變更梨山風景特定區計畫（梨山地區）（部分住宅區、商業區及保護區為原住民生活專用區）（配合松茂部落遷建計畫）書

臺　中　市　政　府

中華民國 107 年 7 月

臺中市變更都市計畫審核摘要表

項目	說明	
都市計畫名稱	變更梨山風景特定區計畫(梨山地區)(部分住宅區、商業區及保護區為原住民生活專用區)(配合松茂部落遷建計畫)案	
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	臺中市政府	
申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	臺中市政府原住民族事務委員會	
本案公開展覽起訖日期	公開展覽	臺中市政府106年2月3日府授都企字第10600130191號公告公開展覽，公開展覽期間自106年2月6日起30天，刊登於106年2月7日起至106年2月9日台灣新生報第13版。
	公開說明會	106年2月16日上午9時30分假參山國家風景區梨山管理站會議室舉行。
人民團體對本案之反映意見	詳公民或團體陳情意見綜理表	
本案各級都市計畫委員會審核結果	市級	106年10月27日臺中市都市計畫委員會第76次會議審議通過。
	內政部	107年6月12日內政部都市計畫委員會第924次會議審議通過。

目　錄

壹、計畫緣起 1
貳、法令依據 2
參、變更位置及範圍 3
肆、現行都市計畫概述 5
伍、上位及相關計畫 9
陸、發展現況分析 13
柒、變更計畫內容 23
捌、實施進度及經費 32

附件一、變更範圍土地清冊及地籍資料
附件二、個案變更同意函
附件三、農業用地變更使用同意函
附件四、臺中市和平區梨山里「松茂部落遷建方案說明會」第 1 次會議紀錄
附件五、臺中市和平區松茂社區發展協會遷建委員會 105 年度第一次委員會會議紀錄
附件六、105 年臺中市全民防衛動員準備業務會報、全民戰力綜合協調會報暨災害防救會報第 2 次定期會議紀錄
附件七、松茂部落遷建計畫經原住民族委員會同意備查函
附件八、臺中市和平區梨山里松茂部落遷建計畫（核定本）摘錄
附件九、山崩與地滑地質敏感區基地地質調查及地質安全評估（定案成果報告書）摘錄
附件十、臺中市都市計畫委員會第 76 次會議紀錄
附件十一、內政部都市計畫委員會第 924 次會議紀錄

圖 目 錄

圖 1　變更位置示意圖 3
圖 2　變更範圍示意圖 4
圖 3　和平策略區發展構想示意圖 10
圖 4　區域地質圖 13
圖 5　活動斷層分布圖 14
圖 6　松柏巷基地地質剖面圖 14
圖 7　地籍套繪地質敏感區範圍示意圖 15
圖 8　自來水水質水量保護區範圍圖 16
圖 9　水庫集水區範圍圖 16
圖 10　基地周邊交通系統圖 19
圖 11　變更範圍土地權屬示意圖 20
圖 12　地籍套繪示意圖 22
圖 13　變更範圍及周邊土地使用現況示意圖 22
圖 14　現行計畫示意圖 27
圖 15　變更計畫內容示意圖 28
圖 16　變更後計畫示意圖 29
圖 17　防(救)災資源示意圖 31

表 目 錄

表 1　梨山風景特定區計畫實施歷程一覽表 5
表 2　現行梨山風景特定區計畫（梨山地區）土地使用面積分配表 ... 8
表 3　梨山風景特定區計畫（梨山地區）道路編號表 8
表 4　和平區及梨山里近五年人口數統計表 17
表 5　道路服務水準評估準則 18
表 6　本基地主要聯外道路交通量及服務水準 18
表 7　變更計畫內容明細表 25
表 8　變更前後土地使用面積對照表 26
表 9　實施進度及經費表 33

壹、計畫緣起

松茂部落位於臺中市和平區梨山里大甲溪上游，自九二一大地震後，松茂部落居住地區崩積層不穩定，依農委會水土保持局觀測，該地區地層每年平均下滑約 42 公分，影響民眾生命財產及房屋結構安全甚鉅。為協助松茂部落集中遷建，臺中市政府原住民族事務委員依內政部 94 年 6 月 1 日台內營字第 0940006358 號函修正之「重大災害災民安置及住宅重建原則」暨其作業流程，辦理松茂部落遷建可行性評估及遷建計畫,於 105 年 9 月 10 日臺中市全民防衛動員準備業務會報、全民戰力綜合協調會報暨災害防救會報第 2 次定期會議提報「臺中市和平區梨山里松茂部落遷建計畫」通過（詳附件六），並於 105 年 11 月 17 日經原住民族委員會同意備查（詳附件七）。

依據 105 年 3 月 28 日遷建方案說明會決議（詳附件四）及 105 年 3 月 30 日臺中市和平區松茂社區發展協會遷建委員會 105 年度第一次委員會決議（詳附件五），松茂部落擇定以梨山松柏巷周邊土地作為遷建基地，該基地屬梨山風景特定區都市計畫土地，基地內現行土地使用分區包含住宅區二、商業區二及保護區。為尊重原住民生活方式及配合原住民遷建安置政策，並符合都市計畫管制精神及土地使用分區管制要點之規定,本次變更將依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時」辦理都市計畫變更，變更部分住宅區、商業區及保護區為原住民生活專用區，以利後續加速推動遷建計畫之執行。

貳、法令依據

一、依據「都市計畫法」第 27 條第 1 項第 4 款規定

都市計畫經發布實施後，遇有左列情事之一時，當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：

（一）因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。

（二）為避免重大災害之發生時。

（三）為適應國防或經濟發展之需要時。

（四）為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。

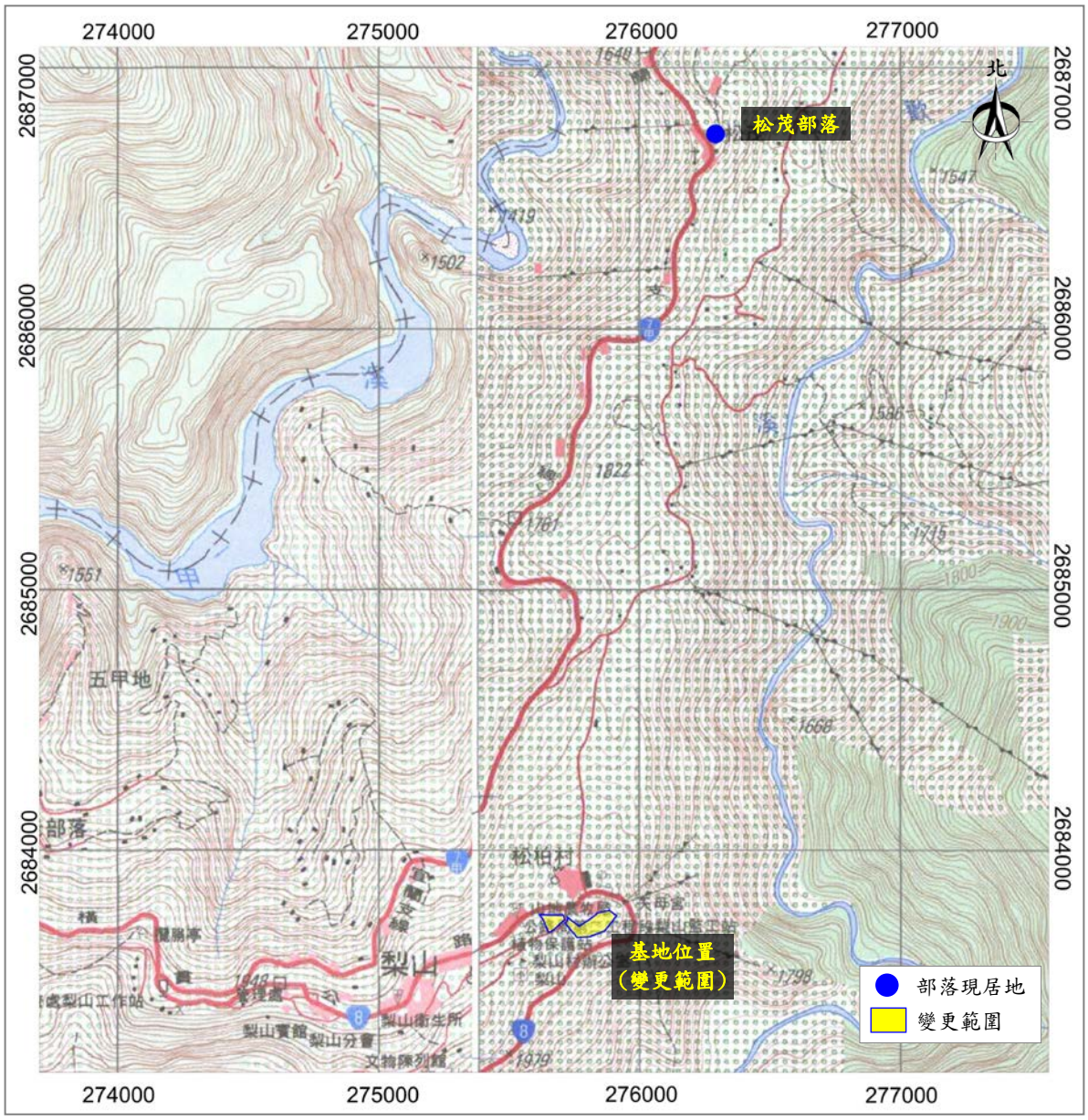
前項都市計畫之變更，內政部或縣（市）（局）政府得指定各該原擬定之機關限期為之，必要時並得逕為變更。

二、「臺中市和平區梨山里松茂部落遷建計畫」屬本市重大建設計畫，符合內政部 93 年 1 月 7 日內授營都字第 0920091111 號函釋內容第 1 款「已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫者」，符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，依法定程序辦理都市計畫個案變更（詳附件二）。

參、變更位置及範圍

一、變更位置

本次變更位置位於和平區梨山里東側，省道台 8 線與中 131 鄉道福壽路交會處旁。若由臺中方向進入，可由台 8 線接福壽路抵達（惟台 8 臨 37 線中橫便道目前管制通行，僅提供梨山地區民眾緊急救護、救難等基本維生之通行）；若由南投方向進入，可經台 14 甲線接台 8 線抵達。變更位置詳圖 1 所示。



資料來源：內政部經建版二萬五分之一地形圖，TWD67 坐標系統。（比例：1/25000 縮印）

圖 1　變更位置示意圖

二、變更範圍

本次變更範圍包含臺中市和平區梨山段 137 地號等 35 筆土地及 1 筆未登錄地，現行土地使用分區包含住宅區二 0.3133 公頃、商業區二 0.1934 公頃及保護區 0.9180 公頃，面積合計約 1.4247 公頃。

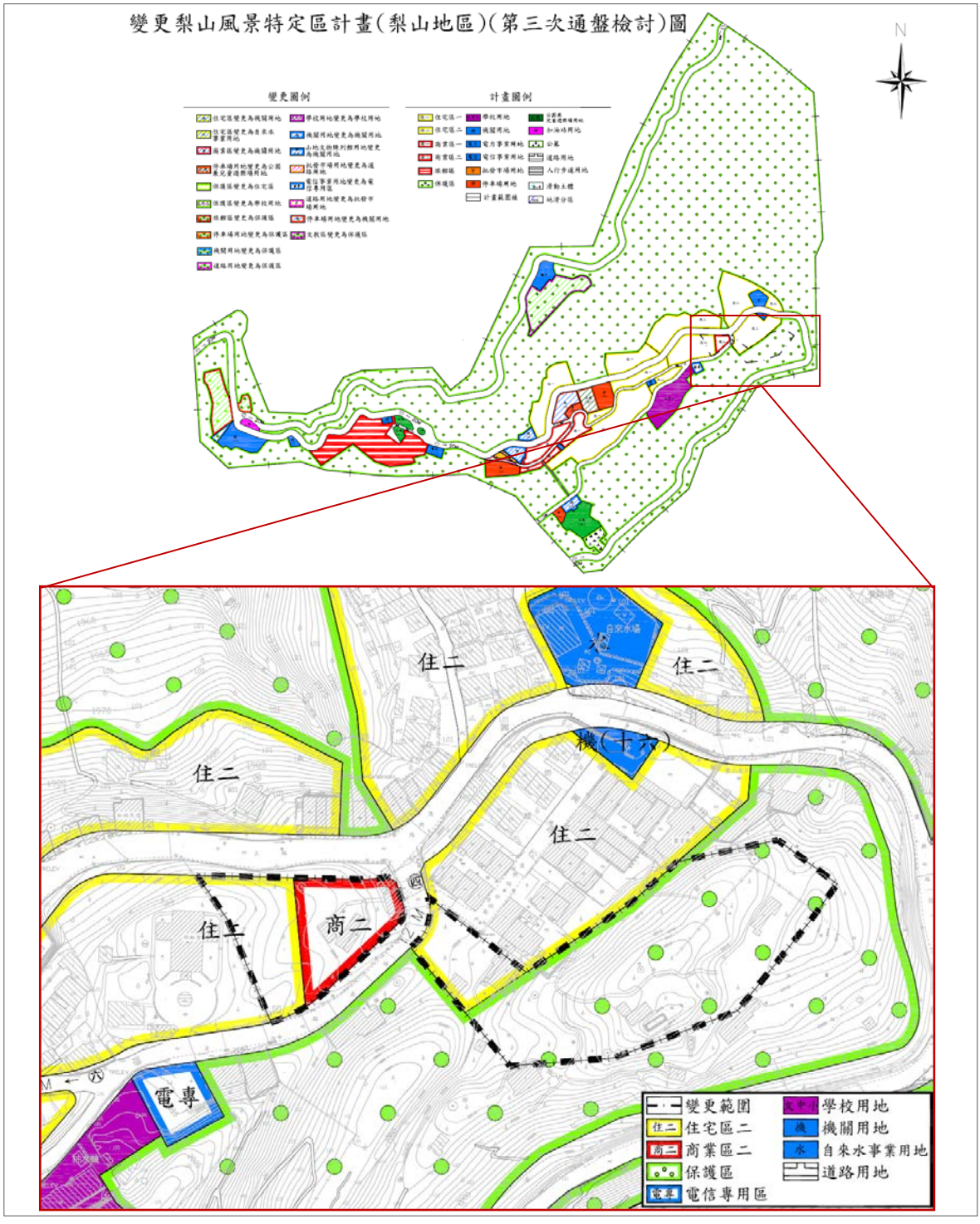


圖 2　變更範圍示意圖

肆、現行都市計畫概述

一、實施歷程

梨山地區於民國 54 年 7 月 9 日公告實施「梨山都市計畫（風景區）」，民國 61 年 11 月 28 日發佈實施梨山都市計畫通盤修訂案，民國 75 年 4 月 7 日發佈實施變更暨擴大梨山風景特定區計畫（通盤檢討案），民國 88 年 9 月 18 日發佈實施第二次通盤檢討，至民國 101 年 9 月 27 日發佈實施第三次通盤檢討。有關梨山風景特定區計畫實施歷程詳表 1 所示。

表 1　梨山風景特定區計畫實施歷程一覽表

項次	計畫名稱	發布實施日期
1	梨山都市計畫（風景區）	54.07.09
2	梨山都市計畫通盤修訂案	61.11.28
3	變更暨擴大梨山風景特定區計畫通盤檢討案	75.04.07
4	變更梨山（松茂、環山、新佳陽）風景特定區計畫（通盤檢討）案	76.10.16
5	變更梨山風景特定區計畫（第二次通盤檢討）案	88.09.18
6	變更梨山風景特定區計畫（梨山、新佳陽、松茂、環山地區）（第三次通盤檢討）案	101.09.27

二、現行計畫內容

（一）計畫範圍及計畫年期

計畫區位於臺中市和平區東南部，以梨山里街區為計畫中心，東至松柏村一帶，西至加油站以西約 150 公尺處，南至文物陳列館，北以台 7 甲線下側 30 公尺至 90 公尺處為界，計畫面積 138.5683 公頃。

計畫年期以民國 115 年為計畫目標年。

（二）計畫性質

規劃以觀光遊憩為主要功能之天然風景區。

（三）計畫人口、密度

計畫人口為 2,500 人，居住密度每公頃約 190 人。

（四）土地使用計畫

計畫區以現有集居地為基礎，劃設住宅區、商業區、旅館區、保護區、電信專用區等土地使用分區。

1.住宅區一：住宅區一位於停五南北側，面積 5.6021 公頃。

2.住宅區二：住宅區二位於松柏村、光華巷、民生巷一帶，面積 5.3227 公頃。

3.商業區一：商業區一位於機八南北側，面積 1.2878 公頃。

4.商業區二：商業區二位於住宅區二西側，面積 0.1934 公頃。

5.旅館區：旅館區一處，面積 3.0244 公頃。

6.保護區：實質發展用地外圍劃設為保護區，面積 99.3874 公頃。

7.電信專用區：電信專用區一處，面積 0.0997 公頃。

（五）公共設施計畫

計畫區劃設機關用地、電力事業用地、電信事業用地、自來水事業用地、學校用地、公園兼兒童遊樂場、停車場、加油站、批發市場用地、公墓等公共設施用地。

1.機關用地: 機關用地十處，面積 2.1186 公頃，其中機一為現有之林務局工作站、梨山分駐所。機三為鄰里活動中心。機六為公路局監工站、里辦公室、里托兒所。機七梨山衛生所使用。機八現為梨山消防分隊使用，未來供社區活動中心、地方行政機關、社會福利、圖書館、文化類公共設施。機九供社區活動中心、地方行政機關、社會福利、圖書館、文化類公共設施。機十三為參山國家風景區管理

處梨山管理站、機十四為參山國家風景區管理處宿舍、機十五供文物陳列館使用、機十六供梨山消防分隊使用。

2.電力事業用地：電力事業用地一處，面積 0.3941 公頃。

3.電信事業用地：電信事業用地一處，面積 0.1484 公頃。

4.自來水事業用地：自來水事業用地一處，計畫面積 0.2201 公頃。

5.學校用地：國中小用地一處，面積 1.1858 公頃，供梨山國中小使用。

6.公園兼兒童遊樂場：公園兼兒童遊樂場五處，總面積 1.4667 公頃。

7.停車場：停車場四處，總面積 1.1299 公頃。

8.加油站：加油站一處，面積 0.1145 公頃。

9 批發市場用地：批發市場用地一處，面積 0.1523 公頃。

10.公墓：公墓一處，面積 0.3420 公頃。

（六）交通系統

1.聯外道路

（1）㈠號道路（台 8 線）為本計畫區之主要聯外道路，為中橫公路主線。東往花蓮，西往東勢，計畫寬度 20 公尺。

（2）㈡號道路（台 7 甲線）為本計畫區之主要聯外道路，通往宜蘭，計畫寬度 20 公尺。

（3）㈣號道路（福壽路）為本計畫區通往福壽山農場之聯外道路，計畫寬度 12 公尺。

2.區內道路

配設區內道路、出入道路等，其計畫寬度為 8 公尺，並設 4 公尺寬之人行步道。

表 2　現行梨山風景特定區計畫（梨山地區）土地使用面積分配表

項目		面積(公頃)	佔計畫面積百分比(%)	佔都市發展用地百分比(%)
土地使用分區	住一	5.6021	4.04	15.04
	住二	5.3227	3.84	14.29
	商一	1.2878	0.93	3.46
	商二	0.1934	0.14	0.52
	旅館區	3.0244	2.18	8.12
	保護區	101.2100	73.04	--
	電信專用區	0.0997	0.07	0.27
公共設施用地	機關用地	2.1186	1.53	5.69
	電力事業用地	0.3941	0.28	1.06
	電信事業用地	0.1484	0.11	0.40
	自來水事業用地	0.2201	0.16	0.59
	學校用地	1.1858	0.86	3.18
	公園兼兒童遊樂場用地	1.4667	1.06	3.94
	停車場用地	1.1299	0.82	3.03
	加油站用地	0.1145	0.08	0.31
	批發市場用地	0.1523	0.11	0.41
	公墓用地	0.3420	0.25	0.92
	道路用地	14.5559	10.50	39.07
都市發展用地		37.2587	26.89	100.00
都市計畫用地		138.5683	100.00	

註：1.（138.5683）為重製後現行都市計畫面積。

2.表列面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：臺中市政府 101 年 9 月 27 日府授都計字第 1010133392 號函發布實施「變更梨山風景特定區計畫(梨山、新佳陽、松茂、環山地區)(第三次通盤檢討)案」計畫書(P.6-4~6-5)。

表 3　梨山風景特定區計畫（梨山地區）道路編號表

編號	寬度(M)	長度(M)	起點－迄點	備註
㈠	20	3,720	計畫區西端—計畫區東南端	中橫公路主線，聯外幹道
㈡	20	2,500	加油站—計畫區北端	中橫公路宜蘭支線，聯外幹道
㈣	12	920	㈠號道路—計畫區南端	往福壽山農場道路
㈥	8	550	㈠號道路—㈣號道路	商業區、住宅區區內道路
㈦	8	310	㈠號道路—㈥號道路	主要商業區區內道路
㈧	8	65	㈠號道路—旅館區	梨山賓館出入道路
步道	4	135	㈦號道路—機十五	人行步道

註：表內道路長度應以核定計畫圖實地測釘之道路中心樁距為準。

資料來源：臺中市政府 101 年 9 月 27 日府授都計字第 1010133392 號函發布實施「變更梨山風景特定區計畫（梨山、新佳陽、松茂、環山地區）（第三次通盤檢討）案」計畫書（P.6-6）。

伍、上位及相關計畫

一、上位計畫

（一）國土空間發展策略計畫（行政院經建會，99 年 2 月）

我國國土空間結構分為國際階層（世界網絡關鍵節點）、全國階層（3 軸、海環、離島）、區域階層（3 大城市區域及東部區域）及地方階層（7 個區域生活圈與縣市合作區域）。本計畫變更位置位於臺中市和平區，在全國階層屬於「中央山脈保育軸」，該軸帶是臺灣生態、景觀、自然資源，甚至是近年發生許多山坡地重大災害之重要環境敏感地區。在地方階層屬「中彰投生活圈」。

（二）全國區域計畫（內政部營建署，102 年 10 月）

配合國土空間計畫體系調整為「全國國土計畫」及「直轄市、縣（市）國土計畫」等二層級計畫，現行臺灣北、中、南、東部等四個區域計畫整併為「全國區域計畫」，主要規範土地利用基本原則，除直接指導直轄市、縣(市)區域計畫外，亦兼具指導都市計畫、國家公園計畫及協調各部門計畫等功能。

（三）臺中縣綜合發展計畫（第一次修訂）（原臺中縣政府，91 年 12 月）

以民國 110 年為目標計畫年，將和平鄉規劃為綠色生態觀光發展帶，除應限制山坡地及水源保護區的土地利用外，不宜大規模開發；未來應朝向精緻化與高附加價值之休閒觀光農業經營型態發展，輔導產業轉型以既有發展的產業文化為基礎，加強整體組織輔導、產銷及宣傳、經營，並配合加強鄉內觀光遊憩區之設施建設，結合地方產業、自然景觀、原住民人文資源、精緻休閒農業等觀光發展策略以恢復鄉民生計。

（四）臺中市區域計畫（臺中市政府，107 年 1 月版）

在「智慧創新、宜居城市、生活首都、生態城鄉」之發展願景下，確立臺中市四大主要成長極：「臺中都心+擴大屯區」、「海線雙港副都心」、「豐原山城副都心」及「烏日副都心」；也確定了雙海空經貿港、2 條產業軸帶、4 條山海軸帶之空間發展結構。而在該空間發展結構下，訂有 8 大策略分區，本計畫位屬「和平策略區」，主要發展機能為深度山林旅遊、原住民部落、上游水庫保護、重要生態棲地等，空間發展構想包含：1.積極推動農村再生與社區營造；2.避免農業活動影響水體；3.高山農業轉型；4.保留原始地景；5.整合流域生態及文化觀光資源等。

資料來源：臺中市區域計畫 107 年 1 月版，臺中市政府。

圖 3　和平策略區發展構想示意圖

（五）梨山風景區整體觀光發展計畫（交通部觀光局參山國家風景區管理處，92 年 12 月）

梨山重點發展區範圍以台 8 線省道梨山商業區周邊以及沿力行產業道路通往福壽山農場地區為主要範圍，發展目標為建構梨山地區成為多元化之交通轉運樞紐以及中橫公路開拓史蹟之主要導覽據點，提供農特產品銷售，塑造出「梨山趕集」之整體意象，並發展福壽山地區成為高山生態農場之示範地區。

二、相關計畫

（一）臺中市和平區梨山里松茂部落遷建實施計畫（部落遷建調查規劃作業）（臺中市政府，104 年 4 月）

99 年行政院經濟建設委員會（現為國家發展委員會）委託成功大學辦理「非莫拉克颱風災區環境敏感地區聚落安全評估」案，臺中市政府提出轄區內不安全部落（新佳陽、松茂），希冀辦理部落遷建相關工作。

100 年 8 月 26 日臺中市政府就新佳陽、松茂部落集中遷建召開研商會議，決議依居民意願擇定擬遷建地點，並確認相關機關單位之權責。101 年 4 月 25 日臺中市政府成立「臺中市和平區梨山里新佳陽及松茂部落遷建專案小組」，於 5 月 11 日、7 月 17 日召開二次專案小組會議，並於第二次專案小組會議決議，依照內政部 94 年 6 月 1 日台內營字第 0940006358 號函修正之「重大災害災民安置及住宅重建原則」暨其作業流程之規定，擬定松茂部落遷建可行性評估及遷建工作計畫。

為辦理臺中市和平區松茂部落遷建計畫，臺中市政府依原住民族委員會 102 年 12 月 25 日「臺中市政府及南投縣政府辦理危險堪虞部落遷建案」第 3 次專案會議建議，於 103 年至 104 年間先辦理「臺中市和平區梨山里松茂部落遷建實施計畫（部落遷建調查規劃作業）」案，針對松茂部落現居地評估其安全性，並就二處遷建備選基地（松柏巷和舊苗圃營區）評估其可行性，研擬不同規劃方案供居民選擇。

依該計畫研究成果，劃定松茂部落危險區域影響範圍為台 7 甲線 68.5K～69.5K。另依據遷建意願調查及居民說明會結果，松柏巷基地為多數居民接受之遷建地點。

（二）臺中市和平區梨山里松茂部落遷建計畫（臺中市政府，105 年 10 月）

依據 104 年「臺中市和平區梨山里松茂部落遷建實施計畫（部落遷建調查規劃作業）」成果，於部落居民擇定遷建基地後，依內政部「重大災害災民安置及住宅重建原則」暨其作業流程規定，由縣（市）政府研擬具體遷建計畫及所需經費，並協調運用民間捐款興建住宅後，提報縣（市）災害防救會報核定。遷建計畫及所需經費核定後，由縣（市）政府或民間團體據以辦理土地使用變更、規劃設計、請照、發包、申請撥款興建、配住等後續作業。

松茂部落毀損戶為阿美商店鄰近 9 戶，已臨時安置於梨山松柏巷；危機戶以戶籍統計共 72 戶 178 人（後調查更新為 76 戶）。依據 105 年 3 月 28 日遷建方案說明會決議（詳附件四）及 105 年 3 月 30 日臺中市和平區松茂社區發展協會遷建委員會 105 年度第一次委員會決議（詳附件五），松茂部落擇定梨山松柏巷辦理集中遷建。隨即由臺中市政府研擬遷建計畫及所需經費，並於 105 年 9 月 10 日臺中市全民防衛動員準備業務會報、全民戰力綜合協調會報暨災害防救會報第 2 次定期會議中提案通過（詳附件六），並於 105 年 11 月 17 日經原住民族委員會同意備查（詳附件七）。

陸、發展現況分析

一、自然環境

（一）地質

1.區域地質及地質構造

本案土地位於廬山層（Ls）地層範圍中範圍內，廬山層（Ls）以灰黑色板岩及硬頁岩為主，偶夾薄層變質混濁砂岩及變質砂岩與板岩薄互層，本層板岩的劈理發育良好，區域地質詳圖 4 所示。

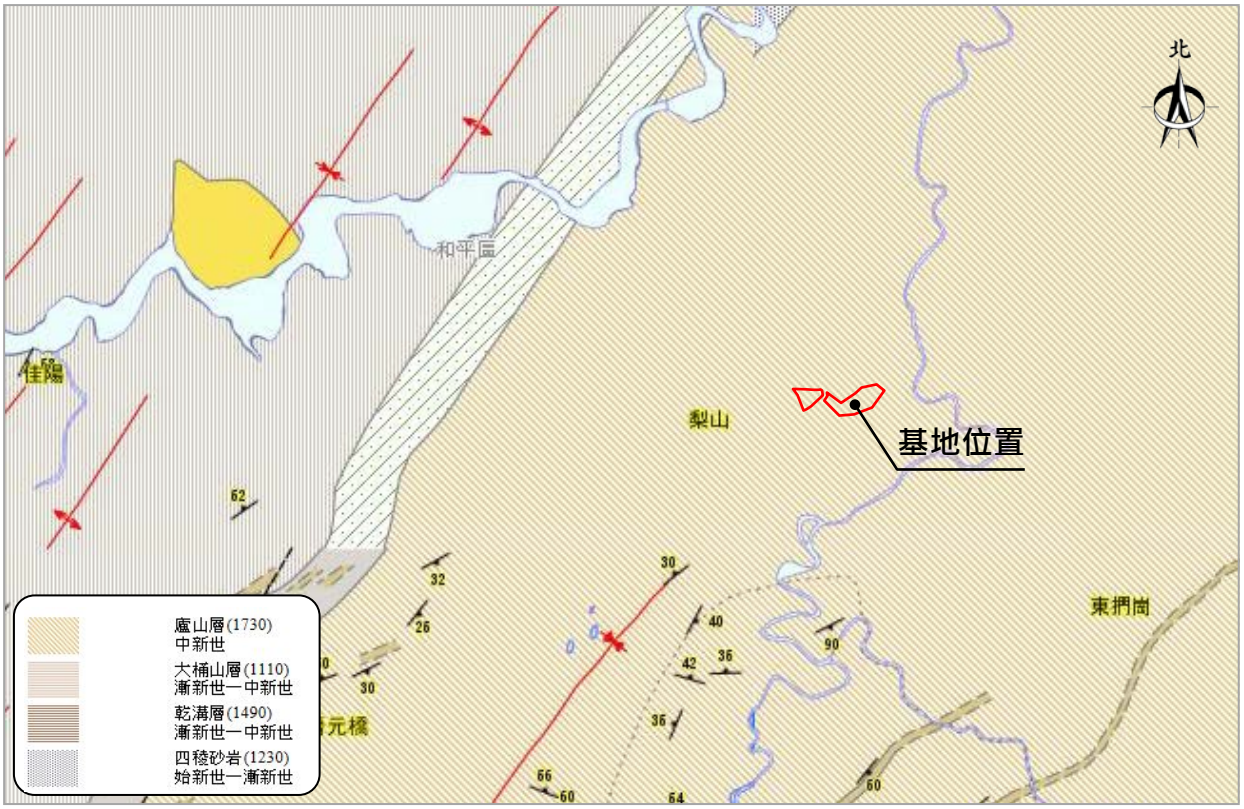
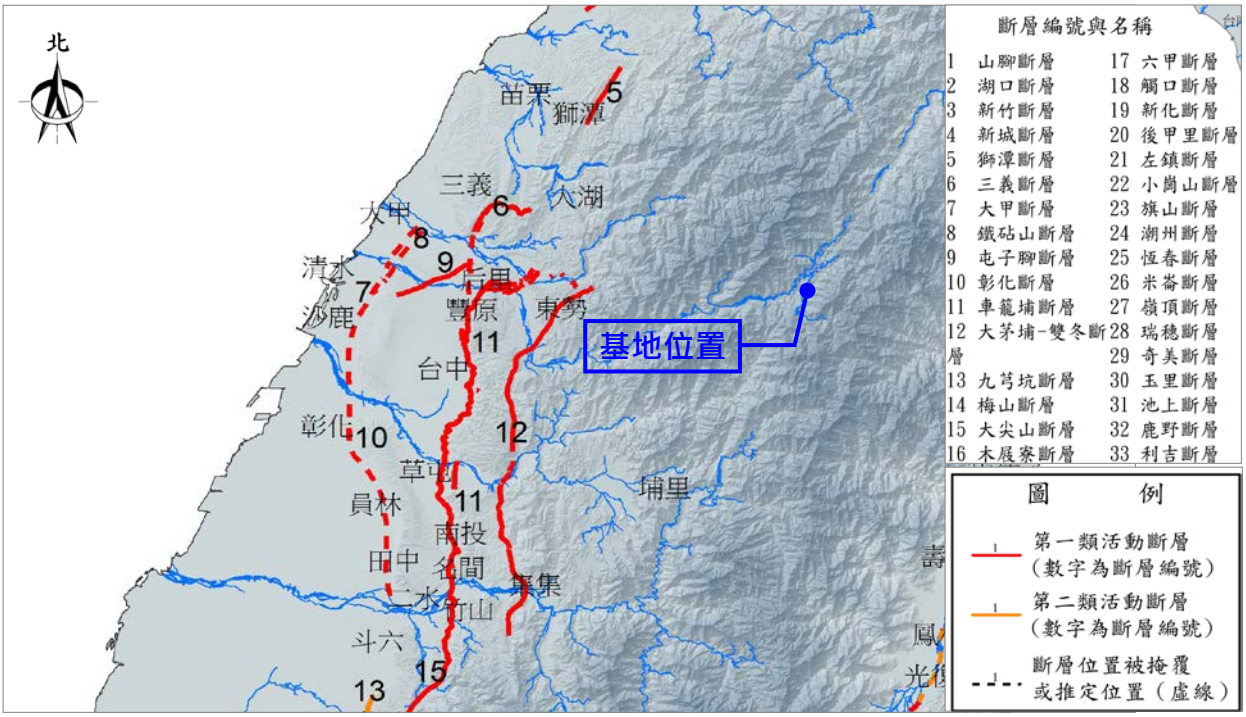


圖 4　區域地質圖

本案土地鄰近地區 12 公里範圍內的無活動斷層及 5 公里範圍內無其他地質構造，距離本基地最近之活動斷層為大茅埔-雙冬斷層，距離約 32.4 公里、車籠埔斷層，距離約 35.2 公里，詳圖 5 所示。

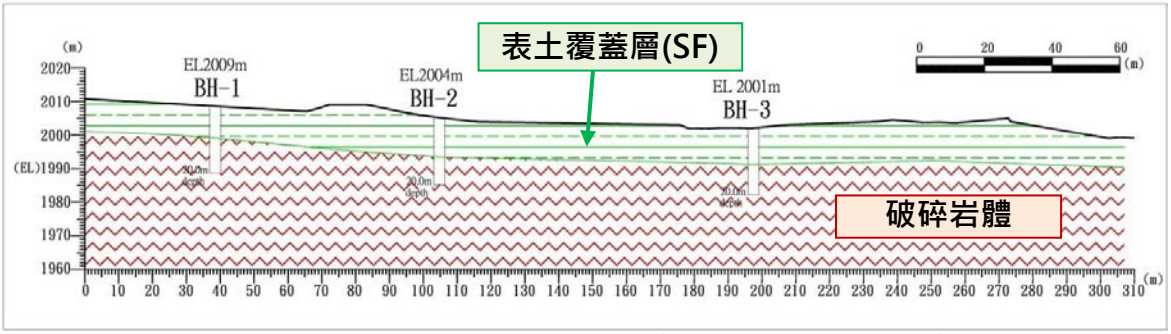


資料來源：中央地質調查所 2012 年公告 33 條臺灣活動斷層分佈圖。

圖 5　活動斷層分布圖

2.基地地質

依據 104 年「臺中市和平區梨山里松茂部落遷建實施計畫（部落遷建調查規劃作業）」鑽探成果顯示，松柏巷基地地層可概分為未固結地層、固結地層等二個層次所組成。其中，未固結地層主要為表土覆蓋層(SF)，主要由棕黃色砂質粉土偶有粉土質黏土及岩塊碎屑等所組成，另 BH-1 孔表層厚約 1.78m 的回填層，為柏油路面及級配礫石所組成。而固結地層由砂岩和硬頁岩互層(SS-Arg)、硬頁岩夾砂岩(Arg/ss)等二個層次所組成。



資料來源：臺中市和平區梨山里松茂部落遷建實施計畫（部落遷建調查規劃作業）成果報告書，104 年 4 月。

圖 6　松柏巷基地地質剖面圖

（二）環境敏感區位

1.山坡地

依行政院農業委員會 98 年 8 月 4 日農授水保字第 0981850245 號函公告之「臺灣省宜蘭縣等 18 縣（市）山坡地範圍界址圖冊」，本案土地所在之和平區全區位於山坡地範圍。

2.地質敏感區

依據經濟部 103 年 12 月 22 日公告「山崩與地滑地質敏感區（L0003 臺中市）」及地質敏感區線上查詢結果，本案梨山段 137 地號等 35 筆土地及 1 筆未登錄地中，有 32 筆土地全部或部分位於山崩與地滑地質敏感區範圍內，已依「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則」於 106 年 8 月完成基地地質調查及地質安全評估報告，作為後續土地開發使用之參據。有關地質安全評估報告成果（摘錄）詳附件九。

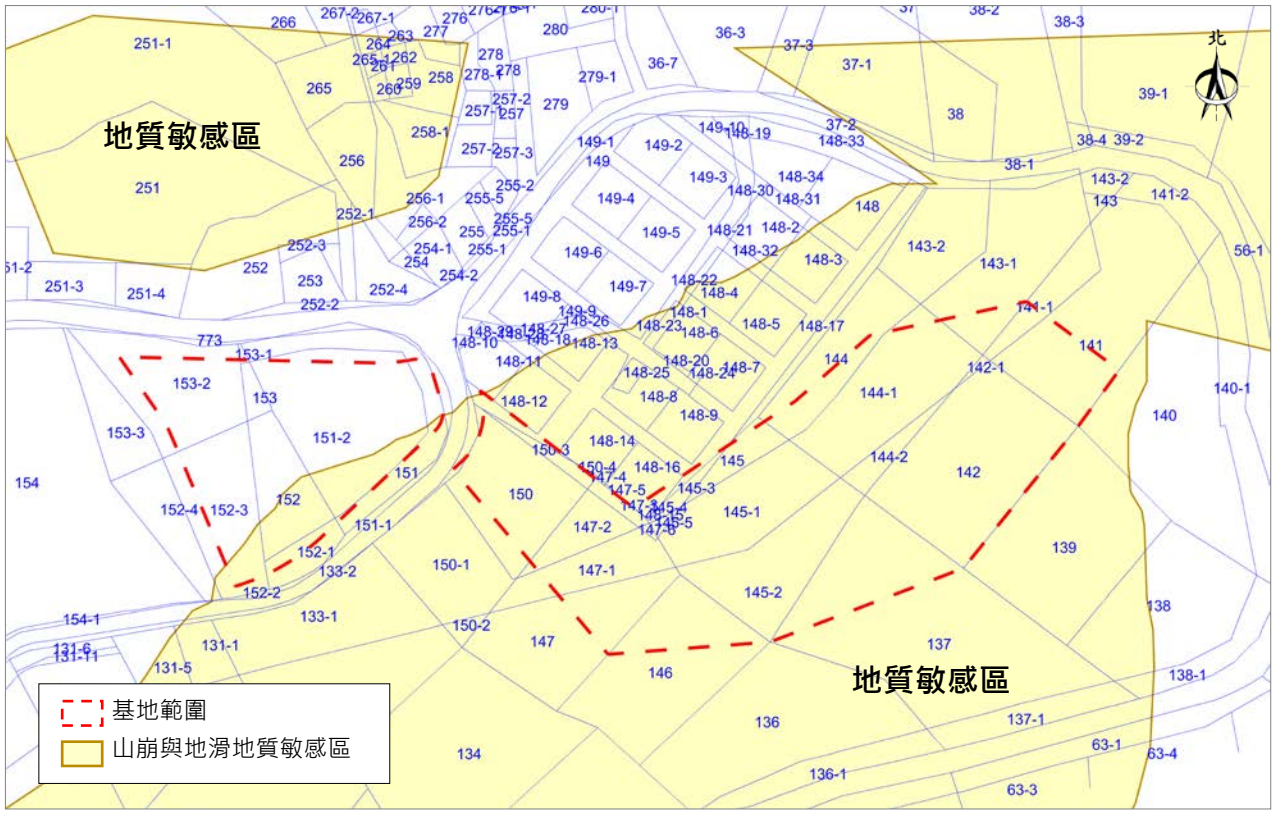


圖 7　地籍套繪地質敏感區範圍示意圖

3.自來水水質水量保護區與水庫集水區

依據經濟部水利署「水庫集水區暨自來水水質水量保護區網際網路查詢系統」資料所示，本案土地位於「大甲溪流域天輪壩以上自來水水質水量保護區」及「德基水庫集水區」內（詳圖 8、圖 9 所示），未來開發時應依據「水土保持法」及「自來水法」等相關規定辦理。

圖 8　自來水水質水量保護區範圍圖

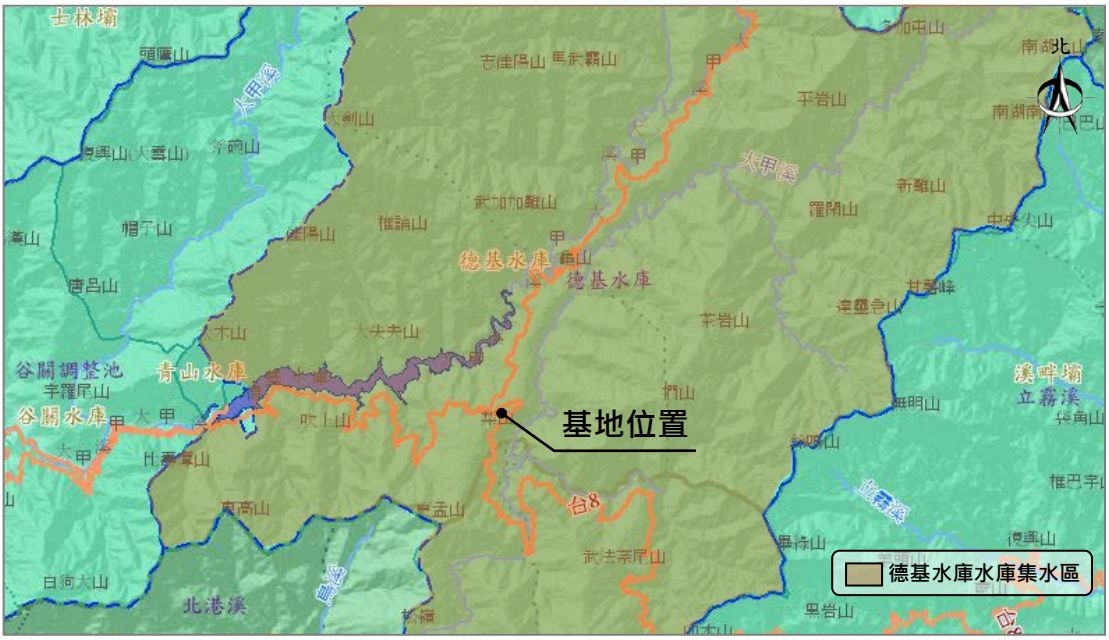


圖 9　水庫集水區範圍圖

二、人文環境

（一）人口發展

依臺中市和平區戶政事務所歷年統計資料顯示，和平區 101～105 年之年平均人口數為 10,698 人，梨山里 101～105 年之年平均人口數為 2,205 人，約占全區人口總數 21%，詳表 4 和平區及梨山里近五年人口數統計表。

表 4　和平區及梨山里近五年人口數統計表

里別	101 年	102 年	103 年	104 年	105 年	年平均
梨山里	2,152 人	2,178 人	2,237 人	2,202 人	2,257 人	2,205 人
和平區	10,556 人	10,589 人	10,825 人	10,726 人	10,795 人	10,698 人

資料來源：臺中市和平區戶政事務所，民國 101 年～105 年統計資料，本計畫整理。

（二）地方文化

和平區為臺中市面積最大、人口最少、人口密度最低的市轄區，也是臺中市轄域內唯一的直轄市山地原住民區。原為泰雅原住民居住的地方，在日治時期原屬東勢郡，至臺灣光復後，始劃本區為臺中縣行政區域之一，並命名為「和平」，目前區內轄有南勢、天輪、博愛、自由、達觀、中坑、梨山、平等八里。泰雅族聚落分佈於和平區內各里，最密集的有達觀、自由、南勢、博愛、梨山、平等六里，而和平區的族人屬於泰雅族中的「泰雅亞族」。

由於本區氣候適於溫帶蔬果種植，並經政府大力輔導與推廣，外來開墾耕種者多，使本區的人口種族趨於複雜，目前也有閩南、客家及外省人居住。，其他還有外省籍退伍榮民，分佈於平等、梨山等地；中坑里及天輪里較少原住民居住，大多為客家、閩南人。位於大甲溪南岸之南勢里，主要為客家族群。

（三）交通系統

本基地周邊主要聯外道路為省道台 8 線及台 7 甲線(詳圖 10 所示)，依據交通部公路總局「102 年度公路交通量調查統計表」之交通量監測統計資料，並參考交通部運輸研究所「2011 年臺灣公路容量手冊」郊區雙車道服務水準評估準則進行分析，省道台 8 線鄰近基地路段道路服務水準為 A 級，省道台 7 甲線鄰近基地路段道路服務水準亦為 A 級，本基地主要聯外道路服務水準尚為良好，詳表 5 所示。

表 5　道路服務水準評估準則

道路服務水準評估標準		
服務水準	說　　明	V/C（雙車道） 禁止超車區段 40%
A	自由車流	0.09
B	穩定車流（輕度耽延）	0.21
C	穩定車流（可接受之耽延）	0.36
D	接近不穩定車流（可容忍之耽延）	0.60
E	不穩定車流（擁擠）	1.00
F	強迫車流（堵塞）	—

資料來源：交通部運輸研究所「2011 年臺灣公路容量手冊」。

表 6　本基地主要聯外道路交通量及服務水準

道路名稱	地形	調查站	道路寬度	方向	尖峰小時交通量(PCU)	推估容量(PCU)	V/C	服務水準
台 7 甲	山嶺區	勝光派出所（50K+200）	5.8M	南北	285	1200	0.24	A
台 8	山嶺區	佳陽（65K+200）	8.6M	東西	50	1300	0.04	A
		梨山（83K+500）	11.9M	東西	347	1600	0.22	A

註：省道台 8 線鄰近基地之調查站為「佳陽（65K+200）」及「梨山（83K+500）」，佳陽測站調查起迄地名為「青山~梨山（47K+796~81K+665）」，梨山測站調查起迄地名為「梨山~大禹嶺（81K+665~111K+922）」；省道台 7 甲線鄰近基地之調查站為「勝光派出所（50K+200）」，測站調查起迄地名為「宜中縣界~梨山（45K+673~74K+217）」。

資料來源：1.交通部公路總局，「102 年省縣道公路總局調查資料」；2.本計畫整理。

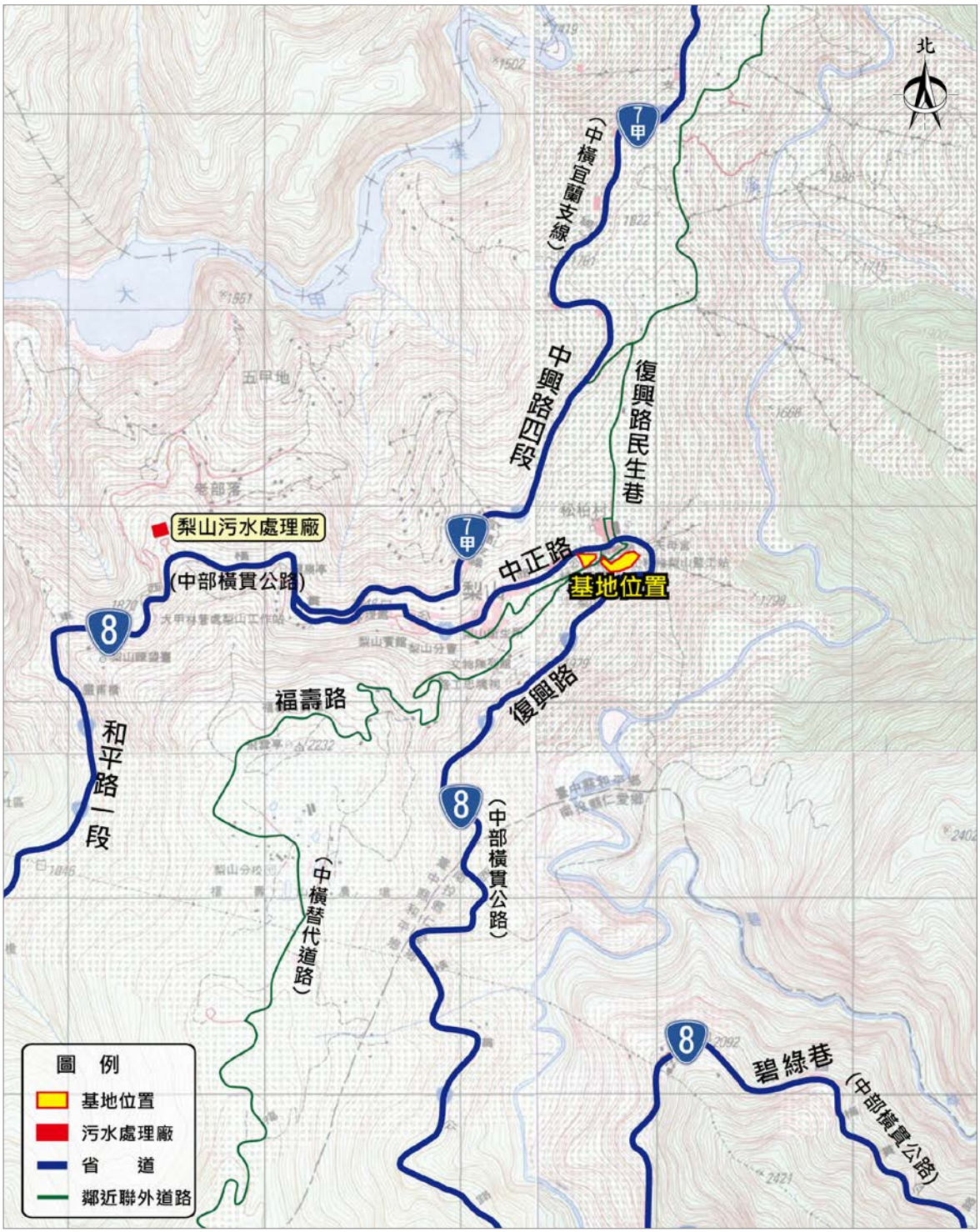


圖 10　基地周邊交通系統圖

三、土地權屬

本案土地坐落於臺中市和平區梨山段 137 地號等 35 筆土地及 1 筆未登錄地（位於梨山段 150 地號西側）共 36 筆土地，謄本面積 25,026.97 平方公尺，使用面積（變更範圍面積）14,246.98 平方公尺（1.4247 公頃）。土地所有權人為中華民國，管理者為原住民族委員會，依土地登記簿謄本標示，並無耕作權、地上權或承租權等他項權利註記情形。

本案土地早期為臺灣省政府民政廳 65 年 4 月 16 日民丁字第 7696 號函同意行政院國軍退役官兵輔導委員會無償使用之土地（使用期限至 74 年止），曾有配耕使用情形，有關本基地之權屬情形詳圖 11 變更範圍土地權屬示意圖及附件一、變更範圍土地清冊及地籍資料。

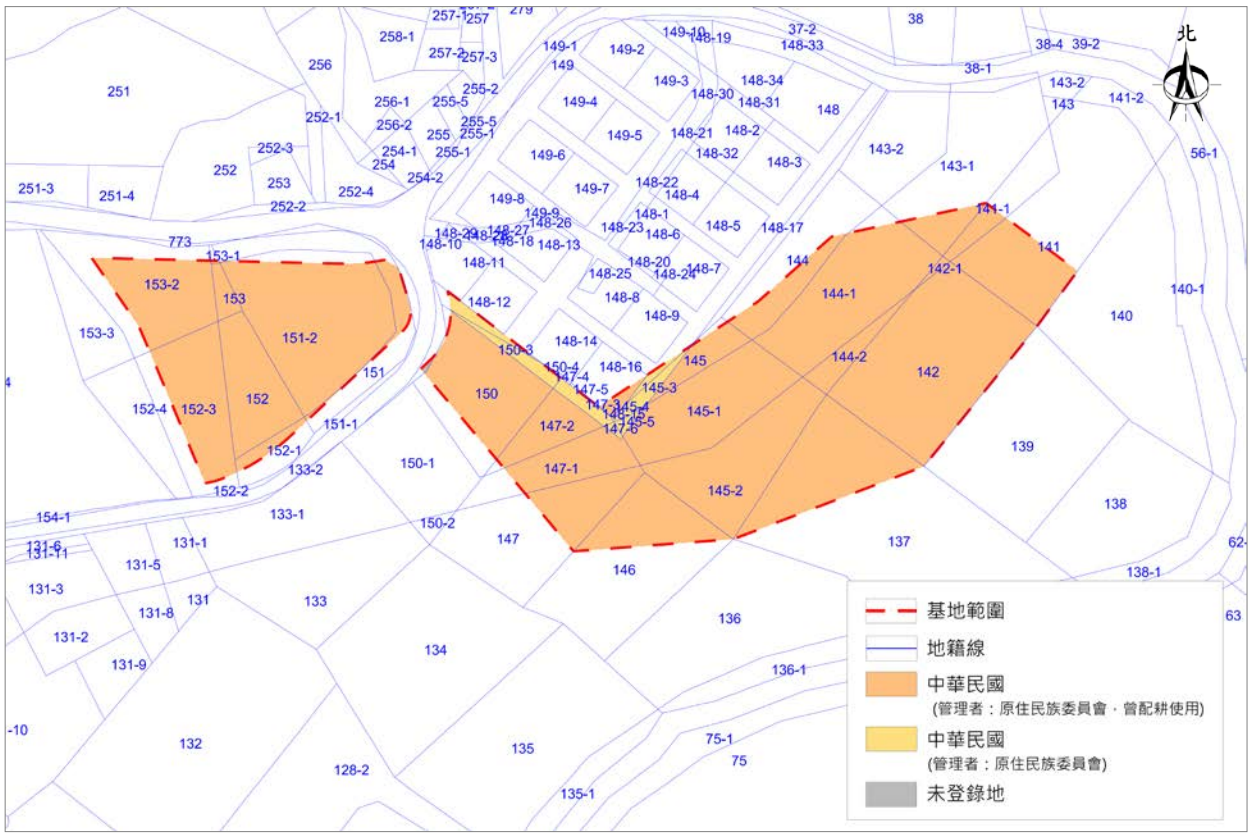


圖 11　變更範圍土地權屬示意圖

四、土地使用現況

（一）周邊土地使用現況

變更範圍北側為住宅區（松柏村），再往北鄰接台 8 線（20M 計畫道路）為住宅區（為住宅聚落及零星鄰里型商家等）、自來水事業用地（台灣自來水公司第四區管理處東勢營運所-梨山淨水場）及保護區（雜林、果園），東側及南側為保護區（果園、工寮），西側為住宅區（梨山耶穌堂）使用。

（二）變更範圍內土地使用現況

變更範圍內現況以農作（果園）使用為主，並有零星建築改良物，基地以福壽路為界分成兩部分，西半部毗鄰梨山耶穌堂（業經臺中市政府公告登錄為歷史建築），東半部北側為松柏村，現有 18 戶房舍，並臨時安置松茂部落 9 戶毀損戶，其東側及南側與果園相鄰。有關基地與周邊土地現況圖詳圖 12 地籍套繪示意圖、圖 13 變更範圍及周邊土地使用現況示意圖所示。

（三）公共設施現況

變更範圍周邊公共設施，北側機關用地（機十六用地）為供梨山消防分隊使用，再往北延伸之自來水事業用地，現況開闢為台灣自來水公司第四區管理處東勢營運所-梨山淨水場使用，東南側有電信專用區及學校用地，學校用地現況開闢為梨山國中小使用。

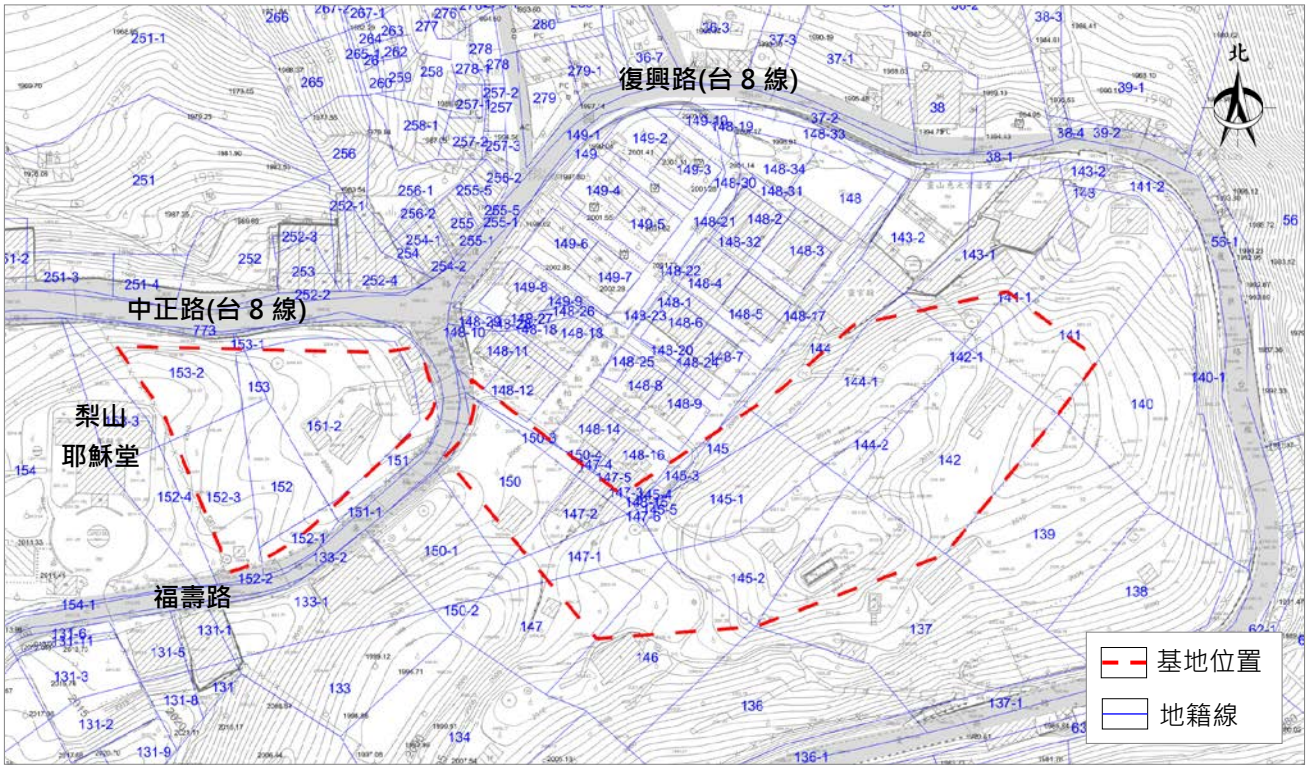


圖 12　地籍套繪示意圖

圖 13　變更範圍及周邊土地使用現況示意圖

柒、變更計畫內容

一、變更理由

松茂部落位於臺中市和平區梨山里大甲溪上游，因九二一地震造成台 8 線谷關-德基路段中斷，目前對外交通主要為經南投埔里、霧社、大禹嶺、梨山之替代道路。自九二一大地震後，松茂部落有崩積層極度不穩定的情形，地層亦有逐年下滑的現象，每逢颱風或是豪雨來襲，部落居民必須先行撤離，造成生活上的不便與生命、財產之安危，經評估部落有潛在危險必須作遷建規劃；依據 105 年 9 月 10 日臺中市災害防救會報通過遷建計畫及相關會議決議，松茂部落擇定以梨山松柏巷周邊土地作為遷建基地，遷建基地依「都市計畫法」第 27 條第 1 項第 4 款辦理個案變更，使松茂部落原住民得全數遷建至本基地。

為尊重原住民生活方式及配合原住民遷建安置政策，本案研議將全區土地變更為「原住民生活專用區」，提供松茂部落遷建使用，以滿足原住民居住生活需求，並保有原住民文化特色，同時減少對周邊環境的影響。

二、變更計畫內容

本案土地坐落於臺中市和平區梨山段 137 地號等 35 筆土地及 1 筆未登錄地(位於梨山段 150 地號西側)，謄本面積 25,026.97 平方公尺，變更範圍面積 14,246.98 平方公尺（1.4247 公頃），由原住宅區二（面積 0.3134 公頃）、商業區二（面積 0.1934 公頃）及保護區（面積 0.9180 公頃）變更為「原住民生活專用區」。

本案為維護松茂部落住戶安全，辦理遷建計畫，於 105 年遷建住戶調查結果，建議遷離之危機戶共 76 戶，依據 105 年 3 月 28 日遷建方案說明會決議（附件四）及 105 年 3 月 30 日臺中市和平區松茂社區發展協會遷建委員會 105 年度第一次委員會決議（附件五），以梨山松柏巷為辦理集中遷建之基地。

本案涉及變更保護區為「原住民生活專用區」，查原計畫係將實質發展用地外圍劃設為保護區，梨山地區因地理條件，可供建築土地有限，本案須提供部落集中遷建，且已辦理地質安全評估，基地內坡度較陡之四、五級坡，將保持原地形作為綠地使用，未來建築使用應依循建築管理條例規定，受可供建築土地之限制，確有必要將綠地納入建築物法定空地面積計算。

變更後梨山都市計畫之住宅區二總面積餘為 5.0094 公頃、商業區二總面積餘為 0 公頃及保護區總面積餘為 100.2920 公頃，原住民生活專用區總面積增為 1.4247 公頃。變更計畫內容詳表 7 變更計畫內容明細表、圖 14 現行計畫圖、圖 15 變更計畫內容示意圖及圖 16 變更後計畫示意圖。另本次個案變更之土地使用面積分配變動情形詳表 8 變更前後土地使用面積對照表。

表 7　變更計畫內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫面積(公頃)	新計畫面積(公頃)	
1	梨山風景特定區計畫(梨山地區)之東側；松柏村西側及南側	住宅區二(0.3133 公頃) 商業區二(0.1934 公頃) 保護區(0.9180 公頃)	原住民生活專用區(1.4247 公頃)	1.松茂部落位於臺中市和平區梨山里大甲溪上游，自九二一大地震後，有崩積層極度不穩定的情形，地層亦有逐年下滑的現象，每逢颱風或是豪雨來襲，部落居民必須先行撤離，造成生活上的不便與生命、財產之安危，經評估部落有潛在危險必須作遷建規劃；依據 105 年 9 月 10 日臺中市災害防救會報通過遷建計畫及相關會議決議，松茂部落擇定以梨山松柏巷周邊土地作為遷建基地。依「都市計畫法」第 27 條第 1 項第 4 款辦理個案變更。 2.為尊重原住民生活方式及配合原住民遷建安置政策，本案研議全區土地變更為「原住民生活專用區」供松茂部落遷建使用，以滿足原住民居住生活需求，並保有原住民文化特色。 3.本案已辦理地質安全評估作業，基地內坡度較陡之四、五級坡，保持原地形作為綠地使用，惟受可建築面積之限制，須提供全村遷建使用，確有必要將留設之綠地納入建築物法定空地面積計算。

註1.表內面積應以依據核定圖實地分割測量登記面積為準。
註2.凡本次變更未指明變更部分，均應以原計畫為準。

表 8　變更前後土地使用面積對照表

面積檢討 / 使用分區		現行計畫面積 (公頃)	本次變更增減面積	本次變更後計畫面積
土地使用分區	住一	5.6021	0.0000	5.6021
	住二	5.3227	-0.3133	5.0094
	商一	1.2878	0.0000	1.2878
	商二	0.1934	-0.1934	0.0000
	旅館區	3.0244	0.0000	3.0244
	保護區	101.2100	-0.9180	100.2920
	電信專用區	0.0997	0.0000	0.0997
	原住民生活專用區	0.0000	+1.4247	1.4247
公共設施用地	機關用地	2.1186	0.0000	2.1186
	電力事業用地	0.3941	0.0000	0.3941
	電信事業用地	0.1484	0.0000	0.1484
	自來水事業用地	0.2201	0.0000	0.2201
	學校用地	1.1858	0.0000	1.1858
	公園兼兒童遊樂場用地	1.4667	0.0000	1.4667
	停車場用地	1.1299	0.0000	1.1299
	加油站用地	0.1145	0.0000	0.1145
	批發市場用地	0.1523	0.0000	0.1523
	公墓用地	0.3420	0.0000	0.3420
	道路用地	14.5559	0.0000	14.5559
都市發展用地		37.2587	0.0000	37.2587
都市計畫用地		138.5683		138.5683

註：1.（138.5683）為重製後現行都市計畫面積。

2.表列面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

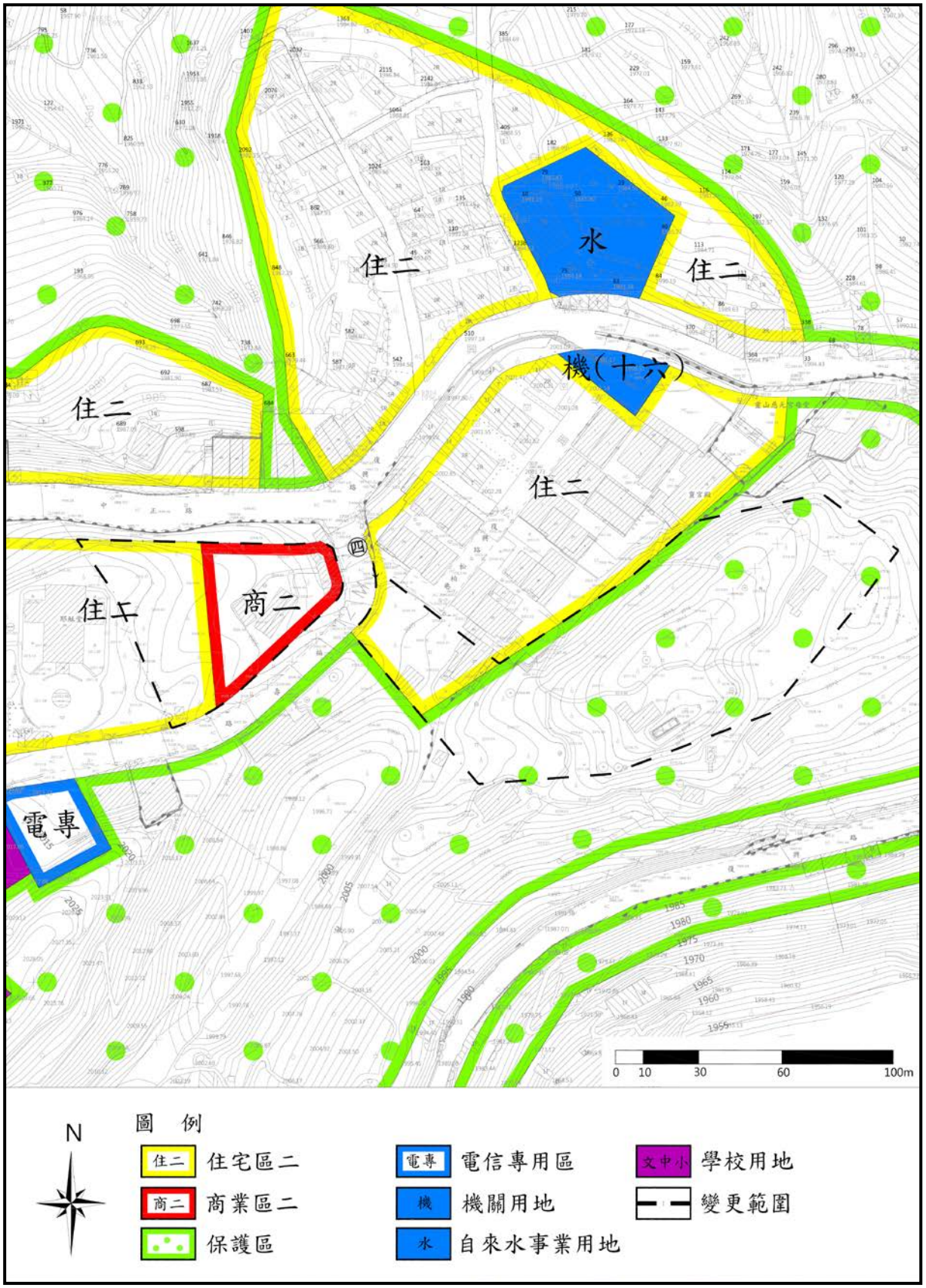
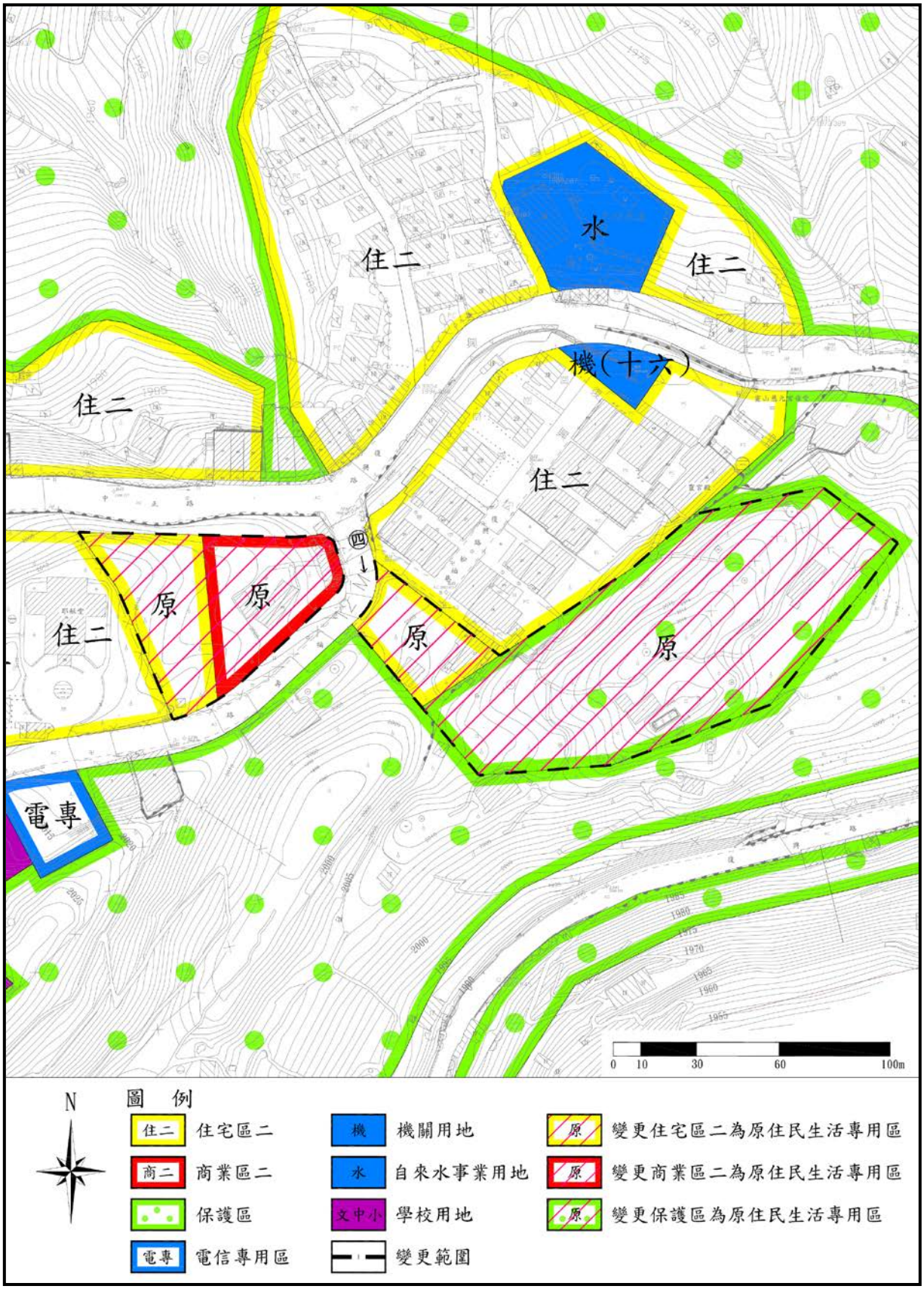

水
住二
住二
機(十六)
住二
住二
住二
商二
四
電專
0 10 30 60 100m
N
圖 例
住二 住宅區二
商二 商業區二
保護區
電專 電信專用區
機 機關用地
水 自來水事業用地
文中小 學校用地
變更範圍

圖 14　現行計畫示意圖



註：凡本次變更未指明變更部分，均應以原計畫為準。

圖 15　變更計畫內容示意圖

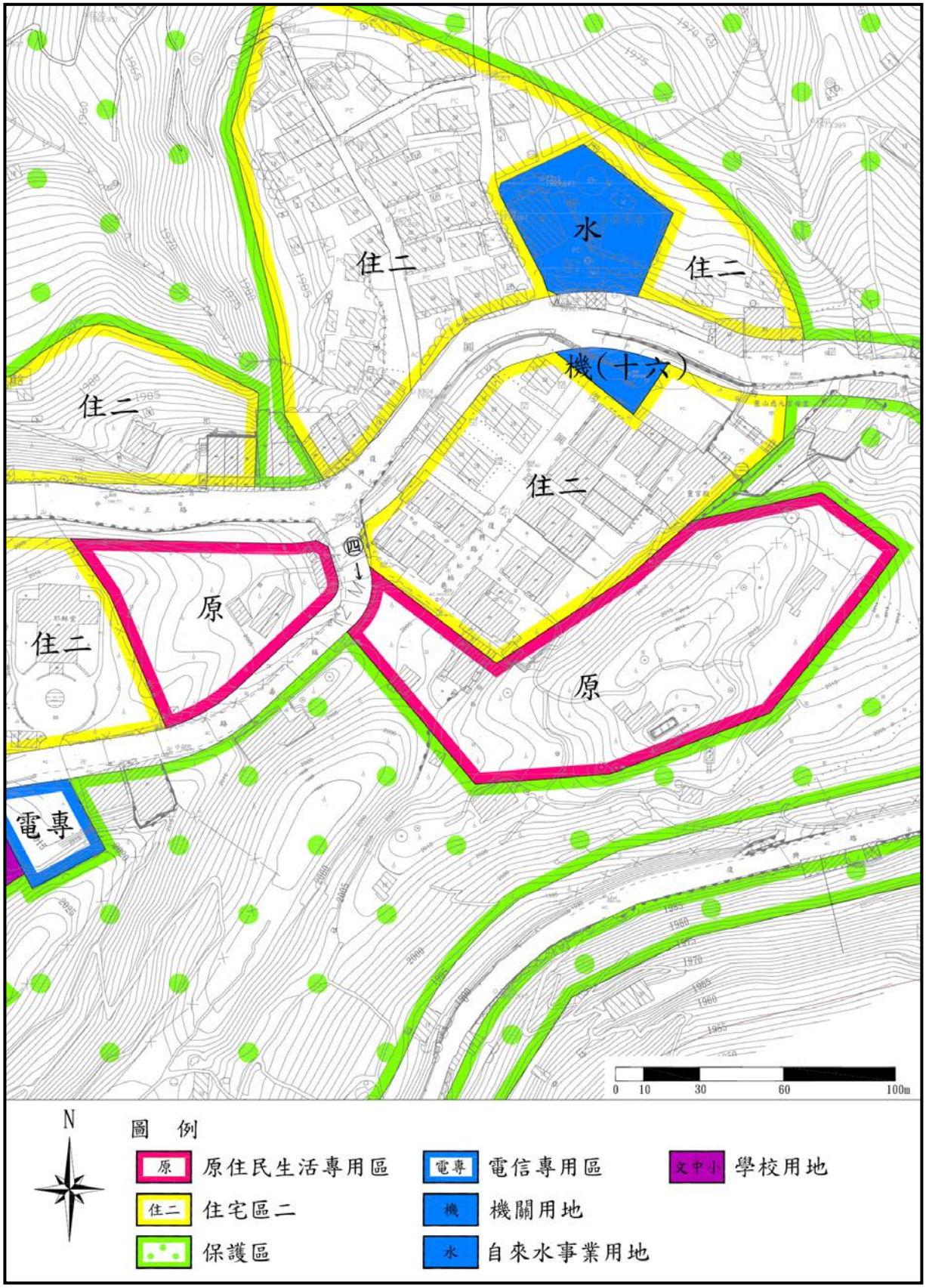


圖 16　變更後計畫示意圖

二、防災計畫

本計畫區可能發生之災害主要為地震、颱風、豪雨引發之山崩、土石流，其次為火災，本案依循梨山風景特定區計畫，研擬之防(救)動線、防(救)災指揮中心等資源，有關防(救)動線、防(救)災指揮中心分布情形詳圖 17。

（一）防(救)災指揮中心

本計畫以機六（村里辦公室）及梨山消防分隊為指揮中心，其中梨山消防分隊現址為機八，目前梨山消防分隊已辦理辦公廳舍遷建計畫，將遷至機十六，其位於本次變更範圍北側，緊鄰省道台 8 線。

（二）防災避難場所

本計畫於機七（梨山衛生所）設置主救護站，於電信專用區設置替代救護站，並於公兒二、停五、文中小、靈宮殿設置緊急安置所。

（三）救災道路

以主要計畫道路一號道路(省道台 8 線)、二號道路(省道台 7 甲線)、四號道路為主要防(救)道路，並以民生巷為防(救)替代道路。

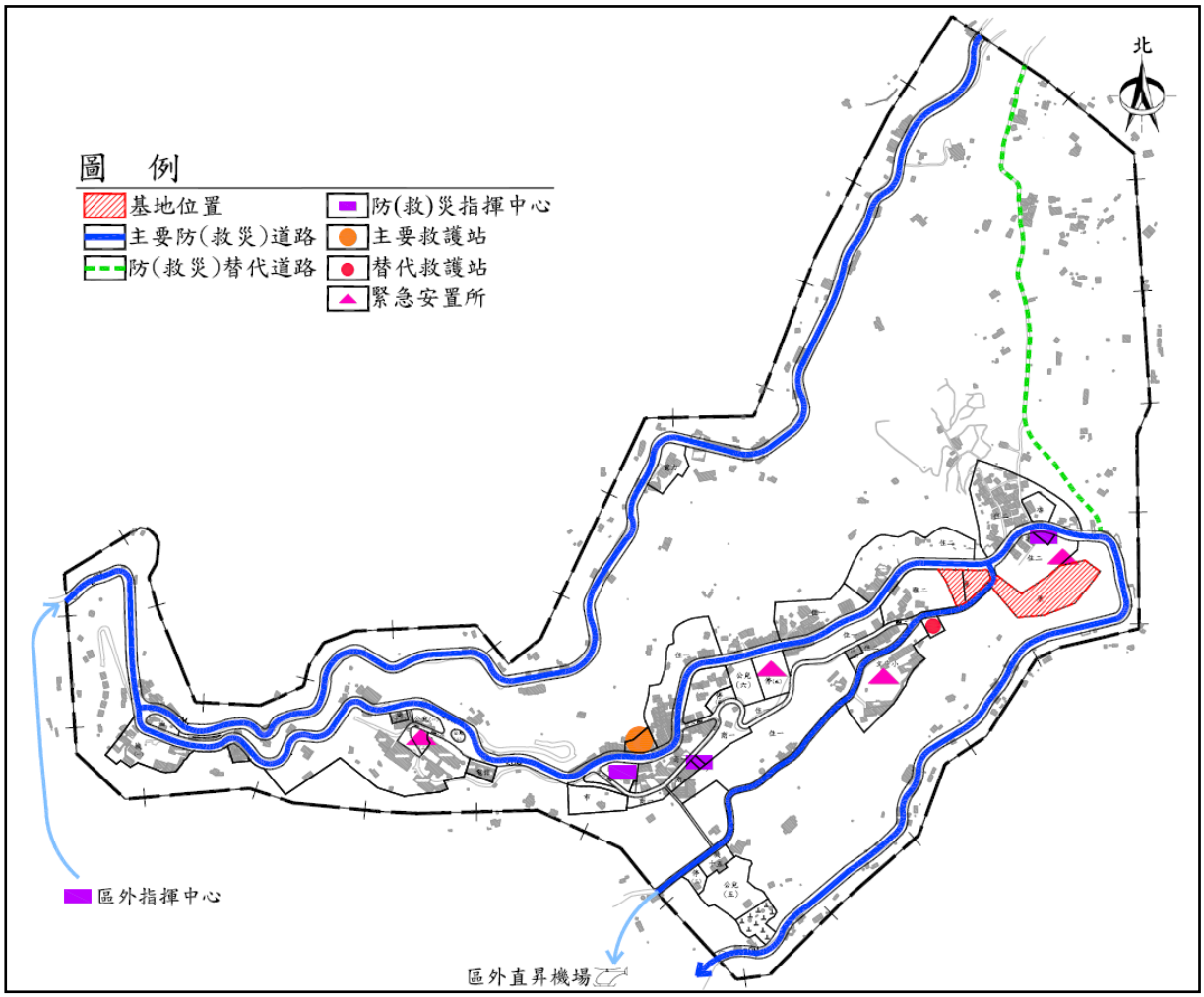


圖 17　防(救)災資源示意圖

捌、實施進度及經費

一、實施進度

松茂部落遷建計畫各項作業之實施依其性質約可分為：用地開發及基礎工程規劃設計（包含都市計畫變更、地質敏感區地質調查與地質安全評估、環境影響評估、水土保持計畫、基礎工程規劃設計等）、土地取得協調、基礎工程施工、住宅規劃設計與興建、完工入住等項目，整體進度預計於 110 年完成。

二、土地取得

變更範圍內梨山段 137 地號等 35 筆土地及 1 筆未登錄地，土地所有權人為中華民國，管理者為原住民族委員會，依土地登記簿謄本標示，並無耕作權、地上權或承租權等他項權利註記情形。因土地係原臺灣省政府民政廳 65 年 4 月 16 日民丁字第 7696 號函同意行政院國軍退役官兵輔導委員會無償使用之土地（使用期限至 74 年止），曾有配耕使用情形，目前已由和平區公所委外辦理返還土地訴訟作業。

三、開發經費來源

本案土地之開發經費由臺中市政府、原住民委員會編列預算，並由民間團體協助援建；其中政府部門之資金需求主要為土地開發階段的相關成本費用。

（一）土地取得經費（排占作業費用）

本案土地所有權人為中華民國，管理者為原住民族委員會，尚無土地取得之費用，惟土地仍有占用之情形，由和平區公所委外辦理返還土地訴訟作業，經費概估為 27.5 萬元。

（二）基礎工程規劃興建費

基礎工程施工及監造（含水土保持工程）概估約 3,500 萬元，將由臺中市政府編列預算，並向原住民族委員會申請經費補助。

（三）住宅規劃興建費

依據先期規劃概估，遷建住宅（含活動中心）總樓地板面積約 8,360 平方公尺（約 2,530 坪），其規劃設計及興建費用約 2.2 億元，將協調由民間團體協助援建。

表 9　實施進度及經費表

土地使用分區	面積(公頃)	土地取得方式					開發經費(萬元)				主辦機關	預定完成年度	經費來源
		徵購	市地重劃	獎勵投資	撥用	其他	土地取得經費（排占作業費）	基礎工程規劃興建費	住宅規劃興建費	合計			
原住民生活專用區	1.4247	-	-	-	-	V	27.5	3,500	22,000	25,527.5	臺中市政府	110	由臺中市政府編列預算及民間團體援建

註 1.本表所列土地取得經費為排占作業費用，和平區公所編列預算委外辦理返還土地訴訟作業。

註 2.本表所列基礎工程規劃興建費及住宅規劃興建費為概算之結果，實際需以施工當時之利率及物價實際計算為準。

註 3.本表開發經費及預定完成年度得視主辦機關財務狀況及實際計畫執行情形酌予調整。