

檔 號：
保存年限：

新北市政府 令

發文日期：中華民國105年4月15日
發文字號：新北府城設字第1050637616號



訂定「新北市淡水埔頂地區都市設計暫行審議原則」，並自即日起生效。

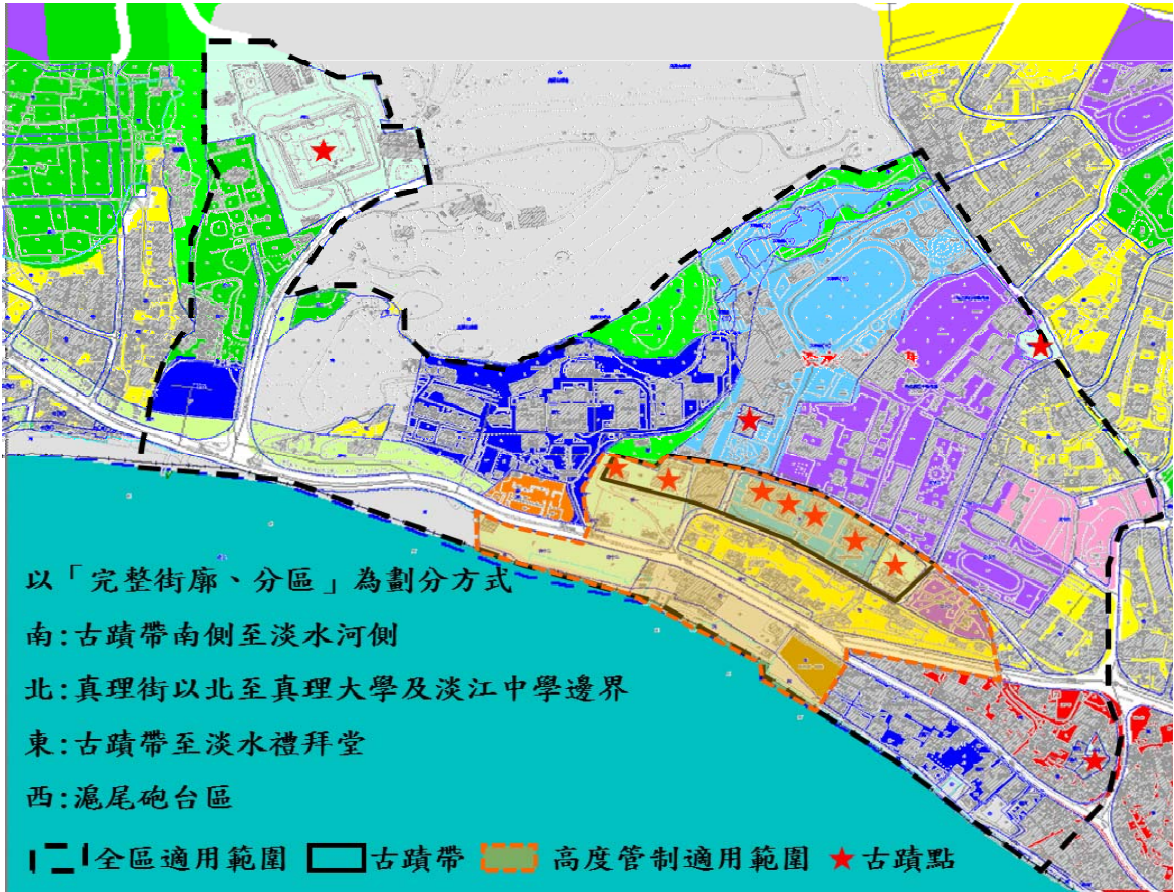
附「新北市淡水埔頂地區都市設計暫行審議原則」。

市長 朱立倫

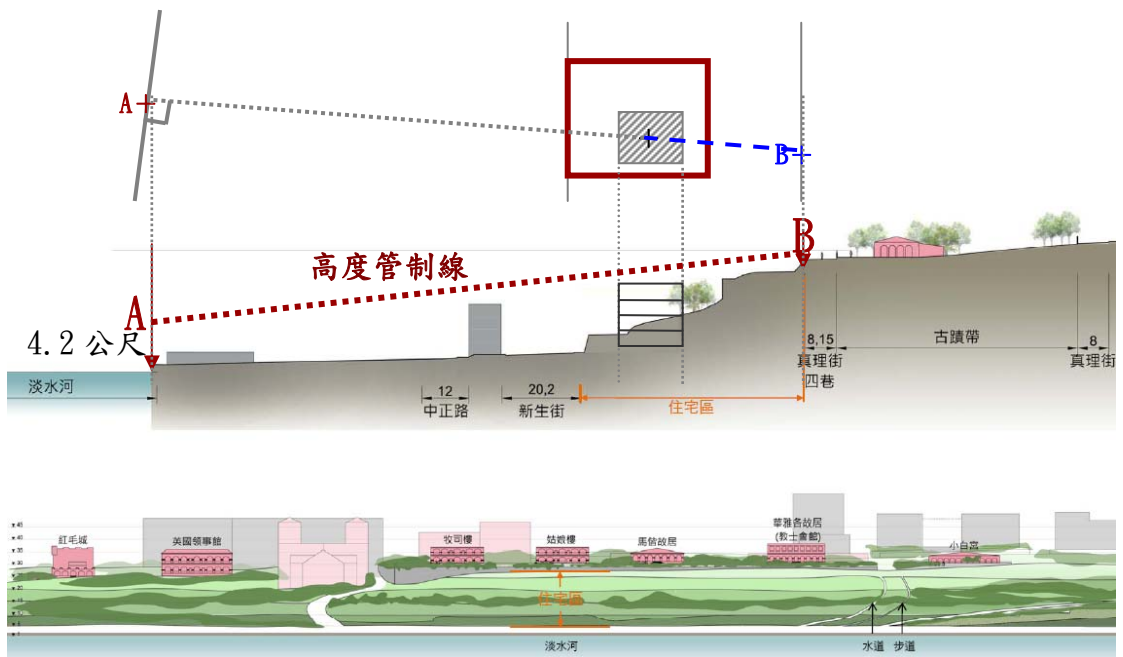
新北市淡水埔頂地區都市設計暫行審議原則

- 一、 新北市政府(以下簡稱本府)依「變更淡水都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」土地使用管制要點第十九點規定，為維護新北市淡水埔頂區域自紅毛城至小白宮地區(以下簡稱本地區)之文化視覺景觀，針對本地區(詳圖一:適用範圍圖)之建築立面色彩、風格、照明、屋頂及立面綠化、建築物高度進行管制，以作為都市設計審議時之依據，特訂定本暫行審議原則。
- 二、 建築物高度管制原則：
 - (一)為確保古蹟帶(包含小白宮、教士會館、馬偕故居、姑娘樓、牧師樓、英國領事館、紅毛城及經文化局指定建築)之視覺景觀保存，古蹟帶以南至淡水河岸所涵蓋之區域(詳圖一:適用範圍圖)為建築物高度管制範圍(含屋頂突出物及屋脊裝飾物)。
 - (二)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，以申請建築物幾何中心點垂直於淡水都市計畫與淡水河岸界線(A)之延伸線至真理街與住宅區邊界(B)繪製斷面圖(詳圖二:高度管制斷面示意圖)，以斷面圖之A、B兩點連接線為建築高度管制線，以確定申請基地之限制高度。另本範圍屬環境敏感基地，需依測量圖確實模擬現況地形並以Google Earth視覺模擬分析檢視古蹟帶建物內部視點模擬。
 - (三)A點高程:垂直都市計畫與淡水河岸界線之絕對高度加4.2公尺。
B點高程:住宅區街廓與真理街交界之絕對高度。
- 三、 建築物(含屋頂突出物或屋脊裝飾物)之建築物色彩建議以磚紅及白色為其色彩基調。
- 四、 面對淡水河側之建築物立面應以「正立面」為設計原則，並建議採陽台或外遮陽設施作為本區建築設計特色。
- 五、 考量周邊環境，建築物應形塑古蹟氛圍規劃夜間照明設計。

- 六、申請開發基地內栽植喬木應考量街區歷史風貌與當地生態環境，優先選擇本地區之原生樹種。
- 七、應加強建築物立面綠化及屋頂綠化，以維護由對岸眺望本區之既有視覺景觀及地形特質；另屋頂層以達 80%綠化為原則，且屋頂之設備及曬衣空間亦應遮蔽美化。
- 八、本地區建築開發行為，得請文化單位共同參與審查或加邀市府文資委員聯席審查。
- 九、本暫行審議原則未規定者，悉依新北市都市設計審議原則及相關法令規定辦理。



圖一:適用範圍圖



圖二:高度管制斷面示意圖