

110 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 18 次會議紀錄

壹、開會時間：110年9月30日（星期四）下午1時30分

貳、開會地點：本府8樓805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：

拓璞聯合建築師事務所、陳叡澧建築師事務所、十匯建築師事務所、梁太隆建築師事務所、王銘鴻建築師事務所

陸、討論事項：

第一案、拓璞聯合建築師事務所申請「桃園市中壢區青溪段 226 地號等 1 筆土地大華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。

（第二次變更設計）

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）開放空間及景觀設計：

1. 考量本案申請容積獎勵 20%及增額容積 20%，共計 40%，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、公益性回饋措施（綠覆率、立面綠化、公益設施等），面臨永久性空地側請增加立面綠化設施量，並加強立面綠化設施、加強基地南側景觀規劃及適度加大沿街 1/3 以上喬木，提升其公益性；另南側景觀之調整，綠化面積不得低於前次核准內容。
2. 建議永昌一路鄰永園路一段街角廣場加大並適度增設植栽槽。
3. 請加強說明沿街第 2 排喬木剖面圖，說明降板處理介面，如永園路一段及永溪路。

（二）建築設計：

1. 面積計算表容積獎勵及增額容積請以基準容積率檢討，另請修正摘要表有誤部分。
2. 裝飾柱、板及空調主機專用板超出規定部分經討論原則同意其設置，併建照審查。
3. 請說明本案女兒牆有 1.2 公尺及 1.5 公尺之區別原因。
4. 本案開放空間獎勵範圍部分高程與 GL 高程超過 1.2 公尺部分請再釐清併建築執照審查。
5. 請釐清車道至道路側開放空間獎勵範圍檢討方式。

（三）其他相關意見：

1. 請釐清地面層平面圖基地東南側地下室開挖範圍是否鄰建築線退縮 2 公尺。
2. 請補附旨案變更前後對照地面層景觀配置圖及建築物透視圖說，說

110 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 18 次會議紀錄

明變更內容。

3. P0-2 變更差異表變更項目第 06、07 項建築面積與陽台面積差異值有誤，請修正。

(四)本府各機關意見如下，請依相關規定辦理

1. 環保局：

本案經檢視免實施環境影響評估。

2. 交通局：

本案交通影響評估已於 9/7 審查會決議修正後通過，惟尚未辦理核備程序，建築設計請併交評意見修正。

3. 消防局：

無意見。

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、陳叡澧建築師事務所受託申請「桃園市楊梅區員富段 310 地號等 4 筆土地弘峻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)開放空間及景觀設計：

1. 本案申請容積獎勵 20%及容積移轉 40%合計 60%，為減緩新增量體對區域環境之影響，請以街廓尺度考量補充說明相關具體友善、公益性回饋措施(綠覆率、立面綠化、保水等設施)。
2. 本案申請臨接道路之開放空間獎勵 4 公尺範圍，不得設置突起構造物，另請標註法定退縮範圍及 n+1 尺寸。
3. P4-10 中庭景觀剖面圖 D，請增設槽體或提升降板深度，確保喬木覆土深度足夠，沿街鄰建築物側花台請降板處理與地坪順平。
4. 新富七街側植栽槽請加寬處理，另店鋪編號 E1、E2 前沿街植栽槽請串連處理。
5. 車道出入口坡道起始點與人行開放空間應留設 2 公尺以上緩衝空間，補附 1/30~1/50 縱、橫向剖面圖，標示高程、坡度、材質、步道尺寸等，說明相關順平處理位置。
6. 中庭山櫻花建議搭配外來馴化種種植。
7. 景觀剖面圖請加強圍牆與鄰地之高差，避免給鄰地形成壓迫感，標註鄰地高程。
8. 請加強說明圍牆範圍及相關透空率及高度檢討。
9. 建議補附鄰地現況照片或測繪鄰地沿街景觀配置圖。
10. P4-37 立面綠化花台請考量維護管理，適度抬高處理，另 2 樓露台

110 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 18 次會議紀錄

沿建築線側請適度綠化。

(二)交通動線及停車空間：

1. 有關地下一層車道坡道修正方式，請依下列意見修正，車道交會處增設適當緩衝距離，提升使用之安全性：

(1)爬升至地面層坡道之起降線請後退處理，建議退縮約 4.5 公尺，周邊汽車位配合調整位置，如編號 74、79、80。

(2)至地下二層坡道之起降線請後退處理。

2. 請補附交通影響評估初審意見。

(三)建築設計：

1. 本案裝飾柱、裝飾板超出規定部分，經委員會討論，同意其設置，惟相關裝飾柱、裝飾板檢討圖說過於模糊，請上色加強說明。
2. 請加強說明 B、C 棟 2 樓以上相連之構造物之用途及本案分幢分棟方式。
3. 本案部分高程超過 1.2 公尺部分請再釐清 GL 檢討內容，併建築執照審查。
4. 空調主機專節請加強檢討，說明遮蔽美化格柵間距及高度尺寸。
5. 沿街店鋪與室內地坪高程齊平，建議考量完成面及洩排水方式適度調整。
6. 1 樓夾層之店鋪編號 A1，請減少陽台面積，另 1 樓夾層之樓地板面積請依建築技術規則規定檢討，併建築執照審查。
7. 請釐清 P7-12 至 7-14 建築色彩是否透視圖設計版本相同。
8. 設備空間請考量進出留設適當通道空間。
9. 公共服務空間請說明廁所位置，並依無障礙相關規定檢討。
10. 無障礙迴轉半徑請與門扇開啟範圍區別。
11. 請釐清開放空間獎勵範圍上方是否有構造投影，並輔以剖面大樣圖說明。

(四)其他相關意見：

1. P4-8 A 剖向景觀剖面圖應依建照預審原則附圖四檢討；P4-9 C 向景觀剖面圖左側所鄰接應為地界線請修正。
2. P4-31 有關招牌廣告應向建管處申請許可，非屬本次審查範圍。

(五)本府各機關意見如下，請依相關規定辦理

1. 環保局：

本案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 2/20 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)本案汽車未達一戶一車位部分，請併交評審查結果辦理。

(3)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，並將停車需求內部化。

3. 消防局：

(1)依指導原則及本市雲梯車資訊(重量 35 公噸)核算坡度及載重數

110 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 18 次會議紀錄

據並予以註記。

(2) P4-44 請於各救災活動空間 11 公尺防護範圍，標註緊急進口或替代窗戶。

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、十匯建築師事務所及梁太隆建築師事務所受託申請「桃園市平鎮區新富段 1 地號等 7 筆土地及新榮段 71 地號等 19 筆土地交通部鐵道局北部工程處桃園段鐵路地下化建設計畫車站平鎮站新建工程」都市設計審議案，提請討論。

說明：詳附件。

(初次提會)

決議：因故撤案

臨時提案

第一案、王銘鴻建築師事務所受託申請「桃園市八德區豐田段 1467 地號 1 筆土地僑馥建築經理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(第三次變更設計)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)開放空間及景觀設計：

1. 廣場型開放空間請設計多坵塊型綠地，並保持明確動線步道及休憩空間供行人使用，另檢討符合無障礙設計規定。
2. 沿街步道請種植高分枝闊葉常綠植栽，不建議種植落羽松或移置中庭種植。
3. 開放空間橫向斜率請以 2.5%設計。
4. 基地左側及右側種植大喬木請加大植栽槽寬度以利喬木生長，另基地左側綠地請開口以保持與鄰地空間之開放性。
5. 2、24、25 樓露臺請增加綠化，並輔以 1/30 剖面大樣圖說明。

(二)交通動線及停車空間：

1. 消防救災範圍不得設置於車道出入口，請修正。
2. 獎勵停車編號 172 至 174 設置為無障礙車位，請依技規第 167 條之 6 檢討應留設法定無障礙停車數，請修正。
3. 停車空間獎勵請依法令適用日預審作業手冊逐項專章檢討併建照審查。

(三)建築設計：

1. 基地南側 AC 專用板設置位置不合理，請修正。
2. 為管理維護及住戶安全使用，花台底部抬高 60cm 及窗戶 RC 抬度應至少 60cm 固定窗整體設計，另輔以 1/30~1/50 設計大樣圖說明。
3. 窗戶兩旁 50 公分範圍內為雨遮，請標尺寸並降板設計

110 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 18 次會議紀錄

4. 地下室安全梯及電梯請依規定分開設計。
5. 屋突三層透空立體構架之透空格柵請移除。
6. 停車獎勵電梯應獨立設置且出入口應向開放空間開啟，不得與住戶共用。
7. 透空遮牆、裝飾柱、板超出規定部分，經討論原則同意其設置併建照審查。

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 17 時