



灾后小区重建计划内容及作业规范

内政部八十八年十一月二十六日台八八内营字第八八七八一〇三号函订颁

壹、总则

- 一、依据行政院灾后重建推动委员会八十八年十一月九日第八次会议核定之「灾后重建计划工作纲领」订定。
- 二、灾后小区重建计划之拟定，依本规范办理。
- 三、小区重建计划应先以乡（镇、市）为范围，拟定乡（镇、市）重建纲要计划，并视实际需要，依各小区地理位置、地形地貌、地方文化特色、产业发展形态、建物毁损状况及小区居民意愿，划分为个别建物重建与整体重建二种重建方式；整体重建地区得视实际需要，再划分为都市更新地区、乡村区更新地区、农村聚落重建地区、原住民聚落重建地区及新小区开发地区等五种整体重建类型，分别拟定重建计划，据以实施整体重建。台中市视实际需要比照办理。
- 四、前点农村聚落重建地区，由行政院农委会另订「农村聚落重建计划作业规范」，据以拟定重建计划，实施重建；原住民聚落重建地区，由行政院原住民委员会参照「农村聚落重建计划作业规范」规定，拟定原住民聚落重建计划，办理重建，均不适用本规范相关规定。
- 五、未经依第三点规定划定为整体重建之地区，其建筑物重建，依内政部订定之「九二一震灾灾区建筑管理作业规定」及「九二一大地震灾后个别建筑物重建奖励要点」规定，简化建照申请程序，并提供相关奖励与协助。
- 六、乡（镇、市）应先研拟重建纲要计划，作为拟定小区重建计划之依据。但灾区面积较小之乡（镇、市），经乡（镇、市）重建推动委员会同意后，可直接研拟小区重建计划。

贰、组织、经费及时程

- 七、各受灾县政府及乡（镇、市）公所为拟定小区重建计划，应会同并参考行政院经建会提供之人才数据库，依据地方特性及需要甄选规划团队。一个乡（镇、市）以一个团队规划为原则。台中市根据事实需要比照办理。
乡（镇、市）已组成规划团队者，得由该规划团队继续进行规划。各小区已有规划团体进行小区重建规划者，亦得由该规划团体继续办理，并将其规划成果审酌纳入各该乡（镇、市）重建纲要计划中。
- 八、规划团队应由专业技术顾问、学术团体、法人机构、或其它政府机关领衔，成员应包括都市计划（或农山村规划）、都市设计、建筑、地政及权利变换、土木或大地工程、防灾及环境规划、景观工程等专业人员。
- 九、规划团队应于乡（镇、市）公所所在地设置乡（镇、市）级工作站，并依据事实需要，于每一小区设置小区工作站，派员驻地规划及解说，并搜集当地民众意见，扩大民众参与。
- 十、规划团队之任务如下：
 - （一）研拟乡（镇、市）重建纲要计划。
 - （二）研拟都市更新地区、乡村区更新地区及新小区开发地区之重建计划。
 - （三）制作都市计划拟定或变更书图。
 - （四）制作都市更新计划书图。
- 十一、各受灾县（市）政府及乡（镇、市）公所为审议小区重建计划，推动小区重建工作，得成立县（



市)或乡(镇、市)重建推动委员会。各受灾地区之小区,亦得成立小区重建推动委员会,负责协调整合居民及各机关意见,并参与小区重建计划之规划。

前项灾后重建推动委员会之组织、任务及运作,依内政部订定之「灾后县(市)乡(镇、市)及小区重建推动委员会设置要点」规定办理。

十二、乡(镇、市)重建纲要计划所需规划经费,由乡(镇、市)公所与规划团队议价后,向财团法人九二一震灾重建基金会申请补助,于补助经费核拨后,与规划团队签订委托契约。

前项经费补助之额度,视受灾损毁程度、行政幅员大小等状况,每一乡(镇、市)以新台币壹百万元至叁百万元为原则。

十三、都市更新地区、乡村区更新地区及新小区开发地区等之重建计划所需规划经费,由各该县政府、乡(镇、市)公所之民间捐款支应,并得向财团法人九二一震灾重建基金会申请补助。

十四、台中市部分受灾地区之规划经费补助,比照前二点规定办理。

十五、乡(镇、市)重建纲要计划,至迟应于八十八年十二月三十一日前研拟完成;都市更新地区、乡村区更新地区及新小区开发地区等重建计划,至迟应于八十九年三月十日前研拟完成。

参、计划内容

十六、乡(镇、市)重建纲要计划,视实际情形表明下列事项:

- (一) 发展愿景与定位。
- (二) 社经与环境现况。
- (三) 震灾损毁调查分析。
- (四) 重建课题与对策。
- (五) 整体重建发展构想。
- (六) 各种重建类型地区之划设及其重建构想,包括:
 1. 都市更新地区。
 2. 乡村区更新地区。
 3. 农村聚落重建地区。
 4. 原住民聚落重建地区。
 5. 新小区开发地区。
 6. 个别建物重建区。
- (七) 其它复建计划配合措施,包括:
 1. 纪念性、具文化价值建筑物及文化地景复建配合措施。
 2. 公共或公用设施复建之配合措施。
 3. 产业设施复建之配合措施。
 4. 生活设施复建之配合措施。
- (八) 后续重建计划所需规划经费概估。
- (九) 其它应表明事项。

十七、都市更新地区重建计划,视实际情形表明下列事项:

- (一) 更新地区之范围。
- (二) 居民意愿调查分析。
- (三) 更新之基本目标与策略。



- (四) 实质再发展计划。
- (五) 更新单元之划定或更新单元之划定基准。
- (六) 其它应表明事项。

十八、乡村区更新地区重建计划内容：

- (一) 非都市土地之乡村区，拟依都市更新条例规定办理重建、整建与维护者，于依都市计划法定程序拟定乡街计划，或扩大都市计划范围后，其计划内容，比照前述都市更新地区办理。
- (二) 拟依「台湾省农村小区更新土地重划实施办法」规定办理重建者，其重划计划书应表明下列事项：
 - 1. 重划地区名称及其范围。
 - 2. 法令依据。
 - 3. 办理重划原因及预期效益。
 - 4. 重划区内公私有土地笔数、面积及土地所有权人总数与非都市土地使用编定种类别明细表。
 - 5. 同意办理重划之土地所有权人总数及其所有土地总面积。
 - 6. 重划区内原公有公共设施用地及未登记土地笔数、面积。
 - 7. 重划区内古迹保存、生态保育、国土保安用地等笔数、面积。
 - 8. 重划区必须调整乡村区界线，拟变更农地为非农地使用面积及其理由。
 - 9. 预估公共设施用地负担，包括土地所有权人共同负担之公共设施用地项目、面积及平均负担比率。
 - 10. 预估费用负担，包括土地所有权人共同负担拆迁补偿费用、贷款利息总额及平均负担比率。
 - 11. 土地所有权人平均重划负担比率概数。
 - 12. 预估工程费金额，包括行政业务费、规划设计费、工程费之之总额。
 - 13. 财务计划。
 - 14. 预定重划工作进度。
 - 15. 重划区规划图，包括非都市土地使用分区、主要道路及公共设施配置等。
 - 16. 重划区规划图与地籍套绘图。
 - 17. 其它。

十九、新小区开发计划内容，视实际情形表明下列事项：

- (一) 新小区范围。
- (二) 现况分析。
- (三) 土地使用变更方式、内容及程序。
- (四) 发展构想与策略。
- (五) 土地使用计划。
- (六) 公共设施计划。
- (七) 交通系统计划。
- (八) 防（救）灾计划。



- (九) 都市设计。
- (十) 土地使用分区管制。
- (十一) 事业及财务计划。
- (十二) 开发方式及开发主体。
- (十三) 拆迁安置计划。
- (十四) 开发进度。
- (十五) 其它应表明事项。

二十、都市计划拟定或变更书图：依都市计划法第十五条、第二十二条及都市计划书图制作规则之规定制作。

二十一、都市更新计划书图：依都市更新条例及其施行细则相关规定制作。

肆、作业规范

二十二、重建计划规划分析所需之数据，应先利用各部会已完成之地质及灾情调查成果（参据「灾后重建计划工作纲领」附件一之「前置作业相关调查报告一览表」及附件二「地质及灾情调查明细表」），有不足之处，再进行详细调查，其项目包括：现地勘查、初步地表地质调查、地质条件可适性初步评估、土地利用调查潜能评估、都市或非都市土地使用现况调查、建物受损情况及居民意见调查等。

二十三、重建纲要计划中之整体重建发展构想，应包括重建策略与方针、公共建设重建之构想、产业重建之构想、生活重建之构想、小区重建之构想及防（救）灾计划构想。

二十四、都市计划内之灾区，适合采都市更新方式办理重建者，划设为「都市更新地区」，并依都市更新条例及其相关子法规定，划定都市更新地区及都市更新单元，分别进行重建、整建与维护，其实施方式得采区段征收、市地重划、权利变换或其它都市更新条例规定之方式办理，并依该条例之规定给予容积奖励与税捐减免。

二十五、非都市土地之灾区，适合采乡村区方式办理重建者，划设为「乡村区更新地区」，并依下列二种方式办理重建：

（一）依都市计划法定程序，拟定乡街计划，或扩大都市计划范围后，依都市更新条例办理重建、整建与维护，并依该条例之规定给予容积奖励与税捐减免。

（二）依「台湾省农村小区更新土地重划实施办法」规定办理重建。

二十六、非都市土地之灾区中属于农村聚落形态，且不涉及乡村区更新及土地重划者，划设为「农村聚落重建地区」，并依第四点规定办理。

二十七、非都市土地之灾区中属于原住民聚落形态，且不涉及乡村区更新及土地重划者，划设为「原住民聚落重建地区」，并依第四点规定办理。

二十八、新小区之开发，以下列需要为原则：

- （一）安置断层或其它地质脆弱地区之居民。
- （二）安置尚未取得之公共设施保留地上之受灾户。
- （三）安置灾区公共建设拆迁户。
- （四）其它配合地方政府安置受灾户需要。

二十九、新小区开发之区位，应尊重拆迁安置户之意愿，优先考虑洽购都市计划范围外或都市计划范围内周边之农地、公有土地、公营事业土地或其它适当之土地后，并依下列方式进行规划、开发



与建设:

(一) 依都市计划法定程序, 办理变更、新订或扩大都市计划后, 依序进行开发建设。

(二) 依区域计划法及非都市土地变更审议规范相关规定程序, 办理非都市土地使用变更编定后, 进行开发与建设。

三十、依拆迁安置户之意愿, 开发既有新市区安置受灾户时, 可采下列方式办理:

(一) 以土地重划或区段征收方式开发, 让受灾户以原有土地跨区参加市地重划或区段征收, 分配新市区土地, 并辅导其兴建房屋。

(二) 以土地重划或区段征收方式开发, 由政府统筹兴建房屋安置受灾户, 受灾户原有土地予以征收补偿或以折价方式抵付安置土地及建筑费用。

三十一、位于偏远地区之受灾户, 除并前二点开发新小区或新市区予以安置外, 如因就业、就学等因素, 远离原居住地有所不便者, 可准由受灾户于其邻近安全无虞之自有土地兴建。或并入毗邻整体都市更新地区, 依都市更新条例之规定, 将容积转移至邻近都市更新地区, 参与都市更新分配。

三十二、不涉及都市计划变更, 非位于断层或其它地质脆弱地区, 且非位于整体重建计划区之个别建筑物, 划设为「个别建物重建区」, 并依各乡(镇、市)实际受灾情形与需要, 于重建纲要计划中叙明其重建构想、方针与策略。

三十三、震灾所形成之特殊地形、地貌、受灾建筑物等自然、人文、生活文化、地理景观风貌, 得由当地县(市)政府、乡(镇、市)公所依据内政部划定之震灾纪念地区及建物会同相关单位复勘选址确定后, 妥予规划保存, 作为震灾纪念馆、震灾纪念公园或震灾纪念广场, 并依都市计划法定程序规划为适当之使用分区或公共设施用地, 或依非都市土地使用变更编定程序变更编定为适当之分区及用地, 其原有私有土地上之建筑物, 得依第二十九点至第三十一点规定办理重建。

三十四、为落实防(救)灾计划, 应以防灾生活圈之观念, 妥善检讨规划下列各项防(救)灾设施与场所:

(一) 生活避难圈之划设: 依各乡(镇、市)区内大型道路分布、村里行政区、人口分布及公园、学校等大型避难空间之可及性, 将全乡(镇、市)划分为数个生活避难圈。

(二) 紧急避难与收容场所: 可选择区内之学校、社教机构、体育场、大型公园、邻里公园、绿地、儿童游乐场、停车场、广场、庙埕广场等, 规划作为灾害发生时之紧急避难与收容场所, 并检讨其区位分布、面积规模、服务范围、开放空间比例、使用密度及设施设备状况等事项。

(三) 防救灾路线: 包括:

1. 紧急道路: 指定区内主要联外道路作为灾害发生时优先保持畅通与进行交通管制之路线, 以利救灾工作之进行。

2. 救援输送道路: 指定足够宽度之道路为救援输送道路, 供灾害发生时援助物资、救灾器材、消防急救灾车辆等前往各防(救)灾据点, 及避难人员前往避难据点之使用。

3. 避难辅助道路: 指定辅助性之道路, 连接各防(救)灾据点, 配合紧急道路与救援输送道路建构成为完整之防(救)灾路网。



(四) 防(救)灾据点：包括：1.防救灾指挥中心据点、2.消防据点、3.警政据点、4.救灾支持据点、5.医疗据点等，并检讨其区位分布、建筑耐震基准及设施设备状况等事项。

(五) 维生系统：包括：1.自来水、2.电力、3.电信、4.瓦斯、5.下水道、6.消防用水等，并检讨其系统稳定性、管线安全性等事项。

伍、计划审议程序

三十五、乡(镇、市)重建纲要计划拟定后，送请乡(镇、市)重建推动委员会审议通过，函转县重建推动委员会审议通过后，由县政府核定公告；台中市部分受灾地区之重建纲要计划拟定后，送请台中市重建推动委员会审议通过后，由台中市政府核定公告。

前项公告，应同时副知行政院灾后重建推动委员会及内政部。

三十六、县(市)政府于县(市)重建推动委员会核定重建纲要计划后，为拟定都市更新地区、乡村区更新地区及新小区开发地区之重建计划需要，得依相关法令规定办理禁限建，期限最长不得超过二年。

三十七、都市更新地区、乡村区更新地区及新小区开发地区之重建计划应依据经核定公告之乡(镇、市)重建纲要计划，就各小区之特性与需要分别拟定之，并于征求各该小区重建推动委员会意见后，送请乡(镇、市)重建推动委员会审议通过，函转县重建推动委员会审议通过后，由县政府核定公告；台中市部分之上述重建计划拟定后，送请台中市重建推动委员会审议通过后，由台中市政府核定公告。

前项公告，应同时副知行政院灾后重建推动委员会及内政部。

三十八、重建纲要计划、都市更新地区、乡村区更新地区及新小区开发地区之重建计划涉及都市计划之变更、扩大或新订者，其有关都市计划之办理程序，得依内政部订定之「九二一震灾地区都市计划程序简化作业规定」予以简化。

三十九、都市更新地区或乡村区更新地区之重建计划涉及都市更新之实施者，其有关都市更新之办理程序，得依内政部订定之「九二一震灾地区都市更新程序简化作业规定」予以简化。

陆、附则

四十、重建纲要计划、都市更新地区、乡村区更新地区及新小区开发地区之重建计划经县(市)政府核定后，其需办理变更非都市土地使用编定，或实施市地重划、征收、区段征收、拨用者，应迅即依区域计划法、平均地权条例、土地法、国有财产法等相关法令规定办理，必要时，并得依紧急命令及其相关规定简化行政程序。

四十一、本规范相关事项，于紧急命令施行期间，依紧急命令及其相关规定办理，俟九二一震灾重建暂行条例公布施行后，依该条例规定办理。

四十二、本规范得视实际需要由内政部适时检讨修正之。