

變更○○都市計畫○○○○○○

○○案暨擬定○○都市計畫○○

○○○○○○細部計畫案

協議書範本

甲方：新 北 市 政 府

乙方：

中華民國○○○年○月

變更○○都市計畫○○○○○○○○○案暨擬定○○
○○都市計畫○○○○○○○○○細部計畫案
協議書

新 北 市 政 府 甲 方

立協議書人 以下簡稱 ，茲經

○○○○○○○○○○○ 乙 方

雙方同意簽訂「變更○○都市計畫○○○○○○○○○」案暨「擬定○○都市計畫○○○○○○○○○細部計畫」案協議書協議條款如下：

第一條 協議書簽訂之依據及目的

本協議書依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」、「新北市都市計畫工業區變更審議原則」之規定訂定，為都市計畫變更之附帶條件，達成協議之事項如與核定之都市計畫不符者，應以所核定之都市計畫內容為準。

第二條 申請開發標的及用途

乙方申請將新北市○○都市計畫區內○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地詳如附件一土地清冊及附件二開發標的地籍圖，面積共計○○.○○平方公尺，由工業區變更為○○區、○○用地。

第三條 應預告登記之標的、辦理期限、塗銷要件及塗銷期限

- 一、乙方應於都市計畫細部計畫核定實施前先行會同甲方辦理變更範圍預告登記，惟屬公有地部分得免辦理預告登記。
- 二、依前款規定辦理預告登記之土地，於完成第四條至第七條規定應辦事項且經甲方同意後，得向地政事務所申請辦理塗銷預告登記。

第四條 簡易綠美化辦理程序及期限

- 一、為儘速成就都市計畫變更後對周邊環境品質提升，同時有助於後續整體開發環境價值之提高，故有關變更後應回饋之開放性公共設施，包括公園、綠地、廣場、兒童遊樂場用地等依實際變更內容載述，乙方應於細部計畫核定實施

後2年內完成興闢，或於半年內先行完成簡易綠美化且於5年內完成興闢。

- 二、乙方應捐贈之可建築土地移轉後，因該土地周邊公共設施用地尚未完成興闢，致捐贈之可建築土地無法有效利用，故於公共設施用地完成興闢並經甲方同意驗收前，乙方應就該可建築土地先行簡易綠美化。
- 三、應辦理簡易綠美化者，乙方應檢送綠美化圖說經甲方審核通過後辦理施作，施作成果亦需提經甲方審核通過。

第五條 應捐贈公共設施用地內容程序、期限及費用負擔

一、 捐贈公共設施用地：

- (一) 乙方應捐贈申請變更總面積○○%之公共設施用地包含○○用地、○○用地及○○用地等，面積共○○.○○平方公尺，乙方應依內政部核定之計畫圖申請辦理分割並經甲方同意後完成移轉登記。倘未來發布實施後之逕為分割線與上開之分割線不符者，仍應以逕為分割線為準。
- (二) 乙方應於辦理公共設施用地捐贈時，證明並切結所捐贈之土地及設施無產權糾紛、地上地下無管線等占用情形，並提供無欠稅及設定他項權利負擔之證明文件。
- (三) 乙方於公共設施用地未完成興闢經甲方同意驗收前，仍應負責其興闢及管理事宜，並應負擔該用地相關稅賦事宜。

二、 興闢公共設施用地：

- (一) 乙方同意應先完成公共設施用地捐贈及產權移轉後，始得辦理公共設施用地興闢，且區內公共設施設計包含相關管線設計須於施工前提送公共設施相關設計圖說經甲方審核同意，且其施工應符合相關法令規定。
- (二) 公共設施完成驗收程序辦理移交接管時，乙方應提出保固切結書及繳納工程保固保證金；保固期由驗收完成乙方移交日起算，保固期限除路面及路燈為1年外，其餘皆為3年，期限內由乙方負責保固，保固內容參照一般公共工程合約；工程保固保證金由乙方依公共設施項目，分別計算工程金額之3%，並

繳交予甲方或指定管理機關。

- (三) 保固期限內經甲方或指定管理機關通知乙方限期進行缺失改善，倘逾期限時，甲方或指定管理機關得不受行政執行法規定，直接動用保固保證金進行缺失改善，保固金不足時，乙方同意放棄任何形式之訴訟並無條件負擔總額；保固期滿後乙方一次申請退還剩餘保固保證金。
- (四) 乙方應負擔本計畫變更後區內樁位之測設及公共設施興闢費用，及繳納公共設施管理維護費用(維護費用以每年每平方公尺○○○元計算之，一次繳納○○○年計算)，並於公共設施興闢驗收點交完成前繳納完竣。
- (五) 甲方應於公共設施完成興闢點交移交後，依「新北市市有不動產管理權責劃分原則」委由權責機關負責管理維護。

第六條 應捐贈並捐建可建築土地內容程序、期限及費用負擔

適用可建築土地捐贈土地時

一、捐贈可建築土地：

- (一) 乙方應捐贈申請變更總面積○○%之可建築土地○○區，面積共○○.○○平方公尺、詳如附件三捐贈新北市政府可建築土地位置示意圖及併同捐建地上建物建築蔽率○○%、容積率○○%予甲方，且土地及建物所有權均登記予甲方。乙方應依內政部核定之計畫圖申請辦理分割並經甲方同意後完成移轉登記。倘未來發布實施後之逕為分割線與上開之分割線不符者，仍應以逕為分割線為準。
- (二) 乙方應於辦理可建築土地捐贈時，乙方並應證明並切結所捐贈之土地、建物無產權糾紛、地上地下無管線或設施物等占用情形，並提供無欠稅及設定他項權利等負擔之證明文件。甲方受贈土地完成程序後，倘於改良利用時發現實際有地下管線或設施物占用，乙方需於甲方指定時間內無條件配合移除。
- (三) 乙方於可建築土地未完成興闢經甲方同意驗收前，仍應負責其興闢及管理事宜，並應負擔該土地相關稅賦事宜。

二、捐建建物：

- (一) 乙方同意先完成應捐贈之可建築土地捐贈及產權移轉後，始得辦理可建築土地建物興闢，且建物設計包含相關管線設計須於施工前提送相關設計圖說經甲方審核同意，且其施工應符合相關法令規定。
- (二) 乙方應負擔捐建建物之興闢相關費用。
- (三) 乙方應於核發○○區使用執照前，取得捐建建物使用執照及完成其查驗作業，並將建物登記予甲方。

適用可建築土地改以捐贈代金時

一、乙方應捐贈申請變更總面積○○%之可建築土地面積為○○.○○平方公尺及併同捐建地上建物建蔽率○○%、容積率○○%，改採代金方式捐贈予甲方，其土地及建物之計算原則及公式如下：

(一) 土地：乙方應以申請變更總面積○○%之可建築土地按甲方委託三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格取最高價計算×變更後應捐贈可建築土地面積／變更後全部可建築土地面積之捐獻代金予甲方。但其捐獻數額不得低於工業區變更後第一次公告土地現值之1.4倍。

(二) 建物：乙方應以申請變更總面積○○%之可建築土地面積×容積率×1.5倍含免計容積×青年住宅興建價格單價。青年住宅興建價格單價依捐贈建物當年度「新北市政府所屬機關建築工程造價編列標準表」內「青年住宅」之編列預算標準最高價估算。

二、前開應捐贈之代金應於細部計畫發布實施後1年內繳納完畢。

第七條 應捐贈並捐建公共停車場內容程序、期限及費用負擔

一、乙方應依都市計畫工業區檢討變更審議規範第9點第2項之規定，按變更後計畫區內車輛預估數20%計算停車需求，於變更範圍內設置公共停車場或供公眾使用之公共停車空間，車輛預估數計算以「建築技術規則」檢討且每1席汽車位搭配1席機車位為標準，檢討後應設置車位數量以甲方核定之都市設計審議報告為準。

二、都市設計審議核准應設置公共停車位數量後，由甲方交通主管機關依「新北市都市計畫工業區變更審議原則」評估擇定本案公共停車場以實質興闢或繳納代金方式辦理。倘後續又因變更設計內容導致全部或部分公共停車位數量、

位置或範圍改變，其捐贈方式由甲方交通主管機關重新評估後擇定之。

三、公共停車場經甲方評估應由乙方實質興闢者：

(一) 以興闢於本案捐贈回饋之公共設施用地為原則，並以多目標方式辦理。倘乙方欲興闢於其分回之可建築土地下，經甲方同意後應將停車空間之建物及相對應之土地權屬一併捐贈移轉予甲方。

(二) 停車空間之位置及動線，應以甲方都市設計審議核定內容為準，且由乙方負擔相關審查及興建費用。

四、公共停車場經甲方評估應由乙方以捐贈代金方式繳納者，汽機車代金計算以「新北市都市計畫工業區變更審議原則」為準，且應於細部計畫核定實施後一年內繳納完畢。

第八條 違反都市計畫內容及協議書相關規定：

一、乙方未能依核定之都市計畫內容，計畫書之遷廠期程、實施進度及協議書規定辦理者，經甲方查明，依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、可建築土地及代金均不予發還，乙方並不得以任何理由提出異議。

二、乙方未能依核定之都市計畫內容，計畫書之遷廠期程、實施進度及協議書規定之期限辦理時，應於事故發生後 45 日內以書面方式說明理由並檢具相關佐證資料送甲方申請展延期限，未經甲方同意展延期限或逾期者，甲方得逕依上述逕為檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、可建築土地及代金均不予發還，乙方並不得以任何理由提出異議。

三、乙方如有違反本協議書之內容，經甲方限期未改正者，甲方得逕依相關法令規定處理。

第九條 移轉相關規定

乙方如將土地或建築物所有權移轉時，於完成本協議書第三條至第七條規定之內容前，應負有使該受讓人另行與甲方簽訂本協議書之義務，若因乙方未履行該義務而致受讓人損失部分，乙方應負全部責任。

第十條 協議書之附件：

- 1、 附件一：土地清冊。
- 2、 附件二：開發標的地籍圖。
- 3、 附件三：捐贈新北市政府可建築土地位置示意圖。
- 4、 附件四：土地使用計畫圖。

第十一條 協議書自雙方簽訂日起生效，並作成正本貳份、副本肆份，由甲乙雙方各執正本壹份、副本貳份，以為憑證。

甲方：新北市政府

代表人：侯 友 宜

住址：新北市板橋區中山路1段161號

乙方申請開發人：

法定代理人：

身分證字號：

住址：

中華民國 年 月 日

附件一 土地清冊

編號	地段	地號	面積		使用分區	公告現值 元/m ²	所有權人	持分 比例
			騰本面積 m ²	使用面積 m ²				
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
總計					--	--	--	

資料來源：○○地政事務所, ○年○月。

註：土地範圍應依核准地號及地政機關鑑界成果為準。

附件二 開發標的地籍圖

附件三 捐贈新北市政府可建築土地位置示意圖

附件四

變更○○都市計畫○○○○○○○○○○案暨擬定○○
都市計畫○○○○○○○○○○細部計畫案土地使用計
畫

項目		面積平方公尺	比例%
土地使用分區			
公共設施用地			
小計			
合計			



