

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本更新單元位於新北市板橋區深丘里，西臨新府路（25m 計畫道路），南接區運路（18M 計畫道路），鄰近新北市政府、新北市政府環保局、新北市警察局、國稅局新北市分局等行政中心，及新北市立板橋體育場、遠東百貨等休閒娛樂處所，且距捷運板橋站約 500m，地理區位良好且周邊生活機能完善。

本更新單元位屬「變更新板橋車站特定區細部計畫（第二次通盤檢討）」案範圍內（台北縣政府 98 年 9 月 28 日發布），土地使用分區屬第一種特定專用區。現況多為 4、5 層老舊建築物，居住環境狹隘窳陋，及周邊現有巷道狹小，有妨害消防救災安全之虞，且未能配合新板橋車站特定區整體發展。另經新北市政府於 90 年 5 月 2 日發布實施之「變更新板橋車站特定專用區細部計畫（第一次通盤檢討）」案內劃定本更新範圍為都市更新地區，足顯辦理都市更新重建之必要性。

爰此，本案實施者（中國開發資產管理股份有限公司）經向所有權人充分說明本案實施方式及規劃內容，並簽訂信託契約在案，前於 100 年 9 月 23 日申請報核，並經新北市政府新北府城更字第 10635374252 號函於 106 年 9 月 16 日核定都市更新事業計畫在案。

惟因同段 1765 地號等土地係屬陳情保留暫予排除範圍，遂實施者於 109 年 1 月起徵詢該範圍所有權人參與都市更新意願，並獲 8 成以上所有權人表示同意，故依事業計畫 103 年 9 月 17 日第二次都市更新專案小組會議決議，將 1765 地號等 9 筆土地納入本更新單元範圍；另考量本案折價抵付房地之銷售收入係供參與自主更新者清償建築融資，故按近期市場趨勢，調整單元坪型設計及部分樓層使用用途，以利未來銷售與使用。

綜上，實施者經取得 99 年 5 月 12 日發布實施之「都市更新條例」第 22 條規定之同意比例，於 109 年 12 月 19 日召開公聽會詳細說明計畫內容，檢具變

更同意書、計畫書及相關證明文件，依據第 19 條及第 29 條規定，申請變更都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫，據以實施都市更新事業。

二、法令依據

依據 108 年 1 月 30 日公布施行之「都市更新條例」第 86 條第 2 項規定：「本條例中華民國 107 年 12 月 28 日修正施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第 33 條及第 48 條第 1 項聽證規定外，得適用修正前之規定。」

經查本案原核定事業計畫係於 100 年 9 月 23 日申請報核，得適用 99 年 5 月 12 日發布實施之「都市更新條例」，故現依第 19 條、第 22 條及第 29 條規定申請變更都市更新事業計畫及擬訂都市更新權利變換計畫核定。