

變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）
（第三次通盤檢討）（108年第1季申請變更住宅區
為商業區）案說明書

臺 中 市 政 府
中 華 民 國 108 年 3 月

變更臺中市都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(108年第1季申請變更住宅區為商業區)案	
變更都市計畫法令依據	一、「都市計畫法」第26條 二、民國94年10月20日府都計字第0940194860號發布實施之「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(經內政部都市計畫委員會第615次會議審決部分)」案內容。	
變更都市計畫機關	臺中市政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地關係人姓名	■■■■建設股份有限公司	
本案公開展覽起訖日期	<p>一、公開展覽：臺中市政府民國91年12月27日府工都字第0910194439號文公告公開展覽，公告地點於台中市政府及各區區公所，公開展覽期間自民國91年12月31日起至民國92年1月29日止，共計30天(刊登自由時報民國92年1月3日第60版、自由時報民國92年1月5日第60版、自由時報民國92年1月7日第58版)。</p> <p>二、公開說明會：民國92年1月8日下午7時假中區區公所舉行、民國92年1月9日下午7時假南區區公所舉行、民國92年1月13日下午7時假西區區公所舉行、民國92年1月14日下午7時假北區區公所舉行、民國92年1月16日下午7時假東區區公所舉行、民國92年1月20日下午7時假北屯區區公所舉行、民國92年1月21日下午7時假南屯區區公所舉行、民國92年1月23日下午7時假西屯區區公所舉行。</p>	
人民團體對本案之反映意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審查核結果	市 級	臺中市都市計畫委員會民國93年11月25日第206次會議審議通過。
	內政部	內政部都市計畫委員會民國94年08月23日第615次會議審議通過。

變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)

(108 年第 1 季申請變更住宅區為商業區)案說明書

目 錄

壹、計畫緣起.....	1
貳、基地概述.....	2
參、土地權屬.....	7
肆、變更法令依據、計畫年期與活動人口.....	8
伍、變更理由.....	9
陸、變更計畫內容.....	10
柒、實施經費與進度.....	17
附件一、土地登記謄本	
附件二、地籍圖謄本	
附件三、土地變更同意書及自願回饋切結書	
附件四、臺中市都市計畫土地使用分區證明書	
附件五、摘錄「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤 檢討)(經內政部都市計畫委員會第 615 次會議審決部分)」案內容	
附錄、交通衝擊分析報告書	

圖目錄

圖 2-1 變更位置示意圖	2
圖 2-2 變更基地周邊土地使用、公共設施及交通系統現況圖	5
圖 2-3 變更基地周邊環境發展現況圖	6
圖 6-1 變更都市計畫示意圖	14

表目錄

表 3-1 變更範圍土地清冊	7
表 6-1 變更內容綜理表	10
表 6-2 變更前後土地使用面積對照表	11
表 7-1 經費來源分析	18
表 7-2 實施進度控管表	18

壹、計畫緣起

臺中市政府於 94 年 10 月 20 日府都計字第 0940194860 號文發布實施之「變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(經內政部都市計畫委員會第 615 次會議審決部分)」案，該案對於臺中市部分適宜變更為商業區之範圍，劃為得變更為商業區之用地，及為促進臺中市商業發展，訂有「臺中市都市計畫住宅區變更為商業區檢討變更處理原則」之規定，以發揮不動產市場機能，達成對計畫區內土地合理、有效、彈性使用與管制，落實公平回饋原則。

本基地位置屬該案所劃設住宅區得申請變更為商業區使用地區之範圍，為提升基地開發土地使用效率，符合商業發展需求，以適未來經濟發展需要，進而據以研擬本基地變更都市計畫書。

貳、基地概述

一、基地相關說明

本季（108年第1季）申請變更基地計有一處，為臺中市西屯區惠順段117地號土地，位於新市政中心專用區南側細部計畫範圍內，變更基地位置北側臨接市政路（主要計畫道路編號60M-2），屬「變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(經內政部都市計畫委員會第615次會議審決部分)」案內容所劃定住宅區得允許申請變更為商業區範圍表所列之第15項：「西屯區及南屯區市政路與文心路附近住宅區」。本案變更位置詳圖2-1所示。

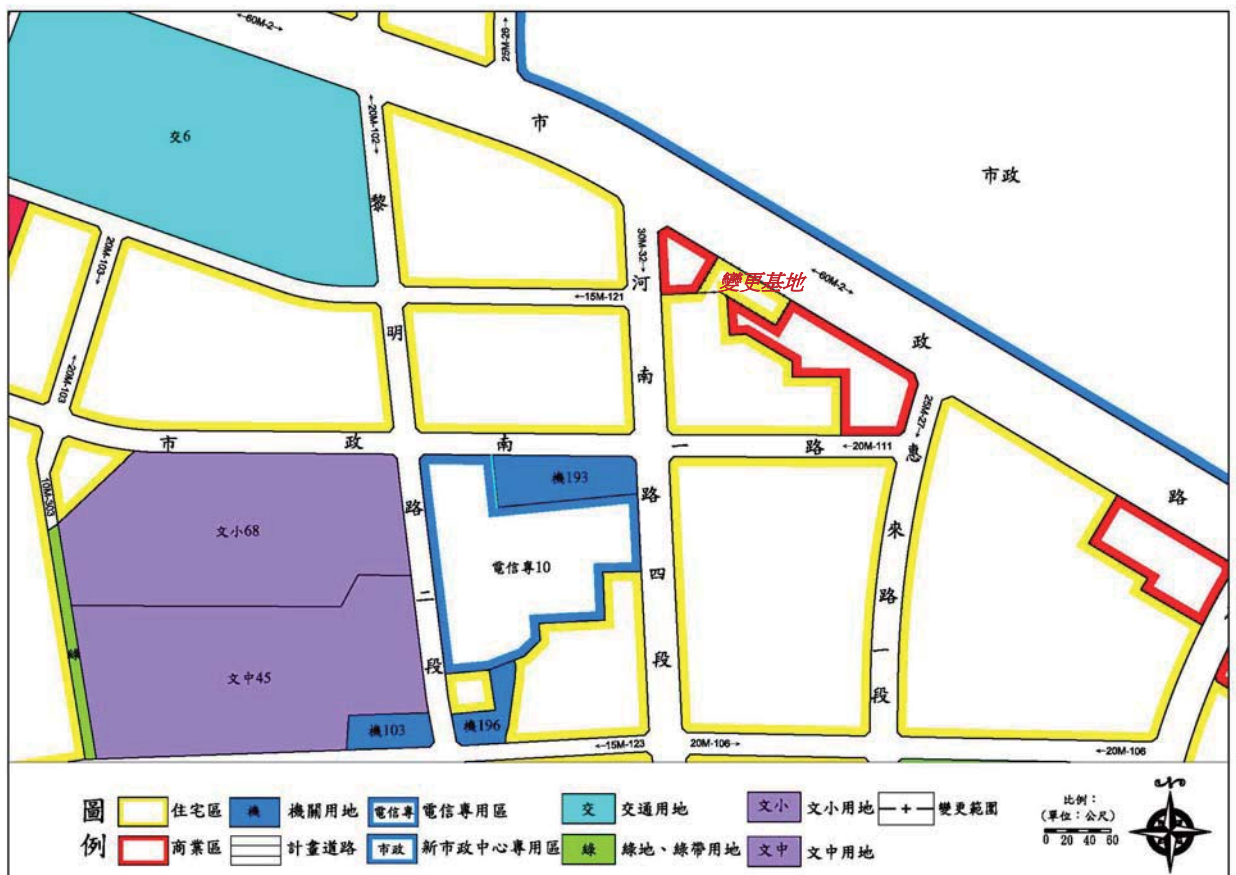


圖 2-1 變更位置示意圖

二、基地鄰近環境分析

本季（108年第1季）申請變更基地計有一處，為臺中市西屯區惠順段 117 地號土地全部範圍，基地面積為 2,157.62 平方公尺；坐落 60 米市政路與 20 米惠文路交會之街廓內，就交通區位條件而言，北面之市政路為連接臺中市 80 米外環道與文心路之東西向主要道路，是新市政中心專用區之重要聯外道路。基地東側之 40 米文心路則為臺中市重要的環狀道路之一，往北左轉臺灣大道可銜接中山高速公路中港交流道，往南經五權西路聯絡中山高速公路南屯交流道，因此交通區位十分優良。

就本次申請變更基地就現況發展條件而言，由於交通區位條件優良且路幅寬廣，加上新市政中心鄰近地區商業活動發展迅速，附近市政路沿線已經結合新市政中心專用區開發，發展成為高級餐飲、汽車展售、高級住宅大樓、辦公商業大樓、百貨大樓及大型服務業聚集商圈等，已成為臺中市新興的商業發展區。

本案基地現況為空地，茲就鄰近環境之土地使用、公共設施與交通系統進行綜合分析如下，鄰近土地使用、公共設施及交通系統現況示意如圖 2-2，鄰近環境現況如圖 2-3 所示。

（一）土地使用

本案基地所在街廓位於 60M 市政路及 40M 文心路重要交通要塞地帶，立地條件優良。又其北側隔市政路與新市政中心專用區相望，無論區位、土地使用與交通運輸條件優越，經規劃變更為商業區後得以積極改善都市體質；周邊地區開發多為高密度住商立體混合使用，本基地具商

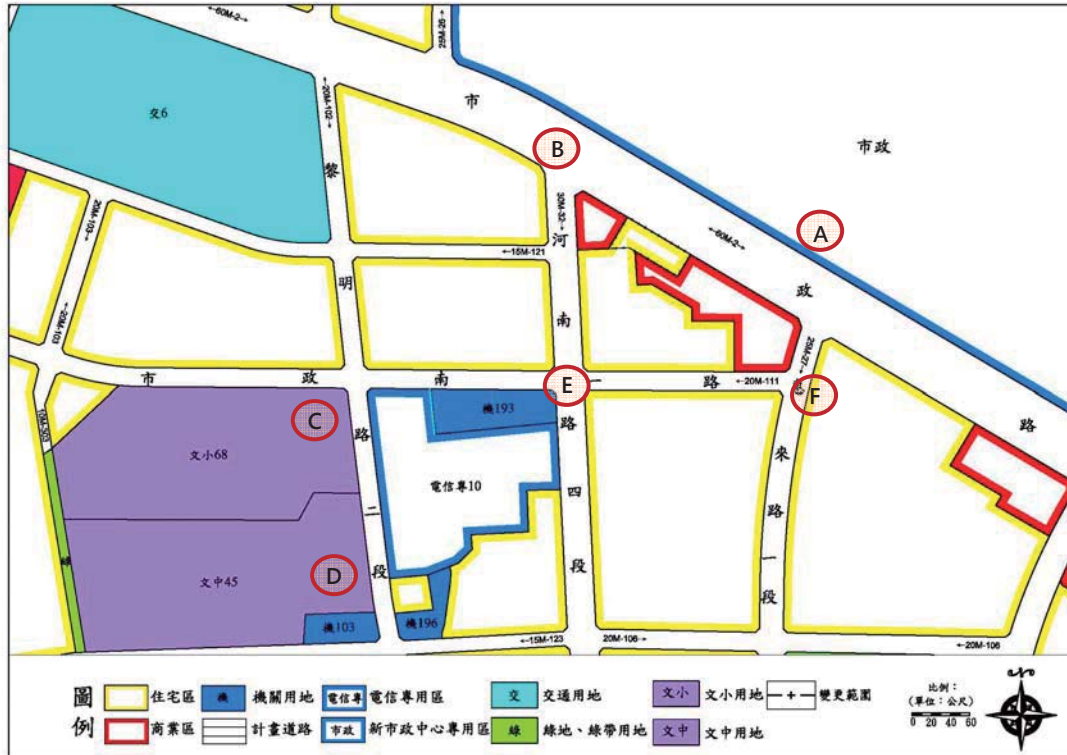
業發展潛力地區者，經規劃開發後能延伸或銜接既有商業空間發展。

(二) 公共設施

變更基地周邊重要公共設施包括停五(立體停車場兼多目標供臺中市警察局第六分局使用)、公 79(惠來公園)、細鄰兼兒 122、細鄰兼兒 4-3、文小 68(黎明國小)、文中 45(黎明國中)等。

(三) 交通系統

變更基地就交通區位條件而言，本案基地所在街廓東側臨接市政路(60公尺已開闢計畫道路)，為穿越七期重劃區之東西向主要道路；往西可連接臺中市 80 米外環道，往東則通至文心路，亦為新市政中心專用區之最重要聯外道路。基地東側之 40 米文心路則為臺中市市區重要的環狀道路；往北可通往北屯區、大坑風景地區，往南則可接至南屯區、南區、大里區等地。



A. 停五(立體停車場、臺中市警察局第六分局)



B. 市政路-河南路四段



C. 文小 68(黎明國小)



D. 黎明新村-文中 45(黎明國中)

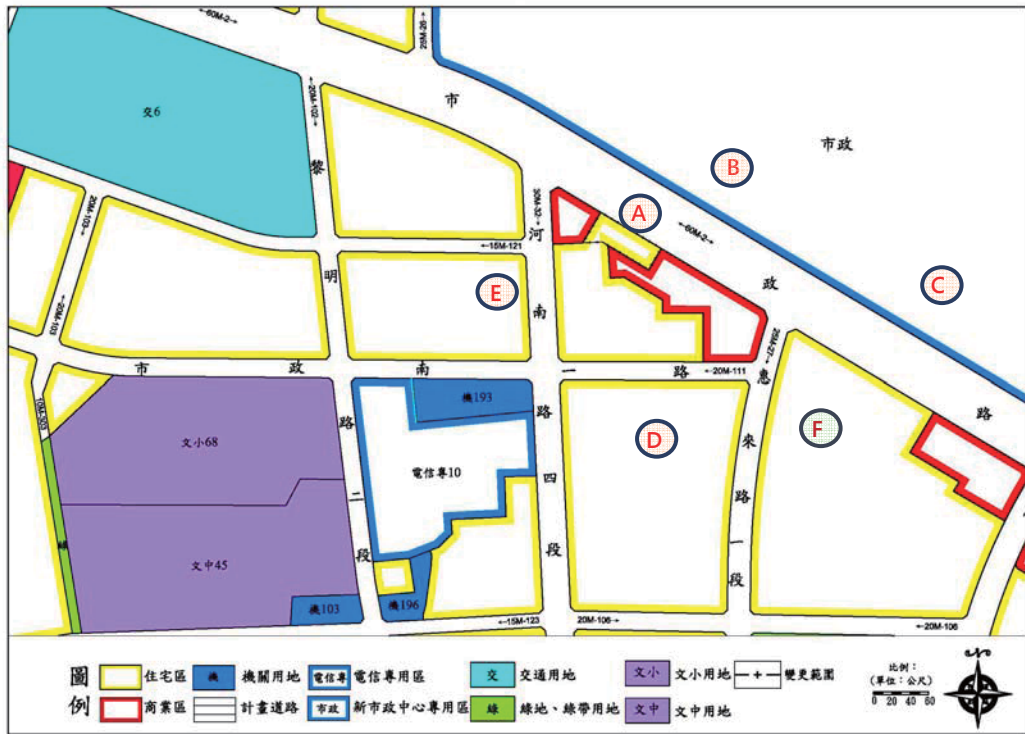


E. 河南路四段-市政南一路

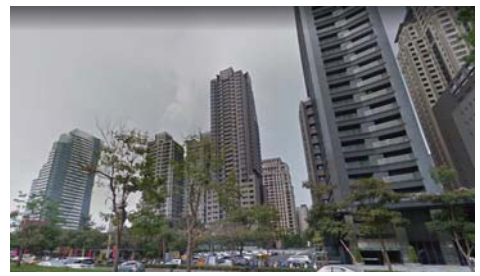


F. 市政南一路-惠來路一段

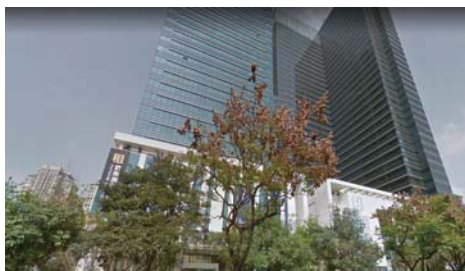
圖 2-2 變更基地周邊交通系統、公共設施現況圖



A. 本案基地現況



B. 北側「新 6-11」街廓現況



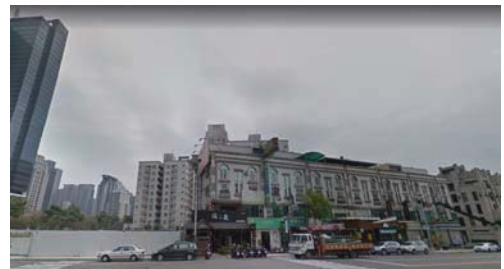
C. 東側「新 4-2」街廓現況



D. 南側「住一之一」街廓現況



E. 西側「住一之 C」街廓現況



F. 東南側「住四」街廓現況

圖 2-3 變更基地周邊環境發展現況圖

參、土地權屬

本季（108年第1季）申請變更基地計有一處，為臺中市惠順段117地號1筆土地，面積規模為2,157.62平方公尺，屬都市計畫住宅區，本案符合「臺中市都市計畫住宅區變更為商業區檢討變更處理原則」規定之1,000平方公尺最低規模門檻，土地所有權人清冊如表3-1所列。土地登記謄本、地籍圖謄本及都市計畫土地使用分區證明書詳附件一、附件二及附件四。

表 3-1 變更範圍土地清冊

申請土地	土地所有權人	持分比例	面 積 (平方公尺)	附註
西屯區惠順段 117地號	陳■烈	296613 / 1000000	2,157.62	
	王■娟	197742 / 1000000		
	黃■堅	303387 / 1000000		
	郭■得	202258 / 1000000		
合 計			2,157.62	

肆、變更法令依據、計畫年期與活動人口

一、法令依據

本件申請變更都市計畫住宅區為商業區法令依據為：

(一) 都市計畫法第 26 條。

(二) 民國 94 年 10 月 20 日府都計字第 0940194860 號發布實施之「變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(經內政部都市計畫委員會第 615 次會議審決部分)」案內容，以及「臺中市都市計畫住宅區變更為商業區檢討變更處理原則」相關規定。

二、計畫年期

依據「變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)案」，本變更案之計畫年期為民國 115 年。

三、活動人口

本案申請基地將採住商混合使用方式開發，預計引進居住、及業活動人口概估如次。

1. 居住人口：以每人居住樓地板面積 50M² 為基準，預計開發後可引進居主人口約 216 人。
2. 及業人口：依臺中市交評案件參數值推估，預計完成開發後可引進活動人口約 82 人。

合計以上二者，預計將引進居住與商業及業之活動人口共約 298 人。

伍、變更理由

依據臺中市政府 94 年 10 月 20 日府都計字第 0940194860 號文發布實施之「變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(經內政部都市計畫委員會第 615 次會議審決部分)」書，以及「臺中市都市計畫住宅區變更為商業區檢討變更處理原則」規定，本季(108 年第 1 季)變更申請案之變更理由如下：

一、本區位土地使用與交通運輸條件優越，規劃後得以積極改善都市體質。

二、本區位於 60M 市政路及 40M 文心路重要交通要塞地帶，立地條件優良。

三、符合「變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(經內政部都市計畫委員會第 615 次會議審決部分)」書內，所列區位條件(一)、(四)、(六)點：

(一)符合原計畫意旨發展雙核心、六軸、環狀空間發展模式者。

(四)能延伸或銜接既有商業空間發展，並具商業發展潛力地區者。

(六)土地使用與交通運輸條件優越，得以積極改善都市體質者。

陸、變更計畫內容

一、變更內容

經彙整現行臺中市都市計畫主要計畫之原計畫住宅區面積為 4,018.62 公頃，商業區面積為 545.51 公頃，本次申請變更 0.2158 住宅區為商業區，變更後住宅區面積變 4,018.40 公頃，商業區面積經變更後為 545.72 公頃。詳請參見表 6-1 變更內容綜理表、表 6-2 變更前後土地使用面積對照表及圖 6-1 變更都市計畫示意圖。

表 6-1 變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
一	西屯區惠順段117地號土地，座落於市政路、惠文路、文心路、文新一路所圍街廓內。	住宅區 (0.2158 公頃)	商業區 (0.2158 公頃)	<p>一、本區位土地使用與交通運輸條件優越，規劃後得以積極改善都市體質。</p> <p>二、本區位於 60M 市政路及 40M 文心路重要交通要塞地帶，立地條件優良。</p> <p>三、符合「變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(經內政部都市計畫委員會第 615 次會議審決部分)」書內，所列區位條件(一)、(四)、(六)點：</p> <p>(一)符合原計畫意旨發展雙核心、六軸、環狀空間發展模式者。</p> <p>(四)能延伸或銜接既有商業空間發展，並具商業發展潛力地區者。</p> <p>(六)土地使用與交通運輸條件優越，得以積極改善都市體質者。</p>	變更為第四之一種商業區

附註：1. 本計畫未變更部分應以原計畫為準。

2. 表列面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 6-2 變更前後土地使用面積對照表

項目		變更前面積 (公頃)	本次變更增減 面積(公頃)	變更後面積 (公頃)	估計畫區總面 積比例(%)
土 地 使 用 分 區	住宅區	4,018.62	-0.2158	4,018.40	35.28
	新市政中心專用區	107.34	0	107.34	0.94
	商業區	545.51	+0.2158	545.72	4.78
	特定商業區	12.95	0	12.95	0.11
	工業區	84.86	0	84.86	0.74
	甲種工業區	28.44	0	28.44	0.25
	乙種工業區	620.80	0	620.80	5.45
	零星工業區	8.64	0	8.64	0.08
	生態住宅專用區	29.02	0	29.02	0.25
	文化商業專用區	24.78	0	24.78	0.22
	創新研發專用區	41.32	0	41.32	0.36
	經貿專用區	22.92	0	22.92	0.20
	休閒服務專用區	1.24	0	1.24	0.01
	車站專用區	10.06	0	10.06	0.09
	車站專用區兼作道路使用	0.31	0	0.31	0.00
	產業專用區	7.40	0	7.40	0.06
	創意文化專用區	6.34	0	6.34	0.06
	倉儲批發專用區	1.18	0	1.18	0.01
	航空事業專用區	27.93	0	27.93	0.25
	航空事業專用區兼供道路使用	1.24	0	1.24	0.01
	電信專用區(不作第五款使用)	12.78	0	12.78	0.11
	電信專用區(得作第五款使用)	0.40	0	0.40	0.00
	自來水事業專用區	2.00	0	2.00	0.02
	農會專用區	0.24	0	0.24	0.00
	加油站專用區	4.97	0	4.97	0.04
	醫療專用區	1.07	0	1.07	0.01
	宗教專用區	2.17	0	2.17	0.02
	臺中州廳專用區	4.37	0	4.37	0.04
	保存區	4.91	0	4.91	0.04
	文教區	232.06	0	232.06	2.04
	文教區(供私立大專院校使用)	22.39	0	22.39	0.20
	文教區(供中小學使用)	2.43	0	2.43	0.02
	風景區	7.88	0	7.88	0.07
	農業區	1,345.82	0	1,345.82	11.81
河川區	130.86	0	130.86	1.15	
河川區兼作道路使用	1.54	0	1.54	0.01	
小計	7,376.80	0	7,376.80	64.75	

表 6-2 變更前後土地使用面積對照表(續 1)

項目		變更前面積 (公頃)	本次變更增減 面積(公頃)	變更後面積 (公頃)	估計畫區總面 積比例(%)
公共 設施 用地	文小用地	201.76	0	201.76	2.04
	文中用地	152.70	0	152.70	1.54
	文中小用地	29.94	0	29.94	0.30
	文高用地	59.67	0	59.67	0.60
	文大用地	76.51	0	76.51	0.77
	機關用地	190.63	0	190.63	1.92
	公園用地	332.70	0	332.70	3.36
	公園用地 (兼供水資源回收設施使用)	5.84	0	5.84	0.06
	公園用地兼供道路使用	3.80	0	3.80	0.04
	公園用地兼作排水道使用	0.29	0	0.29	0.00
	公園兼滯洪池用地	5.38	0	5.38	0.05
	兒童遊樂場用地	36.53	0	36.53	0.37
	公園兼兒童遊樂場用地	30.74	0	30.74	0.31
	綠地、綠帶用地	58.61	0	58.61	0.59
	綠地用地兼作捷運系統使用	0.82	0	0.82	0.01
	綠地用地兼作排水道使用	0.07	0	0.07	0.00
	體育場用地	45.58	0	45.58	0.46
	公園兼體育場用地	6.52	0	6.52	0.07
	園道用地	87.72	0	87.72	0.89
	市場用地	42.55	0	42.55	0.43
	廣場用地	2.60	0	2.60	0.03
	廣場兼捷運系統用地	0.13	0	0.13	0.00
	廣場兼停車場用地	26.12	0	26.12	0.26
	停車場用地	24.87	0	24.87	0.25
	污水處理廠用地	36.77	0	36.77	0.37
	垃圾處理場用地	57.47	0	57.47	0.58
	垃圾處理場兼作道路用地	0.24	0	0.24	0.00
	廢棄物處理場用地	3.32	0	3.32	0.03
	殯儀館用地	1.85	0	1.85	0.02
	車站用地	5.61	0	5.61	0.06
	消防用地	0.25	0	0.25	0.00
	郵政事業用地	4.55	0	4.55	0.05
	變電所用地	8.90	0	8.90	0.09
電力用地	11.35	0	11.35	0.11	
自來水事業用地	3.30	0	3.30	0.03	

表 6-2 變更前後土地使用面積對照表(續 2)

項目		變更前面積 (公頃)	本次變更增減 面積(公頃)	變更後面積 (公頃)	估計畫區總面 積比例(%)
土 地 使 用 分 區	社教機構用地	20.32	0	20.32	0.21
	社會福利設施用地	0.79	0	0.79	0.01
	醫療衛生機構用地	28.32	0	28.32	0.29
	道路用地	1,944.41	0	1,944.41	19.63
	道路用地兼作鐵路使用	2.14	0	2.14	0.02
	道路用地兼作鐵路及河川使用	0.09	0	0.09	0.00
	道路用地兼作河川使用	2.77	0	2.77	0.03
	道路用地兼作排水道使用	1.46	0	1.46	0.01
	道路兼作停車場用地	0.21	0	0.21	0.00
	道路用地兼供經貿服務設施使用	1.66	0	1.66	0.02
	鐵路用地	13.61	0	13.61	0.14
	鐵路用地兼作道路使用	8.31	0	8.31	0.08
	鐵路用地兼作道路使用 (得供捷運設施使用)	0.01	0	0.01	0.00
	鐵路用地兼作園道使用	9.95	0	9.95	0.10
	鐵路用地兼作河川使用	3.79	0	3.79	0.04
	鐵路用地兼作排水道使用	0.03	0	0.03	0.00
	交通用地	9.59	0	9.59	0.10
	排水道用地	211.76	0	211.76	2.14
	排水道用地兼作道路使用	0.61	0	0.61	0.01
	排水道用地兼供經貿服務設施使用	0.35	0	0.35	0.00
	河道用地	0.13	0	0.13	0.00
	河道用地兼作道路使用	0.02	0	0.02	0.00
	公墓用地	56.59	0	56.59	0.57
	高速公路用地	116.70	0	116.70	1.18
	高速公路用地兼作鐵路使用	2.93	0	2.93	0.03
	高速公路用地兼作道路使用	0.70	0	0.70	0.01
	高速公路用地兼作河川使用	0.46	0	0.46	0.00
	高速公路用地兼作鐵路及道路使用	0.22	0	0.22	0.00
	捷運系統用地	21.45	0	21.45	0.22
	捷運系統用地兼作道路使用	0.51	0	0.51	0.01
	捷運系統用地兼作廣場使用	0.32	0	0.32	0.00
	小計	4,015.89	0	4,015.89	40.54
	合 計	11,392.69	0	11,392.69	100.00

註：表內面積應以依據核定圖實際測量分割面積為準。

資料來源：「變更臺中市都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)」(第一階段)案。

變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）
 （108年第1季申請變更住宅區為商業區）圖
 （臺中市西屯區惠順段117地號土地住宅區為商業區）

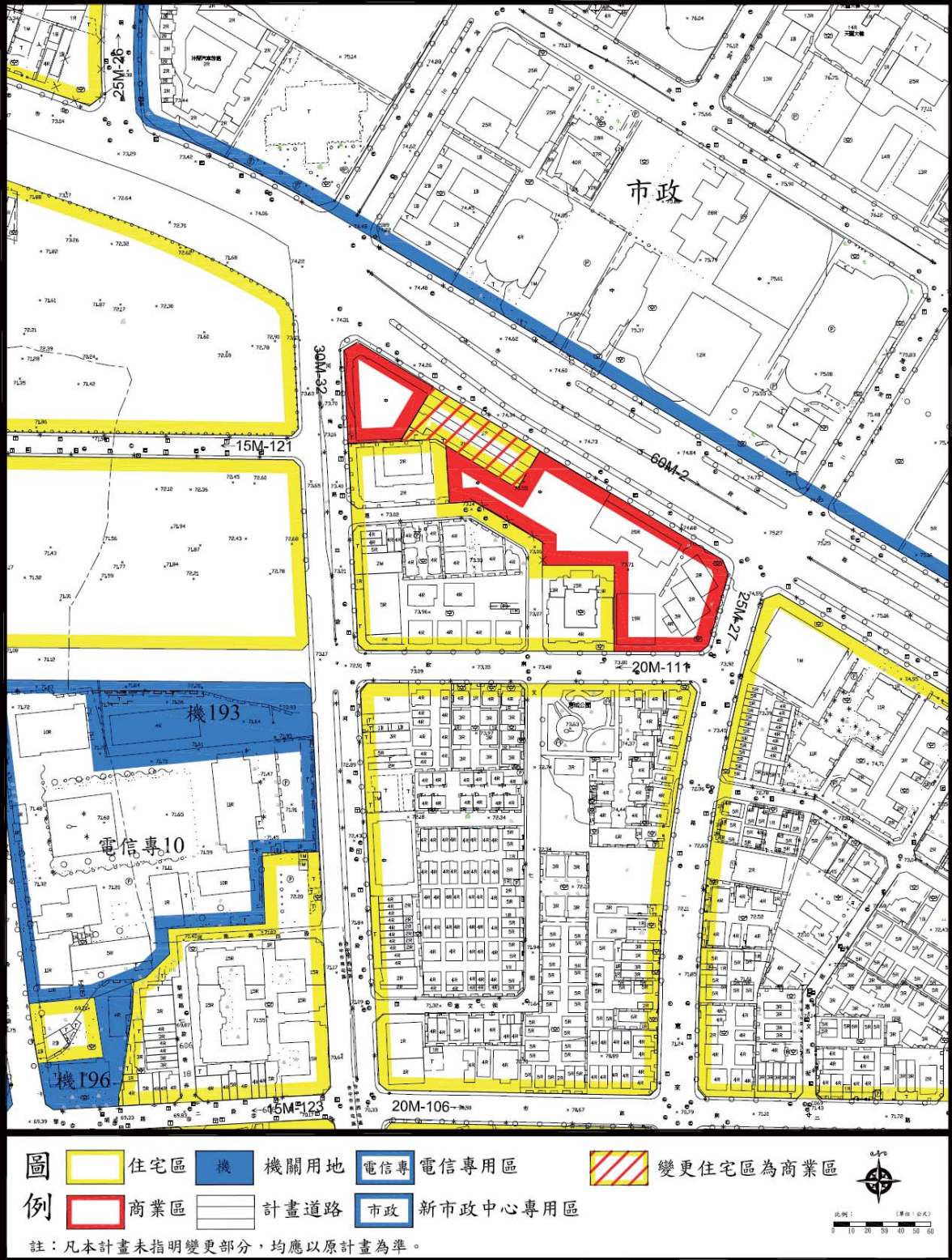


圖 6-1 變更都市計畫示意圖

二、使用機能

本案依「變更臺中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(經內政部都市計畫委員會第615次會議審決部分)」案所訂「臺中市都市計畫住宅區變更為商業區檢討變更處理原則」之規定。本季(108年第1季)申請變更基地計有一處,申請變更基地座落於臺中市西屯區惠順段117地號土地,由住宅區(第四種住宅區)變更為商業區(第四之一種商業區),其土地及建築物使用內容如下:

- (一) 依都市計畫法臺中市施行自治條例規定使用。住宅區申請變更為商業區之土地,依臺中市都市計畫細部計畫土地使用分區管制之建蔽率及容積率規定辦理。依現行「臺中市都市計畫(新市政中心專用區南側)細部計畫」規定,申請基地變更後土地使用分區為第四之一種商業區:最高建蔽率為60%,最大容積率為500%。
- (二) 依現行「臺中市都市計畫(新市政中心專用區南側)細部計畫」規定,第四之一種商業區:除不得為舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、飲酒店業、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他類似之營業場所、電子遊戲場、加油站、殯葬服務業之建築物及土地使用外,其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區管制規定使用,且申請基地三樓以下限作商業使用。
- (三) 本案依此變更後使用機能為商業使用型態,開發為地上35層地下6層建築物,地上1~2樓擬供金融業使用,地上3樓以上提供辦公事務所及工商服務業等商業設施使用。

三、回饋規定

依據「臺中市都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點」列出與本變更案相關之回饋規定如下：

(一) 回饋土地比例

本案申請變更商業區之使用類別為第四之一種商業區，依規定之回饋比例為 18%。

(二) 回饋金計算公式

本案申請變更基地依容許容積新建、增建，須繳納之代金如下：

$$\begin{aligned} \text{應繳代金} &= (\text{申請基地面積} \times \text{回饋比例}) \times (\text{繳交當年之當地平均公告土地現值} \times 1.4) \\ &= (2,157.62 \times 18\%) \times (395,000 \times 1.4) \\ &= 214,769,495 \text{ 元} \end{aligned}$$

(三) 相關回饋事宜依「臺中市都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點」及「臺中市都市計畫住宅區變更為商業區檢討變更處理原則」辦理。

(四) 停車空間

本案應依申請樓地板面積每一百平方公尺設置一部停車位計算停車空間(未達整數時，其零數應設置一部)。倘其他法令另有更為嚴格規定者，適用其規定。本變更案於最大容積總量充分利用時，試算應設置之停車空間為：

$$\begin{aligned} & (2,157.62\text{m}^2 \times 500\%) \div 100 \text{ m}^2/\text{部} = 107.881 \text{ 部} \\ & \rightarrow \text{實際應取 108 部} \end{aligned}$$

柒、實施經費與進度

一、經費來源

本季（108年第1季）申請變更基地計有一處，其開發案所需經費包括土地成本、新建成本、建築設計費用、管銷支出、利息支出等，初估約需新台幣415,000萬元，由申請開發者自行籌措所需資金，其經費來源及項目分析如下如表7-1所示。

二、實施進度

本季（108年第1季）申請變更基地計有一處，計畫擬採商業辦公大樓型態之開發方式及內容。預計開發時程概分為三個階段，其中第一階段申請住宅區變更文商業區，第二階段內容為：開發許可、開放空間、都市設計審查、容積移轉、環境影響評估、都市設計審議、開放空間審議及建照審查等，第三階段為施工作業，全部開發時程之預估，如表7-2所示。

本案依「臺中市都市計畫住宅區變更為商業區檢討變更處理原則」規定，變更都市計畫書內應載明依法發布實施後，土地所有權人如未依核准之開發計畫期程實施開發建設，或於完成回饋前有土地移轉行為者，臺中市政府得依都市計畫法第27條規定將其土地變更恢復為住宅區，且已繳交之回饋代金或土地均不予發還，切結書詳附件三。

表 7-1 經費來源分析

申請基地		西屯區惠順段 117 地號					
經費需求概估		估計金額 (萬元)		資金來源概估		金額 (萬元)	
1	購地成本	150,000		1	購屋期款	50,000	
2	新建成本	160,000		2	土地及融資貸款	190,000	
3	建築設計費用	15,000		3	自籌資金	175,000	
4	銷售及管理支出	65,000		4	其他收入	0	
5	利息支出	25,000		5	預備資金	0	
合 計		415,000		合 計		415,000	

註：表列內容得經實際計畫需求酌予調整。

表 7-2 實施進度管控表

申請基地		西屯區惠順段 117 地號											
時 程		108 年				109 年				110 年			
項 目		3 月	6 月	9 月	12 月	3 月	6 月	9 月	12 月	3 月	6 月	9 月	12 月
辦理住變商許可		■											
辦理容積移轉、開放空間及都市設計審查、申請建照核發及消防審查			■										
施工作業						■							

註：1. 實際實施期程自本案公告日期起計算。

2. 表列各項目實施時程必要時得經臺中市政府核准酌予調整。

附件一、土地登記謄本

土地登記第一類謄本（所有權個人全部）

西屯區惠順段 0117-0000地號



列印時間：民國108年03月19日11時43分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由倪忠自行列印
謄本種類碼：KBL4U!TU3CK，可至https://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
中興地政事務所 主任 林建仲
中興電謄字第096052號
資料管轄機關：臺中市西屯區地政事務所 謄本核發機關：臺中市西屯區地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國107年12月21日 登記原因：合併
面積：****2,157.62平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國108年01月公告土地現值：**395,000元/平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：重劃前：惠來厝段1575, 1575-1, 1616-1, 1616-2, 1576, 1576-2, 1576-3地號
因分割增加地號：117-1地號
因分割增加地號：117-2
合併自：0117-0001、0117-0002地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0003
登記日期：民國108年03月13日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國107年12月28日
所有權人：陳烈 出生日期：民國
統一編號：B1 3
住址：台中市西屯區惠來里
權利範圍：***1000000分之296613***
權狀字號：108中興土字第005331號
當期申報地價：107年01月***45,200.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：107年12月 **392,000.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之296613***
相關他項權利登記次序：0002-000
其他登記事項：（空白）

(0002) 登記次序：0004
登記日期：民國108年03月13日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國107年12月28日
所有權人：王娟 出生日期：民國
統一編號：L2 0
住址：台中市西屯區惠來里36
權利範圍：***1000000分之197742***
權狀字號：108中興土字第005332號
當期申報地價：107年01月***45,200.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：107年12月 **392,000.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之197742***
相關他項權利登記次序：0002-000
其他登記事項：（空白）

(0003) 登記次序：0005
登記日期：民國108年03月13日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國107年12月28日
所有權人：黃堅 出生日期：民國
統一編號：L1 1
住址：台中市西屯區惠來里4鄰
權利範圍：***1000000分之303387***

(續次頁)

西屯區惠順段 0117-0000地號

列印時間：民國108年03月19日11時43分

頁次：2

權狀字號：108中興土字第005333號
當期申報地價：107年01月***45,200.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
107年12月 **392,000.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之303387****
相關他項權利登記次序：0002-000
其他登記事項：(空白)

(0004) 登記次序：0006
登記日期：民國108年03月13日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國107年12月28日
所有權人：郭得
統一編號：Y16 出生日期：民國
住 址：台中市西屯區惠來里39

權利範圍：***1000000分之202258****
權狀字號：108中興土字第005334號
當期申報地價：107年01月***45,200.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
107年12月 **392,000.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1000000分之202258****
相關他項權利登記次序：0002-000
其他登記事項：(空白)

***** 土地他項權利部 *****

(0001) 登記次序：0002-000 權利種類：最高限額抵押權
收件年期：民國108年 字號：興普登字第052220號
登記日期：民國108年03月13日 登記原因：設定

權利人：玉山商業銀行股份有限公司
住 址：台北市松山區民生東路三段115、117號
債權額比例：全部 ***1分之1***
擔保債權總金額：新台幣*****936,000,000元正
擔保債權種類及範圍：擔保債務人對抵押權人現在(包括過去所負現在尚未清償)及將來在本抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債務，包括借款、透支、貼現、買入光票、墊款、承兌、委任保證、開發信用狀、進出口押匯、票據、保證、信用卡契約、應收帳款承購契約、衍生性金融商品交易契約及特約商店契約。

擔保債權確定期日：民國138年3月10日
清償日期：依照各個債務契約所約定之清償日期。
利息(率)：依照各個債務契約所約定之利率計算。
遲延利息(率)：依照各個債務契約所約定之計收標準計算。
違 約 金：依照各個債務契約所約定之違約金計收標準計算。
其他擔保範圍約定：1. 取得執行名義之費用。2. 保全抵押物之費用。3. 因債務不履行而發生之損害賠償。4. 因辦理債務人與抵押權人約定之擔保債權種類及範圍所生之手續費用。5. 抵押權人墊付抵押物之保險費。

債務人及債務額比例：陳烈、王娟、黃堅、郭得、建設股份有限公司，1分之1

權利標的：所有權
標的登記次序：0003 0004 0005 0006
設定權利範圍：全部 *****1分之1*****
證明書字號：108中興他字第003042號
設定義務人：王娟、郭得、陳烈、黃堅
其他登記事項：(空白)

本謄本僅係 所有權個人全部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
(本謄本列印完畢)

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。

(續次頁)

西屯區惠順段 0117-0000地號

列印時間：民國108年03月19日11時43分

頁次：3

- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

臺中市地政事務所



附件二、地籍圖謄本

地籍圖謄本

中興電謄字第096052號

土地坐落：臺中市西屯區惠順段117地號共1筆



本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）



資料管轄機關：臺中市中興地政事務所

本謄本核發機關：臺中市中興地政事務所

中華民國 108年03月19日11時43分

主任：林建伸




比例尺：1/1000

原比例尺：1/500

附件三、土地變更同意書及自願回饋切結書

土地變更同意書

本人同意將本人所有之臺中市西屯區惠順段 117 地號一筆土地全部範圍由住宅區變更為商業區，特此立書面證明。
立同意書人(土地所有權人)：


土地所有權人	身分證號或 統一編號	地址	電話	簽章
郭■得	Y1■■■■6	臺中市西屯區惠來里 39 鄰 惠中路二段■■■■	04-2■■■■8	

中 華 民 國 1 0 8 年 3 月 2 5 日

自 願 回 饋 切 結 書

本人同意所申請臺中市西屯區惠順段 117 地號一筆土地由住宅區變更為商業區乙案，依照「臺中市都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點」規定辦理回饋。變更都市計畫書內應載明依法發布實施後，土地所有權人如未依核准之開發計畫期程實施開發建設，或於完成回饋前有土地移轉行為者，臺中市政府得依都市計畫法第 27 條規定將其土地變更恢復為住宅區，且已繳交之回饋代金或土地均不予發還。特此立書面切結證明。

立切結書人(土地所有權人)：


土地所有權人	身分證號或統一編號	地址	電話	簽章
郭■得	Y1■■■■6	臺中市西屯區惠來里 39 鄰 惠中路二段■■■■	04-2■■■■8	

中 華 民 國 1 0 8 年 3 月 2 5 日

切 結 書

茲切結臺中市西屯區惠順段 117 地號一筆土地，依「臺中市都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點」變更都市計畫內容載明依法發布實施後，土地所有權人如未依核准之開發計畫內容期程，實施開發建設或完成回饋前有土地移轉行為，則雖已辦理住變商申請，但未完成回饋程序前，仍應依住宅區使用，並同意臺中市政府依都市計畫法第 27 條規定，將其土地變更恢復為住宅區，絕無異議。


立切結書人(土地所有權人)：

土地所有權人	身分證號或統一編號	地址	電話	簽章
郭■得	Y1■■■■■6	臺中市西屯區惠來里 39 鄰 惠中路二段■■■■■	04-2■■■■■8	

中 華 民 國 1 0 8 年 3 月 2 5 日

土地變更同意書

本人同意將本人所有之臺中市西屯區惠順段 117 地號一筆土地全部範圍由住宅區變更為商業區，特此立書面證明。
立同意書人(土地所有權人)：


土地所有權人	身分證號或 統一編號	地址	電話	簽章
陳■烈	B1■■■■■3	臺中市西屯區惠來里45鄰 府會園道■■■■■	04-2■■■■■8	

中 華 民 國 1 0 8 年 3 月 2 5 日

自 願 回 饋 切 結 書

本人同意所申請臺中市西屯區惠順段 117 地號一筆土地由住宅區變更為商業區乙案，依照「臺中市都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點」規定辦理回饋。變更都市計畫書內應載明依法發布實施後，土地所有權人如未依核准之開發計畫期程實施開發建設，或於完成回饋前有土地移轉行為者，臺中市政府得依都市計畫法第 27 條規定將其土地變更恢復為住宅區，且已繳交之回饋代金或土地均不予發還。特此立書面切結證明。

立切結書人(土地所有權人)：


土地所有權人	身分證號或統一編號	地址	電話	簽章
陳■烈	B1■■■■■3	臺中市西屯區惠來里 45 鄰 府會園道 ■■■■■	04-2■■■■■8	

中 華 民 國 1 0 8 年 3 月 2 5 日

切 結 書

茲切結臺中市西屯區惠順段 117 地號一筆土地，依「臺中市都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點」變更都市計畫內容載明依法發布實施後，土地所有權人如未依核准之開發計畫內容期程，實施開發建設或完成回饋前有土地移轉行為，則雖已辦理住變商申請，但未完成回饋程序前，仍應依住宅區使用，並同意臺中市政府依都市計畫法第 27 條規定，將其土地變更恢復為住宅區，絕無異議。


立切結書人(土地所有權人)：

土地所有權人	身分證號或統一編號	地址	電話	簽章
陳■烈	B1■■■■■3	臺中市西屯區惠來里 45 鄰 府會園道 ■■■■■	04-2■■■■■8	

中 華 民 國 1 0 8 年 3 月 2 5 日

土地變更同意書

本人同意將本人所有之臺中市西屯區惠順段 117 地號一筆土地全部範圍由住宅區變更為商業區，特此立書面證明。
立同意書人(土地所有權人)：


土地所有權人	身分證號或 統一編號	地址	電話	簽章
黃■堅	L1■■■■■1	臺中市西屯區惠來里 4 鄰 市政北三路■■■■■1	04-2■■■■■8	

中 華 民 國 1 0 8 年 3 月 2 5 日

自 願 回 饋 切 結 書

本人同意所申請臺中市西屯區惠順段 117 地號一筆土地由住宅區變更為商業區乙案，依照「臺中市都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點」規定辦理回饋。變更都市計畫書內應載明依法發布實施後，土地所有權人如未依核准之開發計畫期程實施開發建設，或於完成回饋前有土地移轉行為者，臺中市政府得依都市計畫法第 27 條規定將其土地變更恢復為住宅區，且已繳交之回饋代金或土地均不予發還。特此立書面切結證明。

立切結書人(土地所有權人)：


土地所有權人	身分證號或統一編號	地址	電話	簽章
黃■堅	L1■■■■■1	臺中市西屯區惠來里 4 鄰 市政北三路■■■■■	04-2■■■■■8	

中 華 民 國 1 0 8 年 3 月 2 5 日

切 結 書

茲切結臺中市西屯區惠順段 117 地號一筆土地，依「臺中市都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點」變更都市計畫內容載明依法發布實施後，土地所有權人如未依核准之開發計畫內容期程，實施開發建設或完成回饋前有土地移轉行為，則雖已辦理住變商申請，但未完成回饋程序前，仍應依住宅區使用，並同意臺中市政府依都市計畫法第 27 條規定，將其土地變更恢復為住宅區，絕無異議。


立切結書人(土地所有權人)：

土地所有權人	身分證號或統一編號	地址	電話	簽章
黃■堅	L1■■■■■1	臺中市西屯區惠來里 4 鄰 市政北三路■■■■■1	04-2■■■■■8	

中 華 民 國 1 0 8 年 3 月 2 5 日

土地變更同意書

本人同意將本人所有之臺中市西屯區惠順段 117 地號一筆土地全部範圍由住宅區變更為商業區，特此立書面證明。
立同意書人(土地所有權人)：


土地所有權人	身分證號或 統一編號	地址	電話	簽章
王■娟	L2■■■■0	臺中市西屯區惠來里 36 鄰 河南路四段■■■■	04-2■■■■8	

中 華 民 國 1 0 8 年 3 月 2 5 日

自 願 回 饋 切 結 書

本人同意所申請臺中市西屯區惠順段 117 地號一筆土地由住宅區變更為商業區乙案，依照「臺中市都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點」規定辦理回饋。變更都市計畫書內應載明依法發布實施後，土地所有權人如未依核准之開發計畫期程實施開發建設，或於完成回饋前有土地移轉行為者，臺中市政府得依都市計畫法第 27 條規定將其土地變更恢復為住宅區，且已繳交之回饋代金或土地均不予發還。特此立書面切結證明。

立切結書人(土地所有權人)：


土地所有權人	身分證號或統一編號	地址	電話	簽章
王■娟	L2■■■■0	臺中市西屯區惠來里 36 鄰 河南路四段 ■■■■	04-2■■■■8	

中 華 民 國 1 0 8 年 3 月 2 5 日

切 結 書

茲切結臺中市西屯區惠順段 117 地號一筆土地，依「臺中市都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點」變更都市計畫內容載明依法發布實施後，土地所有權人如未依核准之開發計畫內容期程，實施開發建設或完成回饋前有土地移轉行為，則雖已辦理住變商申請，但未完成回饋程序前，仍應依住宅區使用，並同意臺中市政府依都市計畫法第 27 條規定，將其土地變更恢復為住宅區，絕無異議。

立切結書人(土地所有權人)：

土地所有權人	身分證號或統一編號	地址	電話	簽章
王■娟	L2■■■■0	臺中市西屯區惠來里 36 鄰 河南路四段 ■■■■	04-2■■■■8	

中 華 民 國 1 0 8 年 3 月 2 5 日

附件四、臺中市都市計畫土地使用分區證明書

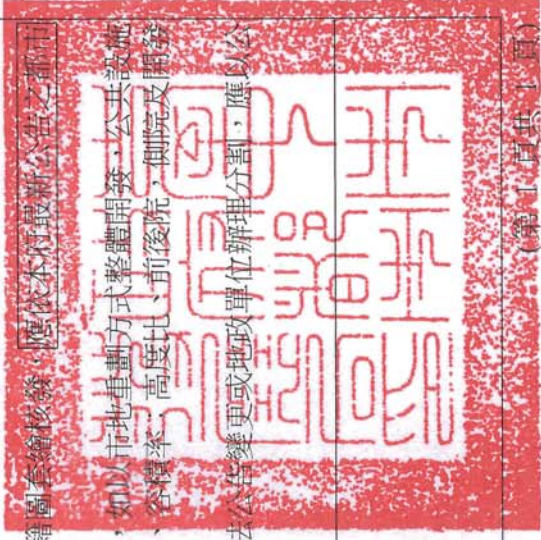
臺中市政府都市發展局簡便行文表

臺中市政府都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書

受文者	倪慶忠 小姐 先生 住址		發 文	中華民國一〇八年三月二十日 壹佰零捌中都速字第 10803200038 號	
副 收 受 者			日 期	文 號	
行政區	地段名稱 段別及小段	地 號	土地使用分區或 (公共設施)用地名稱	都市計畫案名	計畫書中特別使用規定 (有關以市地重劃方式整體開發之規定、 有關公共設施負擔比例之規定)
西屯區	惠順 117.		第四種住宅區	94/10/20 府都計字第 0940194860 號公告 變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑 風景區)(第三次通盤檢討)(經內政部都市 計畫委員會第 615 次會議審決部分) 106/10/16 府授都計字第 1060224971 號公 告 發布實施「變更臺中市都市計畫(新市 政中心專用區南側)細部計畫(第三次通盤 檢討)案」	備註 本證明書係依申請 人切結之地籍圖電 子謄本查對，如有 出入仍應依地政事 務所核發之地籍圖 謄本為準

說明：

- 一、所核發之都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書係依據申請時已公告實施之都市計畫書圖及地籍圖套繪核發，應依本府最新公告之都市計畫書圖及現地指示建築線為準。
- 二、本證明書係就申請地號查核都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）及計畫說明書之特殊土地使用規定，如以市地重劃方式整體開發，公共設施負擔比率之規定……等予以查列。至計畫中其他土地地使用分區管制規定，如使用類別、使用性質、建蔽率、容積率、高度比、前後院、側院及開發限制等之限制規定，請逕洽都市計畫主管機關查詢。
- 三、以本證明書為認證文件，應於八個月內為之，如證明書核發後有關土地位置，地號或都市計畫內容如經依法公告變更或地政單位辦理分割，應以公告變更及分割成果為準。
- 四、本發布細部計畫地區應依都市計畫法第十七條規定辦理。



臺中市政府都市發展局

核發機關服務電話：04-22289111 轉 65301-2

附件五

摘錄「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（經內政部都市計畫委員會第615次會議審決部分）」案內容

變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區) 第三次通盤檢討) (經內政部都市計畫委員會第 615 次會議審決部分) 書

摘要本

第一章 台中市都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點之變更

第一節 變更分析

壹、變更緣由

本計畫第一、二次通盤檢討所訂住宅區變更為商業區回饋方式不同，易產生執行之困擾；且變更為商業區範圍係因應現況發展而變更，區內多已完成建築開發，變更後執行附帶條件規定之誘因不足，喪失土地變更回饋機制之積極意義；故將本計畫第一、二次通盤檢討所訂住宅區變更為商業區回饋方式予以統一，訂定「台中市都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點」，以利執行。

上述要點之適用範圍包括本計畫第一、二次通盤檢討後尚未辦理住宅區變更為商業區回饋地區、或依第三次通盤檢討「台中市都市計畫住宅區變更為商業區檢討變更處理原則」規定得辦理變更為商業區者，應依上述要點實施回饋。

表 1-1 本計畫住宅區變更為商業區之回饋方式摘要表

項目	住宅區變更為商業區之回饋方式摘要
本計畫第一次通盤 檢討案	註五： ·住宅區變更為商業區部分，如未劃設十分之一比例停車場用地者，規定應以擬定細部計畫方式提供十分之一比例停車場用地。
本計畫第二次通盤 檢討案暫予保留，另 案辦理部分(商業區 通盤檢討部分)	附十一： ·商業區變更除必需符合變更原則外，依各基地條件與開發方式之不同，仍應符合變更條件，始得依本計畫之規定辦理，否則仍依原住宅區之土地使用管制辦理。 ·本案公告發布實施後五年內，依原計畫商業使用類別與強度申請新建、增建、改建或變更使用，未依限辦理者，下次通盤檢討時考量調整其使用類別、降低其使用強度。

台中市政府

【94 年 10 月 20 日府都計字第 0940194860 號文發布實施】

則。

貳、商業區發展概況

台中市市中心商業區的「井」字形空間格局源於日治時期規劃，隨著路線型商業型態的發達呈現多樣性商業活動面貌。自本計畫第一次通盤檢討於西屯區區劃設新市政中心專用區後，已促使商業型態向多核心模式發展；而本計畫第二次通盤檢討後，大型百貨公司、量販店等購物中心形式的商業經營模式，隨著人口的郊區化開始在市中心以外的地區設立，並造成舊市中心區商業活動的萎縮。

除舊市中心區及新市政中心專用區為主要商業核心外，台中市因居住及消費混合使用的複合性明顯，因而形成多處各具地方特色之商圍及商店街，其形成原因可分為下列四類：一是由都市中心商業區所形成之商業活動，如台中公園一帶之自由商圍；二是由百貨公司或大型商場所形成之商圍，如三民商圍、全國商圍；三是因台中市內各大專院校形成之文教商圍，如逢甲文化生活圈、東海文化生活圈；四是由造街活動所營造之商店街，如精明商圍。其中尤以造街所營造之商圍最具台中市之商圍特色，精明商圍成功之經驗，也形成台中市商店街規劃之範例，甚至成為經濟部商業執行形象商圍計畫之重要案例之一。

參、商業區回饋問題分析

鑑於傳統都市計畫以理性規劃分析規劃商業區區位，但實際發展結果往往與市場需求偏離；且「都市計畫法台灣省施行細則」規定住宅區得作部分商業性質之容許使用，業已降低部分都市活動對商業區用地之需求。受限於不同土地使用分區所課稅賦不同之規定，及商業區地價高、相關稅賦也較高的情形，一般性商業活動傾向依容許使用規定設立於住宅區。

雖然本計畫第一次通盤檢討前商業區面積僅195.92公頃，歷經第一、二次通盤檢討變更，商業區面積大幅增加295.5638公頃，增加幅度高達1.5倍，但多數仍未完成附帶條件。除因部分變更為商業區之區位並非交通輻輳要地，附近地區亦無商業發展之事實與條件，難以吸引市場投資力量的直接因素外，住宅區可容許作一般性之商業活動及無法合宜引導特定行業（如大型金融、商場及特種行業等）對商業使用之需求，亦是造成商業區供需不平衡現象的原因。

就計畫管理層面而言，由於本計畫前二次通盤檢討所訂之住變商回饋標準不同，易產生執行之困擾；且變更更為商業區範圍係因應現況發展而變更，區內多已完成建築開發，變更後執行附帶條件規定之誘因不足，喪失土地變更回饋機制之積極意義。再者，回饋方式均以提供停車位（或停車場用地）為主，惟依本計畫第一次通盤檢討回饋條件留設之10%停車場用地多遭地主占用，而依本計畫第二次通盤檢討回饋條件所留設之停車位多附設於建築物本身之停車場內，管理不易或標示不清，更無法彰顯回饋社會之意義。

此外，本計畫第二次通盤檢討回饋條件有關基地新建、增建、改建部分，係以基地規模1500 m²為基準，1500 m²以上及以下所訂計算回饋盒公式之差異過大，應修改為以公告現值、回饋比例、基地規模作為計算變數，以反應區段地價差異，落實公平回饋原

肆、檢討方向

本計畫第二次通盤檢討案暫予保留另案辦理部分（商業區通盤檢討部分）訂定之住宅區變更為商業區回饋條件，應依據施行以來之執行經驗及實際需要局部修改，訂定回饋要點，以促進計畫管理。

本計畫第一次通盤檢討附帶條件變更之商業區，若屬尚未依據附帶條件執行開發者，應依本計畫第二次通盤檢討訂定之回饋要點據以執行。

第二節 變更計畫

壹、計畫目的

訂定「台中市都市計畫住宅區變更商業區回饋要點」。

貳、變更理由

一、本計畫第一、二次通盤檢討所訂住宅區變更商業區回饋方式不同，易產生執行之困擾；且變更商業區範圍係因現況發展而變更，區內多已完成建築開發，變更後執行附帶條件規定之誘因不足，喪失土地變更為商業區回饋之積極意義；故將本計畫第一、二次通盤檢討所訂住宅區變更商業區回饋方式予以統一，並作為日後尚未執行住宅區變更商業區附帶條件規定者辦理回饋之依據。

二、本計畫第一、二次通盤檢討所訂回饋方式均以提供停車位（或停車場用地）為主，惟依本計畫第一次通盤檢討回饋條件留設之10%停車場用地多遭地主佔用甚至無法留設；依本計畫第二次通盤檢討回饋條件所增設之停車位多位於建物附設之停車場內，由申請人自行管理利用，無實質回饋社會之意義。故改以繳交代金或捐贈等值商業區土地或街廓整體開發作為主要回饋方式。

三、取消基地新建、增建、改建以基地規模1500㎡為基準所訂計算回饋金公式之差異，改為統一以公告現值、回饋比例、基地規模作為計算變數，以反應區段地價差異，落實公平回饋原則。

參、變更內容

將本計畫（第一次通盤檢討）案住宅區變更商業區註5之規定：「住宅區變更為商業區部分，如未劃設十分之一比例停車場用地者，規定應以擬定細部計畫方式提供十分之一比例停車場用地」，及本計畫（第二次通盤檢討）案暫予保留另案辦理（商業區通盤檢討部分）之變更條件（詳見該計畫書規定），變更為依「台中市都市計畫住宅區變更商業區回饋要點」實施回饋。

肆、變更計畫綜理

詳表 1-2 之台中市都市計畫住宅區變更商業區回饋要點變更內容綜理表。

表 1-2 台中市都市計畫住宅區變更商業區回饋要點變更內容綜理表

編號	案號	圖號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫	新計畫		
1	11		訂定「台中市都市計畫住宅區變更商業區回饋要點」	1. 本計畫（第一次通盤檢討）案住宅區變更商業區註5之規定：「住宅區變更為商業區部分，如未劃設十分之一比例停車場用地者，規定應以擬定細部計畫方式提供十分之一比例停車場用地」。 2. 本計畫（第二次通盤檢討）案暫予保留另案辦理（商業區通盤檢討部分）之變更條件，詳見該計畫。	依「台中市都市計畫住宅區變更商業區回饋要點」實施回饋。（內容詳見本計畫第三章都市計畫住宅區變更商業區回饋要點）	1. 本計畫第一、二次通盤檢討所訂住宅區變更為商業區回饋方式不同，易產生執行之困擾；且變更商業區範圍係因現況發展而變更，區內多已完成建築開發，變更後執行附帶條件規定之誘因不足，喪失土地變更為商業區回饋之積極意義；故將本計畫第一、二次通盤檢討所訂住宅區變更商業區回饋方式予以統一，並作為日後尚未執行住宅區變更商業區附帶條件規定者辦理回饋之依據。 2. 本計畫第一、二次通盤檢討所訂回饋方式均以提供停車位（或停車場用地）為主，惟依本計畫第一次通盤檢討回饋條件留設之10%停車場用地多遭地主佔用甚至無法留設；依本計畫第二次通盤檢討回饋條件所增設之停車位多位於建物附設之停車場內，由申請人自行管理利用，無實質回饋社會之意義。故改以繳交代金或捐贈等值商業區土地或街廓整體開發作為主要回饋方式。 3. 取消基地新建、增建、改建以基地規模1500㎡為基準所訂計算回饋金公式之差異，改為統一以公告現值、回饋比例、基地規模作為計算變數，以反應區段地價差異，落實公平回饋原則。	

註：案號係指本計畫提送內政部都市計畫委員會審議時之草案編號。

第三節 台中市都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點

壹、適用範圍

一、本計畫第一、二次通盤檢討後尚未辦理住宅區變更為商業區回饋地區、或依第三次通盤檢討「台中市都市計畫住宅區變更為商業區檢討變更處理原則」規定得辦理變更為商業區者，應依本要點實施回饋。

二、本計畫第一、二次通盤檢討變更之商業區，未依本要點提出回饋者，其土地使用分區管制按該所在地區之細部計畫「第二種住宅區」所訂之各項規定辦理。

貳、基本條件

三、有關變更商業區之申請規模、適用回饋方式及審核程序等基本條件依開發方式之不同列表如下：

開發方式	申請規模	回饋方式	審核程序	備註
建築物用途變更	同棟建築物之同層及該層至地面一層均供商業使用。	繳納代金	申請變更使用執照經審查通過、於核發使用執照前，需經台中市政府都市計畫課(以下簡稱都市計畫課)核計回饋金額，並於核發使用執照後，始得發給使用執照。	如供特種零售業(煤氣、瓦斯、煤油等燃料、煤油業、爆竹煙火)、娛樂健身服務業(歌廳、夜總會、俱樂部、撞球房、兒童樂園、視聽歌唱業、電動玩具店)、餐飲業(300平方公尺以上)或特定服務業使用者，則應經同棟建築物全部區分所有權人同意始得變更建築使用。
基地新建、增建	個別基地規模未達二公頃之非完整街廓者。	1.繳納代金 2.捐獻商業區土地	1.於申請建造執照前，需經都市計畫委員會審核。 2.於核發使用執照前，需經都市計畫課核計回饋金額，並於繳納回饋金額及會都計課立冊登記後，始得發給使用執照。	應繳代金 = (申請基地面積 × 回饋比例) × [(申請變更樓地板面積 / (該基地面積 × 法定容積率))] × (繳交當年之當地平均公告土地現值 × 1.4)
街廓整體開發	基地規模二公頃以上或一個完整街廓者。	捐獻公共設施土地	1.另行擬定細部計畫(得併主要計畫書(得併變更)案，依都市計畫程序辦理。 2.於申請建造執照前，需經都市計畫委員會審核。	應繳代金 = (申請基地面積 × 回饋比例) × (繳交當年之當地平均公告土地現值 × 1.4)

參、回饋條件

四、申請變更為商業區之回饋土地比例如下表：

變更商業區使用類型	第一次通盤檢討商業區	商一、商一-一-一	商二、商二-一-一	商二-二-一	商三、商三-一-一	商四、商四-一-一	備註
回饋比例	10%	10%	12%	6%	15%	18%	第一、二次通盤檢討「住宅區變更為商業區」之變更後商業使用類型，依計畫書圖各編號商業區辦理。

註一：商一-一-一、商二-一-一及商三-一-一及商四-一-一不得為下列建築物及土地之使用：1.舞廳(場)、2.酒家、3.酒吧(廳)、4.特種咖啡茶室、5.浴室、6.妓女戶或其他類似之娛樂營業場所、7.電子遊戲場、8.加油站、9.殯葬服務業。

註二：依第三次通盤檢討「台中市都市計畫住宅區變更為商業區檢討變更處理原則」第十四點基準容積率規定辦理者，其回饋比例得減四成。

五、回饋金之計算公式如下：

1.建築物用途變更，須繳納之代金為：

$$\text{應繳代金} = (\text{申請基地面積} \times \text{回饋比例}) \times [(\text{申請變更樓地板面積} / (\text{該基地面積} \times \text{法定容積率}))] \times (\text{繳交當年之當地平均公告土地現值} \times 1.4)$$

2.基地依容許容積新建、增建，須繳納之代金為：

$$\text{應繳代金} = (\text{申請基地面積} \times \text{回饋比例}) \times (\text{繳交當年之當地平均公告土地現值} \times 1.4)$$

六、已依本要點辦理完成建築物用途變更者，如該建築基地申請新建、增建時，仍應依第五點之基地新建、增建繳納代金公式計算繳納回饋代金。

七、以繳納代金方式辦理回饋者，其代金之繳納應於核准使用執照或變更使用執照前繳入「台中市都市計畫發展建設基金」，專供台中市都市計畫發展與建設之用。

八、基地新建、增建以繳納代金方式辦理回饋者，申請人得以變更後之等值商業區土地抵繳應納代金，其應捐獻商業區土地面積計算方式如下：

$$\text{捐獻商業區土地面積} = \text{申請基地面積} \times \text{回饋比例}$$

該抵繳土地面積最小規模應為不低於300平方公尺之可建築用地，且應面臨八公尺以上計畫道路；該抵繳之商業區土地應整地完成，於核准使用執照前捐獻予台中市府，登記為台中市政府所有。台中市政府應就該抵繳商業區土地進行標售，所得土地價款納入「台中市都市計畫發展建設基金」，專供台中市都市計畫發展與建設之用。

九、以街廓整體開發者應以捐獻土地方式辦理回饋，並由申請人開發完成，於細部計畫

核定發布前無償登記為台中市政府所有。

十、依本要點實施回饋案件，應依申請樓地板面積每一百平方公尺設置一部停車位數計算停車空間（未達整數時，其零數應設置一部）。倘其他法令另有更為嚴格規定者，適用其規定。如僅為建築物用途變更且無法留設足數停車空間者，得就其不足部分改以自願捐獻代金方式折算繳納，其代金計算公式比照「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。

第二章 變更部分住宅區為商業區部分之規劃

第一節 內政部都市計畫委員會決議事項

依內政部都市計畫委員會民國94年8月23日第615次會議略以：考量住宅區變更為商業區後，將衍生稅務紛擾及發生計畫與實際使用情形落差之問題，故決議事項如下：

- 一、於本次通盤檢討計畫圖上不予指定本次得申請變更為商業區之範圍，僅訂定「台中市都市計畫住宅區變更為商業區檢討變更處理原則」，針對住宅區申請變更為商業區相關通案性、原則性規定及擬允許申請變更為商業區範圍之示意圖納入計畫書中，並訂定「台中市都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點」，作為後續處理相關申請變更案件之指導原則。
- 二、本案有關變更處理原則及申請變更範圍經大會審議通過後，後續之住宅區變更為商業區作業，應請台中市政府將相關申請個案累積達一定規模或數量時，再彙整修正計畫書、圖報由內政部逕予核定，免再提會討論。惟住宅區變更為商業區若有不符合上述變更處理原則之個案，仍應循都市計畫變更程序辦理之。

第二節 規劃分析

壹、都市空間結構與商業發展

一、分析台中市商業區發展概況可知，自本計畫第一次通盤檢討案公告實施以來，新市政中心專用區作為台中市第二都市核心之結構趨勢日漸成形，加上主要重大交通軸線（如台中港路、五權西路等）的西向發展，舊市區空間格局無法滿足都市持續發展的需要，造成新興消費、商業發展西移的趨勢。

二、台中市的都市空間結構將由雙核心（舊市區、新市政中心）、六軸（台中—豐原、台中—大雅、台中—台中港、台中—彰化、台中—南投、台中—太平）的環狀（內環：小內環五權路及大內環忠明路；中環：文心路；外環：環中路）發展模式，強化就業中心、居住中心的土地使用種類及強度，並形塑中正路、中港路、文心路及文心南路為服務業的運輸走廊，重新開啟新舊市區合理發展的新佈局。

貳、商業發展總量檢討

一、依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」所訂標準推估商業區需求面積，民國 115 年計畫人口 130 萬人需商業區面積 803.5 公頃，目前劃設 501.4032 公頃，尚有 302.0968 公頃增加空間。若以民國 115 年活動人口 150 萬人作為商業區檢討標準，設定最高商業需求面積為 933.5 公頃；扣除已劃設之商業區面積 501.4032 公頃，並扣除新市政中心專用區（108.1073 公頃）、大型購物中心專用區（13.7030 公頃）、工商綜合專用區（3.6343 公頃）等具商業使用性質分區之面積約 125.4446 公頃，仍有 176.6522 公頃的檢討空間。

二、目前劃設之商業使用面積雖低於法定商業區可發展總量，惟考量商住混合使用相對降低實質商業面積之市場需求，未來商業空間之增加應以符合都市空間發展結構為主，不宜過量釋出商業區面積。故本次通盤檢討將以 302 公頃為基準值，依商業區規劃區位條件多方考量商業發展需要，勘選允許申請變更為商業區範圍。

參、商業區規劃分析

一、策略目標

- (一) 形塑豐富多元的國際觀光消費娛樂地區。
- (二) 增進生活鄰里消費服務。

二、規劃構想

(一) 商業區規劃應在法定總量管制前提下逐步釋出，以能提升台中市商業服務機能為原則，並應依「台中市都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點」辦理回饋。

(二) 商業區之劃設應著重市場機制力量及計畫管理功能，故訂定容許變更總量，合理配置將來商業區發展區位，以平衡各地區發展需求。

(三) 商業發展多因應都市經濟活動而生，未來工商服務業主要以舊市中心地區為主，其商業機能應透過都市更新機制及適當土地使用管制措施予以活化。

(四) 為強化台中市之工商服務業發展，應形塑台中港路國際交流軸帶（包括新市政中心專用區）成為台中市工商服務業主要核心之一。

(五) 依台中市都市空間結構發展模式，促進主要發展廊帶區域形成次工商服務中心，以提供鄰里性的消費需求服務。

三、區位條件

- (一) 符合原計畫意旨發展雙核心、六軸、環狀空間發展模式者。
- (二) 屬本市商業既有發展地區者。
- (三) 符合台中港路國際交流軸帶空間結構，具商業發展條件之區位者。
- (四) 能延伸或銜接既有商業空間發展，並具商業發展潛力地區者。
- (五) 屬市政建設重點投資地區，有助於改善城鄉環境並提升地區競爭力者。
- (六) 土地使用與交通運輸條件優越，得以積極改善都市體質者。
- (七) 整體開發地區（原後期發展區）因尚未開發先不予劃設。
- (八) 以住宅使用為主之第一種住宅區不予劃設。

四、規劃內容

依內政部都市計畫委員會針對本次通盤檢討住宅區申請變更為商業區部分之決議，本計畫共規劃 19 處得允許申請變更為商業區範圍，規劃面積計 194.8456 公頃，並未逾越法定許可總量 302.0968 公頃。

表 2-1 為本計畫住宅區得允許申請變更為商業區範圍規劃表，及詳參本計畫書第四章第三節附圖 1 與附圖 1-1 至 1-19 之圖示說明。

表 2-1 住宅區得允許申請變更為商業區範圍規劃表

編號	案號	圖號	規劃位置	規劃面積	規劃理由
1	9	6849 6850 6851 6950	西區美術園道附近住宅區	15.7435 公頃	1.該區餐飲業及個性特色商店林立，屬本市商業既有發展地區，並結合園道、國美館及文化中心中心的文教魅力，已成為中部地區獨具風味的美術園道商區。 2.該區可與五權西路、五權南路及南屯路等現有商業區相結合，銜接既有商業發展空間，構成面狀的聚集發展效益。 3.該區屬市政建設重點投資地區影響範圍，規劃後有助於提升競爭力。 4.符合區區位條件第 2、4、5 點。
2	17	6952	西區向上路民權路與三叉路口住宅區街廓	0.4117 公頃	1.該區鄰近市中心商業區，位於主要道路三叉路口街角，可結合同一街廓之原路線型商業區，促進土地使用之完整性及合理性。 2.符合區區位條件第 1、4、6 點。
3	20	6853 6854 6953 6954	西區及北區中港路與英才路附近住宅區	14.3613 公頃	1.該區位屬中港路國際交流軸帶，金融、電子 3C 及餐飲等商業活力鼎盛，屬本市商業既有發展地區。 2.該區可與中港路、美村路及公益路等現有商業區相結合，銜接既有商業發展空間，構成面狀的聚集發展效益。 3.該區鄰近科博館及經國園道等重要開放空間節點，屬市政建設重點投資地區，規劃後有助於提升競爭力。 4.符合區區位條件第 1、2、3、4、5、6 點。
4	21	6855 6854 6954 6955	北區及西區忠明路與西屯路附近住宅區	10.5214 公頃	1.該區位屬忠明路環狀空間發展廊帶，又屬西屯路一段商業既有發展地區，應予引導形塑成高活力商業服務區。 2.該區鄰近科博館及熱帶植物園等重要開放空間節點，屬市政建設重點投資地區，規劃後區有助於提升競爭力。 3.符合區區位條件第 1、2、5 點。
5	27	7154	北區崇德路與五義街附近住宅區	2.2924 公頃	1.該區銜接台中市立殯儀館，殯葬服務業興盛，但依都市計畫法台灣省施行細則第十五條規定：住宅區不得為殯葬服務業（含殯儀館、壽具店、葬儀社），致生土地使用分區管制困擾。 2.殯儀館為都市重要服務機能之一，台中市立殯儀館為中部地區最具規模的殯葬服務設施，更是台中市競爭力的利基點之一，其週邊土地應使用內容應為配合因應，以展現人本價值。

編號	案號	圖號	規劃位置	規劃面積	規劃理由
6	30	7052 7152 7153	北區三民路與太平路附近住宅區	15.2511 公頃	1.該區位於中友百貨商圍，零售、批發、購物及休閒等複合式商業興盛，並鄰近台中技術學院、台中一中及台灣體育學院，消費活力強，屬本市商業既有發展地區。 2.該區可與三民路、五權路及公園路等現有商業區相結合，銜接既有商業發展空間，構成面狀的聚集發展效益。 3.該區公共設施規劃完善，並屬市政建設重點投資地區影響範圍，規劃後有助於提升競爭力。 4.符合區區位條件第 1、2、4、5 點。
7	46	7350 7351 7450	東區樂業路與樂成公園附近住宅區	5.3178 公頃	1.該區位居樂業路往太平發展軸線中樞地帶，區位優良。 2.該區南接東英路附近現有商業區，可結合樂成公園開放空間優勢，利於形塑面狀商業核心，作為東區成長中心。 3.符合區區位條件第 1、4、5 點。
8	55	7048 7049 7149	南區忠孝路與正義街附近住宅區	13.9159 公頃	1.該區屬本市商業既有發展地區，極具發展活力。 2.該區南接建成路現有商業發展區，並能結合中興大學文教生活特區魅力，創新都市風貌。 3.該區為忠孝路觀光夜市重點輔導街區，已成為南區地方特色之一。 4.符合區區位條件第 2、4、5 點。
9	75	6650 6651	南屯區文心南路與南屯路、永春東路附近住宅區	22.7339 公頃	1.該區屬南屯交通重要聯絡道路五權路與將來捷運線交會點，交通節點特性顯著，有助於都市空間結構的形塑。 2.該區餐飲業及個性特色商店林立，屬本市商業既有發展地區，極具商業發展活力。 3.該區可與其南側第八期重劃區現有商業區相結合，銜接既有商業發展空間，構成面狀的聚集發展效益。 4.符合區區位條件第 1、2、4、6 點。
10	106	7455 7555 7556	北屯區太原北路與軍功路附近住宅區	5.5943 公頃	1.該區位於太原北路與軍功路附近，為進出大坑風景區主要交通軸線之一，可向東及向西銜接現有商業區，構成面狀的聚集發展效益。 2.該區位居 40M 太原北路及 40M 生活圈四號線轉軸位置，土地使用與交通運輸條件優越，得以積極改善都市體質。 3.符合區區位條件第 4、6 點。
11	111	7157 7158	北屯區崇德路與大連路附近住宅區	25.9520 公頃	1.該區位於台中一豐原發展軸線，商業潛力旺盛，現況已多商業使用。 2.該區可與南側文心路及北側松竹路等現有商業區相結合，銜接既有商業發展空間，構成面狀的聚集發展效益。 3.符合區區位條件第 1、2、4、6 點。

編號	案號	圖號	規劃位置	規劃面積	規劃理由
12	117	6755 6756	西屯區文心路與青海路附近住宅區	2.7022 公頃	1.該區位屬文心路環狀空間發展廊帶，又屬青海路一段商業既有發展地區，應予引導形塑成高活力商業服務區。 2.該區土地使用與交通運輸條件優越，規劃後得以積極改善都市體質。 3.符合區位條件第 1、2、6 點。
13	119	6753 6754	西屯區及西屯區中港路與精誠路附近住宅區	8.0607 公頃	1.該區位屬中港路國際交流軸帶，並屬本市精明一街既有商圍範圍，為經濟部推薦的示範街區。 2.該區屬市政建設重點投資地區影響範圍，規劃後有助於提升競爭力。 3.符合區位條件第 1、2、3、4、5 點。
14	122	6556 6656 6657	西屯區河南路與青海路附近住宅區	7.2760 公頃	1.該區鄰近新市政中心專用區核心商業區及中港路國際交流軸帶，為新光三越百貨新興商圍影響範圍。 2.該區可與南側新市政中心專用區、西側朝馬商圍及東北側西屯路等現有商業區相結合，銜接既有商業發展空間，構成面狀的聚集發展效益。 3.符合區位條件第 1、2、3、4 點。
15	123	6554 6555 6653 6654	西屯區及南屯區市政路與文心路附近住宅區	11.9309 公頃	1.該區位於 60M 市政路及 40M 文心路幅輻地帶，立地條件優良。 2.該區土地使用與交通運輸條件優越，規劃後得以積極改善都市體質。 3.符合區位條件第 1、4、6 點。
16	127	6456 6457 6556 6557	西屯區中港路與環中路附近住宅區	9.2017 公頃	1.該區位屬環中路環狀空間發展廊帶及中港路國際交流軸帶幅輻位置，應予引導形塑成高活力商業服務區。 2.該區土地使用與交通運輸條件優越，指定為商業許可地區得以積極改善都市體質，並營造高活力的都市入口意象。 3.符合區位條件第 1、3、4、6 點。
17	134	6657 6658	西屯區福星路與達甲路附近住宅區	8.9810 公頃	1.該區鄰近逢甲大學文化生活圈，屬本市商業既有發展地區，極具發展活力。 2.該區屬市政建設重點投資地區影響範圍，規劃後有助於提升競爭力。 3.符合區位條件第 1、2、4、5 點。
18	136	6259 6359 6360	西屯區青海路與永福路附近住宅區	10.2133 公頃	1.該區位於福安里細部計畫區中樞位置，可銜接青海路、永福路現有商業區，構成面狀的聚集發展效益。 2.該區可配合其北側之中部科學園區區基地之開發，作為大肚山地區較高消費券質之供應中心，提供必要的生活服務。 3.符合區位條件第 2、4、6 點。

編號	案號	圖號	規劃位置	規劃面積	規劃理由
19	148	6358	西屯區中港路、安和路口附近住宅區	4.3845 公頃	1.該區位屬中港路國際交流軸帶幅輻位置，應予引導形塑成高活力商業服務區。 2.該區可配合其北側之中部科學園區區基地之開發，作為大肚山地區較高消費券質之供應中心，提供必要的生活服務。 3.該區土地使用與交通運輸條件優越，規劃後得以積極改善都市體質，並營造高活力的都市入口意象。 4.符合區位條件第 1、3、6 點。

註：案號係指本計畫提送內政部都市計畫委員會審議時之草案編號。

肆、衍生之公設需求因應對策

- 一、依台中市都市計畫住宅區變更商業區回饋要點規定，回饋方式可繳納代金、捐獻商業區土地或捐獻公共設施土地，若其採捐獻公共設施土地方式者，則可依要點規定規劃為停車場、廣場或綠地等公共設施。
- 二、依台中市都市計畫住宅區變更商業區回饋要點規定，若屬街廓整體開發方式變更者，應另行擬定細部計畫，可透過細部計畫審議程序，規定留設適當之公共設施內容，提高鄰里環境品質。
- 三、依台中市都市計畫住宅區變更商業區回饋要點規定，基地新建、增建規模達 5000m² 以上者，另需送都市設計審議委員會審核，因此，可依此機制要求公共設施之服務水準。
- 四、依台中市都市計畫住宅區變更商業區回饋要點規定，住宅區變更為商業區可以繳納代金方式辦理，納入「台中市都市發展建設基金」，專供台中市都市發展與建設之用。同時，得以等值商業區土地抵繳應納代金，但台中市政府應就該抵繳商業區土地進行標售，所得土地價款亦納入「台中市都市發展建設基金」。本基金應優先運用於開闢停車場用地及其他公共設施。

第三節 台中市都市計畫住宅區變更為商業區檢討變更處理原則

壹、總則

一、為促進台中市商業發展，訂定本原則作為土地所有權人自行提出住宅區變更為商業區之依據，以發揮不動產市場機能，並達成對計畫區內土地合理、有效、彈性使用與管制，落實公平回饋原則。

二、基地符合本原則附圖 1 區位者，得依本原則向台中市政府提出住宅區變更為商業區案件。

貳、辦理程序

三、台中市政府得於每年三月、六月、九月及十二月統一彙整住宅區變更為商業區案件，報請內政部逕予核定，免再提會討論。但為適應經濟發展之需要時，得視實際情況迅行報核。

四、台中市政府應就住宅區變更為商業區案件妥予查核，若需補正，並得限期要求申請人補正，逾期未補正者應予撤銷。

參、應備書圖文件

五、申請人應依都市計畫法暨都市計畫書圖製作規則之規定製作變更都市計畫書圖。

六、變更都市計畫書至少應表明下列項目：

(一) 基地概述：包括基地位置、範圍、規模、現況等之說明，及針對基地鄰近環境進行綜合分析。

(二) 土地權屬：除分析土地權屬內容外，並應檢附變更基地之土地清冊、土地登記簿謄本、地籍圖謄本（一百分之二比例尺）、都市計畫土地使用分區證明書等。

(三) 法令依據、計畫年期與活動人口等說明。

(四) 變更理由之說明。

(五) 變更計畫：敘明變更內容與使用機能、回饋規定等項目。

(六) 開發計畫：敘明建築內容、引進產業內容、實施進度、經費來源等項目。

(七) 土地變更同意書及自願回饋切結書

1. 申請人應提出變更基地範圍全體私有土地所有權人之「土地變更同意書」，同意變更住宅區為商業區，納入都市計畫書，以利查核。

2. 變更基地範圍全體私有土地所有權人應承諾依「台中市都市計畫住宅區變更為商

業區回饋要點」規定辦理回饋，提出「自願回饋切結書」，納入都市計畫書，以利查核。

(八) 申請人應檢附「交通衝擊分析報告書」，作為都市計畫書之附件。

(九) 變更都市計畫書內應載明依法發布實施後，土地所有權人如未依核准之開發計畫期程實施開發建設，或於完成回饋前有土地移轉行為者，台中市政府得依都市計畫法第 27 條規定將其土地變更恢復為住宅區，且已繳交之回饋代金或土地均不予發還。

(十) 其他應加表明之事項。

七、變更都市計畫書除用文字、圖表說明外，應附比例尺一千分之一都市計畫變更圖，其範圍至少應包括鄰近街廓、必要性公共設施及主要聯絡道路等。

肆、基地條件

八、申請之基地應屬都市計畫之住宅區，其整體基地規模應達一千平方公尺以上或一完整街廓（得扣除該街廓之公共設施用地）。

九、申請基地應完整連接，連接部分最小寬度不得少於二十公尺。

十、申請基地應連接寬度至少達十二公尺以上之已開闢計畫道路，但自願退縮併面前計畫道路寬度達十二公尺以上者不在此限（該自願退縮部分仍應納為申請基地一併計算回饋）。

十一、同一街廓內尚未完成變更住宅區為商業區者，得就該街廓內剩餘部份一次申請變更為商業區，其基地規模免受第八、九、十點規定限制。

伍、變更內容與使用機能

十二、依本原則申請變更為商業區，其使用內容如下（各街廓內容如後附圖 1-1 至 1-19）：

使用分區	土地及建築物使用內容
第一之一種商業區 (商一-一-一) 第二種商業區 (商二)	除不得為註一之建築物及土地使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則規定使用。
第二之一種商業區 (商二-一-一) 第二之二種商業區 (商二-二-二)	依都市計畫法台灣省施行細則規定使用。 除不得為註一之建築物及土地使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則規定使用。 限作住宅及殯葬服務業使用。

第三種商業區 (商三)	依都市計畫法台灣省施行細則規定使用。
第三之一種商業區 (商三一)	除不得為註一之建築物及土地使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則規定使用。
第四種商業區 (商四)	依都市計畫法台灣省施行細則規定使用。
第四之一種商業區 (商四一)	除不得為註一之建築物及土地使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則規定使用。

註一：包括 1.舞廳(場)、2.酒吧(廊)、4.特種咖啡茶室、5.浴室、6.妓女戶或其他類似之娛樂營業場所、7.電子遊戲場、8.加油站、9.殯葬服務業。

註二：表列使用分區除商二一以外，該申請基地三樓以下限作商業使用。

十三、住宅區申請變更為商業區之土地除下表規定外，悉依台中市都市計畫細部計畫土地使用分區管制之建蔽率及容積率規定辦理：

使用分區	商一	商二	商三	商四	商三一	商四一	商
項目	商一	商二	商三	商四	商三一	商四一	商
最高建蔽率(%)	70	70	70	70	70	70	60
基準容積率(%)	依原有細部計畫之住宅區容積率規定						
最大容積率(%)	280	350	350	420	420	500	500

十四、申請人於申請基地內提供興建樓地板面積作為「公益性設施」者，得就該提供部分不計入容積率計算，且另就該提供之樓地板面積給予一點五倍之法定容積獎勵。經獎勵後之總樓地板面積不得超過該建築基地一點五倍之法定容積。

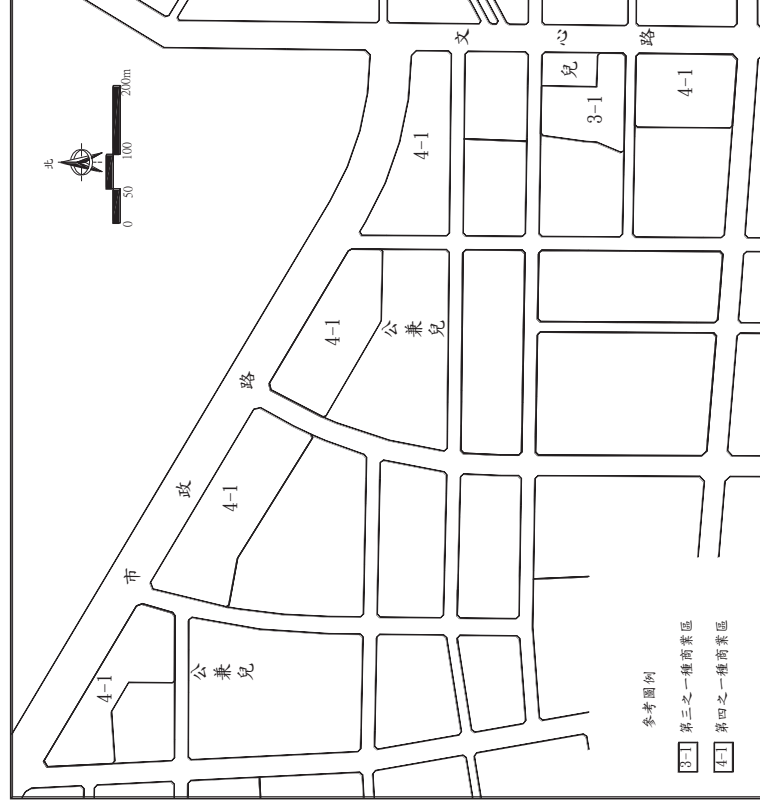
前項公益性設施應無償贈與台中市政府或其他經台中市政府核可之公益性團體。

十五、住宅區申請變更為商業區之土地得另依都市計畫容積轉移實施辦法規定辦理容積移轉。

陸、回饋條件

十六、住宅區變更為商業區應回饋比例悉依「台中市都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點」規定辦理回饋，但依前開基準容積率規定辦理者，其回饋比例得減四成。

附圖 1-15 市政路與文心路附近住宅區得申請變更為商業區使用內容示意圖



業務承辦人員	
業務單位主管	

擬定單位：臺中市政府

規劃單位：東昇工程顧問有限公司