

112 年桃園市都市設計審議會第一審議會第 22 次會議紀錄

壹、開會時間：112年11月9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：

吳省斯建築師事務所、劉禹欣建築師事務所

陸、討論事項：

第一案、吳省斯建築師事務所申請「桃園市中壢區青昇段 462 地號等 3 筆土地國泰人壽保險股份有限公司高速鐵路桃園車站特定區產業專業區開發經營案複合商業大樓 B 區工程」都市設計審議第 2 次變更設計案，提請討論。

說明：詳附件。

決議：

（第 2 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）經設計單位說明前次及本次變更設計已微調必要性服務設施，必要性服務設施依土管依規定不低於總面積 30%，其微調面積及比例經委員會討論同意其調整。
 - （二）請輔以圖說及計算式說明地上 1 層至 3 層建築面積增加，但總樓地板面積減少原因。
 - （三）請加強說明本次調整為廣場用途範圍與建築物間的連接，並配合調整人行動線及景觀植栽，另加強到達建築物前廣場及轉角綠地開放空間的使用可及性及動線規劃。
 - （四）本次變更各層平面配置併同調整立面外觀(含空橋立面變更)，經委員會討論同意其設置。
 - （五）景觀規劃調整經委員會討論同意其設置，另請加強說明本次部分景觀調整株距超出 4 公尺至 6 公尺規定原因。
 - （六）本府各機關意見如下，請依相關規定及程序辦理：
 1. 環保局：本案基地地號位於「高速鐵路桃園車站特定區產業專用區開發經營案(部分變更重新辦理)環境影響說明書」範圍內，經查該書件第二次環境影響差異分析尚於審查中，本案應於審查通過後，其變更內容始得實施。
 2. 交通局：本案 112/10/19 初次送件，10/24 書審意見退回修正，請儘速提送第二次變更交評報告書。
 3. 消防局：
 - （1）請繪設各樓層救災活動空間平面圖(本次僅有一層及七層)。
 - （2）P155 請套繪植栽圖，並增繪周邊道路。
 - （3）P155 請繪設雲梯車由道路行駛至各處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，並應符合指導原則 4m 以上淨寬及 4.5m 以上淨高規定，確認雲梯車可駛入救災活動空間無虞。

112 年桃園市都市設計審議會第一審議會第 22 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。

柒、臨時提案：

第一案、劉禹欣建築師事務所受託申請「桃園市中壢區復興段 1913 地號等 2 筆土地柏宣建設股份有限公司集合住宅新建工程」都市設計審議案，提請討論。

說明：詳附件。

決議：

(初次提會)

一、本案因車道出入問題、新增量體過大、商業使用面積比例不合理及建築物外部景觀空間待加強等議題，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，依程序重新提會。

(一) 本案申請危老獎勵 40%、容積移轉 30%、增額容積 20%，新增量體共計 90%，為減緩新增量體對區域環境之影響，請補充說明相關具體友善、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)，建議應適度減少容移量體設計。

(二) 地上一層平面圖請套繪周遭行穿線、植栽、設施帶等圖面資訊。

(三) 請增加綠覆面積並以複層植栽手法規劃開放空間綠地景觀。

(四) 沿建築線之植栽槽請標註尺寸，植栽槽設置寬度以 2 米為原則。

(五) 請標註開放空間植栽株距，並以 4 至 6 公尺為原則進行植栽配置。

(六) 景觀剖面圖請標註植栽槽寬度、街道家具高度，街道家具高度不得超過 45 公分。

(七) 本案喬木請依各植栽種植位置搭配選種，並請補充 1/50 剖面圖，說明植栽覆土深度及排水規劃等資訊。

(八) 屋頂綠化請以複層植栽手法進行規劃設計。

(九) 請調整機車停車位設置位置。

(十) 請標註地下一層往地上一層之車道斜率，其斜率請以 1/8 為原則。

(十一) 一層平面圖之管委會使用空間附屬垃圾儲藏室於報告書之圖面標註不一致，請釐清並統一修正。另請考量垃圾儲藏臭氣問題。

(十二) 車輛進出動線以順向為主，以避免動線交織問題。

(十三) 鄰本案基地之五米現有巷道不宜做為車輛進出使用，以避免與基地外部車流產生衝突。

(十四) 其他意見：

1. 請釐清本案是否申請開放空間獎勵，如無申請，請刪除報告書內開放空間建照預審相關章節內容及修正報告書封面案名。

2. 第 4-19 至 4-22 頁透視圖請套繪周邊現況繪製。

(十五) 本府各機關意見如下，請依相關規定辦理：

1. 交通局：

(1) 本案因為戶數 147 戶，汽車格位數僅為 93 格，建請評估是否符合未來住戶擁有汽車率，是否合宜。

(2) 車道進出口植栽設計恐影響進出視距，請審慎評估。

2. 消防局：

(1) P4-31 本市雲梯車資訊(長 12m、寬 3.6m、迴轉半徑 14m、重量 36 公噸)請酌予修正。

112 年桃園市都市設計審議會第一審議會第 22 次會議紀錄

(2)請繪設各樓層救災活動空間平面圖，並標註緊急進口、其替代窗戶或開口等。

(3)P4-32 請核算雲梯車救災活動空間之坡度，並於圖面註記。

捌、散會時間：下午 4 時 30 分