

台灣土地及農業問題資料
中國地政研究所叢刊 蕭 鈺 主編

台北市土地使用現況調查研究

張泰煌 撰

成文出版社有限公司印行

中國地政研究所所長

蕭錚主編

臺灣土地及農業問題資料

張泰煌 撰

台北市土地使用現況調查研究

8

成文出版社有限公司印行

版權所有



翻印必究

中國地政研究所長 蕭錚主編
臺灣土地及農業問題資料
台北市土地使用現況調查研究

著者：張

泰

煌

出版者：成文出版社有限公司

發行人：黃

成

助

發行所：成文出版社有限公司

台北市杭州南路一段六巷九號

電話：三九一六四一六（五線）

郵政劃撥帳號：一四四四七號（全省通用）

印刷者：上林彩色印刷有限公司

初版：中華民國七十年六月

登記證：行政院新聞局局版臺業字第一一四三號

「臺灣土地及農業問題資料」總序

蕭 緯

中國地政研究所曾編行「民國二十年代中國大陸土地問題資料」三百四十四種（精裝二百冊）又製作「民國二十及三十年代土地及經濟農業、水利等問題資料」微片六百餘種，統係由美國資料中心委由臺灣成文出版社發行。自此中國大陸淪陷前之經濟資料，可謂齊備。自民國三十九年，中央政府正式遷臺而後，即在台發動土地改革，以爲復興基礎，歷今三十年來經濟發展迅速，蔚爲亞洲第二位之經濟大國，其所以致此之由，讀者均知其基因；在于善用「地力」與「人力」。即第一級生產層面之基礎純厚，而政策適當也。此卅年來，本所研究員生致力於此層面之探討，其所爲之調查、分析、研究，而得有各個問題之結論者，除教授所主領之研究報告另有專編外，尚

1254/02

有研究論文百數十種。今又編爲「臺灣土地及農業問題資料」，仍由成文出版社印行，可視爲前述大陸資料之續篇，亦卽爲世人所羨稱之「臺灣土地改革」與「農業發展」之第一手資料也。或亦足爲他年復國之印證乎，是爲序。

論文提要：

一亞里斯多德有云：「都市爲人類經營高同目的之共同場所。」欲達此目的，則有賴於都市土地之合理使用。但是現代的都市由於工商業發達的結果，人口都市化的現象，較以往任何時期爲顯著，結果產生都市土地供求失調的情形，地價飛漲，需要土地者，無法獲得土地，有土地者又囤積居奇，待價而沽，於是產生了貧民窟，違章建築，土地投機等現象；另一方面由於使用管制不當，致破壞土地的分區使用，造成土地使用之混亂，工業區夾雜著住宅商店，住宅區裏又混進了工廠，不一而是，致破壞市容，造成污穢，髒亂的生活環境，影響國民健康，並使整個都市的機能無法充份地發揮，於工於商於住宅均不得其宜。

台北市爲我國戰時的首都，爲全國政治、經濟、文化等活動的重心，且爲國際矚目所繫，但是其所給予人們的印象，卻是普遍存在的「髒」與「亂」，追根溯源，主要係由於土地使用之不當所致。

因此如何促使都市土地作合理有效的使用，如何使工商、住宅、遊憩等使用，各得其宜，實爲當前都市建設最重要的課題；亦爲人類經營高同目的的必要條件。

惟該改善必先從現況之瞭解上着手，否則必流於不切實際，且土地使用有賴於其他使用之相互配合，才能充份地發揮它的效能。若對全盤之使用沒有一個確切的瞭解，即無從討論土地使用之合理配置。且土地使用之是否經濟，合理，必須從整個都市或整個都會區域來著眼。因為就各別土地而言，即便是在住宅區內，其地主亦莫不希望能將其劃為商業用地，以便提高其使用價值。但是就整個都市來說，則可能破壞住宅區的安寧，因此劃為商業用地，即為不合理不經濟的使用。

本文有鑒於此，乃花了將近一年的時間，着手於全市土地使用現況之調查和統計，以為分析研究的依據。

三本論文計分六章，第一章為緒論，旨在敘述本文研究範圍內的自然環境，社會環境以及它的成長經過，以便對該地區有一全盤性的瞭解，其中特別著重於成長的經過，用以提醒先人開闢草萊，慘澹經營之不易。第二章為闡述土地使用之意義，原則和特性，以便土地使用能因「地」制宜。第三章為土地使用之分類與分區，以便於調查資料之統計和分析。第四章為土地使用現況之調查，其主要的內容在於敘述調查之目的、方法、步驟及結果。第五章為

各使用區土地使用現況之分析：爲前章之延續，係按工商、住宅、混合、無設定等區的順序，逐區分析，逐區檢討，並提供管見以爲施政當局之參考。第六章爲結論：即台北市土地使用之總檢討，乃將現行土地使用上所產生的一般問題，加以歸納，並深入探討其所以產生此種問題的根本原因，然後再提出作者對於改善土地使用的淺顯看法作爲本文之結束。

三本論文因研究範圍極廣，極精細，全市每一棟房屋，每一層之使用均加以調查，因此所動用的人員亦甚衆。茲將會參與之工作人員不論其爲時之長短，一併敬列如下：

(一)調查計劃之擬訂及調查卡之設計：李曉敬先生

(二)調查：姚文義先生、彭大慶先生及台北市工學生

(三)調查卡之整理和統計：全國各大專院校學生及研究生、與商職學生。計有：周可貽、尹正平、陳秀如、張琤、陳淑貞、辛明珠、辛彩雲、林秋錦、陳秋香、曾信達、陳淑華、黃清芬、張美蓮、陳淑珠、莊瑞雲、李秀月、廖玉秀、陳台紅、吳寶吉、朱健群、游素屏、余勳儀、翁立欣、林志威、江世康、許秋惠、譚湘梅、王資三、梁月娥、林秀雲等人。

四本論文於撰寫期間曾得交通部運輸計劃委員會葉顧問昌鑄先生及姜祖長漁生先生之幫助並提供寶貴意見。此外台灣省地政局塗悖義先生，中興大學來璋教授，趙達文同學、張芬芬同學、黃正義同學、林義德先生、王志孟先生以及台北市文獻委員會、市政府工務局、警察局等等，或贈送寶貴書籍雜誌、或借閱秘藏著作、剪報等，盛情隆意均極可感。

五本文作者對以上近百人之犧牲努力和成全，由衷致以最深刻的謝意！

最後作者要特別感謝 高師啓明先生，於百忙中撥冗將本文逐字細閱，校正許多錯誤，提供許多寶貴意見，並借閱書籍雜誌等使本文之完成爲可能。

張泰煌謹識 61年5月9日

台北市土地使用現況調查研究

目 錄

第一章 緒論	1
第一節、台北市的範圍	1
一、舊市區的範圍	1
二、新市區的範圍	1
三、本文研究的範圍	1
第二節、台北市的自然環境	1
一、地形地勢	1
二、河流	2
三、氣候	2
第三節、台北市的社會環境	3
一、人口	3
二、人口之職業	9
三、人口之預測	9
第四節、台北市的成長	10
一、艋舺	11
二、大稻埕	12
三、城內	12
第二章 土地使用之意義原則與特性	15

第一節、土地使用之意義	15
第二節、土地使用之原則	16
一、適合國策	16
二、合理使用	16
三、地盡其利	16
第三節、土地使用之特性	17
一、農地使用之特性	17
二、游憩地使用之特性	17
三、市地使用之特性	18
第三章 台北市土地使用之分類與分區	19
第一節、台北市土地使用之分類	19
一、前清時之分類	19
二、我國土地法之分類	20
三、標準土地使用分類之擬訂	20
第二節、台北市土地使用之分區	21
一、都市計劃之分區	21
二、本文之分區	22
第四章 台北市土地使用現況之調查	22
第一節、土地使用現況之內涵	22
第二節、台北市土地使用現況之調查	22

一調查緣起	2 2
二調查範圍	2 3
三調查方法	2 3
四調查卡之整理和統計	2 4
第三節、台北市土地使用之現況	2 5
一土地使用之程度	2 5
二土地使用之種類	2 9
三建物各層之使用現況	3 2
四各類土地使用別於建物各層之分佈	3 4
五建物之建材狀況	3 7
第五章 台北市各使用區土地使用現況之分析	3 9
第一節、工業區	3 9
一工業區之一般理論	3 9
二工業區土地使用之限制	4 0
三台北市工業分佈之現況	4 3
四台北市工業區土地使用之模式	4 3
1 松山工業區	4 4
2 西園工業區	4 4
五台北市工業區之檢討	4 5
六台北市工業區之改進意見	4 6

第二節、商業區	48
一、商業區之一般理論	48
二、商業區土地使用之限制	49
三、台北市現有商業之種類及其分佈	51
四、台北市商業區土地使用之模式	52
1. 萬華商業區	52
2. 延平商業區	53
3. 城內商業區	54
五、台北市中心商業區發展之趨勢	56
六、台北市中心商業區之檢討	57
七、台北市中心商業區之改進意見	58
八、台北市地區及小商業中心之檢討	59
九、台北市地區及小商業中心之改進意見	60
十、結論	60
第三節、住宅區	61
一、住宅區之一般理論	61
二、住宅區土地使用之限制	63
三、台北市住宅之構造與分佈狀況	64
四、台北市住宅區土地使用之模式	67
1. 中山北路兩側住宅區	67

2. 新生北路東側住宅區	69
3. 建國北路兩側住宅區	70
4. 羅斯福路西側住宅區	71
5. 羅斯福路東側住宅區	72
6. 敦化路兩側住宅區	73
7. 建國南路兩側住宅區	74
8. 基隆路東側住宅區	75
9. 基隆路西側住宅區	76
10. 東園住宅區	76
11. 松山住宅區	77
12. 大直住宅區	78
五 台北市住宅區之檢討	80
1. 各類型住宅之檢討	80
2. 五層以下無電梯公寓之檢討	83
3. 高層公寓之檢討	84
4. 住宅區一般問題之檢討	85
六 台北市住宅區之改進意見	86
第四節、混合區	88
一、混合區之形成	88
二、台北市混合區土地使用之模式	88

三、台北市混合區之檢討	89
四、台北市混合區之改進意見	89
第五節、無設定區	89
一、台北市無設定區土地使用之模式	89
二、台北市無設定區之檢討	90
三、台北市無設定區之改進意見	90
第六章 結論——台北市土地使用之總檢討	93
附錄：一、標準土地使用分類代號表	101
二、各使用區各類土地使用面積統計表（一分類）	110
三、各使用區各類土地使用面積統計表（二分類）	114
四、各使用區建物各層各類使用面積統計表	128
五、各使用區基地建物分析表	151
六、各使用區每一街廓現住人口統計表	174
七、各使用區最大總樓地板面積統計表	179
八、台北市土地使用現況圖	181

台北市土地使用現況調查研究 張泰煌撰

第一章 緒 論

第一節 台北市的範圍

一、舊市區的範圍：

台北市位於台北平原的中央，東經 $121^{\circ}31'$ ，北緯 $25^{\circ}3'$ ，全市面積 6,698 公頃，東西最長處 11.0 公里，南北最長處 9.3 公里，其四至東與內湖鄉接壤，西以淡水河為界，東南山巒高聳，與深坑鄉相鄰，西兩隔新店溪與中和鄉相望，北臨士林，海拔高度平均約 7 公尺，地勢平坦，從東南之三張犁向西北之基隆，淡水兩河略形傾斜。（註一）

二、新市區的範圍：

民國 56 年 7 月 1 日，政府鑒於台北市人口之激增，在政治、經濟、文化和教育上均有長足的進步，乃將其改為院轄市，直屬於行政院，並將景美、木柵、兩港、內湖、士林和北投等六個鄉鎮劃入台北市的範圍，因此它的面積已增加到 22,114 公頃。（註二）

三、本文研究的範圍：

由於時間和資料的限制，本文大部份以舊市區為研究

範圍，只有於必要時才涉及附屬鄉鎮。

第二節 台北市的自然環境

一、地形地勢：

台北市位於台北盆地之東側，在地形地勢上以全台北盆地討論較為完整，而實際上，台北盆地之整個地形地勢，亦與台北市之土地利用息息相關。

台北盆地位於台灣之北部，係由大屯火山群，林口台地以及中央山地北部邊緣之丘陵台地而成，略作三角形，如以樹林、南港與北投三處為頂點，東南邊從樹林到南港間，長約 20 公里；東北邊從南港到北投間長約 15 公里；西邊從北投到樹林間約 17 公里。惟東南邊中部，新店溪河谷向東南伸展，其長度與平均寬度各為 5 公里；東北邊中部，則有一山背突向西南，長約 10 公里，其頂端名劍山，為圓山大飯店之所在。

盆地東北側的大屯火山群，位居本市北投、士林兩區。是從海中作間歇性噴發上升的，現有 29 個山峰高出 1,000 公尺，大屯火山群面臨盆地之山坡，平均坡度為 15 度，最大坡度達 32 度；北部為火成的安山岩地帶，很少水成岩露頭，南部則為水成岩地帶，在本市木柵、