新北市政府與民間合作開發新北市三重區仁義段1692地號等1筆市有土地案

需求說明書（草案）

目　　錄

壹、背景說明..... 需-2
一、緣起..... 需-2
二、基地概況..... 需-2
貳、建築設計規範..... 需-6
一、說明..... 需-6
二、基地整體規劃需求..... 需-6
三、興建規劃設計原則..... 需-7
附件：新北市政府警察局三重分局慈福派出所興建辦公廳舍需求表.....需(附-1)

新北市政府與民間合作開發新北市三重區仁義段1692地號等1筆市有土地案
需求說明書（草案）

壹、背景說明

一、緣起

新北市政府為活化市有財產，提高其運用效益，且以政府不編列經費預算，取得新北市政府警察局三重分局慈福派出所(以下簡稱慈福派出所）辦公廳舍為原則，因此擬引進民間資金及技術共同合作開發市有土地，進行實質空間機能的整合與設計，並活化區域環境、促進土地有效再開發利用，爰辦理新北市政府與民間合作開發新北市三重區仁義段1692地號等1筆市有土地案（以下簡稱本案）。

本案位於三重區五華街7巷，地上物原為新北市政府警察局三重分局宿舍，現況為閒置空屋，期透過與民間廠商合作開發以地盡其利，改善市民生活居住品質，並加強耐震、防災功能，注入都市發展新活力。

二、基地概況

(一) 本案合作開發範圍為新北市三重區仁義段1692地號1筆市有土地（以下簡稱本案基地)，使用分區為住宅區，面積計626平方公尺。位於五華街與仁義街之間，面寬約22公尺，深度約26公尺，前臨五華街7巷為8米計畫道路，後方為五華街3巷，北側為五常公園及附設圖書館，周遭以住宅使用為主。

(二) 本案基地內地上物為新北市三重區仁義段1018建號等15筆建物，為民國59年建造之3層樓磚造建物，及後側1層樓磚造建物，面積計828平方公尺（上開土地及建物實際面積以地政機關實測為準），早期做為警察宿舍使用，現為閒置狀態。本案土地及建物清冊、地籍圖及基地現況示意圖詳表1、圖1及圖2。

表 1 本案土地及建物清冊

土地				建物				
地號	所有權人/管理者	面積(㎡)	權利範圍	建號	門牌	所有權人/管理者	面積(㎡)	權利範圍
新北市三重區仁義段1692地號	新北市/新北市政府財政局	626	全部	1018	五華街 7 巷 63 號	新北市/新北市政府警察局三重分局	54	全部
				1019	五華街 7 巷 63 號 2 樓		54	
				1020	五華街 7 巷 63 號 3 樓		54	
				1021	五華街 7 巷 65 號		54	
				1022	五華街 7 巷 65 號 2 樓		54	
				1023	五華街 7 巷 65 號 3 樓		54	
				1024	五華街 7 巷 67 號		54	
				1025	五華街 7 巷 67 號 2 樓		54	
				1026	五華街 7 巷 67 號 3 樓		54	
				1027	五華街 7 巷 61 號		59	
				1028	五華街 7 巷 61 號 2 樓		59	
				1029	五華街 7 巷 61 號 3 樓		59	
				1030	五華街 7 巷 69 號		55	
				1031	五華街 7 巷 69 號 2 樓		55	
				1032	五華街 7 巷 69 號 3 樓		55	
合計		626					828	

圖 1 地籍圖

註：資料來源：地籍圖謄本，民國 102 年 11 月

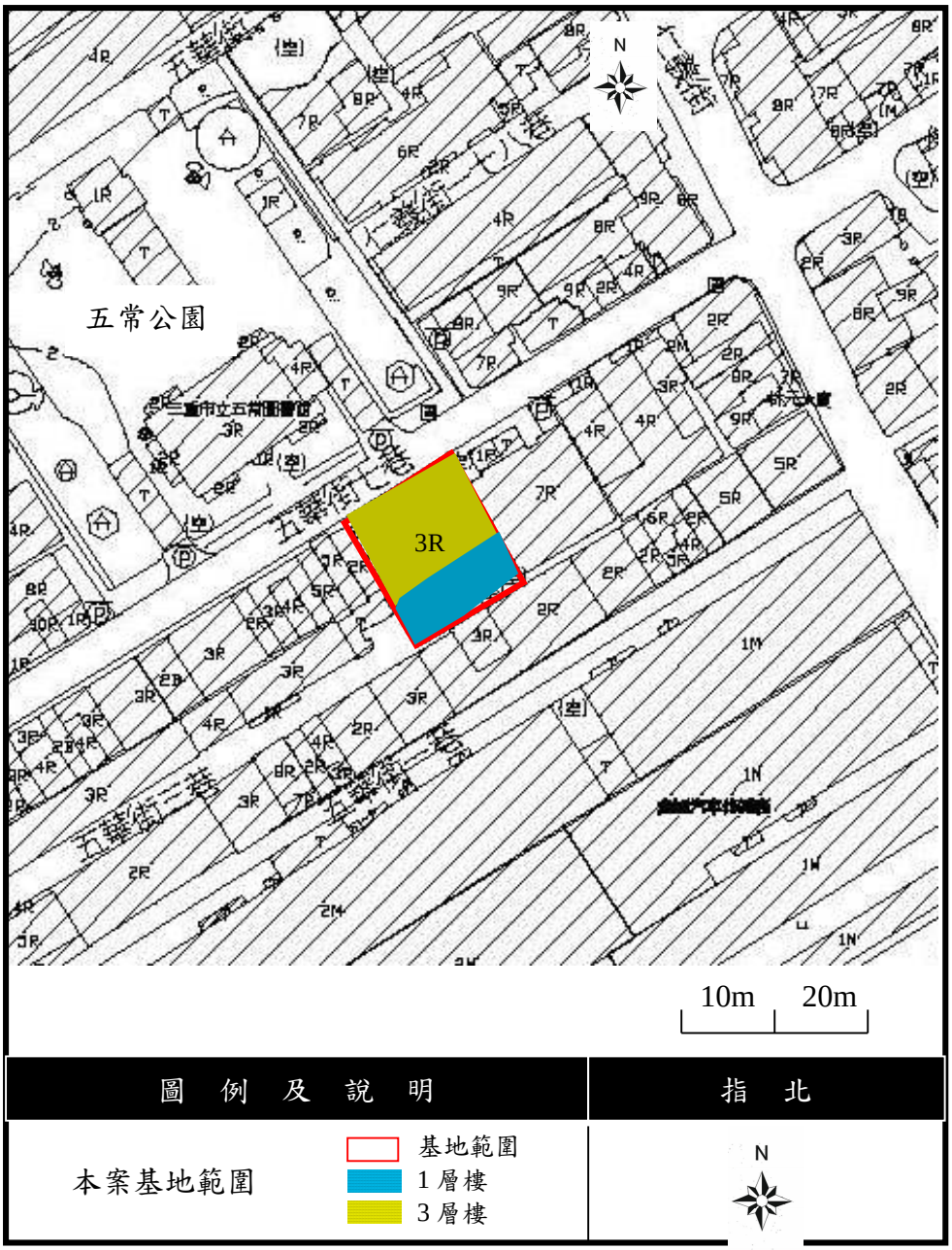

圖 2 本案基地現況示意圖

貳、建築設計規範

一、說明

(一) 本案建築規劃、設計階段應注意事項及建築必要功能，應依本章所訂建築設計規範（以下簡稱本規範）辦理。得標廠商須遵循現行法令規定及本規範作為建築規劃設計之基本規範。

(二) 本案以公開招標方式擇選得標廠商（以下簡稱合作開發者）與本府共同合作開發新北市三重區仁義段1692地號市有土地，合作開發者應負責興建慈福派出所、樓上建物及其他建築物與必要設施，並負擔所需費用。主要工程包括原地上物拆除、整地、建築、機電、給排水、景觀、污水及相關附屬設備與設施。

(三) 本案合作開發者得依新北市簡易都更相關規定辦理。

二、基地整體規劃需求

(一) 空間量體配置

1. 新北市政府分配地上自一樓起向上連續樓層主建物面積合計至少1,102平方公尺（不含陽台、雨遮等附屬建物面積及共用部分）之樓地板，做為慈福派出所辦公廳舍使用，另包含地面層36個警用機車位（其不足數量得設置於地下一樓，與供樓上單元之機車停車位應分別規劃設置），以及地下一樓坡道式平面停車空間（至少5個車位，其中包含1個無障礙車位）做為慈福派出所停車空間獨立使用。

2. 其他樓層空間由合作開發者分配取得，但應配合慈福派出所設置民防設備之需求，無償提供使用部分屋頂層及樓上單元通往屋頂層之共用部分。

3. 本案樓層數及高度規劃應符合相關法令規定，合作開發者應於符合建築法及其他相關法令等規定，並滿足新北市政府取得樓層空間之樓層數及建築面積條件下規劃設計。

4. 建築規劃除應滿足辦公廳舍與各規劃單元使用機能及通風採光之基本需求外，並應兼顧不同使用單元之獨立性及私密性。盡量提高地面層的開放空間，將其規劃為退縮人行道、社區中庭花園及停車空間。

5. 建築物配置應充分考量氣流、風向、日照、陰影等問題，並保持

適當之距離，維持良好之通風、採光、私密性。

6. 本案應整體規劃，並與景觀環境互相結合，以有效利用及控制環境。

7. 基地規劃應依土地使用分區管制規定辦理，得沿面前8米計畫道路退縮人行道建築，輔以景觀美化手法，規劃適宜的人行空間，提高地面層的開放空間。

8. 開放空間規劃須避免過度細分，應以集中留設、整合運用為原則。

9. 須注意融入周遭社區街面高度及人性化處理，避免壓迫感。

10. 本案建物應設置公共藝術、美化建物及環境，且其價值須依文化藝術獎助條例規定辦理。

(二) 動線規劃

1. 一樓分別規劃慈福派出所辦公出入口及其汽機車出入口、樓上單元門廳出入口及其汽機車出入口等類別空間；慈福派出所辦公出入口及樓上單元門廳出入口應各自獨立分開設置，以有效管制出入人員，提高辦公及居住環境之安全性。

2. 地下一樓規劃為坡道式平面停車位供慈福派出所獨立使用，其他地下樓層得由合作開發者依照建築技術規則及建築相關法令規定彈性調整規劃汽車停車位供樓上單元獨立使用，其出入口亦須另獨立設置，不得與地下一樓坡道共用，且出入口均須設置鐵捲門管制，車輛及人員進出須達到人車分道之目標。

(三) 使用單元

1. 地上一樓規劃為慈福派出所辦公室之空間，其主建物面積最小以198 平方公尺為設計基準，另新北市政府取得之樓層空間內部須設置獨立直通樓梯及獨立出入口。

2. 合作開發者取得之樓層空間得自行彈性調整規劃，惟應配合慈福派出所設置民防設備之需求，於屋頂層留設必要空間。

3. 汽車停車空間規劃依照建築技術規則第 59 條規定，地下室開挖至少二層；地下一樓須設置坡道式車道，並全數規劃為平面車位（至少5個車位，其中包含1個無障礙車位）供慈福派出所警車停放，整層由慈福派出所獨立管理使用；其他地下樓層得由合作開發者彈性調整規劃汽車停車位供樓上單元獨立使用。

4. 機車停車位空間以設置於地面層為原則，且慈福派出所之警用機車停車位應集中設置。

三、興建規劃設計原則

(一) 慈福派出所設計原則

1. 本工程耐震設計強度須依內政部營建署警察機關建物耐震係數達 1.5 級規定辦理及建材設備等級應以第二級以上為原則，詳如合作開發契約書附件 4。
2. 慈福派出所空間規劃、建物之結構及建材設備等級，應依照新北市政府三重分局所提之「新北市政府警察局三重分局慈福派出所興建辦公廳舍需求表」為準，並經由新北市政府警察局三重分局同意為原則，詳如附件及合作開發契約書附件 4。
3. 慈福派出所規劃使用人數以 36 人計算。
4. 慈福派出所須設置獨立出入口（大門口設立於五華街七巷），與樓上單元出入口分開；慈福派出所使用空間為地下一樓、地上自一樓起向上連續至滿足慈福派出所主建物面積需求之樓層空間及部分屋頂層，上述屋頂層空間屬慈福派出所約定專用部分應載明於買賣契約及住戶規約內。
5. 汽車停車位（至少 5 個車位，其中包含 1 個無障礙車位）均為平面車位，以坡道式車道設置於地下一樓，車道出入口淨高須達 2.3 米以上以供廂型車（含警示燈約 2.15 公尺）進出；警用機車停車位 36 位，以設置於地面層且獨立使用管理為原則，其不足數量得設置於地下一樓，警車停放區由慈福派出所獨立管制。
6. 屋頂層須無償提供設置民防廣播基地臺、獨立發電機房及無線電基地臺之空間，並考量載重與噪音問題。管道間須預留通道供無線電及民防警報線路使用，該線路須連通至值班臺。
7. 空間設計應符合無障礙之功能，各項設備設施均應達到相關法規之基本要求。
8. 空調規劃應考量辦公廳舍裝設分離式冷氣機，須有專用分電盤或獨立電源控制開關、預留排水管路、預留室內機專用電源配線插座及預留室外主機裝設位置，以利整體美觀。
9. 全部隔間牆為磚造結構厚度 12 公分，每一空間地板為石英地磚 60x60 公分，每一空間須裝設輕隔間矽酸鈣天花板，每空間全部油漆、獨立消防設備、燈具為 T5 節電燈具。
10. 屋頂層平台裝設獨立水錶，並於適當位置裝設獨立電錶，相關費用由合作開發者負擔。
11. 室內空間一樓淨高度為 3.5 公尺、其他樓層淨高度至少為 2.6 公尺（不含輕隔間天花板高度），男警、女警備勤室須為套房式含

衛浴設備。

12. 電力系統：3 相 380，須有變壓器可變換 110V、220V 電壓之系統。
13. 公共藝術經費合作開發者須依相關規定編列，另擇定設置位置。
14. 廁所須設有排風設備，另衛浴設備內須含成人用馬桶、洗手檯、置物架及明鏡。
15. 所有管路除要求預留空管外皆須全面配線。
16. 地面層及地下層應特別考量防水（防水閘門）、排水等設施之規劃設計。
17. 規劃設計與建材使用應兼顧考量特殊需要，地坪材質以硬質止滑材料為原則。
18. 慈福派出所各層空間配置原則表（如表 2）。

表 2 慈福派出所各層空間配置原則表

樓層	需求面積	空間名稱及說明 (表內為基本需求，依相關規定酌以調整)
地下一樓 平面停車場	依建築技術規則	1. 至少警用停車位 5 個(含無障礙停車位 1 個) 2. 必要之設備機房(依建築技術規則規定辦理)
地上一樓 戶外空間	—	1. 警用機車停車位 36 個 2. 不足車位可設於地下一樓
一樓	主建物面積 1,102 平方公尺（不含陽台、雨遮等附屬建物面積及共用部分）	所長辦公室、值班室、槍械室、應勤裝備室、監視器室、受理報案區、無障礙廁所、志工櫃檯 (主建物面積最小以 198 平方公尺為設計基準)
二樓		副所長辦公室、辦公區、偵詢室(指認室)、茶水間、廁所
三樓		1. 必要項目：廚房、餐廳、廁所 2. 彈性項目：辦公區、會議室、貯藏間、交誼閱覽區
四樓		彈性項目：檔案室、6 間備勤室(含浴廁)、洗衣間
屋頂層	40	民防廣播基地臺、獨立發電機房、無線電基地臺、管道及民防警報管路

註：本表之各項空間可依附件「新北市政府警察局三重分局慈福派出所興建辦公廳舍需求表」彈性配置，惟實際需求設計仍須經新北市政府警察局三重分局同意。

(二) 樓上其他單元規劃設計原則

本案建物結構、建材設備及施工品質應一致，且全棟大樓公共設施部分應作統一規劃。

附件、新北市政府警察局三重分局慈福派出所興建辦公廳舍需求表

開發者於滿足慈福派出所主建物面積需求之前提下，得彈性規劃各樓層未指定使用項目之空間，惟最終需求設計須經新北市政府警察局三重分局同意

樓層		空間名稱	需求面積(㎡)	說明(表內為基本需求依相關規定酌以調整)
地下一樓		平面停車場	依建築技術規則	1. 至少警用停車位5個(含無障礙停車位1個) 2. 必要之設備機房(依建築技術規則規定辦理)
地上一樓		戶外空間	—	1. 警用機車停車位36個 2. 不足車位可設於地下一樓
一樓	必要項目	值班室	20	
		槍械室	20	
		應勤裝備室	20	
		監視器室	10	
		所長辦公室	40	
		受理報案區	68~145.5	規劃於一樓為限
		無障礙廁所	10	
		志工櫃檯	10	
		合計	198~275.5	主建物面積最小以198㎡為設計基準
二樓	必要項目	副所長辦公室	30	
		辦公區	90~195.5	不足之面積可規劃於三樓(含)以上樓層，不含屋頂層
		偵詢室(指認室)	20	
		茶水間	10	
		廁所	20	
		合計	170~275.5	
三樓	必要項目	廚房	40	
		餐廳	30	
		廁所	20	
		合計	90	
	彈性項目	辦公區	45.5	可分別規劃於三樓(含)以上樓層，不含屋頂層
		會議室	50	
		貯藏間	20~40	
		交誼閱覽區	20~50	
四樓	彈性項目	檔案室	50	可分別規劃於四樓(含)以上樓層，不含屋頂層
		6間備勤室(含浴廁)	175.5	
		洗衣間	50	
屋頂層		民防廣播基地臺	5	配合慈福派出所設置民防設備之需求，應無償提供使用部分屋頂層及樓上單元通往屋頂層之共用部分，並於將來買賣契約及住戶規約內載明上述屋頂層空間為派出所約定專用。
		獨立發電機房	20	
		無線電基地臺	5	
		管道及民防警報管路	10	
		合計	40	