

修正 I-1 號道路與后豐新村共同開發及土地交換
計畫（部分土地使用管制及土地許可審議規範）
（配合金門縣都市計畫委員會第 88 次會議決議）
案

金 門 縣 政 府

中華民國 109 年 4 月

目 錄

壹、緣起	1
一、計畫範圍	2
二、計畫歷程	3
貳、本計畫土地使用分區管制及土地使用許可審議規範之修正內容	5
參、修正後之土地使用管制及土地使用許可審議規範	10
一、后豐新村農村聚落（以下簡稱「本農村聚落」）土地使用管制	10
二、后豐新村農村聚落（以下簡稱「本農村聚落」）土地使用許可審議規範	12
附件：108 年 11 月 26 日 金門縣都市計畫委員會第 88 次委員會會議紀錄	1

圖 目 錄

圖 1-1 后豐新村土地使用配置示意圖	1
圖 1-2 計畫範圍示意圖	2

表 目 錄

表 2-1 土地使用管制及土地使用許可審議規範修正條文對照表	5
表 2-2 土地使用許可審議規範修正條文對照表	8

壹、緣起

金門縣政府為舒緩未來水頭商港對外道路流量負擔，增加往來水頭商港之便利性與易達性，辦理「I-1 號道路與后豐新村共同開發及土地交換計畫—（金門特定區計畫重大建設與縣有土地共同開發及土地交換示範計畫）」案，並於民國 105 年 08 月 05 日「金門縣都市計畫委員會第 77 次委員會」審查通過，同年 12 月 30 日公告實施。

依「I-1 號道路與后豐新村共同開發及土地交換計畫—（金門特定區計畫重大建設與縣有土地共同開發及土地交換示範計畫）」土地使用管制規定：「建築物屋頂層應按建物之建築面積至少二分之一設置斜屋頂……」，惟考量后豐新村該區土地為新開發地區，且周邊未有鄰傳統聚落，實無統一設置斜屋頂之規定需求，緣此經 108 年 11 月 26 日金門縣都市計畫委員會第 88 次會議決議，刪除建築物應設置斜屋頂之規定，並一併修正原規定語意不清之處，以利本計畫後續之推動。

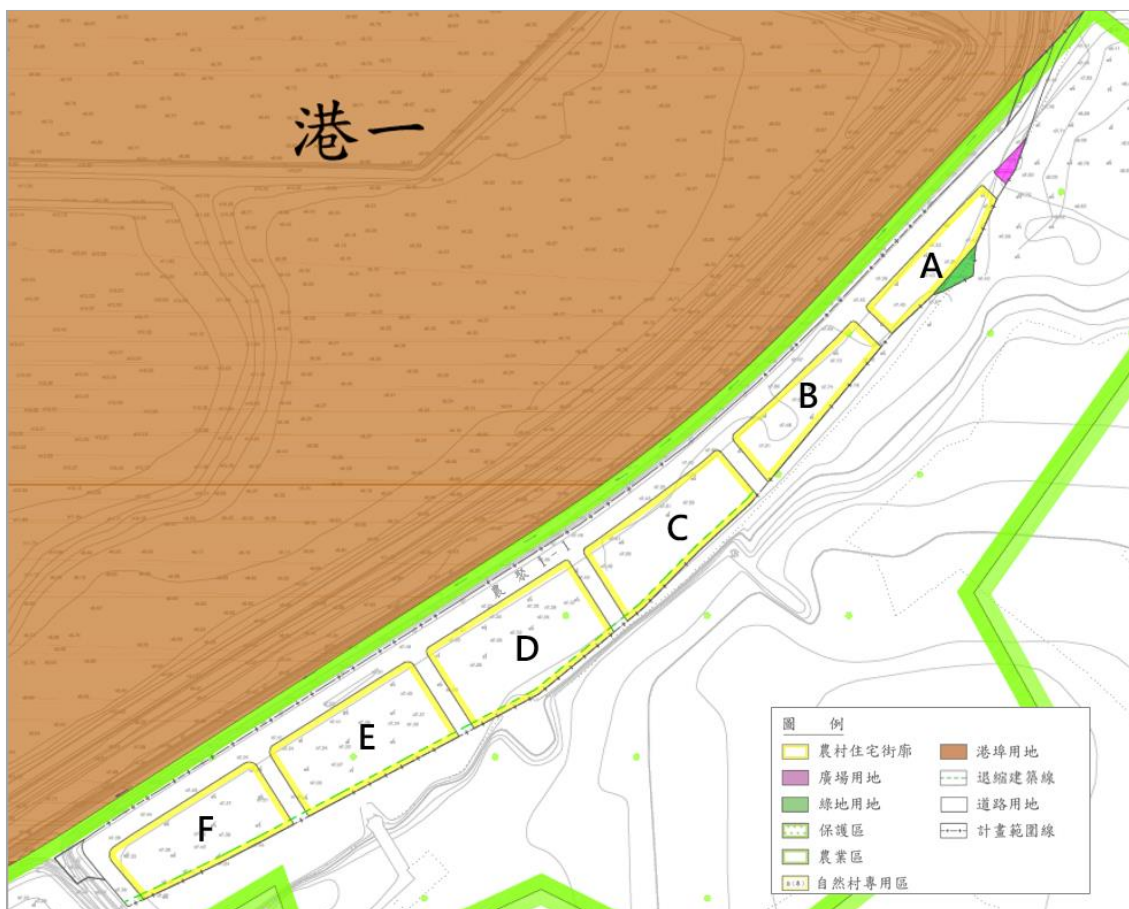


圖 1-1 后豐新村土地使用配置示意圖

一、計畫範圍

本計畫範圍為 I-1 號道路及做為與 I-1 號道路共同開發之后豐新村農村聚落，其詳細位置如圖 1-2 所示。



圖 1-2 計畫範圍示意圖

二、計畫歷程

- （一）民國 105 年 12 月 30 日公告實施「I-1 號道路與后豐新村共同開發及土地交換計畫—（金門特定區計畫重大建設與縣有土地共同開發及土地交換示範計畫）」。
- （二）民國 108 年 3 月 28 日修正公告「變更 I-1 號道路與后豐新村共同開發及土地交換計畫—（金門特定區計畫重大建設與縣有土地共同開發及土地交換示範計畫）（部分土地使用管制及都市設計修訂）」案。
- （三）民國 108 年 11 月 28 日金門縣都市計畫委員會第 88 次會議決議刪除斜屋頂規定。

貳、本計畫土地使用分區管制及土地使用許可審議規範之 修正內容

表 2-1 土地使用管制修正條文對照表

修正後規定	原規定	修正說明
<p>(一) 農村聚落內土地僅得做下列土地使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 農村住宅。 2. 社區型公共設施。 3. 公共開放空間、環境美化及景觀維護等設施。 4. 公共事業設備(水、電、瓦斯、電信等)。 5. 水土保持及防災設施。 6. 自來水處理、汙水處理及水資源再利用設施。 7. 其他經「金門縣都市計畫委員會」許可之使用。 	<p>(一) 農村聚落內土地僅得做下列土地使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 農村住宅。 2. 社區型公共設施。 3. 公共開放空間、環境美化及景觀維護等設施。 4. 公共事業設備(水、電、瓦斯、電信等)。 5. 水土保持及防災設施。 6. 自來水處理、汙水處理及水資源再利用設施。 7. 其他經「金門縣都市計畫委員會」許可之使用。 	維持原規定。
<p>(二) 農村住宅土地容積率為 240%，建蔽率為 60%。</p>	<p>(二) 農村住宅土地容積率為 240%，建蔽率為 60%。</p>	維持原規定。
<p>(三) 農村住宅興建時，應自本計畫之道路境界線退縮至少二公尺建築為原則，不得設置圍牆、停車空間及各種設施、設備或構造物，並得計入法定空地。</p> <p>本計畫之道路系統及編號如附圖。</p>	<p>(三) 農村住宅興建時，應自計畫道路境界線退縮至少二公尺建築為原則，不得設置圍牆、停車空間及各種設施、設備或構造物，並得計入法定空地。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 因后豐新村內之道路非屬計畫道路，爰調整用詞。 2. 依金門縣都市計畫委員會第 89 次會議決議，增列有關本農村聚落計畫道路之說明。
<p>(四) 農村住宅興建時側院之留設，應依建築相關法規辦理。</p>	<p>(四) 農村住宅興建時側院之留設，應依建築相關法規辦理。</p>	維持原規定。

修正後規定	原規定	修正說明
<p>(五)建築基地鄰計畫東南側公有土地(水頭段 21-31 地號、后豐港段 380-1、559-2、609 地號)者，應自地界線至少退縮二公尺為原則，作為供公眾通行使用之空地，退縮範圍不得設置圍牆及各種設施、設備或構造物，但其面積得計入法定空地，街廓 A、街廓 B 由於街廓深度不足，得免退縮。</p>	<p>(五)建築基地需與本計畫東南側縣有土地界線至少退縮二公尺為原則，作為供公眾通行使用之空地，退縮範圍不得設置圍牆及各種設施、設備或構造物，但其面積得計入法定空地，街廓 A、街廓 B 由於街廓深度不足，得免退縮。</p>	<p>明確應退縮之部分。</p>
<p>(六)退縮空間如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，以本計畫之主要道路(農聚-1)為退縮面。</p>	<p>(六)退縮空間如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，以農村聚落內主要道路(農聚-1)為退縮面。</p>	<p>1. 因后豐新村內之道路非屬計畫道路，爰調整用詞。 2. 修正農聚農聚 I-1 為農聚-1</p>
<p>(七)供公眾使用之法定空地或帶狀空間應做通道、非法定停車場所、休憩空間或其他經都市計畫委員會議定之使用，在未經許可前不得加裝圍籬、圍牆、加高或降低路面等影響整體使用之設施、設備或構造物。法定空地上之公共設施，申請人應依審查結果施設之。</p>	<p>(七)供公眾使用之法定空地或帶狀空間應做通道、非法定停車場所、休憩空間或其他經都市計畫委員會議定之使用，在未經許可前不得加裝圍籬、圍牆、加高或降低路面等影響整體使用之設施、設備或構造物。法定空地上之公共設施，申請人應依審查結果施設之。</p>	<p>維持原規定。</p>
<p>(八)對於上述建築退縮標準如遇執行上困難，得提請本縣「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」決定之。</p>	<p>(八)對於上述建築退縮標準如遇執行上困難，得提請本縣「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」決定之。</p>	<p>維持原規定。</p>
<p>(九)基地內應留設百分之二十空地作綠化植栽計畫，並於圖面表示，但經「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審議決議者，不在此限。</p>	<p>(九)基地內應留設百分之二十空地作綠化植栽計畫，並於圖面表示，但經「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審議決議者，不在此限。</p>	<p>維持原規定。</p>

修正後規定	原規定	修正說明
<p>(十) 基地排水</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 基地應設置適當之排水系統，並接通至經主管機關認可之排水幹線、河川或公共水域。 2. 排水溝應考量基地高程，沿基地四周及通道兩旁設置。 3. 排水溝設施應合理規劃設計，原則依實際情況經審議許可施設之。 4. 基地未銜接現有排水系統者，應取得土地使用同意書，並自行鋪設連接至公共排水系統。 	<p>(十) 基地排水</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 基地應設置適當之排水系統，並接通至經主管機關認可之排水幹線、河川或公共水域。 2. 排水溝應考量基地高程，沿基地四周及通道兩旁設置。 3. 排水溝設施應合理規劃設計，原則依實際情況經審議許可施設之。 4. 基地未銜接現有排水系統者，應取得土地使用同意書，並自行鋪設連接至公共排水系統。 	<p>維持原規定。</p>
<p>(十一) 本農村聚落申請建築執照、雜項執照，應經「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審查通過後始得發照建築。</p>	<p>(十一) 本農村聚落申請建築執照、雜項執照，應經「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審查通過後始得發照建築。</p>	<p>維持原規定。</p>

表 2-2 土地使用許可審議規範修正條文對照表

修正後規定	原規定	修正說明
(一)帶狀式開放空間或人行步道應保持與左右鄰地之延續性與完整淨寬，地面無階梯，鋪面應平整、防滑，且與鄰地平順連接。	(一)帶狀式開放空間或人行步道應保持與左右鄰地之延續性與完整淨寬，地面無階梯，鋪面應平整、防滑，且與鄰地平順連接。	維持原規定。
(二)陽台及屋頂突出物應加以美化處理；屋頂突出物高度應低於三公尺，但設置電梯者，不在此限，惟屋頂突出物總高度仍應低於六公尺。	(二)陽台及屋頂突出物應加以美化處理；屋頂突出物高度應低於三公尺，但設置電梯者，不在此限，惟屋頂突出物總高度仍應低於六公尺。	維持原規定。
(三)為改善臨道路退縮空間通視品質，其植栽配置以不產生視覺死角為原則。	(三)為改善臨道路退縮空間通視品質，其植栽配置以不產生視覺死角為原則。	維持原規定。
(四)建築物臨本計畫之道路、既成道路、停車場、廣場用地側，其立面應加強細部處理，並設置適當立面開口，以符合視覺景觀多樣性；設置鐵窗、柵欄及暴露通風、廢棄排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備時，應有適當之隱藏、包覆或遮蔽處理與設計。	(四)建築物臨計畫道路、既成道路、停車場、廣場用地側，其立面應加強細部處理，並設置適當立面開口，以符合視覺景觀多樣性；設置鐵窗、柵欄及暴露通風、廢棄排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備時，應有適當之隱藏、包覆或遮蔽處理與設計。	因后豐新村內之道路非屬計畫道路，爰調整用詞。
(五)為美化整體景觀，建築物屋頂層附設之視訊、通訊、水塔、空調及機電設備等設施物，應予以美化並配合建物造型做整體規劃設計。	(五)為美化整體景觀，建築物屋頂層附設之視訊、通訊、水塔、空調及機電設備等設施物，應予以美化並配合建物造型做整體規劃設計。	維持原規定。

<p>(六)建築物屋頂層其顏色與型式應與建物整體互相搭配，不得採用鐵皮屋頂或彩色鋼板。</p>	<p>(六)建築物屋頂層應按建物之建築面積至少三分之一設置斜屋頂(不含斜版式女兒牆之投影面積)其顏色與型式應與建物整體互相搭配，不得採用鐵皮屋頂或彩色鋼板。</p>	<p>配合金門縣都市計畫委員會第 88 次會議決議，后豐新村農村聚落無強制設置斜屋頂之必要性，爰調整相關規定。</p>
<p>(七)建築物面向原則上應面臨主要道路(農聚-I)。</p>	<p>(七)建築物面向原則上應面臨主要計畫道路(農聚-I)。</p>	<p>因后豐新村內之道路非屬計畫道路，爰調整用詞。</p>
<p>(八)(刪除)</p>	<p>(八)(刪除)</p>	
<p>(九)農村聚落內公用設備管線應予以地下化，若其設施必須暴露於地面以上者，應予以美化及考慮其安全性。</p>	<p>(九)農村聚落內公用設備管線應予以地下化，若其設施必須暴露於地面以上者，應予以美化及考慮其安全性。</p>	<p>點次變更。</p>
<p>(十)本審議規範為審查作業之指導原則，若有未盡事宜，仍以「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」之決議為準。</p>	<p>(十)本審議規範為審查作業之指導原則，若有未盡事宜，仍以「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」之決議為準。</p>	<p>維持原規定。</p>

參、修正後之土地使用管制及土地使用許可審議規範

一、后豐新村農村聚落（以下簡稱「本農村聚落」）土地使用管制

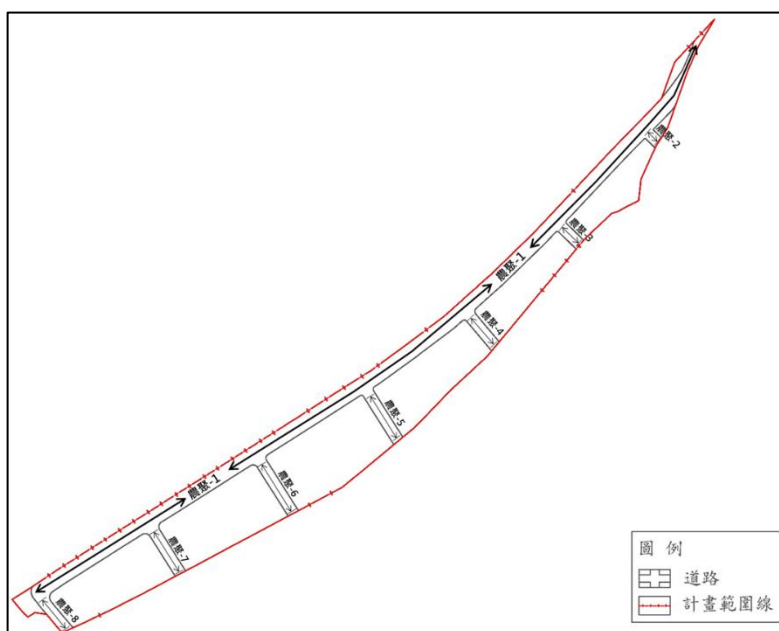
（一）本農村聚落內土地僅得做下列土地使用：

1. 農村住宅。
2. 社區型公共設施。
3. 公共開放空間、環境美化及景觀維護等設施。
4. 公共事業設備(水、電、瓦斯、電信等)。
5. 水土保持及防災設施。
6. 自來水處理、汙水處理及水資源再利用設施。
7. 其他經「金門縣都市計畫委員會」許可之使用。

（二）本農村住宅土地容積率為 240%，建蔽率為 60%。

（三）本農村住宅興建時，應自本計畫之道路境界線退縮至少二公尺建築為原則，不得設置圍牆、停車空間及各種設施、設備或構造物，並得計入法定空地。

本計畫之道路系統及編號如附圖。



- (四) 本農村住宅興建時側院之留設，應依建築相關法規辦理。
- (五) 建築基地鄰計畫東南側公有土地（水頭段 21-31 地號、后豐港段 380-1、559-2、609 地號）者，應自地界線至少退縮二公尺為原則，作為供公眾通行使用之空地，退縮範圍不得設置圍牆及各種設施、設備或構造物，但其面積得計入法定空地，街廓 A、街廓 B 由於街廓深度不足，得免退縮。
- (六) 退縮空間如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，以本計畫之主要道路(農聚-1)為退縮面。
- (七) 供公眾使用之法定空地或帶狀空間應做通道、非法定停車場所、休憩空間或其他經都市計畫委員會議定之使用，在未經許可前不得加裝圍籬、圍牆、加高或降低路面等影響整體使用之設施、設備或構造物。法定空地上之公共設施，申請人應依審查結果施設之。
- (八) 對於上述建築退縮標準如遇執行上困難，得提請本縣「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」決定之。
- (九) 基地內應留設百分之二十空地作綠化植栽計畫，並於圖面表示，但經「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審議決議者，不在此限。
- (十) 基地排水
1. 基地應設置適當之排水系統，並接通至經主管機關認可之排水幹線、河川或公共水域。
 2. 排水溝應考量基地高程，沿基地四周及通道兩旁設置。
 3. 排水溝設施應合理規劃設計，原則依實際情況經審議許可施設之。
 4. 基地未銜接現有排水系統者，應取得土地使用同意書，並自行鋪設連接至公共排水系統。
- (十一) 本農村聚落申請建築執照、雜項執照，應經「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審查通過後始得發照建築。

二、后豐新村農村聚落（以下簡稱「本農村聚落」）土地使用許可審議規範

- （一）帶狀式開放空間或人行步道應保持與左右鄰地之延續性與完整淨寬，地面無階梯，鋪面應平整、防滑，且與鄰地平順連接。
- （二）陽台及屋頂突出物應加以美化處理；屋頂突出物高度應低於三公尺，但設置電梯者，不在此限，惟屋頂突出物總高度仍應低於六公尺。
- （三）為改善臨道路退縮空間通視品質，其植栽配置以不產生視覺死角為原則。
- （四）建築物臨本計畫之道路、既成道路、停車場、廣場用地側，其立面應加強細部處理，並設置適當立面開口，以符合視覺景觀多樣性；設置鐵窗、柵欄及暴露通風、廢棄排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備時，應有適當之隱藏、包覆或遮蔽處理與設計。
- （五）為美化整體景觀，建築物屋頂層附設之視訊、通訊、水塔、空調及機電設備等設施物，應予以美化並配合建物造型做整體規劃設計。
- （六）建築物屋頂層其顏色與型式應與建物整體互相搭配，不得採用鐵皮屋頂或彩色鋼板。
- （七）建築物面向原則上應面臨主要計畫道路（農聚-I）。
- （八）本農村聚落內公用設備管線應予以地下化，若其設施必須暴露於地面以上者，應予以美化及考慮其安全性。
- （九）本審議規範為審查作業之指導原則，若有未盡事宜，仍以「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」之決議為準。

附件一：108 年 11 月 26 日 金門縣都市計畫委員會第 88 次 委員會會議紀錄

金門縣都市計畫委員會第 88 次委員會 會議紀錄

- 一、時間：中華民國 108 年 11 月 26 日下午 2 時 30 分
- 二、地點：本府第一會議室
- 三、主席：楊主任委員 鎮浚
- 四、出席委員：詳如簽到簿
紀錄：謝欣融
- 五、列席單位及人員：詳如簽到簿
- 六、主席致詞：略
- 七、提會案件
 - 第一案：金門特定區計畫（金城地區）細部計畫第六種住宅區管制規定執行疑義
 - 第二案：金城鎮水頭段 21-48、21-49 兩筆地號土地后豐新村農村住宅停車空間規定執行疑義
 - 第三案：金沙鎮汶沙測段 1540 地號金門特定區計畫（金沙地區）細部計畫社教用地（細社 3-2）建築退縮案
 - 第四案：金城鎮中一段 383 地號金門特定區（金城地區）細部計畫第一種住宅區建築退縮案
 - 第五案：變更金門特定區（配合烈嶼國中周邊地區整體開發）細部計畫（第一階段）（土地使用分區管制要點通盤檢討）案
- 八、臨時動議
「變更暨擴大金門特定區（金城地區）細部計畫（第三期整體開發地區專案通盤檢討）案」調增公共設施用地
- 九、散會：下午 4 時 40 分

第二案：金城鎮水頭段 21-48、21-49 兩筆地號土地后豐新村農村住宅 停車空間規定執行疑義

說明：

- 一、依「金門特定區計畫重大公共建設與農村聚落共同開發作業規定」第 14 點第 2 項規定辦理。
- 二、依「金門特定區計畫重大公共建設與農村聚落共同開發作業規定」第 14 點規定，農村住宅應附設停車空間，設置標準為 315 平方公尺以下 1 部停車位。水頭段 21-48、21-49 兩筆地號土地所有權人因其面積狹小難以檢討建築提陳情，爰提會審議。
- 三、本案經專案小組(召集人文委員水成)於 108 年 8 月 26 日召開會議獲初步建議意見如下：
 - (一)「金門特定區計畫重大公共建設與農村聚落共同開發作業規定」第十四點第二項所稱「前開規定，經本縣都市計畫委員會決議通過者，不在此限。」，依一般通案性解釋，應僅針對退縮規定，非指建蔽率、容積率、停車規定皆得適用。
 - (二)本案基於以下綜合考量，應維持原案，留設停車空間。
 1. 基地依規定留設停車空間後仍得建築。
 2. 本案係分配後辦理地籍分割，爰辦理分割時即應考量建築需要。
 3. 部頒整體開發地區停車空間標準為 250 平方公尺以內留設一部，超出部分每 150 平方公尺應增設一部；本縣整體開發地區停車空間規定以 315 平方公尺留設一部為標準，已相對寬鬆，故本案 2 戶留設 2 部停車空間，尚屬合理。
 4. 停車空間應內化，避免影響社區環境品質。
 - (三)有關陳情人建議取消斜屋頂相關規定，另案通案性檢討，以符時宜。

決議：本案依專案小組委員意見及下列意見修正通過。

- 一、本案土地非因檢討停車空間將致無法建築，且土地係所有權人共同分配後再行分割所為故仍應維持本案停車位檢討。陳情人得依「金門縣建築物附設防空避難空間或停車空間繳納代金及管理使用辦法」規定辦理。
- 二、后豐新村為新開發區域，無需維持之特殊景觀元素，「I-1 號道路與后豐新村共同開發及土地交換計畫」土地使用許可審議規範有關斜屋頂規定同意刪除。

本縣都市計畫委員會專案小組審議「金城鎮水頭段 21-48、21-49 兩筆地號土地后豐新村農村住宅停車空間規定執行疑義」第一次會議紀錄

一、時間：108 年 8 月 26 日 14 時

二、地點：本府第三會議室

三、主持人：文委員兼召集人 水成

記錄：湯麗雲

四、出席單位及人員：詳簽到簿

五、意見：

六、專案小組出席委員建議意見：

有關本案執行疑義，綜整建議意見如下，後續逕提大會。

1. 「金門特定區計畫重大公共建設與農村聚落共同開發作業規定」第十四點第二項所稱「前開規定，經本縣都市計畫委員會決議通過者，不在此限。」，依一般通案性解釋，應僅針對退縮規定，非指建蔽率、容積率、停車規定皆得適用。
2. 本案基於以下綜合考量，應維持原案，留設停車空間。
 - (1) 基地依規定留設停車空間後仍得建築。
 - (2) 本案係分配後辦理地籍分割，爰辦理分割時即應考量建築需要。
 - (3) 部頒整體開發地區停車空間標準為 250 平方公尺以內留設一部，超出部分每 150 平方公尺應增設一部；本縣整體開發地區停車空間規定以 315 平方公尺留設一部為標準，已相對寬鬆，故本案 2 戶留設 2 部停車空間，尚屬合理。
 - (4) 停車空間應內化，避免影響社區環境品質。
3. 有關陳情人建議取消斜屋頂相關規定，另案通案性檢討，以符時宜。

七、散會：15 時 10 分。

附件二：109 年 2 月 26 日 金門縣都市計畫委員會第 89 次委員會議紀錄

金門縣都市計畫委員會第 89 次委員會 會議紀錄

- 一、 時間：中華民國 109 年 2 月 26 日下午 2 時 30 分
- 二、 地點：本府第一會議室
- 三、 主席：陳委員 朝金代理
- 四、 出席委員：詳如簽到簿 紀錄：謝欣融
- 五、 列席單位及人員：詳如簽到簿
- 六、 主席致詞：略
- 七、 審議案件
 - 第一案：變更金門特定區計畫(部分自然村專用區、農業區、保護區、機關用地為文小用地)(配合金湖國小幼兒園用地取得)案
 - 第二案：修正 I-1 號道路與后豐新村共同開發及土地交換計畫(部分土地使用管制及土地許可審議規範)(配合金門縣都市計畫委員會第 88 次會議決議)
- 八、 散會：下午 3 時 50 分

第二案：修正 I-1 號道路與后豐新村共同開發及土地交換計畫（部分土地使用管制及土地許可審議規範）（配合金門縣都市計畫委員會第 88 次會議決議）

說 明：

- 一、依金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）第十三之一點及金門特定區計畫重大公共建設與農村聚落共同開發作業規定第九點辦理。
- 二、依「I-1 號道路與后豐新村共同開發及土地交換計畫—（金門特定區計畫重大建設與縣有土地共同開發及土地交換示範計畫）」土地使用管制規定：「建築物屋頂層應按建物之建築面積至少二分之一設置斜屋頂……」，惟考量后豐新村該區土地為新開發地區，且周邊未有鄰傳統聚落，實無統一設置斜屋頂之規定需求，緣此經 108 年 11 月 26 日金門縣都市計畫委員會第 88 次會議決議，刪除建築物應設置斜屋頂之規定，並一併修正原規定語意不清之處，以利本計畫後續之推動。

決 議：

- 一、本案依下列意見修正並授權業務單位檢視無誤後通過。
 - （一）土地使用管制第六點之「農聚 I-1」及土地使用許可審議規範第七點「農聚-I」所指皆為同一道路，應調整一致。
 - （二）依金門縣都市計畫委員會第 88 次會議決議，刪除強制設置斜屋頂之規定，土地使用許可審議規範第六點之用詞仍有致民眾誤解疑慮，應再予調整。
 - （三）本計畫書應增加農聚道路之說明定義。

二、土地使用管制變更內容明細表

修正後規定	原規定	修正說明	都委會決議
（三）農村住宅興建時，應自本計畫之道路境界線退縮至少二公尺建築為原則，不得設置圍牆、停車空間及各種設施、設備或構造物，並得計入法定空地。	（三）農村住宅興建時，應自計畫道路境界線退縮至少二公尺建築為原則，不得設置圍牆、停車空間及各種設施、設備或構造物，並得計入法定空地。	因后豐新村內之道路非屬計畫道路，爰調整用詞。	照案通過

第二案：修正 I-1 號道路與后豐新村共同開發及土地交換計畫（部分土地使用管制及土地許可審議規範）（配合金門縣都市計畫委員會第 88 次會議決議）

說明：

- 一、依金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）第十三之一點及金門特定區計畫重大公共建設與農村聚落共同開發作業規定第九點辦理。
- 二、依「I-1 號道路與后豐新村共同開發及土地交換計畫—（金門特定區計畫重大建設與縣有土地共同開發及土地交換示範計畫）」土地使用管制規定：「建築物屋頂層應按建物之建築面積至少二分之一設置斜屋頂……」，惟考量后豐新村該區土地為新開發地區，且周邊未有鄰傳統聚落，實無統一設置斜屋頂之規定需求，緣此經 108 年 11 月 26 日金門縣都市計畫委員會第 88 次會議決議，刪除建築物應設置斜屋頂之規定，並一併修正原規定語意不清之處，以利本計畫後續之推動。

決議：

- 一、本案依下列意見修正並授權業務單位檢視無誤後通過。
 - （一）土地使用管制第六點之「農聚 I-1」及土地使用許可審議規範第七點「農聚-I」所指皆為同一道路，應調整一致。
 - （二）依金門縣都市計畫委員會第 88 次會議決議，刪除強制設置斜屋頂之規定，土地使用許可審議規範第六點之用詞仍有致民眾誤解疑慮，應再予調整。
 - （三）本計畫書應增加農聚道路之說明定義。

二、土地使用管制變更內容明細表

修正後規定	原規定	修正說明	都委會決議
（三）農村住宅興建時，應自本計畫之道路境界線退縮至少二公尺建築為原則，不得設置圍牆、停車空間及各種設施、設備或構造物，並得計入法定空地。	（三）農村住宅興建時，應自計畫道路境界線退縮至少二公尺建築為原則，不得設置圍牆、停車空間及各種設施、設備或構造物，並得計入法定空地。	因后豐新村內之道路非屬計畫道路，爰調整用詞。	照案通過

修正後規定	原規定	修正說明	都委會決議
<p>(五) 建築基地鄰計畫東南側公有土地(水頭段 21-31 地號、后豐港段 380-1、559-2、609 地號)者，應自地界線至少退縮二公尺為原則，作為供公眾通行使用之空地，退縮範圍不得設置圍牆及各種設施、設備或構造物，但其面積得計入法定空地，街廓 A、街廓 B 由於街廓深度不足，得免退縮。</p>	<p>(五) 建築基地需與本計畫東南側縣有土地界線至少退縮二公尺為原則，作為供公眾通行使用之空地，退縮範圍不得設置圍牆及各種設施、設備或構造物，但其面積得計入法定空地，街廓 A、街廓 B 由於街廓深度不足，得免退縮。</p>	<p>明確應退縮之部分。</p>	<p>照案通過</p>
<p>(六) 退縮空間如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，以本計畫之主要道路(農聚 I-1)為退縮面。</p>	<p>(六) 退縮空間如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，以農村聚落內主要道路(農聚 I-1)為退縮面。</p>	<p>因后豐新村內之道路非屬計畫道路，爰調整用詞。</p>	<p>修正農聚 I-1 為農聚-1</p>

三、土地使用許可審議規範變更內容明細表

修正後規定	原規定	修正說明	都委會決議
(四) 建築物臨本計畫之道路、既成道路、停車場、廣場用地側，其立面應加強細部處理，並設置適當立面開口，以符合視覺景觀多樣性；設置鐵窗、柵欄及暴露通風、廢棄排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備時，應有適當之隱藏、包覆或遮蔽處理與設計。	(四) 建築物臨計畫道路、既成道路、停車場、廣場用地側，其立面應加強細部處理，並設置適當立面開口，以符合視覺景觀多樣性；設置鐵窗、柵欄及暴露通風、廢棄排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備時，應有適當之隱藏、包覆或遮蔽處理與設計。	因后豐新村內之道路非屬計畫道路，爰調整用詞。	照案通過
(六) 建築物屋頂層設置斜屋頂其顏色與型式應與建物整體互相搭配，不得採用鐵皮屋頂或彩色鋼板。	(六) 建築物屋頂層應按 建物之建築面積至少二分之一 設置斜屋頂 (不含斜版式女兒牆之投影面積) 其顏色與型式應與建物整體互相搭配，不得採用鐵皮屋頂或彩色鋼板。	配合金門縣都市計畫委員會第 88 次會議決議，后豐新村農村聚落無強制設置斜屋頂之必要性，爰調整相關規定。	規定仍有「斜屋頂」文字，亦致民眾誤解，應調整為「建築物屋頂層其顏色與型式……」。
(七) 建築物面向原則上應面臨主要道路(農聚-I)。	(七) 建築物面向原則上應面臨主要 計畫 道路(農聚-I)。	因后豐新村內之道路非屬計畫道路，爰調整用詞。	照案通過