

# 臺灣 921 大地震災後新社區開發政策

## PART I 緣起與啟動

謝志誠

臺灣大學生物產業機電工程學系教授  
財團法人九二一震災重建基金會執行長

### 一、新社區開發政策之緣起與啟動

921 大地震後，政府即針對「安置斷層或其他地質脆弱地區之居民」、「安置尚未取得的公共設施保留地上之受災戶」、「安置災區公共建設拆遷戶」、「其他配合地方政府安置受災戶」等需求，於「災後重建計畫工作綱領」之社區重建計畫下提出開發新社區之構想，並訂定「災後社區重建計畫內容及作業規範」作為擬定社區重建計畫之規範。其中，新社區開發區位之選擇、土地之取得與開發之方式為：

1. 洽購都市計畫範圍外或都市計畫範圍內周邊之農地、公有土地、公營事業土地或其他適當之土地：
  - (1) 依都市計畫法定程序，辦理變更、新訂或擴大都市計畫後，依序進行開發建設。
  - (2) 依區域計畫法及非都市土地變更審議規範相關規定程序，辦理非都市土地使用變更編定後，進行開發與建設。
2. 開發既有新市區：
  - (1) 以土地重劃或區段徵收方式開發，讓受災戶以原有土地跨區參加市地重劃或區段徵收，分配新市區土地，並輔導其興建房屋。
  - (2) 以土地重劃或區段徵收方式開發，由政府統籌興建房屋安置受災戶，受災戶原有土地予以徵收補償或以折價方式抵付安置土地及建築費用。

雖然「新社區開發」列為「災後重建計畫工作綱領」整體重建之一種重建類型，然而在 2000 年 2 月 3 日公布施行之「九二一震災重建暫行條例」[災區社區重建（第二章）]專章中，並未比照「都市地區之重建（第二節）」、「鄉村區、農村聚落及原住民聚落之重建（第三節）」納入「新社區開發」相關條文，而僅於「重建用地配合措施（第六節）」第三十三條、第三十二條與「重建經費籌措（第五章）」第七十條提及「新社區開發」之土地取得、開發方式與經費籌措。

在土地取得與開發方式部分，依據「九二一震災重建暫行條例」第三十三條規定，直轄市、縣（市）政府為安置受災戶開發新社區，選定公營事業土地時，應先協議價購，協議不成得實施徵收，並於用地取得後，再行辦理都市計畫之擬定或變更，不

受土地法第二十五條及都市計畫法第五十二條規定之限制。同條第二項規定，被徵收土地應補償之地價，以徵收當期之公告土地現值為準，必要時，得加成補償之；其加成補償標準，由當地直轄市、縣（市）政府參考一般正常交易價格，提交地價評議委員會評定。至於取得之土地，則依第三十二條第三項規定辦理。從條文規定來看：

1. 開發主體：直轄市、縣（市）政府。
2. 區位選擇：以公營事業土地為主（後期則配合「九二一震災重建暫行條例」之修訂將私有土地納入選項）。
3. 土地取得：以協議價購為原則，實施徵收為例外。
4. 用地變更：先取得新社區開發所需之土地後，再行辦理都市計畫之擬定或變更。
5. 開發方式：直轄市、縣（市）政府得以讓售、委託、合作開發、出租或設定地上權等方式，提供社區重建之實施者或開發機構依法開發利用，或作為安置、配售受災戶使用。

在經費籌措部分，雖然「九二一震災重建暫行條例」第七十條規定，行政院為配合災區重建，應設置社區重建更新基金，撥貸辦理災區社區開發地區內土地徵收及地上物拆遷補償、撥貸辦理災區社區開發興建、投資社區開發有關重要事業或計畫。然而對於所需經費與社區重建更新基金之設置，則除緊急命令規定之 800 億元及各級政府機關為辦理災後重建計畫，於原列預算範圍內調整支應之經費外，並沒有其他補充財源與明確之社區重建更新基金設置期程約定。

「九二一震災重建暫行條例」公告施行後不久，因中央政權輪替，行政院內閣進入看守狀態，導致新社區開發政策並無實質進度，但透過新社區開發安置受災戶已確定成為災後社區重建政策之一環。

2000 年 5 月 20 日中央政權交接之後，依據「九二一震災重建暫行條例」第五條設置之「行政院九二一震災災後重建推動委員會」（簡稱「九二一重建會」）於 6 月 1 日在南投縣中興新村掛牌運作。重新掛牌之九二一重建會，為了使已納入災後社區重建政策之新社區開發得以推動，以因應災民之重建需求，並切合災區之現況，分別從策略面、法規面與機制面啟動新社區開發政策：

1. 於 2000 年 10 月 6 日及 10 月 13 日召開會議，決議請營建署組成專案小組負責研擬「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」，提出新社區開發策略與實施方案。
2. 修訂「九二一震災重建暫行條例」，提供民間開發興建新社區之管道，強化新社區開發方式及配套措施與挹注豐沛之財源。
3. 成立專案小組協調、聯繫與推動新社區開發之各項工作。

## 1.1 提出新社區開發策略與實施方案

營建署研擬之「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」草案，歷經 26 次會議，始於 2001 年 3 月 2 日函報九二一重建會，經九二一重建會於 3 月 19 日召開會議研商修正定稿，並提報九二一重建會 2001 年 5 月 3 日第七次委員會議核定。

「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」係以「全面解決各類受災戶居住問題」、「恢復重建區景觀風貌」、「提昇居住環境品質」為總目標，再於總目標下確立「以受災戶需求、解決問題為導向，推動重建工作」、「統合政府及民間資源，加速重建家園」、「健全震損住宅重建輔導及爭議處理機制，協助受災戶修繕補強或重建」、「以簡化及獎勵措施，協助及輔導個別住宅重建」、「以政府及專業團體輔導、受災戶參與方式，辦理整體重建」、「以輔導重建、協助購置及開發新社區等方式，解決不同能力受災戶居住問題」等六大目標（及十四項標的）、「確實掌握受災戶重建意願，積極完成重建工作」、「加速完成地籍清理及都市計畫檢討變更，促進重建區土地規劃利用」、「編列重建特別預算，設置重建更新基金，籌措重建經費，提供金融優惠措施，減輕受災戶重建負擔」、「健全震損住宅判定爭議處理及修復補強機制，提供經費補助及法令技術諮詢，輔導集合住宅住戶順利達成重建方式共識」、「簡化行政程序，提供獎勵補助，協助個別住宅重建」、「制定整體重建實施計畫，完成集合住宅與聚落重建更新工作，滿足重建區住宅需求」、「修增訂『九二一震災重建暫行條例』及重建相關子法，健全重建法令制度」等七大重建政策、「全面調查受災戶住宅及社區重建需求」、「實施地籍檢測及重測，釐整地籍及土地產權資料」、「恢復重建區都市機能及產業活動」、「寬籌重建經費，提供各類金融補貼措施」、「建立震損集合住宅判定爭議處理及修復補強機制」、「訂定個別住宅重建獎勵措施及標準圖說，簡化請照程序」、「成立輔導組織，提供重建問題諮詢服務」、「以補助獎勵及程序簡化等優惠措施，鼓勵受災戶重建」、「開發新社區安置受災戶」、「選定各類型重建示範社區辦理重建工作展示」等十項重建策略、「都市更新實施方案」、「震損集合住宅修復補強、拆除及重建實施方案」、「個別住宅重建與臨時住宅（鐵皮屋）輔導實施方案」、「農村聚落重建實施方案」、「原住民聚落重建實施方案」、「新社區開發實施方案」、「土石流遷村實施方案」等七項實施方案與配合措施，期能達成住宅及社區重建之任務。

在「開發新社區安置受災戶」部分之策略：

1. 透過受災戶重建意願調查，評估所需開發用地範圍：進行受災戶住宅重建需求調查，瞭解對居住面積、住宅型態、經濟負擔能力等基本需求，評估所需開發用地範圍。
2. 取得成本較低土地，變更為可建築用地：縣（市）政府為安置受災戶選擇適合新社區區位土地以協調價購、一般徵收、土地重劃或區段徵收方式辦理開發，

並依實際需要集中劃設安置受災戶所需土地。

3. 訂定新社區開發作業相關規範：訂定開發新社區各項相關作業規範，採整體規劃開發提高土地經濟利用價值及提昇居住環境品質，並有效均衡城鄉發展。
4. 運用民間資源開發新社區：民間所興建住宅部分可減少政府開發新社區規模，大幅減輕政府負擔；惟需規範民間開發區位、規模及興建住宅數量，避免供需未能平衡，浪費土地資源。
5. 興建一般住宅及平價住宅解決住宅問題：興建一般住宅出售給一般受災戶及興建平價住宅由縣市政府出租管理及安置老弱殘障、單身獨居老人及未成年受災戶居住解決住宅問題。
6. 受災戶申請配售土地：開發新社區提供可建築用地供受災戶申請配售土地自行興建住宅解決居住問題。

在「新社區開發實施方案」部分之具體作法：

1. 訂定新社區開發相關作業規範。
2. 勘選新社區用地、決定需求及新社區規劃。
3. 配合辦理都市計畫變更。
4. 配合辦理非都市土地用地變更編定。
5. 用地取得。
6. 公共設施規劃設計、發包及施工。
7. 用地處理。
8. 住宅規劃、設計、發包及施工。
9. 房地售價計算。
10. 住宅租、售、安置及管理維護。
11. 商業區興建商業服務建築。
12. 公用事業建築興建。

## 1.2 修訂「九二一震災重建暫行條例」

九二一重建會為因應災民之重建需求及切合災區之現況，提出「九二一震災重建暫行條例部分條文修正案（草案）」，由行政院於 2000 年 9 月 10 日函送立法院審議。依據修正案（草案）說明顯示，「九二一震災重建暫行條例」公布施行後，有關災區地籍測量之實施、集合住宅之重建、促進災區失業者之就業措施、安置受災戶用地之取得等等，仍有諸多災民一再反映，希望能更加鬆綁相關法律規定限制，並提出有效解決災區重建工作之具體措施，以應其重建需求。

「九二一震災重建暫行條例部分條文修正案（草案）」經 2000 年 11 月 10 日立法院第四屆第四會期第十三次會議通過後，於 11 月 29 日發布施行。本次修法共計增訂




條文十二條（第十七之一、十七之二、二十之一、二十之二、二十一之一、二十九之一、三十二之一、三十三之一、三十四之一、五十之一、五十二之一、七十三之一條）、刪除條文五條（第二十七、三十八至四十一條）、修正條文二十三條（第五、八、十二、十七、十八、第二章第三節節名、二十至二十六、三十二、三十六、三十七、四十七、五十、五十三、六十六、六十九、七十、七十二、七十三條）。其中，與新社區開發政策相關之條文有第二十條、第三十四條之一、第六十九條與第七十條。如表 1-1。

表 1-1 九二一震災重建暫行條例與新社區開發相關條文修訂沿革

2000 年 2 月 3 日	2000 年 11 月 29 日	2003 年 2 月 7 日
<p>第二十條 災區鄉村區、農村聚落及原住民聚落重建，應配合其風貌及居民意願，並得以土地重劃、區段徵收等方式辦理。</p> <p>辦理前項重建所需變更之土地，其面積在五公頃以下者，得經變更前、後目的事業主管機關同意，通知非都市土地主管機關逕行辦理土地使用變更，不受區域計畫法有關規定之限制。</p> <p>第一項之重建作業規定，由行政院農業委員會會商內政部及原住民委員會定之。</p>	<p>第二十條 災區鄉村區、農村聚落及原住民聚落重建，應配合其風貌及居民意願，並得以土地重劃、區段徵收等方式辦理。其重建作業規定，得分別由內政部、行政院農業委員會及原住民委員會定之。</p> <p>配合前項重建需要，須辦理非都市土地使用分區及使用地變更時，其面積在五公頃以下者，應由申請人擬具相關文件，向該管縣（市）政府申請，經審查同意後據以核發許可，並辦理土地使用分區及使用地異動登記，不受區域計畫法第十五條之一、第十五條之三及農業發展條例第十條、第十二條規定之限制。</p> <p>縣（市）政府為審查前項申請變更案件，得成立災區重建非都市土地變更審議小組審查之；必要時，並得與水土保持、環境保護主管機關會同審議。</p> <p>前二項之申請程序、審議</p>	<p>同左。</p>

	<p>作業規範、審議小組之組成，由內政部會商行政院農業委員會、原住民委員會及災區縣（市）政府定之。</p>	
<p>第三十二條 直轄市、縣（市）政府推動災區社區重建，涉及都市計畫之擬定或變更者，得於實施區段徵收後再行配合辦理，不受都市計畫法第五十二條規定之限制。</p> <p>前項區段徵收地區內之公有土地，應先行提供直轄市、縣（市）政府統籌規劃，俟都市計畫程序完成後，辦理撥用手續。</p> <p>第一項以區段徵收取得之可供建築土地，直轄市、縣（市）政府得以讓售、委託、合作開發、出租或設定地上權等方式，提供社區重建之實施者或開發機構依法開發利用，或作為安置、配售受災戶使用。</p>	<p>第三十二條 直轄市、縣（市）政府推動災區社區重建，涉及都市計畫之擬定或變更者，得於實施區段徵收後再行配合辦理，不受都市計畫法第五十二條規定之限制。</p> <p>前項區段徵收地區內之公有土地，應先行提供該管區段徵收主管機關統籌規劃，並優先作為道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、體育場所及國民學校等公共設施用地，俟都市計畫程序完成後，無償撥用予直轄市、縣（市）政府使用，不受土地徵收條例第四十三條第一項規定之限制。</p> <p>第一項以區段徵收取得之可供建築土地，直轄市、縣（市）政府得以讓售、委託、合作開發、出租或設定地上權等方式，提供社區重建之實施者或開發機構依法開發利用，或作為安置、配售受災戶使用。</p>	
<p>第三十三條 直轄市、縣（市）政府為安置受災戶開發新社區，選定公營事業土地時，應先協議價購，</p>	<p>同左。</p>	<p>第三十三條 政府為安置受災戶開發新社區或實施以地易地，選定公營事業土地時，應先協議價購，協</p>

<p>協議不成得實施徵收，並於用地取得後，再行辦理都市計畫之擬定或變更，不受土地法第二十五條及都市計畫法第五十二條規定之限制。但公營事業土地為已核定興建或使用中之重要建設工程用地者，不得協議價購或徵收。</p> <p>前項被徵收土地應補償之地價，以徵收當期之公告土地現值為準，必要時得加成補償之；其加成補償標準，由當地直轄市、縣（市）政府參考一般正常交易價格，提交地價評議委員會評定。</p> <p>第一項所取得之土地，依前條第三項規定辦理。</p>		<p>議不成得實施徵收，並於用地取得後，再行辦理都市計畫或非都市土地使用區分之擬定或變更，不受土地法第二十五條及都市計畫法第五十二條規定之限制。但公營事業土地為已核定興建或使用中之重要建設工程用地者，不得協議價購或徵收。</p> <p>前項被徵收土地應補償之地價，以徵收當期之公告土地現值為準，必要時，得加成補償之；其加成補償標準，由當地直轄市、縣（市）政府參考一般正常交易價格，提交地價評議委員會評定。</p> <p>公營事業土地以外之私有土地經選定適合辦理安置受災戶開發新社區，且該土地所有權人同意讓售者，得依前項規定之補償標準予以價購，並免徵土地增值稅。</p> <p>第一項及前項所取得之土地，依第三十二條第三項或第三十六條規定辦理。</p>
	<p>第三十四條之一 為安置受災戶以土地重劃或區段徵收方式開發新社區時，直轄市、縣（市）政府應於計畫區內依實際需要集中劃設安置受災戶所需之土地範圍；其可供建築使用面積以該開發區可建築用地面積之百分之五十為限，不受平均地權條例、</p>	<p>第三十四條之一 政府為安置受災戶以土地重劃或區段徵收方式開發新社區時，應於計畫區內依實際需要集中劃設安置受災戶所需之土地範圍；其可供建築使用面積，以該開發區可建築用地面積之百分之五十為限，不受平均地權條例、土地徵收條例、</p>

	<p>土地徵收條例、農村社區土地重劃條例及其相關法規規定，發還原土地所有權人土地面積比例及按原位次、原街廓分配之限制。</p> <p>依前項規定提供安置受災戶使用之可建築用地，致原土地所有權人分配之土地低於原依平均地權條例、土地徵收條例、農村社區土地重劃條例規定等應配得之土地部分，直轄市、縣（市）政府應依開發後評議地價補償之。</p> <p>區內之公有土地及公營事業機構所有土地，優先指配為安置受災戶所需用地。</p> <p>受災戶申請配售新社區所得之土地面積，應依受災戶災前原建築樓地板及土地面積之比例，分等級讓售。</p> <p>公寓大廈因震災毀損並經拆除者，於其建築基地無法以市地重劃、區段徵收、都市更新或其他方式辦理重建者，得以其災前原有整筆建築基地移轉於直轄市、縣（市）政府，以抵充其依前項申請配售土地應繳之金額，其價值以災前正常交易價格及開發後評議地價標準計算之。</p> <p>前五項有關新社區開發面積、安置受災戶土地範圍之劃設、可建築用地之指</p>	<p>農村社區土地重劃條例及其相關法規規定，發還原土地所有權人土地面積比例及按原位次、原街廓分配之限制。</p> <p>依前項規定提供安置受災戶使用之可建築用地，致原土地所有權人分配之土地低於原依平均地權條例、土地徵收條例、農村社區土地重劃條例規定等應配得之土地部分，政府應依開發後評議地價補償之。</p> <p>區內之公有土地及公營事業機構所有土地，優先指配為安置受災戶所需用地。</p> <p>受災戶申請配售新社區所得之土地面積，應依受災戶災前原建築樓地板及土地面積之比例，分等級讓售。</p> <p>公寓大廈因震災毀損並經拆除者，於其建築基地無法以市地重劃、區段徵收、都市更新或其他方式辦理重建者，得以其災前原有整筆建築基地移轉於政府，以抵充其依前項申請配售土地應繳之金額，其價值以災前正常交易價格及開發後評議地價標準計算之。</p> <p>前五項有關新社區開發面積、安置受災戶土地範圍之劃設、可建築用地指配、補償、受災戶申請配售</p>
--	--	--



	配、補償、受災戶申請配售土地及以原有建築基地抵充配售土地應繳金額等相關作業之辦法，由內政部定之。	土地及以原有建築基地抵充配售土地應繳金額等相關作業之辦法，由內政部定之。
第六十九條 緊急命令規定在新臺幣八百億元限額內發行公債或借款及其支用，得繼續適用至中華民國八十九年十二月三十一日，不受預算法及公共債務法之限制。但仍應補辦手續。	第六十九條 緊急命令規定在新臺幣八百億元限額內發行公債或借款及其支用，得繼續適用至中華民國八十九年十二月三十一日，不受預算法及公共債務法之限制。但仍應補辦手續。 中華民國九十年度災區復建所需經費新臺幣一千億元，應循特別預算程序辦理，不受預算法及公共債務法之限制。其後不足部分，應循年度預算程序辦理。但重建總經費不得低於新臺幣二千億元。	同左
第七十條 行政院為配合災區重建，應設置社區重建更新基金，為下列各款之運用： 一、補助災區社區開發、更新規劃設計費。 二、撥貸辦理災區社區開發、更新地區內土地徵收及地上物拆遷補償。 三、撥貸辦理災區社區開發、更新地區開發興建。 四、投資社區開發、更新有關重要事業或計畫。 五、補助災區個別建築物	第七十條 行政院為配合災區重建，應設置社區重建更新基金，為下列各款之運用： 一、補助災區社區開發、更新規劃設計費。 二、撥貸辦理災區社區開發、更新地區內土地徵收及地上物拆遷補償。 三、撥貸辦理災區社區開發、更新地區開發興建。 四、投資社區開發、更新有關重要事業或計畫。 五、補助災區個別建築物	第七十條 行政院為配合災區重建，應設置社區重建更新基金，為下列各款之運用： 一、補助災區社區開發、更新規劃設計費。 二、撥貸辦理災區社區開發、更新地區內土地取得及地上物拆遷補償，並得補助必要性公共設施之用地取得、地上物拆遷補償及工程經費。 三、撥貸辦理災區社區開發、更新地區開發興建。 四、投資社區開發、更新

<p>重建規劃設計費。</p> <p>六、重建推動委員會所需之經費。</p> <p>七、生活重建相關事項。</p> <p>八、文化資產之修復。</p> <p>九、低收入戶創業融資貸款之利息補貼。</p> <p>十、因震災致建築物毀損提起民事訴訟之鑑定費用。</p> <p>社區重建更新基金之來源，為國庫撥款、民間捐贈及其他經行政院核定撥入之款項。</p> <p>社區重建更新基金之收支、保管及運用，由行政院定之。</p>	<p>重建規劃設計費。</p> <p>六、重建推動委員會所需之經費。</p> <p>七、生活重建相關事項。</p> <p>八、文化資產之修復。</p> <p>九、低收入戶創業融資貸款之利息補貼。</p> <p>十、受讓公寓大廈區分所有權人產權貸款之利息補貼。</p> <p>十一、依第五十三條第五項規定辦理之利息補貼。</p> <p>十二、因震災毀損有爭議之建築物，經第十七條之一第二項所為之鑑定，或提起民、刑事訴訟之鑑定費用補助。</p> <p>十三、管理及總務支出。</p> <p>十四、其他有關支出。</p> <p>社區重建更新基金之來源，為中央政府循預算程序之撥入款、民間捐贈收入、融資利息收入、本基金之孳息收入、投資開發更新社區之收益及其他經行政院核定撥入之款項。</p> <p>社區重建更新基金之收支、保管及運用辦法，由行政院定之。</p> <p>社區重建更新基金須在中華民國九十年度中央政府總預算通過後二個月內完成設置。</p>	<p>有關重要事業或計畫。</p> <p>五、補助災區個別建築物重建規劃設計費。</p> <p>六、撥貸辦理災區個別住宅重建。</p> <p>七、補助政府依第二十三條第六項規定辦理所需之費用。</p> <p>八、重建推動委員會所需之經費。</p> <p>九、生活重建相關事項。</p> <p>十、文化資產之修復。</p> <p>十一、低收入戶創業融資貸款之利息補貼。</p> <p>十二、受讓公寓大廈區分所有權人產權貸款之利息補貼。</p> <p>十三、依第五十三條第五項規定辦理之利息補貼。</p> <p>十四、因震災毀損有爭議之建築物，經第十七條之一第七項所為之鑑定，或提起民、刑事訴訟之鑑定費用補助。</p> <p>十五、管理及總務支出。</p> <p>十六、其他有關支出。</p> <p>社區重建更新基金之來源，為中央政府循預算程序之撥入款、民間捐贈收入、融資利息收入、本基金之孳息收入、投資開發更新社區之收益及其他經行政院核定撥入之款項。</p> <p>社區重建更新基金之收支、保管及運用辦法，由行</p>
--	---	--

		<p>政院定之。</p> <p>社區重建更新基金須在中華民國九十年度中央政府總預算通過後二個月內完成設置。</p>
--	--	---

### 1.2.1 提供民間開發興建新社區之管道

依據修訂後之「九二一震災重建暫行條例」第二十條及授權訂定之「九二一震災鄉村區重建及審議作業規範」，為解決住宅及社區重建所需土地問題，加速非都市土地之農地變更為住宅社區使用，明定縣（市）政府為非都市土地使用分區及使用地變更受理申請及審議之機關，提供民間利用災區鄉村區開發興建新社區之管道，也針對依區域計畫規定需申請非都市土地使用分區變更及使用地變更，編定面積在 1 公頃以上、5 公頃以下者，簡化及放寬其申請程序與門檻：

1. 以農業用地申請者，得不受一般農業區需 10 公頃以上或特定農業區需 25 公頃以上面積之限制。
2. 申請非都市土地使用分區變更及使用地變更編定之開發案件，以縣（市）政府為受理及審查機關，其申請程序不受「區域計畫法」第十五條之一、「農業發展條例」第十條及「非都市土地使用管制規則」第十二條及第二十五條之限制。
3. 申請人免依「農業發展條例」第十二條規定繳交回饋金及免依「區域計畫法」第十五條之三規定繳交開發影響費。

在加速開發時程之餘，為避免不當炒作與過度開發，「九二一震災鄉村區重建及審議作業規範」也訂有特殊限制之規定：

1. 開發案件經縣（市）政府地政機關辦理分區變更及使用地變更編定後，其屬安置受災戶之住宅應於一年六個月內申領建物之使用執照。在住宅興建完成取得建築物之使用執照前，不得為土地之移轉，且申請人應配合縣（市）政府辦理已取得建築物之使用執照前不得移轉土地所有權之預告登記。
2. 興建住宅用地總面積中做為安置受災戶住宅用地面積之比例應不得低於百分之六十，並應於分期分區發展計畫圖中標明做為安置受災戶住宅用地之位置、範圍。

### 1.2.2 強化新社區開發方式與配套措施

在既有以公營事業土地為主、協議價購為原則之新社區區位選擇與土地取得模式外，增訂之第三十四條之一，以強化新社區開發方式及配套措施：

1. 以土地重劃或區段徵收方式開發新社區時，開發主體應於計畫區內依實際需要集中劃設安置受災戶所需之土地範圍，以降低開發成本。
2. 新社區開發計畫區內可供建築使用面積，以該開發區可建築用地面積之百分之五十為限，降低開發密度，創造優質住宅環境品質。
3. 提供可建築用地供安置受災戶市使用，導致原土地所有權人分配之土地低於原依現行法規規定等應配得之土地時，則由直轄市、縣（市）政府依開發後評議地價補償之，以確保原土地所有權人之權益。
4. 新社區開發計畫區內之公有土地及公營事業機構所有土地，優先指配為安置受災戶所需用地。
5. 受災戶申請配售新社區所得之土地面積，應依受災戶災前原建築樓地板及土地面積之比例，分等級讓售，以降低受災戶之負擔，並提供新社區「僅分配土地，不興建住宅」之開發方式。
6. 公寓大廈因震災毀損並經拆除者，於其建築基地無法以市地重劃、區段徵收、都市更新或其他方式辦理重建者，得以其災前原有整筆建築基地移轉於直轄市、縣（市）政府，以抵充其申請配售新社區土地應繳之金額，其震災毀損公寓大廈基地之價值以災前正常交易價格計算，申請配售之新社區土地以開發後評議地價標準計算。

### 1.2.3 挹注豐沛之財源

依據修訂後之「九二一震災重建暫行條例」第六十九、七十條條文規定，2001 年度災區復建所需經費新臺幣 1,000 億元應循特別預算程序辦理，不受「預算法」及「公共債務法」之限制。其後不足部分，應循年度預算程序辦理。但重建總經費不得低於新臺幣 2,000 億元，且社區重建更新基金必須在 2001 年度中央政府總預算通過後二個月內完成設置。

重建經費之最低門檻與社區重建更新基金之限時成立，已為新社區開發挹注豐沛之財源。以 2001 年度為例，預計投入新社區開發之經費達 91 億 1,120 萬元。如表 1-2。

表 1-2 新社區開發實施方案預算（2001 年度）

單位：千元

工 作 項 目	承辦單位	預算
辦理撥貸新社區開發	營建署	5,658,000
補助災區新社區開發規劃設計費	營建署	225,000
補助災區新社區開發地區相關規劃工程設計及施工管理等之技術顧問費用	營建署	28,200



補助災區新社區開發地區共同管道幹管及支管工程費用	營建署	100,000
補助新社區開發地區公共設施興建工程費用	營建署	800,000
補助新社區開發地區公共設施用地徵收及地上物拆遷費用（包括都市計畫區內斷層帶土地及無法原地重建土地）	營建署	1,000,000
以新社區開發方式安置土石流遷村戶，辦理融資或投資 12 處土石流危險區居民遷建	營建署	1,300,000
合	計	9,111,200

#### 1.4 預定開發規模

依據九二一重建會之規劃，2001~2003 年預計辦理新社區開發興建一般住宅 6,000 戶、平價住宅 2,000 戶、安置土石流遷村戶 1,000 戶，總計 9,000 戶，所需經費 234 億元。其中，預計於 2001 年辦理者，包括一般住宅 2,500 戶、平價住宅 700 戶、安置土石流遷村戶 500 戶，總計 3,700 戶，所需經費 69 億 5,800 萬元。

