

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	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			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。	
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%。			

貳、實施者姓名及住所或居所

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)

二、信託機構

- (一) 依本案實施契約第 3.2.4 條約定內容，乙方應於本案都市更新事業計畫暨權利變換計畫核定發布實施之日起算 30 日內，與信託銀行簽訂信託契約，成立信託專戶，將辦理本案資金信託予受託機構(其內容至少應包括專款專用、未完工程之協助處理等事項)，並應報請甲方同意備查。
- (二) 本更新單元預定於權利變換計畫案核定後，委任五大行庫銀行之一辦理信託管理。

參、權利變換地區範圍

一、權利變換地區位置

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(詳圖 3-1)。

二、權利變換範圍總面積

本更新單元範圍土地包括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，更新單元土地面積 3,700.00 平方公尺(詳圖 3-2)。

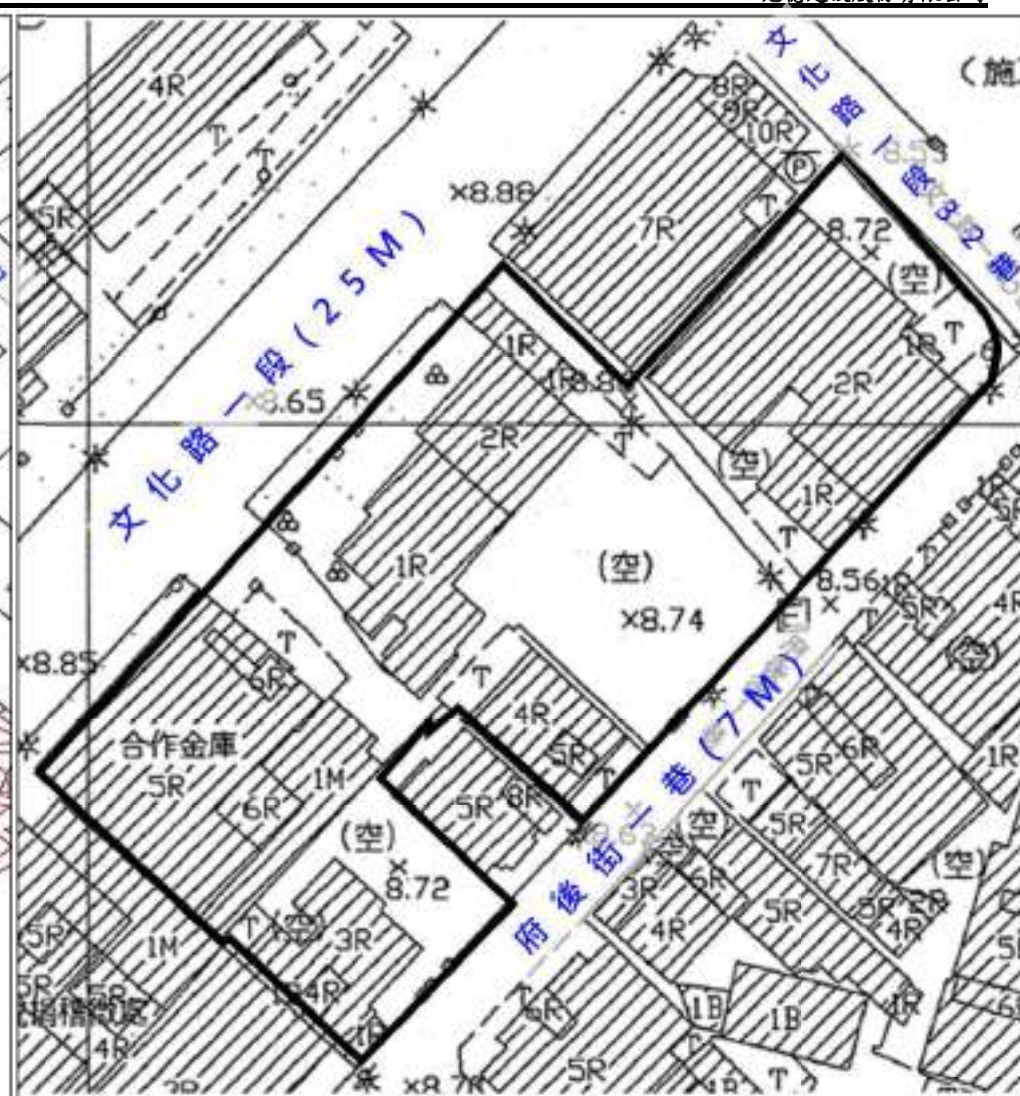


圖 3-1 權利變換位置範圍示意圖



圖例及說明	比例尺	指北
 權利變換範圍地籍圖 (同更新單元地籍圖)	1/500	

圖 3-2 權利變換範圍地籍圖



圖例及說明	比例尺	指北
 權利變換範圍地形套繪圖 (同更新單元地形套繪圖)	1/500	

圖 3-3 權利變換範圍地形套繪圖

肆、原有公共設施用地等土地面積

本案無公有道路、溝渠、河川及未登記土地。