

住商混雜，亂象何時休？

住商不當混合的使用情形下，居住品質固然是最大的犧牲者，就商業使用的立場，也是很不公平的。

由於國民生活水準的大幅提昇，以及環境意識的強化，民眾普遍對於居住環境品質有日趨殷切的期望。可惜的是，儘管民意有此需求，但政府迄今卻未建立一套整體策略，以針對長期低劣的居住環境，從事徹底的體質改良。這一次「台北市土地使用分區管制規則」的修訂，在住商混雜使用的管制方面，主管機關仍然以「頭痛醫頭」的一貫方式，在法規上做了一些避重就輕的修訂。而市議會對如此攸關民生的重要議案竟也草率通過，沒有舉辦任何公聽會或聽證會，以致喪失了全面改善居住環境的契機，實在令人失望。

住宅和商業使用的劃設條件，是截然不同，並有相當的衝突性的。住宅講求安全、寧靜、衛生，而商業使用則是高頻率、多樣性複雜的活動型態，製造聲、光以及引進大量人潮、車潮，在安全及衛生方面潛藏著較大的變數。所以，住宅與商業的使用，基本上應予合理的分隔，以維護各該使用形態的正常發展。在住商不當的混合使用情形下，居住品質固然是最大的犧牲者，站在商業使用的立場，也是很不公平的。一個合法的商業行為卻受到太多的箝制，結果是住、商兩蒙其害。當務之急，應該是善用規劃手段，有效降低台北市不當的混合使用量。

國外先進都市早有住商混合使用的規劃；但是，混合的項目嚴格，准許的區位亦不氾濫，都是因地制宜，經過審慎的評估和篩選，以不影響應有的居住環境為前提，換取若干商業活動的方便性。這一點，是很值得我們效法學習的。

都市土地無計畫的混雜使用，造成今日台北市許多土地使用的衝突和功能不彰，形成住宅不像住宅，商業不像商業，甚至連公共設施也將因過多的「多目標」使用，而不像公共設施了。這是美其名為混合使用，實則助長了都市環境品質的惡化與亂象。**民生報80.07.19**