

112 年桃園市都市設計審議會第二審議會第 17 次會議紀錄

壹、開會時間：112年9月5日（星期二）下午1時30分

貳、開會地點：本府2樓圖資室

參、主持人：黃委員國媚代

肆、出席委員：各委員

伍、列席單位及人員：

拓璞聯合建築師事務所、劉利勤建築師事務所、王振如建築師事務所、大川建築師事務所、吳柏毅建築師事務所

陸、討論事項：

第一案、拓璞聯合建築師事務所受託申請「桃園市中壢區豐興段 67 地號 1 筆土地興樹建設有限公司店鋪、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) 本案申請開放空間獎勵 15%、大規模 5%、增額 20%、容移 40% 共計 80%，為減緩新增量體對區域環境之影響，請補充設計大樣圖說明相關具體友善、公益性措施(沿街增設喬木樹穴帶加寬、綠覆率、立面綠化、休憩停等)。
 - (二) 垂直綠化請說明維管方式及檢附局部外觀透視模擬圖說明其預期效果。
 - (三) 土管說明附圖請詳實檢附。
 - (四) 2 公尺人行步道請標示於景觀圖面，另為利步道之銜接減小破口，基地左下角之沿地界請先植栽後人行空間，並適度留設緩衝空間。
 - (五) P4-3-4 臨綠地側喬木與地下室開挖範圍重疊區域請檢討覆土深度或調整喬木位置。
 - (六) P4-3-2 景觀 D 剖請與綠地順接，請修正。
 - (七) 基地右上街角植栽請配合行穿線調整；另街角不宜種植羅漢松，請修正植栽樹種。
 - (八) 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。
 - (九) P2-1-2 請依土管#5 檢討建築基地開發規模，鄰地請併同檢討，請修正。
 - (十) P4-3-8 圍牆透空率檢討有誤，請修正；另請於景觀剖面標示高程及圍牆高度。
 - (十一) 本案設置空調室外機範圍，設置管路應遮蔽美化，請檢討說明。
 - (十二) 消防救災空間，載重設計應符合指導原則(若涵蓋排水溝或人行道

112 年桃園市都市設計審議會第二審議會第 17 次會議紀錄

等亦同)並經結構技師計算簽證。

(十三)其他相關意見:

1. 摘要表之都市計畫案名請更新。
2. 目錄 3-4 建築線檢核結果，請修正。
3. P2-3-2 審議原則#3 枝下淨高有誤，請修正。
4. 封面開放空間、大規模獎勵百分比有誤，請修正。
5. P4-3-6 景觀照明圖例請修正顏色。

(十四)開放空間建照預審意見:

1. P6-5 興東路、興北三路街角處，應以道路境界線圓角方式退縮，請修正。
2. P6-5 技術規則 286 條道路中心退縮 10 公尺，高度不超過 15 公尺，退縮線內似有設置柱體，請釐清；另興北三路未有檢討 286 條之退縮，請補正。
3. P6-5 本案車道前之開方空間應獎勵係數為 0(含截角處)，且車道出入口延伸線至建築線間應同寬，請修正範圍並標示圖例填充線；車道前臨地界處應為開放空間，請補標示俾開放空間串聯。
4. P6-5 開放空間圖說建築線與地下室外牆間之距離 1.5 公尺以上，請補標示尺寸。
5. 開放空間與鄰地緩衝空間應留設寬 2 公尺、深 1.5 公尺，本案鄰地界兩處請表標示尺寸。
6. 請補充車道與人行步道銜接處應順平處理，請輔以剖面圖說明。
7. 臨興東路側建物柱體(X2 軸、含裝飾)投影至開方空間，請修正。
8. P5-1-2d 本案開放空間街角處、沿建築線側人行破口均銜接公有步道，請輔以剖面說明銜接處之是否順平處理及高程狀況，另考量通用設計及行動不便人士停等，建議臨興東路側留設一處無障礙破口供使用者上下車及停等，提請委員會討論。
9. 考量行人動線系統流暢，並配合基地周邊枕木紋行人穿越道線設置位置，街角處之羅漢松建議調整位置，以利行人流動順暢。
10. 本案開放空間種植光臘樹，建議留設適當株距，為加強圍塑人行空間，其開放空間內側(鄰建物側)建議部分種植可遮陰喬木並配合街道家具提供休憩空間，另車道出入口處設置喬木恐影響行車視距，有關開放空間植栽設置議題等，提請委會討論。
11. 陽台前設置 AC 板、裝飾板併同設計，其 AC 板檢討圖說尺寸線與字體重疊請清圖修正。
12. P5-1-4a、P5-1-4b 裝飾柱立面檢討圖色塊未標示清楚，請修正。
13. 本案預審原則檢討表應有設計檢討內容、頁碼等，請修正及補正。
14. 圍牆透空應有面積單線圖表示，請補充。
15. 封面頁開放空間獎勵 20%檢核表為 15%，請釐清修正。
16. 各平面圖車道請補標示斜率。
17. 地下一層無障礙車位設置建議鄰梯廳出入口前處，考量行動不便人士使用性及安全性不宜鄰車道起降點處，請修正。

112 年桃園市都市設計審議會第二審議會第 17 次會議紀錄

18. 本案地下一層垃圾儲藏空間出入口處留設 1.5 寬通路，有關垃圾處理設備之進出合理性及使用性，經討論原則同意其設置。

(十五)裝飾柱、裝飾板及陽台外設置 AC 板超出規定部分，經討論原則同意其設置併建管程序辦理。

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、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、劉利勤建築師事務所受託申請「桃園市中壢區青昇段 407 地號等 1 筆土地慶勝實業股份有限公司一般零售業新建工程」都市設計審議一案，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)有關基地開放空間與鄰地週邊之關係，請套繪現況圖面(含停車場用地)及鄰地景觀圖，並輔以剖面說明。

(二)臨停車用地側請配合適度留設破口，並順平銜接。

(三)沿街及臨停車用地側植栽請以整體街廓連貫為考量，避免過度單一性。

(四)請依審議原則檢討喬木生長空間，以複層植栽與帶狀樹穴為優先，植栽槽寬度、深度至少維持 1.5 公尺以上並輔以剖面說明。

(五)P4-4-P4-5 法定退縮範圍內景觀鋪面斜率請依 2.5%設計，並輔以剖面大樣圖說明。

(六)喬木計算綠化面積應標示樹距及枝下淨高(設計準則規定 $\geq 3M$)。

(七)基地左下角人行空間與停車空間請適度以綠化植栽區隔。

(八)請釐清本案車道與公有人行道之破口關係，並臨道路側留設半徑 1 公尺之倒角。

(九)車道出入口請設置警示設施以利安全。

(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)P4-10 本案設置空調室外機範圍，設置管路應遮蔽美化，請補標示尺寸及管路設置路徑，輔以剖面說明。

(十二)P5-6 廣告看板與燈具請減量，另廣告看板非審議範圍請後續另依本市廣告物自治條例辦理。

(十三)其他相關意見：

1. 土管相關圖表請檢附並標示基地位置。

(十四)開放空間建照預審意見：

1. 本案陽台與 AC 主機間以門扇為區隔，有實體分間空間單元行為，AC 設置格柵設置形式經討論原則同意其設置惟請取消實體分間空間單元行為。另 AC 主機前設置露臺請修正。

112 年桃園市都市設計審議會第二審議會第 17 次會議紀錄

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。

第三案、王振如建築師事務所受託申請「桃園市蘆竹區新庄子段 1650 地號 1 筆土地邱莉玲君兒童課後照顧中心新建工程」都市設計審議一案，提請討論。

說明：詳附件。

(重新提會)

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)請補充說明 A、B 棟使用者動線如何銜接與串聯。
 - (二)考量家長接送學童動線請適度調整景觀配置。
 - (三)本案戶外為兒童遊戲活動空間，建議景觀配置可搭配遊憩手法設計。
 - (四)人行空間與停車空間，請以綠化做區隔，另退縮空間應維持順平，不得有凸起構造。
 - (五)沿街開放空間退縮地空間非審議範圍，新增投射燈請移除。
 - (六)P1-2 提案單，請敘明道路退縮地面積及基地使用面積。
- 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。

第四案、大川建築師事務所受託申請「桃園市桃園區中路二段 220 地號 1 筆土地鄭石溪等 4 人健身房新建工程」都市設計審議一案，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)請套繪基地周邊道路高程、公有人行道與行穿線設置位置，另基地配置，請配合整體規劃。
 - (二)本案植栽規劃請以綠地視覺為出發點進行選種，並配合立面開窗位置進行設置。
 - (三)本案鄰公有人行道側之基地植栽請納入既有公共人行道植栽錯位種植，破口設置請考量鄰地之設置位置配合調整，第二排植栽建議與建築物保持適當距離後種植。
 - (四)正光路與既有公共人行道側之街口請延伸鄰建築物側之綠化與增植灌木並縮小破口。
 - (五)力行路 550 巷與既有公共人行道鄰建物側之街道家具請取消，其街道家具請另擇適當位置設置。
 - (六)景觀剖面圖請標註街道家具高度，其高度請勿超過 45 公分。
 - (七)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

112 年桃園市都市設計審議會第二審議會第 17 次會議紀錄

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，鄰正光路之無障礙破口請整合並減量設置。

(八)無障礙服務設施(電梯、廁所)請集中設置，鄰停車空間之出入通道建議改設置坡道以利無障礙通行。

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。

第五案、吳柏毅建築師事務所受託申請「桃園市中壢區青溪段 577 地號 1 筆土地臺億建築經理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。

(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)本案經設計單位說明將以都審審議原則新訂規定逐條檢討，委員原則同意，並請設計單位依規核實檢討符合。

(二)本案申請增額容積 20%，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、公益性優化措施(如綠覆率、立面綠化、屋頂綠化、地面層公益設施等)；本案立面綠化於 6 樓以下設置，請考量住戶實際使用及維護管理，適度抬高花台處理，請增加建物兩側臨地界景觀植栽，並加強周邊地坪鋪面說明。

(三)有關本案雲梯消防車救災空間請依「消防救災動線指導原則」及「消防車輛救災活動空間指導原則」逐條檢討，消防車救災空間因道路分隔島無法採垂直於建物方向使用，經討論原則同意消防車留設角度可調整，沿街應植喬木配合救災空間位置調整或移設置其他法定空地，以沿街留設綠化面積最佳化為原則調整。

(四)有關本案景觀規劃請依下列意見修正：

1. 沿建築線與相臨地界線之植栽槽，因基地面寬狹窄經委員會討論原則同意免留設緩衝空間，可設置植栽槽。

2. 請增加本案景觀剖面圖，如後院、車道旁、機車區南側景觀，說明植栽覆土深度及花台高度。

3. 請加強說明管委會空間內留設半室外景觀植栽內容，請考量日照量等因素留設，並輔以剖面大樣圖說明。

4. 鄰車道之圍牆請與沿街柱外緣切齊，面建築線側請依規定設計透空率、材質，補附圍牆立面圖檢討說明。

5. P4-7 屋頂層縱向剖面圖女兒牆周邊維護管理通道寬度不足，並釐清梯廳至屋頂平台地坪高度落差。

6. 請加強 P4-3-6 機車與汽車車道共用之照明規劃。

(五)P4-8 法定退縮範圍內橫向斷面斜率請依規定說明以 2.5%為原則，並於法定退縮範圍內標註地坪高程。另與相鄰基地人行步道、車道與人行步道交會處之地坪高程請順平處理，並於平面圖及剖面圖標註說明。

(六)本案將機車區留設至地面層，經委員會討論原則同意其設置；機車區上方不得設置無壁體花架。

112 年桃園市都市設計審議會第二審議會第 17 次會議紀錄

- (七) 本案行車警示設施過於隱蔽，建議移設於室外，並提供警示設施示意照片。
- (八) 車道旁花台及逃生出入口門扇超出車道設置，請退縮處理；車道旁裝飾格柵請依規定離地界退縮至 1 公尺以上使得設置。
- (九) 請依規定檢討建築物露臺設置透空遮牆，露臺應予以綠化或增加其法定空地綠化面積，且其綠化面積應達該露臺面積百分之三十以上。
- (十) 請釐清屋頂層設置立體構架請依規定檢討設置，材質、高度及其立面樣貌。
- (十一) 車道上方 7 至 13 層設置非結構性過樑，經設計單位說明造型外觀對稱考量，經委員會討論原則同意其設置。
- (十二) 依規定空調室外機專用板外緣離地界線應留設一公尺以上，空調室外機空間應檢討管線配置之合理路徑並隱藏或包覆處理，其淨深應不小於六十公分且不超出九十公分為原則規劃。
- (十三) 建照預審審查意見：
1. 本案 AC 板請核算總設置面積是否超出該戶居室面積百分之五。
 2. 本案陽台前設置 AC 板部分，查平面圖 AC 版標示線與尺寸線重疊，請重新標示。
 3. P4-21、P4-22 剖面圖 AC 板下方應是裝飾板。
 4. 各裝飾柱板檢討圖，平面圖及各層檢討圖說之裝飾板範圍應一致，請補正；另平面圖應標示立面寬度尺寸。
 5. P5-9 鄰裝飾板 F 處之裝飾柱檢討有誤，應依預審原則規定檢討，請修正。
- (十四) 本案就裝飾柱、裝飾板申請審查，請依桃園市建築物裝飾性構造物設置要點規定逐條檢討，經設計單位說明僅 P5-6 裝飾板 D 超出規定，經委員會討論原則同意其設置，另有關裝飾柱、裝飾板結構圖說請於建照時加強說明。
- (十五) 其他請依下列意見修正：
1. 屋頂層空間設置，請依規定檢討。
 2. 封面增額容積量 40% 有誤，查 P4-3 本局增額容積公文，僅說明申請基地基準容積量為 20%，請修正。
 3. 請加強說明本案垃圾儲存空間處理方式及動線。
 4. P6-9 車道側女兒牆安全高度不足，請修正並標註尺寸。
 5. P4-18 立面案名照明設施非屬都審審議事項，請另案依相關招牌廣告規定辦理。
 6. 都審系統登打案件名稱地號及申請人名稱登打不完全且案件未產製系統檢核碼，請修正。
- 二、有關停車空間、無障礙設施設計、女兒牆框架、裝飾板、露梁、透空遮牆、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。

柒、 散會時間：下午 4 時 30 分。