

新北市轄內民有市場活化再生專案計畫

一、辦理依據

依據都市更新條例第 9 條、第 35 條規定、新北市獎勵投資興建都市計畫公共設施辦法第 4 條、第 7 條及都市計畫法第 24 條規定辦理。

二、計畫緣起及目的

本市轄內市場用地，前配合都市計畫公設保留地專案通檢作業，業已提具整體處理三原則，其中針對現況為攤住混居的民有傳統市場用地，應透過都市更新手段，並施予些許政策協助，鼓勵土地所有權人積極整合，辦理都市更新事業，以改善現況建物老舊、居住環境不佳之情形。

市場用地劃設區位多處於交通便利區域，屬鄰里地區發展之核心，現況多屬 4、5 層樓之建築形態，1 樓臨街面多為店鋪使用，2 樓以上則為住宅使用，但其興建時間多早於都市計畫容積管制前，且現行市場用地基準容積率為 240%，故於推動更新事業時往往受限產權複雜、基準容積率低於周邊地區、各項法令限制等因素造成推動不易，爰由新北市政府城鄉發展局提出本專案計畫以期加速推動民有市場更新改建。

(一) 民有市場更新改建、鼓勵民間整合參與

為加速私有老舊市場更新改建，並鼓勵土地所有權人積極整合，期望透過民間參與方式辦理民有市場基地開發，同時在兼顧基地容受力的條件下，透過加速市府各單位之行政作業流程、主動劃定更新地區及透過都市計畫細部計畫變更方式，有條件地適度提高基準容積率等機制，研提民有老舊市場用地專案計畫，鼓勵民有市場用地土地所有權人整合提出申請。

(二) 跨局處專案輔導、併聯審加速審議

因市場用地更新改建涉及「新北市獎勵投資興建都市計畫公共設施辦法」、「都市計畫公共設施用地多目標辦法」、「都市更新條例」及「都市計畫法」等各項法令，本專案計畫透過市府相關單位跨局

處橫向聯繫，以專案輔導方式同步進行獎勵投資、更新計畫、都市計畫及多目標使用等各項法定行政作業，目標加速市場用地更新案之推動。

(三) 兼顧基地容受力、提高基準容積率

在基地臨路條件無虞情況下，基準容積率得配合鼓勵都更改建酌量提高，提高後之基準容積率不得超過申請基地毗鄰住宅區之最高基準容積率，且同時應兼顧周邊土地使用容受力及相當回饋機制，以符合公平性及公益性。

(四) 回饋公益設施、強化公設機能

有鑑於容積率為公共財，提高基準容積率時應有適當的公益回饋機制，應回饋上開基準容積增量部分之 20%作為公益空間使用，且以捐贈社會住宅為主，得搭配本府公告之公益設施項目，捐贈部分得免計容積，惟須有相對應之土地持分。

三、申請資格條件及申請門檻

(一) 申請基地資格條件：

1. 符合新北市更新單元劃定基準之都市計畫之「完整」市場用地。
2. 同一都市計畫區內住宅區最高基準容積率大於市場用地容積率。
3. 基地應至少臨接 8 公尺以上計畫道路，或依法規指定建築線之現有巷道(無都市計畫容積率降階情形)。

(二) 申請門檻：

1. 第一階段：取得土地、合法建物面積及所有權人人數同意書比率皆超過 50%。
2. 第二階段：取得本專案資格函且達更新條例規定者。
3. 第三階段：都市計畫細部計畫變更後提高之基準容積率不得超過申請基地毗鄰住宅區之最高基準容積率，並針對基準容積增量部分應回饋公益空間 20%，並以捐贈社會住宅為主。

四、申請期限

- (一) 受理期間：自 112 年 3 月 31 日起至 114 年 4 月 1 日止，並於獎勵投資核准後取得新北市政府函發之本專案資格函。

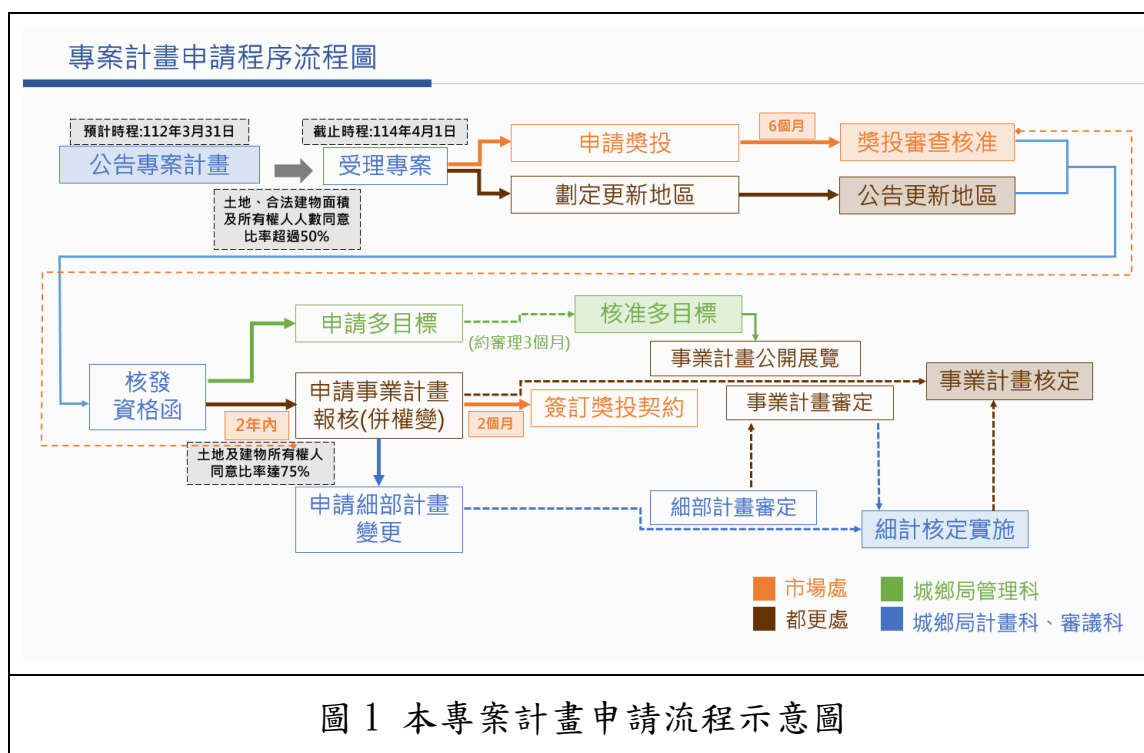
- (二) 自獎勵投資核准日起 2 年內提出都市更新事業計畫(併同權利變換計畫)申請報核，並自報核日起 2 個月內與本府簽訂獎勵投資契約，逾期未辦理者，所申請事項自期限屆滿之日起併同失效。

五、各項程序權責單位分工

- (一) 專案計畫窗口及細部計畫變更程序：新北市政府城鄉發展局(都市計畫科、計畫審議科)(以下簡稱城鄉局)
- (二) 獎勵投資計畫：新北市政府市場處(以下簡稱市場處)
- (三) 更新地區及都市更新事業計畫：新北市政府都市更新處(以下簡稱更新處)
- (四) 公共設施多目標使用：新北市政府城鄉發展局開發管理科(以下簡稱城鄉局管理科)

六、申請流程(流程示意圖詳圖 1)

- (一) 第一階段：由城鄉局統一受理案件申請後，跨局處合作由市場處及更新處續行獎勵投資審查及更新地區劃定之書圖(合同意書比例)檢核作業，俟檢核無誤後由各單位依權責核定行政處分或法定程序並副知城鄉局，並由城鄉局核發都市計畫專案變更資格函。
- (二) 第二階段：
1. 取得資格函後，須自獎勵投資核准日起 2 年內向更新處完成都市更新事業計畫報核(併同權利變換計畫)，確認基準容積提高額度與細部計畫變更內容一致，並自報核日起 2 個月內與本府簽訂獎勵投資契約。
 2. 申請人於都市更新事業計畫報核時，併同擬具細部計畫書、圖提出申請都市計畫細部計畫變更作業，再由更新處轉送城鄉局都市計畫科、計畫審議科檢核後續行都市計畫變更法定程序。
 3. 都市更新事業計畫公開展覽前，須向城鄉局管理科完成公共設施多目標使用之許可作業。
- (三) 第三階段：由城鄉局進行細部計畫變更法定程序，於都市更新事業計畫提送新北市都市更新及爭議處理審議會前，審竣變更都市計畫細部計畫內容，並俟更新事業計畫審定後，細部計畫始核定實施。



七、申請應備文件(詳附件-應備文件檢核表)

八、申請人案補正規定

本案屬專案計畫，且有專案申請期間，故除土地及合法建物面積及所有權人人數之同意書比例為法定要件不得補正外(有不符者即予退件)；餘應以輔導協助為原則，故請各單位受理案件時，採意見一併告知修正，並明確表示補正時間及次數(2次為上限)，倘申請人確實無法如質如期補正，則應請申請人得於受理期間內重新申請，避免造成案件延宕，影響權益。

九、各單位聯絡窗口

- (一) 城鄉發展局都市計畫科：
 1. 吳小姐 (02)2960-3456 分機 7127
 2. 杜小姐 (02)2960-3456 分機 7123
- (二) 城鄉發展局計畫審議科：柳小姐 (02)2960-3456 分機 7149
- (三) 城鄉發展局開發管理科：陳小姐 (02)2960-3456 分機 7187
- (四) 市場處營運規劃科：洪小姐 (02)22765006 分機 2005
- (五) 更新處事業科：張小姐 (02)2950-6206 分機 308
- (六) 更新處發展科：蕭小姐 (02)2950-6206 分機 609