## 附件二　興辦事業計畫編製說明及書圖文件製作格式

一、 申請人提興辦事業計畫，依本書圖文件製作格式所規定之章節內容及格式撰寫，並輔以分析圖表說明及檢附佐證文件，但其章節次序得視興辦事業個案性質之差異性予以調整。

二、 申請人所應備具之變更計畫圖說及有關文件，除屬以變更內容對照表報主管機關備查之情形外，其書圖文件應就與原核定計畫不一致部分，依本書圖文件製作格式製作變更興辦事業計畫書及變更前、後內容對照表及其差異說明，並檢附必要之圖表及佐證文件。

三、 業經各級主管機關同意之興辦事業計畫，須依相關規定辦理土地使用變更或環境影響評估或水土保持處理與維護者等各主管機關核定內容修正興辦事業計畫相關書件，供作核發定稿本之依據。

四、 除各章節中之相關需附之文件圖外，該興辦事業若有需要於計畫書內提供（檢附）其它相關證明文件，請以附件格式（或以縮圖要求），應予以 A4 或可摺成 A4 格式之紙張製作後，檢附於該申請計畫書之後。

五、 為使審查通過之興辦事業計畫書圖文件便於儲存與查詢，計畫書圖文件並應錄製成光碟片（原始.doc；.xls；.jpg；.dwg 檔及其轉錄為可攜式瀏覽用檔案.pdf 檔）三片供各級主管機關存檔。

**興辦事業計畫書圖文件製作格式**

| 章節項目 | 撰寫內容說明 |
| --- | --- |
| 第一章　觀光產業分析 | |
| 第一節　事業需要性 | 為促請申請人對投資觀光旅館業審慎分析，請針對國際、國內或當地市場之供需概況與評估、未來計畫之可行性及引進該產業對國內外市場之衝擊等詳予分析說明。 |
| 第二節　計畫可行性 | 申請人應明確敘明其地用可行性、地權可行性、相關法令之限制、配合條件及公共設施等內容，以佐證興辦事業計畫之可行性。 |
| 一、地權 | 輔以土地權屬圖表（內容格式參據圖1、表1）說明區內國有、私有土地分布及產權情形。另須檢附下列文件：<br>（一）**私有土地須檢附**土地使用權同意書（參附件）。<br>（二）**國有土地須檢附土地**使用權利證明文件（如「國有非公用土地提供開發案件處理要點」規定，檢附財政部國有財產局同意合併開發證明書、或位屬國有非公用海岸土地範圍內，請依「國有非公用海岸土地放租辦法」規定辦理。） |
| 二、地用 | 說明申請開發基地範圍內土地變更前、後之使用分區暨用地編定情形（內容格式參據圖2、圖3、表2），並依下列規定辦理。<br>（一）申請開發基地範圍內土地倘有未符都市計畫土地使用分區或非都市土地使用分區或用地編定者，應依都市計畫法或非都市土地使用管制規則相關規定辦理變更。<br>（二）申請開發基地範圍內土地如屬已公告風景特定區計畫範圍內土地，應檢附都市計畫土地使用分區證明文件，並依該特定區計畫之土地使用分區管制要點及風景特定區管理規則相關規定辦理。 |
| 三、相關法令與法律之限制 | （一）說明申請開發基地是否有涉及「非都市土地開發審議作業規範（附表二之一、附表二之二）」所列之**第一級環境敏感地區或第二級環境敏感地區**，並加強說明配合因應之措施。<br>（二）倘位屬於已公告實施之風景特定區計畫範圍內，請說明該特定區計畫之土地使用分區管制相關規定。<br>（三）依「非都市土地開發審議作業規範」遊憩 |

| | |
|---|---|
| | 設施區專編相關規定，檢討餐飲住宿設施面積。<br>（四）位屬農業用地之申請案件，為避免破壞農業生產環境之完整，請依市場供需分析論述選定本基地之必要性、合理性及無可替代性。<br>（五）位屬鄰近海岸地區，請就興建或營業期間對海岸及近岸海域之影響，研提強化環境容受及累積衝擊性之因應措施。 |
| 四、公共施設配合情形 | （一）依非都市土地開發審議作業規範（總編及遊憩設施區專編）規定，說明電力、自來水、電信、及垃圾處理等相關事業單位可否配合之可行性，並附各相關事業主管機構之明確同意文件。惟各該機構不能提供服務，而由開發申請人自行處理，並經各該機構同意者不在此限。<br>（二）位屬**經濟部公告之**嚴重地層下陷地區**者，請依非都市土地開發審議作業規範總編第四十四點之六**規定辦理。 |
| 五、相關計畫與政策 | （一）說明開發基地及其周邊各項相關建設計畫或大型開發計畫、或其他公部門所作之相關地區性建設計畫。<br>（二）引述本計畫配合之相關政策，如：配合推動促進產業東移、溫泉開發、生態旅遊等政策。 |
| 第三節　市場評估 | （一）以SWOT或其他分析，先就開發前之市場供需、競爭狀況作一瞭解；再與開發後之市場情況作一比較，以瞭解、分析該投資之觀光產業，並預估將佔有多少比例之市場。<br>（二）引述國內及當地住宿之供給及需求量（內容格式參據表3、表4），說明其最佳住宿資源之利用。說明當地相關產業概況及投資標的之發展現況如何；並具體敘明各級產業之產值與其就業人口、所得水準、消費習性及與投資標的間之互動關係。 |
| 第二章　計畫構想 | |
| 第一節　計畫位置及基地現況 | |
| 一、基地區位關係 | 輔以基地地理位置圖（內容格式參據圖 4），說明基地區位關係。 |
| 二、鄰近周邊發展現況 | 輔以鄰近周邊發展現況圖（內容格式參據圖 5），說明基地鄰近周邊人口、產業活動、土地使用及公共設施發展現況。 |

| | |
|---|---|
| 三、基地位置面積 | 輔以基地範圍圖（內容格式參據圖 6），說明基地座落、面積及土地權屬。 |
| 四、地形及土地使用現況 | 說明基地地勢、地形地物及土地使用現況，並輔以坡向圖、坡度分析圖、表與土地使用現況圖說明之。（內容格式參據圖 7、圖 8、表 5 及圖 9） |
| 五、交通運輸系統 | 輔以聯外道路系統圖（內容格式參據圖 10，說明本計畫區聯外道路現況情形。 |
| 第二節　土地適宜性分析 | 申請案件如須經非都市土地開發許可審議者，免附本節內容。 |
| 一、地質與土壤 | 說明基地範圍地質與土壤構造調查，並完成環境地質評估、分析，並說明是否有潛在災害之情形。 |
| 二、水文 | 說明環境及基地水系，與水源水質水量保護區、河川區、海岸線等介面分析。 |
| 三、氣象 | 說明基地歷年來降雨量、溫度、溼度、風向風速及颱風與基地整體規劃之相容性。 |
| 四、景觀特性 | 應配合相鄰基地優良之景觀特色，塑造和諧的整體意象，並說明基地之視域及視覺景觀條件、可塑性，以及植被種類及其覆蓋情形。 |
| 五、綜論 | 輔以土地適宜性分析圖（內容格式參據圖 11），綜合說明自然環境、人為環境、景觀調查分析所指出之開發限制因素，及不宜開發之區位。 |
| 第三節　事業內容 | |
| 一、開發構想與模式 | 說明整體功能分區配置、開發型態及開發方式。 |
| 二、土地使用及建築管制原則 | （一）說明區內所提供之遊憩設施及必要性服務設施之配置情形，並輔以規劃構想說明表、土地使用及建築管制原則表及土地使用計畫圖（內容格式參據表6、表7、圖12、圖13）。<br>（二）提供住宿設施之案件應檢討星級旅館評鑑建築設備標準。<br>（三）建築計畫原則：輔以視覺景觀透視圖（內容格式參據圖14）說明之。倘位於風景特定區者請說明建築物造型及構造物色彩。 |
| 三、設施細部計畫 | （一）說明建物及相關交通系統、公用設備、景觀及植栽等設施之造型，與輔以環境之剖立面圖進行環境相容性之分析，並輔以全區配置套繪地形圖說明之。<br>（二）申請案件如須經非都市土地開發許可審議者，免附本項內容。 |
| 四、其他 | 俟土地使用主管機關核發開發許可後，應依核定內容之土地使用計畫、交通系統計畫、公用設備、 |

| | |
|---|---|
| | 景觀計畫及植栽計畫等，擷錄至本節供作核發定稿本之依據。 |
| 第四節　開發預定進度 | 輔以分期分區開發計畫說明本計畫籌備期、營建期及營運期所預定完成之時程。 |
| 第五節　開發效益與衝擊 | 評估導入之開發計畫對於地方社會預期產生之效益與衝擊，其內容可包括下列幾項：<br>（一）區域經濟之提昇<br>（二）遊憩活動之型態<br>（三）地方產業之配合<br>（四）就業機會之增加<br>（五）鄰近社區之發展 |
| 第三章　經營管理計畫 | |
| 第一節　組織架構 | 說明該事業人事組織與管理之相關內容，其項目包括下列：<br>（一）組織圖<br>（二）人力配置圖表：請按照各部門所需之人力適當規劃需求人數（內容格式參據表 8），編表推論說明之，並按照該事業之不同需求自行斟酌調整。<br>（三）部門職掌：說明各部門其應負責之工作及權責事項。 |
| 第二節　經營管理策略 | 說明未來之經營的方針及營運的方向，其內容可包括：<br>（一）經營方針：說明該事業的利基與滿足利基之條件，並說明其提供之各項產品與產品特色。<br>（二）營運方向：就市場現況分析、未來市場可行性評估，說明該事業營運後的產品服務型態與項目，並明確說明該事業的營業收入分配比率期望值。<br>（三）配合主要客源及市場需求，說明市場定位之經營策略，如淡、旺季經營、配合的優惠措施方案及策略聯盟之整合模式等。 |
| 第三節　安全管理 | （一）說明區內有關水域、危險地區、指示標誌、道路、步道、停車場、涼亭、桌椅、公廁、垃圾箱、植栽美化、污水、廢水、廣告招牌、賣店等設施之維護管理機制。<br>（二）說明該事業的安全措施與緊急防災應變規劃，包括平時安全管理、緊急疏散計畫、及災害處理通報系統等構想。 |
| 第四章　財務計畫 | |
| 第一節　資金需求 | 說明本計畫之投資規模，其內容可輔以總開發投資預算表（內容格式參據表 9），編表推論說明之，並將分述各項明細內容如下： |

| | |
|---|---|
| | （一）土地成本：說明預估購買土地所需花費之成本。<br>（二）營建成本：指該開發前及施工中管理維護成本、事業之建築物、辦公設備、遊憩設施及相關之機器設備等所花費之成本，其內容可依據下列表單格式（內容格式參據表10），編表推論說明之。<br>（三）其他：如聯外道路工程、雜項工程、景觀工程等因應事業計畫開發所需之必要費用或籌辦費等。 |
| 第二節　籌措方式 | （一）說明預期分年資金投資比例、預計集資方式暨長期貸款償債計畫。<br>（二）得檢具財力証明及銀行融資意願書，以說明投資之可行性。 |
| 第三節 計畫財務預估分析 | （一）依據前述事業興辦計畫預估未來15年之財務狀況，並編製預估資產負債表（內容格式參據表11）、預估損益表（內容格式參據表12）。<br>（二）以現金流量表（內容格式參據表13預估投資回收年期。（內容包括：合理的折現率假設、計畫內部報酬率評估、投資方案淨現值預估等） |

**興辦事業計畫書應附圖表之製作格式：**

| 圖號 | 圖名 | 比例尺 | 內容 |
|---|---|---|---|
| 1 | 土地權屬圖 | 依實際需要訂定 | 以地籍圖謄本之縮圖製作（範圍內各筆土地地號應明確標示），並分別套繪著色或以圖例標示方式分別標示國有、私有土地範圍 |
| 2 | 變更前土地使用分區暨用地編定圖 | 依實際需要訂定 | 以地籍圖謄本之縮圖製作（範圍內各筆土地地號應明確標示），並分別套繪著色或以圖例標示各筆土地之使用分區暨用地編定情形。 |
| 3 | 變更後土地使用分區暨用地編定圖 | 依實際需要訂定 | 以地籍圖謄本之縮圖製作（範圍內各筆土地地號應明確標示），並分別套繪著色或以圖例標示變更後各筆土地之使用分區暨用地編定情形。 |
| 4 | 地理位置圖 | 1/25,000~1/50,000 | 以比例尺二萬五千分之一至五萬分之一之經建版地形圖之縮圖製作，標示基地所在範圍，主要交通路網，半徑五公里範圍內之都市計畫、森林區、水庫集水區、河川、及自來水水源水質水量保護區 |
| 5 | 基地鄰近周邊發展現況圖（地理位置圖Ⅱ） | 1/5,000~1/10,000 | 以比例尺五千分之一或一萬分之一之航測基本圖之縮圖製作，並標明基地周圍半徑一公里範圍內之主要與重要土地使用、地形、地物及地標，表達各項公共設施之位置及服務半徑。 |
| 6 | 基地範圍圖 | 1/1,000~1/1,200 | 以比例尺一千分之一或一千二百分之一的地籍圖之縮圖製作。 |
| 7 | 坡向圖 | 依實際需要訂定 | 以現況地形測量圖之縮圖製作，並以同一色系由淺至深之方式表達基地內坡向，且應以自然曲線界定各級坡度之範圍。 |
| 8 | 坡度分析圖 | 1/1,000~1/1,200 | 以比例尺一千分一至一千二佰分之一的現況地形圖套繪配置圖之縮圖製作，以表達基地內各級坡度及坡度陡峭區，且應以自然曲線界定各級坡度之範圍，並檢附相關測量師簽證。(平地免製作此圖) |
| 9 | 土地使用現況圖 | 1/1,000~1/1,200 | 以比例尺一千分一至一千二佰分之一的現況地形測量圖之縮圖製作，標示基地範圍座標（二度分節座標）、標高及土地使用現況（等高線不得大於一公尺），並檢附相關測量技師簽證。 |
| 10 | 聯外道路系統計畫圖 | 1/5,000~1/10,000 | 以比例尺五千分之一或一萬分之一之航測基本圖之縮圖製作，表達計畫區聯外道路系統之路線及編號。 |
| 11 | 土地適宜性分析圖 | 依實際需要訂定 | 以比例尺一千分一至一千二佰分之一的現況地形測量圖之縮圖製作，標示各開發限制因素及不宜開發之範圍。 |
| 12 | 土地使用計畫 | 1/1,000~ | 以比例尺一千分一至一千二佰分之一的現況地形 |

| 圖號 | 圖名 | 比例尺 | 內容 |
|---|---|---|---|
| | 圖 | 1/1,200 | 測量圖之縮圖製作，標示各類土地使用分區、等高線及範圍。 |
| 13 | 全區配置圖 | 1/1,000~<br>1/1,200 | 分別以比例尺一千分一至一千二佰分之一的地籍圖及坡度圖套繪配置圖之縮圖製作，標示各類設施分區。 |
| 14 | 視覺景觀透視圖 | 依實際需要訂定 | 配合本計畫建築計畫原則，運用電腦或人工繪製，以呈現興建完成之立體透視圖。 |

註：本表中若有未盡適用之處，得以本圖之架構進行調整並說明之。

表 1　土地權屬表

| 土地權屬 | 面積 | 百分比（%） | 備註 |
|---|---|---|---|
| 私有 | | | |
| 公有 | | | |
| 總計 | | | |

註：本表中若有未盡適用之處，得以本表之架構進行調整並說明之。

表 2　變更前、後土地使用分區暨用地編定表

| | 使用分區 | 用地編定 | 面積 | 百分比 | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|
| 變更前 | | | | | |
| | 分區小計 | | | | |
| | 總計 | | | | |
| 變更後 | 使用分區 | 用地編定 | 面積 | 百分比 | 備註 |
| | | | | | |
| | 分區小計 | | | | |
| | 總計 | | | | |

註：本表中使用分區與用地編定若不便同時表示時，得以本表之架構分別說明之。

表 3　年度當地住宿供給表

| 年別 | 當地遊客人數 | 住宿比率 | 停留夜數 | 觀光旅館房間數 | 旅館房間數 | 民宿房間數 | 住房率 | 平均每日供給房間數 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

註：本表中若有未盡適用之處，得以本圖之架構進行調整並說明之。

表 4　年度當地遊客住宿需求表

| 年別 | 當地遊客人數 | 住宿比率 | 停留夜數 | 住宿觀光旅館比率 | 住宿旅館比率 | 住宿民宿比率 | 平均每年所需房間數 | 平均每日所需房間數 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

註：本表中若有未盡適用之處，得以本圖之架構進行調整並說明之。

表 5　坡度分析表

| 坡度分級 | 平均坡度 | 面積 | 百分比（%） |
|---|---|---|---|
| 一級坡 | 0%≦S1<5% | | |
| 二級坡 | 5%≦S2<15% | | |
| 三級坡 | 15%≦S3<30% | | |
| 四級坡 | 30%≦S4<40% | | |
| 五級坡 | 40%≦S5<55% | | |
| 六級坡以上 | 55%≦S6 | | |
| 小　　計 | | | |

註：本表中若有未盡適用之處，得以本圖之架構進行調整並說明之。

表 6　規劃構想說明表

| 土地使用編定 | 土地使用項目 | 規範規定 | 計畫值 | 百分比 |
|---|---|---|---|---|
| 國安土用保地 | 1.坡度40%以上<br>2.不可開發區<br>3.保育區<br>全區<br>維持原地形<br>變更地形<br>・・・・・ | | | |
| | 小計 | | | |
| 遊憩用地 | | | | |
| | 小計 | | | |
| 水利用地 | | | | |
| | 小計 | | | |
| | | | | |
| | 小計 | | | |
| ・・・ | | | | |
| 合計 | | | | |
| 基地面積 | | | | |

表 7　土地使用及建築管制原則表

| 土地使用功能分區 | 面積 | 建蔽率 | 容積率 | 設施項目 | 設施項目細目 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

表 8　人力配置表

| 部門 | 人力配置（人數） |
| --- | --- |
| 總經理室 | |
| 　總經理 | |
| 　副總經理 | |
| 　執行祕書 | |
| 　採購主任 | |
| 小計 | |
| 會計部 | |
| 　經理 | |
| 　出納主任 | |
| 　出納 | |
| 　會計 | |
| 　倉儲員 | |
| 小計 | |
| 行銷部 | |
| 　經理 | |
| 　行銷助理 | |
| 　宴會業務員 | |
| 　辦事員 | |
| 小計 | |
| 人力資源部 | |
| 　經理 | |
| 　行政助理 | |
| 小計 | |
| 安全管理部 | |
| 　經理 | |
| 　保安主任 | |
| 　警衛人員 | |
| 小計 | |

註：本表中若有未盡適用之處，得以本表之架構進行調整並說明之。

表 9　總開發投資預算表

| 項目名稱 | | 單位 | 總價 |
|---|---|---|---|
| 土地成本 | | | |
| | | | |
| 道路設施 | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| 公共設施 | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| 觀光旅館設施 | 客房 | | |
| | 餐廳 | | |
| | 咖啡廳 | | |
| | 宴會廳 | | |
| | 酒吧 | | |
| | 商店 | | |
| | 會議室 | | |
| | 健身房 | | |
| 其他設施 | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| 資本支出投資合計 | | | |
| 營運資金 | | | |
| 投資總額 | | | |

註：本表中若有未盡適用之處，得以本表之架構進行調整並說明之。

表 10　營建成本預算表

| 項目 | 坪數 | 單位成本 | 總計 |
|---|---|---|---|
| 營建工程 | | | |
| 室內裝修 | | | |
| 空調設備 | | | |
| 給排水、機電、消防設備 | | | |
| 停車設備 | | | |
| 其他 | | | |
| 總營建成本 | | | |

註：本表中若有未盡適用之處，得以本表之架構進行調整並說明之。

表 11　預估資產負債表，請按會計原理原則編列。

表 12　預估損益表，請按會計原理原則編列。

表 13　預估 15 年現金流量表

| 項目 | 營運年度<br>第 1 年 | 營運年度<br>第……年 | 營運年度<br>第 15 年 |
|---|---|---|---|
| 一、營業收入<br>1.（收入附表）<br>2.<br>3.<br>小計<br><br>二、營業成本<br><br>小計<br><br>3、 營業收益<br><br>小計<br>四、營業費用<br>1.地價稅<br>2.房屋稅<br>3.建物折舊<br>4.設備折舊<br>小計<br>五、營業利潤<br>6、 營業外收益<br>（1） 營業外收入<br>1.存款孳息<br>2.<br>小計<br>（2） 營業外支出<br>1.開辦費攤提<br>2.貸款孳息<br>3.<br>小計<br>（3） 營業外收支合計<br>7、 稅前淨益<br>8、 所得稅<br>9、 稅後損益<br>十、加：折舊<br>十一、來自營業活動之淨現金流入 | | | |

註：本表中若有未盡適用之處，得以本表之架構進行調整並說明之。

附件

## 土地使用權同意書

茲有○○○○○○公司申請辦理○○○○○興辦事業計畫，其中使用本人下列所有之土地，業經本人完全同意，特立此同意書為憑。

土地標示及使用範圍如下：

| 縣市 | 鄉鎮 | 地段 | 小段 | 地 號 | 本地號面積（㎡） | 同意使用面積（㎡） | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

附土地登記簿謄本　　張，地籍圖謄本　　張。

| 所有權人姓名 | 所有權人蓋　章 | 地　　址 | 公司統一編號或身分證字號 |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

附註：土地所有權人若未成年應增列法定代理人或蓋章。

中　華　民　國　　年　　月　　日