

# 臺灣 921 大地震 災後新社區開發政策之回顧

謝志誠

臺灣大學生物產業機電工程學系教授  
財團法人九二一震災重建基金會<sup>1</sup>執行長

921 大地震後，政府針對「安置斷層或其他地質脆弱地區之居民」、「安置公共設施保留地上之受災戶」、「安置災區公共建設拆遷戶」、「其他配合地方政府安置受災戶」等需要，提出開發新社區之構想，並將新社區之土地取得、開發方式與經費籌措等相關規定納入 2000 年 2 月 3 日制定公布之「九二一震災重建暫行條例」中。

2000 年 6 月起，重新掛牌運作之行政院九二一震災災後重建推動委員會，為了使已納入災後社區重建政策之新社區開發得以推動，以因應災民之需求，並切合災區之現況，分別從策略面、法規面與機制面啟動新社區開發政策。包括（1）由內政部營建署組成專案小組研擬「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」，提出新社區開發策略與實施方案；（2）修訂「九二一震災重建暫行條例」，強化新社區開發方式及配套措施與挹注豐沛之財源；（3）成立專案小組協調、聯繫與推動新社區開發之各項工作。

新社區之開發，從區位之選擇、土地之取得、規模之決定、規劃設計及工程發包、進度之控管及品質之督導，以至於後續之銷售分配，皆由政府全盤主導。理應是「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」中干擾最少之實施方案。然因推動過程屢屢出現認知之落差，導致開發時程一再延宕，加上受災戶之需求變化無常，供給與需求無法契合，使得新社區開發成為一項立意頗佳，叫好卻不叫座且吃力不討好之政策。

本報告從新社區開發政策之緣起切入，進而介紹政策之啟動、啟動初期之磨合與整合，再以議題導向介紹相關之「用地清查、評選及確認」、「財務機制之規劃」、「住宅需求調查」、「開發主體之確認」、「開發區位之土地取得」、「住宅單元面積之規範」、「開發進度控管與完工進住協調」、「住宅與土地之租售分配」以至於「後續處理機制之建立」。期能完整回顧新社區開發政策之始末，並藉由政府部門、中央政府與地方政府間之互動，呈現政府部門之間對於新社區開發政策之認知差異，中央政府與地方政府處理公共議題之能力落差。最後，提出大型災難後之另類新社區開發政策建議。

<sup>1</sup> 財團法人九二一震災重建基金會成立於 1999 年 10 月 13 日，已於 2008 年 7 月 1 日起解散。

## 一、新社區開發政策之緣起與啟動

921 大地震後，政府即針對「安置斷層或其他地質脆弱地區之居民」、「安置尚未取得的公共設施保留地上之受災戶」、「安置災區公共建設拆遷戶」、「其他配合地方政府安置受災戶」等需求，於「災後重建計畫工作綱領」之社區重建計畫下提出開發新社區之構想，並訂定「災後社區重建計畫內容及作業規範」作為擬定社區重建計畫之規範。其中，新社區開發區位之選擇、土地之取得與開發之方式為：

1. 洽購都市計畫範圍外或都市計畫範圍內周邊之農地、公有土地、公營事業土地或其他適當之土地：
  - (1) 依都市計畫法定程序，辦理變更、新訂或擴大都市計畫後，依序進行開發建設。
  - (2) 依區域計畫法及非都市土地變更審議規範相關規定程序，辦理非都市土地使用變更編定後，進行開發與建設。
2. 開發既有新市區：
  - (1) 以土地重劃或區段徵收方式開發，讓受災戶以原有土地跨區參加市地重劃或區段徵收，分配新市區土地，並輔導其興建房屋。
  - (2) 以土地重劃或區段徵收方式開發，由政府統籌興建房屋安置受災戶，受災戶原有土地予以徵收補償或以折價方式抵付安置土地及建築費用。

雖然「新社區開發」列為「災後重建計畫工作綱領」整體重建之一種重建類型，然而在 2000 年 2 月 3 日公布施行之「九二一震災重建暫行條例」[災區社區重建（第二章）]專章中，並未比照「都市地區之重建（第二節）」、「鄉村區、農村聚落及原住民聚落之重建（第三節）」納入「新社區開發」相關條文，而僅於「重建用地配合措施（第六節）」第三十三條、第三十二條與「重建經費籌措（第五章）」第七十條提及「新社區開發」之土地取得、開發方式與經費籌措。

在土地取得與開發方式部分，依據「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，協議不成得實施徵收，並於用地取得後，再行辦理都市計畫之擬定或變更，不受土地法第二十五條及都市計畫法第五十二條規定之限制。同條第二項規定，被徵收土地應補償之地價，以徵收當期之公告土地現值為準，必要時，得加成補償之；其加成補償標準，由當地直轄市、縣（市）政府參考一般正常交易價格，提交地價評議委員會評定。至於取得之土地，則依第三十二條第三項規定辦理。從條文規定來看：

1. 開發主體：直轄市、縣（市）政府。
2. 區位選擇：以公營事業土地為主（後期則配合「九二一震災重建暫行條例」之修訂將私有土地納入選項）。

3. 土地取得：以協議價購為原則，實施徵收為例外。
4. 用地變更：先取得新社區開發所需之土地後，再行辦理都市計畫之擬定或變更。
5. 開發方式：直轄市、縣（市）政府得以讓售、委託、合作開發、出租或設定地上權等方式，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。

在經費籌措部分，雖然「九二一震災重建暫行條例」第七十條規定，行政院為配合災區重建，應設置社區重建更新基金，撥貸辦理災區社區開發地區內土地徵收及地上物拆遷補償、撥貸辦理災區社區開發興建、投資社區開發有關重要事業或計畫。然而對於所需經費與社區重建更新基金之設置，則除緊急命令規定之 800 億元及各級政府機關為辦理災後重建計畫，於原列預算範圍內調整支應之經費外，並沒有其他補充財源與明確之社區重建更新基金設置期程約定。

「九二一震災重建暫行條例」公告施行後不久，因中央政權輪替，行政院內閣進入看守狀態，導致新社區開發政策並無實質進度，但透過新社區開發安置受災戶已確定成為災後社區重建政策之一環。

2000 年 5 月 20 日中央政權交接之後，依據「九二一震災重建暫行條例」第五條設置之「行政院九二一震災災後重建推動委員會」（簡稱「九二一重建會」）於 6 月 1 日在南投縣中興新村掛牌運作。重新掛牌之九二一重建會，為了使已納入災後社區重建政策之新社區開發得以推動，以因應災民之重建需求，並切合災區之現況，分別從策略面、法規面與機制面啟動新社區開發政策：

1. 於 2000 年 10 月 6 日及 10 月 13 日召開會議，決議請營建署組成專案小組負責研擬「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」，提出新社區開發策略與實施方案。
2. 修訂「九二一震災重建暫行條例」，提供民間開發興建新社區之管道，強化新社區開發方式及配套措施與挹注豐沛之財源。
3. 成立專案小組協調、聯繫與推動新社區開發之各項工作。

## 1.1 提出新社區開發策略與實施方案

營建署研擬之「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」草案，歷經 26 次會議，始於 2001 年 3 月 2 日函報九二一重建會，經九二一重建會於 3 月 19 日召開會議研商修正定稿，並提報九二一重建會 2001 年 5 月 3 日第七次委員會議核定。

「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」係以「全面解決各類受災戶居住問

題]、「恢復重建區景觀風貌」、「提昇居住環境品質」為總目標，再於總目標下確立「以受災戶需求、解決問題為導向，推動重建工作」、「統合政府及民間資源，加速重建家園」、「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」、「以簡化及獎勵措施，協助及輔導個別住宅重建」、「以政府及專業團體輔導、受災戶參與方式，辦理整體重建」、「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」等六大目標（及十四項標的）、「確實掌握受災戶重建意願，積極完成重建工作」、「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」、「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」、「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共識」、「簡化行政程序，提供獎勵補助，協助個別住宅重建」、「制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」、「修增訂『九二一震災重建暫行條例』及重建相關子法，健全重建法令制度」等七大重建政策、「全面調查受災戶住宅及社區重建需求」、「實施地籍檢測及重測，釐整地籍及土地產權資料」、「恢復重建區都市機能及產業活動」、「寬籌重建經費，提供各類金融補貼措施」、「建立震損集合住宅判定爭議處理及修復補強機制」、「訂定個別住宅重建獎勵措施及標準圖說，簡化請照程序」、「成立輔導組織，提供重建問題諮詢服務」、「以補助獎勵及程序簡化等優惠措施，鼓勵受災戶重建」、「開發新社區安置受災戶」、「選定各類型重建示範社區辦理重建工作展示」等十項重建策略、「都市更新實施方案」、「震損集合住宅修復補強、拆除及重建實施方案」、「個別住宅重建與臨時住宅（鐵皮屋）輔導實施方案」、「農村聚落重建實施方案」、「原住民聚落重建實施方案」、「新社區開發實施方案」、「土石流遷村實施方案」等七項實施方案與配合措施，期能達成住宅及社區重建之任務。

在「開發新社區安置受災戶」部分之策略：

1. 透過受災戶重建意願調查，評估所需開發用地範圍：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，評估所需開發用地範圍。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 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。

6. 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。

在「新社區開發實施方案」部分之具體作法：

1. 訂定新社區開發相關作業規範。
2. 勘選新社區用地、決定需求及新社區規劃。
3. 配合辦理都市計畫變更。
4. 配合辦理非都市土地用地變更編定。
5. 用地取得。
6. 公共設施規劃設計、發包及施工。
7. 用地處理。
8. 住宅規劃、設計、發包及施工。
9. 房地售價計算。
10. 住宅租、售、安置及管理維護。
11. 商業區興建商業服務建築。
12. 公用事業建築興建。

## 1.2 修訂「九二一震災重建暫行條例」

九二一震建會為因應災民之重建需求及切合災區之現況，提出「九二一震災重建暫行條例部分條文修正案（草案）」，由行政院於 2000 年 9 月 10 日函送立法院審議。依據修正案（草案）說明顯示，「九二一震災重建暫行條例」公布施行後，有關災區地籍測量之實施、集合住宅之重建、促進災區失業者之就業措施、安置受災戶用地之取得等等，仍有諸多災民一再反映，希望能更加鬆綁相關法律規定限制，並提出有效解決災區重建工作之具體措施，以應其重建需求。

「九二一震災重建暫行條例部分條文修正案（草案）」經 2000 年 11 月 10 日立法院第四屆第四會期第十三次會議通過後，於 11 月 29 日發布施行。本次修法共計增訂條文十二條（第十七之一、十七之二、二十之一、二十之二、二十一之一、二十九之一、三十二之一、三十三之一、三十四之一、五十之一、五十二之一、七十三之一條）、刪除條文五條（第二十七、三十八至四十一條）、修正條文二十三條（第五、八、十二、十七、十八、第二章第三節節名、二十至二十六、三十二、三十六、三十七、四十七、五十、五十三、六十六、六十九、七十、七十二、七十三條）。其中，與新社區開發政策相關之條文有第二十條、第三十四條之一、第六十九條與第七十條。如表 1-1。

表 1-1 九二一震災重建暫行條例與新社區開發相關條文修訂沿革

2000 年 2 月 3 日	2000 年 11 月 29 日	2003 年 2 月 7 日
<p>第二十條 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。</p> <p>辦理前項重建所需變更之土地，其面積在五公頃以下者，得經變更前、後目的事業主管機關同意，通知非都市土地主管機關逕行辦理土地使用變更，不受區域計畫法有關規定之限制。</p> <p>第一項之重建作業規定，由行政院農業委員會會商內政部及原住民委員會定之。</p>	<p>第二十條 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>同左。</p>
<p>第三十二條 直轄市、縣（市）政府推動災區社區重建，涉及都市計畫之擬定</p>	<p>第三十二條 直轄市、縣（市）政府推動災區社區重建，涉及都市計畫之擬定</p>	

<p>或變更者，得於實施區段徵收後再行配合辦理，不受都市計畫法第五十二條規定之限制。</p> <p>前項區段徵收地區內之公有土地，應先行提供直轄市、縣（市）政府統籌規劃，俟都市計畫程序完成後，辦理撥用手續。</p> <p>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、委託、合作開發、出租或設定地上權等方式，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。</p>	<p>或變更者，得於實施區段徵收後再行配合辦理，不受都市計畫法第五十二條規定之限制。</p> <p>前項區段徵收地區內之公有土地，應先行提供該管區段徵收主管機關統籌規劃，並優先作為道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、體育場所及國民學校等公共設施用地，俟都市計畫程序完成後，無償撥用予直轄市、縣（市）政府使用，不受土地徵收條例第四十三條第一項規定之限制。</p> <p>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、委託、合作開發、出租或設定地上權等方式，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。</p>	
<p>第三十三條 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，協議不成得實施徵收，並於用地取得後，再行辦理都市計畫之擬定或變更，不受土地法第二十五條及都市計畫法第五十二條規定之限制。但公營事業土地為已核定興建或使用中之重要建設工程用地者，</p>	<p>同左。</p>	<p>第三十三條 政府為安置受災戶開發新社區或實施以地易地，選定公營事業土地時，應先協議價購，協議不成得實施徵收，並於用地取得後，再行辦理都市計畫或非都市土地使用區分之擬定或變更，不受土地法第二十五條及都市計畫法第五十二條規定之限制。但公營事業土地為已核定興建或使用中之重</p>

<p>不得協議價購或徵收。 前項被徵收土地應補償之地價，以徵收當期之公告土地現值為準，必要時得加成補償之；其加成補償標準，由當地直轄市、縣（市）政府參考一般正常交易價格，提交地價評議委員會評定。 第一項所取得之土地，依前條第三項規定辦理。</p>		<p>要建設工程用地者，不得協議價購或徵收。 前項被徵收土地應補償之地價，以徵收當期之公告土地現值為準，必要時，得加成補償之；其加成補償標準，由當地直轄市、縣（市）政府參考一般正常交易價格，提交地價評議委員會評定。 公營事業土地以外之私有土地經選定適合辦理安置受災戶開發新社區，且該土地所有權人同意讓售者，得依前項規定之補償標準予以價購，並免徵土地增值稅。 第一項及前項所取得之土地，依第三十二條第三項或第三十六條規定辦理。</p>
	<p>第三十四條之一 為安置受災戶以土地重劃或區段徵收方式開發新社區時，直轄市、縣（市）政府應於計畫區內依實際需要集中劃設安置受災戶所需之土地範圍；其可供建築使用面積以該開發區可建築用地面積之百分之五十為限，不受平均地權條例、土地徵收條例、農村社區土地重劃條例及其相關法規規定，發還原土地所有權人土地面積比例及按原位次、原街廓分配之限制。 依前項規定提供安置受災戶使用之可建築用地，致</p>	<p>第三十四條之一 政府為安置受災戶以土地重劃或區段徵收方式開發新社區時，應於計畫區內依實際需要集中劃設安置受災戶所需之土地範圍；其可供建築使用面積，以該開發區可建築用地面積之百分之五十為限，不受平均地權條例、土地徵收條例、農村社區土地重劃條例及其相關法規規定，發還原土地所有權人土地面積比例及按原位次、原街廓分配之限制。 依前項規定提供安置受災戶使用之可建築用地，致原土地所有權人分配之土</p>



	<p>原土地所有權人分配之土地低於原依平均地權條例、土地徵收條例、農村社區土地重劃條例規定等應配得之土地部分，直轄市、縣（市）政府應依開發後評議地價補償之。</p> <p>區內之公有土地及公營事業機構所有土地，優先指配為安置受災戶所需用地。</p> <p>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。</p> <p>公寓大廈因震災毀損並經拆除者，於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，得以其災前原有整筆建築基地移轉於直轄市、縣（市）政府，以抵充其依前項申請配售土地應繳之金額，其價值以災前正常交易價格及開發後評議地價標準計算之。</p> <p>前五項有關新社區開發面積、安置受災戶土地範圍之劃設、可建築用地之指配、補償、受災戶申請配售土地及以原有建築基地抵充配售土地應繳金額等相關作業之辦法，由內政部定之。</p>	<p>地低於原依平均地權條例、土地徵收條例、農村社區土地重劃條例規定等應配得之土地部分，政府應依開發後評議地價補償之。</p> <p>區內之公有土地及公營事業機構所有土地，優先指配為安置受災戶所需用地。</p> <p>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。</p> <p>公寓大廈因震災毀損並經拆除者，於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，得以其災前原有整筆建築基地移轉於政府，以抵充其依前項申請配售土地應繳之金額，其價值以災前正常交易價格及開發後評議地價標準計算之。</p> <p>前五項有關新社區開發面積、安置受災戶土地範圍之劃設、可建築用地指配、補償、受災戶申請配售土地及以原有建築基地抵充配售土地應繳金額等相關作業之辦法，由內政部定之。</p>
<p>第六十九條 緊急命令規定在新臺幣八百億元限額內發行公債或借款及其支用</p>	<p>第六十九條 緊急命令規定在新臺幣八百億元限額內發行公債或借款及其支用</p>	<p>同左</p>

<p>，得繼續適用至中華民國八十九年十二月三十一日，不受預算法及公共債務法之限制。但仍應補辦手續。</p>	<p>，得繼續適用至中華民國八十九年十二月三十一日，不受預算法及公共債務法之限制。但仍應補辦手續。</p> <p>中華民國九十年度災區復建所需經費新臺幣一千億元，應循特別預算程序辦理，不受預算法及公共債務法之限制。其後不足部分，應循年度預算程序辦理。但重建總經費不得低於新臺幣二千億元。</p>	
<p>第七十條 行政院為配合災區重建，應設置社區重建更新基金，為下列各款之運用：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、補助災區社區開發、更新規劃設計費。</li> <li>二、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。</li> <li>三、撥貸辦理災區社區開發、更新地區開發興建。</li> <li>四、投資社區開發、更新有關重要事業或計畫。</li> <li>五、補助災區個別建築物重建規劃設計費。</li> <li>六、重建推動委員會所需之經費。</li> <li>七、生活重建相關事項。</li> <li>八、文化資產之修復。</li> <li>九、低收入戶創業融資貸款之利息補貼。</li> <li>十、因震災致建築物毀損</li> </ol>	<p>第七十條 行政院為配合災區重建，應設置社區重建更新基金，為下列各款之運用：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、補助災區社區開發、更新規劃設計費。</li> <li>二、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。</li> <li>三、撥貸辦理災區社區開發、更新地區開發興建。</li> <li>四、投資社區開發、更新有關重要事業或計畫。</li> <li>五、補助災區個別建築物重建規劃設計費。</li> <li>六、重建推動委員會所需之經費。</li> <li>七、生活重建相關事項。</li> <li>八、文化資產之修復。</li> <li>九、低收入戶創業融資貸款之利息補貼。</li> <li>十、受讓公寓大廈區分所</li> </ol>	<p>第七十條 行政院為配合災區重建，應設置社區重建更新基金，為下列各款之運用：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、補助災區社區開發、更新規劃設計費。</li> <li>二、撥貸辦理災區社區開發、更新地區內土地取得及地上物拆遷補償，並得補助必要性公共設施之用地取得、地上物拆遷補償及工程經費。</li> <li>三、撥貸辦理災區社區開發、更新地區開發興建。</li> <li>四、投資社區開發、更新有關重要事業或計畫。</li> <li>五、補助災區個別建築物重建規劃設計費。</li> <li>六、撥貸辦理災區個別住宅重建。</li> <li>七、補助政府依第二十三條第六項規定辦理所</li> </ol>

<p>提起民事訴訟之鑑定費用。</p> <p>社區重建更新基金之來源，為國庫撥款、民間捐贈及其他經行政院核定撥入之款項。</p> <p>社區重建更新基金之收支、保管及運用，由行政院定之。</p>	<p>有權人產權貸款之利息補貼。</p> <p>十一、依第五十三條第五項規定辦理之利息補貼。</p> <p>十二、因震災毀損有爭議之建築物，經第十七條之一第二項所為之鑑定，或提起民、刑事訴訟之鑑定費用補助。</p> <p>十三、管理及總務支出。</p> <p>十四、其他有關支出。</p> <p>社區重建更新基金之來源，為中央政府循預算程序之撥入款、民間捐贈收入、融資利息收入、本基金之孳息收入、投資開發更新社區之收益及其他經行政院核定撥入之款項。</p> <p>社區重建更新基金之收支、保管及運用辦法，由行政院定之。</p> <p>社區重建更新基金須在中華民國九十年度中央政府總預算通過後二個月內完成設置。</p>	<p>需之費用。</p> <p>八、重建推動委員會所需之經費。</p> <p>九、生活重建相關事項。</p> <p>十、文化資產之修復。</p> <p>十一、低收入戶創業融資貸款之利息補貼。</p> <p>十二、受讓公寓大廈區分所有權人產權貸款之利息補貼。</p> <p>十三、依第五十三條第五項規定辦理之利息補貼。</p> <p>十四、因震災毀損有爭議之建築物，經第十七條之一第七項所為之鑑定，或提起民、刑事訴訟之鑑定費用補助。</p> <p>十五、管理及總務支出。</p> <p>十六、其他有關支出。</p> <p>社區重建更新基金之來源，為中央政府循預算程序之撥入款、民間捐贈收入、融資利息收入、本基金之孳息收入、投資開發更新社區之收益及其他經行政院核定撥入之款項。</p> <p>社區重建更新基金之收支、保管及運用辦法，由行政院定之。</p> <p>社區重建更新基金須在中華民國九十年度中央政府總預算通過後二個月內完成設置。</p>
---	--	--

### 1.2.1 提供民間開發興建新社區之管道

依據修訂後之「九二一震災重建暫行條例」第二十條及授權訂定之「九二一震災鄉村區重建及審議作業規範」，為解決住宅及社區重建所需土地問題，加速非都市土地之農地變更為住宅社區使用，明定縣（市）政府為非都市土地使用分區及使用地變更受理申請及審議之機關，提供民間利用災區鄉村區開發興建新社區之管道，也針對依區域計畫規定需申請非都市土地使用分區變更及使用地變更，編定面積在 1 公頃以上、5 公頃以下者，簡化及放寬其申請程序與門檻：

1. 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。
2. 申請非都市土地使用分區變更及使用地變更編定之開發案件，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」第十五條之一、「農業發展條例」第十條及「非都市土地使用管制規則」第十二條及第二十五條之限制。
3. 申請人免依「農業發展條例」第十二條規定繳交回饋金及免依「區域計畫法」第十五條之三規定繳交開發影響費。

在加速開發時程之餘，為避免不當炒作與過度開發，「九二一震災鄉村區重建及審議作業規範」也訂有特殊限制之規定：

1. 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。在住宅興建完成取得建築物之使用執照前，不得為土地之移轉，且申請人應配合縣（市）政府辦理已取得建築物之使用執照前不得移轉土地所有權之預告登記。
2. 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，並應於分期分區發展計畫圖中標明做為安置受災戶住宅用地之位置、範圍。

### 1.2.2 強化新社區開發方式與配套措施

在既有以公營事業土地為主、協議價購為原則之新社區區位選擇與土地取得模式外，增訂之第三十四條之一，以強化新社區開發方式及配套措施：

1. 以土地重劃或區段徵收方式開發新社區時，開發主體應於計畫區內依實際需要集中劃設安置受災戶所需之土地範圍，以降低開發成本。
2. 新社區開發計畫區內可供建築使用面積，以該開發區可建築用地面積之百分之五十為限，降低開發密度，創造優質住宅環境品質。
3. 提供可建築用地供安置受災戶市使用，導致原土地所有權人分配之土地低於原



依現行法規規定等應配得之土地時，則由直轄市、縣（市）政府依開發後評議地價補償之，以確保原土地所有權人之權益。

4. 新社區開發計畫區內之公有土地及公營事業機構所有土地，優先指配為安置受災戶所需用地。
5. 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，以降低受災戶之負擔，並提供新社區「僅分配土地，不興建住宅」之開發方式。
6. 公寓大廈因震災毀損並經拆除者，於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，得以其災前原有整筆建築基地移轉於直轄市、縣（市）政府，以抵充其申請配售新社區土地應繳之金額，其震災毀損公寓大廈基地之價值以災前正常交易價格計算，申請配售之新社區土地以開發後評議地價標準計算。

### 1.2.3 挹注豐沛之財源

依據修訂後之「九二一震災重建暫行條例」第六十九、七十條條文規定，2001 年度災區復建所需經費新臺幣 1,000 億元應循特別預算程序辦理，不受「預算法」及「公共債務法」之限制。其後不足部分，應循年度預算程序辦理。但重建總經費不得低於新臺幣 2,000 億元，且社區重建更新基金必須在 2001 年度中央政府總預算通過後二個月內完成設置。

重建經費之最低門檻與社區重建更新基金之限時成立，已為新社區開發挹注豐沛之財源。以 2001 年度為例，預計投入新社區開發之經費達 91 億 1,120 萬元。如表 1-2。

表 1-2 新社區開發實施方案預算（2001 年度）

單位：千元

工 作 項 目	承辦單位	預算
辦理撥貸新社區開發	營建署	5,658,000
補助災區新社區開發規劃設計費	營建署	225,000
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	營建署	28,200
補助災區新社區開發地區共同管道幹管及支管工程費用	營建署	100,000
補助新社區開發地區公共設施興建工程費用	營建署	800,000
補助新社區開發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）	營建署	1,000,000
以新社區開發方式安置土石流遷村戶，辦理融資或投資 12 處土石流危險區居民遷建	營建署	1,300,000

合	計	9,111,200
---	---	-----------

#### 1.4 預定開發規模

依據九二一重建會之規劃，2001~2003 年預計辦理新社區開發興建一般住宅 6,000 戶、平價住宅 2,000 戶、安置土石流遷村戶 1,000 戶，總計 9,000 戶，所需經費 234 億元。其中，預計於 2001 年辦理者，包括一般住宅 2,500 戶、平價住宅 700 戶、安置土石流遷村戶 500 戶，總計 3,700 戶，所需經費 69 億 5,800 萬元。



## 二、磨合與整合

### 2.1 磨合階段

依據「九二一震災重建暫行條例」第五條規定，九二一重建會為行政院為推動災後重建工作所設置之任務編組單位，負責重建事項之協調、審核、決策、推動及監督；又依據「行政院九二一震災災後重建推動委員會暫行組織規程」第二條規定，九二一重建會掌理災後重建工作整體計畫之統籌規劃與審議，各項重建工作之協調、推動、督導及相關機關之協調事宜。

由相關條文來看，九二一重建會確為新社區開發相關事項之整合單位，職掌新社區開發之政策決定、相關實施方案之規劃審核、相關單位之業務分工及執行結果之追蹤考核。至於新社區開發相關計畫之預算編列與實際執行，依據 2000 年 8 月 10 日行政院台（八九）實授一字第 11061 號函之說明，仍應由各機關及地方政府依職權辦理。

然而，從新社區開發政策啟動初期（2000 年 6 月~2001 年 4 月）中央各機關與地方政府之互動來看，相關事項之整合、協調與執行仍處於摸索階段。期間雖已陸續開展新社區開發相關作業規範之訂定、新社區開發區位之勘選與開發主體之協調等，卻也出現營建部門對於九二一重建會所勘選之優先開發新社區區位提出質疑，甚至對於以新社區開發方案解決災民居住問題之政策優先次序表達疑議。

#### 2.1.1 九二一重建會之五個優先辦理新社區開發案遭到質疑

九二一重建會一方面透過「九二一震災災區重建新社區開發有關事宜會議<sup>2</sup>」之召開，研擬新社區開發相關規範，另一方面則投入新社區開發區位之勘選作業，並於 2001 年 2 月 27 日召開「續商有關本年度（九十年度）擬優先辦理之新社區開發事宜」會議，決議將「埔里鎮蜈蚣里遷村暨鄰近地區整體規劃新社區（更名為北梅新社區）」、「南投市大埤新社區（更名為內轆新社區）」、「霧峰鄉新社區」、「竹山鎮玉山新城新社區」與「太平市頭汴里新社區（更名為德隆新社區）」列為 2001 年優先辦理開發之新社區，預計興建戶數為 2,160 戶。其中，「埔里鎮蜈蚣里遷村暨鄰近地區整體規劃新社區（更名為北梅新社區）」、「南投市大埤新社區（更名為內轆新社區）」與「霧峰鄉新社區」等三案由內政部營建署擔任開發主體，「竹山鎮玉山新城新社區」與「太平市頭汴里新社區（更名為德隆新社區）」等二案分別由南投縣政府與臺中縣政府擔任開發主體。該次會議亦決議請內政部營建署、南投縣政府與臺中縣政府依「重建區新社區

<sup>2</sup> 「九二一震災災區重建新社區開發有關事宜會議」自 2000 年 10 月 21 日至 2001 年 6 月 8 日共召開十五次會議。

開發行政作業規範及流程」<sup>3</sup>，於 2001 年底完成工程發包作業、2002 年底完成開發。

2001 年 3 月 19 日，營建署先行就五個新社區開發案辦理現地勘查，再於 2001 年 4 月初，進一步彙整五個擬優先辦理開發之新社區基地位置、範圍及現況、土地權屬、地籍資料、公共設施、敷地計畫、可用地面積、建築物配置、水利相關資料、開發主體及開發方式等資料，並提出評估報告：

1. 竹山鎮玉山新城新社區：地勢低溼，每逢暴雨造成積水，區域排水整治短期內亦難解決，尚不適宜立即作為新社區開發之用。
2. 南投市內轆新社區：
  - (1) 附近公共設施完備，區位尚稱適宜，惟因距已發展區高差約二公尺，需大量填土，經費仍需進一步估算。
  - (2) 南投縣政府表示居民意願為「以地易地」方式為多，且縣政府對於內轆新社區之開發係希望「先辦理區段徵收，以取得土地，日後再視需要處理土地（或是以地易地、或是標售土地、或是有需求時再建屋出售）」，目前縣政府正進行受災戶意願調查，以便釐清開發方式，故本社區開發方式尚待縣府釐清。
3. 埔里鎮北梅新社區：
  - (1) 區位尚稱適宜，惟道路拓寬路段較長，土地取得及地上物補償等所需經費均待進一步估算。
  - (2) 原擬併毗鄰其他土地共 10 公頃一併開發，並指定營建署開發，因南投縣政府仍主張維持 3.43 公頃，且有擔任開發主體之意願，故北梅新社區之開發面積及方式均待確定。
4. 霧峰鄉新社區：地勢較低且鄰近乾溪，除需填土墊高整地外，並需配合整治乾溪後始可建築住宅，尚不適宜作為新社區開發之用。
5. 太平市德隆新社區：
  - (1) 位於已發展地區，公共設施完備，區位良好，惟因毗鄰工業區，是否有嚴重影響住宅生活品質之虞，請臺中縣政府查證。
  - (2) 聯外道路若拓寬，將涉及用地取得及地上物補償等，亦待查證。

2001 年 4 月 16 日首次召開之專案小組會議中，營建署即以臨時提案方式，將「九二一重建會選定之 2001 年度擬優先辦理之五處新社區開發案之可行性評估及政府直接興建國民住宅社區擬列入新社區辦理案」提請專案小組討論，並作成下列決議：

<sup>3</sup> 「重建區新社區開發行政作業規範及流程」由內政部營建署新市鎮建設組負責研擬，交由九二一重建會召開之「研商九二一震災災區重建新社區開發有關事宜」會議討論。「重建區新社區開發行政作業規範及流程」最後分散呈現在新社區開發作業之相關法令，如「九二一震災災後重建新社區開發作業程序」、「九二一震災重建新社區開發地區勘選作業程序」等。



住宅重建應記取日本阪神大地震大量新建住宅造成空屋量增加之經驗，儘量運用現有空餘屋，透過協調機制，爭取其所有權人以特別優惠價格，提供急需房屋之受災戶優先選購，如此既可解決受災戶居住問題，亦可調和重建區之住宅供需；並可考慮先向臨時安置於組合屋社區之住戶宣導推動。如有不足之處，再考量地緣、受災戶生計等問題開發新社區，基於上述考量因素，則每個新社區開發規模不需過大。開發前並應考量受災戶確有需求，始予以推動重建，以免建設完成後，又產生滯銷空屋。以上原則，併請行政院九二一震災災後重建推動委員會供作評估選定優先辦理新社區開發案之參考。

雖然專案小組會議之決議未直接質疑五處新社區開發案之可行性，但稍早之現勘與評估報告，已經指出五處新社區開發案之可能問題。經後續之再評估與多次討論後，最後按原址辦理開發者僅有埔里鎮北梅新社區與太平市德隆新社區。如表 2-1。

表 2-1 2001 年度優先辦理之五處新社區開發案後續演變

新 社 區 名 稱	後 續 演 變
竹山鎮玉山新城新社區	原勘選基地有淹水之虞，經南投縣政府重新勘選區位至竹山鎮下坑段柯子坑小段台糖公司所有之鄉村區乙種建築用地，面積約 1.6 公頃，開發為柯子坑新社區。
霧峰鄉新社區	<ol style="list-style-type: none"> <li>2001 年 5 月 2 日九二一重建會召開「九二一重建新社區開發相關事宜第十三次會議」，決議請經濟部水資源局查明施作堤防及應配合填土所需經費。</li> <li>2001 年 5 月 3 日專案小組第二次會議：新社區開發應考量生活便利性，在需求面，宜確定有需求才開發，可考量採預約購買方式辦理，並研究對爽約者取銷優惠貸款權利之可行性，以掌握實際需求。在供給面，對投入成本過高者（如填土經費高達四億元之個案），應審慎評估其開發之可行性；至於開發區位之選擇，應以現有都市計畫區或非都市土地內立即可供住宅使用之用地且毗鄰人口聚居及生活機能方便地區為宜。</li> <li>2001 年 5 月 31 日專案小組第四次會議：請營建署會同經濟部水利處及臺中縣政府於會後二週內赴現地勘查，如評估開發可行，則由營建署擔任開發主體，若不適開發，則由臺中縣府依據災民意願研議替代方案辦理。另申請安置戶除新社區開發外，其他不同之訴求，亦請臺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」規定之各種方式研擬初步建議，送營建署憑辦。</li> <li>2001 年 6 月 1 日臺中縣政府表示，新社區開發並非重建唯一方式，為使重建戶能儘速解決居所問題，請臺中縣九二一重建推動委員會秘書處研提其他替選方案，以解決原地無法重建者或不適</li> </ol>

	<p>宜原地重建者之問題。</p> <p>5. 2001 年 6 月 12 日營建署邀集九二一重建會、經濟部水利處、臺中縣政府、霧峰鄉公所及該署各單位召開「臺中縣霧峰新社區是否有淹水之虞及水利整治等事宜」會議，並於霧峰新社區進行現場會勘，因有關乾溪整治之權責係屬臺中縣政府，故決議請臺中縣政府就乾溪各頻率（年）洪峰流量研擬乾溪整治之方案，並推估經費，於十日內送營建署。</p> <p>6. 2001 年 7 月 12 日專案小組第七次會議：霧峰鄉新社區與其他地方建議之新社區開發案併入適宜新社區開發土地清查評估作業通案評比，擬辦理事項中有關乾溪整治評估部分可繼續辦理，其結果可作為評比之參考。</p> <p>7. 2001 年 8 月 21 日專案小組第十二次會議：霧峰鄉新社區考量安全因素，有關乾溪整治部分按擬辦意見辦理；至於是否開發為新社區，應一併列入評比後決定。</p> <p>8. 2001 年 11 月 14 日專案小組第二十一次會議：霧峰鄉新社區基地係屬非都市土地之特定農業區農牧用地，需配合乾溪整治辦理開發，且依據國立中興大學土木工程學系「九二一大地震霧峰地區土壤液化潛能評估」研究報告（行政院國家科學委員會委託，2000 年 6 月 30 日出版），霧峰鄉新社區基地係位於顯性液化地區，地質條件實屬不佳。因霧峰鄉可立即建築使用之土地較為缺乏，霧峰鄉新社區開發案土地評比暫列為霧峰鄉非都市土地第二順位。</p> <p>9. 2001 年 11 月 19 日專案小組第二十二次會議：有關乾溪整治計畫攸關民眾生命財產安全，不論本地區是否開發新社區，應按既定整治計畫進行。霧峰鄉新社區開發案土地評比暫列為霧峰鄉非都市土地第二順位，是否開發新社區，請台中縣政府邀集相關單位開會研擬具體意見後再議。</p> <p>10. 2002 年 2 月 18 日起因霧峰鄉新社區案已經臺中縣政府決定不開發，故解除列管。</p>
埔里鎮北梅新社區	原整體規劃範圍約 10 公頃，採分期開發原則辦理，第一期開發面積 3.4 公頃，由南投縣政府擔任開發主體。
南投市內轆新社區	列入新社區開發土地評比，惟最終評估結果顯示：（1）南投市內轆（原大埤）新社區需辦理都市計畫變更後再行辦理區段徵收，費時較久；（2）依照「九二一集集大地震南投市液化初步報告」顯示，土地部分位於液化區內。
太平市德隆新社區	列入新社區開發土地評比。

## 2.1.2 專案小組之替代方案曲高和寡

專案小組除在第一次會議提醒，住宅重建應記取日本阪神大地震大量新建住宅造成空屋量增加之經驗，建議儘量運用現有空餘屋，透過協調機制，爭取其所有權人以特別優惠價格，提供急需房屋之受災戶優先選購外，並進一步在 2001 年 5 月 3 日召開之第二次會議，討論「九二一震災重建開發新社區案件申請、審議程序及經費申請撥付等事宜案」時決議：

有關協助受災戶解決居住問題之作法，第一優先應整合中部重建區空餘屋資訊及受災戶需求，可嘗試以集體議價方式壓低售價，協助受災戶購置住宅；其次為考量地緣、區位需求，於現有都市計畫範圍內可發展用地興建住宅；如上開作法尚無法解決受災戶居住問題，最後再依據實際需求，開發非都市土地興建住宅。

顯然，專案小組認為新社區開發政策之優先次序，應在媒合市場空餘屋之後。

依據 5 月 3 日專案小組第二次會議資料顯示，營建署已於 4 月 27 日針對如何整合中部重建區空餘屋資訊，邀請中華民國建築投資公會全國聯合會、臺灣省建築投資公會聯合會、臺中縣、臺中市、南投縣建築投資公會及中華民國不動產仲介經紀公會全國聯合會等公會，召開「研商整合重建區現有空餘屋與九二一地震受災戶居住需求機制相關事宜」會議。

在專案小組會議之後，九二一重建會也於 5 月 14 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，決議請內政部儘速邀集相關單位組成專案小組，積極推動各項媒合作業。

依據 4 月 27 日與 5 月 14 日兩次會議結論，營建署一方面函請獲頒建築投資業識別標誌之 101 家建築投資業者，提供相關資訊，另一方面於 5 月 21 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」事宜，決議博覽會之籌辦採由建築投資公會主辦，政府予以經費補助之方式推動。「售屋博覽會」之舉辦地點初步選定臺中市及南投縣（中興新村）等二個地區，臺中市部分由臺中市建築投資公會主辦，南投縣部分則由臺灣省建築投資公會協助南投縣建築投資公會辦理。

籌辦售屋博覽會之議，後因主辦公會反應，所屬會員參展意願不高，加上並無相關之經費可資補助，為避免博覽會流於形式及過於粗糙，決定暫緩。

在籌辦售屋博覽會之外，5 月 31 日專案小組第四次會議再決議利用社會資源，如崔媽媽服務中心等公益性網站，傳達空餘屋資訊，並請營建署連繫相關公益網站，協

調於網站上開闢專區提供重建區房屋租售資訊。

圖 2-1 為最終建置在營建署網站之「九二一震災重建築巢專案網頁」畫面。以電腦網路資訊媒合方式，鏈結提供法拍屋、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之網站，讓受災戶得以上網獲取購（租）屋及重建相關資訊。其鏈結之資訊，法拍屋部份係以臺中、南投地方法院及台灣銀行等二十七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資訊之網站為鏈結對象，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，計提供 5,127 戶待售資訊。



圖 2-1 營建署建置之「九二一震災重建築巢專案網頁」

由於沒有資料顯示透過「九二一震災重建築巢專案網頁」鏈結之資訊，媒合成功之交易數量，因此無從評估該網頁之效益。然而專案小組所倡議之「整合中部重建區空餘



屋資訊及受災戶需求」曲高和寡，得不到建築投資公會及會員之回應，顯然是因為期待之「經費補助」與「優惠措施」落空所致。

## 2.2 整合、協調與推動機制之建立

2001 年 3 月起，在「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」定稿、提報九二一重建會委員會議核定之餘，並為配合五個擬優先辦理之新社區開發案，九二一重建會一方面請營建署成立「新社區開發專案小組」，協調、聯繫與推動新社區開發之各項工作，另一方面則請內政部成立「九二一地震重建區住宅政策與實施方案執行協調專案小組」，執行「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」重建相關事宜。

因此從 2001 年 4 月起，有關新社區開發相關事項之整合、協調與推動，除了九二一重建會及個別開發案之「開發主體」外，也陸續加入「營建署新社區開發專案小組」、「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」、「九二一震災新社區開發進度控管專案小組」。

至於九二一重建會、「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」、「新社區開發專案小組」與「開發主體」間之關係為何？以新社區開發之區位選定為例，依據九二一重建會於 2001 年 6 月 8 日召開之「研商九二一震災災區重建新社區開發有關事宜」第十五次會議決議，應由「開發主體」針對區位選擇條件予以評估後，提「內政部營建署新社區開發專案小組」先行審核，如確定適合開發新社區，應儘速擬定細部執行計畫提報內政部「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」確定後，再提報九二一重建會備查。但實際運作時卻不免有「先有開發區位，再找開發主體」之情形，也因為地方政府普遍迴避「開發主體」之責任，執行過程「中央熱地方冷」之現象自然就不足為奇。

### 2.2.1 營建署新社區開發專案小組

依據 2001 年 2 月 27 日召開之「續商有關本年度（九十年）擬優先辦理之新社區開發事宜」決議，由營建署成立新社區開發專案小組，協調、聯繫與推動新社區開發各項工作。新社區開發專案小組由營建署鄭百謨副主任擔任召集人，於 2001 年 5 月 2 日召開第一次會議，決議專案小組會議討論之議案有爭議時，應提報「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」會議裁示。

營建署新社區開發專案小組自 2001 年 5 月 2 日至 5 月 28 日，共召開三次會議。

## 2.2.2 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

為推動「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」，落實重建區住宅與社區重建工作，九二一重建會於 2001 年 3 月 19 日研商「九二一地震重建區住宅政策與實施方案（草案）」時，請內政部成立「九二一地震重建區住宅政策與實施方案執行協調專案小組」（簡稱「專案小組」），執行「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」重建相關事宜。由於九二一重建會並未對專案小組之任務有詳細之指示，故專案小組於 2001 年 4 月 16 日召開第一次專案小組會議時，即對專案小組之任務與定位加以討論，並獲致「本專案小組偏重在住宅及社區重建業務執行面之協調與解決問題，專案小組會議可視為住宅及社區重建業務工作會報，除掌握全盤住宅及社區重建業務推動情況外，如有遭遇困難屬跨部會性質、主辦部會需其他部會協助或主辦部會無法自行解決者，均可提專案小組會議研商解決。本專案小組決議事項以內政部部函分行各相關機關（構）辦理；無法解決事項，則陳報行政院或提行政院九二一震災災後重建推動委員會作政策性決定。」之決議。

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設置要點」，專案小組由內政部指派次長擔任召集人，副召集人由內政部營建署署長兼任，組成委員由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、行政院主計處、行政院公共工程委員會、行政院農業委員會、行政院農業委員會水土保持局、行政院原住民族委員會、財政部金融局、中央銀行業務局、內政部、內政部土地測量局、內政部建築研究所、內政部營建署、臺北市政府、臺北縣政府、苗栗縣政府、臺中縣政府、臺中市政府、南投縣政府、彰化縣政府、雲林縣政府、嘉義縣政府、嘉義市政府、財團法人中小企業信用保證基金、中華民國銀行商業同業公會全國聯合會、等中央部會、重建區各縣市政府與重建相關機構指派高級主管兼任。其任務包括：

1. 「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」中各項住宅與社區重建業務之協調與推動。
2. 各機關執行「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」遭遇困難，屬於跨機關性質、主辦機關需其他機關協助或主辦機關無法自行解決者之協調與研議。
3. 其他有關住宅與社區重建業務之協調與研議。

專案小組專案小組於 2001 年 4 月 16 日召開第一次會議，至 2006 年 1 月 16 日完成階段性任務，共召開 162 次委員會議。

## 2.2.3 九二一震災新社區開發進度控管專案小組

2002 年 11 月 18 日九二一重建會鑑於部分新社區開發案即將完工，為配合新社區開發進度預定表所擬時程，於完工後可立即辦理驗收、請領使用執照、接水接電、核

定價及核配進住，縮短配住作業時程，向 2002 年 11 月 18 日召開之專案小組第七十三次會議提案，請內政部儘速協調縣（市）政府研擬新社區住宅配住之前置作業程序、流程及業務分工。經討論後決議請營建署邀集行政院九二一震災重建推動委員會、縣政府、承包廠商及營建署內相關單位組成「九二一震災新社區開發進度控管專案小組」，每兩週開會一次，以加強新社區開發進度之控管。

「九二一震災新社區開發進度控管專案小組」於 2002 年 12 月 2 日召開第一次會議，至 2003 年 11 月 10 日止共召開 16 次會議（2002 年 12 月 2 日、2002 年 12 月 25 日、2003 年 2 月 19 日、2003 年 3 月 18 日、2003 年 3 月 27 日、2003 年 4 月 15 日、2003 年 4 月 24 日、2003 年 5 月 5 日、2003 年 6 月 9 日、2003 年 6 月 26 日、2003 年 7 月 17 日、2003 年 8 月 18 日、2003 年 9 月 9 日、2003 年 9 月 29 日、2003 年 10 月 20 日、2003 年 11 月 10 日）。



### 三、新社區開發與儲備用地之清查、評選及新社區開發區位之確認

921 大地震前，政府並未針對災害緊急使用之需，建立土地儲備制度，因此如何在災後最短時間內找出適宜之區位開發新社區，當然是新社區開發政策下，財源籌措之外，另一個核心之問題。

本節以「九二一震災重建新社區開發地區勘選程序」與「興建平價住宅安置重建區弱勢受災戶計畫」之擬訂作為主要之時間切割點，分（1）啟動階段；（2）新社區開發與儲備用地之全面清查與評選階段；（3）新社區開發區位之逐步確認階段等三個階段，介紹 921 大地震新社區開發政策啟動後，新社區開發與儲備用地之清查與評選過程，以及新社區區位如何、何時確定。

#### 3.1 啟動階段

在「九二一震災重建新社區開發地區勘選程序」擬訂並全面清查新社區開發與儲備用地前，有關新社區區位之勘選、開發政策與執行作業機制之制訂，以及優先辦理之新社區開發案之決策，全由九二一重建會主導。

此一階段，列入優先辦理或評估之新社區開發案或區位，除了有九二一重建會於 2001 年 2 月 27 日「續商有關本年度（九十年度）擬優先辦理之新社區開發事宜」會議，決議列為 2001 年優先辦理之「埔里鎮蜈蚣里遷村暨鄰近地區整體規劃新社區（更名為北梅新社區）」、「南投市大埤新社區（更名為內轆新社區）」、「霧峰鄉新社區」、「竹山鎮玉山新城新社區」與「太平市頭汙里新社區（更名為德隆新社區）」等五處新社區開發案外，還有營建署建議納入「九二一新社區開發計畫」之「南投二期國宅社區」與「東勢國宅社區」、雲林縣政府預定開發之「斗六市嘉東新社區」與九二一重建會於 2001 年 5 月 22 日至 23 日勘查之水里鄉社子段馨園三村組合屋用地、大里市菸類試驗所、大里市瑞城國小東側、美群路西側與東勢鎮下新里等基地。其中，經確認之新社區開發案有改列新社區開發計畫之國宅社區（「南投市茄苳新社區」、「東勢鎮東勢新社區」）、「埔里鎮北梅新社區」與「斗六市嘉東新社區」等四處：

1. 國宅社區改列新社區開發計畫：2000 年 9 月 15 日行政院鑑於全國景氣低迷，餘屋甚多，為提振建築業景氣，核頒「健全房地產市場措施（台八十九內字第 27211 號函）」，自 2001 年 1 月 1 日起，暫停辦理政府直接興建國宅四年。後因為了紓緩九二一震災災區住宅問題，因應其急迫性與必要性，特由政府直接興建南投二期國宅社區與東勢國宅社區。惟受國宅相關法令之規定，國宅不得全部售予震災戶，營建署遂於 2001 年 4 月 12 日建議九二一重建會將兩國宅社區納入「九二一新社區開發計畫」（九十營署企字第 914627 號函）。經九二一重建會於 2001 年 4 月 25 日召開「研商九二一震災災區重建新社區開發有關事



宜協調會議」決議，兩國宅社區原則同意納入新社區開發計畫。國宅社區納入九二一新社區開發計畫經 5 月 3 日營建署新社區開發專案小組第一次會議與 5 月 3 日專案小組第二次討論，決議「可先預估售價，確認受災戶實際需求，考量兩種興建型式（集合式住宅或透天厝住宅）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」。

- (1) 東勢國宅社區：座落於東勢鎮東勢段東勢小段 [ ] 等三筆地號，三塊基地土地總面積為 1.3966 公頃，為營建署已取得之國宅用地。基地鄰近東勢鎮中心，臨接 30 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。原預計興建透天厝 125 戶或五樓住宅 130 戶。
- (2) 南投二期國宅社區：座落於南投市茄苳腳段 [ ] 等六筆地號，土地面積 4.0409 公頃，為營建署已取得之國宅用地，同基地內一期七層樓國宅 112 戶，已全部配售完竣。原預計興建七層計 448 戶，店舖住宅 12 戶。
2. 埔里鎮北梅新社區：位於埔里鎮都市計畫區北側，原為農業使用，基地面積 3.43 公頃，經 2001 年 5 月 31 日專案小組第四次會議同意，由南投縣政府擔任開發主體，預計興建住宅 180 戶，安置蜈蚣里土石流遷村戶。
3. 斗六市嘉東新社區：位於斗六市南側茄苳腳農場，東鄰古坑鄉境，南接私立環球科技大學，距斗六市中心約 2.7 公里，土地大部分為台糖公司所有，其餘為農田水利會及私人土地，基地面積為 25.24 公頃，為雲林縣政府為安置該縣災民之需要而預定開發之新社區。經 2001 年 6 月 14 日專案小組第五次會議同意，由雲林縣政府擔任開發主體，預計可容納 750 戶受災戶。

### 3.2 新社區開發與儲備用地之全面清查與評選階段

在新社區開發政策啟動後之磨合階段，可能之新社區開發區位與如何評選新社區開發區位之機制尚未建立前，九二一重建會於 2001 年 4 月 16 日（九十重建住第 7595 號）函轉臺中縣大里市公所開發新社區擬申請補助規劃設計費之文件，請營建署卓處逕復。

由於臺中縣大里市公所提出申請補助規劃設計費之開發案並非九二一重建會核定之 2001 年度優先辦理開發之新社區，在新社區開發案申請、區位勘選與審議機制尚未周全之情況下，營建署便將申請案提到營建署新社區開發專案小組 2001 年 5 月 2 日召開之第一次會議討論，在無例可循之下，改提報 5 月 3 日專案小組第二次會議討論。經專案小組第二次會議決議，請營建署企劃組擬具「九二一震災重建新社區開發地區勘選程序」，以建立新社區開發區位勘選機制。

#### 3.2.1 新社區開發區位勘選與審議機制之建立

「九二一震災重建新社區開發地區勘選程序」經 5 月 4 日、5 月 28 日召開之營建署新社區開發專案小組第二、三次會議討論後，提報 5 月 31 日、6 月 14 日專案小組第四、五次會議討論定案，函報九二一重建會核備，成為九二一災後新社區開發區位勘選之依據。

在專案小組第四、五次會議討論過程中，原本已在第四次會議決議函報九二一重建會之「九二一震災重建新社區開發地區勘選程序」，於第五次會議中又以「第四次會議時間限制，無法充分討論，為求周延」為由，修正第四次會議紀錄，將「九二一震災重建新社區開發地區勘選程序」中有關新社區可行性規劃報告之核處、開發區位之複勘、認定與核定者，由九二一重建會改為內政部。此一轉折使得新社區開發（除了九二一重建會核定之 2001 年度優先辦理開發之新社區外）之成敗，必須由內政部概括承受。

依據「九二一震災重建新社區開發地區勘選作業程序」第三條規定，災區各鄉（鎮、市）公所或縣（市）政府可依區位選擇條件及原則，選擇土地辦理初勘後，擬具新社區可行性規劃報告，循程序函送內政部會商有關機關核處。

其中，區位選擇條件及原則為：

1. 參考災民需求意願調查及地方政府建議。
2. 儘量優先選擇目前可供建築使用且屬公有或公營事業機構之土地，並以鄰近現有學校、市場等公共設施及電力、電信及自來水等公用設備能配合需要供應之地區。
3. 鄰近受災戶現有聚落，並以臨接或設置八公尺寬度以上之聯外道路為原則。但情形特殊，專案報經內政部核定者，不在此限。
4. 鄰近產業，能提供災民就業機會之地區。
5. 新社區土地應儘量避免使用下列土地：
  - (1) 高等則農田、農地重劃區或已有重大公共投資之土地。
  - (2) 坡地百分之三十以上陡峭山坡地。
  - (3) 低窪地區、洪水平原管制區或其他特別管制區。
  - (4) 高速公路兩側各五十公尺以內之土地。
  - (5) 保安林地、礦區。
  - (6) 妨害自然優美景觀地區。
  - (7) 土地形狀畸零、無法合併改良利用之土地。
  - (8) 斷層帶兩側各五十公尺、土壤液化區、土石流災區、地質脆弱或其他潛在災害不適於作都市發展之土地。
  - (9) 有礙居住安全、寧靜與衛生之土地。

可行性規劃報告之內容應包括：

1. 安置對象及需求意願調查：按「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置作業辦法」第二條規定之對象，並依實際需求意願調查結果，辦理分類統計。
2. 安置方式：按一般住宅、平價住宅分列，並再細分不同型式、樓層及個別戶數需求。
3. 土地範圍、位置及地上物：含土地權屬清冊、地籍圖及標明位置之五千分之一相片基本圖。
4. 土地分區及編定：都市計畫分區、區域計畫分區及土地使用編定類別。
5. 區位條件分析：就第二條區位條件暨是否有無淹水之虞、各類污染、地質情形、對外交通、排水系統、就學購物及有無其他發展限制等各項因素綜合評估。
6. 土地開發方式：依價購、徵收、區段徵收、市地重劃等敘明。
7. 土地規劃方案：依公共設施、建築用地•••等分列面積及比例，必要時以圖表輔助說明。
8. 開發取得建築用地與安置所需土地面積對照估算：按安置對象戶數、安置方式與土地規劃方案比較估算。
9. 財務概估：
  - (1) 土地開發成本：依下列各項估列後合計，並再計算取得之每平方公尺建築用地及每戶平均開發成本。
  - (2) 住宅建築工程費用：按安置方式興建住宅戶數、樓層、構造型式估算出每戶及每平方公尺之建築費用。
10. 預定進度：按計畫各階段工作項目列表標示。

內政部於接獲可行性報告後，則視需要邀集有關機關前往複勘認定區位適宜後，再予核定。其審核與經費撥付流程如圖 3-1。

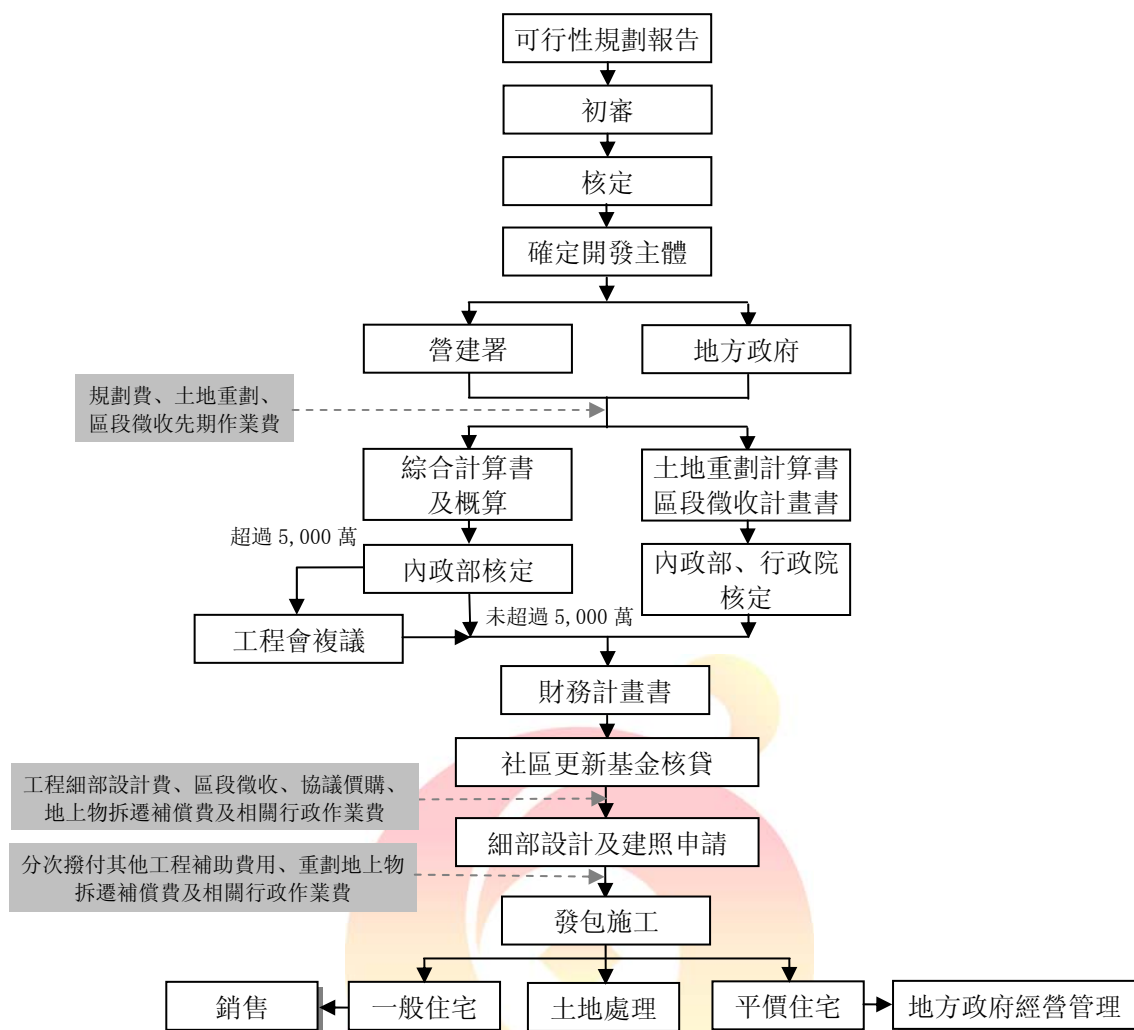


圖 3-1 九二一震災社區重建新社區開發審核與經費撥付流程

### 3.2.2 新社區開發與儲備用地清查與評選作業

為配合「九二一震災重建新社區開發地區勘選作業程序」之擬具，並為使新社區區位選擇更具多樣性，2001年5月31日專案小組第四次會議決議，由營建署通函重建區鄉（鎮、市）公所及地政事務所依（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用地（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用地；（5）非都市土地現有聚落周邊非住宅用地等優先順序原則，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，並將清查結果報縣（市）政府都市計畫及地政單位過濾後，彙送營建署新社區開發專案小組，作為評選新社區區位之參考。

專案小組第四次會議亦決議，九二一重建會初步勘選之既有新社區區位皆併案納入評選，並應加速辦理評選，如經評選具開發可行性，且已掌握實際需求者，應即刻



積極推動。換言之，除了確定開發之「南投市茄苳新社區」、「東勢鎮東勢新社區」、「埔里鎮北梅新社區」與「斗六市嘉東新社區」等四處外，其餘研議之「南投市內轆新社區」、「霧峰鄉新社區」、「竹山鎮柯子坑新社區」、「太平市德隆新社區」、2001 年 5 月 22 日至 23 日勘查之水里鄉社子段馨園三村組合屋用地、大里市菸類試驗所、大里市瑞城國小東側、美群路西側與東勢鎮下新里等基地，全部併入新社區開發用地清查評估作業，以評估開發優先順序。

依照專案小組第四次會議之決議，營建署於 6 月 7 日（台九十內營字第 9083943 號）函請重建區鄉（鎮、市）公所及地政事務所於文到十日內就公有、公營事業機構所有，且目前可供建築或適宜辦理市地重劃、區段徵收之土地，依（1）都市計畫區內可供立即建築使用之公有、公營事業機構土地；（2）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；（3）非都市範圍內可立即建築使用之公有、公營事業機構土地等優先順序分類清查，送各該縣（市）政府彙整篩選後送營建署。

在重建區鄉（鎮、市）公所及地政事務所無回應下，營建署與內政部分別於 6 月 27 日（九十營署企字第 914764 號）、7 月 10 日（台九十內中地字第 9082531 號）函請臺中縣政府與南投縣政府督促所轄鄉（鎮、市）公所及地政事務所迅速依 6 月 7 日台九十內營字第 9083943 號函辦理，並於 7 月 10 日邀集重建區鄉（鎮、市）公所及地政事務所召開「研商九二一震災重建適宜新社區開發土地清查評估作業」會議，再請重建區鄉（鎮、市）公所及地政事務所於會後十天完成全面清查，將各項土地評選圖冊資料排定優先順序，於七月底前轉營建署。

7 月 27 日營建署再度依 7 月 23 日專案小組第八次會議主席之指示，發函（九十營署企字第 914805 號）提醒重建區鄉（鎮、市）公所及地政事務所辦理新社區開發用地清查評選事宜。

在多次催促後，臺中縣政府與南投縣政府始分別於 8 月 3 日（九十府建城字第 217293 號）與 8 月 9 日（九十投府城宅字第 90123243 號）將所轄鄉（鎮、市）公所及地政事務所辦理九二一震災新社區開發用地清查評選資料送到營建署。

依彙報之清冊顯示，仍有若干鄉（鎮、市）公所與地政事務所未提報資料，且縣政府也未針對清查之土地排列優先順序，因此 8 月 14 日召開之專案小組第十次會議決議，第十一次與第十二次專案小組會議分別移往南投縣與臺中縣舉行，專案討論南投縣與臺中縣新社區開發用地清查評估作業；而營建署也再於 8 月 24 日分別函請南投縣政府（九十營署企字第 051464 號）及臺中縣政府（九十營署企字第 051791 號）繼續催辦尚未函報資料之鄉（鎮、市）公所與地政事務所，並請縣府就評選之土地資料排定優先順序。

### 3.2.3 新社區開發與儲備用地之初勘

2001 年 8 月 20 日與 8 月 27 日在南投縣與臺中縣召開之第十一次與第十二次專案小組會議，因縣政府所提報之新社區土地清查評估作業，並未依以都市計畫圖找出空地、以地籍圖找出土地權屬之方式清查，以致未見成效，故決議請南投縣與臺中縣政府及鄉（鎮、市）公所、地政事務所依所討論之清查方式，儘速清查、掌握可供開發新社區之土地資料，再提專案小組報告。

9 月 3 日第十三次專案小組會議在聽取臺中縣政府與南投縣政府報告新社區用地清查評估作業辦理情形後，決議請相關之委員率縣政府、鄉（鎮、市）公所及地政事務所等同仁赴現地勘察，再將清查結果提會討論，以評選優先開發順序。

9 月 10 日至 13 日由營建署會同地政司（中部辦公室）、縣政府、鄉（鎮、市）公所及地政事務所，分組實地赴臺中縣及南投縣辦理八十筆土地清查作業（表 3-1）。初勘結果提報 9 月 26 日專案小組第十五次會議討論後，作成下列決議：

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，其中可立即開發使用者，請營建署建築工程組先辦理基地配置，尚未作細部計畫者，請營建署市鄉規劃局優先規劃，並請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. 目前供興建組合屋使用之公有土地，經安置受災戶拆除地上物後，亦可作為新社區開發儲備用地。
3. 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；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。

表 3-1 臺中縣及南投縣之土地清查資料彙整表

地區別	基地編號	分區	權屬	地號	面積 (m <sup>2</sup> )
南投縣	草屯鎮	1	住宅區	私有	2.10
		2	住宅區	私有	1.50
		3	住宅區	私有	2.30
		4	住宅區	私有	1.00
		5	住宅區	公私有	0.60
	南投市	1	住宅區	私有	4.59

	2	住宅區	私有		3.08
	3	住宅區	私有		4.15
	4	住宅區	私有		0.43
	5	住宅區	私有		1.00
	6	住宅區	私有		4.33
中寮鄉	1	住宅區	私有		3.50
	2	住宅區	私有		0.60
名間鄉	1	住宅區	私有		0.76
	2	住宅區	私有		0.37
	3	住宅區	私有		0.40
	4	住宅區	私有		0.30
	5	住宅區	公私有		1.41
水里鄉	1	住宅區	私有		0.54
	2	市場用地	公有		0.19
	3	住宅區	私有		0.58
	4	住宅區	公有		0.94
集集鎮	1	住宅區	私有		2.02
	2	住宅區	私有		0.31
	3	住宅區	私有		0.31
	4	住宅區	私有		0.08
	5	住宅區	私有		4.54
竹山鎮	1	鄉村區乙建	公營事業有		1.59
	2	住宅區	國有		1.33
	3	住宅區	公私有		1.26
	4	住宅區	私有		2.43
	5	住宅區	公有		2.78
鹿谷鄉	1	住宅區	公私有		2.81
	2	農業區	私有		1.12
	3	農業區	私有		0.73
魚池鄉	1	住宅區	公有		0.58
	2	住宅區	私有		0.35
	3	住宅區	私有		0.41
	4	住宅區	私有		0.20
	5	住宅區	私有		0.29
	6	住宅區	私有		0.53
	7	住宅區	私有		0.18
	8	住宅區	私有		0.20
國姓鄉	1	住宅區	私有		0.58
	2	住宅區	私有		0.79
	3	住宅區	私有		0.76
	4	住宅區	私有		1.26
	5	住宅區	私有		0.35
	6	住宅區	私有		1.28

臺 中 縣	埔里鎮	7	住宅區	私有	0.86
		8	住宅區	私有	1.69
		1	住宅區	公營事業有	0.82
		2	住宅區	公營事業、 公有、私有	5.07
		3	住宅區	私有	0.29
		4	住宅區	公營事業有	1.08
		5	住宅區	私有	3.34
		6	住宅區	私有	1.50
	豐原市	1	住宅區	公有	0.68
		2	住宅區	私有	4.59
	石岡鄉	1	住宅區	公有	0.98
		2	特定農業區	公有	0.32
		3	特定農業區	公有	2.08
		4	住宅區	私有	0.39
	東勢鎮	1	住宅區	私有	3.08
		2	機關用地、農 業區	公有	13.53
		3	住宅區	私有	0.35
	新社鄉	1	住宅區	私有	2.19
		2	住宅區	私有	0.79
		3	住宅區	私有	0.39
	太平市	1	住宅區	私有	2.01
		2	住宅區	私有	0.76
		3	住宅區	國有	0.91
		4	住宅區	私有	0.72
		5	住宅區	公私有	4.41
	大里市	1	住宅區	私有	0.78
		2	住宅區	公私有	1.09
3		住宅區	私有	1.05	
4		住宅區	私有	0.83	
霧峰鄉	1	住宅區	私有	0.34	

### 3.2.4 新社區開發與儲備用地之複勘與評選

為進一步確認初勘土地作為儲備開發用地之適宜性，10月14日、20日及21日由內政部林次長率領內政部及地方政府等相關單位，進行85筆土地之複勘作業，並依據複勘結果彙整、評定優先順序提報10月24日專案小組第二十次會議，決議請營建署會同九二一重建會及地政司辦理評選作業，其評選與後續處理原則如下：

1. 每個鄉（鎮、市）都市計畫範圍內評定三處土地、都市計畫範圍外評定一至二



處土地。

2. 優先順序以公有土地及公營事業土地最為優先，其次為私有土地適合辦理土地重劃取得且土地所有權人有意願配合者，再其次為不適合辦理土地重劃但土地所有權人有意願配合者。若經評比確定列為新社區開發儲備用地屬國有者，其相關資料提供予財政部國有財產局，俾該局先予保留暫緩處分。

九二一震災新社區開發及儲備用地優先順序評選結果提報 11 月 14 日專案小組第二十一次會議，經討論修正後通過，如表 3-2。

表 3-2 九二一震災新社區開發及儲備用地評選結果

地區別	編號	段別	使用分區	權屬	面積公頃	優先次序
南投縣	1	新富寮段	都市計畫住宅區	私有	2.7	3
	2	新富功段	都市計畫住宅區	私有	1.6	
	3	新僑光段	都市計畫住宅區	私有	2.3	
	4					
	5					
	6	新厝段	都市計畫住宅區	私有	1.0	4
	7	中興段	都市計畫住宅區	公有、私有	0.7357	1
	8	富寮段	都市計畫住宅區	私有	2.7	2
南投市	1	三塊厝段	都市計畫住宅區	私有	3.08	1
	2	茄苳腳段	都市計畫住宅區	私有	4.4	1
	3	牛運堀段	都市計畫住宅區	私有	4.5	2
	4	南山段	都市計畫住宅區	私有	3.2	
	5	小半山段	都市計畫住宅區	私有	0.98	4
	6	魚市場北側 農業區（內 轆新社區）	都市計畫農業區	私有	16.64	
	7	新廓段	都市計畫住宅區	私有	4.6	
中寮鄉	1	鄉親寮段	都市計畫住宅區	私有	3.5	1
	2	鄉親寮段	都市計畫住宅區	私有	0.6	
	3	鄉親寮段	都市計畫住宅區	私有	2.29	2
	4	永昌段	都市計畫住宅區	私有	1.6	3
名間鄉	1	名松段	都市計畫住宅區	私有	0.4	
	2	名松段	都市計畫住宅區	私有	0.3	3
	3	名水段	都市計畫住宅區	私有	0.9	3
	4	名松段	都市計畫住宅區	私有	0.4	3
	5	吳厝段	都市計畫住宅區	私有	1.1851	2

	6	南雅段	都市計畫住宅區	私有	2.41	
	7	吳厝段	都市計畫住宅區	私有	6.0	1
	8	新街段	非都市土地農牧用地	私有	3.4575	1
水里鄉	1	北埔段	都市計畫住宅區	私有	0.54341	2
	2	北埔段	都市計畫住宅區	私有	0.19759	1
	3	北埔段	都市計畫住宅區	私有	0.58033	2
	4	鉅工段	都市計畫住宅區	私有	0.9437	1
	5	永豐段	都市計畫住宅區	私有	1.4232	3
	6	社子段	山坡地保育區特定事業目的用地	私有	16.0	
集集鎮	1	廣明段	都市計畫住宅區	私有	5.5	3
	2	文昌段	都市計畫住宅區	私有	0.31567	
	3	玉映段	都市計畫住宅區	私有	0.13459	
	4	林興段	都市計畫住宅區	私有	1.0075	
	5	和平段	都市計畫住宅區	私有	4.54933	1
	6	營子段	都市計畫住宅區	私有	2.42785	
	7	玉映段	都市計畫住宅區	私有	5.94314	2
竹山鎮	1	下崁段 柯子坑小段	鄉村區乙建	台糖	1.5998	1
	2	仁德段	都市計畫住宅區	國有	1.3355	1
	3	吉祥段	都市計畫住宅區	國有、私有	2.3	2
	4	大統段	都市計畫住宅區	私有	1.5	4
	5	雲林段	都市計畫住宅區	私有	4.5	
	6	平正段	都市計畫住宅區	私有	2.79	3
鹿谷鄉	1	廣興段	都市計畫住宅區	私有	1.4625	1
	2	興產段	都市計畫住宅區	私有	0.1725	3
	3	彰雅段	都市計畫住宅區	私有	2.1000	2
魚池鄉	1	興池段	都市計畫住宅區	私有	0.3621	1
	2	中池段	都市計畫住宅區	私有	0.3572	
	3	中池段	都市計畫住宅區	私有	0.4185	
	4	內池段	都市計畫住宅區	私有	0.2027	
	5	內池段	都市計畫住宅區	私有	0.2910	3
	6	內池段	都市計畫住宅區	私有	0.5367	3
	7	內池段	都市計畫住宅區	私有	0.1850	3
	8	內池段	都市計畫住宅區	國有、私有	0.7041	2
國姓鄉	1	石門段	都市計畫住宅區	私有	0.5814	
	2	石門段	都市計畫住宅區	私有	0.7959	

臺中縣		3	石門段	都市計畫住宅區	私有	0.7680		
		4	石門段	都市計畫住宅區	私有	1.2695	4	
		5	石門段	都市計畫住宅區	私有	0.3536		
		6	石門段	都市計畫住宅區	私有	1.2874	3	
		7	石門段	都市計畫住宅區	私有	0.8615	2	
		8	石門段	都市計畫住宅區	私有	1.6974	1	
		埔里鎮	1	南光段	都市計畫住宅區	台糖	0.8428	2
			2	忠孝段	都市計畫住宅區	國有、台糖、私有	5.072	3
	3		梅子腳段	都市計畫住宅區	國有、私有	0.2945		
	4		忠言段	都市計畫住宅區	台糖	1.0874	1	
	5		忠義段	都市計畫住宅區	國有、私有	3.3649		
	6		茄苳腳段	都市計畫住宅區	私有	1.5057		
	7		生蕃空段	非都市土地山坡地保育區（學人別墅山莊）	私有	24.63		
	豐原市	1	三豐段 神洲段	都市計畫住宅區	私有	0.6855	1	
		2	慈興段 大湳段	都市計畫住宅區	私有	4.5923		
		3	豐村段	都市計畫住宅區	私有	0.8		
	石岡鄉	1	廣興段	都市計畫住宅區	石岡鄉	0.0978	1	
		2	土牛段 炭子 下小段	特定農業區	國有	0.3270	2	
		3	德興段	特定農業區	國有	2.0844	1	
		4	萬興段	都市計畫住宅區	私有	0.391		
		5	新金星段	都市計畫住宅區	私有	7.5	2	
	東勢鎮	1	羊崎段 新城段	都市計畫住宅區	私有	3.0840	3	
		2	東勢段 下新小段	都市計畫機關用地	國有	13.53	1	
		3	和興段	都市計畫住宅區	私有	0.3502		
		4	東勢段 上新小段	都市計畫住宅區	私有	5	2	
	新社鄉	1	新安段	都市計畫住宅區	私有	2.1920	1	
		2	新豐段	都市計畫住宅區	私有	0.7997		
3		新安段	都市計畫住宅區	私有	0.3999			
太平市	1	太平段	都市計畫住宅區	私有	1.53	3		

	2	瑞欣段	都市計畫住宅區	私有	0.76	
	3	平欣段	都市計畫住宅區	國有	0.91	1
	4	番子路段	都市計畫住宅區	私有	3.22	4
	5	水成段	都市計畫住宅區	公有、私有	17	2
	6	新德隆段	特定農業區農牧用地	台糖	2.05	1
	7	新德興段	特定農業區農牧用地	私有	1.8	2
大里市	1	南湖段	都市計畫住宅區	私有	0.78	3
	2	東湖段	都市計畫住宅區	公有、私有	2.26	5
	3	成功段	都市計畫住宅區	私有	1.06	4
	4	瑞城段	都市計畫住宅區	私有	0.84	
	5	東湖段	都市計畫機關用地	公有、私有	10.74	1
	6	番子寮段	都市計畫住宅區	私有	0.57	
	7	大孝段	都市計畫住宅區	公有	0.18	2
	8	瑞城段	非都市土地	公有	2.7	
霧峰鄉	1	天時段	都市計畫住宅區	私有	0.35	
	2	乾溪西側	特定農業區農牧用地	私有	34.45	2
	3	北溝段	農牧用地、特定目的事業用地及乙種建築用地	公有	2.8	1

### 3.2.5 新社區開發與儲備用地之取得

經評選列為九二一震災新社區開發及儲備用地之土地，屬公有或公營事業土地者，由縣政府及相關單位提供各基地正確之地籍圖、建蔽率、容積率、基地屬山坡地之測量圖，以便營建署建築工程組先行利用已設計完成之住宅單元進行基地規劃配置；並由九二一重建會向公有或公營事業土地所有機關先行瞭解價購相關事宜。屬私有土地者，由地政司會同縣政府地政局舉辦市地重劃及農村社區土地重劃說明會，以徵詢土地所有權人參與重劃之意願，並規劃辦理後續作業。不適宜辦理市地重劃及農村社區土地重劃之地區，並徵詢土地所有權人讓售土地之意願。

#### 3.2.5.1 私有土地

依據專案小組第二十一與第二十三次會議決議，新社區開發與儲備用地屬私有土地者之辦理情形及結果，分述如下：

1. 市地重劃部分：地政司於 2001 年 11 月 21 日召開先期作業分工事宜會議，釐清各相關單位之應辦工作項目及權責；再於 11 月 28 日至 12 月 5 日會同各相關單位實地確定擬辦重劃範圍，經篩選後，計臺中縣有 9 區，南投縣有 26 區。在相關圖冊資料及負擔概計完竣後，分別於 2001 年 10 月 21 日至 2002 年 1 月 17 日



召開土地所有權人意願調查說明會，並將調查結果彙整成統計表。如表 3-3。其中，同意重劃之人數達重劃區總人數百分之五十以上者為○區；同意重劃之面積比例達重劃區總面積百分之五十以上者有二區；同意重劃人數及面積均達參加說明會總人數及總面積百分之五十以上者有九區，僅其中一項達參加說明會總數百分之五十以上者有三區。

2. 農村社區土地重劃部分：地政司於 2001 年 12 月 18 日召開說明會，其中，臺中縣太平市新德隆段 [ ]、[ ] 地號等二筆土地使用分區及使用地類別均為一般農業區農牧用地，面積合計 1.8268 公頃，地上為廢棄老舊雞舍，地形方整且緊臨工業區，惟尚不符合農村社區土地重劃條例中有關農村社區之規定，然為配合九二一震災地區儲備新社區安置受災戶所需用地，出席會議之土地所有權人委託代表表示，該土地緊臨之對面工業區土地目前市價每坪約 7~8 萬元，為配合政府安置九二一地震受災戶，同意在不低於原取得價格（每坪土地約新台幣四萬元）行情下讓售。另南投縣埔里鎮生蕃空段 [ ] 地號等五十九筆土地之學人別墅住宅社區開發計畫，使用分區及使用地類別分別為山坡地保育區農牧用地、林業用地、丙種建築用地、暫未編定用地，出席會議之土地所有權人委託代表表示，不願意辦理農村社區土地重劃及讓售，惟為配合政府安置九二一地震受災戶需求，願意分期、分區開發建築後出售予受災戶或在符合成本情形下提供土地採合建或自行建築方式辦理。如表 3-4。
3. 不適宜辦理重劃地區部份：經地政司於 2001 年 11 月 28 日至 12 月 5 日間會同各相關單位就不適宜辦理市地重劃之 17 個地區勘選範圍，並依地籍資料將土地讓售意願調查表郵寄區內土地所有權人。其價購條件係比照徵收補償標準，南投縣以公告土地現值加七成計算；臺中縣以加四成計算。經回收統計結果，同意讓售之人數或面積比例達區內總人數或總面積百分之五十以上者有二區；附加條件同意讓售者，同意讓售區數增加為六區。（表 3-5）

表 3-3 新社區開發儲備用地辦理市地重劃情形表

編號	縣市	鄉鎮市	段別	面積	公告現值	重劃後地價	地主人數	出席			同意重劃					建議辦理地區	備註
								面積	人數	人數	佔總人數比例	佔出席比例	面積	佔全區面積比例	佔出席面積比例		
1	南投縣	鹿谷	彰雅	2.32	9,000	16,000	50	0.38	13	7	14%	54%	0.24	10%	63%	○	※
2	南投縣	鹿谷	興產 1	0.15	9,600	12,000	10	0.12	6	1	10%	17%	0.0015	1%	1%		
3	南投縣	鹿谷	興產 2	1.33	6,800	15,000	44	0.91	21	19	43%	90%	0.62	47%	68%	○	※
4	南投縣	草屯	新厝	1.47	11,800	16,520	19	0.88	4	0	0%	0%	0	0%	0%		
5	南投縣	草屯	新富寮一	1.71	9,600	13,440	17	1.39	10	7	41%	70%	0.85	50%	61%	○	※△
6	南投縣	草屯	新富寮二	3.92	9,600	13,440	46	3.05	17	8	17%	47%	1.68	43%	55%		▲
7	南投縣	南投	牛運堀	4.01	14,000	19,600	61	1.71	22	19	31%	86%	1.59	40%	93%	○	※
8	南投縣	南投	三塊厝	7.59	8,000	11,200	104	1.96	35	21	20%	60%	1.51	20%	77%	○	※
9	南投縣	南投	小半山	1.27	7,500	13,400	35	0.92	16	0	0%	0%	0	0%	0%		

10	南投縣	南投	新廓	7.72	14,500	20,300	93	2.44	24	8	9%	33%	1.4	18%	57%		▲
11	南投縣	中寮	永昌	3.62	5,000	7,000	70	1.2	18	3	4%	17%	0.36	10%	30%		
12	南投縣	中寮	愛鄉	2.03	5,500	13,400	58	1.18	17	0	0%	0%	0	0%	0%		
13	南投縣	名間	吳厝一	3.14	11,200	15,680	56	1.15	17	17	30%	100%	1.1	35%	96%	○	※
14	南投縣	名間	吳厝二	1.13	14,000	19,600	22	0.02	3	0	0%	0%	0	0%	0%		
15	南投縣	名間	南雅	3.86	13,000	16,800	54	1.24	20	19	35%	95%	1.01	26%	81%	○	※
16	南投縣	名間	名松	1.88	10,000	14,000	53	0.9	12	1	2%	8%	0.003	0%	0%		
17	南投縣	竹山	平正	2.78	8,100	16,000	152	1.36	68	62	41%	91%	0.49	18%	36%		▲
18	南投縣	竹山	大統	3.47	8,800	14,000	35	1.64	17	6	17%	35%	0.77	22%	47%		
19	南投縣	竹山	吉祥	1.43	16,700	20,000	9	1.04	3	3	33%	100%	1.04	73%	100%	○	※△
20	南投縣	集集	廣明一	2.4	8,500	17,000	65	0.39	20	1	2%	5%	0.18	8%	46%		
21	南投縣	集集	廣明二	5.05	6,100	16,000	97	0.89	12	9	9%	75%	0.85	17%	96%	○	※
22	南投縣	集集	和平	4	6,400	13,000	40	1.2	11	4	10%	36%	0.25	6%	21%		
23	南投縣	集集	玉映	7.4	6,500	13,000	74	4.18	37	10	14%	27%	0.73	10%	17%		
24	南投縣	水里	永豐	1.76	7,800	12,000	48	1.23	9	1	2%	11%	0.0014	0%	0%		
25	南投縣	魚池	內池一	0.73	5,800	10,000	26	0.003	7	2	8%	29%	0.0071				
26	南投縣	魚池	內池二	1.56	5,600	10,000	16	0.33	6	0	0%	0%	0	0%	0%		
27	南投縣	埔里	忠孝	7.35	11,000	18,000	350	1.82	51	0	0%	0%	0	0%	0%		
28	南投縣	國姓	石門	4.49	5,500	10,000	60	0.75	19	0	0%	0%	0	0%	0%		
29	臺中縣	東勢	高簡	1.98	8,217	20,000	36	1.35	18	1	3%	6%	0.006	0%	0%		
30	臺中縣	東勢	和興	3.06	11,942	25,000	40	2.54	20	9	23%	45%	0.41	13%	16%		
31	臺中縣	新社	新安	1.74	10,062	20,000	14	1.56	9	3	21%	33%	0.35	20%	22%		
32	臺中縣	大里	南湖	1.24	11,200	15,000	7	1.22	4	0	0%	0%	0	0%	0%		
33	臺中縣	大里	瑞城	1.01	12,379	15,000	3	0.98	2	0	0%	0%	0	0%	0%		
34	臺中縣	大里	東湖	0.76	12,000	20,000	9	0.36	3	0	0%	0%	0	0%	0%		
35	臺中縣	太平	永成	4.71	9,027	15,000	16	3.91	11	2	13%	18%	0.09	2%	2%		
36	臺中縣	太平	太平	1.65	13,000	15,000	40	0.51	16	1	3%	6%	0.0007	0%	0%		
37	臺中縣	太平	番子路	0.87	13,100	30,000	27	0.13	4	0	0%	0%	0	0%	0%		

△同意重劃之面積達重劃區總面積百分之五十以上者。

※同意重劃人數及面積二項均達參加說明會總人數及總面積百分之五十以上者。

▲同意重劃人數或面積僅一項達參加說明會總人數及總面積百分之五十以上者。

資料來源：921 震災住宅重建進度雙週報第 8 期。

表 3-4 新社區開發儲備用地辦理農村社區土地重劃情形表

縣市鄉鎮	段別	面積(公頃)	使用分區	權屬	公告現值(元)	評估或說明會結果
南投縣埔里鎮	生蕃空段	24.63	非都市土地 山坡地保育區	私有	220-840	本案土地緊臨之對面工業區土地目前市價每坪約 7~8 萬元，土地所有權人之委託人於說明會中表示為配合政府安置九二一地震受災戶，同意在不低於原取得價格（每坪土地約新台幣四萬元）行情下讓售。

臺中縣 太平市	新德隆段	1.8268	一般農業區 農牧用地			土地所有權人之委託人於說明會中表示不願意辦理農村社區土地重劃及讓售，惟為配合政府安置九二一地震受災戶需求，願意分期、分區開發建築後出售予受災戶或在符合成本情形下提供土地採合建或自行建築方式辦理，並請南投縣政府儘速依法核辦變更編定。
南投縣 水里鄉	社子段	約 16	山坡地保育 區特定事業 目的用地	多數為 台電所有	180	經自來水公司表示係位於水源水質水量保護區範圍內土地，且屬填土區，是否適宜開發尚待進一步評估（因多數屬公有土地，且位於水源水質水量保護區範圍內土地，屬填土區，不適宜辦理農村社區土地重劃）。
南投縣 竹山鎮	下崁段柯 子坑小段	1.5998	鄉村區乙種 建築用地	台糖	4,200	區域計畫內台糖公司所有乙種建築用地，鄰近市區，區位良好（因屬公有土地，毋需重劃，直接進行開發）。
南投縣 名間鄉	新街段	3.4575	非都市土地 農牧用地	台糖	14,000	台糖所有區域計畫其他使用分區農牧用地，臨新街國小，適合開發（因屬公有土地，毋需重劃，直接進行開發）。
臺中縣 石岡鄉	土牛段崁 子下小段	0.327	特定農業區	中華 民國	15,500	本案土地與德興段土地情形雷同，惟地價較高（因屬公有土地，毋需重劃，直接進行開發）。
臺中縣 石岡鄉	德興段	2.0844	特定農業區	中華 民國	6,000	本案土地為非都市土地之特定農業區、特定目的事業用地，原供軍方營舍使用，現已騰空，權屬為中華民國，據公所表示，軍方對本案土地供作安置災民使用，並無異議（因屬公有土地，毋需重劃，直接進行開發）。
臺中縣 太平市	新德隆段	2.0258	一般農業區 特定目的事 業用地	台糖	4,000	台糖所有之非都市一般農業區特定目的事業用地，鄰近地區多已發展，可予以變更為建築用地後開發（因屬公有土地，毋需重劃，直接進行開發）。
臺中縣 大里市	瑞城段	2.7	非都市土地	公有		非都市土地，上空有高壓線通過，鄰近工業用貯存槽，高差亦大，不適合開發（因屬公有土地，毋需重劃，如評估可開發時直接進行開發）。
臺中縣	乾溪西側	34.45	特定農業區	私有		非都市之特定農業區農牧用地需配合乾溪

霧峰鄉			農牧用地			整治辦理開發，且依土壤液化潛能評估，似位於液化區（顯性區）範圍內（雖屬私有土地，惟依土壤液化潛能評估，似位於液化區【顯性區】範圍內，不適宜辦理農村社區土地重劃）。
臺中縣霧峰鄉	北溝段	2.8	農牧用地、特定目的事業用地及乙種建築用地	公有	4,000-4,500	目前屬非都市農牧用地、特定目的事業用地及乙種建築用地等，無淹水之虞，目前多為組合屋使用，可配合其拆遷並變更為建築用地後予以開發興建住宅（因屬公有土地，毋需重劃，直接進行開發）。

資料來源：921 震災住宅重建進度雙週報第 8 期。

表 3-5 九二一震災開發新社區土地讓售意願統計表

縣市鄉鎮市	段別	面積	地主 人數	同意讓售				附條件同意讓售				合計同意讓售			
				人數	比例	面積	比例	人數	比例	面積	比例	人數	比例	面積	比例
南投縣水里鄉	北埔	0.580325	26	3	12%	0.213149	37%	2	8%	0.013813	2%	5	19%	0.226962	39%
南投縣鹿谷鄉	興產	0.150925	10	5	50%	0.122107	81%	2	20%	0.003190	2%	7	70%	0.125297	83%
南投縣集集鎮	林興	0.081456	3	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0.000000	0%
南投縣集集鎮	玉映	0.134586	19	1	5%	0.000067	0%	0	0%	0	0%	1	5%	0.000067	0%
南投縣集集鎮	營子	1.044395	16	4	25%	0.521349	50%	3	19%	0.149261	14%	7	44%	0.670610	64%
南投縣集集鎮	文昌	0.315672	10	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0.000000	0%
南投縣竹山鎮	雲林	0.473300	3	0	0%	0	0%	2	67%	0.381900	81%	2	67%	0.381900	81%
南投縣國姓鄉	石門	0.932591	19	1	5%	0.039090	4%	0	0%	0	0%	1	5%	0.039090	4%
南投縣埔里鎮	育英	1.357734	33	0	0%	0	0%	1	3%	0.164838	12%	1	3%	0.164838	12%
南投縣名間鄉	名山	0.280758	18	0	0%	0	0%	5	28%	0.198511	70%	5	28%	0.198511	71%
南投縣南投市	小半山	1.268960	30	4	13%	0.155726	12%	10	33%	0.560966	44%	14	47%	0.716692	56%
南投縣南投市	南山	2.361240	104	22	21%	0.327350	13%	8	8%	0.256684	10%	30	29%	0.584034	25%
臺中縣霧峰鄉	天時	0.345000	1	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0.000000	0%
臺中縣大里市	塗城	0.273000	8	0	0%	0	0%	1	13%	0.006278	2%	1	13%	0.006278	2%
臺中縣東勢鎮	和興	0.350239	11	0	0%	0	0%	7	64%	0.322220	92%	7	64%	0.322220	92%
臺中縣新社鄉	新農	0.799700	4	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0.000000	0%
臺中縣新社鄉	新安	0.399932	10	0	0%	0	0%	2	20%	0.109281	27%	2	20%	0.109281	27%

資料來源：921 震災住宅重建進度雙週報第 10 期。

私有土地之重劃或讓售意願調查結果提報 2002 年 1 月 28 日專案小組第三十二次與 2 月 27 日第三十五次會議討論後，作成下列決議：

1. 地政司建議優先辦理市地重劃之「南投縣鹿谷鄉彰雅段」、「南投縣鹿谷鄉興產（二）段」、「南投縣草屯鎮新富寮（一）段」、「南投縣南投市牛運堀段」、「南投縣南投市三塊厝段」、「南投縣名間鄉吳厝（一）段」、「南投縣名間鄉南雅段」、「南投縣竹山鎮吉祥段」、「南投縣集集鎮廣明（二）段」等九個地區，考量區位等因素，原則以「南投縣草屯鎮新富寮（一）段」及「南投縣集集鎮廣明（二）段」為第一優先辦理地區，其是否開發，視草屯、集集及鄰近地區組合屋住戶及租金再發放一年申請者之實際需求而定。其他建議地區，則列入儲

備用地，隨時配合實際需求，辦理開發工作。

2. 農村社區土地重劃部分，因兩筆土地均位於臺中縣太平市（新德隆段），考量目前太平市已有德隆里新社區計畫開發，本案緩議。
3. 同意及附條件同意讓售之私有建地，由營建署按公有及公營事業所有之儲備用地處理方式，配合各地區受災戶住宅需求情況，列為辦理後續研議開發新社區安置受災戶之儲備用地。

列為優先辦理之「南投縣草屯鎮新富寮（一）段」及「南投縣集集鎮廣明（二）段」市地重劃區儲備用地案，因同意重劃人數及面積比率過低，加上南投縣政府也建議停止辦理並明確表示草屯地區無開發新社區之需求，經提 2002 年 8 月 20 日專案小組第五十九次會議討論，決議解除列管，日後如有開發新社區需求，請南投縣政府自行辦理。

換言之，屬於私有土地擬辦理市地重劃或農村社區土地重劃者，至此畫下休止符，而同意及附條件同意讓售之私有建地，最後也因新社區需求不足，沒有政府價購私有土地之案例。

### 3.2.5.2 公有或公營事業土地

依據 10 月 24 日、11 月 14 日專案小組第二十、二十一次會議決議，經評選確定列為新社區開發與儲備用地，如屬國有者，其相關資料應提供予財政部國有財產局，俾國有財產局先予以保留暫緩處分，並由九二一重建會向公有或公營事業土地所有機關先行瞭解價購相關事宜。

在此決議之前，九二一重建會已於 2001 年 10 月 26 日（九十重建住字第 25138 號）就大里市大里菸類試驗所新社區開發所需用地，函請財政部考量安置九二一震災受災戶之需要，報請行政院以專案讓售，並以公告現值計價。

之後，營建署於 2002 年 1 月 14 日分別以營署土字第 09129006220 號函及營署土字第 09129004780 號函檢送九二一震災新社區開發儲備用地（國有部分）清冊，請財政部國有財產局予以保留供新社區開發使用，並請財政部及行政院准予專案讓售國有非公用土地，其地價並以讓售當期公告土地現值為準。

專案讓售及以讓售當期公告土地現值計價案經財政部於 2002 年 1 月 23 日建請行政院專案核准後（台財產管字第 0900031968 號），行政院於 2 月 1 日同意（院臺財字第 0910004050 號）。



### 3.3 新社區開發區位之逐步確認階段

#### 3.3.1 推出「興建平價住宅安置重建區弱勢受災戶計畫」優先開發 11 處新社區

在辦理新社區開發與儲備用地清查與評選外，為加速安置九二一震災弱勢受災戶，九二一重建會於 2001 年 12 月 13 日召開「研商加速推動新社區開發案相關事宜」會議，決議由營建署與九二一重建會共同研擬加速安置九二一地震弱勢受災戶興建平價住宅執行計畫。

營建署與九二一重建會擬訂之「興建平價住宅安置重建區弱勢受災戶計畫」經 2001 年 12 月 19 日專案小組第二十六次會議討論後，提報 2001 年 12 月 27 日九二一重建會第十三次委員會通過，其計畫內容如下：

1. **計畫目標：**依「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」結合政府與民間資源興建平價住宅（出租及救濟性住宅），安置重建區弱勢受災戶。
2. **平價住宅種類及住戶資格：**
  - (1) 出租住宅：以土地有問題、房屋修繕或興建中之受災戶為對象，尤以現住於組合屋者優先。
  - (2) 救濟性住宅：以列冊之低收入戶及其內之六十五歲以上無工作能力之獨居老人、無工作能力之單親喪偶、身體殘障、身心障礙戶為對象。
3. **興建方式：**
  - (1) 政府取得土地，政府興建：政府提供土地政府興建及分配進住。
  - (2) 政府取得土地，由民間、慈善團體興建：招募宗教慈善團體出資興建，經費以政府出資 49%，宗教慈善團體出資 51%之原則辦理。
  - (3) 民間取得土地，民間興建（非營利性）：社區重建推動委員會自覓土地興建者。
4. **土地取得：**
  - (1) 國宅用地：有償撥用。
  - (2) 國有非公用土地：租用、專案價購、設定地上權。
  - (3) 公營事業土地：協議價購、徵收、租用、設定地上權。
  - (4) 鄉、縣有土地：有償撥用、專案價購。
  - (5) 私有土地：市地重劃、區段徵收，社區重建委員會自覓土地者，由財團法人九二一震災重建基金會、宗教慈善團體等協助購地興建。
5. **興建方式及實施期程：**
  - (1) 第一期興建 700 戶於 2002 年 1 月 1 日起逐案動工興建，於 2002 年底完成。表 3-6。
    - ①政府取得土地，政府興建：

南投市茄苳新社區：65 戶  
東勢鎮東勢新社區：50 戶  
埔里鎮北梅新社區：50 戶  
竹山鎮柯子坑新社區：60 戶  
太平市德隆新社區：60 戶  
魚池鄉興池段：45 戶  
太平市平欣段：40 戶

②政府取得土地，民間、慈善團體興建：

大里市菸類試驗所用地：10 戶  
豐原市三豐段、神洲段：50 戶  
霧峰鄉北溝段：80 戶  
埔里鎮南光段：10 戶

③民間取得土地，民間興建（非營利性）：

中寮鄉清水村：20 戶  
國姓鄉福龜村鄉村區（地點勘選中）  
中寮鄉村區（地點勘選中）

(2) 第二期開發計畫：預計可提供興建約 805 戶，視土地評估及辦理公告需求登記擬訂興建時程。

①政府取得土地，政府興建：

埔里鎮忠言段：100 戶  
水里鄉鉅工段：50 戶  
東勢鎮下新小段：100 戶  
石岡鄉新石新社區（德興段四三四地號等）：50 戶  
南投市內轆新社區：100 戶

②政府取得土地，民間、慈善團體興建：

草屯鎮新富寮段：106 戶  
水里鄉北埔段：36 戶  
水里鄉北埔段：38 戶  
中寮鄉親寮段：185 戶  
中寮鄉親寮段：40 戶  
台中市大坑地區（地點尚待勘選後確定）：為安置大坑斷層帶受災戶。

③民間取得土地，民間興建（非營利性）：依據社區重建推動委員會申請案件辦理。

**6. 經費概估：**不包含民間取得土地，民間興建（非營利性）開發案件，第一期可提供興建 700 戶安置受災戶，土地取得經費約需 6 億 300 餘萬，工程興建費用約 11 億 8,700 萬，總開發經費概估約需 17 億 9,000 餘萬元（不包含補助經費）。第二期開發所需經費，視公告需求統計後，依實際數量調整修正。

**7. 經費來源：**

- (1) 第一期開發：27 億 2,120 萬元
- ①九二一震災社區重建更新基金 2001 年度編列融資補助經費 5 億 6,800 萬元興建平價住宅 700 戶。
- ②九二一震災社區重建更新基金 2001 年度補助新社區開發經費 21 億 5,320 萬元。
- (2) 第二期開發：依據公告需求數量及 2002 年、2003 年度編列預算辦理開發。

#### 8. 開發主體：

- (1) 政府取得土地，政府興建：內政部（營建署）、縣市政府；縣市政府得委託內政部（營建署）辦理規劃工程興建。
- (2) 政府取得土地，民間、慈善團體興建：內政部以招標方式遴選開發業者。
- (3) 民間取得土地，民間興建（非營利性）：社區重建推動委員會。

**9. 經營管理：**前五年由九二一震災社區重建更新基金或中央編列預算支應，此後由縣（市）政府編列年度預算補助其後續經營管理所需之費用，訂定各社區後續之經營管理要點及社會服務網。

**10. 實施管考：**本計畫於實施後，執行機關每三個月檢討執行進度及工作內容，並依實際需求及開發修正計畫內容。

表 3-6 「興建平價住宅安置重建區弱勢受災戶計畫」第一期預定開發之新社區

區	位	面積 (公頃)	土地使用	權屬	興建戶數	
					一般	平價
南投市茄苳新社區		7.28	國宅用地	國宅基金價購	336	65
埔里鎮北梅新社區		3.40	特定農業區農牧用地	台糖公司	168	50
埔里鎮南光段		0.71	住宅區	台糖公司	0	100
竹山鎮柯子坑新社區		1.70	鄉村區乙建	台糖公司	115	60
魚池鄉興池段		0.36	住宅區	縣、鄉有	0	45
東勢鎮國宅新社區		1.39	國宅用地	國宅基金價購	136	50
大里市菸類試驗所		1.76	機關用地	台灣省菸酒公賣局	325	100
太平市德隆新社區		2.05	一般農業區特定目的事業用地	台糖公司	75	60
太平市平欣段		0.91	住宅區	國有土地	60	40
豐原市三豐段		0.68	住宅區	縣有地	50	50
霧峰鄉北溝段		2.80	鄉村區乙建	國有地	80	80
合	計				1345	700

註：新社區名稱調成前後一致。

之後，為有效掌握第一期各新社區平價住宅興建進度，營建署於 2002 年 1 月 10

日召開「推動興建平價住宅安置重建區弱勢受災戶計畫第一期興建事宜」會議，邀請縣（市）政府土地所有權屬機關、機構及地政司等相關單位商議開發主體、興建坪型、基地鑑界與測量等事宜之確認，並獲致下列決議：

1. 開發主體之確認事宜：

- (1) 有關臺中縣及南投縣政府希望本案全數新社區基地委託營建署代辦乙節，除已確定之社區外，其餘之社區請縣政府正式來文確認。
- (2) 營建署受理代辦事項僅為非都市土地部分之變更使用書圖製作、規劃設計及興建施工，至於都市計畫變更、用地取得、後續經營管理等事項，仍由縣政府自行辦理，營建署則予從旁協助。

2. 興建坪型之確認事宜：除有其他政策性指示或當地縣政府提出其他需求外，戶數分配以 16 坪（二房型住宅單元）佔三分之一及 24 坪（四房住宅單元）佔三分之二為原則。

3. 基地之鑑界與測量事宜：

- (1) 所列新社區如有需要進一步確定範圍、權屬及使用現況者，由九二一重建會及營建署企劃組於兩週內邀集相關單位確定後，將資料送交營建署市鄉局及土地組辦理。
- (2) 基地鑑界作業，由營建署土地組將資料送當地縣政府，並由縣政府逕函地政事務所申請鑑界，其費用由重建費用負擔，請土地管理機關予以協助。
- (3) 請營建署建築組儘速將需要市鄉局協助辦理地形測量成果所應具備之內容、規格等，簽報核定後據以辦理。
- (4) 基地如位於都市計畫區內，且其都市計畫已定案而未辦理土地分區逕為分割者，請縣政府儘速提供都市計畫樁位資料予地政事務所，限期辦妥逕為分割登記作業。

4. 土地取得及用地變更事宜：

- (1) 非都市用地變更書圖製作，由營建署市鄉局負責辦理。
- (2) 用地取得由縣政府辦理，惟南投縣柯子坑新社區等台糖公司土地由營建署土地組協辦價購或擬具徵收計畫書等相關作業。

5. 新社區綜合規劃書之基地配置是否包括一般及平價住宅乙節：

- (1) 已提送綜合規劃書之社區（東勢、南投新社區已提送重建委員會及公共工程委員會審議中），如於審議前提出平價住宅方案，則併案審議，否則於事後再補送修正計畫送審。
- (2) 其餘社區原則採一般住宅與平價住宅一併配置提送綜合規劃書，惟考量個案情況及其開發期程方式或有不同，必要時可分開提報。

6. 開發期程管控事宜：由營建署企劃組依實際需要，研擬各新社區開發所需作業項目，交請各分工單位提列預定期程，以供訂定整體進度列管推動。

7. 一般及平價住宅需求資料之取得：一般及平價住宅需求，請縣政府克服困難，就下列調查項目儘速辦理填送：

- (1) 鄉鎮市別及組合屋位址。
- (2) 符合各項安置資格之戶數統計。
- (3) 符合各項安置資格之戶內人口統計。
- (4) 經調查有新社區住宅需求之戶數統計（擬購屋、租屋及救濟性住宅戶數）。
- (5) 考量區位地緣因素之戶數統計。

依據「推動興建平價住宅安置重建區弱勢受災戶計畫第一期興建事宜」會議決議，營建署邀九二一重建會、財政部國有財產局、台糖公司、台電公司、各縣（市）政府、鄉（鎮、市）公所及地政事務所等相關單位，於 2002 年 1 月 21 日及 22 日辦理第一期新社區用地實地複勘（表 3-7），以瞭解各基地地形環境、地上物現況及其他影響開發之因素。勘查後，除認定霧峰鄉北溝小段及豐原市三豐段需再進一步評估外，也初步就各用地基地條件、「興建平價住宅安置重建區弱勢受災戶計畫」預定期程及開發主體推動新社區開發作業進度等因素，擬定開發優先順序：

1. 南投市茄苳新社區、東勢鎮國宅新社區。
2. 竹山鎮柯子坑新社區、太平市德隆新社區。
3. 太平市平欣段、埔里鎮南光段。
4. 大里市菸類試驗所、埔里鎮北梅新社區。
5. 魚池鄉興池段、石岡鄉石岡城新社區。

另依據九二一重建會於 2002 年 2 月 1 日召開之「檢討南投縣新社區開發案相關事宜」與「檢討臺中縣新社區開發案相關事宜」會議建議將石岡鄉德興段（即石岡鄉新石欣社區）納入第一期預定開發用地，並於 2002 年 2 月 22 日辦理用地複勘作業。而後依據 2002 年 6 月 21 日九二一重建會第十六次委員會議通過之「興建、購置平價住宅安置重建區弱勢受災戶計畫」移列為第一期開發。

表 3-7 臺中縣與南投縣平價住宅興建第一期用地範圍現場會勘

社 區 別	段	地 號	權 屬	面 積	公 告 現 值	使 用 分 區	經 管 單 位
大里市煙類所	東湖段		國有	2.2143	11,000	機關用地	菸酒公賣局
	東湖段		國有	6.6148	16,000	機關用地	菸酒公賣局
霧峰鄉北溝段	北溝小段		國有	0.1357	4,500	住宅區, 道路	國有財產局
	北溝小段		國有	0.8447	4,500	住宅區、道路、國小	水利處
	北溝小段		國有	0.4946	4,500		國有財產局
	北溝小段		國有	0.0834	4,500		水利處
	北溝小段		國有	1.3580	4,500		水利處
	北溝小段		國有	0.4279	4,000	一般農業區農牧用地	國有財產局
	北溝小段		國有	0.6037	4,000	一般農業區農牧用地	國有財產局
	北溝小段		國有	0.0563	4,000	鄉村區乙種建地	國有財產局



	北溝小段	國有	0.3811	4,000	一般農業區特定用地	霧峰鄉公所
太平市德隆	新德隆	公營	2.0258	4,000	一般農業區特定用地	台糖公司
太平市平欣段	平欣段	國有	0.6031	15,000	住宅區	國有財產局
	平欣段	國有	0.3082	15,000	住宅區	國有財產局
豐原市三豐段	三豐段	縣有	0.0653	18,500	住宅區	臺中縣政府
	三豐段	縣有	0.0682	16,000	住宅區	臺中縣政府
	三豐段	縣有	0.1268	18,500	住宅區	臺中縣政府
	三豐段	縣有	0.0598	18,500	住宅區	臺中縣政府
	三豐段	縣有	0.1069	18,500	住宅區	臺中縣政府
	三豐段	縣有	0.0946	18,500	住宅區	臺中縣政府
	三豐段	縣有	0.0745	16,000	住宅區	臺中縣政府
	神洲段	縣有	0.0891	18,500	住宅區	臺中縣政府
	埔里鎮北梅	大肚城段	公營	1.0583	1,300	一般農業區農牧用地
大肚城段		公營	0.3501	1,300	一般農業區農牧用地	南投縣政府
大肚城段		公營	0.2813	1,300	一般農業區農牧用地	南投縣政府
大肚城段		公營	0.2590	1,400	一般農業區農牧用地	南投縣政府
大肚城段		公營	0.3292	1,400	一般農業區農牧用地	南投縣政府
大肚城段		公營	0.2953	1,400	一般農業區農牧用地	南投縣政府
大肚城段		公營	0.2491	1,400	一般農業區農牧用地	南投縣政府
大肚城段		公營	0.2658	1,400	一般農業區農牧用地	南投縣政府
大肚城段		公營	0.3172	1,400	一般農業區農牧用地	南投縣政府
埔里鎮南光	南光段	公營	0.1630	12,000	住宅區	台糖公司
	南光段	公營	0.1405	12,000	住宅區	台糖公司
	南光段	公營	0.2778	12,000	住宅區	台糖公司
	南光段	公營	0.1266	12,000	住宅區	台糖公司
魚池鄉興池	興池段	鄉有	0.1327	7,800	住宅區	南投縣政府
	興池段	鄉有	0.2027	7,800	住宅區	魚池鄉公所
	興池段	縣有	0.0267	7,800	住宅區	魚池鄉公所
竹山柯子坑	下崁段柯子坑小段	公營	0.7860	4,000	鄉村區乙種建地	台糖公司
	下崁段柯子坑小段	公營	0.2973	4,000	鄉村區乙種建地	台糖公司
	下崁段柯子坑小段	公營	0.1713	4,000	鄉村區乙種建地	台糖公司
	下崁段柯子坑小段	公營	0.0013	4,000	鄉村區乙種建地	台糖公司
	下崁段柯子坑小段	公營	0.3475	4,000	鄉村區乙種建地	台糖公司

### 3.3.2 提出「九二一震災新社區（含平價住宅）開發執行計畫」

營建署依據 2002 年 3 月 6 日專案小組第三十六次會議決議，擬定「九二一震災新社區（含平價住宅）開發執行計畫」，經 2002 年 3 月 11 日專案小組第三十七次會議討論通過，送九二一重建會核備（2002 年 4 月 10 日），其計畫內容及辦理情形如下：

#### 1. 計畫依據：

- (1) 計畫依據：依據「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」新社區開發方案辦理。
  - (2) 本執行計畫所指新社區（含平價住宅）開發，係指由政府開發興建之新社區（含平價住宅），或協助私人及慈善團體興建平價住宅，並以出租、出售等方式提供符合安置對象之受災戶。
- 2. 辦理目標：**協助九二一震災重建安置位於斷層帶、地質脆弱地區之居民、公共設施保留地上之受災戶，災區公共建設拆遷戶及位於無法分割之共有土地、祭祀公業土地與位於臺拓地、頭家地、實驗林地、公地、保留地等無自有土地之受災戶，提供適當之住宅，協助解決其居住問題。採社區整體規劃、興建，創造優良居住環境品質，並促進鄰近地區之都市發展。
- 3. 主辦機關：**依照九二一震災暫行條例規定及「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」執行協調專案小組會議決議，新社區開發以災區各縣市政府為主辦單位，惟各縣市政府無法辦理者，可依行政程序委託中央機關辦理。
- 4. 計畫期程：**一般住宅部分自 2001 年 6 月先期作業起至 2003 年 7 月陸續完工進住；平價住宅部分則自 2004 年 3 月起陸續完工進住。
- 5. 安置對象：**
- (1) 一般出售住宅部分：依「重建開發住宅配售及管理維護作業規範」規定，出售對象應符合下列條件：
    - ①位於斷層帶、土石流危險區或其他地質脆弱地區之受災戶。
    - ②公寓大廈因震災毀損並經拆除者，其於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。
    - ③公共設施保留地上之受災戶。
    - ④災區公共設施拆遷戶。
    - ⑤位於無法分割之共有土地、祭祀公業土地與位於臺拓地、頭家地、實驗林地、公有土地及無自有土地之受災戶。
    - ⑥其他特殊情形經縣（市）政府認定應予安置報經行政院九二一震災災後重建推動委員會核定者。
    - \* 惟受災戶原建築物經依據九二一地震重建區住宅政策與實施方案輔導之都市更新、震損集合住宅修復補強、拆除及重建、個別住宅重建、農村聚落重建、原住民聚落重建等各子方案辦理或完成住宅重建，或已參加九二一震災鄉村區重建或已申請九二一震災重建家園融資貸款、或獲配國民住宅者，不得申請承購（或租）新社區住宅。
    - \* 現住於臨時住宅並符合第一、二項申請條件之受災戶，得優先承租新社區住宅。
  - (2) 平價出租住宅部分：依「重建新社區開發住宅出租及管理維護作業規範」規定，出租對象應符合下列條件：
    - ①位於斷層帶、土石流危險區或其他地質脆弱地區之受災戶。
    - ②公寓大廈因震災毀損並經拆除者，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。

- ③公共設施保留地上之受災戶。
- ④災區公共建設拆遷戶。
- ⑤位於無法分割之共有土地、祭祀公業土地、位於臺拓地、頭家地、實驗林地、公有土地及無自有土地之受災戶。
- ⑥其他特殊情形經縣（市）政府認定應予安置報經行政院九二一震災災後重建推動委員會核定者。
- \*惟受災戶原建築物經依據九二一地震重建區住宅政策與實施方案輔導之都市更新、震損集合住宅修復補強、拆除及重建、個別住宅重建、農村聚落重建、原住民聚落重建等各子方案辦理或完成住宅重建，或已參加九二一震災鄉村區重建，或已申請九二一震災重建家園融資貸款、或獲配國民住宅者，不得申請承租新社區住宅。
- \*現住於臨時住宅並符合第一、二項申請條件之受災戶，得優先承租新社區住宅。

(3) 平價救濟性住宅部分：依「重建新社區開發社會救濟住宅安置及管理維護作業規範」規定，安置對象應符合下列條件：

- ①列冊低收入戶之全家無工作人口。
- ②列冊低收入戶之六十五歲以上無工作能力之獨居老人。
- ③列冊低收入戶之無工作能力之單親喪偶、身體殘障、身心障礙戶。

\*惟已申請九二一震災重建家園融貸款、或獲配國民住宅者，不得申請安置。

## 6. 辦理方式：

(1) 出售住宅：分預約登記及完工後出售二種方式。

①預約登記：符合申購條件者，於縣（市）政府公告受理期限內，檢具申請書表、戶籍資料、證明文件及切結書向縣市政府申請，並依規繳交訂金，俟新社區完工後依規選位、繳清自備款並簽訂買賣、貸款契約後交屋進住。

②完工後出售：於新社區出售住宅完工後依縣（市）政府公告之規定辦理申請、選位、繳款及簽約進住等事宜。

(2) 出租住宅：分先租後售及純出租二種方式：

①先租後售：於新社區出租住宅出租一定年限後，依核定售價將該住宅及其基地讓售予承租人。

②純出租：二年為一期，得續租二次，租期最長不得超過六年。

(3) 社會救濟性住宅：符合安置條件者，得依規檢附申請書、戶籍資料及證明文件向縣（市）政府申請借住社會救濟性住宅。

7. 興建計畫及目前辦理進度：第一期優先開發地區，預計辦理臺中縣東勢新社區等 11 處，其辦理進度如下表（表 3-8）。

表 3-8 第一期優先開發新社區辦理情形表

縣別	社區名稱	基地面積 (公頃)	計畫興建戶數		需求戶數	主辦單位	辦理情形
			一般	平價			
臺中縣	1. 東勢鎮東勢新社區(原東勢國宅用地)	1.3966	136	56	一般: 88 戶 出租: 2 戶 救濟性: 12 戶 合計: 102 戶	營建署 縣政府	<p>三處基地辦理情形如下:</p> <p>1. [ ] 地號基地(東勢及第社區): 已於 2002 年 2 月 25 日取得建照, 3 月 11 日起招標文件公開閱覽, 因無意見反映, 已於 4 月 23 日完成發包。</p> <p>2. [ ] 地號基地(東勢鴻運社區): 正辦理細部設計中, 預計 5 月 20 日前可完成申領建照作業。</p> <p>3. [ ] 地號基地(東勢翰林社區): 已完成規劃配置, 正辦理細部設計中。</p> <p>4. 營建署於 4 月 2 日將規劃配置圖、預估分戶售價表、「重建新社區出售住宅預約申購書」、「重建新社區出售住宅房地買賣契約書」、「重建新社區出租住宅租賃契約書」、「重建新社區社會救助性住宅借住契約書」等相關資料函送臺中縣政府, 俾利辦理預約登記。</p>
	2. 太平市德隆新社區(頭汴里遷村)	2.0258	72	70	太平市合計: 一般 31 戶	營建署 縣政府	<p>1. 營建署市鄉局依據 2002 年 3 月 6 日「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」專案小組第三十六次會議決議, 辦理非都市土地變更作業。</p> <p>2. 營建署於 4 月 23 日假太平市公所召開規劃說明會, 4 月 25 日另函送九二一震災臺中縣太平市德隆新社區用地變更案至臺中縣政府, 俾利循程序辦理後續開發作業。</p>

臺 中 縣	3. 大里市菸類試驗所	1. 2	190	100	一般：14 戶 出租：36 戶 救濟性：1 戶 合計：51 戶	營建署 縣政府	1. 變更都市計畫案經提 2002 年 3 月 19 日內政部、臺中縣及大里市都市計畫委員會三級聯審會議審查通過，俟臺中縣政府依決議修正計畫書圖報部核定後，即可據以發布實施。 2. 俟土地分割、鑑界完成，並經營建署市鄉局測量後，即可據以辦理規劃設計事宜。
	4. 石岡鄉新石新社區	2. 1	85	50	一般：85 戶 出租：23 戶 救濟性：31 戶 合計：139 戶	營建署 縣政府	由臺中縣政府、營建署土地組、建築工程組及市鄉規劃局協調進行基地鑑界、土地取得及地形測量等先期作業，營建署已於 3 月 29 日電匯土地鑑界所需經費至東勢鎮公所，並請東勢鎮公所儘速排定鑑界時程，俟取得鑑界成果圖後，即可辦理規劃。
	5. 太平市平欣段	0. 91	60	40	太平市合計： 一般 31 戶	營建署 縣政府	已由臺中縣政府辦理基地邊計畫道路逕為分割及畸零地處理完竣，現由臺中縣政府洽國有財產局辦理土地讓售事宜。
南 投 縣	1. 南投市茄苳新社區（原南投國宅二期用地）	7. 28	336	65	合計：134 戶	營建署 縣政府	1. 第一期計規劃三層透天式一般住宅 60 戶部分，已於 2002 年 3 月 22 日取得建照，並於 4 月 4 日辦理發包作業，預定 5 月 1 日辦理開標。 2. 平價住宅部分已於 4 月 12 日取得建照。 3. 營建署分別於 4 月 2 日及 4 日函送第一期透天 60 戶配置圖、單元平面圖及預估售價表、「重建新社區出售住宅預約申購書」、「重建新社區出售住宅房地買賣契約書」、「重建新社區出租住宅租賃契約書」及「重建新社區社會救助性住宅借住契約書」等相關資料予縣政府，俾利辦理預約登記作



							業。 4. 4 月 17 日南投縣政府公告受理一般住宅預約申購事宜。
南投縣	2. 埔里鎮北梅新社區（蜈蚣里遷村案）	3. 43	168	50	埔里鎮合計：148 戶	南投縣政府	南投縣政府於 2002 年 1 月 9 日辦理公開徵選專案管理廠商，惟開標流標，已重新籌組評審委員，並於 4 月 17 日第二次評審會議審查通過，預計近日內辦理公開招標作業。
	3. 埔里鎮南光段	0. 71	0	100	埔里鎮合計：148 戶	營建署 縣政府	1. 南投縣政府已於 2002 年 2 月 26 日完成鑑界，並於 3 月 1 日召開公聽會，預計 5 月底前可取得土地。 2. 土地徵收計畫書已於 2002 年 4 月 10 日提內政部土地徵收審議委員會審議通過，南投縣政府將依程序辦理徵收公告一個月。 3. 預定 2002 年 5 月 14 日辦理規劃設計說明會。
	4. 南投縣竹山鎮柯子坑新社區	1. 60	104	56	一般：62 戶 出租：16 戶 救濟性：6 戶 合計：84 戶	營建署 縣政府	1. 營建署已完成初步規劃配置及新建工程經費概算，並於 3 月 22 日於南投縣竹山鎮公所召開說明會，除宣導有關新社區申請資格及相關規定，並配合建築模型展示，說明規劃設計構想。 2. 現有之土地鑑界成果圖，其地界與地籍圖不一致，面積與登記簿亦不一致，面積不符部分已由地政司循程序辦理更正中，原規劃案將配合更正成果圖辦理修正。 3. 土地徵收計畫書已於 2002 年 4 月 10 日提內政部土地徵收審議委員會審議通過，南投縣政府將依程序辦理徵收公告一個月。

	5. 魚池鄉興池段	0.36	0	45	合計：13 戶	營建署 縣政府	南投縣政府於 2002 年三月二十日邀請於魚池鄉公所等單位召開土地取得事宜會議。
雲林縣	斗六市嘉東新社區	25.24	275	0	合計：347 戶	雲林縣政府	雲林縣政府於 2002 年 3 月 11 日擬定「雲林縣嘉東新社區第一期開發區綜合規劃書及概算」並函報內政部核定，原則將採協議價購方式開發，另為考量開發後土地分配街廓之深淺，每戶土地面寬 4 公尺，面積以 25 坪為原則，並視街廓深度彈性計算。營建署已就綜合規劃書彙整各單位意見，並於 2002 年 4 月 22 日邀集相關單位開會研商，正由雲林縣政府依會議結論修正中。

資料來源：921 震災住宅重建進度雙週報第 14 期。（2002 年 4 月 30 日）

#### 8. 經費來源及預估：

- (1) 經費來源：由九二一震災重建基金撥貸或補助。
- (2) 經費預估：第一期優先辦理之 11 處社區（含平價住宅），預計總經費約為五十八億一千餘萬元。第二期開發區所需經費，則視實際需求數量調整。

#### 9. 權責分工：如表 3-9。

表 3-9 新社區開發權責分工表

工 作 項 目	主 辦 單 位
地質鑽探	內政部營建署
土地取得（變更）	縣市政府
規劃設計	內政部營建署
建築細部設計	內政部營建署
請領建築執照及編定工程預算書	內政部營建署、縣市政府
舉辦說明會	內政部營建署、縣市政府
綜合規劃書擬定與報核	內政部營建署
申請經費補助及撥貸	縣市政府
受理災民預約登記	縣市政府
發包	內政部營建署

工 作 項 目	主 辦 單 位
施工（含整地、綠化）	內政部營建署
完工驗收、請領使用執照及接水接電	內政部營建署、縣市政府
核定售價	內政部營建署
配售進住、管理維護	縣市政府

資料來源：921 震災住宅重建進度雙週報第 14 期。（2002 年 4 月 30 日）

#### 10. 優先開發地區預計進度：

- (1) 南投縣南投市茄苳新社區（原南投國宅二期用地）
  - ①一般住宅：自 2002 年 3 月 1 日起至 2003 年 8 月 15 日配售進住止。
  - ②平價住宅：自 2002 年 3 月 1 日起至 2004 年 3 月 15 日配售進住止。
- (2) 臺中縣東勢鎮東勢新社區（原東勢國宅用地）
  - ①一般住宅：自 2002 年 3 月 1 日起至 2003 年 10 月 30 日配售進住止。
  - ②平價住宅：自 2002 年 3 月 1 日起至 2004 年 4 月 30 日配售進住止。
- (3) 南投縣埔里鎮北梅新社區（蜈蚣里遷村案）
  - ①一般住宅：自 2002 年 5 月 1 日起至 2004 年 2 月 28 日配售進住止。
  - ②平價住宅：自 2002 年 5 月 1 日起至 2004 年 9 月 30 日配售進住止。
- (4) 雲林縣斗六市嘉東新社區  
自 2002 年 5 月 1 日起至 2003 年 5 月 30 日剩餘地標售止。
- (5) 南投縣竹山鎮柯子坑新社區
  - ①一般住宅：自 2002 年 3 月 1 日起至 2004 年 1 月 15 日配售進住止。
  - ②平價住宅：自 2002 年 3 月 1 日起至 2004 年 8 月 15 日配售進住止。
- (6) 南投縣埔里鎮南光段  
平價住宅：自 2002 年 3 月 15 日起至 2004 年 8 月 31 日配售進住止。
- (7) 南投縣魚池鄉興池段  
平價住宅：自 2002 年 8 月 1 日起至 2005 年 1 月 15 日配售進住止。
- (8) 臺中縣太平市德隆新社區（頭汴里遷村）
  - ①一般住宅：自 2002 年 6 月 1 日起至 2004 年 4 月 15 日配售進住止。
  - ②平價住宅：自 2002 年 6 月 1 日起至 2004 年 11 月 15 日配售進住止。
- (9) 臺中縣大里市菸類試驗所  
平價住宅：自 2002 年 5 月 1 日起至 2005 年 10 月 30 日配售進住止。
- (10) 臺中縣石岡鄉新德興段、土牛段
  - ①一般住宅：自 2002 年 7 月 1 日起至 2004 年 5 月 15 日配售進住止。
  - ②平價住宅：自 2002 年 8 月 1 日起至 2005 年 1 月 15 日配售進住止。
- (11) 臺中縣太平市平欣段  
平價住宅：自 2002 年 7 月 1 日起至 2004 年 12 月 15 日配售進住止。

### 3.3.3 修正「興建平價住宅安置重建區弱勢受災戶計畫」

「興建平價住宅安置重建區弱勢受災戶計畫」及「九二一震災新社區（含平價住宅）開發執行計畫」，經執行機關檢討執行進度及工作內容後，研擬修正計畫，提九二一重建會 2002 年 4 月 11 日第七十四次工作會報與 2002 年 5 月 7 日專案小組第四十五次會議討論修正，並提報 2002 年 6 月 21 日九二一重建會第十六次委員會議通過。修正後之「興建、購置平價住宅安置重建區弱勢受災戶計畫」內容如下：

1. **計畫目標：**自九二一震災以來，政府與民間共同投入重建行列，至今雖已可見災區逐漸復原中，但仍有許多受災戶或因用地取得問題，或因處於社會經濟能力弱勢，無法解決其居住問題，以致目前仍居住於組合屋或簡易鐵皮屋之中。有鑑於此，為安置災區弱勢受災戶，以政府取得土地興建或由民間、慈善團體協助興建及補助縣市政府購置國宅作為平價住宅。

**本計畫之目標：**依「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」結合政府與民間資源興建平價住宅（出租及救濟性住宅），安置重建區弱勢受災戶。

#### 2. 平價住宅種類及住戶資格

- (1) 出租住宅：以土地有問題、房屋修繕或興建中之受災戶為對象，尤以現住於組合屋者優先。（詳見內政部訂頒「重建新社區開發住宅出租及管理維護作業規範」第三點之規定）
- (2) 救濟性住宅：以列冊之受災低收入戶及其內之六十五歲以上無工作能力之獨居老人、無工作能力之單親喪偶、身體殘障、身心障礙戶為對象。（詳見內政部訂頒「重建新社區開發社會救濟住宅安置及管理維護作業規範」第三點之規定）

#### 3. 開發方式

- (1) 政府取得土地，政府興建：由政府提供土地政府興建及分配進住。
- (2) 政府取得土地，由民間、慈善團體興建：招募宗教慈善團體出資興建，招募辦法由內政部訂定之。
- (3) 民間取得土地，民間興建（非營利性）：由民間、慈善團體自行取得土地，自行興建。
- (4) 購置國宅：購置現有國宅待售戶。

#### 4. 土地取得

- (1) 國宅用地：有償撥用。
- (2) 國有非公用土地：租用、專案價購、設定地上權。
- (3) 公營事業土地：協議價購、徵收、租用、設定地上權。
- (4) 鄉、縣有土地：有償撥用、專案價購。
- (5) 私有土地：市地重劃、區段徵收，或由民間、慈善團體等協助購地興建。

#### 5. 實施期程：興建戶數詳如表 3-10。

- (1) 第一期興建（購置）700 戶於 2002 年 1 月 1 日起逐案動工興建。

南投市茄苳新社區：61 戶。  
東勢鎮東勢國宅新社區：48 戶。  
埔里鎮北梅新社區：50 戶。  
竹山鎮柯子坑新社區：56 戶。  
太平市德隆新社區：70 戶。  
太平市平欣段：40 戶。  
大里市菸類試驗所用地：40 戶。  
石岡鄉新石新社區：50 戶。  
埔里鎮南光段：100 戶。  
水里鄉北埔段：45 戶。  
光大一、二、三村國宅：購置 70 戶。  
大慶國宅：購置 70 戶。

- (2) 第二期開發計畫：預計可提供興建（購置）約 800 戶，視土地評估及實際需求辦理開發興建

集集鎮廣明段：50 戶。  
草屯鎮新富寮段：90 戶。  
埔里鎮忠言段：50 戶。  
魚池鄉興池段：45 戶。  
水里鄉鉅工段：50 戶。  
水里鄉馨園三村組合屋用地：50 戶。  
中寮鄉親寮段：185 戶。  
豐原市三豐段、神洲段：50 戶。  
霧峰鄉北溝段：80 戶。  
東勢鎮下新小段（一三九之一地號等）：100 戶。  
台中市虎嘯國宅：購置 70 戶。  
大里市健康國宅（店鋪）：購置 24 戶。  
豐原市社皮國宅（店鋪）：購置 50 戶。  
新社鄉新社國宅（店鋪）：購置 16 戶。

#### 6. 經費概估：

- (1) 第一期可提供興建 700 戶安置受災戶，土地取得經費約需 4 億 9,700 餘萬，工程興建（購置）費用約 13 億 6,400 餘萬，總開發（購置）經費概估約需 18 億 6,100 餘萬元。
- (2) 第二期開發所需經費，視公告需求統計後，依實際數量調整修正。

7. 經費來源：九二一震災社區重建更新基金 2001 年度編列融資補助經費 47 億 1,691 萬元興建平價住宅 1,500 戶。

#### 8. 開發主體：

- (1) 政府取得土地，政府興建：內政部（營建署）、縣市政府；縣市政府得委託內政部（營建署）辦理規劃工程興建。



(2) 政府取得土地，民間、慈善團體興建：依訂定招募辦法內容辦理。

(3) 民間取得土地，民間興建（非營利性）：民間、慈善團體。

9. 經營管理：前五年由九二一社區重建更新基金管理委員會或中央編列預算支應，此後由縣（市）政府編列年度預算補助其後續經營管理所需之費用，訂定各社區後續之經營管理要點及社會服務網。

10. 實施管考：本計畫於實施後，執行機關每三個月檢討執行進度及工作內容，並依實際需求及開發修正計畫內容。

表 3-10 「興建、購置平價住宅安置重建區弱勢受災戶計畫」預定開發（購置）之新社區（國宅）

區位	面積 (公頃)	土地使用	權屬	興建戶數	
				一般	平價
南投市茄苳新社區	7.28	國宅用地	國宅基金價購	336	61
埔里鎮北梅新社區	3.40	特定農業區農牧用地	台糖公司	168	50
竹山鎮柯子坑新社區	1.70	鄉村區乙建	台糖公司	104	56
埔里鎮南光段	0.71	住宅區	台糖公司	0	100
東勢鎮東勢新社區	1.39	國宅用地	國宅基金價購	136	48
太平市德隆新社區	2.05	一般農業區特定目的事業用地	台糖公司	72	70
太平市平欣段	0.91	住宅區	國有土地	60	40
大里市菸類試驗所	1.07	機關用地	台灣省菸酒公賣局	130	40
石岡鄉新石新社區	2.08	特定目的事業用地	國有土地	85	50
水里鄉北埔段	0.20	市場用地	縣有市地重劃基金	0	45
光大一、二、三村		現有國宅	國宅基金	0	70
大慶國宅		現有國宅	國宅基金	0	70
合計				1,091	700
集集鎮廣明段	5.05	住宅區	私有	180	50
草屯鎮新富寮段	2.00	住宅區	私有	0	90
埔里鎮忠言段	0.75	住宅區	台糖公司	40	50
魚池鄉興池段	0.36	住宅區	縣、鄉有	0	45
水里鄉鉅工段	0.94	住宅區	林務局、台灣大學	60	50
水里鄉馨園三村組合屋用地	16.00	山坡地保育區特定目的事業用地	多數台電所有	0	50
中寮鄉鄉親寮段	3.50	住宅區	私有	90	75
豐原市三豐段、神州段	0.68	住宅區	縣有地	50	50

霧峰鄉北溝段	2.80	鄉村區乙建	國有地	80	80
東勢鎮下新小段	3.50	機關用地	國有土地	200	100
虎嘯中村		現有國宅	國宅基金	0	70
健康國宅(店舖)		現有國宅	國宅基金	0	24
社皮國宅(店舖)		現有國宅	國宅基金	0	50
新社國宅(店舖)		現有國宅	國宅基金	0	16
合 計				700	800

### 3.3.4 增列與暫緩部分新社區開發案

依據修正後之「興建、購置平價住宅安置重建區弱勢受災戶計畫」與最終確認之新社區開發案，可以發現從 2002 年 6 月 21 日至 2003 年 5 月 26 日間，共增列有「中寮鄉大丘園新社區」、「草屯鎮紅瑤新社區」、「水里鄉鉅工新社區」等三個開發案及暫緩「太平市平欣段」開發案。如表 3-11。

表 3-11 九二一震災新社區開發優先區位變動

2001 年 12 月 興建平價住宅安置重建區 弱勢受災戶計畫	2002 年 6 月起 興建、購置平價住宅安置 重建區弱勢受災戶計畫	最 終 開 發 案	備 註
1. 斗六市嘉東新社區	1. 斗六市嘉東新社區	1. 斗六市嘉東新社區	
2. 南投市茄苳新社區	2. 南投市茄苳新社區	2. 南投市茄苳新社區	
3. 埔里鎮北梅新社區	3. 埔里鎮北梅新社區	3. 埔里鎮北梅新社區	
4. 埔里鎮南光段	4. 埔里鎮南光段	4. 埔里鎮南光新社區 A	註一
5. 竹山鎮柯子坑新社區	5. 竹山鎮柯子坑新社區	5. 竹山鎮柯子坑新社區	
6. 魚池鄉興池段			註二
		6. 中寮鄉大丘園新社區	註三
		7. 草屯鎮紅瑤新社區	註四
	6. 水里鄉北埔段	8. 水里鄉鉅工新社區	註五
7. 東勢鎮東勢新社區	7. 東勢鎮東勢新社區	9. 東勢鎮東勢新社區	
8. 太平市德隆新社區	8. 太平市德隆新社區	10. 太平市德隆新社區	
9. 大里市菸類試驗所	9. 大里市菸類試驗所	11. 大里市菸類試驗所	
10. 太平市平欣段	10. 太平市平欣段		註六
	11. 石岡鄉新石新社區	12. 石岡鄉新石新社區	註七
11. 豐原市三豐段			註八
12. 霧峰鄉北溝段			註八

註一：因南投縣政府未能於 2003 年 12 月 3 日前出具土地使用同意書，九二一重建會於 2003 年 12 月 22 日函示不再興建，未來若有老人住宅需求時，請南投縣政府

自行辦理。

註二：南投縣政府於 2002 年 3 月 20 日邀請於魚池鄉公所等單位召開土地取得事宜會議，因讓售價格未取得共識，南投縣魚池鄉興池段，依據「興建、購置平價住宅安置重建區弱勢受災戶計畫」移列為第二期開發。

註三：2003 年 2 月 10 日專案小組第八十四次會議同意開發。

註四：2003 年 2 月 17 日專案小組第八十五次會議同意開發。

註五：2003 年 5 月 26 日專案小組第九十九次會議同意納入營建署新社區控管專案小組會議列管。

註六：2003 年 2 月 17 日專案小組第八十五次會議決議暫緩開發。

註七：於 2002 年 2 月 1 日召開之「檢討臺中縣新社區開發案相關事宜」會議建議納入。依據「興建、購置平價住宅安置重建區弱勢受災戶計畫」移列為第一期開發。

註八：依據「興建、購置平價住宅安置重建區弱勢受災戶計畫」移列為第二期開發。

### 3.3.4.1 增列中寮鄉大丘園新社區與草屯鎮紅瑤新社區開發案

南投縣政府於 2002 年 11 月 11 日專案小組第七十二次會議提案表示，南投縣九二一震災災後重建中寮鄉永芳村大丘園農村社區土地重劃區內七筆抵費地，面積 0.395029 公頃，經中寮鄉公所調查轄區內全、半倒戶無意願價購，擬按標售底價專案讓售營建署作為國民住宅用地。經專案小組考量中寮鄉目前尚無優先開發之新社區，原則同意可依據「農村社區土地重劃條例」第二十九條規定，報行政院專案核准，以底價讓售作為新社區平價住宅開發儲備用地。請南投縣政府儘速提供土地相關資料及平價住宅需求戶數，供營建署建築工程組辦理規劃配置，以確定所需價購之土地筆數。

依據專案小組之決議，營建署先行就南投縣政府所提供之草屯鎮紅瑤、草屯鎮過坑、中寮鄉大丘園、南投市軍功寮與國姓鄉水長流等五處重劃區之抵費地相關地籍資料予以評估：

1. 草屯鎮紅瑤重劃區溪洲小段及南投市軍功寮段軍功小段等二重劃區抵費地土地，目前已由南投縣政府辦理土地標售公告中（公告期間自 2002 年 12 月 19 日至 2003 年 1 月 20 日止）。
2. 國姓鄉水長流段水波流小段[ ]地號等二筆土地，目前已有五、六位災民向國姓鄉公所辦理承購登記中。
3. 中寮鄉大丘園永芳小段，經南投縣政府表示需求不大，如興建公寓式平價住宅，更恐乏人問津；且部分抵費地因緊鄰約十餘尺高之擋土牆，施工時應注意安全。
4. 草屯鎮過坑祥和小段，面積最大者僅約五十坪，如興建公寓式平價住宅恐有困難。

並將評估結果提報 2003 年 1 月 6 日專案小組第八十次會議，獲致下列決議：

1. 請營建署建築工程組完成草屯鎮紅瑤重劃區溪州段 [REDACTED] 地號，過坑重劃區祥和段 [REDACTED] 地號之規劃配置草圖，連同已初步規劃配置之中寮鄉大丘園重劃區，提報本專案小組會議，並請營建署企劃組至現場勘查草屯鎮紅瑤重劃區之生活機能。
2. 南投市已開發之茄苳新社區可供興建 336 戶一般住宅、63 戶平價住宅，足敷住宅需求，故軍功寮重劃區無需再行規劃興建平價住宅；至於國姓鄉水長流重劃區抵費地面積過小，請南投縣政府清查有無適宜之公有土地或多目標使用（如社區活動中心）等土地可供開發興建平價住宅。

有關南投縣中寮鄉大丘園新社區開發建築平價住宅部分，營建署建築工程組於完成初步規劃設計後，提報 2003 年 1 月 27 日專案小組第八十三次會議討論，決議以中寮鄉 [REDACTED] 地號之甲案，重新規劃配置中寮鄉 [REDACTED] 地號基地後，再提專案小組會議討論。惟南投縣政府於 2003 年 1 月 23 日來函（府城宅字第 09200218270 號）表示：

1. 該基地位處偏僻生活機能不佳且多屬零星、路沖式緊鄰擋土牆設施之土地，建請審慎考量開發及興建戶數。
2. 中寮災民普遍對鄉親寮地區抱持較高意願，且公所表示村民對大丘園平價住宅並無意願。

是否繼續辦理開發作業之議，經 2003 年 2 月 10 日專案小組第八十四次會議討論後決議如下：

1. 農村社區土地重劃係為促進土地利用、實施社區更新、配合整體發展及重建需要所興辦，其抵價地屬公有土地可逕行建築使用，而南投縣政府建議使用之土地係屬私有非建築用地，因需經過用地取得及變更程序，且平價住宅係以出租及配住方式安置弱勢受災戶，尚有開發成本及時效之考量。
2. 南投縣政府如另有適宜土地可作為替選方案，請於兩週內提報，如無適宜土地，則參照九二一重建會之意見，仍以中寮鄉大丘園永芳小段之土地開發建築平價住宅以安置中寮鄉弱勢受災戶，並請營建署隨即進行土地取得及建照申請相關作業。

專案小組第八十四次會議也針對南投縣中寮鄉永芳村大丘園農村社區及草屯鎮紅瑤社區平價住宅規劃案，作成下列決議：

1. 同意中寮鄉大丘園 [REDACTED] 及 [REDACTED] 地號之規劃案，至於草屯鎮紅瑤社區基地請另行配置後提會討論。



2. 請南投縣政府兩週內提供一層一戶、二層一戶及三層一戶之需求戶數，送九二一重建會整合確認後，提供營建署辦理細部設計。
3. 請營建署土地組督導南投縣政府辦理中寮鄉及草屯鎮新社區用地取得及辦理鑑界，並由市鄉規劃局配合辦理基地測量作業。

南投縣草屯鎮紅瑤社區平價住宅規劃案再提 2003 年 2 月 17 日專案小組第八十五次會議討論，決議新社區開發 A 基地採乙案配置辦理細部設計，B 基地採甲案配置並酌加三至六個住宅單元後逕行辦理細部設計。

### 3.3.4.2 暫緩太平市平欣段開發案

太平市平欣段自從納入「興建平價住宅安置重建區弱勢受災戶計畫」成為太平市優先辦理開發之新社區儲備土地後，即由臺中縣政府辦理基地週邊計畫道路分割及畸零地處理，並由臺中縣政府洽請國有財產局辦理土地讓售事宜。惟臺中縣政府於 2002 年 8 月 22 日函營建署表示，太平市已有德隆新社區刻正辦理用地變更及徵收作業，目前規劃 142 戶應已足夠，且鄰近之大里市已有菸類試驗所新社區開發案，故平欣新社區建請暫緩辦理開發。太平市平欣段開發案歷經近半年討論，最後於 2003 年 2 月 17 日專案小組第八十五會議決議，同意臺中縣政府所報意見，太平市平欣新社區列為儲備用地暫緩開發。如表 3-12。

表 3-12 太平市平欣段暫緩開發記事

時間	記事
2001 年 12 月 19 日	納入「興建平價住宅安置重建區弱勢受災戶計畫」經 2001 年 12 月 19 日專案小組第二十六次會議討論，並提報 2001 年 12 月 27 日九二一重建會第十三次委員會通過後實施。
2002 年 8 月 22 日	臺中縣政府：太平市已有德隆新社區刻正辦理用地變更及徵收作業，目前規劃 142 戶應已足夠，且鄰近之大里市已有菸類試驗所新社區開發案，故平欣新社區建請暫緩辦理開發。
2002 年 8 月 26 日	專案小組第六十一次會議：有關臺中縣太平市平欣新社區是否暫緩辦理開發，請臺中縣政府正式具文函報內政部確認，如確定暫緩開發，則日後太平地區如需開發新社區，請縣政府自行辦理。
2002 年 9 月 10 日	臺中縣政府：臺中縣新社區開發案除太平平欣新社區暫緩辦理開發外，其餘新社區區目前尚足夠，其他尚未辦理新社區開發之鄉（鎮、市）因無適當地點供開發且臺中縣政府 2002 年 3 月至 5 月辦理組合屋居民及生活需求調查報告，有意願進住社區意願數量少，應可就臨近新社區安置。（府建城字第 09124634800 號）
2002 年 9 月 16 日	專案小組第六十四次會議：臺中縣太平平欣段新社區之開發條件及可行性均優於德隆新社區，宜考量優先辦理，請臺中縣政府儘



	速協調太平市公所審慎評估後確認。
2002 年 9 月 23 日	專案小組第六十五次會議：臺中縣太平平欣段新社區之開發條件及可行性均優於德隆新社區，請營建署函請臺中縣政府限期協調太平市公所確認，以爭取時效，俾後續開發工作之推動。
2002 年 10 月 21 日	專案小組第六十五次會議：有關太平市平欣段及德隆新社區開發案，為考量安置受災戶之急迫性，如臺中縣政府在兩個月內能完成德隆新社區土地變更程序及取得土地所有權，則同意優先開發德隆新社區；否則，請營建署旋即進行平欣段新社區之開發工作，後續辦理情形請專案小組繼續列管。
2002 年 11 月 29 日	九二一重建會：為避免平價住宅之供給過剩，針對目前列入優先辦理開發新社區平價住宅之鄉（鎮、市）宜暫緩再辦理新增計畫，俟有超額需求時再依規定辦理」。臺中縣太平市新社區開發，因有德隆新社區積極辦理中，且可就近承租台中市待售國宅。
2002 年 12 月 30 日	專案小組第七十九次會議：有關臺中縣太平市平欣新社區是否不列入第一期優先開發新社區乙節，請併營建署九二一震災組合屋住戶輔導小組總結報告檢討分析。
2003 年 2 月 6 日	臺中縣政府：太平市平欣段基地雖區位條件良好，惟考量災民需求不明確、臨近霧峰鄉及大里市區已有民間開發案、台中市國宅之住宅供應量等因素，擬建請不予開發，以免造成資源浪費與空屋閒置。
2003 年 2 月 17 日	專案小組第八十五會議：同意臺中縣政府所報意見，太平市平欣新社區列為儲備用地暫緩開發，嗣後太平市、大里市、霧峰鄉及鄰近地區如有安置受災戶需求，則由臺中縣政府自行規劃辦理相關開發工作。

### 3.3.4.3 增列水里鄉鉅工新社區開發案

南投縣政府於 2003 年 1 月 20 日函送水里鄉鉅工段興建平價住宅之需求，包括出租性住宅 118 戶，救濟性住宅 20 戶，一般出售住宅 19 戶（府城宅字第 0920015301-0 號）。該需求經提報 2003 年 1 月 27 日專案小組第八十三次會議，決議請南投縣政府確認需求名冊，並儘速辦理土地取得相關事宜。

由於南投縣政府所提報之新社區開發區位，尚需協調國立台灣大學等機關，為免影響開發期程，2003 年 2 月 10 日專案小組第八十四次會議建議南投縣政府可考量利用水里市場多目標使用基地並自行開發，以爭取時效。在南投縣政府堅持原案下，2002 年 4 月 28 日專案小組第九十五次會議決議，原則同意鉅工新社區開發案且新社區基地範圍內國有土地承租戶之所有建築物需拆除部分，依據「重建區新社區開發住宅配售

及管理維護作業規範」及「重建新社區開發住宅出租及管理維護作業規範」規定，以開發興建之住宅予以安置，並俟現場會勘確認後，請南投縣政府循程序函報九二一重建會核定。

南投縣水里鄉鉅工段新社區開發案最後經 2003 年 5 月 26 日專案小組第九十九次會議同意，納入營建署新社區控管專案小組會議列管。至於基地內財政部國有財產局經管鉅工段承租戶及林務局、台灣大學經管土地之協調，亦於 2003 年 6 月 5 日完成，並將協調結果報告 2003 年 6 月 9 日召開之第一〇一次專案小組會議。

由於國有財產局經管之 992-1 地號土地之承租人始終未同意配合搬遷，為避免影響開發時程，經 2003 年 7 月 21 日專案小組第一〇七次會議同意予以剔除。

#### 3.3.4.4 埔里鎮南光新社區開發案之變更與 B 基地開發案之終止

列為優先開發之埔里鎮南光段座落於埔里鎮南光段 [REDACTED] 等四筆地號，土地總面積為 0.7079 公頃，為台灣糖業股份有限公司所有，因配合新社區開發安置九二一受災戶所需，由南投縣政府於 2002 年 3 月 27 日提出土地徵收計畫，經內政部土地徵收審議委員會於 4 月 10 日審議通過，於 6 月 24 日徵收取得土地。取得之土地分為 A、B 兩塊基地，A 基地為第一期先行開發區，B 基地則將依需求之必要性再辦理開發興建。

A 基地 0.3035 公頃，規劃原則採中低密度開發，以興建出租型、救濟型之平價住宅為原則，採簇族群式集合住宅（七層）設計，於基地沿街配置兩棟地上七層，地下一層建築物，共計 63 戶。開發案於 2003 年 2 月 27 日發包決標，4 月 4 日完成契約簽訂。惟當地居以平價住宅會影響居住品質為由，要求改規劃為三層透天式一般住宅，並於決標後簽約前承商進場整地時，由鄰近之枇杷里里長率領前往工地抗議，阻撓施工（3 月 11 日）。雖經南投縣政府召開說明會（3 月 17 日），居民反對聲浪仍高並揚言抗爭到底。

經考量新社區開發與進住期程與民眾之抗爭，由營建署擬定變更案，經 2003 年 4 月 14 日、4 月 28 日專案小組第九十三、九十五次會議討論後，原則同意埔里南光新社區 A 基地開發興建型態調整為三層透天式平價住宅，請南投縣政府於適當時機多與當地居民溝通，並請營建署循例擇期舉行說明會。

南光新社區 A 基地經修正規劃為三層透天式平價住宅 35 棟（105 個單元），可一層一戶或二層一戶或三層一戶，容納 35 戶至 105 戶，及透天式住宅一棟一戶（可作社區管理中心）。

修正後之南光新社區 A 基地開發案，由九二一重建會與營建署分別於 5 月 15 日與 5 月 29 日召開說明會後，於 6 月 11 日送件申請建照，6 月 11 日取得建照，8 月 12 日完成發包，8 月 22 日動工。

至於 B 基地部分，雖於 2003 年 1 月 27 日召開之第八十三次專案小組會議開始有興建老人住宅之議，惟在歷經 11 個月之討論，因南投縣政府未能於約定之 2003 年 12 月 3 日前出具土地使用權同意書，劃下休止符。

### 3.4 公有或公營事業土地之列管

由於地方政府至 2002 年 5 月底仍無法提出各社區之明確需求，為掌握新社區用地來源，並避免取得土地日後卻因無需求而不興建，致土地無法處理，經 2002 年 5 月 27 日專案小組第四十八次會議討論後，決議列為優先開發之 11 個新社區，除埔里鎮北梅新社區、南投市茄苳新社區及東勢鎮東勢新社區已取得用地，埔里鎮南光段新社區及竹山柯子坑新社區已公告徵收，按既定行政程序繼續辦理不納入列管外，由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予以列管。

而後為克服列管土地之取得與開發等技術性問題，營建署於 2002 年 6 月 17 日召開「研商九二一震災重建新社區開發儲備用地列管事宜」會議，商討新社區開發儲備用地屬公有及公營事業機構所有者（計 19 處，面積約 32 公頃）之處置（表 3-13），經決議如下：

1. 公有之市地重劃抵費地是否列管，由南投縣政府及臺中縣政府查明是否開發新社區之需求。如無需求則無需列管並予以剔除。
2. 經核定列管專供九二一地震重建區新社區開發儲備用地後，如需價購或徵收，請南投縣政府及臺中縣政府配合住宅需求詳予評估，再提報專案小組同意後辦理；各土地所有及管理機關如有使用計畫需解除列管時，請洽南投縣政府及臺中縣政府依程序辦理。
3. 土地列管期間，依「九二一震災重建暫行條例」第七十五條規定至 2005 年 2 月 4 日止。

最後，經九二一重建會 2002 年 10 月 17 日重建住字第 0910023983 號函核定列管專供新社區開發使用之土地共有 12 處，10 處屬公有土地，2 處屬公營事業機構所有。如表 3-14。

表 3-13 擬列管之新社區開發儲備用地（屬公有及公營事業機構所有）

編號	鄉	鎮	段	別	使	用	分	區	權	屬	管	理	機	關
----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

1	草屯鎮	中興段	都市計畫住宅區	中華民國	內政部
2	埔里鎮	忠孝段	都市計畫住宅區	中華民國	埔里高工
3	埔里鎮	忠孝段	都市計畫住宅區	中華民國	埔里高工
4	水里鄉	鉅工段	都市計畫住宅區	中華民國	林務局、國產局、臺灣大學
5	竹山鎮	仁德段	都市計畫住宅區	中華民國	林務局
6	魚池鄉	興池段	都市計畫住宅區	魚池鄉	魚池鄉公所
7	石岡鄉	廣興段	都市計畫住宅區	中華民國	石岡鄉公所
8	石岡鄉	新德興段	特定事業目的用地	中華民國	陸軍總部、國產局、交通部 公路局
	石岡鄉	崁子下	特定事業目的用地、 特定農業區農牧用地	中華民國	陸軍總部、林務局
9	東勢鎮	東勢段 下新小段	都市計畫機關用地	中華民國	國產局
10	太平市	平欣段	都市計畫住宅區	中華民國	國產局
11	太平市	永成段	都市計畫住宅區	中華民國	國產局
12	大里市	東湖段	都市計畫機關用地	中華民國	菸酒公賣局
13	大里市	大孝段	都市計畫住宅區	臺中縣	臺中縣政府
14	霧峰鄉	北溝段	農牧用地、特定目的 事業用地及乙種建築 用地、文小用地	中華民國	國產局、霧峰鄉公所、經濟 部水利署
15	豐原市	三豐段	都市計畫住宅區	臺中縣	臺中縣政府
	神岡鄉	神洲段	都市計畫住宅區	臺中縣	臺中縣政府
16	太平市	新德隆段	特定事業目的用地	台糖公司	台糖公司
17	埔里鎮	忠言段	都市計畫住宅區	台糖公司	台糖公司
18	埔里鎮	忠孝段	都市計畫住宅區	台糖公司	台糖公司
19	名間鄉	新街段	特定農業區農牧用地	台糖公司	台糖公司

表 3-14 九二一重建會核定列管之新社區開發儲備用地（屬公有及公營事業機構所有）

編號	鄉 鎮	段 別	使 用 分 區	權 屬	管 理 機 關
1	水里鄉	鉅工段	都市計畫住宅區	中華民國	林務局、國產局、臺灣大學
2	竹山鎮	仁德段	都市計畫住宅區	中華民國	林務局
3	魚池鄉	興池段	都市計畫住宅區	魚池鄉	魚池鄉公所
4	石岡鄉	廣興段	都市計畫住宅區	中華民國	石岡鄉公所
5	石岡鄉	新德興段	特定事業目的用地	中華民國	陸軍總部、國產局、交通部 公路局
	石岡鄉	崁子下	特定事業目的用地、 特定農業區農牧用地	中華民國	陸軍總部、林務局

6	東勢鎮	東勢段 下新小段	都市計畫機關用地	中華民國	國產局
7	太平市	平欣段	都市計畫住宅區	中華民國	國產局
8	太平市	永成段	都市計畫住宅區	中華民國	國產局
9	大里市	東湖段	都市計畫機關用地	中華民國	菸酒公賣局
10	霧峰鄉	北溝段	農牧用地、特定目的 事業用地及乙種建築 用地、文小用地	中華民國	國產局、霧峰鄉公所、經濟部水利署
11	太平市	新德隆段	特定事業目的用地	台糖公司	台糖公司
12	名間鄉	新街段	特定農業區農牧用地	台糖公司	台糖公司





## 四、財務機制之規劃

災區重建新社區所需開發經費主要由重建更新基金撥貸與補助，小部分由其他公務預算補助。本節除介紹新社區開發之經費內容與財務運作機制外，並介紹新社區開發之補助項目、融資撥貸之申請及住宅售價之分戶計算公式。

### 4.1 新社區開發經費

新社區開發經費可分成「土地有關費用」、「住宅建築工程有關費用」與「其他費用」等三部分：

#### 1. 土地有關費用：

- (1) 土地成本：含土地價款、稅捐（如地價稅）、開發費用（如補償費、圍籬費、鑑界、合併、分割等規費及工程受益費等）及墊款利息等。
- (2) 規劃設計費用：開發可行性評估作業費、區段徵收或市地重劃作業費、整體測量作業費、整地、道路、排水、污水、公園、綠地、共同管道及公共設施管線規劃設計費。
- (3) 規劃工程設計及施工管理等技術顧問費。
- (4) 公共設施費用：
  - ①共同管道幹管及支管工程費用。
  - ②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。

#### 2. 住宅建築工程有關費用：建築、水電工程等規劃、設計、發包、施工之相關經費及住宅社區內公共設施費用。

#### 3. 其他費用：公共基金提撥款。

依據「災區重建新社區財務計畫規範」規定，新社區開發經費來源包括九二一震災社區重建更新基金補助（部分補助，如地質鑽探費來自公務預算）與撥貸；其財務運作機制（圖 4-1）依據開發計畫內容規定如下：

1. 一般住宅：於取得建照或完工後依據「重建新社區開發住宅配售及管理維護作業規範」規定，辦理預售或出售予九二一震災受災戶及無自有住宅之一般民眾，並將售屋款歸墊九二一震災社區重建更新基金。必要時，得依地方政府需求，轉為平價住宅使用，並將該部分之融資撥貸轉為補助款項。
2. 平價住宅：交由直轄市、縣（市）政府經營管理，供作出租及救濟性住宅，其總開發經費（包括土地有關費用）依據「九二一震災重建暫行條例」第七十條第一項第十四款「其他有關支出」規定，以補助方式處理，無庸歸墊。
3. 建築用地（僅配售土地者）：依據「九二一震災重建暫行條例」第三十四條之

一第五項規定，公寓大廈因震災毀損並經拆除者，於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，得以其災前原有整筆建築基地移轉於政府，以抵充其申請配售之新社區土地應繳之金額，其價值以災前正常交易價格及開發後評議地價標準計算之。無法以土地抵充交換者，則以配售方式處理。

4. 公共設施：無償交由直轄市、縣（市）政府經營管理。

5. 公共設施用地：

(1) 依規定無償登記地方政府所有者如下：

①以區段徵收取得者：道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、體育場所、國民學校等用地。

②以市地重劃取得者：道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等用地。

(2) 前項以外之其他公共設施用地（含重建基金補助之聯外道路、區內大型公園、社區活動中心、污水處理設施、排水幹線等公共設施用地）：

①以區段徵收取得者：有償或無償撥供需地機關或讓售供公營機關使用。

②以市地重劃取得者：需地機關應配合編列預算價購，但依法得民營之公用事業用地，得辦理公開標售。

6. 商業區用地：

(1) 以區段徵收方式取得之商業區用地，得以讓售、標售方式辦理。

(2) 以市地重劃方式取得之商業區抵費地，以公開標售處理。

(3) 商業區用地總開發成本原地主不能享有重建更新基金補助費。

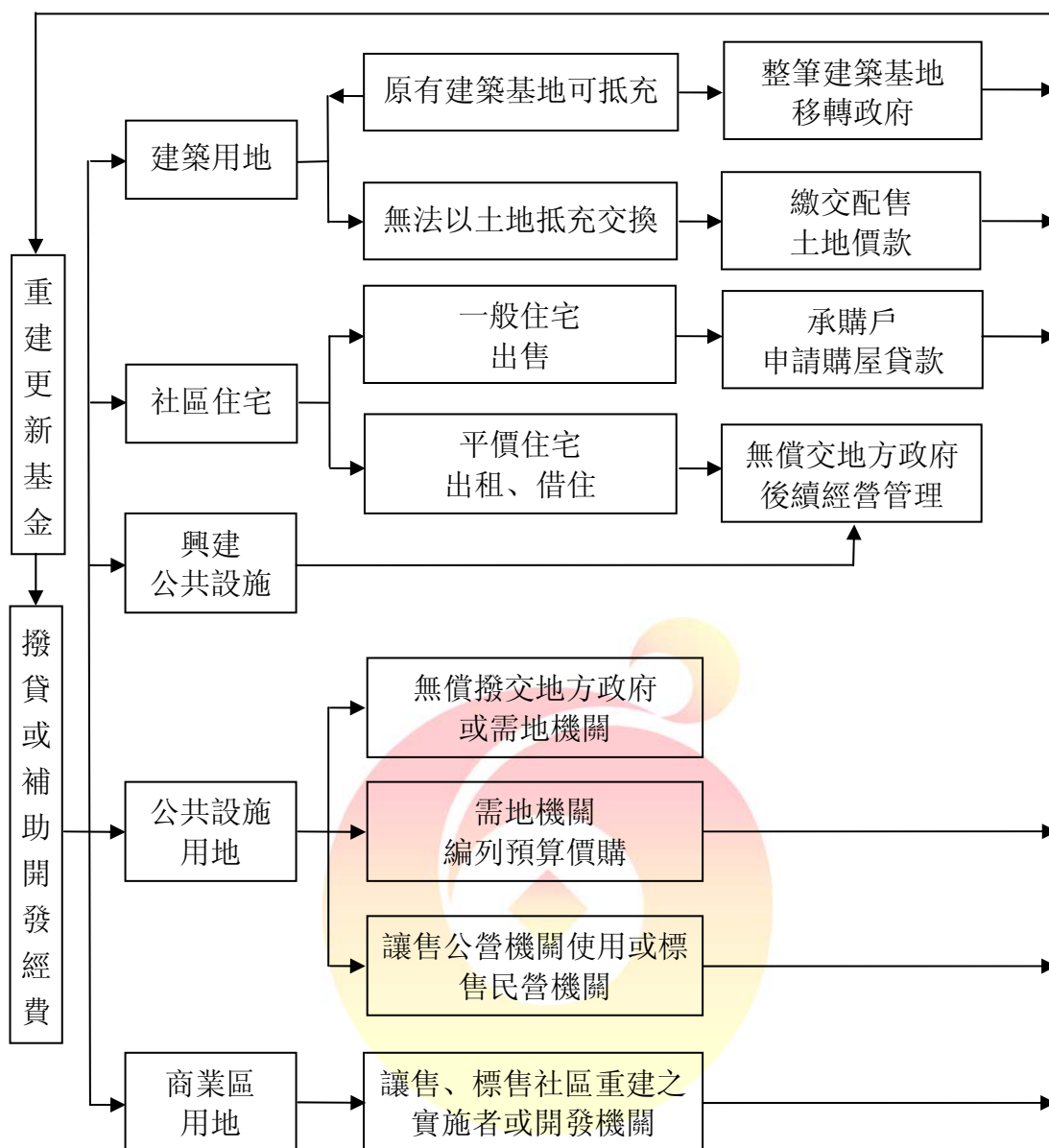


圖 4-1 新社區開發財務機制

## 4.2 經費補助

經費補助部分，為降低開發成本、減輕受災戶承購或承租新社區住宅之負擔，政府辦理之新社區開發地區之執行單位（或開發主體）得依據「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」、「九二一重建地區示範性社區重建地質鑽探補助作業要點」、「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用補助作業要點」、「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」、「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」、「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」，申請下列項目之補助：

1. 規劃設計費。
2. 地質鑽探費。
3. 技術顧問費。
4. 公共設施興建與復舊工程費。
5. 土地徵收及地上物拆遷補償費。
6. 共同管道工程經費。

#### 4.2.1 規劃設計費

依據「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」，政府辦理之新社區開發地區之「開發可行性評估作業費」、「區段徵收、市地重劃作業費」、「整體測量作業費」、「整地、道路、排水、污水、公園、綠地、共同管道及公共設施管線規劃設計費」，得由執行單位依第七點申請計畫、審核及撥款程序，申請九二一震災社區重建更新基金補助。補助標準為：

1. 開發可行性評估作業費：每一社區最高 10 萬元。
2. 區段徵收、市地重劃作業費：
  - (1) 徵收：依內政部訂頒之「直轄市或縣（市）政府辦理土地徵收業務作業費基準」辦理。
  - (2) 區段徵收及市地重劃：每公頃最高 50 萬元。
3. 整體測量作業費：
  - (1) 測量作業費：每公頃最高 15,000 元。
  - (2) 規劃作業費：面積 5 公頃以下，每公頃最高 10 萬元，超過 5 公頃不足 10 公頃部分，每公頃最高 8 萬元。超過 10 公頃部分，每公頃最高 3 萬元。
  - (3) 整體測量規劃若情況特殊案件，可專案報准增加補助經費。
4. 整地、道路、排水、污水、公園、綠地、共同管道、公共設施管線規劃設計費：依政府採購法「機關委託技術服務廠商評選及計費辦法」辦理。

#### 4.2.2 地質鑽探費

依據「九二一重建地區示範性社區重建地質鑽探補助作業要點」，政府辦理之新社區開發地區依「建築技術規則」建築構造篇第二章第二節規定須辦理地質鑽探者，得循行政程序，申請地質鑽探經費之補助，補助標準依鑽探深度計算，每公尺補助 3,500 元整（包括鑽探報告、技師簽證等費用）。

### 4.2.3 技術顧問費

依據「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用補助作業要點」，政府辦理之新社區開發地區之相關規劃工程設計及施工管理等之技術顧問費，得由執行單位依第八點計畫申請、審核及撥款程序，申請九二一震災社區重建更新基金補助。補助標準係在原預算額度內，參照機關辦理工程委託專案管理廠商評選及計費辦法附表「專案管理費建造費用百分比上限標準表」規定調整勻支。

### 4.2.4 公共設施興建與復舊工程費

依據「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」，政府辦理之新社區開發地區之聯外道路、大型公園、社區活動中心、排水幹線、區內道路、排水設施等公共設施工程費，得由執行單位依第七點申請計畫、審核及撥款程序，申請九二一震災社區重建更新基金補助。經費補助標準以每公頃不超過 1,500 萬元為原則，如有特殊個案須提報詳細工程計畫由內政部營建署專案審查。若屬復舊工程費，則按實際損壞情形實質審查。

### 4.2.5 公共設施用地徵收及地上物拆遷補償費

依據「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」，政府辦理之新社區開發地區之聯外道路（包括區內主要幹線道路連接到區外之道路）、區內大型公園、社區活動中心、共同管溝、排水幹線等公共設施用地之徵收及地上物拆遷補償費、購地款、有償撥用地價款、租金或地上權權利金等費用，得由開發主體依第貳一五點補助之申請、審核、撥款及核銷程序，申請九二一震災社區重建更新基金補助。其中，公共設施用地徵收及地上物拆遷之補助金額，係以徵收或區段徵收公告期滿第十五日當時之公告土地現值及其加成暨地上物拆遷補償費估算之。採有償撥用方式辦理者，以奉准撥用日當期公告土地現值估算之。土地跨越不同地價區段者，按面積比例分算。若新社區開發係採價購、租用或設定地上權方式辦理者，則公共設施用地徵收及其地上物拆遷之補助金額，以實際支付金額估算之。

### 4.2.6 共同管道工程經費

依據「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」，政府辦理之新社區開發地區之共同管道施作工程費，得由執行單位依第陸點計畫申請、審核及撥款程序，申請九二一震災社區重建更新基金補助。經費補助標準為每處補助幹管（長 1 公里、寬 1.5 公尺、高 2 公尺）工程費用 33,333,000 元，支管（長 1 公里）10,000,000 元。（幹管造價每公里約 100,000,000 元，支管造價每公里約 30,000,000



元，每處各以補助三分之一工程費用估算，其餘三分之二由參與之管線事業機關（構）分攤）。

### 4.3 融資撥貸

開發總經費扣除補助者外，所需之土地改良物補償費、地價款與建築工程費用得由開發主體於完成整體規劃後，依據「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」規定，研擬綜合規劃書及概算，送內政部審核後，再提報九二一震災社區重建更新基金管理委員會審議通過，就開發計畫、財務計畫等所估算之開發總費用及資金需求流量向內政部提出融資之申請。其中，土地開發工程之土地改良物補償費及地價款撥貸部分，則依「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。

### 4.4 住宅售價之分戶計算

依據「重建新社區開發住宅配售及管理維護作業規範」第八點規定，新社區住宅及其基地之售價，由開發主體機構依其土地取得地價、開發等土地費用及建築物之興建成本與必要費用（含公寓大廈管理條例規定應提列之公共基金）之總額，扣除相關補助款後，按其住宅之區位、樓層依面積之比例分戶計算之：

每戶售價＝房屋售價＋土地售價＋分攤提列之公共基金。

房屋售價＝每戶房屋面積×（區位指數×建築工程費用）÷ $\Sigma$ （區位指數×各層樓房屋面積）。

土地售價＝每戶土地持分面積×（土地費用÷土地總面積）。

計算式中建築工程費用與土地費用均為扣除工程補助款與公共設施補助款後之餘額，如表 4-1 所列。若為開放銷售予無自有住宅之一般民眾者，則將補助款回加入建築工程費用與土地費用。

表 4-2 為新社區開發興建之一般與平價住宅每戶平均面積與平均售價。

表 4-1 新社區開發總經費

新 社 區 名 稱	類 別	土 地 費 用	建 築 工 程 費 用	合 計
南投市茄苳新社區	一 般	14,354,755	115,536,980	129,891,735
	一 般 *	25,484,337	125,698,955	151,183,292
	平 價	8,033,735	97,353,567	105,387,302
埔里鎮北梅新社區	一 般	42,594,074	435,224,768	477,818,842
埔里鎮南光新社區 A	平 價	54,916,191	82,367,334	137,283,525

竹山鎮柯子坑新社區	一般	79,217,748	198,137,703	277,355,451
	一般*	80,082,690	207,268,121	287,350,811
	平價	27,613,050	73,579,749	101,192,799
中寮鄉大丘園新社區	平價	6,828,200	28,150,426	34,978,626
草屯鎮紅瑤新社區	平價	18,188,528	33,565,597	51,754,125
水里鄉鉅工段新社區	一般	5,124,815	14,713,493	19,838,308
	平價	6,115,852	21,128,553	27,244,405
東勢鎮東勢新社區	一般	111,116,751	130,207,687	241,324,438
	一般*	125,526,800	130,453,087	255,979,887
	平價	57,560,000	88,902,444	146,462,444
太平市德隆新社區	一般	44,354,664	138,392,209	182,746,873
	平價	26,209,038	97,125,729	123,334,767
大里市菸類試驗所	平價	28,073,036	77,138,504	105,211,540
石岡鄉新石新社區	一般	32,301,693	85,724,584	118,026,277
	平價	13,177,857	56,166,245	69,344,102
雲林縣嘉東新社區	配地			

註：本表所列數據以核定售價當時之初步決算為基準，不含補助款。

註：補助款分成工程補助款與公設補助款，確切額度尚待進一步查詢。

註：\*售予非受災戶之數據因已將補助款回加，故高於出售予受災戶者。

表 4-2 新社區開發興建之一般與平價住宅每戶平均面積與平均售價

新社區名稱	類別	戶數	核定日期	每戶坪數	每坪售價	每戶售價
南投市茄苳新社區	一般	60	2003.04.01	45.64	47,677	2,176,000
			2003.08.13 <sup>2</sup>		55,455	2,530,860
	平價 <sup>3</sup>	63	2003.09.10	35.15	47,881	1,683,444
埔里鎮北梅新社區 <sup>4</sup>	一般	184	2005.03.18	46.67	55,848	2,606,436
埔里鎮南光新社區 A	平價	54	2004.05.26	13.06~ 41.01	95,532	1,268,774
竹山鎮柯子坑新社區	一般	98	2003.10.31	45.74	61,875	2,812,150
			2004.03.17 <sup>2</sup>		64,096	2,913,114
	平價	56	2003.10.31	31.3	57,946	1,816,094
中寮鄉大丘園新社區	平價	18	2005.05.31	13.24~ 39.83	88,153	1,170,180
草屯鎮紅瑤新社區	平價	19	2004.07.14	28.93	94,474	2,732,775
水里鄉鉅工段新社區	一般	6	2005.01.09	45.64	72,453	3,306,384
	平價	13	2005.01.09	45.74	86,072	2,095,723
東勢鎮東勢新社區	一般	74	2003.05.09	47.04	69,560	3,272,572

			2003. 09. 05 <sup>2</sup>		73, 770	3, 470, 617
	平價	48	2003. 10. 22	39. 63	77, 233	3, 061, 606
太平市德隆新社區	一般	68	2005. 04. 21	45. 74	59, 048	2, 700, 811
	平價	70	2004. 04. 26	32. 477	54, 477	1, 769, 602
大里市菸類試驗所	平價	49	2004. 07. 13	34. 29	62, 925	2, 157, 830
石岡鄉新石新社區	一般	42	2005. 01. 05	45. 74	61, 740	2, 824, 068
	平價	35	2005. 01. 13	33. 12	60, 109	1, 990, 580

註<sup>1</sup>：分戶計價係以核定售價當時之初步決算數據為基準，與最終決算數據難免略有出入。

註<sup>2</sup>：針對非受災戶之售價係將補助款回加後重新分戶計算，高於出售予受災戶者。

註<sup>3</sup>：平價住宅因考慮先租後售之可能，亦比照一般住宅核定售價。

註<sup>4</sup>：埔里鎮北梅新社區於核定售價時尚未有部分住宅轉成平價住宅之議。



## 五、住宅需求調查

「住宅需求調查」是住宅及社區重建之第一步，更是決定新社區開發區位與開發規模之重要一步。但在執行「住宅需求調查」時，卻出現中央政府頻頻催促地方政府儘速提報調查結果，而地方政府卻遲遲未能回應，是「重要性」認知落差？或是「困難度」認知落差？甚至因「需求調查」過於頻繁且未見具體行動，引起受災民反彈並拒絕配合調查之情形。

### 5.1 住宅及社區重建需求調查

在新社區開發政策整合、協調與建立推動機制前，九二一重建會為全面瞭解災區住宅重建需求，已於 2000 年 7 月 6 日召開會議討論「住宅及社區重建需求調查」事宜，並獲致下列決議：

1. 重建需求調查工作有其迫切性，無法俟年底戶口及住宅普查時才配合辦理。
2. 重建需求調查工作原則上以委由重建區受災戶來進行，請重建區各縣（市）政府協調各鄉（鎮、市）公所及村（里）長、幹事提具調查員名單。
3. 重建需求調查工作所需經費除由營建署負擔 1,000 萬元外，不足部分由九二一重建會預算經費項下支應。

為辦理「住宅及社區重建需求調查」，所需經費 1,500 萬元由九二一重建會編入 1999 年下半年及 2000 年度追加預算。惟依據 2001 年 4 月 6 日九二一重建會第三十三次工作會報會議資料顯示，災區七縣（市）全、半倒戶全面性之住宅重建需求調查，南投縣部分已完成，惟因回收之有效問卷份數甚不理想，僅佔全倒戶數之一成左右，將另行協同南投縣政府逐鄉辦理說明會，補辦調查。臺中縣、雲林縣、苗栗縣部分，預計三月底完成。臺中市、彰化縣、臺北縣正辦理調查講習中。

可以預期者，攸關住宅及社區重建之調查工作在災後 20 個月、九二一重建會重新掛牌運作後一年，仍處於「進行」狀態。

### 5.2 加入新社區開發需求調查

就在全面性之「住宅及社區重建需求調查」尚在進行之同時，營建署為回應 4 月 26 日專案小組第一次會議「新社區開發前應考量受災戶確有需求，始予以推動重建，以免建設完成後，又產生滯銷、空屋」之決議，於 2001 年 5 月 3 日專案小組第二次會議提報九二一震災災後重建新社區開發之需求調查，並建議新社區開發之需求資料，以九二一重建會辦理之「住宅及社區重建需求調查」為準，請九二一重建會提供調查資料。為避免受災戶因重複調查而不堪其擾，專案小組同意營建署之建議，認為各縣

(市)政府因進行之「住宅及社區重建需求調查」應已掌握受災戶對住宅規格、價格及區位之期望，故可先行運用已回收之調查表。

2001 年 6 月 26 日九二一重建會召開之「研商九二一震災災區重建新社區開發個案執行協調會議」中，南投縣政府針對新社區開發計畫住宅重建需求調查，建議統一製訂意願調查表，以利辦理意願調查。經九二一重建會提供所擬之意願書並請各縣(市)政府、鄉(鎮、市)公所表示意見後，提報 2001 年 7 月 12 日專案小組第七次會議討論後定案。並由營建署於 2001 年 7 月 31 日將新社區需求意願調查表(表 5-1)與住宅統計表(表 5-2)函南投縣政府、臺中縣政府與雲林縣政府(九十營署企字第 914807 號)，請縣政府在八月底前完成新社區住宅需求意願調查。

**表 5-1 新社區住宅需求意願調查表**

<p>您好！政府為安置重建戶之需，特擬訂新社區開發計畫，由政府取得土地，補助部分公共設施經費，興建住宅以安置重建戶。茲為了解各社區開發興建住宅之需求，謹訂定本問卷，敬請您惠予提供我們想迫切知道的資訊，讓新社區能更符合您的需要，謝謝您的協助與合作，敬祝 闔家平安！</p>	
<p>○○政府 敬上 (鄉、鎮、市)公所</p>	
填表人：_____	電話：_____
住 址：_____	
<p>1. 您府上目前是否合乎下列各項新社區安置對象之資格</p> <p>(1) <input type="checkbox"/> 是，請於符合之項目前勾選(勾選完請繼續回答第 2 題)</p> <p><input type="checkbox"/> 位於斷層帶、土石流危險區或其他地質脆弱地區之受災戶。</p> <p><input type="checkbox"/> 公寓大廈因震災毀損並經拆除者，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。</p> <p><input type="checkbox"/> 公共設施保留地上之受災戶。</p> <p><input type="checkbox"/> 災區公共建設拆遷戶。</p> <p><input type="checkbox"/> 位於無法分割之共有土地、祭祀公業土地、位於臺拓地、頭家地、實驗林地、公有土地及無自有土地之受災戶。</p> <p><input type="checkbox"/> 其他經縣(市)政府認定符合安置計畫者(請說明_____ )。</p> <p>(2) <input type="checkbox"/> 否(結束問卷)</p>	
<p>2. 原受損建築物是否已納入或申請依都市更新、震損集合住宅修復補強、拆除及重建、個別住宅重建、農村聚落重建、原住民聚落重建補助方案辦理住宅重建者？</p> <p>(1) <input type="checkbox"/> 是(結束問卷)</p> <p>(2) <input type="checkbox"/> 否(請繼續回答第 3 題)</p>	
<p>3. 是否已申請九二一震災 350 萬元優惠購屋、重建或修繕貸款或獲配國民住宅者？</p> <p>(1) <input type="checkbox"/> 是(結束問卷)</p> <p>(2) <input type="checkbox"/> 否(請繼續回答第 4 題)</p>	



4. 原有土地位置 (地段、地號):

\_\_\_\_\_

原有住宅類型:  透天  五樓以下公寓  六樓以上公寓大樓  其他

原有住宅室內面積: \_\_\_\_\_ 坪 (不含陽台、樓梯、電梯、屋頂突出物、地下室)

5. 希望新社區坐落鄉鎮市及地點 (可複選):

(1) \_\_\_\_\_

(2) \_\_\_\_\_

(3) \_\_\_\_\_

6. 擬申請本新社區住宅之方式為:

(1)  承購一般住宅 (請繼續回答第 7 題)

(2)  承租平價住宅 (請繼續回答第 9 題)

(3)  申請救濟性住宅 (請繼續回答第 10 題)

7. 希望購屋價款 (及每月負擔可償還央行專案貸款金額): 中央銀行專案融資貸款, 期間二十年, 最高 350 萬元, 其中 150 萬元無息, 另 200 萬元年息 3%, 前三年不繳本息, 後十七年一併平均攤還, 詳見「貸款每月攤還貸款本息表」

100 萬以下 (4900 元以下)       100~200 萬 (4900~10700 元)

200~300 萬 (10700~17400 元)       300~350 萬 (17400~20700 元)

350 萬以上 (20700 元以上) (\_\_\_\_\_ 萬元) (除前項每月負擔可償還央行專案融資貸款金額以外, 超過 350 萬元部分需以自備款或另行辦理貸款)

8. 住宅型式及面積需求為 (本題答完, 請繼續回答第 12 題)

(1) 型式:  透天住宅  四層二樓一戶  四、五樓公寓式住宅  六樓以上住宅

(2) 室內面積:  34 坪  30 坪  28 坪  24 坪  20 坪  小套房 (12 坪) (不含陽台、樓梯、電梯、屋頂突出物、地下室)

9. 您希望承租住宅實際坪數及每月可負擔租金? (本題答完, 請繼續回答第 12 題)

(1)  8 坪 (1 人)      (2)  12 坪 (2 人)

(3)  16 坪 (3 人)      (4)  20 坪 (4 人以上),

每月可負擔租金 \_\_\_\_\_ 元。

10. 您府上是否符合下列救濟性住宅安置條件:

(1)  符合 (本題答完, 請繼續回答第 11 題)

列冊低收入戶之全家無工作人口。

列冊低收入戶之六十五歲以上無工作能力之獨居老人。

列冊低收入戶之無工作能力之單親喪偶、身體殘障、身心障礙戶。

(2)  不符合 (結束問卷)

11. 救濟性住宅室內面積需求:

(1)  8 坪 (1 人)      (2)  12 坪 (2 人)

(3)  16 坪 (3 人)      (4)  20 坪 (4 人以上)

12. 住宅特別需求:  無障礙設施  停車位  電梯  其他 \_\_\_\_\_  無

表 5-2 新社區住宅需求統計表

## 1. 一般住宅（配售）需求戶數

室內面積 (坪數)	希望購屋 價格 (萬元)	透天住 宅	四層二 樓一戶	四、五 樓公寓 式住宅	六樓以 上住宅	小計	合計	住宅特別 需求項目 統計
34	100~200							
	200~300							
	300~350							
	350 以上							
	小計							
30	100~200							
	200~300							
	300~350							
	350 以上							
	小計							
28	100~200							
	200~300							
	300~350							
	350 以上							
	小計							
24	100~200							
	200~300							
	300~350							
	350 以上							
	小計							
20	100~200							
	200~300							
	300~350							
	350 以上							
	小計							
小套房 12	100~200							
	200~300							
	300~350							
	350 以上							
	小計							
總計								

**2. 出租住宅需求戶數**

室內面積坪型	出租住宅 (戶)	住宅特別需求 項目統計
20 坪 (4 人以上)		
16 坪 (3 人)		
12 坪 (2 人)		
8 坪 (1 人)		
總計		

**3. 救濟性住宅需求戶數**

室內面積坪型	出租住宅 (戶)	住宅特別需求 項目統計
20 坪 (4 人以上)		
16 坪 (3 人)		
12 坪 (2 人)		
8 坪 (1 人)		
總計		

**5.3 提報調查資料**

2001 年 9 月 19 日臺中縣政府函覆營建署表示 (九十府建城字第 264902 號), 因住宅意願調查次數頻繁、石岡鄉新社區規劃內容或區位尚未明確、重建戶配合調查意願低及調查時間不足等問題, 致調查工作未於八月底前完成, 已請各公所加強宣導, 於 9 月 30 日前完成。

2001 年 9 月 19 日雲林縣政府亦函覆表示 (九十府工都字第 9000080836 號), 觀邸、中山國寶及祥瑞等大樓受災戶反映一般住宅室內面積 34 坪不符重建美麗家園之需求, 故不願配合填表, 迄今無法完成調查, 建請營建署體察受災戶意願, 酌予放寬住宅室內面積, 俾符受災戶期望。

臺中縣政府與雲林縣政府之函覆情形, 經提報 2001 年 9 月 26 日專案小組第十五次會議後, 同意臺中縣政府之新社區開發調查日期延至 9 月 30 日, 並請南投縣政府及雲林縣政府比照辦理。至於新社區住宅面積部分, 則請在宣導上改以民間慣用之含陽台、樓梯間、屋頂突出物、停車場等在內之總坪數, 以免造成面積過小之誤解。

2001 年 10 月 3 日專案小組第十六次會議決議, 再度提醒各縣 (市) 政府應提供新社區開發 (含出租住宅及救濟性住宅安置) 住宅需求調查結果, 並由營建署於 10 月 5 日 (九十營署企字第 914875 號) 再函南投縣政府、臺中縣政府與雲林縣政府於 10 月

15 日前完成住宅需求調查並提報調查結果。

2001 年 10 月 2 日南投縣政府終於函報調查統計資料（九十投府城宅字第 149880 號），惟所提報之各項意願調查分析，均未依照營建署 2001 年 7 月 31 日（九十營署企字第 914807 號）所提供之社區需求意願調查表與住宅統計表辦理，營建署再於 2001 年 10 月 19 日函請南投縣政府依約定之表格重新彙總提報（九十營署企字第 063931 號）。

臺中縣政府則遲至 10 月 8 日、11 月 2 日、11 月 9 日、11 月 16 日才分別函送與補送石岡鄉、大里市、霧峰鄉、東勢鎮、豐原市及太平市頭汴里之災民意願調查統計資料。表 5-3。

之後又分別補送石岡鄉、豐原市、霧峰鄉之調查資料，至 2002 年 3 月累計臺中縣之一般住宅需求為 648 戶、出租住宅 94 戶、救濟性住宅 55 戶，總計 797 戶。表 5-7。

表 5-3 臺中縣政府提報住宅需求資料（2001 年 11 月 16 日）

鄉鎮市	一般住宅	出租住宅	救濟性住宅	合計
石岡鄉	66	11	20	97
大里市	14	36	1	51
霧峰鄉	323	1	0	324
東勢鎮	88	2	12	102
豐原市	84	0	0	84
太平市	31	0	0	31
小計	606	50	33	689

南投縣政府應提報調查資料部分，營建署雖再依 2001 年 11 月 27 日專案小組第二十二次會議之決議，先後於 11 月 21 日（九十營署企字第 914923 號）、12 月 3 日（九十營署企字第 914937 號）、12 月 10 日（九十營署企字第 914941 號）、12 月 19 日（九十營署企字第 918877 號）多次函請南投縣政府依照所定之意願調查格式儘速函報調查資料，惟時逢地方首長交接，並未獲得立即回應。至 2001 年 12 月 24 日南投縣政府卻函覆（九十投府宅字第 90200470 號）表示，縣府與各公所人力不足，難以進行全面性之廣泛調查，災民為數眾多並散佈於各處，查訪不易，災民普遍認為無法提供具體之興建計畫內容（包括區位、型式、價格等）可供評估選擇及表達意願，配合意願不高。對南投縣政府執行九二一震災意願調查所遇到之困難，2002 年 1 月 2 日專案小組第二十八次會議決議，請南投縣政府以臨時組合屋現住戶及九二一震災原申領租金受災戶再發放租金一年者為調查對象，配合社區重建村里諮詢服務工作站之運作，於 2002 年元月底前統計新社區出售、出租及救濟性住宅需求。

在多次催促後，南投縣政府及苗栗縣政府總算在 2002 年 3 月 6 日、7 日與 8 日交出與函報該縣重建區受災戶住宅需求戶數。表 5-4、5-5、5-6。

表 5-4 南投縣政府提報組合屋調查戶住宅需求資料（2002 年 3 月 6 日）

鄉鎮市	一般住宅	出租住宅	救濟性住宅	合計
南投市	0	117	20	137
草屯鎮	0	70	24	94
國姓鄉	0	90	6	96
埔里鎮	0	224	7	231
中寮鄉	0	81	5	86
竹山鎮	0	46	0	46
集集鎮	0	76	1	77
魚池鄉	0	13	0	13
水里鄉	0	22	10	32
名間鄉	0	0	0	0
仁愛鄉	0	16	2	18
鹿谷鄉	0	0	0	0
信義鄉	0	18	14	32
合計	0	773	89	862

表 5-5 南投縣政府提報弱勢戶平價住宅需求資料（2002 年 3 月 7 日）

鄉鎮市	一般住宅	出租住宅	救濟性住宅	合計
南投市	0	11	12	23
草屯鎮	0	55	14	69
國姓鄉	0	0	9	9
埔里鎮	0	107	178	285
中寮鄉	0	0	0	0
竹山鎮	0	1	1	2
集集鎮	0	4	1	5
魚池鄉	0	0	63	63
水里鄉	19	118	20	157
名間鄉	0	0	0	
仁愛鄉	0	0	0	
鹿谷鄉				未函報需求
信義鄉				未函報需求
合計	19	296	298	613



表 5-6 苗栗縣政府提報住宅需求資料 (2002 年 3 月 8 日)

鄉鎮市	一般住宅	出租住宅	救濟性住宅	合計
卓蘭鎮	42	28	2	72
合計	42	28	2	72

#### 5.4 新社區住宅需求調查資料彙整

依據內政部彙編之「九二一震災住宅重建進度雙週報 (第二期)」，統計至 2002 年 3 月 30 日止，重建區各縣 (市) 之新社區住宅需求：

1. 南投縣：一般住宅 24 戶、出租住宅 702 戶、救濟性住宅 88 戶。合計 813 戶。
2. 苗栗縣卓蘭鎮：一般住宅 42 戶、出租住宅 28 戶、救濟性住宅 2 戶。合計 72 戶。
3. 臺中縣：一般住宅 648 戶、出租住宅 94 戶，救濟性住宅 55 戶。合計 797 戶。

總計三個縣之需求為，一般住宅 714 戶、出租住宅 823 戶、救濟性住宅 145 戶，共 1,682 戶 (表 5-7)。其中，南投縣之需求資料顯然與 2002 年 3 月 18 日專案小組第三十八次會議所提報之資料有落差，現有檔案已無從稽核問題所在。

若將住宅需求調查資料彙整表 (表 5-7) 與新社區住宅租售與移轉國有戶數統計表 (表 11-2) 加以比對，再回顧新社區住宅需求調查之過程，將不難發現問題是「重要性」認知落差？或是「困難度」認知落差？或兩者皆是？

表 5-7 住宅需求調查資料彙整 (2002 年 3 月 30 日)

縣市別	鄉鎮市	一般住宅	出租住宅	救濟性住宅	合計
南投縣	南投市	0	117	20	137
	草屯鎮	0	70	24	94
	國姓鄉	0	96	6	102
	埔里鎮	3	196	8	207
	中寮鄉	0	81	5	86
	竹山鎮	21	25	0	46
	信義鄉	0	18	14	32
	集集鎮	0	76	1	77
	水里鄉	0	22	10	32
	小計	24	701	88	813
苗栗縣	卓蘭鎮	42	28	2	72
臺中縣	石岡鄉	85	23	31	139

大里市	14	36	1	51
霧峰鄉	342	24	11	377
東勢鎮	88	2	12	102
豐原市	88	9	0	97
太平市	31	0	0	31
小計	648	94	55	797
合計	714	823	145	1,682



## 六、開發主體之確認

從「災後重建計畫工作綱領」社區重建計畫「由地方主導，民間參與，中央支援」之基本原則，以及從「九二一震災重建暫行條例」<sup>4</sup>第三十二條、第三十三條及第三十四條之一等規定來看，有關新社區之開發、土地之取得、都市計畫之擬定或變更、土地之使用等，均應由直轄市、縣（市）政府主導。如第三十三條規定「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，協議不成得實施徵收，並於用地取得後，再行辦理都市計畫之擬定或變更」；協議價購或實施徵收取得之土地則依第三十二條第三項規定「得以讓售、委託、合作開發、出租或設定地上權等方式，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」。又如第三十四條第一項規定「為安置受災戶以土地重劃或區段徵收方式開發新社區時，直轄市、縣（市）政府應於計畫區內依實際需要集中劃設安置受災戶所需之土地範圍……」。

經考量縣（市）政府之執行能力與主導意願，2001 年 1 月 20 日、2001 年 2 月 27 日由九二一重建會召開之「協商九二一震災災區以市地重劃或區段徵收方式開發新社區有關區位選擇及開發主體與分工事宜」及「續商有關本年度（九十年度）擬優先辦理之新社區開發事宜」會議先後決議：

1. 新社區開發面積達 5 公頃以上者，原則上以內政部為開發主體，不足 5 公頃者以縣（市）政府為開發主體，如縣（市）政府認為執行有困難者，得由內政部為開發主體。另以縣（市）政府為開發主體者，其區位勘選及規劃事宜，得請營建署市鄉规划局予以協助。
2. 擬列為優先辦理之埔里鎮北梅新社區、南投市內轆新社區、霧峰鄉新社區之規劃開發，由營建署擔任開發主體，竹山鎮玉山新城新社區與太平市德隆新社區分別由南投縣政府與臺中縣政府擔任開發主體。

5 月 24 日臺中縣政府率先推辭擔任太平市德隆新社區之開發主體，請內政部直接負責。

為此，營建署於 2001 年 7 月 12 日召開之第七次專案小組會議提案，擬就營建署擔任九二一重建新社區開發主辦單位（開發主體）之適法性疑義，提請九二一重建會釋示。惟經討論後，專案小組一方面認定「由營建署擔任九二一重建新社區開發主辦單位」並無適法性問題，另一方面決議開發新社區之主辦機關仍以地方政府為主，中央相關部會則從旁協助解決遭遇之困難，並訂下「地方政府有能力開發則由地方政府

<sup>4</sup> 「九二一震災重建暫行條例」第三次修訂（2003 年 2 月 7 日）將第三十三條及第三十四條之一，「直轄市、縣（市）政府」修訂為「政府」，以符合大多數之新社區開發案由中央政府主導之事實。

辦理，如無法做則可依行政程序法規定委託辦理」之基本原則。

在這個原則下，導致除先前已決議之埔里鎮北梅新社區與斗六市嘉東新社區分別由南投縣政府與雲林縣政府擔任開發主體外，其餘新社區開發案都由營建署「受託」擔任開發主體。如表 6-1。

表 6-1 新社區開發主體

新 社 區 名 稱	面 積 (公 頃)	開 發 主 體
斗六市嘉東新社區	10.13	雲林縣政府
南投市茄苳新社區	7.28	營建署
埔里鎮北梅新社區	3.40	南投縣政府
埔里鎮南光新社區 A	0.3035	營建署
竹山鎮柯子坑新社區	1.58	營建署
中寮鄉大丘園新社區	0.395	營建署
草屯鎮紅瑤新社區	0.1632	營建署
水里鄉鉅工新社區	0.2	營建署
東勢鎮東勢新社區	1.40	營建署
太平市德隆新社區	2.05	營建署
大里市大里菸試所	1.0264	營建署
石岡鄉新石新社區	2.08	營建署

## 七、開發區位之土地取得

依據「九二一震災重建暫行條例」第三十三條、第三十四條之一規定，直轄市、縣（市）政府為安置受災戶開發新社區，其所需土地可以協議價購、實施徵收、土地重劃與區段徵收等方式取得。其中，除協議價購與實施徵收已於條文中明定價購對象、實施原則與補償標準外，以土地重劃與區段徵收者，除既有之「平均地權條例」、「土地徵收條例」、「農村社區土地重劃條例」、「市地重劃實施辦法」等相關法規可供依循外，為規範新社區開發面積、安置受災戶土地範圍之劃設、可建築用地之指配、補償、受災戶申請配售土地及以原有建築基地抵充配售土地應繳金額等相關作業，另訂有「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置作業辦法」、「市地重劃新社區開發安置九二一震災受災戶作業規範」、「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」與「區段徵收新社區開發安置九二一震災受災戶作業規範」等作業辦法。

政策提供之多元開發管道，實際使用者，除斗六市嘉東新社區（嘉東新社區開發計畫係在增訂「九二一震災重建暫行條例」第三十四條之一前提出）外，所採用之方式即為新社區開發政策推動之初所提出之「協議價購」與「實施徵收」。其中，採用「協議價購」者包括南投市茄苳新社區（國宅用地）、東勢鎮東勢新社區（國宅用地）、中寮鄉大丘園新社區（農村土地重劃抵費地）、草屯鎮紅瑤新社區（農村土地重劃抵費地）、水里鄉鉅工新社區（國有土地—國有財產局、林務局、臺灣大學）、大里市大里菸類試驗所（國有土地—台灣省菸酒公賣局土地）、石岡鄉新石新社區（國有土地—國防部）；採用「實施徵收」者包括埔里鎮南光新社區 A（臺糖土地）、埔里鎮北梅新社區（臺糖土地）、竹山鎮柯子坑新社區（臺糖土地）、太平市德隆新社區（臺糖土地）。如表 7-1。

至於情況較為特殊之斗六市嘉東新社區，即為雲林縣政府配合「雲林縣斗六市九二一震災災後重建綱要計畫」所擬定之「斗六嘉東地區特定區計畫」之一部分，其開發方式從最初之跨區區段徵收（斗六市茄苳腳農場、中山國寶、觀邸大樓與祥瑞大樓等四個地區），到協議價購或一般徵收（臺糖公司土地）或區段徵收（私有土地），最後採協議方式向臺糖公司與農田水利會價購。

表 7-1 新社區開發區位之土地取得

新 社 區 名 稱	面積（公頃）	土 地 取 得
斗六市嘉東新社區	10.13	價購臺糖及農田水利會土地
南投市茄苳新社區	7.28	價購國宅用地
埔里鎮北梅新社區	3.40	徵收臺糖土地
埔里鎮南光新社區 A	0.3035	徵收臺糖土地
竹山鎮柯子坑新社區	1.58	徵收臺糖土地



中寮鄉大丘園新社區	0.395	價購南投縣有土地（農村土地重劃抵費地）
草屯鎮紅瑤新社區	0.1632	價購南投縣有土地（農村土地重劃抵費地）
水里鄉鉅工新社區	0.2	價購國有土地（國有財產局、林務局、臺灣大學）
東勢鎮東勢新社區	1.40	價購國宅用地
太平市德隆新社區	2.05	徵收臺糖土地
大里市大里菸試所	1.0264	價購國有土地（台灣省菸酒公賣局）
石岡鄉新石新社區	2.08	價購國有土地（國防部）



## 八、住宅單元面積之規範

依據「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」規定，國民住宅自用面積（不包括公用及陽臺面積）之最大面積為 99 平方公尺（約 30 坪），惟因應實際需要興建其他類別之住宅時，應報經內政部核准，但自用面積以不超過 112 平方公尺（約 34 坪）為限。換言之，政府直接興建國民住宅之住宅單元面積規定早有一定規範，但九二一震災重建新社區開發政策啟動之際，新社區開發住宅單元面積應該多少？仍然引發許多討論，要求放寬住宅單元面積之建議四起。

2001 年初，九二一重建會召開「研商九二一震災災區重建新社區開發有關事宜會議」，研訂新社區住宅設計準則（草案）時，即已研議各類型住宅單元之面積：

1. 透天厝：自用面積 30~45 坪。
2. 公寓式：自用面積 24~28 坪，公設比小於百分之十八。

### 8.1 一般住宅單元面積之規範

新社區住宅設計準則（草案）有關新社區開發住宅單元之面積標準，由營建署提請 2001 年 5 月 31 日專案小組第四次會議討論，作成下列決議：

1. 公寓式住宅扣除陽臺、公共設施面積（含大公、小公），面積以 34 坪為上限。
2. 透天式住宅扣除陽臺、樓梯間及屋頂突出物，面積以 34 坪為上限。

住宅單元面積標準之決議基本上是回歸到「國民住宅社區規劃及住宅設計規則」之規定，仍不斷傳出新社區住宅單元面積過小之質疑聲音。2001 年 8 月 14 日專案小組第十次會議再度決議，維持住宅單元面積標準，並請相關單位在對外說明時，採取總面積方式加以解釋，避免造成面積過小之誤解；例如公寓式住宅含陽臺、公共設施面積（含大公、小公）約 45 坪（自用面積以 34 坪為上限）；透天式住宅含陽臺、樓梯間及屋頂突出物約 50 坪（自用面積以 34 坪為上限）。

### 8.2 出租及救濟性住宅單元面積之規範

#### 8.2.1 以待售國宅作為出租及救濟性住宅

出租性住宅及救濟性住宅單元面積坪數部分，依據 2001 年 7 月 12 日專案小組第七次會議決議，共分成 8 坪（一人）、12 坪（二人）、16 坪（三人）、20 坪（四人以上）等四種。惟於 2001 年 8 月 24 日九二一重建會召開之「研商九二一震災新社區開發規劃配置及住宅單元設計有關事宜」第二次會議，因考量災區重建對象非僅中低所

得家庭，加上鄉村地區之居住空間需求較大，建議以即將完工、區位適當之國宅安置受災戶者，可配合災民需要，修正出租性、救濟性住宅最小面積。建議修正出租性住宅及救濟性住宅最小面積之提案，經 2001 年 8 月 21 日專案小組第十二次會議討論，同意以現有待售國民住宅作為出租住宅及救濟性住宅者，可於原定面積標準內原則彈性調整，必要時可於一國宅單元內安置一戶以上。

### 8.2.2 新社區開發之平價住宅

由於前述最小面積修正案僅限於以現有待售國民住宅作為出租住宅及救濟性住宅者，故 2001 年 12 月 26 日召開之「研商安置重建區弱勢受災戶平價住宅（出租及救濟性住宅）之規劃配置及住宅單元設計相關事宜會議」及 2002 年 1 月 2 日召開之專案小組第二十八次會議討論，針對新社區開發興建之平價住宅（出租及救濟性住宅）單元設計，作成下列決議：

1. 有關新社區平價住宅坪型修正以 8 坪（一人住宅單元）、16 坪（二人住宅單元）及 24 坪（三至四人以上住宅單元）為標準，請各新社區開發主體請配合規劃辦理。
2. 為利室內空間彈性運用，新社區平價住宅坪型以 16 坪及 24 坪兩類辦理規劃設計，符合 8 坪安置標準者，則採兩人共同安置於 16 坪住宅單元內或三人共同安置於 24 坪住宅單元內。
3. 16 坪及 24 坪兩類型住宅單元之興建戶數，如無法掌握精確需求數量者，即以 16 坪型佔三分之一及 24 坪型佔三分之二比例為原則，進行規劃設計，並可考慮與社區管理中心、活動中心等共同設計，採集合式住宅（或高層建築）方式開發。

## 九、開發進度控管與完工進住協調

針對新社區開發進度控管與完工進住協調之需，成立「九二一震災新社區開發進度控管專案小組」，以強化開發進度之控管，並召開「南投茄苳新社區、東勢及第新社區一般住宅完工進住協調督導會議」及「南投茄苳新社區、東勢鴻運新社區平價住宅完工進住協調督導會議」，以協調新社區安置受災戶之進住時程。

### 9.1 開發進度控管

2002 年 11 月 18 日九二一重建會鑑於部分新社區開發案即將完工，為配合新社區開發進度預定表所擬時程，於完工後可立即辦理驗收、請領使用執照、接水接電、核定售價及核配進住，縮短配住作業時程，於 2002 年 11 月 18 日專案小組第七十三次會議提案，請內政部儘速協調縣（市）政府研擬新社區住宅配住之前置作業程序、流程及業務分工。經討論決議請營建署邀集九二一重建會、縣政府、承包廠商及營建署內相關單位組成「九二一震災新社區開發進度控管專案小組」，每兩週開會一次，以加強新社區開發進度之控管。

「九二一震災新社區開發進度控管專案小組」於 2002 年 12 月 2 日召開第一次會議，至 2003 年 11 月 10 日止共召開 16 次會議（2002 年 12 月 2 日、2002 年 12 月 25 日、2003 年 2 月 19 日、2003 年 3 月 18 日、2003 年 3 月 27 日、2003 年 4 月 15 日、2003 年 4 月 24 日、2003 年 5 月 5 日、2003 年 6 月 9 日、2003 年 6 月 26 日、2003 年 7 月 17 日、2003 年 8 月 18 日、2003 年 9 月 9 日、2003 年 9 月 29 日、2003 年 10 月 20 日、2003 年 11 月 10 日）。

### 9.2 完工進住協調

為考量新社區安置受災戶之進住時程，並為配合組合屋之安置政策，除有「九二一震災新社區開發進度控管專案小組」強化新社區開發工程進度之控管外，針對後續各項配合業務，如計算售價、公告、受理申請、資格審查、選位、簽約、交屋、產權移轉登記、保全作業、污水處理營運作業、貸款作業等整合之需要，由九二一重建會先後召開「南投茄苳新社區、東勢及第新社區一般住宅完工進住協調督導會議」與「南投茄苳新社區、東勢鴻運新社區一般住宅完工進住協調督導會議」，以整合各項業務之細部作業，並訂定作業流程，以縮短作業時程，提高作業時效。

「南投茄苳新社區、東勢及第新社區一般住宅完工進住協調督導會議」自 2003 年 3 月 5 日召開第一次會議，至 2003 年 5 月 5 日完成階段性任務，共計召開八次（2003 年 3 月 5 日、2003 年 3 月 12 日、2003 年 3 月 18 日、2003 年 3 月 27 日、2003 年 4 月 4 日、2003 年 4 月 15 日、2003 年 4 月 24 日、2003 年 5 月 5 日）。

「南投茄苳新社區、東勢鴻運新社區一般住宅完工進住協調督導會議」自 2003 年 6 月 2 日召開第一次會議，至 2003 年 11 月 10 日完成階段性任務，共計召開九次（2003 年 6 月 2 日、2003 年 6 月 19 日、2003 年 7 月 2 日、2003 年 7 月 17 日、2003 年 8 月 2 日、2003 年 9 月 3 日、2003 年 10 月 2 日、2003 年 10 月 20 日、2003 年 11 月 10 日）。





## 十、住宅與土地之租售分配

新社區開發依其開發計畫內容，有興建住宅與提供建地兩類。興建住宅者包括一般住宅與平價住宅。一般住宅出售給受災戶，並得開放出售予無自有住宅之一般民眾。平價住宅包括出租（先租後售）住宅與救濟性住宅，由縣（市）政府管理出租及安置弱勢災戶。提供建地者指透過新社區開發提供可建築用地，供受災戶申請指配後自行興建住宅。

### 10.1 一般住宅之銷售

新社區開發後一般住宅之銷售由縣（市）政府辦理。銷售期程，採五階段辦理。如表 10-1。第一階段可於新社區住宅領得建造執照後，採預約登記之方式辦理，收取預約申購金，並於完工及售價核定後通知申請人辦理住宅位置（單元）選擇、繳清價款、簽訂買賣契約、貸款契約及交屋進住事宜。第二階段則於完工後辦理。

第一、二階段之預約與銷售對象，依據「重建新社區開發住宅配售及管理維護作業規範」第三點規定，以具備下列條件之一且取得政府機關核發之證明文件者為限：

1. 位於斷層帶、土石流危險區或其他地質脆弱地區之受災戶。
2. 公寓大廈因震災毀損並經拆除者，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。
3. 公共設施保留地上之受災戶。
4. 災區公共建設拆遷戶。
5. 位於無法分割之共有土地、祭祀公業土地、位於臺拓地、頭家地、實驗林地、公有土地及無自有土地之受災戶。
6. 其他特殊情形經縣（市）政府認定應予安置報經行政院九二一震災災後重建推動委員會核定者。

惟有下列情形者應予以排除在外：

1. 原有建築物經依據九二一震災重建區住宅政策與實施方案輔導之都市更新、震損集合住宅修復補強、拆除及重建、個別住宅重建、農村聚落重建或原住民聚落重建等各方案辦理或完成住宅重建者。
2. 已參加九二一震災鄉村區重建者。
3. 已申請九二一震災重建家園融資貸款者。
4. 已獲配國民住宅者。

第三階段則於前兩階段公告配售後仍有剩餘時辦理，其對象及於一般九二一震災

自有住宅全倒、半倒之受災戶，並以新社區所在之鄉（鎮、市）受災戶優先，鄰近鄉（鎮、市）受災戶次之，外縣（市）受災戶再次之；惟已有自有住宅及正辦理集合住宅更新重建之受災戶不得申請。

第四階段則於第三階段配售後仍有剩餘時辦理，得開放受理無其他自有住宅之組合屋現住戶及天然災害受災戶申請；尚有剩餘時，得依地方政府需求，轉為平價住宅使用。

第五階段則於辦理第四階段配售後仍有剩餘時，得開放受理無自有住宅之一般民眾申請，並以符合國宅承購資格者優先。

表 10-1 新社區一般住宅銷售期程與對象資格

銷售期程	對象	資格
第一階段— 預約登記	1. 位於斷層帶、土石流危險區或其他地質脆弱地區之受災戶。	
第二階段— 完工銷售	2. 公寓大廈因震災毀損並經拆除者，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。	
	3. 公共設施保留地上之受災戶。	
	4. 災區公共建設拆遷戶。	
	5. 位於無法分割之共有土地、祭祀公業土地、位於臺拓地、頭家地、實驗林地、公有土地及無自有土地之受災戶。	
	6. 其他特殊情形經縣（市）政府認定應予安置報經行政院九二一震災災後重建推動委員會核定者。	
第三階段	一般九二一震災自有住宅全倒、半倒之受災戶，並以新社區所在之鄉（鎮、市）受災戶優先，鄰近鄉（鎮、市）受災戶次之，外縣（市）受災戶再次之；惟已有自有住宅及正辦理集合住宅都市更新之受災戶不得申請。	
第四階段	開放受理組合屋現住戶及天然災害受災戶無其他自有住宅者申請；尚有剩餘時，得依地方政府需求，轉為平價住宅使用。	
第五階段	開放受理無自有住宅之一般民眾申請，並以符合國宅承購資格者優先。	

## 10.2 平價住宅之出租、先租後售與借用

依據「九二一震災重建暫行條例」第二十三條第七項規定，政府得視需要，提供住宅以出租、先租後售或救濟性住宅方式安置受災戶。所需住宅來源與辦理方式，依據「九二一震災出租先租後售及救濟性住宅安置受災戶辦法」第三、四條規定：

1. 開發新社區興建之出租或救濟性住宅，於興建完成後撥交直轄市或縣（市）政府安置受災戶。

2. 徵得各該主管機關同意，由政府所興建之各類住宅，依下列方式辦理安置受災戶：
  - (1) 以核定售價讓售當地直轄市或縣（市）政府，再據以出租或配住。
  - (2) 參考市場行情訂定租金租予當地直轄市或縣（市）政府，再據以出租或配住。
  - (3) 直接作為出租或救濟性住宅安置受災戶。

## 10.2.1 出租或先租後售住宅

### 10.2.1.1 進住資格

依據「九二一震災出租先租後售及救濟性住宅安置受災戶辦法」第七條規定，受災戶有符合下列資格之一者，得申請出租住宅：

1. 位於斷層帶、土石流危險區或其他地質脆弱地區之受災戶。
2. 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。
3. 公共設施保留地上之受災戶。
4. 災區公共建設拆遷戶。
5. 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、公有土地或無自有土地之受災戶。
6. 其他經直轄市、縣（市）政府認定應予安置並報經行政院九二一震災災後重建推動委員會核定者。

惟有下列情形者應予以排除在外：

1. 原有建築物經依據九二一震災重建區住宅政策與實施方案輔導之都市更新、震損集合住宅修復補強、拆除及重建、個別住宅重建、農村聚落重建或原住民聚落重建等各方案辦理或完成住宅重建者。
2. 已參加九二一震災鄉村區重建者。
3. 已申請九二一震災重建家園融資貸款者。
4. 已獲配國民住宅者。
5. 本人或配偶有其他自有住宅者。

至於臨時住宅之現住戶於臨時住宅拆除時，除已完成重建、重購或另有安置者外，得申請出租住宅，不受前述資格之限制。

### 10.2.1.2 租金

出租住宅之租金，由直轄市或縣（市）政府依住宅坐落地段、面積、樓層，並參考鄰近地區房地租金及其他必要之管理維護費用訂定之。如表 10-2。租金之收取，依承租對象予以不同之折扣。如表 10-3。

表 10-2 平價住宅單元面積與租金

新社區名稱	興建戶數	公告戶數	核定日期	面積	市場租金	三折租金	五折租金	七折租金	九折租金
南投市茄苳新社區	63	61	2003. 07. 10	16	3,520	1,056	1,760	2,464	3,168
				24	5,280	1,584	2,640	3,696	4,752
埔里鎮南光新社區 A	54	53	2003. 08. 07	8	2,240	672	1,120	1,568	2,016
竹山鎮柯子坑新社區	56	55	2004. 02. 02	16	3,520	1,056	1,760	2,464	3,168
				24	5,280	1,584	2,640	3,696	4,752
中寮鄉大丘園新社區	18	18	2003. 12. 05	8	1,584	475	792	1,109	1,426
				24	4,750	1,425	2,375	3,325	4,275
草屯鎮紅瑤新社區	19	19	2003. 12. 05	8	1,760	528	880	1,232	1,584
				24	5,280	1,584	2,640	3,696	4,752
水里鄉鉅工段新社區	13	13	2004. 03. 03	8	1,440	432	720	1,008	1,296
東勢鎮東勢新社區	44	42	2003. 07. 10	16		1,293	2,155	3,016	3,878
				24	6,443	1,933	3,222	4,511	5,800
	4	4	2003. 07. 10	店舖 1-3		2,888	4,813	6,739	8,664
				店舖 4	12,874	3,862	6,437	9,012	11,587
太平市德隆新社區	70	69	2003. 11. 06	16	3,840	1,152	1,920	2,688	3,456
				24	5,760	1,728	2,880	4,032	5,184
大里市大里菸試所	49	48	2003. 11. 06	16	4,800	1,440	2,400	3,360	4,320
				24	7,200	2,160	3,600	5,040	6,480
石岡鄉新石新社區	35	34	2003. 11. 06	16	3,840	1,152	1,920	2,688	3,456
				24	5,760	1,728	2,880	4,032	5,184

表 10-3 出租住宅之租金

	第一類弱勢戶	第二、三類弱勢戶	非弱勢戶
九二一受災戶	30%	50%	70%
非九二一受災戶	50%	70%	90%

註：所稱弱勢戶分類如下：

第一類：列冊低收入戶。

第二類：家庭總收入平均分配全家人口，每人每月逾政府當年度最低生活費用標準，未達標準之 1.5 倍，且其所有不動產價值在新臺幣 390 萬元以下者。

第三類：經直轄市或縣（市）政府認定應予安置並報經行政院九二一震災災後重建推動委員會核定者。

### 10.2.1.3 租賃期限

出租住宅之租賃期限最長為 3 年。承租人可於租賃期限屆滿前 30 日內申請續租 3 年。若有扶育未滿 18 歲子女之單親家庭、65 歲以上無扶養義務親屬及配偶之人、低收入戶、戶內人口領有中度以上身心障礙者手冊之家庭、符合公共建設拆遷戶資格或經直轄市或縣（市）政府認定應予安置者，得申請續租，但租賃期間合計不得逾 12 年。

承租人死亡，得由其死亡時戶內符合承租資格之配偶或直系親屬於原承租人死亡之日起二個月內以書面向直轄市或縣（市）政府提出申請換約續租，並以原租賃期限為限。

### 10.2.1.4 先租後售之資格

依據「九二一震災出租先租後售及救濟性住宅安置受災戶辦法」第十七條規定，出租住宅之承租人若未參與重建、重購及本人或配偶均無其他自有住宅者，直轄市或縣（市）政府得於其租賃期間，將該住宅及其基地出售予承租人。

### 10.2.1.5 租轉售之計價

出租住宅之承租人於承租後三年內承購該住宅者，其已繳租金之全額得抵充購屋價款；於六年內承購者，其已繳租金之百分之五十得抵充購屋價款；於十二年內承購者，其已繳租金之百分之二十得抵充購屋價款。如表 10-4。

至於由租轉售之平價住宅及基地之出售價格，則由直轄市或縣（市）政府參照取得成本及鄰近房地價格定之。若該平價住宅屬於徵得各該主管機關同意之政府興建各類住宅，則售價由各該主管機關定之。

表 10-4 平價住宅先租後售租金折抵購屋價款比例

承租年限	已繳租金折抵購屋價款比例
3 年以內	100%
6 年以內	50%
12 年以內	20%



## 10.2.2 救濟性住宅

### 10.2.2.1 安置資格

依據「九二一震災出租先租後售及救濟性住宅安置受災戶辦法」第二十四條規定，救濟性住宅安置對象之受災戶應符合下列資格之一：

1. 列冊低收入戶且全家無工作人口。
2. 列冊低收入戶之六十五歲以上無工作能力之獨居老人。
3. 列冊低收入戶無工作能力之單親戶、身心障礙者。

然有下列情形者，不得申請安置救濟性住宅：

1. 原有建築物經依據九二一震災重建區住宅政策與實施方案輔導之都市更新、震損集合住宅修復補強、拆除及重建、個別住宅重建、農村聚落重建或原住民聚落重建等各方案辦理或完成住宅重建者。
2. 已參加九二一震災鄉村區重建者。
3. 已申請九二一震災重建家園融資貸款者。
4. 已獲配國民住宅者。
5. 本人或配偶有其他自有住宅者。

### 10.2.2.2 借住期限與約定

救濟性住宅之借住期間最長 3 年，借住人可於借住期間屆滿前 2 個月內申請續借。惟借住期限合計不得超過 12 年。若借住人於借住期間內死亡，可由其死亡時戶內其他符合借住資格之配偶或直系親屬換約借住，並以原借住期限為限。

## 10.3 建築用地之配售

斗六市嘉東新社區開發計畫為九二一災後重建 12 個新社區開發計畫中，少數以縣政府為開發主體，並為唯一「僅分配土地、不興建住宅」之新社區開發計畫。該計畫由雲林縣政府依「九二一震災重建暫行條例」第十六條、「都市計畫法」第十條、第十四條第二項，先行擬具「斗六嘉東地區特定區計畫」，經 2001 年 4 月 10 日內政部區域計畫委員會、內政部都市計畫委員會、雲林縣都市計畫委員會聯席會議審議通過後，再經 2001 年 6 月 14 日專案小組第五次會議同意，列為優先辦理之新社區開發計畫。

斗六市嘉東新社區開發計畫以協議價購方式自臺糖公司與農田水利會取得第一期開發所需用地，經開發後，以比照「九二一震災重建暫行條例」第三十四條之一第五項之規定為目標，依據「雲林縣政府辦理九二一震災開發嘉東社區安置受災戶及土地抵充交換配售處理作業要點」（2003年10月31日府地發字第9207201788號函頒發、2003年12月31日府地發字第9207201991號函修正）將新社區土地與斗六市「中山國寶」、「觀邸大樓」及「祥瑞大樓前棟」等三個社區（簡稱「三棟大樓」）受災戶原大樓基地土地持分權利辦理抵充或交換，或配售予古坑鄉草嶺地區、其他符合安置資格之受災戶。

### 10.3.1 符合安置資格之認定

「雲林縣政府辦理九二一震災開發嘉東社區安置受災戶及土地抵充交換配售處理作業要點」所稱「符合安置資格之受災戶者」，係比照「重建新社區開發住宅配售及管理維護作業規範」第三點規定，以具備下列條件之一且取得政府機關核發之證明文件者為限：

1. 位於斷層帶、土石流危險區或其他地質脆弱地區之受災戶。
2. 公寓大廈因震災毀損並經拆除者，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。
3. 公共設施保留地上之受災戶。
4. 災區公共建設拆遷戶。
5. 位於無法分割之共有土地、祭祀公業土地、位於臺拓地、頭家地、實驗林地、公有土地及無自有土地之受災戶。
6. 其他特殊情形經縣（市）政府認定應予安置報經行政院九二一震災災後重建推動委員會核定者。

惟有下列情形者應予以排除在外：

1. 原有建築物經依據九二一地震重建區住宅政策與實施方案輔導之都市更新、震損集合住宅修復補強、拆除及重建、個別住宅重建、農村聚落重建或原住民聚落重建等各方案辦理或完成住宅重建者。
2. 已參加九二一震災鄉村區重建者。
3. 已申請九二一震災重建家園融資貸款者。
4. 已獲配國民住宅者。

### 10.3.2 新社區土地與三棟大樓基地之處理

由於三棟大樓之部分受災戶已於公告辦理抵充、交換與配售前申請融資貸款，亦

有部分受災戶之土地已經法院查封或假扣押，要符合「九二一震災重建暫行條例」第三十四條之一第五項之規定，以災前原有整筆建築基地移轉於縣（市）政府，以抵充其申請配售安置受災戶之土地之可能性不高。故經 2002 年 3 月 25 日專案小組第三十九次會議決議，同意尚未申請融資貸款者之土地，依「九二一震災重建暫行條例」第三十四條之一第五項規定處理；已申請融資貸款者之土地，則依「雲林縣縣有財產管理自治條例規定」處理。在兼顧三棟大樓基地未來完整使用下，歷經折衝後，以朝向符合「九二一震災重建暫行條例」第三十四條之一第五項之規定為目標，訂定新社區土地與三棟大樓基地之處理規則：

1. 三棟大樓符合安置資格者，以災前正常交易價格及開發後評議地價標準辦理抵充。
2. 三棟大樓未符合安置資格者及承受全部抵押權之金融行庫等，得依「雲林縣縣有財產管理自治條例規定」以價值相當為原則，辦理與嘉東新社區土地之交換使用。
3. 三棟大樓以外符合安置資格者，申請配售新社區之土地。
4. 三棟大樓受災戶因個別因素無法以原有土地辦理抵充、交換者，俟該三棟大樓基地依都市計畫程序變更為公共設施用地或其他使用時，另依相關法令規定辦理徵收或取得。

### 10.3.3 抵充、交換與配售處理之計價方式

申請抵充、交換或配售者，其抵充價值、交換價值、宗地價值、應找補差額地價與應繳交配售宗地地價之計價方式（表 10-5）如下：

1. 申請抵充者，以災前正常交易價格及開發後評議地價估算抵充價值與宗地價值，計算應找補之差額地價。
2. 申請交換者，以依「雲林縣縣有財產管理自治條例」查估價格及開發後評議地價估算交換價值與宗地價值，計算應找補之差額地價。
3. 申請配售者，其配售宗地 25 坪以內部分，以開發後評議地價之優惠價格（扣除政府補助款）計算；超過 25 坪部分，以開發後評議地價計算。

表 10-5 抵充、交換與配售處理之計價方式

處理方式	計價方式
抵充	應找補差額地價 = 新社區宗地（36 坪）× 開發後評議地價（宗地價值）－ 抵充土地面積 × 災前正常交易價格（抵充價值）
交換	應找補差額地價 = 新社區宗地（36 坪）× 開發後評議地價（宗地價值）－ 交換土地面積 × 公告辦理當時查估價格（交換價值）

配售	應繳交配售宗地（36 坪）地價＝25 坪×（開發後評議地價－中央補助款）＋11 坪×開發後評議地價
----	---

#### 10.3.4 抵充或交換土地之他項權利或限制登記之處理

申請抵充或交換之土地，如有他項權利或其他限制登記者，應於配地前辦理塗銷。但經他項權利人同意於辦理產權移轉登記時辦理塗銷，同時將他項權利限制登記等事項轉載於配得之土地者，不在此限。

地政事務所於受理抵充、交換申請案件時，應確實審查他項權利、查封及假扣押等限制登記情形。如申請人未依規定辦理塗銷登記或檢附債權人、限制登記人同意書者，應不予辦理權利變更登記。

#### 10.3.5 處理結果

斗六市嘉東新社區係以抵充、交換或配售方式安置受災戶重建，或採取標售方式處理剩餘之土地，若回收價金未及於財務計畫預定撥還期間償還融資款，雲林縣政府將另編預算償還，無須透過餘屋後續處理機制處分，故本社區開發計畫並非新社區後續處理機制之處理對象。

由於「斗六嘉東地區特定區計畫」於內政部區域計畫委員會、內政部都市計畫委員會、雲林縣都市計畫委員會聯席會議審議時，即決議「本案變更後所興建之住宅單元及非住宅單元中，應有百分七十以上為九二一震災受災戶」。為落實都市計畫聯席會議所訂門檻並予以雲林縣政府較為寬裕之處理時間，於 2006 年 1 月 16 日召開之專案小組第一六二次會議決議，同意於「九二一震災重建暫行條例」施行期限屆滿三個月內，始核計協議換地比例是否符合規定之門檻，若無法達成規定，再請營建署依其安置比例重新核算補助款，向雲林縣政府追繳應核退部分。

依據 2006 年 5 月 16 日（府地發字第 0950701495 號）、7 月 20 日（府地發字第 0950059046 號）雲林縣政府回報營建署之嘉東新社區開發土地抵充、交換、配售與標售資料顯示，依「雲林縣政府辦理九二一震災開發嘉東社區安置受災戶及土地抵充交換配售處理作業要點」辦理抵充、交換或配售之土地共 256 筆，佔總土地數 385 筆之 66.49%，剩餘土地標售者有 62 筆，佔 16.10%；經核算由雲林縣政府於 2006 年 10 月 30 日（府地發字第 0950703306 號）退回總補助款 129,884,037 元之 3,305,173 元。



## 十一、後續處理機制之建立

依據 2002 年 6 月 17 日召開之「研商九二一震災重建新社區開發儲備用地列管事宜」會議決議，作為新社區開發與儲備用地之公有及公營事業機構所有，土地列管期間依「九二一震災重建暫行條例」第七十五條規定至 2005 年 2 月 4 日止。該次會議亦決議，經核定之土地所有及管理機關如有使用計畫需解除列管時，請洽南投縣政府及臺中縣政府依程序辦理。

因此 2003 年 6 月 16 日召開之專案小組第一〇三次會議，臺中縣政府即以「太平市、石岡鄉及其鄰近地區新社區開發供給已足夠安置受災戶，應無再開發新社區之需求，以及為辦理『太平市樹孝路商圈活化及重塑工程規劃設計』與『臺中縣石岡鄉農村休閒生態景觀改造規劃設計』等計畫改善當地環境，創造城鄉風貌」為由，提案辦理解除「太平市平欣段 [REDACTED] 地號」及「石岡鄉炭子下段等 [REDACTED] 地號」等八筆新社區儲備用地之列管。

2003 年 9 月 29 日第一一九次專案小組會議，臺中縣政府再以「縣議會第十五屆第三次定期會議第 328 號案決議興建東勢鎮老人安養處所，以及東勢地區除現行已辦理開發之新社區外，應無再開發新社區之必要等」為由，提案辦理解除「東勢鎮東勢段下新小段 [REDACTED] 地號」等四筆儲備用地之列管。

在第一期優先開發之新社區均已定案且按既訂期程推動，加上臺中縣政府已經兩次提案並經專案小組同意辦理解除新社區儲備用地之列管，因此 2003 年 10 月 13 日召開之專案小組第一一九次會議，於討論專案小組組織及運作調整案時，決議請營建署針對未開發使用之新社區儲備用地後續處理，檢討解除列管之時機。

為了能在「九二一震災重建暫行條例」屆期後，有效處理未租售之餘屋，並建立完整之後續處理機制，九二一重建會於 2004 年 2 月 16 日專案小組第一二七次會議，提出包括「新社區輔導安置機」、「新社區餘屋處理機制」、「新社區已取得未開發用地及儲備土地處理機制」與「平價住宅後續經營管理維護機制」等四項機制在內之「政府開發新社區後續處理機制」。經討論後，因事涉各相關部會權責，決議請營建署（企劃組）邀集社會司、縣（市）政府及相關單位，儘速針對各項機制研擬新社區後續處理方案。

依據專案小組第一二七次會議決議，營建署企劃組於 2004 年 3 月 2 日召開「九二一震災政府開發新社區後續處理機制」協商會議，擬具「政府開發新社區後續處理機制方案」提送 2004 年 3 月 15 日召開之專案小組第一二九次會議，並歷經下列會議之討論與函文往來始定案：



1. 2004 年 4 月 16 日「九二一震災政府開發新社區後續處理機制」第二次協商會議。
2. 2004 年 4 月 26 日專案小組第一三二次會議。
3. 2004 年 5 月 10 日專案小組第一三三次會議。
4. 2004 年 7 月 1 日九二一震災社區重建更新基金管理委員會第二十次會議。
5. 2004 年 7 月 19 日專案小組第一三八會議。
6. 2004 年 9 月 22 日九二一震災社區重建更新基金管理委員會第二十一會議。
7. 2004 年 9 月 27 日專案小組第一四三次會議。
8. 2004 年 10 月 11 日專案小組第一四四會議。
9. 2005 年 3 月 28 日專案小組第一五二次會議。
10. 2005 年 4 月 14 日九二一震災社區重建更新基金管理委員會第二十四次會議。
11. 2005 年 5 月 9 日九二一重建會重建住字第 0940003136 號函。
12. 2005 年 5 月 30 日專案小組第一五四次會議。
13. 2005 年 6 月 9 日九二一震災社區重建更新基金管理委員會第二十五次會議。
14. 2005 年 6 月 27 日專案小組第一五五次會議。
15. 2005 年 7 月 25 日專案小組第一五六次會議。
16. 2005 年 8 月 29 日內政部台內營字第 0940085215 號函提報「九二一震災新社區後續處理機制」（即「政府開發新社區後續處理機制方案」）。
17. 2005 年 8 月 29 日專案小組第一五七次會議。
18. 2005 年 9 月 8 日九二一震災社區重建更新基金管理委員會第二十六次會議。
19. 2005 年 9 月 26 日專案小組第一五八次會議。
20. 2005 年 10 月 3 日依行政院 2005 年 9 月 5 日院臺建議字第 0940040793 號函召開研商「九二一震災新社區後續處理機制」會議。
21. 2005 年 12 月 1 日行政院核定（院臺疆建字第 0940052638 號）。

最終核定之「九二一震災新社區後續處理機制」共分成下列四項，並分別訂定實施期程：

1. 「新社區輔導安置機制」部分，實施期程為「九二一震災重建暫行條例」存續期間。
2. 「新社區餘屋處理機制」部分，實施期程為「九二一震災重建暫行條例」屆期後。
3. 「新社區已取得未開發用地及儲備土地處理機制」部分，實施期程為「九二一震災重建暫行條例」屆期後。
4. 「平價住宅後續經營管理維護機制」部分，實施期程為「九二一震災重建暫行條例」存續期間及屆期後。

### 11.1 新社區輔導安置機制

為於「九二一震災重建暫行條例」存續期間加速辦理安置事宜，除請縣（市）政府儘速通知平價住宅申請人配合期限辦理選位、簽約、交屋等手續外，亦請縣（市）政府即刻開放受理災區所有組合屋住戶申請平價住宅安置。

至於一般住宅部分，除請各縣（市）政府加速辦理輔導組合屋受災戶承購、透過宣傳管道積極輔導其他受災戶承購外，亦請內政部修訂「重建新社區開發配售及管理維護作業規範」，增列新社區住宅於開放一般民眾申請前，優先配售予組合屋現住戶及天然災害受災戶，並於公告受理後仍有餘屋時，可依地方政府需求，將一般住宅轉為平價住宅使用。

### 11.1.1 修訂「重建新社區開發配售及管理維護作業規範」

依據 2005 年 9 月 26 日專案小組第一五八次會議決議，修訂之「重建新社區開發配售及管理維護作業規範」於 2005 年 10 月 21 日公告。修訂內容如表 11-1。

表 11-1 「重建新社區開發配售及管理維護作業規範」第十二條條文修訂內容

修	訂	前	修	訂	後
十二、	新社區住宅於興建完成依第三點條件公告配售價後仍有剩餘時，得開放受理一般九二一震災自有住宅全倒、半倒之受災戶申請，並以新社區所在之鄉、鎮、市受災戶優先，鄰近鄉、鎮、市受災戶次之，外縣市受災戶再次之；惟已有自有住宅及正辦理集合住宅都市更新之受災戶不得申請。	十二、	新社區住宅於興建完成依第三點條件公告配售價後仍有剩餘時，得開放受理一般九二一震災自有住宅全倒、半倒之受災戶申請，並以新社區所在之鄉、鎮、市受災戶優先，鄰近鄉、鎮、市受災戶次之，外縣市受災戶再次之；惟已有自有住宅及正辦理集合住宅都市更新之受災戶不得申請。	十二、	新社區住宅於興建完成依第三點條件公告配售價後仍有剩餘時，得開放受理一般九二一震災自有住宅全倒、半倒之受災戶申請，並以新社區所在之鄉、鎮、市受災戶優先，鄰近鄉、鎮、市受災戶次之，外縣市受災戶再次之；惟已有自有住宅及正辦理集合住宅都市更新之受災戶不得申請。
	新社區住宅依前項規定配售價後仍有剩餘時，得開放受理無自有住宅之一般民眾申請，並以符合國宅承購資格者優先；惟其售價則依成本價格計算。		新社區住宅依前項規定配售價後仍有剩餘時，得開放受理組合屋現住戶及天然災害受災戶無其他自有住宅者申請；尚有剩餘時，得依地方政府需求，轉為平價住宅使用。		新社區住宅依第二項規定辦理後仍有剩餘時，得開放受理無自有住宅之一般民眾申請，並以符合國宅承購資格者優先。
					第二項及第三項出售予組合屋現住戶、天然災害受災戶及一般民眾者

	，其售價依成本價格計算。
--	--------------

### 11.1.2 一般住宅轉平價住宅

在修訂「重建新社區開發配售及管理維護作業規範」與確認「九二一震災新社區後續處理機制」之後，2005 年 12 月 26 日召開之一六一次專案小組會議決議，一般住宅轉為平價住宅使用之部分，尊重縣政府之決定，並請於 2006 年 1 月 10 日前確認需轉為平價住宅之戶數。臺中縣部分，臺中縣政府於 2005 年 12 月 7 日（府工使字第 0940335337 號）函營建署表明縣內一般住宅不予開放轉為平價住宅使用。南投縣部分，南投縣政府則於 2006 年 1 月 4 日（府建宅字第 09500070670 號）函復表示，擬將埔里鎮北梅新社區 85 戶一般住宅轉為平價住宅。

南投縣政府之決定，經 2006 年 1 月 16 日專案小組第一六二次會議決議，予以尊重，並請營建署循會計作業程序依意願調查確認名單，先行匡列清理事項所需經費提報九二一重建會，並依 2006 年 2 月 4 日發生權責之承租戶數辦理後續帳務轉正事宜。

### 11.2 新社區餘屋處理機制

於「九二一震災重建暫行條例」屆期（2006 年 2 月 5 日）後，已依「重建新社區開發配售及管理維護作業規範」辦理配售後，所剩餘之一般住宅處理程序如下（圖 11-1）：

1. 檢討有無轉換作為社會住宅或災害安置住宅等公益使用之需求？若有，則主管機關予以價購，以清償九二一震災社區重建更新基金撥貸之經費，並認列差額利得或損失。
2. 若無公益使用之需求時，得再檢討有無轉換成國民住宅之需求？若有，則由營建署之「中央國民住宅基金」予以價購，以清償九二一震災社區重建更新基金撥貸之經費，並認列差額利得或損失。
3. 若無國民住宅之需求時，則轉為國有非公用財產，由國有財產局辦理標售，其所得款以清償九二一震災社區重建更新基金撥貸之經費，並認列差額利得或損失；若基金結束後，所得價款應解繳國庫。

平價住宅之產權移撥縣（市）政府所有，故「九二一震災重建暫行條例」屆期後，縣（市）政府若認為無平價住宅需求時，其餘屋處理優先順序及原則與一般住宅相同。

表 11-2 為新社區一般與平價住宅興建、公告租售、已租售及最終移轉國有之戶數。

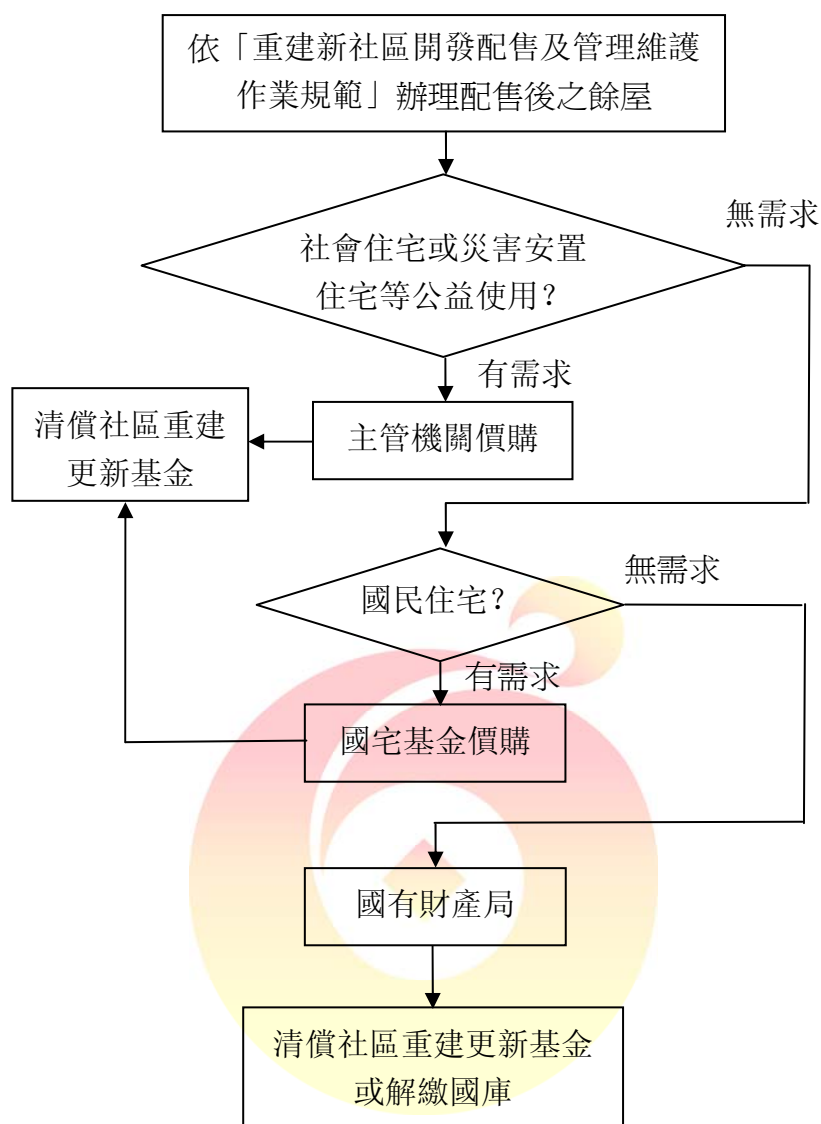


圖 11-1 新社區餘屋處理機制流程圖

表 11-2 新社區住宅租售與移轉國有戶數

新 社 區 名 稱	類型	興建戶數	公告租售戶數	已售或租戶數	移轉國有
南投市茄苳新社區	一般	60	60	60	0
埔里鎮北梅新社區	一般	100	100	45	55
竹山鎮柯子坑新社區	一般	98	98	0	98
水里鄉鉅工段新社區	一般	6	6	0	6
東勢鎮東勢新社區	一般	74	74	62	12
太平市德隆新社區	一般	68	68	15	53
石岡鄉新石新社區	一般	42	42	10	32
小 計	一般	448	448	192	256

南投市茄苳新社區	平價	63	61	54	9
埔里鎮北梅新社區	平價	85	84	55	29
埔里鎮南光新社區 A	平價	54	53	52	2
竹山鎮柯子坑新社區	平價	56	55	8	48
中寮鄉大丘園新社區	平價	18	18	4	14
草屯鎮紅瑤新社區	平價	19	19	19	0
水里鄉鉅工段新社區	平價	13	13	0	13
東勢鎮東勢新社區	平價	44	42	42	0
東勢鎮東勢新社區	店舖	4	4	1	3
太平市德隆新社區	平價	70	69	28	41
大里市大里菸試所	平價	49	48	47	1
石岡鄉新石新社區	平價	36	34	34	0
小計	平價	511	500	344	160
合計		959	948	536	416
斗六市嘉東新社區	土地	385	385	318	

註：斗六市嘉東新社區已處理之 318 筆宗地，有 256 筆係由斗六市「中山國寶」、「觀邸大樓」及「祥瑞大樓前棟」等三棟大樓（社區）受災戶以原大樓基地土地持分權利辦理抵充或交換，或配售予古坑鄉草嶺地區、其他符合安置資格之受災戶；62 筆為標售予一般社會大眾。

註：斗六市嘉東新社區係以抵充、交換或配售方式安置受災戶重建，或採取標售方式處理剩餘之土地，若回收價金如未及於財務計畫預定撥還期間償還融資款，雲林縣政府將另編預算償還，無須透過餘屋後續處理機制處分，故剩餘之土地不必移轉國有。

註：埔里鎮北梅新社區 85 戶由南投縣政府提報轉為平價住宅，經 2006 年 1 月 26 日專案小組第一六二次會議同意。

## 11.3 新社區已取得未開發用地及儲備土地處理機制

### 11.3.1 已取得尚未開發之土地

新社區已取得尚未開發之用地，依其取得方式可分「有償撥用」及「徵收取得」兩種；前者有「南投縣茄苳新社區」及「台中縣東勢翰林新社區」2 處，後者有「南投縣埔里鎮南光新社區（B 區）」1 處，土地之處分涉及原撥用及徵收之規定，其處理方式如下（圖 11-2）：

1. 屬「有償撥用」部分，報請行政院同意撤銷撥用並變更為非公用財產，交由財政部國有財產局依法處分，所得價款清償九二一震災社區重建更新基金撥貸之經費，並認列差額利得或損失。財政部國有財產局依法處分時，建議優先讓售社會住宅或災害救助住宅之需地機關，作為興建相關住宅之用；若基金結束後，以上所得價款應解繳國庫。



2. 屬「徵收取得」部分，由南投縣政府報請原核准徵收機關同意撤銷徵收，台糖公司原領土地補償費則歸還九二一震災社區重建更新基金；如台糖公司不願繳回，則由南投縣政府優先讓售社會住宅或災害救助住宅之需地機關，作為興建相關住宅之用，或依法標售，所得價款繳還九二一震災社區重建更新基金撥貸之經費，並認列差額利得或損失；若基金結束後，以上所得價款應解繳國庫。

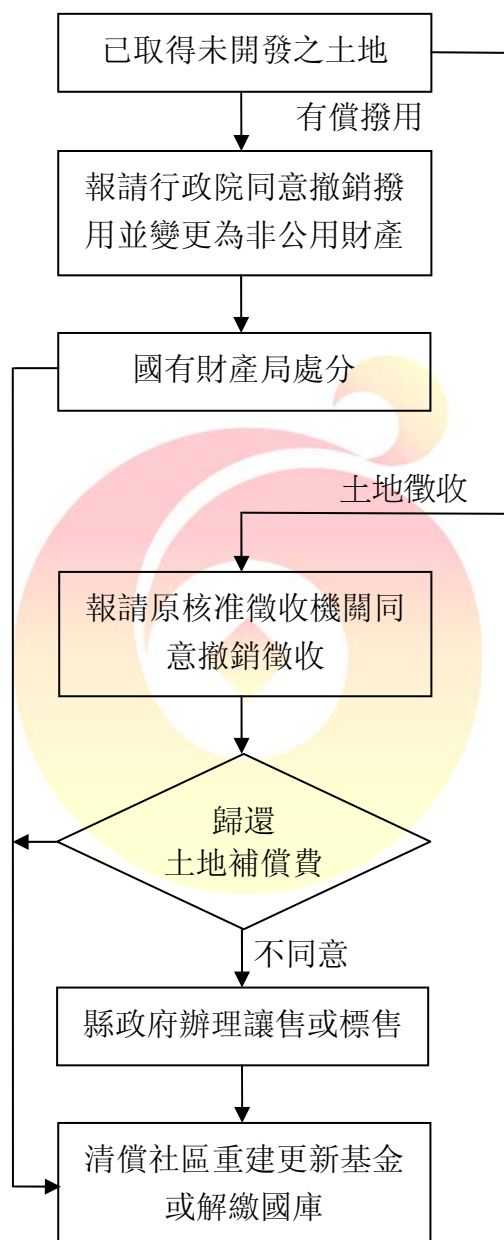


圖 11-2 已取得未開發土地處理機制

### 11.3.2 新社區列管儲備土地

儲備之土地部分，原列管 12 處，面積約 27.4 公頃。其中，屬於公有土地者有水

里鄉鉅工段、竹山鎮仁德段、魚池鄉興池段、石岡鄉廣興段、石岡鄉新德興段、崁子下段、東勢鎮東勢段、太平市平欣段、太平市永成段、大里市東湖段、霧峰鄉北溝段；屬於公營事業機構所有土地有太平市新德隆與名間鄉新街段。如表 11-3。扣除鄉（鎮、市）公所報經縣（市）政府評估並提報九二一重建會解除列管及已開發之土地外（約 16.2 公頃），其餘土地則依原訂列管期限至 2006 年 2 月 4 日自動解除列管。

表 11-3 九二一重建會核定列管之新社區開發儲備用地（屬公有及公營事業機構所有）

編號	鄉 鎮	段 別	面 積 (公 頃)	使 用 分 區	權 屬	管 理 機 關
1	水里鄉	鉅工段	0.938700	都市計畫住宅區	中華民國	林務局、國產局、臺灣大學
2	竹山鎮	仁德段	1.132915	都市計畫住宅區	中華民國	林務局
3	魚池鄉	興池段	0.362185	都市計畫住宅區	魚池鄉	魚池鄉公所
4	石岡鄉	廣興段	0.097883	都市計畫住宅區	中華民國	石岡鄉公所
5	石岡鄉	新德興段	2.600169	特定事業目的用地	中華民國	陸軍總部、國產局、交通部公路局
	石岡鄉	崁子下		特定事業目的用地、特定農業區農牧用地	中華民國	陸軍總部、林務局
6	東勢鎮	東勢段 下新小段	3.466800	都市計畫機關用地	中華民國	國產局
7	太平市	平欣段	1.010700	都市計畫住宅區	中華民國	國產局
8	太平市	永成段	1.091353	都市計畫住宅區	中華民國	國產局
9	大里市	東湖段	6.805759	都市計畫機關用地	中華民國	菸酒公賣局
10	霧峰鄉	北溝段	4.385400	農牧用地、特定目的事業用地及乙種建築用地、文小用地	中華民國	國產局、霧峰鄉公所、經濟部水利署
11	太平市	新德隆段	2.025779	特定事業目的用地	台糖公司	台糖公司
12	名間鄉	新街段	3.457500	特定農業區農牧用地	台糖公司	台糖公司
合		計	27.375143			

## 11.4 平價住宅後續經營管理維護機制

### 11.4.1 平價住宅後續經營管理經費

新社區平價住宅及待售國宅作為平價住宅，其經營管理維護所需經費，於「九二一震災重建暫行條例」存續期間，由九二一震災社區重建更新基金項下，依費用所屬年度併決算辦理。惟自 2006 年起由營建署以公務預算編列，並以四年為期。第 1 年收支差額全額補助，第 2 年起逐年減少補助比例 25%（即第 2 年補助收支差額之 75%，第

3 年補助 50%，第 4 年補助 25%），其餘差額由縣（市）政府自行編列預算支應；至第 5 年後由縣（市）政府自行編列預算支應全部收支差額。

#### 11.4.2 平價住宅後續經營管理原則

平價住宅後續經營管理原則如下：

1. 新社區建築部分之維護管理請住宅單位協助。
2. 受災戶之輔導、租金之催繳及道德勸說等相關事宜請社政單位協助辦理，若遇經濟弱勢無力繳交租金者等，請地方政府權責單位協調民間資源支援辦理。
3. 新社區平價住宅租金及管理維護費用之收入，為實際照顧弱勢受災戶，請縣政府以專款專用方式處理。



## 十二、總結與建議

政府先行取得土地、規劃設計、施工興建國民住宅，再行分配之作法，行之有年。九二一大地震之後，政府為安置「位於斷層帶、土石流危險區或其他地質脆弱地區之受災戶」、「公寓大廈因震災毀損並經拆除者，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」、「公共設施保留地上之受災戶」、「位於無法分割之共有土地、祭祀公業土地、位於臺拓地、頭家地、實驗林地、公有土地及無自有土地之受災戶」、「災區公共建設拆遷戶」等需求，提出開發新社區之構想，並把興建及辦理國民住宅業務之經驗融入新社區開發方案。

延續直接興建國民住宅之作法，新社區之開發，從區位之選擇、土地之取得、規模之決定、規劃設計及工程發包、進度之控管及品質之督導，以至於後續之銷售分配，皆由政府全盤主導，理應是「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」中干擾最少之實施方案。惟推動過程，依法應為開發主體之縣（市）政府以沒有能力為由退居第二線，支援者與主導者易位之結果，導致後續配合措施，如需求調查、平價住宅之經營管理意願等，頻頻出現「中央熱地方冷」之現象；加上「民意至上」之社會氛圍，許多很難理解之現象，在特有之府際關係與民情習性下，屢見不鮮；例如2000年九二一重建會重新掛牌運作後，爭取政府開發新社區之陳情蜂湧而來，等到開發完成後卻打退堂鼓；南投縣政府認為不應開發「大丘園新社區」，並建議於「中寮鄉親寮段」開發新社區來替代，中央政府卻執意「大丘園新社區」；中央政府建議開發「太平市平欣新社區」且應優先於「太平市德隆新社區」，臺中縣政府卻執意暫緩辦理「太平市平欣新社區」；中央政府建議南投縣政府考量利用水里市場多目標使用基地來替代「水里鄉鉅工段新社區」，南投縣政府卻堅持「水里鄉鉅工段新社區」，且住宅需求高達出租性住宅118戶，救濟性住宅20戶，一般出售住宅19戶；雲林縣「斗六嘉東地區特定區計畫」由61.99公頃調整縮減為25.24公頃，最後僅開發10.1326公頃；更離譜者，竟然會把平價住宅視為惡鄰，並率眾抗議。

本報告詳述新社區開發之決策、磨合、整合及執行過程，並記載部門間之互動情形，其目的在於避免因事過境遷，無從瞭解新社區開發過程之種種現象，而僅憑著常用之「餘屋率」來論定新社區開發政策之成敗。不去瞭解或不想探討過程，以結果蓋棺論是非，對處理災後重建事務之第一線工作者而言，是絕對不公平；惟有願意重回現場，以理解現場氛圍之同理心，深究過程間之點點滴滴，才能從現場之決策思維與壓力感受，鑑往知來。

最後，九二一災後重建新社區開發模式是否應該成為爾後大型災難災後住宅重建之必要政策？作者是抱持懷疑之態度，甚至主張新社區開發應列為災後住宅重建最後不得不之手段。更積極之作法，是將「政府提供土地且政府興建住宅」之新社區開發模式，調整成「政府僅提供土地」或「使用受災戶建物原址」，再由政府與災民共同

參與住宅重建之模式，將過去主動興建國民住宅之作法與概念，融入參與住宅重建之一部分，政府負擔住宅重建中不願參與或無能力參與者所出現之缺口，出資參與重建，再將取得之住宅，以出租、出售或先租後售之方式租售予無能力參與住宅重建之受災戶與其他受災戶。若有供給不足，才主導推動開發新社區。

## 後記

感謝黃文光先生及內政部營建署提供「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」會議資料及記錄、「九二一震災住宅重建進度雙週報」及「九二一震災住宅重建進度月報」。

本報告陳述之資料均來自檔案管理局典藏之「行政院 921 震災災後重建推動委員會」及「行政院 921 震災災後重建推動委員會（行政院 921 震災社區更新基金清理小組）」檔案。

