



新北市政府文化局102年度

「淡水埔頂地區歷史建築群文化景觀風貌都市設計準則」

委託規劃服務案 地區說明會簡報

2014/08/07

委託單位/新北市政府文化局

規畫單位/皓宇工程顧問股份有限公司



計畫背景

計畫緣起及目標

2

埔頂地區因其自然地理特質所構成之歷史景觀紋理及其與原出海口間的視覺互動關係，早年建築物沿陡坡的邊緣建築，取此處山、河遠眺景觀，和防守監視的地利，因此依埔頂地區西南側自紅毛城至小白宮一系列古蹟，沿陡坡頂排列形成今日的「古蹟帶」。

由於本地區多為公有地、文教區及保護區，其自然景觀仍保存了原地形之起伏，而不是被建物和人造天際線覆蓋，各歷史建築群也多仍保有過去的視覺景觀與人文特色。

未來若干私有土地配合現行都市更新和容積移轉等之規定進行開發，可能影響古蹟帶和淡水河的關係，

因此擬通過**本計畫制定未來古蹟帶周邊地塊之開發規範與設計準則**。

計畫內容概述及分析

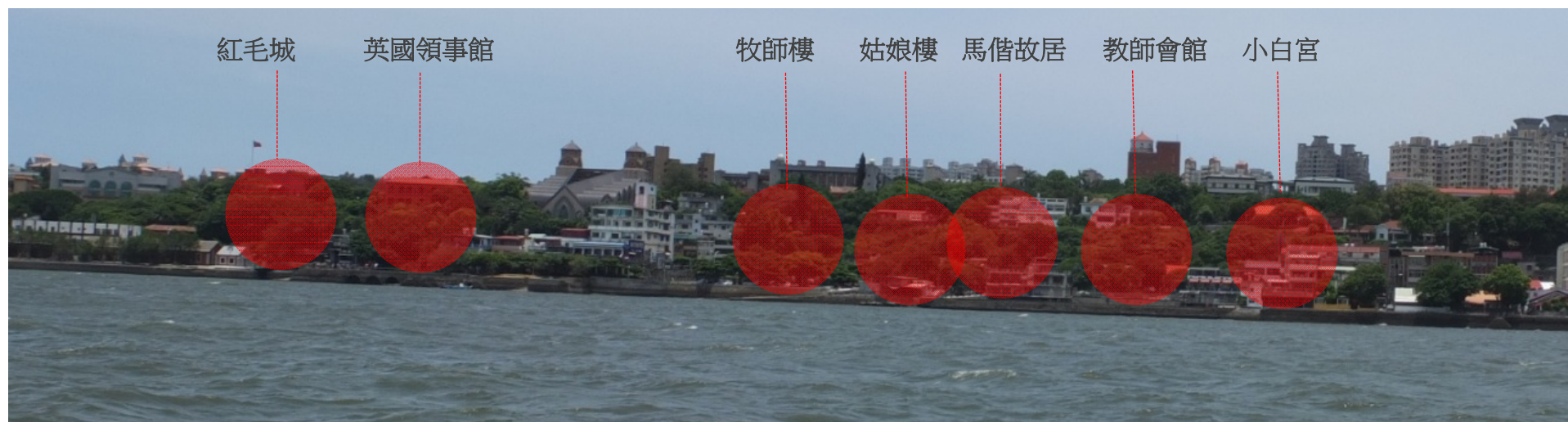
現況資料蒐集與調查

計畫範圍之景觀特色分析

文化景觀面臨之都市發展課題研析

都市設計管制構想分析與研擬

擬定開發強度管理建議及都市設計準則



計畫位置與研究範圍

3

本案計畫範圍以「100年度世界遺產文資整備平台委託案-紅毛城及其周遭歷史建築群」案所指認埔頂地區歷史建築群所處核心區及環圍環境為本案主要之規劃範圍，並考量歷史脈絡及都市紋理，將鄰近的淡水老街納入研究範圍內。





文化風貌及景觀特色分析

自然環境條件特色

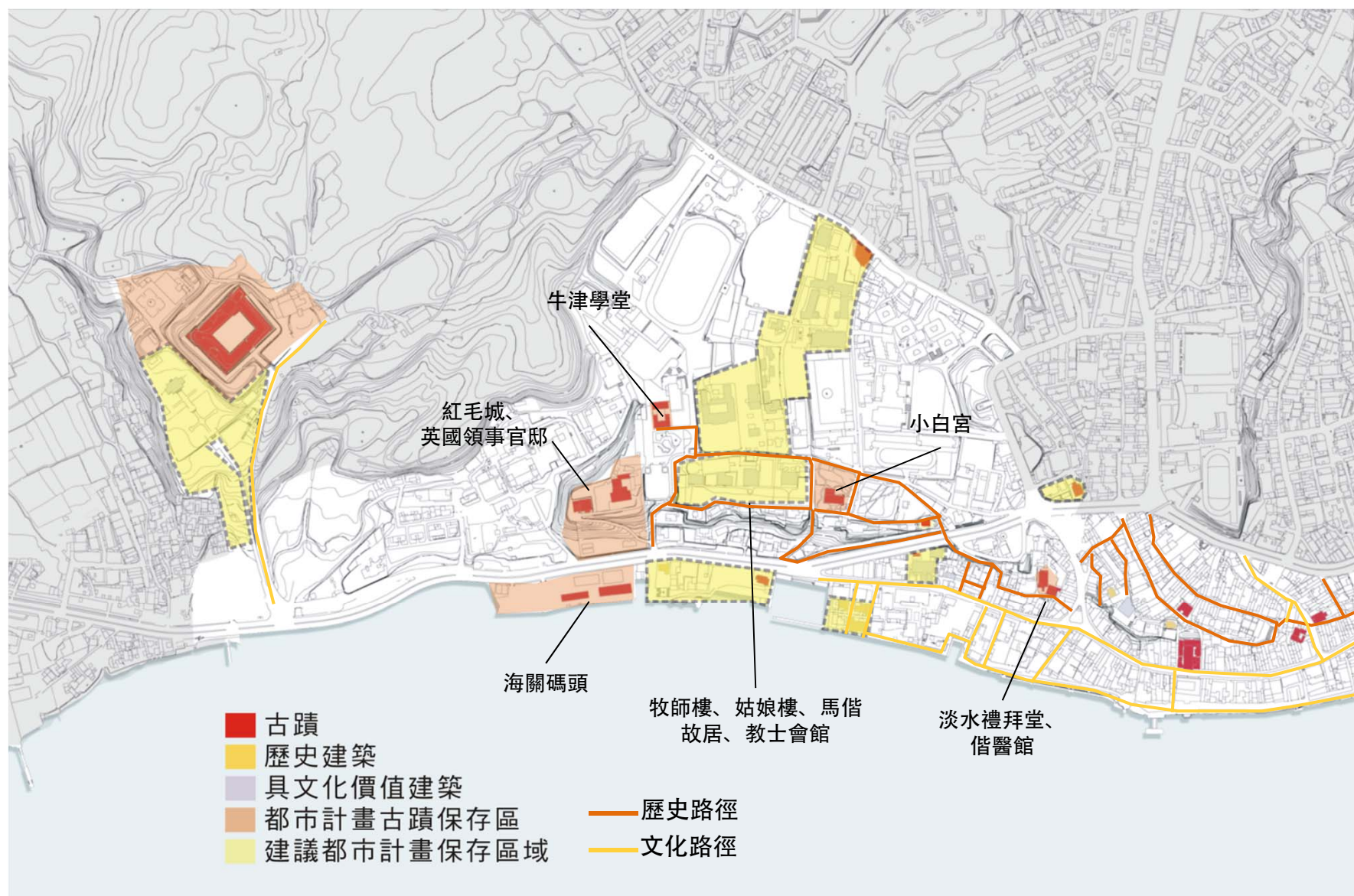
5

地形地貌特質塑造層疊錯落的山城意象

由河濱地區往北，因地形特質的急劇拉升，順地勢而升之區域可分為數層，在此基礎上前後錯落交疊著綠意與古蹟，交錯層疊顯現出淡水小鎮山城意象。

- 淡水河岸平地狹小，早期聚落亦在五虎崗之邊坡及頂部發展；
- 因地勢的關係，位於山坡地上的淡水鎮，隨著地勢的攀升，眺望河岸與對岸的八里景緻視野也越佳。
- 創造建築前後錯落交疊的景致，多層次都市風貌清楚的表達淡水小鎮山城意象。
- 崗邊界帶來的陡升地形多屬都市計畫保護區，即使非屬保護區亦不利開發，而滿是綠意，淡水密集的开发也因這些區位帶來的留白，給了住民生活的綠意，物種生態的喘息空間及淡水河濱回眺景緻的美麗。





研究範圍之都市計畫與土地使用分區

7

據淡水地區都市計畫顯示，公共及文教設施密集，適合發展以住宅、自然、藝文、教育兼具的都市活動。

住宅區（185公頃）→33.64%

公園綠地（105.62公頃）→19.3%

校園用地（31.39公頃）→6.51%

商業區（20.54公頃）→4.24%。

商業區多座落於淡水捷運站西北區域之淡水老街所在區域，開發強度為320%，顯見老街尺度的確保有很多的挑戰。

埔頂地區大比例高爾夫球場用地、文教、保存區、公園綠地及少部份的住宅區構築綠意風貌豐厚的景觀基底。

土地使用	住宅區	商業區	工業區	旅館區	港埠區	文教區	古蹟保存區	海濱遊憩區	遊憩區
建蔽率	50	70	60	40	70	50	50	5	60
容積率	200	320	210	80	210	250	160	15	200
最低樓高	7.5	10.5	--	--	--	--	--	--	--

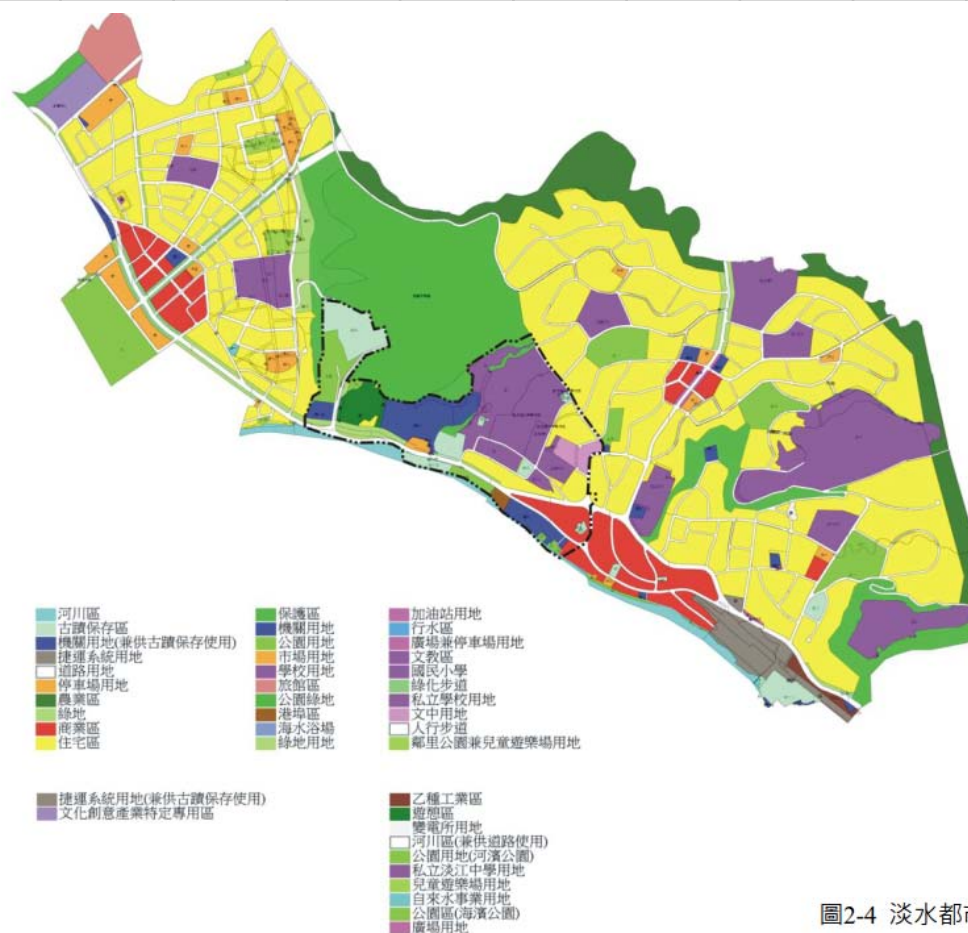


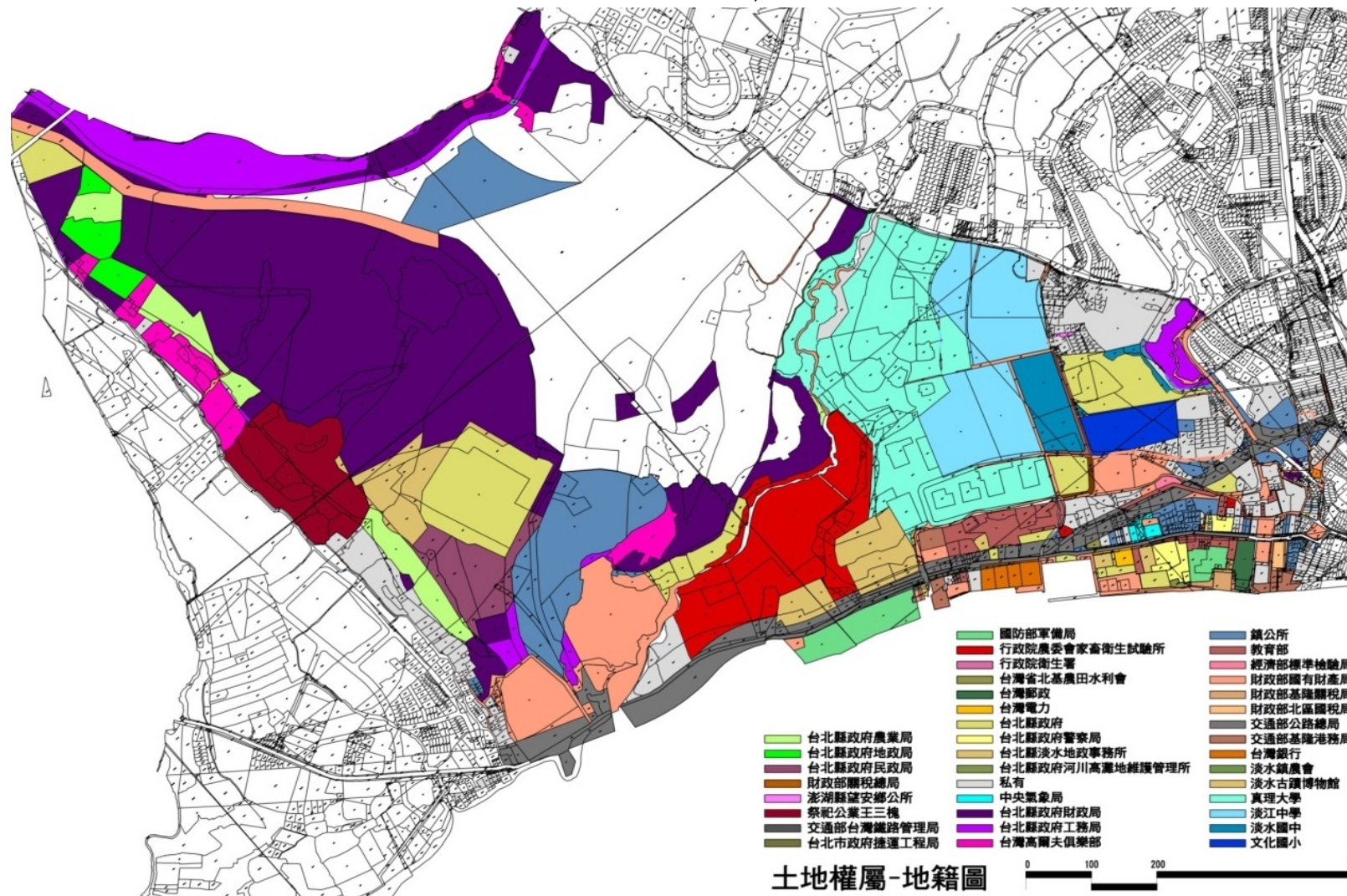
圖2-4 淡水都市計畫圖

埔頂地區土地權屬特色

8

埔頂地區以公有土地為大宗(含中央與地方公家機構)。另真理大學與淡江中學所屬校地為較完整且大面積之私有土地，**顯示整體埔頂地區為公有土地為主的區域。**

中正路淡水老街:大部分為私有土地，且土地權屬較為複雜且細碎切；少數公有土地，多集中於中正路底附近。

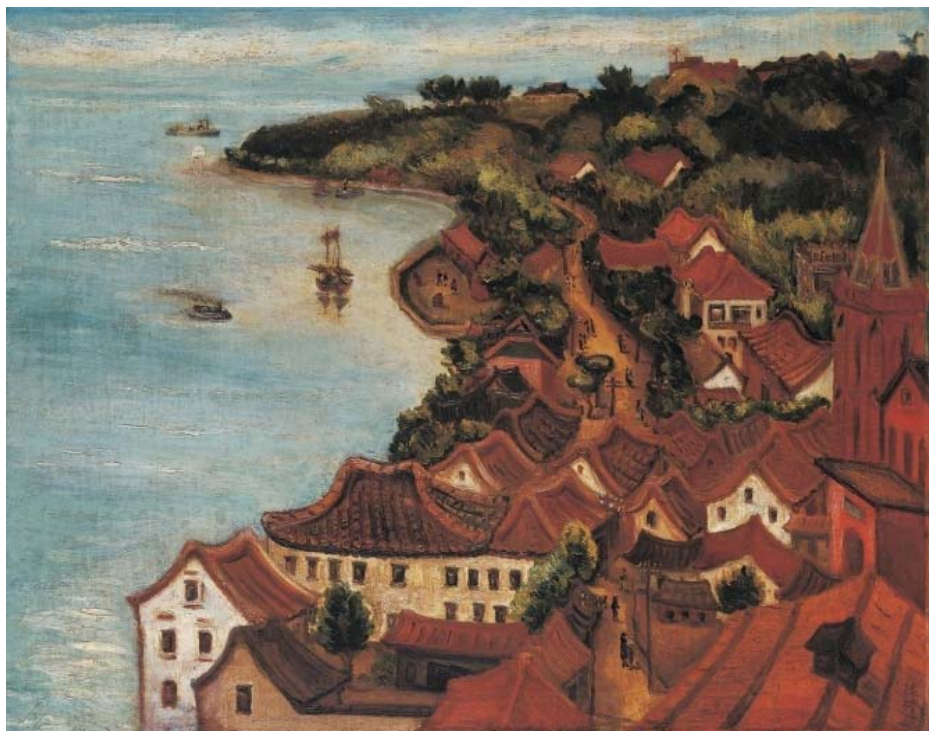


資料引自《淡水埔頂歷史風貌特定區都市計畫綱要計畫》

山、河、港的空間特色

淡水由於位於淡水河出海口之北岸，與觀音山隔著淡水河相望，加上五虎崗所產生地形高低差，自古便以山景、河景、港景聞名。淡水聚落的空間層次與視覺景觀特色表現在平行/垂直淡水河的兩項座標，反映出過去淡水聚落發展依山臨水，面對觀音山的風水地理，以及由水岸至老街再順坡而上的生活脈絡。從早期畫家畫作所呈現的淡水風貌，可見出因淡水坡地地勢特色，多以俯瞰或遠眺的景觀視角，並以觀音山、淡水河作為代表淡水特殊的地景現象。

如陳澄波在1935年《淡水夕照》，便可看見由近景高處出發遠眺淡水河口的視野，近處古舊典雅的街屋房舍、老街彎曲延伸，百年來歷經多次易主的紅毛城也遠遠的山頭佇立，是遙遠而悠久的古早歷史痕跡；畫面下而上，近而遠，隨著淡水河在遠處河口平緩向西前行進入海洋。陳慧坤在1963年《淡水觀音山》，描繪淡水高尖聳立的教堂以及週邊低矮的閩南風格的民厝，以及隔著淡水河相望安定蒼翠的觀音山。



陳澄波,《淡水夕照》, 1935,



陳慧坤,《淡水觀音山》, 1963

地區交通條件特性。人行視覺尺度感受。淡水景致

10

現階段淡水地區現有的大眾運輸系統有捷運淡水線、水道運輸系統與公車系統。

在淡水無論是遊客或是居民，多半以步行為主，緣此**大部分視覺分析應著重人行視覺尺度的感受**。另許多人會選擇從淡水河右岸搭乘渡船前往八里、漁人碼頭等地方，故有很多機會從船上回望淡水小鎮風貌，既有文化資產與五虎崗地形層疊構成的景緻，**因此在視覺點的分析中，亦應考量從游船上的視覺景觀感受。**



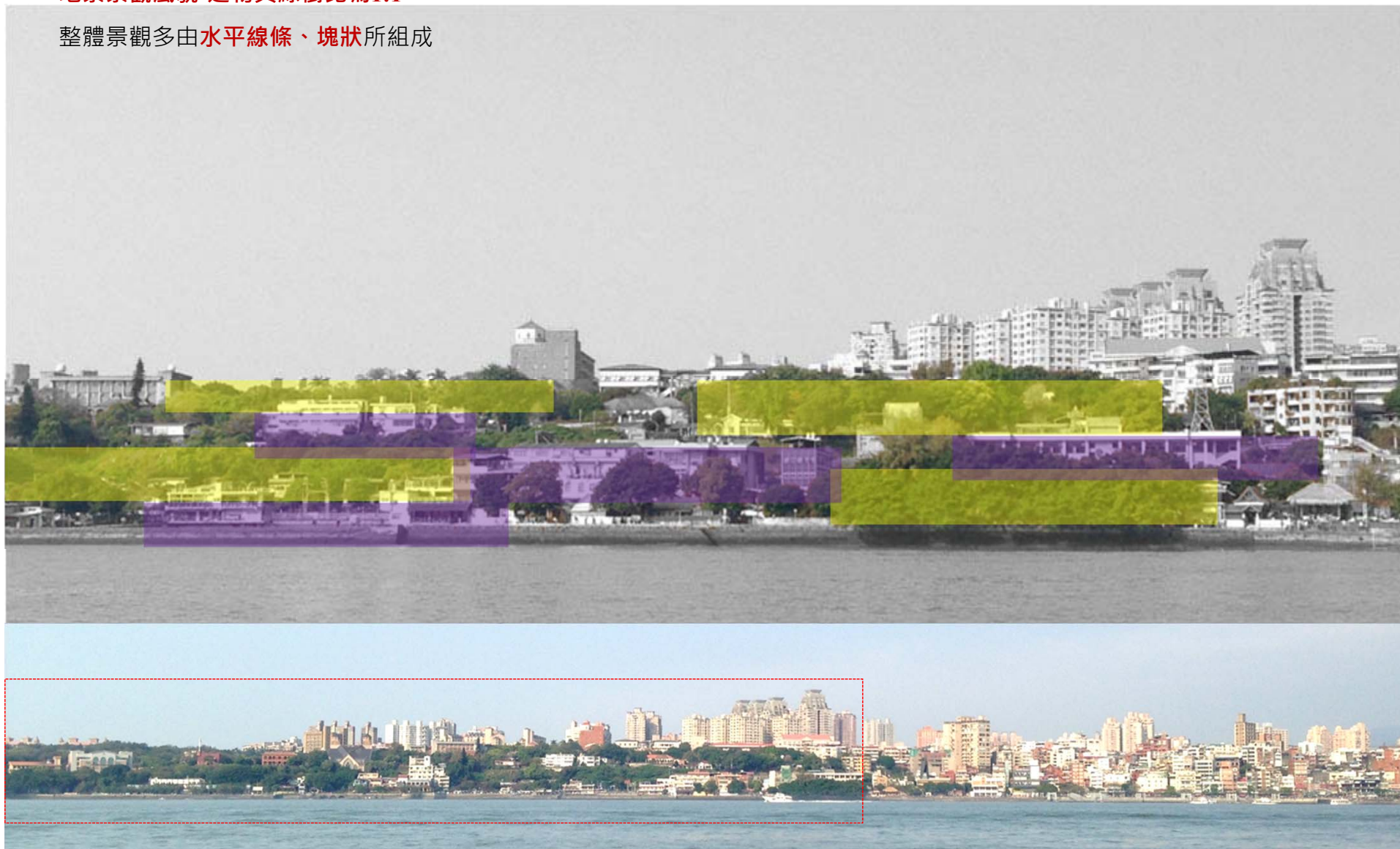
埔頂地區區段之天際線與地景特質

11

建築物與綠樹層疊座落於山城，座落於山城最後層為竄起的住宅高樓

地景景觀風貌-建物與綠樹比為1:1

整體景觀多由**水平線條、塊狀**所組成



都市計畫與未來開發容量分析

12

據淡水地區都市計畫顯示商業區多座落於淡水捷運站西北區域之淡水老街所在區域，開發強度為320%，顯見老街尺度的確保有很多的挑戰。

埔頂地區大比例高爾夫球場用地、文教、保存區、公園綠地及少部份的住宅區構築綠意風貌豐厚的景觀基底。

土地使用分區種類	建蔽率	容積率	+免計容積 (容積率x1.5)	樓層預估	+獎勵容積 (容積率x1.5)	樓層預估
住宅區	50%	200%	300%	7.5F	450%	11.25F
商業區	70%	320%	480%	12.5F	720%	17F
旅館區	40%	80%	120%	2.75F	180%	5.3F
古蹟保存區	50%	160%	—	—	—	—
機關用地	50%	250%	375%	9.4F	562.5%	14F
遊憩區	60%	200%	—	—	—	—

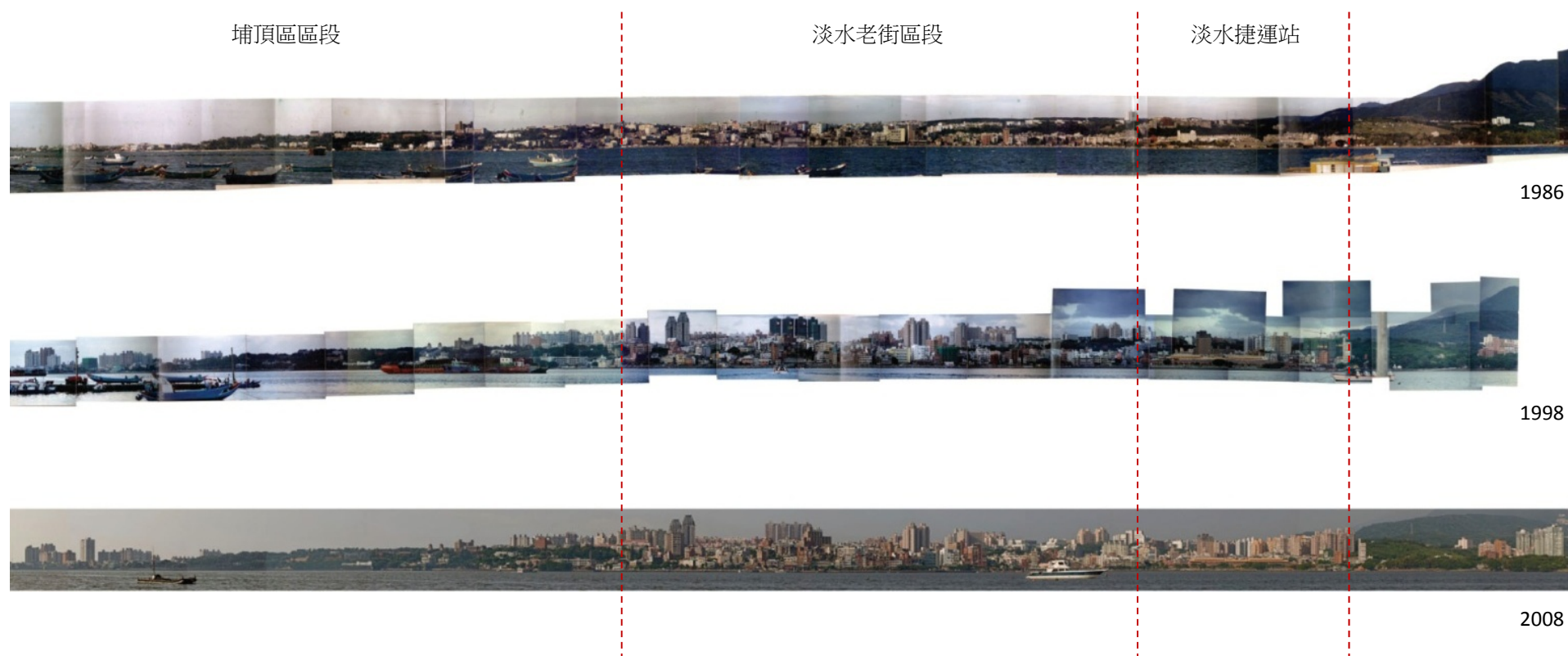


淡水小鎮天際線逐漸隱沒在再發展過程中

13

- 1986年前 淡水的所有樓房依山勢而生，此時天際線很明顯可以看出在以五虎崗為背景的狀況下，河岸建築群與發展其中的建築量體有明顯的層次。
- 1998年時期 1997年淡水捷運通車帶來的便利，吸引了大量的居住人口，也大幅加碼了淡水的休閒、觀光價值。致促進了許多地區的開發及再發展。此時淡水鎮區後方已竄出許多群聚的高樓，破壞了原有與山勢和諧存在的天際線，其中淡水老街區段，因為後方的密集發展已完全遮擋住山麓之天際線。

過度密集的發展也隱沒了整體立面景觀的點點綠意，亦減損小鎮風貌；而埔頂區段後方雖有突出之建築量體，但顯然因在中間學校後方，而成為一個獨立的在山麓線上方的層次，並未隱沒天際線。





都市設計管制構想 與 都市設計規範研擬

都市設計管制目的與原則

15

- 確保現有可遠眺淡水河岸、八里、觀音山的開闊景觀視野。**埔頂歷史建築群周邊地區 - 維持歷史建築群現有與淡水河之空間特徵。**

1.自古蹟遠眺淡水河、八里和觀音山

- ➔ 紅毛城、小白宮及滬尾礮臺
- ➔ 牧師樓、姑娘樓、馬偕故居及教士會館段，以可見到遠處淡水河、八里及觀音山景為原則。

2.自河向內陸之視覺景觀

- ➔ 確保由淡水河岸邊向紅毛城、小白宮及滬尾礮臺的視覺景觀。
- ➔ 確保於淡水河游船上及淡水河對岸望向古蹟帶的視覺景觀。
- ➔ 新建建築和樹應保有地形特色，形成多重的空間層次。

- 馬偕街、淡水老街地區-維持重點區域之街區尺度及空間特徵。**

1. 自街道(歷史文化路徑)行人尺度討論重點古蹟尺度保存原則

- ➔ 針對現有已指認之歷史文化路徑，從現有街道尺度保存及行人舒適尺度維護的基礎上，討論街區尺度及空間特徵保存原則。

2. 自崎仔頂邊緣地帶遠眺淡水河、八里和觀音山

- ➔ 自清水巖祖師廟、福佑宮、紅樓、淡水禮拜堂等目前尚存的眺望點，確保現有可見到遠處淡水河、八里及觀音山景為原則。

3. 自淡水眺望水岸景觀

- ➔ 確保淡水河游船上及淡水河對岸望向淡水老街意象及景觀角度，討論新建建築形式管制構想，以確保小鎮空間意象。



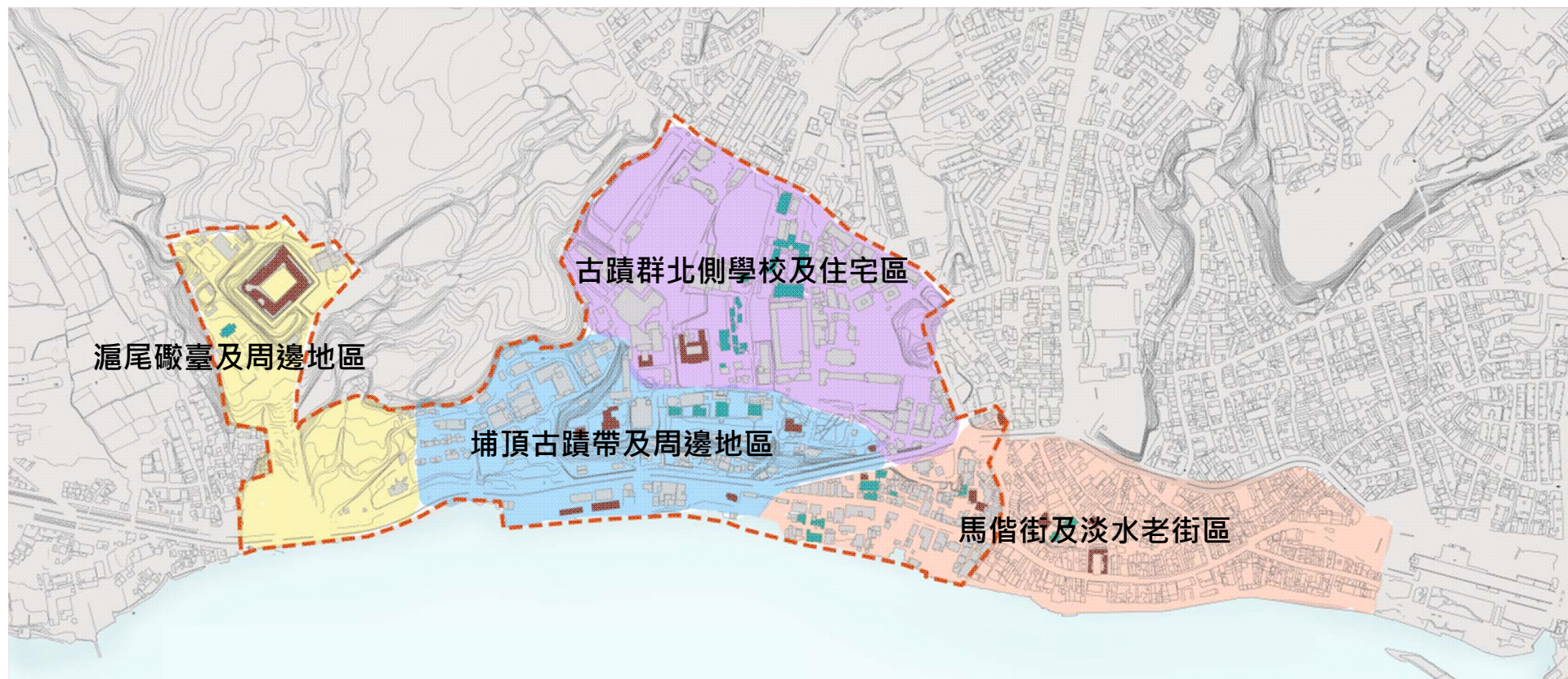
都市設計管制分區與架構

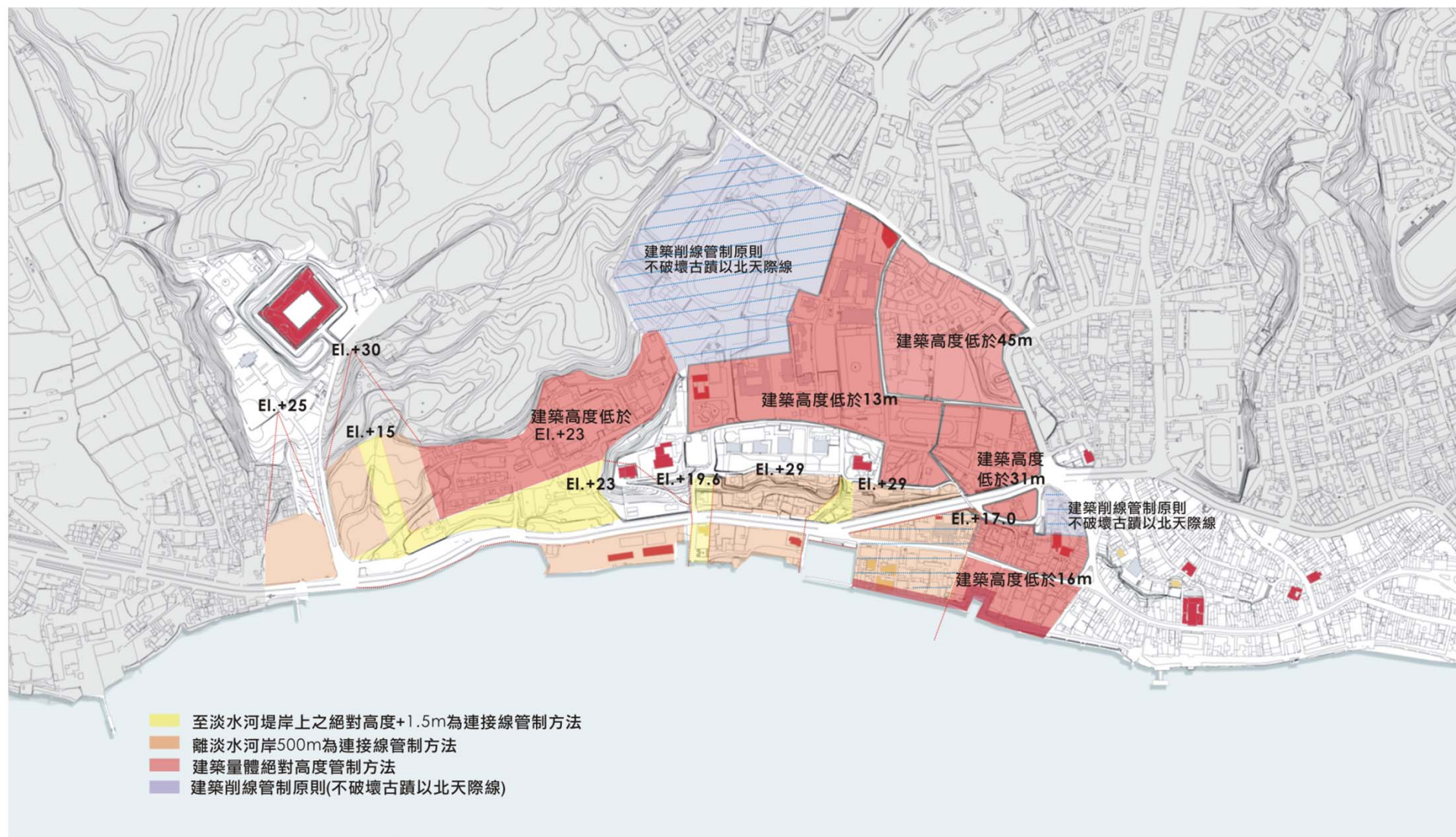
16

依歷史建築群位置及地區環境特色分為四區，依照各區的环境特徵、空間特性及文化內涵，制定相關的管制規範。

都市設計管制計畫架構

1. **建築量體與高度：**對於古蹟周邊視線範圍區中，以不遮蔽位於第二層的古蹟現有視點的量體大小與高度，做為將來的開發原則，
2. **開放空間留設及植栽：**針對歷史文化路徑與現有視廊，透過指定留設開放空間或量體高度管制，保留重要公共視覺通廊；另喬木列植方向應平行淡水河側，以形塑水平元素。
3. **建築立面型態、色彩與風格研究：**透過原本文化景觀之視覺組成元素分析，轉化為管制條文，確保文化景觀。





埔頂古蹟帶及周邊地區

A區—小白宮及南側地區

視覺景觀特點

1. 小白宮主體建築座落位置偏南，庭院前方無較大型的喬木，因此水平視野佳，從小白宮建築前廊可遠眺對岸的八里與觀音山，往下可看到庭院邊緣欄杆及局部淡水河面。
2. 庭院西南角現有一眺景平台，**具有65度的水平視野面**，並可向下俯瞰綠崗上的植栽及淡水河水際的碼頭區，整個淡水河面一覽無遺。



埔頂古蹟帶及周邊地區

A區—小白宮及南側地區

視覺景觀特點

3. 小白宮西南側的真理街4巷轉折處，目前規劃有一停留平台，從此平台處往淡水河方向望去，沿著既有的失戀橋階梯小徑與水渠，亦成為**一處公共視覺通廊**，未來此一公共視廊，應加以保留。
4. 由淡水河邊的堤岸上，可隱約看到平台及小白宮的屋頂，從遊船與對岸便能較為清晰的看見小白宮。



埔頂古蹟帶及周邊地區

建築量體 | 高度

20

A區—小白宮及南側地區

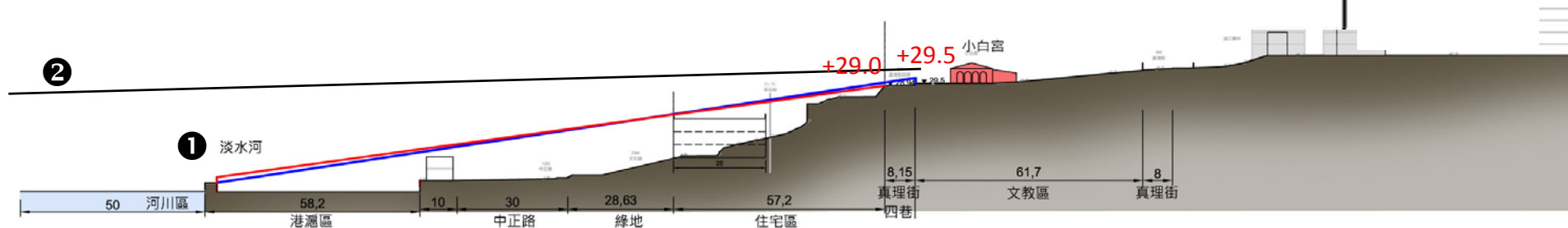
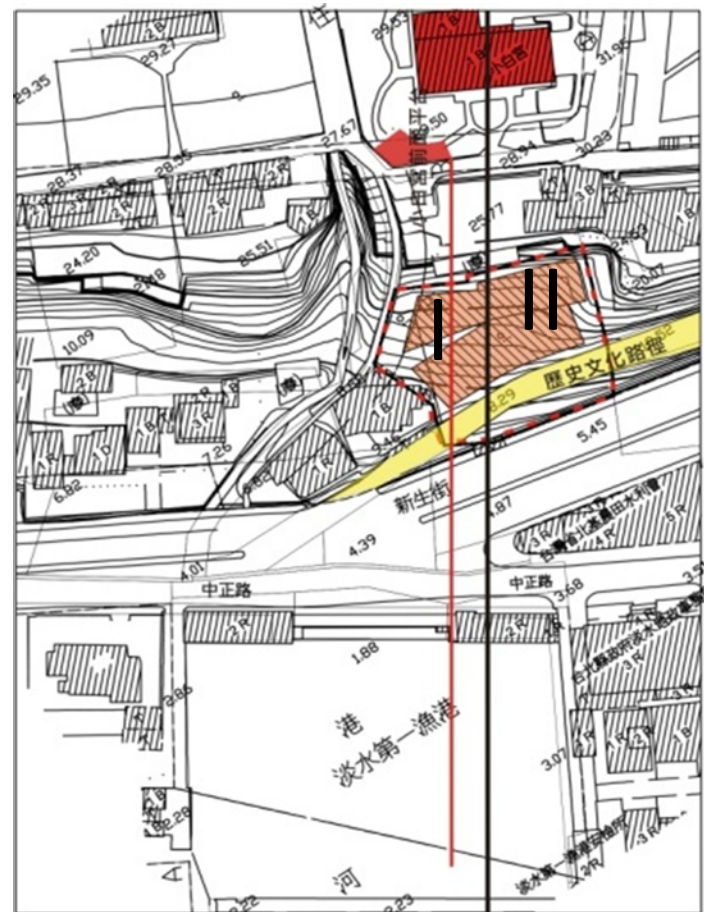
目標：

1. 確保現有可遠眺淡水河岸、八里、觀音山的開闊景觀視野；
2. 確保由淡水河岸邊向小白宮的視覺景觀。

管制準則：

建築量體及高度管制以小白宮西南側平台東緣至淡水河岸垂直線為分界，分二區進行管制：

- ① I區小白宮西南側平台至淡水河岸，其建築高度(含屋突設計)建議以**小白宮庭院邊緣標高EL.+29.0，至淡水河堤岸上之絕對高度+1.5公尺**（即人視角度）為連接線，做為本區建築高度管制原則。
- ② II區建築高度(含屋突設計)建議以**小白宮庭院邊緣標高EL.+29.0，與離淡水河岸邊500公尺**為連接線，做為本區建築高度管制原則。



埔頂古蹟帶及周邊地區

B區—牧師樓、姑娘樓、馬偕故居及教士會館南側段

視覺景觀特點

1. 以真理大學古蹟群落為視角依據。古蹟群落（包含牧師樓、姑娘樓、馬偕故居及教士會館）建築量體座落偏北地勢略高處，南方為休憩庭院，既有的大型喬木與圍牆形成較為**內閉之空間形式**，於古蹟樓一樓或二樓較高處僅會看見**遠處少部分**的淡水河河面，及對岸的八里和觀音山景，因此自古蹟群落向外的視野角度主要是**平直或向上的視野**。



由馬偕故居看庭園



由教士會館看庭園

埔頂古蹟帶及周邊地區

B區—牧師樓、姑娘樓、馬偕故居及教士會館南側段

視覺景觀特點

2. 真理街4巷兩側大樹成蔭，南側住宅用地多為一至二層住宅，因地形高差關係沿線有多處視點可以眺望淡水河景。
3. 由淡水河邊的堤岸上，遊船或對岸往古蹟群落看，因建築座落位置與地形的關係，並無法直視古蹟建築群落，僅會看到坡地上的植栽與既有坡地上的建築。



埔頂古蹟帶及周邊地區

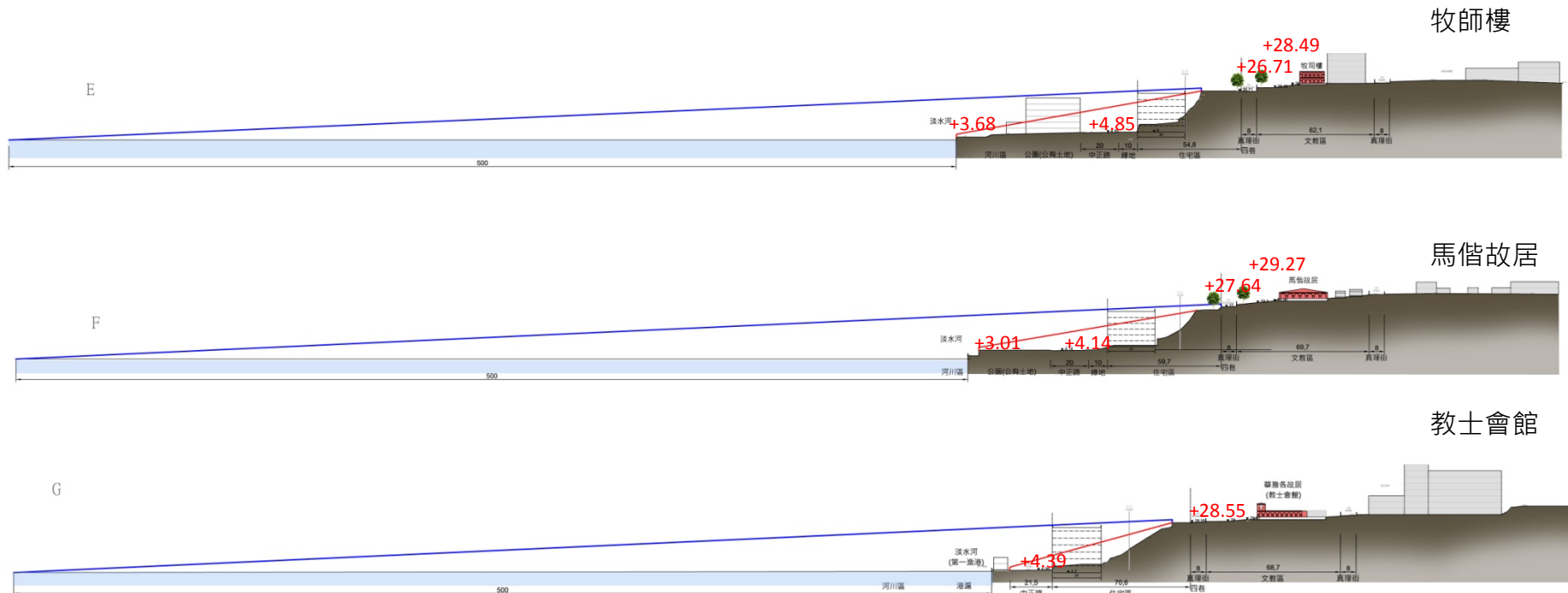
B區—牧師樓、姑娘樓、馬偕故居及教士會館南側段

目標：

1. 確保現有古蹟群落平視可見遠處淡水河、八里及觀音山景為原則；
2. 確保於淡水河游船上及淡水河對岸望向古蹟帶的視覺景觀。

管制準則：

1. 牧師樓、姑娘樓、馬偕故居及教士會館南側至淡水河岸用地，其建築高度(含屋突設計)建議以**庭園邊緣地坪標高 (EL.+29.0)**，與離**淡水河岸邊500公尺**為連接線，做為本區建築高度管制原則。(下圖藍線)
2. 建築物臨淡水河側應避免形成連續無分割之水平量體，除基座量體外，量體水平連續長度以**不大於60公尺為原則**，建築臨棟間距應大於10公尺。



埔頂古蹟帶及周邊地區

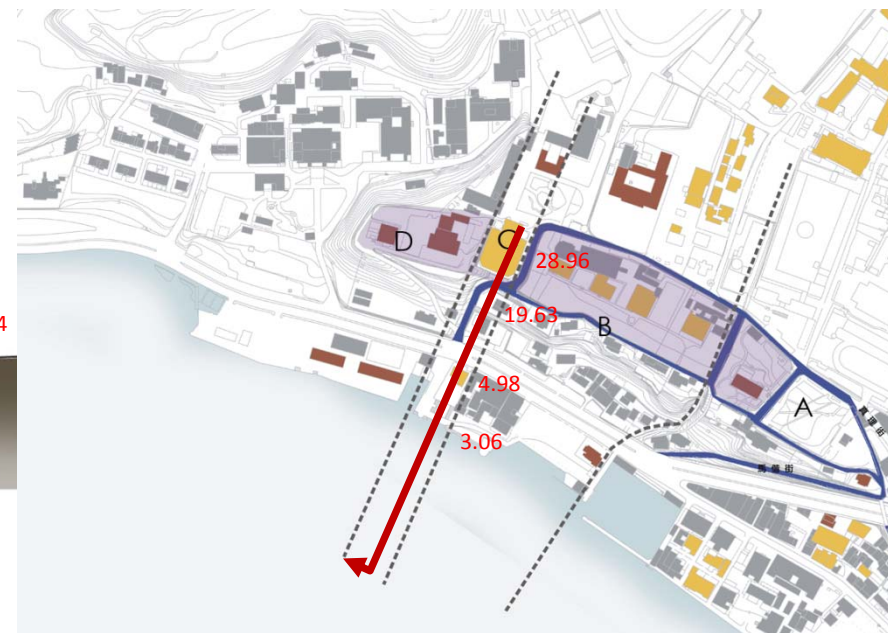
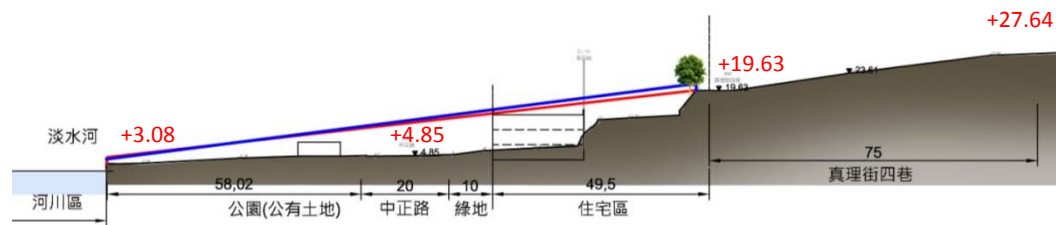
C區—真理街南側端景段

視覺景觀特點

真理街南段為上坡路段，原本由理學院大書院(牛津學堂)至淡水河為一重要的景觀視廊，因真理大學大禮拜堂的興建而有所阻擋。為維護此一公共視覺通廊，本段的住宅區及中正路南側用地未來開發時，建築高度應有所控制。

管制準則：

真理街南側端景區，其**建築絕對高度(含屋突設計)**應低於真理街及真理街四巷交口之絕對高度(EL.+19.6)至淡水河堤岸絕對高度+1.5m之連接線。(下圖藍線)



埔頂古蹟帶及周邊地區

D區—紅毛城西、南側段

視覺景觀特點

1. 紅毛城位居崗頭上，東、西、南3面都是陡坡，居高臨下的形勢，加上南側用地尚未開發，西側家畜衛生試驗所建築物配置偏北，因此，紅毛城周邊仍能**保持原有向西可俯瞰整個淡水河口的優良景觀視野**，向南視野可見大部分的淡水河及綠樹。
2. 目前視野較佳地點為**紅毛城西南角**，**有近135度寬的水平視野**，亦可向下俯瞰淡水河面。至領事館間的庭園邊緣，因南面植栽生長良好，僅具有水平視野，可遠眺對岸的八里與觀音山，往下可看到大面積的綠意及局部淡水河面。



由紅毛城望八里



埔頂古蹟帶及周邊地區

D區—河岸至紅毛城

視覺景觀特點

3. 西側家畜衛生試驗所建築物配置偏北，且普遍樓高在六層以下，臨中正路側擁有良好的林相植被。因此，**沿中正路上皆可看到紅毛城**。
4. 南側保存區(淡水海關碼頭)，因紅毛城臨中正路有高程差，坡地上又有茂密樹林，**僅能從遊船與對岸才能看見紅毛城**，無法由中正路或淡水河畔看到。



埔頂古蹟帶及周邊地區

D區—紅毛城

目標：

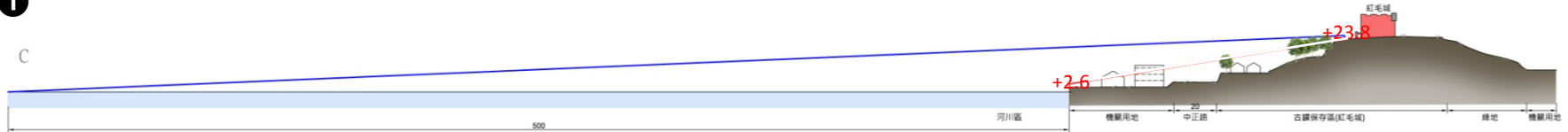
1. 確保現有可遠眺淡水河口、八里、觀音山的開闊景觀視野，向西控制至水岸邊，向南控制至游船上可視(自河岸起算往對岸方向500公尺)；
2. 確保由中正路、中正路一段6巷路口(往滬尾礮臺、忠烈祠入口處)看向紅毛城的視覺景觀。

管制準則：

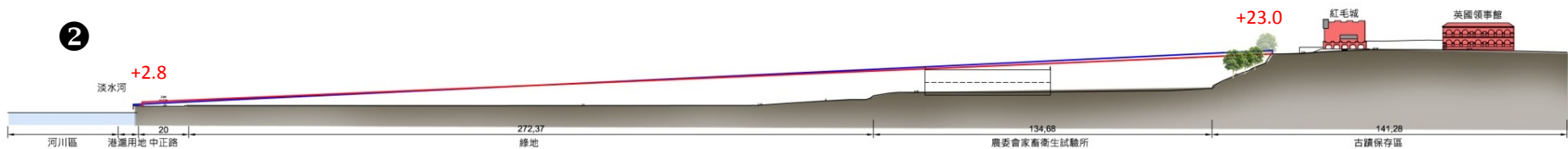
周邊地區建築量體及高度管制分三區進行管制：

1. 紅毛城南側**海關碼頭**之街廓，其建築絕對高度(含屋突設計)應低於**紅毛城地坪之絕對高度 (EL.+23.0)至淡水河離岸邊500公尺之連接線** ①
2. 紅毛城西側街廓(行政院農業委員會家畜衛生試驗所)，臨中正路側其建築絕對高度(含屋突設計)應低於**紅毛城地坪之絕對高度 (EL.+23.0)至淡水河堤岸(中正路及中正路一段6巷路口)絕對高度+1.5m之連接線**。 ②
3. 其餘用地之建築絕對高度(含屋突設計)應低於紅毛城地坪之絕對高度 (EL.+23.0)。

①



②



都市設計管制構想

1. 滬尾礮臺位於計畫範圍的西北方，也座落於制高點。礮臺周邊應保留現有自然資源，未來開發量體應與礮臺維持適當距離，量體高度應不高於礮臺為原則。
2. 礮臺入口處及前方公園，**具備遠眺淡水河及觀音山的良好視野(水平視角約85度)**。為保持此視廊的暢通，於建築基地內應留設45M寬之景觀視廊。
3. 礮臺南側用地，未來開發量體應以不破壞礮臺眺望景觀及從淡水河游船及對岸八里回望埔頂地區的天際線為原則。



滬尾礮臺及周邊地區

目標：

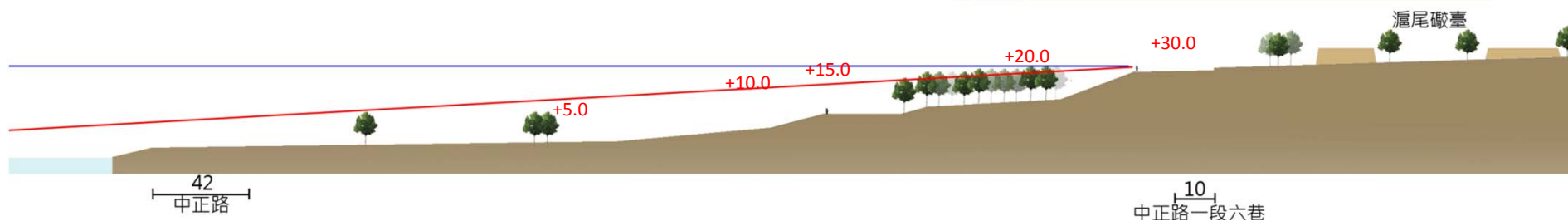
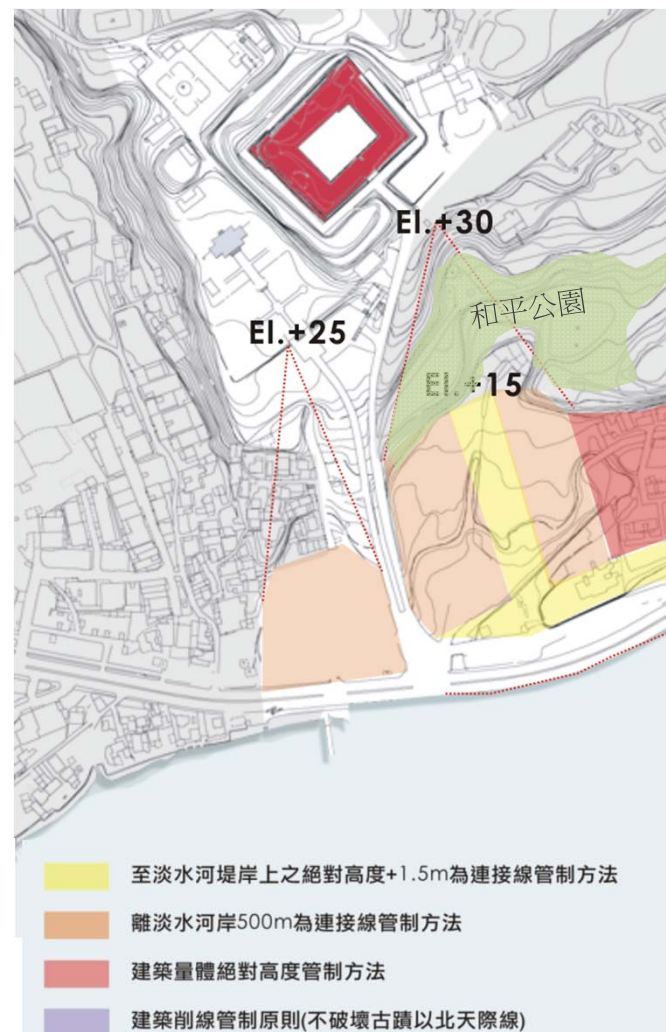
1. 確保現有礮臺入口處及前方公園可遠眺淡水河岸、八里、觀音山的開闊景觀視野；
2. 確保由淡水河岸、淡水河游船及對岸望向滬尾礮臺的視覺景觀。

管制準則：

1. 滬尾礮臺入口道路東側用地，於景觀視廊留設範圍內，其建築絕對高度(含屋突設計)應低於和平公園邊緣標高EL.+15.0，至淡水河堤岸上之絕對高度+1.5公尺為連接線；其餘範圍之建築絕對高度(含屋突設計)則應低於滬尾礮臺入口道路邊緣標高EL.+30.0，與離淡水河岸邊500公尺為連接線。
2. 滬尾礮臺入口道路西側用地，其建築高度(含屋突設計)建議以忠烈祠邊緣標高EL.+25.0，與離淡水河岸邊500公尺為連接線，做為本區建築高度管制原則。
3. 未來建築開發臨淡水河側應避免單一量體，除基座量體外，量體水平連續長度以不大於60公尺為原則。

建築量體 | 高度

29



古蹟群北側學校及住宅區

都市設計管制構想

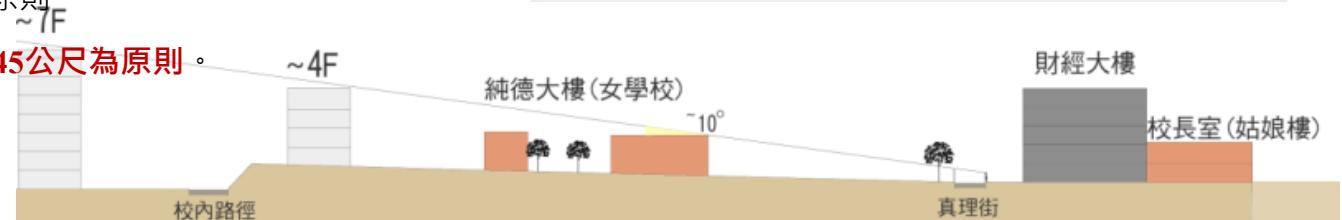
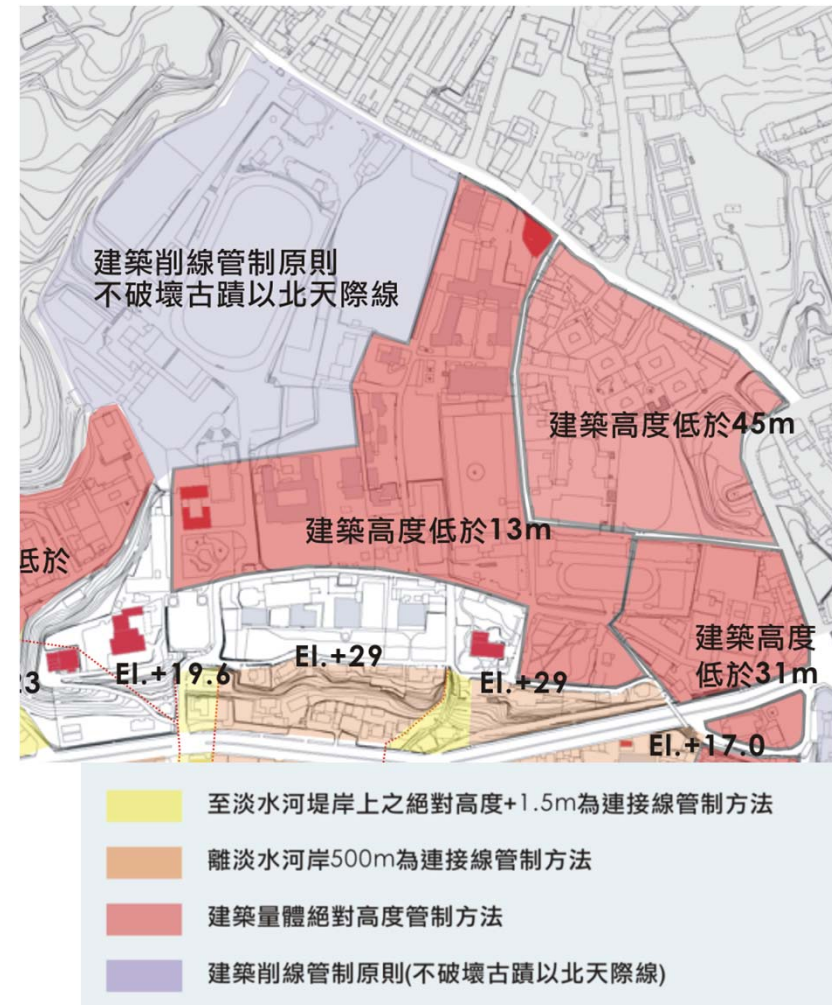
1. 古蹟帶北側學校及住宅區，坐落在文化古蹟保護區後方，為此區提供了保留廣大開放空間和維持低密度開發之有利因素。同時校園中較早興建的建築物主要分佈於南側，使真理街尚能保留良好的空間氛圍。
2. 為了維持淡水山麓城市天際線，以及歷史文化路徑的環境氛圍，在未來規劃設計中，臨近古蹟帶與歷史文化路徑可視範圍內的建築量體，在設計上應有所限制。

目標：

1. 確保現有校園內古蹟及歷史建築周邊新增改建時，建築量體高度不致影響空間尺度與環境風貌。
2. 確保此區建築興建不破壞埔頂地區既有天際線為原則。

管制準則：

1. 古蹟帶北側文教區E1 - E6及部分E7街廓，其中具文化景觀管制範圍內之**建築絕對高度不得超過13公尺**；
2. 其餘範圍之建築絕對高度(含屋突設計)以低於**真理街道路高程+1.5m**及視線內古蹟及歷史建物高度所延續之**建築削線高度**，並且以不破壞天際線為原則。
3. 東北側R5住宅區建築高度**以低於45公尺為原則**。



都市設計管制構想

1. 依山面水，順應頂埔、崎仔頂的山崗坡向而建，因地形起伏而形成**蜿蜒的街道空間**。
2. 因埔頂、崎仔頂的陡坡地形，目前**從清水巖到福佑宮到紅樓**，以及**馬偕街連接埔頂的陸橋與新生街**，因位於陡坡的邊緣，目前仍可有往南眺望淡水老街、淡水河與觀音山的視野，具備豐富的歷史/空間上的意義，未來透過開發控制予以保護。
3. 限制容積轉移入淡水老街區。
4. 馬偕街、真理街4巷南邊土地使用分區為住宅區或商業區，未來量體高度，應維持現狀古蹟群的視覺景觀穿透度。
5. 真理街南段、馬偕街兩側多為私人土地的住宅或商業用地，避免土地權屬合併開發，開發大量體的高樓，以維持現有小量體街道尺度空間感。
6. 保持現有陸橋至高點的景觀視野，避免南側住宅區量體遮住視野。



馬偕街及淡水老街區

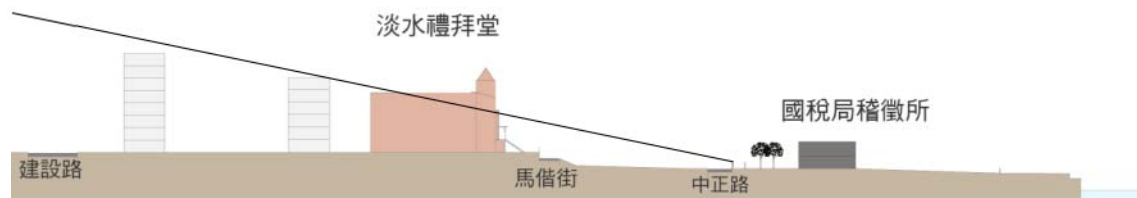
目標：

1. 確保老街區現存幾處仍具備眺望淡水河、觀音山之景觀眺望點，特別是福佑宮、紅樓，及連接埔頂的陸橋處，其向淡水河之景觀視野可以維持。
2. 確保由淡水河游船及對岸八里望向淡水老街的視覺景觀與天際線，以維持地景風貌。



管制準則：

1. 馬偕街北側陸橋與垂直河岸**連接線以西**部分，其**建築絕對高度**(含屋突設計)**應低於陸橋處道路高程 (EL.+17.0)至淡水河離岸邊500公尺之連接線**
2. 馬偕街北側陸橋與河岸垂直**連接線以東**部分，其**建築高度**(含屋突設計)**應低於16m**，唯經提出視覺模擬評估，在**不破壞從淡水禮拜堂及淡水河岸回望之景觀之原則下**，得適度提高至31m。臨淡水河之建築物貼齊建築面之建築高度以**不超過三層樓10.5 M為原則**，建築物**4層以上應自退縮線退縮3.5公尺以上**，維持河岸或船上之小鎮尺度。
3. 為保護古蹟周圍天際線的延續性，**淡水禮拜堂以北**之建築量體以**最遠視角距離及古蹟簷下所形成的削線來控制古蹟周圍建築量體**的高度，確保老街區能夠給大家感受到自然及歷史文化的環境。
4. 臨接淡水禮拜堂、滬尾偕醫館等古蹟建築周邊新增改建時，自鄰接古蹟側**境界線進深10公尺範圍內**，其**建築物量體高度以不超過10.5公尺為原則**。



都市設計管制構想

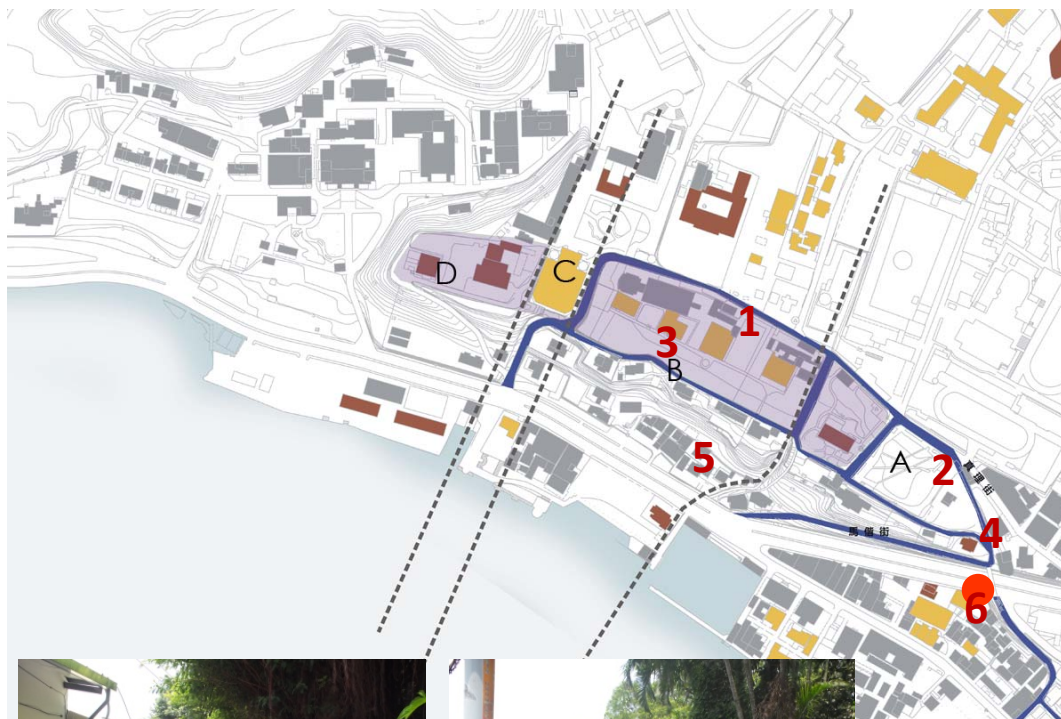
1. **歷史文化路徑之保護**：計畫區內之歷史文化路徑，應儘可能保存其原有之文化景觀風貌為原則。
2. **開放空間與景觀視廊/通廊的留設**：透過指定留設開放空間或量體高度管制，保留重要公共視覺通廊，並提供行人舒適的步行環境。
3. **綠色景觀生態環境建立**：保護地區現有老樹與樹群，並通過都市設計管制手法，形塑地區綠色景觀意象。



圖6-3 開放空間總圖

歷史文化路徑風貌管制構想

1. 埔頂古蹟帶周圍之真理街、真理街4巷及失戀橋階梯小徑，仍保留完整風貌，應維持現有空間尺度與空間風貌，並控制兩側土地使用及未來建築開發量體。
2. 真理街東段、真理街3巷周邊因近年開發建設已無過往風貌，然仍為見證過往發展之通道，應作為地區服務性道路，兩側未來配合道路拓寬或開發增設人行步道。
3. 牧師樓到教士會館之真理大學校地，應積極劃設為保存區；文化國小前之現況公園，建議應進行都市計畫變更為綠地。
4. 小白宮西南側失戀橋階梯步道及水道，以及真理街南側至淡水河岸，應維持現有樣貌，保留成為地區重要公共視覺及活動通廊。
5. 目前埔頂古蹟帶周邊，以及山崗的陡坡處，仍保有大量的綠地與植栽，從八里望向淡水，形成建物與樹叢交錯層疊的綠意景象。未來開發中，未來具有價值的老樹應加以保護管理，現有樹群植栽也應盡量保留，也藉以保護此區的生物多樣性平衡狀態。
6. 未來配合中正路側用地開發，沿台二乙線應退縮種植喬木，以形塑水平綠帶元素。



埔頂古蹟帶及周邊地區

管制準則：

1. 真理街、真理街4巷的歷史文化路徑，應維持現有街道尺度原貌保留。道路兩側圍牆之位置、造型、色彩與材料，應以呈現既有歷史風貌為原則。
2. 兩側既有喬木應加以保留，並儘量增加喬木數量。
3. 小白宮西南側失戀橋階梯步道及水道應維持現有樣貌，**兩側並應退縮5公尺建築以留設帶狀式開放空間**，並選擇栽植本地原生種或具地區文化歷史意義之喬木。
4. 真理街東段及真理街3巷，以維持良好行人空間尺度及品質為考量，未來道路臨住宅區一側應規畫**留設2m人行步道**，以利行人通行之安全性與舒適性。兩側圍牆之造型、色彩與材料，應以呈現既有歷史風貌為原則。

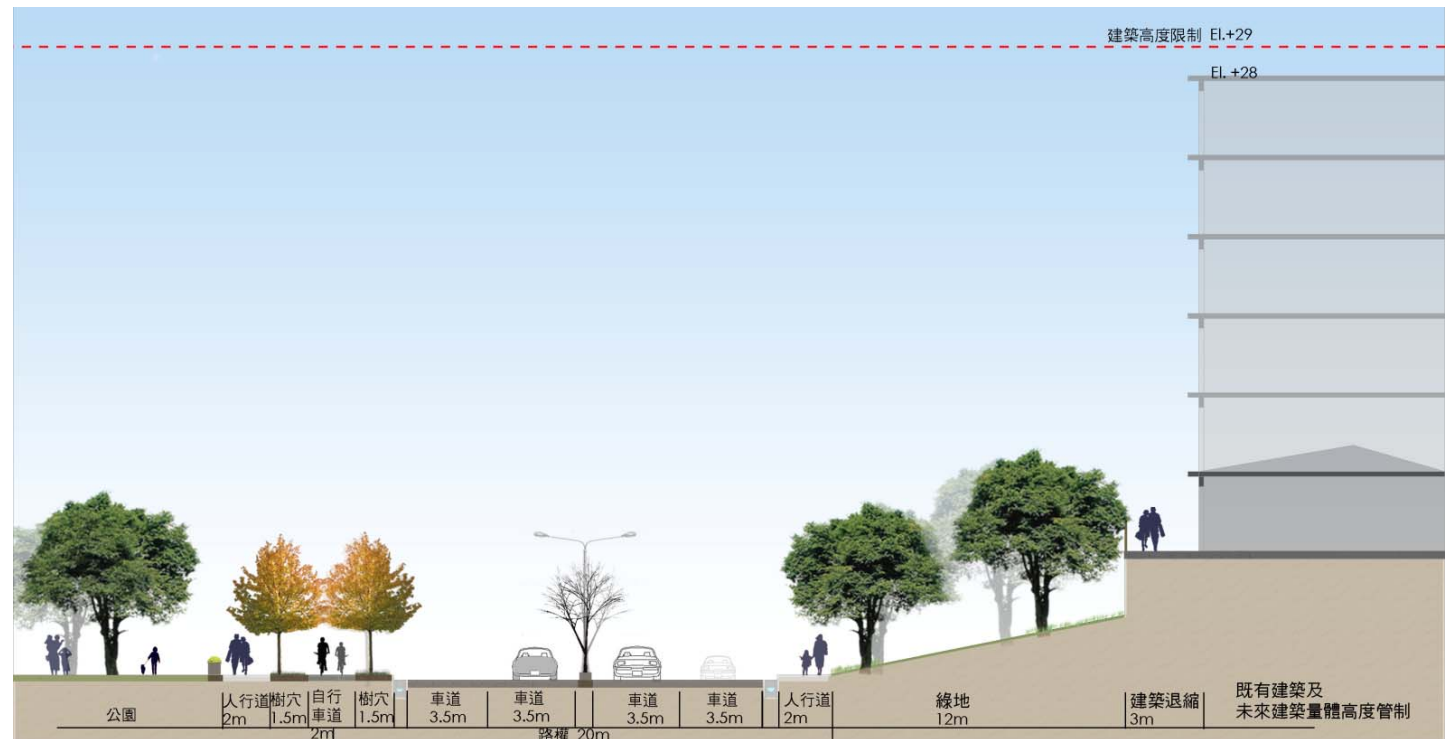


圖6-3 開放空間總圖

埔頂古蹟帶及周邊地區

管制準則：

- 緊鄰中正路兩側之建築基地，沿街面規定**退縮5公尺**留設沿街帶狀式開放空間，其內部應至少留設**2公尺寬之連續性人行步道**，並應以**每8公尺為間隔種植雙排喬木**，支下高應大於2公尺，維持由淡水河回望的綠意面。
- 臨中正路側之公園綠地，綠覆率應達**70%**，且宜以高層開展型樹冠之喬木搭配灌木複合式栽植，形成平行淡水河側之水平綠帶為原則。
- 開發基地內既有老樹、樹高10公尺以上或米高徑20公分以上之單株喬木，或植物群聚面積達200平方公尺以上具良好林相之喬木樹林，或具地區文化歷史意義之樹種，應儘可能予以原地維護保留。
- 為創造良好的微氣候環境，同時保障由河回望的綠意意象。因此建築基地開發之**低樓層露台或屋頂層**，其綠化面積應至少大於**60%之面積**，且以複層植栽規劃，覆土深度應達60公分以上。



滬尾礮臺及周邊地區

目標：

1. 現有大型喬木應儘可能保留，藉以保護此區的環境綠意以及生物多樣性；
2. 確保由滬尾礮臺俯瞰淡水河岸之視覺景觀；
3. 臨中正路側應維持現有綠帶意象，降低由淡水河回望開發量體所可能產生的視覺衝擊。

管制準則：

1. 由滬尾礮臺入口處垂直中正路，**留設45M之景觀視廊**，視廊範圍內應維持**70%的綠覆比例**，並以複層植栽型式設計。
2. 沿中正路側之綠地，綠覆率應達70%，且宜以高層開展型樹冠之喬木搭配灌木複合式栽植，形成平行淡水河側之水平綠帶為原則。
3. 為創造良好的微氣候環境，同時保障由滬尾礮臺向下望的綠意意象。因此建築基地開發之**低樓層露台或屋頂層**，其綠化面積應至少大於**60%之面積**，且以複層植栽規劃，覆土深度應達60公分以上。

開放空間 | 綠意

37



古蹟群北側學校及住宅區

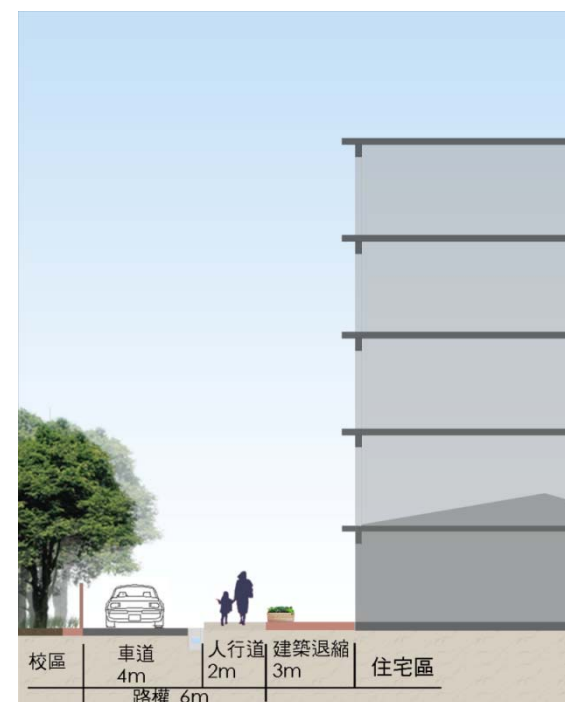
目標：

1. 校園內現有大型喬木應儘可能保留，藉以保護此區的環境綠意以及生物多樣性；
2. 此區包含四間學校，學校成為都市發展的緩衝空間，相對於其他區域，此區域徒步行走的居民與學生也較多，更應有完善的人行道路空間。

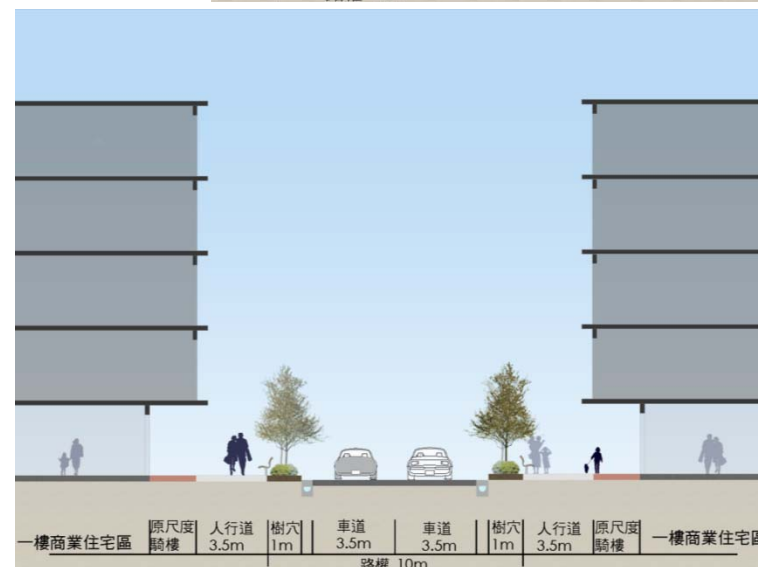
管制準則：

1. 真理街3巷未來配合道路拓寬或週邊住宅新建、改建，應於臨**住宅區一側留設至少2M的人行道**，從學校連接至住宅區成為良好的通學路徑。
2. 臨接新民街、新生街一側**應退縮留設4M之沿街帶狀式開放空間**，其中至少留設**2M寬之連續性人行步道**，並應選擇栽植具四季變化且良好之遮蔭樹種，形成舒適之人行通道。
3. 沿真理街、真理街3巷街側之既有植栽應予以保留維護，並配合整體景觀增加喬木栽植。
4. 學生上下學的時間，限制車輛只能行至學校周邊100M外的管理機制，讓居民與學生在平日生活及上下學過程中，能擁有人潮流量的緩衝空間。

真理街三巷街道尺度



新民街街道尺度



馬偕街及淡水老街區

目標：

1. 中正路(老街段)現有人行道寬度不足(僅約60公分)，僅西側具備較佳的人行步道空間，未來應配合更新重建沿街留設有綠蔭空間；
2. 馬偕街、重建街、清水街等歷史文化路徑，應考量其歷史文化意義，保留其空間尺度。特別是馬偕街及重建街，配合道路鋪面改善，成為以人行為主的街道空間。
3. 河岸空間應增加綠地空間與樹木植栽，增加由對岸望向淡水老街的第一排綠意。



開放空間 | 綠意

39

管制準則：

1. 為保持中正路人行道與淡水河視覺之可及性，及天空帶來的閒適氣氛，沿既有垂直淡水河巷道配套要求建築退縮，以塑造視覺廊道。
2. **人行道應設置為2m，其中須包含1m的路樹植栽空間**，提供給觀光民眾，同時也提供給住在老街的居民更好的生活品質。
3. 老街區可更換為非瀝青鋪面材質，減低行車速度；或是可在觀光人潮過多的時間點與區域範圍內，禁止汽車的進入。
4. 中正路以北再發展過程應**鼓勵留設符合居民的使用性質的公園綠地**，補足現況綠地空間之不足。
5. 為營造都市景觀舒適性及活動節點，指定留設廣場式開放空間

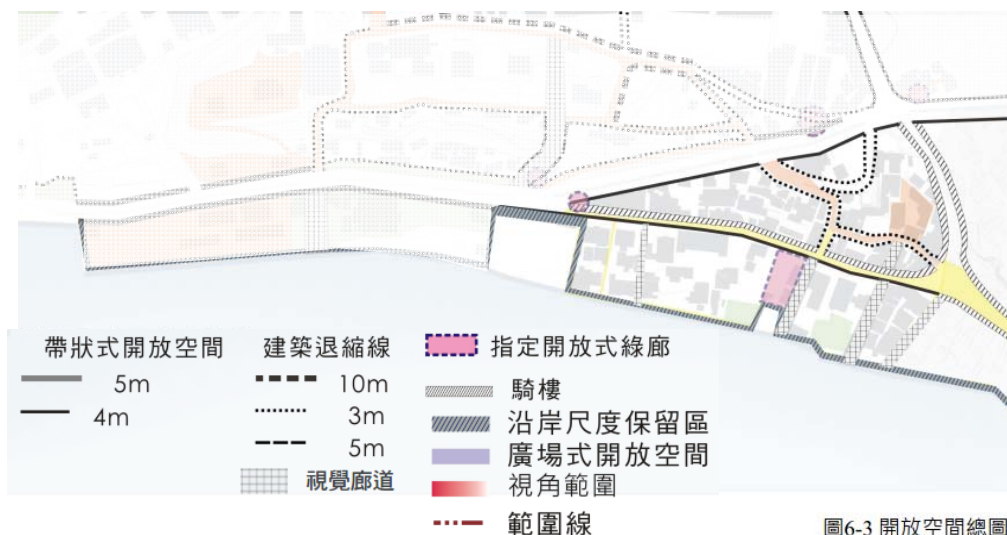
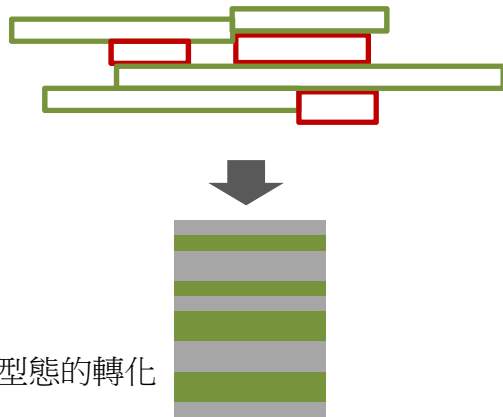


圖6-3 開放空間總圖

埔頂古蹟帶及周邊地區

目標：

1. 量體立面上應有適度的分割比例和綠化，防止連續牆面量體。
2. 對與材質上的色彩與風格選定，應配合現況當地，使用相似且風格一致的材料，以減小地景景觀上的變化衝擊。



立面型態的轉化

管制計畫：

1. 本區建築物之景觀正面應面對淡水河側，建築立面盡量碎化，不連續，並採水平線條之建築設計語彙。
2. 所有建築立面面向淡水河的部分，其開口面(前廊、門窗、退縮陽台)面積應不得少於60%，持開放感。
3. 本區建築物外觀色彩亦應配合古蹟及歷史建築色調，以中低明度、中低彩度為主要基調。其建築材料以依循或呼應古蹟與歷史建築立面材料為原則，材質不可反光，但亦可局部以新建材詮釋，惟選用之色彩與材質不得影響整體視覺景觀。
4. 真理大學、淡江中學內之增修、新建建築物應配合現有校園內建築物材質，以暗紅磚色系和土黃及咖啡等暖色系。建築風格應保有傳統建築物的風格與元素並結合現代機能需求，避免過於仿古及現代主義型式的建築物。
5. 鼓勵採用陽臺或遮陽裝置作為建築設計特色，保護建築避免陽光直射，同時透過陽臺設置創造一個更活躍的街區景觀風貌。
6. 建築物之各向立面之工作陽台、鐵窗及冷氣機設置區位應整體設計，並附加適當遮蔽設施。
7. 鼓勵陽台之綠化設計，或垂直綠牆的設計使用，提高能源效率、減低熱島效應，並提高城市的美觀度與舒適度。





現況

馬偕街及中正路、重建街、清水街歷經近年來開發，街道尺度與建築樣貌多**已非往日風貌**。其中中正路係日治時期市區改正而拓寬街道，故拓寬后早期街道兩側建築多為2-3樓日治建築語彙的街屋，奠定了淡水小鎮迷人的風貌。民國70年代前後陸續的改建，建築物普遍主要以五樓的透天型建築物最多。而在建築形式上，無論是立面、色彩、風格多已無統一基調。

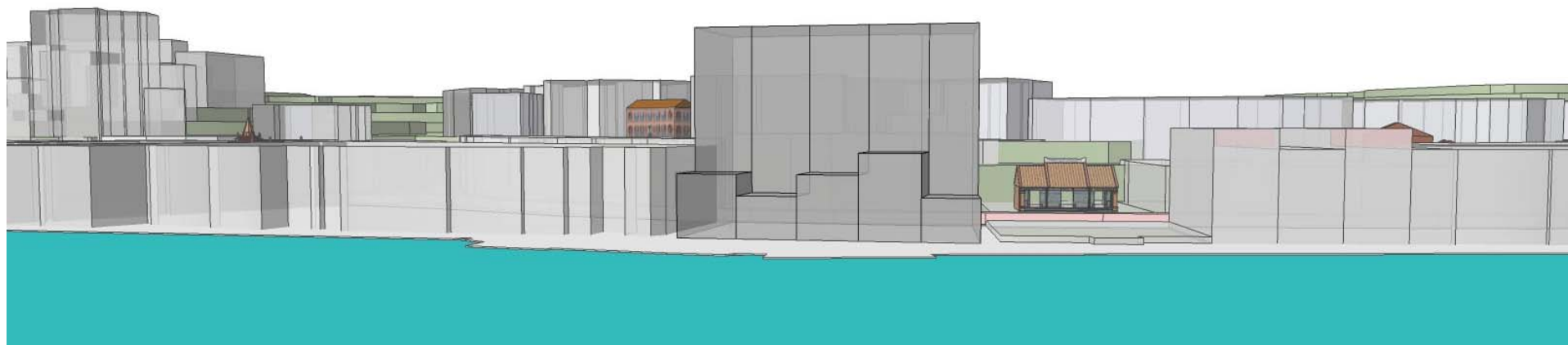
→ 老街特質已不復存在

目標：

現況立面：淡水老街區現況一樓為商業帶，二樓以上多為民宅，立面以不同顏色的貼磚與各式各樣的招牌型式大小，像是拼貼般的散落於二、三樓層的高度之間，形成老街現有的色彩和街道風格。

管制準則：

1. 建築物之景觀正面應面對淡水河側，建築立面盡量碎化，避免大面積之正面體量。
2. 建築物外觀色彩以中低明度、中低彩度為主要基調。建築風格應保有傳統建築物的風格與元素並結合現代機能需求。
3. 特定文化資產重點區域低樓層立面管制，期塑造歷史文化氛圍。
4. 未來**應制定招牌管制原則，禁止二樓以上的立面設置招牌**，並免商業過度開發後，招牌大小不一，亂竄林立，影響生活品質空間。



圍牆、綠籬及擋土牆設置管制計畫：

1. 真理街、真理街3巷、4巷道路兩側圍牆之造型、色彩與材料，應以呈現既有歷史風貌為原則，並應適度透空、綠化及增設夜間照明設施。
2. 住宅或管理上須明訂範圍需求之建築，應盡量以綠籬規劃。需設置圍牆者，其應為透空式設計，圍牆高度不得高於120公分，其牆基高度不得高於20公分，牆面鏤空率應大於70%，其上得設置適當之綠籬景觀處理。
3. 區內擋土牆應以階梯方式設置，各段高不可超過3公尺，水平向退縮1.5公尺加以植栽綠化。

交通運輸及停車空間設置原則

1. 公園綠地、及集中留設之開放空間，應於適當區位布設自行車停車空間，供公眾使用，惟為避免大量自行車停車空間造成景觀衝擊，單處自行車停車空間以規劃不大於15輛為原則。
2. 面臨歷史文化路徑之真理街及真理街四巷二側以不設置停車場及離街裝卸貨停車場地之出入口或通道為原則。
3. 為確保主要道路人行、自行車行進安全，各建築基地地面層車道出入口應以集中設置1處為原則，且汽車及停車場出入口設置應盡量設置於次要道路或支路上。

夜間照明設計管制計畫：

1. 為豐富夜間景觀，考量周邊環境，建築物應形塑古蹟氛圍，規劃夜間照明設計。
2. 建築物低層及歷史文化路徑兩側應設置夜間照明設施，提供行人指引及辨識，活躍街區氣氛。

簡報結束。敬請指教

