

新北市「淡水、淡水(竹圍地區)、八里(龍形地區)土地使用分區管制要點專案通盤檢討(第二階段)有關『山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制』規定」審議原則

102年3月11日北府城設字第1021278099號函訂定，自102年4月1日實施

102年10月7日北府城設字第1022759445號函修正，自102年10月7日實施

103年7月2日北府城設字第1031128296號函修正，自103年7月2日實施

一、新北市政府（以下簡稱本府）為執行100年1月17日發布之變更淡水、淡水(竹圍地區)及八里(龍形地區)都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討(第二階段)書之土地使用分區管制要點第22點(或第24點)規定申請法定山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制，其須配合整體環境品質之塑造，並經專業技師簽證安全無虞，為使能更有效提昇都審作業效能及縮短審議時間，並符合公共利益及環境永續，特訂定本原則。

二、聯席審議機制：

- (一) 由新北市都市設計審議委員會會同山坡地雜項執照審查小組三位委員聯席審查。
- (二) 經聯席審查會議決議原則可行之案件，由都市設計審議及山坡地雜項執照審查小組之主管單位分別進行後續審查工作。
- (三) 經聯席審查小組同意放寬山坡地高度之案件應提請都市設計審議委員會大會討論確定。
- (四) 申請人除都設報告書外應另檢附下列書圖文件供山坡地雜項執照審查委員審查：
 - 1、擋土設施圖說。
 - 2、邊坡穩定分析。
 - 3、地質報告書。
 - 4、主要縱橫剖面圖。
 - 5、地下各層及地面層平面圖。
 - 6、坡度分析圖。
 - 7、依建築技術規則山坡地專章檢討書圖。

三、視覺景觀模擬分析，採用『中華民國臺灣地區像片基本圖』（航照圖）及『新北市都市計畫航測地形圖』為底，依下列步驟製作基地關係平面配置及高度限制斷面圖：

- (一) 以申請基地為圓心作一與淡水河對岸龍米路（或中正東路）成交點之圓，訂定最近距離可視點之位置，進行建築物高度放寬前後視覺景觀模擬分析。
- (二) 以龍米路（或中正東路）該點與申請基地連線並延伸至大屯山系（或觀音山系）作一直線，此為申請案之景觀模擬分析軸線。

- (三) 龍米路(或中正東路)該點水平延伸至大屯山(或觀音山)底為基底高程(詳見附件一),並自龍米路(或中正東路)高程點與大屯山(或觀音山)頂高程點連線,成為一立面三角型。
- (四) 依高程計算大屯山之(或觀音山)自然天際線20%高度,不受建築物各點遮蔽範圍(含屋頂突出物),並繪出斷面圖,以確定申請基地之限制高度。
- (五) 使用Sketchup與Google Earth應用軟體進行分析,檢驗建築物是否遮蔽山脊線(操作手冊詳見附件一)。
- (六) 依上述規定進行視覺模擬分析,符合下列條件者得以檢驗建築物是否遮蔽「最高山脊線」(對岸6個視點中有3點通過合格,並須建置鄰近500公尺範圍內建築量體於Google earth視覺模擬圖說檢核天際線之和諧):
 - 1、 基地面臨淡水河前側或兩側之現有建築物高度已超過申請高度,並與鄰近周邊建築物產生和諧天際線,且經本市都市設計審議委員會大會同意。
 - 2、 放寬前高度未超過最鄰近山脊線,但因山勢之高低起伏或兩側山勢較低,其放寬後高度明顯低於鄰近基地容許放寬高度,形成新的人造天際線,並經本市都市設計審議委員會大會 3/4 以上出席委員不記名投票同意,得以「最高山脊線」方案檢核。
- (七) 依土地使用分區管制要點第二十四點第二項:「符合前項規定者,其建築高度可酌予放寬,惟其樓層應在三十層以下且高度在100公尺以下」之「建築高度」依建築技術規則相關規定檢討,屋突或屋脊裝飾物應小於9公尺,惟Google earth視覺模擬及剖面檢討大屯山(或觀音山)之自然天際線20%高度範圍仍應不受建築物各點遮蔽(含屋頂突出物)。
- (八) 有關個案認定不妨害天際線和諧之原則,應先檢討基地與鄰近建築物500公尺之天際線關係模擬,並提大會確認。

四、供公眾使用開放空間檢討:

有關提供建築基地面積10%之法定空地開放供公眾使用,且不得小於500平方公尺,留設方式除依下列規定外,其開放性、可及性及公益性應參照建築技術規則開放空間獎勵留設標準及新北市都市設計審議原則檢討,並集中一處留設。

- 1、 套繪基地周邊100公尺之建築物一樓平面配置圖(含標示周邊建築物、景觀及車道主出入口)。
- 2、 應於前面基地線起算進深5公尺後留設;以中正東路(或龍米路)為前面基地線者,應於中正東路(或龍米路)道路境界線起算10公尺後留設;另都市計畫說明書及相關法令已指定退縮規定部分,不得併計前述10%之法定空地。
- 3、 開放供公眾使用之法定空地應優先配合道路或周邊公共設施如

公園、綠地、水岸等留設寬度5公尺以上之步行專用道空間，且其供步行之淨寬度至少在1.5公尺以上。

- 4、其餘非屬公眾使用之法定空地，與公眾使用開放空間之連接寬度應達5公尺以上。
- 5、前項開放空間留設不得與開放空間獎勵、共通性土管都市防災獎勵或其他獎勵範圍重複計算。

五、視覺景觀通透性檢討(詳見附圖一)：

- 1、基地依景觀分析軸線以垂直該軸線之基地總面寬做為視覺通視有效範圍，建築物配置應留設視覺景觀通透率達 1/2 以上，以維護後排建築物之視覺景觀權利。
- 2、為維護淡水河沿岸的都市景觀，建築物朝向淡水河岸之設計應以正立面處理，避免配置附掛空調主機、設備管線及工作陽台。
- 3、基地如設置二幢或二棟以上建築物，其二幢或二棟建築物間之距離應達 6 公尺以上。
- 4、各幢或連棟水平投影面積之最大對角線長度不得大於 50 公尺。
- 5、依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。

六、容積總量檢討及限制：

- 1、申請人應提出高度未放寬前之建築物模擬圖說，並針對容積總量(含申請之各項獎勵)分別說明之。
- 2、高度放寬後容積總量及總樓地板面積不得超過高度未放寬前可容納之容積總量，且不可增加不計容積之樓地板面積(如：陽台、機房、公共服務空間)。

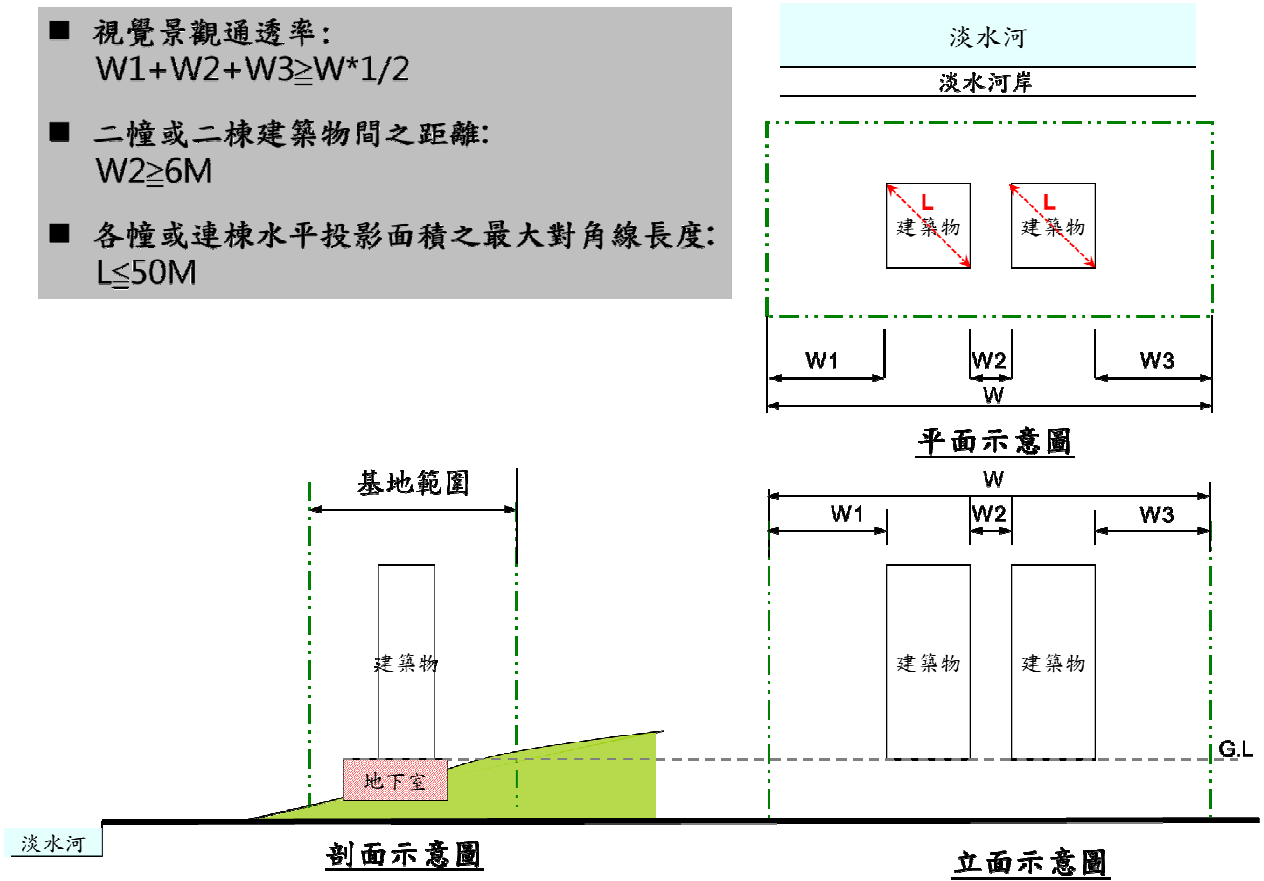
七、高度放寬後之開挖率不得超過60%。

- 1、申請人應提出高度未放寬前之開挖率及基地保水相關設施圖說說明。
- 2、高度放寬後，基地保水、沿街透水率及排水系統應配合雨水滯留及雨水回收設置整體規劃，基地開挖率不得超過60%。

八、設計單位應依個案提出視覺衝擊評估檢討供委員審查。

九、本原則若執行上有疑義時，得經新北市都市設計委員會依審議原意討論解釋後據以執行。

- 視覺景觀通透率：
 $W1+W2+W3 \geq W \cdot 1/2$
- 二幢或二棟建築物間之距離：
 $W2 \geq 6M$
- 各幢或連棟水平投影面積之最大對角線長度：
 $L \leq 50M$



附圖一：視覺景觀通透性檢討示意圖

附件一： 都市設計天際線景觀模擬分析方法操作手冊



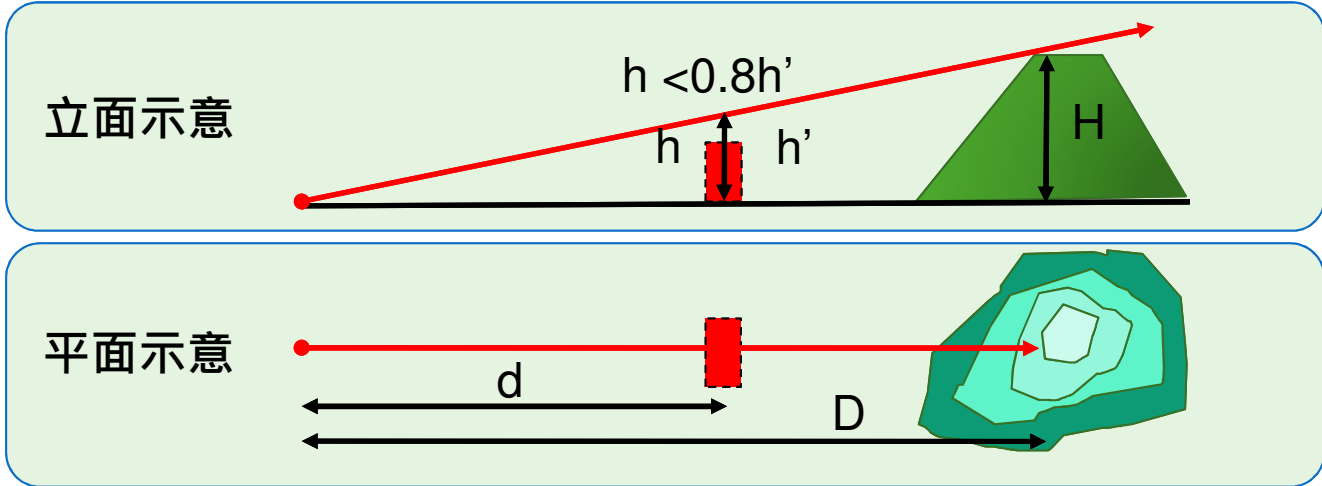
新北市政府城鄉發展局

1 本案分析方法與步驟說明

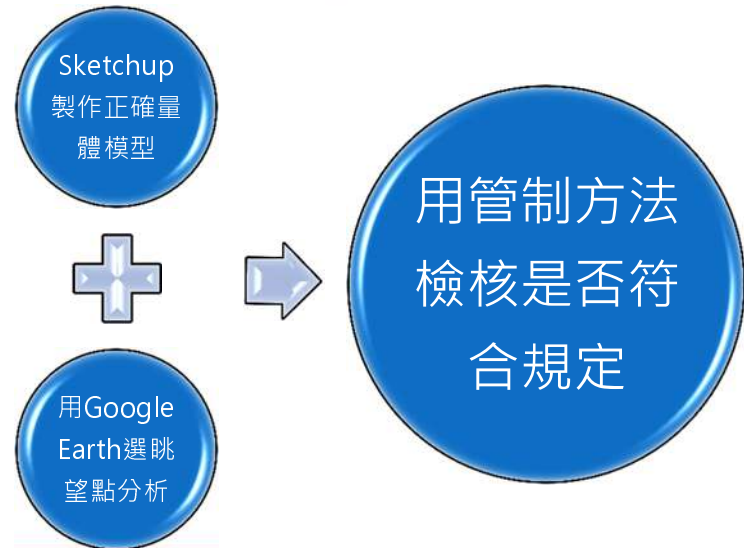
三大步驟說明

分析方法三大步驟

現行方法
未考慮山脊線
是立體地形



以使用Sketchup 8.0與Google Earth 6.2 應用軟體進行分析，
來檢核建築物是否遮蔽山脊線



分析步驟說明

步驟一、以Sketchup 8.0製作 量體模型

以Skp製作送審基地之量體模型，以表達建築立面範圍的量體即可，立面無需材質貼圖，單位設定公尺，相關步驟如下。

1. 打開Skp應用軟體後，在「檔案」>「地理位置」>選擇「新增位置」即出現地圖視窗（如圖1），在地圖中確認基地位置後，按「選取區域」出現可調整視窗（如圖2）。
2. 操作視窗四個角落控制點圈選基地後，按下「擷取」按鈕視窗畫面即切回Skp的工作平面（如下頁圖3）。

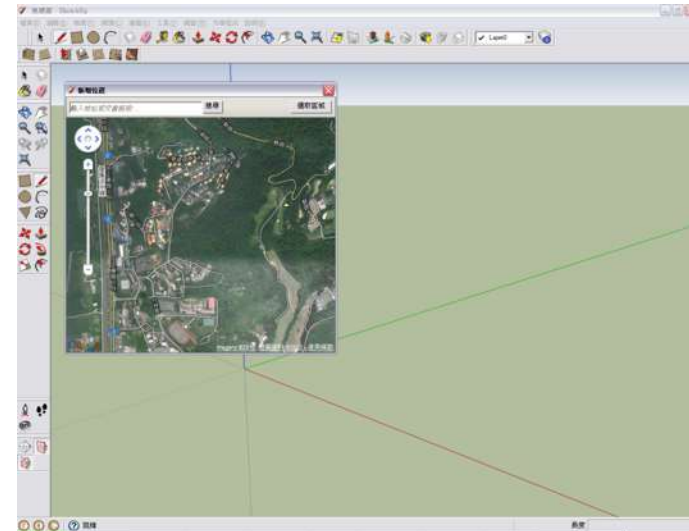


圖1

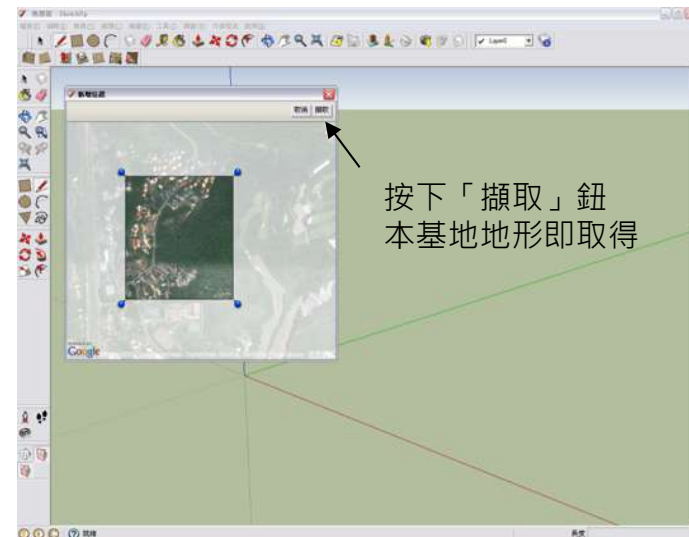
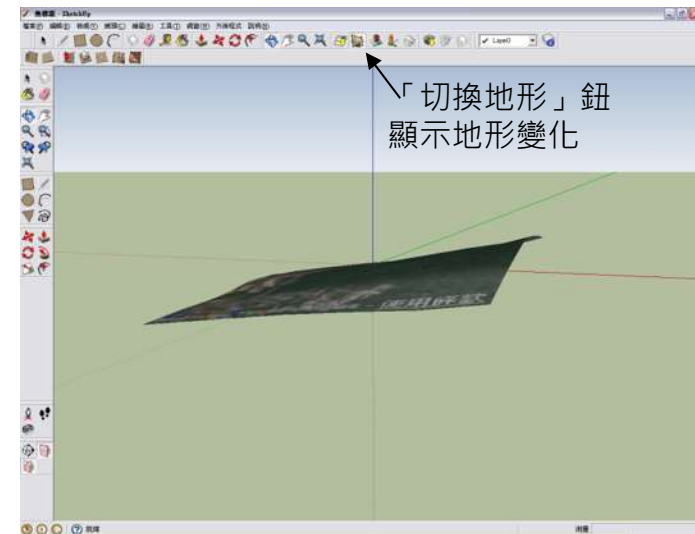
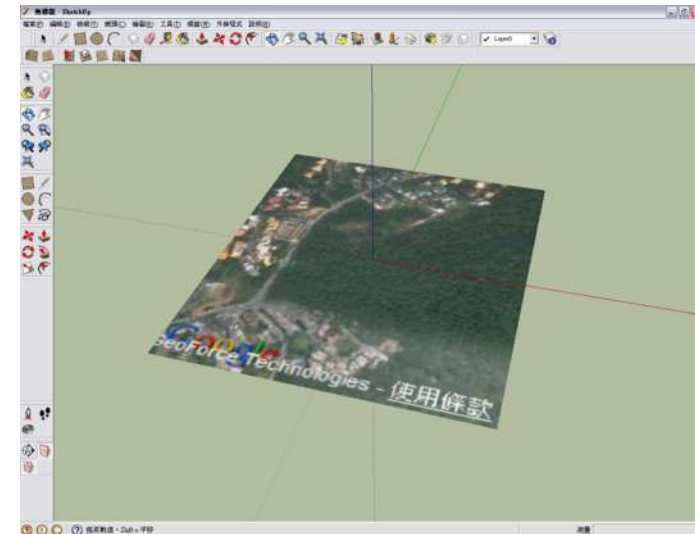
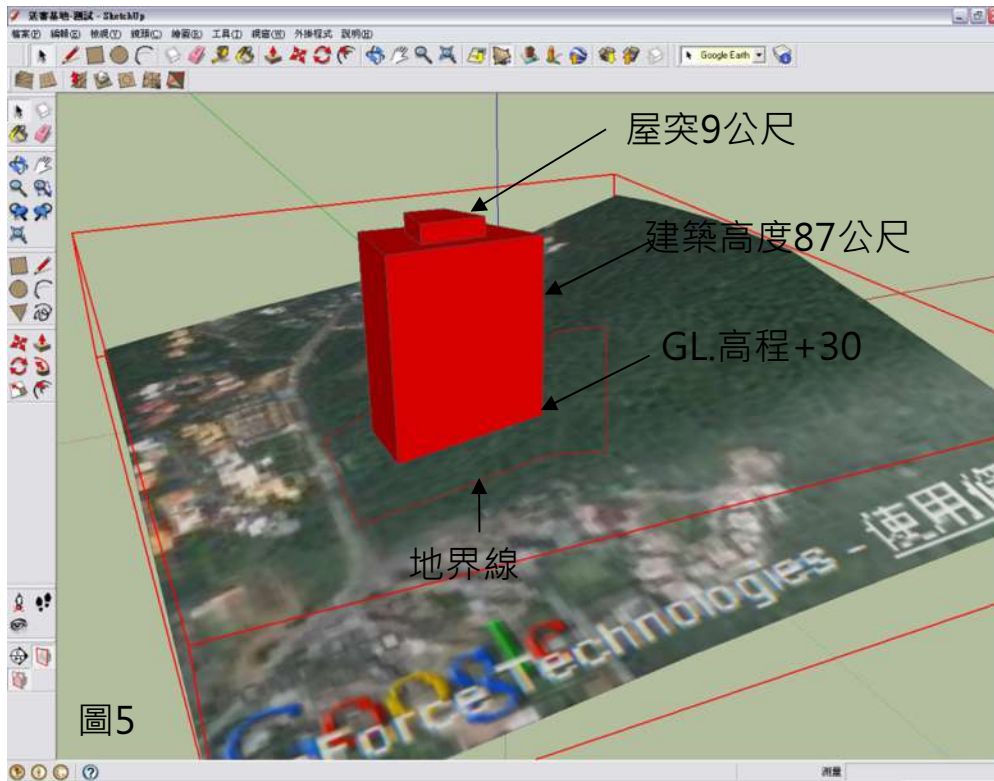


圖2

分析步驟說明

3.圖3所示是平面地形，請按下「切換地形」後即出現基地的地形如圖4，即可在地形上開始建立建築量體，量體應確實表達如圖5

- 1) 基地範圍地界線
- 2) 建築的地面高程與地形表面的距離
- 3) 建築高度與屋突高度



分析步驟說明

4.製作完成請在「檔案」>「匯出」>「3D模型」(圖6)，視窗中填入檔名，匯出成*.kmz格式即完成。

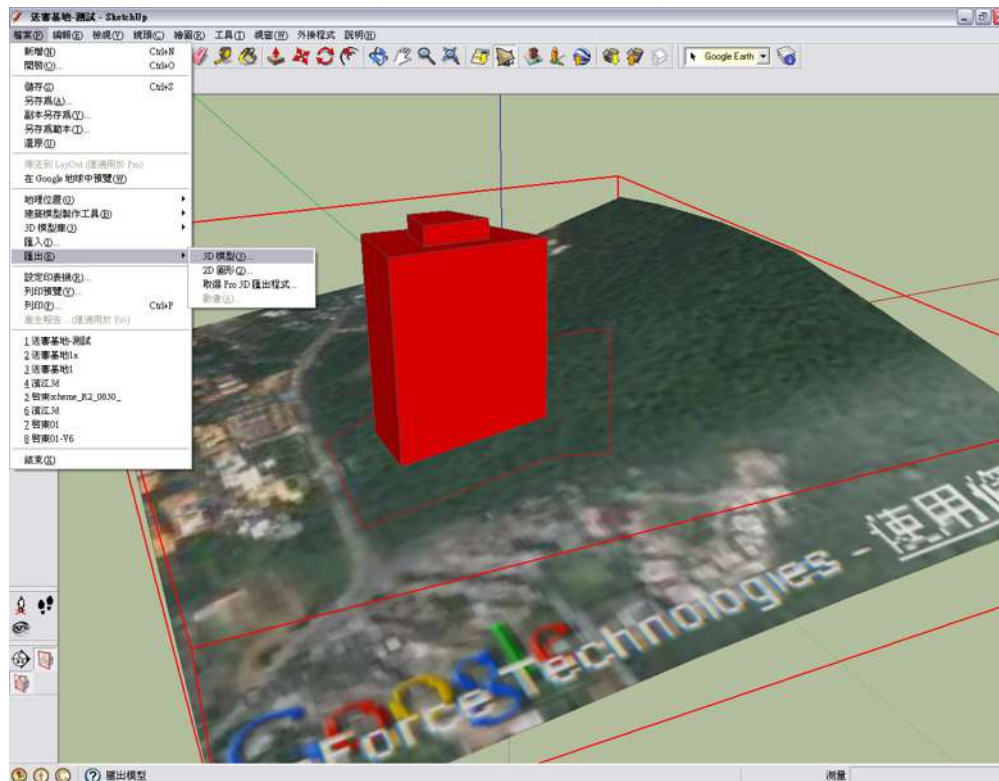


圖6

分析步驟說明

步驟二、匯入Google Earth 6.2分析

1.打開GE,開啟上述完成的kmz檔案，即出現在GE地圖上(圖7)

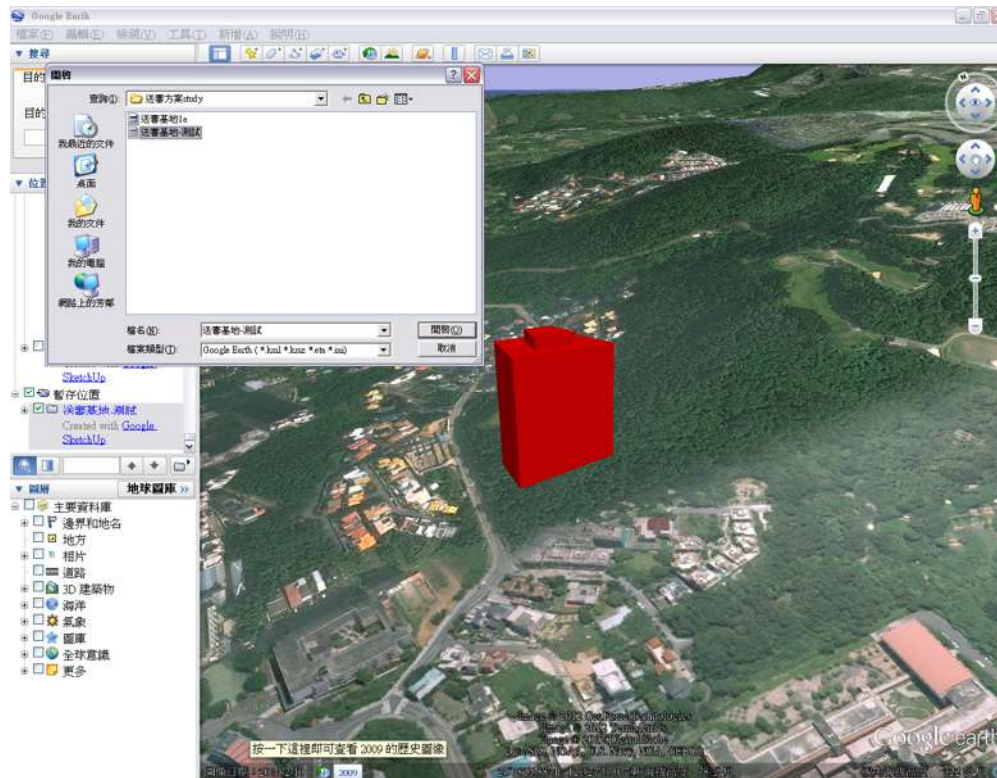


圖7

2.本案於八里及淡水兩側各選定之眺望點共12處，做為檢核建築物是否遮蔽山脊線之眺望點。在Google Earth中「新增」>「地標」，輸入座標即可得知如圖8位置。



3.視覺分析審查原則：依選定管制方法從眺望點進行視覺分析，建築物後側之觀測山脊線20%高度不受該建築物遮蔽者即為合乎規定。

分析步驟說明

八里眺望點座標共6處，位置說明如下

眺望點	位置說明	緯度	經度
A1	虹橋廣場 近關渡大橋自行車引道出入口	25° 7'31.07"北	121° 27'15.71"東
A2	觀景平台 近龍形渡船頭	25° 8'2.79"北	121° 27'6.70"東
A3	石頭廣場 近龍米路二段與觀音路口	25° 9'1.02"北	121° 26'37.11"東
A4	龍米觀景亭 近龍米路二段米倉里	25° 9'17.02"北	121° 26'27.18"東
A5	八里渡船頭	25° 9'34.39"北	121° 26'3.83"東
A6	挖仔尾溼地	25° 10'9.05"北	121° 25'0.09"東



分析步驟說明

淡水眺望點座標共6處，位置說明如下

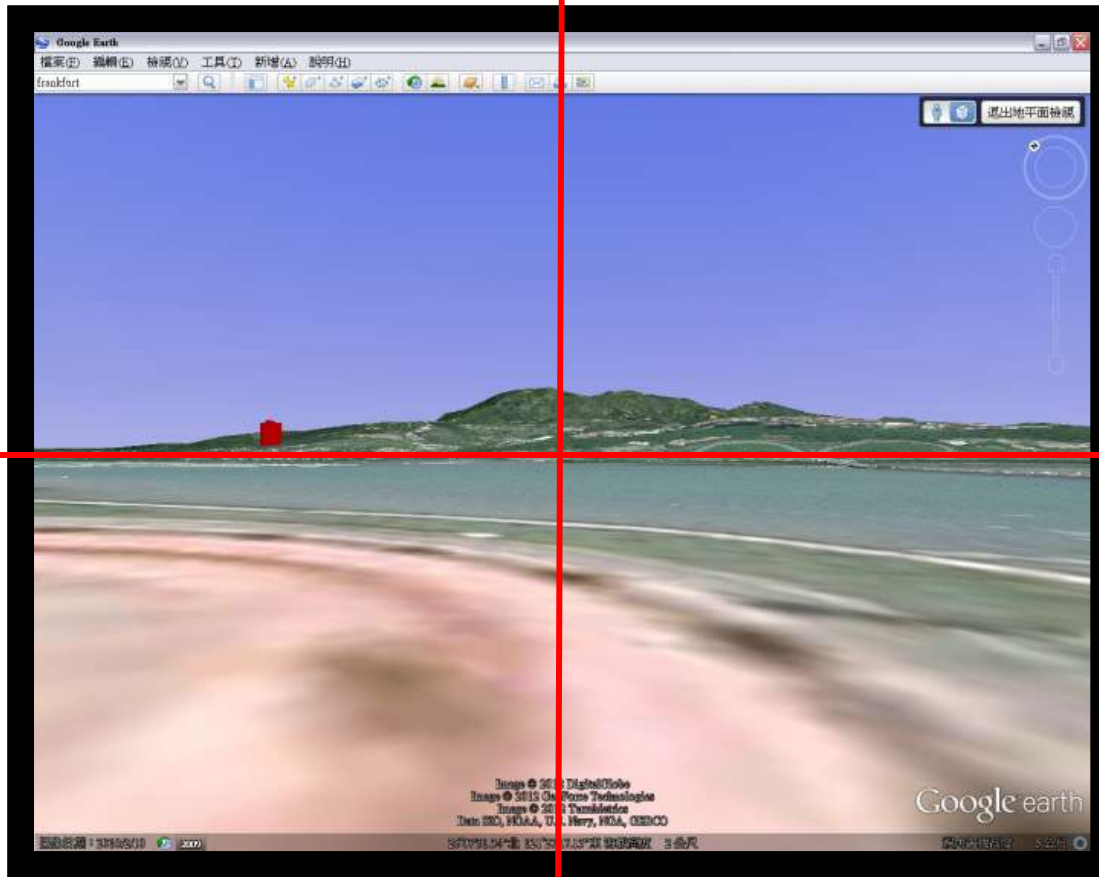
眺望點	位置說明	緯度	經度
B1	關渡自行車道 近關渡碼頭	25° 7'24.53"北	121° 27'41.69"東
B2	關渡自行車道 近捷運竹圍站	25° 8'10.62"北	121° 27'28.47"東
B3	關渡自行車道 近竹圍國小	25° 8'49.83"北	121° 27'28.23"東
B4	台綜院前 中正東路二段 與登輝大道	25° 9'26.01"北	121° 27'31.84"東
B5	英商嘉士洋行 倉庫	25° 9'46.15"北	121° 26'52.06"東
B6	淡水渡船頭	25° 10'11.36"北	121° 26'20.66"東



分析步驟說明

步驟三、用管制方法檢核是否符合規定

- 在眺望點位置以「地平線檢視」的模式調整視窗畫面，將水平面置於畫面垂直中央，將山脊最高點至於畫面水平中央後(如圖)，將該圖片另存為jpg格式。
- 視覺分析審查原則: 建築物後側之觀測山脊線20%高度不受該建築物遮蔽者即為合乎規定。

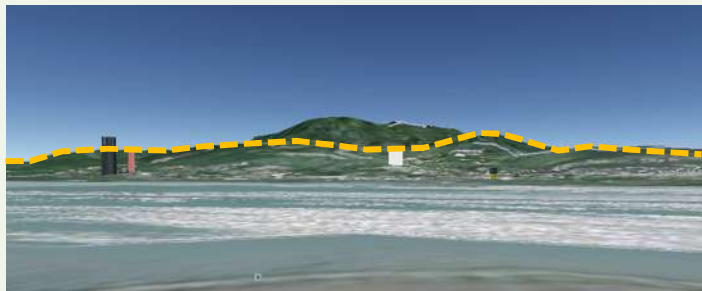
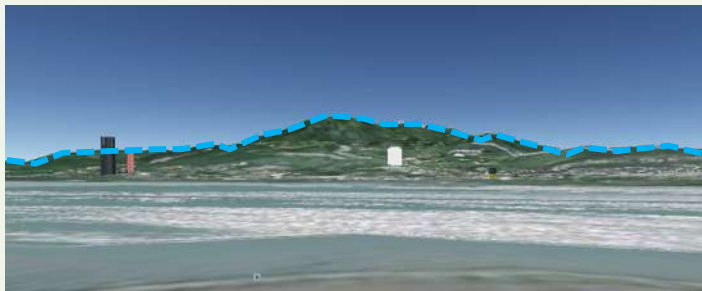


- 如送審基地建築高度需做天際線的合諧性的認定，模擬量體應包含週邊建築物；模擬範圍應及於申請基地四周25公尺以上。基地鄰接計畫道路者，模擬範圍為計畫道路對側境界線再加10公尺。

2 案例檢核

以甲案與乙案為例

管制方法說明

	管制方法A(以此為依據)	管制方法B(暫不檢討)
觀測山脊線	最近山脊線	最高山脊線
		
眺望點之選擇	距離送審基地最近之三觀測點	距離送審基地最近之三觀測點
合格標準	建築物後側之觀測山脊線20%高度不受該建築物遮蔽為原則	建築物後側之觀測山脊線20%高度不受該建築物遮蔽為原則
需合格之眺望點數	1 (三擇一即可)	3 (三點皆須合格)

案例檢核

以甲案與乙案為案例進行檢核，相關資料如下：

	甲案	乙案
基地面積	資料不公開	4158.01平方公尺
建築規模	資料不公開	地上24/層,地下3/層
建築高度	約60公尺	99.4公尺
允建建蔽率	40%	40%
允建容積率	120%	120%
設計建蔽率	資料不公開	36.36%
設計容積率	資料不公開	183.60%
使用組別	資料不公開	集合住宅

案例檢核-甲案

眺望點選定

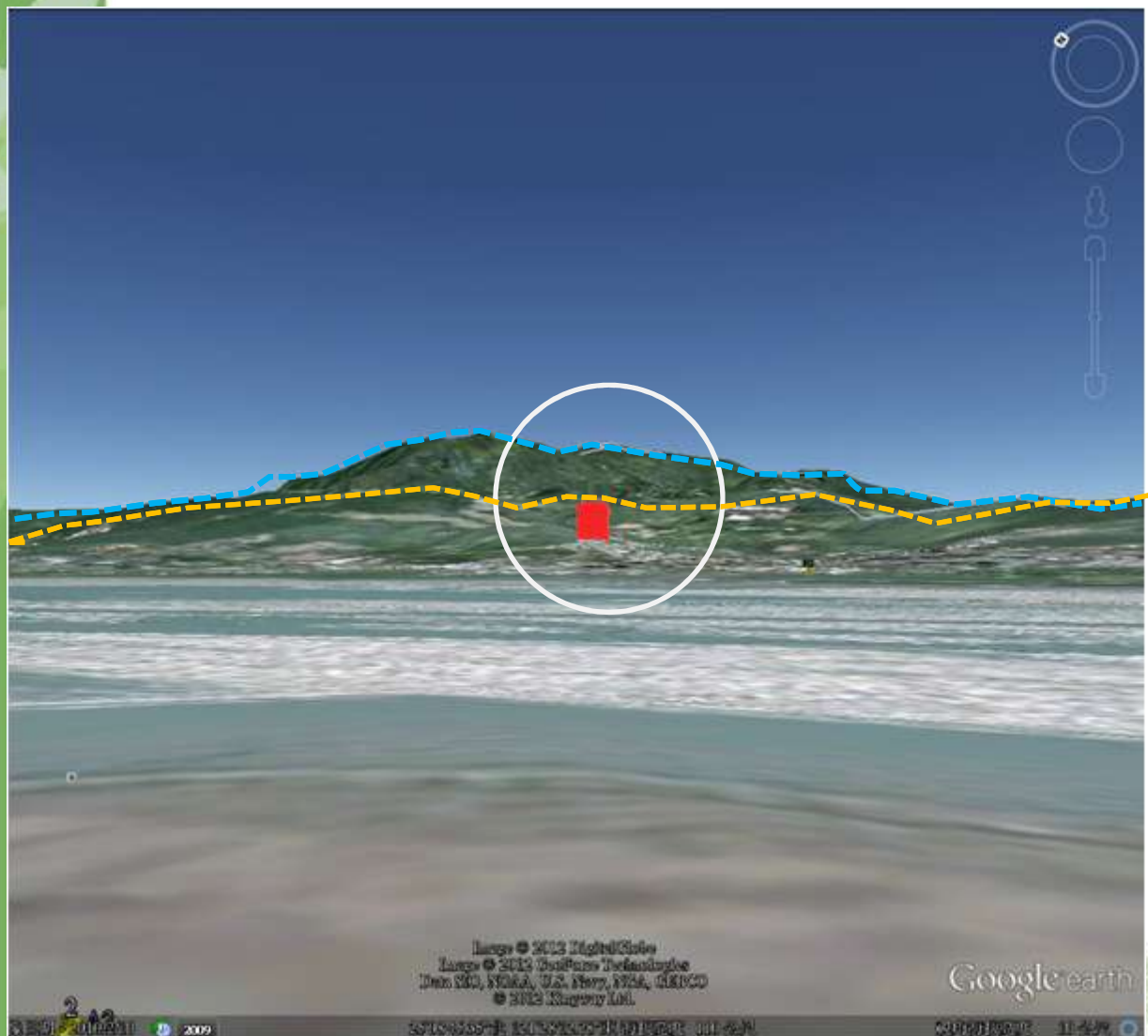


A1眺望點



選定眺望點	管制方法 A	管制方法 B
A1	不合格	不合格
A2	-	-
A3	-	-

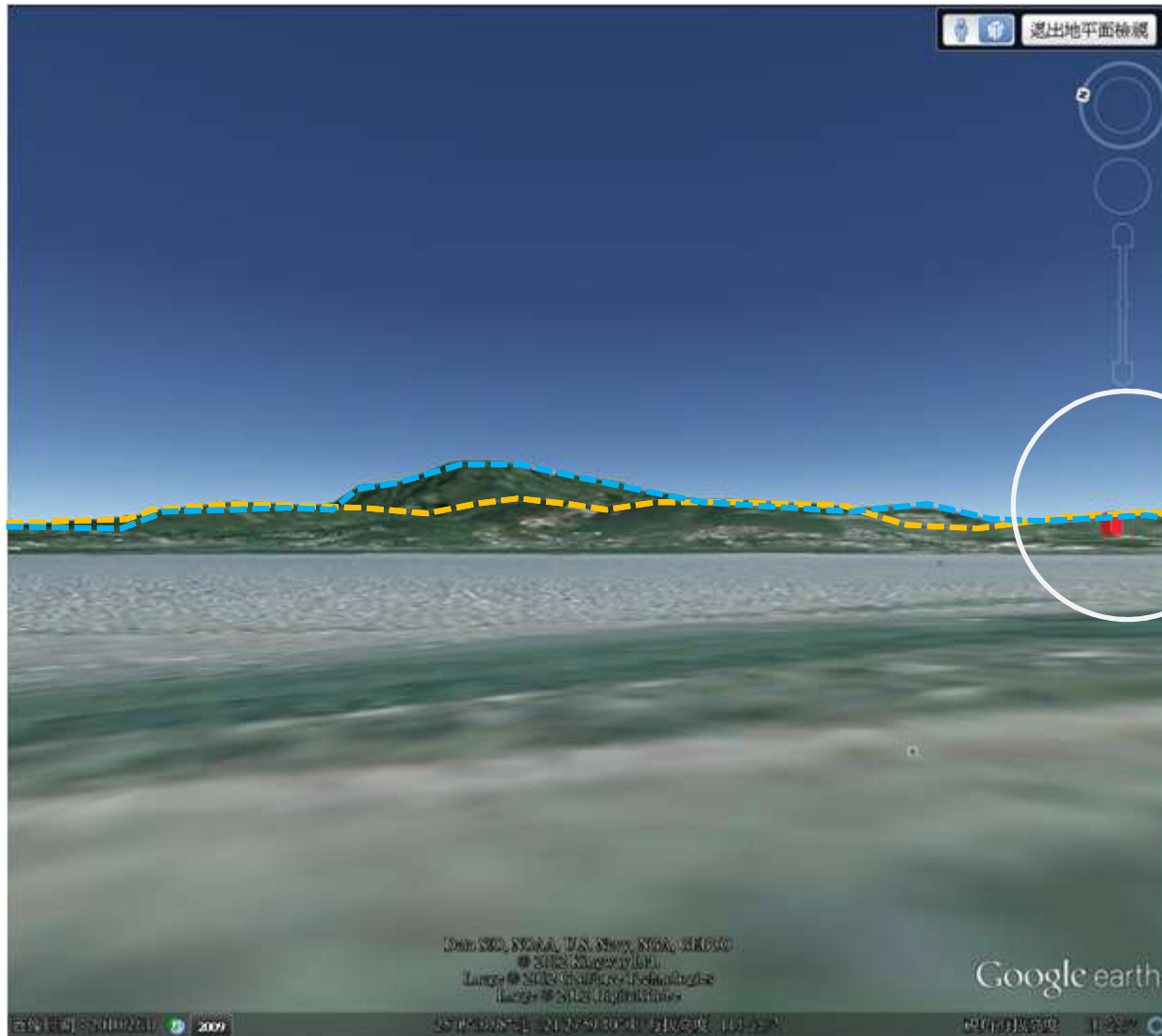
A2眺望點



選定眺望點	管制方法 A	管制方法 B
A1	不合格	不合格
A2	不合格	合格
A3	-	-

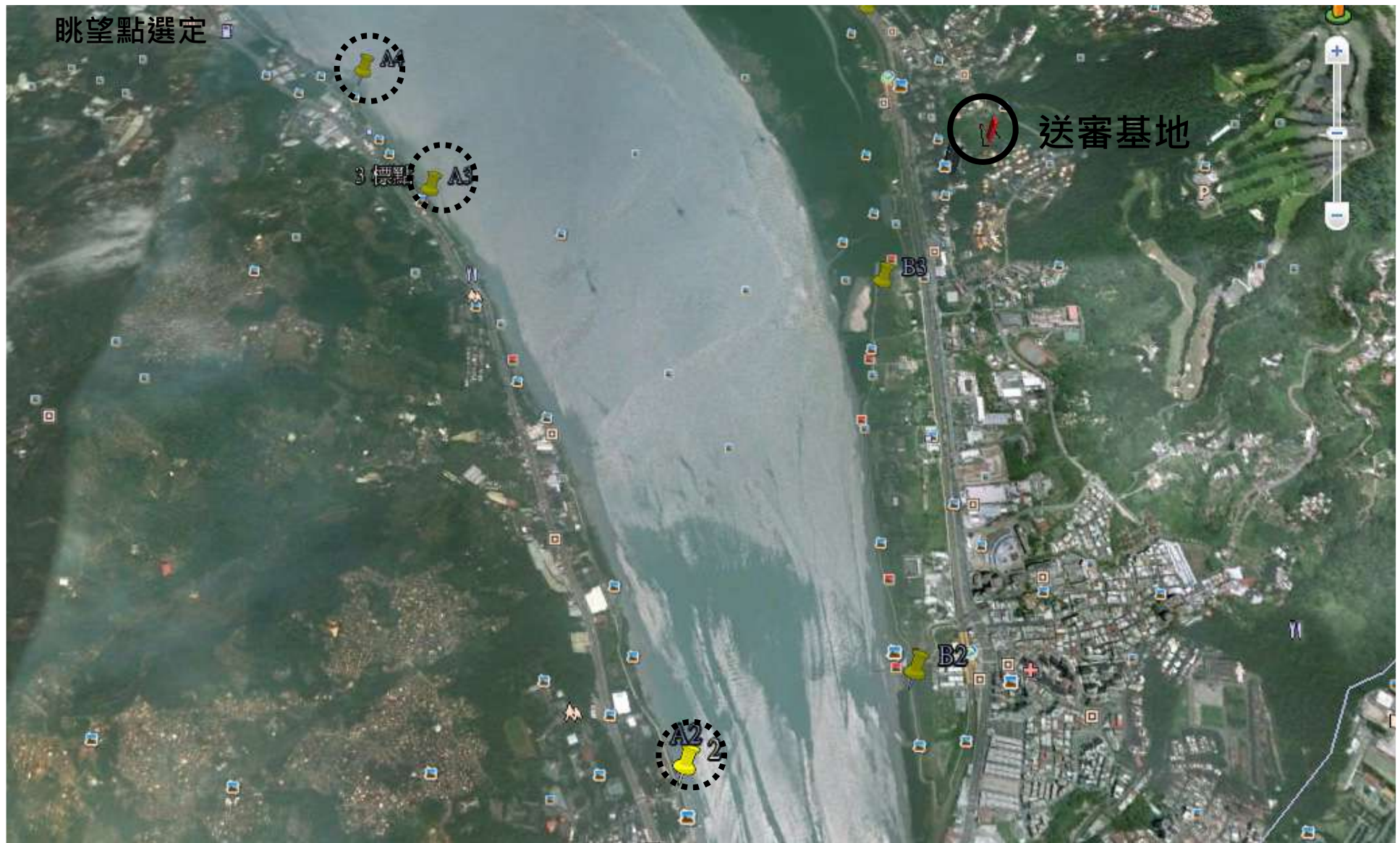


A3眺望點



選定眺望點	管制方法 A	管制方法 B
A1	不合格	不合格
A2	不合格	合格
A3	不合格	不合格
檢核結果	本基地建築高度 不<u>合</u>乎<u>規</u>定 (三點擇一合格即可通過)	本基地建築高度 不<u>合</u>乎<u>規</u>定 (三點皆須合格使得通過)

案例檢核-乙案

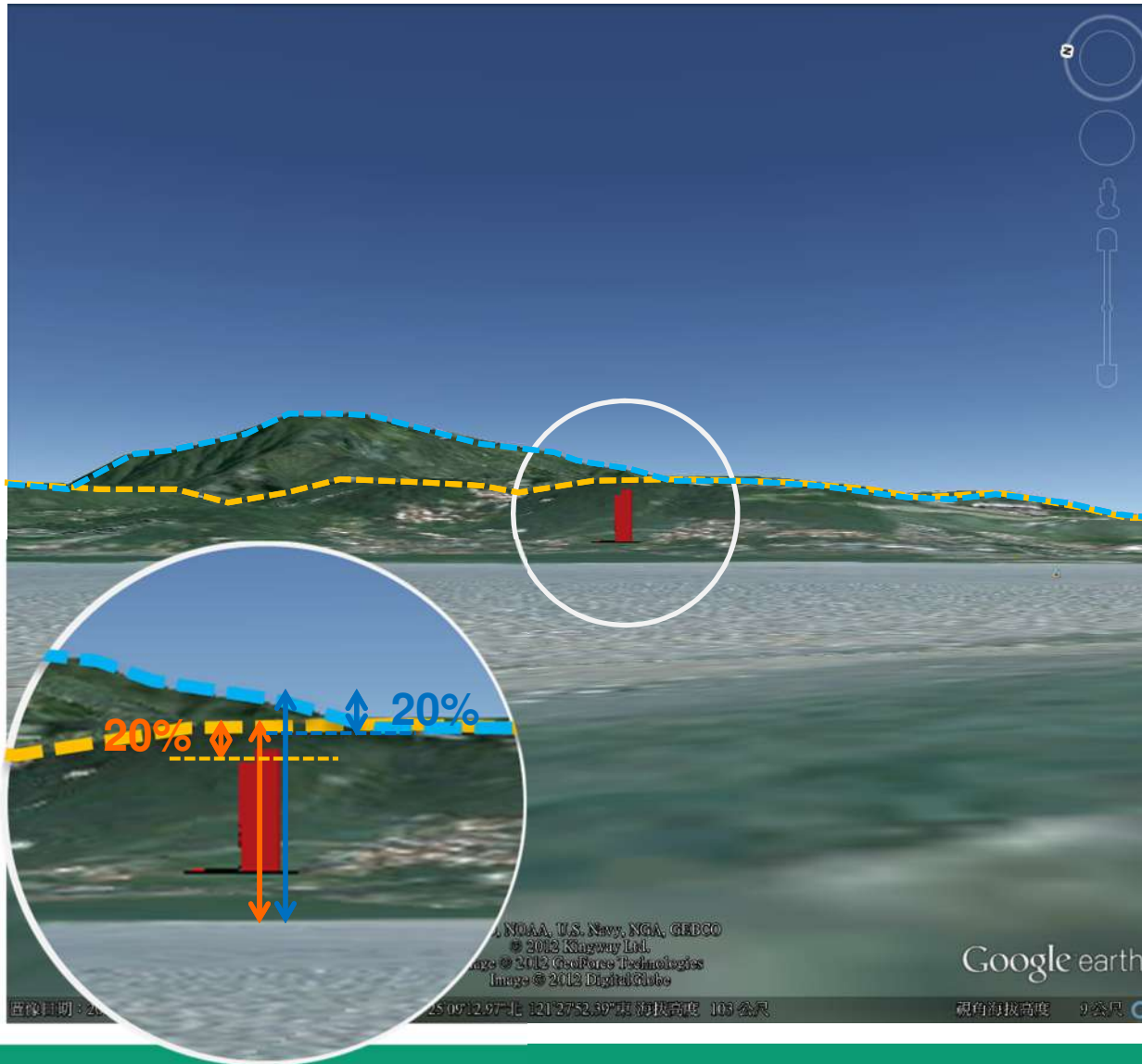


A2眺望點



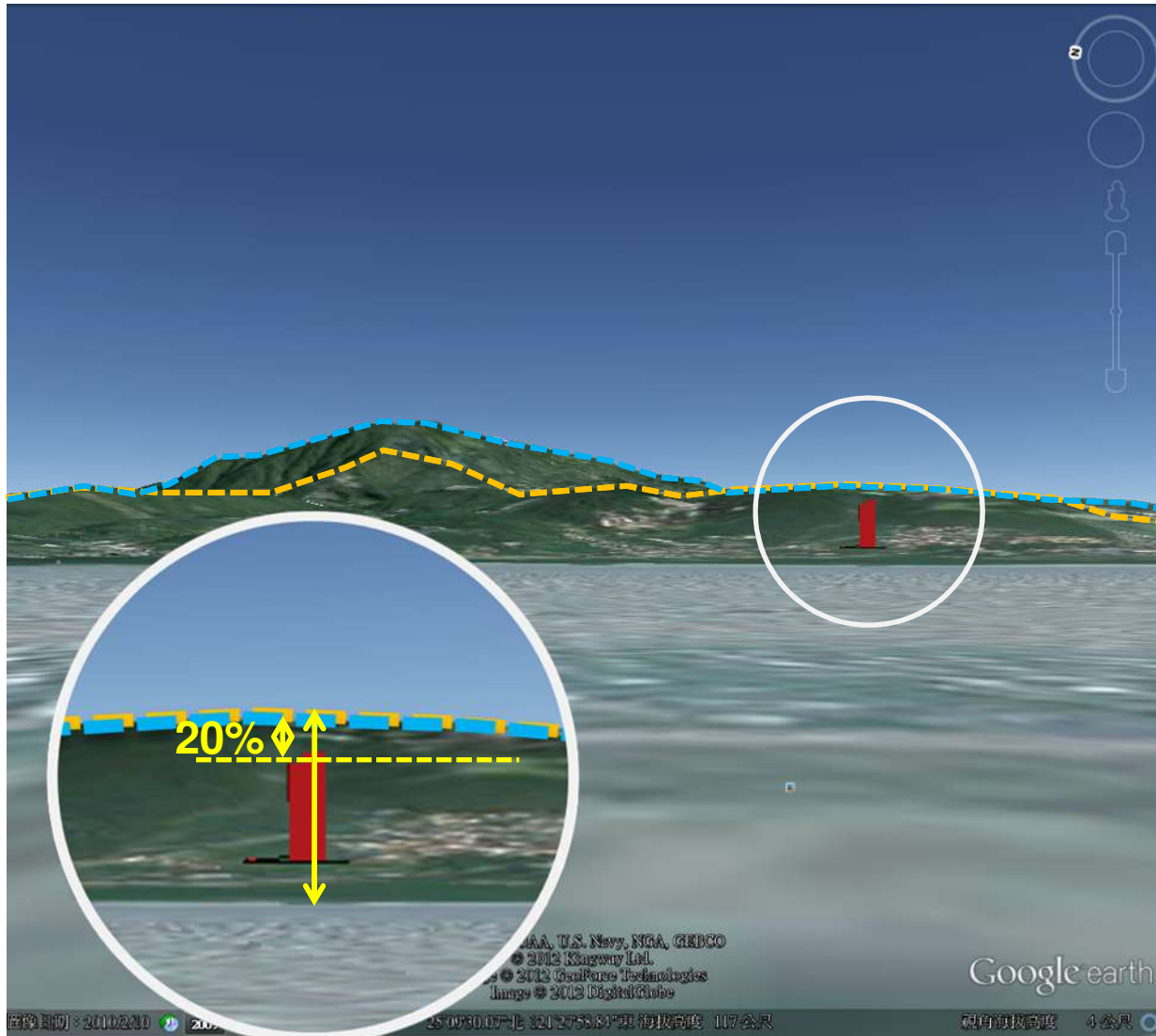
選定眺望點	管制方法 A	管制方法 B
A2	不合格	不合格
A3	-	-
A4	-	-

A3眺望點



選定眺望點	管制方法 A	管制方法 B
A2	不合格	不合格
A3	不合格	合格
A4	-	-

A4眺望點



選定眺望點	管制方法 A	管制方法 B
A2	不合格	不合格
A3	不合格	合格
A4	不合格	不合格
	本基地建築高度 不合乎規定 (三點擇一合格即可通過)	本基地建築高度 不合乎規定 (三點皆須合格使得通過)