

## 臺中市土地使用變更(住變商)之制度經濟分析 內容摘要

臺中市都是發展快速，商業用地需大增，臺中市政府實施都市計畫住宅區變更為商業區制度，以達成土地開發的時程縮短並降低開發風險。本研究以客觀資料(描述統計、案件分析)了解制度實行對商業區為發展與分部差異的影響，以主觀資料(問卷調查、深度訪談)檢視制度運作現況與執行機制，從而對現行制度設計之不完善處提供具體改善策略。

歸納申請案件位置顯示商業區有舊市區移往新開發區的現象；交易成本向度研析凸顯協商成本最具不確定性，容易影響土地開發順利進行；財產權向度研析指出變更使用申請者以建築投資業者最多，延伸開發衝擊公平性的質疑。目前審議流程已逐漸簡化並納入開發許可精神，但仍需積極透過四項改善策略：(1)資訊公開化、透明化與明確化(2)供部門業務整合(3)回饋金專款專用(4)適度規劃管制措施以充分發揮土地使用變更制度之效益。