

土地使用與公共設施計劃【2008/1/2】

主題：土地使用計劃各階段工作內容

一、Collaborative Planning Process:

1. Pre-Plan Making Stage
 - 參與組織與方式之設定
 - 規劃地區資料整理
 - 相關計畫彙整
 - 部門協調
2. Plan Making Stage
 - State of community report
 - 方向設定
 - 實質計畫
 - 計劃評估
3. Plan Implementation Stage

二、土地使用計劃（事先/先期規劃 advance planning）研擬的階段（p.294）：

1. 議題與願景陳述（State of Community Report）
2. 設定計劃方向
3. 土地分類規劃、土地使用設計
4. 計劃監控與評估
5. 開發管理計畫

三、方向設定階段

1. 方向設定在事先規劃中所扮演的角色：了解現行以及未來的情況（事實）、決定處理的課題與追求的目標（價值）、研擬指導規劃的一般原則（政策）；
2. 事實部份（the Fact Component）
3. 價值部份（the Value Component）：設定目標
 - 目標、標的（goal, objective）
 - 目標種類（p.297）
4. 政策部份（the Policy Component）：研擬規劃與行動的原則

四、土地使用分類與土地使用設計（參考都市計画法、都市計劃定期通盤檢討實施辦法）

Overview

1. 兩個階段的差別
2. 基本工作步驟（p.302：圖 10-1）
 - 區位需求之探討
 - 適宜性探討
 - 空間需求
 - 容量分析
 - 規劃與設計
3. 三個均衡點

設計土地分類計畫或土地使用設計的過程有五個步驟，兩者可共同通用，這些步驟次序可因需要而改變，方可同時進行數個步驟。

工作一:區位要求之探討

設定土地使用(公共設施)區位選定之原則與標準，同時探討各種不同使用或設施之間的空間關係。這些原則與標準是依據政策目標與目的及各種土地使用者(住戶、公司、工廠)對區位之喜好而定。

工作二:畫出適合某種使用之土地區位

依據上一步驟所定之原則與標準，畫出各種土地使用(土地分類上)及社區公共設施之適當區位。空間上的適當性須依據土地所在之環境因素(坡度、土壤、排水特性等)、現在及預期之土地使用型態、交通及其他依上述所定之原則與標準而決定之公共設施系統來決定。基本上，有些區位不只適合於某一種使用，而規劃者須決定最適當之區位。

工作三:評估（估算）土地使用者之空間要求

估算容納未來各種土地使用及公共設施所需土地之。

工作四:分析適合某種使用之土地供給的承載能力（容受力）

決定容納土地使用活動及公共設施之適當地區的承載能力，例如適合作住宅開發之土地在不同區位，所能容納住宅單位、住戶、人口之承載能力。

工作五:設計各種土地分類使用之空間安排上的替選方式

研擬未來土地開發或再開發使用之空間安排上的替選案，包括各種分類之土地使用、社區設施、開放空間等。

五、土地分類規劃（參考：區域計劃內容）

1. 土地分類是一種以較綱要的類目來指派土地功能的方法，例如自然使用、生產、都市（Ian McHarg, 1969）、維護、農業、鄉村及都市（夏威宜州，1960）
2. 土地分類規劃的整體程序
 - i. 方向設定
 - ii. 研擬分類系統
 - iii. 繪製土地分類計劃拓圖
 - iv. 研擬實施政策
 - v. 整合、公佈、實施
3. 保育維護空間（open space in the general term）與都市空間規劃
4. 各類土地使用規劃成果整合

六、土地使用設計

1. 擬訂地方土地使用分類系統（參考：台北市土地使用分區管制規則）
2. 就土地分類的各項類別，做深入且詳細的設計，例如
商業與就業中心規劃
居住地區規劃
工業區規劃
公共設施規劃

七、計劃評估

1. 評估方法與其選擇因素（參考表 17-1）
 - 視覺比較
 - 數字指標
 - 目標達成矩陣
 - 單一功能模型
 - 整合模型
2. 評估方法的種類：採納前評估、採納後評估
3. 開發衝擊的控制與降低
 - 環境影響衝擊
 - 社區設施（公共設施）影響
 - 社會影響
 - 危險（災害）影響

八、開發管理（參考：都市計畫法 57）

1. 實現計劃的行動規劃
2. 開發管理計劃的內容
 - i. 現況與可預見的開發情況
 - ii. 目標、現行法令規章
 - iii. 行動方案
 - iv. 地圖
 - v. 相關配合措施
3. 開發管理計劃的面向
 - i. 內容
 - ii. 空間範圍
 - iii. 時序
 - iv. 責任分派
 - v. 各部分的配合
4. 開發管理計劃的規劃方法、階段

九、建議參考之各類土地使用配置順序

1. open space uses
2. general urban uses: new development, re-development, major infrastructure over the next 10-20 years.
3. regional activity centers and facilities
4. residential communities
5. specific areas, districts, and small area planning applying to all of the above.