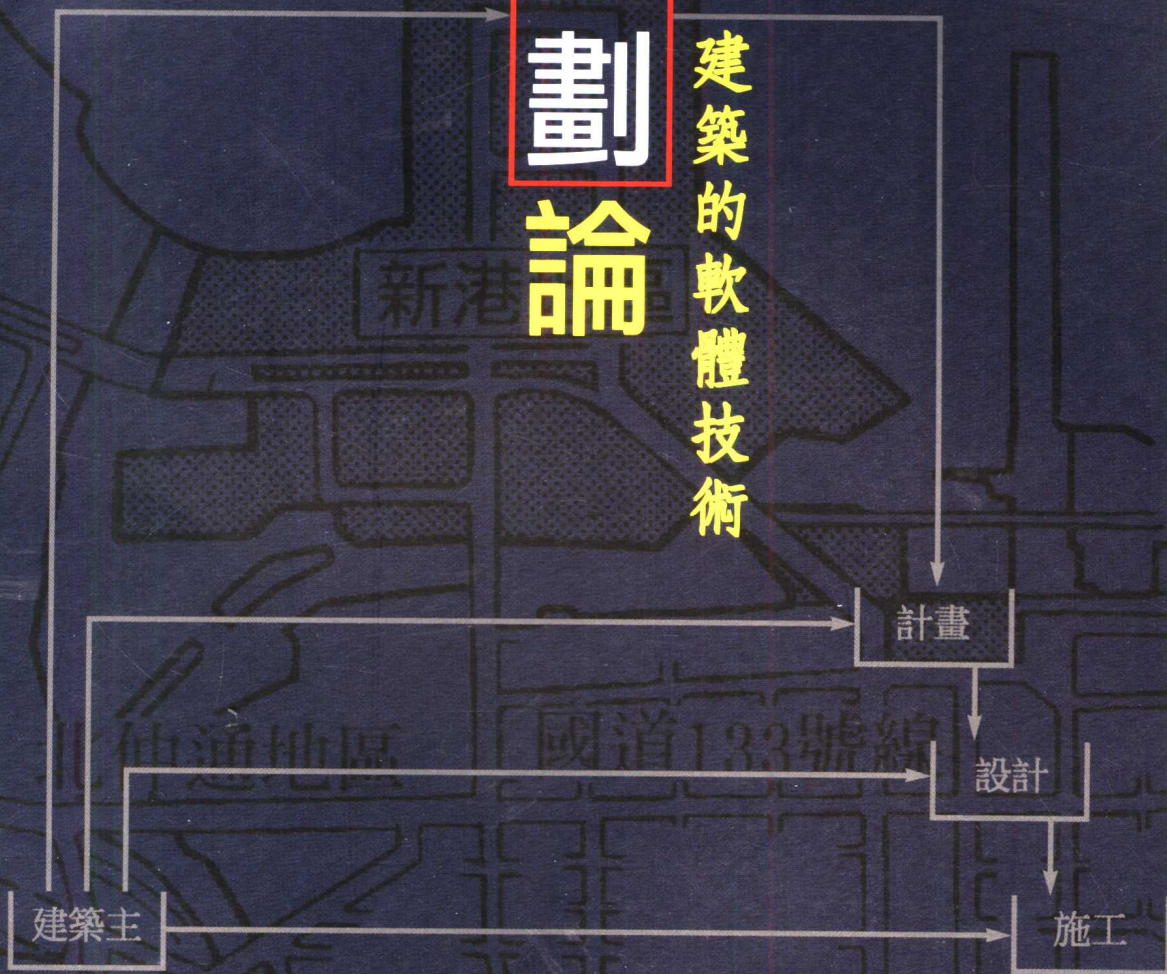


建築企劃論

建築的軟體技術



編著 / 日本建築學會
總審訂 / 黃世孟
主編 / 胡弘才
中譯 / 黃志瑞等

建築企劃論

建築的軟體技術

編著 / 日本建築學

總編審 / 黃世孟

主編 / 胡弘才

中譯 / 黃志瑞 等

中威技術顧問公司・建築情報雜誌社 出版

國家圖書館出版品預行編目資料

建築企劃論：建築的軟體技術／日本建築學會編；黃世孟等中譯。—初版。—台北市：建築情報季刊出版；恩楷發行，1997 [民 86] 面：公分

ISBN 957-99190-5-4(平裝)

1. 建築
920

86014072

建築企劃論

建築的軟體技術

編 著／日本建築學會

總編審／黃世孟 主編／胡弘才 中譯／黃志瑞 等

發行人／胡弘才

出 版／中威技術顧問股份有限公司

建築情報季刊雜誌社

地 址／台北市民權東路二段 107 號 6 樓 601 室

Tel: 2-591-1580 Fax: 2-591-1652

發 行／恩楷股份有限公司

地 址／台北市臨沂街 33 巷 30 號地下 1 樓 Tel: 2-395-7411

郵 撥／18170776 建築情報季刊雜誌社 帳戶

第一版／1997 年 11 月

定 價／新台幣 650 元

ISBN／957-99190-5-4

日文版 ©1990 技報堂出版株式會社 出版
(ISBN/4-7655-2398-5 C3025)

中文版 ©1997 建築情報季刊雜誌社

編著／日本建築學會建築經濟委員會
建築企劃小委員會

主查／巽 和夫／京都大學工學部

幹事／東樋口 護／京都大學工學部

委員／(五十音順)

秋山哲一／京都大學工學部

大久保克則／(株)間組

北浦正一／(株)竹中工務店

柴田敬四郎／(株)日建設計

高田光雄／京都大學工學部

千葉桂司／住宅・都市整備公團

福原裕治／大阪市計劃局

藤田 忍／建設省建築研究所

松田博幸／近畿大學工學部

室田成望／(株)大林組

森脇久嘉／(株)大和 HOUSE 工業

八木澤壯一／東京電機大學工學部

山本 清／(株)日建設計

執筆者 第1章 巽 和夫

第2章 秋山哲一

第3章 高田光雄

第4章 毛谷村英治／京都大學工學部

第5章 山本 清

第6章 北浦正一

第7章 柴田敬四郎

第8章 葛原 惲／(株)竹中工務店

第9章 大久保克則

第10章 高木 登／大阪瓦斯(株)

岩永克美／住宅・都市整備公團

第11章 千葉桂司

第12章 北浦正一

第13章 福原裕治

第14章 森脇久嘉

第15章 東樋口 護

第16章 藤田 忍

第17章 八木澤壯一

中文版

總編審／黃世孟

主 編／胡弘才

中 譯／

黃世孟(前言、第1, 2, 3, 12, 15, 17章)

黃志瑞(第9, 10, 13, 14, 16章)

胡弘才(第4, 5, 6)

王惠君(第7, 8章)

李威儀(第11章)

各章校訂／

胡弘才(第2-6, 10-12, 15, 17章)

黃志瑞(第13-14, 16章, 圖表)

王惠君(第1, 7-9章)

全書校訂／黃世孟、吳旭峰、黃博仁

圖表編輯／黃志瑞、胡順媛、吳達暉

譯 序

本書名「建築企劃論」，原文為日文，日本建築學會編，於 1990 年 10 月 5 日出版。由日本建築學會建築經濟委員會建築企小委員會之 15 位學者專家合著，主編為巽 和夫（原日本京都大學工學部教授）。

本書經由黃世孟教授建議胡氏圖書公司出版，實際出版工作由建築情報雜誌社執行。參與本書中譯工作者包括胡弘才（本書主編、建築師）王惠君、李威儀（台灣科技大學副教授）黃志瑞（建築師）吳旭峰（高苑工專建築工程科講師）及黃博仁、胡順媛等人，歷時約兩年完成。以下簡要說明本書內容概要及參考價值。

〔出版動機〕

台灣是很年輕的國家，台灣的建築歷史也很年輕，但對於逐年成熟的國家、社會，無論是公私部門，將會愈珍惜與重視已經擁有的社會建築資產蓄積（stock），如何善用既有的建築設施及設備，提昇利用率，創造更高層次的價值。這種觀念不僅適用於今後的新建工程，更值得適用於龐大既有建築的更新再生企劃，從這本書中能得到嶄新的啓示。

〔何謂建築企劃〕

依據建築物生命週期觀點而言，建築物從構想、規劃、設計、施工、使用、更新、拆除之過程中，過去偏重於「建築怎麼蓋？」的實體技術，今天已經轉變到「該蓋什麼建築？」的軟體時代。興建動機為何？需要何種機能用途？隨著建築之日益鉅大化、複合化、社會化，以及建築、土地資源的受珍惜性，這些以往可由業主自行決定的決策，至今漸衍生成須要高度的技術和複雜的流程，需要依賴專家的企劃協助，建築企劃儼然已成為一門專業（本書副標題為「建築的軟體 Technology」即顯示出建築企劃的專業化、技術化趨勢）。至於建築如何永續經營、維護管理等軟體性的規劃觀念及技術課題，更是台灣建築界今後即將面臨的「建築經營」及「建築再生」新領域。

Hart 7/20/88

簡言之，「建築企劃」整合建築經營與營建技術之軟體技術，藉由有理念、創造性的規劃手段，達成更高價值的建築環境，其目的在於追求建築行為的最適性，終而提昇建築設施其生命週期的永續價值，是建築界具有時代性的新領域。

〔本書主要內容〕

本書共有三部份：第一篇為介紹建築企劃為何成立的論述，包括何謂建築企劃、公私部門的建築企劃，以及建築企劃顧問業務等；第二篇共八章，探討建築企劃的實務，包括建築企劃的流程、建築企劃的技術，以及辦公大樓的企劃、商業設施企劃、都市型旅館的企劃、住宅社區的企劃、都市再開發等建築企劃之各種類型及運作。第三篇論述建築企劃的諸問題，包括建築企劃與法令、住宅產業與建築企劃、建築的再生企劃、建築企劃之專業、建築企劃之社會評價與展望。

〔結語〕

「建築企劃論」內容所論述的建築企劃理論與實務案例，相信對於國內各建築投資企業單位、公共部門，及建築專業界均將有相當之參考價值，今後須要重視建築企劃理念及落實執行步驟。未來建築企劃之專業將有可能在國內逐漸立足，本書之出版正可對此有所啟發。

總言之，這是一本倡導讓所有新、舊建築，在其一生中，均能享有第二、第三……春天的新觀念之好書。

黃世孟

暨本書中文版編譯群

1997年10月

原 序

在建築業務中，「建築企劃」所佔的份量日形重要。近年來建築企劃益加大規模化、多樣化、複雜化；計畫條件之設定雖逐漸困難，但計畫實現之結果則更為升級；有關企劃實現後之經營體制及經營計畫等，除了設計業務之外尚存有更遼闊之業務領域。對建築活動及環繞整個社會環境之相互關係之企劃及調整需要很大的能量才能完成。從前之建築事業，係地主親自推動，以滿足其自身建築需求之行動為主軸。但今日則不但如此，建築事業尚須領導社會的動向來形成都市空間，也可能相當程度地改變市民之生活形態。

近來建築事業之各種實質型態間的相互關係，亦產生了很大的變化，例如：以往由業主企劃後，委託建築師設計，再交由營造商施工的典型體系，正逐漸變成直接由金融機構、建築投資公司、建築企劃事務所等共同參與結合為團隊，而以開發者之姿態出現，甚至傳統的業主、建築師、營造商之間的分工亦演變出另一個建築行為之新局面。另外，在建築過程中購屋者（使用者）之直接參與，或站在監督立場之政府機關的參與，均為建築事業的重要走向。

以往「建築企劃」被認為是地主之事，而不列入建築之專業業務領域內，但今後「建築企劃」可能會逐漸擴大為一門新的建築技術領域，並更鞏固形成建築業務之重要一環。又有關建築企劃之研究，今後尚需針對理論之開拓與實務之發展等兩方面作必要之努力。

依據對上述狀況之認知與問題意識，日本建築學會建築經濟委員會乃於 1981 年，以「建築企劃」為研究主題，設置了小組（小委員會）進行研究。該建築企劃小組，至今已舉辦了大約六十次研討會，本書是其研究之綜合成果。

本書由三部份構成。第一篇（第 1 ～ 4 章）係建築企劃之總論，即說明建築企劃之概念與型態，並敘述民間部門與公共部門之建築企劃的特徵，及建築企劃業務與組織的概念。第二篇（第 5 ～ 12 章）係說明建築企劃之程序與內容，一方面說明企劃之程序與技巧之一般性理論，另外依次就辦公建築、商業設施、都市旅館、住宅社區、都市再開發等各領域，將其企劃

內容以實例概要說明。第三篇（第 13 ～ 17 章）係說明建築企劃有關之各種問題，例如建築企劃之各種法規、專業職能、評估等問題，並提到與建築企劃相關連之產業企劃及再生企劃等諸領域。

日本建築學會經濟委員會
建築企劃小委員會召集人

巽 和夫

1990 年 9 月

本書主要編譯者簡介

黃世孟（總編審）

日本東京大學工學博士，現任台灣大學土木研究所教授、中華民國建築學會理事長，曾任台北市及台灣省都市畫委員。近年專研學校建築、建築計畫、建築企劃等領域。譯著甚豐，主要出版著作有：台灣地區建築資料文獻目錄、都市解析、東北都市計畫史、台灣都市計畫講習錄……等，以及歷年主持之研究案報告書累計數十種。

胡弘才（主編）

成功大學建築系畢業，淡江大學建築碩士。現為開業建築師、中威技術顧問公司負責人。曾主持或參與台北國際金融大樓、政大綜合院館大樓等專案之建築企劃工作；陸續負責十多件建築設計案；策劃「將作」建築・都計法令電腦檢索系統。目前並主持「建築設計資料集」台灣版（九大冊）等建築相關書籍之出版工作。

黃志瑞（中譯、校訂）

成功大學建築系畢業，日本東京大學建築碩士。現為開業建築師，並任日本大成建設駐國泰人壽霖園施工所專案工程師。合著有「建築計劃學」等書。

建築情報雜誌

建築叢書目錄

- 「將作」建築・都市法令檢索系統（電腦軟體）
- G A世界建築全集
- 台灣地區建築、規劃法規資料集成
- 台北市都市計畫特別規定彙編
- 都市計畫學位論文摘要集
- 台灣地區建築資料文獻目錄
- 建築之藝術觀
- 建築中之中介空間
- 建築的設計思考
- 建築的涵意
- 建築設計教與學
- 現代設計史
- 世界建築經典集(1)~(5)
- 台灣傳統民宅及其地方性史料研究
- 竹塹潛園之建築研究
- 建築增建設計
- 接待中心・樣品屋・實品屋
- 現代人類的居住環境
- 圖解建築物理學概論
- 圖解建築設備學概論
- 建築物噪音與振動
- 台灣都市計畫講習錄
- 科技產業環境規劃與區域發展
- 區域工業用地整體規劃之研究
- 環境影響評估
- 環境態度與環保行為
- 都市捷運
- 工程建設常用英文書信寫法
- 建築應用電腦化
- 電腦輔助建築繪圖
- 經營一輩子的家

目 錄

第 I 篇 建築企劃之成立

第 1 章 何謂建築企劃	3
1.1 建築活動之演變與建築企劃	3
1.2 建築企劃之系統	10
第 2 章 民間部門之建築企劃	17
2.1 民間投資者的建築活動	17
2.2 民間建築企劃的實施狀況	20
2.3 民間業者的建築企劃組織	22
2.4 民間建築企劃的發展	25
第 3 章 公共部門之建築企劃	27
3.1 國家的建築企劃	27
3.2 縣市地方的建築企劃	31
3.3 邁向社會化的建築企劃之途徑	37
第 4 章 建築企劃顧問業務	43
4.1 建築企劃主體的成立經緯	43
4.2 建築企劃主體的業務內容	50
4.3 建築企劃主體的未來課題	55

第 II 篇 建築企劃之實務

第 5 章 建築企劃的流程	61
5.1 建築企劃的定位	61
5.2 企劃流程的構成要素	61
5.3 企劃流程之「節點」	65
5.4 企劃流程的類型	67
第 6 章 建築企劃的技術	77

6.1 何謂建築企劃之技術	77
6.2 技術的現況	78
第 7 章 辦公大樓的企劃	93
7.1 辦公大樓之新趨向	93
7.2 大樓企劃之目的及構思	94
7.3 區位選擇	95
7.4 公司專用大樓或是出租大樓	97
7.5 複合化	98
7.6 智慧化	101
7.7 CI 與辦公大樓企劃	104
7.8 改裝、更新、租賃化等	106
第 8 章 商業設施的企劃	109
8.1 商業設施之媒體化現象	109
8.2 商業設施之 concept 策定	110
8.3 「集客」的概念	111
8.4 為集客之目的策定建築 concept 之過程 ..	112
8.5 促使集客成功之條件與案例	118
8.6 商業建築的印象評價及集客技術與方法 之評價	121
8.7 集客戰略與感性	125
第 9 章 都市型旅館的企劃	129
9.1 旅館事業的企劃	129
9.2 旅館的建築企劃	132
9.3 今後的旅館企劃	140
第 10 章 住宅社區之企劃	151
10.1 住宅社區建築企劃業務的方法及程序 ..	151
10.2 社區住宅之企劃實例	156
10.3 住宅社區建築企劃之今後課題	161
第 11 章 都市再開發	169

11.1	都市再開發與建築企劃	169
11.2	都市再開發的企劃程序	173
11.3	具體的案例探討建築企劃	179
第 12 章	建築計劃之各種形態	195
12.1	建築企劃與社會、經濟之構造變化	195
12.2	水岸地帶之開發	195
12.3	研究園區、科學園區	204
12.4	市場中心	209
12.5	空中權移轉之開發方式	213
 第 III 篇 建築企劃之諸課題		
第 13 章	建築企劃與法令	217
13.1	建築企劃與法令的關係	217
13.2	建築與法令	220
13.3	建築企劃的內容	224
13.4	建築體系法令的各種問題	234
第 14 章	住宅產業與建築企劃	237
14.1	輕鋼架預鑄住宅與住宅產業	237
14.2	最早企業化成功的工業化建築	238
14.3	草創時期的企劃	239
14.4	企劃的展開	249
14.5	今後的企劃	250
第 15 章	建築的再生企劃	253
15.1	建築之再生	253
15.2	再生建築之特性與企劃之類型	256
15.3	再生的經營企劃	260
15.4	空間企劃——既存建築如何再生	263
15.5	技術企劃——建物診斷與修復	264
15.6	多層次的建築文化	265

第 16 章 建築企劃之專業	268
16.1 建築專業之多樣化	268
16.2 建築企劃之變遷與建築企劃專業之形成	271
16.3 建築企劃專業的技術、功能與水準	274
16.4 建築企劃專業的社會性定位	277
第 17 章 建築企劃之社會評價與展望	281
17.1 質的時代之建築企劃	281
17.2 建築企劃對象的複合化與多樣化	281
17.3 建築企劃內容的高水準化與高技術化	286
17.4 建築企劃的評價水準及評價者的轉變	290

第 I 篇 建築企劃之成立

第 1 章到第 4 章，是導入整體的概論篇。說明建築企劃的成立過程、建築企劃業務及其整體組織關係。首先，第 1 章說明施工→設計、設計→計劃、計劃→企劃等，建築生產的各階段之業務比重的結構變化；同時，詳細說明企劃在其中的定位；以及企劃團隊中相關主體間的系統架構。第 2 章是民間部門的建築企劃；第 3 章是公共部門的建築企劃之變遷、展望等。第 4 章則是將焦點置於建築企劃專業者與企劃組織，說明其業務內容與執行概況。

第1章 何謂建築企劃

1.1 建築活動之演變與建築企劃

(1) 邁向企劃的時代

由歷史觀點來看建築活動形式時，可以發現建築活動之核心行為與主事者已逐漸在變化中。今天，建築行為之流程，似已非由建築計畫、建築設計、建築施工等來主導，這原本如河川之水由上往下流之常態已有逐漸轉變之趨勢；目前的趨勢與上述之一般觀念恰巧相反，即由施工轉向設計，設計再轉向計畫，這好比流水由下逆流而上的現象。以下將檢討此種演變之模式。

a. 由施工至設計

從古至今建築活動大部份係由木匠與專家負責，在農村通常建築營造業始於聚落居民協力進行，伺後這些作業則逐漸轉移到具有建築專業知識者，如木匠、小型營造業者之手中。日本自古以來存有以木造架構施工之習性，即所謂「木割作業體系」一係將設計與施工一貫合併之優良施工體系，即投入僅少許之設計條件就可適度補充木匠與專家間之技術差距，並盡量減少誤差，提高效率進而建造出極標準的建物之方法。日本之木造建築文化，係由以「木割作業體系」為基礎技術而發展形成的木匠與專家協力合作的產物。

然而隨著建築需求內容逐漸複雜化、高度化後，「木割作業體系」開始背離現實，逐漸要求獨立專業性之建築設計，最後便出現了建築設計之專家，即所謂建築師之登場。「木割作業體系」建造之木造建築，至今仍繼續在技術上力求改進，且在住宅建築領域上，尚佔有相當份量之比重。話雖如此，現今建築行為之焦點，已由施工時代急速轉變為設計時代，乃有目共睹之事實。

b. 由設計至計畫

建築設計最重要之作業係製作設計圖面。設計原係描寫具體形態之作業，因此圖面作業實與設計行為結合而構成密不可分

分的關係。通常建築設計實習之授課時數都較其他工程學教育時數為多，顯示設計技能之獲取，多須依賴設計製圖之演練，而又以親自在演練中直接體會最為重要。

建築設計的此種特質，乃顯示出建築設計之理論化尚未進展。若已完全確立設計理論，僅需指導其理論，如此既可減輕很多花費在設計技能上的演練時間，又可使設計實務隨理論之應用變得更容易進行，進而獲得實質上的效果。因此可斷定設計之理論化，實尚停滯在相當低之水準。然而理論化不論如何進步，具體設計之決定，尚需具備各種廣泛的選擇條件，更因建築設計極為重視造形，因而在設計過程中的設計繪圖，未來可能也不會貶低其重要性。

建築設計理論化之程度，雖尚處於未臻滿意之境，但也已走過一段漫長的進步過程。建築設計通常可分為：① 因應建築利用者之要求，而將建築空間組織化之部份，與 ② 將空間組織具體化為建築物之部份。前者乃以第二次大戰前之住宅為對象之居住方式調查研究為首，戰後即將其研究對象擴大至教育設施、醫療設施等各種公共設施，並探討為使用需求、利用方式、平面組成、設施規模等方面之研究，其研究方法亦展現多樣且極為精彩。後者則期望將平面計畫、構造計畫、尺寸計畫、造價計畫予以體系化，並在設計的方法或團隊組織之研究上有相當的進展。

建築設計上的計畫理論之重要意義，係各種計畫理論皆在個別發展，其成果不但可提高建築設計水準，亦可促進具有經驗性及技能性之建築設計更客觀化與普遍化。若在設計上能夠理論化之部分，其即可與設計圖製作部份分離，而單獨以「計畫」之領域建立新功能。

今天計畫領域在數量化與 CAD 顯著進步的結果，計畫上可操作之範圍亦逐漸擴大，另方面隨著製圖作業自動化之進步，設計與製圖之間亦發生有分離之現象。

建築設計之各項專業部門之「計畫化」，包括構造設計之構造計畫或設備設計中之設備計畫……等之動向，各項設計部門並非具有支配與從屬關係，以致呈現時間上的排列順位，產生具有所謂同時對等性關係之傾向。這種建築過程中之所謂「同時化」傾向，已顯示其產生由「計畫」轉移到「企劃」已至為明顯。

c. 由計畫至企劃