

住宅品質不容一再被犧牲

台北市的住宅使用與商業、工業等非住宅使用的互動，一直不理想，致使住宅品質無法提升。

土地使用管制一向是引導都市發展的主要環節，其內容以建築管制及使用管制最為重要。建築管制是針對建築的容積、空地比、退縮等做規範，是屬於量體及實質環境的控制。在使用管制方面，則著重各種不同活動型態的分類與組合，其目的在於使繁複的都市功能，在各種互有干擾的活動性質中，取得最好的協調，以建立良好的秩序。換言之，住宅、商業、工業、休憩等不同用途的區位分配，能經由使用管制的規劃，使衝突降至最低，並期獲得最大的相輔相成效果。

多年來，台北市住宅使用與商業、工業等非住宅使用的互動，一直不理想，致使住宅品質無法提升，而工、商使用亦得不到充份發展。這和住宅區裡普遍容許某種程度商業使用有關。由於這種混合性適用於全市的住宅區，因此，純住宅的使用環境無法獲得保障。相對的，又因為對准許的非住宅使用有諸多限制，使得工、商業等認為他們選擇的空間不夠，經常反映要求放寬規定。這種兩面不得要領的粗糙規劃理念，造成住宅與非住宅發展的不必要衝突，形成惡性循環。

最近，台北市議會又全面開放一般事務所得以在住宅區設置。這項決定，必將進一步使渴望提升住宅環境品質的市民更感失望，也助長住宅區中非住宅性發展的氾濫及違規使用。其實，住宅區並非一定都不適宜有其他使用；只是，非住宅使用的介入應該是因地制宜，而非籠統性的。對於再度放寬住宅區內非住宅使用的決定，筆者建議應增設允許條件，規定各該使用必須先得到所在之大廈管理委員會的同意，才可以申請使用許可與執照。亡羊補牢，希望對住宅品質的不當惡化能有所遏阻。**民生報83.06.29**