

澎湖縣重大建設投資計畫非都市土地變更遊憩用地興辦事業計畫審查作業要點第六點修正對照表

修正規定	現行規定	說明
<p>六、興辦事業計畫應包括下列事項：            (一)觀光產業分析。            (二)計畫構想。            (三)經營管理計畫。            (四)財務計畫。  <u>前項計畫書圖文件製作格式如附件二。</u></p>	<p>六、興辦事業計畫應包括下列事項：            (一)觀光產業分析<u>(事業需要性、計畫可行性、引進產業別之衝擊分析)</u>。            (二)計畫構想<u>(計畫位置及範圍、土地適宜性分析、事業項目、土地使用計畫、建築計畫概要、週邊環境景觀計畫、預估開發模式、開發效益及開發預定進度)</u>。            (三)經營管理計畫<u>(經營管理內容、組織架構、經營策略、行銷推廣、活動與設施管理及安全管理等)</u>。            (四)財務計畫<u>(資金需求、籌措方式、財務可行性分析)</u>。</p>	<p>申請變更所需檢附之文件，增列書圖文件製作格式規格，簡化規定中章節項目之補述，統一於附件說明，以利申請人遵循及審查委員審議。</p>

## 修正附件二 澎湖縣重大建設投資計畫非都市土地變更遊憩用地興辦 事業計畫書圖文件製作格式

### 壹、編製說明

- 一、申請人應依本書圖文件製作格式所規定之章節內容及格式並檢附簽證技師清冊（附證件影本）撰寫興辦事業計畫書圖，輔以分析圖表說明，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、業經本處核准之興辦事業計畫書，如擬申請計畫內容變更者，其書圖文件得僅製作變更前後之差異部分及本附件興辦事業計畫書圖之大圖及計畫構想有關土地使用計畫之資料。
- 三、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）三片供審查單位存檔。

### 貳、興辦事業計畫書應附圖表製作格式

### 參、興辦事業計畫書應附表單之製作格式

### 肆、土地使用權同意書

章 節 項 目	撰 寫 內 容 說 明
第一章 觀光產業分析	為促請申請人對投資標的（即投資之觀光產業）作一審慎分析，請針對國際、國內或當地市場，明確說明關於投資標的之屬性、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分析等。
第一節 事業需要性	針對各種影響市場需求之變數，作一評估與分析，以瞭解該投資標的之開發之需要性何在以及未來展望。
第二節 計畫可行性	申請人應明確敘明其地用、地權可行性、相關法令之限制、配合條件及公共設施等內容，以証實投資計畫之可行性。
一、地權	輔以土地權屬圖表（內容格式參據圖 1、表 1），編表說明之，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： （一）土地使用權同意書（內容格式參據附件二、肆）。 （二）倘區內夾雜國有土地者，請依國有非公用土地提供開發案件處理要點規定，檢附國有財產局同意合併開發證明文件辦理。 （三）倘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之開發前之現有使用分區暨用地編定情形（內容格式參據圖 2、表 2），編表說明之，並依下列規定辦理。 （一）申請開發基地範圍內土地倘有未符非都市土地使用分區或用地編定者，應依非都市土地使用管制規則之相關規定辦理變更（內容格式參據圖 3）。
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）所列之限制開發地區或限制條件，並依查核表內容確實填寫。 （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。 （三）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。
四、政策支持	引述該產業政策導向並蒐集政府提供之相關獎勵補助方案。

章 節 項 目	撰 寫 內 容 說 明
五、公共設施配合情形	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。
第三節 與相關政府及政策之配合情形	說明申請開發基地與其週邊地區之相關計畫、系統配合情形。
一、上位計畫	包括台灣地區綜合開發計畫、區域計畫、都市計畫、縣市綜合發展計畫、國家風景區綜合發展計畫、風景特定區計畫等。
二、相關計畫	開發基地十公里範圍內之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，如：促進東部地區產業發展計畫等。
三、相關政策	引述本計畫配合之相關政策，如：2008 國家重點發展計畫—觀光客倍增計畫、配合推動促進產業東移、藍色公路、溫泉開發、生態旅遊等政策，或輔以適用促進民間參與公共建設法。
第四節 當地產業分析	說明當地之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。
一、當地整體產業發展現況	說明開發基地所在鄰近鄉鎮聚落之各級產業發展、人口成長、年齡分布、教育水準、相關服務性設施等。
二、當地觀光產業發展現況	說明開發基地所在鄰近鄉鎮、聚落之餐飲、住宿、及相關遊樂產業發展情形。
三、與當地產業發展之合作關係	說明引入事業開發與當地產業發展之配合性。
第五節 市場評估	<p>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。</p> <p>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。</p>
第六節 引進產業別之	引述當地產業分析及市場評估等前兩節之結論，說明引進本事業對總體及個體環境之正負面影響

章 節 項 目	撰 寫 內 容 說 明
衝擊分析	。
第二章 計畫構想	
第一節 計畫位置及範圍	
一、基地區位關係	輔以基地區位關係圖（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，並輔以土地使用現況圖說明之。（內容格式參據圖7）
五、交通運輸系統	輔以聯外道路系統圖（內容格式參據圖8），說明本計畫區聯外道路現況情形。
第二節 土地適宜性分析	
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。
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	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9），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 事業項目	事業項目主體，依照「非都市土地使用管制規則」規定遊憩用地容許使用，說明申請開發基地之整體開發項目。
第四節 土地使用計畫	說明本計畫之整體規劃設計理念構想。（包括土地使用規劃、交通系統、公用設備、景觀及植栽等計畫之概要性說明。）
第五節 建築計畫概要	說明區內遊憩設施及需要性服務設施之配置情形、建物造型等構想，與環境相容性之分析，並輔以規劃構想說明表、土地使用計畫圖及全區配置圖（內容格式參據表5、圖10及圖11）推論說明

章 節 項 目	撰 寫 內 容 說 明
	之。
第六節 週邊環境景觀計畫	說明本計畫景觀及植栽等計畫構想。
第七節 預估開發模式	
一、土地取得方式	說明區內土地取得方式，如承買取得或取得土地使用同意書等。
二、開發型態	說明本計畫區開發主體、投資經營組織型態及開發方式。
三、初步開發構想	說明申請開發基地未來之開發構想及原則，其內容可包括下列幾項： (一)概要性規劃原則 (二)整地規劃原則 (三)建築計畫原則：輔以視覺景觀透視圖（內容格式參據圖 12）推論說明之。 (四)開發方式構想
第八節 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。
第九節 開發效益	說明導入之開發計畫對於地方社會預期產生之效益，其內容可包括下列幾項，以供參考： (一)人文經濟方面 (二)遊憩活動方面 (三)景觀環境方面
第三章 經營管理計畫	經營管理的目的，主要使觀光遊憩資源，在不損害自然、人文資源的原則下，提供觀光遊憩者高品質的觀光遊憩機會，滿足其需求，將資源充分有效的應用及做出合理的分配使用。因此，此部份說明公司的營運計劃及管理計劃，並使投資者了解誰負責經營管理、未來營運效率為何、公司目前存在的潛在優勢和弱勢為何。
第一節 經營管理內容	說明未來開發區之經營的方針及營運的方向，其內容可包括： (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。 (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。

章 節 項 目	撰 寫 內 容 說 明
第二節 經營策略	配合本遊憩設施區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 行銷推廣	配合本遊憩設施區主要客源、目標對象及市場需求，說明未來預期導入之相關活動項目，以帶動本區之人潮。
第四節 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： (一)組織圖 (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6），編表推論說明之，並按照該事業之不同需求自行斟酌調整。 (三)部門職掌：說明各部門其應負責之工作及權責事項。
第五節 活動與設施管理	一、說明辦理解說服務、公共安全講習訓練及遊客參與各項活動之安排、接待暨意見回覆處理等基本管理機制。 二、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。
第六節 安全管理	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	說明該事業的整個營運情形，運用財務資料，編製成財務報表，內容包括資金需求、籌措方式及成本分析。
第一節 資金需求	預算表（內容格式參據表7），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。 (二)營建成本：指該事業之建築物、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8），編表推論說明之。 (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。

章 節 項 目	撰 寫 內 容 說 明
第二節 籌措方式	說明預期分年資金投資比例、預計集資方式。
第三節 財務可行性分析	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、預估損益表及預估十五年現金流量表（內容格式參據表表 9、10、11），說明計畫未來營運十五年的可行性。

貳、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	土地使用現況圖	1/1,000~ 1/1,200	以比例尺一千分一至一千二百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。
8	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。
9	土地適宜性分析圖	依實際需要訂定	以比例尺一千分一至一千二百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。
10	土地使用計畫圖	1/1,000~ 1/1,200	以比例尺一千分一至一千二百分之一的現況地形測量圖之縮圖製作，標示各類土地使用分區、等高線及範圍。
11	全區配置圖	1/1,000~ 1/1,200	分別以比例尺一千分一至一千二百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。
12	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 4 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 5 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 2. 不可開發區 3. 保育區 全區 維持原地形 變更地形 .....			
	小計			
遊憩用地				
	小計			
交通用地				
	小計			
特事 定業 目用 的地	1. 污水處理廠 .....			
	小計			
...				
合計				
基地面積				

表 6 人力配置表

部門	人力配置 (人數)
<b>總經理室</b>	
總經理	
副總經理	
執行秘書	
採購主任	
小計	
<b>會計部</b>	
經理	
出納主任	
出納	
會計	
倉儲員	
小計	
<b>行銷部</b>	
經理	
行銷助理	
宴會業務員	
辦事員	
小計	
<b>人力資源部</b>	
經理	
行政助理	
小計	
<b>安全管理部</b>	
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 7 總開發投資預算表

項 目	單 位	數 量	單 價	投 資 金 額				總 價
				第一 年	第二 年	第三 年	.... 年	
土 地								
土 地 改 良 物								
房 屋 及 建 築								
機 械 及 設 備								
交 通 及 運 輸 設 備								
雜 項 設 備								
固定資產投資合計								
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 8 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 9 預估資產負債表，請按會計原理原則編列。

表 10 預估損益表，請按會計原理原則編列。

表 11 預估十五年現金流量表

項 目	營運年度 第一年	營運年度 第……年	營運年度 第十五年
一、營業收入			
1. (收入附表)			
2.			
3.			
小計			
二、營業成本			
小計			
三、營業收益			
四、營業費用			
1. 地價稅			
2. 房屋稅			
3. 建物折舊			
4. 設備折舊			
5. 小計			
五、營業利潤			
六、營業外收益			
(一) 營業外收入			
1. 存款孳息			
2.			
小計			
(二) 營業外支出			
1. 開辦費攤提			
2. 貸款孳息			
3.			
小計			
(三) 營業外收支合計			
七、稅前淨益			
八、所得稅			
九、稅後損益			
十、加：折舊			
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。

## 肆、土地使用權同意書

### 土地使用權同意書

茲有○○○○○○股份有限公司依都市計畫法或非都市土地開發作業審議等相關規定，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 (m <sup>2</sup> )	同意使用面積 (m <sup>2</sup> )	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：一、土地標示應用大寫。

二、土地所有權人若未成年應增列法定代理人或蓋章。

修正說明：

一、本附件新增。

二、配合修正要點第六點，增訂書圖文件製作格式規格。