

110 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 13 次(書面審查)會議紀錄

壹、開會時間：110年7月22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：劉副主任委員振誠代

肆、出席委員：採書面審查

伍、提案單位及人員：

潘冀聯合建築師事務所、張金城建築師事務所、境向聯合建築師事務所

陸、討論事項：

第一案、潘冀聯合建築師事務所受託申請「桃園市桃園區中埔段 317-2 地號等 28 筆土地桃園市政府捷運工程局 G10 車站新建工程」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)開放空間及景觀設計：

1. 請依現況套繪鄰地住宅建物及景觀配置，並檢附現況照片。
2. 本案請於圖面上明確表達建築基地範圍，並具體說明基地使用分區，另出入口 A、B 及通風井位於計畫道路者，應另向道路主管機關申請。
3. P4-8 土管退縮範圍內橫向斷面斜率以 2.5%為原則設計且應與相鄰基地人行步道高程順平。
4. 沿街人行道破口(主入口、車道出入口及街角)請依「市區道路及附屬工程設計規範」及「都市人本交通設計要點」設計，並補附 1/30~1/50 縱、橫向剖面圖並標示高程、坡度、材質等。
5. 透水瀝青鋪面強度較弱，且需要後續的維護管理排程，請說明採透水混凝土之必要性，建議全部採仿石磚地坪較有一致性且便於未來維修及補料之方便性。
6. 請補充申請範圍內友善人行之圖說及文字說明，包括綠化、人行動線街道尺寸、街道傢俱等。

(二)交通動線及停車空間：

1. 請釐清本捷運設施是否設置自行車停放處，並於圖面標示。

(三)建築設計：

1. 建議出入口造型應避免笨重要有流動感，色彩不單調，應在灰色系外增添第三種色系為宜，以增加民眾親和力與吸引力。
2. 通風井遮蔽方式應考量產生噪音及熱氣排放等不利因素，建議重新檢討採用垂直木格柵之妥適性。
3. 外觀材質採清水塗裝及抵石子加上清玻璃，應考量清潔及維管，且未來施作品質要優良，否則易形成粗糙感。
4. 本案中正路上通風井數量多且連續且位於中央分隔島，請加強遮蔽綠美化。

110 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 13 次(書面審查)會議紀錄

5. 1 樓屋頂排水勿直接排至人行道或車道影響交通安全，另輔以 1/30~1/50 剖面大樣圖說明。
6. P5-2 出入口 B 無障礙電梯坡道平台請設置半徑 75 公分(直徑 150 公分)之迴轉空間，並檢討是否與欄杆或構造物重疊。
7. P6-10 本案防洪高程為 83.86，請釐清出入口 A 防洪高程為 83.13，出入口 B 防洪高程為 82.71 是否可行。

(四)其他相關意見：

1. 提案單用途請修正為「捷運設施」，另本案開發內容應為地下 3 層地上 1 層之捷運設施。
2. 配置圖之指北針方向應與地籍套繪圖及都市計畫圖方向一致，請統一向上。
3. 出入口 A 頂蓋建議延伸至遮蔽樓梯，以便利旅客遮陰及避雨之需求。
4. 透視圖請合成現況照片，以清楚表達周遭環境相對關係。
5. 缺結構設計說明，請補充土壤鑽探資料，說明地下水位及土壤分布情況。
6. 請補充施工工法及可行性評估。

(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：有關捷運站所需臨停接送車輛(汽機車、計程車、公車等)停靠彎，因屬臨時停靠性質，故同意規劃於公有人行道側，並以停車彎方式設計，無須跨越人行道進入基地內，惟請留意所剩公有人行道、自行車道與基地退縮之人行步道動線之連續性及行人停等空間。

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、張金城建築師事務所受託申請「桃園市大園區青峰段 288 地號 1 筆土地廣天寺旅館新建工程」都市設計審議第一次變更設計一案，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. 沿街景觀請依下列意見修正：
 - (1) A1 至 A10 側沿街街道家具建議減量或跳格設置，並輔以設計大樣圖說明。
 - (2) 本案 B9、B10 外牆側機車停車空間與綠化範圍重疊，請修正。
 - (3) 台電配電場所及相關設備，建議以活動式格柵或綠籬方式遮蔽美化。

110 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 13 次(書面審查)會議紀錄

- (4) 既有人行道景觀位置與原核准圖說不同，請說明既有人行道景觀移設方式，並認養人行道景觀，調整車道兩側植栽槽範圍，另既有人行道景觀與第一排植栽槽間宜適度搭配留設破口，避免留設單株植栽槽。
- (5) 沿街車道出入口地坪鋪面與人行步道鋪面材質宜有辨識區隔。
- (6) 基地中央旅館間喬木植栽，考量種植空間狹小，宜選擇耐蔭樹種。
- (7) 請檢視蒲葵及大葉山欖種植於人行步道側之妥適性，建議改選具樹蔭及少異味之樹種。
- (8) 領航南路四段道路側設置投射燈，請改設其他燈具。
- (9) 剖面圖請說明室內、街道家具、沿街喬灌木之關係及地坪高程差。
- (10) P4-3-5 沿街綠化面積計算與實際圖面不同，請修正，另請說明本次變更降低綠化面積原因，提出替代綠化方案，如入口處旁景觀。
2. 請釐清 P4-3 深灰色地坪範圍之材質，並於鋪面計畫專節說明。
3. 請補附 2 樓及 1 樓編號 K1 及 K2 游泳池剖面圖，游泳池側屋頂平台建議可適度增加休憩空間，並建議游泳池外圍予以植栽綠化。
4. 建物與地界線之距離宜以不低於原核准距離為原則。
5. 後院圍牆高度請依規定檢討。

(二) 建築設計：

1. P4-20 基地內側分隔停車空間圍牆高度 3.1 公尺，請補附牆體設計及材質說明，另請加強說明入口景觀變更原因。
2. 請加強說明消防救災空間及動線規劃內容。
3. 戶外規劃垃圾儲存空間不足，建議適度增大。
4. 本案變更設計平面未配置衛浴空間，請修正。
5. 建議參酌原核准設計，提供 C1 至 C10 客房較佳之物理環境，如隔熱設計。
6. 請專章檢討無障礙設施。
7. 請依建築技術規則檢討下列意見，併建築執照審查：
 - (1) P0-15、P4-13 空間側構造非屬圍牆(已與建築物結構體連成一體)，請依技規第 86 條規定檢討。
 - (2) 依技規第 167 條規定，旅館二樓應設置無障礙設施且無障礙通達，應設置無障礙升降機及無障礙樓梯。
 - (3) 依技規第 108 條規定，二樓面臨建築線之外牆，檢討各棟設置緊急進口。
 - (4) 依技規第 45 條規定檢討天井，並說明部分屋頂平台如何通達。
 - (5) 依技規檢討雨遮及出入口雨遮。

(三) 其他相關意見：

1. 變更說明前後對照圖，請補附代表性圖說，如地面層景觀配置圖、透視圖、外觀立面圖、面積計算表、工程進度等。

110 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 13 次(書面審查)會議紀錄

2. 依 109 年相關規定，請於建照階段補附觀光旅遊局(住宅區設置旅館)之變更設計核准函文。

(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. 消防局：請確認汽車出、入口是否保持 3.5 公尺以上淨寬並標註寬度尺寸，確保消防車輛得以駛入。

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、境向聯合建築師事務所受託申請「桃園市中壢區內壠段 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。

(初次提會)

決議：

一、本案因涉及外觀量體、建物高度、色彩、空橋、停車出入動線、沿街景觀等議題，請依下列意見補充修正後，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. 有關本案沿街景觀規劃，請加強說明本案與周圍環境和諧規劃之關係，中園路二段側與大江一期沿街步道之串接，考量商場人潮眾多，鄰 20 公尺道路之人行步道淨寬至少 3 公尺設計，其餘步道寬度宜儘量放寬，P4-7 植栽槽於圍緣設置街道家具，造成步行空間窘迫，規劃步行動線迂迴，不利人行及無障礙通行使用，應考量通行整體順暢性設置，避免影響使用。
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 公尺以上為原則規劃，如需降板設計請補附剖面圖，另不建議植栽槽覆土至街道家具旁，植栽槽宜與地面齊平方式設計，並建議避免設置單一株景觀喬木。
3. 東北側、西南側、西北側街角廣場，建請配合人行穿越道，適度調整植栽帶，增加可視及開放性，西北側街角考量車行視野及休憩停等，建議適度留設廣場。
4. 南側退縮人行空間植栽帶太細碎分散，建請予以集中設計，並適度設置街道家具。
5. 請標註車道女兒牆鄰沿街之高度，並適度加強該處綠化遮蔽，另加強沿街綠化手法，降低量體之視覺衝擊。
6. 沿街喬木蒲葵及中東海棗非本市建議樹種，請改植開展型常綠喬木。
7. 建議於各街角及東北及西南兩側次要出入口增設無障礙設施，以利行動不便者進出。
8. 本案申請容積獎勵及容積移轉，為減緩新增量體對區域環境之影響，

110 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 13 次(書面審查)會議紀錄

補充說明相關具體友善、公益性回饋措施(綠覆率、立體綠化、公益設施等)。

9. P4-21 請加強景觀照明規劃，標示景觀照明燈具配置位置及數量，評估數量是否足夠，建議增設庭園矮燈。

10. 開放空間鋪面色彩，請採用低彩度，降低視覺衝擊。

(二)交通動線及停車空間：

1. 本案為第二期商場對周遭交通影響大，請妥善規劃行人及車輛進出動線，補附鄰近現況資料以利檢討，請釐清本案車輛進出場動線是否相互影響。
2. 本案車道於地面層至地下一層及地下二層坡度比宜設為 1/8，機車道請設置雙車道；車道旁與人行步道間請再增大適當緩衝空間，以維行人安全。
3. P5-10 基地北側汽車出口轉彎至 12 公尺計畫道路，車行疑會影響對向車道使用，請評估後修正。
4. 車道出入口請標註相關警示安全設施位置，以利行車安全，另車道與人行步道間請加強無障礙設施規劃，補附剖面圖說明相關順平處理的位置。
5. 建議進場車道設置停車場剩餘車位數顯示設施，並由專人引導進入，建議配合相關動線適度留設進場前車輛等候空間，避免回堵於計畫道路。
6. 本案商場停車數量龐大，建議適當位置設置天井，以利通風、減廢、降溫等情形。
7. 地下二層停車出入口至地下三、四層進出會車量大，請補附雙車軌跡檢討，建議取消編號 449 及 450 車位。
8. P4-43 地下二層部分行動不便停車位，建議調整鄰近垂直動線處，另西南側大廳入口門扇與車道範圍重疊，請修正。
9. 請依規檢討地下一層與建築線之距離。

(三)建築設計：

1. 本案例外觀立面選用較高彩度之紅色，其量體對視覺及周遭均產生一定程度之壓迫感，請加強與都市環境之協調設計，如縮小量體等，建議局部量體可增加開口、立面綠化或露台及屋頂花園，適度提高明度、降低彩度或採帷幕玻璃方式增加其透空性，並配合鄰近環境建物、一期商場設計用色；色彩計畫請模擬人行步道視角，降低視覺衝擊。
2. 請評估外觀表層沖孔鋁板是否形成風切現象產生音害，請釐清外觀材質對過往車輛、人員是否過於刺眼。
3. 有關本案涉及建築技術規則疑義(建築物高度、屋頂突出物等認定)，應於建造執照審查階段詳細檢核說明，請補附屋頂層剖面圖，加強說明下列涉建築技術規則之檢討內容：
 - (1) 依規說明包覆屋頂突出物構造之立體構架、屋頂突出物水平投影面積、透空遮牆檢討內容。

110 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 13 次(書面審查)會議紀錄

(2) P6-27 屋頂層包覆之室內空間(玻璃罩內空間)相關建築物高度檢討內容。

(3) 說明屋突層機電設備位置及建築物高度認定之計算式。

(4) P5-18 屋突層有頂蓋部分應檢討樓地板面積。

(5) 請補充說明屋頂突出物超過技術規則規定 9 公尺高度之必要性，建議屋頂突出物降低高度，減少視覺衝擊。

4. 有關空橋請依下列意見修正：

(1) P4-25 空橋量體過大，連接空橋地面層建議以不超過兩個樓面為原則，另建議 P4-27 空橋採透空或帷幕方式設計，以降低量體之壓迫感。

(2) 空橋投影於土管退縮範圍寬度達約 25 公尺至 60 公尺，建議簡化造型、縮小範圍，並檢討符合設置規定。

5. 本案為商場規劃，建物不需過多自然採光，惟依據 P4-31 照明計畫之外牆透光位置模擬顯示透空面積稍顯不足；另依夜間照明模擬效果圖顯示建築外牆不透光鋁板量體亦過大，夜間不易顯出建築如鑽石般概念，建議酌於增加開口或於建築量體增設局部照明設備。

6. 請加強本案雲梯車消防救災空間、設施及逃生動線說明，並輔以各層檢討緊急進口位置。

7. 本案如設置裝飾柱及裝飾板請加強說明檢討內容。

8. 大型基地宜設滯洪設施，排水不宜直接排外，請評估設置雨水回收再利用設施，補附設計圖說，併建築執照審查。

9. 結構設計部分，請參酌下列意見修正：

(1) 地下室結構採用無樑版，版厚 35cm 未設置柱帽抵抗穿孔剪力，請補充檢討說明，桃園市政府規定無樑版結構需特殊結構外審，請加註建照。

(2) 台灣大型結構常因氣候關係、鋼材熱漲冷縮之因素造成漏水現象，結構分析請納入溫度影響之載重因素。

(四)其他相關意見：

1. 獎勵範圍請依開放空間獎勵及建照預審相關規定檢討，以建築物外型最大投影範圍檢討，並標示 N+1 範圍，沿街式開放空間請依預審審議原則第 3 點第 9 款補充圖說檢討，並應延續性留設，其深度及有效係數檢討有誤，請修正。

2. 下列意見請依建築技術規則檢討，併建築執照審查：

(1) 請釐清並標示明確屋頂立體透空框架及屋脊裝飾物之範圍，屋頂立體透空框架請參內政部 86.07.14. 台內營字第 8673252 號函辦理，屋脊裝飾物請參內政部 85.06.19. 台內營字第 8572857 號函辦理。

(2) 第 96 條規定，本案 B、C、D 特別安全梯均未通達突一層之屋頂避難平臺，僅通達八樓之露臺(非屬屋頂避難平臺，四周均為建築物包圍)，請修正。

(3) 第 97 條第 3 項規定，請檢討本案設置特別安全梯之出入口為外

110 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 13 次(書面審查)會議紀錄

側之排煙室安全門，本案排煙室出入口均直接連接居室規定。

(4) 第 99 條規定，本案不符內政部 86.07.03. 台內營字第 8604689 號函規定，本案屋突一層四周均有建築物外牆高度超過 1.5 公尺，該屋頂平台未具有供避難、逃生及救災之功能。

(5) 第 98、99 條規定，地下層與地面直通樓梯，請檢討樓梯總寬度、避難層以外之樓層，通達特別安全梯之出入口總寬度，並依預審審議原則應設置 5 座直通樓梯通達避難層。

(6) 第 86 條規定，請釐清本案共申請 10 戶，區分所有及分戶區劃請依規檢討，地下二至四層為共用部分得否申請門牌。

3. 沿街步道式開放空間四面至轉角處(不規則延續面)，請依預審審議原則第 3 點第 3 款之附圖一折減獎勵係數。

4. P5-10 西北側轉角處開放空間獎勵範圍依規不得有停車位，亦不得有樓梯，請修正。

5. 請補附 P6-16 至 P6-28 二層以上之陽台深度及透空檢討。

(五) 本府各機關意見如下，請依相關規定辦理

1. 環保局：詳附件 1。

2. 交通局：本案交通影響評估已於 7/5 第二次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：

(1) 查都市計畫書說明本商業區停車位應設置汽車 604 席及機車 468 席，請重新調整需與都市計畫書內容相符。

(2) 12M 計畫道路上汽車出口機車出入口目前規劃為進場後左轉彎，請評估調整相關配置方向為進場後右轉彎，提升車輛進出順暢性。

(3) 規劃單位於交評審查階段說明本案非屬大江二期開發計畫，故本案衍生停車需求應自行規劃滿足，不得併入原大江購物中心停車空間使用。

3. 消防局：

(1) P4-45 請於圖面套繪植栽家具配置。

(2) P4-48 請於標準層平面圖上繪設救災活動空間及其 11 公尺防護範圍，並標註於防護範圍內之緊急進口。

(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。

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 5 時 15 分

第 3 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」都市設計審議一案，提請討論。(初次提會)

1. 本案旁「大江紡織中壢廠工商綜合區開發計畫環境影響說明書」於 85 年 2 月 27 日以府環一字第 4444 號函公告審查結論在案，開發範圍地號 1884-4、1884-5、1884-31、1884-37、1884-38、1884-39、1884-40、1884-41、1884-42、1884-43、1884-44、1884-45、1884-46、1884-47 等 14 筆地號，係依據「工商綜合區開發設置管理辦法」設立。
2. 本都市審議案開發單位為【大江紡織股份有限公司】並依據「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(大江購物中心北側附近地區)細部計畫案細部計畫書」設立；「大江紡織中壢廠工商綜合區開發計畫環境影響說明書」開發單位為【大江國際股份有限公司】，以上兩案設置法源依據不同及且為不同開發主體。惟本案與「大江紡織中壢廠區工商綜合區開發計畫環境影響說明書」依不同法源依據設立且不同開發單位是否分屬兩個不同開發行為，仍須依本府經濟發展局以目的事業主管機關權責認定。
3. 另本案涉及原「大江紡織中壢廠區工商綜合區開發計畫環境影響說明書」因配合調整高程及設立通道之變更，爰請開發單位應依「環境影響評估法施行細則」第 36 條至第 38 條相關規定辦理變更。
4. 綜上，倘本案為新設商場辦理：
 - (1) 本案開發面積為 11,273 平方公尺，為一地上 8 層，地下 4 層之商場新建工程，建築物高度為 49 公尺(不包含屋突)。
 - (2) 商場新建工程 1 幢 1 棟。
 - (3) 依環境影響評估法第 5 條，以及開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準第 31 條「工商綜合區或大型購物中心興建或擴建」，本案基地為都市土地申請開發面積未達 5 公頃以上，非位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境、重要濕地、海拔高度 1,500 公尺以上、山坡地 1 公頃以上、特定農業區之農業用地 1 公頃以上等區位或規模，經檢視免實施環境影響評估。

環評工程師收件日	環評工程師審查完成日	承辦人
110/07/16		