

臺灣 921 大地震災後新社區開發政策

PART VII 土地取得

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

七、開發區位之土地取得

依據「九二一震災重建暫行條例」第三十三條、第三十四條之一規定，直轄市、縣（市）政府為安置受災戶開發新社區，其所需土地可以協議價購、實施徵收、土地重劃與區段徵收等方式取得。其中，除協議價購與實施徵收已於條文中明定價購對象、實施原則與補償標準外，以土地重劃與區段徵收者，除既有之「平均地權條例」、「土地徵收條例」、「農村社區土地重劃條例」、「市地重劃實施辦法」等相關法規可供依循外，為規範新社區開發面積、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，另訂有「以土地重劃區段徵收開發新社區安置九二一震災受災戶土地之處理及配置作業辦法」、「市地重劃新社區開發安置九二一震災受災戶作業規範」、「農村社區土地重劃新社區開發安置九二一震災受災戶作業規範」與「區段徵收新社區開發安置九二一震災受災戶作業規範」等作業辦法。

政策提供之多元開發管道，實際使用者，除斗六市嘉東新社區（嘉東新社區開發計畫係在增訂「九二一震災重建暫行條例」第三十四條之一前提出）外，所採用之方式即為新社區開發政策推動之初所提出之「協議價購」與「實施徵收」。其中，採用「協議價購」者包括南投市茄苳新社區（國宅用地）、東勢鎮東勢新社區（國宅用地）、中寮鄉大丘園新社區（農村土地重劃抵費地）、草屯鎮紅瑤新社區（農村土地重劃抵費地）、水里鄉鉅工新社區（國有土地—國有財產局、林務局、臺灣大學）、大里市大里菸類試驗所（國有土地—台灣省菸酒公賣局土地）、石岡鄉新石新社區（國有土地—國防部）；採用「實施徵收」者包括埔里鎮南光新社區 A（臺糖土地）、埔里鎮北梅新社區（臺糖土地）、竹山鎮柯子坑新社區（臺糖土地）、太平市德隆新社區（臺糖土地）。如表 7-1。

至於情況較為特殊之斗六市嘉東新社區，即為雲林縣政府配合「雲林縣斗六市九二一震災災後重建綱要計畫」所擬定之「斗六嘉東地區特定區計畫」之一部分，其開發方式從最初之跨區區段徵收（斗六市茄苳腳農場、中山國寶、觀邸大樓與祥瑞大樓等四個地區），到協議價購或一般徵收（臺糖公司土地）或區段徵收（私有土地），最後採協議方式向臺糖公司與農田水利會價購。

表 7-1 新社區開發區位之土地取得

新 社 區 名 稱	面積 (公頃)	土 地 取 得
斗六市嘉東新社區	10.13	價購臺糖及農田水利會土地
南投市茄苳新社區	7.28	價購國宅用地
埔里鎮北梅新社區	3.40	徵收臺糖土地
埔里鎮南光新社區 A	0.3035	徵收臺糖土地
竹山鎮柯子坑新社區	1.58	徵收臺糖土地
中寮鄉大丘園新社區	0.395	價購南投縣有土地 (農村土地重劃抵費地)
草屯鎮紅瑤新社區	0.1632	價購南投縣有土地 (農村土地重劃抵費地)
水里鄉鉅工新社區	0.2	價購國有土地 (國有財產局、林務局、臺灣大學)
東勢鎮東勢新社區	1.40	價購國宅用地
太平市德隆新社區	2.05	徵收臺糖土地
大里市大里菸試所	1.0264	價購國有土地 (台灣省菸酒公賣局)
石岡鄉新石新社區	2.08	價購國有土地 (國防部)