

九二一地震重建區住宅政策與實施方案執行專案小組 第二次會議

2001年5月3日

壹、主席致詞

貳、報告事項

- 一、專案小組第一次會議紀錄（本部營建署國民住宅組）
- 二、專案小組第一次會議決議辦理情形（各機關）
- 三、各重建特別預算執行機關依據決議訂定執行計畫辦理情形（各機關）
- 四、有關九二一震災災後重建新社區開發案辦理情形（本部營建署企劃組、建築工程組）
- 五、有關九二一震災災後重建新社區開發案需求調查辦理情形（本部營建署國民住宅組）

參、討論事項

- 一、本專案小組設置要點（草案），提請 討論。（本部營建署國民住宅組）
- 二、為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，提請討論。（本部營建署企劃組）
- 三、為九十年度政府直接興建南投國宅二期社區及東勢國宅社區，改列新社區開發計畫後，興建型式究採集合式住宅或透天厝住宅？提請 討論。（本部營建署企劃組）
- 四、九二一震災都市更新區外及農村聚落區外個別住宅重建融資撥貸作業（一〇二億元）辦理情形，提請 討論。（本部營建署國民住宅組）

肆、臨時提案

伍、散 會

貳、報告事項

案由一：專案小組第一次會議紀錄（本部營建署國民住宅組）

說明：專案小組第一次會議紀錄業以本部九十年五月一日台九十內營字第九〇八三四五七號函送在案（如附件一，見附件第一頁）。

決議：會議紀錄確定。

案由二：專案小組第一次會議決議辦理情形

說明：

一、各機關依據決議原則指派委員辦理情形。（各機關）

請實際負責執行住宅政策與實施方案各項業務之機關及重建區縣（市）政府，說明是否依據上次會議決議原則檢討考量指派具有代表性之委員辦理情形。

二、專案小組設置要點已研擬完成提本次會議討論。（本部營建署國民住宅組）

本案已提本次會議討論事項案由一討論。

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

本署業於本（九十）年四月廿七日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，會中決議略以：

◎請與會公會代表通知所屬會員，於一週內彙整現有之空餘屋資料，檢送本署彙辦。

◎與會單位所提之相關建議，納入未來會議之議題，與會公會或所屬會員公司若有其他建議，請以書面方式儘速傳送本署彙辦。

◎有關上開會議與會單位所提建議如下：

▶對於政府透過協調建築投資業現有之空餘屋與受災戶居住需求之機制，其定位是否侷限於出售部分，是否考量將出租部分納入媒合機制中。

▶本協調機制除由民間建築投資業者提供空餘屋資訊，供受災戶選購外，政府是否能建立相關之優惠措施，以促進受災戶之購買意願。

▶建議將半倒戶納入本作業機制之實施對象，並研擬相關優惠配套措施，以加強半倒戶承購民間空餘屋之意願。

▶請政府考量酌予經費補助辦理如購屋一日遊之活動，便利受災戶選購及促進購買意願，各公會將全力予以配合。

▶目前災區各縣市仍有甚多待售國宅及空餘屋，未來若興辦新社區，將造成更多住宅滯銷問題，對於未來新社區開發應審慎評估，另是否有考量獎勵民間參與新社區開發之可行性。

▶政府對於本機制之推動是否有強制性，亦或僅提供空餘屋資訊與受災戶而已，對於集合住宅重建部分，可否考量有媒合與建商整棟之空餘屋辦理交換之

機制。

- ▶災區部分縣市仍有待售國宅，是否也列入本媒合機制中。
- ▶未來對於空餘屋資訊之提供，除登錄政府機關網站外，可以發布新聞或印發傳單海報方式辦理。

四、後續辦理情形：

- ◎為鼓勵取得建築投資業識別標誌之一〇一家建築投資業者，參與本協調機制，本署爰另函請獲頒識別標誌之建築投資業者，提供相關資訊過署彙辦（由本署函請提供資料者計八十一家，另二十家位於臺中縣、市及南投縣之業者，業由當地投資公會函知並統籌彙辦）。
- ◎截至本（三）日十二時尚無空餘屋資料或有關本作業機制之書面建議彙送本署。
- ◎本案業奉 黃執行長及 林次長指示，訂於五月十四日召開會議研商整合機制。

決議：

- 一、有關專案小組委員之指派，仍請各機關依據第一次會議決議原則檢討，指派高級主管擔任委員。
- 二、運用現有空餘屋透過協調機制爭取以優惠價格供受災戶選購案：
本機制整合標的可包括民間出售、出租之空餘屋及待售國宅，其實施對象亦可納入半倒戶。
至於資訊的提供方式，除登錄政府機關網站外，可以發布新聞及印發傳單、海報等方式辦理；亦可舉辦售屋博覽會，以利集中資訊，增加受災戶選擇的機會。
本機制的推動無強制性，惟可朝提供誘因之鼓勵方向規劃；新社區如何開發，應於研擬相關配套措施時，一併考量。
本案在資料收集方面，可包括建築投資業者持有之餘屋、住宅交易市場上待售之個案及法院拍賣之房屋等資訊。

案由三：各重建特別預算執行機關依據決議訂定執行計畫辦理情形。（各機關）

說明：請各重建特別預算執行機關報告依據上次會議決議訂定執行計畫辦理情形（本案因開會時間緊迫，不及彙整成書面資料，請各單位口頭報告）。

決議：各項重建預算均應檢討有無訂定執行計畫之必要，如有必要，應立即訂定執行計畫提下次會議報告；如無必要，則敘明理由並報告目前工作進度。該項預算執行有困難者，應提會報告，俾研商解決困難。

案由四：有關九二一震災災後重建新社區開發案辦理情形。（本部營建署企劃組、建築工程組）

說 明：

- 一、行政院九二一震災災後重建推動委員會核定列為九十年度優先開發五處新社區：南投縣竹山鎮玉山新城新社區、埔里鎮蜈蚣里遷村及鄰近地區整體規劃新社區、

南投市大埤新社區、台中縣霧峰鄉新社區及太平市頭汴里新社區，前經本署重新分析評估後，因尚有地形地勢限制、土地權屬、是否位於斷層帶、潛在洪害、周邊土地使用鄰避性、工業區空氣污染及擬以新社區安置之居民重建意願等相關問題需再確定澄清，本署已分別請南投縣政府、台中縣政府、竹山鎮公所、埔里鎮公所、南投市公所、霧峰鄉公所、太平市公所、台中縣環保局及經濟部水利處等相關單位就各新社區基地是否有淹水之虞，太平市頭汴里新社區是否有空氣污染之虞，各新社區擬安置之居民實際重建意願（含各類住宅戶數及需安置之原因）及新社區之確實需求，各社區鄰近地區空屋及待售國宅（包含位址、戶數、住宅型式、坪數及售價等）等事項儘速查明，目前回覆情形如下：

◎霧峰鄉公所表示「霧峰鄉新社區因位於乾溪旁，需一併辦理乾溪整治計畫」，經五月二日重建會召開之「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。

◎有關太平市頭汴里新社區是否有空氣污染之虞，經本署電洽台中縣環保局表示該社區緊鄰之大里工業區之產業應無空氣污染之虞，惟裁剪鐵皮工廠散佈該工業區，其所產生之噪音，是否會對該社區造成噪音污染，該局將赴現地實地測試。

◎竹山鎮玉山新城原勘選基地因有淹水之虞，復經本署洽南投縣政府重新勘選區位於下崁段柯子坑小段五筆台糖公司所有之鄉村區乙種建築用地，面積約一·六公頃，縣府已訂於五月四日邀集重建會及本署等相關單位赴實地勘查。

二、九十年計畫原訂辦理政府直接興建之南投國宅二期社區及東勢國宅社區案，本署建議改採以新社區開發方式辦理，業經重建會四月二十五日召開之「九二一震災災區重建新社區開發有關事宜協調會議」決議原則同意（詳如討論事項案由三）。

三、另雲林縣政府為安置該縣災民之需要預定開發「斗六市嘉東新社區」，已擬定「斗六嘉東地區特定區計畫」，業經「內政部區域計畫委員會、內政部都市計畫委員會及雲林縣都市計畫委員會聯席會議」三次討論，故擬列入九十年計畫執行，將由雲林縣政府擔任開發主體，並按新社區開發一切相關程序辦理。

四、前述各案經五月二日召開本署「九二一重建新社區開發專案小組第一次會議」決議「請各相關縣政府就各新社區需再予以釐清事項儘速查明送本署，俾將綜合評估結果函送行政院九二一震災災後重建推動委員會，請其確定擬開發之新社區後，再進行後續作業」。

五、有關各新社區之名稱，亦經重建會請本署協調各相關縣府重新命名，惟因迄均未獲復，嗣經本署研擬建議名稱如次：

◎南投內轆新社區。（原南投市大埤新社區）

◎竹山柯子坑新社區。（原竹山鎮玉山新城新社區）

◎太平德隆新社區。（原太平市頭汴里新社區）

◎南投茄苳新社區。（原南投二期國宅社區）

◎埔里北梅新社區。（原埔里鎮蜈蚣里遷村案）

◎東勢新社區。(原東勢國宅社區)

◎霧峰新社區。(原霧峰鄉新社區)

◎斗六嘉東新社區

六、各新社區預定進度，經提五月二日本署新社區開發專案小組第一次會議討論（草案如附件二，見附件第十三頁），並決議所訂進度以先期作業完成確定繼續開發後再開始執行，各相關單位如有意見，仍可再提供本署據以修正。

七、另南投縣中寮鄉清水村土石流遷村案，亦將於五月七日進行規劃期中簡報，如確採新社區開發方式辦理，亦可循程序納入本計畫辦理。

八、有關新社區建築規劃設計案，請本部營建署建築工程組說明。

決議：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。

案由五：有關九二一震災災後重建新社區開發案需求調查辦理情形。(本部營建署國民住宅組)

說明：

一、關於重建區受災戶住宅及社區重建需求調查事宜，係依據行政院九二一震災災後重建推動委員會八十九年七月六日召開會議決議辦理，該次會議決議事項略以：

◎本項工作有其迫切性，無法俟年底戶口及住宅普查時配合辦理。

◎本項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。

◎本項工作所需經費除由內政部營建署負擔一千萬元外，不足部分由本會預算經費項下支應。

二、本案由行政院九二一震災災後重建推動委員會於八十八下半年及八十九年度追加預算中編列一千五百萬元；惟行政院重建會之各項追加預算依據行政主計處意見，移列各部會執行，故上開經費移列本署。

三、查上開該項預算用途係屬補助地方政府之補助款，經開會協調，本項調查工作由重建區各縣市政府執行，所需經費由本署核撥。

四、至於本項調查案之統計分析工作，係由行政院重建會統一委託專案機構辦理，所需經費已由本署撥付該會。目前回收之調查表，亦彙送該會處理中。

五、有關新社區開發所需受災戶意願及需求資料，為免受災戶因重複調查不堪其擾，新社區開發之需求資料，仍應以上項調查結果為準，故建請由行政院重建會提供該項資料。

決議：目前重建區各縣（市）政府進行之住宅重建需求調查應掌握受災戶對住宅規格、價格及區位之期望，已回收之調查表，可先行運用；居住於組合屋及請領租金再發放一年之受災戶資料較為明確，亦可同步運用。

肆、討論事項

案由一：專案小組設置要點（草案），提請 討論。（本部營建署國民住宅組）

「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」執行協調專案小組設置要點（草案）

條	文	說	明
一、	內政部（以下簡稱本部）為執行「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」，協助重建區推動住宅及社區重建工作，特設「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（以下簡稱本小組）。	明定本小組設置目的。	
二、	本小組之任務如下： 「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推動及督導事項。 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及研議事項。 其他有關住宅及社區重建業務之協調及研議事項。	明定本小組任務。	

<p>三、本小組置召集人一人，由本部指派次長級人員兼任；副召集人二人，由本部指派本部營建署正、副首長級人員兼任；委員若干人，由下列機關（構）指派具有代表性人員兼任之：</p> <p>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 行政院原住民委員會 財政部金融局 中央銀行業務局 內政部社會司 內政部地政司 內政部土地測量局 內政部建築研究所 內政部營建署 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 重建區各縣（市）政府：包括臺北市政府、臺北縣政府、苗栗縣政府、臺中縣政府、臺中市政府、彰化縣政府、南投縣政府、雲林縣政府、嘉義縣政府及嘉義市政府等。</p>	<p>規定本小組召集人、副召集人及委員之組成。</p>
<p>四、本小組置幹事若干人，由本部營建署指派有關人員兼任之，辦理本小組幕僚作業。實際執行「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」各項業務之機關及重建區之各縣（市）政府應指定一人為窗口，以利本小組業務連繫及資料彙整。</p>	<p>規定本小組幕僚作業人員之組成。</p>
<p>五、本小組會議，以一個月開會一次為原則，必要時由召集人視實際需要召開之；召集人因故不能主持會議時，由召集人指定副召集人一人代理之。委員無法親自出席會議時，得指派人員代理之。</p>	<p>規定本小組開會時間及召集人、委員出席之代理。</p>
<p>六、本小組會議開會前，各有關機關及縣（市）政府應提報所屬住宅及社區重建業務執行情形，送本部營建署彙整；如有需提本小組會議討論提案者，亦同。</p>	<p>規定本小組會議資料之提報方式。</p>

七、本小組決議事項以本部部函分行各有關機關辦理；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。	明定本小組決議事項及無法解決事項之處理方式。
八、本小組開會時，得視實際需要邀請有關專家學者列席指導，必要時並得請其他非小組成員之機關（構）派員列席說明。	規定本小組開會得視需要邀請其他單位及人員列席。
九、本小組各兼職人員為無給職，兼職人員赴本部開會所需差旅費等費用，由原機關（構）支應；如需赴重建區現地勘查等公差所需費用，亦同。	明定本小組各兼職人員為無給職及出席會議、公差所需費用由原機關（構）支應。
十、本設置要點自九十年四月十六日生效，修正時以本部函頒日生效。	明定本設置要點訂定及修正之生效日期（本小組已於九十年四月十六日召開第一次委員會議）。

決議：

- 一、專案小組委員增列本部土地測量局代表。
- 二、草案第二點至第五點、第七點及第九點修正通過，餘照案通過；修正後草案條文及說明如次：

「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（草案）

條 文	說 明
一、內政部（以下簡稱本部）為執行「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」，協助重建區推動住宅及社區重建工作，特設「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（以下簡稱本小組）。	明定本小組設置目的。
二、本小組之任務如下： 「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推動事項。 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及研議事項。 其他有關住宅及社區重建業務之協調及研議事項。	明定本小組任務。

<p>三、本小組置召集人一人，由本部指派次長一人兼任；副召集人一人，由本部營建署署長兼任；委員兼執行秘書一人，由本部營建署副首長層級人員兼任；委員若干人，由下列機關（構）指派高級主管兼任之：</p> <p>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 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 重建區各縣（市）政府：包括臺北市政府、臺北縣政府、苗栗縣政府、臺中縣政府、臺中市政府、彰化縣政府、南投縣政府、雲林縣政府、嘉義縣政府及嘉義市政府等。</p>	<p>規定本小組召集人、副召集人、執行秘書及委員之組成。</p>
<p>四、本小組置幹事若干人，由本部營建署指派有關人員兼任之，辦理本小組幕僚作業。實際執行「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」各項業務之機關及重建區各縣（市）政府，應指定連絡人專責辦理本小組業務連繫及資料彙整工作。</p>	<p>規定本小組幕僚作業人員之組成。</p>
<p>五、本小組會議，以一個月開會一次為原則，必要時由召集人視實際需要召開之；召集人因故不能主持會議時，由副召集人代理之；副召集人不能主持會議時，由委員兼執行秘書代理之。委員無法親自出席會議時，得指派人員代理之。</p>	<p>規定本小組開會時間及召集人主持會議、委員出席會議之代理。</p>
<p>六、本小組會議開會前，各有關機關及縣（市）政府應提報所屬住宅及社區重建業務執行情形，送本部營建署彙整；如有需提本小組會議討論提案者，亦同。</p>	<p>規定本小組會議資料之提報方式。</p>

七、本小組決議事項以本部名義分行各有關機關辦理；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。	明定本小組決議事項及無法解決事項之處理方式。
八、本小組開會時，得視實際需要邀請有關專家學者列席指導，必要時並得請其他非小組成員之機關（構）派員列席說明。	規定本小組開會得視需要邀請其他單位及人員列席。
九、本小組各兼職人員為無給職，兼職人員赴本部開會所需差旅費等費用，由原機關（構）支應；如需赴重建區現地勘查等公差所需費用，亦同。專家學者應邀出席本小組會議之出席費及差旅費，由本部營建署按相關規定標準支給。	明定本小組各兼職人員為無給職及專家學者出席會議所需費用由本部營建署支應。
十、本設置要點自九十年四月十六日生效，修正時以本部函頒日生效。	明定本設置要點訂定及修正之生效日期（本小組已於九十年四月十六日召開第一次委員會議）。

案由二：為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，提請討論。（本部營建署企劃組）

說明：

- 一、有關九二一震災災後重建新社區案件前均係由行政院九二一震災災後重建推動委員會主導及勘選區位，且制訂開發政策與執行作業機制，並於相關會議裁示「社區面積在五公頃以下者由縣政府為開發主體；五公頃以上者則由營建署為開發主體」，同時表示新社區開發申請案，均需經該委員會審查同意方可動支各項經費。九十年度擬優先辦理之新社區開發案，即係由縣市政府向重建委員會提出申請，經該委員會同意後，再召開會議指定本署（埔里鎮蜈蚣里遷村案、南投市大埤新社區及霧峰鄉新社區）或縣市政府（南投縣竹山鎮玉山新城新社區及台中縣太平市頭汙里新社區）為主辦單位。
- 二、惟近日重建會函轉大里市公所為開發新社區申請補助規劃設計費案件請本署卓處逕復，查該社區是為新案件尚未納入重建會核定之九十年度開發之新社區案，是否可以同意辦理？其申請及審議程序為何？經提五月二日本署「九二一重建新社區開發專案小組第一次會議」，重建會代表復表示新社區開發有關預算均編列於營建署，營建署應為新社區開發主管機關，縣市政府應向營建署申請，並由營建署審核同意，案經會議決議提本次執行協調專案小組裁示。
- 三、新社區開發經費編列於本署預算九十年度為九十一億一千一百二十萬元，計畫項目為「新社區開發實施方案」及「土石流遷村計畫實施方案」，其中補助內容包括災區新社區開發規劃設計費（含整體測量規劃、區段徵收作業及相關公共設施規劃設計費）、災區新社區開發地區相關規劃工程設計及施工管理之技術顧問費用、災區新社區開發地區共同管溝幹管及支管工程費用及新社區開發地區聯外道路、

大型公園、社區活動中心、共同管溝排水幹線等公共設施；另包括撥貸新社區開發建設及以新社區開發方式安置土石流遷村戶辦理融資或投資土石流危險區居民遷建等項目。

擬辦：有關新社區案申請、審議及經費撥付程序建議由下列方式擇一辦理：

- 一、各新社區申請案，由縣市政府初核，送重建委員會審議同意後，分由各主辦單位推動辦理，並由各主辦單位向重建委員會申請各項經費補助，由營建署預算撥付。
- 二、各新社區申請案由縣市政府初核，送營建署審議轉重建委員會同意後，分由各主辦單位推動辦理，並由主辦單位直接向營建署申請撥付各項補助經費。

決議：

- 一、各項經費補助計畫循行政程序報核，經費核撥則依據行政院主計處相關規定辦理。各機關在執行重建經費補助業務，應依據預算書之補助標準，如預算書無明定補助標準者，應訂定一套補助機制，報行政院九二一震災災後重建推動委員會核定後，據以辦理。屬例行性之簡單個案，採報備方式辦理；重大案件則送九二一震災社區重建更新基金管理委員會審議，以簡化行政流程。
- 二、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。

案由三：為九十年政府直接興建南投國宅二期社區及東勢國宅社區，改列新社區開發計畫後，興建型式究採集合式住宅或透天厝住宅？提請 討論。（本部營建署企劃組）

說明：

- 一、由於全國景氣低迷，餘屋甚多，行政院為提振建築業景氣，核頒「健全房地產市場措施」，自九十年一月一日起，暫停辦理政府直接興建國宅四年，惟本（九十）年度為紓緩九二一震災災區住宅問題，因應其急迫性與必要性，特同意政府直接興建國宅於南投縣辦理四〇〇戶（南投國宅二期）及台中縣一二五戶（東勢國宅社區）。
- 二、案經本署邀集相關單位，召開兩次「個案興建計畫」審查會，其中南投縣南投國宅社區第二期新建工程，配合八十七年六月已興建完成之第一期工程（七層樓一二戶，已全部配售受災戶），決議仍採地面七層地下一層集合住宅型式，計畫興建四四八戶，預計九十二年八月底完工配售，現正趕辦細部設計中；另台中縣東勢國宅究採透天厝方式興建或五樓集合式住宅，正進行評估作業中。
- 三、因囿於國宅相關法令規定，國宅不得全售予震災戶，故經本署建議行政院九二一震災災後重建推動委員會將兩社區納入「九二一新社區開發計畫」中，經重建委員會於四月廿五日召開協調會時決議略以：兩社區原則同意納入新社區開發計畫，惟其興建方式應一律改為透天式住宅較能為災民接受，若因此減少戶數亦無妨

- 四、本案若一律改為透天式住宅（依重建委員會要求，基地三十坪、建蔽率五十%、三層樓每戶四十五坪），南投國宅二期社區：
- ◎興建戶數將減少一半，約僅可興建二〇〇餘戶，土地未能發揮最高利用效益。
 - ◎公共設施道路、污水處理廠等，及土地成本分攤較原案（七層樓四四八戶）增加一倍以上，此雖或可運用預算補助，惟已興建完成之污水廠原按七〇〇戶設計容量，故日後平均每戶分擔之運轉及維修費用，將大幅提高。
 - ◎需重新辦理規劃設計，虛耗時間及人力，將延宕興建時程。
 - ◎同基地興建完成之一期社區一一二戶，均已七折配售震災受災戶（平均每戶約一四六萬元），故七層樓建築應能被受災戶接受。
- 五、東勢國宅社區若興建三層透天式住宅（使用三筆土地，面積一三、九六六平方公尺，可興建一二五戶，國宅每戶約四十五坪（含公設）售價約四五〇萬元），雖可縮短工期，但有左列缺點：
- ◎除建築面積外，其餘空地皆為法定車道，地面停車，人車交雜，干擾多。
 - ◎建築配置密度過高，無綠地及完整開放活動空間，環境品質差，恐未來住戶會抱怨提出無理需求。
 - ◎易搭蓋違建違規使用，遇有災害情事，緊急救災不易，政府需負管理維護不當責任。
 - ◎土地利用效益低，浪費土地資源，且未能有效發揮良好區位條件。
 - ◎興建戶數少，不能滿足多數欲購者。
- 六、若興建五層集合式住宅（使用二筆土地，面積八、八五二平方公尺，可興建一三〇戶，國宅每戶約六十坪（含公設）售價約四四〇萬元）則有如後優點：
- ◎建蔽率適中，保有綠地空間，公設適中，管理維護容易。
 - ◎地下停車，地面層全供行人使用，人車分離，干擾較少。
 - ◎樓層不致太高，加強施工品質，應不致影響民眾承購意願。
 - ◎土地利用效益高，興建戶數較多，可滿足較多等候戶。

擬辦：兩社區若列入新社區開發計畫，興建型式究採集合式住宅或透天厝住宅？敬請裁示。

決議：本案可先預估售價，確認受災戶實際需求，考量兩種興建型式之規格、區位及價格之誘因，與集合式住宅及透天住宅坪數之衡平性，再決定興建型式。

案由四：九二一震災都市更新區外及農村聚落區外個別住宅重建融資撥貸作業（一〇二億元）辦理情形，提請 討論。（本部營建署國民住宅組）

說 明：

- 一、按行政院九二一震災災後重建推動委員會估計九二一震災位於整體都市更新範圍外及農村聚落重建區外之個別住宅受損基地產權清楚可依法申請建築執照，受災戶無還款能力，原貸款無力還清、擔保品不足或欠缺自備資金，而無法辦理貸款原地重建（個別住宅）者，約一萬四千戶。本（九十）年度編列特別預算一百零

二億元，提供平均每戶一百七十萬元融資協助六千戶個別住宅重建，透過承辦銀行依工程施工進度撥付上揭融資予營造廠商，並由受災戶簽認，俟建物完工設定抵押取得中央銀行九二一震災重建家園緊急融資貸款後歸還基金。該會爰召開四次運作機制會議研商獲致結論並於九十年四月九日（九十）重建住字第六八三四號函會議紀錄略以：「請行政院農業委員會、行政院原住民委員會、內政部營建署於九十年四月底前據以訂定社區重建更新基金融資個別住宅重建相關作業要點，必要時再邀集相關單位研商整合。」在案。

二、本部於九十年三月二十九日以台九十內營字第九〇八三〇五一號函送該會有關本機制意見略以「建議機制係對於債信正常具還款能力，經承貸銀行確同意辦理之受災戶所需營建工程費用，係以其土地設定抵押權予承貸銀行，由社區重建更新基金無息融資借予承貸銀行，再由承貸銀行依其建築融資作業程序辦理放款，俟重建完成再轉貸中央銀行元九二一震災重建家園融資貸款，必要時得申請信用保證貸款，最後再將原融資金額歸墊九二一震災社區重建更新基金。」，該會並於同年四月九日以（九十）重建住字第六四五五號函復准予本部將上開建議意見於訂定作業要點時酌予納入。

三、本部爰依上開會議紀錄及本部建議內容，研擬「九二一震災都市更新區外及農村聚落區外個別住宅重建融資撥貸作業要點」（草案）（詳附件三，見附件第二十一頁），並於九十年五月二日邀集相關單位開會研商，議決針對本案內容涉及政策決策層面部分，提請 裁示：

◎作業要點訂定及執行：依行政院九二一震災災後重建推動委員會上開會議決議，係由行政院農業委員會、行政院原住民委員會、內政部營建署分別訂定相關作業要點，其適用地區分別為農村聚落、原住民聚落及都市更新區外及農村聚落區外個別住宅重建，雖執行方式類似而有統一訂定作業要點之議，惟各適用地區之主管機關及主管法令均有異，未來預算執行如何區分易生混淆，建請仍由行政院農業委員會、行政院原住民委員會及內政部營建署以分別訂定作業要點執行為宜，惟如有共同性質業務部分應可為一致性之規定。請 裁示。

◎法源：本作業要點雖係「九二一震災社區重建更新基金」運作機制之一，惟查九二一震災暫行條例第七十條有關社區重建更新基金用途並無適當款項可資適用。本機制已納入行政院九二一震災災後重建推動委員會研擬之「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」有關個別住宅重建實施方案中。會中該會代表建議本作業要點為依九二一震災暫行條例第七十條及「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」規定辦理。故建請本作業要點訂定依據擬為「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」。請裁示。

◎受災戶資格：重建委員會原機制設計資格為無還款能力，原貸款無力還清、擔保品不足或欠缺自備資金者，本部研擬本作業要點（草案）規定之資格為具有還款能力但無擔保品、擔保品不足或自備款不足者，除解決個別住宅受災戶重建困難亦考慮未來社區重建更新基金債權確保，會中因考量無還款能力可能只是暫時，初步決議資格為具還款潛力但無擔保品、擔保品不足或自備款不足者

。故受災戶資格擬依開會決議為具還款潛力但無擔保品、擔保品不足或自備款不足者。請 裁示。

◎機制運作權利義務關係：本作業要點規定由九二一震災社區重建更新基金借貸承辦銀行無息轉借受災戶，受災戶土地設定抵押權予承辦銀行，政府、銀行及受災戶關係清楚，社區更新金融融資風險低，惟承辦銀行將因負擔貸放款風險而承作意願低，依與會銀行代表意見均表示由主辦機關委託承辦銀行代辦九二一震災社區重建更新金融融資作業，無息轉借受災戶，惟政府將負擔基金回收風險及追究行政責任等問題。為順利推動本項業務，建請依與會銀行代表意見由主辦機關委託承辦銀行代辦九二一震災社區重建更新金融融資作業，無息轉借受災戶，惟在完成正常融資程序後係因貸款對象資格問題所發生呆帳，承辦銀行及機關應可免行政責任。請 裁示。

◎發布機關：本作業要點係本部依行政院九二一震災災後重建推動委員會上開會議決議訂定，本部為主辦機關，本作業要點訂定完成後，建請發布機關仍應為「九二一震災社區重建更新基金」之主管機關「行政院九二一震災災後重建推動委員會」為宜。請 裁示。

◎融資借款利率：依行政院九二一震災災後重建推動委員會所訂機制及本作業要點規定融資係無息轉借受災戶，重建完成後受災戶再轉貸九二一重建家園貸款歸還重建更新基金，因受災戶申貸九二一重建家園貸款辦理原地重建一五〇萬元以下雖免息，惟超過一五〇萬元以上仍須負擔利率三%，本機制以無息借貸可能對原中央銀行之貸款產生排擠效應，建請該會對融資借款利率考量上開因素訂定。請 裁示。

◎適用地區：行政院九二一震災災後重建推動委員會召開四次「九二一震災社區重建更新基金」運作機制會議，係為推動九二一震災整體都市更新範圍外及農村聚落重建區外個別住宅重建、都市更新地區重建及投資新社區開發。另依行政院九二一震災災後重建推動委員會九十年四月二日召開研商推動住宅社區重建示範計畫「大里市遠見大樓」重建事宜會議決議，其可申辦之補助及融資機制係為個別住宅融資。惟查上開大樓為一般重建並無採用都市更新方式辦理，雖屬本機制適用範圍，惟其建築型態為集合住宅，重建過程涉及社區內所有區分所有權人權利義務，似非重建推動委員會當初設計本機制為產權清楚獨立個別住宅重建之初衷。建請有關非都市更新地區集合住宅重建如有還款能力但無擔保品、擔保品不足或自備款不足而無法取得貸款者，能適用上開機制二都市更新地區集合住宅重建，由實施者代表受災戶申請融資，適用地區可酌予放寬納入，俾符實際。請 裁示。

決議：本項撥貸作業應設定在對擔保不足或自備款不足者，予以融資周轉；如無法轉貸九二一地震重建家園專案貸款者，則應先取得擔保債權。另外，對於無法興建完成之個案，亦應考量善後處理方式。