

積極爭取本校容積率所需預算~ 校園整體規劃時程及資金運用分析

高醫2018新校園工程規劃

- ◆銀髮照護中心暨國際學生宿舍
- ◆醫院六期銀髮健康醫療大樓
- ◆第三教學大樓

配套工程：

地下停車場擴建
東側大樓第一期工程

配合提供教育部10年(106-115學年度)資金來源運用表之資料修訂各項工程期程
(106.08.01-116.07.31)

107/04/26



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

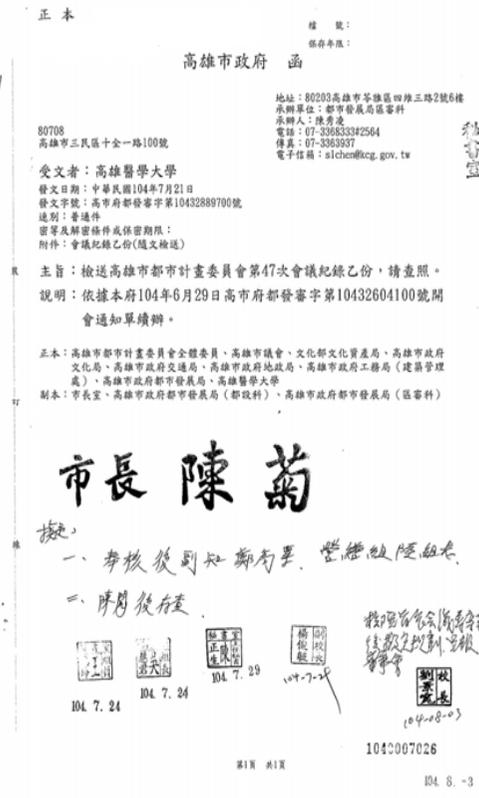
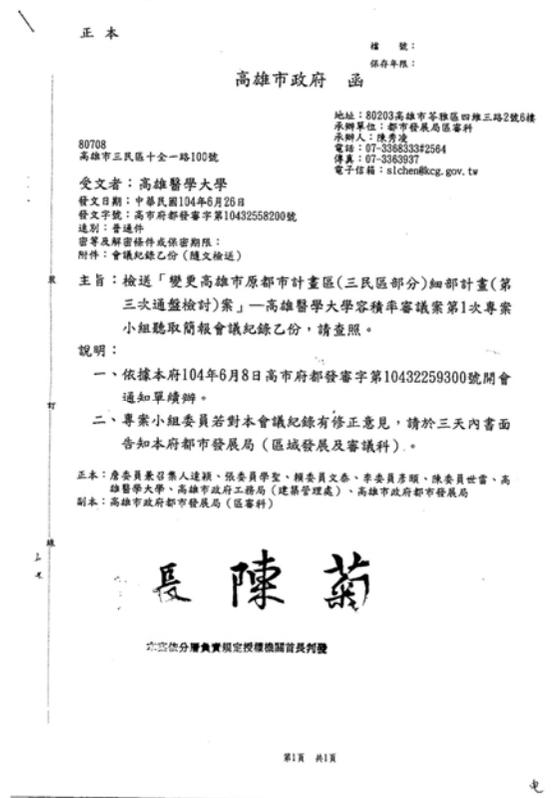
- 本校原於98年5月核定容積率為285.52%
- 現已使用至**282.90%**

- ### ■ 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。



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。



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， $(B3F+15F) \times 4月 = 72個月$ ，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

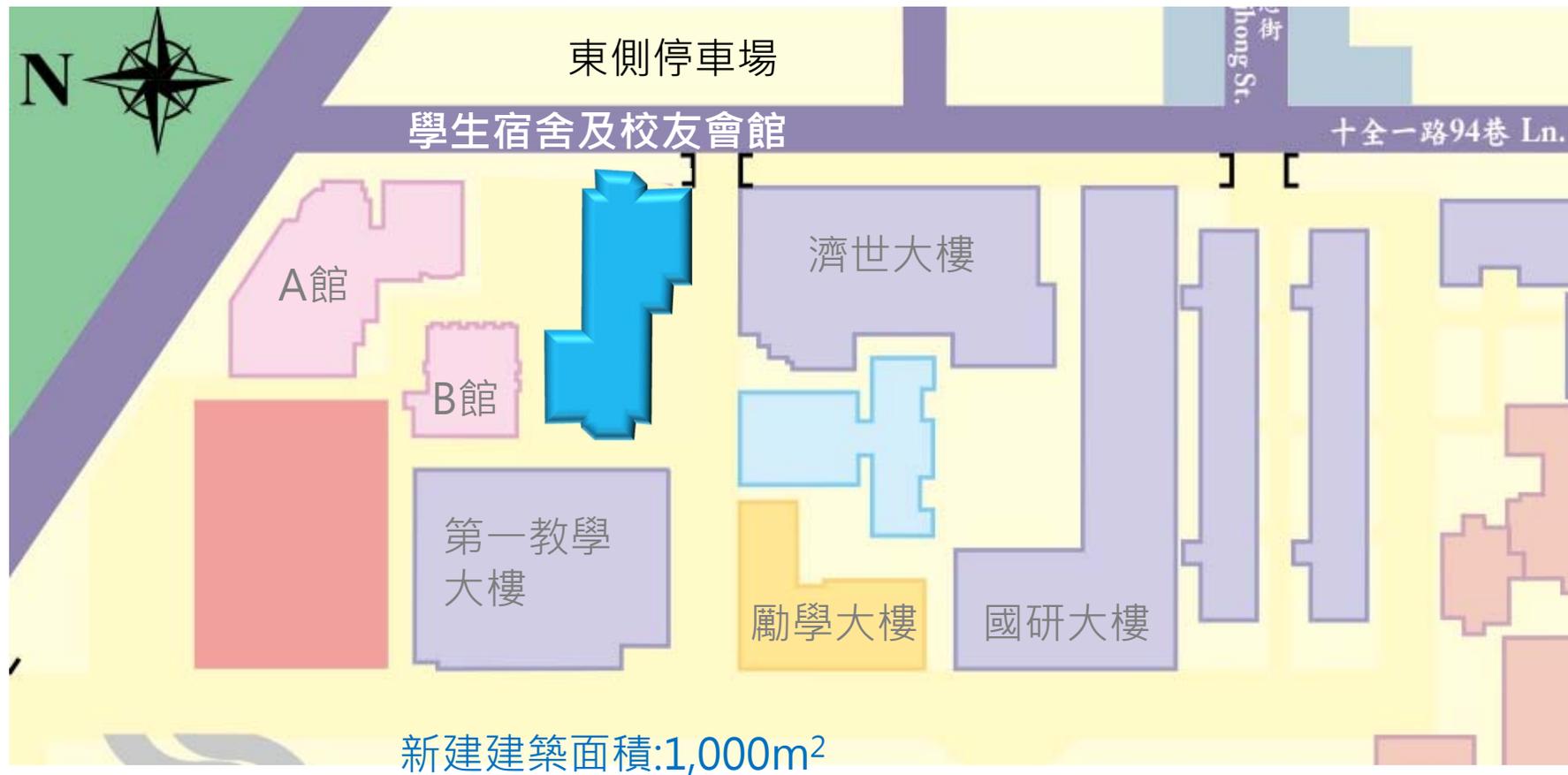
- 原學生宿舍S館/N館及校友會館重建宿舍大樓
- 增加學生宿舍區之使用效益
- 提高學生宿舍之占率由目前22.9% 至 32%
- 2230床位/7000人 (另有緊急安置床8床) (1606+624)
- 增加校友會館至46間，並可規劃為學人宿舍
- 18間→46間



宿舍區規劃設計



宿舍區規劃設計

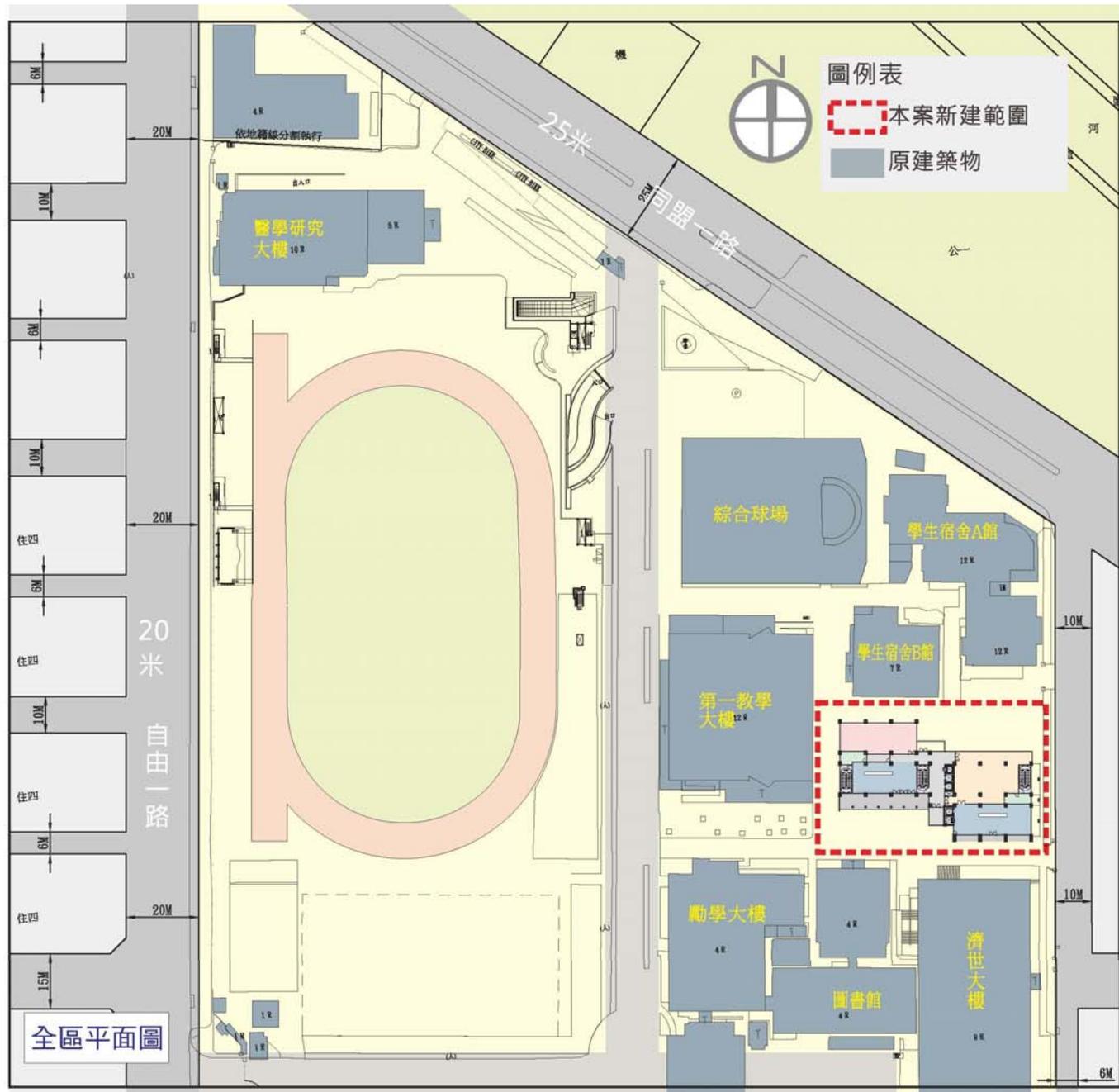


樓層	空間用途	樓地板面積		備註
R3F	屋頂突出物	125 M ²	38 坪	水箱
R2F	屋頂突出物	125 M ²	38 坪	機房
R1F	屋頂突出物	125 M ²	38 坪	樓、電梯間
15F	校友會館	900 M ²	273 坪	17間雙人套房+6間單人套房
14F	校友會館	900 M ²	273 坪	17間雙人套房+6間單人套房
13F	學生宿舍	964 M ²	292 坪	18間四人套房+6間雙人套房
12F	學生宿舍	964 M ²	292 坪	18間四人套房+6間雙人套房
11F	學生宿舍	964 M ²	292 坪	18間四人套房+6間雙人套房
10F	學生宿舍 樓地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





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

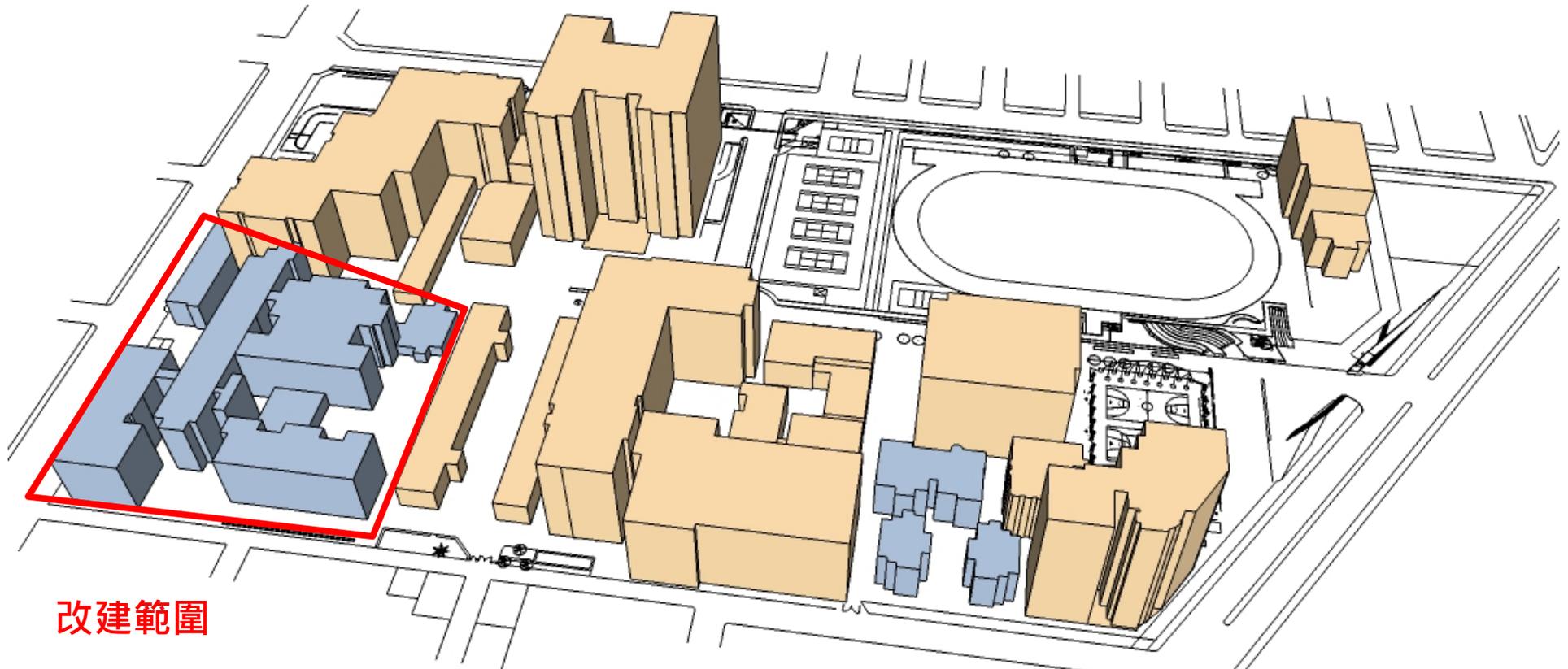
- 108.10.01日提出建照申請
- 仍先以最長工期104個月核計
- 於第一期開工前預留12個月的搬遷期

■ 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

■配合「醫院六期銀髮健康醫療大樓興建工程」

- 預定興建大樓位置需拆除原有之舊建築
 - W棟/S棟/核醫大樓/自強大樓/綜合實驗大樓...
- 舊建築仍有附院相關醫療空間之使用，需有緩衝空間
- 擬規劃二項前置工程因應

工程一：於東側停車場位置先建置東側大樓(第一期)

- 現正洽談之東側停車場三筆土地購地案位置
- 預計以2年期間完成第一期建設，預估經費
- 建築師遴選、設計及請照：109.07.01至110.6.30
- 建議工程期間：110.07.01至112.06.30



東側大樓空間初步規劃案

土地現況：建生段(0525)三筆



東側基地內建築最大量體

(不含地下停車場)

一、基本資料		二、相關限制		
謄本面積	8,245.00 m ² 2,494.11 坪	面前道路	25米&15米&10米計畫道路	
使用分區	第四種住宅區	地形檢討	a.畸零地 M ² b.保留地 M ² c.截角 M ²	
法定建蔽率	50%	限制條件	重劃()，都市設計審議()	
法定容積率	300%	日照陰影	北向退縮()，住宅區公尺()	
基準樓高	6 層	鄰接長度	約200米	
建築面積	4,122.50 m ²			
三、面積估算				
	項目	說明	面積(m ²)	面積(坪)
A	基地面積SA		8,245.00 m ²	2,494.11 坪
B	基準樓地板面積FA		24,735.00 m ²	7,482.34 坪
C	地下室面積BF	開挖80%,3層	m ²	- 坪
D	騎樓、屋突面積		1,545.94 m ²	467.65 坪
E	梯廳優待面積	與陽台(K)合計15%ΣFA	3,339.23 m ²	1,010.12 坪
F	機電管理空間優待面積	最大面積為15%FA	3,710.25 m ²	1,122.35 坪
G	停車獎勵面積	+FA	m ²	- 坪
H	開放空間獎勵	上限20%	4,947.00 m ²	1,496.47 坪
I	容積移轉	800公尺範圍外為10%	m ²	- 坪
J	營建建坪	B+C+D+E+F+H+I	38,277.41 m ²	11,578.92 坪
K	附屬面積(陽台)	與梯廳(E)合計15%ΣFA	1,836.57 m ²	555.56 坪
L	總樓地板面積	J+K	40,113.99 m ²	12,134.48 坪
M	坪效	總樓地板面積/地坪	4.87 倍	



東側大樓第一期工程：因應醫院六期基地拆除之單位搬遷

9F	本校大學部學生實驗室	500坪
8F	本校大學部學生實驗室	500坪
7F		500坪
6F		500坪
5F		500坪
4F		500坪
3F		500坪
2F		500坪
1F		500坪
B1F	300坪	停車場 200坪
B2F	停車場	500坪
B3F	停車場	500坪



因應綜合實驗大樓拆除，學生實驗室之更新及搬遷

- 基地內法定最大建蔽率50% (1,250坪)
 - 本案建築面積500坪，建蔽率20% < 50%
- 基地內建築最大量體12,134坪
 - 本案不含停車空間樓地板面積4,800坪
- 附院六期緩衝空間需求3,400坪
 - B1F~8F樓地板面積3,800坪 (> 3,400坪)
- 綜合實驗大樓2-5F替代空間約988.2坪
 - 9F~10F樓地板面積1,000坪
- 資金 (以原擬投資杏一案之預算追加)
 - 總樓地板面積(含停車空間)計6,000坪，平均造價

地面停車場

(二期基地)



相關配套工程說明

工程二：擴建校內運動場地下停車場

- 因應上述**工程一**，配合「醫院六期銀髮健康醫療大樓興建工程」於東側停車場位置興建大樓
- 需有足夠之停車空間，以做為原東側停車場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



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

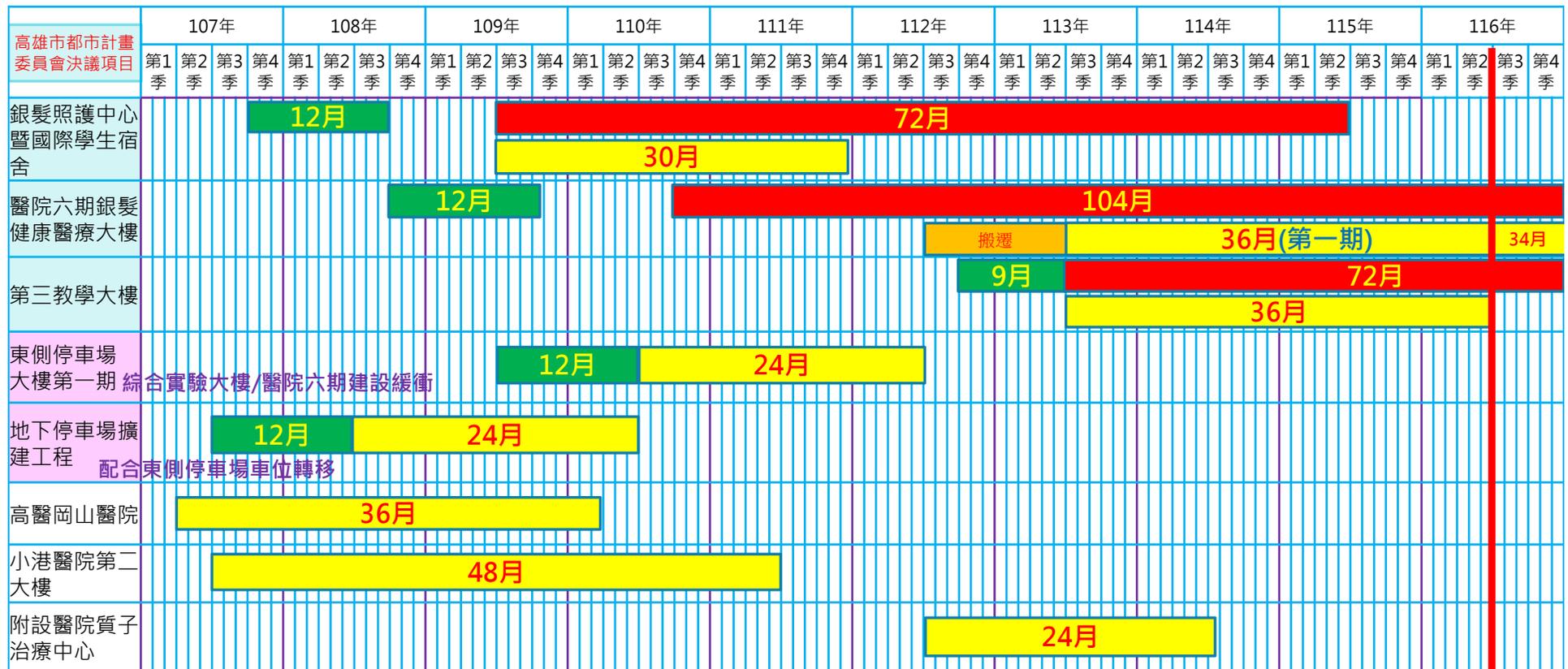
- 自113.07.01，以36個月工期計算，完工日期為116.06.30



興建工程預估時程(1/2)

- 請建築執照階段
- 核定工期階段
- 預估施工階段

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



Thank You

謝 謝 聆 聽

