

變更金門特定區計畫
(部分農業區為社會福利設施專用區)
書

金 門 縣 政 府

中 華 民 國 102 年 8 月

金門縣政府變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更金門特定區計畫（部分農業區為社會福利設施專用區）	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
變更都市計畫機關	金門縣政府	
申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	財團法人晨光社會福利基金會 附設金門縣私立晨光教養家園	
本案公開展覽之起訖日期	公 開 展 覽	自民國 97 年 11 月 3 日起至民國 97 年 12 月 2 日止 並於民國 97 年 11 月 3 日起至民國 97 年 12 月 5 日刊登於金門日報
	公 開 說 明 會	日期：民國 97 年 11 月 17 日十時 地點：金沙鎮公所
人民團體對本案之反映意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣 級	金門縣都市計畫委員會 97 年 12 月 12 日 第 45 次會審查通過
	部 級	內政部都市計畫委員會 98 年 5 月 22 日 第 706 次會
		內政部都市計畫委員會 101 年 1 月 17 日 第 772 次會

目 錄

壹、	計畫緣起	01
貳、	法令依據	02
參、	變更計畫位置及範圍	03
肆、	變更計畫理由	04
伍、	變更計畫內容	05
陸、	實施進度及經費	06
柒、	土地使用分區管制要點	07
捌、	防災計畫	08
玖、	防災附表	09

圖目錄

圖一	變更金門特定區計畫(部分農業區為社會福利設施專用區) 位置示意圖	13
圖二	變更金門特定區計畫(部分農業區為社會福利設施專用區) 地籍範圍示意圖	14
圖三	變更金門特定區計畫(部分農業區為社會福利設施專用區) 變更內容示意圖	15

表目錄

表一	變更金門特定區計畫(部分農業區為社會福利設施專用區) 變更內容綜理表	16
----	---------------------------------------	----

表二	變更金門特定區計畫(部分農業區為社會福利設施專用區)	
	變更前後土地使用計畫面積對照表·····	17
表三	變更金門特定區計畫(部分農業區為社會福利設施專用區)	
	土地清冊·····	19

附件

附件一	土地變更同意函-金門縣政府 97 年 7 月 2 日府社福 字第 0970038192 號函·····	-20
附件二	土地變更同意函-金門縣政府 98 年 2 月 26 日府社福 字第 0980009594 號函·····	-21
附件三	申請變更土地之土地登記簿謄本·····	22
附件四	申請變更土地之地籍圖謄本·····	23
附件五	變更計畫基地都市計畫土地使用分區證明·····	24
附件六	金門縣政府社會局同意函影印本·····	25
附件七	晨光教養家園原有建築及面積表·····	26
附件八	晨光教養家園增建後建築及面積表·····	27
附件九	基地現況實測圖·····	28
附件十	內政部都委會紀錄·····	29
附件十一	協議書·····	35

壹、計畫緣起

身心障礙福利是福利國家的重要指標，尤其是智能障礙者更是弱勢中的弱勢，根據 97 年內政部資料統計，金門縣境內智能障礙及多重障礙者有 691 人，佔身心障礙人口 14% 實為本縣亟待關注的課題。

有鑑於此，本園於民國 94 年於金門縣金沙鎮中蘭劃測段 732 地號土地成立金門縣第一所專事服務中、重度智能及多重障礙者之教養機構，同時配合政府政策辦理短期照顧、臨托之業務，提供專業化、人性化的照顧，謀求心智障礙者的福祉，以減輕社會的負擔，落實福利國家之社會福利指標。

根據身心障礙者權益保障法第六十二條提及，政府應結合民間資源設立身心障礙教養機構，因為提供身心障礙者一個安全學習且舒適的生活空間，乃是大家共同的責任。

為整合社會需求擴大服務人數及提供多元化的服務項目，爰此本園擬計畫於中蘭劃測段 732 地號土地興建使用並變更為社會福利設施專用區，另依內政部 97 年 1 月 30 日內政部援中社字第 970715365 號修訂發佈身心障礙福利機構設施及人員配置標準第 13 條，住宿機構每一寢室最多設 4 床，而本園 94 年成立之初每寢室設 6 床，且內政部中部辦公室及金門縣政府社會局亦通知本園提改善計畫，為符合現行法規之規定，本園確有增建之必要性。

貳、法令依據

依據都市計畫第二十七條第一項第四款之規定

都市計畫經發布實施後為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時，當地縣(市)政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更。

參、變更計畫位置及範圍

一、變更位置

變更土地位於金門縣金沙鎮環島北路，地處（編號 1-4 號 30M 計畫道路）西側，下塘頭及中蘭自然村間。（詳附變更位置示意圖）。

二、變更範圍

變更土地坐落金門縣金沙鎮中蘭劃測段 732 地號一筆土地，原土地使用分區為農業區，面積共計 1470.01 平方公尺（詳附變更地籍示意圖及變更內容示意圖）

肆、變更計畫理由

身心障礙福利是福利國家的重要指標，尤其是智能障礙者更是弱勢中的弱勢，根據 97 年內政部資料統計，金門縣境內智能障礙及多重障礙者有 691 人，佔身心障礙人口 14%實為本縣亟待關注的課題。

有鑑於此，本園於民國 94 年於金門縣金沙鎮中蘭劃測段 732 地號土地成立金門縣第一所專事服務中、重度智能及多重障礙者之教養機構，同時配合政府政策辦理短期照顧、臨托之業務，提供專業化、人性化的照顧，謀求心智障礙者的福祉，以減輕社會的負擔，落實福利國家之社會福利指標。

為使家園之土地利用更趨完善提昇園生生活空間品質，確保教養家園之安全性，提高園生生活機能和服務之品質。擬申請將原使用分區變更為社會福利設施專用地，以提高園生生活動使用之空間，造福智能障礙者落實福利服務之願景。

伍、變更計畫內容

一、變更內容

本基地坐落於金門縣金沙鎮中蘭劃測段 732 地號，為配合社會福利設施，身心障礙照顧服務使用，該筆土地由農業區變更為社會福利設施專用區，面積為 1470.01 平方公尺(本案變更之內容綜理表，變更前後土地使用面積對照表及土地清冊，詳如附表一、表二、表三)。

二、義務負擔部分

本案因其本質係屬公益性質服務設施，有關變更提供捐贈回饋事項，提供變更為社會福利社施專用區面積 15% 土地作為公共設施或其他必要性服務設施，得改以變更後當期公告現值加百分之四十折算代金，相關回饋事項應於申請建築執照前繳納。

陸、實施進度及經費

- 一、 土地取得方式：自有土地，無土地取得問題。
- 二、 經費來源：逐年配合編列預算，並爭取中央及縣府補助。
- 三、 開發方式：本計畫由申請人金門縣私立晨光教養家園自行辦理。
- 四、 實施進度：於都市計畫變更完成後依期限辦理。

柒、土地使用分區管制要點

- 一、依金門特定區計畫土地使用分區管制要點辦理。
- 二、申請變更使用範圍毗鄰外側土地，應設置之隔離綠地或退縮建築，其距離須在 3 公尺以上。
- 三、本案變更後基地內新建、改建或增建之建築物，其所容內之病床數，以不超過原有 24 床數之總量管制為原則，本專用區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 60%。
- 四、本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。

捌、防災計畫

一、申請變更使用範圍，系一樓之平面建築，已依規定設置包括：滅火器、標示設備、緊急照明設備、獨立式偵煙探測器等消防安全設備，設備之種類及數量如防災附表一。

二、另火災延燒防止地帶，因建築物與危牆之間有間隔空間，且鄰近並無其他相臨之建築物，火災延燒防止地帶之區隔，消防安全設備避難逃生平面圖詳如防災附表二。

三、每棟建築均設有 1-2 個逃生門，緊急時辦公室及餐廳設兩個門可各自疏散，另活動室及寢室之門口，可依緊急出口方向燈指引逃生疏散路線，先至門外再撤離前進至大門外之避難空間。疏散路線圖詳如防災附表三。

防災附表一

財團法人晨光社會福利基金會附設金門縣私立晨光教養家園
消防安全設備種類及數量表

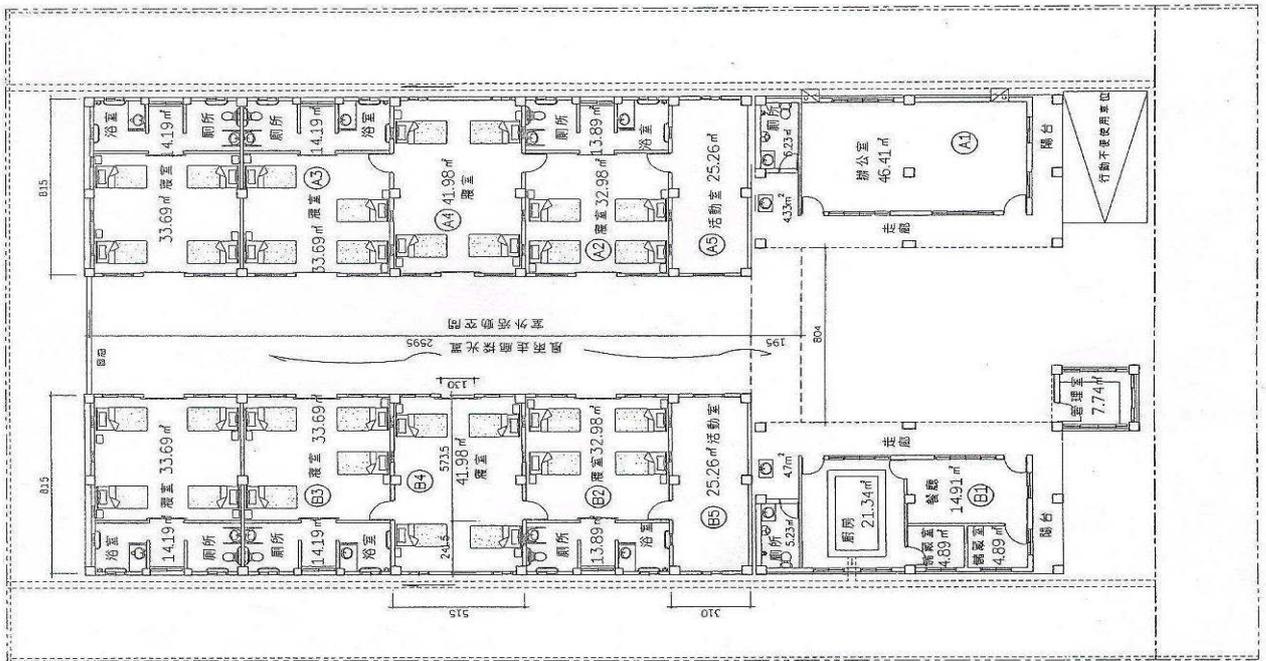
樓層 設備種類 數量	管理室	辦公室	餐廳	活動室 (一)	活動室 (二)	寢室 (一)	寢室 (二)								合計
	乾粉滅火器	1	1	2	1	1	2	2							
消防幫浦															
室內消防栓															
測試用出水口															
室外消防栓															
撒水頭															
蜂鳴器															
自動警報逆止閥															
末端查驗閥															
撒水送水口															
泡沫原液槽															
比例混合器															
一齊開放閥															
泡沫噴頭															
感知撒水頭															
泡沫消防栓箱															
火警受信總機															
手動報警機															
探測器(獨立型)	1	2	2	1	1	2	2								11
緊急廣播主機															
揚聲器															
出口標示燈		2	2	1	1	2	2								10
避難方向指示燈															
緊急照明燈	1	2	3	2	2	4	4								18
緩降機															
避難器具標示牌															
連結送水口															
水帶箱															
排煙機															
排煙口															
啟動裝置															
緊急電源插座															
發電機															

備註：

- 1.本表應依檢修場所實際設置之消防安全設備數量據實填寫。
- 2.本表之樓層別、消防安全設備種類如有不足，得依檢修場所之實際狀況予以增修。

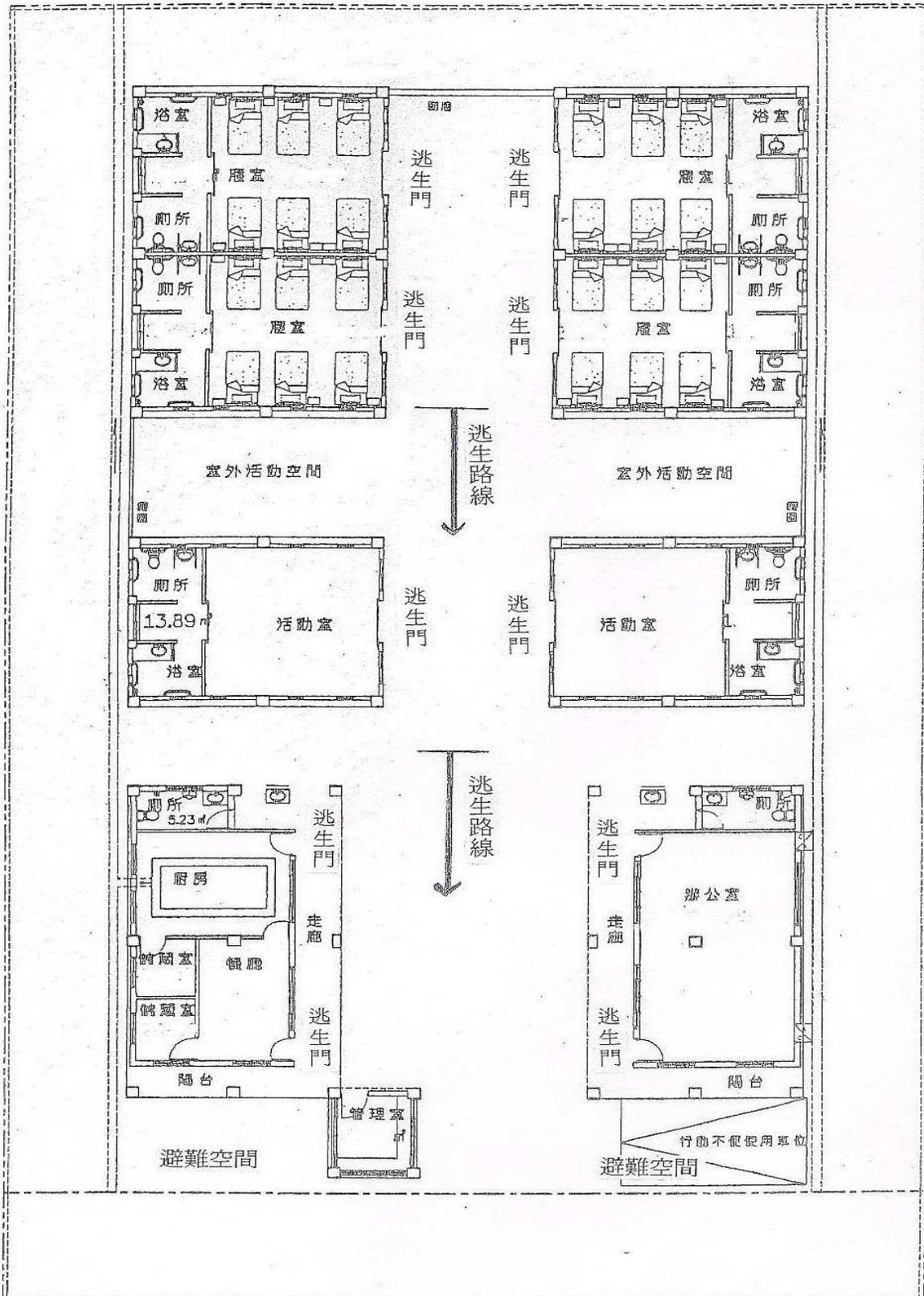
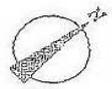
晨光教養家園增建後建築及面積表

平面圖 S=1:200



機構設施	各種面積
辦公室 客廳	$FA = (1.64 + 8.96) \times 5.28 = 55.97m^2$ 陽台 = $(8.96 + 1.64 + 1.3) \times 1.5 + 5.28 \times 1.3 = 24.71m^2$ 有效採光 = $1.2 \times 1.6 \times 2 + 2.4 \times 1.6 \times 3 = 15.36 > 8.96 \times 5.28 / 8 = 5.9 - ok$
活動室 (教室)	$FA = 8.15 \times 5.75 = 46.86m^2$ 有效採光 = $1.12 \times 0.72 \times 6 + 1.26 \times 1.17 \times 4 = 10.74 > 5.735 \times 5.75 / 8 = 4.12 - OK$
寢室	$FA = 8.15 \times 5.875 \times 2 = 95.76m^2$ 有效採光 = $1.12 \times 0.72 \times 3 + 1.26 \times 1.17 \times 4 = 8.32 > 5.875 \times 5.735 / 8 \times 2 = 8.42 - OK$ 有效通風 = $8.32 / 2 = 4.16 > 5.875 \times 5.735 \times 5 / 100 = 1.7 - OK$
增建部份	$FA = 8.15 \times 5.15 = 41.97m^2$ $FA = 8.15 \times 3.1 = 25.26m^2$
廚房 餐廳 管理室	$FA = (1.64 + 8.96) \times 5.28 + 2.58 \times 3 = 63.7m^2$ 陽台 = $(8.96 + 1.64 + 1.3) \times 1.5 + 5.28 \times 1.3 = 24.71m^2$ 有效採光 = $1.2 \times 1.6 \times 6 + 2.4 \times 1.6 \times 2 = 19.2 > 8.96 \times 5.28 / 8 = 5.9 - ok$
活動室 (教室)	$FA = 8.15 \times 5.75 = 46.86m^2$ 有效採光 = $1.12 \times 0.72 \times 6 + 1.26 \times 1.17 \times 4 = 10.74 > 5.735 \times 5.75 / 8 = 4.12 - OK$
寢室	$FA = 8.15 \times 5.875 \times 2 = 95.76m^2$ 有效採光 = $1.12 \times 0.72 \times 3 + 1.26 \times 1.17 \times 4 = 8.32 > 5.875 \times 5.735 / 8 \times 2 = 8.42 - OK$ 有效通風 = $8.32 / 2 = 4.16 > 5.875 \times 5.735 \times 5 / 100 = 1.7 - OK$
增建部份	$FA = 8.15 \times 5.15 = 41.97m^2$ $FA = 8.15 \times 3.1 = 25.26m^2$
風雨走廊	$= 25.95 \times 5.55 + 1.95 \times 8.04 = 159.70m^2$
建築面積	$= 405 + 2 \times (41.97 + 25.26) + 159.70 = 699.16m^2$
基地面積	$= 1350.01m^2$
建築率	$= 699.16 / 1350.01 = 51.79\% < 60\% - ok$
樓本面積	$= 1470.01m^2$

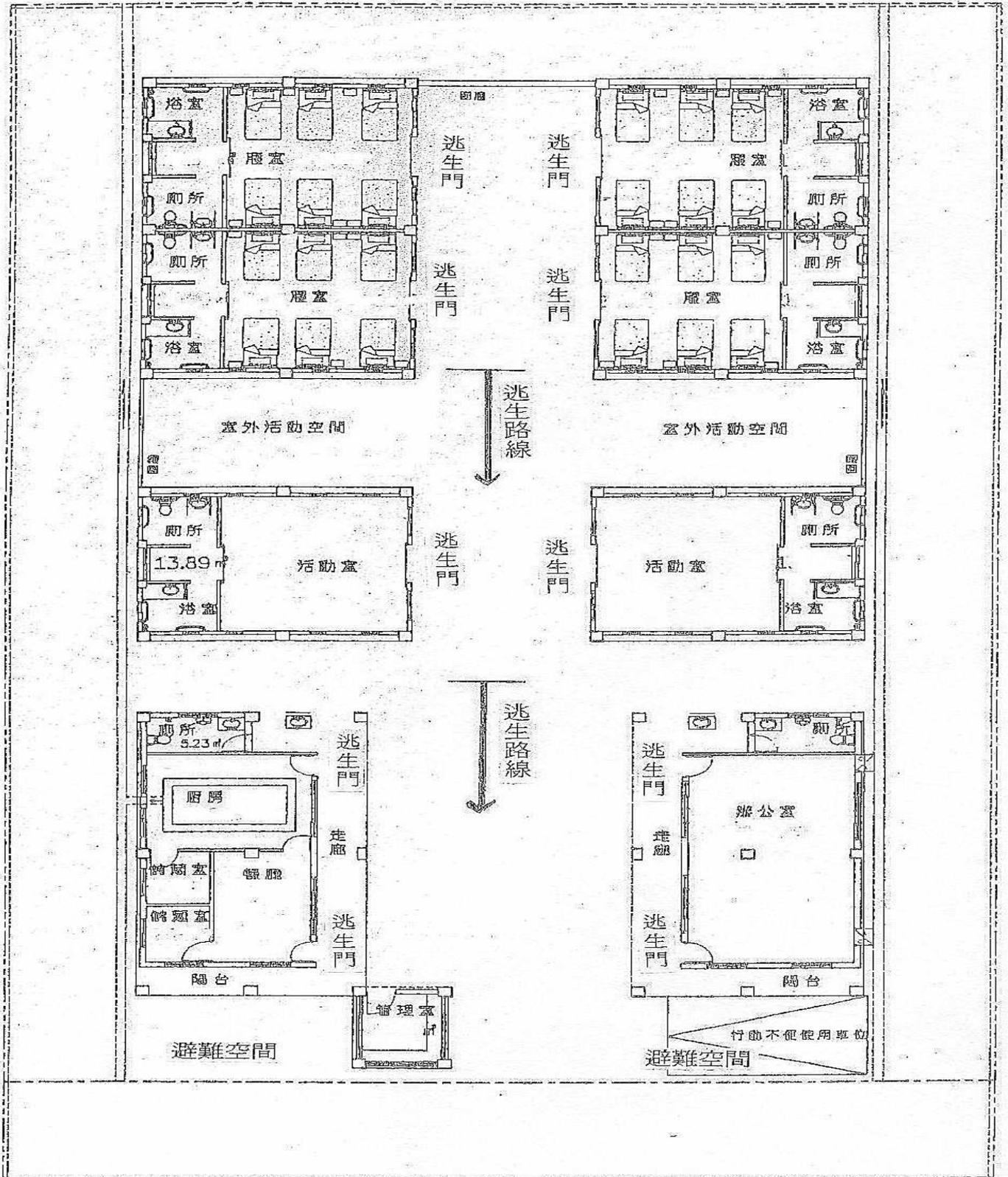
現有巷道



現有巷道

晨光教養家園疏散路線圖

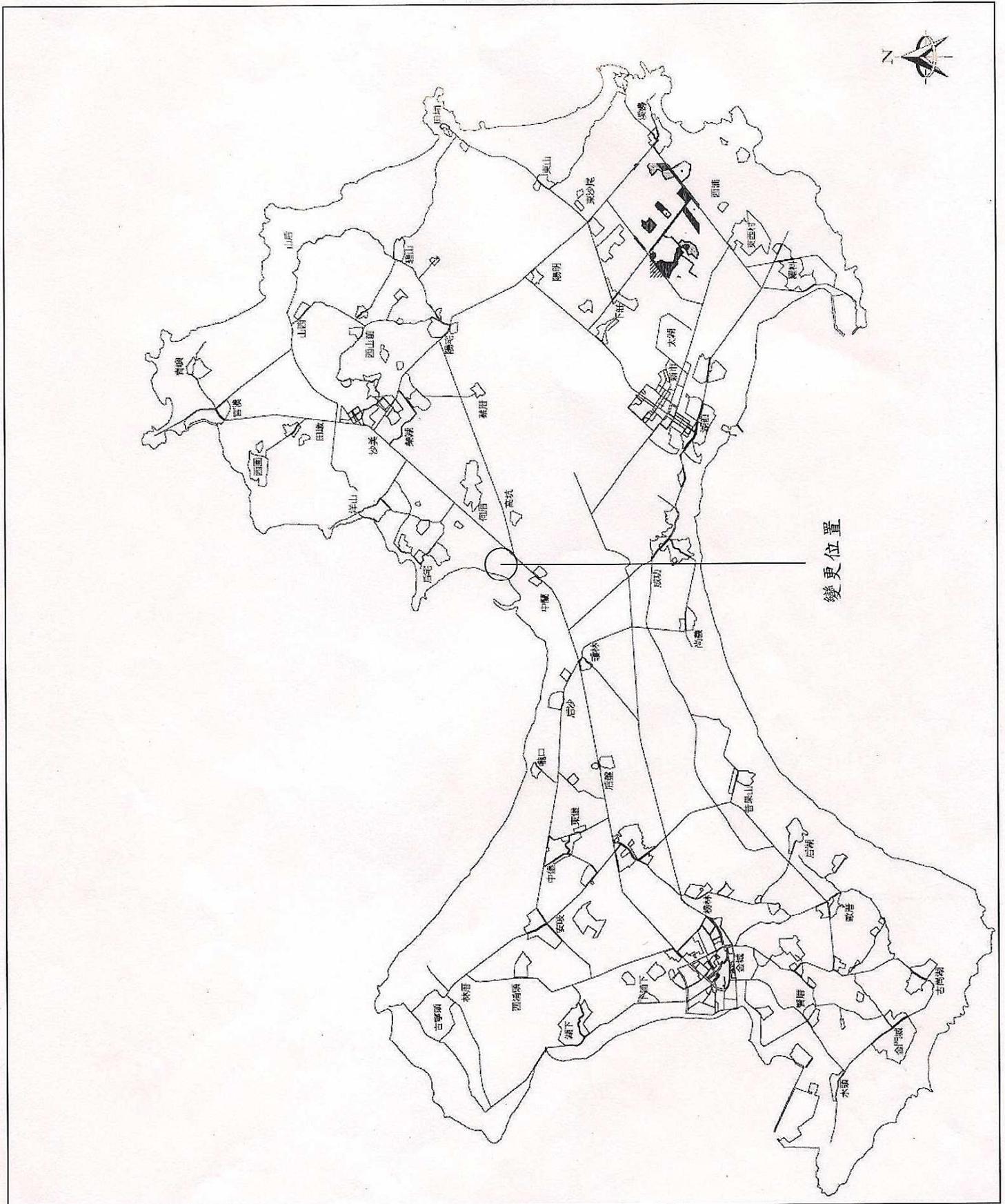
防災附表三



現有巷道

晨光教養家園

圖一變更金門特定區計畫(部分農業區為社會福利設施專用區)
位置示意圖



變更金門特定區計畫(部分農業區為社會福利設施專用區)

地籍範圍示意圖

地籍圖謄本 金圖字第〇〇-〇九六號

土地坐落金門縣金沙鎮中蘭劃測段732地號等 共1筆

本謄本與地籍圖所載相符(實地界址以複丈鑑界結果為準)。

資料管轄機關：金門縣地政局
本謄本核發機關：金門縣地政局 局長 張忠民

中華民國 95 年 3 月 13 日

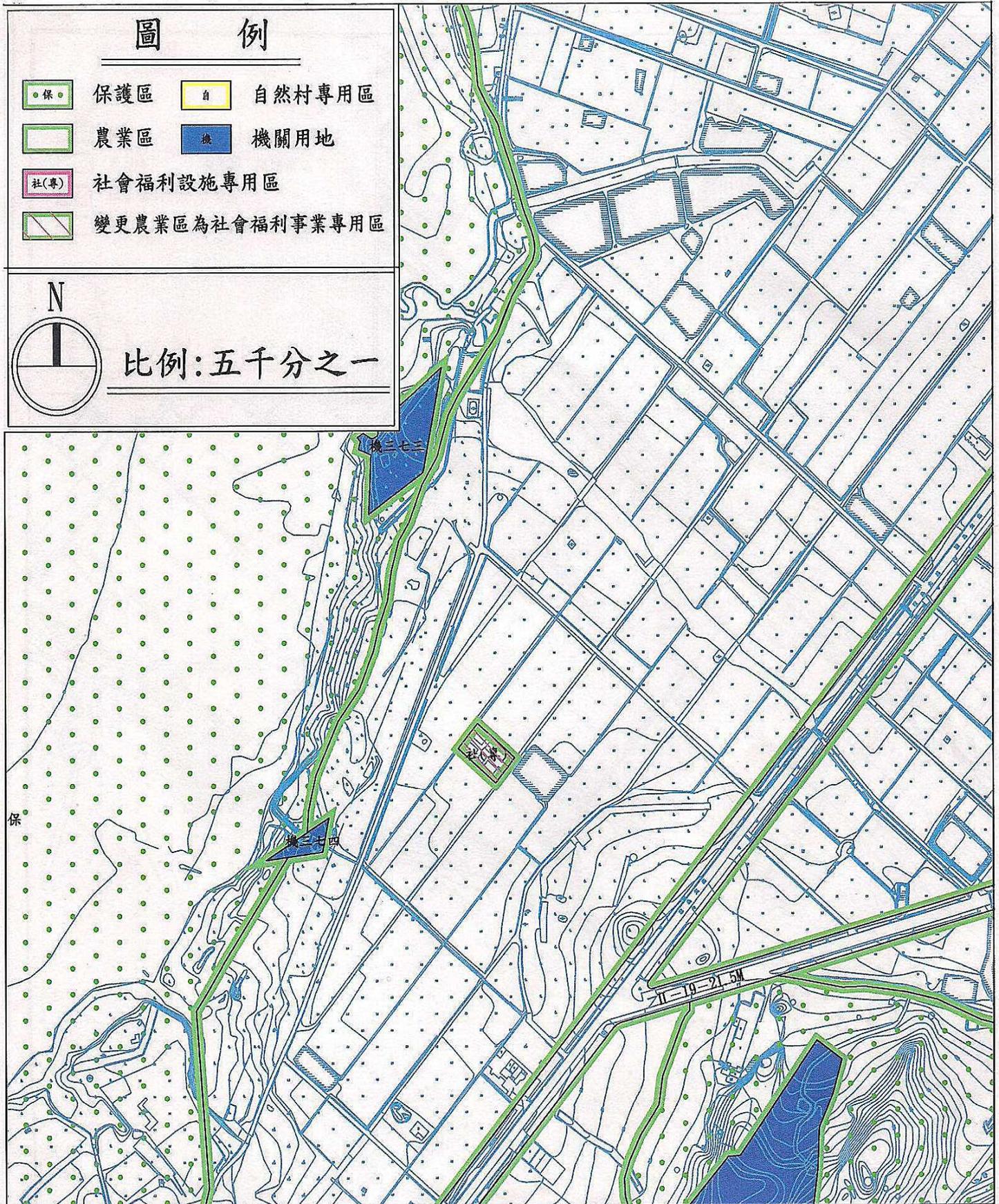
本案依分層負責規定授權承辦人員 董國全 核發



比例尺 1/1500

原比例尺 1/1000

圖三 變更金門特定區計畫(部分農業區為社會福利設施專用區)
變更內容示意圖



表一 變更金門特定區計畫(部分農業區為社會福利設施專用區)
變更綜理表

編號		
變更位置		變更土地位於金門縣金沙鎮，地處環島北路西側 (詳如變更位置示意圖)。 變更面積為 1470.01 平方公尺。
變更內容	原計畫	農業區
	新計畫	社會福利設施專用區
變更理由		<p>身心障礙福利是福利國家的重要指標，尤其是智能障礙者更是弱勢中的弱勢，根據 97 年內政部資料統計，金門縣境內智能障礙及多重障礙者有 691 人，佔身心障礙人口 14%實為本縣亟待關注的課題。</p> <p>有鑑於此，本園於民國 94 年於金門縣金沙鎮中蘭劃測段 732 地號土地成立金門縣第一所專事服務中、重度智能及多重障礙者之教養機構，同時配合政府政策辦理短期照顧、臨托之業務，提供專業化、人性化的照顧，謀求心智障礙者的福祉，以減輕社會的負擔，落實福利國家之社會福利指標。</p> <p>為使家園之土地利用更趨完善提昇園生生活空間品質，確保教養家園之安全性，提高園生生活機能和服務之品質。擬申請將原使用分區變更為社會福利設施專用地，以提高園生生活動使用之空間，造福智能障礙者落實福利服務之願景。</p>
備註		變更面積以發佈實施後，依法釘樁分割登記面積為準

表二 變更金門特定區計畫(部分農業區為社會福利設施專用區)
變更前後土地使用計畫面積對照表 面積單位：公頃

分區	原計畫面積	通盤檢討後面積	增減值	備註
自然村專用區	934.34	934.34		
住宅區	98.22	98.22		
商業區	28.42	28.42		
工業區	140.32	140.32		
行政區	0.39	0.39		
文教區	42.90	42.90		
風景區	736.40	736.40		
保存區	9.59	9.59		
保護區	2,481.29	2,481.29		
農業區	4,821.76	4821.61	-0.15	
古蹟保存區	0.24	0.24		
電信專用區	0.25	0.25		
農會專用區	0.04	0.04		
宗教專用區	0.93	0.93		
倉儲批發零售專用區	9.85	9.85		
社會福利設施專用區	3.62	3.77	+0.15	
閩南建築專用區	18.77	18.77		
國家公園區	3,759.64	3,759.64		
交通 事業 用地	車站用地	0.55	0.55	
	港埠用地	377.68	377.68	
	道路用地	461.84	461.84	
	航空站用地	200.14	200.14	
	小計	1,039.95	1,039.95	
遊憩 用地	兒童遊樂園	0.36	0.36	
	公園	207.81	207.81	
	綠地	9.38	9.38	
	體育場	12.54	12.54	
	小計	230.09	230.09	
文教 用地	學校用地	107.16	107.16	
	社教用地	4.65	4.65	
	小計	229.77	111.81	
機關用地	930.04	229.77		
衛生醫療機構用地	6.40	6.40		
市場用地	3.50	3.50		

停車場用地	3.56	3.56		
廣場兼停車場用地	1.27	1.27		
廣場用地	1.04	1.04		
加油站用地	0.53	0.53		
自來水廠用地	38.92	38.92		
電力事業用地	19.57	19.57		
污水處理廠用地	5.56	5.56		
墳墓用地	29.19	29.19		
環保事業用地	12.28	12.28		
垃圾掩埋場用地	2.31	2.31		
溝渠用地	3.05	3.05		
合計	15,537.39	15,537.39		
<p>資料來源：金門特定區計畫報告書</p> <p>註：1. 表內面積應以實地測量分割面積為準</p> <p>2. 變更面積以發布實施後依法釘樁分割登記面積為準</p>				

表三 變更金門特定區計畫（部分農業區為社會福利設施專用區）
土地清冊

縣市	鄉鎮	地段	權屬	地號	登記面積	備註
金門縣	金沙鎮	中蘭 劃測段	財團法人 晨光社會 福利基金會	732	1470.01	

附件一 變更金門特定區計畫(部分農業區為社會福利設施專用區)

土地變更同意函

金門縣政府 函

機關地址：89345 金門縣金城鎮民生路60號
聯絡人：許美鳳
電話：082371253
傳真：082320105
電子信箱：feng@mail.kinmen.gov.tw

受文者：財團法人晨光社會福利基金會附設晨光教養家園

發文日期：中華民國97年7月2日
發文字號：府社福字第0970038192號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

主旨：關於 貴園函為將園區原農業用地變更為社福用地案，復如說明，請 查照

說明：

- 一、復 貴園97年6月9日97晨字第131號函。
- 二、本案經核 貴園服務宗旨尚符都市計畫法第二十七條第一項第四款規定，同意以專案方式協助辦理地目變更，請依都市計畫書圖製作規則相關規定，備妥變更計畫書、圖各三十五到府，俾利配合辦理後續相關都市計畫變更法定作業程序。

正本：財團法人晨光社會福利基金會附設晨光教養家園
副本：本府社會局、建設局

縣長 李炆輝

附件二 變更金門特定區計畫(部分農業區為社會福利設施專用區)

土地變更同意函

金門縣政府 函

機關地址：89345 金門縣金城鎮民生路60號
聯絡人：許美鳳
電話：082371253
傳真：082320105
電子信箱：feng@mail.kinmen.gov.tw

受文者：財團法人晨光社會福利基金會附設金門縣私立晨光教養家園

發文日期：中華民國98年2月26日
發文字號：府社福字第0980009594號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

主旨：貴園園區原申請變更為社福用地，茲為符實際需要，本府同意修正變更為社會福利設施專用區，復請 查照。

說明：

- 一、復 貴園98年2月12日98農字第170號函。
- 二、貴園園區原為「農業用地」，原申請變更為「社福用地」，茲為符實際需要，申請修正變更為「社會福利設施專用區」，經查目前用地確係辦理社會福利，同意修正變更，請依程序辦理後續應辦事宜。

正本：財團法人晨光社會福利基金會附設金門縣私立晨光教養家園
副本：本府建設局、社會局

縣長 李炆焯

附件三 變更金門特定區計畫(部分農業區為社會福利設施專用區)

申請變更土地之土地登記簿謄本

土地登記第一類謄本 (地號全部)

金沙鎮中蘭劃測段 0732-0000地號

列印時間：民國96年02月27日10時53分

頁次：1

金門縣地政局 局長 林德恭
金登謄字第001607號
資料管轄機關：金門縣金門縣地政局

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
列印人員：董國全
謄本核發機關：金門縣金門縣地政局

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國89年11月16日 登記原因：地籍圖重測
地目：旱 等則：-- 面積：****1,470.01平方公尺
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)
民國96年01月 公告土地現值：*****400元/平方公尺
地上建物建號：中蘭劃測段 00047-000
其他登記事項：重測前：中蘭劃段0732-0000地號
權狀註記事項：建築基地地號：中蘭劃測段732地號。

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0004
登記日期：民國92年10月06日 登記原因：贈與
原因發生日期：民國92年09月26日
所有權人：財團法人晨光社會福利基金會
統一編號：13530452
住址：金門縣金沙鎮浦山里1鄰浦邊2號
權利範圍：全部*****1分之1*****
權狀字號：092金登地字第008236號
申報地價：096年01月*****64.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
092年09月 *****360.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：(空白)

《謄本列印完畢》

金門縣地政局

附件四 變更金門特定區計畫(部分農業區為社會福利設施專用區)

申請變更土地之地籍圖謄本

地籍圖謄本 金圖字第〇〇-〇九六號

土地坐落金門縣金沙鎮中蘭劃測段732地號等 共1筆

本謄本與地籍圖所載相符(實地界址以複丈鑑界結果為準)。

資料管轄機關：金門縣地政局
本謄本核發機關：金門縣地政局 局長 張忠民

中 華 民 國 95 年 3 月 13 日

本案依分層負責規定授權承辦人員 董國全 核發



附件五 變更金門特定區計畫(部分農業區為社會福利設施專用區)

變更計畫基地都市計畫土地使用分區證明

金門縣政府都市計畫土地使用分區證明書						
鄉鎮	段	地號	編定分區 使用類別	使用限制	都市計畫案名	發布日期
金沙	中蘭劃測	732	農業區	供農作物及保 持農業生產所 需相關設施(含 農舍)。	變更金門特定區 計畫(第一次通盤 檢討—計畫圖 重製檢討)案	94.9.9
			以下空白			

備考

一、本證書係依據已公告實施之都市計畫圖及地籍圖套繪核對，僅供參考之用，若作為實施之依據應依現地指示建築線為主。

二、本證書係就申請地號查核，有關計畫中其他土地使用分區管制之規定，如使用類別、使用性質、建蔽率、及開發限制等規定，請逕洽本府或鄉鎮公所都市計畫部門查詢。

三、本證書核發後有關土地位置、地號或都市計畫內容如經依法公告、變更應以公告變更者為準。

四、本證書之有效期間為八個月。

上記事項經查屬實
特此證明

機關首長 **縣長 李炆烽**

中華民國九十四年十一月二日

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

金門縣政府 函

地址：89345金門縣金城鎮民生路60號
承辦人：楊忠樞
電話：082-318823#2565
傳真：082-320105
電子信箱：yang98@mail.kinmen.gov.tw

受文者：財團法人晨光社會福利基金會附設金門縣私立晨光教養家園

發文日期：中華民國100年11月22日
發文字號：府社福字第1000085164號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：同意 貴園擬增建院舍以服務地區身心障礙者乙案，惟增建前請依都市計畫、建築相關法規完成土地分區變更事宜，請查照。

說明：復 貴園100年11月7日100農字第347號函。

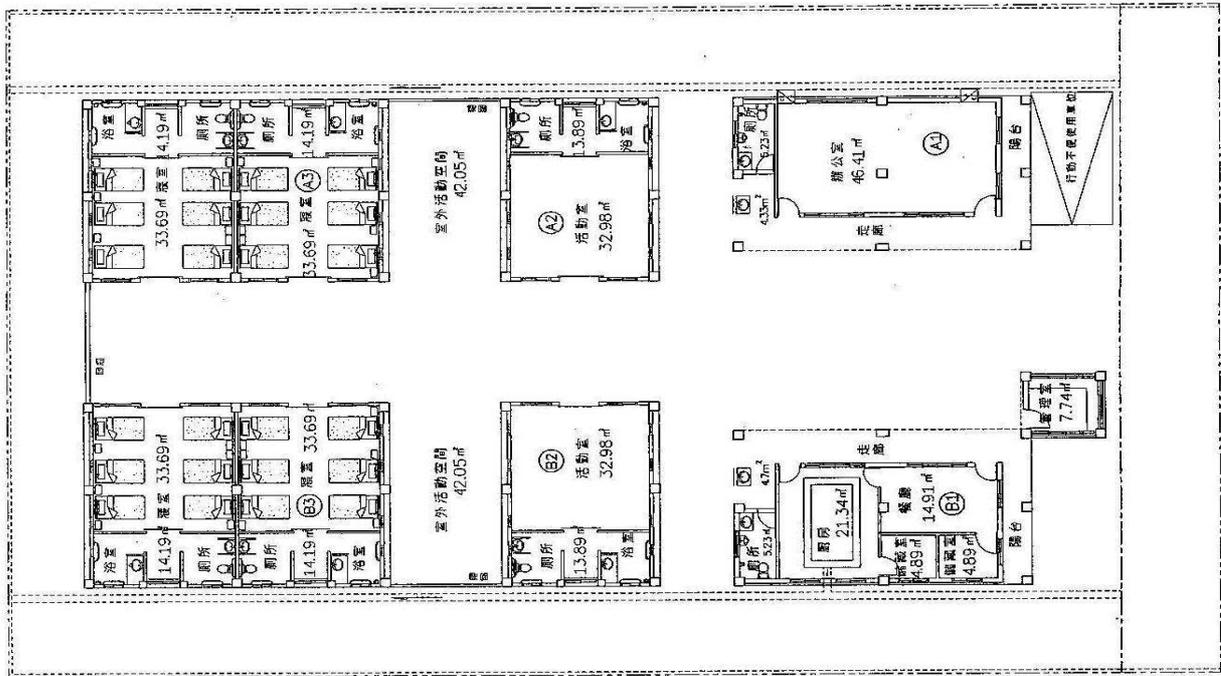
正本：財團法人晨光社會福利基金會附設金門縣私立晨光教養家園
副本：本府建設局、社會局

縣長 李沃士

依分層負責規定授權

晨光教養家園原有建築及面積表

平面圖 S=1:200

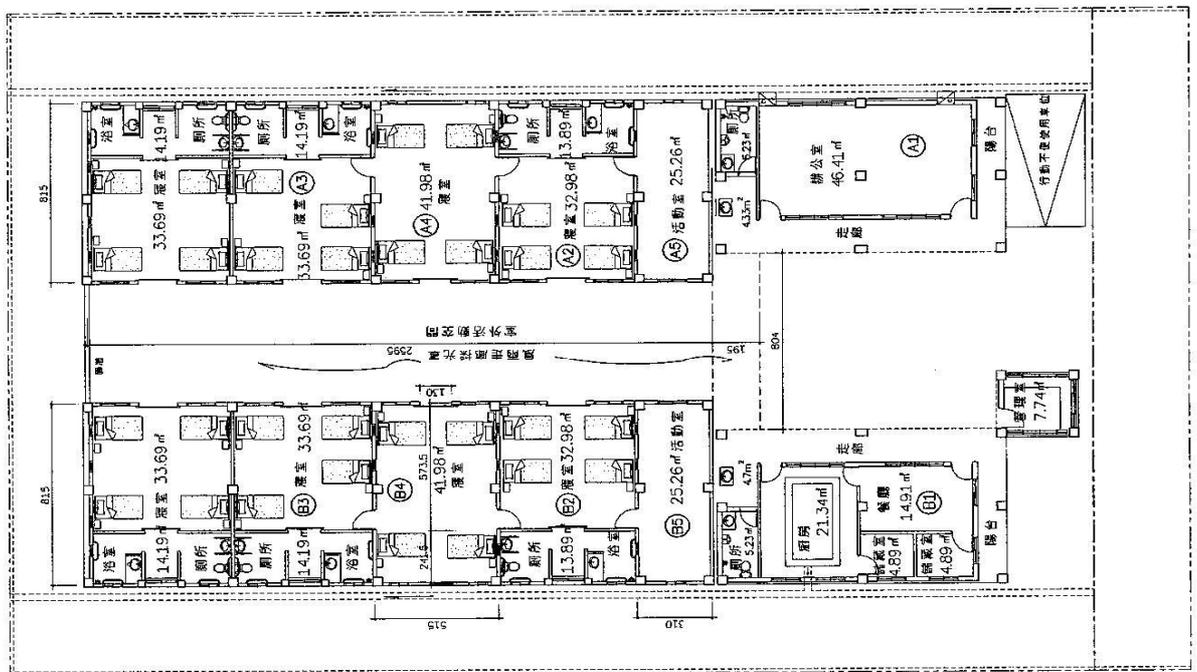


機構設施	各幢面積
辦公室 客廳	$FA=(1.64+8.96) \times 5.28=55.97m^2$ 陽台 $= (8.96+1.64+1.3) \times 1.5+5.28 \times 1.3=24.71m^2$ 有效採光 $= 1.2 \times 1.6 \times 2+2.4 \times 1.6 \times 3=15.36 \times 8.96 \times 5.28 / 8=5.9-OK$
活動室 (教室)	$FA=8.15 \times 5.75=46.86m^2$ 有效採光 $= 1.12 \times 0.72 \times 6+1.26 \times 1.17 \times 4=10.74 \times 5.735 \times 5.75 / 8=4.12-OK$
寢室	$FA=8.15 \times 5.875 \times 2=95.76m^2$ 有效採光 $= 1.12 \times 0.72 \times 3+1.26 \times 1.17 \times 4=8.32 \times 5.875 \times 5.735 / 8 \times 2=8.42-OK$ 有效通風 $= 8.32 / 2=4.16 > 5.875 \times 5.735 \times 5 / 100=1.7-OK$
廚房 餐廳 管理室	$FA=(1.64+8.96) \times 5.28+2.58 \times 3=63.7m^2$ 陽台 $= (8.96+1.64+1.3) \times 1.5+5.28 \times 1.3=24.71m^2$ 有效採光 $= 1.2 \times 1.6 \times 6+2.4 \times 1.6 \times 2=19.2 \times 8.96 \times 5.28 / 8=5.9-OK$
活動室 (教室)	$FA=8.15 \times 5.75=46.86m^2$ 有效採光 $= 1.12 \times 0.72 \times 6+1.26 \times 1.17 \times 4=10.74 \times 5.735 \times 5.75 / 8=4.12-OK$
寢室	$FA=8.15 \times 5.875 \times 2=95.76m^2$ 有效採光 $= 1.12 \times 0.72 \times 3+1.26 \times 1.17 \times 4=8.32 \times 5.875 \times 5.735 / 8 \times 2=8.42-OK$ 有效通風 $= 8.32 / 2=4.16 > 5.875 \times 5.735 \times 5 / 100=1.7-OK$
建築面積	=405m ²
基地面積	=1350.01m ²
建築率	=405/1350.01=29.9%
總本面積	=1470.01m ²

現有巷道

晨光教養家園增建後建築及面積表

平面圖 S=1:200



現有巷道

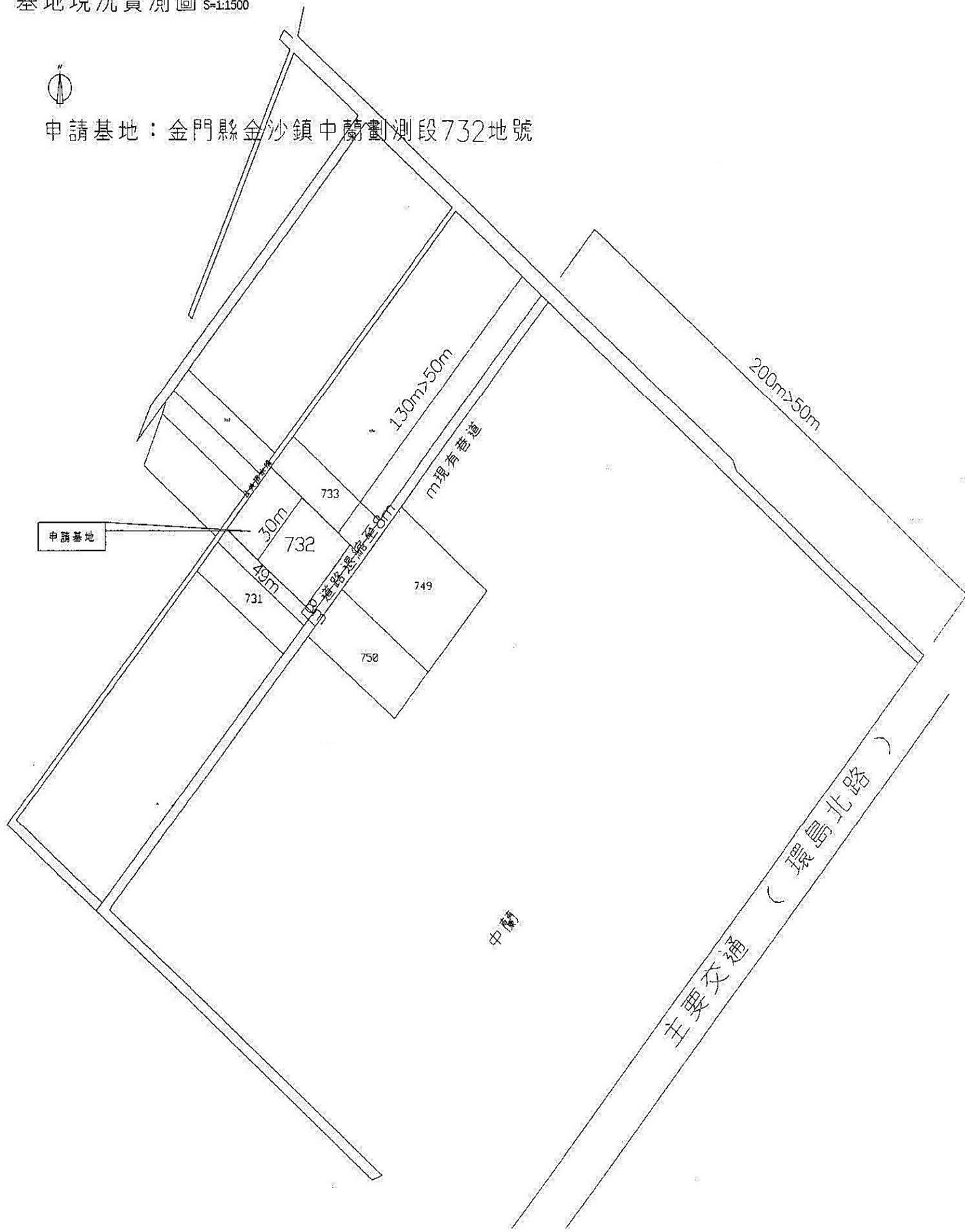
各種面積

機構設施	各種面積
辦公室 客廳	$FA = (1.64 + 8.96) \times 5.28 = 55.97m^2$ 陽台 = $(8.96 + 1.64 + 1.3) \times 1.5 + 5.28 \times 1.3 = 24.71m^2$ 有效採光 = $4.2 \times 1.6 \times 2 + 2.4 \times 1.6 \times 3 = 15.36 + 8.96 = 24.32m^2$
活動室 (教室)	$FA = 8.15 \times 5.75 = 46.86m^2$ 有效採光 = $1.12 \times 0.72 \times 6 + 1.26 \times 1.17 \times 4 = 10.74 + 5.735 = 16.475m^2$
禮堂	$FA = 8.15 \times 5.875 \times 2 = 95.76m^2$ 有效採光 = $1.12 \times 0.72 \times 3 + 1.26 \times 1.17 \times 4 = 8.32 + 5.875 = 14.195m^2$ 有效通風 = $8.32 / 2 = 4.16 + 5.875 \times 5 / 100 = 10.17m^2$
增建部份	$FA = 8.15 \times 5.15 = 41.97m^2$ $FA = 8.15 \times 3.1 = 25.26m^2$
廚房 餐廳 管理室	$FA = (1.64 + 8.96) \times 5.28 + 2.58 \times 3 = 63.7m^2$ 陽台 = $(8.96 + 1.64 + 1.3) \times 1.5 + 5.28 \times 1.3 = 24.71m^2$ 有效採光 = $1.2 \times 1.6 \times 6 + 2.4 \times 1.6 \times 2 = 19.2 + 8.96 = 28.16m^2$
活動室 (教室)	$FA = 8.15 \times 5.75 = 46.86m^2$ 有效採光 = $1.12 \times 0.72 \times 6 + 1.26 \times 1.17 \times 4 = 10.74 + 5.735 = 16.475m^2$
禮堂	$FA = 8.15 \times 5.875 \times 2 = 95.76m^2$ 有效採光 = $1.12 \times 0.72 \times 3 + 1.26 \times 1.17 \times 4 = 8.32 + 5.875 = 14.195m^2$ 有效通風 = $8.32 / 2 = 4.16 + 5.875 \times 5 / 100 = 10.17m^2$
增建部份	$FA = 8.15 \times 5.15 = 41.97m^2$ $FA = 8.15 \times 3.1 = 25.26m^2$
風雨走廊	$= 25.95 \times 5.55 + 1.95 \times 8.04 = 159.70m^2$
建築面積	$= 405 + 2 \times (41.97 + 25.26) + 159.70 = 699.16m^2$
基地面積	$= 1350.01m^2$
建築率	$= 699.16 / 1350.01 = 51.79\% < 60\%$
樓本面積	$= 1470.01m^2$

基地現況實測圖 S=1:1500



申請基地：金門縣金沙鎮中蘭劃測段732地號



正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

金門縣政府 函

地址：89345金門縣金城鎮民生路60號
承辦人：楊忠樞
電話：082-318823#2565
傳真：082-320105
電子信箱：yang98@mail.kinmen.gov.tw

受文者：財團法人晨光社會福利基金會附設金門縣私立晨光教養家園

發文日期：中華民國101年2月29日
發文字號：府社福字第1010016694號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

主旨：變更金門特定區計畫（部分農業區為社會福利設施專用區）一案，檢送都市計畫委員會第772次會議紀錄，請 查照。

說明：

- 一、依內政部101年2月10日內授營都字第1010801051號函辦理。
- 二、貴園都市計畫變更案，請依決議事項修正計畫書、圖等文件，再行報核。

正本：財團法人晨光社會福利基金會附設金門縣私立晨光教養家園
副本：本府建設局、社會局

縣長李沃士

級分層負責規定授權業務主管決行

內政部都市計畫委員會第 772 次會議紀錄

一、時間：中華民國 101 年 1 月 17 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：江主任委員宜樺

簡副主任委員太郎 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持，副主任委員亦不克出席者，由出席委員互推一人代理主席。本會開始時副主任委員因公延遲到場，由委員互推許委員文龍代理主持第 1 案，第 2 案之後由副主任委員代理主持。）

紀錄彙整：陳政均

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 771 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：內政部為「林口特定區計畫（第三種住宅區含菁埔、後湖、湖子、公西、下湖、嶺頂等地區）細部計畫（開發方式專案通盤檢討）案」。

第 2 案：桃園縣政府函為「變更南崁新市鎮都市計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫）案」再提會討論案。

第 3 案：臺中市政府函為「變更豐原都市計畫（『市（四）』市場用地為住宅區）（配合 921 震災倒塌之聯合市場都市更新）」案。

第 4 案：臺中市政府函為「變更臺中市擴大都市計畫（大坑風景地區）（配合橫坑巷道路規劃）案」。

第 5 案：原臺南縣政府函為「擴大及變更虎頭埤特定區計畫（第二次通盤檢討）案」。

- 第 6 案：高雄市政府函為「變更興達港漁業特定區計畫（土地使用分區管制要點第二次專案通盤檢討）案」。
- 第 7 案：高雄市政府函為「變更月世界風景特定區計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案」。
- 第 8 案：高雄市政府函為「變更蚵子寮近海漁業特定區計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案」。
- 第 9 案：高雄市政府函為「變更湖內都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案」。
- 第 10 案：高雄市政府函為「變更湖內鄉（大湖地區）都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案」。
- 第 11 案：高雄市政府函為「變更大樹都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案」。
- 第 12 案：原高雄縣政府函為「變更烏松（仁美地區）都市計畫（第二次通盤檢討）案」。
- 第 13 案：高雄市政府函為「變更大坪頂以東地區都市計畫（未依原工業區變更附帶條件規定開發完竣專案通盤檢討）」案。
- 第 14 案：澎湖縣政府函為「變更林投風景特定區計畫（都市計畫重製通盤檢討）」案。
- 第 15 案：連江縣政府函為「變更連江縣（南竿地區）風景特定區計畫（第二次通盤檢討）案（第二階段）」再提會討論案。
- 第 16 案：金門縣政府函為「變更金門特定區計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）」案。
- 第 17 案：金門縣政府函為「變更金門特定區計畫（部分農業區為社會福利設施專用區）」再提會討論案。

第17案：金門縣政府函為「變更金門特定區計畫（部分農業區為社會福利設施專用區）」再提會討論案。

說明：

一、查本案前經本會98年5月5日第706次會議審決修正通過在案。其中決議事項六略以：「…本案係申請變更都市計畫單位(財團法人晨光社會福利基金會)為興建風雨走廊需求所提之變更案，並無興建其他建築物之需求，又考量本變更基地四周均為農業區，為避免影響周遭環境品質，爰本案變更後之基地除興建風雨走廊外，其餘地區不得再興建其他建築物，並請納入計畫書中敘明，以利查考。」

二、案經金門縣政府100年12月23日府建都字第1000089977號函說明略以「…因內政部97年修訂身心障礙福利機構設施及人員配置標準第13條住宿機構每一寢室最多設4床之規定，查該園94年成立之初每寢室設置為6床，為配合法規修正並提改善計畫，確有增建之必要，因該節與原決議事項不符，爰請再提會討論，俾利辦理後續相關事宜」到部，因涉及本會第706次會議決議事項，爰提會討論。

決議：查本案原係為興建風雨走廊需求所提之變更案，並無興建其他建築物之需求，惟為因應內政部97年修訂身心障礙福利機構設施及人員配置標準之規定，本案除將本會98年5月5日第706次會議決議事項六修正為「考量本變更基地四周均為農業區，為避免影響周遭環境品質，爰本案變更後基地內新建、改建或增建之建築物，其所容納之病床數，以不超過原有24床數之總量管制

為原則，本專用區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 60%，並請納入計畫書中敘明，以利查考。」外，其餘仍照本會第 706 次會議決議事項辦理，並請金門縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】本會第 706 次會議決議事項(節錄)

決議：本案除下列各點外，其餘准照金門縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- 一、本案係變更部分農業區為社會福利專用區，因其變更內容屬社會福利事業，面積約 0.1470 公頃，且已有適當之自願捐贈回饋措施，依照行政院函示「都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地」特殊案例之處理原則，同意免以區段徵收方式辦理。
- 二、據金門縣政府列席代表說明本案變更自願捐贈回饋之內容，以申請變更總面積之 15% 計算，係依據金門特定區計畫其他相關案例之標準，並符合該縣通案性之變更回饋處理原則，爰同意本案變更捐贈回饋之內容，並請將相關補充說明納入計畫書中敘明，以利查考。
- 三、本案變更自願捐贈回饋之內容請開發者與金門縣政府簽訂協議書納入計畫書中敘明，否則維持原計畫。
- 四、請補充說明本案申請變更使用範圍內有關規劃設置足夠之防災避難場所、設施、消防救災路線、火災

延燒防止地帶等相關事項，並納入計畫書中敘明，以利查考。

五、據金門縣政府列席代表說明本案變更範圍內相關建物已依法建築完竣，爰同意申請變更使用範圍毗鄰外側土地，應設置之隔離綠地或退縮建築，其距離須在3公尺以上。

六、據金門縣政府列席代表說明，本案係申請變更都市計畫單位(財團法人晨光社會福利基金會)為興建風雨走廊需求所提之變更案，並無興建其他建築物之需求，又考量本變更基地四周均為農業區，為避免影響周遭環境品質，爰本案變更後之基地除興建風雨走廊外，其餘地區不得再興建其他建築物，並請納入計畫書中敘明，以利查考。

都市計畫變更回饋協議書

茲由金門縣政府（以下簡稱甲方）與財團法人晨光社會福利基金會附設金門縣私立晨光教養家園（以下簡稱乙方）辦理變更金門特定區計畫（部分農業區為社會福利設施專用區）案協議，有關本案（金門縣金沙鎮中蘭劃測段 732 地號）變更為社會福利設施專用區部分，依內政部都市計畫委員會 98 年 5 月 5 日第 706 次會議及 101 年 1 月 17 日第 772 次委員會會議決議事項，經雙方協議由乙方向甲方具結保證，本案未來依下列原則辦理後：

1. 本案因其本質係屬公益性質服務設施，有關變更提供捐贈回饋事項，提供變更為社會福利設施專用區面積 15% 土地作為公共設施或其他必要性服務設施，得改以變更後當期公告現值加百分之四十折算代金，相關回饋事項應於申請建築執照前繳納。

立協議書人

甲方：金門縣政府

代表人：李沃士

地址：金門縣金城鎮民生路 60 號



(印鑑)

(印鑑)

乙方：財團法人晨光社會福利基金會

代表人：盧忠興

地址：



(印鑑)

(印鑑)

中華民國一〇一年 月 日