

# 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

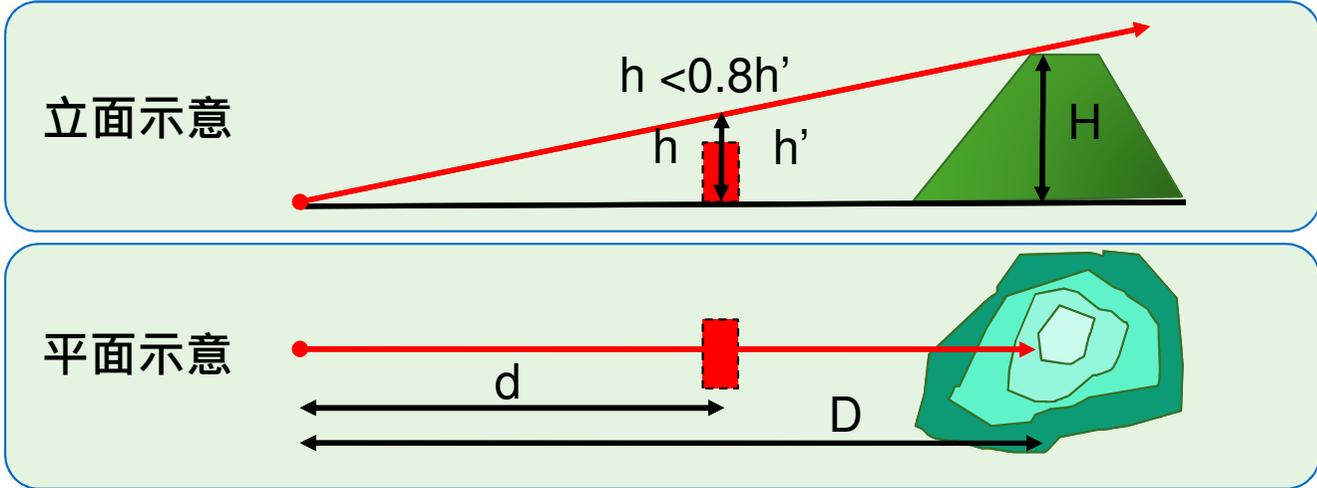
1

# 本案分析方法與步驟說明

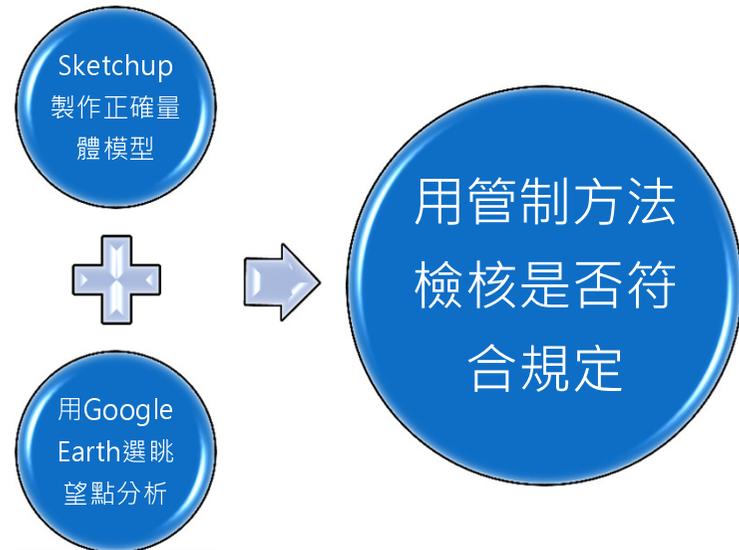
三大步驟說明

# 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）。

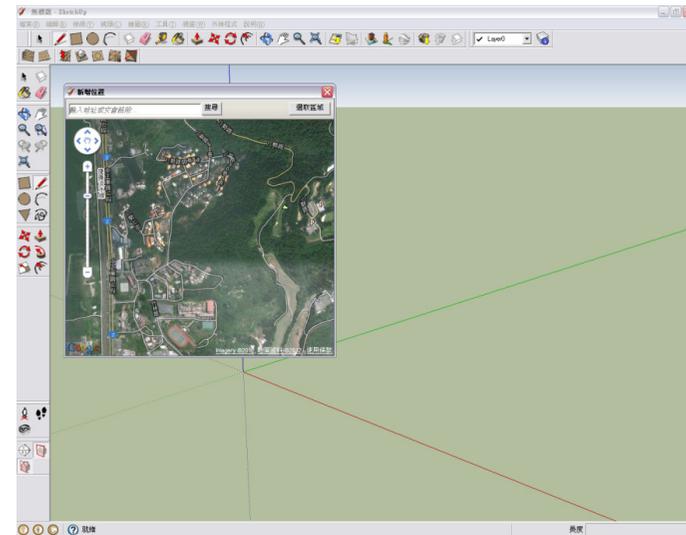


圖1

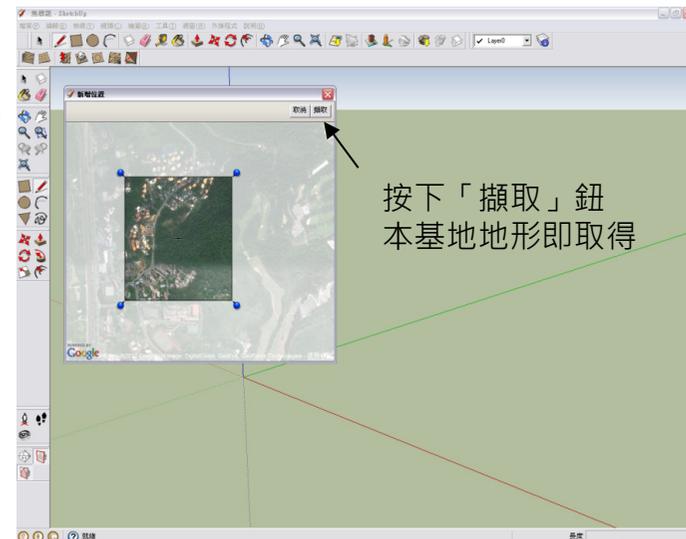
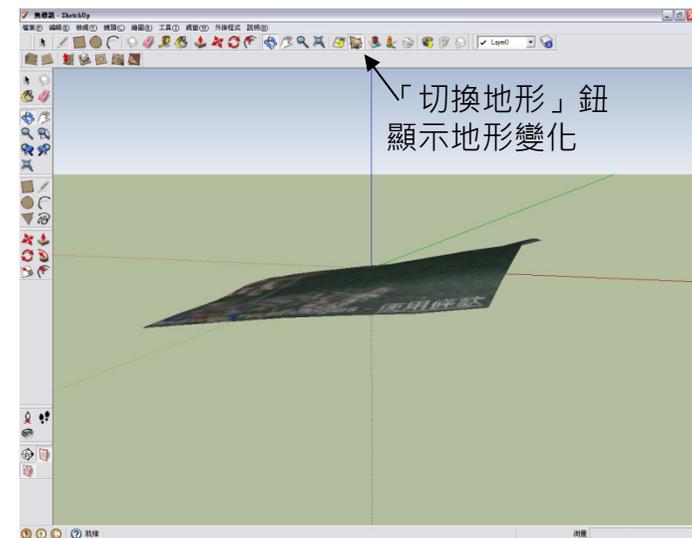
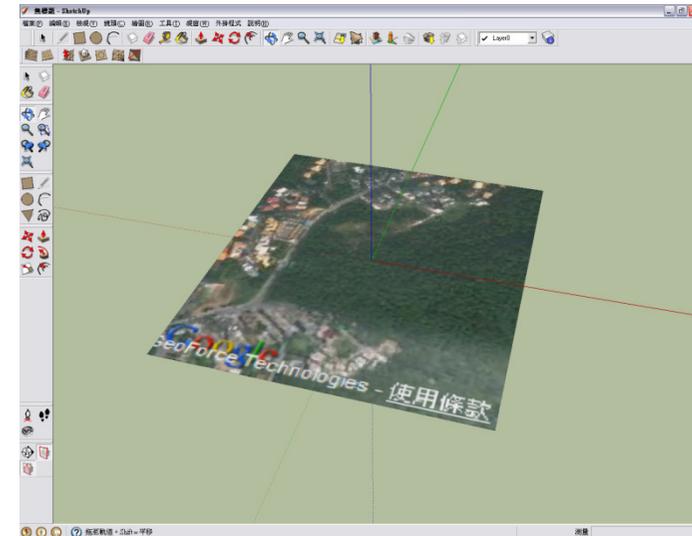
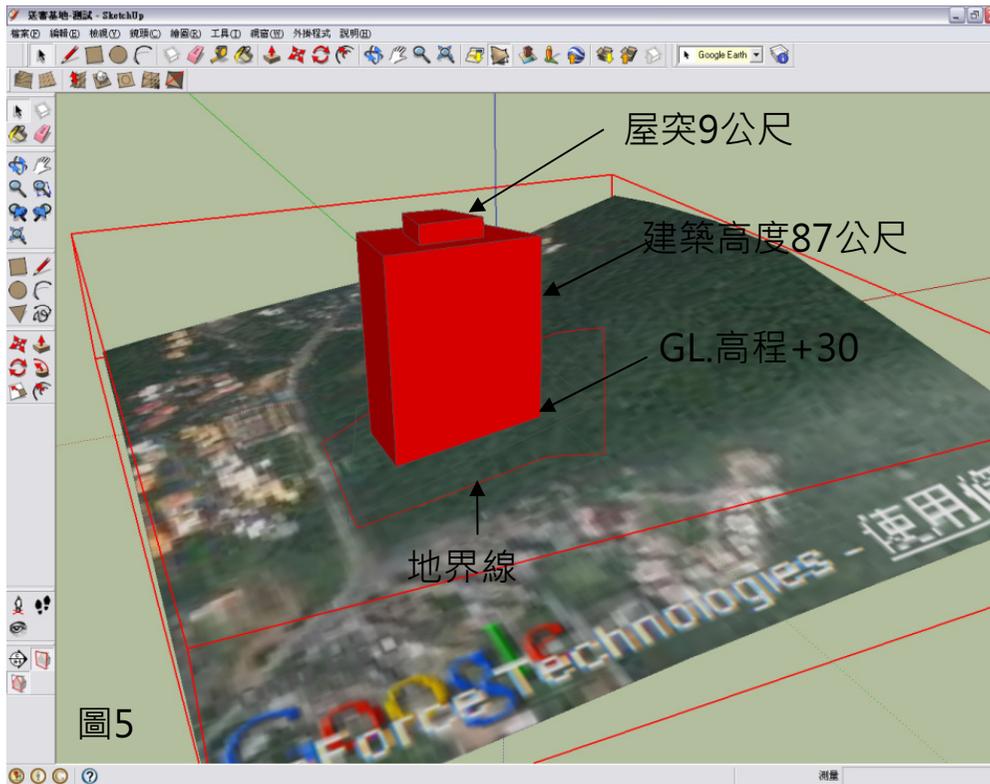


圖2

# 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。

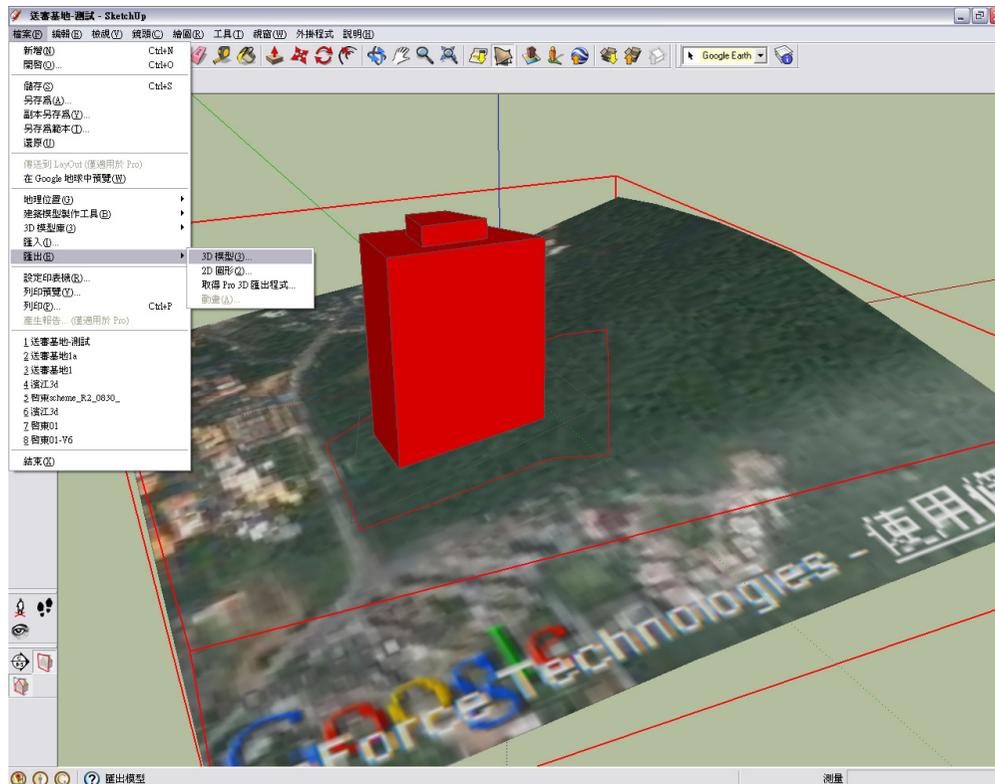


圖6

# 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)

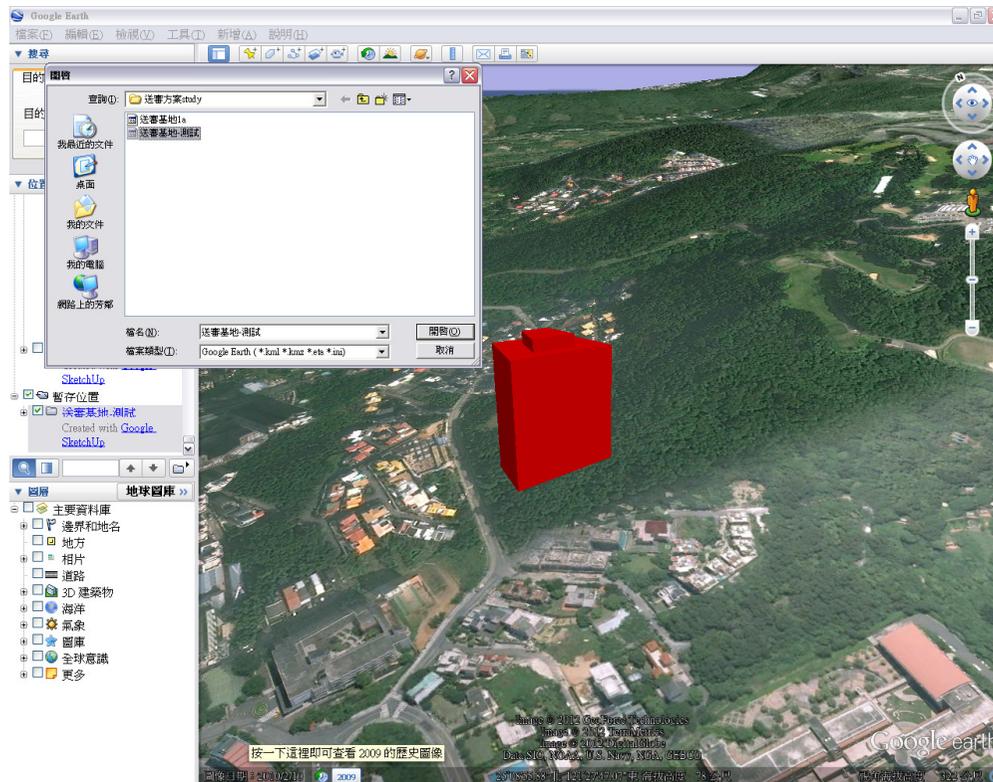


圖7

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

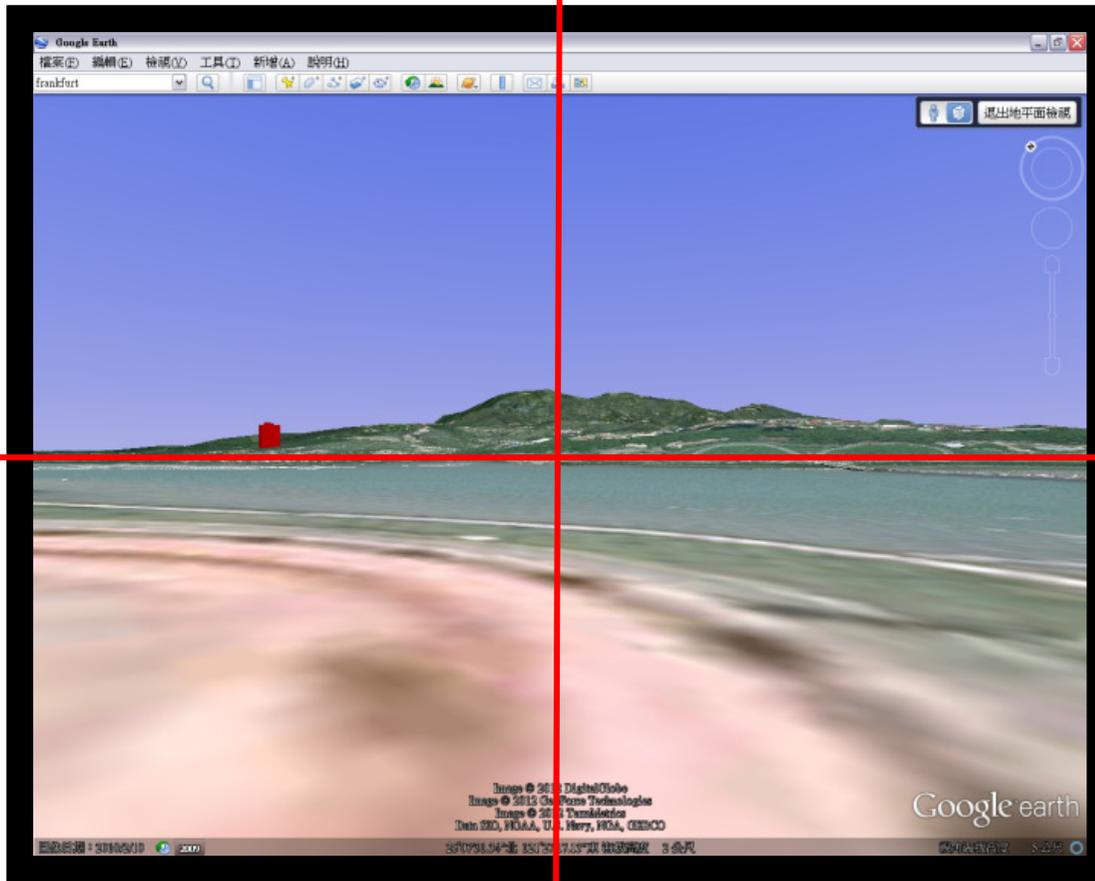
眺望點	位置說明	緯度	經度
B1	關渡自行車道 近關渡碼頭	25° 7'24.53"北	121° 27'41.69"東
B2	關渡自行車道 近捷運竹圍站	25° 8'10.62"北	121° 27'28.47"東
B3	關渡自行車道 近竹圍國小	25° 8'49.83"北	121° 27'28.23"東
B4	台綜院前 中正東路二段 與登輝大道	25° 9'26.01"北	121° 27'31.84"東
B5	英商嘉士洋行 倉庫	25° 9'46.15"北	121° 26'52.06"東
B6	淡水渡船頭	25° 10'11.36"北	121° 26'20.66"東



# 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。

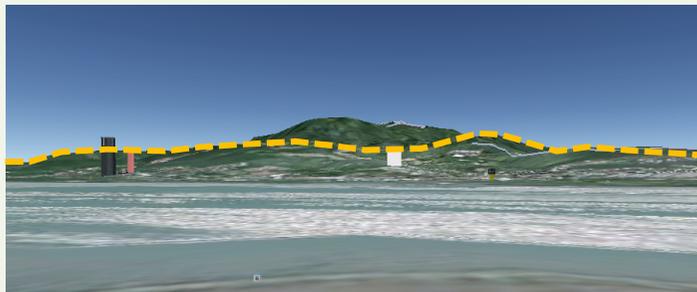
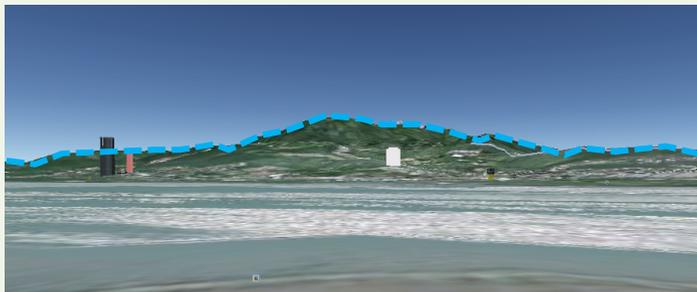


- 如送審基地建築高度需做天際線的合諧性的認定，模擬量體應包含週邊建築物；模擬範圍應及於申請基地四周25公尺以上。基地鄰接計畫道路者，模擬範圍為計畫道路對側境界線再加10公尺。

# 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

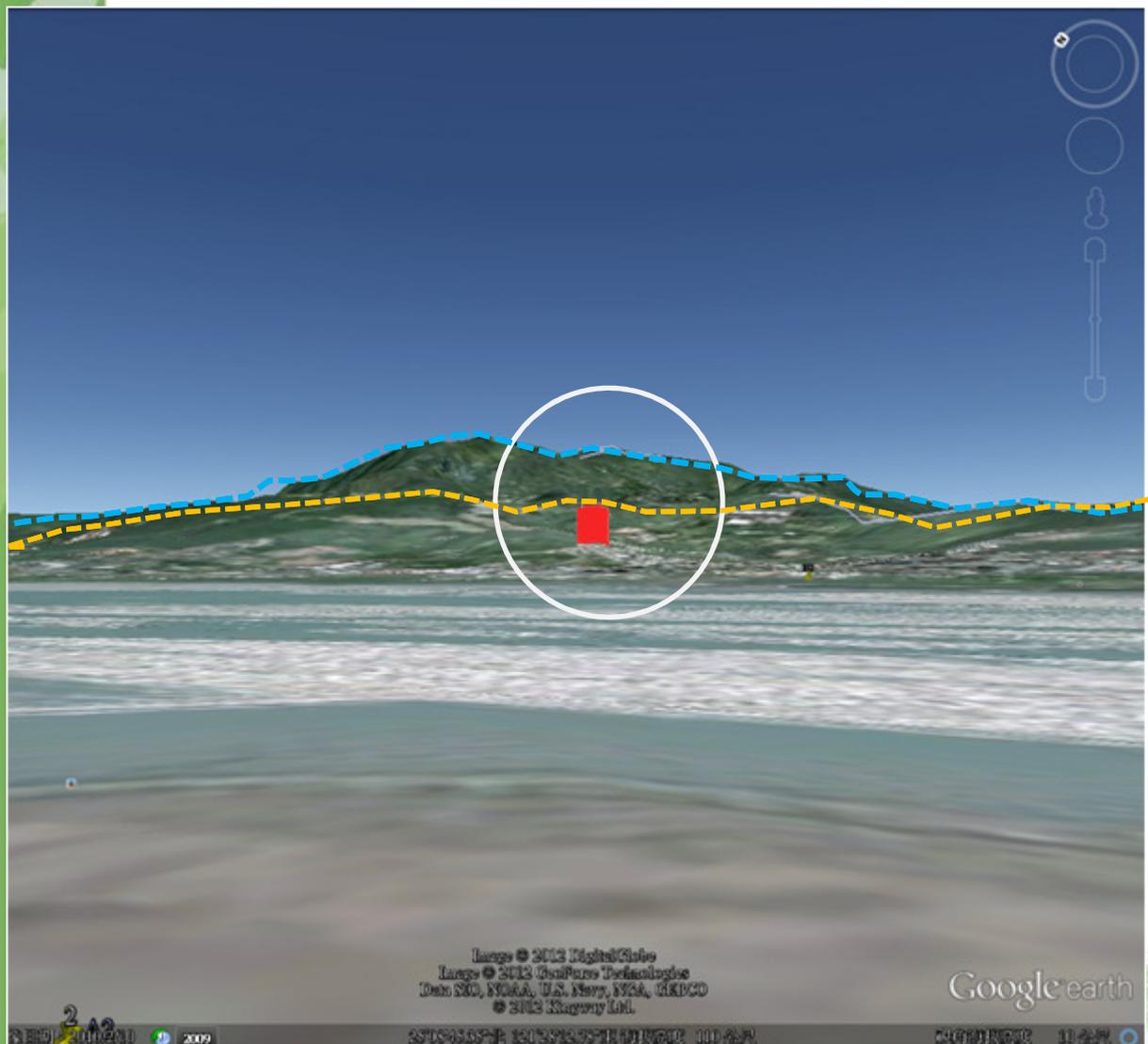


# A1眺望點



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

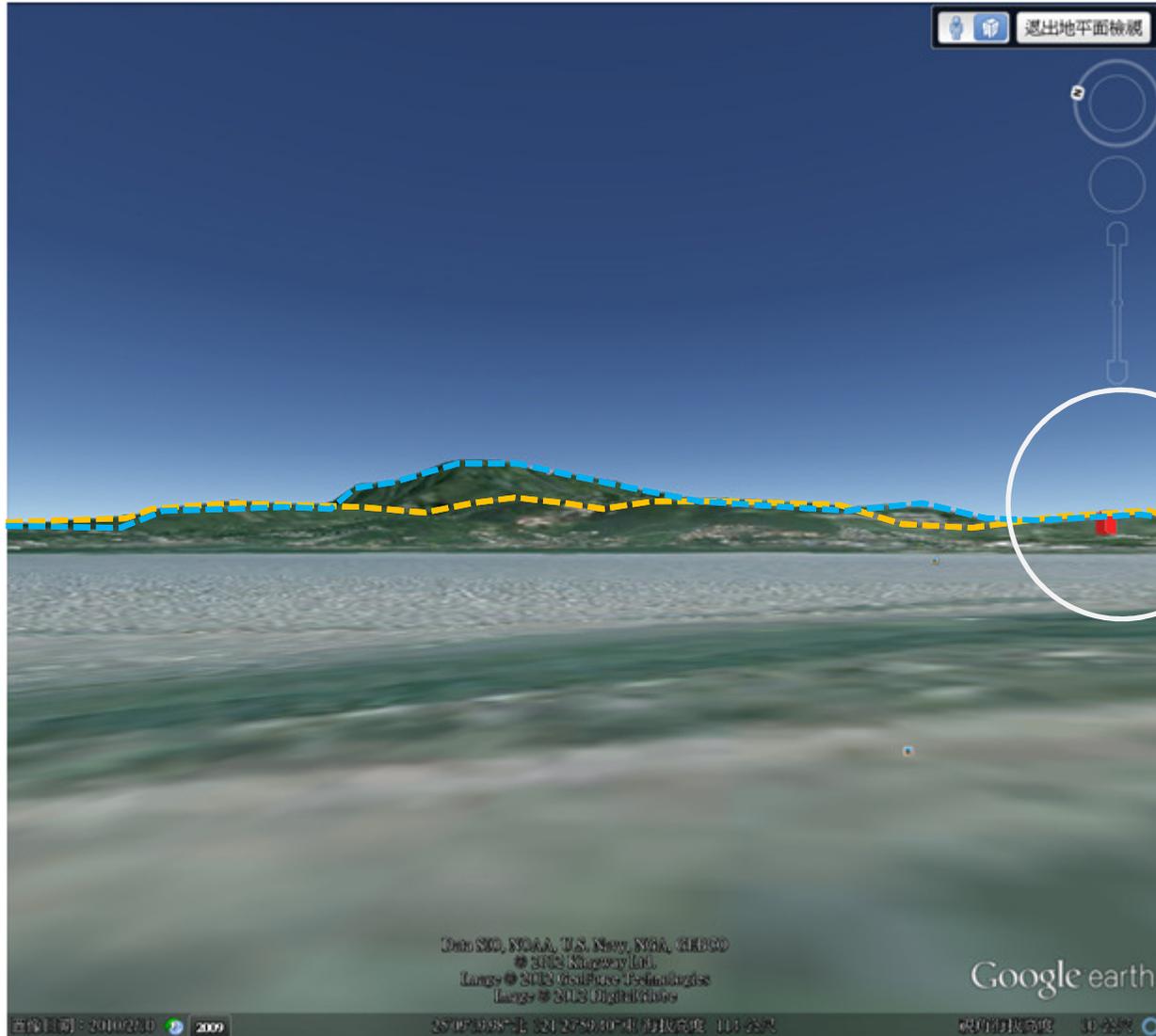


選定眺望點	管制方法 A	管制方法 B
A1	不合格	不合格
A2	不合格	合格
A3	-	-



新北市政府城鄉發展局

# 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
<b>A3</b>	<b>不合格</b>	<b>不合格</b>
<b>檢核結果</b>	本基地建築高度 <b>不<u>合</u>乎<u>規</u>定</b> (三點擇一合格即可通過)	本基地建築高度 <b>不<u>合</u>乎<u>規</u>定</b> (三點皆須合格使得通過)

# 案例檢核-乙案

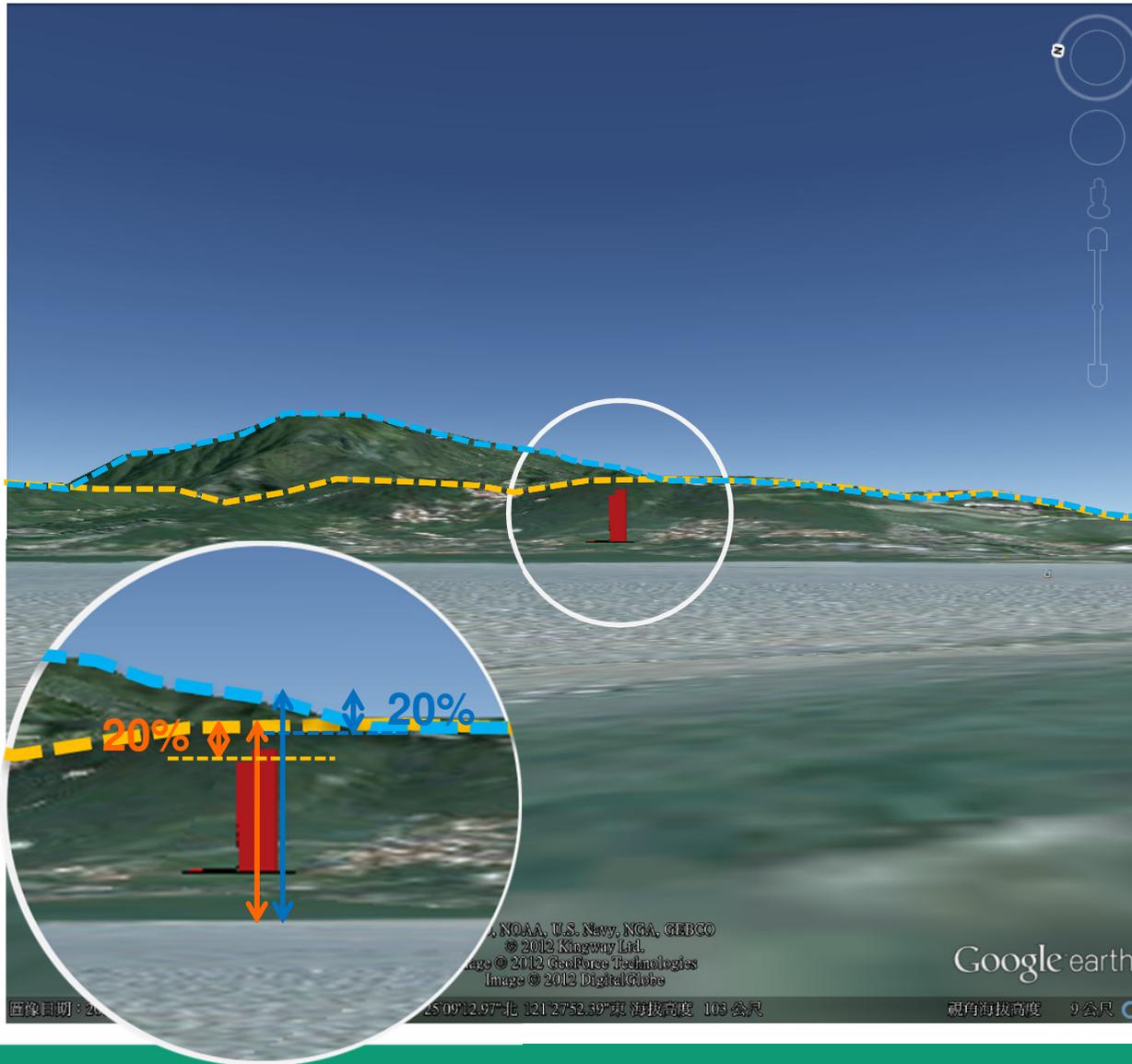


## A2眺望點



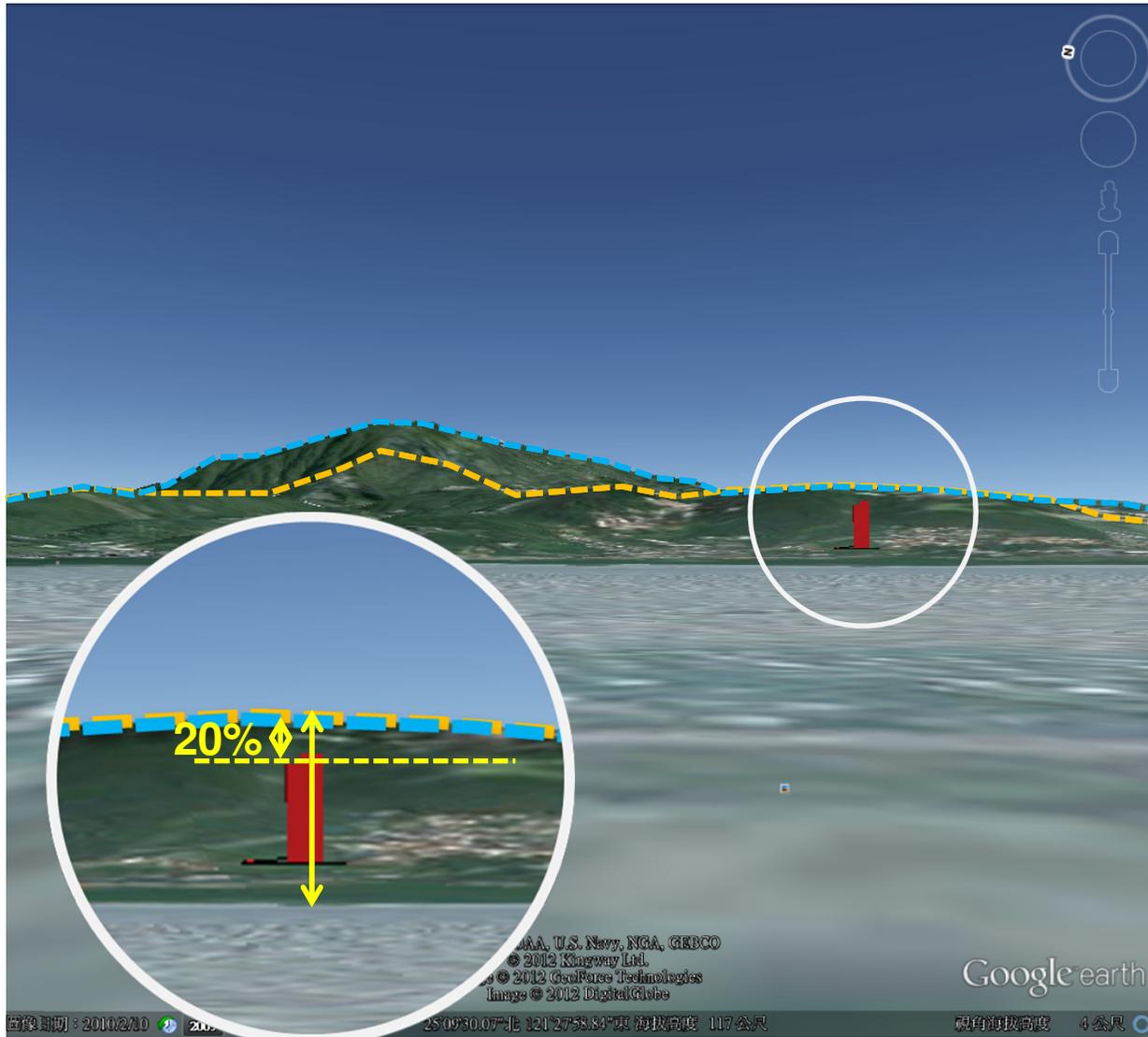
選定眺望點	管制方法 A	管制方法 B
A2	不合格	不合格
A3	-	-
A4	-	-

# 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
<b>A3</b>	<b>不合格</b>	<b>合格</b>
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
<b>A4</b>	<b>不合格</b>	<b>不合格</b>
	本基地建築高度 <b>不<u>合</u>乎<u>規</u>定</b> (三點擇一合格即可通過)	本基地建築高度 <b>不<u>合</u>乎<u>規</u>定</b> (三點皆須合格使得通過)