

## 壹、辦理緣起與法令依據

### 一、辦理緣起

本更新單元位於109年5月29日新北府城更字第10947056961號公告「劃定新北市板橋區府中段472地號等11筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫案」，鄰近新板特區精華地段，範圍內建物有市長官邸及數棟私有建築物，公私有產權夾雜，為改善基地老舊建物，提供友善生活環境，新北市政府期望以公開評選都市更新實施者方式，引入民間投資進行老舊空間之實質環境改善，並借重私部門開發整合能力，納入周遭私有地併同更新，除活化公有財產，亦能帶動地區再發展。

更新單元位於新北市板橋區文化路一段(25M)以南、府後街(8M)以東、府後街一巷(7M)以北及文化路一段32巷(8M)以西所圍街廓，距離捷運府中站3號出口185公尺，範圍內有7棟1-5層樓建物，構造別有磚造、木造、加強磚造及鋼筋混凝土造，屋齡均已逾40年，建物老舊已不符現代住宅需求且有耐震及防火安全之疑慮。

### 二、法令依據

依據都市更新條例第12條、第32條、第37條及第48條辦理。

本案係由新北市政府經由公開評選程序委託本案實施者實施都市更新事業，並於110年10月27日簽訂契約。辦理歷程詳表1-1及附錄一。

表1-1公開辦理評選實施者歷程表

項次	時間	辦理內容
1	110年3月8日至110年5月6日	公告招商
2	110年3月23日	招商說明會
3	110年5月7日	資格審查
4	110年7月13日	綜合評選

項次	時間	辦理內容
5	110年7月15日	評選結果公告
6	110年7月26日	通知冠德建設股份有限公司為最優申請人
7	110年10月27日	完成簽約

另依據實施契約第3.2.1條、第3.2.2條、第3.2.3條、第4.4.1條及第4.4.2條約定內容辦理，相關辦理情形詳表1-2。

表1-2 實施契約內容及辦理情形說明表

條次	內容	辦理情形說明
第3.2.1條	乙方於實施契約簽訂後90日內，應至少召開1次鄰地說明會，徵詢鄰地整合範圍(B區、C區、D區)一併參與本案之意願，乙方於取得鄰地整合範圍內各區土地及合法建築物所有權人全體同意參與更新後，得擴大更新單元範圍，並分別納入本更新案。	因B區、C區、D區原建物態樣及使用需求不相同，故分別辦理鄰地說明會。相關證明文件已於111年4月25日冠字第1112022號函提送予新北市政府財政局。 B區(468、470-1地號)於111年1月25日9:00辦理；B區(469地號)於111年1月24日10:30辦理；B區(470地號)於111年1月13日10:30辦理。 C區(483地號)於111年1月24日10:00辦理。 D區(477-1地號)於111年1月6日14:00辦理。均符合實施契約規定。
第3.2.2條	乙方於實施契約簽訂後90日內，應至少召開1次區內協調會，徵詢基礎基地範圍(A區)私有土地及合法建築物所有權人之分回意見及使用計畫，並製作相關紀錄。	本案已於111年1月25日13:00辦理A區私有土地及合法建築物所有權人之區內協調會。
第3.2.3條	乙方於實施契約簽訂後180日內，應就甲方同意之都市更新執行計畫書內容，擬訂都市更新事業計畫暨權利變換計畫草案(含電子檔，且電子檔格式須符合都市更新主管機關要求)予甲方，如需修正者，甲方得要	本案已於111年4月25日提送都市更新事業計畫暨權利變換計畫草案予新北市政府財政局，後須依契約相關規定辦理。

條次	內容	辦理情形說明
	求乙方修正並於一定期間內再提送予甲方，於甲方同意後90日內送都市更新主管機關報核，報核前應完成申請分配及辦理公聽會。乙方於都市更審議期間應研擬及修正相關報核文件，並應出席各項會議及進行簡報和說明	
第4.4.1條	乙方承諾本案共同負擔比率最高不得超過33.99%，惟為鼓勵乙方整合鄰地範圍(B區、C區、D區)一併參與本案之意願，乙方若取得鄰地整合範圍內土地及合法建築物所有權人全體同意參與更新意願，擴大更新單元範圍，其共同負擔比率可依申請時所承諾之共同負擔比率及本契約第4.4.2條約定增加，惟若經新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過之共同負擔比率，較乙方申請時承諾之共同負擔比率或依本契約第4.4.2條約定計算後之共同負擔比率為低時，依核定之共同負擔比率為據，乙方自行承擔因此所受之損失，並不得作為終止契約之理由。如需補足承諾等值房地金額時所生之相關稅賦，亦應由乙方負責支付稅賦費用。	遵照辦理。
第4.4.2條	各更新範圍應達之條件約定如下： 乙方以擴大更新部分範圍(A區+B區)開發，其共同負擔比率可依承諾共同負擔比率增加4.50%。 乙方以擴大更新部分範圍(A區+C區)開發，其共同負擔比率可依承諾共同負擔比率增加1.50%。 乙方以擴大更新部分範圍(A區+D區)開發，其共同負擔比率可依承諾	本案範圍為A區、B區(部分)及C區，依規定可依承諾共同負擔比率增加1.50%，故本案目前共同負擔比率為35.49%。

條次	內容	辦理情形說明
	共同負擔比增加6.50%。 乙方以擴大更新部分範圍(A區+B區+C區)開發，其共同負擔比率可依承諾共同負擔比率增加3.5%。 乙方以擴大更新部分範圍(A區+B區+D區)開發，其共同負擔比率可依承諾共同負擔比率增加6.00% 乙方以擴大更新部分範圍(A區+C區+D區)開發，其共同負擔比率可依承諾共同負擔比率增加7.00% 乙方以擴大更新全部範圍(A區+B區+C區+D區)開發，其共同負擔比率可依承諾共同負擔比率增加16.00%，並應依本契約第3.1.4.3條約定申請增額容積。	

## 貳、計畫地區範圍

### 一、基地位置

本更新單元位於新北市板橋區，文化路一段(25M)以南、府後街(8M)以東、府後街一巷(7M)以北及文化路一段 32 巷(8M)以西街廓內，屬於非完整街廓，距離捷運府中站 3 號出口約 185 公尺，交通方便、周邊公共設施完善，生活條件佳(詳圖 2-1 更新單元位置示意圖)。

### 二、更新單元範圍

本更新單元範圍土地坐落新北市板橋區府中段 468、469、469-1、470-1、471、472、473、474、483 地號等 9 筆土地，面積共計 3,700.00 m<sup>2</sup>，以及新北市板橋區府中段 862、1818、1819、1820、1821、1822、1823、2147、2594、2595、2596、2745、2746、6548 建號，共 14 筆建物，面積共 5,251.57 m<sup>2</sup>。詳圖 2-2 及圖 2-3。

### 三、新北市都市更新單元劃定基準

本更新單元位於 109 年 5 月 29 日新北府城更字第 10947056961 號公告「劃定新北市板橋區府中段 472 地號等 11 筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫案」，本案符合新北市都市更新單元劃定基準第 4 點至第 7 點之規定，詳附錄二。

(一)第 4 點：不得位於非都市發展用地，且不得涉及都市計畫主要計畫之擬訂或變更。

(二)第 5 點：劃定更新單元時，不得造成相鄰土地無法單獨建築，但該毗鄰土地或合法建築物所有權人確實不願參與更新，且經新北市(以下簡稱本市)都市更新審議委員會同意者，不在此限。

(三)第 6 點第 2 款：臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達一千五百平方公尺以上。

(四)第 7 點第 3 款：建築物投影比率不低於 1/3。

### 四、鄰地協調過程

本案於招商階段僅以 A 區基礎範圍規劃配置評選，後若實施者於取得鄰地整合範圍內各區土地及合法建築物所有權人全體同意參與更新後，得擴大更新單元範圍並分別納入本更新案，詳圖 2-4。

本案於與市政府簽訂契約後，陸續徵詢鄰地之參與更新意願，已取得擴大更新單元範圍內(B 區部分、C 區)全體所有權人同意書。

本案 B 區範圍共有 4 筆土地，目前已整合 468、469、470-1 地號，惟 470 地號多次表示目前並無參與本案都更意願，整合過程如下：

表 2-1 470 地號溝通協調歷程表

日期	工作事項	地主回應
110.12.14	說明冠德建設獲選為本案最優申請人並徵詢地主參與意願	地主表示無意願參與。
110.12-111.01	兩次親訪及一次投遞地主說明會資料	均無拜訪到地主。
111.01.13	辦理地主說明會	地主未到場參加。
111.04-111.06	多次親訪地主謄本登記住處，並持續投遞相關說明資料及名片供聯繫	地主迄今未主動聯繫。
111.06.14	親訪地主	地主再次表示目前無參與都更意願。
111.09.03	親訪地主 說明 111/8/30 公辦公聽會後進入選屋階段，並提供公聽會簡報資料	地主表示尊重但仍無意願參與。
111.12.16	親訪地主 說明本案 111/10/28 報核後預計進度	1. 自先行規劃階段至招商後現況皆保持相同想法，即無意願參與。 2. 此期間經家族多次會議決議不參與本次都更，其已為家族內部共識。
112.03.28	親訪地主 說明本案 112/03/30 公辦公聽會內容並邀請地主參與。	
112.04.18	親訪地主 說明本案 112/04/10 公開展覽後預計進度。	

日期	工作事項	地主回應
112.05.18	<b>親訪地主：</b> 說明本案 112/04/27 專案小組後預計進度，並強調若有更新意願建議於二次專案小組前盡快提出。	<b>地主明確表達無意願參與本案都更。</b>
112.10.25	依第二次專案小組會議決議，以函文通知 470 地號各所有權人本案更新單元範圍之審議結果(詳附錄十)。	<b>地主已收件並知悉。</b>



圖 2-1 更新單元位置示意圖



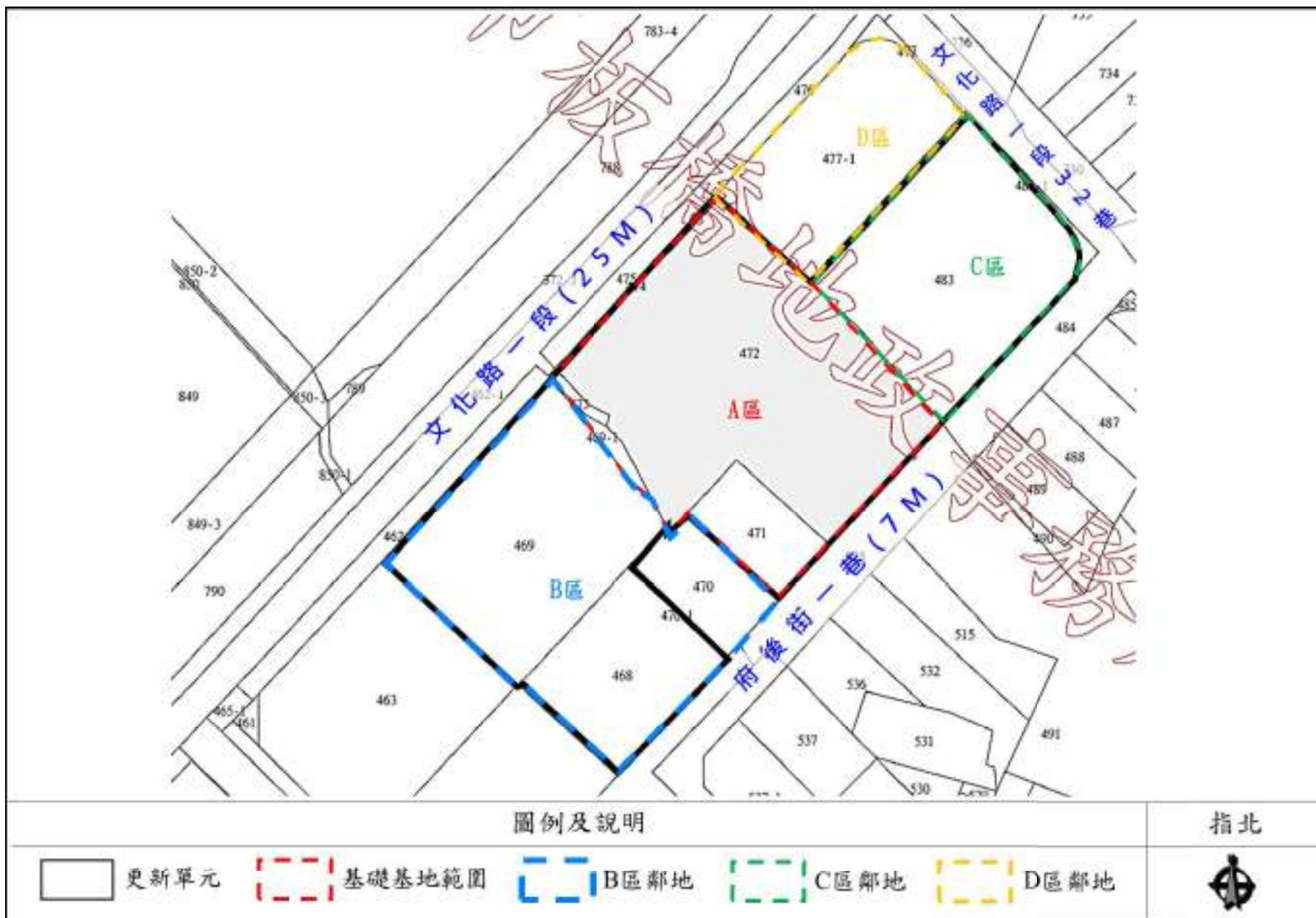


圖 2-4 基礎基地範圍及鄰地分區圖





## 參、實施者

本案由新北市政府透過「新北市板橋區府中段 472 地號周邊公私有土地都市更新事業公開評選實施者案」以公開程序評選出實施者冠德建設股份有限公司，並依契約規定辦理信託。

### 一、實施者

(一) 公司名稱：冠德建設股份有限公司

(二) 代表人：馬志綱

(三) 地址：臺北市大安區和平東路三段 131 號 2 樓

(四) 統一編號：30900892

(五) 資本總額：6,500,000,000 元

(六) 營業項目：住宅及大樓開發租售業、投資興建公共建設業、區段徵收及市地重劃代辦業、都市更新業、不動產買賣業、不動產租賃業、建材零售業、家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業、國際貿易業、除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

(七) 證明文件：變更登記事項卡(詳附錄一)

(八) 實施者實績：冠德建設股份有限公司創立於 1979 年，並於 1993 年成為股票上市公司，主要服務項目為辦公大樓、集合住宅之開發規劃與興建及銷售，近年實績詳附錄一。



## 肆、計畫目標

本都市更新單元鄰近新北特區精華地段，惟發展較早土地多為低度利用，且範圍內建物多已屆更新年期，欠缺現代化建物機能且可能存在潛在耐震力不足之問題，因此本都市更新單元計畫範圍將採用全部拆除重建方式，以達到如下之計畫目標：

### 一、串聯府中 456 改造計畫，配合府中美學形塑都市空間意象

本更新範圍位於板橋新板特區內屬於較早期發展區域，周邊區域商業發展繁榮，為新北市之交通樞紐亦為板橋之市政中心，爰藉由都市更新整體規劃，串聯西側府中 456 公共空間改造計畫，並針對府中區域既有環境建築景觀語彙與元素做歸納整合，連結區域歷史發展導入都市設計與建築規劃設計，以提升府中區域之建築景觀與優美環境。

### 二、政府主導都市更新，活化公有財產，帶動區域再發展。

本案範圍內公私有土地夾雜，市有土地上建築物現況為職務宿舍使用，其屋況除已年代老舊且有漏水情形，期透過都市更新，提高市產運用效能，並由政府主導都市更新規劃，藉由引入民間投資並借重私部門開發整合能力，活化區域環境帶動周邊區域之發展。

### 三、配合都更政策，提供鄰里開放空間，增進公共利益。

本案基地區位符合「都更二箭」主幹道沿線都更，更新後沿街退縮人行步道，落實人車分道，提升用路人安全，並將停車需求內部化，改善原路邊停車之情形，增進消防救災之效率，並於南側集中留設鄰里開放廣場，配合都更案二箭政策，捐贈公益設施回饋鄰里。

### 四、促進土地合理利用，提升居住品質及環境。

範圍內多數建物已屆更新年期，建物老舊，缺乏電梯及停車空間且可能存在潛在耐震能力不足之問題，已不符合現代化住宅需求，故採用全區重建方式，更新後建物導入綠建築、智慧建築、耐震標章及無障礙設計規範，提升居住品質，創造優質生活環境。