

景美新店地區土地利用之研究

周國屏

壹、緒論

一、研究動機與目的

工業革命之後，都市成爲人類經濟與社會活動的重要空間，吸引了大批的人口湧向都市，世界各地，都市的數目增加，規模也日益膨脹，原有都市行政疆界的範圍，已無法容納衆多人口各項活動的利用，乃逐漸併吞附近原爲農業利用的空間，轉變成都市性土地使用，這種都市化 (Urbanization) 的現象 (註一)，在各大都市的外緣 (Fringes)，尤爲明顯；都市不斷的擴大成長，鄰近的若干市鎮，乃逐漸合併成市連市 (Conurbation)，甚至形成廣大的都會地區 (Metropolitan Area)。

近年來，臺灣地區受工業化 (Industrialization)、現代化 (Modernization) 的影響，都市發展迅速，臺灣北部已形成都會地區 (註二)。以臺北市爲中心的北部都會區，由於中心都市本身經濟、社會條件的變化，諸如：生活空間的狹窄，地價的昂貴，交通的擁擠，居住環境的惡化等，其成長逐漸平緩；而鄰近的諸鄉鎮，由於交通網的建立，可資利用的空間較廣而價廉，遂成爲發展迅速的地區，致使人口的增加率超過臺北市一倍以上 (註三)。美國自一九四〇年以來，各大都市邊緣地區的人口成長亦有類似的現象 (註四)。

都市邊緣地區 (Urban Fringe Area)，由於人口的快速成長，必產生衆多的社會、經濟活動，這些人類活動的具體表現，可以反映在土地的利用上。臺北市邊緣的衆多小市鎮，分別擔負了若干中心都市 (臺北市) 的部分機能，如住宅、工業等，在日常生活上，更是與臺北市息息相關，成爲臺北市的附屬地區。這些地區在土地利用上最敏感，變遷亦最神速，誠然還是個不穩定地帶，而土地利用的性質，亦必與一般中心都市不同，故而觸發了筆者研究的動機，期能對中心都市邊緣地區市鎮的結構與機能，透過土地利用的現象，做一番探討，以瞭解邊緣地區，在整個大都會地區內所扮演的角色及關係。

本研究具體的目的是：

- 1 瞭解大都會地區內，中心都市外緣地區的結構，機能與土地利用的性質、特色。
- 2 比較各類土地利用受距心影響之程度及差異。
- 3 試行探討本區土地利用與地價、交通之關係。

二、研究範圍的選定

臺北市外緣市鎮甚多，短期內無法一一作深入的調查與研究，乃擇景美與新店二地區，爲調查研究對象，其理由如下：

- 1 景美爲臺北市改制後，新併六區中，在最初十年人口

成長最速(表1)、人口密度最大(表2)地區。其在土地利用上，必較其它地區有顯著之變化。

2 景美、新店(以下簡稱本區)在昔日皆為鄉街(註五)，是地方服務中心，等級一致。後因都市化的影響，市街地漸與臺北市連為一氣，景美已於民國五十七年七月一日被併入臺北院轄市之一區，與臺北市成為一體，而新店與臺北市(改制後)除天然障礙——景美溪之隔外，並無明顯的綠帶(Green Belt)存在，實質上皆為一體，僅行政區劃有別，這種歷史淵源的發展變遷，與行政經費的多寡，對於本區的影響，也許能在土地利用上反應出若干現象。

3 本區適位於臺北市東南郊，皆以主要幹道北新公路(臺北市境內為羅斯福路)與臺北市相接；景美距臺北市火車站七·一公里，而新店為十四·二公里，在距離上的遠近，可以觀察受臺北市核心的影響與差異。

4 本區往臺北中心都市之通勤率占四十%以上(註六)，在臺北周圍市鎮中僅次於永和(永和為七二·四%，新店四一·六%)，顯然與中心都市的關係最密切；同時本區兼具工業、住宅、學府等機能，在臺北市周圍市鎮中，較具代表性與普遍性。

5 本區昔日有關土地利用之完整資料從缺，欲由時間面來比較土地利用之變遷，甚屬不易，為彌補這項缺失，特從事土地利用現況分析，以供他日探討本區變化的基礎。

根據上述之原因，乃決定以景美行政區及新店市都市計畫區內，新店溪以東之河谷平原地區(註七)為調查研究之範圍。

表 1 臺北市改制十年新併六區人口增減數

區 別	現 住 人 口 數		比 較 增 減	
	民 國 56 年 7 月 1 日 (1)	民 國 66 年 7 月 1 日 (2)	增減數 (2)-(1)	增 減 率 (%)
內 湖 區	33,915	53,587	19,672	58.00
南 港 區	39,152	77,067	37,915	96.84
木 柵 區	29,598	59,104	29,506	99.69
景 美 區	28,866	78,994	50,128	173.66
士 林 區	94,171	189,801	95,630	101.55
北 投 區	65,590	153,062	87,472	133.36

資料來源：臺北市政府主計處編印，臺北市十年來施政統計，66年12月，P. 16

表 2 臺北市改制十年新併六區人口密度比較

區 別	土 地 面 積 (平方公里)	56年 7 月 1 日 (改制時)		66 年 7 月 1 日	
		現 住 人 口 數	密 度 (人 / 公 里 ²)	現 住 人 口 數	密 度 (人 / 公 里 ²)
內 湖 區	31.6132	33,915	1,073	53,587	1,695
南 港 區	22.2440	39,152	1,760	77,067	3,465
木 柵 區	25.6788	29,598	1,153	59,104	2,302
景 美 區	6.6169	28,866	4,362	78,994	11,938
士 林 區	64.8700	94,171	1,452	189,801	2,926
北 投 區	54.1406	65,590	1,211	153,062	2,827

資料來源：同表 1—，P. 18

三、有關之研究文獻

(一) 都市邊緣土地利用的研究

地理學者對這方面的研究，主要的興趣是在都市邊緣發展的結構與機能，整個地方的特質，以及郊外地區 (Suburban Area) 成長所造成的有關問題，如：土地利用、都市交通等。

地理文獻中，有關郊外發展的最早論文是一九四二年美國地理學者 George S. Wehrwein 的 "The Rural-Urban Fringe" 的研究 (註八)，他認為鐵路是促使都市離心向外發展的原動力，其後汽車與硬路面 (Hard Surface) 的出現，更助長了人口與聚落的外移。作者調查城鄉邊緣的土地利用結構，以為辨識這種過渡地帶的依據。它如 H. H. Balk 的 "The Rurbanization of Worcester's Environs" (註九) 及 R. B. Andrews 的 "Elements in the Urban Fringe Pattern" (註十)，皆為討論某一市鎮周圍土地利用的特質及演變的論文。

國內的文獻計有：①楊萬全之「三重市都市計畫機能區的研究」(註十一)，依據土地利用的分布，劃分若干機能區，並探討各機能區的特徵，及影響機能區形成的因素。②陳憲明之「臺北市近郊蘆洲鄉之土地利用」(註十二)，探討土地利用的變遷經過，並推論其變遷之原因及造成現在土地利用之因素。③曹治中之「臺中地區都市核心土地利用之地理研究」(註十三)，曾研究臺中市及其附近四鄉鎮核心地區土地利用之現況，比較城鄉之異同，並探討距離市心的關係。④郭妙瑛之「永和中和地區都市化現象之研究」(註十四)，

曾以土地利用的變化，做為都市化的指標，由景觀的變遷來衡量市街地域的擴大。以此四篇為代表。

綜觀上述文獻，多係就一地理區域土地利用之實況做綜合分析，歸納其特質或劃分機能區，至於與土地利用有關之各重要因子的詳細分析，則甚少論述。

(二)有關本研究區的文獻

有關本研究區的地理論述，並不多見。僅有①嚴勝雄之「新店地理研究」(註十五)，就自然環境，發展史、人口與聚落、資源、土地利用、商業與交通做綜合性的探討。②王秋原之「臺灣新店溪之地形及其流域聚落之發展」(註十六)。③胡振洲之「新店溪流流域聚落景觀」(註十七)，皆對本區之聚落發展與分布有所介紹。④陳正祥之「臺灣地誌」(下冊)(註十八)，對本區之早期開拓與發展，提供一些歷史性資料。

其它非地理學者之論述計有①唐永仲之「新店溪下游集水區土地資源利用之研究」(註十九)，偏重農業土地利用之分析，都市建築區的利用，則未詳加論述。②吳萬順之「新店鎮土地使用管制之研究」(註二十)，就法令管制問題對土地利用產生何種程度之影響，作一探討。此二文對本文之研究，亦具參考性。

四、研究方法

筆者自民國六十七年八月開始展開本區土地利用現況實察工作，歷時四個月始告完成。研究步驟如下：①利用本區三千分之一都市計畫圖為底圖，將土地利用分類為商業、工

業、住宅、公共利用、農業、空地及建築中諸項(註二十一)，調查各建築物樓層數，底樓利用別，繪製土地利用分布圖，以為分析之依據。②以方格法，求出各類用地之占地面積，並繪製各類用地占地百分比等值線圖，以為繪製機能區之依據。③以各區之地價最高點為核心，五百公尺為半徑，繪製同心圓圈帶，計算各圈帶各類利用之占地率，以探討距心之變化與關係。④繪製本區地價分布圖，探討地價與各類利用之關係。⑤調查本區各地至臺北火車站之時間距離，繪製等時圈圖，以分析交通與各類利用之關係。⑥最後參酌政府機關之次級資料，佐以歷史文獻，做定性之描述與定量分析，歸納綜合，做成結論。

貳、景美新店地區土地利用概況

本區位於臺北盆地南隅而稍偏東的位置(圖1)，屬新店、景美二溪之河谷平原地，利於早年農墾及農村聚落的發展，近年都市化的發展，亦以此地勢平坦之地區為主。

本區現有已發展土地面積，景美為一六〇·一八公頃，占全景美區土地之二四·二一%，新店為三一六·一九公頃，占全新店區之三七·八〇%。足證本區已開發利用之地區仍很有限，未來可供開發之坡地尚多。(表3)。

一、各類用地之占地率

都市土地的利用，當以配合該空間居民活動的需求為理想；然而，各地或因財源之拮据，或因某項機能之特殊顯著，致使各都市在土地利用的分配上，未必一致。本區位於中心都市的外圍，其在整個都會區裡，有所擔負之職能，自

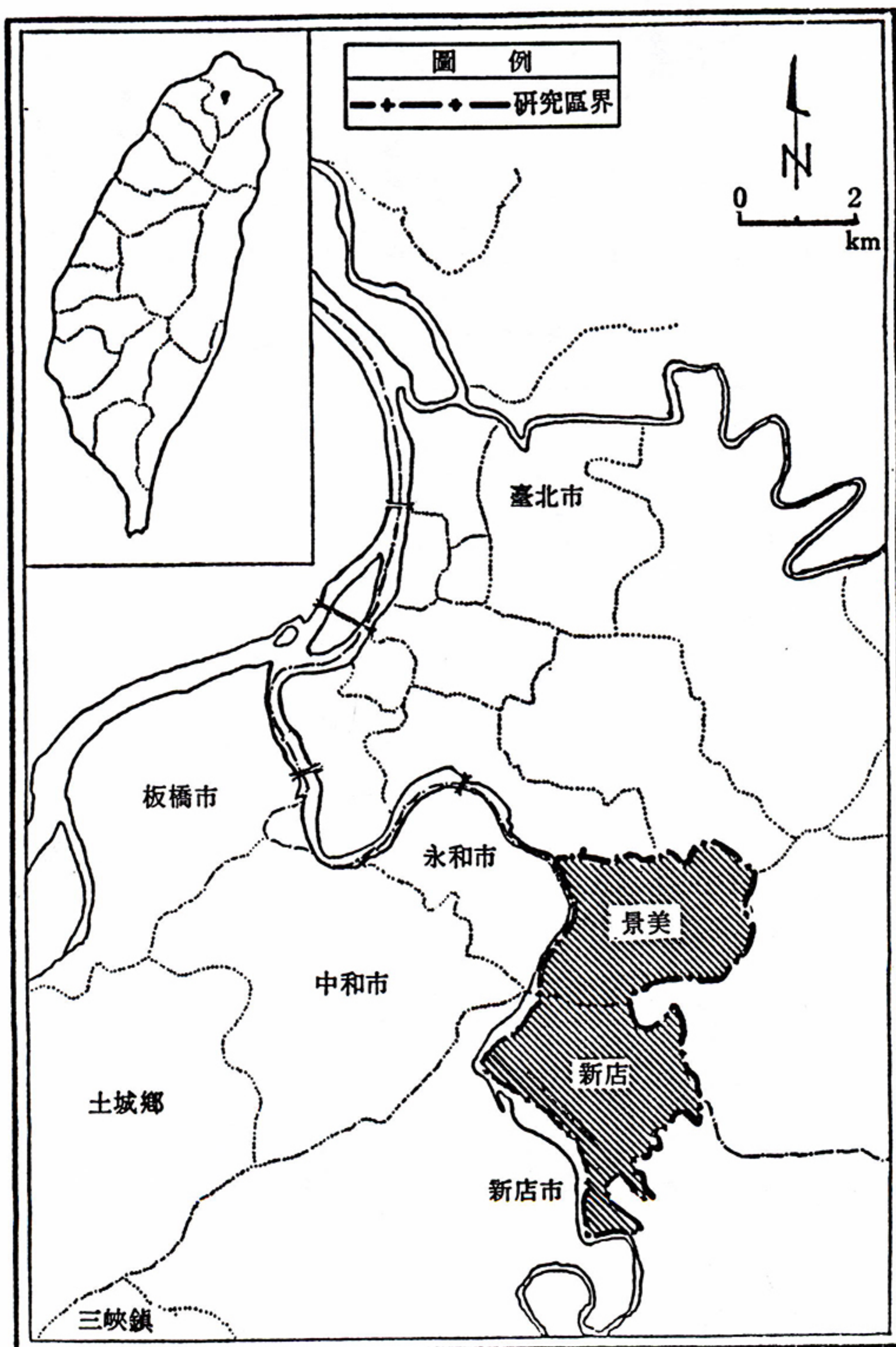


圖 1 景美新店地區位置圖

與一般都市在土地利用的分配上迥異，由其占地率之多寡，當可一窺梗概。

1 景美

六十七年臺北市統計要覽所列，本區總面積為六六一·六九公頃，若扣除山林地、河川水域、洪氾窪地等不宜都市發展的土地面積，則可供都市發展之土地約三一三·〇五公頃，占全區之四七·三一%（註二十二）。其中已發展為各項都市利用之地共有一六〇·一八公頃，占可發展地區總面積之五一·一七%，其餘皆為空地、農地或它非都市性利用之土地。

各類用地之中，以公共利用所占面積最廣，住宅利用次之，工業利用第三，商業利用最

表 3 景美、新店地區土地利用現況表

單位：公頃

區 域 別	研究範圍面積	不適發展地 面積	可 發 展 面 積							
			已 發 展 面 積					未 發 展 面 積		
			合 計	商 業	工 業	住 宅	公 共	合 計	農 地	空 地
景 美	661.69	348.64	160.18	7.05	20.87	62.07	70.19	152.87	11.24	141.63
新 店	836.48	244.96	316.19	10.13	65.90	158.58	81.58	275.33	186.06	89.27

資料來源：根據實察所繪土地利用現況圖，計算而得

表 4 景美、新店地區各類用地占地率（%）

區域別 利 用 別	景 美	新 店
商 業 利 用	4.40	3.20
工 業 利 用	13.03	20.84
住 宅 利 用	38.75	50.15
公 共 利 用	43.82	25.81
合 計	100.00	100.00

資料來源：根據表 3，計算而得

4. 少。各項利用之面積與占已發展地區之百分比，見表 3 及表

2 新店

新店研究區之總面積為八三六·四八公頃，扣除不宜都市發展之土地面積約二四四·九六公頃，則可供都市發展的面積有五九一·五二公頃，占全區之七〇·七二%。其中已發展利用之面積為三一六·一九公頃，占可發展地區總面積之五三·四五%。各類利用之面積大小依序為：住宅、公共利用、工業、商業。

都市各類用地之占地率與都市的性質、機能、規模的大小、以及地方財政的狀況，皆有重大的關係。美國都市設計

一 究研之用利地土區地店新美景 一

家巴索魯米 (H. Bartholomew) (一九五五)，曾對美國五十三個大小不等規模之中心都市，各類用地之佔地率，予以調查統計（註二十三）；吳德松（一九七六）曾就臺北市舊市區，各類用地佔地率，做過統計分析（註二十四）；賴秀君（一九七三），亦就南港之土地利用，做過調查分析（註二十五）；在這些研究中，包括有中心都市及都市邊緣地區市鎮；人口有超過百萬以上之大都市，亦有五、十萬之中小型都市，所得結果，具有參考價值，今列表（表5）比較，並探究其異同之原因。

①商業用地

商業為都市重要機能之一，其占地為都市利用中，比例最小者。一般而言，其占已發展地區總面積之二%~五%，而以三%最為普遍（註二十六）。臺北市為臺灣地區金融、貿易中樞，故其占地偏高，約為一般市鎮之三倍。景美因受臺北中心都市發展的影響，並為臺北盆地南區（包括景美、木柵、新店）都市計畫中的地方商業中心（註二十七），故其商業占地率達四·四%，略高於南港、新店等同類型的都市；而新店為三·二%，合乎常態。

②工業用地

工業用地隨都市的性質與工業種類之不同而差異懸殊。一般認為其應占都市已發展土地之比例約在一〇%~一五%間，然而臺北市及美國五十三個中心都市之工業用地均低於十%而為六%左右，其原因可能係中心都市因地價高昂，空地有限無法擴充廠房，並因公害破壞環境，受鄰近居民及它種利用之不斷排斥，紛紛外移之故。致使中心都市之工業用地占地率減少，而鄰近中心都市的外圍市鎮，因地價較廉，

表5 景美、新店地區都市各類用地占地率與其它地區之比較 (%)

區域別 利用別	景美	新店	南港 ①	臺北市 ②	美國53個中心 都市 ③	美國13個 (5 ~10萬人口) 中心都市 ④
商業利用	4.40	3.20	3.30	9.14	3.32	2.58
工業利用	13.03	20.84	39.50	6.57	6.44	4.79
住宅利用	38.75	50.15	27.60	37.35	39.61	37.16
公共利用	43.82	25.81	29.60	46.94	50.63	55.47
全發展地區	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

資料來源：①南港區係採用中興大學，地政系61.10月所統計之臺北市土地使用調查報告之資料。

②臺北市是指原有之十區，資料採自吳德松（1976）「臺北市街地土地利用之地理研究」P. 42。

③、④皆採自 H. Bartholomew 著述。

空地較廣，乃成爲這些外移工廠，或新設大型工廠之理想區位，故中心都市周圍市鎮的工業，其佔地率往往偏高，顯示出工業機能的重要。本研究區之景美、新店即爲這類型市鎮的代表；景美因丘陵坡地占地較廣，故工業占地率僅爲一三·〇%，而新店却高達二〇·八四%，其地位遠較商業機能顯著。這些外圍市鎮也由於容納了中心都市的工業機能，加速其都市化的發展，原有的良田綠地已逐漸爲黑色的工廠與隨之而來的工人住宅所占，耕地日減，爲這些地區最顯著的現象。（註二十八）

③住宅用地

都市內住宅用地面積，通常所占比率甚大，因都市乃居民羣居之所。一般占地率都在三〇%—五〇%之間，而以四〇%左右最爲普遍。巴氏及吳氏之調查顯示，中心都市之住宅用地占地率均接近此值。然而鄰近中心都市的周圍市鎮，往往因中心都市的人口成長漸趨飽和，而成爲容納中心都市過剩人口的尾閥，人口的社會增加率遠大於中心都市，致使人口大量激增，而提供居住空間的住宅用地自然增大；再者，周圍地區的地價亦較中心都市爲廉，成爲中、低收入者購屋置產的理想地區，工作、購物均往中心都市，而住於郊外，成爲名符其實的住宅市鎮（Bedroom Town; Domiciliary Town）。新店在臺北都會區內即具有此種性質，故其住宅用地占地率甚高，達五〇·一五%，景美原亦具有此種性質，後因併入臺北院轄市，並因地狹、坡地多墓地，影響居住心理，且其它機能的侵入，相對的緩和了住宅用地的占地率，僅占三八·七五%，趨向常態。值得注意的是這類地區正在建築中的公寓，仍如雨後春筍、櫛比鱗次，住宅用地隨時

都在增加，變化之大，真可謂「瞬息萬變」。

④公共用地

都市的土地係以公共利用爲目的，故都市公共用地，在一般都市其占地率均較它種利用爲高，通常占五〇%左右，亦即已發展地區的土地約有一半爲公共用地。其包括純公共用地及半公共用地，如：機關、學校、教堂寺廟、醫院等建築及道路公園等用地。公共設施的興建與地方財源的充裕與否，有密切的關係，大都市因財源集中，其設施較齊全完善，而能與常態的標準接近。諸如臺北市與美國五十三個中心城市之占地比，都在五〇%上下，然而本區之景美與新店，公共用地之占地率，均在常態之下，尤其後者僅占二五·八一%，公共設施之不足，非常明顯，景美因改隸臺北院轄市後財源充裕，積極建設，故其佔地率達四三·八二%，而稍能接近一般水準。本區之公共建築，其佔地較廣者，皆係軍事機關及政府機構、學校等，如：軍法局、調查局、警察學校、陸軍第一教養院、中國工商專校、郵政博物館及各中等職業、國民學校等。此乃因本區接近臺北市、地價廉、同時富山林之盛，易於防空疏散，故政府機構、學府多設於此。而一般以服務本區居民爲主之道路，公園（註二十九），則非常缺乏，公共設施配合不上都市的發展，此爲臺灣一般市鎮的通病，尤其大都市周圍市鎮更爲顯著，值得行政當局深思與改進。

二、各類用地之人地比

前節已將景美、新店地區各類用地之占地率加以分析，得以對大都市邊緣地區市鎮在都市土地利用上所顯示的特色

及其所擔負的功能，有所認識，亦即大都市外圍地區土地利用以工業及住宅利用為首，商業利用與一般市鎮雷同，公共利用較為欠缺，尤其道路占地極為不足，顯示公共設施未能配合人口的集中與激增的需要。而距離中心都市較遠的市鎮，其在工業與住宅的利用上，比例也就愈占優勢，新店超過景美即為例證。今再就每人所能分配及使用的各類用地面積

表 6 景美、新店地區各類用地人地比與其它地區之比較

(平方公尺/人)

利 用 別	景 美	新 店	臺 北 市	美國53個中心都市
商 業 利 用	0.82	0.89	2.54	11
工 業 利 用	2.43	5.82	1.83	20
住 宅 利 用	7.23	14.01	10.39	139
公 共 利 用	8.18	7.20	13.05	184
全 發 展 地 區	18.66	27.92	27.81	354

資料來源：景美、新店之資料係筆者實察所得各類用地面積除以67年底人口數而得，其餘地區資料來源同表5。

，即人地比，予以分析，俾能更進一步瞭解各類用地在本區是否能滿足一般居民之生活需求。

每人究竟需要及能享用多少的各類用地，才覺得生活舒適、便利，此標準甚難訂定。各類利用人地比過大視為浪費，過小當然亦欠合理，惟應以滿足個人基本生活需求為原則。各國又因國情與國勢之差異，其標準亦相差懸殊。今以本區與臺北市及美國五十三個中心都市之人地比，列如表6，以供參考。

①商業用地

按吳德松之研究(註三十)，一般商業用地多以平均每人享用十至十五平方公尺為理想。本研究區，距此理想過遠，人地比景美僅得〇·八二平方公尺，新店為〇·八九平方公尺。推其原因可能是本區商業機能在於提供中、低級財貨為主，服務範圍亦僅限於行政轄區內之人口，居民購買力亦弱，一般商店，皆為店家不分(商住合一)，難見大規模之專業商店，致使人地比特別偏低。

②工業用地

工業用地之人地比，因都市的性質及工業的類別而有別。歐美各國人口五十萬的中心都市，其每人約在一五平方公尺左右(註三十二)。本區低於歐美標準，景美為二·四三平方公尺，新店為五·八二平方公尺，然却高於臺灣地區之最大都市臺北市(表6)，顯然本區之工業機能較強，且因地價廉，大規模的工廠數較多(如：新店之裕隆，通用公司、景美之煙酒公賣局製瓶廠、占地皆在五公頃以上)。若以工廠實際從事工業之員工數計算，則每人僅可分配得景美四一·八三平方公尺，新店三二·二〇平方公尺(註三十二)之

工業用地。較之歐美先進國家的標準（每一員工一〇〇〇平方公尺）（註三十三），仍有一大段的距離。

③住宅用地

市地利用中，住宅用地常係最大，乃因居民與住宅的關係最密切，對住宅用地所需求的空間也最大。歐美各國的都市居民，平均每人所享用的住宅用地空間，都在一〇〇平方公尺以上，巴氏所調查之美國中心都市，住宅用地平均人地比為一三九平方公尺，吳德松調查臺北市街的住宅用地，平均每人可享用一〇・三九平方公尺（註三十四）。本區景美是七・二三平方公尺，新店是一四・〇一平方公尺，距歐美尺度相差懸殊。此乃由於臺灣人口密度太大，生活水準也不及歐美，對居住空間的要求，自然也就較小。同時都市空間有限，寸土寸金，越是中心都市地價越昂，迫使經濟能力有限的中下階層轉往地價較廉的郊區購屋置產，以同樣的價錢而能獲致占地較廣的空間，即使是收入豐厚的上層階級，也常為遠離臺北市街的喧嘩，而尋找環境清幽、富山林之美、空間又大的郊區別墅居住，因此新店的住宅用地，人地比較大於臺北市街，而景美平地有限，人口淨密度達一・二四一・五九人／公頃，不得不往高空發展，增加了住宅密度，使人地比值偏低。

④公共用地

公共設施乃在於提供服務，其愈完備則被服務的居民生活就愈方便舒適。公共設施的價值不在於規模的大小，而是在其所發生的社會價值高低（註三十五）。它是人們集結的產物，不同的集結原因和不同的聚落階層，將反應不同的公共設施水準和要求，每個聚落皆需要基本的服務設施以滿足本

身的需要。過多的是浪費，不足亦欠合理。本區位臺北市的郊區，一般居民為求較高級水準，如：購買高級財貨，接受高等教育，高級醫療診斷，亦均往鄰近的臺北市區，故而本區的公共用地人地比頗低，景美為八・一八平方公尺，新店為七・二〇平方公尺，僅為臺北市街區的一半，不及美國的十分之一。若再扣除服務對象非完全屬本區之機關學校，如軍事機關、警察學校、工商專校、調查局等，則本區的公共用地更屬偏低。按鄭秋榮之調查（註三十六），新店以公共設施之完備率而言，在北區五三個中心都市中居二七・五位，遠較汐止（第六位）、淡水（第九・五位）落後甚多，公共設施之不足，極其明顯。

三、機能區的劃分

依據實察所得之土地利用現況分布（圖2），在描圖紙上將研究範圍繪成等於實際面積一公頃（一〇、〇〇〇平方公尺）之小方格一千六百四十三格，求出每一方格各類利用之占地率，據此繪製各類利用（包括：商業、工業、公共、住宅、農業）之等值線圖（圖3），做為劃分各機能區（圖4）的基礎。由於各類利用之強度差異頗大，集中程度也不一，故各類機能區的等值線的最低基準、取捨不同，將參酌實際狀況而定出。茲將五大機能區之劃分原則與分區，列舉如下：

（一）商業區

以商業占地十%等值線圈為範圍，而其中又可劃出商業占地二〇%以上之區域，為商業區。計可分為下列三區：①景美商業區②光明商業區③七張商業區。

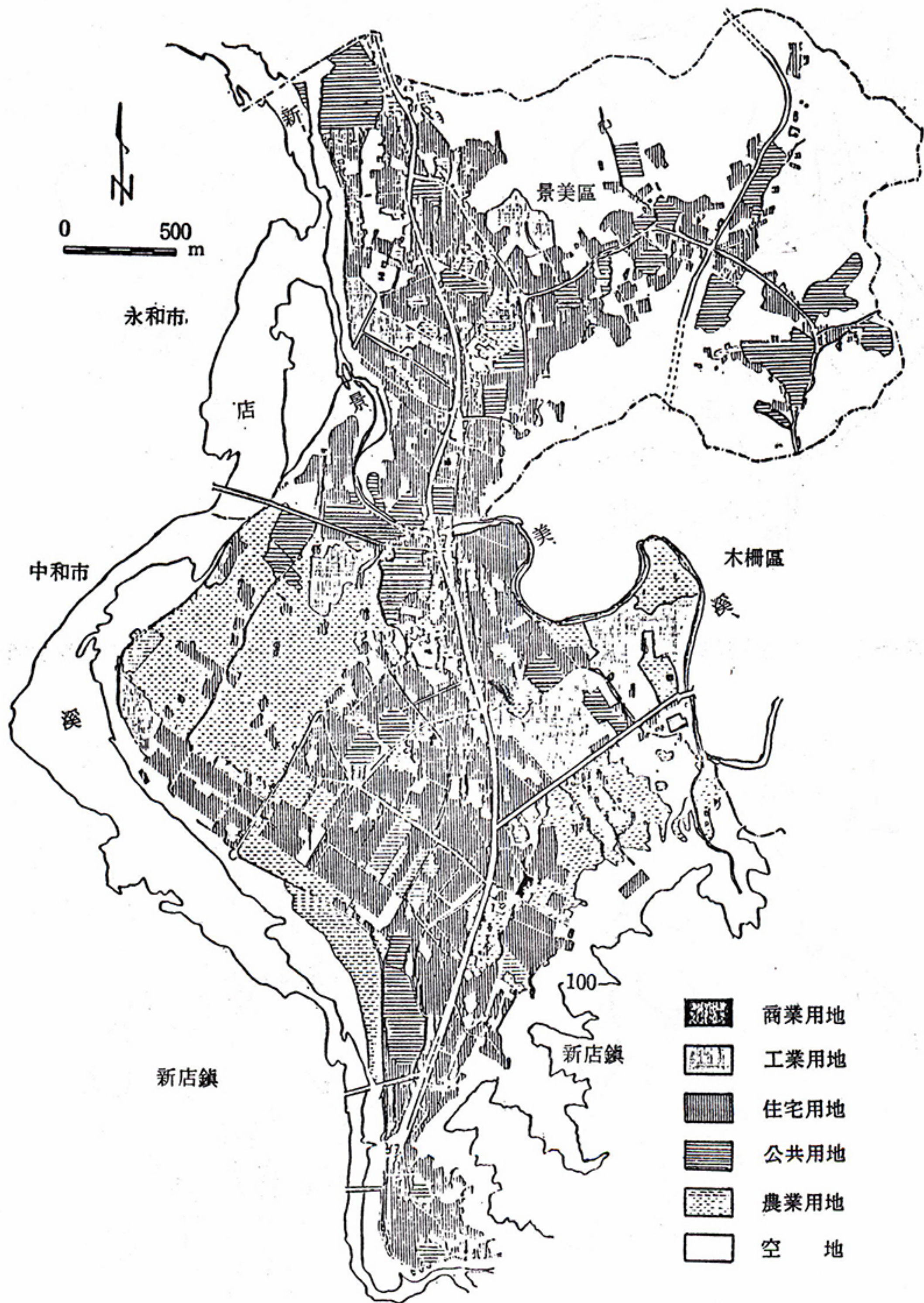
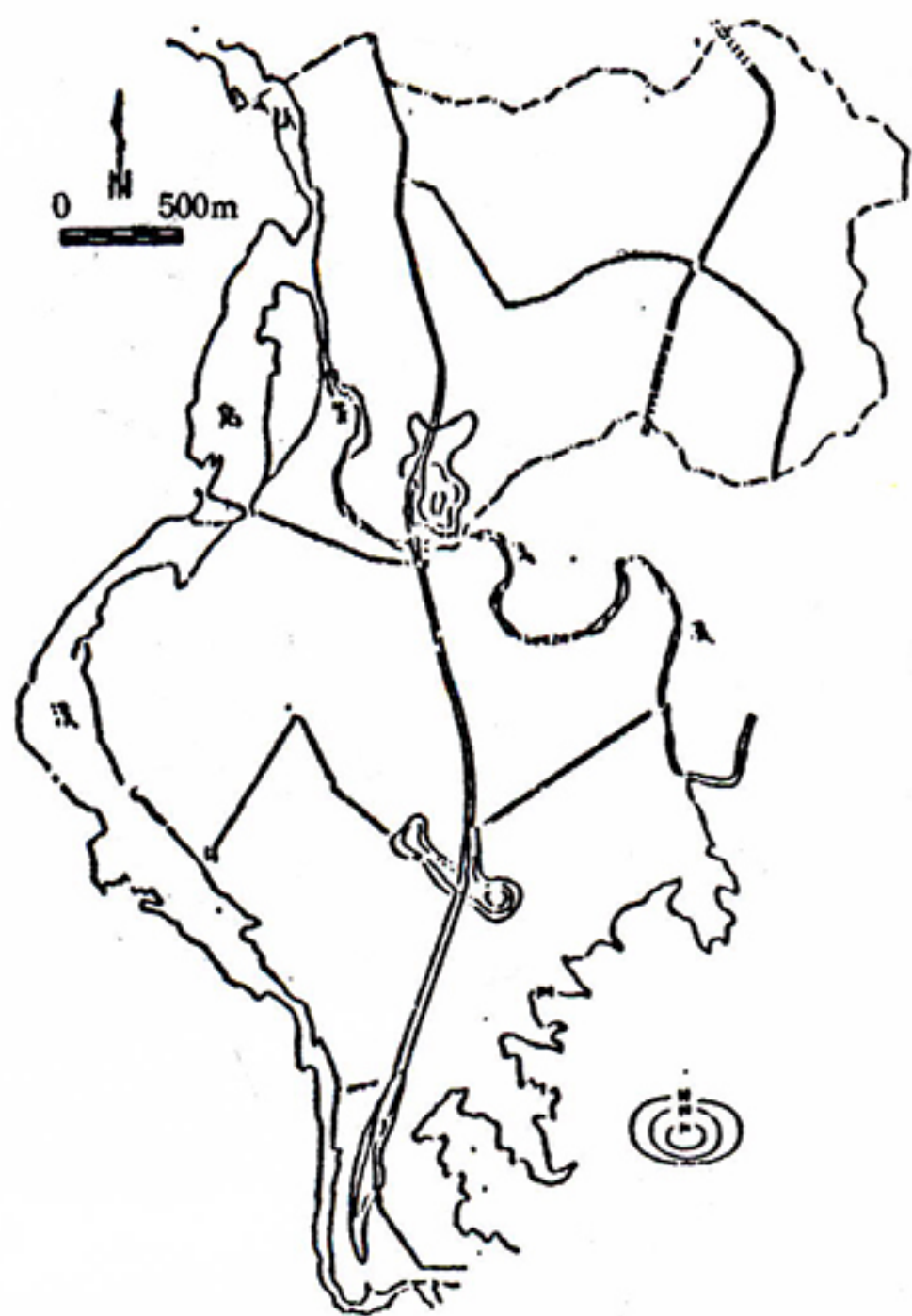


圖 2 景美新店地區土地利用現況分佈圖 (民國67年)



3 圖—1 景美新店地區商業利用等值線圖

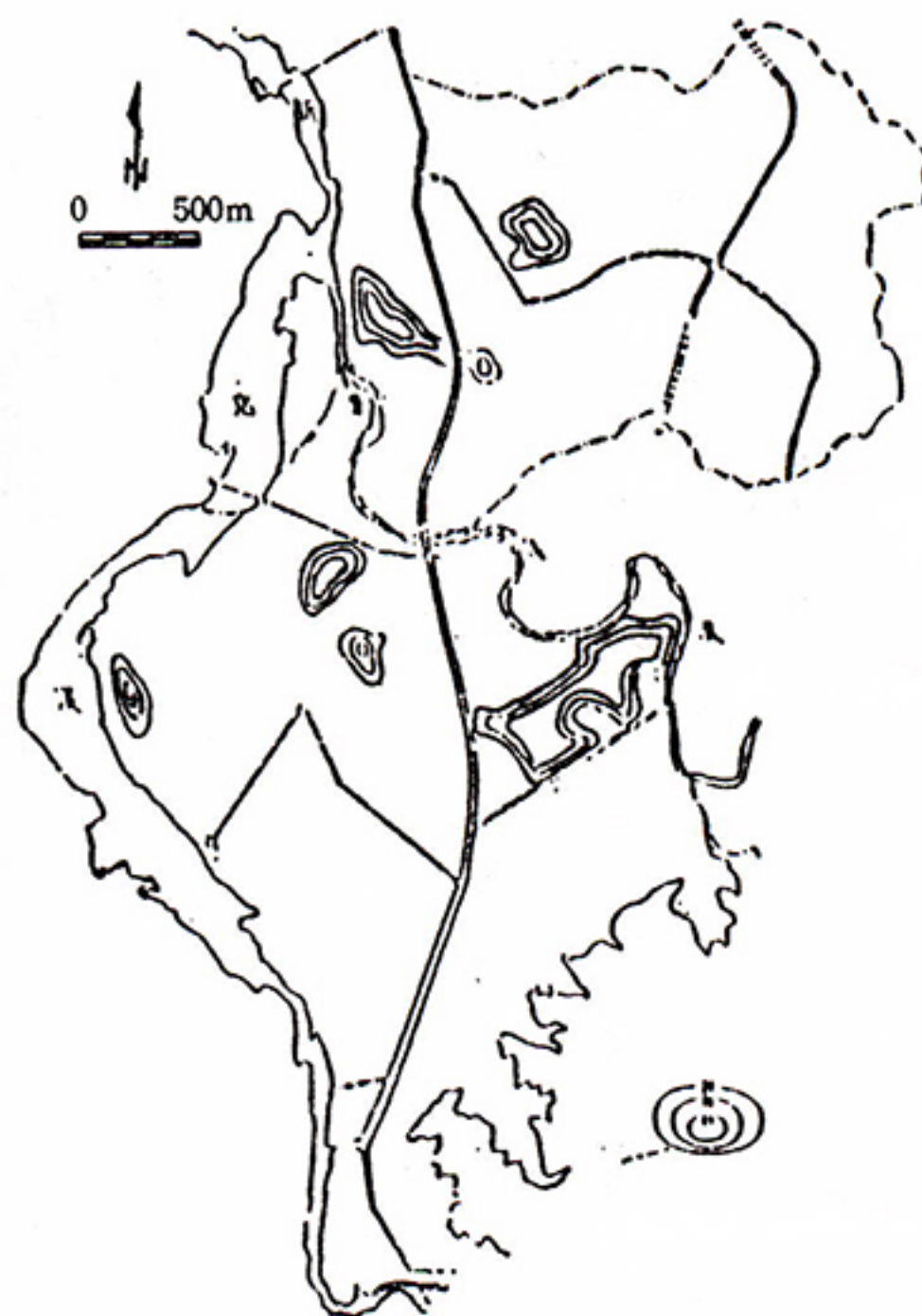


圖 3—2 景美新店地區工業利用等值線圖

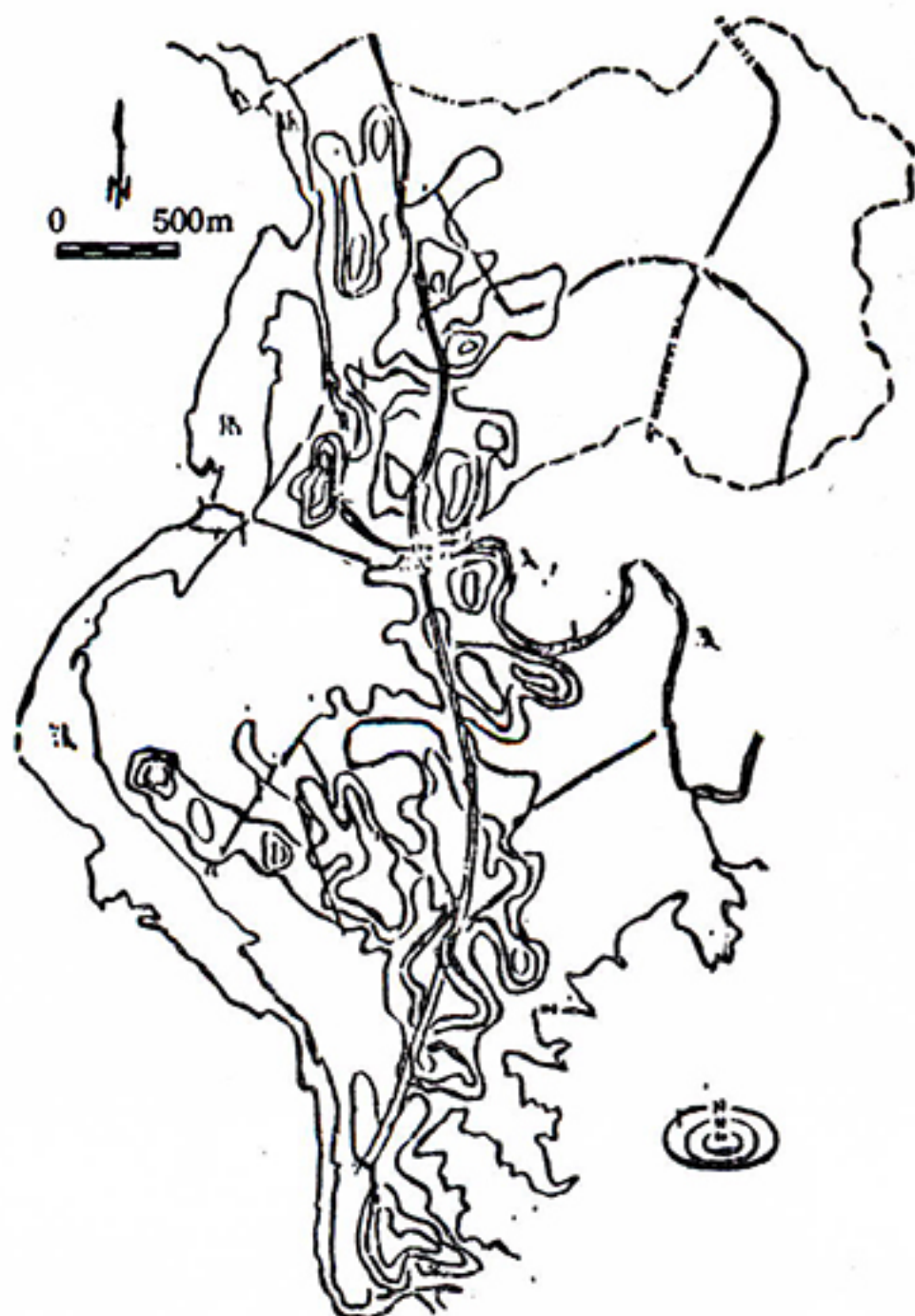


圖 3—3 景美新店地區住宅利用等值線圖

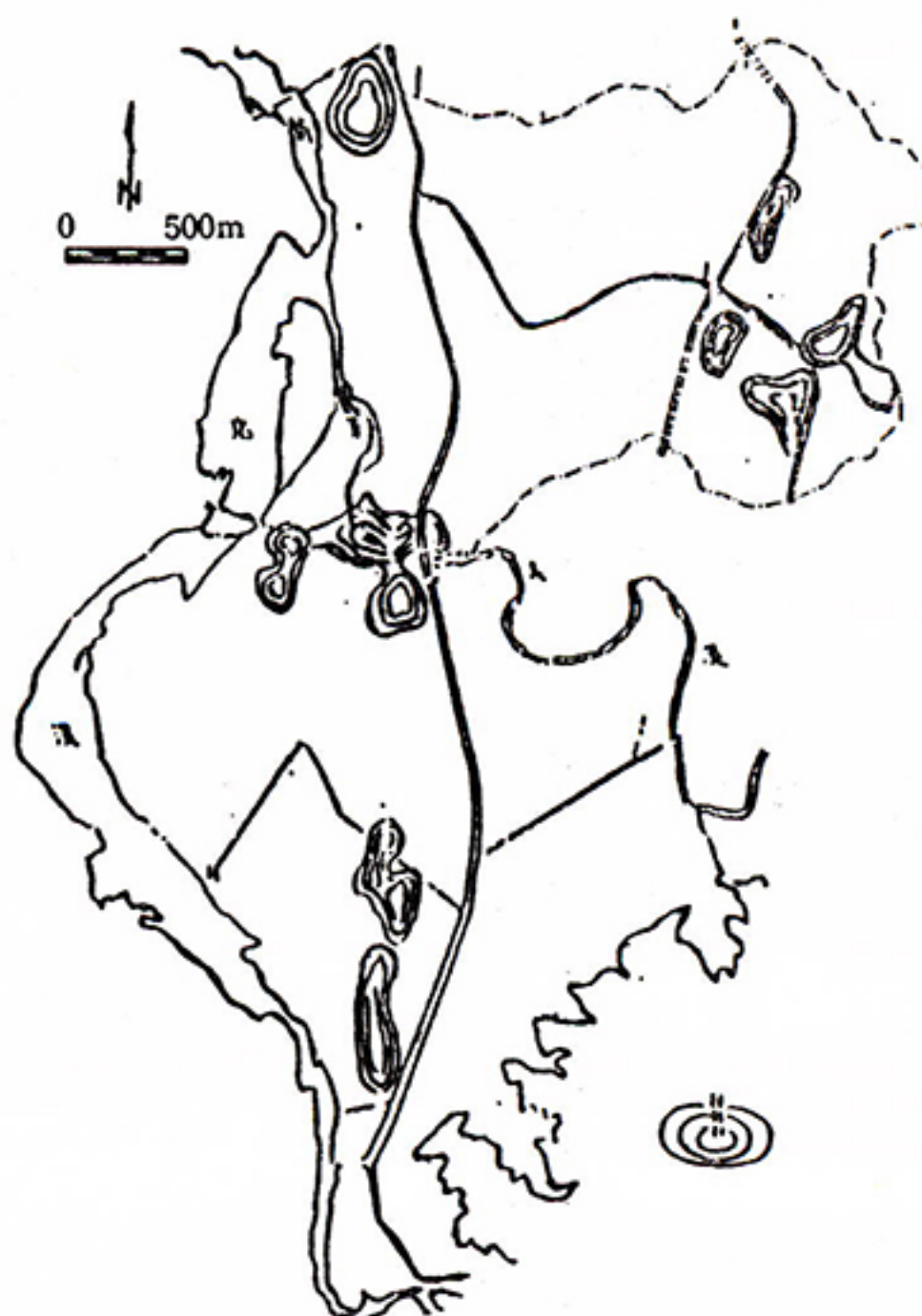


圖 3—4 景美新店地區公共利用等值線圖

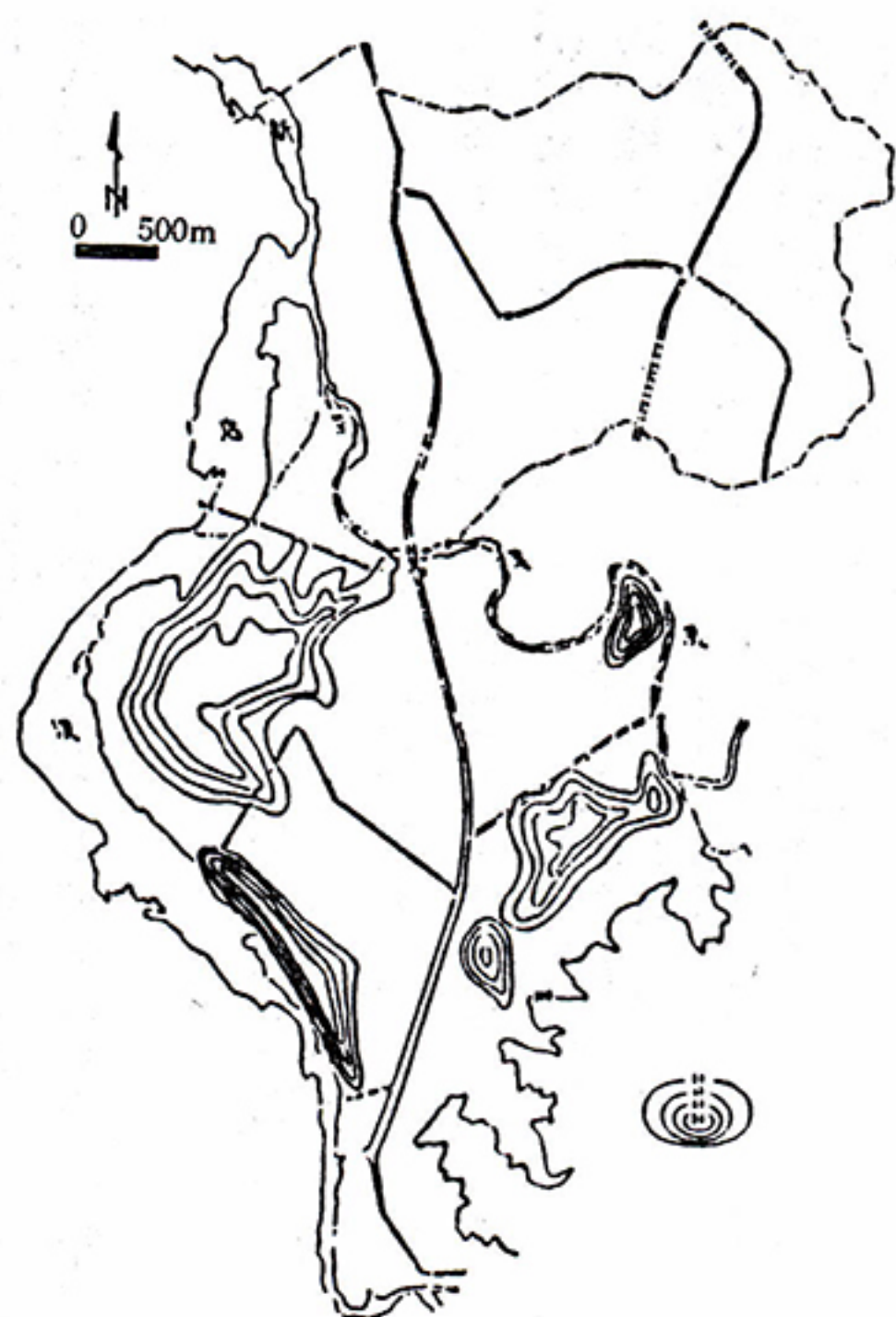


圖 3—5 景美新店地區農業利用等值線圖

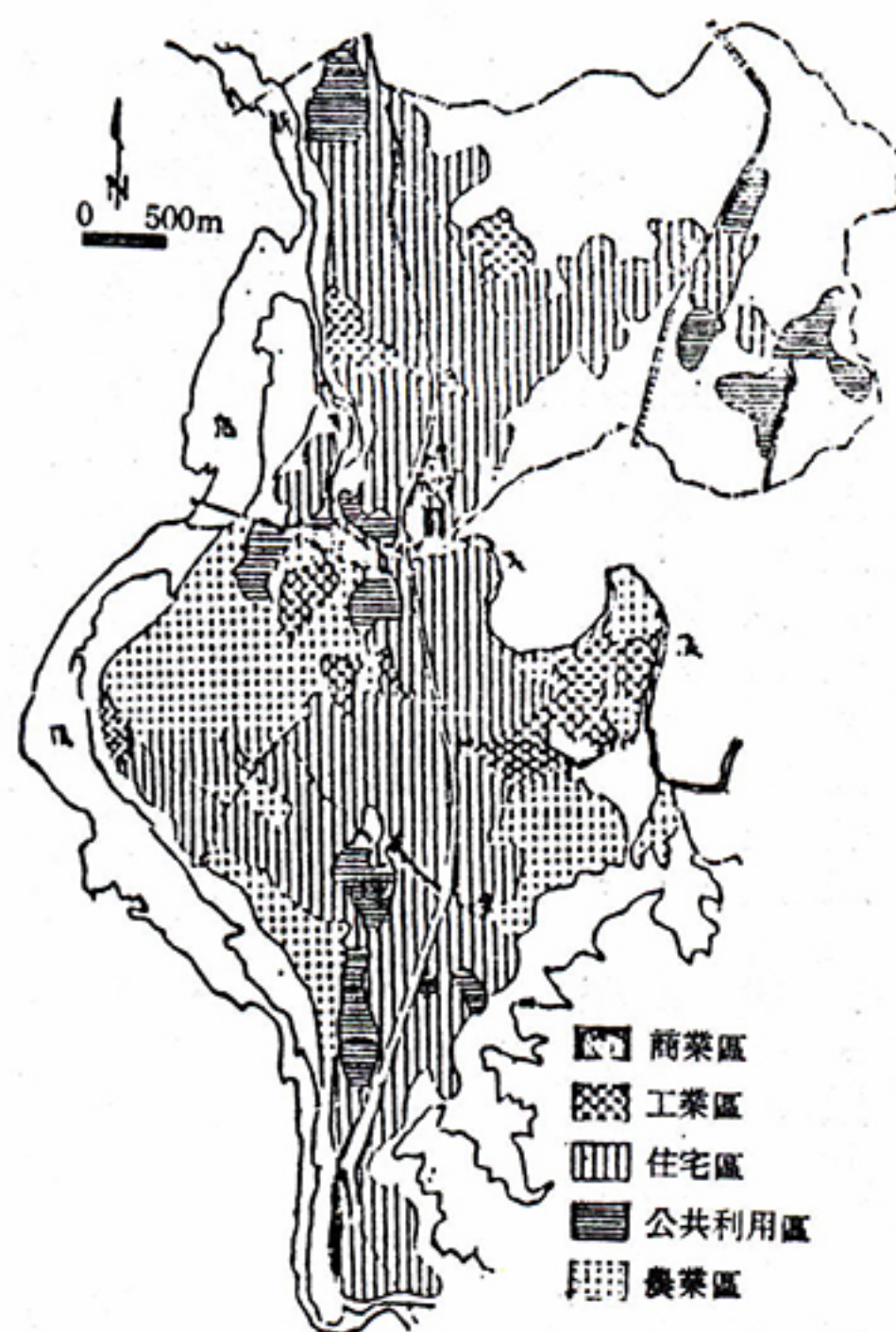


圖 4 景美新店地區機能分區圖

(二) 工業區

以工業占地二〇%等值線圈為範圍，且其圈內又可劃出六〇%以上之工業占地等值線者為工業區。計分五區：①溪口工業區②景豐工業區③寶橋工業區④二十張工業區⑤溪園工業區。

(三) 公共利用區

以公共利用占地二〇%等值線圈為範圍，而圈內又可繪出六〇%以上之公共利用占地值為公共利用區。計分四區：①興得、興光機關學校區②師大分部文教區③中正、新生機關學校區④復興路二側機關學校區。

(四) 住宅區

以住宅占地二〇%等值線圈為範圍，扣除其間之工業、商業、公共利用區外，極少能劃出農業用地占六〇%以上地區，故均視為住宅區。按其地理位置及性質方面的差異，分為如下八區：①景美、溪洲住宅區②萬隆、萬盛住宅區③興得、興福住宅區④光明（文山）、新店老舊住宅區⑤七張、十二張新興住宅區⑥寶斗厝住宅區⑦和平住宅區⑧大鵬、忠孝眷村區。

(五) 農業區

上述機能區外，大部分農耕地占八〇%以上，皆視為農業區，可分下列數區：①中央新村北側農業區②環河路二側農業區③寶橋路南側農業區④寶斗厝農業區。

總之，本文以各種土地利用占地二〇%等值線為基準（商業利用以一〇%），再視該等值線範圍內有何種土地利用占地在六〇%以上，並配合實際狀況，作為劃分機能區的標準，而分為商業、工業、公共利用、住宅與農業等五大機能

區，另據地理位置及型態性質方面的差異，而分為若干次區，將留待下節作進一步分析比較之單位，以對土地利用現況有所瞭解。

叁、景美新店地區土地利用之比較

景美、新店昔日皆為獨立之市鎮，後因臺北市的迅速成長發展，工業化、都市化影響所及，使鄰近的本區，擔負了不少臺北市的機能（如：住宅、工業等），逐漸與臺北市成為一體。在此成長變遷的歷程中，土地利用必有若干顯著的轉變，其共同的特色若何？且因地理位置及行政歸屬上的差異，其在土地利用的分布及型態上，是否有若干程度上的區別？均為本節所要探討的主題。

本區雖在二十年前即有都市計畫之實施（註三十七），然由於分區管制實施之未徹底，致使當前土地利用之分布混雜，不相容的利用類型，竟在同一地區出現（註三十八），降低了環境的品質，阻礙了土地利用機能的發揮。雖係如此，然大致仍有其較為集中之各類利用分布區，亦即前述所劃機能區之存在。

一、地域分布

（一）商業用地

本區之商業分布，最大的特色，乃在沿主要交通路線發展，且幾乎都是店家不分，商住合一。面狀發展之雛形，僅見於景美舊街區，餘皆以沿街發展之帶狀分布為主；另有零星之商店散布於各街頭巷尾。商品之性質，以近需與中需品為主（表7），高級遠需貨品雖有，然樣式較少，而交通相

當便捷，居民咸赴臺北市中心區選購。茲將本區三重要商業區分述如下：

1 景美商業區

其範圍大致包括：羅斯福路六段、景興路、景美街、木柵路等街道所圍繞之街廓，其中以景文街二側商店最密集，裡地仍以住宅居多，惟集應廟前之巷弄，已為各式飲食及零售店所充斥，為著名之景美夜市所在，已稍具面狀發展之雛型。

本區商業用地面積，占全景美商業用地之面積比率為三〇·五〇%（表8），家數超過全區五〇%以上的主要商業類別計有：銀行、金庫、當舖、皮鞋、珠寶飾物、眼鏡、皮件、旅館、禮品藝品、運動娛樂器材、電影院等，景美惟一最大的公有市場，亦位於此。商業機能，極為顯著。另外區公所，警察局、消防隊、衛生所、戶政事務所等地方公共行政機關，亦集中於此，實為景美之核心區（Core）。本區在都市計畫中，擬定為景美、木柵、新店三區之地方性商業中心（註三十九），未來的發展潛力尚大，惟目前街道巷弄狹窄，建築窳陋，實有加以重建，以美化市容，增強商業機能之必要。

2 光明商業區

為新店古老商業區，以光明路及新店路二側為主，商店臨街而立，裡地仍為住宅。商業用地面積占全新店商業用地之一五·九〇%，主要商業類別（即家數超過全區五〇%以上之業別）計有：銀行、金庫、服飾布疋、旅館、南北貨、鮮花、禮品藝品、佛具、飼料、殮葬、律師會計師代書服務、戲院、計程車行及交通公司。新店公有市場、戶政事務所

— 究研之用利地土區地店新美景 —

表 7 景美、新店各主要商業區各類別商店數及占全區之比

單位：家

商 業 別 類	景美全區	景美商業區		新店全區	光明商業區		七張商業區	
	商店數	商店數	占全區 %	商店數	商店數	占全區 %	商店數	占全區 %
銀行	3	2	66.67	3	2	66.67	1	33.33
信託投資	1			1				
保險庫	1	1	100.00	2	1	50.00	1	50.00
當舖	2	1	50.00	1				
百貨雜糧	20	3	15.00	45	19	42.22	2	4.44
舖行店行	235	20	8.51	242	19	7.85	7	2.89
貨油	12	3	25.00	22	9	40.91	1	4.55
五金行	30	8	26.67	28	9	32.14	4	14.29
藥房	58	9	15.52	64	17	26.56	4	6.25
傢俱行	34	3	8.82	28	7	25.00	5	17.86
服飾布疋店	58	23	39.66	17	9	52.94	2	11.76
皮鞋店	19	13	68.42	12	4	33.33		
珠寶、飾物	4	3	75.00	9	4	44.44	2	22.22
眼鏡	6	4	66.67	7	3	42.86	1	14.29
鐘錶店	16	6	37.50	12	3	25.00	1	8.23
書籍文具店	29	7	24.14	28	8	28.57	4	14.29
皮件館	1	1	100.00					
旅餐	1	1	100.00	10	6	60.00		
	5	1	20.00	8			1	12.50
冷熱飲吃	69	21	30.43	71	13	18.31	8	11.27
小麵包食品行	42			68	15	22.06	2	2.94
茶行	70	11	15.71	64	16	25.00	8	12.50
	4	1	25.00	15	4	26.67	2	13.33
南北貨行				3	3	100.00		
鮮花店	2			2	2	100.00		
藝品、禮品店	3	2	66.67	3	2	66.67		
運動樂器材行	6	5	83.33	12	4	33.33	4	33.33
汽、機、自行車及零件販賣	58	9	15.52	50	10	20.00	3	6.00
儀器材行	3	1	33.33					
建材行	58	9	15.52	30	9	30.00	5	16.67
補習班	1			2	1	50.00	1	50.00
薪油	1							
補柴煤	4							

表 7 景美、新店各主要商業區各類別商店數及占全區之比 (續)

單位：家

商 業 類 別	景美全區	景美商業區		新店全區	光明商業區		七張商業區	
	商店數	商店數	占全區 %	商店數	商店數	占全區 %	商店數	占全區 %
汽 油	4			4	1	25.00		
瓦 斯	14	2	14.29	15	2	13.33	1	6.67
家電用具及電氣器材	22	15	68.18	17	4	23.53	4	23.53
燈飾廚具	8	1	12.50	9			5	55.56
棉 被	5	1	20.00	8	3	37.50	1	12.50
國術接骨	13	2	15.38	4	1	25.00	1	25.00
寫字間	33	2	6.06	7			2	28.57
裝 璜	38			20	1	5.00	5	25.00
市 場	7	1	14.29	8	1	12.50	2	25.00
水果行	10	1	10.00	35				
菜攤、肉店	18			40	2	5.00		
佛 具	2	1	50.00	9	6	66.67	1	11.11
玻 璃 店	4			3	1	33.33		
飼 料				6	3	50.00		
洗 染 業	33			32	3	9.38	3	9.38
理髮美容業	114	8	7.01	148	8	5.41	3	2.03
攝影照相	16	2	12.50	21	4	19.05	2	9.52
浴室、理療	1	1	100.00					
殮 葬	6			5	3	60.00		
裁 縫	31	20	64.52	71	8	11.27	3	4.23
搬家打臘清潔	3			2				
建築及室內設計服務				2			1	50.00
律師、會計師、代書服務	1			2	1	50.00		
速記、打字、油印、晒圖、影印	7	2	28.57					
電 影 院	2	2	100.00	3	2	66.67		
電動玩具、彈子房	7			1			1	100.00
水 電 行	44	2	4.55	44	5	11.36	2	4.55
電 料 行	12			28	4	14.29	2	7.14
計程車行	2			6	3	50.00	1	16.67
交通公司	4			1	1	100.00		
棧 房	4							
其 它	16	4	25.00	13	5	38.46		
合 計	1,337	235	17.58	1,424	271	19.03	109	7.65

資料來源：筆者實察統計。

、地政事務所、警察分局、衛生所、公路局總站、農會等行政機關，均位於此，誠為新店之核心區。惟歷史悠久，建築陳腐，騎樓狹窄（僅能容二人擦肩而過），有待更新，部分商業機能，已漸為其北面新發展區之七張商業區，取而代之。

3 七張商業區

本區約在民國六十年以後受臺北市發展之影響，由前述之光明商業區往北沿北新公路逐漸發展而形成，地當寶橋、十二張、北新三路交會之處，東西各以惠國路與建國市場為界，沿街呈帶狀發展。商業用地面積占新店全區之一五·一〇%，與光明商業區相近；商店臨街，多為新建四、五層之店舖公寓，故店面較寬敞，裡地則仍為住宅，因二市場占地較廣，增強了此區之商業占地率。主要商店類別以金庫、燈飾廚具、建築及室內設

表 8 景美、新店主要商業區商業占地之比較

單位：公頃

區 域 別	景 美			新 店			
	全 區	景 商 業 區	其它地區	全 區	光 商 業 區	七 商 業 區	其它地區
商業占地面積	7.05	2.15	4.90	10.13	1.61	1.53	6.99
百 分 比	100.00	30.50	69.50	100.00	15.90	15.10	69.00

資料來源：依實察計算而得

計、柴薪、電動玩具、彈子房為優占型，顯示出其附近為新建築發展區之特色。臨街隙地仍在大量建築中，未來其商業潛能極大。

綜觀全區，主要商業仍係沿街發展，且多為底層利用，裡地及高層則為住宅利用。三主要商業區皆近傍北新幹道與其它主要道路之連節點（Nodes），與一般主要商店街之配置類型相符（註四十），約成等距離分布。至於其主要機能活動類型，景美主要商業區大致以高級品店為主，而以中級品及日用品店為輔的類型；新店因有二區，平分秋色，以中級品為主，日用品店為輔的型態，此與蔡文彩先生（一九七八年）（註四十二）之研究相符合。至於二區商店類別雜異化的比較，景美雜異化指數為〇·四六，略小於新店的〇·五一（圖5）。此似可說明距離中心都市愈遠的地區，其仰賴中心都市提供商業服務的程度較小，自足性較大，故而商品種類繁多，以應所需。此種趨勢，其它地區是否如此，則猶待進一步研究與證實。

(二) 工業用地

本區為基隆、臺北都會區之次要工業地帶之一（註四十二），故工業用地在已發展區占有極顯著之比例，已如前述，不再贅言。本區六十五年度已登記工廠數（表9），新店計三〇〇家（註四十三），以化學工業最多，其次依序是：食品製造、機械製造修配；景美有七六家工廠，亦以化學工業最多，其次是食品製造及服飾品製造。

工業用地的分布型態，約有以下二型：①大型工廠有集中成區的趨勢，②小型及家庭式工廠則散布於其它利用區內。依工業占地等值線的大小，將本區分為五個重要工業機能

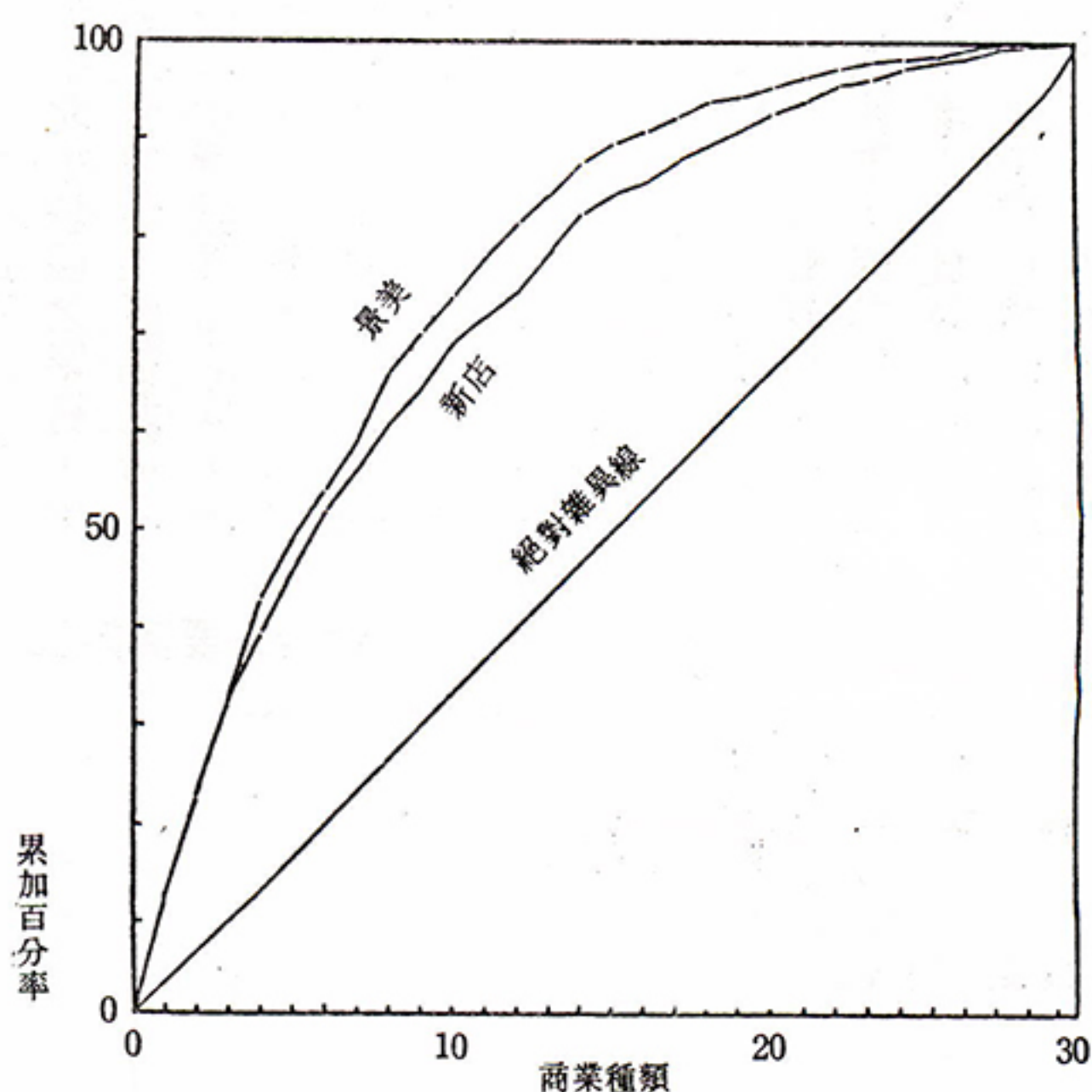


圖 5 景美新店地區商業類別雜異化指數曲線圖

區：

1 溪口工業區

位於景美溪口街與景仁街間，以公賣局製瓶廠，與省公共工程局瀝青拌和廠，占地最廣，大部分屬公營工廠，占地比為景美全區工業用地之四七·二四%，本區以北仍有許多中小型工廠散布於住宅區內，以化學及食品類居多。

2 景豐工業區

位景美景豐路底，丘陵地邊緣一帶，工廠數不多，然占地極廣，約占全景美工業用地之三八·八六%，以塑膠化學類為主，其原料堆放場，占據空間極大。因地近墓地，亦有

數家墓碑刻製場。

3 寶橋工業區

為新店、景美工業帶內，規模最大之工業區，位新店寶橋路北側，區內大型工廠毗鄰而設，如：裕隆汽車製造廠、通用電子公司、中華彩印公司、行政院國軍退除役官兵輔導委員會臺北鐵工廠，員工皆在數百人以上，占地亦在數公頃以上。本區工業用地占新店工業用地之六二·〇八%（表10）。為新店都市計劃中擬定之工業區（註四十四）。

4 廿張工業區

位新店復興路與二十張路之間，北側屬大型工廠，較為完整，如卡林塑膠廠，占地三公頃以上；南側則以化學工廠、鐵工廠、機械製造修理等中小型工廠居多，散雜於住宅與田野中。南、北二羣工廠間，以農業綠帶及軍營相隔。本區占新店工業用地之一六·九五%，亦為都市計畫中擬定之工業區，惟就現況言，實質上屬工業住宅混合區，尤以南側二十張路沿線最明顯。

6 溪園工業區

係行政院榮工拌石廠與機械場，二者相鄰，侷限於新店中央新村西北側，臨新店溪畔，占地五·七五公頃，利用單純，故列為工業區。另在溪園路北段溪畔，有私營之採砂石工廠二家，亦皆為臨河易於採砂石之原料指向區位的工廠。

綜觀景美、新店區工業利用之分布，大型工廠有集中的趨勢，上述五區即為此類工廠的集中區，幾占本區工業用地之八七%左右，中小型工廠則散見於各地，呈零星不規則的分布。化學工廠最多，食品工廠居次。景美之主要工業區與住宅間，已無綠帶相隔，工業的污染破壞性，對居民健康與

表 9 景美、新店各類別工廠數統計

(民國65年)

工 業 類 別	景 美		新 店	
	家 數	百 分 比	家 數	百 分 比
食 品 製 造 業	11	14.47	33	11.00
飲 料 製 造 業			1	0.33
菸 草 製 造 業			1	0.33
紡 織 業	6	7.89	21	7.00
服 飾 品 製 造 業	7	9.21	23	7.67
木竹藤柳製造製造業	3	3.95	16	5.33
傢俱及裝設品製造業				
紙 及 紙 製 品	3	3.95	4	1.33
印 刷 製 版 及 裝 釘	6	7.89	5	1.67
化 學 工 業	23	30.26	77	25.67
石油製品及煤製品	2	2.63	1	0.33
橡 膠 製 品			1	0.33
非金屬礦物製品	2	2.63	5	1.67
金屬基本工業				
金屬製品製造業	1	1.32	21	7.00
機械製造修配業	4	5.26	27	9.00
電器機械器材製造業	2	1.33	15	5.00
運輸工具製造修配業	1	1.32	10	3.33
皮革及皮製品製造業	1	1.32		
其 它	4	5.26	39	13.00
合 計	76	99.99	300	99.99

資料來源：66年臺北市統計要覽。
65年度臺北縣統計要覽。

居住空間的品質，影響至鉅（註四十五）；新店之住宅區與工業區間，則仍有若干綠帶之保留，此為二區相異之處。

(三)住宅用地

本區住宅用地，在各類市地利用中，所占比例最大，乃因位於臺北都會區之附廓地帶，係住宅性市鎮，或工業住宅市鎮（註四十六）。住宅仍以一層之平房最多（表11），而四、五層之公寓其次，二、三層之舊式樓房第三，六層以上之

電梯公寓極少。雖然平房約占一半，然新式住宅建築，皆以五層公寓為主，不少原為平房之地，現已改建為高樓，向空垂直發展的趨勢，勢所必然，預期未來的住宅發展，將以四、五層之公寓為主，將超過全部建築之半數。平房數目將逐漸減少。二、三層之住宅，短期內尚不致改變，原因是尚未屆不堪使用年限。而高層電梯公寓，因建築費用與五樓公寓相比，過於懸殊，致使建築商裹足不前，缺乏興趣。再者本

表10 景美、新店主要工業區工業用地之比較

單位：公頃

區 域 別	景 美				新 店				
	全 區	溪 工 業 區	萬 工 業 區	豐 園 區	其 它 地 區	全 區	寶 工 業 區	廿 工 業 區	其 它 地 區
工業占地面積	20.87	9.86	3.11	2.90		63.90	40.91	11.17	3.07
百 分 比	100.00	47.24	38.86	13.90		100.00	62.08	16.95	12.24

資料來源：依據實察計算而得

表11 景美、新店地區住宅類型比較 (%)

區 域 別	層 數	平 房	2 — 3 層	4 — 5 層	6 層 以 上	合 計
景 美		47.99	12.03	39.40	0.58	100.00
新 店		48.15	10.04	41.63	0.18	100.00

資料來源：依據實察計算而得

區可供發展之坡地尚多，預期將逐漸推土填平，建築各住宅社區。

本區住宅之分布，大致是以核心區往外圍擴展，新式住宅的分布約與核心的距離成正比。住宅區以二〇%住宅占地等值圈為範圍，再依地理位置及住宅類型，分成下列各次區：

1 景美、溪州住宅區

即景美核心區之周圍，新舊雜陳，羅斯福路六段以東，舊式住宅為主，以西則以新式公寓較多，東側雖為商業區，但多店家不分，裡地暗巷，仍為居住空間。

2 萬隆、萬盛住宅區

即辛亥路以西，景興路以北之廣大地區，大部分是四、五層之公寓建築，少數地區有殘存農舍及軍眷區，並有六層以上之電梯公寓數幢，為改制後發展最速地區。

3 興得、興福住宅區

本區位辛亥路東側至與木柵區交界一帶，住宅僅分布於興隆路二側平地，零星分散，因地形之故，住宅有向山坡發展之趨勢，目前幾個大社區，正大興土木。本區以二、三層之建築較多。

4 光明、新店老舊住宅區

本區位新店舊市區，即新店早期聚落之聚集區，以前清時代所遺之中式土牆家屋、日式舊屋、及巷弄曲窄，採光不足之窳陋家屋所占比率最大；除北宜路東側南端，地勢較高之坡地，有少數西式二樓之別墅家屋，為部分高級將領及中央民意代表所居者外，餘皆有加以更新重建之必要，以提高土地利用之強度。

5 七張、十二張新式住宅區

即新店七張商業區之周圍一帶，四、五層之公寓占絕大多數，並有數棟七層以上之電梯公寓，為新店地區規劃最完整，建築最新穎之住宅社區，尤其西隅之中央新村，全為二樓雙拼式之庭院住宅，環境清幽，花木扶疏，誠為各住宅社區之模範。

6 寶斗厝住宅區

即新店東北隅，昔日寶斗厝一帶。寶元路一帶以舊式平房住宅為多，其它地區則為新舊住宅雜然並陳，極不調和地區。

7 和平住宅區

位中央新村北側農業地帶內之一小規模住宅區，即和平里所轄，又名雲達新村。此地居民原為散居於新店溪氾濫原上之違建戶，後經政府拆除，另建本村以供疏遷，全為磚造平房，間有改建為二、三層者。村北中山里有一農業大集村，多數為典型之中國農村家屋，現因農地日縮，利潤亦差，居民兼業、改業之風日熾。

8 大鵬、忠孝眷村區

位新店、景美二溪之匯口南側，以三村路為軸，二側全為軍眷區，幾乎全為平房。

綜觀景美、新店地區之住宅，有向坡地及空中發展的趨勢，目前雖仍以平房住宅居多，然四、五層之公寓，顯然即將凌越平房，而為本區之住宅占優類型，新建住宅全以此型為主。景美之平均樓層數為二·五九層，新店為二·六二層（註四十七），二者差異不大。較之臺中近郊之平均樓層數一·二層（註四十八），超過甚多，顯示本區住宅強度頗高。一

般而言，舊市街區，建築低矮雜亂，新發展地區，建築高大整齊。

(四) 公共用地

公共用地之分布，較不集中，幾乎均勻分布於各地，以就近提供居民之服務，占地較大者幾乎都是學校，軍事機關或中樞機構。約略可分為下列四區：

1 師大分部文教區

即師大公館分部景美校區之學園，占地十公頃左右。

2 興得、興光機關學校區

位景美辛亥路以東，包括：警察學校、工商專校、陸軍教養院、及軍事用地二處。

3 中央、新生機關學校區

即新店中正、新生二里所轄之區，包括：司法行政部調查局、崇光女中、中正國小，及占地極大之二處軍事機構等公共用地。另外公所、電信局及五峯國中，亦近在咫尺。

4 復興路二側機關學校區

本區在新店境內者包括：軍法局等三處軍事機構及莊敬中學用地，與二十張工業區比鄰；另外景美溪北之景美國小及滬江中學，亦併入本區。

綜觀本區公共用地，呈零散分佈。占地較大，勉可劃分成區者，亦均為學校、軍事機構、其服務對象，多數非為當地社區之居民，承擔其它地區部分機能之角色，非常明顯。

(五) 農業用地

本區因都市建設急速發展，農業用地所剩無幾。景美之農業用地，經實察僅為一一·二四公頃，且零星分佈於各建築物間之隙地，幾乎都是副業，未見專營農事者，且均為菜

圃。本研究範圍內之新店部分，原係新店最重要之水田區，而今農地僅餘一八六·〇六公頃，餘皆為建築用地所侵。今政府為保護新店溪水源計，兩岸農業區禁止變更使用（註四十九），同時高等則優良農地，政府亦禁止變更使用（註五十）。故今新店僅存之農業用地，亦皆為上述條件所限制保留者。其中範圍較大者有下列四區：

1 中央新村北側農業區

本區為農業條例所編定之高等則農田區，以水稻為主，輔以蔬菜、麻竹等旱作，並有少數地區，闢為園藝苗圃的都市近郊型農業。

2 環河路兩側農業區

本區為保護水源之地限制使用區，以水稻、蔬菜為主。

3 寶橋路南側農業區

本區與中央新村北側農業區，同屬高等則農田，限制轉作其他利用，今以水稻為主，其次是蔬菜。

4 寶斗厝農業區

本區緊鄰景美溪畔，位寶橋工業區之北側，以水稻為主，其次是菜圃與麻竹園。

總之，本區之農地，在都市化之急速推展下，所剩無幾。景美幾乎已不見水稻田，殘存的菜圃，散見於各建築物間之隙地，且均為副業性之栽種；新店因受法令所限，故仍有較大之耕地，位於建成地（Built-up Area）之外緣，以水田為主，並輔以利潤較高之園藝性作物，顯現大都市近郊農業之特色。

二、距心分布

由前節所述，可概知本區各類土地利用之分布型態與特色，今為更進一步瞭解本區各類利用與距心距離遠近之關係，是否與一般中心性市鎮相似，並觀察各類利用，其向心與離心的趨勢若何？乃擇定各區之地價最高點為距心所在，以該地為圓心，向外每五〇〇公尺為半徑，繪製同心圓圈，計景美繪製成五圈，新店七圈，計算各圈帶內各類用地佔該圈各類利用總面積之百分比（表十二），並求各類利用占地率與距離間之關係數 r ，以探討距心變化之關係程度。

（一）商業利用

1 景美

商業用地在第一圈（即距中心五〇〇公尺以內），占該圈各類利用土地總面積之十四·三八%，至第二圈時，即距中心五〇〇公尺一、〇〇〇公尺的一圈（亦即距中心一、〇〇〇公尺以內土地面積減去第一圈土地面積，以下類推），陡降至二·四九%，第三圈略升至五·〇二%，第四圈再降至三·一八%，第五圈（即二、〇〇〇公尺以外之地）一·七三%。由表觀之，商業利用係隨距離由距心向外遞減。第二圈之所以陡降而低於三、四圈，乃因本圈有佔地較大之工業地區，與農業利用之故，同時本區之商業皆係沿交通幹線呈帶狀發展，而本圈僅有羅斯福路、景興路之較短路段經過，而三、四圈，除羅斯福路外，却有興隆路呈東西向之橫過，增加商店街的面積，致使本圈（第二圈）商業占地率較低；各圈商業用地之占地率與距心遠近之關係，呈中度之負相關，相關係數 $r = -0.4744$ 。

2 新店

第一圈占五·八五%，第二圈占一·六〇%，第三圈二

•三四%，第四圈三·六四%，第五圈一·二九%，第六圈〇·六〇%，第七圈〇·八二%，呈波浪狀起伏，第四圈之所以呈另一次高峯，乃七張地區新商業中心之形成，已漸有凌駕舊商業區（光明商業區）之勢，而界於雙高峯之間的第二圈，又因公共利用（軍方基地），占地頗大，而使其值較小。另外第七圈已近景美區的都心，故商業用地率又漸回升。商業用地與距離之相關係數 $r = -0.7482$ ，呈顯著的負相關，向心趨勢明顯。

由上觀之，景美、新店之商業用地，仍具向心集中的趨勢，惟受商業帶狀發展型式與新商業中心興起的影響，使離心遞減的過程中，有若干次高峯的出現，呈波浪狀的起伏，與一般中心都市之呈現顯著離心遞減的趨勢不同（註五十一），此是否即為鄰近中心大都市附廓地區市鎮之獨特現象，實有待進一步之研究。

(二) 工業利用

1 景美

工業用地之分布，第一圈占三·三四%，第二圈陡增至二四·四四%，第三圈繼續再增至三二·三八%，第四圈開始急降至三·五四%，第五圈再略降至〇·二三%。第二、三圈之所以大幅激增，乃因前者為景美之溪口工業區，後者為景豐工業區所在之故，第四、五圈已進入邊緣丘陵地區，同時距北新幹道過遙，地形、交通的影響，使工業用地急減。各圈工業用地占地率與離都心之距離，呈中度之負相關， $r = -0.4108$ ，此與一般市鎮之情況迥異，然若以前三圈，即距中心一、五〇〇公尺以內的地區觀之，則離心趨勢就異常明顯。顯然最外兩圈，工業分布與其他因素的關係遠超過

距心的關係。

2 新店

第一圈占〇·八九%，第二圈三·一八%，第三圈一·〇二%，第四圈一·五六%，第五圈一七·九四%，第六圈二三·九一%，第七圈二二·二一%。第二圈因有占地較大之臺麗成衣廠，使工業佔地略升外，其他各圈皆呈向外逐漸增加之趨勢，第五圈起進入新店之主要工業區，故呈大幅上升。工業用地與距離之相關係數 $r = 0.8820$ ，呈高度正相關，離心趨勢，異常顯著。

綜上所述，景美與新店之工業分布與距心的關係，型態不同，景美為較特殊的例子，呈負相關，此與其特殊的地理位置與歷史發展或許有關，尚待深入研究；新店則為高度的正相關，離心趨勢非常顯著，此乃工業發展的正常趨勢，因為核心地區地價較昂，空地有限，擴建不易，同時工業本身與其它利用間的互斥性，不得不被迫遷往遠離核心的邊緣地區，而該等地區昔日又皆為農業用地，當時為鼓勵工業發展，對於農地變更，法令並無限制，土地取得方便。

(三) 住宅利用

1 景美

住宅用地在第一圈占三四·六一%，第二圈略升至三六·二四%，第三圈大增至四四·二五%，第四圈又大降至三五·三六%，第五圈更陡降至一三·一九%。其分布前三圈呈離心趨勢，第四圈起為丘陵地區，公共利用占地又廣，故住宅利用逐漸減少，至第五圈丘陵地又多墓地，一般人最忌諱，故亦影響住宅之分布。各圈住宅用地占地率與中心距離之關係， $r = -0.1160$ ，呈低度負相關，無意義。

表12 景美、新店地區土地利用占地率與距離關係 (%)

區域別	利用別	圈帶序						
		一	二	三	四	五	六	七
景 美	商業利用	14.38	2.49	5.02	3.18	1.73		
	工業利用	3.34	24.44	33.38	3.54	0.23		
	住宅利用	34.61	36.24	44.25	33.36	13.19		
	公共利用	39.07	18.51	13.31	53.77	83.89		
	農業利用	8.60	18.32	5.04	2.14	0.96		
新 店	商業利用	5.85	1.60	2.34	3.64	1.29	0.60	0.82
	工業利用	0.89	3.18	1.02	1.56	17.94	23.91	22.21
	住宅利用	64.69	42.63	47.95	54.81	29.79	14.81	21.53
	公共利用	23.97	32.63	15.85	8.27	3.42	9.23	23.28
	農業利用	4.60	19.96	32.85	31.71	47.55	51.48	32.16

資料來源：筆者實察計算而得

2 新店

住宅用地在第一圈占六四·六九%，第二圈占四二·六三%，第三圈四七·九五%，第四圈五四·八一%，第五圈二九·七九%，第六圈一四·八一%，第七圈二一·五三%。本區住宅之分布與商業分布類似，呈波浪狀起伏，第五圈起因爲工業區所在之故，住宅利用逐漸減少。住宅用地與距離的關係，其相關係數 $r = 0.8640$ ，呈高度負相關，亦即住宅利用呈顯著向心趨勢，此與臺北市及臺中市的情況適恰相反（註五十二）。

綜觀上述，景美、新店地區之住宅用地，皆屬向心趨勢，考其原因，當係本區在大臺北都會區內即爲住宅性市鎮，以居住往臺北市核心區通勤者爲主，而各該市鎮之核心，乃交通最便捷處（新店有公路局車站、景美爲七線大眾公車之輻輳），居於附近通勤候車極爲方便，此其一；再者本區除臨街地價稍高外，裡地仍低，尤其與臺北市相比，更是懸殊，並不構成太大的經濟負擔壓力，此其二。

(四) 公共利用

1 景美

公共用地的分布，第一圈占三九·〇七%，第二圈占一八·五一%，第三圈占一三·三一%，第四圈占五五·七七%，第五圈占八三·八九%，前三圈呈遞減之勢，而後二圈又陡增；第一圈是早期開發地區，原有之區域性地方公共行政設施皆位於此，同時人口密度最大，學校亦集中於此，故占地率較高；二、三圈爲工業區，相對地減少了公共用地的分布；四、五圈係丘陵地、軍事機關、學校佔地極大，而其它利用又殊少，故占地率最高。公共用地占地率與距離之相

關係數 $r = 0.0476$ ，呈低度正相關。

2 新店

第一圈占二三·九七%，第二圈三二·六三%，第三圈一五·八五%，第四圈八·二七%，第五圈三·四二%，第六圈九·二三%，第七圈二三·二八%。大致係隨距離而遞減，呈向心集中的趨勢，第二圈因廣大的軍事用地所在而大增，第七圈亦然。公共用地占地率與距離之關係數 $r = 0.4530$ ，呈中度負相關。

由上所述，新店與景美在公共利用的分佈上，呈完全相反的類型，前者為向心的趨勢，後者有離心之勢。一般而言，公共用地應隨人口的分佈而呈均勻的分配，俾提供便利完善的服務；而本區之公共用地多為非專供本地利用之軍事機構，義務教育以外的學校等，已於前述，其區位的設置，無慣性可循、致破壞了分佈的常態，呈不規則分佈，導致二種相反的類型出現。

(5) 農業利用

1 景美

農業用地的分佈，第一圈占八·六〇%，第二圈占一八·三二%，第三圈五·〇四%，第四圈二·一四%，第五圈〇·九六%。農業占地率與距離的關係數 $r = 0.4510$ ，呈中度負相關。此亦異於一般常態，實乃因第四、五圈之丘陵區山林地農作未列入調查，而有限之平坦地已為大量建築物所占，耕地殘存於各建築物隙地，數量極微、且唯一宜農之河濱沙地，皆在前三圈帶之內，尤以第二圈所占最廣，致其占地率徒增、而使全區農地分佈有向心之勢。

2 新店

第一圈占四·六〇%，第二圈占一九·九六%，第三圈占三二·八五%，第四圈三一·七一%，第五圈四七·五五%，第六圈五一·四八%，第七圈三二·一六%。呈顯著之離心趨勢，第七圈因軍方公共用地，侵占了農地而使減低。農地分佈與距離的關係數 $r = 0.7786$ ，呈顯著的正相關。

綜觀本節各類利用之距心分佈，常與一般市鎮相異，而呈紛亂不規則的趨勢，探求原委，可能係本區位於大都市的邊緣，全區的發展一方面受本身核心引力的支配，另一方面又受臺北市中心的影響，二核心的交互作用，使得土地利用的分佈呈混雜的趨勢，不若獨立性強的一般中心市鎮，各種利用能明顯的看出向心集中或離心的趨勢。至於其受何者影響較為深遠，以及地形、歷史發展等因素的支配關係、均有待更進一步的探究。一般言，新店的各類利用分佈則較景美而更能接近一般市鎮土地利用分佈的常態，或許即在於其距臺北市較遠，獨立性大於景美之故。

肆、影響土地利用因素的探討

土地利用是各種經濟、社會活動綜合反映的結果。不同的社會、自有其不同的土地利用方式，而且隨著時空的轉移而經常變動；故而某時期的土地利用實際狀況，當係表示該時期以前各項因素交互影響的總結果。然而影響土地利用分佈的因素繁多，彼此間又往往有相互依存的關係，影響力量或程度的大小，實甚難明確的指出，且部分因素亦不易量化，無從比較。本章擬僅就與土地利用最有直接關係之各因素，在本區各項土地利用間，所具有的關係及作用，做一番探討與分析，期能有助於瞭解區內各項土地利用分布的結構。

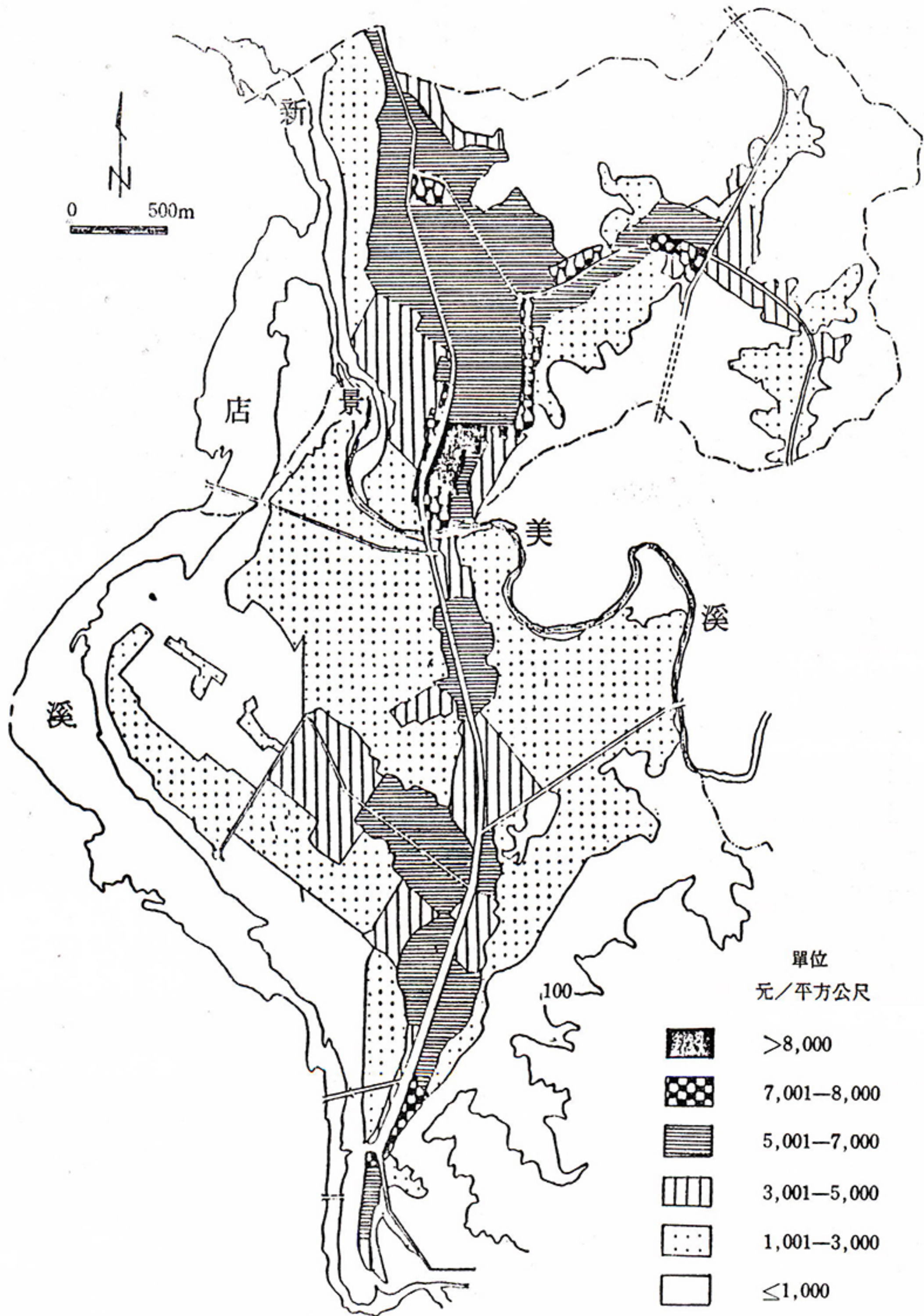


圖 6 景美新店地區地價分佈圖

一、地價與土地利用的關係

Murphy 認為地價是決定並反映都市土地利用特徵和強度的因素(註五十三)。B. Garner 亦認為對於都市地價分布的探討，可助我們認識都市內部土地利用的結構(註五十四)。一般而言，都市地價的分布，是由核心區域向外隨距離增加而遞減，本區地價的分布大致的趨勢亦係如此(圖6)。惟局部小區域，因係交通的輻輳，而有地價的差異甚大，如景美商業區緊鄰的仙跡岩、丘陵一帶及新店光明商業區近旁的丘陵地皆然。本區地價之分布，尚有一明顯的現象，即由核心區域沿着主要交通大道向外延伸，若以等值線表示，則有猶如地形圖上山脊部分之等高線的情形，沿著北新公路(景美為羅斯福路五、六段)及興隆路、寶橋路等，向外凸出。本節為瞭解各類土地利用與地價間之關係，將地價區分為九級，即每千元為一級(一〇〇〇元/平方公尺以下，一〇〇一~二〇〇〇元/平方公尺，二〇〇一~三〇〇〇元/平方公尺，三〇〇一~四〇〇〇元/平方公尺，四〇〇一~五〇〇〇元/平方公尺，五〇〇一~六〇〇〇元/平方公尺，六〇〇一~七〇〇〇元/平方公尺，七〇〇一~八〇〇〇元/平方公尺，八〇〇一~九〇〇〇元/平方公尺)，並計算每級地價區段中，各類利用之占地比(表13)，然後將每級地價以其組中距之值為代表，求其與各類利用占地間之相關係數(表14)分析結果顯示：

1 地價與商業利用占地率間呈高度正相關，景美的相關係數 $r=0.7857$ ，新店則更高達 $r=0.8419$ 。說明了商業較之其它利用能供得起較高之地租。同時也暗示了商業利用強

表13 景美、新店地區土地利用占地率與地價關係

地價單位：千元/平方公尺

區別	利用別	地價別								
		1以下	1—2	2—3	3—4	4—5	5—6	6—7	7—8	8—9
景 美	商業利用	0.39	0.09	1.15	3.26	9.76	6.55	4.23	9.52	27.18
	工業利用	3.76	0.09	11.31	34.15	1.89	10.42	19.79	1.71	0.67
	住宅利用	12.31	13.95	28.39	51.73	56.85	58.41	37.00	50.31	61.91
	公共利用	79.70	79.77	56.11	0.47	28.25	22.80	26.25	30.77	10.24
	農業利用	3.84	6.10	3.04	6.79	3.15	1.82	12.73	7.69	
新 店	商業利用	0.36	0.37	1.65	2.31	3.48	5.36	6.47	17.27	
	工業利用	5.65	35.14	9.73	0.52	8.02	1.20	10.56	0.80	
	住宅利用	16.34	11.04	45.83	70.95	55.62	77.88	79.95	63.45	
	公共利用	3.29	9.24	24.88	18.25	10.83	10.53	2.16	18.48	
	農業利用	74.36	44.21	17.91	7.97	22.05	5.03	0.86	—	

資料來源：根據臺北市政府地政處、新店地政事務所提供之地價資料及筆者實察各類土地利用之分佈，合併計算整理而得。

表14 景美、新店地區地價與土地利用之相關分析

區域別 相關分析 利用別	景 美		新 店	
	相 關 係 數 r	確 定 係 數 r^2	相 關 係 數 r	確 定 係 數 r^2
商業占地百分比	0.7857	0.6173	0.8419	0.7088
工業占地百分比	- 0.0575	0.0033	- 0.4481	0.2008
住宅占地百分比	0.7916	0.6266	0.8259	0.6821
公共占地百分比	- 0.7408	0.5488	0.0752	0.0057
農業占地百分比	0.0449	0.0020	- 0.8572	0.7348

資料來源：利用表13資料計算而得

度愈大的地方，其地價亦必愈高，二者之間實為相輔相成的關係。

2 地價與工業占地百分比之間，並無顯著之負相關存在，顯然本區工業的分布，未受地價的影響，而係受其它諸如歷史因素的影響較甚，此有待進一步的研究。

3 地價與住宅占地百分比之間，亦呈高度之正相關，與商業利用的情形類似，此與臺北市舊市區呈高度負相關的情形相

異（註五十五）。推其原因，當係受交通因素的影響，大凡交通便捷之處，易達性高，則地價亦高，而本區為住宅性聚落，理想之居住空間，當距離交通要道不遠，俾赴臺北市工作、就學、購物方便，故地價也就較高，然較之臺北市舊市區則仍屬地價較廉之處。同時本區大部分是商住合一，幾乎沒有純商業利用之空間，自然也提高了地價與住宅間的正比關係。

4 地價與公共利用佔地百分比之間，新店低度相關，而景美却呈顯著之負相關。事實上公共用地之分布，為了附近居民使用之方便，本應均勻散置於各住宅區中，故應與地價與住宅用地間之關係一致，惟前述本區公共設施不足，無法配合得上住宅的發展，尤以新店為甚，致使新店之地價與公共利用間，無明顯的關係存在。景美的大規模公共用地，大部分位於辛亥路東側，地價最廉的山林邊際地，非供本地居民利用，而該處其它利用甚微，距核心區最遠，因而導致公共用地與地價間之強烈反比關係。

5 地價與農業占地百分比之間，景美由於農地所剩無幾，已如前述，大部分又位於離核心區不遠之新店溪畔沙質地，致使地價與農業占地間無明顯之關係存在。新店則呈顯著的負相關，係數達 $r = -0.8572$ ，顯然地價決定農業占地的能力，非常之強。

綜觀上述，地價與各類利用占地百分比間的關係，可得知地價對本區之商業、住宅占地多寡之決定影響力較強，確定係數在 0.6 以上，而景美的公共占地與新店之農業用地亦與地價間有顯著的關係存在。至於本區其它的利用與地價間即無明顯的關係了。

二、交通與土地利用的關係

交通之方便與否，影響一地土地利用之型態；聚落的成長擴大，亦往往循交通線，向外延伸，故謂交通線為一地開發之先鋒，實不為過。本區之開發，雖可溯自清雍正年間（註五十六），然真正之茁壯成長，實有賴於光緒十一年，由臺北府通往宜蘭道路之闢建，使本區地位日益重要，成為臺北盆地南方進出必經的孔道，山地財貨與平地物質之交易場所，交通、商業機能，於是形成。民國十年萬華通往新店之鐵路竣工，更增強了本區的地位優勢，逐漸的演變成臺北市產業、人口的外移區，沿鐵路線的各車站附近，遂成為聚落核心（註五十七）。民國五十四年，新店線鐵路拆除，原路基拓建成北新公路、交通流量大增，使沿線原有的聚落核心，順著公路，往二端發展擴大；臺北市本身亦受都市化的劇烈影響，規模日益擴大，由公館往南，沿道路延伸，遂與本區的各核心連成一氣。

再者，本區與四周鄉鎮市聯絡的幹線，亦以北新公路為軸，向外橫生而出，諸如：通往中和、永和地區的復興路（新店）、往三峽的五城公路（新店），往木柵的寶橋路（新店）、木柵路（景美）、興隆路（景美）等，這些道路的次第完成，使市街的擴張亦隨之而行。早期市街的分布，皆呈直線沿道路線發展；其後聯絡本區內部的次要道路亦陸續完成，如：景美區內的景興路、景福街、辛亥路；新店區內的十二張路、二十張路、中華路、寶元路等。使市街的發展，由線而面，往裡地擴張，都市性的利用，霸占了良田沃野，耕地日絀，建地日廣，形成今日的現況。

本區既為臺北市之居住、工業附廓地區，居民之日常活動，咸以臺北市為中心，故本節擬以通往臺北市都市之便捷性，代表交通因素，來分析其與各類利用之關係。

首先調查本區各線公車至臺北火車站之平均耗費時間，以每五分鐘為計測單位，觀察本區有公車經過之各地點，至臺北火車站之平均時間距離。調查時間為每日之九時至十一時，每一路線至少調查三次，然後求其平均速度；若遇未有公車經過之地區，則要加上該地區步行至最近候車站牌之時間（註五十八），做為該地區之交通便捷性指標。準此，繪製成本區公車交通之等時線圖（圖7），並計算每一等時圈內，各類利用所占之百分比（表15），加以分析。

（一）商業利用

本區商業利用之占地率，係隨交通便捷性之減低（即耗時之增多）而遞減。景美尤其明顯；新店則遞減程度不大，且在耗時三五〇分之等時圈內，商業占地有升起之勢，乃因該範圍內有新店境內規模最大的二個市場所致，惟商業利用與交通之便捷，其正比的關係仍係存在。

（二）工業利用

本區工業利用與交通之關係不够明顯。交通便捷實亦為工廠擇地區位必要條件之一，惟本節係以大眾輸運公車路線為指標，而工廠原料產品之出入，咸以貨車運送為主，只要有車道與聯外道路相通即可。本區之各重要工業區皆有交通路網與幹道相接，且均位交通便捷處，只是未必完全臨靠有公車通行之交通大道，致使計算結果未必與一般意象相符。

（三）住宅利用

本區住宅利用之占地率，係與交通之便捷程度呈顯著之

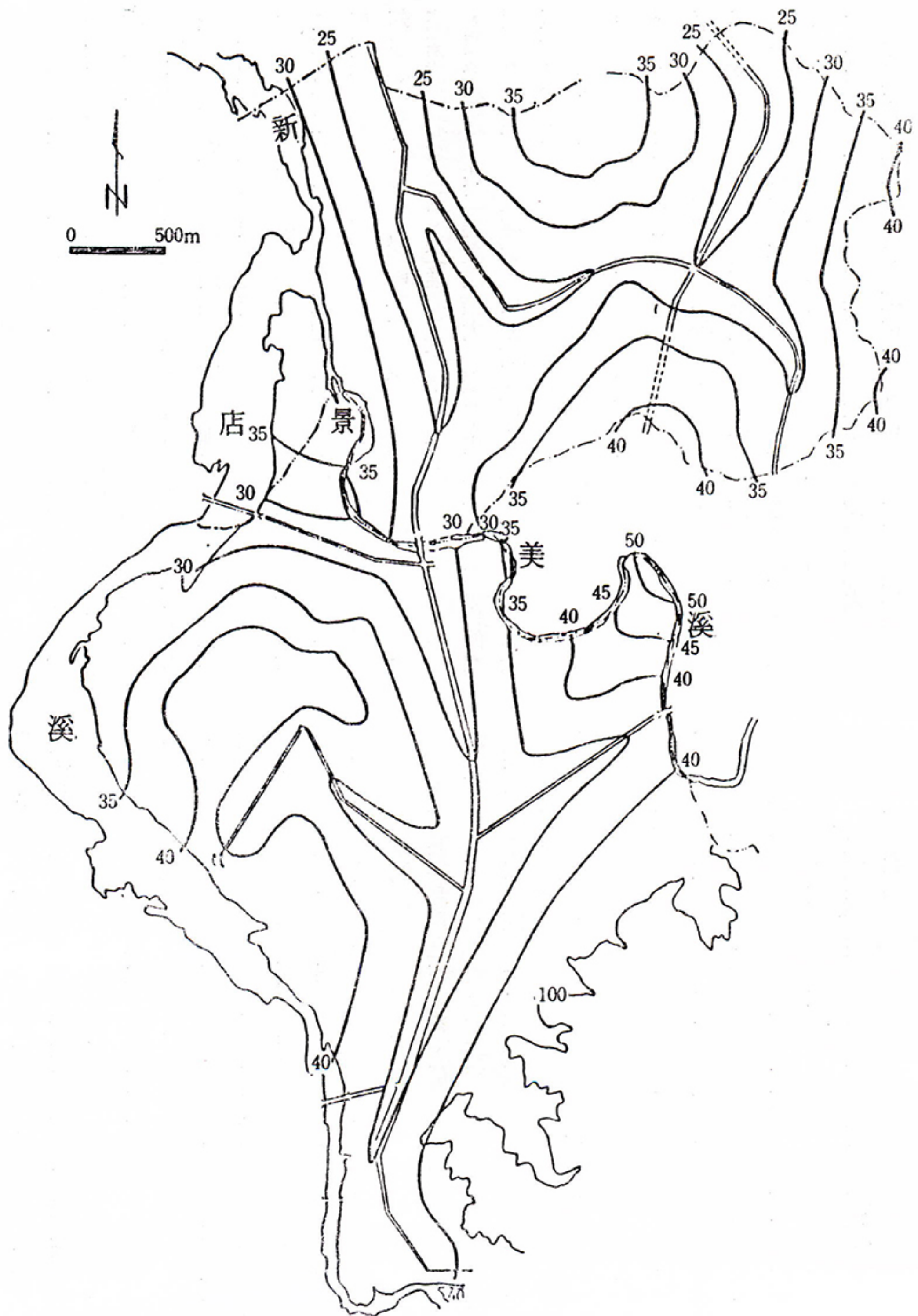


圖 7 景美新店地區公車交通等時線圖（以臺北火車站為中心）單位：分

表15 景美、新店地區土地利用占地率與交通關係 (%)

時間單位：分鐘

區 別	利 用 別	時 間 距 離						
		20+—25	25+—30	30+—35	35+—40	40+—45	45+—50	> 50
景 美	商 業 利 用	7.52	4.91	0.52	—			
	工 業 利 用	10.17	11.93	19.35	3.44			
	住 宅 利 用	51.30	41.97	21.44	5.81			
	公 共 利 用	29.92	31.35	52.57	89.03			
	農 業 利 用	1.09	9.84	6.12	1.72			
新 店	商 業 利 用		2.92	2.21	2.82	0.61	—	—
	工 業 利 用		11.24	17.99	10.94	12.87	48.18	—
	住 宅 利 用		27.89	41.68	37.40	19.61	0.63	0.63
	公 共 利 用		41.89	10.57	14.53	3.15	—	—
	農 業 利 用		16.06	27.55	34.31	63.76	51.19	99.37

資料來源：依據等時線圖與土地利用分佈圖計算而得

正比關係。新店境內，抵臺北最便捷之二五〇三〇分鐘圈內，其住宅用地較低之原因，乃係該耗時圈內，有大規模之軍方用地之故。蓋本區係臺北市近郊之住宅地區，居民工作，求學的地點，仍以臺北市為中心，故其選擇居住區位，必以耗時最省之地為宜，致使本區在住宅利用上，十足的表現出與交通的密切關係。

(四) 公共利用

公共用地與交通的關係視其性質而定。若是服務一般大眾居民的設施，自當位於交通便捷居民易達之處，諸如：地方行政中心、醫院、郵局等；然而若是具有疏遷、隱蔽等性質的公共用地，如：軍事基地，要塞等，甚或謀求清靜環境的校園，就不必緊鄰喧囂的大道。故本區公共用地的分佈與交通間的關係，隨性質之差異而無一致的趨勢可循。景美是成反比的關係，新店則具有正比的關係。

(五) 農業利用

農業用地在都市中常偏居一隅，對交通之依賴性最弱，無法與其它利用競爭交通便捷之區位。蓋交通便捷處，其地價亦必高，農業的利潤負擔不起高昂的地租，故退居於偏僻的角落。本區之新店其農業利用與交通之便捷度間即呈顯著的反比關係，景美因農地極少，且大部分集中在距北新公路不遠之河灘禁建地，及公共設施保留地，故其與交通之關係較不規則。

伍、結 論

景美、新店在都市發展的演進過程中，早期皆為服務當地農村的中地，其後由於道路交通設施的改進，擴大了服務

範圍，提供鄰近的農業地區商業，服務的機能，交通集結點（Nodes）的位置，更助長了都市機能的发展，逐漸的由農村→鄉街→而市鎮；更由於鄰近臺北市，受臺北市工業化，都市化的影響至鉅，成為容納臺北市居住，工業兩項機能的附屬市鎮。土地的利用，亦由單純的農業作用，逐漸分化，日趨複雜，演變成今日都市性的利用。各類分佈的利用和都市的結構，實融合了新舊不同時期發展的結果，造成與一般獨立性中心市鎮，大異其趣的分佈與結構。

綜合歸納，可得下列幾點結論：

1 土地利用的分配，以住宅及工業二項利用最為顯著，距離中心都市——臺北市較遠的新店，又較景美更為明顯。公共用地之感不足，新店又甚於景美，農業用地，新店因受法令保護，仍有廣大佔地存在，而景美則已所剩無幾。

2 土地利用的人地比，除工業利用及新店的住宅利用外，概屬偏低。

3 商業土地利用的分佈，本區最大的特色乃係沿街分佈的帶狀發展為主，幾乎全部都是底層利用，商住合一；有面狀發展雛形的僅限於景美商業區，此外即為散見街頭巷尾的孤立商店。景美商業區，以高級品為主，新店則以中級品為主。新店各類別商店分配遠較景美雜異化（Diversification）。

4 工業土地利用的分佈，有下列二型：①大型工廠，集中成區。②中、小型工廠，零散分佈於他種利用區內。本區工業，皆以化學工業居首，食品製造業居次。新店工業區的配置較為理想，與它種利用間，尚有綠帶相隔；景美則鄰近商業與住宅區，破壞了環境品質。

5 住宅的分佈，大致包圍核心商業區，並向外擴散，新式住宅的分佈約與核心距離成正比，目前雖仍以平房最多，而四、五層的公寓建築，已有後來居上之勢。平地的發展已漸趨飽和，未來將往坡地發展。

6 公共用地呈零散分佈，佔地大者都是軍事機關及學校，服務對象非為當地社區居民。本地的行政機構，仍以集中在核心商業區為主。

7 農業用地的分佈，景美僅存殘留的農地，散佈於各建築隙地中，新店則集中在都市建成區（Built-up areas）的外緣。作物有都市近郊農業的色彩；經營方式，則副業，兼業多於專業。

8 土地利用的分佈與距心的關係，較難歸納出穩定的趨勢。商業利用有向心集中的趨勢，新店較之景美，尤為明顯。工業分佈，景美受地形，交通及早期與臺北市的關係（即歷史因素）的影響，呈負相關，異於一般都市的情況，而新店則為顯著的離心趨勢。住宅的分佈，景美受距心的影響不顯，新店則為高度的向心趨勢，此亦異於一般情況。公共利用，二者呈相反的模式分佈，景美為中度離心的趨勢，新店則為向心趨勢。農業分佈，景美呈中度負相關，新店則為高度的正相關，隨距離的增大而顯著增加。

9 地價對土地利用分佈的影響，最明顯的是在商業利用上，二者呈高度正相關，說明了商業利用強度愈大的地方，其地價愈高。另外，住宅利用也偏好集中在高地價的地區，乃因地價受交通的影響（註五十九），交通便捷，地價相對提高，而本區為住宅性通勤市鎮，交通要素為選擇居住地點考慮的先決條件。占地廣大的公共用地，常偏好於地價低廉的

地方，景美即為代表。農業區，一般地價最廉，故新店農業用地占率與地價間，呈高度的負相關。本區工業占地與地價間，無明顯關係存在，諒必受其他因素影響為主。

10 距臺北核心交通的便捷性，對本區之商業及住宅利用的分佈影響最巨，二者成正比的關係，農業利用則多位於交通欠便之處。

本文僅對大都市外緣地區的土地利用，選擇景美與新店二區為例，做一初步分析，而影響土地利用分佈的因素極端複雜，且本區昔日皆為獨立性的中地，而今演化成附屬性的都會附廓市鎮，成為大都市化區 (Megalopolis) 的一部分，這種歷史變遷的過程，諒必對本區土地利用的分佈，結構，具有深刻的影響；再者，臺北市近郊其他市鎮的土地利用情況，又係如何？此皆有待日後更進一步之研究。

註 釋：

- 註 一：所謂都市化現象是指由農村性土地使用轉變成都市性土地使用的過程，並具體的表現在景觀與機能上。參見嚴勝雄等撰：「臺灣地區都市體系之研究」，行政院經設會都市規劃處編印，民國六十四年五月，P. 160.
- 註 二：林瑞穗，「臺北高雄二都會地區形成之比較研究」臺灣文獻，二十三年一期，民國六十一年三月，pp. 37~73.
- 註 三：同註二，P. 45.
- 註 四：H. M. Mayer and C. F. Kohn (eds.) "Readings in Urban Geography" The University of Chicago Press, 1959, P. 531.
- 註 五：陳正祥，「臺灣地誌」，下冊，臺灣數明產業地理研究所，民國五十年，pp. 1095~1096.
- 註 六：陳國章，陳文尚，「臺北市通勤圈」，地理教育，第二期，民國六十五年六月，pp. 7~10.

註 七：新店溪以東河谷平原區，為新店市最早開發地區，且平地所占最廣，宜於都市之發展，目前是新店之精華地區；一般人印象亦以此區為新店市之代表，都市化的程度最深，其它之行政轄區，因多山林地，都市性土地利用少，故未列入調查範圍。

註 八：G. S. Wehrwein "The Rural-Urban Fringe", Econ. Geogr. Vol. 18, 1942, pp. 217~28.

註 九：H. H. Balk "The Ruralization of Worcester's Environs", Econ. Geogr., Vol. 21, 1945, pp. 104~116.

註 十：R. B. Andrews "Elements in the Urban Fringe Pattern", Journal of Land and Public Utility Economics, 18, 1942, pp. 169~183.

註 十一：楊萬全，「三重市都市計畫機能區的研究」，地理教育，創刊號，民國五十八年二月，pp. 1~10.

註 十二：陳憲明，「臺北市近郊蘆洲鄉之土地利用」，國立臺灣師範大學地理研究所，碩士論文，民國六十二年六月，pp. 1~45.

註 十三：曹治中，「臺中地區都市核心土地利用之地理研究」，國立臺灣師範大學地理研究所碩士論文，民國六十七年六月，pp. 1~55.

註 十四：郭妙瑛，「永和中和地區都市化現象之研究」，國立臺灣師範大學地理研究所碩士論文，民國六十七年六月，pp. 1~59.

註 十五：嚴勝雄，「新店地理研究」，臺灣文獻，十四卷四期，民國五十二年十二月，pp. 39~52.

註 十六：王秋原，「臺灣新店溪之地形及其流域聚落之發展」，臺大地理研究報告，第五期，民國五十七年六月，pp. 115~125.

註 十七：胡振洲，「新店溪流域聚落景觀」，文藝復興，民國六十二年六月，pp. 47~56.

註 十八：同註五，pp. 1095~1096.

註 十九：唐永仲，「新店溪下游集水區土地資源利用之研究」，嘉新水泥公司文化基金會研究論文，第一四一種，民國五十八年八月，pp. 1~98.

註 二十：吳萬順，「新店鎮土地使用管制之研究」，國立政治大學地政研究所碩士論文，民國六十六年六月，pp. 1~124.

註二十一：分類標準依據李瑞麟氏之臺灣土地利用性質分類表，見「臺灣土地利用分類之研擬」一文，地理論文集，國立臺灣師範大學地理學系印行，民國六十年十二月，pp. 25~32。

註二十二：根據一萬分之一聯勤總司令部出版之景美、新店地圖，以求積儀計算得出。

註二十三：Harland Bartholomew, "Land Use in American Cities" Harvard University Press, Cambridge, Mass, 1935.

註二十四：吳德松，「臺北市街土利用之地理研究」，私立中國文化學院地學研究所博士論文，民國六十五年三月，pp. 42~46。

註二十五：賴秀君，「南港發展之研究」，國立中興大學都市計劃研究所碩士論文，民國六十三年五月，P. 49。

註二十六：D. H. Webster, "Urban Planning and Municipal Public Policy", Harper and Brothers, 1938.

註二十七：「景美、木柵都市計畫說明書」，臺北市政府，民國五十八年五月，P. 23。

註二十八：根據臺北市及臺北縣統計要覽記載，景美十年來（民國五十七~六十六年）耕地減少九二·三三公頃，平均年減少率達七%；新店減少五百五十一·三九公頃，平均年減少率達一·六六%，其中大部分轉變為住宅及工業利用。

註二十九：景美公園有二處，一為興隆公園，另一為滬江中學西側景美溪畔之河濱公園。新店研究區內，由政府興修之鄰里公園，完全欠缺；惟本區依山傍水，本身即為優美之風景線，同時碧潭風景區，近在咫尺，公園綠地對本區並非迫切需要，然道路闢建則相當遲緩，無法滿足實際需要。景美現有道路二十二·九二公頃，平均每人二·七九平方公尺，新店現有道路面積僅二十二·二三公頃，平均每人一九六平方公尺。

註三十：同註二十四，P. 47。

註三十一：朱嗣德，「美國土地利用之研究」，三民書局，民國五十九年一月，pp. 82~83。

註三十二：景美依六十年工商普查資料，製造業員工計四九八九人，新店全轄區為二〇四六七人。由於新店全轄區之工業用地不詳，故暫以本區

之工業用地除以全轄區工廠員工數代替，其值較實際略低。

註三十三：同註二十四，P. 48。

註三十四：同註三十三。

註三十五：鄭秋榮，「臺灣北區中小都市公共設施系統之研究」，國立中興大學都市計畫研究所碩士論文，民國六十三年六月，P. 40。

註三十六：同註三十五，P. 48。

註三十七：景美於民國四十五年開始實施都市計畫，五十七年改制後，重新訂定新都市計畫；新店於民國四十五年即已於大坪林地區（即本文研究範圍）實施都市計畫，至六十二年擴大都市計畫範圍，將安坑、屈尺等地區，納入計畫範圍。

註三十八：如聯合報六十七年十一月五日第七版所載：「怡勇紡織工廠，設於景美景後街的住宅內，機器二十四小時不停操作，發出噪音，擾亂居民安寧……」等。

註三十九：同註二十六。

註四十：蔡文彩，「基隆臺北桃園地區中小都市主要商店街機能活動之研究」，國立臺灣師範大學地理研究所，地理研究報告，第四期，民國六十七年一月，P. 123。

註四十一：蔡文彩「有關都市商店街的一些概念」，地學論集中華學術與現代文化叢書，第十四冊，民國六十六年，華岡出版公司，P. 399。

註四十二：臺北基隆都會區域計畫，上冊，臺灣省政府建設廳公共工程局，民國五十四年九月，P. 2。

註四十三：本研究範圍為新店之主要精華部分，雖未與行政區域一致，然境內工廠仍以分布於本研究範圍者居多，為方便計，仍以全行政區之統計數來代表。

註四十四：新店都市計畫說明書，省公共工程局，民國六十一年七月，P. 60。

註四十五：按景美、木柵都市計畫，已擬議廢除景美之工業區，改為住宅區。

見註二十七，P. 3。

註四十六：同註四十一，P. 10。

註四十七：平均樓層數等於住宅使用樓地板面積除以住宅建築面積。

註四十八：同註十三，P. 19。

註四十九：同註四十四，P. 3.

註五十：民國六十二年政府頒布「農業發展條例」，限制農地變更使用。

註五十一：同註二十四，pp. 57~58.

同註十三，pp. 28~32.

註五十二：同註二十四，pp. 59~60。

同註十三，P. 29.

註五十三：Raymond E. Murphy "The American City: An Urban Geography: Mc Graw-Hill Book Co., 1966, P. 203.

註五十四：B. Garner "Models of Urban Geography and Settlement-Location" in "Models in Geography" ed. by R. J. Charley and Peter Haggett; Methuen & Co., Ltd. 1967. P. 336.

註五十五：黃水源，「臺北市區土地利用與地價關係之研究」私立中國文化學院地學研究所碩士論文，民國六十六年六月，P. 83~84.

註五十六：臺北縣志，卷五，開闢志，P. 33~36。

註五十七：新店線鐵路在本區者計有：萬隆、景美、大坪林、七張、新店諸站，今皆為本區內商業繁榮的主要及次要核心。

註五十八：步行時間以每分鐘步行五〇公尺之速度計算。

註五十九：陳國章，「臺北市道路交通與地價關係之探討」，中等教育二十六卷第三、四期，民國六十四年六月，pp. 24~27.

（本文承蒙恩師陳國章博士悉心指導及劉鴻喜、王秋原二教授提供卓見，特此誌謝。）

作者簡介

周國屏：山東省禹城縣人，民國40年6月21日出生。國立臺灣師範大學地理研究所碩士，私立中國文化大學地學研究所博士候選人。曾任：省立臺中啟明學校、省立彰化女中、教師、組長，現任國立雲林工業專科學校副教授。重要著作計有：「虎尾鎮人口的成長與分布」、「虎尾鎮土地利用之研究」、「雲林縣沿海地區外移人口之初步研究——以臺西鄉為個案之分析」等篇論文。

— 獻 文 灣 臺 —