

貳、整體開發計畫

一、申請人所提整體開發計畫應依下列章節項目撰寫內容說明：

章次	章名	節名	主要撰寫內容說明	應附圖、表
壹	觀光產業分析	第一節 事業需要性	說明關於投資標的之屬性、對地區發展之需要性、以及未來展望。	
		第二節 當地產業分析	說明當地整體產業及觀光產業之發展概況，以及投資標的與地方產業發展之配合性： 1. 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。 2. 當地觀光產業發展現況 說明開發基地所在區域、鄰近聚落之餐飲、住宿、及相關遊樂產業發展情形。 3. 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。	
		第三節 市場評估	以 SWOT 或其他分析方式，針對投資標的之市場環境條件、市場競爭性、市場吸引力等，作整體綜合性評估。	
		第四節 引進產業衝擊分析	引述當地產業分析及市場評估等前兩節之結論，說明申請開發標的對總體及個體環境之正負面影響，及其未來發展可行性。	
貳	基地環境分析	第一節 計畫位置及範圍	1. 基地區位關係 說明基地座落位置及與大鵬灣風景特定區之區位關係。 2. 申請開發基地範圍 說明申請開發基地涵蓋土地範圍、面積及權屬。	<ul style="list-style-type: none"> • 基地位置圖 • 基地範圍圖 • 土地權屬圖 • 土地權屬表
		第二節 土地使用現況說明	1. 基地內土地使用現況情形 配合實測地形圖及現況照片說明申請基地內現況地用情形(包括是否有紅樹林保育	<ul style="list-style-type: none"> • 基地發展現況圖

章次	章名	節名	主要撰寫內容說明	應附圖、表
			範圍)。 2. 鄰近周邊發展現況	
			說明基地周圍半徑 1 公里範圍內之地用情形及公共設施發展現況。	• 鄰近周邊發展現況圖
		第三節 土地適宜性分析	1. 地形與地貌 說明基地地勢、地形地物。 2. 地質與土壤 說明基地範圍地質與土壤構造調查分析及地質評估。 3. 水文 (1) 說明基地所屬地區水系及各所屬水系之水量、水位、水質與功能，並說明基地內排水方向及集水之分區範圍。 (2) 說明基地及相鄰地區地表水、地下水及灣域潮汐之水位情形。 (3) 說明最少 25 年發生 1 次暴雨產生之暴雨量及洪泛區範圍。 4. 氣象 說明基地所在地區近 10 年來之降雨量、溫度、溼度、風向風速、颱風等氣象統計情形、及與基地整體規劃之相容性。 5. 景觀特性 輔以現況照片，說明基地之視域及視覺景觀條件、可塑性、鄰近優良景觀特色，以及植被種類及其覆蓋情形。 6. 交通運輸系統 說明地區交通現況情形。 7. 綜論 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。	• 現況地形圖 • 環境地質圖 • 土壤調查報告 • 環境水系圖 • 集水區劃分圖 • 基地水系圖 • 25 年洪泛區圖 • 聯外道路系統現況圖 • 土地適宜性分析圖 (標示各開發限制因素及不宜開發之範圍)
叁	實質開發計畫	第一節 事業項目及事	參照中華民國行業標準分類或公司行號營業項目代碼表明列	

章次	章名	節名	主要撰寫內容說明	應附圖、表
		業內容	未來申請開發基地內主要經營事業項目及其內容。	
叁	實質開發計畫	第二節 整體開發構想及規劃原則	說明申請基地之整體建物及設施之開發配置構想及其規劃設計原則。	<ul style="list-style-type: none"> • 整體開發構想圖 • 規劃構想說明表
		第三節 建築及設施配置計畫	說明計畫區內依法需申請建照之建築及設施配置情形、量體規模(包括建築面積、建築物高度、樓地板面積)、功能、其開發強度(建蔽率、容積率及地下開挖率)。	<ul style="list-style-type: none"> • 全區平面配置計畫示意圖 • 建築及設施規模說明表 • 各建築物之各層平面配置圖、立面圖
		第四節 遊客量預估	說明配合特定區計畫地區遊客量分析及本身經營事業類別與建築設施規模，推估未來可吸引之到訪遊客人數(包括住宿及非住宿人數、尖峰及非尖峰分配情形)	
		第五節 交通動線計畫	<ol style="list-style-type: none"> 1. 說明計畫區內之道路、水路、人行步道、腳踏車道等動線系統分布情形。 2. 說明計畫區內之停車空間配置及停車數量劃設。 	<ul style="list-style-type: none"> • 停車與交通動線計畫圖說
		第六節 大地工程計畫	<ol style="list-style-type: none"> 1. 排水系統計畫 <ol style="list-style-type: none"> (1) 說明計畫區排水系統之規劃構想、排水方向、集水面積及集水之分區界線。 (2) 說明計畫區內之主要排水路徑、編號、逕流量、長度、坡度。 (3) 滯洪計畫(經檢討無設置必要者，得免附) <p>說明計畫區內設置之滯洪設施之滯洪量及滯流時間計算</p> 2. 整地計畫 <ol style="list-style-type: none"> (1) 說明整地規劃、設計原則與工程注意事項 (2) 說明挖、填方之區位及數量 (3) 說明表土貯存計畫 (4) 說明挖、棄土區之規 	<ul style="list-style-type: none"> • 排水系統計畫圖 • 開發前後集水區逕流量估算表 • 排水幹線集流時間計算表 • 主要排水幹線斷尺寸計算表(含涵管) • 設計地形圖 • 挖填方圖 • 挖填方概算表

章次	章名	節名	主要撰寫內容說明	應附圖、表
			劃、設計原則及工程注意事項 (5)說明施工區劃分及運土計畫	
叁	實質開發計畫	第六節 大地工程計畫	(6)土石方計算 依規劃內容、建築及地形條件採取適當之土方計算方法(參考行政院農委會公告之水土保持規範)，敘述挖填方區之土方計算方式，惟儘可能採用簡便的方法，並正確地掌握土方量。 3. 建築高程計畫 說明基地內各建築物之建築高程，及與環灣道路高程之關係。	<ul style="list-style-type: none"> • 基地建築高程與環灣道路高程關係示意圖
		第七節 基盤設施系統及設備計畫	依據遊客數推估結果，說明計畫區內之供水系統、供電系統、垃圾收集及處理系統、及污水處理及排放系統等設施設備分布情形及其符合平日與尖峰日需求量之推估計算。	<ul style="list-style-type: none"> • 水電、電訊管線系統圖 • 垃圾收集系統圖 • 污水排放系統圖
		第八節 景觀及植栽計畫	1. 景觀計畫 說明入口景觀意象、招牌、街具及指標系統配置 2. 植栽計畫 全區植栽規劃配置及選種 3. 照明計畫 照明系統配置 4. 景觀模擬圖或模型照片	<ul style="list-style-type: none"> • 景觀植栽配置計畫圖 • 夜間照明系統圖 • 景觀模擬圖
		第九節 開發方式及實施進度	說明土地使用經營權取得方式(如購買、承租、合作經營等)、開發主體、投資經營組織型態及開發方式。 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。	<ul style="list-style-type: none"> • 分期分區開發計畫圖
肆	經營管理計畫	第一節 經營理念與方針	說明未來開發區之經營理念及方針。	

章次	章名	節名	主要撰寫內容說明	應附圖、表
		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。	
肆	經營管理計畫	第三節 經營模式及組織架構	說明開發區未來經營管理模式、組織架構、部門職掌及人力配置。	• 經營管理組織架構圖
肆	經營管理計畫	第四節 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。	
		第五節 回饋計畫	說明依規範須繳交回饋金之繳交方式及期限，及其他屬於擬回饋地方之相關事項。	
		第六節 環境與活動管理	1. 環境管理 說明區內有關整體環境、服務設施、遊具設備、景觀植栽等所需維護管理機制。 2. 活動管理 說明區內一般定期性活動與不定期特殊性活動舉辦時之空間動線、出入交管、遊客服務等相關管理機制。	
		第七節 安全管理	說明平時防災安全管理與緊急災害應變措施（包括緊急疏散及避難規劃、人員任務編組、及災害處理通報系統等）。	• 緊急疏散及避難計畫圖 • 急難救護人員任務編組架構圖
伍	財務計畫	第一節 資金需求	說明本計畫執行預計所需之開發建設投資費用，包括： 1. 土地成本。 2. 營建成本。 3. 設備成本。 4. 開辦費用。 5. 其他開發所需之必要費用。	• 總開發投資成本預算表
		第二節 籌措方式	說明資金結構與來源，以及預期分年資金投資比例。	
		第三節 營運效益	說明未來營運期間預期成本支出、營運收入來源、及財務效益初估。	• 營運收支預算表

二、計畫書應附大圖至少包括：

圖號	圖名	比例尺	內 容	備 註
附圖一	基地現況實測地形圖	1/1000	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 1 公尺)、及測繪日期 (檢附依法核准執業之測量技師簽證)	測量範圍應涵蓋申請基地周邊 10~20 公尺範圍內之地形現況。並需套繪地籍線。
附圖二	開發後設計地形圖	1/1000	以實測地形圖，表達開發前後之設計地形及高程 (等高線間距不得大於一公尺) (檢附依法核准執業之水土保持、土木技師簽證)	原地形高程應以虛線表示
附圖三	整體開發計畫圖 (全區平面配置圖)	1/1000	以開發後之設計地形、標示各建築物、相關設施、及景觀植栽配置情形。	申請範圍圖幅超過 A0 格式之紙張者，大圖之比例尺得酌予縮小。
附圖四	開放空間、服務或防災設施計畫圖	1/1000	以整體開發計畫圖，表達一土管規定留設作為開放空間、服務或防災設施配置使用之範圍。	縮小後之比例尺以不小於 1/2000 為原則。

三、計畫書內應附說明示意圖資製作格式：

(一)基本圖資料來源及要求：

圖名	比例尺	資料來源及要求	用 途
臺灣地區二萬五千分之一地形圖 (經建版)	1/25,000	聯勤測量署測繪，內政部地政司出售	表明基地所在之整個生活圈關係位置
臺灣地區像片基本圖	1/5,000	行政院農業委員會林務局農林航空測量所測繪及出售。	表明基地與其相鄰及附近地區之關係位置及相關事項
開發單位實測地形圖	1/1,000	按內政部頒發之地籍測量實施規則製作，等高線間距不得大於一公尺。	表明基地本身之位置及相關事項
地籍圖	1/1,000	東港地政事務所	
大鵬灣風景特定區計畫圖		大鵬灣國家風景區管理處	

(二)計畫書內附圖製作參據及應注意事項

圖名	製作參據圖資	圖面應標示內容及注意事項
基地區位關係圖 (基地位置圖)	特定區計畫圖	申請開發許可基地位在特定區計畫之位置及範圍。
基地範圍圖	地籍圖	1. 申請開發許可基地範圍線。 2. 範圍內及周邊各筆土地地號應明確清楚。
土地權屬圖	地籍圖	1. 申請開發許可基地範圍線 2. 公有、私有土地分布情形。
基地發展現況圖	實測地形圖	套繪基地範圍線、都市計畫線，並標示基地內之使用現況。
鄰近周邊發展現況圖	像片基本圖	標明基地範圍及周圍半徑一公里範圍內之公共設施用地及重要地物及地標。
現況地形圖	實測地形圖	標示基地範圍座標(二度分節座標)、標高及土地使用現況。
環境地質圖	經濟部中央地質調查所臺灣地質圖	標示基地及相鄰或相關地區之地質狀況、潛在地質災害區域。
環境水系圖	像片基本圖	說明基地所屬之水系。
基地水系圖	實測地形圖	說明基地及相鄰地區地表水、地下水及灣域潮汐之水位情形。
聯外道路系統現況圖	像片基本圖	說明申請基地聯外道路系統之路線及編號。
土地適宜性分析圖	實測地形圖	標示各開發限制因素及不宜開發範圍。
整體開發構想圖	實測地形圖	標示區內之各類設施分區及基地相鄰之道路或基地。
停車與交通動線計畫圖說	設計地形圖	標示汽、機車停車配置與出入動線說明、人行動線說明。
排水系統計畫圖	設計地形圖	表達排水方向、面積、集水區之分區界線、排水路徑、編號、逕流量、長度、坡度及滯洪設施。
挖填方圖	實測地形圖 設計地形圖	表達設計地形之挖、填方區之範圍，及其所占百分比。
雨(污)水排水系統圖	設計地形圖	表達各永久及臨時性雨(污)水排水系統之項目及位置。
垃圾收集系統圖	設計地形圖	表達計畫區內垃圾收集處之位置。
分期分區開發計畫圖	設計地形圖	表達分期分區開發之範圍。

備註：各圖應依製作參據底圖，以縮圖方式製作為 A4 或可摺成 A4 格式之紙張大小為準，並應標明該圖圖面之實際比例尺大小、指北方向、及相關圖例。

四、計畫書應附表格製作格式：

(一)土地權屬表

權屬別	土地面積(平方公尺)	占計畫面積比例(%)	備註
私有地			
公有地			
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說明之。

(二)規劃構想說明表

設施使用地類別		土地面積(平方公尺)	占計畫總面積比例(%)	使用機能	備註
遊憩設施	A區				
	B區				
	...				
	小計				
開放空間、服務或防災設施					
總計					

註:本表內容若有未盡適用之處，得以本表之架構進行調整說明之。

(三)建築及設施規模說明表

編號	建築/設施名稱	使用項目類型	建築面積(平方公尺)	建築高度(公尺/樓層)	樓地板面積(平方公尺)	備註
	遊客服務中心	旅遊住宿設施				
		餐廳設施				
		會議設施				
總計				—		

註:同棟建築體內不同使用項目類型隻樓地板面積應分別表列。

2. 占地面積為該細分區(如 A 區、B 區...等)內之建築面積占該分區用地面積之比例。
3. 開放空間、服務或防災設施用地所占之建築面積比例不得大於 10%，樓地板面積不得大於 15%。

(六)建築開發強度檢討表

申請開發許可總面積(m ²)					
遊憩設施使用地 面積(m ²)	佔申請開發許可 總面積比例(%)	總建築面積 (m ²)	建蔽率 (%)	總樓地板面積 (m ²)	容積率 (%)

(七)開發前後集水區逕流量估算表

集水分區編號		集水區面積(單位)		逕流量		
		開發前	開發後	開發前(25年)	開發後(25年)	開發後(50年)
A	A1					
	A2					
B	B1					
	B2					

註:本表內容若有未盡適用之處,得以本表之架構進行調整說明之。

(八)排水幹線集流時間計算表

集水分區 編號	排水幹線 編號	上游高程 (m)	下游高程 (m)	高程差 (m)	距離 (m)	坡度 (%)	集流時間 (min)
A	A1						
	A2						
B	B1						
	B2						

(九)主要排水幹線斷尺寸計算表(含涵管)

集水分區 編號	管路代號	集水面積 計算流量 (cms)	設計管徑 (mm)	坡度	設計流量 (cms)	設計流速 (m/sec)	安全係數
A1	PA1						
A2	PA2						
B1	PB1A						
B2	PB1B						
C1	PC1						

(十)滯洪池計算表

集水分區編號	滯洪池編號	開發前流量(cms)	集水面積(m ²)	滯洪池尺寸						調節後流量(cms)
				面積(m ²)	深(m)	出水高(m)	池高(m)	容量(m ³)	出水口徑(m ²)	
A1	DET1									
B1	DET2									
C1	DET3									

(十一)整地挖填方概算表

分期	分區	挖方量(立方公尺)	填方量(立方公尺)	合計(立方公尺)
1	A			
	B			
	C			
	小計			
2	D			
	E			
	小計			
總計				

註:本表內容若有未盡適用之處,得以本表之架構進行調整說明之。

(十二)總開發投資預算表

項目名稱	單位	數量	單價(元)	複價(元)
土地成本				
	小計			
道路工程				
	小計			
遊憩設施				
	小計			
開放空間、服務或防災設施				
	小計			

項目名稱		單位	數量	單價(元)	複價(元)
其他設施					
	小計				
資本支出投資合計					
營運資金					
投資總額					

註:本表內容若有未盡適用之處,得以本表之架構進行調整說明之。

(十三)營建成本預算表

項目名稱	單位	數量	單價(元)	複價(元)
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:本表內容若有未盡適用之處,得以本表之架構進行調整說明之。