

「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四次會議議程

2001.05.31

壹、主席致詞

貳、報告事項

案由一、專案小組第三次會議紀錄。(本部營建署國民住宅組)

案由二、各項重建經費執行機關訂定執行計畫辦理情形。(各機關)

案由三、運用現有空餘屋透過協調機制爭取以優惠價格供受災戶選購案辦理情形。(本部營建署國民住宅組)

案由四、有關九二一震災災區農村社區土地重劃相關作業辦理情形。(本部地政司)

案由五、有關九二一震災災區地籍測量相關作業辦理情形。(本部土地測量局)

案由六、有關九二一震災災後重建新社區開發案辦理情形。(本部營建署企劃組)

案由七、推動辦理各處新社區有關各項開發預定進度修訂案。(本部營建署企劃組)

案由八、九十年度政府直接興建國宅南投國宅二期社區及東勢國宅社區，改列新社區開發計畫後，擬具集合式住宅、透天厝之興建型式替代方案及

預估售價案。(本部營建署建築工程組)

案由九、訂定「撥貸、補助九二一震災重建區新社區開發、都市更新地區內土地徵收及地上物拆遷補償作業須知」辦理情形。(本部營建署土地組)

案由十、訂定「九二一震災都市更新地區重建融資撥貸作業要點」及「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」辦理情形。(本部營建署財務組)

、討論事項

案由一、為南投縣埔里北梅(原蜈蚣里土石流遷村)新社區開發主體案，提請 討論。(本部營建署企劃組)

案由二、為本署擔任九二一震災災後重建新社區開發主辦單位適法性疑義案，提請 討論。(本部營建署企劃組)

案由三、為台中縣霧峰鄉新社區可行性評估案，提請 討論。(本部營建署企劃組)

案由四、為擬具「九二一震災重建新社區開發地區勘選程序」案，提請 討論。(本部營建署企劃組)

案由五、為補助災區新社區開發規劃設計費所訂程序及標準案，提請 討論。(本部營建署企劃組)

案由六、為九二一震災災後重建新社區開發住宅面積標準案，提請 討論。(本部營建署企劃組)

肆、臨時提案

伍、散 會

報 告 事 項

案由一：專案小組第三次會議紀錄。(本部營建署國民住宅組)

說 明：專案小組第三次會議紀錄詳如附件一(見第三十五頁)。

決 議：

案由二：各項重建經費執行機關訂定執行計畫辦理情形。
(各機關)

說 明：

一、為與行政院九二一震災災後重建推動委員會(以下簡稱行政院重建委員會)督導、管考之職掌有所區隔，著重本專案小組協調推動及遭遇困難研議解決之功能，對於各項重建經費執行機關如已訂定補助標準、作業要點者，其後續執行情形建議依據「九二一震災災後重建業務控管作業規定」及「九二一震災災後重建計畫管考資訊系統」相關規定管考，不在本專案小組繼續追蹤列管；惟對於重點工作項目各機關仍可提案報告辦理情形。

二、依據第三次會議 主席裁示，爰彙整各項重建經費執行機關尚未完成相關執行要點者之後續辦理情形表詳如附件二(見第四十頁)。

決 議：

案由三：運用現有空餘屋透過協調機制爭取以優惠價格供

受災戶選購案辦理情形。(本部營建署國民住宅組)

說明：

- 一、本署依據行政院重建委員會五月十四日召開「研商如何鼓勵並輔導九二一地震受災民眾購置市場現存餘屋」會議決議及 林次長指示由本署籌組專案小組積極推動各項作業，於五月廿一日邀集建築投資公會及不動產仲介業公會等相關單位，研商籌辦「售屋博覽會」相關事宜，並獲多項結論略以：

本博覽會之籌辦將採由建築投資公會主辦，而政府予以經費補助之方式推動，至於配合端午節節慶舉辦乙節，因考量時程過於緊迫，恐影響其成效，本活動之籌備時程擬以二個月為原則，並儘速於七月底前舉行。

舉辦博覽會之地點初步選定台中市及南投縣（中興新村）等二個地區，台中市部分由台中市建築投資公會主辦，南投縣部分由台灣省建築投資公會協助南投縣建築投資公會辦理。

由於本署目前並無相關之經費得以補助籌辦博覽會，且行政院重建委員會書面意見亦表示無相關項目可資補助，因此該項補助經費之來源，會後另案確認，以利推動本作業機制。

由於受災戶原地重建或新社區開發等皆有不同之優

惠措施，基於公平性原則及提高購屋誘因之考量，對於本博覽會購屋成交之個案，可參照重建相關優惠措施，另案研究提供購屋補助或優惠之可行性。參與本次會議之各單位代表為本博覽會籌備專案小組之成員，另為俾利推動博覽會籌辦事宜，於籌備初期本小組以每週定期召開一次會議為原則。

二、本專案小組於五月三十日召開第一次研商會議，因主辦公會表示，目前所屬會員參展意願不高，且公會並無充足之經費得以支應，會中爰決議請主辦公會調查所屬會員參展意願，並再估算籌辦所需經費，於下一次會議提出說明；另有關籌辦經費補助額度及其來源乙節，將循本部推展社會福利服務補助之規定，由主辦單位擬定企劃案後向本部申請補助，並請行政院重建委員會酌撥經費補助。

決 議：

案由四：有關九二一震災災區農村社區土地重劃相關作業辦理情形。(本部地政司)

說 明：

一、災區重建農村社區土地重劃第一期計畫作業進度：

工 作 項 目	預 定
研訂社區重劃計畫書	八十九年一
災區重建非都市土地變更審議小組審議開發計畫	八十九年一
公告重劃計畫書	九十年一月

工 作 項 目	預 定
現況調查及測量	九十年三月
工程設計	九十年四月
查定重劃前後地價	九十年三月
查估及發放地上物拆遷補償費	九十年四月
工程發包施工	九十年九月
土地分配設計及計算負擔	九十年四月
分配結果公告及異議處理	九十年七月
地籍整理及權利變更登記	九十年十月
交接及清償	九十年十月
總報告	九十一年三

二、災區重建農村社區土地重劃第二期先期規劃作業費補助標準及審核流程：

補助標準：災區農村社區土地重劃第二期先期規劃地區，業經本部核定辦理南投縣集集鎮共和、集集鎮樂園、埔里鎮虎山、草屯鎮三層巷、草屯鎮中原、草屯鎮雙冬、南投市營南及台中縣東勢鎮大茅埔等八區，面積四二·五公頃，每區規劃作業費最高以不超過一一〇萬元估計（含土地模擬分配），委託規劃時將視規劃面積大小及受災地區輕重大小調整之。所需規劃費八八〇萬元，其中台中縣東勢鎮大茅埔一區規劃費一一〇萬元，業經行政院經濟建設委員會中美基金補助在案，其餘七七〇萬元，編列九十年度重建更新基金，預計九十年十二月底前完

成規劃。

審核流程：分三期撥款（參照行政院經建會中美經濟社會發展基金補助第一期先期規劃作業費撥款模式）。

第一期款：先期規劃經費核定後，由縣政府申請核撥總規劃經費百分之三十。

第二期款：先期規劃期中報告提出簡報後，撥付總規劃經費百分之三十。

第三期款：先期規劃期末報告提出簡報後，撥付總規劃經費百分之四十。

決 議：

案由五：有關九二一震災災區地籍測量相關作業辦理情形。（本部土地測量局）

說 明：

一、辦理九二一災區地籍圖重測部分：

九十年下半年九二一震災地區地籍圖工作，業經九十年五月廿四日召開審定會議完竣，預定於六月中旬辦理後續重測區核定事宜。

二、圖解地籍圖數值化部分：

為使災區圖解地籍圖數值化作業順利推動，本局業已完成工作手冊修訂、主管及作業人員訓練，並請執行本項作業之地政事務所先行辦理地籍圖清理謄繪等準備工作，俟經費核撥後即可辦理委外建檔及

設備採購事宜。

三、地籍測量人員及替代役人員訓練部分：

本局「委託辦理招訓地籍測量人員訓練班」第三十一、三十二期，業於九十年五月四日至五月廿五日辦理第一次上網公告招商，預定於五月卅一日辦理公開評選，兩期將可招訓合計八十四名學員，補充本局辦理地籍測量人力。

有關內政部替代役土地測量役，本局正依據內政部編印之「民國九十年役男申請服替代役實施計畫」辦理中，並規劃於九十年六月四日邀集各組、室、隊研商分工及役男分發配置事宜。

決 議：

案由六：有關九二一震災災後重建新社區開發案辦理情形。(本部營建署企劃組)

說 明：

一、行政院重建委員會原選定之五處新社區，其中南投縣竹山鎮玉山新城新社區因有淹水之虞，南投縣政府已另覓竹山柯子坑新社區興建，並已邀相關單位會勘，目前正由縣府進行意願調查及辦理說明會等先期作業中。本署並依竹山鎮公所意見，函請行政院重建委員會就安置對象資格限制速予訂定排富條款以利執行。

二、南投及東勢二處社區業依本專案小組 主席裁示研

擬集合式住宅及透天厝二種型式之方案（詳報告事項案由八）。

三、霧峰新社區案，因經霧峰鄉公所及台中縣政府表示有淹水問題，復經霧峰鄉公所研提規劃可行性報告（詳討論事項案由三）。

四、內轆（原大埤）新社區案將由本署市鄉規劃局進行地形測量作業。

五、太平德隆（原太平市頭汴里）新社區案經台中縣環保局實地測試後函表示無空氣污染及噪音污染之虞，將由本署市鄉規劃局進行地形測量作業。復經台中縣政府表示請本署擔任開發主體（詳附件三辦理情形表）。

六、北梅（原蜈蚣里遷村）新社區目前開發主體業經南投縣政府召開會議決議由縣府主辦（詳討論事項案由一）。

七、南投縣中寮鄉清水村土石流遷村案，縣府已委託進行規劃，如確定採新社區開發，將請其循程序辦理。

八、斗六嘉東新社區將由雲林縣政府依程序辦理。

九、另行政院重建委員會於五月二十二日至二十三日邀集本署及相關縣府勘查水里鄉社子段馨園三村組合屋用地、大里市菸類試驗所及瑞城國小東側、美群路西側等二處土地及東勢鎮下新里，結論如下：

水里鄉社子段部分：

有關本地區地質是否穩固，由本署於一個月內鑽探調查完畢，若因時間急迫，可考量依「政府採購法」採用限制性招標辦理發包。

本基地係經日月潭國家公園風景區管理處將該地段劃入風景區範圍內，並已規劃為該風景區之「車埕重點發展區」，對新社區開發是否衝突，由行政院重建委員會邀集相關單位研商。

為使災民瞭解其可能需負擔支出貸款償還金額，由本署製作不同級距之貸款額度，其每一額度每月所應償還之本息金額表供南投縣政府、水里鄉公所做為災民意願調查參考。

大里市菸類試驗所及瑞城國小東側、美群路西側等二處土地部分：

有關菸類試驗場部分，請台中縣政府辦理下列事項：

依都市計畫聯審會結論，儘速成立拆遷戶意願調查及與協調菸業試驗所進行規劃內容之協調。

基地鄰近乙種工業區及油業專用區部分，是否有造成影響居住安全或污染之虞，請查明。

檢討評估現有排水幹線斷面是否足夠排放新社區開發興建住宅之需。

瑞城國小東側、美群路西側部分，請台中縣政府

辦理下列事項：

查明基地原用途，同時瞭解可能之土壤狀況，並針對所需填土整地工程估算經費。

基地上空高壓電線穿越及鄰近之工業用水泥槽，查明相關讓避建築之規定及是否有礙居住安全。

地上物部分，依其性質研擬處理方式。

完成前述各項評估作業及意願調查後循序報核。

東勢鎮下新里部分：

鄰近沙連溪之整治計畫及洪水位請台中縣政府一併查明，作為評估之依據。

請東勢鎮公所先確定重建區安置需求意願調查，並將資料送台中縣政府評估後依程序報核。

請各單位先行建立主辦窗口，俾供新社區開發各項聯繫之用。

有關東勢國宅改列新社區部分，雖經東勢鎮長於會中表示無興建必要，惟為謹慎起見，仍請台中縣政府儘速評估後以正式函文告知本署憑辦。

十、有關各社區辦理情形詳如附件三（見第四十五頁）。

決 議：

案由七：推動辦理各處新社區有關各項開發預定進度修訂案。（本部營建署企劃組）

說 明：

- 一、本案新社區開發預定進度，業經本署依本專案小組前次會議 主席裁示將進度適當精簡，並根據開發時各類之土地取得方式，訂定不同之開發進度與流程，經五月二十八日本署新社區開發專案小組第三次會議討論詳如附件四（見第四十八頁）。
- 二、本預定進度係以新社區採一般區段徵收方式開發時採計，各新社區將於開發時依據實際情況配合調整。
- 三、本進度係自新社區各項先期作業完成後開始起算，並以工作天採計。

擬 辦：本案預定進度表擬於通過後據以執行並列管。

決 議：

案由八：九十年度政府直接興建國宅南投國宅二期社區及東勢國宅社區，改列新社區開發計畫後，擬具集合式住宅、透天厝之興建型式替代方案及預估售價案。（本部營建署建築工程組）

說 明：

- 一、本案興建型式究採集合式住宅或透天厝，前經提報九十年五月三日本專案小組第二次會議討論，決議：「本案可先預估售價，確認受災戶實際需求，考量兩種興建型式之規格、區位及價格之誘因，與集合式住宅及透天住宅坪數之衡平性，再決定興建型式」。

二、南投國宅二期社區係位於南投市茄冬腳段四六九等六筆地號，土地面積四・〇四〇九公頃，為本署已取得之國宅用地，同基地內一期七層樓國宅一一二戶，已全部配售受災戶完竣。土地使用分區管制為都市計畫住宅區，建蔽率百分之六〇，容積率為一六〇。初步規劃甲、乙、丙、丁四方案，內容概述如下（詳如附件五，見第五十四頁）：

甲案：三樓透天厝住宅，每戶三十四坪計二六九戶，建蔽率百分之三二，容積率百分之七八，平均每戶房地總價約二百六十三萬元。

乙案：四樓二層一戶雙併住宅，每戶自用三十坪型，計三八八戶，建蔽率百分之二八，容積率百分之一一三，平均每戶房地總價約二百二十萬元。

丙案：四樓四併式公寓住宅，每戶自用三十四坪型，計二七四戶，建蔽率百分之二五，容積率百分之一〇〇，平均每戶房地總價約三百零一萬元。

丁案：七樓四併式電梯住宅，每戶自用二十八坪型，計四六〇戶，建蔽率百分之二三，容積率百分之一三九，平均每戶房地總價約三百一十二萬元。

三、東勢國宅社區座落於東勢鎮東勢段東勢小段九一

三、一〇四六、一〇七五等三筆地號，三塊基地土地總面積為一·三九六六公頃，為本署已取得之國宅用地。基地均鄰近東勢鎮中心，臨接三十公尺寬中正路為主要聯外道路，道路對側堤防外為大甲溪及河濱公園，交通便捷，區位條件良好。土地使用分區管制屬都市計畫住宅區，建蔽率為百分之六〇，容積率為百分之二〇〇。

甲案：三樓透天厝住宅，每戶三十四坪計一〇九戶，建蔽率百分之三六，容積率百分之八七，平均每戶房地總價約四百七十五萬元。

乙案：四樓二層一戶雙併住宅，每戶自用三十坪型，計一六八戶，建蔽率百分之三四，容積率百分之一三四，平均每戶房地總價約三百七十八萬元。

丙案：五樓四併公寓住宅，每戶自用二十八坪型，計二六〇戶，建蔽率百分之三九，容積率百分之一九三，平均每戶房地總價約三百八十三萬元。

四、規劃戶數、坪型及總價分析：

三樓透天厝住宅案：透天厝住宅每戶三十四坪，優點為總造價低、工期短且各戶獨立進出及停車，各自容易使用管理維護。缺點則為坪數超越國宅標準，但符合九二一震災新社區住宅設計準則（草

案)，興建戶數少、平均每戶總價高，南投國宅平均每戶為二百六十三萬元，東勢國宅因地價高，分攤土地費用達總價的百分之六〇，平均每戶總價高達四百七十五萬元，不僅土地資源未充分有效利用，配售對象負擔能力亦值得慎重考量。

四樓公寓式集合住宅案：每戶自用三十坪型或三十四坪型，優點為免設地下室及電梯，降低單位造價，興建戶數較透天厝多，每戶分攤土地成本較透天厝為低；二層一戶型並可視需要再切割為每戶十五坪型。缺點則為較無透天厝之獨立性，空地及綠化較不集中。

五樓或七樓公寓式集合住宅案：開挖地下室每戶自用二十八坪型，優點為興建戶數最多，分攤土地部分成本最少，地下室停車、地面空地大。缺點則為開挖地下室、造價高、工期較長，每戶總價仍較四樓為高；無透天厝使用之獨立性，較需共同管理維護。

五、由以上分析得知，甲案興建三樓透天厝住宅案，戶數少土地未能充分利用，於南投國宅二期因地價較低，平均每戶總價可望略低於三百五十萬元；而東勢國宅因地價高，每戶總價可能超越配售對象負擔能力，並不可行。南投丁案、東勢丙案興建地下室七樓、五樓集合住宅，雖安置戶數最多，但分攤開

挖地下室而造價提高，加上爾後管理維護複雜，較不易為配售對象接受。乙案興建四樓二層一戶雙併式集合住宅，為二者之折衷，較有透天厝之獨立性，因未開挖地下室，總價最低廉，且坪型可視需要而調整，惟地面人行、停車動線應特別考量，建議採納做為向配售對象說明之最適方案。

決 議：

案由九：訂定「撥貸、補助九二一震災重建區新社區開發、都市更新地區內土地徵收及地上物拆遷補償作業須知」辦理情形。(本部營建署土地組)

說 明：

一、九二一震災社區重建更新基金之用途包括撥貸辦理災區社區開發、更新地區內土地徵收及地上物拆遷補償，故九十年度預算編列六十九億五千八百萬元作為辦理撥貸新社區開發之用。其中土地取得費用，依行政院重建委員會社區重建更新基金編列說明計算，約十九億元；另編列三十六億元辦理撥貸社區更新重建（未估算土地取得及地上物拆遷補償費）。又為降低新社區之開發成本及加速都市更新地區公共設施用地取得，於九十年度編列十億元，補助辦理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（包

括都市計畫區內斷層帶土地及無法原地重建土地)。

二、爲利前開預算執行，經本署就撥貸、補助之對象、申請、審核及撥款程序、核銷作業、資金回收等研擬「撥貸、補助九二一震災重建區新社區開發、都市更新地區內土地徵收及地上物拆遷補償作業須知」(草案)，並於本(九十)年五月十七日邀集行政院重建委員會、行政院經建會、行政院主計處、本部地政司、本部土地重劃工程局及重建區各縣市政府等相關單位開會研商，獲致決議略以：「依據與會單位代表意見，修正通過」(詳如附件六，見七十五頁)。

擬 辦：本「作業須知」提本專案小組會議報告後，其後續作業係以函請行政院重建委員會核備後據以執行或逕以部函發布並副知行政院重建委員會方式辦理，敬請 裁示。。

決 議：

案由十：訂定「九二一震災都市更新地區重建融資撥貸作業要點」及「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」辦理情形。(本部營建署財務組)

說 明：

一、「九二一震災都市更新地區重建融資撥貸作業要點」及「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」業於五月二十五日邀請各相關單位研商修正通過（詳如附件七，見八十五頁）。

- 二、有關都市更新地區重建融資撥貸部分，參與開會銀行代表主張，更新重建因撥貸對象為都市更新事業實施者，由銀行為直接借貸，將來需再參與更新重建之住戶貸款轉償，非如個別住宅重建部分單純，風險更大，銀行代表仍建請更新重建撥貸部分以委辦性質辦理，減輕風險。
- 三、由於更新重建及新社區開發撥貸案，均有土地改良物及地價款撥貸及補助問題，該部分本署業另訂定「撥貸、補助九二一震災重建區新社區開發、都市更新地區內土地徵收及地上物拆遷補償作業須知」在案，考量該部分撥貸作業較為瑣碎，如逐一條列於更新重建及新社區開發等撥貸作業中，更顯複雜，與本署土地組商討結果，仍維持分別訂定，將來彙納成冊方式辦理。
- 四、前開兩作業要點擬函報行政院重建委員會核備後，據以執行。

決 議：

討 論 事 項

案由一：為南投縣埔里北梅（原蜈蚣里土石流遷村）新社區開發主體案，提請 討論。（本部營建署企劃組）

說 明：

- 一、依據本專案小組第三次會議 主席裁示事項辦理。
- 二、查為辦理蜈蚣里土石流遷村，南投縣政府業已依法辦理公告徵收埔里鎮大肚城段三四地號等九筆台糖公司所有面積約三・四三二三公頃之土地，其間並已多次會同行政院農業委員會水土保持局與遷村戶多次協調及說明。。
- 三、惟行政院重建委員會邀集有關單位將該新社區面積擴及毗鄰其他土地，面積共約十公頃，並請本署擔任開發主體。。
- 四、復查南投縣政府為埔里各行政機關災後重建之需，已將包含前述十公頃在內之共約一百二十餘公頃土地委託東台工程顧問公司完成整體初步規劃，然該規劃案，目前尚有部分民眾持不同意見，並於本（九十）年五月十七日至行政院及監察院陳情。
- 五、茲因本案第一期約三・四三二三公頃之北梅新社區南投縣政府前已有擬持統包方式辦理之議，且經縣府會同行政院農業委員會水土保持局與遷村戶已有多次會議說明，本區所在之一百二十餘公頃，現縣府又已使用經費委外完成初步規劃，且有爭議待

決，若於目前再由本署擔任開發主體，恐有延宕時程之虞。反之，若能由南投縣政府繼續擔任開發主體，如人力不足時，亦可依行政院重建委員會之函示，以委託技術總顧問或統包方式處理，則必可節省諸多時程之浪費，早日完成安置災民之目標，故於五月十六日縣府邀集相關單位協商時決議本社區開發由縣府為主辦單位。

擬 辦：本社區擬由縣府為主辦單位，並依程序辦理後續相關事宜。

決 議：

案由二：為本署擔任九二一新社區開發主辦單位適法性疑義，提請 討論。(本部營建署企劃組)

說 明：

一、行政院重建委員會原選定之五處新社區，其中北梅新社區（原埔里鎮蜈蚣里遷村）、柯子坑新社區（原南投縣竹山鎮玉山新城改址）、台中縣太平市頭汴里新社區等係由縣政府為開發主體；另台中縣霧峰鄉新社區、內轆新社區（原南投市大埤）目前係由本署為開發主體。現台中縣政府復於九十年五月二十四日函請本署擔任太平市頭汴里（德隆里）新社區之開發主體。

二、惟經查「九二一震災重建暫行條例」第三十二條、第三十三條、第三十三條之一及第三十四條之一（詳

附件八，見第九十一頁），各項新社區開發配合措施如都市計畫之擬定或變更、臨時住宅借用公有土地、協議價購與徵收、土地重劃與區段徵收、相關規劃設計等，均明訂由直轄市、縣（市）政府辦理。如依「九二一震災重建暫行條例」第三十三條規定：「直轄市、縣（市）政府為安置受災戶開發新社區，選定公營事業土地時，應先協議價購，協議不成時得實施徵收。」，又依同法第三十二條第三項之規定：「第一項以區段徵收取得之可供建築土地，直轄市、縣（市）政府得以讓售等方式，提供社區重建之實施者或開發機構依法開發利用，或作為安置、配售受災戶使用。」故本署若為九二一新社區開發主體，在法令適用上似有疑義。

擬 辦：建請下列方式擇一辦理：

- 一、建請修改「九二一震災重建暫行條例」，明訂中央（內政部）亦得為開發主體，以資適法。
- 二、依上開暫行條例規定各新社區仍由各縣（市）政府擔任開發主體，但若干業務可委由中央（內政部營建署、地政司）辦理。

決 議：

案由三：為台中縣霧峰鄉新社區可行性評估案，提請 討論。（本部營建署企劃組）

說 明：

一、本案因土地毗鄰乾溪，嗣經函請各相關單位表示意見如下：

台中縣政府九十年五月七日函復（詳附件九，見第九十五頁），略以：案經霧峰鄉公所四月十六日函文表示略以：「經查本鄉新社區預定地臨近本鄉乾溪河堤有淹水之虞，並請於開發新社區時一併辦理乾溪河堤整治，以防淹水，」。行政院重建委員會選定台中縣霧峰鄉新社區，擬列入九十年度優先辦理開發，惟社區之開發在未完成乾溪排水整治工程前，仍有潛在淹水之危險。有關本案整治計畫，依前台灣省水利局八十年七月「乾溪排水檢討規劃」報告，本工程自乾溪橋起至與草湖溪匯流處止約三·五九公里，總工程費用約需二十三億四千六百萬元（含用地費），由於整治費用頗為龐大，請經濟部水利處惠予補助相關經費以利霧峰鄉新社區開發之執行。

經濟部水利處則表示有關乾溪整治及該地區排水均係由縣府主管，該處本年度奉示未編列排水相關年度計畫補助款，故請台中縣政府自籌經費辦理，另表示前開排水規劃報告僅供縣府參考，因距今已十年是否適用，請縣府盱衡現況重行檢討。

惟霧峰鄉公所復於九十年五月十八日函表示略以：「各項條件均可行，可立即規劃開發」，並於檢送之

計畫內說明：「對於豪雨積水問題可就現有堤坊八五〇公尺加固並設河堤通路、疏浚乾溪、基地填高等方式獲得解決，可立即開發新社區；乾溪整治計畫為長期性霧峰全鄉積淹水問題解決方案，建議逐年編列預算施工。」，至需求方面，則依九十年一月資料顯示，願意者五五五戶。

二、為免因乾溪整治問題造成新社區開發進度延宕，本署乃於九十年五月二十四日函請台中縣政府、霧峰鄉公所，另覓其他公有或公營事業機構所有土地，俾能作為替選方案之需。

三、行政院重建委員會依立法院馮委員定國為協助台中縣霧峰鄉約二十餘社區或大廈重建委員會瞭解其辦理進度及該等委員會應配合注意事項案，於本（九十）年五月二十二日召開協商會議，結論有關本署業務如下：

請營建署於會後一個月內就霧峰新社區開發之可行性完成評估工作。

經評估結果如屬可行，請以每戶建坪三十坪、四十五坪、六十坪及七十五坪等四等級規劃設計，並作成本分析，於下次會議（預定於九十年六月二十二日召開）提出報告。

如經評估無法開發，應請詳細說明理由並研擬替代配套措施。

四、本案經本署五月二十八日新社區開發專案小組第三次會議討論，會中霧峰鄉克林頓山莊等五社區重建推動委員會表示：建議針對「開發新社區安置九二一震災受災戶之土地處理及配售作業辦法」第二條所規定之安置對象，以個別戶為處理將其原有土地依照上開作業辦法第三十九條之規定，即「九二一震災重建暫行條例」第三十四條之一第五項規定，將災民原有建築基地依災前正常交易價格徵收，則政府可亦不用開發新社區，而由災民自行解決其重建問題。案經決議由本署會同經濟部水利處及台中縣政府於會後二週內赴現地勘查，如評估開發可行，則由本署擔任開發主體，若不適開發，則由台中縣府依據災民意願研議替代方案辦理。

擬 辦：

- 一、由本署會同經濟部水利處及台中縣政府於會後二週內赴現地勘查，如評估開發可行，則由本署擔任開發主體，若不適開發，則由台中縣府依據災民意願研議替代方案辦理。
- 二、前述規劃面積部分，與行政院重建委員會多次召開會議所訂住宅設計準則上限不符部分，究應如何處理，擬請討論確定，再由台中縣政府、霧峰鄉公所協同確定符合安置資格戶數，並按不同坪型分別統計，併同前項資料送署，以利規劃配置。

三、霧峰鄉是否尚有其他適宜之公有或公營事業機構所有土地適宜新社區開發者，亦請霧峰鄉公所協同台中縣政府儘速查明送署，以利替代方案之選擇。

四、申請安置戶除新社區開發外，其他不同之訴求，亦請台中縣政府協同霧峰鄉公所予以歸納就「九二一震災重建暫行條例」之規定各種方式研擬初步建議，送本署憑辦。

決 議：

案由四：為擬具「九二一震災重建新社區開發地區勘選程序」案，提請 討論。(本部營建署企劃組)

說 明：

一、為使新社區開發地區之勘選作業有所遵循，前經本署擬具「九二一重建新社區開發地區勘選程序」與「審核作業及經費作業流程」，並提本署新社區專案小組第二次會議討論後，並依行政院重建委員會、行政院公共工程委員會及相關單位分別提供之意見修訂。

二、本署嗣依前述相關單位提供之意見，並遵照本專案小組第三次會議 主席對新社區土地選擇之優先順序所作之裁示修訂後，提本署五月二十八日新社區專案小組第三次會議討論，詳如附件十（見第一〇五頁）。

擬 辦：本案修訂內容擬於討論通過後，函行政院重建委

員會核備後據以實施。

決 議：

案由五：爲補助災區新社區開發規劃設計費所訂程序及標準案，提請 討論。(本部營建署企劃組)

說 明：

一、本案前經本組確定九十年度之九二一災區社區重建更新基金其預算所編列之「補助災區新社區開發規劃設計費」申請、核撥程序及標準，並提本署新社區開發專案小組會議討論後，本案所訂申請、核撥程序及標準依新社區個案之情況分別逐項審查核撥補助經費，並依行政院公共工程委員會等單位之意見修訂，惟經會後再洽行政院公共工程委員會表示，本案需符合「政府採購法」相關法令規定。

二、本署復依依各單位提供意見綜合考量彙整修訂「九二一震災社區重建新社區開發、審議及經費撥付作業流程（工程部分）」，另經整合內政部地政司研擬「九二一震災社區重建新社區開發、審議及經費撥付作業流程（以區段徵收方式開發者）」及「九二一震災社區重建新社區開發、審議及經費撥付作業流程（以土地重劃方式辦理者）」，詳如附件十一（見第一〇九頁）。

擬 辦：本案所訂「九二一震災社區重建新社區開發、審議及經費撥付作業流程」擬於討論通過後，函報

行政院重建委員會核備後據以實施。

決 議：

案由六：爲九二一震災災後重建新社區開發住宅面積標準案，提請 討論。(本部營建署企劃組)

說 明：

- 一、遵照本專案小組第二、三次會議 主席之裁示辦理，對安置住宅面積應兼顧整體住宅政策之一貫性、負擔能力及災民意願，並盡地用原則。。
- 二、依行政院重建委員會召開之「研商九二一震災災區重建有關事宜會議」，業經討論訂定住宅設計準則（草案）。依前述準則三、住宅單元設計之規定，各類型住宅應符合下列設計原則：
透天厝：自用面積三〇至四五坪。
公寓式：自用面積二四至二八坪，公設比小於百分之十八。
- 三、另依國民住宅條例第四十三條所訂之「國民住宅社區規劃及住宅設計規則」之規定，府直接興建國宅及獎勵投資興建國宅面積規定如下：自用面積最大九十九平方公尺（約三十坪）；惟報經內政部核准者，則以不超過一一二平方公尺（約三十四坪）爲上限。
- 四、復查依「九二一震災重建暫行條例」第三十四條之一第四項之規定：「受災戶申請配售新社區所得之土

地面積，應依受災戶災前原建築樓地板及土地面積之比例，分等級讓售」，准此因素，重建住宅時應將原有建築按樓地板面積及土地面積列為重要參考，否則勢必因而增加受災戶之負擔。

五、綜合前述各項所述，安置重建戶之一般住宅除型式以災前其原住宅型式、面積及盡量達法定容積率為原則外，自用面積以三十四坪為上限，並需兼顧災民負擔能力。至前述「九二一震災重建暫行條例」第三十四條之一第四項規定，則按個案情形依「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」規定辦理。

擬 辦：本案所擬原則擬於討論通過後，函行政院重建委員會核備，俾憑據以實施。

決 議：

五、決 議：

報告事項

案由一：專案小組第三次會議紀錄。

決議：第三次會議報告事項案由二附表各項重建經費訂定執行計畫後續辦理情形表漏列：捌、其他配合措施之十、辦理示範社區展示模型、透視圖、相關規劃、設計書圖及宣導資料之製作預算一、〇〇〇萬元，決議同意本項經費協調撥由行政院九二一震

災災後重建推動委員會擬舉辦之「九二一重建績效與願景展示會」與「九二一重建博覽會」併案支應，請本部營建署據以辦理後續作業。

討論事項案由一決議 文字修正為：第三點第一項修正融資最高額度不得超過三五〇萬元；第二項明訂銀行代辦手續費為一%及本項融資委託經理銀行部分循「政府採購法」程序委託承辦銀行代辦及決議文字修正為：第十二點中段修正為「如無法提供足額擔保品，得申請中小企業信用保證基金保證。」。

其餘紀錄確定。

案由二：各項重建經費執行機關訂定執行計畫辦理情形。

決議：各項重建經費尚未訂定作業要點及補助標準者後續辦理情形，請依附表（如後附）填列，提下次會議報告。

案由三：運用現有空餘屋透過協調機制爭取以優惠價格供受災戶選購案辦理情形。

決議：有關空餘屋資訊之傳達，可從兩方面進行，除舉辦售屋博覽會外，尚可利用社會資源如崔媽媽服務中心等公益性網站，不限建

築投資公會會員，個人如有房屋要出售、出租，亦可上網登錄，請本部營建署連繫相關公益網站參與本案，並協調於網站上開闢專區提供重建區房屋租售資訊。

至於售屋博覽會之企劃工作仍應繼續進行，本案採政府補助、民間（建築投資公會）主辦方式辦理。本部營建署售屋博覽會專案小組成員應增加行政院九二一震災災後重建推動委員會、行政院經濟建設委員會、中華民國銀行商業同業公會全國聯合會及崔媽媽服務中心等。

案由四：有關九二一震災災區農村社區土地重劃相關作業辦理情形。

決議： 依據全國經濟發展會議決議事項，非都市土地變更審議流程應予簡化，請本部地政司召集縣市政府協商配合審議機制，以建立共識，儘速審議完成。

同意所提農村社區土地重劃第一期計畫作業進度及第二期先期規劃作業費補助標準及審核流程，並請本部地政司注意時效。

案由五：有關九二一震災災區地籍測量相關作業辦理情形。

決議：報告事項洽悉，並請本部土地測量局掌握時

效積極辦理。

案由六：有關九二一震災災後重建新社區開發案辦理情形。

決議：為使新社區區位選擇更多樣性，請本部營建署通函重建區各鄉鎮市公所及地政事務所協助清查所轄都市計畫區內生活機能方便、可供興建住宅之未開發用地，清查結果報縣市政府都市計畫及地政單位過濾後，彙送本部營建署新社區開發專案小組作為評選新社區區位之參考。

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：

- 鄉鎮市核心地區周邊之公有土地

- 鄉鎮市核心地區周邊之公營事業土地

- 鄉鎮市核心地區周邊之私有住宅用地（以能採市地重劃或區段徵收開發取得者為宜）
- 非都市土地現有聚落周邊住宅用地

- 非都市土地現有聚落周邊非住宅用地。

行政院九二一震災災後重建推動委員會初步勘選之既有新社區區位併案納入評選，並應加速辦理評選，如經評選具開發可行性，且已掌握實際需求，則應即積極推動辦理。

政府除提撥一千億元供受災戶購屋、重建及修繕貸款外，並於重建特別預算中編列多項經費辦理社區（聚落）整體重建及個別住宅重建之融資業務，加上推動媒合空餘屋出售、出租等措施，當可有效解決各類受災戶居住問題。

案由七：推動辦理各處新社區有關各項開發預定進度修訂案。

決議：本新社區開發進度與流程請修正調整後據以辦理。

案由八：九十年度政府直接興建國宅南投國宅二期社區及東勢國宅社區，改列新社區開發計畫後，擬具集合式住宅、透天厝之興建型式替代方案及預估售價案。

決議：有關新社區住宅型式及坪數，應在容積做最有效利用之原則下，考量政策一致性，比照國宅自用面積（不包括公用及陽臺面積），以三十四坪為上限。至於住宅應儘量以南北座向配置，住宅單元設計甚至應考慮民俗因素，以符民情。

案由九：訂定「撥貸、補助九二一震災重建區新社區開發、都市更新地區內土地徵收及地上物拆遷補償作業須知」辦理情形。

決議： 本作業須知名稱修正為「九二一震災重建區新社區開發、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」。

第一點依據增列「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」。

本作業須知各條文中有關新社區開發主體原列營建署修正為內政部。

本作業須知各條文中有關都市更新實施者增列內政部。

本作業須知函報行政院九二一震災災後重建推動委員會核定後據以執行。

案由十：訂定「九二一震災都市更新地區重建融資撥貸作業要點」及「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」辦理情形。

決議： 「九二一震災都市更新地區重建融資撥貸作業要點（草案）」部分：

第一點依據增列「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」。

第三點都市更新事業實施者應包括之機關、團體，依據都市更新條例之規定修正。

第四點第二項應增訂無法轉貸中央銀行一千億元重建家園專案貸款之處理方式；第四項財團法人中小企業信用保證基金對保證手續費由重建更新基金全額負擔之意見，俟本作業要點函送行政院九二一震災災後重建推動委員會審查時討論。

第五點貸款對象依重建更新基金預算書之說明修正。

第七點參酌「九二一震災個別住宅重建融資撥貸作業要點（草案）」中由建築經理公司清理處分並推動工程繼續完工之規定，訂定無法完工之處理機制。

本作業須知函報行政院九二一震災災後重建推動委員會核定後據以執行。

「九二一震災社區重建更新金融資新社區開發撥貸作業要點（草案）」部分：

第一點依據增列「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」。

第三點第一款前段文字修正為：開發主體擬定之綜合規劃書及概算，經九二一震災社區重建更新基金管理委員會（以下簡稱基金管委會）審議通過後，

。本作業須知函報行政院九二一震災災後重建推動委員會核定後據以執行。

討論事項

案由一：為南投縣埔里北梅（原蜈蚣里土石流遷村）新社區開發主體案，提請 討論。

決議：本案原則同意由南投縣政府擔任開發主體，惟開發前應先確定安置對象，並應將具體開發計畫函報行政院九二一震災災後重建推動委員會核定後，再依程序辦理後續相關事宜。

案由二：為本署擔任九二一震災災後重建新社區開發主辦單位適法性疑義案，提請 討論。

決議：本案涉及九二一震災重建暫行條例之規定，本部營建署如執行上有疑義，可函請行政院九二一震災災後重建推動委員會釋示。

案由三：為台中縣霧峰鄉新社區可行性評估案，提請 討論。

決議： 擬辦事項一、四由本署會同相關機關赴現地勘查評估開發可行性及申請安置戶除新社區開發外其他不同訴求之處理建議請臺中縣政府協同霧峰鄉公所研擬部分，同意依擬辦意見續辦。

擬辦事項二住宅型式及坪數部分，依據本

次會議報告事項案由八之決議辦理。

擬辦事項二適宜新社區開發公有或公營事業機構所有土地之清查，併本次會議報告事項案由六之決議 辦理。

案由四：為擬具「九二一震災重建新社區開發地區勘選程序」案，提請 討論。

決議：本勘選程序函報行政院九二一震災災後重建推動委員會核定後據以執行。

案由五：為補助災區新社區開發規劃設計費所訂程序及標準案，提請 討論。

決議：本經費撥付作業流程函報行政院九二一震災災後重建推動委員會核定後據以執行。

案由六：為九二一震災災後重建新社區開發住宅面積標準案，提請 討論。

決議：本案依據本次會議報告事項案由八之決議辦理。

六、散 會：十三時五十分。