

變更梨山風景特定區計畫（梨山地區）
細部計畫（土地使用分區管制要點）
（配合梨山消防分隊遷建）案

計畫書

臺 中 市 政 府

中 華 民 國 106 年 7 月

變更梨山風景特定區計畫(梨山地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合梨山消防分隊遷建)案計畫書

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)細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合梨山消防分隊遷建)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	臺中市政府消防局	
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	公 開 展 覽	自 106 年 5 月 1 日起 30 天 (刊登於 106 年 5 月 1 日台灣新生報第 12 版、106 年 5 月 2 日台灣新生報第 12 版、106 年 5 月 3 日台灣新生報第 13 版)。
	公 開 說 明 會	106 年 5 月 17 日下午 2 時 30 分假和平區公所三樓會議室。
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	無	
本 案 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	106 年 6 月 30 日臺中市都市計畫委員會第 71 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、發展現況分析	10
陸、變更理由及需求分析	16
柒、變更內容	18
捌、變更後計畫內容	19

附 件

- 附件一、個案變更同意函(106 年 3 月 10 日臺中市政府府授消秘字第 106004985 號函)
- 附件二、土地登記簿暨地籍圖謄本
- 附件三、變更梨山風景特定區計畫(梨山地區)(第三次通盤檢討案)
變更內容明細表
- 附件四、行政院原住民委員會同意使用函
- 附件五、梨山風景特定區計畫(梨山地區)細部計畫(土地使用分區
管制要點)
- 附件六、梨山分隊遷建工程設計構想
- 附件七、臺中市都市計畫委員會第 71 次會議紀錄

圖 目 錄

圖 1	變更位置示意圖	3
圖 2	現行都市計畫示意圖	4
圖 3	基地周邊交通系統圖	12
圖 4	變更範圍及周邊土地使用現況示意圖	14
圖 5	地籍套繪圖	15

表 目 錄

表 1	梨山風景特定區計畫實施歷程一覽表	5
表 2	現行都市計畫土地使用計畫面積表	8
表 3	現行都市計畫公共設施用地明細表	9
表 4	和平區及梨山里近五年人口數統計表	10
表 5	道路服務水準評估準則	11
表 6	變更範圍主要聯外道路交通量及服務水準	11
表 7	土地清冊表	15
表 8	變更計畫內容明細表	18

壹、計畫緣起

臺中市政府消防局第二救災救護大隊梨山分隊辦公廳舍於民國 69 年興建迄今，且於 921 大地震後，造成辦公廳舍傾斜、地板龜裂，已被列為危險建物，恐發生坍塌之危險；梨山消防分隊負責轄管範圍為臺中市和平區梨山里、平等里等兩里，屬高山偏遠及交通不便地區，目前梨山山區僅有梨山消防分隊駐守，執行救災救護、山難救援等工作及民眾生命財產之保全，均仰賴於梨山消防分隊的駐守。

梨山消防分隊現址辦公廳舍面積狹小，消防救災車輛及各項器材存放空間不足，部分器材因長久置放於室外，使用性能已嚴重受損，而經歷地震、颱風等天然災害後，建物嚴重損害已不敷使用。另外，現址位於狹小巷弄內，面前道路寬度不足且缺少會車空間，影響消防分隊出勤的機動性及行車安全，為確保洽公民眾、執勤同仁生命財產安全，及充足的辦公及器具存放空間，梨山消防分隊亟須辦理遷建工程。

臺中市政府消防局選定和平區梨山段 148 及 148-34 等兩筆地號土地作為遷建基地，現行都市計畫屬「梨山風景特定區(梨山地區)」之「機關用地(機十六)」，惟基地內部分土地屬現有巷道，因現有巷道的切割，使可建築用地面積減少，又受限於土地使用分區管制要點之規範，基地內提供之總樓地板面積實不足梨山消防分隊的使用需求，故本計畫依據都市計畫法第 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」辦理個案變更，配合梨山消防分隊遷建後實際使用需求，修訂「機關用地(機十六)」的使用強度規定，藉以提供洽公民眾及執勤同仁安全且完善之辦公廳舍，且遷建基地座落於省道台 8 線旁，能提升消防分隊出勤速度及行車安全，有效強化地區消防救災效能。

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。

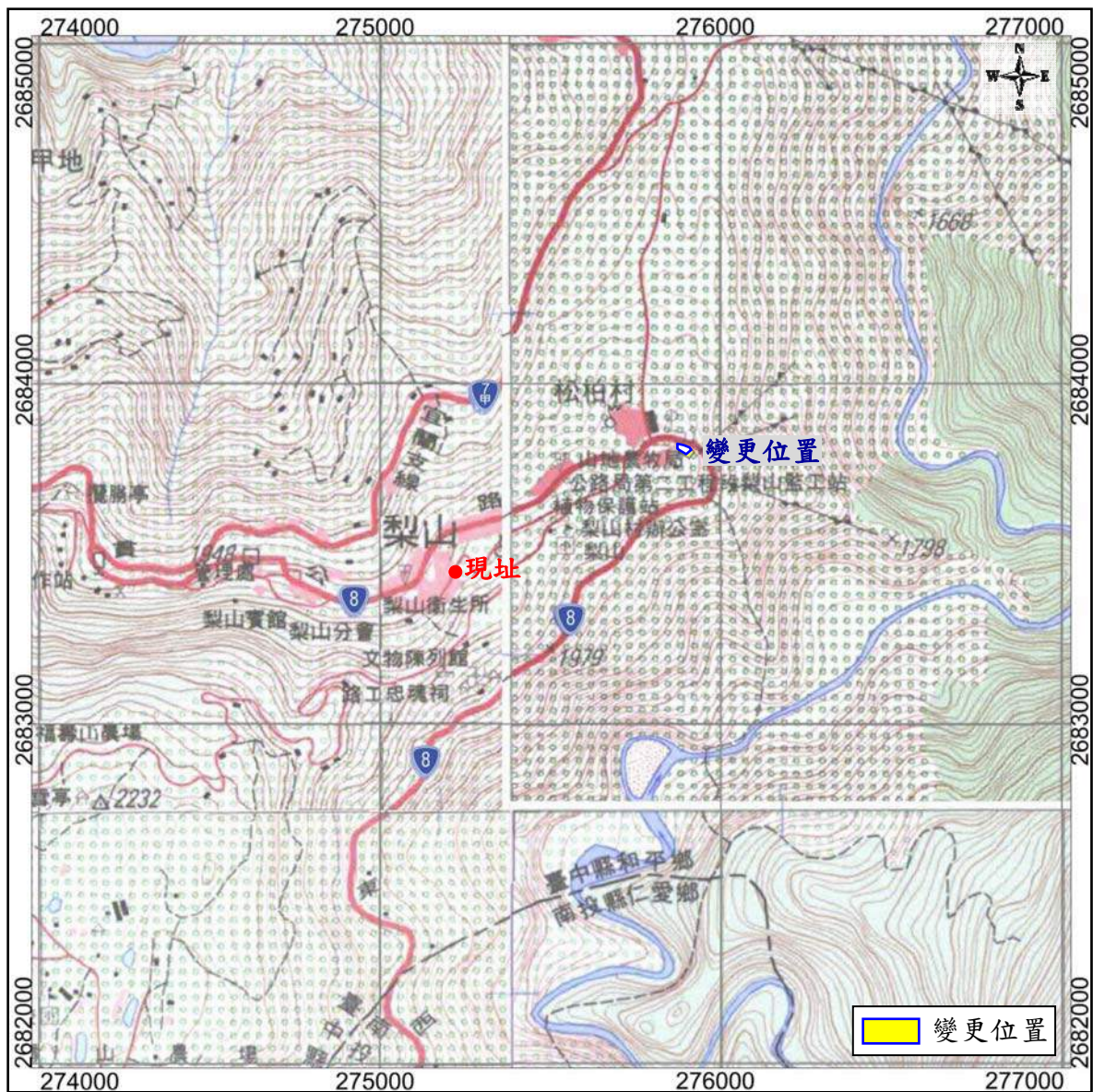
前項都市計畫之變更，內政部或縣（市）（局）政府得指定各該原擬定之機關限期為之，必要時並得逕為變更。

二、依據臺中市政府 106 年 3 月 10 日府授消秘字第 1060049858 號函，

「臺中市政府消防局第二救災救護大隊梨山分隊辦公廳舍遷建工程」屬本市防災安全工程，符合內政部 93 年 1 月 7 日內授營都字第 0920091111 號函示都市計畫法第 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」之規定（詳附件一）。

參、變更位置及範圍

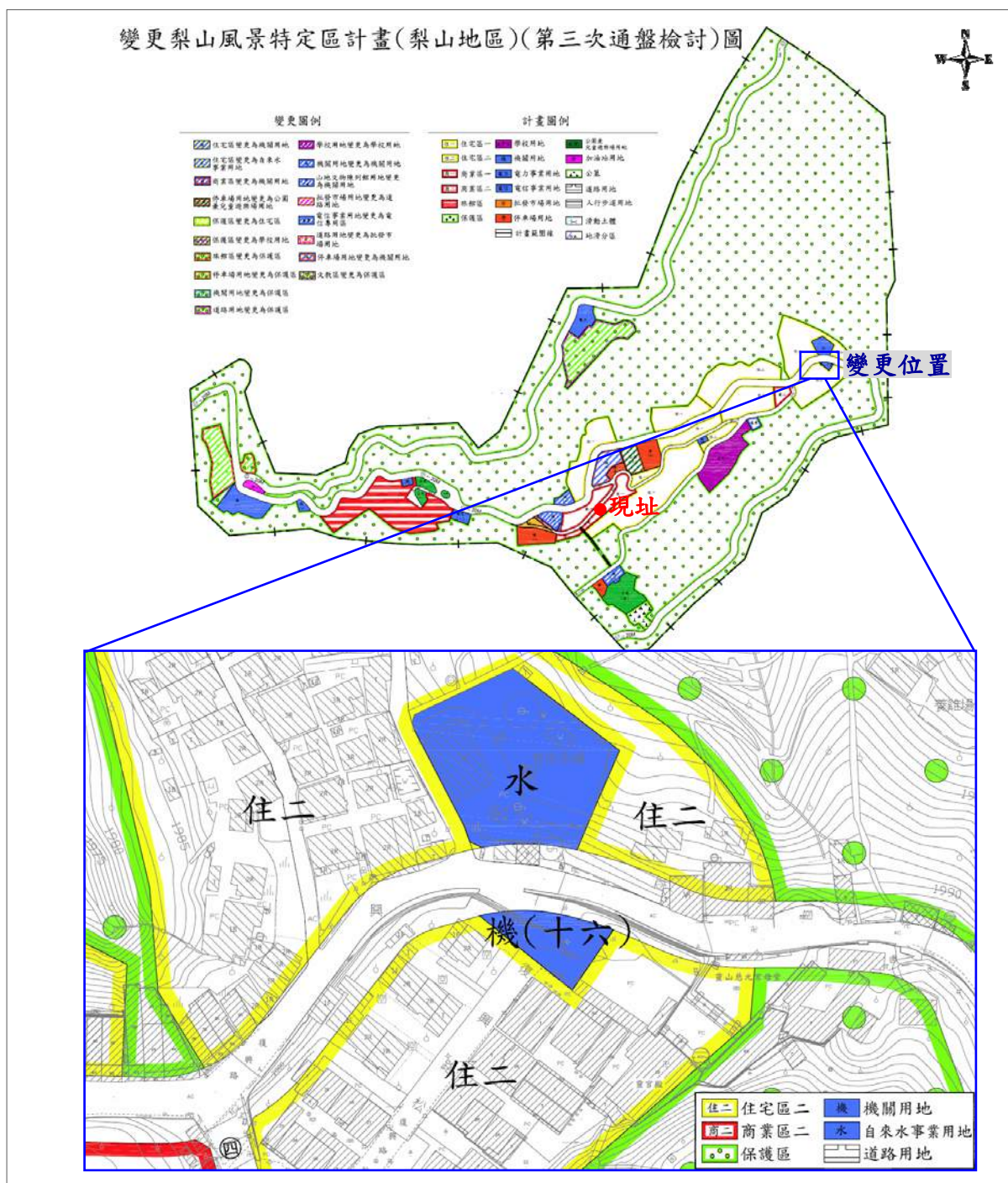
本計畫變更範圍位於和平區梨山里西側，主要以基地北側中部縱貫公路(省道台 8 線，復興路)為主要聯外道路，惟省道台 8 線臨 37 線中橫便道目前管制通行，僅提供梨山地區民眾緊急救護、救難等基本維生之通行；梨山消防分隊現址則位於巷弄內(民族街 19 號)，面前道路狹窄，影響梨山消防分隊出勤的機動性，詳圖 1 變更位置示意圖。



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

本計畫變更範圍屬梨山風景特定區計畫(梨山地區)之「機關用地(機十六)」，而梨山消防分隊現址為「機關用地(機八)」；於第三次通盤檢討計畫，梨山消防分隊提出遷建計畫，遷建基地由第二種住宅區變更為機關用地(機十六)，並載明供梨山消防分隊使用，而現址(機八)未來將作為社區活動中心、地方行政機關、社會福利、圖書館、文化類公共設施使用，詳圖 2 現行都市計畫示意圖。



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 日公告實施「梨山都市計畫通盤修訂」案。至民國 75 年 4 月 7 日公告實施「變更暨擴大梨山風景特定區計畫(通盤檢討)案」，至民國 88 年 9 月 18 日公告實施第二次通盤檢討，民國 101 年 9 月 27 日公告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	變更梨山風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案	88.09.18
5	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、現行主要計畫內容

(一) 計畫範圍及計畫目標年

本計畫區位於和平區東南部，範圍以梨山里街區為中心，東至松柏里一帶，西至加油站以西約 150 公尺處，南至文物陳列館，北以臺七甲號省道下側 30 公尺至 90 公尺處為界，計畫面積約 138.5683 公頃。

計畫目標年為民國 115 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. 第一種住宅區：住一位於停五南北側，面積 5.6021 公頃。
2. 第二種住宅區：住二位於松柏村、光華巷、民生巷一帶，面積 5.3227 公頃。
3. 第一種商業區：商一位於機八南北側，面積 1.2878 公頃。
4. 第二種商業區：商二位於住二西側，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，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) ㊟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) ㊟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) ㊟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。

三、現行細部計畫內容

104 年 7 月 24 日府授都計字第 1040156949E 號公告實施「擬定梨山風景特定區計畫（梨山地區）細部計畫（土地使用分區管制要點）（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）」。

有關土地使用分區管制要點詳附件五。

表 2 現行都市計畫土地使用計畫面積表

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：101.09.27 臺中市政府公告實施之「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）書」（P.6-4~6-5）。

表 3 現行都市計畫公共設施用地明細表

項目		面積 (公頃)	位置	備註
機關用地	機一	0.7385	加油站南側	林務局工作站、梨山分駐所
	機三	0.0810	機一東側	鄰里活動中心
	機六	0.2549	機七南側	公路局監工站、里辦公室、里托兒所
	機七	0.1582	機六北側	供梨山衛生所使用
	機八	0.0294	⊕ 號通路南側	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	0.5152	停四北側	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	0.0600	公兒一西側	梨山風景特定區管理站
	機十四	0.0464	介壽路住宅區二西北角	參山國家風景區管理處宿舍，簷高不得超過三層樓或十一公尺。
	機十五	0.1871	停(三)東北側	供文物陳列館使用
	機十六	0.0479	松柏村北側	供梨山消防分隊使用
小計		2.1186		
電力事業用地		0.3941	文教區北側	電力事業
電信事業用地	電信一	0.1484	公兒三南側	電信、郵政事業
自來水事業用地		0.2201	民生巷東側住宅區二	梨山國小、國中
學校用地	文中小	1.1858	電信二西南側	
公園兼兒童遊樂場用地	公兒一	0.1444	機十三東側	
	公兒二	0.1071	公兒一南側	
	公兒三	0.0433	公兒一東側	
	公兒五	0.7958	機十五東南側	
	公兒六	0.3761	停五西側	
	小計	1.4667		
停車場用地	停二	0.4596	批發市場用地南側	
	停三	0.1225	梨山文物陳列館西南側	
	停四	0.1184	商一北側	
	停五	0.4294	停四東側	
	停小計	1.1299		
加油站用地		0.1145	機一北側	
批發市場用地		0.1523	停二北側	
公墓用地		0.3420	公兒五東南側	
道路用地		14.5559		
合計				

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

資料來源：101.09.27 臺中市政府公告實施之「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）書」（P.6-5）。

伍、發展現況分析

一、人文環境

(一) 地方文化

和平區為臺中市面積最大、人口密度最低的市轄區，亦是臺中市轄域內唯一的直轄市山地原住民區。原屬泰雅族原住民居住地區，於臺灣光復後，劃為臺中縣行政區域，並命名為「和平」，目前有南勢、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。

由於和平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，使和平區族群更為多元。

(二) 人口發展

依臺中市和平區戶政事務所統計資料顯示，和平區 101～105 年之年平均人口數為 10,724 人，年平均成長率為 0.27%，梨山里年平均人口數為 2,204 人，年平均成長率為 1.30%；和平區屬高山偏遠、交通不便地區，人口集中趨勢較不明顯，各項資源及公共建設不易，造成發展不均，人口成長率略有變化現象，目前常住人口以老年和幼童為多，青壯年多出外謀生、求學，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

地區	和平區		梨山里	
	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)
101 年	10,683	-	2,145	-
102 年	10,589	-0.88	2,178	1.54
103 年	10,825	2.23	2,237	2.71
104 年	10,726	-0.91	2,202	-1.56
105 年	10,795	0.64	2,257	2.50
平均	10,724	0.27	2,204	1.30

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、交通系統概況

本計畫變更範圍周邊主要聯外道路為省道台 8 線及台 7 甲線（詳圖 3 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，主要聯外道路服務水準尚為良好，詳表 5 及表 6 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 變更範圍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。

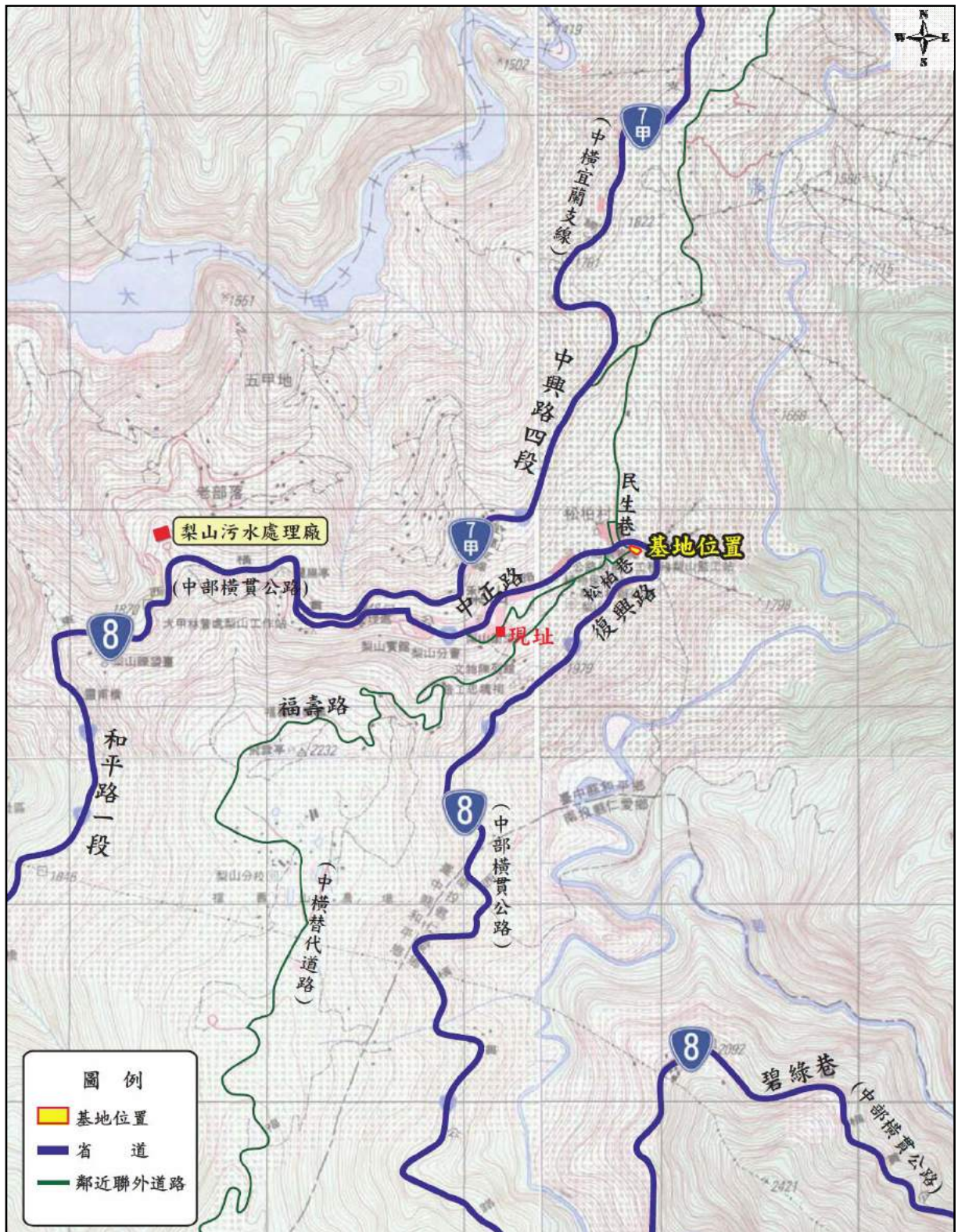


圖 3 基地周邊交通系統圖

三、土地使用現況

(一) 土地使用現況

本計畫變更範圍座落於省道台 8 線 (20M 計畫道路) 旁，目前基地使用強度不高，惟部分土地屬現有巷道-松柏巷，因現有巷道的切割，使可建築面積減少；基地周邊土地使用皆屬第二種住宅區，現況使用以住宅聚落為主，以及部分零星鄰里型商業，建物型態多為二層透天住宅，變更範圍北側具一處自來水事業用地，現況已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，有關變更範圍及周邊土地使用現況詳圖 4。

(二) 公共設施現況

本計畫變更範圍鄰近之公共設施，除北側緊鄰之計畫道路外，北側具一處自來水事業用地，現況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，另於西南側則有學校用地，已開闢為梨山國中小使用。

梨山消防分隊現址為「機關用地(機八)」，現址面積僅 0.0294 公頃，面前道路寬度僅開闢約 6m，影響消防分隊出勤的機動性，現址使用現況如下所示；於第三次通盤檢討計畫，梨山消防分隊提出遷建計畫，遷建基地由第二種住宅區變更為「機關用地(機十六)」，並載明供梨山消防分隊使用，而現址(機八)於消防分隊遷建後，將作為社區活動中心、地方行政機關、社會福利、圖書館、文化類等公共設施使用。



梨山消防分隊現址「機關用地(機八)」使用情形



圖 4 變更範圍及周邊土地使用現況示意圖

(三) 土地權屬

臺中市政府消防局選定和平區梨山段148及148-34等兩筆地號土地作為梨山消防分隊遷建基地，土地所有權分別屬臺中市及中華民國，已完成公有土地撥用程序，由臺中市政府消防局為管理機關，詳表7 土地清冊表、圖5地籍套繪圖及附件二。

表 7 土地清冊表

區	地段	地號	現行都市計畫	謄本面積(m ²)	所有權人 (管理機關)
和平區	梨山段	148	機關用地	457.00	臺中市 (臺中市政府消防局)
		148-34	機關用地	288.00	中華民國 (臺中市政府消防局)
	合計			745.00	-

註：實際面積以主管地政事務所測量登記資料為準。

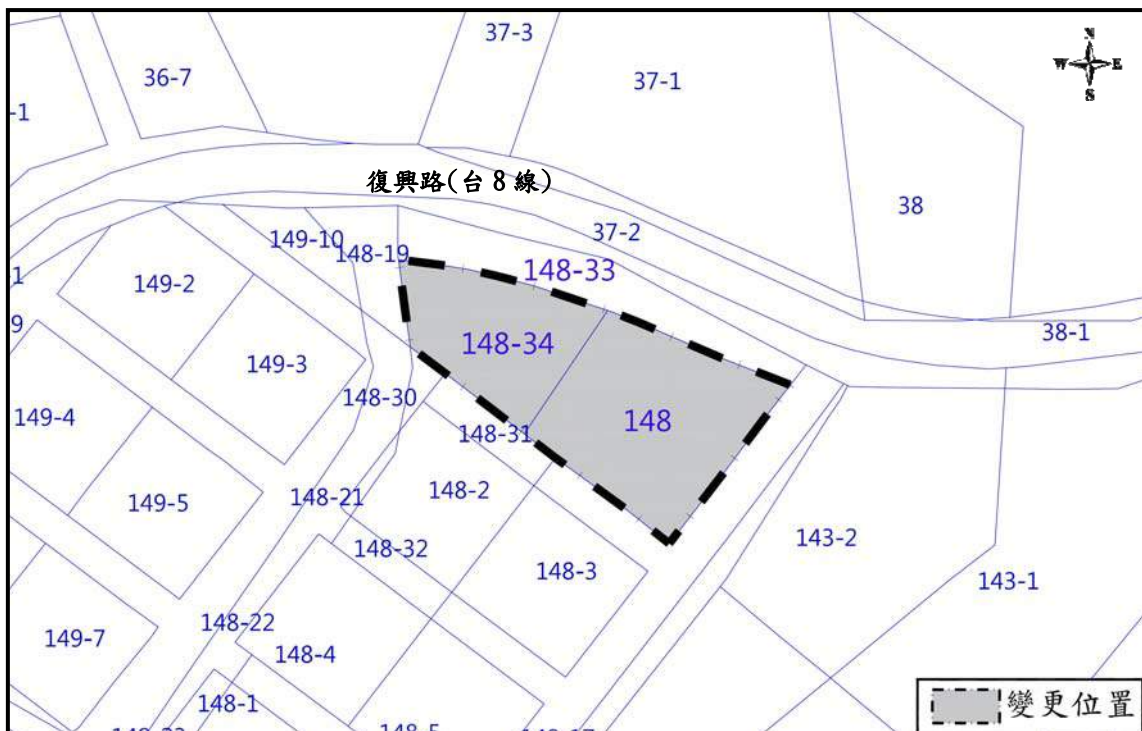


圖 5 地籍套繪圖

陸、變更理由及需求分析

一、變更理由

- (一) 梨山消防分隊轄管範圍為和平區梨山里、平等里等兩里，屬高山偏遠、交通不便地區，且梨山山區僅有梨山消防分隊駐守，各項救災救護及山難救助，山區民眾生命財產之保全，均倚賴於梨山消防分隊。
- (二) 梨山消防分隊現址辦公廳舍於 69 年興建迄今，於 921 大地震後造成建物傾斜(前傾約 3 至 5 度)、地板龜裂，已被列為危險建物，地處山坡地下方，常有土石崩落現象，曾於 921 大地震發生土石崩塌，淹沒消防隊車庫之情形；另外，現址面積僅 0.0294 公頃，又位於巷弄內(民族街 19 號)，面前道路寬度僅開闢約 6m，缺乏會車空間，嚴重影響救災救護車輛出勤的機動性及行車安全。
- (三) 梨山消防分隊現址辦公廳舍原設計為 6 至 7 人之單位，配合業務需求目前分隊編制員額已達 27 人(警消 21 及替代役 6 人)，且消防單位為 24 小時執勤之單位，執勤人員需住宿於辦公廳舍備勤，現址之辦公及備勤空間不足，消防車輛及救災器材存放空間亦嚴重不足，目前配置有救災救護車輛共六輛、救生艇兩艘及各式救災器材，部分車輛及救生艇因車庫不足而停放於室外，長久以來已嚴重影響裝備之性能。
- (四) 梨山消防分隊遷建基地為「機關用地(機十六)」，現址為「機關用地(機八)」，區內其餘機關用地多已開闢完成或指定用途，又遷建基地座落於省道台 8 線(20M 計畫道路)，並鄰近住宅聚落，較其他未開闢之機關用地適宜作為消防分隊辦公廳舍；第三次通盤檢討計畫，梨山消防分隊提出遷建計畫，將基地由第二種住宅區變更為機關用地(機十六)，載明供梨山消防分隊使用，故消防分隊遷建工程，除前述之必要性外，亦具有區位的適宜性及適法性。

二、需求分析

目前梨山山區各項救災救護及山難救助，山區民眾生命財產之保全，均倚賴於梨山消防分隊，因應消防及協勤人員 24 小時值勤及各項業務需求，人員編制及辦公廳舍空間有擴充之必要，梨山消防分隊未來廳舍所需進駐人員及空間設備如下所述：

- (一) 空間需求：消防車停車空間、備勤室、器材室、值班室、會議室、餐廳暨廚房、廁所及浴室、檔案室、訓練教室(場)、交誼廳、會客室、儲藏室、油料室、發電機房、洗衣間及曬衣場等。
- (二) 預計配置人數：分隊長 1 名、小隊長 3 名、男性隊員 18 名、女性隊員 6 名、替代役 6 名，支援人員 16 名。
- (三) 預計車輛配置：大型水箱車 4 輛、救護車 2 輛、後勤車 2 輛、船艇 2 輛、機車 8 輛。

依據土地登記簿謄本所載，梨山消防分隊遷建基地面積為 745 m²，基地內部分土地為現有巷道-松柏巷，受現有巷道的切割，使可建築用地面積減少；依據現行之土地使用分區管制要點規定，機關用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%，以及可建築面積條件的限制，所能提供之總樓地板面積實不足梨山消防分隊建置辦公廳舍的實際需求，有關梨山分隊辦公廳舍建築設計構想詳附件六。

循此，基於梨山地區整體災害防護考量，並配合「臺中市政府消防局第二救災救護大隊梨山分隊遷建工程」，需藉由土地使用管制要點的修訂，滿足梨山消防分隊的實際使用需求，進而提升地區消防效能；遷建基地係於第三次通盤檢討計畫，由第二種住宅區變更為「機關用地(機十六)」，本計畫參考第二種住宅區之土地使用分區管制要點規定，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%，作為「機關用地(機十六)」使用強度的修訂依據。

柒、變更內容

本案為配合臺中市政府消防局-第二救災救護大隊梨山分隊遷建工程案，修訂「機關用地(機十六)」土地使用分區管制要點之使用強度規定，詳表 8 變更內容明細表。

表 8 變更計畫內容明細表

位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
機關用地(機十六) 土地使用管制要點	五、機關用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。	五、 <u>機關用地(機十六)之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%</u> ；其餘機關用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。	1. 「機關用地(機十六)」為臺中市政府消防局選定作為梨山消防分隊的遷建基地，然基地受現有巷道的切割，使可建築面積減少。 2. 依循現行之土地使用管制要點規範，可興建之樓地板面積難以滿足分隊之需求，故透過土地使用管制要點的調整，提高使用強度，滿足梨山消防分隊的空間使用需求，提升地區消防效能。 3. 遷建基地係於第三次通盤檢討計畫，由第二種住宅區變更為機關用地，參考第二種住宅區之土地使用分區管制要點規定，作為「機關用地(機十六)」使用強度的修訂依據。

註.凡本次變更未指明變更部分，均應以原計畫為準。

捌、變更後計畫內容

本案變更內容，僅涉及修訂土地使用分區管制要點第五條有關「機關用地(機十六)」使用強度規定，餘未調整之條文維持既有規定；土地使用分區管制要點第五條修訂後條文如下：

五、機關用地(機十六)之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%；其餘機關用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。