

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）
（配合松茂部落遷建計畫）書

臺 中 市 政 府

中 華 民 國 1 0 7 年 8 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）細部計畫（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。

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	4
伍、變更計畫內容	13

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、臺中市都市計畫委員會第 76 次會議紀錄

圖目錄

圖 1	主要計畫變更位置及範圍示意圖.....	3
圖 2	主要計畫變更內容示意圖.....	9

表目錄

表 1	梨山風景特定區計畫實施歷程一覽表.....	4
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 ...	7
表 3	梨山風景特定區計畫（梨山地區）道路編號表.....	7
表 4	主要計畫變更內容明細表.....	8
表 5	變更計畫內容明細表.....	13
表 6	土地使用分區管制要點修訂前後對照表.....	13

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，依循都市計畫法第 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，於主要計畫將部分住宅區、商業區及保護區變更為原住民生活專用區，本計畫配合主要計畫內容，增訂原住民生活專用區土地使用管制規定，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）。

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) ⊖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。

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)	估計畫面積百 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
⊖	20	3,720	計畫區西端—計畫區東南端	中橫公路主線，聯外幹道
⊖	20	2,500	加油站—計畫區北端	中橫公路宜蘭支線，聯外幹道
㊄	12	920	⊖號道路—計畫區南端	往福壽山農場道路
⊕	8	550	⊖號道路—㊄號道路	商業區、住宅區區內道路
⊕	8	310	⊖號道路—⊕號道路	主要商業區區內道路
⊕	8	65	⊖號道路—旅館區	梨山賓館出入道路
步道	4	135	⊕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)。

三、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

主要計畫配合松茂部落遷建之需要，將部分住宅區二、商業區二及保護區變更為原住民生活專用區，變更計畫面積約 1.4247 公頃，其計畫經 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，主要計畫變更內容詳表 4、主要計畫變更內容示意圖詳表 2 所示。

表 4 主要計畫變更內容明細表

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)	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。
	商業區二 (0.1934 公頃)			
	保護區 (0.9180 公頃)			

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。

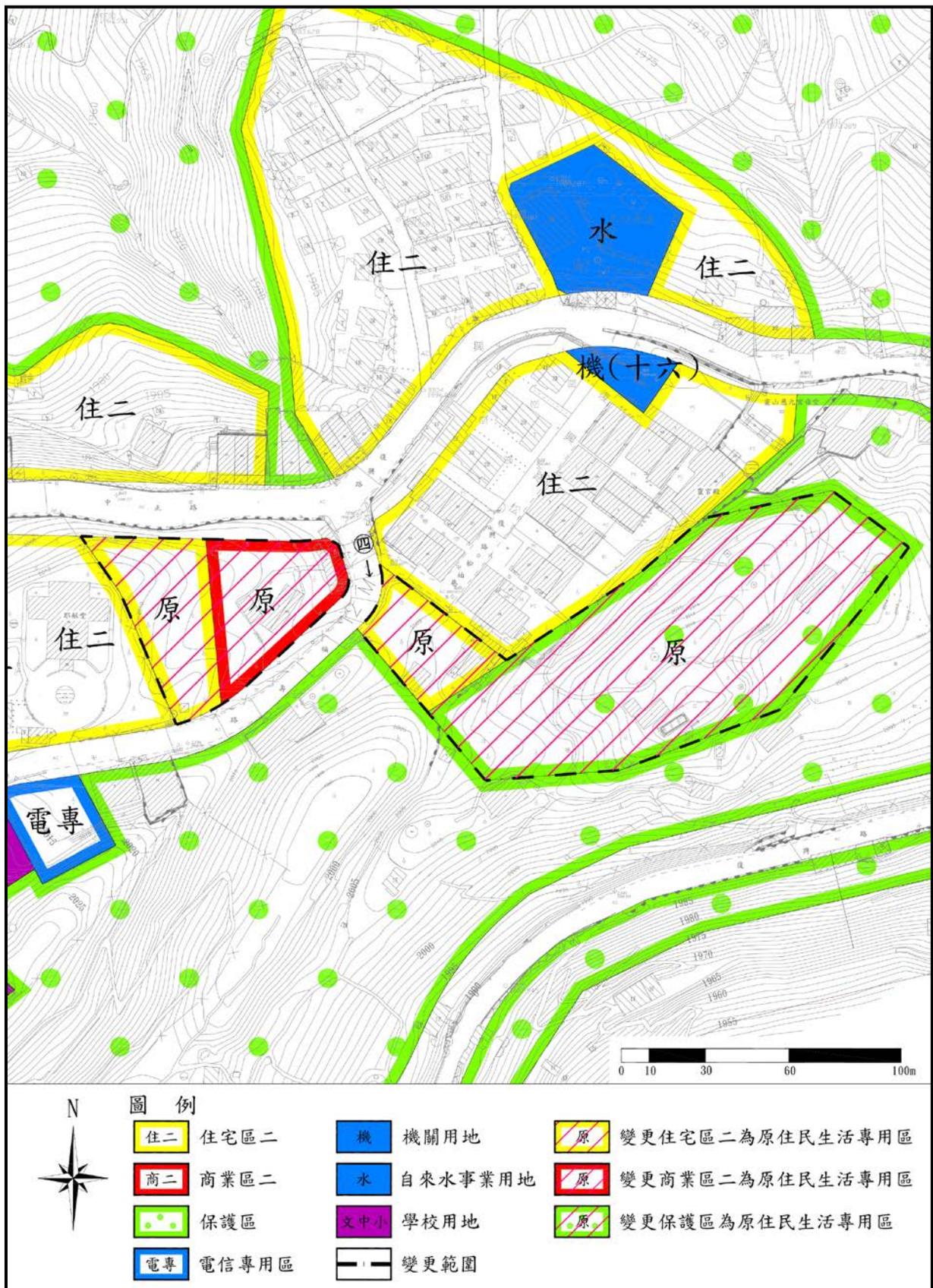


圖 2 主要計畫變更內容示意圖

四、土地使用分區管制規定

依臺中市政府 104 年 7 月 24 日府授都計字第 1040156949C 號函發布實施之「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）案」及 106 年 8 月 7 日府授都企字第 1060163815 號函發布實施之「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）（配合梨山消防分隊遷建）案」，現行土地使用分區管制規定如下：

- （一）本要點依都市計畫法第 22 條、32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條之規定訂定之。
- （二）住宅區之建蔽率不得大於 50%，住一之容積率不得大於 100%，簷高不得超過二層樓或 7 公尺；住二之容積率不得大於 150%，簷高不得超過三層樓或 11 公尺。
- （三）商業區之建蔽率不得大於 60%，商一之容積率不得大於 150%，簷高不得超過三層樓或 11 公尺；商二之容積率不得大於 180%，簷高不得超過四層樓或 15 公尺。
- （四）旅館區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%，簷高不得超過三層樓或 11 公尺。
- （五）機關用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。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%。
- （六）電力事業用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%；供電力事業使用。
- （七）電信專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%；供電信及郵政事業使用。
- （八）自來水事業用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%；供自來水事業使用。

- (九) 本計畫區內除建築整地需要者外，不得變更地形、地貌，所有建築物之式樣、顏色及構造必須配合四周環境景觀，以求美化。
- (十) 本特定區內各類土地使用除不得違反前開有關規定外，並依下列規定辦理：
1. 本地區開發及建築行為，應依「水土保持法」、「山坡地建築管理辦法」、「加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點」之規定，由技師簽證負責後送臺中市政府審查合格後，始得發照建築。
 2. 下列各項應由專責機構做必要之規定：
 - (1) 水肥、化糞池等淤積及排放物之宣排、棄置。
 - (2) 放牧牲畜及牛、羊、豬之飼養。
 3. 本計畫內屬德基水庫之集水區範圍，應設置污水處理設備，產生之污水應經二級處理後，以污水排放管線排放，其地面上之污物及雨水之處理，應由專責機構妥善研處。
- (十一) 本特定區內建築物應設置斜屋頂。本計畫地區建築開發行為均應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議。其建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過後，始依法核發建照。
- (十二) 建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計

圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

- (十三) 為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20% 或 15%：
1. 基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。
 2. 基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。
 3. 經全部土地所有權人同意。
 4. 建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。
 5. 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。
- (十四) 建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要點之地區，應依本要點管制之。
- (十五) 本要點未規定者，適用其他法令規定。
- (十六) 本地區開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，應依規定實施環境影響評估。

伍、變更計畫內容

配合主要計畫變更梨山風景特定區計畫部分住宅區二、商業區二及保護區為「原住民生活專用區」，供松茂部落遷建使用，於細部計畫土地使用分區管制要點增訂相關管制規定，其餘悉依「擬定梨山風景特定區計畫細部計畫（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）案」與相關法令規定辦理。變更計畫內容詳表 5 變更計畫內容明細表、表 6 土地使用分區管制要點修訂前後對照表。

表 5 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	
土地使用分區管制要點	原土地使用分區管制要點（詳見土地使用分區管制要點修訂前後對照表）	修訂後土地使用分區管制要點（詳見土地使用分區管制要點修訂前後對照表）	配合主要計畫變更梨山風景特定區計畫部分住宅區二、商業區二及保護區為「原住民生活專用區」，供松茂部落遷建使用，於細部計畫土地使用分區管制要點增訂相關管制規定。

註.凡本次變更未指明變更部分，均應以原計畫為準。

表 6 土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	變更後條文	調整說明
無	<p>原住民生活專用區土地使用分區管制內容如下：</p> <p>一、原住民生活專用區之建蔽率不得大於 50%、容積率不得大於 150%、簷高不得超過三層樓或 11 公尺。</p> <p>二、原住民生活專用區限供下列使用：</p> <p>（一）住宅使用</p> <p>（二）商業使用</p> <p>1.一般零售業：食品什貨、飲料零售業、便利商店業、其他綜合零售業（限雜貨店使用）。</p> <p>2.餐飲業：飲料店業、餐館業。</p> <p>（三）原住民文化展演使用</p> <p>（四）公共設施使用</p> <p>禮拜堂、活動中心、公園、綠地、沉砂滯洪池及其他經臺中市政府核可之必要性公共服務設施及公用事業設施。</p> <p>三、原住民生活專用區與毗鄰土地使用分區間應設置至少 1.5 公尺寬之隔離綠帶或設施。隔離設施指具有隔離效果之通路、水路、空地、廣場、平面停車場、開放球場、蓄水池及滯洪池等非建築之開放性設施。</p>	配合主要計畫變更梨山風景特定區計畫部分住宅區二、商業區二及保護區為原住民生活專用區，供松茂部落遷建使用，於細部計畫土地使用分區管制要點增訂相關管制規定。