

# 我們亟需要設立純住宅區

現在法規對住宅區缺乏理想及明確的目標，造成不寧靜、不衛生甚至不安全的居住條件。

## 一、權益不明，紛爭不斷

住宅區是人人耳熟能詳的名詞，但是住宅區應有的環境條件在國內始終沒能落實。長期以來，許多居民飽受各種慘痛的經驗，諸如同樓層的鄰居一夜之間由住家改成公司、補習班、按摩院甚至賓館，不少住宅大樓更淪為修車業、瓦斯販賣等高度污染或危險性行業；此外，居民抗議茶藝館、餐館等在所住大樓中營業的案例更是層出不窮。在各種類型的案件中有的是明顯的違法使用而礙及居住環境，亦有屬於合法商業行為而遭居民集體杯葛的不公現象。這種權益不明、紛爭不斷的情事充分顯示：現有法規對住宅區既缺乏理想亦無明確的目標，造成不寧靜、不衛生甚至不安全的居住條件，住宅區徒有其名而居住環境卻無品質可言。

## 二、現有住宅是住宅區嗎？

依台北市土地使用分區管制規則的規定，住宅區分四種（住一、住二、住三、住四），就其中佔全市住宅量百分之九十以上的住三分區與住四分區為例，他們的允許使用項目竟包括有市場、觀光旅館、一般零售商店、一般服務業（補習班、介紹所、家畜醫院）、文教設施、輕工業、宗祠、宗教等。即使分佈在郊區及山坡地的別墅型住一分區也允許文教、醫院、遊憩、機關、花園及自由職業事務所等用途。把這麼多不同類別的行業籠統都准許在我們的住宅區裡，怎能不令對住宅區滿懷希望、投資經營想建立安寧住家環境的居民大失所望。

## 三、居民有選擇環境的權利

以今日台灣地區經濟發展的成就及未來的展望，我們國民對住宅環境的要求必然趨於較高品質及多樣性的選擇。我們的特殊社會結構與自然環境條件造成住商混合的傳統生活習慣。面臨不斷改變的社會型態，住商混合的生活方式必須重新劃定才能符合國人現在與未來的需要。居民有選擇適當居住、工作等生活環境的權利，政府更有提供具保障性的多樣化生活環境的義務。

#### 四、住宅區重新分類之建議

筆者認為在國內都市土地使用分區中，住宅與商業的使用關係應分為下列四大類別：

- (一) 純住宅分區：僅供住宅使用，任何非住宅使用一律禁止。因此居民選擇純住宅分區的大樓便可享有絕對的純住宅環境的保障，無虞其他使用的干擾。
- (二) 住商混合分區：以住宅使用為主，少數家居日常需求性高而且環境干擾性低的商業使用為輔。本分區並限制非住宅使用面積不得大於卅坪，並且必須限於該建築物的地面層與地下層，使本分區住宅環境仍能維持相當的單純性。
- (三) 商用混合分區：以商業使用為主，住宅使用為輔。選擇本分區的居民在他所擁有的空間具有較多其他非住宅性使用的權利及彈性，但是亦無權反對其他人做為商業等非住宅性使用所可能帶來的各種干擾。
- (四) 純商分區：僅供商業使用，禁止住宅使用本分區，使提升商業行為及促進經濟活動的特性得以充分發揮，不受無謂的影響。

#### 五、政府應儘速劃設純住宅分區

以上建議的各種分區中得視實際都市功能及社區環境的條件在適宜地點範圍內彈性劃設（以一個地區、一個街廓或一棟基地的大樓為劃設單元均可）。目前台北市仍有一些住宅大樓或住宅區還未受工、商業的侵入，應及早經由各種溝通及公聽會方式依居民的意願劃為純住宅分區以確保其環境品質。至於一般住商混合使用者亦可依居民的意願逐步純化，減低住商活動的衝突性，以凸顯我們傳統住商混合使用習慣的優點。至於新發展地區更應該依上列建議原則予以明確劃分，使都市每一個地方都有明確的分區，讓民眾在購屋置產時能有充份機會選擇其喜愛而且能得到合法保障的環境，而投資商業的人士亦可更準確地掌握市場區位與條件，充分發揮其經營長才，免除無謂紛爭，提升社會和諧。

#### 六、計畫適時檢討強化審議程序

以目前都市計畫五年才通盤檢討一次的步伐，對政治、社會、經

濟快速成長，都市發展日新月異，土地使用變更頻繁的台北市而言是緩不濟急的。因此規劃腳步要加快，以因應各地區發展的需要，適時並不定期的積極做各項必要的檢討及修訂。此外，土地使用分區管制規劃的審核程序亦該加以強化與簡化。筆者建議由各級公、私單位或居民所提出的變更申請案件，經工務局彙整初步審查意見後，送請由都市計畫委員會及市議會聯合組成的審查小組審議，審議結果送都市計畫委員會大會審查通過後公佈實施，以強化審查功能，提高審議效率。其中尤其應注重與居民及社會大眾的溝通，舉辦各種說明會、公聽會，讓審議公開化，使計畫的全盤過程能與民眾的參與密切結合。

面對日趨殷切的各種社會需求，深盼政府拿出都市規劃的魄力，徹底溝通民意，重建都市計畫與土地使用管制之新境界，使都市計畫能真正負起在今日我國社會所應該發揮的積極功能。 民生報77.04.11