



重建新社區開發商業區用地處理規範

內政部九十年十一月二十三日台內營字第 9016725 號函

- 一、為利直轄市、縣（市）政府有效處理九二一震災重建新社區開發商業區用地，促進土地利用及商業發展，特訂定本規範。
- 二、本規範所稱新社區開發商業用地，係指以區段徵收或市地重劃方式開發新社區取得之商業區土地。
- 三、新社區開發之商業用地，除依九二一震災重建暫行條例及其授權訂定之辦法辦理外，其餘仍按平均地權條例、土地徵收條例、市地重劃實施辦法等相關法令規定辦理。
- 四、新社區開發之商業用地，其建築設計、使用種類及使用管制，應依據各新社區都市計畫土地使用分區管制要點、都市設計準則及建築管理等規定進行開發。
- 五、依九二一震災重建暫行條例第三十二條第三項規定以區段徵收方式開發新社區取得之商業區用地，得以讓售方式，提供社區重建之實施者或開發機構依法利用開發。
- 六、新社區開發實施者或開發機構申請開發新社區商業區土地時，應附具整體規劃構想之投資計畫，送請開發主管機關評選最佳規劃案。
前項投資計畫應先依土地使用分區管制要點、都市設計準則及商業區服務範圍之需求類別、數量，訂定未來發展之商業區類別項目。
- 七、投資計畫之內容應包括下列事項：
 - （一）投資土地標示、面積。
 - （二）土地使用分區管制。
 - （三）建設內容概要（含商業類別項目）。
 - （四）營運計畫。
 - （五）建設進度。
 - （六）財務計畫（含擬承購土地價格）。
 - （七）其他必要事項。
- 八、以區段徵收方式開發之商業區用地，其讓售地價及標售底價之訂定，以開發總費用（含九二一震災重建暫行條例第三十四條之一規定減配土地致發給差額地價補償金額）為基準，按其土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施及預期發展等條件之優劣估定之。
- 九、以市地重劃方式開發新社區之商業區抵費地以公開標售方式處理，其標售底價不得低於各宗土地之評定重劃後地價。
- 十、新社區開發商業區用地之讓售、標售作業，應依九二一震災重建暫行條例、平均地權條例、土地徵收條例、市地重劃實施辦法等相關規定辦理。
- 十一、各新社區都市計畫土地使用分區管制要點應明訂新社區之商業區實施者或開發機構應自承購之日起一年內興工建築；逾期不建築，亦未報准延期建築者，開發主管機關得照原價收回。
前項延期建築之期限，不得逾六個月。
- 十二、以區段徵收或市地重劃方式開發新社區之商業區用地，自辦理完成之日起其地價稅或田賦減半徵收二年。