

## 第六學生宿舍興建歷程與需解決歷年留下之困難：

### 一、 第六學生宿舍興建大事紀

#### 立聯合大學第六學生宿舍新建工程（104~109 年）大事記

編號	日期	工作項目	備註
1	104/04/28	向教育部提出申請規劃構想書(風雨球場旁)	
2	104/10/16	教育部同意規劃構想書	
3	104/11/12	公告評選設計監造單位	
4	104/11/27	教育部備查規劃構想書	
5	104/12/07	召開設計監造評選會議	
6	105/01/27	召開基本設計審查會議	
7	105/03/01	教育部召開 106 年度延續性工程及新興工程概算經費需求審議	
8	105/03/08	04/15、05/18 召開第一至三次細部設計審查會議	
9	105/06/17	第四次細部設計審查會議(因新任準蔡校長對興建位址及設計內容有疑慮提出暫緩發包)	暫緩發包
10	105/11/17	召開委託設計監造技術服務契約變更議約會議, 結算設計費約 450 萬	變更興建地點
11	105/12/30	召開變更構想書暨基本需求討論會議	
12	106/01/26	向教育部提出申請變更規劃構想書(更改地點)	
13	106/04/06	召開第一次基本設計審查會議	
14	106/05/05	教育部備查變更規劃構想書	
15	106/06/09	07/06 召開第二、三次基本設計審查會議	
16	106/09/07	10/06、11/02 召開第一至三次細部設計審查會議	
17	106/12/20	辦理工程第一次開標(未達三家廠商投標流標)	
18	106/12/28	辦理工程第二次開標(決標)(聖坤營造得標)	
19	107/01/02	申請建築執照	
20	107/04/02	提出申請開發計畫變更內容對照表	
21	107/09/13	環評委員通過環差變更內容對照表(宿舍位置變更)備查	
22	107/10/04	縣府審查意見要求以變更開發計畫方式審議) 本校立刻發包請開發顧問公司著手修正開發計畫	
23	108/01/03	提出申請變更開發計畫報告書	

編號	日期	工作項目	備註
24	108/05/15	縣府召開第一次非都市土地使用分區及使用地變更審查作業專責審議小組審議會議	
25	108/08/07	提送變更開發計畫修正本	
26	108/08/29	縣政府函轉本案至內政部營建署協助審閱	
27	108/09/06	內政部營建署回復審查意見	
28	108/09/18	提送變更開發計畫修正本	
29	108/09/30	縣府召開第二次非都市土地使用分區及使用地變更審查作業專責審議小組審議會議	
30	108/10/29	苗栗縣政府檢送9月30日(第二次)審議會議紀錄	
31	108/11/1	提送變更開發計畫修正本(依委員意見修正)	
32	108/11/11	縣政府函轉本案至內政部營建署協助審閱	
33	108/11/22	提送變更開發計畫定稿本	
34	108/12/09	縣府函發變更開發計畫許可	
35	108/12/12	提送加強山坡地雜項執照(變更差異分析)申請書至縣府	
36	109/01/16	縣府召開加強山坡地雜項執照(變更差異分析)審查會議	
37	109/02/05	提送建築執照申請書至建築師公會掛號	
38	109/02/13	建築師公會審查建築執照	

## 二、 為何遷移原有建地(風雨球場旁)至現址(五舍旁原棒球場地)

1. 原建地距校區及五舍距離遠，無法形成生活區，餐飲及其他生活機能無法建立將會變成校園孤島。
2. 建地距離風雨球場不到 20 米，生活將會受球場活動干擾。
3. 男女宿舍平行設計，部份重疊棟距不足，干擾生活隱私且女舍位於道路邊，一樓開為放餐飲空間，安全有虞慮。
4. 因地勢低，因此在地下室共設置約蓮荷泳池大小之簡易汗水

處理廠，處理後之汙廢水需再用馬達抽到汙水處理中心再處理後，方能排放，全年電費及維運費初估需 60~70 萬。

5. 原設計 4 人房，分散在每個樓層，與 6 人房將互相干擾，無法提升 4 人房之生活品質。(1~5 點之原設計圖詳如附件一)
6. 六舍遷址興建一案決策是否正確，自可接受公評並待日後驗證，但其過程係經校規會及校務會議通過，程序完備，也彌補本校以往校規會決議，未曾在校務會議審議之程序瑕疵。

### 三、 遷移現址增加之費用

因原建築設計師之設計監造費用約 1 千餘萬元，建築師也依照需求完成細部設計，但尚未監造，因此結算設計費約 450 萬需支付，此費用如上述更換興建地點後，節省汙水廠維運費，預估 7~9 年即可回收。

### 四、 六舍未完成每年少收 1 千多萬元？

六舍為本校全額自費興建，依興建計畫書計算，回收年限在 40 年以上，因此建宿舍無法增加收入，而是為了服務學生，增加招生誘因。

### 五、 六舍為何遲遲無法興建？何時會動工？

如前面大事紀所列六舍於 105 學年第一學期校務會議通過遷地興建後，須完成工作：重新設計、繕寫變更興建計畫書（感謝當時

財金系楊屯山主任協助)送至教育部核定、重新細部設計、完成環評差異分析審查、完成招標、之後進入漫長之開發計畫變更、完成山坡地加強坡審、完成建築物審查取得建照、最後完成5大管線審查後才能開始施工，目前進度預計109年3月初開工。

#### 六、 如果不遷地興建是否應該早就完成興建？

如前述原址是否合適問題之外，尚有下列問題：1. 該地雖然地目符合，但因屬上位計劃之「八甲開發計畫書」與現況差異甚大，申請建照過程，經縣府承辦核對後，仍須進入漫長修正開發計畫書之過程，且縣府已指出本校應依102年環保署意見修正開發計畫(附件二)。2. 其次原工程編列經費不足，且工期只有300日曆天，能否完成招標尚有疑慮(平均每月工程費3千萬，廠商應無能力如期完工)。

#### 七、 修正開發計畫書為何需耗費如此漫長時間？

環保署於102年，便已要求本校需修正開發計畫，如果當時提出修正計畫，因修正面積少於2公頃，可以使用對照表方式修正，但102年以後再增建風雨球場及第五學生宿舍，使得於六舍興建時，依照非都市土地使用管制規則22條(修正處如附件三)，修正計畫需提至區域委員會審議後，並送營建署會審通過，期間尚需至地政處將土地重新整併及分割、地貌需重新量測，因此本案

委由八甲原開發顧問公司(達觀)協助開發計畫修正及送審等事項，以便盡速完成修正計畫。

本案歷經開發計畫修正書繕寫送件，區域委員會修正後通過(附件四)，再經營建署第一次提出修正意見(事前會審未提出附件五))，第二次委員會議通過，最後經營建署第二次會審通過，本校終於取得修正開發計畫核定書。開發計畫書核定後，再提出山坡地加強坡審通過後，於109年2月11日提送建築公會專案審查。預計將於109年3月4日開工，工期560日曆天，本案從確定需提出開發計畫修正至取得核定書一共花費1年3個月。

八甲校區屬於低密度開發之非都市計畫區，且開發計畫為上位計劃，在中央政府對於土地使用管制愈趨嚴格狀況下，地方政府須依照程序審核，並召開相關委員會議，最後再送營建署會審通過後，方能核定修正之開發計畫。

結語：

八甲校區從一開始興建(機電中心及汙水處理廠)便已有用地不符分區使用問題，之後有理二化工館、客院及人社院等建築有用地區分及建築物配置不符情形，另外為了興建風雨球場，將體育館預定地換到無建蔽率建之第二部開發計畫書區域，由於上述原因須修正面積累積超過2公頃，使得開發計畫修正無法以簡易對

照表完成變更。

本次學校花費了許多的時間及經費的代價，終於將開發計畫徹底更正，希望未來學校，如再有任何建築物興建，應按照開發計畫辦理，如需變更，亦應依程序完成修正開發計畫(2公頃以下使用簡易對照表)，本說明無意歸咎他人，亦非規避總務處之責任，只希望將六舍處理過程做一完整說明，並提供日後借鏡，以免重蹈覆轍。109.02.04