



## 新小区开发计划相关规定

921 大地震后，政府针对「安置断层或其它地质脆弱地区的居民」、「安置尚未取得的公共设施保留地上的受灾户」、「安置灾区公共建设拆迁户」、「其它配合地方政府安置受灾户」等需要，提出开发新小区之构想，并将新小区之土地取得、开发方式与经费筹措等相关规定纳入 2000 年 2 月 3 日制定公布之「九二一震灾重建暂行条例」中。

2000 年 6 月起，重新挂牌运作之行政院九二一震灾灾后重建推动委员会，为了使已纳入灾后小区重建政策之新小区开发得以推动，以因应灾民之需求，并切合灾区之现况，分别从策略面、法规面与机制面启动新小区开发政策。

其中，属于法规面之相关规范如下：

### 1. 开发作业

#### 1.1 九二一震灾灾后重建新小区开发作业程序

### 2. 土地勘选评估

#### 2.1 九二一震灾重建新小区开发地区勘选作业程序

### 3. 土地取得

#### 3.1 以土地重划区段征收开发新小区安置九二一震灾受灾户土地之处理及配置作业办法

#### 3.2 市地重划新小区开发安置九二一震灾受灾户作业规范

#### 3.3 农村小区土地重划新小区开发安置九二一震灾受灾户作业规范

#### 3.4 区段征收新小区开发安置九二一震灾受灾户作业规范

#### 3.5 重建新小区开发商业区用地处理规范

#### 3.6 政府招募民间及慈善团体兴建平价住宅作业要点

### 4. 住宅设计准则

#### 4.1 九二一震灾重建新小区开发住宅设计准则

### 5. 财务计划

#### 5.1 灾区重建新小区财务计划规范

### 6. 经费补助申请

#### 6.1 九二一地震灾后重建新小区开发规划设计费补助作业要点

#### 6.2 九二一重建地区示范性小区重建地质钻探补助作业要点

#### 6.3 九二一地震重建区都市更新地区及新小区开发地区技术顾问费用补助作业要点

#### 6.4 九二一地震重建区新小区开发地区及都市更新地区公共设施兴建与复旧工程费补助作业要点

#### 6.5 九二一震灾重建新小区开发、都市更新地区内土地征收及地上物拆迁补偿费拨贷、补助作业须知



## 6.6 補助九二一震災重建區新小區開發地區共同管道工程經費須知

### 7. 經費撥貸申請

#### 7.1 九二一震災小區重建更新基金融資新小區開發撥貸作業要點

#### 7.2 九二一震災重建新小區開發、都市更新地區內土地征收及地上物拆遷補償費撥貸、補助作業須知（同 6.5）

### 8. 住宅預約登記

#### 8.1 重建新小區開發住宅配售及管理維護作業規範

### 9. 住宅分配管理

#### 9.1 重建新小區開發住宅配售及管理維護作業規範（同 8.1）

#### 9.2 重建新小區開發住宅出租及管理維護作業規範

#### 9.3 重建新小區開發社會救濟住宅安置及管理維護作業規範

#### 9.4 九二一震災出租先租後售及救濟性住宅安置受災戶辦法





## 1.1 九二一震灾灾后重建新小区开发作业程序

内政部九十年十一月十六日台九十内营字第 9067256 号函

- 一、住宅需求调查：县市政府或乡镇市公所应按「新小区住宅需求调查表」办理需求意愿调查，并依结果填表「新小区住宅需求统计表」。
- 二、土地勘选评估：由重建区乡镇市公所依据住宅重建需求，按「九二一震灾重建新小区开发地区勘选作业程序」中所订基地勘选原则，就辖区内就业求学等生活机能方便，在分区方面以现有都市计划区内住宅区，其它可供兴建住宅分区土地、都市计划外建筑用地；都市计划区内外适合变更作为新小区开发使用土地为优先级；土地权属方面，以公有、公营事业机构所有、私有且适合办理市地重划区段征收者为优先级，分类清查送县市政府填表评比送内政部营建署办理适合新小区开发土地之基地条件勘选评估。
- 三、小区计划核定：县市政府应依第一点意愿调查结果就第二点勘选评估适合新小区开发之各处土地，综合基地区位及住宅需求数据，依「九二一震灾重建新小区开发地区勘选作业程序」规定，研拟可行性规划报告，送内政部营建署据以会同相关单位审查核定为新小区实施地区。
- 四、基地规划配置：各新小区规划设计之主办单位，应依兴建住宅需求统计表进行基地规划配置、住宅单元设计及房地售价预估作业，并连同基地位置图说，送县市政府完成住宅承购意愿调查后，将结果送交主办规划设计单位。
- 五、工程细部设计：各新小区规划设计之主办单位，应依前项承购意愿调查结果办理公共工程及建筑工程之细部设计、预算编列及请领建造执照。
- 六、住宅预约登记：各新小区规划设计之主办单位于领得建筑执照，应将相关设计图说及书面数据，送该县市政府据以依「重建新小区开发住宅配售及管理维护作业规范」办理公告、规定期限受理预约承购申请，并依受理申请及审核结果决定实际兴建户数。
- 七、土地取得作业：县市政府对于各新小区土地之取得，应配合建照执照申请、工程发包施工进度之需要，依「九二一震灾重建暂行条例」及相关法令规定办理。
- 八、工程发包施工：各新小区规划设计之主办单位，应依第六点县市政府确定实需兴建户数办理发包施工。
- 九、经费补助申请：新小区开发申请经费补助，由主办单位依据「九二一地震灾后重建新小区开发规划设计费补助作业要点」、「九二一重建地区示范性小区重建地质钻探补助作业要点」、「九二一地震重建区都市更新地区及新小区开发地区技术顾问费用补助作业要点」、「九二一地震重建区新小区开发地区及都市更新地区公共设施兴建与复旧工程费补助作业要点」、「九二一震灾重建新小区开发、都市更新地区内土地征收及地上物拆迁补偿费拨贷、补助作业须知」、「补助九二一震灾重建区新小区开发地区共同管道工程经费须知」向内政部营建署申请拨付补助经费。
- 十、经费拨贷申请：由主办单位研拟财务计划经提「九二一地震重建区住宅政策与实施方案」执行协调项目小组审核通过，提九二一震灾小区重建更新基金管理委员会审议后，依据「九二一震灾小区重建更新金融融资新小区开发拨贷作业要点」及「九二一震灾重建新小区开发、都市更新地区内土地征收及地上物拆迁补偿费拨贷、补助作业须知」，向内政部营建署申请拨付土地取得及工程施工等经费。
- 十一、住宅分配管理：

(一) 一般住宅配售及管理维护：依据「重建新小区开发住宅配售及管理维护作业规范」规定办理。

(二) 住宅出租及管理维护：依据「重建新小区开发住宅出租及管理维护作业规范」规定办理。

(三) 救济住宅安置：依据「重建新小区开发社会救济住宅安置及管理维护作业规范」规定办理。

十二、计划实施期程：各新小区开发应依「九二一震灾重建新小区开发审核及经费拨付作业流程」办理，预估进度管制表模板如「九二一震灾重建区新小区开发进度表（以区段征收方式办理）」、「九二一震灾重建区新小区开发进度表（以市地重划方式办理）」、「九二一震灾重建区新小区开发进度表（以一般征收方式办理）」，各县市政府并应配合各新小区个案需要拟定预定进度表及定期填制实际进度表，送行政院九二一震灾灾后重建推动委员会据以追踪列管，并副本抄送内政部营建署。

十三、前开作业程序，必要时可同步实施或调整办理。





附表一 九二一震灾灾后重建开发新小区住宅意愿调查表

您好！政府为安置重建户之需，特拟订新小区开发计划，由政府取得土地，补助部分公共设施经费，兴建住宅以安置重建户。兹为了解各小区开发兴建住宅之需求，谨订定本问卷，敬请您惠予提供我们想迫切知道的信息，让新小区能更符合您的需要，谢谢您的协助与合作，敬祝 合家平安！

○○政府 敬上  
(乡、镇、市)公所

填表人：\_\_\_\_\_ 电 话：\_\_\_\_\_

住 址：\_\_\_\_\_

1. 您府上目前是否合乎下列各项新小区安置对象之资格

(1) 是，请于符合之项目前勾选（勾选完请继续回答第2题）

位于断层带、土石流危险区或其它地质脆弱地区之受灾户。

公寓大厦因震灾毁损并经拆除者，其建筑基地无法以市地重划、区段征收、都市更新或其它方式办理重建者。

公共设施保留地上之受灾户。

灾区公共建设拆迁户。

位于无法分割之共有土地、祭祀公业土地、位于台拓地、头家地、实验林地、公有土地及无自有土地之受灾户。

其它经县（市）政府认定符合安置计划者（请说明\_\_\_\_\_）。

(2) 否（结束问卷）

2. 原受损建筑物是否已纳入或申请依都市更新、震损集合住宅修复补强、拆除及重建、个别住宅重建、农村聚落重建、原住民聚落重建补助方案办理住宅重建者？

(1) 是（结束问卷）

(2) 否（请继续回答第3题）

3. 是否已申请九二一震灾 350 万元优惠购屋、重建或修缮贷款或获配国民住宅者？

(1) 是（结束问卷）

(2) 否（请继续回答第4题）

4. 原有土地位置（地段、地号）：

\_\_\_\_\_

原有住宅类型：透天 五楼以下公寓 六楼以上公寓大楼 其它

原有住宅室内面积：\_\_\_\_\_坪（不含阳台、楼梯、电梯、屋顶突出物、地下室）

5. 希望新小区坐落乡镇市及地点（可复选）：（1）\_\_\_\_\_（2）\_\_\_\_\_

（3）\_\_\_\_\_

6. 拟申请本新小区住宅之方式为：

(1) 承购一般住宅（请继续回答第7题）

(2) 承租平价住宅（请继续回答第9题）

(3) 申请救济性住宅（请继续回答第10题）



7.希望购屋价款（及每月负担可偿还央行项目贷款金额）：中央银行项目融资贷款，期间二十年，最高350万元，其中150万元无息，另200万元年息3%，前三年不缴本息，后十七年一并平均摊还，详见「贷款每月摊还贷款本息表」

100万以下（4900元以下）                      100~200万（4900~10700元）

200~300万（10700~17400元）                      300~350万（17400~20700元）

350万以上（20700元以上）（\_\_\_\_\_万元）（除前项每月负担可偿还央行项目融资贷款金额以外，超过350万元部分需以自备款或另行办理贷款）

8.住宅型式及面积需求为（本题答完，请继续回答第12题）

（1）型式：透天住宅 四层二楼一户 四、五楼公寓式住宅 六楼以上住宅

（2）室内面积：34坪 30坪 28坪 24坪 20坪 小套房（12坪）（不含阳台、楼梯、电梯、屋顶突出物、地下室）

9.您希望承租住宅实际坪数及每月可负担租金？（本题答完，请继续回答第12题）

（1）8坪（1人）   （2）12坪（2人）   （3）16坪（3人）   （4）20坪（4人以上），  
每月可负担租金 \_\_\_\_\_元。

10.您府上是否符合下列救济性住宅安置条件：

（1）符合（本题答完，请继续回答第11题）

列册低收入户之全家无工作人口。

列册低收入户之六十五岁以上无工作能力之独居老人。

列册低收入户之无工作能力之单亲丧偶、身体残障、身心障碍户。

（2）不符合（结束问卷）

11.救济性住宅室内面积需求：（1）8坪（1人）   （2）12坪（2人）   （3）16坪（3人）

（4）20坪（4人以上）

12.住宅特别需求：无障碍设施 停车位 电梯 其它\_\_\_\_\_ 无



附表二 新小区住宅需求统计表

1.一般住宅（配售）需求户数

室内面积 (坪数)	希望购屋 价格 (万元)	透天住宅	四层二楼 一户	四、五楼 公寓式 住宅	六楼以上 住宅	小计	合计	住宅特别需求 项目统计
34	100~200							
	200~300							
	300~350							
	350 以上							
	小计							
30	100~200							
	200~300							
	300~350							
	350 以上							
	小计							
28	100~200							
	200~300							
	300~350							
	350 以上							
	小计							
24	100~200							
	200~300							
	300~350							
	350 以上							
	小计							
20	100~200							
	200~300							
	300~350							
	350 以上							
	小计							
小套房 12	100~200							
	200~300							
	300~350							
	350 以上							
	小计							
总	计							



2.出租住宅需求户数

室内面积坪型	出租住宅（户）	住宅特别需求项目统计
20坪（4人以上）		
16坪（3人）		
12坪（2人）		
8坪（1人）		
总计		

3.救济性住宅需求户数

室内面积坪型	出租住宅（户）	住宅特别需求项目统计
20坪（4人以上）		
16坪（3人）		
12坪（2人）		
8坪（1人）		
总计		

附件 九二一震灾重建新小区开发审核及经费拨付作业流程





## 2.1 九二一震災重建新小区开发地区勘选作业程序

内政部九十年八月三日台九十内营字第 9084760 号函

一、九二一震災重建新小区开发地区勘选作业，悉依本程序办理。

二、区位选择条件原则如下：

- (一) 参考灾民需求意愿调查及地方政府建议。
- (二) 尽量优先选择目前可供建筑使用且属公有或公营事业机构之土地，并以邻近现有学校、市场等公共设施及电力、电信及自来水等公用设备能配合需要供应之地区。
- (三) 邻近受灾户现有聚落，并以临接或设置八公尺宽度以上之联外道路为原则。但情形特殊，项目报经内政部核定者，不在此限。
- (四) 邻近产业，能提供灾民就业机会之地区。
- (五) 新小区土地应尽量避免使用下列土地：
  1. 高等则农田、农地重划区或已有重大公共投资之土地。
  2. 坡地百分之三十以上陡峭山坡地。
  3. 低洼地区、洪水平原管制区或其它特别管制区。
  4. 高速公路两侧各五十公尺以内之土地。
  5. 保安林地、矿区。
  6. 妨害自然优美景观地区。
  7. 土地形状畸零、无法合并改良利用之土地。
  8. 断层带两侧各五十公尺、土壤液化区、土石流灾区、地质脆弱或其它潜在灾害不适于作都市发展之土地。
  9. 有碍居住安全、宁静与卫生之土地。

三、灾区各乡镇市公所或县（市）政府依第二条区位条件选择土地办理初勘后，按下列事项拟具新小区可行性规划报告，循程序函送内政部会商有关机关核处：

- (一) 安置对象及需求意愿调查：按「以土地重划区段征收开发新小区安置九二一震災受灾户土地之处理及配置作业办法」第二条规定之对象，并依实际需求意愿调查结果，办理分类统计。
- (二) 安置方式：按一般住宅、平价住宅分列，并再细分不同型式、楼层及个别户数需求。
- (三) 土地范围、位置及地上物：含土地权属清册、地籍图及标明位置之五千分之一相片基本图。
- (四) 土地分区及编定：都市计划分区、区域计划分区及土地使用编定类别。
- (五) 区位条件分析：就第二条区位条件暨是否有无淹水之虞、各类污染、地质情形、对外交通、排水系统、就学购物及有无其它发展限制等各项因素综合评估。
- (六) 土地开发方式：依价购、征收、区段征收、市地重划等叙明。
- (七) 土地规划方案：依公共设施、建筑用地……等分列面积及比例，必要时以图表辅助说明。
- (八) 开发取得建筑用地与安置所需土地面积对照估算：按安置对象户数、安置方式与土地规划方案比较估算。
- (九) 财务概估：
  1. 土地开发成本：依下列各项估列后合计，并再计算取得之每平方公尺建筑用地及每户平均开发成本。

- (1) 土地及地上物取得价款：含土地及地上物补偿费等，并依开发方式决定。
- (2) 规划设计费用：依整体测量规划、区段征收作业、整地、道路、排水、污水、公园、绿地、共同管道及公共设施管线等公共设施规划设计费列出。
- (3) 规划工程设计及施工管理等技术顾问费。
- (4) 公共设施及相关用地费用：
  - ①共同管道干管及支管工程费用。
  - ②联外道路、大型公园、小区活动中心、共同管沟排水干线等公共设施工程费。
  - ③联外道路、大型公园、小区活动中心、共同管沟排水干线等公共设施用地征收及地上物拆迁费用。

2.住宅建筑工程费用：按安置方式兴建住宅户数、楼层、构造型式估算出每户及每平方公尺之建筑费用。

(十) 预定进度：按计划各阶段工作项目列表标示。

四、内政部于接获前项可行性报告后，视需要订期邀集有关机关前往复勘认定区位适宜后，再予核定。





### 3.1 以土地重划区段征收开发新小区安置九二一震灾受灾户土地之处理及配置作业办法

内政部九十年一月十九日台九十内营字第 9082231 号令订定

#### 第一章 总则

第一条 本办法依九二一震灾重建暂行条例（以下简称本条例）第三十四条之一第六项规定订定。

第二条 开发新小区安置受灾户之对象如下：

- 一、位于断层带、土石流危险区或其它地质脆弱地区之受灾户。
- 二、公寓大厦因震灾毁损并经拆除者，其建筑基地无法以市地重划、区段征收、都市更新或其它方式办理重建者。
- 三、灾区公共建设拆迁户。
- 四、位于无法分割之共有土地、祭祀公业土地、台拓地、头家地、实验林地、公有土地及无自有土地之受灾户。
- 五、其它经直辖市、县（市）政府认定应予安置者。

第三条 直辖市、县（市）政府开发新小区安置受灾户时，应先进行受灾户住宅重建意愿调查，依据前条受灾户希望安置之地点，并参考各乡（镇、市）灾后重建纲要计划或小区重建计划，选定新小区开发区位。

第四条 直辖市、县（市）政府开发新小区安置受灾户时，应按实际需要安置户数、住宅类别、平均每户面积、建蔽率及容积率等，估算安置受灾户所需用地面积，并按安置受灾户用地面积占该开发区可建筑用地之比例，推算各该新小区开发面积。

第五条 开发新小区安置受灾户土地范围之划设，应考虑受灾户意愿、邻近拟安置受灾户现有聚落、开发成本可行性等因素，并以集中划设为原则。

前项安置受灾户土地之范围，应于都市计划或非都市土地开发计划，以及土地重划计划或区段征收计划中表明之。

#### 第二章 市地重划土地指配及补偿

第六条 市地重划主管机关拟具市地重划计划书时，应依平均地权条例第六十条及本条例第三十四条之一规定分别计算依平均地权条例规定折价抵付共同负担之土地及非属公营事业机构所有之私有土地提供安置受灾户用地面积与比率，列入计划书，作为分配土地及计算短配土地面积之依据。

第七条 安置受灾户范围内之既成建筑物基地，经重划主管机关会同安置受灾户机关现场勘查认定不妨碍都市计划、重划工程及安置作业者，得按原位置保留分配，并视为重划后分配之土地，不予列为安置受灾户用地。

第八条 计算重划负担及分配面积时，应先依市地重划实施办法第二十九条规定，计算未提供安置受灾户用地时各宗土地之负担及应分配面积，再依重划计划书所载安置受灾户用地面积比率核减计算其实际应分配面积。

第九条 重划前土地位于安置受灾户用地范围内者，其土地分配位置由重划主管机关视土地分配情形按下列原则调整之：

- 一、应选择都市使用分区相同及原临道路宽度相当之街廓调配之，如无相当之街廓或相当之街廓已无调配空间者，得调配于条件较接近之街廓。



二、同一土地所有权人于安置受灾户用地范围内有数笔土地者，得调整集中分配之，免受逐宗分配之限制。

第十条 同一土地所有权人在重划区内全部土地如因扣除提供安置受灾户所需用地，致应分配面积未达重划区最小分配面积标准二分之一者，重划主管机关除通知土地所有权人申请与其它土地所有权人合并分配者外，亦得视土地分配情形按最小分配面积标准配给土地。

第十一条 市地重划范围内之公有土地，除依平均地权条例第六十条规定抵充及优先指配于未列为共同负担之公共设施用地外，余应优先指配为安置受灾户用地。

前项安置受灾户所需用地之指配顺序，准用市地重划实施办法第三十二条第一项有关公共设施用地之指配规定办理。

第十二条 安置受灾户用地，依前条以公有土地指配结果仍有不足者，以公营事业机构所有土地优先指配之；区内有二个以上公营事业机构拥有土地时，其指配顺序，由重划主管机关协调决定之。

第十三条 重划取得或指配之安置受灾户土地，应让售需地机关规划使用。但重划及安置受灾户需地机关为同一机关者，二项工作之财务计划可予合并，免办让售手续。

前项重划取得土地之让售地价，以评定之重划后地价计算。

第十四条 市地重划主管机关因重划取得之安置受灾户土地，比照抵费地依平均地权条例施行细则第八十七条及市地重划实施办法第五十条规定办理土地权利登记。

第十五条 出售重划取得土地之地价收入，除抵付开发成本外，全部拨充九二一震灾小区重建更新基金，不足者由该基金贴补之。市地重划及安置受灾户属同一财务计划者亦同；其属兴建住宅配售受灾户者，应将住宅兴建费用及配售价款并计其盈亏。

### 第三章 农村小区土地重划土地指配及补偿

第十六条 以农村小区土地重划方式开发新小区，重划主管机关于拟具土地重划计划书时，应依农村小区土地重划条例第十一条及本条例第三十四条之一规定分别计算折价抵付共同负担之土地及非属公营事业机构所有之私有土地提供安置受灾户用地面积与比率，列入计划书，作为分配土地及计算短配土地面积之依据。

第十七条 安置受灾户范围内之既成建筑物基地，经重划主管机关会同安置受灾户机关现场勘查认定不妨碍重划工程及安置作业者，得按原位置保留分配，并视为重划后分配之土地，不列入安置受灾户用地。

第十八条 计算重划负担及分配面积时，应先依农村小区土地重划条例第十六条及第十七条规定，计算未提供安置受灾户用地时各宗土地之负担及应分配面积后，再依安置受灾户用地面积比率核算其实际应分配面积。

第十九条 重划前土地位于安置受灾户用地范围内者，其土地分配位置由重划主管机关视土地分配情形依下列原则调整之：

- 一、应选择原临道路宽度相当之街廓调配之，若无相当之街廓或相当之街廓已无调配空间者，得调配于条件较接近之街廓。
- 二、同一土地所有权人于安置受灾户用地范围内有数笔土地者，为避免畸零不利整体开发，可调整集中分配之，免受逐宗分配之限制。

第二十条 同一土地所有权人在重划区内全部土地如因扣除提供安置受灾户所需用地，致应分配面积未达重划区最小分配面积标准二分之一者，重划主管机关除通知土地所有权人申请与其它土地所有权人



合并分配者外，亦得视土地分配情形按最小分配面积标准配给土地。

第二十一条 重划范围内之公有及未登记土地，除依农村小区土地重划条例第十一条规定抵充及优先指配于未列为共同负担之公共设施用地外，应优先指配为安置受灾户用地。

第二十二条 安置受灾户用地，依前条以公有及未登记土地指配结果仍有不足者，以公营事业机构所有土地优先指配之；区内有二个以上公营事业机构拥有土地时，其指配顺序，由重划主管机关协调决定之。

第二十三条 重划取得或指配之安置受灾户土地，应让售需地机关规划使用。但重划及安置受灾户需地机关为同一机关者，二项工作之财务计划可予合并，免办让售手续。

前项重划取得土地之让售地价，以评定之重划后地价计算。

第二十四条 农村小区土地重划主管机关因重划取得之安置受灾户土地，比照抵费地依农村小区土地重划条例第三十条规定办理土地权利登记。但由中央主管机关办理者，登记为国有。

第二十五条 出售重划取得土地之地价收入，除抵付开发成本外，拨充九二一震灾小区重建更新基金，不足者由该基金贴补之。农村小区土地重划及安置受灾户属同一财务计划者亦同；其属兴建住宅配售受灾户者，应将住宅兴建费用及配售价款并计其盈亏。

#### 第四章 区段征收土地指配及补偿

第二十六条 区段征收主管机关关于拟定区段征收计划书报请中央区段征收主管机关核准前，应分别依土地征收条例第三十九条及本条例第三十四条之一规定，计算原土地所有权人原可领回抵价地总面积及提供安置受灾户土地后实际领回抵价地总面积，报请上级区段征收主管机关核准后，作为分配土地及计算短配土地面积之依据。

前项原土地所有权人领回抵价地权利价值及面积之计算公式如附件一。

第二十七条 安置受灾户用地范围内之既成建筑物基地，经认定不妨碍都市计划、区段征收工程及安置作业者，区段征收主管机关应于拟定区段征收计划书前，会同安置受灾户机关现场勘查，并协商土地及建筑物所有人决定是否按原位置保留分配；其决定按原位置保留分配者，视为抵价地处理，不予列为安置受灾户用地。

第二十八条 区段征收范围内之公有土地，除依本条例第三十二条无偿拨供开发使用及依土地征收条例第四十三条优先指配为公共设施用地外，余应优先指配为安置受灾户用地；其指配顺序如下：

- 一、本市、县（市）有土地。
- 二、本乡（镇、市）有土地。
- 三、国有土地。
- 四、他直辖市、县（市）有土地。
- 五、他乡（镇、市）有土地。

前项公有土地之指配及领回其它土地者，面积之计算公式如附件二。

第二十九条 安置受灾户用地，依前条以公有土地指配结果仍有不足者，以公营事业机构所有土地优先指配之；区内有二个以上公营事业机构拥有土地时，其指配顺序，由区段征收主管机关协调决定之。

第三十条 因区段征收取得或指配之安置受灾户土地，应让售需地机关规划使用。但区段征收及安置受灾户需地机关为同一机关者，二项工作之财务计划可予合并，免办让售手续。

前项因区段征收取得土地之让售地价，依土地征收条例第四十四条第四项规定估定之。

第三十一条 依本条例第三十四条之一第二项规定补偿原土地所有权人不足应配土地地价，应纳入区段



征收开发总费用。

第三十二条 出售区段征收土地之地价收入，除抵付开发成本外，拨充九二一震灾小区重建更新基金，不足者由该基金贴补之。区段征收及安置受灾户属同一财务计划者亦同；其属兴建住宅配售受灾户者，应将住宅兴建费用及配售价款并计其盈亏。

## 第五章 土地之配售

第三十三条 直辖市、县（市）政府依本办法办理受灾户配售土地或建筑物及其土地应有部分之作业程序如下：

- 一、公告申请受理。
- 二、审查。
- 三、造册。
- 四、配售位置选择。
- 五、计价。
- 六、核定与通知。
- 七、依核定结果办理配售事宜。

前项申请配售土地之受灾户，应以符合下列规定之一者为原则：

- 一、公寓大厦因震灾毁损并拆除者，于其建筑基地无法以市地重划、区段征收、都市更新或其它方式办理重建者。
- 二、灾区原已建筑之私有建筑用地经变更为非建筑用地，无法以市地重划、区段征收、都市更新或其它方式办理重建，且灾后未获配国民住宅或其它政府所兴建之住宅者。

第一项第一款之公告申请受理，应于开始受理申请十日前刊登当地政府公报或新闻纸三日，并张贴于当地村（里）办公处之公告牌。公告之内容应包括下列事项：

- 一、受理申请之期间。
- 二、受理申请之地区。
- 三、申请方式及受理地点。

第一项第二款之审查，应就其申请书件是否完备进行审查，其不合规定者，应辅导申请人于十五日内补正。

直辖市、县（市）政府依第一项受理申请案件，应分别办理收件编号，登记于专簿。

申请人对于第一项第六款核定结果有异议者，得于接获通知之翌日起十五日内提请复议，以一次为限，逾期不予受理。

第三十四条 申请人得单独或合并申请配售，其申请时应检附下列证明文件：

- 一、申请书。
- 二、申请人身分证明文件。
- 三、直辖市、县（市）政府或乡（镇、市）公所出具之受灾证明。依本条例第三十四条之一第五项以原有建筑基地抵充配售土地或建筑物及其土地应有部分应缴金额者，应出具公寓大厦拆除证明及其建筑基地无法以市地重划、区段征收、都市更新或其它方式办理重建之证明。
- 四、灾损建筑物之土地及建物登记（簿）誊本。

前项第一款申请书应载明私有土地使用现状、他项权利设定情形及其处理情形。

第一项第四款之文件，当地地政事务所已有建档者，由直辖市、县（市）政府自行查核，申请人免检



附。

第三十五条 直辖市、县（市）政府于依本条例第三十四条之一第四项规定办理分等级让售时，应考虑受灾户灾前原建筑楼地板及土地面积比例、并参酌新小区之地形、地势、交通、区位、人口、价位、土地权属等条件，予以划分等级让售。

第三十六条 安置受灾户土地之位置，应由申请人自行选择。同一位置有二人以上申请配售时，应以公开抽签方式办理。

第三十七条 直辖市、县（市）政府应于配售结果经核定后，通知申请人于一定期限内缴交配售土地或建筑物及其土地应有部分价额；逾期不缴纳者，注销其申请资格。

前项规定之期限不得少于三十日。

第三十八条 公寓大厦因震灾毁损并经拆除者，于其建筑基地无法以市地重划、区段征收、都市更新或其它方式办理重建者，得依本条例第三十四条之一第五项规定，以原有建筑基地抵充配售土地或建筑物及其土地应有部分应缴金额，原有建筑基地及其建筑改良物设定他项权利者，应于申请抵充前办理涂销。但经他项权利人同意于办理移转登记时，同时涂销原设定之他项权利者，不在此限。

原有建筑基地及其建筑物改良物出租、被占用或产权有争议者，应于申请抵充前自行终止租约或排除。

第三十九条 前条以原有建筑基地抵充配售土地或建筑物及其土地应有部分后之应缴金额，为配售土地或建筑物及其土地应有部分开发后评议地价扣除原有建筑基地灾前正常交易价格之差额。

第四十条 依第三十八条规定抵充配售土地或建筑物及其土地应有部分之原有建筑基地，应将其所有权之全部以赠与方式移转登记为直辖市有或县（市）有。

前项因抵充而造成该配售土地或建筑物及其土地应有部分成本无法回填者，直辖市、县（市）政府得将无法回填之部分列入开发成本。

## 第六章 附则

第四十一条 依本办法办理配售土地或建筑物及其土地应有部分所需各项税费，由双方依相关法令规定各自负担。

第四十二条 本办法自发布日施行。



### 3.2 市地重划新小区开发安置九二一震灾受灾户作业规范

内政部九十年十二月十日台九十内中字第 9018325 号令订定

- 一、以市地重划开发新小区安置受灾户时，除依九二一震灾重建暂行条例第三十四条之一及以土地重划区段征收开发新小区安置九二一震灾受灾户土地之处理及配售作业办法办理外，其余仍按平均地权条例及其施行细则、市地重划实施办法及其它市地重划之法令规定办理。
- 二、为安置受灾户，拟以市地重划开发新小区者，涉及都市计划新订或检讨变更，都市计划规划单位应提供新小区开发都市计划规划草案内容送直辖市或县（市）政府市地重划主办单位（以下简称重划主办单位）进行可行性评估后据以办理。
- 三、重划主办机关拟订市地重划计划书报核前，应邀集土地所有权人召开说明会，就下列事项详予说明，并依行政程序法第一百零二条及第一百零四条至第一百零六条规定给予陈述意见之机会：
  - （一）办理市地重划之意义及目的。
  - （二）重划区应提供安置受灾户之土地面积及其位置。
  - （三）土地所有权人之重划负担及可配回土地之平均比例。
  - （四）土地所有权人提供受灾户安置使用土地之补偿方式。
  - （五）土地分配位置设计原则。
  - （六）其它影响土地所有权人之权益事项。
- 四、以市地重划开发新小区安置受灾户之重划计划书应载明下列事项，并同土地所有权人陈述意见报请上级主管机关核准：
  - （一）重划地区及其范围。
  - （二）法律依据。（应加叙明系依据九二一震灾重建暂行条例第三十四条之一规定办理）
  - （三）办理重划原因及预期效益。
  - （四）重划地区公、私有土地总面积及其土地所有权人总数。
  - （五）安置受灾户用地面积。
  - （六）重划地区原公有道路、沟渠、河川、未登记地土地面积，与预定指配为公共设施用地及安置受灾户土地面积。
  - （七）土地总面积：指计划范围内公、私有土地及未登记地之合计面积。
  - （八）公营事业机构所有土地指配为安置受灾户土地面积及协调情形。
  - （九）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。
  - （十）预估费用负担：包括土地所有权人共同负担之工程项目及其费用、重划费用及贷款利息之总额与平均负担比率。
  - （十一）土地所有权人平均重划负担及安置受灾户用地比率概计。
  - （十二）重划区内原有合法建物或既成小区重划负担减轻之原则。
  - （十三）财务计划：包括资金需求总额、贷款及偿还计划。
  - （十四）预定重划工作进度表。
  - （十五）重划区范围都市计划地籍套绘图。





- 五、重划区内公有土地，除依平均地权条例第六十条抵充及指配为公共设施用地者外，余应优先指配为安置受灾户所需用地，其提供顺序同公共设施用地之指配。
- 六、安置受灾户所需用地，依前项以公有土地指配结果仍有不足者，以公益事业机构所有土地优先指配之，区内有二以上公益事业机构拥有土地者，其指配顺序，由市地重划主管机关协调决定之。
- 七、安置受灾户土地若采以素地配售予受灾户者，应配合重划土地交接时程，同时办理地籍整理及土地交接；若系由安置单位兴建房屋并同土地配售者，安置单位应于地上物补偿完竣，且拆迁期限届满后方得进场施作。
- 八、市地重划及安置受灾户之财务，主办单位得合并处理，亦得分别处理。其采合并处理者，由主办安置单位负责筹措、调度及办理结算，采分别处理者，依下述原则办理：
  - (一) 安置单位于受安置户缴纳地价款时，应于收款后一周内全数转缴重划单位，至安置土地让售款额缴清为止。（上述让售款额系指重划单位让售予安置单位之价款）
  - (二) 前款土地价款应于重划主要作业完成后六个月内，办理财务结算前缴清；其未能以受安置户缴纳之地价款付清者，应由安置单位筹措财源垫支。
- 九、市地重划之规划设计费，得向九二一震灾小区重建更新基金申请补助；其余开发成本亦得向该基金申贷。其成本应将九二一震灾重建暂行条例第三十四条之一第二项之补偿费概估纳入。
- 十、县（市）政府办理重划之人力不足者，得洽商内政部采合办方式进行开发，其业务分工由双方商定之。





### 3.3 农村小区土地重划新小区开发安置九二一震灾受灾户作业规范

内政部九十年十二月十日台九十内中字第 9018325 号令订定

- 一、以农村小区土地重划开发新小区安置受灾户时，除依九二一震灾重建暂行条例第三十四条之一、以土地重划区段征收开发新小区安置九二一震灾受灾户土地之处理及配售作业办法及九二一震灾乡村区重建及审议作业规范办理外，其余仍按农村小区土地重划条例及其相关法令规定办理。
- 二、为安置受灾户，拟以农村小区土地重划开发新小区者，涉及非都市土地变更编定计划，非都市土地变更编定计划规划单位应提供新小区开发非都市土地变更编定计划规划草案内容送直辖市或县（市）政府土地重划主办单位（以下简称重划主办单位）进行可行性评估后据以办理。
- 三、重划主办单位拟订农村小区土地重划计划书报核前，应邀集土地所有权人召开说明会，就下列事项详予说明，并依行政程序法第一百零二条及第一百零四条至第一百零六条规定给予陈述意见之机会：
  - （一）办理农村小区土地重划之意义及目的。
  - （二）重划区应提供安置受灾户之土地面积及其位置。
  - （三）土地所有权人之重划负担及可配回土地之平均比例。
  - （四）土地所有权人提供受灾户安置使用土地之补偿方式。
  - （五）土地分配位置设计原则。
  - （六）其它影响土地所有权人之权益事项。
- 四、以农村小区土地重划开发新小区安置受灾户之重划计划书应载明下列事项，并同土地所有权人陈述意见报请上级主管机关核准：
  - （一）重划地区及其范围。
  - （二）法律依据。（应加叙明系依据九二一震灾重建暂行条例第三十四条之一规定办理）
  - （三）办理重划原因及预期效益。
  - （四）重划地区公、私有土地总面积及其土地所有权人总数。
  - （五）安置受灾户用地面积。
  - （六）重划地区原有道路、沟渠、河川、未登记地土地面积，与预定指配为公共设施用地及安置受灾户土地面积。
  - （七）土地总面积：指计划范围内公、私有土地及未登记地之合计面积。
  - （八）公营事业机构所有土地指配为安置受灾户土地面积及协调情形。
  - （九）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。
  - （十）预估费用负担：包括土地所有权人共同负担之工程项目及其费用、重划费用及贷款利息之总额与平均负担比率。
  - （十一）土地所有权人平均重划负担及安置受灾户用地比率概计。
  - （十二）重划区内原有合法建物或既成小区重划负担减轻之原则。
  - （十三）财务计划：包括资金需求总额、贷款及偿还计划。
  - （十四）预定重划工作进度表。



- (十五) 重划区范围图：比例尺不得小于一千二百分之一，并加注非都市土地使用分区、主要道路及公共设施配置。
- (十六) 重划区规划图：以五百分之一比例尺绘制。
- (十七) 重划区规划及地籍套绘图：以五百分之一比例尺绘制。
- 五、重划区内公有土地，除依农村小区土地重划条例第十一条规定抵充及指配为公共设施用地者外，余应优先指配为安置受灾户所需用地，其抵充及指配顺序，由重划主管单位协调决定之。
- 六、安置受灾户所需用地，依前项以公有土地指配结果仍有不足者，以国营事业机构所有土地优先指配之，区内有二以上国营事业机构拥有土地者，其指配顺序，由重划主管机关协调决定之。
- 七、安置受灾户土地若采以素地配售予受灾户者，应配合重划土地交接时程，同时办理地籍整理及土地交接；若系由安置单位兴建房屋并同土地配售者，安置单位应于地上物补偿完竣，且拆迁期限届满后方得进场施作。
- 八、农村小区土地重划及安置受灾户之财务，主办单位得合并处理，亦得分别处理。其采合并处理者由主办安置单位负责筹措、调度及办理结算，采分别处理者，依下述原则办理：
- (一) 安置单位于受安置户缴纳地价款时，应于收款后一周内全数转缴重划单位，至安置土地让售款额缴清为止。（上述让售款额系指重划单位让售予安置单位之价款）
- (二) 前款土地价款应于重划主要作业完成后六个月内，办理财务结算前缴清；其未能以受安置户缴纳之地价款付清者，应由安置单位筹措财源垫支。
- 九、农村小区土地重划之规划设计费，得向九二一震灾小区重建更新基金申请补助；其余开发成本亦得向该基金申贷。其成本应将九二一震灾重建暂行条例第三十四条之一第二项之补偿费概估纳入。
- 十、县（市）政府办理重划之人力不足者，得洽商内政部采合办方式进行开发，其业务分工由双方商定之。



### 3.4 区段征收新小区开发安置九二一震灾受灾户作业规范

内政部九十年十二月十日台九十内中字第 9018325 号令订定

- 一、以区段征收方式开发新小区安置受灾户时，除依九二一震灾重建暂行条例第三十四条之一及以土地重划区段征收开发新小区安置九二一震灾受灾户土地之处理及配售作业办法办理外，其余仍按土地征收条例及其它区段征收法令规定办理。
- 二、为安置受灾户，拟以区段征收开发新小区者，涉及都市计划新订、扩大或检讨变更，都市计划规划单位应提供新小区开发都市计划规划草案内容，送直辖市或县（市）政府区段征收主办单位（以下简称区段征收主办单位）进行可行性评估后据以办理。
- 三、区段征收主办单位拟订区段征收计划书报核前，应邀集土地所有权人召开说明会，就下列事项详予说明，并依行政程序法第一百零二条及第一百零四条至第一百零六条规定给予陈述意见之机会：
  - （一）区段征收之意义及目的。
  - （二）区段征收区应提供安置受灾户之土地面积及其位置。
  - （三）区段征收抵价地比例。
  - （四）土地所有权人提供受灾户安置使用土地之补偿方式。
  - （五）其它影响土地所有权人之权益事项。
- 四、以区段征收开发新小区安置受灾户之区段征收计划书应载明下列事项，并同土地所有权人陈述意见，报请区段征收中央主管机关核准：
  - （一）征收土地或土地改良物原因。
  - （二）办理区段征收之法令依据。（应加叙明系依据九二一震灾重建暂行条例第三十四条之一规定办理）
  - （三）有无一并征收土地改良物。
  - （四）征收土地或土地改良物所在地范围、面积及安置受灾户用地面积。
  - （五）征收范围内土地权属、面积统计。
  - （六）土地使用现况。
  - （七）区内有无依法指定之名胜或登录之历史建筑，并注明其现状及维护措施情形。
  - （八）毗邻接连土地之使用现况。
  - （九）与土地所有权人或土地改良物所有权人协议价购或以其它方式取得之经过情形。
  - （十）区段征收说明会召开情形。
  - （十一）都市计划或兴办事业计划概略。
  - （十二）征收范围内土地之使用配置。
  - （十三）原位置保留分配土地之差额地价减轻比例。
  - （十四）合法建物拆迁安置计划。
  - （十五）公有土地之处理及其协调情形。（内应叙明指配为安置受灾户土地面积）
  - （十六）公营事业机构所有土地指配为安置受灾户土地面积及协调情形。
  - （十七）抵价地比例。
  - （十八）开发完成后道路等九项以外公共设施用地预定有偿或无偿拨用情形。
  - （十九）财务计划：



1. 预估区段征收开发总费用。（含依九二一震灾重建暂行条例第三十四条之一第二项规定之补偿费）
2. 预算编列情形及筹措方式。
3. 偿还开发总费用分析。

（二十）预计区段征收工作进度。

五、区段征收范围内之公有土地，除依九二一震灾重建暂行条例第三十二条无偿拨供开发使用及依土地征收条例第四十三条优先指配为公共设施用地外，余应优先指配为安置受灾户用地。上述应受指配之土地顺序如下：

- （一）本市、县（市）有土地。
- （二）本乡（镇、市）有土地。
- （三）国有土地。
- （四）他直辖市、县（市）有土地。
- （五）他乡（镇、市）有土地。

六、安置受灾户所需用地，依前项以公有土地指配结果仍有不足者，以公营事业机构所有土地优先指配之，区内有二以上公营事业机构拥有土地者，其指配顺序，由区段征收主管机关协调决定之。

七、区段征收及安置受灾户之财务，主办单位得合并处理，亦得分别处理。其采合并处理者，由安置单位负责经费之筹措、调度及办理结算，采分别处理者，依下述原则办理：

- （一）安置单位于受安置户缴纳地价款时，应于收款后一周内全数转缴区段征收主办单位，至安置土地让售款额缴清为止。（上述让售款额系指区段征收单位让售予安置单位之价款）
- （二）前款土地价款应于区段征收主要作业完成后六个月内，办理财务结算前缴清，其未能以受安置户缴纳之地价款付清者，应由安置单位筹措财源垫支。

八、区段征收之规划设计经费，得向九二一震灾小区重建更新基金申请补助；其余开发经费亦得向该基金申贷。

九、直辖市、县（市）区段征收主管机关现有人力显有不足时，得洽商内政部采合办方式进行开发，其业务分工由双方商定之。



### 3.5 重建新小区开发商业区用地处理规范

内政部九十年十一月二十三日台内营字第 9016725 号函

- 一、为利直辖市、县（市）政府有效处理九二一震灾重建新小区开发商业区用地，促进土地利用及商业发展，特订定本规范。
- 二、本规范所称新小区开发商业用地，系指以区段征收或市地重划方式开发新小区取得之商业区土地。
- 三、新小区开发之商业用地，除依九二一震灾重建暂行条例及其授权订定之办法办理外，其余仍按平均地权条例、土地征收条例、市地重划实施办法等相关法令规定办理。
- 四、新小区开发之商业用地，其建筑设计、使用种类及使用管制，应依据各新小区都市计划土地使用分区管制要点、都市设计准则及建筑管理等规定进行开发。
- 五、依九二一震灾重建暂行条例第三十二条第三项规定以区段征收方式开发新小区取得之商业区用地，得以让售方式，提供小区重建之实施者或开发机构依法利用开发。
- 六、新小区开发实施者或开发机构申请开发新小区商业区土地时，应附具整体规划构想之投资计划，送请开发主管机关评选最佳规划案。  
前项投资计划应先依土地使用分区管制要点、都市设计准则及商业区服务范围之需求类别、数量，订定未来发展之商业区类别项目。
- 七、投资计划之内容应包括下列事项：
  - （一）投资土地标示、面积。
  - （二）土地使用分区管制。
  - （三）建设内容概要（含商业类别项目）。
  - （四）营运计划。
  - （五）建设进度。
  - （六）财务计划（含拟承购土地价格）。
  - （七）其它必要事项。
- 八、以区段征收方式开发之商业区用地，其让售地价及标售底价之订定，以开发总费用（含九二一震灾重建暂行条例第三十四条之一规定减配土地致发给差额地价补偿金额）为基准，按其土地之位置、地势、交通、道路宽度、公共设施及预期发展等条件之优劣估定之。
- 九、以市地重划方式开发新小区之商业区抵费地以公开标售方式处理，其标售底价不得低于各宗土地之评定重划后地价。
- 十、新小区开发商业区用地之让售、标售作业，应依九二一震灾重建暂行条例、平均地权条例、土地征收条例、市地重划实施办法等相关规定办理。
- 十一、各新小区都市计划土地使用分区管制要点应明订新小区之商业区实施者或开发机构应自承购之日起一年内兴工建筑；逾期不建筑，亦未报准延期建筑者，开发主管机关得照原价收回。  
前项延期建筑之期限，不得逾六个月。
- 十二、以区段征收或市地重划方式开发新小区之商业区用地，自办理完成之日起其地价税或田赋减半征收二年。



### 3.6 政府招募民间及慈善团体兴建平价住宅作业要点

内政部九十一年十二月九日台内营字第 0910015262 号函

- 一、为配合行政院九二一震灾灾后重建推动委员会「兴建、购置平价住宅安置重建区弱势受灾户计划」，有效结合民间、慈善团体资源兴建平价住宅，提供安置九二一震灾弱势受灾户，加速推动办理九二一震灾复建，特订定本作业要点。
- 二、县市政府经综合其住宅重建供需情形，认为有利用民间、慈善团体资源开发新小区兴建平价住宅之需要时，得选择区位适宜，大小适中之公有可建筑用地，招募民间、慈善团体协助开发新小区兴建平价住宅。
- 三、县市政府经招募民间、慈善团体同意兴建平价住宅后，应签订契约，并将副本函送行政院九二一震灾灾后重建推动委员会备查；契约内容至少应包含第四点至第九点规定。
- 四、平价住宅土地由县市政府负责以自有土地、取得其它公有土地，或以租用或设定地上权方式办理，并据以出具相关文件提供领取建筑执照之用，所需经费并得依「九二一震灾重建新小区开发、都市更新地区内土地征收及地上物拆迁补偿费拨贷、补助作业须知」规定申请拨贷、补助。
- 五、小区内住宅及公共设施兴建费暨相关开发费用由民间、慈善团体出资办理，小区外必要公共设施兴建，由当地县市政府配合办理，符合新小区开发相关补助规定者，并得依规定程序申请补助。
- 六、平价住宅之规划设计、发包施工、监造及建筑执照申请等开发作业，由民间、慈善团体办理，并由当地县市政府予以协助。
- 七、平价住宅之规划设计应经当地县市政府核准后办理。
- 八、平价住宅兴建完工，取得使用执照完成接水接电后，由县市政府辅导兴建单位优先依九二一震灾新小区开发相关规定办理受灾户进住、管理维护及营运为原则；并于安置后，由民间、慈善团体无偿赠与并点交当地县市政府。小区开发作业流程如附图。
- 九、民间、慈善团体兴建途中因故停工，县市政府得视情形予以接办，俾顺利兴建完成。
- 十、对办理兴建平价住宅之民间、慈善团体，应由政府予以公开表扬；小区内适当地点于征得县市政府同意后设置相关标志，叙明捐赠之团体名称及兴建过程。
- 十一、其它未尽事宜由县市政府与民间、慈善团体依相关规定视个案协调办理。



## 4.1 九二一震灾重建新小区开发住宅设计准则

内政部九十年十二月六日台九十内营字第 9067531 号函

### 一、总则

- (一) 适用范围：九二一震灾重建区新小区住宅之设计除依建筑法及相关法规规定外，应参本准则办理之。
- (二) 住宅类型：住宅类型以二层楼至四层楼之透天型式住宅为主，并得配合实际需求规划公寓式或高层集合住宅。
- (三) 小区意识：为凝聚小区共识，新小区住宅规划应以能反应地区特性及提升小区意识之设计为原则。

### 二、建筑设计

#### (一) 建筑配置

1. 建筑族群以邻里单元配置为原则，每一邻里单元规模应适中，且同一类型住宅以集中配置为原则。
2. 公寓式之连栋住宅，其正面长度不得超过 80 公尺，若超过，其底层应留设通道前后连通。
3. 住宅配置应考虑建筑物内外各空间活动频率、强度及私密性等因素，对于易受干扰之空间，可配合植栽配置，以降低其噪音干扰及确保其私密性。

#### (二) 外部空间

1. 族群包被之外部空间，应配合建筑量体，塑造为符合人性感观尺度之舒适空间。
2. 靠近中庭部分以配置低楼层建筑物，越往外围依次递增其量体高度为原则，或采用退缩高度方式，以避免造成中庭空间之压迫感。
3. 外部空间应避免分割零碎，且其间应有适当的步道系统予以联接，为提高使用性，可考虑于中庭或开放空间设置具有顶盖之回廊，其回廊与建筑物相接时，其度不得超过三公尺，连接部分不超过基地面积百分之五时，不计入建蔽率或容积率。

#### (三) 通路

1. 基地内主要通路之宽度应至少为六公尺，以供紧急救难车辆直接通达各住宅单位。
2. 各邻里单元出入道路审以环状道路设计为原则，并可连接至各住宅单元，避免死巷或囊底路型式，其与主要首路连接处，应设置有减缓车速之装置。
3. 行人活动轴线或人行步道空间应与相临街廓联接，其与主要道路交会时，宜采立体交叉方式，并应考虑脚踏车与残障者通行之便利性与安全性。

#### (四) 造型

1. 应将当地自然人文景观、地方文化特性、历史传承或建筑意象等元素适度反应于建筑造型上。
2. 建筑物造型、量体比例及开口部设计应与邻近建筑物相调和。
3. 各住栋应考虑利用量体高低配置、立面、颜色变化、植栽或住栋出入口意象元素，以方便住户之辨识。

#### (五) 色彩

1. 不同族群或区位之建筑物可考虑以不同颜色加以区分，但不宜采用对比过大之颜色。





2. 色彩与外墙材料密切关联，且以自然色系为原则，并应尽量使用建材本身的色彩，减少饰面涂装之油漆或涂料。
3. 建筑物色彩应使用和缓之色系，且需不易褪色、耐脏。于入口或节点处可适量使用亮度较高之色彩，以营造视觉景观之吸引力。

#### (六) 材料

1. 应考虑当地地方文化特性、历史传承或建筑意象之表达。
2. 建筑物外墙应尽量避免使用金属或高反射性之材料。
3. 建材之选用，应考虑当地自然气候之影响，其采用木构造及型钢构造时，对于抗风、耐震、防火、防虫防腐及防潮等因素，选用合适之系统工法及材料，并应符合相关规范之规定。
4. 窗户玻璃材料以采用不反光者为原则。

#### (七) 屋顶

1. 建筑物顶层及屋顶突出物除依法留设避难平台外，其余部分应尽量设置斜屋顶，并依下列规定设置：
  - (1) 朝向：建筑物凡面向道路或公园等开放空间者，其斜屋顶面应朝向该道路或公园。
  - (2) 斜度：建筑物斜屋顶其斜面坡度（底比高）不得小于四比一，且不得大于一比一，且建筑物各部分斜屋均宜采取同一坡度。
  - (3) 排水：斜屋顶屋面的排水，应以适当之设施导引至地面排水系统。
  - (4) 颜色及材料：斜屋应配合建筑物色系，避色使用反光强对比颜色，并采用石板或瓦为主要材料。
  - (5) 屋顶出挑应避免太宽，以免屋顶份量过份突出。
2. 屋顶平台部分，应规划配置收讯天线或晒衣等设施空间，并适当予以遮蔽或美化。
3. 屋顶上除楼梯间、屋顶水箱、天线等建筑物必要之附属设施外，不得搭建广告物。
4. 屋顶层附设之各种空调、视讯机械等设施应自女儿墙或檐口退缩设置，并应配合建筑造型予以景观美化处理。
5. 每一栋建筑物屋顶突出的楼梯间，应检讨设置面积不小于 0.8 平方公尺之通风气窗。

#### (八) 绿建筑设计

##### 1. 基地绿化

- (1) 在确保容积率的条件下，应尽量降低建筑物建蔽率以扩大绿地空间。空地上除必要设施物外，应尽量保留为绿地。
- (2) 外部空间应配合整体规划，种植适合当地气候环境之植栽，除为提供活动需求的考虑外，应尽量减少大面积人工草坪、花圃或单一一种大量植栽方式之设计。
- (3) 屋顶或阳台可考虑花台设计以加强绿化，但须注意覆土量及防水对策。

##### 2. 基地保水

- (1) 地下室开挖应避免全面开挖，至少应保育法定空地四分之一以上之未开挖面积，方能确保基地保水效能。
- (2) 建筑物外部空间如露天步道、广场、停车场或车道等人工铺面应尽量设计成透水铺面。



### 3.节约水资源

- (1) 住宅区内各空间之用水器具，应尽量采用符合国家标准之节水器具。
- (2) 座式马桶以采用二段式节水器具为原则。

### 4.日常节能

- (1) 住宅区内建筑物应能符合节能法规规定。
- (2) 屋顶应避免开设水平天窗，并应加强其隔热处理，但斜屋顶可开窗，以利垂直重大通风。
- (3) 建筑物开窗率宜考虑控制在 30% 以下，以达到降低空调耗能目的，惟应兼顾采光效能及视觉景观之处理。
- (4) 住栋尽量以面向南北向配置为主，落地窗或大开窗面积应避免配置于东西向，开口位置应加强外遮阳设计，以降低室内日射得热及空调耗能。
- (5) 住宅单元之空调机能及其所需之设备空间应预为规划留设，如采分离式空调，应预先规划主机设备之设置空间及其管线配置方式。
- (6) 建筑物室内应采用浅色或明色系颜色，以提高照明效率。
- (7) 须考虑基地长年风向，避免冬季寒风直驱入室，并能引入夏季凉风，达到自然通风之要求。

### 5.环保及资源再利用

- (1) 建筑物之建材应尽量采用低耗能、可回孳再利用（如再生地砖、面砖等）之环保建材。
- (2) 室内空间应考虑不同隔间型式之可能，或采用方便弹性隔间之轻隔间系统，以符合居住者不同之需求，避免二次施工之资源浪费。
- (3) 于不增加工程造价原则下，可考虑使用钢构造或木构造建筑，以利于环保。
- (4) 建筑物外观以简朴素雅为主，避色不必要的装饰造型表现而费建材。

### 6.废弃物减量

- (1) 基地开发应避免过度改变地形地貌或大规模开挖地下室，其土方开挖及回填应尽量达到平衡为原则。
- (2) 规划设计应考虑引进营建自动化工法，以降低营建污染。

### 7.污水及垃圾改善

- (1) 建筑污水设备管线设计除应依现行建筑相关法规规定设计，对于设置于阳台之洗衣杂排水不宜与阳台雨水系统管线合用，应尽量将其导入污水管线中。
- (2) 垃圾处理应充分考虑安全、卫生、环保（资源回收）及易于管理等原则，并需考虑垃圾车定期出入动线，公寓式或高层集合住宅应考虑留设公共垃圾收集、分类及资源回收处理空间，并注意其空间景观及卫生环境之处理。

### (九) 无障碍设计

1. 室内外供公众使用之空间、设施与场所应配合规定为无障碍设计。
2. 外部活动空间应避免设置过多的阶梯，应改以斜坡道设计为原则。

### (十) 安全管理及防灾

1. 为确保安全防灾功能，户外空间应规划能紧急到达之动线。



- 2.除主要构造物需检讨达到耐震标准外，其它附属建物或提供小区活动之设施物，应配合检讨其耐震性。
- 3.小区如为安全考虑需设置围墙时，应尽量避免采用实体墙面型的传统围墙，宜采用视觉可以穿透型之绿篱型围墙。同时应考虑配合周围地区环境，达到公共绿化之功能。

### 三、住宅单元设计

#### (一) 住宅单元坪数

政府开发之新小区，住宅单元应符合下列规定：

- 1.公寓式或高层集合住宅，扣除阳台、公共设施面积（含大公、小公），自用面积以三十四坪为上限。
- 2.透天式住宅扣除阳台、楼梯间及屋顶突出物，自用面积以 34 坪为上限。

#### (二) 单元空间机能

- 1.透天厝部分每一层应至少能配置一间居室，其主要空间应尽量面向中庭等开放空间设置。
- 2.单元空间长宽比应考虑家具设及使用方便性，并应妥善规划室内各公共、私密空间之关系与配置，如厕入口之私密性，客、餐厅宜有适当区隔。
- 3.室内各空间通风采光应良好。
- 4.浴厕应考虑干湿分离、同时使用之多功能设计。
- 5.每户入口宜有门厅（玄关）或储藏空间之设计。

#### (三) 空间净高度

室内之各空间最小净高度，依下表规定：

类别 / 尺寸	最小净高度（公分）
居室	260
非居室	240
梁底高度	210
整体及设有天花板之浴室	210
附记	一、如为无梁结构系统者，居室最小净高度得以二五〇公分为准。 二、所称净高度系指室内地板至天花板之高度。

#### (四) 阳台及露台

- 1.阳台或露台设置除考虑景观因素，应有防杜将来产生违建之设计。
- 2.阳台或露台应退缩于建筑物立面内，或与立面成嵌入状，阳台栏杆应具厚实感并与立面相融合。
- 3.为考虑洗晒衣等工作需求，后阳台之宽度至少为 1.5 公尺，并利用空心砖、混凝土板或可调式百叶铝板等材料砌建成可透光通风，且不影响建筑物立面景观之设计。
- 4.后阳台地面应低于室内地面至少 3 公分，并应有适当之排水坡度；阳台供洗衣及晒衣使用者，应附设晒衣设备，洗衣用水槽或预留洗衣机位置，应配合给水、热水及瓦斯等配合位置及热水器之排气空间。
- 5.阳台栏杆应符合安全需要，其统一装设防护及植栽用装置物者，应符合逃生及紧急出入之需。



#### (五) 维生条件

- 1.住宅单元每一居室均应能自然采光，其采光面积不得小于该室楼地板面积之八分之一，若采光窗外侧设有阳台时，其采光窗宽度应予增加。
- 2.住宅单元内容各空间配及隔间设置，应考虑自然通风等环境效应。
- 3.主要采光面（如客厅或卧室等）如朝向东西向时，应加强外遮阳处理。

### 四、设备设计准则

#### (一) 给水系统

- 1.给排水配管不得埋入混凝土结构体或构造体内，必须安装于垂直管管道间及水平管道间内，蓄水槽或主要供水接点等水管接续处设置弹性接管，留设适当的维修口与清除口；并防止水锤现象发生。
- 2.住宅各户水表或集合住宅总水表，应装设于室外易于检查处所；公寓式或高层集合住宅各分户水表，应集中装置于屋顶，表位顺序以面向出水口，由右至左依序排列并标示号码。
- 3.公寓式或高层集合住宅利用蓄水池及重力水箱间接给水者，以共享出入口之各户住宅使用一组给水系统为原则，其受水槽位置应顾及公共安全、卫生及景观。
- 4.蓄水池应以钢筋混凝土或防水、防锈、无毒性之不然材料建造；蓄水池应以独立结构设于地坪上，并与污水池隔离。蓄水池池底、池壁、池顶应参考左列标准，留设检修用之工作空间：
  - (1) 池底与地坪之净距离：45 公分以上。
  - (2) 池壁与周壁之净距离：45 公分以上。
  - (3) 池顶与平顶间，留设足供出入人孔之空间。
- 5.重大水箱，应以钢筋混凝土或防水、防锈、无毒性之不然材料建造；采用成品水箱，应设计坚固之支架。为考虑景观因素得设置于斜屋顶中，如外露于屋平台，则应考虑适当之遮蔽美化。
- 6.公寓式或高层集合住宅给水泵浦不得设典地面第一层公共通道或楼梯间；陆上式泵浦应设置基座，沉水式泵浦应配合水池空间装置。

#### (二) 排水系统

- 1.排水系统之通气管及管理道间穿过屋面处，应有防水处理；管身应连结牢固，顶部并应加设泛水及网罩装置。
- 2.排水系统配管，应配合建筑构造规划路径，并以设置最管或管道间为原则，管道间宜于每层楼向非居室开设检修口。
- 3.附设污水处理设施之位置，以住宅背面或侧面为准；其设于住宅正面时，应与住宅出入口及出入通保持适当之距离。
- 4.小区计划兴建户数超过一百户或计划容纳人口超过五百人者，应设置专用下水道。但下水道法规另有规定者，从其规定。

#### (三) 电气设备

- 1.住宅应尽可能采用低压市电供应，除公用设备用电外，每户用电以采用单相三线 220 / 110 伏特之系统为原则。



2. 配电场所（室）以设于空地或地面第一层为原则，其设于地下室者，应符合有关规定。变电设备、紧急发电机及配电盘等，应安装于离地面高 20 公分以上之混凝土台上。
3. 公寓式或高层集合住宅之电表箱应集中装设于地面第一层之公用楼梯间，其总户数超过 20 户者，以集中装置于电表室或分层装在各层之公用空间为原则。
4. 住宅室内外之照明设备应以高效能之省能灯具设计为主，避免采用钨丝灯泡等耗能灯具，其为日光灯具，应尽量采用电子式安定器以减少耗电。
5. 公寓式或高层集合住宅之公用信道、楼梯间，得视实际需要设三路开关控制；相连设之照明灯具，以分别装设开关为原则。共享对讲机、紧急照明灯、电视天线、清洗工具等使用之电源插座，按实际需要装设之。
6. 住应装置门铃及按钮，其为公寓式或高层集合住宅者，应装置对讲机、对讲母机、配线盒及门锁控制设备等，并应配合大门装设之。
7. 公寓式或高层集合住宅，应采用共享之电视天线，主天线应设于屋顶并固定银好，主配线箱应设于屋顶楼梯间内，装高 30 公分，其各层配线箱应设于公共通道或楼梯间内，装高 30 公分；各户住宅以预量至少一个电视天线出线口为原则，装高 30 公分。

#### （四）燃气设备

1. 使用天然气、煤气或液化石油气之供气管路，应符合左列规定：
  - （1）室内配管以明管为原则，配管穿通墙壁处，应加保护套管。
  - （2）供气管应与电气、电信、电气等管道间及升降机之机道分离装设，供气管装置于专用管道间者，应留设检修用之工作空间。
  - （3）供气管与低压电线、接地线，应保持 15 公分以上之距离；与电表、电气开关，应保持 60 公分以上之距离；与避雷设备应保持 1.5 公尺以上之安全距离。
2. 燃气设备之计量表，以安装于住宅外部为原则；其位置应利于抄表与检查，应与冷气机、热水器、电气开关等保持 30 公分以上之距离，但不得设于安梯间内。
3. 未有天然气供应之地区，应于阳台等通风良好位置预留净高 80 公分以上之瓦斯钢瓶放置空间，并预留供气配管位置。

#### （五）其它设备

1. 住宅出入口或共享出入口附近，应预留供门牌及电力、自来水、瓦斯、税捐等编号牌装设之位置。
2. 受信箱应统一型式，集合住宅受信箱以集中设置于共同出入口附近为准。
3. 住宅单元之空调机能应配合室内隔间规划，并预为考虑分式空调之设计。



## 5.1 灾区重建新小区财务计划规范

内政部九十一年一月三十日台内营字第 0910081465 号函颁

一、经费来源：本实施方案所需开发经费由重建更新基金拨贷或补助（序号 1）。

二、开发经费（序号 1）：

（一）小区规划设计及施工管理等之技术顾问相关费用。

（二）土地开发或负担总费用：

土地以区段征收取得之开发总费用：征收私有地之现金补偿地价、有偿拨用公有地地价、公共设施费用及贷款利息等项之支出总额。

土地以市地重划取得之负担总费用：工程费用、重划费用及贷款利息等项之支出总额。

对于区段征收或市地重划区内土地所有权人因九二一暂行条例第三十四条之一规定减配土地致发给差额地价补偿金额。

（三）住宅兴建经费：建筑、水电工程等规划、设计、发包、施工之相关经费及住宅小区内公共设施费用。

（四）环境监测费用。

（五）其它费用。

（六）为降低开发成本照顾受灾户，前开经费除下列项目由重建更新基金补助外，其余经费均摊入开发兴建成本。

相关规划工程设计及施工管理等之技术顾问费用。

整体测量规划、区段征收或市地重划作业、整地、道路、排水、污水处理设施、公园、绿地、共同管道及公共设施管线等公共设施规划设计费。

共同管道工程费部分，由重建更新基金补助三分之一。

联外道路（包括区内主要干线道路连接到区外之道路）、区内大型公园、小区活动中心、污水处理设施、排水干线等公共设施用地取得与地上物拆迁等费用。

联外道路（包括区内主要干线道路连接到区外之道路）、区内大型公园、小区活动中心、污水处理设施排水干线等公共设施工程费用。

三、住宅部分（序号 2）：

（一）住宅类别：出售住宅、出租住宅及救济性住宅。

（二）每户售价：以每建坪售价不得超过六万元，每户房地总价不超过三五〇万元为原则。

（三）住宅配予受灾户方式：

出售住宅：以其出售住宅价款归垫重建更新基金（序号 5）。

（1）出售给受灾户。

（2）出售住宅价款得办理下列贷款（序号 11）：

A.承购户申办中央银行九二一地震灾民重建家园紧急融资项目贷款。

a.贷款资格：应符合中央银行九二一地震灾民重建家园紧急融资项目贷款之申贷条件者。



b. 贷款额度及利率：核贷额度由承办银行依其授信作业办理，惟每户最高贷款额度为三五〇万元，一五〇万元以下免息，一五〇万元以上至三五〇万元，固定年利率百分之三。

c. 贷款期间及偿还方式：贷款期限最长二十年，贷款本金及贷款期间全部利息自第四年起平均摊还。

B. 承购户于申办前开贷款时，担保品不足之部分，承办银行得移送信保基金保证。

出租住宅及救济性住宅：无偿交由地方政府经营管理（序号 6、12）。

#### 四、公共设施用地（序号 3）：

（一）依规明定无偿登记地方政府所有者如下（序号 7）：

以区段征收取得者：道路、沟渠、公园、绿地、儿童游乐场、广场、停车场、体育场所、国民学校等用地。

以市地重划取得者：道路、沟渠、儿童游乐场、邻里公园、广场、绿地、国民小学、国民中学、停车场、零售市场等用地。

（二）前项以外之其它公共设施用地（含重建基金补助之联外道路、区内大型公园、小区活动中心、污水处理设施、排水干线等公共设施用地）（序号 8、9）：

以区段征收取得者：有偿或无偿拨供需地机关或让售供公营机关使用。

以市地重划取得者：需地机关应配合编列预算价购，但依法得民营之公用事业用地，得办理公开标售。

#### 五、商业区用地（序号 4、10）：

（一）以区段征收方式取得之商业区用地，得以让售、标售方式办理。

（二）以市地重划方式取得之商业区抵费地，以公开标售处理。

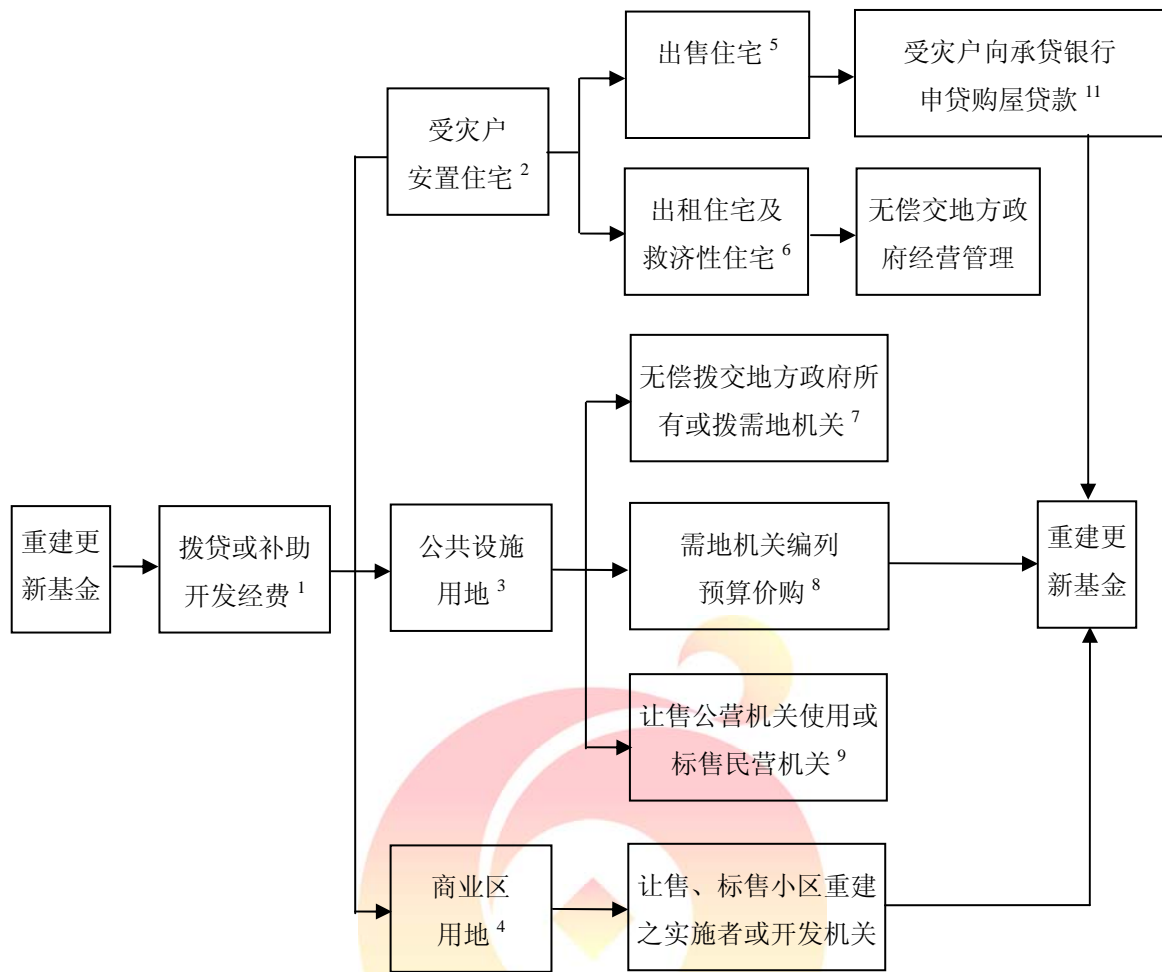
（三）商业区用地总开发成本原地主不能享有重建更新基金补助费。

#### 六、其它事项：

（一）市地重划土地所有权人以补助公共设施降低开发成本计价，应以地主领回每户以三十坪为限超过部分按实际开发成本（含补助公共设施经费）计价。

（二）用以安置受灾户之用地，于送评议委员会评议地价时，应扣除政府补助费。

#### 七、附录：财务运作机制流程图。



重建更新基金办理震灾地区新小区开发之财务运作机制流程图



## 6.1 九二一地震灾后重建新小区开发规划设计费补助作业要点

内政部九十年十一月十四日台九十内营字第 9016114 号函

### 一、补助对象：

(一) 九二一地震重建区政府办理之新小区开发地区，合于本要点补助项目者，均得依规定申请补助。

(二) 同一申请计划已接受相关机关(构)补助在案者，不予重复补助。

### 二、补助经费来源：九二一震灾小区重建更新基金。

### 三、审核单位：内政部。

### 四、执行单位：内政部营建署、直辖市、县(市)政府。

### 五、补助项目：开发可行性评估作业费、整体测量规划、区段征收、征收或市地重划作业、整地、道路、排水、污水、公园、绿地、共同管道及公共设施管线等公共设施规划设计费。

### 六、补助标准：

(一) 开发可行性评估作业费：每一小区最高十万元，惟仍应依政府采购法「机关委托技术服务厂商评选及计费办法」办理。

(二) 征收、区段征收、市地重划作业费：

征收：依内政部订颁之「直辖市或县(市)政府办理土地征收业务作业费基准」办理。

区段征收及市地重划：每公顷最高五十万元。

(三) 整体测量规划费：

测量作业费：每公顷最高一万五千元。

规划作业费：面积五公顷以下，每公顷最高十万元，超过五公顷不足十公顷部分，每公顷最高八万元。超过十公顷部分，每公顷最高三万元。

整体测量规划若情况特殊案件，可项目报准增加补助经费。

(四) 整地、道路、排水、污水、公园、绿地、共同管道、公共设施管线规划设计费：依政府采购法「机关委托技术服务厂商评选及计费办法」办理。

### 七、申请计划、审核及拨款程序：

(一) 依九二一震灾小区重建新小区开发及审核及经费拨付作业流程办理。

(二) 主办单位委托技术服务厂商进行开发可行性评估作业后，可检具委托合约书，向营建署申请拨付开发可行性评估作业费。

(三) 主办单位进行研拟综合规划书及概算前，可视需要检具申请书件(附表一)向营建署申请拨付先期规划作业费，包括整体测量规划费(总费用百分之五十)及区段征收、征收或市地重划先期作业费(每公顷最高三十万元)。

(四) 主办单位研拟财务计划书经「九二一震灾小区重建更新基金管理委员会」同意核贷经费后，可拟具申请书件(附表二)向营建署申请拨付规划设计费及剩余之征收、区段征收或市地重划作业费。营建署于接获本项申请书时先拨付征收、区段征收剩余作业费，完成执照申请时，拨付市地重划剩余作业费及剩余整体测量规划费(总费用百分之五十)暨工程规划设计费百分之七十。

(五) 主办单位于工程完成验收决算后，可拟具申请书件(附表三)向营建署申请拨付工程规划设

计费百分之三十。

#### 八、经费运用及管考：

- (一) 经核定之补助款应专款专用，不得移作他用。
- (二) 受补助单位应于结案后一个月内，检具委托契约书、支出原始凭证及结案报告，送内政部营建署转送行政院「九二一震灾小区重建更新基金管理委员会」。
- (三) 直辖市、县（市）政府应指定专责单位作为本补助计划之统筹受理及联系窗口，并订定管考计划据以实施查核。

#### 九、申请计划书基本内容：

- (一) 计划目标，实施时程。
- (二) 实施地点相关位置、范围及规模。
- (三) 预定工作项目、内容、经费需求、实施进度。





## 6.2 九二一震災重建地區示范性小区重建地质钻探经费补助作业要点

内政部九十年十一月一日台内营字第九〇六七〇五〇号令发布

内政部九十一年四月十一日台内营字第〇九一〇〇八二五五二号令修正第二点条文

内政部九十二年一月六日台内营字第〇九二〇〇八四〇八三号令修正第二点条文

内政部九十二年七月二十八日台内营字第〇九二〇〇八七九四二号令修正第二点条文

内政部九十三年三月八日台内营字第〇九三〇〇八二四四〇号令修正第二点条文

- 一、为办理九二一震災重建地區示范性小区重建地质钻探经费补助之申请，特订定本要点。
- 二、本要点所称示范性小区，系指集合式住宅小区原地重建或以都市更新方式办理重建及政府办理之新小区开发地区，依建筑技术规则建筑构造篇第二章第二节规定须办理地质钻探且在中华民国九十三年六月三十日以前取得建造执照者。
- 三、申请、审核、拨款及决算程序：
  - (一) 于九二一震災后经判定为全倒或半倒且已拆除地上物，如有地下室并领得拆除执照之集合式住宅受灾户，得以起造人名义检具九二一震災重建地區示范性小区重建地质钻探经费补助申请书（如附件一）及相关数据照片向当地县（市）政府提出申请。
  - (二) 县（市）政府审查完竣并据以填列九二一震災重建地區示范性小区重建地质钻探经费补助审查表（如附件二）后，以正本函送内政部营建署（以下简称营建署）办理，并副知行政院九二一震災灾后重建推动委员会。
  - (三) 县（市）政府俟申请案件同意拨款后，应立即将领款收据及纳入预算证明函送营建署（中区工程处）办理拨款。
  - (四) 起造人应委托登记有案合法之钻探业者于建筑设计人监督下进行钻探工作，并于完成地质钻探后检具起造人与钻探业者书立之拨款委托书向县（市）政府申请经费，县（市）政府查核钻探报告符合建筑技术规则之规定后，拨付补助款至钻探业者于银行开立之账户。
  - (五) 县（市）政府于年度终了前二十日内（一月二十日以前）应填具补（捐）助其它政府机关或团体私人经费报告表（如附件三），以正本函送营建署，俾办理决算作业。
- 四、由政府办理之新小区开发地区其地质钻探费之补助，不受第二点申请期限及第三点规定限制，动支时循行政程序申请补助。
- 五、补助原则：

依钻探深度每公尺补助新台币三千五百元整（包括钻探报告、技师签证等费用）。



### 6.3 九二一地震重建区都市更新地区及新小区开发地区技术顾问费用补助作业要点

中华民国九十年十月三十日台内营字第九〇八五九八九号令发布

一、为办理九二一地震重建区都市更新地区及新小区开发地区相关规划工程设计及施工管理等之技术顾问费用申请补助，特订定本要点。

二、补助对象：

已核定之都市更新地区及政府办理之新小区开发地区，合于本要点补助项目者，均得依规定申请补助。但同一申请计划已接受相关机关（构）补助在案者，不予重复补助。

三、补助经费来源：九二一震灾小区重建更新基金。。

四、审核单位：内政部营建署（以下简称营建署）

五、执行单位：直辖市、县（市）政府

六、补助项目：

（一）新小区开发地区相关规划工程设计及施工管理等之技术顾问费用，技术顾问工作项目，如附件四。

（二）都市更新地区相关规划工程设计及施工管理等之技术顾问费用，技术顾问工作项目，如附件五。

七、补助标准：

在原预算额度内，参照机关办理工程委托项目管理厂商评选及计费办法附表「项目管理费建造费用百分比上限标准表」规定调整匀支。

八、计划申请、审核及拨款程序：

（一）申请补助单位，应依规定格式制作申请计划，送直辖市、县（市）政府审核。

（二）直辖市、县（市）政府完成计划审核后，应检具申请补助计划总表、申请书、计划书，连络单位基本数据函送营建署办理申请补助（如附件一/1、一/2、二/1、二/2、三/1、三/2）。

（三）委托营建署办理者，得另订定委托代办协议书。

九、计划书基本内容：

（一）计划目标，实施时程。

（二）实施地点相关位置、范围及规模。

（三）预定工作项目、内容、经费需求、实施进度以及预期效益、成果。

（四）附录（相关管考表格及必备文件）。

十、经费运用及管考：

（一）经核定之补助款应专款专用，不得移作他用。

（二）直辖市、县（市）政府应指定专责单位作为本补助计划之统筹受理及联系窗口，并订

十一、本要点未规定事项，依营建署补助地方政府办理营建建设计划经费实施要点办理。



## 6.4 九二一地震重建区新小区开发地区及都市更新地区公共设施兴建与复旧工程费补助作业要点

中华民国九十年十月三十日台内营字第 9085989 号令发布

- 一、为办理九二一地震重建区新小区开发地区及都市更新地区公共设施兴建与复旧工程费用申请补助，特订定本要点。
- 二、补助对象：

已核定之都市更新地区及政府办理之新小区开发地区，合于本要点补助项目者，均得依规定申请补助。但同一申请计划已接受相关机关（构）补助在案者，不予重复补助。
- 三、补助经费来源：九二一震灾小区重建更新基金。
- 四、审核单位：内政部营建署（以下简称营建署）
- 五、执行单位：直辖市、县（市）政府
- 六、补助项目及经费：
  - （一）补助项目：

新小区开发地区：联外道路、大型公园、小区活动中心、排水干线、区内道路、排水设施等公共设施。

都市更新地区：道路、沟渠、邻里公园、儿童游戏场、广场、绿地、停车场、下水道等公共设施。
  - （二）补助标准：

经费补助每公顷以不超过新台币一千五百万元为原则，如有特殊个案须提报详细工程计划由审核单位项目审查之；复旧工程费按实际损坏情形实质审查。

前目都市更新地区公设施兴建及复旧工程费之补助，以都市更新区内各项公共设施工程费（各单项工程单价×各单项工程数量）之总和为补助标准。但其各单项工程单价编列不得超过参考单价表（如附表）之数额。
- 七、计划申请、审核及拨款程序
  - （一）申请补助单位，应依规定格式制作申请计划，送直辖市、县（市）政府审核。
  - （二）直辖市、县（市）政府完成计划审核后，应检具申请补助计划总表、申请书、计划书，连络单位基本数据函送营建署办理申请补助（如附件一至三）。
  - （三）委托营建署办理者，得另订定委托代办协议书。
- 八、计划书基本内容：
  - （一）计划目标、实施时程。
  - （二）实施地点相关位置、范围及规模。
  - （三）预定工作项目、内容、经费需求、实施进度以及预期效益、成果。
  - （四）附录（相关管考表格及必备文件）。
- 九、都市更新地区公共设施工程采购：

本工程由都市更新会办理时，应依政府采购法相关规定办理。
- 十、经费运用及管考：
  - （一）经核定之补助款应专款专用，不得移作他用。

(二) 直辖市、县(市)政府应指定专责单位作为本补助计划之统筹受理及联系窗口，并订定管考计划据以实施查核。

十一、本要点未规定事项，依营建署补助地方政府办理营建建设计划经费实施要点办理。



## 6.5 九二一震災重建新小区开发、都市更新地区内土地征收及地上物拆迁补偿费拨贷、补助作业须知

内政部九十年九月十日台九十内营字第 9085335 号函发布  
内政部九十一年五月三日内授营土字第 0910083492 号函发布  
修正条文贰一三、贰一四（二）、贰一五（二）（三）  
内政部九十一年十一月十五日内授营土字第 0910082056 号函发布  
修正条文贰一四（二）及其附表  
内政部九十二年三月五日台内营字第 0920085144 号函发布  
修正条文壹一三（一）、壹一四（二）、壹一四（三）、贰一四（一）、贰一五（四）  
内政部九十二年六月二十五日台内营字第 0920087269 号函发布  
修正条文贰一三、贰一四（二）、贰一五（三）、（四）、（五）、（六）

### 壹、拨贷

#### 一、目的及依据

为利直辖市、县（市）政府及各开发主体，办理九二一震灾重建新小区开发、都市更新地区内土地征收作业，以加速重建进度，依据九二一震灾重建暂行条例第七十条第一项第二款及「九二一地震重建区住宅政策与实施方案」规定，订定本须知。

#### 二、拨贷经费来源

九二一震灾小区重建更新基金预算。

#### 三、拨贷对象

- （一）重建区内以征收、区段征收、有偿拨用、价购、租用或设定地上权等方式办理新小区开发之开发主体（内政部、县（市）政府）。
- （二）重建区内以征收、区段征收方式办理都市更新之内政部、直辖市、县（市）政府。

#### 四、拨贷之申请、审核及拨款程序

- （一）新小区开发主体于完成整体规划后，依开发计划、财务计划等估算开发总费用（含土地取得所需费用）及资金需求量，向内政部申请拨贷，并经内政部审核提报九二一震灾小区重建更新基金管理委员会（简称基金管委会）审议通过后，开发主体向承贷银行设立新小区开发融资运用专户（以下简称融资专户），并由内政部将所需土地取得费用拨入该专户。

- （二）新小区开发以内政部为开发主体时

采征收方式办理者：县（市）政府应于征收公告五日内，检附征收公告函、土地补偿清册、土地改良物补偿清册或其它补偿费用清册、领款收据等相关文件，向内政部申请拨款，并由内政部于融资专户内拨付所需款项。

采区段征收方式办理者：县（市）政府应于区段征收公告期满后三日内，检附征收公告函、土地补偿清册、土地改良物补偿清册或其它补偿费用清册、领款收据等相关文件，派专人持向内政部申请拨款，并由内政部于融资专户内拨付所需款项。

区段征收办理期间，原土地所有权人依规定改领现金补偿或经核定不发抵价地应发给现金补偿者，县（市）政府应检附前项规定清册等文件，向内政部申请拨款。

采有偿拨用方式办理者：县（市）政府应于有偿拨用计划核准后，由该府于所设融资专户内



拨付地价款。

采价购方式办理者：于购地兴建计划及地价款，报奉重建委员会及行政院核准，并依相关规定办理购地手续后，由内政部于融资专户内拨付购地款。

前述采征收或区段征收方式办理者，其土地及土地改良物分别征收或有补办征收情形时，县（市）政府应依前项规定之时间，检附所需清册等文件，向内政部申请拨款。

（三）新小区开发以县（市）政府为开发主体时

采征收及区段征收方式办理者：县（市）政府应于征收公告期满后十五日内，由该府于所设融资专户内拨款发放。

采有偿拨用方式办理者：县（市）政府应于有偿拨用计划核准后，由该府于所设融资专户内拨付地价款。

采价购、租用或设定地上权方式办理者：县（市）政府应于购地、租用或设定地上权兴建计划及土地款（购地款、租金或地上权权利金），报奉重建委员会，或重建委员会及行政院核准，并依相关规定办理购地、承租或设定地上权手续后，由该府于所设融资专户内拨付所需土地费用。

（四）重建区内内政部、直辖市、县（市）政府以征收、区段征收方式办理都市更新者，其拨贷之申请、审核及拨款程序、核销作业、资金回收，比照本须知壹之四、五、六等相关规定办理。

## 五、核销作业

（一）内政部或县（市）政府对于新小区开发所发放之各项补偿费，如有撤销征收或撤销区段征收或收回者，应依规定将补偿费缴回。

（二）以内政部为开发主体之新小区开发，县（市）政府于发放征收或区段征收之各项用地补偿费后，应检附印领清册等凭证，报请内政部办理核销，并结清各项费用。至县（市）政府为开发主体之新小区开发所发放之各项用地补偿费，应自行依规定办理核销。

## 六、资金回收

新小区开发主体（内政部、县（市）政府）于开发完成后，应将所贷土地取得所需费用计入开发总费用，并于房地配售重建户，或于其它可建筑用地经标、让售、拨用后，由其得款回收归垫。

## 貳、补助

### 一、目的及依据

为降低重建区新小区开发成本，减轻重建户购宅与县（市）政府取得公共设施用地负担；及加速都市更新地区公共设施用地取得；暨解决重建区都市计划区内断层带土地及无法原地重建土地问题，依据「九二一地震重建区住宅政策与实施方案」，于九二一震灾小区重建更新基金预算编列补助取得公共设施用地所需费用。

### 二、补助经费来源

九二一震灾小区重建更新基金预算。

### 三、补助对象

重建区内新小区开发主体（内政部、县（市）政府）及都市更新地区内实施权利变换之实施者。但同一新小区开发计划或都市更新地区之公共设施用地取得费用如经相关机关（构）补助有案者，不得重复申请补助。





#### 四、補助項目

- (一) 重建区内经内政部核定开发之新小区，其联外道路（包括区内主要干线道路连接到区外之道路）、区内大型公园、小区活动中心、共同管沟、排水干线等公共设施用地之征收及地上物拆迁补偿费、购地款、有偿拨用地价款、租金或地上权权利金等费用。
- (二) 重建区内都市更新事业计划核定发布实施后，其权利变换范围内列为共同负担之道路、沟渠、儿童游乐场、邻里公园、广场、绿地、停车场等七项公共设施用地。其补助标准，土地以都市更新事业计划经直辖市、县（市）政府核定发布日当期之公告土地现值及征收加成补偿成数计算；地上物以直辖市、县（市）政府按征收当期补偿标准查估之金额计算。
- (三) 重建区都市计划区内断层带土地及无法原地重建土地，经都市计划变更为公共设施用地之征收及地上物拆迁补偿费。

#### 五、补助之申请、审核、拨款及核销程序

- (一) 本项补助金额于年度预算通过后，由内政部依实际需求向重建委员会申请拨入融资专户。
- (二) 直辖市、县（市）政府应于内政部规定期限内，依附表之格式，估算辖区内计划办理本须知贰四之补助项目之公共设施用地取得所需土地及地上物征收补偿费，函报内政部汇总，以利分配并将分配之补助金额通知直辖市、县（市）政府，以利征收作业之进行。经内政部拨付之补助款应专款专用，不得移作他用。
- (三) 直辖市、县（市）政府于本须知贰四补助项目（二）之公共设施用地登记予直辖市、县（市）所有后，应将权利变换计划、土地登记誊本、都市更新事业计划核定发布日当期征收加成补偿成数、计算共同负担之公共设施用地面积之土地补助费用清册、地上物查估清册及领款收据等资料函送内政部拨款，并审核该补助款确已抵充权利变换共同负担后拨付实施者，自行依规定办理核销。
- (四) 各级政府机关关于办理本须知贰四之补助项目（三）之都市计划公共设施用地征收前，应将完整之征收计划报请内政部审核补助金额，以利陈报征收。于征收公告五日内，检附领款收据、征收公告函、土地补偿清册、土地改良物补偿清册或其它补偿相关费用清册等文件，函送内政部办理拨款，并于发放补偿费后自行依规定办理核销。
- (五) 内政部、县（市）政府办理新小区开发，其小区之联外道路（包括区内主要干线道路连接到区外之道路）、区内大型公园、小区活动中心、共同管沟、排水干线等公共设施用地征收及地上物拆迁补偿金额，以征收或区段征收公告期满第十五日当时之公告土地现值及其加成暨地上物拆迁补偿费估算之。采有偿拨用方式办理者，以奉准拨用日当期公告土地现值估算之。土地跨越不同地价区段者，按面积比例分算。  
新小区开发采价购、租用或设定地上权方式办理者，前项公共设施用地及其地上物之补助金额，以实际支付金额估算之。  
第一、第二项之补助金额于估定后，由内政部拨付开发主体，并由开发主体于计算开发成本时自开发总费用扣除。
- (六) 直辖市、县（市）政府或内政部对于受补助之公共设施用地征收及地上物拆迁补偿费，如有撤销征收或撤销区段征收或收回者，应依规定将补偿费缴回。

## 6.6 补助九二一震灾重建区新小区开发地区共同管道工程经费须知

内政部九十年九月十四日台九十内营字第 9085417 号函

### 壹、补助对象：

- 一、经提报内政部核定并报行政院九二一震灾灾后重建推动委员会备查之新小区开发地区，合于本须知补助项目者，均得依规定申请补助。
- 二、同一申请计划已接受相关机关（构）补助在案者，不予重复补助。

### 贰、补助经费来源：

九十年度九二一震灾小区重建更新基金预算。

### 参、办理补助单位：

内政部营建署

### 肆、补助项目：

办理新小区开发地区施作共同管道之工程费用。

### 伍、补助标准：

依据九十年度九二一震灾小区重建更新基金预算办理补助灾区新小区开发共同管道工程费用，每处补助干管（长一公里、宽一.五公尺、高二公尺）工程费用三三、三三三千元，支管（长一公里）一〇、〇〇〇千元。（干管造价每公里约一〇〇、〇〇〇千元，支管造价每公里约三〇、〇〇〇千元，每处各以补助三分之一工程费用估算，其余三分之二由参与之管线事业机关（构）分摊）。

### 陆、计划申请、审核及拨款程序：

- 一、依九二一震灾小区重建新小区开发及审核及经费拨付作业流程（工程部分）办理。
- 二、
  - （一）地方政府主办计划部分：申请补助单位应订定共同管道建设完成后之管理维护机制并于申请时会同申请计划书函送内政部（营建署）。
  - （二）营建署主办计划部分：由工程建设主办单位会商当地县市政府订定共同管道建设完成后之管理维护机制，并于申请时会同申请计划书函送内政部（营建署）。

### 柒、经费运用及管考：

- 一、经核定之补助款应专款专用不得移作他用。受补助单位应设立补助款专户存款账户，补助经费拨至受补助单位专户所产生之孳息收入，应缴回本署解缴国库。
- 二、直辖市、县（市）政府应指定专责单位作为本补助计划之统筹受理及联系窗口，并订定管考计划据以实施查核。

### 捌、申请计划书基本内容：

本补助计划项目及申请计划书格式一律以 A4 直式横书装订制作，其基本内容规定如下：

- 一、计划目标、实施时程。
- 二、实施地点相关位置、范围及规模。
- 三、预定工作项目、内容、经费需求、实施进度，以及预期效益、成果。
- 四、共同管道建设完成后之管理维护机制。
- 五、附录（相关管考表格及必备文件）。



## 7.1 九二一震灾小区重建更新基金融资新小区开发拨贷作业要点

九十年九月十四日内政部台九十内营字第 918610 号函订颁

九十年十二月十三日内政部台九十内营字第 9067632 号函修正第三点条文

一、为利各开发主体办理九二一震灾新小区开发，加速推动灾区重建工作，彰显灾后重建成效，订定本要点。

二、新小区之开发主体为内政部营建署或直辖市、县（市）政府。

三、拨贷之申请、审核及拨款程序：

（一）开发主体拟定之综合规划书及概算，经内政部（以下简称本部）审核后提报九二一震灾小区重建更新基金管理委员会（以下简称基金管委会）审议通过后，应就开发计划、财务计划等估算开发总费用及资金需求流量向本部提出融资之申请。

（二）前款新小区开发申请案相关审核资料，由开发主体径送本部审核，审核过程如有修正者，则应配合修正开发计划及财务计划。

（三）审核通过之开发融资申请案，由本部提经基金管委会审议通过后，开发主体应向承办银行设立新小区开发融资运用专户（以下简称融资专户），并依下列方式办理无息融资拨贷：

1.本部依开发主体之申请将基金管委会审议通过之融资总金额，资金分期拨入融资专户，承办银行应依土地开发（含区段征收及土地重划）及建筑等工程进度拨付工程款。

2.开发主体应于每月十日前将该融资专户会计报告造送本部，以利经费拨贷之管控。

3.新小区开发工程如有变更时，开发主体应向本部提出资金需求流量之修正并经基金管委会审议通过，变更拨款。

（四）本部核拨于融资专户之款项，于工程完工后，开发主体应就开发费用办理结算，并将剩余金额连同孳息缴还小区重建更新基金。

前项第三款第一目土地开发工程之土地改良物补偿费及地价款拨贷部分，依拨贷、补助九二一震灾重建区新小区开发、都市更新地区内土地征收及地上物拆迁补偿作业须知办理。

四、住宅完工后，其开发总经费除由小区重建更新基金补助者外，其余摊入售价成本。

五、新小区开发之住宅分一般住宅及平价住宅，并依下列方式处理：

（一）一般住宅配售予受灾户，如符合中央银行九二一重建家园项目融资之条件，须办理贷款者，出售机关应协助受灾户向承贷银行申办九二一重建家园项目融资贷款；其无法提供足额担保品者，得申请信用保证。所缴自备款并同受灾户所贷款项（承贷银行依受灾户书妥之委托书据以拨付）拨付转偿小区重建更新基金。

（二）平价住宅供作出租及救济性住宅，交由直辖市、县（市）政府经营管理。

六、本拨贷作业受理申请期限至中华民国九十三年二月四日止。

## 7.2 九二一震災重建新小区开发、都市更新地区内土地征收及地上物拆迁补偿费拨贷、补助作业须知

内政部九十年九月十日台九十内营字第 9085335 号函发布  
内政部九十一年五月三日内授营土字第 0910083492 号函发布  
修正条文贰一三、贰一四（二）、贰一五（二）（三）  
内政部九十一年十一月十五日内授营土字第 0910082056 号函发布  
修正条文贰一四（二）及其附表  
内政部九十二年三月五日台内营字第 0920085144 号函发布  
修正条文壹一三（一）、壹一四（二）、壹一四（三）、贰一四（一）、贰一五（四）  
内政部九十二年六月二十五日台内营字第 0920087269 号函发布  
修正条文贰一三、贰一四（二）、贰一五（三）、（四）、（五）、（六）

**（同 6.5）**





## 8.1 重建新小区开发住宅配售及管理维护作业规范

内政部九十年十月十五日台九十内营字第 9085783 号函订定

内政部九十二年五月十四日内授营管字第 092006273 号函修正

内政部九十四年七月十二日内授营管字第 09400846601 号函修正第三点第六款

内政部九十四年十月二十一日台内营字第 0940086614 号函修正第十二点规定

一、为配合九二一地震重建区住宅政策与实施方案办理政府开发新小区住宅配售及管理维护事项，特订定本作业规范。

二、政府开发新小区供出售之住宅，由县（市）政府办理出售，及辅导住户成立管理组织自负小区管理维护之责。

三、申请承购新小区住宅者，应具备下列任一款之条件，并取得政府机关核发之证明文件：

（一）位于断层带、土石流危险区或其它地质脆弱地区之受灾户。

（二）公寓大厦因震灾毁损并经拆除者，其建筑基地无法以市地重划、区段征收、都市更新或其它方式办理重建者。

（三）公共设施保留地上之受灾户。

（四）灾区公共建设拆迁户。

（五）位于无法分割之共有土地、祭祀公业土地、位于台拓地、头家地、实验林地、公有土地及无自有土地之受灾户。

（六）其它特殊情形经县（市）政府认定应予安置报经内政部核定者。

惟受灾户原建筑物经依据九二一地震重建区住宅政策与实施方案辅导之都市更新、震损集合住宅修复补强、拆除及重建、个别住宅重建、农村聚落重建、原住民聚落重建等各子方案办理或完成住宅重建，或已参加九二一震灾乡村区重建，或已申请九二一震灾重建家园融资贷款、或获配国民住宅者，不得申购新小区住宅。

现住于临时住宅并符合第一、二项申请条件之受灾户，得优先承购新小区住宅。

四、新小区住宅于领得建造执照后，得采预约登记之方式办理住宅出售，收取预约申购金，并依预约登记情形，检讨是否办理发包施工或调整原计划内容；出售机关于小区完工及售价核定后通知申请人办理选定住宅位置、缴清其余价款、签订买卖契约、贷款契约及交屋进住事宜。

前项预约登记，申请人因故未能亲自办理时，得出具委托书，委托他人办理登记。

五、新小区住宅办理预约登记或完工后出售时，出售机关应公开抽签决定选位顺序，超过兴建户数之申请人，列为备取户，依序递补办理选位。

六、新小区住宅出售应办理公告，其公告事项如下：

（一）申请资格。

（二）出售住宅之坐落地点、建筑物类型、楼层、户数、每户住宅面积、建地面积及在共有建地上所占之应有部分。

（三）出售价格。

（四）出售住宅贷款金额及方式。

（五）价款缴付方法及期限。

（六）承购人应缴交之其它相关费用。



- (七) 申请书表销售方式及地点。
- (八) 申请案件送交方式及收件机关名称。
- (九) 受理申请之起讫日期。
- (十) 其它事项。

前项公告事项得视实际情形酌予增减，并同时张贴公告至少七日，及于当地登报公告至少三日。

七、申请承购新小区住宅者，应具备下列书件：

- (一) 承购新小区住宅申请表。
- (二) 全户户口簿复印件或三个月内之户籍誊本一份。
- (三) 政府机关核发符合第三点规定之证明文件。
- (四) 切结书。

前项承购新小区住宅申请表、切结书之格式，由出售机关定之（附申请表及切结书范本各一份，供参办）。

八、新小区住宅及其基地之售价，由开发主体机构依其土地取得地价、开发等费用及建筑物之兴建成本与必要费用（含公寓大厦管理条例规定应提列之公共基金）之总额，扣除相关补助费用后，按其住宅之区位、楼层依面积之比例分户计算之。

九、新小区住宅出售机关办理出售时，应通知承购人依规定期限缴交定金、配合款及有关费用、签订买卖合同、贷款契约，并备齐所有权移转登记之必要书件。逾期未办理者，取消其承购权，由合格后补人依序递补承购。

买卖合同书内容，由出售机关订定之。

十、新小区住宅承购人符合中央银行九二一地震灾民重建家园紧急融资项目贷款之申贷条件者，申办该项贷款担保品不足时，承办银行得就其不足部分移送信保基金保证。

十一、新小区住宅承购人办竣承购手续后，出售机关应会同承造商及承购人点验交屋，并配合办理房地所有权移转登记、抵押权设定登记。

办理前项登记所需费用，除法令另有规定外，由承购人负担。

十二、新小区住宅于兴建完成依第三点条件公告配售后仍有剩余时，得开放受理一般九二一震灾自有住宅全倒、半倒之受灾户申请，并以新小区所在之乡、镇、市受灾户优先，邻近乡、镇、市受灾户次之，外县市受灾户再次之；惟已有自有住宅及正办理集合住宅都市更新之受灾户不得申请。

新小区住宅依前项规定配售后仍有剩余时，得开放受理组合屋现住户及天然灾害受灾户无其它自有住宅者申请；尚有剩余时，得依地方政府需求，转为平价住宅使用。

新小区住宅依第二项规定办理后仍有剩余时，得开放受理无自有住宅之一般民众申请，并以符合国宅承购资格者优先。

第二项及第三项出售予组合屋现住户、天然灾害受灾户及一般民众者，其售价依成本价格计算。

十三、新小区住宅出售后，出售机关应辅导小区住户依公寓大厦管理条例及其相关规定成立小区管理委员会并向当地主管机关申请报备后，自行依公寓大厦管理条例及其施行细则、公寓大厦管理服务人管理办法、公寓大厦规约范本及公寓大厦管理组织申请报备处理原则等有关规定，办理小区管理维护工作。



## 9.1 重建新小区开发住宅配售及管理维护作业规范

内政部九十年十月十五日台九十内营字第 9085783 号函订定  
内政部九十二年五月十四日内授营管字第 092006273 号函修正  
内政部九十四年七月十二日内授营管字第 09400846601 号函修正第三点第六款  
内政部九十四年十月二十一日台内营字第 0940086614 号函修正第十二点规定  
**(同 8.1)**





## 9.2 重建新小区开发住宅出租及管理维护作业规范

内政部九十年十月十五日台九十内营字第 9085783 号函

第一点 为配合九二一地震重建区住宅政策与实施方案办理政府开发新小区住宅出租及管理维护事项，特订定本作业规范。

第二点 政府开发新小区供出租之住宅，由县（市）政府办理出租及管理维护执行事项。

新小区出租住宅兴建完成后拨交出租机关。

第三点 申请承租新小区住宅者，应具备下列任一款之条件，并取得政府机关核发之证明文件：

- 一、位于断层带、土石流危险区或其它地质脆弱地区之受灾户。
- 二、公寓大厦因震灾毁损并经拆除者，其建筑基地无法以市地重划、区段征收、都市更新或其它方式办理重建者。
- 三、公共设施保留地上之受灾户。
- 四、灾区公共建设拆迁户。
- 五、位于无法分割之共有土地、祭祀公业土地、位于台拓地、头家地、实验林地、公有土地及无自有土地之受灾户。
- 六、其它特殊情形经县（市）政府认定应予安置报经行政院九二一震灾灾后重建推动委员会核定者。惟受灾户原建筑物经依据九二一地震重建区住宅政策与实施方案辅导之都市更新、震损集合住宅修复补强、拆除及重建、个别住宅重建、农村聚落重建、原住民聚落重建等各子方案办理或完成住宅重建，或已申请九二一震灾重建家园融资贷款、或获配国民住宅者，不得申购新小区住宅。

第四点 新小区住宅出租应办理公告，其公告事项如下：

- 一、申请资格。
- 二、出租住宅之坐落地点、建筑物类型、楼层、户数、每户住宅面积。
- 三、出租住宅每户租金、租赁保证金。
- 四、出租住宅租赁期限。
- 五、租金缴付方式及期限。
- 六、承租人应负担之其它相关费用。
- 七、申请书表销售方式及地点。
- 八、申请案件送交方式及受理机关。
- 九、受理申请之起讫日期。
- 十、其它有关事项。

前项公告事项得视实际情形酌予增减，并同时张贴公告至少七日，及于当地登报公告至少三日。

第五点 申请承租住宅者，应具备下列文件：

- 一、承租新小区住宅申请书。
- 二、全户户口簿复印件获三个月内之户籍誊本一份。
- 三、政府机关核发符合第三点规定之证明文件。
- 四、切结书。

前项承租新小区住宅申请表、切结书之格式，由出租机关定之。

第六点 新小区住宅之租金，由出租机关依坐落地段、住宅面积、楼层，参照附近房地租金及其它必要





之管理维护费用等订定之。调整时，亦同。

第七点 新小区住宅出租机关得依承租人之购置能力、意愿及实际需要，于新小区住宅出租一定年限后，采先租后售方式将该住宅及其基地让售承租人。

出租机关办理先租后售时，应征询承租人承购意愿后，按需求户数选择适当区位集中配租，以利日后之小区管理。

先租后售之新小区住宅及其基地让售价格，由出租机关参照新小区出售住宅售价折价订定之。

第八点 新小区住宅出租机关办理出租时，应通知承租人限期缴交二个月房屋租金总额之保证金及第一个月租金，签订租赁契约并经公证后依现况点交房屋；其未在期限内办理者，取消其承租资格，由合格之候补人依序递补承租。

租赁契约书内容，由出租机关订定之。

第九点 新小区出租住宅之租赁期限最长二年。承租人得于租赁期限届满前三十日内申请续租，逾期未申请者，其租赁关系于期限届满时消灭。承租人应于租期届满时，将承租房屋腾空交还，逾期不交还者，其租赁保证金不予退还。

承租人于租赁期限届满前终止租约者，应于三十日前以书面通知出租机关，并将租金、管理维护费及水、电、瓦斯等费用缴纳至迁离之月份止，实际租住之期限不满一个月者，以一个月计。

第十点 承租人于租期内有迟延缴纳租金情形，如各次欠缴月（期）数累计达六个月（六期）者，出租机关得不同意其续租。

第十一点 新小区住宅承租人死亡，其租约当然终止。但得由其死亡时户内符合承租资格之配偶或直系亲属换约续租。

前项换约续租应自原承租人死亡之日起二个月内以书面向出租机关提出申请，并以原租赁期限为其租赁期限。

第十二点 承租人有左列情形之一者，出租机关得随时终止租约收回住宅：

- 一、将承租之住宅作非法使用者。
- 二、积欠租金达三个月，经催告仍不清偿者。
- 三、将住宅转租或借予他人者。
- 四、改建、增建、搭盖违建、改变住宅原状或变更为居住以外之使用者。
- 五、承租期间，经查核有不符合规定资格者。
- 六、承租人及其共同居住之家属有妨害公共安全者（酗酒、斗殴、闹事、聚赌、吸毒、妨害风化、窃盗、收受或收买赃物或其它不法情事，经查明属实者）。
- 七、违反租赁契约约定者。

第十三点 新小区出租住宅于双方租赁关系消灭时，承租人应于租赁关系消灭日前将住宅腾空返还出租机关，如未依规定腾空者，室内物品将视为废弃物处理，其迁离日以出租机关实际点收住宅之日为准。

第十四点 新小区出租住宅，由出租机关住宅单位负责办理小区管理维护工作，除核定之租金外，并得依小区分别订定并收取管理维护费用。



### 9.3 重建新小区开发社会救济住宅安置及管理维护作业规范

内政部九十年十月十五日台九十内营字第 9085783 号函

第一点 为配合九二一地震重建区住宅政策与实施方案办理政府开发新小区社会救济住宅安置及管理维护事项，特订定本作业规范。

第二点 政府开发新小区社会救济住宅，由县（市）政府办理安置及管理维护执行事项。

新小区社会救济住宅兴建完成后拨交安置机关。

第三点 新小区社会救济性住宅安置对象之条件如下：

- 一、列册低收入户之全家无工作人口。
- 二、列册低收入户之六十五岁以上无工作能力之独居老人。
- 三、列册低收入户之无工作能力之单亲丧偶、身体残障、身心障碍户。

惟已申请九二一震災重建家园融资贷款、或获配国民住宅者，不得申请安置。

第四点 安置机关社政单位于政府开发新小区个案规划设计前，应提供安置之户数及户量需求数据供新小区开发主体机构作为整体规划设计之参考。

第五点 新小区社会救济住宅安置，应办理公告，其公告事项如下：

- 一、申请资格。
- 二、社会救济住宅之坐落地点、建筑物类型、楼层、户数、每户面积。
- 三、申请人应负担之相关费用。
- 四、申请书表销售方式及地点。
- 五、申请案件送交方式及收件机关名称。
- 六、其它事项。

前项公告事项得视实际情形酌予增减，并同时张贴公告至少七日，及于当地登报公告至少三日。

第六点 申请新小区救济住宅安置者，应具备下列文件：

- 一、申请书。
- 二、户籍名簿及身分证明复印件各两份。
- 三、相关证明文件。

前项安置新小区救济住宅申请书之格式，由安置机关订定。

第七点 新小区社会救济住宅由安置机关之社政单位依规定办理公告，受理申请、资格审查、分配位置、签订契约、通知进住等作业。

第八点 新小区社会救济住宅由安置机关负责编列预算并办理小区管理维护工作。



## 9.4 九二一震灾出租先租后售及救济性住宅安置受灾户办法

内政部九十二年七月二十五日台内营字第○九二○○八七五四五四号函

### 第一章 总则

第一条 本办法依九二一震灾重建暂行条例第二十三条第七项规定订定之。

第二条 本办法所称救济性住宅，系指政府无偿借予符合一定资格列册低收入户居住之住宅。

第三条 政府得开发新小区住宅或征得各该主管机关同意之政府兴建各类住宅，作为出租或救济性住宅安置灾区受灾户。

前项由中央政府开发之新小区出租或救济性住宅于兴建完成后拨交直辖市或县（市）政府安置灾区受灾户。

第四条 前条第一项政府征得各该主管机关同意之政府兴建各类住宅，依下列方式办理安置灾区受灾户：

- 一、以核定售价让售当地直辖市或县（市）政府，再据以出租或配住。
- 二、参考市场行情订定租金租予当地直辖市或县（市）政府，再据以出租或配住。
- 三、直接作为出租或救济性住宅安置受灾户。

第五条 政府为配合临时住宅拆除需要，得优先安置其现住户。

第六条 本办法所称弱势户，包括下列各类：

- 一、第一类：列册低收入户。
- 二、第二类：家庭总收入平均分配全家人口，每人每月逾政府当年度最低生活费用标准，未达标准之一·五倍，且其所有不动产价值在新台币三百九十万元以下者。
- 三、第三类：经直辖市或县（市）政府认定应予安置并报经行政院九二一震灾灾后重建推动委员会核定者。

### 第二章 出租住宅

第七条 出租住宅安置之对象应符合下列资格之一：

- 一、位于断层带、土石流危险区或其它地质脆弱地区之受灾户。
- 二、公寓大厦因震灾毁损并拆除，其建筑基地无法以市地重划、区段征收、都市更新或其它方式办理重建者。
- 三、公共设施保留地上之受灾户。
- 四、灾区公共建设拆迁户。
- 五、位于无法分割之共有土地、祭祀公业土地、台拓地、头家地、实验林地、公有土地或无自有土地之受灾户。
- 六、其它经直辖市、县（市）政府认定应予安置并报经行政院九二一震灾灾后重建推动委员会核定者。

受灾户有下列情事之一者，不得申请安置出租住宅：

- 一、原有建筑物经依据九二一震灾重建区住宅政策与实施方案辅导之都市更新、震损集合住宅修复补强、拆除及重建、个别住宅重建、农村聚落重建或原住民聚落重建等各方案办理或完成住宅重建者。
- 二、已参加九二一震灾乡村区重建者。



三、已申请九二一震灾重建家园融资贷款者。

四、已获配国民住宅者。

五、本人或配偶有其它自有住宅者。

临时住宅之现住户于临时住宅拆除时，得申请安置于出租住宅，不受前二项规定限制。但已完成重建、重购或另有安置者，不得申请。

第八条 直辖市或县（市）政府办理出租住宅时，应公告之，其公告事项如下：

一、申请资格。

二、出租住宅之坐落地点、建筑物类型、楼层、户数及每户住宅面积。

三、出租住宅每户租金及租赁保证金。

四、出租住宅租赁期限。

五、租金缴付方式及期限。

六、承租人应负担之其它相关费用。

七、申请书表销售方式及地点。

八、申请案件送交方式及受理机关。

九、受理申请之起讫日期。

十、先租后售相关规定。

十一、其它有关事项。

前项公告期间不得少于七日，并刊登当地新闻纸三日以上。

第九条 申请承租住宅者，应具备下列文件：

一、申请书。

二、三个月内之户籍誊本及身分证明文件复印件各一份。

三、符合第七条规定之证明文件。

四、切结书。

五、其它直辖市、县（市）政府规定文件。

第十条 出租住宅之租金，由直辖市或县（市）政府依住宅坐落地段、面积、楼层，并参考邻近地区房地租金及其它必要之管理维护费用订定后，依下列规定办理；租金调整时，亦同：

一、自有房屋经政府判定全倒、半倒已拆除之受灾户：第一类弱势户依租金百分之三十计算；第二类及第三类弱势户依租金百分之五十计算；非弱势户依租金百分之七十计算。

二、非九二一震灾受灾户：第一类弱势户依租金百分之五十计算；第二类及第三类弱势户依租金百分之七十计算；非弱势户依租金百分之九十计算。

第十一条 直辖市或县（市）政府办理出租住宅时，应通知承租人限期缴交二个月房屋租金总额之保证金及第一个月租金，签订租赁契约并经公证后依现况点交房屋；其未在期限内办理者，取消其承租资格，由合格之候补人依序递补承租。

第十二条 出租住宅之租赁期限最长三年。承租人得于租赁期限届满前三十日内申请续租。

前项租赁期限合计不得逾六年。但扶育未满十八岁子女之单亲家庭、六十五岁以上无扶养义务亲属及配偶之人、低收入户、户内人口领有中度以上身心障碍者手册之家庭、符合公共建设拆迁户资格或经直辖市或县（市）政府认定应予安置者，得申请续租，租赁期间合计不得逾十二年。

承租人于租赁期限届满前终止租约者，应于终止租约前三十日以书面通知直辖市或县（市）政府，并



将租金、管理维护费及水费、电费、瓦斯费等相关费用缴纳至迁离之月份止，其实际居住之期间未满一个月者，以一个月计。

第十三条 承租人于租赁期间内迟延缴纳租金次数累计达六次者，直辖市或县（市）政府得不同意其续租。

第十四条 出租住宅承租人死亡，得由其死亡时户内符合承租资格之配偶或直系亲属换约续租。

前项换约续租应自原承租人死亡之日起二个月内以书面向直辖市或县（市）政府提出申请，并以原租赁期限为限。

第十五条 出租住宅承租人有下列情形之一者，直辖市或县（市）政府得随时终止租约，收回住宅：

- 一、将住宅作非法使用者。
- 二、将住宅一部或全部转租或借予他人者。
- 三、改建、增建、搭盖违建、改变住宅原状或变更为居住以外之使用者。
- 四、违反租赁契约约定者。
- 五、积欠租金达三个月，经催告仍不清偿者。
- 六、违反公寓大厦管理条例、国民住宅条例或住户规约等相关规定者。

第十六条 出租住宅承租人应于租赁关系消灭日之次日前将住宅腾空返还出租机关，逾期未交还者，其租赁保证金不予退还；逾期未腾空，室内物品视为抛弃，径依废弃物处理。其迁离日以直辖市或县（市）政府实际点收住宅之日为准。

### 第三章 先租后售

第十七条 出租住宅之承租人未参与重建、重购及本人或配偶均无其它自有住宅者，直辖市或县（市）政府得于其租赁期间，将该住宅及其基地出售承租人。出租住宅之承租人于承租后三年内承购该住宅者，其已缴租金之全额得抵充购屋价款；于六年内承购者，其已缴租金之百分之五十得抵充购屋价款；于十二年内承购者，其已缴租金之百分之二十得抵充购屋价款。直辖市或县（市）政府办理出租时，应征询承租人承购意愿后，按需求户数选择适当区位集中配租。

第十八条 出租住宅之承租人申请承购出租住宅者，应具备下列文件：

- 一、申请书。
- 二、三个月内之户籍誊本及身分证明文件复印件各一份。
- 三、符合第七条及前条规定之相关证明文件。
- 四、切结书。

第十九条 出租住宅属第四条第一款情形者，其住宅及基地之出售价格由直辖市或县（市）政府参照取得成本及邻近房地价格定之；属第四条第二款或第三款情形者，由各该主管机关定之。

第二十条 住宅出售机关办理出售时，应通知承购人依规定期限缴纳定金、配合款与相关费用，并签订买卖契约及贷款契约。

第二十一条 符合中央银行九二一地震灾民重建家园紧急融资项目贷款申贷资格之住宅承购人申办该贷款时，其担保品不足者，承办银行得就其不足部分移送财团法人中小企业信保基金保证。

第二十二条 住宅承购人办竣承购手续后，出售机关应会同承购人办理房地所有权移转登记及抵押权设定登记。

办理前项登记所需费用，除法令另有规定外，由承购人负担。

第二十三条 住宅出售后，出售机关应辅导小区住户依相关规定办理小区管理维护工作。



#### 第四章 救济性住宅

第二十四条 救济性住宅安置对象之受灾户应符合下列资格之一：

- 一、列册低收入户且全家无工作人口。
- 二、列册低收入户之六十五岁以上无工作能力之独居老人。
- 三、列册低收入户无工作能力之单亲户、身心障碍者。

受灾户有下列情事之一者，不得申请安置救济性住宅：

- 一、原有建筑物经依据九二一地震重建区住宅政策与实施方案辅导之都市更新、震损集合住宅修复补强、拆除及重建、个别住宅重建、农村聚落重建或原住民聚落重建等各方案办理或完成住宅重建者。
- 二、已参加九二一震灾乡村区重建者。
- 三、已申请九二一震灾重建家园融资贷款者。
- 四、已获配国民住宅者。
- 五、本人或配偶有其它自有住宅者。

临时住宅之现住户于临时住宅拆除时，符合第一项资格者，得申请安置于救济性住宅。但已完成重建、重购或另有安置者，不得申请。

第二十五条 直辖市或县（市）政府办理救济性住宅时，应公告之，其公告事项如下：

- 一、申请资格。
- 二、救济性住宅之坐落地点、建筑物类型、楼层、户数及每户面积。
- 三、申请人应负担之相关费用。
- 四、申请书表提供方式及地点。
- 五、申请案件送交方式及受理机关。
- 六、其它有关事项。

前项公告期间不得少于七日，并刊登当地新闻纸三日以上。

第二十六条 申请救济性住宅安置者，应具备下列文件：

- 一、申请书。
- 二、三个月内之户籍誊本及身分证明文件复印件各一份。
- 三、符合第二十四条规定之相关证明文件。
- 四、切结书。

第二十七条 救济性住宅之借住期间最长三年，借住人得于借住期间届满前二个月内申请续借。

前项借住期限合计不得超过十二年。

第二十八条 住宅借住人死亡者，得由其死亡时户内符合借住资格之配偶或直系亲属换约借住。

前项换约借住应自原借住人死亡之日起二个月内以书面向直辖市或县（市）政府提出申请，并以原借住期限为限。

第二十九条 住宅借住人有下列情形之一者，直辖市或县（市）政府得随时终止借住契约，收回住宅：

- 一、将住宅作非法使用者。
- 二、将住宅出租或借予他人者。
- 三、改建、增建、搭盖违建、改变住宅原状或变更为居住以外之使用者。
- 四、违反借住契约约定者。

五、违反公寓大厦管理条例、国民住宅条例或住户规约等相关规定者。

第三十条 救济性住宅借住人应于借用关系消灭日之次日前将住宅腾空返还出借机关，逾期未腾空，其室内物品视为抛弃，径依废弃物处理；其迁离日以直辖市或县（市）政府实际点收住宅之日为准。

## 第五章 附则

第三十一条 以政府兴建之各类住宅及新小区住宅作为出租、先租后售或救济性住宅，其租金补贴、契约公证费及先租后售之折价损失费用由九二一震灾小区重建更新基金或政府编列预算支应。依第四条第一款以核定售价让售当地直辖市或县（市）政府办理者，所需经费由九二一震灾小区重建更新基金支应。

第三十二条 出租住宅及救济性住宅由直辖市或县（市）政府负责编列预算并办理小区管理维护工作及收取管理维护费，其管理维护费基准依小区分别订定。

前项管理维护费用收支差额，由九二一震灾小区重建更新基金或政府机关编列预算支应。

第三十三条 本办法所定书、表格式，由内政部定之。

第三十四条 本办法自发布日施行。

