



# 九二一震災災區個別建築物重建輔導措施

進榮王

## 壹、前言

民國八十八年九月廿一日臺灣中部地區發生近百年來最大地震，造成房屋倒塌，人員傷亡，災情慘重，舉國上下旋即投入救災安置及緊急搶修工作。總統復於九月廿五日頒布緊急命令，政府各項搶修工作循序進行，緊急救災安置工作告一段落後，即將進入長期復興重建階段，為期各級政府所擬之重建計畫均有原則可資遵循，行政院爰訂定「災後重建計畫工作綱領」。同時，為因應緊急命令有效期限屆滿後，災區重建工作持續推動之需要，行政院復研擬「九二一災區重建暫行條例」草案，送請立法院三讀通過後，於八十九年二月三日公布實施，由各相關單位據以執行。

依據院頒「災後重建計畫工作綱領」的指導，災區重建分為「個別建物重建」與「整體重建」二大類型。所謂「個別建物重建」，係指獨棟、產權清楚，不涉及都市計畫變更，也非位於整體重建計畫地區之個別建物，依都市計畫法及非都市土地使用管制規則辦理重建或整建。而所謂「整體重建」，係指依「都市更新條例」劃設都市更新地區及更新單元或依「都市計畫法」擴大都市計畫範圍，採區段徵收、市地重劃等方式進行整體地區之重建、整建與維護，原住民聚落與農村聚落則依「農村聚落重建計畫作業規範」劃設農村聚落重建地區及原住民聚落重建地區辦理重建。因筆者對個別建物重建相關措施較為熟悉，本文將以個別建物重建為介紹內容。

## 貳、個別建築物重建輔導原則

### 一、活動斷層兩側一定範圍內加強管制

本次地震係因車籠埔斷層錯動所引起，根據災後建築物受損情形調查結果顯示，大部分受損建築物集中於活動斷層經過地區，尤其活動斷層兩側建築物受損情形更為顯著。由於活動斷層有週期性錯動特性，為避免下次錯動時再造成嚴重災情，對於活動斷層兩側一定範圍內之重建宜加強管制。

### 二、簡化建築許可申請程序

為避免災區大量建築物同時申請建築，地方主管建築機關人力難以配合，影響重建時程。對於原領有使用執照之建築物或原有合法建築物，因地震受損原地申請重建者，其申請建造執照與施工管理之處理程序得以簡化。

### 三、提供補助及獎助措施，以減輕災民之經濟負擔

本次震災造成災區大量建築物嚴重受損，建築物重建所需費用龐大，非災區大部分民眾經濟能力所能負擔。為減輕災區民眾經濟壓力，政府應提供相關補助及獎助措施，如優惠貸款、規劃設計費獎勵、稅捐減免等，以協助災區民眾重建家園，加速災區之復建。

### 四、放寬原合法建築物容積率及建蔽率規定，

#### 以利就地安置

為避免因都市計畫、區域計畫或建築管理法令之修改，導致原領有使用執照之建築物或原有合法建築物，因地震損害原地重

建時，無法按原有建築面積或樓地板面積重建，影響原有住戶之安置，宜放寬原有合法建築物原地重建之容積率及建蔽率規定，允許得在不超過原建築基地面積及樓地板面積下重建。

### 五、提供專業輔導及諮詢服務

災區個別建築物重建，涉及建築執照的申請、建築物的規劃設計及新舊貸款的申辦等，均需專業人員的協助，為加速災區民眾重建，宜協調相關專業團體提供專業輔導及諮詢服務。

## 參、個別建築物重建具體輔導措施

### 一、車籠埔斷層線兩側管制範圍之劃定公告

為加強車籠埔斷層線兩側地區建築行為之管制，以減少活動斷層再次錯動時，可能造成之損失，內政部已協助災區政府針對車籠埔活動斷層所經過地區公告相關禁限建管制措施。

#### (一) 禁限建範圍劃定原則

1. 活動斷層線未明確地區之禁限建範圍為活動斷層線西側(下盤)三十公尺、東側(上盤)五十公尺範圍內之帶狀地區。
2. 活動斷層線明確地區之禁限建範圍，為活動斷層線兩側各十五公尺範圍內之帶狀地區。

#### (二) 禁限建範圍面積概估

1. 都市土地：由於都市計畫地區活動斷層線均明確，以活動斷層線兩側各十五公尺範圍內之帶狀地區為禁限建範圍，涵蓋之

都市土地面積約一一五公頃，其中住宅區約二十五公頃、公共設施用地約十公頃，其餘屬風景區、保護區及農業區。

2. 非都市土地：若以活動斷層線明確地區之禁限建範圍為活動斷層線兩側各十五公尺範圍內之帶狀地區，活動斷層線未明確地區之禁限建範圍為活動斷層線西側（下盤）三十公尺、東側（上盤）五十公尺範圍內之帶狀地區概算，則涵蓋之非都市土地面積約二四八公頃。

### (三)管制原則

1. 公有建築物禁止興建。
2. 私有建築物高度不超過二層樓，簷高不超過七公尺，得特許興建，並限作自用農舍或住宅使用。

### 二、個別建築物申請重建程序簡化規定

為簡化災區建築管理行政程序，以加速災區個別建築物之重建，內政部依據「九二一震災重建暫行條例」第五十七條規定，已訂有「九二一震災災區建築管理簡化規定」，其主要內容如下：

(一)合法建築物拆除重建或改建或修建申請建築執照簡化規定  
災區合法建築物，經直轄市、縣（市）主管建築機關認定係因地震損壞，必須拆除重建或改建或修建者，其申請建築執照時，得依下列規定簡化：

1. 建造執照及雜項執照審查，依建造執照及雜項執照規定項目審查及簽證項目抽查作業要點辦理。

2. 建造執照及雜項執照規定審查之項目，得由建築師公會預

為審查，經審查合格者，直轄市、縣（市）主管建築機關得逕為核發建造執照及雜項執照，並於申報開工前複審，經複審合格者，始得開工。

3. 農舍申請建築免檢附無自用農舍證明、實際從事農業生產之證明及農地應有耕作事實之證明。

4. 五層以下建築物興工前或施工中變更主要構造、位置或設備內容、位置或高度或面積者，得由建築師或相關專業技師依相關法令簽證負責，並函請主管建築機關備查，免申請變更設計，於竣工後，備具相關竣工圖一次報驗。

5. 其他經直轄市、縣（市）主管建築機關認有必要簡化，並報經中央主管建築機關核定之事項。

(二)原領有使用執照之建築物原地拆除重建或改建或修建簡化規定

1. 災區原領有使用執照之建築物，經直轄市、縣（市）主管建築機關認定係因地震損壞，必須原地拆除重建或改建或修建者，得於九十四年二月四日以前檢附原領使用執照、土地權利證明文件及其他相關文件向當地主管建築機關報備，依不超過原有使用執照許可之層棟戶數、各層面積、各層用途及建築物高度於原地建造，免請領建造執照及雜項執照。但有關結構安全、防火、避難設施及消防設備等，仍應依法由建築師及專業工業技師等辦理，並依規定簽證負責。

2. 依前述規定報備之建築物，應於核准報備之日起一年內申

報開工，並應於申報開工時，檢具經建築師及專業工業技師設計簽證之工程圖樣、說明書及其他相關文件申請該管主管建築機關備查，並核定竣工期限。於工程完竣後，依建築法相關規定申請使用執照。

### (三) 建築期限放寬規定

建築物施工中因地震影響必須變更設計、停工或部分拆除重行建築者，其建築期限得申請該管主管建築機關視實際需要，酌予增加。

### (四) 因地震損壞建築物之認定

災區建築物因地震損壞，必須拆除重建或改建或修建之認定，得由直轄市、縣（市）主管建築機關視實際需要規定之。

## 三、補助及獎勵規定

### (一) 優惠貸款

住宅重建貸款每戶最高三百五十萬元，其中一百五十萬元以下免息，逾一百五十萬元部分，固定年利率率三%。

### (二) 稅捐減免

1. 於震災發生時起至重建開始止，免徵房屋稅及地價稅；其地價稅之免徵期間最長三年。

2. 重建期間，房屋建築基地，免徵地價稅。

### (三) 重建規劃設計費獎勵

為減輕災區民眾重建之經濟負擔，內政部已訂有「九二一大地震災區個別建築物重建規劃設計費獎勵要點」，其主要內容如

下：

1. 適用對象：災區建築物經當地主管建築機關認定係因地震損壞原地個別拆除重建並作為下列用途之建築物或住宅單元。

(1) 農舍。

(2) 原住民住宅。

(3) 住宅、店舖住宅、集合住宅。

2. 適用期限：九十年三月三十一日以前提出申請獎勵之案件。

3. 規劃設計應配合事項：

(1) 應委託開業建築師辦理規劃設計。

(2) 農舍及原住民住宅規劃設計應配合事項：

① 按其建築面積至少百分之五十以上設置斜屋頂。

② 建築材料宜採用能配合當地自然景觀及人文環境的材料，

建築物造形及色彩宜考慮環境調和為原則。

③ 建築基地之法定空地除通路、停車空間及其他必要設施者

外，應予植栽綠化。

④ 其他直轄市、縣（市）政府或經其授權之鄉（鎮、市）公所規定應配合事項。

(3) 住宅、店舖住宅、集合住宅規劃設計應配合事項：

① 建築材料宜採用能配合當地自然景觀及人文環境的材質，建築物造型及色彩宜考慮環境調和為原則。

② 建築基地之法定空地除通路、停車空間及其他必要設施者

外，應予植栽綠化。

③ 建築基地面積在一千五百平方公尺以上者，應自建築線退縮四公尺以上建築。但直轄市、縣（市）政府或經其授權之鄉（鎮、市）公所另有規定者，從其規定。

④ 建築基地面積在一千五百平方公尺以上者，其留設之法定空地其中一處應符合下列規定：

a 任一邊最小寬度應在三公尺以上。

b 留設最小面積應在基地面積之十分之一以上。

c 至少有一段應臨接道路或沿建築線之退縮空地，臨接長度應在三公尺以上。

⑤ 其他直轄市、縣（市）政府或經其授權之鄉（鎮、市）公所規定應配合事項。

4. 獎勵內容：按申請案件之建築物樓地板面積每平方公尺給予新台幣四百元規劃設計補助費，每一住宅單位最高補助新台幣五萬元。

#### 5. 申請方式

(1) 受理單位：由內政部洽請中華民國建築師公會全國聯合會協助辦理。

(2) 規劃設計補助費於領得建造執照後發給。

6. 經費來源：由內政部依規定向財團法人九二一災後重建基金會申請補助。

#### 四、放寬原合法建築物容積率及建蔽率規定：

#### (依「九二一震災重建暫行條例」第十三條規定)

(一) 合法建築物因震災毀損者，得由原建築物所有人檢具合法建築物之證明文件，在不超過原建築基地面積及樓地板面積原則下，向直轄市、縣（市）主管機關提出重建之申請。

(二) 合法建築物因震災毀損原地申請重建，因實施土地使用管制，維持原來之使用致不符合土地使用分區規定，得不受現行土地使用分區之建築限制。震災重建之原建築基地面積在一百六十五平方公尺（約五十坪）以下者，得按原合法之建築面積重建，不受建蔽率之限制。

(三) 合法建築物之認定包括：

1. 有建物登記者。

2. 領有建築物使用執照者。

3. 該地區實施建築管理前已建造完成者。

(四) 合法建築物原建築基地面積及樓地板面積之認定：（依內政部八十九年三月二十日訂定之「九二一震災重建暫行條例」第十三條第二項第三款規定合法建築物重建時原建築基地面積及樓地板面積認定要點）規定）

1. 實施建築管理前已建造完成之合法建築物重建時原建築基地面積及樓地板面積之認定，起造人應檢附下列文件之一申請之。該文件已載明原有合法建築物之基地面積及樓地板面積者，依該文件所載認定之。未載明者，由起造人出具切結書申請，並

由主管建築機關邀集地政機關、鄉（鎮、市、區）公所、現任或歷任村里長實地會勘後，作成會勘紀錄認定之；合法建築物為農舍者，加邀農政機關會同辦理。

(1) 建築執照。

(2) 建物登記證明。

(3) 未實施建築管理地區建築物完工證明書。

(4) 有該建築物資料之土地使用現況調查清冊或卡片之謄本。

(5) 完納稅捐證明。

(6) 繳納自來水費或電費證明。

(7) 戶口遷入證明。

(8) 地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。

2. 前項各款規定文件因九二一震災毀損致無法檢具時，得由當地鄉（鎮、市、區）公所出具該建築物係於實施建築管理前建造完成之文件替代，並由主管建築機關邀集地政機關、鄉（鎮、市、區）公所、現任或歷任村里長實地會勘後，作成會勘紀錄認定其原建築基地面積及樓地板面積；合法建築物為農舍者加邀農政機關會同辦理。

3. 依上述程序辦理原建築基地面積及樓地板面積認定之合法建築物，申請依「九二一震災重建暫行條例」第十三條第三項（免檢附基地登記名義人之同意文件）辦理重建時，原建築基地地

號、面積、樓地板面積應併入申請事項內公告，公告期間如有土地登記名義人提出異議時，起造人應申請地政機關辦理鑑界認定。

五、放寬合法建築物及其基地非屬同一人時申請重建規定：（依「九二一震災重建暫行條例」第十三條規定）

(一) 合法建築物及其基地非屬同一人所有時，得由原建築物所有人向直轄市、縣（市）主管機關提出重建之申請，免檢附土地登記名義人之同意文件。

(二) 該管主管建築機關受理前項申請時，應即通知土地登記名義人，並將該申請事項刊載於機關所在地之新聞紙連續公告三日。土地登記名義人未於公告期滿三十日內以書面提出異議者，該管主管機關始得審查第一項申請。

(三) 土地登記名義人於前項規定期間提出異議時，該管直轄市、縣（市）政府應即進行調處，不服調處者，應於收受結果十五日內，提出仲裁或向司法機關訴請處理；逾期未提付仲裁或向司法機關訴請處理者，依原調處結果辦理。

(四) 土地登記名義人於規定期間提出異議，逾三十日未獲該管直轄市、縣（市）政府調處決定者，應於該三十日期滿後十五日內，提付仲裁或向司法機關訴請處理。仲裁機關或司法機構未為判斷或判決確定前，該管主管建築機關不得審查第一項之申請。

六、提供專業輔導及諮詢服務

(一) 建立輔導組織：協調中華民國建築師公會全國聯合會號召省(市)、縣(市)建築師公會組成個別建築物重建服務團，負責輔導災區民眾辦理個別建築物重建工作。

(二) 舉辦災區個別建築物重建講習說明會：結合中央銀行、財政部、內政部地政司、內政部營建署等單位，針對個別建築物重建申辦流程、規劃設計費補助，新舊貸款申辦作業等項目，赴各災區辦理講習說明會，以協助災區民眾重建。

(三) 提供災後重建相關問題諮詢服務：協調災後個別建築物重建服務團，設置電話專線，提供重建諮詢服務，受災嚴重地區並可考慮採駐地重建諮詢服務。

## 肆、結語

本次九二一大地震對建築物所造成之損害，是以往未曾經歷過的。在重建過程中可能遭遇之困難與問題，政府與民眾亦無經驗可循。目前已採取之相關措施，或可解決部分已發現或可預知之問題。但未來在重建的過程中，可能陸續還會再出現其他無法預知的困難，必須政府、民間專業團體與災區民眾共同努力解決。期盼在各界持續的同心協力下，能早日協助災區民眾重建

溫馨美麗的家園。

(本文作者現任內政部營建署科長)

## 參考文獻：

行政院經建會 災後重建計畫工作綱領 八十八年十一月

內政部營建署市鄉規劃局 近車籠埔斷層線地區禁限建內容解說

八十九年元月

總統府公報 九二一震災重建暫行條例 八十九年二月三日 第陸參

貳貳號公報

行政院災後重建推動委員會營建組 九二一災後住宅重建輔導方案

八十九年二月

內政部 九二一震災重建暫行條例第十三條第二項第三款規定合法

建築物重建時原建築基地板面積及樓地板面積認定要點 八十

九年三月二十九日台八九內營字第八九九二八八九號函

內政部 九二一震災災區建築管理簡化規定 八十九年三月

內政部 九二一大地震災區個別建築物重建規劃設計費獎勵要點八

十九年四月一日台八九內營字第八九八二九三一號函