



災後社區重建計畫內容及作業規範

內政部八十八年十一月二十六日台八八內營字第八八七八一〇三號函訂頒

壹、總則

- 一、依據行政院災後重建推動委員會八十八年十一月九日第八次會議核定之「災後重建計畫工作綱領」訂定。
- 二、災後社區重建計畫之擬定，依本規範辦理。
- 三、社區重建計畫應先以鄉（鎮、市）為範圍，擬定鄉（鎮、市）重建綱要計畫，並視實際需要，依各社區地理位置、地形地貌、地方文化特色、產業發展形態、建物毀損狀況及社區居民意願，劃分為個別建物重建與整體重建二種重建方式；整體重建地區得視實際需要，再劃分為都市更新地區、鄉村區更新地區、農村聚落重建地區、原住民聚落重建地區及新社區開發地區等五種整體重建類型，分別擬定重建計畫，據以實施整體重建。台中市視實際需要比照辦理。
- 四、前點農村聚落重建地區，由行政院農委會另訂「農村聚落重建計畫作業規範」，據以擬定重建計畫，實施重建；原住民聚落重建地區，由行政院原住民委員會參照「農村聚落重建計畫作業規範」規定，擬定原住民聚落重建計畫，辦理重建，均不適用本規範相關規定。
- 五、未經依第三點規定劃定為整體重建之地區，其建築物重建，依內政部訂定之「九二一震災災區建築管理作業規定」及「九二一大地震災後個別建築物重建獎勵要點」規定，簡化建照申請程序，並提供相關獎勵與協助。
- 六、鄉（鎮、市）應先研擬重建綱要計畫，作為擬定社區重建計畫之依據。但災區面積較小之鄉（鎮、市），經鄉（鎮、市）重建推動委員會同意後，可直接研擬社區重建計畫。

貳、組織、經費及時程

- 七、各受災縣政府及鄉（鎮、市）公所為擬定社區重建計畫，應會同並參考行政院經建會提供之人才資料庫，依據地方特性及需要甄選規劃團隊。一個鄉（鎮、市）以一個團隊規劃為原則。台中市根據事實需要比照辦理。
鄉（鎮、市）已組成規劃團隊者，得由該規劃團隊繼續進行規劃。各社區已有規劃團體進行社區重建規劃者，亦得由該規劃團體繼續辦理，並將其規劃成果審酌納入各該鄉（鎮、市）重建綱要計畫中。
- 八、規劃團隊應由專業技術顧問、學術團體、法人機構、或其他政府機關領銜，成員應包括都市計畫（或農山村規劃）、都市設計、建築、地政及權利變換、土木或大地工程、防災及環境規劃、景觀工程等專業人員。
- 九、規劃團隊應於鄉（鎮、市）公所所在地設置鄉（鎮、市）級工作站，並依據事實需要，於每一社區設置社區工作站，派員駐地規劃及解說，並蒐集當地民眾意見，擴大民眾參與。
- 十、規劃團隊之任務如下：
 - （一）研擬鄉（鎮、市）重建綱要計畫。
 - （二）研擬都市更新地區、鄉村區更新地區及新社區開發地區之重建計畫。
 - （三）製作都市計畫擬定或變更書圖。
 - （四）製作都市更新計畫書圖。
- 十一、各受災縣（市）政府及鄉（鎮、市）公所為審議社區重建計畫，推動社區重建工作，得成立縣（



市)或鄉(鎮、市)重建推動委員會。各受災地區之社區，亦得成立社區重建推動委員會，負責協調整合居民及各機關意見，並參與社區重建計畫之規劃。

前項災後重建推動委員會之組織、任務及運作，依內政部訂定之「災後縣(市)鄉(鎮、市)及社區重建推動委員會設置要點」規定辦理。

十二、鄉(鎮、市)重建綱要計畫所需規劃經費，由鄉(鎮、市)公所與規劃團隊議價後，向財團法人九二一震災重建基金會申請補助，於補助經費核撥後，與規劃團隊簽訂委託契約。

前項經費補助之額度，視受災損毀程度、行政幅員大小等狀況，每一鄉(鎮、市)以新台幣壹百萬元至參百萬元為原則。

十三、都市更新地區、鄉村區更新地區及新社區開發地區等之重建計畫所需規劃經費，由各該縣政府、鄉(鎮、市)公所之民間捐款支應，並得向財團法人九二一震災重建基金會申請補助。

十四、台中市部分受災地區之規劃經費補助，比照前二點規定辦理。

十五、鄉(鎮、市)重建綱要計畫，至遲應於八十八年十二月三十一日前研擬完成；都市更新地區、鄉村區更新地區及新社區開發地區等重建計畫，至遲應於八十九年三月十日前研擬完成。

參、計畫內容

十六、鄉(鎮、市)重建綱要計畫，視實際情形表明下列事項：

- (一) 發展願景與定位。
- (二) 社經與環境現況。
- (三) 震災損毀調查分析。
- (四) 重建課題與對策。
- (五) 整體重建發展構想。
- (六) 各種重建類型地區之劃設及其重建構想，包括：
 1. 都市更新地區。
 2. 鄉村區更新地區。
 3. 農村聚落重建地區。
 4. 原住民聚落重建地區。
 5. 新社區開發地區。
 6. 個別建物重建區。
- (七) 其他復建計畫配合措施，包括：
 1. 紀念性、具文化價值建築物及文化地景復建配合措施。
 2. 公共或公用設施復建之配合措施。
 3. 產業設施復建之配合措施。
 4. 生活設施復建之配合措施。
- (八) 後續重建計畫所需規劃經費概估。
- (九) 其他應表明事項。

十七、都市更新地區重建計畫，視實際情形表明下列事項：

- (一) 更新地區之範圍。
- (二) 居民意願調查分析。
- (三) 更新之基本目標與策略。



- (四) 實質再發展計畫。
- (五) 更新單元之劃定或更新單元之劃定基準。
- (六) 其他應表明事項。

十八、鄉村區更新地區重建計畫內容：

- (一) 非都市土地之鄉村區，擬依都市更新條例規定辦理重建、整建與維護者，於依都市計畫法定程序擬定鄉街計畫，或擴大都市計畫範圍後，其計畫內容，比照前述都市更新地區辦理。
- (二) 擬依「台灣省農村社區更新土地重劃實施辦法」規定辦理重建者，其重劃計畫書應表明下列事項：
 - 1．重劃地區名稱及其範圍。
 - 2．法令依據。
 - 3．辦理重劃原因及預期效益。
 - 4．重劃區內公私有土地筆數、面積及土地所有權人總數與非都市土地使用編定種類別明細表。
 - 5．同意辦理重劃之土地所有權人總數及其所有土地總面積。
 - 6．重劃區內原公有公共設施用地及未登記土地筆數、面積。
 - 7．重劃區內古蹟保存、生態保育、國土保安用地等筆數、面積。
 - 8．重劃區必須調整鄉村區界線，擬變更農地為非農地使用面積及其理由。
 - 9．預估公共設施用地負擔，包括土地所有權人共同負擔之公共設施用地項目、面積及平均負擔比率。
 - 10．預估費用負擔，包括土地所有權人共同負擔拆遷補償費用、貸款利息總額及平均負擔比率。
 - 11．土地所有權人平均重劃負擔比率概數。
 - 12．預估工程費金額，包括行政業務費、規劃設計費、工程費之之總額。
 - 13．財務計畫。
 - 14．預定重劃工作進度。
 - 15．重劃區規劃圖，包括非都市土地使用分區、主要道路及公共設施配置等。
 - 16．重劃區規劃圖與地籍套繪圖。
 - 17．其他。

十九、新社區開發計畫內容，視實際情形表明下列事項：

- (一) 新社區範圍。
- (二) 現況分析。
- (三) 土地使用變更方式、內容及程序。
- (四) 發展構想與策略。
- (五) 土地使用計畫。
- (六) 公共設施計畫。
- (七) 交通系統計畫。
- (八) 防（救）災計畫。



- (九) 都市設計。
- (十) 土地使用分區管制。
- (十一) 事業及財務計畫。
- (十二) 開發方式及開發主體。
- (十三) 拆遷安置計畫。
- (十四) 開發進度。
- (十五) 其他應表明事項。

二十、都市計畫擬定或變更書圖：依都市計畫法第十五條、第二十二條及都市計畫書圖製作規則之規定製作。

二十一、都市更新計畫書圖：依都市更新條例及其施行細則相關規定製作。

肆、作業規範

二十二、重建計畫規劃分析所需之資料，應先利用各部會已完成之地質及災情調查成果（參據「災後重建計畫工作綱領」附件一之「前置作業相關調查報告一覽表」及附件二「地質及災情調查明細表」），有不足之處，再進行詳細調查，其項目包括：現地勘查、初步地表地質調查、地質條件可適性初步評估、土地利用調查潛能評估、都市或非都市土地使用現況調查、建物受損情況及居民意見調查等。

二十三、重建綱要計畫中之整體重建發展構想，應包括重建策略與方針、公共建設重建之構想、產業重建之構想、生活重建之構想、社區重建之構想及防（救）災計畫構想。

二十四、都市計畫內之災區，適合採都市更新方式辦理重建者，劃設為「都市更新地區」，並依都市更新條例及其相關子法規定，劃定都市更新地區及都市更新單元，分別進行重建、整建與維護，其實施方式得採區段徵收、市地重劃、權利變換或其他都市更新條例規定之方式辦理，並依該條例之規定給予容積獎勵與稅捐減免。

二十五、非都市土地之災區，適合採鄉村區方式辦理重建者，劃設為「鄉村區更新地區」，並依下列二種方式辦理重建：

(一) 依都市計畫法定程序，擬定鄉街計畫，或擴大都市計畫範圍後，依都市更新條例辦理重建、整建與維護，並依該條例之規定給予容積獎勵與稅捐減免。

(二) 依「台灣省農村社區更新土地重劃實施辦法」規定辦理重建。

二十六、非都市土地之災區中屬於農村聚落形態，且不涉及鄉村區更新及土地重劃者，劃設為「農村聚落重建地區」，並依第四點規定辦理。

二十七、非都市土地之災區中屬於原住民聚落形態，且不涉及鄉村區更新及土地重劃者，劃設為「原住民聚落重建地區」，並依第四點規定辦理。

二十八、新社區之開發，以下列需要為原則：

(一) 安置斷層或其他地質脆弱地區之居民。

(二) 安置尚未取得之公共設施保留地上之受災戶。

(三) 安置災區公共建設拆遷戶。

(四) 其他配合地方政府安置受災戶需要。

二十九、新社區開發之區位，應尊重拆遷安置戶之意願，優先考量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後，並依下列方式進行規劃、開發



與建設：

- (一) 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。
- (二) 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。

三十、依拆遷安置戶之意願，開發既有新市區安置受災戶時，可採下列方式辦理：

- (一) 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。
- (二) 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。

三十一、位於偏遠地區之受災戶，除併前二點開發新社區或新市區予以安置外，如因就業、就學等因素，遠離原居住地有所不便者，可准由受災戶於其鄰近安全無虞之自有土地興建。或併入毗鄰整體都市更新地區，依都市更新條例之規定，將容積轉移至鄰近都市更新地區，參與都市更新分配。

三十二、不涉及都市計畫變更，非位於斷層或其他地質脆弱地區，且非位於整體重建計畫區之個別建築物，劃設為「個別建物重建區」，並依各鄉（鎮、市）實際受災情形與需要，於重建綱要計畫中敘明其重建構想、方針與策略。

三十三、震災所形成之特殊地形、地貌、受災建築物等自然、人文、生活文化、地理景觀風貌，得由當地縣（市）政府、鄉（鎮、市）公所依據內政部劃定之震災紀念地區及建物會同相關單位複勘選址確定後，妥予規劃保存，作為震災紀念博物館、震災紀念公園或震災紀念廣場，並依都市計畫法定程序規劃為適當之使用分區或公共設施用地，或依非都市土地使用變更編定程序變更編定為適當之分區及用地，其原有私有土地上之建築物，得依第二十九點至第三十一點規定辦理重建。

三十四、為落實防（救）災計畫，應以防災生活圈之觀念，妥善檢討規劃下列各項防（救）災設施與場所：

- (一) 生活避難圈之劃設：依各鄉（鎮、市）區內大型道路分布、村里行政區、人口分布及公園、學校等大型避難空間之可及性，將全鄉（鎮、市）劃分為數個生活避難圈。
- (二) 緊急避難與收容場所：可選擇區內之學校、社教機構、體育場、大型公園、鄰里公園、綠地、兒童遊樂場、停車場、廣場、廟埕廣場等，規劃作為災害發生時之緊急避難與收容場所，並檢討其區位分布、面積規模、服務範圍、開放空間比例、使用密度及設施設備狀況等事項。
- (三) 防救災路線：包括：
 - 1. 緊急道路：指定區內主要聯外道路作為災害發生時優先保持暢通與進行交通管制之路線，以利救災工作之進行。
 - 2. 救援輸送道路：指定足夠寬度之道路為救援輸送道路，供災害發生時援助物資、救難器材、消防急救災車輛等前往各防（救）災據點，及避難人員前往避難據點之使用。
 - 3. 避難輔助道路：指定輔助性之道路，連接各防（救）災據點，配合緊急道路與救援輸送道路建構成為完整之防（救）災路網。



(四) 防(救)災據點：包括：1.防救災指揮中心據點、2..消防據點、3.警政據點、4.救災支援據點、5.醫療據點等，並檢討其區位分布、建築耐震基準及設施設備狀況等事項。

(五) 維生系統：包括：1.自來水、2.電力、3.電信、4.瓦斯、5.下水道、6.消防用水等，並檢討其系統穩定性、管線安全性等事項。

伍、計畫審議程序

三十五、鄉(鎮、市)重建綱要計畫擬定後，送請鄉(鎮、市)重建推動委員會審議通過，函轉縣重建推動委員會審議通過後，由縣政府核定公告；台中市部分受災地區之重建綱要計畫擬定後，送請台中市重建推動委員會審議通過後，由台中市政府核定公告。

前項公告，應同時副知行政院災後重建推動委員會及內政部。

三十六、縣(市)政府於縣(市)重建推動委員會核定重建綱要計畫後，為擬定都市更新地區、鄉村區更新地區及新社區開發地區之重建計畫需要，得依相關法令規定辦理禁限建，期限最長不得超過二年。

三十七、都市更新地區、鄉村區更新地區及新社區開發地區之重建計畫應依據經核定公告之鄉(鎮、市)重建綱要計畫，就各社區之特性與需要分別擬定之，並於徵求各該社區重建推動委員會意見後，送請鄉(鎮、市)重建推動委員會審議通過，函轉縣重建推動委員會審議通過後，由縣政府核定公告；台中市部分之上述重建計畫擬定後，送請台中市重建推動委員會審議通過後，由台中市政府核定公告。

前項公告，應同時副知行政院災後重建推動委員會及內政部。

三十八、重建綱要計畫、都市更新地區、鄉村區更新地區及新社區開發地區之重建計畫涉及都市計畫之變更、擴大或新訂者，其有關都市計畫之辦理程序，得依內政部訂定之「九二一震災地區都市計畫程序簡化作業規定」予以簡化。

三十九、都市更新地區或鄉村區更新地區之重建計畫涉及都市更新之實施者，其有關都市更新之辦理程序，得依內政部訂定之「九二一震災地區都市更新程序簡化作業規定」予以簡化。

陸、附則

四十、重建綱要計畫、都市更新地區、鄉村區更新地區及新社區開發地區之重建計畫經縣(市)政府核定後，其需辦理變更非都市土地使用編定，或實施市地重劃、徵收、區段徵收、撥用者，應迅即依區域計畫法、平均地權條例、土地法、國有財產法等相關法令規定辦理，必要時，並得依緊急命令及其相關規定簡化行政程序。

四十一、本規範相關事項，於緊急命令施行期間，依緊急命令及其相關規定辦理，俟九二一震災重建暫行條例公布施行後，依該條例規定辦理。

四十二、本規範得視實際需要由內政部適時檢討修正之。