

一、劃設「特定區域」

包括災害範圍確認、原有聚落社區之評估，將安全堪虞或違法濫建之土地劃設「特定區域」，限制居住或遷村等。

（一）原居地安全評估

- 1.由行政院經濟建設委員會就莫拉克颱風災害非原住民之原居地安全性辦理評估，以確認基地是否安全無虞，針對危險堪虞聚落指定特定區域之劃設機關。
- 2.另有關莫拉克颱風災害部落原居地安全評估，則由行政院原住民族委員會負責辦理。原民會並自 98 年 9 月 28 日起以部落為單位辦理說明會，俾利後續意見溝通。

（二）由中央目的事業主管機關及直轄市、縣（市）政府劃設「特定區域」

依據莫拉克颱風災後重建特別條例第 20 條第 2 項規定：「中央政府、直轄市政府、直轄市、縣（市）政府得就災區安全堪虞或違法濫建之土地，經與原住居者諮商取得共識，得劃定特定區域，限制居住或限期強制遷居、遷村，且應予符合前項之適當安置。」即各級政府得就災區土地評估是否屬下列地區且經勘查認有安全堪虞或違法濫建情形者，經與原住居者諮商取得共識，得劃定「特定區域」。

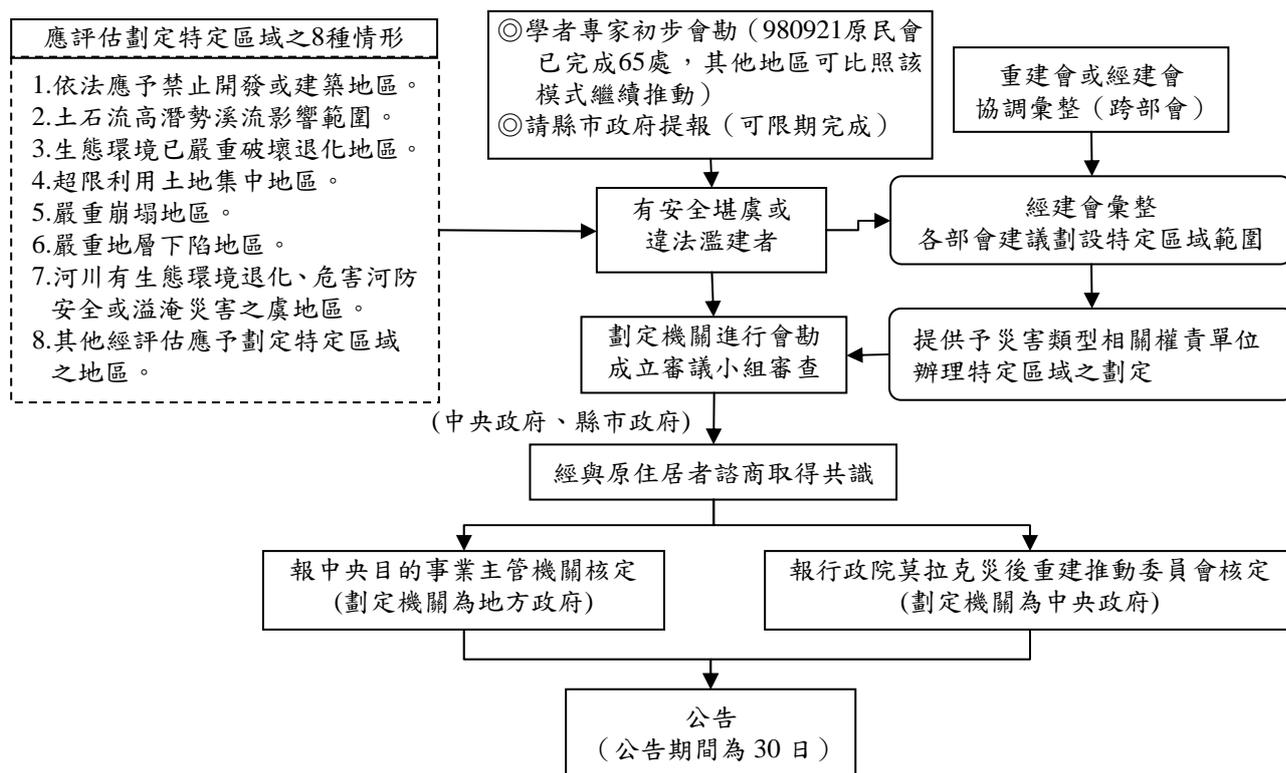
1.劃設「特定區域」之劃定機關及流程

「莫拉克颱風災區劃定特定區域安置用地勘選變更利用及重建住宅分配辦法」第 2 條進一步界定「特定區域」係指災區土地有下列各款情形者：

	特定區域之項目	中央劃定機關	地方劃定機關
1	依法應予禁止開發或建築之地區	中央各目的事業法規主管機關	直轄市、縣(市)政府
2	土石流高潛勢溪流影響範圍	行政院農業委員會	直轄市、縣(市)政府
3	生態環境已嚴重破壞退化地區	行政院農業委員會	直轄市、縣(市)政府
4	超限利用土地集中地區	行政院農業委員會	直轄市、縣(市)政府
5	嚴重崩塌地區	行政院農業委員會	直轄市、縣(市)政府
6	嚴重地層下陷地區	經濟部	直轄市、縣(市)政府
7	河川有生態環境退化、危害河防安全或溢淹災害之虞地區	經濟部	直轄市、縣(市)政府
8	其他經評估應予劃定特定區域之地區	內政部	直轄市、縣(市)政府

同條第 3 項規定中央與地方劃定機關之權責分工，依其目的事業主管法令規定辦理。

「特定區域」劃設之流程圖如下：



附註：依據 98 年 8 月 28 日「莫拉克颱風災後重建特別條例」及 98 年 9 月 7 日及 12 月 23 日修訂「莫拉克颱風災區劃定特定區域安置用地及重建住宅分配辦法」。

2. 籌組成立「災區劃定特定區域專案小組」(作業要點如附件), 包括：

(1) 專案小組委員除中央部會由相關部會副首長兼任外, 地方政府亦請災區縣市副縣長兼任, 工作小組請中央部會及地方政府指派 1-2 位主管、司、處(局)長兼任; 另專案小組及工作小組委員增加環保署及台南縣政府代表。

(2) 有關「劃設機關成立勘查小組及審議小組」乙節, 依「莫拉克颱風災區劃定特定區域安置用地勘選變更利用及重建住宅分配辦法」(以下簡稱劃定辦法), 為加速辦理災區劃定特定區域作業, 審議小組由工作小組併兼, 依照劃定辦法, 請農委會、經濟部指派共同召集人, 以符法定程序。

二、遷村重建前之協調

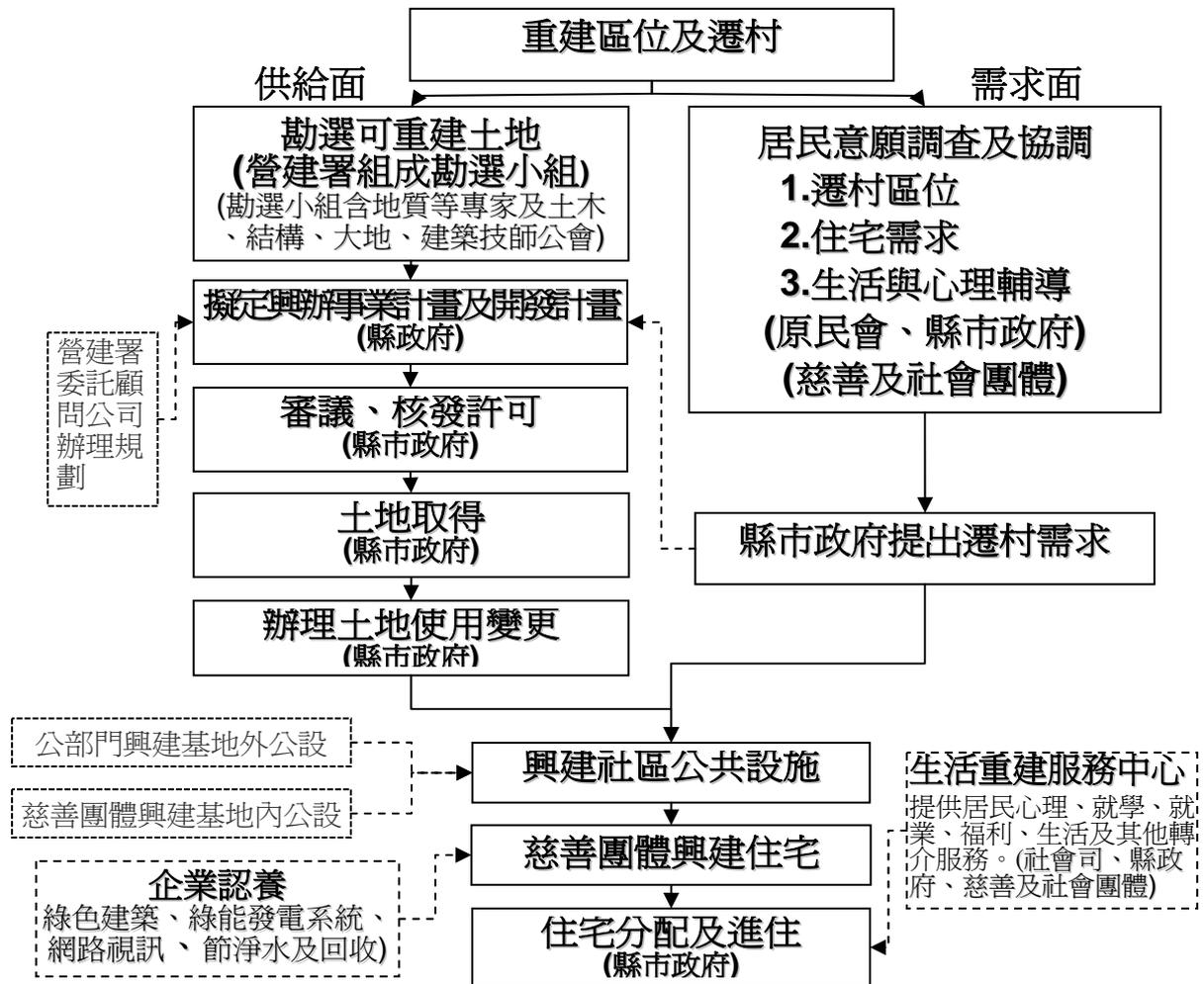
遷村作業牽涉層面甚廣，除災民遷村需求調查、村落與部落間地域關係、部落神聖地點亦影響遷村區位考量，並包括重建用地進行基本評估、擇定適合基地，辦理土地使用變更、重建住宅社區之規劃設計、建設。

(一) 遷村作業流程

重建遷村作業簡要流程詳如下圖，括弧標示主辦機關。

內政部 98 年 8 月 25 日邀集慈善及社會團體研商，慈善團體非常願意辦理居民社區興建及心理輔導；並由直轄市、縣（市）政府辦理居民意願調查及協調、土地取得等，內政部營建署協助辦理土地使用變更。

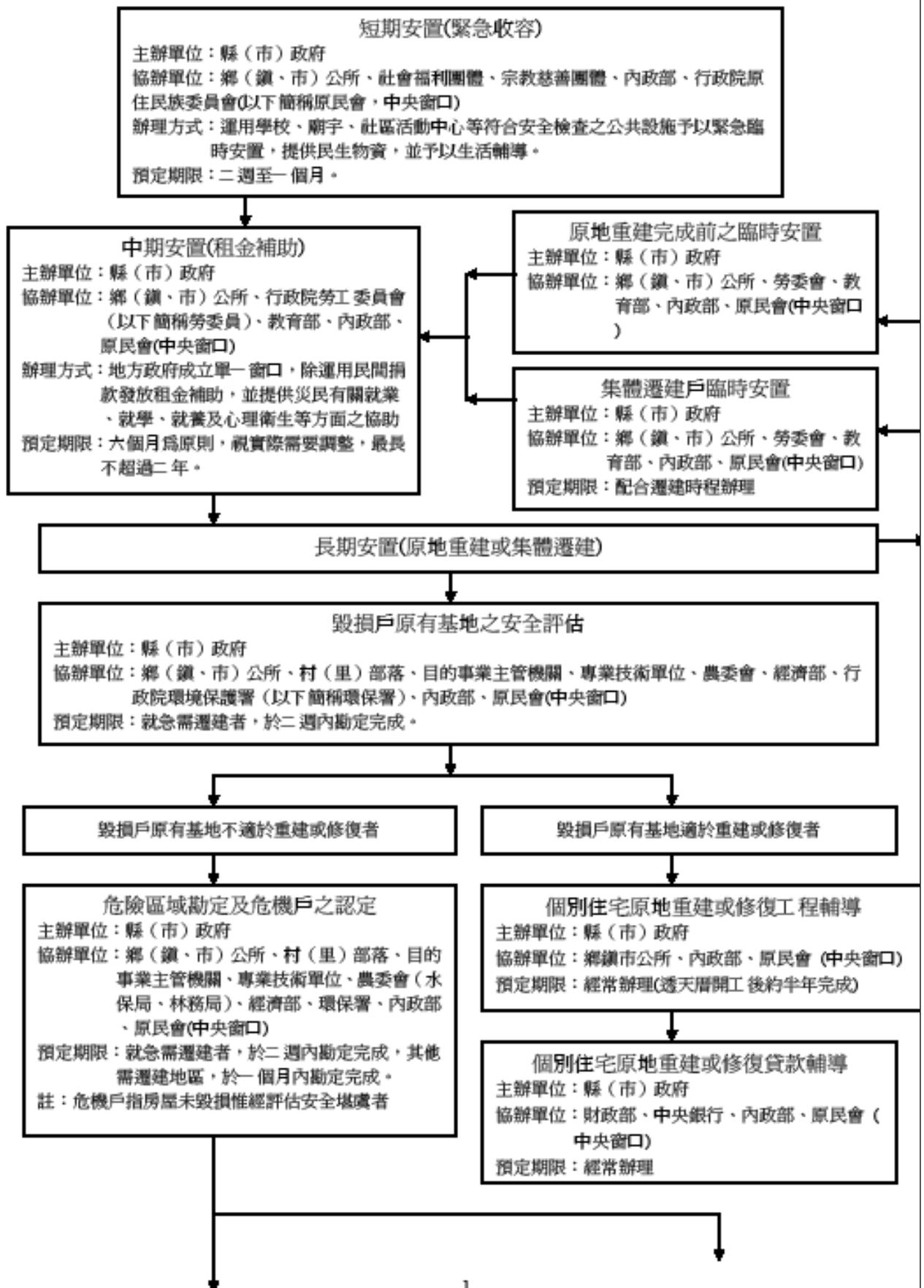
圖 5 重建遷村作業流程圖

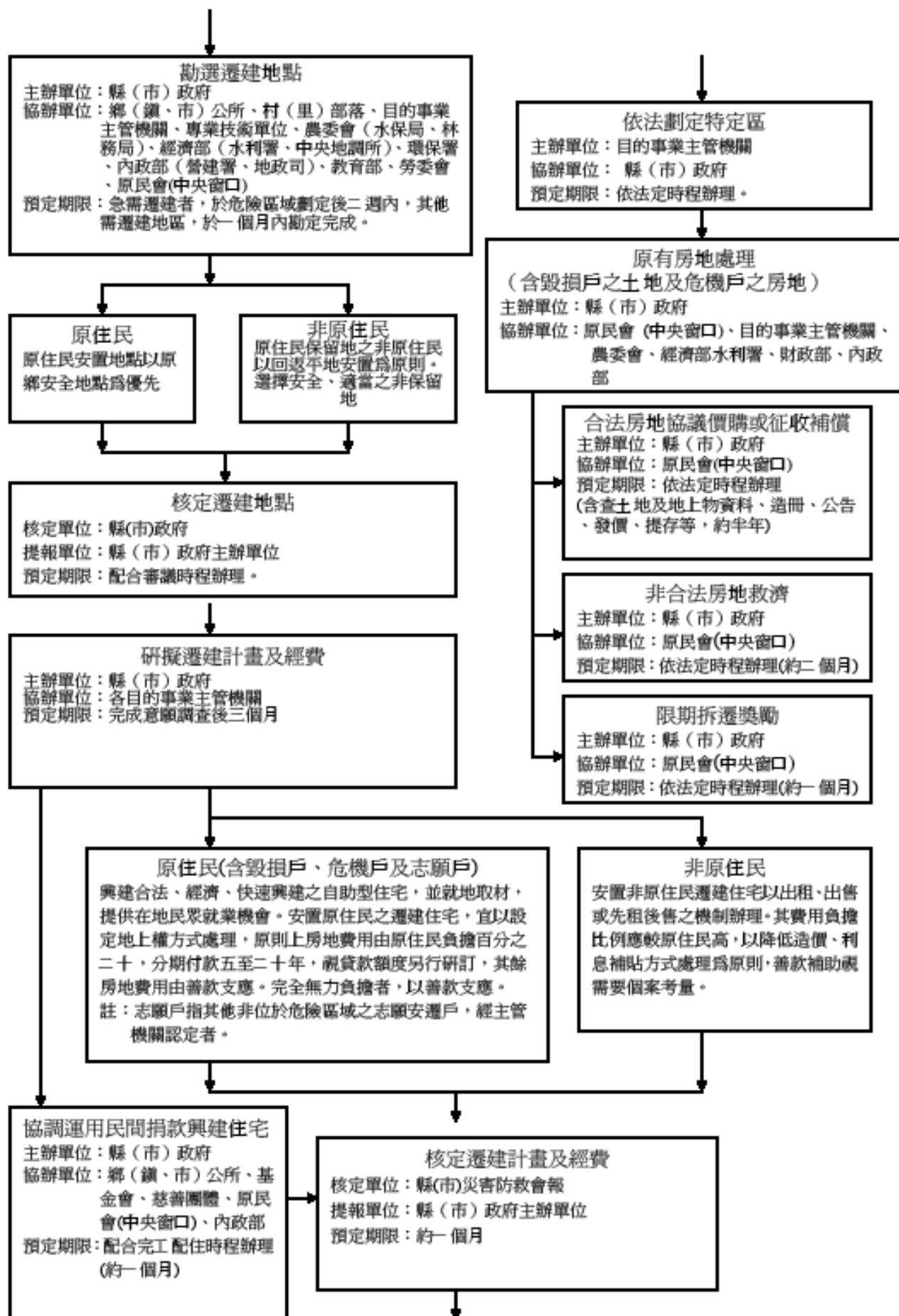


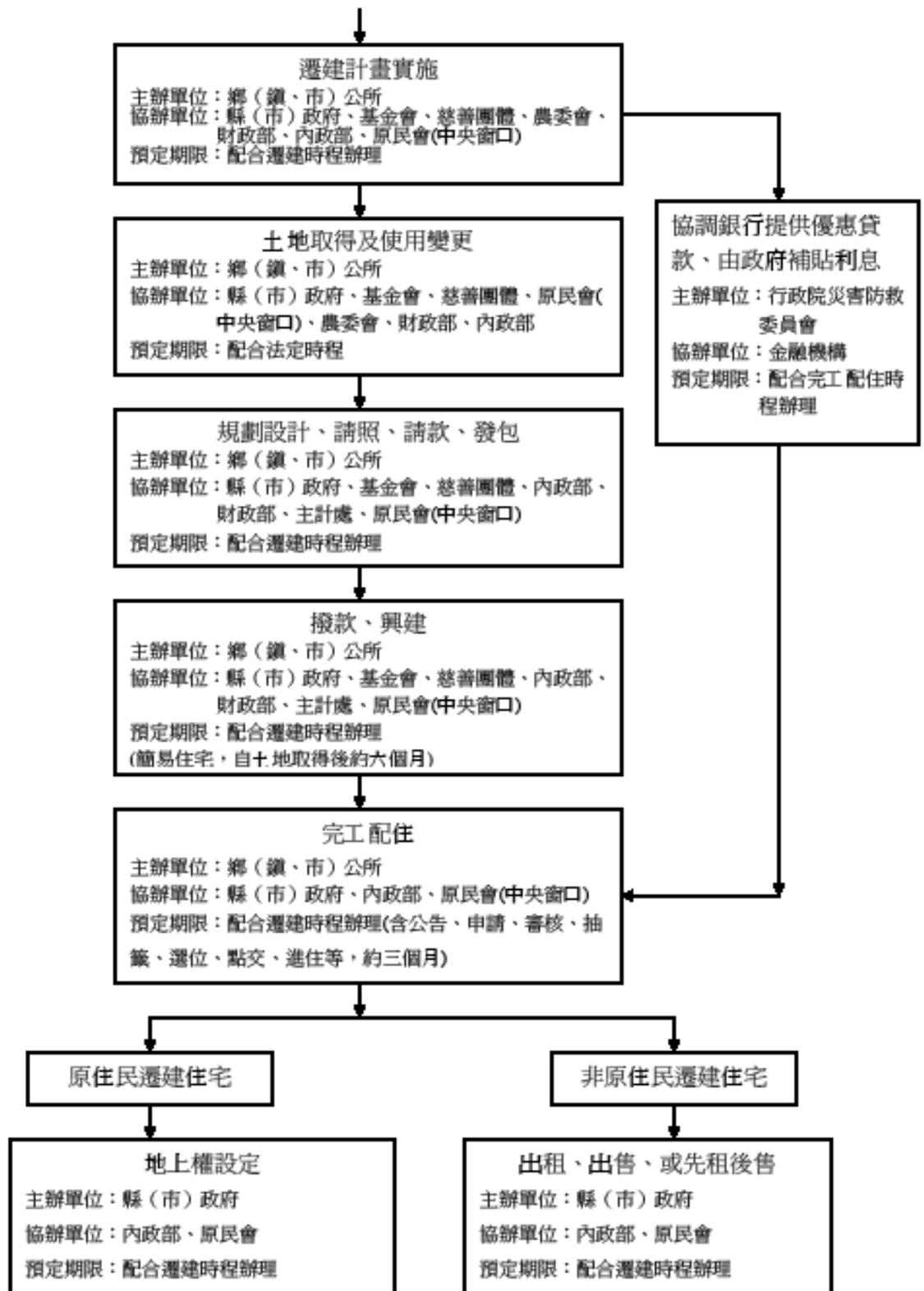
(二) 偏遠地區原住民部落「重大災害受災戶安置作業流程」:

另依行政院 94 年 5 月 24 日院臺建字第 0940020422 號函核定「重大災害災民安置及住宅重建原則」，有關原住民之安置或遷村意願、部落間之協調、安置或遷村適宜區位之擇定，由原民會協調確定。偏遠地區原住民部落之「重大災害受災戶安置作業流程」如下圖：

圖 6 重大災害受災戶安置作業流程圖(偏遠地區原住民部落)







(三) 重建基地之勘選

1. 依基本圖資進行初步篩選

內政部營建署以 GIS 圖資與技術，先行排除相關法令已劃設或公告之限制發展地區或條件發展地區，並依據下列勘選原則評估可能遷村安置之替選基地：

- (1) 優先選擇公有土地、公營事業未利用土地。
- (2) 避免限制發展地區、災害潛勢地區。
- (3) 交通及公共設施服務水準。
- (4) 本署訂定住宅重建用地區位評估準則。

2. 辦理現勘選定住宅重建用地

針對前開初步篩選遷村重建之替選基地，由營建署組成會勘小組，進行現場勘查及區位評估。小組成員包括地理地質相關專家學者、專業技師公會（土木、結構、大地、建築師）、中央政府相關部會（營建、水利、地質、水保、環保、林務等）、地方政府（縣（市）政府及鄉鎮公所）、及慈善團體等。

依「莫拉克颱風災區劃定特定區域安置用地勘選變更利用及重建住宅分配辦法」第 6 條直轄市政府、直轄市、縣（市）政府辦理重建住宅遷建安置用地勘選時，應考量下列條件：

- (1) 優先選用安全無虞之公有未利用土地。選用私有地時，應考量用地取得費及拆遷補償費
- (2) 交通及公共設施服務水準。
- (3) 自然環境及人為設施容受力。
- (4) 自來水、電力、瓦斯、電信等維生系統完備性。
- (5) 受災地區之族群、宗教、文化、生活、產業、就業、就學因素及居民遷居意願。

故會勘小組就前開初步篩選後之替選基地，綜合考量居住安全性(考

量因素包括地質、坡度、淹水潛勢、土石流等)、生活機能性(考量因素包括市場、醫院、學校、鄉鎮公所等)、聯外交通及基礎設施條件，進行現場勘查及區位評估，並作成評估結論。

3.目前作業進度：

營建署自 98 年 8 月 20 日起開始辦理現場勘查及土地評估作業。目前業辦理現場勘查 85 處基地，經篩選出之可能安置區位計有高雄縣 2 處、台東縣 5 處、屏東縣 4 處、台南縣 1 處、嘉義縣 2 處、南投縣 4 處，計 18 處基地。

4.重建基地「安全無虞」之認定：

重建特別條例第 21 條第 1 項所定「安全無虞」之認定，依據「莫拉克颱風災民安置用地變更及開發辦法」第 5 條規定「應經直轄市政府、直轄市、縣(市)政府審查認定」。故直轄市、縣(市)政府於辦理土地使用變更之審查作業前，必須認定重建基地「安全無虞」。故前述 1~3 項重建基地之勘選，僅係辦理重建協調及相關專業規劃作業前之初步勘選，俾利後續重建作業進行。

(四) 決定住宅重建區位與規模

由直轄市、縣(市)政府辦理轄內遷村需求及災民意願調查，俾以決定遷村區位及規模，並以縣市主管機關核定之災害毀損戶、遷居遷村戶及遷居遷村安置用地範圍內之合法房屋拆遷戶為限。

1.災民意願調查：

98 年 9 月 2 日營建署召開協商「莫拉克颱風災後住宅重建戶數需求與意願調查」會議，會議研商決定意願調查方式。包括房屋毀損戶、遷居遷村戶、遷居遷村安置用地範圍內之房屋拆遷戶等三種可以申請永久屋者，分別設計不同調查表，並請縣政府統籌調查造冊。

- (1)房屋毀損戶：為確認災民選擇永久屋安置之意願，請縣（市）政府務於三日內就房屋毀損戶完成造冊，並按造冊編號發給「房屋毀損戶證明書」。上開房屋毀損證明書，經災民選擇安置方式並簽名後，可將此證明書自行逕交或交由縣市主管機關彙交該地區民間認養興建單位，據以確定實際需求數量並作為興建永久屋各坪型戶數辦理配住之憑據。
- (2)遷居遷村戶：房屋雖未毀損但坐落於居住有安全之虞地區，經依莫拉克颱風災後重建特別條例規定之程序，經過諮商取得共識，依法劃定之特定區域確定需辦理遷居遷村者，由縣（市）政府發給「遷居遷村證明書」，比照上列房屋損毀戶之方式辦理。
- (3)遷居遷村安置用地範圍內之房屋拆遷戶：由縣（市）政府發給證明書，亦比照上列房屋毀損戶之方式辦理。

2.部落間遷村意願協調：

有關原住民部落之遷村地點，涉及原住民族、部落間之領域範圍、祖靈地、神聖地點等，遷村必須獲得彼此間之同意，故原則由縣政府原民局協調確定，中央主管機關窗口為行政院原住民族委員會。

3.有關永久屋重建區位與規模：

配住永久屋者以縣市主管機關核定之災害毀損戶、遷居遷村戶、及遷居遷村安置用地範圍內之房屋拆遷戶為限，故重建遷村之需求戶數應以此三項總和為上限。

前開調查表中，同時請可申請永久屋之災民，填列「願意接受安置地點」，俾利縣政府評估重建區位與各重建基地之規模。

營建署 98 年 9 月 16 日召開「協商「莫拉克颱風安置災民永久屋興建推動相關事宜」會議結論，請各受災縣政府針對「可能安置地點」審慎評估列為優先推動永久屋興建之安置地點（第一期計畫）；又後續縣府針對其他安置地點之災民意願確認後，亦請立即納入為後（第

二) 期計畫，以使安置災民興建永久屋作業早日完成。

(五) 限期搬遷或限制居住相關費用補助

依莫拉克颱風災後重建特別條例第 20 條第 6 項規定：「直轄市政府、直轄市、縣（市）政府執行第 2 項措施與第 3 項、第 4 項徵收、撥用及前項協議價購土地時，對配合限期搬遷之遷居者或房屋拆遷戶，應補助房屋租金、購屋自備款與貸款利息、搬遷費及其他安置之必要費用。前項補助應具備之資格條件、額度、申請程序及其他應遵行事項之辦法，由內政部定之。」。內政部已依上開規定訂定「莫拉克颱風災區配合限期搬遷之遷居者或房屋拆遷戶補助辦法」，直轄市政府、直轄市、縣（市）政府對於符合條件者，將予以補助。補助對象如下：

1. 依本條例第 20 條第 2 項規定限制居住或限期強制遷居、遷村者：以中華民國 98 年 8 月 7 日於災區設有戶籍且有居住事實者為限。
2. 依本條例第 20 條第 3 項、第 4 項或第 5 項規定徵收、撥用或協議價購土地，配合限期搬遷之遷居者或房屋拆遷戶：以符合本條例第 20 條第 2 項、第 3 項、第 4 項或第 5 項規定徵收、撥用或協議價購土地，配合限期搬遷之遷居者或房屋拆遷戶為限。

(六) 協調民間企業參與重建遷村作業

1. 慈善及社會團體捐建住宅社區

遷村重建之安置地點，如經評估安全無虞，並經確認災民遷村意願後，由營建署主動協調民間團體認養住宅重建。

有關中央、地方政府與民間團體協力關係，經營建署於 98 年 8 月 25 日召開「研商辦理莫拉克颱風災後重建及遷村慈善及社會團體認養相關事宜」會議，確定由政府協助辦理土地取得、土地使用變更作業及區外公共設施興建工程，區內公共設施及長期安置住宅部分則由民間團體提供，並已協調民間慈善團體認養長期安置住宅興建。

2. 企業認養重建住宅之設施及設備

重建遷村之企業認養部分，將由經濟部建立一平台，協調各類企業以其專業或生產，投入重建工作：

- (1) 生態（環境）：配合重建區公共建設以及民眾居住環境與設施為主體，導入綠能環保概念，如綠色建築（強調生態、節能、減廢、健康訴求之環保建築）、太陽能或風力發電系統、LED 照明、節能家電、環保運輸工具（如電動汽車、電動代步車、節能大眾運輸工具等）、潔淨水及回收系統、廢棄物回收再利用等。
- (2) 生活（智慧）：配合重建區公共安全、醫療照護、環境監測及安全通報需求，導入無線寬頻（WiMAX）、資通訊應用系統及相關後勤服務（如遠距醫療照護、安全監控、進修教育及課後輔導等）。
- (3) 生產（產業）：在實際重建區復育過程中，於民眾安置地區搭配精緻農業、觀光休閒、生態旅遊、結合重建區化與地方特色為主的地方特色產業，創造就業機會。

3. 認養團體、受災縣政府及配住永久屋者間簽訂協議書方式¹⁰：

- (1) 認養團體興建永久住宅期間，縣（市）政府與認養團體協商之相關事項，是否須以簽訂協議書方式，使其具體明確化，得由縣（市）政府衡酌辦理。
- (2) 縣（市）政府與配住永久屋者之協議事項，宜由轄區縣（市）政府與配住永久屋之民眾以簽訂契約書或協議書方式辦理，始具有法律上之拘束力，且應於民眾辦理永久屋申請時，由縣府製作告知單，由承辦人員以書面輔以口頭方式告知申請民眾與其相關之權利與義務。

¹⁰ 依據內政部 98 年 10 月 23 日邀集法務部、行政院法規委員會及內政部法規委員會召開研商「莫拉克颱風災民配住永久住宅之資格及災民原毀損房屋與土地處理原則事宜」會議結論第 1 點：「宜由轄區縣市政府與配住永久屋之民眾以簽訂契約書或協議書方式辦理，始具有法律上之拘束力，且應於民眾辦理永久屋申請時，由縣府製作告知單，由承辦人員以書面輔以口頭方式告知申請民眾與其相關之權利與義務。」

三、重建相關（土地與建築）作業

（一）辦理土地徵收、價購與地上物拆遷補償

1.住宅重建之安置用地：

依據莫拉克颱風災後重建特別條例第 20 條第 3 項規定，為安置災民興建房屋及前項被限制居住或強制遷居、遷村、安置所需之土地，得徵收或申請撥用。爰此，如經初步土地評估、及災民意願調查確定，計畫使用國營事業未利用土地，如台糖公司農場土地，政府機關應先以徵收方式取得土地所有權，再無償提供使用權予安置戶。故安置土地部分由營建署編列經費補助直轄市、縣（市）政府土地徵收或價購經費，交由直轄市、縣（市）政府辦理安置地點之土地徵收、價購與地上物拆遷補償作業。

2.劃定特定區域土地部分：

依莫拉克颱風災後重建特別條例第 20 條第 2 項規定，經與原住居者諮商取得共識劃定特定區域，由直轄市、縣（市）政府辦理特定區域之土地徵收、價購與地上物拆遷補償作業。

（二）辦理土地使用之變更

1.訂定重建特別條例相關子法

依據莫拉克颱風災後重建特別條例第 21 條規定：「辦理安置災區災民所需之土地，合於取代環境影響說明書之環境保育對策，於一定規模以下，經土地使用、地質、環境影響評估、水土保持及水利等機關會勘認定安全無虞者，有關土地變更、開發事項，不受區域計畫法、都市計畫法、國家公園法、環境影響評估法、水土保持法及其他相關法規規定之限制；其環境保育對策、一定規模、安全無虞之認定原則、不受有關法規限制之範圍及其他應遵行事項之辦法，

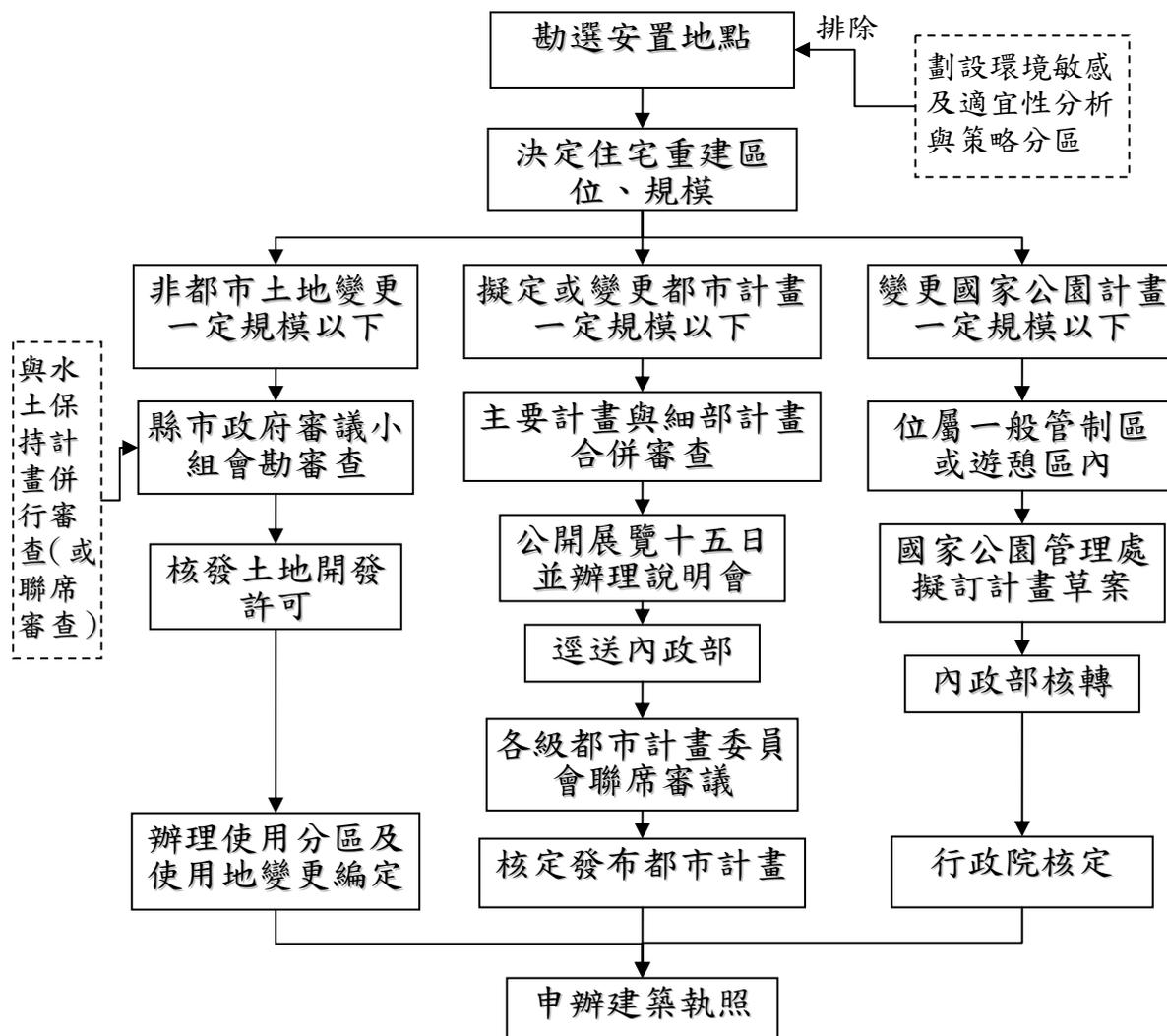
由內政部會商相關機關定之。」，營建署依上開授權規定訂頒「莫拉克颱風災民安置用地變更及開發辦法」，已將一定規模以下（非都市土地及都市土地為 30 公頃，國家公園土地為 10 公頃）之土地使用變更程序予以簡化，以利迅速提供安置災民所需土地。

故內政部於 98 年 9 月 7 日頒布重建遷村相關子法二項：「莫拉克颱風災民安置用地變更及開發辦法」、「莫拉克颱風災區劃定特定區域安置用地勘選變更利用及重建住宅分配辦法」在案。此外，營建署復於 98 年 9 月 9 日頒布「莫拉克颱風災民安置用地申請變更非都市土地使用分區或使用地書圖文件須知」，規範審議案件之書圖製作事項。

2. 土地變更作業之簡化流程

下圖分別依非都市土地變更、都市計畫土地變更、位於國家公園計畫內之土地變更等三種情形，彙整遷村重建之土地變更程序流程。

圖 7 遷村重建之土地使用變更程序簡圖



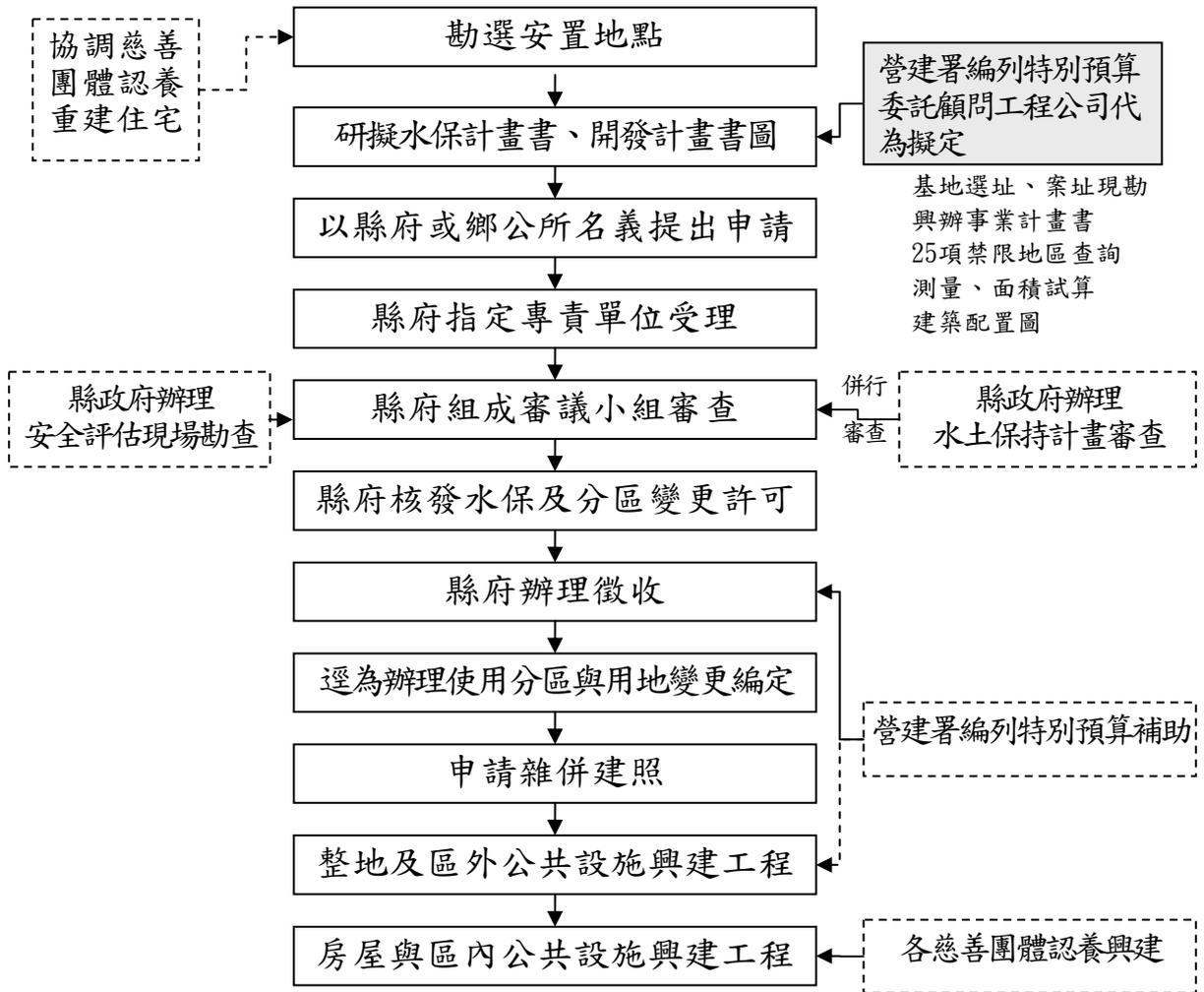
註 1：一定規模以下，非都市土地及都市計畫土地為 30 公頃。

註 2：非都市土地變更平均約需 1 年時程，簡化程序可於 30 日曆天完成。

3.個案操作流程範例

以下研擬個案操作模式(案例非位於山坡地)，原則以雜併建建築執照辦理申請。

圖 8 住宅重建作業案例操作流程圖



4.中央協助辦理土地使用變更作業

(1)都市計畫土地：由營建署城鄉發分署代為擬訂都市計畫變更計畫，並由內政部都市計畫委員會與縣都市計畫委員會採聯席審查方式審理，以加速完成都市計畫用地變更。

(2)非都市土地：1公頃以下，由縣府委託專業單位製作「興辦事業計畫書」及所需之「水土保持計畫書」，原住民地區經費由原民會補助、餘由營建署補助；1公頃以上，由營建署協助縣府委託專業單位製作「興辦事業計畫書」、「分區變更開發計畫書」及所需之「水土保持計畫書」，並由營建署補助經費。

(三) 重建遷村土地之規劃設計

1.整體規劃、分期分區建設

安置基地應採整體規劃、分期分區方式，申辦審查作業。於完成土地變更程序後，民間團體可於災民逕交或縣市主管機關彙交之房屋毀損戶、核定遷居遷村戶或遷居遷村安置用地範圍內之房屋拆遷戶證明書達相當數量後，據以配合實際需求數，分期進行各區永久屋規劃興建。

2.住宅單元規劃 3 種基本坪型

考量有多個慈善及民間團體參與重建遷村作業，為避免產生個案之住宅重建單元面積不同，致使安置災民有不平待遇之感受，造成分配困擾，故內政部 98 年 8 月 25 日召開「研商辦理莫拉克颱風災後重建及遷村慈善及社會團體認養相關事宜」，研定住宅單元分為 A 型（容納 2 人以下家庭，自用面積以 14 坪為上限）、B 型（容納 3-5 人家庭，28 坪）及 C 型（容納 6 人以上家庭，34 坪）三種。

此外，住宅設計應以生態社區、綠建築為基礎，並配合住民文化特性，尤其原住民建築文化之型態及語彙，進行建築單元設計；並以此整合企業認養之相關設施及設備，例如太陽能光電板、LED 照明設備、生態污水設備。「長期安置住宅重建設計原則」如前文伍、乙

節所述。

- 3.依內政部 98 年 9 月 2 日召開「協商「莫拉克颱風災後住宅重建戶數需求與意願調查」會議結論，辦理遷村居民其住宅規劃應考量其文化、產業、就學、就業等因素，並結合民間企業團體協助其就業；又遷村居民如願意離開原居地遷居遷村，其原以農業為生者，於公有或公營事業（台糖）農地辦理出租時，依重建特別條例規定有優先承租權。

（四）保障將進住災民之參與

- 1.社區配置之規劃方案應辦理社區參與會議或工作坊，以使居民瞭解未來社區規劃配置及周邊環境關係。
- 2.社區公共設施之配置及設計應辦理社區居民參與會議或工作坊，以使居民瞭解未來社區公共設施之規劃設計，例如：教堂、公廨、圖書館、社區生活重建中心等。
- 3.建築物設計應辦理社區居民參與會議或工作坊，以使居民瞭解未來建築空間設計，尤其應於建築空間及語彙設計展現原住民文化。

（五）對外聯絡道路及其他公共設施

依內政部 98 年 8 月 25 日召開「研商辦理莫拉克颱風災後重建及遷村慈善及社會團體認養相關事宜」會議結論，區外公共設施係由政府提供，故選定之安置地點如無聯外道路或聯外道路年久失修失去通行功能者，由營建署編列經費協助或代辦施作基地聯外道路等設施。

依內政部 98 年 9 月 2 日召開「協商「莫拉克颱風災後住宅重建戶數需求與意願調查」會議結論安置基地之公共設施興建方式，屬基地整體性不可分割者，應併整地雜項工程一併施作；完成相當戶數以上之社區，請規劃配置生活重建中心，其餘屬住宅單元內之公共設施，可配合於各分期分區之住宅興建。

遷村個案如需在基地外佈設水、電、通信等主要幹管，以連接至遷村基地，應由公部門負責協調。

(六) 重建住宅工程之施作

依前開 98 年 8 月 25 日研商會議結論，應由營建署編列經費協助或代辦施作基地整地及相關設施建設，再交給認養之慈善團體接續興建基地永久屋與所需之公共設施建設。

另考量未來遷居遷村安置用地範圍內之合法房屋拆遷戶可能面臨已無民間團體提供之長期安置住宅，則由政府負責興建住宅提供上開房屋拆遷戶安置，初步以規劃興建 100 戶住宅為原則。

(七) 長期安置住宅之配住作業

永久屋之配住原則以縣（市）政府核定之「房屋毀損戶」或「核定遷居遷村戶」或「安置用地範圍內拆遷戶」為對象，並以戶為單位：

1. 自有房屋有合法權狀者（含有稅籍者）：

(1) 災前（98 年 8 月 8 日前）設有戶籍者：

依災後現有戶籍內人口數分配，即 2 人以下配住 14 坪，3-5 人配住 28 坪，6-10 人配住 34 坪，以 10 人為單元類推（例如：11-12 人配住一戶 34 坪及一戶 14 坪、13-15 人配住一戶 34 坪及一戶 28 坪）；惟申請人如出具房屋所有權狀證明原房屋坪數大於分配坪數，則從寬調整分配坪數，並每戶以 34 坪為上限。

(2) 未設有戶籍者：

依其自有房屋之登記面積分配永久屋，並配住一戶為限，即自有房屋面積 14 坪以下者配住 14 坪、自有房屋面積 14-28 坪者配住 28 坪、自有房屋面積超過 28 坪者配住 34 坪。

2.自有房屋無合法權狀，以土地所有權狀（或土地使用證明，如租賃契約或公有土地管理機關繳納最近5年內使用補償金者）及水電費繳納證明者：

(1) 於災前（98年8月8日前）設有戶籍者：

依災後現有戶籍內人口數分配永久屋，即2人以下配住14坪，3-5人配住28坪，6-10人配住34坪，以10人為單元類推（例如：11-12人配住一戶34坪及一戶14坪、13-15人配住一戶34坪及一戶28坪）。

(2) 未設有戶籍但有實際居住事實者：

a.居住事實可經由村里長及幹事或鄉鎮市公所或部落會議或社區發展協會或當地派出所出具之證明文件；惟嗣後若經檢舉、查證確有不實者，政府得追回其所有權，並追繳期間不當得利。

b.分配一戶永久屋，1至2人分配14坪，3人以上分配28坪為上限。

(3) 未設有戶籍且未有實際居住事實者，不予分配。

附表 長期安置住宅重建作業推估時程表

作業項目	第 30 天→	第 60 天→	第 90 天→	第 120 天→	第 150 天→	備註	
						說明	營建署協助單位
縣市政府確定受災鄉親安置意願與確認認養興建慈善團體	■						企劃組
土地使規劃(30 天)	■						屬山坡地範圍者，須另擬水保計畫 綜合計畫組
土地變更審查(60 天)		■					綜合計畫組
土地取得	提送土地徵收計畫書			■			開發計畫經審查原則同意時提送 土地組
	土地徵收委員會				■		提送後約等候 15 天召開 土地組
	徵收公告				■		開發許可審查通過時併同公告 土地組
	徵收公告期間(30 天)				■		法定所需時間 土地組
	發價(15 天)					■	法定所需時間 土地組
土地變更登記						■	土地取得後辦理 綜合計畫組
建照(雜併建照)						■	行政作業約 1 星期 建築管理組
整地、公共設施與建築興建							約需 6 個月 工務組
受災鄉親分配安遷入住							管理組