

商圈之發展條件與形象塑造研究
—以政大商圈為例

中山女高

指導教師：陳怡儒

研究同學：王聖雯、黃筱雯

中華民國九十七年五月

目錄

壹、序論

- 一、研究緣起
- 二、文獻回顧
- 三、研究概念
- 四、研究區域概況
- 五、研究目的與架構
- 六、研究流程

貳、研究方法與限制

- 一、研究方法
- 二、研究限制

參、政大商圈無法蓬勃發展之因素

- 一、交通因素
- 二、土地規劃
- 三、其他因素
- 四、小結

肆、政大商圈當地各界看法

- 一、經營者
- 二、政大學生
- 三、當地店家
- 四、小結

伍、結論

陸、引用文獻

柒、附錄

- 附錄一、政大商圈之店家配置圖
- 附錄二、訪談問題
- 附錄三、訪談稿

圖目錄

圖 1-1 文山區位置圖

圖 1-2 萬興里位置圖

圖 1-3 政大商圈位置圖

圖 3-1 台北市捷運路線圖(台北市捷運局)

圖 3-2 政大商圈附近之交通系統(台北市捷運局)

圖 3-3 政大商圈人行道實景

表目錄

表1-1 商店街定義

表1-2 商店街類型與描述

表2-1 受訪者一覽表

表4-1 受訪店家背景資料

表 5-1 文獻與訪談之比較(交通方面)

表 5-2 文獻與訪談比較(土地規劃方面)

表 5-3 文獻與訪談之比較(其他方面)

壹、序論

第一節、研究緣起

「商圈」是什麼？是提供日常生活所需的市場、人們夜間娛樂消費的夜市、學生聚餐逛街的地方、還是滿足人們虛榮心的高級消費空間？事實上，根據較為廣泛的定義，上述區域皆可被稱為「商圈」。「商圈」最主要的特點即為「提供消費者產品與勞務」以及「由多數零售業、服務業及其他事業類型的店家因自然或規劃形成而緊密聚集於一定地區」（民 94：黃幹忠、葉光毅、許郁玲；民 92：蕭立夫）。商圈以各類的形式和規模存在，為人們提供各種生活機能及產業活動場所，並成為人們生活中不可或缺的一部份。「商圈」何以隨處可見？為何「商圈」如此重要？「商圈」如何形成？如能獲得進一步解答，對於這些商業區域的了解將不僅止於「消費與娛樂的場所」，而是其背後鮮為人知的「空間型態」與「發展歷程」。

近年來，由於國民所得的提高及生活品質的提升，都市居民的消費模式已由過去的「滿足民生基本需求」與「對商品價格的重視」轉為「講求購物的方便性及感官上的滿足」。在市場由消費者主導的時代下，零售業的經營型態隨此調整，單一商店無法滿足顧客多樣化的需求，同時缺乏集客魅力，因此商圈經營型態應運而生：此店家群聚之聚集體產生互補機能、營造互利共生體，呈現出商圈特色；另外配合消費者導向、滿足消費者需求，以追求商圈榮景。因而「形象化」的商圈總體營造有其受重視的趨勢。近期某些位置較佳的商業區域——如師大商圈——逐漸崛起並吸引大量資金，透過自身的完善發展與完整的硬體、軟體規劃設計，這些商業區域結合企業經營行銷策略，逐漸發展成為具其本身獨特性及壟斷性之新型態商業空間「形象商圈」。其獨特的商業符碼使許多顧客慕名而來，更刺激其資金及消費群快速流動。

然而，目前仍有許多發展受到圍限的商圈。其自身條件在時代變遷下產生問題——如商品陳設不佳、公共設施不足、建築物老舊……等，且缺乏整體景觀的設計規劃、合作的經營及人力資源的訓練等現代化企業經營理念，也因此被迫面臨新型態商圈之競爭壓力與挑戰。以政大商圈（政治大學正門口之指南路二段一帶）為例，相對於其他北部頂尖知名大學——如台灣大學，其週邊商圈之發展狀況似乎不甚樂觀。自政治大學民國 43 年於木柵地區復校辦學以來，此商圈逐漸與此地社區產生互生關係，且由於道路規劃的緣故，此地長期以來形成一帶狀之商業型態；然因時代變遷、人口增加、以及生活模式的轉變，商圈本身及週遭環境皆產生極大的變化，而政大商圈本身條件——如地形限制、商圈形態等——使其不適應新環境的情形乃成為一急需改善之問題。

因此，無論其「商品」及「商業行為」皆需要轉型，以增加其商品選擇性、流行性、趣味性的方式，於無形之中抓住消費者的消費心理、增加休閒及文化的消費體驗、並提升民眾的生活品質。目前有關單位正致力於提升商圈文化、自然、生活品質與環境保護的內涵，休閒與消費結合成為一體，利用私通道路或開放空間規劃成「主題式」的商店街，其中不僅在

硬體設施上做整體規劃設計，同時也進行街道的主題企畫以及店舖的統一招商。在賦予街道主題的前提下，做有計劃性的規劃，對於類似政大地區的商圈來說，不失為一種因應時代潮流的挑戰的方式。

基於對政大商圈發展歷程與未來走向的關切，本小組期望能透過此研究深入了解政大商圈之發展歷程與條件、優勢與限制等相關資訊。另由於對「形象商圈」與「商圈改造」等主題較感興趣，本小組將參考先前研究者塑造形象商圈的方法，為政大商圈提供數種適合其未來發展之方向，期望能幫助政大商圈活絡其商業活動，並提昇其競爭力。

第二節、文獻回顧

根據本研究數月來的搜尋、閱讀與整理，本研究所得到的文獻共分為六大主題：消費行為、環境知覺、總體營造(塑造/重現/改造)、評量、商業空間研究、政大商圈研究。整理如下：

一、消費行為

商圈是人們進行經濟性交換與勞務活動所在的區域範圍，且為一進行供給與需求活動的場所。也就是說因為有了商圈的出現，導致某地產生了消費行為，又其消費行為的分析(特別針對大學生)，可以以討論大學生個人背景、生活型態及鄰近商圈文化消費現況的關係……等為參考點，了解大學生到鄰近大學商圈的消費狀況與文化等。

二、環境知覺

消費者對於商圈的印象與滿意度與環境認知有非常大的關聯。以〈夜市屬性對環境知覺之影響—以士林、臨江街、師大夜市為例〉(民94)為例，消費者對其夜市環境的認知感受，可分成六個因素構面——新奇愉悅的氣氛、吵雜壓迫的氣氛、擁擠而生活化的氣氛、現代寬廣的氣氛、傳統懷舊的氣氛、庸俗的氣氛——其中以「新奇愉悅的氣氛」與「擁擠而生活化的氣氛」影響最為顯著。此種認知將導致消費行為進行的熱絡與否以及遊客的認同感。然而，此種認知對消費者來說，建築在其家庭狀況與薪資所得而有所不同，這與研究消費行為的文獻也產生了相似的關聯。另外，就夜市本身的屬性來說，交通特性、活動場所、歷史文化與區域特色此四類屬性對不同夜市的環境感受產生較為顯著的影響。

三、總體營造(塑造/重現/改造)

總體營造類的論文於本研究歸類的四項主題中屬最被人廣泛研究，包含「分析」與「塑造」兩部份。本研究綜合此類作者提出六大結論：

- (一)形象商圈意象概念首先為消費者構成有關形象商圈認知意象，接著延伸為情感意象，進而形成形象商圈整體意象。
- (二)消費者對形象商圈情感意象的認知越強烈，對整體意象之間的正面影響效果越高。
- (三)形象商圈意象中的認知意象會因消費者對購物氣氛的感受高低而有所改變。
- (四)形象商圈意象中的情感意象會因消費者生活型態之消費特徵明顯與否有所改變。
- (五)形象商圈意象中的認知意象與情感意象會因商圈特色特徵明顯與否有所改變。

(六)商圏意象具有影響消費決策判對的能力，可以作為此類論文重要的概念與參考方向，進而可以運用到如〈商圏塑造與意象關聯之研究〉(民91)、〈商圏再造經營策略之研究—以彰化市永樂街形象商圏為例〉(民92)、〈「解讀·再現」-玳雅山泰雅文化商圏設計規劃〉(民92)、〈都市發展與社區商圏形塑關係之研究—以桃園市為個案分析〉(民90)……等關於特殊文化與環保觀念等特殊主題性研究，以進行典型商圏之更新與再造計畫，並加強競爭力與活絡商圏文化，賦予其生命力。

四、評量

有關對商圏評量的論文，基本上與政府對商圏規劃的政策脫不了關係，作者首先應了解政府政策的優劣，再分析探討的結果對所研究的主題及範圍，進而作出建言與評價，與其他對商圏研究的三種類別（環境知覺、消費行為、總體營造）的差異性較大。就〈臺北市商店街區發展政策推動機制與成效之研究〉(民93)此文獻來說，作者透過行政輔導、產業經營以及政策參與者……等不同的理論面向切入，本研究認為此類論文需要多種專業性理論交互分析以獲得最中立與有效用的結論。另外，作者的研究結果提及「長期推動發展」的概念，亦為此類論文之重要核心概念。

五、商業空間研究

商圏空間研究與「中地理論」、「消費行為理論」與「區位選擇競爭理論」……等有很大的關係。商業空間應由中地理論供給面與消費行為需求面一同建構，以界定出各商業核心區的空間層級，並依商業核心區的空間層級以相同層級的商業核心區作為該層級商業設施設置時的區位選擇競爭地區。再者，由使用者的環境知覺、空間意象來探討商業環境和活動者之間的互動關係，可更了解研究地區的空間結構關係。此類論文原則上可以分為幾小類：政策的影響、工商業區的設立、人口集中程度、交通易達性、居民購物習性及歷史慣性……等。

六、政大商圏研究

關於研究政大商圏的文獻，原則上皆具備三大項研究目標：

- (一)持續落實地區環境改造計畫。
- (二)凝聚社區意識以促進地方發展。
- (三)結合社區與學校的造街機制。

尤其重要的是，如何協助改善地區環境與商業環境以創造地方特色並提升商圏之商業素質與服務品質，進而帶動政大商圏的活絡發展。另外，將「學校社區化、社區學校化」凝聚成社區意識以促進當地發展，是此類論文所注重的核心概念。

第三節、研究概念

本研究內容為「商圏之發展條件與形象塑造」，故在此加以說明其中相關概念：「商圏」、「商店街」、「形象商圏」、以及「商圏改造」。

一、商圏

商圏為消費者進行經濟性交換與勞務活動所在的區域範圍，且為一進行供給與需求活動

的場所。而商圈的經營理念，則強調生活上各種需求的滿足與消費者的便利性和舒適性。其意義共歸納為四項：

- (一)有其吸引消費者之供給與特色。
- (二)提供消費者合乎經濟因素之產品或勞務。
- (三)包含潛在消費者使廠商得以因銷售提供產品或勞務而獲利。
- (四)由多數店舖集結，主要為零售業或服務業。

另外，商圈主要分為六個類別：

- (一)都市型—都市大多數人口主要購物、休閒、娛樂的區域，商店類型包含百貨公司、戲院、速食店等，代表區域為臺北市忠孝東路四段及西門町。
- (二)社區型—主要以零售業之形式滿足社區住宅需求，商店類型包含便利商店、家庭小吃、超市、麵包店等，代表區域為臺北市民生社區。
- (三)辦公型—主要以零售業之形式服務區域內的上班族，且日間生意大多比夜間好，商店類型包含銀行、郵局、速食店、沖印店、咖啡店、商務旅館、文具用品店等，代表區域為臺北市民生東路。
- (四)轉運型—因交通工具轉運造成人潮流動而發展的商圈型態，商店類型包含書報雜誌店、咖啡店、速食店、特產店等，代表區域為臺北市、高雄市等各地之火車站。
- (五)校園型—此類商圈之顧客多為學生或教職員，寒暑假生意較差，商店類型包含自助餐、便利商店、書局、補習班等，代表區域為台大公館、成功大學勝利路。
- (六)遊樂型—此類商圈之客源大多來自遊客，生意由於季節性及氣候性而顯得不穩定，商店類型包含旅館、飾品、土產店、禮品店、攝影用品店、泳具店等，代表區域為墾丁、日月潭及烏來。

(〈台南地區消費者於市中心商圈與郊外商圈之消費行為初探〉；民94)

二、商店街

「商店街」一詞由日本傳入，一般指大都市商業區中活動頻繁且氣氛熱鬧的商街。而目前臺灣學者對於「商店街」的定義，則有一些分歧。分述如下：

專家姓名	商店街定義
翁俊雄(1990)	商店街由不同商業機能的商店或商場聚集在特定環境，提供各種服務，滿足多元化的生活需求，進而產生新的生活文化和社會經濟型態。
邱明民(1994)	商店街為多數店舖聚集而成之商業聚集體，無論是屬於自然形成或是規劃形成，其業態主要是限定在小規模零售業及服務業，但業種並無特別限定。此外，商店街結合商業、行政和地區居民，強調滿足商圈內消費者生活上各種需求的滿足及其便利性與舒適性。
李夢熹(1993)	商業活動經由組織化的集聚，使各個經營個體在某一街區裡為整體繁榮之目標進行個體化營運，以帶動人潮並創造其所在商圈之商機。

[表1-1 商店街定義]

而根據經濟部商業司對不同商店街之輔導型態，將商店街分為下列四種：

商店街類型	描述
都市商店街	此型態商業已具有成型的商業聚集行為，銷售額與利潤維持一定水準，消費潛力為各類型商店街中最高的一種，具有強烈目的性與主題性消費誘因。
區域商店街	以滿足附近居民的需求為主，消費潛力不高，目的性消費的吸引力較低，所涵蓋之區域以商店街附近三公里範圍左右。
特色商店街	與區域商店街相似，然特色商店街具有其特殊歷史背景、傳統文化、消費特性、傳統手工藝或其他觀光資源，使其消費特性比區域商店街更具主題性與目的性。
新興商店街	新興商店街之主要特點在於尋找僅有少許或甚至無商業聚集行為之基地，並針對消費者需求執行規劃與設計。

[表1-2 商店街類型與描述]

(蔡淑貞；民92)

三、形象商圈

「形象商圈」一詞源自經濟部「商店街開發推動計畫」與「塑造形象商圈計畫」。有別於一般的商店街由其組織規範保障消費者，政府（或公關行銷公司、在地的社區發展人士）針對各地區傳統且具特色之商街夜市提出規劃與提案，利用新穎的行銷包裝與手法，加深消費者對此商圈之印象。汪書賢(民91)提出：「首先為消費者構成有關形象商圈之認知意象，其次延伸為情感意象，進而形成形象商圈整體意象。同時形象商圈意象中之認知與情感意象會因商圈特色特徵明顯與否有所改變。」

四、商圈改造

「商圈改造」又稱「商圈總體營造」或「商圈形象塑造」，由於其最初理念所實施之主要對象為社區，因此「社區總體營造」被視為商圈改造之首要概念。所謂社區總體營造即為一社區情感集聚與人心聯結的過程，同時也是「全民的」、「總體的」、「永續的」工程。本研究概念即擷取自社區總體營造理念中一環，亦即關於政大周遭社區之商圈改造。由於政大附近的住宅區為數眾多，商家數亦聚集不少，然其週遭之商業活動卻較其他知名大學冷淡，相信若能找出此商圈發展之癥結並進行改造，亦能增強此社區之公民文化與社區意識。

第四節、研究區域概況

本研究之研究區域位於臺北市文山區萬興里指南路二段，主要為政治大學校門口一帶之商業空間。以下逐一說明文山區、萬興里及政大商圈之詳細地理位置、範圍與發展過程：

一、文山區

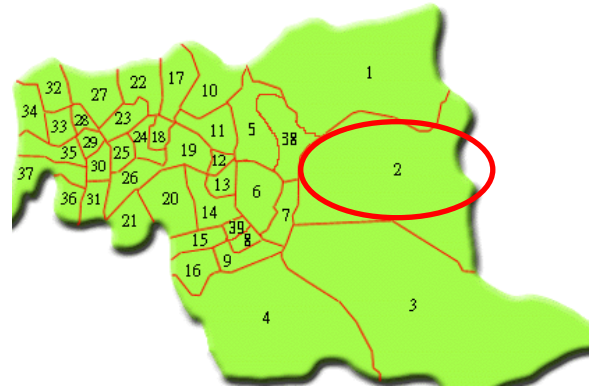
文山區位居臺北盆地之東南方，北與臺北市中正區、大安區、信義區、南港區相連，東

鄰臺北縣深坑鄉，南接臺北縣石碇鄉及新店市，西以新店溪與臺北縣中和市、永和市相望。景美溪由東向西貫穿本區，而人口則集中於景美溪北岸之景美及木柵二小盆地中。

民國 39 年 3 月政府為因應政令推行之便與實際之需求，將深坑鄉劃為景美、木柵、深坑三鄉鎮。民國 57 年 7 月此區改隸臺北市，分為木柵、景美兩區，而民國 79 年 3 月 12 日臺北市行政區調整，又將景美與木柵合併為文山區。



[圖 1-1 文山區位置圖]



[圖 1-2 萬興里位置圖]

二、萬興里

萬興里位於文山區東方(圖，編號二號之區域)，其東以猴山岳與深坑鄉為界，西由景美溪與萬芳里、木新里分隔，南至指南宮山稜線與指南里相鄰，北則由景美溪中心線與博嘉里相望。其總面積約 6000 平方公里，戶數約有 5000 戶，總人口約達到 14000 人。

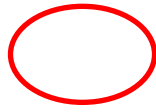
民國 35 年的原名興隆村，至民國 57 年 7 月改為萬興里，民國 79 年 3 月將頭廷里併入本里，並沿用原里名。

三、政大商圈

政大商圈之範圍主要位於指南路二段(東西由道南橋至指南派出所，北至萬壽路熊威超市)。區內擁有許多教育機構，如政治大學、政大附中等。

政治大學自民國 43 年於木柵地區復校辦學以來，逐漸與此地社區產生互生關係，長久以來形成了帶狀的商業經營型態；然因時代變遷、人口增加、生活水準提高等因素變化之下，政大萬興商圈本身亦產生變化，使此商圈產生許多不適應與困擾。





[圖 1-3 政大商圈位置圖]

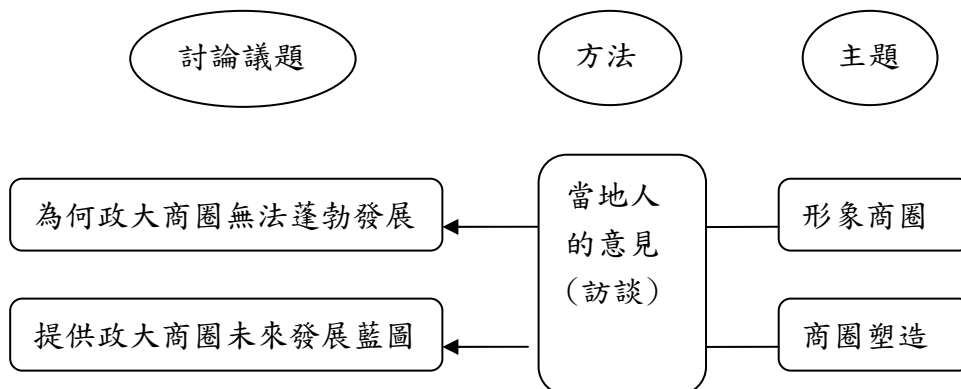
第五節、研究目的與架構

一、研究目的

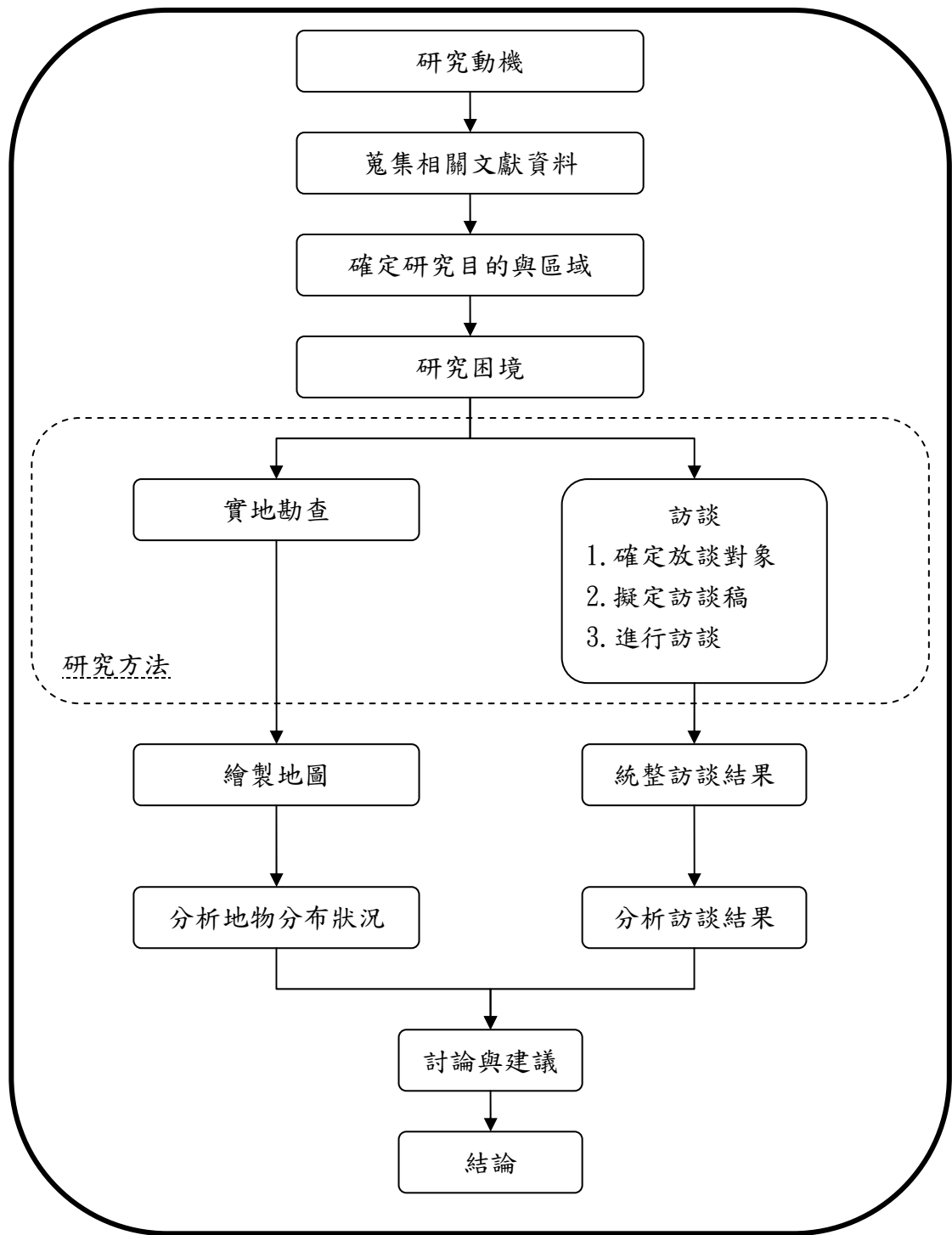
基於個人能力與興趣，本研究將偏向「商圈之總體營造」。由於筆者與大學校園週遭環境時有接觸——如台大、師大、政大等。另有鑑於政大商圈遠離一般繁榮的消費地點，為探究其原因並改善當地商業環境，本小組主要研究目的為：

- (一)尋找政大商圈無法蓬勃發展之原因。
- (二)了解當地人——如學生、住戶、店家、營造者等——對於此商圈之想法。
- (三)提供政大商圈未來發展藍圖或建議。

二、研究架構



第六節、研究流程



貳、研究方法與限制

第一節、研究方法

本研究透過文獻回顧、實地探勘即深入訪談等方法了解政大商圈無法蓬勃發展之原因，並進一步構思其改造方式。

一、文獻回顧法

本研究之文獻回顧共分為兩部分：

(一)論文

透過論文搜尋、分類及分析，可由先前研究者之研究結果得知商圈與形象商圈之定義、商圈形象形塑要素……等。而其研究方法則可作為本小組研究方法之參考—如針對商圈現況進行區位分析、客群分析、消費概況等—並提供塑造形象商圈之概略方法。

(二)報章雜誌

透過閱讀書籍及報導等非論文之文章，筆者可深入瞭解政大地區之發展歷程與目前概況，並試圖尋找其發展限制及問題。

二、現況調查法

首先透過實地勘察與照片拍攝了解當地各類店家之分佈概況與其營業之精華時段，其次搭配示意圖之繪製標記當地店家類型，最後經由地圖閱讀推測其發展不周之根本原因。

三、深入訪談法

訪談之主要目的有二：其一在於得知當地「消費者」—包括學生、住戶、店家等—對此地發展狀況之想法，並尋找更詳細的發展狀況。其二，尋找過去、現在或未來對此地提出或實行改造計畫的「經營者」—包含里長及政大教授等—以了解不同立場對於政大商圈之看法，而其計畫亦提供本研究多樣改造政大商圈之素材。

日期	類別	稱謂	性別	基本資料
97.01.26	營造者	X先生	男	里長
	消費者	A同學	女	政大外交系，大一
	消費者	B同學	女	政大外交系，大一
97.02.29	消費者	C同學	男	政大歷史系，大二
	消費者	D同學	男	政大地政系，大二
	消費者	E同學	女	政大民族系，大一
	消費者	F同學	女	政大民族系，大二
97.03.07	營造者	Y教授	男	政大地政系教授
	消費者	G同學	女	政大民族系，大三(交換學生)
	消費者	H同學	男	政大民族系，大一
08.04.26	店家	M小姐	女	飲料店合夥人
	店家	N小姐	女	服飾店經營人

	店家	0 小姐	女	滷味攤經營人
--	----	------	---	--------

[表 2-1 受訪者一覽表]

第二節、研究限制

由於本研究進行時間僅八個月，針對政大商圈消費者意見無法進行逐一調查或執行大規模量化統計，因此以抽樣訪談方式做為了解政大商圈發展現況之部分意見，並提供本研究對於政大商圈發展過程、特色等資料之分析與研究。關於店家訪談部分，由於大部分店家訪談意願皆不高，加上訪談時間為店家營業時間，故僅以三家不同類型商店之訪談，做為政大商圈中部分店家之意見與想法。

另外由於本研究成員皆為高中生，平日上、下課時間與政大商圈營業時間重疊，因此僅利用星期五之下午與周休二日前往政大商圈作實地探勘與深入訪談。再者，由於受限於高中知識背景未較一般學士或碩、博士豐富及深入，故先前研究者所使用之研究方法，如 SWOT (Strength、Weakness、Opportunity、Threat) 分析等方法本研究未能採用，而改採文獻回顧、實地探勘及深入訪談等方式從事研究。

參、政大商圈無法蓬勃發展之因素

第一節、交通因素

交通運輸與土地利用密不可分。政大商圈隸屬於文山區，而文山區則位居臺北市東南隅，區內主要被規劃為住宅區及文教區，故每日上班上學之交通量相當可觀，又本區鄰近木柵動物園、貓空茶園與深坑、石碇等風景區，假日出外旅遊之人潮亦不容忽視。

目前本區之交通主要包含「大眾交通運輸系統」、「道路系統」、以及「行人系統」，以下對此三者詳加說明。

一、大眾交通運輸系統

優質、便捷的大眾交通運輸系統可減少私人交通工具的使用，進而降低車流量、減少廢氣排放，因此大眾運輸工具之使用在商圈發展方面具有舉足輕重的地位。與政大商圈密切相關之大眾交通運輸系統包含「捷運」、「貓空纜車」、及「公車」以下針對此三類運輸工具加以分析。

(一) 捷運

捷運系統可被視為目前臺北市最方便快捷的交通系統，政大商圈位置接近木柵線末端的萬芳醫院、萬芳社區、木柵以及動物園等站，雖無捷運路線通過、亦無場站設置，但捷運仍是進出本區的重要轉乘工具之一，需搭配接運接駁公車的搭乘或步行才能抵達本區。

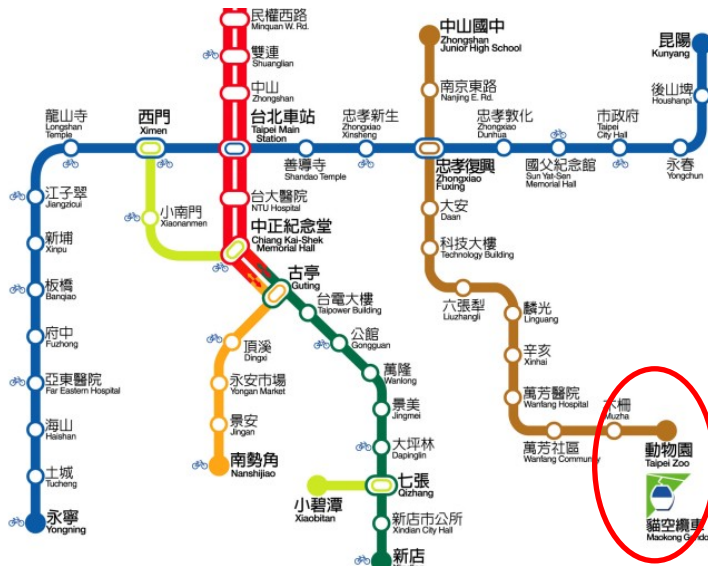
(二) 貓空纜車

貓空纜車於民國 96 年 7 月正式營運，全長約 4 公里，為臺北市內第一座纜車系統，共設置 4 座供旅客上、下車之場站，依序為「動物園站」、「動物園內 站」、「指南宮站」、以及「貓

空站」，另外有兩轉角站為動力操控及路線彎折之用，不提供旅客上、下車服務。

貓空纜車路線通過政大商圈東南方山區，然並無鄰近政大商圈之場站，因此僅有三種方式轉成方式可供進入政大商圈。

1. 搭乘貓纜至捷運動物園站下車，再轉乘公車或步行到達。
2. 搭乘貓纜至指南宮站下車，行經指南宮步道即可到達。
3. 搭乘貓纜至貓空站下車，再於三玄宮附近轉乘公車到達。



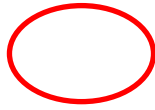
[圖 3-1 台北市捷運路線圖(台北市捷運局)]

(三) 公車

由於本區無捷運路線通過，故公車系統為本區最主要之大眾運輸工具。研究區域內包含欣欣客運、指南客運、台北客運等共計三十多條公車路線行經，其中不乏許多可到達各大捷運站之路線，使其形成當地大眾運輸的命脈。公車系統依行經路線長短和目的可分為「聯營公車」、「捷運接駁公車」以及「公路客運」三種，在此本小組以這三類客運分別做介紹與分析。

1. 聯營公車：聯營公車為各民營客運公司依其路線行駛之營運機制，大多能有效反映市場需求，並達成各廠商之良性競爭。本區附近行駛之聯營公車路線共 20 條，大多往北聯絡大安區、往西聯絡新店市，少數往東聯絡深坑、貓空或信義計畫區等地，行經路段大多以興隆路、木新路、木柵路等主要道路為主，真正行經政大商圈且在當地設站的路線僅 4 條。
2. 捷運接駁公車：捷運接駁公車主要提供各捷運站之間的聯繫，並藉此延伸捷運路線、提供轉乘服務，以彌補捷運的不足。因此此類公車路線通常僅提供聯絡功能，行駛區域較一般聯營公車小。本區附近行駛之捷運接駁公車路線共 10 條，其中大多以聯絡捷運木柵線及新店線為主，少數通往南勢角線及板南線。若從最鄰近之數個場站—動物園站、指南宮站及三玄宮站搭乘接駁公車，則符合行經政大商圈的公車路線有 5 條。
3. 公路客運：公路客運提供較長程之旅運需求，其起迄站與行車班距較一般公車路線長，收費則比照聯營公車系統「分段票收費」以及「行經旅程收費」兩種收費模式。本區附近行駛之公路客運共 9 條，而其中僅 3 條行經指南宮及動物園，消費者需透過轉乘公車或步行的方式抵達政大商圈。





[圖 3-2 政大商圈附近之交通系統(台北市捷運局)]

二、道路系統

道路系統提供聯絡各地區的功能，擁有優良的道路規劃和道路服務品質，將使行車更加順暢、快速，進而增加商圈活絡的發展。以下依據內政部營建署將道路的交通功能分為「快速道路」、「主要道路」、「次要道路」及「聯外道路」等四個類型，做為四個與政大商圈相關的道路類型與行經路線分析。

(一)快速道路

快速道路提供穿越城市之通透性交通及供都會區內通透性交通使用。其交通功能屬於主要道路之一種，且優於主要道路。政大商圈周遭之快速道路僅北部第二快速道路，然而此道路僅經過政大商圈東南方，且無交流道的設置。

(二)主要道路

主要道路提供交通繁忙地區與外圍重要鄉鎮市聯絡，同時提供穿越城市交通或聯絡市區內各分區間的幹線道路。政大商圈附近的主要道路包括一木柵路、辛亥路、興隆路、木新路，此些路段皆交通繁忙、車流快速。

(三)次要道路

次要道路提供與鄰近地區、鄉鎮或村里聚落間的聯絡道路，具聯絡主要道路和服務道路的功能。政大商圈所述之主要路段一指南路二段，即被歸類為次要道路類型。此路路段寬度不大，汽車無法行駛快速，但因其作為重要鄰里聯絡道路，其車流量及公車路線之數量亦相當可觀。

(四)聯外道路

本區道路系統以往西至新店、往西北達景美最為鄰近便利，而往北僅需經由主要道路便可到達大安區，往東則可通往貓空、深坑、平溪等地。高速公路雖僅行經本區且未設置交流道系統，但因鄰近萬芳交流道系統、木柵交流道系統，以上兩系統若擇一行駛，銜接主要道路後聯繫至次要道路即可抵達政大商圈。

三、行人系統

步行為機動性與可及性皆最大之交通方式，若起迄距離不遠或有短暫需求時，步行為最

經濟之交通方式。在此詳細說明政大商圈之人行道系統。

(一) 人行道系統

人行道為一提供步行者行走之區域，其寬窄依不同路寬有不同規定，而不宜太過狹窄以阻礙行人通行。然政大商圈在此方面有嚴重的問題：指南路二段在上下課期間常見人行道空間不足，以致行人行走於車道邊緣、險象環生，此外，此商圈之人行道時常被作為停放機車或腳踏車等交通工具使用，影響行人通行。



[圖 3-3 政大商圈人行道實景]

第二節、土地規劃

根據 X 里長、政大地政系 Y 教授、多位政大學生之訪談紀錄，以及相關文獻探討與實地勘察，本研究發現政大商圈除交通因素的問題外，另一顯著和棘手問題即為「土地規劃」。

根據里長的說法，政大商圈之環境美化工作有待加強，此同時為其與部分政大教授多年來所努力的工作。此外，由於先前土地規劃不當，導致此區土地利用情形不佳：「許多機車常被隨意擺放，而其擺放處又為交通流量處最大的區域，導致整條指南路二段的行經過程更困難。」

教授亦表示，指南路二段馬路太過狹窄，而當初並未預料如此龐大的居住人口將匯聚至道南橋東側區塊，加上政大本身腹地面積不夠寬廣，使得土地利用之限制更為嚴重。原來政大校園土地被劃分為山上區及山下區，山下校區即為鄰近政大商圈之校園用地，然山上校區目前僅止於部份開發，由於探勘地形時，發現原預定開發計畫區遭斷層線通過，因此較巨大、高度較高的建築物無法興建，尤其在九二一大地震後，關於地形評估及建築用地的考量校方都更加謹慎，因此，山上校區並無法真正紓解山下土地利用密度過大的困境。接著，在政大商圈的都市計劃研究圖中，土地的所有權人不願將土地所有權釋放，再加上徵收需耗費巨額資金，政大不願使用公權力來強迫執行徵收，因此這個問題僵持多年。而在政大正校門口的三角地帶，更是另一個土地未善加規劃的例子。汽、機車的停擺形式雜亂無章，又由於此處未多設置號誌燈，使行人與交通工具間不時出現險象環生的畫面。由此，本小組將土地規劃的部分分為「土地利用」、「停車空間」及「街道美觀」等三部分進行現況統整與說明。

一、土地利用

本區的土地利用者有三方，分別為政大、店家及住戶，因此使本區建築景觀呈現多元複雜的情況。

(一) 環境髒亂、生活環境不佳：由於鄰近指南路二段商家眾多，加上自身環境整體規劃不善，造成外部環境髒亂，生活品質不佳，與周遭地區之生活品質，形成明顯對比。

(二)建物凌亂、景觀欠佳、動線破碎：本區有許多老舊之建築，不但開口方向不一，且位置形狀亦錯綜複雜，使得景觀受到相當的影響，進而造成動線紊亂。另外，本區人行道極為狹窄，且鋪面不平整，部分騎樓更因房屋非同時建築而產生忽高忽低的現象。再者，本區道路照明設施亦有設置不足之狀況。以上種種因素皆造成行人行走的不便與恐懼。

(三)土地使用強度低，影響社區發展：現況多為低矮磚造平房，對土地的使用強度低，多為利用不當之情形，大多未完全開發與使用，此皆造成資源浪費，未能使土地發揮其最大效益。

二、停車空間

(一)停車不便：由於政大校內停車格收費價位偏高，位置亦不多，因此政大學生於上班時段常將其代步工具停放於社區內居民已離開、清出的停車位。但當下班時段時，居民回到政大附近，卻因學生尚未離開學校範圍，而造成當地居民停車不便的問題。

(二)路邊臨時停車與違規停車情形嚴重：違規停車乃肇因於停車不便，造成附近居民或部分政大學生將汽、機車停放於政大商圈的紅磚道兩旁、政大正校門口前的三角地帶或更深入商圈內部的防火巷裡。再加上指南路二段沿路兩旁的商家眾多，造成時有路邊停車卸貨之情形，阻礙車輛行進，亦造成塞車問題。

三、街道景觀

根據《商圈塑造與意象關聯之研究，汪書賢，民 90》一文中指出，商圈意象具有影響消費決策判斷的能力。消費者對形象商圈之情感意象的認知越強烈，對整體意象之間的正面影響效果越高，消費購買力亦越強。而影響消費者對商圈環境認知的概念，即為街道景觀給人的第一印象。街道景觀的美化與否，會影響消費者能否快速建構成形象商圈之認知意象，其次再延伸成情感意象，進而形成形象商圈整體意象。

然，政大商圈卻有嚴重的街道景觀問題，以下就其問題分為四個部分做為探討。

(一)行動的不便：造成行動的不便原因包括以下幾點—鋪面不平整、人行道狹窄、商家及汽機車侵占人行道、人行空間動線不佳、缺乏無障礙空間、公車站牌及電線桿的設置等因素皆會妨礙消費者行動的不便。人行道狹窄方面，就指南路二段而言，多半寬度在 1.5 米左右，無法確切地符合當地需求；人行空間動線不佳方面，指南路二段上的商家皆呈直線分布，容易造成消費者皆集中於窄小的路段兩側，而此點與政大規劃校園之出入口亦有關係。

(二)招牌凌亂：政大商圈內的商家，無統一格式或高度，紛雜不齊，有礙觀瞻及公共安全，亦無明顯特色。

(三)缺乏街道家具：此情況普遍分布於整個政大商圈中，無座椅、垃圾桶等街道家具，亦無美化環境的公共藝術設置，易造成髒亂且不雅觀的問題。

(四)綠化與街景特色的貧乏：此情況多年來尚未改善，是謝里長與部分專業於規劃領域的政大教授們所一直努力的課題，因政大商圈所位於的文山區雖有山水之美，但本區卻缺乏綠意與特色，所以實有加強改進之必要，一方面可正面增進消費者對此商圈的意象認知，進而帶動消費力；另一方面則可提升當地居民對此區的居住環境品質程度。

第三節、其他因素

本節所欲說明的內容為影響政大商圈發展的其他因素。透過文獻回顧、深入訪談及實地探查等三個研究方法，本小組發現政大商圈的發展現況，除了前兩節所討論的交通因素及土地規劃等問題外，另有學校與商家未完全結合、房東與商家之利害關係、政大校方內部問題

等現象，將一併歸為其他因素，並分為兩部分在此做探討。

一、政大與商家未完全結合

套句謝里長所說的話：「希望學生們在大學四年期間可以多投入、多了解這個社區，並且用大學生的觀點來幫助這個社區。」一個商圈能否發展得順利，與周遭的社區有著相當的關係，能否成功地凝聚社區意識，進而互助合作，發展具有共同理念與合作模式的商圈，將商圈的塑造與發展過程納入社區總體營造的意識，即透過與地方的訪談與意見酌取為基礎，對地區的發展徹底的瞭解與分析，才能找出發展的軸心與方向，亦可讓政大校方與附近的社區居民將政大商圈視為社區的一份子、一項重要的資源。

其中，政大在社區的參與過程中，扮演著不可或缺的角色，但本小組深入探討後，發現了其與商家與社區所產生的以下四點問題：

- (一) 政大學生對社區正面貢獻不大：政大商圈除為此地的社區帶來地區性的商機與人潮外，尚造成塞車、停車位不足等負面影響，且透過與教授及多位政大學生的訪談結果可得知，政大學生對社區既無歸屬感，亦無對社區居住環境有強烈的認同感。即使走入社區的先鋒—服務性社團，亦鮮少涉跡政大商圈所屬的萬興社區。
- (二) 學生與居民進一步相處不多：承上，透過訪談的結果可得知，政大學生與當地居民一同參與活動的機會少之又少，情感亦疏離，至多也以接觸商家，從事消費活動為主，未有鮮明的認同感，反之，是一種「過客」的心態。
- (三) 政大學術資源封閉：根據謝里長及政大地政系徐教授的說法，政大校方鮮少有提供區內居民再教育的機會，譬如，定期舉辦講座、相關藝文活動、開辦社區大學課程等，使得政大在此區域形成一處較為獨立的個體。
- (四) 政大校方與里長未充分溝通：目前政大校方並未與里長之間有充分聯繫，且有部分意見不太契合，使得主要發展商圈與社區的力量未能充分結合，造成整個商圈與社區缺乏一個對其未來發展有利的主導團體，亦間接造成此區發展緩慢。

二、房東與商家之利害關係

根據本小組實地訪談店家意見的結果，發現所訪問的三家店家裡，每一家與房東的租約皆為一年一約，且年租金約在三萬上下，三家店家皆認為價位太高，令他們有些吃不消。

其實，商圈的發展有很重要一環是商家與房東的利害關係，根據謝里長表示，這種利害關係在政大商圈特別明顯，因而也造成了商家的成本必須提高，最後不得不反映在所販賣的物品上。甚至在人潮較容易聚集的精華地段，譬如女生宿舍的附近，租金更飆升至一年13萬元左右，雖相較其他台北市區的黃金地段，此區非為最精華的部分，但房東炒價的結果，造成這裡的一樓店面的租金幾乎維持在八、九萬上下，就連二樓以上的房租亦在兩萬七至三萬左右。其實最先讓租金飆高的是連鎖便利商店，因便利商店的資金幾乎都由財團支持，較一般自力更生的小商家不同，因此當初十幾萬的租金即由此類連鎖企業開始。另一部分，也因房東大部分皆認為政大商圈鄰近政大，有大量的學生會成為消費主力，因此商家的收入應當不斐，但今昔的情況已大不相同，因各式交通系統的建立，導致從前在政大附近租屋的學生人數急遽下降，通勤的情況提高，所以在本區的消費次數也因此大幅減少。另外，政大商圈的主要客源幾乎為政大學生與附近居民，又政大學生的消費時段較為彈性，附近居民的消費機會只在晚餐階段，因此商家的收入大部分皆來自政大學生，但學生的經濟能力有限，也對商家造成一定程度的影響，所以除了影林照相館、麥當勞等連鎖企業的情況較不同外，政大商圈的店家汰換率高，是此區長久以來所存在的現象。

三、政大校方內部問題

由於政大內部的學術派系眾多，在規劃與執行政大商圈的事務時，同一專業領域但意見不同的專家們無法達成共識，造成政大一直以來未有一個明確針對政大商圈發展的願景與計畫。

第四節、小結

政大商圈無法蓬勃發展之因素主要關於「交通」、「土地規劃」、「政大」、與「店家」。針對交通方面，主要為「對外聯繫交通不足」以及「道路狹窄」；土地方面，與「政大校地與商圈規劃地重疊」及「道路美觀不足」有關；而關於政大及店家之因素，則主要與「配合度」相關。下一部份「政大商圈當地各界看法」除將繼續討論此相關議題外，亦將經由訪談經營者(如里長、教授)、消費者(政大學生)以及當地店家，得知當地各方意見對此些問題之看法，並提出改造方法。

肆、政大商圈當地各界看法

本章以各受訪者之訪談稿為主體，用以對照「政大商圈無法蓬勃發展之原因」，並指出與其理論相符或衝突之處。本研究之受訪者主要分為三類：經營者、政大學生(主要消費群體)、以及店家，除對照「政大商圈無法蓬勃發展之原因」外，本章另透過比較指出此三者意見相左以及相像之處，期望據此對商圈做出更有力與更多樣化之改造方向。

第一節、經營者

為了解此地區目前已有之區域建設及未來之商業規劃，本研究共訪談兩位參與規劃之經營者，分別為萬興里里長謝先生以及政大地政系徐教授。透過訪談，本研究了解此二位經營者對此商圈發展現況之想法及其目前對此商圈所做之建設與規劃。此二次訪談內容皆為受訪者自行發揮之內容，以下歸納四個訪談要點：

1. 經營者對此商圈交通問題之規劃及建設。
2. 經營者對此區域土地劃分之分析及規劃。
3. 經營者針對店家經營模式提出看法及其與店家之互動情形。
4. 經營者面臨之困境與其對此地區未來之展望。

一、交通

根據里長及教授的說法，交通問題主要在於「道路過於狹窄」及「對外聯繫不足」，而目前政大商圈交通問題之解決方案主要針對其「道路規劃」與「聯外交通」作檢討及規劃。

關於「道路規劃」，由於目前景美溪邊堤防已興建完成，無需顧慮淹水問題，因此二位經營者皆計畫以「道路地下化」的作法代替拓寬道路的方式，針對「道路狹窄」的問題加以改善。兩位經營者皆表示，若指南路二段的地下化工程順利完成，預計將其通往秀明路，並將指南路兩側之公車站牌移至秀明路，公車等運輸工具經過道南橋之後往地下道行駛，乘客得

以在秀明路—而不是指南路—上下車，指南路二段的地面則安全地提供行人使用。如此一來，地面上將多出大量空間使店家擴充並裝修其店面，亦或是提供特產展示販售，同時開放給藝術家製作公共藝術，甚至與政大做適切的連結，使此商圈成為一充滿人文氣息之地區。

另一方面，「對外聯繫不足」的問題則由增加「大眾運輸工具」改善。根據教授的說法，捷運方面，目前政大已與台北捷運局接洽，希望建設一段輕軌捷運：由動物園銜接至政大，最後經過景美溪到達新店。政大目前亦向臺北市政府爭取新增貓空纜車路線—由原有的動物園連接至政大後門恆光橋附近，使遊客搭乘纜車進入政大地區，享受政大寬廣的校園、優美的環境、以及其豐富的人文氣息。

二、土地

由於此次受訪教授目前任教於地政系，因此對於土地規劃有較多了解與見解，其提出關於「政大校舍土地規劃對商圈之影響」以及「未來如何規劃此商業空間」等概念為本研究提供諸多研究素材，此部分亦以其訪談內容為主。另由於里長對於此商圈之硬體規劃投入較多、較深，因此土地規劃部份里長以解決「停車問題」為主。此部份除討論教授的商圈土地規劃外，亦針對里長對於停車空間之建設加以討論。

由於住宅增加、學校開辦、貓空漸受歡迎，人口逐漸聚集至道南橋東側，人口的聚集造成消費能力增強，有心人士提出「商圈」構想，因而出現規劃「政大商圈」的契機。然由於土地利用的關係，指南路二段較一般道路狹窄，且政大腹地較為不足(約 100 公頃)。此為當初執行都市規劃時始料未及之結果，此後政大商圈呈帶狀型態持續發展。另外因商圈規劃地與學校公共設施預定地產生重疊，若欲強行擴大商圈面積，則必將影響校區之規劃與校園之整體性。由於無法改建，指南路二段上店家之店面皆較為古舊、狹小。雖政大極力往山坡地擴大其校區，使指南路二段之政大商圈範圍得以擴展，然斷層線使政大對大型建設卻步，而此狀況亦成為政大現今一重大研究課題。目前國防部保留一塊極少使用的土地於萬壽路旁，目前政大正極力爭取此塊土地，若能順利取得，政大便能增加許多值得商談、規劃之空間，因而更進一步做較整體性的考量，並竭力尋找對政大與政大商圈都有利的方案。除擴大商圈所在道路外，教授亦提出改善商圈建築的方式，如：於指南路二段建造三或四層樓式建築，一、二樓提供商業用途，其餘樓層則供住戶使用；商圈改造期間由政大負責提供場地供店家繼續營業。此方式不僅提供意見幫助改造商圈建築樣貌，並彰顯出政大對政大商圈發展之關切。

針對停車空間問題，里長指出，目前政大商圈極為缺乏停車位，且因停車空間不足而導致大量違規停車，使原先已非常狹窄的道路更為壅塞。停車問題不僅針對汽車，摩托車亦有一急需解決之停車問題：目前政大門口附近一塊三角空地位於三條道路匯集處，然其卻未成為一昂貴商業地段，而成為機車停車場。在里長的認知中，政大開放其停車空間的意願並不高，就算勉為其難提供，所需費用並不便宜。針對上述問題，里長之改造想法主要為興建立體停車塔或地下停車場，另外將爭取使用附近萬興國小與政治大學停車場，提供政大商圈遊客放心停車的場所、以及盡情遊樂的機會。

三、店家

由於里長對此社區與商圈接觸較深，因此針對店家營業方面有其較為詳細的了解與規劃，以下探討「與店家相關之商圈發展障礙」以及「里長對店家營業之規劃」。

針對「與店家相關之商圈發展障礙」，主要與「店家和房東的合作關係」、「租金飆漲」、及「店家對社區活動配合度低落」有關；而「里長對店家營業之規劃」則與「店家的營業特

色」以及「店家之間訂定營業規範」關聯性較大。

里長認為，店家與房東之利害關係為商圈發展極為重要之一環，由於每次開會雙方皆有一方缺席，因此兩邊一直無法達成良性的溝通與共識，此問題導致房東與店家租約的長度——由於租金方面無法達成共識，因此房東大多不願意與店家簽訂長期租約，里長表示：「這一帶除了熟識的以外幾乎沒有簽超過一年的。」而此問題亦被視為形象商圈塑造的阻礙之一。此外，店家與房東熟絡或生疏亦會影響商圈的發展。雙方較為熟稔之時，於某些突發事件的相互聯繫與幫助上效率較高，而里長亦希望能透過中介店家與房東地利益關係對地方動態做更深入的了解。除店家與房東關係外，租金也為影響商圈發展重要的一環。里長表示此商圈租金大多偏貴肇因於房東認為政大學生多、消費量大、商家理當賺得多，因此不斷將租金上漲。但由於政大學生多為通勤生、政大位處偏遠市郊、學生來校天數減少，再加上周休二日，使政大學生在此商圈消費的機率大幅減少，造成店家入不敷出，因此此商圈店家汰換率極高。此外，教授表示：「這裡房子太舊了，每一個都小小一間的，沒有商圈的氣魄。」因租金太貴，除店面窄小以外，經營者亦不願花過多的金錢針對店面做裝潢或改造，因此，若消費者想要「享受」的消費空間，政大商圈內店家能提供的有限。

關於「店家對社區活動的配合度」，里長認為，由於多數店家認為若形象商圈發展成功房東會再將租金提高，因此對於社區活動的參與意願不高。里長表示：「之前我們有找一些政大學生到店家內去了解他們營業內容的相關狀況，但店家的態度都不太好。」再者，即便里長舉辦參觀活動，店家卻仍抱持玩樂心態參加，開檢討會時依舊態度冷淡。

由於政大商圈內店家缺乏營業特色——大多為簡餐或速食，這邊的餐廳僅供學生填飽肚子，尋找精緻餐點是件極為困難的事，因此大部分政大學生寧願到公館、台北車站、師大、甚至是士林夜市用餐，卻不願意停留在政大商圈。雖然政大商圈能以擴大營業的方式吸引消費者，然政大商圈與公館商圈同屬南邊，無法與此競爭，因此培養政大商圈自身特色才是當務之急。針對店家的營業規範，此商圈缺乏商家共同團體，且此商圈中之店家時常相互競爭，里長表示：「這邊很多店家甚至都標示禁帶外食、並加收清潔費，這對學生一些討論活動真的很不方便。」因此，里長希望所有店家能訂定一個標準的營業規範、內容、甚至是經營態度，好好遵守，以共存共榮為政大商圈之發展目標與方針。

四、展望

對於政大商圈未來發展之想法與建設，里長較著重於「社區實質規劃」，並期望利用「完善的硬體設備」、「與政府部門合作」以及「學生融入社區規劃」等社區營造方式活絡此商圈之商業氣息；而教授則提出「大學城」的概念，期望政大融入社區發展，並進一步幫助政大商圈營造其商圈特色。

據里長的說法，關於觀光休閒設施，目前政大商圈周圍的河濱公園、自行車專用道已建設完成；關於環境的美化，目前政大門口的三角地帶正被規劃為三角公園，而里長對政大外牆的美化亦有所規劃與建設。除此之外，里長期望能透過與週遭環境(如貓空、動物園)結合，將政大商圈發展成為一觀光休閒商圈。此外，針對與政府合作的部份，里長表示目前政大商圈規劃與建設之經費主要爭取自於臺北市政府針對都市更新的補助，而關於商圈用地與政大校園預定地衝突的部份，則將透過內政部或市政府都委會(都市計畫委員會)申請公設土地的取消，以便執行完整商業區塊之規劃。里長亦希望政大學生能在大學四年期間多投入、多了解此社區，並利用大學生的觀點幫助此商圈，為其注入新穎、吸引人的活力。

針對「大學城」的發展，教授期望將貓空列入政大大學城的整體開發，並透過結合政大

山上校區與山下商圈，將此商圈轉變成為「政大文化園區」，使遊客能在享受山上的優美環境後到山下接受文化洗禮。除將政大大學城發展成為一文化植樹、社會關懷之發源地，另搭配環境議題講座、人文教育課程、或藝術團體表演，並使商圈融入、配合、發展，成為一充滿人文氣息之商圈。

第二節、政大學生

除經營者外，此商圈主要消費者—政大學生—意見之重要性亦不容忽視。由於本研究重點在於呈現消費者對此商圈之印象，以及此商圈目前之發展「現象」，因此不使用問卷發放此種大型量化調查。此次訪談透過裙帶關係與隨機抽樣的方式訪談八位政大學生—包含四位住宿學生與四位通勤學生，以了解其對此商圈目前發展狀況之看法及其在此商圈之消費需求。以下歸納三個訪談內容要點：

1. 消費者對此商圈之印象與了解。
2. 消費者對於此商圈之消費需求。
3. 消費者對於此商圈未來開發之想法與建議。

一、印象

此次受訪學生大多認為政大商圈主要販售商品為廉價餐飲，因而缺乏其他娛樂(如電影院、大型書店等)以及商家營業特色，郭同學表示：「我覺得這邊是一個適合學生念書卻不適合生活的地方。」除位處偏遠地帶外，受訪學生亦認為政大商圈交通動線紊亂，且由於政大學生多以大眾運輸工具為主要交通工具，因此此次受訪學生普遍認為政大商圈與外界聯繫不足。同時此次受訪學生亦指出政大商圈無法蓬勃發展的原因，政大地政系李同學以分區規劃的觀點闡述：「基本上文山區被定位為文教區，所以如果要把商業完全移到這個地方來，我覺得可能性不大，就算有，它商圈發展的規模也不會太大。而且，基本上文山區的居民若要去購物或吃飯的話，可能會比較想去新店、公館、或景美，那幾個地方選擇較多，也不會離這裡太遠。當文山區的消費者都不會來政大這邊了，政大商圈還要期待誰來？」

針對「廉價餐飲」問題，多數受訪學生認為此地店家皆僅販售廉價食物(如便當、飲料)、只有部分較突出店家、店家汰換率高、且店家店面狹小。受訪者認為，由於政大位處市郊、較為偏遠，部分店家長期在此營業(二、三十年)，此商圈已飽和、競爭不夠激烈，且此商圈無顯著特色，因此無較為新型態之店家進駐。而店家無營業特色則是因為營業者一味供應廉價商品給大量學生，認為「薄利多銷」，未顧慮消費者所需之精緻與舒適的消費環境，A同學表示：「這個商圈的功能不太多，感覺只有吃的東西比較完整，而雖然生活日用品都買得到，但就是無法滿足大學生需要的娛樂。」因此，政大學生經常因為僅認同特定店家而固定光顧部分店家，其餘則提供他們隨意填填肚子，使某些生意不甚理想之店家在數月內倒閉。另外，關於店面太小的問題，大多數學生認為其為規劃方面問題，有待開發。

關於交通問題，由於政大商圈處於臺北市邊緣，因此受訪學生大多將交通視為一重要之發展因素。D同學表示：「其實這裡交通還蠻不方便的，因為離市區很遠。如果政大沒辦法發展出自己的特色的話，就不會吸引人進來。加上政大周遭的人口又不算很多，綜合這幾點來看，政大這邊要發展是很難的。」由於學生的活動範圍經常受限於公車(尤其是住校生)，而搭乘公車至其他地區至少要半小時以上，因此多數學生認為此商圈僅以公車對外作聯繫實為不足。且若要搭乘經過鬧區(如東區)的公車—通常此類公車需求量極大，經常由於市區交通

壅塞而使「等公車」成為一曠日費時之事：「等了半小時還不一定搭得上。」有受訪者表示假日根本不願也不敢來政大：「因為公車要等太久了，我還寧願騎腳踏車來。」

二、需求

由於此次部分受訪學生為住校生，本研究發現住校生與通勤生在消費上有不同的需求，如：住校生較需要價格低廉的大型量販店、住校生期望政大商圈所提供的功能更完整……等。

大部份通勤生由於交通不便，到校天數較少(一週約三至四天)，因此期望交通能更方便、更暢通。此外，由於通勤生之居住地點未位於學校附近，且在此消費的大多為食物，因此，對此類受訪者而言，政大商圈有無特色店家並沒有影響——「商圈符合日常生活的基本需求即可」。相對地，住宿生則因大部分時間都待在政大校園附近而希望政大商圈有較為完整的機能以及娛樂性質的店家(如服飾店、電影院等)。另外，對此類受訪者而言，最重要的是大型量販店，因此類受訪者大多自身在外生活，因此希望能以最少的開銷獲得最佳生活品質。B同學表示：「其實這邊基本上的需求都夠，但如果娛樂性質的可以多一點的話，大家就不會大批大批往外跑。」若政大商圈的機能更為完善，無論平時或假日，政大學生皆願意在此多作停留。

三、展望

此部分主要針對受訪學生「對大型開發的看法」以及「認為可行的改造方向」做討論，以了解與經營者不同之未來發展想法。

在「對大型開發的看法」方面，本研究並未遇到持完全正面想法之受訪者，大多為保持中立的贊同者以及持負面意見的反對者。持中立意見的受訪者認為開發案若規劃得當，就長期的眼光來評斷應該能為政大商圈帶來益處；但短期內難免不會造成學生與居民的不便，同時引發雙方的不滿與抱怨。郭同學表示：「我覺得應該要改，因為如果政大要媲美一流學府的話，首先道路一定要非常方便，另外還得搭配完善的周邊設施，不然問題無法完全被改善。我覺得這種開發很不容易，因為規劃者得預先想好商家的搬遷地點，但商家遷出再遷入又不一定順利；而且如果要拓寬道路的話，可能要連道南橋都拆掉重做，這樣會很麻煩。」另有受訪者認為應保留原始的分區規劃，由於此地已被規劃為文教區與住宅區，若徹底開發此商圈可能會使其原貌遭到破壞，因此其希望能在保留政大商圈文教區樣貌的條件下為其添加文化特色以活絡其商業氣息。持反對意見之受訪者大多期望能保留政大原先「清幽」、「清靜」的感覺，同時擔心大型商圈建築(如高樓大廈)的景觀會與此商圈狹窄的道路格格不入。方同學表示：「其實改造後這邊商圈的消費量應該不會有太大的問題，但如果會變得像公館那樣複雜的話，我就不會希望這邊被改造。因為其實女生宿舍離馬路很近，我會擔心有一些閒雜人等闖進來，而且應該會影響我們的生活品質吧。」

針對「認為能改造的方法」，根據大部分受訪者的說法，針對「交通」及「觀光」做改善為較受青睞之方式。多數受訪者認為政大環境優美，假日遊客除可利用環山步道登山、健行之外，河濱公園及環山道亦能提供喜愛自行車的人使用。交通部份則希望能透過道路的拓寬、替代道路的開發、以及大眾運輸工具的引進來改善，E同學表示：「雖然我家就在新店，但是我們卻很少到木柵這邊來，所以我覺得木柵跟新店的連接應該更多。」另由於額外創造商圈特色較為費時且耗力，因此有受訪者提出利用商圈原有特色(如異國餐廳較多)結合店家延伸發展，或透過雜誌、電視或看板等廣告彰顯政大商圈之優良環境、特色店家等，以吸引遊客注意並進入此商圈遊賞、消費。

第三節、當地店家

商圈之發展及其商業活動之進行除經營者與消費者外，當地店家亦為重要的一環。雖訪談時間為非精華時段，但由於訪談當天政大舉辦大型活動，店家較為忙碌，因此本研究僅與三店家進行訪談。受訪店家共分為三種類型，分別為：服飾店、冷飲店、以及小吃攤。透過對此三者之訪談，本研究了解此地店家對此商圈發展狀況之瞭解與看法、以及其對於此商圈未來發展之想法，以下歸納兩個訪談方針：

1. 此商圈發展對店家營業之影響。
2. 店家對於「如何改善營業狀況」之想法。

表 受訪店家背景資料

販售商品	經營型態	租金 (元/月)	租約	在此開業 時間長度	主要客群	一日營業 精華時段
冷飲	合資	35000	一年 一約	近五年	學生、住戶	中午過後
滷味	獨資	20000 至 30000	一年 一約	十年左右	政大學生	17:00 至 19:00
服飾	獨資	23000	一年 一約	近兩年	學生、上班族	15:30 至 21:00

[表 4-1 受訪店家背景資料]

(註：此次受訪店家大多認為租金偏貴；另外此三店家之淡季皆為寒暑假。)

此次受訪店家皆認為政大商圈位處偏遠的臺北市郊、非鬧區，因此雖住戶人口及政大學生皆為數不少，依舊因為缺乏外來客源而無大量消費人口。由於此地非主要交通幹道，交通僅單向通往臺北市區、另一向則通往貓空山區，此地僅作為一次要聯絡道路，行經此地者大多不會多作停留，即便是觀光客亦對此無顯著特色之商圈缺乏了解、興趣缺缺。且由於政大商圈規劃不佳、租金昂貴使大部分店家不願為店面加以裝潢，店家門面狹小、雜亂、不美觀，使外來遊客不願在此停留並進一步進行消費。

針對此問題，店家期望經營者能透過其行政能力增加政大商圈對外聯繫之交通設施，吸引原先僅願意到貓空或動物園遊賞的觀光客；同時增加此商圈的活動空間(如停車場、人行道)，使消費者增加其停留的意願，且在此自在的散步、逛街。另外，商圈特色可由「商圈的整頓」以及「販售文山區特產」獲得改善，商圈整頓之內容包含商圈周邊環境美化(如種植花草、放置公園座椅)以及改善店家店面之視覺效果(如統一招牌樣式、裝潢店面)，而特產則可依文山區原有之物產加以推廣行銷。最後，店家所能做的便是提昇自身競爭能力(如學習外語以提供外國觀光客完善服務)，而政大若願意融入此商圈，將能為其注入一股濃厚的文化氣息，並以此特色吸引外來客源進入政大商圈。

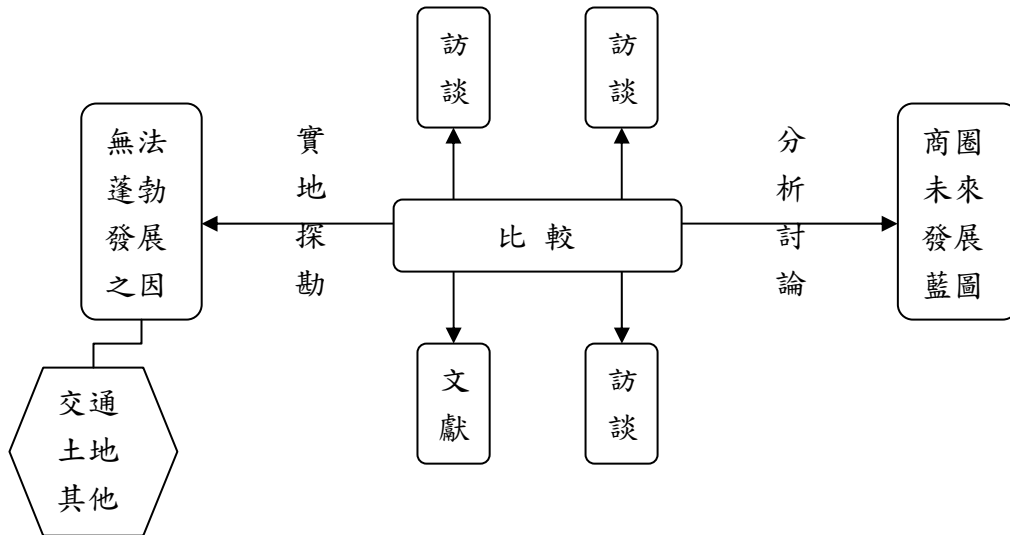
第四節、小結

針對政大商圈無法蓬勃發展之因素，各界意見大致上無太大差異，然針對「未來如何改造」，各方受訪者有其各自不同之需求：里長與教授期望能以社區或校園整體發展帶動商圈法

展；學生希望以交通以及完善的商業機能活絡商業氣息；而店家則希望透過發展自身特色吸引消費人潮進駐。

伍、結論

綜而觀之，本小組可將此篇論文的結論分析成以下圖表，並於其後作深入的說明與探討。



一、政大商圈無法蓬勃發展之因

透過文獻回顧、深入訪談與實地探查等方法分析研究後，本研究共歸納出交通、土地及政大未與社區完全結合、店家與房東之利害關係、政大校方內部問題等其他因素。本研究根據相關文獻，如〈萬興社區與政大作伙行，打造美麗新社區〉(民 88)、〈政大萬興形象商圈更新再造，創意經營管理學子培育計畫〉(民 92)等資料的呈現，與實際做訪談與觀察的結果逐一比較，以求較客觀的角度來分析其問題。

研究方法	相同	相異
文獻回顧	<ol style="list-style-type: none"> 1. 公車系統為本區之最主要交通工具 2. 交通動線雜亂 3. 指南路二段較其他非次要道路之流量為龐大 4. 政大商圈於人行道系統方面不甚健全，影響行人行走之順暢 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 貓纜提供了消費者或觀光客前往政大附近的新型態運具選擇，未來將對此區產生新交通革命 2. 許多捷運場站皆可透過行經本區之公車路線轉乘，便利性高
訪談結果	<ol style="list-style-type: none"> 1. 政大學生:往返本區除了個人交通工具外，搭乘公車之機率最高 2. 政大學生:交通路線複雜，紅綠燈之設置情況不佳，無論行走或騎車皆有窒礙難行之擾 政大教授:交通路線規劃不佳，人車雜行，常有險象環生之現象。另外，因此區原為老市區，未有像新生南路或羅斯福路拆掉重建之情形 3. 政大教授:指南路二段塞車情形嚴重 政大學生:指南路二段於上、下課時段常處於動彈不得之狀態，加上道路狹窄之問題，交通十分紊亂 里長:指南路二段之路幅僅約12米，大、小客車常易塞住 4. 政大學生:人行道甚為狹窄，與其他商圈之規劃相差甚遠，用餐或等公車等尖峰時段更加凸顯其問題。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 里長:貓纜動線規劃不佳，造成大量的遊覽車一抵達此地便易堵塞，加上鄰近政大附近之住宅區，時有噪音等擾民問題產生，其安全性亦堪虞 2. 政大學生說法:若無個人交通工具，則活動範圍受限於公車路線，時常至少需花費半小時以上之時間，又許多需求量較大的公車，因行駛路線長、塞車情形嚴重等問題，使得乘客候車時間至少二十分鐘，實為不便。

[表 5-1 文獻與訪談之比較(交通方面)]

研究方法	相同	其他
文獻回顧	<ol style="list-style-type: none"> 1. 停車位不足與違規停車情形嚴重 2. 停車收費額度過高 3. 政大正校門口前之三角地段規劃不善 4. 招牌凌亂，美化不足，街景特色之貧乏 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 缺乏公共藝術之設置，垃圾桶、路燈等公物易部常見
訪談結果	<ol style="list-style-type: none"> 1. 里長:停摩托車之地方偏偏又是車流量最大的地方，究因於停車位不足，因此希望加蓋停車塔。 政大教授:當初的土地利用規劃不當，導致停車問題之情形不佳 政大學生:此地的狀況首要為停車問題，因此區並未有大型停車場，且可停車之地方也未標示清楚，導致指南路二段上有許多違規停車。 2. 里長:政大不願意開放校內停車位，因此僅能在其他鄰近商圈之處拓建停車用地，但位置不多，因此呈現收費較高之情形。 3. 里長:三角地帶規劃不佳，以致學生常擠在校門口 政大教授:政大校門口前之三角地帶問題嚴重，是土地利用不當之典型例子 政大學生:政大校門前的三角地帶，原因為地價最高之熱鬧繁華之區，但因規劃不佳而呈荒涼之狀，且車子行經此處時易發生擦撞 4. 里長:現今已有政大教授從美觀、綠化的工作下手，且已有部分成效。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 政大教授:政大校門之右側，其原貌並非如此，而是經過拓寬與改建之結果，人行道之鋪面與路燈之設置也進行至目前所見之情形，有很大原因為土地利用之問題

[表 5-2 文獻與訪談比較(土地規劃方面)]

研究方法	相同	其他
文獻回顧	1. 社區意識薄弱 2. 學生與社區間互動不多 3. 政大資源之開放性不足	1. 資源資訊不甚流通
訪談結果	1. 里長:政大與社區鮮少交流，商家亦無團結感 商家:政大商圈除了幾間相互鄰近之店家情感較好外，並無成立一個互助會或商家聯盟組織 2. 政大學生:平常在政大商圈裡除了從事消費活動、討論贊助社團金費事宜外，並無其他進一步與商家互動之機會，亦不太有此想法 3. 里長、政大學生:政大與政大商圈似兩個獨立之個體	1. 商家:未太了解里長從事政大商圈塑造事宜 2. 里長:此區店家與房東參與公共事務之意願不大，彼此之利害關係較深 3. 政大學生:商家類型集中於「小吃店」之形式，其餘具娛樂性功能之店家不多

[表 5-3 文獻與訪談之比較(其他方面)]

二、未來發展藍圖

此部份共可分為幾點加以討論，分別為：「改善區域內交通」、「土地重新協調規劃」、以及「發展自身特色」。

有關交通問題，共可分為三點討論：

- (一)透過捷運及貓空纜車路線之延伸達成對外界更加迅速、便利之聯繫。
- (二)透過道路地下化使平面道路更加暢通，並提高行人使用道路時之安全性。
- (三)透過交通號誌的完善設置，減少行車人與行人於使用道路時之衝突。

關於土地規劃，亦可規劃為三點：

- (一)透過建設立體或地下停車場以及利用校園停車場減緩到路違規停車之問題。
- (二)使用街道美化的方式增進遊客對此商圈印象之好感，並提升其停留之意願。
- (三)將政大校園往山坡地擴建，使商圈得以利用原先與校地重疊之處。

最後，針對「商圈特色」，本研究分三點加以討論：

- (一)裝修店家門面，並提供多元服務以吸引消費者。
- (二)結合政治大學作為一充滿人文氣息之形象商圈。
- (三)結合政大商圈周邊環境(如環申不到、河濱自行車道)，發展為一觀光休閒商圈。

陸、引用文獻

主題一:消費行為

- 一、黃幹忠,葉光毅,許郁玲〈台南地區消費者於市中心商圈與郊外商圈之消費行為初探〉民 94
- 二、魏志浩〈大學生生活型態與鄰近商圈文化消費之關係研究—以師大商圈為例〉民 94
- 三、史蕙萍〈大專院校學生的消費行為及其對民雄街商業空間結構之影響〉民 94
- 四、曾凡玲〈西門行人徒步區商業空間與消費者行為之研究〉民 91
- 五、劉清約〈高雄地區商業空間結構與消費行為之研究〉民 81
- 六、陳坤宏〈台北市民商業空間選擇行為與空間結構關係之研究〉民 73

主題二:環境知覺

- 一、陳華如〈夜市屬性對環境知覺之影響—以士林、臨江街、師大夜市為例〉民 94。
- 二、林妙霏〈新竹市形象商圈遊客滿意度與環境意象之研究〉民 94
- 三、張文瑄〈注意情境對商店環境知覺之影響：以二手精品商店為例〉民 93

主題三: 總體營造(塑造/重現/改造)

- 一、翁秀菱〈地方治理觀點下地方政府推動社區商圈再造之研究—以公館商圈與西門町商圈為例〉民 95
- 二、趙友崧〈民間團體聯盟進行社區環境行動之探討—以公館永續發展聯盟為例〉民 95
- 三、謝芳儀〈魅力商圈推動管考機制之研究〉民 94
- 四、薛興華〈以鑽石模型研究形象商圈之經營績效〉民 94
- 五、楊訓嘉〈探討商圈再造實施業種組合策略之研究—以台北市大理服飾形象商圈為例〉民 93
- 六、黃曉玲〈商圈再造經營策略之研究—以彰化市永樂街形象商圈為例〉民 92
- 七、何承玲〈「解讀·再現」-玳雅山泰雅文化商圈設計規劃〉民 92
- 八、蕭立夫〈商圈休閒活動需求之研究—以日月潭形象商圈為例〉民 92
- 九、汪書賢〈商圈塑造與意象關聯之研究〉民 91
- 十、陳清文〈台灣形象商圈的形象策略及視覺識別設計之研究〉民 91
- 十一、黃婉如〈都市發展與社區商圈形塑關係之研究—以桃園市為個案分析〉民 90

主題四:評量

- 一、陳世輝〈臺北市商店街區發展政策推動機制與成效之研究〉民 93

主題五: 商業空間結構之研究

- 一、黃琴容〈台中市商業空間結構變遷之研究〉民 93
- 二、柯佩吟〈台中都會區商業空間結構變遷之研究〉民 92
- 三、歐棟烈〈馬公市中心商業區的變遷〉民 92
- 四、柯佩吟〈台中都會區商業空間結構變遷之研究〉民 92
- 五、賴炳樹〈板橋車站地區商業空間結構變遷之分析〉民 91
- 六、徐秀青〈台中市天津路服飾街商業空間之研究〉民 90
- 七、黃名義〈臺北市商業空間結構之研究〉民 83

- 八、陳怡慈〈民雄地區商業空間之研究〉 民 83
- 九、蔡文彬〈高雄地區之商業空間與消費行為之研究〉 民 81
- 十、連芳禎〈台北火車站後站地區商業空間結構之研究〉 民 79
- 十一、陳文欣〈台北市公館商店街商業活動系統與市街空間之研究〉 民 78
- 十二、陳貞君〈都市地區，商業中心之研究—以台北市公館為例〉 民 76
- 十三、徐昌春〈新竹市商業之空間結構〉 民 69
- 十四、詹智源〈中壢地區商業空間結構之研究〉 民 69
- 十五、胡金印〈中和永和地區商業之空間結構〉 民 68
- 主題六：政大商圈
- 一、〈木柵休閒商圈-「茶語香榭道」〉民90
- 二、〈政大萬興形象商圈更新再造〉民 92

柒、附錄

附錄一、政大商圈之店家配置圖

新

政治大學停車場	
FUN'X CAFE	
	台鈴機車行
	禾伸堂(照相館)
	東菜品(小吃)
	水果總匯(水果行)
	政大茶亭
眷戀(簡餐)	美久耐(眼鏡行)
金都理髮廳	長軒(眼鏡行)
	私房麵(小吃)
	鑫盛鎖匙刻印
	泰源食品行(蛋品)
	CoCo(飲料店)
愛髮salon(剪髮 &美容店)	滷王雞肉飯(小吃)
	萊爾富
<---前往政治大學	
	小側門
自然美(美容店)	浪滄書坊
	太祖魷魚羹(小吃)
	mix(飲料店)
	阿薩姆(飲料店)
	衣model(衣服店)
	政大書廊

光

路

指南 路 二 段

萬興里辦公處				
好湯頭·風味鍋(火鍋店)				
阿里郎(韓式小吃)				
茶神(飲料)				
政一牛奶大王(冰品、滷味)				
(輸出影印店)				
萬興福德宮				
45巷	ART (咖啡簡餐)	瘋豆子 (咖啡簡餐)	45大街 (麵食)	My麵屋 (麵食)

八方雲集(鍋貼)		清新福全 (飲料)	(水果)
石緣(素食)			
影林(照相館)	2F		
幸福餐廳(合菜)		幸福餐廳	
福全三色豆花(點心)			
敏忠小吃店			
廣奇菜(麵包)		粥麵道(小吃)	
COME BUY(飲料)			
50嵐(飲料)		中華美食	
林記美食		四川飯館	
麥當勞		麥當勞	麥當勞
佳味自助餐			
燒仙草(點心)			
康是美(藥妝店)			

	美味派(早餐店)
	湯饑風味煮(異國料理)
	波波恰恰大馬風味餐(異國料理)
羅西尼廚房(簡餐)	美味香快餐(小吃店)
	世界大同(酒吧)
Enjoy義式餐廳(異國料理)	DoubleA(影印店)
	來飲茶品(飲料店)
	明池豆花(小吃店)
	德合香(早餐店)
	雞排薯條(小吃店)
	(專賣雨衣雨傘店)
	香香自助餐(小吃)
	一品豆花(小吃店)

國立政治大學(正校門口)

Hang Ten(衣服店)	
麵包大亨(麵包店)	
	小林髮廊(剪髮店)
張協興茶行(茶行)	
GIORDANO(衣服店)	
7-eleven(便利商店)	
辛村(異國料理)	
STARBUCKS(咖啡店)	
薰衣草(衣服店)	仁德素食(小吃店)
	(飲料店)
	影林(照相館)

蔥抓餅店(小吃)	鮮芋仙(點心,小吃店)
----------	-------------

國立政治大學

郵局	
政大健康中心	

可麗餅(小吃店)	政大茶亭(飲料店)	鑫園(影印店)	捷元(電腦用品)	天一(影印店)	(各類果汁專賣)	舅媽的店(小吃)
屈臣氏(藥妝店)						
貝詩純剪派(美髮店)						
吃的小館(小吃)						
維新牙醫(診所)						
				松之屋(簡餐店)		
頂尚食府(小吃)						
今日書局(書局)						
石家割包(小吃)						
政大烤場(小吃)						
大亨(咖啡店)						
(滷味店)						
我家牛排						
(自助餐店)						
女生宿舍						
7-eleven(便利商店)						
羹大王(小吃)						
巧清食坊(小吃)						
蘿蔔園(小吃)				模範眼鏡(眼鏡行)		
白鹿洞書房(書局)						
露西's家(裝飾用品,禮品)						
AIR(美髮美容)				(簡餐店)		
立凱(電子用品專賣)						
滇味廚房(小吃)				阿甘(按摩店)		

附錄二、訪談問題

一、 消費者(學生)訪談問題

(一)對於萬興商圈的了解？

1. 簡介、特色
2. 發展歷程
3. 較特別的店家

(二)平時在此的購物習慣？

1. 購物頻率
2. 購買物品

(三)目前的優缺點？

1. 欠缺的東西
2. 發展問題
3. 發展不佳的原因

(四)對於未來的發展願景……？

1. 需求
2. 是否贊同大規模開發&為什麼

二、 店家訪談問題

(一)基本資料

1. 店家類型
2. 受訪者姓名、性別、職位
3. 是否使用自家店面、租金、租約、與房東關係
4. 在此經營時間(多久?)
5. 主要客群、淡旺季、一日之中精華時段

(二)此地對於店家經營影響之優缺點

(三)未來願景

1. 是否知道有任何開發
2. 對開發的看法
3. 希望多些什麼
4. 認為什麼可以吸引人潮

附錄三、訪談稿

一、經營者

(一)X里長

受訪日期---2008/01/26

受訪時間---123 分鐘

受訪地點---里辦公處

-----START-----

問：里長我們找到姜堯民老師的這篇論文。

答：姜老師是吧，當初只是在做一個研究而已啦，在最後執行的過程中有點困難，但另一份(李永展教授)有實際執行，如河濱公園、自行車專用道等。

問：萬興商圈的範圍到底在哪裡呢？

答：指南路二段，從里辦公處到派出所的這一條街，另外熊威超市也在範圍內。

當初執行改造的時候，我們有提一些簡單的看法，但政大有部分老師不太認同。若商圈弄好的話，學校公共設施的預定地會受到影響，連帶影響校區的規劃與校園的整體性，因此這也算是當初實施上的一些困難。當初是姜老師有提到商圈跟商店街的構想，而這個構想我也去找過李老師，李老師幫了很多的忙。所以當初有跟商管處爭取到 1200 多萬的經費，到最後可能要做一個景觀、硬體上面的改善時，政大就反對了。其實只要不影響到政大校園的規劃，什麼都好商量。後來的地下停車場，也是我去找曾校長周旋，不然政大的營繕組等等也是百般阻撓。現在政大校門口那個三角地帶，除了公車站牌以外，我本來有想過要做一個三角公園，那學生們若有約會的話，就不用擠在校門口。當初這部份營繕組也是反對，我也覺得很納悶。

問：你也不知道？

答：知道啦。其實到最後也是我自己跟他們「廝殺」，這比喻一點都不誇張一點都不過分。後來他們的學務長跟總務長有跟我提到說政大三角地帶他們學校捐了 700 多萬去做整修，我說不會吧那我們之前那個形象商圈的計畫怎麼辦？當初台北市政府撥了 270 幾萬下來，學校同仁桌子一拍說「本校另有他用」，那經費一下就被砍掉了。其實商圈很重要的就是店家跟有這邊房東的利害關係，這部份也造成了店家的困擾，其實每次開會的時候，不是店家沒到就是房東沒到，所以兩邊無法真正達成良性的溝通與共識。其實當初我對這個部份也不是很了解，那因為政大地政系的同學們跟李老師來做這個我才比較清楚。當初李老師有來詢問過我說是否需要他和一些同學來推動這個，我覺得里長不是只做換路燈這種工作而已，其實有很多事情是我可以去做的。其實當初李老師也是花了將近兩年的時間在做，平常我們偶爾也會嘻嘻哈哈的，我也希望學生們在大學四年期間可以多投入、多了解這個社區，並且用大學生的觀點來幫助這個社區，其實我覺得我這種想法沒有錯，只是我找不到一個人來幫我執行，後來有李老師他們來幫我帶，只是我後來到東京農業大學去看的時候，發現人家大學與社區的關係，才覺得台灣做得真是差人家差太多了。所以我們那時回台灣的時候有跟政大反應東京農業大學這個案例，因為我這個是跟經濟部商業司一起去的。其實我當初有幾個目標，第一點是看老人、然後是火葬場、遊民、還有社區守望相助這四個項目，結果我沒想到後來再去一次東京農業大學的時候發現學校在社區的中心，那他們就把整個商圈跟學校結合得很好。如果你們到時有機會的話可以去看一下，人家學校對社區的經營真的是沒話說。我回來也一直跟我們這裡的房東跟店家說明關於跟社區結合的部份，如果我們這邊的商圈能夠做好的話，其實公共校園設施保留地的部分我們可以把它申請取消。但居民覺得那個地方已經擱在那邊很多年了，而且在台灣政治環境之下，那個公共設施設定完成之後，一下子要改變或改善可能有點困難。如果要透過都市計畫，可能還要在當個十幾二十年的里長。所以那時候的挫折感真的很大。

問：就是居民、店家和政大的問題？

答：政大只是幾個老師覺得還不錯，其實當初跟李老師接觸的過程，甚至後來跟姜老師在接觸的過程，其實他們在學術研究的過程中有很多不同的派系，而學術領域不同的時候難免會起衝突，所以你們如果有在一些公共事務上有發展的時候，其實偶爾要接受人家的建議，因為別人的建議我不一定會採納，但是別人的建議對於整個環境的利益可能是比較好的，我們也可以另外從技術上的角度去跟他討論。因為是大家要有那種包容的心態啦，但是這幾年就是說，其實到 86 年我和李老師正式在執行這個的時候，我知道他受到很大的壓力。所以最近

我們又提出另外一個，又去拿了另外一份資料，像河濱的部份我最近又請市政府再做一個專案，配合郝龍斌現在要做的堤岸親水公園的規劃，他為這個編了一些錢，那我們現在大概就是在執行這個。這邊因為店家的汰換率很快，房租又貴，像我家牛排隔壁那個小吃店，在政大女生宿舍旁邊，一個月要 13 萬。

問：可是這裡也不算是什麼黃金地段呀？

答：對呀，那時大家一直在那邊喊價。所以像我們家租房給別人的時候常被批評說太便宜，像我隔壁那個慈幼診所，我跟他開五萬塊，他自己又加五千，但是這邊其他房東說我破壞行情，因為這邊的房租大概都八九萬左右。房東認為這邊學生多，商家理當賺得多，但現在已經跟以前不一樣了：從前這邊有很多租屋的學生，但現在交通變方便了，學生不在這裡住宿，吃東西的機會相對地也減少了。另外一個學生數量減少的原因是週休二日，學生們非不得已不會選週一和週五的課，這樣一來學生在此消費的機會就大幅減少了。最先開始讓房租飆高的是那些連鎖便利商店，財團不會在意房租的多寡，因此當初十幾萬的租金就是從那裡出來的。而房東最近也一直在漲房租。

問：是因為他們覺得這裡學生很多、很好賺，所以才一直漲房租？但是其實並沒有？

答：是啊，就像我剛剛講的：現在交通比較方便，學生通勤、停留時間較短，而他們的經濟能力也有影響。所以很多店家剛開始到這裡來的時候都覺得很賺，結果到最後生意並沒有想像中的好，大家也都是叫苦連天。現在就連二樓以上的房租也都要兩萬七到三萬塊。我的房租便宜是因為我不想給店家經營上的壓力，但其他房東可能不這麼想，所以這附近房客、店家的汰換率都很高，而且汰換的主要是店家。

問：這邊的店家收入如何？

答：大部分都是靠學生吧，不然就是住在這邊的人(公教人員居多)晚上下班來這邊買晚餐或帶小孩來吃飯，但這些消費人數其實還是很有限的，一個禮拜一到兩次已經算很多了。現在除了影林照相館、張協興茶行和麥當勞那種連鎖企業，我看得出來大家都在苦撐。

問：那里長你覺得還有什麼原因嗎？除了房租之外？

答：有啊，學生的人數減少，其實當時推展了兩年多，其實我自己也不夠努力，但當時真的有人謠傳說我是政大的打手。可能是李永展教授的事件吧，後來形象商圈和商店街很多東西都是姜堯民老師幫我規劃的，其實他在政大的校務會議上也是被攻得體無完膚。

問：是因為李老師的事件還是因為商店街的規劃？

答：其實這些都沒什麼關係啦，只是因為學校各個學術派系的不同。

問：既然你們之前有實際執行過形象商圈的理念，那最近呢？

答：最近沒有，最主要是因為店家不願意配合。店家都覺得若形象商圈發展起來房東會再將房租抬升，對於房租方面大家一直找不到一個共識，因此房東也都不願意簽長期的租約，這一帶除了熟識的以外幾乎沒有簽超過一年的，這也算是形象商圈塑造的阻礙之一。這些房價被喊來喊去，原先簽兩年的約變成簽半年的約、房租也漲了四千至七千塊。你想想，四千塊我要多賣多少東西才行？八方雲集本來在指南路二段的 Seven 那邊(現在是一家韓式料理)，但我當時認為那個位置並不適合他們，因為那地方是個轉角，但八方雲集賣的東西卻是要讓顧客一拿就走的，原先那個位置不好停車，而現在這邊則多了一些「轉圜」的餘地。我覺得店家生意的穩定與否很重要，畢竟也沒有人希望看到這邊的招牌一直換來換去。其實店家跟房東生疏與否也影響了商圈的發展，當大家不熟的時候，雙方的關係就會轉為冷漠、不關心，若大家較熟時，在某些突發事件的相互聯繫與幫助上效率就會比較高，而我也希望能以此方

法對地方動態做一番更深入的了解。舉例來說，最近麥當勞對於社區一些規範的事項配合得很好，而其他超商的配合度卻比較低，因為他們的店員採輪值制，不像麥當勞一樣有店經理或店長。先前我們提出建議，希望這些超商提供社區高中生打工的機會，但因為責任歸屬的問題他們遲遲不敢答應，雖然我也擔心高中生打工的安全和其他種種問題，但還是有家長希望能這麼做，而且高中生的時薪其實可以很便宜(80元)，另外也有家庭主婦希望能在便利商店兼職。倒是熊威超市有接受我們的建議。因為熊威有店長，而店長也願意在不妨礙學生課業的條件下僱用工讀生，時段大概是平時晚上六點至十點、星期五、星期六，總共四小時。這樣差不多一千塊的工資讓高中生當零用錢，對於他們的家裡來說也節省一筆開銷。

在學校(政大)對面的店家，和八號「泰原」是用自己的房子，其他都是跟房東租來的，所以若消費者想要享受的話這邊的店能提供的真的很有限。除了店面小以外，經營者也不願意花大錢去裝潢或改造，因此相對地安全性問題就出現了，舉防火器材的例子來看，這邊店家的防火器材跟一般店家的差很多。這些店家的過客心態讓這邊變得很亂。不像臺中東海大學和精明一街、嘉義布袋，給人的感覺都很不錯。先前我們有帶這邊的店家去參觀，但大家只是抱著遊樂的心態參加，回來真正要開會的時候還是沒人要來。還有之前的一個戶外發表會也是一樣的狀況，參加的人加上我也只有七個，但除了認識的人之外，還有一些附近的高中生、大學生願意來了解、來當志工。其實我們後來有找一些政大的學生到店家之間去了解他們營業內容的相關狀況，但店家的態度都不太好。

我剛剛提到的東京農業大學，他們大學設在社區的中心，但宿舍卻是在社區的外圍，他們使用田字型的規劃，每一區塊交由一間宿舍打理，雖然公共設施由政府提供，但商店街都是交給學生去規劃的。下午三點是店家和學生的交接時間，之後的時間(大約是下午三點半至晚上九點)都交由學生管理，當然他們店長、店員、志工等等的人員輪值制度也是很完善的。而大約從下午兩三點開始，除了自行車以外，其他所有的交通工具都不進入社區內部，社區外面則有停車場提供居民的車輛停放。那個地方居民的自治程度真的很高，而且也做得很好，雖然離最近的地鐵站也要步行45分鐘，但這真的是一個會讓人想多逗留的地方。另外他們周末也有學生為社區做一些休閒活動的相關服務，如馬拉松接力等，讓大學融入社區，也活絡社區的氣氛。那裡學校和社區結合，而大學則扮演主導的角色，因為年輕人的想法比較新穎、也比較容易激發大家的興趣。

其實政大某些社團也很願意為這個社區做些事情，但指導老師因為安全的顧慮沒有答應他們。例如之前我們有嘗試要幫忙低收入戶的小孩做課業輔導，下午四點至六點在活動中心，其實實際上就是課後照顧。當時我跟政大教育系跟教研所的學生都談攏了，但卻被老師拒絕了。我們很希望政大學生為這個社區的規劃注入一些新的想法，而且這在執行方面大致上是沒有問題的，但一直無法實際做到。

最近商管處也有寄東西來通知我去開會，大概是要看我對這個地方還有沒有其他可以改善的地方，但有時我真的覺得很累，因為這些東西都是我自己一個人在做。雖然這邊不像公館、師大、饒河夜市或士林夜市一樣是個很活絡的地方，但是我們這邊一直以來都在嘗試跟週遭的環境(如貓空、動物園)做結合，而我們這邊的外圍建設也在一直朝這個方向努力，無論是汽車的聯絡道或河濱公園的整建。這邊其實有很多政大的畢業生會在週末回來這邊，但是這裡沒有特色、沒有停車的空間(但是政大又不願意開放停車空間，就算有也至少要100塊)。所以我們現在就自己做一些環境的美化，像校門口那一塊我們就利用樹、花臺等等做一些座椅之類的東西，雖然不是十全十美，但同學們使用那些公共設施的機率卻很高。除此之外，我

也有徵求幫政大的圍牆做美化，但現在還沒有下文。我希望我自己跟學校都能付出，而我應該會分段將這些東西慢慢做完。很多比較老的店家倒是希望我可以多做一些咖啡座之類的，做好之後由他們幫我打理，所以現在政大圍牆外面就多了一些露天咖啡座。

當初這邊停了很多摩托車，但停摩托車的地方偏偏又是車最多的地方，現在郵局那邊我規劃的一些機車的停車位，但其實我很希望可以蓋一個機車停車塔，校門口的空地則規劃為一個小公園。但是後來學校把經費阻斷，弄得大家不歡而散。其實當初的想法很簡單，無論是形象商圈或商店街，我們都希望把政大校門口的空地做一個完善的規劃。而店家把它的營業內容、態度、甚至是規範，大家訂定一個標準，然後好好遵守。因為這裡只有12米的道路，其實我們旁邊的替代道路都已經做了，還有政大到派出所門口這一段，我們規劃假日或是晚上五點到十點可以做徒步區，一邊提供給一些藝文活動或特產販售、另一邊則是原來店家的區塊。這是當初的想法，但因為學校每個派系的意見無法達成共識，所以滿遺憾的。

我現在先把里裡面的條件弄出來，現在除了停車塔外，萬興國小的停車場現在最少也有260個機車位和120個汽車停車位，以後我把指南路兩邊的公車站牌移到秀明路去，那就等於說車子只經過這邊，但乘客不在這邊上下車，因為你這邊只要停一步大客車就塞住了，若交通動線這個最基礎的問題沒有處理好的話，要怎麼談形象商圈或商店街？因為我們這邊學校不太願意大量提供停車位，那我們就只好自己把停車場弄出來。但我也一直跟學校表達還是希望他們對社區貢獻一些資源，那學校現在也有在檢討校內停車場的問題，因為我現在也是想說把硬體的東西弄出來，等到完成了百分之三四十時再來跟人家談後面的造街等等措施。現在地下停車場、政大校門口的環境美化我都弄好了，而水岸的規劃也開始了，或許到時候市場就自己形成了。而且這邊無論是球場、自行車道、還是一些兒童的遊樂設施都很齊全，但其實要達到所謂盡善盡美還有一段距離，但若長期慢慢做應該是可以的。

其實現在台北市政府對於區域的改善也有一個都市更新的案子，因為我們屬於個案之一，所以經費的爭取上會以這個為主體。或者我們透過內政部或市政府都委會（都市計畫委員會）來做一個公設土地的取消，做整個商業區塊的規劃。變更需要一些時間，而變更後可能就是稅金的部份需要處理，因為商業區塊無論是地價或是稅金都跟公設區塊不一樣。雖然我們商圈的規劃已經停擺了很多年，但我現在還是陸陸續續有接到這部份的訊息，而我想說我們手上有一筆款項，所以硬體、環境美化的部分我可以來做，剩下就等地下停車場做好。

有很多政大教授的想法都很老舊、很封閉、很官僚，且政大本身跟社區的互動不多，但學生、社團倒是有不少。後來學校社團制度的規定有做一些變更，以前有補助而現在沒有，但因為這邊的店家又對這些活動不太熱中，所以這些學生拉贊助真的很辛苦。其實很多學生對學校很不滿，除了學習環境外，就是無法容忍學校對社區如此冷漠。有些學生在自發性地透過社區活動跟社區結合之後，知道社區對學校的觀點，去學校反應的時候有點激烈，所以後來最近這幾次路跑學校就給我比較多限制了。這個形象商圈我們不敢把整個責任都推給政大，因為我們這邊的經營以及對這部份的認識和接受度上也不是很足夠。

問：那這邊店家有沒有什麼共同團體之類的？

答：沒有，而且這邊很多店家甚至都禁帶外食、加收清潔費，這對學生一些討論活動等等真的很不方便。其實我們有些措施讓這邊的同學覺得他們只是過客，沒有必要投入整個社區的活動，或許也是因為這樣他們參加活動的意願上比較低落。而且這邊的店家也沒什麼營業特色，幾乎都是一些簡餐類的，或是速食亭。

問：那如果我們要幫政大弄一個特色商品的話呢？

答：當初我們是希望假日民眾如果到貓空或動物園，可以來這邊當一個休息的地方，因此當時副市長歐晉德跟我建議「書香·茶香·咖啡香」。其實我們也有想過把後面的房子列入商圈範圍，但因為前排店家不願意只好作罷。

問：那個案子有帶動人潮進來嗎？

答：沒有。

問：貓纜呢？

答：也沒有，因為貓纜的周邊導覽做得不夠完整，很多遊客只是從下面搭上來又搭下去，而隊又得排很久，誰要來？貓纜除了大部分經過萬興里之外，甚至有三個站設在萬興里。但因為腹地太小太狹隘且交通動線規劃不完善，很多遊覽車一來就造成交通壅塞，造成民眾抱怨連連。而貓纜又因為跟太靠近住宅而有擾民的嫌疑，除此之外它還有安全的問題。現在貓纜的問題很多，但是卻沒人敢提出來。其實貓空這幾年來沒落是因為它上面店家的消費很貴、特色不明顯，沒有一個讓人感到親近的環境，而店家也是勾心鬥角互挑毛病，因此雖然有幾家經營的不錯，但整體來說無法和諧發展得很好。

這邊的餐廳若只要求填飽肚子的話是很多，但若要吃精緻一點的話是有困難的。這邊有很多學生寧願到公館、台北車站、師大、甚至是士林夜市也不願意在這邊吃。舉例來說這邊有一家賣過橋米線的店，又貴(135元)料又少—畢竟它的房租也不便宜(一個月七萬五)，雖然還滿受部分學生歡迎，但卻無法滿足像我這樣的消費者。

其實我去國外也都會看一些商圈商店街的東西，去學一些觀念回來。雖然知道回來這邊會有一些阻撓或困難，但我們還是盡力用心去做。現在地下停車場跟活動中心將近六億，聽說不夠，現在還缺一億三千萬，我還在爭取預算的增加。

(二)Y教授

受訪日期---2008/03/07

受訪時間---45分鐘

受訪地點---政治大學

-----START-----

答：妳們就看妳們想知道什麼，最主要是政大往指南路的方向，我們前幾年有個重劃區，往指南宮的方向有一片的山，車子可以開上去，所以過了橋跟景美溪，過來的時候人口增加了不少，主要是上面是個很重要的住宅區，也有學校，然後你也知道山上有個貓空，大家閒閒的時候，台北市的車子就會開上去，所以人口就聚集蠻多的，那相對的，政大這附近也越來越旺了，有人前幾年就有成立個商圈，那這商圈當然不能跟大啦師大啦的商圈比，至少就是因為人口的聚集造成好像它的消費能力比較強一點，恩，所以就有人提出這個構想，所以政大商圈有一個好好規劃的機會。那好好規畫我們主要遇到一個問題，那就是土地利用的問題，因為我們的馬路太小了，就指南路二段這條馬路比較小，而且當初我們也不知道有這麼多人會匯集到橋的這一邊，而且當初都市規劃也不是這樣規劃，那所以我們就面臨到這樣的問題，那其實政大本身也面臨一些問題，政大它腹地並不大，政大本身大概一百出頭公頃吧，這我也不太確定，那政大本身它分為山上區跟山下區，那山上我們本來是有一些校區要往政大山上來開發，但很不幸的我們發現那裡有地震斷層線經過，所以有一些大的建築就沒辦法興建，而且921後我們對這樣的議題也非常小心，這也是我們政大的一個課題。那我們現在是在想有關政大大學城的發展，是把它規劃成橋的這一岸，就包括貓空纜車這樣的範圍，就把貓空

也列為政大大學城的整體開發，我們是有這樣的構思啦，那如果這樣的構思的話，那妳們所謂的政大商圈，主要就是在指南宮二段，就是道南橋一直往上走，走到派出所的地方，這樣的開發又面臨到一個問題，如果妳們看圖的話，其實都市計劃裡面，這個指南路二段靠近政大這邊的地區，早就被徵收成政大校區的用地了，那一般老百姓不會被徵收嘛，那這變成一個很大的僵局。那像政大校門口前面的三角地帶，那裡的問題也蠻大的，也是土地利用的問題，現在我們的規劃最多也是做到一些美觀啦，像妳們剛剛說的江教授做的也是美觀的部份，所以像妳們看到從政大校門口一出去向右轉，本來不是這個樣子的，那他把政大的圍牆往後縮，所以妳們現在看到的人行道比較寬，那人行道的鋪面、路燈，大概當初做的只做到這，很大的關係是土地的問題。

問:那這個土地的問題是它本身地形限制還是早期的規劃就有問題?

答:所有權，是所有權的限制，我現在在想該怎麼辦。所以政大的商圈，那謝里長可能有給妳們一些資料，那政大自己本身也很傷腦筋，這個商圈如果把他看的更廣一點，它涉及到整個區域的發展，而不是只著重於一個商圈，那所以這樣的商圈應該座落在哪裡，那這個商圈的規模可能比較小一點，但整個區域我們把它規劃為一個大學城的區域，那這有一個比較上位的規劃，那商圈是屬於比較下位的規劃，那這兩個如果配合的起來，那可能要二者一體的同時思考著，那這是我的想法。

問:那教授你所說的大學城的觀念，是把商圈、大學還有住家結合起來嗎?

答:是也有這個意思，那還包括交通，你這個商圈很重要的是交通，因為人要進來阿。

問:就連接到大台北市中心的交通嗎?

答:對，其實交通方面，政大已經跟台北捷運局有一些溝通，所以很可能會拉一個輕軌的路線，從動物園到新店，就有一個輕軌的捷運，那這個輕軌的捷運呢，再從動物園繞到政大，再經過景美溪，再往那裡走，所以這個交通規劃要涵蓋到這裡來，所以談規劃這個很重要的一點是土地的計畫怎麼辦，那交通的規劃又如何，所以商圈的規劃這兩點是首要考量的，那這當然是很長遠的規劃，可能沒有辦法短期的實行，所以政大慢慢在往這邊推動，因為政大很希望能在國際上成為一個頂尖的大學，所以他自己本身校務的規劃，還有校園跟整個社區的規劃，不是說只有政大好就好了，還要包含整個社區的規劃，跟各位講的交通運輸的計畫，已經有幾個規劃案了，是屬於捷運輕軌的，那政大未來的規劃呢，由於現在土地使用的方面，我們現在就面臨一個很大的問題，因為所有權人他不願意把土地釋放出來，那我們也不想用公權力來強迫民眾要做，再加上徵收要花很多錢，那政大搞不好也沒那麼多錢。那怎麼辦呢?就涉及到這個土地的部份，因為往指南宮這個方向走其實有個萬壽路，萬壽路剛往上走一點有個指南山莊，那那一塊地呢，我們很希望國防部能分給政大，因為現在國防部好像也不太需要了，那政大就比較有辦法做整體的考量，能有一些籌劃，是不是這一些在政大旁邊的商家有沒有可能搬遷，我們在別的地方幫他們規劃一個商業區。那另外早年也有一個設想，就是說在原地，就是指南路靠政大這邊，那政大跟他們一起來整體開發，那把它蓋成比較高的大樓，那早年啦，早年有這個規劃，那現在我比較少聽到了。那比較高的大樓，政大買一部份，商家買一部份，那商家可以繼續在一樓營業，那我們可以把建築弄的非常的美觀，那他們的所有權也可以保障，不要像現在這個樣子，現在這個樣子確實是大家的面臨到一個瓶頸，因為交通運輸的不便，那指南路二段常常塞車，馬路很小，尤其是中午跟傍晚，那學生在那個地方很危險，公車全部都擠在那邊，那學生就在公車那邊鑽來鑽去那很危險阿，所以這個商圈第一個面臨的就是土地利用的問題，那這是很根本的一個問題啦，如果這個問題沒有辦

法解決的話，那其他也很難規劃得下去。

問:那重新規劃這片土地的可行性大嗎?

答:現在就要看指南山莊國防部的態度了，如果他願意把這個土地給我們的話，就增加了很多可以談的空間了，那目前政大是沒有這個籌碼談的，對不對，那他們也一樣如果被畫作學校用地，那他們也不能改建，所以政大這邊的房子都蠻舊的，那搞不好他們也希望有比較新的建築，大概現在蓋那個就三樓或四樓，那如果這方面能夠解決的話會比較好，我們努力尋找對雙方都有利的方案，這樣子的話或許他們會希望有商業上的使用，就在一樓或二樓營業來維持他們的生活，那我們商圈這邊主要的客源就是學生，原本就是學生，那為什麼會變成商圈呢?以往還沒有資格變成商圈，那主要是因為重劃區搬進了很多人的進來，原本為甚麼沒有資格變成商圈呢?因為寒暑假的時候人都跑光了，那商家就做不下去了，那這幾年就比較還好，因為山上那邊有很多住戶。

問:是這幾年的事嗎?

答:對，是這幾年的事。大概十年有了，因為前十年這邊漸漸在開發，那現在山上也有學校阿，有政大附中，所以也吸引了一些學生過來，那政大本來就有一定比例的學生，再加上山上的住戶。那山上那邊主要是要有人啦，那還要加上交通，很多的公車都會經過，交通上的工具大致都可以，可是馬路太狹窄了。那另外一個上去的就是外來的遊客，到動物園的啦或到貓空飲茶的啦，有些人或許也會到上面走走，我們現在在跟台北市政府談，現在的貓空纜車的拉到貓空後，我們以後希望能再拉到政大後門那個恆光橋的地方，那他以後從動物園到貓空再到政大恆光橋那裏，那就可以順便到政大裡面來走走，我們這樣子的一個設想，所以交通運輸變得蠻重要的，台灣很多事情就是糾葛在一塊的，一個就是纜車部分，捷運輕軌的計畫，我們也希望以後政大這邊的交通運輸可以地下化，以往不敢往地下開發，因為以往夏天會有颱風，那政大這邊會淹水，那現在堤防弄好了，所以我們比較敢往地下化發展，那以後公車過道南橋之後就進地下，那地下一層就可以給公車走，那其他的讓人也可以往地下來走，那搞不好這樣的話活動的空間就可以增加很多，那商圈就可以增加很多人，那這是交通的計畫啦，我所知道的大概是這個樣子。所以以後我們在地面上就看不到問題，那就可以削減很多公車擁擠的問題。

問:那外面的馬路也不會打算再拓寬了嗎?

答:那要看土地規劃的情況，看看緊鄰政大這邊的民房有沒有辦法有個土地來搬遷，那要他也願意阿，來維持他們的生活，那其實他們也不太想搬，因為現在生意很好阿，這裡有很多學生，但是終究不是一個辦法啦，畢竟這裡房子太舊了，也都一個一個小小一間的，那就沒有商圈的那種氣魄，那如果以後我們可以把交通往地下來走的話，那第一層就商圈，像西門町一樣阿，都沒有車子，可以在上面行走，又可以跟政大聯結，可以到這邊來玩阿，來看書阿，政大這裡又有書店，那來喝喝咖啡，把這裡變成一個很休閒的地方，那我們很希望能跟社區結合，那我們提供一個這樣的服務喔，其實政大的環境很好，有山有水。

問:那教授請問當你所說的交通運輸方面都完成後，帶來大量的人潮，那不會把這裡的環境都破壞掉嗎?

答:這個大概也是會讓我們憂心的。現在面臨的瓶頸就是人很多，但我們的公共設施沒辦法跟上腳步，妳們今天待久了就會知道，今天星期五妳們待到五點六點的時候就會看到學生很多，那如果我們規劃得很好，每個人來這裡逛街、讀書都感覺很休閒，那不是很好嗎?培養這種人文的氣息，透過公共設施的提供來陶冶人的性情。所以喔，交通運輸真的很重要，要來改善。

問:那地下化的這個規劃，從計劃開始到實施大概需要多久?

答:我們剛剛講的那些構想，至少要三十年。

問:是還沒提出去嗎?

答:恩，這只是一個初稿而已。不過這也是要錢阿，所以也要看財務的狀況，市政府也要編預算阿，我們談了一堆願景，重要的還是要配合財務計畫。所以有很多因素阿。

教授問:那妳們所謂的商圈是甚麼?

我們答:就是像公館、西門町那樣，很多商店，想要甚麼都有，可以看電影、玩遊戲、逛街。

教授答:對阿，其實培養一個像西門町那樣的商圈也很好阿，公館那一個太大了，公館那個商圈剛好配合台大，也是一個交通的匯集點。政大就在比較南邊，我們沒辦法跟公館商圈來競爭，所以我們要培養自己的特色。

問:對，所以我們的指導老師就曾經跟我們討論過形象化跟符號化的概念，那我們會想政大可以用甚麼東西代表比較恰當?

答:其實我們這條街最有特色的就是張協興茶行，但是一般學生都比較少去。那把他塑造成一個文化的商圈會比較好，因為政大的人文氣息很濃，整個把它塑造成一個人文的商圈，人文的創意園區，這是我們校長也有在提，不過他不是要設在這個地方。但是這個很難耶，我們到底要規劃成甚麼樣子，因為這會涉及的商家的意願。對，因為現在政大一直在推廣國際化，所以它招收了外國學生，但人數也不多。不過這裡賣衣服的競爭是不太可能啦，要買衣服應該就要去公館那裏，我們這裡就只有 Hang Ten 跟 Giordano，那這裡大概就吃的啦，影印店，還有便利商店.....等等。這邊的生活機能是不錯，再加上我覺得它相對而言比較便宜。那這個商圈未來的定位在哪可能要透過多方的討論。我們真希望政大這邊可以挖到溫泉，台北市的人最近的要泡溫泉就可以來政大啦!哇~這多好阿你說是不是。對不對，北有北投，南有政大。那上面貓空那邊也有很多吃的，山下要發展吃的就要發展出特色，才有所區隔。那可能要從精神層面，到山上逛完後再到山下來接受文化的洗禮，我們可以辦一些演講啦，或請一些藝術團體的表演，讓它變成政大文化園區，那這裡的商圈就可以配合發展。其實這商圈就是不斷的規劃跟討論，也沒有誰對誰錯的想法。那政大大學城這應該是要有一個文化上的植樹、社會上的關懷，那譬如說人文方面的我們可以辦一些課程，環境方面的可以辦一些講座，多一點關心，這或許都可以來做。

問:那教授您有參與這計畫嗎?

答:剛參加，我是在規劃的部分。那其實這規劃案很重要的有兩部分，一是你實質到底要怎麼規劃，剛剛跟各位講的輕軌的捷運、貓空的纜車再拉一條過來，那另外很重要的就是跟社區溝通、民眾參與的過程，這是一般我們規劃案很重要的兩部分，不能只談實質部分，他們的想法也很重要，畢竟他們在第一線嘛，直接接觸客源。那現在一家一家店都小小的，要有特色的就是滇味廚房、今日書店、白鹿洞書院，那其實那邊不斷的在變，這幾家是維持比較久的，其他都不斷在換老闆。那這些都是我的想法，你們可以去問問學生，畢竟他們是主要的客源。

二、消費者

(一)A 同學、B 同學

受訪日期---2008/01/26

受訪時間---25 分鐘

受訪地點---政治大學

-----START-----

問：可以談談你們對萬興商圈的了解嗎？

答：11 點之後幾乎就沒有什麼東西了，晚上只剩下 seven，還有鹹酥雞也有在賣。

問：所以你們覺得它還有什麼特色嗎？

答：吃的很具備，還有像其他的什麼食衣住行啦，只有食跟衣有啦，對啊，就沒什麼，就感覺吃東西比較完整，還有買什麼生活日用品其實都買得到，可是就是無法滿足你的娛樂。

問：那你們會跑去別的商圈，譬如台大或師大商圈嗎？

答：我們都會去公館逛阿，因為就比較集中吧，要買衣服的話就有一排讓你選，不像這邊的才一兩家，都找不到其他的。

問：那你們在這邊比較常去的店家有哪些？

答：Seven (大笑)。因為大學生都很常熬夜，這時候當這裡都沒有店的時候就只剩下 Seven，它是我們最好的夥伴，還有「政大烤場」(一家小吃店)。

問：那你們在這邊除了吃還有生活用品之外，就沒有買什麼了嗎？

答：寧願去屈臣氏或福利社買吧，其實福利社也不會比較多耶，對阿差不多都一樣。

問：所以你們在這邊的消費機會算少的嗎？

答：要看是哪一方面的，像我們如果要看電影會跑去市政府，然後逛街什麼的話會跑去公館，反正都要離開這裡。

問：那你清楚政大對此社區的處理比較冷淡這方面的事嗎？

答：感覺還好，沒有特別不友善也沒特別友善，就感覺沒有什麼跟社區融入的活動，真要說起來的話有啦，我們有那個社區服務的課程，就是去社區交流或清掃之類的，可是像這種活動學校也沒有什麼宣傳，所以就覺得我們學校是我們學校，自己是一個生活圈，那外面是外面，就像我們現在坐在這裡，我也不會覺得我跟這裡的社區有什麼聯絡之類的。

問：那你有了解譬如說像其他的大學，台大、師大之類的，在這方面的處理可能會比較融入嗎？

答：也不會，因為那都是鬧區阿，鬧區也沒有那種社區的感覺阿，就是都來來往來的。

問：那總而言之你們認為萬興商圈的優點是什麼？

答：也不是沒有，應該是吃的很多。

問：會不會覺得商圈的販賣物價格偏高？

答：有，會！而且如果做的不太好吃的話，沒到一兩年就會撐不下去，因為很競爭。可是我看有些店明明平常也就沒什麼人，卻也開的好好的。我看地主根本就是他吧?! (大笑) 像那個賣什麼雨傘的阿，也可以撐的下去。但是因為這裡賣吃的比較多吧，所以我們對吃的比較了解，尤其這裡學生多啊，所以即使你做的比較難吃一些，大家如果搶不到好吃那幾家店的位子，就還是會想到(那比較不好吃的店)。而且其實吃的算很方便阿，各式各樣都有，可以吃合菜、簡餐或是滷肉飯之類的，還有像四川菜、緬甸菜之類的。

問：這邊會不會有很多異國料理，是因為外國學生嗎？

答：對，這邊有很多外國人。因為政大有個國際交流中心，

問：那不是師大嗎？

答：師大是外語中心。政大其實是全台灣所有大學裡國際化程度最高的，我們有很多特別名

額給外國學生，也不一定是交換的，就單純過來這裡唸書的也很多。對啊，就走在校園裡都是，很常碰到，像有從馬紹爾群島來的，還有我們也有跟僑生住，像緬甸的跟澳門的。

問：那你們覺得萬興商圈的缺點呢？

答：就不太多功能，幾乎只剩吃之類的，而且都太早關門，常常只剩 Seven，就是有點不太符合大學生的生活，大學生就是喜歡玩阿。

問：所以你們的夜生活也不會留在這裡？

答：我們都會去後山看星星，可能因為我們是大一吧，比較淳樸（大笑），等到我們大三大四了會比較老練（再度大笑）。可是我覺得要看同學耶，有些人就很喜歡往山下跑或約去哪裡，可是我們（外交系同學們）就喜歡在山上。

問：那你們會常去貓空嗎？

答：有些人會去啊，應該說有摩托車的人比較常去，可是我覺得應該要看你的生活圈或有沒有交通工具，像我們只有受限於公車，那公車能到哪裡我們就到哪裡啊，其實政大去哪裡幾乎都要花到半個小時。

問：所以你們認為政大的地理位置也是一個缺點？

答：對啊，可是如果你只想活的好好的不要餓死，那這樣就夠了阿，可是如果你比較追求那種娛樂性，譬如賣衣服阿，就會覺得不夠，而且我覺得大學生都比較愛玩，比較偏後者。

問：那你們有搭過貓纜嗎？

答：我搭過，感覺就還不錯，

問：所以你們搭上去後就沒有停留在那裡玩？

答：對啊，那裡也只能泡茶，大學生又不喜歡泡茶。而且誰知道那裡有玩的阿？！

問：那就你們在這邊生活的情況而言，你們會覺得這裡發展不起來的原因是什麼？

答：可能因為公車還蠻方便的，去公館只要半個小時，到信義區那邊只要十到十五分鐘而已，就感覺說我們已經融入在信義商圈裡。而且這裡的店那麼少，整條街幾乎被吃的盤據，就衣服來說的話，只有一兩家無法引來大批的人潮，還有如果都在外面那一條街上，然後大家來來往往都是靠那些衣服，那如果你穿這件衣服，別人一看就知道是在這裡買的，那現在的大學生當然就不會想要這樣。

問：那你們會不會覺得外面的交通動線很亂、很雜？

答：會啊，可是我們覺得沒辦法，因為大學這個地標，公車一定會經過，下課的話人又來來往往的，所以是難免的阿，像我們幾乎都不會看紅綠燈的，直接就衝過去了，對阿，等紅綠燈要等超久的。

問：那如果這裡增設了什麼，可以使你們留在此商圈的意願多一些？

答：看每個人的需求不太一樣耶，那我們的需求可能是衣服店還有電影院吧，可是這邊因為地形的關係可能很困難，而且這邊已經有點飽和了，就基本的需求都已經可以滿足了，而且幾乎全被吃的商店給盤據。阿還有，如果有量販店會更好，像後山男宿那邊就有全聯，其實我們這邊也有阿，有超市，可是就比較貴。其實這邊基本上都夠啦，只是娛樂性的可以多一點的話，大家就不會大批大批的往外跑。

問：那你們認為這裡娛樂性商家不夠多的原因是什麼？

答：就已經飽和了吧，而且這裡起伏很大，因為這裡主要是靠學生，然後也畢竟不是台北的鬧區，然後平常都靠學生，像現在一放假就都沒人，像外面有一家早餐店，它在我們期中考前一個禮拜就關門了，因為人實在太少，他們就先放假，然後他們就等到開學才會開吧，就

寒暑假的時候，生意真的會跌很多。

問：所以這邊也不會有台大、師大的學生過來消費？

答：幾乎不會有啊，因為就沒有什麼特色，除非是來找朋友。

問：那你們會同意政府在這裡進行大規模開發嗎？

答：要看吧。如果說會變的像公館那樣很亂的話，就不會希望，而且其實女宿離大馬路很近，怕會有一些什麼人隨便近來，還有會很吵。所以要看怎麼開發吧，如果是建立商圈，那我個人的觀點就是算了，因為怎麼講，消費量是沒問題啦，因為學生多啊，人潮就是錢潮，但就會影響生活品質吧。

問：那你們還滿意現在的生活品質嗎？

答：對啊，我很喜歡政大，我覺得環境品質很好。

問：那你們跟社區的互動很少嗎？

答：因為頂多跟這邊的店家有往來，就沒有跟這邊的居民有往來。

問：那你們有沒有曾經想過要幫助他們發展經濟之類的？

答：就在這裡學生只是過客，就政大學生都有這種心態，所以才不會想幫忙，而且跟學校的行政態度也有關係，就學校沒有太為學生著想，它給學生的態度就是學生只是一個過客。

問：從哪些點可以看出來呢？

答：譬如說他們會花錢來把學校弄得很體面，可是像住宿品質阿等等的，學生的生活品質並沒有實際被提升，這個大家都有在講，算是一種輿論啦，所以大家才有過客的感覺。

問：那像大家知道的，師大商圈的異國料理其實很有名，那如果我們想要形塑政大商圈，把它做成一個形象化，那你們認為用什麼東西代表會較恰當？

答：其實我覺得政大也可以做異國料理，而且我們這邊都是偏東南亞的，但是我覺得外國人來台灣都比較喜歡吃台灣的東西，反而那種異國風味料理都是台灣人自己在吃。可是我覺得大學週遭要發展起來，首先一定是吃的阿，所以……，好難喔，其實可以把休閒、觀光跟商圈結合吧，因為政大的環境很好，所以可以善加利用觀光，把它融合進來。就像你去公館逛街，你也不會覺得有休閒到，因為就人擠人的，而且一直走一直走，就沒什麼，你不覺得買一買一抬頭就「哇！貓空耶」這種感覺不錯嘛！

問：那外面商圈的營業會讓減少你們購買學校販賣物品的機會嗎？

答：我覺得要看價格看品質。

問：那你們對你們學校所販賣的物品評價如何？

答：福利社喔，二樓是走西餐風，那一樓比較像小吃街，那我去吃過二樓，就感覺還不錯，價錢也還 ok。那福利社的日用品我也覺得很齊全了。

問：所以你們覺得福利社會多少拉走萬興商圈的生意嗎？

答：會，可是沒有很多，因為福利社需要社員証才能進去消費，像我也有看過老阿嬤進去的。

問：社員証是什麼？

答：就是要辦一張卡才能進去消費，因為你知道合作社他們都會分紅嘛，就好像學校有發獎金或是什麼的，然後就會發福利社的禮券 500 元，可是他主要還是供應政大學生啦。

問：所以總結你們對萬興商圈的心得？

答：競爭不夠激烈，趕快把難吃的淘汰掉。

(二)C 同學

受訪日期---2008/02/29

受訪時間---27 分鐘

受訪地點---政治大學

-----START-----

問:請問你是通勤還是住宿?

答:通勤,我住我阿嬤家。

問:那你會常在這裡逛嗎?

答:老實說不會,因為這裡沒甚麼好逛的阿,吃飯會在這裡跟朋友吃。

問:那你對政大商圈的印象是甚麼?

答:這裡不像台北市,比較像台北縣,還蠻亂的,路很小條,樹也種不好,就街道美化很差。

問:那你常去台大或師大的商圈嗎?

答:我比較常去東區耶。

問:東區離這邊大概要多久?

答:大概四十分鐘內可以到。

問:所以你覺得交通的方便性如何?

答:其實還蠻不便的,離市區還蠻遠的。

問:所以你離開這裡的代步工具是甚麼?

答:公車。

問:那你可以說說你覺得公館師大商圈跟政大商圈的差異嗎?

答:差很多阿,那邊就是一個夜市,很多有名的吃的東西也在那邊,賣衣服賣鞋子的也很多,逛街很方便。

問:那你覺得這裡的特色是甚麼?

答:就是沒有特色(笑)。

問:那你一周大概來學校幾天?

答:四、五天吧,然後大學生就都愛來不來的,所以時間很不一定。

問:所以你的空檔時間都怎麼利用?

答:打打球吧,不會在這裡逛。

問:那如果政府想要在這邊進行大規模開發,你的意見是甚麼?

答:可能增加夜市吧,越繁榮越好,最好把東區都搬過來,這樣我就開心了。

問:那你平常常在政大商圈買甚麼?

答:恩,吃的吧,而且會每天換。

問:那像你們中午有兩個小時的休息時間,那每一家店都會爆滿嗎?

答:幾乎啦,難吃的店也是。

問:那你覺得政大商圈發展不起來的問題到底在哪?

答:這邊本身交通就很不方便,像公館商圈的客源是四面八方的,師大也不用說,那是市區,那政大這邊,你要想深坑的人來,那也不太可能。

問:那有人曾經提出說會有捷運設站在政大,你贊成嗎?

答:贊成啊,why not ?

問:那你會贊成政府在這裡進行開發嗎?

答:贊成,外面那條路窄死了。

問:那你會不會覺得政大商圈販賣的商品價格偏高。

答:跟台北市其他商圈比較的話一模一樣，跟台中比的話就很貴。

問:那你有沒有比較常逛的商家?

答:四五大街。

問:所以你覺得這裡娛樂性商家不夠多的原因是甚麼?譬如說電影院之類的。

答:電影院蓋在這裡應該沒人會來，而且都只有政大的學生，交通不便是一個很大的因素。將這樣好了，你要塑造政大商圈，基本上拿信義商圈還說好了，很繁榮，那邊的交通易達性高，幾乎台北市每個點到哪裡都方便，那如果政大沒辦法發展出特色的話，那不會吸引人進來，加上政大周遭的人口又不算很多，所以綜合這兩點來看，政大這邊要發展是很難的。

問:那如果我們想把這邊塑造成一個有特色的商圈，你覺得用甚麼代表會比較好?

答:做觀光吧。

問:所以你滿意現在的生活品質嗎?

答:不滿意，因為我家原本住南港，那不考慮它以後的發展，以前它算是個很落後的地方，那又以這邊來說的話，南港到北車的時間這裡還要快，然後我高中是在信義區嘛，然後我來這裡就覺得這裡是甚麼鬼地方?!當然以後環狀線捷運完成後，交通一定會方便的很多。

問:那這裡的問題癥結點是地形嗎，還是規劃?

答:是規劃的問題，因為這裡還蠻早開發的。它如果要拓寬的話，不會受到地形的限制，應該商家的問題比較大。

問:那你們跟這邊社區啦店家啦的互動如何?

答:站在居民的立場來說的話，他們應該想要在這裡住著就好了吧，跟學生應該沒甚麼太大的互動，跟學生是不太一樣的。

問:所以你有想過要幫助這裡的商家發展經濟嗎?

答:我覺得這個問題應該是整體的，不應該只拿這一塊地來討論，它結合的是整個文山區甚至到新店的地方，而且基本上文山區被定義為文教區，所以你如果要把商業移到這個地方來，我覺的可能性不大。那它的商圈要發展也是小的。基本上文山區的居民如果要去購物或吃飯之類的話，他可能會比較偏向去新店、公館、景美，那幾個地方說遠也不會比這裡遠，那當文山區的消費者都不會留在政大這邊了，那政大商圈還要期待有誰會來?那基本上公館跟師大那兩個商圈發展的原因不僅僅是因為大學，你就淡江大學來看的話，那邊也蠻熱鬧的，文化還有甚麼的也不錯，不要只拿台大師大來比的話，政大這邊也不是說特別不堪的。

問:那還有甚麼你想要提一提的?

答:恩.....(沉默許久)政大的校園很醜，外面的商圈更醜。因為我跟蔡定寰也都是在做都市規劃這一部分的，每當我們提出說想要對外面大興土木的時候，老師就會說這不太可能。

問:那難道就沒有別的方法了嗎?

答:當然為政者的魄力是很重要的，那要把居民遷走的話，補償的事宜是很重要的，就花那麼多錢徵收或把他們移走，那你要保證這邊是發展的起來的，不然就白做了，所以這方面是要審慎評估的，就連我們地政系的要去做他未來會怎麼樣，那我們也不能保證說他未來一定會怎麼樣。

問:那你可以做個最後的總結嗎?

答:總結喔，就政大這邊要發展的……就不太可能……。

(三)D 同學

受訪日期---2008/02/29

受訪時間---12 分鐘

受訪地點---政治大學

-----START-----

問：請問一下，你是這裡的住宿生還是通勤？

答：通勤。

問：那假如以一週的時間計算的話，你留在這裡的天數大概是多少？

答：每天都有課。

問：那可以談談對外面這條商圈的了解嗎？

答：ㄉ……不知道該怎麼回答耶。

問：就是你平常對它的感覺與印象。

答：沒有那麼熱鬧吧。

問：那你平常較常在那裡逛的店或購買的東西是什麼？

答：就便利商店吧。

問：那你覺得這個商圈有什麼缺陷嗎？

答：就感覺只有那幾家，那有些地點的店家還會常常換。

問：那你認為會造成這種情況的原因是什麼？

答：應該是跟房東有關係的樣子，就房價常常會談不攏，然後就換人了。

問：那你覺得這裡有什麼特色或發展的可能性？

答：……

問：那你常常去逛台大或師大的商圈嗎？

答：ㄉ……沒有。

問：那你來學校的消費地點就主要在這政大商圈嗎？

答：我來學校也沒什麼購物，因為我是文學院的，所以主要待在山下。

問：那你有曾經去過台大或師大商圈嗎？

答：嗯。

問：那相較於台大和師大商圈，兩邊比較起來，你覺得最主要的差異點在哪裡？

答：應該是範圍吧，感覺政大就只有前面那一條，然後台大的話就很大一片範圍，師大也比較多東西，比較多元化，那這邊就只有吃的，不然就便利商店、藥妝店，文具店也只是一間。

問：那你覺得這邊再增設什麼店家，會比較符合你的需求？

答：基本上我不住這邊，所以我覺得沒什麼需要，符合日常生活的基本需求就好了。

問：那中午的時候你們也會在這裡用餐？

答：對，而且好吃的就那幾家，常常就一堆人，就只能慢慢等，不然就常吃便利商店。

問：你覺得福利社會拉走一些到外面商圈消費的客源嗎？

答：會，因為價錢還是有差，福利社裡面還是比較便宜。

問：那可以請你講一下它(政大商圈)有什麼優點嗎？

答：優點喔，好像除了近以外就沒什麼優點了。

問：那有沒有感覺政大商圈所販賣的東西比起其他商圈甚至合作社來說較高價？

答：就普通吧，還可以接受。

問：那你覺得這裡娛樂性的店家沒有很多的原因是什麼？

答：主要是位置吧。

問：所以你會同意政府在這裡大規模的開發嗎？

答：不會，因為我還蠻喜歡政大這裡清幽的感覺，而且感覺學校前面蓋高樓就怪怪的，窄窄的路又蓋那麼多高樓。

問：那據資料指出，將來的台北捷運很可能在政大裡面新建一個停站點，你的意見呢？

答：我覺得會比較方便吧，可是沒有的話，我個人也覺得沒有差，因為坐公車就好了。

問：那你們跟這裡社區的互動？

答：我是通勤的，所以沒什麼互動。

問：那你有沒有想過幫助他們發展經濟之類的？

答：也還好。

問：那如果我們想要塑造政大的話，你覺得用什麼特色代表比較好？

答：這裡外國人還蠻多的，不過現在外面有一家號稱大馬風味的，我們系上就有一位馬來西亞的同學說：這什麼東西啊？！

問：那你會不會覺得政大商圈的交通動線很雜？

答：會啊，就常常在等公車的時候，然後前面一般的人還正要上去，後面又來了三四輛，交通就很亂。

問：這邊若多了什麼樣的商店會讓你在這裡停留的時間變長？

答：沒有欸。

(四)E 同學

受訪日期---2008/02/29、2008/03/07

受訪時間---52 分鐘

受訪地點---政治大學

-----START-----

問：請問你是住宿還是通勤？

答：通勤。

問：請問你都怎麼來學校？

答：我會先搭公車再搭公車到學校。

問：所以你覺得交通方便嗎？

答：因為我家在新店，又剛好是在南區，所以我家到政大就比到中山女中近很多。

問：可以談談你對政大商圈的了解或印象嗎？

答：之前有聽過一個教授來講政大的建設問題，他說因為這邊是老市區，所以路很舊很窄，不像新生南路或羅斯福路是拆掉重建的新路，所以我們學生都很常隨便穿越馬路。還有政大門口有一個奇怪的三角地帶，那邊都荒涼了，商業也沒辦法蓬勃發展，明明應該是很貴的地方卻變成機車停車場，我覺得這是一個很特別的地方。另外政大這邊有一個今日書局，聽說指南路上很多店面都是這個老闆的，他們書局的店面也是自己的，所以沒有房租的問題。今日書局是完全沒有打折的，但只要政大開一家新的書局，今日就馬上將價錢下殺三折五折，那家新書局撐房租頂多撐三個月就馬上倒了，倒了之後今日書局又馬上將價錢恢復。尤其我們校內又有政大書城，所以書局要在這邊存活實在有點困難。之前我去麥當勞對面那個側門那邊剪頭髮，那家理髮店已經營業十幾年了，那個老闆娘一直跟我說這邊的房租真的很貴。政大的女生佔大學部七成，那個老闆娘說政大女生因為胃口小或想減肥就吃很少，就算要吃大餐也是去公館。這邊很多地都集中在一些老住戶手中，很難轉移、租金又貴，之前有個經

濟學教授批評側門一家蛋行，他說這家店如果租二十幾萬出去的話還可以租給髮廊或是餐廳，但他卻自顧自的賣蛋，真的很浪費。我覺得政大商圈這邊的食物有一項特色，因為一直以來僑生都很多，所以有很多異國料理，我個人猜測可能跟這邊以前是黨校有關係，這邊希望塑造出一個親善的形象。總之這邊很多僑生跟老闆合資的餐廳，好比說波波恰恰，我個人是喜歡南洋風味，所以我覺得很好吃。

問：你平常一個禮拜會在這邊待幾天？

答：像我要回家都是搭綠1，綠1它是從新店經過木柵景美和信義快速道路到東區，因為東區那邊長塞車，所以有時候一班車竟然要等半小時！而且因為它的需求量很大，所以我假日根本不敢來政大，我還寧願騎腳踏車來。有一次我晚上十點半等綠1，側門那邊的Seven前面停了一台小貨車，綠1經過那個三角地帶之後跟那台小貨車發生擦撞，因為這邊的路真的太窄了。

問：你會常去公館或師大嗎？頻率是？

答：因為我高中每天回家的時候都會經過公館，所以我對公館算蠻熟的，熟過台北車站，因為我沒有補習。對我來說公館就是一個「文化接觸站」，如果說我想去 fashion 的地方剪頭髮就會去公館，它對我而言是這麼重要的，而且公館書店多又好玩。如果我們系上排球隊要吃飯的話也會去公館，因為我們會想帶南部來的同學去吃一些比較特別或有名的東西，而且那邊消費也還滿符合學生的。

問：你平常在政大這邊買東西的頻率高嗎？

答：因為我家在很偏僻的地方，所以我只要在哪邊上學就會在那邊做比較多的消費。除了食物以外，我還有在這邊剪頭髮、租片(白鹿洞，雖然聽說它比百事達貴，但我沒有其他的選擇了)。

問：那你有沒有比較常去的店？不一定要是吃的。

答：我偏好平價又好吃的麵店，但我喜歡的店在新光路上，我不喜歡指南路的店，人多、又貴。還有我從來不去今日書局買東西，但我有去白鹿洞租過片子，它有些藝術片還不錯。

問：你覺得這邊有什麼缺陷？或是說無法滿足你們消費需求的地方？

答：其實政大學生的活動範圍就只有指南路一條，而且還不是全部，越往警局那個方向就越空曠越沒有人，但假設騎腳踏車的話就可以越過道南橋，等於說整個木柵都可以是你的活動範圍。

問：你覺得這邊發展不起來的癥結在哪裡？

答：因為政大的學生主要是臺北人，所以我們一下課就離開了，雖然我不知道住宿生的比例多少。若真的要跟台北車站或公館比較的話真的有點牽強，向台北車站是交通匯集地，公館的話還是因為我們在深山吧。我覺得如果新店那邊的捷運接過來的話，這邊會更沒落吧，因為大家一下課就都跑去公館了。而且雖然可能相對的帶動人潮進來，但假如說這邊已經飽和了呢？假如這邊很多商家都已經經營二三十年了，應該沒有人要在進來做生意了吧。而且我們這邊沒有特色吸引人潮進來，像公館就是很明顯的藝文集散地，電影、書之類的。

問：你覺得這邊如果有什麼改善了會讓你多在此逗留？

答：第一點交通一定要更方便、更暢通才行，因為假日從我家到這邊的公車大部分都要半小時，自己來很麻煩。再來會想來這邊主要是來念書和娛樂，但娛樂的話公館就有很多有特色的書店，好比男同志書店、女性主義書店、二手書店等等，就是那邊已經發展出濃厚的人文氣息跟特色，我帶我日本同學去她都會覺得很興奮、很有意思、很特別，但是政大就只有賣給學生的廉價食物，有的頂多是一些小超市或漫畫店，但是這些東西都是平常住家附近會有

的，所以當然不會吸引人來。所以要有自己的特色。

問：如果要用一個東西來代表這邊的話你覺得應該用什麼？

答：我覺得登山、健行活動應該能吸引人。以前我家也都是去公館，但自從我上政大之後我爸媽他們假日會跟我來看一下，假日地時候有很多人來爬我們的環山道，甚至帶登山杖什麼的。但我覺得政大方面有一些問題，第一個是停車問題，因為這附近沒有大型的停車場，而學校有一小時四十塊的停車場，但學校並沒有每明顯的標示，如果大家都知道這裡可以停車的話指南路就不會有那麼多違規停車了。第二個問題是廁所，這個部分我覺得台大很厲害，因為他們把校園弄得很像公園，所以每到假日那邊除了情侶跟學生以外都有很多腳踏車跟小孩，但政大假日的時候每間大樓連學生都沒開放，所以上廁所對我們來說真的很不方便。而且我們這邊也有河濱自行車道，我加入自行車社才發現政大提供騎腳踏車的人很好的訓練環境，比如說環山道之類的。還有，現在這邊有貓纜，雖然可能會吸引人來，但是很貴。

問：你覺得這裡的發展限制跟地形有關嗎？

答：應該沒有太大的關係，而且就算要開發的話也不會有限制。這邊路窄我覺得主要還是因為它已經很久沒被翻新了。

問：如果說現在政府要執行一個大規模開發，你覺得怎麼樣？

答：這種大型開發如果規劃好的話長期來講應該是好的，但短期內對學生應該是不方便的，也有可能造成居民的不滿。但是我覺得還是應該要改，因為如果你要媲美一流學府的話，首先道路一定要非常方便才行，另外還要搭配完善的周邊設施，就像101停車場的動線一樣，你可能一停完車就能找到電梯，不然我覺得無法改善。但我覺得這種開發不容易，因為你得先規劃好商家的搬遷，商家遷出再遷入不一定順利，而且如果要拓寬道路的話可能要連道南橋都拓寬，這是一項大工程，假如能在四年內完工我覺得應該是件好事。

問：還有什麼值得一提的地方呢？

答：之前有個早稻田的教授來講校園規劃的東西，他有提到賓州大學的例子，因為學校周圍治安很差、學校跟社區互動又很少，所以雖然學校很好，但周圍的房子都賣得很差，但後來學校介入附近的商業活動，好比說並購道路改建成校舍，因此校園本身跟校園周圍的一致性變得很高。有一個教授擔心學校這個學術機構若要介入商業活動會因為需要很多時間和資金而產生衝突，但早稻田的教授說這個很常見，而且他覺得學校要跨越自身的圍牆去跟外界商圈甚至是政府達成一個共識，讓大家更好。

問：之前有人在爭取捷運進入政大地區，請問你的看法是？

答：我們有個老師說這不可能，主要還是因為路太窄，現在路寬極限是三輛小客車，如果架個輕軌車子就不用開了。所以還是要拓寬道路或開發替代道路。雖然我家在新店，但是我們以前很少來木柵，所以我覺得木柵跟新店的連接應該更多，但我不知道這樣對兩邊來說會不會比較好。因為這兩邊都在南區，而且最熱鬧的地方都是公館。像現在貓空也慢慢沒落了，應該是因為消費者已經膩了吧，所以我覺得要不斷推陳出新才能吸引人來。

問：那假如是設站在政大校區內呢？

答：我覺得要看是哪一線，如果還是木柵線的話我還是不會搭，因為我家在新店。

問：假如真的設站了，那麼勢必會吸引一些人進來，請問你的看法是？

答：我覺得不管是不是要設站，它周邊配套做的好不好一定會影響指南路，因為它是到木柵很重要的一條路，假如說憑空出現一個捷運站，那路還是一定會塞爆。

問：那你覺得政大這邊的物價比起公館會比較貴嗎？

答：以書或文具來講的話，這邊只有政大書城，但是公館那邊書很多，又有大型連鎖書店，所以相較之下應該是那邊比較便宜。食物的部份，我知道公館那邊有廉價的也有比較高級的，像那種充滿文藝氣息的小咖啡館或小餐廳已經發展得很成熟，因為他們的價位、裝潢、還有客源都已經固定了。但廉價食物(大約五、六十塊)的話公館反而比較少，因為那邊已經很商業化了，所以物價會比較貴。而教授之所以說這邊是美食沙漠是因為他們的消費能力比較高，所以他們寧願花一兩百塊在比較舒服的地方吃飯，但我們就幾乎沒有這種地方。而且這邊幾乎每三個月就有一家店換，可能是因為不夠好吃，只是讓學生隨便填填肚子。

問：請總結一下，謝謝。

答：我覺得這邊是一個適合學生念書卻不適合生活的地方。其實政大學生也是很幸福的，比如說泳票很便宜、圖書館雖然舊還是可以用、操場也不錯，雖然校內環境好，但生活不僅止於此。

(五)F 同學

受訪日期---2008/02/29

受訪時間---33 分鐘

受訪地點---政治大學

-----START-----

問：請問你是住宿還是通勤？

答：通勤。

問：請問你都怎麼來學校？

答：我是公車轉捷運再公車。

問：所以你覺得交通方便嗎？

答：我覺得從公館到政大還算方便，但從我家到公館就不方便。我家在萬華青年公園，臺北市的西北，但政大在西南方。

問：可以談談你對政大商圈的了解或印象嗎？

答：在我近政大之前很多學長姐就跟我說這邊是美食沙漠，因為這邊就只有幾家好吃，所以我們就固定只去幾家。還有就是我們學校滿偏僻的，還有待開發的空間，很多家吃的很容易就倒了，汰換率很高。但這邊飲料店倒是很多，而且都不會倒。還有我覺得這邊的店面都太小了，我覺得在規劃方面可以再改進一下。

問：你平常一個禮拜會在這邊待幾天？

答：因為交通不太方便，所以通常一個禮拜我至少有一天排兩堂課，因為如果只來一個早上或一個下午感覺不太划算。

問：你會常去公館或師大嗎？頻率是？

答：不太會，因為以我家來說是台北車站比較近，所以我比較不會特別到公館或師大去逛。頻率的話大概跟來政大差不多。

問：你平常在政大這邊買東西的頻率高嗎？

答：基本上除了吃飯以外幾乎不會有其他的花費。

問：那你有沒有比較常去的店？不一定要是吃的。

答：因為我吃素，所以我在政大附近沒什麼東西可以吃，只有兩家素食店，很膩。但如果其他餐廳有素食的話我也會去，四五大偕、波波恰恰等等，我會就近買一些我能吃的東西。白鹿洞的話是因為有一次作業要看的片我找不到，所以只好去那裡租，但是真的很貴。若是要

買必需品的話，我覺得合作社比較方便。

問：你覺得合作社會拉走外面商圈的消費者嗎？

答：因為這附近沒有什麼東西可以讓我們消費，所以合作社只是一種選擇，沒有「搶」的問題。

問：你覺得這邊有什麼缺陷？或是說無法滿足你們消費需求的地方？

答：因為我沒有住在這邊，所以消費的東西大多數都是食物，缺陷就是選擇太少，其他方面就不太知道。但政大這邊若沒有車真的就比較不方便。

問：你覺得這邊發展不起來的癥結在哪裡？

答：我覺得應該是我們缺乏捷運吧，因為商圈它可以連結，像台北車站跟公館都有捷運，但我們這邊就只有公車可以搭，如果有捷運的話到這邊就會比較方便。還有我覺得是我們這邊離市中心太遠了，又沒有特色吸引別人特地跑來。

問：如果要用一個東西來代表這邊的話你覺得應該用什麼？

答：我覺得可以利用原先的特色(像剛剛異國餐廳那個)結合這邊的商家做發展，如果要額外弄一個東西出來的話我覺得比較難做。之前我看旅遊的書，我發現台大也是一個景點，我在想或許我們也能做廣告，彰顯這邊的環山步道什麼的。

問：你覺得這裡的發展限制跟地形有關嗎？

答：其實很多人會認為政大在山上，但其實我們沒有這種感覺。

(六)G 同學

受訪日期---2008/03/07

受訪時間---10 分鐘

受訪地點---政治大學

-----START-----

問：請問一下你是通勤的還是住宿生？

答：住宿生。

問：那你來台灣多久了？

答：六個月。

問：那你對這附近的環境熟悉嗎？

答：還好。

問：你比較常在這裡做什麼事？一個禮拜的時間都會待在這裡嗎？還是會去別的地方？

答：週末的時候都會出去，平日的時候還是留在學校。

問：那你平常的時候在這邊都做什麼？

答：參加社團、語言交換、和朋友一起吃飯。

問：你平常在外面的政大商圈都有什麼樣的購物習慣？常買些什麼？

答：吃的東西還有書，大部分都是買食物。

問：那你對外面那條街的感覺是什麼？

答：好吃的東西很少，只有兩三家比較好吃，比如說滇味廚房。其實感覺很無聊，因為就只有外面那條街而已，很容易吃膩。

問：那你有去過公館商圈嗎？你的感覺是什麼？

答：有，我覺得完全不一樣，商店都很多元而且特別。

問：那裡有什麼吸引你的地方嗎？

答：夜市、書店，可以玩的地方很多，可以逛街的地方也很多，相較起來這邊就很無聊，交通也不太方便，台大那邊有捷運，打工的機會也比較多。

問：那你覺得兩邊的價位差異呢？

答：我覺得公館貴一點。

問：雖然你覺得這裡比較不那麼有趣，但你有沒有對這裡還不錯的地方？

答：八方雲集吧。

問：那你覺得如果這邊多了什麼會想讓你在政大商圈待的比較久？

答：夜市吧，還有日本料理店。

問：那你同意政府在這裡重建與開發嗎？

答：非常好。

問：所以你有希望有越來越多的客源進入政大商圈嗎？

答：是。

問：那如果對於政大環境會有破壞的現象，你的想法呢？

答：嗯……我覺得還好。

問：那你覺得這裡的商圈不太繁榮的原因是什麼？

答：交通，然後玩的地方就只有貓空。

問：那你最常去哪些商圈？

答：東區。

問：為什麼？

答：賣的東西比較多樣化。

問：那最總而言之，你對政大商圈的感想？

答：嗯……吃的很多。

(七)H 同學

受訪日期---2008/03/07

受訪時間---17 分鐘

受訪地點---政治大學

-----START-----

問：請問你是住學校還是通勤上學？

答：住宿(屏東人)。

問：請問你每天都有課嗎？

答：是的。

問：你平常在這附近活動的時間長嗎？

答：是，幾乎都在這裡。

問：那你會到別的地方去嗎？

答：會，像東區、公館、師大附近。

問：那相較之下哪邊待的時間比較長？

答：公館和師大居多。若要買書則是去市政府(Page One)，那邊外文書籍比較多。

問：你平常在政大外圍的消費習慣如何？

答：只有食物。因為那邊也只有食物可以買。

問：這邊晚上還有很多店家嗎？

答：會。因為只要有學生他們就會開著。

問：晚上消費的人都是住宿的學生嗎？

答：大部分是，還有附近的居民。有些店甚至會開到晚上十二點左右。

問：那你在這邊的交通方式主要是？

答：大眾交通工具。

問：那你覺得政大外圍商圈有什麼優點或缺點嗎？

答：我覺得街道太狹窄、人太多、有點沒秩序，又因為這邊車很多，所以我覺得交通有點紊亂。其實我覺得這邊算住宅區，比較沒有活的東西進來。優點就是這裡是一個適合唸書的好地方。

問：那假如說這邊多了什麼會讓你願意在此多作停留？

答：我希望有個商圈會比較好，或是有捷運會比較方便。因為這邊的東西不夠多樣，主要都是賣吃的，其他比較生活用品或書等等的比較少。(連CD店都沒有)

問：那這邊有沒有你比較喜歡或比較常去的店家？

答：沒有特定，因為很容易膩。但我大部分時間還是在指南路吃，只是偶爾會繞到後山木新路那邊、或是過橋。

問：假如說這邊要大規模開發的話，你覺得怎麼樣？

答：我覺得這太操之過急了。我覺得太徹底也不好，因為有些地方還是保持原樣比較好，比如說這邊是文教區、住宅區，有些地方則是商業區之類的。我覺得這是分區規劃的問題，它可以改，但還是要保留它文教區的樣貌，不要太過徹底。倒是可以加其他的一些東西活絡這邊的商業氣息。

問：所以對於這邊客源增多你是同意的？

答：我沒有特別的看法。

問：所以你希望這邊的發展可以慢慢來？

答：太慢也是不好，這樣有點太沉悶了。

問：那你覺得這邊的交通如何？

答：普通。因為公車還可以，但如果有捷運站會更好。

問：既然你常常到別的商圈去，你覺得價位的差異如何？

答：價位我覺得差不多，畢竟都是在臺北市。

問：你覺得那邊為什麼吸引你？

答：因為那邊的規劃比較好，像這邊就比較亂、沒有一個整體的規劃。

問：以你來說，跟社區的交流如何？

答：還好。因為我們只是政大的學生，跟社區居民幾乎沒什麼接觸。

問：如果這邊有個活動是希望大家來幫助這個商圈發展，你會願意幫忙嗎？

答：會。

問：你們男宿在山上，平常還是會下來消費嗎？

答：平常會，而且有公車，假日的話比較勤勞的人會走路來回。雖然上面有三、四家餐廳，但不太受歡迎。

問：你停留在學校的時間比較長，你覺得校內的福利社跟外面會產生競爭嗎？

答：不會，因為客源沒有衝突。像我同學就會比價，但有些特定的東西我會在福利社買，比如說生活用品或文具之類的。若是食物或比較特別的東西我就會到外面或是其他地方買。應

該說，在我的需求上是沒有衝突的。

問：你覺得住宿生跟非住宿生最大的差異在哪裡？

答：消費方面的話，住宿生比較侷限吧。其他方面的話，住校的人對這邊可能比較有感情，而且因為接楚比較頻繁，對於這邊的一些活動你會去參與。對這個地方的感覺不一樣。

問：你覺得政大商圈可以用什麼作為代表？

答：這我沒什麼想法，因為我來這邊這麼久也不知道有什麼代表政大商圈的東西。這邊沒有一個很鮮明的意象讓人一看到就想到這邊，我覺得這是一個可以加强的地方。

問：那你個人覺得有什麼方法能让更多人來？

答：我覺得交通是一個很重要的因素，因為它本身處於臺北的邊緣。而且其實捷運會很自然而然帶動地方發展，所以我覺得最重要的是交通和地理。

問：你覺得這邊有沒有什麼別的地方沒有的？

答：其實這邊有的別的地方都有，目前來說是沒有特色的。

問：那你們會去貓空那邊嗎？

答：偶爾，不常。

問：假如說你去東區都買些什麼？

答：主要是書、比較貴的文具用品，或是去誠品買一些皮夾之類的。還有就是一些量販店(COSCO)。所以我除了三餐和零食以外都不是在這邊買的。

問：那麼，請你總結一下吧。

答：總之這邊真是一個讀書的好地方。我希望這邊可以繁榮一點，因為在這邊實在有點無聊。

問：如果這邊人變多，你認為會造成什麼負面影響嗎？

答：可能是政大原先寧靜、悠閒的氣氛會被壞吧，但其實我覺得衝擊不大。

三、店家

(一)M 小姐

受訪日期---2008/04/26

受訪地點---指南路二段 店家店面

-----START-----

1. 基本資料

- (1)是否使用自家店面：否。
- (2)租金：每月 35000 元(貴)。
- (3)租約：一年一約。
- (4)與房東關係：溝通良好。
- (5)在此經營時間：近 5 年。
- (6)主要客群：學生、住戶。
- (7)淡季：寒暑假。
- (8)一日之中精華時段：中午過後(約一兩點)。

2. 此地對於店家經營影響之優缺點

沒有很好或很差。

很亂。

3. 未來願景

- (1)是否知道有任何開發：否。

- (2)對開發的看法：同意。
- (3)希望多些什麼：希望能整頓此商圈。如統一招牌樣式、美化環境等……。
- (4)認為什麼可以吸引人潮：文化建設、文化特色。

(二)N 小姐

受訪日期---2008/04/26

受訪地點---指南路二段 店家店面

-----START-----

4. 基本資料

- (9)是否使用自家店面：否
- (10) 租金：含水電 23000 元。
- (11) 租約：一年一約。
- (12) 與房東關係：溝通良好。
- (13) 在此經營時間：1 年 8 個月。
- (14) 主要客群：客人不多但穩定(55%學生，45%上班族與觀光客)。
- (15) 商品價位：中等(學生價 400 至 500 元，上班族 1000 至 1300 元)。
- (16) 淡季：寒暑假。
- (17) 一日之中精華時段：下午三點半至九點。

5. 此地對於店家經營影響之優缺點

- (1)優點：店面離家近。
- (2)缺點：發展不佳、「死水」(不是主要交通幹道、非鬧區、無購物人潮)、貓空熱這裡冷。

6. 未來願景

- (1)是否知道有任何開發：否。
- (2)對開發的看法：同意。
- (3)希望多些什麼：吸引貓空及動物園的觀光客(可藉此出產有特色的商品)。
- (4)認為什麼可以吸引人潮：擴大交通、販售文山區的特產、店家提昇自身語言能力(吸引外國觀光客)。

7. 其他

問：與 Hang Ten 等連鎖服飾店在販賣的商品上有衝突嗎？

答：沒有。因為這裡的商品比起大量生產的衣服較為獨特，且 Hang Ten 走休閒風，與這家店的路線不同。

(二) O 小姐

受訪日期---2008/04/26

受訪地點---指南路二段 店家店面

-----START-----

8. 基本資料

- (18) 是否使用自家店面：否。
- (19) 租金：每月 20000 至 30000 元(貴)。
- (20) 租約：一年一約。
- (21) 與房東關係：只要接受房東租金價位就不會有衝突。
- (22) 在此經營時間：10 年左右。

- (23) 主要客群：政大學生。
- (24) 淡旺季：無旺季、淡季為寒暑假。
- (25) 一日之中精華時段：下午五點至七點(晚上主要客人為政大住宿生)。
- (26) 營業時段：中午十一點至兩點、下午四點至十二點。

9. 此地對於店家經營影響之優缺點

- (1)優點：學生多。
- (2)缺點：無外來客人(單向交通)。

10. 未來願景

- (1)是否知道有任何開發：否。
- (2)對開發的看法：同意。
- (3)希望多些什麼：希望能吸引外來客人、增加活動空間(如停車場)。

11. 其他

鄰近商家感情不錯，而且賣的東西沒有衝突，但有些店家會使用價錢作為惡性競爭的手段。