

106 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

一、開會時間：106年11月30日（星期四）下午01時30分

二、開會地點：本府2樓206會議室

三、主 持 人：盧主任委員維屏

四、出席委員：各委員

五、列席單位及人員：

林永發建築師事務所

拓璞聯合建築師事務所

劉建曄建築師事務所

六、討論事項：

(一)林永發建築師事務所申請「桃園市中壢區青平段247地號等9筆土地全昇建設股份有限公司店鋪、集合住宅新建工程」都市設計審議暨建照預審案。

說明：詳附件。

(第一次變更設計)

決議：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。

1. 本案為 104 年 12 月 23 日府都設字第 1040329101 號函都市設計審議暨開放空間預審核備案件，本次建築物配置調整，開放空間設置合理性及公益性，原則同意依本方案設置。
2. 本案右上方開放空間請補充局部剖立面圖及安全管理維護之計畫，並請標明逃生避難路徑；有關開放空間與建物後側院之分隔方式，請以軟性及景觀綠化之手法(如增加複層式植栽)處理。
3. 本案鄰主要街道轉角處建築物之立面請以正立面方式處理，並請加強轉角廣場意象塑造。
4. 其餘需釐正之事項：
 - (1) 一層之結構平面圖請配合本案高程設計修正。
 - (2) 高程計畫請配合建築面積計算相關規定修正。
 - (3) P4-8 頁空調主機配置請補充其管線計畫及其遮蔽方式。
5. 有關停車空間、無障礙設施設計、女兒牆框架、裝飾板、露樑、雨遮、花台、陽台、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。

(二)拓璞聯合建築師事務所申請「桃園市龜山區善捷段 43 地號等 1 筆土地鴻築建設股份有限公司店鋪、集合住宅新建工程」都市設計審議案。

說明：詳附件。

(第一次變更設計)

環保局意見：

1. 查本案非位於機場捷運沿線站區周邊土地開發A7站區(第二期)開發案境影響說明書範圍。
2. 本案基地位於A7站(第一期)中心商業區，開發面積為6910.13平方公尺為一地上28層、地下6層之店鋪、集合住宅大樓，建築物高度為97.30公尺(不包含屋突)。

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26條第1項第1款「住宅大樓，其樓層三十層以上或高度一百公尺以上」規定，則免實施環境影響評估，惟參考所附書件第6-3a頁，本案屋突疑超出9公尺，建請協助依建築技術相關法令(如建築技術則建築設計施工篇第1條第9及第10款等規定)確認建築物高度，若屋頂突出物之部分高度須計入建築物高度，超過100公尺，則應實施環境影響評估。

決議：

- (一) 開發行為應否實施環境影響評估，應由開發單位向目的事業主管機關申請許可之開發內容，依「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」認定。
- (二) 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。
 1. 本案位於中心商業區，有關低樓層商業使用面積之部分請檢討變更前後，供商業使用部分面積應維持或大於原核准方案，並輔以變更前後對照圖說說明。
 2. 連通前廊之立體空橋，落於人行道之柱位及裝飾範圍請考量人行車行之視線酌予調整；另緊鄰主要車道出入口兩側之喬木配置影響車行出入視線，請配合沿街綠帶景觀予以調整。
 3. 地下1層之無障礙車位上下車動線過長請調整。
 4. 本案立面部份色調過於深沉，請配合周遭環境調整色調；另人行道空間之植栽計畫，請考量不同樹種之選用，避免單一植栽調性。
 5. 裝飾柱、裝飾板相關事項：
 - (1) 本案左側D棟側，車道出口上方造型牆框架、游泳池外周框架之設置及面積計算議題，經委員會討論非屬裝飾柱裝飾板專章審查範圍，該部分請逕依建管相關法令檢討設置。
 - (2) 有關裝飾柱裝飾板之調整(除上開之部分外)，超出預審規定之部分，同意本案變更內容。
 6. 其餘需釐正或補充圖面：
 - (1) 請補附建築物東側之局部剖面大樣(車道、開放空間、前廊與道路銜接之縱橫斷面)。
 - (2) S1 地下一層商場入口處之階梯請補充無障礙設計大樣圖說明。
 - (3) 右側次要車道入口處(車道B)，請補充相關管制方式及安全維管措施。
 7. 有關空間用途、停車空間、無障礙設施設計、女兒牆框架、裝飾板、露樑、雨遮、花台、陽台、A/C專用板、防火避難、步行距離、面積計算、招牌廣告等請依建築技術規則規定併建管程序辦理。

- (三)劉建曄建築師事務所申請「桃園市桃園區中路一段51地號1筆土地悅萊建設股份有限公司店鋪集合住宅新建工程」都市設計審議暨建照預審第一次變更設計案。
(第一次變更設計)

說明：詳附件。

環保局意見：

1. 依據行政院環境保護署85年12月26日環署綜字第78406號函釋，認定標準第26條高樓建築之住宅大樓定義，以實際使用用途認定。住宅大樓建築物之第一層、第二層及地下一層作為非住宅使用，得視為住宅大樓。
2. 本案開發面積為3,039.98平方公尺，為一地上28層、地下3層之店鋪、集合住宅大樓，建築物高度為99.95公尺(不包含屋突)。
3. 依書件第5-6頁內容，本案設有金屬屋脊裝飾物等涉及超過9.40公尺(涉屬於屋頂突出物)，建請協助依建築技術相關法令(如建築技術則建築設計施工篇第1條第9及第10款等規定)確認建築物高度，若屋頂突出物之部分高度須計入建築物高度，超過100公尺，則應實施環境影響評估。

決議：

- (一)開發行為應否實施環境影響評估，應由開發單位向目的事業主管機關申請許可之開發內容，依「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」認定。
- (二)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。
 1. 有關 P5-6 屋脊裝飾物，本次申請 9.4m 請依通案原則修正為 9m 以內，另依本府通案性規定圓頂下方之樓板不得設置，請輔以設計剖面大樣圖說明。
 2. 請標示高層緩衝空間車行進出軌跡併沿街喬木處理。另臨大興西路 側端點喬木請留設 2m*2m 空間。
 3. 綠屋頂設計請檢討女兒牆安全高度，並輔以設計大樣圖說明。
 4. P4-5「中路地區整體開發計畫建築基地沿建築線退縮建築空間景觀計畫原則」，已停止適用，請取消檢討。
 5. 請增加垂直綠化量並輔以 1/30 設計大樣圖說明。
 6. 有關停車空間、無障礙設施設計、女兒牆框架、裝飾板、露樑、雨遮、花台、陽台、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。
 7. 另請補附更正下列圖說：
 - (1)空調管線遮蔽美化 1/30 大樣詳圖。
 - (2)立面單元設計大樣圖標示顏色、材質、凹凸尺寸。
 - (3)P3-1 都市計畫圖，基地位置請用原色表現。

(4)P8-5 頁修正內容:

- a. 車道鄰人行步道是否需道路截角請釐清，另人行道部分有無行道樹請補充說明並標示位置。
- b. 上方建築線鄰地界線請留設 2 公尺寬供人行穿越空間(有植栽)。

(5)一層平面圖(P. 9-5):

- a. 地下室排氣口高度為 1.57 公尺，請計入建築面積。
- b. 無障礙廁所設置於防災中心內，為考量其使用性，請移至管委會使用空間範圍可通達位置設置。
- c. 一樓平面圖與其他檢討圖說不符(綠化、消防、無障礙)，請檢討修正。

(6)請修正二~二十八層平面圖(P. 9-7~9):步行距離檢討有穿牆。

(7)屋突層平面圖(P. 9-10):請補標示空間名稱。

(8)剖面圖(P. 9-15):屋脊裝飾物未繪製於圖說上，請修正。

(9)裝飾柱、板檢討圖(P. 5-13~15):本案裝飾柱未檢討屋突層部分，請補充檢討。

(四)劉建曄建築師事務所申請「桃園市桃園區中路二段 331 地號 1 筆土地京懋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預審第一次變更設計案。 (第一次變更設計)

決議: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。

1. 有關本案裝飾柱、裝飾板超出規定部份，經委員會討論，同意其設置。
2. 請說明變更後景觀配置與沿街開放空間的規劃之合理性，另請清楚交待地坪鋪面材質計畫(與建築物出入口進出面的地坪)，並標示地坪高程。
3. 請依該區土地使用分區管制要點第十七條第三點，建築基地面臨或鄰接公園、兒童遊樂場、綠地者，退縮建築空間應配合該公共開放空間予以設計，本案鄰力行路與正光路交界口，請呼應對向公園綠地開放空間，規劃為可供休憩停等的轉角廣場空間。
4. 地面層景觀配置圖請標示地界線、建築線、法定退縮範圍、沿街步道斜率、行人穿越線、地坪高程(計畫道路、人行步道、室內空間、景觀地坪)。
5. 有關本案空調主機位置及其管線規劃、建築物垂直綠化規劃圖說，請搭配局部平面、立面、剖面圖說(比例 1/30)表現。
6. 有關 P7-4-1 一樓高度 7 公尺過高部份，請適度調整其樓層與夾層高度的合理性。
7. 請依「本市建造執照預審作業手冊」檢討開放空間獎勵的範圍是否正確。
8. 有關停車空間、無障礙設施設計、女兒牆框架、裝飾板、露樑、

106 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

雨遮、花台、陽台、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。

9. 另請補附更正下列圖說：

- (1)請評估本案高層緩衝空間進出裝卸貨的合理性。
- (2)請補附本案航高管制燈規劃位置。
- (3)請於各層平面交待外牆範圍各項板空間的用途、範圍及相關法規檢討內容，另請釐清本案部份過樑處是否需計入容積檢討，並補附相關剖面圖說併同說明。
- (4)請釐清地面層上方投影區內使用用途標註的正確性。
- (5)請修正本案建築平面圖說均未繪製窗戶開口。
- (6)請補標示 P7-2-5 一層平面圖內梯間下方建築設施樓板高度，如超過 1.2 公尺應計入建築面積。
- (7)請釐清 P7-2-9 十五層平面圖內露台上方有無頂蓋構造物。
- (8)請釐清 P5-6 裝飾柱編號 1 裝飾物是否應作閉合處理。

(五)劉建曄建築師事務所申請「桃園市桃園區中路三段49地號等2筆土地元啟建設股份有限公司店鋪集合住宅新建工程」都市設計審議暨建照預審第一次變更設計案。

(第一次變更設計)

說明：詳附件。

決議：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。

1. P4-1 有關立面造型，透空遮牆部份請檢討都市救災安全性並補附專章檢討。
2. 請標示高層緩衝空間車行進出軌跡。
3. 為都市景觀綠化請於臨正光路側增加綠化量並輔以設計大樣圖說明併綠覆率檢討式。
4. P4-4「中路地區整體開發計畫建築基地沿建築線退縮建築空間景觀計畫原則」，已停止適用，請取消檢討。
5. 請增加垂直綠化量並輔以 1/30 設計大樣圖說明。
6. 補附空調管線遮蔽美化 1/30 大樣詳圖。
7. 補附立面單元設計大樣圖標示顏色、材質、凹凸尺寸。
8. 有關停車空間、無障礙設施設計、女兒牆框架、裝飾板、露樑、雨遮、花台、陽台、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。
9. 另請補附更正下列圖說：
 - (1)圖(P. 7-4)垃圾集中處面積是否足夠，請檢討空間量計算裝卸使用便利性。
 - (2)一層平面圖(P. 7-5):
 - a. 地下室排氣口高度為1.2公尺，請計入建築面積。
 - b. 店鋪及公服空間出入口上方為陽台及露台，不得為出入口雨遮，請釐清後修正。

106 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

c. 店舖外地下室頂高度超過1.2公尺部分應計入建築面積。

(3)二層平面圖(P. 7-6):上方計為露台空間部分似疑慮，是否為室內挑空部分請釐清。

(4)三層平面圖(P. 7-7):露台(約定專用)其上方有過梁部分，應計入一次容積檢討或取消該層直上方過樑。

(5)四~二十六層平面圖(P. 7-8):本案過樑外設置造型格柵經討論同意設置。

(6)裝飾柱、板檢討圖(P. 5-13~15)

a. 本案裝飾柱檢討面積有誤(同一柱面積應合併檢討)請修正。

b. 裝飾板深度及高度超過規定部分請一規定修正。

七、臨時提案：無

八、散會：下午4時30分

106 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 18 次會議簽到簿

一、時間：106 年 11 月 30 日（星期四）下午 1 時 30 分

二、地點：本府 2 樓 206 會議室

三、主持人：盧主任委員維屏 劉副主任委員振誠代理

記錄：

湯明霖

四、出（列）席單位與人員：

（一）出席委員：

1	盧主任委員維屏(都市發展局)	
2	劉副主任委員振誠(都市發展局)	劉振誠
3	黃委員穗鵬(都市發展局)	
4	邱委員志揚	邱志揚
5	簡委員昌源	簡昌源
6	張委員蓓琪	
7	吳委員東憶	吳東憶
8	賀委員士庶	
9	王委員价巨	王价巨
10	陳委員宇進	
11	韋委員多芳	韋文芳
12	呂委員家瑋	呂家瑋
13	劉委員建曄	
14	廖委員書賢	廖書賢
15	徐委員文慧	徐文慧
17	彭委員文惠	
18	黃委員國媚(建築管理處)	
18	陳委員光凱(交通局)	陳光凱
19	曾委員瓊萱(消防局)	
20	邱莊委員秀美(文化局)	
21	黃委員美君(環境保護局)	黃美君

106 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 18 次會議簽到簿

(二) 申請單位：

林永發建築師事務所、陳利平建築師事務所

林永發 陳利平

拓璞聯合建築師事務所

鄭建曄 林永發

劉建曄建築師事務所

劉建曄

桃園市政府建築管理處

葉品子 吳水良 蔡佳欣

本府都市發展局

鄭建曄 林永發 葉品子 吳水良 蔡佳欣
周育儀

楊舒晴

五、散會：106 年 11 月 30 日 下午 16 時 30 分