

「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四十九次會議議程 2002.06.03

會議議程

壹、討論事項

案由一、為斗六嘉東新社區第一期開發區安置九二一受災戶，其配售受災戶之土地面積原定每戶以二十五坪為原則，擬修正為每戶土地面積至少四・五五公尺（因街角地依規定面積需較大），深度（長度）視都市計畫街廓之深度長度彈性計算，並以不違反雲林縣畸零地使用自治條例之規定為原則，以符實際並提高受災戶進駐意願案，提請 討論。（雲林縣政府）

案由二、為開發斗六嘉東新社區安置九二一受災戶，已融資貸款之受災戶期能與未貸款之受災戶以同樣的價格（嘉東土地經提交地價評議委員會評議後再扣除中央補助款所得之價格）進駐嘉東案，提請 討論。（雲林縣政府）

案由三、有關「車籠埔斷層帶土地處理方案」，提請 討論。（本部營建署市鄉規劃局）

貳、報告事項

案由一、為「九二一震損集合式住宅更新重建建築融資問題因應對策」辦理情形案，報請 公鑒。（本部營建署都市計畫組）

案由二、本專案小組歷次會議決議（定）事項列管追蹤表案，報請 公鑒。（本部營建署國民住宅組）

案由三、本專案小組第四十八次會議紀錄案，報請 公鑒。（本部營建署國民住宅組）

案由四、「九二一震災住宅重建進度雙週報」第十六期（初稿）案，報請 公鑒。（本部營建署國民住宅組）

、臨時提案

肆、散 會

討 論 事 項

案由一：為斗六嘉東新社區第一期開發區安置九二一受災戶，其配售受災戶之土地面積原定每戶以二十五坪為原則，擬修正為每戶土地面積至少四．五五公尺（因街角地依規定面寬靈較大），深度（長度）視都市計畫街廓之深度長度彈性計算，並以不違反雲林縣畸零地使用自治條例之規定為原則，以符實際並提高受災戶進駐意願案，提請 討論。（雲林縣政府）

說 明：

- 一、本府辦理斗六嘉東新社區開發案，其可行性分析報告前經本專案小組第三十三次會議同意以協議價購方式辦理在案，該分析報告中對每戶配售土地面積均以二十五坪為原則。
- 二、依「雲林縣畸零地使用自治條例」規定道路寬度七至十五公尺者，住宅區面寬至少三．五公尺，側面應留設騎樓之基地，道路寬度七至十五公尺者，住宅區面寬至少七．一公尺。此規定主要係限制未達最小建築面積之土地不得申請建築，並兼顧憲法保障人民財產權及公共利益下所採最低限度之管制。本開發區配售土地面積如以每戶二十五坪為原則，將衍牛角地無法配售之情事。
- 三、另查目前一般建築房屋寬度皆有四．五公尺以上，扣除共同壁寬度，實際可使用之室內寬度約四．二公尺，又若房屋未能協議同時興建，再扣除間隔空地則實際使用之室內寬度更小。如以每戶面積二十五坪為原則，因都市計畫街廓深度均約五十公尺，故每戶之深度長度約二十五公尺，所規劃之土地面寬恐低於四公尺，影響災民進駐意願（如附件一，見第十一頁）。

四、自九二一地震至今，受災戶所遭受之創傷尚難撫平，如本開發區土地真以面寬四公尺來規劃，無異將受災戶安置於另一低級住宅區之「難民營」，況居家建築乃百年大計，影響既深且鉅，且本開發區雖有政府補助，但非無償贈與受災戶，受災戶仍需拿錢來購買或以地抵充（三棟受災大樓），本府於九十一年五月二十七日召開說明會時，受災戶堅決反對每戶面寬四公尺，並不惜放棄參與配售，如此，則政府要照顧災民之美意反成民怨。

五、綜上所述，建請本專案小組能同意修正本開發區每戶配售之土地，面寬至少四・五五公尺，深度（長度）視街廓之深度計算。

決議：

案由二：為開發斗六嘉東新社區安置九二一受災戶，已融資貸款之受災戶期能與未貸款之受災戶以同樣的價格（嘉東土地經提交地價評議委員會評議後再扣除中央補助款所得之價格）進駐嘉東案，提請 討論。（雲林縣政府）

說明：

一、本縣擬開發嘉東新社區安置九二一受災戶，前經本專案小組同意以協議價購方式辦理，並於開發後將土地配售受災戶。另本縣觀邸等三棟受災大樓擬依九二一震災重建暫行條例第三十四條之一第五項規定以大樓整筆建築基地移轉縣政府抵充其配購土地應繳之金額。

二、又內政部函頒「重建新社區開發住宅配售及管理維護作業規範」第三點規定略以：受災戶已完成住宅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，不得申購新社區住宅。此項規定係針對新社區住宅配售而言，惟本縣嘉東新社區僅配售土地，並未興建住宅，對此規定是否適用，經本府以電話請示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）得知，已融資貸款之受災戶即屬已安置完成，已不符合進駐新社區之條件。本府為恐三棟受災大樓因六十八戶已

融資貸款之受災戶無法進駐嘉東而無法以九二一震災重建暫行條例第三十四條之一第五項規定辦理抵充，故提請本專案小組第三十九次會議決議略以：「六十八戶已融資貸款者之土地依雲林縣縣有財產管理自治條例規定處理」。

三、本府於九十一年五月二十七日召開九二一震災受災戶安置說明會時，受災戶對已融資貸款者無法與未融資貸款者一樣，以較低價格（即嘉東土地經提交地價評議委員會評議後再扣除中央補助款所得之價格）進駐嘉東，認為很不公平，原因是未融資貸款者，以較低價格進駐嘉東後尚能申請融資貸款，而先辦理融資貸款者卻不能以同樣低的價格進駐嘉東（因不能享受中央補助款），只是先貸款跟後貸款之差別卻有不同的待遇（1+2≠3，2+1≠3有何不同？）讓他們無法接受。

四、本縣嘉東新社區推展至今已逾二年無法完成，受災戶苦無安身之所，又其畢生積蓄於一夜之間變成一無所有，為求先安置家庭及節省昂貴租金，不得已先辦理融資貸款購買低廉老舊的房屋屈身（受災戶因條件問題很多無法貸到最高額度三百五十萬），好不容易等到他們僅存的大樓土地能與新社區土地辦理抵充，卻無法享受政府的補助款，且當初他們辦理融資貸款時，政府亦未告知辦理融資貸款即視為已安置完成，使他們有受到二次傷害的感覺。

五、綜上所述，已融資貸款之受災戶以同樣價格（即得享受中央補助款）進駐嘉東後，不得再辦理融資貸款，未辦理融資貸款者，以同一價格進駐嘉東後，仍能申辦融資貸款，應不失公平合理，建請本專案小組能同意所請，以彰顯政府德政。

決議：

案由三：有關「車籠埔斷層帶土地處理方案」，提請討論。（本部營建署市鄉規劃局）

說明：

一、為進一步協助地方政府儘速解決車籠埔斷層兩側十五公尺範圍內之私有土地重建問題，特整理歸納相關對策供重建區縣市政府

及鄉鎮市公所參考，爰訂定本方案（如附件二，見第十二頁），並於本（九十一）年五月二十二日邀請行政院重建委員會、本部地政司、受災縣市政府及鄉鎮公所等機關共同研商。

二、上述研商結果，斷層帶重建對策歸納計九項：作為毗鄰基地之法定空地 原地低密度重建 申請同一鄉鎮市其他自有土地興建 另行開發新社區安置 以地易地 辦理跨區市地重劃、區段徵收 容積移轉 變更為公共設施用地予以徵收或協議價購 弱勢受災戶給予救濟金等，並由本署組成輔導團，督促及輔導受災縣市政府及鄉鎮公所依方案儘速辦理。

擬辦：本案擬經本專案小組討論定案後，依說明二辦理。

決議：

報告事項

案由一：為「九二一震損集合式住宅更新重建建築融資問題因應對策」辦理情形案，報請 公鑒。（本部營建署都市計畫組）

說明：本署為解決九二一震損集合式住宅更新重建建築融資問題，於九十一年五月十日邀集行政院重建委員會、行政院主計處、中央銀行、財政部、中華民國銀行商業公會全國聯合會、財團法人中小企業信用保證基金、財團法人九二一震災重建基金會、財團法人都市更新研究發展基金會、台北市政府、台北縣政府、台中市政府、台中縣政府及南投縣政府等相關單位共同研商，獲致結論特提會報告如下：

一、採都市更新方式辦理重建之震損集合式住宅社區，其所需重建財源主要包括參與更新重建分配之住戶所需之營建費用，以及該等住戶所組成之都市更新會因承受不願或不能參與更新重建分配住戶權利所需之補償費與營建費用。政府為協助上述社區取

得更新重建所需財源，最原始的政策規劃係透過家園重建優惠融資貸款，貸放予參與更新重建之受災戶，並建立信用保證貸款機制，協助都市更新會向金融機構取得一般性之融資貸款。由於家園重建優惠融資貸款原則上須由原債權銀行核貸，且金融機構貸款予都市更新會時，係採各該社區相關債權銀行聯貸方式，並要求全體都市更新會會員（即願意參與重建分配之住戶）全體同意負連帶保證責任，始同意核貸，致更新重建貸款不但遷延耗時手續繁複，且困難度相當高，以營建署指定之東勢名流藝術世家及霧峰太子古第等二處更新重建示範社區，均於召開十次以上銀行團協調會議後，仍功敗垂成，可見一斑。行政院重建委員會為爭取震損集合式住宅更新重建時效，乃擬於九十、九十一、九十二等三年度預算編（匡）列新台幣一〇八億元，作為更新重建期間建築資金融通之用，以期解決前述震損集合式住宅社區更新重建資金取得之困難。惟因上開預算之編列及據以訂定之相關融資作業規定，均未充分考量前述都市更新會融資貸款需求及處理更新後土地及建築物償還貸款之根本問題，且貸放額度與對象限制亦過於嚴苛，致迄今尚無任何社區申請該筆預算之融資貸款，確有重新加以檢討修正並與其他重建政策整合之必要。

二、現行震損集合式住宅更新重建建築融資之相關預算或作業規定，宜依下列各點作調整與整合：

鑑於財團法人九二一震災重建基金會已勻撥經費運用於協助集合式住宅更新重建，總可運用於集合式住宅更新重建之經費已較為充裕，因之，具家園重建優惠融資貸款資格受災戶之建築融資額度，宜改按其實際參與權利變換應繳納之共同負擔或出資金額十成核貸，每戶最高貸放金額為三五〇萬元，但已達成原購屋貸款承受之協議者，應扣除協議承受之金額。其貸款利息一八〇萬元以下免息，逾一八〇萬部分以固定年利率百分之三計息。

鑑於集合式住宅更新重建建築融資之預算編列說明所明示之核貸對象，包括受災戶及非受災戶，復鑑於九二一震災重建暫行

條例第五十二條之一亦有受讓震損公寓大廈產權參與重建之利息補貼規定，是以，承受不願參與更新重建產權之受讓人及已申請家園重建優惠融資貸款但仍願參與更新重建以協助其他受災戶完成重建之受災戶，允宜仍列為更新重建建築融資之貸放對象，並按其實際參與權利變換應繳納之共同負擔或出資金額十成核貸，每戶最高貸款額度為二五〇萬元，並按固定年利率百分之三計息。

為解決前述都市更新會融資貸款之困難，並協助都市更新會處理更新後土地及建築物以償還貸款，政府為購買或興建平價住宅安置弱勢受災戶所編（匡）列之預算，應優先考量購買各更新重建社區都市更新會實施權利變換所可取得之建築物，或直接投資都市更新事業以取得平價住宅。經調查評估當地無安置受災戶需求，或有安置受災戶需求而其需求戶數少於都市更新會實施權利變換所可取得建築物之更新重建社區，其都市更新會所需實施權利變換費用，由更新重建建築融資貸款十成免息核貸，但得視實際情況要求都市更新會適當減戶，以避免災區餘屋過剩，增加餘屋處分之困難。

三、前述共識提本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會議報告後，由各主辦機關或單位分別研修相關法令規定或調整預算，循重建決策程序報核。

決 定：

案由二：本專案小組歷次會議決議（定）事項列管追蹤表，報請 公鑒。（本部營建署國民住宅組）

說 明：本專案小組歷次會議決議（定）事項列管追蹤表如附件三（見第三十頁）。

決 定：

案由三：本專案小組第四十八次會議紀錄，報請 公鑒。（本部營建署國民住宅組）

說明：本專案小組第四十八次會議紀錄如附件四（見第三十五頁）。

決定：

案由四：「九二一震災住宅重建進度雙週報」第十六期（初稿）案，報請 公鑒。（本部營建署國民住宅組）

說明：「九二一震災住宅重建進度雙週報」第十六期（初稿）如附件五（見第三十八頁）。

決定：

五、報告事項：

案由一：為「九二一震災損集合式住宅更新重建建築融資問題因應對策」辦理情形案，報請 公鑒。

決定：洽悉。請本部營建署就與會單位所提 已申請家園重建優惠融資貸款但仍願參與更新重建以協助其他受災戶完成重建之受災戶，列為更新重建建築融資之貸放對象，是否重複優惠 更新重建建築融資額度按其實際參與權利變換應繳納之共同負擔或出資金額十成核貸之風險考量及 政府購買都市更新會實施權利變換所取得之建築物或直接投資都市更新事業取得平價住宅，是否造成政府持有餘屋過剩等問題斟酌分析，研擬具體條文後再議。

案由二：本專案小組歷次會議決議（定）事項列管追蹤表案，報請 公鑒。

決定：本專案小組歷次會議決議（定）列管追蹤事項執行情形需繼續列管追蹤者（如附件），請各主辦單位填報執行情形，提下次會議報告。

案由三：本專案小組第四十八次會議紀錄案，報請 公鑒。

決定：會議紀錄確定。

案由四：「九二一震災住宅重建進度雙週報」第十六期（初稿）案，報請 公鑒。

決定：同意所提「九二一震災住宅重建進度雙週報」第十六期內容，請本部營建署辦理後續付印發行事宜。

六、討論事項：

案由一：為斗六嘉東新社區第一期開發區安置九二一受災戶，其配售受災戶之土地面積原定每戶以二十五坪為原則，擬修正為每戶土地面積至少四·五五公尺（因街角地依規定面積寬闊較大），深度（長度）視都市計畫街廓之深度長度彈性計算，並以不違反雲林縣畸零地使用自治條例之規定為原則，以符實際並提高受災戶進駐意願案，提請 討論。

決議：本案請雲林縣政府考量公平合理原則，財務計畫平衡及符合雲林縣縣有財產管理自治條例規定等原則，本於權責修正調整。

案由二：為開發斗六嘉東新社區安置九二一受災戶，已融資貸款之受災戶期能與未貸款之受災戶以同樣的價格（嘉東土地經提交地價評議委員會評議後再扣除中央補助款所得之價格）進駐嘉東案，提請 討論。

決議：對於已融資貸款之六十八戶受災戶之土地處理原則，本專案小組第三十九次會議已有決議依雲林縣縣有財產管理自治條例規定處理，本案請依據上開決議辦理，並注意地價公平合理及財務計畫平衡。

案由三：有關「車籠埔斷層帶土地處理方案」，提請 討論。

決議： 考量救濟金標準難以訂定，且弱勢災民本無能力重建，以第八項重建對策「變更為公共設施用地予以徵收或協議價購」發給現金補償，亦可達到相同效果，故重建對策第九項「弱勢災民給予救濟金」予以刪除。

配合措施第三項都市計畫外斷層帶土地擬採申請同一鄉鎮市其他自有土地興建，修訂非都市土地使用管制規則之

節，為考量重建現實需要並兼顧國土整體利用原則，請本部營建署參酌非都市土地使用管制規則第三十八條規定，會同本部地政司研議周延詳細之規範內容（資格認定、適用時點及區位限制等）後，據以修訂非都市土地使用管制規則。

配合措施第四項文字修正為「採行相關對策所需經費請各縣（市）政府擬定計畫報請行政院重建委員會統籌研處」。

七、散會：下午五時十五分。

附件

「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」執行協調專案小組歷次會議決議(定)事項列管追蹤表

九十一年六月十日

次別	案號	決議(定)事項摘要	主辦單位	執行情形	管考建議
○五	○五○一	<p>南投縣埔里鎮蜈蚣里土石流危險區遷村新社區開發主體案：</p> <p>一、本案整體規劃範圍約十公頃，但因採分期開發原則辦理，第一期開發面積三・四公頃，依據行政院重建委員會歷次會議決議原則，新社區開發面積五公頃以下，由縣市政府擔任開發主體；故本案原則同意由南投縣政府擔任開發主體，請南投縣政府確定配售安置對象，並向其說明本社區住宅配置、預估售價及受災戶財務負擔等，以掌握配售對象實際承購意願。</p> <p>二、請南投縣政府儘速研提開發計畫，依據新社區開發審核作業流程報核。</p>	南投縣政府		
○六	○六○四	<p>南投縣中寮鄉清水村土石流遷村案雖已進行至地形測量、地質鑽探工程發包階段；惟本專案小組第五次會議既已決議，因新社區開發審核及經費撥付作業流程已於專案小組會議修正通過，目前辦理中之新社區開發案，應研提可行性規劃報告送內政部，故本案仍請南投縣政府依程序補報可行性評估報告。</p>	南投縣政府		
一八	一八○五	<p>依據九二一震災重建暫行條例第十七條之一規定因震災受損建築物安全鑑定之申請案，尚未完成最終鑑定者，請權責機關儘速完成確認性之最終鑑定，已完成最終鑑定者，對全倒或半倒之判定請權責單位迅參考最終鑑定結果予以判定結案。</p>	工程會、營建署(建管組)、各縣市政府		

次別	案號	決議(定)事項摘要	主辦單位	執行情形	管考建議
三六	三六〇一	原則同意本部營建署所規劃之未來二年內完成震損集合住宅修復補強之工作期程；惟震損集合住宅修復補強工程經費補助係由政府補助百分之四十九，財團法人九二一震災重建基金會補助百分之二十一，社區住戶負擔百分之三十，本案延長受理申請期限部分，請本部營建署與財團法人九二一震災重建基金會協調確定。	營建署(建管組)		
三六	三六〇五	有關受災戶土地位於斷層帶上、土石流危險區等地質脆弱地區無法原地重建且無法以市地重劃、區段徵收、都市更新或其他方法辦理重建者，其原建築基地之處理案，請本部地政司彙續研議辦理，並列出進度表，掌握時效積極續辦。	地政司		
四二	四二〇一	請台中縣政府立即辦理大里菸類試驗所都市計畫樁位測定及地籍分割等事宜，俾利本部營建署進規劃設計。	台中縣政府		
四二	四二〇二	九二一震災開發新社區撥貸預算，部分調整流用為平價住宅補助費用已納入九二一震災重建暫行條例修正草案並送立法院審議中；惟如於修法完成前，即需動支經費者，擬依據行政院九二一震災災後重建推動委員會第十二次委員會議決議事項，提報九二一震災社區重建更新基金管理委員會通過後辦理。	營建署(財務組)		
四五	四五〇一	同意非採都市更新方式辦理重建之集合住宅納入個別住宅重建融資辦理，請本部營建署配合修正「九二一震災社區重建更新基金個別住宅重建融資撥貸作業要點」等相關規定。	營建署(國宅組)		
四五	四五〇二	台中縣太平德隆新社區用地變更審議請縣政府於	台中縣政府		

次別	案號	決議(定)事項摘要	主辦單位	執行情形	管考建議
		一個月內完成，基地內文化遺址之挖掘查證處理事宜，亦請縣政府一併儘速處理。			
四五	四五〇三	「九二一震災出租及救濟性住宅安置受災戶辦法(草案)」請本部營建署邀集有關機關會商後再提報本專案小組討論。	營建署(企劃組)		
四七	四七〇一	國宅逕予出租供弱勢受災戶承租案請本部營建署提報九二一震災社區重建更新基金委員會討論，建請由九二一震災社區重建更新基金補助購置後再行出租，以利重建業務之推動。	營建署(管理組)		
四八	四八〇一	一、有關新社區安置對象無自有土地之認定爭議，因涉及新社區開發之政策目的究竟係為解決受災戶居住問題或是協助受災戶震損財產之重置，請行政院九二一震災災後重建推動委員會另案簽核。 二、有關新社區預約申購公告期限以二個月為原則，對象應以優先安置當地受災戶，如有剩餘時再予開放跨縣市申請，南投茄苳、東勢及第新社區預約登記審查作業，請台中縣及南投縣政府儘速辦理審查作業。	重建會 台中縣政府、南投縣政府		
四八	四八〇二	台中縣東勢及第新社區第一期是否依原發包戶數興建，請本部營建署參酌有關單位意見分析利弊後，專案簽報核定後辦理。	營建署(中工處)		
四八	四八〇三	請本部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列管。有關列管土地之取得開發等技術性問題之克服，請本部營建署另案召開會議研商。	營建署(土地組)		

