

校務會議提案

本校校園學生宿舍之規劃 設計案

~依106年03月16日校務首長會議專案報告總結辦理
經106年04月24日校務會議依會議決議修訂
於106年10月18日學生會舉辦校園整體規劃說明會報告

總務處 報告

106/11/17



高雄醫學大學 總務處

KMU Office of General Affairs

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



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	105	106
		(B館尚未全數納入)	(入住率達99.2%· 扣除國際處保留床)	(入住率達100%· 扣除國際處保留床)
大一		1067	1070	991
非大一	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



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



容積率(1/4)

■ 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	零售市場	RV	RV	
	批發市場		50	300
學校用地	國小		40	不予規定
	國中		40	不予規定
	高中		40	不予規定
	大專以上		40	不予規定
其他用地及確保餘地		60	不予規定	

修正前

市場用地	零售市場	RV	RV	
	批發市場		50	300
學校用地	國小		40	不予規定
	國中		40	不予規定
	高中		40	不予規定
	大專以上		40	250
其他用地及確保餘地		60	不予規定	

修正後



容積率(2/4)

■ 本校現況

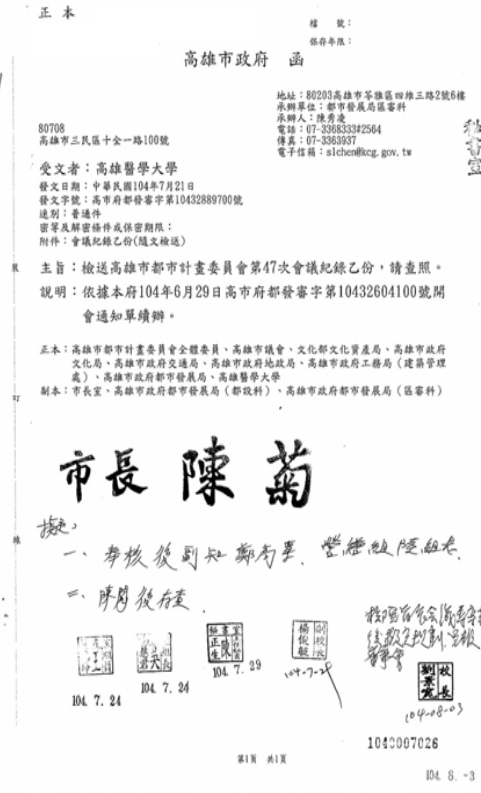
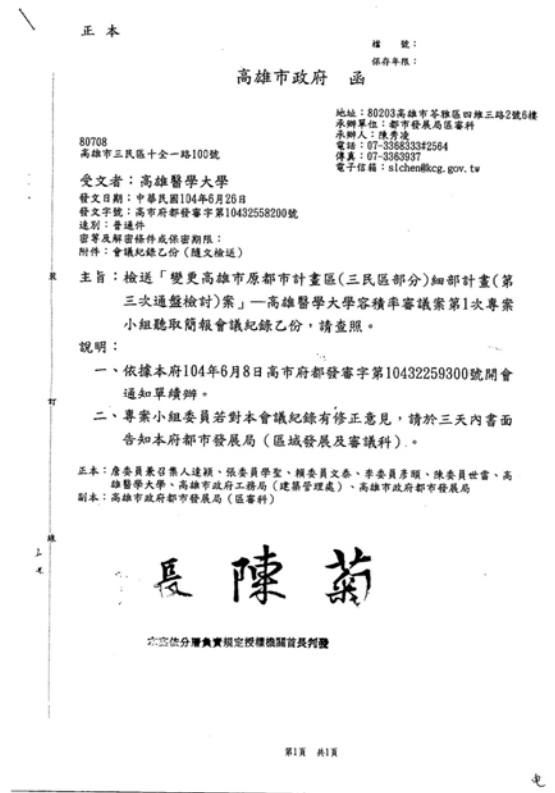
- 本校原於98年5月核定容積率為285.52%
- 現已使用至**282.90%**

- ### ■ 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。



容積率(3/4)

高雄醫學大學容積率審議案



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負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。



容積率(4/4)

■ 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。



解決宿舍問題之規劃

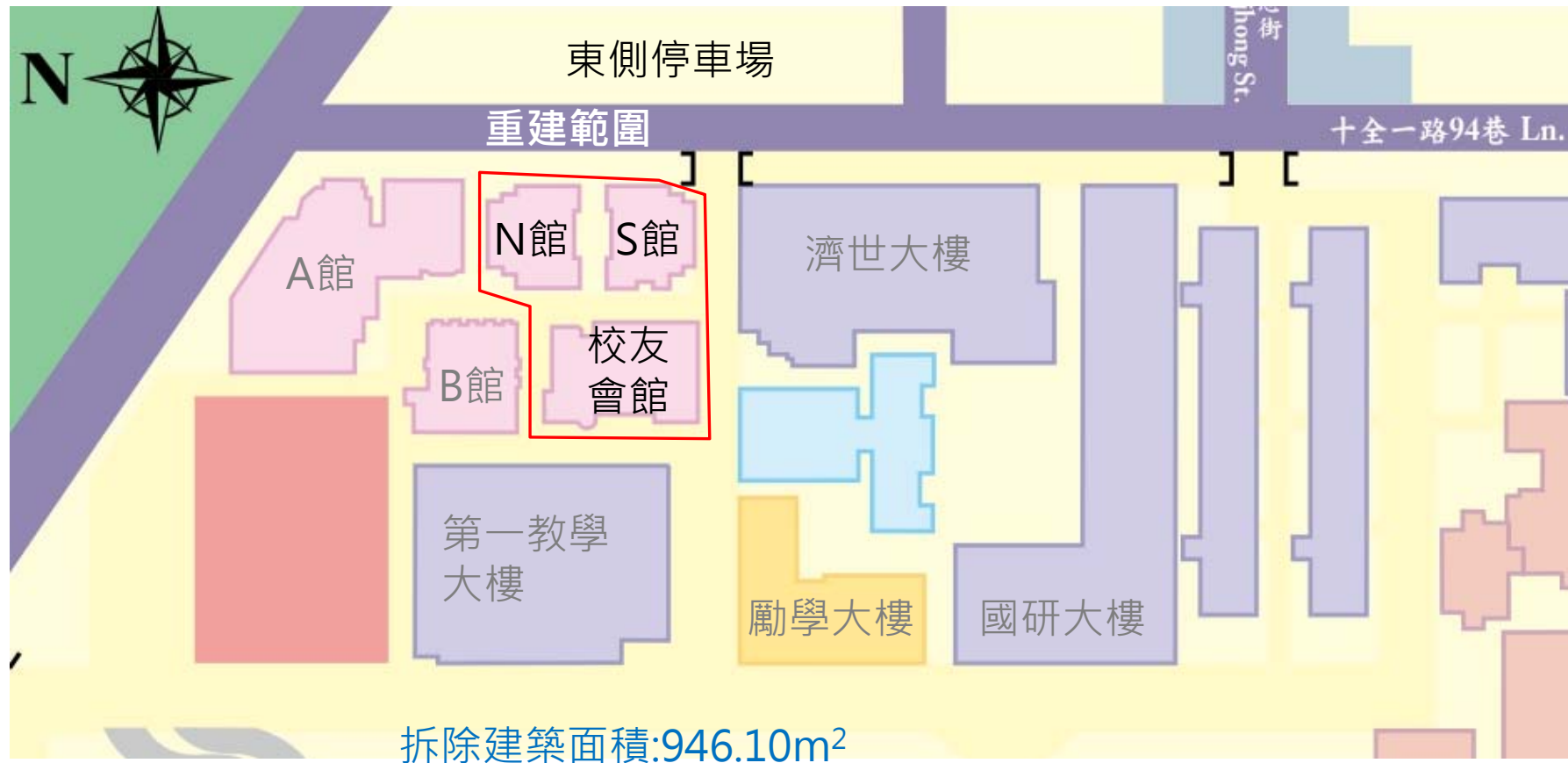
■ 宿舍區重建增加使用效益

- 宿舍S館/N館及校友會館位置重建宿舍大樓
- 提高學生宿舍之占率至 **32%**
 - 2230床位/7000人 (另有緊急安置床8床) (1606+624)
- 增加校友會館至**46間**，並可規劃為學人宿舍
 - 18間→46間

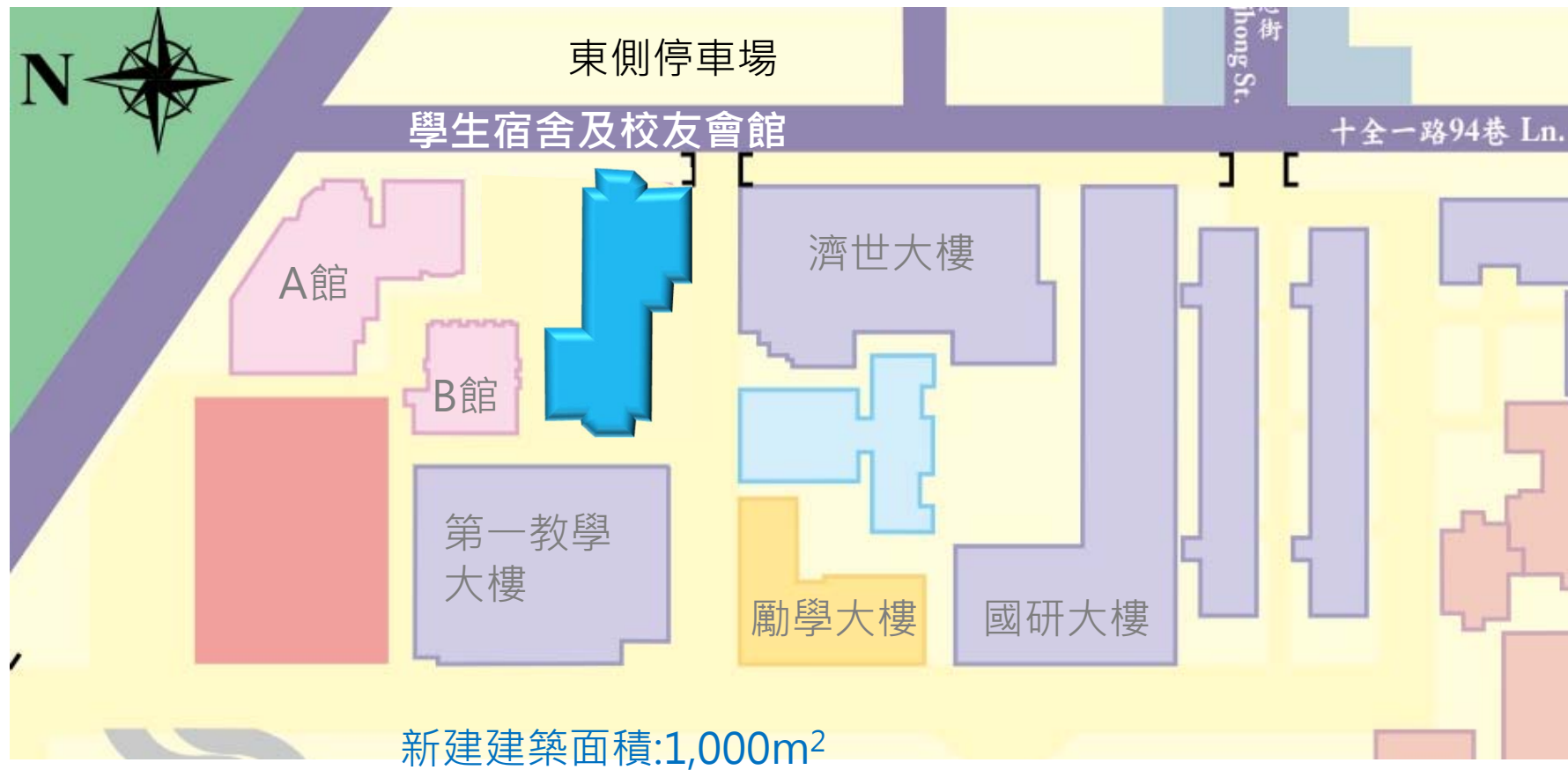
■ 擴展學校附近飯店式宿舍資源



宿舍區規劃設計



宿舍區規劃設計

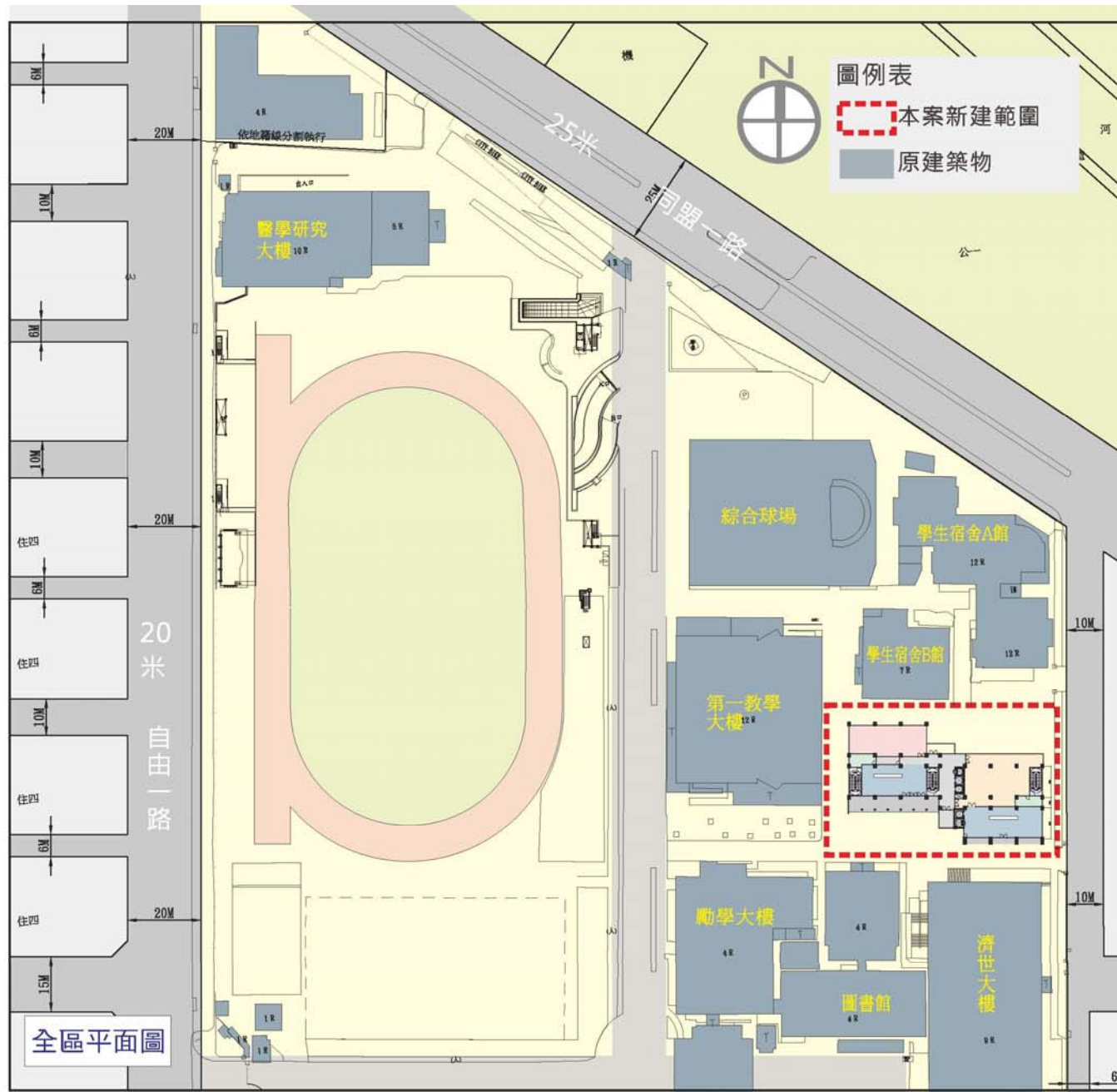


樓層	空間用途	樓地板面積		備註
R3F	屋頂突出物	125 M ²	38 坪	水箱
R2F	屋頂突出物	125 M ²	38 坪	機房
R1F	屋頂突出物	125 M ²	38 坪	樓、電梯間
15F	校友會館	900 M ²	273 坪	17間雙人套房+6間單人套房
14F	校友會館	900 M ²	273 坪	17間雙人套房+6間單人套房
13F	學生宿舍	964 M ²	292 坪	18間四人套房+6間雙人套房
12F	學生宿舍	964 M ²	292 坪	18間四人套房+6間雙人套房
11F	學生宿舍	964 M ²	292 坪	18間四人套房+6間雙人套房
10F	學生宿舍 樓地板面積	964 M ²	292 坪	18間四人套房+6間雙人套房
9F	學生宿舍 14,404 M ²	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





學生宿舍需求量調查資料統計 (109份)

- 目前學生的住宿費
 - 4成低於3000元，約6成高於3000元
- 希望住房型
 - 2人房和4人房的比例約為2：1
- 以4人房住宿費(不含水電)每月上限訂在3,600元 ➡ 3000元/月
 - 接受度約35%
- 以2人房住宿費(不含水電)每月上限訂在4,800元 ➡ 4000元/月
 - 接受度約25%
- 有6成以上希望繳交定額電費，冷氣由學校依時段供應
- 約8成希望簡易廚房設置於各樓層



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。



營建模式及經費來源

模式	校方自籌	委外建設經營(類似BOT)
優點	<ul style="list-style-type: none"> ◦產權自有，校方擁有主導權 1.管理直接，維修即時性佳 2.住宿等費用可自訂定，彈性高 3.可配合政策調整寢室床位 ●自住宿費用可回補每年本利支出 ●教育部補助貸款金額一億元之利息全額 	<ul style="list-style-type: none"> ◦校方負擔之初期建設成本低 ◦校方負擔之人事及維護成本低 ◦每年收取租金或權利金?
缺點	<ul style="list-style-type: none"> ◦建設成本需向銀行借貸 ◦負擔人事成本 ◦負擔維護成本 ◦收取之住宿費需涵括建設及營運成本 	<ul style="list-style-type: none"> ◦特許期限長，期間內產權屬他方 ◦校方無主導權，易與廠商發生糾紛 1.維修時效無法掌握 2.住宿費較高，學生意見多 3.無法隨時配合校方調整寢室床位 ◦成本增加，影響住宿費議定空間 1.房屋稅/地價稅上漲 2.配合輪休制度，人事成本增加



委外經營建設(1/3)

委外學校	條件	爭議問題
台灣大學	<ul style="list-style-type: none"> ◦許可年限35年 ◦投資金額30億 ◦太子建設 	<ul style="list-style-type: none"> ◦規模：3.9公頃/3507床 ◦目前較無爭議，訂有租金上限 (然而建設公司認為已不敷成本)
成功大學	<ul style="list-style-type: none"> ◦許可年限50年 ◦投資金額9.5億 ◦太子建設 	<ul style="list-style-type: none"> ◦未訂租金上限 ◦權利金計算
師大附中	<ul style="list-style-type: none"> ◦許可年限50年 ◦投資金額50億 ◦樺福建設 	<ul style="list-style-type: none"> ◦師生及校友反對
台東大學	<ul style="list-style-type: none"> ◦許可年限35年 ◦投資金額3.9億 ◦城安建設 	<ul style="list-style-type: none"> ◦住宿率太低，要求校方保證住宿率 ◦維修過慢 ◦校方以3.2億元購回，解約
台北科技大學	<ul style="list-style-type: none"> ◦未成案 	<ul style="list-style-type: none"> ◦師生及校友反對





學舍簡介

- 太子學舍簡介
- 公共休閒設施
- 學舍位置圖
- 學舍房型介紹

學舍房型介紹

寬敞的單人、雙人及新雙人套房，每間套房都有良好採光及清爽通風的環境。

- | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ◆單人房 (約5.54坪) | 每月租金6,700元/床 |
| <ul style="list-style-type: none"> · 獨立衛浴設備 · 床架 (105x186cm) (不含床墊) · 書桌椅 · 學術網路 | <ul style="list-style-type: none"> · 單人房衣櫃 · 多用途櫥櫃 · 冷氣/冰箱/電熱水器 · 電話機 |



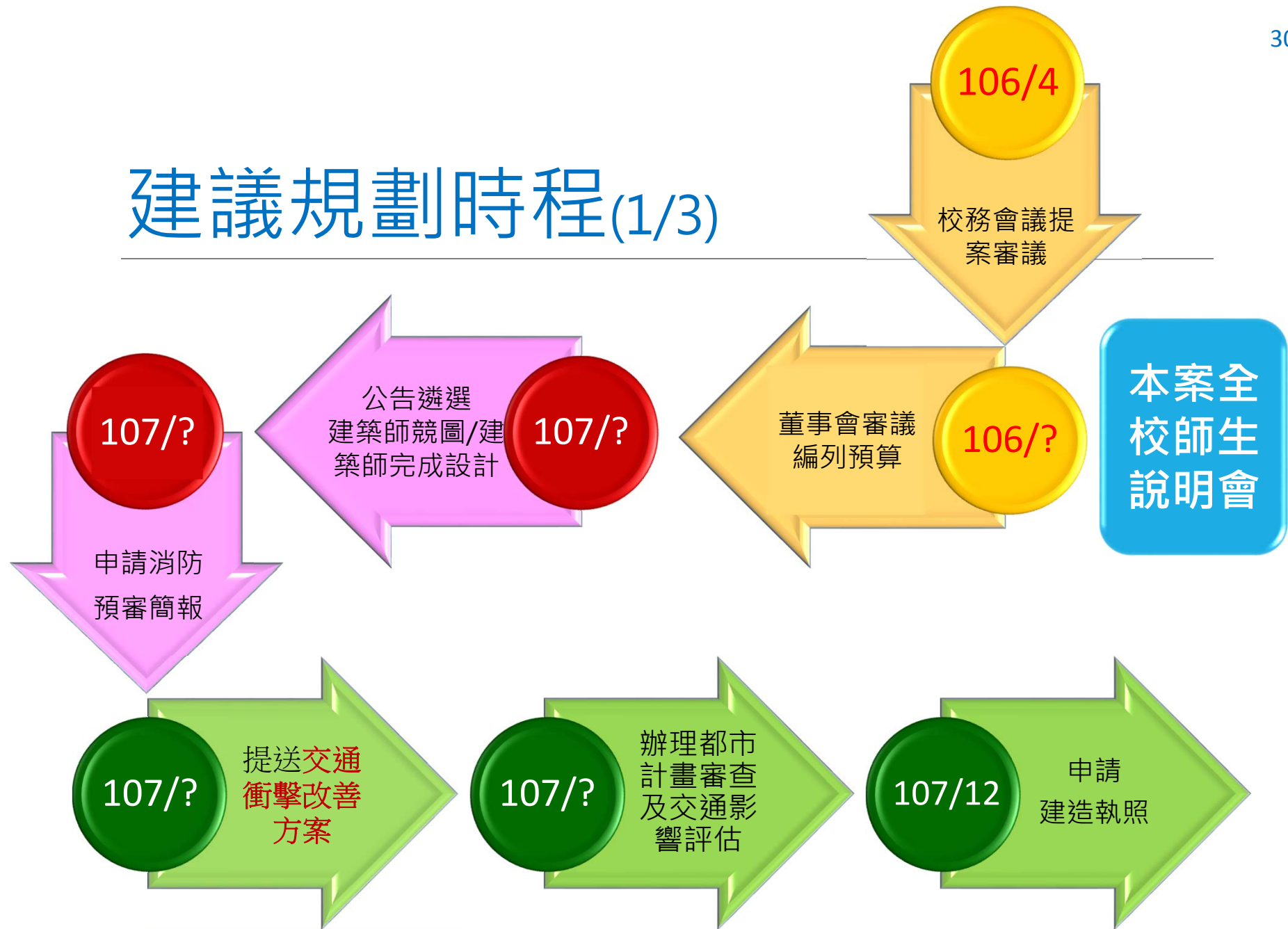
房內傢俱與擺設依實體為主

- | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ◆雙人房 (約7.44坪) | 每月租金4,000元/床 |
| <ul style="list-style-type: none"> · 獨立衛浴設備 · 床架 (105x186cm) (不含床墊) · 書桌椅 · 學術網路 | <ul style="list-style-type: none"> · 雙人房衣櫃 · 多用途櫥櫃 · 冷氣/冰箱/電熱水器 · 電話機 |



房內傢俱與擺設依實體為主

建議規劃時程(1/3)



興建期間配套措施

■ 興建期間宿舍N/S館將較現況減少300床

- 原分配於宿舍N館及S館學生移至宿舍B館 (212床105/9已開放使用)
- 原宿舍A館及B館學生依調查意願，可遷至校外簽約學生宿舍

■ 校外學生宿舍

- 擴展學校附近飯店式宿舍資源
- 學校與整棟民營宿舍簽約做為學生宿舍
- 研擬與附院合作將杏二宿舍空房借予校方提供學生住宿

■ 配套措施進度規劃

- 研議期：建築設計完成後至提出申請建照執照期間
- 執行期：本案取得建照執照，即進行商討簽約事宜



學生會於106/10/18舉辦說明會前彙整學生意見及總務處當日回覆

校園宿舍興建問題(1/4)

項目	問題	回覆
1-1	工程期間有 300 多位學生需要住更昂貴的宿舍，這將帶來生活費上的困擾	詳簡報
1-2	南北館才更新過無須拆除，希望有配套措施保障原本住宿生之權益	詳簡報
1-3	希望加強網絡、加強隔音和衛生條件及其他設施	詳簡報
1-4	南北館剛整修過設備甚至比新館新，為何還要改建？	詳簡報
1-5	請給予南北館裡的僑生以及外籍生另行住宿的解決方案	詳簡報
1-6	校方到校外尋找出租的宿舍給本地生住把本地生的床位給予僑生以及外籍生，費用可以減少至與南北館的住宿費相同	詳簡報
1-7	希望短期不要動工	若不配合市府的時程動工，未來也無法再動，也無法提升學生住宿率



校園宿舍興建問題(2/4)

項目	問題	回覆
1-8	怕自修空間不足	詳簡報
1-9	南北館已經非常老舊，重建是合理的，謝謝總務處的用心，希望在規劃國際學舍時可以考慮到學生使用廚房的需求，廚房的管理方法也希望學務處多加用心，如果可以設有專人管理應該會更好	詳簡報
1-10	宿舍都一直抽不到還拆掉	不拆除無法增建，唯有提高寢室數量，才能提高中籤率
1-11	一次全拆不太好	詳簡報
1-12	贊成拆除重建，畢竟已經老舊但請利用非平時上課時間重建	工期2~2.5年，陣痛無法避免
1-13	覺得很棒！雖然重建期間可以住宿的床位會減少，但可以由校方輔導去外面租房子，南北館跟校友會館已經蠻舊的，不更新的話也不是辦法~	詳簡報



校園宿舍興建問題(3/4)

項目	問題	回覆
2-1	我希望大部分的錢可以投資在學習資源，還是說校方認為有重建宿舍的必要性？	詳簡報
2-2	那重建這段時間宿舍生如何被安排？建設期間的噪音與污染如何解決？是否有配套措施？	詳簡報
2-3	前陣子才有整修，為何需要拆除？	詳簡報
2-4	新興建的宿舍價位漲幅有多少？	詳簡報
2-5	僑生及外籍生住宿問題怎麼解決？	詳簡報
2-6	如果拆除可以以學年做施工嗎，否則對現在住在南北館的人沒有保障（因為原本抽到床位的理應保障一整年的住宿）	會考慮住宿生租屋困難性，一定會等學年度結束才開工
2-7	那重建時缺少的宿舍床位學生要住哪？因為扣除外籍生跟僑生名額本來就剩下不多了！	詳簡報
2-8	整個工程需要耗時多久？	工期2~2.5年，詳簡報
2-9	少了南北館，新館能消化每年入學的新生嗎？	詳簡報



校園宿舍興建問題(4/4)

項目	問題	回覆
2-10	校友拆除重建，會影響自習的空間，可以開放幾間教室當作這段期間的自習室嗎？	詳簡報
2-11	新建宿舍床位會增加嗎？	詳簡報
2-12	應該會很吵吧？而且對不住宿舍的同學無益有害的感覺，而且也不能去校友會館自修了？應該不可能在畢業前蓋好吧？	若不配合市府的時程動工，未來也無法再動，也無法提升學生住宿率
2-13	重建期間造成的影響是犧牲這屆學生權益嗎？學生權益放在哪？	若不配合市府的時程動工，未來也無法再動，也無法提升學生住宿率
2-14	建議與杏林學舍或房東業者合作，用跟宿舍差不多的價格承租給高醫學生。	詳簡報



謝謝聆聽 敬請指教!

