

城鄉發展建設規劃手冊

蕭家興 編著



唐山出版社

城鄉發展建設規劃手冊

蕭家興 編著

唐山出版社

國家圖書館出版品預行編目資料

城鄉發展建設規劃手冊

唐山出版社，初版，

台北市，2008【民97】

ISBN 978-986-7021-91-5 (平裝)

1.城鄉發展，2.工程，3.規劃

445.8

97002782

城鄉發展建設規劃手冊

編著：蕭家興

出版發行：唐山出版社

地址：10647台北市羅斯福路3段333巷9號地下樓

電話：(02)2363-3072

傳真：(02)2363-9735

郵政劃撥：第 05878385 號 戶名：唐山出版社

印刷：國順印刷公司

初版：2008年2月

售價：280元

序

本書是一本有關城鄉發展計畫及公共建設投資開發計畫實務的規劃工作手冊，提綱挈領地列舉有：法定計畫的規劃事項、計畫架構及必備的相關參考圖表格式。希望本手冊對有志於規劃工作的學生有所啓迪，對任職於工程顧問公司或城鄉發展規劃公司等從業人員，具有觸類旁通、舉一反三的參考效果。

調任行政院公共工程委員會參事七年以來，隨著政黨輪替、選舉掛帥及政治酬庸的人事布局，吃力不討好地先後兼任政府採購申訴審議及稽核兩執行秘書之職。由於政府採購法未考慮人性弱點，所以法令越解釋越繁瑣，越易讓人陷於不義的窘境，並成為公私部門間、廠商間藉民意代表施壓角力的工具。個人即一度以業務主管的身分，被檢調單位以關係人身份調查與複訊與貪瀆無關的案子，看盡檢調單位利用國家機器濫權的行為與醜陋的嘴臉。至於被立場反覆的政治酬庸者氣急敗壞地無理羞辱與壓抑，那更是家常便飯。放棄邊工作、邊檢討並邊創新的書寫習慣，個人迄今未曾針對政府採購法公開教學或發表論述，全心致力社區計畫與營

造、城鄉發展與建設規劃等學術專業，自我摸索與學習。

能夠專心完成本書，要拜走偏鋒病態領導的酷吏之賜，其無視採購稽核機制的功能僅止於事後行政稽核，卻爲了向行政院長及媒體表功，無理地逼迫部屬抓大弊案，終以效率不彰剝奪我的行政領導權(另遭冷凍及逼走的各有兩、三位主管，至於不堪其無限上綱的騷擾而他調的幕僚也不下五、六位)。所幸，副主委陳柏森建築師雖然在人事上無能爲力，仍找機會讓我參與公共建設規劃案件之審查，讓我有機會廣泛地瞭解當前民間規劃部門的專業狀況。技術處曾簡任技正沼良兄提供部份規劃資料及寶貴意見，使我在這段落難期間，得以實現多年來想做卻沒時間做的宿願。

最後要感謝的人是：服替代役的周坤賢兄協助圖表電腦繪圖，呂憲欣小姐在上班、上課後利用休閒時間協助校對，爲本書的出版作出貢獻。特別是內政部營建署的老同事王顧問重雄兄、佳境工程顧問公司王董事長鐵成兄，除貢獻寶貴資料供我製作參考用圖表外，在我工作生涯低潮時不斷給我打氣與鼓勵，患難情誼彌足珍貴。

蕭家興 2007.10.序於

行政院公共工程委員會參事室週年

城鄉發展建設規劃手冊

目 錄

第一章	城鄉發展建設.....	001
第一節	城鄉發展與公共建設	
第二節	公共建設計畫之民間參與	
第三節	投資開發計畫之甄選與評審	
第二章	法定計畫與規劃事項.....	035
第一節	城鄉發展計畫之規劃	
第二節	公共建設工程計畫之規劃	
第三節	投資開發計畫之規劃	
第三章	計畫可行性之評估.....	085
第一節	民間公共建設預評制度	
第二節	計畫可行性分析	
第三節	可行性綜合評估	
第四章	先期計畫構想之規劃.....	117
第一節	土地取得及使用計畫之構想	
第二節	興建計畫之構想	

第三節	營運計畫之構想	
第四節	財務計畫之構想	
第五節	其他相關計畫之構想	
第五章	投資開發計畫之規劃(一)：實質發展計畫……	147
第一節	土地開發建築計畫之規劃	
第二節	分期分區開發計畫之規劃	
第三節	交通動線計畫之規劃	
第四節	公共服務設施計畫之規劃	
第五節	造景植栽綠美化計畫之規劃	
第六節	河川廊道生態治理計畫之規劃	
第七節	防(救)災據點及路線計畫之規劃	
附 錄	自然及人文環境現況分析及發展構想 之形成	
第六章	投資開發計畫之規劃(二)：投資經營計畫……	203
第一節	開發營運計畫之規劃	
第二節	資金籌措及融資計畫之規劃	
第三節	財務評估及財務計畫之規劃	
第四節	風險管理與保險計畫之規劃	
第五節	資產移轉及信託營運計畫之規劃	
第七章	實施計畫之規劃……	239
第一節	招商說明書之規劃	

- 第二節 創意行銷計畫之規劃
- 第三節 施工管理計畫之規劃
- 第四節 環境維護管理計畫之規劃
- 第五節 民眾參與維護管理計畫之規劃
- 第六節 公司組織及規劃團隊籌組計畫之規劃
- 第七節 服務建議書提案計畫之規劃

表目錄

表1-01	促進民間參與公共建設項目.....	004
表1-02	公共工程規劃設計內容及必要書圖.....	010
表1-03	各類公共工程簽證範圍及項目表.....	014
表1-04	促進民間參與公共建設之辦理方式.....	017
表1-05	不同開發經營方式之優缺點分析.....	019
表1-06	民間參與公共建設之方式與種類.....	022
表1-07	吸引民間資金參與公共建設之影響 因素及衍生問題.....	024
表1-08	投資企劃書與投資計畫書內容.....	027
表1-09	技術服務涉及競圖規劃案件之評審項目.....	033
表1-10	公共工程計畫規劃書圖附帶審議事項.....	034
表2-01	城鄉建設投資開發審議之規劃要求.....	038
表2-02	主要計畫及細部計畫書之表圖.....	039
表2-03	台北市舊市區更新計畫之規劃事項.....	043
表2-04	規劃流程、工作內容及成果.....	054
表2-05	農村社區景觀營造理念與效益.....	056
表2-06	規劃成果圖之規劃事項.....	058
表2-07	公共工程圖說文件.....	063

表2-08	規劃設計與專案管理技術服務工作項目.....	064
表2-09	公共建設工程計畫的規劃層次與內容.....	067
表2-10	投資開發計畫之規劃.....	074
表2-11	獎勵民間參與公共建設之督導管理.....	082
表3-01	影響規劃設計內容之審核事項.....	087
表3-02	獎勵民間參與公共建設案件前置作業 訪視輔導事項.....	089
表3-03	公共建設閒置原因與規劃管理防範對策.....	093
表3-04	不同規劃設計階段圖說內容之區分.....	095
表3-05	建築相關法規分析方案.....	099
表3-06	本計畫適用之主要法令表.....	104
表3-07	特許年期的財務敏感度分析.....	108
表3-08	基地開發環境影響評估綜合分析.....	111
表3-09	開發建設與營運對基地環境之可能影響.....	113
表3-10	民間參與可行性綜合評估結果說明表.....	114
表4-01	土地清冊.....	120
表4-02	依法應予保護、禁止或限制建築之土地.....	122
表4-03	各種土地取得方式分析表.....	123
表4-04	各種開發方式綜合分析.....	123

表4-05	土地取得建議方案.....	124
表4-06	土地使用計畫表.....	125
表4-07	土地使用強度表.....	125
表4-08	土地變更開發許可範圍、期限與作業流程.....	127
表4-09	公共建設新興計畫預算審查作業需求.....	130
表4-10	整體及分區空間意象發展構想.....	132
表4-11	綠建築應用技術及計畫對策.....	133
表4-12	營運績效評估項目及標準.....	136
表4-13	營運計畫之重要履約內容.....	137
表4-14	開發建設及營運十年餘紕分析表.....	139
表4-15	融資及稅捐優惠.....	142
表4-16	風險的種類項目.....	143
表4-17	公共建設順利推行之關鍵.....	144
表4-18	政府承諾、配合及協助事項.....	146
表5-01	建築空間需求表.....	147
表5-02	土地取得成本與公共設施開發成本.....	151
表5-03	土地使用開發財務計畫.....	152
表5-04	開發建設經費概估、經費來源與分年 籌措計畫.....	154
表5-05	實質計畫分年分期實施計畫表.....	157

表5-06	工程設施分區經費表.....	157
表5-07	停車空間面積需求推估.....	160
表5-08	常用公用設備系統表.....	163
表5-09	計畫常見空間需求設施項目.....	164
表5-10	材質及施工法的優缺點分析.....	165
表5-11	基地原有植栽保留移植計畫.....	167
表5-12	不同環境空間之植栽設計原則.....	169
表5-13	市區道路景觀規劃原則.....	171
表5-14	生態手法與景觀手法之比較.....	175
表5-15	生態規劃設計理念與作法.....	176
表5-16	人文廊道與街區廊道之規劃設計原則.....	178
表5-17	防救災據點、路線及防災設施建設.....	179
表5-18	大地構造與特色說明表.....	181
表5-19	自然與生態環境分類.....	182
表5-20	人文社經環境分類.....	184
表5-21	生活文化景觀資源說明表.....	185
表5-22	自然環境資源表.....	186
表5-23	人文環境資源表.....	186
表5-24	自然及人文分析基本圖圖說內容.....	187
表5-25	規劃理念、目標與原則.....	188
表5-26	發展或開發願景.....	190

表5-27	規劃設計理念.....	193
表5-28	問題、課題與對策.....	196
表5-29	地方產業競爭力提升策略.....	199
表5-30	SWOT策略分析表.....	202
表6-01	一般開發與聯合開發之比較.....	204
表6-02	開發經營之權利義務與風險.....	205
表6-03	不同投資開發事業之經營目標與原則.....	206
表6-04	開發投資計畫獲利能力指標.....	209
表6-05	現金流量表.....	215
表6-06	損益表.....	217
表6-07	財務可行性評估指標.....	220
表6-08	財務可行性評估與整體財務計畫之 規劃內容比較.....	221
表6-09	適用促進民間參與公共建設法之優 惠獎勵措施.....	224
表6-10	財務預測表.....	226
表6-11	財務評估結果彙整表.....	227
表6-12	財務敏感度分析彙整表.....	228
表6-13	風險分攤規劃表.....	231
表6-14	風險管理措施.....	232

表6-15	不同營運模式優缺點比較.....	236
表7-01	招商說明書內容要項.....	240
表7-02	施工品質計畫管理表.....	244
表7-03	公共工程監造管理權責區分.....	247
表7-04	維護管理計畫內容.....	250
表7-05	建築物及機電設備修繕維護 事項及基準.....	251
表7-06	民眾參與開發計畫之模式與參與方式.....	255
表7-07	不同民眾參與方式之優劣比較.....	259
表7-08	工作成員介紹表.....	264
表7-09	與本計劃相關之工作實績.....	265
表7-10	不同發展規劃之效益.....	268

圖目錄

圖5-01	景觀遊憩系統空間發展構想.....	168
圖5-02	社區營造方向.....	174
圖5-03	景觀資源類型分類.....	186
圖5-04	社區景觀環境計畫目標.....	189
圖5-05	永續性理念三角形.....	192
圖5-06	社區營造手法.....	194
圖6-01	風險種類示意圖.....	230
圖6-02	移轉及信託營運之運作模式.....	238
圖7-01	公共工程設計及監造工作流程.....	248
圖7-02	公私夥伴關係之發展.....	257
圖7-03	部落文化生態永續發展執行團隊 整合構想.....	258
圖7-04	社區參與構想.....	258
圖7-05	專業經營團隊整合專業構想.....	259
圖7-06	公司組織系統.....	262
圖7-07	規劃設計工作組織.....	263

第一章

城鄉發展建設

第一節 城鄉發展與公共建設

城鄉發展

城鄉發展係指為建立建築及都市環境的新秩序，塑造適意美質、人性化、永續化、特色化的城鄉生活及生產環境，針對城鄉空間作有系統的規劃發展與建設。

公共建設

公共建設係指供公眾使用或促進公共利益之建設：

- 一、交通建設及共同管道
- 二、環境污染防治設施
- 三、污水下水道、自來水及水利設施。
- 四、衛生醫療設施
- 五、社會及勞工福利設施。

六、文教設施。

七、觀光遊憩重大設施。

八、電業設施及公用氣體燃料設施。

九、運動設施。

十、公園綠地設施。

十一、重大工業、商業或科技設施。

十二、新市鎮開發。

十三、農業設施。

公共建設投資報酬率高者，得鼓勵民間業者參與投資建設。

重大公共建設

重大公共建設，係指性質重要且在一定規模以上之公共建設。

重大投資開發案件

重大投資開發案件，指符合中央目的事業主管機關所推動之重要產業、重大公共建設、慈善、醫療保健或社會福利事業，並符合下列要項：