

112 年桃園市都市設計審議會第一審議會第 16 次會議紀錄

壹、開會時間：112年9月14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：江召集人南志

肆、出席委員：各委員

伍、列席單位及人員：

張建鴻建築師事務所、廖蓮輝建築師事務所、林崑炤建築師事務所、關惠尤建築師事務所

陸、討論事項：

第一案、張建鴻建築師事務所受託申請「桃園市八德區福興段 910 地號等 1 筆土地益騏建設股份有限公司集合住宅、店舖新建工程」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）本案申請開放空間獎勵 20%、增額容積獎勵 20%及容積移轉 40%，共計 80%，為減緩新增量體對區域環境之影響，請補充說明相關外部環境具體友善、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)並輔以設計大樣圖說明。

（二）基地與鄰地暗溝太近請保留距離。

（三）街角請依桃園市都市人本交通設計要點調整行穿線未來設置位置並於街角種植灌木綠化。

（四）基地左右兩側植栽槽種植喬木數量應對稱，並降板設計。

（五）加大第一排植栽槽寬度至 2.5 公尺。

（六）基地警衛室旁植栽槽請與退縮 2 公尺部分切齊設計。

（七）景觀配置圖與透視圖不一致，請修正。

（八）鄰接開放空間部分不得設置投射燈。

（九）P4-3-8 屋頂綠化覆土深度不足，請修正。

（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）P4-9-1 出入口警示燈請勿落於土管退縮範圍，請擇他處設置。

（十二）其他相關意見：

1. P1-3 摘要表都市計畫案名請用最新都市計畫檢討，請修正。

2. P2-2-1 檢討法規案名請修正。

3. P4-3-11 圖說比例有誤，請修正。

4. P4-10-2 請補標鄰棟間距。

（十三）開放空間建照預審審查意見：

1. 開放空間告示牌請結合景觀植栽槽設置，並設置於開放空間範圍內（P5-6-1）。

2. 景觀剖面圖補標示覆土深度。

3. 開放空間緊鄰車道出入口，建議留設 2 公尺以上緩衝空間或設置警

112 年桃園市都市設計審議會第一審議會第 16 次會議紀錄

示裝置，提高行人安全度。

4. 非計入開放空間獎勵部分與人行空間界面順平，請輔以剖面圖說明。
5. 開放空間補標示鄰地界之緩衝空間尺寸。
6. 技術規則 286 條道路中心線 10 公尺檢討，請補標示尺寸線。
7. 本案裝飾柱、裝飾板、AC 專用板或合併陽台設計超出尺寸規模、裝飾板超出 1 公尺經討論同意設置。

(十四)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：

- (1) 請評估停車場出入口加裝地面 LED，以警示行人通行安全。
- (2) 汽車格編號 290、291 周圍皆設有汽車格，致身障者需跨越車道才能進入梯廳，請研議改善方式。
- (3) 車格編號 361、360、289 與坡道出入口過近，是否妥適(其他樓層相同位置亦同)，請規劃單位酌予考量。

3. 消防局：

- (1) 請檢附地上 2 層及 15 層平面圖，繪設雲梯車救災活動空間及其 11 公尺防護範圍，並標註緊急進口、其替代窗戶或開口等。
- (2) P4-10-1 請套繪植栽配置圖，救災活動空間應避免涵蓋植栽配置及保持平坦。
- (3) P4-10-1 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或道路亦應能承受雲梯車之重量。
- (4) P4-10-1 各處救災活動空間請核算坡度，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、廖蓮輝建築師事務所受託申請「桃園市龜山區善捷段 47 地號 1 筆土地臺億建築經理股份有限公司店鋪、一般事務所及集合住宅新建工程」都市設計審議第二次變更設計一案，提請討論。

說明：詳附件。

決議：

(第二次變更設計)

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。本次僅同意建築部分之變更，有關空橋部分與善捷段 46 地號空橋另案申請都市設計審議。

(一)空橋部分再提會審議前請依下列意見修正：

1. P4-8 天橋變更請說明原因，天橋連接對向樂捷段 70-1 地號天橋樓梯淨高不足 4.6M 及動線不合理，請修正
2. 請檢附天橋協議書及同意書，並敘明天橋辦理期程。
3. 空橋兩端梯廳均應留設 6m*6m 緩衝空間並標示尺寸。
4. 空橋落柱墩以不影響人行道淨寬及人行動線為原則。

112 年桃園市都市設計審議會第一審議會第 16 次會議紀錄

- (二) 消防檢討變更景觀規劃導致綠覆面積減少，請再增加綠化面積。
 - (三) 街道家具請考量喬木生長空間，請修正。
 - (四) 請說明施工進度並檢附現況照片。
 - (五) 其他意見請依下列修正：
 - 1. 摘要表未有檢核碼，請修正。
 - 2. 請檢附樂捷段 70-1 地號地籍圖及土地登記簿。
 - (六) 開放空間建照預審審查意見：
 - 1. 裝飾版大於 1 公尺部分請透空、輕量化設計。
 - 2. 預審原則請逐條檢討並註明須提會審議之項目。
 - 3. 無障礙通路室內、外檢討。
 - 4. 屋突設置廁所請依「屋頂突出物機械房容許設置廁所及放置非固定式休閒設施之原則」檢討設置。(僅限於屋頂突出物一層等)
 - 5. 綠化面積檢討計算內容有誤。
 - 6. 圖說檢討應皆標示空間名稱，且應依土管容許設置內容標示。
 - (七) 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：本案已於 111 年 4 月(開發單位:興富發建設股份有限公司)，倘涉及戶數/停車格調整，再行函報交通局。
 - 3. 消防局：
 - (1) P4-49 請繪設雲梯車由道路行駛至救災活動空間之行車軌跡(迴轉半徑 14 公尺)，確認雲梯車可駛入救災活動空間無虞，另該通路或道路應能承受雲梯車之重量。
 - (2) P4-49 救災活動空間涵蓋道路及基地，請確認是否保持平坦無高低差，另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。
 - (3) P4-49 請核算各處雲梯車救災活動空間坡度，並於圖面標註。
- 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、林崑炤建築師事務所受託申請「桃園市大園區橫湳段 1 地號 1 筆土地健策精密工業股份有限公司廠房新建工程」都市設計審議一案，提請討論。

說明：詳附件。

決議：

(初次提會)

- 一、本案因車道出入口設置於主要道路及與鄰地高差過大等議題，故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，依程序重新提會。
 - (一) 有關交通議題本案車道出入口設置於主要道路與土管#30 不符，另請依本府 112 年 1 月 30 日府經招字第 1120016059 號核可之土地開發計畫書辦理交通影響評估審查後，再提都審會審議。
 - (二) 有關基地開放空間與鄰地週邊之關係，請輔以套繪現況圖面，增加剖面說明。
 - (三) 沿建築線設置之植栽槽，與相臨地界線應留設寬度 2 公尺以上鋪面

112 年桃園市都市設計審議會第一審議會第 16 次會議紀錄

緩衝空間為原則，請修正。

- (四) 沿建築線側請先植栽後人行空間，P4-4~5 剖面 A、D 高低差過大請說明其必要性，並請避免墜落之虞；剖面 B 土管退縮範圍內植栽請依橫向斷面斜率以 2.5% 為原則順平設計且應與相鄰基地人行步道高程順平，請修正；另剖面請標示道路、公有人行道及基地內鋪面高程關係。
- (五) P4-5 喬木併排請再增加其生長空間；另剖面 E、F 與鄰地高低差過大，請依審議原則#3 與鄰地地界應避免設置擋土牆產生垂直性高差，產生高差者應以緩坡及綠美化處理辦理。
- (六) 請依土管#29 檢討喬木樹冠不得低於淨高 2.5M。
- (七) P4-8 請詳列喬木數量計算式（土管退縮內 1 株/25m²、其他法空依土管及本市綠化自治條例計算後二者加總），並標示株距。
- (八) 土管退縮範圍人行步道位置尺寸請標示於景觀平面圖。
- (九) 台電配電室等場所請設置於建築物內避免影響都市景觀。
- (十) P2-3 土管#23 後院檢討請標示於平面圖。
- (十一) P2-8 圍牆請依土管#33 檢討，請修正。
- (十二) P2-8 垃圾貯存空間請依土管#34 檢討，請修正。
- (十三) 請依土管#21 檢討航高管制並檢附相關函文圖資。
- (十四) 請依土管#31 檢討雨水貯留滯洪等設施。
- (十五) 請依土管#32 檢討建築物設計及景觀設施。
- (十六) 其他意見：
 1. 土管#20 建築基地最小開發規模檢討有誤，請修正。
 2. 土管請逐項檢討，基地位置標示於圖表並填報參照頁面。
 3. 請依 112 年 9 月 1 日發布之本市都市設計審議原則逐項檢討。
 4. 本案案名請依都審系統命名方式修正。
 5. 請檢附捷運禁限建相關查詢文件。
 6. 請檢附土地使用權同意書。
 7. 請檢附土地開發計畫書核可函文。
- (十七) 本府各機關意見如下，請依相關規定辦理：
 1. 環保局：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 條第 9 項規定，應依下列方式認定應否實施環境影響評估：
 - (1) 應於設廠前取得設立許可之工廠，於申請設立時認定。
 - (2) 非屬應於設廠前取得設立許可之工廠，依下列方式認定：
 - I. 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。
 - II. 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：
 - (1) 請釐清出入口與面臨 50M 捷運道路斜接處之道路平面圖？請補充基地進出動線圖？
 - (2) 考量未來是否有大型車輛進出，轉彎半徑軌跡是否可安全進出。
 3. 消防局：
 - (1) P4-27 請繪設雲梯車由道路行駛至救災活動空間之行車軌跡(迴轉半徑 14 公尺)，並於圖面標註供雲梯車通行之道路或通路寬度，

112 年桃園市都市設計審議會第一審議會第 16 次會議紀錄

確認雲梯車可駛入救災活動空間無虞，另該通路或道路應能承受雲梯車之重量。

- (2) 請檢附各層平面圖，繪設雲梯車救災活動空間及其 11 公尺防護範圍，並標註緊急進口、其替代窗戶或開口等。
- (3) P4-27 本案建築高度超過 20 公尺，應符合雲梯車救災活動空間之各項規定，指導原則檢討二、(三)請重新檢討修正。
- (4) 本市雲梯車資訊(長 12m、寬 3.6m、迴轉半徑 14m、重量 36 公噸)供參，並請書面註記。

第四案、關惠尤建築師事務所受託申請「桃園市中壢區忠福段 1952-2 地號等 6 筆土地桃園市立環北國民中學新建工程」都市設計審議案，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) 本案請以一宗基地方式整體開發設計，分期分區方式進行。
 - (二) 剖面請標示道路(含自行車道)、公有人行道及基地內鋪面高程關係。
 - (三) P2-16 土管退縮範圍請依審議原則檢討，橫向斷面斜率請以 2.5%設計。
 - (四) P2-15 本案請依設計準則附圖 3 檢討人行步道系統示意圖。
 - (五) P4-5 本案設置 3 處車道出入口，消防救災動線建請調整取消左側入出動線，其他部分經會討論原則同意其設置。
 - (六) P2-4 請依土管#9 檢討停車空間。
 - (七) 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。
 - (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 縱、橫向剖面圖標示高程、坡度、色系、材質。
 - (九) 圍牆透空率檢討有誤，請修正；另請於景觀剖面標示圍牆高度。
 - (十) P2-5 土管條文點次有誤，請修正。
 - (十一) 本府各機關意見如下，請依相關規定辦理：

1. 環保局：

- (1) 本案基地地號為桃園市中壢區忠福段 1691-1、1697-3、1697-4、1697-5、1697-6、1952-2 地號等 6 筆土地，開發面積為 12800 平方公尺，為地上 5 層、地下 1 層之國民中學校舍新建工程，建築物高度為 19.5 公尺(不包含屋突)，惟本案未檢附「開發行為應否實施環境影響評估開發單位自評表」及「開發行為應實施環境影響評估目的事業主管機關確認表」，如於開發單位向目的事業主管機關(教育局)申請開發許可時，與本案規模及區位有所不同，應重新向本局申請認定應否實施環境影響評估。
- (2) 本案開發行為應否實施環境影響評估，初步說明如下：
 - I. 依開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準第 23 條第 1 項第 1 款「各種文化、教育、訓練、研習設施或研究機構興建」規定，本案未符合下列規定之一，初步檢視得免實施環境

112 年桃園市都市設計審議會第一審議會第 16 次會議紀錄

影響評估：

- i. 位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。
- ii. 位於重要濕地。
- iii. 位於海拔高度 1500 公尺以上。
- iv. 位於山坡地，申請開發或累積開發面積 5 公頃以上；其同時位於自來水水質水量保護區或水庫集水區開發面積 1 公頃以上。
- v. 位於特定農業區之農業用地，申請開發或累積開發面積 5 公頃以上。
- vi. 申請開發或累積開發面積 10 公頃以上。

II. 依據前開認定標準第 26 條「高樓建築，其高度 120 公尺以上者，應實施環境影響評估」規定，本案建築高度 19.5 公尺(小於 120 公尺)，初步檢視得免實施環境影響評估。

2. 交通局：無意見。

3. 消防局：

(1)P4-34 請依指導原則逐條檢討說明。

(2)P4-34 請繪設救災活動空間淨寬 4.1 公尺以上之空間。

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。

柒、散會時間：下午 5 時 30 分