

「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十二次會議議程

2001.08.27

會 議 議 程

壹、討論事項

案由一、本縣各鄉鎮市公所、地政事務所清查轄區內可供辦理新社區開發之土地評估作業案，提請討論。(臺中縣政府)

案由二、原土地處分方式作價或舊貸款處理方式案，提請討論。(臺中縣政府)

案由三、新社區開發主體疑義案，提請討論。(臺中縣政府)

案由四、有關民間開發主體之社區重建更新基金撥貸新社區開發作業撥貸方式案，提請討論。(本部營建署財務組)

案由五、有關行政院重建委員會建議新社區開發出租住宅及救濟性住宅之最小面積予以修正案，提請討論。(本部營建署企劃組)

案由六、有關九二一震災重建戶參與市地重劃或區段徵收，僅配回土地不興建住宅安置，是否屬於新社區開發範疇疑義案，提請討論。(本部營建署企劃組)

案由七、為臺中縣霧峰鄉霧峰新社區乾溪整治事宜，提

請 討論。(本部營建署企劃組)

貳、臨時提案

參、散 會

討 論 事 項

案由一：本縣各鄉鎮市公所、地政事務所清查轄區內可供辦理新社區開發之土地評估作業案，提請 討論。
(臺中縣政府)

說 明：

- 一、本縣災區鄉鎮市公所提供資料彙整如附件一（見第十三頁），共有十四處土地，其中東勢鎮國宅用地（住宅區）、太平市樹孝路旁住宅區二處新社區開發位置位於已發展地區、且為國有土地之住宅區建議優先辦理，另太平市德隆新社區為台糖所有土地，已獲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）列為優先辦理新社區地區在案。而大里菸試所為機關用地並辦理都市計畫變更為住宅區，且大里地區附近並無其他適宜土地，故建議列為優先辦理地區。
- 二、另石岡土牛段與德興段（編號：石岡－2）土地為國有土地，惟需辦理非都市土地使用分區變更，故列為次優先發展地區。
- 三、請各公所、地政事務所報告相關資料。

決 議：

案由二：原土地處分方式作價或舊貸款處理方式案，提請討論。(臺中縣政府)

說明：本府辦理新社區意願調查過程中，大部分之住戶對於「新社區開發重建仍存有一併處理原有土地」之觀念，該疑義直接影響到重建戶之財務負擔能力，影響其進住新社區之意願，應儘速確定該影響因素以降低意願調查之誤差，再確定其進住意願，俾助順利辦理評估等相關作業(本府於九十年八月八日九十府建城字第二二四六六四號函請示，詳附件二，見第二十二頁)。

決議：

案由三：新社區開發主體疑義案，提請討論。(臺中縣政府)

說明：依大部召開本專案小組第七次會議結論略以：「依據九二一震災重建暫行條例規定，為安置受災戶開發新社區之主辦機關係以地方政府為主，並由中央相關部會協助解決遭遇之困難。基本原則是地方政府有能力開發則由地方政府辦理，如無法做可依行政程序法規定委託辦理。」，另依本府召開「住宅政策實施方案府內各單位協調會」(劉副縣長主持)已明確決議本府無法辦理新社區開發，並建請大部擔任開發主體(於五月二十四日正式行文)，惟大部於九十年七月三十一日

函復請本府自行辦理太平市頭汴里新社區開發案（詳附件三，見第二十三頁），有鑒於該疑義未有明確答復，本開發案是否仍辦理委託，其程序為何均未見明示，為考量重建事務之急迫性，建請簡化程序以免公文往返辦理效率差，影響重建戶之殷殷期盼及行政基層機關無法辦理，爰提本案討論並建請明確指示，以裁奪示遵。

決 議：

案由四：有關民間開發主體之社區重建更新基金撥貸新社區開發作業撥貸方式案，提請 討論。（本部營建署財務組）

說 明：

- 一、有關行政院重建委員會提報九十年七月二十六日第九次委員會議，為鼓勵民間參與社區開發，請本部另訂「民間開發主體之社區重建更新基金撥貸新社區開發作業要點」乙節，業經本專案小組第九次會議決議分工由本部儘速辦理。。
- 二、為應九二一震災安置災民需求，由政府為開發主體之新社區，本署業已訂定「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（草案）」送請行政院重建委員會核定，嗣經該會檢送審查相關作業要點之原則性會議及審核意見到署，本署業依函示審核意見檢討修正完竣，並已檢送修正後草案

請行政院重建委員會核定中。

三、查有關民間開發主體之社區以重建更新基金撥貸新社區開發作業，行政院重建委員會九十年七月十六日（九十）重建住字第一四九三五號函擬同意備查本部提報之「九二一震災重建新社區開發地區勘選作業程序」及「九二一震災社區重建新社區開發審核及經費撥付作業流程」案中，其中「九二一震災社區重建新社區開發審核及經費撥付作業流程」有關民間開發新社區部分，並無社區重建更新基金融資撥貸之機制（如附件四，見第二十八頁），係於住宅完工後直接分戶由受災戶向承貸銀行申貸九二一震建家園專案貸款。

四、另查為鼓勵民間參與社區開發，日前（九十年八月八日）立法院王院長金平於該院召開之「研商潭子九二一震災社區重建計劃推動事宜」會議中，行政院重建委員會代表提出該會原擬「社區重建更新基金撥貸新社區開發作業流程（民間開發）」（如附件五，見第三十頁）供參，查該作業流程開發撥貸主體係受災戶及營建商二種併行，考量執行之單純化及可行性，分析如下：

倘由營建商為撥貸主體時，基於基金安全考量，應提供土地為風險擔保押品，而營建商土地取得成本依規無法融資撥貸，勢將增加其營運成本，且因公

共設施部分，於本（九十）年七月十九日假省府由行政院重建委員會黃執行長召開之相關會議中已有民間新社區開發業者開發公共設施部分，法無明文規定，無法同意補助之共識，據此，其開發成本無法降低，將來售價高於政府開發之新社區住宅，勢影響銷售，致撥貸之融資回收有虞。至於興建之初受災戶之意願需求調查，僅為評估需求之參考，並無強制被調查者履行買賣行為之拘束力，亦無法掌握順利銷售，故在考量安全性前提下，撥貸民間業者風險極高，民間業者開發新社區已從土地變更上獲得相當利益，自籌開發經費負擔風險亦屬當然，故本方式建議不採行。

倘由受災戶為撥貸主體時，開發者應將住宅土地分戶售給受災戶，提供土地為風險擔保抵押品，並分戶申請建築執照，由承貸銀行、受災戶及營建商簽訂共同協議書，受災戶同意將重建基金所提供之工程融資由承貸銀行依工程進度撥付營建商，俟住宅完工後再轉貸中央銀行九二一震災融資貸款轉償重建基金，本方式雖風險較小，但程序複雜，且受災戶應先籌資購入分戶土地，若整個社區單元未完全售出，又形成營建商與受災戶共同合建之狀態，增添後續複雜變數，仍非可取方案。

本案王院長金平召開之協調會，其會議結論已送署

供業務單位參考，其中結論三及六：「為確保受災戶之權益，增進購屋戶之信心，於協議書中明訂於取得建照執照後將土地移轉登記於受災戶。本案社區重建計畫於核准土地變更請領建照后，可依程序向九二一震災災後重建委員會申請基金無息融資貸款及污水下水道等社區工程之補助」(如附件六，見第三十四頁)。

五、倘融合說明四方式，由受災戶集資興建（受災戶為起造人，非屬預售性質），依中央銀行九二一震災融資貸款規定，其三五〇萬元優惠額度內，可運用於購屋、重建，且重建部分之融資，經洽中央銀行了解不限原地重建，採異地重建時包括透天單獨興建或以集合住宅方式興建均可適用，異地重建時，受災戶價購土地（含土地持分）之資金，均可納入融資範圍內，於工程款內分期撥貸，對受災戶而言，勿庸先行籌款價購土地，對營建商而言，可在興建過程取得承貸銀行撥付之工程款，成本壓力較小，惟興建主體為受災戶等，營建商僅屬受委託性質，此方式較說明四（行政院重建委員會提出之版本）方式可行，係直接辦理中央銀行融資貸款，無需重建基金介入。

六、前開說明三於住宅興建完成「受災戶於購屋後直接辦理優惠融資貸款」係最直接和簡便方式，並可避

免興建風險；而說明四由「受災戶或營建商為撥貸主體辦理融資」確非所宜；至於說明五由「受災戶集資興建」尚屬可行。

擬 辦：基於民間開發新社區部分，本部提報之「九二一震災社區重建新社區開發審核及經費撥付作業流程」已將其納入流程內規範，係於完工後，逕由受災戶向中央銀行申請重建融資貸款，其開發過程無融資撥貸問題，全案既經行政院重建委員會同意備查在案，本案基於前述等理由，無需另訂「民間開發主體之社區重建更新基金撥貸新社區開發作業要點」，受災戶購買民間興建之新社區，逕依規定申貸九二一重建家園專案貸款。

決 議：

案由五：有關行政院重建委員會建議新社區開發出租住宅及救濟性住宅之最小面積予以修正案，提請 討論。（本部營建署企劃組）

說 明：

一、有關九二一新社區開發出租性住宅及救濟性住宅之面積坪數，前經本專案小組第七次會議決議有關意願調查表中出租住宅及救濟性住宅坪數如下：八坪（一人）、十二坪（二人）、十六坪（三人）、二十坪（四人以上）（如附件七，見第三十七頁）。

二、惟行政院重建委員會於九十年八月二十四日召開「

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」第二次會議議程中有關第一次會議決議事項八、(一)及(二)，有關出租性、救濟性住宅坪數方面，決議如下：「(一)新社區開發出租住宅、救濟性住宅如以即將完工、區位適當之國宅安置受災戶，因國宅最小面積至少有二十四坪，故建議出租性、救濟性住宅最小面積予以修正，請內政部營建署另案提內政部住宅政策與實施方案執行協調專案小組討論修正。(二)災區重建對象非僅中低所得家庭，不宜以國宅規定來限制，鄉村地區之居住空間需求較大，應配合災民需要，提供適當面積。」(如附件八，見第三十九頁)

擬 辦：本案有關九二一震災新社區出租性、救濟性住宅最小面積規定是否應放寬？提請討論。

決 議：

案由六：有關九二一震災重建戶參與市地重劃或區段徵收，僅配回土地不興建住宅安置，是否屬於新社區開發範疇疑義案，提請 討論。(本部營建署企劃組)

說 明：

- 一、新社區開發方式依行政院重建委員會於九十年四月四日函復霧峰鄉吉峰村自強社區重建推動委員會，表示係為：「新社區開發係以區段徵收或市地重劃

取得可供建築土地興建一般住宅及平價住宅安置重建戶」。另依重建基金預算編列，新社區開發可補助規劃設計及部分公共設施用地取得及興建費用等，且依相關規定，新社區開發可行性規劃報告核定後即可申請部分規劃設計補助費。

二、查霧峰鄉新社區重建戶要求以「以地易地」，另雲林縣政府亦表示斗六嘉東新社區欲以「分配土地予重建戶」之方式辦理，即均不要求興建住宅安置，此均不同於行政院重建委員會對新社區開發方式之釋示。

三、為避免日後各縣市政府以新社區項目申請開發，並已委外進行各項作業且申請撥付補助經費後，再裁定不符合新社區開發範疇，致已撥付經費無法回收，故對於重建戶參與市地重劃或區段徵收均分回土地，而不興建住宅安置時，是否仍屬新社區開發範疇疑義，因牽涉重建政策與法令解釋，故本組前於九十年八月二日以部函報請行政院重建委員會釋示（如附件九，見第四十二頁）。

四、惟該會於九十年八月十日回函復請本部研處具體意見提報本專案小組會議討論（如附件十，見第四十五頁）。

擬 辦：本案有關九二一震災重建戶參與市地重劃或區段徵收，僅配回土地不興建住宅安置，是否屬於新

社區開發範疇疑義，因涉及重建政策與法令之解釋，故擬討論獲致具體結論後，再函報行政院重建委員會備查後據以實施。

決 議：

案由七：為臺中縣霧峰鄉霧峰新社區乾溪整治事宜，提請討論。（本部營建署企劃組）

說 明：

- 一、本案經提報本專案小組第四次會議，決議略以：「請本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，則由本署擔任開發主體，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之規定各種方式研擬初步建議，送本署憑辦。」
- 二、本署依前述決議於六月十二日邀集行政院重建委員會、經濟部水利處、臺中縣政府、霧峰鄉公所及本署各單位召開「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，於十日內送本署，惟該府迄今並未送達。臺中縣政府復於六月二

十六日行政院重建委員會所召開之個案執行協調會議中表示，本案乾溪之規劃評估報告該府已委外辦理，須四十五天才可完成。

三、另臺中縣政府亦於九十年六月一日開會劉副縣長裁示：「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，請本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宜原地重建者之問題。」

四、本案行政院重建委員會復於九十年七月五日會同馮立法委員定國召開協調會議，會中臺中縣政府提出乾溪排水整治可行性方案兩案，第一案係為原臺灣省水利局於八十年七月所提之「乾溪排水檢討規劃」，總工程費約為二十三億四千餘萬元，整治長度為三·五九公里，但該府礙於財源及人力，尚無能力辦理整治，第二案則僅為臨時性維護工程，工程費用約為一億餘元，整治長度為一·八九公里，但私有土地多，需取得土地使用同意書。本會議決議請本署就開發主體兩週內提出乾溪整治之可行性評估報告，並於一個月內提出初步規劃草案。

五、臺中縣政府以九十年七月四日九十府工水字第一七〇七四九號函送前述兩方案資料於七月十日到署，並經本署函請臺中縣政府就經費來源及施工期限見復憑辦。該府復又於七月二十日函本署表示，有關

前開二方案之第一項建議方案，其工期預計約需二年，第二項建議方案工期約需六個月（如附件十一，見第四十六頁）。

六、本署復於九十年七月二十四日、七月二十七日及八月十日三度函請經濟部水利處以中央主管機關立場，儘速研析評估是否安全可行暨其經費是否可由該處補助後見復，經濟部水利處於八月十五日回函略以（如附件十二，見第四十七頁）：

查乾溪整治工程依地方制度法係地方應辦事項，其整治方案本處尊重地方選擇，至是否補助乙節縣府已向行政院陳報，本處將擇期與臺中縣政府協商。有關是否安全可行乙節，本處建議各項工程均有其設計標準，建請參考本處規劃報告。

有關乾溪現況通水能力，本處將於辦理中之「臺中縣霧峰圳」規劃工作中，檢討供臺中縣政府參考。

擬辦：有關乾溪整治部分，因涉及水利專業及防洪安全，擬請經濟部水利處基於水利事業主管機關立場儘速協同臺中縣政府積極辦理各項相關工作，以利辦理後續各項作業。

決議：

五、討論事項：

案由一：台中縣各鄉鎮市公所、地政事務所清查轄區內可供辦理新社區開發之土地評估作業案，

提請 討論。

決議：因台中縣內適宜開發新社區土地清查作業，目前尚未完全掌握土地資料，請台中縣政府依據本專案小組上次會議所討論清查方式儘速清查掌握可供開發新社區土地，再提會報告。至於大里菸類試驗所可先進行地質鑽探，確定安全無虞後，由本部營建署建築工程組先行規劃設計。

案由二：原土地處分方式作價或舊貸款處理方式案，
提請 討論。

決議：有關九二一地震受災戶原有土地屬斷層帶、土壤液化等無法重建土地之處理方式，依九二一震災重建暫行條例規定，可循都市計畫程序變更爲公共設施用地後，予以徵收。請各縣（市）政府先清查此類須徵收土地之面積及所需補償金額列冊提會研議。

案由三：新社區開發主體疑義案，提請 討論。

決議：有關新社區開發主體本專案小組前已討論確認：依據九二一震災重建暫行條例之規定係以地方政府爲主，地方政府有能力開發者，由地方政府辦理，否則由中央相關部會辦理。惟原屬地方政府權責部分，如土地使用變更審議、協議價購或辦理徵收或區段徵收、配售住宅等涉

及地方應辦事項，仍需由地方政府配合辦理。

案由四：有關民間開發主體之社區重建更新基金撥貸
新社區開發作業撥貸方式案，提請 討論。

決議：民間為配合重建政策開發新社區政府應予鼓勵
；惟因無法源依據，故重建更新基金無法給予
民間開發新社區融資撥貸或補助經費，受災戶
如願意購買民間開發新社區之住宅，可逕依規
定申貸中央銀行九二一地震重建家園專案貸款
。

案由五：有關行政院重建委員會建議新社區開發出租
住宅及救濟性住宅之最小面積予以修正案，
提請 討論。

決議： 有關九二一震災新社區開發出租住宅及救濟
性住宅之面積坪數標準，前經本專案小組第
七次會議決議為：八坪（一人）、十二坪（
二人）、十六坪（三人）、二十坪（四人以
上），如人口過多、安置確有困難，經直轄
市、縣（市）政府認定報經行政院九二一
震災災後重建推動委員會核定者，得酌予
提高坪數標準。

以現有待售國民住宅作為出租住宅及救濟
性住宅者，得以上開面積標準為原則彈性
調整，必要時於一國宅單元內安置一戶
以上。

案由六：有關九二一震災重建戶參與市地重劃或區段徵收，僅配回土地不興建住宅安置，是否屬於新社區開發範疇疑義案，提請 討論。

決議：以市地重劃或區段徵收方式開發新社區，參與之重建戶如要求不興建住宅，僅分回土地，其處理方式為就新社區開發範圍內土地分為兩部分，一部分依實際需求開發新社區，一部分依市地重劃或區段徵收規定（必要時並得採跨區方式辦理），將土地分配予原地主。

案由七：為臺中縣霧峰鄉霧峰新社區乾溪整治事宜，提請 討論。

決議：本案考量安全因素，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。

六、散 會：十三時三十分。