

110年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第12次(書面審查)會議紀錄

壹、開會時間：110年7月15日(星期四)下午1時30分

貳、開會地點：本府都市發展局都市設計科會議室

參、主持人：歐委員政一^代

肆、出席委員：採書面審查

伍、提案單位及人員：

呂建勳建築師事務所、林永發及陳利平建築師事務所、黃翔龍建築師事務所

陸、討論事項：

第一案、呂建勳建築師事務所受託申請「桃園市桃園區三民段59地號1筆土地遠雄建設股份有限公司店舖、一般事務所、集合住宅新建工程」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。

(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%，容積移轉40%，新增量體共計60%，且區位為本計畫區之重要核心，為提高公益性請增加沿街面綠化面積，民光東路及春日路內側植栽槽配合鄰地綠帶寬度加大，車道與門廳前請適度增設綠帶以縮小破口，增加街道家具併街道景觀整體設計。
2. P4-14 景觀高程圖說未檢討標示基地全區及室內、外高程，請修正。
3. 為都市空間景觀意象，請加強春日路及民光東路街角廣場呼應對角公園整體設計，並輔以設計大樣圖說明。
4. 無障礙專章依「市區道路及附屬工程設計規範」及「都市人本交通規劃設計手冊」設計，主入口、車道出入口及街角之無障礙破口請以1/30~1/50縱、橫向剖面圖，並標示高程、坡度、材質等。
5. 圍牆請標示起訖點，並繪製大樣圖標示尺寸及材質，依相關規定檢討高度及透空率(總高度 ≤ 1.8 公尺，基座 ≤ 0.45 公尺，透空率 $\geq 80\%$)，並修正剖面圖。
6. 車道鋪面請以同色系不同深淺或不同材質設計，以提高行人辨識度。
7. 轉角處退縮範圍線請依建築線向內偏移標示。
8. 剖面圖請標示高程(地坪、建物、設施及鄰地等)、座椅高度及各喬木之種植深度應達1.5公尺以上，土管退縮範圍內人行步道斜率以2.5%為原則，且應與相鄰基地人行步道高程順平。
9. 中庭水池旁如有設置景觀牆，請繪製大樣圖並依本市都市設計審議原則規定檢討。
10. P4-6 不計入綠覆率計算之喬木，請確實標示位置。
11. 請依審議原則檢討法定退縮範圍內喬木數量(A)，另依本市綠化自治條例計算法定空地面積(扣除法定退縮面積)喬木數量(B)，全

110 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 12 次(書面審查)會議紀錄

區種植喬木數量應 $\geq(A)+(B)$ 之總量。

12. 沿建築線側及車道與門廳處夜間照明不足，建議設置高燈或矮燈補充照度，惟中庭投射燈請減量設置避免影響環境及鄰地。
13. 屋頂及露臺綠化之小喬木雖不納入法規計算，為使其生長良好，建議適度增加覆土深度，另剖面圖請標示高程(地坪、建物、設施等)及距離(維修通道及設施等)。
14. 臨春日路之立面請增設立面綠化，並檢討設置戶數是否 $>1/2$ 全體戶數;請補充陽台及立面綠化區之橫向剖面圖，另請補附剖面圖說明 A5 及 B5 戶立面綠化維管方式。
15. P6-6 二樓管委會之戶外建議設置綠化區。

(二)交通動線及停車空間：

1. 本案汽機車共用車道，其斜率請以 $1/8$ 為原則設計，車輛數量多建議加寬車道設計。
2. 垃圾車通行路線不應穿越無障礙車位，請修正。
3. 無障礙車位應靠近升降梯，便於住戶使用，請修正。
4. P5-10 請補充檢討無障礙通路通達各店舖，並標示對應之高程，另店舖 S1、S2 請檢討障礙樓梯通達 2 樓。

(三)建築設計：

1. 本案新增量體共計 60%，且地點為本計畫區之核心具有地標性質，請加強建築整體夜間照明設計，並以時段區劃表示。
2. 請標示開放空間告示牌位置(不得設置於退縮範圍內)。
3. P5-12 南北向立面透空遮牆除滿足透空率檢討外，應留設集中式緊急逃生救助開口，請修正。
4. 後院全區覆土且達一定深度，請注意覆土載重結構設計。
5. 裝飾柱、板超出規定部分經討論原則同意其設置，併建管程序辦理，並請確實依規定補充大樣圖標示尺寸及材質。
6. AC 專用板過窄(45 公分)恐不利使用，請增加寬度，另請標示工作陽台欄杆材質，且基座應有適當高度之 RC 矮牆，避免地坪的水溢流至外側。
7. 管委會空間請標示用途屬性。
8. 地下室安全梯數量請依相關規定檢討。
9. 請補充陽台檢討 $1/2$ 淨開口資料。
10. P6-5 請釐清一樓門廳出入口上方裝飾板投影，自最外緣檢討出入口雨遮 2m 範圍之相關面積檢討。

(四)其他相關意見：

1. 請依現況繪製整體透視圖，以了解周邊整體環境。
2. 鋼筋材料建議採用可焊鋼筋 SD420W 之規格。
3. 請補充說明採用參數之 αy 、用途係數 I、載重組合之依據。
4. 結構平面圖請標示 X、Y 柱線座標。
5. 基礎超挖區是否有抗水浮力載重回填請標示。

(五)本府各機關意見如下，請依相關規定辦理

110 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 12 次(書面審查)會議紀錄

1. 環保局：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 6/17 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：
 - (1) 本案基地一樓規劃沿街店舖，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) P4-30 所規劃之救災活動空間內於其他章節有路樹植栽配置，請確認該空間是否保持平坦。
 - (2) P4-31 依救災活動空間繪設之 11 公尺防護範圍有誤，其水平距離部分超過 11 公尺，請重新劃設。
 - (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) 請將本市雲梯車資訊(長 12m、寬 3.6m、迴轉半徑 14m、重量 35 公噸)於圖面註記並據此做動線規劃、救災活動空間留設。

(六)其餘應補正事項：

1. P1-2 容積移轉面積未填寫，且容移數字有誤，請修正。
 2. 請於平面圖標示高層緩衝空間位置。
- 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、林永發建築師事務所及陳利平建築師事務所受託申請「桃園市桃園區中路二段 6 地號 1 筆土地祐杰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第 1 次變更設計一案，提請討論。

說明：詳附件。

(第 1 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. 本案申請容積獎勵 20%，容積移轉 40%，新增量體共計 60%，為提高公益性請增加整體綠化面積，大興西路以雙排樹設置為原則，戶外空間硬鋪面過多請增加綠化並避免迴車道設計；考量開放空間人行步道可提供自行車使用，大興西路沿街面人行步道淨寬請加寬至少 3 公尺以上，吉安街沿街面人行步道淨寬請加寬至少 2.5 公尺以上。
2. 本案大興西路與吉安街均申請開放空間設置，變更前二處的開放空間可相通，為提高公益性及開放性，變更後建議亦留設通道連接。
3. 車道出入口以設置於次要道路為原則，另因開放空間較深，車道需經過較長的開放空間，建議以設計手法界定車道位置，以提高行人辨識度。
4. P4-3-2 基地二側臨鄰地處請補繪 1~2 處剖面，每道剖面需包含建物

110 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 12 次(書面審查)會議紀錄

及鄰房鄰地，並繪製地下室位置及標示填土深度，以檢視喬木覆土深度是否>1.5 公尺，另請補繪大興西路側土丘景觀區之剖面，並請於 P4-3-7 景觀高程圖標示相關高程。

5. 沿街面地坪橫向斷面斜率以 2.5% 為原則設計且應與相鄰基地人行步道高程順平，並請標示街道家具高度。
6. P4-3-6 夜間照明不足，建議增設燈具增加夜間照度。
7. P4-3-8 在滿足屋頂層 1/2 綠化量下，B、C 戶屋頂層建議空地集中設置，A 戶屋頂層請增加出入口活動空間，讓住戶便於使用，另補充繪製剖面大樣圖並標示尺寸。
8. P4-3-11 圍牆透空率檢討有誤，請修正。
9. P4-8-1, 2 立面綠化請依本市都市設計審議原則規定以降板處理或以實體牆區隔，並注意外部可視性，其面積計算有誤請修正，另請補充繪製立面綠化與陽台之剖面大樣圖。
10. 請確認車道起降點與人行開放空間距離是否>2 公尺。

(二) 建築設計：

1. 本案新增量體共計 60%，為強化整體都市夜間景觀，請加強建築整體夜間照明設計，並以時段區劃表示。
2. 屋頂層設置之排煙室過大，請說明設置之原由。
3. 二層平面圖 2 處專有部分範圍之露臺，有結構樑圍塑，請計入容積。
4. 地下三層防空避難室之挑空天井，應依相關規定檢討。
5. 裝飾柱、板超出規定部分經討論原則同意其設置，併建管程序辦理，並補充大樣圖標示尺寸及材質。
6. 車道與開放空間重疊處亦屬開放空間，惟獎勵值為 0，請以不同顏色標示並請確認無獎勵之範圍，並修正開放空間檢討圖。
7. P5-7-2a 1 樓無障礙廁所門開啟方式請依規範檢討設置。
8. P6-2-5~6、P6-3-1~4 2、3 樓露台透空遮牆，請依相關規定設置並檢討 1/3 透空率，另請留設集中式逃生開口，如涉及過梁應計入容積。

(三) 其他相關意見：

1. 鋼筋材料建議採用可焊鋼筋 SD420W 之規格。
2. 用途係數 I 採用 I=1.3 請納入結構計算書備註。
3. 請補充說明計算地震起始折減係數 α_y 及載重組合。

(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：本案變更設計後量體仍未達交通影響評估送審標準，本局無意見。
3. 消防局：P4-10-2 請於圖面救災活動空間 11 公尺防護範圍內標註緊急進口或替代窗戶。

(五) 其餘應補正事項：

1. 請於平面圖標示 N+1 範圍線。

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

110 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 12 次(書面審查)會議紀錄

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、黃翔龍建築師事務所受託申請「桃園市龜山區善捷段 44 地號 1 筆土地大亮建築股份有限公司一般零售業、一般事務所、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、本案位處中心商業區，因涉及量體配置及商業形態之合理性、商業空間使用動線銜接整體規劃、中庭景觀與西側指定留設人行步道的可及性及友善性規劃、3 樓以下商業空間格局未展現其合理用途、商業棟之一般事務所格局皆同住宅棟、立體連通系統之迴廊立面設計與鄰棟之協調性、迴廊應以坡道順平銜接、立面設計應降低量體壓迫感等議題，故請就上開議題及以下意見補充修正後，製作修正前、修正後對照圖及對照表，並經業務單位檢視後，依程序報府重新提會。

(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%，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(景觀規劃、具效益的開放休憩空間、綠覆率、立體綠化、屋頂綠化、公益設施等)。
2. 沿文化一路側無商業空間，商業空間集中於內部使用，一樓除留設必要之管委會空間外，其餘空間請移設至 3 樓以上空間使用；地面層景觀及建物建議適度留設開口引入商業活動。
3. 沿街留設適當通道連接至基地西側指定人行通道，中庭景觀綠化空間不足，請加強設計，提升對社區居民之友善性；請補附中庭景觀剖面圖，如花架廊道詳圖。
4. 沿街雲梯車消防救災空間位置設計有誤，不得與車道位置重疊；另雲梯車消防救災空間 2 處開至中庭使用，請補繪進出軌跡。
5. 社區戶數龐大，請加強防災空間、疏散動線規劃。
6. 請加強地面層連續性前廊景觀照明計畫，註記照明燈具數量。
7. 住宅棟之立面綠化請依規檢討，補附平面及剖面圖說明；一般事務所外立面綠化花台說明如何維管及排洩水，建議再抬高處理。
8. 屋頂層請增設複層植栽，如灌木等植栽。
9. 請標示空調主機板範圍、空調管線配置方式及遮蔽空調主機格柵高度，並予遮蔽美化，建議格柵高度降至 1 公尺以下，並平面圖補繪格柵位置。
10. P4-3-13 圍牆範圍過長不合理，請取消或以綠籬取代，請修正。
11. 喬木請逐株確實標註計算數量，勿與鄰地界線過近。
12. P4-3-3-1、P4-3-3-2 景觀剖面圖之圍牆請標註高度並檢討與鄰地之關係。

(二)交通動線及停車空間：

110 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 12 次(書面審查)會議紀錄

1. 請加強標註車道出入口相關警示安全設施位置，以維安全，另鄰人行步道及地界線側，考量與鄰地無障礙使用之銜接，請標註順平處理。
2. 基於交通安全緩衝設施，車道出入口兩側請留設 2 公尺緩衝空間，以綠籬或花台區隔。
3. P4-9-2-1 機車行動不便停車格建議設置於各棟近垂直動線處，另機車停車格與小客車車道相接之處建議須予以區隔，以維行車安全。
4. P4-9-2-2 至 P4-9-2-6 請於地下各層(圖面 X0-X1 柱間)增設轉彎車道，以利車輛之進出。

(三)建築設計：

1. 本案商業空間請以專節檢討說明各樓層住、商面積及所占比例，加強說明 3 樓以下非住宅使用之外觀及動線宜作區隔；一般零售業未面向道路且人行動線規劃不佳，建議調整一般零售業規模，並考量衛生設備集中可行性；商業棟之一般事務所格局皆同住宅棟使用，請依規檢討修正，展現其合理用途。
2. 立體連通系統之迴廊立面設計語彙請與鄰地設計案協調，迴廊屬公共使用空間，建議仍應一致整體規劃，迴廊高度應與鄰地迴廊樓板順平銜接，銜接處留設 1.5 公尺緩衝平台，以無障礙坡道形式規劃，並與鄰地標註順平處理文字；連續性前廊比照騎樓規劃，不得設置阻礙通行設施；連續性前廊及迴廊請依設計準則規定檢討，如廊道淨寬、淨高、色彩造型材質、夜間照明避免對環境產生炫光等。
3. 連續性前廊銜接地界線處之頂板仍需留設至少 4 公尺寬度。
4. 建物外觀立面 4 棟均相同，建議修正加強立面設計，弱化量體壓迫感，提升都市景觀豐富性及優化商業區之意象。
5. 透空遮牆、安全梯逃生動線、二方向避難原則與建築技術規則規定不符，請修正併建造執照審查。
6. 本案設計至地下 6 層，考量防火避難逃生安全，建議每棟均設置一處安全梯，併建造執照審查。

(四)其他相關意見：

1. 結構設計說明：
 - (1)請補充結構設計說明，包括材料強度、地震力、風力計算參數及載重組合。
 - (2)補充結構系統及結構平面圖並標示柱線。
 - (3)本案為 100M 高建築物依規定應做「風洞試驗」請補充。
2. 本案建照掛件日已逾六個月，其掛件是否有效請確認。
3. 1 樓至 4 樓商業空間出入口應外開，二側如有居室，走廊均寬 1.6 公尺，請修正，併建造執照審查。
4. P2-36 街廓位置名稱說明有誤、P2-25 林口土管第 64 條、P2-31 林口 A7 土管第 30 條規定檢討計算式有誤。
5. 梯廳經陽台連接之無障礙通路應維持淨寬 1.2 公尺(內框處不足)，請修正，併建造執照審查。

110 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 12 次(書面審查)會議紀錄

(五)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：本案交通影響評估已於 6/30 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：
 - (1) 本案基地一樓規劃沿街店鋪，且基地為住辦混合使用，請於交評報告中覈實計算各使用者停車需求，並將停車需求內部化，停車位數量，請依交評委員會審查結果設置。
 - (2) 請說明本案出入口位置與文化一路/文桃路右轉槽化及文化一路/樂善二路口停止線距離。
3. 消防局：
 - (1) P4-10-1 供消防車輛通行至至基地內所規劃救災活動空間之行車動線通路，請確認是否保持 4 公尺以上淨寬及 4.5 公尺以上淨高並標示於圖面上；另請繪設至各處救災活動空間之行車軌跡確保雲梯車能停至定點。
 - (2) P4-10-1 救災活動空間內仍有部分植栽，請酌予修正。
 - (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) 請將本市雲梯車資訊(長 12m、寬 3.6m、迴轉半徑 14m、重量 35 公噸)做書面註記並據此做動線規劃、救災活動空間留設。

柒、散會時間：下午 5 時 15 分