

內政部建築研究所籌備處專題研究計畫成果報告
計畫名稱：都市住宅區可相容使用用途與分類研究

計畫編號：

執行期間：79年10月1日至80年6月1日

都市住宅區可相容使用 用途與分類研究

研究單位：中華民國都市計畫學會
計畫主持人：黃健二 教授
協同主持人：黃定國 教授

參與研究人員：張雅惠 陳芳珍
馬藹萱 蘇吉章
余桂花 蔡仁毅
陳荔芬 吳熙華

中華民國八十年八月

研究計劃成果報告摘要

都市土地混合使用是我國傳統土地使用形態之一，其優點是日常生活的方便性，缺點是混入行業若非與日常生活有高度相關，則會影響日常生活環境品質。台北市於1983年實施都市土地使用管制規則，採兼顧傳統土地使用形的相容使用，實施至今，已近十年，到底此相容使用對住宅區的居住環境品質之影響如何？居民的接受程度如何？本研究之目的在於探討上述問題，並檢討現行有關土地使用分區管制之相關法令，似供今後修訂法令之參考。

本研究方法是以太北市四種住宅區中的第二、第三、第四種住宅區為對象地區，採抽樣現況調查，以了解法令規定與現況之契合度，此外居民做問卷調查，以了解居民對居住環境意識和對混入行業別的相容性、相斥性之意識。

本研究結果；(一)於土地使用現況上，第二種住宅區無混合使用，是純住宅區，第三種住宅區混入他用途，依地區別在14%~19%間，面臨街道愈寬，其混入行業比例愈高，違規使用行業特定服務業，娛樂健身業，特種零售業及工業。第四種住宅區混入他用途依地區別在27%~38%間，其他與第三種住宅區同。樓層之用途別，一、二樓以日常零售業和一般零售業為比例高，三樓以上事務所為主。

(二)居民對混入行業別的相容、相斥意識

居民對混入行業別的相容性與其對日常生活相關程度成正比，與其對生活環境品質影響程度之大小是呈反比，其中對與日常生活相關度低，與生活環境品質影響程度高的特種服務業、娛樂健身業有些地區呈現完全不相容、相斥性剛好與相容性相反。

此外，透過本研究發現維護良好的生活環境，除確立可相容性使用行業外，依法來確立管理維護制度，兩者併行，方能確保良好的居住環境品質。

A Study On the Compatible Use and Classification of Urban Residential Area

Abstract

Mixed use of urban area is one of the traditional ways in Taiwan. The advantage of mixed use is convenient for daily life. However, mixed use can result in the disadvantage which will affect the quality of living environment if the classification of different uses is irrelevant daily life.

In 1983, zoning regulation which adopted the idea of traditional compatible use is enforced on Taipei city.

This study is to investigate the following questions after 10 years enforcement of zoning regulation on Taipei city:

Firstly, the impact of compatible use upon the quality of living environment.

Secondly, the acceptability of residents on mixed land use. Finally, to examine the current zoning regulation and to present suggestions for modifying of the regulation in the near future.

This study is based upon the sampling questionnaires on the II, III, IV classification of the fourth residential area in Taipei city in order to understand the gap between current regulation and existing use. Moreover, the questionnaire can also show the acceptability of residents on mixed land use.

The main results of this study can be summarized as follows: Firstly, there is no mixed use in the II classification area; in other word, the II classification area is a pure residential area.

However, the III classification area involved in other kind of use: about 14%~19%. The wider the road or street in the area, the higher ratio the mixed use and illegal use including wholesaler and industrial use ...etc. The mixed use ratio in the IV classification area is about 27%~38% and its situation is similar to III classification area. In terms of building, ground and first floors are used as retail stores; and above third floors will generally be used as office.

Secondly, according to the questionnaire from the residents indicates that the compatible use bears a significant positive correlation with daily life, and a significant negative relationship to the quality of living environment, that is compatible use is opposite to incompatiatiable use.

Finally, this study suggests that the government authority should establish the elassification of compatible use and set up a management system for enforcement in order to improve a better quality of living environment.

都市住宅區可相容使用用途與分類研究

目 錄

第一章 緒論.....	1
第一節 研究動機與目的.....	1
第二節 研究內容.....	2
第三節 研究方法與架構.....	3
第四節 研究範圍.....	5
第二章 文獻回顧.....	17
第一節 土地使用管制之方式.....	17
第二節 相關文獻回顧.....	21
第三章 居住環境意識與需求.....	35
第一節 居住環境意識.....	35
第二節 土地利用現況調查與分析.....	38
第四章 相容使用與排斥使用行業.....	71
第一節 居民混質意願調查.....	71
第二節 相容及排斥行別之分析.....	87
第三節 現行法規容許行業之評估.....	94
第五章 建築物混合使用之研究.....	102
第一節 建築物使用混質現況調查.....	102
第二節 建築物使用混質問題分析.....	165

第六章 計劃課題策略與實施計劃.....	167
第一節 相容使用業別之課題與策略.....	167
第二節 建築物使用之課題與策略.....	175
第三節 實施計劃.....	178
第七章 結論與建議.....	179
第一節 結論.....	179
第二節 建議.....	182
參考文獻.....	188
附錄一：問卷.....	194
附錄二：期初、期中、期末簡報.....	199

表目錄

表2-2-1	台大城鄉與建築研究所—土地混合使用適宜尺度之研究 調查區之主要行業類別及其數量.....	25
表2-2-2	過去相關研究居住混質意願相容程度調查統計結果.....	27
表2-2-3.1	台大城鄉與建築研究所—土地混合使用適宜尺度之研究 (78年)對良好居住環境重視因素表.....	29
表2-2-3.2	徐瑞梅，台北市土地混合使用之研究—以民生社區為個 案分析.....	30
表2-2-3.3	陳惠珠，居住環境與土地使用現況關係之研究.....	31
表2-2-3.4	賴春綱，住商工混合地區生活環境之研究—以台北市大 同區大同段為例.....	32
表3-1-1	各區之居民潛在需求次序表.....	40
表3-1-2	潛在需求調查表.....	41
表3-1-3	總調查區之受訪者年齡與其居住環境潛在需求之交叉分 析.....	45
表3-1-4	總調查區之受訪者職業對居住環境潛在需求之交叉分析.....	46
表3-1-5	總調查區之受訪者職務對居住環境潛在需求之交叉分析.....	47
表3-1-6	總調查區之受訪者教育程度與其居住環境在需求之交叉 分析.....	48
表3-1-7	總調查區之受訪者所居建物型式與居住環境潛在需求之 交叉分析.....	49
表3-1-8	東湖受訪者教育程度與其居住環境潛在需求程度交叉分 析.....	53
表3-1-9	東湖區位與居住環境潛在需求程度交叉分析.....	54
表3-1-10	東湖土地使用分區與居住環境潛在需求程度交叉分析.....	55
表3-1-11	延平北路四段之受訪者教育程度與其居住環境潛在需求	

程度交叉分析.....	56
表3-1-12 延平北路四段之受訪者所居建物型式與居住環境潛在需求之交叉分析.....	57
表3-1-13 永康街受訪者之職業與其居住環境潛在需求之交叉分析.....	58
表3-1-14 延吉街受訪者職務與居住環境潛在需求之交叉分析.....	59
表3-2-1 六調查區居住環境滿意度調查表.....	61
表3-2-2 環境現況滿意度調查表.....	65
表3-2-3 總調查區年齡層與其居住環境中最不滿意之事項交叉分析.....	66
表3-2-4 總調查區建物型式與其居住環境中最不滿意之事項交叉分析.....	67
表3-2-5 延平北路收入與居住環境中最不滿意之事項交叉分析.....	68
表3-2-6 永康街建物型式與居住環境中最不滿意之事項交叉分析.....	69
表3-2-7 永康街年齡層與其居住環境中最不滿之事項分析.....	70
表4-1-1 同棟相容性調查表.....	74
表4-1-2 非同棟相同性調查表.....	77
表4-1-3 同棟排斥性調查表.....	82
表4-1-4 住家附近互斥性調查表.....	85
表4-2-1 居住混質意願調查不歡迎原因統計表.....	88
表4-2-2 混入業別與區位.....	93
表4-3-1 台北市土地使用分區管制之使用組別.....	99
表4-3-2 第三種住宅區商業及工業混入與法規容許程度之比較.....	100
表4-3-3 第四種住宅區商業及工業混入與法規容許程度之比較.....	101
表5-1-1 東湖區混質現況.....	103
表5-1-2 延平北路混質現況.....	106
表5-1-3 永康街混質現況.....	109
表5-1-4 民生東路混質現況.....	112
表5-1-5 仁愛路混質現況.....	115
表5-1-6 延吉街混質現況.....	118
表5-1-7.1 六調查區商業混入情形.....	120
表5-1-7.2 六調查區內之商業行業別.....	122

表5-1-8	東湖地區建物立體混質現況.....	125
表5-1-9	延平北路建物立體混質現況.....	128
表5-1-10	永康街建物立體混質現況.....	130
表5-1-11	民生東路建物立體混質現況.....	132
表5-1-12	仁愛路建物立體混質現況.....	137
表5-1-13	延吉街建物立體混質現況.....	140
表5-1-14.1	水平與垂直混合方式對環境影響之評估.....	144
表5-1-14.2	六個調查區樓層使用別之百分比(1 F~10F).....	145
表5-1-14.3	全調查區建物立體混質現況.....	147
表5-1-15	東湖地區沿街面混質現況.....	152
表5-1-16	延平北路沿街面混質現況.....	154
表5-1-17	永康街沿街面混質現況.....	156
表5-1-18	民生東路沿街面混質現況.....	157
表5-1-19	仁愛路沿街面混質現況.....	159
表5-1-20	延吉街沿街面混質現況.....	161
表5-1-21	各種不同使用面臨不同街道之比例.....	163
表6-1-1	相容行業使用表.....	171

圖目錄

圖 1-3-1	研究流程圖	4
圖 1-4-1	東湖地區調查範圍	11
圖 1-4-2	延平北路四段調查範圍	12
圖 1-4-3	永康街調查範圍	13
圖 1-4-4	民生東路調查範圍	14
圖 1-4-5	仁愛路調查區調查範圍	15
圖 1-4-6	延吉街調查區調查範圍	16
圖 6-2-1	建物混合使用課題與策略流程圖	175
圖 7-2-1	可相容性規則與規範制定流程圖	183
圖 7-2-2	住宅管理維護體系圖	185

第一章 緒論

第一節 研究動機與目的

一、研究動機

都市內土地混合使用是我國傳統土地使用型態之一，早期的土地混合使用在住宅區多以提供日常生活所需的零售業和服務業為主，對居民來說得到日常生活上的便利性，且這些行業對居住環境品質之影響較低以致能廣泛為居民所接受。

傳統的土地混合使用以平面混合形態為多，立體混合較少。

(1) 平面——A.同一棟建築物的前後混合使用以同一戶人家為主。

B.非同棟建築物而以鄰接或附近之兩種形態，以非同戶為主。

(2) 立面——是同一棟建築的各樓層的混合使用，亦即在同一棟或同一屋頂下有不同的使用形態。其類型分為：

A.立體使用皆屬同一戶使用（如透天厝）。

B.立體使用屬多數戶使用（如大樓、公寓）。

傳統的混合形態以平面混合和立面混合為主，如屬同一戶的自己立體使用為多。但目前的混合形態以平面混合並摻雜立面混合，如大樓和公寓。問題是大樓和公寓形態的混合對居住環境的安全性、治安防範、噪音、振動、惡臭等環境品質上都呈負面的影響。

近年來，由於急速的都市化，都市空間架構和建物形態急速改變，以及社會經濟背景急速的變遷，新興行業不斷地出現，且舊有的行業在規模和經營內容型態上亦不斷地改變，於住宅區內混合的各種用途，亦有些異於早期提供鄰里日常生活服務的業種和規模，以致造成對住宅區居住環境品質很大的衝擊，因而降低居住生活環境品質。

民國七十二年台北市實施土地使用分區管制規則，採以不致影響指定用途的他種使用容許其使用，即採所謂許可相容使用的合法使用方式。此兼顧了我國傳統土地使用型態，但對最易遭受他種使用而降低環境品質的住宅區來說，現行的土地使用分區管制規則之規定，由於行業別之用途和經營方式的改變，以及建物大型化後所產生的立體混合使用之問題，對環境品質之影響程度與早期的平面性混合使用迥然不同。故有必要對現行土地使用分區管制規則加以檢討，以供未來修訂住宅區許可相容使用的參考，以提高居住生活環境品質。

台北市實施土地使用分區管制，許可相容使用後，對生活環境中的居住環境品質之影響程度如何？那些許可相容使用在平面混合和立面混合使用上對居住環境品質之影響最大等是本研究的動機。

二、研究目的

本研究之目的在於探討台北市實施土地使用分區管制後，四種住宅區在法定許可相容使用的情形下，居民認為那些建物用途的平面或立體使用對居住環境品質有負面之影響。依此探討之成果來做為住宅區容許相容使用之法令修改之參考即為本研究之目的。

第二節 研究內容

本研究之目的在探討台北市實施土地使用分區管制規則後，四種住宅區在許可相容使用情況下居民對相容使用之各種用途造成環境影響之評估。研究的主要內容是：

- (1) 影響居住環境之因素；
- (2) 住宅區混合相容使用對居住環境之影響；
- (3) 住宅區土地使用現況調查分析；
- (4) 住宅區居民對各種相容使用用途喜好與排斥；

(5) 現行法令之檢討。

第三節 研究方法與架構

、研究方法

研究方法分爲四部分：

A.文獻探討與蒐集

(1) 影響居住環境相關因素。

(2) 有關土地使用與居住環境相關文獻，以做為土地使用現況調查和居民問卷設計之參考。

B.台北市土地使用分區管制規則有關住宅區部份的探討，以做為居民問卷內容之參考，以及對土地使用現況調查和居民對各種相容土地使用評估之參考。

C.調查土地混合使用現況並與現行法令做比較分析，此調查採建築物立體使用調查。

D.居民問卷調查，以了解居民對許可相容使用種類之評估，問卷調查方式採調查員以面訪作答或交付問卷方式。

E.資料統計分析

調查資料以SPSS社會科學彙集統計套裝程式進行次數分配統計及交叉分析，以SAS 社會科學彙集統計套裝程式進行卡方檢定，並以區別分析做為混質意願等分級分組之輔助工具，卡方檢定時，設當P值小於 0.05時為顯著相關，P值大於0.05時為不顯著。

二、研究架構

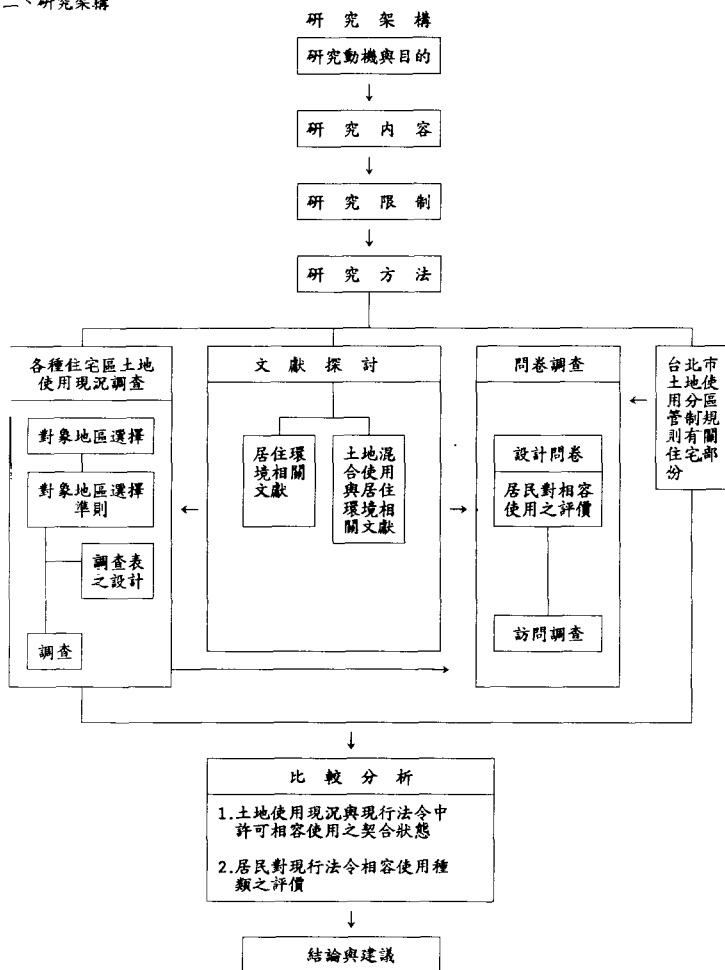


圖 1-3-1 研究流程圖

第四節 研究範圍

一、選定準則

考慮選擇研究地區主要基於下列二準則：

準則一：

1. 主要商圈
2. 地區特性
3. 住商工混合
4. 老舊市區
5. 市區內主要幹道

準則二：

1. 區位分佈（行政區）
2. 發展先後及有無容積率實施
3. 混合內容 (i) 住商式混合
 ┌ 郊區
 └ 市中心
 (ii) 住工式混合

二、初選範圍

綜合考慮準則一及準則二作成初選地區（見下列）

- (1) 文山區——a. 木柵老街
 b. 忠順街（景美女中附近）
 c. 興隆路（靜心小學附近）
- (2) 古亭區——a. 公館（以汀州路為主，金石文化廣場為中心）
 b. 南昌街、南門市場一帶
- (3) 雙園區、龍山區——龍山寺往萬華一帶
- (4) 大安區——a. 忠孝東路（由復興路到光復路，鐵路到仁愛路一帶）

b.麗水街、永康街、金華街、信義路之間

(以永康公園為中心)

(5) 中山區——a.南京東路、新生北路、民生、松江路一帶

b.中山北路以東到林森路一帶

c.大直——北安路(實踐家專一帶)

(6) 松山區——民生東路

(7) 內湖區——a.東湖(東湖一帶)

b.西湖(成功路圓環附近)

(8) 士林區——士林(士林夜市)

(9) 北投區——a.舊北投車站附近

b.石牌

c.天母東西旁(圓環附近)

(10) 南港區——研究路二段(中研院附近)

(11) 大同區——民權西路、民族東路、重慶北路至鐵路一帶

(12) 延平區——延平北路

、複選範圍

初選12區之後，為使選定地區能更具代表性，考慮下列複選因素：

1.主要商圈

2.地區特性

3.住商工混合

4.老舊市區

5.市區內主要幹道

經上述五點之考慮，選則下列12區作為複選地區

a.東區延吉街

d.北區天母

- c.公館汀洲路
- d.永康街、麗水街
- e.木柵忠順街
- f.東湖康寧路
- g.松山路福德街
- h.萬華區德昌街
- i.大稻埕—建平北路
- j.仁愛路
- k.民生東路
- l.敦化南路

此12區經實地勘查，並為配合本研究實際考量，最後選定為下列六區為：

- 1.主要商圈：東區延吉街
- 2.地區特性：東湖康寧路
永康街、麗水街
- 3.老舊市區：大稻埕—延平北路
- 4.市區內主要幹道：民生東路
仁愛路

以下對六地區現況作簡單介紹

- 1.東湖康寧路（住二、住三）

(1) 位置：

本研究範圍之選定，係以一生活圈為範圍。（見1-1）

(2) 使用編定：

此區依法規編定為第二種，第三種住宅區及商一。

(3) 現況：

東湖，在地理位置上為台北市東緣，東鄰汐止。為台北市實施容積管制第一期之對象地之一。本區土地大多經過重劃，當初

重劃之目標乃擬透過重劃將本區規劃成一優良之住宅區。在土地使用現況方面，編定為「住二」地區，均為純住宅使用，整體而言，居位環境品質頗高。「住三」部分，土地混合使用之情況相當多，沿街部分為立體混合使用。各巷道之混合使用情形，雖程度上較沿街部分程度低，但亦有立體混合使用之情況產生，其使用類別除提供一般日常生活所需之商業活動外，鐵窗業、廟宇之到處林立及散分於本研究範圍已登記或未登記之工廠是其特殊之處。

選定東湖為研究範圍之一，乃擬透過對一新興郊區土地混合使用情況作一研究，以了解郊區對混合使用項目之感受及需求。

2. 大稻埕（延平北路）（住三）

(1) 位置：

其位於台北市西北側大同區之橋北段；早先為大稻埕之一部份，臨接大龍峒，西緊臨淡水河，為台北市最早發跡之地區之一。（見1-2）

(2) 使用編定：

此區依法規定為第三種住宅區。

(3) 現況：

本研究基地為民族西路以北，延平北路四段以西之街廓。因其土地使用類別為住三，但經實地勘察發現混合使用情況頗為嚴重，因此將其列入調查範圍。

3. 永康街、麗水街（住三）

(1) 位置：

此區位於永康街與麗水街間，北至信義路，南至金華街。（見圖1-3）

(2) 使用編定：

此區依法規編定為第三種住宅區使用。

(3) 現況：

本區北由信義路沿線商業活動，延伸至永康街及麗水街，附近又有淡江城區部及政大企管中心之學生與行人來往頻繁之影響，其行業大多以餐飲為主，滿足學生、居民之需要。因此區交通便捷，故能吸引人潮至此消費（以小吃、攤販、地攤、中餐廳、速食店為主），故永康街兩側混合使用嚴重，並影響環境衛生（主要是攤販）。

4. 民生東路（住三）

(1) 位置：

本調查區位於北市松山區中央，亦為中山計畫區並鄰近中興法商學院體育館之街廓。（見圖1-4）

(2) 使用編定：

此區依法規編定為第三種住宅區。

(3) 現況：

由於周圍之道路如復興北路及敦化北路為北市之主要道路，往來市區方便，因此商業活動甚強。在民生東路與敦化北路交界處有一麥當勞速食店，民生東路進30米處（民生東路639巷、618巷及敦化北路 222巷）之建築物以四層RC公寓為主，商業活動以一般零售業為主。在民生東路上以辦公大樓較多。

5. 仁愛路（住四）

(1) 位置：

本區位於大安區內，屬於高級住宅區。（見圖1-5）

(2) 使用編定：

此區依法規編定為第四種住宅區。

(3) 現況：

復興南路與敦化南路間有仁愛醫院、公保第二門診中心及宏恩醫院等幾家醫院，臨街面多為高層建築，下層部份有商業行為

發生，而上層部份則多屬辦公用，區內的商業行為均走較高級的路線，巷道內延伸進去的商業行為亦屢見不鮮。

6. 東區延吉街（住四）

（1）位置：

本調查區位於忠孝東路四段、延吉街、仁愛路四段、忠孝東路四段 216巷及敦化南路 451巷所圍成之街廓中。（見圖1-6）

（2）使用編定：

此區依法規編定為第四種住宅區。

（3）現況：

此區位置前臨繁華的東區商圈中心，後接櫛比而鄰的辦公大樓，因此雖規劃為第四種住宅區，其商業活動活躍的程度卻不亞於商業區，其中敦化南路451巷、忠孝東路216巷及延吉街是本區商業活動最集中的街道。為配合本區新興的高級住宅區及鄰近區域的發展，此區的商業活動也多走高消費性路線，以進口服飾專賣店最多，其餘如餐飲店、公司行號及多種消費性行業亦在此區蓬勃發展。

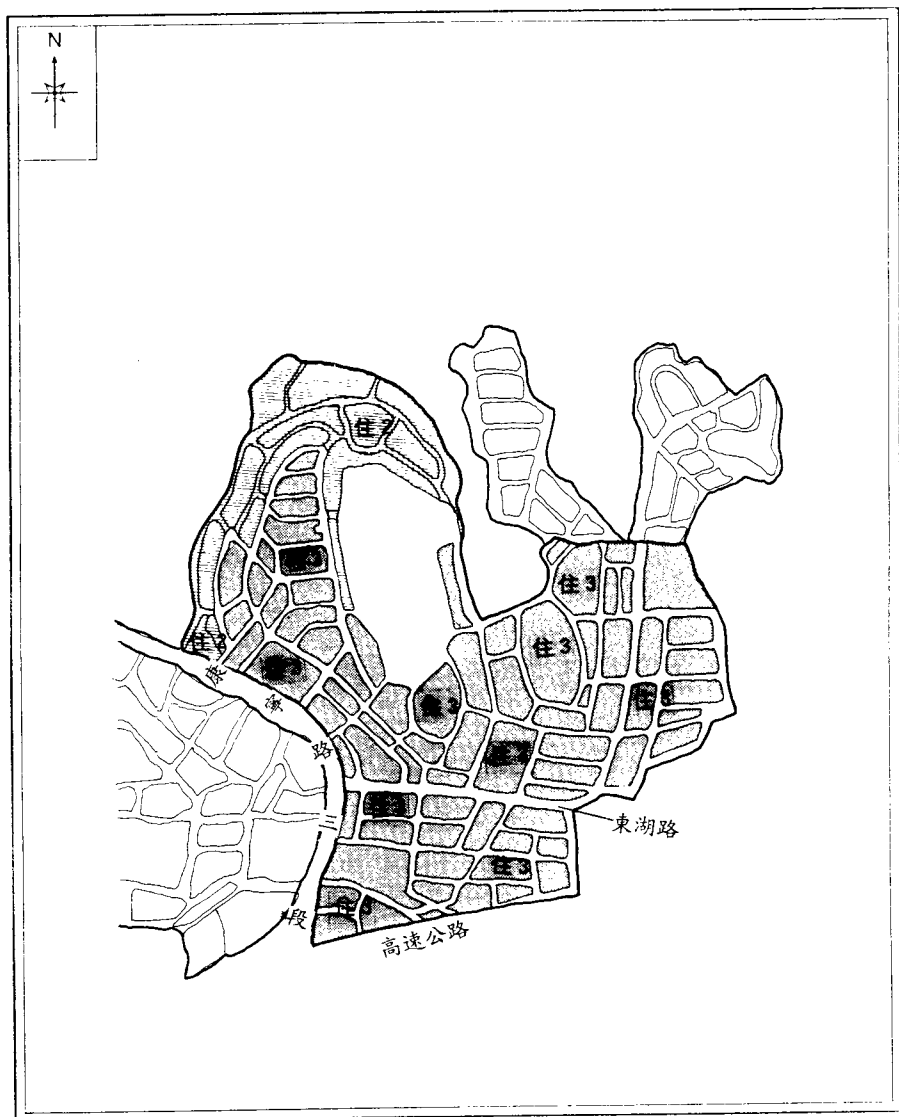


圖 1-1 東湖地區調查範圍
都市住宅區可相容使用用途分類研究

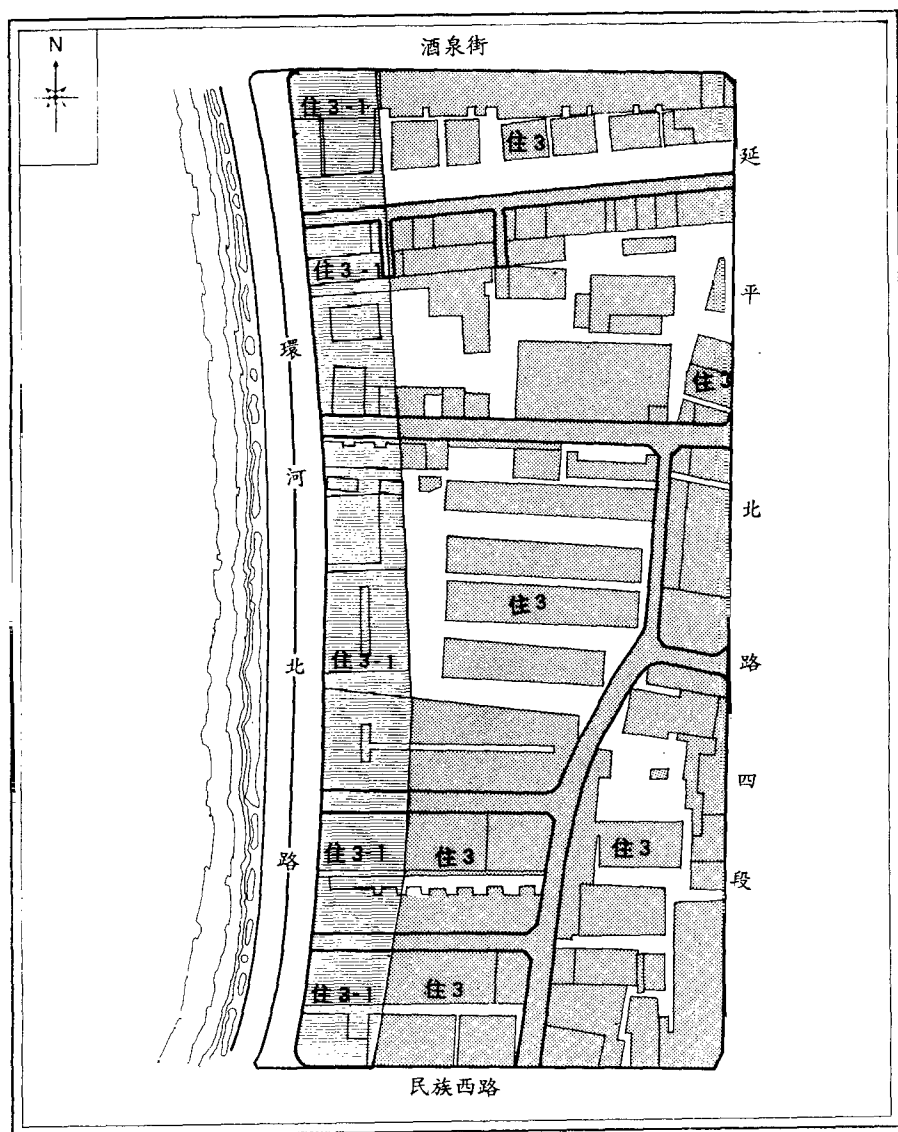


圖 1-2 延平北路四段調查範圍
都市住宅區可相容使用用途分類研究

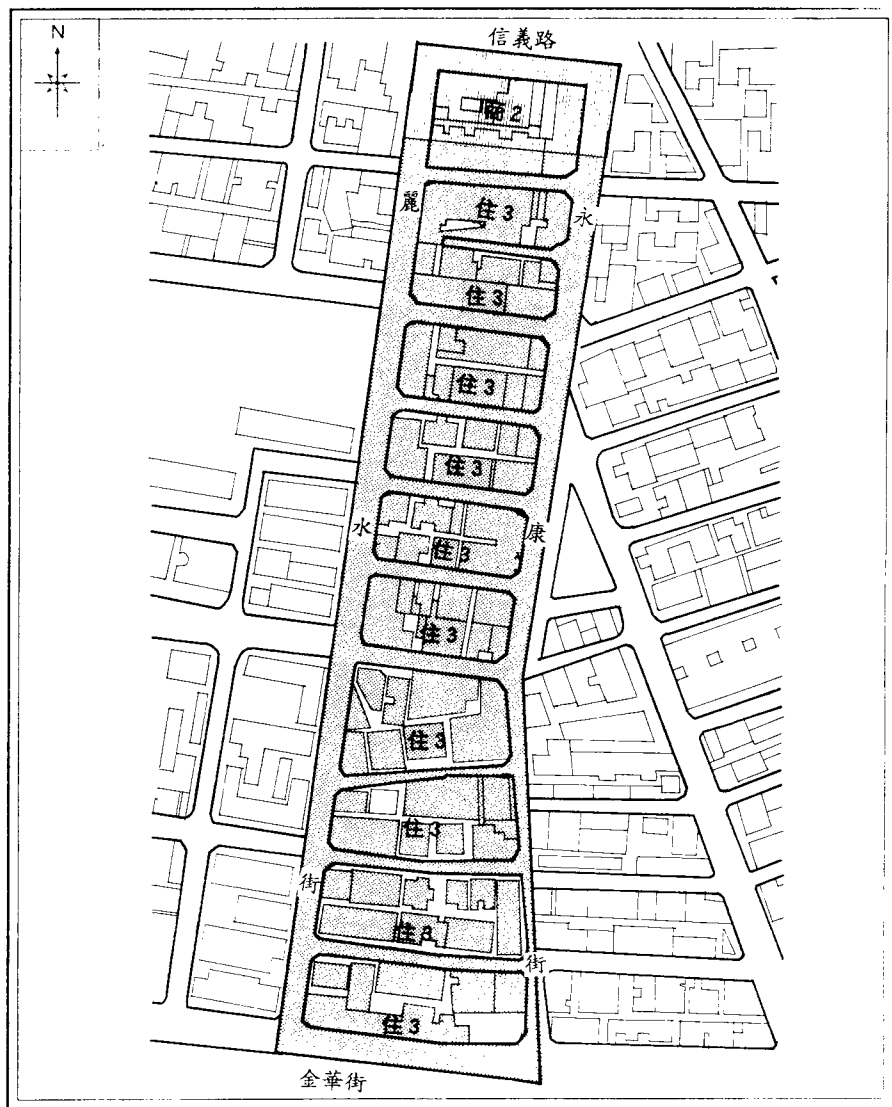


圖 1-3 永康街區調查範圍
都市住宅區可相容使用用途分類研究

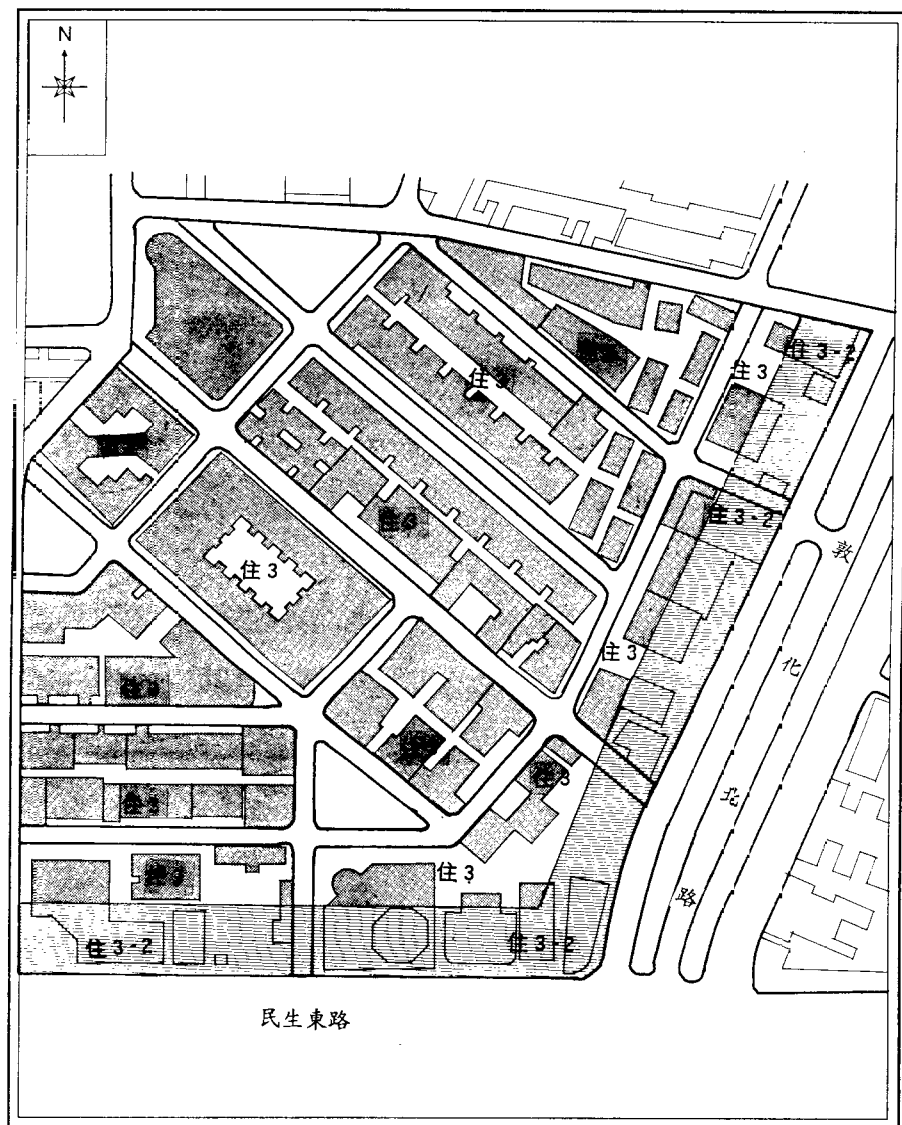


圖 1-4 民生東路區調查範圍
都市住宅區可相容使用用途分類研究

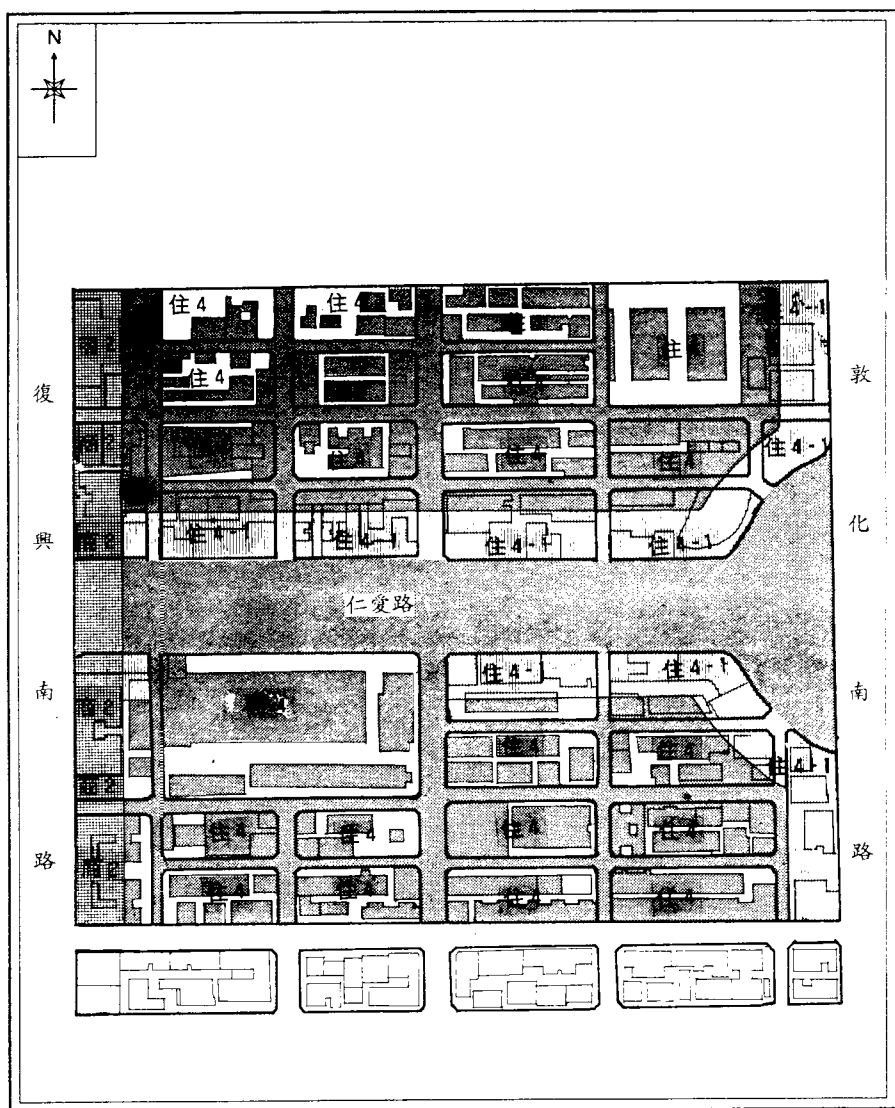


圖 1-5 仁愛路區調查範圍
都市住宅區可相容使用用途分類研究

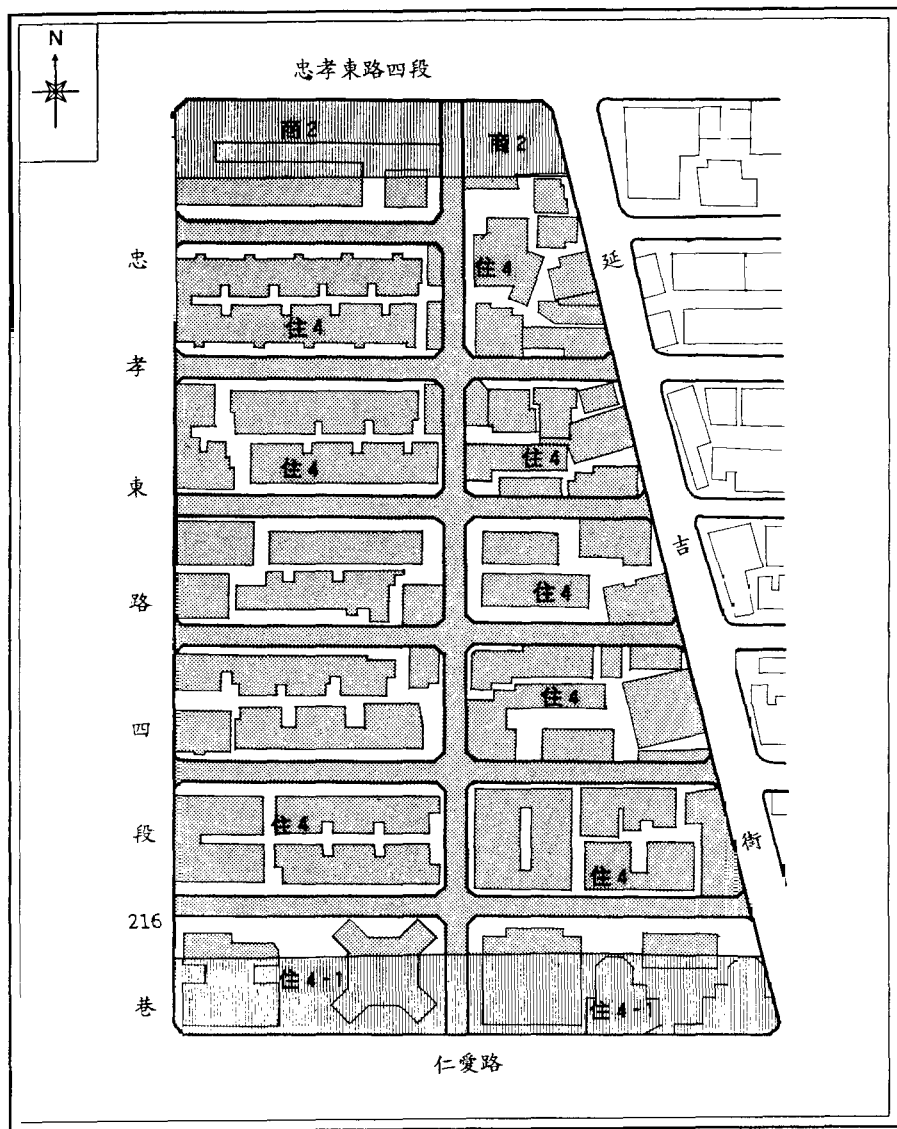


圖 1-6 延吉街區調查範圍
都市住宅區可相容使用用途分類研究

第二章 文獻回顧

第一節 土地使用管制之方式

政府對土地使用之管制方式，依現今被使用的情形，大略可分成土地使用分區管制與開發許可制兩種：

一、土地使用分區管制(Zoning)

土地使用與分區管制是一種經由法院或議會，基於社會福利與公共效率之考慮，授權地方政府依都市之土地使用計畫將都市土地合理細部劃分為若干類之分區以指定或限制私人使用權，使都市成為良好居住、工作、休憩及其他各種活動之所在。

土地使用分區管制最早在歐洲國家實行（註 1）。其起源於1880年代之德國。但，後來由於許多客觀因素促成其在美國發展。美國為一資本主義國家，對私有財產權非常尊重，因此，早期對土地之利用很少管制；但漸漸由於都市化產生公害，麻省開始對某些特別地區產生之公害加以管制。1886年舊金山因種族歧視，又假借公害之理由限制華人洗衣店的位置。其共同出發點均偏向保障地價，以維護私人財產之價值（註 2）。後來，由於建築技術進步，摩天大樓時代之來臨，高層建築物集中於市中心，遮蔽了其他較低老建物的日照而有高度限制產生。1916年紐約實施了「綜合性土地使用分區管制」，並組織一委員會，建議將全市分為住宅區、商業區及無限制區（指工業區等），每區分別就其高度、容積及其他項目做詳細規定，以控制各使用之區位，以免導致不動產、商業利益的破壞及對全市之健康、安全和福利的危害（註 3）。此為美國土地使用分區管制的基本藍圖。在1916年以前，土地使用分區管制僅是一種單純的保護措施，針對市民居住環境的健康、衛生、寧適等需求而制定，對於都市的整體性規劃較無完整的考慮。

1921年美國商務部頒布「標準州土地使用分區管制標準法案(standard state ZoningEabling Act)」此法後來被廣泛使用，其授權地方政府有權來規劃分區中財產權使用的控制，制定法規來執行。1926年美國最高法院在Euclid 案中所作之判決，認為土地使用分區管制是一種維護公共衛生、公共安全、公共道德與公共福利的警察權(police power)，確定了土地使用分區管制的合法性。(註 4)

自1916年紐約制定了「綜合性土地使用分區管制」以來，此「傳統的分區管制」在美國施行了六、七十年，其目標為維護大眾健康、安全、寧適等。但從時間的軸向觀察都市的發展，由於「傳統的分區管制」無法處理都市化所產生的一些問題及過分強調分區上的隔離，產生許多社會上或政治上的弊端，使大家體認到需要一些綜合性的辦法來管制土地使用的發展，於是針對上述諸種缺失，而有各種改善策略的提出：

1.混合使用發展(Mixed-use Development)

土地混合使用發展乃將住宅、商店、辦公、服務、娛樂等多種使用集中於一體的土地使用方式。其偏重於單棟建築物或建築複合體之混合使用。土地混合使用發展為一整體的發展計劃，對計劃範圍內的土地使用之種類、規模、密度及相關項目均有所規定，其混合使用須具有相當功能或一定規模，計劃的各部門能達到功能上及實質上的連繫，以促進土地的集約利用。(註 5)

2.變更使用許可(Variance)

係由行政主管機關發給土地所有權人許可證，允許其超越一般管制規則而從事某種建築或其活動。俾彌補土地使用分區管制僵硬性之缺失。

3.特別許可(Special Permit or Conditional Use)

特別許可亦稱之為條件使用，也是針對土地使用分區管制規定之例外許可土地開發或土地使用。惟特別許可與變更使用許可之最大差別，在於前者之許可機關受到更大的限制。

4.浮動使用分區(Floating Zoning)

浮動使用分區係於土地使用分區管制規則下設立分區，但並未於地圖上設定這些分區之區位。然管制規則已事先指出於某種情況下土地所有權人或土地開發者可提出申請，並已規定好了土地開發之作業標準或績效標準(Performance Standard)俾供土地所有權人之開發依據。

5. 條件分區(Conditional Zoning)

條件分區係因單一土地所有權人之申請而將其有條件的劃歸為另一種分區，以改善新的使用對周圍鄰近地區之衝擊，條件分區授予行政機關比浮動分區較高程度的決策權。

6. 計畫單元開發(Planned Unit Development)

計畫單元開發係對土地使用分區管制分類之改變的較新方式，爲了克服土地開發時往往係於土地使用分區管制規則下，單獨一宗土地之無彈性開發。計畫單元開發、被運用於當一個土地開發者期望開發較大面積土地時，一般爲10公畝，則傳統土地使用分區管制規則之有關建物高度、容積率、空曠地等規定，可較不嚴格的實施，但整個土地開發計畫必須由土地使用分區委員會(Zoning Commission)之審議及同意。

由以上對土地使用分區管制之改善措施，可知現行之土地使用管制已逐漸走向較彈性的規定，以更有效的利用土地並因應都市化所帶來土地使用之複雜化，以積極的鼓勵方式而拋棄過去的消極管制情形，並確保良好的生活環境空間。

二、開發許可制(Planning Permission)

土地開發許可制，目前實施於英國、新加坡等國，係由政府將土地劃設各種使用分區，除了已由土地使用分區(Zoning)和開發令(Development Order)授予發展權者外，於地中、地表、地下及地上從事建築、土木工程、採礦或其他工事，或對土地、建物任何使用的實質改變之土地開發行爲，必須向地方規劃機關申請開發許可，而地方規劃機關於諮詢政府部門及有關機關後，可依策略性之架構——結構計畫，與更詳細的政策——地方

計畫，基於公共利而予以准許開發、附條件的准許開發與不准開發三種決定、期藉著先審後開發之制度，達到：

- 1.確保環境之一般品質
- 2.土地資源之有效利用
- 3.達到市鄉計畫之規劃目標

土地開發許可制係源於1940年英國巴羅委員會(Barlow Commission)報告之建議，後經1942年阿斯渥特委員會(Uttwatt Committee)的仔細考慮，並建議政府採納發展權國有化之方案，而阿斯渥特報告後來成為英國1947年市鄉規劃之基本架構，並採納了土地發展權國有化之建議，進而規定發展計畫(Development Plan)中的任何土地並未有發展權，未經向地方規劃機關申請開發許可，任何土地不得開發，此種制度之採用時與美國改進土地使用分區管制要求較有彈性之管制的時機大致相同。

直到1973年英國政府設立一顧問小組(Advisory Group)來負責檢討有關土地開發管制制度，該顧問小組的報告於1975年出版，指出開發許可制對於農地之保護及都市郊區之蔓延發展的改變有相當大的功能，唯亦指出了當時英國土地開發許可制應改下列之主要缺失：

- 1.開發許可核准之遲延

由於下列二主要原因，往往造成開發許可核准之遲延：

- (1) 未充分的授權
- (2) 未經常舉行審查會議

按一般開發令(General Development Order)第7(6)條之規定，除非申請人同意，否則地方規劃機關應於八週內核定申請案。(註6)

台灣之土地使用管制係師法美國之土地使用管制，但因由日據時代至今，對土地使用管制的法令都十分寬鬆，從早期(日據時代至民國53年)僅將土地使用分區分為住宅、商業、工業三區，以管制工業防止公害為主要管制對象，對於住商混合的情形，則未加以干涉(註7)，故住宅區可經營商業亦可成為辦公場所，商業階層因而無法明顯界定，而目前台灣地

區各地可見之沿街商店住宅，其歷史起碼可以上溯至一千年以前之宋朝，（註 8）由此可知，目前台灣之土地混合使用，除了法令未積極管制外，其最主要的原因乃歷史因素使然。雖台北市於民國七十二年實施土地使用分區管制，但因其為一後來者，有許多規定不得不牽就現況，加以混合使用亦有其優點存在，故台北市之土地使用分區管制規則基本上容許混合使用之存在，而僅藉由使用組別之允許與否作為管制的工具，因「土地使用分區管制規則」未對各行業之區位、混合方式加以規範，致使混合方式完全由使用者及市場因素來決定。早期建物型式為透天厝時，其混合方式通常為一樓做商業使用，二樓以上做住家使用，或一樓住商混合使用——前面為商店，後面為住家之水平混合形式，近來由於建物高層化及都市行業別之多樣化則逐漸呈現立體混合使用之型式。

第二節 相關文獻回顧

近代由於經濟條件的改變，以及都市生活內容的複雜化，使都市人漸漸覺醒過來，重新審視都市環境，要求一較佳之生活環境空間。都市內土地混合使用為我國傳統土地使用型態之一，但因國內之土地混合使用為一無秩序的發展型式，如何擬定一套適合國情，同時避免不相容的土地混合使用的管制辦法以滿足居民對居住環境品質提昇之要求，為一值得重視的課題。

目前國內有關於土地混合使用之研究，

（1）首見於民國 67 年高勇成先生「都市中心區環境規劃之研究：土地混合使用之概念及其規劃方法」（註 9），文中僅限於美國土地混合使用開發（Mixed-use Development）觀念之介紹，未談及內土地混合使用之檢討，且美國土地混合使用開發之運用並不僅於都市中心區，亦運用於市郊地區以為都市成長之據點。

（2）68 年楊舜如先生「都市混合土地使用空間結構多變量分析——台

北西區實例研究」(註10)，由台北市混合土地使用模式之變遷及與同時代西方工業都市之比較提出一分析混合土地使用空間結構的基本理論導出土地混合使用模式的規劃方法，但對於劃定土地混合使用分區後之管制辦法則未提及。

有關於土地混合使用分區管制辦法之研究有李永展先生「相容的土地混合使用管制辦法之研究——以高雄市為例」(註11)及宋良政先生「住商混合使用之研究——以台北市為例」(註12)。

(3) 72年李永展先生以噪音、閃光、異味、佔用道路騎樓、廢水、振動、危險性等外部性指標來探討居民對各種不同活動之滿意程度，以界定各種不同使用之相容性，並由都市機能之觀點探討每一街廊在都市空間體系中所扮之角色以擬定土地使用管制辦法，但對於與土地使用管制最有關係的居民生活型態則未論及。

(4) 75宋良政先生除以商業行為外部性指標為住商混合使用管制分區劃設之參考外，並同時考慮一般居民對各商業行為之需求性質、頻率及需求區位，但對於都市之主體——居民的居位意識及各地區之地區特性，則沒考量到。這方面的問題可由居住環境的相關研究中得到一些參考。

目前有關居住環境與土地使用之相關研究係就現行土地使用分區管制制度下不同特性地區土地混合使用現況、居民居住意識、混質意願及現行法令規定間做一比較分析以提出檢討及建議，關於這方面之研究有

(5) 74年徐瑞梅小姐「台北市土地混合使用之研究——以民生東路新社區為個案研究」(註13)以台北市最早經由規劃而開發之住宅社區——民生東路新社區為研究對象，其發展時間始於民國五十二年，有「最完善公共設施」社區之美譽；

(6) 78年陳惠珠小姐「居住環境與土地使用現況關係之研究」(註14)以民權東路、松江路、南京東路及新生北路等四條幹線道路所圍之地區為研究對象地，此地區是已發展之既成市街道，發展現況已近飽合，沿四條主要幹道兩旁商業活動頻繁；

(7) 79年賴春綱小姐「住工商混合地區生活環境之研究——以台北市大同區大同段為例」(註15)其研究地區屬台北市早期發展之舊市街地，其早期之使用編定為工業區和混合區，而現今則改為第四種住宅區。上述三個研究並不能含蓋整個台北市所具有的不同地區特性且對於如何界定不同使用之相容性未提及，基於都市發展先後順序之不同，其混合使用程度和混入用途可能有所不同，居住者之階層亦可能不同、因區位之不同，對居住環境之要求可能有所不同，故於擬定住宅區相容使用時應妥善考慮不同地區所產之相容使用問題。

(8) 78年台大建築與城鄉研究所「台北市土地混合使用適宜尺度之研究」(註16)以台北市現存25個混合使用較強地區之土地混合使用現況類型，進行居民與使用者就其環境品質的評估及分析居民或使用者的屬性與評估結果之相關性，提出適宜之土地混合使用構想，然其25個樣區之研究範圍僅限於混合程度較強之幾個街廊，對於調查範圍兩旁混合程度較低街廊之居民意願及混合現況則未考慮到。上述幾個研究其研究結果節錄如下：

(一) 土地使用現況

1. 徐瑞梅，台北市土地混合使用之研究——以民生社區為個案分析

(1) 建物平面層做住家使用之比例占60%，其餘主要為商業使用。

(2) 104個調查街廊中沒有純住宅使用者，有79.8%的街廊混合使用型態為「住商混合使用」，商業區內之大樓除明志大樓做純商使用外，其餘亦為住商混合使用型式。

(3) 現有混入了住宅區之使用均合乎法令規定。

2. 賴春綱，住商工混合地區生活環境之研究——以台北市大同區大同段為例

(1) 本研究區的土地使用現況不論平論平面或立體使用，均無純住宅使用之街廊。

(2) 街廊使用現況呈純商、住商混合及住商工混合三種型態，其中80

%屬於住商工混合使用街廊。

- (3) 平面使用的分析顯示：住宅使用面積比值在住商混合街廊則均在60%以上，在住商工混合街廊則均在70%以下。
- (4) 立體使用的分析顯示：住宅使用面積比值在住商混合街廊則均在60%以上，在住商工混合街廊則均在50%以上。
- (5) 由以上分析顯示本研究區確屬住商工高度混合地區，其平面（地面層）的使用以商工佔優勢，但立體使用則以住家為主。
- (6) 由本研究調查發現本區之行業別的多樣性和複雜性遠超過現行法令之規定，且家數亦多。其中特別嚴重的是在第四種住宅區內，由於違法使用者多屬色情、不良風俗、噪音、髒亂等公害較嚴重之行業，故對本區之生活環境品質響很大。

3. 陳惠珠，居住環境與土地使用現況關係之研究

- (1) 本研究區的土地使用型態是以住、商混合使用為主，其中夾雜少數的工業使用；而商業活動是沿主要道路分布，其活動力也較強，如：南京東路、松江路、及民生東路接松江路段等即是，然而新生北路亦是主要幹道之一，但因道路上方有高架道路經過，使得沿線商業活動力減低許多。
- (2) 本文發現，研究區內的活動（或使用別）細項，（即指街廊內的行業別），若區位分佈在主要道路沿線者，其行業主要是以辦公事務業居多，如銀行、保險業、證券業、貿易公司（大型）、事務所（大型）等，而使用別大多是純商業使用；但次要道路與鄰里巷道內的街廊，則都是住商混合使用，其行業是以一般零售業、日常零售服務業為主要行業；而餐飲業、洗衣業、辦公事務業（如貿易公司）幾乎存在每個街廊內；這正是台灣地區工商業發達，都市地區土地混合使用下所呈現的特殊現狀。

表 2-2-1 台大城鄉與建築研究所，土地混合使用適宜尺度之研究
調查區之主要行業類別及其數量

編號	調查區名稱	主 業				行 業				行業 總數量
		行 業 名 稱	數量	行 業 名 稱	數量	行 業 名 稱	數量	行 業 名 稱	數量	
1	東園街	衣著飾品零售業	10	小吃業	11	衣著飾品零售業	6	服飾零售業	5	4
2	大南街	衣著飾品零售業	7	餐飲業	6	餐飲業	5	診所	2	17
3	五福街	飲料零售業	7	理髮美容業	6	印刷業	5	電腦維修及印刷業	3	50
4	寶源街	攝影業	5	印刷、出版業	5	美容美髮業	5	小吃業	5	100
5	成功路	餐飲業	10	美容美容業	12	進出口貿易業	10	小吃業	10	90
6	延平北路	車輛及汽車零件銷售業	11	汽車維修修理業	10	食品雜貨零售業	10	食品雜貨零售業	5	107
7	大馬路	家具、衣著飾品批發業	24	家具、衣著飾品批發業	21	餐飲業	15	傳統糕餅	5	114
8	林森北路	旅館業	21	其他之服務業	23	餐飲業	22	進出口貿易業	20	246
9	大馬路	診所	21	衣著飾品零售業	17	小吃業	13	電腦零售業	9	204
10	大馬路	餐飲業	6	其他教育訓練業	5	理髮美容業	1	衣著飾品零售業	3	36
11	三和路	其他教育訓練業	23	餐飲業	19	服飾鞋帽零售業	13	小吃業	13	154
12	永興街	餐飲業	9	小吃業	9	衣著、服飾零售業	5	其他及印刷業	4	48
13	心林街	進出口貿易業	13	餐飲業	10	傢俱及傢俱用品零售業	5	食品雜貨零售業	9	228
14	景文街	衣著飾品零售業	27	衣著飾品批發業	8	小吃業	8	服飾零售業	7	156
15	龍山街	進出口貿易業	24	輸入貿易業	19	餐飲業	19	輸出貿易業	15	212
16	廣江中街	進出口貿易業	12	汽車、機車修理業	12	農產水產批發業	10	車輛及汽車零件零售業	7	86
17	竹塹中街	食品雜貨零售業	15	食品雜貨零售業	12	其他零售業	10	衣著飾品批發業	9	88
18	竹塹中街	小吃業	7	成衣批發業	7	眼鏡業	6	餐飲業	5	48
19	廣口橋西側	衣著飾品零售業	21	飲料零售業	12	理髮美容業	10	進出口貿易業	8	119
20	安和路	進出口貿易業	30	電腦零售業	12	進出口貿易業	8	衣著飾品批發業	5	185
21	二、三、四路	電腦零售業	9	電腦零售業	12	進出口貿易業	8	衣著飾品批發業	5	128
22	西松園中北側	輸入貿易業	6	汽車、機車修理業	4	衣著飾品批發業	3	社會團體	4	44
23	西松園中北側	小吃業	5	幼稚園	9	社會團體	4	汽車零件修理業	3	76
24	廣源街	農產水產批發業	12	食品雜貨零售業	4	食品雜貨零售業	4	衣著、服飾零售業	3	13
25	永元、永豐路	衣著飾品零售業	22	診所	22	診所	14	其他服務業	13	184
26	永元、永豐路	成衣批發業	14	成衣批發業	13	衣著飾品批發業	64	食品雜貨零售業	12	426
27	永元、永豐路	農產水產批發業	6	食品雜貨零售業	5	小吃業	5	理髮美容業	5	27

資料來源：台大城鄉與建築研究所，土地混合使用適宜尺度之研究，1997/12月，p.49

（二）住宅區相容使用意願調查

由賴春綢、陳惠珠、徐瑞梅以及台大建築與城鄉研究所等對住宅區相容使用意願調查，（見表2-2-2）。其調查項目不見完全相同，各調查區因其發展之時代背景不同以及建物型態的不同，調查結果於相容使用之百分比有差異，但各混入行業之相容百分比之順位是雷同。以與日常生活有關日常零售業、日常服務業以及金融業、貿易經銷代理事務等行業之優先；順位在前面，亦即其混入住宅區易為居民所接受。而特定服務業的酒店、舞廳、娛樂健身業的KTV、電動玩具店、遊藝場、三溫暖休閒中心，以及光理髮廳、賓館等相容程度最低為住宅區之居民所排斥。

表 2-2-2 過去相關研究居住混質意願相容程度調查統結果

單位：%

79年桂春鋼 住商工混全地區生活環境之研究—以大同區大同為例			78年陳惠珠 居住環境與土地使用現況關係之研究		
行 業 別	同棟建物	住家附近	行 業 別	同棟建物	住家附近
珠寶首飾	75.4	93.2	雜貨店	61.6	95.6
家庭電器用品	75.4	97.3	金融機構	61.5	92.4
金融機構	75.4	98.2	珠寶首飾	47.3	84.0
貿易經銷代理業事務所	75.0	93.6	病理檢驗所、診所	47.6	88.1
打字影印印刷	73.2	96.8	家具裝潢店	47.3	84.0
汽機車機械零件展售	73.2	90.0	小說、錄影帶出租	46.4	84.1
乾洗店	71.4	96.8	乾洗店	43.4	81.9
雜貨店	69.5	96.8	證券行	40.2	70.4
純理髮美容院	69.5	93.6	貿易經銷代理、事務所	38.5	68.1
家具裝潢店	68.2	94.6	打字、影印、印刷	37.2	76.1
小說、錄影帶出租	67.3	91.4	餐飲店	32.3	81.8
餐飲店	65.0	91.8	汽機車機械零件展售	30.6	68.1
茶藝館、咖啡館	63.6	84.5	茶藝館、咖啡館	29.7	64.6
營業性補習班	63.2	85.5	醫院	28.7	76.1
空運公司、貨運行	62.7	83.2	空運公司、貨運行	25.2	54.9
廣告招牌、模型製作	60.9	82.7	宗祠及宗教建築	23.5	59.7
病理檢驗所	60.3	89.5	唱片行	23.3	70.4
寺廟	50.0	65.4	營業性補習班	22.6	53.1
織造業	46.8	65.9	廣告招牌、模型製作	19.9	53.5
MTV、KTV	36.4	51.4	織造業	6.2	18.6
觀光理髮廳	33.6	47.3	電動玩具、遊藝場	5.7	18.1
按摩院按摩休閒中心	27.3	38.2	理髮	5.7	46.4
電動玩具店、遊藝場	24.5	40.9	MTV、KTV	2.2	21.3
			按摩指壓	1.8	10.6
			酒店	0.4	8.4
			舞廳	0.4	8.4

單位：％

74年徐瑞梅 台北市土地混合使用之研究—以民生社區為個案分析		78年台大建築與城鄉研究所 土地混合使用適宜尺度之研究	
行 業 別	住家附近	行 業 別	住家隔壁
雜貨店	96.0	餐飲店	73.0
理髮、美容院	89.4	金融機構	67.0
家具裝潢店	84.4	雜貨店	66.0
乾洗店	84.0	純理髮、美容	66.0
貿易經銷代理、事務所	80.2	便利商店	60.0
打字、影印、印刷	74.4	貿易經銷代理業、事務所	60.0
餐飲店	70.0	神壇、教會聚會所	44.0
唱片行	56.8	MTV、KTV	35.0
賓館	38.7	酒店、POB	35.0
觀光理髮廳	23.5	電動玩具店	18.0
		賓館	14.0
		觀光理髮廳	14.0
		按摩院指壓休閒中心	14.0

(三)居住環境意識

由賴春綢、陳惠珠、徐瑞梅以及台大建築與城鄉研究所等對居住環境意識調查，其調查內容之分類皆分成健康性、安全性、便利性、寧適性等四類，至於各分類之下的細項則略有不同，由於地區特性之不同，其調查結果亦不同，詳細請參表2-2-3。

表 2-2-3.1 1. 台大城鄉與建築研究所，土地混合使用適宜尺度之研究，78 年（對良好居住環境重視因素）

環境因子	區	環																									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	
投資	品質	14.8	6.5	4.1	4.3	6.5	5.1	2.9	12.3	5.4	14.4	10.0	2.8	11.1	9.5	15.2	9.7	13.5	9.6	10.8	8.3	9.7	14.1	9.4	9.4	9.4	
景觀	品質	11.9	6.5	6.2	7.8	6.5	6.8	4.8	10.3	11.3	4.8	8.3	8.3	16.9	4.4	6.8	6.4	6.4	7.5	5.8	8.6	10.9	10.9	7.0	6.6	5.2	
生態	品質	21.7	13.0	12.4	12.2	13.2	12.0	7.7	15.9	23.6	18.9	23.4	17.5	19.6	10.0	16.6	21.6	16.2	21.7	15.2	17.4	21.6	21.3	17.0	16.0	14.6	
安全與健康	品質	13.8	15.4	18.5	15.6	19.5	13.0	18.1	19.8	12.3	19.0	17.4	15.0	9.4	17.8	23.1	12.5	14.5	17.7	10.1	9.2	16.2	14.6	16.7	17.1	19.8	
公共安全	品質	3.7	4.1	6.7	7.1	3.3	3.4	7.6	3.2	8.8	3.4	4.5	5.0	14.7	3.0	4.8	2.9	5.9	—	7.7	7.5	7.7	7.1	4.8	6.6	—	
休閒	品質	19.2	19.5	29.3	18.0	23.1	16.6	26.0	23.0	21.2	22.4	22.7	19.0	24.0	21.4	28.8	15.8	26.9	18.2	22.4	16.8	18.9	18.4	21.9	21.2	19.8	
停車	品質	9.6	10.6	1.9	20.6	17.2	9.6	9.5	16.7	7.8	14.3	9.8	5.8	0.5	11.1	12.9	18.1	13.4	5.4	16.7	9.2	9.0	6.3	12.9	7.6	5.2	
購物	品質	7.4	10.6	14.9	14.2	15.4	17.5	15.2	13.5	6.9	16.3	8.3	9.2	2.2	17.0	7.5	11.7	12.4	14.6	12.8	16.7	12.6	14.6	11.3	10.6	17.7	
購物最佳	品質	5.9	6.5	2.6	6.4	4.9	3.4	6.8	3.2	3.9	4.8	5.3	5.0	1.7	5.9	1.4	2.3	2.2	3.4	7.7	4.6	7.2	5.7	3.2	3.0	2.1	
交通	品質	23.8	21.6	30.6	41.7	38.0	30.9	31.7	41.3	18.7	37.3	24.2	19.0	4.5	38.2	22.1	32.2	28.1	24.1	38.2	30.6	28.8	29.3	27.9	21.6	26.0	
交通最佳	品質	6.7	6.5	2.6	6.7	1.6	1.1	1.9	4.8	5.9	2.0	3.0	4.1	7.2	6.1	1.8	5.9	5.9	1.4	7.6	7.5	1.7	2.1	4.8	3.5	3.1	
交通品質	品質	14.1	11.4	10.3	11.3	11.3	11.4	12.4	12.4	10.3	13.7	13.6	14.4	15.8	11.9	10.4	12.9	21.6	16.7	20.4	6.4	10.9	11.7	9.9	15.1	11.5	
交通與品質	品質	—	5.3	2.6	1.4	3.3	3.8	4.8	4.0	4.3	4.4	3.8	4.1	4.2	1.5	4.3	0.6	3.2	2.7	1.9	3.4	—	9.9	4.8	10.0	10.0	
交通設施	品質	5.2	8.9	4.6	4.3	3.3	11.3	12.4	1.6	4.4	4.8	2.3	6.8	10.7	6.8	7.5	1.8	4.8	10.3	6.9	5.1	2.6	4.3	2.6	4.3	5.6	13.5
交通設施	品質	1.5	6.5	11.3	3.4	5.2	12.4	2.8	7.1	3.9	7.5	5.3	2.5	1.7	3.0	2.7	1.7	1.3	5.1	2.6	5.7	4.5	3.6	1.8	3.5	10.4	10.4
交通設施	品質	28.2	39.9	41.7	29.1	25.7	40.5	38.6	19.8	61.5	21.6	29.7	14.5	43.9	24.1	12.5	10.3	10.2	37.0	15.8	36.2	30.7	11.0	18.2	38.2	40.6	40.6

表 2-2-3.2 (續)

2.徐瑞梅，台北市土地混合使用之研究——以民生社區為個案分析

單位：%

指標	意見 項目	居民對外部環境之 重視事項	居民對外部環境之 不滿意事項
健康性	醫療保建設施	91.2	22.1
	下水道排水設施	95.3	33.8
	環境衛生	97.9	48.9
	空氣品質	97.6	44.8
	垃圾收集	95.6	33.2
	總計	22.2	23.8
安全性	消防設施	92.3	30.7
	治安	96.5	37.2
	防災避難	92.1	27.9
	總計	13.1	12.2
便利性	道路寬度	88.1	24.4
	道路路面狀況	91.2	28.1
	道路安全設施	94.7	29.3
	附近交通阻塞情形	92.5	50.3
	菜市場	90.1	42.7
	日常購物商店	89.1	16.7
	停車場所	80.1	49.7
	郵局	79.8	9.5
	電信局	61.5	24.1
	金融單位	74.4	9.3
	總計	39.1	36.9
寧適性	文化教育設施	95.6	14.2
	遊憩休閒設施	94.2	11.9
	道路景觀	82.1	28.2
	噪音	96.9	60.3
	攤販	84.9	58.3
	建物彼此間隔	89.9	35.7
	總計	25.7	27.1

表 2-2-3.3

3. 陳惠珠，居住環境與土地使用現況關係之研究，78年炎江建研所碩論

單位：%

意見		居住環境中 迫切需要者	居住環境中 不滿意者
項	目		
安全	1. 治安	92.8	35.0
	2. 消防設施	87.6	42.1
	3. 防災避難	85.0	48.2
	4. 道路安全設施（填路燈、有無人行道）	90.8	44.2
	5. 住家附近地區之管理維護 社區意義（守望相助）	85.8	43.5
	總 計	25.9	(23.2)
健康	1. 環境衛生	96.4	69.0
	(2) 醫療保護設施	84.1	42.2
	(3) 空氣	92.1	73.9
	(4) 睡眠	76.1	45.6
	(5) 垃圾收集	91.4	35.4
	(6) 下水道排水功能	90.3	38.5
	總 計	54.1	(26.7)
便利	1. 停車場所	84.1	72.6
	2. 道路寬度、附近交通阻塞 情形	69.3	77.0
	(3) 道路路面狀況、道路	83.2	63.7
	(4) 菜市場	80.1	26.1
	(5) 日常購物商店	83.6	20.2
	(6) 郵局	75.7	18.2
	7. 金融單位（像銀行、合作 社等）	73.5	19.0
	8. 鄰里辦公室、活動中心	60.2	33.2
	總 計	(23.1)	(21.0)
寧靜	1. 遊憩休閒設施（像公園、 運動場）	64.1	50.0
	2. 文化教育設施 （像學校、圖書館）	84.5	43.8
	3. 建物彼此間隔	77.9	55.3
	4. 周圍的噪音	93.8	72.6
	總 計	(24.9)	(29.1)

表 2-2-3.4

4. 賴春綱，住商工混合地區生活環境之研究——

以台北市大同區大同段為例，政大地碩論，79年

指 標		健 康 性			安 全 性			便 利 性		適 性	
需改善之	生活環境項目	空氣品質	環境衛生	垃圾處理	治安	與鄰居交往情形	社區守望相助	購物方便性	上班工作方便性	噪音震動	睡眠問題
百分比		22.4	40.9	30.2	34.1	5.6	14.7	10.3	2.6	37.1	10.3
總 計 (%)		44.9			42.6			6.2		22.8	

〈註 釋〉

1. 詳見于明誠，都市計畫概要，詹氏書局，民79年2版，pp.171~173。
2. 台大土木研究所都市計畫研究室，高雄市土地使用管制規劃，民73年6月，p.217。
3. 同註2。
4. 同註1。
5. Robert E. Witherspoon, John P. Abbett and Robert M. Gladston, *Mixed-Use Development: New Ways of Land Use*, Washington, Urban Land Institute, 1976, PP. 6~8。
6. 林森田，都市土地政策與相關措施配合之研究，行政院經濟建設委員會都市及住宅發展處，民79年6月，pp.53~55。
7. 洪堯駿，台北市住宅區使用管制之研究，淡江大學建築研究所碩士論文，79年6月，pp.53~59。
8. 李永展，相容的土地混合使用管制辦法之研究——以高雄市為例，台大土木工程研究所碩士論文，民72年6月，p. 16。
9. 高勇成，都市中心區環境規劃之研究：土地混合使用之概念及其規劃方法，成功大學建築研究所碩士論文，67年5月。
10. 楊舜如，都市混合土地使用空間結構多變量分析——台北西區實例研究，中國文化大學實業計畫研究所碩士論文，68年6月。
11. 同註7。
12. 宋良政，住商混合使用之研究——以台北市為例，中國文化大學實業計畫研究所，75年6月。
13. 徐瑞梅，台北市土地混合使用之研究——以民生社區為個案分析，政治大學地政研究所碩士論文，民74年6月。
14. 陳惠珠，居住環境與土地使用現況關係之研究，淡江大學建築研究所

碩士論文，78年6月。

15. 賴春綱，住商工混合地區生活環境之研究——以台北市大同區大同段為例，政治大學地政研究所碩士論文，民79年6月。
16. 台灣大學建築與城鄉研究所，台北市土地混合使用適宜尺度之研究，78年12月。

第三章 居住環境意識與需求

第一節 居住環境意識

一、生活環境品質的定義

自1960年代末期以來，國民福祉或生活環境品質之探討，已逐漸受到國際間的重視。一般學者對於生活品質的定義可分為兩方面，即由重視個人意識、主觀及心理方面滿足感之觀點，或由重視人類生活環境之觀點來定義，如美國班恩(A. W. Bern)認為，「生活品質在於創造並維持社會系統，使人們感覺除富裕之外，同時有滿足生活享受之期待。」(註 1) 1972年舊金山舉行之美國都市及區域資訊系統年會，認為生活品質包含人文環境品質及自然環境品質(註 2)，其生活品質之內涵如下所示：

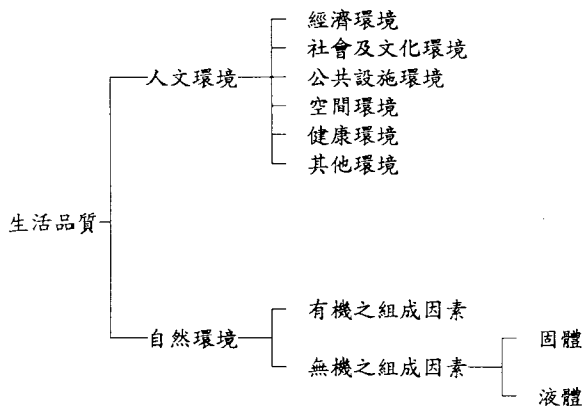


圖3-1-1 生活品質內涵(Y.P.John)

(資料來源：住商之混合地區生活環境之研究——以台北市大同區大同段為例，賴春綱撰，民79年)

二、良好生活環境之條件

生活環境之優劣，可由生活環境之評價指標來判斷：

1. 日本學者日笠端認為生活環境之期望指標為安全 (safety)、保健 (healthy)、效率 (efficiency)、舒適 (comfort)。(註 4)

2. 世界衛生組織 (W.H.O.) 對於居住水準所設定之原則為 (註 5)。

- (1) 自然與人為災害防止條件之滿足。
- (2) 人類生理上與環境條件之滿足。
- (3) 人類心理上需求之滿足。
- (4) 防止疾病之發生與感染之條件上的滿足。
- (5) 人類精神上感覺之滿足。
- (6) 經濟生活之滿足。

基於上述居住水準之原則或指標，世界衛生組織將優良都市環境之充分且必要條件列舉如下：

- (1) 安全性：即無危害生命與恐懼之安全環境，此為最基本的生活條件。
- (2) 健康性：健康乃人類幸福之根據，故必須防止都市公害，並普及各項保健設施。
- (3) 便利性：乃為使都市活動之效率提高，而有方便的生活環境。
- (4) 舒適性：包括高層次文化、社會設施及優美景觀等。

3. 73年台大土木工程研究所都研室於「高雄市工地使用管制規劃」中提出理想的都市環境品質所需具備的條件 (註 6)：

- (1) 能支持居住者生存的基本要求；包括維持生計之要求，確保安全，實質環境與人類身心機能之和諧。
- (2) 具備良好的感覺品質。
- (3) 適切地滿足都市環境使用者機能的要求。
- (4) 良好的環境應具有便利性，並考慮多樣性與公平原則。
- (5) 居民對其實質環境應有自主權。

(6) 實質環境經營體系應有助於社會資源利用之效率與公平。

綜上所述，可知居民對其居住環境之意識，是從其環境之安全性、健康性、便利性、舒適性作考量；而居民對其居住環境品質的要求，亦以其安全性、健康性、便利性、舒適性為目標。

本研究所建立之居住環境評估模式，即以「人性」為出發點，並以安全性、健康性、便利性、寧適性為評估指標，其建立之評估架構如下：

評估指標	評 估 項 目
健 康 性	• 無污染（臭氣、異味） • 無公害（噪音、振動） • 環境清潔
安 全 性	• 安全性高（無水災、火災之威脅） • 治安良好（有社區警衛） • 鄰朋交往良好
便 利 性	• 購物方便 • 餐飲方便 • 交通方便 • 停車方便
寧 適 性	• 公園、休憩設施良好 • 文教設施良好 • 公共設施良好（道路、排水、路燈） • 視覺景觀良好
其 他	

〈註釋〉

註1：行政院經建會住都處，台灣地區國民福祉與實質環境之調查研究，民72年10月，p.2。

註2：同〈註1〉

註3：同〈註1〉

註4：磯村英一編修，增補都市問題事典，昭和44年4月，鹿島出版社，p.223。

註5：蔡福材，台北市生活實質環境水準之研究，文化實研，民69年6月，p.11。

註6：高雄市政府工務局，高雄市土地使用管制規劃，民73年6月，p.7。

第二節 居住環境品質意識調查與分析

本研究為了解研究地區居民對其居住環境之感受及對居住環境的需求，以面訪方式進行問卷調查。總共發出 1050 份問卷，回收之有效問卷為 1003份，達95.5%；其中東湖區 253份，延平北路150份，永康街150份，民生東路149份，仁愛路150份，延吉街151 份。本研究並使用SAS 套裝軟體對問卷資料進行統計工作，包括百分比及卡方檢定。為便於分析起見，有關於研究地區居住環境品質調查之結果，分為：一、潛在意識調查，二、現況滿意度，分別進行討論：

一、潛在意識調查與分析：

1.需求項目調查與分析

根據六個調查區問卷調查的結果顯示，居民認為居住環境中最迫切需要之前五項依序為：治安良好（53.5%）、交通方便（47.9%）、停車方便（37.5%）、購物方便（34.5%）、環境清潔（33.4%）。

目前國內治安不好，對國民在心理上構成很大的威脅，故治安良好之

需求，可視為整個社會的一般現象。國人對居住環境中便利性之需求一向是最大，同時也是最滿意之項目。便利性是指交通方便、停車方便、購物方便、餐飲方便、上學方便，前四項於本研究調查，交通、停車、購物等之方便性，分別排名二、三、四名，事實此方便性都與人的移動有關，亦即廣義交通有關，台北市的交通惡化程度反映於本調查，此亦可見國人對方便性之重視和需求。第五名是環境清潔，也就是環境不髒亂，此一不僅對身心、健康有益，同時對都市景觀亦有助（註 1）。以上是從六個調查區來看居民迫切需要之居住環境項目之前五項。排名最後的是餐飲的方便僅 9.1%，顯示餐飲店分布均和店數多，其次是鄰里相互往來 10.1%，顯示都市人際關係之冷漠和國人獨善其身之想法，再次是視覺景觀良好 11.5%，顯示國人對都市景觀的不重視。六調查區之地區特性，反映於調查上的有下列特徵。

延平北路於六區中工業混入的最多，且有大型的化工廠（肥皂工廠），所以其無污染、無公害兩項居六區之冠。因其是老舊市街地，人際關係面熟較多，所以其治安良好之項目是六區中需求最低，購物方便亦最低，但對公共設施、公園等之需求是六區中最高。

永康街鄰接文教區，餐廳比例高，故對餐飲需求相當低，但對環境清潔、治安良好、交通方便等之需求為六區中之冠。

民生東路為新興住宅區，其對安全性、鄰里互相往來、停車方便、文教設施等為六區之冠。

仁愛路，是台北向東區發展時的高級住宅區，各項需求之數值大都在六區的平均上下，其對餐飲方便和視覺景觀良好等二項為六區之冠。

延吉街緊鄰統領、明耀百貨公司之商圈，各項需求之數值大都在六區平均值上下，排名在六區中第二位的有安全性、鄰里互相往來、停車方便、視覺景觀良好。而良好的公共設施之需求居六區之末。

東湖為台北市與汐止鎮鄰接的新開發住宅社區，其對購物方便性之需求為六區之冠，而對無污染、無公害兩項則為六區最低。

〈註 釋〉

註1：都市の個性とはほにか ，田村明、岩波書局 1984.11，P1

表 3-1-1 各區之居民潛在需求次序表

潛在需求次序 區別	1	2	3	4	5
東 湖 區 (住二、住三)	治安良好 53.2%	交通方便 42.9%	購物方便 40.9%	停車方便 32.9%	公園休憩 設施良好 30.6%
延平北路 (住三)	公園休憩 設施良好 38.7%	治安良好 37.3%	公共設施 良 好 37.3%	停車方便 34.7%	無 污 染 34.0%
永 康 街 (住三)	治安良好 68.0%	交通方便 58.0%	環境清潔 52.7%	購物方便 40.0%	公共設施 良 好 31.3%
民生東路 (住三)	治安良好 51.4%	停車方便 45.9%	交通方便 42.6%	公共設施 良 好 35.8%	購物方便 31.1%
仁 愛 路 (住四)	治安良好 60.0%	交通方便 48.7%	停車方便 38.0%	公園休憩 設施良好 38.0%	環境清潔 38.0%
延 吉 街 (住四)	治安良好 50.3%	交通方便 47.0%	停車方便 45.7%	環境清潔 36.4%	公園休憩 設施良好 31.8%

表 3-1-2 潛在需求調查表

指標	理想的居住環境迫切需要者	調查區	總計	第一區 (東湖區)	第二區 (延平北路)	第三區 (永康街)	第四區 (民生東路)	第五區 (仁壽路)	第六區 (延吉街)
健康性	無污染	FRQ	242	40	51	33	35	44	39
		PCT	24.2	15.9	34.0	22.0	23.6	29.3	25.8
	無公害	FRQ	219	37	45	38	30	32	37
		PCT	21.9	14.7	30.0	25.3	20.3	21.3	24.5
	環境清潔	FRQ	334	53	34	78	57	57	55
		PCT	33.4	21.0	22.7	52.7	38.5	38.0	36.4
安全性	安全性高	FRQ	208	28	26	36	42	35	41
		PCT	20.8	11.1	17.3	24.0	28.4	23.3	27.2
	治安良好	FRQ	534	134	56	102	76	90	76
		PCT	53.4	53.2	37.3	68.0	51.4	60.0	50.3
	鄰居互相往來	FRQ	101	21	11	9	27	14	19
		PCT	10.1	8.3	7.3	6.0	18.2	9.3	12.6
便利性	購物方便	FRQ	345	103	44	60	46	47	45
		PCT	34.5	40.9	29.3	40.0	31.1	31.3	29.8
	餐飲方便	FRQ	91	24	8	8	18	21	12
		PCT	9.1	9.5	5.3	5.3	12.2	14.0	7.9
	交通方便	FRQ	479	108	77	87	63	73	71
		PCT	47.9	42.9	51.3	58.0	42.6	48.7	47.0
寧適性	停車方便	FRQ	375	83	52	46	68	57	69
		PCT	37.5	32.9	34.7	30.7	45.9	38.0	45.7
	公園、遊憩設施良好	FRQ	319	77	58	42	37	57	48
		PCT	31.9	30.6	38.7	28.0	25.0	38.0	31.8
	文教設施良好	FRQ	234	65	26	27	45	40	31
		PCT	23.4	25.8	17.3	18.0	30.4	26.7	20.5
其他	公共設施良好	FRQ	257	46	56	47	53	32	23
		PCT	25.7	18.3	37.3	31.3	35.8	21.3	15.2
	視覺景觀良好	FRQ	115	20	6	10	24	28	27
		PCT	11.5	7.9	4.0	6.7	16.2	18.7	17.9
	其 他	FRQ	19	8	1	2	0	4	4
		PCT	1.9	3.2	0.7	1.3	0.0	2.7	2.6
總計		FRQ	3872	847	551	625	621	631	597
		PCT	386.8	336.1	367.3	417.3	419.2	420.7	359.4

2. 受訪者與居住環境潛在需求之交義分析

除了前述整體性的統計分析之外，本研究亦藉由卡方檢定 (χ^2) 來探討不同背景之受訪居民對其居住環境之潛在需求之異同。

卡方檢定中受訪者的基本資料分為年齡、職業、職務、教育程度、收入、所居住之樓層別及建物型式等七項。而檢定結果顯示，在六個調查區的整體分析中，受訪者的年齡、職業、職務、教育程度及所居之建物型式對其所居住環境潛在需求均呈現相關。而在各區方面，東湖區受訪居民之教育程度、延平北路受訪居民之教育程度及所居住之建物型式、永康街受訪居民之職業、延吉街受訪居民之職務等，均顯示與其居住環境之潛在需求有相關，其餘則沒有相關。此外，由於東湖區在土地使用上，同時有住二及住三，而且該區雖為一社區型式，但又因發展時間之不同而有不同之區位型態，故以該區為例，加入區位及土地使用分區等兩項因素，結果亦呈現相關。以下分別就相關部份的結果分別進行討論：

(1) 總調查區之整體相關分析

A. 年齡與居住環境潛在需求

由表3-1-3 中可發現，各年齡層之受訪者最重視的均是居住環境的便利性，而年齡在26~45歲間的中青代，較重視居住環境的寧適性；而年齡在15~25歲及45歲以上的兩個較極端的年齡層，則較重視居住環境的健康性。本研究認為，中青代正值盛年，故對居住環境的健康性重視程度不若實質的寧適性；而另外兩個年齡層，一個年齡層偏低，一個年齡層偏高，其身體健康狀況較不穩定，故較重視居住環境之健康性；此外，年齡層在45歲以上者大多已成家生兒育女，故基於兒女的保健，亦較重視居住環境的健康性。

而在單項潛在需求方面，四個年齡層均以「治安良好」為首要需求。

B. 職業與居住環境之潛在需求

表3-1-4 顯示，從事公教職業之受訪者，最重視居住環境之寧適性，而其餘三者均強調居住環境的便利性。此外，從軍公教職業之受訪者，

對於居住環境的健康性，安全性、便利性、寧適性有均衡的需求，而從工者，對居住環境之便利性及寧適性較為重視；從商及其他者，對居住環境之便利性及健康性較為重視。

在單項潛在需求方面，四者均認為「治安良好」最重要，此外在潛在需求的前三項次序上，從工、商、及公教之受訪者，均為 a.治安良好 b.交通方便 c.停車方便，而從事其他者家管居多，則是 a.治安良好 b.交通方便 c.購物方便。本研究認為，這是職業上不同的需要形成的結果。從事工、商、及公教職業之受訪者，由於職業上的需要，必須通車上下班，因此交通及停車問題是很重要的；而在其他方面，由於受訪者多是家管或自由業者，依賴交通的程度不若前三者，而居住環境的便利性（購物方便）就相對顯得較為重要了。

C. 職務與居住環境潛在需求

表3-1-5 顯示，除未填者外，不論職務是業者或受雇者，均最重視居住環境的便利性。而在單項潛在需求上，業者依序為 a.交通方便(49.4%) b.停車方便(48.3%) c.治安良好(46.7%)；而受雇者則認為治安良好(54.0%)要較通方便(48.7%)和停車方便(35.9%)重要。本研究認為，這可能是由於受訪者職務的不同，因而使用的交通工具也形成差異。業者擁有自用轎車的比例較高，因此其交通及停車問題就會較受雇者為重要了。

D. 教育程度與居住環境潛在需求

從表3-1-6 中可知，五組不同教育程度的受訪者，皆最為重視居住環境的便利性，而在單項需求上，則皆是以「治安良好」為首要需求。值得注意的是，隨著程度的提高，其受訪者對居住環境的寧適性就愈加重視（呈現正相關）。這是由於教育水準的提升，使人們除了基本的居住需要之外，更了解居住環境的寧適性對居住生活的重要，而不再視其為附屬的居住條件了。

E. 建物型式與居住環境潛在需求

由表3-1-7 中可以發現，居住建物型式為獨戶的受訪者，由於本身

有停車位，故對停車問題的需求明顯地較其他四組為低；同時對居住環境寧適性的需求，也已超過對居住環境的便利性需求，而成為最重要的需求，其他三組則是以居住環境的便利性為重。在單項需求方面，連棟式透天厝由於是屬於老舊市區的建築形式，在早期缺乏規劃的發展方式之下，對公園及休憩設施必然較為需要，故佔其潛在需求的第一位，而雙棟併式建築則較連棟式透天厝更進一步，其反映的潛在需求主要皆強調其便利性，反映出中國社會的傳統生活習慣。其他三組則是較前兩組晚發展並成為現在主要的建物型式，其強調的「治安良好」即反映出現在居住上的主要問題。

表 3-1-3 總調查區之受訪者年齡與其居住環境潛在需求之交叉分析

指標	居住環境 中 最次要需求	年齡		15 - 25		26 - 35		36 - 45		46 以上		總計	
		FRQ	PCT	FRQ	PCT	FRQ	PCT	FRQ	PCT	FRQ	PCT	FRQ	PCT
健康性	無污染	FRQ 60		72		53		49		234			
	(臭氣、臭味)	PCT 26.5		20.6		21.8		20.6		23.9			
	無公害	FRQ 56	199	74	255	41	168	40	149	211		711	
	(噪音、振動)	PCT 24.8	(21.4)	21.1	(18.6)	16.9	(18.6)	24.0	(25.9)	21.6		(20.4)	
	環境清潔	FRQ 83		109		74		40		326			
		PCT 36.7		31.1		30.5		27.5		33.3			
安全性	安全性高 (無水災、火災 之威脅)	FRQ 50		73		54		24		201			
		PCT 22.1		20.9		22.2		15.0		20.5			
	治安良好	FRQ 125	198	180	284	133	213	79	122	517		817	
	(有社區警衛)	PCT 55.3	(21.3)	51.4	(20.7)	54.7	(23.6)	49.4	(21.2)	52.8		(21.6)	
	鄰里交往良好	FRQ 23		31		26		19		99			
		PCT 10.2		8.9		10.7		11.9		10.1			
便利性	購物方便	FRQ 89		117		80		52		338			
		PCT 39.4	1	33.4		32.9		32.5		34.5			
	餐飲方便	FRQ 32		77		23		8		90			
		PCT 14.2	318	7.7	468	9.5	296	5.0	179	9.2		1261	
	交通方便	FRQ 118	(34.2)	182	(34.2)	97	(32.8)	73	(31.1)	470		(33.4)	
		PCT 52.3		52.0		39.9		45.6		48.0			
	停車方便	FRQ 79		142		96		46		363			
		PCT 35.0		40.6		39.5		28.8		37.1			
舒適性	公園、遊樂設施	FRQ 63		129		75		43		310			
	良好	PCT 27.9		36.9		30.9		26.9		31.7			
	文教設施良好	FRQ 56		93		58		25		232			
		PCT 24.8	213	26.6	354	23.9	220	15.6	122	23.7		909	
	公共設施良好 (道路、排水、 路燈)	FRQ 59	(22.9)	90	(25.9)	67	(24.4)	37	(21.1)	253		(24.1)	
		PCT 26.1		25.7		27.6		23.1		25.8			
	遊覽景觀良好	FRQ 35		42		20		17		114			
		PCT 15.5		12.0		8.2		10.6		11.6			
其他		FRQ 1	1	8	8	5	5	3	3	17		17	
		PCT 0.4	(0.1)	2.3	(0.6)	2.1	(0.5)	1.9	(0.5)	1.7		(0.5)	
總計		FRQ 226	929	350	1369	243	902	160	575	979		3775	
		PCT 23.1	(100)	35.8	(100)	24.8	(100)	16.3	(100)	23.1		(100)	

資料來源：本研究調查整理

註：括號內表百分比數值

(* $p < .05$, χ^2 , $p < .001$, significance=0.022)

註：進行卡方檢定時，因問卷中大選項多達15個為避免期望值小於5之cell過多，影響到檢定結果之正確性，故將其歸納為「健康性」、「安全性」、「便利性」及「舒適性」及「其他」五類來進行卡方檢定，故DF=12。

表 3-1-4:總調查區之受訪者職業對居住環境潛在需求之交叉分析

指標	居住環境 中 最注重要素	職業		商		工		公教		其他		總計	
		FRQ	PCT	FRQ	PCT	FRQ	PCT	FRQ	PCT	FRQ	PCT	FRQ	PCT
健康性	無污染 (臭氣、臭味)	89	22.6	301 (19.6)	35	25.5	98 (19.1)	22	23.7	91	25.3	237	24.1
	無公害	87	22.1		23	16.8		16	17.2	87	24.2	213	21.7
	(噪音、振動)	22.1	22.1		16.8	16.8		17.2	17.2	24.2	22.6	21.7	20.4
	環境清潔	125	31.8		40	29.2		32	34.4	129	35.9	326	33.2
		31.8	31.8		29.2	29.2		34.4	34.4	35.9	35.9	33.2	33.2
安全性	安全性高 (無水災、火災 之威脅)	74	18.8	320 (20.8)	29	21.2	113 (22.1)	31	33.3	70	19.5	204	20.8
	治安良好	208	52.9		70	51.1		56	60.2	193	53.8	527	53.7
	(有社區警衛)	52.9	52.9		51.1	51.1		60.2	60.2	53.8	53.8	53.7	53.7
	鄰間交往良好	38	9.7		14	10.2		6	6.5	38	10.6	96	9.8
		9.7	9.7		10.2	10.2		6.5	6.5	10.6	10.6	9.8	9.8
便利性	購物方便	139	35.4	536 (34.9)	44	32.1	174 (34.0)	20	21.5	136	37.9	339	34.5
	餐飲方便	37	9.4		19	13.9		3	3.2	31	8.6	90	9.2
	交通方便	201	51.1		62	45.3		42	45.2	171	47.6	476	48.5
	停車方便	159	40.5		49	35.8		42	45.2	118	32.9	368	37.5
		40.5	40.5		35.8	35.8		45.2	45.2	32.9	32.9	37.5	37.5
舒適性	公園、遊樂設施	130	33.1	376 (24.4)	49	35.8	125 (24.4)	29	31.2	105	29.2	313	31.9
	良好	93	23.7		25	18.2		38	40.9	74	20.6	230	23.4
	大款設施良好	23.7	23.7		18.2	18.2		40.9	40.9	20.6	20.6	23.4	23.4
	公共設施良好 (道路、排水、 綠地)	109	27.7		32	23.4		38	40.9	72	20.1	251	25.6
		27.7	27.7		23.4	23.4		40.9	40.9	20.1	20.1	25.6	25.6
	視覺景觀良好	44	11.2		19	13.9		13	14.0	37	10.3	113	11.5
其他		5	1.3	5 (0.3)	2	1.5	2 (0.4)	3	3.2	9	2.5	19	1.9
		1.3	1.3		1.5	1.5		3.2	3.2	2.5	2.5	1.9	1.9
總計		393	40.0	1538 (100)	137	14.0	512 (100)	93	9.5	391	36.6	1361 (100)	100.0
		40.0	40.0		14.0	14.0		9.5	9.5	36.6	36.6	100.0	100.0

資料來源：本研究問卷整理

註：括號內為百分比數值

X² = 25.283, DF=12, significance=0.014

註：進行卡方檢定時，因問卷中之選項多達15個為避免期望值小於5之cell過多，影響到檢定結果之正確性，故將其歸納為「健康性」、「安全性」、「便利性」及「舒適性」及「其他」五類來進行卡方檢定，故DF=12。

表 3-1-5 總調查區之受訪者職務對居住環境潛在需求之交叉分析

指標	居住環境 及 需求要項	職務		永 居		實 業		受 雇 者		總 計	
		FRQ	PCT	FRQ	PCT	FRQ	PCT	FRQ	PCT	FRQ	PCT
健康性	無污染	76		30		136		242			
	(塵埃、臭味)	24.8		16.7		26.4		24.2			
	無公害	65	253	43	124	111	418	219	795		
	(噪音、振動)	21.2	(21.7)	23.9	(18.0)	21.6	(20.7)	21.9	(20.5)		
	環境清潔	112		51		111		334			
		36.6		28.3		33.2		33.4			
安全性	安全性高 (無治安、火災 之威脅)	62		30		116		208			
		20.3		16.1		22.5		20.8			
	治安良好	172	266	84	135	218	442	534	843		
	(有社區警衛)	56.7	(22.9)	46.7	(19.7)	54.0	(21.9)	53.3	(21.8)		
	無惡交糾紛	32		21		48		101			
		10.5		11.7		9.3		10.1			
便利性	購物方便	114		65		166		245			
		37.3		36.1		32.2		34.5			
	餐飲方便	26		19		46		91			
		8.5	382	10.6	260	8.9	648	9.1	1290		
	交通方便	139	(32.8)	89	(37.8)	251	(32.1)	479	(33.3)		
		45.4		49.4		48.7		47.9			
舒適性	停車方便	103		81		185		275			
		33.1		48.3		35.9		37.5			
	公園、遊藝設施 良好	87		55		177		319			
		28.4		30.6		34.4		31.9			
	文娛設施良好	66		29		139		234			
		21.6	254	16.1	165	27.0	506	23.4	925		
交通性	公共設施良好 (道路、排水、 路權)	66	(21.8)	60	(24.0)	131	(25.0)	257	(23.9)		
		21.6		35.3		25.4		25.7			
	視電影觀良好	35		21		59		115			
		11.4		11.7		11.5		11.5			
	其他	9	9	3	3	7	7	19	19		
		2.9	(0.7)	1.1	(0.4)	1.4	(0.3)	1.9	(0.5)		
總 計	FRQ	306	1164	180	68	515	2021	1001	3812		
	PCT	30.6	(100)	18.0	(100)	31.4	(100)	100.0	(100)		

資料來源：本研究調查整理

註：括號內表百分比數值

註：* $\chi^2=16.223$, DF=8, significance=0.039

註：進行卡方檢定時，因調查中大選項多達15個為顯見期望值小於5之cell過多，影響到檢定結果之正確性，故將其歸

納為「健康性」、「安全性」、「便利性」及「舒適性」及「其他」五類來進行卡方檢定，故DF=12。

表 3-1-6 總調查區之受訪者教育程度與其居住環境潛在需求之交叉分析

指標	居住環境 最近需要者	教育程度		大學以上		高中		國中		小學		未受教育		總計	
		FRQ	PCT												
健康性	無污染 (臭氣、臭味)	FRQ 115			76		28		21		1		241		
		PCT 24.8			23.9		25.0		23.1		9.1		24.2		
	無公害 (噪音、振動)	FRQ 108	398	67	232	24	87	15	66	5	7	215	790		
		PCT 23.3	(21.2)	21.1	(18.7)	21.4	(21.0)	16.5	(22.4)	45.5	(25.0)	20.0	(20.5)		
	環境清潔	FRQ 175		89		35		30		1		330			
安全性		PCT 37.8			28.0		31.3		33.0		9.1		33.2		
	安全性高 (無毒害、火災之威脅)	FRQ 118			58		19		11		1		207		
		PCT 25.5			18.2		17.0		12.1		9.1		20.8		
	治安良好 (有社區警衛)	FRQ 262	423	170	262	57	84	39	62	5	8	533	839		
		PCT 56.6	(22.5)	53.5	(21.2)	50.9	(20.2)	42.9	(21.0)	45.5	(28.6)	53.6	(21.4)		
便利性	鄰朋交往良好	FRQ 43		34		8		12		2		99			
		PCT 9.3			10.7		7.1		13.2		18.2		9.9		
	購物方便	FRQ 137		130		42		32		4		345			
		PCT 29.6			40.9		37.5		35.2		36.4		34.7		
	餐飲方便	FRQ 40		36		11		4		0		91			
其他		PCT 8.6	573	11.3	462	9.8	146	4.4	95	0.0	10	9.1	1286		
	交通方便	FRQ 210	(30.5)	168	(37.2)	58	(35.2)	38	(33.2)	4	(35.7)	478	(33.4)		
		PCT 45.4	4		52.8		51.8		41.8		36.4		48.0		
	停車方便	FRQ 186		128		35		21		2		392			
		PCT 40.2			40.3		31.3		23.1		182		37.4		
其他	公園、遊憩設施	FRQ 146		110		28		34		0		318			
	良好	PCT 31.5			34.6		25.0		37.4		0.0		32.0		
	文教設施良好	FRQ 129		66		22		15		1		233			
		PCT 27.9	476	20.8	281	19.6	91	16.5	71	9.1	3	73.4	922		
	公共設施良好 (道路、排水、路燈)	FRQ 131	(25.4)	77	(22.6)	27	(21.9)	19	(17.1)	2	(10.7)	256	(23.5)		
其他		PCT 28.3			24.2		24.1		20.9		18.2		25.7		
	視覺景觀良好	FRQ 70		28		14		3		0		115			
		PCT 15.1			8.8		12.5		3.3		0.0		11.6		
	其他	FRQ 7		4	4	7	7	1	1	0	0	19	19		
		PCT 1.5	(0.4)	1.3	(0.3)	6.3	(1.7)	1.1	(0.2)	0.0		1.9	(0.5)		
總計		FRQ 463	1877	318	1241	112	415	91	295	11	28	995	3856		
		PCT 46.5	(100)	32.0	(100)	11.3	(100)	9.1	(100)	1.1	(100)	100.0	(100)		

資料來源：本研究調查整理

註：括號內為百分比數值

X² = 34.357, DF=16, significance=0.005

註：進行卡方檢定時，因列屬中之欄目多達15個為避免期望值小於1之cell過多，影響到檢定結果之正確性，故將其歸納為「健康性」、「安全性」、「便利性」及「寧靜性」及「其他」五類來進行卡方檢定，故DF=12。

表 3-1-7 總調查區之受訪者所居建物型式與居住環境潛在需求之交叉分析

居住環境中 最急需改善	建物型式	獨 戶		雙 併		連續式連天厝		五層以下公寓		六層以上公寓		其 他		總 計	
		FRQ	PCT	FRQ	PCT	FRQ	PCT	FRQ	PCT	FRQ	PCT	FRQ	PCT	FRQ	PCT
健康性	無污染 (臭氣、臭味)	FRQ 12		8		4		141		11		—		236	
		PCT 2.3		14.8		15.1		24.9		74		—		24.0	
	應心亨	FRQ 10	32	12	34	9	22	129	452	53	234	1	1	214	775
	(噪音、振動)	PCT 22.7	(20.6)	22.2	(19.4)	34.6	(20.0)	22.8	(21.3)	18.5	(19.2)	16.7	(7.7)	21.8	(20.4)
	環境清潔	FRQ 10		14		9		182		110		—		325	
		PCT 22.7		25.9		34.6		32.2		38.3		—		33.1	
安全性	安全設施 (無火災、火災 之威脅)	FRQ 5		6		5		91		82		—		201	
		PCT 11.4		11.1		19.2		17.1		30.7		—		20.4	
	治安良好	FRQ 20	31	12	24	9	18	311	455	166	293	3	3	523	824
	(有社區警衛)	PCT 45.5	(20.0)	22.2	(13.7)	34.6	(16.4)	54.9	(21.5)	58.5	(24.0)	50.0	(23.1)	53.2	(21.7)
	鄰里交往良好	FRQ 6		6		4		47		37		—		100	
		PCT 13.6		11.1		15.4		8.3		12.9		—		10.2	
便利性	購物方便	FRQ 10		10		9		222		74		1		337	
		PCT 22.7		38.5		34.6		39.7		75.8		16.7		34.3	
	餐飲方便	FRQ 4		10		4		44	727	28		1		90	
		PCT 9.1	42	37.0	71	15.4	35	7.8	(34.3)	9.8	385	16.7	5	9.2	1265
	交通方便	FRQ 19	(27.1)	18.5	(40.6)	14	(31.8)	273		143	(31.6)	2	(38.5)	471	(33.4)
		PCT 43.2		37.0		53.8		48.7		49.8		33.3		47.9	
其他	停車方便	FRQ 9		20		9		188		140		1		367	
		PCT 20.5		37.0		34.6		33.2		48.8		16.7		37.3	
其他	公園、遊藝設施	FRQ 9		18		15		175		95		—		313	
		PCT 20.5		33.3		57.7		31.1		33.1		—		31.8	
	良好	FRQ 14		10		7		127		71		1		230	
	公共設施良好 (道路、排水、 綠地)	PCT 31.8	48	18.5	44	26.9	34	22.4	478	24.7	300	16.7	4	23.4	908
	視覺景觀良好	FRQ 20	(31.0)	12	(25.1)	9	(30.9)	123	(22.6)	86	(24.6)	2	(23.5)	252	(24.0)
		PCT 45.5		22.2		34.6		21.7		30.0		33.3		25.6	
其他	其他	FRQ 5		4		3		52		48		1		113	
		PCT 11.4		7.4		11.5		9.2		16.7		16.7		11.5	
	其他	FRQ 2	2	2	2	1	1	7	7	7	7	—	0	19	19
		PCT 4.5	(1.3)	7.7	(1.1)	3.8	(0.9)	1.2	(0.3)	2.4	(0.6)	—		1.9	(0.5)
	總 計	FRQ 41	55	54	175	26	110	566	2119	25	1219	6	13	963	3791
		PCT 4.5	(100)	5.5	(100)	2.6	(100)	57.6	(100)	29.2	(100)	0.6	(100)	(100)	(100)

資料來源：本研究調查整理

註：括號內表百分比數值

$\chi^2 = 12.046$, $DF = 20$, significance 0.042

註：進行卡方檢定時，因期望值中出現很多低於 5 個為期望值小於 5 的 cell 過多，影響到檢定結果之正確性，故將其歸為「健康性」、「安全性」、「便利性」及「其他」五個大類進行卡方檢定，故 $DF = 12$ 。

(2) 各調區之相關分析

A. 東湖區

根據上方檢定的結果顯示，居民對居住環境之潛在需求與教育程度區位、居住地點使用分區有關。

a. 受訪者教育程度與居住環境潛在需求交叉分析：

由表3-1-8 可知，大專以上教育程度之受訪者認為居住環境中最迫切需要的為寧適性，其他教育程度者則認為為便利性。就十五項因子而言，大專以上教育程度之受訪者認為最迫切需要之前五項為治安良好、文教設施良好、公共設施良好、停車方便；國小至高中教育程度者認為最迫切需要之前五項為治安良好、購物方便、交通方便、停車方便、公園休憩設施良好，未受教育之受訪者的看法則為治安良好、購物方便、交通方便、安全性高（無水災、火災之威脅）。

b. 居住環境潛在需求與區位交叉分析

本研究將研究範圍劃分為四個區域（見圖3-2-1），A、B、C 三區為經過重劃之地區，依其距主要道路之遠近，混合使用之程度為劃分之準則，A 區為純住區使用之地區，B 區為混合使用程度較低之地區，C 區為混合使用強度最高之地區，D 區為東湖地區發展最早之地區，且沒有經過重劃，故雖其沿街部分混合使用程度和C 區沿街部分相當仍將其另外劃分為一區。由表3-1-9 可知，A 區最迫切需要的為購物方便，而B、C、D 三區最需要的則為治安良好，A 區之住宅社區雇有社區警衛，故其較不用擔心社區之治安問題，然因其為純住宅使用，未有其他之商業活動混入，故其迫切需要購物之方便性。A 區因未有公車路線到達，交通之方便性便成為其第二項需求，而「交通方便」在其他區為第三或第四項需要，（A 區61.9%，較其他區高出19~27%）。各區最迫切需要之前五項除上述外亦大致相同，惟D 區對公園休憩設施

之需求程度較他區高，D 區內之公園綠地皆尚未開闢。以B、C、D 三區比較可發現D 區較B、C兩區更需要健康性及寧適性，C 區較B、D兩區需要有關於安全性之事項，B 區較C、D兩區需要方便性。

c. 土地使用分區與居住環境潛在需求交叉分析

由表3-1-10可知，雖「住二」及「住三」兩者最迫切需求者皆為方便性，很明顯地「住二」地區之需求程度高於「住三」地區近30%。「住二」地區最迫切需要之前項為購物方便、交通方便、餐飲方便；「住三」地區則為治安良好、交通方便、購物方便，至於「餐飲方便」一項則為15個因子中百分比最低者（7.4%）。由於「住二」地區至現況調查時仍為純住宅使用未有其他行業混入，且其建物型式大多為連棟式之透天厝，景觀良好，或許因此，「住二」地區之受訪者未對無公害及視覺景觀感到迫切需要，而「住三」地區則或由於混合程度較高，較有污染及公害之疑慮。

B. 延平北路四段

檢定結果，受訪者之教育程度與建物型式與其居住環境之潛在需求有關。

a. 教育程度與潛在需求之交叉分析

根據表3-1-11顯示，未受教育者最重視的是居住環境的健康性，而教育程度為國小者，最重視的是寧適性。國中教育程度的受訪者，則是重視居住環境的寧適性及便利性。高中及大專以上的受訪者，則是重視居住環境的便利性。在單項需求上，大專以上程度的受訪者，是以「治安良好」為首要，而高中及國中程度的受訪者，則是以「交通方便」為要。國小程度的受訪者，則是以「公園休憩設施良好」及「公共設施良好」為重，而未受教育的受訪者，則認為「無公害」，是最重要的需求。

b. 建物型式與潛在需求之交叉分析

表3-1-12顯示，住公寓的受訪者與住非公寓的受訪者在居住環境潛在需求的不同。不論是住五層以下的公寓或六層以上的公寓，其受訪者的強調其居住環境的便利性需求；而住獨戶、雙併、或連棟式透天厝的受訪者，則以居住環境的寧適性為重。此種不同的潛在需求反映出公寓及非公寓形式的不同居住特色。

C. 永康街

檢定結果顯示，受訪者之職業與其居住環境之潛在需求有相關。

a. 職業與居住環境潛在需求之交叉分析

表3-1-13顯示，職業為工受訪者，在居住環境的潛在需求上，明顯地偏重其寧適性需求，而從事公教者，則是較為均衡地分佈在四個指標，而是以寧適性稍強。從商及其他者，則是首重居住環境的便利性。在單項需求上，從工者是以「環境清潔」為第一優先，而其他三者則是重視居住環境的治安良好。

D. 延吉街

檢定結果顯示，受訪者之職務與其居住環境之潛在需求有關。

a. 職務與居住環境潛在需求之交叉分析

表3-1-14顯示，不論是受訪者是業者或受雇者，對居住環境的潛在需求均強調便利性，而在單項需求上，業者則是重視「治安良好」的需要，以確保事業經營的安全；而受雇者由於工作通勤及業務上的需要，故重視「交通方便」的需求。

表 3-1-8 東湖受訪者教育程度與其居住環境潛在需求程度交叉分析

居住環境 中 最近居民者	教育程度		大學以上		高 中		國 中		小 學		未受教育		總 計	
	FRQ	PCT	FRQ	PCT	FRQ	PCT	FRQ	PCT	FRQ	PCT	FRQ	PCT	FRQ	PCT
健康性	無污染 (臭氣、臭味)	FRQ 8 PCT (11.8)			13 (16.3)		10 (22.2)		9 (17.0)		0 (0.0)		40 (15.9)	
	無公害 (噪音、振動)	FRQ 6 PCT (8.8)	29 (12.9)		9 (11.3)	37 (13.1)	4 (9.1)	21 (13.6)	9 (17.0)	34 (12.9)	0 (0.0)	0 (0.0)	28 (11.1)	121 (14.3)
	環境清潔	FRQ 15 PCT (22.1)			15 (18.8)		7 (15.9)		16 (30.2)		0 (0.0)		53 (21.0)	
	安全性高 (無水災、火災 之威脅)	FRQ 12 PCT (17.6)			12 (15.0)		4 (9.1)		13 (24.7)		2 (28.6)		31 (14.7)	
安全性	治安良好 (有社區警衛)	FRQ 35 PCT (51.5)	53 (23.6)		45 (56.3)	61 (21.6)	25 (56.8)	37 (20.8)	25 (47.2)	40 (23.4)	4 (7.1)	6 (40.0)	134 (53.2)	192 (22.7)
	鄰里交往良好	FRQ 6 PCT (8.8)			4 (5.0)		3 (6.8)		8 (15.1)		0 (0.0)		21 (8.3)	
	購物方便	FRQ 20 PCT (29.4)			37 (46.3)		22 (50.0)		21 (39.6)		3 (42.9)		103 (40.9)	
	餐飲方便	FRQ 6 PCT (8.8)	68 (30.2)		9 (11.3)	123 (43.6)	6 (13.3)	65 (42.2)	3 (5.7)	55 (32.2)	0 (0.0)	7 (46.7)	24 (9.5)	318 (37.5)
利 性	交通方便	FRQ 19 PCT (27.9)			42 (52.5)		24 (54.5)		20 (37.7)		3 (42.9)		108 (42.9)	
	停車方便	FRQ 23 PCT (33.8)			35 (43.8)		13 (29.5)		11 (20.8)		1 (14.3)		83 (32.9)	
	公園、遊藝設施 良好	FRQ 19 PCT (27.9)			26 (32.5)		13 (29.5)		19 (35.8)		0 (0.0)		77 (30.6)	
	文娛設施良好	FRQ 29 PCT (42.6)	75 (33.3)		16 (20.0)	59 (20.9)	8 (18.2)	31 (20.1)	11 (20.8)	41 (24.0)	1 (14.3)	2 (13.3)	65 (25.8)	208 (24.6)
通 性	公共設施良好 (道路、排水、 環境)	FRQ 20 PCT (29.4)			11 (13.8)		6 (13.6)		8 (15.1)		1 (14.3)		46 (18.2)	
	景觀果園良好	FRQ 7 PCT (10.3)			6 (7.5)		4 (9.1)		2 (5.7)		0 (0.0)		20 (7.9)	
	其他	FRQ 0 PCT (0.0)	0 (0.0)		2 (2.5)	2 (0.7)	5 (11.4)	5 (3.2)	1 (1.9)	1 (0.6)	0 (0.0)	0 (0.0)	8 (3.2)	8 (0.9)
	總 計	FRQ 275 PCT (370.1)	275 100.0		282 352.5	282 100.0	151 290.0	154 306.0	171 322.6	171 100.0	15 214.3	15 100.0	847 336.1	847 100.0

$\chi^2 = 39.476$, DF 16, significance=0.001

資料來源：本研究調查整理

註：括號內為百分比數值

註：進行卡方檢定時，因行數中之連續項多達16個，應考慮期望值小於5之cell過多，影響對檢定結果之正確性，故將其歸為「健康性」、「安全性」、「便利性」、「舒適性」及「其他」五類來進行卡方檢定，故DF=12

表 3-1-9 東湖區位與居住環境潛在需求程度交叉分析

指標	居住環境 中 最急需者	A		B		C		D		總計	
		FRQ	PCT	FRQ	PCT	FRQ	PCT	FRQ	PCT	FRQ	PCT
健康性	無污染 (臭氣、臭味)	FRQ 1	(4.8)	10	(12.5)	16	(19.0)	13	(15.7)	40	(15.9)
	無公害 (噪音、振動)	FRQ 0	(0)	10	(12.5)	8	(9.5)	10	(12.5)	28	(11.1)
	環境清潔	FRQ 4	(19.0)	16	(20.0)	18	(22.2)	15	(18.8)	53	(21.0)
		PCT (4.8)	(7.8)	(12.5)	(13.3)	(9.5)	(15.4)	(15.2)	(16.2)	(11.1)	(14.3)
安全性	安全度高 (無治安、火災之威脅)	FRQ 1	(4.8)	10	(12.5)	15	(17.9)	11	(13.7)	37	(14.7)
	治安良好 (有社區警衛)	FRQ 3	(14.3)	47	(58.8)	49	(58.3)	35	(42.1)	134	(53.2)
	鄰里安良和睦	FRQ 2	(9.5)	9	(11.3)	4	(4.8)	6	(7.4)	21	(8.3)
		PCT (9.5)	(9.4)	(11.3)	(24.4)	(4.8)	(24.9)	(7.4)	(22.1)	(8.3)	(22.7)
便利性	購物方便	FRQ 15	(61.5)	37	(46.3)	26	(31.0)	25	(30.9)	103	(40.9)
	餐飲方便	FRQ 7	(33.3)	6	(7.5)	4	(4.8)	7	(8.6)	24	(9.5)
	交通方便	FRQ 13	(61.5)	34	(42.5)	38	(45.2)	23	(28.1)	108	(42.9)
	停車方便	FRQ 6	(28.6)	27	(33.8)	27	(32.1)	23	(28.1)	85	(33.9)
		PCT (28.6)	(64.1)	(33.8)	(38.4)	(32.1)	(34.8)	(28.1)	(33.2)	(32.9)	(37.7)
舒適性	公園、遊樂設施良好	FRQ 2	(9.5)	19	(23.8)	27	(32.1)	29	(35.4)	77	(30.6)
	文教設施良好	FRQ 5	(23.8)	21	(26.3)	22	(26.2)	17	(20.8)	65	(25.8)
	公共設施良好 (道路、橋樑、路燈)	FRQ 3	(14.3)	15	(18.8)	11	(13.6)	15	(18.1)	44	(17.5)
	視覺景觀良好	FRQ 0	(0)	7	(8.8)	8	(9.9)	5	(6.1)	20	(7.9)
		PCT (0)	(15.6)	(8.8)	(22.9)	(9.9)	(24.9)	(6.1)	(28.1)	(7.9)	(24.4)
其他	FRQ 2	2	3	3	1	1	1	1	7	7	
	PCT (9.5)	(3.8)	(1.1)	(1.2)	(0.4)	(1.2)	(0.4)	(0.4)	(2.8)	(0.8)	
總計	FRQ 64	64	271	271	273	273	235	235	844	844	
	PCT 308.4	100.0	334.6	100.0	325.0	100.0	356.0	100.0	334.9	100.0	

$\chi^2=31.612, df=11, significance=0.002$

資料來源：本研究調查整理

註：括號內為百分比數值

註：進行卡方檢定時，因問卷中之選項多達15個為避免期望值小於5之cell過多，影響到檢定結果之正確性，故將其餘歸為「總體性」、「安全性」、「便利性」、「舒適性」及「其他」五類來進行卡方檢定，故DF=12

表 3-1-10 東湖土地使用分區與居住環境潛在需求程度交叉分析

指 標	土地 使 用 分 區		住 2		住 3		總 計	
	居住環境 中最高需要者							
健康 性	無污染	FRQ	1	5 (7.8)	39	125 (16.0)	40	130 (15.3)
		PCT	4.8		16.9		15.9	
	無公害	FRQ	0		37		37	
		PCT	0.0		16.1		14.7	
	環境清潔	FRQ	4		49		53	
		PCT	19.0		21.3		21.0	
安 全 性	安全性高	FRQ	1	6 (9.4)	27	177 (22.6)	28	183 (21.6)
		PCT	4.8		11.7		11.1	
	治安良好	FRQ	3		131		134	
		PCT	14.3		57.0		53.2	
	鄰居互相往來	FRQ	7		19		21	
		PCT	9.5		8.3		8.3	
使 利 性	購物方便	FRQ	15	41 (64.1)	88	271 (34.4)	103	318 (37.5)
		PCT	71.4		38.2		40.9	
	餐飲方便	FRQ	7		17		24	
		PCT	33.3		7.4		9.6	
	交通方便	FRQ	13		95		108	
		PCT	61.9		41.3		42.9	
審 美 性	公園、遊藝設施 良好	FRQ	2	10 (15.6)	75	198 (25.3)	77	208 (24.6)
		PCT	9.5		32.6		30.6	
	文藝設施良好	FRQ	5		60		65	
		PCT	23.8		26.1		25.8	
	公共設施良好 (道路、排水、 路燈)	FRQ	3		43		46	
		PCT	14.3		18.1		18.3	
	視覺景觀良好	FRQ	0		20		20	
		PCT	0.0		8.3		7.9	
其 他		FRQ	2	2	6	6	8	6
		PCT	9.5	3.1	2.6	0.7	3.2	0.9
總 計		FRQ	64	64	783	783	841	841
		PCT	304.8	100.0	346.4	100.0	376.1	100.0

$\chi^2 = 19.150$, DF=4, significance=0.000

資料來源：本研究調查結果。
註：1. 表格中，表格上方為「居住環境」，表格下方為「審美性」。
2. 表格中，表格上方為「健康性」，表格下方為「安全性」。
3. 表格中，表格上方為「使利性」，表格下方為「其他」。
4. 表格中，表格上方為「總計」，表格下方為「其他」。
5. 表格中，表格上方為「總計」，表格下方為「其他」。
6. 表格中，表格上方為「總計」，表格下方為「其他」。
7. 表格中，表格上方為「總計」，表格下方為「其他」。
8. 表格中，表格上方為「總計」，表格下方為「其他」。
9. 表格中，表格上方為「總計」，表格下方為「其他」。
10. 表格中，表格上方為「總計」，表格下方為「其他」。

表 3-1-11 延平北路四段之受訪者育程度與其居住環境潛在需求程度交叉分析

居住環境中 最滿意要素	教育程度		大學以上		高中		國中		小學		未受教育		總計
	FRQ	PCT	FRQ	PCT	FRQ	PCT	FRQ	PCT	FRQ	PCT	FRQ	PCT	
健康性	無污染 (臭氣、臭味)	FRQ 8 PCT 22.9	26	27 40.3	61	28.6	18	39.1	20	25.0	5	5%	34.0
	無公害 (噪音、振動)	FRQ 9 PCT 25.7	(18.6)	23 34.3	(23.8)	28.6	(24.7)	4 17.4	20 (29.0)	3 75.0	(38.5)	45	30.0
	環境清潔	FRQ 9 PCT 25.7		11 16.4		6 28.6		7 30.4		1 25.0		34	22.7
	安全性能 (無水災、火災 之威脅)	FRQ 14 PCT 40.0		7 10.4		4 19.0		—		1 25.0		26	17.3
	治安良好 (有社區警衛)	FRQ 21 PCT 60.0	36	23 (25.7)	35	28.6	10 (13.7)	5 21.7	8 (11.6)	1 25.0	4 (30.8)	56	37.3
安全性	鄰里交往良好	FRQ 1 PCT 2.9		5 7.5		—		2 13.0		3 50.0		11	7.3
	購物方便	FRQ 7 PCT 20.0		27 40.3		5 23.8		4 17.4		1 25.0		44	29.3
	餐飲方便	FRQ 3 PCT 8.6	44	4 6.0	94	4.8	22 (30.1)	—	(62.1)	—	23.1	5.3	32.8
	交通方便	FRQ 17 PCT 48.6	(31.4)	40 59.7	(36.7)	11 52.4		8 34.8		1 25.0		77	51.3
	停車方便	FRQ 17 PCT 48.6		23 34.3		5 23.8		6 26.1		1 25.0		52	34.7
便利性	公園、遊藝設施	FRQ 13 PCT 37.1		28 41.8		7 33.3		10 43.5		—		58	38.7
	大型設施及坊	FRQ 6 PCT 17.1	34	12 17.9	(25.8)	5 23.8	22 (30.1)	3 13.0	(33.3)	—	1	26	17.3
	公共設施及坊 (道路、綠地、 路燈)	FRQ 13 PCT 37.1	(24.3)	23 34.3		9 42.9		10 43.5		1 25.0	(7.7)	56	37.3
	兒童遊戲及坊	FRQ 2 PCT 5.7		3 4.5		1 4.8		—		—		6	4.0
	其他	FRQ — PCT —	0	—	0	1 4.8	1 1.4	—		—		1	0.7
總計		FRQ 75 PCT 23.3	140	—	256	1	73	—	69	—	13	1	551
			100.0	44.7	100.0	14.0	100.0	15.3	100.0	2.7	100.0	100.0	100.0

$\chi^2=27.760$, DF=16, significance=0.035

資料來源：本研究調查整理

註：括號內為百分比數據

註：進行卡方檢定時，因調查中未填項多達15個為避免影響結果之正確性，故將其歸納為「健康性」、「安全性」、「便利性」、「寧靜性」及「其他」五類進行卡方檢定，故DF=12

表 3-1-12 延平北路四段之受訪者所居建物型式與居住環境潛在需求之交叉分析

居住環境中 最需改善者	建物型式		獨 戶		雙 併		連續式透天層		五層以下公寓		六層以上公寓		其 他		總 計	
	FRQ	PCT	FRQ	PCT	FRQ	PCT	FRQ	PCT	FRQ	PCT	FRQ	PCT	FRQ	PCT	FRQ	PCT
健康性	無污染 (煙氣、臭味)	FRQ 1 PCT 14.3	6	(35.3)	4	33.3	3	33.3	34	35.8	9	39.1	—	0	51	34.7
	無公害 (噪音、振動)	FRQ 3 PCT 42.9			5	12	2	6	33	81	1	15	—	—	44	126
	環境清潔	FRQ 2 PCT 28.6			3	—	1	11.1	20	21.1	5	21.7	—	—	31	29.9
	安全性高 (無水災、火災 之威脅)	FRQ — PCT —			2	—	1	14.7	14	—	9	—	—	1	26	17.7
	治安良好 (有社區警衛)	FRQ 1 PCT 14.3			—	(6.4)	2	17.6	35	55	17	21	1	(25.0)	56	93
安 全 性	鄰里交往良好	FRQ 1 PCT 14.3	2	(11.8)	—	—	3	33.3	6	—	1	4.3	—	—	11	17.3
	購物方便	FRQ — PCT —			—	5	11.1	9	35	36.8	6	45	1	—	43	179
	餐飲方便	FRQ — PCT —			1	(16.1)	1	26.5	3	3	3	—	—	—	8	(33.0)
	交通方便	FRQ 1 PCT 14.3			8.3	—	4	48	116	13.0	22	—	1	(50.0)	77	54.4
	停車方便	FRQ 1 PCT 14.3			3	—	3	31.6	30	60.9	14	—	—	—	51	34.7
美 觀 性	公園、遊憩設施 良好	FRQ 1 PCT 14.3	7	(41.2)	5	66.7	6	34	34	35.8	10	43.5	—	1	56	38.1
	大型設施良好	FRQ 1 PCT 14.3			—	(38.7)	2	14	19	3	21.6	—	—	—	25	17.0
	公共設施良好 (道路、排水、 路燈)	FRQ 5 PCT 71.4			7	—	5	27	85	11	—	1	—	—	56	(26.4)
	景觀良好	FRQ — PCT —			—	58.3	55.6	28.4	5	47.8	—	100.0	—	—	38.1	6
	其他	FRQ — PCT —			—	—	11.1	5.3	—	—	—	—	—	—	4.1	—
總 計	FRQ 17 PCT 4.8	100.0	8.2	100.0	12	31	9	34	95	343	23	111	1	4	147	512
	FRQ 17 PCT 4.8	100.0			12	31	9	34	95	343	23	111	1	4	147	512

$\chi^2 = 15.613$, $DF = 20$, $significance = 0.001$

資料來源：本研究調查整理

註：括號內數百分比數值

註：進行卡方檢定時，因調查中此選項多達15個為避免期望值小於5的cell過多，影響到檢定結果之正確性，故將其歸納為「健康性」、「安全性」、「便利性」、「舒適性」及「其他」五類來進行卡方檢定，故DF=12

表 3-1-13 永康街受訪者之職業與其居住環境潛在需求之交叉分析

指標	居住環境 中 最須改善者	職業		商		工		公教		其他		總計	
		FRQ	PCT	FRQ	PCT	FRQ	PCT	FRQ	PCT	FRQ	PCT	FRQ	PCT
健康性	無污染	FRQ 6	20.0	28	2	28.6	20.8	20	27	94	33	149	
	(臭氣、臭味)	FRQ 6	20.0	(23.1)	14.3	(24.1)	16.7	(18.7)	30.3	(25.5)	25.3	(23.8)	
	無公害	FRQ 6	20.0		4	11	45.8	20	47	52.0	78		
	(噪音、振動)	FRQ 16	53.3		57.1	28.6	58.3	25	69.7	68.0	9		
	環境清潔	FRQ 16	53.3		4	11	45.8	20	47	52.0	78		
		PCT 53.3			57.1	28.6	58.3	25	69.7	68.0	9		
安全性	安全性高 (無水災、火災 之威脅)	FRQ 5	16.7	30	2	28.6	11	25	18	84	36	147	
	治安良好	FRQ 22	73.3	(24.8)	4	14	58.3	(23.4)	62	(22.8)	102	(23.5)	
	(有社區警衛)	FRQ 3	10.0		2	—	—		4		9		
	鄰朋交往良好	FRQ 3	10.0		28.6	—	—		4.5		6.0		
		PCT 10.0			28.6	—	—		4.5		6.0		
		PCT 10.0			28.6	—	—		4.5		6.0		
便利性	購物方便	FRQ 13	43.3	41	3	42.9	6	28	38	127	60	201	
	餐飲方便	FRQ —	—	(33.9)	—	—	—	(26.2)	8	(34.5)	8	(32.2)	
	交通方便	FRQ 19	63.3		2	28.6	14	52	9.0		5.3		
	停車方便	FRQ 9	30.0		—	—	8		29		46		
		PCT 30.0			—	—	33.3		32.6		30.7		
		PCT 30.0			—	—	33.3		32.6		30.7		
寧靜性	公園、遊藝設施	FRQ 8	26.7	22	3	42.9	5	32	26	63	42	126	
	文教設施良好	FRQ 5	16.7	(18.2)	1	14.3	37.5	(44.8)	12	(17.1)	27	(20.2)	
	公共設施良好 (道路、溝水、 路燈)	FRQ 8	26.7		3	42.9	13	(44.8)	23		47		
	沈覺景觀良好	FRQ 1	3.3		2	28.6	5		25.8		31.3		
		PCT 3.3			2	28.6	20.8		2.2		10		
		PCT 3.3			2	28.6	20.8		2.2		10		
其他		FRQ —	—	0	—	0	2	2	—	0	2	2	
		PCT —			—	—	8.3	(1.9)	—		1.3	0.3	
總計		FRQ 30	100.0	121	7	29	24	107	89	368	150	625	
		PCT 100.0		100.0	4.7	100.0	16.0	100.0	59.3	100.0	100.0	100.0	

$\chi^2 = 24.320$, $df = 12$, significance = 0.018

資料來源：本研究調查整理

註：括號內數值為比較值

註：進行卡方檢定時，因調查中之選項多達15個，避免期望值小於5之cell過多，影響到檢定結果之正確性，故將其歸納為「健康性」、「安全性」、「寧靜性」、「其他」五類來進行卡方檢定，故 $df = 12$

表 3-1-14 延吉街受訪者職務與居住環境潛在需求之交叉分析

指標	居住環境 中 最 迫 需 要 者	職 務		業 者	受 雇 者		其 他		總 計	
		FRQ	PCT		FRQ	PCT	FRQ	PCT	FRQ	PCT
健康性	無污染 (臭氣、臭味)	FRQ 9		28 (21.5)	8		22		39	
		PCT 24.3			25.0		26.8		25.8	
	無公害 (噪音、振動)	FRQ 10			15		12		37	
		PCT 31.3			18.3		32.4		24.5	
	環境清潔	FRQ 9			31		15		55	
		PCT 28.1			37.5		40.5		36.4	
安全性	安全性高 (無水災、火災之威脅)	FRQ 7		33 (25.4)	22		12		41	
		PCT 21.9			26.8		32.4		27.2	
	治安良好 (有社區警衛)	FRQ 19			39		18		76	
		PCT 59.4			47.6		48.6		50.3	
	朋友交往良好	FRQ 7			8		4		19	
		PCT 21.9			9.8		10.8		12.6	
便利性	購物方便	FRQ 12		45 (34.6)	21		12		45	
		PCT 37.5			25.6		32.4		29.8	
	餐飲方便	FRQ 3			5		4		12	
		PCT 9.4			6.1		10.8		7.9	
	交通方便	FRQ 16			16		39		71	
		PCT 43.2			50.0		47.6		47.0	
寧靜性	停車方便	FRQ 14		24 (18.5)	38		17		69	
		PCT 43.8			46.3		45.9		45.7	
	公園、遊憩設施良好	FRQ 5			32		11		48	
		PCT 15.6			39.0		29.7		31.8	
	文教設施良好	FRQ 4			19		8		31	
		PCT 12.5			23.2		21.6		20.5	
其他	公共設施良好 (道路、排水、路燈)	FRQ 8		72 (26.1)	8		7		23	
		PCT 25.0			9.8		18.9		15.2	
	視覺景觀良好	FRQ 7			13		7		27	
		PCT 21.9			15.9		18.9		17.9	
	其 他	FRQ —			1		3		4	
		PCT —			1.2		6.1		2.6	
總 計		FRQ 32		130	82		37		191	
		PCT 21.2		100.0	54.3		24.5		100.0	

$\chi^2 = 16.099$, $df = 8$, $significance = 0.041$

資料來源：本研究調查結果整理。
註：本表為將調查結果中各項需求（健康性、安全性、寧靜性、便利性、其他）五類來進行卡方檢定，故 P 值為 0.041。

第二節 現況滿意度調查與分析

(一)居住的滿意程度調查與分析

針對目前居住環境滿意程度所做的調查，有63.4%的人認為「普通」，超過一半以上，此可能受國人回答問題的習慣所影響，然而回答「滿意」的比例（21.7%）大於回答「不滿意」（14.9%）的比例，因此就整體來看，居民對目前的居住環境尚可接受。

而就六區個別來看，回答「滿意」比例最高者為民生東路一帶（29.5%），其次為仁愛路（23.0%），最低為永康街（17.3%）；而回答「不滿意」的比例以仁愛路最高（20.9%），其次為永康街（18.7%），延平北路（18%），而以民生東路（8.2%）所佔比例最低，其次東湖區（11.1%）。由此我們可以發現，愈早發展的地區，居民對其居住環境的滿意度偏低，如永康街與延平北路；而新近發展的區域，居民對其環境品質多持較肯定的態度，如民生東路與東湖區。至於仁愛路與延吉街，屬於主要幹道與商圈，其「滿意」的比例仍大於「不滿意」，但相差並不如新近發展區域明顯。

表 3-2-1 六調查區居住環境滿意度調查表

對目前環境居住意 住滿意度	調查區	總計	第一區 (東湖區)	第二區 (延平北路)	第三區 (永康街)	第四區 (民生東路)	第五區 (仁愛路)	第六區 (延吉街)
滿意	次數分配	215	52	29	26	43	34	31
	百分比	21.7	20.6	19.3	17.3	29.5	23.0	21.1
普通	次數分配	629	172	93	96	91	83	94
	百分比	63.4	68.3	62.0	64.0	62.3	56.1	63.9
不滿意	次數分配	148	28	27	28	12	31	22
	百分比	14.9	11.1	18.0	18.7	8.2	20.9	15.0

而就個別項目來看，居民對居住環境中最不滿意者，整體來說，以「停車不便」所佔比例最高（51.5%），這也是足以顯示台北市停車位不足的嚴重性，依次為「有公害」（33.8%），「缺乏公園與休憩設施」（31%），「有空氣污染」（27.7%），「治安不良」（23.3%）等前五項；而佔比例最低者為餐飲不便（6.1%），這也充分反應台北市「三步一家小吃店，五步一家餐廳」的高密度飲食文化。

各區來看，東湖居民認為對目前最不滿意者依次為停車不便（37.5%），治安不良（32%），缺乏公園等休憩設施（30%），其中「治安不良」比例為六區之冠，可能由於其為新發展地區，警力不足，加上居民之間不相往來，造成治安較壞。

延平北路居民則認為對「公害（噪音、振動）」問題最不滿意（49.6

%)，因其工廠比例佔六區之首，且松山機場起降飛機經此區上空，噪音干擾生活作息甚鉅。其次為「空氣污染」(41.3%)，停車不便(40.5%)，缺乏公園及遊憩設施(40.56%)。

永康街、仁愛路、延吉街之居民皆以「停車不便」為其最不满意之比例最高之選項，因其皆位於鬧區，人潮、車流繁多，找不到停車位是一致的困擾。

民生東路的居民認為最不满意者為「公共設施不良」(40.4%)，其次為「文教設施缺乏」(34.6%)，而仁愛路、延平街，除了前述「停車不便」之外，尚有「缺乏公園及休憩」、「有公害」、「空氣污染」。

單獨就特定選項來看各區的居民認知，「購物不便」以東湖地區所佔比例最高，(15%)可知由於其為新發展地區之故。「交通不便」亦以東湖地區所佔比例最高(19%)，延平北路則佔比例最低(5%)。

「治安不良」亦以東湖地區居首，而「鄰朋不相往來」則以民生東路所佔比例最高(28.8%)，延平北路最低(4.1%)，由此可看出，老舊市區與新發展地區居民對環境品質不满意原因的差異性。

「空氣污染」、「有公害」則以延平北路所佔比例最高，其區內因分佈有許多工廠，附近更有南僑化工，所以比例較其他各區為高。

「環境髒亂」以康永街比例最高，此可能由於附近小吃攤販很多，造成環境較容易髒亂。而針對「都市景觀不佳」，以仁愛路比例最高，可能是由於附近高樓大廈林立，宛若「水泥森林」之故，然而延平北路居民回答此題比例竟是最低(5.8%)此與我們一般觀念上的認知不同，可能由於居民的程度不同，以致對居住景觀品質要求亦不相同。(以上詳見表3-2-2)

(二) 受訪者與居住環境現況問題之交叉分析

此部份係以卡方檢定(χ^2)作受訪者基本資料(包括年齡、職業、職務、教育程度、收入、所住之樓層別及建物型式)與其對目前居住環境前

中最不滿意之項目之交叉分析。結果發現，就總調查區而言，受訪者之年齡及其所住之建物型式與其居住環境中最不滿意之項目有相關存在；就各區而言，延平北路四段之受訪者的收入及其所居之建物型式，永康街受訪者之年齡等，均與其所居住環境中最不滿意之項目有相關。以下即就相關部份之結果加以分析討論：

1. 總調查區之整體相關分析

A. 年齡與居住環境現況中最不滿意之事項

表3-2-3 顯示年齡層在15歲至45歲間的三個年齡層之受訪者，對目前居住環境中最不滿意的都是以「寧適性」的問題比例最高，而年齡在45歲以上之受訪者，則是「健康性」問題佔最大比例，顯示不同年齡層對目前居住環境在環境評估指標之重視程度會有差異。而在單項不滿意事項中，年齡在15歲至45歲之受訪者，皆以「停車不便」（便利性）佔最高比例，而年齡在45歲以上者，則以「有公害」（健康性）佔的比例最高。此結果則是與不同年齡層在生活空間需求及活動頻率上的差異有關。

B. 建物型式與居住環境現況中最不滿意之事項

在表3-2-4 中可發現，除了住六層以上公寓之受訪者最不滿意環境之「便利性」之外，其餘住獨戶、雙併、連棟式透天厝，及五層以下公寓之受訪者，皆對環境中之「寧適性」最表不滿。此外，在單項不滿事項中，住獨戶之受訪者最不滿的是「有公害」，而住雙併及連棟式透天厝之受訪者對缺乏公園及休憩設施不滿之比例最高。住五層以下或六層以上公寓之受訪者則因其本身建物空間的限制，因此對「停車不便」最為不滿。此間之差異，本研究認為與建物發展時期之不同而形成不同的區位特色，造成各環境的不同問題。

2. 各地區之分析

A. 延平北路四段

a. 收入與居住環境中最不滿意之事項

表3-2-5 中顯示，每月收入從二萬以下至八萬之四組受訪者，對

目前居住環境中最不滿意之事項皆以「健康性」問題比例最高，而每月收入在八萬以上者，則對居住環境中之「寧適性」最爲不滿。而在單項不滿事項中，收入在二萬以下之受訪者最不滿意「有空氣污染，而收入在四至六萬及六至八萬的兩組受訪人最不滿的皆是「有公害」一項，而收入在八至十萬者以「停車不便」之不滿比例最高，收入在十萬以上者則是以「缺乏公園及休憩設施」及「都市景觀不佳」兩者最爲不滿。因不同收入會影響受訪者選擇不同的居住環境及建物型式，故其面臨的居住問題亦不相同。

B. 延平北路

a. 建物型式與居住環境中最不滿意之事項

在表3-2-6中可以發現，住獨戶及雙併之受訪者，皆以環境中之健康性最表不滿。此外，住獨戶之受訪者亦與住連棟式透天厝及五層以下公寓之受訪者同時對環境中之寧適性最表不滿，住六層以上公寓之受訪者則是最不滿意環境中的便利性。此外，在單項不滿事項中，對「有公害」之不滿比例最高者是住獨戶、雙併及六層以上公寓之受訪者（住雙併之受訪者同時亦對「公共設施不良」極表不滿），而對「空氣污染」之不滿比例最大者是住連棟式透天厝及五層以下公寓之受訪者。

C. 永慶街

年齡與居住環境中最不滿意之事項

表3-2-7顯示，年齡層在15歲至25歲之受訪者，對居住環境之寧適性問題最表不滿，而年齡層在26歲以上之三組受訪者，皆以居住環境中的健康性問題不滿比例最高。在單項不滿事項方面，年齡層在15歲至45歲之三組受訪者最不滿意的是「停車不便」，而年齡在46歲以上之受訪者則對居住環境的髒亂最表不滿。

表 3-2-2 環境現況滿意度調查表

調查區 目前環境滿意者 居住環境不滿意者		總計	第一區 (東湖區)	第二區 (延平北路)	第三區 (永康街)	第四區 (民生東路)	第五區 (仁愛路)	第六區 (延吉街)
有空氣污染	FRQ	217	25	50	35	30	38	39
	PCT	27.7	12.5	41.30	28.8	28.8	32.8	32.8
有公害 (噪音、振動)	FRQ	265	47	60	52	27	38	41
	PCT	33.8	23.5	49.6	41.9	26	32.0	34.5
環境髒亂	FRQ	141	25	22	46	9	19	20
	PCT	18.0	12.5	18.2	37.1	8.7	16.4	16.8
有危險性	FRQ	74	21	7	21	6	10	9
	PCT	9.4	10.0	5.8	16.9	5.8	8.6	7.6
治安不良	FRQ	183	64	12	37	19	22	29
	PCT	23.3	32.0	9.9	29.8	18.3	19.0	24.4
鄰居不相往來	FRQ	99	15	5	8	30	20	21
	PCT	12.6	7.5	4.1	6.5	28.8	17.2	17.6
購物不便	FRQ	78	30	13	9	9	13	4
	PCT	9.9	15.0	10.7	7.3	8.7	11.2	3.4
餐飲不便	FRQ	48	13	2	4	8	14	7
	PCT	6.1	6.5	1.7	3.2	7.7	12.1	5.9
交通不便	FRQ	106	38	6	8	19	20	15
	PCT	13.5	19.0	5.0	6.5	18.3	17.2	12.6
停車不便	FRQ	404	75	49	74	52	61	93
	PCT	51.5	37.5	40.5	59.7	50.9	52.6	78.2
缺乏公園及休憩設施	FRQ	243	60	49	23	30	39	42
	PCT	31.0	30.0	40.5	18.5	28.8	33.6	35.3
文教設施缺乏或不滿意	FRQ	161	53	11	12	36	24	25
	PCT	20.5	26.5	9.1	9.7	34.6	20.7	21.0
公共設施不良	FRQ	182	45	39	23	42	21	12
	PCT	23.2	22.5	32.2	18.5	40.4	18.1	10.1
都市景觀不佳	FRQ	134	30	7	7	3	6	4
	PCT	17.1	15.0	5.8	12.1	22.1	28.4	21.8
其他	FRQ	40	13	7	15	23	33	26
	PCT	51.0	6.5	5.8	5.6	2.9	5.2	3.4
總計	FRQ	2375	554	339	374	343	378	387
	PCT	302.9	277.0	280.2	301.5	329.8	325.9	325.4

資料來源：本研究調查整理

表3-2-3 總調查區年齡層與其居住環境中最不滿意之事項交叉分析

指標	居住環境中最需要者	年齡		15 - 25		26 - 35		36 - 45		46 以上		總計	
		FRQ	PCT	FRQ	PCT	FRQ	PCT	FRQ	PCT	FRQ	PCT	FRQ	PCT
健康性	有空氣污染	44	27.0	76	27.2	58	29.4	33	26.0	211	27.5	604	(26.0)
	有公害 (噪音、振動)	51	31.3	90	32.3	63	32.0	53	41.7	257	33.8		
	環境雜亂	31	19.0	37	13.3	31	15.7	37	29.0	136	17.8		
安全性	有危險性 (覺水災、火災之潛在威脅)	11	6.7	21	7.5	27	13.7	14	11.0	73	9.5	347	(15.0)
	治安不良	38	23.3	58	20.8	50	25.4	33	26.0	179	23.2		
	鄰居不相往來	33	20.2	30	10.8	17	8.6	15	11.8	95	12.4		
便利性	購物不便	18	11.0	24	8.6	23	11.7	13	10.2	78	10.2	620	(26.7)
	交通不便	24	14.7	27	9.7	38	19.3	15	11.8	104	13.6		
	停車不便	83	50.0	156	55.9	101	51.3	52	40.9	392	51.2		
	餐飲不便	22	13.5	17	6.1	4	2.0	3	2.4	46	6.0		
舒適性	缺乏公園休憩設施	54	33.1	102	36.6	56	28.4	27	21.3	239	31.2	710	(30.6)
	文教設施缺乏或 不滿意	44	27.0	59	21.1	35	37.8	21	16.5	159	20.8		
	公共設施不良 (道路、樹木、路燈缺乏)	38	23.3	62	22.2	56	28.4	26	20.5	182	23.8		
	都市景觀不佳	40	24.5	53	19.0	21	10.7	16	12.6	130	17.0		
其他		4	2.5	15	5.4	9	4.6	10	7.9	38	5.0	38	(1.6)
總計		163	535	279	827	197	589	127	368	766	2319		
		21.3	(100)	36.4	(100)	25.7	(100)	16.6	(100)	23.1	(100)		

資料來源：本研究調查整理

註：括號內表百分比數值

X² = 29.551, DF=12, significance=0.003

表3-2-4 總調查區建物型式與其居住環境中最不滿意之事項
交叉分析

居住環境 指標	建物型式	獨 戶		雙 併		連接式連屋		五層以下公寓		六層以上公寓		其 他		總 計
		樣本數	百分比	樣本數	百分比	樣本數	百分比	樣本數	百分比	樣本數	百分比	樣本數	百分比	
健康性	有空氣污染	FREQ 13		6		9		118		66		2		215
		PC1 10.4		14.1		19.1		21.5		1.1		1.0		28.0
	有公害	FREQ 15	30	15	75	8	22	152	31	69	100	2	5	261
	(噪音、振動)	PC1 41.5	(29.7)	34.3	(24.8)	34.8	(23.3)	33.1	(22.6)	32.9	(23.1)	10.0	(45.5)	33.9
環境品質	環境髒亂	FREQ 1		4		5		101		32		1		142
		PC1 3.0		9.3		13.0		22.2		11.0		20.0		18.5
安全性	有危險性 (受地震、火災 之潛在威脅)	FREQ 1		1		3		4		18		—		72
		PC1 12.1		2.3		8.7		10.3		8.6		—		9.4
	治安不良	FREQ 7	15	2	8	3	6	109	204	60	115	—	1	181
		PC1 21.2	(14.9)	4.7	(7.9)	13.0	(8.0)	24.0	(15.2)	28.6	(16.3)	—	(9.1)	23.5
社會性	鄰居不相往來	FREQ 4		5		1		48		37		1		96
		PC1 12.1		11.6		4.3		10.5		17.6		20.0		12.5
便民性	購物不便	FREQ 3		9		1		48		15		—		76
		PC1 9.1		20.9		4.3		10.5		7.1		—		9.9
	交通不便	FREQ 5		6		3		61		30		—		105
		PC1 15.2	21	14.0	29	13.0	15	13.1	344	14.3	215	—	1	12.8
舒適性	停車不便	FREQ 10	(20.8)	8	(28.7)	10	(20.0)	215	(25.6)	154	(30.5)	1	(9.1)	388
		PC1 30.3		18.6		43.5		47.3		23.3		20.0		51.8
	餐飲不便	FREQ 3		6		1		20		16		—		46
		PC1 9.1		14.0		4.3		4.4		7.6		—		6.0
寧靜性	缺乏公園及休憩 設施	FREQ 7		16		14		131		69		1		238
		PC1 21.2		37.2		60.9		28.8		32.9		20.0		30.9
	欠缺設施缺乏 不滿	FREQ 5		9		5		91		50		1		161
		PC1 15.2	30	20.9	38	21.7	32	20.0	400	23.8	203	20.0	4	20.9
其他	公共設施不良 (道路、排水、 路燈缺乏)	FREQ 12	(29.7)	9	(37.6)	7	(42.7)	106	(29.7)	41	(28.8)	1	(36.4)	146
		PC1 36.1		20.9		30.4		23.3		19.5		20.0		22.9
	都市景觀不佳	FREQ 6		4		6		72		43		1		132
		PC1 18.2		9.3		26.1		15.8		20.5		20.0		17.2
其他		FREQ 5	5	1	1	—	0	27	7	—	7	—	0	40
		PC1 15.2	5.0	2.0	(0.0)	—		5.5	(2.7)	3.3	(1.0)	—		5.2
總 計		FREQ 73	100	17	100	23	100	455	100	217	100	5	100	239
		PC1 4.7	(100)	5.6	(100)	3.2	(100)	14.7	(100)	7.7	(100)	1.0	(100)	(100)

資料來源：本調查問卷整理

註：括號內表示百分比數值

$\chi^2 = 3.295$, Df = 20, significance = 0.009

表 3-2-5 延平北路收入與居住環境中最不滿意之事項交叉分析

居住環境中最不滿意事項	收入	二萬以下		二~四萬		四~六萬		六~八萬		八~十萬		十萬以上		總計	
		FRQ	PCT	FRQ	PCT	FRQ	PCT	FRQ	PCT	FRQ	PCT	FRQ	PCT	FRQ	PCT
健康性	有空氣污染	FRQ 4		18		14		8		2		—		46	
	PCT	57.1		42.9		0		38.1		28.6		—		40.7	
	有公害	FRQ 6	11	15	43	18	40	13	24	2	4	—	0	54	122
	(噪音、振動)	PCT 85.7	(42.3)	35.7	(40.6)	51.4	(41.2)	61.9	(38.1)	28.6	(17.4)	—		47.9	(38.4)
	環境髒亂	FRQ 1		10		8		3		—		—		22	
	PCT 14.3			23.8		22.9		14.3		—		—		19.5	
安全性	有危險性 (受水災、地震之潛在威脅)	FRQ 1		—		2		1		1		—		5	
	PCT 14.3			—		5.7		4.8		14.3		—		4.4	
	治安不良	FRQ 3	5	2	3	1	5	4	6	2	3	—	0	12	22
	PCT 42.9	(19.2)		4.8	(2.8)	2.9	(5.2)	19.0	(11.0)	28.6	(13.0)	—		10.6	(6.9)
	鄰居不和睦	FRQ 1		1		2		1		—		—		5	
	PCT 14.3			2.4		5.7		4.8		—		—		4.4	
便利性	購物不便	FRQ —		2		3		7		1		—		13	
	PCT —			4.8		8.6		33.3		14.3		—		11.5	
	交通不便	FRQ 2		1		2	20	1		—		—	0	6	
	PCT 28.6		3	2.4	21	5.7	(20.6)	4.8	17	—	7	—		5.3	68
	停車不便	FRQ 1	(11.5)	17	(19.8)	15		9	(27.0)	5	(30.4)	—		47	(21.4)
	PCT 14.3			40.5		42.9		42.9		71.3		—		41.6	
舒適性	餐飲不便	FRQ —		1		—		—		1		—		2	
	PCT —			2.4		—		—		14.3		—		1.8	
	缺乏公園及休憩設施	FRQ 2		20		13		7		3		—		46	
	PCT 28.6			47.6		37.1		33.3		42.9		100.0		40.7	
	公共設施缺乏 (道路、排水、路燈缺乏)	FRQ 1		1		3	31	3		2		—	2	10	
	PCT 14.3		6	2.4	38	8.6	(32.0)	14.3	15	28.6	8	—	(66.7)	8.8	100
其他	都市景觀不佳	FRQ 3	(23.1)	15	(35.8)	13		4	(23.8)	2	(34.8)	—		37	(31.4)
	PCT 47.9			35.7		37.1		19.0		28.6		—		32.7	
	FRQ —			2		2		1		1		1		7	
	PCT —			4.8		5.7		4.8		14.3		100.0		6.2	
	其他	FRQ 1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	6	6
	PCT 14.3		3.8	2.4	0.9	2.9	1.0	4.8	1.6	14.3	4.3	100.0	33.3	5.3	1.9
總計		FRQ 7	26	42	106	35	97	21	63	7	23	1	3	113	348
		PCT 6.2	100.0	37.2	100.0	31.0	100.0	18.6	100.0	6.2	100.0	0.9	100.0	100.3	130.0

$\chi^2 = 40.350$, $DF=20$, significance=0.005

資料來源：本研究調查整理

註：行總計表有百分比數值

註：進行卡方檢定時，因調查中「環境多達15個為意見期望值小於5的cell過多，影響到檢定結果之正確性，故將其歸納為「健康性」、「安全性」、「便利性」、「舒適性」及「其他」五類來進行卡方檢定。故DF=12。

表 3-2-6 延平北路建物型式與居住環境中最不滿意之事項交叉分析

指 標	居住 環境 中 最滿意要素	建 物 型 式		獨 戶		雙 併		連續式透天厝		五層以下公寓		六層以上公寓		其 他		總 計					
		FRQ	PCT	FRQ	PCT	FRQ	PCT	FRQ	PCT	FRQ	PCT	FRQ	PCT	FRQ	PCT	FRQ	PCT				
健康 性	有空氣污染	FRQ	2	7	3	10	5	9	36	42	3	17	1	50.0	2	50	131				
		PCT	28.6		27.3		56.6		46.8		23.1		100.0			42.4					
	有公害	FRQ	5		5		4		37		92		8			—		55			
	(噪音、雜物)	PCT	71.4		45.5		44.4		48.1		61.5		—			50.0					
	環境髒亂	FRQ	—		2		—		19		—		1			22					
		PCT	—		18.2		—		24.7		—		100.0			18.6					
安 全 性	有危險性 (受水災、火災 及層底威脅)	FRQ	—	1	1	—	4	13	2	8	—	0	7	23	6	7	68				
		PCT	—		—		5.2		15.4		—		5.9								
	治安不良	FRQ	—		—		—		5		6		—			17					
		PCT	—		—		—		6.5		46.2		—			9.3					
	鄰居不相往來	FRQ	1		—		4		—		—		5								
		PCT	14.3		—		—		5.2		—		—			4.2					
使 利 性	購物不便	FRQ	—	0	1	—	8	5	3	16	—	1	12	6	20.3	12	68				
		PCT	—		9.1		—		10.4		23.1		—			10.2					
	交通不便	FRQ	—		—		—		—		—		—			6					
		PCT	—		—		—		6.5		42		—			5.1					
	停車不便	FRQ	—		2		4		28		13		1			48					
		PCT	—		18.2		44.4		36.4		100.0		100.0			40.7					
單 邊 通 道 性	餐飲不便	FRQ	—	1	—	—	1	—	—	—	—	—	2	—	—	2	—				
		PCT	—		9.1		—		1.3		—		1.7								
	缺乏公園及休憩 設施	FRQ	1		3		7		32		3		8			1		1	47		
		PCT	14.3		27.3		77.8		41.6		23.1		100.0			39.8					
	文教設施缺乏或 不滿意	FRQ	—		—		2		7		2		—			11					
		PCT	—		—		22.2		9.1		15.4		—			9.3					
其 他	公共設施不足 (道路、排水、 路燈缺乏)	FRQ	6	7	5	8	4	14	23	30.4	1	—	39	31.0	—	39	31.0				
		PCT	85.7		45.5		44.4		29.9		7.7		33.1								
	都市景觀不佳	FRQ	—		—		1		4		2		—			7					
		PCT	—		—		11.1		5.2		15.4		—			5.9					
	其他	FRQ	2		2		1		—		0		4			2		—	0	—	9
		PCT	28.6		11.8		9.1		4.2		—		5.2			7.7		—	—	5.9	
總 計		FRQ	17	11	24	9	28	71	12	45	1	1	118	335	—	—					
		PCT	5.9	100.0	9.3	100.0	16	100.0	65.7	100.0	11.0	100.0	0.8	100.0	100.0	100.0					

X² = 36.941, df = 20, significance = 0.012

資料來源：本研究調查整理

註：括號內數值為百分比數值

註：進行卡方檢定時，因表格中此項多達15個為期望頻數值小於5的cell過多，影響到檢定結果之正確性，故將其歸納為「健康性」、「安全性」、「便利性」、「單邊性」及「其他」五類來進行卡方檢定，故df=12。

表 3-2-7 永康街年齡層與其居住環境中最不滿之事項交叉分析

指標	居住環境 中最需要改善	年齡		15 - 25		26 - 35		36 - 45		46 以上		總計	
		FRQ	PCT	FRQ	PCT	FRQ	PCT	FRQ	PCT	FRQ	PCT	FRQ	PCT
健康性	有空氣污染	6	16.7	11	44.0	10	33.3	8	24.2	35	26.2	133	(35.6)
	有公害 (噪音、振動)	10	27.8	13	52.0	10	33.3	19	57.6	52	41.1		
	環境髒亂	16	44.4	8	32.0	7	23.3	15	45.5	46	37.1		
安全性	有危險性 (受水災、火災 之潛在威脅)	3	8.3	2	8.0	9	30.0	7	21.2	21	16.9	66	(17.6)
	治安不良	17	47.2	10	40.0	6	20.0	4	12.1	37	29.3		
	鄰居不相往來	3	8.3	2	8.0	1	3.3	2	6.1	8	6.1		
便利性	購物不便	5	13.9	2	8.0	1	3.3	1	3.0	9	7.3	95	(25.4)
	交通不便	2	5.6	1	4.0	2	6.7	3	9.1	8	6.5		
	停車不便	22	61.1	19	76.0	23	76.7	10	30.3	74	59.7		
	餐飲不便	3	8.3	1	4.0	—	—	—	—	4	3.2		
舒適性	缺乏公園及休憩 設施	12	33.3	2	8.0	7	23.3	2	6.1	23	18.5	73	(19.5)
	文教設施缺乏或 不滿意	6	16.7	1	4.0	3	10.0	2	6.1	12	9.7		
	公共設施不良 (道路、排水、 路燈缺乏)	12	33.3	2	8.0	6	20.0	3	9.1	23	18.5		
	都市景觀不佳	8	22.2	4	16.0	2	6.7	1	3.0	15	12.1		
其他		—	—	1	4.0	3	10.0	3	9.1	7	5.6	7	(1.9)
總計		26	125	25	79	30	90	33	80	124	374		
		29.0	(100)	20.2	(100)	24.2	(100)	26.6	(100)	100.0	(100)		

$\chi^2 = 33.276$, $DF=12$, significance=0.001

資料來源：本研究調查整理

註：括號內為百分比數值

註：進行卡方檢定時，因問卷中之選項多達15個為避免期望值小於5之cell過多，影響到檢定結果之正確性，故將其歸納為「健康性」、「安全性」、「便利性」、「舒適性」及「其他」五類來進行卡方檢定，故 $DF=12$ 。

第四章 可相容使用與排斥使用行業

第一節 居民混質意願調查

土地混合使用雖可提供居住的便利性，但不當、不符合居民意願及日常生活需要之混合使用則無法提供良好的居住環境，甚至可能造成居住環境品質的下降。本研究以問卷中「混質意願調查表」所列舉之37個行業別（主要以31種行業別為主，再配合各調查區之地區特性增加調查之行業別，共計有37個行業別）調查居民對這些行業與其在「同棟建物」或「住家附近」之相容及排斥程。為方便說明起見，本節分成兩個單元：一、相容性調查與分析，二、互斥性調查與分析。相容與互斥程度之分組是以SAS套裝軟體之區別分析為輔助工具，依其百分比之高低分成五個等級，第一等級表束容程度最高之組別，第二等級次之，以下等級之行業居民接受之程度遞減，至第五等級為相容性最低者。

一、相容性行業調查與分析

相容性調查係以受訪者就「混質意願調查表」中所列舉之行業（參見表4-1）與其在同一棟建物或住家附近時，諸受訪者可接受的比例來分析上述行業與住宅使用之相容程度。

1. 同棟相容性調查與分析

根據調查結果可顯示居民對於日常生活相關的行業在同棟建物接受性較高，諸如便利商店、金融機構、家庭電器用品、錄影帶出租店、雜貨店、乾洗店等，此些行業提供居民日常生活服務、娛樂、便利性活動，在各區其接受之名次均相差無幾，但其中在民生東路調查區，錄影帶出租店和雜貨店的相容性排名分別為17(25.2%)、16(26.4%)，接受程度較其他調查區為低。

就相容的百分比而言，六個調查區中以延平北路對混入之行業可接受

之程度較高，東湖次之。延平北路調查區，除娛樂健身業及特定服務業之外，其相容之百分比皆高於平均值。永康街、民生東路（娛樂健身業、特定服務業除外）、仁愛路及延吉街之調查區其對各行業可接受之百分比大多低於平均值。

按各行業同棟相容性調查之平均值，以SAS 套裝軟體之區別分析為輔助工具分成五個等級。

第一級：可相容之百分比在40%以上，除珠寶首飾、貿易經銷代理業、事務所之外，皆為與日常生活相關之行業。

第二級：可相容之百分比在39%~30%之間，屬第二等級之行業如小說出租店、打字、影印、印刷...教堂，此群所產生外部性較有限，比較可能有外部性的有打字、印刷、家具裝潢店。另外，教堂屬宗教活動聚會場所，從各區來看，永康街、延平北路，仁愛路調查區對教堂之接受程度比其他區高。

第三等級：可相容之百分比在20%~29%之間，包括的行業有餐飲店、營業性補習班、唱片行、茶藝館、咖啡館及病理檢驗所。

第四等級：可相容之百分比在10%~20%之間，包括空運公司、貨運行、寺廟、廣告招牌模型製作。

屬三、四等級之行業因可能產生噪音、潛在危險（如火災）、廢棄物污染及髒亂等外部性，故民居對這些行業與其在同棟建物之接受程度不高。

第五等級：可相容之百分比在10%以下，即可接受程度最低者。屬等五等級之行業包括：神壇、MIV、KTV、三溫暖、電動玩具店、按摩院、觀光理髮廳、酒店、PUB、賓館、舞廳，這些行業居民均認為有違社會善良風俗、出入份子複雜影響治安、危害青少年，故接受性非常低，尤以仁愛路調查區反映對酒店、PUB、賓館、舞廳的接受程度為零，是否與此區居民與此些行業為鄰，而深受其害，感受特別深，這也與目前政府極

力整頓八大行業不謀而全，可見居民對這些行業是相當排斥的。（詳見表4-1-1）。

表 4-1-1 同棟相容性行業調查表

組 別	項 次	行業別	地區別 次 序		東湖區		延平北路		永康街		民生東路		仁愛路		延吉橋		平 均 值
			%	名次	%	名次	%	名次	%	名次	%	名次	%	名次	%	名次	
一	1	便利商店	78.3	1	90.3	1	61.3	1	57.0	1	62.7	1	62.3	1	69.5		
	2	金融機構	65.2	2	72.0	4	51.3	3	34.0	5	41.3	4	49.0	2	52.9		
	3	家庭電器用品	54.5	8	70.7	6	40.0	7	42.9	2	36.7	6	41.1	6	48.2		
	4	錄影帶出租店	62.5	4	62.0	8	43.3	4	25.2	18	36.7	6	36.1	7	47.2		
	5	雜貨店	61.3	5	61.3	5	42.7	5	26.4	16	34.7	8	31.1	8	46.2		
	6	乾洗店	56.9	7	58.0	10	30.0	11	32.2	9	45.3	5	43.0	5	45.5		
	7	珠寶首飾	52.6	9	52.7	14	42.0	6	33.8	7	33.6	9	49.0	2	44.9		
	8	貿易經銷代理事務所	60.1	6	64.7	2	50.3	2	40.0	3	40.0	5	46.4	4	44.4		
	9	地理量美客院	65.2	2	56.7	11	25.3	14	32.2	9	38.0	2	26.5	11	44.2		
二	10	小說出租店	49.8	10	48.7	9	30.7	10	18.4	22	27.3	10	31.1	6	37.5		
	11	打字影印印刷	35.2	15	61.3	7	31.3	9	33.0	8	24.7	12	27.8	10	36.4		
	12	家具裝潢店	37.8	13	55.3	13	34.7	8	34.2	4	24.7	12	25.8	12	35.6		
	13	汽機車機械零件展售	39.7	12	75.3	3	28.7	12	27.5	14	14.7	20	20.5	14	34.7		
	14	教堂	33.6	17	66.7	11	28.7	12	28.4	12	16.0	18	19.2	15	30.7		
三	15	餐飲店	35.6	14	47.3	16	16.7	18	27.5	13	25.3	11	17.9	17	29.0		
	16	營業訓練習班	49.0	11	34.7	20	16.7	18	30.9	11	12.0	21	14.6	18	28.6		
	17	唱片行	31.2	18	48.0	15	20.7	17	27.0	15	20.0	15	10.6	19	26.7		
	18	茶藝館，咖啡館	26.9	19	27.3	22	24.0	15	33.8	6	23.3	14	22.5	13	26.3		
	19	病理檢驗所	34.0	16	34.7	20	22.0	16	19.5	21	16.7	16	19.2	15	25.3		
四	20	空運公司，貨運行	16.2	21	34.7	18	10.7	22	23.0	20	10.7	22	8.6	22	18.8		

(續下頁)

表 4-1-1 同棟相容性行業調查表 (續)

(接上頁)

組 別	項 次	地區別 次 序 行 業 別	東湖區		延平北路		永康街		民生東路		仁愛路		延吉街		平 均 值
			%	名次	%	名次	%	名次	%	名次	%	名次	%	名次	
四	21	寺廟	22.1	20	34.7	18	13.3	21	10.1	23	4.0	24	9.3	21	17.7
	22	廣告招牌模型製作	11.1	23	36.7	17	15.3	20	25.6	17	5.4	23	9.9	20	16.7
五	23	神壇	11.9	22	15.3	24	6.0	23	6.7	24	2.7	26	2.7	24	7.9
	24	MTV, KTV	2.8	25	2.7	26	0.7	25	3.4	25	2.7	26	2.6	25	2.5
	25	三溫暖休閒中心	1.6	29	1.3	27	0.7	25	2.0	27	0.7	30	4.0	23	1.7
	26	電動玩具店, 遊藝場	2.4	26	1.3	27	0.7	25	2.0	27	0.7	30	2.0	27	1.6
	26	按摩院指壓休閒中心	1.6	29	0.7	32	0.7	25	3.4	25	2.0	28	2.0	27	1.6
	26	觀光理髮廳	2.4	26	0.7	32	0.7	25	2.0	27	2.0	28	1.3	29	1.6
	29	酒店, PUB	1.6	29	1.3	27	1.3	24	2.0	27	0.0	32	2.6	25	1.5
	30	賓館	2.4	26	1.3	27	0.7	25	2.0	27	0.0	32	1.3	29	1.4
	31	舞廳	1.6	29	1.3	27	0.0	31	2.0	27	0.0	32	1.3	29	1.1
		織窗業	3.2	24											
		化工廠			4.7	25									
		汽機車修理					16.7	23							
		證券行									24.7	19			
		百貨公司											16.7	16	
		醫院											16	18	

2. 住家附近相容性行業調查與分析

根據調查結果顯示，各行業別混入區位在受訪者住家附近時其相容程度亦以與日常生活相關之行業居民接受之程度較高。一般而言，居民對於住家附近的商業行為，接受程度較同棟時為高，除娛樂健身及特性服務業之外，其可接受之百分比皆較混入區位為同棟建物時高出20~30%。

按各行業住家附近相容性調查之平均值，以SAS 套裝軟體之區別分析為輔助工具分成五個等級，除百分比上之變化之外，各等級所屬之行業除娛樂健身業由第五級提昇到第四級，寺廟、貨運行、廣告招牌模型製作由第四級提昇到第五級之外，其餘與同棟相容性調查時大致相同，詳見表

4-2。各等級之百分比如下：

第一等級：100%~80%

第二等級：79%~60%

第三等級：59%~20%

第四等級：20%~10%

第五等級：9%~0%

其中，便利商店在住家附近之相容性調查之平均值在90%以上，而特定服務業相容之百分比，不論其混入區住在同棟或住家附近其百分比皆在10%以下。

針對各調查區之特殊行業所增加之鐵窗業、化工廠、汽機車修理、證券行、醫院、百貨公司，除醫院為醫療機構可增加居民就醫之便利性及百貨公司可促進地區發展及購物方便外，其他行業因與日常生活之關連性較小或有潛在之外部性，其相容性均不佳。(參見表4-1-2)

表 4-1-2 非同棟相容性行業調查表

組 別	項 次	行業別	地區別 次 序		東湖區		延平北路		永康街		民生東路		仁愛路		延吉街		平 均 值
			%	名次	%	名次	%	名次	%	名次	%	名次	%	名次	%	名次	
一	1	便利商店	98.0	1	99.5	1	98.7	1	98.0	1	98.7	1	97.4	1	96.3		
	2	乾洗店	89.7	5	92.7	4	85.3	7	91.3	2	86.7	3	88.7	2	89.1		
	3	純理髮美容院	92.9	2	89.3	6	88.0	5	91.3	2	89.3	2	77.5	7	88.5		
	4	雜貨店	90.1	4	94.0	3	95.3	2	84.6	6	85.3	4	73.5	9	87.3		
	5	金融機構	91.7	3	87.3	9	88.0	5	84.0	7	81.3	6	86.1	3	86.9		
	6	錄影帶出租店	88.9	6	87.3	9	89.3	4	79.6	8	82.7	5	79.5	6	85.0		
	7	家庭電器用品	86.2	7	94.7	2	82.7	9	86.5	5	73.3	8	81.5	5	84.3		
	8	貿易經銷代理事務所	83.4	8	92.7	4	91.3	3	74.0	11	68.7	10	81.5	4	82.0		
二	9	餐飲店	76.3	10	88.0	8	70.0	12	87.2	4	72.0	9	70.9	11	77.2		
	10	打字影印印刷	71.1	14	86.7	11	85.3	7	79.0	9	63.3	12	70.9	11	75.5		
	11	家具裝潢店	71.5	13	81.3	13	71.3	11	74.5	10	56.7	14	73.5	9	71.4		
	12	珠寶首飾	78.3	9	69.7	19	72.7	10	66.2	14	56.7	14	75.5	8	70.8		
	13	小說出租店	72.7	12	80.7	14	68.7	13	59.1	15	58.0	13	62.3	13	67.6		
	14	唱片行	69.2	16	82.7	12	64.0	15	73.6	12	48.0	18	57.6	15	66.2		
	15	汽機車機械零件展售	70.8	15	89.3	6	62.7	17	59.7	16	44.0	19	56.3	16	64.5		
	16	教堂	65.2	17	87.3	15	68.7	13	59.5	17	54.0	16	48.3	17	62.5		
	17	茶餐廳，咖啡館	57.3	19	47.3	22	64.0	18	70.3	13	50.3	17	60.6	14	58.3		
三	18	病理檢驗所	65.2	18	56.7	21	60.7	18	57.0	18	38.7	20	48.3	17	55.5		
	19	營養性補習班	75.9	11	58.0	20	52.0	19	55.0	19	31.3	22	42.4	20	54.8		
	20	空運公司，貨運行	52.6	21	74.0	17	50.7	20	50.7	20	34.0	21	45.7	19	51.4		

(接下頁)

表 4-1-2 非同棟相容性行業調查表 (續)

(續上頁)

組 別	項 次	地區別 次 序 行業別	東湖區		延平北路		永康街		民生東路		仁愛路		延吉街		平 均 值
			%	名次	%	名次	%	名次	%	名次	%	名次	%	名次	
三	21	寺廟	53.0	20	70.0	18	44.7	22	36.2	22	30.7	23	36.4	21	46.0
	22	廣告招牌模型製作	37.2	22	77.3	15	45.0	21	44.9	21	21.5	24	29.1	22	42.1
四	23	神壇	37.2	23	26.7	24	27.3	23	23.5	25	15.3	26	21.3	23	26.3
	24	MTV, KTV	15.8	25	11.3	26	17.3	24	26.0	24	13.3	27	8.5	25	15.5
	25	電動玩具店, 遊藝場	12.3	27	10.7	27	8.7	27	20.8	26	8.0	28	7.7	27	11.4
	26	三溫暖休閒中心	10.9	28	4.7	28	10.0	25	17.6	28	6.7	29	11.3	28	10.0
	27	賓館	15.8	26	2.7	30	9.3	26	14.0	32	4.0	34	10.6	25	9.7
	28	酒店, PUB	8.7	29	4.7	28	8.0	28	15.0	31	6.7	29	7.3	28	8.5
五	29	舞廳	7.9	30	2.7	30	6.7	29	16.0	29	6.0	33	7.3	29	7.8
	30	按摩院新慶休閒中心	7.9	30	1.3	33	4.7	30	18.9	27	6.7	29	7.3	23	7.8
	31	觀光理髮廳	7.5	32	2.7	30	4.0	31	16.0	29	6.7	29	6.0	31	7.2
	32	鐵窗業	24.9	24											
	33	化工廠			13.3	25									
	34	汽機車修理			39.3	23									
	35	推拿行							35.0	23	20.1	25			
	36	醫院									76.7	7			
	37	百貨公司									64.0	11			

二、排斥性行業調查與分析

互斥性調查係以受訪者就問卷中「混質意願調查表」中所列舉之行業別混入住宅區之區位與受訪者住家在「同棟建物」或「住家附近」時，諸受訪者不歡迎的百分比來分析受訪者對上述行業別的排斥程度。本單元和相容性調查一樣，依統計結果平均值百分比之高低，利用SAS 套裝軟體之區別分析為輔助工具，將這些行業分成五個等級，第五等級表排斥程度最高者，第四等級次之，餘類推至第一等級，第一等級為排斥程度最低者。

1. 「同棟建物」互斥性調查與分析

由表4-1-3 可以發現，一般民眾對同棟建物中所發生的商業行為均有某種程度的排斥。各行業別混入住宅區之區位與受訪者在同一棟建物時，其排斥之程度依其等級說明如下：

第五等級：排斥程度在100~90%者。

包括舞廳、賓館、PUB、觀光理髮廳、按摩院、指壓休閒中心、電動玩具店、遊藝場、三溫暖休閒中心、MTV、KTV及神壇這些有干擾性的特定服務業和娛樂健身業，一般居民對這些行業的排斥性相當的強，舞廳甚至於永康街、仁愛路區段出現100 %的排斥性，而賓館、酒店、PUB 在仁愛路四段亦出現 100%的排斥性，可能是由於仁愛路四段之調查區，一般生活水平較高，所以民眾對生活品質之訴求亦相形提高。另外東湖之鐵窗業及延平北路之化工廠及仁愛路之證券行亦均屬高強度排斥，其百分比均在90以上。

第四等級：排斥程度在80~90%者。

包括有：神壇、廣告招牌、模型製作、寺廟、空運公司、貨運行及延平北路之機車修理業，仁愛路之醫院、百貨公司。

第三等級：排斥程度在79~69%者：

包括有病理檢驗所、茶藝館、咖啡館、唱片行、營業性補習班、餐飲店、教堂。

第二等級：排斥程度在69~60%者：

包括汽機車零件展售、家具裝潢店、打字、影印、印刷、小說出租店。

屬二至四等級之行業，其或與日常生活有關或是無關，但因其會產生不同程度之外部性，如佔用道路騎樓、製造髒亂、噪音等，故居民對其排斥性程度亦有所不同。

第一等級：排斥程度在30~60%者：

包括純理髮、美容院、貿易經銷代理業、事務所、珠寶首飾、乾洗店、雜貨店、錄影帶出租店、家庭電器用品、金融機構及便利商店。其中以便利商店在各區之排斥性最低，而在延平北路調查區中，便利商店之排斥程度僅為10.7%，為各區中最低者。（參見表4-1-3）

從調查結果中我們可以發現：居民對於住家附近行業的排斥性與其日常生活的必需性與有密切的關係，像便利商店（1.7%）、乾洗店（10.9%）、純理髮美容院（11.5%）、雜貨店13.1%）等居民排斥性較低之行業，均是提供居民日常生活必需商品或服務的行業，而且這些行業服務範圍、服務對象多為其附近的居民不會造成太大的干擾。而前述所提及為居民所最為排斥的八項行業，均是屬於區域性，甚至全市性的消費性休閒娛樂行業，它們服務的對象是屬於較特定的消費群，而非一般民眾，故這些行業存在於住宅區中，對附近民眾而言，非但不能帶來好處，還造成許多干擾，如治安上的疑慮、色情、不良風俗、營業時間和一般居民之作息時間不同，影響到附近住家之寧適性及安全性，自然更為附近居民所排斥了。

值得一提的是，從表中吾人可以發現，便利商店在六區居民的混質意願調查中，因其整潔衛生的營業形象，成為民眾最不排斥混入住宅的行業別。此外，對於六區中有明顯集結之行業，如東湖區的鐵窗業，延平北路的機車修理業；及民生東路和仁愛路的證券行、延平北路的化工廠等因配

合地區特性而加入混質意願調查表中之行業別，經調查結果顯示其可能產生之污染、噪音及吸引大量人口進入增加公共設施之負擔而影響附近居民的生活環境品質，故居民對其排斥程度皆較高。（參見表4-1-4）

表 4-1-3 同棟排斥性行業調查表

組 別	項 次	地區別 次 序 行 業 別	東湖區		延平北路		永康街		民生東路		仁愛路		延吉街		平 均 值
			%	名次	%	名次	%	名次	%	名次	%	名次	%	名次	
五	1	舞廳	98.4	1	98.7	3	100	1	98.0	1	100	1	98.7	1	98.9
	2	賓館	97.6	5	98.7	3	99.3	2	98.0	1	100	1	98.7	1	98.6
	3	酒店・PUB	98.4	1	98.7	3	98.7	8	98.0	1	100	1	97.4	6	98.5
	4	觀光理髮廳	97.6	5	99.3	1	99.3	2	98.0	1	98.0	6	98.7	1	98.4
	5	按摩院按摩休閒中心	98.4	1	99.7	1	99.3	2	96.6	7	98.0	6	98.0	4	98.4
	6	電動玩具店，遊藝場	97.6	5	98.7	3	99.3	2	98.0	1	99.3	4	98.0	4	98.4
	7	三溫暖休閒中心	98.4	1	98.7	3	99.3	2	98.0	1	99.3	4	96.0	9	98.3
	8	MV，KTV	97.2	8	97.3	8	99.3	2	96.0	7	97.3	8	94.7	6	97.5
	9	神壇	88.1	11	84.7	10	94.0	9	93.3	9	97.3	8	97.3	8	92.1
四	10	廣告招牌模型製作	88.9	10	53.3	17	84.7	12	84.4	12	94.6	12	90.1	12	83.3
	11	寺廟	77.9	13	55.3	15	86.7	11	89.9	10	96.0	10	90.7	11	82.3
	12	空運公司，貨運行	83.8	12	55.3	15	89.3	10	77.0	15	89.3	13	91.4	10	81.2
三	13	病理檢驗所	66.0	17	65.3	13	78.0	16	80.5	14	83.3	18	80.8	16	74.7
	14	茶藝館，咖啡館	73.1	14	72.7	12	76.0	17	66.2	26	76.7	21	77.5	19	73.7
	15	唱片行	68.6	15	52.0	19	79.3	15	73.0	18	80.0	20	89.4	13	73.3
	16	營業性補習班	51.0	22	65.3	13	83.3	13	69.1	22	88.0	14	85.4	14	71.4
	17	餐飲店	64.4	19	52.7	18	83.3	13	72.5	19	74.7	24	82.1	15	71.3
二	18	教堂	66.4	16	43.3	22	71.3	19	71.6	21	84.0	16	80.8	16	69.3
	19	汽車機械零件展售	61.3	21	24.7	31	71.3	19	72.5	19	85.3	15	79.5	18	65.3
	20	家具裝潢店	62.1	20	44.7	21	65.3	24	65.8	29	75.3	22	74.2	20	64.4

組 別	項 次	地區別 次 序	東湖區		延平北路		永康街		民生東路		仁愛路		延吉街		平 均 值
			%	名次	%	名次	%	名次	%	名次	%	名次	%	名次	
二	21	打字影印印刷	64.8	18	32.7	27	68.7	23	67.0	25	75.3	22	72.2	22	63.3
	22	小說出租店	50.2	23	41.3	25	69.3	22	81.6	13	72.7	25	68.9	23	62.5
一	23	純理髮美容院	36.8	30	43.3	22	74.7	18	67.8	23	52.0	33	73.5	21	55.8
	24	貿易經銷代理事務所	39.9	27	15.3	32	40.7	30	60.0	30	60.0	30	53.6	28	55.6
	25	珠寶手飾	47.4	24	47.3	20	58.0	26	66.2	26	66.4	26	51.0	29	55.1
	26	乾洗店	43.1	26	42.0	24	70.0	21	67.8	23	54.7	32	57.0	27	54.5
	27	雜貨店	38.7	28	28.7	29	57.3	27	73.8	17	65.3	27	68.9	23	53.8
	28	錄影帶出租店	37.5	29	38.0	26	50.7	28	74.8	16	65.3	28	63.9	25	52.8
	29	家庭電器用品	45.5	25	29.3	28	60.0	25	58.1	31	63.3	28	58.9	26	51.8
	30	金融機構	36.8	30	28.0	30	48.7	29	66.0	28	58.7	31	51.0	29	47.1
	31	便利商店	21.7	32	10.7	33	38.7	31	43.0	32	37.3	34	37.7	31	30.5
	32	證券行							85.3	11	96.0	10			
	33	鐵窗實	96.8	9											
	34	化工廠			95.3	9									
	35	汽機車修理			85.3	11									
	36	醫院										16	84.0		
	37	百貨公司										18	83.3		

2. 「住家附近」互斥性調查行業與分析

在居民對住家附近行業之排斥性調查中可發現：居民對於各行業別混入之區位為全家附近時其排斥性較同棟時為低。但屬於娛樂健身業者及具有特種服務業色彩之行業，其混入區位不論同棟或住家附近，其排斥程度皆強。

各行業別混入住宅區之區位在受訪者「住家附近」時，其排斥程度依其等級說明如下：

第五等級：排斥程度在100~70%者

包括觀光理髮廳、按摩院指壓休閒中心、舞廳、酒店、PUB、賓館、三溫暖、電動玩具遊藝場、MTV、KTV及神壇。其中，對神壇排斥程度最低的為東湖調查區，其百分比約低於平均值10%。

第四等級：排斥程度在40~70%者

包括，廣告招牌模型製作、寺廟、空運公司貨運行、營業性補習班、病理檢驗所、茶藝館、咖啡館。

第三等級：排斥程度在30~40%者：

包括，教堂、汽機車機械零件展售、唱片行及小說出租店。

第二等級：排斥程度在20~30%者：

包括，珠寶首飾、家具裝潢店、打字影印印刷、餐飲店。

第一等級：排斥程度在0~20%者：

包括，貿易經銷代理事務所、家庭電器用品、錄影帶出租店、金融機構、雜貨店、純理髮、美容院、乾洗店、便利商店。

表 4-1-4 住家附近排斥性行業調查表

組 別	項 次	地區別 行業別 次 序	東湖區		延平北路		永康街		民生東路		仁愛路		延吉街		平均 值
			％	名次	％	名次	％	名次	％	名次	％	名次	％	名次	
五	1	觀光理髮廳	92.5	1	97.3	2	96.0	1	84.0	3	93.3	3	94.0	1	92.8
	2	按摩院指壓休閒中心	92.1	2	98.7	1	95.3	2	81.1	6	93.3	3	92.7	2	92.2
	3	舞廳	92.1	2	97.3	2	93.3	3	84.0	3	94.0	2	92.7	2	92.2
	4	酒店，PUB	91.3	4	95.3	5	92.0	4	85.0	2	93.3	3	92.7	2	91.5
	5	賓館	86.2	7	97.3	2	90.7	6	86.0	1	96.0	1	89.4	7	90.3
	6	三溫暖休閒中心	89.1	5	95.3	5	90.0	7	80.4	5	93.3	3	88.7	8	90.0
	7	電動玩具店，遊藝場	87.7	6	89.3	7	91.3	5	79.2	7	92.0	7	92.1	5	88.6
	8	MTV，KTV	84.2	8	88.7	8	82.7	8	74.0	9	86.7	8	91.4	6	84.5
	9	神壇	62.8	10	73.3	10	72.7	9	76.5	8	84.7	9	78.7	9	73.6
四	10	廣告招牌模型製作	62.8	10	22.7	18	54.0	11	55.1	12	78.5	11	70.9	10	57.9
	11	寺廟	47.0	13	30.0	16	55.3	10	63.8	11	67.3	12	63.6	11	54.0
	12	空運公司，貨運行	47.4	12	26.0	17	49.3	12	49.3	13	66.0	14	54.3	13	48.6
	13	營業性補習班	24.1	22	42.0	14	48.0	14	45.0	14	68.7	13	57.6	12	45.2
	14	病理檢驗所	34.8	15	43.3	13	39.3	14	43.0	15	61.3	15	51.7	14	44.5
	15	茶藝館，咖啡館	42.7	14	52.7	12	36.0	16	29.7	20	50.0	18	38.4	18	41.7
三	16	教堂	34.8	15	22.7	18	31.3	18	40.5	16	46.0	19	51.7	14	37.5
	17	汽機車機械零件展售	29.2	18	10.7	27	37.3	15	40.3	17	56.0	16	43.7	16	35.5
	18	唱片行	30.8	17	17.3	22	36.0	16	26.4	21	52.0	17	42.4	17	33.8
	19	小說出租店	27.3	21	19.3	20	31.3	18	40.1	18	42.0	22	37.7	19	32.4
二	20	珠寶手飾	21.7	24	31.3	15	27.3	22	33.8	19	43.3	20	24.5	24	29.2

表 4-1-4 (續)

(接上頁)

組 別	項次 行業別		地區別 次 序		東湖區		延平北路		永康街		民生東路		仁愛路		延吉街		平 均 值
					%	名次	%	名次	%	名次	%	名次	%	名次	%	名次	
二	21	家具裝潢店			28.5	20	18.7	21	28.7	21	25.5	23	43.3	20	26.5	22	28.6
	22	打字影印印刷			28.9	19	13.3	23	14.7	24	21.0	24	36.7	23	29.1	20	24.5
	23	餐飲店			23.7	23	12.0	26	30.0	20	12.8	29	28.0	26	29.1	20	22.8
	24	貿易經銷代理事務所			16.6	25	7.3	29	8.7	29	26.0	22	31.3	25	18.5	27	18.0
	25	家庭電器用品			13.8	26	5.3	32	17.3	23	13.5	28	26.7	27	18.5	27	15.7
	26	錄影帶出租店			11.1	27	12.7	24	10.7	28	20.4	25	17.3	30	20.5	26	15.0
一	27	金融機構			8.3	30	12.7	24	12.0	26	16.0	26	18.7	29	13.9	29	13.7
	28	雜貨店			9.9	29	6.0	31	4.7	30	15.4	27	14.7	31	26.5	22	12.6
	29	純理型美容院			7.1	31	10.7	27	12.0	26	8.7	30	10.7	33	22.5	25	11.5
	30	乾洗店			10.3	28	7.3	29	14.7	24	8.7	30	13.3	32	11.3	30	10.9
	31	便利商店			2.0	32	0.7	33	1.3	31	2.0	32	1.3	34	2.6	31	1.7
	32	織造業			75.1	9											
	33	化工廠					86.7	9									
	34	機車修理					60.7	11									
	35	經泰行				14					65.0	10	79.9	10			
	36	百貨公司				15							36.0	24			
	37	醫院											23.3	28			

第二節 相容及排斥行業別之分析

根據上一章居民意願調查結果顯示，居民對理想居住環境中最迫切需要的為便利性，由此可見一般人對居住環境便利性之重視，及適當之混合使用在現實生活裡仍有其必要；由居住混質意願調查，吾人可發現，對於混入住宅區之其他使用，不論與受訪者住家在同一棟建物或住家附近，相容程度較高之行業主要為與一般居民日常生活相關且較不易產生負外部效果之行業。本節擬將混質意願表中所列之業別依其與日常生活之關連性，對居住環境品質之影響，配合居民混質意願調查之結果做一探討，以為住宅區內相容及排斥業別分析之基礎。

一、混入行業別對居住環境品質之影響

良好的居住環境應能夠滿足居民在安全、便利、健康、寧適等方面的需求。土地混合使用有時雖能增加生活上之便利，但不適當之混合使用亦可能降低生活環境品質，本單元將混質意願調查表中所列之便利商店、雜貨店、乾洗店、純理髮&美容院、家具裝潢店……神壇（算命、擇日、占卜）等31種行業別為主，再加上地區別之特色共有37種行業對居住環境品質之影響分成兩個等級，（一）對居住環境品質影響較顯著者（見表4-2-1）；（二）對居住環境品質影響程度較不顯著者，分別討論如下：

（一）對居住環境品質影響較顯著者：

這一類行業包括電動玩具店遊藝場、MIV、KTV、酒店、PUB、三溫暖休閒中心、賓館、觀光理髮廳、廣告招牌模型製作。

1. 酒店、三溫暖休閒中心、賓館、舞廳、觀光理髮廳、按摩院指壓休閒中心等行業，不論與受訪者在同一棟建物或住家附近，居民對其接受之程度皆屬第五等級，即接受程度為最低者。這些行業與日常生活無關，且極易引起居民在影響治安、出入份子複雜、色情不良風俗及易引起火災等方面之疑慮，嚴重破壞居住環境品質。

表 4-2-1 居住混質意願調查不歡迎原因統計表

單位：%

使用類別	編號	行業別	不 歡 迎 的 原 因														
			佔用道路騎樓	環境髒亂	環境吵雜	噪音振動	危險(樓梯、易墜)	空氣污染、異味	閃光	色情、不良風俗	出入份子複雜	影響生活私密性	影響青少年	影響治安	化學廢止造成廢物	其他	
日用品零售業	1	雜貨店	26.4	27.9	18.1	1.2	1.7	1.1	0.0	0.2	9.5	4.0	0.4	0.4	3.0	3.8	
	2	便利商店	7.4	6.9	11.4	0.5	0.5	0.0	0.4	0.0	10.6	3.9	0.1	0.3	—	4.0	
日常服務業	3	乾洗店	12.1	7.4	11.2	7.5	6.5	18.2	0	0.1	5.8	3.4	0.1	0.3	5.2	5.5	
一般零售(百貨商場)	4	地理堂、美容院	1.8	9.1	17.9	2.2	1.7	2.9	1.2	4.8	26.6	8.6	1.4	3.3	0.2	6.2	
	5	家具裝潢店	35.0	7.8	20.5	8.2	2.5	2.2	0.5	0.1	6.6	2.9	0.1	0.6	0.3	5.2	
	6	珠寶首飾	0.5	0.5	3.7	0.4	1.2	0.1	1.3	0.2	16.5	4.8	0.8	29.5	0.4	9.4	
	7	汽機車機械零件展售 (不包括修理)	23.2	19.3	28.4	13.5	7.2	5.7	1.1	0.4	11.0	4.3	0.8	0.7	0.4	6.1	
	8	家庭電器用品	14.6	2.4	24.7	10.4	2.2	0	0.5	0	6.3	3.7	0.2	0.7	0.1	6.4	
	9	唱片行	2.7	2.6	51.6	33.2	0.3	0.3	0.6	0	7.5	2.8	0.9	0.4	0	3.5	
	10	餐館	12.9	45.8	29.6	3.2	8.3	7.2	0.4	0.8	19.4	5.1	0.4	1.9	0	3.7	
	11	茶室、咖啡館	1.5	7.4	13.1	1.2	2.4	0.7	0.7	12.6	49.7	11.2	5.7	8.7	0.1	6.2	
	娛樂場所	12	營業性補習班	5.1	7.8	31.1	2.1	0.5	0.3	0.2	1.7	34.5	11.2	3.3	1.9	0.2	8.4
		13	物理治療所	1.1	4.2	5.8	0.9	6.3	12.8	0.7	0.7	11.1	3.9	0.4	0.9	45.8	10.0
14		廣告招牌、模型製作	39.8	28.4	36.3	17.2	5.4	7.3	7.5	0.4	4.5	2.4	0.6	0.4	1.1	5.8	
15		小說出版店	1.9	1.8	7.8	0.4	0.2	0.1	0.2	4.8	26.4	7.1	32.5	4.3	0.1	6.5	
16		錄影帶出租店	1.5	1.6	9.6	0.5	0.1	0.1	0.9	5.3	25.7	8.0	12.8	4.4	0.1	9.0	
17		電動玩具店、遊藝場	6.1	9.3	37.9	17.9	1.6	1.0	4.9	17.4	66.3	16.1	66.1	51.6	1.5	8.6	
娛樂場所	18	MTV、KTV	6.1	9.3	37.9	17.9	1.6	1.0	4.0	17.4	66.3	16.1	66.1	51.6	1.5	3.6	
	19	酒店、PIB	2.1	4.5	23.2	7.9	2.1	0.6	6.4	40.2	79.9	21.7	42.0	52.4	1.3	3.5	
	20	三溫暖休閒中心	2.0	3.0	15.8	4.3	11.1	0.9	4.6	45.4	79.5	21.2	34.8	48.9	1.3	3.8	
旅館業	21	賓館	2.2	3.0	11.2	2.2	3.1	0.4	4.5	61.2	79.4	23.0	34.7	47.3	1.5	3.4	
	22	觀光遊樂區	2.5	3.7	13.0	2.4	2.0	0.6	5.5	66.8	76.2	22.0	34.2	48.1	1.3	3.5	
定業	23	按摩院、按摩休閒中心	2.0	3.0	10.6	2.4	3.0	0.3	4.4	64.8	76.9	23.0	33.4	46.7	1.4	3.8	
	24	舞廳	2.4	4.7	27.9	12.9	2.8	1.1	6.7	53.1	77.1	22.3	42.1	49.5	1.5	4.0	
辦公	25	貿易經銷代理業、事務所	4.0	2.9	12.7	1.4	—	—	—	1.2	16.5	8.0	1.0	0.7	3.1	11.4	
	26	打字、影印、印刷	9.2	10.2	34.7	12.3	2.4	2.3	0.1	0.2	8.2	4.5	0.4	0.3	3.4	10.3	
	27	空運公司、貨運行	49.4	17.6	21.5	9.9	2.4	0.6	—	0.5	10.2	4.1	0.5	0.3	0.2	8.4	
金融業	28	金融機構	3.0	1.7	9.4	0.6	0.2	0.2	0.1	0.3	19.1	5.7	0.5	13.3	0.2	11.2	
	29	寺廟	4.0	12.6	41.5	11.4	3.8	4.1	0.2	0.5	19.8	17.0	1.5	1.6	—	12.0	
宗教	30	教堂	1.4	4.3	18.6	4.4	0.3	0.3	—	0.7	15.9	8.0	1.6	0.5	—	20.2	
	31	神壇(算命、擇日、占卜)	4.8	12.7	51.5	11.8	3.6	2.4	0.3	5.0	34.9	9.5	3.3	4.1	0.3	12.2	

2.KTV、MTV、電動玩具遊藝場，此類行業屬娛樂健身業，居民對其接受之程度不論是同一棟建物或住家附近皆屬第五等級，因此類行業之出入份子複雜、易成為不良份子聚集之場所影響治安，對住宅區之安全性造成威脅，與住宅區劃定之目的不符。

(1)(2)兩項之行業，其服務的對象屬全市性，且與日常生活無關。市民對其若有需求，自會前往，不一定須設在住宅區。且其與住宅區劃定之目的不符，為維護良好的居住環境品質，故應將其排除於住宅區之外。

3.鐵窗業、廣告招牌模型製作、汽機車修理、化工廠，此四項行業等產品之製造過程易造成附近地區有噪音振動、吵雜、環境髒亂、閃光及安全上之顧慮，而居民接受之意願僅略高於特定服務業及娛樂健身業，屬第四等級。基於住宅區安全、健康、寧適等特性之維持，建議將其排除於住宅區之外。

4.寺廟、神壇。根據混質意願調查顯示居民對此兩項活動接受之調查屬第四等級，而居民對神壇之排斥比例尤甚於寺廟。寺廟、神壇不受歡迎之原因主要為噪音造成居住環境之吵雜及環境髒亂，不少居民表示對於宗教類活動應另外劃定專用區。因宗教性質之活動方式和其他使用較不相同，加上進出口眾多易造成公共設施服務水準的下降及影響住家附近之寧適性，故建議將其排除於住宅區之外。

(二)對居住環境品質影響程度較不顯著者：

此類行業包括雜貨店、便利商店、乾洗店、純理髮美容院、家具裝潢店、珠寶首飾、汽機車機械零件展售（不包括修理）、家庭電器用品、唱片行、餐飲店、茶藝館、咖啡館、營業性補習班、病理檢驗所、小說出租店、錄影帶出租店、貿易經銷代理業、事務所、打字、影印、印刷、空運公司、貨運行、金融機構、教堂。

在（二）中這些行業一般對居住環境品質之影響較不顯著，對居住活動無明顯之不良影響，故基本上應可允許其進入住宅區內，以增加居住之便利性及避免白天住宅區內人數過少，引起治安上的顧慮及減少通勤旅次

二、混入行業別與日常生活之關連性

上述對居住環境品質影響程度較不顯著之行業雖可允許其進入住宅區內，然因其經營方式、規模及所在區位之不同對環境之影響程度亦將會有所差異，為提昇居住環境之便利、寧適、安全、健康，並兼顧居民希望其同棟建物儘量單純使用之意願，本研究將再配合其與日常生活之關連程度高度相關、相關、低度相關，以擬定混入業別及區位。

(一) 與日常生活高度相關之行業：貨雜店、便利商店。此類行業為日常生活必需品之提供者，一般人之需求頻率每週一次以上，為提高居住之可居性，須使居民方便取得此類商品。此類行業亦為居民之接受程度最高之行業。

(二) 與日常生活相關之行業：家庭電器用品、家具裝潢店、純理髮美容院、金融機構、錄影帶出租店、小說出租店、病理檢驗所、餐飲店、茶藝館、咖啡館、唱片行、汽機車零件展售。這些行業提供家庭必需品或服務，一般人對其需要時，仍會去購買、消費，其地點不一定須在住家附近。此類行業因其可能產生之外部性不一，居民對其接受之程度亦因而不同。純理髮美容、金融機構、錄影帶出租店、乾洗店、家庭電器用品等行業居民接受之程度屬第一等級，小說出租業不論同棟或住家附近皆屬第二等級，餐飲店、汽機車零件展售、家具裝潢店、唱片行、病理檢驗所等行業在同棟屬第三等級，在住家附近則為第二等級；茶藝館、咖啡館在同棟屬第四等級，在住家附近則屬第三等級，其較餐飲店為居民不歡迎之原因為不少受訪者擔心其可能變相經營，可見於討論相容使用時，除對混入業別之種類須加以限制之外，亦應就其性質加以約束。

(三) 與日常生活低度相關之行業，包括：營業性補習班、貿易經銷代理業、事務所、打字、影印、印刷、空運公司、貨運行及珠寶首飾。

除貿易經銷代理業、事務所及珠寶首飾，居民接受之意願屬第一等級外，其餘分屬第二及第三等級。

- (四) 其他——教堂。雖同為宗教類活動，然因其活動進行方式所產生之干擾性較低，一般居民對其接受之程度較寺廟及神壇高。

三、混入行業別與區位

根據上述各行業別對居住環境品質影響之程度、與日常生活之關連性及居民混質意願之等級，試擬容許混入住宅區內之行業及其區位如表

4-2-2。

- (一) 相容程度為「I」之行業，如便利商店、雜貨店，此類行業對居住環境沒有明顯之負外部效果產生，且與日常生活有高度相關，為方便居民取得此類商品，增加住宅區之可居性，應允許其進入住宅區。
- (二) 相容程度為「II」之行業，此類行業與日常生活相關，但因對居住環境可能造成健康性及安全性之干擾，故原則上雖允許此類行業進入住宅區，但對其區位必有所規範，而非放任市場自由決定，如限制其須面臨寬度為多少米的道路，限制於建物的第幾層始能使用。
- (三) 相容程度為「III」之行業，此類行業與日常生活之關連性屬低度相關，其對居住環境可能造成若干之干擾，基於居民希望其同棟建物儘量單純使用之前提下，建議此類行業僅能設置於住宅區內之商業中心或沿住宅區之主要道路兩旁，如此亦可避免因進出口眾多，原依住宅使用為目的而規劃之建物設備無法負荷之問題。
- (四) 相容程度為「IV」之行業，此類行業或與日常生活有某一程度之關連性，然因其活動性質對居住環境產生之干擾較大，建議以個案申請方式，由計劃機關妥善評估其對週圍環境之衝擊程度後核准或拒絕之。
- (五) 相容程度為「V」之行業，根據都市計畫法第34條之規定：住宅區

爲保護居住環境而劃定，其土地及建築物之使用，不得有礙居住之寧適、安全及衛生。相容程度爲「V」之行業，其在性質上屬修理服務業、娛樂健身業、特定服務業，及大型商業活動（如百貨公司、證券行），修理服務業易產生噪音振動、閃光，造成環境吵雜及安全上之顧慮（易發生火災）；娛樂健身業及特定服務業因其營業時間、營業性質易對住家附近造成干擾，並引起居民在治安及色情不良風俗之干擾和住宅區劃定之目標相違背，故應將其排除於住宅區之外，證券公司及百貨公司因屬於大型商業活動，爲避免因大量人口湧入對四周公共設施之衝擊過大及妨礙住家之寧適，宜劃設於商業區內。

表 4-2-2 混入行業別與區位

	行 業 別	同 業 相 容			住家附近業相容容			對居住環境 之 影 響	與日常生活 之關聯性	相容組別
		百分比	等級	名次	百分比	等級	名次			
1	便利商店	69.5	1	1	98.3	1	1	A	D	I
2	金融機構	52.9	1	2	86.9	1	5	B	E	II
3	家庭電器用品	48.2	1	3	84.3	1	7	B	E	II
4	錄影帶出租店	47.2	1	4	85.0	1	6	A	D	I
5	雜貨店	46.2	1	5	87.3	1	4	A	D	I
6	乾洗店	45.5	1	6	89.1	1	3	C	D	III
7	珠寶首飾	44.9	1	7	70.8	2	12	A	F	II
8	貿易經銷、事務所	44.4	1	8	82.0	1	8	B	F	II
9	純理髮美容	44.2	1	9	88.5	1	3	B	D	I
10	小說出租店	37.5	2	10	67.6	2	13	B	E	II
11	打字、影印、印刷	36.4	2	11	75.5	2	10	B	F	II
12	家具裝潢店	35.6	2	12	71.4	2	11	B	E	II
13	汽機車零件販售	35.5	2	13	64.5	2	15	B	E	II
14	教堂	37.5	2	14	62.5	2	16	B	—	IV
15	餐館店	29.0	3	15	77.2	2	9	C	D	III
16	營業性補習班	28.6	3	16	54.8	3	19	C	E	III
17	唱片行	26.7	3	17	66.2	2	14	B	E	III
18	茶藝館、咖啡館	26.3	3	18	58.3	3	17	C	E	III
19	病理檢驗所	25.3	3	19	55.5	3	18	C	E	III
20	空運公司	18.8	4	20	51.4	3	20	C	F	V
21	寺廟	17.7	4	21	46.0	3	21	C	—	V
22	廣告招牌模型製作	16.7	4	22	42.1	3	22	C	F	V
23	神壇	7.9	5	23	26.3	4	23	C	—	V
24	MTV、KTV	2.5	5	24	15.5	4	24	C	F	V
25	三溫暖	1.7	5	25	10.0	5	26	C	F	V
26	按摩、指壓	1.6	5	26	7.8	5	30	C	F	V
27	電玩	1.6	5	26	11.4	4	25	C	F	V
28	觀光理髮廳	1.6	5	26	7.2	5	31	C	F	V
29	酒店、PUB	1.5	5	29	8.5	5	28	C	F	V
30	賓館	1.4	5	30	9.7	5	27	C	F	V
31	舞廳	1.1	5	31	7.8	5	29	C	F	V
32	鹹蛋黃	3.2	5	24	24.9	4	24	C	F	V
33	化二廠	4.7	5	25	13.3	4	25	C	F	V
34	汽機車修理	16.7	4	23	39.3	4	23	C	F	V
35	按摩行	24.7	3	22	35.0	4	23	C	F	V
36	百貨公司	16.7	4	16	64.0	2	11	C	F	V
37	醫院	16.0	4	18	76.7	2	7	C	E	IV

註：對居住環境品質之影響
 A. 無明顯之負外部效果。
 B. 有輕微之負外部效果。
 C. 外部性顯著。

與日常生活之關連性
 D. 高度相關。
 E. 中度相關。
 F. 低度相關。

第三節 現行法規容許行業之評估

我國有關都市土地使用管制之規定，散見於各類法規之中，如都市計畫法與其施行細則、建築法、建築管理規則，以及其它重要單行法規（如各省市土地使用分區管制規則，台北市第三種住宅區內申請或變更使用為餐館處理原則……等）。

本研究以針對台北市住宅區可相容使用用途分類為主，擬就抽樣調查住2、住3、住4地區土地使用現況與現行法令之比較分析，以檢討住宅區內混合使用相關法令之容許行業，並對其進行評估。

一、第二種住宅區：

根據「台北市土地使用分區管制規則」有關使用規定方面（見表4-3-1），在第二種住宅區內：

1. 現行法令之規定：

(1) 容許使用行業：

日常服務業、日常用品零售業、自由職業事務所。

(2) 須經市府核准之使用：

市場、金融分支機構、宗祠及宗教建築。

(3) 原有不合規定之使用：

a. 嚴重破壞環境品質者：特定服務業、特殊病院。容易妨礙衛生之設施、公害輕微、較重、嚴重之工業、危險性工業。

b. 部份與主要使用不相符者：特種零售業。

c. 與主要使用不相符者：施工廢料堆置、處理、公害最輕微、較輕微之工業。

2. 檢討：

(1) 法規本身：第二種住宅區「容許使用」之行業為考慮居民日常生活、工作之便利性，但是規模及區位（如：只可位於一樓或臨主要道路等）

卻未予以限制。而須經市府核准使用之市場，若為傳統市場，則容易造成髒亂及惡臭，應將之明確規定。宗祠及宗教建築，根據本研究調查居民對混入行業之意願結果顯示，此類使用，因容易製造噪音（如神壇）以致居民對其排斥程度相當高，是否經市府核准使用之後，即可進入，應再行研究。

（2）與現況比較：本研究調查之第二種住宅區位於東湖，因其屬於新開發地區，所以並未有商業混入的情形。

二、第三種住宅區：

1. 現行法令之規定：

（1）容許使用行業：

日常用品零售業、日常服務業、自由職業事務所、金融分支機構。

（2）須經市府核准者：

市場、一般服務業、一般事務所、旅遊及運輸服務業、宗祠及宗教建築。

（3）經市府核准或部份許可、有條件許可者：

一般零售業、旅社、公害最輕微之工業。

（4）原有不合規定之使用：

a. 嚴重破壞環境品質者：特定服務業、特殊病院、容易妨礙衛生之設施、公害輕微、較重、嚴重之工業、及危險性工業。

2. 檢討

（1）法規本身：我國之土地使用管制規則採行「累積原則」，即住3之相容使用包括了住2之相容使用及部份有條件許可使用；住4之相容使用則包括住3之相容使用及部份須經市府核准或有條件許可之使用，此項原則與訂定不同使用編定住宅區之目標有關，留待下一章再行討論。

對於須經市府核准或有條件許可之行業，市場的設置應考慮其經營型態，若是類似超級市場或生鮮超市者，則可允許其進入。一般零售業中的

餐館，侵入住宅區的情形頗為普遍，雖然有「台北市第三種住宅區內申請或變更使用為餐館處理原則」可茲依據，其分別就不同型態之建物（三層樓以下獨棟或雙併、四層樓以上或三層樓以下之連棟、七層樓以上之獨棟建物）合乎其規定者，准予其於第一層及地下一樓開設餐館。此項處理原則只考慮建物權屬問題及偏向承認既有事實，並未對餐館之性質、規模及其安全設施加以規定，有必要做進一步之修正。

而旅社在使用組別內，包括旅館、觀光旅館、國際觀光旅館等，其允許設立於住宅區內之條件，根據內政部發給行政院之公文中有對都市計畫住宅區內興建國際觀光旅館處理原則作一規定。「為於院轄市者，必須有客房 240間，面臨卅公尺以上已開闢之道路，……位於省轄市者必須有客房 120間以上，面臨廿公尺以上已開闢之道路建築，其它三面均須保留10公尺以上之空地，臨接道路或巷道，保留寬度與路寬之和應在10公尺以上……，保留之空地，至少應為基地面積百分之卅。」

此項設置規定，於住宅區內是否合理？而且就算開放空間符合法令要求，但其規模的大小是否達到一定的間檻人口，符合設置之經濟效益？然而最重要的在於住宅區內居民對其感受，本研究針對理想的居住環境迫切需要的問卷結果顯示，住3、住4的居民對於治安良好的要求比例皆佔第一位，而在混質意願調查中，對於性質產生變化的「賓館」，排斥程度非常大，不論同棟，非同棟，其相容性皆非常低，而居民認為其有可能產生的外部性包括影響治安、色情、出入份子複雜、進出車輛與停車、妨礙交通等主要原因，所以應考慮將其排除於住宅區外。

至於宗祠及宗教建築，於住2~住4，皆為經市府核准使用；其應否存在於住宅區內，爭議頗大，然而根據居民問卷結果，一般人對於教堂的接受力較寺廟、神壇為高，因其對環境品質之干擾較小；寺廟、神壇最為人詬病者便是造成環境吵雜，但在考慮到宗教與傳統生活習慣的關連之後，仍將其納入住宅區之有條件相容使用，但是須就其混入的方式、區位、規模及混入樓層……等予以嚴格限制。

(2) 與現況比較：（表4-3-2）

就本研究調查結果顯示，第三種住宅區商業混入以一般零售業所佔比例最高，其次為日常用品零售業與日常服務業，然而一般零售業中有許多細分行業是必須加以另行規範區位及規模，如餐館、茶藝館、咖啡館；另外有些行業定義模糊不清者，如傢俱、裝潢、百貨、汽機車零件出售及樣品間，不包括修理……等，置於一般零售業中是否適當，有待商榷。其它混入行業有許多不為法令所允許者，如特定服務業、特種零售業、娛樂健身業、修理服務業及一般批發業等，應嚴格執行管制規則中第94條之取締規定。

其以就混入工業別來看，比例最高者為公害較輕微之工業，佔42.9%，其次為公害較重之工業，佔28.2%，可見工業混入住宅區的情形頗為嚴重。

三、第四種住宅區：

1. 現行法令之規定：

(1) 容許使用行業：

日常用品零售業、市場、日常服務業、一般服務業、自由職業事務所、金融分支機構等。

(2) 須經市府之核准：

一般事務所、旅遊及運輸服務業、宗祠及宗教建築、公害最輕微之工業、公害較輕微之工業。

(3) 有條件許可：

一般零售業。

(4) 第2、3項皆有：

旅社。

(5) 原有不合規定之使用：

與前述第三種住宅區使用相同。

2. 檢討：

(1) 法規本身：

第四種住宅區對公害最輕微之工業、公害較輕微之工業，只要經過市府核准，即可進入住宅區，其對居住環境品質的負面影響，可由本研究之居民居住意願調查結果看出，住宅區居民對工業的混入之排斥性很強，因此，工業使用實不宜允許其混入住宅區內。

(2) 與現況比較：（表4-3-3）

第四種住宅區內商業混入以一般事務所佔比例最高（32.5%），其次才為一般零售業（30.1%）可見第四種住宅區商業使用多以辦公為主。

而工業的混入在第四種住宅區內並非很顯著。至於違規的商業混入計有特種零售業、修理服務業、特定服務業、娛樂健身業及一般批發業等。

表 4-3-1 台北市土地使用分區管制之使用組別

[illegible]

表 4-3-2 第三種住宅區商業及工業混入與法規容許程度之比較

大分類	中 分 類	次數分配	百分比(%)	法規容許程度
商	日常用品零售業	195	14.5	○
	市 場	8	0.6	△
	一般零售業	458	34.1	■
	特種零售業	23	1.7	×
	日常服務業	164	12.2	○
	一般服務業	116	8.6	△
	修理服務業	67	5.0	×
	特定服務業	12	0.9	××
	娛樂健身業	57	4.2	×
	一般事務所	124	9.2	△
	自由職業事務所	14	1.0	○
	旅遊、運輸服務	36	2.7	△
	金融機構(分支)	33	2.5	○
	一般批發業	10	0.7	×
	倉 儲 業	1	0.1	×
	旅 社	26	1.9	■
	總計(商業混入)	1344	100.0	
工	公害最輕微之工業	27	19.0	■
	公害較輕微之工業	61	42.9	×
	公害輕微之工業	12	8.5	××
	公害較重之工業	40	28.2	××
	公害嚴重之工業	2	1.4	××
	總計(工業混入)	142	100.0	

註：符號代表意義

- 許可
- △ 須經市府核准
- 部份許可或有條件許可
- 2.3.項兼有
- 原有不合規定使用
 - (1) 嚴重破壞環境品質者"×"
 - (2) 非常嚴重破壞環境品質者"××"

表 4-3-3 第四種住宅區商業及工業混入與法規容許程度之比較

大分類	中 分 類	次數分配	百分比(%)	法規容許程度
商	日常用品零售業	186	14.1	○
	市 場	37	2.8	○
	一般零售業	398	30.1	□
	特種零售業	0	0.0	×
	日常服務業	57	4.3	○
	一般服務業	22	1.7	○
	修理服務業	0	0.0	×
	特定服務業	11	0.8	××
	娛樂健身業	31	2.3	×
	一般事務所	429	32.5	△
	自由職業事務所	21	1.6	○
	旅遊、運輸服務	28	2.1	△
	金融機構(分支)	75	5.7	○
	一般批發業	1	0.0	×
	旅 社	26	2.0	■
	總計(商業混入)	1322	100.0	
工	公害最輕微之工業	0	0.0	△
	公害較輕微之工業	1	100.0	△
	公害輕微之工業	0	0.0	××
	公害較重之工業	0	0.0	××
	公害嚴重之工業	0	0.0	××
	總計(工業混入)	1	100.0	

註：符號代表意義

1. ○ 許可
2. △ 須經市府核准
3. □ 部份許可或有條件許可
4. ■ 2.3.項兼有
5. 原有不合規定使用
 - (1) 嚴重破壞環境品質者"××
 - (2) 非常嚴重破壞環境品質者"××

第五章 建物混合使用之研究

第一節 建物使用混質現況調查

一、混合使用現況調查

(一)東湖區[住二、住三]

本區總計有 11240個調查單位，其使用別之主要仍係以住宅使用為主，占本區整個調查總數的85.3%，混入的商業使用有 804個調查單位，百分比為 7.1%其使用別以一般零售業、日常用品業、日常服務業及一般服務業等與居民一般日常生活有關之商業活動為主，以滿足居民日常生活所需。本區之商業使用大部分集中於東湖路兩旁，其吸引之消費者亦以本區之居民為主，其雖有管理、金融、事務所及專門性服務業等使用及活動，但嚴格來講僅能稱為鄰里型商業活動，其管理、金融及其他商業活動之品質尚次於內湖分局附近之地區商業中心。另外，由於本區竊案頻傳，四處林立的鐵窗業成為本區之一特殊景觀。

在混入的工業使用方面，工業使用約占 1%，屬「公害最輕微之工業」有麵包廠、紡織業、成衣加工廠，屬「公害較輕微之工業」以紙箱加工廠為主，「公害較輕微之工業」包括有玩具製造業、體育用品製造業，「公害較重之工業」則有使用車床、沖床的工業及金屬鑄造業，「公害嚴重之工業」僅有一筆，為合成樹脂業，其使用規模除有一家成衣廠占地五層樓外，其餘規模都不大，通常係使用公寓的一樓。

本區之公共設施占全部調查單位的 2.7%，公園、綠地多已開闢，雖有二所小學、一所國中，但仍不敷所需。

本區因為一新興市郊地區，空屋、空地及施工中之土地不少，共計有 367個調查單位，占全區 3.3個百分比，有30個調查單位做宗教性質之使用（神壇、廟、教堂，不包括相命館），其詳細情形，請參見表5-1-1。

表 5-1-1 東湖區混質現況

用途別		中分類		大分類	
大分類	中 分 類	次數分配	百分比	次數分配	百分比
住	獨立住宅	13	0.1	9585	85.3
	雙併住宅	30	0.3		
	連棟住宅	905	3.5		
	集合住宅	8218	91.3		
	高層集合住宅	419	4.7		
商	日常用品零售業	160	20.0	804	7.1
	市場	8	1.0		
	一般零售業	258	32.1		
	特種零售業	16	2.0		
	日常服務業	114	14.2		
	一般服務業	90	11.2		
	修理服務業	51	6.2		
	特定服務業	10	1.2		
	娛樂健身業	50	6.2		
	一般事務所	24	3.0		
	自由職業事務所	12	1.5		
	旅遊及運輸服務業	4	0.5		
	金融機構	3	0.4		
	一般批發業	4	0.5		

(續下頁)

(接上頁)

用途別		中分類		大分類	
大分類	中分類	次數分配	百分比	次數分配	百分比
工	公害最輕微之工業	20	18.3	109	1.0
	公害較輕微之工業	46	42.2		
	公害輕微之工業	8	7.3		
	公害較重之工業	34	31.2		
	公害嚴重之工業	1	0.9		
公共設施	教育設施	28	9.1	307	2.7
	社區遊憩設施	7	2.3		
	衛生及福利設施	33	10.7		
	社區通訊設施	1	0.3		
	公用事業設施	2	0.7		
	公務機關	2	0.7		
	停車場	234	76.2		
其他	空屋	320	68.5	435	3.9
	空地	28	12.8		
	施工中	19	4.1		
	容易妨礙衛生之設施	1	0.2		
	宗教建築	30	6.4		
	倉庫	37	7.9		
合	計			11240	100.0

(二)延平北路四段[住三]

本區總計有1079個調查單位，主要仍以住宅使用為主，占本區整個調查總數的84.5%，在住宅使用中，以連棟住宅所占比例最高，達45.9%。

混入的商業使用有 123個調查單位，比例為11.4%，其中以一般零售業、日常用品零售業所佔比例較高，以滿足居民日常生活所須。而修理服務業佔12.2%，居六區之冠，在本區亦為排行第四的混入商業，較為特殊，大部份為汽機車修理與鍍金等行業，影響居住環境頗鉅。

其次工業的混入亦為六區之首，佔 2.4%，多屬公害較輕微之工業（53.8%），印刷、製版業、為主要混入行業，而最為居民所詬病者應是南僑化工的廠址設置於此，而一般私人的家庭工廠更是比比皆是，散佈於住家之間，不僅妨礙住宅區之寧適性，更製造不少公害。

因為屬於老舊市區，所以公共設施付之闕如，所佔 0.3%為私人診所醫院，將之歸為衛生福利措施，但嚴格來看，其並不算公共設施。（參看表 5-1-2）

表 5-1-2 延平北路混質現況

用途別		中分類		大分類	
大分類	中 分 類	次數分配	百分比	次數分配	百分比
住	獨立住宅	13	1.4	912	84.5
	雙併住宅	0	0.0		
	連棟住宅	419	45.9		
	複合住宅	393	43.1		
	高層集合住宅	87	9.5		
商	日常用品零售業	22	17.9	123	11.4
	市場	0	0.0		
	一般零售業	34	27.6		
	特種零售業	7	5.7		
	日常服務業	10	8.1		
	一般服務業	4	3.3		
	修理服務業	15	12.2		
	特定服務業	1	0.8		
	娛樂健身業	2	1.6		
	一般事務所	22	17.9		
	自由職業事務所	2	1.6		
	旅遊及運輸服務業	2	1.6		
	金融機構	0	0.0		
	一般批發業	2	1.6		

(續 下 頁)

(接上頁)

用途別		中分類		大分類	
大分類	中分類	次數分配	百分比	次數分配	百分比
工	公害最輕微之工業	3	11.5	26	2.4
	公害較輕微之工業	14	53.8		
	公害輕微之工業	2	7.7		
	公害較重之工業	6	23.1		
	公害嚴重之工業	1	3.8		
公共設施	教育設施	0	0.0	3	0.3
	社區遊憩設施	0	0.0		
	衛生及福利設施	3	100.0		
	社區通訊設施	0	0.0		
	公用事業設施	0	0.0		
	公務機關	0	0.0		
	停車場	0	0.0		
其他	空屋	10	66.7	15	1.4
	空地	0	0.0		
	施工中	0	0.0		
	容易妨礙衛生之設施	1	6.7		
	宗教建築	3	20.0		
	倉庫	1	6.7		
合計				1079	100.0

(三)永康街[住三]

本區 735調查單位中，以住宅為主，佔本區81.7%，商業使用佔全區16.1%，工業使用佔全區 0.4%，公共用途佔全區 1.0%，其他用途佔全

區 0.3%。其中商業行為使用，主要以供應本區居民日常生活有關之需求，以一般零售業為主，佔商業行為62.0%，其中又以餐館為多數（共45家，佔商業行為使用的36.7%）。而工業以糕餅製造、編結、編織業及木製品，均為公害最輕微之工業。公共用途以診所、托兒所、圖書室混入為主。（見表5-1-3）

表 5-1-3 永康街區混質現況

用途別		中分類		大分類	
大分類	中 分 類	次數分配	百分比	次數分配	百分比
住	獨立住宅	20	3.3	600	81.7
	雙併住宅	6	1.0		
	連棟住宅	5	0.8		
	集合住宅	437	72.8		
	高層集合住宅	132	22.0		
商	日常用品零售業	11	9.1	121	16.6
	市場	0	0.0		
	一般零售業	75	62.0		
	特種零售業	0	0.0		
	日常服務業	10	8.3		
	一般服務業	4	3.3		
	修理服務業	1	0.8		
	特定服務業	0	0.0		
	娛樂健身業	2	1.7		
	一般事務所	15	12.4		
	自由職業事務所	0	0.0		
	旅遊及運輸服務業	1	0.8		
	金融機構	0	0.0		
	一般批發業	2	1.7		

(續 下 頁)

(接上頁)

用途別		中分類		大分類	
大分類	中 分 類	次數分配	百分比	次數分配	百分比
工	公害最輕微之工業	3	75.0	4	0.4
	公害較輕微之工業	1	25.0		
	公害輕微之工業	0	0.0		
	公害較重之工業	0	0.0		
	公害嚴重之工業	0	0.0		
公 共 設 施	教育設施	3	3.5	8	1.0
	社區遊憩設施	0	0.0		
	衛生及福利設施	5	62.5		
	社區通訊設施	0	0.0		
	公用事業設施	0	0.0		
	公務機關	0	0.0		
	停車場	0	0.0		
其 他	空屋	0	0.0	2	0.3
	空地	0	0.0		
	施工中	0	0.0		
	容易妨礙衛生之設施	0	0.0		
	宗教建築	2	100.0		
	倉庫	0	0.0		
合	計			735	100.0

(四)民生東路[住三]

本區共調查1589單元，做為住宅使用的有80.4%，商業使用有18.2%，其中以一般零售業佔31.4%為最多，其次是事務所佔21.7%，金融機構

有30家佔10.3%為本區之最具特色之一，其他有日常服務佔10.3%，旅遊運輸服務業 10.01%，旅社 9.0%，工業僅 0.2%，公共設施 0.5%，其他(宗教) 0.7%。整區來說是以住宅為主，商業次之。(參看表 5-1-4)

表 5-1-4 民生東路區混質現況

用途別		中分類		大分類	
大分類	中 分 類	次數分配	百分比	次數分配	百分比
住	獨立住宅	0	0.0	1277	80.4
	雙併住宅	0	0.0		
	連棟住宅	0	0.0		
	集合住宅	24	1.9		
	高層集合住宅	1253	98.1		
商	日常用品零售業	2	0.7	290	18.2
	倉儲業	1	0.3		
	一般零售業	91	31.4		
	特種零售業	0	0.0		
	日常服務業	30	10.3		
	一般服務業	12	4.1		
	旅社	26	9.0		
	特定服務業	1	0.3		
	娛樂健身業	3	1.0		
	一般事務所	63	21.7		
	自由職業事務所	0	0.0		
	旅遊及運輸服務業	29	10.0		
	金融機構	30	10.3		
	一般批發業	2	0.7		

(續 下 頁)

(接上頁)

用途別		中分類		大分類	
大分類	中 分 類	次數分配	百分比	次數分配	百分比
工	公害最輕微之工業	1	33.3	3	0.2
	公害較輕微之工業	0	0.0		
	公害輕微之工業	2	67.7		
	公害較重之工業	0	0.0		
	公害嚴重之工業	0	0.0		
公 共 設 施	教育設施	2	25.0	8	0.5
	社區遊憩設施	0	0.0		
	衛生及福利設施	6	75.0		
	社區通訊設施	0	0.0		
	公用事業設施	0	0.0		
	公務機關	0	0.0		
	停車場	0	0.0		
其 他	空屋	0	0.0	11	0.7
	空地	0	0.0		
	施工中	0	0.0		
	容易妨礙衛生之設施	0	0.0		
	宗教建築	11	100.0		
	倉庫	0	0.0		
合 計				1589	100.0

(五)仁愛路[住四]

本區總計有3303個調查單位，全區雖仍以住宅使用為主，佔本區總調查數之 61.82%，但較之其他各區比例仍為各區之末，其中以高層集合住宅

為主，有1505個調查單位佔本區住宅比例之73.7%。商業使用方面占本區總調查數之28.5%，為所有調查區之冠，其中以一般事務所使用最多占商業比例中之36.9%，其次才是與居民日常生活有關之一般零售業、日常零售業，分析原因可能是由於本區之主要幹道—仁愛路為60m幹道，車行速度均較快，因此較適合發展目的性較高之商業行為，且由於本區地價較高之區位，因此發展出異於其他地區以一般零售業為主之型態。本區之商業行為主要仍分佈於主要道路二旁，住宅大多分布於巷弄中，也由於本區有許多辦公大樓，因此地下樓層大部份開闢為停車場使用。本調查區內有仁愛醫院、公保第二門診大樓及宏恩醫院，為本區之一大特色，但一般言，居民普遍對住家附近之醫療機構均有相當程度之接受性。（見表 5-1-5）

本調查區內有一遠東百貨公司，調查居民對百貨公司之接受程度，一般言較不歡迎在同棟中產生，以免妨礙生活環境品質，但對於在住家附近產生的接受性較高，這可能與其能促進附近之繁榮有關，另外，証券行在本調查區內出現之頻率亦不容忽視，調查結果，一般居民對証券行之接受程度均不高。在工業使用方面，本調查區內幾乎無工業行為，可能是本區並無相對有利的條件以供工業發展之故。

本區之公共設施佔全部調查單位之 5.7%，其中有一所中學，一所小學，另外本區由於都市發展之故，有些老舊建築都在更新中，因此，施工中之工地不少，有 119個調查單位，佔其他部份中之 3.9%。

表 5-1-5 仁愛路區混質現況

用途別		中分類		大分類	
大分類	中 分 類	次數分配	百分比	次數分配	百分比
住	獨立住宅	0	0.0	2042	61.82
	雙併住宅	0	0.0		
	連棟住宅	131	6.4		
	集合住宅	406	19.9		
	高層集合住宅	1505	73.7		
商	日常用品零售業	123	13.0	943	28.5
	市場	32	3.4		
	一般零售業	259	27.5		
	特種零售業	0	0.0		
	日常服務業	15	1.6		
	一般服務業	9	1.0		
	旅館	13	1.4		
	特定服務業	6	1.0		
	娛樂健身業	21	2.2		
	一般事務所	348	36.9		
	自由職業事務所	20	2.1		
	旅遊及運輸服務業	28	3.0		
	金融機構	68	7.2		
	一般批發業	1	0.1		

(續 下 頁)

(接上頁)

用途別		中分類		大分類	
大分類	中 分 類	次數分配	百分比	次數分配	百分比
工	公害最輕微之工業	0	0.0	1	0.00
	公害較輕微之工業	1	100.0		
	公害輕微之工業	0	0.0		
	公害較重之工業	0	0.0		
	公害嚴重之工業	0	0.0		
公 共 設 施	教育設施	11	5.8	189	5.72
	社區遊憩設施	0	0.0		
	衛生及福利設施	38	20.1		
	社區通訊設施	0	0.0		
	公用事業設施	0	0.0		
	公務機關	0	0.0		
	停車場	140	74.1		
其 他	空屋	114	89.1	128	3.90
	空地	0	0.0		
	施工中	5	3.9		
	容易妨礙衛生之設施	0	0.0		
	宗教建築	3	2.3		
	倉庫	6	4.7		
合 計				3303	100.0

(六)延吉街[住四]

本區位於東區主要商圈，忠孝東路四段及仁愛路四段都是屬於全市性的主要帶狀商業區。由於中國傳統的住商混合居住習慣及本區在土地利用

上的高級經濟利益，使夾在這兩條主要幹道之間的住宅區，自然形成高度的住商混合，本區一方面為市區之新發展區，另一方面又因為強勢的商業機能造成了高物價及工地價值飛漲，而沒有工業存在；商業亦配合此區的全市性高消費層需求，發展出較為多元而精緻的供給市場。

本區建物做商業使用占20.7%，其中又以一般零售業（7.6%）及一般事務所（4.4%）最多，在一般零售業方面，主要以高價位之服飾精品店、餐飲店為多；而一般事務所，則多為貿易公司。

另外在公共設施及其他使用用途上，亦配合本區之居住及商業機能與需求而發展。公共設施，如停車場、衛生福利設施（診所）和教育設施（幼稚園）等，共占本區建物使用之4.2%；其他使用用途上，有少數地下室配合商業需求而闢為倉庫（0.3%），另有1.8%的空屋。此區之空屋多在一樓，且原來都做商業使用，此現象似乎與本區強勢商業機能及高度土地利用成本有關。由於本區房租連連飛漲，使商家不堪負荷，加上近年景氣不佳，高消費品買氣不旺，造成競爭上的淘汰，弱勢的商家必須撤離本區，而新的投資者裹足不前之青黃不接景象。（參見表 5-1-6）

表 5-1-6 延吉街區混質現況

用途別		中分類		大分類	
大分類	中 分 類	次數分配	百分比	次數分配	百分比
住	獨立住宅	0	0.0	1334	73.0
	雙併住宅	1	0.1		
	連棟住宅	0	0.0		
	集合住宅	62	4.6		
	高層集合住宅	1271	95.3		
商	日常用品零售業	63	16.6	379	20.7
	市場	5	1.3		
	一般零售業	139	36.7		
	旅社	13	3.4		
	日常服務業	42	11.1		
	一般服務業	13	3.4		
	修理服務業	0	0.0		
	特定服務業	5	1.3		
	娛樂健身業	10	2.6		
	一般事務所	81	21.4		
	自由職業事務所	1	0.3		
	旅遊及運輸服務業	0	0.0		
	金融機構	7	1.8		
	一般批發業	0	0.0		

(續 下 頁)

(接上頁)

用途別		中分類		大分類	
大分類	中 分 類	次數分配	百分比	次數分配	百分比
工	公害最輕微之工業	0	0.0	0	0.00
	公害較輕微之工業	0	0.0		
	公害輕微之工業	0	0.0		
	公害較重之工業	0	0.0		
	公害嚴重之工業	0	0.0		
公 共 設 施	教育設施	2	2.6	77	4.2
	社區遊憩設施	0	0.0		
	衛生及福利設施	7	9.1		
	社區通訊設施	0	0.0		
	公用事業設施	0	0.0		
	公務機關	0	0.0		
	停車場	68	88.3		
其 他	空屋	33	86.8	38	2.1
	空地	0	0.0		
	施工中	0	0.0		
	容易妨礙衛生之設施	0	0.0		
	宗教建築	0	0.0		
	倉庫	5	13.2		
合 計				1828	100.0

(七)全調查區混合使用調查

本部份茲就六個調查區、19748個調查單位之現況予以分析，而就各項調查區之商業混入情形作評估。

根據表 5-1-7.1 資料顯示，商業行為佔六個調查區之 13.4%，尤以屬住四的仁愛路及延吉街較嚴重，佔 28.5% 及 20.7%，而屬住二的東湖區則較輕微，只佔 7.1%，而屬新近發展的地區如民生東路與東湖區，普遍上也漸漸混入商業行為，因此可明顯看出目前居住形態多為商業混入情形。

表 5-1-7.1 六個調查區商業混入情形

調查區	東湖地區	延平北路 四 段	永康街	民生東路	仁愛路	延吉街	總 計
各區調查 總 數	11240	1079	735	1589	3303	1828	19748
商業活動 總 數	804	123	121	290	943	377	2645
百 分 比	7.1	11.4	16.6	18.2	28.5	20.7	13.4

現茲就六個調查區之現行形態分析商業混入情形：

行業別：針對六個調查區所混入之商業使用統計結果顯示，商業混入佔 13.4%，尤以一般零售業所佔之比例最高（4.3%），一般事務所次之（2.8%），兩者合計已超過全部商業活動之 $1/2$ （ $1409/2645 = 53.3\%$ ）。

目前一樓多為零售業，除了與行業性質有關外，也與建物形態有關，諸如一般的老舊市區如延平北路一帶，都以一樓為商業使用，除了在銷售上，搬運上帶來方便外，還可以吸引更多的顧客，至於較輕便之行業如一般事務所以及目的性較強之行業，多以垂直方式混入，如民生東路一帶，商業大樓屹立於主要幹道，混入之行業則多為一般事務所或金融機構。（參看表5-1-7.2）

表 5-1-7.2 六調查區內之商業行業別

行 業 別	中分類		大分類	
	FRQ	PCT	FRQ	PCT
日常用品零售業	381	14.4	2645	13.4
市場	45	1.7		
一般零售業	856	32.4		
特種零售業	19	0.7		
日常服務業	221	8.4		
一般服務業	132	5.0		
修理服務業	67	2.5		
特定服務業	23	0.9		
娛樂健身業	88	3.3		
一般事務所	553	20.9		
自由職業事務所	25	0.9		
旅遊及運輸服務業	64	2.4		
金融機構	108	4.1		
一般批發業	11	0.4		
旅社	52	2.0		
合 計	2645	100.0		

二、立體混質現況調查

(一)東湖區[住二、住三]

本區各樓層之主要用途分述如下：

- (1)地下層：主要是做停車場使用，5筆做商業使用者其使用別分別是：電動玩具場(2)、超級市場(1)、超級商店(1)。
- (2)一樓：58.9%做住宅使用，商業使用占27.8%，以日用品零售業及一般零售業為主，工業使用占4.0%，公共設施占2.8%，其他佔6.5%。
- (3)二樓：本樓層總計有2344個調查單位，占總調查數之20.8%，混入之商業使用以日常服業中心之美髮院、美容中心為主，工業使用則包括有成衣廠(1)、銅器加工廠(1)、發電、配電機械製造及修配業(1)。
- (4)三樓：本樓層總計有2157個調查單位，做純住宅使用之比例高達96.7%，混入之商業仍以美容、美髮業為主，有兩筆工業使用，分別是成衣廠(1)、電機修配業(1)。
- (5)四樓：本樓層之住宅使用占本樓層之97.1%，混入之商業使用以營業性補習班為主，共有10個調查單位，其他之商業使用分別為室內裝潢設計(1)、裁縫店(2)、代書(1)、美容護膚(1)、命相館(1)。
- (6)五樓：本樓層總計有1782個調查單位，住宅使用占97.7%，商業使用則有8筆，分別為室內裝潢設計(2)、裁縫(1)、兒童才藝教室(2)、土木修繕(1)、命相館(1)。工業使用有1調查單位，做成衣製造使用(該成衣廠使用整棟公寓：1-5層樓)。
- (7)六樓：本樓層總計有103個調查單位，其中住宅使用占本樓層78.6%，商業使用有四筆—賓館(2)、代書(2)，沒有工業使用。
- (8)七樓：本樓層共計有57個調查單位，商業使用僅有一筆—代書，其餘則做為住宅使用或空屋。
- (9)八樓：共有28個調查單位，商業使用僅有一處—代書，其餘為住宅使用或空屋。
- (10)九～十二樓：九～十二樓共有47個調查單位，皆為空屋。

綜合言之，混入本住宅區之商業及工業活動，其區位仍以一樓為主，一樓做純住宅使用僅占一樓全部調查單位之58.9%，但至二樓，做純住宅使用之比例即升高至95.1%，高度愈高做純住宅使用之比例愈高。各樓層之詳細使用分別參見表 5-1-8。

表 5-1-8 東湖地區建物立體混質現況

樓層使用別		次數分配	(%) 百分比	(F) 不同樓層 (P) 總計	
地下樓	住	26	8.8	297	2.4
	商	5	1.7		
	工	2	6.7		
	公共設施	227	76.4		
	其它	37	12.5		
1樓	住	1445	58.9	2454	21.8
	商	681	27.8		
	工	99	4.0		
	公共設施	68	2.8		
	其它	160	6.5		
2樓	住	2229	95.1	2344	20.8
	商	59	2.5		
	工	3	0.1		
	公共設施	7	0.3		
	其它	46	2.0		
3樓	住	2085	96.7	2157	19.2
	商	29	1.3		
	工	2	0.1		
	公共設施	1	0.0		
	其它	39	1.8		
4樓	住	1923	97.5	1972	17.5
	商	16	0.8		
	工	2	0.1		
	公共設施	1	0.1		
	其它	30	1.5		
5樓	住	1741	97.7	1782	15.9
	商	8	0.4		
	工	1	0.1		
	公共設施	3	0.2		
	其它	29	1.6		
6樓	住	61	78.6	103	0.9
	商	4	3.5		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	16	17.5		

(續下頁)

樓層使用別		次數分配	(%) 百分比	(F) 不同樓層 (P) 總計	
7樓	住	42	73.7	57	0.5
	商	1	1.8		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	14	24.6		
8樓	住	12	42.9	28	0.2
	商	1	3.6		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	15	53.6		
9樓	住	0	0.0	14	0.1
	商	0	0.0		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	14	100.0		
10樓	住	0	0.0	13	0.1
	商	0	0.0		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	13	100.0		
11樓	住	0	0.0	10	0.1
	商	0	0.0		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	10	100.0		
12樓	住	0	0.0	10	0.1
	商	0	0.0		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	10	100.0		
總計				11241	100.0

(二)延平北路四段[住三]

一樓，佔全部的34.6%，其中有59.2%，做為住宅使用。商業使用佔30.8%，比例最高，至第2層則快速遞減至1.2%，由此可知，本區的商業混入多分佈於1樓，此可能與傳統式的商店經營習慣有關。

至於工業的混進住宅區，其亦多分佈在第1樓，佔6.2%，3樓以上比例為0，此與工業的操作形態、排斥性較大，較不易在2樓以上的環境生存、而導致其幾乎僅分佈於1樓。

由以上商業及工業混入住宅區的樓層別比例我們可以看出：老舊市區的行業混入仍是以往的「平面混合」，而沒有「立體混合」的跡象。（參看表5-1-9）

表 5-1-9 延平北路建物立體混質現況

樓層使用別		次數分配	(%) 百分比	不同樓層 (F) 總計 (P)	
1 樓	住	221	59.2	373	34.6
	商	115	30.8		
	工	23	6.2		
	公共設施	1	0.3		
	其它	13	3.5		
2 樓	住	322	97.6	330	30.6
	商	4	1.2		
	工	1	0.3		
	公共設施	2	0.6		
	其它	1	0.3		
3 樓	住	180	97.3	185	17.1
	商	4	2.2		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	1	0.5		
4 樓	住	135	99.3	136	12.6
	商	1	0.7		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	0	0.0		
5 樓	住	24	100.0	24	2.2
	商	0	0.0		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	0	0.0		
6 樓	住	15	100.0	15	1.4
	商	0	0.0		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	0	0.0		
7 樓	住	15	100.0	15	1.4
	商	0	0.0		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	0	0.0		
總計		1079		1079	100.0

(三)永康街[住三]

- (1)一樓：本樓層共有 197個調查單位，35.0%做住宅使用，58.8%做商業使用， 2.0%做工業使用， 3.0%做公共設施使用， 1.0%做其他用途，故一樓以商業使用為主。
- (2)二樓：本樓層共有 156個調查單位，佔總調查單位之21.2%，其中住宅使用佔98.0%，商業使用佔 2.0%，共三個單位，分別為服飾及二家餐館。其他如工業、公共設施並未混入。
- (3)三樓：本樓層共有 146個調查單位，做住宅使用佔98.0%，有商業行為二單位，均作為營業性補習班使用，公共設施一單位，為托兒所。
- (4)四樓：本樓層共有 143個調查單位，99.3%為住宅使用，僅有一家社會教育用之公共設施。
- (5)五樓：本樓層共有61個調查單位， 100%做純住宅使用。
- (6)六樓：本樓層共有24個調查單位， 100%做純住宅使用。
- (7)七樓：本樓層共有 8個調查單位， 100%做純住宅使用。

由調查結果發現，混入本區之商業活動以一樓為主，而住宅使用僅佔35.0%，但至二樓以上，住宅使用卻高達98%以上，甚至五、六、七樓為純住宅使用，故本區立體混質並不明顯，以平面混質為主。

(參見表5-1-10)

表 5-1-10 永康街區建物立體混質現況

樓層使用別		次數分配	(%) 百分比	不同樓層 (F) 總計 (P)	
1 樓	住	69	35.0	197	26.8
	商	116	58.9		
	工	4	2.0		
	公共設施	6	3.0		
	其它	2	1.0		
2 樓	住	153	98.0	156	21.2
	商	3	2.0		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	0	0.0		
3 樓	住	143	97.7	146	19.9
	商	2	1.3		
	工	0	0.0		
	公共設施	1	0.8		
	其它	0	0.0		
4 樓	住	142	99.3	143	19.5
	商	0	0.0		
	工	0	0.0		
	公共設施	1	0.7		
	其它	0	0.0		
5 樓	住	61	100.0	61	8.3
	商	0	0.0		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	0	0.0		
6 樓	住	24	100.0	24	3.3
	商	0	0.0		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	0	0.0		
7 樓	住	8	100.0	8	1.1
	商	0	0.0		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	0	0.0		
總計		735		735	100.0

(四)民生東路[住三]

本區於立體使用上地面一樓是以商業為主佔70%，住宅為其次24.4%，公共設施 3.2%，工業 1.4%。二至七樓以住宅為主，其佔有比例從91.1%到94.2%，商業為其次，其比例從 7.6%到 4.9%，因有24.6%為四層樓公寓，故四層樓的住宅比例為最高94.2%，商業最低 4.9%。八樓以上是以商業為主，除八樓有20%的住宅外，九樓以上全做商業使用。
(參看表 5-1-11)

表 5-1-11 民生東路區建物立體混質現況

樓層使用別		次數分配	(%) 百分比	不同樓層 (F) 總計 (P)	
1樓	住	53	24.4	217	13.7
	商	152	70.0		
	工	3	1.4		
	公共設施	7	3.2		
	其它	2	0.9		
2樓	住	205	91.1	225	14.2
	商	17	7.6		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	3	1.3		
3樓	住	210	92.9	226	14.2
	商	13	5.8		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	3	1.3		
4樓	住	211	94.2	224	14.1
	商	11	4.9		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	2	0.9		
5樓	住	205	93.2	220	13.8
	商	13	5.9		
	工	0	0.0		
	公共設施	1	0.5		
	其它	1	0.5		
6樓	住	204	94.0	217	13.7
	商	13	6.0		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	0	0.0		
7樓	住	187	93.5	200	12.6
	商	13	6.5		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	0	0.0		

(續下頁)

(接上頁)

樓層使用別		次數分配	(%) 百分比	(F)不同樓層 總計 (P)	
8 樓	住	2	20.0	10	0.6
	商	8	80.0		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	0	0.0		
9 樓	住	0	0.0	8	0.5
	商	8	100.0		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	0	0.0		
10 樓	住	0	0.0	7	0.4
	商	7	100.0		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	0	0.0		
11 樓	住	0	0.0	7	0.4
	商	7	100.0		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	0	0.0		
12 樓	住	0	0.0	7	0.4
	商	7	100.0		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	0	0.5		
13 樓	住	0	0.0	6	0.4
	商	6	100.0		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	0	0.0		
14 樓	住	0	0.0	6	0.4
	商	6	100.0		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	0	0.0		

(續下頁)

(接上頁)

樓層使用別		次數分配	(%) 百分比	不同樓層 (F) 總計	(P)
15 樓	住	0	0.0	2	0.1
	商	2	100.0		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	0	0.0		
16 樓	住	0	0.0	2	0.1
	商	2	100.0		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	0	0.0		
17 樓	住	0	0.0	2	0.1
	商	2	100.0		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	0	0.0		
18 樓	住	0	0.0	1	0.1
	商	1	100.0		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	0	0.0		
19 樓	住	0	0.0	1	0.1
	商	1	100.0		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	0	0.0		
20 樓	住	0	0.0	1	0.1
	商	1	100.0		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	0	0.0		
總 計		1589		1589	100.0

(五)仁愛路[住四]

本區各樓層之主要使用分述如下：

- (1)地下層：主要是做為停車場使用，只有部份當商業使用，而商業使用中，除一筆為特定服業外，餘均為一般零售業使用。
- (2)一樓：為各樓層中，商業性最強之一層樓，本樓層中有 494個調查單位，其中商業使用佔59.9%，以日常用品零售業及一般零售業為主，幾乎本調查區內之零售業均集中於此樓層。有28.1%做為住宅使用， 5.3%做為公共設施， 6.7%做為其他使用，而工業使用則無出現。
- (3)二樓：本樓層總計有 440個調查單位，由本樓層以上之各層樓，則大多均為住宅使用為主，本調查樓層中，有73.2%做住宅使用，有21.6%做商業使用，以百貨公司及事務機構為主，公共設施佔1.6%，其他使用則佔 3.6%。
- (4)三樓：本樓層總計有 382個調查單位，其中住宅使用佔77.5%，商業使用佔19.1%，亦是以百貨公司及一般事務機構為主，公共設施佔 1.6%，其他使用亦佔 1.6%，而本調查區內之唯一一筆工業使用，出現在此樓層，做為手套廠使用。
- (5)四樓：本樓層共有 365個調查單位，其中住宅使用佔77.8%，商業使用佔19.9%，以餐廳及事務機構使用為主，公共設施佔 1.6%，其他使用則有 1.1%。
- (6)五樓：本樓層共有 287個調查單位，其中住宅使用佔74.6%，商業使用佔22.6%，以餐廳及事務機構使用為主，公共設施佔 1%，其他使用則佔 1.7%。
- (7)六樓：本樓層共有 253個調查單位，住宅使用佔71.1%，商業使用佔24.5%，幾乎均為事務機構使用，一般言，4F以上做為事務機構使用比例卻明顯提昇，尤其以6 - 8F為甚，本樓層中另有 1.2% 做為公共設施使用， 3.2% 做為其他使用。

- (8)七樓：本樓層共有 216個調查單位，其中住宅使用佔74.3%，商業使用佔22.9%以事務機構使用為主，另 2.8%均做其他使用。
- (9)八樓：本樓層共有 117個調查單位，其中住宅使用佔49.6%，商業使用則佔44.4%，另有 6.0%做其他使用，商業使用亦以事務機構使用為主。
- (10)九樓：本樓層共有 109個調查單位，其中住宅使用佔佔.5%，商業使用佔33.9%，以事務機構及証券行使用為主，另有 4.6%做其他使用。
- (11)十樓：本樓層共有 104個調查單位，其中住宅使用佔71.2%，商業使用佔21.2%，多為事務機構使用，另有 7.6%做其他使用。
- (12)十一樓：本樓層共有 105個調查單位，其中住宅使用佔71.4%，商業使用佔21%，亦多為事務機構使用，另有 7.6做其他使用。
- (13)十二樓：本樓層共有 107個調查單位，其中住宅使用佔63.6%，商業使用佔27.1%，以事務機構使用為主，餘 9.3%均做其他使用。
- (14)十三樓：本樓層共有76個調查單位，其中住宅使用佔61.8%，商業使用佔30.3%，以事務機構使用為主，餘 7.9%均為其他使用。
- (15)十四樓：本樓層共有68個調查單位，其中77.9%做住宅使用，16.2%做商業使用，均做事務機構使用，另有 5.9%做其他使用。
- (16)十五樓：本樓層共有 9個調查單位，其中有 3個做住宅使用， 5個做商業使用，均為証券行，另有一個空屋。
- (以上參見表5-1-12)

表5-1-12 仁愛路區建物立體混質現況

樓層使用別		次數分配	(%) 百分比	不同樓層 (F) 總計 (P)	
地下 2樓	住	0	0.0	70	2.1
	商	0	0.0		
	工	0	0.0		
	公共設施	70	100.0		
	其它	0	0.0		
地下 1樓	住	0	0.0	99	3.0
	商	30	30.0		
	工	0	0.0		
	公共設施	68	68.7		
	其它	1	1.0		
1樓	住	139	28.1	494	15.0
	商	296	59.9		
	工	0	0.0		
	公共設施	26	5.3		
	其它	33	6.7		
2樓	住	322	73.2	440	13.3
	商	95	21.6		
	工	0	0.0		
	公共設施	7	1.6		
	其它	16	3.6		
3樓	住	296	77.5	382	11.6
	商	73	19.1		
	工	1	0.3		
	公共設施	6	1.6		
	其它	6	1.6		
4樓	住	284	77.8	365	11.1
	商	71	19.5		
	工	0	0.0		
	公共設施	6	1.6		
	其它	4	1.1		
5樓	住	214	74.6	287	8.7
	商	65	22.6		
	工	0	0.0		
	公共設施	3	1.0		
	其它	5	1.7		

(續下頁)

(接上頁)

樓層使用別		次數分配	(%) 百分比	不同樓層 (F) 總計 (P)	
6樓	住	180	71.7	253	7.7
	商	62	24.5		
	工	0	0.0		
	公共設施	3	1.2		
	其它	8	3.2		
7樓	住	162	74.3	218	6.6
	商	50	22.9		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	6	2.8		
8樓	住	58	49.6	117	3.5
	商	52	44.4		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	7	6.0		
9樓	住	67	61.5	109	3.3
	商	37	33.9		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	5	4.6		
10樓	住	74	71.2	104	3.1
	商	22	21.2		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	8	7.7		
11樓	住	75	71.4	105	3.2
	商	22	21.0		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	8	7.6		
12樓	住	68	63.6	107	3.2
	商	29	27.1		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	10	9.3		

(續下頁)

樓層使用別		次數分配	(%) 百分比	不同樓層 (F) 總計 (P)	
13 樓	住	47	61.8	76	2.3
	商	23	30.3		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	6	7.9		
14 樓	住	53	77.9	68	2.1
	商	11	16.2		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	4	5.9		
15 樓	住	3	33.3	9	0.3
	商	5	55.6		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	1	11.1		
總 計		3303		3303	100.0

(六)延吉街[住四]

本區調查建物使用情形結果發現：一樓為混質情形最為嚴重之樓層，商業使用之比例竟遠超過住宅使用而高達75.0%；第二層的建物使用則多為住宅，商業使用落差至19.7%，三樓至七樓之建物作商業使用者皆未超過10%，為本區作商業使用比例最小的樓層群，第八層以上，商業使用比例又再度上揚，且在第十一層至第十三層中所佔之比例皆超過20%。這是因為八層樓以上之建物多為高層大樓，而當中有不少作辦公室使用。

在地下室的使用上，大多數被規劃為停車場（68%），商業使用居次（26%），其餘則零星作倉庫，甚至住宅使用。（參見表 5-1-13）

表 5-1-13 延吉街區建物立體混質現況

樓層使用別		次數分配	(%) 百分比	不同樓層 (F) 總計 (P)	
地下 1樓	住	1	1.0	100	5.5
	商	26	26.0		
	工	0	0.0		
	公共設施	68	68.0		
	其它	5	5.0		
1樓	住	35	13.5	260	14.2
	商	195	0.0		
	工	0	75.0		
	公共設施	5	1.9		
	其它	25	9.6		
2樓	住	170	76.2	223	12.2
	商	44	19.7		
	工	0	0.0		
	公共設施	3	1.3		
	其它	6	2.7		
3樓	住	200	90.9	220	12.0
	商	20	9.1		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	0	0.0		
4樓	住	206	94.1	219	12.0
	商	11	5.0		
	工	0	0.0		
	公共設施	1	0.5		
	其它	1	0.5		
5樓	住	198	93.4	212	11.6
	商	14	6.6		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	0	0.0		
6樓	住	186	92.7	202	11.1
	商	16	7.9		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	0	0.0		

(續下頁)

(接上頁)

樓層使用別		次數分配	(%) 百分比	不同樓層 (F) 總計 (P)	
7 樓	住	166	90.7	183	10.0
	商	17	9.3		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	0	0.0		
8 樓	住	30	83.3	36	2.0
	商	6	16.7		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	0	0.0		
9 樓	住	24	75.0	32	1.8
	商	7	21.9		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	1	3.1		
10 樓	住	28	87.5	32	1.8
	商	4	12.5		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	0	0.0		
11 樓	住	25	78.1	32	1.8
	商	7	21.9		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	0	0.0		
12 樓	住	23	74.2	31	1.7
	商	8	25.8		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	0	0.0		
13 樓	住	14	77.8	18	1.0
	商	4	22.2		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	0	0.0		

(續下頁)

(接上頁)

樓層使用別		次數分配	(%) 百分比	不同樓層 (F) 總計 (P)	
14 樓	住	7	100.0	7	0.4
	商	0	0.0		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	0	0.0		
15 樓	住	7	100.0	7	0.4
	商	0	0.0		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	0	0.0		
16 樓	住	4	100.0	4	0.2
	商	0	0.0		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	0	0.0		
17 樓	住	4	100.0	4	0.2
	商	0	0.0		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	0	0.0		
18 樓	住	3	100.0	3	0.2
	商	0	0.0		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	0	0.0		
19 樓	住	1	100.0	1	0.1
	商	0	0.0		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	0	0.0		
20 樓	住	1	100.0	1	0.1
	商	0	0.0		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	0	0.0		

(續下頁)

樓層使用別		次數分配	(%) 百分比	不同樓層 (F) 總計 (P)	
樓	住	1	100.0	1	0.1
	商	0	0.0		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其它	0	0.0		
總計				1828	100.0

(七)全調查區建物使用立體混質現況調查

一般來說，建物之地面層（一樓）有獨立出入口而與整棟建物之出口分離，形成區隔的活動空間者，其樓層混合使用之情形稱為「水平混合」。而在另一方面，若該樓層之建物單位的出入口與整棟建物之出入口相同者，不論樓層別，其混合情形皆為「垂直混合」。

就全體 19748個調查單位來看，第一樓層佔20.3%，其中住宅使用者佔了49.5%，而商業使用佔39.2%，顯示了高度的住商水平混合，佔各樓層之冠。

同時，根據表5-1-14.2顯示，全區之建物均有垂直混合之情形，只是程度不同。屬新開發區的東湖區及老舊市區的延平北路四段及永康街，垂直混合情形較輕，而屬新興發展區的民生東路、仁愛路及延吉街，垂直混合的情形就較為嚴重。除了既定的土地使用分區管制之編定外，區位的位置及發展時間先後亦有影響，而土地之逐漸不易取得使混合情形更加嚴重。

在地下樓層方面，多為公共設施之使用，大都為停車場使用。另外，在混合情形較嚴重之地區，其地下樓層也開始有商業進入。

表為水平混合與垂直混合對環境造成的影響評估：

表5-1-14.1 水平與垂直混合方式對環境影響之評估

		垂直混合	水平混合
社會層面	進出口混雜	●	○
	進出道路受干擾	●	○
	影響生活私密性	●	○
	降低生活環境品質	●	○
	治安不良	●	○
經濟層面	降低住宅房價	●	○
	搬運不便	●	○
生活層面	吵雜	●	○
	髒亂	●	○
	易引起火災、危險	●	○
	阻礙道路	○	●
	佔用騎樓	○	●

○：表示對環境負面影響較輕微

●：表示對環境負面影響較嚴重

表5-1-14.2 六個調查區樓層使用別之百分比 (1F~10F)

樓層 區域		1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F
東湖區	住	12.9	18.9	18.6	17.1	15.4	0.7	0.3	0.1	0	0
	商	6.0	0.5	0.3	0.1	0.1	0	0	0	0	0
延平北路	住	20.5	29.8	16.7	12.5	1.4	1.4				
	商	10.7	0.4	0.4	0.09	0	0				
永康街	住	9.4	20.7	19.5	19.4	8.3	3.3	1.1			
	商	15.5	0.4	0.3	0	0	0	0			
民生東路	住	3.3	13.0	13.2	13.3	12.9	12.8	11.7	0.1	0	0
	商	10.0	1.1	0.9	0.7	0.9	0.9	0.9	0.5	0.5	0.4
仁愛路	住	4.2	9.8	9.0	8.6	6.5	5.5	4.9	1.8	2.0	2.2
	商	9.0	2.9	2.2	2.2	2.0	1.9	1.5	1.6	1.1	0.7
延吉街	住	9.9	17.3	15.8	14.7	12.4	3.5	2.9	0.5	0.4	0.5
	商	7.8	1.1	0.7	0.5	0.5	0.4	0.4	0.3	0.2	0.2

表5-1-14.2 六個調查區樓層使用別之百分比（11F～20F）

樓層 區域		11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F
東湖區	住	0	0								
	商	0	0								
延平北路	住										
	商										
永康街	住										
	商										
民生東路	住	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	商	0.4	0.4	0.4	0.4	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
仁愛路	住	2.3	2.1	1.4	1.6	0.1					
	商	0.7	0.9	0.7	0.3	0.2					
延吉街	住	0.5	0.4	0.3	0.3	0.006	0.02	0.02	0.02	0.005	0.005
	商	0.2	0.2	0.2	0.08	0.04	0.01	0.01	0.005	0.005	0.005

表 5-1-14.3 全調查區建物立體混質現況

樓層使用別		次數分配	(%) 百分比	(F) 不同樓層 總計 (P)	
地下樓	住	0	0.00	70	0.36
	商	0	0.00		
	工	0	0.00		
	公共設施	70	100.00		
	其它	0	0.00		
地下樓	住	26	6.10	423	2.15
	商	33	7.80		
	工	3	0.70		
	公共設施	300	70.90		
	其它	58	13.70		
1樓	住	1962	49.50	3961	20.13
	商	1553	39.20		
	工	129	3.30		
	公共設施	106	2.70		
	其它	211	5.30		
2樓	住	3399	91.50	3716	18.89
	商	221	5.90		
	工	4	0.10		
	公共設施	19	0.50		
	其它	73	2.00		
3樓	住	3114	93.90	3315	16.85
	商	141	4.30		
	工	3	0.10		
	公共設施	7	0.20		
	其它	50	1.50		
4樓	住	2900	94.80	3059	15.55
	商	111	3.60		
	工	2	0.10		
	公共設施	9	0.30		
	其它	39	1.30		
5樓	住	2441	94.40	2586	13.16
	商	101	3.90		
	工	1	0.00		
	公共設施	-	0.00		
	其它	36	1.40		

(續下頁)

(接上頁)

樓層使用別		次數分配	(%) 百分比	不同樓層 (F) 總計 (P)	
6樓	住	690	84.80	814	4.14
	商	95	11.70		
	工	0	0.00		
	公共設施	3	0.40		
	其它	26	3.20		
7樓	住	580	8.52	681	3.46
	商	81	11.90		
	工	0	0.00		
	公共設施	0	0.00		
	其它	20	2.90		
8樓	住	102	53.40	191	0.97
	商	68	35.60		
	工	0	0.00		
	公共設施	0	0.00		
	其它	21	11.00		
9樓	住	91	55.80	163	0.83
	商	52	31.90		
	工	0	0.00		
	公共設施	0	0.00		
	其它	20	12.30		
10樓	住	102	65.00	157	0.80
	商	32	20.40		
	工	0	0.00		
	公共設施	1	0.60		
	其它	21	13.40		
11樓	住	100	64.10	156	0.79
	商	38	24.40		
	工	0	0.00		
	公共設施	0	0.00		
	其它	18	11.50		
12樓	住	93	59.20	157	0.80
	商	43	27.40		
	工	0	0.00		
	公共設施	1	0.60		
	其它	20	12.70		

(續下頁)

(接 上 頁)

樓 層 使 用 別		次 數 分 配	(%) 百 分 比	(F) 不 同 樓 層 總 計 (P)	
13 樓	住	62	61.40	101	0.51
	商	32	31.70		
	工	0	0.00		
	公 共 設 施	1	1.00		
	其 它	6	6.00		
14 樓	住	61	74.40	82	0.42
	商	16	19.50		
	工	0	0.00		
	公 共 設 施	1	1.20		
	其 它	4	4.90		
15 樓	住	11	57.90	19	0.1
	商	7	36.80		
	工	0	0.00		
	公 共 設 施	0	0.00		
	其 它	1	5.30		
16 樓	住	4	67.70	6	0.03
	商	2	33.30		
	工	0	0.00		
	公 共 設 施	0	0.00		
	其 它	0	0.00		
17 樓	住	4	67.70	6	0.03
	商	2	33.30		
	工	0	0.00		
	公 共 設 施	0	0.00		
	其 它	0	0.00		
18 樓	住	3	75.00	4	0.02
	商	1	25.00		
	工	0	0.00		
	公 共 設 施	0	0.00		
	其 它	0	0.00		
19 樓	住	1	50.00	1	0.01
	商	1	50.00		
	工	0	0.00		
	公 共 設 施	0	0.00		
	其 它	0	0.00		

(續 下 頁)

(接上頁)

樓層使用別		次數分配	(%) 百分比	不同樓層 (F) 總計 (P)	
20 樓	住	1	50.00	2	0.01
	商	1	50.00		
	工	0	0.00		
	公共設施	0	0.00		
	其它	0	0.00		
21 樓	住	1	100.00	1	0.005
	商	0	0.00		
	工	0	0.00		
	公共設施	0	0.00		
	其它	0	0.00		
總 計				19748	100.0

三、沿街面混質現況調查

本調查沿街面之混質現況擬分成：(1) 沿主要道路，(2) 沿次要道路，(3) 沿服務性道路三項分別說明如下：

(一) 東湖區 [住二、住三]

(1) 沿主要道路：本部分占總調查數的11.4%，其中住宅使用占73.4%，商業使用占19.9%，主要為一般零售業及日常用品業。本區之主要道路係指康寧路三段、東湖路及康樂街，其沿線之商業規模較本區其他地區之使用規模大，本區僅有之 3家金融機構、房屋公司及兩個市場亦分佈在沿主要道路兩旁。

(2) 沿次要道路：本部分占本區調查總數的40.3%，本部分做住宅使用及工業使用之比例較沿主要道路部分高，商業使用之比例

則減少（由19.9%降到 6.5%）。

- (3)沿服務性道路：本部分占本區調查總數的48.4%，混入工業及商業使用之比例和(2)差不多，本部分建物附有停車空間之比例較(1)、(2)多。

綜合言之，本區之商業活動以沿主要道路部分較多，商業機能亦較高，而工業活動使用之區位則多偏於沿服務性道路部分，占本區工業使用之56%(61/109)。沿主要道路之住宅使用以五層以下之集合住宅為主，各沿街別之使用情形詳表 5-1-15。

表5-1-15 東湖地區沿街面混質現況

次數分配及百分比		次數分配	百分比 (%)	不同樓層	
用途別				次數分配	百分比%
主要道路 (路、街)	住	939	73.4	1280	11.4
	商	255	19.9		
	工	12	0.9		
	公共設施	34	2.7		
	其 他	40	3.1		
次要道路 (巷)	住	4108	90.7	4529	40.3
	商	296	6.5		
	工	36	0.8		
	公共設施	77	1.7		
	其 他	102	2.3		
服務性道路 (弄)	住	4628	85.2	5431	48.4
	商	253	4.7		
	工	61	1.1		
	公共設施	196	3.6		
	其 他	293	5.4		
總 計		11241		11241	100.0

(二)延平北路四段[住三]

- (1)沿主要道路：本部份共計有 422個調查單位，佔全區之39.1%，其中住宅使用比例佔73.5%，商業使用佔21.1%，工業使用2.6%，此主要道路是指此區域外圍之延平北路、民族西路、環河北路、酒泉街。
- (2)沿次要道路：本部份共計 526個調查單位，佔全區之48.8%，多為面臨巷道之使用，其中住宅使用比例佔90.1%，商業比例較前項減少為 6.3%，而工業之比例卻反較前項增加為2.5%。
- (3)沿服務性道路：本部份共計有 131個調查單位，佔全區之12.1%，其中大部份皆為住宅使用，佔97.7%，商業與工業各佔1.5%與 0.8%。

由此可以看出，商業使用多集中於主要道路兩側土地，而住家則喜歡選擇巷、弄等寧適性較高的居住環境，不喜面臨吵雜的街道旁，此點符合國人一般傳統的居住習慣。

而愈遠離主要道路，其商業混入的比例就愈少，(見表5-3-2)面臨次要道路(巷)的商業使用佔 3.1%，但至面臨服務性道路(弄)的商業使用則降為 0.1%。

工業的分佈卻與商業不同，其面臨主要的道路所佔比例 1%，面臨次要道路(巷)所佔比例為 1.2%；面臨服務性道路(弄)為 0.1%，即面臨次要道路之工業比例較主要道路高，($1.3\% > 1\%$)此結果顯示工業並不似商業那樣須為吸引顧客上門，而多將店面開於沿主要道路兩側的區位，但卻因其更容易深入巷、弄之內，反而對於居住環<→>質造成更大的負作用。(參看表5-1-16)

表 5-1-16 延平北路沿街面混質現況

次數分配及百分比		各種不同使用面臨不同街道之比例		面臨不同道路之總計	
臨街別與其使用		次數分配	百分比	次數分配	百分比%
主要道路 (路、街)	住	310	73.5	422	39.1
	商	89	21.1		
	工	11	2.6		
	公共設施	3	0.7		
	其 他	9	2.1		
次要道路 (巷)	住	474	90.1	526	48.8
	商	33	6.3		
	工	13	2.5		
	公共設施	0	0.0		
	其 他	6	1.1		
服務性道路 (弄)	住	128	97.7	131	12.1
	商	2	1.5		
	工	1	0.8		
	公共設施	0	0.0		
	其 他	0	0.0		
總 計		1079		1079	100.0

(三)永康街[住三]

(1)沿主要道路：本區主要街道路為永康街、麗水街及金華街，其沿線之共有 366個調查單位，佔總調查單位(735) 的49.8%，

其中作為住宅使用有74.9%，商業使用佔23.0%，。其中商業使用，主要是以一般零售業，日常用品零售業為主，沿永康街分佈為大多數，但商業規模均不大，以一樓店面型態使用。

- (2)沿巷道：巷道是由永康街與金華街之間的各巷道，其中住宅佔全部(巷道部份)的88.3%，商業使用佔10.0%。其中商業以一般零售業為主，如餐館、事務所、服飾日用品、藥房、藝品店。公共設施則是診所、托兒所。

比較上述調查結果，本區商業行為還是以主要街道分佈為主，因其商業機能較高，可及性較巷道優，但巷道內亦有為數不少的餐飲分佈其中(共16家)，所可能產生的外部性頗值探討。(參見表 5-1-17)

表 5-1-17 永康街區沿街面混質現況

次數分配及百分比 臨街別與其使用		各種不同使用面臨不同街道之比例		面臨不同道路之總計	
		次數分配	百分比	次數分配	百分比
主要道路 (路、街)	住	274	74.9	366	49.8
	商	84	23.0		
	工	3	0.8		
	公共設施	3	0.8		
	其 他	2	0.5		
次要道路 (巷)	住	326	88.3	369	50.2
	商	37	10.0		
	工	1	0.3		
	公共設施	5	1.4		
	其 他	0	0.0		
總 計		735		735	100.0

(四) 民生東路 [住三]

- (1) 面臨主要道路：本區面臨的主要道路有敦化北路和民生東路，面臨此二道路的建物，以商業使用為主佔92.5%，住宅僅佔 5%。
- (2) 面臨巷部分之建物：主要做為住宅使用，有82%，其次是商業16.1%。
- (3) 面臨弄部分之建物：主要做為住宅使用，有88.8%，其次是商業10.7%。

由上述可知，商業使用以面臨路(92.5%)、巷(16.1%)、弄(10.7%)依序減少，特別路與巷之間的差距達76%。由此可了解面臨路之商

業使用 很強，不因其土地使用分區是住宅而減弱。(參看表 5-1-18)

表5-1-18 民生東路區沿街面混質現況

次數分配及百分比		各種不同使用面臨不同街道之比例		面臨不同道路之總計	
臨街別與其使用		次數分配	百分比	次數分配	百分比%
主要道路 (路、街)	住	6	5.0	120	7.6
	商	111	92.5		
	工	0	0.0		
	公共設施	0	0.0		
	其 他	3	2.5		
次要道路 (巷)	住	412	82.1	502	31.6
	商	81	16.1		
	工	0	0.0		
	公共設施	6	1.2		
	其 他	3	0.6		
服務性道路 (弄)	住	859	88.8	967	60.9
	商	103	10.7		
	工	3	0.3		
	公共設施	2	0.2		
	其 他	0	0.0		
總 計				1589	100.0

(五)仁愛路[住四]

(1)沿主要街道：本部分佔總調查數(3304)的59.3%，其中住宅使用佔本

調查區之48.2%，商業使用佔39%，以一般事業機構使用為主，其次為一般零售業及日常用品零售業。本區之主要道路係指仁愛路四段、復興南路、敦化南路、東豐街、大安路而言，而本調查區之商業行為幾乎都集中於此區域內，規模較大之商業行為亦發生於區域內，而在本調查區內出現的唯一一筆工業使用，也在本區內，另有7.4%做公共設施使用，幾乎均為停車場，餘之5.4%為其他使用，以空屋大多數。

- (2)沿巷弄：本部分占調查總數之40.7%，而本區內則以住宅使用為主，高達81.6%，商業行為僅佔13.4%，由此可見，由主要街道深入巷弄部份，商業行為已大幅下降(由39%降到13.4%)除部份做事務機構使用外，餘大多做一般零售業及日常用品零售業使用，另有3.3%為公共設施大部份亦做停車場使用，餘之1.7%做其他使用。

綜合言之，本區之商業活動以沿主要街道為主，沿巷弄部份則以住宅為主，而沿主要接道部份以高層集合住宅為主，至於連棟住宅則多分布於沿巷弄部份。(詳見表 5-1-19)

表 5-1-19 仁愛路區沿街面混質現況

次數分配及百分比		各種不同使用面臨不同街道之比例		面臨不同道路之總計	
臨街別與其使用		次數分配	百分比	次數分配	百分比%
主要道路 (路、街)	住	944	48.2	1958	59.3
	商	763	39.0		
	工	1	0.1		
	公共設施	145	7.4		
	其 他	105	5.4		
次要道路 (巷)	住	626	81.5	1345	40.7
	商	114	14.8		
	工	0	0.0		
	公共設施	13	1.7		
	其 他	15	2.0		
服務性道路 (弄)	住	472	81.8	967	60.9
	商	66	11.4		
	工	0	0.0		
	公共設施	31	5.4		
	其 他	8	1.4		
總 計		3303		3303	100.0

(六)延吉街[住四]

由現況調查表中可以發現，建物使用中，住宅使用比例與商業使用比例隨著面臨道路大小之不同而有反向增減關係。在面臨主要道路（忠孝東

路四段、仁愛路四段及延吉街)之建物中，住宅使用與商業使用之比例約為2：1；而在面臨次要道路(忠孝東路四段 216巷)之建物中，住宅使用與商業使用之比例成為15：4 (3.75：1)；在服務性道路之建物使用上，兩者比值差距更擴大至6：1。由於主要道路之全市運輸機能及高度可及性，使面臨主要道路之建物最有可能，也最適合發展商業，故具商業使用比例最高；而在服務性道路方面，由於它接觸範圍小，使用對象少，故其建物發展商業之可能性及適宜性也最低，但由於私密性的相對性提高，故其住宅比例亦增加。(參見表 5-1-20)

表 5-1-20 延吉街區沿街面混質現況

次數分配及百分比		各種不同使用面臨不同街道之比例		面臨不同道路之總計	
臨街別與其使用		次數分配	百分比	次數分配	百分比%
主要道路 (路、街)	住	379	60.5	626	34.2
	商	195	31.2		
	工	0	0.0		
	公共設施	41	6.5		
	其 他	11	1.8		
次要道路 (巷)	住	288	75.4	382	20.9
	商	76	19.9		
	工	0	0.0		
	公共設施	9	2.4		
	其 他	9	2.4		
服務性道路 (弄)	住	667	81.3	820	44.9
	商	108	13.2		
	工	0	0.0		
	公共設施	27	3.3		
	其 他	18	2.2		
總 計				1828	100.0

(七)全調查區沿街面現況調查

在面臨主要道路(路、街)之商業行為，佔31.3%，根據表5-1-21顯示，愈近次要道路及服務性道路，愈顯示商業行為較輕微，這與一般人

在考慮經營行業與利潤取得有關。而一般中國人的傳統居住習慣，住家喜歡選擇巷、弄等寧適性較高之居住環境，而不喜歡面臨吵雜之街道旁。

由表5-1-21點，得到以下結果：

- (1)在面臨主要幹道之商業大樓，多以一般事務所為主，而面臨主要幹道之連棟住宅，一樓則多為零售使用。
- (2)愈接近主要幹道，商業行為愈強，愈近次要道路及服務性道路，愈顯示商業行為較輕微。
- (3)一般事務所之行業多為垂直混合，而一般零售業則多以一樓混入。

表 5-1-21 各種不同使用面臨不同街道之比例

次數分配及百分比		各種不同使用面臨不同街道之比例		面臨不同道路之總計	
臨街別與其使用		次數分配	百分比	次數分配	百分比%
主要道路 (路、街)	住	2852	59.8	4772	24.0
	商	1491	31.3		
	工	27	0.6		
	公共設施	226	4.7		
	其 他	170	3.6		
次要道路 (巷)	住	6234	31.4	7166	36.1
	商	637	3.2		
	工	50	0.3		
	公共設施	110	0.6		
	其 他	135	0.7		
服務性道路 (弄)	住	6754	34.0	7926	39.9
	商	532	2.7		
	工	65	0.3		
	公共設施	256	1.3		
	其 他	319	1.6		
總 計				19864	100.0

2.建物使用管理不當

現行建築法對建築物之使用管理雖訂有專章，但卻缺乏對建築物使用維護之規定，且對建築物之所有權人、使用人、管理人等之權利義務規定亦有缺漏，致責任歸屬不明，另一方面，建物使用執照取得後，對建物使用方面並無明確規定，因此對建物使用形式上，無法正常運作。再者，對違法使用之情形，現行規定罰則亦嫌過輕而無警惕作用，許多違法行業紛紛出現在住宅區（如電動玩具店、賓館等）形成許多問題。

另一方面，目前在住宅區的管理維護制度上未有明確的立法制定，除了民間經營的社區有由建設公司出面訂定的社區管理規則外，其餘皆未見明文立法，然而這些規則常因建設公司不同而異，無統一的方向，因此造成許多管理維護上的問題。

3.住宅區公權力不張，執法單位執行不力

目前住宅政策上，雖有片斷的措施，然對整體住宅環境上卻無影響，加上目前國宅工作是由上至下的分配工作，各縣市政府只是奉命辦理，地方、大眾參與性更低，形成政策、計劃、執行各自為政的現象，使行政效率無法提昇，而目前，主管住宅機關為內政部，其所屬營建署卻設置國宅組，只管理佔住宅市場 5%的國民住宅，至於佔住宅市場95%的一般住宅，則無專責機構，難於改善居住問題。再者，住宅區公權力不張，對於非法混入的行業，並無法做到有效的抑止，致使住商混合的情況更形嚴重。

4.土地開發規模不當

在「台灣地區綜合開發計畫」中，陸續公布實施的四個區域計畫中，不包括住宅建設計畫，因此民間建設的一般住宅均在無整體規劃的情形之下進行，在土地使用規則上，應力求有效而經濟的利用每一筆土地，然目前一般的土地及建物使用多為小型開發或自地自建，開發規模零碎的結果，除無法使土地做有效的整體規劃外，亦無法訂定共同的法令做整體管理的工作。

第二節 建物使用「混質問題」分析

由於國人喜好住商混合，加上建物使用管制不嚴格，所以目前住宅區混入商業使用比例及活動強度偏高，雖然帶給了住宅區許多便利，但也使住宅區帶來許多問題，分析如下。（註：由於工業使用之住宅逐漸萎縮，因此，本文主要探討住商混合之問題）。

一、住商混質問題分析

目前台北市住商立體混合情況相當嚴重，除住宅區外，國宅及沿街面之高層住商建築等均為住商混質居多。

（一）混質現況描述

1. 水平混質

這種混質大都為巷弄內之四～七層公寓，由於受到區位商業衝擊之影響，以至一樓住宅幾乎作為商業使用，形成水平混質之特色。

2. 立體混質

立體混質原本均位於沿街面之大樓，但由於產業發展，本市之服務業及辦公事務所需求日增，以致立體混合使用情況愈來愈嚴重，常見之混合情況如下：

（1）沿街面大樓住商混合問題

混的相當複雜，二樓以上除住家外，混進許多服務業，例如賓館、MTV、KTV或休閒中心等均為法規所不容許，其他尚有許多事務所亦混入住宅區。

（2）巷弄內住商混合問題

通常巷弄內商業活動強度不強者，樓上大都混進事務所，這由於市中心房價貴且便利，市民遂有漸漸移居郊區，市區住宅逐漸供為事務所使用。於是市中心住宅區之4～5層公寓住宅逐漸淪為事務所使用。

(二)住商混質所衍生之問題

1.巷弄居住品質影響問題

巷弄商業行為太強時，一樓大多為餐飲業及其他行業，其所衍生之問題為公共設施不足、交通紊亂、噪音、環境衛生污染。

2.高層建築居住混雜問題

由於垂直混質，居住與商業活動，使用共同門廳與樓梯間，造成居住混雜。

3.公共設施不足，阻礙交通問題

由於商業活動增強，導至汽機車大量駛入，造成交通衝擊。

4.不當行業導入，危及公共安全及秩序問題。

例如三溫暖易發生火災；電動玩具店危及青少年，賓館之類導入色情。

5.其他問題

諸如社區管理困難，社區意識不容易凝聚。

二、相關法令問題分析

1.法令訂定無法配合現況發展

(1)法令訂定趕不上時代需求

住宅問題產生原因，不外乎經濟、社會、政治等因素交互影響的結果，台灣在由農業社會進步到工業社會的快速轉變中，建管業務完全落後在後，法令規範的訂定趕不上社經發展的需求，因此當新興行業（如MTV、KTV等）出現時，並無相關法令得以管理，致使許多不宜在住宅區出現的行業，如雨後春筍般的出現，影響居住環境品質。

(2)延伸行業缺乏法令約束例如開設汽車材料行，兼營裝配及測試又如麵包店兼營餐飲等，均帶來交通衝擊及噪音等，這些延伸行業均無法令可以約束。

第六章 計畫課題策略與實施計畫

第一節 相容使用行業之課題與策略

根據上述現行法規之容許行業評估以及分析所產生的問題，提出下列課題及相關對策。

課題一：使用組別分類之細分修訂

現行法規中對於各行業別之分組標準，有依商品性質者：如日常用品零售業，特種零售業；有依「非商品」性質者，即提供服務者：如日常服務業、一般服務業、旅遊及運輸服務業等；亦有依公害影響程度劃分者：如工業，但是亦有同一使用組內之行業別，其異質性很高者：如一般零售業、一般事務所；因此法令中有必要再予以詳細區分。

策略：根據每一行業別，依其與居民日常生活關係之高低與對居住環境品質之影響，製成一相容使用程度表（見表6-1-1），上述兩判別準則，前者可依其需求性質（基本需求、部份需求、非必要性），需求頻率與需求區位來看；而後者可視各行業別所產生之負面外部效果來判斷、評定之指標如髒亂、吵雜、噪音、危險、空氣污染、閃光、色情、出入份子複雜、治安、生活私密性等項目。

依此分別就法規內住宅區之容許使用訂定Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ之細分類，決策單位應可依此細分類作為法令修改之依據，並可因不同的區位與地區特性作彈性管制。

至於第Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ組其混入方式，原則上第Ⅰ組之容許行業，可允許其混入住宅區之沿街面及巷道，因其對居住環境品質較無明顯外部效果，所以最高可讓其連續混至三樓，但是中間不可混有住家，且商業使用之出入口須與住家分開。

第Ⅱ組之行業，可允許其有條件混入住宅區之沿街面及巷道，至於立

體混合的方式，可連續混至二樓，但是對於一般事務所、自由職業事務所、或金融分支機構，因其屬於辦公性質，根據居民混質意願調查，其相容程度頗高，因此可允許其連續立體混入，不限樓層，但中間不可混有住家，且出入口須與住家分開。

第Ⅲ組之行業，為對居住環境品質有較明顯之外部效果，且與日常生活相關者，原則上，只允許其混至沿街面，至於立體混入則最高可至二樓，但是類似自行車、汽機車展售處只允許其混至一樓。

課題二：行業別之用語定義不明確

法令中對於某些行業別之性質，規定不甚清楚而且模稜兩可，一般零售業中的「百貨」，其意指何種規模者？而與日常零售業之服務日用品應如何明確劃分。其次一般零售業中的縫紉與日常服務業之成衣、織補，其性質相近，應可合併成一項；而一般服務業中的出租計程車行將之改為「出租車行」，其包含的範圍應更加廣泛，而禮服及其它物品出租可另外分出錄影帶出租店及小說出租店；一般事務所中第九項之刻印，鑑於其實際常與鎖店一起經營，且與一般事務所性質之差距頗大，故可將其納入一般服務業中。最後，對於現已不常見之行業應予以刪除，如估衣、喬棋社等。

策略：詳見「相容使用程度表」

課題三：違法使用行業之處理

針對現況已混入住宅區之違法使用行業，雖有土地使用分區管制規則第九十四條之規定，然而卻未切實執行，且第九十四條只是消極性地規定違法使用之延長使用期限，而未對此違法使用行業，對屆時其至法令規定期限而仍作原使用之情形作懲罰性規定，甚至於更積極地針對立即遷出之行業予以獎勵措施及輔導其遷入適當區位之規定。

策略：應儘速擬定一套違法混入業別之處罰規定，首先須就全市之行業別

作一實際調查，以確實掌握違法混入及變質經營之情形，針對超過期限仍繼續經營者，可採每天課征高額罰金或予以斷水斷電之處分，情形嚴重者可予以強制遷出拆除。另一方面亦可對於自動遷出者，依其遷出時間先後予以不同程度之獎勵規定，如減稅補助，並輔導其遷入較適當之地區，以利整體之管理。

課題四：各種住宅區容許使用之行業組別規定過於僵化

現行對於住宅區之相容使用組別之限制是採「累積原則」，此原則造成住三、住四，因其容許較多的行業別進入，而使得環境品質較住一、住二的環境品質為低，此牽涉到住宅區的劃定目的台北市土地使用分區管制規則第四條須重新修訂，不必僵化於「累積原則」之限制，以期不論於何種住宅區，其居住環境水準皆是最優良的。也就是說：高密度之住宅區，亦可創造高品質之生活環境。

策略：(1) 住宅區劃定目的之重新修訂。

(2) 採取彈性管制，亦即依照各行業之「作業標準」(Performance Standard)來限制其是否可以進入住宅區。

此「作業標準」包括混入行業對環境之影響評估、規模、區位………等方面作一詳盡規定。

課題五：新興行業立法規定

台北市土地使用分區管制規則對容許使用類別採列舉式之規定，對於土地使用分區管制規則發布施行後所產生之新興行業則由都市計畫主管機關擬訂，將其納入適當之使用組，經提報都市計畫委員會審定後逕為實施。列舉式規定雖有執行容易、條文清楚、無需對執行單位特別授權制定，但從新興行業出現到提報都市計畫委員會審定，此間因時間落差所產生之執行及管理上之問題則無法解決。

策略：對於新興行業之規範，建議新興行業之使用，須採個案申請方式

，對其營業內容、營業空間之大小及相關設施之配合情形，須於申請書中詳細列清，其使用許可申請時（營業執照），建設局應知會並諮詢管制或計畫機關，並對於該新興行業的訴求對象、營業時間、規模、性質加以詳細了解、分析，對明顯不良外部性的使用向周圍居民諮詢並公告。

表 6-1-1 相容行業使用表

中 分 類	行 業 別	判 別 準 則				居民 混 合 意 願 查	相 容 類 別	混 合 方 式
		對環境品質之影響程度	對日常生活關連性需求性質	需求頻率	相關程度			
日用 零售業	日常雜貨、飲食品	A	3	3	D		I	1.平面：允許其混入沿街面及巷道。
	日用五金	A	3	1	E		I	2.立體：可連續混至二樓。
市 場	零售市場	C	3	3	D		III	1.平面：有條件允許混入沿街面。
	超級市場	C	3	3	D		III	2.立體：可連續混至二樓。
一 般	中西藥品	A	3	1	E		I	1.平面：允許混入沿街面及巷道。
	書籍、紙張、文具、體育用品	A	2	2	E		I	2.立體：可連續混至三樓，且與樓上住家之出入口分開。
	鮮花、禮品	A	2	1	E		I	
	鐘錶、眼鏡	A	2	1	E		I	
	茶葉	A	3	2	D		I	
	種子、園藝、園藝用品	A	2	1	E		I	
	玩具	A	2	2	E		I	
	家具裝潢、木器、藤器	B	2	1	E		II	1.平面：有條件允許混入沿街面及巷道。
	水電及空氣調節工程器材	B	2	1	E		II	2.立體：可連續混至二樓，且須與住家出入口分開。
	古玩、藝品	A	1	1	F		II	
零 售	照相器材	A	1	1	F		II	
	樂器	B	2	1	E		II	
	珠寶首飾	A	1	1	F	1	II	
	獵具、釣具	B	2	1	E		II	
	呢絨、綢緞	B	2	2	E		II	
	皮件、皮箱	B	2	1	E		II	
	音響視聽器材、唱片行	B	2	1	E	3	II	
	科學儀器、度量衡儀器	A	1	1	F		II	
	假髮	B	2	1	E		II	
	醫療衛生用品	B	2	1	E		II	
業	服飾	B	2	2	E		II	
	金飾、銀飾	B	2	1	E		II	
	玻璃及鏡框	C	2	1	E		III	1.平面：有條件允許混入沿街面。
	電氣、自行車及其零件出售	C	2	1	E		III	2.立體：允許其混至一樓。
	汽、機車、機械器具及其零件零件展售（不包括修理）	C	2	1	E		III	
	打字機及其它事務用機器	C	2	2	E	2	III	

中 分 類	行 業 別	判 別 準 則				居民 混 雜 程 度 查 查	相 容 級 別	混 合 方 式
		對環境品質之影響程度	對日常生活需求性質	對日常生活需求頻率	相關程度			
一般零售業	觀賞魚類、鳥類	C	2	2	E		III	1.平面：有條件允許混入沿街面。 2.立體：允許其混入一樓。
	茶藝館、咖啡館	C	2	2	E	3	III	1.平面：有條件允許混入沿街面。 2.立體：可連續混入二樓。
	餐館	C	2	3	D	3	III	併入日常服務業之成衣縫補。
	縫紉							予以刪除。
	洗衣、換襪社						X	予以刪除。
日常服務業	水、皮鞋修補	A	3	1	E		I	1.平面：允許混入沿街面及巷道。 2.立體：可連續混至三樓。
	美容、理髮	B	3	2	D	1	I	1.平面：有條件允許其混入沿街面、巷道。 2.立體：可連續混入二樓。
	照相	B	2	1	E		II	1.平面：有條件允許混入沿街面、巷道。 2.立體：可連續混入二樓。
	成衣縫補縫紉	B	3	1	E		II	1.平面：有條件允許混入沿街面、巷道。 2.立體：可連續混入二樓。
	洗染	C	3	2	D	1	III	1.平面：有條件允許混入沿街面、巷道。 2.立體：可混至一樓。
一般服務業	紙影帶出租店	A	2	3	D	1	I	1.平面：允許混入沿街面、巷道。 2.立體：可連續混至三樓。
	小說出租店	B	2	2	E	2	II	1.平面：有條件允許混入沿街面及巷道。 2.立體：可連續混入二樓，但與住家出入口分離。
	複製、其它物品出租	A	1	1	F		II	
	裱補（藝品裝裱）	B	1	1	F		II	
	土木堆棧業	B	1	1	F		II	
	刻印、鑲店	B	3	1	E		II	
	職業介紹所	B	1	1	F		II	
	電鎮	B	1	1	F		II	
	病理檢驗所	C	2	1	E	3	III	1.平面：有條件允許混入沿街面。 2.立體：只可混至一樓。
	宗書書院	C	2	1	E		III	
	除蟲驅鼠業	C	2	1	E		III	
	熱場業	C	1	1	F		X	對居住環境品質有顯著外部效果，且與日常生活低度相關，所以予以拆除住宅區外。
	出租車行	C	1	1	F		X	
一般事務所	房地產租賃買賣	B	1	1	F	1	II	1.平面：有條件混入沿街面、及巷道。 2.立體：可連續混入，但是中間不可混雜住家。
	建築開發公司及營造業	B	1	1	F	1	II	
	土地開發業	B	1	1	F	1	II	
	貿易行	B	1	1	F	1	II	
	經銷代理業	B	1	1	F	1	II	
	報社、通訊社雜誌社	B	1	1	F	1	II	
	廣告業	B	1	1	F	1	II	
	電信業	B	1	1	F	1	II	

中 分 類	行 業 別	判 別 準 則				居民 混 入 意 願 查	相 容 級 別	混 合 方 式
		對環境 質之影響 程	對日常生活關連性					
			需求 性質	需求 頻率	相關 程度			
一般事 務 所	打字、晒圖、影印	B	1	1	F	2	II	1. 平面：可有條件混入沿 腳面及巷邊。
	翻譯業及其它工商服務	B	1	1	F	1	II	2. 立體：可連續混入，但 中間不可有住家。
自 由 職業 所	律師、建築師、會計師、技師	A	1	1	F	1	II	* 與上同。
	工程及技術服務	A	1	1	F	1	II	
	代書	A	1	1	F	1	II	1. 平面：有條件允許混入 沿腳面。
金 融 分 支 機 構	銀行分行	B	2	2	E	1	II	2. 立體：可連續混入，但 中間不可有住家。
	保險公司分公司	B	1	1	F	1	II	
	合作金庫支庫	B	2	2	E	1	II	
	信用合作社分社	B	2	2	E	1	II	
	農會信用部	B	2	2	E	1	II	
	證券經紀業	C	1	3	E	1	III	1. 平面：有條件允許混入 沿腳面。
								2. 立體：可連續混至二樓 ，且其出入口須與住家 分開。

- 相容組別：第Ⅰ組
- AD對居住環境品質較無影響且與日常生活高度相關。
 - AE對居住環境品質較無影響且與日常生活相關者。
 - BD對居住環境品質較無影響且與日常生活有高度相關者。
- 第Ⅱ組
- BE對居住環境品質有輕微影響，與日常生活有相關者。
 - BF對居住環境品質有輕微影響，與日常生活低度相關者。
 - AF對居住環境品質較無影響，但與日常生活低度相關者。
- 第Ⅲ組
- CD對居住環境品質有影響，但與日常生活高度相關者。
 - CE對居住環境品質有明顯影響，且與日常生活相關者。

		對環境品質之影響	無	輕微	明顯
		與日常生活關連性	A	B	C
1.	**判準則 對居住環境品質之影響 A.無明顯之負外部效果 B.有輕微之負外部效果 C.外部性顯著	高度相關 D	I	I	III
2.	與日常生活之關連性 D.高度相關 E.相關 F.低度相關	相關 E	I	II	III
		低度相關 F	II	II	—

註一：本研究對居住環境品質負面外部效果之評定指標計有：

- | | | |
|-------------|--------------|------------------|
| 1.佔用道路騎樓 | 7.色情、不良風俗 | 寧靜：影響私密性噪音、吵雜 |
| 2.環境髒亂 | 8.出入份子複雜 | 安全：出入份子、治安危險 |
| 3.環境吵雜 | 9.影響生活私密性 | 衛生：色情、環境髒亂、污染 |
| 4.噪音振動 | 10.影響青少年 | 其他：影響青少年、色情、不良習俗 |
| 5.危險（爆炸、易燃） | 11.影響治安 | |
| 6.閃光 | 12.化學藥品放射線污染 | |

*以上指標結果參考宋良政「住商混合使用研究」。

註二：對日常生活關連性之評定指標：

- 需求性質——基本需求、部份需、非必要需求
- 需求頻率——每週一次以上，二週～一個月、無定期

*將需求性質按基本需求、部份需求、非必要需求分別給予三分、二分、一分之指標分數。

*需求頻率依每週一次以上，二週～一個月一次，無定期，分別給予三分、二分、一分。

*兩項分數加總在二分以下者，視為與日常生活低度相關，三～四分者則為與日常生活相關五～六分者則為與日常生活高度相關。

第二節 建物混合使用課題與策略

瞭解混合使用衍生許多問題，這些問題必須妥善予以規劃與解決，整個課題中分成實質與非實質兩項來討論，其流程圖如下：

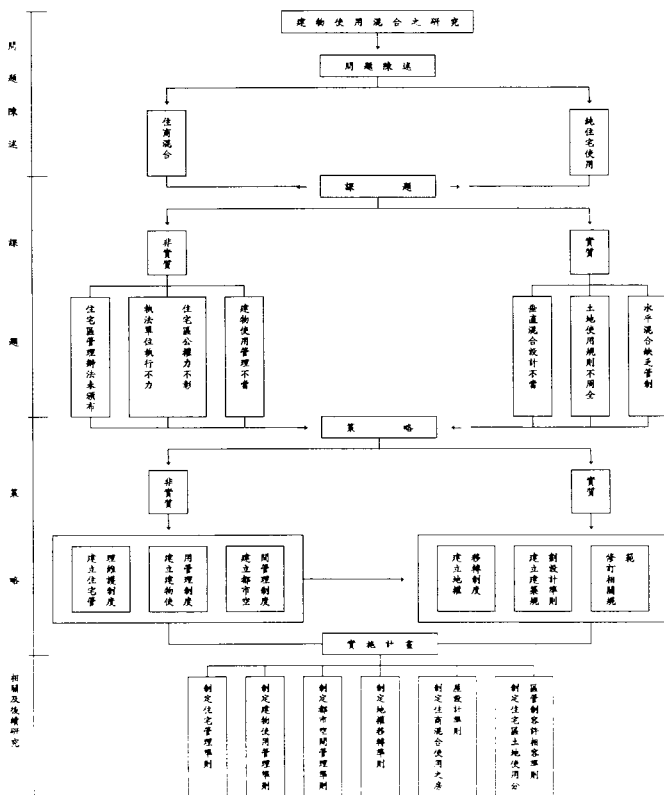


圖 6-2-1 建物混合使用課題與策略流程圖

一、課題與策略

依其性質不同將課題分為非實質與實質課題，分述如下：

(一)非實質課題與策略

課 題	策 略
(1)法令訂定無法配合現況發展，新的行業出現無相關法令管理。	(1)在政策層面上，設置住宅機構，確立住宅政策，而非僅著重於國宅。
(2)建物使用管理不當，建物使用執照取得後，無明確規定管制。	(2)在計畫層面上，應在區域計劃中，訂定住宅建設計畫。
(3)住宅區公權力不張，無法抑制非法行業進入。	(3)在政府主導之住宅用地開發上，應以聯合開發方式辦理都市更新。
(4)土地開發規模不當，無法做整體規劃管理。	(4)在民間主導之住宅用地開發上，應設立各種獎勵措施，鼓勵民間整體開發。
	(5)儘速公布「區分所有建築物及社區管理維護法」(所謂公寓法)由住戶共同維護管理自己的居住環境。
	(6)在住宅用地之規劃與開發過程中，規劃單位與地政單位應密切配合。
	(7)加強建築物使用管理，鼓勵全民協同，提昇居住環境品質。
	(8)擴大民間公會團體，參與建築物安全檢查工作，協同政府貫徹公權力行使。
	(9)明訂建築物所有權人、使用人、管理人等在建建築物使用行為之權責。

(二)實質課題與策略

課 題	策 略
(1)垂直混合之高層建築規劃設計不當，法令不周全，所以住商在同棟中，因動線混合而造成居住之混雜。	(1)當高層建築，住商必須混合時，於規劃設計之初即確定，以後不得變更使用，門廳及樓電梯間分開設計，須立法予以規定之。
(2)土地使用缺乏彈性，地權移轉制度未建立，以致大面積住宅區開發時，不能設置集中商店中心，導至住商混合嚴重，幾乎地面層均作商業使用。	(2)地權移轉制度須建立與實施(T、D、R 制度)，才能使大面積開發之住宅區，小商店可以集中設置，並採用低層建築，如此才能提高住宅區品質。
(3)土地使用分區建立不周延。	(3)道路兩側，土地使用功能應儘量相同，以提升街道空間品質。
(4)水平混合缺乏管制造成住商混合及商業行為蔓延於住宅區，尤以路線商業區，面臨道路深30公尺為商業區，同一街廓前段商業區、後段住宅區，結果造成前半段商業行為，影響後半段住宅區，甚至蔓延至後面巷弄的發展。	(4)廢除沿線進深30公尺為商業區之應規定，雖然沿線商業區為國人街道空間之特色，但是應以沿線街廓作為商業區，替代沿線進深30公尺之規定，立法實施，才能嚴格管制水平的商業行為之蔓延。
(5)現有規則（土地使用分區管制規則），容許相容組別過於寬鬆以至商業混進無法管制。	(5)建議依區位特色及住宅區種別，分別修訂「容許相容組別」之規定。商業區及住宅區的設計規則應分別訂定，以發揮住宅區的特色(例：住宅區不必硬性規定騎樓)國宅一樓儘可能闢為公共設施。

第三節 實施計畫

從上述之課題與策略，本研究報告擬定下列各實施計畫供為參考，這些實施計畫部分為相關研究，部分則為後續研究，這些實施計畫須制定與實施，如此才能依住商之混質獲得改善。

(一)本研究之實施計畫

1.成立法規委員會，擬訂相關規則及規範

- (1)土地使用分區管制規則之容許使用行業組別應針對都市發展需求重新修訂。
- (2)對新興行業應立法規定。
- (3)對都市計畫法第34條，台北市施行細則第11條，及台北市土地使用分區公制等相關法規。宜重新修訂，使它前後(上位及下位)相互配合。
- (4)建築技術規則相關部份，於通盤研究時，建議一併修正。

2.建立管理維護制度

加強建物使用管理，違規營業之管制及取締。

3.建立住商混合之原則與方式

對垂直混合，水平混合及集中設置小商店中心等之方式應擬訂相關規則及規範，例如規劃時地權移轉制度之配合；垂直混合時，樓梯動線分別設計，水平混合時街廓應劃分清楚。

(二)相關研究之實施計畫

- 1.住宅管理維護制度之建立與實施。
- 2.建物使用管理制度之建立與實施。
- 3.地權移轉制度之建立與實施。

(三)後續研究之實施計畫

- 1.都市空間管理制度之建立與實施。
- 2.住商混合之使用之房產設計與準則之建立。
- 3.住宅區－土地使用分區管制規則之修訂。

第七章 結論與建議

第一節 結 論

土地混合使用是我國都市內土地利用方式，其主要優點是就業和日常購物以及享受日常生活服務等之方便性，其缺點則造成環境品質的下降。

近年來國民的環境意識水準提昇，對居住環境品質之要求亦提高。而台北市現行的土地使用分區管制規則辦法是採用相容使用方式，例如：住宅區容許住宅以外之用途，此雖兼顧傳統混合使用之優點，但亦降低了居住生活環境品質。

本研究對台北市的住二、住三、住四等住宅區做了抽樣問卷調查和土地使用現況調查，以了解居民對目前居住環境現況之需求和滿意度，再配合現行法令之規定，來分析檢討其合理性，故本研究之結果是適用於台北市，其他地區僅供參考以下是本研究之發現：

一、土地混合使用現況：

1.三種住宅區的土地使用現況：

- (1) 住二地區：無他種行業之混入，是純住宅區。
- (2) 住三地區：混入行業種類甚多，做為他用途之單位，依地區別其混入之百分比分別在14%~19%之間。面臨30m 以上道路地區混入比例高，違規使用之行業組別有特定服務業，娛樂健身業，特種零售業以及工業。
- (3) 住四地區：與住三地區一樣，混入行業種類多，做為他用途之單位在27%~ 38%。面臨40m 以上道路，混入他種行業比例高。違規使用與住三相同，但無工業。

2.面臨道路寬度和建築型態與土地使用現況之關係

面臨道路愈寬，建築物的樓層愈高，亦即大樓之建物愈多，因此，其立體混合使用比例愈高，且三樓以上主要以一般事務所為主。道路寬

度較狹小或巷道其建築物的樓層數以七樓為主，日常零售業及一般零售業，皆分布於一樓，日常服務業亦有侵入二樓者。

3.住宅區與混入行業別

住宅區的行業別以商業為主，舊市街地與郊區之商業比例較低，新發展的市街地商業比例較高，達28.5%。六區平均商業比例13.4%，其中以一般零售業（4.3%）為最高，一般事務所（2.8%）次之，第三是日常用品零售業（1.8%），第四是日常服務業（1.1%）。四者合計10.1%超過商業總數3/4。

4.一個地區混入行業別，依其地區在都市發展區先後與發展當時之社會經濟背景之不同以及其鄰接地區發展現況等之不同，對其混入行業別，立體混合型態，臨接道路寬度等而有所不同，此不僅於本研究中顯現，過去的諸研究如：徐瑞梅小姐的民生東路新社區之研究，賴春綱小姐的大同區大同段住工商混合地區之研究，陳惠珠小姐的南京東路、松江路、民生東路等所圍成的住商混合地區之研究等，亦呈現相同之傾向。

二、各地區居民的居住環境意識

1.居民對居住環境潛在的需求

六地區問卷調查之結果，居民認為居住環境中迫切需要的前五項，順位為：治安良好（安全性）、交通方便（便利性）、停車方便（便利性）、購物方便（便利性）、環境清潔（安全性、寧適性）。其中便利性佔三席，特別是購物方便是國人日常生活中一向追求，此反映於都市住宅區中商業的大量混入。

六區中因區位和附近的土地利用以及公共設施的完善程度等，亦反映於問卷之中。此外，受到時代社會背景之影響，而反映於問卷之中，如最近台北市的治安問題，交通問題，停車問題等。徐瑞梅、陳惠珠、賴春綱等之調查時間較本研究早，其反映之潛意識也就不同。

而排名最後的是餐飲的方便性，顯示餐飲店分布平均和店數多，其次是鄰里相互往來和視覺景觀良好，此顯示國人對人際關係之冷漠和都市景觀的不重視。

2.居民對居住環境現況之滿意度

六地區居民對居住環境現況之滿意度以舊市街地（住三）較低，新市街地較高，此外六區因區位，附近及區內土地利用、公共設施之完善程度等對現況之不滿意度顯現於問卷，如延平北路；工廠多，對空氣污染、噪音之不滿意度高出其他五區，而延吉街毗鄰台北東區商業中心、停車不滿意度高，但購物不滿意度相當低，僅3.4%。

三、行業別與相容使用

居民對住宅區混入其他用途之相容性，於同棟和非同棟之相容性呈現同樣之傾向，與（1）日常生活相關度高且對環境影響小的行業相容性高。其次是與日常生活相關度低，但對（2）環境負面效果低之行業。其他之（3）順位是與日常生活相關度高，但對環境有負面效果之行業，再次（4）是與日常生活相關度低，對環境有負效果之行業，最後是與日常生活相關度低且對環境有嚴重負面效果之行業。以上五組行業別之相容使用分類，值得今後修定住宅區相容使用分類之參考。

上述第五組之主要行業組別是特種服務業和娛樂健身業、相容程度僅在9%以下，其中有些行業出現完全不相容（即0%）。此組區位於住宅區之中是違反了台北市土地使用分區規劃。

住宅區行業別混入之相斥性使用與相容性使用之順序剛好相反。徐瑞梅、陳惠珠、賴春綱等之調查，雖調查項目不盡相同，但相容性之優先順序與本研究之結果雷同。

第二節 建議

為維護住宅區品質及提升住宅區景觀，進而穩定市中心區之住宅區的居住人口，政府亟需儘速建立相關準則與規範，召集專家、學者及業界代表，共同組成委員會進行下列二項後續研究，確立後儘速公布實施。

一、可相容性規則與規範之制定與實施

1.目標：發揮土地使用分區管制之精神，維護住宅區之居住品質。

2.方法：

A.修改現有土地使用分區管制規則，重新擬訂可相容之行業。

B.依區位不同，將本市劃分成不同等級之住宅區位，再合理規劃每一住宅種別所容許的行業。

C.建立建物使用資訊系統，定期評估建物使用狀況。

3. 流程及系統

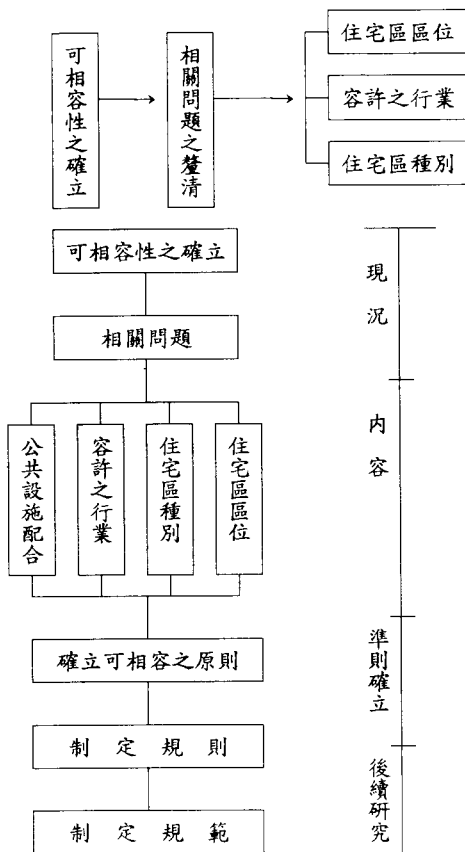


圖 7-2-1 可相容性規則與規範制定之流程圖

二、管理維護制度之建立與實施

1.目標：強化管理維護功能，維護住宅區之居住品質。

2.方法：

A.建立公有興建住宅（國宅）管理維護準則

B.建立私有興建住宅管理維護準則

C.建立建物使用管理準則

3.內容：

管理與維護是兩件事，但同屬於一個系統，必須完整規劃，才能有效地實施管理維護制度。

(1)從管理角度看，其內容應涵蓋

A.建物使用

B.建物空間

C.外部空間

D.附屬設施

(2)從維護角度看，其內容應涵蓋

A.自然景觀維護

B.實質景觀維護

C.設施功能維護

4.流程及體系

根據前述之內容合成為管理維護體系圖，如圖7-2-2所示。

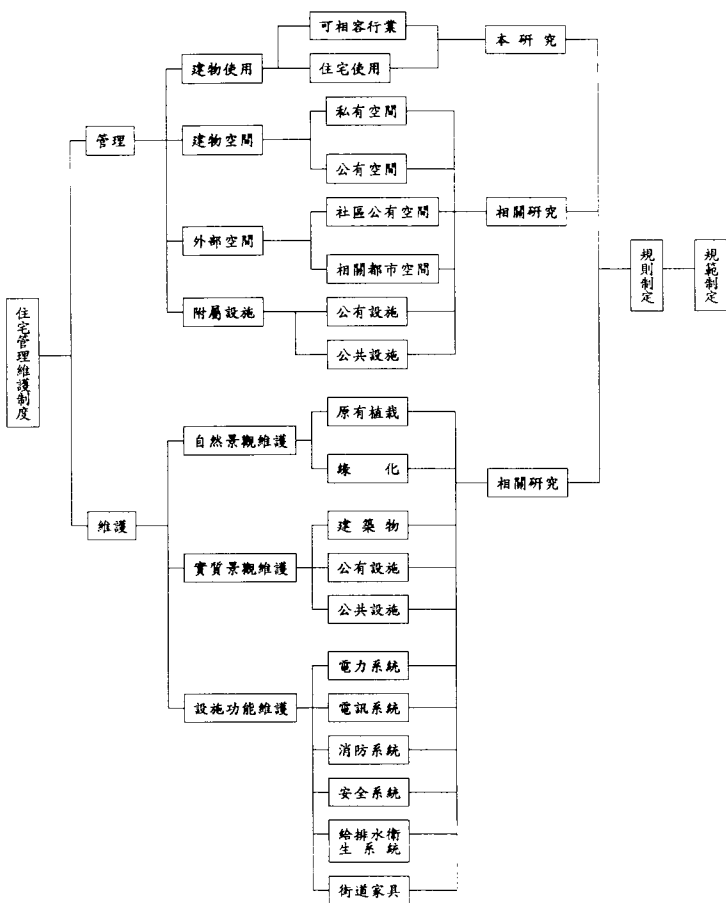


圖 7-2-2 住宅管理維護體系圖

三、各種行業對居住環境品質之相關研究

各種行業對居住環境品質之影響，不能單憑行業名稱來考量，其規模實際經營之內容（質），以及其可能引申行業之發展對環境負面的衝擊等有必要依行業別詳加研究。例如：

1. 餐飲店

小規模餐飲店：服務鄰里居民，可能有火災之危險，有髒亂、鼠、蟑螂之害，輕微油煙之空氣污染。

大規模餐飲店：服務全都市之市民，火災之危險性提高，髒亂、鼠、蟑螂之危害度亦提高，嚴重的油煙空氣污染，此外汽、機車之停車亦嚴重影響附近之停車與道路交通。

變質之餐飲店：兼營酒類、甚至有色情，影響治安。

2. 家畜醫院

由於家畜醫院（診所）引伸出動物叫聲及疾病傳染諸問題，置於住宅區亦應有妥善規定。

3. 金融機構

設置於住宅區可以便利居民之使用，但業務擴充後；形成停車問題：造成交通衝擊，亦影響居住品質。

四、居民排斥性高之違規使用行業應嚴格取締

居民排斥性高之違規行業，諸如：電動玩具店、MIV、KTV、酒店、三溫暖休閒中心、賓館、觀光理髮廳、舞廳、按摩院、神壇等應建立管制辦法，並定期檢查，以維護住宅區之居住品質。

五、各種住宅區相容使用法令之修訂

今後各種住宅區相容使用行業法令之修訂，要以與日常生活相關程度之高低與其對生活環境品質影響程度之相關來考慮（參考本研究第四章第二節表 4-2-2），以及容許相容行業混合之規定，考慮以其面臨街道巷弄

道路寬度，混入樓層，混入容許條件等(參考本研究第六章第一節表6-1-1)。

參考文獻

1. Paul B. Downing 著，黃宗煌、陳明健、劉錦添、鄭欽龍、薛立敏、蕭代基合譯，環境經濟學與政策，聯經出版社，1982.2二版。
2. Heuri Lepage著，夏道平、馬凱、林全、吳惠林合譯，自由經濟的魅力——明日資本主義，天下文化出版，1990.5。
3. 于宗先主編，經濟學百科全書，聯經出版社，1986。
4. 恰賓、開塞著，李瑞麟譯，都市土地使用規劃，茂榮圖書公司，1985.9。
5. 錢學陶，都市計劃學導論，茂榮圖書，1986.1。
6. 林享博，美國土地使用分區管制，台灣土地金融季刊，20卷12期，1983.6。
7. 台北市都計處，「台北市土地使用分區管制規則通盤檢討」研究計劃報告書，1987.3。
8. 高雄市工務局，高雄市土地使用管制規劃第二期研究報告，1984.6。
9. 經建會住都處，實施土地使用分區管制規則對都市景觀、都市發展、居住密度、市民心理之影響，1986.11。
10. 黃玲珠，台北縣居住環境之研究，政大地研，1984.6。
11. 胡志平，台北市生活環境品質評估模式建立之研究，中興都研，1988.6。
12. 鄭秀玲，從英美經驗檢討國內土地使用管制，台大土研，1981.6。
13. 邵治綺，開發許可制與土地使用分區管制並行於臺灣之研究，政大地研，1989.6。
14. 施博文，外部性之福利分析，東吳經研，1983.7。
15. 黃燕如，污染性設置政策之研究——以環境經濟學與環境法律學之觀點，中興都研，1988.6。
16. 賴春綱，住商工混合地區生活環境之研究——以台北市大同區大同段

- 爲例，政大地研，1990.6.
17. 陳惠珠，居住環境與土地使用現況關係之研究，淡江建研，1989.6.
 18. 黃進雄，由都市活動體系研擬土地使用管制——以台北市爲例，政大地研碩士論文，1981.6.
 19. 徐瑞梅，台北市土地混合使用之研究——以民生社區爲個案分析，政大地政研究所碩士論文，1985.6.
 20. 鄭正忠，居住環境意願之研究——以台北市新北門更新區爲例，淡江建研所碩士論文，1985.6.
 21. 許玉明，住宅使用者之居住意識研究，中華民國建築學會建築學術研究發展會論文集，1988.12.
 22. 許峻榮、鄒克萬，居民對於住商混合使用環境態度之研究，中華民國建築學會建築學術研究發展會論文集，1988.12.
 23. 羅美蓉，住宅社區商業街與居民購物特性之研究——以新店中正國小鄰里社區爲例，淡江大學建築研究所碩士論文，1990.6.
 24. 陳坤宏，台北市消費者空間選擇行爲與空間結構關係之研究，中國文化大學實業計畫研究所碩士論文，1985.6.
 25. 王鴻楷、陳坤宏，有關都市商業設施空間結構的一些理念，台大建築與城鄉學報第四卷第一期，1989.
 26. 李永展，相容的土地混合使用管制辦法之研究——以高雄市爲例，台灣大學土木工程學研究所碩士論文，1983.6.
 27. 行政院經濟設計委員會都市規劃處，都市居住密度之研究，1977.4.
 28. 林瑞益，土地使用分區管制觀念與相關文獻之回顧，土地金融季刊85期，1985.9. pp.27 - 43.
 29. 林享博，美國土地使用分區管制之經濟分析及其在臺灣地區之適用性，臺灣土地金融季刊。
 30. 高育麟，我國土地使用管制政策影響——價值分配之探討，公共政策學報第十二期，pp.87 - 128.

31. 李瑞麟，台北市規劃途徑的研究——從美國規劃經驗探討北市規劃方向，都市與計畫第十卷，1984.3. pp.95 - 117.
32. 淡江大學都市設計研究室，台北市住宅與商業區的區位條件、發展潛能與空間需求分析（上）、（下），房屋市場月刊，1981.1. pp.90 - 95, 1981.2. p.90 - 95.
33. 高孟定，居民環境喜好之研究，臺灣大學建築與城鄉研究學報，第二卷第一期1983.6.pp.201 - 209.
34. 施鴻志等合著，都市土地使用調查及分析方法之研究——以台中市為例，規劃學報第十五期，1988.11. pp.87 - 100.
35. 黃萬翔，臺灣省都市計畫實施案例分析，都市協會都市計畫法研討會專輯，1989.4. pp.3-1~3-2.
36. 政治大學地政學系，南港板橋線捷運系統用地規劃開發之民意調查分析，1988.6.
37. 臺灣大學建築與城鄉研究所，台北市土地混合使用適宜尺度之研究，1989.12.
38. 政治大學地政系，台北市細部計畫通盤檢討——人口、土地及建築物使用現況調查分析，1987.6.
39. 楊國樞等合著，社會及行為科學研究法，東華書局，1982.
40. 淡江大學都市設計研究室，土地分區使用管制原理與效果預估（上）、（下），房屋市場月刊，1981.7. pp.111 - 114.
41. 黃秋月，最近美國都市計畫界的話題——計畫理論的四種潮流，規劃師第十期，1983.6.， pp.1 - 4.
42. DONALD APPEYARD, (THE ENVIRONMENT AS A SOCIAL SYMBOL WITHIN A THEORY OF ENVIRONMENTAL ACTION AND PERCEPTION:1979)，畢恆達譯，環境的社會性象徵，國立臺灣大學建築與城鄉研究學報，pp.225 - 234.
43. 葉光毅，都市政治經濟學基本理念之探討，規劃學報第十四期，1987

.10, pp.33 - 46.

44. 內政部營建署，中華民國七十四年國家建設研究會：都市建設組都市住宅發展小組討論主題參考資料，1985.7.
45. 林森田，都市土地政策與相關措施配合之研究，行政院經濟建設委員會都市及住宅發展處，民七十九年六月。
46. 田村明，都市の個性はほにか，岩波書局，1984.11
47. Robert E. Witherspoon, Jon P. Abbett, and Robert M. Gladstone, Mixed-Use Developments: New Ways of Land Use, the Urban Land Institute Washington, DC, 1976.
48. M.J. Wxley, Economic Theory and Urban planning. Environment and Planing A. 1975, Volume 7.
- 49.K.G. Willis, The Economics of Town And Country Planning, 1980.
50. Stephen Sussna, The Inclusion of Low-and Moderate-Income Housing in Mixed-Use Developments, The Appraisal Journal JAN, 1991, pp.55-70.
51. Edwin S. Mills, Bruce W. Hamilton, urban Economics, 1984, 3ed.
52. David E. Ervin et. al., Land Use Control-Evaluating Economic and Political Effects, Oregon Stats University, 1977.
53. John Delafons, Land-Use Controls in The United States, M.I.T. Press.
54. Andreas Falodi, Planning Theory, 1976.
55. Willian A. Fishcel, The Economics of Zoning Laws-a Property Rights Approach to America Land Use Controls, The Johns Hopkins University Press, 1985.
56. Steven M. Maser et. al., The Effects of Zoning and Externalities on the Price of Land: An Empirical Analyses of Monroe Country, New York, J.L.E, 1977

57. Special Issue: Land-Use Controls, Land Economics August 1990, VOL.66 NO.3.
58. Milton Friedman, The Role of Government: Neighborhood Effects, Robert Dorfman, Nancy S. Dorfman Edited, Economics of the Environment-Selected Reading, 1972, pp.202-204.
59. Alan Randall, Market Solutions to Externality Problems: Theory and Practice, Am. J. Agr. Econ., 1972, pp.175-183.
60. A.J. Harrison, Economics and Use Planning, st Martin's Press, New York, 1977, CH.4.
61. E. Reade, If Planning is Anything, Maybe it can be Identified, Urban Studies, 1983, 20 , pp.159-171.

貳、建物使用現況及意識

3. 請問您遷入本建物的年數已達

- ☐ (1) 1年以內 ☐ (2) 1~3年 ☐ (3) 3~5年
☐ (4) 5~10年 ☐ (5) 8~10年以上

4. 請問您本建物は

- ☐ (1) 自有的 ☐ (2) 租來的 ☐ (3) 配住的
☐ (4) 借住的 ☐ (5) 其他 _____

5. 請問您本建物的使用情形是

- ☐ (1) 純住宅使用
☐ (2) 純商業使用，但住家在☐ (1)隔壁☐ (2)樓上或樓下
☐ (3)附近☐ (4)十分鐘以上車程距離
☐ (3) 純工業使用，但住家在☐ (1)隔壁☐ (2)樓上或樓下
☐ (3)附近☐ (4)十分鐘以上車程距離
☐ (4) 住商混合使用
☐ (5) 住工混合使用

6. 請問您本建物所在的整棟建物的使用情形是

- ☐ (1) 純住宅使用 ☐ (2) 純商業使用 ☐ (3) 純工業使用
☐ (4) 住商混合使用 ☐ (5) 住工混合使用 ☐ (6) 住商工混合使用

7. 請問您贊成住宅做何種使用

- ☐ (1) 純住宅使用 ☐ (2) 純商或住商混合使用
☐ (3) 純工或住工混合使用

8. 就地區而言，您認為住商混合使用有那些好處(複選至多三項)

- ☐ (1) 帶來生活便利 ☐ (2) 帶來地區繁榮
☐ (3) 提高房地產價值 ☐ (4) 增加就業機會
☐ (5) 其他 _____

9. 就地區而言，您認為住商混合使用有那些壞處(複選至多三項)

- ☐ (1) 吵雜 ☐ (2) 環境髒亂

- ☐ (3) 臭氣、異味 ☐ (4) 進出口混雜
☐ (5) 進出道路受干擾 ☐ (6) 影響生活密性
☐ (7) 易引起火災或其他危險 ☐ (8) 減少房地產價值
☐ (9) 降低生活環境品質 ☐ (10) 其他 _____

10. 就地區而言，您認為住工混合使用有那些壞處(複選至多三項)

- ☐ (1) 吵雜 ☐ (2) 振動
☐ (3) 環境髒亂 ☐ (4) 臭氣、異味
☐ (5) 進出口混雜 ☐ (6) 進出道路受干擾
☐ (7) 影響生活密性 ☐ (8) 易引起火災或其他危險
☐ (9) 減少房地產價值 ☐ (10) 降低生活環境品質
☐ (11) 其他 _____

參、居住環境品質

11. 請問您對於目前居住地區的生活環境是否滿意(若答案為(1)，跳答第13題，餘者請繼續回答)

- ☐ (1) 滿意(良好) ☐ (2) 普通(尚可、無意見) ☐ (3) 不滿意

12. 請問您對於目前居住環境中，最不滿意的是(複選至多五項)

- ☐ (1) 購物不便 ☐ (2) 餐飲不便
☐ (3) 交通不便 ☐ (4) 停車不便
☐ (5) 治安不良 ☐ (6) 鄰居不相往來
☐ (7) 缺乏公園及休憩設施 ☐ (8) 文教設施缺乏或不滿意
☐ (9) 有空氣污染 ☐ (10) 有公害(噪音，振動)
☐ (11) 有害性(受水災、火災之潛在威脅)
☐ (12) 公共設施不良(道路、排水、路燈缺乏) ☐ (13) 環境髒亂
☐ (14) 都市景觀不佳 ☐ (15) 其他(請填寫) _____

13. 請問您理想的居住環境中最迫切需要的是(複選至多五項)

- ☐ (1) 購物方便 ☐ (2) 餐飲方便

- ☐ (3) 交通方便 ☐ (4) 停車方便
☐ (5) 治安良好(有社區警衛) ☐ (6) 鄰朋交往良好
☐ (7) 公園、休憩設施良好 ☐ (8) 文教設施良好
☐ (9) 無污染(臭氣、臭味) ☐ (10) 無公害(噪音，振動)
☐ (11) 安全性高(無水災、火災之威脅)
☐ (12) 公共設施良好(道路、排水、路燈缺乏)
☐ (13) 環境清潔 ☐ (14) 都市景觀良好
☐ (15) 其他(請填寫) _____

伍、調查員填寫

1. 受訪戶的建物型式是

- ☐ (1) 獨戶 ☐ (2) 雙併(低層) ☐ (3) 連棟式透天厝
☐ (4) 五層以下公寓 ☐ (5) 六層以上大廈
☐ (6) 其他 _____

2. 受訪戶的建物總共幾層樓 _____ (請填數字)

受訪戶住在第幾層 _____ (請填數字)

3. 調查訪問日期： 年 月 日

肆、居住混質意願調查統計表

便 民 舉 例	編 行 號	意 見 實 別	是 否 觀 迎		不 估用道路騎樓	環 境 亂	環 境 吵 雜	噪 音 振 動	危 險 (墜 落)	空 污 染 、 異 味	閃 光	色 情 、 不 良 風 俗	出 入 紛 子 建 構	影 響 生 活 私 密 性	影 響 青 少 年	影 響 治 安	化 學 藥 品 放 射 性 污 染	其 他
			是	否														
日用品零售業	1	雜貨店																
	2	便利商店																
日常服務業	3	乾洗店																
一般零售業(百貨商場)	4	純理髮、美容院																
	5	家具裝潢店																
	6	珠寶首飾																
	7	汽機車機械零件展售 (不包括修理)																
	8	家庭電器用品																
	9	唱片行																
一般服務業	10	餐飲店																
	11	茶藝館、咖啡館																
	12	營業性補習班																
	13	病理檢驗所																
娛樂健身	14	廣告招牌、模型製作																
	15	小說出租店																
	16	錄影帶出租店																
娛樂健身	17	電動玩具店、遊藝場																
	18	MTV、KTV																
	19	酒店、PUB																
	20	三溫暖休閒中心																
旅館業	21	賓館																
特務定版	22	觀光理髮廳																
	23	按摩院指壓休閒中心																
	24	舞廳																
辦公業務	25	貿易經銷代理業、事務所																
	26	打字、影印、印刷																
	27	空運公司、貨運行																
金融業	28	金融機構																
宗教	29	寺廟																
	30	教堂																
	31	神壇(算命、擇日、占卜)																
其他	32	織染業																

附錄二：

「都市住宅區可相容使用用途與分類之研究」 期初簡報會議記錄

時間：七十九年十二月十一日（星期三）下午二時卅分至五時正

地點：內政部建築研究所籌備處會議室

會議內容：

一、宣讀計劃說明：略

二、主持人黃健二教授簡介計畫內容、研究程序、調查地區：略

三、綜合討論發言內容：

(1) 經建會張桂林技正：

1. 居民對依法編定為「住宅區」而作為商業使用者，究竟居民將其定位為「住宅」或「商業區」對本研究問卷調查之結果影響其鉅，直先將此問題釐清。
2. 影響居住品質之因素：油污、噪音、公共危險、公共空間佔用、色情行業。
3. 行業別之界定應明確，如賓館應歸為那一類別。
4. 容許使用之行業可能對環境所造成之衝擊，亦應於檢討容許使用項目時一併考慮。
5. 平面使用或立體使用均應考量。

(2) 謝有文教授：

1. 現況調查不應只限於法令所容許之項目。
2. 問卷調查之結果是否會形成居民對所有現況皆反對？如何避免此現象產生。
3. 如問卷內容係依照法令所規定容許用項目來調查居民意願，當法令規定為不合理時，如何反應出法令之不全理？
4. 建議從下列四個角度來進行本計畫。

a.現況 b.法令規定 c.居民意願 d.理論基礎

(3) 錢學陶教授：

- 1.如何克服傳統一對一單向管制內容。
- 2.考慮不同區位居民對混合使用之意見。
- 3.如何將過去之研究報告之意見持續表達出來。
- 4.應訂定績效標準。
- 5.可加入居住環境的研究。
- 6.亦可將探討相關的法令問題，如違建是否應課稅。

(4) 台北市政府都計處邊泰明科長：

- 1.面臨不同寬度之道路所給予之不同等級之管制，如「住三之一」、「住四之一」是否也應一併探討？「住一」、「住二」是否須剔除？
- 2.法令規定允許混合使用之項目累積性管制是否合理？
- 3.對混合使用尺度之界定應明確。
- 4.問卷調查之對象，除一般居民外，對不同行業別之意見、基本態度，是否也應一併調查。
- 5.混合使用之規模：應考慮垂直或水平混合之影響。

(5) 林欽榮先生：

- 1.時間變數之考量，應有一檢測值來看時間之變數。
- 2.環境指標的基準，是否只依循「住一」至「住四」，研究結果是否可應用到其他都市住宅區編定、管制之參考。
- 3.考慮都市地理區位，針對不同區位設置不同之容許使用項目，不同之管制程度。
- 4.績效管制、立體管制，應針對不同的行業別設不同的設置標準。
- 5.應考慮都市住宅景觀。

(6) 陳明竺教授：

- 1.研究應考慮結果如何適用到全台灣。

- 2.考慮之項目不應僅限於現今編為住宅區者所發生之問題，亦應考慮到其他使用項可否編在住宅區。
- 3.如何建立理想之居住環境品質，且如何讓社區居民有控制自己社區環境品質之權力。
- 4.國外 Mixed use 和國內之混合使用之界定宜釐清。
- 5.研究對象：
 - a.選一目前最好的住宅社區，研究如何防止其惡化。
 - b.目前管制最嚴之社區：信義計畫區。
 - c.目前混合使用程度最差之地區，研究如何解決其所衍生之問題。

(7) 營建署建管組：

- 1.土地混合使用是否考慮不同混合程度的差別。
- 2.調查區是否臨街應考慮。
- 3.居民願調查其態度不夠客觀。

(8) 曹奮平教授：

- 1.先不要預測其結果，因牽涉到現行法令的問題，很難做，不太可能做出住三或住四可容許何種使用。
- 2.住宅區的定義與規模應作一澄清。
- 3.並不一定要追求高的環境品質，如何因應住宅型態的多樣化反映不同的居品質，使不同特性的住宅區皆能同時生存。
- 4.建議將問卷調查延後，落實執行住宅分類。

(9) 謝有文教授：

因為時間與經費的因素限制，要求研究單位建立一套混合使用的標準似乎不太可能，建議委託單位將其列為後續研究或另行委託其它單位進行研究。

四、主持人補充說明：

- (1) 環境品質很抽象，很難訂定一套標準，若真的訂出來，爭議會很大

- (2) 關於問卷調查並非只投入信箱內，而是請學生親自訪查。
- (3) 混合使用質、量轉變和實際法規訂定仍有一段距離，所以作業標準很難去界定。

五、結論

- (1) 問卷調查的份數不必太多，但應對目前土地使用分區中住一至住四之生活品質標準作一合理之規定；進而設立規範。
- (2) 宜對目前法令不合需求之部份作修改、調整，並配合其他法令如都市計劃法等法規一併作檢討。
- (3) 本研究案宜將土地使用管制規則未來推展至全國性（高雄市、台灣省）土地分區使用管制的可能加以考慮。
- (4) 對於土地使用管制規則法令之修訂及住宅區生活品質的標準如時間上確有困難時，可考慮先作定性之規定，至於定量的分析可視實際研究情況再酌量規定。

「都市住宅區可相容使用用途與分類之研究」 期中簡報會議記錄

時 間：八十年四月廿四日（星期三）下午二時卅分至五時正

地 點：內政部建築研究所籌備處會議室

會議內容：

一、宣讀期初簡報決議：（略）

二、主持人簡介至目前研究成果：（略）

三、共同主持人報告結論及建議事項：（略）

四、綜合討論發言內容：

（1）主席：

2.簡報中居民之意願調查結果是以六個調查區為統計單元：是否可依調查範圍土地使用分區管制規定之編定使用別（如住三、住四）為統計單元。

2.研究結果是否可就實際產生之問題作原則性之建議。

3.除了「定量」之問題外，是否也加入「定性」之分析。

（2）經建會范國俊技正：

1.簡報中居民意願調查結果完全以數字表達，過度之數據化是否有誤差產生，完全以居民主觀意識調查之依據，是否不夠客觀？是否應有，修正係數予以修正。

2.混質意願調查之結果可否依「住二」、「住三」等等為統計單元。

（3）台北市國宅處王清海總工程師：

1.開放空間獎勵，有關容積移轉問題之考慮，是否居住環境帶來衝擊。

2.允許進入住宅區之相容使用，其進入住宅區後，是否應依允許之程度作一檢討了解其帶來之衝擊而適當增加公共設施之比例，以

免避免公共設施服務水準之降低。

(4) 北市都計處邊泰明科長：

1. 目前住宅區之土地使用編定似有再加以細分之必要，針對各使用分區對環境品質需求之不同應分別訂定管制規則。
2. 依區位、地區特性之不同應有不同之管制標準。如臨主要幹道及遠離主要幹道之住宅區其需求之環境品質必有所不同：市中心地區，老街市街地及新發展郊區因其地區特性不同而發展出，住宅特性可能亦有所差異，為因應不同之居住需求應予以不同之管制標準。

(5) 太子建設陳碧玲小姐：

1. 地區特性不同，而編定為同一使用別（如市區之「住三」和郊區之「住三」其管制內容是否應有所不同。
2. 訂定住宅區之相容使用行業時，是否應一併考慮其進入住宅區後對其他居住活動之影響，如住宅區後對其他居住活動之影響，如住宅區內之營業性補習班，除了管制其使用性質外，其使用之規模是否也予以考慮。
3. 能否給予社區居民委員會某一範圍之秘方以維護社區居住環境品質。

(6) 建築投資公會：

1. 就混入住宅區之商業活動其產生之原因為何？針對此現象之研究是否更有助於未來政策擬定之參考。
2. 除了住宅區內商業活動之調查外，住宅區四周之商業區對住宅區之影響亦應予考慮。
3. 在相容使用調查中，住宅區內之醫療體系亦為日常生活所需，不應忽視。
4. 住宅區內商圈之建立可否視為住宅區整體開發發展之政策性工具。

(7) 東海大學建研所陳覺惠教授：

- 1.居民意願調查為主觀意識之調查，其深受居民過去經驗之影響，解釋時，最好能配合受訪者之個人基本資料及居住環境。
- 2.運用統計上之Denken Test 來作檢定。

(8) 淡江大學建研所曹奮平教授：

- 1.住宅區之定義，可相容使用之定義應事先予以說明。
- 2.如何因應住住宅型態之多樣性反映不同之居住品質。
- 3.現取得資料應予妥當運用。

(9) 建研所黃耀榮組長：

- 1.配合過去之資料作交錯檢討。
- 2.如何利用現有資料將「住三」、「住四」再細分。
- 3.除了考慮居民之意願外，亦考慮商業活動業者之意見。

五、主持人補充說明：

- (1) 居民意願調查，針對受訪者之基本資料、住宅環境與其居住識之交又分析之統計結果已由電腦統計出，此次期中簡報時間因素故上述資料無法附上。
- (2) 上次期初簡報之決議建議本研究減少現況及問卷之調查，而多配合過去已做過之類似研究之調查結果一起分析比較，故由原先擬定之十一個調查區減少為六個調查區。

六、主席總結：

- (1) 調查方法、調查時間之限制因素請於報告書中詳細說明。
- (2) 住宅區之管制使用以政府法令之規定、限制可謂僅係消極的，法令應給予「大廈管理委員會」等社區組織一明確的權力，讓社區以居民公意來決定其社區、大廈之使用活動。
- (3) 居民意願調查之結果在條件許可下請儘量依住一、住二、住三、住

四或臨主要幹道之遠近等方式來區分。

(4) 希望達成之研究結果

1. 資料分類依分區使用管制規則編定使用別分類。
2. 對現有住宅混合使用所產生之問題有何方法可以解決，現之住宅分區是否應再細分、修正，請作一建議。
3. 針對現存之問題，有那些法令法令應配合修正。

「都市住宅區可相容使用用途與分類之研究」

期末簡報會議記錄

時 間：八十年七月廿六日下午二時卅分

地 點：建築研究所籌備處會議室

會議內容：

一、宣讀期中簡報決議：（略）

二、受委託單位報告：（略）

三、綜合討論發言內容：

（1）蕭江碧副主任：

報告書與原研究成果一致，解決了三個問題：

- 1.都市計劃法實行細則中有關土地使用分區管制的行業別與現實之間的差異，報告書提供了修正之方向，其中以允許（相容）行業與特許相容行業，於土地使用分區管制規則中，要加以明訂。
- 2.建築技術規則中，對建物之建造沒分住宅和商業之規定，今後應將住宅與商業用建築分別訂定，從建築面來管制其使用。
- 3.將來的住宅使用管理辦法，要賦予管理委員會較大的權力，以大眾之力量來維護等土地分區使用。

（2）陳錦賜建築師：

六個抽樣對象地區之選擇是否透過鄰里生活圈之評估，因各個對象地區之不同，其所產生混合程度及種類有關，新舊市街地亦有可能混合程度不同，不知研究單位是否充分考慮了。

（3）內政部高擎天先生：

- 1.台北市土地使用分區管制規則是依都市計劃法34條，不得有礙居住環境衛生、安全、安寧而訂定的，從法源上，都市計劃法是母法，台北市土地使用分區管制規則是子法。母法、子法之間的關係有檢討之必要。

2. 台北市土地使用分區管制規則，採相容使用規定，而非以不得有那些行業，易造成使用管制上之困難。
3. 對相容使用行業，從技術性論說上，其真正對環境影響程度如何來探討。居民之認定，可否做依據？
4. 行業別之分類方式都市計畫上與經濟部工商登記上有些不同，如何來統一。
5. 台灣的土地使用混合現象是“果”，“原因”在那？
6. 土地使用分區之觀念，要採彈性分區，勿僵化。

(4) 經建會范國俊技正：

台灣地區所延伸的許多問題，是無從解釋，住宅區問題之檢討和混入行業別以及其相容性，會因時代之變遷而變，亦即有時間性與地域性，這研究之結果，不能視為全台灣地區性，請於文中註明。

(5) 經建會張桂林技正：

1. 相容性之中心思想與國情、法規有關，我們到底要採粗分類？或細分類？回頭看台北市的土地使用分區，套在已發展地區上，其過程是以細部計劃通盤檢討時，加上容積管制，這是不公平，與現實脫節。
2. 土地使用分區管制，不一定從行業組別來調整，也可從土地的用途別來調整，比較能符合台灣現實的需要，如台北市信義計劃的商住混合的編定。
3. 前述之編定，要從大方向著手，住商混合地區（以住宅為主，商為副），商住混合地區（以商為主，住宅為副），讓市民自己選擇住那種地區。
4. 使用行業別用語不詳，最好加上但書。
5. 行業的延伸使用問題；如汽機車的零件展售，延伸為裝修，又如食品業延伸為餐廳等都影響住宅的環境品質。

6.建設公司在申請建照時，對建物之用途是寫自由業，在住二容許自由業但完工後之使用是上百人的工程顧問公司，可說量的擴大而影響居住環境品質。

(6) 經建會范國俊技正：

以目前使用之行業別很難涵蓋全部，因此為維持良好的居住環境品質，應從住宅之特性著手來考慮相容與不相容，以例舉方式之歸類。

(7) 推廣組黃耀榮組長：

行業別之界定，應由有關單位來共同訂定。

行業別影響居住環境之程度，應由技術層面來做。

(8) 台北市政府都計處張立立先生：

1.台北市於民國72年實施土地使用分區管制規則以來，於二年前開始檢討修訂，已於上月在市議會審查通過。其中面臨30公尺寬之道路的住宅區，修訂為住3-1、住4-1。

2.都市土地使用分區管制規則的制訂是都市計劃處，而管理機構是建管處，這之中難免有制訂與管理之偏差。

3.土地使用型態是隨市場機能和都市計劃的實施而變，今後台北市商業區之調整，將可使使用現況逐漸接近法規之規定。

4.土地使用分區管制要能有好之成效，可能要從都市設計與分區管制委員會，才能達到管制之效果。

(9) 營建署都計處林青先生：

好的都市計劃，好的環境應是採不相容的土地使用。都市計劃好的解釋，目前都市計劃法規體系還滿健全，目前不足的部分，以行政命令來補全。

(10) 主席：

以上各位之意見請研究單位參考，另外，第四章第四節和第五章第三節能合併的話，對報告書之架構會更完整。