

JIANZHU QIHUA SHIWU



建筑企划实务

J I A N Z H U

Q I H U A S H I W U

编著/日本建筑学会
总审定/黄世孟 主编/胡弘才
中译/黄志瑞等

辽宁科学技术出版社

LIAONING SCIENCE AND TECHNOLOGY PUBLISHING HOUSE

建筑企划实务

JIANZHUQIHUASHIWU

编著/日本建筑学会
总审定/黄世孟 主编/胡弘才
中译/黄志瑞等

辽宁科学技术出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

建筑企划实务/日本建筑学会编著; 中译黄志瑞等.
沈阳: 辽宁科学技术出版社, 2002.4
ISBN 7-5381-3622-3

I. 建... II. ①日... ②黄... III. 建筑工程
- 施工计划 IV. TU722

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2002) 第 005113 号

出 版 者: 辽宁科学技术出版社
(地址: 沈阳市和平区十一纬路 25 号 邮编: 110003)
印 刷 者: 沈阳七二二工厂
发 行 者: 各地新华书店
开 本: 787mm×1092mm 1/16
字 数: 413 千字
印 张: 18
印 数: 1~2000
出版时间: 2002 年 4 月第 1 版
印刷时间: 2002 年 4 月第 1 次印刷
责任编辑: 陈慈良
封面设计: 耿志远
版式设计: 袁 舒
责任校对: 李 雪

定 价: 38.00 元

联系电话: 024-23284360
邮购咨询电话: 024-23284502
E-mail: lkzsb@mail.lnpgc.com.cn
http://www.lnkj.com.cn

原 序

在建筑业务中,“建筑企划”所占的分量日形重要。近年来建筑企划益加大规模化、多样化、复杂化;计划条件的设定虽逐渐困难,但计划实现的结果则更为升级;有关企划实现后的经营体制及经营计划等,除了设计业务之外尚存有更辽阔的业务领域。对建筑活动及环绕整个社会环境的相互关系的企划及调整需要很大的能量才能完成。从前的建筑事业,系地主亲自推动,以满足其自身建筑需求的行动为主轴。但今日则不但如此,建筑事业尚需领导社会的动向来形成都市空间,也可能相当程度地改变市民的生活形态。

近年建筑事业的各种实质形态间的相互关系,亦产生了很大的变化,例如:以往由业主企划后,委托建筑师设计,再交由营造商施工的典型体系,正逐渐变成直接由金融机构、建筑投资公司、建筑企划事务所等共同参与结合为团队,而以开发者的姿态出现;甚至传统的业主、建筑师、营造商之间的分工亦演变出另一个建筑行为的新局面。另外,在建筑过程中购屋者(使用者)的直接参与,或站在监督立场的政府机关的参与,均为建筑事业的重要走向。

以往“建筑企划”被认为是地主的事,而不列入建筑的专业业务领域内,但今后“建筑企划”可能会逐渐扩大为一门新的建筑技术领域,并更巩固形成建筑业务的重要一环。又有关建筑企划的研究,今后尚需针对理论的开拓与实务的发展等两方面作必要的努力。

依据对上述状况的认知与问题意识,日本建筑学会建筑经济委员会乃于1981年,以“建筑企划”为研究主题,设置了小组(小委员会)进行研究。该建筑企划小组,至今已举办了大约六十次研讨会,本书是其研究的综合成果。

本书由三部分构成。第一篇(第1~4章)系建筑企划之论,即说明建筑企划的概念与形态,并叙述民间部门与公共部门的建筑企划的特征及建筑企划业务与组织的概念。第二篇(第5~12章)系说明建筑企划的程序与内容,一方面说明企划的程序与技巧的一般性理论,另外依次就办公建筑、商业设施、都市旅馆、住宅社区、都市再开发等各领域,将其企划内容以实例概要说明。第三篇(第13~17章)系说明建筑企划有关的各种问题,例如建筑企划的各种法规、专业职能、评估等问题,并提到与建筑企划相关联的产业企划及再生企划等诸领域。

日本建筑学会经济委员会
建筑企划小委员会召集人
巽和夫

译 序

《建筑企划实务》原文为日文,日本建筑学会编著。由日本建筑学会建筑经济委员会建筑企划委员会的 15 位学者专家撰文,主编为巽和夫(原日本京都大学工学部教授)。

本书经由黄世孟教授建议出版,出版工作由台湾建筑情报杂志社执行。参与本书中译工作者包括胡弘才(本书主编、建筑师)、王惠君、李威仪(台湾科技大学副教授)、黄志瑞(建筑师)、吴旭峰(高苑工专建筑工程科讲师)及黄博仁、胡顺媛等人,历时约两年完成。以下简要说明本书内容概要及参考价值。

〔出版动机〕

台湾的建筑历史很年轻,但对于逐年成熟的社会,将会愈珍惜与重视已经拥有的社会建筑资产蓄积(stock),如何善用既有的建筑设施及设备,提升利用率,创造更高层次的价值。这种观念不仅适用于今后的新建工程,更值得适用于庞大既有建筑的更新再生企划,从这本书中能得到崭新的启示。

〔何谓建筑企划〕

依据建筑物生命周期观点而言,建筑物从构想、规划、设计、施工、使用、更新、拆除的过程中,过去偏重于“建筑怎么盖?”的实体技术,今天已经转变到“该盖什么建筑?”的软体时代。兴建动机为何?需要何种机能用途?随着建筑的日益巨大化、复合化、社会化以及建筑、土地资源的受珍惜性,这些以往可由业主自行决定的决策,至今渐衍生成需要高度的技术和复杂的流程,需要依赖专家的企划协助,建筑企划俨然已成为一门专业(本书日文原版的副标题为“建筑的 Soft-technology”,即显示出建筑企划的专业化、技术化趋势)。至于建筑如何永续经营、维护管理等软体面的规划观念及技术课题,更是台湾建筑界今后即将面临的“建筑经营”及“建筑再生”新领域。

简言之,“建筑企划”整合建筑经营与营建技术的软体技术,借由有理念、创造性的规划手段,达成更高价值的建筑环境,其目的在于追求建筑行为的最适性,终而提升建筑设施其生命周期的永续价值,是建筑界具有时代性的新领域。

〔本书主要内容〕

本书共分为三部分：第一篇为介绍建筑企划为何成立的论述，包括何谓建筑企划、公私部门的建筑企划以及建筑企划顾问业务等；第二篇共八章，探讨建筑企划的实务，包括建筑企划的流程、建筑企划的技术以及办公大楼的企划、商业设施的企划、都市型旅馆的企划、住宅社区的企划、都市再开发等建筑企划的各种类型及运作。第三篇论述建筑企划的诸课题，包括建筑企划与法令、住宅产业与建筑企划、建筑的再生企划、建筑企划的专业、建筑企划的社会评价与展望。

〔结语〕

《建筑企划实务》一书所论述的建筑企划理论与实务案例，相信对于岛内各建筑投资企业单位、公共部门及建筑专业界均将有相当的参考价值，今后需要重视建筑企划理念及落实执行步骤。未来建筑企划的专业将有可能在国内逐渐立足，本书的出版正可对此有所启发。

总之，这是一本倡导让所有新、旧建筑，在其一生中，均能享有第二、第三……春天的新观念的好书。

黄世孟

目录

第Ⅰ篇 建筑企划的成立

第1章 何谓建筑企划/3

- 1.1 建筑活动的演变与建筑企划/3
- 1.2 建筑企划系统/10

第2章 民间部门建筑企划/16

- 2.1 民间投资者的建筑活动/16
- 2.2 民间建筑企划的执行/18
- 2.3 民间业者的建筑企划组织/21
- 2.4 民间建筑企划的发展/24

第3章 公共部门建筑企划/26

- 3.1 国家的建筑企划/26
- 3.2 县市地方的建筑企划/30
- 3.3 迈向社会性建筑企划的途径/35

第4章 建筑企划顾问业务/41

- 4.1 建筑企划主体的形成/41
- 4.2 建筑企划主体的业务内容/47
- 4.3 建筑企划主体的未来课题/52

第Ⅱ篇 建筑企划的实务

第5章 建筑企划流程/57

- 5.1 建筑企划的定位/57
- 5.2 企划流程的构成要素/58
- 5.3 企划流程的节点/61

5.4 企划流程的类型/63

第 6 章 建筑企划技术/72

6.1 何谓建筑企划技术/72

6.2 技术的现况/74

第 7 章 办公大楼企划/88

7.1 办公大楼的新趋向/88

7.2 大楼企划的目的及构思/89

7.3 区位选择/90

7.4 公司专用大楼或出租大楼/92

7.5 复合化/92

7.6 智慧化/96

7.7 CI 与办公大楼企划/99

7.8 改装、更新、租赁化等/100

第 8 章 商业设施企划/103

8.1 商业设施媒体化现象/103

8.2 商业设施 concept 策定/104

8.3 集客概念/105

8.4 以为集客为目的的设施 concept 策定过程/105

8.5 集客成功的条件与案例/112

8.6 商业设施的印象评价及集客技术评价/115

8.7 集客战略与感性/119

第 9 章 都市型旅馆企划/121

9.1 旅馆的事业企划/121

9.2 旅馆的建筑企划/123

9.3 今后的旅馆企划/133

第 10 章 住宅社区企划/143

10.1 住宅社区建筑企划的方法及程序/143

10.2 社区住宅的企划实例/148

10.3 住宅社区建筑企划的未来课题/152

第 11 章 都市再开发/160

11.1 都市再开发与建筑企划/160

11.2 都市再开发的企划程序/162

11.3 具体案例/169

第 12 章 各种形态的建筑企划/185

12.1 建筑企划与社会、经济结构变化/185

12.2 水岸地带开发/187

12.3 研究园区、科学园区/195

- 12.4 市场交易中心/200
- 12.5 空中权移转的开发方式/203

第Ⅲ篇 建筑企划的诸课题

第 13 章 建筑企划与法令/209

- 13.1 建筑企划与法令的关系/209
- 13.2 建筑与法令/212
- 13.3 建筑企划的内容/213
- 13.4 建筑体系法令的各种问题/226

第 14 章 住宅产业与建筑企划/229

- 14.1 轻钢架预铸住宅与住宅产业/229
- 14.2 最早企业化的工业化建筑——钢管房屋/230
- 14.3 草创时期的企划/231
- 14.4 企划的展开/239
- 14.5 今后的企划/240

第 15 章 建筑更新企划/243

- 15.1 建筑更新/243
- 15.2 更新建筑的特性与企划类型/247
- 15.3 更新的经营企划——建筑物的价值评估及经济计算/249
- 15.4 空间企划——既存建筑如何更新/251
- 15.5 技术企划——建物诊断与修复/253
- 15.6 多层次的建筑文化/254

第 16 章 建筑企划专业/255

- 16.1 建筑专业的多样化/255
- 16.2 建筑企划的变迁与专业形成/258
- 16.3 建筑企划事业的技术、功能与水准/260
- 16.4 建筑企划专业的社会性定位/263

第 17 章 建筑企划的社会评价与展望/266

- 17.1 质的时代的建筑企划/266
- 17.2 建筑企划对象的复合化与多样化/266
- 17.3 建筑企划内容的高水准化与高技术化/271
- 17.4 建筑企划的评价水准及评价者的转变/275

第 I 篇

建筑企划的成立

第 1 章至第 4 章是有关建筑企划整体性讨论的概论篇，说明建筑企划的成立过程、建筑企划业务及其整体组织关系。首先，第 1 章说明施工⇌设计、设计⇌计划，计划⇌企划等建筑生产各阶段的业务比重的结构变化；同时，详细说明企划在其中的定位；以及企划团队中相关主体间的系统构架。第 2 章是民间部门的建筑企划；第 3 章是公共部门的建筑企划的变迁、展望等。第 4 章则将焦点置于建筑企划专业与企划组织，说明其业务内容与执行概况。

第1章

何谓建筑企划

- 1.1 建筑活动的演变与建筑企划
- 1.2 建筑企划系统

1.1 建筑活动的演变与建筑企划

(1) 迈向企划时代

由历史观点来探讨建筑活动形式时，可以发现建筑活动的核心行为与主事者的关系已逐渐在变化中。目前，建筑行为的流程，似已非由建筑计划、建筑设计、建筑施工等来主导，这原本如河川的水由上往下流的常态现象已逐渐转向；现今的趋势与上述一般观念恰巧是相反的发展，即建筑的发展重心由施工转向设计、设计再转向计划，这好比流水由下逆流而上的现象。以下将检讨此种演变的模式。

a. 由施工至设计

从古至今建筑活动大部分是由木匠与专家负责，在农村建筑营造业通常始于聚落居民协力造屋，但之后这些作业则逐渐转移到具有建筑专业知识者，如木匠、小型营造业者的手中。日本自古以来即存有以木造架构施工的习性，即所谓“木割作业体系”（译注：类似本地的“大木作”体系）这是将设计与施工一贯合并的优良施工体系，即投入仅少许的设计条件就可适度补充木匠与专家间的技术差距，并尽量减少误差、提高效率进而建造出极标准的建筑物的方法。日本的木造建筑文化，是由以“木割作业体系”为基础技术而发展形成的

木匠与专家协力合作的产物。

然而随着建筑需求内容逐渐复杂化、高度化后,“木割作业体系”开始悖离现实,逐渐要求独立专业性的建筑设计角色抬头,最后便出现了建筑设计的专家,即所谓“建筑师”的登场。“木割作业体系”建筑的木造建筑,至今仍继续在技术上力求改进,且在住宅建筑领域上,尚占有相当分量的比重。话虽如此,现今建筑行为的焦点,已由施工时代急速转变为设计时代,这乃是有目共睹的事实。

b. 由设计至计划

建筑设计最重要的作业是制作设计图面。设计原系描写具体形态的作业,因此图面作业实与设计行为结合而构成密不可分的关系。通常建筑设计实习的授课时数远较其他工程学科的授课时数为多,显示设计技能的获取,多需依赖设计制图的演练,而又以亲自在演练中直接体会最为重要。

建筑设计的此种特质,乃显示出建筑设计的理论化尚未进展。若已完全确立设计理论,则仅需指导其理论即可,如此既可减少很多花费在设计技能上的演练时间,又可使设计实务随理论的应用变得更容易进行,进而获得实质上的效果。因此可断定设计的理论化,实尚停滞在相当低的水准。然而理论化不论如何进步,具体设计的决定,尚需具备各种广泛的选择条件,更因建筑设计极为重视造型,因而在设计过程中的设计绘图,即使未来可能也不会贬低其重要性。

建筑设计理论化的程度,虽尚处于未臻满意之境,但也已走过一段漫长的进步过程。建筑设计通常可分为:(1)符合建筑使用者的要求,而将建筑空间加以组织化的部分,与(2)将空间组织具体化为建筑物的部分。前者乃以第二次大战前的住宅为对象的居住方式调查研究为首,战后即将其研究对象扩大至教育设施、医疗设施等各种公共设施,并探讨为使用需求、利用方式、平面组成、设施规模等方面的研究,其研究方法亦展现多样且极为精彩。后者则期望将平面计划、构造计划、尺寸计划、造价计划予以体系化,并在设计的方法或团队组织的研究上有相当的进展。

建筑设计上的计划理论的重要意义,是各种计划理论皆系个别发展,因而其成果不但可提高建筑设计水准,亦可促进具有经验性及技能性的建筑设计更具客观化与普遍化。若在设计上能够理论化的部分,即可与设计图制分离,而单独成立“计划”的领域。

今天计划领域在数量化与CAD方面显著进步的结果,计划上可操作的范围亦逐渐扩大,另一方面随着制图作业自动化的进步,设计与制图之间亦发生分离的现象。

至于建筑设计的各项专业部门的“计划化”,包括构造设计的构造计划或

设备设计中的设备计划等的动向，因各项设计部门并非具有支配与从属关系，而是按时程排列顺位，产生具有所谓同时对等性关系的倾向。这种建筑过程中的所谓“同时化”倾向，已显示其产生由“计划”转移到“企划”已至为明显。

c. 由计划至企划

计划到企划的转变，是经由过几项途径与动机，逐渐演变而来的。第一，系因建筑业主、开发业主本身对于建筑的表征意象(image)、建筑目标的建立等课题开始重视，因而认同所谓“企划”的必要性。同时建立了“建筑事业”的概念，这种现象显示，必须充分检讨建筑事业的价值。换言之，仅靠建筑计划阶段的评估检讨，尚嫌不足。事业的规模愈巨大，其事业内容亦愈趋高度复杂化，事业本身或事业目的，亦愈趋于多样化，如此往往会超出建筑业主或开发业主的计划能力，因此，还需外界的建筑企划专业者作为伙伴，共同来参与规划。

第二，以建筑营造业者(如营造商)或建筑师事务所的立场来看，这也是扩大业务承揽面与稳定业务量的机会。通常建筑营造事业原是属于承接生产事业的一种，换言之，是接到建筑业主或开发业主的委托之后，才能进行业务，因此其业务数量与规模的变动，常受质、量的限制，这种模式仍无法脱离被动性的企业体制。而所谓建筑企划业务则不限于仅承接建筑业主、开发业主所提出的专案，相反的，还可以积极将建筑企划或事业企划提供或说服于建筑业主或开发业主，使其所创造的专案，能够增加承构机会，进而扩大并稳定业务，故产生了所谓“造町”之类的专业术语。

第三，是就社会观点的建筑企划的议题。一种是专案的规模逐渐巨大化，而对社会各方面的影响力逐渐扩大且强烈的议题。例如新市镇的开发或旧市区再开发等即为其一例。这种开发类型通常都比以往的建筑专案规模扩大许多，但比一般都市的规模略小。另一项是因市区密集化的影响，有时个别的建筑专案往往会冲击邻近环境，因而增大引起与邻近住家摩擦的机率，如以社会的角度来看待，观念上逐渐有调整企划方向的必要性。在此我们称之为“社会的建筑企划”。

就以上的观点来看，今后由“计划”转移为“企划”的趋势，似有急速增强的现象。

(2)建筑活动的变迁

在建筑活动中，建筑企划项目占特别重要性的原因，是因建筑具有下列固有的特性：

- ①建筑通常皆具有单品个别设计的特征。
- ②建筑生产是一专案，由临时编组成的不同营造组织执行。

③建筑行动是对周围环境影响极大的社会性生产活动。

④建筑具有可使用数十年的长期耐用性特征。

⑤建筑乃经营人类生活的场所，同时也是成本高昂的经济活动的舞台。

上述各项特性显示建筑企划的特性，对人类的生活、经济、社会安定与发展，都具有莫大的影响力。但可惜至今，因企划内容与建筑活动成果间的因果关系一向未明，因此企划的效应鲜能明确显现。今天以大都市为中心的建筑活动正急速变迁，因此，建筑企划的重要性就相对提升中。以下将针对这些问题来详加探讨。

a. 建筑的巨大化、复杂化

随建筑规模的巨大化，建筑内容也愈趋复杂化、高层化。日本最早出现的“超高层大楼”是1968年兴建的霞开大楼，迄今，包括集合住宅在内的“超高层大楼”已经相当普遍。最近已有许多以大规模的旧工厂用地、旧铁路用地及以水边沿岸地带为对象的超大型建设企划案正在连续推出。随着专案规模的巨大化，出现了以多用途为目的的各种复合形态专案，办公及住宅建筑的自动化、建筑室内装修轻便化等方面的进展也颇显著。

欲针对这种巨大且复杂的专案，在经营、技术方面的设想都必须十分周到，尤其巨额投资的开发业主，大都以组合形态居多。今天的建筑企划已非仅靠业主或建筑师的力量，还需依赖顾问公司、开发公司、广告公司、银行、建设公司等多种角色所组成的工作团队来共同执行。如此巨大的计划，通常在企划阶段即需先决定建筑的基本方针，因此，该事业的内容在这阶段中已有明确的轮廓。

b. 有关建筑的社会关系的复杂化

都市地区建筑物的高层化、密集化以及异于旧市区原有建筑的建筑物逐渐出现，往往会因这些建筑行为而引起摩擦，继而发展为纠纷的机率亦不小。通常这些邻近间的摩擦有如下几种形态。第一，建筑工程引起的噪音、振动、交通阻塞等问题，这些大多发生在施工期间内。第二，日照、隐私权侵害、电波阻碍或空间压迫感等，因新建筑物的高度、规模、形态、材质等，使得附近居民权益易受侵害。第三，譬如单身套房或加油站等，对邻近易发生争议的特殊用途，即所谓“邻避设施”建筑的问题。

这些建筑活动虽非违法行为，且均为法令许可的合理建筑活动，但邻近住户多不希望接纳，为此摩擦发生的原因。然而现行法令虽然合理，但针对在既成低层木造住宅市区内兴建高容积高层集合住宅，或不符合社区居民愿望的单身小套房等，这些棘手问题目前仍无一套适当办法来规范。对于土地使用分区管制及配合的建筑设计准则等法令制度及建筑、都市行政等诸项问题尚存有许多有待研究改善的事项。



总而言之，随着社会关系的复杂化所引的摩擦，绝不可视为单纯暂时性的问题，而应视为系由低层低容积率的旧市区，转变为高层高容积率的市区，过程中必然会出现的摩擦现象。对这些议题，本书在后述“社会的建筑企划”部分将再讨论。

c. 建筑活动的多样化

受到地价异常高涨、办公建筑需求增加、不动产投资的财务管制化、土地税的改制等影响，以东京为首的大都市，自 20 世纪 80 年代后兴起，建筑活动即非常活跃，出现多彩多姿的现象。

土地所有者积极进行不动产事业化的结果，在游乐用地的利用及剩余资金的活用等目的的引导下，也出现建筑专案企划延后才进行检讨的计划案。在这种情形下，建筑更成为不动产事业整体的一环被检讨及执行，因此，有时并未强求该建筑事业本身的收益性。

在业务、商业用途的建筑活动中，有时虽由一般商业营运角度评量，并不合算，但却能透过新建筑观念的创造行为，提高企业的形象或信誉。因此，往往并非高投资——高收益型、低投资——低收益型，而产生高投资——低收益型的新建筑企划原则。在此所要求的并不是倾向节约成本的技术，而是如何引导多消费的技术。

以往的建筑产业属于受托业务，承接建筑业主的建筑企划发想后才开始，未来必须积极努力创造新的建筑需求，并应开始由“承受委托”观念转变为“创造委托”的观念。

因而出现了活用空置土地的新事业方式，例如“土地信托”或“等价交换方式”等交易法，另外也应用“综合设计”或“特定市街区”等制度。这些事业制度的活用，对专案企划的发展，提供了更宽广的新舞台。

d. 建筑的产业化与商品化

建筑的产业化与商品化，是指有别于一般的个案委托的一般建筑专案企划。通常一般建筑专案企划，是对每一个专案业主，都需企划出建筑目的、用途、土地、规模、构造等内容，然而预铸住宅或出售住宅等，是以不特定客户为对象的住宅商品，因此，建筑行为的进行乃与一般建筑专案有极大的差异。

住宅产业中的商品住宅建筑企划，是由市场调查、分析开始，并据以执行商品企划，继而进行生产企划、销售企划等，这与制造业的企划业务有共通之处。尤其是生产活动中的计划性商品生产，销售活动中的市场营销(创立观念、决定价格、促销活动、流动管道)计划与实施等，皆是其特征。

(3) 建筑企划的概念及类型

现今的建筑体系中，建筑企划受重视的缘由，已于前节的首段有所叙述，在此将探讨有关建筑企划的概念等问题。

一般认为“企划”是“为了要达成某种课题，首先设想该工作的意念(image)，然后针对串联构想的整体或细部，充分思考后综合的提案与其过程”。其中所谓的“某种课题”一词，相当于建筑企划中的“建筑行为的动机意念”之意。

通常建筑企划可分为两种内容与阶段。第一阶段，是由建筑业主或开发业主先设想出某一种建筑行为，然后再设定其建筑目标的过程。此阶段即描绘出区位·基地条件、社会·环境条件、需求条件等各种构想，并检讨其实现的可能性。通常建筑企划的性质受到建筑业主或建筑目的的不同而有差异。虽然，建筑物原本即可供为某种事业的用途，但建筑企划本身，仍与事业企划存在着密不可分的关系，例如办公建筑、旅馆、住宅等，甚至建筑物本身所具有的空间或服务性，直接可供为其事业对象的形态。如百货公司、工厂等，在其建筑物内部的贩卖行为或作业才是其本来的事业，而其建筑物系该事业的隶属关系的形态。实际上很多介于两者之间或将两者复合的专案。

第二阶段，是将设定的建筑目标转变为具体建筑条件的阶段。由建筑业主或开发业主向以建筑为生产主体的设计者、施工者传达建筑意图，此乃准备建筑设计、施工的前提条件阶段。通常建筑程序在实务上的流程，一般都认为是由“企划”⇨“设计”⇨“施工”⇨“管理·营运”的过程。也有从“设计”阶段再细分提出“计划”，变成“企划”⇨“计划”⇨“设计”⇨“施工”的过程。为了要检讨企划内容的适宜性，实务上常常在短时间内，将它整理为概略的设计。通常称之为“企划设计”或“营业设计”。如此“企划”后面紧接着“设计”，一般认为企划的第二阶段即是将建筑目标转换为设计条件的过程，但也并不尽然。建筑专案的规模愈大愈复杂检讨，以何种技术最适合的“技术企划”，或以何种组织、体制来相配的“组织企划”等的作业，绝不可疏忽。这时“企划”即不经过“设计”，而直接落实到“施工”或“经营·管理”。

建筑企划虽如上述区分为两个阶段，但通常实际上是在两者之间反复进行。这种不确定性或流动性本身，才称得上是建筑企划的本质之一。据某大营建公司的实绩统计显示，其企划设计案中，实际执行率，只占其中20%~30%的程度而已。建筑企划中(一般企划亦同)，最重要的莫过于观念的创造，若说观念会决定企划的命运，实非过分之词。

建筑企划有数种类型，第一类为“专案企划”，通常建筑行为皆以专案单位实施，其每项专案的建筑行为的开始便是企划。专案企划具有承受独特生产行为的特质，因此亦可说建筑企划的基本乃存在于专案企划。

第二类型为“社会的建筑企划”，在现代社会里，建筑不论其为公共建筑或民间建筑均存在社会性，建筑物相互间的关连非常密切，如必要可调整彼此

