

第六篇 住宅及社區重建

摘要

九二一地震造成建物全倒或半倒，震損住宅單元全倒 38,935 戶及半倒 45,320 戶，住宅及社區亟待重建。本篇重建實錄係就震災後之住宅及社區重建分為：災情分析、重建問題、因應對策、主要重建工作、重建管理與輔導、地籍清理檢測與土地重劃，以及重建類型等章節詳加說明。

震災初期以災民安置為主，政府提供臨時住宅（組合屋）、房屋租金補助讓受災戶暫時棲身及購買剩餘國宅等處理燃眉之急。住宅之重建管理，除重建戶需依現行法令辦理重建請照手續外，政府亦依輔導方案給予災民優惠貸款、稅捐減免及部分項目之經費補助等。經統計至 95 年（2006）2 月 4 日，央行貸款已核貸 598 億餘元，信用保證基金已保證 49 億元，社區重建更新基金融資撥貸已分別貸出新社區開發經費、新社區更新重建經費、辦理融資或投資土石流危險區居民遷建經費及個別受災戶居民重建經費等計 45.63 億元。

重建區因地表錯動及擠壓變形，造成土地之位移變動，必須辦理土地測量。在救災初期，苗栗縣、臺中縣、南投縣及彰化縣等災區均迅速完成四等控制點測量，使災區各地政事務所辦理土地複丈、重測作業較為順利，受理重測土地（含鑑界）等作業至 91 年（2002）初已逐步完成。臺中縣、南投縣等災區地籍重測區之進度，於民國 89 年（2000）9 月底已全部辦妥，完成圖根測量、地籍調查、戶地測量、舊地籍圖數值化及核對圖簿等，以利災民之重建準備。重建區圖解地籍圖數位化建檔工作，亦在民國 92 年（2003）3 月 26 日全部完成。

農村社區土地重劃，自民國 90 年（2001）11 月選定南投縣草屯鎮過坑、紅瑤、國姓鄉水長流、中寮鄉大丘園及南投市軍功里等五處共 11.6 公頃，已在民國 92 年（2003）初完成重劃。另於民國 92 年（2003）9 月 4 日起，南投縣政府再辦理草屯鎮番子田、三層巷、南投市營南里及埔里鎮大湳里等四處農村社區土地重劃，開發面積合計 16.52 公頃，草屯鎮番子田已於 93 年 7 月完成，埔里鎮大湳於 94 年 5 月完成。

住宅及社區重建依都市計畫區位、主管機關及事務分工區分為下列七種類型敘述：

個別住宅重建為協助災區原地重建之個別受災戶，使其就地合法申請建築並完成重建為目的。經統計個別住宅全倒 27,392 戶，半倒 27,659 戶，計 55,051 戶。截至 95 年 2 月 4 日止，個別住宅全倒戶已重建計 36,179 戶，半倒者大多已修繕完成，合計重建戶數已超過受災戶數，係因部分合院式住宅單元以多戶辦理重建，原集合住宅住戶另行購屋或半導自行拆除重建者均計入以重建戶數。

集合住宅震損全倒 162 棟，受災戶計 11,543 戶，半倒修繕補強 145 棟，受災戶

17,661 戶，兩者合計為 29,204 戶。重建區屬於大樓類型或集合住宅全倒戶之重建案以都市更新方式辦理重建者居多。截至 95 年 (2006) 2 月 4 日，以原地原貌重建之集合住宅計 44 棟 656 戶，更新重建之集合住宅計 99 棟 8,562 戶；半倒集合住宅自行修繕計 100 棟 11,436 戶，專案接受輔導修繕者計 44 棟 6,209 戶。

老街重建方式計有國姓鄉老街原地原貌重建，中寮鄉永平老街配合都市更新重建，以及臺中縣東勢鎮東安里本街以都市更新方式，並配合開闢公共設施進行重建等三種。截至 95 年 (2006) 2 月 4 日，三處老街重建完成率均已逾八成。

由民間申請開發之鄉村新社區，在南投縣計有 17 處，臺中縣計有 5 處，因土地取得及用地變更編定之流程較為費時，進度緩慢，僅中寮鄉禾豐社區完成開發及達成安置 60% 受災戶規定。

政府開發之新社區主要分為一般住宅及平價住宅。一般住宅計興建 8 處，安置 971 戶；平價住宅興建 10 處，安置 423 戶 520 單元。

農村聚落重建，涉及鄉村區之社區更新、土地重劃、整體遷村，原住民聚落重建由原住民族委員會負責推動，農村聚落重建由行政院農業委員會執行。經農委會統計至民國 95 年 (2006) 2 月 4 日止依規範輔導興建完成者共 1,133 戶。

原住民聚落重建，經初步勘驗有 23 個村落急需辦理就地重建或遷住 (集體遷村)，案經行政院於民國 89 年 (2000) 5 月 22 日核定，所需經費約 15 億元，由中央分三個年度全額補助辦理。在遷住方面，和平鄉雙崎、三叉坑部落及仁愛鄉中原口部落均已辦理完成。另原住民聚落重建於重建過程中發展出利用原住民本土材料及工法之重建方式，在日月潭及信義潭南村之造屋案例，具有相當特殊之建築風格。

住宅及社區重建工作，為整體重建工程重要指標之一，重建過程提供多種不同的重建方法，對於重建區日後之國土開發或城鄉風貌更新再造，均具指標意義。住宅及社區重建工作，歷經四年餘之艱辛路程，由政府、民間及災民共同努力參與，成果已逐一呈現，有必要對重建過程做一詳實記載，期盼在重建暫行條例終止前，重建工作能順利圓滿達成。

第一章 前言

九二一地震，瞬間造成中部地區數萬棟房屋倒塌，逾 10 萬戶人口頓失居所，各級政府結合民間救難、宗教、社會福利等慈善團體力量共同投入救災工作。有關住宅及社區重建，民國 89 年（2000）6 月 1 日行政院九二一震災災後重建推動委員會改組掛牌運作後，在主要災區之南投縣中興新村，以單一窗口作業，統籌事權，積極推動災後各項重建工作。各項重建工作內容及性質，亦逐漸從救災應急與災戶臨時安置，轉變為災區實質建設與新環境之重建。面對災區民眾生活、生產、生態等三生共存亟待重建之同時，隨著政府經費之挹注，各種嶄新環境的營造成果亦逐漸浮現，讓災民走出災難陰霾，邁向新生。

第一章前言，為各章節概述，分別說明執行重建之主要工作，如震損建物之鑑定，拆除或修復等營建管理實務，並對土地測量、房屋貸款、農村社區土地重劃與聚落重建、個別住宅、集合住宅、新社區開發及原住民聚落重建等略作說明。

第二章災情分析，針對災區房屋毀損及地籍錯動等相關災情概述說明，以最簡潔方式表達本篇各章內容之辦理情形。

第三章為重建問題探討，參考政府住宅重建政策所列舉必須解決災民安置、土地產權及使用、住宅及社區重建、重建資金之籌措及相關法令之增修訂等重建目標，探討相關問題。

第四章因應對策，主要係依據九二一地震重建區住宅政策與實施方案中之六大重建目標及七大重建政策，彙整重建因應對策。另就推動重建之主要機關，除「行政院九二一震災災後重建推動委員會」及重建區各縣（市）政府以任務編制外，有關住宅及社區重建另由內政部成立「九二一地震重建區住宅政策與實施方案執行協調小組」協助解決各項疑難問題，專案小組成員分由中央各部會及縣市政府之有關業務代表出任。另有關配合重建所需之相關法令增修訂亦在本章說明。

第五章主要重建工作，係就初期之安置計畫、產權處理及地籍複丈、環境敏感區位、以及住宅興建等實際籌辦過程加以說明。

第六章重建管理與輔導，係就慰助金發放、組合屋處理、震損建物安全鑑定、房屋貸款輔導、平價住宅管理等依序說明。

第七章為地籍清理與重劃，震災後為恢復災民產權，必須迅速辦理公私有土地清查測量及地籍之檢測。為重建所需，以土地重劃之配套措施開發，可快速取得重建所需之建築用地，為本章敘述之重點。

第八章重建類型，本章主要係就政府及民間完成之住宅與社區重建，依地區位置、不同主管業務部門及不同經費來源分別敘述，期為各類住宅重建做詳細說明。

第九章原住民聚落重建，原住民居住地區多位於山區或公有土地上，且多數受災戶個人財務困難，政府須投入較優渥之補助及輔導措施，協助重建，本篇特別分章記

述，以彰顯社會族群相互扶持與關懷之溫馨。

最後，本篇撰稿者藉由參與重建及蒐集重建資料經歷，提出部分課題做為重建成果之檢討及評估，分析發現，災區因『人』之私心與『家』的領域觀、擁有感等慣性思維，影響救災與重建時效與順利執行，而政府大力資助災民亦造成國家財政沈重之負擔。重建過程相當艱辛，成果得來不易，我們必須格外珍惜，並籲請各級政府重視平時之政令及防災宣導、演練及累積救災經驗並加強建置防災資訊資料庫，以備不時之需。

第二章 災情分析

九二一地震係因車籠埔斷層發生錯動，斷層沿濁水溪至大安溪累計長達一百餘公里，地震規模及影響範圍，均較日本之阪神地震為大¹。且九二一地震為逆衝斷層，斷層東側震力格外激烈，造成東側地區上升達數公尺，導致車籠埔斷層以東地區災情加重。復加上南投縣及臺中縣災區多屬山地鄉鎮，因山區道路坍塌，交通不便，更增加救災之困難。

第一節 災情概述

九二一震災造成道路、橋梁、維生管線及建築物等大量毀損，以門牌（住宅單元）統計，臺灣地區房屋計有 38,935 戶全倒及 45,320 半倒戶。其中集合住宅部分，因震損全倒 163 棟，受災戶計 11,543 戶，半倒 145 棟，受災戶 17,661 戶，兩者合計為 29,204 戶；而個別住宅全倒 27,392 戶，半倒 27,659 戶，受災戶計 55,051 戶，因此集合與個別住宅受災戶合計達 84,255 戶。另依社會救濟之慰助金（家戶數）統計，有 50,644 戶全倒及 53,317 半倒戶，合計高達 103,961 戶（表 6-1）。就住屋全倒、半倒、毀損嚴重占該縣市戶數分析，以南投縣占 54.57% 比率最高，其次為臺中縣占 34.47%，其他縣市共約 10.96%。震災亦使土地位移及地籍資料毀損，須辦理複丈重測者計 134,090 筆。

災區住宅重建所面臨之困境，大致可區分為受災戶之臨時安置、地籍、地權、土地使用管制、環境敏感區位限制使用、住宅及社區重建和重建資金籌措等問題。

表 6-1 九二一地震住宅受損統計表

戶政 地區	以門牌數統計(住宅單元數)		以慰助金統計(家戶數)	
	全倒(戶)	半倒(戶)	全倒(戶)	半倒(戶)
臺中縣	13,761	15,733	17,785	18,055
南投縣	21,120	23,760	28,027	28,706
其他縣市	4,054	5,827	4,832	6,556
小計	38,935	45,320	50,644	53,317
總計	84,255		103,961	

資料來源：行政院九二一震災災後重建推動委員會

第二節 重建流程

1 九二一地震約阪神地震 0.8g 之 1.2 倍，以中央氣象局名間地震站測得數據比較。

本篇主題為住宅與社區之重建，依建物受損之全倒、半倒戶辦理重建區分，屬半倒戶房屋可經由修繕或原地重建完成之，而全倒戶概分原地拆除重建、租購國宅或民間空屋，以及開發新社區等三種主要重建類型，其重建流程如圖 6-1 所示。

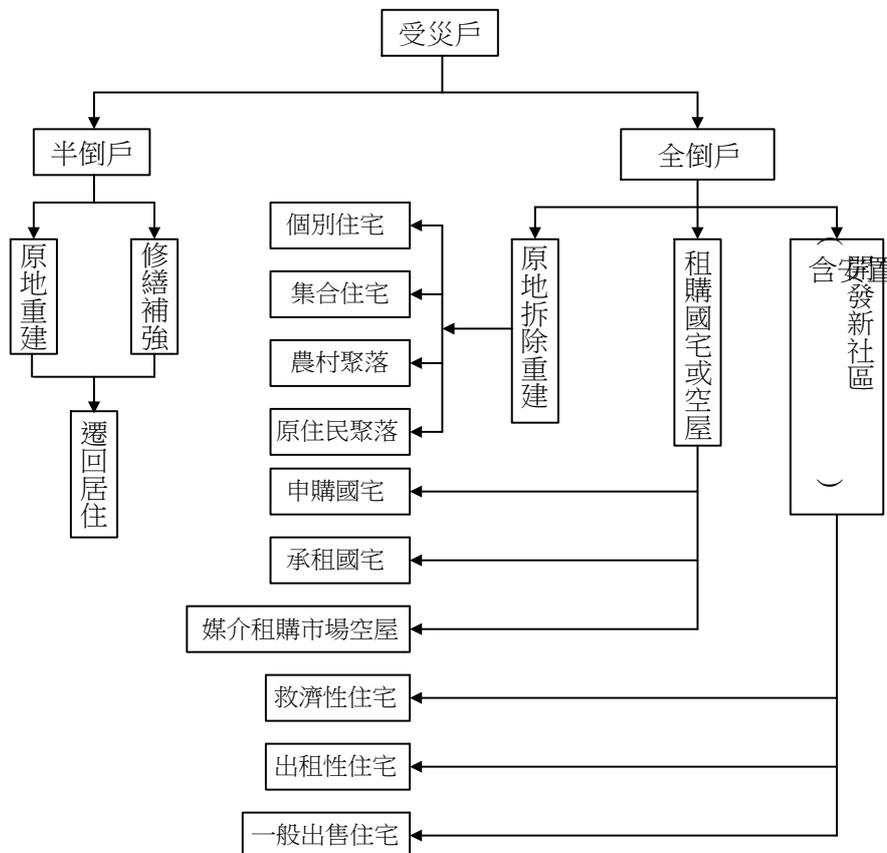


圖 6-1 受災戶住宅重建流程

住宅及社區重建工作涵蓋範圍極為廣泛，為方便瞭解各項重建工作之運作歷程、階段任務及工作項目，本篇爰自震災發生、搶救及安頓，政府積極投入重建之各項作業，依執行重點、目標及順序，製作住宅及社區重建流程(圖 6-2)，本篇各章節內容亦遵循此一架構逐項說明。

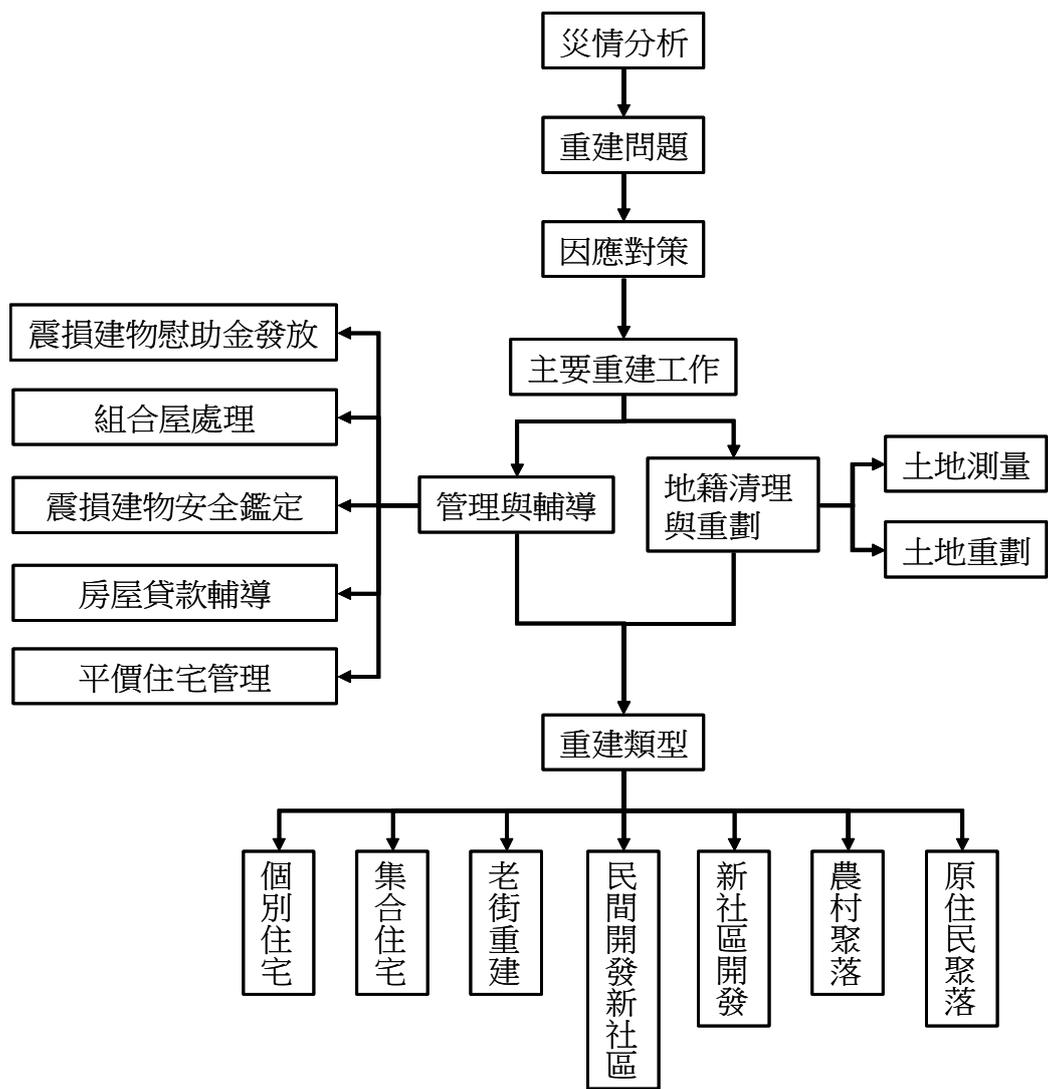


圖 6-2 住宅及社區重建流程

第三章 重建問題

九二一震災造成中部地區慘重災情，房舍倒塌，土地界址與地籍經界偏移或界址相對位置改變，甚至地籍嚴重錯動，在在增加重建之困難度。有關災民安置、土地產權及使用、住宅及社區重建、重建資金之籌措及相關法令之增修訂等重建相關問題，亦需加以通盤了解。

第一節 災民安置

地震發生初期，災區收容所之設置及災民之安置，係由行政院公共工程委員會協助地方政府辦理。第一階段，提供帳篷在相關機關及學校的體育場等地點收容需要緊急安置的災民。第二階段以發放租金、提供臨時屋及登記七折優惠購買國宅三種方式由災民擇一。其中發放租金，每人每年以新台幣 36,000 元為限；提供臨時屋則係提供組合屋（含貨櫃屋及鐵皮屋），一戶以八至十二坪為原則；而購買國宅者，提供購買全省國宅餘屋。冀藉由以上不同的措施，給予災民當時最迫切的救濟及溫暖，及多元而人性的安置協助。

對於各種安置方式，主要以房屋全（半）倒而有住宅所有權者之住戶（無論設籍或未設籍之現住戶）為對象，組合屋安置對象，地方政府尚運用分配後剩餘之組合屋安置無自有住宅之受災戶、中低收入戶、原住民族...等弱勢族群。其中組合屋的功能係定位為暫時性的住宅供給，在階段性任務完成後，如無法順利拆遷，除影響城鄉風貌，亦影響社區再造。因此輔導地域性產業轉型之失業者（中低收入戶及原住民）就業，以及對於老、幼失依者予以社會救助，使其老有所終，幼有所養，亦為政府努力解決之重建重要問題。

第二節 土地產權及使用

一、地籍經界問題：

九二一地震造成中部地區大量建築物的倒塌與毀損，同時也造成現地土地界址與地籍圖經界偏移或界址相對位置變形，甚至地籍錯動之情形，導致地籍圖與現地不符，使重建區之房屋無論在原地重建或遷移他地新建方面，都造成相當大的阻力。因此，如何儘速釐清地籍經界，確定各土地所有人產權範圍，實乃重建區住宅重建基本要務，而依據內政部土地測量局於地震後辦理基本控制點檢測結果，受地震影響土地計有 310 個地段，面積約 14 萬公頃，60 萬餘筆地號。

由於重建區需辦理地籍圖修正測量及重測之範圍廣大，為配合迫切的重建時程，如何在最短期間內，有效運用人力，儘速確定重建區地籍界址，以利重建進行，亦為重建之主要任務。

二、土地產權問題

重建區住宅重建所涉及土地產權之處理最為棘手，其相關問題說明如下：

(一) 共有土地

部分倒塌房屋由於土地共有持分，因行蹤不明或重建意見不一，土地無法達成全體共有人同意重建，雖任一共有人得依「土地法」第 34 條之 1 第 6 項規定，向該管縣（市）政府聲請調處或訴請法院裁判分割，惟因程序繁複冗長，影響重建時效。

(二) 祭祀公業土地

祭祀公業土地，依現行法令規定，不得為所有權登記之權利主體，故原祭祀公業名下之建築物因震損，申請重建後如何再登記為原祭祀公業名下，仍須解套。

(三) 未辦繼承登記土地不動產所登記名義人因震災死亡，仍未繼承登記或隔代未辦理繼承登記土地，依「民法」第 759 條規定，不得處分其物權，亦影響該相關土地之重建。

(四) 頭家地、台拓地或占用其他公地

佃農使用地主之農舍或佃農使用地主之土地興建合法農舍，經地震毀損，依法並無權興建；私人占用台拓地、林班地、保安林地、實驗用林地等，震損房舍於原地申請重建，取得土地使用同意書困難。

(五) 公寓大廈土地

公寓大廈或集合住宅遭震毀後，於原地辦理重建或修繕補強或同一宗建築基地內有多幢大樓，其中部分大樓全倒而部分大樓安全無虞之情況下欲辦理重建，依「公寓大廈管理條例」第 31 條等規定，需經公寓大廈區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，且其出席人數四分之三

以上及其區分所有權比例佔出席人數區分所有權四分之三以上同意（已修改為二分之一以上），始能進行重建，故增加重建之困難度。

三、都市計畫遭遇問題

都市計畫書圖同為實施都市計畫之依據，重建區都市計畫土地因地震發生而造成地形地貌變化、樁位偏移，致都市計畫圖扭曲無法適用。重建涉及都市計畫之擬定、檢討、變更等程序問題，錯綜複雜，其相關問題說明如下。

- （一）都市計畫樁位問題：因地震發生地形地貌變更，致都市計畫樁位偏移、都市計畫圖扭曲無法適用，亟需配合重建區實施之地籍重新測量業務辦理都市計畫樁位之檢測及檢討變更，並據以完成都市計畫書圖之檢討重製。
- （二）都市計畫區禁限建衍生之後續問題：近車籠埔斷層地區禁建範圍內土地，除符合「臺灣地區擬定、擴大、變更都市計畫禁建期間特許興建辦法」規定特許興建者外，禁止公有建築物之興建(私有建築則限制其使用強度)，位於上述禁限建範圍內土地，應評估辦理都市計畫檢討變更為適宜之使用分區。
- （三）都市街區更新重建問題：南投縣中寮永平老街、國姓鄉老街及臺中縣東勢鎮東安里本街等三處老街區，均為當地鄉鎮的中心商圈，商業活動本已頻繁，為先民早期開發之老舊街區。惟因社區老舊，地籍分割畸零、公私有土地夾雜、共有產權複雜、計畫道路亟待拓寬及公共設施急需修復、興闢等問題，為利於整體的計畫發展，由政府劃定為更新區推動重建，惟因意見整合困難，致使大部分居民無法迅速重建。

第三節 住宅及社區重建

住宅及社區重建所面臨的問題極多，本節先歸納出共通性問題，再依重建過程所面臨各項問題，針對集合住宅、一般住宅等問題分別說明。

一、共通性問題。

- （一）建築物屬老式房屋者，其是否為合法建築物之認定有實際困難。
- （二）土地共同持有、地籍凌亂或屬祭祀公業土地之產權面積釐清不易。
- （三）基地非屬完整街廓、範圍畸零或未臨道路，無法符合地方政府所訂定之「都市更新地區及更新單元劃定準則」。
- （四）基地內受災戶、非受災戶參雜，是否重建意見分歧，整合困難，若採用都市更新處理方式，又不易達到同意比例之門檻。

二、臨時住宅（鐵皮屋）輔導問題

部分受災戶尚未正式申請重建或改建，自行先以臨時建築物（如鐵皮屋、簡易鋼架等方式）安頓者，在災區為數眾多，亟需有效輔導管制。

- （一）臨時建築物未經合法申請建築及興建使用，未來可否繼續使用或補辦合法手續，將形成建築管理上之困擾。

(二) 臨時建築物未經結構安全之確認，能否確保抵抗各種突來災害之侵襲，有必要予以全面之安全評估。

(三) 臨時住宅未依相關法規之規定興建，對未來都市發展及整體景觀造成不良影響。

三、震損判定爭議問題

集合住宅之基地產權、建築物構造設備等係共同持有，但地震對其個別所有權部分，震損程度不同，產生全倒、半倒判定之認定爭議；未來依耐震法令修復之行政程序、技術能力與區分所有權等亦衍生許多相關問題。

(一) 原作為發放慰助金所判定之全倒、半倒與建築物危險程度評估結果因民眾認知上有所不同，致產生混淆造成爭議。

(二) 對因地震受損之集合住宅，究應拆除重建或修復補強，基於所謂「安全無虞」之技術評估尚乏客觀標準，造成處理困難。

(三) 原大樓拆除與否爭議尚未解決。

(四) 雙塔式建築，前後棟分別為全倒、半倒，地下室為連通式構造，面臨拆除問題。

(五) 大樓拆除後建物滅失登記未及時辦理，影響住戶與銀行辦理協議承受事宜。

(六) 震損集合住宅之處理依「九二一震災重建暫行條例」規定，應經區分所有權人及其區分所有權應有部分合計均超過二分之一同意，因住戶意見分歧及意願低落致不易達成，亟需輔導協助。

四、修復補強問題

(一) 集合住宅修復補強必須有完備之作業程序，並符合相關私權保障規定，且同意權行使不易，致使溝通時程冗長。

(二) 修復補強工程之方式與技術作業，常因居民所提意見分歧，增加執行上之困擾，延宕時間。

(三) 修復補強完成後，亟需建立建築物安全品質鑑定之客觀機制，及建立居民對於工程及返回原地安居之信心。

五、個別住宅重建問題

個別住宅於原地重建，常因產權及土地使用限制未解決，致短期無法重建，亟待研提解決方案並給予必要協助，個別住宅重建面臨問題如下：

(一) 共有土地無法取得共有人同意，或舊有住宅僅有地上使用權而無土地所有權，致仍無法單獨申請重建。

(二) 舊有住宅蓋在尚未開闢之計畫道路或其他公共設施用地上，重建時基地需配合現行規定退縮使用，造成基地狹小，受災戶認為其權益受損，不符需求而抗拒退縮重建及相關法令之規定。

(三) 舊有住宅未鄰接建築線又無法取得私有道路通行權，致難以申請建築執照，影響其合法申請重建。

六、集合住宅重建問題

依據「921 震災重建區高關懷戶及住宅社區重建需求調查資料庫建置與分析暨後續擴充計畫」對於集合住宅受災戶調查，所面臨主要問題以財務及產權最為嚴重，說明如下：

(一) 籌措資金問題如未能提出具體可行之「財務計畫」以籌措重建資金，無法推動更新重建。

(二) 住戶溝通問題

1. 因部分住戶不願重建而影響重建進度。
2. 部分半倒戶已修繕完成，重建權利義務分攤問題。
3. 對重建大樓設計規劃方案無共識。

(三) 重建意願問題

1. 集合住宅大樓因重建意願整合困難，致同意更新並參與重建之比例不高，低於更新門檻。
2. 部分住戶業已外購房屋，增加原地重建之困難。
3. 更新時程冗長影響部分重建住戶流失，不利共識之凝聚。

(四) 訴訟問題

1. 建築物因建商與住戶尚在訴訟中，致為保留建築物原貌，遲未拆除，妨礙重建。
2. 建商有財務糾紛問題，影響融資及規劃團隊介入的意願。

七、農村聚落重建問題

九二一地震造成中部地區農村嚴重損害，農村住宅及公共設施亟待透過政府整體規劃加以重建，其相關問題說明如下：

(一) 山坡地保育區建築執照之取得需依「山坡地開發建築管理辦法」規定辦理，因涉及單位與法令眾多（如建築管理、都市計畫、水土保持、軍事管制等），手續繁雜。

(二) 實施建築管理前已有之老舊建物，迄今仍未編定為建築用地，致受災戶重建時及申請建築執照缺乏土地合法證件。又實施建築管理前已有之連棟式老式建築，中間夾雜農地、水利用地或道路用地等，衍生可否變更為建地之問題。

(三) 部分農村聚落，集中於公有山坡地上，公地放領時僅限於宜農地、宜牧地或宜林地，而重建所需之建築用地不予放領，致受災戶無法申請建築執照及優惠貸款。

八、原住民聚落重建問題

原住民居住之村落，因九二一地震造成重大的道路交通、公共設施、生命及住宅財產等損失，經初步勘查共有苗栗縣泰安鄉、南庄鄉、臺中縣和平鄉、南投縣仁愛鄉、信義鄉等三縣五鄉二十三個村落急需辦理就地重建及遷住，其相關問題說明如下：

- (一) 世居原住民保留地之受災戶，因無建築物所有權狀，亦無稅籍證明，且取得土地使用權、所有權亦有困難，致無法進行重建申請貸款。
- (二) 原住民聚落多位於山坡地保育區，其建築執照之取得需依建築法及「山坡地開發建築管理辦法」等相關法令，手續繁雜申請極為不易。
- (三) 因受損房屋土地使用編定係非建築用地，無法申請建築執照。
- (四) 原住民申請重建貸款，因基地屬原住民保留地非貸借款戶所有或鑑價核貸金額極低，個人亦無充足配合款，致無法申請。
- (五) 住宅重建所需工程費，原住民無能力負擔。
- (六) 原住民聚落因位於山坡地，屬於環境敏感地區，適宜遷村所需之安全完整基地不易取得。

第四節 重建貸款與法規適用問題

一、貸款問題

- (一) 受災戶損毀房屋原有貸款未償還，無力負擔新貸款。
- (二) 受災戶失業或弱勢受災戶無償還貸款能力，不敢增加個人負擔，亦未申請貸款。
- (三) 無房屋所有權，致不能向銀行辦理貸款。
- (四) 集合住宅全半倒爭議中或尚未取得全半倒證明仍無法辦理貸款。
- (五) 債信不良而遭拒絕貸款申請。

二、法規適用問題：政府為有效協助重建城鄉、復興產業、恢復家園及配合震災後各類重建，以便民利民及爭取時效所需，應配合特殊情勢增、修訂或刪除不合時宜之法令，以迅速合理解決災區各項重建問題。

第五節 敏感區位處理問題

一、土石流危險區安置問題

九二一地震造成中部山區大規模山崩，產生大量砂石堆積於山谷、河床，大量雨水易造成土石流危害村落田園。依行政院農業委員會水土保持局委託財團法人成大研究發展基金會及中華民國工程環境學會於 89 年（2000）3 月份所完成成果報告：「中部地區土石流危險溪流共計 370 條，影響房屋戶數 2,654 戶；危險村落共有 65 處 357 戶，住家因地震引發之土砂災害必須予以工程處理、退縮建築或遷建」。土石流危險區不適合居住，其遷村衍生之相關問題說明如下：

- (一) 地震後山區安全建地少，取得不易。
- (二) 遷村地點影響受災戶工作，遷村意願不高。
- (三) 在法令上無強制性，重建區受災戶不願配合遷村時無法強制執行，遷村不易。

(四) 山區之受災戶以低收入者居多，即使願意遷村亦無力負擔所需費用。

(五) 土石流危險區建築物未受損，惟不適合居住之受災戶不易認定。

二、位於斷層帶受災戶安置問題

車籠埔斷層錯動破裂長度累計約一百餘公里，產生土壤液化現象、地形隆起，住宅及公共設施嚴重損壞。各縣市政府對於斷層帶土地依據法規發布禁限建，未來經評估檢討確實不能再於原地重建住宅之受災戶，需另覓可建築用地重建，是否有適當區位之鄰近非公用土地協助交換，為易地重建之關鍵。

第四章 因應對策

住宅重建主要為全面解決各受災戶之居住問題，並以恢復重建區景觀風貌及提昇居住環境品質為總目標，依重建會 90 年（2001）5 月 3 日第七次委員會議核定之「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」，分為六大重建目標及七大重建政策（圖 6-3 及圖 6-4），重建目標概述如下。

- 一、以受災戶需求及協助解決問題為導向，推動重建工作；其策略為建置災損之各項統計及受災戶重建意願調查資料庫及推動受災戶進行重建之各項措施，提供受災戶輔導與諮詢。
- 二、統合政府及民間資源，加速重建家園；其策略為籌措重建經費，合理分配運用，有效執行預算，鼓勵民間參與重建，建立民眾、專家、企業及政府合作團隊。
- 三、健全震損住宅重建輔導及爭議處理機制，協助受災戶修繕補強或重建；其策略為建立震損住宅安全鑑定及重大爭議最終鑑定機制，補助震損住宅修繕補強或拆除費用以減輕受災戶負擔，協助加強震損住宅修繕補強之工程品質。
- 四、以簡化及獎勵措施，協助及輔導個別住宅重建；其策略為透過經費補助及技術諮詢，協助個別住宅重建及輔導個別住宅修建改建，申辦建築許可。
- 五、以政府及專業團體輔導、受災戶參與方式，辦理整體重建；其策略為由政府補助規劃設計、公共設施及景觀改善費用，專業團體輔導，受災戶主導推動重建。並對於受災密集、亟需重建之農村聚落、原住民聚落，優先列入重建規劃地區。辦理整體重建示範社區觀摩展示，加強重建宣導工作。
- 六、以輔導重建、協助購置及開發新社區等方式，解決不同能力受災戶居住問題；其策略為以提供專案貸款、國民住宅折價出售及原購屋貸款協議承受方式，協助受災戶重建、購置國（住）宅。開發新社區，興建一般住宅與平價住宅，以供受災戶承購、低收入戶承租及安置弱勢受災戶，解決居住問題。

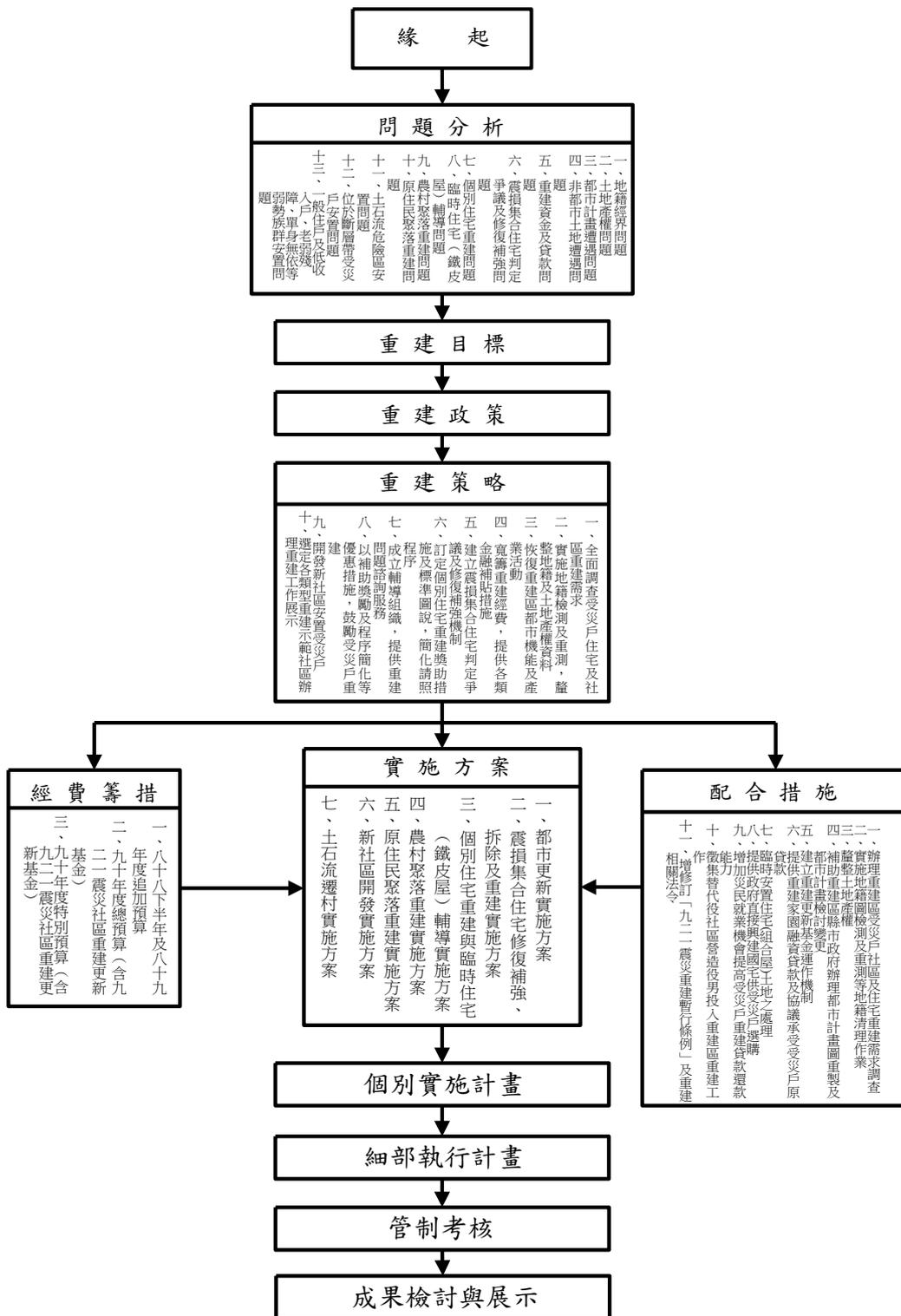


圖 九地建宅與

6-3 二一震重區住政策實施

方案架構

資料來源：行政院九二一震災災後重建推動委員會

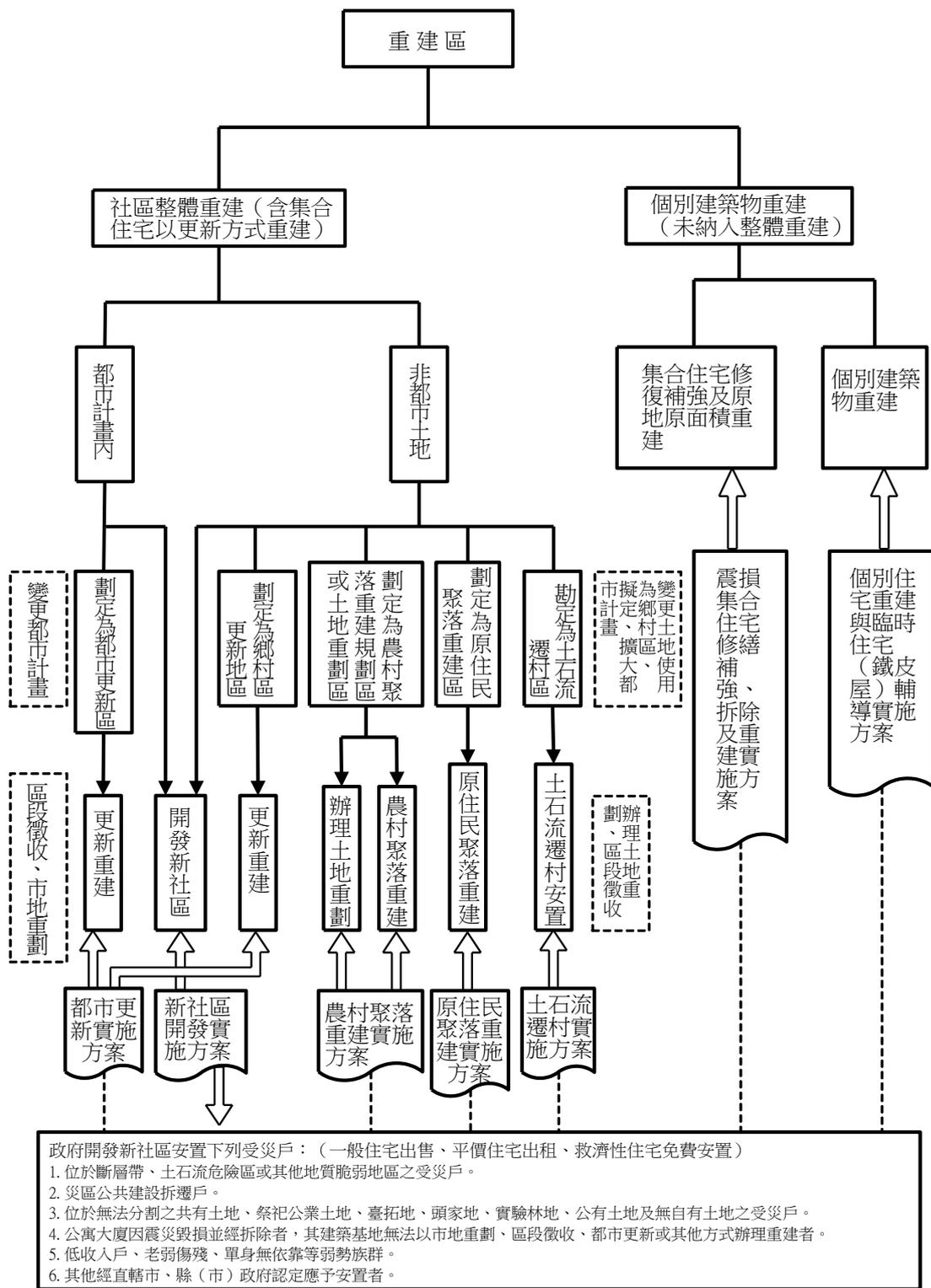


圖 6-4 重建住宅政策與實施方案示意圖

資料來源：行政院九二一震災災後重建推動委員會

依據上述六大目標，作成下列七大重建政策。

- 一、確實掌握及調查受災戶重建意願，積極完成重建工作。

- 二、加速完成地籍清理及都市計畫檢討變更，促進重建區土地規劃利用。
- 三、編列重建特別預算，設置重建更新基金，籌措重建經費，提供金融優惠措施，減輕受災戶重建負擔。
- 四、健全震損住宅判定爭議處理及修復補強機制，提供經費補助及法令技術諮詢，輔導集合住宅住戶順利達成重建方式之共識。
- 五、簡化行政程序，提供獎勵、補助，協助個別住宅重建。
- 六、訂定整體重建實施計畫，完成集合住宅與聚落重建更新工作，滿足重建區住宅需求。
- 七、增修訂「九二一震災重建暫行條例」及重建相關子法規，健全重建法令制度，以利各類型重建任務之順利完成。

依據九二一地震重建區住宅政策與實施方案，彙整重建因應對策分述如下：

第一節 災民安置與重建需求調查

一、災民安置作業

大地震發生後，第一階段之災民安置，由政府提供帳篷在機關學校的空地上或體育場等公有建物，收容需要暫時安置的災民。隨即以發放租金、提供臨時住宅²及優惠承購國宅等方式供災民擇一安置。

- (一) 發放租金；發放租金以每人每月 3,000 元，期限為 12 個月。惟第二年因安置尚未完成，經受災戶再度陳情後，重建會與縣市政府研商依實際調查情形，有條件發給，改為以戶計算每月 8,000 元，第三年發給條件亦相同，詳細於第五章說明。
- (二) 建置臨時住宅；臨時住宅包括組合屋、貨櫃屋或鐵皮屋等，每 1 戶約以 8-12 坪為原則。
- (三) 提供優惠承租購國宅；針對受災戶，內政部營建署提供中部地區之待售國民住宅及新社區等。依受災戶³之經濟能力，以不同租金等級出租，如經政府列冊為

2 臨時住宅

係於緊急命令發布後由各級政府及公益團體提供災區居民臨時安置之用，主要安置對象原為九二一震災受災戶房屋經判定全、半倒尚未修繕或重建完成者，而為有效運用剩餘之住宅發揮社會救助功能，經災區各縣市政府及社政主管機關調查評估屬緊急個案或確有居住之需要者亦可受理安置。

3 受災戶

九二一震災發生，自有房屋經政府判定全倒或半倒，已拆除未重建或未重購完成之受災戶，通稱九二一震災受災戶。

3類似情形包括下列：

- (1) 單親家庭育有未滿十八歲子女，其家庭總收入平均分配全家人口，每人每月未達政府當

低收入戶，為市價租金之三折，中低收入戶及類似情形者，為市價租金之五折出租，一般戶租金為市價租金打七折等。

二、重建需求調查

- (一) 辦理全面性調查：補助臺北縣、苗栗縣、臺中縣、臺中市、彰化縣、南投縣及雲林縣等縣市政府，辦理全面性住宅需求及重建方式能力之調查工作。
- (二) 建置資料庫及統計分析：委託學術專業機構，將重建區縣市政府完成調查之問卷資料，予以建置資料庫並統計分析重建需求。
- (三) 透過受災戶重建意願調查，評估所需開發用地區位：進行受災戶住宅重建需求調查，瞭解對居住面積、住宅型態、經濟負擔能力等基本需求，評估所需開發用地區位。

年公布最低生活費用標準 2.5 倍者。(臺灣省 91 年度最低生活費標準 8,433 元，92 年最低生活費標準 8,426 元)

- (2) 年滿六十五歲以上無扶養義務親屬之獨居老人。
- (3) 戶內共同生活人口中領有中度以上身心障礙手冊，其家庭總收入平均分配全家人口，每人每月未達政府當年公布最低生活費用標準 2.5 倍之家庭。
- (4) 其他經縣市政府認定需要安置之特殊案件。以上並須提供切結書以資自我保證。

第二節 成立重建諮詢及提供獎勵宣導

- 一、成立重建諮詢服務中心：於重建會及中部震災區之各級政府成立重建諮詢服務中心，協助受災戶解決重建問題。
- 二、程序簡化：簡化建築管理、都市計畫審議及都市更新相關作業程序。
- 三、提供不動產諮詢服務及輔導：委託不動產專業機構協助蒐集分析住宅重建遭遇問題，提供受災戶不動產諮詢及輔導辦理災後重建工作。
- 四、經費補助：補助建築物規劃設計費、設置污水處理設施、景觀改善及都市更新作業費用。
- 五、容積獎勵：重建區以都市更新方式辦理重建，適用「九二一震災重建暫行條例」及「都市更新條例」規定者，予以容積獎勵。
- 六、租稅減免：重建區重建給予地價稅、房屋稅、土地增值稅及契稅等減免。

第三節 恢復重建區都市機能及產業活動

- 一、恢復產業機能
 - (一) 提升都市機能及都市安全：檢討斷層帶經過之都市計畫範圍，合理調整土地使用分區管制。
 - (二) 社區重建更新地區公共設施開闢：補助重建區縣市政府辦理新社區聯外道路、大型公園、共同管溝等公共設施及公用設備規劃設計工程費。
 - (三) 引進都市產業活動：以提供受災戶就業機會，增加受災戶收入。
- 二、都市計畫書圖重製及樁位檢測
 - (一) 促進都市計畫土地合理規劃利用：補助重建區縣市政府辦理都市計畫圖重製、樁位檢測及都市計畫擬定、檢討變更。
 - (二) 重塑重建區都市景觀風貌：提昇重建後之都市環境品質。
 - (三) 配合重建進度，優先辦理都市計畫圖說之必要檢討及重製。

第四節 地籍檢測及重測

- 一、成立工作小組：88年(1999)9月29日成立「九二一地震因應小組」，規劃大規模基本控制點檢測及災區縣市之三等控制點補建、新建與地籍圖重測、災區圖解地籍圖數值化等各項急迫性測量工作。
- 二、調配人力：積極協調運用政府機關及民間測量單位相關測量人員投入人力，分期分區限期完成重建區重建地籍之重整工作。
- 三、修改法規：修訂地籍、地權相關法規，促成住宅重建協議之儘速達成。

第五節 震損住宅之處理

震損住宅之處理包括下列各項：

- 一、經判定全倒住宅之處理。(詳第六章第三節)
- 二、經判定半倒住宅之處理：

- (一) 內政部營建署委託「建築師公會及相關專業技師公會等成立修復補強技術服務團」進行輔導。(詳第六章第三節)
 - (二) 政府及財團法人九二一震災重建基金會補助震損集合住宅必要性公共設施修復補強工程經費。(詳本章第六節)
- 三、建物安全評估紅黃單之解除。(詳第六章第三節)
- 四、震災受損建築物最終鑑定：震損建物有重大爭議，當事人或主管縣(市)政府得向行政院公共工程委員會及內政部組成之建築物安全鑑定小組申請鑑定。(另詳第六章第三節)

第六節 集合住宅修復補強與重建

一、集合住宅修復補強

- (一) 輔導機制：內政部營建署委託「建築師公會及相關專業技師公會等成立修復補強技術服務團」進行輔導。(詳第六章第三節)
- (二) 補助機制：有關重建區半倒集合住宅修復補強之補助機制(如附圖一)，說明如下。
 1. 為協助及減輕九二一震災震損集合住宅受災戶經濟負擔，內政部及財團法人九二一震災重建基金會分別頒布「直轄市縣(市)政府辦理九二一震災震損集合住宅必要性公共設施修復補強工程補助及施工抽查作業要點」及「築巢專案補助受損集合住宅辦理修膳補強方案作業要點」，對於震損集合住宅必要性公共設施政府補助修復補強 49%之工程經費，財團法人九二一震災重建基金會補助修復補強 21%之工程經費，社區住戶則需自籌 30%，對於已完成修復者，則由財團法人九二一震災重建基金會補助 21%。
 2. 內政部上開補助作業要點受理日期：自該要點實施日起至民國 91 年(2002)3 月 31 日止。但依九二一震災重建暫行條例第十七條之一規定申請最終鑑定之集合住宅，如最終鑑定評定為可以修復補強者，得於接獲行政院公共工程委員會及內政部會銜之最終鑑定報告書後二個月內，申請參加財團法人九二一震災重建基金會委託財團法人台灣營建研究院辦理，並於修復補強計畫書審查完成後一個月內依本要點規定申請補助。

二、輔導集合住宅重建

- (一) 成立集合式住宅重建服務團：協調建築投資商業同業公會組成集合式住宅重建服務團，負責整體都市更新及集合式住宅重建輔導工作。
- (二) 輔導原地原面積重建之集合住宅申請建築執照。
- (三) 輔導重建區集合住宅重建：瞭解反映住戶意見，整合集合住宅重建組織及輔導都市更新方法，提供建築業投入重建工作管道。

三、集合住宅重建方式

- (一) 外購房屋：住戶經濟能力佳，居住需求迫切，可優先考慮辦理央行重建家園緊急融資外購房屋，以節省時間成本。
- (二) 原地原面積重建：大樓住戶少，經濟能力尚無困難，全體同意原址原樣重建，或雖少數住戶不參加重建，經其他住戶或他人承受其產權後，仍以原面積推動重建。
- (三) 申購新社區或國民住宅：大樓多數住戶已外購房屋，參與原地重建比例甚低（若不足半數，則無法申請臨門方案協助），且無外購房屋之條件，原地重建亦不可行，基於經濟成本考量，可依暫行條例規定，選擇由政府興建之新社區安置，或申請購置國民住宅安置。
- (四) 承租房屋：居民無力承擔舊貸款或新貸款時，居民可慎重參酌自身經濟能力，租屋以求，以符實際。
- (五) 依社會福利制度處理：若居民無固定工作收入，無法負擔租屋生活又負有債務屬弱勢戶者，政府可研擬於一定期間內補貼租金，或由社福單位接軌，依社會福利制度之相關規定，給予如救濟性住宅安置處理等。
- (六) 原地更新重建：大樓住戶較多，住戶間基於原貸款之壓力及經濟成本考量或暫無購屋居住之迫切需求，欲原地重建共識比例高且具還款能力者，可採都市更新方式辦理重建，資金申請由央行重建家園優惠貸款支應；對於其中少數住戶不願或不能參加原地重建部分，則可循招攬投資管道或申請財團法人九二一基金會臨門方案協助，以解決該等住戶權利補償及更新重建費用問題。

第七節 新社區開發模式

- 一、研擬取得成本較低土地，變更為可建築用地：縣市政府為安置受災戶選擇適合新社區區位土地以協調價購、一般徵收、土地重劃或區段徵收方式辦理開發，並依實際需要集中劃設安置受災戶所需土地。
- 二、建立新社區開發審議機制：擬定新社區開發勘選、評估、設計準則，配合整體規畫，達成安置受災戶之重建目標。
- 三、訂定新社區開發作業相關規範：訂定開發新社區各項相關作業規範，採整體規劃開發提高土地經濟利用價值及提昇居住環境品質，並有效均衡城鄉發展。
- 四、運用民間資源開發新社區：民間所興建住宅部分可減少政府開發新社區規模，大幅減輕政府負擔；惟需規範民間開發區位、規模及興建住宅數量，避免供需未能平衡，浪費土地資源。
- 五、興建一般住宅及平價住宅解決住宅問題：興建一般住宅出售給一般受災戶及興建平價住宅由縣市政府出租管理及安置老弱殘障、單身獨居老人及未成年受災戶居住解決住宅問題。
- 六、受災戶申請配售土地：開發新社區提供可建築用地供受災戶申請配售土地自行興

建住宅解決居住問題，如斗六嘉東新社區之開發模式。

- 七、選定重建示範社區：選擇包括依原建築基地面積及原樓地板面積重建之集合住宅、依都市更新方式辦理重建之集合住宅、鄉村區及都市計畫住宅區之住宅社區更新、農村聚落重建及原住民聚落重建等示範計畫。
- 八、辦理展示及宣導：除定點展示外，亦將製作成各類宣導資料，隨受災戶重建需求調查時分發或透過重建區各項活動予以宣傳。

第八節 個別住宅重建簡化及補助

- 一、簡化請照程序：訂定「九二一震災重建區建築管理簡化規定」。
- 二、補助設置污水處理設施：以住戶為單位鼓勵設置污水處理措施，確保重建區重建後之居住環境品質。
- 三、成立個別建築物重建服務團：協調建築師公會組成個別建築物重建服務團，負責個別建築物重建輔導工作。
- 四、補助重建規劃設計費用：減輕受災戶重建之負擔，並藉此吸引民間專業積極投入重建區重建行列。
- 五、製作標準圖說：提供民眾設計安全美觀之建築物型式參考圖說自由選用，引導創造優美建築景觀，同時簡化申請建築許可手續。

第九節 資金籌措與貸款

- 一、籌措重建經費：編列重建特別預算，包括公務預算及設置重建更新基金，補助、撥貸及投資住宅重建及社區開發、更新相關經費。
- 二、提供專案貸款及信用保證：提供 1,000 億元重建家園緊急融資專案貸款及 18 億元專案貸款信用保證，以解決受災戶重建經費不足問題。
- 三、協議承受舊貸款：依金融機構協議承受受災戶房屋貸款建物及其土地 部分相關機制，協調解決受災戶原貸款問題。
- 四、利息補貼產權出讓：依據「九二一震災重建暫行條例」第五十二條之一規定，對公寓大廈因震災毀損辦理原地重建時，不願參與重建之區分所有權出讓，受讓人向金融機構申請融資貸款者，由重建基金予以利息補貼。
- 五、原購屋貸款利息補貼：

(一) 法源依據

1. 依「九二一震災重建暫行條例」第五十三條第五項規定：「依第五十四條規定辦理利息補貼之原購屋貸款，於依緊急命令第二點相關規定之優惠貸款額度範圍內，其原購屋貸款利息與該條補貼之利息及依該優惠貸款規定應由借款人負擔之利息之差額，由社區重建更新基金補貼之」。
2. 依九二一震災重建暫行條例第五十四條規定：「災區居民因震災毀損而經政府認定之房屋及土地之原貸款，得先依緊急命令第二點相關規定之優惠貸款額

度範圍內，予以利息補貼，如有餘額仍得適用緊急命令第二點相關規定」。

(二) 利息補貼額度

受災戶以提供其自有住宅為擔保向金融機關申借之購屋貸款為限，於 350 萬元額度內，由政府提供利息補貼，使災民原房貸 150 萬元額度內負擔利率為 0，150 萬元至 350 萬元負擔利率為 3% (91 年 11 月開始調降為 2%)；原房貸利率差額部分，分別由中央銀行及九二一震災社區重建更新基金（向營建署申請）補貼之。災民可經由原貸款金融機構申請政府利息補貼，即可降低原貸款利息負擔。

(三) 計算基準

1. 中央銀行補貼之計算基準

最高以貸款餘額 350 萬元為限，其中原房貸於餘額 150 萬元以內，按郵匯局一年期定期儲金機動利率計算，逾 150 萬元至 350 萬元部分，補貼利率按郵匯局一年期定期儲金機動利率減 3% 計算，惟若原貸款利率低於郵政儲金匯業局一年期定期儲金機動利率者，則補貼利率以該原貸款利率替代上述之郵政儲金匯業局一年期定期儲金機動利率計算補貼之。

2. 九二一震災社區重建更新基金補貼之計算基準

補貼利率為「原購屋貸款利率」減「中央銀行利息補貼利率」減「原借款人負擔利息之利率」。

(四) 受災戶優惠額度運用

倘受災戶就原貸款餘額申請中央銀行及社區重建更新基金利息補貼，其金額低於 350 萬元部分，依九二一震災重建暫行條例第五十四條規定，受災戶可再就該餘額申請購屋或重建貸款，為利於餘額申貸之控管，受災戶限向原貸金融機構申請辦理。至於 350 萬元中，150 萬元零利率部分，究先適用於原貸款餘額或新購屋、重建貸款，由受災戶自行選擇，一經選擇，不得再更換。

第十節 相關法令增修

一、震災初期訂定之法令

為配合九二一震災災後重建需要，除由總統於 88 年 (1999) 9 月 25 日發布緊急命令應變外，行政院亦提出「九二一震災重建暫行條例」草案，經立法院三讀通過，奉總統於 89 年 (2000) 2 月 3 日公布施行，上開條例之制定，除銜接緊急命令之執行效力外，亦為災後重建之根本法源依據。

總統頒布緊急命令之主要宗旨，在於突破現行法令之規定，以提升救災與重建之行政效率。上開條例為銜接緊急命令之效力，持續推動於緊急命令期間即已著手進行之重建工作，故就進行重建工作所遵循之行政程序，予以適當、必要之簡化。針對執行社區重建之各項前置作業，如禁、限建區域範圍之劃定、土地測量、地籍整理、都

市更新計畫、鄉村區、農村聚落及原住民聚落重建計畫之申辦程序、重建用地之配合、共有土地之處理等相關程序，皆定有排除現行法令以縮短行政流程之規定。另對於各級政府執行各項重建時所涉及之地政、營建、經濟相關業務，亦定有縮短現行法行政流程之規定，俾利政府迅速有效完成各項重建配合措施。此外，暫行條例乃授權訂定相關子法，以解決建物原地重建、斷層帶建地、鄉村區、農村聚落、原住民聚落重建等事宜，例如：訂定「九二一震災災區建築管理簡化規定」、「九二一地震災區國私有土地交換作業辦法」、「九二一震災農村聚落重建作業規範」等法規命令。

二、暫行條例修正後增修之法令

社區及住宅重建牽涉之問題繁多，上開條例制定施行後，有關災區地籍測量之實施、集合式住宅之重建、農業用地興建農舍、安置受災戶用地之取得等等問題，仍亟待解決，為因應災區民眾之重建需求，爰於 89 年（2000）下半年進行條例之重大修正。修正後之條文授權各主管部會訂定相關之子法，主要計有「九二一震災災區重新實施地籍測量辦法」、「九二一震災災區農業用地興建農舍暫行辦法」、「九二一震災受損建築物安全鑑定小組作業要點」、「以土地重劃區段徵收開發新社區安置九二一震災受災戶土地之處理及配售作業辦法」等法規命令。

而後，復因有關災區震損公寓大廈重建及修復補強、弱勢受災戶之安置、利用公有非公用土地開發新社區以安置受災戶之土地及地上建物之計價及處分等等問題，仍亟需尋求對策予以有效解決，重建會爰於 90 年（2001）下半年，邀集各有關部會共同研商上開條例之第二次修正工作，修正草案嗣經報請行政院審查及立法院審議，歷經多次政黨協商會議，終於 92 年（2003）1 月 14 日三讀通過，並奉 總統於同年 2 月 7 日令公布增訂及修正。而主要之修正重點內容仍以住宅重建為主，因此配合修正或增訂之主要法規計有「九二一震災臨時住宅分配及管理辦法」、「九二一震災出租先租後售及救濟性住宅安置受災戶辦法」、「九二一震災臨時住宅拆遷辦法」、「九二一地震受災戶震災毀損房屋原擔保借款利息補貼作業程序」、「九二一震災震損公寓大廈原地重建融資額度及利息補貼作業辦法」等。

綜而言之，自 89 年（2000）6 月起至 92 年（2003）2 月止，暫行條例計歷經二次重大修正，而中央各有關部會（含重建委員會）須配合訂定(或修正)之相關子法，總計有 37 項，其中與「住宅及社區重建」業務有關的項目占最多。經彙整此二年多期間，相關機關針對有關社區及住宅重建業務所發布之法規命令及訂頒之行政規則，統計分類如表 6-2。其詳細之法規目錄，請參照附表一。

表 6-2 九二一震災重建住宅及社區相關法令彙整表

編號	名稱
一	個別建築物、震損集合住宅業務類計 17 項

二	地政相關業務類計 5 項
三	原住民聚落重建業務類計 3 項
四	都市更新基金業務類計 8 項
五	都市更新重建業務類計 5 項
六	農村聚落重建業務類計 2 項
七	新社區開發業務類計 19 項

資料來源：行政院九二一震災災後重建推動委員會

有關住宅及社區開發，在執行過程中為配合實際及順應災民所需，曾提增修部分法令，以利加速完成重建，曾辦理增修之主要法令彙整如表 6-3。

表 6-3 住宅及社區重建摘錄部分增修法令彙整表

序號	增修日期	法 令 名 稱
1	92.9.12	九二一災後更新重建權利變換產權移轉作業手冊
2	92.7.28	九二一震災重建地區示範性社區重建地質鑽探經費補助作業要點
3	92.7.25	九二一震災出租先租後售及救濟性住宅安置受災戶辦法
4	92.6.25	九二一震災重建新社區開發、都市更新地區內土地徵收及地上物拆遷補償費撥貸、補助作業須知
5	92.6.16	九二一大地震災區個別建築物重建規劃設計費獎勵要點
6	92.6.09	震災後危險建築物緊急鑑定作業基準
7	92.4.30	九二一震災鄉村區重建及審議作業規範
8	92.4.11	九二一震災個別住宅重建修繕景觀改善獎勵補助要點
9	92.3.14	九二一地震受災戶震災毀損房屋原擔保借款利息補貼作業程序
10	92.2.26	九二一震災災區建築管理簡化規定
11	92.2.26	金融機構辦理九二一震災售讓公寓大廈區分所有權人產權貸款之利息補貼額度及申辦作業程序
12	92.2.25	九二一震災臨時住宅分配及管理辦法
13	92.2.25	九二一震災震損公寓大廈原地重建融資額度及利息補貼作業辦法
14	92.2.19	九二一災後更新重建之權利變換現金補償作業手冊
15	92.2.18	加速九二一重建區原住民及鄉村聚落簡易住宅重建獎勵補助要點

資料來源：內政部營建署

製表日期：92 年 12 月 1 日

為推動「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」；內政部自民國 90 年（2001）4 月成立「九二一地震重建區住宅政策與實施方案執行協調專案小組」，由各機關、單位、團體之代表委員組成專案小組（委員名單如附表二、附表三），其主要目的為協助法令之研修、重建業務之協調推動等，由內政部常務次長為召集人。原訂每兩週召集開會一次，為加速重建，自民國 90 年（2001）8 月起改為每週開會一次，至民國 92 年（2003）12 月起，因考量重建工作已近尾聲，相關需要部會協調工作相對減少，因此再調整回每兩週召開一次，截至民國 95 年（2006）2 月 4 日止共計召開 162 次會議。

九二一震災重建暫行條例公布實施後，為因應執行情形而檢討解決各項重建問題，復由各主管業務單位再提請增（修）訂部分條文，摘要說明如下。

- （一）為加速協助災區產業復甦於 90 年（2001）10 月 17 日華總一義字第 9000202680 號令公布九二一震災重建暫行條例增訂第七十四條之一條文。
- （二）為因應震災土石災害及毀損房屋認定等便民措施而於 92 年（2003）2 月 7 日華總一義字第 09200020070 號令公布實施九二一震災重建暫行條例增訂第六十八條之一及修正第十三條等計 20 條。
- （三）為因應臨時住宅之安置，對於組合屋災民延長居住時程之認定，行政院於 93 年（2004）1 月 12 日院臺內字第 0930001187 號令公布九二一震災重建暫行條例第二十三條條文之修正。

第五章 主要重建工作

九二一震災造成逾 10 萬戶房舍毀損，重建工作經緯萬端，本章依災害發生初期之安置計畫、產權處理及地籍複丈、環境敏感區位（含斷層帶、土石流危險區位以及協助以地易地處理）及住宅興建等分別紀錄實際籌辦過程。

第一節 安置計畫

大地震發生後，第一階段之災民安置，由政府提供帳篷在機關學校的空地上或體育場等公有建物，收容需要暫時安置的災民。政府以發放租金、提供臨時住宅及優惠承購國宅等方式供災民擇一安置，說明如下。

- 一、發放租金：發放租金以每人每月 3,000 元，期限為 12 個月。但震災重建並未如預期迅速，故再增第二年房租補助，第二年房租補助即予限定對象，重建會依九二一震災租金補助的「排富條款」，確立發放對象，該會將比照國宅出租標準，以臺灣省每戶年收入在 54 萬元以下，臺北市 89 萬元以下，且能提出房屋租賃證明者，可向縣市政府提出申請，將原本按人頭每月補助 3,000 元的作法，改為每戶每月按實際租賃金額補助，但每月最高以補助 1 萬元為限，如未檢具租賃契約者，則每戶每月補助 5,000 元，兩者受災戶可擇一領取。由於九二一震災發生後，租金從寬發放情形衍生不少爭議問題，故第二年租金申領期間，重建會強調，租金核發應從嚴認定，一定要有租賃契約且有居住事實，如有造假依法究辦，第三年將不再發給租金，且應同步清查組合屋居住現況，以利災民早日自力更生。
- 二、承購國宅：重建會與內政部公告全倒和半倒戶承購國宅作業規定，申購有效日期展延至暫行條例適用截止日，其配售價格以原價打七折為原則。經統計全省有 14 個縣市計 31 個國宅社區多達 4,000 多戶可供配售。
- 三、建置臨時住宅：臨時住宅包括組合屋、貨櫃屋或鐵皮屋等，每 1 戶約以 8-12 坪為原則。民國 88 年（1999）10 月 1 日重建會開會決定，一個月內完成 5,000 戶以上的組合屋，提供受災戶臨時住宅安置之用。緊急安置期間，已發包臨時屋 1,840 戶，另由日本捐贈無償提供之組合屋為 1,000 戶，以及由民間熱心團體捐贈約 3,000 戶（含佛教慈濟基金會興建部分）。截至民國 91 年（2002）1 月 15 日，災區共建置組合屋 112 處計 5,854 戶，安置受災戶 5,274 戶，其餘作為管理中心及保安用途等公共使用，各地區戶數計有苗栗縣 3 處 103 戶、臺中市 3 處 218 戶、臺中縣 23 處 1,481 戶，南投縣 81 處 4,031 戶、雲林縣 1 處 14 戶、嘉義縣 1 處 7 戶等，分布地點如附表四，組合屋配置實景如圖 6-5 及圖 6-6。



圖 6-5 南投縣中寮鄉耐基
二村組合屋

拍攝日期：92 年 11 月 30 日

拍攝者：項君怡



圖 6-6 臺中縣大里市大愛新村組合屋

拍攝日期：92 年 7 月 8 日

拍攝者：項君怡

依重建會於民國 88 年 (1999) 10 月 21 日統計，具名認養興建災區組合屋之公私機關、團體或慈善機構單位名稱之統計情形如下：

- (一) 國防部：南投縣埔里鎮、南投市、水里鄉、草屯鎮，臺中縣東勢鎮，臺中市北屯區及苗栗縣卓蘭鎮，共計 7 個鄉鎮市。
- (二) 內政部營建署：南投縣鹿谷鄉、竹山鎮，臺中縣新社鄉及太平市，共計 4 個鄉鎮市。
- (三) 慈濟功德會：南投縣名間鄉、集集鎮，臺中縣豐原市、大里市及霧峰鄉共計 5 個鄉鎮市。
- (四) 世界展望會：南投縣仁愛鄉 (女青年會協辦)、信義鄉，臺中縣和平鄉及霧峰鄉 (原住民的部分)，苗栗縣泰安鄉，共計 5 個鄉鎮。
- (五) 長榮重工公司：南投縣魚池鄉。
- (六) 國際佛光會中華總會：認養南投縣中寮鄉。
- (七) 遠鼎建設公司：臺中縣石岡鄉。
- (八) 寶成建設公司：南投縣國姓鄉。

四、提供優惠承租 (購) 國宅及新社區平價住宅

內政部營建署於民國 91 年 (2002) 底提供中部地區之待售國民住宅、新社區等共 5,988 戶。依受災戶之經濟能力，以不同租金等級出租，如經政府列冊低收入戶者，為市價租金之三折，中低收入戶及類似情形者，為市價租金之五折出租，一般戶租金為市價租金打七折等。

(一) 承租平價住宅對象資格：

- 1. 列冊之低收入戶：家庭總收入平均分配至全家人口，每人每月未達政府當年度最低生活費用標準者。
- 2. 中低收入戶：家庭總收入平均分配至全家人口，每人每月逾政府當年度最低生

活費用標準，惟未達標準之 1.5 倍，且其所有不動產在新台幣 390 萬元以下者

3.其他類似情形住戶：由縣(市)政府認定應予安置並報經重建會後修正為內政部核定者。

(二) 提供國宅做為平價住宅出租：

1.臺中市政府國民住宅租賃地點為國安、虎嘯中村、光大、大慶等四處國民住宅

2.臺中縣政府國民住宅租賃地點為健康國民住宅、社皮國民住宅、新社等三處國民住宅。

(三) 內政部亦迅速函請各直轄市及縣市政府調查提報剩餘之國民住宅社區，提出剩餘戶供震災受災戶選購，以協助立即安置使用，已完成各縣市配售戶數如表 6-4

表 6-4 直轄市、縣(市)政府辦理震災受災戶國宅配售戶數統計一覽表

縣市別	統一公告 前自行辦 理簽約交 屋戶數	第一次公告 簽約交屋戶 數 (88.10.12 ∩ 88.10.29)	第二次公告 簽約交屋戶 數(88.12.06 ∩ 89.03.24)	第三次公告 簽約交屋戶 數(89.10.18 ∩ 94.02.04)	第四次公告 簽約交屋戶 數(94.05.09 ∩ 95.02.04)	合 計
基隆市		6	5	-		11
新竹市		32	23	9		64
臺中市	98	413	46	71		628
臺南市		12	-	-		12
臺北縣		180	78	13		271
桃園縣		12	1	-		13
臺中縣		22	28	2		52
南投縣		55	56	-		111
彰化縣		4	5	1		10
雲林縣		1	-	-		1

嘉義縣		1	-	-		1
臺南縣		1	-	-		1
屏東縣		2	1	-		3
花蓮縣		-	1	-		1
臺東縣		-	-	-		-
高雄市		8	8	3	(期限尚未屆滿)	19
合計		749	252	99		1,198

統計日期：95.02.04；資料來源：內政部營建署

五、市場空屋媒合機制

為運用有關資源解決九二一地震受災戶居住需求，有效消化房市餘屋，內政部營建署建置「九二一震災重建建築專案網頁」，期透過電腦網路資訊媒合方式，連結提供法拍屋、新成屋、國民住宅及一般民間租售房屋等「住宅供給」及重建相關服務資訊網站，俾利受災戶獲取購（租）屋及重建相關資訊。

「九二一震災重建建築專案網頁」連結之資訊，法拍屋部分係以臺中、南投地方法院及臺灣銀行等 27 家金融機構所提供之資訊為主，約可查得 6,000 筆法拍屋及銀行自行承受之住宅資料；出售住宅部分，係以建設公司及網路中提供住宅出售之網站為連結對象，約可查詢中部地區 7,500 筆以上之出售住宅資訊；另出租住宅部分，係鏈結至提供住宅出租資訊之網站為主，中部地區約可查得 5,000 筆以上之出租住宅資訊；至於國民住宅資訊部分，則以營建署彙辦各縣市待售國民住宅之資訊為主，其最大量時曾提供 5,127 戶待售資訊。

第二節 產權處理及地籍複丈

一、充實人力及設備

受地震影響而發生土地界址錯動者，以臺中縣與南投縣最為嚴重，各土地所有權人為重建家園必須儘速釐清界址，紛紛向當地主管之地政事務所申請土地複丈，臺中縣各地政事務所，受理人民申請土地複丈、建物測量件數，約為地震前之 2 倍；南投縣地政事務所受理件數，則激增為原來之 3 倍以上，致災區各縣市政府地籍測量人力無法因應，各地政事務所排定施測時間長達 50 至 60 天，其中南投縣埔里地政事務所更高達 80 餘天，難以滿足災民急切重建家園需求。為解決災區地政事務所人力不足問題，經內政部「九二一地震災後重建工作土地測量小組」第四次會議決議，除請災區各縣政府調派測量人力全力趕辦外，並協調非災區之縣市調派測量人員予以支援，以加速災區複丈工作之進行。經協調結果，由臺北市政府、高雄市政府及臺灣省部分縣市政府，調派測量人員支援，使九二一震災後暴增之土地複丈測量案件，得以縮短時

間完成，滿足民眾重建需求。

二、增設協調產權糾紛之組織

為有效處理界址（產權）糾紛，依「九二一震災重建暫行條例」第九條規定，各直轄市、縣（市）政府應設置不動產糾紛調處委員會，內政部於民國 89 年（2000）4 月 25 日以台（89）內地字第 89628864 號發布「直轄市、縣（市）九二一震災災區不動產糾紛調處委員會組織規程」，作為協調會組織之依據，以協助處理受災土地所有人之產權糾紛。

九二一大地震也震出了臺灣既有的共有土地產權紛爭問題，例如老舊伙房厝等共有土地重建問題、公有地被占用問題，及因地震擠壓所造成的易位致地籍圖、簿面積與現場位址不符之土地界址爭議。自 88 年(1999)10 月至 92(2003)年 12 月止，政府推動震災重建區地籍圖之重測、利用圖解地圖數值化以及災區土地複丈、地籍整理等，積極辦理土地鑑界等地籍測量業務，釐正土地經界以利重建，有關較詳細之測量經過將於本篇之第七章第一節再詳述。

第三節 環境敏感區位處理

九二一地震造成中部山區大規模山崩及地滑，產生大量砂石堆積於山谷、河床，大量雨水造成土石流危害村落田園。

車籠埔斷層錯動破裂長度累計約一百餘公里，產生土壤液化、地形隆起等現象，造成住宅社區及公共設施嚴重損壞。受損地區之縣市政府對於斷層帶或土石流危害土地依據法規發布禁限建或遷村，未來經評估確實不能再於原地重建之受災戶，需另覓可建築用地興建住宅，其相關重建措施說明如下。

一、車籠埔斷層帶之禁限建

車籠埔斷層破裂帶主要係沿臺中、南投一帶之山脈與平原交接處南北向東傾斜 26 度延伸（圖 6-7）。

車籠埔斷層線經以一千分之一地形圖測繪後，以車籠埔斷層線為中心，禁限建範圍為車籠埔斷層線兩側各十五公尺範圍內之帶狀地區，其所經過之主要縣市及鄉鎮之都市計畫行政區如表 6-5。

表 6-5 車籠埔斷層經過之縣市（含鄉鎮市之都市計畫區別）一覽表

編號	縣市別	鄉鎮市	編號	縣市別	鄉鎮市
1	苗栗縣	卓蘭鎮	9	臺中縣	太平市 (太平及中平)
2	臺中縣	和平鄉	10	臺中市	北屯區
3		東勢鎮	11	南投縣	草屯鎮

4		石岡鄉 (石岡水壩)
5		豐原市
6		潭子鄉
7		大里市
8		霧峰鄉

12		南投市 中興新村
13		中寮鄉
14		名間鄉
15		竹山鎮 (竹山及延平)

資料來源：內政部營建署



圖 6-7 車籠埔斷層位置圖

資料來源：內政部營建署

重建會於民國 88 年 (1999) 11 月 4 日原則決定，將依據已完成測設之車籠埔斷層線五千分之一地形圖，在斷層帶二側規劃出適當的區域，實施暫時禁限建。至於暫時性禁限建的範圍，經內政部營建署研討後已於民國 88 年 (1999) 底公告。

有關暫時禁限建實施期限，民國 88 年 (1999) 12 月底國科會完成都市計畫地區內車籠埔斷層線一千分之一測量地形圖，至於非都市計畫地區內車籠埔斷層線一千分之一測量地形圖於民國 89 年 (2000) 4 月底完成。另為配合地震造成地形變異的地籍資料重新整理，依據內政部營建署編印之 921 大地震都市計畫區及鄉村區建物毀損調查圖集資料，都市計畫地區已於民國 88 年 (1999) 10 月 25 日，而非都市計畫地區則於民國 88 年 (1999) 11 月 22 日完成調查。

斷層帶之處理說明如下：

(一) 禁限建及管制原則說明

1. 公有建築物一律禁止興建。
2. 私有建築物高度以不超過二層樓及簷高不超過 7 公尺，得特許興建，並限作自用農舍或住宅使用。

(二) 禁限建辦理經過

1. 內政部營建署復於 88 年 (1999) 12 月 24 日完成都市計畫區內車籠埔斷層線一千分之一測量地形圖，即函請苗栗縣、臺中縣、臺中市、南投縣政府辦理各該都市計畫斷層帶案之通盤檢討辦理禁限建，依據都市計畫法第八十一條規定，於 88 年 (1999) 12 月底完成公告作業。
2. 內政部營建署又於 89 年 (2000) 5 月 18 日完成非都市土地部分之車籠埔斷層線一千分之一測量地形圖，再函請苗栗縣、臺中縣及南投縣政府辦理禁限建，經苗栗縣等三縣政府 (臺中市無非都市土地之地區) 依據實施區域計畫地區建築管理辦法第四條之一，於 89 年 (2000) 5、6 月即完成公告禁限建，公告如表 6-6。

表 6-6 各縣市政府車籠埔斷層一千分之一禁建圖公告時程表

縣市別	都市計畫區	非都市土地
苗栗縣政府	88.12.30	89.05.24
臺中縣政府	88.12.31	89.06.09
臺中市政府	88.12.31	(無非都市土地)
南投縣政府	88.12.30	89.06.17

資料來源：內政部營建署。

註：都市計畫區禁建期滿後，均由擬定機關辦理完成通盤檢討。

3.有關禁限建範圍之影響土地面積約 366 公頃，各鄉、鎮、市之分區概算如下表 6-7。

表 6-7 禁限建範圍土地面積概估表 單位：公頃

鄉鎮	用地	都市計畫區內					非都市 土地 (6)	總計 =(5)+(6)
		住宅區 (1)	公共 設施 (2)	其他可 建地 (3)	非發展 用地 (4)	小計(5) =(1)+(2) +(3)+(4)		
卓 蘭		0.52	0	0	1.30	1.82	18.93	20.75
和 平		0	0	0	0	0	9.71	9.71
東 勢		0.07	0	0	2.42	2.49	19.24	21.73
石 岡		1.89	0.14	0	26.61	28.64	4.54	33.18
豐 原		5.37	0.28	0.24	14.14	20.03	5.91	25.94
潭 子		0	0	0	0	0	12.33	12.33
大 里		0	0	0	0	0	8.33	8.33
太 平		0	0	0	1.24	1.24	26.95	28.19
霧 峰		2.79	2.13	0.34	7.69	12.95	28.22	41.17
臺中市		0.87	1.01	0	10.26	12.14	0	12.14
草 屯		3.91	0.51	0.53	8.98	13.93	7.67	21.60
南 投		3.39	4.09	0.10	6.56	14.14	13.56	27.70
名 間		0	0	0	2.67	2.67	25.34	28.01
中 寮		0	0	0	0	0	1.31	1.31
竹 山		1.22	0.29	0.35	3.43	5.29	68.57	73.86
合 計		20.03	8.45	1.56	85.30	115.34	250.61	365.95

資料來源：內政部營建署。

註：1.都市計畫區住宅區約二十公頃，公共設施用地約八公頃。

2.都市計畫區非發展用地，為農業區、保護區、行水區、風景區等。

4.斷層帶土地禁限建處理；將斷層經過之土地區分為都市地區及非都市地區，說明如下。

二、斷層帶重建替代措施

(一) 斷層帶兩側各 15 公尺經公布禁限建後，有關建築用地之重建，可視實際情形以限制使用方式(非全部禁止使用)，採下列途徑解決：

1.原地低密度重建。

2.辦理跨區市地重劃、區段徵收。

3.作為毗鄰建築基地之法定空地或容積移轉。

4.於原有合法建築物同一鄉、鎮、市其他自有適當土地申請重建。

(其區位不得影響國土保安及土石涵養，並與鄰地相容)

5.另行開發新社區或以地易地方式供安置房屋全倒受災戶。

6.變更為公共設施用地予以徵收或協議價購。

(二) 配合措施

1.由內政部營建署督促及輔導重建區地方政府依前述解決對策，研擬各鄉、鎮、市具體重建處理方案，並加速完成都市計畫檢討重製。

2.斷層帶土地採用上述重建對策，如涉都市計畫或非都市土地分區及用地變更，應依都市計畫相關法令及非都市土地使用管制規則規定辦理。

3.都市計畫外斷層帶土地擬採行對策時，由內政部地政司配合修訂非都市土地使用管制規則之規定(第三十八條之一)，並請各縣(市)政府配合辦理。

4.採行相關對策時，其所需經費由各縣(市)政府詳提計畫報重建會研擬補助。

三、以地易地

申請以地易地之條件為災區原已建築使用之私有建築用地，需經變更為非建築用地，且災後未獲配國民住宅或其他政府所興建之住宅者，可以申請與鄰近非公有土地辦理交換。重建會並成立專案小組督導災區縣市政府協助申請以地易地作業。截至 95 年(2006)2 月 4 日，協助臺中市大坑斷層帶、臺中縣金巴黎集合住宅社區及臺中縣豐原水源重劃區等易地重建。

臺中市政府為解決北屯區斷層帶附近震損戶之重建，以國有土地(座落臺中市北屯區軍和段 162 地號等土地，面積為 8,246.96 平方公尺，為都市計畫區，原編定為「市 1-30」市場用地)與臺中市斷層帶附近地區因震災損毀之已建築用地，斷層帶兩側各 100 公尺範圍內受災戶進行交換，計規劃 78 筆標準宗地供選配交換及完成聯外道路興闢。

四、土石流遷村

九二一大地震，造成中部山區大規模山崩，土石流災區發生地區計有苗栗縣卓蘭

鎮、臺中縣和平鄉、東勢鎮、南投縣埔里鎮、仁愛鄉及阿里山鄉等。部分災戶以採原地整治修護重建，但為謀求災區民眾居住安全，經協商溝通後，土石流災區受災戶願意配合集體遷村，經政府勘選並順利執行開發用地之取得，如南投縣埔里鎮北梅新社區（蜈蚣里）及中寮鄉清水村新社區等。依行政院農業委員會水土保持局委託財團法人成大研究發展基金會及中華民國工程環境學會調查，於 89 年（2000）3 月份所完成成果報告：「中部地區土石流危險溪流共計 370 條，影響房屋戶數 2,654 戶；危險村落共有 65 處 357 戶住家因地震引發之土砂災害必須予以工程處理、退縮建地或遷建」。其中建議遷建者計 12 處 71 戶。（表 6-8）

表 6-8 高潛在危險村落 12 處土石流遷村(建)一覽表

序號	鄉鎮別	村鄰里	原地址	遷建地點			
				戶數	社區名稱	面積(公頃)	容納戶數
1	和平鄉	自由村 10-11 鄰	東崎路 2 段三叉巷(三叉坑)	34	自由村三叉坑	3.46	46
2	埔里鎮	蜈蚣里	中山路 1 段 17 號(埔里藝之村)	3	埔里北梅社區	3.43	184
3	埔里鎮	蜈蚣里	光榮路 5 巷 10、11 號	2			
4	中寮鄉	清水村	月桃巷	3	中寮清水村(龍眼林段)	0.50	20
5	中寮鄉	清水村 12 鄰	月桃巷 17、17-1、18 號，頂坑巷 18 號	8			
6	中寮鄉	清水村 12 鄰	月桃巷 18-2、19-2、21、25 號	4			
7	中寮鄉	清水村	月桃巷 1-1、2 號	2			
8	北屯區	東山里 8 鄰	東山路 115 號	3	房屋背面山坡經林務局設置擋土牆完竣不願遷住。		
9	中寮鄉	和興村 12 鄰	永樂路 183-3 號	1	已作安全設施住戶不願遷住		
10	中寮鄉	福盛村 10 鄰	二尖路福山巷 118 號	1	已作安全設施住戶不願遷住		
11	鹿谷鄉	初鄉村 6 鄰	中正路 3 段 25、47、49、51、53、57 號	7	已作護坡設施住戶不願遷村，經公所研議與廣興村光華巷拆遷戶安置合併辦理。		
12	古坑鄉	草嶺村 5 鄰	秀嶺飯店員工宿舍	3	該坡面之滑崩業經水保局第三工程所整治完竣。		

合 計	71		7.39	250
-----	----	--	------	-----

資料來源：行政院九二一震災災後重建推動委員會。

製表日期：91 年 12 月 31 日

(一) 辦理方式

1. 集體遷村；由地方政府選定適當且安全區位之公有非公用土地或公營事業土地或私地，以土地重劃、區段徵收或協議價購方式取得土地，開發新社區興建一般及平價住宅以租售或救濟方式安置受災戶。

除埔里蜈蚣里、中寮清水村及和平三叉坑等三處，係針對土石流危險區遷住戶所開發之新社區供安置外，另重建會積極推動之新社區開發地區（包括南投茄苳、東勢及第、竹山柯子坑、太平德隆、石岡新石城、埔里南光、大里菸類試驗所等）亦可供安置土石流危險區遷住戶。

2. 個別安置；係針對零星受災戶之輔導，運用各項優惠貸款個別建、購住（國）宅或安置於新社區。並由九二一震災社區重建更新基金提供無息建築融資及由重建會協調相關部會編列預算補貼利息，以協助遷住戶重建。
3. 由行政院經建會組織「土石流遷村小組」，統籌研議遷村規劃作業，由農委會針對土石流潛在危險村落及遷村需求戶數調查，並由重建會提供已進行勘查及辦理中可供遷村使用之 20 餘處新社區開發地點資料，及請台糖公司提供大面積（30 至 50 公頃）土地以供進一步評估及規劃遷村作業。

(二) 辦理情形

土石流危險區遷村計畫，主要辦理地區計有南投縣埔里鎮、中寮鄉及臺中縣和平鄉等，分別說明如下。

1. 南投縣埔里鎮：位於蜈蚣里計二處，以土石流危險區受災戶意願調查為依據，經選定台糖土地開發新社區，面積 3.43 公頃土地經徵收後，由南投縣政府擔任開發主體，並於 91 年（2002）5 月 17 日委託專業營建管理顧問公司研提綜合規劃書及概算，依相關作業要點規定程序及補助標準辦理申請補助作業，並於 91 年（2002）11 月 19 日與承包商簽訂工程契約辦理開發。本計畫（新名稱為北梅新社區）可容納 184 戶，於 92 年（2003）6 月 6 日動工，93 年（2004）10 月完成遷村。
2. 南投縣中寮鄉：位於清水村計 4 處，經選定國有土地鄉村區乙種建築用地 0.5 公頃，可容納 20 戶，由受災戶共同承租並自行委託興建，公共設施工程經費經農委會水保局核定並委由南投縣政府執行，91 年（2002）6 月公共設施開始施工，92 年（2003）3 月房舍動工興建，已在 92 年（2003）12 月完工進住，新名稱為清豐社區。
3. 臺中縣和平鄉：位於自由村 1 處，經選定一處山坡地保育區農牧用地面積 3.46

公頃，可容納 46 戶，奉行政院核定及經費補助，於 93 年（2004）8 月 10 日動工興建，94 年 11 月完工進住，新名稱為和平鄉三叉坑社區。

- 4.其他尚有中寮鄉福盛村 1 處、和興村 1 處均各 1 戶，以協助輔導重建。鹿谷鄉初鄉村 1 處 7 戶，經中寮鄉公所研議與廣興村光華巷拆遷戶合併安置辦理。臺中市北屯區 1 處 3 戶，因屋主無意遷村其房屋背面山坡林務局已設置擋土牆。雲林縣古坑鄉 1 處 3 戶為當地秀嶺飯店員工宿舍，無遷建意願，其坡面業經水保局第三工程所整治完竣。其餘零星土石流受災戶，可以政府開發之新社區及優惠國宅提供安置。

（三）經費估算

本方案所需經費原估計為 23 億 6,880 萬元，其中 90 年度 13 億元，91 年度 5 億 3,440 萬元，92 年度 5 億 3,440 萬元。惟因部分地區住戶無遷任意願或遷住已納入其他方案辦理，已減列為 5 億 5,000 萬元。

第四節 住宅重建

震損影響家庭生活至鉅，住宅問題在重建的各項目中，與人民福祉關係最密切，受損住宅之復建乃重建工作中最為重要之一環。災後住宅重建工作計分下列五種方式進行。

一、原地原貌重建

依據九二一震災重建暫行條例第 13 條規定，原地重建方式係指於判定全倒建築物之原土地上，在建物所有權人同意下，採原地點設計、原戶數、原建築基地面積及樓地板面積等方式重新建築。執行主體為所有權人或社區管理委員會（依據公寓大廈管理條例），資金來源除政府提供每戶最高 350 萬元低利貸款，以及污水處理設施與地下室拆除之補助外，主要仍由個人或社區自籌資金或採銀行聯貸方式辦理。

採原地重建方式辦理的社區，以南投市水稻之歌九期之重建為例，此社區得以迅速進行此方式重建的主要原因，係由於社區成員熱心推動且受災戶經濟能力較佳，在同意比例高與重建資金足夠的條件下，原地重建模式是最快速達成重建目的的方法。但是對於其他希望以此模式進行重建而未能如願的社區，多因人數較多及部分所有權人重建意願低，致無法取得全體權利人之同意，以及重建資金不足或銀行辦理聯貸困難等，而無法在重建方式選擇上得到清楚的方向，因此無法順利推動實質重建工作。

二、都市更新重建

更新重建是依據都市更新條例規定辦理，而重建同意比例則因暫行條例第 17 條的放寬規定，由原三分之二門檻改為二分之一，讓部分所有權人雖不願參與重建，但同意比例若超過 50%的社區，即可透過都市更新方式進行重建。此外，更新方式下的執行主體為依法成立之社區更新會，其建築設計可依據實際需求戶數，進行增減戶或原戶數規劃，亦可透過都市更新專業團隊協助權利變換的機制，將單獨可建築用地視為

一分配單元處理。此外，對於以更新重建方式亦有相當多的補助及優惠措施，除 350 萬元重建低利貸款外，尚有更新重建融資、建築設計規劃補助、更新會行政作業費補助、容積獎勵與稅捐減免等優惠措施。在九二一重建基金會推動的臨門方案協助下，於短期內即協助數十處集合住宅社區以辦理都市更新方式重建。

三、新社區開發

新社區開發模式是依據九二一震災重建暫行條例第 33 條至第 37 條，以及「以土地重劃區段徵收開發新社區安置九二一震災受災戶土地之處理及配售作業辦法」之規定，對原土地位於斷層帶、土石流危險區、土壤液化區或其他地質脆弱，致使原地不能重建之地區，或無法以市地重建、區段徵收、都市更新或其他方式辦理者，由地方政府另外覓地規劃興建。其土地取得方式得為利用國有非公用土地，或向民間協議收購、徵收、市地重劃與區段徵收等，以利興建一般、平價或救濟性住宅。

此種重建方式涉及的程序比原地重建或都市更新複雜，不但需要由政府主導進行住宅需求調查，以及提出新社區開發之法源及相關配套計畫，同時需尋找適宜用地與辦理使用權的取得。由政府主辦採新社區開發之社區有 8 處，另外由民間開發新社區亦積極配合推行，在臺中縣及南投縣計有二十餘處民間新社區正逐步開發。

四、以地易地重建

以地易地重建方式是依據九二一震災重建暫行條例第 36 條、37 條，以及「九二一地震災區國私有土地交換作業辦法」之規定，針對原土地曾因死亡嚴重，位於斷層帶、土石流危險區或其他地質脆弱地區，原地不能或不願重建之地區或無法辦理市地重劃或區段徵收之土地，以等值交換公有可供建地的概念進行土地交換之機制。其作業方式是由執行機關勘選可供交換之公有土地，並公告接受申請，再由申請人單獨或合併提出申請。

五、修復與重購住宅

修復（繕）是針對半倒房屋或社區震損進行補強的工作，主要由內政部營建署與九二一基金會進行審查與補助。若受災戶自行重購住宅或剩餘國宅亦享有 350 萬優惠利息補貼。

第六章 重建管理與輔導

重建管理與輔導工作，攸關災民重建意願。本章就慰助金發放、組合屋處理、震損建物安全鑑定、房屋貸款輔導、平價住宅管理等依序說明。震損建物之安全鑑定，雖由權責單位及專家處理，惟部分災戶對評估等級有所疑慮需加輔導，另災民重建之貸款及優惠種類繁多，惟均以協助災戶早日恢復往昔之安居為重心，另對於由政府提供之平價住宅亦需由專責單位加以管理與協助。

第一節 震損建物慰助金發放

地震發生初期，災區住屋全倒、半倒之認定標準及受災戶慰助金、租金之核發辦法，住屋全倒、半倒的認定標準從嚴。全倒、半倒住屋發給的對象僅限以災前戶籍登記為準，且實際居住於受災屋之現住戶，由戶長或現住人員領，未居住於震災毀損住屋者，不予發給。全倒者發給 20 萬元，半倒者 10 萬元。

根據行政院核定的認定標準，所謂「住屋」，以臥室、客廳、飯廳及連棟廚廁、浴室為限。房屋全倒的定義為：受災戶住屋裂痕深重或傾斜過甚，非經拆除或重建不能居住者；或受災戶住屋因遭砂石掩埋或積砂泥，以致不能修復者。房屋半倒的定義則為：受災戶住屋屋頂瓦片連同椽木塌毀面積超過三分之一，或鋼筋混凝土造住屋屋頂的樓板、橫樑因災龜裂毀損，非經修建不能居住者，或住屋修建費用為重建費用的百分之五十以上者；以及受災戶住屋因遭砂石掩埋或積砂泥，面積深度達簷高二分之一者。

依內政部規定，發放房屋慰助金的對象，以有戶籍登記並實際居住於受災屋之現住戶，即使現住戶為承租戶，並設籍該地，也能領取慰助金；房東即使設籍該地，未實際居住該屋者，也不能領取。房屋所有權人死亡或失蹤者，由同一戶籍內人員具領，順序依次為配偶、子女、孫子女、父母、兄弟姊妹、祖父母、其他共同生活互負扶養義務人。

對於全倒、半倒房屋之勘查及慰助金發放，由內政部社會司及各災區縣市政府之社會局辦理，並動員各地區村里長、鄉鎮（市）長等依現況事實認定，發給慰助金，作為緊急救助之用。經改判後之全、半倒房屋慰助金發放，由社政單位專案補發慰助金。有關震災後之慰助金發放，經統計如表 6-9。

表 6-9 九二一地震房屋倒塌慰助金發放情形

項目 縣市別	全戶數	半倒戶數	慰助金發放	
			全倒戶金額 (萬元)	半倒戶金額 (萬元)
臺北市	<u>164</u>	<u>0</u>	<u>3,280</u>	<u>0</u>
臺北縣	221	892	4,420	8,920
桃園縣	1	2	20	20
新竹縣	6	13	120	130
苗栗縣	618	570	12360	5700
臺中縣	<u>17,785</u>	<u>18,055</u>	<u>355,700</u>	<u>180,550</u>
臺中市	2,693	3,691	53,860	36,910
彰化縣	<u>536</u>	<u>764</u>	<u>10,720</u>	<u>7,640</u>
南投縣	<u>28,027</u>	<u>28,706</u>	<u>560,540</u>	<u>287,060</u>
雲林縣	531	497	10,620	4,970
嘉義縣	31	90	620	900
嘉義市	28	34	560	340
臺南縣	3	3	60	30
臺南市				
屏東縣				
高雄市				
花蓮縣				
合計	<u>50,644</u>	<u>53,317</u>	<u>1,012,880</u>	<u>533,170</u>

資料來源：內政部社會司

製表日期：89年11月22日

* 本表不包含 88 年 10 月 22 日大地震，嘉義縣房屋全倒 129 戶，半倒 329 戶，嘉義市房屋全倒 3 戶、半倒 22 戶及臺南縣半倒 3 戶。

第二節 組合屋處理

九二一震災發生之初，組合屋係依「緊急命令」由各級政府及公益團體協助興建完成。其進住資格乃依重建會 88 年（1999）10 月函頒之「九二一受災戶使用臨時住宅分配作業要點」、「震災戶臨時組合屋住屋管理要點」辦理。至於「剩餘臨時住宅配住實施要點」訂定緣由，係由於震災之初興建甚多組合屋，為有效運用原擬安置九二一受災戶之「剩餘臨時住宅」並適時發揮社會救助功能，特訂定「剩餘臨時住宅配住實施要點」以放寬進住資格，藉以容納弱勢戶及其他具特殊原因之個案，配住期間則自簽約進住日起算，以一年為原則。有關組合屋之後續處理，重建會對符合進住者均秉持先安置後拆除之原則處理，並將組合屋分為四個階段（興建、管理、安置、整併拆遷）處理，各階段處理及執行內容分述如后：

一、組合屋「興建」

臨時住宅包括組合屋、貨櫃屋或鐵皮屋等，每 1 戶約以 8-12 坪為原則。民國 88 年（1999）10 月 1 日重建會開會決定，一個月內完成 5,000 戶以上的組合屋，提供受災戶臨時住宅安置之用。緊急安置期間，政府發包興建組合屋 1,840 戶，另由日本捐贈無償提供之組合屋 1,000 戶，以及民間熱心團體捐贈約 3,000 戶（含佛教慈濟基金會興建部分）。興建或捐贈臨時屋，均與重建會協商興建地點，以統一規劃興建地區與戶數，避免各災區之供需失衡。災區共建置組合屋 112 處計 5,854 戶，安置受災戶 5,274 戶，其餘作為管理中心及保安用途等公共使用，各地區戶數計有苗栗縣 3 處 103 戶、臺中市 3 處 218 戶、臺中縣 23 處 1,481 戶、南投縣 81 處 4,031 戶、雲林縣 1 處 14 戶、嘉義縣 1 處 7 戶等。

二、組合屋「管理」

組合屋之管理依相關決策之時間點，略分為四階段，說明如下：

第一階段：

緊急命令發布後，在災區採「三擇一」安置方案；九二一震災發生之初，政府為緊急安置災民，提出優惠購買國宅、請領租金及申請進住組合屋等三種方案供災民擇一安置。

進住資格係依重建會 88 年（1999）10 月函頒之「九二一受災戶使用臨時住宅分配作業要點」、「震災戶臨時組合屋住屋管理要點」及「剩餘臨時住宅配住實施要點」辦理。

第二階段：組合屋住戶之清查管理

- （一）震災初期為緊急安置災民，對於組合屋配住戶資格、申請程序及管理，縣市政府及鄉鎮市均未嚴謹控管，致使組合屋後續管理產生問題。重建會為達到有效管理組合屋，確實掌握受災戶重建及生活所遭遇之困難，對於受災戶予以追蹤列管並提供協助，特成立臨時住宅（組合屋）安置與拆遷專案小組並邀集內政部、縣市政府等相關機關研商修正組合屋進住及管理辦法。

(二) 90 年 (2001) 12 月 31 日公布修正完成「九二一震災臨時住宅分配作業要點」及「九二一震災臨時住宅管理要點」，原「剩餘臨時住宅配住實施要點」則自即日起停止適用，並責成各縣市政府及鄉鎮市區公所每二個月清查一次，對於清查結果不符進住資格者則限期搬遷；至於搬遷作業，重建會及各縣市政府均有相關配套措施予以輔導；期間為處理組合屋用地、安置及拆遷問題，共召開五次專案小組會議。

(三) 組合屋進住資格第一次修正；1.九二一震災受災戶房屋經判定全、半倒尚未修繕或重建完成，且災前同一戶內人口無其他自有住宅、眷舍，亦未領取政府補助房屋租金及申購國民住宅者。2.因其他重大天然災害致所有房屋毀損或有安全之虞，經認定該損害與九二一震災具有相當之因果關係，並經行政院同意者。

第三階段：組合屋住戶資格之修正

(一) 立法院 91 年 (2002) 10 月 29 日「九二一震災重建暫行條例」第廿三條第一次政黨協商結論：

1.第二十三條授權主管機關訂定之「臨時住宅分配管理辦法」，其中住戶居住資格係 91 年 (2002) 10 月 29 日之現住戶，所有居住於臨時住宅內約 3,100 餘戶之現住戶，但已重建或重購完成安置者，不在此限。

2.九二一暫行條例二十三條修正條文三讀通過後，主管機關應於一個月內立即提出「臨時住宅分配管理辦法」，送進立法院備查。

3.即日起立即廢止違反中央法規標準法第五條、行政程序法第一五九條之「九二一震災臨時住宅分配作業要點」、「九二一震災臨時住宅管理要點」。

4.臨時住宅經地方縣市政府申請轉為社福使用者，於「九二一震災重建暫行條例」廢止前，得經中央主管機關修正相關法規，並經立法院同意後，作為社會福利安置屋之用。

(二) 立法院 91 年 (2002) 11 月 13 日審查 92 年度中央政府總預算案附屬單位預算及綜計表(非營業部分)關於九二一震災社區重建更新基金決議：本會期「九二一震災暫行條例第二十三條修正條文」尚未完成三讀前，重建會應依 91 年 (2002) 10 月 29 日立法院朝野協商第一點「...其中住戶居住資格為 91 年 (2002) 10 月 29 日前之現住戶。但已完成重建、重購者不在此限。」，並發文相關縣(市)及鄉(鎮、市)公所，遵照執行。

(三) 組合屋進住資格第二次修正，住戶居住資格修正為 91 年 (2002) 10 月 29 日前之現住戶。但已完成重建、重購者不在此限。

第四階段：組合屋居住期限之延長及住戶之後續安置

(一) 依九二一震災重建暫行條例第二十三條第一項規定，立法院於第五屆第四次會期第 18 次會議【93 年 (2004) 1 月 7 日台立院議字第 0930050009 號函】決議同

意臨時組合屋居住期限再展延兩年（約可展延至 94 年（2005）底），並依據其進住背景分三類予以處理。

（二）已重建中（完工期限明確者）受災戶，依重建暫行條例第二十三條第二項法規意旨，由災區縣市政府提出計畫申請得轉為災民暫行之安置屋。

（三）已提出申請承租、承購新社區一般住宅、平價住宅並確定有案者，仍得依重建暫行條例第二十三條第二項法規意旨，由災區縣市政府提出計畫申請得轉為組合屋確定承租、承購者之暫時安置屋。

（四）其他組合屋內有搬遷、安置困難之住戶，由各級政府機關進行各案調查處理。

三、組合屋清查

清查之目的係為有效管理組合屋確實掌握受災戶重建及生活所遭遇之困難問題，予以追蹤列管並提供協助。另針對已重建、重購或另有安置之受災戶仍佔用組合屋者限期遷離，對騰空之組合屋予以拆除恢復原狀，集中政府有限資源以加速重建成效，並非要求現進住戶提前遷離組合屋。

四、組合屋住戶之長久安置

依「先安置後拆除」之處理原則及「重建區住宅政策及實施方案」各項措施輔導受災戶辦理重建。對於弱勢受災戶，內政部擬訂「重建區組合屋弱勢戶安置計畫」優先提供國宅、新社區平價住宅及集合大樓更新後之空餘屋安置組合屋內低收入及中低收入戶，考量經濟狀況及生活能力分別提供救濟、出租及先租後售之平價住宅予以協助安置。

依據「921 震災重建區高關懷戶籍住宅社區重建需求調查資料庫建置與分析暨後續擴充計畫」對於受災戶組合屋待釐清戶進行調查，調查結果顯示，在重建所面臨的問題方面，以財務最為困難（72.0%），產權問題次之（39.2%），原居住建築問題（16.7%）。至 91 年仍符合組合屋居住資格者尚有 2,044 戶，其中南投縣有 1,491 戶，臺中縣有 392 戶，臺中市有 100 戶，苗栗縣有 61 戶。

可提供組合屋現住戶住宅的方式有五種，包含臨門方案 253 戶、農村社區一期計畫 70 戶、新社區 3,021 戶、鄉村區開發 335 戶以及國宅 5,910 戶，總計可供 9,592 戶住宅，以總量來看足以供給組合屋現住戶所需。若以各縣市為單位之整體供給與需求，則臺中縣市及南投縣之住宅供給量大於需求，但以各鄉鎮市本身之供給需求來看，南投縣之鹿谷鄉、中寮鄉、國姓鄉、信義鄉、仁愛鄉及臺中市之北屯區、臺中縣之新社鄉及和平鄉與苗栗縣之卓蘭鄉，皆出現住宅供給不足的情況。對此，重建會鼓勵與輔導組合屋現住戶遷往住宅供給較為充足之鄰近鄉鎮，或遷往南投市、埔里鎮及集集鎮等幾個較大的鄉鎮，或遷移至臺中市。組合屋現住戶若不願遷離原居住鄉鎮，亦輔助其承租或購買當地附近之空屋或民間開發新社區，以解決其居住問題。

五、組合屋整併及拆除

(一) 組合屋法令依據及轉為各種災變之緊急救難中心或弱勢族群之安置屋之處理原則：

- 1.九二一震災暫行條例第二十三條，依該條文規定，各級政府及公益社團於緊急命令期間提供災區居民之臨時住宅，其居住期間以四年為限，必要時得經立法院決議延長之。前項臨時住宅，經災區縣（市）政府申請，並經重建會同意後，得轉為各種災變之緊急救難中心或弱勢族群之安置屋。在第一項期間內，居住於臨時住宅之災區居民未能完成住宅重建、重購或另有安置者，不得強制施行拆除其臨時住宅或遷移。
- 2.九二一震災臨時住宅分配及管理辦法。
- 3.九二一震災臨時住宅拆遷辦法。

(二) 組合屋轉為各種災變之緊急救難中心或弱勢族群之安置屋之處理原則：

- 1.安置屋之存留期限依「九二一震災重建暫行條例」規定為94年（2005）2月4日。
- 2.組合屋經轉為安置屋，即非屬九二一受災戶之安置措施，相關安置屋之維修、土地租金及拆除經費應由地方政府自行編列預算支應。
- 3.94年（2005）2月4日後該安置屋如仍有存留必要，應回歸一般法令體制由地方政府辦理地權、地用及建築管理等相關事宜。
- 4.由各組合屋所在管轄公所提出組合屋轉為各種災變之緊急救難中心或弱勢族群之安置屋之變更計畫書（內容應包括組合屋基本資料（地點、面積、戶數、興建單位、住戶資料、安置原因等））向縣（市）政府提出申請並由該府進行初審；初審程序完竣後，再由縣（市）政府提送重建會進行最後核定。
- 5.各組合屋如經該管轄縣市政府清查為需轉變用途者，則由該管轄縣市政府造冊（格式應包含鄉鎮別、組合屋名稱、型式、間數、土地屬別（公有或私有地）、面積等）提報重建會依上開程序辦理；不需轉變用途者，則進行空屋整併拆除工作並輔導住戶安置，期於四年期滿後全數執行拆除。

(三) 「組合屋」整併情形

考量臨時住宅（組合屋）因重建完成者遷出後，空屋甚多，為加強安全管理，針對住戶已遷出之組合屋「空戶」進行拆除，對於已重建、重購或另有安置者，由鄉鎮公所清查後予以騰空；確定該戶已騰空無現住人口後，該組合屋方進行拆除程序。對於組合屋空屋率已達百分之五十以上者，鄉鎮公所需考量實際情況將組合屋安置戶進行整併完成安置後進行發包及拆除工作，重建會並於92年（2003）6月26日發布實行「九二一震災臨時住宅拆遷辦法」，由各轄管公所依上開規定辦理。

組合屋拆除之資源回收方面，為使組合屋拆除材料資源再利用，並達廢棄物減量之目的，除以回收資源做價扣抵拆除費用方式外，如經公所評估確屬可行，由公所向

各轄管縣市政府提資源（組合屋材料）再利用計劃（內容應將拆除材料分類置放並說明後續處理方式等）報核後據以辦理。

依原訂組合屋作業期程，應可於民國 92 年（2003）底拆除完畢。惟在陸續執行組合屋拆除作業時，因政府與受災戶認知差異及部分新社區尚未完工可供進住，部分災民認為尚未安置妥善，即予拆除暫住之組合屋，顯有被疏於照顧之憾，委請立法委員於第五屆第四次會期提案討論，要求再延長居住一年，立法院於第 18 次會議（93 年 1 月 7 日台立院議字第 0930050009 號函）決議再延長二年，即對於確定之重建戶或其他新社區承購戶由縣市政府申請暫予安置，其餘仍有搬遷、安置困難之住戶，亦由各級政府機關進行個案調查處理。至於組合屋整併拆除作業，截至民國 95 年（2003）2 月 4 日之統計，原興建 112 處組合屋，已整併拆除計 4,464 間，空屋數 631 間，居住及使用數 759 間（現住戶 719 戶），如表 6-10。

表 6-10 組合屋安置與拆遷情形

縣市別	興建處數	興建（拆除）總間數	空屋數	現安置戶數
南投縣	81	4,031 (3,223)	347	461
臺中縣	23	1,481 (943)	281	257
臺中市	3	218 (218)	0	0
其他縣市	5	124(80)	3	41
總計	112 (81)	5,854 (4,464)	631	759

資料來源：行政院九二一震災災後重建推動委員會

製表日期：95 年 2 月 4 日

第三節 震損住宅之管理及輔導

一、經判定全倒住宅之處理

（一）拆除之程序：

行政院九二一震災災後重建推動委員會 89 年（2000）1 月 6 日 88 建委公字第 3064 號函規定，經判定為全倒之受災住屋均屬需拆除之危險建築，民眾可自行拆除或於規定期限內出具拆除同意書由政府協助拆除；若有危害公共安全之虞，民眾不自行拆除或出具拆除同意書由政府協助拆除，則該管主管建築機關應依建築法相關規定公告強制拆除。

（二）所有人不願拆除之程序：

經判定為全倒之受災住屋，若民眾認為不需拆除提出修復補強申請，則應提出經專業技師或公會簽證之鑑定報告書及具體可行之修復計畫送縣市政府核定，經縣市政府審定確認可修繕者自然不符全倒之定義，其處理流程如附圖二；縣市政府應通知鄉鎮市區公所將原判定全倒改為半倒，除房屋慰助金追減為 10 萬元外，相關優惠措施亦

應依有關規定重行檢討適用。

二、經判定半倒住宅之輔導及補助

(一) 半倒住宅之輔導：內政部營建署委託中華民國建築師公會全國聯合會、台灣省土木技師公會、中華民國土木技師公會全國聯合會成立修復補強技術服務團，主要委託服務項目如下。

- 1.震損集合住宅提供修復補強建築管理相關法規諮詢，及建築設計與規劃之專業諮詢或抽訪。
- 2.主辦建築法規宣導，印製摺頁、海報、交由鄉（鎮、市、區）公所配合分送、張貼。並配合辦理工程技術講習或說明會與教材製作。
- 3.配合直轄市、縣(市)政府，辦理列為半倒之震損集合住宅，於修復補強完工後，有關建築物危險評估之複驗工作。
- 4.配合各級政府需要，協助推動相關修復補強計畫、工程技術及政令之諮詢、宣導與協調工作。
- 5.協助營建署辦理 90 年度九二一震災重建特別預算中，有關補助縣市公有建築重建計畫之修復補強工程結構系統或耐震設計、技術等諮詢與協辦事項。
- 6.配合營建署依「九二一震災震損集合住宅必要性公共設施修復補強工程補助及施工抽查作業要點」辦理震損集合住宅修復補強工程品質之抽查事宜。
- 7.九二一震災震損集合住宅修復補強技術服務網頁之成果報告，及各個列為半倒震損集合住宅於修復補強完成至撤銷危險評估之諮詢、協助成果報告。
- 8.配合直轄市、縣(市)政府辦理九二一震災震損建築物第一、二階段危險分級及評估之複驗工作、撤銷作業。

(二) 半倒集合住宅之補助：政府及財團法人九二一震災重建基金會補助震損集合住宅必要性公共設施修復補強工程經費。(另詳第四章第六節)

三、建物安全評估紅黃單之張貼及解除

(一) 內政部 91 年 (2002) 6 月 6 日台內營字第 0910084081 號令規定，經評估張貼黃色或紅色危險分級標誌之建築物，於修復後，得由建築物所有權人或管理委員會向直轄市、縣(市)主管建築機關申請解除評估標誌。

(二) 直轄市、縣(市)主管建築機關受理申請後，應於十日內邀集原評估人員前往勘察，確定未達黃色或紅色危險分級標誌之標準者，解除其評估標誌。

(三) 無法交由原評估人員辦理者，直轄市、縣(市)主管建築機關應委請依法登記開業之建築師、土木技師或結構技師前往現勘，確定未達黃色或紅色危險分級標誌之標準者，予以解除評估標誌。

(四) 個別建築物經修繕完竣，取得專業技師或建築師具名簽證之修復補強計畫書及竣工證明者，得報直轄市、縣(市)主管建築機關備查後，自行解除評估標誌，免

進行現勘作業(附圖三)。

四、震災受損建築物之最終鑑定

- (一) 依據九二一震災重建暫行條例第十七條之一規定，因震災受損建築物安全鑑定有重大爭議者，行政院公共工程委員會及內政部應組成建築物安全鑑定組，受理當事人或主管縣(市)政府提出之鑑定申請；其鑑定結果為最終鑑定，不得再提出異議。
- (二) 受理鑑定申請對象所稱當事人指震災毀損建築物所有權人；其屬集合住宅或公寓大廈者，依行政院公共工程委員及內政部編印之「工程技術鑑定作業手冊」規定，為經全體區分所有權人及其區分所有權應有部分合計均超過二分之一同意之管理委員會或其管理人。
- (三) 所需費用：因震災損毀有爭議之建築物，經九二一震災重建暫行條例第十七條之一規定辦理建築物安全鑑定之下列費用，由九二一震災社區重建更新基金支應。
 1. 取樣、試驗、分析等相關認證驗證之費用。
 2. 支給專案小組委員、專家之費用。
 3. 其他必要費用。

第四節 房屋貸款輔導

九二一震災後，財政部為協助受災民眾及企業重建家園，旋即於 88 年(1999) 9 月 22 日邀集本國銀行、外商銀行及銀行公會、信託投資公會、信聯社、票券商公會、農訓協會、產壽險公會金融機構等同業公會研商配合措施，並陸續發布相關函令，俾能迅速協助災民安定生活，恢復社會經濟。另財政部也籌組各金融機構成立緊急應變小組，以處理受災地區需要之金融服務及協助，要求妥善作好客戶協助工作。各金融機構同業公會亦配合成立緊急應變小組，以處理各金融機構所面臨之事務性問題。

為協調金融機構對個人受災戶(房屋經認定屬全倒、半倒非購屋貸款者)原有房屋已辦理擔保借款部分，可向原承貸金融機構辦理本金展延五年，該五年期間利率按原貸放利率減四碼，利息展延六個月後才開始繳付本金；上述房屋經政府認定屬全倒者之購屋貸款，則可申請展延繳還本息五年。另政府考量九二一震災屆滿一年時，部分災區經濟仍屬困難，民眾如期繳款尚困難，財政部爰再協調中華民國銀行商業同業公會全國聯合會，原則同意災民房屋經認定屬半倒購屋貸款及半倒、全倒非購屋貸款借款利息之展延期間由半年修正為一年六個月。前述措施，財政部業於 89 年(2000) 9 月 20 日函請各金融同業公會、中華民國信用合作社全國聯合社等轉請各會員機構配合辦理。

又財政部為有效加速辦理九二一震災相關金融優惠措施之辦理進度，業於中部災損之鄉、鎮、市舉辦九二一震災金融巡迴服務說明會，計約 30 場次，並派員出席 12

場，由內政部營建署主辦之集合式住宅說明會。除在說明會中向民眾說明各項金融相關措施之申請資格、應備文件、表格及辦理手續，現場解答民眾實務上遭遇之問題，對於申貸初步有疑義之案件，在不影響金融機構債權原則下先予以協助解決，並受理申請案件。另重建貸款申請案未提出或未獲受理，經財政部巡迴服務說明會中瞭解，其存在原因尚有：

- (一) 災區部分地區因地震位移，地政單位限於人力尚未辦妥鑑界地籍重測等工作。
- (二) 建築執照之核發因上開地籍問題、人力限制或其他原因，致其發照速度未能符合受災戶重建家園之迫切需求。
- (三) 房屋倒塌鑑定屢有爭議以致無法拆除。
- (四) 災區整體經濟活動仍尚未復甦，災民失業或收入不穩定，影響災民還款能力及銀行授信評估。

以上貸款困難與震災初期由重建會訪查發現之問題極為類似，故仍由政府與銀行團體逐一協助解決。

一、金融機構協議承受受災戶房屋貸款餘額

由銀行公會協調台灣銀行等二十餘家行庫同意與受災戶協議，承受其房屋貸款建物或建物及土地之房屋貸款餘額。惟本項機制係基於雙方協議和解之精神，財政部亦將繼續請其他金融機構體恤受災戶之實際受災情況，與債權之實際維護程度，參照辦理。受災戶申請與金融機構協議承受受災戶房屋貸款之條件：

- (一) 須為自有住宅因震災毀損且經政府認定屬於全倒或半倒經拆除者。但受災戶有數棟自有住宅毀損者，僅能就其中一棟申請承受。
- (二) 以受災戶提供其自有住宅為擔保向金融機構申借之購屋貸款為限，其餘雖有抵押權設定而其借款用途非屬購屋貸款者，不包括在內，但修繕貸款經金融機構認定其借款用途為購屋者，亦得辦理承受。

二、提高中央銀行九二一震災家園重建專案貸款績效

- (一) 九二一地震受災戶，其自有住宅毀損經行庫勘查屬實者。受災戶得由因地震而毀損之自有住宅所有權本人或配偶或直系血親中一人於 88 年 (1999) 9 月 25 日至 94 年 (2005) 2 月 4 日止，申貸「九二一震災家園重建專案貸款」。購屋及住宅重建貸款每戶最高 350 萬元，其中 150 萬元以下免息，逾 150 萬部分，固定年率 3%；修繕貸款每戶最高 150 萬元，固定年率 3%。
- (二) 另為提高金融機構辦理中央銀行 1,000 億元重建貸款績效，多次邀集金融機構研商九二一震災之貸款協助措施事宜，與相關單位人員至災區各鄉鎮辦理九二一震災金融巡迴服務說明會，責成金融機構對受災戶已檢齊文件僅缺建築執照者，應先予審核並為准駁之通知，對文件齊全(含建築執照)者，則應於二週內核貸。

(三) 購屋及住宅重建貸款利率額度逾 150 萬元以上之部分，政府為體恤低收入災民，自 92 年 (2003) 3 月 1 日起，其固定利率由原定 3% 調率降為 2%，俟郵政儲金一年期機動利率回升至年息 5.35% 時，自行調整為 3%；修繕貸款部分則自 92 年 (2003) 11 月 1 日起，其固定利率亦由原定 3% 調率降為 2%，仍俟郵政儲金一年期機動利率回升至年息 5.35% 時，自行調整為 3%。

三、依重建條例第五十四條，受災戶申請利息補貼，如有餘額可再適用央行家園重建專案貸款申請購屋或重建貸款。

(一) 具備條件：須為自有住宅因震災毀損，且經政府認定為全倒或半倒經拆除或切結於合理期間拆除者，檢附受損自有住宅所有權證明及損證明。原貸款係指原貸金融機構認定屬於購屋貸款者。

(二) 補貼方式：中央銀行補貼息之計算基準，最高以貸款餘額 350 萬元為限，其中原房貸餘額 150 萬元以內，按郵匯局一年期定期儲金機動利率計算；逾 150 萬元至 350 萬元部分，補貼利率按郵匯局一年期定期儲金機動利率減 3% 計算。惟若原貸款利率低於郵政儲金匯業局一年期定期儲金機動利率者，則補貼利率以該原貸款利率替代上述之郵政儲金匯業局一年期定期儲金機動利率計算補貼之。另災民仍應繼續繳還本金及繼續繳付未補貼利率之差額(原貸款利率與央行補貼利率之差額)。

(三) 未辦理金融機構協議承受、亦未辦理央行利息補貼者，申請央行重建家園專案貸款辦理購屋或重建貸款，每戶最高額度 350 萬元，即二選一之方式。

四、重建貸款信用保證

自 89 年 (2000) 7 月 31 日發布實施「九二一震災災民重建貸款信用保證業務處理要點」其資金來源係財團法人九二一震災重建基金會捐贈專款新臺幣 10 億元及 90 年度中央政府災後重建特別預算捐贈 8 億元，共計 18 億元，交由中小企業信用保證基金提供信用保證，信用保證總額度以不超過專款之 10 倍，即 180 億元為限。專款之淨值如不足以履行信保基金之保證責任時，由財政部報經行政院同意後編列預算捐助之。

(一) 保證貸款對象：

1. 無法提供足額擔保品之九二一震災弱勢災民。
2. 九二一震災社區或集合式住宅受災戶依都市更新條例第十五條規定設立之都市更新團體。

(二) 信用保證額度：

1. 弱勢災民：修繕貸款每戶最高 150 萬元，重建及購屋貸款每戶最高 350 萬元。
2. 都市更新團體信用保證貸款額度以不願意或不能參與都市更新受災戶原應負擔之都市更新費用為限。並以經依法核定發布實施之都市更新事業計畫或權利變換計畫核列之金額為準。

- (三) 保證手續費，為體恤災民覓保不易及保證手續費年費負擔，特規定移送信保基金保證之案件得免連帶保證人，並將保證年費率降至千分之三，手續費並由信用保證專款及其孳息負擔。
- (四) 財團法人中小企業信用保證基金業已與 81 家金融機構完成震災信用保證委託契約之簽訂。

五、經統計至 95 年 (2006) 2 月 4 日之成果如下：

- (一) 1,000 億元中央銀行重建家園貸款，已核准購屋貸款 11,014 戶，重建貸款 11,353 戶，修繕貸款 11,934 戶，核准金額 606.5 億元。
- (二) 信保基金已辦理 5,943 戶，保證金額 48 億餘元。
- (三) 社區重建更新金融資撥貸，已放貸 45.63 億元。
- (四) 原貸款戶利息補貼，已核准 204 戶，已核撥金額約 3.34 億元。
- (五) 承受原購屋貸款計 3,549 戶，核准金額約 45.26 億元。

由政府編列預算辦理重建家園貸款、利息補貼、擔保借款及降低利率等，確實減輕受災戶債務負擔，使受災戶有能力加速重建家園。財政部〈行政院金融監督管理委員會〉也在兼顧金融機構健全經營及協助受災戶原則下，督促並協調金融機構積極配合政策辦理相關借款本金利息展延措施並隨市場利率變化調整受災戶貸款利率，協助受災戶減輕其財務負擔，不因重建暫行條例之修正而有終止之念頭。

第五節 弱勢戶安置與平價住宅

為解決弱勢受災戶安置問題，政府推出平價住宅政策，提供出租及救濟性住宅，希望以住戶之經濟情形予不同的租金補貼方式，並期望由其安居後經濟之逐步改善，給予先租後售的選擇，使其最後能擁有自己的房屋。

平價(出租及救濟)住宅租金；係依據建物成本及管銷費用，參考鄰近房地租金訂定，租金優惠補貼依住戶經濟能力分級方式如下：

一、屬於房屋震損經判定全、半倒之受災戶(以現住於組合屋者優先)

- (一) 政府列冊之低收入戶(即家庭總收入平均分配全家人口，每人每月未達政府常年度最低生活費用標準者)；以核定租金之 30%計收。
- (二) 家戶收入為低收入戶標準之 1.5 倍以下者(即家庭總收入平均分配全家人口，每人每月逾政府常年度最低生活費用標準，惟未達標準之一點五倍，且其所有不動產價值在 390 萬元以下者)，或其他類似情形住戶(經縣市政府認定應予安置並報經重建會〈後修正為內政部〉核定者)；以核定租金之 50%計收。
- (三) 家戶經濟狀況非屬前述弱勢者；以核定租金之 70%計收。

二、非屬於房屋震損而居住於組合屋之住戶

- (一) 政府列冊之低收入戶(即家庭總收入平均分配全家人口，每人每月未達政府常年度最低生活費用標準者)；以核定租金之 50%計收。

- (二) 戶收入為低收入戶標準之 1.5 倍以下者(即家庭總收入平均分配全家人口，每人每月逾政府常年度最低生活費用標準，惟未達標準之 1.5 倍，且其所有不動產價值在 390 萬元以下者)，或其他類似情形住戶(經縣市政府認定應予安置並報經重建會〈後修正為內政部〉核定者)；以核定租金之 70%計收。家戶經濟狀況非屬前述弱勢者；以核定租金之 90%計收。

三、政府以目前餘屋(如國宅餘屋、民間餘屋...等)提供安置

選定重建區之國宅餘屋、及部份民間大樓更新重建分配之餘屋...等，由政府價購後辦理出租或救濟安置，或直接逕予辦理出租或救濟安置。

- (一) 政府取得土地，政府興建後提供安置；即目前政府以新社區開發方式取得土地後，辦理規劃興建之平價住宅。
- (二) 政府取得土地，由民間慈善團體興建後提供安置；政府透過各種招募措施吸引或鼓勵民間慈善團體參與平價住宅之興建。

出租住宅的安置對象資格；除現住於組合屋未完成重建、重購，且無自有住宅之住戶得優先申請安置外，以下對象亦得申請安置：

- 一、位於斷層帶、土石流危險區或其他地質脆弱地區之受災戶。
- 二、公寓大廈因震災毀損並拆除，其建築基地無法以市地重劃、區段徵收、都市更新或其他方式辦理重建者。
 - (一) 公共設施保留地上之受災戶。
 - (二) 災區公共建設拆遷戶。
 - (三) 位於無法分割之共有土地、祭祀公業土地、臺拓地、頭家地、實驗林地、公有土地及無自有土地之受災戶。
 - (四) 其他特殊情形經直轄市、縣(市)政府認定應予安置經重建會〈後修正為內政部〉核定者。

三、救濟住宅的安置對象資格；現住於組合屋未完成重建、重購，且無自有住宅之住戶，並符合以下條件之一者，得優先申請安置；另組合屋外之受災戶符合以下條件之一者亦得申請安置：

- (一) 列冊低收入戶之全家無工作人口。
- (二) 列冊低收入戶之 65 歲以上無工作能力之獨居老人。
- (三) 列冊低收入戶之無工作能力之單親戶、身心障礙者。

有關平價(出租及救濟)住宅的先租後售方式說明如下：

一、先租後售的優惠方式；政府於辦理住宅出租時，應同時徵詢承租人確有「先承租後承購」意願後，保留該住宅於租約有效期間內讓售予承租人，其讓售之優惠方式如下：

- (一) 先租後售之承租人於承租後 3 年內承購該住宅者，其已繳租金之全額得抵充購

屋價款。

(二) 先租後售之承租人於 6 年內承購者，其已繳租金之 50%得抵充購屋價款。

(三) 先租後售之承租人於 12 年內承購者，其已繳租金之 20%得抵充購屋價款。

二、房屋售價定訂方式；先租後售住宅之售價，由政府依據興建成本及管銷費用，並參考市場價格、房屋折舊等情況定訂之。

三、房屋優惠貸款之適用；承租者於重建暫行條例適用期間辦理承購、且符合央行一千億優惠貸款資格者，可通用該項貸款優惠，超過重建暫行條例通用期間辦理承購者，僅得適用一般貸款或國宅貸款(限承購國宅者)。

第七章 地籍清理與重劃

第一節 土地測量

為因應釐清地籍⁴及辦理地籍圖重測所需，內政部土地測量局於民國 88 年（1999）9 月 29 日成立「九二一地震因應小組」，主要任務為蒐集國內外對地震處理之測量相關文獻，研訂災區各階段基本控制點檢測，以及災區七縣市之三等控制點補建、新建、圖根測量、地籍圖重測⁵、修正測量、圖解地籍圖數值化⁶等各項計畫。為釐清地籍及土地產權之糾紛，協調運用政府專業機關及民間測量人力，以分期分區完成災區地籍重整工作。內政部於 88 年（1999）10 月 3 日邀請相關機關研商，獲政部地政司妥為研擬，另為因應本次災變，特於內政部災區都市復建委員會之地權處理推動小組下成立土地測量小組，針對政府認定之受災地區，進行土地測量之重建工作，依實地審酌土地

4 地籍

地籍為記載土地及建物之標示及權利事項之圖冊，測量各宗土地之方位、界址、形狀並計算其面積大小，同時查明土地之座落、類別、土地權利狀況與使用情形等，記載於圖冊，以便明瞭土地狀況，確定土地權屬而課徵土地稅及實施土地政策之依據者，稱為地籍。

5 地籍圖重測

依土地法第 46 條之 1：已辦地籍測量之地區，因地籍原圖破損、滅失、比例尺變更或其他重大原因，得重新實施地籍測量。此一措施，稱之為「地籍圖重測」。其辦理程序為：(1)劃定重測地區；(2)地籍調查；(3)地籍測量；(4)成果檢查；(5)查異整理及造冊；(6)繪製公告圖；(7)公告通知；(8)異議處理；(9)土地標示變更登記；(10)複製地籍圖。地籍圖重測時，土地所有權人應於地政機關通知之限期內，自行設立界標，並到場指界，逾期不設標指界者，得依(1)鄰地界址；(2)現使用人之指界；(3)參照舊地籍圖；(4)地方習慣之順序，逕行施測。

6 地籍圖數值化

將每宗（筆）土地四至界址編號，逐點測算其坐標值，據予計算面積。其測量所得成果以數位方式儲存，以提高作業精度及有利資料之保持與維護及流通，其主要效益可分述如下：

- (1)人們對測量精度之要求日漸提高，圖解法測量已難以適應高地價需求，電子計算機的發達及普及，使得數值圖籍資料與文件資料連繫在一起，同時處理可提高行政效率，並加強服務的功能。
- (2)為促進各類土地合理有效管理與利用，必需提高地籍測量精度及健全地政資料，以建立多目標土地資訊系統，實施數值地籍測量可作為其基礎工作。
- (3)目前縣市政府地政局要使用地政事務所之地籍圖資料，必須親自到地政事務所作業，浪費往返交通時間也造成處理業務時之困擾，若是能透過電腦網路由地政局直接讀取地政事務所之地籍圖資料，除了可以在地政局取得數位化地籍圖謄本及複丈處理資料外，也可透過電腦套繪圖形之技術，將地籍圖資料加值應用，提供地政局及縣市政府其它單位更多樣性的服務。

變形或位移程度，擬訂地籍圖重測、檢測及地籍整理⁷地測量之重建工作，主要任務係針對地震造成土地位移，儘速研訂辦理災區一、二、三、四等控制點、圖根點檢測及補建工作，以利後續災區地籍圖重建之進行；及因應災區地形地貌變化，重新測製像片基本圖及地形圖，以配合辦理災後重建工作，其執行目標計有下列六項：

- 一、重建地政事務所測量設備。
- 二、建立災區控制點及圖根點位移狀況。
- 三、完成災區土地位移地區分布圖。
- 四、完成災區地籍圖⁸重建工作。
- 五、測製完成災區像片基本圖及地形圖。
- 六、協助完成災區都市更新或新社區地籍圖。

內政部依成立之「地權處理工作小組」，推動住宅重建相關之「地籍整理」與「地權處理」工作，並修訂地籍、地權相關法規，以加速住宅重建。重建會為協助災民處理災區土地產權爭議及避免妨礙重建，函請災區各縣市政府及內政部地政司、土地測量局等單位，依所研擬之產權問題；如共有土地、祭祀公業未辦繼承登記土地，台拓地或占用公有土地等分類，就災民反映之實際困難問題加以解決。

為釐清災民之土地產權確認，迅速辦理公私有土地清查、測量及地籍檢測為重建首要之務。依據政府調查災民購屋或原地重建意願結果，具自有土地受災戶以原地重建意見居多，為協助其重建，地籍之檢測、重測及地籍圖之重製措施先進行，相關措施說明如下：

一、控制點檢測

有關檢測基本控制點工作，分成三個階段辦理，檢測範圍西起臺灣海峽、東至中央山脈、北起苗栗縣、南至嘉義縣與高雄縣交接處，範圍涵蓋地震災區之苗栗縣、臺中縣、臺中市、南投縣、彰化縣、雲林縣、嘉義縣等七個縣市，其作業過程分述如下。

(一) 作業內容

7 地籍整理

地籍整理乃一般行政之基礎工作，與人民戶籍之釐定，同等重要。地籍整理之程序為先辦地籍測量，繼之以土地登記，唯有二者之密切配合，始能建立完整之地籍。土地法第 40 條規定：地籍整理，以市縣為單位，市縣分區，區內分段，段內分宗，按宗編號。係就土地之種類、位置、四至、面積、使用情形及權利狀態等，詳予調查測量後，登載於有關圖冊，藉以確保人民產權，並作為課徵土地稅，推行土地政策之依據。

8 地籍圖

為圖解法戶地測繪之結果，或以數值法界址坐標按一定比例尺展繪而成顯示土地產權境界，並標示地目，編有地號之平面圖，稱為地籍圖。

- 1.第一階段：自民國 88 年 (1999) 10 月 1、2 日開始，由內政部土地測量局、成功大學衛星研究中心及中央研究院地球科學研究所共同辦理。
- 2.第二階段：自民國 88 年 (1999) 10 月 4 日至 10 月 8 日，由內政部土地測量局、成功大學衛星研究中心及中央研究院地球科學研究所辦理。
- 3.第三階段：除內政部委託中興測量公司辦理檢測 10 個衛星追蹤站、一等衛星控制點 52 點及二等衛星控制點 227 點，內政部土地測量局於民國 88 年 (1999) 10 月 18 日至 31 日會同內政部土地重劃工程局及中正理工學院等檢測三等、四等控制點共計 830 點。

(二) 成果分析，各階段檢測成果說明如下：

- 1.第一階段完成公司寮山等 15 個一等衛星控制點與包樹嶼二等衛星控制點檢測作業。經計算分析結果，車籠埔斷層以東之基本控制點均向西北偏西方向位移，車籠埔斷層以西之基本控制點均向東南偏東方向位移，且越接近斷層帶者位移量越大，顯示車籠埔斷層鄰近地區地表擠壓變形最為嚴重。
- 2.第二階段完成公司寮山等一等衛星控制點 13 點、包樹嶼等二等衛星控制點 36 點、三等控制點 11 點、民國 89 年度 (2000) 地籍圖重測區四等控制點 42 點檢測作業，進一步瞭解災區基本控制點位移情形。計算結果經與原座標比較分析發現，其中水平位移以臺中縣東勢鎮東北之二等衛星控制點 (點名：東勢)，向西北偏西位移 8.48 公尺最大；高程變化則以南投縣草屯鎮東方之大虎山上升 3.23 公尺最多。
- 3.第三階段配合內政部全面檢測中部災區範圍內之一、二等衛星點，另由土地測量局檢測中部七縣市之三等控制點 250 點；三角點 85 點；四等控制點 495 點檢測作業，合計 830 點。
- 4.檢測衛星追蹤站 10 點、一等衛星控制點 52 點、二等衛星控制點 227 點、三等控制點 250 點、三角點 85 點、四等控制點 495 點，合計 1,119 點。計算結果經與原座標比較分析發現，其中水平位移以臺中縣東勢鎮東北之三等控制點 (點號：L063)，向西北偏西位移 9.23 公尺最大；高程變化則以臺中縣東勢鎮西北之三等控制點 (點號：L064) 上升 8.45 公尺最多。檢測結果內政部於民國 88 年 (1999) 11 月 13 日公布一、二、三等控制點之 TWD97 坐標⁹成果，

9 TWD97 坐標系統

TWD97 坐標系統 (出處：<http://www.survey.taipei.gov.tw/service06.html>)

TWD97 (TAIWAN DATUM 97，1997 臺灣大地基準) 係民國八十六年內政部採用國際地球參考框架而定義更適合於全國大地坐標系統之新基準，其內容如下：

(1)新國家坐標系統之名稱命名為 1997 臺灣大地基準(TWD97)，其建構係採用國際地球參考

內政部土地測量局於民國 88 年 (1999) 11 月 15 日公布四等控制點之 TWD97 座標成果。

5. 為全面檢測，內政部土地測量局曾於民國 87 年度 (1998) 於苗栗縣及臺中縣市所布設之三等控制點，於民國 88 年 (1999) 12 月 27 日至 31 日就未列入上述三階段檢測之三等控制點共計 228 點進行檢測，連同前述三階段之檢測合計共 1,347 點(表 6-11)。

表 6-11 檢測基本控制點檢測數量分類表

類別 檢測機關	衛星追 蹤站	一等衛 星控制 點	二等衛 星控制 點	三等 控制點	四等 控制點	三角點
內政部	10	52	227	0	0	0
土地測量局 三階段檢測	0	0	0	250	495	85
土地測量局 88 年 12 月檢測	0	0	0	228	0	0
合 計	10	52	227	478	495	85
總計點數	1,347 點					

資料來源：內政部土地測量局

(三) 綜合分析

由於車籠埔斷層屬南北向之逆衝斷層，依內政部土地測量局檢測結果，首先分析

框架(International Terrestrial Reference Frame 簡稱為 ITRF)。ITRF 為利用全球測站網之觀測資料成果推算所得之地心坐標系統，其方位採國際時間局(Bureau International de l'Heure，簡稱為 BIH)定義在 1984.0 時刻之方位。

- (2)新國家坐標系統之參考橢球體採用 1980 年國際大地測量學與地球物理學協會

(International Union of Geodesy and geophysics 簡稱為 IUGG) 公布之參考橢球體 (GRS80)，其橢球參數如下：長半徑 $a=6378137$ 公尺，扁率 $f=1/298.257222101$ 。

- (3)高程基準面：內政部已完成臺灣一等水準網，計 2,065 個一等水準點測量工作，並於基隆設置水準原點及副點，高程系統以基隆港平均海面為高程基準面，據此訂定 2001 年臺灣高程基準 (簡稱 TWVD2001)，作為臺灣高程測量控制系統之基準。

- (4)臺灣、琉球嶼、綠島、蘭嶼及龜山島等地區之投影方式採用橫麥卡托投影經差二度分帶，其中央子午線為東經 121 度，投影原點向西平移 250,000 公尺，中央子午線尺度比為 0.9999；另澎湖、金門及馬祖等地區之投影方式，亦採用橫麥卡托投影經差二度分帶，其中央子午線定於東經 119 度，投影原點向西平移 250,000 公尺，中央子午線尺度比為 0.9999。

一、二、三等基本控制點¹⁰於斷層東西二側之位移情形，以瞭解各縣市土地受九二一地震之影響程度。控制點之水平及垂直位移茲再分述如下：

1. 水平位移

震災地區內之水平位移情形如「九二一地震災區基本控制點水平位移圖」。依據內政部土地測量局檢測結果分析，此次地震對斷層經過之各縣市基本控制點點位皆明顯產生位移，其中以苗栗縣、臺中縣市及南投縣最為明顯，最大絕對位移量達 9 公尺以上，有關車籠埔斷層東西兩側之絕對位移情形(表 6-12)。

表 6-12 車籠埔斷層東西二側之絕對位移量一覽表

類別 縣市	斷層西側絕對位移量	斷層東側絕對位移量	備 註
	最大 (公尺)	最大 (公尺)	
苗栗縣	0.92 (卓蘭鎮)	9.13 (卓蘭鎮，僅有 1 點)	僅部分破裂帶經過卓蘭鎮。
臺中縣市	1.63 (太平市)	9.23 (東勢鎮)	
南投縣	1.09 (草屯鎮)	5.08 (草屯鎮)	
彰化縣	0.74 (芬園鄉)		全縣位於斷層西側。
雲嘉地區	0.63 (林內鄉)	0.37 (古坑鄉)	

資料來源：內政部土地測量局

2. 垂直位移

震災地區內之垂直位移情形如「九二一地震災區基本控制點垂直位移圖」

10 基本控制點 (Fundamental control point for survey)

依地籍測量實施規則，是為依需要選定的一些地面點位，精確測定其平面或 (和) 高程之位置，做為土地測量之根據點者為控制點，控制點，依精度不同而分有一、二、三等三角點，四等以下 (含) 三角點，衛星測量點，精密導線點，導線點...等。

。依據內政部土地測量局檢測結果分析，主要以車籠埔斷層及大茅埔雙冬斷層間之地區受擠壓隆起情形最為明顯，隆起最高之點位為位於東勢鎮與石岡鄉邊界處之三等控制點 L064，其高程上升 8.45 公尺，霧峰鄉內之萬斗六二等衛星點高程上升 5.92 公尺次之，其餘各縣市點位垂直位移最大值(表 6-13)

表 6-13 基本控制點垂直位移變化一覽表

縣 市 \ 類 別	下降最大量 (公尺)	上升最大量 (公尺)
苗 栗 縣	0.45	0.47
臺中縣市	0.37	8.45
南 投 縣	1.14	3.34
彰 化 縣	0.42	0.05
雲嘉地區	0.53	0.12

資料來源：內政部土地測量局

3.四等控制點

苗栗縣共檢測 10 個歷年地籍圖重測區，其相對位移差量以民國 86 年度 (1997) 卓蘭鎮為最大，其基線長之變化量為 0.05 公尺~10.01 公尺，基線精度為 1/293~1/19,319。臺中縣市共檢測 35 個歷年地籍圖重測區，其相對位移差量以民國 84 年度 (1995) 石岡重測區為最大，其基線長之變化量為 0.23 公尺~4.06 公尺，基線精度為 1/236~1/8,570。南投縣共檢測 13 個歷年地籍圖重測區，其相對位移差量以民國 76 年度 (1987) 草屯重測區為最大，其基線長之變化量為 1.47 公尺~4.09 公尺，基線精度為 1/293~1/19,319。

綜上，內政部土地測量局依據三階段檢測結果統計分析，本次中部地區基本控制點位置大多已變動，其中水平位移量較大者，大多於車籠埔斷層以東地區，點位水平位移情形(表 6-14)。

表 6-14 檢測基本控制點水平位移情形一覽表

位移量 (公尺)	點數	百分比
$D \geq 9$	5	0.56%
$9 > D \geq 8$	6	0.67%
$8 > D \geq 7$	19	2.13%
$7 > D \geq 6$	16	1.80%
$6 > D \geq 5$	13	1.46%
$5 > D \geq 4$	8	0.90%
$4 > D \geq 3$	27	3.03%
$3 > D \geq 2$	24	2.69%
$2 > D \geq 1$	129	14.48%
$1 > D \geq 0.5$	188	21.10%
$0.5 > D \geq 0$	456	51.18%
合 計	891	100.00%

資料來源：內政部土地測量局

另為瞭解基本控制點間地震前後距離變化情形，經選定兩點間距離短於 10 公里者，以座標反算方式求得其震前及震後距離，經以電腦自動計算後共取得 21,773 條基線資料，並計算其距離變化量與震前距離之比值，作為評估點位相對精度之依據，其精度分布情形(表 6-15)。

表 6-15 基本控制點間基線變化情形一覽表

變化量/地震前相對距離	基線數	百分比
$D \leq 1/20000$	14,443	66.34%
$1/20000 < D \leq 1/10000$	3,140	14.42%
$1/10000 < D \leq 1/5000$	1,084	4.98%
$1/5000 < D \leq 1/3000$	680	3.12%
$D > 1/3000$	2,426	11.14%
合 計	21,773	100.00%

資料來源：內政部土地測量局

離斷層較遠之基本控制點，其水平位移雖有部分達一公尺以上，惟點與點間距離變化尚符合精度需求，顯示車籠埔斷層以東土地整區向西北偏西方向移動，車籠埔斷層以西土地則整區向東南偏東方向移動，並在車籠埔斷層附近造成劇烈且不規則的位移情形。

由於大多數基本控制點均已產生位移情形，難以覓得點位未移動且涵蓋全區之 TWD67 坐標系統¹¹之已知控制點，據以重新計算震後基本控制點 TWD67 坐標，故內政部於民國 69 年（1980）公布之 TWD67 坐標成果已無從復建，故僅測算公布各基本控制點震後 TWD97 坐標，作為災後重建各項測量之依據。

（四）影響地籍範圍

為確實掌握九二一地震土地位移影響地籍範圍及受災土地面積、筆數，作為辦理災後地籍整理之依據，內政部土地測量局於民國 89 年（2000）1 月 19 日邀集中部七縣（市）政府及區內之地政事務所，依據所存管之土地段籍資料、基本控制點檢測成果、經濟部中央地質調查所「九二一地表破裂調查資料」、林務局林地崩坍等資料套疊分析後，將九二一地震影響地籍土地區分為車籠埔斷層破裂（隆起）帶經過、崩坍嚴重、控制點間距離精度低於五千分之一及其他原因（地政事務所查明增列）等四大類，經統計結果共有 310 地段，141,100 公頃，600,000 筆土地地籍受地震影響，各類面積筆數(表 6-16)。

11 TWD67 坐標系統（出處：<http://www.survey.taipei.gov.tw/service06.html>）

TWD67（TAIWAN DATUM 67，六十七年臺灣大地基準）係民國六十七年（1978）時內政部所定義適合於全國大地坐標系統之基準，其內容如下：

(1) 參考橢球體採用 1967 年新國際地球原子如下：

a. 長半徑: $a = 6,378,160$ 公尺 ; b. 短半徑: $b = 6,356,774.7192$ 公尺;

c. 扁率: $f = (a-b)/a = 1/298.25$

(2) 大地基準點以南投埔里之虎子山起算：

a. 經度 $\lambda = 120^{\circ} 58' 25.975''$; b. 緯度 $\phi = 23^{\circ} 58' 32.340''$;

c. 對頭拒山之方位角 $\alpha = 323^{\circ} 57' 23.135''$

(3) 高程基準面：臺灣本島以基隆平均海水面起算；澎湖以馬公平平均海水面起算。

(4) 地圖投影：有關地籍測量及大比例尺測圖所應用之坐標系統，係採用橫麥卡托投影經差二度分帶，臺灣本島之中央子午線為 121，坐標原點為中央子午線與赤道交點，且橫坐標西移 250,000 公尺，中央子午線之尺度比率為 0.9999。

表 6-16 九二一地震影響地籍範圍統計表

類 別	地段數	面積 (公頃)	土地筆數
斷層經過	94	36,495	222,222
崩坍嚴重	16	20,112	22,010
控制點精度不足	96	24,358	185,003
縣府查報	104	60,141	177,880
合 計	310	141,106	607,115

資料來源：內政部土地測量局

上述受地震影響之土地，以臺中縣最多，南投縣次之，由內政部土地測量局繪製「九二一地震土地位移影響地籍測量範圍圖」陳報內政部核定後，於民國 89 年 (2000) 4 月 8 日函送相關縣 (市) 政府參考，各縣市受影響範圍土地面積筆數(表 6-17)。

表 6-17 各縣市受九二一地震影響地籍範圍統計表

縣市別	地段數	面積 (公頃)	土地筆數
苗栗縣	6	1,196	7,434
臺中縣	156	79,973.	275,065
臺中市	22	3,671	28,833
南投縣	101	44,710	226,401
彰化縣	22	7,254	59,192
雲林縣	1	2,894	3,097
嘉義縣	2	1,407	7,093
合 計	310	141,105	607,115

資料來源：內政部土地測量局

另為確認受地震影響土地之測量方法及圖籍種類，作為規劃災後地籍重建的依據，內政部土地測量局依各項測量方式分別辦理統計，其中以圖解法辦理者計約 185 個地段，489,000 筆，面積 97,000 公頃；以圖解法及數值法辦理者計約土地 125 個地段，117,000 筆，面積 43,800 公頃(表 6-18)。

表 6-18 各類地籍測量成果受九二一地震影響情形一覽表

測量類別		地段數	面積 (公頃)	筆數
地籍圖	日治時期地籍圖	121	77,500	365,555
	圖解法重測	23	2,448	53,942

	修正測量	6	1,035	29,038
	圖解法重劃	6	740	12,688
	原住民保留地測量	25	12,929	23,291
	國有原野地測量	4	2,624	5,109
	圖解法小計	185	97,276	489,623
數 值 地 籍 圖	數值法重測	96	8,495	112,834
	數值法重劃	3	238	2,756
	國有林班地測量 (數化轉繪)	26	35,096	1,902
	數值法小計	125	43,829	117,492
	總計	310	141,105	607,115

資料來源：內政部土地測量局

二、控制點補建與新建

控制測量為一切測量之基礎，因此控制測量之良窳對於土地測量成果品質有決定性的影響。內政部於民國 69 年(1980)完成基本控制點檢測工作，計檢測完成一、二、三等控制點 2,662 點。內政部土地測量局除依內政部指示於期限內完成基本控制點檢測工作外，並修正「臺灣省控制點補建、新建民國 88 年(1999)下半年及民國 89 年度(2000)計畫」，將苗栗縣、臺中縣市、南投縣及彰化縣、雲林縣、嘉義縣(東半部)納入優先辦理地區，以建立完整三等控制點成果，提供災區各項測量作業需要。

(一) 苗栗縣、臺中縣市

苗栗縣及臺中縣市之三等控制點補建、新建作業，原於民國 87 年度(1998)辦理完竣，共計測設三等控制點 479 點，九二一地震後，經內政部土地測量局辦理三階段基本控制點檢測結果，其原有 TWD67 坐標系統之基本控制點均已無法使用，應予重新觀測計算並改採 TWD97 坐標系統。

(二) 南投縣

依據內政部土地測量局訂定「臺灣省控制點補建、新建後續計畫」辦理期程，南投縣原規劃於民國 90 年度(2001)辦理；因該縣屬九二一地震受創嚴重之地區，經內政部土地測量局檢測該縣境內之三角點結果，發現均有位移現象，原有 TWD67 坐標成果已無法使用。為因應災後重建及地籍圖重建之需要，內政部土地測量局乃調整年度計畫辦理地區，將南投縣提前於民國 88 年(1999)下半年及民國 89 年度(2000)先行辦理，並於民國 89 年(2000)2月10日依總統發布之緊急命令將三等控點補建、新建工作委託民間測量公司辦理，共計規劃測設 341 點。

(三) 彰化縣、雲林縣及嘉義縣東半部

九二一地震後，經內政部土地測量局檢測發現部分靠近南投縣山區之點位，亦有明顯位移，土地測量局依原規劃時程於民國 89 年 (2000) 測量公司辦理三等控制點補建、新建工作，共計規劃測設 723 點 (包含彰化縣 310 點、雲林縣 337 點、嘉義縣東半部 76 點，至嘉義縣西半部則於 86 年度(1997)併同嘉義市與臺南縣市測設完成)，民國 89 年 (2000) 12 月完成外業觀測工作，實際測設三等控制點數量 730 點，依據內政部公布九二一地震後之一、二等衛星控制點 TWD97 座標成果，進行觀測資料平差計算。

三、圖根測量

內政部於民國 88 年 (1999) 10 月 11 日召開「九二一集集大地震災後重建工作土地測量小組第一次會議」決議由內政部土地測量局會同災區相關縣市政府訂定辦理災區圖根測量之具體實施計畫，內政部土地測量局隨即於同年 10 月 26 日邀集災區縣、市政府與相關地政事務所，研商九二一地震災區圖根測量事宜，會議決議請災區七縣、市政府，就亟待辦理地區、數量、所需經費、儀器設備、人力等資料，研提具體實施計畫送內政部土地測量局彙辦後研提「九二一地震災區圖根點檢測及補建計畫草案」，於民國 88 年 (1999) 11 月 10 日以 88 地測一字第 16834 號函報內政部。內政部於同年 12 月 2 日邀集相關單位研商修正計畫名稱為「九二一地震災區圖根點新建及補建計畫」，報奉行政院民國 89 年 (2000) 2 月 19 日台 (89) 內地字第 8903587 號函核定。各縣市政府辦理災區圖根點新建及補建各地區之數量及成果統計如表 6-19。

表 6-19 各縣市政府辦理災區圖根點新建及補建地區

縣市別	計畫辦理數	實際辦理數	轄區地政事務所
南投縣	7,500	7,500	竹山、埔里、草屯、南投、水里
臺中縣	9,000	9,000	清水、太平、霧峰、雅潭、東勢、豐原
臺中市	4,000	4,021	中正
彰化縣	2,000	2,000	彰化、員林、田中、和美、鹿港、北斗、二林、溪湖
苗栗縣	1,500	1,522	大湖、銅鑼、通霄、竹南
嘉義縣	5,000	5,000	竹崎、水上、朴子、大林
雲林縣	1,000	1,009	斗六、北港
合計	30,000	30,052	

資料來源：內政部土地測量局

四、地籍圖重製

行政院民國 89 年 (2000) 3 月 2 日 (89) 會綜字第 01240 號函附行政院九二一震災

災後重建推動委員會第 51 次工作會報紀錄主席裁示 (二) 指示：「有關地籍測量與土地複丈經費解決方案．．．，請內政部儘速研擬計畫，以專案處理方式提報主計處申請核撥，以爭取時效」。內政部土地測量局即依內政部民國 89 年 (2000) 3 月 21 日台 (89) 內地字第 8964467 號函示，於民國 89 年 (2000) 4 月 8 日以 89 地測一字第 5071 號函請苗栗縣、臺中縣、臺中市、南投縣、彰化縣、雲林縣及嘉義縣等七縣市政府，研擬各縣市實施計畫。除雲林縣及嘉義縣政府表示並無需納入辦理外，經由苗栗縣等五縣市政府所提資料，研擬「九二一震災災區地籍整理實施計畫 (草案)」，於民國 89 年 (2000) 4 月 29 日陳報內政部，其內容為；苗栗縣、彰化縣及南投縣以地籍圖重測方式辦理；臺中市以地易地及座標轉換並全面配合每筆土地界址點檢測方式辦理；臺中縣以地籍圖重測、區段徵收、市地重劃、農村社區更新或其他地籍整理等方式辦理。

內政部於民國 89 年 (2000) 5 月 15 日召開會議研商，並決議請相關縣政府依分配經費數選定辦理地區。惟會議中，臺中縣與南投縣均表示人力不足無法自行辦理，亦不願委外辦理。南投縣政府並向重建會請求，將民國 90 年度 (2001) 非災區重測人力，全力支援南投縣之災區重測工作，經該委員會於民國 89 年 (2000) 6 月 26 日召開會議研商決議「請地政司於會後一週內邀集土地測量局、臺北市政府地政處測量大隊、高雄市政府地政處土地開發總隊及聯勤測量隊等有關單位研商辦理」。

五、地籍圖重測

(一) 分期分區辦理

1. 災區地籍圖重測工作共計辦理面積 16,646 公頃，筆數 212,145 筆，因地籍測量人力有限，採分期分區方式辦理，各期辦理情形分述如下：
2. 九二一地震災區地籍圖重測計畫 (第一期)：行政院有感於災區地籍測量之必要性與迫切性，於民國 89 年 (2000) 7 月 5 日由行政院副院長主持災區土地複丈及地籍圖重測問題會議，決議要求內政部土地測量局針對臺中、南投兩縣十萬餘筆土地重測事宜，審酌可動員人力 (含北、高兩市地政處、聯勤測量隊及替代役)，規劃民國 90 年 (2001) 3 月 1 日公告及 7 月 1 日公告等兩方案報院。
3. 內政部土地測量局依據行政院決議，研擬「九二一地震災區地籍圖重測計畫」報奉內政部民國 89 年 (2000) 9 月 6 日台 (89) 內地字第 8912258 號函核定。有關計畫內容如下：辦理地區計有苗栗縣、臺中縣、南投縣及彰化縣等 4 縣，卓蘭鎮等 13 個鄉鎮市，面積計 10,925 公頃，筆數 118,639 筆。

(二) 測設四等控制點：內政部土地測量局辦理 336 點，聯合勤務總司令部測量署辦理臺中縣石岡鄉、南投縣埔里鎮計 200 點。

六、圖根測量、地籍調查及戶地測量

(一) 業務分工

- 1.土地測量局辦理臺中縣豐原市綠山段等 9 段、太平市車籠埔段、石岡鄉萬興段等 5 段、新社鄉新社段等 3 段、南投縣南投市包尾段等 3 段、中寮鄉中寮段等 3 段、埔里鎮房里段等 6 段、草屯鎮富仁段等 10 段、竹山鎮江西林段等 6 段等，計 8,937 公頃，91,102 筆。
- 2.臺北市政府測量大隊辦理臺中縣石岡鄉岡尾段等 5 段，計 296 公頃，5,361 筆。
- 3.高雄市政府土地開發總隊辦理南投縣埔里鎮埔里段梅子腳小段，計 90 公頃，5,361 筆。
- 4.苗栗縣政府辦理卓蘭鎮內灣段等 6 段，計 1,172 公頃，9,964 筆。
- 5.彰化縣政府辦理員林鎮東南段等 4 段、田中鎮太平段、社頭鄉山清段等 3 段，計 430 公頃，5,875 筆。

(二) 辦理情形：

有關所需之四等控制測量，自民國 89 年 (2000) 7 月初展辦至 8 月下旬辦理完成圖根測量¹²、地籍調查及戶地測量¹³，說明如下：

- 1.土地測量局辦理部分：自民國 89 年 (2000) 9 月 1 日起作業，並如期於民國 90 年 (2001) 7 月 2 日公告。
- 2.臺北市政府地政處測量大隊：民國 89 年 (2000) 9 月 20 日起作業，成果如期於民國 90 年 (2001) 7 月 2 日公告。
- 3.高雄市政府以業務繁忙及人力不足等原因，該府土地開發總隊於民國 89 年 (2000) 12 月 6 日起作業，成果如期於民國 90 年 (2001) 7 月 2 日公告。其餘 3,061 筆，則由土地測量局於民國 90 年度 (2001) 下半年辦理完成。

七、法令增 (修) 訂

有鑒於現行重測法規及作業程序方法已無法處理因地震而扭曲擠壓變形之地籍問題，內政部土地測量局乃於民國 89 年 (2000) 9 月 4 日邀集法律、測量專家學者及內政部地政司、災區縣政府代表，研商解決災區地籍圖重測所遭遇之問題，與會人員咸

12 圖根測量

辦理較小區域之地籍測量作業時，可依據較高等級之三角點，採導線測量之做法測設邊長較短之加密控制點，以作為戶地測量之控制依據，稱為圖根測量。所測設之點位稱為圖根點。

13 戶地測量

依據地籍測量實施規則，針對地籍整理之特質，依地籍調查之結果，以圖根點為依據，測算每宗土地之界址位置、註記地目、編定地號並計算其面積大小，以供土地登記之細部測量。

認為因應震災地區特殊情形，有另訂相關法規之必要，爰於行政院修正九二一震災重建暫行條例時建議增列「因震災發生地層移動，致土地界址與地籍圖經界線有偏移或相對位置變形，得重新實施地籍測量，其地籍調查及測量由內政部另以辦法定之」條文，經決議改列第八條第六項「災區重新實施地籍測量時，得準用前四項規定辦理，其地籍調查及測量方式由內政部另以辦法定之」，並於民國 89 年（2000）10 月 29 日由總統頒布實施。在九二一震災重建暫行條例修正草案送請立法院審議後，內政部土地測量局隨即研擬「九二一震災地區重新實施地籍測量辦法（草案）」，內政部土地測量局於民國 89 年（2000）11 月 13 日召開九二一震災地區地籍圖重測擴大會報時，各縣政府代表提供諸多意見，為廣納震災地區縣市政府及地政事務所辦理災區土地地籍測量之經驗及意見，經內政部民國 89 年（2000）12 月 14 及 18 兩日召開會議研商後，於民國 90 年（2001）2 月 7 日以台（90）內地字第 9064248 號函頒布。

（一）訂定災區地籍圖重測處理流程

內政部訂頒「九二一震災地區重新實施地籍測量辦法」後，內政部土地測量局於民國 90 年（2001）3 月 5 日邀集重建會、內政部營建署、地政司、災區各縣市政府、地政事務所及北、高兩市重測作業人員召開九二一震災地區地籍圖重測工作檢討會，除研商解決所遭遇問題外，並研商災區重測辦法所訂之作業處理流程。

（二）界址相對位置變形土地處理情形

震災地區土地經現況測量分析結果，分為兩大類，第一類為絕對位移但界址相對位置不變地區，主要分布在車籠埔斷層帶兩側地震災情輕微地區，佔總辦理筆數 98.87%，第二類為界址相對位置變形地區，主要分布在車籠埔斷層線經過受地震影響嚴重地區，在臺中縣計 672 筆、南投縣計 437 筆及苗栗縣計 123 筆，共計 1,232 筆，佔總辦理筆數 0.94%。

（三）法令制（研）定

1. 為有效率推動災後重建工作，總統於民國 89 年（2000）2 月 3 日以華總一義字第 8900029730 號令制定公布「九二一震災重建暫行條例」，該條例規定有關災後地籍處理事宜之條文主要為第八條、第九條，規定各地政機關應參酌地籍圖、原登記面積及實地現況辦理測量；屬相對位置變形地區者，由土地所有權人相互協議，逾期未達成協議，則依前述測量成果逕行調整界址據以測量。倘土地所有權人對界址成果仍有爭議時，則由直轄市、縣（市）政府進行調處，不服調處者應提付仲裁或向司法機關訴請處理。
2. 「九二一震災重建暫行條例」第八條，僅規定執行災區地籍整理之原則，實務上仍存有地籍測量成果與都市計畫配合、崩塌地區及界址變形地區之複丈等問題，為使各基層單位於執行時有所依循，內政部以民國 89 年（2000）5 月 1 日

台(89)內地字第8964757號函訂定「九二一震災地區土地複丈作業要點」，對於前開各項問題明確訂定地籍測量工作之具體作業方法。

3. 為有效處理前述之界址糾紛，依「九二一震災重建暫行條例」第九條規定，各直轄市、縣(市)政府應設置不動產糾紛調處委員會，內政部以民國89年(2000)4月25日台(89)內地字第8968824號令，發布「直轄市縣(市)九二一震災災區不動產糾紛調處委員會組織規程」，作為協調會組織之依據。

八、優惠措施

有鑑於災區民眾於震災時財物損失嚴重，且諸多文件業已隨房屋倒塌而滅失，為嘉惠災民，以加速災區重建，臺中縣政府優先提出災區民眾可免費申請土地登記謄本及地籍圖謄本及領有建築執照並檢具全倒證明者可免費申辦土地鑑界等措施，受理505件民眾免付費之鑑界案件，節省災民複丈費用二千餘萬元。另如南投縣政府向行政院爭取全倒戶重建基地鑑界費1億5千萬餘元，嘉惠該縣受災戶複丈案件約12,000件，每筆4,000元之基地鑑界費均予退還，減輕災民重建家園負擔。

九、成果說明

九二一地震發生後，行政院為掌握災情及處理災後重建，發揮救災及重建之效率，由研考會與國家防災型科技計畫辦公室於民國88年(1999)10月13日召開「研商地震災後安置重建GIS系統資料需求協調會議」，協調各單位提供已建置完成可供應用之圖資，土地測量局於民國88年(1999)10月27日起提供如下資料：

- (一) 受災之七縣市各鄉鎮市區「地段示意圖檔」及「地段屬性檔」。
- (二) 災區範圍控制點成果資料。
- (三) 受災地區之七縣市範圍內歷年數值地籍圖重測成果檔計303地段。
- (四) 臺中市已完成圖解地籍圖數值化成果檔計18地段。

又為瞭解災區土地變形情形，以作為土地利用管制及地政機關規劃災區地籍整理業務之參據，內政部土地測量局於民國89年(2000)4月，依據基本控制點檢測成果，「土地段籍資料庫」之地段示意圖為基礎，編製「九二一地震土地位移影響地籍測量範圍圖」及「九二一地震影響地段統計表」，函送內政部營建署及災區各縣市政府參考。地籍資料為土地基本資料庫之基礎資料，隨著控制點資料庫、土地段籍資料庫及數值地籍圖資料庫陸續建置後，內政部土地測量局地籍資料庫對外提供重建區資料的項目及方式更加多元化。

第二節 土地重劃

南投、臺中、苗栗等縣九二一震災受損區之農村聚落由於缺乏規劃，長久以來自由發展結果，社區道路狹窄彎曲，排水不良，且缺乏公共設施，導致居住環境髒亂，生活環境品質低落。由於臺中縣、南投縣之農村聚落多為老舊土磚造平房，大地震後房屋倒塌嚴重，經研議宜採整體重建。為妥善處理災區鄉村、農村聚落共有產權及增

設必要之公共設施用地，乃以透過農村社區土地重劃之手段，將原有經界不明、狹小分散、交錯不整、共有產權複雜，不適宜建築使用之建地，透過交換分合，重新規劃為形狀方整、權屬單純之建築用地，並配置道路排水系統，完成基礎公共設施建設，美化環境、消除髒亂景象，使災民順利重建，並透過整體規劃，促使農村災後重建更健全，並創造發展為富麗農村的新典範及新風貌。

一、用地勘選

九二一大地震災後，南投縣政府即積極主動派員勘查災區可辦理社區更新土地重劃之地區（當時「農村社區土地重劃條例」尚未公布，法令依據為臺灣省政府前頒訂之「臺灣省農村社區更新土地重劃實施辦法」）。南投縣政府在民國 88 年(1999)10 月 26 日以投府地劃字第 129971 號函報內政部，提報南投市千秋里泥鰍肚社區等 13 處災區，嗣後陸續增加南投市內新、軍功寮（二）社區（後來更正已開發建設之軍功寮）、草屯鎮過坑、紅瑤、番子田、中寮鄉大丘園、國姓鄉柑子林、魚池鄉長寮尾等社區合計 21 區（表 6-20）。

表 6-20 南投縣災後重建農村社區重劃第一次勘選區

編號	鄉鎮別	段別	村里別	社區名稱	面積 (公頃)	辦理意願
1	南投市	包尾	千秋里	泥鰍肚	4.22	50%
2	南投市	軍功寮	軍功里	軍功寮	10.4	未達 50%
3	南投市	內興 內新	內新里	內新	7.97	未達 50%
4	南投市	軍功寮	軍功里	軍功寮二	1.50	78%
5	草屯鎮	草屯北投埔	敦和里	過坑	1.94	90%
6	草屯鎮	光華	碧洲	紅瑤	3.80	89%
7	草屯鎮	番子田	新豐里	番子田	9.62	75%
8	埔里鎮	珠子山	珠格里	珠子山	6.30	72%
9	埔里鎮	牛眠山	牛眠里	牛尾庄	5.04	50%
10	竹山鎮	社寮	山崇里	他里溫	12.54	未達 50%
11	名間鄉	番子田	萬丹村	萬丹	7.67	未達 50%
12	國姓鄉	水長流	長流村	水長流	2.19	70%
13	國姓鄉	柑子林	柑林	柑子林	5.77	未達 50%
14	魚池鄉	新興	新城村	新城	6.02	50%
15	魚池鄉	長寮	共和村	長寮尾	2.91	50%
16	鹿谷鄉	大丘園	清水村	清水	5.08	50%
17	鹿谷鄉	坪子頂	秀峰村	坪頂	8.29	68%
18	中寮鄉	八杞仙	八仙村	仙樂	4.34	未達 50%
19	中寮鄉	中寮 鄉親寮	中寮村	中寮	6.73	未達 50%
20	中寮鄉	分水寮	永芳村	豬肚潭	5.95	50%
21	中寮鄉	分水寮	永芳村	大丘園	2.13	85%
合計				21 區	120.53	

資料來源：南投縣政府地政局

上列地區並於民國 88 年(1999)12 月 1 日起辦理初勘，並經內政部於 88 年(1999)

12月8日複勘完成。內政部隨即於民國89年(2000)1月26日針對南投縣所提報之21區召開複勘檢討會決議：南投市軍功里軍功寮(二)社區等十區列入第一期先期規劃地區辦理，南投市千秋里泥鰍肚社區等八區，俟舉開說明會後，於二週內提出書面意願，如符合規定再列入第二期先期規劃同時辦理。南投縣政府嗣後據以函請鄉鎮市公所派員通知區內土地所有權人於民國89年(2000)1月31日起至2月2日止再派員召開說明會徵詢意願，另竹山鎮山崇里他里溫、南投市軍功寮(伯爵山莊處)、名間鄉萬丹等三區居民意願低，不列入先期規劃。南投縣政府最後於民國八十九年(2000)二月底依各區意願，函報草屯鎮碧洲里紅瑤等十二區列入第一期農村社區土地重劃先期規劃地區辦理(表6-21)。

表 6-21 南投縣災後重建農村社區重劃第一期規劃地區

編號	鄉鎮別	段別	里村	社區名稱	面積(公頃)	重劃後安置之戶數	聽證會日期
1	南投市	軍功寮*	軍功里	軍功寮	1.7786	15	8/10
2	草屯鎮	草屯*	敦和里	過坑	1.6443	16	8/09
3	草屯鎮	光華*	碧洲里	紅瑤	2.5369	34	8/08
4	草屯鎮	番子田	新豐里	番子田	9.6169	67	8/29
5	埔里鎮	珠子山	珠格里	珠子山	6.4363	29	8/30
6	國姓鄉	水長流*	長流村	水長流	3.1739	20	8/14
7	魚池鄉	長寮	共和村	長寮尾	2.5426	20	8/7
8	中寮鄉	分水寮*	永芳村	大丘園	2.3960	20	8/11
9	鹿谷鄉	坪子頂	秀峰村	坪頂	8.2348	57	9/1
10	魚池鄉	新興	新城村	新城	6.5950	59	9/4
11	國姓鄉	柑子林	柑林	柑子林	8.2932	22	9/4
12	鹿谷鄉	大丘園	清水村	清水	6.5870	49	8/31
合 計				12 區	29.9022	221	

資料來源：南投縣政府地政局

* 表示後來選定重劃地區

二、第一期規劃地區辦理說明

(一) 核定與開發

內政部於民國89年(2000)2月底核定南投縣草屯鎮碧洲里紅瑤等12區列入第一期農村社區土地重劃先期規劃(「農村社區土地重劃條例」於民國89年1月26日經總統公布)，惟缺乏規劃費，案經南投縣政府向行政院經濟建設委員

會爭取後，該會於 89 年(2000)3 月 16 日函知同意由「中美基金」補助所需規劃費 1,320 萬元，嗣後南投縣政府於同年 4 月 21 日順利發包委外規劃。並於民國 89 年(2000)7 月底前陸續完成先期規劃。經調查結果草屯鎮碧洲里紅瑤及敦和里過坑、南投市軍功里軍功寮、國姓鄉長流村水長流、中寮鄉永芳村大丘園等五區(嗣後民國 90 年(2000)6 月再增加草屯鎮新豐里番子田)均符合「農村社區土地重劃條例」第六條規定(表 6-22)。嗣南投縣政府即撰擬重劃計畫書，並經該縣農村社區土地重劃委員會於民國 90 年(2001)第一次會議決議同意辦理後，函報內政部以民國 89 年(2000)12 月 29 日台 89 內中地字第 8923061 號函核定辦理。

表 6-22 核定農村社區土地重劃條例規定之農村社區

編號	鄉鎮別	段別	村里別	社區名稱	面積(公頃)	計畫書核定	計畫書公告
1	南投市	軍功寮	軍功里	軍功寮	1.7786	89.12.29	90.01.18
2	草屯鎮	北投埔	敦和里	過坑	1.6443	89.12.29	90.01.18
3	草屯鎮	光華	碧洲里	紅瑤	2.5369	89.12.29	90.01.18
4	國姓鄉	水長流	長流村	水長流	3.1739	89.12.29	90.01.18
5	中寮鄉	分水寮	永芳村	大丘園	2.3960	89.12.29	90.01.18
	小計五區				11.5297		

資料來源：南投縣政府地政局

(二) 工程進行

草屯鎮碧洲里紅瑤等五區農村重劃計畫書南投縣政府依規定於民國 90 年(2000)1 月 18 日起公告一個月，另並自同年 3 月 1 日起公告重劃區內建築改良物之新建、增建、改建及採取土石或變更地形，暨停止受理土地移轉及設定負擔之登記。開發過程再說明如下：除國姓鄉水長流社區因土地所有權人以重劃後地價太高曾提多項異議，遲至民國 91 年(2002)8 月 1 日始動工，至民國 92 年(2003) 1 月完工外，其餘 4 區均如期開工，亦於民國 91 年(2002)底如期完工。

(三) 第一期規劃地區成果說明

前列五區開發區核定面積合計 11.5297 公頃，所需之工程費合計 6,223 萬餘元，編列在中央政府民國 90 年(2001) 特別預算內，惟至民國 90 年(2001)4 月 12 日經立法院院會三讀通過後才核撥，南投縣政府因恐影響重劃工作進度，於重劃計畫書公告完成後(約 90 年(2001) 2 月間)，即接洽內政部土地重劃工程局，並協議自 4 月 2 日起派員辦理工程設計，該工程設計並於民國 90 年(2001)7 月底完成，嗣後並將所編製之工程預算書送內政部核定在案，南投縣政府亦於民國 90 年(2001)10 月 12 日完成草屯鎮紅瑤、過坑、國姓鄉水長流、中寮鄉大丘園工程發包事宜，並於民國 90 年(2001)11 月 22 日於草屯鎮過坑社區舉行聯合動土典禮；南投市軍功里軍功寮社區則於民國 90 年(2001)12 月 7 日辦理發包。

除國姓水長流社區於 92 年 4 月始完工外，其餘 4 區均於 91 年 9 月 30 日完工。居民在政府優惠貸款的協助下，於已分回土地上重建新房屋，重建新的家園與生活。該五處農村重劃區之施工過程及完工後之現地照片如圖 6-8~圖 6-16。



圖 6-8 中寮鄉大丘園農村社區重劃前

拍攝日期：90 年 9 月 7 日

提供者：南投縣政府地政局



圖 6-9 中寮鄉大丘園重劃後農村社區完成住宅重建

拍攝日期：92 年 11 月 30 日

拍攝者：項君怡



圖 6-10 國姓鄉水長流農村社區重劃前

拍攝日期：90 年 9 月 7 日

提供者：南投縣政府地政局



圖 6-11 國姓鄉水長流農村社區重劃後

拍攝日期：92 年 12 月 7 日

拍攝者：劉昌文



圖 6-12 草屯鎮紅瑤農村社區重劃前

拍攝日期：90 年 3 月 4 日

提供者：南投縣政府地政局



圖 6-13 草屯鎮紅瑤農村社區重劃後

住宅整體重建完成

拍攝日期：92 年 12 月 4 日

拍攝者：林昭遠



圖 6-14 南投市軍功寮農村社區重劃後

拍攝日期：92 年 12 月 4 日

拍攝者：項君怡



圖 6-15 草屯鎮過坑農村社區重劃前

拍攝日期：90 年 9 月 7 日

提供者：南投縣政府地政局



圖 6-16 草屯鎮過坑農村社區重劃後

拍攝日期：92 年 12 月 4 日

拍攝者：林昭遠

三、第二期規劃地區辦理說明

第二期規劃辦理災後農村社區土地重劃地區計有埔里鎮虎山社區等八區總面積約 37.5205 公頃 (表 6-23)，其中草屯鎮三層巷、下雙冬及集集鎮共和、樂園社區等四區係原由農委會水土保持局所規劃之舊聚落地區之重劃 (水土保持局於震災後於南投縣共計勘選規劃 57 區鄉村聚落重建)。草屯鎮中原及南投市營南社區則係原由南投縣政府計畫室辦理農宅示範村，以上八區因辦理過程中均無法以無償方式取得公共設施用地，及無法解決複雜之共有產權問題，而改以重劃方式嘗試執行。經內政部於民國 89 年 (2000)8 月 25 日召開複勘檢討會，決議列入先期規劃，其規劃費用由中央政府民國 90 年度九二一重建特別預算支應。

前項計七區之先期規劃，由內政部土地重劃工程局自民國 90 年 (2001)4 月 2 日起開始辦理規劃，於民國 90 年 (2001)6 月底全部完成，經舉辦聽證會，並以書面徵詢辦理後續開發意願。結果埔里鎮虎山、南投市營南、草屯鎮三層巷 (位於山坡地保育區) 及

番子田等四區符合農村社區土地重劃條例之規定。

表 6-23 南投縣災後重建農村社區重劃第二期規劃地區

編號	鄉鎮別	村里別	社區名稱	面積 (公頃)	辦理 意願	備 註
1*	埔里鎮	大湳里	虎山社區	8.80	72%	水保局移送
2*	草屯鎮	土城里	三層巷社區	2.24	71%	水保局移送
3	草屯鎮	雙冬里	下雙冬社區	4.3086	55%	水保局移送
4	集集鎮	隘寮里	共和社區	4.7124	62%	水保局移送
5	集集鎮	隘寮里	樂園社區	5.5891	65%	水保局移送
6	草屯鎮	中原里	中原社區	2.20	70%	計畫室移送
7*	草屯鎮	新豐里	番子田社區	7.5744	65%	計畫室移送
8*	南投市	營南里	營南社區	2.096	63%	計畫室移送
合 計				37.5205		

資料來源：南投縣政府地政局

*表示辦理重劃地區。

草屯鎮番子田社區、三層巷社區、南投市營南社區、埔里鎮大湳虎山社區等四區，因編列於民國 90 年度九二一震災災後重建特別預算時，由於番子田社區同意辦理意願尚未達法定比例及其他三區尚未辦理先期規劃，致無法徵求土地所有權人意願，而無法將所需經費提列特別預算，嗣南投縣政府經徵得土地所有權人過半數及其私有土地面積過半數同意辦理重劃之後，分別獲得重建會補助草屯鎮番子田及埔里鎮虎山社區工程費 1 億 4,566 萬元；行政院農委會補助南投市營南社區及草屯鎮三層巷社區工程費 3,060 萬元（此部分非屬九二一震災特別預算），在民國 92 年(2003)9 月順利完成發包及施工。

類似草屯鎮番子田、三層巷及南投市營南社區之土地重劃計畫書均經內政部核定同意辦理，其中草屯鎮三層巷社區土地計 6 筆及 71 位土地所有權人，其中單筆共有人數達 67 人。南投市營南社區土地計 16 筆及 142 位土地所有權人，其中單筆共有人數達 96 人之多。以其土地共有情形分析，若非以重劃手段以解決災後重建土地共有問題，勢必無其他可替代之方案。

綜合上述資料，由政府主辦開發之南投縣農村社區重劃地點其空間分布如圖 6-17 所示，依序為：1.南投市軍功寮農村社區，2.中寮鄉大丘園農村社區，3.草屯鎮紅瑤農村社區，4.草屯鎮三層巷農村社區（圖 6-18），5.國姓鄉水長流農村社區，6.南投市營南

農村社區：7.草屯鎮番子田農村社區，8.草屯鎮過坑農村社區，9.埔里鎮大湳農村社區
(圖 6-19)。

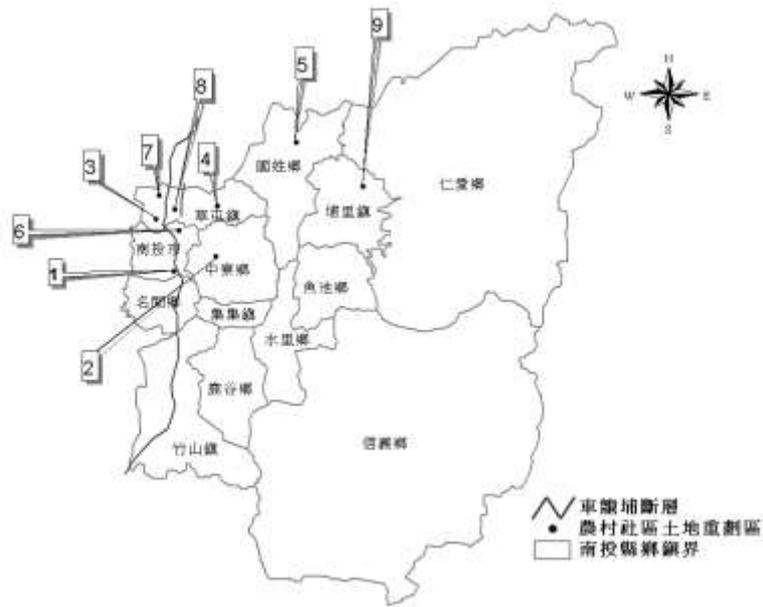


圖 6-17 南投地區政府辦理之農村社區重劃分布圖



圖 6-18 南投縣草屯鎮三層巷農村重劃施工中

拍攝日期：92 年 12 月 7 日

拍攝者：劉昌文



圖 6-19 埔里鎮大湳農村社區施工中

拍攝日期：93 年 2 月

提供者：南投縣政府

四、臺中縣及苗栗縣辦理經過

(一) 臺中縣部分

臺中縣僅有東勢鎮大茅埔農村社區辦理先期規劃，說明如下：

1. 計畫緣起

東勢鎮大茅埔地區震災後造成房舍倒塌、產業受創，災情相當慘重。臺中縣政府期望災民能夠以更前瞻性之眼光，以農村社區土地重劃之權利變換方式，來解決各項土地之問題，並整體規劃農村社區，並藉由災區重建，引導災民之發展觀念與共識，創造永續發展美麗之農村社區新風貌。

2. 計畫區及其鄰近土地使用現況概述

本計畫區位於東勢鄉鎮慶東里，其土地清冊合計為 99,177.0 平方公尺，經實地測量約為 99,925.7 平方公尺，建地面積約 12,930 平方公尺，其餘均屬農地。建地以二至三層民宅為主，農地則種植果樹且以高經濟價值之高接梨、楊桃、葡萄、甜柿等充分利用。均屬農業用地且以種植果樹為主。

3. 用地變更

規劃區內包含三個既有聚落，地上均有舊建築物，面積為 13,741.7 平方公尺，約佔 13.75%，其參與規劃以原地配回為原則。

4. 安置計畫

本基地之農村社區重劃規劃除配合進行老舊房舍更新、土地問題解決、增建公共設施並提昇生活品質外，亦能提供東勢鎮內因九二一地震後，被迫遷移家園之受災居民一重建安居用地之選擇。

根據東勢鎮九二一重建綱要計畫調查鎮內之災民安置與照顧情形，尚有 419 戶，共 1,469 人仍居住在臨時組合屋內，故應加速本基地之重劃用地變更與分配，以便提供居住在組合屋內災民之需求。

5.辦理結果

本農村重劃規劃案，模擬分配之土地經試算可提供 9,992.57 平方公尺之土地作為抵費地之用，並於重劃完成後優先以成本價讓售災民重建，為最恰當之原地重建方式。惟經兩次居民（地主）意願調查均未達 50% 門檻，只得終止進行而被迫放棄繼續辦理農村社區開發工程。

(二) 苗栗縣部份

苗栗縣僅卓蘭鎮因斷層帶經過之一處農村社區內灣里辦理先期規劃，說明如下。

1.區位說明：

卓蘭鎮內灣里第四至第六鄰及第九、第十鄰，東起內灣支線，西至內灣排水，南臨卓蘭圳及高碑給水，北達苗 58 縣道公路，總規劃面積 24.05 公頃。

2.辦理過程：

- (1) 內政部土地重劃工程局於 89 年（2000）初，依內政部指定辦理卓蘭鎮內灣農村社區土地重劃事宜，隨即於 89 年（2000）6 月 12 日辦理重劃作業之先期規劃說明會。
- (2) 卓蘭鎮隨即於 89 年（2000）7 月 12 日辦理第一次意願調查，贊成土地重劃之比例僅佔土地總面積比例之 19.56%。
- (3) 卓蘭鎮於 89 年（2000）8 月 25 日再辦理第二次意願調查，贊成比例僅略升一些，佔土地總面積之 44.9%，仍未達 50% 之基本門檻。

3.辦理結果

苗栗縣卓蘭鎮內灣里經重劃後，原有農地可變更為住宅用地，惟居民對本區因位於斷層帶附近，未來產業轉型及外來資金是否願意投入本地信心不足，加以居民擔心若重劃後土地變更為建築用地立即開發，每年需繳交之地價稅等將形成額外負擔。又對於土地分配及重劃所需之公共設施所佔比例太重，及原農作之人口必須立即轉業等複雜問題抱持疑慮，致難彙集眾人改善居住環境及重建之心意。本規劃因考量居民意願、重劃後土地分配、產業轉型、法令制度等問題，最後仍以居民之意願為前提，本區因居民參與重劃之意願經卓蘭鎮公所兩次之調查，均未超過法定 50% 以上同意之規定，最後並未實施土地重劃。

第八章 重建類型

第一節 個別住宅

只要土地與資金問題解決，個別住宅重建即可迎刃而解。震前有住宅之受災戶，且土地、資金均無問題，經濟情況較佳的受災戶多在地震後的一兩年內，透過央行利息補貼，向銀行貸款進行重建或重購。低所得缺乏資金、無貸款能力或未來償債有困難的受災戶，若有貸款意願，可透過重建家園貸款及信保基金，取得貸款重建。如果震前有住宅，但是土地牽涉佔用公有地或是共有土地者，無法合法申貸及發照重建，多以臨時住宅（鐵皮屋）的方式暫時解決，或可承租或承購新社區住宅予以安置。有關政府協助個別住宅重建之辦理情形分述如下。

一、簡化及輔導措施

(一)緊急命令之營建業務程序簡化

88年(1999)9月25日總統發布「緊急命令」，其中第四點規定，政府為安置受災戶，興建臨時住宅並進行災區重建，得簡化行政程序，不受都市計畫法、區域計畫法、環境影響評估法、水土保持法、建築法、土地法及國有財產法等有關規定之限制。並於88年(1999)10月24日發布之緊急命令執行要點第六點第四項中，規定營建業務簡化程序之內涵，即重建之建築行為得不受建築法第25條有關建築物非經申請許可，並取得執照，不得建造、使用或拆除等規定之限制。

(二)建築管理簡化規定

為延續「緊急命令」精神，「九二一震災重建暫行條例」第57條條文明定建築物因震災毀損，其建造、使用及拆除之管理程序得以簡化，不受建築法第25條有關建築物非經申請許可並取得執照不得建造、使用或拆除等規定之限制。並由內政部訂定「九二一震災災區建築管理程序簡化規定」。

(三)水土保持與環境影響評估程序簡化規定

針對興建臨時住宅、重建社區之水土保持與環境影響評估程序簡化部分，則於暫行條例第61條及第63條條文中明定，對於山坡地建築申請程序簡化部分。

(四)原地原貌重建簡化規定

暫行條例第13條中規定，為利民眾辦理原地原貌重建，對於合法建築物及其基地屬或非屬同一人所有時，得由原建築物所有人在不超過原建築基地面積及樓地板面積原則下，向直轄市、縣(市)主管機關提出重建之申請，免檢附土地登記名義人之同意文件；同時對土地登記名義人之異議處理亦有明定。

至於「合法建築物」、「合法建築物重建時原建築面積及樓地板面積」亦訂有認定要點。

(五)指定建築線簡化規定

依建築法第101條規定，地方政府得依據地方情形訂定建築管理規則，另查重建

區各縣市政府所訂定之建築管理自治條例規定，針對建築基地面臨計畫道路、廣場、市區道路、公路或合於自治條例所規定之現有巷道者，其申請指定建築線已有明文定之；惟重建區甚多震災毀損之原有合法建築物，因原建築基地未面臨計畫道路、廣場、市區道路、公路或現有巷道，致重建時申請指定建築線時產生困難無法重建之問題。內政部營建署於 89 年 12 月 15 日召開「九二一震災重建建築物適用建築相關法令疑義案」研商會議並獲致結論，授權地方政府在起造人不超過原建築基地面積及樓地板面積原則下申請重建時，確認其建築基地之出入通行無礙情況下，得免指定建築線。

(六) 畸零地簡化規定

因九二一震災毀損之合法建築物，其基地因都市計畫道路造成畸零地之問題。內政部以 89 年 5 月 16 日函示，依「九二一震災重建暫行條例」第 13 條意旨，在不違反合法建築物原地原貌重建原則下，基地得不受建築法第 44 條有關建築面積畸零狹小不合規定者，非與鄰接土地協議調整地形或合併使用，達到最小面積之寬度及深度，不得建築之限制。

(七) 各縣市政府訂定合法建物震損申請重建建照審查作業要點

依據建築技術規則總則編第 3 條之 2 及九二一震災災區建築管理簡化規定第 2 條第 5 項規定訂定。係為考量合法建築物因震災毀損申請重建時，其建築物之設計、施工、構造及設備適用相關法規實有困難。為利重建之推動，授權直轄市、縣(市)主管建築機關得另訂適用規定，報請中央主管建築機關核定後實施。

(八) 專業輔導

1. 成立個別建築物重建服務團

內政部委託中華民國建築師公會全國聯合會成立九二一震災個別建築物重建服務團，以民間協助政府方式，召集全體會員參與重建區之重建工作，協助災後建築物重建之進行。

2. 修正農村住宅工程標準圖

內政部於九二一大地震後，就前台灣省政府建設廳多年來委託台灣省建築師公會製作依法函頒之農村住宅建築工程標準圖計 15 類型，考量居住安全及配合耐震法規之修訂，特委託該公會進行結構檢核及耐震評估，修正後重新依建築法第十九條由內政部以 89 年(1999)5 月 24 日台 89 內中營字第 77B-8908809 號函頒布供民眾選用。

3. 委託辦理住宅重建標準圖說

(1) 「九二一震災重建暫行條例」第 58 條規定：「災區建築物重建，其選用政府訂定之各種標準建築圖樣及說明書申請建築者，得免由建築師設計及簽章，並得予以獎勵。前項標準建築圖樣及說明書應經公開甄選。」

(2) 請各縣市政府依內政部 89 年(2000)5 月 24 日台 89 內中營字第 77B-8908809

號頒布，加強推廣住宅及附屬建築物建築工程標準圖說之參照辦理。

- (3) 委託辦理住宅重建標準圖說，圖說風格首重地方特色與整體城鄉風貌、以不同構造型式提供選擇。包括木、磚、混凝土或鋼構造等型式，並考慮不同規模及經濟需求。

二、補助措施

(一) 個別建築物重建規劃設計費補助

為加強住宅重建規劃設計品質，提昇建築物結構安全及耐震能力，減輕重建戶建築規劃設計費用負擔。對於災區個別建築物經當地主管建築機關認定係因地震損壞，於同一直轄市、縣(市)或不同直轄市、縣(市)毗鄰鄉(鎮、市、區)範圍內拆除重建或經政府機關核可之遷村計畫集體遷村重建，並作為農舍、原住民住宅、住宅、店舖住宅、集合住宅等用途之建築物或住宅單位，予以規劃設計補助費。

90年(2000)至95年(2006)2月3日止，計補助8,130戶3億6,904萬7,900元。

(二) 建築物污水處理設施補助

為維護重建房屋之環境衛生與居民身心健康，減輕受災戶污水處理設施費用負擔。內政部訂定「九二一及一〇二二地震受災戶重建房屋設置建築物污水處理設施補助計畫」，對於災區個別建築物經當地主管建築機關認定係因地震損壞拆除重建或經政府機關核可之遷村計畫，集體遷村重建或依九二一震災鄉村區重建及審議作業規範辦理重建，實際作為住宅使用之建築物，補助污水處理設施費用。

營建署前於88下半年度及89年度追加預算編列10億元辦理本計畫，截至95年(2006)1月止，計補助1萬5000戶，撥付金額為5億8497萬元。

(三) 個別住宅景觀改善補助

為鼓勵重建區個別住宅及受災後自行興建之臨時住宅(鐵皮屋)，經依法申請建築執照進行重建或修繕時，注重屋頂及外牆景觀，增進公共安全及景觀美化，並遏止違章建築產生，內政部於91年(2002)11月8日台內營字第0910087208號令頒「九二一震災個別住宅重建修繕景觀改善獎勵補助要點」。截至95年(2006)2月4日止補助南投縣21戶，計補助金額213萬0,599元。

(四) 獎勵偏遠地區簡易住宅重建建築簡化措施及整合補助規定

九二一震災後，政府為協助受災戶重建家園，現行政府所訂定各項簡化及獎勵補助規定，分散於各主管機關，其受理申請及審查之單位均不相同，對於位處偏遠地區之原住民部落及鄉村聚落弱勢戶極為不便。為加速協助偏遠地區弱勢戶個別家園重建，內政部於92年(2003)初訂定「加速九二一重建區原住民及鄉村聚落簡易住宅重建獎勵補助要點」，整合及簡化各項申請手續。主要內容包括簡化措施及補助規定，簡化措施部分，授權鄉、鎮、市公所成立單一窗口，處理簡易住宅之建築許可申請案件及

配合訂定簡化規定。

內政部並委託台灣省建築師公會成立單一窗口，受理簡易住宅各項獎勵補助申請案件，辦理下列簡化措施：

- 1.簡化各項獎勵補助應檢附之申請文件。
- 2.整合申請各項獎勵補助其規劃設計應符合之規定。
- 3.整合各項獎勵補助核撥時程及核撥對象。

補助措施，除一般個別重建之補助項目，包括規劃設計費、污水處理設施費及屋頂外牆景觀改善工程費用外，尚增加申請指定建築線及地基調查報告所需經費，獎勵補助合計最高可達 32 萬 5,000 元，減輕弱勢族群重建家園負擔，早日完成棲身之所。

三、融資程序

為協助位於整體都市更新範圍外及農村聚落重建區外震損之個別住宅，因擔保品不足而無法辦理重建之弱勢受災戶，內政部營建署於 90 年 (2001) 9 月 12 日函頒「九二一震災社區重建更新基金個別住宅重建融資撥貸作業要點」，並訂定相關作業須知及完成承辦金融機構、經理銀行委託手續。

社區重建更新基金個別住宅融資撥貸係為補充重建家園緊急融資專案之不足，對於無法提供足額擔保品而無法獲得銀行核貸重建家園緊急融資專案之弱勢受災戶，先行由政府委任金融機構以社區重建更新基金無息貸予受災戶，俟重建完成取得使用執照後再協助重建戶申請重建家園緊急融資專案貸款，轉償社區重建更新基金。

其適用對象為九二一震災受災戶自有住宅毀損辦理重建者。提供額度最高 170 萬元之無息優惠貸款，依工程進度分批撥付，並可獲得委託建築經理公司辦理個別住宅重建服務事項所需費用補助，以不超過融資金額 2.5% 為限。

貸款期限最長為 20 年，貸款前 3 年暫緩繳納本息，第 4 年起再將貸款本金及貸款期間全部利息平均攤還；更新基金個別住宅融資撥貸於建物興建完成領得使用執照後，應設定房地第一順位抵押權予轉貸九二一重建家園貸款或一般貸款之承貸金融機構，轉償社區重建更新基金，融資期限以承辦金融機構核貸融資貸款期限為準，但最長不得超過 95 年 (2006) 2 月 4 日。圖 6-20 為個別住宅重建基金融資撥貸作業流程。

四、個別住宅重建成果

- (一) 個別住宅全倒住宅單元 (門牌戶數) 計 27,392 戶，至民國 95 年 (2006) 2 月 4 日止已領得建造執照及申請購屋貸款獲准者 36,179 戶，領得使用執照及申請購屋貸款獲准者 27,240 戶。上揭個別住宅重建戶數之統計值已超過受災戶數，究其原因如下：A.合院式住宅同一門號以多戶辦理重建、B.集合住宅部分住戶另行購屋、C.半倒戶自行拆除重建。

(二) 住宅融資撥貸辦理情形

內政部與 74 家金融機構簽約，訂頒委託建築經理公司服務申請補助須知及個別住宅重建融資撥貸作業須知，於 91 年 (2002) 3 月 1 日完成委託土地銀行擔任本融資經理銀行。

為確實掌握個別住宅受災戶重建需求，於 91 年 (2002) 2 月針對居住組合屋或領取租金補貼之九二一震災受災戶篩選約 4,000 戶進行全面性之調查，經回收彙整有重建意願者有 850 戶，經篩選確認可能申請個別住宅重建融資受災戶約百餘件，彙整可能申請個別住宅重建融資受災戶總計 176 件。經輔導後大部分已申貸央行家園重建優惠貸款，其無法重建者多因基地為共有、祭祀公業土地或分割困難，無法申請建照者，截至 95 年 (2006) 2 月 4 日尚無核准個案。

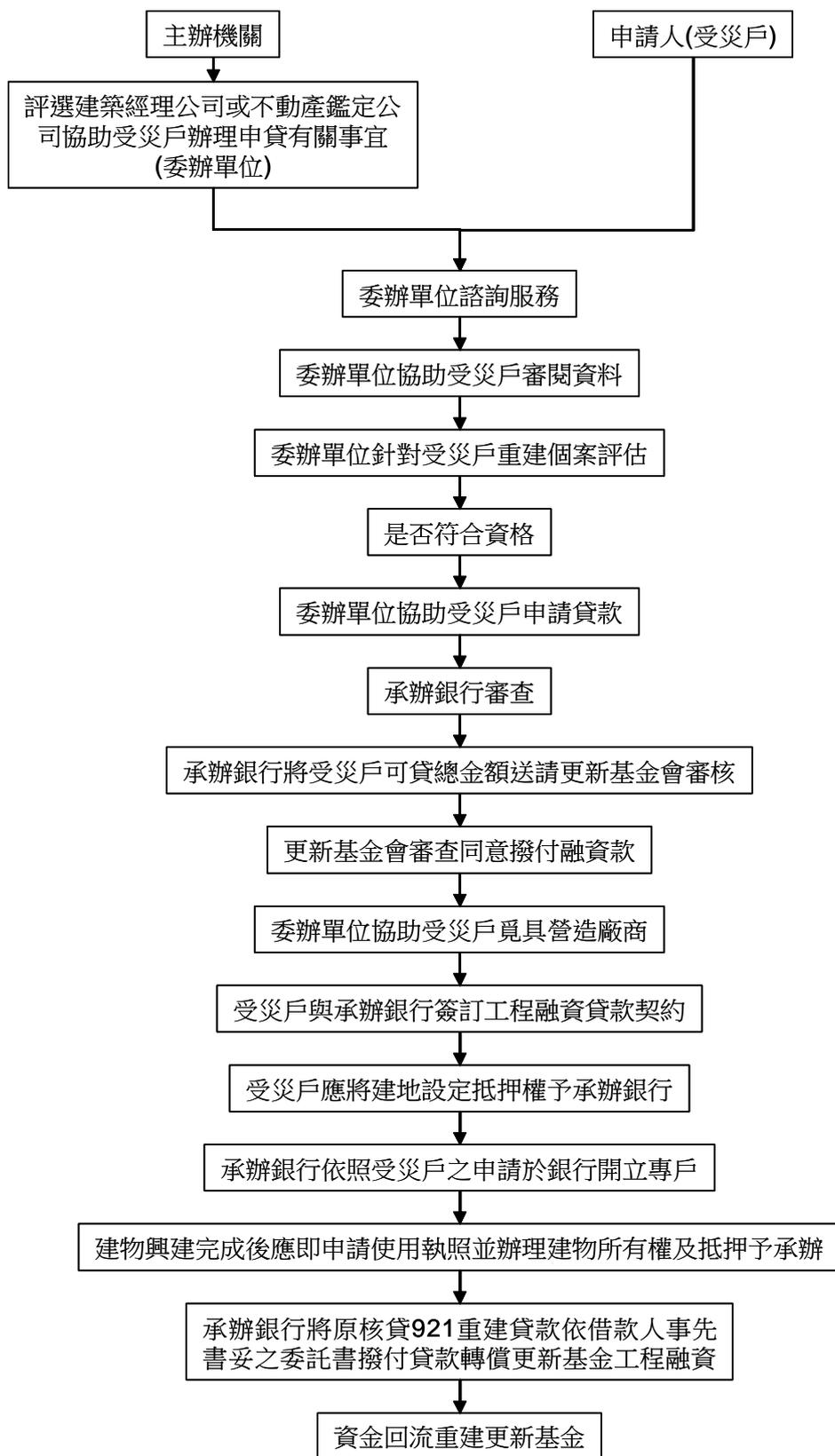


圖 6-20 個別住宅重建金融資撥貸作業流程

第二節 集合住宅

集合住宅因具有共同基地及共同空間或共用設備的特性，故集合住宅之產權共同持分、所有人數眾多、住戶經濟財力不一且社區意識薄弱等，不同於產權單純的透天住宅，因此造成重建推動的諸多困難。雖然都市更新條例已有規定，大多數所有權人同意辦理時可排除少數人之異議而進行更新重建，但因集合住宅大樓所有權人數眾多，產權複雜等造成重建整合難度高。經多方研究，基於重建之問題解決，銜認以配合都市更新方式為最佳之重建手段，故九二一重建暫行條例對於集合住宅重建所需配合之修護補強及更新重建已特別增修訂條文。依照都市更新條例第二十二條規定「實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，應經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過 3/5，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 2/3 之同意」始得排除少數人之異議，進行更新重建，該多數決之辦理門檻，為配合重建需要，雖曾於九二一震災重建暫行條例第十七條規定降為最低之 1/2，仍因集合住宅大樓人數眾多，產權複雜，整合十分困難，要突破法定最低門檻，誠屬不易。至於解決集合住宅以都市更新重建，經重建會彙集多方意見，歸納為住戶與政府兩方面及民間協助等說明如下：

一、住戶方面

重建成功與否取決要項，端賴住戶本身，住戶間強烈之社區意識以及健全的都市更新會，為成功之兩大要素。以臺中縣霧峰鄉太子吉第社區為例，該社區住戶同意參與重建並參與分配比例高達 8 成，由於各級幹部戮力不懈的精神，與住戶時時保持密切聯繫，並透過各式聚會、設立社區網站、發行社區會刊、舉行成長營訓練等活動，使散居各地之住戶得以瞭解各項重建之資訊，並強化社區之凝聚力，實為成功關鍵所在。

二、政府方面

集合住宅產權為各住戶所共同持分，所有權人為數眾多產權複雜，意願整合十分困難，因此進行重建時必須利用都市更新方式，於多數人同意下得排除少數之異議，且同意門檻需符合法令規定，始得進行重建。因此法令用於災後重建之門檻仍屬偏高，基於體恤災民急需重建的立場，政府增修訂「九二一震災重建暫行條例」第十七條、十七條之一、十七條之二，來降低重建門檻，以契合災後迅速重建之急迫，並召開多次協商會議，本於情理法原則下，一再修正並突破現行法令的僵化與束縛，目的就是幫助受災戶達成重建目標。除降低法定門檻外，政府部門推動集合住宅重建時另有兩大積極措施，第一為簡化法令與縮短流程，如縮短行政處理時間或免辦公開展覽及公聽會等，第二為編列預算執行獎勵補助措施，政府部門依照受災戶之重建需求，分別編列預算於各部門，補助受災戶並減輕其負擔，其補助項目、方式及申請之洽辦單位，詳如附表六。

三、民間團體方面

為徹底解決重建比例偏低問題(人的部份)以及減低參與重建住戶的經濟負擔(資金問題)，財團法人九二一震災重建基金會在「築巢專案」下從民間捐款中匡列 50 億元專款，推出臨門方案，一方面出資協助更新會購買不願參與重建住戶的產權，另一方面又提供參與重建住戶百分之百的無息重建融資，基於此項方案推動重建成效卓著，91 年(2002)11 月 15 日由政府編列九二一震災社區更新基金提撥 30 億元挹注「臨門方案」，委託財團法人九二一震災重建基金辦理「臨門方案」融資事宜。至 95 年(2006)2 月已協助 24 棟集合住宅之重建，其中已完工 6 棟。

四、都市更新辦理情形

都市更新是指在都市計畫範圍內，為促進都市土地有計畫的開發與利用、復甦都市機能、改善居住環境以增進公共利益，所進行之重建、整建或維護等措施。九二一震災毀損之全倒集合住宅共有一百餘棟，分布於各災區縣市，惟拆除後之強制執行重建，若共有人意見分歧仍無法一致時，透過都市更新手段可採集眾人利益為執行目標，再經大多數人同意籌組更新會及依程序向縣市政府申請設立，經審議核准後辦理公告實施，即可排除少數人不願參與重建之困擾，以利早日起步辦理重建。故將都市更新過程與集合住宅重建成果並列於本節說明，以利瞭解其過程。

震災後，災區屬於大樓類型或集合住宅以都市更新方式重建，可以排除少數人不願參與重建或不願意參與分配者，透過權利變換計畫獲得適當的現金補償，可使少數人免除因不參與更新而權益受損。有關都市更新重建過程可分為四大步驟：首先由受災戶申請發起設置都市更新會，第二提出都市更新事業計畫及權利變換計畫書，再經縣市政府核准該實質更新計畫並公告實施，第三為執行階段，即辦理建造執照及申請新(重)建動工。其辦理過程說明如下：

- (一) 成立都市更新會，由直轄市、縣(市)政府訂定辦理進度，並由重建會、各直轄市、縣(市)政府及內政部主動予以輔導及協助重建戶達到法定門檻，以早日完成都市更新事業計畫及權利變換計畫，進行建築物之施工。
- (二) 倘未組成都市更新會或同意參加更新重建未達法定門檻者，由內政部指派經訓練合格之重建志工，協助籌組及整合意見，其未能整合達到法定門檻者，由財團法人九二一震災重建基金及九二一震災社區重建更新基金挹注臨門方案之融資，協助建築融資及價購不願參與重建戶之產權，使其達到法定門檻，協助重建戶原地重建。
- (三) 財團法人九二一震災重建基金會所編列築巢專案之臨門方案經費，與九二一震災社區重建更新基金編列 30 億元委由財團法人九二一震災重建基金會辦理集合住宅更新重建建築融資經費已充分整合，提供最大重建效果。
- (四) 為避免規劃團隊及地方政府都市更新審議委員會與承辦人員因不熟悉都市更新

制度，致影響集合式住宅更新重建進程，委託具有成功辦理經驗之都市更新專業機構，於都市更新相關計畫擬定過程中，提供技術指導，並代為檢視計畫之適法性，於各都市更新審議前，可委其提供技術性之諮詢意見，以加速更新重建進度，減少爭議。

- (五) 對於不願辦理原貸承受、僅願房地一起承受，承受額度偏低及態度不積極之金融機構，除請主辦銀行協助處理外，如仍有困難，即由財政部與中央銀行成立單一窗口，進一步協助處理，密切追蹤其辦理情形，必要時並請財政部與中央銀行以專案協助解決。
- (六) 社區依都市更新條例實施權利變換，辦理權利變更及移轉登記時，再行辦理抵押權之設定；對於擔保品不足或缺乏還款能力之個別受災戶，鼓勵聯貸銀行於申請信用保證後迅速貸放。

震後災區屬於大樓或集合住宅類型全倒戶之重建，以都市更新辦理重建居多，其步驟已如上述，又為都市更新法令之簡化，重建會亦訂有如下三種優惠程序措施，將主要之發起階段及更新事業計畫擬定與審核階段步驟(圖 6-21 及圖 6-22)，說明如下。

- (一) 土地及合法建築物所有權人數及其面積均超過二分之一同意時，得逕行擬定都市更新事業計畫，免先擬具事業概要計畫。
- (二) 事業計畫及權利變換計畫擬定後，辦理公開展覽時間得縮短為十五天。
- (三) 若取得全部土地及合法建物所有權人同意，得免舉辦公開展覽及公聽會。

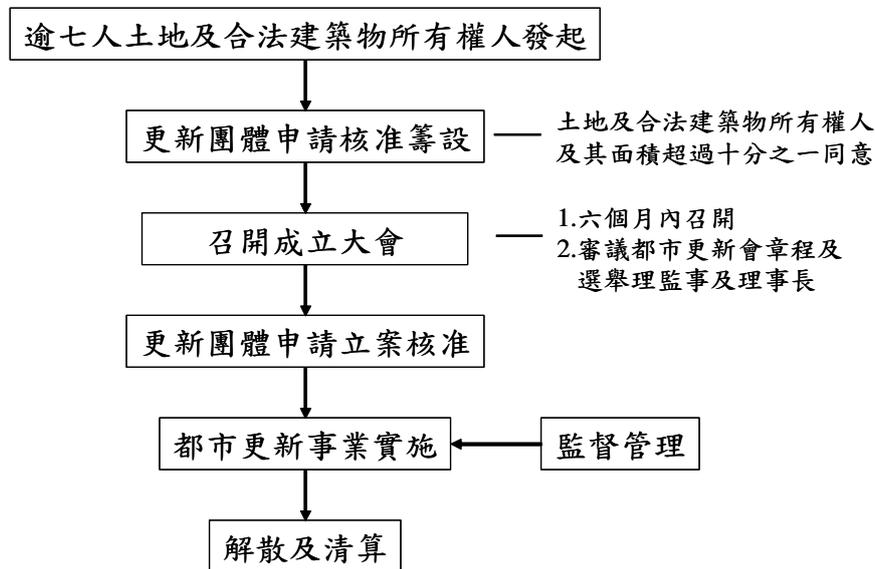


圖 6-21 都市更新第一階段 (更新重建發起) 流程

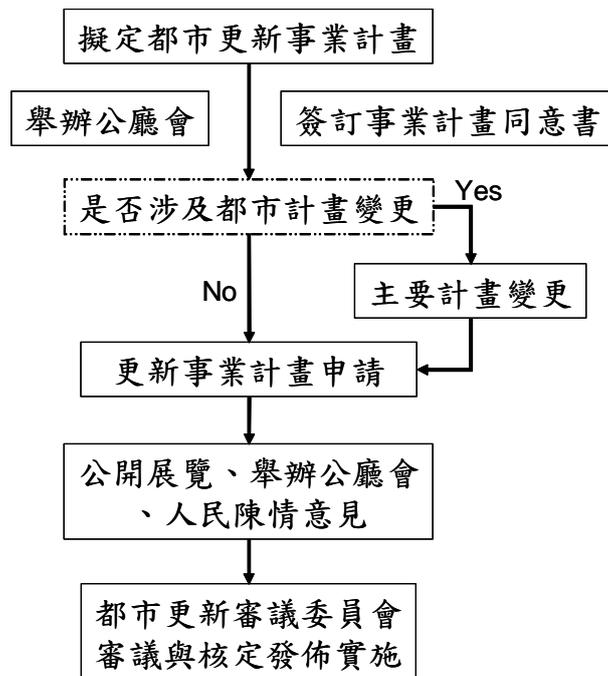


圖 6-22 都市更新第二階段
(更新事業計畫擬定與審核)

五、震損集合住宅修復補強與重建方式，另於本文第四章第六節說明。

六、集合住宅重建辦理成果

以下就震損集合住宅辦理最終鑑定、修繕、重建辦理進度及各項經費支用成果，說明如下。

(一) 最終鑑定辦理情形

截至 95 年 (2006) 2 月底，計有 44 棟震損集合住宅提出申請，44 案均已審結作成決議結案，其中 5 案決議拆除重建，24 案決議可修繕補強，不受理的有 15 案。

(二) 半倒集合住宅修繕進度

截至 95 年 (2006) 2 月底止，九二一震災經判定為半倒之集合住宅 (不包括判定半倒後，已拆除或申請拆除重建之案件) 經統計有 145 棟 (17,661 戶)，辦理情形如下：

1. 完成修繕有 139 棟 (16,891 戶)，其中自行修繕完成有 100 棟 (11,436 戶)，參加修繕專案接受政府補助必要性公共設施工程費完成修繕有 39 棟 (5,455 戶)。
2. 參加修繕專案申請政府補助必要性公共設施工程費補助共 44 棟 (6,209 戶)，其中完成修繕有 39 棟 (5,455 戶)，已開工 1 棟 (36 戶)，逾期限未發包棄權 1 棟 (188 戶)，審查中 3 棟 (530 戶)。
3. 無法取得所有區分所有權人過半數同意 1 棟 (16 戶)。

(三) 全倒集合住宅重建進度

重建區震損集合住宅需重建者計 162 棟(含 5 層樓以下，不含 1 棟 801 戶全倒經最終鑑定為可修繕補強)，除前述以原地原貌重建方式辦理者 44 棟，以都市更新方式辦理者 95 件外，尚有以地易地或安置於新社區者 5 棟及目前仍待大樓住戶成立組織，整合重建意願共識中者 18 棟，亟需進一步協調縣市政府加強輔導推動，辦理情形如下：

- 1.以原地原貌方式重建部分(均屬集合住宅)：申請案件計 44 棟，包括台北市 8 棟、台北縣 9 棟、台中市 4 棟、台中縣 21 棟、南投縣 2 棟(受災戶總計 656 戶)；均已核發建造執照，興建中 5 棟(54 戶)，已完工 39 棟(602 戶)。
- 2.以都市更新方式重建部分：99 棟 (8,562 戶)，採都市更新方式辦理。其中已完工部分 50 棟 3,520 戶，事業計畫及權利變換計畫已審竣、核定公告實施及動工興建中之案件計 25 棟 2,336 戶，事業計畫及權利變換計畫研擬及審議中案件計 21 棟 2,353 戶，核准籌設都市更新會 3 棟 353 戶。
- 3.另覓土地重建開發：以地易地或安置於新社區者 5 棟，皆完成安置。
- 4.尚待住戶整合重建意願及共識者計 14 棟。

集合住宅重建相關照片詳(圖 6-23~ 圖 6-28)。已完成都市更新及申請中之大樓名稱及重建戶數統計資料如附表七。



圖 6-23 東勢鎮名流藝術世家
更新重建完工
攝影日期：93 年 2 月 1 日
拍攝者：劉昌文



圖 6-24 南投市水稻之歌第九期
原地重建完工
攝影日期：93 年 2 月 1 日
拍攝者：劉昌文

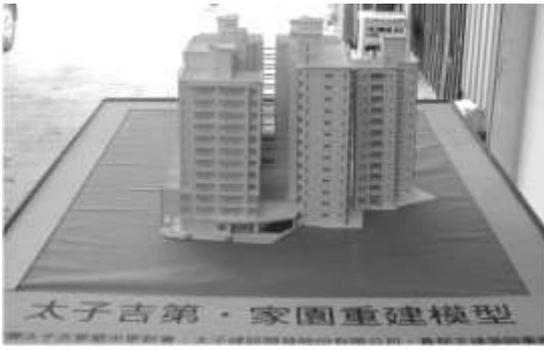


圖 6-25 霧峰鄉太子吉第集合住宅
更新重建之模型

拍攝日期：92 年 1 月 30 日

拍攝者：林昭遠



圖 6-26 霧峰鄉太子吉第集合住宅
更新重建施工中(I)

拍攝日期：92 年 7 月 8 日

拍攝者：林昭遠



圖 6-27 霧峰鄉太子吉第集合住宅
更新重建施工中(II)

拍攝日期：92 年 11 月 30 日

拍攝者：林昭遠



圖 6-28 霧峰鄉太子吉第集合住宅
更新重建竣工

拍攝日期：92 年 12 月 19 日

拍攝者：劉昌文

第三節 老街重建

南投縣中寮鄉永平老街、國姓鄉老街及臺中縣東勢鎮東安里本街（街道名稱）等三處街區，均為當地鄉鎮的中心商業區，平時活動即頻繁熱絡，惟建築物較為老舊，九二一地震，建物毀損嚴重，造成重大傷亡，亟待協助更新重建，此三處老街之重建方式各自不同，分述如下：

一、中寮永平老街

中寮永平老街共有受災戶 157 戶，截至民國 95 年(2006)2 月 4 日止，已有 25 戶完成修繕，94 戶完成重建，7 戶現況為鐵皮屋，不擬改建。而依都市更新重建者 13 戶，其中正籌措經費者 5 戶，尚在以都市更新程序辦理重建者 3 戶，尚未重建之 33 戶除 16 戶已另有自宅，4 戶已另購住宅，其餘尚未重建之 9 戶因經費有待籌措，尚無重建意願。永平老街之重建進度已達 80.2%，績效甚佳（圖 6-29～圖 6-30）。永平老街依都市計畫變更及以都市更新手段，配合重建區週邊道路及廣場等公共設施開發後，以形

象商圈推動景氣復甦，為南投縣災區重建榜樣之一。



圖 6-29 中寮永平老街第二與第四單元
重建施工中

拍攝日期：92 年 10 月 30 日

拍攝者：項君怡



圖 6-30 中寮永平老街重建完成實景
(第六單元)

拍攝日期：92 年 12 月 4 日

拍攝者：項君怡

二、國姓老街

國姓老街住宅受震損者共計 139 戶，截至民國 95 年(2006)2 月 4 日止已有 35 戶完成修繕，45 戶完成原地重建。該地區為原地原貌重建，12 戶現況為鐵皮屋，不擬改建外；仍未重建之 49 戶受災戶中，7 戶已另購房屋，31 戶另有其他住宅，2 戶遭法院查封，2 戶籌措經費中，其餘 5 戶因個人經濟因素，尚無能力重建。國姓老街重建安置率為 93.5%，在政府補助之道路設施工程完工後，配合形象商圈及地區特產的推動，隨著經濟景氣的復甦，假以時日即可凸顯災後重建成果(圖 6-31~圖 6-33)。



圖 6-31 國姓老街更新配合形象商圈

拍攝日期：92 年 12 月 7 日

拍攝者：劉昌文



圖 6-32 國姓老街更新施工情形

拍攝日期：92 年 10 月

拍攝者：劉昌文



圖 6-33 國姓老街更新完工情形

拍攝日期：92 年 12 月 7 日

拍攝者：劉昌文

三、東勢老街重建

東勢東安里本街震損災戶 115 戶，原為都市計畫商業區，商業活動甚為繁榮，震災後其重建方式以都市更新配合開闢公共設施方式辦理，更新區分為整建區及重建區兩類型。其中重建區又為商業區及多目標使用立體停車場（原停一公設用地），原為公共設施之停車場用地因地主改建意願與都市計畫分區使用不合，致無法原地重建。故依都市計畫相關規定，改以都市計畫公共設施用地多目標使用方案，由政府及受災戶共同投資興建多目標使用立體停車場及商場，其中規劃 42 戶用以安置原停車場用地之受災戶。整建區之 36 戶已完成修繕，另商業區有 9 戶已完成原地重建，其他預計以都市更新重建者計有 70 戶，除其中 6 戶因土地面積狹小不能重建或舊違章佔建戶外，其餘停車場 42 戶及商業區 22 戶，將依都市更新方式辦理重建（圖 6-34、圖 6-35）。本案商業區之 19 戶於 93 年(2004)1 月 16 日動工，於 94 年 7 月 1 日完工，立體停車場多目標 42 戶之興建因涉及地上物拆遷問題而停工，經公所協調已於 95 年 7 月拆除完畢復工興建。



圖 6-34 東勢老街更新前

拍攝日期：92 年 7 月 7 日

拍攝者：林昭遠



圖 6-35 東勢老街部分更新重建完成

拍攝日期：92 年 12 月 7 日

拍攝者：劉昌文

第四節 新社區開發

新社區開發係為解決受災戶原震損建物因九二一地震損毀後，無法於原地重建之受災戶，如震損建物位於斷層帶、土石流危險區、地質脆弱、公共設施保留地、災區公共建設拆遷戶、位於無法分割之共有土地、祭祀公業土地、臺拓地、頭家地、實驗林地、公有土地及無自有土地或公寓大廈震損無法以區段徵收、市地重劃及都市更新等方式辦理重建之受災戶。故須由政府（內政部或縣市政府）擔任開發主體，興建一般住宅（出售）及平價住宅（出租、救濟）安置亟需之受災戶，並為降低房屋售價配合採用補助相關公共設施興建費用，讓受災戶有能力承購低價住宅或承租住宅，針對極弱勢之受災戶則提供免費救濟性住宅予以安置。

政府為住宅重建而辦理開發新社區之型態，依內政部九二一震災災後重建住宅政策與實施方案第 6 次會議結論，新社區開發之建築物分為可供出售之一般住宅（含平價住宅）、出租住宅及社會救濟性住宅等三類，本節將依序從建築用地取得、規劃設計、施工及完工配售進住逐一說明如下。

一、一般（出售）住宅：

政府推動新社區開發興建一般住宅 7 處 532 戶，其中南投市茄荃新社區約 60 戶、東勢鎮及第新社區約 74 戶、埔里鎮北梅新社區約 184 戶、竹山鎮柯子坑新社區約 98 戶、太平市德隆新社區約 68 戶、石岡鄉新石城新社區約 42 戶及水里鉅工段 8 戶。另斗六鎮嘉東新社區開發可換土地 385 筆。上述案件採分期分區方式辦理開發，透過補助規劃設計費、技術顧問費、必要性公共設施用地取得與興建費用以降低興建成本，供受災戶承購。

為實際解決安置因土地問題無法完成重建之受災戶，預約申購階段暫不放寬資格限制，除請縣市政府依原規定資格受理申購至銷售完畢或住宅完工為止，如有興建剩餘戶數，則放寬資格條件供其他受災戶申購，或做為平價住宅使用及符合國宅資格者申購，其售價依相關計價標準辦理。

二、平價（出租及救濟）住宅或國宅：

針對經濟能力較差無能力購屋之受災戶、或暫時居住在組合屋中之低收入戶、老弱殘障及單身之獨居老人，政府優先加速辦理興建平價住宅（出租、救濟性）或補助縣市政府購置國宅或更新餘屋做為平價住宅予以安置。依「興建平價住宅加速安置重建區弱勢受災戶計畫」案，第一期計畫約可提供七百戶（含購買國宅 300 戶），屬優先推動案件之南投茄荃新社區平價住宅興建 63 戶，東勢新社區平價住宅預計興建 48 戶，埔里南光平價住宅預計興建 54 戶，竹山柯子坑 56 戶，中寮大丘園 18 戶，草屯紅瑤社區 19 戶，水里鉅工社區 13 戶，太平德隆社區 70 戶，大里菸類試驗所 49 戶及石岡新石社區 35 戶，共計 421 戶平價住宅自辦理用地取得、規劃設計，並於取得建照後視需求動工興建，儘量縮短開發期程，以加速安置弱勢受災戶。

平價住宅興建完成後將撥交地方政府辦理經營管理維護，除可作為安置九二一地震

震弱勢受災戶外，剩餘戶數亦可供縣市政府轉換作為出租國宅或社會福利性住宅，安置天然災害受災戶。

三、用地勘定

為勘選適宜開發新社區之用地，並儲備可供緊急使用之土地，內政部「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」執行協調專案小組第 10 次及第 13 次會議決議；進行清查南投縣、臺中縣轄區內可供辦理新社區開發之土地及評估作業，其清查之對象包括下列土地：

- (一) 都市計畫住宅區內，可供立即建築使用之公有、公營事業土地。
- (二) 都市計畫區內，目前為住宅區且適宜辦理市地重劃或區段徵收之土地。
- (三) 非都市範圍內，可立即建築使用之公有、公營事業機構所有土地。
- (四) 各鄉鎮市周邊，原非住宅區及現有聚落周邊非都市住宅用地，但適宜變更。
- (五) 作為新社區開發使用之公有、公營事業之土地。

為擴大清查效果，內政部營建署、地政司（含中部辦公室）、重建區各縣市政府、鄉鎮公所及地政事務所，曾於 90 年（2001）9 月 10 日至 13 日間分成五組，實地赴臺中縣及南投縣辦理 80 筆土地清查作業，初步清查結果再提報「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」執行協調專案小組第 15 次會議研商，經該次會議決定於 90 年（2001）10 月 14 日至 21 日間，赴南投縣及臺中縣辦理複勘。

四、新社區用地彙整作業

新社區開發儲備用地作業，經「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」執行協調專案小組第 21 次會議，確認儲備之優先順序及後續處理原則，其中列入新社區開發儲備用地優先順序屬公有或公營事業土地者，業由縣政府及相關單位提供地籍圖、遮蔽率、容積率或山坡地測量圖等相關資料，俾憑先行規劃配置；至於列入新社區開發儲備用地屬私有土地者，內政部地政司於 90 年（2001）11 月 21 日邀集重建會、內政部營建署、臺中縣及南投縣政府、相關鄉（鎮、市）公所及地政事務所等單位開會研商範圍會勘、編造宗地清冊、負擔概估、準備資料及通知說明會等先期作業時間及方式。

(五) 公有及公營機構土地

依據「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」執行協調專案小組第 4 次會議決議，為掌握時效及確保開發效益，有關新社區開發區位及用地權屬選擇之優先順序原則如下。

1. 鄉鎮市核心地區周邊之公有土地。
2. 鄉鎮市核心地區周邊之公營事業土地。
3. 鄉鎮市核心地區周邊之私有住宅土地（以能採市地重劃或區段徵收開發取得者為宜）。

- 4.非都市土地現有聚落周邊住宅土地。
- 5.非都市土地現有聚落周邊非住宅土地。

經內政部營建署於民國 90 年 (2001) 8 月至 10 月會同重建會、地政司、臺中縣及南投縣政府等勘查南投縣及臺中縣境內公私有土地 92 處面積約 240 公頃，適合辦理市地重劃私有地計有 37 處，面積 106 公頃，由內政部地政司辦理說明會後，經彙整適合辦理有 9 處，所有土地經評估後計 55 處，面積 140 公頃，適合開發新社區。

(六) 成立用地複勘小組及勘選原則

為進一步確認初勘土地作為儲備開發用地之適宜性可行性，民國 90 年 (2001) 10 月 14 日、20 日及 21 日，曾由內政部林次長中森率領內政部及地方政府等相關單位代表，進行初審之 85 筆土地複勘作業，由作業單位彙整複勘，並依「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」執行協調專案小組第 15 次會議決議辦理評比。有關適宜九二一震災新社區開發土地勘選原則如下：

- 1.新社區開發應考量優先使用，諸如大里市、太平市及石岡鄉等之公有土地可立即開發使用者，請內政部營建署先辦理基地配置，尚未完成細部計畫者，請內政部營建署市鄉規劃局優先規劃，並請內政部地政司會同營建署劃定適合辦理重劃範圍，研擬土地重劃計畫書。
- 2.依據勘查之土地資料，新社區開發評選順序為；第一優先使用都市計畫區內生活機能方便立即可供建築之公有或公營事業所有之住宅區土地，其次為生活機能方便且已有細部計畫或已許可開發適宜辦理市地重劃或農村社區土地重劃取得之非公有或公營事業所有土地，再其次是尚需擬訂細部計畫或尚待許可開發始能辦理重劃取得之土地。
- 3.至於組合屋拆除後之空地可作為後續儲備用地，另應考量私有土地所有權人配合意願及受災戶需求與負擔能力，採較簡易可行者，優先推動。

五、新社區用地開發順序

整合重建區空餘屋資訊與受災戶需求及利用現有可發展用地興建住宅仍無法解決受災戶居住問題，須再依據實際需求勘選新社區。

營建署新社區開發專案小組以考量受災戶生活機能、開發成本及急迫性等因素，研訂新社區開發評選準則，並掌握時效。應儘量運用現有空餘屋，透過協調機制，提供急需房屋之受災戶優先選購；如有不足之處，再考量地緣及受災戶生計等問題開發適合區位之新社區，每個新社區開發規模不宜過大。開發前並應考量受災戶確實需求，以免建設完成後產生滯銷空屋。

經會勘後選定南投市茄荳、臺中縣東勢鎮、斗六市嘉東等三處優先開發新社區及竹山鎮柯子坑、太平市德隆、石岡鄉新石城及水里鄉鉅工段等八處為辦理地區，另為

安置土石流受災戶亦選定南投縣埔里鎮北梅里作為開發之新社區。

六、辦理情形

(一)新社區開發戶數

1.一般住宅：興建 7 處，興建 532 戶，於 95 年（2006）2 月 4 日前全部完工辦理配住。

(1)南投縣（4 處，348 戶）：南投市茄苳新社區（60 戶）、埔里北梅新社區約（184 戶）、竹山鎮柯子坑新社區（98 戶）、水里鉅工段新社區（8 戶）。

(2)台中縣（3 處，184 戶）：東勢及第新社區（74 戶）、太平德隆新社區（68 戶）、石岡新石新社區（42 戶）。

上述開發依據縣市政府調查新社區開發意願需求及基地環境條件評估由內政部核定後辦理開發。平均售價以南投茄苳最低 218 萬，最高為水里鉅工段 331 萬，主要為區位土地成本影響售價。

2.平價住宅：興建 10 處，可安置 421 戶。全部完工辦理配住中。

(1)南投縣（6 處，223 戶）：南投茄苳新社區（63 戶）、埔里南光新社區（54 戶）、竹山柯子坑（56 戶）、水里鉅工段（13 戶）、中寮大丘園新社區（18 戶）、草屯紅瑤新社區（19 戶）。

(2)台中縣（4 處，198 戶）：東勢鴻運（44 戶）、太平德隆（70 戶）、大里菸類試驗所（49 戶）、石岡新石新社區（35 戶）。

平價住宅核定租金最低為水里鉅工段 1440 元（8 坪），最高為大里菸類試驗所 7200 元（24 坪）。

3.開發主體：政府開發新社區除埔里北梅新社區由南投縣政府、雲林斗六嘉東新社區由雲林縣政府主辦外，其餘新社區開發案件皆由縣市政府委託營建署辦理開發，後續住宅安置、配住、管理維護作業由縣市政府辦理。

4.土地取得方式：

(1)協議價購：南投茄苳新社區、東勢及第、鴻運新社區係價購國宅用地；草屯紅瑤、中寮大丘園新社區係價購農村土地重劃抵費地；水里鉅工段係價購國有財產局、林務局、台灣大學土地；大里菸類試驗所係價購台灣省菸酒公賣局土地。

(2)徵收：埔里北梅、南光、竹山柯子坑、太平德隆新社區屬台糖土地，依據「九二一震災重建暫行條例」第 33 條規定，協議不成，採徵收方式辦理用地取得。

詳細區位、興建戶數、平均核定售價、核定租金詳表 6-24。

表 6-24 新社區開發辦理成果一覽表

縣市	鄉鎮	區位	開發主體	土地取得方式	面積 (公頃)	類型	興建戶數	樓層	核定售價(萬)			第四階段 平均售價	核定租金 (坪/元)		
									平均	最高	最低		16坪 (8坪)	24坪	
南投縣	南投市	茄苳新社區	內政部營建署	價購國宅用地	7.28	一般 平價	60 63	三 七	218 168	225	212	253	3520	5280	
		北梅新社區	南投縣政府	徵收台糖土地	3.4	一般	184	三	261	270	252				
	埔里鎮	南光段 A	內政部營建署	徵收台糖土地	0.3	平價	54	三	127	單元售價			(2240)		
		柯子坑新社區	內政部營建署	徵收台糖土地	1.7	一般 平價	98 56	三 七	281 182	296	274	291.31	4160	6240	
	竹山鎮	大丘園新社區	內政部營建署	價購農村土地重劃抵費地	0.18	平價	18	三	117	121	109		(1584)	4750	
		中寮鄉	大丘園新社區	內政部營建署	價購農村土地重劃抵費地	0.13	平價	19	三	273	400	112		(1760)	5280
	草屯鎮	紅瑤新社區	內政部營建署	價購農村土地重劃抵費地	0.2	一般 平價	6 13	三 三	331 210	356 338	325 115		(1440)		
		水里鄉	鉅工段	內政部營建署	價購國有財產局、林務局、台灣大學土地		一般 平價	348 223							
	台中縣	東勢鎮	東勢新社區	內政部營建署	價購國宅用地	1.39	一般 平價	74 44	四 七	327 306	414 343	259 206	347	4288	6342
			太平市	德隆新社區	內政部營建署	徵收台糖土地	2.05	一般 平價	68 70	三 七	270 177	280	266		3840
大里市		大里菸類試驗所	內政部營建署	價購台灣省菸酒公賣局土地	1.07	平價	49	七	216				4800	7200	
		石岡鄉	新石新社區	內政部營建署	價購國防部土地	2.08	一般 平價	42 35	三 七	282 199	293	280		3840	5760
小		計					一般 平價	184 198							
		計					一般 平價	385 385	記地						
雲林縣		斗六市	嘉東新社區	雲林縣政府	價購新訂都市計畫住宅區土地	10.13	一般	385							
							平價	917							
總		計	計			29.91	一般 平價	421							
							平價	421							

(二) 已取得未開發新社區用地：包括南投茄苳新社區未開發土地、東勢翰林新社區及南光新社區預定地等三處，約 6.3 公頃，說明如下：

1. 南投茄苳新社區未開發用地、東勢翰林新社區預定地：二處原為國宅用地開發案，經 90 年 (2001) 9 月 20 日行政院台 90 內字第 054315 號函同意改列九二一震災社區開發計畫，因考量需求新社區開發計畫，採分區方式辦理開發，目前剩餘未開發土地二處，茄苳新社區基地面積 53,857 平方公尺、東勢翰林基地 5,098.93 平方公尺。

2. 埔里南光新社區 (B 區):

(1) 社區原分 A、B 二基地，原計畫皆為興建七層樓公寓式電梯住宅作為新社區平價住宅，後因附近居民反應，有影響當地生活品質等，反對興建，經過數次開會協商達成協議，A 基地由七樓變更為四樓住宅，降低衝擊，於變更設計後動工興建。

(2) 南光新社區 B 基地土地面積 4044 平方公尺，最初計畫作為七層樓公寓式平價住宅，後為因應解決南投縣組合屋高齡者居住問題，協調營建署以 B 基地規劃興建高齡者平價住宅。惟南投縣政府以埔里地區組合屋內獨居老人僅二十多人且縣府財政困窘，未來維護管理將成為一項沉重負擔，建議住宅興建完成後應請中央自行管理。

(3) 為解決南投縣政府不願 (無力) 承接本住宅後續經營管理問題，重建會曾召開七次會議研商並研擬「重建區高齡者平價住宅社區照顧試辦計畫」(草案) 之分工，第一階段由重建會辦理擬訂試辦計畫。第二階段由內政部承接並逐步回歸常態運作機制。惟經內政部表示老人住宅主管機關為直轄市、縣 (市) 政府，屬地方制度法地方自治事項，建議由地方主管機關接管。

(4) 為整合相關單位意見於興建計畫，重建會於 92 年 (2003) 11 月 21 日再次邀集內政部、南投縣政府、埔里鎮公所等單位共同研商，會中縣府及公所代表皆表示老人住宅之興建「確有需求」，因以九二一社區重建更新基金徵收之土地已轉在縣政府名下，經決議如南投縣政府於該會議十日內未能出具土地使用同意書，視同無需求，組合屋內老人安置由南投縣政府、埔里鎮公所自行安置。

(5) 本案經南投縣政府 92 年 (2003) 12 月 1 日來函表示財政困窘，無法承擔未來永續經營事宜，且未出具同意書，重建會 92 年 (2003) 12 月 22 日以重建社字 0920024095 號函南投縣政府，組合屋內相關老人住戶請南投縣政府自行妥為安置。本基地暫緩開發。

(三) 新社區完工及安置情形(詳表 6-24)

1. 一般 (出售) 住宅：已完工：532 戶，完工率 100%。

- 截至 95 年 (2006) 2 月實際興建戶數 532 戶，已出售 157 戶，出售率 29.5%。
- 平價住宅：已完工：421 戶，完工率 100%。目前安置戶數 245 戶，配住率 58.2%。另外東勢鴻運，店舖 4 戶已標售 1 戶。
 - 斗六嘉東配地 (385 戶)：工程已完工，目前已抵充、交換、分配登記 214 筆，公開標售 21 筆，配售及標售土地合計 235 筆。

各住宅新社區開發、施工及分批竣工實況如圖 6-36 至圖 6-41。



圖 6-36 南投市茄苳新社區平價住宅完工後

拍攝日期：92 年 11 月 30 日
 拍攝者：項君怡



圖 6-37 南投市茄苳新社區一般住宅竣工

拍攝日期：92 年 11 月 30 日
 拍攝者：劉昌文



圖 6-38 東勢鎮及第新社區竣工

拍攝日期：92 年 7 月 4 日
 拍攝者：林昭遠



圖 6-39 竹山鎮柯子坑平價住宅竣工

拍攝日期：93 年 3 月 11 日
 提供者：行政院九二一震災災後重建推動委員會



圖 6-40 埔里鎮南光新社區完工外貌

拍攝日期：93 年 2 月 28 日

提供者：行政院九二一震災
災後重建推動委員會



圖 6-41 中寮鄉大丘園平價住宅完工外貌

拍攝日期：93 年 2 月

提供者：行政院九二一震災
災後重建推動委員會

由政府主辦開發之新社區興建地點，南投縣之空間分布區位如圖 6-42 示；各區位之代碼為：1 南投市茄苳新社區，2 竹山鎮柯子坑新社區，3 埔里鎮南光新社區，4 水里鄉鉅工新社區，5 中寮鄉大丘園新社區，6 草屯鎮紅瑤新社區，7 埔里鎮北梅新社區。圖 6-43 臺中縣新社區興建地點之空間分布區位；圖上之代碼分別為：1 東勢鎮及第新社區，2 大里市菸類試驗所新社區，3 太平市德隆新社區，4 石岡鄉新石新社區。各新社區辦理情形如附表八所示。



圖 6-42 南投縣辦理住宅社區重建之分布區位



圖 6-43 臺中縣辦理住宅社區重建之分布區位

第五節 民間開發新社區

「九二一震災重建暫行條例」第 20 條第 1 項規定，災區鄉村區、農村聚落及原住民聚落重建，應配合其風貌及居民意願，並得以土地重劃、區段徵收等方式辦理，配合重建需要，須辦理非都市土地使用分區及使用地變更時，其面積在五公頃以下者，應由申請人擬具相關文件，向該管縣(市)政府申請，經審查同意後據以核發許可，並辦理土地使用分區及使用地異動登記，縣(市)政府為審查前項申請變更案件，得成立災區重建非都市土地變更審議小組審查之；上開有關申請程序、審議作業規範、審議小組之組成，規定由內政部會商行政院農業委員會、原住民委員會及災區縣(市)政府定之。內政部爰於 90 年(2001)1 月 19 日台 90 內營字第 9082264 號函頒「九二一震災鄉村區重建及審議作業規範」以為執行依據。

一、法律依據

依據「九二一震災重建暫行條例」第 20 條第 1 項及第 4 項規定訂定，條文內容如下：

「災區鄉村區、農村聚落及原住民聚落重建，應配合其風貌及居民意願，並得以土地重劃、區段徵收等方式辦理。其重建作業規定，得分別由內政部、行政院農業委員會及原住民委員會定之。

配合前項重建需要，須辦理非都市土地使用分區及使用地變更時，其面積在五公頃以下者，應由申請人擬具相關文件，向該管縣(市)政府申請，經審查同意後據以核發許可，並辦理土地使用分區及使用地異動登記，不受區域計畫法第十五條之一、第十五條之三及農業發展條例第十條、第十二條規定之限制。

縣(市)政府為審查前項申請變更案件，得成立災區重建非都市土地變更審議小組審查之；必要時，並得與水土保持、環境保護主管機關會同審議。

前二項之申請程序、審議作業規範、審議小組之組成，由內政部會商行政院農業委員會、原住民委員會及災區縣(市)政府定之。」

二、適用案件

為重建區之鄉村區、農村聚落及原住民聚落居民重建意願及需要，得以辦理非都市土地使用分區及使用地變更方式申請開發許可辦理社區重建，內政部爰於 90 年(2001)1 月 19 日台 90 內營字第 9082264 號函頒「九二一震災鄉村區重建及審議作業規範」以為民間開發新社區執行依據。

為安置受災戶需要，於非都市土地辦理社區重建，依區域計畫之規定需申請非都市土地使用分區變更及使用地變更編定，除申請面積超過五公頃，依區域計畫法及其相關規定辦理外，其面積在一公頃以上，五公頃以下者，應依上述作業規範規定辦理。

三、簡化及放寬內容

- (一) 以農業用地申請者，得不受一般農業區需 10 公頃以上或特定農業區需 25 公頃以上面積之限制。
- (二) 以縣(市)政府為受理及審查機關，其申請程序不受區域計畫法第 15 條之 1、農業發展條例第 10 條及非都市土地使用管制規則第 3 章第 10 條至第 26 條、第 30 條及第 48 條之限制。
- (三) 申請人免依農業發展條例第 12 條規定繳交回饋金及免依區域計畫法第 15 條之 3 規定繳交開發影響費。

四、安置受災戶條件

- (一) 開發案件經縣(市)政府地政機關辦理分區變更及使用地變更編定後，其屬安置受災戶之住宅應於一年六個月內申領建物之使用執照。
- (二) 興建住宅用地總面積中做為安置受災戶住宅用地面積之比例應不得低於百分之六十。

五、申請程序

- (一) 申請程序：以縣(市)政府為受理及審查機關。
- (二) 應檢具下列文件向縣(市)政府申請之：1.申請書。2.受災戶住宅需求名冊及安置計畫。3.開發計畫書圖。
- (三) 開發案件經審議同意後，縣(市)政府應核發許可，並於開發區內之公共設施用地移轉登記為各該縣(市)有或鄉(鎮、市)有後，通知地政主管機關，逕行辦理非都市土地使用分區變更為鄉村區及依核定之計畫內容變更編定為適當使用地。
- (四) 詳細申請程序詳圖 6-44。

六、審議小組：

人員組成：審議小組置委員 15 人至 19 人，置主任委員一人由縣(市)長兼任，另置副主任委員一人由縣(市)長指派副縣(市)長或主管土地開發業務單位主管擔任，其餘委員由縣(市)政府主管城鄉發展、工務、建設、地政、農業等相關單位主管人員及具有區域計畫相關專門學識經驗之專家、學者派聘之。

七、審議作業規範：

本部分主要係就開發案件之審議及申請之作業標準予以規定，包括：總量管制、基地條件及管制、土地資源保育、整地排水、交通運輸、景觀、公共設施比例、受災戶安置等相關規定。

八、各縣(市)辦理本項鄉村區重建成果：

經查該作業規範訂頒後，截至 95 年(2006)2 月 4 日止，依作業規範由縣政府核發開發許可案件計有南投縣許可 16 件，台中縣許可 4 件，彰化縣許可 1 件，目前已無新申請案件。各縣(市)依「九二一震災鄉村區重建及審議作業規範」辦理民間社區

重建成果，詳如表 6-25。已完成重建照片詳圖 6-45 至圖 6-49。

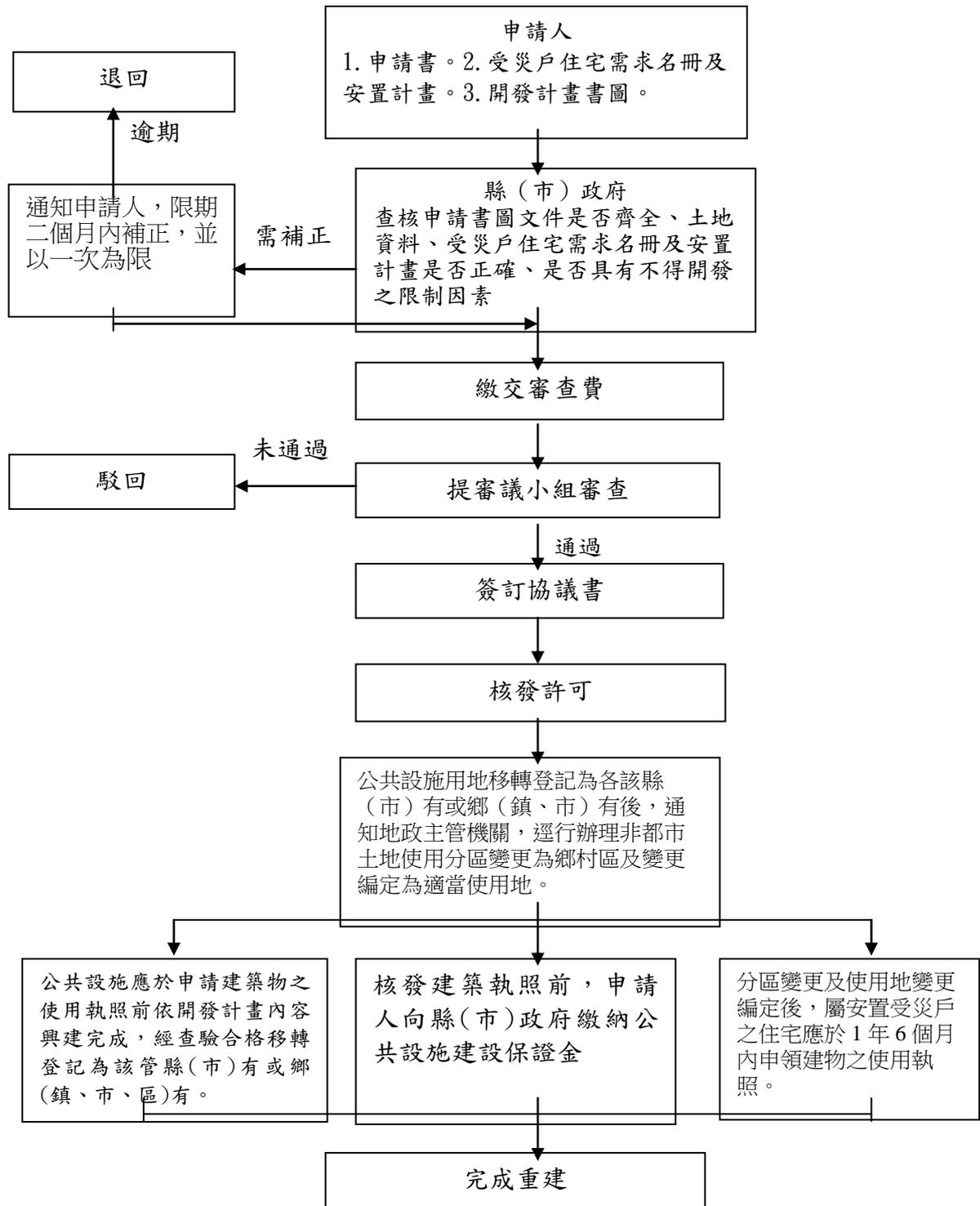


圖 6-44 九二一震災鄉村區重建及審議作業申請流程

表 6-25 辦理民間社區重建成果統計表

95.2.4

序號	縣市別	鄉鎮別	地點(案名)	面積 (公頃)	戶數	開發單位	核發許可 時間
1	南投縣	埔里鎮	牛眠山段 1016 等地號案(家邑社區)	1.8886	75	元凱建設股份有限公司	91.01.17
2			牛眠山段 1614 等地號(西安新社區)	1.4927	67	忠鼎建設有限公司	91.08.01
3			愛蘭段 996 等地號案	1.0114	36	屏仕建設股份有限公司	92.08.08
4			水頭段 977-3 等地號案	1.0808	50	長廣建設開發有限公司	92.08.12
5			水頭段 977-180 等地號案	2.0416	103	李鳳嬌	91.05.03
6			水頭段 672 等地號(敦園社區)	1.7952	96	張洪惠雪	91.05.09
7			牛眠山段 1322 等地號(忠孝社區)	2.4311	99	郭笑霏	92.03.31
8		中寮鄉	二重溪段 297 等地號案	1.0271	50	詹益寧建築師事務所	91.06.05
9			仙鹿段 171 等地號(八杞仙社區)	1.0362	44	蘇洪麗珠	91.08.21
10		國姓鄉	福龜段 360 地號案	1.1806	48	台灣嘉慶興業股份有限公司	91.08.20
11			水長流段 120-33 等地號(大旗村案)	1.2985	52	大旗村聚落社區重建會	92.05.15
12		竹山鎮	筍子林段筍子林小段 227 等地號(梅竹山莊)	3.2526	97	千鎮建設開發股份有限公司	92.05.28
13			富地吉祥社區(豬頭棕段 10 等地號)	1.6452	94	潮洋開發有限公司	92.08.12
14		南投市	南鄉段 694 等地號案	1.1871	55	楊聰吉	92.12.04
15			南鄉段 721 等地號	1.9276	63	楊聰吉	92.12.04
16		水里鄉	郡坑段 13-616 等地號	2.7366	16	張豐富	92.11.20

序號	縣市別	鄉鎮別	地點(案名)	面積 (公頃)	戶數	開發單位	核發許可 時間
17		名間鄉	名松段 557 等地號案	1.26389	64	楊聰吉	92.12.04
18		豐原市	大愛新社區重建開發計畫	4.46801	280		92.1.21
19	臺中縣	潭子鄉	聚興家園重建開發計畫	4.974	218	翔仁建設公司	92.4.21
20		大里市	大里草湖	1.5192	69	曾祥嘉	92.9.16
22	彰化縣	員林鎮	彰化縣員林鎮田中央段田 中央小段 53、53-1、84 等 地號	1.6053	88	富貴名門重建委員 會	92 年 12 月 12 日核可

資料來源：內政部九二一震災住宅重建進度總結報告

■圖 6-45 南投縣埔里愛蘭段社區



■圖 6-46 南投縣中寮二重溪段社區



■圖 6-47 南投縣中寮仙鹿段八杞仙社區



■圖 6-48 南投縣水里郡坑段社區



■圖 6-49 南投縣埔里牛眠山家邑社區



本節資料提供：內政部營建署

第六節 農村聚落

大地震造成中部地區農村房舍傾毀嚴重，各項農村公共設施也大量損害，為使震災後農村快速復甦，政府即透過整體規劃協助農村重建。自民國 88 年(1999)10 月中旬起，行政院農業委員會水土保持局即派員深入災區進行農村損害情形調查，本著照顧農民、改善農村的宗旨，由曾經辦理富麗農村經驗之專家學者加以指導，並提供重建之經費補助、貸款及農宅設計圖供災民選用。本節略述行政院農業委員會水土保持局依據行政院訂頒之「災後重建計畫工作綱領」及「九二一震災重建暫行條例」規定，積極研訂完成「農村聚落重建作業規範」與「農村聚落住宅興建獎勵補助要點」等相關規定，作為重建計畫執行之準則，並藉由整體規劃及建立推動組織架構，整合政府及民間資源共同參與，有計畫地協助災區農村重建，並朝創造農村新風貌方向而努力。有關農村聚落重建推動情形分述如下：

一、辦理農村聚落重建規劃，相關配合作業

- (一) 以非都市土地中農村聚落為辦理範圍，經農委會水保局調查受災密集、嚴重、居民配合意願高、且具發展潛力者，優先列入重建規劃地區。
- (二) 由農委會邀請相關專家學者組成農村聚落重建督導小組，負責督導本計畫之執行與各相關部會間工作之協調整合。
- (三) 由農委會水保局組織農村聚落重建審議小組，負責規劃區規劃報告書圖之審查及農村聚落重建相關事項之審議。
- (四) 由各重建聚落居民組成農村聚落重建推動委員會協助推動各項重建工作。

二、補助農村住宅重建（整建）及設計費

- (一) 依「農村聚落住宅興建獎勵補助要點」予以獎勵補助興建符合地方特色之住宅及住宅整修改善。
- (二) 住宅設計得由各重建規劃區專業規劃團隊之開業建築師，協助重建戶辦理建築設計、請領執照等。

- (三) 由重建戶自行聘請開業建築師辦理設計興建，若符合「農村聚落住宅興建獎勵補助要點」之規定者，得給予補助。
- (四) 農村住宅之新建、改建、增建、整修及住宅設計費之申請獎勵補助，依「農村住宅興建獎勵補助申請及發放程序」，由鄉鎮市公所負責接受重建戶申請、審核及發放補助費。
- (五) 經鄉鎮市公所審查通過列為補助對象，由公所造具補助名冊，送水保局憑以核撥經費，並按月將補助興建情形，報水保局列管。

三、辦理農村聚落公共設施建設

計辦理 74 處及新增 35 處農村重建規劃區之公共設施建設 (詳附表十、附表十一)。由水保局會同各執行機關、鄉鎮市公所及重建會等，依規劃內容赴現場勘查，並以復建、災害防治、用地取得容易、使用頻率高、且確能改善農村生活品質與農村風貌等列為優先辦理項目，經水保局彙整編列年度計畫執行。

四、其他配合政策及行政院指定之工作項目

- (一) 農村社區土地重劃區重建後之景觀改善。
- (二) 埔里鎮蜈蚣里土石流危險區專案遷村之土地徵收及地上物補償等。

五、辦理農村聚落園地重建融資

每一戶融資約 170 萬元，以解決各聚落辦理農村聚落個別住宅原地重建施工期間工程費不足問題。

六、辦理經過

本項農村聚落重建計畫以辦理非都市土地農村聚落為範圍，惟涉及鄉村區之社區更新、土地重劃、整體遷村由內政部辦理，至於原住民聚落重建則由原住民族委員會負責辦理。

(一) 災害調查、規劃

依「九二一震災農村聚落重建作業規範」規定，農委會水土保持局就受災密集、嚴重及重建意願較高之農村聚落，89 年度 (2000 年) 共選定 74 區 (其中苗栗縣 2 區，臺中縣 14 區，南投縣 57 區及雲林縣 1 區)，委託專業之規劃團隊進駐災區辦理重建調查規劃，並於 903 年 (2001 年) 度再選定 25 區辦理規劃及配合南投縣政府就完成社區營造示範村規劃區選定 10 處辦理重建工作。規劃內容包括協助重建戶設計符合農村自然景觀之住宅、公共及休閒設施規劃設計、農村景觀美化及產業輔導等，並依完成報告書內涵擬訂重建計畫。

(二) 重建期程及工作目標

1. 計畫期程：自 89 年 (2000) 1 月 1 日至 92 (2003) 年 12 月 31 日。
2. 實施地區：九二一震災後重建地區包括苗栗、臺中、南投、彰化、雲林、嘉義等縣預定輔導 2,000 戶農村住宅重建，辦理 109 處經選定為農村聚

落重建區之實質建設工作。

- 3.計畫目標：建設新風貌的農村生活圈，以「人為本、生活為核心」為重建新家園目標，並配合生產、生態及社區生活圈之發展，創造農村新風貌。採重建與社區生態、環保並重，營造具農村特色及景觀優美之農村新環境。

(三) 辦理要領

依據「農村聚落重建作業規範」規定，就選定之農村聚落重建區，先予整體規劃，並參據規劃內涵分年推動實質重建工作，擬定四年工作重點方向：

- 1.第一年：住宅重建、災害復建為最優先項目。
- 2.第二年：住宅重建及基本公共設施改善等為優先辦理重點。
- 3.第三年：發展農村產業、公共及休閒設施興建為辦理重點。
- 4.第四年：加強辦理生態、環保及提升產業文化等，以全面改善農村環境。

(四) 實施成果：(89年(2000)起至95年(2006)2月4日止推動成果(詳表6-26、6-27))

- 1.完成109區農村規劃；含99區農村聚落重建規劃及南投縣政府完成之10區農村社區營造示範村規劃工作。
- 2.完成25種農村住宅標準圖。
- 3.推動農村住宅重建獎勵補助，計完成建造費補助1053戶，設計費補助332戶。
- 4.計辦理1035件重建工程，其成果包括道路改善263,210公尺，排水設施77,350公尺，野溪治理53,980公尺，綠美化158式，及護坡擋土設施19,531公尺等。
- 5.補助辦理農村多元文化產業文化活動及觀摩研習活動計79場次。

表 6-26 89-95 年度農村聚落執行成果統計表

項目	縣市別	苗栗縣	台中縣	南投縣	雲林縣	嘉義縣	合計
綠美化(式)		2	16	87	6	47	158
步道、自行車道(公尺)		0	18,250	32,619	2,150	20,511	73,530
道路改善(公尺)		8,420	32,995	110,687	2,670	108,438	263,210
涼亭、候車亭、景觀台(座)		0	2	17	0	14	33
休閒遊憩設施(處)		0	3	14	2	11	30
公廁(棟)		0	1	3	0	3	7

停車場(處)	0	5	26	7	16	54
路燈(盞)	0	0	184	85	174	443
解說標誌設施(式)	0	1	9	1	7	18
引水灌溉設施(式)	0	3	7	1	9	20
排水設施(公尺)	1,980	5,910	36,125	750	32,585	77,350
野溪治理(公尺)	0	17,405	16,770	300	19,505	53,980
護坡擋土設施(公尺)	1,900	3,801	6,310	0	7,520	19,531
維護設施(式)	0	1	5	0	5	11
環境改善(式)	3	2	38	1	7	51
公共設施(式)	1	3	54	0	30	88
親水設施(式)	0	2	4	1	5	12
景觀設施(式)	0	16	17	1	8	42
橋樑版橋設施(式)	1	4	14	0	12	31
地標意象設施(式)	0	2	7	0	5	14

統計時間：95.2.4

資料來源：內政部九二一震災住宅重建進度總結報告

表 6-27 農村聚落重建計畫歷年農村住宅補助統計表

單位：戶

年度	經費來源	項目別	苗栗縣	台中縣	南投縣	雲林縣	嘉義縣	合計
89	公務預算	興(修建)	0	8	270	3	0	281
		設計費	0	19	198	0	0	217
90	公務預算	興(修建)	0	4	155	0	0	159
		設計費	0	0	85	0	0	85
91	二期特別預算	興(修建)	5	22	253	1	5(12)	286
		設計費	0	2	23	0	0	25
92	二期特別預算	興(修建)	0	10	165	3	0	178
		設計費	0	0	2	0	0	2
93	二期特別預算	興(修建)	0	2	147	0	0	149
		設計費	0	0	3	0	0	3
合計		興(修建)	5	46	990	7	5	1053
		設計費	0	21	311	0	0	332

統計時間：95.2.4

資料來源：內政部九二一震災住宅重建進度總結報告

七、農村聚落配合總體營造

為推動農村聚落重建，落實由下而上之機制，與災區居民緊密結合，激發社區居民愛鄉愛土增強重建家園的信心，以自我整理家園完成農村之重建，並尋求農村的未來發展，使得社區「總體營造」的種子在農村地區配合執行。原發現之執行困難計有：政府各部門整合性不足，使社區居民不滿，特別是環境生態破壞與地區特色不足。長期社區總體營造人才缺乏，需由政府提供訓練協助。社區缺乏營造經驗，需由專家長時間與民眾溝通。重建區失業率高，協助重建區居民參與社區工程重建，為最有利的就業機制。

為使重建區農村再造與活力，重建會與文建會將社區總體營造計畫列入社區營造之聚落重建計畫內，共同推動農村之社區總體營造，以重塑活力。

(一) 執行方式：

1. 甄選「專案管理廠商(PCM)」負責專業協助及監造。
2. 甄選「社區營造廠商」以統包方式辦理工程「設計」與「施工」。

(二) 成功案例說明：

1. 南投縣國姓鄉福龜村農村聚落社區整體營造

福龜村位於台 14 線省道(台灣藝術大道)中段，為進入埔里鎮及魚池、日月潭地區之門戶，西臨烏溪與九九峰遙遙相對，面積 232 公頃。當地農產品種類多，以草莓、火龍果、枇杷、楊桃、玫瑰花、火鶴花最負盛名。

(1) 重建規劃構想：為配合農村自然景觀，輔導興修建農村住宅，以塑造農村新風貌，採如下方式辦理。

- ① 促進傳統農村產業的轉型經營，建立福龜農業資訊網，擴展行銷及辦理產業文化活動。
- ② 推展休閒觀光與產業結合，並配合鄰近遊憩活動及發展民宿。
- ③ 拓寬改善現有道路及排水系統，並設置景觀步道及自行車道。
- ④ 配合產業發展導入觀光休閒活動，設置停車場、景觀設施、涼亭、公廁、路燈等。

(2) 執行情形及成果

- ① 輔導依規範興建住宅，已完工 19 戶，每戶核發補助獎勵 20 萬元。
- ② 自 89 年(2000)起至 91 年(2002)度止，共投資 6,130 餘萬元，計辦理 31 件工程，主要項目有道路改善、人行步道、自行車道整建、環境改善及綠美化、停車場等公共設施。

2. 南投縣國姓鄉北港村

國姓鄉北港村依南投縣農村綜合發展規劃及建設方案，曾於民國 85 年(1996)度規劃，87 年(1998)度投資建設，於九二一震災災後因受災嚴重，列入農村聚落重建計畫辦理重建調查規劃及後續重建區。

北港村位於國姓鄉東北側，全村臨台 21 線省道，為通往惠蓀林場必經門戶，全區東西狹長，中為北港溪貫穿全村，呈南北走向之河階地形，自然形成極具特色之觀光資源，保有傳統樸實農村生活型態，屬於傳統型的農村聚落。

該村總面積約 13.8 平方公里，人口數 2,982 人，人文及自然景觀資源豐富，區內有台灣唯一的橋樑古蹟，造型古樸典雅，且有水車、弧型水橋、古吊橋、茄苳神木、龍鳳(芙蓉谷)瀑布、五棚坑溪、阿冷坑榘、眉冷山、觀音山、松柏崙等。

經重建團隊調查規劃，與居民討論尋找北港村的特色；因有糯米古橋、茄苳老樹、清澈的溪水、水圳、吊橋等美麗的景觀，提出以「水、橋、水橋、水車」的重點，其重建發展構想如下：

- (1)傳統農產轉型經營，配合公共設施、景點之施設來吸引人潮。農產品以特色包裝，辦理產業文化活動，藉由當地古蹟-糯米橋，與北港溪水體資源之特色，結合糯米橋文化，創造出自然與人文相結合之景觀遊憩資源，並結合鄰近民間經營之泰雅渡假村、神仙島等遊憩區及當地特有碳酸溫泉開發民宿之渡假旅遊點。
- (2)加強改善道路及排水系統，拓寬改善現有道路及排水系統，並設置景觀步道及自行車道，配合產業發展，導入觀光休閒事業，設置停車場、景觀涼亭、公廁、路燈等。結合當地自然生態以自然環境資源保育與永續發展為主、靜態遊憩為輔之生態規劃。

(三) 已完成農村聚落重建照片(圖 6-50 至圖 6-57)。



圖 6-50 雲林縣古坑鄉華山村聚落重建

拍攝日期：92 年 4 月 15 日

提供者：農委會水土保持局



圖 6-51 南投縣草屯鎮坪林里聚落重建

拍攝日期：92 年 8 月 27 日

提供者：農委會水土保持局



圖 6-52 南投縣魚池鄉長寮尾之聚落重建

拍攝日期：92年4月22日
提供者：農委會水土保持局



圖 6-53 南投縣國姓鄉福龜村聚落重建

拍攝日期：92年4月11日
提供者：農委會水土保持局



圖 6-54 南投縣魚池鄉共和村聚落重建

拍攝日期：92年4月13日
提供者：農委會水土保持局



圖 6-55 南投縣魚池鄉共和村長寮尾聚落重建

拍攝日期：92年4月15日
提供者：農委會水土保持局



圖 6-56 南投縣鹿谷鄉清水村聚落重建

拍攝日期：92年4月15日
提供者：農委會水土保持局



圖 6-57 南投縣竹山鎮桂林里聚落重建

拍攝日期：92年4月15日
提供者：農委會水土保持局

第九章 原住民聚落重建

九二一大地震原住民居住之山區災情嚴重，原住民死亡 29 人、重傷 14 人、輕傷 9 人、失蹤 2 人，房屋全倒 1,072 戶、半倒 1,000 戶，主要災區為南投縣仁愛鄉、信義鄉、苗栗縣泰安鄉、臺中縣和平鄉、嘉義縣阿里山鄉等山地鄉及苗栗縣南庄鄉、南投縣埔里鎮、魚池鄉（德化社）、臺中縣東勢鎮、太平市、大里市及霧峰鄉等平地鄉（鎮）都會區。震災後政府隨即頒布相關救災及災後重建措施，重建會在原住民族委員會及九二一震災重建基金會等民間團體的協助下，全力進行救災安置工作，並積極進行災後重建。為協助災區原住民重建工作，重建會下設立原住民地區震災復建小組為專責窗口，期以恢復原住民地區社會秩序、重建生產及生活環境及安定居民生活為重建復建首要目標。

第一節 受災戶安置

原住民受災戶之臨時住屋需求，經重建會調查並協助進住臨時住宅（組合屋）者，計有 414 戶，包括泰安鄉 23 戶、東勢鎮 42 戶、和平鄉 60 戶、埔里鎮 105 戶、信義鄉 59 戶、仁愛鄉 125 戶，有關各鄉（鎮）辦理之臨時住宅共計 459 間（含公共設施、會議室），安置情形列如表 6-28，說明如下。

- 一、苗栗縣泰安鄉 23 戶，由台灣世界展望會興建，於 88 年（1999）11 月 27 日完工進住。
- 二、臺中縣東勢鎮 42 戶，由台灣世界展望會負責興建，最初因興建組合屋用地協尋困難，最後始獲台灣電力公司同意提供其所有新天輪工程處舊址土地一公頃供租用，於 89 年（2000）6 月 15 日完工進住。
- 三、臺中縣和平鄉自由村雙崎部落 28 戶，由國際扶輪社興建，於 89 年（2000）1 月 9 日完工進住；同村三叉坑部落 32 戶，由佛光會興建，於 89 年（2000）2 月 3 日完工進住（圖 6-58）。
- 四、南投縣埔里鎮 105 戶，由慈濟功德會興建，於 88 年（1999）12 月 30 日完工進住。
- 五、南投縣信義鄉地利村 34 戶，由台灣世界展望會興建，於 89 年（2000）1 月 27 日完工進住；潭南村 25 戶（分兩批，各為 18 戶及 7 戶）由台灣世界展望會負責興建，分別於 89 年（2000）2 月 9 日及 3 月 20 日完工進住。
- 六、南投縣仁愛鄉互助村中原口部落共 43 戶，經列為震災後安全堪虞部落，需辦理遷住，其中遷住戶 18 戶臨時安置之組合屋由台灣世界展望會興建，已於 89 年（2000）3 月 24 日完成交屋進住；又因土石流災害，致原已領取租金之 25 戶受災戶，亟需強制遷離至安全處所以為臨時安置，所需組合屋由國軍興建，於 89 年（2000）4 月 21 日完工，至仁愛鄉新生村眉原部落 72 戶及南豐村眉溪部落 10 戶，亦由國軍興建，亦趕在 89 年（2000）5 月 14 日完工，以避免於遷住及重建完成前，再遭受

雨季、颱風及土石流侵襲。

表 6-28 九二一震災原住民受災戶臨時住宅(組合屋)安置表

縣	鄉鎮	村/部落	組合屋臨時社區之名稱	組合屋興建間數	組合屋興建情形		已安置/進住戶數	捐助興建單位
					開工日	完工日		
苗栗縣	泰安鄉	象鼻村	無	12	88.11.05	88.11.27	23	臺灣世界展望會
		士林村		2				
		梅園村		3				
		中興村		3				
		清安村		3				
臺中縣	太平市	車籠埔段	自強新村			89.01.30	57	自行搭建
	霧峰鄉	吉峰村	花東新村	非組合屋		89.02.20	46	自行搭建
	東勢鎮	新天輪工程處舊址	合作新村	60	89.03.01	89.04.22	42	臺灣世界展望會
	和平鄉	自由村雙崎部落	扶輪美和伊甸園	35	88.12.20	89.01.09	28	國際扶輪社
		三叉坑部落	佛光四村	35	88.12.20	89.02.03	32	佛光會
南投縣	埔里鎮	大肚城段	慈濟大愛二村	106	88.12.06	88.12.30	105	慈濟功德會
	信義鄉	潭南村	潭南復建一~三村	21	88.12.01	89.02.09	18	臺灣世界展望會
			潭南復建四村	9	89.02.25	89.03.20	7	
		地利村	地利復建一、二村	42	88.11.23	89.01.27	34	
	仁愛鄉	互助村中原口部落	互助村	20	89.02.29	89.03.24	18	紅十字會
			馨園十五村新村	25	89.03.10	89.04.21	25	
新生村眉原部落		馨園十六村新村	73	89.03.20	89.05.14	72	國軍	

	南豐村眉 溪部落	馨園十七村 新村	10	89.03.20	89.05.14	10	
合 計			459			414	

資料來源：行政院九二一震災災後重建推動委員會

製表日期：92年12月31日(註：合計數不含太平市與霧峰鄉)



圖 6-58 三叉坑組合屋完成情形

攝影日期：89年3月

提供者：行政院九二一震災災後重建推動委員會

第二節 慰助金發放

原住民之震損房屋，除行政院所發放之房屋倒塌慰助金全倒每戶二十萬元、半倒每戶十萬元外，行政院原住民族委員會考量原住民為經濟弱勢族群，為扶助其儘早重建家園，另發給原住民受災房屋全倒每戶十五萬元，半倒每戶六萬元特別慰助金，經統計至92年(2003)12月31日止災戶合計2,072戶，發放金額達2億2,080萬元(表6-29)。

表 6-29 九二一大地震原住民受災戶數及重建家園

特別慰助金發放經費一覽表

(單位：千元)

單位別		全 倒		半 倒		經費 合計
		戶數	經費	戶數	經費	
臺中縣 和平鄉公所	都會地區	119	17,850	80	4,800	22,650
	原鄉地區	241	36,150	200	12,000	48,150
小 計		360	54,000	280	16,800	70,800

南投縣 仁愛鄉公所	都會地區	137	20,550	193	11,580	32,130
	原鄉地區	217	32,550	286	17,160	49,710
小計		354	53,100	479	28,740	81,840
苗栗縣 泰安鄉公所	都會地區	4	600	0	0	600
	原鄉地區	68	10,200	67	4,020	14,220
小計		72	10,800	67	4,020	14,820
南投縣信義鄉公所		249	37,350	140	8,400	45,750
南投縣魚池鄉公所		28	4,200	30	1,800	6,000
嘉義縣阿里山鄉公所		4	600	3	180	780
其他地區 (淡水、新店等)		5	750	1	60	810
總計		1,072	160,800	1,000	60,000	220,800

資料來源：行政院原住民族委員會

製表日期：92年12月31日

第三節 聚落重建實施方案

九二一集集大地震造成苗栗縣泰安鄉、南庄鄉、台中縣和平鄉、南投縣仁愛鄉、信義鄉等三縣五鄉之原住民村落遭受嚴重毀壞，並造成重大的交通道路、公共設施、生命及住宅財產之損失。有關聚落之毀壞情況，經委請國立成功大學辦理上述五鄉之聚落災後初步勘查結果，共有 23 個村落急需辦理就地重建及遷住，行政院原住民族委員會即研訂「原住民聚落重建計畫作業規範」，並依據各鄉聚落規劃團隊所規劃調查之報告書，經由原民會「原住民聚落重建審議小組」辦理審議後，即彙編妥提「原住民聚落重建計畫」報請行政院核議，並經行政院 89 年（2000）5 月 20 日核定辦理。

一、具體作法

本節就原住民聚落重建計畫內容、簡化規定、專業輔導、補助及融資規定等，分五部分說明。

（一）遷住 7 個部落及整建 16 個聚落

遷住部分包括台中縣和平鄉自由村（三叉坑、雙崎、烏石坑部落）、梨山村（松茂部落）及南投縣仁愛鄉互助村（中原口部落）、新生村（上眉原部落）、發祥村（瑞岩部落）等 7 個部落；整建部份包括苗栗泰安鄉象鼻村（大安部落）、南庄鄉（東江新村部落）、台中縣和平鄉南勢村、達觀村（桃山、竹山部落）、博愛村（谷關、松鶴部落）、梨山村（新佳陽部落）及南投縣仁愛鄉中正村、互助村（清流部落、中原本部落）、南豐村、新生村（眉原下部落）、信義鄉潭南村（第 2 至 4 鄰部落）、地利村（第 5 鄰部落）、明德村（三十甲部落）等 16 個部落。（辦理流程詳圖 6-59）

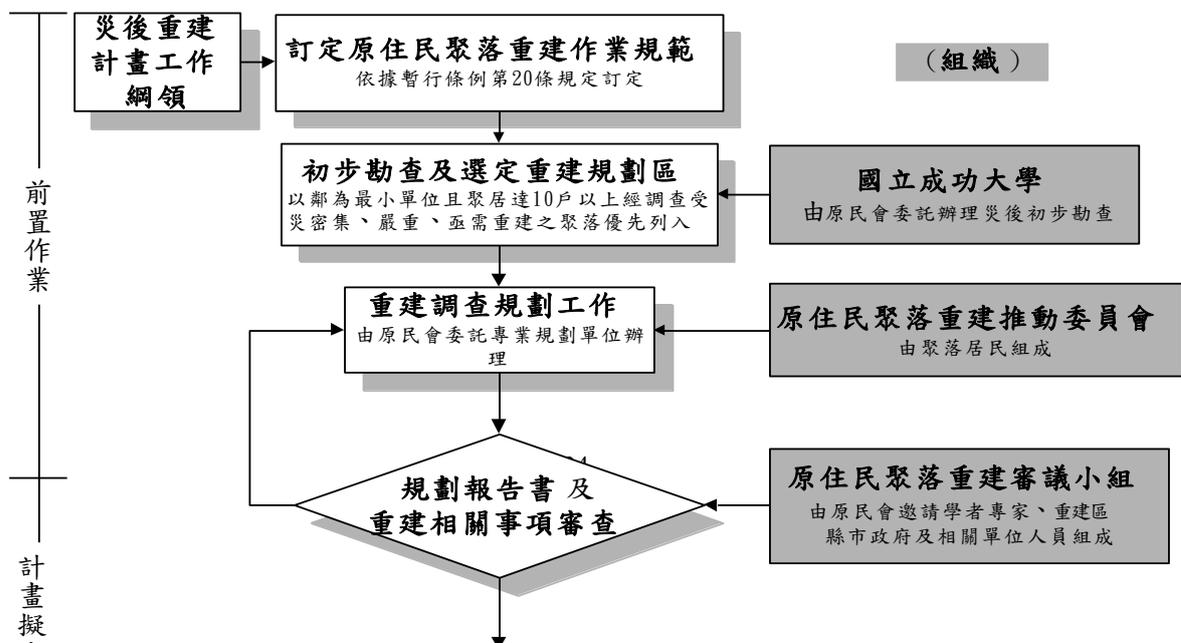


圖 6-59 原住民聚落重建流程圖

- 1.重建計畫之辦理範圍，以原住民鄉各聚落為範圍，重建工作以受災密集、嚴重、亟需重建之原住民聚落優先列入重建規劃地區。前項所稱聚落係指以鄰為單位且聚居達 10 戶以上之自然聚落居地。
- 2.各重建聚落應由居民組成「原住民聚落重建推動委員會」，推動各項重建工作，並請縣政府、鄉公所、規劃團隊、村長參與。
- 3.原民會組成「聚落重建審議小組」，負責決定規劃地區及規劃成果書圖及聚落重建計畫、重建計畫細部計畫之審查。
- 4.核定時程，原住民聚落重建地區之重建計畫、重建計畫細部計畫，應依「災後重建計畫工作綱領」所定期間報送原民會核定後實施。
- 5.原民會組成重建督導小組，因應災後重建工作之早日實施及負責督導各項重建計畫之執行。
- 6.查填重建聚落調查表及辦理住戶意願調查表，重建區鄉公所應儘速提報縣政府彙整，經審議小組審查後，陳報原民會核定，並以達住戶 70 % 以上同意之聚落為優先辦理對象。
- 7.規劃時程，規劃單位應於民國 89 年 (2000) 2 月 10 日前完成規劃配置圖，規劃配置圖由原民會邀請學者專家、原住民聚落重建推動委員會會同審查。重建聚落之規劃工作應於民國 89 年 (2000) 3 月 10 日前完成規劃成果書圖並擬定重建細部計畫報請原民會核定後實施。各項重建工作應於民國 91 年 (2002) 12 月 31 日前完成。
- 8.重建聚落區內居民由原住民聚落重建推動委員會協調簽訂公約，遵守下列事項：
：在聚落規劃配置圖完成前，不得擅自興建房舍；聚落遷住用地（含公共設施）由政府價購或交換土地方式取得，俟規劃完成後再依據相關法令規章分配予住戶，至分配住戶之原有土地則收歸政府所有；有關就地整建住戶，興建住宅倘需擴建時，超過原持有土地之部分用地，得由政府按公告地價售予

住戶；重建後之各項公共設施應由鄉公所督同聚落居民組成之社區發展協會負責維護管理；另並擬訂有關聚落內之文化古蹟、歷史文物保存、景觀維護、農村未來發展等事項。

(二) 簡化規定

1. 簡化非都市土地使用分區變更程序

原住民聚落需配合辦理非都市土地使用分區變更者，可依暫行條例第 20 條規定辦理。

2. 授權鄉鎮公所辦理建照核發

為使九二一震災原住民受災戶瞭解申請建築執照程序，請各有關鄉公所設立「服務窗口」並指派專人講解申請建築執照事宜，並授權鄉鎮公所辦理建照核發作業。

3. 推行簡易住宅重建

為協助位處偏遠地區之原住民及鄉村聚落弱勢戶，以政府及民間各項住宅重建補助款興建小規模之簡易住宅，由內政部營建署訂頒「加速九二一重建區原住民及鄉村聚落簡易住宅重建方案」整合及簡化各項申請手續，加速協助偏遠地區弱勢戶重建家園。

(1) 自力與協力造屋

謝英俊建築師至日月潭德化社開啟了「九二一家園重建服務團隊」工作的機緣。「九二一家園重建服務團隊」用以工代賑的方式，動員全族，建立竹屋部落。邵族安置部落的興建突破了現代建築潮流的思維模式，超越「純建築」的偏狹視野，將建築興建行為推向社會運動，推向人類學領域，推向綠色的、永續的、族群文化多樣性的前衛領域。「九二一家園重建服務團隊」還將重建經驗推廣到其它待協助的原住民部落，並且落實到實際的重建作為中。針對此任務的特殊性，並自力研發家屋重建的施做系統，包含技術、社會、文化、環境、經濟、倫理等複合面向。災後迄今，計於苗栗縣泰安鄉、臺中縣和平鄉、南投縣仁愛鄉、信義鄉、魚池鄉等地興建安置部落（邵族安置部落、松鶴安置部落）兩處，另於各部落推動低收入戶家屋重建約 50 戶，並在 8 個不同的部落及社區籌建會所、共同廚房等公共空間提供公共使用。其間招募邵族、松鶴、過坑、清流、大安溪、潭南等部落重建工作隊加以組織、訓練，以推廣協力造屋、綠色觀念與合作理念，並協助部落籌組合作社，讓部落未來得以因應加入 WTO 後的衝擊。同時透過部落社區重建大學流動教室的設置，招募更多的人參與技術與相關理念的教育訓練以及推廣工作，合計發放工資約四千萬元，招募志工超過三千人次。輔導案例如和平鄉松鶴部落自力造屋、仁愛鄉中正村自力造屋、信義鄉潭南村協力造屋等。

(2) 協力造屋特色說明

- A.由於房屋營建造價動輒二、三百萬，再加以地震後失業問題嚴重，儘管政府相關單位（原民會、內政部營建署）及民間團體（財團法人九二一震災重建基金會、中國電視公司）提供了重建經費，希望能幫助弱勢的原住民受災戶儘早完成重建，但是多數原住民仍無力興建家屋。在這樣的狀況下，以謝英俊建築師事務所為主要核心的災區重建工作隊，計畫結合各方資源（原民會、921 基金會、中視）及部落的力量，在不貸款之原則下，以協力造屋的方式，希望讓重建的阻礙降至最低，以推動原住民家屋重建工作。
- B.為了顧及原住民弱勢的經濟條件，確保其工作機會以舒緩其生計壓力，並讓社區得以參與，使協力造屋確實可行，謝英俊建築師事務所的災區重建工作隊花了半年的時間設計一系列簡易的施工構法，並組織社區互助工作隊，經過訓練後參與協力造屋，一方面得以加速家屋重建，讓災民有工作機會以解決嚴重的失業問題，另一方面也透過協力互助的過程凝聚日益崩解的社區意識。
- C.社區協力以提供災區弱勢社區民眾工作機會，進而建立互信互助的社區合作體系，並藉由社區協力造屋活動，凝聚社區共識，重建災區生活。
- D.國際合作，由台灣九二一地震災區民間組織與德國家園協會合作，促進經驗交流，與發展國際合作協力造屋模式，以期提供災後家園重建之協助，並推廣綠色、環保、節能的永續家園理念。其中德國家園協會引進木構架夯土牆構造系統、環保節能理念宣傳，謝英俊建築師事務所則辦理活動企畫、建築設計、構造研發，參與施作。於 92 年(2003)3 月 1 日至 3 月 30 日期間，與德國「家園協會」合作籌辦：「2003 協力造屋國際合作工作營」，於南投縣潭南村施做 6 個工地，以招募國際志工的方式擴大參與，計每日投入志工及家戶代表約 60 名，合計招募志工約 1,800 人次，實際協助弱勢戶重建。(圖 6-60~6-61)



圖 6-60 潭南部落協力造屋情形

攝影日期：92 年 12 月

提供者：行政院九二一震災災後重建推動委員會



圖 6-61 潭南部落以協力造屋重建住宅

攝影日期：92 年 12 月

提供者：行政院九二一震災災後重建推動委員會



圖 6-62 中原口部落重建住宅外觀

攝影日期：92 年 12 月

提供者：行政院九二一震災災後重建推動委員會



圖 6-63 雙崎部落遷村社區完工情形

攝影日期：92 年 12 月

提供者：行政院九二一震災災後重建推動委員會



圖 6-64 雙崎部落重建住宅外觀

攝影日期：92 年 12 月

提供者：行政院九二一震災災後重建推動委員



圖 6-65 三叉坑部落遷住完工情形

攝影日期：94 年 11 月

提供者：行政院九二一震災災後重建推動委員

(三) 專業輔導

提供住宅設計參考圖樣，委託淡江大學辦理災區原住民住宅建築式樣規劃設計工作，已完成泰雅族家屋 8 種類型、布農族家屋 9 種類型圖說；另和平鄉公所委託設計原住民之「標準住宅設計圖」共三種類型，經建築師公會全國聯合會審查通過，提供災區縣鄉與災民重建參考應用，得免由建築師設計及簽章，並得予以獎勵。

(四) 補助規定

1. 政府獎(補)助部分

包括住宅重建之建造費(整建者之整修費)、全半倒慰問金、污水處理設施、規劃設計費及對遷住戶之搬遷補助費(詳表 6-30)。

2. 非政府單位補助住宅興建部分

(1) 財團法人九二一震災重建基金會：低收入戶每戶補助 20~50 萬元。

(2) 中國電視基金會：每戶 20 萬元。(指定補助仁愛鄉)

(五) 融資規定

1. 訂定「九二一震災社區重建更新金融資原住民聚落住宅重建撥貸作業要點」、「九二一震災社區重建更新金融資原住民聚落住宅重建撥貸作業須知」提供融資，每一戶平均 160 萬元，以協助原住民受災戶及遷住戶住宅重建。

表 6-30 原住民聚落重建補助措施及標準

輔(補)助項目	申請資格	補助金額	申請單位
個別建築物重建 規劃設計費	原地拆除重建之全半倒戶，並作下列用途使用：農舍、原住民住宅、住宅、店舖住宅、集合住宅	每平方公尺四〇〇元，每戶最高 5 萬元。 註：如屬依據政府提供之建築設計標準圖興建(如農舍標準圖)，未經建築師設計者，則不能申請此項補助。	建築師公會各縣市辦事處 (依受委託規劃設計建築師開業地點向所在辦事處申請)
污水處理設施費	原地拆除重建或原建築物拆除易地重建之全半倒戶，並作下列用途使用：農舍、原住民住宅、住宅、店舖住宅、集合住宅	個別設置者： 五人份以下每戶 4 萬元；六人份以上每戶 5 萬元。 二戶以上共同設置者： 每戶補助 3 萬元。	各縣市政府建管課

<p>原住民聚落重建計畫住宅興建獎勵</p>	<p>行政院核定「原住民聚落重建計畫」聚落內，因九二一地震致住宅全倒或半倒之受災戶或聚落基地堪虞需遷村之配合遷住戶，需重新興、修建住宅者。</p>	<p>1.住宅之重建、新建及改建：興建之總樓地板面積不小於六十六平方公尺（約二十坪）者，每一住宅單位 20 萬元。 2.住宅之修建： 屋頂整修：4 萬元 外牆整修：4 萬元 圍牆綠籬及空地綠美化：2 萬元</p>	<p>各縣市鄉公所</p>
<p>九二一基金會築巢專案一家屋再造</p>	<p>自有住宅全倒（或半倒已自行拆除）或位處經判定須遷村地區且符合以下標準者： 1. 第一類：低收入戶標準。 2. 第二類：資格審查比照低收入戶標準放寬 1.5 倍。 3. 受災戶情境相同於前兩類，經申請受理並決審通過者。</p>	<p>1.第一類： 每戶人數\leq2 人，補助 40 萬元；每戶人數\geq3 人，最高補助 50 萬元。 2.第二類： 每戶人數\leq2 人，補助 20 萬元；每戶人數\geq3 人，最高補助 25 萬元。</p>	<p>1. 戶籍或原受災建物所在地鄉(鎮、市)公所。 2. 台中縣各社會福利工作站。</p>
<p>重建戶（災戶）重建、新建完工之房屋申請接外水費用</p>	<p>受災戶係自來水公司原有用戶，在原址取得建管機關同意，以原戶數、原口徑重建者。</p>	<p>1.每戶須繳納重新試壓檢驗之服務費五〇〇元。 2.如原設供水外線尚可使用，其外線工料費免收，如需在辦理改善或重新施設者，依實際施工項目收費。 3.免收復水費。</p>	<p>台灣省自來水股份有限公司</p>

重建戶(災戶)重建、新建完工之房屋申請接外電費用	持有地方政府九二一全倒及半倒證明之台電原表燈用戶，在原地按原戶數、原供電方式重新申請。	每戶收接戶線工程費：架空線路三八一元，地下管線一九〇五元。	台灣省電力股份有限公司
--------------------------	---	-------------------------------	-------------

資料來源：行政院九二一震災災後重建推動委員會

製表日期：92年12月31日

- 2.訂頒「原住民族綜合發展基金信用保證業務處理作業要點」，以紓解原住民保留地擔保品價值偏低及資金短缺問題。
- 3.訂定「原住民住宅重建各項補助款設立專戶處理作業要點」以協助重建戶及「原住民聚落重建計畫」之整建及遷住戶，免受自備(頭期)款不足因素影響，造成無法興建住宅問題。
- 4.訂定「九二一震災原住民聚落重建計畫非受災遷住戶專案貸款作業要點」以協助原住民聚落重建計畫內核定遷住聚落未受災之遷住戶，專案辦理住宅貸款融資，徹底解決遷住融資問題，俾利完成住宅重建。

二、執行成果

以下就原住民聚落重建實施方案辦理之重建進度說明如下。

(一) 原住民聚落遷住

原住民部落遷住除梨山村(松茂部落)住戶無遷住意願外，共計辦理6個部落遷住，目前均已完成規劃及用地取得。截至95年(2006)2月，仁愛鄉互助村中原口部落、和平鄉自由村雙崎部落、仁愛鄉新生村上眉原部落、和平鄉自由村三叉坑部落已完工遷住、發祥村瑞岩部落尚在興建中，和平鄉烏石坑部落辦理用地變更編定中(詳表6-31、圖62~65)。

(二) 原住民聚落重建工程

截至95年(2006)2月止進度如下(詳表6-32)

- (1) 88年下半年及89年追加預算辦理原住民地區土石流及崩塌地之防制與修建31件及飲用水改善計畫16件，已全數完工，執行進度100%。
- (2) 原住民聚落環境復建計畫共124件，已完工117件。
- (3) 原住民聚落重建計畫第三年計畫23件，已完工22件。
- (4) 辦理潭南重建擴地計畫乙件，目前辦理部分變更設計中，執行進度90%。
- (5) 90年度(第一期特別預算)增辦原住民聚落總體營造計畫42件，已完工40件。
- (6) 93年度由社區重建更新基金經費辦理原住民聚落總體營造暨產業振興計畫，包括一般性計畫50件、工程計畫79件，共129件。

(三) 住宅輔建部分

(1) 住宅重(修)建執行情形：全倒戶 1,072 戶，半倒戶 1,000 戶，其中全倒戶已重建有 552 戶，重建中 111 戶，另有住處不需重建有 191 戶；半倒戶已修繕有 812 戶，修繕中 34 戶，未修繕 154 戶。

(2) 住宅重(修)建貸款：九二一震災央行千億元緊急房貸原住民住宅貸款部分，截至 95 年(2006)2 月 10 日(以統計資料截止日)合計核准 380 戶(核貸 5.44 億元)。

表 6-31 九二一重建原住民聚落遷住進度一覽表

村落	戶數	面積 (平方公尺)	規劃	用地取得	申請開發 (變更編定)	公共工程 (時程)				住宅重建 (時程)				備註
						設計	發包	施工	完工	設計	發包	施工	完工	
三叉坑	45	18290	89.8.15	90.8.28	93.11.4	90.7.1	90.8.13	90.9.3	92.1.15	90.12.30	93.5.31	93.11.17	已完工	
雙崎	9	6300	89.8.15	90.6.19	91.12.5	90.10.15	90.11.30	90.12.15	91.6.30	90.12.30	完成	92.5.16	92.12.24	已完成遷住
烏石坑	22	9800	89.8.15	90.8.31	預定 94.10	91.2.1	91.3.29	已發包	預計 94.10	90.12.30	預計 94.10	預計 94.11	預計 95.10	用地變更編定辦理中。
中原口	16	4330	90.1.20	90.5.30	90.9.4	89.9.12	90.2.25	91.5.10	92.1.16	90.10.1	91.1.3	91.4.15	91.12.31	已完成遷住
上眉原	1	2049	90.12.25	91.3.20	91.11.2	91.1.20	91.4.18	91.5.10	91.6.11	91.5.30	91.11.30	92.5.23	—	住宅停工中
瑞岩	140	97100	91.4.30	91.5.10	91.6.4	90.2.10	90.4.30	90.5.15	93.8	91.8.31	94.11 重新 辦理發包	—	—	辦理發包作業中。
潭南擴 地案	36	9000	92.4.1	92.4.30	完成	92.6.23	93.6.1	93.7.1	93.3	依個別住宅興建，並優先輔導簡易住宅方式輔導公共工程已完 辦理				工。

統計時間：95.2.4；資料來源：九二一地震住宅重建回顧

戶 (核貸 3 億 5,268 萬元)·修繕貸款 134 戶 (核貸 6,428 萬元)·其中經行政院原住民族委員會綜合發展基金信用保證 327 件·金額 2 億 6,836 萬元。

表 6-32 原住民聚落工程進度一覽表 單位：千元

計畫名稱	工程進度			
	件數	完工	未完工	進度 (%)
原住民地區土石流災害及崩塌地之防治與修建 (搶修、搶通)	31	31	0	100
補助原住民災區飲用水改善	16	16	0	100
原住民聚落環境復建計畫 (第一期特別預算)	77	76	1	99.9
原住民聚落環境復建計畫 (第二期特別預算)	47	41	6	94.9
原住民聚落重建第三年計畫 (第二期特別預算)	23	22	1	97.8
原住民聚落重建擴地計畫 (第二期特別預算)	1	0	1	90
原住民聚落總體營造計畫(第一期增辦)	28	27	1	99.6
原住民聚落總體營造計畫(第二期增辦)	14	13	1	99.5
原住民聚落總體營造暨產業振興計畫	129	40	89	76.5
合計	366	266	100	

統計時間：95.2.4；資料來源：九二一地震住宅重建回顧

第十章 結語

住宅重建工作千頭萬緒，災戶所面臨之困難與需求錯綜複雜，除需考量災民個人的接受度、重建物之區位、償還貸款能力等因素外，建築物本身之安全與對城鄉景觀恢復再造及日後重建區整體發展再提昇之貢獻，亦需一併考量。其他尚涉及配合開發土地之地籍、地權、以及受災戶之意願整合等實質難題。九二一震災已逾四年，推動住宅及各項重建工作經政黨交替，政府重建團隊及其他配合機關以排解難題及積極擬定各項重建對策及措施，逐步協助受災戶脫離災難陰影。對災民而言，只要一天無法解決其居住、就業、就學及生活問題，陳情與批評之聲音就無法避免；其衍生的難題

也易隨著時空之轉變而引發更棘手之負面效應，因此執行重建工作必需時時面對新的難題，適時釐定解決對策。冀望在九二一重建暫行條例適用期間內，能為重建劃上完美句點，以展現臺灣生命力之堅強與韌性，讓所有震損災戶重建家園美夢圓熟。

一、重建成果

個別住宅全倒戶截止 95 年 (2006) 2 月 4 日已完成重建計 36,179 戶，半倒者大多已修繕完成。集合住宅經輔建後以原地原貌重建之集合住宅計 44 棟 656 戶，更新重建之集合住宅計 99 棟 8,562 戶；半倒集合住宅自行修繕計 145 棟 17,661 戶，仍以專案接受輔導修繕者計 44 棟 6,209 戶。中寮、國姓、東勢本街之老街重建完成率已逾八成，而臺中縣東勢本街之老街重建，因地上物拆遷問題僅完成約 56%。由民間申請開發之新社區，在南投縣計有 17 處，臺中縣計有 4、彰化縣 1 處，因開發單位財務能力，受災戶承購需求不足及房地市場景氣低迷影響，進度緩慢。政府辦理新社區開發興建之一般住宅 8 處，安置 917 戶；平價住宅 10 處，安置 421 戶。農村社區土地重劃 9 處，農村聚落住宅輔建 1,133 戶。原住民聚落重建，經勘驗有 23 個村落急需辦理就地重建或遷住 (集體遷村)，案經行政院於民國 89 年 (2000) 5 月 22 日核定經費約 15 億元，由中央分三個年度全額補助辦理。在遷住方面，和平鄉雙崎部落及仁愛鄉中原口部落已辦理完成。

二、重建過程檢討

住宅重建為整體重建工程重要指標之一，重建過程從開始摸索及借鏡日本經驗起步，隨著災民需求及地域條件之不同，研擬出許多本土化的重建新思維，例如溝通、用地開發、工程規劃及法令整合等，各種工程品質革新方法之採用，對於重建區日後之國土開發或城鄉風貌更新再造，均具指標意義，值得我們這一代加以詳實記錄。惟歷經四年餘之溝通、規劃與執行，雖然克服了許多障礙，但有關重建過程仍有值得檢討與記取經驗之處，茲分述如後：

- (一) 重建所面臨之土地問題，不僅需解決個人產權問題，更包含都市計畫及土地分區使用、地區性公共建設及住宅重建用地取得及開發等問題，後續仍需由主管機關繼續協助處理較細節之重建個案。
- (二) 大地震所造成約一百餘公里長之車籠埔斷層帶，已由內政部及相關縣市政府完成帶狀土地之訂樁及地籍分割。因法規之限制低度使用，在補救措施方面亦訂有土地座落斷層帶已經建築使用之土地，得以與政府所擁有公地交換之機制，及該建地屬於全倒戶經拆除後，得以購買新社區一般或承租平價住宅，解決其居住問題。
- (三) 震損建築物之處理，除須考慮安全因素，於第一時間由專業人員即刻做安全標示，以為警示及提供受災戶後續使用建築物之考量。因各項輔助及補助措施之標準係以社政單位判定之全半倒證明為執行依據，使得全、半倒判定涉及受災

戶權益認定。惟集合住宅構造複雜，震損之程度僅以全、半倒加以判定，專業上有其不合理處，且住戶成員複雜，各持己見，導致部分住戶對於全、半倒之判定爭論不休，後倖於九二一重建暫行條例第十七條之一提供最終鑑定機制，解決大部分紛爭。

- (四) 臨時住宅與組合屋使用期限屆滿，最後仍住組合屋者主要以弱勢戶居多，其符合規定者除協助以平價住宅或救濟性住宅予以安置外，並透過常態社福機制協助住戶搬遷。
- (五) 政府以「先安置後拆組合屋」之原則優先安置照顧組合屋弱勢戶，提供九二一震災重建區組合屋弱勢戶救濟住宅、出租住宅，租金依住戶經濟能力分級，房屋全半倒之列冊低收入戶以市場租金三折、中低收入戶及其他類似情境住戶以市場租金五折出租；非全半倒之受災戶則依其經濟能力分以五折或七折出租。重建會並派員會同生活重建服務中心人員至各組合屋進行逐戶訪視、說明、輔導，陸續安排住戶參觀國宅、承租國宅、自行租屋、輔介機構安置、核予急難救助及提供就業服務資訊。
- (六) 政府為重建而增修之住宅重建法令規定，配合重建工作已接近尾聲，其延續、移轉或廢除等問題，重建會已責請各權責單位儘速擬定因應措施，提報內政部九二一地震重建區住宅政策與實施方案執行協調專案小組確立。

三、建議與展望

重建期間對政府重建工作而言，時間相當緊迫，但對災民卻是漫長歲月，災民對重建成果仍有諸多批評，值得吾人檢討與反省。尤其日本阪神地震復建經驗，非常值得我們參考學習。日本中央政府除借貸經費支援外，其餘均由地方政府、民間社團及災民自立團體自行完成重建，其過程充分突顯出自立自發，自助而後人助之精神，吾人仍應從重建過程中萃取寶貴經驗，俾提供有關單位興革之參考，茲摘錄本篇重建實錄之建言與展望分述如下：

- (一) 至今重建工程雖已逐案完成，相關單位宜就各項重建過程中檢討相關利弊得失給予當政者擬訂政策及提供日後重（修）訂災難救濟或緊急天然災害應變法令等之參考。
- (二) 重建區多項簡化及補助等相關法令，隨「九二一震災重建暫行條例」於九十五年（2006）2月4日施行期限屆滿而停止適用，各項重建成果及法令規章宜由主管機關納入常態運作機制，以與現行制度銜接。

附 錄

附 表

附表一 九二一震災災後住宅及社區重建各類主要增修訂法令名稱一覽表

一、個別建築物、震損集合住宅業務類：

- (一) 九二一震災重建區山坡地住宅社區公共設施補助作業要點
- (二) 九二一震災重建區山坡地住宅社區外圍水土保持設施補助作業要點
- (三) 九二一震災災區建築管理簡化規定
- (四) 九二一震災災區農業用地興建農舍暫行辦法
- (五) 九二一震災重建區震損集合式住宅地下層拆除經費補助執行要點
- (六) 九二一大地震災區個別建築物重建規劃設計費獎勵要點
- (七) 九二一及一〇二二地震受災戶重建房屋設置建築物污水處理設施補助計畫
- (八) 九二一震損房屋毀損民事訴訟先行墊支鑑定費用作業要點
- (九) 內政部營建署委託直轄市縣(市)政府辦理輔導震損集合住宅召開區分所有權人會議處理重建修復補強相關協調工作作業須知
- (十) 九二一震災房屋毀損提起民刑事訴訟之鑑定費用補助作業要點
- (十一) 委託辦理成立修復補強技術服務團隊實施計畫
- (十二) 九二一震災受損建築物安全鑑定小組設置要點
- (十三) 九二一震災受損建築物安全鑑定小組作業要點
- (十四) 九二一震災受損建築物安全鑑定小組委員(專家)辦理工程技術鑑定注意事項
- (十五) 九十年度組合屋用地租金申請補助作業須知
- (十六) 直轄市縣(市)政府辦理九二一震災震損集合住宅必要性公共設施修復補強工程補助及施工抽查作業要點
- (十七) 九二一重建區示範性社區重建地質鑽探補助作業要點

二、地政相關業務類：

- (一) 九二一震災災區重新實施地籍測量辦法
- (二) 直轄市縣(市)九二一震災災區不動產糾紛調處委員會組織規程
- (三) 九二一地震災區國私有土地交換作業辦法
- (四) 九二一震災地區土地複丈作業要點
- (五) 九二一地震重建區無法為原來之使用及面積減少 10%以上土地參與土地重劃或區段徵收作業注意事項

三、原住民聚落重建業務類：

- (一) 九二一震災原住民聚落重建作業規範

- (二) 原住民聚落重建計畫住宅興建獎勵補助要點
- (三) 原住民族綜合發展基金信用保證業務處理規範

四、都市更新基金業務類：

- (一) 九二一震災社區重建基金收支保管及運用辦法
- (二) 九二一震災社區重建更新基金個別住宅重建融資撥貸作業要點
- (三) 九二一震災社區重建更新基金融資原住民聚落住宅重建撥貸作業要點
- (四) 九二一震災社區重建更新基金都市更新地區重建融資撥貸作業要點
- (五) 九二一震災社區重建更新基金融資新社區開發撥貸作業要點
- (六) 九二一震災社區重建更新基金農村聚落個別住宅重建融資撥貸作業要點
- (七) 九二一震災社區重建更新基金個別住宅重建委託建築經理公司服務申請補助須知
- (八) 九二一震災災民重建家園貸款信用保證業務處理要點

五、都市更新重建業務類：

- (一) 九二一地震重建區都市更新地區及新社區開發地區技術顧問費補助作業要點
- (二) 九二一地震重建區新社區開發地區及都市更新地區公共設施興建與復舊工程費補助作業要點
- (三) 補助九二一震災重建(以都市更新規劃辦理)公共設施工程設計須知
- (四) 九二一震災重建新社區開發、都市更新地區內土地徵收及地上物拆遷補償費撥貸、補助作業須知
- (五) 補助九二一震災災區社區更新規劃設計須知

六、農村聚落重建業務類：

- (一) 九二一震災農村聚落重建作業規範
- (二) 農村聚落住宅興建獎勵補助要點

七、新社區開發業務類：

詳附表七

附表二 內政部「九二一地震重建區住宅政策與實施方案執行協調專案小組」
成立時之委員名單

編號	小組職稱	姓名	職稱	電話
1	召集人	林中森	內政部常務次長	(02) 2356-5012
2	副召集人	林益厚*	內政部營建署署長	(02) 8771-2348
3	副召集人	柯鄉黨*	九二一重建會副執行長	(049) 239-4621
4	執行秘書	鄭百謨*	內政部第二辦公室副主任	(02) 8771-2355
5	委員	黃文光	九二一重建會社區重建處處長	(049) 239-4668
6	委員	夏正鐘	經建會都市及住宅處處長	(02) 2316-5331
7	委員	吳昆基	主計處中部辦公室副主任	(049) 239-4102
8	委員	葉宏安	公共工程委員會技術處長	(02) 2388-4960
9	委員	莊啟東	農委會中部辦公室執行秘書	(049) 234-1003
10	委員	余嘉雄	農委會水土保持局副局長	(049) 239-4202
11	委員	洪良全	原住民族委員會中部辦公室副主任	(049) 233-5199 轉 104
12	委員	廖蘇隆	財政部國有財產局副組長	(02) 2773-2877
13	委員	梁郭富珍	財政部金融局科長	(02) 2536-0658
14	委員	鍾武墀	中央銀行業務局一等專員	(02) 2357-1357
15	委員	曾中明	內政部社會司副司長	(02) 2356-5162
16	委員	張元旭	內政部地政司司長	(02) 2356-5227
17	委員	李瑞清*	內政部土地測量局副局長	(04) 2252-8211
18	委員	何明錦*	內政部建築研究所主任秘書	(02) 2736-5313
19	委員	郭建民*	內政部營建署都計組組長	(02) 8771-2604
20	委員	李玉生	內政部營建署建管組組長	(02) 8771-2683
21	委員	何德富	內政部營建署國宅組組長	(02) 8771-2625

編號	小組職稱	姓名	職稱	電話
22	委員	廖本雄	中小企業信保基金經理	(02) 2321-4261 轉 302
23	委員	鍾智文	銀行公會全聯會秘書	(02) 2392-0269
24	委員	陳煌城	臺北市政府工務局副總工程司	(02) 2725-8352
25	委員	沈陳成*	臺北縣政府工務局局長	(02) 2967-2254
26	委員	謝發勇	苗栗縣政府建設局副局長	(037) 334-389
27	委員	陳良義*	臺中縣政府參議	(04) 2526-3100 轉 2060
28	委員	劉應榮*	臺中市政府工務局副局長	(04) 2224-6047
29	委員	莊政強*	彰化縣政府主任秘書	(04) 722-9137
30	委員	蔡碧雲*	南投縣政府城鄉局局長	(049) 222-2023
31	委員	陳武雄*	雲林縣政府主任秘書	(05) 532-2040
32	委員	林信德*	嘉義縣政府工務局副局長	(05) 362-0123 轉 482
33	委員	陳基本*	嘉義市政府工務局局長	(05) 224-2306

資料來源：行政院九二一震災災後重建推動委員會

製表日期：90年5月1日

*表示職務異動或退休。

附表三 內政部「九二一地震重建區住宅政策與實施方案執行協調專案小組」
之委員名單

編號	小組職稱	姓名	職稱	電話
1	召集人	林中森	內政部常務次長	(02) 2356-5012
2	副召集人	柯鄉黨	內政部營建署署長	(02) 8771-2348
3	副召集人	丁育群	九二一重建會副執行長	(049) 239-4621
4	執行秘書	何德富	內政部營建署國宅組組長	(02) 8771-2355
5	委員	黃文光	九二一重建會社區重建處處長	(049) 239-4668
6	委員	夏正鐘	經建會都市及住宅處處長	(02) 2316-5331
7	委員	吳昆基	主計處中部辦公室副主任	(049) 239-4102
8	委員	周心昌	公共工程委員會技術科長	(02) 2388-4960
9	委員	湯曉虞	農委會水土保持局副局長	(049) 239-4202
10	委員	洪良全	原住民族委員會經濟及公共建設處長	(02) 8789-1800 轉 501
11	委員	林登添	財政部國有財產局副組長	(02) 2773-2877
12	委員	梁郭富珍	財政部金融局科長	(02) 2536-0658
13	委員	鍾武墉	中央銀行業務局一等專員	(02) 2357-1357
14	委員	曾中明	內政部社會司副司長	(02) 2356-5162
15	委員	張元旭	內政部地政司司長	(02) 2356-5227
16	委員	藩惠璋	內政部土地測量局祕書	(04) 2251-0259
17	委員	何明錦	內政部建築研究所副所長	(02) 2736-5313
18	委員	王銘正	內政部營建署都計組組長	(02) 8771-2604
19	委員	李玉生*	內政部營建署建管組組長	(02) 8771-2683
20	委員	何德富	內政部營建署國宅組組長	(02) 8771-2625
21	委員	廖本雄	中小企業信保基金經理	(02) 2321-4261

編號	小組職稱	姓名	職稱	電話
				轉 302
22	委員	鍾智文	銀行公會全聯會秘書	(02) 2392-0269
23	委員	陳煌城	臺北市政府工務局副總工程司	(02) 2725-8352
24	委員	沈陳成	臺北縣政府工務局局长	(02) 2967-2254
25	委員	張慶順	苗栗縣政府建設局副局長	(037) 334-389
26	委員	賴英錫	臺中縣政府建設局局长	(04) 2526-2940
27	委員	黃崇典	臺中市政府工務局副局長	(04) 2228-9111 轉 1802
28	委員	李健鴻	彰化縣政府副縣長	(04) 722-0906
29	委員	許清欽	南投縣政府城鄉局代局長	(049) 222-2023
30	委員	張清良	雲林縣政府副縣長	(05) 532-2040
31	委員	黃春和	嘉義縣政府工務局副局長	(05) 362-0123 轉 482
32	委員	蘇昭茂	嘉義市政府工務局局长	(05) 224-2306

資料來源：行政院九二一震災災後重建推動委員會

製表日期：92年12月31日

*表示職務異動或退休(93.3.1 李玉生更換鄭元良)。

附表四 組合屋興建地點及戶數一覽表

編 號	鄉 (鎮) 市 、 村 (里) 別	組 合 屋 名 稱	座 落 地 點	興 建 單 位	每 間 坪 數	興建總戶數		
						可 安 置 數(間)	含 公 共 設 施(間)	合 計(間)
一、南投縣 (共 81 處)								
南投市：8 處								
1	內興里	大愛一村	內興里光明南路 臨 111-9 號	慈濟功德會	12	161	1	162
2	三興里	大愛二村	三興里文化路 303-3 號	慈濟功德會	12	52	1	53
3	營北里	光榮一村	營北里仁德路 200-89 號	大陸工程公司	12	52	0	52
4	營北里	馨園二村	營北里向上路 36-101 號	公共工程 委員會	8	102	0	102
5	三興里	馨園五村	三興里南崗二路 臨 71-29 號	公共工程 委員會	8	98	4	102
6	新興里	精英一村	新興里自強一路 123-13 號	寶成工業公司	12	31	1	32
7	中興新 村	松園一村	中興新村大會堂	陸軍工兵署 (日本組合屋)	8	32	0	32
8	中興新 村	松園二村	中興新村大會堂	陸軍工兵署 (日本組合屋)	8	19	0	19
小 計						547	7	554
埔里鎮：15 處								
9	大城里	慈濟大愛村	大城里信義路	慈濟功德會	12	309	8	317
10	杷城里	長榮貨櫃屋	杷城里公園路	張榮發慈善基 金會	8	57	1	58
11	清新里	華夏新村	清新里南環路	華夏塑膠公司	12	14	0	14

12	籃城里	馨園六村	籃城里中正路	工兵署	8	98	2	100
13	水頭里	馨園七村	水頭里水頭路	工兵署	8	150	2	152
14	珠格里	馨園八村	珠格里珠生路	工兵署	8	48	0	48
15	蜈蚣里	蜈蚣社區組合屋	蜈蚣里中山路一段	基督教救世軍	12	13	1	14
16	桃米里	九芎林社區組合屋	桃米里桃米巷	基督教救世軍	12	19	1	20
17	桃米里	桃米里社區組合屋	籃城里中正路	基督教救世軍	12	30	2	32
18	北梅里	原住民慈濟大愛二村	北梅里西安路一段	慈濟功德會	12	106	2	108
19	籃城里	籃城社區組合屋	籃城里中正路	基督教救世軍	12	70	2	72
20	籃城里	菩提長青村	籃城里中正路	基督教女青年會	12	76	0	76
21	籃城里	馨園十八村	籃城里中正路	工兵署	12	34	1	35
22	籃城里	馨園十九村	籃城里中正路	工兵署	12	66	1	67
23	籃城里	馨園二十村	籃城里籃城路	工兵署	12	50	1	51
小計						1140	24	1164
草屯鎮：6處								
24	山腳里	永昌組合屋	虎山國小旁 (虎山路)	華夏塑膠公司 草屯鎮公所	8	24	0	24
25	山腳里	永昌(B棟)組合屋	虎山國小旁 (虎山路)	華光功德會		12	0	12
26	山腳里	慈濟村組合屋	太平路與富林路 交叉處	慈濟功德會	12	146	2	148
27	富寮里	富功組合屋	富頂路一段	內政部營建署	12	104	8	112
28	御史里	御史貨櫃屋		草屯鎮公所 (長榮海運捐)	8	19	0	19
29	雙冬里	雙冬里貨櫃屋			4	8	0	8
小計						313	10	323

竹山鎮：3 處								
30	桂林里	高雄友誼村	竹山鎮竹山國小 文四預定地	高雄市政府	12	149	3	152
31	瑞竹里	瑞竹社區 (貨櫃屋)	瑞竹里鯉南路	長榮運輸公司		7*		
32	桂林里	桂民社區 (貨櫃屋)	桂林里集山路	中華基督教衛 理公會救助協 會		38*		
小 計						149	3	152
集集鎮：6 處								
33	集集里	慈濟大愛一 村	環山段 (初中街)	慈濟功德會	12	138	0	138
34	集集里	慈濟大愛二 村	兵整中心內 (非列管)	慈濟功德會	12	100	0	100
35	八張里	耐基一村	八張柴橋頭 (八張街)	寶成工業公司	12	67	6	73
36	八張里 廣明里	耐基六村	柴橋頭 (環山街)	寶成工業公司	12	19	0	19
37	集集里	耐基七村	環山段 (初中街)	寶成工業公司	12	20	0	20
38	田寮里	田寮里貨櫃 屋	兵整中心停車場	長榮公司	9	5	0	5
小 計						349	6	355
鹿谷鄉：8 處								
39	廣興村	廣興村組合 屋	廣興村中寮路	寶成工業公司	12	15	0	15
40	永隆村	永隆村組合 屋	永隆村活動中心 前	寶成工業公司	12	12	0	12
41	內湖村	內湖村組合 屋	內湖村興產路	寶成工業公司	12	8	0	8
42	竹林村	竹林村組合 屋	竹林村光復路	寶成工業公司	12	7	0	7
43	初鄉村	初鄉村組合 屋	初鄉村仁愛路	寶成工業公司	12	8	0	8

		屋						
44	清水村 (一)	清水村(一) 組合屋	清水村仁愛路	內政部營建署	12	10	0	10
45	清水村 (二)	清水村(二) 組合屋	清水村仁愛路	內政部營建署	12	5	0	5
46	秀峰村	秀峰村組合 屋	秀峰村仁愛路	內政部營建署	12	15	0	15
小計						80	0	80
中寮鄉：12處								
47	廣興村	廣興南良村	後寮段 191 號	耐基企業	14	12	0	12
48	八仙村	八仙展望村	八杞仙段 121 號	世界展望會	14	18	0	18
49	和興村	和興香港村	八杞仙段 138 號	世界展望會	14	104	11	115
50	永平村	永平佛光村	鄉親寮段 297 號 等	國際佛光社 現代婦女基金 會	14	98	2	100
51	永平村	永平寶成新 村 (包含耐基 二村、八村 、佛光新村)	鄉親寮段 351-1 號等	耐基企業 62 戶佛光社 30 戶	14	89	3	92
52	中寮村	中寮平林村	中正橋頭	東海大學	14	14	1	15
53	廣福村	廣福展望村	中寮段 83 號等	世界展望會	14	10	0	10
54	福盛村	福盛貨櫃	八杞仙段 50 號	世界展望會	14	21	0	21
		展望一村二 村	八杞仙段 50 號	世界展望會	14	34	0	34
55	龍岩村	龍岩展望村	龍眼村段 202-44 號	世界展望會	14	22	0	22
56	龍安村	龍安展望 (香港)村	龍眼村段 198-1 號	世界展望會	14	47	14	61
57	清水村	清城展望村	先驅段 755、757	世界展望會	14	25	1	26

			號					
58	清水村	清水展望村	先驅段 1072 號	展望會 10 戶 佛光社 16 戶	14	26	0	26
小 計						520	32	552
魚池鄉：7 處								
59	共和村	TVBS 長寮尾 關懷村	共和村	TVBS 關懷 基金會	12	25	0	25
60	中明村	中明組合屋 社區	中明村	世界展望會	12	9	0	9
61	中明村	中明扶輪希 望村	中明村	中區扶輪社	8	25	0	25
62	武登村	武登扶輪希 望村	武登村	中區扶輪社	8	20	0	20
63	頭社村	耐基五村	武登村	耐基企業集團	12	32	0	32
64	魚池村	馨園九村	魚池村	陸軍總司令部	8	25	0	25
65	日月村	馨園十村	日月村	陸軍總司令部	8	24	0	24
小 計						160	0	160
國姓鄉：8 處								
66	石門村	耐基三村	石門村國姓路 231-1 ~ 129 號 (護國宮旁)	寶成工業公司	12	116	0	116
67	石門村	大愛屋	石門村國姓路 226-2 ~ 41 號 (護國宮旁)	慈濟功德會	12	35	1	36
68	長豐村	長豐村大愛 屋	長豐村東三巷 42-1 ~ 45 號	慈濟功德會	12	40	0	40
69	福龜村	福龜村大愛 屋	福龜村長豐巷 61-5 ~ 35 號	慈濟功德會	12	28	0	28
70	乾溝村	乾溝村大愛 屋	乾溝村西東巷 12-1 ~ 18 號天竺 寺前	慈濟功德會	12	16	0	16
71	福龜村	馨園十二村	福龜村長壽巷 61-36 ~ 112 號	陸軍工兵署	12	78	0	78

72	福龜村	馨園十四村	福龜中正路 102-36~92 號	陸軍工兵署	12	52	0	52
73	福龜村	夜市側貨櫃屋			8	18	0	18
小計						383	1	384
水里鄉：1 處								
74	農家村	馨園三村	水里鄉農家村	陸軍工兵署	8	102	0	102
小計						102	0	102
信義鄉：3 處								
75	地利村	地利組合屋	地利村開信巷	世界展望會		42	0	42
76	潭南村	潭南組合屋	潭南村和平巷	世界展望會		30	7	37
77	雙龍村	雙龍組合屋 (非列管)	雙龍村	世界展望會		2	0	2
小計						74	7	81
仁愛鄉：4 處								
78	互助村	中原展望新村	中原段 732 地號	世界展望會	12	18	0	18
79	互助村	馨園十五村	中原段 584 地號	陸軍工兵署 紅十字會	12	24	0	24
80	新生村	馨園十六村	眉原段 1033、 1033-1、1033-2 、3632、364 地 號	陸軍工兵署 紅十字會	12	72	0	72
81	南豐村	馨園十七村	霧社段 538 地號	陸軍工兵署 紅十字會	12	10	0	10
小計						124	0	124
南投縣合計						3941	90	4031
二、臺中市 (共 3 處)								
北屯區：2 處								
82	廍子里	老人醫院	臺中市太原北路 老人醫院院址	紅十字會捐贈 陸軍工兵群 興建	8	70	0	70

83	軍功里	仁愛之家	臺中市軍功路 仁愛之家院址	紅十字會捐贈 陸軍工兵群 興建	8	18	12	30
小計						88	12	100
南區：1處								
84	南區新 榮里	復建新村	臺中市復興路 戰基處舊址	臺中市政府整 地、慈濟功德 會興建	12	115	3	118
小計						115	3	118
臺中市合計						203	15	218
三、雲林縣 (共 1 處)								
85	斗六市	斗六市慈濟 大愛村	斗六市大學路三 段 125 號 (雲林科技大學西 側門旁)	慈濟功德會	12	13	1	14
雲林縣合計						13	1	14
四、臺中縣 (共 23 處)								
豐原市：1處								
86	圳寮里	豐原市大愛 組合屋	豐原市豐洲 103 巷、105 巷 及 107 巷	慈濟功德會	12	51	3	54
小計						51	3	54
太平市：3處								
87	光華里	愛平新村管 理委員會	太平市光華里長 安東路 11 巷臨 55 號	內政部營建署	12	143	4	147
88	光隆里	自強新村管 理委員會	太平市光興路 1463 巷	自建 (非列管)	25	57	0	57
89	建民里	大愛新村 (太平區)	建民里仁化路 819 號	慈濟功德會	12	48	1	49
小計						248	5	253
大里市：3處								

90	健民里	慈濟大愛村 (大里區)	大里市仁化路臨 819 號	慈濟功德會	12 坪	137	2	139
91	大里里	展望一村	大里市勝利二路 臨 11 號	TVBS 關懷臺 灣基金會及大 里市公所	6 坪 10 戶 12 坪 46 戶	56	0	56
92	新里里	爽文一村	大里市永隆路臨 15 號-1	大陸工程公司	10 坪	100	0	100
小 計						293	2	295
石岡鄉：2 處								
93	九房村	遠東新村	石岡鄉九房村明 德路 171 巷 3 弄	遠東集團	12	49	1	50
94	土牛村	大隘土牛莊	石岡鄉土牛村豐 勢路國校巷	大隘文化生 活圈協進社	13	10	1	11
小 計						59	2	61
東勢鎮：5 處								
95	新盛里	高雄友誼村	東勢林管處內	高雄市政府	12	158	1	159
96	新盛里	慈濟大愛村	東勢林管處內	慈濟功德會	12	48	0	48
97	東新里	馨園一村	陸軍八〇六醫院 舊址	陸軍部隊	8	149	0	149
98	東新里	互助展望村	陸軍八〇六醫院 舊址	世界展望會	13	55	0	55
99	上城里	合作展望村	台電鯉魚潭工程 處	世界展望會	13	52	2	54
小 計						462	3	465
新社鄉：2 處								
100	新社村	慈濟大愛村	新社國小內學校 用地	慈濟功德會	12	22	0	22
101	新社村	新社鄉興安 村	新社中學旁學校 用地	營建署	12	94	4	98

小計					116	4	120	
霧峰鄉：5處								
102	吉峰村	吉峰新村	吉峰村	霧峰鄉公所	14	51	5	56
103	吉峰村	霧峰大愛新村	吉峰村大愛路	慈濟功德會	12	29	1	30
104	吉峰村	新希望村	吉峰村錦洲路	馮定國立法委員		50*	4	54
105	吉峰村	花東新村	吉峰村大愛路	原住民自建		46*	0	46
106	吉峰村	大愛新村 (霧峰區)	大里市仁化路	慈濟功德會		83	1	84
小計					163	7	170	
和平鄉：2處								
107	自由村	扶輪社美和伊甸臨時組合屋	自由村東崎路	國際佛光總會 中華民國分會		26	2	28
108	自由村	三叉坑組合屋	自由村佛光巷	扶輪社		32	3	35
小計					58	5	63	
台中縣合計					1450	31	1481	
五、苗栗縣 (共3處)								
卓蘭鎮：2處								
109	上新里	自強新村	上新里	卓蘭鎮公所	8	46	2	48
110	新厝里	希望新村	新厝里	苗栗縣政府	12	32	0	32
小計					78	2	80	
泰安鄉：1處								
111	象鼻村		清安、中興、梅園、象鼻、士林	世界展望會	14	23	0	23
小計					23	0	23	
苗栗縣合計					101	2	103	
六、嘉義縣 (共1處)								
阿里山鄉：1處								

112	阿里山 鄉	中山村六鄰 68 號	台 18 線 73K 處	世界展望會	13	7	0	7
嘉義縣合計						7	7	7
六縣市總計						5,715	139	5,854

*非列冊資料

資料來源：行政院九二一震災災後重建推動委員會

製表日期：91 年 1 月 15 日

雲林縣總計	106	117	0	0	0	0	0	0	106	117	0	0	0	73	84
雲林縣政府	56	66	0	0	0	0	0	0	56	66	0	0	0	51	61
古坑鄉公所	50	51	0	0	0	0	0	0	50	51	0	0	0	22	23
彰化縣總計	76	246	7	7	7	7	7	83	253	0	0	0	73	75	
彰化縣政府	44	128	7	7	7	7	7	51	135	0	0	0	45	45	
員林鎮公所	32	118	0	0	0	0	0	32	118	0	0	0	28	30	
南投縣總計	13339	16056	1593	1598	1216	1306	14555	17362	16	827	11153	13020			
南投縣政府	8441	10862	0	0	0	0	8441	10862	16	827	7026	8742	111/30	資料	
草屯鎮公所	166	166	0	0	0	0	166	166	0	0	166	166			
埔里鎮公所	1245	1383	0	0	0	0	1245	1383	0	0	1245	1383			
國姓鄉公所	229	229	0	0	0	0	229	229	0	0	97	97			
中寮鄉公所	639	639	897	897	500	500	1139	1139	0	0	520	520			
竹山鎮公所	542	542	27	27	0	0	542	542	0	0	451	451			
集集鎮公所	105	106	0	0	0	0	105	106	0	0	93	93			
魚池鄉公所	370	370	0	0	0	0	370	370	0	0	329	329			
水里鄉公所	109	109	0	0	0	0	109	109	0	0	84	84			
名間鄉公所	189	342	0	0	151	241	340	583	0	0	177	185			
鹿谷鄉公所	224	228	0	0	0	0	224	228	0	0	224	228			
信義鄉公所	316	316	0	0	0	0	316	316	0	0	241	242			
仁愛鄉公所	764	764	669	674	565	565	1329	1329	0	0	500	500			
總計	17752	28677	2293	3454	1914	3188	19666	31865	93	4014	14011	20863			

資料來源：行政院九二一震災災後重建推動委員會

附表六 集合住宅以都市更新方式辦理重建之補助及獎勵一覽表

獎勵項目	獎勵方式 (金額)	洽詢單位	備註
補助都市更新規劃設計及作業費	更新事業計畫規劃費： 1. 未達 40 戶：80 萬元。 2. 41-100 戶：90 萬元。 3. 101-200 戶：100 萬元。 4. 201 戶以上：120 萬元。 權利變換、市地重劃計畫規劃費： 1. 未達 40 戶：80 萬元。 2. 41-100 戶：90 萬元。 3. 101-200 戶：100 萬元。 4. 201 戶以上：120 萬元。 都市更新計畫規劃費：(補助地方政府) 最高 120 萬元 甄選投資人招標費：(視實際辦理情況補助) 1. 未達 40 戶：30 萬元。 2. 41-100 戶：40 萬元。 3. 101-200 戶：50 萬元。 4. 201 戶以上：60 萬元。	縣市政府 內政部營建署 (都市計畫組)	同一申請計畫已接受財團法人九二一震災重建基金會、行政院經建會、或相關機關補助有案者，不予重複補助。
補助更新社區公共設施工程設計費用	每處最高補助 200 萬元。	內政部營建署	適用街區型都市更新
補助都市更新地區公共設施興建復舊工程費	都市更新地區之 7 項公共設施工程，每公頃最高補助經費 1500 萬元	內政部營建署 (中區工程處)	街區
補助都市更新地區內土地徵收及地上物拆遷補償工程費	都市更新地區事業計畫擬定、權利變換計畫範圍內 7 項公共設施用地取得之土地徵收及地上物拆遷補償費，以徵收當期公告現值加成計算	內政部營建署 (土地組)	街區
補貼受讓公寓大廈	每戶融資貸款 250 萬元，100	內政部營建	含手續費 1 %

獎勵項目	獎勵方式 (金額)	洽詢單位	備註
區分所有權人產權貸款之利息	萬元部分補貼 6.35 % ， 150 萬元部分補貼 3.35 % 。	署 (國民住宅組)	
稅捐減免	<ol style="list-style-type: none"> 1.更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年 2.權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅 40 % 。 3.不參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅 40 % 。 4.實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。 5.實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。 6.經全體土地及合法建築物所有權人同意，以協議合建方式實施都市更新事業者，準用 2-5 規定，減免土地增值稅及契稅。 	縣市政府	

資料來源：九二一地震住宅重建回顧

附表八 新社區開發訂定執行要點、規定內容明細表

項次	法規名稱	內容	發佈文號
1	「九二一震災重建區新社區開發行政作業規範及流程」	除評估作業流程外，明訂新社區以市地重劃、區段徵收開發作業流程。	(未發佈)
2	「九二一震災地區新社區規劃準則」	明訂新社區規劃原則(區位選擇、土地使用、公共設施、交通系統、防災計畫、土地使用分區管制等)及其他配合事項(開發可行性評估、意願調查)。	(未發佈)
3	「九二一震災重建新社區開發住宅設計準則」	明訂建築設計(建築配置、外部空間、通路、造型、色彩、材料、屋頂、綠建築、無障礙設計、安全管理及防災)、住宅單元設計(自用面積、公設比、單元空間機能、空間淨高度、陽台露台、維生條件)、設備設計準則(給水系統、排水系統、電氣設備、燃氣設備等)規定。	內政部 90.12.6 台九十內營字第 9067531 號函
4	「九二一震災災後重建新社區都市設計原則性規範」	為掌握重建環境品質、都市防災及反應重建區特色，建立當地風格，明訂住宅區都市設計規範、商業區都市設計規範。	(未發佈)
5	「共同管道工程設計規範」	就明挖工法施作之鋼筋混凝土箱涵地下共同管道之調查、規劃、設計訂定規範。	(未發佈)
6	「新社區施工規範」	為確保施工品質就營建署已訂各說明書彙整各項施工說明書，俾利工地管理。	(未發佈)
7	「九二一震災災後重建新社區開發作業程序」	明訂新社區開發程序住宅需求調查、土地勘選評估、計畫核定、基地規劃配置、工程細部設計、住宅預約登記、土地取得作業、工程發包施工、經費補助及撥貸申請、住宅分配管理規定。	內政部 90.11.16 台九十內營字第 9067256 號函

項次	法規名稱	內容	發佈文號
8	「九二一震災重建新社區開發地區勘選作業程序」	明訂新社區區位選擇原則、可行性評估規劃報告內容。	內政部 90.8.3 台九十內營字第 9084760 號 函
9	「以土地重劃區段徵收開發新社區安置九二一震災受災戶土地之處理及配售作業辦法」	明訂以區段徵收、市地重劃、農村社區土地重劃方式辦理新社區開發之土地指配、補償及土地配售規定。	內政部 90.1.19 台九十內營字第 9082231 號 函
10	「災區重建新社區財務計畫規範」	明訂新社區經費來源、開發經費負擔、補助款項、住宅售價訂定及貸款方式等。	內政部 91.1.30 台內營字第 0910081465 號 函
11	「重建新社區開發商業區用地處理規範」	明訂以區段徵收、市地重劃方式開發取得之商業區土地開發及標售規定。	內政部 90.11.23 台九十內營字第 9016725 號 函
12	「重建新社區開發住宅配售及管理維護作業規範」	明訂新社區一般出售住宅之申請條件程序，及剩餘戶分四階段開放受理等規定。	內政部 92.05.14 台內授營管字第 0920006273 號函
13	「九二一震災出租先租後售及救濟性住宅安置受災戶辦法」	明訂政府開發新社區出租及救濟性住宅之受理條件、程序及後續管理維護經費之編列，出租住宅租金依條件及經濟能力以核定租金 3、5、7、9 折方式承租。先租後售承租人已繳租金依年限 3、6、12 年內以已繳租金可全數、五折、二折方式抵充購屋價款。	內政部 92.07.25 台內營字第 0920087545 號 函
14	「重建新社區開發住宅出租及管理維護作業規範」	明訂新社區出租住宅申請條件及程序，並得以先租後售方式辦理。	內政部 90.05.15 台九十內營字第 9085783 號 函 頒-併同「九

項次	法規名稱	內容	發佈文號
			二一震災出租先租後售及救濟性住宅安置受災戶辦法」訂定後廢除
15	「重建新社區開發社會救濟住宅安置及管理維護作業規範」	明訂新社區救濟性住宅申請條件及程序，主要以免費安置弱勢受災戶。	內政部 90.10.15 台九十內營字第 9085783 號函頒-併同「九二一震災出租先租後售及救濟性住宅安置受災戶辦法」訂定後廢除
16	「政府招募民間及慈善團體興建平價住宅作業要點」	明訂民間慈善團體協助政府興建平價住宅之程序及補助規定。	內政部 91.12.9 台內營字第 0910015262 號定後廢除
17	「區段徵收新社區開發安置九二一震災受災戶作業規範」	明訂以區段徵收方式開發新社區程序規定。	內政部 90.12.10 台內中地字第 9018325 號函
18	「農村社區土地重劃新社區開發安置九二一震災受災戶作業規範」	明訂以農村社區土地重劃方式開發新社區程序規定。	內政部 90.12.10 台內中地字第 9018325 號函
19	「市地重劃新社區開發安置九二一震災受災戶作業規範」	明訂以市地重劃方式開發新社區程序規定。	內政部 90.12.10 台內中地字第 9018325 號函

補助及撥貸規定

項次	法規名稱	內容	發佈文號
1	「九二一震災重建新社區開發、都市更新地區內土地徵收及地上物拆遷補償費撥貸	明訂新社區以徵收、區段徵收、有償撥用、價購、租用或設定地上權方式開發之土地撥貸費用及新社區開發公共設施用地徵收及地上物拆遷補償費	內政部 92.6.25 台內營字第 0920087269 函

	、補助作業須知」	、購地款、有償撥用地價款、租金或地上權權利金等補助費之申請、審核、撥款及回收程序。	
2	「九二一震災社區重建更新基金融資新社區開發撥貸作業要點」	明訂新社區開發融資撥貸申請、審核、撥款程序。	內政部 90.12.13 台九十內營字第 9067632 號函修正
3	「九二一地震重建區新社區開發地區及都市更新地區公共設施興建與復舊工程費補助作業要點」	明訂補助新社區開發地區之聯外道路、大型公園、社區活中心、排水幹線、區內道路、排水設施等公共設施興建工程費用。	內政部 90.10.30 台內營字第 9085989 號函
4	「九二一地震重建區都市更新地區及新社區開發地區技術顧問費補助作業要點」	明訂新社區開發工程相關規劃設計及施工管理等之技術顧問費補助申請程序。	內政部 90.10.30 台內營字第 9085989 號函
5	「九二一地震災後重建新社區開發規劃設計費補助作業要點」-	明訂新社區開發可行性評估作業費、整體測量規劃、區段徵收、徵收、市地重劃作業、整地、道路、排水、污水、公園、綠地、共同管道及公共設施管線等公共設施規劃設計費。	內政部 90.11.14 台九十內營字第 9016114 號函
6	「補助九二一震災重建區新社區開發地區共同管道工程經費須知」	明訂新社區共同管道之補助規定及申請程序。	內政部 90.9.14 台內營字第 9085417 號函

資料來源：九二一地震住宅重建回顧

附表九 九二一震災新社區開發預算經費總表

工作項目	承辦單位	88.89 年度預算	90年度 特別預算 (基金)	90年度 第二期 特別預算 (基金)	92年 新增計畫 (基金)	合計	調整後 金額	執行經費
1.辦理撥貸新社區開發徵收土地經費	內政部			550,000		550,000	369,297	123,393
2.辦理撥貸新社區開發	內政部		5,658,000	320,000		5,978,000	2,099,358	1,439,760
3.補助災區新社區開發規劃設計費	內政部	42,000	225,000	58,500		325,500	7,948	4,257
4.補助災區新社區開發地區相關規劃工程設計及施工管理等之技術顧問費用	內政部		28,200	9,900		38,100	5,000	8,061
5.補助災區新社區開發地區共同管線幹管及支管工程費用	營建署		100,000	40,000		140,000	0	0
6.補助新社區開發地區聯外道路、大型公園、社區活動中心、共同管溝排水幹線等公共設施工程費用及都市更新地區公共設施興建與復舊工程費用。	營建署		800,000	52,500		852,500	252,952	192,926
7.補助新社區開發地區聯外道路、大型公園、社區活動中心、共同管溝排水幹線等公共設施及都市更新地區公共設施用地徵收及地上物拆遷費用	營建署		1,000,000			1,000,000	203,601	243,889
8.平價住宅後續經營管理(振興計畫)	營建署				24,000	24,000	0	0
9.補助興建、購置平價住宅安置重建區受災戶相關費用	內政部 營建署				2,145,160	2,145,160	1,114,031	994,630
合計		42,000	7,811,200	1,030,900	2,169,160	11,053,260	4,052,187	3,006,916

統計時間：94.6.30；資料來源：九二一地震住宅重建回顧

附表十 九二一震災農村聚落重建規劃區一覽表

[八十九度一覽表]

縣市別	鄉鎮別	編號	規劃區名稱	規劃面積(公頃)	
苗栗縣	卓蘭鎮	1	上新里食水坑聚落(11 鄰)	40	
		2	內灣里內灣聚落(1、10、15 鄰)	43	
台中縣	東勢鎮	3	中崙里窯坑、中崙地區	50	
		4	中崙里大灣、橫龍	117	
		5	東新里伯公龍地區(8 鄰)	14	
	新社鄉	6	協成村長崎頭(16 鄰)	18	
		7	中正村食水崙坑(8、9、10 鄰)	65	
		8	中和村抽藤坑(6-12 鄰)	63	
	石岡鄉	9	龍興村仙塘坪(2-6 鄰)	50	
		10	土牛村(1、3-5 鄰)	24	
		11	和盛村營林聚落(4-8 鄰)	39	
	豐原市	12	南嵩里坪頂(13、14 鄰)	40	
	潭子鄉	13	新田村刀石坑(1、2 鄰)	137	
	太平市	14	東汴里土地公崙(5、6 鄰)	67	
	霧峰鄉	15	萬豐村、山腳聚落(峰谷、六股村)	34	
		16	桐林村地區	77	
	南投縣	草屯鎮	17	平林里(1、2 鄰)	63
			18	平林里(3-13 鄰)	89
19			雙冬里(10、11、26 鄰)	42	
20			土城里(10 鄰)	42	
國姓鄉		21	大旗村上、下坪(1-3 鄰)	70	
		22	長福村	803	
		23	長流村上店、下店地區(1-4 鄰)	70	

		24	北港村	40
		25	福龜村	232
	魚池鄉	26	共和村(6-8 鄰、12-13 鄰)	78
		27	大雁村(2-3、7-9 鄰)、五城村(4-7 鄰)	104
		28	中明村(1-12 鄰)	120
		29	大林村(5-14 鄰)	93
	30	東光村(1-13 鄰)	85	
南投縣	魚池鄉	31	新城村(1-12 鄰)	156
		32	頭社村(1-13 鄰)	138
		33	武登村(1-12 鄰)	342
	埔里鎮	34	廣成里(1、13、14 鄰)	88
		35	牛眠里(9、10 鄰)	126
		36	桃米里(1 鄰)	42
		37	珠格里(1、2、5-9、11 鄰)	104
		38	福興里(10、11 鄰)	80
	水里鄉	39	新山村(1、6、7 鄰)	60
		40	民和村(1-3 鄰)	107
		41	郡坑村(1-3、5 鄰)	113
	集集鎮	42	隘寮里(4-7 鄰)	40
		43	廣明里(3、6 鄰)	27
		44	林尾里(12-15 鄰)	63
	鹿谷鄉	45	清水村	106
		46	瑞田村	264
	竹山鎮	47	坪頂里(2-10 鄰)、桂林里(12 鄰)	49
		48	瑞竹里	71
	名間鄉	49	仁和村(1-5、8 鄰)	199

		50	萬丹村	113
	南投市	51	千秋里	213
		52	東山里拔子頭	26
		53	軍功里軍功寮(4-6、15 鄰)	92
		54	福興里(9-11 鄰)	75
		55	撻子灣鄉村區暨永康國小聚落(永福村)	119
	中寮鄉	56	風櫃嶺聚落(中寮村)	214
		57	過溪城鄉村區(永平村)	40
		58	崁仔頂聚落(崁頂村)	87
		59	馬鞍崙鄉村區暨台鹿坑聚落(八仙村)	100
		60	甲頭埔鄉村區(義和村)	80
			61	中寮鄉村區(中寮村 1-8 鄰)
南投縣	中寮鄉	62	虎尾寮聚落(永平村 20-21 鄰)	29
		63	東勢閣鄉村區暨外城聚落(廣福村)	59
		64	哮貓暨頂城仔聚落(福盛村)	126
		65	廣興鄉村區(廣興村)	104
		66	頂城鄉村區(廣興村 1-8、13、14 鄰)	188
		67	挑米坑聚落(崁頂村 6-12 鄰)	331
		68	豬肚潭鄉村區暨竹圍仔聚落(永芳村、永和村)	70
		69	眉子陀、大丘園及柴城聚落(永芳村)	110
		70	坑仔內鄉村區暨加走寮聚落(龍岩村)	84
		71	爽文鄉村區暨田寮仔聚落(爽文村、龍岩村)	94
		72	龍眼林鄉村區暨圓仔城聚落(龍安村)	80
		73	內城鄉村區暨清水鄉村區(內城、清水村)	120
		雲林縣	古坑鄉	74

	合計	74 區	7,693
--	----	------	-------

[九十年度一覽表]

鄉鎮別	鄉鎮別	編號	規劃區名稱	規劃面積(公頃)	備註
苗栗縣	卓蘭鎮	1	上新里	700	村里型整體規劃區
		2	內灣里	906	村里型整體規劃區
台中縣	潭子鄉	3	聚興村	468	村里型整體規劃區
	東勢鎮	4	慶福里	1,970	村里型整體規劃區
		5	隆興里	1,557	村里型整體規劃區
		6	東新里	754	村里型整體規劃區
	太平市	7	東汴里	3,920	村里型整體規劃區
南投縣	水里鄉	8	新城村	397	村里型整體規劃區
		9	玉峰村	650	村里型整體規劃區
		10	頂崁村	864	村里型整體規劃區
	魚池鄉	11	五城村	1,837	村里型整體規劃區
	南投市	12	福興里	821	村里型整體規劃區
		13	振興里	368	村里型整體規劃區
雲林鄉	古坑鄉	14	華山村、桂林村	1,478	村里型整體規劃區
嘉義縣	大埔鄉	15	西興村	4,332	村里型整體規劃區
	梅山鄉	17	圳南、圳北村	1,080	村里型整體規劃區
台中縣	石岡鄉	18	食水崙溪地區	460	流域型整體規劃區
	新社鄉				
	東勢鎮	19	沙蓮溪地區	792	流域型整體規劃區
南投縣	中寮鄉	20	樟平溪地區	2,216	流域型整體規劃區
	國姓鄉	21	北港溪地區	6,498	流域型整體規劃區
	魚池鄉	22	木屐蘭溪地區	3,321	流域型整體規劃區
	名間鄉	23	番仔寮溪地區	2,334	流域型整體規劃區
嘉義縣	竹崎鄉	24	牛稠溪地區	1,447	流域型整體規劃區

	梅山鄉	25	三疊溪地區	2,587	流域型整體規劃區
南投縣	草屯鎮	26	中原里	120	南投縣政府社區總體營造示範村規劃區
	埔里鎮	27	桃米里	179	南投縣政府社區總體營造示範村規劃區
	竹山鎮	28	社寮里、中央里、富州里	141	南投縣政府社區總體營造示範村規劃區
	國姓鄉	29	柑林村、乾溝村	260	南投縣政府社區總體營造示範村規劃區
	水里鄉	30	上安村	835	南投縣政府社區總體營造示範村規劃區
	名間鄉	31	新街村	369	南投縣政府社區總體營造示範村規劃區
	鹿谷鄉	32	內湖村、和雅村	336	南投縣政府社區總體營造示範村規劃區
	鹿谷鄉	33	彰雅村	382	南投縣政府社區總體營造示範村規劃區
	鹿谷鄉	34	永隆村	108	南投縣政府社區總體營造示範村規劃區
	中寮鄉	35	和興村	1,673	南投縣政府社區總體營造示範村規劃區
合計	35 區		46,160		

附表十一 九二一震災農村聚落重建住宅輔建一覽表

輔建別			農宅輔建(戶)					
			推動中					
縣市	鄉鎮	年度	聚落名稱/ 設計中	取得建照	建造中	完工	小計	
縣市、鄉鎮、村里地區、規劃年度								
合計			74 區	0	0	1,133	1,133	
苗栗縣	卓蘭鎮	89	上新里食水坑聚落(11 鄰)					
		89	內灣里內灣聚落(1、10、15 鄰)					
		90	上新里			1	1	
		90	內灣里			4	4	
	小計			4 區	0	0	5	5
	台中縣	東勢鎮	89	中料寮坑、中料地區			5	5
			89	中料里大灣、橫龍			10	10
89			東新里伯公龍地區(8 鄰)			7	7	
90			慶福里				0	
90			隆興里				0	
		90	東新里				0	
		90	沙蓮溪地區				0	

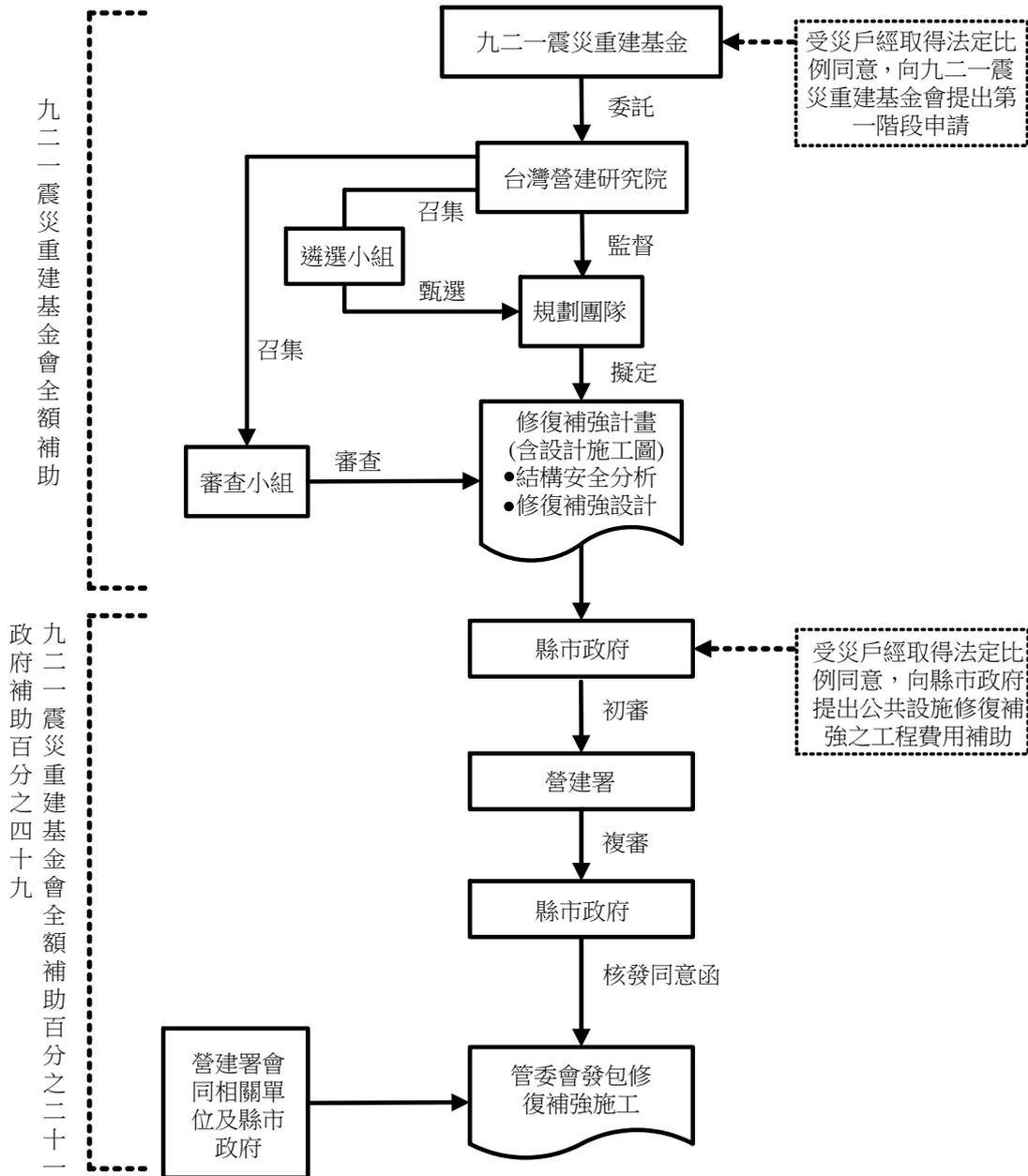
南投縣	新社鄉	89	協成村長崎頭(16鄰)						
		89	中正村食水料坑(8、9、10鄰)					0	
		89	中和村抽藤坑(6~12鄰)					2	2
	石岡鄉	90	食水料溪地區						0
		89	龍興村仙塘坪(2~6鄰)					2	2
		89	土牛村(1、3、4、5鄰)						0
	豐原市	89	和盛村營林寮落(4~8鄰)						0
		89	南崙里坪頂(13、14鄰)					4	4
		89	新田村刀石坑(1-2鄰)					3	3
	潭子鄉	90	聚興村					3	3
		89	東汴里土地公崁(5、6鄰)						0
		90	東汴里					3	3
	霧峰鄉	89	萬豐村、山腳聚落(峰谷、六股村)					1	1
		89	桐林村地區					8	8
		小計	21區	0	0	0	48	48	48
	卓屯鎮	89	平林里(1、2鄰)					3	3
		89	平林里(3~13鄰)					17	17
		89	雙冬里(10、11、26鄰)					9	9
		89	土城里(10鄰)		社區土地重劃				0
		89	大旗村上、下坪(1-3鄰)					25	25
	國姓鄉	89							

南投縣	水里鄉	89	福興里(10-11鄰)				14	14
		89	新山村(1、6、7鄰)				5	5
		89	民和村(1-3鄰)				10	10
	水里鄉	89	郡坑村(1-3、5鄰)				1	1
		90	新城村					0
		90	玉峰村				1	1
		90	頂炭村					0
	集集鎮	89	陰寮里(4-7鄰)				2	2
		89	廣明里(3、6鄰)				5	5
		89	林尾里(12-15鄰)				8	8
	鹿谷鄉	89	清水村				47	47
		89	瑞田村				37	37
	竹山鎮	89	坪頂里(2-10鄰) 桂林里(12鄰)				31	31
		89	瑞竹里				3	3
89		仁和村(1-5、8鄰)				2	2	
名間鄉	89	萬丹村				10	10	
	90	番仔寮溪地區				7	7	
南投市	89	千秋里公埔(2鄰)、烏溜肚(7鄰)				3	3	
	89	東山里拔子頭(9鄰)					0	
	89	軍功里軍功寮(4-6、15鄰)				3	3	

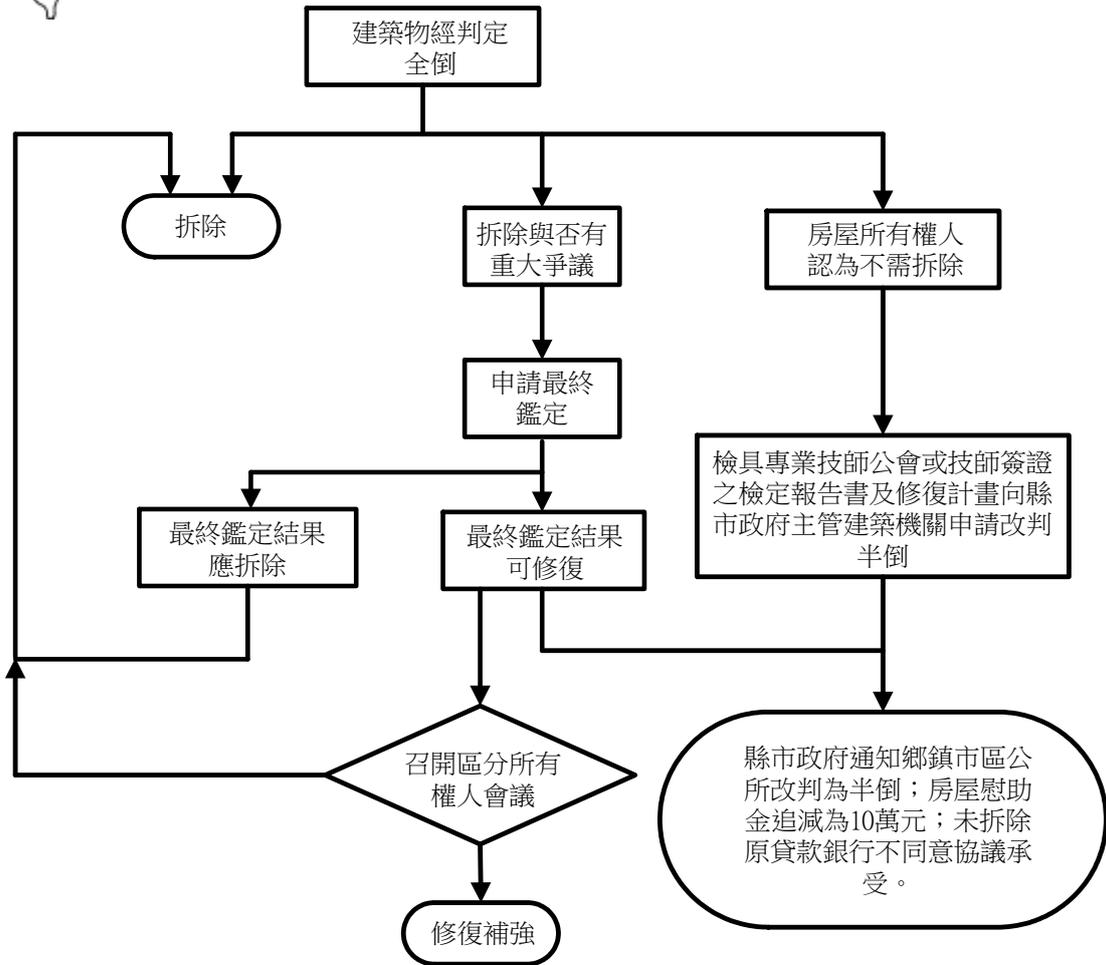
		89	福興里枋埗(9-11鄰)						0
		90	福興里						0
		90	振興里						0
	中寮鄉	89	撻子灣鄉村區暨永康國小聚落(永福村)				18	18	
		89	風櫃嶺聚落(中寮村)				17	17	
		89	過溪城鄉村區(永平村)				7	7	
		89	坎頂聚落(坎頂村)				13	13	
		89	馬鞍窩鄉村區暨台鹿坑聚落(八仙村)				22	22	
		89	甲張埔鄉村區(義和村)				18	18	
		89	中寮鄉村區(中寮村1-8鄰)				17	17	
		89	虎尾寮聚落(永平村20、21鄰)				12	12	
		89	東勢閣鄉村區暨外城聚落(廣福村)				15	15	
		89	哮貓暨頂城仔聚落(福盛村)				5	5	
		89	廣興鄉村區(廣興村)				4	4	
		89	頂城鄉村區(廣興村1-8、13、14鄰)				24	24	
		89	挑米坑聚落(坎頂村6-12鄰)				6	6	
		89	豬肚潭鄉村區暨竹園仔聚落(永芳村、永和村)				2	2	

雲林縣	小計	89	厝子陀、大正園及柴城聚落(永芳村)				6	6	
		89	坑仔內鄉村區暨加走寮聚落(龍岩村)					0	
		89	爽文鄉村區暨田寮仔聚落(爽文村、龍岩村)				9	9	
		89	龍眼林鄉村區暨圓仔城聚落(龍安村)				16	16	
	小計	89	內城鄉村區暨清水鄉村區(內城、清水村)				35	35	
		90	樟平溪地區				5	5	
	嘉義縣	小計	67	華山村大湖底(1、2、13-15鄰)	0	0	0	1068	1068
			90	華山村、桂林村				2	2
		小計	2	西興村	0	0	0	7	7
			90	瑞里、碧湖村				1	1
90			圳南、圳北村					0	
小計		90	三疊溪地區					0	
		90	牛稠溪地區				4	4	
小計		5	5	0	0	0	5	5	

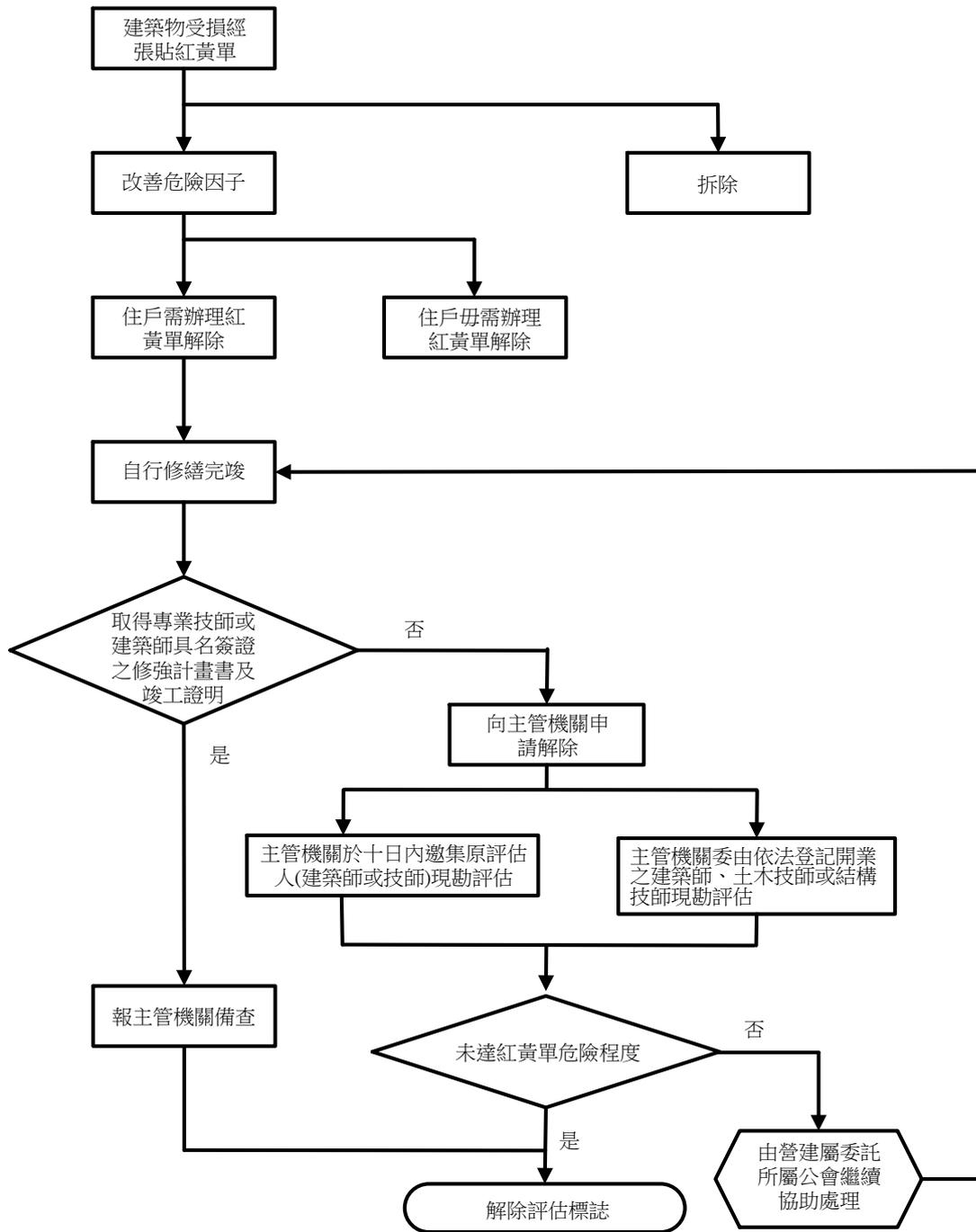
附圖



附圖一 重建區半倒集合住宅修復補強機制



附圖二 全倒改判定半倒及爭議處理



附圖三 解除紅黃單流程

