

苗栗縣非都市土地申請變更為遊憩用地興辦事業計畫

審查作業要點

- 一、 苗栗縣政府（以下簡稱本府）為審查非都市土地申請變更為遊憩用地興辦事業計畫，依非都市土地使用管制規則第三十條第四項規定，訂定本要點。
- 二、 本要點所稱遊憩設施區，指提供遊客從事遊憩活動之設施及管理服務之地區。

前項興辦事業計畫擬興辦遊憩設施項目，應以非都市土地使用管制規則規定遊憩用地容許使用之遊憩設施、戶外遊憩設施、水岸遊憩設施及觀光遊憩管理服務設施等為限。但屬其他各目的事業主管機關之權責範圍者，從其規定。

- 三、 遊憩設施區應配合遊憩資源及區域性旅遊人次空間分派、交通、資源及區內遊憩承載量進行整體規劃，並維護自然生態資源，區內應劃設道路、停車場、保育綠地、污水處理、垃圾處理、水電供給及其他相關必要性服務設施。

前項保育綠地設置比例應依非都市土地使用管制規則第四十四條規定辦理。

- 四、 非都市土地申請變更為一般旅館使用，設置規模不得少於二公頃。但申請範圍一部或全部位於山坡地範圍者，不得少於五公

項。

前項設置規模於其他法規另有規定者，從其規定。

五、 申請案件正式審查前，申請人應備具下列文件向本府申請程序確認：

(一)申請書(如附件一)。

(二)興辦事業計畫(如附件二)。

(三)土地登記謄本(以最近三個月內核發者為憑)、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、變更編定對照清冊(包括變更編定前、後之地段、地號、面積、使用分區編定等事項)、變更編定同意書(如附件三)。

(四)公司登記證明文件(非公司組織者免附)。

(五)商業登記證明影本(公司組織者免附；非公司組織者，亦無商業登記之自然人，應檢附申請人身分證明文件影本)。

(六)其他與本申請案有關文件。

本府收受前項文件，應就文件是否齊備及興辦事業計畫是否符合附件二所定書圖文件製作格式與應備章節架構進行程序確認，並將結果函覆申請人。

六、 符合前點程序確認案件，應進行興辦事業計畫之審查，並依

下列規定辦理：

(一) 審查期限自申請人備齊書件向本府提出申請之日起算，至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，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) 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。

(四) 依審查小組決議同意並經查核無誤後，核發同意函。

前項審查決議有需限期修正者，申請人居期未補正或補正未完備者，駁回其申請。

七、 經本府核發同意函後，申請人應依規申請非都市土地開發許可，經該管主管機關核准後，應於六個月內，依核定內容修正興辦事業計畫書件，向本府申請核發定稿本。

申請人依法不需辦理土地使用變更、環境影響評估或水土保持處理與維護者，本府得於核發同意函時，同時辦理核定興辦事業計畫定稿本。

八、 經本府同意後之興辦事業計畫內容有變更，符合下列情形之

一者，得製作變更內容對照表，報本府備查：

- (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件，並依第五點及第六點規定辦理。

九、 有下列情事之一者，本府依第六點所核發之同意函失其效力。

- (一) 申請人於同意函發文日起一年內，未依規定申請非都市土地開發許可。
- (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，未於六個月內向本府申請核發定稿本。
- (四) 申請核發定稿本時，經本府限期補正，屆期未補正或補正

未完備。

前項第一款同意函有效期間屆滿前，申請人得敘明理由申請展延；其展延次數以二次為限，期間合計不得超過二年。但申請展延未敘明理由或理由不充分時，本府得於屆期後駁回其申請。

十、 有下列情事之一者，本府依第七點所核發之定稿本失其效力，已辦竣變更編定之土地，應依非都市土地使用管制規則第三十七條規定辦理：

- (一) 申請人未於核發定稿本發文日起一年內，依法申請土地使用變更或申請開發。
- (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) 申請土地使用變更編定完竣後，未依核准之興辦事業計畫內容或預定開發進度執行，且未經申請核可。

前項第一款所定期間屆滿前，申請人得敘明理由申請展延。

第一項第三款所稱申請核可，係指執行進度遲延三個月以上，申請人應以書面敘明理由並檢附變更執行期程對照表向本府申請展延。

前二項展延以二次為限，期間合計不得超過二年。但申請展延未敘明理由或理由不充分時，本府得於屆期後駁回其申請。

十一、本要點所稱審查小組，由下列專家、學者組成委員會，委員

任期為二年，期滿時得續聘之，其續聘以二次為限：

(一)水利、水保專家學者一人

(二)大地工程專家學者一人。

(三)建築師專家學者一人。

(四)景觀學系專家學者一人。

(五)財務專家學者一人。

十二、本要點之申請案件應備文件查核表、流程圖及非都市土地申

請變更為遊憩用地之興辦事業計畫審查表，如附件四至附件六。

苗栗縣非都市土地申請變更為遊憩用地興辦事業計畫
(☐新設、☐變更) 申請書

(一) 申請人	申 請 單 位	公司或商號名稱 代表人 用印 住址								
	遊 憩 設 施 名 稱									
	聯 絡 人		聯 絡 方 式	電話： 傳真： e-mail：						
(二) 規劃單位	規 劃 單 位 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					
	投資金額 (不含土地成本)	元		主 要 事 業 項 目						
(四) 土地座落：(面積單位：公頃)										
序 號	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) 變更興辦事業計畫者，本府前次核准興辦事業計畫之日期、文號：

(六) 委 任 關 係：本非都市土地申請變更為_____用地案，

委託_____代理。

代理人：

簽章

身分證統一編號：□□□□□□□□□□

電話：

通訊地址：

中華民國_____年_____月_____日

備註：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。



苗栗縣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撰寫興辦事業計畫書圖，並輔以分析圖表說明及檢附佐證文件，但其章節內容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、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。
- 四、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

壹、苗栗縣興辦事業計畫書章節架構

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，至少應針對當地市場，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對市場之衝擊分析等。
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）。 （二）倘區內夾雜公有土地者，請檢附同意合併開發或同意使用之證明文件辦理。 （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	（一）說明申請開發基地範圍內土地及主要聯外道路（新闢）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。 （二）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「非都市土地變更編定執行要點」第 3 點第一項附錄一之二第一、二級環境敏感地區所列查詢項目。 （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）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。 （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。 （五）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」。
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。
五、公共設施配合情形	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。
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、縣市綜合發展計畫、風景特定區計畫等。

章 節 項 目	撰 寫 內 容 說 明
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	1. 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。 2. 引述當地住宿之供給及需求量（內容格式參據表 4、表 5），說明其最佳住宿資源之利用。
第六節 引進產業別之衝擊分析	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。
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。
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、地形	說明基地地勢、地形地物，並輔以坡向圖、坡度分析圖、表與基地高程圖、土地使用現況圖分析（內容格式參據圖 7、圖 8、表 6、圖 9、圖 10），編表推論說明之。
三、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。
四、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。
五、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。

章 節 項 目	撰 寫 內 容 說 明
六、交通運輸系統	輔以聯外道路系統圖（內容格式參據圖 11），說明本計畫區聯外道路現況情形。
七、綜論	輔以土地適宜性分析圖（內容格式參據圖 12），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	依照「非都市土地使用管制規則」規定遊憩用地容許使用觀光遊憩管理服務設施作為規劃之參考，說明申請開發基地之整體開發構想及內容。
一、設計理念及構想	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）
二、遊憩設施功能分區	說明區內所提供之遊憩設施及需要性服務設施之配置情形，並輔以規劃構想說明表道路系統計畫書及土地使用計畫圖（內容格式參據表 7、圖 13、圖 14、）編表推論說明之。
三、建物規劃及設施	說明建物造型及相關設施，與環境相容性之分析，並輔以全區配置圖（內容格式參據圖 15）推論說明之。
第四節 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 16）推論說明之。 （四）開發方式構想
第五節 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，並應具體載明本案核准後之開發期程。
第六節 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畫及管理計畫，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 經營管理計畫	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。
第二節 經營策略	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。

章 節 項 目	撰 寫 內 容 說 明
第三節 行銷推廣	配合主要客源、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 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。 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 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。 二、營建成本：指該事業之建築物、辦公設備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。 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	說明預期分年資金投資比例、預計集資方式。
第三節 成本分析	依據前述事業興辦計畫預估未來 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 年現金流量表（內容格式參據表表 11、12、13），說明計畫未來營運 10 年的可行性。
第五章 公共設施計畫	依其事業計畫或有關法令規定，劃設道路、停車場、保育綠地、污水處理、垃圾處理、水電供給及其他相關必要性服務設施。

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	1/1,000~ 1/2,400	以地籍圖謄本之縮圖製作(範圍內各筆以比例尺一千分之一或二千四百分之一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	開發前土地使用分區暨使用地編定圖	1/1,000~ 1/2,400	以比例尺一千分之一或二千四百分之一地籍圖謄本之縮圖製作(範圍內各筆土地地號應明確標示),並依「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」第12點規定之顏色類別。
3	變更後土地使用分區暨使用地編定圖	1/1,000~ 1/2,400	以比例尺一千分之一或二千四百分之一地籍圖謄本之縮圖製作(範圍內各筆土地地號應明確標示),並依「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」第12點規定之顏色類別。
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~ 1/2,400	以比例尺一千分之一或二千四百分之一現況地形測量圖之縮圖製作,標示基地範圍、座標(TM二度分帶座標)、標高及土地使用現況(等高線間距不得大於一公尺)。
7	坡向圖	1/1,000~ 1/2,400	以比例尺一千分之一至二千四百分之一的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~ 1/2,400	以比例尺一千分之一至二千四百分之一的現況地形測量圖之縮圖製作,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	基地高程圖	1/5,000~ 1/10,000	以比例尺五千分之一或一萬分之一航測基本圖之縮圖製作,並以圖例表達整個成長走廊內五至十種等高間距。
10	土地使用現況圖	1/1,000~ 1/2,400	以比例尺一千分之一至二千四百分之一的現況地形測量圖之縮圖製作,並參考地籍圖標示各筆土地之地號及範圍,及或以圖例標示目前使用現況。
11	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。
12	土地適宜性分析圖	1/1,000~ 1/2,400	以比例尺一千分之一至二千四百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。
13	道路系統計畫圖	1/1,000~ 1/2,400	以比例尺一千分之一至二千四百分之一設計地形圖之縮圖,表達各分區道路系統之編號、寬度及坡度、公共停車場之位置。
14	土地使用計畫圖	1/1,000~ 1/2,400	以比例尺一千分之一至二千四百分之一的地籍圖套繪,標示各類土地使用種類、分區編號及範圍。
15	全區配置圖	1/1,000~ 1/2,400	以比例尺一千分之一至二千四百分之一的現況地形測量圖之縮圖製作,標示各類土地使用種類、分區編號、等高線及範圍。
16	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、興辦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：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 檢附「興辦事業計畫應查詢項目及應加會之有關機關(單位)」

查詢結果之證明文件

(詳內政部-『非都市土地變更編定執行要點』第 3 點第一項附錄一之二第一、二級環境敏感地區所列查詢項目)

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 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 6 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 7 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 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			
特定目的 事業用地	1. 污水處理廠			
	小計			
. . .				
合計				
基地面積				

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 執行秘書 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	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 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 預估十年現金流量表

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			
(一) (收入附表)			
(二)			
(三)			
小計			
二、營業成本			
三、營業收益			
四、營業費用			
(一) 地價稅			
(二) 房屋稅			
(三) 建物折舊			
(四) 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。

前述章節中之相關須附之文件圖外，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。

肆、土地使用權同意書

土地使用權同意書

茲有○○○依非都市土地使用變更等相關規定，辦理○○○○○興辦事業計畫，其中使用本人下列所有之土地並變更為○○○用地，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：

苗栗縣	鄉鎮市	地段	小段	地號	面積 (m ²)	同意變更編定 使用面積 (m ²)	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。

中 華 民 國

年

月

日

附件三

非都市土地變更編定同意書

茲有 擬於下列土地設立遊憩設施，以下土地業經其所有權人同意辦理變更編定相關事宜，特立此同意書為憑。標示及使用範圍如下：

鄉鎮 市區別	段	小段	地號	土地 面積	同意使用 土地面積	備註

土地所有權人姓名	國民身分證統一編號	住 址
1. (簽章)		
2. (簽章)		
3. (簽章)		
4. (簽章)		

附註：(一)土地為共有者應符合土地法第三十四條之一規定。

(二)土地所有權人如係未成年人應由法定代理人代理之。

(三)如土地為同意部分變更編定者，應於地籍圖謄本影印本以斜線表示。

(四)應檢附上開所有土地所有權人之身分證正反面影本。

中華民國

年

月

日



附件四

申請案件應備文件查核表

興辦事業計畫名稱：

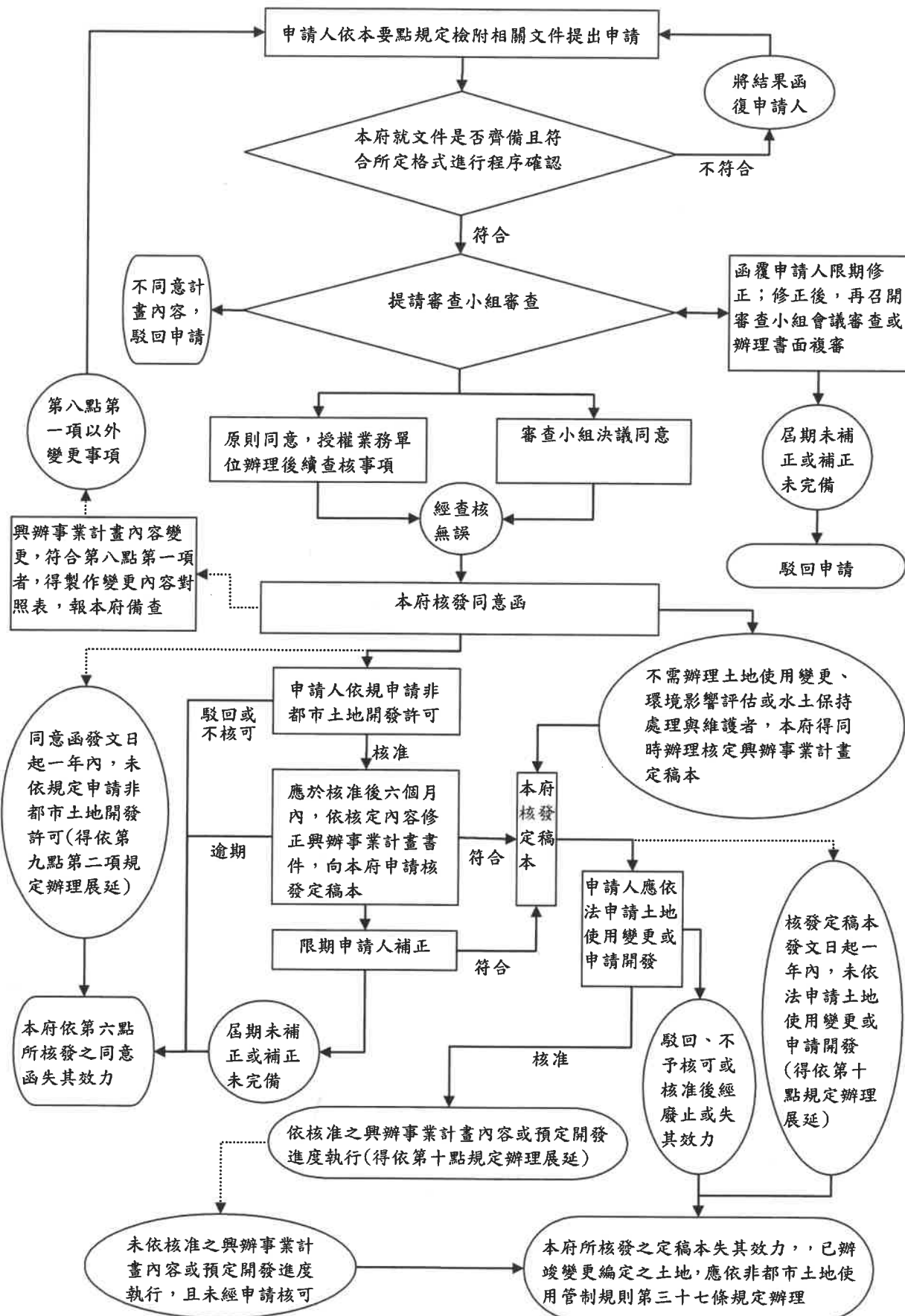
土地座落： 縣市 鄉(鎮、市、區) 段 小段 地號等 筆

基地面積 _____ 公頃

查核項目	符合	未符合	說 明
一、申請書			
二、公司登記或商業登記證明文件，或申請人身分證明文件影本。			
三、土地登記謄本、土地使用權利證明文件、土地使用分區證明。			
四、地籍圖(應著色標明申請範圍)。			
五、興辦事業計畫			
六、地質敏感區基地地質調查及地質安全評估結果。			(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限制發展地區或環境敏感地區納入計畫範圍。 (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」。
綜合意見	☐ 請依查核意見說明內容補正。 ☐ 提請審查小組審查。		

附件五

苗栗縣非都市土地申請變更為遊憩用地
興辦事業計畫審查作業要點流程圖



年 月 日

申請人姓名			住址				電話		
土地所有權人			原使用地分區類別				原使用地編定類別		
申請變更土地標示	鄉鎮市	地段	小段	地號	地目	等則	面積/公頃		
審 查 及 查 緝 事 項							審查結果		備註
							是	否	
受理單位	1、申請書填寫是否齊全。								
	2、興辦事業計畫是否詳實具體可行，符合設置需求必要性及土地區位或面積規模適宜性： (1)計畫緣起 (2)計畫目標 (3)需求評估 (4)營運管理計畫								
	3、是否檢附變更編定使用同意書（應註明同意作為變更以後用途之使用，申請人為土地所有權人時免附。）								
	4、申請財團法人設立書件是否齊全、符合規定。								
	5、是否檢附計畫用地位置圖、配置圖。								
	6、是否位於發展觀光條例第 10 條劃定風景特定區用地範圍內。								
	7、其他。								
地政處	1、是否檢附土地登記簿(謄)本及地籍圖謄本(申請範圍應著色)。								
	2、是否檢附計畫配置圖及位置圖。								
	3、申請使用土地權屬及編定情形與土地登記簿(謄)本是否相符。								
	4、變更編定用地是否符合非都市土地使用管制規則規定。								
	5、配置圖比例尺達 1200 分之一、有無著色及計算建蔽率。位置圖比例尺 5000 分之一、註明交通、排水。								
	6、其他。								
工務處	1、申請基地是否臨接道路。								
	2、鄰接道路寬度為幾公尺。								
	3、申請建築基地臨接道路寬度及臨街長度是否符合規定。								
	4、其他。								
水利處	1、是否屬山坡地範圍。								
	2、是否為水土保持法第 23 條第 2 項規定之違規案。								

	3、山坡地範圍內土地違反水土保持法案件是否已依該法相關規定處理。			
	4、是否須擬具水土保持計畫（或水土保持規劃）其計畫是否經核可行。			
	5、申請用地是否位於水源、水質、水量保護區內。			
	6、是否妨害灌溉排水設施。			
	7、是否位於嚴重地層下陷區（如是須有合法水權證明）。			
	8、依水利法是否須檢附水權登記證（無則免）。			
	9、其他。			
農業處	1、是否依規定規劃設置隔離帶或設施。			
	2、是否使用原有農業專屬灌排水系統作為廢污水排放使用。			
	3、是否申請變更農業用地範圍內夾雜未申請變更之農業用地且妨礙其農業經營。			
	4、是否妨礙原區域性農路通行。			
	5、是否影響附近農地利用及農業生產環境。			
	6、是否符合「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」規定依「農業主管機關同意農業用地變更使用審查表」審查。			
	7、其他。			
財政處				
環境保護局	1、污染防治計畫書是否詳實。			
	2、是否影響及污染居住環境。			
	3、是否位於飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定範圍。			
	4、有無附環境影響評估書件（無則免）。			
	5、其他。			
工商發展處	1、是否達送區域計畫擬定機關審議規模（5公頃以上）。			
	2、其他。			
工商發展投資策進會				
原住民族事務中心	1、是否屬原住民保留地？如是，是否符合原住民保留地相關法令規定。			
	2、其他。			
本局觀光行銷科				
本局文化資產科				
綜合審查意見				

審查單位	承辦人	科(課)長	技正	副處(局)長	處(局)長
文化觀光局					
地政處					
工務處					
水利處					
農業處					
財政處					
環境保護局					
工商發展處					
工商發展投資策進會					
原住民族事務中心					
本局觀光行銷科					
本局文化資產科					

