

「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五十九次會議議程 2002.08.12

會議議程

壹、討論事項

案由一、為「台中市斷層帶附近地區因震災損毀之已建築用地辦理以地易地或以子區段徵收地區標售地易地執行計畫」增辦計畫案，提請討論。（台中市政府）

案由二、請內政部研議出租國宅依弱勢受災經濟能力安置案，提請討論。（行政院九二一震災災後重建推動委員會）

案由三、為九二一震損集合式住宅更新重建建築融資問題與因應對策案，提請討論。（本部營建署都市計畫組）

貳、報告事項

案由一、有關輔導民間自行開發新社區機制案，報請公鑒。（行政院九二一震災災後重建推動委員會）

案由二、本專案小組歷次會議決議（定）事項列管追蹤表案，報請公鑒。（本部營建署國民住宅組）

案由三、本專案小組第五十八次會議紀錄案，報請公鑒。（本部營建署國民住宅組）
、臨時提案

肆、散會

討論事項

案由一：為「台中市斷層帶附近地區因震災損毀之已建築用地辦理以地易地或以子區段徵收地區標售地易地執行計畫」增辦計畫

案，提請 討論。（台中市政府）

說明：為推動本市斷層帶附近地區之重建，本府業已確立本市經補庫以地易地及 子區段徵收標售地易地併行機制之重建方案，爰研訂「台中市斷層帶附近地區因震災損毀之已建築用地辦理以地易地或以 子區段徵收地區標售地易地執行計畫」增辦計畫執行計畫書（如附件一，見第九頁），是否可行，提請 討論。

決議：

案由二：請內政部研議出租國宅依弱勢受災經濟能力安置案，提請 討論。（行政院九二一震災災後重建推動委員會）

說明：

一、依據本會「九二一震災社區重建更新基金管理委員會」第八次會議決議：「國民住宅依『國宅住宅條例』及『國民住宅出售出租及商業服務設施暨其他建築物標售標租辦理』規定可以出租，故提供弱勢受災戶居住之出租性住宅，仍維持原決議，由國宅逕予整批出租縣市政府，不需由社區重建更新基金購買後再出租出售」、「相關出租辦法仍請內政部營建署邀集縣市政府於八月底前研議完成」。

二、本會調查列冊低收入受災戶戶數為五百八十七戶，南投縣五百一十三戶最多，又目前台中市待售國宅有十餘處二、三九〇戶、台中縣有三處九十五戶（均為店鋪住宅），南投縣待售國宅僅一戶，共計二、四八六戶。

三、目前除一些經濟有困難、土地協調有問題外，大部分受災戶都已完成重建或已購屋，尙未完成重建者，經濟能力問題為主要因素，另現住組合屋不符合資格者，大多數為承租戶，數量極多，其居住問題需一併解決。

四、為讓重建區之弱勢族群能有安居之所，並運用社福資源照顧生活、就業，俟其經濟能力穩定，進而購置國宅，宜以「安居」、

「安心」、「安定」三階段機制協助受災戶脫離貧窮，爰建議以現有國宅空餘屋出租，供安置有實際需求之受災戶承租部分，請內政部就下列意見研擬分階段之相關配套措施，提報行政院九二一震災災後重建推動委員會第十八次委員會議報告：

請內政部研議依承租戶經濟能力，訂定國宅租金等級，並研議先租後售作業。

請內政部研議國宅一樓店鋪住宅，供社會福利機構照顧災區弱勢戶，如老人、托兒、就業、醫療服務等。

南投縣等相關縣市無國宅提供出租部分，請內政部研議於未來財團法人九二一震災重建基金會，承受都市更新住宅辦理重建之產權，完成重建後之住宅，由九二一震災社區重建更新基金承購其產權後，提供作為安置有實際需要之受災戶。

擬辦：擬請依會議討論結論辦理。

決議：

案由三：為九二一震損集合式住宅更新重建建築融資問題與因應對策案，提請討論。（本部營建署都市計畫組）

說明：

一、本案前經提報九十一年六月三日本專案小組第四十九次會議報告，獲致決定：請本部營建署就與會單位所提下列問題斟酌分析，研擬具體條文後再議。本署爰於七月十七日召開第二次會議，獲致結論如下：

關於已申請家園重建優惠融資貸款但仍願參與更新重建以協助其他受災戶完成重建之受災戶，列為更新重建建築融資之貸放對象，是否重複優惠乙節：

將已申請家園重建貸款優惠融資貸款但仍願參與更新重建之受災戶，列為更新重建建築融資之貸放對象，係為鼓勵其參與社區更新重建，以協助其他受災戶整合達到「九二一震災重建暫行條例」第十七條規定之更新重建門檻，解決集合式住

宅更新重建所遭遇之最大困難。鑑於九二一震災社區更新重建建築融資之預算編列說明業明示其核貸對象包括受災戶及非受災戶，復鑑於同條例第五十二條之一規定，對於一般投資人受讓震損公寓大廈產權而參與重建亦有利息補貼之規定，且部分之建築融資貸款仍需按固定年利率百分之三計息，並未違悖預算編列目的及上開條例之立法精神，應無重複優惠之虞。更新重建建築融資額度按其實際參與權利變換應繳納之共同負擔或出資金額十成核貸之風險考量乙節：

按「中華民國銀行公會所屬會員銀行辦理中央銀行提撥郵政儲金轉存款新台幣一千億元供地震災民原購屋貸款利息補貼、新購屋、住宅重建及修繕貸款作業要點」第七點規定，重建貸款按金融機構核定所需金額八成核貸，每戶最高貸放金額為三五〇萬元，受災戶如有困難，並得就二成自備款部分向承貸金融機構申請信用保證貸款。復按「中小企業信用保證基金九二一震災災民重建家園貸款信用保證作業要點」第四點規定，保證成數在送保貸款十成範圍內，由金融機構視個案需要，自行決定，故現有機制對更新重建建築融資額度，實際上已與十成貸款無異。又本更新重建建築融資除都市更新會外，並不合土地融資部分，與申購新社區開發之住宅包括土地融資並不相同。政府並可俟重建後由都市更新會處分該等產權歸墊並設定抵押權，當可將風險降至最低。

政府購買都市更新會實施權利變換所取得之建築物或直接投資都市更新事業取得平價住宅，是否造成政府有餘屋過剩乙節：

按九二一震災社區重建更新基金業補助地方政府興建平價住宅經費估列四十七億餘元，建議地方政府在上開額度內，優先考量購買都市更新會實施權利變換所取得之建築物或直接投資都市更新事業取得平價住宅，不但不會增加災區之住宅供給，反可避免因新社區開發造成餘屋過剩。

二、本案九二一震災損集合住宅更新重建建築融資因應對策，係僅就既有之重建機制及政策加以檢討整合，所研擬之大體政策方向，

俟提報本專案小組會議，再加強說明獲致同意後，各主辦機關或單位於研擬相關法令或調整預算時，仍可就其細節再深入檢討研析，並循重建決策程序辦理。

決議：

報告事項

案由一：有關輔導民間自行開發新社區機制案，報請 公鑒。（行政院九二一震災災後重建推動委員會）

說明：

一、依據本專案小組第五十七次會議討論事項決議：「請行政院九二一震災災後重建推動委員會重新檢視於本專案小組第三十九次會議提報之『輔導受災戶自覓非都市土地開發新社區作業』案，邀集相關單位研商後，儘速提報本專案小組會議討論，以建立輔導民間自行開發新社區機制」辦理。

二、目前民間自行開發新社區安置受災戶案有三種參與方式，第一種為開發商開發住宅出售給受災戶，第二種為受災戶集體覓地委託建商造屋遷住，第三種為慈善團體自行取得土地自行興建平價住宅安置弱勢受災戶（雖尚無案例，但曾有慈善團體洽詢可否補助）。查目前進行之案例，均位於非都市土地開發案，本會依據本專案小組第三十九次會議決議略以：「一、政府應在各項申請手續、行政程序予以協助輔導，尤其是土地使用變更審議作業方面。二、安置對象、各項補助及撥貸經費應依現行政府開發新社區之法令規定辦理，以符衡平原則。」及相關陳情意見，再與內政部營建署、地政司及相關銀行、開發商之建築師研討，所獲共識意見並於九十一年七月三十日以重建住字第〇九一〇〇一六六〇八號函請南投縣政府處理（如附件二，見第二十八頁）。復悉財團法人九二一震災重建基金會於三月間已修正「辦理九二一災區三三三融資造屋方案作業要點」，

將融資對象放寬自行覓地辦理遷住計畫之受災戶（需成立重建委員會）可申辦購地、營建週轉金及相關行政費用補助（以融資額度之百分之二點五為上限），也增加經濟弱勢受災戶融資管道（如附件二，見第三十一頁）。

三、因住宅社區開發完成需費時日，期間預購受災戶意願可能變動，致對於開發進度及財務計畫有不良影響，本會綜合前述多次研討之問題與共識部份，認為主要關鍵應在於縣政府行政作業時程應專案縮減，而民間參與新社區興建安置受災戶，亦宜考量增訂獎勵條款，在以「公部門獎助、開發商及建經公司協助、受災戶自助」之機制下，事權由縣政府負責推動、中央配合修法並給予技術支援，期能縮減開發安置時間及降低受災戶購屋成本。爰就目前執行面仍待加強或解決之處彙整作業機制如附件四（見第三十三頁），案並已函請內政部以中央主管機關立場提出具體作業內容提報本專案小組討論。

決定：

案由二：本專案小組歷次會議決議（定）事項列管追蹤表，報請 公鑒。（本部營建署國民住宅組）

說明：本專案小組歷次會議決議（定）事項列管追蹤表如附件五（見第三十七頁）。

決定：

案由三：本專案小組第五十八次會議紀錄，報請 公鑒。（本部營建署國民住宅組）

說明：本專案小組第五十八次會議紀錄如附件六（見第四十五頁）。

五、報告事項：

案由一：有關輔導民間自行開發新社區機制案，報請 公鑒。

決定： 民間自行開發新社區案，如涉及非都市土地使用分區變更及使用地變更編定，宜採單一窗口受理申請案件，並採土地

使用變更、水土保持與環境影響評估等聯席審查方式，以縮短行政作業時程。

依據「九二一震災鄉村區重建及審議作業規範」第十點及第十一點規定，對於開發案件如未於一年六個月內申領建築物之使用執照者，訂有縣（市）政府可廢止原許可及已移轉予縣（市）有或鄉（鎮、市、區）有之公共設施與用地不予發還之罰則，此項規定是否周延妥適？請再審慎檢討須否修正充實。

民間參與新社區開發興建住宅安置受災戶，對於解決受災戶居住問題，早日完成重建有所助益，此類開發案件是否比照政府開發新社區，予以補助規劃設計及公共設施興建等費用，請本部營建署儘速併同九十一年八月九日本部召開「研商南投縣九二一地震住宅及社區遭遇問題與解決對策會議」之決議，邀集相關單位據以研提「九二一震災鄉村區重建及審議作業規範」之具體修正草案提會討論，並請掌握時效。

案由二：本專案小組歷次會議決議（定）事項列管追蹤表案，報請 公鑒。

決定：五〇〇一案有關南投縣草屯鎮新富寮段市地重劃區及集集鎮廣明段（二）市地重劃區既經南投縣政府建請停止辦理；五五〇二案南投縣政府亦已明確表示草屯地區無取得土地開發新社區之需求，本案土地同意不予列管，上開地區日後如需開發新社區，請縣政府自行辦理。

本專案小組歷次會議決議（定）列管追蹤事項執行情形需繼續列管追蹤者（如附件），請各主辦單位填報執行情形，提下次會議報告。

案由三：本專案小組第五十八次會議紀錄案，報請 公鑒。

決定：會議紀錄確定。

六、討論事項：

案由一：為「台中市斷層帶附近地區因震災損毀之已建築用地辦理以地易地或以子區段徵收地區標售地易地執行計畫」增辦計畫案，提請討論。

決議：請台中市政府依據「九二一震災重建暫行條例」第三十六條規定，先行評估本案以市地重劃或區段徵收等方式辦理重建之可行性，如不可行，則同意以市府所管之市有非公用土地（如經補庫及子區段徵收範圍內依土地徵收條例第四十四條經行政院專案核准讓售取得之土地等），準用財政部訂頒之「九二一地震災區國私有土地交換作業辦法」規定，以「以地易地」方式辦理重建。

本案所需作業費用，請台中市政府覈實估列，依相關規定報核。

案由二：請內政部研議出租國宅依弱勢受災戶經濟能力安置案，提請討論。

決議：本部業已研擬「運用國民住宅出租作為平價出租住宅安置九二一震災受災戶作業要點」（草案），並訂於九十一年八月十九日邀集相關單位開會研商，俟獲致共識後，提本專案小組會議討論。

有關運用國宅一樓店舖住宅供社會福利機構租用案，本部業於九十一年三月二十六日以台內社字第〇九一〇〇七〇五二二號函送相關國宅社區資料，請各縣市政府協助所轄社會福利團體租用。

有關由九二一震災社區重建更新基金承購財團法人九二一震災重建基金會承受不願參與重建者之產權，完成重建後之住宅，提供無出租國宅之相關縣市作為安置有實際需要之受災戶乙案，請本部營建署以由九二一震災社區重建更新基金補助縣市政府承購上開住宅之原則，研議配套措施後，提本專案小組會議討論。

案由三：為九二一震損集合式住宅更新重建建築融資問題與因應對策案，提請 討論。

決議：同意所提建議，請本部營建署邀集相關單位研議相關作業要點修正草案後，提本專案小組會議討論。

七、散會。

附件

「九二二地震重建區住宅政策與實施方案」執行協調專案小組歷次會議決議(定)事項列管追蹤表

九十一年八月十九日

次別	案號	決議事項摘要	主辦單位	執行情形	管考建議
〇五〇五〇一	〇六〇四	<p>南投縣埔里鎮蜈蚣里土石流危險區遷村新社區開發主體案：</p> <p>一、本案整體規劃範圍約十公頃，但因採分期開發原則辦理，第一期開發面積三・四公頃，依據行政院重建委員會歷次會議決議原則，新社區開發面積五公頃以下，由縣市政府擔任開發主體；故本案原則同意由南投縣政府擔任開發主體，請南投縣政府確定配售安置對象，並向其說明本社區住宅配置、預估售價及受災戶財務負擔等，以掌握配售對象實際承購意願。</p> <p>二、請南投縣政府儘速研提開發計畫，依據新社區開發審核作業流程報核。</p>	南投縣政府		
一八〇五	〇六	<p>南投縣中寮鄉清水村土石流遷村案雖已進行至地形測量、地質鑽探工程發包階段；惟本專案小組第五次會議既已決議，因新社區開發審核及經費撥付作業流程已於專案小組會議修正通過，目前辦理中之新社區開發案，應研提可行性規劃報告送內政部，故本案仍請南投縣政府依程序補報可行性評估報告。</p>	工程會、營		

依據九二二震災重建暫行條例第十七條之一規定

次別案號	議(定)事項摘要	主辦單位	執行情形	管考建議
三六 三六〇一	<p>因震災受損建築物安全鑑定之申請案，尙未完成最終鑑定者，請權責機關儘速完成確認性之最終鑑定，已完成最終鑑定者，對全倒或半倒之判定請權責單位迅參考最終鑑定結果予以判定結案。</p> <p>原則同意本部營建署所規劃之未來二年內完成震損集合住宅修復補強之工作期程；惟震損集合住宅修復補強工程經費補助係由政府補助百分之四十九，財團法人九二一震災重建基金會補助百分之二十一，社區住戶負擔百分之三十，本案延長受理申請期限部分，請本部營建署與財團法人九二一震災重建基金會協調確定。</p>	營建署(建管組)		
四二 四二〇一	<p>請台中縣政府立即辦理大里菸類試驗所都市計畫樁位測定及地籍分割等事宜，俾利本部營建署進行規劃設計。</p>	台中縣政府		
四二 四二〇二	<p>九二一震災開發新社區撥貸預算，部分調整流用為平價住宅補助費用已納入九二一震災重建暫行條例修正草案並送立法院審議中；惟如於修法完成前，即需動支經費者，擬依據行政院九二一震災後重建推動委員會第十二次委員會議決議事項，提報九二一震災社區重建更新基金管理委員會通過後辦理。</p>	營建署(財務組)		
四五 四五〇二	<p>台中縣太平德隆新社區用地變更審議請縣政府於一個月內完成，基地內文化遺址之挖掘查證處理事宜，亦請縣政府一併儘速處理。</p>	台中縣政府		

次別案	號	議(定)事項摘要	主辦單位	執行情形	管考建議
四八	四八〇三	請本部營建署簽報函請行政院同意將新社區儲備用地屬於公有非公用及公營事業機構所有之土地列管。有關列管土地之取得開發等技術性問題之克服，請本部營建署另案召開會議研商。	營建署(土地組)		
五四	五四〇二	<p>二、已取得土地之南投縣竹山柯子坑新社區及埔里鎮南光段，請儘速申請建築執照。</p> <p>三、目前正辦理土地變更作業之台中縣太平市德隆新社區及石岡鄉新石新社區，請本部營建署市鄉規劃局與台中縣政府保持連繫，儘速完成變更程序。</p> <p>四、尙未規劃設計之台中縣大里菸類試驗所、石岡鄉新石新社區及太平市平欣段，請本部營建署儘速完成規劃設計。</p> <p>五、爲有效掌握新社區開發進度，請本部營建署函各相關縣市政府，請其就目前已進行規劃各新社區之開發必要性，儘速依供需情形評估函復後憑辦；如另有需求而尙未規劃新社區之地區，則請縣(市)政府研擬具體計畫送本部營建署一併列管。</p>	<p>營建署(建築組)</p> <p>台中縣政 府、營建署 (市鄉局)</p> <p>土 營建署(土 地組、建築 組、市鄉 局)</p> <p>營建署(企 劃組)</p>		
五五	五五〇一	<p>請本部地政司函南投縣政府確定是否有位於地質脆弱地區，無法重建需辦理徵收之土地，俟重建區此類需徵收土地清查完竣，統計所需補償價額後，報行政院重建會核處，並請注意掌握清查時</p>	地政司		

次別案	五八
號	五八〇一
決議（定）事項摘要	<p>效。</p> <p>以現有待售國宅作為平價住宅安置弱勢受災戶方式，南投縣部分經縣政府代表表示，考量區位因素並無此需求，台中縣部分則請縣政府再釐清以現有待售國宅作為平價住宅需求戶數，以利本部署辦理後續相關事宜。</p>
主辦單位	台中縣政府
執行情形	
形管考建議	