

附表一

宜蘭縣非都市土地甲乙種建築用地設置旅館申請書

(一) 申請人	申請單位	商業或公司名稱 代表人 住址				用印					
	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	公 頃		總投資金額	元						
	一般旅館分區面積	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) 土地座落：(面積單位：公頃)											
序號	縣	鄉鎮市	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

(五) 委任關係：本非都市土地旅館設置申請案，委託\_\_\_\_\_代理。

代理人：

簽章

身分證統一編號：□□□□□□□□□□

電話：

通訊地址：

**附表二**

**宜蘭縣非都市土地甲乙種建築用地設置旅館興建事業計畫文件製作格式**

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撰寫興建事業計畫書圖，輔以分析圖表說明，但其章節內容得視興建事業個案性質之差異性予以調整。
- 二、經本府核准之遊憩用地，如擬申請興建事業計畫內容變更者，其書圖文件得僅製作變更前後之差異部分及本附件興建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、為使審查通過之興建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、興建事業計畫書應附圖表製作格式

參、興建事業計畫書應附表單之製作格式

肆、土地使用權同意書

- 伍、依非都市土地變更編定執行要點第四點第三項規定，所列查詢項目逐一向各該主管機關(單位)查詢，並將查詢結果附於興建事業計畫書內，若無土地變更編定者免附。

壹、編製說明：

章節項目	撰寫內容說明
<b>第一章 觀光產業分析</b>	
第一節 事業需要性	為促請申請人對投資一般旅館審慎分析，至少應針對當地市場之供需概況與評估、未來計畫之可行性及對市場之衝擊分析等詳予說明。
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，以証實興建事業計畫之可行性。
一、地權	輔以土地權屬圖表（內容格式參據圖1、表1）說明區內公有、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（參附件一）。 （二）其他使用權利證明文件（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。 （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。 （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」（總編及遊憩設施區專編）所列之限制開發地區或限制條件，並加強說明配合因應之措施。 （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。
四、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。
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。 （二）引述本計畫配合之相關政策，如：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。 （二）引述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。
<b>第二章 計畫構想</b>	
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	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

章節項目	撰寫內容說明
發展現況	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、土地及土地使用現狀	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、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	
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	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、開發構想予模式	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	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）。
三、設施細部計畫	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，輔以全區配置套繪地形圖說明之。
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 預定開發進度	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	說明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： (一)區域經濟之提升。 (二)遊憩活動之型態。 (三) 地方產業之配合。 (四) 就業機會之增加。 (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： (一) 組織圖。

章節項目	撰寫內容說明
	<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、危險區域、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) 依據前述事業興建計畫預估未來10年之財務狀況，並編製預估資產負債表、預估損益表及預估10年（內容格式參據表表11、12），說明計畫未來營運10年的可行性。</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>

## 貳、興建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使用地編定圖	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方式分別標示國有、私有土地範圍。
3	變更後土地使用分區暨使用地編定圖	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方式分別標示國有、私有土地範圍。
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	基地鄰近週邊發展現況圖（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	以比例尺一千分之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	以比例尺一千分之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。
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	以比例尺一千分之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	以比例尺一千分之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~	以比例尺一千分之一至一千二百分之一的地籍圖及坡度圖套繪

圖號	圖名	比例尺	內 容
		1/1,200	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。

## 參、興建事業計畫書應附表單之製作格式

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
					聯外道路
	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 1：無土地使用分區暨用地編定變更者免填本表。

註 2：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
國土保安用地	1. 坡度40%以上 2. 不可開發區 3. 保育區 ①全區 ②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	設施項細目

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	
執行祕書	
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		單價	總 價
土地 成本			
道路 設施			
公共 設施			
旅館 設施	客房		
	餐廳		
	會議室		
其他 設備			
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10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

前述章節中之相關須附之文件圖外，該興建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。

#### 肆、土地使用權同意書

##### 土地使用權同意書

茲有○○○公司申請辦理○○○○○興建事業計畫，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	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

