

112 年桃園市都市設計審議會第一審議會第 15 次會議紀錄

壹、開會時間：112年8月31日（星期四）下午1時30分

貳、開會地點：本府802會議室

參、主持人：洪副召集人嘉潞代

肆、出席委員：各委員

伍、列席單位及人員：

陳朝雄建築師事務所、蕭家福聯合建築師事務所、王克誠建築師事務所、周文斌建築師事務所

陸、討論事項：

第一案、陳朝雄建築師事務所受託申請「桃園市龜山區善捷段 162 地號等 2 筆土地愛山林建設開發股份有限公司日用品零售業、事務所及工商服務業、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。

決議：(初次提會)

- 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)本案設置立體連通系統，意見如下：
 1. 本案立體連通系統依 A7 站區開發案「立體連通空橋系統跨越計畫」道路執行界面處理事項之結論辦理(詳附件)，並加註都審報告書核備公文、建造執照、使用執照。
 2. 本案經前次會議同意連結至對向善捷段 157 地號，請優先與對向地主協商空橋興建事宜。
 3. 空橋請說明有無落柱、外部造型結構型式。
 4. P4-11-1 連續性前廊與鄰地銜接處未順接，請修正。
 - (二)本案申請開放空間獎勵 20%、大規模獎勵 20%、容積移轉 40%、雨水溢流貯集滯洪設施容積獎勵 3%等共計 83%，為減緩新增量體對區域環境之影響，請補充說明外部環境具體友善、公益性優化措施(如綠覆率、立體綠化、屋頂綠化、地面層公益設施等)。
 - (三)文化一路側請與沿街景觀整體規劃種植雙排樹。
 - (四)樂善二路側消防救災空間請改垂直於路面檢討，以減少破口增加綠化面積。
 - (五)文樂路沿街人行步道淨寬設計 2.5 公尺請標示於平面及景觀剖面。
 - (六)P4-3-2 剖面 A、B 道路高程高於基地內人行步道，請修正。
 - (七)指定留設集中式開放空間處請加強綠化。
 - (八)P4-3-2C 剖面 E 指定留設集中式開放空間處，地坪高程規劃請再增加三道以上剖面說明，並請剖至鄰地建築面。
 - (九)街道家具請專章說明材質、尺寸。
 - (十)垂直綠化請檢附局部外觀透視模擬圖說明其預期效果。
 - (十一)本案商業空間格局、動線及面積比例請專節加強說明檢討。
 - (十二)P2-3-6 請依審議原則檢討供住宅使用總容積樓地板面積不得超過商業區總容積樓地板面積之二分之一，總容積樓地板面積為建造執照申

112 年桃園市都市設計審議會第一審議會第 15 次會議紀錄

請之總容積樓地板面積。

- (十三)請維持本次雙車道設計修改彎折過大部分拉直，以利行車安全。
- (十四)一樓停車出入口修正前後圖說請選擇方向一致的圖說說明；另請說明商業及住宅停車如何適度區分設置。
- (十五)地下室停車空間往梯廳通道請檢視其寬度，併建管程序辦理。
- (十六)人行無障礙破口(主入口、街角、車道出入口)請依都市人本交通道路規劃設計，補附 1/30 縱、橫向剖面圖標示高程、坡度、色系、材質。
- (十七)垃圾冷藏回收儲存空間請依前次會議配置再加大設計。
- (十八)其他相關意見：
 - 1. 本案請檢附雨水溢流貯集滯洪設施容積獎勵核備函文。
 - 2. 請檢附對向善捷段 157 地號土地登記簿。
 - 3. 大規模獎勵請算至平方公尺以下二位，二位以下無條件捨去。
 - 4. 請檢附 A7 都市設計審議準則圖二。
- (十九)開放空間建照預審審查意見：
 - 1. 樂善二路、文樂路街角處應以道路境界線圓弧退縮，請修正退縮線。
 - 2. 車道臨人行道順平，請輔以剖面說明。
 - 3. 本案剖面圖部分，開放空間部分應標示範圍，請標註文字及尺寸線。
 - 4. 本案剖面圖植栽綠化與人行部分界面應順平處理。
 - 5. 本案裝飾板應以外牆線起計，請修正標示尺寸。
- (二十)以本次會議審議本報告書圖面提會之 AC 專用板、其他裝飾柱、板超過部分為限，經討論原則同意其設置併建管程序辦理。
- (二十一)本府各機關意見如下，請依相關規定辦理：
 - 1. 環保局：經檢視免實施環境影響評估。
 - 2. 交通局：以下意見併交評辦理。
 - (1) 交評尚未審查通過。(6/1 第二次書審意見退回，迄今尚未送修正版續審)。
 - (2) 停車場出入口處植栽配置恐有影響行車視線之虞，請再檢視。
 - (3) 請標示各類停車格尺寸圖例於圖面以用於辨識。
 - (4) 地下各層停車空間示意圖請標示行人動線。
 - (5) 地下一層機車車道僅 1.5 公尺，不易會車，建議採分區單行道循環方式規劃，並標示機車動線。
 - (6) 請將店鋪與一般事務所停車空間配置位置標示於地下各層停車空間示意圖。
 - (7) 因地下六層設置機械停車位，請額外補充說明本案機械車位設置辦法及是否符合「建築物附設停車空間機械停車設備規範」各條規定。
 - (8) 停車場內各路段標示車行動線以釐清車輛行車方向。
 - 3. 消防局：
 - (1) P4-10-1 與 P4-10-2、P4-10-3 設於近文樂路之救災活動空間不一致請酌予修正。
 - (2) P4-10-1 請繪設本案 5 處雲梯車由道路行駛至救災活動空間之行車軌跡，該軌跡應包含通路寬度標示及轉彎處迴轉半徑 14 公尺。
 - (3) 仍請檢附 2 樓平面圖，並標示緊急進口、其替代窗戶或開口等位

112 年桃園市都市設計審議會第一審議會第 15 次會議紀錄

置，如各店鋪為獨棟設計，無相連通之通路，應確認雲梯車 11 公尺防護範圍均能涵蓋各空間。

(4) P4-10-1 請套繪植栽配置圖，另近文樂路及文化一路等 3 處雲梯車救災活動空間仍涵蓋植栽配置，請酌予修正。

(5) 本市雲梯車資訊(長 12m、寬 3.6m、迴轉半徑 14m、重量 36 公噸)請做書面註記。

(6) P4-10-1 近文樂路及文化一路等 3 處雲梯車救災活動空間亦請核算坡度，並於圖面註記。

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、AC 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、蕭家福聯合建築師事務所受託申請「桃園市桃園區有恒段 237 地號等 1 筆土地鼎實建設股份有限公司作業廠房新建工程」都市設計審議一案，提請討論。

說明：詳附件。

決議：

(重新提會)

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) 本案申請都更獎勵 48.99%、容積移轉 31.4%，新增量體共計 80.39%，為減緩新增量體對區域環境之影響，請補充說明外部環境相關具體友善、公益性措施(立面綠化、保水措施、建築省能等)。

(二) 一、二層平面建議增設大廳等公共空間，並配合內部空間性質調整立面設計。

(三) 一層廣場開放空間請增設綠化與灌木以增進本案基地綠化之公益性，可搭配跳島式之槽化植栽進行設計。

(四) 消防救災空間檢討位置請調整至基地後方，並請縮小入口廣場之破口。

(五) 考量爾後使用管理機能之合理性標準層單元機房空間，請計入容積計算。

(六) 其他意見請依下列修正：

1. 請更新本案基地現況照片。

(七) 建照預審審查意見：

1. P6-26 裝飾柱應標示尺寸，請補標示。

2. P6-32 本案建築物管委會出入口處之門拱，請補標裝飾板範圍。

3. 本案僅就裝飾柱板申請範圍審查同意，裝飾柱面積大於 1 平方公尺、裝飾板超出 0.5 公尺，裝飾板超出 1 公尺部分建議採輕量化設計。

4. 本案為都計內工業區，應符合建築技術規則工廠專章規定，請申請單位檢核。

(八) 本府各機關意見如下，請依相關規定及程序辦理：

1. 環保局：

(1) 經檢視得免實施環境影響評估。

(2) 本案應為工廠之設立，但尚未確定工廠業別者，依認定標準第 3

112 年桃園市都市設計審議會第一審議會第 15 次會議紀錄

條第 9 項規定，應依下列方式認定應否實施環境影響評估：

- A. 應於設廠前取得設立許可之工廠，於申請設立時認定。
- B. 非屬應於設廠前取得設立許可之工廠，依下列方式認定：
 - a. 申請廠房建造執照時確定工廠業別者，於申請建造執照時認定。
 - b. 申請廠房建造執照時未確定工廠業別者，或申請工廠登記內容超出申請建造執照時所述之業別或規模者，或申請廠房建造執照與申請工廠登記之開發單位不同者，於申請工廠登記時認定。

2. 交通局：111 年 10 月 14 日交評報告發原則同意函。

3. 消防局：無意見

第三案、王克誠建築師事務所受託申請「桃園市桃園區中路二段 9 地號等 2 筆土地凱越建設股份有限公司集合住宅、店鋪新建工程」都市設計審議第一次變更設計一案，提請討論。

說明：詳附件。

決議：

(第一次變更設計)

- 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) 本案申請時程獎勵 10%、大規模獎勵 10%、容積移轉 40%，新增量體共計 60%，為減緩新增量體對區域環境之影響，請補充說明外部環境相關具體友善、公益性措施(立面綠化、保水措施、建築省能等)。
 - (二) 景觀剖面圖請補充街道家具高度，其高度不得超過 45 公分。
 - (三) 請評估屋頂綠化之植栽槽材質選用及覆土深度對屋頂層載重之影響並適度調整設計。
 - (四) 各頁面屋頂層之立體框架投影位置不一致，請釐清並修正。
 - (五) 立面綠化倒吊板、RC 牆建議調整為 U 型板設計，另請調整植栽槽之寬度。
 - (六) 請評估地下二層及地下三層之機電空間轉型為公服空間之適法性及可行性。
 - (七) 屋頂層 1/3 透空框架檢討式請重新釐清並檢討。
 - (八) 其他相關意見：
 - 1. 請更新本案基地現況照片。
 - (九) 建照預審審查意見：
 - 1. P4-7 平面圖 AC 板應標示尺寸、檢討各戶設置面積，請依預審原則規定檢討；另請釐清部分陽台前設置 AC 板合計是否超出 2 公尺。
 - 2. P4-8-1、P4-8-2、P5-5-16 平、立、剖圖及透視圖中陽台合併雨遮、遮陽板設計部分(含裝飾柱)，其雨遮構造尺寸、遮陽板透空規定等不符規定，請取消設置。倘涉裝飾板應依預審原則檢討。
 - 3. P5-5-15 裝飾柱之立面檢討尚缺，請補正檢討式。
 - 4. 本案二層平台、露臺處涉及裝飾板檢討，請補正。
 - 5. 入口大廳前採部分挑空、挑高及立面設置裝飾柱板設計，請輔以剖面、立面圖說明，並依預審原則檢討。

112 年桃園市都市設計審議會第一審議會第 15 次會議紀錄

6. 建築平面圖有部分裝飾柱未說明，本案請重新檢核各層裝飾柱設置。
7. P6-2-5 入口大廳前處有屋頂板設置，應計建築面積。

(十) 本府各機關意見如下，請依相關規定及程序辦理：

1. 環保局：經檢視得免實施環境影響評估。
2. 交通局：111 年 10 月 3 日交評報告已定稿。
3. 消防局：
 - (1) 請檢附 2 至 3 層平面圖，並繪設雲梯車救災活動空間及其 11 公尺防護範圍，同時標註緊急進口、其替代窗戶或開口等。
 - (2) P4-10 雲梯車救災活動空間涵蓋部分植栽配置，請酌予修正。
 - (3) 本市雲梯車資訊(長 12m、寬 3.6m、迴轉半徑 14m、重量 36 公噸)請做書面註記。
 - (4) P4-10 及 4-10-1 指導原則檢討、二、4，坡度 25%說明有誤，請修正。

柒、臨時提案：

第一案、周文斌建築師事務所受託申請「桃園市龜山區興安段 1 地號 1 筆土地長虹建設股份有限公司集合住宅新建工程」都市設計審議一案，提請討論。

說明：詳附件。

決議：

(初次提會)

- 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) 鄰接公園 10 公尺退縮側，請串聯整體景觀配置並銜接鋪面。
 - (二) 請確認水溝與基地高程關係。
 - (三) 面綠帶退縮 5 公尺範圍之景觀牆高底差造成壓迫感，建議再加強退縮。
 - (四) 車道鋪面不建議使用柏油，請改其他鋪面設計。
 - (五) 景觀剖面圖 B 街道家具應與植栽槽結合設置，不得落於人行步道。
 - (六) 景觀剖面圖 A、B、C、D 透空圍牆高度不得大於 1.8 公尺，請修正。
 - (七) 沿街開放空間不得設置投射燈避免眩光，請移除。
 - (八) 屋頂層種植綠化灌木覆土深度不足，請修正。
 - (九) P4-23 花台請抬高設置以利管理維護。
 - (十) 人行無障礙破口(主入口、街角、車道出入口)請依都市人本交通道路規劃設計，補附 1/30~1/50 縱、橫向剖面圖標示高程、坡度、色系、材質。
 - (十一) 空間用途請於景觀配置圖說標示。
 - (十二) 建照預審審查意見：
 1. P4-22 本案 AC 板剖面應標示尺寸，並檢討各戶可設置之面積。
 2. P5-6 各裝飾柱應標示寬深尺寸、面積，請補正。
 3. P6-11、P6-12 位於四層兩棟間立面框架，請依規定檢討。
 4. 本案裝飾柱部分未檢討，請檢核各層設置情形，如有超出規模應提會審議。
 5. 裝飾柱、AC 專用板及立體透空框架，經委員會同意設置。
 6. 本案屋頂層請專章檢討，P5-7 裝飾柱板檢討不含屋頂層部分。
 - (十三) 本府各機關意見如下，請依相關規定辦理：

112 年桃園市都市設計審議會第一審議會第 15 次會議紀錄

1. 環保局：經檢視得免實施環境影響評估。
2. 交通局：112/01/10 交評會議審查，決議為原則同意通過。
3. 消防局：

(1)P4-27 雲梯車行車軌跡涵蓋植栽配置妨礙通行，請酌予修正。

(2)P4-27 本市雲梯車資訊(長 12m、寬 3.6m、迴轉半徑 14m、重量 36 公噸)請做書面註記，載重設計應符合指導原則(若涵蓋排水溝或人行道等亦同)並經結構技師計算認可，另供雲梯車通行之通路亦應能承受雲梯車之重量。

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、AC 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

A7 站區開發案「立體連通空橋系統跨越計畫」道路執行界面處理事項

為「變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫」有關立體連通空橋系統跨越計畫道路之執行界面討論會議會議紀錄

一、開會時間：106年2月17日（星期五）下午14時0分

二、開會地點：本府7樓701會議室

三、主持人：劉副局長振誠

紀錄：陳翠慧

四、出席名單：詳簽到簿

五、討論事項：

議題一. 都審報告書核備前切結保證並加註建造執照、使用執照有關立體連通空橋系統興建事宜，提請討論。

說明：本案係依「變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫」規定須設置立體連通空橋系統等設施；並依「桃園機場捷運 A7 站都市設計準則」規定辦理，本基地須於使照前完成下列規定事項，始得領取使用執照。

- (一) 天橋銜接之兩個街廓或建築基地若同時開發，由兩街廓或建築基地共同負擔興建費用；若是先後開發，先開發基地領取使用執照前，須與天橋銜接之跨越計畫道路街廓地主(或建設公司)自行協商共同完成興建。
- (二) 倘若因故於使照前無法完成跨計畫道路之天橋系統興建，至少應興建完成本基地範圍內之空橋系統，並逕向本府工務局繳納應負擔之空橋預留銜接點至計畫道路中心線之工程興辦費至本府市庫(考量每座空橋型式材質不同，請提供預算書送府審核核備)，始得領取使用執照。
- (三) 先開發基地已完成該座空橋系統設計，依本準則第三條第 11 項規定，後開發之街廓或建築基地，應興建空橋系統連接兩個街廓；至於計畫道路中心至銜接街廓空橋預留銜接點之工程興辦費，由原開發單位所繳納至本府市庫無息提撥。

議題二. 如何確保建案落成移交管委會後，立體連通空橋系統能由對街起造人順利銜接等事宜，提請討論。

說明：為確保立體連通空橋系統能由對街起造人順利銜接一節，

- (一) 加註公寓大廈條例草約新增規約，以利後開發單位執行空橋興建。加註範例：

本基地之立體連通空橋系統係因變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事

為「變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7站區開發案與辦事業計畫」)有關立體連通空橋系統跨越計畫道路之執行界面討論會議
會議紀錄

業計畫」規定所需留設之公益性及開放性空間，本基地內所有權人均同意(管委會為代表)無償且無條件依本都市計畫暨「桃園機場捷運A7站都市設計準則」第三條第11項規定，同意提供後開發單位興建跨越都市計畫道路空橋系統銜接至本基地之必需空間，並配合其所施作之銜接工程。

(二)以設定區分地上權(地表上部分空間)方式執行之可行性、必要性，提請討論。

議題三. 立體連通空橋系統之工程興辦費繳納方式、繳納對象及執行單位等，提請討論。

說明:先開發單位所繳納之立體連通空橋工程興辦費至本府市庫時，繳入都發局都更基金或工務局基金?若後開發基地長時間閒置數十年或因故無法完成該立體連通空橋系統興建時，為利公益通行權及避免市民對於斷橋之不良觀感，建議由本府道路主管機關工務局統籌辦理興建並後續為後續維管。

六、綜合結論:

一、都審報告書核備公文載明下列事項，並加註建造執照、使用執照:

本案係依「變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7站區開發案與辦事業計畫」)及「桃園機場捷運A7站都市設計準則」規定須設置立體連通系統，本基地須於使照前完成下列事項，始得領取使用執照。

1. 天橋銜接之兩個街廓或建築基地，由兩造共同負擔興建費用；若屬先後開發，先開發基地領取使用執照前，須自行與對向街廓地主(或建設公司)協商，共同負擔完成該立體連通系統興建。
2. 倘若因故於使照前無法完成該立體連通系統興建，先開發基地須興建完成該基地範圍內之立體連通系統，預留未來銜接構造，並向本府工務局繳納應負擔之工程興辦費(考量每座立體連通系統型式材質不同，請提供預算書圖送本府工務局審核)，完成後始得領取使用執照。(加註建築執照)
3. 前開工程興辦費用，由本府工務局無息提撥予後開發起造人以完成興建該立體連通系統，並應將跨計畫道路上之天橋無償捐贈予本府工務局，完成後始得領取使用執照。(加註建築執照)

二、依「桃園機場捷運A7站都市設計準則」相關規範，立體連通系統須24小時供公眾通行，請建管處協助將上開事項加註建築執照及圖說。

三、本府新工處表示，因工務局未出席，開發基地之工程興辦費繳納方式及對象，建議由都發局與工務局再協商討論；因天橋係屬道路附屬設施，仍請工務局協助辦理。

七、散會: PM 17:20