

## 土地使用與公共設施計劃

### 主題：土地使用計劃各階段工作內容

#### 一、Collaborative Planning Process:

1. Pre-Plan Making Stage
2. Plan Making Stage
3. Plan Implementation Stage

#### 二、土地使用計劃（事先規劃）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

##### 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

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 (夏威夷州, 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. 就土地分類的各項類別，做深入且詳細的設計
2. 商業與就業中心規劃
3. 居住地區規劃

## 七、開發管理

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