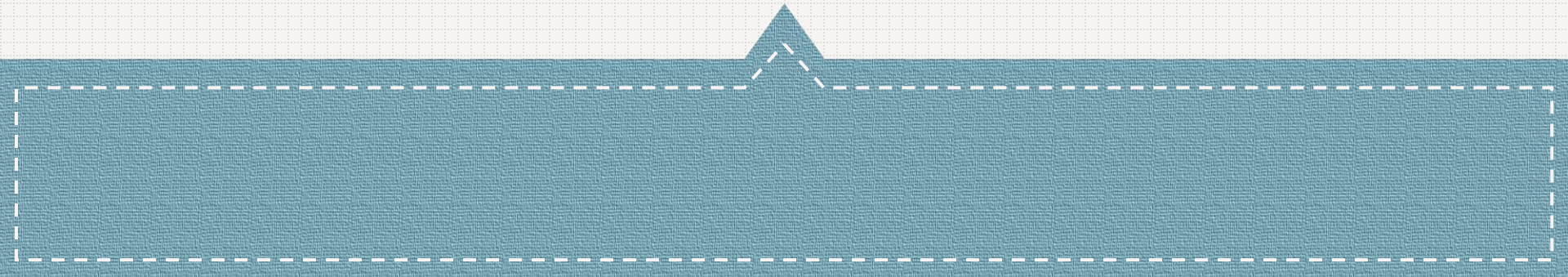




都市更新公聽會

申請人(或實施者)
說明及注意事項



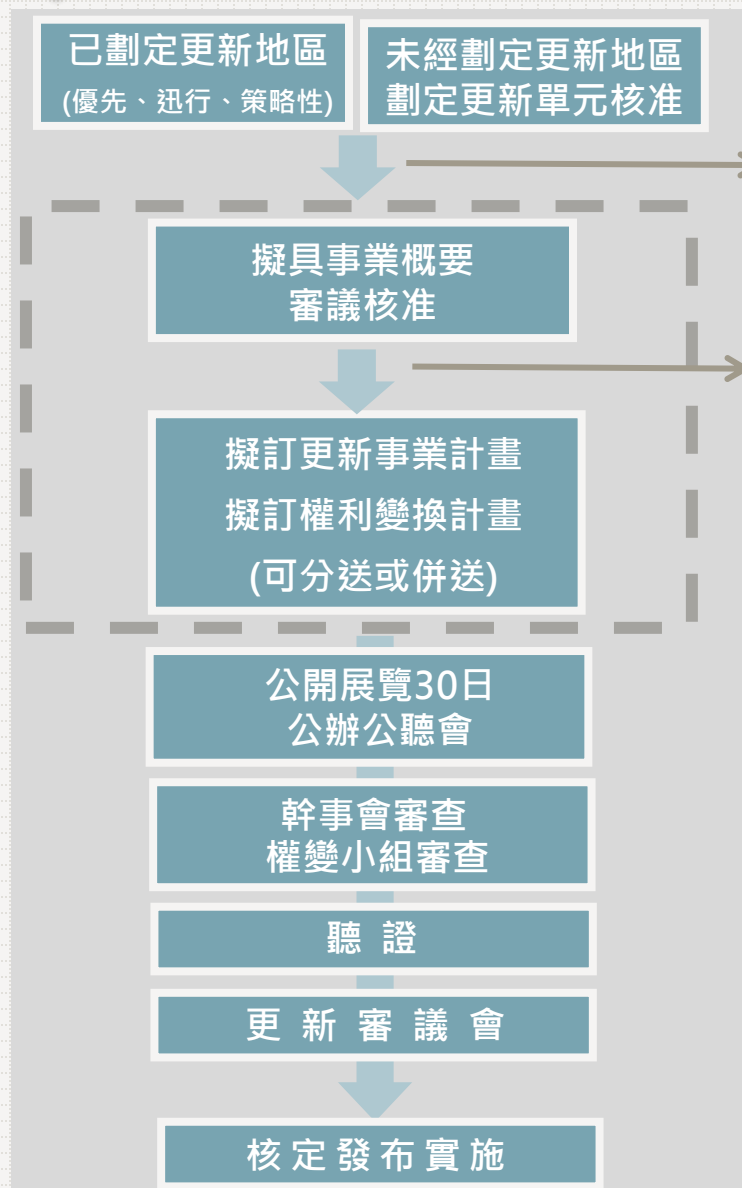
Part 0



申請人(或實施者) 應舉辦公聽會程序

公聽會 何時辦

申請人(或實施者)應舉辦公聽會程序



事業概要申請前，應舉辦公聽會

事業計畫報核前，應舉辦公聽會
 權變計畫報核前，應舉辦公聽會
 事業計畫暨權變計畫報核前，應舉辦公聽會

TIP

舉辦公聽會時，簡報內容中相關容積獎勵
 額度、建築量體、配置及分配數字...等實
 際數值，係以臺北市都市更新及爭議處理
 審議會審議通過為準。



Part 1



公聽會辦理流程與步驟

公聽會 怎麼辦

1

公聽會辦理流程與步驟

前置作業



實施者或一般申請人辦理公聽會

確認與會者名單、場地與時間

公聽會公告及周知

專門
網頁

傳單

張貼
公告

刊登
新聞紙3日

公聽會日期及地點，至少於 10 日前刊登當地新聞紙 3 日，並張貼於當地村(里)辦公處的公告牌

舉
例

5/3	5/4	5/5	5/6	5/7	5/8	5/9	5/10	5/11	5/12	5/13	5/14
	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	公聽會 當日
刊登公報或新聞紙			*公聽會當日不計入 10 日，刊登日期至少 1 日位於 10 日前即可								

寄發公聽會開會通知

須檢附公聽會會議資料及相關資訊，可由郵務寄送或自行寄送方式通知
依騰本地址寄送會議通知，可依實際需求，**主動**提供通訊地址收信。

當天



舉辦公聽會

簽到、議程、拍照、紀錄

後置作業



整理會議紀錄

公聽會後整理詳實之會議紀錄，宜附上公聽會照片，並由主席與紀錄確認無誤後簽名

Part 2



公聽會內容及注意事項

公聽會 說甚麼

2 事業概要公聽會

一、說明事項

(一) 辦理緣起與法令依據

1. 說明依都市更新條例第22條規定，經劃定實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣(市)主管機關依第29條規定審議核准。
2. 說明本公聽會係依都市更新條例施行細則第8條規定，舉辦公聽會時，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、預告登記請求權人及更新單元內門牌戶(包含違章建築戶)。

(二) 公聽會辦理公告及通知方式

說明依法刊登報紙、張貼公告，及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人參加之方式，並以傳單周知更新單元內門牌戶。

(三) 介紹相關出席人員

1. 說明公聽會辦理人(依法應為事業概要申請人；若申請人委託他人辦理者，應說明委託關係)。
2. 說明更新案件申請人(土地及合法建築物所有權人)。
3. 介紹出席邀請對象，包含主管機關代表、專家學者與當地居民代表(一般邀請當地里長)。

(四) 說明事業概要內容

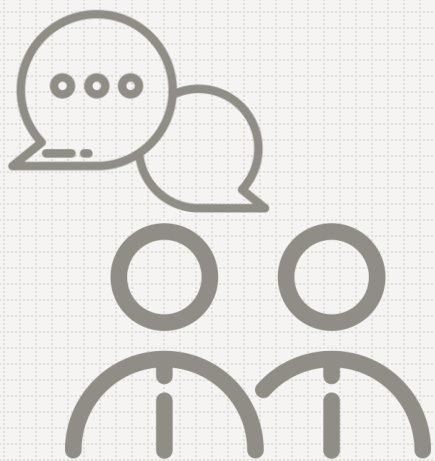
參照都市更新條例施行細則第10條規定所列事項，表明更新事業概要內容。

(五) 提問回應與說明

需就相關權利人、民眾及各出席代表等對該案提出之疑問，進行回應說明。

(六) 其他事項說明

1. 說明更新案各階段及現階段之意義與辦理目的，以及後續辦理程序、同意書簽屬時點與效力、預定實施者、更新範圍界定之原因(劃定方式及範圍)。
2. 更新單元如屬自劃，需配合更新計畫，說明所擬事業概要之規劃，以延續更新計畫之情形。
3. 說明後續階段及辦理內容，如：實質詳細規劃、權利分配皆於後續階段始辦理。
4. 後續相關會議均請相關權利人踴躍出席，俾充分了解計畫內容並提供意見。



二、注意事項

1. 張貼公聽會公告，應洽當地里長，委婉說明係依法辦理，請里長協助張貼。
2. 召開公聽會，應先聯繫當地里長，表明公聽會召開時間、地點；公聽會地點以更新地區(單元)所在行政里為原則，若無適宜場地，則以鄰近里方便居民前往。
3. 確認通知土地、合法建物所有權人及其他權利關係人參與公聽會，並製作會議紀錄。
4. 通知對象建議就更新單元周邊地區加發傳單(由公聽會辦理人自行發送)。
5. 概要申請人需出席公聽會，若因故無法到場，可委託出席，且公聽會上需說明、介紹受委託人身分。
6. 說明後續更新案專屬網站建置內容及網址，或擬設置服務處之情形。
7. 其餘必要內容可依各案視需要補充說明。

一、說明事項

(一) 辦理緣起與法令依據

1. 說明依都市更新條例第32條規定，擬定或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。
2. 說明公聽會係依都市更新條例施行細則第8條規定，舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家、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及更新單元內門牌戶。

(二) 公聽會辦理公告及通知方式

依法刊登報紙、張貼公告，及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人參加之方式，並以傳單周知更新單元內門牌戶(包含違章建築戶)。

(三) 介紹相關出席人員

1. 說明公聽會辦理人(預定實施者或其委託規劃單位)
2. 說明更新案實施者資格：符合都市更新條例第3條及第26條規定，實施都市更新事業之政府機關(構)、專責法人或機構、都市更新會、都市更新事業機構。
3. 介紹出席邀請對象，包含主管機關代表、專家學者與當地居民代表(一般邀請當地里長)。

(四) 事業計畫內容說明

參照都市更新條例第21條規定，都市更新事業計畫應包括項目內容，依序說明。

(五) 提問回應與說明

需就相關權利人、民眾及各出席代表等對該案提出之疑問，進行回應說明。

(六) 其他事項說明

1. 說明更新案各階段及現階段之意義與辦理目的，以及後續辦理程序、同意書簽屬時點與效力。
2. 說明更新案實施方式及實質內涵，倘實施方式涉及權利變換，應說明後續權利變換階段，有關估價流程、原則及方法、選配方式及時機。
3. 說明都市更新事業計畫乃由實施者擬定，執行更新單元之重建、整建或維護事業；並說明實施者與相關權利人之關係及權利義務內容。
4. 說明更新事業計畫為執行都市更新事業之依據，除詳細說明規劃設計內容外，對申請獎勵內容及額度亦應有充分之說明，務使參與人充分瞭解。
5. 說明計畫核定實施後，後續執行相關事項。
6. 說明更新案專屬網站建置內容及網址，或服務處之設置情形。
7. 後續相關會議均請相關權利人踴躍出席，俾使充分了解計畫內容並提供意見。

二、注意事項

1. 張貼公聽會公告，應洽當地里長，委婉說明係依法辦理，請里長協助張貼。
2. 公聽會之召開，應先聯繫當地里長，表明公聽會召開時間、地點；公聽會地點以更新地區(單元)所在行政里為原則。
3. 確認通知土地及建物所有權人參與公聽會，並製作會議記錄。
4. 通知對象建議就更新單元周邊地區加發傳單(由公聽會辦理人自行發送)。
5. 其餘必要內容可依各案視需要補充說明。

TIP

若為事業計畫及權利變換計畫併送案件，則應包含權利變換計畫內容。



一、說明事項

(一) 辦理緣起與法令依據

1. 說明依都市更新條例第32條規定，擬定或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見
2. 依同條例第48條規定，以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後擬具權利變換計畫，依第32條及第33條規定程序辦理；但必要時，權利變換計畫之擬定報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。
3. 說明本公聽會係依都市更新條例施行細則第8條規定，舉辦公聽會時，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、預告登記請求權人及更新單元內門牌戶(包含違章建築戶)。

(二) 公聽會辦理公告及通知方式

依法刊登報紙、張貼公告，及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人參加之方式，並以傳單周知更新單元內門牌戶。

(三) 介紹相關出席人員

1. 說明公聽會辦理人(實施者或實施者委託規劃單位)
2. 說明更新案實施者資格：符合都市更新條例第3條及第26條規定，實施都市更新事業之政府機關(構)、專責法人或機構、都市更新會、都市更新事業機構。
3. 介紹出席邀請對象，包含主管機關代表、專家學者與當地居民代表(一般邀請當地里長)。

(四) 權利變換計畫內容說明

參照都市更新權利變換實施辦法第3條之規定，權利計畫應包括項目內容，依序說明。

(五) 權利變換內容及機制說明

1. 說明權利變換之法令依據及意義(參酌都市更新條例第3條之意旨)。
2. 介紹三家估價師事務所(三家均應列席)，報告估價作業辦理情形，說明事項如下：
 - 1) 估價過程
 - 2) 價格日期
 - 3) 估價條件
 - 4) 價格評估過程:

●更新前：

- A. 更新前土地劃分結果
- B. 選定比準土地及其價格
- C. 若以比準土地推估更新單元內其他價格時，則其考量因素及推估價格結論
- D. 合併後土地價格結論
- E. 若有區分所有建物時，則應說明如何將土地價格立體化過程及結果

- F. 有都市更新條例第60條情況時，則應說明評估過程及結果
- G. 說明更新前權利價值總歸戶情況

●更新後：

- A. 更新後房地基本資料概述：包含各單元用途、面積及車位數量等資料
 - B. 選定比準單元及價格
 - C. 更新後各單元及車位權利價值結論
- 5) 其他足以影響價格重要事項

(六) 權利變換意願調查及分配位置申請程序及法令依據：

1. 說明都市更新權利變換實施辦法第17條規定分配方式與原則。
2. 說明寄發選配通知時間及進行選配之期間。
3. 說明公開抽籤之辦理時間及進行方式。

都市更新權利變換計畫公聽會

(七) 說明依都市更新權利變換實施辦法第3條規定應表明事項。

(八) 提問回應與說明

需就相關權利人、民眾及各出席代表等對該案提出之疑問，進行回應說明。

(九) 其他說明事項

1. 說明更新案各階段及現階段之意義與目的。
2. 說明公聽會相關意見之處理，均應由實施者回應說明，以供後續都市更新審議參考。
3. 說明計畫核定實施後，後續執行相關事項。
4. 說明更新案專屬網站建置內容及網址，或服務處之設置情形。
5. 後續相關會議均請相關權利人踴躍出席，俾使充分了解計畫內容並提供意見。

二、注意事項

1. 張貼公聽會公告，應洽當地里長，委婉說明係依法辦理，請里長協助張貼。
2. 公聽會之召開，應先聯繫當地里長，表明公聽會召開時間、地點；公聽會地點以更新地區(單元)所在行政里為原則。
3. 確認通知土地、合法建物所有權人及其他權利關係人參與公聽會，並製作會議紀錄。
4. 公聽會辦理之時機，建議於權利變換選配前召開；三家估價師事務所均列席，提供所有權人足夠資訊。
5. 其餘必要內容可依各案視需要補充說明。

