

110 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 6 次會議紀錄

壹、開會時間：110年4月22日（星期四）下午1時30分

貳、開會地點：本府8樓805會議室

參、主持人：劉副主任委員振誠代

肆、出席委員：詳簽到簿

伍、列席單位及人員：

林宗良建築師事務所、張建鴻建築師事務所、楊振植建築師事務所、林永發及陳利平建築師事務所

陸、討論事項：

第一案、林宗良建築師事務所受託申請「桃園市中壢區青芝段 142-1, 142-2 地號等 2 筆土地昇貿建設開發股份有限公司商場、餐廳、飲酒店及集合住宅新建工程」都市設計審議暨開放空間建照預審第一次變更設計一案，提請討論。

說明：詳附件。

(第一次變更設計)

決議：

一、請於三個月內依下述意見修正後，製作修正前、修正後對照圖及對照表，並經業務單位檢視後，依程序報府核備。

(一)開放空間及景觀設計：

1. 有關本案基地前後高程差約 1.7 公尺，基地西南側以階梯連接方式議題，考量路面現況高程及室內空間供大型商場使用，經討論原則同意其設計；另請特重人行安全檢討樓梯寬度、級深、級高、扶手併縮小一樓裝飾柱尺寸以利避難通行。
2. 文平路側請加大植穴寬度至 2 公尺以增加綠化面積，另沿街面請增設街道家具並標示其位置。
3. 考量本基地細長、面寬不大，沿街面喬木請參酌兩側鄰地樹種為原則。
4. 為沿街都市景觀人行空間舒適性，請調整高鐵南路植栽帶配置並加大人行步道寬度以種植雙排喬木為原則。另套繪鄰地開放空間景觀配置，適度縮減基地內側喬木綠帶俾利與鄰地開放空間之連接。
5. 剖面圖沿街面斜率以 2.5% 為原則設計，剖面 C 請標示地界線花台寬度及地下室高度，另東北側請補繪剖面圖並說明與鄰地交界之處理方式。
6. 請補充 1F 景觀照明設計說明。
7. 本案取得各項獎勵及增額容積共約 38%，為提升公益性並優化整體環境，請於五樓露台或屋頂層增設屋頂綠化。

(二)建築設計：

1. 請釐清本案商業空間申請綠建築 3%獎勵有無設置中央空調設備併綠建築基本資料辦理。
2. 請提高本案綠建築檢討之各項數據。
3. 請確實檢討各層陽台之 1/2 以上淨開口面積。

110 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 6 次會議紀錄

4. 有關 P4-17 之 AC 專用版+陽台深度合計超過 2 公尺部分及其他裝飾柱、裝飾版超過部分，經討論原則同意其設置併建管程序辦理。
5. 請檢討標示商業使用空間部分之垃圾處理。

(三)其他相關意見：

1. P4-17 立面綠化區域請上色標示。
2. 補附露台過梁部分之專章檢討。

(四)本府各機關意見如下，請依相關規定辦理

1. 環保局：本案經檢視免實施環境影響評估。
2. 交通局：本案交通影響評估已於 109/12/23 審查會決議修正後通過，開發單位刻正辦理修正程序，建築設計請併交評意見修正。
 - (1) 交評審查請開發單位評估增設行動不便機車位於鄰近梯廳處。
 - (2) 本案基地規劃店鋪、商場、餐廳、飲酒店等商業用途，請於交評報告中覈實計算各使用用途之汽機車停車需求(含臨停)，並將停車需求內部化。
3. 消防局：
 - (1) P4-25 圖面請套繪植栽配置，並確認救災活動空間內保持平坦，無突出固定物。
 - (2) P4-25 請繪出雲梯車進入基地內救災活動空間之行車動線(迴轉半徑 14 公尺)，確認車輛可駛入無虞。
 - (3) 依指導原則及本市雲梯車資訊核算坡度及載重數據並予以註記。
 - (4) 請將本市雲梯車資訊(長 12m、寬 3.6m、迴轉半徑 14m、重量 35 公噸)做書面註記並據此做動線規劃、救災活動空間留設。

(五)其餘應補正事項：

1. B3F 店鋪 G3 面積>500m²請依商場檢討。
2. B1F 飲食店 G3 面積>500m²請依商場檢討。
3. 請補充 AC 專用版原規定 70cm、實設 100cm 原由。

二、有關停車空間、無障礙設施設計、女兒牆框架、裝飾板、露梁、挑空過梁、排煙室、雨遮、花台、陽台、露台、A/C 專用板、防火避難、步行距離、面積計算等請依建築技術規則規定併建管程序辦理。

第二案、張建鴻建築師事務所受託申請「桃園市大園區青山段 325 地號等 9 筆土地新大建設股份有限公司店鋪及集合住宅新建工程」都市設計審議暨開放空間建照預審一案，提請討論。

說明：詳附件。

(初次提會)

決議：

一、請於三個月內依下述意見修正後，製作修正前、修正後對照圖及對照表，並經業務單位檢視後，依程序報府核備。

(一)開放空間及景觀設計：

1. 基地北側鄰地界線側設置運動設施，經委員會討論原則尊重其設置。

110 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 6 次會議紀錄

2. 致成路景觀建議以雙排樹規劃，鄰建築線側植栽槽加寬至 2 公尺後再設置相關曲線植栽槽，曲線植栽槽周邊設置座椅時，向建築物側規劃，另請考量座椅尖角與地坪間介面處理，須兼顧步道通行的安全性，圓弧轉彎半徑不低於 50 公分為原則規劃，並加強開放空間景觀照明。
 3. 致祥一街景觀鄰建築線側植栽槽加寬至 2 公尺，人行步道淨寬增加至 3 公尺，相關街道家具及景觀配合退縮處理。
 4. P4-3-2-3 鄰地界線抬高之植栽槽，請考量對鄰地之壓迫性，調整高程改以圍牆規劃，並檢討其透空率。
 5. 景觀牆高度請依都市設計審議原則規定檢討，另加強說明圍牆與景觀牆間介面處理方式。
 6. 屋頂層景觀相關覆土深度請依規定檢討。
 7. P4-3-2 小葉欖仁非本市建議行道樹樹種，請修正。
 8. 請以街廓尺度考量，套繪基地周遭現況(含鄰地景觀配置圖)，包括既有人行道、鄰地景觀配置圖等介面處理，並輔以設計大樣圖說明。
 9. 人行無障礙破口(主入口、車道進出口)請依市區道路及附屬設施工程規範設計，補附 1/30~1/50 縱、橫向剖面圖標示(主入口、車道進出口)相關順平處理，另臨地界線及建築線側請留設適當平台空間供鄰地順平銜接。
 10. 沿街法定退縮範圍內人行步道的橫向坡度請以 2.5%為原則，並標示相關順平處理位置。
- (二)交通動線及停車空間：
1. 無障礙車位請移設 1 部至地下一層設置，建議增設無障礙機車車位。
- (三)建築設計：
1. 本案裝飾柱、裝飾板超出規定部分，經討論原則同意其設置，P5-7-4-3 頁二樓部分裝飾板深度過深，請適度挖空處理。
 2. 請依都市設計審議原則規定，標註建築物鄰棟間隔及外牆牆心線離地界線之距離。
 3. 建議 A1 戶、A5 戶、D1 戶及 D2 戶沿建築線側立面適度增設立面綠化設施，表現立面綠化效果。
- (四)其他相關意見：
1. P4-3-2-1 頁 C 景觀剖面圖座椅，請標示高度。
 2. P4-3-11-1 面臨開放空間設置圍牆高度為 1.2 公尺。
- (五)本府各機關意見如下，請依相關規定辦理
1. 環保局：本案經檢視免實施環境影響評估。
 2. 交通局：本案交通影響評估已於 4/15 退請申請單位依初審意見修正，建築設計請併交評意見修正。
 - (1) 考量車輛行進安全，停車場上下起始點內側二公尺弧長車道範圍內留設緩衝空間，請檢討汽車格位 210、195、93 號車格之緩衝

110 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 6 次會議紀錄

空間是否足夠。

- (2) 本案基地規劃店舖等商業用途，請於交評報告中覈實計算各使用用途之汽機車停車需求（含臨停），並將停車需求內部化。

3. 消防局：

- (1) P4-10-1 請繪出雲梯車進入基地內救災活動空間之行車動線(迴轉半徑 14 公尺)，確認車輛可駛入無虞；供消防車輛通行之道路或通路，至少應保持 4 公尺以上之淨寬及 4.5 公尺以上之淨高。
- (2) 請將本市雲梯車資訊(長 12m、寬 3.6m、迴轉半徑 14m、重量 35 公噸)做書面註記並據此做動線規劃、救災活動空間留設。

二、有關停車空間、無障礙設施設計、女兒牆框架、裝飾板、露梁、挑空過梁、排煙室、雨遮、花台、陽台、露台、A/C 專用板、防火避難、步行距離、面積計算等請依建築技術規則規定併建管程序辦理。

第三案、楊振植建築師事務所受託申請「桃園市中壢區青昇段 440-1 地號等 2 筆土地亞昕國際開發股份有限公司商場、店舖、一般事務所、集合住宅新建工程」都市設計審議暨開放空間建照預審第一次變更設計一案，提請討論。

說明：詳附件。

(重新提會)

決議：

一、本案因涉停車獎勵及建照預審法令之規定檢討內容尚待釐清，包含獨立出入動線規劃、車輛迴車動線、電梯通達樓層等，商業空間格局未展現其合理用途、2 至 3 樓設置商業辦公室，衛生設備空間及管道間宜集中於公共空間管理及住宅長廊空間之物理環境設計尚待改善等議題，故請依下述意見修正後，製作修正前、修正後對照圖及對照表，並經業務單位檢視後，依程序報府重新提會。

(一)開放空間及景觀設計：

1. 考量沿街步行動線之順暢，建議再調整景觀規劃，曲線植栽槽周邊設置座椅時，座椅之介面不建議設置銳角，須考量步道通行的安全性，圓弧轉彎半徑不低於 50 公分為原則，並適度種植雙排樹，相關植栽槽請再降板處理。
2. P0-11 基地西南向與鄰地青昇段 438 地號之景觀規劃，請釐清該側是否設有圍牆，建議配合留設適當通道範圍，串連周邊商業徒步方式。
3. 沿街法定退縮範圍內人行步道淨寬建議以 2.5 公尺設計，其步道橫向坡度斜率請以 2.5%為原則。
4. 屋頂景觀請增設複層植栽規劃，並輔以設計大樣圖說明。
5. P4-21 游泳池請依相關規定檢討，鄰地界線之圍牆請輔以剖面圖說明，並標註鄰地地坪高程。

(二)交通動線及停車空間：

1. 請釐清本案停車獎勵相關法令及其適用日，並以專章逐條檢討，包含人行及車行動線規劃分式、對外獨立進出口不得共用及電梯通達樓層等內容。

110 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 6 次會議紀錄

2. 請釐清建照預審規定涉提送交通影響評估之規定，包含車道 1:8 坡度斜率及機車數量等內容。
3. 建議車道再加寬，車道兩側景觀請考量使用視角適度移設處理。
4. 停車緩衝空間不宜與車道重疊。

(三)建築設計：

1. 有關本案修正後住宅長廊之空間品質相關建築物理環境設計尚待改善，請提出相關加強逃生避難計劃及改善說明，建議調整部分格局適度減少戶數以改善物理環境，立面綠化位置請輔以標準層平面及大樣詳圖整體檢討。
2. 請補附四向建築彩色立面圖說明建築造型色彩及材質。
3. 本案建築燈光照明計畫內容，請說明四向立面照明規劃，標示燈具位置、型式、照明方式、數量等內容。
4. 請釐清本案落物曲線規劃內容，另請說明地下室設置 2 戶數之位置及原因。
5. 開放空間請依建築技術規則第 289 條併本市預審原則規定檢討。

(四)其他相關意見：

1. P5-7 開放空間切線及獎勵範圍與預審原則規定檢討不符，基地西向之切線至基地端點、車道至建築線範圍不予獎勵及建築物入口內凹處不予獎勵，請修正。
2. 申請開放空間容積獎勵之預審案，依規定各棟均應設置 2 座直通樓梯通達屋頂層，其中一座直通樓梯得以昇降機替代，但因受限航高或依技規僅需設置一座，須經預審委員會討論得設置。

(五)本府各機關意見如下，請依相關規定辦理

1. 環保局：本案經檢視免實施環境影響評估。
2. 交通局：本案交通影響評估已於 3/22 審查，惟尚未通過，退請申請單位依委員意見修正後再審，建築設計請併交評意見修正。
 - (1) 本案基地規劃商場、店鋪、事務所等商業用途，停車管理計畫部分，請依交評審查意見辦理。
3. 消防局：
 - (1) 建議救災活動空間規劃與建物平行，以增加 11 公尺防護範圍(原繪設 14 公尺防護範圍請修正)；另請繪出雲梯車進入基地內救災活動空間之行車動線，確認車輛可駛入無虞。
 - (2) P4-47~P4-54 圖面亦請一併繪設救災活動空間及 11 公尺防護範圍。
 - (3) 依指導原則及本市雲梯車資訊核算坡度及載重數據並予以註記。

柒、臨時提案

第一案、林永發建築師事務所、陳利平建築師事務所等受託申請「桃園市中壢區青平段 122 地號等 2 筆土地八京建設開發股份有限公司店鋪、辦公室新建工程」都市設計審議暨開放空間建照預審一案，提請討論。

說明：詳附件。

(第三次變更設計)

110 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 6 次會議紀錄

決議：

一、請於三個月內依下述意見修正後，製作修正前、修正後對照圖及對照表，並經業務單位檢視後，依程序報府核備。

(一)開放空間及景觀設計：

1. P4-3-7 基地西南側鄰地界線及大廳周邊植栽槽請串連處理，增加綠化面積，另請局部放大說明基地南側景觀或設施規劃內容，並輔以剖面大樣圖說明。
2. 景觀配置圖請補標路寬及道路名稱，鄰 20 公尺道路沿街景觀請適度增設破口，40 公尺道路臨地界線及建築線側，請留設 2 公尺乘 2 公尺硬鋪面，以維持與鄰地間都市景觀的延續性。
3. 開放空間獎勵範圍設置噴泉範圍調整，經委員會討論原則同意其設置，請避免影響步道通行的延續性及安全性設置，另街角廣場設置之藝術品周邊請結合設置植栽槽綠化，依預審原則檢討併建管程序辦理。
4. 開放空間請加強公益性回饋措施，如街道家具及景觀照明設施。
5. 另臨地界線及建築線側，請留設適當平台空間供鄰地順平銜接，屋頂層景觀請增設複層植栽，並檢討覆土深度。

(二)交通動線及停車空間：

1. 車道出入口處至計畫道路間鋪面材質應有明顯辨識功能，車道出入口應標註相關警示安全設施，另車道旁管理員室建議配合鄰地建物構造退縮處理。

(三)建築設計：

1. 雲梯車消防救災空間請補附車輛進出軌跡。
2. 屋頂突出物相關規定請再釐清檢討。
3. P4-6-3 請加強說明建築燈光照明計畫之設計，輔以四向立面圖標示燈具數量等內容。
4. P6-4-1 屋突層用途標註名稱有誤，請修正。

(四)其他相關意見：

1. 本案為開放空間獎勵案件，請於管委會空間增設置無障礙廁所。
2. 景觀變更設計對照圖說，請說明原核准喬木數量、綠化面積與變更設計後之差別。

(五)本府各機關意見如下，請依相關規定辦理

1. 交通局：本案原建照交評已核備，本次申請建築量體變更，應提交交評變更報告，請開發單位依規定辦理。

二、有關停車空間、無障礙設施設計、女兒牆框架、裝飾板、露梁、挑空過梁、排煙室、雨遮、花台、陽台、露台、A/C 專用板、防火避難、步行距離、面積計算等請依建築技術規則規定併建管程序辦理。

捌、散會時間：下午 5 時 10 分

110 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 6 次會議簽到簿

一、時間：110 年 4 月 22 日（星期四）下午 1 時 30 分

二、地點：本府 8 樓 805 會議室

三、主持人：盧主任委員維屏 劉副主任委員振誠代

紀錄：嚴春鳳

四、出（列）席單位與人員：

(一)出席委員：

1	盧主任委員維屏	
2	劉副主任委員振誠	劉振誠
3	歐主任秘書政一	
4	邱委員志揚	邱志揚
5	李委員文科	
6	韋委員多芳	韋文芳
7	賀委員士庶	賀士庶
8	何委員芳子	何芳子
9	洪委員曙輝	洪曙輝
10	徐委員文慧	
11	張委員宇欽	
12	徐委員瑞燦	徐瑞燦
13	陳委員永振	陳永振
14	卓委員 玲	卓玲
15	劉委員博文	劉博文
16	王委員世昌	
17	黃委員國媚（建築管理處）	黃國媚
18	黃委員美君（環境保護局）	
19	黃委員心韻（交通局）	黃心韻
20	魏委員淑真（文化局）	魏淑真
21	簡委員慈彥（消防局）	

110 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 6 次會議簽到簿

(二) 申請單位

林宗良建築師事務所

昇貿建設開發股份有限公司

林宗良

張建鴻建築師事務所

新大建設股份有限公司

張建鴻

楊振植建築師事務所

亞昕國際開發股份有限公司

楊振植

張維福

林永發及陳利平建築師事務所

八京建設開發股份有限公司

林永發

本府建築管理處

許文傑

都市發展局

林文輝 鄭守君 嚴春鳳
湯明霖 吳易儒

五、散會：110 年 4 月 22 日 下午 5 時 10 分