



都市居住如何得安寧？

在目前法規容許住、商混合的情形下，
純住宅大樓隨時有被商業活動侵入的威脅。

在到處充斥商店和工廠的台北市，很難找到真正有安寧保障的住宅環境，由內湖的國會住宅山莊每幢房屋在近期從幾百萬飛漲至千萬以上，及東區若干住宅大廈價格驚人高昂的事實，顯示台北市民正不惜為擁有寧靜舒適的純住宅環境花費巨額的積蓄。

市民雖然為獲得居住的品質願意付出很高的代價，可是以目前法規容許住、商混合的情形下，只怕花再多的錢也未必買得到純住宅大樓；即使買到了，也隨時受到被商業活動侵入的威脅，市民居住品質可說全無保障。

台北市目前的都市計畫中，絕大部分的住宅區均或多或少准許一些商業使用，使市民只能依現況看環境而實際並沒有任何有保障的選擇。這種都市規劃不能兼顧市民有選擇住宅環境的權利，明顯違反了都市計畫法所規定在住宅區應提供寧靜、安全及衛生的基本環境條件。

住宅區內允許各種不同程度商業使用的結果，不僅使居住品質不能確保，也造成市民之間不少無謂的嚴重衝突。許多住宅大樓居民為抵制在大樓內的餐廳破壞居住環境，而想盡辦法抗議反對，可是於法無據以致抗拒無力。

除了餐飲業影響居住環境品質以外，長期以來，造成市民更大困擾的，還包括各種色情行業的侵入。市政府去年執行了一年的「色情趕出住宅區」，雖投入大量人力和時間，然事倍功半，最後仍無法保證色情能在住宅區中絕跡。其他例如修車業、各式商店及娛樂業等處處可見，連高級住宅地區也難倖免，更遑論一般的住宅區了。

為市民創造安寧的住宅環境是都市規劃師所責無旁貸的，但此次「台北市土地使用分區管制規則」的修訂草案中，卻未能面對此一迫切需要，及時為市民提出純住宅區的設置，誠屬遺憾。這種住商不分

的全市性混合型態將繼續嚴重影響住宅品質的提升，我們今天不面對這長期以來的需要，毅然提出管制規則的修訂，只怕拖愈久困難愈多，也就更難實行。

為了解決市民對純住宅的迫切需求，市府應有魄力的運用規則技巧在土地使用分區管制中，積極劃設純住宅區的分區，在目前單純的住宅地區予以優先劃設，以避免有被商業活動侵入的可能，其他可行的地區亦應訂定計畫分期辦理，逐步變更為純住宅之用，以符合市民追求居住安寧的願望。 **民生報77.04.11**