

111 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 2 次會議紀錄

壹、開會時間：111年2月17日（星期四）下午1時30分

貳、開會地點：桃園市建築師公會會議室

參、主持人：劉副主任委員振誠代

肆、出席委員：各委員

伍、列席單位及人員：

王克誠建築師事務所、境向聯合建築師事務所、拓璞聯合建築師事務所、

洪迪光建築師事務所、陳昆豐建築師事務所

陸、討論事項：

第一案、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店鋪及集合住宅新建工程」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）考量基地西南向應有所呼應風禾公園，車道出入口請向東移 3 至 4 公尺，使 15 公尺與 8 公尺街角廣場加大並增加硬鋪面，周邊圍牆（含 8 公尺及 15 公尺道路側圍牆）配合整體退縮處理，適度調整與法定退縮線之距離，另沿街家具邊緣避免設置尖銳角度或導圓角收邊。

（二）本案申請容積獎勵 20%及容積移轉 40%，共計 60%，為減緩新增量體對區域環境之影響，補充說明相關具體友善、公益性優化措施（綠覆率、立面綠化、公益設施等）。

（三）本案裝飾柱、裝飾板超出規定部分，經討論原則同意其設置，請說明其構造及表面裝修材，P105 3 樓裝飾板深度 1.34 公尺請修正為 1 公尺，且 P104 裝飾柱範圍與透空遮牆範圍應分別檢討，另管道間不得算裝飾柱檢討，併建管程序辦理。

（四）P54 屋頂層景觀方式請考量住戶使用率於屋頂植栽槽側設置通道，加強使用上安全性，如 C 剖面圖；喬木、灌木、地被請具體標註，並提供相應覆土深度，另屋頂景觀照明燈具建議考量節能適度減量。

（五）其他請依下列意見修正：

1. 法定退縮範圍計算種植喬木數量有誤，請修正，另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。

2. 請考量喬木生長空間，基地內植栽槽寬度、深度至少維持 1.5 公尺以上為原則，倘遇圍牆及街道家具的基礎，建議適度移設，請於平面圖及剖面圖標註尺寸，如住戶編號 H 鄰文中一路之喬木及下凹中庭花園南側之喬木。

3. 請補附下凹中庭花園周邊不同位置剖面圖，確認覆土深度及女兒牆安全高度，另輔以剖面圖說明下凹中庭喬木降板處理方式。

111 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 2 次會議紀錄

4. 建議改植地下一層中庭花園喬木景觀之饅頭果不宜種於池邊及一層喬木景觀煙火樹及粉鐘鈴，地下一層中庭喬木景觀辛夷建議移設。
5. P41 請加強本案鋪面計畫，如車道及花園廣場鋪面，另建議簡化花園廣場多邊形之休憩空間。
6. 補充中路二段 9 及 9-1 地號土地點交、分割等說明及公文。
7. 本案空調主機專節請標示其空調主機板深度、遮蔽美化設施材質、間隔及相關空調管線配置方式，遮蔽美化高度請降至 1 公尺並妥善遮蔽機體，B1 及 B3 住戶空調主機板深度建議調整至 70 公分。
8. 文中一路側植栽槽請加大至 2 公尺。
9. 立面綠化植栽槽各處面積不小於 0.4 平方公尺，請檢討說明。
10. 3 樓平台請標註用途名稱。
11. 屋頂未標註名稱空間，建議設置廁所，以利合法使用。
12. 結構設計部分，請參酌下列意見修正：

- (1) P119 請加強說明 3 樓樓板厚度，如地下一層及地下二層請加強標註編號。
- (2) 公共服務空間建議樓地板加厚。
- (3) P117 池底構造體請配合周邊樑位規劃。

(六) 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) 本案交通影響評估已於 2/14 退請申請單位依初審意見修正，建築設計請併交評意見修正。
 - (2) 車道出入口截角與行穿線距離似乎未有 10 公尺以上。
 - (3) 請說明並分析車道出入口設置於溫州一路而非最次要之文中一路之原因。
 - (4) 考量行人安全，建議停車場出入口裝地面 LED 警示行人通行安全。
3. 消防局：
 - (1) 請檢附標準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，同時標註緊急進口或替代窗戶。
 - (2) 依指導原則及本市雲梯車資訊核算坡度及載重數據並予以註記。
 - (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，並據此做動線規劃及載重計算。

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。

111 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 2 次會議紀錄

第二案、境向聯合建築師事務所受託申請「桃園市中壢區內壢段 1884 地號 1 筆土地大江紡織股份有限公司商場新建工程」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：

(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) 本案因設計量體龐大、色彩鮮艷，考量影響視覺及建築物理未與周遭環境融合等問題，會中多數委員表示意見，建議參酌下列意見調整修正：

1. 外觀顏色請降低彩度處理。
2. 1 樓相較其他樓層退縮空間多，請加強 1 樓舒適休憩停等空間。
3. 量體建議再壓低。
4. 請注意外觀反光問題。
5. 請以設計手法緩解基地西側及西北側住宅區的視覺衝擊。

(二) 本案建築物外觀造型，經委員會討論，原則尊重設計發想，另屋頂包覆設備美化，尚符都市設計審議原則。但涉及建築技術規則部分範疇，如屋頂突出物、透空遮牆、立體構架、露天機電設備、屋脊裝飾物、建築物高度、非平屋頂建築物之屋頂斜率、防火避難…等，應於建造執照審查階段由建築主管機關詳細審核。

(三) 為配合交通影響評估之意見，自基地南側退一進場車道空間(淨寬約 2 公尺)，該範圍不計入開放空間獎勵，其餘開放空間獎勵範圍，請確認直上方突出構造物之投影是否落於獎勵範圍，如 P4-13，依建築技術規則規定檢討，併建管程序辦理。

(四) 沿街設置弧型植栽槽，弧型兩端喬木生長空間之植栽槽寬度、深度至少維持 1.5 公尺以上為原則規劃，收邊方式改成鈍角；南側弧型植栽槽應考量人行步道與景觀之比例，加大人行步道寬度。

(五) 有關本案出入口附近種植蒲葵未符合本市建議樹種，經委員會討論，同意延續大江一期景觀適度種植蒲葵，惟蒲葵易大型落葉，應考量不影響行人安全使用位置設置，且枝下淨高應標註大於 2 公尺，不宜種於街角廣場周邊。

(六) 西側進場車道入口應比照北側車道入口景觀處理手法處理，留設行人緩衝視覺及安全空間，另裝卸車位進出須順平處理。

(七) 考量本案屬多功能使用之安全，依預審原則應設置 5 座直通樓梯通達地下各層。

(八) 其他請依下列意見修正：

1. P4-17 請自行評估植栽多元管理不易等問題，加強維護管理說明。
2. 請加強說明外觀夜間照明方式，以降低量體感，另加強說明外觀清潔方式。
3. 各層建築圖說之表現，遇挑空處請打叉。
4. 空調主機設備上方宜依本市都審審議原則設置格柵遮蔽美化。

111 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 2 次會議紀錄

5. 請說明樓梯 F 的安全管理方式。

(九) 開放空間建照預審其他審查意見：

1. P5-10 本案東南及西南側沿街式開放空間與空橋投影間之範圍為三面圍塑，應依預審原則附圖三檢討係數折減；另西北側樓梯與建物投影範圍內應依附圖一檢討係數折減。
2. 基地北側面向 12 公尺計畫道路，該不計入獎勵值範圍之 N+1 上方其淨高度應達 4.2 公尺。
3. 本案設置車道部分應依規定檢討截角及退縮距離，並標示車道起降點。
4. 本案標示獎勵係數 1.2 範圍之沿街式開放空間依規定不得設置構造物、車位及樓梯。
5. 沿街式開放空間之法定退縮範圍內設置直立式燈柱、街道家具應與綠化植栽槽併同設置。
6. 景觀剖面 P4-8 剖面 B 及剖面 H，檢討喬木之植栽槽覆土深度，西北側廣場及部分開放空間之植栽槽請依規定檢討；剖面 C 法定退縮空間應為 10 公尺；剖面 N 請標示降板後地下室車道之淨高度；剖面 J、L 車道旁面向開放空間圍牆高度不得超過 1.2 公尺及應依規定檢討透空率，並請標示人行道之寬度。
7. 各層過梁部分及一樓容積檢討有誤，請修正。
8. P4-26 及 P5-21~23 陽台請檢討計入建築面積及容積之位置，併建管程序辦理。
9. 本案申請連通廊道部分為於內壢段 1884-39 地號(工商綜合專用區)，請釐清申請基地範圍。

(十) 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，詳附件 1。
2. 交通局：
 - (1) 本案交通影響評估已於 1/11 經交評委員會審查，惟尚未通過，退請申請單位依委員意見修正後再審，建築設計請併交評意見修正。
 - (2) 本案車輛進場動線係利用大江國際購物中心北側私設通路，現況大江國際購物中心為 2 個進場車道(其中 1 個佔用大江紡織土地)、3 個離場車道，未來倘僅有 2 進 2 出車道，同時服務 2 個大型購物中心，恐更易造成車輛回堵至中園路，故請開發單位考量於基地南側退縮 1 個進場車道空間，至少維持現況車道數運作。
 - (3) 其餘車位數量、內外部車輛動線、交通改善措施等，涉及交通部分，請依交評決議辦理。
 - (4) 考量行人安全，建議停車場出入口裝地面 LED 警示行人通行安全。
3. 消防局：
 - (1) P4-48 本案樓層高度較高，請修正繪設 2 處雲梯車救災活動空間尺寸為 8*20 公尺，並保持平坦，不能有妨礙雲梯車操作之突出

111 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 2 次會議紀錄

固定設施或植栽。

(2)依指導原則及本市雲梯車資訊核算坡度及載重數據並予以註記。

(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，並據此做動線規劃及載重計算。

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。

第三案、拓璞聯合建築師事務所申請「桃園市大園區客運一段 59 地號 1 筆土地協勝建設股份有限公司店鋪、辦公室、集合住宅新建工程」都市設計審議暨開放空間建詔預審案。 (初次提會)

說明：詳附件。

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)有關本基地位屬商業區，應於較低樓層連續留設至少 3 個樓層(含地面層)供商業使用，其面積、位置、動線、格局經討論同意依所提方案併縮小私設通路寬度及加大店鋪前廣場面積設置。

(二)本案正面臨破舊之公有人行道，建議納入建築開發認養併沿街土管退縮處理並輔以設計大樣圖說明。

(三)本案退縮深度達 70m，雙排喬木配置不明確，請併覆層式植栽設計，另輔以設計大樣圖說明。

(四)請說明本次新增 20%開獎量體後之具體優化措施。(生態綠化、垂直綠化量、建築省能、開放空間公益性等)並輔以設計大樣圖說明。

(五)人行無障礙破口(主入口、車道、街角)請依「市區道路及附屬工程規範設計」及「都市人本交通規劃設計手冊」設計併輔以 1/30~1/50 縱、橫向剖面大樣圖標示高程、路緣高度、坡度、色系、材質等。

(六)P4-3-10 圍牆請依現況測量圖標示起始點並檢討高程、本身高度及透空率確保不造成鄰地壓迫感另輔以 1/30~1/50 剖面大樣圖說明

(八)本案申請開放空間獎勵 20%、建議適度加大汽機車共道寬度並採 1/8 坡度設計為原則。

(九)考量建築省能(ENVLOAD)垂直綠化鼓勵於各臥室窗口增量設計並輔以 1/30~1/50 設計大樣圖標示:植栽種類、覆土方式、給排水、防水等。

(十)有關裝飾柱、版、AC 專用版及(陽台+AC)總深度經討論原則同意其設置併建照審查。

(十一)其餘應補正事項：

1. 開放空間獎勵面積 P6-5:

(1)沿街開放空間該不計入獎勵值範圍請檢討並標示。

(2)本案設置車道部分應依規定檢討截角及退縮距離。

(3)開放空間獎勵 I 值為 2.5(商業區)有誤請修正計算式。

111 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 2 次會議紀錄

(4)面積計算表綜合設計獎勵面積基準容積為 240%請修正。

2. P2-1-3 第 8 項依實際設計尺寸檢討。

3. 基地北側車道出入口緩衝空間檢討有誤請修正。

4. BB' 人行步道尺寸合併檢討及標示地下淨高尺寸。

5. CC' 人行步道尺寸合併檢討及檢討植栽槽覆土深度。

6. DD' 檢討植栽槽位於開挖範圍覆土深度應大於 1.5 公尺，並請依檢討最小寬、深度不得小於 1.5x1.5 公尺。

7. 建築基地綜合設計審查表 285 條檢討請與開放空間面積檢討一致

(十二)本府各機關意見如下，請依相關規定辦理

1. 環保局：本案建築高度 49.15 公尺(小於 120 公尺)，經檢視免實施環境影響評估。

2. 交通局：

(1)本案交通影響評估已於 2/14 提送審查，本局刻正審查中，建築設計請併交評意見修正：

(2)本案基地一樓規劃沿街店鋪，請於交評報告中覈實計算機車臨時停車需求，另亦請將店鋪及辦公室之停車需求內部化。

(3)考量行人安全，建議停車場出入口裝地面 LED 警示行人通行安全。

3. 消防局：

(1)P4-9-1 請於圖面標註基地內供雲梯車通行之通路寬度。

(2)P4-9-2 請於圖面上救災活動空間涵蓋範圍內標註緊急進口或替代窗戶。

(3)依指導原則及本市雲梯車資訊核算坡度及載重數據並予以註記。

(4)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，並據此做動線及載重計算。本府各機關意見如下，請依相關規定辦理。

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、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。

第四案、洪迪光建築師事務所受託申請「桃園市中壢區內壢段 3736 地號等 3 筆土地宏璟建設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、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 50%、增額容積 20%及容積移轉 30%，共計 100%，為減緩新增量體對區域環境之影響，補充說明相關具體友善、公益性

111 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 2 次會議紀錄

等優化措施(綠覆率、建築省能、公益設施等)。

- (二) 本案既有人行道之景觀帶請適度增設破口，本案沿建築線先留設人行步道後留設景觀，經委員會討論，考量既有人行道景觀位置靠建築線較近，同意其設置，惟既有人行道及第二排植栽槽，需配合基地景觀及建築物出口適度留設破口，除留設適當休憩停等範圍外，部分第二排植栽槽建議貼著建築物設置。
- (三) 沿街設置雙排植栽槽，請增加景觀的開放及公益性，並補附降板處理剖面圖，並儘可能設於原土層，植栽槽鄰車道或地界線側不宜種樹，宜適度留設緩衝空間，如地界線側至既有人行道之景觀位置，另自強四路第 2 排喬木與沿街景觀距離過大，建議適度縮短距離。
- (四) 雲梯車消防救災空間請以順平處理進出，進出口處與既有人行道鋪面宜統整規劃，以維人行步道鋪面之延續。
- (五) 車道東側建議密植羅漢松，降低聲音對住宅區的影響；車道位置併交通影響評估結果辦理。
- (六) 本案廠房請依建築技術規則第 14 章檢討附屬空間及倉儲服務動線，併建管程序辦理。
- (七) 有關都更容積獎勵項目及額度，應依都更審議會審議結果為準，實設容積請依本市都市計畫施行細則檢討小於 2 倍基準容積率。
- (八) 其他請依下列意見修正：
 - 1. P4-6 法定退縮範圍應與人行步道順平處理且不得設置突出構造物，另 P4-6 基地東側及後院請增設灌木及植栽，其周邊構造影響沿地界線之喬木生長，請修正。
 - 2. 裝飾柱板請以專節檢討，輔以剖面圖說明，並標示裝飾板材料、表面裝修材。
 - 3. 車道側 2 投樹燈建議取消，減少人行步道設置投射燈，避免造成行人眩光，建議改景觀矮燈取代，另請補附車道警示燈示意照片。
 - 4. 請補附空調主機專節檢討，請說明遮蔽美化方式，依相關規定檢討標註尺寸。
 - 5. P6-21 剖面圖請對照平面圖說明屋頂造形折板位置，並修正圖說及透視圖不符部分。
 - 6. 圍牆高度依規定應自基地相對介面起算，請檢討高度及透空率。
 - 7. 有關本案人行無障礙破口位置(主入口、車道進出口、街角)，請依市區道路及附屬設施工程規範設計，補附縱、橫向剖面圖，標示高程、坡度、材質等，並說明相關順平處理的位置。
 - 8. 台灣欒樹易生蟲建議改植。
- (九) 本府各機關意見如下，請依相關規定辦理：
 - 1. 環保局：
 - (1) 經檢視免實施環境影響評估本案應為工廠之設立，但尚未確定工廠業別，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：
 - a. 應於設廠前取得設立許可之工廠，於申請設立時認定。

111 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 2 次會議紀錄

b. 非屬應於設廠前取得設立許可之工廠，依下列方式認定：

甲、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。

乙、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) 本案交通影響評估已於 1/21 退請申請單位依審查意見修正，建築設計請併交評意見修正。

(2) 本案員工汽機車停車場出入口規劃於主要道路自強四路，雖因開發量體不大對外部衝擊有限，惟倘出入口設於次要道路自強二路對於員工進出之動線應更有效率。

(3) 請依 111 年 1 月 20 日「111 年度桃園市都市更新及爭議處理審議會第 1 次會議」意見檢討將裝卸車出入口及小型汽車出入口調整至同一處之可行性。

(4) 考量行人安全，建議停車場出入口裝地面 LED 警示行人通行安全。

3. 消防局：

(1) P4-23 圖面上南側救災活動空間請修正位置於建築物西側，以增加雲梯車防護範圍。

(2) P4-24 請於圖面上救災活動空間涵蓋範圍內標註緊急進口或替代窗戶。

(3) 請依指導原則及本市雲梯車資訊核算坡度數據並予以註記。

(4) 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，並據此做動線及載重計算。

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。

第五案、陳昆豐建築師事務所受託申請「桃園市中壢區前寮段 1520 地號等 3 筆土地國家住宅及都市更新中心社會住宅新建工程」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) 本案硬鋪面偏多，考量本案屬社會住宅，宜提升其公益性，建議適度增加停車場及中庭綠覆面積或立面綠化。

(二) 請加強地面層公共開放空間管理方式，說明社區安全配套維護計畫，請自行評估櫃台區設於半戶外之適宜性。

(三) 請考量喬木生長空間，基地內植栽槽寬度、深度至少維持 1.5 公尺以

111 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 2 次會議紀錄

上為原則規劃，如緊臨大樹之停車格，另中庭景觀建議減少花台構造，以綠籬等植栽區隔。

(四) 法定退縮範圍之喬木數量請依規定檢討，沿街植栽槽寬度請增為 2 公尺。

(五) 其他請依下列意見修正：

1. 有關本案人行無障礙破口位置(主入口、車道進出口、街角)，請依市區道路及附屬設施工程規範設計，補附縱、橫向剖面圖，標示高程、坡度、材質等，另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，並交待相關順平處理的位置。
2. 基地東南側沿街景觀請配合鄰地景觀退縮處理，另樹冠請儘量避免超出鄰地範圍。
3. 透視圖請以現況環境套繪，立面圖請補附各向 3D 彩圖。
4. 本案基地內通路請依建築技術規則規定檢討如何連接，併建管程序辦理。
5. 請加強說明雲梯車消防救災空間動線及逃生避難動線規劃。
6. P3-10 請以開發基地範圍檢討建築面積，P4-1 構想說明基地範圍有誤，請修正。
7. 空調主機請以標準層平面圖說明位置及遮蔽美化方式。
8. 車道出入口請加強相關警示安全設施，請說明停車場與住宅棟的介面處理。

(六) 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：

本案本次申請建築設計之量體規模未達交通影響評估送審標準，以下意見提供規劃單位參酌。

(1) 考量臨地亦屬社宅開發，有關出入口交通動線等建議併同檢討分析。

(2) 本案本次規劃停車場出入口由 30M 龍岡路主要道路進出，建請改由基地北側 8 米計畫道路進出為宜。

(3) 考量行人安全，建議停車場出入口裝地面 LED 警示行人通行安全。

3. 消防局：請於 P4-33 圖面上標註路寬及基地內通路寬度。

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。

柒、散會時間：下午18時30分