

「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」 執行協調專案小組第三次會議議程

2001.05.17

壹、主席致詞

貳、報告事項

案由一、專案小組第二次會議紀錄。(本部營建署國民住宅組)

案由二、各項重建經費執行機關訂定執行計畫辦理情形。
(各機關)

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

案由四、有關九二一震災災後重建新社區開發案辦理情形。
(本部營建署企劃組)

案由五、推動辦理各處新社區有關各項開發預定進度修訂案。
(本部營建署企劃組)

參、討論事項

案由一、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)執行疑義，提請 討論。(本部營建署國民住宅組)

案由二、為擬具「九二一震災重建新社區開發地區勘選程序」案，提請 討論。(本部營建署企劃組)

案由三、為訂定「九二一震災重建新社區開發規劃設計費補助程序及標準」案，提請討論。(本部營建署企劃組)

案由四、為新社區開發之平價住宅部分是否繼續興建安，提請 討論。(本部營建署企劃組)

肆、臨時提案

伍、散 會

報告事項

案由一：專案小組第二次會議紀錄。(本部營建署國民住宅組)

說明：專案小組第二次會議紀錄詳如附件一(見第二十頁)。

決議：

案由二：各項重建經費執行機關訂定執行計畫辦理情形。(各機關)

說明：

- 一、查行政院九二一震災災後重建推動委員會(以下簡稱行政院重建委員會)為控管九二一地震重建相關業務執行情形，業已建置「九二一震災災後重建計畫管考資訊系統」，並陸續召訓各機關重建業務承辦人員訓練操作中。上開資訊系統已要求各項預算均需逐月填列預定工作項目及預定進度，並逐月管考。
- 二、依據第二次會議決議，爰彙整各項重建經費執行機關訂定執行計畫辦理情形詳如附件二(見第二十八頁)；惟是否可以該資訊系統要求之作業計畫代替執行計畫，併請 裁示。

決議：

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

說明：有關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，行政院重建委員會業於五月十四日召開「研商如何鼓勵並輔導九二一地震受災民眾購置市場現存餘屋」會議，決議請本部儘速邀集相關單位組成專案小組，以積極推動各項媒合作業，本署刻正依上開決議辦理專案小組籌備及規劃未來工作內容等事宜。

決議：

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）

說明：

- 一、行政院重建委員會原選定之五處新社區，其中南投縣竹山鎮玉山新城新社區因有淹水之虞，南投縣政府已另覓竹山柯子坑新社區興建，並已邀請相關單位會勘，目前正辦理先期作業中。
- 二、南投二期及東勢二處國宅社區正評估興建透天厝或高層建築中。
- 三、南投縣中寮鄉清水村土石流遷村案，縣府已委託進行規劃，如確定採新社區開發，將請其循程序辦理。
- 四、斗六嘉東新社區將由雲林縣政府依程序辦理。
- 五、本署依 部長五月一日第五次部務會報指示：「有關九二一震災災區重建新社區部分，
，務必先調查災民現況與需求，並積極媒合受災戶購買現有之待

售國宅後，再妥為規劃所需興建戶數，以免貿然重建後又造成滯銷情形。」，已先函請各相關縣府儘速調查瞭解各社區擬安置之居民重建意願及需求（含各類住宅戶數及需安置之原因），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）等資料。

六、有關各社區辦理情形詳如附件三（見第三十九頁）。

決 議：

案由五：推動辦理各處新社區有關各項開發預定進度修訂案。（本部營建署企劃組）

說 明：

一、本案新社區開發預定進度，經本署研擬預定進度並提本署新社區開發專案小組第二次會議討論後，彙整各單位意見修訂預定進度詳如附件四（見第四十二頁）。

二、本預定進度係以新社區採一般區段徵收方式開發時採計，各新社區將於開發時依據實際情況配合調整。

三、本進度係自新社區各項先期作業完成後開始起算，並以工作天採計。

擬 辦：本案預定進度表擬於通過後據以執行並列管。

決 議：

討論事項

案由一：九二一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）執行疑義，提請 討論。（本部營建署國民住宅組）

說 明：

- 一、按行政院重建委員會為協助九二一震災位於整體都市更新範圍外及農村聚落區外之個別住宅重建，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送會議紀錄，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金融資個別住宅重建相關作業要點在案。
- 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建議該會，對於債信正常具還款能力，經承貸銀行確認同意辦理之受災戶所需營建工程費用，由社區重建更新基金借予承貸銀行無息融資，受災戶以其土地設定抵押權予承貸銀行，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，研擬完成「

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）」（詳如附件五，見第四十五頁），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臚列於後：

作業要點訂定、執行及發布機關：本重建機制相關作業要點，適用地區分別為農村聚落、原住民聚落與都市更新區外及農村聚落區外個別住宅重建，因執行方式類似，會中行政院農業委員會代表有統一訂定作業要點之議；但因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。另本作業要點訂定完成後，發布機關為何？

訂定依據：本作業要點之訂定依據，按行政院重建委員會建議為依「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，查上開條例第七十條並未授權訂定本作業要點，依「行政程序法」規定不宜以法律授權「法規命令」訂之，惟本機制已納入「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」中，似可依上開方案以「行政規則」訂之。

受災戶資格：本部對於適用資格規定為具有還款能力但無擔保品、擔保品不足或自備款不足者，行政院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、擔保品不足或缺自備資金者，會中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。

機制運作權利義務關係：依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之方式，社區更新金融融資風險低，而承辦銀行將因負擔貸放款風險而承作意願低。如依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，無息轉借受災戶之方式，則政府將負擔基金回收風險及追究行政責任等問題。

融資借款利率：依行政院重建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貸款產生排擠效應。

補助移送信用保證承辦銀行手續費負擔：個別住宅受災戶住宅完工取得使用執照後，向承辦銀行申請九二一重建家園貸款，如無法提供足額擔保品，承辦銀行得移送申請中小企業信用保證，依規定保證手續費為核定信用保證貸款額度年利率千分之三計算，由信用保證專款及送保金融機構平均負擔。

適用地區：依行政院重建委員會九十年四月二日召開研商「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。雖上開大樓因無採用都

市更新方式重建而劃屬本機制適用範圍；惟其建築型態為集合住宅，重建過程涉及社區內諸多區分所有權人權利義務，似非行政院重建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。

擬 辦：

- 一、本機制相關作業要點擬依第四次運作機制會議紀錄，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分別訂定作業要點執行，如有共同性質業務部分則可為一致性之規定，發布機關仍應為「行政院九二一震災災後重建推動委員會」。
- 二、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」。
- 三、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。
- 四、為順利推動本項業務，本作業要點運作機制擬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基金融資作業，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，承辦銀行及行政機關應可免行政責任。
- 五、有關本融資貸款利率採無息借貸，有可能對中央銀行一千億重建家園貸款產生排擠效應之議，然為協助經濟弱勢災民重建家園之目的，本融資擬請以無息借貸受災戶為宜。

六、為確保融資能順利歸墊九二一震災社區重建更新基金，有關補助移送信用保證承辦銀行手續費負擔（千分之一點五），擬由九二一震災社區重建更新基金支應。

七、有關非都市更新地區集合住宅個別戶重建融資貸款，擬請適用都市更新地區集合住宅重建機制，由實施者代表受災戶申請融資，俾符實際及重建機制之運作。

決 議：

案由二：為擬具「九二一震災重建新社區開發地區勘選程序」案，提請 討論。（本部營建署企劃組）

說 明：

一、依據專案小組第二次會議 主席裁示事項辦理。

二、本署擬具「九二一重建新社區開發地區勘選程序」與「九二一震災社區重建新社區審核作業及經費撥付流程（工程部分）」，並提本署新社區開發專案小組第二次會議討論，經行政院重建委員會、行政院公共工程委員會及相關單位分別就本署所擬內容提供意見修訂後詳如附件六（見第四十九頁）。

擬 辦：擬依修訂內容通過後，函送行政院重建委員會核備後據以實施。

決 議：

案由三：為訂定「九二一震災重建新社區開發規劃設計費補助程序及標準」案，提請 討論。（本部營建署企劃組）

)

說 明：

- 一、依據專案小組第二次會議 主席裁示事項辦理。
- 二、依行政院重建委員會為辦理所選新社區開發實施方案，於九十年度之九二一震災社區重建更新基金其預算內編列有「補助災區新社區開發規劃設計費」之工作項目，內含整體測量規劃、區段徵收作業、整地、道路、排水、污水、公園、綠地、共同管道及公共設施管線等公共設施規劃設計費，金額計二億二千五百萬元，如此依工作項目預定執行之一二五公頃核算，平均每公頃為一八〇萬元，詳如附件七（見第五十四頁）。
- 三、主席於專案小組第二次會議時曾指示當預算已訂有單價時，即按其據以核撥，故本預算說明之補助標準為每公頃一八〇萬元；惟考量各新社區基地特性互有差異，開發時辦理工程施作項目不盡相同，經本署新社區開發專案小組第二次會議討論決議建議依新社區個案之情況分別檢討補助經費。

擬 辦：本案擬依新社區個案之情況分別檢討補助經費。

決 議：

案由四：為新社區開發之平價住宅部分是否繼續興建安，提請 討論。（本部營建署企劃組）

說 明：

- 一、依行政院重建委員會於相關會議說明新社區開發住宅分爲一般住宅及平價住宅，一般住宅即出售住宅，平價住宅爲安置弱勢族群則分爲出租住宅及救濟性住宅。
- 二、平價住宅費用係由重建基金補助，至救濟性住宅安置對象及資格將由安置機關（縣市政府）之社會福利單位訂定並辦理資格審查（尙未作業），出租住宅對象則爲九二一受災戶。
- 三、另依五月一日部務會報 部長指示：「有關九二一震災災區重建新社區部分，務必先調查災民現況與需求，並積極媒合受災戶購買現有之待售國宅後，再妥爲規劃所需興建戶數，以免貿然重建後又造成滯銷情形。」故現正積極媒合受災戶購買現有待受國宅及市場餘屋，新社區開發則俟確有需求後再辦理；惟平價住宅是否仍將繼續推動興建，謹請 裁示。

決 議：

五、決 議：

報告事項

案由一：專案小組第二次會議紀錄。

決議：會議紀錄確定。

案由二：各項重建經費執行機關訂定執行計畫辦理情形。

決議：各項重建經費執行計畫較複雜者以六月底完成爲原則，其餘五月底完成；各項重建經費尙未訂定作業要點及

補助標準者後續辦理情形，請依附表（如後附）填列，提下次會議報告。

案由三：運用現有空餘屋透過協調機制爭取以優惠價格供受災戶選購案辦理情形。

決議：本案請本部營建署組成之專案小組積極推動，並將辦理情形提本專案小組會議報告。

案由四：有關九二一震災災後重建新社區開發案辦理情形。

決議：辦理情形洽悉。

新社區開發住宅坪型應考慮住宅政策衡平性、受災戶負擔及容積率利用等因素，由本部營建署新社區開發專案小組研擬具體建議後，再提本專案小組會議討論。

新社區開發在策略上，應於整合中部重建區空餘屋資訊與受災戶需求及利用現有可發展用地興建住宅等方式尚無法解決受災戶居住問題後，再依據實際需求，勘選新社區。本部營建署新社區開發專案小組應依據院頒方案規定、部長於部務會報之指示及本專案小組歷次會議決議原則，考量生活機能、開發成本及急迫性等因素，研訂新社區開發評選準則，並注意掌握時效。

另新社區開發專案小組可請縣市政府提供轄區都市計畫範圍內尚未開發之可供興建住宅用地相關資料，作為新社區開發區位選擇之參考；至於新社區開發實際需求之掌握，可考量採預約購買方式辦理，並研究對爽約者取銷優惠貸

款權利之可行性乙節，亦請新社區開發專案小組討論研究。

案由五：推動辦理各處新社區有關各項開發預定進度修訂案。

決議：目前臺灣地區都市計畫區計有四百餘處，災區數十處都市計畫區亦尚有可供興建住宅用地未開發，新社區開發如選用此類都市計畫範圍內可發展用地，則預定進度之都市計畫擬定變更、公告及樁位測定作業等所需之二一二個工作天即可省略，自可縮短新社區開發時程，加速完成開發重建工作。

案由六：黃委員文光報告有關「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」之相關政策指示案。

決議：「九二一震災都市更新區外及農村聚落外個別住宅重建融資撥貸（一〇二億元）」、「委託辦理震損集合住宅之修繕補強技術服務、營建管理、監造及督評」及「委託辦理震損集合住宅公共設施修復補強經費補助執行要點」等案，請本部營建署列為優先辦理項目積極推動。

討論事項

案由一：九二一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）執行疑義，提請討論。

決議：「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）名稱修正為「九二

一「震災個別住宅重建融資撥貸作業要點」(草案)。

第一點訂定依據加「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」。

第二點前文刪除「都市更新區外及農村聚落區外」，第一款後段修正為「尚未辦理購屋、住宅重建及修繕貸款者」。

第三點第一項修正融資最高額度不得超過三五〇萬元；第二項明訂銀行代辦手續費為一%及本項融資循「政府採購法」程序委託承辦銀行代辦。

第四點第二項關於補助建築經理公司服務費用之標準，可與建築經理公司協商後訂定。

第五點刪除需先取得建造執照之限制及第七點刪除「協助」兩字。

第九點融資期限修正為「最長不得超過九十四年二月四日」，並應考量無法轉貸中央銀行一千億元重建家園專案貸款之處理方式。

第十二點中段修正為「如無法提供足額擔保品，得申請中小企業信用保證基金。」。

第十三點「相關作業支出」修正為「相關必要支出」，即移送信用保證手續費千分之三得依據本點規定全部由社區重建更新基金支應。

第十四點申請受理期限修正「至九十三年二月四日止」。

非採都市更新方式辦理重建之集合住宅(如大里市遠見大

樓)所需融資經費，個案簽報納入都市更新地區範圍內住宅重建經費撥貸方式辦理。

本草案函報行政院九二一震災災後重建推動委員會核定後實施。行政院農業委員會辦理融資災區農村聚落重建及行政院原住民委員會辦理融資原住民災區受災房屋可比照本草案訂定作業要點據以執行。

案由二：擬具「九二一震災重建新社區開發地區勘選程序」、案由三：訂定「九二一震災重建新社區開發規劃設計費補助程序及標準」及案由四：新社區開發之平價住宅部分是否繼續興建等，因時間限制留待下次會議討論。

臨時提案

案由：蔡委員碧雲提報埔里鎮土石流危險區遷村安置計畫目前執行辦理情形及遭遇困難(開發主體)案。

決議：本案由本部營建署或南投縣政府擔任開發主體乙節，請本部營建署新社區開發專案小組研擬具體意見提本專案小組討論。

六、散 會：十三時四十分。