

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

一、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。

二、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，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。
- (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。

三、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。

四、視覺景觀通透性檢討：

- 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、建築物量體面對淡水河面正向投影面寬應以小於側向投影面寬為原則。
- 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。

五、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）。

六、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%。

七、設計單位應依個案提出視覺衝擊評估檢討供委員審查。

八、本要點若執行上有疑義時，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。

