

高雄醫學大學之整體容積率 專案報告

~含東側停車場租賃終止、興建國際學生宿舍、
學校操場地下停車場、附院六期工程

承辦單位：總務處

報告人：黃耀斌總務長 / 陸文德組長

107/09/27



簡報大綱

- 本校整體容積率現況
- 東側停車場租賃終止
- 興建國際學生宿舍
- 附院六期工程
- 學校操場地下停車場



本校整體容積率現況 (1/6)

■ 都市計畫法高雄市施行細則

- 103年10月23日以前
 - 學校用地(含大專以上)皆「不予規定」
- 103年10月23日以後
 - 學校用地針對大專以上改為「250%」

市場用地	學區用地	FM	MTM
	批發市場	50	300
	國小	40	不予規定
	國中	40	不予規定
學校用地	高中	40	不予規定
	大專以上	40	不予規定
其他機關團體用地		60	不予規定

修正前

市場用地	學區用地	FM	MTM
	批發市場	50	300
	國小	40	不予規定
	國中	40	不予規定
學校用地	高中	40	不予規定
	大專以上	40	250
其他機關團體用地		60	不予規定

修正後



本校整體容積率現況 (2/6)

■ 本校現況

- 本校原於98年5月核定容積率為285.52%
- 現已使用至**282.90%**

■ 於104年初即向高雄市政府陳情，並經高雄市都市計畫委員會專案小組多次審議



本校整體容積率現況 (3/6)

高雄醫學大學容積率審議案

本
高雄市政府 函
地址：高雄市中區五福一路100號
電話：(07) 3322580
傳真：(07) 3322581
電子郵件：city@city.gov.tw

受文者：高雄醫學大學
發文日期：中華民國104年8月8日
發文字號：高市府都計字第1043225800號
送：各機關
查：高雄醫學大學
附件：高雄醫學大學容積率審議案(三民區部分)審議案(第三次通盤檢討)案

主旨：檢送「變更高雄市原都市計畫區(三民區部分)細部計畫(第三次通盤檢討)案」—高雄醫學大學容積率審議案1次審議小組聽取所提會場紀錄二份，請查照。

說明：
一、檢送本月104年8月8日高市府都計字第1043225800號開會通知單檢附。
二、查該小組委員對本會場紀錄有修正意見，應於三天內逕向本府都市發展局(五成會議及審議科)。

正：各機關及有關人員，請查照。
副：高雄醫學大學(函送)。

市長 陳菊

高雄市政府都市發展局局長陳菊

本
高雄市政府 函
地址：高雄市中區五福一路100號
電話：(07) 3322580
傳真：(07) 3322581
電子郵件：city@city.gov.tw

受文者：高雄醫學大學
發文日期：中華民國104年8月21日
發文字號：高市府都計字第1043225800號
送：各機關
查：高雄醫學大學
附件：高雄醫學大學容積率審議案(三民區部分)審議案(第三次通盤檢討)案

主旨：檢送高雄醫學大學容積率審議案(三民區部分)審議案(第三次通盤檢討)案1次審議小組聽取所提會場紀錄二份，請查照。

說明：
一、檢送本月104年8月21日高市府都計字第1043225800號開會通知單檢附。
二、查該小組委員對本會場紀錄有修正意見，應於三天內逕向本府都市發展局(五成會議及審議科)。

正：各機關及有關人員，請查照。
副：高雄醫學大學(函送)。

市長 陳菊

高雄市政府都市發展局局長陳菊

第一案：「變更高雄市原都市計畫區(三民區部分)細部計畫(第三次通盤檢討)案」—高雄醫學大學容積率審議案
決議：

- 一、本案參照專案小組建議意見(詳附錄一)，依本次簡報所提土地使用分區管制內容(詳附錄二)通過。
- 二、考量本案開發後將對周邊交通造成衝擊，故本案申請建築開發時，應提出交通衝擊改善方案(包括提供基地外停車位)，送請都市設計審議委員會及建築物交通影響評估審議會審查。

【附錄一】專案小組建議意見如下：

本案容積率依本府原核定值為285.52%，惟考量高雄醫學大學兼具本市醫學中心及教學醫院之重任，為學校未來發展需求並強化醫療照護教學訓練，校區改建提高容積率有其公益性及必要性，故依其所提未來校區發展興建計畫，107年前申請銀髮照護中心暨國際學生宿舍建造執照核予容積率295.86%、108年前申請附設醫院六期銀髮健康醫療大樓建造執照核予容積率356.15%及112年前申請第三教學大樓建造執照核予容積率385.92%，若未依上開期限申請建造執照，除依法申請都市計畫變更外，否則應依已核定之容積率辦理。

【附錄二】土地使用分區管制內容如下：

高雄醫學大學(大專用地)容積率為285.52%，若高雄醫學大學依未來校區發展興建計畫於107年底前申請建造執照則容積率為295.86%，108年底前申請建造執照則容積率為356.15%，112年底前申請建造執照則容積率為385.92%，若未依各該期限申請建造執照，其容積率依已核定之前期容積率辦理。



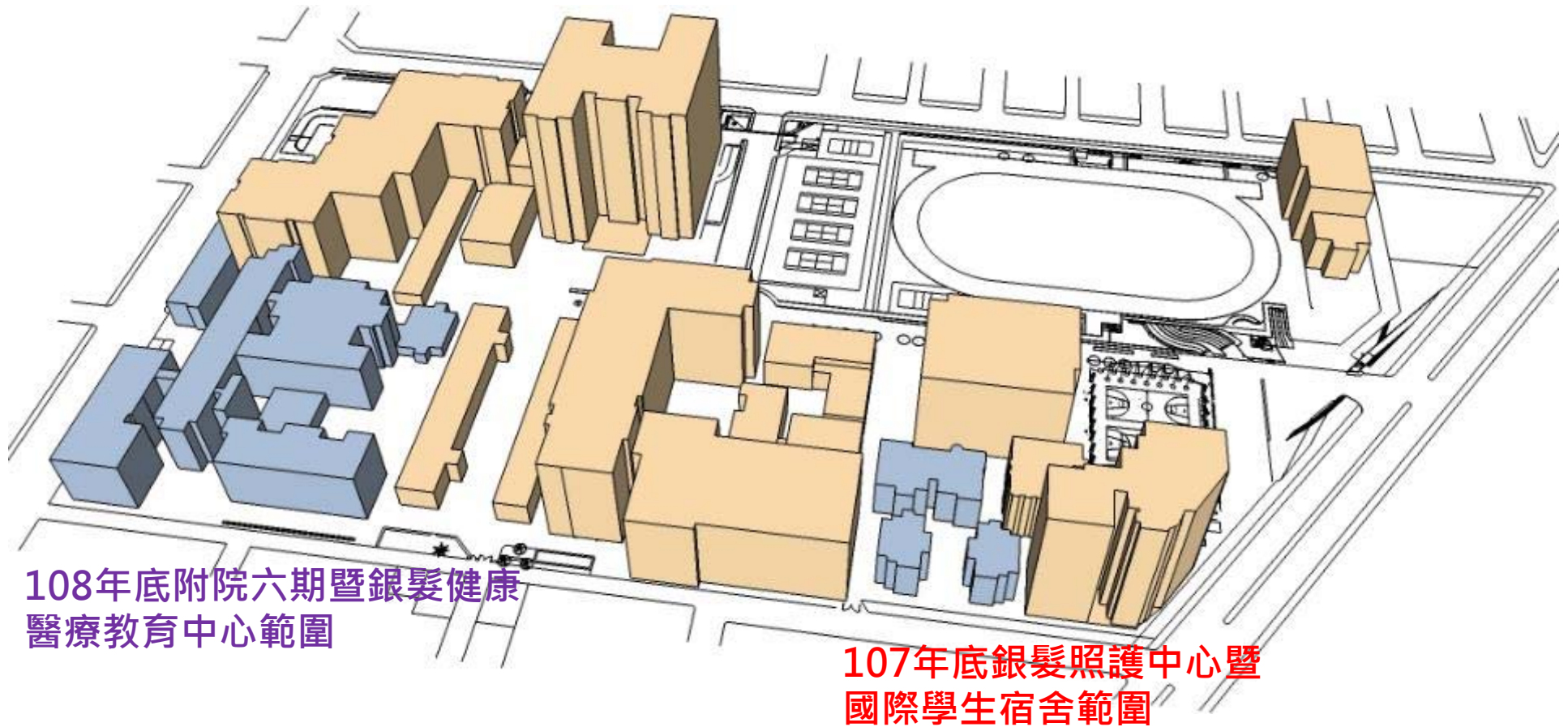
本校整體容積率現況 (4/6)

■ 高雄市都市計畫委員會決議

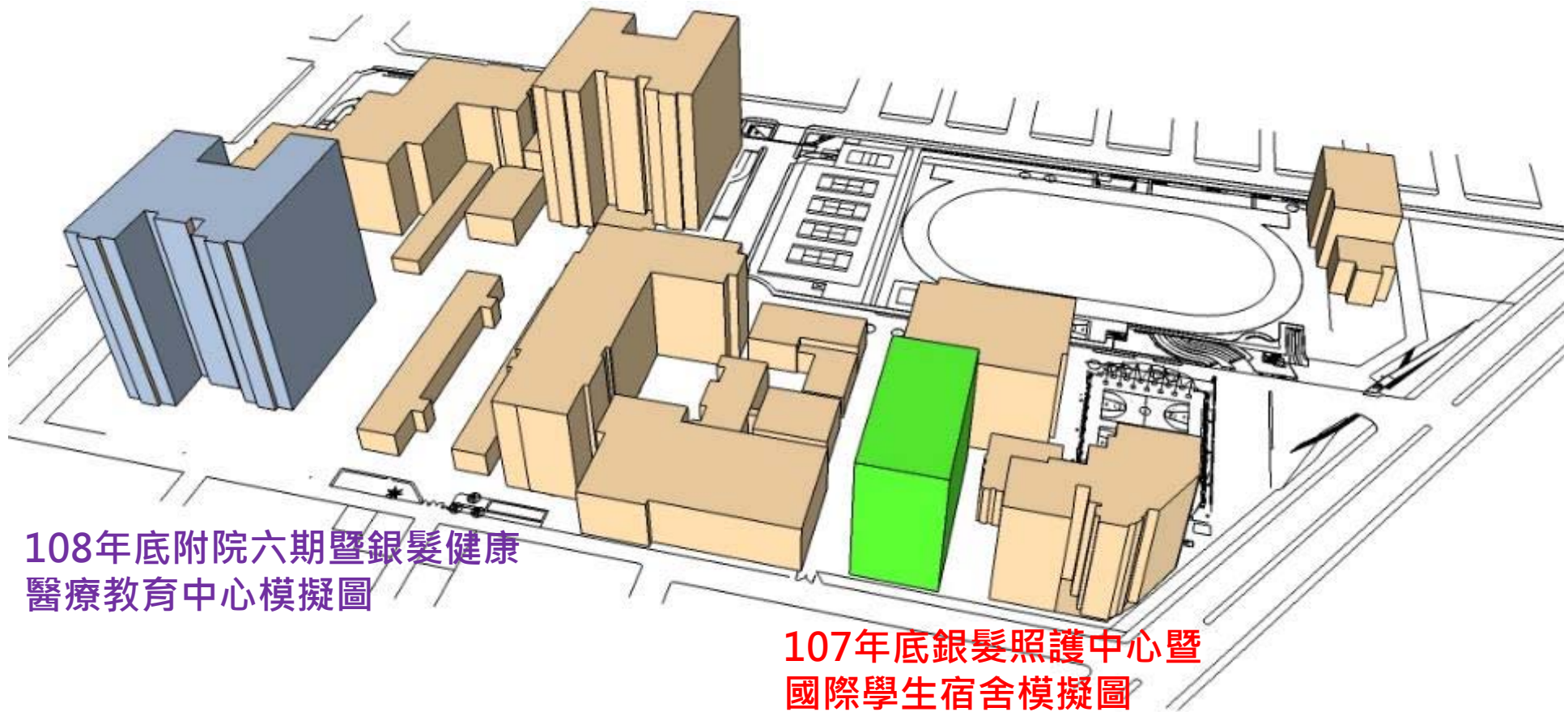
- 高雄市都市計畫委員會**104年7月3日第47次會議決議**，若未依下列期限申請**建造執照**，除依法申請都市計畫變更外，否則應依已核予之容積率辦理。
- **107年底前申請銀髮照護中心暨國際學生宿舍**，核予容積率295.86%
- **108年底前申請醫院六期銀髮健康醫療大樓**，核予容積率356.15%
- **112年底前申請第三教學大樓**，核予容積率385.92%
- 申請建築開發時，應提出**交通衝擊改善方案 (包括提供基地外停車位)**，送都市設計審議委員會及建築物交通影響評估審議會審查。



本校整體容積率現況 (5/6)



本校整體容積率現況 (6/6)



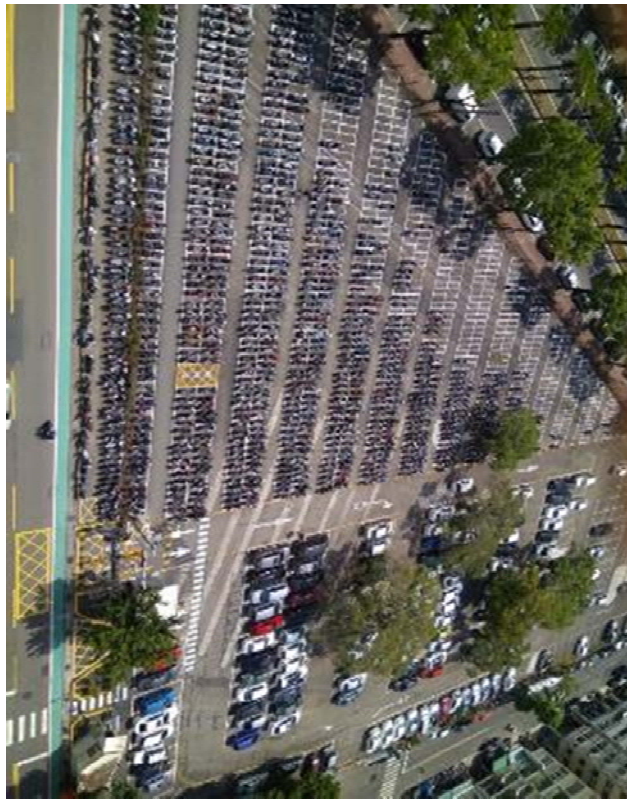
108年底附院六期暨銀髮健康
醫療教育中心模擬圖

107年底銀髮照護中心暨
國際學生宿舍模擬圖



東側停車場租賃終止

■ 東側停車場現況說明



東側停車場租賃終止

■ 東側停車場現有停車數

106學年度	車位數	每格費用(元)	備註
汽車停車位	190		
汽車發證數量	250	1,300	非固定車位
重機停車位	6		
重機發證數量	2	600	
機車停車位	1,085	300/學年	107學年度起調整 費用為400/學年



東側停車場租賃終止

■ 東側停車場購地案

- 2017年5月23日第一版「**擬購置不動產計畫書**」
- 地號930000、930001、980000土地



東側停車場租賃終止

■ 東側停車場購地案(地號930000、930001、980000土地)

- 依106年2月22日第18屆第8次董事會議決議辦理
- 依106年3月22日第18屆第9次董事會議決議辦理
- 同意購置
- 依106年5月03日第18屆第11次董事會議決議辦理
- 報告初步議價結果
- 依106年6月28日第18屆第13次董事會議決議辦理
- 購置不動產計畫書審議案
- 儘速送教育部審核

■ 106年07月13日本校購置不動產計畫書陳報教育部審核

■ 106年09月27日教育部函送審查意見

■ 106年11月14日陳報教育部修正計畫書

■ 107年04月25日教育部回函

- 依審查意見覈實檢討修正後，檢附計畫書報部



東側購地案南和興公司來函

■三民區建生段三筆土地

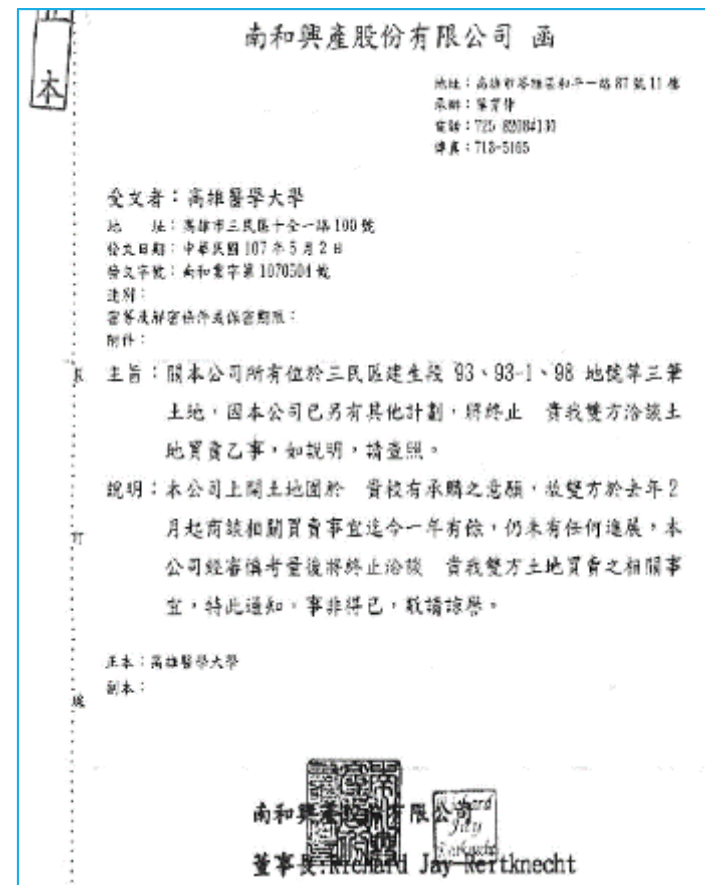
- 107年5月2日來函，終止雙方買賣洽談事宜

■原東側停車場租期

- 可再展延一次
- 107年7月1日至9月30日

■目前獲知訊息

- 該筆土地南和興公司有可能在9月份有售出計畫(已見報)



東側停車場租賃終止

■ 配套因應措施

另於【東側停車場租約到期配套規劃案】
之專案報告詳加說明



校園學生宿舍議題之緣由

■ 學生宿舍之占率僅約 22.9%

- 全校學生人數：7,000人
 - 大學部 5,600人; 研究生 1400人
- 宿舍床位數：1,606床位 (另有緊急安置床8床位)

■ 學生宿舍*硬體評估

- 宿舍A館 (原新館14年)：浴室、牆面滲水 / 空調設備維護
- 宿舍B館 (原醫護大樓34年)：空調設備維護
- 宿舍S館 (原南館40年)：外牆面滲水 / 無電梯
- 宿舍N館 (原北館40年)：外牆面滲水 / 無電梯

104年10月
轉交學校管理

104年9月
完成內部整修

■ 容積率問題

*學生宿舍名稱依104學年度第13次校務首長會議(105/7/7)提案決議



宿舍現況(1/3)



館別	樓層	2床	4床	寢室間數	床位數
宿舍A館	1F	1		277	1,102
	2F	1	22		
	3F	1	22		
	4F		23		
	5F		23		
	6F		23		
	7F		23		
	8F		23		
	9F		23		
	10F		23		
	11F		23		
	12F		23		
	13F		23		



宿舍現況(2/3)



館別	樓層	2床	3床	4床	寢室數量	床位數
宿舍B館	1F		6	1	85	212
	2F		12	1		
	3F	12		1		
	4F	12		1		
	5F	2	10	1		
	6F	12		1		
	7F	12		1		

- 104年10月轉交學校管理後進行整修，可預作未來宿舍異動時之緩衝
- 105年9月正式開放使用，提供212個床位，若配合市府容積率計畫改建國際學生宿舍雖仍不足替代宿舍N/S館床位，但可有效減緩宿舍床位不足之壓力。



宿舍現況(3/3)



館別	樓層	1床	2床	3床	5床	寢室數量	床位數
宿舍N館	1F	1	3	1	3	44	149
	2F		4	1	4		
	3F		4	1	4		
	4F		4	1	4		
	5F		4	1	4		
宿舍S館	1F	1	4	1	3	45	151
	2F		4	1	4		
	3F		4	1	4		
	4F		4	1	4		
	5F		4	1	4		
四棟宿舍(含緊急安置床8床) 合計						451	1,614



校友會館



■ 校友會館 (40年)

館別	樓層	單人 1床	雙人 1大床	雙人 2小床	房間總數
校友會館	3F		3	3	16 (另有1間借校史館，1間待整修)
	4F		4 (2)		
	5F	1*	6		

*房型小，僅供臨時性緊急調度使用



學生宿舍南北館整修時程說明

103年10月23日公告

都市計畫高雄市施行細則定
大專以上用地容積率250%

104/07

市政府有條件同意本校
依時程建設
提高容積率

- 104/01 校方指示宿舍南北館重新整修
- 104/05 宿舍南北館內部整修發包完成
- 104/06 宿舍南北館整修開工
- 104/09 宿舍南北館整修竣工

- 於105年9月二次颱風侵襲，宿舍南北館雖有進行內部整修，但因外牆結構老舊仍難敵強風驟雨，多間嚴重滲水，若要全面補強所費不貲且效益有限。



校園學生宿舍議題之緣由

■ 學生宿舍登記及入住人數

學年度		104 (B館尚未全數納入)	105 (入住率達99.2% · 扣除國際處保留床)	106 (入住率達100% · 扣除國際處保留床)
項目				
大一生床位數		1067	1070	991
非大一生	僑外陸生床位數	224	160	211
	國際處交流生保留床位	40	40	30
	本國籍生申請抽籤人數	294	530	737
	本國籍生中籤人數(含遞補)	135 (45.9%)	322 (60.6%)	374(51.2%)

◦ 106學年度非大一生住宿生(含本國籍及僑外陸生)年級人數分佈

大二	大三	大四	大五	大六	大七	碩博	合計
214	161	100	13	4	1	92	585



興建國際學生宿舍~歷程

■本校校園學生宿舍規劃案

- 106年03月16日校務首長會議專案報告
- 106年04月24日校務會議依會議決議修訂
- 106年10月18日學生會舉辦校園整體規劃說明會
- 106年11月17日校務會議審議通過

■106年12月20日第18屆第19次董事會議提案

- 決議：鑑於本法人自 101 學年度起，於學校及學校附屬機構(含受委託經營)陸續進行許多重大投資，亦請學校一併研議教育部核定購置不動產案之准否後，學校未來三至十年之發展與資金調度計畫，將本案、銀髮照護中心、醫院六期銀髮健康醫療大樓、第三教學大樓等案合併規劃後，再提至本會審議。



地 址：
保存年限：

秘書室

財團法人私立高雄醫學大學董事會 函

地址：807 高雄市中區十全一路 60 號
電話：(07) 3233313
傳真：(07) 3233442
e-mail: kmuh@adm.kmu.edu.tw

受文者：高雄醫學大學

發文日期：中華民國 106 年 12 月 29 日
發文字號：高醫董字第 1060000296 號
速 別：
密 等：
附 件：陸文

主 旨：檢附本會第十八屆第十九次董事會議紀錄乙份，請依法議事項辦理。

正 本：全體董事、監察人
高雄醫學大學、高雄醫學大學附設中和紀念醫院、高醫小港醫院、
高醫大同醫院、高醫旗津醫院、附設高醫岡山醫院籌設營運處
副 本：董事會（存查）

董事長陳建志

107000005/

提案十一（密等及解密條件或保密期限：）

提案單位：高雄醫學大學

案 由：本校校園學生宿舍規劃案。

說 明：

- 一、本案業經 106 年 4 月 24 日本校 105 學年度第 4 次校務會議及 106 年 11 月 17 日本校 106 學年度第 3 次校務會議審議通過。
- 二、目前本校學生宿舍之床位數與學生人數比率僅約 22.9%，且現有宿舍 N 館、S 館及校友會館均已老舊，雖有進行內部整修，但因外牆結構老舊仍難敵強風驟雨，於 105 年 9 月二次颱風侵襲，多間嚴重滲水，若要全面補強所費不貲且效益有限。
- 三、依高雄市都市計畫委員會 104 年 7 月 3 日第 47 次會議決議，本校應於 107 年底前申請銀髮照護中心暨國際學生宿舍，核予容積率 295.86%，若未依該期限申請建造執照，除依法申請都市計畫變更外，否則應依已核予之容積率辦理。
- 四、基於以上，校園學生宿舍規劃及興建有其必要與時效性，以免錯失容積率之優惠。
- 五、檢附校園學生宿舍規劃書。

決 議：鑑於本法人自 101 學年度起，於學校及學校附屬機構（含受委託經營）陸續進行許多重大投資，亦請學校一併研議教育部核定購置不動產案之准否後，學校未來三至十年之發展與資金調度計畫，將本案、銀髮照護中心、醫院六期銀髮健康醫療大樓、第三教學大樓等案合併規劃後，再提至本會審議。

第 13 頁 共 15 頁



建照審查規定

■ 104年7月3日高雄市都市計畫委員會決議

- 都市設計審議委員會
- 建築物交通影響評估審議會

■ 建築法規

- 15F/50M ↑ 高層建築，結構外審
- 20F/70M ↑ 環境影響評估（法規已修訂，放寬到120M以上才須環評）
- 25F/90M ↑ 建築物防火避難性能設計計畫書
- 30F/100M ↑ 住宅大樓需做環境影響評估

■ 核給施工期限

- 地下層+15F ↓ 部份，每層4個月
- 16F ↑ 部份，每層3個月
- 因施工困難或構造特殊，可申請酌予增加施工期限，最長不得逾5年



銀髮照護中心暨國際學生宿舍興建工程

■ 規模

- 地上15F、地下3F，107年底提出申請
- 須辦理交通影響評估計畫、都市設計審議

■ 預計期程

- 107.10.01日提出建照申請
- 申請缺失，6個月內補正，交評等可延長6個月，共12個月緩衝期
- 108.10.01建照核可，3個月(108.12.31)內領取建照，6個月內開工，展期3個月，共6-9個月緩衝期
- 109.07.01開始計算工期， $(B3F+15F) \times 4\text{月} = 72\text{個月}$ ，最遲完工期限為115.06.30(申請使用執照)

■ 建議開工期程

- 自109.07.01，以30個月工期計算，完工日期為111.12.31



銀髮照護中心暨國際學生宿舍興建工程

■解決學生宿舍不足問題

- 原學生宿舍區重建宿舍大樓，以增加使用效益
- 提高學生宿舍之占率
- 提高本校教育部獎勵私立大學校院校務發展計畫指標分數
- **方案A**
 - 2230床位/7000人 (另有緊急安置床8床) (1606+624)
 - 由目前22.9% 至 32%
 - 增加校友會館至46間，並可規劃為學人宿舍(總數18間→46間)
- **方案B**
 - 1997床位/7000人(另有緊急安置床8床) (1606+388)
 - 由目前22.9% 至 28.5%
 - 增加校友會館至30間，國際學人宿舍30間 (總數18間→60間)



方案A及B之優缺點比較(1/2)

方案別			方案A	方案B
施工範圍			宿舍N館+宿舍S館+校友會館 +運動場地停擴建	宿舍N館+宿舍S館+校友會館 +學生宿舍B館
規模	地上樓層	面積	地上15層，14,404 M ²	地上15層，19,200 M ²
		房間數	學生宿舍 4人套房198間+2人套房66間 校友會館 2人套房34間+單人套房12間	學生宿舍 4人套房180間+2人套房90間 校友會館及國際學人會館 2人套房40間+單人套房20間
	地下樓層	面積	地下3層，4,500 M ²	地下4層，12,000 M ²
		機車位	350輛(學生宿舍) 1,200輛(地停)	700輛
		汽車位	60輛(學生宿舍，30x2層) 738輛(地停)	195輛 (65x3層)
	預估工程造價			
	施工期暫減少學生床位數		300	512
施工期可利用床位數		1,314	1,102	
完工後可增加學生床位數		924-300=624	900-512=388 (雙人房增加)	

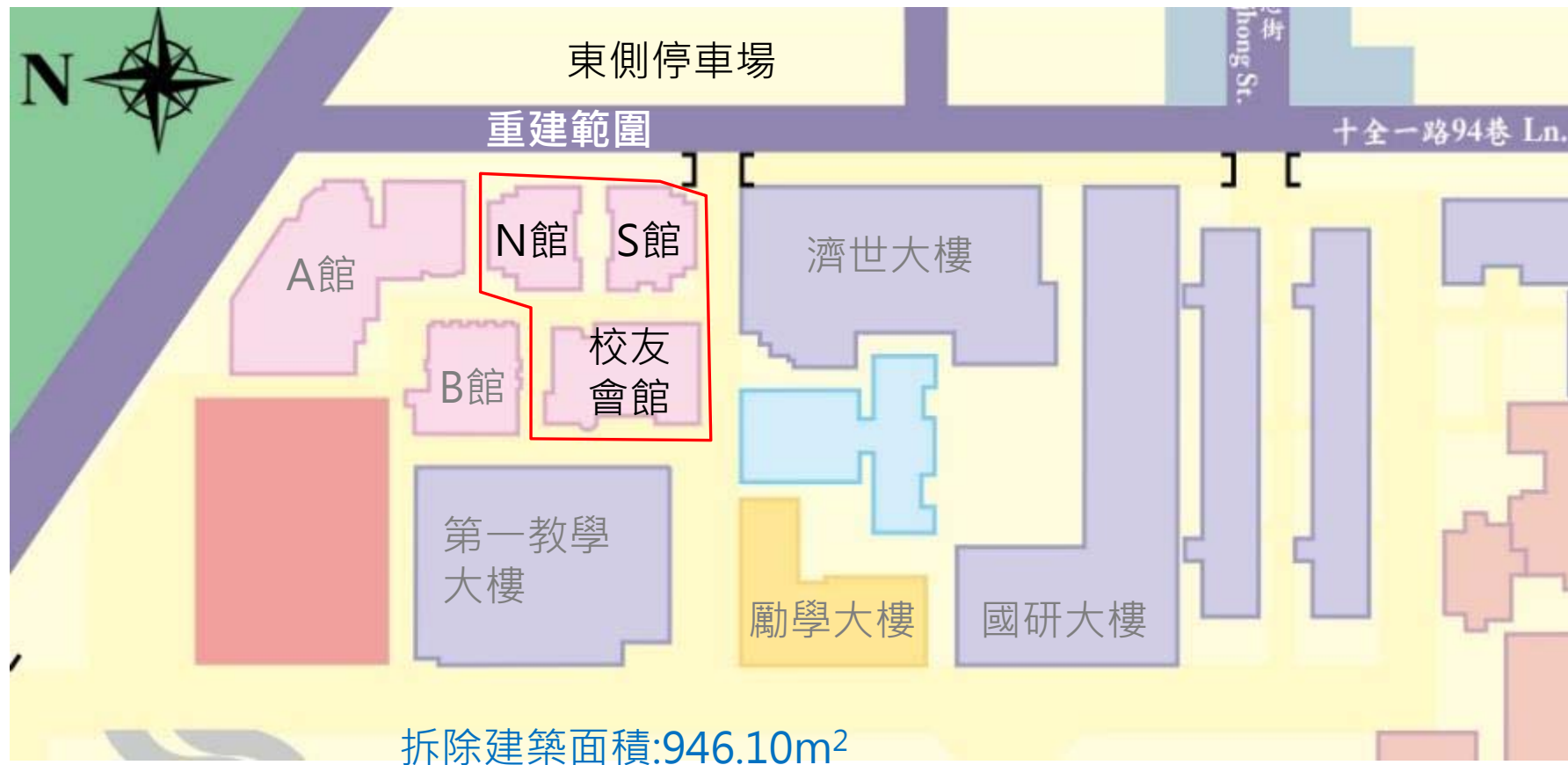


方案A及B之優缺點比較(2/2)

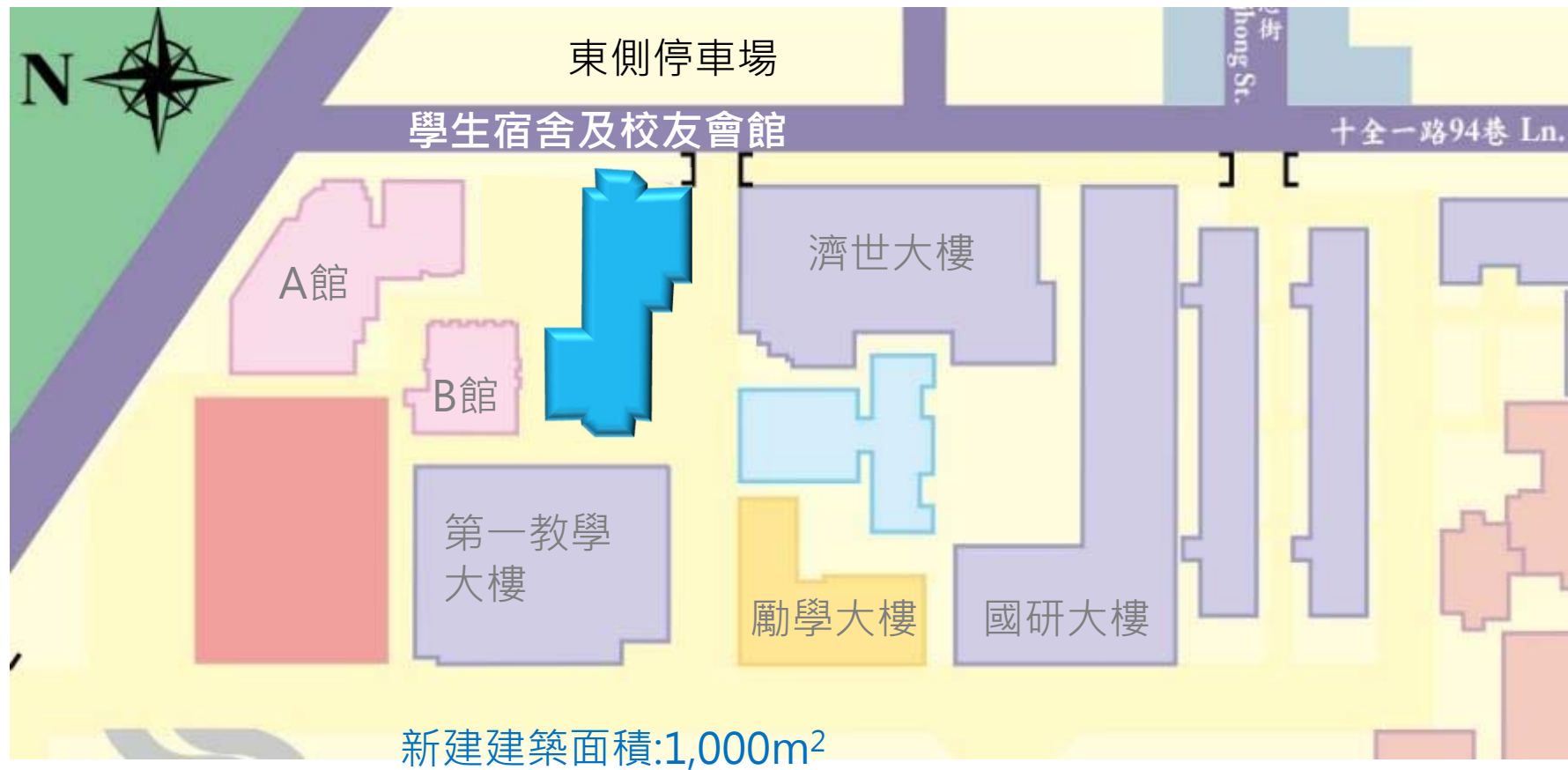
方案別	方案A	方案B
施工範圍	宿舍N館+宿舍S館+校友會館 +運動場地停擴建	宿舍N館+宿舍S館+校友會館 +學生宿舍B館
優勢(Strengths)	◆已通過市政府交通影響評估 ◆交評委員要求停車場須提供敦親睦鄰車位，地停B1F可以提供，無管理上之困難	◆可提供較大之銀髮照護教育中心及運動空間 ◆可建置無障礙寢室以符合新法規
劣勢(Weaknesses)	◆可利用之附加空間較少	◆施工期間大一新生入住(每層樓會排部分舊生擔任自治幹部)數量可能不足
機會(Opportunities)	◆可向教育部申請補助大專校院興建學生宿舍貸款利息本金一億元之全額利息	◆無障礙寢室可兼做銀髮照護教育中心寢室，安置身體不同障礙別需求之住宿學生
風險(Threats)	◆施工期間對學生活動空間影響相對較大	◆若交評委員要求停車場須提供敦親睦鄰車位，對宿舍區而言有管理風險



宿舍區規劃設計 (方案A)



宿舍區規劃設計 (方案A)



(方案A)

31

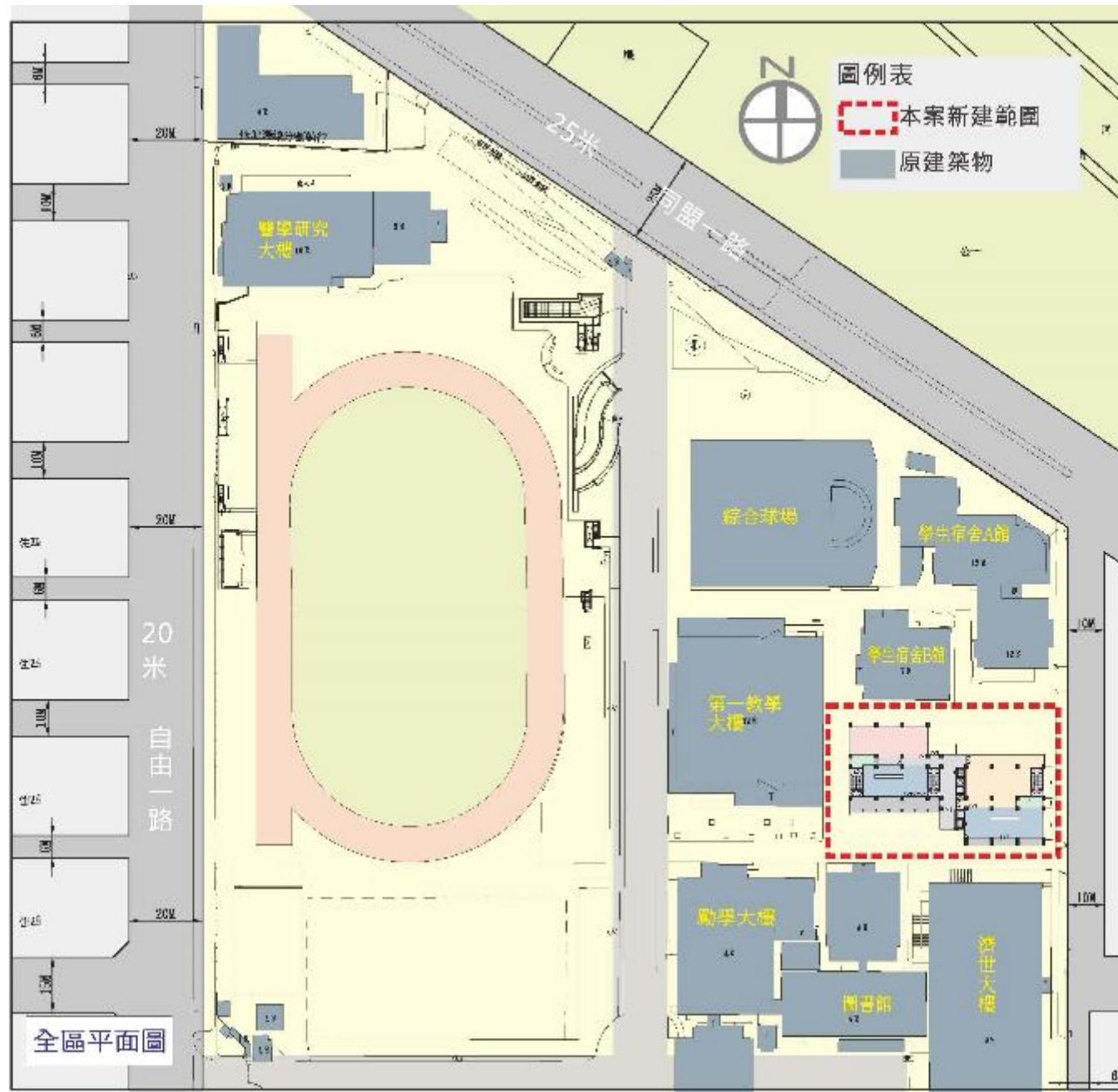
樓層	空間用途	樓地板面積		備註
R3F	屋頂突出物	125 M ²	38 坪	水箱
R2F	屋頂突出物	125 M ²	38 坪	機房
R1F	屋頂突出物	125 M ²	38 坪	樓、電梯間
15F	校友會館	900 M ²	273 坪	17間雙人套房+6間單人套房
14F	校友會館	900 M ²	273 坪	17間雙人套房+6間單人套房
13F	學生宿舍	964 M ²	292 坪	18間四人套房+6間雙人套房
12F	學生宿舍	964 M ²	292 坪	18間四人套房+6間雙人套房
11F	學生宿舍	964 M ²	292 坪	18間四人套房+6間雙人套房
10F	學生宿舍	964 M ²	292 坪	18間四人套房+6間雙人套房
9F	學生宿舍	964 M ²	292 坪	18間四人套房+6間雙人套房
8F	學生宿舍	964 M ²	292 坪	18間四人套房+6間雙人套房
7F	學生宿舍	964 M ²	292 坪	18間四人套房+6間雙人套房
6F	學生宿舍	964 M ²	292 坪	18間四人套房+6間雙人套房
5F	學生宿舍	964 M ²	292 坪	18間四人套房+6間雙人套房
4F	學生宿舍	964 M ²	292 坪	18間四人套房+6間雙人套房
3F	學生宿舍	964 M ²	292 坪	18間四人套房+6間雙人套房
2F	學生活動空間	1,000 M ²	303 坪	自修室、討論室
1F	大廳 學生活動空間	1,000 M ²	303 坪	大廳、藝文中心、運動中心
B1F	機車停車場	1,500 M ²	454 坪	約350輛
B2F	汽車停車場	1,500 M ²	454 坪	約30輛
B3F	汽車停車場	1,500 M ²	454 坪	約30輛
	合計	19,279 M ²	5,840 坪	

46間

924床位



(方案A)



財務分析-依學生問卷調整收費(1/5)

學生宿舍			校友會館 (學人宿舍)		
項目		4人房	2人房	2床套房	1床套房
間數		198	66	34	12
人數		792	132	-	-
收費 方式	每人•每學年 (以12個月計)	36,000 +3,600(電費推估)	48,000 +4,800(電費推估)	以五成住房率 每月10天	
	每年房型收入	31,363,200	6,969,600	每房平均2,000元	
	住滿全年收入	38,332,800元/年		5,520,000元/年	
	9成滿全年收入	34,499,520元/年			



財務分析(2/5)

模式	校方自籌	委外建設經營(類似BOT)																														
建築經費	總建築金額以 6億元 估算 (設計監造費約1800萬 + 工程費約5億8200萬)																															
	◦ 銀行貸款(以6億元核計)	◦ 提供校地委外建設																														
每年收入	◦ 學生宿舍：34,499,520元/年(九成) ◦ 校友會館：5,520,000元/年 (以五成住房率/每月10天/每房2,000元預估) • 初估年收入合計： 40,019,520元	◦ 學生租金：無 ◦ 每年權利金：依合約？ (不確定性高)																														
每年償還	<table border="1"> <thead> <tr> <th>償還模式/每月</th><th>本利平均攤還</th><th>本金平均攤還</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>期數(年)</td><td colspan="2">20年</td></tr> <tr> <td>年利率</td><td colspan="2">2%</td></tr> <tr> <td>全部利息(20年)</td><td>128,471,946</td><td>120,500,000</td></tr> <tr> <td>每月本利攤還金額</td><td>3,035,301</td><td></td></tr> <tr> <td>每月本金攤還金額</td><td></td><td>2,500,000</td></tr> <tr> <td>每年本利攤還金額</td><td rowspan="4">36,423,612</td><td>利息隨本金減少逐年遞減</td></tr> <tr> <td></td><td>41,725,000 第1年</td></tr> <tr> <td></td><td>39,325,000 第5年</td></tr> <tr> <td></td><td>36,325,000 第10年</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td>32,725,000 第15年</td></tr> </tbody> </table>	償還模式/每月	本利平均攤還	本金平均攤還	期數(年)	20年		年利率	2%		全部利息(20年)	128,471,946	120,500,000	每月本利攤還金額	3,035,301		每月本金攤還金額		2,500,000	每年本利攤還金額	36,423,612	利息隨本金減少逐年遞減		41,725,000 第1年		39,325,000 第5年		36,325,000 第10年			32,725,000 第15年	◦ 產權30-50年屬建設公司
償還模式/每月	本利平均攤還	本金平均攤還																														
期數(年)	20年																															
年利率	2%																															
全部利息(20年)	128,471,946	120,500,000																														
每月本利攤還金額	3,035,301																															
每月本金攤還金額		2,500,000																														
每年本利攤還金額	36,423,612	利息隨本金減少逐年遞減																														
		41,725,000 第1年																														
		39,325,000 第5年																														
		36,325,000 第10年																														
		32,725,000 第15年																														



財務分析(3/5)

教育部補助大專校院興建學生宿舍貸款利息實施要點 (民國105年03月11日修正)

二、申貸條件：

(一) 私立大專校院：

- 1、辦妥財團法人設立登記及變更登記，其按時報備有案者。
- 2、董事會及學校各項措施均符合規定，且已建立健全之人事制度者。
- 3、學校會計制度健全，最近三年內其經費收支能切實依照預算執行，會計簿籍完備，收支登記詳實，經查核屬實者。
- 4、具有興建學生宿舍所需土地之所有權或承租公有、公營事業土地，並取得學生宿舍之建造執照者。



財務分析(4/5)

教育部補助大專校院興建學生宿舍貸款利息實施要點

(民國105年03月11日修正)

四、申貸方式及相關規定：

- (二) 各大專校院申貸本貸款，銀行應以一般貸款利率計息，補助利息之年期，以學校申請利息補助之貸款契約為準。
補助貸款期限最長以二十年為限，
- (三) 利息負擔：本部最高補助貸款金額新臺幣一億元之全額利息；其餘貸款金額之利息，由學校全額負擔。
- (四) 興建用途：各大專校院經本部核准貸款興建之學生宿舍樓地板面積，由各校視實際需要定之；各校經核准貸款者，應按原申請用途使用，不得變更。



財務分析(5/5)

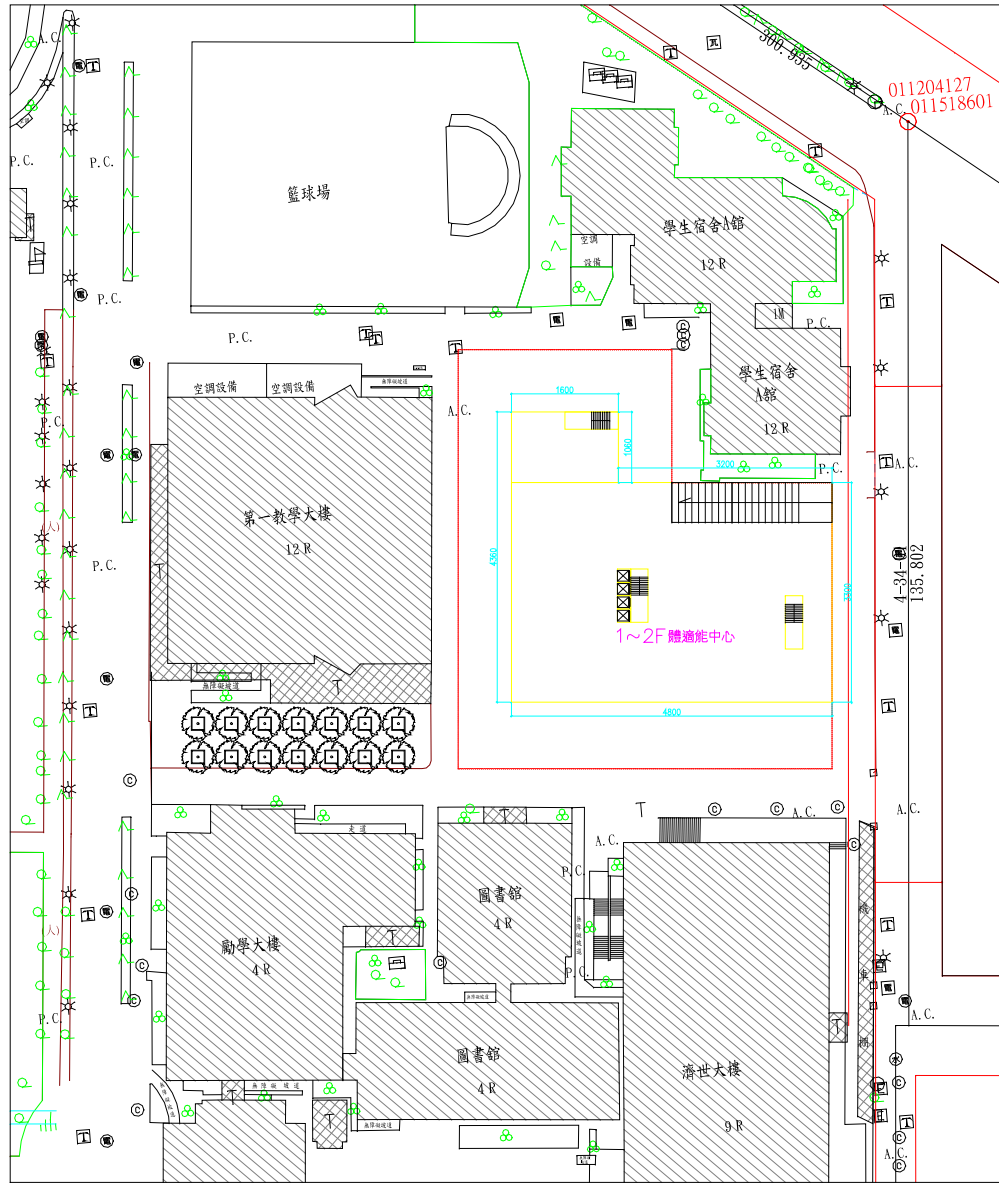
模式	校方自籌		委外建設經營 (類似BOT)
20年	支出	收入	以產權30年屬 建設公司為例
	◦本利：720,500,000元 (2%年利率) ◦水電費用：62,726,400元(9成滿住) ◦人事管理成本：21,600,000元(委外) ◦基本維修費用：20,000,000元 (造價x5%/30x20年) 合計支出：824,826,400元	宿舍費：800,390,400元 (9成滿住含校友會館) 教育部利息補助款： 20,000,000元 停車場：23,700,000元 合計收入：844,090,400元	
10年	◦水電費用：31,363,200元 ◦人事管理成本：10,800,000元(委外) ◦基本維修費用：10,000,000元 (造價x5%/30x10年) ◦建築設備維護費用：60,000,000元 (造價x10%) 合計支出：112,163,200元	宿舍費：400,195,200元 停車場：11,850,000元 合計收入：412,045,200元	



宿舍區規劃設計 (方案B)



(方案B)



(方案B)

樓層	空間用途	樓地板面積		備註
R3F	屋頂突出物	125 M ²	38 坪	水箱
R2F	屋頂突出物	125 M ²	38 坪	機房
R1F	屋頂突出物	125 M ²	38 坪	樓、電梯間
15F	校友會館	1,200 M ²	363 坪	20間雙人套房+10間單人套房
14F	國際學人會館	1,200 M ²	363 坪	20間雙人套房+10間單人套房
13F	學生宿舍	1,200 M ²	363 坪	20間四人套房+10間雙人套房
12F	學生宿舍	1,200 M ²	363 坪	20間四人套房+10間雙人套房
11F	學生宿舍	1,200 M ²	363 坪	20間四人套房+10間雙人套房
10F	學生宿舍	1,200 M ²	363 坪	20間四人套房+10間雙人套房
9F	學生宿舍	1,200 M ²	363 坪	20間四人套房+10間雙人套房
8F	學生宿舍	1,200 M ²	363 坪	20間四人套房+10間雙人套房
7F	學生宿舍	1,200 M ²	363 坪	20間四人套房+10間雙人套房
6F	學生宿舍	1,200 M ²	363 坪	20間四人套房+10間雙人套房
5F	學生宿舍	1,200 M ²	363 坪	20間四人套房+10間雙人套房
4F	銀髮照護教學中心	1,200 M ²	363 坪	16間無障礙寢室(單元教室)+銀髮教室
3F	運動中心	1,200 M ²	363 坪	運動中心、外跑道
2F	運動中心	1,800 M ²	545 坪	運動中心
1F	大廳 學生活動空間	1,800 M ²	545 坪	大廳、藝文中心、自修室、討論室
B1F	機車停車場	3,000 M ²	908 坪	約700輛機車
B2F	汽車停車場	3,000 M ²	908 坪	約65輛汽車
B3F	汽車停車場	3,000 M ²	908 坪	約65輛汽車
B4F	汽車停車場	3,000 M ²	908 坪	約65輛汽車
	合計	31,575 M ²	9,555 坪	

30間
50床

900床



學生宿舍施工期間配套措施

■杏二舍 (占地約500坪)

- 118間，無電梯
- 目前由附院承租作為醫護宿舍使用，每月租金785,000元
- 若規劃為2人房，可容納236人

■杏三舍 (占地約300坪)

- 84間，每間租金超過7000元/月，有電梯
- 若由校方團租推估每月租金588,000元
- 若規劃為2人房，可容納168人



銀髮照護教育中心(1/3)

■構想

- 台灣已於2018年3月邁入高齡化社會，預估2020年將進入超高齡化社會，銀髮照護教育中心設置，提供實務學習場域並可作育人才有其必要性
- 近年學務處都為可能入學之重殘學生，邀總務處就現有無障礙寢室如何改裝商議，但現況改裝困難

■無障礙寢室可兼作不同程度類型之銀髮照護教育中心單元教室，成為本校教學特色

- 可配合法定之無障礙寢室需求



醫院六期銀髮健康醫療大樓興建工程 (1/2)

■ 規模 (以核定可增加之容積率估算最大量體，以延長整體期程)

- 地上23F、地下5F，108年底提出申請
- 須辦理交通影響評估、都市設計審議、~~環境影響評估計畫~~

■ 預計期程

- 108.10.01日提出建照申請
- 申請缺失，6個月內補正，可延長6個月，共12個月緩衝期
- 109.10.01建照核可，3個月(110.01.01)內領取建照，6個月內開工，展期3個月，共9個月緩衝期
- 最遲開工期限於110.09.30，開始計算工期， $(5+15) \times 4 + (23-15) \times 3 = 104$ 個月，最遲完工期限為119.05.31 (申請使用執照)



醫院六期銀髮健康醫療大樓興建工程 (2/2)

■ 規模 (依附院擬進行之分期工程初估)

- 第一期(115學年度以前)/第二期(115學年度以後)
- 108年底前提出申請

■ 預計期程

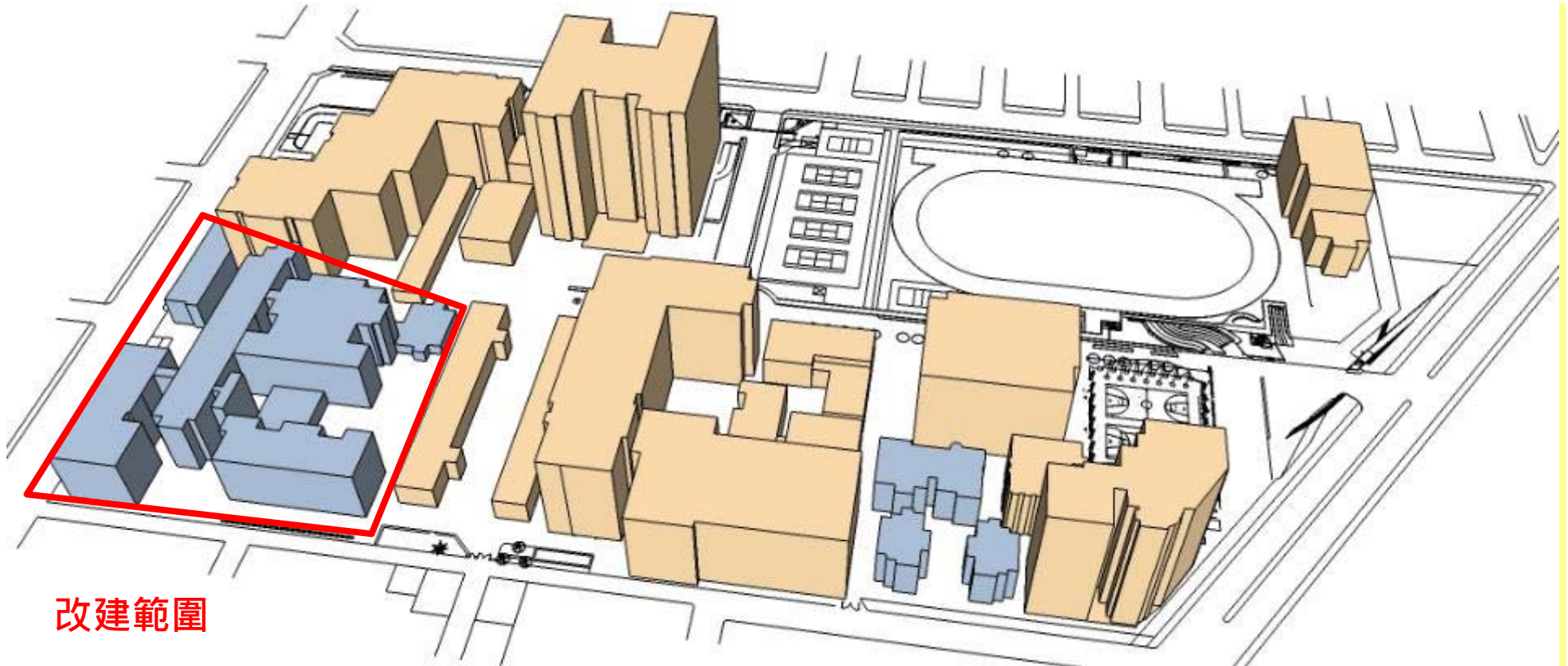
- 108.10.01日提出建照申請
- 仍先以最長工期104個月核計
- 於第一期開工前預留12個月的搬遷期

■ 建議開工期程

- 第一期工程：自113.07.01，以36個月工期計算
- 第二期工程：自116.07.01，以34個月工期計算



醫院六期工程拆遷影響評估



改建範圍

基地總面積: 5,042.30平方公尺

棟別	南棟大樓	自強大樓	醫學技術大樓	南二棟大樓	綜合實驗大樓	拆除後可建基地面積
基地面積	3,065.62	769.26	1,035.06	72.90	959.46	5,042.30



相關配套工程說明

配套工程：擴建校內運動場地下停車場

- 配合校園整體規劃之建設需有足夠之停車空間，並做為原東側停車場租約到期後車位轉移之必要建設
- 於校內運動場地下停車場進行擴建，同時也可解決附院自由路出口動線問題
- 預計以2年期間完成建設，預估經費
- 建築師遴選、設計及請照：107.07.01至108.06.30
- 建議工程期間：108.07.01至110.06.30



地下停車場擴建計畫

日期	執行進度
104/02/02	為解決啟川大樓前自由路及院內車輛壅塞問題，於校園景觀規劃委員會提出【杜聰明大道出口與醫院車道雙贏之構想】
104/08/27	校院首長會議決議：於學校自由路出口規劃出一半車道，提供啟川大樓第二地下停車場出口使用
104/09/14	開始試行，明顯改善回堵問題，但違規左轉問題明顯
105/01/25	交通局會勘，警察局希望分成短期與長期方案解決，長期方案仍建議出口處與察哈爾街成十字路
105/01/27	校院首長會議決議：依交通局會勘建議，責成總務處負責規劃出口處與察哈爾街成十字路之長期方案
105/02/26	總務處提出啟川大樓第二停車場地下引道接察哈爾街方案



地下停車場擴建計畫

105/03/03	校院首長會議決議：辦理地下停車場規劃
105/04/07	校院首長會議：地下停車場規劃專案報告
105/04/14	行政會議：地下停車場規劃專案報告
105/05/11	董事會議報告：董事會要求先確認杜聰明大道下方管線是否會影響第二停車場與擴建地下停車場間連通道，另應先送交通影響評估計畫至市府審查
105/06/15	舉辦「地下停車場擴建計劃」全校教職員工生及附屬機構同仁說明會
105/07/06 ~105/07/16	確認杜聰明大道下方管線位置，進行杜聰明大道管路探勘試挖工程
105/09/14	製作「地下停車場擴建懶人包」提供師生參考



地下停車場擴建計畫

105/09/21	配合學生會，辦理「暫時消失的運動場」地下停車場擴建全校師生說明會
105/09/22	校務會議專案報告：校園停車問題與容積率解決方案
105/11/14	市政府召開建築物交通影響評估審議會，審查本校地下停車場擴建計畫案
105/12/13	市政府再次召開建築物交通影響評估審議會，回覆前次審查意見並說明

- 106年1月19日高市府交運規字第10630362500號函
通過高雄市政府建築物交通影響評估審查。



校園停車問題現況

● 全校教職員工生及附院同仁人數

- 學校教職員工約870人，學生人數近7,000人
- 附院同仁約3,000人

● 校內汽機車停車場地

校園內停車場	汽車停車位	機車格	備註
運動場地下停車場	562	1,652	105學年度重新劃位可增加為562個汽車位
來賓臨時停車場1	32		
來賓臨時停車場2	22	150	醫研大樓北側位置
附院來賓第一停車場	108	200	滿停09:00~10:00 時段13:00~15:00
附院來賓第二停車場	322		
合計	1,047	2,002	



校園停車問題現況

●停車位不足問題及困難

- 因校內僅有562個停車位，停車位嚴重不足故長期租借東側停車場約190個汽車停車位
固定車證(532)+非固定車證(250)
- 106學年度提供學校及附屬機構同仁及學生合計782張汽車停車證
 - 學校343/附院362/學生(含實習醫師)68/研究助理6/樂齡3
 - 近年校院申請汽車停車位合計申請人數為1073人(782/1073=73%)
 - 教職員工部分約為831人，學生及研究助理因僅提供70個車位(採抽籤方式)故提出申請人數為239位；另有3位樂齡提出申請

■東側停車場地租約中止

- 106學年度南和興產僅與學校訂約至107年9月30日止，未來將嚴重影響校、院之教職員工與學生停車問題



【停車位嚴重不足】

- 可申請之汽車停車位數量 (106學年度資料)
 - 地下停車場: 562個汽車位
 - 不含附院借用17個車位放置病歷，但包括20個車位提供附屬機構同仁至附院門診或公務使用
 - 採固定車位，依申請人之點數順序分配
 - 106學年度需達22點可分配至地停固定車位
 - 年資一年1點
 - 另含年資加總所列點數: 教授15點/副教授10點/一級主管10點/二級主管以下5點/主治醫師及總住院醫師5點
 - 東側停車場租約至107年9月30日到期
 - 190格汽車位(250張停車證)/1,085格機車位/6格重型機車位

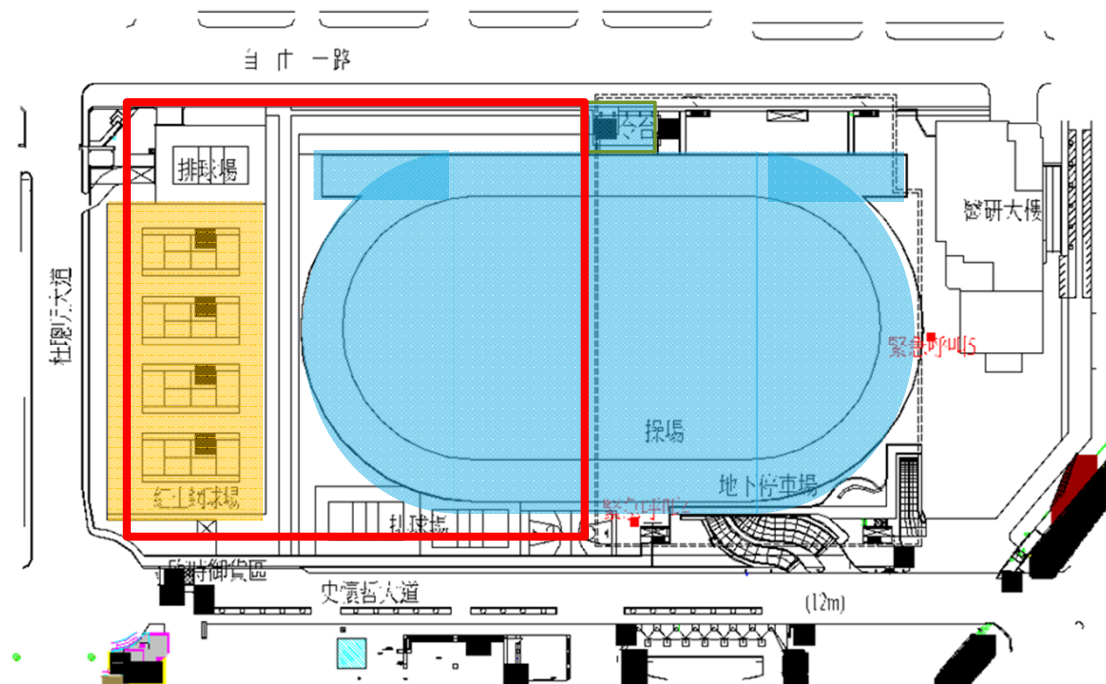


【停車場規劃方案評估】

評估項目	校外購地		校內用地		
	A方案	B方案	C方案	D方案	E方案
目前用途	東側停車場	杏一學生宿舍	運動場	綜合球場及臨時停車場	學生宿舍及校友會館
基地面積	8,245 M ²	1,696 M ²	11,000 M ²	3,600 M ²	3,182 M ²
開挖三層之樓地板面積	24,750 M ²	23,388 M ²	33,000 M ²	10,800 M ²	9,546 M ²
以地下三層可使用車位	汽車位: 600 機車位: 400	機車位: 420	汽車位: 730 機車位: 1000	汽車位: 280	汽車位: 210
停車場出入口之分散性	入:十全 出:山東街	自由一路	同盟路 自由一路	同盟路	十全一路94巷
購地金額			自用	自用	自用
停車場工程費用					
- 解決停車位不足 - 改善交通			屬地下工程無影響	若有地上建築會有影響	若有地上建築會有影響
			屬地下工程無影響	若有地上建築會有影響	若有地上建築會有影響

建議規劃 (1/3)

- 擬於107學年度進行運動場地下停車場擴建工程
 - 有效改善本校停車位嚴重不足之問題



建議規劃 (2/3)

●運動場地下停車場擴建規劃方案

- 經評估擬於運動場及網球場位置 (約1.1公頃) 規畫擴建地下三層停車場，約可增加提供**730個**汽車停車位及**1200個**機車停車位，工期二年。
- **B1**: 約**120個**車位，其中**110個**停車位可銜接附院第一停車場被取代之車位;另**10個**車位可做為里民敦親睦鄰之使用。
- **B2/B3**: 約**610個**車位，若採非固定車位車證數可達732張，加上原地停513張固定車位車證，合計可提供1245張車證，約可達目前申請車位之數量(約1166人)，**有效緩解停車位嚴重不足的問題**。
- 假日期間可配合**高醫國際會議中心**之租用，商機可期；平日可採分樓層非固定車位之管制，應可發揮更大之停車效益。



地下停車場擴建**預期效益**(1/2)

1. 有效增加學校、附屬機構同仁及學生汽機車停車位，對長期以來申請到車位車證比率僅能達62.2%之**停車位嚴重不足問題得以改善**
2. 有利於107年底及後續校內基地建設開發時之**交通衝擊評估**，使本校建築之容積率初期可提高至343.19%，長期可達385.92%，等同樓地板面積最多可增加54.4%，相當於**土地價值可增加近1.5倍以上**，影響甚鉅
3. 改善民眾就醫停車不便之困擾及疏緩校園及附院周圍交通擁塞問題



地下停車場擴建**預期效益**(2/2)

- **重要附加價值**

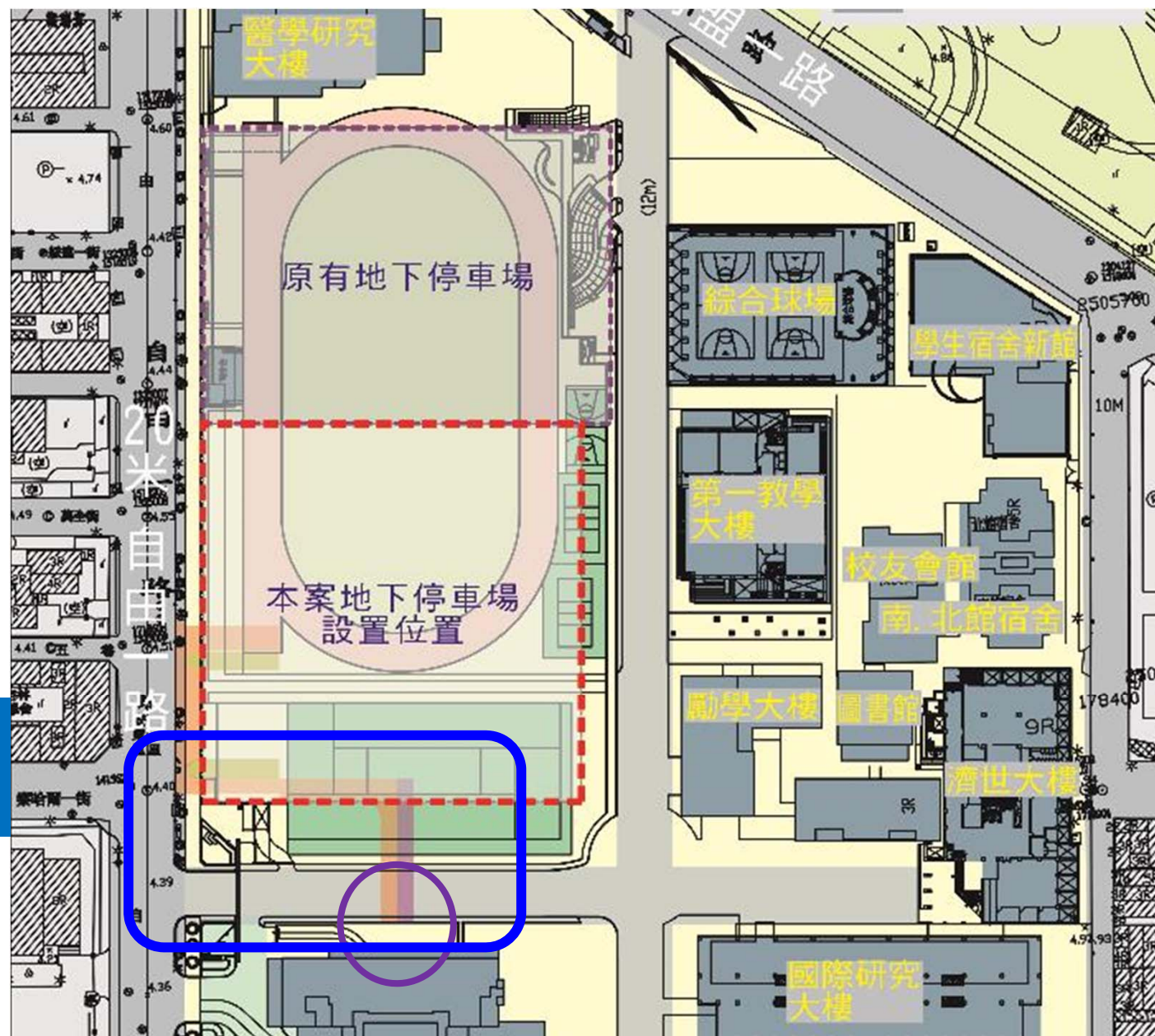
1. 解決長期以來民眾或教職員工生車輛，自附院來賓**第二停車場出口**離院時動線不良問題
2. 增加學校與附院間可互相連結之**人行通道**，以改善同仁們往來的便利性
3. 提升「**高醫國際會議中心**」對外推廣及宣傳之利基，開創下班時段或假日期間租用商機
4. 恢復並能維持校園在**杜聰明大道**上，於自由一路出口位置的完整性及整體環境美觀



開挖範圍

即使不開挖地下停車場，也可自附院地下B2F開挖連通雙車道，經運動場下方直接爬升至地面，正對察哈爾街出口，以解決附院第二停車場長久以來出口動線問題。

欣高瓦斯加壓站及台電亭置式變壓器移位

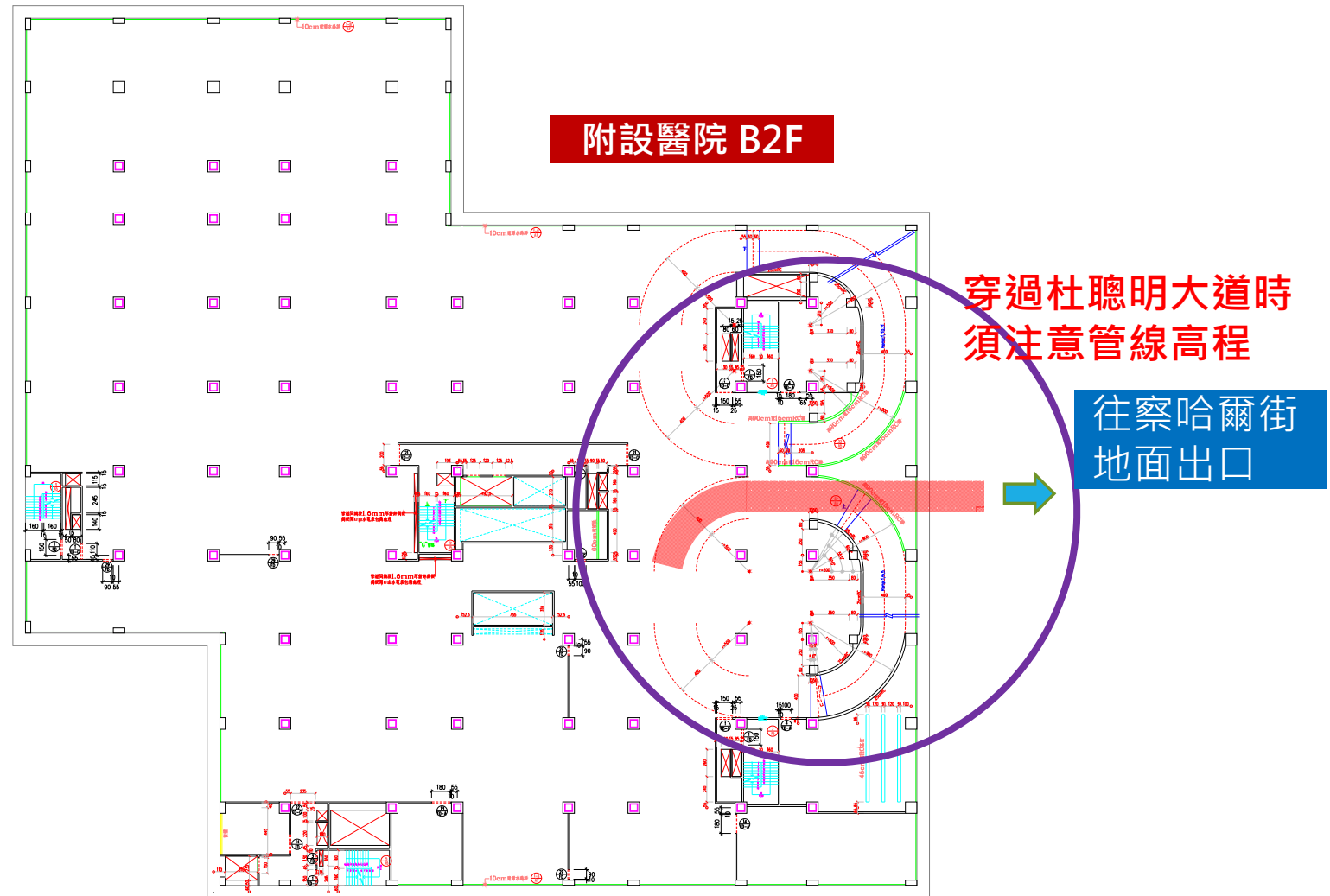


地下停車場擴建可行性評估(1/4)

- 杜聰明大道兩側管線深度問題
 - 水管/瓦斯/污水管/...
 - 雖已收集相關數據資料，為求慎重擬採**試挖工程評估**
- 交通影響評估/車流量模擬
 - 已委請建築師辦理交通影響評估計畫送市府審查，於106年1月19日核定在案
- 配合附院六期暨銀髮健康醫療教育中心停車場規劃
 - 依法定停車位規劃車位數
 - 提供該大樓員工及就醫民眾使用



地下停車場擴建可行性評估(2/4)



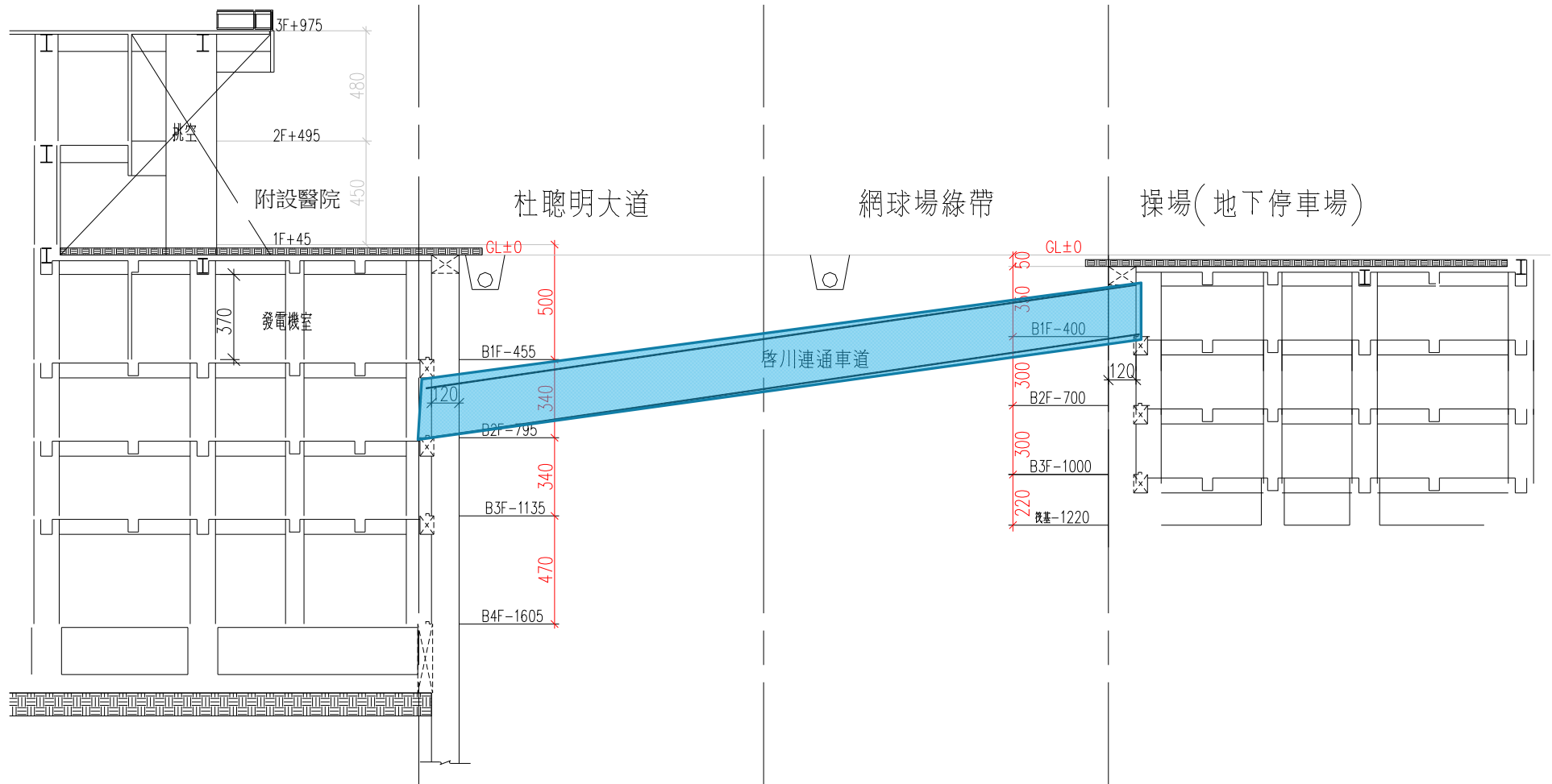
地下停車場擴建可行性評估(3/4)

■可行性執行進度

- 初步擴建專案計畫已完成
 - 已於105年6月15日(星期三) 進行全校師生「地下停車場擴建計畫說明會」，簡報資料已公告於總務處網頁提供點閱
- 杜聰明大道管路探勘試挖工程
 - 杜聰明大道南側汙水管深達2.5M
 - 北側自來水管及電管最深1.3M
 - 無欣高天然氣瓦斯管



地下停車場擴建可行性評估(4/4)



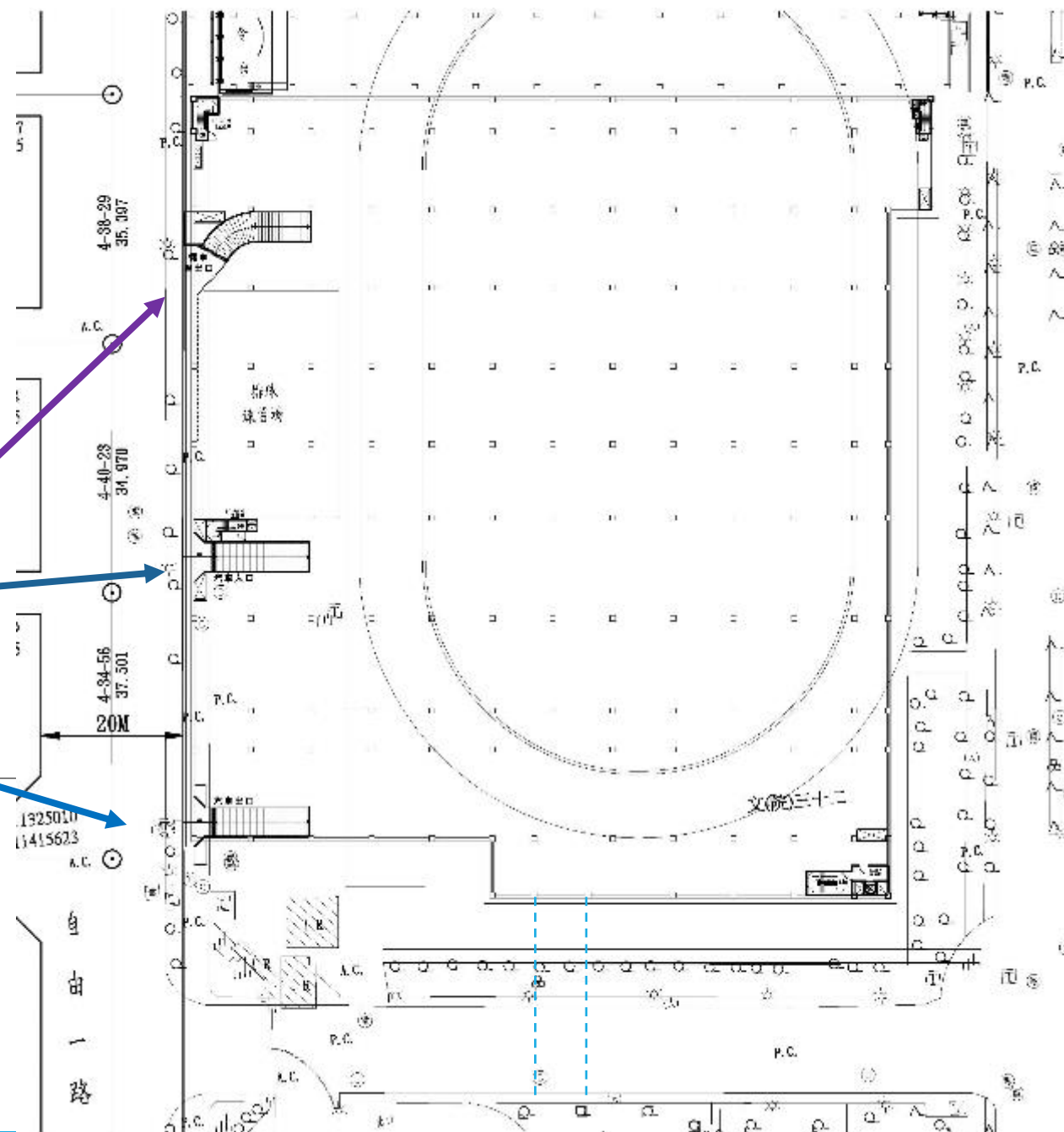
地面1F

機車獨立出入口

B1汽車入口

B1及自由大樓

第二停車場出口



B1F

機車停車位

機車格數

地下一樓：約 1,200輛

汽車格數

地下一樓：約 120輛

穿過杜聰明大道時
須注意管線高程



交通影響評估計畫 (1/2)

- 106年1月19日高市府交運規字第10630362500號函通過高雄市政府建築物交通影響評估審查。

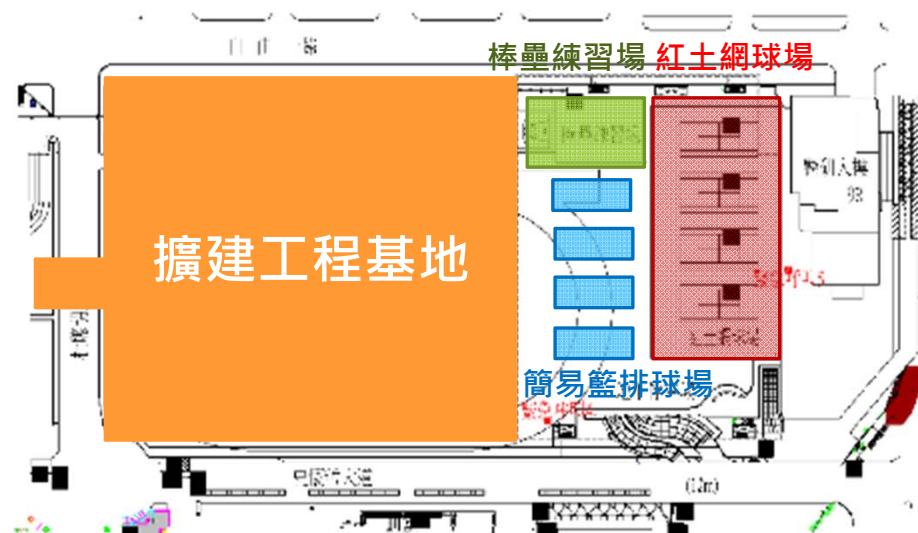
- 審查結果：

- **本案通過審查**，請開發單位確實依定稿本內容及承諾事項辦理，所提供交通改善措施與建議營運後周邊道路狀況未改善者，開發或營運業者應配合交通主管機關持續辦理改善。



本計畫執行期間之配套措施 (1/2)

- 改善學生運動空間於工程期間暫時緊縮之衝擊
 - 擴建工程前於原地下停車場之地面上完成紅土網球場之搬遷與建置
 - 暫時性建置簡易籃排球場地及棒壘練習場



本計畫執行期間之配套措施 (2/2)

- 向聯盟學校尋求運動場地租借使用
 - 中山大學/高雄科技大學/...
- 附近中小學運動場地借用
 - 中正技擊館/...愛國國小/博愛國小/三民國中/...
- 減少工程期間對校園環境之影響
 - 維持史懷哲大道之景觀
- 本計畫執行前須先行辦理事項
 - 台灣電力公司辦理路口亭置式變壓器遷移
 - 欣高天然氣管線及加壓站遷移



本計畫營運面分析(4/4)

●容積率增加

- 若依發展計畫於108年底配合附院六期暨銀髮健康醫療教育中心擴建工程申請建照，本校容積率初期應可被核預約343.19%，長期依發展計畫繼續完成校內擴建工程，容積率長期最高可達385.92%，等同樓地板面積較法定容許250%多增加54.4%，相當於土地價值可增加近1.5倍以上



第三教學大樓興建工程

■ 規模

- 地上15F、地下3F，112年底提出申請
- 須辦理交通影響評估計畫、都市設計審議

■ 預計期程

- 112.10.01日提出建照申請
- 申請缺失，6個月內補正，交評等延長3個月，共9個月緩衝期
- 113.07.01建照核可，3個月(110.10.01)內領取建照，6個月內開工，展期3個月，共9個月緩衝期
- 114.07.01開始計算工期，(B3F+15F) x4月=72個月，最遲完工期限為119.06.30 (申請使用執照)

■ 建議開工期程

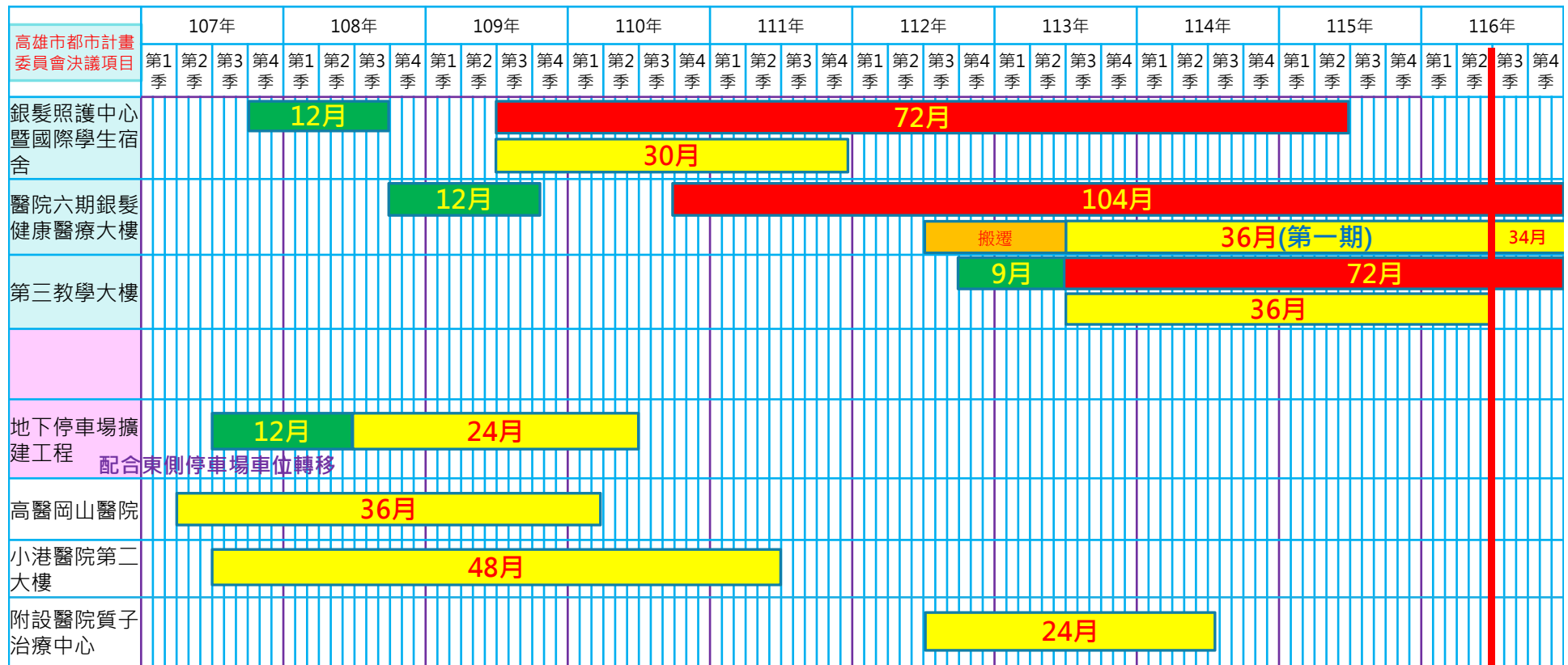
- 自113.07.01，以36個月工期計算，完工日期為116.06.30



興建工程預估時程(1/2)



106.08.01至116.07.31之十年期學校重大工程預估時程及預算甘特圖



配合於116.08.01(116學年度)後醫院六期(第二期)工程之預估時程及預算甘特圖

[illegible]

Thank You

