

「變更國立聯合大學八甲 校區開發計畫案」 現勘暨第1次審查會議



在地文化 優質教學
研究創新 社會服務

申請單位：國立聯合大學
規劃單位：達觀工程顧問公司
108年5月15日 下午2時30分

簡報大綱

變更緣由

原計畫概述

土地使用現況

變更內容

變更後計畫

議題討論



變更緣由

- 沿革

92.02.25
許可開發



94.12.29
變更開發計畫
(調整分期分區計畫)



100.05.04
變更內容對照表
(配合撥用以符
管用合一，宿舍
區及教學區對調)

皆未涉及分區及用地變更

- 本次變更

- ✓因應**新建宿舍之規劃**進行調整
- ✓部分已興建之建築物與座落之土地使用計畫不符
- ✓變更內容：**調整土地使用計畫、建築配置計畫**
不涉及分區及用地變更
- ✓變更後：土地使用計畫與建築物用途相符

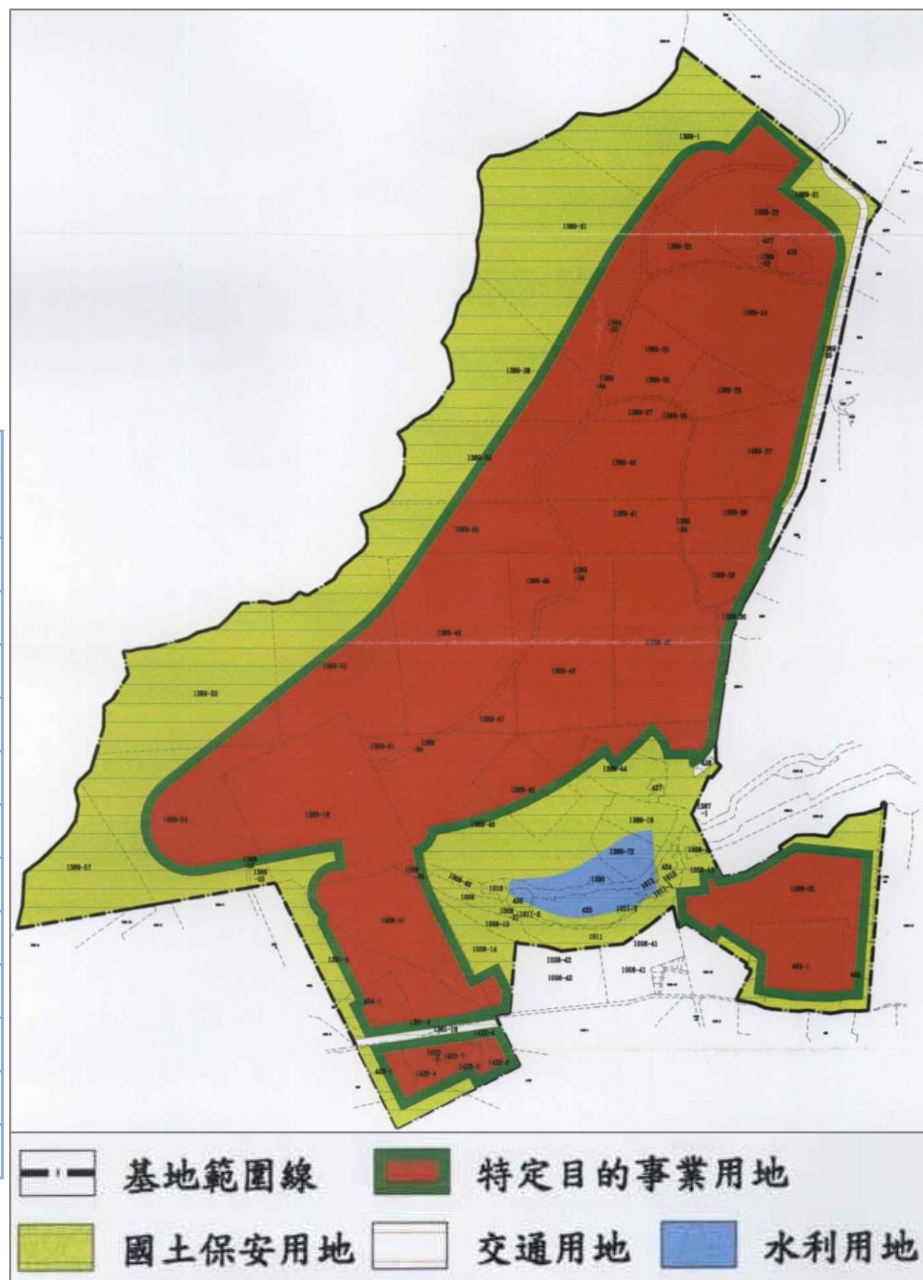
原計畫概述^(1/4)

• 92年開發許可

規劃構想說明表

土地使用編定	土地使用項目	規範規定(m ²)	計畫值(m ²)	百分比(%)
國土保安用地	1.坡度40%以上	-	27,938	5.97
	2.不可開發區	21,918.69	21,919	4.78
	3.保育區	131,001.00	131,014	28.57
	小計	152,919.70	152,933	33.35
特定目的事業用地	1.學校發展用地	-	292,583	63.80
	小計	-	292,583	63.80
水利用地	1.滯洪池	-	7,740	1.69
	小計	-	7,740	1.69
交通用地	1.聯外道路	-	5,333	1.16
	小計	-	5,333	1.16
合計			458,589	100
基地面積			458,589	

資料來源：國立聯合大學八甲校區開發計畫案申請書暨開發計畫書，92年2月25日。



資料來源：國立聯合大學八甲校區開發計畫案申請書暨開發計畫書，92年2月25日。

原計畫概述^(3/4)

• 100年變更內容對照表

土地使用強度表

土地使用編定	土地使用類別	面積(m ²)	百分比(%)	樓地板面積(m ²)	容積率(%)	建蔽率(%)
國土保安用地	不可開發區	21,919	4.78	-	-	-
	保育區	131,014	28.78	-	-	-
	小計	152,933	33.35	-	-	-
特定的事業用地	行政區	15,835	3.45	322,810	120	40
	教學區	122,747	26.77			
	活動區	74,736	16.30			
	宿舍區	11,441	2.49			
	區內道路	59,542	12.98			
	停車場	5,377	1.17			
	電力電信事業用地	774	0.17			
	自來水事業用地	854	0.19			
	污水處理場	1,277	0.28			
	小計	292,583	63.80			
水利用地	水利用地	7,740	1.69	-	-	-
交通用地	交通用地	5,333	1.16	-	-	-
合計		458,589	100			

資料來源：國立聯合大學八甲校區開發計畫變更內容對照表，100年5月4日。

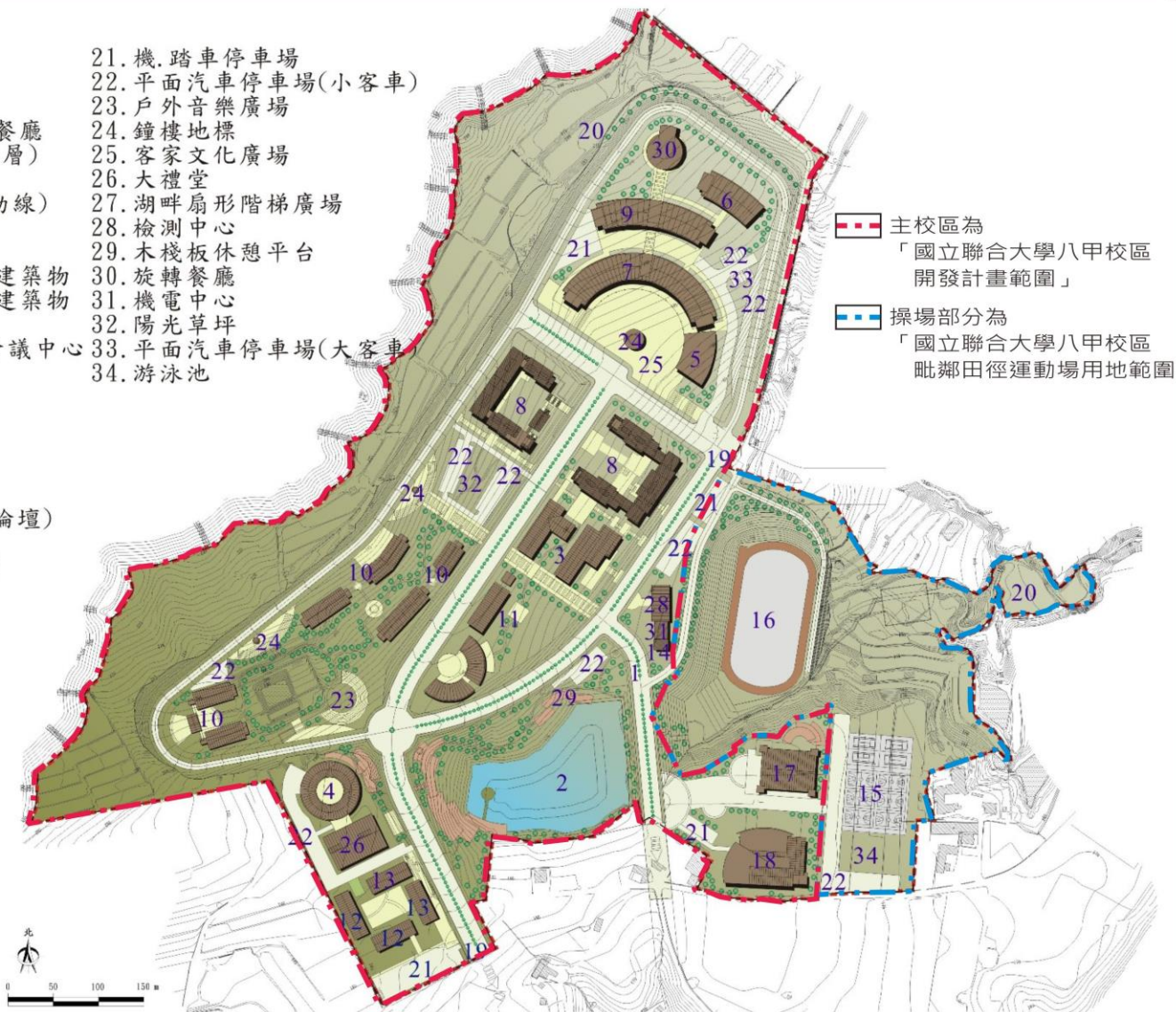


資料來源：國立聯合大學八甲校區開發計畫變更內容對照表，100年5月4日。

原計畫概述^(4/4) • 建築配置計畫

1. 大門
2. 景觀生態大學池
3. 行政管理中心
4. 學生活動中心及餐廳
5. 客家文物館(地面層)
共同教育委員會
(二層以上,獨立動線)
6. 人文社會學院
7. 客家學院
8. 理工學院第一期建築物
9. 理工學院第二期建築物
10. 電機資訊學院
11. 圖書館及國際會議中心
12. 教職員宿舍
13. 學生宿舍
14. 污水處理場
15. 籃、網排球場
16. 田徑運動場
17. 體育館
18. 管理學院(工商論壇)
19. 側門
20. 保育區(生態池)

21. 機、踏車停車場
22. 平面汽車停車場(小客車)
23. 戶外音樂廣場
24. 鐘樓地標
25. 客家文化廣場
26. 大禮堂
27. 湖畔扇形階梯廣場
28. 檢測中心
29. 木棧板休憩平台
30. 旋轉餐廳
31. 機電中心
32. 陽光草坪
33. 平面汽車停車場(大客車)
34. 游泳池

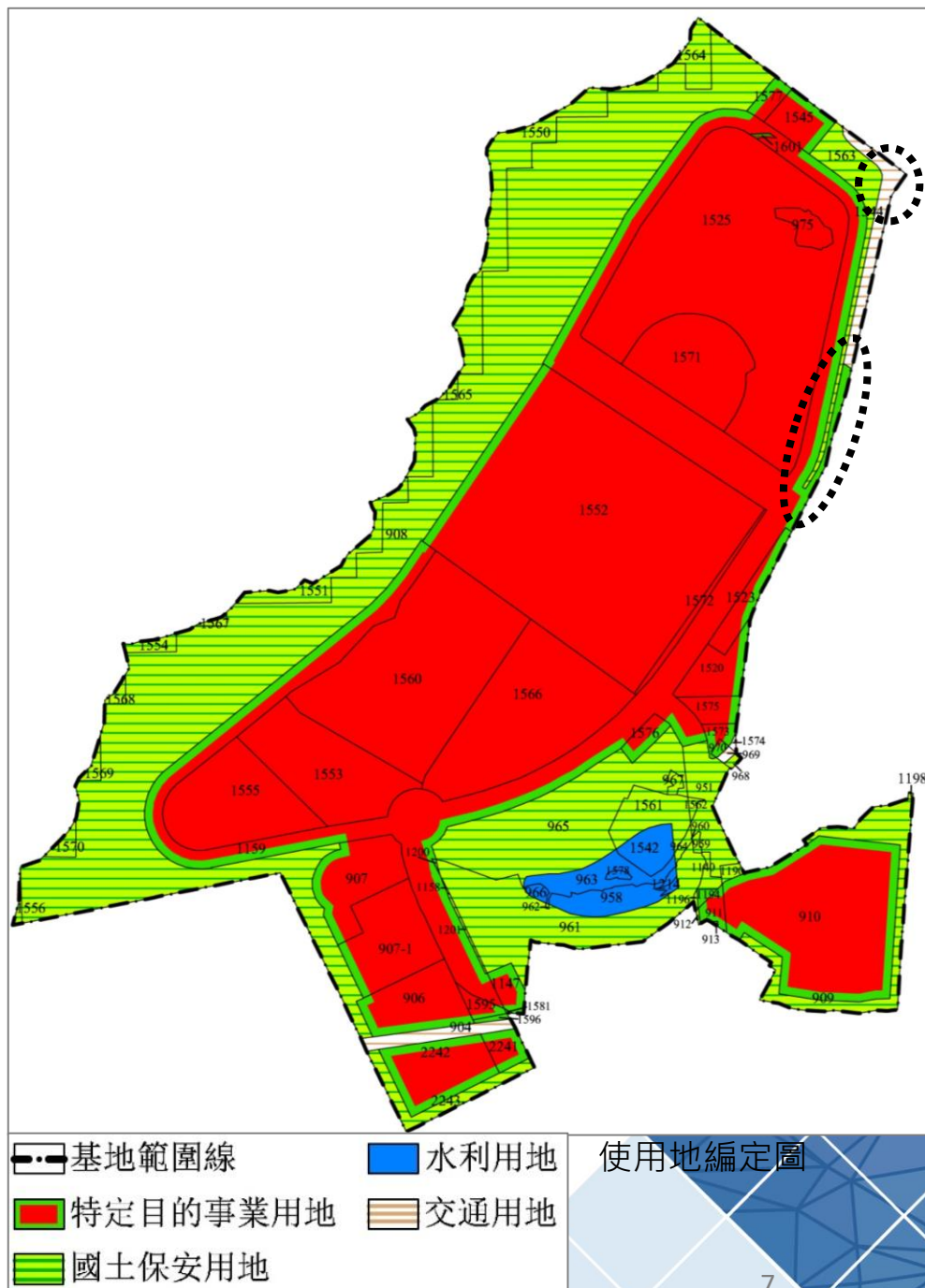


現行計畫之土地使用 計畫面積更正

土地使用計畫表

土地使用編定	土地使用計畫(類別)	面積(m ²)	百分比(%)
國土保安用地	不可開發區及保育區	148,924.69	32.82
特定目的事業用地	行政區	15,835.07	3.49
	教學區	119,977.08	26.44
	活動區	71,893.10	15.84
	宿舍區	12,000.11	2.64
	區內道路	63,523.44	14.00
	停車場	6,110.62	1.35
	電力電信事業用地	785.91	0.17
	自來水事業用地	868.51	0.19
	污水處理場	1,276.35	0.28
	小計	292,270.19	64.41
水利用地	水利用地	7,758.23	1.71
交通用地	交通用地	4,804.52	1.06
合計		453,757.63	100.00

104年土地重測後之影響：
與原計畫減少4831.37m²



第一部分 變更土地使用計畫類別

本次變更土地使用計畫類別區分共五處：

1. 公教會及客院 —————→ 跨用活動區
2. 化工系館 —————→ 跨用行政區
3. 檢測中心汙水處理廠 —————→ 跨用教學區
4. 體育館於無建蔽率區域
5. 第五宿舍跨用 —————→ 跨活動區及道路區

另有地籍謄本須更正之處：

北門外之鄉道現為保育區須更正為道路用地

土地使用現況



主校區為
「國立聯合大學八甲校區
開發計畫範圍」

- | | |
|-------------------------|-----------------|
| 1.大門 | 19.側門 |
| 2.景觀生態大學池 | 21.機、踏車停車場 |
| 3.行政管理中心 | 22.平面汽車停車場(大客車) |
| 4.學生活動中心及餐廳 | 23.戶外音樂廣場 |
| 5.客家文物館(地面層)
共同教育委員會 | 24.鐘樓地標 |
| 6.人文社會學院 | 25.客家文化廣場 |
| 7.客家學院 | 26.大禮堂 |
| 8.理工學院 | 27.湖畔扇形階梯廣場 |
| 9.管理學院 | 28.檢測中心 |
| 10.電機資訊學院 | 29.木棧板休憩平台 |
| 11.圖書館及國際會議中心 | 30.餐廳 |
| 12.教職員宿舍 | 31.機電中心 |
| 13.學生宿舍 | 32.陽光草坪 |
| 14.污水處理場 | 33.平面汽車停車場(大客車) |
| 15.籃、網排球場 | |
| 17.體育館 | |
| 18.工商論壇 | |

- 圖例：
- 國土保安用地
 - 行政區
 - 教學區
 - 活動區
 - 宿舍區
 - 停車場
 - 電力電信事業用地
 - 自來水事業用地
 - 污水處理廠
 - 區內道路
 - 交通用地



須更正一處



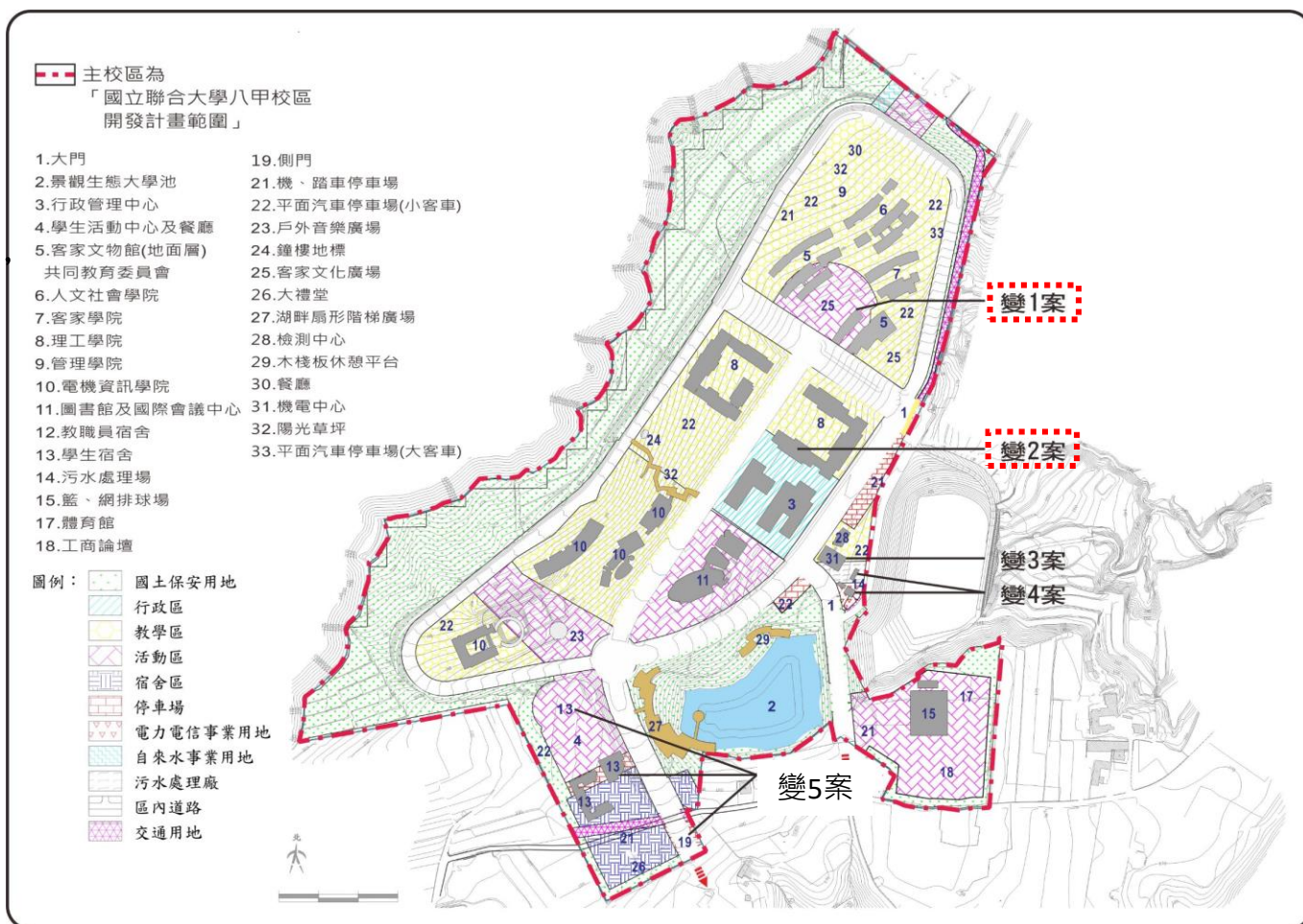
土地使用現況圖

變更內容^(1/6)

• 土地使用計畫

✓ **變1**：現況部分建築同時座落於教學區及活動區，考量日後管理之一致性，**變更活動區為教學區**

✓ **變2**：理工學院南側建築物同時座落於教學區及行政區
變更部分行政區為教學區



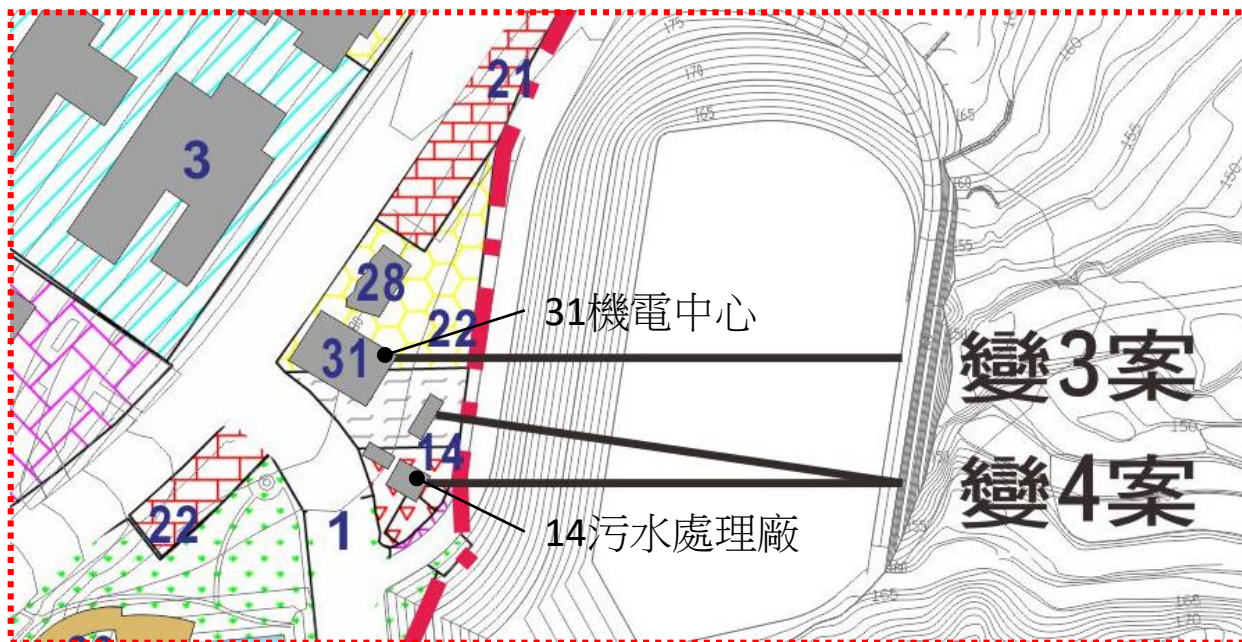
土地使用計畫變更位置示意圖

變更內容^(2/6)

• 土地使用計畫

✓ **變3**：機電中心同時座落於教學區及污水處理廠，考量使用性質屬公用事業設備，**變更部分教學區為電力電信事業用地暨污水處理廠、部分污水處理場為教學區**

✓ **變4**：污水處理廠同時位於污水處理廠及電力電信事業用地，且機電中心部分也在污水處理廠用地上，考量**同屬公用事業建議予以整併**，**變更污水處理廠及電力電信事業用地為電力電信事業用地暨污水處理廠**



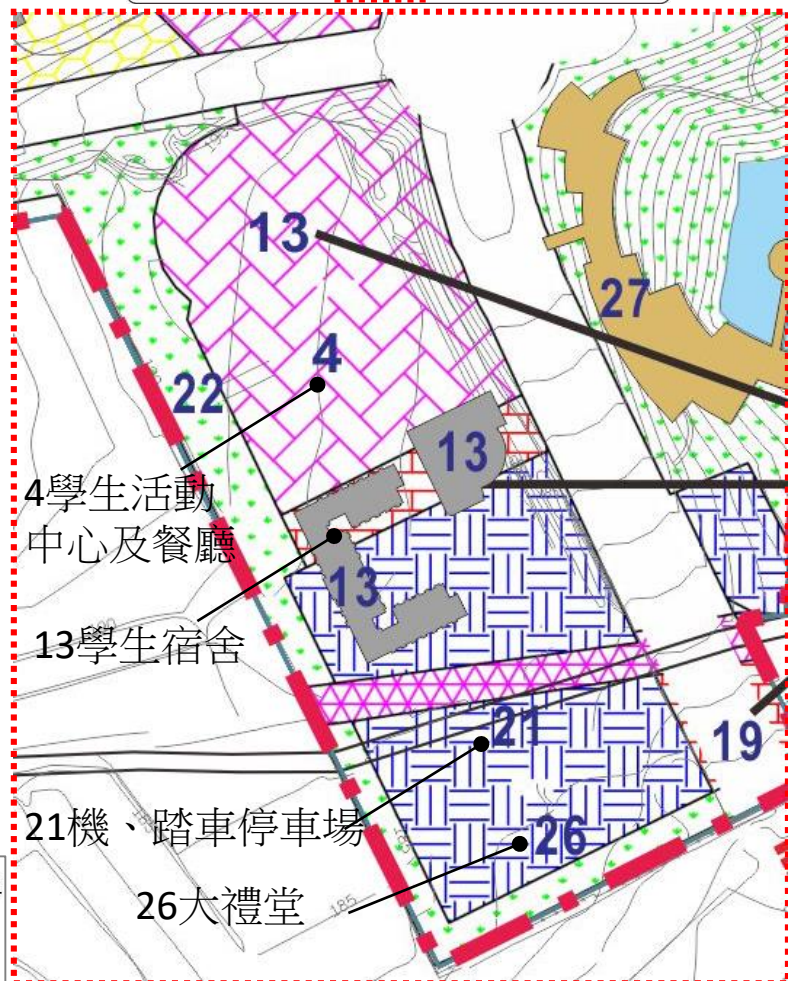
基地範圍線	教學區	停車場	污水處理廠
國土保安用地	活動區	電力電信事業用地	區內道路
行政區	宿舍區	自來水事業用地	交通用地

土地使用計畫變更位置示意圖

變更內容^(3/6)

• 土地使用計畫

- ✓ **變5**：現況宿舍部分座落於停車場；北側預計新建學生宿舍為活動區，考量住宿需求及完整性，並維護步行環境及活動交流與便利，將北側部分「活動區」與「停車場」移至鄉道（交通用地）南側，宿舍集中於北側街廓，停車場移至南側後向外銜接既有鄉道更加便捷，並減少對校園教學環境衝擊，調整分區後停車場面積不變

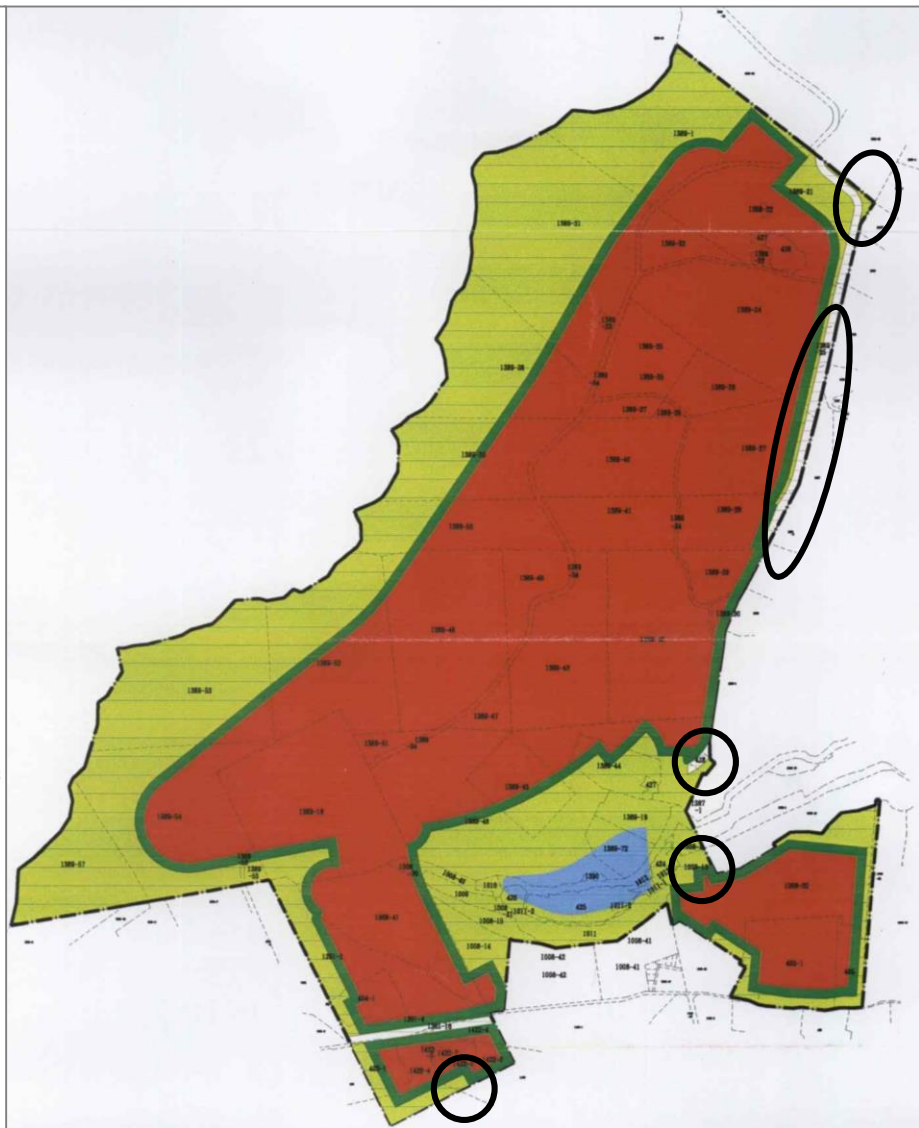


	基地範圍線		教學區		停車場		污水處理廠
	國土保安用地		活動區		電力電信事業用地		區內道路
	行政區		宿舍區		自來水事業用地		交通用地

土地使用計畫變更位置示意圖



現況分區



第二部分 變更建築物配置

變更說明: 在使用面積不變原則下，變更建築物形狀與位置。

本校核定之建築物配置與現況不符處之變更計有：

1. 形狀不同知變更(如客院重從環形改成條狀)。
2. 工商論壇位置改體育館，原籃排球場(無建蔽面積)改風雨球場(需建蔽面積)。
3. 東北角原旋轉餐廳與檢測中心互換並改為餐廳。
4. 刪除教職員宿舍。
5. 將原來活動中心學生宿舍等區域調整位置，將大禮堂移至南門馬路對面並增設停車空間。
6. 將大客車停車位置變更至北大門入口右側
7. 增取在教學空間內得設餐廳及零售業等(有限面積)

變更內容^(4/6)

- 土地使用計畫：僅調整學校發展用地內容

涉及變動面積1.605198公頃

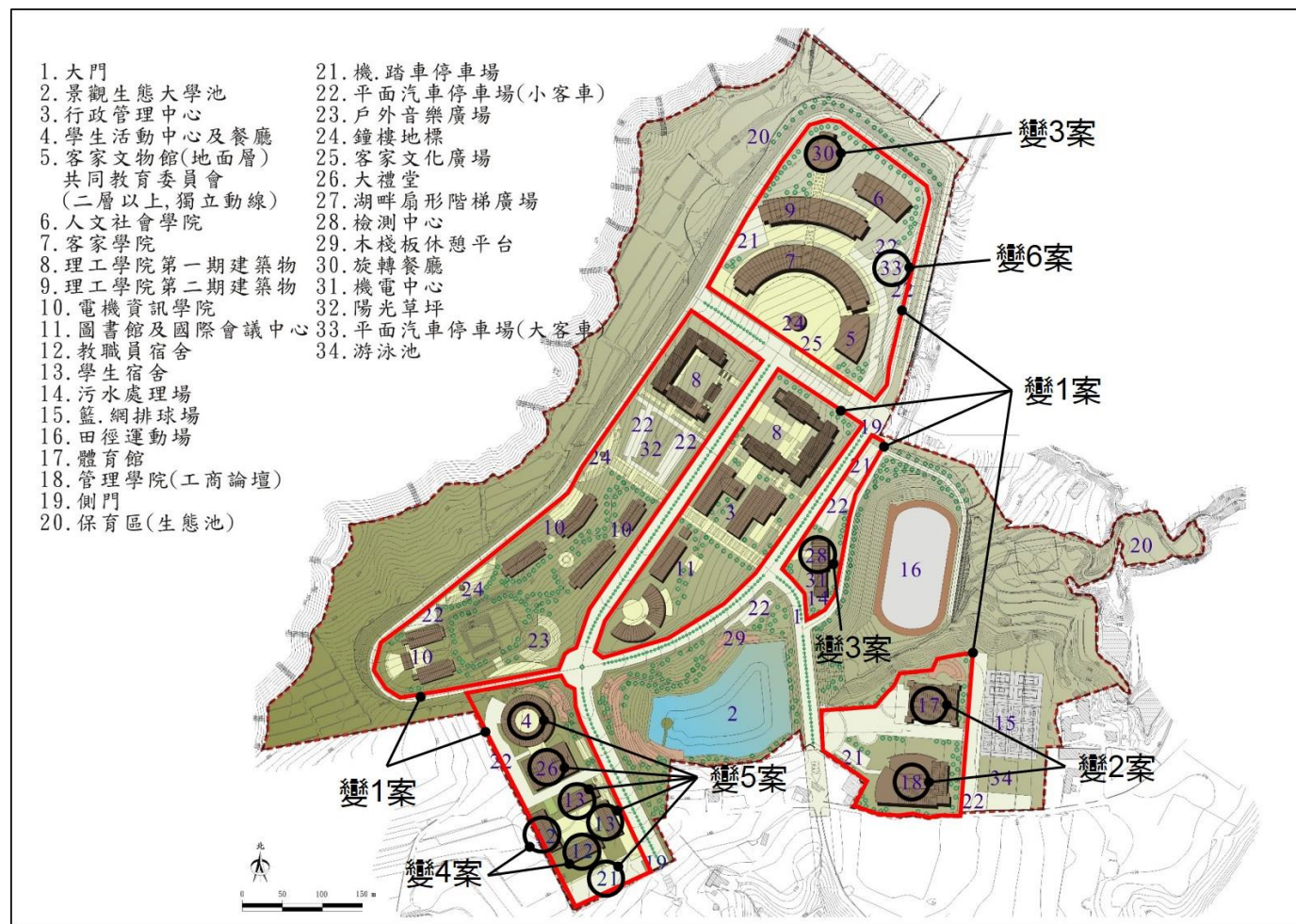
變更面積增減綜理表

土地使用編定	土地使用計畫(類別)	原面積(m ²)	變1	變2	變3	變4	變5	小計(m ²)	變更後面積(m ²)	備註
國土保安用地	國土保安用地(不可開發區)	148,924.69						-	148,924.69	面積不變
特定目的事業用地	行政區	15,835.07		-2,401.59				-2,401.59	13,433.48	-
	教學區	119,977.08	+9158.93	+2,401.59	-474.47			+11,086.05	131,063.13	-
	活動區	71,893.10	-9158.93				-2,429.20	-11,588.13	60,304.97	-
	宿舍區	12,000.11					+2,429.20	+2,429.20	14,429.31	-
	區內道路	63,523.44						-	63,523.44	面積不變
	停車場	6,110.62					-	-	6,110.62	面積不變
	電力電信事業用地	785.91				-785.91		-785.91	0.00	-
	自來水事業用地	868.51						-	868.51	面積不變
	污水處理場	1,276.35			-87.39	-1,188.96		-1276.35	0.00	-
	電力電信事業用地暨污水處理廠	0.00			+561.86	+1,974.87		+2,536.73	2,536.73	新增使用
	小計	292,270.19	+0	+0		+0	-	+0	292,270.19	-
水利用地	水利用地	7,758.23						-	7,758.23	面積不變
交通用地	交通用地	4,804.52						-	4,804.52	面積不變
合計		453,757.63						+0	453,757.63	

變更內容^(5/6)

• 建築配置計畫

- ✓ **變1**：考量校園規劃及實際使用需求，變更全區已興建建築物之建物形狀
- ✓ **變2**：基地東南側原工商論壇變更為體育館預定地
原工商論壇北側的體育館變更為籃、網排球場（風雨球場）
- ✓ **變3**：基地北側旋轉餐廳與東側檢測中心位置對調並調整為「餐廳」
- ✓ **變4**：刪除教職員宿舍



建築配置計畫變更位置示意圖

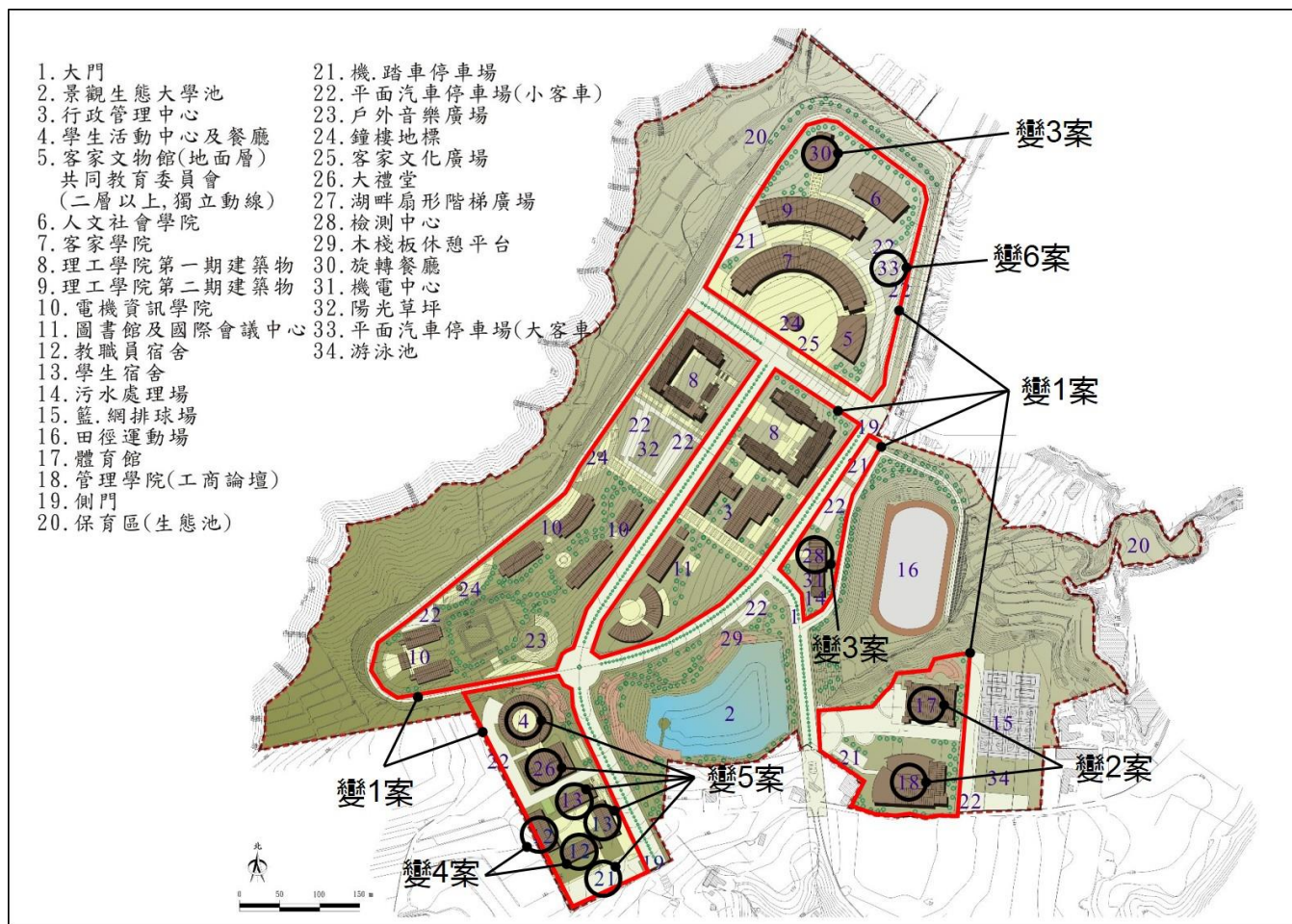
變更內容^(6/6)

• 建築配置計畫

- ✓ **變5**：依循土地使用計畫進行調整，原計畫由北到南為學生活動中心及餐廳、大禮堂、教職員宿舍、學生宿舍與停車場，變更為學生宿舍、學生

活動中心及餐廳、學生宿舍(已興建)、停車場與大禮堂

- ✓ **變6**：配合交通車行及方便教職員工下車，將大客車平面汽車停車場調整至校門口道路旁



建築配置計畫變更位置示意圖

變更後計畫^(1/4)

- 計畫面積：原計畫458,589m²；104年土地重測後面積453,757.63m²
- 土地使用計畫

變更後土地使用計畫使用內容表

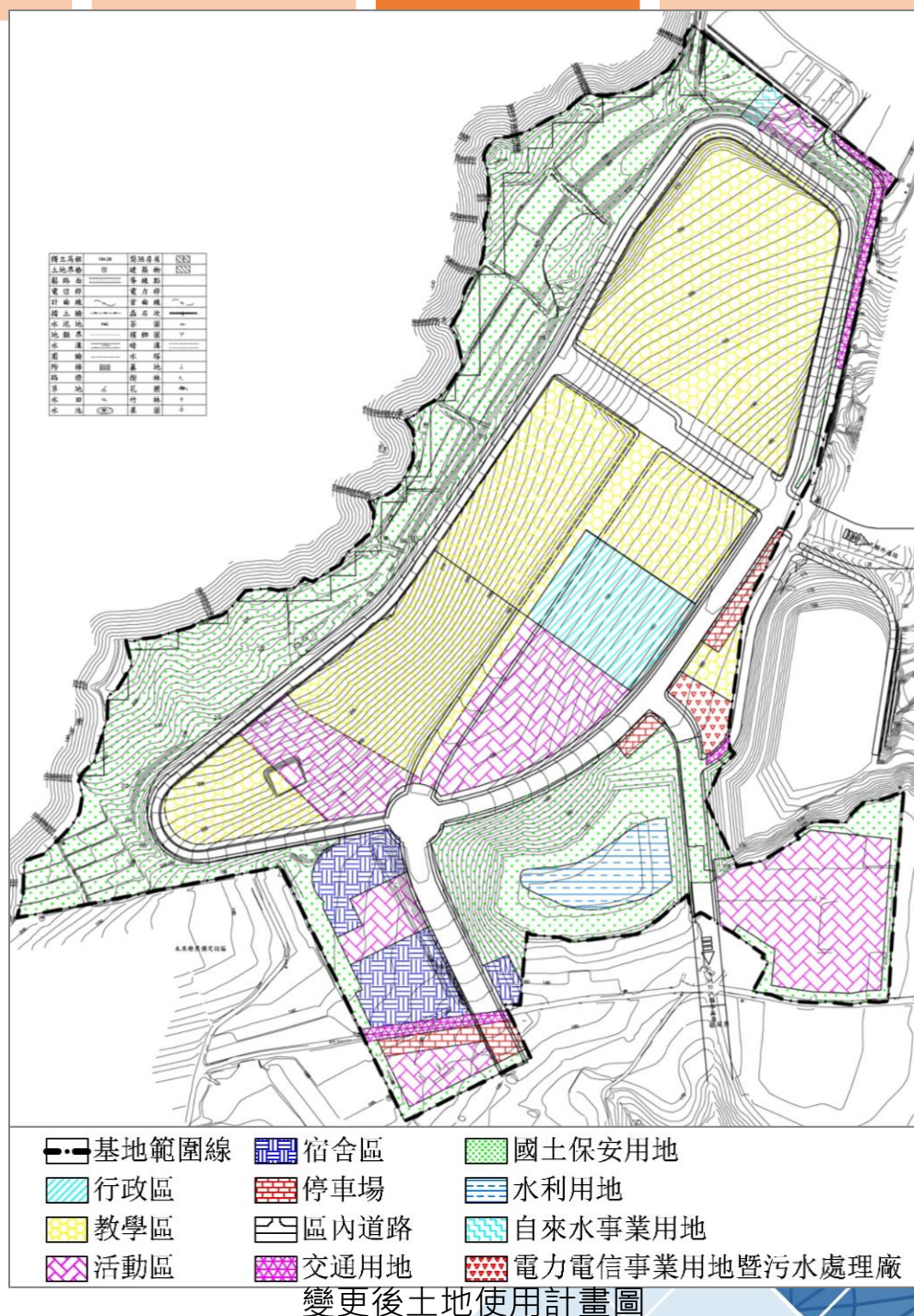
土地使用編定	土地使用計畫(類別)	變更前 (原開發計畫內容)	變更後
國土保安用地	不可開發區及保育區	-	-
特定目的事業用地	行政區	包含行政大樓及計算機與網路中心	包含行政大樓及計算機與網路中心
	教學區	含各學院建築群	包含各學院建築群、 檢測中心、餐廳、零售商店 各廣場空間、公用事業設備設施及景觀意象
	活動區	含圖書館及國際會議中心、學生活動中心、 檢測中心 、大禮堂、體育館、 工商論壇 與各廣場空間	包含圖書館及國際會議中心、學生活動中心、 餐廳 、大禮堂、體育館、 再生能源相關設施 及各廣場空間
	宿舍區	含 教職員宿舍 、學生宿舍	宿舍區包含學生宿舍及 餐廳
	區內道路	-	-
	停車場	-	包含汽車停車場、機踏車停車場及再生能源相關設施
	電力電信事業用地	-	(已刪除)
	自來水事業用地	含電力、電信、自來水、污水處理場	含電力、電信、自來水、污水處理場
	污水處理場	-	(已刪除)
	電力電信事業用地暨污水處理廠	-	包含機電中心、電力、電信、自來水、污水處理廠等公用事業設備設施
水利用地	水利用地	滯洪池依「水土保持技術規範」規定編為水利用地	-
交通用地	交通用地	聯外道路	聯外道路

紅字為新增

變更後計畫 (2/4)

變更後土地使用計畫面積表

土地使用編定	土地使用計畫(類別)	變更後		建蔽率(%)	容積率(%)
		面積(m ²)	百分比(%)		
國土保安用地	不可開發區及保育區	148,924.69	32.82	-	-
特定的事業用地	學校發展用地			40	120
	行政區	13,433.48	2.96		
	教學區	131,063.13	28.88		
	活動區	60,304.97	13.29		
	宿舍區	14,429.31	3.18		
	區內道路	63,523.44	14.00		
	停車場	6,110.62	1.35		
	電力電信事業用地	0.00	0.00		
	自來水事業用地	868.51	0.19		
	污水處理場	0.00	0.00		
	電力電信事業用地暨污水處理廠	2,536.73	0.56		
	小計	292,270.19	64.41		
水利用地	水利用地	7,758.23	1.71	-	-
交通用地	交通用地	4,804.52	1.06	-	-
合計		453,757.63	100.00		



變更後計畫^(3/4)

• 用地編定計畫

- ✓ 本次變更不~~涉及~~調整使用分區
及用地編定計畫

變更後使用分區及用地編定表

使用分區	用地編定	面積(m ²)	百分比(%)
特定專用區	國土保安用地	148,924.69	32.82
	特定目的事業用地	292,270.19	64.41
	水利用地	7,758.23	1.71
	交通用地	4,804.52	1.06
合	計	453,757.63	100.00














變更後建築物與分區使用套圖

- 1.大門
- 2.景觀生態大學池
- 3.行政管理中心
- 4.學生活動中心及餐廳
- 5.客家文物館(地面層)
- 共同教育委員會
- 6.人文社會學院
- 7.客家學院
- 8.理工學院
- 9.管理學院
- 10.電機資訊學院
- 11.圖書館及國際會議中心
- 12.教職員宿舍(已刪除)
- 13.學生宿舍
- 14.污水處理場
- 15.籃、網排球場
- 16.田徑運動場
- 17.體育館
- 18.工商論壇
- 19.側門
- 20.保育區(生態池)

- 21.機、踏車停車場
- 22.平面汽車停車場(小客車)
- 23.戶外音樂廣場
- 24.鐘樓地標
- 25.客家文化廣場
- 26.大禮堂
- 27.湖畔扇形階梯廣場
- 28.檢測中心
- 29.木棧板休憩平台
- 30.餐廳
- 31.機電中心
- 32.陽光草坪
- 33.平面汽車停車場(大客車)
- 34.游泳池
- 35.司令台
- 36.生態看台
- 37.機車停車區
- 38.棒球球場

圖例： ——— 基地範圍線

-  行政區
-  教學區
-  活動區
-  宿舍區
-  停車場
-  區內道路
-  交通用地
-  國土保安用地
-  水利用地
-  自來水事業用地
-  電力電信事業用地暨污水處理廠



說明：縣府各單位提出7項議題討論，經現場討論後決議為：**提出佐證資料修正後通過**

議題討論



- 議題一：是否需提送水土保持規劃書對照表
- 議題二：是否需提送出流管制規劃書及計畫書
- 議題三：部分土地謄本登載用地編定內容與原開發計畫不符
- 議題四：申請人說明未擅自變更原始地形或地物
- 議題五：土地使用計畫及建築配置變更內容是否符合審議作業規範總編第35及39點
- 議題六：停車場變更內容是否符合審議作業規範專編第四編第5、6點
- 議題七：宿舍區面積增加是否影響污水處理量



簡報結束 敬請指教