

112 年桃園市都市設計審議委員會第二審議會第 1 次會議紀錄

壹、開會時間：111年2月7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：歐委員政一^代

肆、出席委員：各委員

伍、列席單位及人員：

王朝雍建築師事務所、新業聯合建築師事務所

陸、討論事項：

第一案、王朝雍建築師事務所受託申請「桃園市八德區福興段 429 地號等 8 筆土地冠奕建設股份有限公司集合住宅新建工程」都市設計審議暨開放空間建照預審案，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）本案 111 年 6 月 27 日已領得建造執照在案，且工程進度已開挖至地下室，本次因都市計畫變更增訂開挖率規定，故爭取開挖率放寬。經討論考量其已完備之程序同意依土管第十三點之特殊基地辦理，並應依下列事項改善修正：

1. 本案屬已領得建造執照並已開挖地下層之案件，請以專章說明就生態綠化及保水層面之改善優化方案，並輔以量化數據及圖面，逐項檢討及比較差異性，修正後，同意開挖率得按原核准建造執照核定之開挖率。

2. 生態綠化及保水：

（1）基地周圍，請依原方案再適度增加退縮。

（2）沿街部分，地下一層請增加原土層併降板處理，以利植生及景觀綠化。

（3）請增加滯洪池空間，並說明池水如何妥善運用。

（4）請補充說明中水及雨水利用說明。

（5）建議與石門管理處協調認養水利地併同綠美化。

（二）開放空間建照預審審查意見：

（1）P5-11 開放空間告示牌及檢討圖未上色。

（2）請於開放空間增加街道家具以符公益性。

（3）開放空間應順平，不得設置斜坡等阻礙通行之構造物。

（4）請補充開放空間剖面圖。

（5）建議私有領域與開放空間之公共領域間以灌木或綠籬等區隔使用。

（6）植栽槽請順平或搭配街道家具設計，其設置高度以不大於 45 公分為原則。

（7）P4-4 多處綠化覆土深度不足，請降板設計。

112 年桃園市都市設計審議委員會第二審議會第 1 次會議紀錄

(8)請依預審原則六(二)規定檢討過樑設置格柵 1/2 透空。

(9)P6-5 請補充車道檢討及導角標示，車道軌跡檢討不得超出地界範圍，1 樓平面圖上色。

(10)P5-16、P6-13 請標示立體構架投影範圍(虛線)。

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、新業聯合建築師事務所受託申請「桃園市蘆竹區新鼻段 321 地號 1 筆土地新隆建設股份有限公司店鋪、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)有關本案景觀規劃請依下列意見修正：

1. 臨 15 公尺道路配合街角行穿線調整株距並增植喬木，如店鋪 B 及 C 請以綠帶串連、鄰車道喬木於考量行車視野下適度靠近車道設置。
2. 社區主入口前景觀建議配合街角廣場調整株距，縮短面前破口。
3. P4-4 考量植栽特性，建議改植灌木設置多年生草花及喬木設置雞冠荊桐；建議簡化屋頂灌木種類。
4. 車道旁三角型零碎空間建議適度綠化，並說明綠化維管方式。

(二)本案申請容積獎勵 20%、容積移轉 30%、增額容積 20%，共計 70%，為減緩新增量體對區域環境之影響，請具體說明相關友善、公益性優化措施(綠覆盖率、立面綠化、屋頂綠化、提升地面層無障礙設施使用等)，如基地東側臨道路側增設立面綠化。

(三)結構設計部分，請參酌下列意見修正，並經結構技師評估安全無虞：

1. 屋頂設置水塔過於集中，請注意樓板載重及強度，建議移設置屋突或分散設置。
2. P4-26 X6 軸與 Y3 及 Y4 軸交界易出現短樑、X4 軸柱位未共線，建議評估後調整。

(四)裝飾柱、裝飾板超出規定部分，經委員會討論同意其設置。

(五)其他請依下列意見修正：

1. P4-29 請確認遮蔽空調主機格柵高度不影響進出使用或調整遮蔽方式。
2. 屋頂綠化計算式有誤，請修正。
3. P7-6 二樓東南向造型框架請依相關規定檢討，併建管程序辦理。
4. 有關本案立面招牌請依招牌廣告及樹立廣告管理辦法規定併建管程序申請。
5. P4-8 沿街法定退縮範圍內人行步道的橫向坡度請以 2.5%為原則規劃，並說明相關順平處理的位置。

(六)開放空間建照預審審查意見：

112 年桃園市都市設計審議委員會第二審議會第 1 次會議紀錄

1. 相關法令檢討及查核-土地使用分區管制要點：

- (1) 設計容積率應以包含增額容積、獎勵容積、容積移轉等總容積計算 (P6-3、P7-1)。
- (2) 自道路中心線起算 10 公尺內，建築物高度不得大於 15 公尺；鄰 10 公尺道路側似有過高情形，請釐清。
- (3) 本案位於航高管制區，本案高度已臨限高極限，請注意避雷針等絕對高度檢討。
- (4) 經查本案基地北側道路規劃有自行車道，請依土管規則檢討自行車道系統及廣場式公共開放空間之自行車休憩停留區，並補充土管相關示意圖俾利釐清 (P2-5、P7-4)。

2. 開放空間獎勵

- (1) 審查表開放空間面積計算式似有誤植，請釐清。(P6-6)
- (2) 面積計算圖第 13 區與第 14 區誤植。(P6-7)
- (3) 基地西北側開放空間請增設街道家具以符公益性。(P6-7)
- (4) 植栽槽請順平或搭配街道家具設計，其設置高度以不大於 45 公分為原則。
- (5) 請勿設置獨立樹穴。

3. 其他：請補充停車道與人行步道順平之剖面圖說 (P4-8)。

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 分