大學城規劃
指南路二段報告書

指南新社

指導教授：
溫肇東 教授
小組成員：
科碩二 99359020 唐鈞翰 99359037 王冠智
科碩一 99359024 吳昱鋒 100359008 朱思年 100359018 杜明秀

目錄

一、	研究動機與目的	……	3
二、	研究架構	……	3
三、	研究流程及執行細節	……	5
四、	問題定義	……	11
五、	解決方案	……	15
六、	成本效益分析	……	21
附錄一、	店家訪談記錄	……	22
附錄二、	學生訪談記錄	……	24
附錄三、	政大行政人員訪談記錄	……	26
附錄四、	台灣地區住宅類建築造價參考表	……	28

一、　研究動機與目的

本計畫案旨在增進政治大學與週邊生活環境的整合與美化，增進政大週邊生活機能，並且擴散政大在文化與社區中的影響力，讓大學與社區有更緊密的結合，建構融合學術、文化、社區與生活的大學城樣貌。本計畫案著眼的地理範圍包括位於政大前方的「指南路二段」，以及與其相接的校園區域，針對此範圍提出創新規畫方案。

二、　研究架構

（一）、動機

針對本次計畫，我們採用設計思考的步驟做為架構，在加入專家意見的調查作為修正，來設計整個企劃。設計思考五個步驟為：同理、定義、發想、實作與測試，以下將描述我們訪問政大周圍之利害關係人，進行同理的步驟，之後依據使用者需求與本團隊的實地訪查來重新定義問題，融合新的問題與本團隊的願景作發想與設計，最後透過時間排成來展現我們對執行此企劃的規畫。

（二）、概念介紹

設計思考(design thinking)是一種創新方法，此方法論來自美國史丹佛大學，提出要向設計師在思考新商品時一樣，觀察人的需求去設計新商品或是新服務，強調以人為本思考方式。布朗（Tim Brown）在 2008 年的《哈佛商業評論》中提到「像設計師一樣思考，不只能改變開發產品、服務、與流程的做法，甚至能改變構思策略的方式。」

設計思考的三個核心概念分別為：以人為本、累積好點子和及早失敗。「以人為本」是整個設計思考方法論的核心概念，因此同理心(empathy)是設計思考中非常重要的一環，所謂同理心就是指透過觀察與訪談來探索被隱藏的需求。透過直接觀察，了解消費者、使用者、顧客的工作、居家生活、社群，挖掘連他們自己也不知道的需求，觀察的對象不只限於現有消費者，而是要廣放的觀察整個市場的最終消費者，甚至是目前尚未使用你的產品與服務的消費者，然後使用創意來想像不存在的解決方案以解決問題，除了考量人們的需求、行為與偏好之外，也要考量目前科技的可行性與商品化的可能性，整合之後發展出能夠滿足需求也能夠成功商品化的新產品(服務)。

第二的核心概念是「累積好點子」，要快速的創造出許多的原型，讓靈感具體話來幫助大家了解，越快能夠將靈感實體化成原型，就能盡快測試，透過測

試得到的回應來了解新點子的優劣。為了能夠快速的累積點子，在發想過程中有一個必須遵守的原則，就是「禁止批評，歡迎延伸」，禁止批評的原因是要創造一個安心舒適的環境，讓成員可以盡情的發揮創意。正向、活潑的討論氣氛，有助於新點子的創造。此外，批評的產生主要是因為考量到「可行性」，但是在發想階段「可行性」的考量會限制創意的產生，越瘋狂越不可能的點子在經過創新轉化後越有可能成為嶄新解決方案。

「及早失敗」是第三個核心概念，創新的產品因為沒有出現過，所以很難得之他的優劣與成功性，因此透過快速的生產原型來測試新想法的優劣，讓失敗做為成功之母，透過擁抱失敗來累積前往成功的資料。在推廣創新產品時，「說故事」的能力也是很重要的，許多好點子沒有成功執行的原因，是因為新想法沒有成功的在組織的每個層次中擴散，透過說故事的能力能夠將新想法傳達給不同的成員，有利於創新的推廣與擴散。

（三）、流程步驟

設計思考的流程可以分為五個步驟：

1. 同理(Empathy)：觀察使用者如何行為與互動，透過觀察、互動與反思，覺察使用者的需要，以尚未被解決的需求，甚至是未被發現的需要，做為發展解決方案與新設計的基礎。
2. 定義(Define)：探討不同使用者的觀點後，根據同理階段所累積的結果，定義需要被解決的問題。
3. 發想(Ideate)：使用想像力與創意發想各式各樣的點子，在這個階段要盡量累積不同的點子，並且避免批評，追求點子的數量越多越好。
4. 實作(Prototype)：收斂發想階段的點子，考量點子的可行性與商業性，將想法具體話作出可供測試的原型。
5. 測試(Test)：將上一階段的原型做測試，了解是否符合使用者的需求，來得知原型的優劣。

三、研究流程及執行細節

名稱	調查內容	調查方式	花費時間
次級資料檢索	● 現有環境相關組成	政府公佈資料	5 天
實地調查法	● 問題點確認 ● 實地資料分析	實地場堪	5 天
深度訪談	● 利害關係人分析 ● 問題分析	1 對 1 訪談	3 天

（一）次級資料檢索

1.文山區-萬興里

文山區是臺灣臺北市下的市轄區，位於台北市的最南端，與新北市深坑區、新店區相接。周遭著名景點有貓空、台北市立動物園，此區為台北市山區地形比例最高的一區，氣候相對市區來說較為潮溼。1990 年景美區與木柵區合併成立文山區，共有 43 里，國立政治大學位於文山區的萬興里。

文山區周遭交通有台北捷運文湖線、新店線，以及預定 2018 年開通的環狀線；信義快速道路連接信義區；國道三號及台九號；貓空纜車。

文山區共有 266,442 人口，其中政大所位於的萬興里，土地面積：2.803 平方公里、8260 人口數。但是來政大就讀的學生約有 15,000 人左右，再加上老師人數約 6 百人，生活在萬興里的人口數一下增加到 3 萬人左右，因此對於空間的規劃及設施利用必須找出最佳使用方法，才能帶給居民及政大師生最大的效益。

2 .大學城

(1).大學城定義與特徵：

大學城的涵義大致可從下列學者專家之界定來探討。

Wikipedia(2009a)：大學城(A college town or university town)是一個大學人口所形成的社區，通常是一個真實的城鎮，也可能有小型或中型規模的城市，有些則是城市的鄰里或大學區。大學可能很大，或有幾所較小的機構如群聚的人文藝術學院，或較小的住宿人口，但所有的大學城有此稱號係因現存的教育機構延伸出經濟和社會生活。許多當地居民可能受僱於大學，他們可能是社區中最大的雇員，許多企業基本上迎合大學，學生人數甚至可能超過當地人口數。

《教育大辭典》：圍繞大學建立的社區。人口一般在5～10萬，為大學生提供良好的學習環境和便利的食宿、交通等條件。

劉樹道、李正和劉思安(2009)：大學城通常是指在大學的發展過程中，由於規模越來越大，若干所大學聚集在一起而形成的城鎮。

建設工程教育網(2008)：大學城實質上是一個以大學為核心而構成的、具有特定整體功能和環境特徵的城市社區。

鄭夢軍(2007)：擁有豐富教育資源的城市通常規劃將多個大學聚集在一地，使大學及周邊區域成為一座新城，即大學城(college town)或學城。

陳長青、郝之穎和閔希瑩(2005)：大學城通常指的是在大學發展過程中，諸多大學聚集在一起組成相對集中和獨立的城區使大學集中的地區及周邊區域形成具有一定規模的城鎮。

綜言之，大學城(university towns)係指由一所或多所大學院校與鄰近社區所組構，具有大學社區相依、教研產業互持、特殊文化氛圍、社經合作發展、人口素質優化、環境共生共容、資源彼此分享等特性之城鎮。

大學城的特徵部份，根據上述文獻描述與定義來探討，包括：(1)具有城市屬性、(2)城鎮規模大小、(3)人口素質優化、(4)學生人數過半、(5)大學社區相依、(6)教研產業互持、(7)特殊文化氛圍、(8)社經合作發展、(9)環境共生共容、(10)

資源彼此共享。

(2).大學城之分類：

大學城的類型，依中心城市的空間關係分可以分為「獨立式」、「邊緣式」和「內含式」；依大學城的功能設置分，可分為「單純教育功能」、「較多功能」以及「綜合功能」大學城；依學生規模分，則可以分為小型、中型和大型大學城。最典型的分類，係以大學城的發展歷程來分，可分為「自然發展型」和「規劃建設型」：

①「自然發展型」大學城：

如歐洲的大學城通常都有一所老大學，而城市的經濟和大學活動密切相關，由整體大學結構高度支撐，包括大學的醫院、診所、大學印刷室、圖書館、實驗室、學生房、餐廳、學聯會、學生社團、學術節慶等，許多歐洲大學城不僅是科學和教育努力的重要地方，更是政治、文化和社會影響力的中心，如英國牛津大學所在的牛津郡(Oxford)、劍橋大學所在的劍橋郡(UKCambridge)、比利時魯汶大學所在的魯汶郡(Leuven)、德國海德堡大學所在的海德堡郡(Heidelber)、美國哈佛大學和麻省理工學院所在的劍橋郡(Cambridge)等，都因該地區的名校而獲得了長遠的發展。

②「規劃建設型」大學城：

如美國斯坦福大學和矽谷，中國大陸新興的大學城；斯坦福大學擁有地產達3564公頃，學校出租校園空餘的土地，最終形成了舉世聞名的矽谷，這裡形成了人才密集的尖端技術工業中心，在電子、集成電路等領域居世界領先地位，一大批公司如惠普公司、英特爾公司都產生於此。矽谷還成為斯坦福大學師生的實習和開發基地，他們可以在這裡開辦公司或在公司兼職。

中國大陸的大學城，根據建設工程教育網(2008)進一步分為三類：(1)以多所大學聚集，以教育為主要目的的大學城，如上海松江大學城。(2)以著名大學為主，結合新興科技園區，走科技產業發展道路的大學城(也稱為大學科技園區)，如上海閔行大學城。(3)充分利用區域內已有的大學資源，發展科技產業的大學城，其最主要的特徵是強烈的城市大學化表現，如上海規劃中的楊浦區東方大學城。

從中國大學城的建設來看，第一種大學城是目前建設較多的，在需求上已基本飽和，從長遠發展來看第二類和第三類大學城應該得到充分的發展，因為產、學、研的充分結合更加有助於城市的產業結構調整和經濟的持續發展，同

時區域功能的多樣性也有助於城市化的健康發展，所以這兩類將成為中國大學城發展的主要模式。

(3).大學城發展可能面臨之問題

大學城的發展必定有其優勢，但是過程也會遭遇許多困難，必須重視的議題大致如下：

①與城市屬性的搭配：

大學城建設大都忽略了大學城最基本的城市屬性，忽略了大學城的許多社會性的需要和構成，而更多的是把它當作一個超大規模的校園在進行建設，其結果會缺少了大學城應該具備的有機性和活力，這樣的城市化是不完全的，對於城市經濟、文化的推動也是短期、乏力的。

②生態平衡：

新興和現代的大學城規劃，涉及新城開闢與舊城整建問題，通常城市生態都會遭遇空前的破壞和挑戰。

③居民抗議：

以上海淞江大學城為例，面積只有500多公頃，最近籌建的大學城則越建越大，到達2000到4000多公頃，甚至8000公頃，大學城成了「圈地城」，導致居民生活品質與空間受到壓縮。此外，廣州大學城的發展也曾引發民眾對生態破壞的不滿

④房仲業者的投機利益：

有些大學城的開發建設，已經脫離了單純解決高校擴招壓力的初衷，成了有人戲稱誘人的「經濟蛋糕」，不少房地產商以開發大學城，大發房地產市利，在大學城開闢上成了不出力卻是獲暴利的大贏家。

⑤大學城失去獨特性：

大學城的開闢，容易陷入城市功能的加強，卻往往忽略校園空間與建築設備機能的提升，以及因應大學教育功能－如回應課程、教學、生活與休憩的師生大學校園生活需求，反而在宏觀的城市整體規劃中，失去微觀的校園本體設計。（本章節引述自湯志民教授）[1]

1 湯至民(2009)，大學城的理念、發展與啟示。

（二）實地調查法

1.目的

藉由現場勘查、拍照紀錄，了解指南路二段的商家組成及實地觀察問題點的分析及資料採集。

2.執行地點

指南路二段、政大校區內鄰近指南路二段、蓄水池。

3.研究期間

2012 年 5 月 1 日~2012 年 5 月 6 日，共五天

4.研究人员

政大科管所-吳昱鋒、杜明秀、王冠智、朱思年、唐鈞翰，共五人

5.所需物品

調查文件 x 5 本、相機 *3 台

（三）深度訪談

1.目的

藉由訪談利害關係人，了解利害關係人目前對於指南路二段的看法（如便利性問題、改善建議），有助於雛形建立的參考資料；據此提供改善建議。

2.執行地點

政大商院教職員辦公室、政大商院統一超商外用餐區、指南路二段部分商家

3.研究期間

2012 年 5 月 8 日~2012 年 5 月 10 日，共三天

4.研究人員

政大科管所-吳昱鋒、杜明秀、王冠智、朱思年、唐鈞翰，共五人

5.所需物品（預估基礎：6 位受訪者）

訪談稿*10 份、錄音筆*2 支、筆*2 支

6.訪談對象

（1）.政大教職員*1 名

（2）.政大學生*1 名

（3）.指南路二段商家*1 名

（4）.利害關係人訪問，共三人

7.訪談動作順序

（1）.與受訪者碰面後，作簡單自我介紹。

（2）.拿出訪談表，一人依序詢問，另一人做好紀錄。

（3）.致謝。

四、問題定義

（一）利害關係人調查

本計劃案旨在改善政大的門面「指南路二段」，為了改善指南路二段成為符合大學需求與居民期待的生活要道，企劃小組訪為了做為使用者的利害關係人：政大學生、政大教職員與指南路二段的商家(訪問稿請見附件，為求匿名性使用假名)，將其意見與需求歸納如下：

1. 學生的吶喊：

（1）道路擁擠：路很小條，車子很多，行走的人潮也很多。

（2）空氣品質不佳：因為車子很多，所以空氣不好。

（3）人行空間不足：人行道狹窄，又還有攤販、梁柱等，使得行人與車爭道，要是有行人徒步區就好了。

（4）街景老舊髒亂：房屋看起來老舊髒亂，斑駁的牆面灰濛濛的，加上交錯紛雜的招牌，讓整個街景很髒亂的感覺，所以對政大的第一印象也是髒髒亂亂的。

（5）放進綠色、植物、親山的元素：政大以「山」的形象文明，依山傍水的，可是在指南路上卻感受不到，若是可以給人大隱於市的感覺就更好了。

（6）購物需求：目前的生活機能不是很好，例如書店、生活用品店等不足。

2. 教職員的心聲：

（1）建築外觀老舊：須整修外牆。

（2）道路小，公車多：需要改善交通，重新規劃。

（3）廣告布幕亂：地景不統一，感覺街道很凌亂。

（4）機車位少：不敷使用，對在這邊生活的人也是一種困擾。

（5）蓄水池髒臭：蓄水池雖然存在很久，髒髒臭臭的，也不知道那是做什麼用。

（6）生活機能不夠：餐廳數不夠，而且食物不夠好吃，其他生活機能也不便利。

（7）感覺政大是個過度封閉的區塊：連外交通不便，且費時甚久。

3. 店家的困擾：

（1)停車場:停車位不足夠是很大的困擾,因為不便停車所以減少很多購買的人潮，也因此才沒有很多遊客可以進來。

（2）拓寬街道：希望可以透過都更計畫，使用學校的地將指南路往校內縮，讓整個路更寬敞大條。妥善規劃交通，讓更多人可以便利的來到這個區域，讓山上的學生也可以便利的到指南路來購物。

（3）店面租金太高：雖然不是黃金地段，但是店面的租金卻很昂貴，生意艱難。

（4）商店統一集中以吸引人潮：要吸引人潮錢潮的方式就是集中規畫，像公館、師大那樣，如果衍生成商圈就會有更多人進來了。

綜合以上不同利害關係人的看法與需求，本組歸納出幾個問題點：

1. 蓄水池的空間使用問題

圖 3-1 蓄水池惡臭與空間使用不當

2. 交通動線：車流動線、人行路線

圖 3-2 人車動線無法安全分離

3. 街道擁擠：車潮擠、人潮擠

圖 3-3 過度的車潮

4. 街景雜亂

圖 3-4 雜亂的攤販與停車街景

為了更進一步了解實際狀況，本組實地去勘查幾個被提出來的問題狀況，蒐集到的資料如下：

1. 蓄水池區

- 空間設計差，機車隨意停：空間的動線規畫不好，機車也隨意停放，勘查的時候就看到許多停在紅線上的機車，這也顯示出停車位置確實不敷需求。

- 雜草叢生，毫無吸引力：地景的部分缺乏設計，任憑植物自由發展，雜草叢生看起來有些荒蕪。
- 偶有臭味

2. 街道壅塞

分為車流擁擠與人流擁擠兩個部分：

- 車流擁擠：

（1）公車停靠：公車停靠路邊時特別會造成狹窄的道路不堪負荷，由其在巔峰時段常會看到車潮打結，行人爭道，險象環生。

（2）巔峰時段無其他替代路線：公車路線都會指南路二段，無其他的道路可以紓解車潮，因此顛峰時段的擁擠狀況可想而知。

- 人潮壅塞：

（1）午、晚餐人流過多：因為學生用餐的時間很一致，因此尖峰時間的人潮很明顯，而用餐的餐廳區域也都集中在指南路上，所以自然的人潮壅塞。

（2）人行道過窄，導致人車共行：人行步道被騎樓與人行道分割，更顯狹窄。

3. 街容雜亂

- 騎樓與人行道交錯：不同顏色的地磚與高低不平的道路空間。
- 商店招牌林亂：招牌的高度、大小各不相同，錯縱複雜缺乏整體性。
- 建築物外觀老舊。
- 便當攤販：用餐時間會有攤販設置於人行空間中，加增地景的雜亂感之外，也讓人行空間更顯不足。

經過實地的探勘之後，本組將問題再收斂歸納如下：

1. 交通擁擠、街道狹窄：針對人潮與車潮的問題。
2. 空間設計不良：停車位不足，餐廳等商家不足，空間缺乏妥善的規劃與利用。
3. 街景雜亂，缺乏美感：沒有統一的地景，與缺乏設計的蓄水池空間。
4. 缺乏與社區居民的互動：大學城計畫希望可以是與當地居民共生的有善空間。

五、解決方案

（一）預期成果：

本規劃案將設法改善以下幾點:

1. 蓄水池區空間利用

2. 指南路二段街道壅塞

3. 指南路二段街容雜亂

(二) 雛形發想--- 指南新社

藉由大學城計畫，希望可以把我們生活的重要空間「指南路二段」改造為一個對學生與居民都友善的空間，並且可以體現政大精神與在地特色。因此本組以「指南新社」為計畫主題，希望以「嶄新的社群生活空間」為目標來改善指南路二段，在改造設計中我們使用幾個元素來表現政大精神與文山區的在地特色：

1. 人文藝術：以人文社會科學為學術重點的政大，人文藝術氣息一直是一個不可分割的特徵，近年來學校也致力於各式的藝文活動與演講分享，來將這些精神傳遞給學生，例如粉樂町、駐校藝術家等，希望將這些資源也分享給居民，展現學校與居民共生共榮的關係。

圖.人文藝術交流

2. 青春創意：青春創意是學生特有的情懷與優勢，校內的學生活動蓬勃發展，例如文化盃、金旋獎等比賽與各式社團活動和展演。

圖. 政大多元豐富的活動

3. 在地生活：文山區是特色很明顯的區域，以文化藝術和茶文化聞名，前者有表演三十六房等藝術團體在此深耕，後者則是這個地區的主要經濟活動之一。

圖.在地文化特色

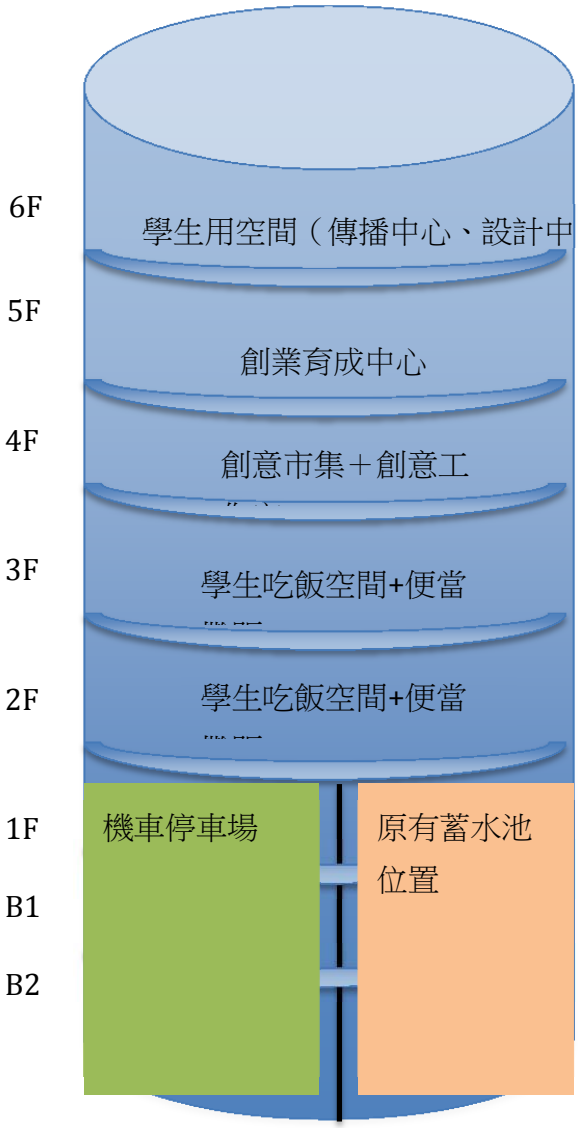
（三）指南新社原型：

本計畫希望可以融合以上三個元素，訪談所得到的意見與需求在指南新社的改造計畫中，以以下方案做為設計的源頭:

午創亭是希望可以利用蓄水池上閒置的空間，建造一個建築讓學生有一個 Lunch place 及一個 Parking space 來解決停車位不足的現況。Lunch place：政大周遭的餐廳明顯供給不夠，午餐時刻可以見到每家店都是人潮，因此此建築的一樓開放空間讓外面廠商進駐午餐時段(大約 11:00~14:00 左右)，讓同學不須走出政大即可買到

餐點，同時可以減緩指南路上的人潮。Parking space：經過使用者(學生、教職員、店家)表示，政大的停車位非常不夠，可以在蓄水池及郵局周遭見到違規停車的同學，因此開放此建築的 2、3 樓讓學生、教職員及周遭居民停車。

圖.午創亭示意圖



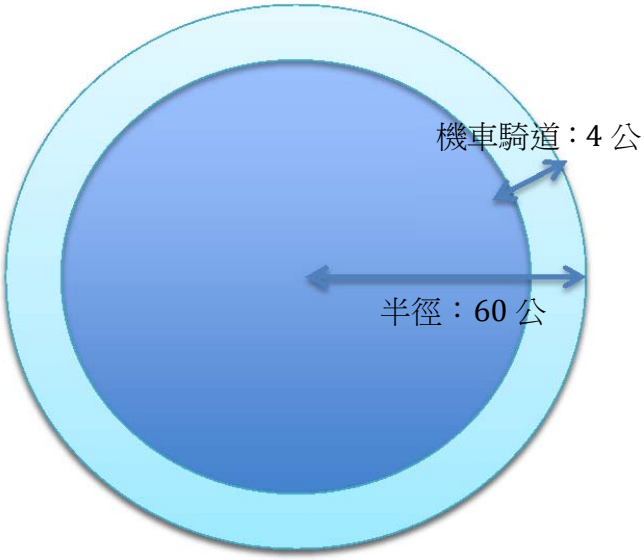


圖.午創亭剖面圖

『騎樓合一』，在顛峰時段可發現，因為人潮眾多，且人行道狹小，學生時常會在過度擁擠的情況下，行走到馬路上，這對於學生的安全及駕駛者都是很容易肇生事故的原因之一，因此提出『騎樓合一』，期望將騎樓改建成人行可行走的部份，同時限制店家不能在騎樓設置攤販，讓行人有更寬闊的道路，不用到馬路上跟車子爭道。

圖.騎樓合一示意圖

『街景美化』，指南路二段上的建築老舊以及招牌雜亂不堪，讓人對政治大學的第一觀感並不良好，因此借鏡三峽老街及台北火車站的地下廣場，將老舊街道進行美化，並透過招牌統一設計，讓街道能呈現一致性的美感，提昇政治大學的整體形象。

圖.街景美化示意圖

藝廊好政可分為 2 大用途，第一個可以作為學校與社區居民交流的平台，將學校近期的活動內容公告於午創亭牆壁上(面像道南橋的牆壁，可以讓過橋的民眾看到)，以及設置佈告欄，可以讓居民知道政大在做什麼並具有參予感，達到學校與居民互動交流。在大門到商院側門此段人行道可作為”品茗茶道“，放置露天座椅及提供茶點，可讓學生及居民在此討論生活雜事並享受閒暇時光。

圖.藝廊好政示意圖

六、成本效益分析

成本預估

午創亭成本預估	
坪數	1500 坪
建物估價	一億一千萬
裝潢	三千萬
總成本	一億四千萬

(預估參考資料：中華民國產物保險商業同業公會 台灣地區住宅類建築造價參考表)

創造價值

1. 解決原本的問題：
   (1) 蓄水池空間利用
   (2) 指南路二段街道壅擠
   (3) 指南路二段皆蓉雜亂
2. 學生利益：
   (1) 用餐的選擇增加
   (2) 學生活動空間增加
   (3) 提供硬體設備，讓學生的創意更容易被制作出來
   (4) 多元人才交流，促進創意
3. 區域活化：
   (1) 商業活動吸引人潮
   (2) 創意商品的創作活動
   (3) 文化與品牌的建造與擴散
   (4) 創業育成空間
4. 促進在地網絡：
   (1) 開放空間讓居民也可以進來使用
   (2) 居民用餐與停車的空間增加
   (3) 硬體設備的開放使用
   (4) 午餐攤販開放指南路商家進駐擺攤
   (5) 校內藝文、學生、演講等各式活動的推廣與宣傳
5. 商業效益：
   (1) 午創亭商業活動(餐點販售、創意市集、創業育成)的收益
   (2) 租金收益

附錄一 — 店家訪談記錄

04.11 21:20-21:45 水果總匯水果攤訪問記錄　老闆：吳志富
民國七十幾年開始開業，在這邊做生意大概快三十年了。

Q：政大為什麼無法像台大、師大一樣成為商圈呢？
A：因為這個路那麼小條，誰能進來？你就是都更計畫要他拓寬啊！學校綠地那麼多，整個內縮就好了阿。還有就是要有停車位！不然這整條路都是紅線，你叫人家怎麼近來？來這便買個便當 90 塊變 900 塊，隨便買個小東西都會拿一張單子，哪來的遊客。我跟你說拉~ 其他那些大學本來有一些地就是要給居民用的，可以蓋地上或地下的停車場啊！把那個體育場挖開啊！可是你們政大就是都沒有把地分出來用啦！要弄商圈第一點就是要集中一點，把交通弄好，讓山上的學生也可以下來，路大條一點，這樣誰不想來，然後學校裡面就不用開餐廳甚麼的了阿，讓學生都出來買，這樣人潮聚再一起，看起來就熱鬧了，生意才會好。

Q：你覺得我們有可能能夠把路擴大條嗎？
A：當然可以啊！就是都更計畫阿！我跟你說拉，現在都更搞不定，就是因為那些人家他們大家都不願意蓋印章，因為分家產分不清楚啊！所以好辦法就是，政府先蓋個地方暫時的讓大家可以住進去，講好大概重建需要多久時間，然後原地原建的把地方給人家，他原本有幾層樓就給他幾層樓。我告訴你啦，這個馬路一擴大，房子都可以蓋到十幾層樓，他家原本有三樓的話你就還他三樓阿，然後你們學校可以勝下好幾層來用，在稍微規畫一下，就可以賣更多東西了。

我跟你說拉~ 在這邊的生意很不好做，因為租金實在太貴了，你們學生放假的日子又長，寒暑假就算了，一星期還只上三天的課，其他時間也不來消費啊！你看對面那個八方的租金就要十二萬，石緣七八萬，燦坤十八萬因為他兩層樓，那個麥當勞差不多要二十萬，seven 也是超過二十萬的拉，這些連鎖店把租金越拉越高，那邊有個賣肉粽的也要把他的店面租給遠傳阿，那個租金就拉到十八萬了耶！

Q：那你們店開那麼久了，應該是自己的店面吧？
A：沒有，我們也是租的阿。我們這排的租金大概都是七八萬，因為我們這排舊了。我跟你說生意做不下去就是這租金太貴了啦！要是都更成功，學校把樓蓋高一點，

還回人家的三層樓自己還可以用好多層，這樣租金就可以降低下來了啊！

我告訴你拉，學校就是要自己好好規劃拉，不要等著想要人家幫他弄啦！做夢！地那麼多就在那邊蓋宿舍，只知道自己賺錢。那個捷運喔，也是因為國防部不能動阿，所以到現在都沒好。

Q：好像大部分店面都在一樓耶，怎麼好像沒有用到二樓的空間？
A：也沒有啊！也滿多店都有在二樓的拉，或者是像麥當勞就有開到二樓阿。

Q：你說改建的話，要集中，那是住商分離囉？
A：住商要分離是會比較好一點啦。不過我是要說學校要規劃啊！把吃的啦放一起阿，還可以賣一些甚麼小東西一類的，就是各樣的東西集中一點，商店只要集中人就自然會多起來了啦。

需求整理：
1. 停車場
2. 拓寬街道(都更、學校的地)
3. 店面租金太高
4. 商店統一集中以吸引人潮

附錄二 — 學生訪談記錄

一、　　男學生 A

訪問紀錄 2012/4/13　14:00-14:20

Q：你喜歡指南路嗎？

A：不喜歡。因為路太擁擠了，公車又很多，路上人也很多又很擠，空氣又不好。

Q：你理想中的大學附近的路的樣子是甚麼樣子？

A：路要大條一點啊！最好是沒有車子走在上面，賣的東西多一點，午餐買東西不要那麼擠。

Q：如果給你機會改造指南路，你會放甚麼元素進去。

A：我會放書店進去，像誠品一樣那種，可以做在那邊看書的書店要多一點，然後我會放一個百貨店，像光南一樣那種賣很多便宜的各式物品，還有機車行要離學校近一點。

我跟你說其實問題不在於改造這條路，是在於校區之間實在是距離太近了，所以才會那麼擠，我實在是討厭很擠的地方。

需求整理：

1. 道路擁擠(車多人多)
2. 空氣品質
3. 人行空間不足夠(行人徒步區)
4. 購物需求(書、生活用品)

二、　　女學生 B

訪問紀錄 2012/4/13　16:00-16:17

Q：請問你喜歡指南路嗎？

A：不喜歡。第一他真的很擠，路又很小條。其實在政大生活的空氣很不錯，但是

在指南路真的是空氣品質很差，我今天還差點被汽車撞，因為我們其實沒甚麼紅綠燈。因為那邊實在是塞很多車，在加上最近天氣又很熱、人又多、車又多，所以經過那邊就真的會覺得心情很差。

Q：你想像中大學附近的路是甚麼樣子？
A：車子少，其實指南路會讓我感到奇怪的事情是，他又不是主要幹道為什麼車子會那麼多？他那麼小條，又不是主要幹道，為什麼車那麼多，結果車超多，路又小，人都沒位子走了，都要走到路上去，機車又多。房子老舊我覺得是特色，招牌不統一我也覺得還好，只是不知道為什麼就是髒髒舊舊的，我只希望他乾淨整齊。雖然說政大後面是山，其實我走在指南路上的時候會忘記他後面就是山，眼睛所及都是髒髒舊舊，會讓你忘記後面是漂亮的山，非要走進政大、看到這一面的時候才會看到有綠色映入眼簾，因為其實靠政大這一面的也會擋住看風景。很髒亂的街道會對政大的印象很不好，會覺得，原來政大就是這樣的地方阿。

Q：如果給你機會沒限制的改善指南路，你會放甚麼元素進去？
A：我嗎？我會想放多一點綠色的植物元素進去，因為對政大的印象就是貓空，想像中政大就是一個山中的、綠色的、有綠意的大學，雖然看也看得出來是不太有可能家甚麼路樹進去，因為路真的太小條了，所以我就只希望他不要看起來灰恢的，看起來乾淨就好了。

需求整理：
1. 道路壅擠
2. 人行空間不足
3. 人潮擁擠
4. 空氣品質不加
5. 街景老舊髒亂(會影響政大形象)
6. 放進綠色、植物、親山的元素

附錄三 — 政大行政人員訪談整理

訪問時間：2012/4/14 13:00~13:30

訪問對象：政大科管所的助理 C

Q：請問你在政大工作多久了？

A：我在這裡念書四年，後來在政大工作一年了。

Q：那你對於政大的感覺是？

A：很會下雨，在這附近待久了會很憂鬱，而且這邊也沒有好吃的東西，難怪人家說政大是美食的荒漠。

Q：哈～是喔。那你每天吃飯的時候都是在指南路上嘛？感覺如何？

A：除了剛剛說的食物不是很好吃以外，整條指南路的建築物就很舊，讓人一眼看過去會覺得有點雜亂。而且每次要去吃午餐的時候，人多到都要走在馬路上，而且每間餐廳的人也都多到滿出來，只要是在午餐顛峰時期去買飯，我們就要等很久，就真的很令人心煩。

Q：所以你覺得指南路很窄囉？

A：對呀，而且只要公車一停，後面的車就會一直塞，再加上行人，整條指南路就會頓時陷入失控的狀況，這種環境居然還是在政大的校門口，別人來這裡勢必會對政大印象扣分。而且你不覺得道南橋過去後的世界，跟政大好像是不同的世界嘛？

Q：為什麼不同？

A：就覺得政大好像是跟文山區其他地方分隔開來的空間，只要經過道南橋你就來到另一個空間的感覺。

Q：所以你認為政大與世隔絕囉？

A：嗯，就是跟外界連結度不夠高。

Q：那你上班的時候，經過道南橋下來後，有發現右手邊的蓄水池嘛？

A：ㄜ，那個是蓄水池喔？待了這麼久，我還是不懂那個是做什麼的，每次經過停車的時候，就只覺得那邊好像有個髒髒臭臭的水池。還有，政大這邊的停車位真的

有夠少的，很多學生都直接停在紅線上。

Q：原來如此，那你為什麼還會繼續選擇在政大工作呢？
A：嗯～習慣了吧，就覺得政大就是這樣了，如果能改變當然是很好，但是感覺好像很困難可以改變。

Q：嗯！了解，謝謝你這次讓我採訪。
A：不會啦，希望對你們這次報告有幫助囉。

需求整理：

- 建築外觀老舊，須整修外牆
- 道路小，公車多
- 廣告布幕亂，機車位少
- 抽水站髒臭，也不知道那是做什麼用的。
- 生活機能不夠，食物不夠好吃
- 感覺政大是個過度封閉的區塊

附錄四 — 台灣地區住宅類建築造價參考表

中華民國產物保險商業同業公會
台灣地區住宅類建築造價參考表

單位：新台幣元/坪

地區別 總樓層數	台北市	桃園縣 新北市 基隆市	苗栗、新竹 雲林、彰化 南投、台中 嘉義	宜蘭、台南 高雄、屏東	花蓮 台東
1	52,000	49,000	44,000	43,000	46,000
2	55,000	52,000	47,000	46,000	49,000
3	59,000	56,000	51,000	50,000	53,000
4~5	62,000	60,000	53,000	50,000	53,000
6~8	74,000	69,000	61,000	60,000	62,000
9~10	78,000	72,000	64,000	62,000	65,000
11~12	84,000	78,000	69,000	68,000	71,000
13~14	86,000	80,000	72,000	71,000	73,000
15~16	96,000	90,000	81,000	80,000	83,000
17~18	108,000	102,000	92,000	91,000	94,000
19~20	119,000	112,000	103,000	102,000	104,000
21 以上	132,000	119,000	110,000	108,000	111,000

一、建築物本體造價總額

建築物本體造價總額＝上述各類建築物構造每坪單價×各類建築物使用面積(含公共設施)

說明：1.上表每坪單價僅適用於一般加強磚造或鋼筋混凝土造之建築物，鋼骨造建築依上表每坪單價另加百分之十六計算；磚、木、石及金屬構造每坪單價新台幣 25,000 元；特殊或其他構造之建築物另行約定。

2.外島地區造價比照台北縣造價標準計算。

3.交通運輸不便地區應酌增單價。

4.上表造價不含土地價格。

二、建築物裝潢總價

建築物裝潢總價＝每坪裝潢單價×各類建築物使用面積(不含公共設施)

說明：1.一般裝潢每坪加新台幣 10,000 元至 50,000 元。

2.豪華型裝潢另行約定。

三、建築物之重置成本＝建築物本體造價總額＋建築物裝潢總價。

四、本參考表所載之造價於本保險契約約定保險金額後，因物價變動有所調整時，要保人得參考並取得保險公司之書面同意後調整保險金額。

五、製表單位：中華民國產物保險商業同業公會製定

六、實施日期：中華民國九十七年七月一日