

## 申請開發觀光旅館興辦事業計畫審查作業要點

交通部 103 年 4 月 22 日交路(一)字第 10382001733 號令發布，自 103 年 6 月 1 日生效。

交通部 105 年 8 月 26 日交路(一)字第 10582003082 號令發布，自即日生效。

- 一、 為審查申請開發觀光旅館案件，涉及非都市土地變更編定或都市計畫個案變更者，依非都市土地使用管制規則第三十條或相關法規擬具興辦事業計畫，特訂定本要點。
- 二、 前點所稱相關法規如下：
  - (一) 發展觀光條例第四十五至四十七條規定。
  - (二) 都市計畫法第二十七條規定。
  - (三) 區域計畫法第十三條第一項第二款、第十五條之一等規定。
  - (四) 非都市土地使用管制規則第十一條等規定。
- 三、 觀光旅館興辦事業計畫，其用地內應劃設道路、停車場、生態綠地、污水處理、垃圾處理、水電供給及其他相關必要性服務設施。
- 四、 申請開發觀光旅館興辦事業計畫，於非都市土地規模不得少於五公頃。但非都市土地使用管制規則等相關法規另有規定者，從其規定。
- 五、 申請人應備具下列文件向主管機關提出申請：
  - (一) 申請書。(如附件一)
  - (二) 土地登記謄本(以最近三個月內核發者為限)、地籍圖謄本(應著色標明土地使用範圍)、土地使用權利證明文件或土地取得方式。
  - (三) 興辦事業計畫(如附件二)。
  - (四) 公司登記證明文件或其他證明文件。
  - (五) 其他與本申請案有關文件。

主管機關收受前項各款文件後，應就文件是否齊備及興辦事業計畫是否符合附件二所定應備章節與書圖文件製作格式進行程序審查，並於收件之日起三十日內(以收件戳日期為準)函覆申請人初審結果。

前項程序審查，發現有程序不合而其情形可補正者，由主管機關通知申請人於十五日內補正，逾期未補正完備者，主管機關應駁回其

申請。

六、 通過前點程序審查案件，應進行興辦事業計畫之實質審查，並依下列各款規定辦理：

(一) 申請案件之審查期限為六十日，自申請人備齊書件，初審獲主管機關函覆之日起算，至主管機關審查小組（以下簡稱審查小組）作成審查結論為止。

(二) 檢附申請案件應備文件查核表（如附件三），提請審查小組召開會議審查，並作成會議紀錄通知申請人。

(三) 審查期間因配合區域計畫主管機關審議開發計畫，申請人得提請審查小組審查是否為政策支持案件，並作成會議紀錄。

(四) 前款會議紀錄應載明審查小組所作以下之決議：

1. 計畫限期修正後再召開審查小組會議審查。
2. 計畫限期修正後送請審查小組辦理書面複審。
3. 原則同意，並授權業務單位辦理後續查核事項。
4. 不同意計畫內容。

(五) 依審查小組決議需限期補正者，經查核無誤後，於十五日內同意推薦。

七、 興辦事業計畫經前點審查結果需補正者，應限期通知申請人補正，申請人於前項補正期間屆滿前，得敘明理由申請展延或撤回案件，其展延次數以二次為限，期限合計不得超過一年，逾期未申請展延、撤回或理由不充分，未補正或未補正完備者，主管機關應於補正期間屆滿後駁回其申請。

八、 申請人提出興辦事業計畫經主管機關同意核發推薦函後，應依土地使用相關法規向土地使用主管機關申請非都市土地開發許可或都市計畫變更，經該管主管機關核准後，應於三個月內，依核定內容修正興辦事業計畫書件，向主管機關申請核發定稿本。

主管機關審查前項興辦事業計畫書件需補正者，應依前點規定限期通知申請人補正，經申請人於期限內補正完備並查核無誤後，於十五日內核發定稿本。

九、 經同意推薦之觀光旅館興辦事業計畫內容變更，符合下列情形之一者，得製作變更內容對照表，報主管機關備查：

- (一) 變更計畫案名且未影響原核定興辦事業計畫性質及實質內容。
- (二) 變更設施配置、名稱且未影響原核定興辦事業計畫之性質、設

施種類及項目。

- (三) 變更原核定之開發期程且不影響各期之開發內容。
- (四) 配合政府辦理地籍異動或興辦公共設施而致基地面積增、減。

前項以外之變更事項，應製作變更興辦事業計畫書，並依第六點規定辦理。

十、 有下列情事之一者，主管機關依第六點所核發之推薦函失其效力

- (一) 申請人於推薦函發文日起一年內，未依規定向土地使用主管機關申請非都市土地開發許可或都市計畫變更。
- (二) 前款申請經該管主管機關駁回或不予核可。
- (三) 第一款申請經該管主管機關核准後，未於三個月內向主管機關申請核發定稿本。

前項第一款推薦函有效期間屆滿前，申請人得敘明理由申請展延；其展延次數以二次為限，期間合計不得超過一年。但申請展延未敘明理由或理由不充分時，主管機關得於補正期間屆滿後駁回其申請。

十一、 有下列情事之一者，主管機關依第八點所核發之定稿本失其效力：

- (一) 申請人於核發定稿本函發文日起一年內，未向直轄市、縣(市)政府申請開發或向主管機關申請觀光旅館業之籌設。
- (二) 前款申請經該管主管機關駁回、不予核可或核准後經廢止或失其效力。
- (三) 未依核定計畫興建，經主管機關限期提出申請變更興辦事業計畫未提出申請者。

前項第一款定稿本有效期間屆滿前，申請人得敘明理由申請展延；其展延次數以二次為限，期間合計不得超過一年。但申請展延未敘明理由或理由不充分者，主管機關得於補正期間屆滿後駁回其申請。

十二、 經主管機關核定興辦事業計畫定稿本案件，其位地質敏感區者，申請人應於核發前，將定稿本中相關地質調查資料，以及因地質安全評估進行之相關地質調查報告書，或報告書中相關地質調查章節內容及附屬之書圖文件，依該中央主管機關指定格式電子檔或紙本文件，提交該中央主管機關，經繳驗提交憑證無誤後，始完成核定程序發放定稿本。

前項申請人應於核定後，依該中央主管機關規定事項及期限，保存相關原始地質資料。

十三、 申請開發觀光旅館興辦事業計畫審查作業流程圖，如附件四。

十四、興辦事業計畫之審查，經交通部依觀光旅館業管理規則第二條之一規定委任交通部觀光局或委辦直轄市政府執行者，執行機關應依本要點規定辦理。

十五、本要點中華民國一零三年六月一日生效前，已依遊憩設施區興辦事業計畫審查作業要點向交通部觀光局申請開發觀光旅館業而其處理程序尚未終結之案件，得依本要點規定繼續辦理。

本要點中華民國一零三年六月一日生效前，已依申請開發遊憩設施區興辦事業計畫審查作業要點申請開發旅館，經交通部觀光局核發推薦函而尚未核發定稿本者，準用第八點至第十二點規定繼續辦理。

附件一

申請書

(一) 申請人	公司名稱		用印								
	代表人										
	住址										
	聯絡人	聯絡方式	電話：								
			傳真：								
			e-mail：								
(二) 規劃單位	規劃單位名稱	住 址									
	聯絡人	聯絡方式	電話：								
			傳真：								
			e-mail：								
(三) 計畫內容概述	申請面積 <sup>註1</sup>	公 頃	總投資金額	元							
	觀光旅館分區面積 <sup>註2</sup>	公 頃	投資金額 (不含土地成本)	元							
	容許使用分區面積	公 頃	主要目的 事業項目								
	預定營業日期		進用員工數								
(四) 檢附區域計畫擬定機關受理開發案件型式要件查核意見表 (詳內政部營建署 <a href="http://www.cpami.gov.tw/">http://www.cpami.gov.tw/</a> 法規查詢/內政部非都市土地開發審議作業規範附表二之一、附表二之二) (非都市土地變更興辦事業計畫案件倘免辦變更開發計畫者免附)											
(五) 土地座落：(面積單位：公頃)											
號	直轄市、 縣 市	鄉鎮區	段	小段	地 號	面 積	使 用 面 積	使 用 分 區	編 定 類 別	所有權人	備註
(六) 其他應檢附文件：申請開發基地依地質法相關規定，須進行基地地質調查及地質安全評估者，請檢附「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估結果」。(詳經濟部中央地質調查所 <a href="http://www.moeacgs.gov.tw/">http://www.moeacgs.gov.tw/</a> 地質法專區/應進行基地地質調查及地質安全評估之土地開發行為種類及規模認定要點											

備註：註1：變更申請案件如係擴大原核定興辦事業計畫面積者，應以累計後面積提出申請。

註2：觀光旅館之設施及容許使用等分區面積之計算方式，應扣除不可開發區及保育區等面積，以實際配置之分區計算之。

## 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	<p>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：</p> <p>（一）<b>私有土地須檢附</b>土地使用權同意書（參附件）。</p> <p>（二）<b>國有土地須檢附</b>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。）</p>
二、地用	<p>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。</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p>
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 <b>第一級環境敏感地區</b> 或 <b>第二級環境敏感地區</b> ，並加強說明配合因應

	<p>之措施。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>
<p>四、公共設施配合情形</p>	<p>(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。</p> <p>(二) 位屬<b>經濟部公告之嚴重地層下陷地區者</b>，請依<b>非都市土地開發審議作業規範總編第四十四點之六</b>規定辦理。</p>
<p>五、相關計畫與政策</p>	<p>(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。</p> <p>(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。</p>
<p>第三節 市場評估</p>	<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。說明當地相關產業概況及投</p>



	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

	<p>計畫圖（內容格式參據表 6、表 7、圖 12、圖 13）。</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p>
三、設施細部計畫	<p>（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。</p> <p>（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。</p>
四、其他	<p>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。</p>
第四節 開發預定進度	<p>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。</p>
第五節 開發效益與衝擊	<p>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：</p> <p>（一）區域經濟之提昇</p> <p>（二）遊憩活動之型態</p> <p>（三）地方產業之配合</p> <p>（四）就業機會之增加</p> <p>（五）鄰近社區之發展</p>
第三章 經營管理計畫	
第一節 組織架構	<p>說明該事業人事組織與管理之相關內容，其項目包括下列：</p> <p>（一）組織圖</p> <p>（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。</p> <p>（三）部門職掌：說明各部門其應負責之工作及權責事項。</p>
第二節 經營管理策略	<p>說明未來之經營的方針及營運的方向，其內容可包括：</p>

	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>
第三節 安全管理	<p>(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。</p> <p>(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。</p>
第四章 財務計畫	
第一節 資金需求	<p>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：</p> <p>(一) 土地成本：說明預估購買土地所需花費之成本。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>
第二節 籌措方式	<p>(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。</p> <p>(二) 得檢具財力證明及銀行融資意願書，以說明投資之可行性。</p>
第三節 計畫財務預估分析	<p>(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</p>

	<p>表 12)。</p> <p>(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)</p>
--	--

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一千二百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

圖號	圖名	比例尺	內容
			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。
12	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。
13	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。
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

變 更 前	使用分區	用地編定	面積	百分比	備註
	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	$0\% \leq S1 < 5\%$		
二級坡	$5\% \leq S2 < 15\%$		
三級坡	$15\% \leq S3 < 30\%$		
四級坡	$30\% \leq S4 < 40\%$		
五級坡	$40\% \leq S5 < 55\%$		
六級坡以上	$55\% \leq S6$		
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 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			
水利用地				
	小計			
	小計			
...				
合計				
基地面積				



表 8 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 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 第 1 年	營運年度 第……年	營運年度 第 15 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			
小計			
四、營業費用			
1. 地價稅			
2. 房屋稅			
3. 建物折舊			



4. 設備折舊 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。

## 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 (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：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

附件三

申請案件應備文件查核表

觀光旅館業

興辦事業計畫名稱：

土地座落： 縣市 鄉（鎮、市、區） 段 小段 地號等 筆，基  
地面積 公頃

查 核 項 目	符 合	未 符 合	說 明
一、申請書			
二、發起人名冊或董事、監察人名冊			
三、公司章程			
四、興辦事業計畫			
五、土地登記謄本、土地使用權利證明文件、土地使用分區證明			
六、地籍圖(應著色標明申請範圍)			
七、地質敏感區基地地質調查及地質安全評估結果			<p>(1) 避免將區域計畫或內政部非都市土地開發審議作業規範規定之 <b>第一級環境敏感地區</b> 或 <b>第二級環境敏感地區</b> 納入計畫範圍。</p> <p>(2) 申請開發基地依地質法相關規定，須進行基地地質調查及地質安全評估者，請檢附「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估結果」。</p>
綜合意見	<input type="checkbox"/> 請依查核意見說明內容補正 <input type="checkbox"/> 提請審查小組審查		

### 申請開發觀光旅館興辦事業計畫案件審查作業程序圖



