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	೬	1
	_	- 、	言	計畫範圍	2
	Ξ	_ 、	言	計畫歷程	3
貳	•	本	计	十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	E後之土地使用管制及土地使用許可審議規範	10
	_	- 、	后	后豐新村農村聚落(以下簡稱「本農村聚落」)土地使用管制	10
				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	
附				8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	
	•				
				圖 目 錄	
昌	1- 1	1	后	;豐新村土地使用配置示意圖	1
				- 畫範圍示意圖	
				表目錄	
表	2-1		土均	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		土均	地使用許可審議規範修正條文對照表	8

I

## 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 1-1 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。

修正 I-1 號道路與后豐新木	<b>寸共同開發及土地</b> 交	E換計畫(部分土地 (配合金門縣都市計	使用管制及土地許可 十畫委員會第88次會	「審議規範) ・議決議)案

## 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	土地使用官制修止條又對照表 原 規 定	修正說明
(一)農村聚落內土地僅得做下列土 地使用:	(一)農村聚落內土地僅得做下列土 地使用:	維持原規定。
1. 農村住宅。	1. 農村住宅。	
2. 社區型公共設施。	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。	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)。	<ol> <li>公共事業設備(水、電、瓦斯、電信等)。</li> </ol>	
5. 水土保持及防災設施。	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。	6. 自來水處理、汗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。	7. 其他經「金門縣都市計畫委員 會」許可之使用。	
(二)農村住宅土地容積率為 240%, 建蔽率為 60%。	(二)農村住宅土地容積率為 240%,建蔽率為60%。	維持原規定。
(三)農村住宅興建時,應自 <u>本</u> 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	(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。	<ol> <li>因后豐新村內之道路非屬計畫道路,爰調整用詞。</li> <li>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。</li> </ol>
附圖。		
(四)農村住宅興建時側院之留設, 應依建築相關法規辦理。	(四)農村住宅興建時側院之留設, 應依建築相關法規辦理。	維持原規定。

修正後規定	原規定	修正説明
(五)建築基地 <u>鄰</u> 計畫東南側 <u>公</u> 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。	(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 體及各種設施、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。	明確應退縮之部分。
(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 <u>本計畫之</u> 主要道路(農 聚-1)為退縮面。	(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4-1)為退縮面。	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
(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。	(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。	維持原規定。
(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。	(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。	維持原規定。
(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。	(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「金門特定區計畫上 地使用許可審議委員會」審議 決議者,不在此限。	維持原規定。

修正後規定	原規定	修正説明
(十)基地排水	(十)基地排水	維持原規定。
<ol> <li>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。</li> </ol>	<ol> <li>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。</li> </ol>	
<ol> <li>排水溝應考量基地高程,沿基 地四周及通道兩旁設置。</li> </ol>	<ol> <li>排水溝應考量基地高程,沿基 地四周及通道兩旁設置。</li> </ol>	
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。	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。	<ol> <li>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。</li> </ol>	
(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。	(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。	維持原規定。

## 表 2-2 土地使用許可審議規範修正條文對照表

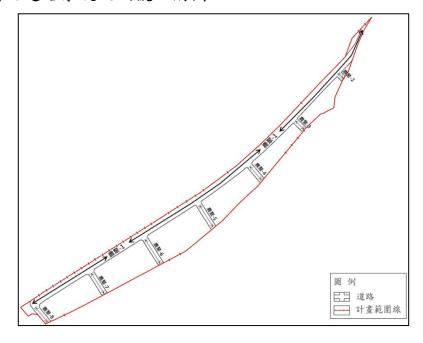
修正後規定	地使用計り番譲規軋修正條又對用 原 規 定	修正説明
(一)帶狀式開放空間或人行步道應 保持與左右鄰地之延續性與 完整淨寬,地面無階梯,舖面 應平整、防滑,且與鄰地平順 連接。	(一)帶狀式開放空間或人行步道應 保持與左右鄰地之延續性與 完整淨寬,地面無階梯,舖面 應平整、防滑,且與鄰地平順 連接。	維持原規定。
(二)陽台及屋頂突出物應加以美化 處理;屋頂突出物高度應低於 三公尺,但設置電梯者,不在 此限,惟屋頂突出物總高度仍 應低於六公尺。	(二)陽台及屋頂突出物應加以美化 處理;屋頂突出物高度應低於 三公尺,但設置電梯者,不在 此限,惟屋頂突出物總高度仍 應低於六公尺。	維持原規定。
(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、設 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,並設置邁當 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、包覆或 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。

(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。	(六)建築物屋頂層 <del>應按建物之建築</del> <del>面積至少二分之一設置斜屋 項(不含斜版式女兒牆之投影 面積)。</del> 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。
(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 <del>計畫</del> 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。
(八)(刪除)	(八)(刪除)	
(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。	(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。	點次變更。
(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。	(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。	維持原規定。

## 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<u>鄰</u>計畫東南側<u>公</u>有土地<u>(水頭段 21-31 地號、后豐港段 380-1、559-2、609 地號)者,應自地</u>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,舖面應平整、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。

紀錄:謝欣融

## 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 鎮浯

四、 出席委員:詳如簽到簿

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雨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

計書 (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,以符時官。
- 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、 出列席單位及人員: 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。

(金門特定區計畫重)	大建設與縣有土地共同開	修正 [- 發及土地交換示範言	-l 號道路與后豐新木 十畫)(部分土地使用	寸共同開發及土地交換 目管制及土地許可審請	を計る

# 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	修正説明	都委會決議
(三)農村住宅興建時, 應自本計畫之 境界線退縮至少出 公尺建築為原則、 不得設置圍牆、 車空間及各種或 物,並得計入法 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	修正説明	都委會決議
(三)農村住宅興建時, 應自 <u>本計畫之</u> 道路 境界線退縮至少二	The state of the s	因后豐新村內之 道路非屬計畫道 路,爰調整用詞。	照案通過
公尺建築為原則, 不得設置圍牆、停 車空間及各種設	建築為原則,不得 設置圍牆、停車空	24,12,4	
平空间及合種設施、設備或構造 物,並得計入法定	備或構造物,並得		
空地。			

修正後規定	原規定	修正説明	都委會決議
(五)建築基地 <u>鄰</u> 計畫東	(五)建築基地需與本計	明確應退縮之部	照案通過
南側公有土地(水	畫東南側縣有土地	分。	
頭段 21-31 地號、	界線至少退縮二公		
<u>后豐港段 380-1、</u>	尺為原則,作為供		
559-2、609 地號)	公眾通行使用之空	9	
者,應自地界線至	地,退縮範圍不得		
少退縮二公尺為原	設置圍牆及各種設		
則,作為供公眾通	施、設備或構造		
行使用之空地,退	物,但其面積得計		
縮範圍不得設置圍	入法定空地,街廓		
牆及各種設施、設	A、街廊 B 由於街廓		
備或構造物,但其	深度不足,得免退		
面積得計入法定空	縮。		
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	(六)退縮空間如屬角地	因后豐新村內之	修正農聚 I-1
且兩面道路寬度不	且兩面道路寬度不	道路非屬計畫道	為農聚-1
一時,應以較寬道	一時,應以較寬道	路,爰調整用詞。	
路為退縮面,兩面	路為退縮面,兩面		
道路寬度相同者,	道路寬度相同者,		
以 <u>本計畫之</u> 主要道	以農村聚落內主要		
路(農聚 I-1)為退	道路(農聚 I-1)為		
縮面。	退縮面。		

#### 三、土地使用許可審議規範變更內容明細表

二、土地使用計可番譲規軋變更內容明細表			
修正後規定	原規定	修正説明	都委會決議
(四)建築物臨 <u>本</u> 計畫之	(四)建築物臨計畫道	因后豐新村內之	照案通過
道路、既成道路、	路、既成道路、停	道路非屬計畫道	
停車場、廣場用地	車場、廣場用地	路,爰調整用詞。	
側,其立面應加強	侧,其立面應加強		
細部處理,並設置	細部處理,並設置		
適當立面開口,以	適當立面開口,以		
符合視覺景觀多樣	符合視覺景觀多樣		
性;設置鐵窗、柵	性;設置鐵窗、柵		
欄及暴露通風、廢	欄及暴露通風、廢		
棄排出口、窗型冷	棄排出口、窗型冷		
氣機口等有礙觀瞻	氣機口等有礙觀瞻		
之設施、設備時,	之設施、設備時,		
應有適當之隱藏、	應有適當之隱藏、		
包覆或遮蔽處理與	包覆或遮蔽處理與		
設計。	設計。		
(六)建築物屋頂層設置	(六)建築物屋頂層 <del>應按</del>	配合金門縣都市	規定仍有「斜
斜屋頂其顏色與型	建物之建築面積至	計畫委員會第 88	屋頂」文字,
式應與建物整體互	少二分之一設置斜	次會議決議,后豐	亦致民眾誤
相搭配,不得採用	屋頂(不含斜版式	新村農村聚落無	解,應調整為
鐵皮屋頂或彩色鋼	女兒牆之投影面	強制設置斜屋頂	「建築物屋頂
板。	<del>積)</del> 其顏色與型式	之必要性,爰調整	層其顏色與型
	應與建物整體互相	相關規定。	式」。
	搭配,不得採用鐵		
	皮屋頂或彩色鋼		
	板。		
(七)建築物面向原則上	(七)建築物面向原則上	因后豐新村內之	照案通過
應面臨主要道路	應面臨主要計畫道	道路非屬計畫道	W-107-02-07-03-7-0-10-1
(農聚-I)。	路(農聚-I)。	路,爰調整用詞。	