

臺北市因應709釋憲案
涉及都市更新辦理程序及相關法令說明會

都市更新條例修正完成前 本市之相關措施及注意事項

臺北市都市更新處袁科長如瑩

103年5月19日

簡報大綱

- 壹、都市更新條例修法完成前臺北市之因應措施
- 貳、揭露更新相關資訊
- 參、自辦公聽會作業規定及注意事項
- 肆、公辦公聽會作業規定及注意事項
- 伍、聽證作業規定及注意事項
- 陸、計畫核定作業規定與注意事項

壹、都市更新條例修法完成前臺北市之因應措施

臺北市自劃更新單元部分

因修法未及而無法於6個月內
擬具事業概要報核者
後續得俟都更條例明定事業概要同意
比例後參照行政程序法第50條規定
擬具事業概要報核

核准日起6個月內
同意比例達都更條例#22
可逕送都市更新事業計畫

臺北市自劃更新單元部分

行政程序法第50條

因天災或其他不應歸責於申請人之事由，致基於法規之申請不能於法定期間內提出者，得於其**原因消滅後十日內，申請回復原狀**。如該法定期間少於十日者，於相等之日數內得申請回復原狀。

申請回復原狀，應同時補行期間內應為之行政程序行為。

遲誤法定期間已逾一年者，不得申請回復原狀。

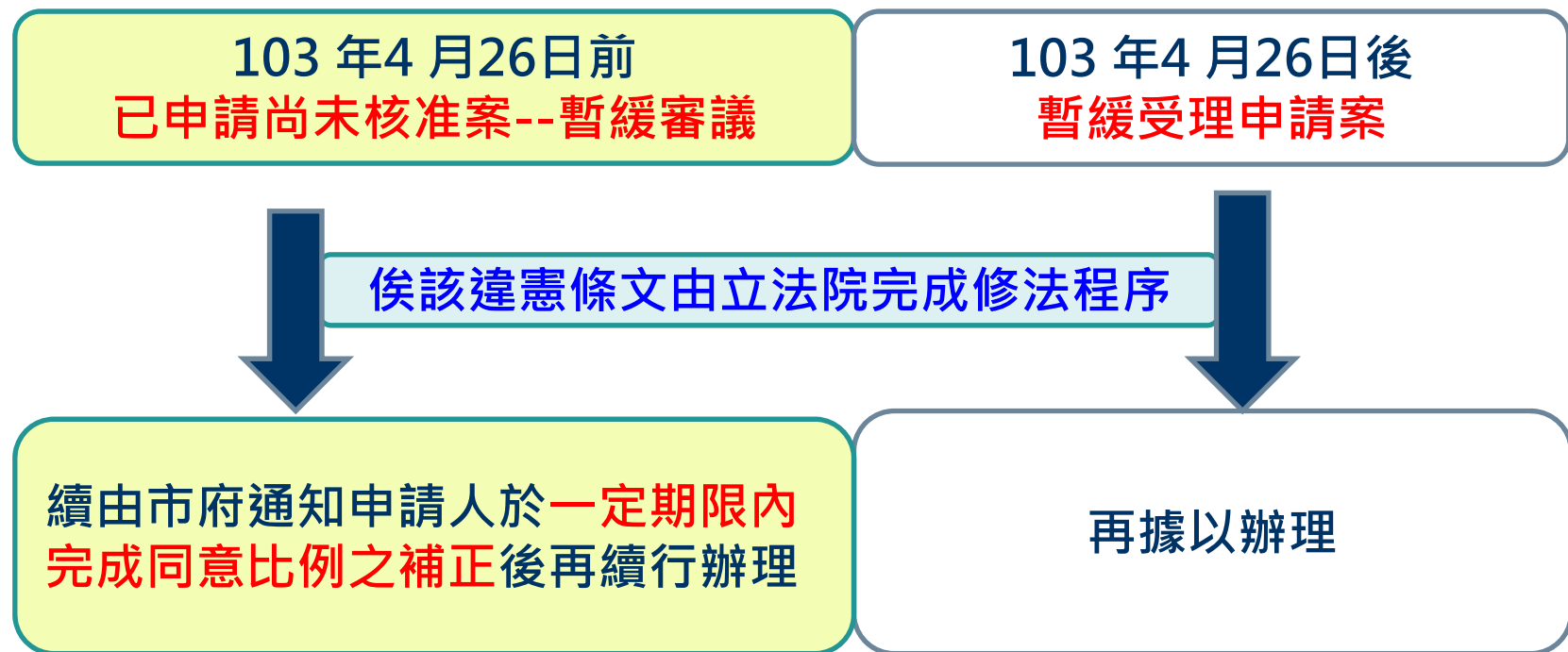
更新單元於103年4月26日後仍屬六個月有效期者：

得於都市更新條例**明定事業概要同意比例**日起**10日內辦理報核**，逾期則須重新申請劃定單元。

都市更新條例修法完成前臺北市之因應措施

都市更新事業概要部分

- 依內政部103年4月21日召開之都市更新條例施行細則修正草案聯席會議紀錄辦理。



都市更新條例修法完成前臺北市之因應措施

事業計畫、權利變換計畫部分

- 103年4月26日前，**已報核尚未經市府核定案**均應依大法官釋憲意旨舉行聽證。
- 依施行細則第11條之1：依條例第19條、**第19條之1**、第29條及**第29條之1**規定核定計畫前，應舉行聽證。
- 本市聽證之舉行將參照內政部103年4月29日頒布之「內政部辦理都市更新聽證程序作業要點」辦理。
- 聽證紀錄確認後應辦理審議，核定前，應斟酌聽證全部結果，並說明採納或不採納之理由。

公開展覽
公辦公聽會



幹事會



申請審議會



聽證會



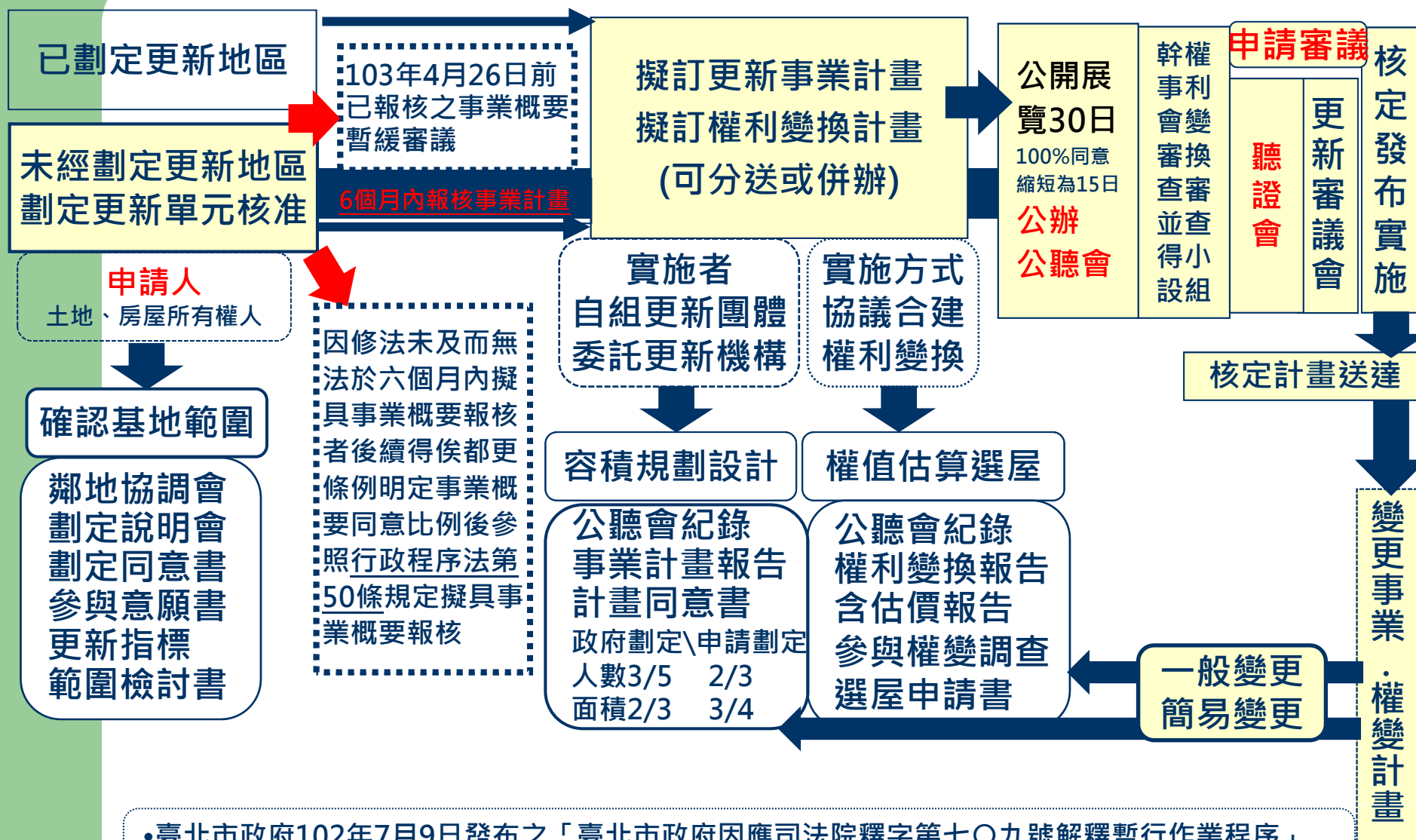
都市更新審議會



核定

臺北市都市更新推動程序

103年4月26日起都市更新條例違憲條文完成立法程序前適用



•臺北市府102年7月9日發布之「臺北市府因應司法院釋字第七〇九號解釋暫行作業程序」及「臺北市府辦理都市更新公聽會程序作業要點」即將廢止

貳、揭露更新相關資訊

都市更新條例施行細則第二條之一

細則規定：

實施者應於適當地點提供諮詢服務，並於專屬網頁、電子媒體、平面媒體或會議以適當方式充分揭露更新相關資訊。

➤ **請實施者設置專屬網站並函告主管機關**

網站設置後應於自辦公聽會通知單上載明網址，周知所有權人並副知更新處。

➤ **專屬網站提供各階段相關資訊**

包含事業概要、事業計畫、權利變換計畫之擬訂、變更、審議過程獎勵容積申請、建築規劃設計、拆遷安置計畫、財務計畫、權利變換估價資訊、選配資訊、實施進度等相關計畫內容，以及會議記錄、協調過程等相關資料、法令諮詢與聯絡方式。

都市更新條例施行細則第六條

細則規定：

公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。

前項公聽會之日期及地點，於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日 並以專屬網頁周知及張貼於當地村（里）辦公處之公告牌。

臺北市之機關代表於103年度委託「社團法人臺北市都市更新整合發展協會」代表出席。

公聽會紀錄亦請於專屬網站公布

都市更新條例施行細則第十一條之二第二項

依本條例第十九條第四項所為之通知，應連同都市更新事業計畫及相關資訊送達前項之人。應送達之計畫，得以書面製作或光碟片儲存。

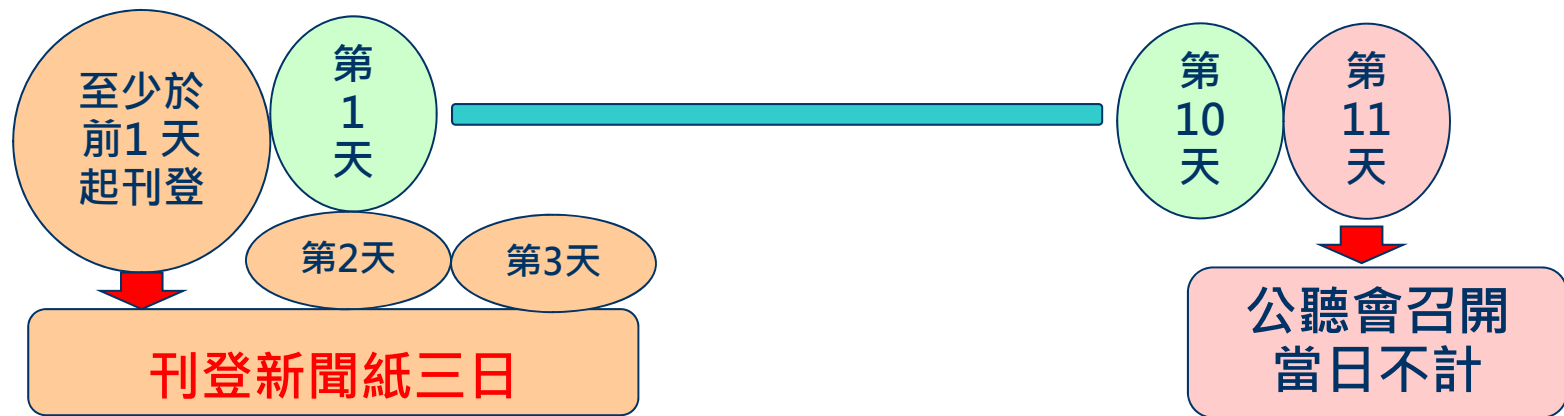


送達對象：

- ✓ 更新單元內土地、合法建築物所有權人
- ✓ 他項權利人
- ✓ 囑託限制登記機關
- ✓ 預告登記請求權人

➤ 十日前刊登新聞紙三日

- 刊登三日之其中一日，必須於會議日(當日不計)之十日前



※臺北市府受理都市更新案審查作業要點第四點第四款規定(摘要)

公聽會之召開未於十日前刊登新聞紙三日，

並張貼於當地里辦公處之公告牌，屬不得補正事項，

本府應依都市更新條例施行細則第九條第二項規定駁回其申請。

➤ 張貼當地里辦公處之公告牌

- ✓ 知會里長於里公告牌
張貼公告
- ✓ 公告拍照存證檢附之
照片至少二張

(照片一)

公告張貼於里公告牌

照片上可清楚看見
行政區里名稱

(照片二)

公告張貼於里公告牌

照片上可清楚看見
張貼公告內容

➤ 公告應揭露事項(參考範本)

擬訂臺北市○○區○○段○小段○地號等○筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案公聽會公告

主旨：公告「臺北市○○區○○段○小段○地號等○筆土地」都市更新事業計畫及權利變換計畫案公聽會召開時間、地點，

說明：

- 一、依據「都市更新條例」**第十九條、第二十九條**及「都市更新條例施行細則」第六條規定，舉辦公聽會，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並**以傳單周知更新單元內門牌戶**。
- 二、**公聽會資訊請上網頁 (<http://www.○○○.com.tw/>) 查詢。**
- 三、**有關本案資訊及計畫各章之必要資訊以雙掛號寄發予相關權利人。**
- 四、開會時間：中華民國○年○月○日 (星期○) 下午○:○
- 五、開會地址：臺北市○○○路○號(○○○)

實施者：○○○○股份有限公司

中華民國○年○月○日

自辦公聽會作業注意事項

開會通知單增加內容

- 1.傳單周知更新單元內門牌戶
- 2.專屬網頁(註明網址)周知
- 3.本案資訊及計畫各章之必要資訊以簡報格式呈現併通知單寄發。
- 4.免再併送陳述意見書。
- 5.應於適當地點提供諮詢服務

擬訂臺北市○○區○○段○小段○地號等○筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案公聽會開會通知單

地 址：○○○
承 辦 人：○○○
電 話：(02)○○○○-○○○○#○○○
傳 真：(02)○○○○-○○○○

受 文 者：臺北市○○區○○段○小段○地號等○筆土地之土地所有
權人、合法建築物所有權人

速 別：普 通

發文日期：中華民國○年○月○日

發文字號：○字第○○○號

附 件：公聽會簡報、開會地點位置示意圖、公聽會傳單

開會事由：「擬訂臺北市○○區○○段○小段○地號等○筆土地」都市更新事業
計畫及權利變換計畫案公聽會

開會時間：中華民國○年○月○日(星期○)下午○:○

開會地點：○○○

出席單位(人員)：詳正本、副本名單

說 明：

- 一、本更新單元於民國○年○月○日公告劃定更新單元，依「都市更新條例第十九條、第二十九條」及「都市更新條例施行細則第六條」規定舉辦公聽會。
- 二、依「都市更新條例施行細則」第六條規定，舉辦公聽會應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。
- 三、公聽會資訊請上網頁(<http://www.○○○.com.tw/>)查詢。
- 四、有關本案資訊及計畫各章之必要資訊以簡報格式呈現，以雙掛號寄發予相關權利人，實施者並於「地點、時間」提供諮詢服務。
- 五、會議簡報併同本開會通知單寄出，請自行攜帶，會議當日不再另行提供。

正 本：臺北市都市更新處、臺北市○○區公所、臺北市○○區○○里里長(以上皆附公聽會傳單)、臺北市○○區○○段○小段○地號等○筆土地之土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、學者專家。

副 本：○○○股份有限公司、○○○建築師事務所、○○○估價師聯合事務所、○○○估價師事務所、○○○估價師事務所

備 註：本會議通知以掛號附回執(雙掛號)寄出

實施者：○○○○股份有限公司

(參考範本)

自辦公聽會作業注意事項

公聽會傳單

周知更新單元內門牌戶

- 1.更新單元內門牌戶(含違章建築戶)應登載於計畫書內。
- 2.傳單得以平信寄發，檢附郵局大宗郵件證明單。
- 3.得以現址門牌親送投遞，投遞人自行留存投遞紀錄。

公聽會資訊傳單

更新單元內門牌戶之住戶：您好！

○○○○股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市○○區○○段○小段○地號等○筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」於民國 103 年○月○日依「都市更新條例施行細則」第六條規定，舉辦公聽會以雙掛號郵寄邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加。

本公聽會以傳單周知更新單元內門牌戶，並於民國○年○月○、○、○日刊登新聞紙三日，及建立專屬網頁（<http://www.○○○.com.tw/>）周知、張貼公告於當地村（里）辦公處之公告牌。

為使權利人進一步瞭解該項更新事業計畫及權利變換計畫之目的及內容，特訂於民國○年○月○日（星期○）下午○時在○○○（臺北市○○○路○○○號）舉行公聽會，敬請踴躍參加。

實施者：○○○○股份有限公司

(參考範本)

都市更新條例施行細則第十一條之二第二項

依本條例第十九條第四項所為之通知，應連同都市更新事業計畫及相關資訊送達前項之人。應送達之計畫，得以書面製作或光碟片儲存。



送達對象：

- ✓ 更新單元內土地、合法建築物所有權人
- ✓ 他項權利人
- ✓ 囑託限制登記機關
- ✓ 預告登記請求權人

公辦公聽會作業規定及注意事項

- 公聽會主持人為更新處幹部擔任。
- 會議通知單免再併送陳述意見書。
- 出席人員免查核身分證件。
- 會議紀錄由本市都市更新處上網公告。
- 實施者規劃團隊協助事項
 1. 協助提供送達對象謄本地址或通訊地址
 2. 製作書面簡報資料，說明本案資訊及計畫各章之必要資訊
 3. 計畫書(公展版)光碟片
 4. 回應公聽會相關意見
 5. 其他依「公聽會作業檢核事項表」所載之辦理事項

伍、聽證作業規定與注意事項

參照內政部都市更新聽證作業補充規定

聽證得就下列相關事項證據資料進行陳述意見及論辯：

- (一) 更新單元範圍。
- (二) 都市更新事業計畫。
- (三) 權利變換計畫。
- (四) 其他與都市更新事業有關事項。

聽證，應公開以言詞為之，並由臺北市政府錄音、錄影。

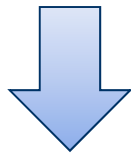
但公開顯有違背公共利益或對當事人利益造成重大損害之虞者，臺北市政府得依職權或當事人之申請，全部或一部不公開。

聽證作業規定與注意事項

聽證前

聽證期日之二十日前
於該都市更新單元之直轄市政府、
區公所及里辦公處張貼公告，
並刊登公報或新聞紙三日

1. 以**光碟格式**送達都市更新事業計畫及權利變換計畫（審議會版本）予**當事人及已知之利害關係人**。
2. 主持人為審議委員，並由諮詢委員輔佐程序進行。
3. 以紙本存放於區公所及里辦公處供民眾查閱



經書面通知之當事人及已知之利害關係人，除因情況急迫外，應於聽證期日十日前以書面回復本市是否出席。
得於聽證期日十日前將書面意見或資料提交本市。

1. 無法親自出席者**得委託他人代表出席**，受委託者並應出示委託書。
2. 應於聽證開始前，**自行提出證據或證人身分**。
3. 陳情人所提供之書面意見或資料，將**事先函轉實施者預為準備**，實施者應於聽證會時回應說明。



聽證開始前應核對出席人員
身分證明文件及委託書

未能提示身分證件且未適時補正者，禁止其出席聽證。

聽證作業規定與注意事項

聽證程序進行

聽證程序開始

主持人介紹出席聽證之人員，說明案由，宣布發言順序、時間及其他應注意事項。

承辦單位摘要報告案件之案情及處理情形。

出席聽證者陳述意見

主持人最後意見陳述 終結聽證

作成聽證紀錄交由到場發言者簽名或蓋章後附卷存查

1. **發言採登記制**，未事先登記發言者如有意見表達，得透過事先登記發言者，於分配時間內代為陳述。
2. 由主持人安排發言順序，並視人數多寡分配發言時間。
3. 發問內容應限於與案件有關之問題。
4. 發言者未充分闡述之意見得再發言但發言次數**應以二輪**為限。

聽證記錄經確認後，應依都市更新條例第十九條或第二十九條規定辦理審議，斟酌全部聽證記錄，說明採納及不採納之理由後，納入都市更新事業計畫或權利變換計畫，作成核定。

陸、計畫核定作業規定與注意事項

都市更新條例施行細則第十一條之二第一項

依本條例第十九條第一項所為之通知，**應連同已核定之計畫送達**更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人。應送達之計畫，得以書面製作或**光碟片**儲存。



實施者規劃團隊協助事項

- 檢附計畫核准函日期之土地及建物謄本
- 協助提供送達對象之謄本地址或通訊地址
- **提供計畫書(核定版)光碟片**



簡報結束，敬請指教