

專題題目：師大商圈之經營與管理

學生：許元嘉、陳冠宇、賀建勳、李佳穎、姚翊震

摘要

摘要內文：

本研究探討師大商圈之經營與管理。利用兩份問卷，一是師大商圈生活環境問卷，有效問卷店家為 81 份、住家為 253 份；一是台北市師大商圈業者訪查問卷，針對師大商圈有固定設址的店家發放，有效問卷為 81 份。另外對師大商圈現況以實地訪查及實價登錄查詢進行研究。

經實地訪查發現民眾對師大商圈名稱與主管機關認定模糊、師大商圈主要的業種為服飾及餐飲業。實價登錄資料分析發現商圈對房價有正面影響。問卷分析結果發現住家與店家對生活環境認知有顯著的差異、店家汰換率高係受商圈內房價高於正常上漲水準影響、政府施政與自治單位組織效益，住家滿意程度偏向「不滿意」。

·
·
·

關鍵字：師大商圈、生活環境、住商關係、實價登錄。

壹 緒論

一、研究動機與研究問題

師大商圈開始為日人開闢之防空空地的違建市集，範圍包括今金山南路（昔金山街）、和平東路至師大路前段（昔稱龍泉街小吃，或龍泉夜市。尚未開通師大路前，主要道路為龍泉街）。1967年，政府驅離違建，金山街違建戶移入南機場用地、龍泉街有店面部分移至中華商場、龍泉街拆除改建，開通為師大路。隨後，出現少數攤販聚集於師大路前段（現在師大公園，近和平東路口）。到了1987年，臺北市長黃大洲因應都市計畫以及在地居民要求，掃蕩攤販，並將該空地改建為公園，攤販絕跡。留下師大路與龍泉街上的合法店家，少部分攤販移入巷內店面，亦轉以店面形式經營，供應在地居民與師大師生生活日用品，商家普遍不認為是夜市。現師大路三十九巷左側，營業模式雖類似攤販，其開通師大路前皆為店面，政府徵收部分道路用地，這排店家仍要求保留門牌繼續營業。1990年代起，因鄰近1956年成立的師大語言中心，加上在地居民文化背景，該區陸續出現簡餐店、藝文咖啡店與多國美食商店，呈現美食文化的面貌。在1999年，開通鄰近古亭國小的臺北捷運台電大樓站，捷運站與商店聚集的龍泉里有一定之距離，商店仍集中在和平東路口，台電大樓捷運站週遭的商店多為傳統商店。

台北的師大商圈，在長年自然的發展，已成為觀光的重要景點，台北市政府觀光局將師大商圈列為重點推廣的觀光商圈，於2010年與社區規劃「康青龍生活街區」，係以龍泉街作為師大商圈的主要街道。行政院文化建設委員會於2011年舉辦第二屆「台灣國際文化創業產業博覽會」，並以師大巷弄散步道為主題，推廣師大巷弄內的咖啡館、異國美食與特色小店。皆可看出政府原先對師大商圈觀光上的定位。

但近年來，師大商圈發生住商衝突的問題，商圈附近住家對噪音以及空氣汙染等提出抗議，台北市政府始依台北市土地使用分區管制自治條例第九十七條之五規定「不得在六米巷內設置餐廳」進行取締，於2012年2月將「師大夜市」的公車站牌更換，並要求違法業者停業，以保障安寧及公共安全。從政府原先對師大商圈的觀光宣導，以至於日後強調執法，皆突顯商圈便利性與居住寧適性的衝突，不僅導致住家的抗議，亦使得師大商圈店家無所適從。

就大學鄰近商圈而言，因大學學術、文化的薰陶，與一般的商圈不同，亦可注入更多文化與品味。如能藉由政府、住家、店家誠心的討論、協商，形成共識，

則可轉變為環境優美、秩序井然、具人文氣息、文化品味的特色商圈，但因長期缺乏對住家、店家的瞭解與對各種面向之需求調查，使得雙方之共識難以建立。

本研究藉由對師大商圈店家及住家之調查，以雙方意見比對及統計，探尋彼此意見之異同，找到符合雙方共識之交集點，提供政府、住家、店家對商圈發展的目標及展望，以符合社區多元發展與觀光資源永續之需求。

二、研究目的

本研究之研究目的為以下五點。

(一) 藉由師大商圈經營現況，實地瞭解店家之經營現況與面對衝突調整。

(二) 藉由當地住家，實地瞭解住家之居住現況與面對環境衝突調整。

(三) 藉由問卷設計的比對分析，瞭解商圈發展之交集與共識。

(四) 瞭解師大商圈經營對當地住家與店家帶來的正負效益，政府或自治單位應扮演的角色。

(五) 藉由當地房價與租金，以瞭解師大商圈經營對店家或住家帶來的影響。

三、研究限制及範圍

(一) 研究範圍

1. 本研究係以師大商圈為研究範圍，調查師大商圈經營現況，實地訪談部分店家，訪談後將其回答作為問卷設計的參考。

2. 以問卷調查師大商圈住家與店家的基本屬性、對商圈規劃與環境滿意度，和商圈對當地生活環境的影響情況，以分析師大商圈的經營方式。

3. 利用統計資料及卡方檢定，尋求師大商圈住家與店家在生活環境、住商間關係的差異，並對雙方之差異提出改善之模式。

4. 分析師大商圈的經營對於當地房價與租金的影響，以瞭解師大商圈經營後對當地居民帶來的正負效益。

(二) 研究限制

因受到人力與經費等因素，故調查時間為 2014 年 7 月至 2014 年 12 月。

四、本文架構

本研究文章架構如圖 1.1。

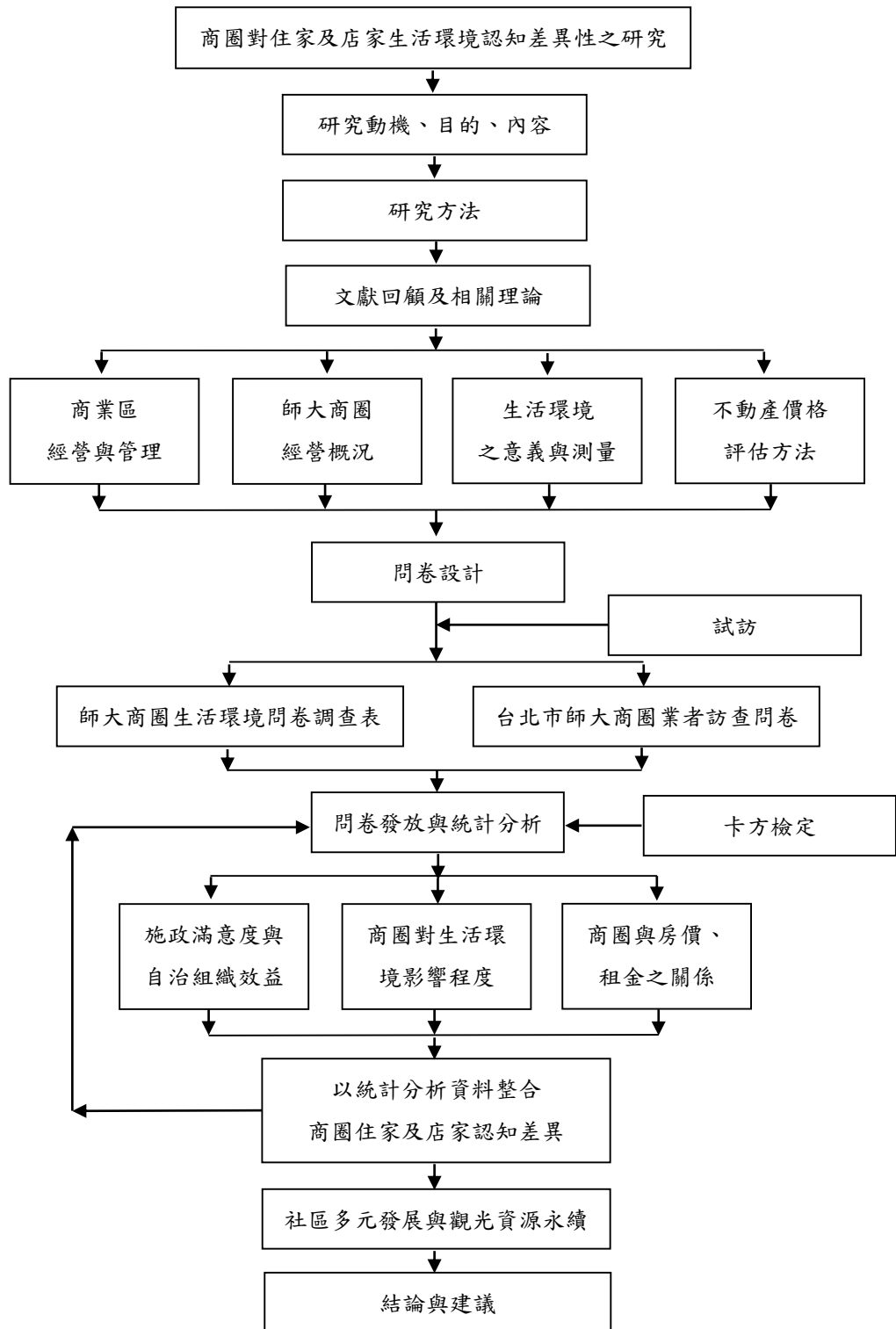


圖 1-1 本文架構圖

貳 文獻回顧與探討

本章共分為四小節，第一節是師大商圈發展過程及現況，第二節是商圈管理定義，第三節是生活環境相關文獻，第四節是不動產估價理論文獻探討。

一、師大商圈發展過程及現況

依據王嘉勤(2007)在不同業態區域之探討的論文中敘述商圈乃是指「吸引顧客的地域區域範圍」，通常是以商店為核心，依有效半徑距離，劃出影響的圓形領域，各行各業也會因其性質的不同，所選擇的商圈範圍、區域也隨之不同。然而在商業司(2000)可知其商圈內的商店主要為零售業與服務業兩種。整理各個學者對於商圈之定義表 2-1。

表 2-1 商圈定義整理表

	學者	商圈定義
商 圈	陳嘉明 (1999)	即為消費者會前往購物之地理區域裡的商店群，在都市明星商區中，商業活動較為集中，氣氛較為熱鬧的商街，所形成的聚落。
	商業司 (2000)	是由多數店舖之集合而成，其主要業別包括零售業及服務業，並由多數店家所組成，聚集於一定的地區所形成的商業聚集體。
	卓心蘋 (2001)	商圈係指在一定範圍裡的居民，並且能夠支持此商圈中新商業的營運及生存。
	楊訓嘉 (2005)	簡要來說就是指單一商店或商業聚集群體，所能吸引密集、次密集及零星的消費者其所活動的地理範圍。

資料來源：本研究彙整

經本研究整理後將以商業司所述商圈是由多數店舖之集合而成，其主要業別包括零售業及服務業，並由多數店家所組成，聚集於一定的地區所形成的商業聚集體。為本研究對商圈的定義。

師大商圈因位於臺灣臺北市臺灣師範大學旁而得名，是北臺灣地區 2010 年左右興起的商圈。涵蓋範圍約為師大路（和平東路至羅斯福路間）及龍泉街巷內各式店家，原為服務地方之社區型商圈，近年因媒體宣傳與房仲業炒作店租，造成平價服飾店聚集，並逐漸擴大商圈範圍，一躍成為觀傳局宣傳之國際亮點，原服務地方之特色店家，在店租哄抬之下一一逐出，失去原有商圈魅力。

二、商圈管理定義

一般人通常將以店舖方式經營的零售業，稱之為「植物型的產業」，那是因為這類行業的經營，往往在開店初期，就於內裝、押金、廣告…等部分，投注了

大量的固定性支出，因此即使生意未盡理想，也沒有辦法隨意遷移；而且一旦遷移店址，好不容易建立的顧客群，也不一定都會忠心耿耿的繼續光顧，甚至絕大部分比例是流失掉了。至於在做生意時，也是以店舖為中心向外逐步拓展，順應週遭的環境、爭取周圍的客人、應付周邊的競爭。

為了爭取在這塊已著床的土壤上生根、發芽、開花、結果，店舖經營業者因應植物型產業的特殊背景，發展出了一套專門的管理方法，稱之為商圈管理。我們可以簡單的定義，商圈管理就是：「整合可利用的相關資源，以達到確保店舖經營利基，並擴大市場佔有率的策略與方法。」

商圈經營與管理策略

- 1.將企業經營概念提昇到積極應變的位置。
- 2.對顧客與供應體系要有相當程度的承諾。
- 3.營運體質調整：透過服務與品質的修飾來統合企業戰鬥力。
- 4.組織整合，於分權與集權間取得平衡點。
- 5.把「創業」與「就業」做實質上的區分提供機會給工作夥伴。
- 6.品牌度強化深耕及投入社區關係的經營。

三、生活環境相關文獻

關於生活環境相關的文獻，在概念上與衡量之方法，因時代、國家以及經濟發展程度之不同，而各有研究學者對此定義有所差異，如蔡勳雄（1982）生活素質與都市環境研究中稱為生活素質、內藤正明（1992）環境品質指標專題演講中把環境品質定義為生活品質，而張雅鳳（1993）在住商綜合大樓居住環境品質滿意度調查論文中認為舉凡一切與居住生活相關的因素，不論其有形、無形或實質與非實質，都是居住環境的範疇。因此，本研究依次就相關文獻加以彙整，將有關都市環境、品質，以及便利性，認定為生活環境之範疇，以下分為生活環境之內涵與生活環境衡量方式兩部分來做介紹。

（一）生活環境之內涵

生活環境的定義，即滿足居民基本生活需求，及創造社會福祉的程度良窳，生活環境的構成，除了真實可以接觸的元素外，亦包含個人主觀滿足感與社會價值觀，故本研究定義生活環境為一地區居民對於生活圈裡各種設施、福利規劃與使用上滿意程度的主觀感覺，除包含基本的食衣住行外，環境評估與社會安全亦包含於此，如圖 2-1 所示。

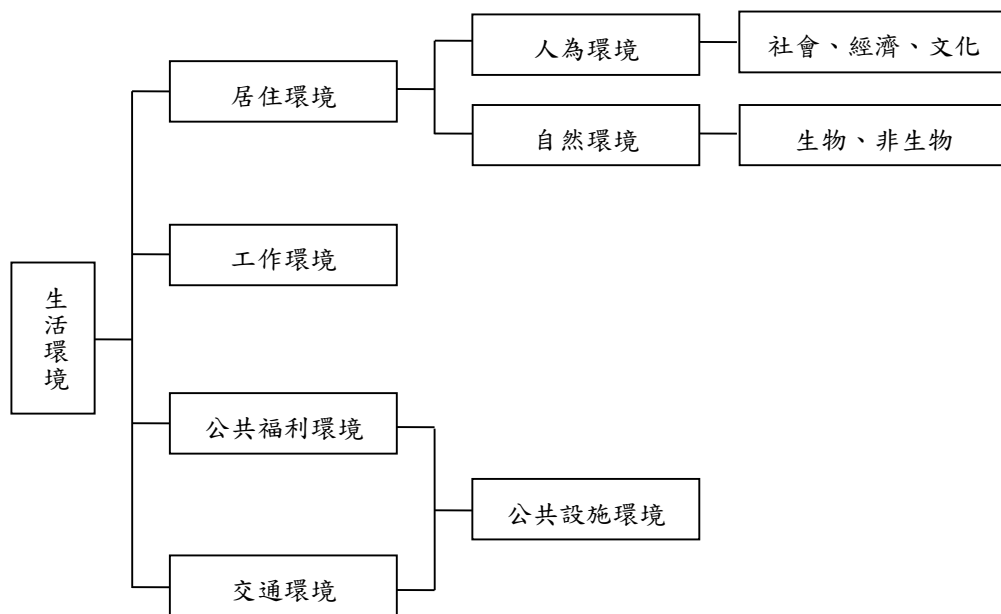


圖 2-1 生活環境結構圖

資料來源：張雅鳳（1993）住商綜合大樓居住環境品質滿意度調查

（一）生活環境衡量方式

評價指標大致分為主觀的指標與客觀的指標，如空氣污染、噪音等之實質問題應由客觀指標評估；而如街道及住宅景觀等環境舒適度，則需由住於此地區居民之主觀感受而得知，經由統計解析計算環境評估之指標值。因此，本研究將透過該區域主要使用者對居住環境的主觀感受，經統計量化後，判斷該區域的生活環境水準。

四、不動產估價理論文獻探討

在估價時必須考慮該不動產之特性與不動產市場之所有潛在的經濟因素，價格的求取乃是一切估價活動的最終目的。因不動產價值可由各思考方向、角度觀點來予以評估，故分析方式可分為三大方面，即以交易觀點分析不動產價值之比較法、以收益觀點分析不動產價值之收益法、以成本觀點分析不動產價值之成本法及土地開發分析，由以上各方法求得逼近推估，較能反應不動產之合理市價。

不動產的基本估價方法有三種：成本法、市價比較法、收益還原法。

（一）成本法

林英彥（2000）原價法或稱成本法（Cost Approach），原價法之基本觀念是

採取企業會計上將折舊資產取得價額，加以折舊減價者。即就照示對象不動產價格上限之重新建造原價，扣除基於物理的因素、功能的因素、經濟的因素所造成對減價折舊額，由此求得對象不動產在估價期日上之積算價格。

(二) 比較法

俗話說：「貨比三家不吃虧」，如果想知道自己不動產的價格，就要拿類似的區域、產品來做比較，比較它們和自己的產品的優劣點以後，再決定自己的不動產價值多少。林英彥（2000）買賣實例比較法又稱市價比較法或市場資料比較法（Market Date Approach），是比較方式中，求取不動產價格所使用之方法，此法需要多數買賣實例，選擇適當者，按必要情形施行情況補正及期日修正，同時需就區域因素與個別因素加以比較，由此求得該對象不動產之試算價格。依此種方法求得之試算價格，稱為比準價格。

(三) 收益法

林英彥（2000）收益還原法（Income Capitalization Method），是將不動產之純收益資本化，算出收益價值，以此作為該不動產之實質價值之估價方法。由於不動產具有永續性，故其耐用期間相當長久，因此不動產現在所產生之純收，能期待在將來繼續確實取得，將此項隨時間之經過而能繼續取得之純收益折算為現在價之總額，稱為收價值或資本價值。

參 研究方法

本章說明本研究的研究方法，分為實地訪查、不動產實價登錄分析及問卷設計三部分。

一、實地訪查

為了瞭解師大商圈實際發展情形以便於後續問卷發放調查，本研究在實地訪查前，先透過文獻瞭解師大商圈的發展背景，並至台北市商業處查詢師大商圈的商業範圍，最後至台北市政府都市發展局查詢師大商圈範圍之地形圖以確認實際範圍及補充其他更為精確之資訊，如方位、可興建樓層數，以及鄰近巷弄道路寬度等資料，以排除違法建築或非為固定設址之店家，計算出正確的研究數量。

實地訪查針對店家部分，訪查時間定在下午三點至五點，此時正為大部分店家開始營業時間，且觀光人潮較少，故此時段最為適宜進行調查與紀錄，本研究依街區將師大商圈劃分為 20 個區塊，逐一訪視，調查項目有店家名稱、業種、

分布位址及實際樓層數等資料。

二、不動產實價登錄分析

為了瞭解師大商圈發展對商圈內房價影響程度，利用內政部不動產交易實價查詢服務網或台北市地政局之台北市不動產交易實價查詢平台，選定商圈範圍內之不動產實際交易價格與租賃價格。

三、問卷設計

本節分為問卷設計之架構及調查地點與時間兩個部分做說明。

(一) 問卷設計之架構

本文主要研究住家及店家對商圈生活環境認知差異性及商圈對周遭區位房價的影響程度。本研究主要設計兩份問卷，一是師大商圈生活環境問卷調查表，一是台北市師大商圈業者訪查問卷。師大商圈生活環境問卷調查表在設計上採用閉塞式問卷的模式，乃要求受訪者於特定之答案中做選擇，優點是不僅問題與答案形式統一，資料易於分類和方便量化處理，且可減少訪問時與分析資料所產生之非抽樣誤差，台北市師大商圈業者訪查問卷則採用混合式問卷的模式，除閉塞式的問項外兼具開放式問項，使受訪者者得充分自由地發表自己的意見，係為更清楚瞭解商圈業者真實經營情形。

問卷內容分為量表與成因，皆為單選題，將實測所獲得之有效問卷，依序編號進行資料建檔與編碼，再利用 SPSS 套裝軟體來進行各項統計分析工作，以瞭解商圈經營之效益，並判斷受訪者間是否有所差異性。

(二) 調查時間與地點

本研究以台北市師大商圈的住家與店家為研究對象，針對和平東路一段至泰順街至辛亥路一段至羅斯福路三段至師大路為此研究範圍，問卷調查部份，師大商圈生活環境問卷調查表之取樣方式為採隨機抽樣法進行資料蒐集；台北市師大商圈業者訪查問卷乃將商圈劃定區域分成二十塊，採普查的方式，逐一對有固定設址的店家進行現場調查及紀錄。

問卷發放日期為 103 年 08 月 13 日至 103 年 08 月 23 日止，共計 11 天，調

查時間為配合居民與店家營業時段，發放的模式分為住家與店家兩種，早上 8 點至下午 1 時為居民的問卷發放時間；下午 1 時至 5 時為店家的問卷發放時間。

師大商圈生活環境問卷調查表於商圈居民中隨機發放，共發放 350 份，結束發放後回收問卷並淘汰無效問卷，共得到有效問卷 253 份，無效問卷 97 份，回收率為 72.29%；於商圈內 448 間的有固定設址的店家中，共發放 448 份，收回 81 份問卷，回收率為 18.08 %。

肆 實地訪查

為了瞭解師大商圈周邊攤販家數分佈的情形，本研究將師大商圈逐一實地訪查，研究對象以一樓有店面的店家為主，路邊攤販及二樓以上的店家並不在此訪查範圍裡。調查結果發現師大商圈主要攤商師大路鄰近的區塊，為此商圈最熱絡的區域，泰順街以左大多數以住家居多，僅有少數的攤商在此設立。

一、調查結果

經過實地調查後，得知師大商圈建築物裡有固定設址的店家共有 448 間，如表 4-1 所示，餐飲業佔了 127 間(28.35%)，服飾業佔了 176 間(39.29%)，兩個業種所佔比率為 67.6%，將近快 7 成，所以明顯可以得知師大商圈主要的業種是以餐飲和服飾業為主要的型態。

表 4-1 店家家數統計表

區塊	店家數量	餐飲家數	服飾業家數	其他家數
1	45	15	9	21
2	0	0	0	0
3	12	5	6	1
4	10	3	0	7
5	10	3	0	7
6	36	8	16	12
7	23	0	21	2
8	2	0	0	2
9	57	9	35	13
10	35	3	26	6
11	13	6	2	5
12	73	20	35	18

13	13	1	8	4
14	3	0	3	0
15	29	11	7	11
16	13	5	1	7
17	5	5	0	0
18	27	17	3	7
19	20	7	2	11
20	22	9	2	11
總合	448	127	176	145

資料來源：本研究自行調查、繪製

二、台北市師大商圈業者訪查問卷調查

進行師大商圈實地訪查同時，本研究也對店家進行問卷調查，調查內容為店家基本資料、營運情形及品質著重度。為配合店家營業時段，問卷調查選在下午 1 時至 5 時進行，問卷發放日期為 103 年 08 月 13 日至 103 年 08 月 23 日止，以普查的方式在師大商圈 448 間店家中進行調查，共收回 81 份問卷，回答率只有 18.08%。因大部分店家對於問卷調查有些排斥（會顧慮是國稅局稽查或檢舉違反土地使用分區管制），因此願意回答的店家只有 81 家，以下分為店家基本資料、店家營運情形及店家品質著重度進行分析。

（一）店家基本資料分析

由圖 4-1 可知師大商圈商家成立時間集中在民國 103 年，與預期中差距甚大，除了因成立時間較久的商家比較保守，受訪的意願不高，反觀願意接受訪談的商家多為 103 年成立之外，本研究亦發現商圈店家汰換率十分高，推測原因為受住商關係惡化所至或承受租金壓力所致。

師大商圈的商家類型在研究變項中分為 14 類，由表 4-2 所示，商圈內業種比例由高到低排列分別是服飾店、餐飲、禮品店、美容美髮、超商/百貨、書店、彩券、鐘表行、診所藥局、手機店、藥妝店、房仲、進口貿易、水電行，由圖 4-2 觀察更可清楚發現，服飾店的比例佔師大商圈業種比例超過四成以上，以顯示服飾店的數量相當高，而其他的業種僅餐飲業達約兩成的佔有率。

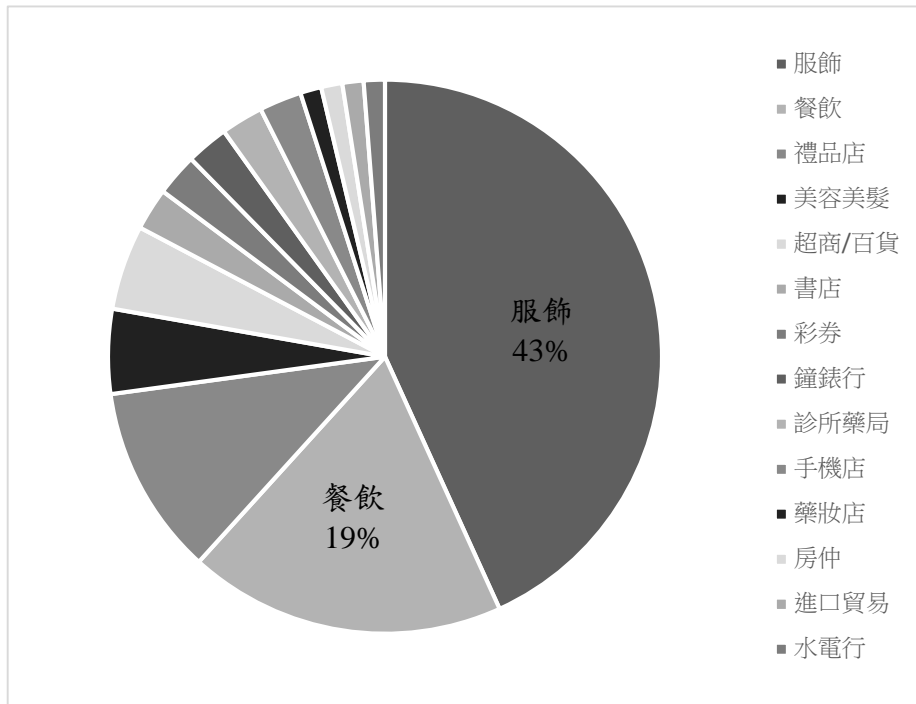


圖 4-2 師大商圈業種分佈圖

資料來源：本研究自行調查、繪製

(二) 店家營運情形分析

1. 收入與成本

根據實地訪查的結果，師大商圈店家服飾業的平均單價約為854元、餐飲業的平均單價約為92元，而總平均客單價為630元，其中最高價為3000元；最低價為15元，消費水平落差甚大，變異數分析的結果如表4-3所示，其結果為顯著，代表業種與平均消費金額有明顯差異。

年租金佔營業額的比例變異數分析結果如表4-3，服飾業年租金佔營業額約為26%、餐飲業年租金佔營業額約為28%、其他類年租金佔營業額約為38%，經變異數分析檢測，結果為不顯著，代表業種類別不影響其年租賃金額。

年營運成本佔總收入的比例變異數分析結果，服飾業營運成本佔總收入約為34%、餐飲業年營運成本佔總收入約為37%、其他類年營運成本佔總收入約為41%，而師大商圈的店家平均營運成本為37.8%。此項變異數分析為不顯著，表示業種類別亦不影響年營運成本。

表 4-3 營運情形—收入與成本平均數與變異數分析

單位：元

	服飾業 平均數	餐飲業 平均數	其他類 平均數	總平均數	P值
平均客單價	853.8461	92.0833	665.7368	630.7719	0.002*
年租金佔營業額多少	0.2563	0.2833	0.38	0.315	0.378
年營運成本佔總收入多少	0.3417	0.3666	0.4111	0.3786	0.680

資料來源：本研究整理

2. 房屋權屬與租金

師大商圈店面權屬型態幾乎為承租，高達91.4%，普遍店家對租金或房價的變化感到壓力，半數以上店家都認為租金或房價有明顯上漲的趨勢，據問卷調查的結果，店家的因應對策為更換至附近較低房租的地點或者停業不續租，卡方分析結果如表 4-4所示，其結果均為不顯著，代表服飾業、餐飲業及其他類的店家對於房屋權數與租金情形看法一致。

表 4-4 營運情形—房屋權屬與租金之卡方分析

	區別	服飾業	餐飲業	其他類	總平均次數	P值
商家權屬區別	自有	2 2.47%	1 1.23%	4 4.94%	7 8.6%	0.558
	承租	33 40.74%	14 17.28%	27 33.33%	74 91.4%	
租金或房價是否造成商家壓力	感到壓力	27 33.33%	12 14.81%	21 25.93%	60 74.1%	0.579
	沒有壓力	8 9.88%	3 3.7%	10 12.35%	21 25.9%	
租金或房價是否有上漲趨勢	是	25 30.86%	11 13.58%	15 18.52%	51 63%	0.226
	否	5 6.17%	3 3.7%	7 8.64%	15 18.5%	

	沒感覺	5 6.17%	1 1.23%	9 11.11%	15 18.5%	
--	-----	------------	------------	-------------	-------------	--

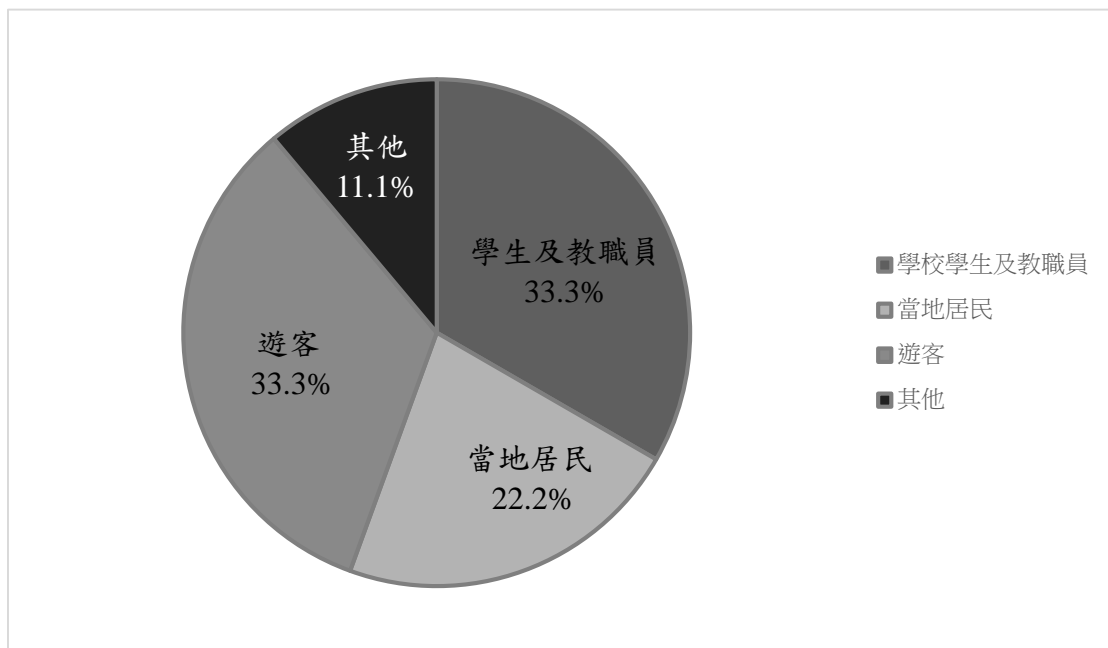
3. 消費族群分佈

卡方分析結果如表 4-5 所示，其分析結果為顯著，服飾業與餐飲業的客源較偏向學生及教職員和遊客、其他業別的客源較偏向當地居民，據受訪之業者透露，學生及教職員和遊客對商圈有一定的影響程度，如圖 4-3 所示，分別各佔 27 家 (33.3%)，共 54 家 (66.6%)，可見此商圈之主要客群以學生及教職員和遊客為主。

表 4-5 消費族群之卡方分析表

消費族群	服飾業	餐飲業	其他類	總次數	P 值
學校學生及教職員	11 31.42%	8 53.33%	8 25.81%	27 33.33%	0.037*
當地居民	5 14.29%	1 6.67%	12 38.71%	18 22.22%	
遊客	16 45.71%	5 33.33%	6 19.35%	27 33.33%	
其他	3 8.57%	1 6.67%	5 16.13%	9 11.11%	

圖 4-3 消費族群分佈百分比圖



4. 店家營運情形是否受寒暑假影響

由表 4-6 可知 65.4% 店家認為營運情形會受到寒暑假影響，可知學生與教職員為商家的主要客群，這也與表 4-5 相符合，大部分店家都認為營業額會減少，且平均減少約兩成。

表 4-6 店家營運情形是否受寒暑假影響表

	區別	次數	百分比
營運情形是否受寒暑假影響？	是	53	65.4
	否	28	34.6
如受影響約減少(或增加)幾成營業額？	減少	31	38.3
	增加	7	8.6

5. 業者品質著重度

由圖 4-2 得知服飾業佔 43%、餐飲業佔 19%、禮品店佔 11%，其他類別大致不超過 3%，因此，我們將業種區分為餐飲類、服飾類，以及其他類，三大主要的業種類別。首先我們依照 Likert Scale 的計量方式量化後，針對十五個品質著重度項目做平均數分析，店家對品質著重度平均值為 3.1 至 4.5，如表 4-7，大部份的結果偏向「注重」的層級，其中最注重的是「服務人員態度」，分數最低的則為「座位多寡」。

表 4-7 品質著重度平均數分析表

品質著重度項目	服飾業平均數	餐飲業平均數	其他類平均數	總平均數
產品衛生	3.5143	4.7333	3.7419	3.8272
商品味道	3.3714	4.7333	3.3226	3.6049
健康養生	3.2000	4.0000	3.0968	3.3086
出餐速度	3.1714	4.4000	2.8667	3.2875
商品材質	4.1143	4.4667	3.8710	4.0864
時髦新穎	4.1714	3.2667	3.6129	3.7901
店內裝潢	4.1714	3.4667	4.0000	3.9753
座位多寡	3.1714	2.9333	3.2903	3.1728
座位舒適	3.3429	3.1333	3.5484	3.3827
服務人員態度	4.4571	4.4667	4.4839	4.4691
服務人員反應	4.1429	4.7333	4.3871	4.3457
價格便宜	3.5143	3.8000	3.4839	3.5556
一次購足所需商品	3.6571	3.4667	3.4194	3.5309

提供休息聊天之空間	3.3714	3.2000	3.4194	3.3580
售後服務	3.6000	2.8667	3.9355	3.5926

表 4-8 業種與品質著重度變異數分析表

品質著重度項目	變異數分析
產品衛生	0.000*
商品味道	0.000*
健康養生	0.001*
出餐速度	0.000*
商品材質	0.149
時髦新穎	0.001*
店內裝潢	0.028*
座位多寡	0.387
座位舒適	0.338
服務人員態度	0.987
服務人員反應	0.062
價格便宜	0.481
一次購足所需商品	0.604
提供休息聊天之空間	0.795
售後服務	0.007*

註：“*”表彼此為顯著

再將三大主要業種類別與 15 項品質著重度做變異數分析檢定，判斷業種是否影響店家對於品質著重度的偏好。變異數分析結果如表 4-8 所述，「產品衛生」、「商品味道」、「健康養生」、「出餐速度」、「時髦新穎」、「店內裝潢」與「售後服務」等七項有顯著關係，代表除以上七項外，其餘項目並不受到業種類別而有所不同的偏好關係。

「產品衛生」、「商品味道」、「健康養生」、「出餐速度」為餐飲業比較注重的項目，相對服飾業對這些項目並無明顯注重；「時髦新穎」、「店內裝潢」與「售後服務」為服飾業較注重的項目，必須隨時注意流行趨勢、店內擺設與裝潢，以及商品的售後服務，餐飲業對此三項相較不重視。

透過變異數分析「商品材質」、「座位多寡」、「座位舒適」、「服務人員態度」、「服務人員反應」、「價格便宜」、「一次購足所需商品」、「提供休

息聊天之空間」等八項為不顯著關係，其中「商品材質」、「服務人員態度」、「服務人員反應」偏向注重的趨勢，但沒有顯著的差異，因為餐飲業和服飾業均屬服務業的一種，服務業最注重的就是商品品質、工作態度及危機處理能力，因此，其平均數落在約四分，即為注重，而「座位多寡」、「座位舒適」、「價格便宜」、「一次購足所需商品」、「提供休息聊天之空間」等項目大部份的結果呈普通重視的趨勢，乃師大商圈的租金成本較高，基於坪效的考量，在座位多寡、座位舒適及提供休息聊天之空間等項目相對不注重，其平均數大約落在三分，即為普通。

伍 住家與店家生活環境認知差異性比較

本研究針對商圈對住家及店家生活環境認知差異性進行相關研究，分別對師大商圈範圍內之住家與營業店家進行師大商圈生活環境問卷調查，調查方式針對住家採隨機抽樣法來進行資料蒐集，早上 8 點至下午 1 時為居民的問卷發放時間共發放 350 份，結束發放後回收問卷並淘汰無效問卷，共得到有效問卷 253 份，無效問卷 97 份，回收率為 72.29%；店家方面採普查來進行資料蒐集，於 448 間的有固定設址的店家中逐一發放，下午 2 點至 6 點為店家的問卷訪查時間，共發放 448 份，回收 81 份，回收率為 18.08%。依據商圈現況人口戶數統計表得知男性佔人口數約 46.29%，女性佔人口數約 53.71%，在受訪資料中，男女人數比例為男生佔 45.06%，女生佔 54.94%，與母體的分布甚為相近。

以下分為住家與店家基本資料、住家與店家比較分析與師大商圈與房價關係等三個部份做討論。

一、住家與店家基本資料

表 5-1 為師大商圈生活環境問卷調查表，住家與店家的各項統計結果。店家的基本資料係以店家經營者為調查對象。關於店家是否為師大商圈之住家，不在比較範圍的項目內，故不列出。店家受訪者職業請參詳第四章台北市師大商圈業者訪查問卷調查，於此亦不列出。

表 5-1 住家與店家基本資料統計表

類別	項目	住家	店家	總和
性別	男	114(45.1%)	28(34.6%)	142(42.5%)
	女	139(54.9%)	53(65.4%)	192(57.5%)

年齡	19 歲以下	24(9.5%)	3(3.7%)	27(8.1%)
	20~29 歲	69(27.3%)	37(45.7%)	106(31.7%)
	30~39 歲	54(21.3%)	19(23.5%)	73(21.9%)
	40~49 歲	55(21.7%)	15(18.5%)	70(21.0%)
	50~59 歲	33(13.0%)	3(3.7%)	36(10.8%)
	60 歲以上	18(7.1%)	4(4.9%)	22(6.6%)
教育程度	國中以下	7(2.8%)	2(2.5%)	9(2.7%)
	高中職	38(15.0%)	13(16.0%)	51(15.3%)
	專科	46(18.2%)	19(23.5%)	65(19.5%)
	大學	128(50.4%)	44(54.3%)	172(51.5%)
	研究所	34(13.4%)	3(3.7%)	114(45.1%)

在本研究調查中，住家受訪者職業比例為：從軍佔 1 人 (0.38%)，公佔 11 人 (4.35%)，教佔 9 人 (3.56%)，商佔 25 人 (9.88%)，服務業佔 54 人 (21.34%)，學生佔 79 人 (31.23%)，家管佔 45 人 (17.79%)，自由業佔 20 人 (7.91%)，其他佔 9 人 (3.56%)。

二、住家與店家比較分析

以下為住家與店家各項統計結果比較分析，分為生活環境著重程度和政府施政與自治單位組織效益滿意程度比較兩個部分敘述。

(一) 生活環境影響程度

住家與店家對生活環境著重程度比較，經過獨立樣本 T 檢定的結果如表 5-2，其中住家對生活環境較著重「噪音」、「空氣」、「消防安全」與「交通狀況」；店家在生活環境較著重「房價」與「是否希望發展為觀光夜市」。而「環境整潔」、「垃圾良窳」、「汽機車停放」、「住商關係」與「是否希望廢除師大商圈」等因素對住家與店家無顯著的差異。住家著重的因素大多為與生活相關，店家著重的因素大部分會影響營業狀況。

表 5-2 住家與店家對生活環境著重程度表

	店家平均數	住家平均數	獨立樣本 T 檢定 (P 值)
環境整潔	3.00	2.8972	0.304
垃圾良窳	2.7407	2.7945	0.613
噪音	3.5802	3.8577	0.029*

空氣	3.2593	3.6403	0.001*
消防安全	3.2963	3.7154	0.001*
房價	3.6049	3.3281	0.039*
汽機車停放	2.2840	2.1818	0.379
交通狀況	3.6667	3.9565	0.020*
住商關係	2.7407	2.5692	0.102
是否希望廢除師大商圈	1.5556	1.7233	0.064
是否希望發展為觀光夜市	3.3827	3.0277	0.008*

資料來源：本研究整理

(二) 生活環境影響因素

經過卡方檢定的結果如表 5-3，其中「垃圾成因」、「房價因素」、「影響交通因素」與「主要目的」為顯著；而「生活品質因素」、「噪音來源」與「熱鬧時段」等因素不顯著。

表 5-3 住家與店家生活環境屬性卡方分析表

項目	生活品質因素	垃圾產生成因	噪音來源	房價因素	影響交通因素	主要目的	熱鬧時段
Pearson 卡方	0.421	0.012*	0.133	0.004*	0.032*	0.003*	0.329

資料來源：本研究整理

經過交叉分析的結果如表 5-4「垃圾成因」的主要因素，住家與店家均認為是遊客，第二主要因素店家認為是住家；而住家則認為是店家。

表 5-4 住家店家與垃圾處理產生問題之成因交叉分析表

	商圈附近垃圾處理產生問題之成因						總和
	居民	里長自治會	政府	遊客	店家	其他	
店家	15 18.5%	11 13.6%	8 9.9%	37 45.7%	9 11.1%	1 1.2%	81 100.0%
居民	29 11.5%	14 5.5%	16 6.3%	129 51.0%	63 24.9%	2 0.8%	253 100.0%
總和	44 13.2%	25 7.5%	24 7.2%	166 49.7%	72 21.6%	3 0.9%	334 100.0%

資料來源：本研究整理

經過交叉分析的結果如表 5-5「房價因素」的主要因素，住家與店家均認為影響房價因素為捷運通行，第二主要因素店家認為購物環境才是影響房價因素；

而住家卻認為大學校園才是影響房價因素。

表 5-5 住家店家與影響師大商圈房價的主要因素交叉分析表

	影響師大商圈房價的主要因素					總和
	購物環境	捷運通行	大學校園	人文素質	其他	
店家	24 29.6%	28 34.6%	12 14.8%	13 16.0%	4 4.9%	81 100.0%
居民	37 14.7%	115 45.6%	67 26.6%	25 9.9%	8 3.2%	252 100.0%
總和	61 18.3%	143 42.9%	79 23.7%	38 11.4%	12 3.6%	333 100.0%

資料來源：本研究整理

經過交叉分析的結果如表 5-6「影響交通因素」的主要因素，店家認為捷運才是影響交通因素的主因；住家則認為師大商圈才是影響交通因素的主因。

表 5-6 住家店家與影響交通狀況交叉分析表

	影響商圈附近交通狀況成因						總和
	人口密度	區位	學校	捷運	師大商圈	其他	
店家	12 14.8%	8 9.9%	18 22.2%	22 27.2%	19 23.5%	2 2.5%	81 100.0%
居民	28 11.1%	41 16.2%	29 11.5%	55 21.7%	96 37.9%	4 1.6%	253 100.0%
總和	40 12.0%	49 14.7%	47 14.1%	77 23.1%	115 34.4%	6 1.8%	334 100.0%

資料來源：本研究整理

經過交叉分析的結果如表 5-7「主要目的」的主要因素，店家認為人們來師大商圈的主要目的為購物；而住家卻認為美食才是人們來師大商圈的主要目的。

表 5-7 住家店家與主要目的交叉分析表

	人們前來大商圈的主要目的					總和
	購物	美食	文化	讀書	其他	
店家	42 51.9%	22 27.2%	10 12.3%	7 8.6%	0 0.0%	81 100.0%
居民	88 34.8%	112 44.3%	13 5.1%	28 11.1%	11 4.3%	253 100.0%
總和	130 38.9%	134 40.1%	23 6.9%	35 10.5%	11 3.3%	334 100.0%

資料來源：本研究整理

(三) 政府施政與自治單位組織效益滿意程度比較

經過獨立樣本 T 檢定的結果如表 5-8，住家與店家在施政滿意程度的主觀或客觀判斷中，與「環境整潔」、「交通管理」、「人潮控管」、「店家數限制」有顯著差異。店家平均滿意程度偏向「滿意」，而住家則偏向「不滿意」，由 T 檢定的結果可以得知，「環境整潔」、「交通管理」、「人潮控管」及「店家數限制」有顯著差異。

表 5-8 住家與店家對政府施政滿意程度表

	店家平均數	住家平均數	總平均數	獨立樣本 T 檢定 (P 值)
環境整潔	3.4250	2.9565	3.0691	0.000*
交通管理	3.1975	2.7075	2.8263	0.000*
人潮控管	3.0864	2.7115	2.8024	0.000*
店家數限制	2.9383	2.6324	2.7066	0.002*
人口密度	2.9630	2.8538	2.8802	0.225
商圈整體規劃	2.7901	2.6640	2.6946	0.206

資料來源：本研究整理

(三) 自治單位組織效益滿意程度比較

經過獨立樣本 T 檢定的結果如表 5-9，對自治單位組織效益的滿意程度，住家與店家在「環境整潔」、「交通管理」、「社區維護」、「商家控管」、「噪音限制」有顯著差異。店家平均滿意程度偏向「滿意」而住家則偏向「不滿意」。由 T 檢定的結果可以得知，「環境整潔」、「交通管理」、「社區維護」、「商家控管」及「噪音限制」有顯著差異。

表 5-9 住家與店家對自治單位組織效益滿意程度表

	店家平均數	住家平均數	總平均數	獨立樣本 T 檢定 (P 值)
環境整潔	3.3580	3.0435	3.1198	0.001*
交通管理	3.1728	2.7589	2.8593	0.000*
社區維護	3.2963	2.8261	2.9401	0.000*
商家控管	3.1235	2.7391	2.8323	0.000*
市集經營	2.8889	2.8103	2.8293	0.374

噪音限制	2.9630	2.6245	2.7066	0.002*
里民活動	2.8148	2.7866	2.7934	0.800
休閒活動	2.7160	2.7589	2.7485	0.703
公益活動	2.6790	2.6245	2.6377	0.635
展覽規劃	2.6914	2.6087	2.6287	0.495

資料來源：本研究整理

三、師大商圈與房價關係

本研究調查 101 年 8 月至 103 年 9 月實價登錄有關師大商圈附近房價與租金有關情形。透過 3.2 小節實價登錄查詢的方式可得知師大商圈內外的交易價格，經由本研究實際操作結果如表 5-10 發現商圈內不動產平均買賣價為 82.11233 萬元/坪，商圈外的不動產平均買賣價為 76.325 萬元/坪；而商圈內不動產平均租賃價為 3,107 元/坪，商圈外的不動產平均租賃價為 1,821 元/坪。不動產出租案如為委託不動產仲介業者成交的租賃案件才要申報，但若出租之不動產是未登記建物，則不必申報，故資料筆數不多。由此可知，師大商圈的存在對該區的房價有正面的影響。

經過問卷調查的結果，住家與店家有 42.9% 的人認為捷運的通行才是影響師大商圈房價的主要因素。

表 5-10 實價登錄房價與租金

		資料筆數	平均價格	最高價	最低價
房價	商圈內	120	82.11233 萬元/坪	357.4 萬元/坪	21.95 萬元/坪
	商圈外	38	76.325 萬元/坪	135.5 萬元/坪	15.81 萬元/坪
租金	商圈內	4	3,107 元/坪	4,751 元/坪	1,037 元/坪
	商圈外	259	1,821 元/坪	12,745 元/坪	495 元/坪

資料來源：本研究整理

陸 結果與討論

本文研究台北市師大商圈住家與店家對生活環境認知差異性，採問卷調查、實地訪查與實價登錄資料查詢的方式進行，探討住家及店家認知差異程度並調查師大商圈經營發展概況，問卷分為師大商圈生活環境問卷及台北市師大商圈業者

訪查問卷兩種。師大商圈生活環境問卷之取樣方式採隨機抽樣法進行資料蒐集，於商圈住家中隨機發放，共發放 350 份，得到有效問卷 253 份，回收率為 72.29%，並對商圈內 448 間的有固定設址的店家皆發放問卷，回收 81 份，回收率為 18.08%；台北市師大商圈業者訪查問卷乃將商圈劃定區域分成二十塊，採普查的方式，逐一對有固定設址的店家進行現場調查及紀錄，共發放 448 份，回收 81 份問卷，回收率為 18.08%，以下為本研究的結論與管理實務涵義。

一、結論

本研究有以下六點結論。

（一）民眾對師大商圈名稱與主管機關認定模糊。

在實地訪查過程中，發現民眾對於師大商圈這個商業區的稱呼都不盡相同，由於商業區範圍的劃定與使用強度的規劃係由不同主管機關負責，使得一般人對於主管機關之歸屬也多不清楚，經本研究向台北市政府確認後，師大商圈應屬台北市 59 個商圈之一，主管機關乃台北市商業處，其應協助師大商圈找到經營、發展與觀光之定位，並秉持保障生活環境品質及維護公共安全為原則，以巷弄文化之商業特色為活動宣傳訊息，透過報章、雜誌、電視、網路等媒體向外推廣。

（二）師大商圈主要的業種為服飾及餐飲業。

經本研究調查師大商圈業種比重，服飾業佔 43%、餐飲業佔 19%，其他佔 38%，可知師大商圈主要的業種為服飾及餐飲業，店家主要聚集在雲和街以左，師大路以右的區塊，為此商圈最熱絡的區域，而雲和街以右，泰順街以左大多數以住家居多，服飾業分布情形多集中於師大路和雲和街之間，而餐飲業主要分佈於台灣師範大學周邊街弄中，又依地形圖可知多數餐飲業者違反台北市土地使用分區管制自治條例第九十七條之五規定「不得在六米巷內設置餐廳」，故對住商關係造成影響。

（三）店家汰換率高，係受商圈內房價高於正常上漲水準影響。

經本研究調查結果所示，店家在民國 103 年間成立者，共佔 27%，經營時間多不超過一年，店家汰換率高，受訪店家有 74.1% 表示感到租金造成的壓力，且 63% 的店家認為租金有上漲的趨勢，大多選擇遷至租金較低的區域營業，或是停業，故師大商圈店家汰換率高，主要係因不堪租金壓力所致。

雖然租金負擔反映店家收益能力，但因為房東係以房價水準決定租金水準，

而不以店東可實現收益為租金依據，故在房價不停上漲下，店家收益能力並未隨之調整，但租金節節上漲，使得店家受到租金壓力，而產生汰換率高的情形。

(四) 商圈對房價有正面影響。

依調查結果，51.3%的受訪者認為商圈對房價有正面的影響，透過實價登錄得知商圈內不動產平均買賣價為 82.11233 萬元/坪，商圈外的不動產平均買賣價為 76.325 萬元/坪；而商圈內不動產平均租賃價為 3,107 元/坪，商圈外的不動產平均租賃價為 1,821 元/坪，故可知商圈對房價與租金有正面影響。

(五) 住家與店家對生活環境認知有顯著的差異。

在商圈對生活環境影響程度分析中，店家認為對「房價」和「是否希望發展為觀光夜市」的影響程度較大，而居民則較偏向「噪音」、「空氣」、「消防安全」與「交通狀況」。

在商圈對生活環境影響因素分析中，經過卡方檢定後，發現「垃圾成因」、「影響房價因素」、「影響交通因素」與「人們前來師大商圈的主要目的」為住家與店家對生活環境認知差異顯著的地方。

(六) 政府施政與自治單位組織效益，住家滿意程度偏向「不滿意」。

依政府施政與自治單位組織效益滿意程度比較分析結果，住家除了「環境整潔」外皆偏向不滿意，滿意度介於 2.61 至 3.04 間，而店家平均滿意程度略偏向滿意，滿意度介於 2.68 至 3.43 間，由 T 檢定的結果可以得知，政府施政滿意程度方面，「環境整潔」、「交通管理」、「人潮控管」及「店家數限制」店家與住家有顯著的差異；自治單位組織效益滿意程度方面，「環境整潔」、「交通管理」、「社區維護」、「商家控管」及「噪音限制」有顯著差異。

二、管理實務涵義

師大商圈歷經住商關係等問題，經本研究結果，對師大商圈的經營與管理有以下的建議。

(一) 主管機關應針對土地混合使用之現狀檢討規劃，以維持住宅品質為原則，對住宅區特許使用的規範予以修正。

依上節結論所示，餐飲業主要分佈於台灣師範大學周邊街弄中，多數餐飲業者違反台北市土地使用分區管制自治條例第九十七條之五規定「不得在六米巷內設置餐廳」，對住商關係造成影響，據統計有 118 家餐飲業者違反土地分區使用

¹，故本研究建議台北市商業處應積極辦理個別商店輔導計畫，就商圈經營概況進行分析，並與台北市政府都市發展局建立內部溝通管道，共同針對土地混合使用與現行使用強度之規範，重新檢討及規劃，以維持住宅品質為原則，對部分外部性影響較大之商業行為進行管理，逐步強化商圈自主改善環境之能力與共創優質消費環境，使商圈邁向自主經營管理，並使商圈與社區共存共榮。

(二) 使租金能確實反映店家真正的收益水準。

在一個正常的交易市場中，如店家收益額入不敷出，在理性的狀態必會選擇增加收益或退場，造成師大商圈內有許多文創小店的消失，多數的店家感到租金造成的壓力，認為租金有高於市場水準的漲幅，如上節所述乃房價影響租金，而非收益影響租金，故本研究認為若店家汰換率下降，商圈具獨特性的店家將得以生存，商圈將更具創新和品牌形象，如從整體房地產市場著手，以改善房價的高漲，使得租金能確實反映店家真正的收益水準。

(三) 改善住家與店家認知差異，以及現有自治單位經營模式，以創造社區多元發展與觀光資源永續。

住商之間認為對方是造成生活環境負面影響的主要原因，若能改善這關係將可使住商關係更為融洽，使其認知差異降低。例如由住家與店家共同成立具影響力的社區發展協會，增加住家對商圈管理與參與，建立凝聚性即可減少住商之間的糾紛，以符合社區多元發展與觀光資源永續之需求。

¹ 師大社區土地使用分區主要包含商一特、商三特及住三，其中位商三特及商一特之店家大多符合土地使用分區，位於面臨路寬未達 6 公尺之住三店家多不符合規定，位於面臨路寬未達 8 公尺之住三店家約 8 成不符規定，初步統計約有 356 家不符土地使用分區，主要使用類組分別為「一般零售業甲組/服飾及飾品」(約 207 家，占 58%)、「飲食業/餐飲業」118 家，占 33%) 居多。(約臺北市議會公報 第 88 卷 第 5 期)

參考文獻

- Applebaum William. (1966). Methods for Determining Store Trade Area , Marketing Penetration and Potential Sales. Journal of Marketing Research, 頁 p.127-141.
- Benn A.W. (1974). Quality of Life.
- Dorevnovski. (1974). On Measuring and Planning the Quality of life. Vitgevering Monton and CO. B. V.
- Huff L David. (1964). Defining and Estimating a Trading Area. Journal of Marketing, 頁 p.34-64.
- McLafferty Avijit and Sara L.Ghosh. (1987). Location Strategies for Retail and Service Firms. Lexington MA: Lexington Book.
- Scale Likert. (無日期). 國家教育研究院雙語詞彙、學術名詞暨辭書資訊網. 擷取自 <http://terms.naer.edu.tw/detail/1678776>
- Stull W.J. (1975). Community Environment Zoning, and the Market Value of Single-Family Homes. Journal of Law and Economics.
- Thomas W.A. (1972). Indicators of Environmental Quality.
- 內政部. (無日期). 不動產交易實價查詢服務網. 擷取自 內政部網站: <http://lvr.land.moi.gov.tw/N11/login.action>
- 內藤正明. (1992). 環境品質指標專題演講講義. 國科會.
- 內藤正明; 森田恆幸. (1995). 環境指標の展開—環境計畫への適用事例. 東京市.
- 王文科. (1986). 教育研究法. 五南圖書出版有限公司.
- 王嘉勤、江振揚、黃育婷. (2007). 不同業態區位選擇之探討-以高雄市綜合商品售業為例. 畢業專題報告, 國立高雄海洋科技大學, 運籌管理系.
- 台北市政府. (無日期). 不動產資訊與人口服務整合入口網. 擷取自 台北市地政局: <http://tred.taipei.gov.tw/trueprice/trueprice-a-1.aspx>
- 台北市議會公報. (2012). 臺北市特色商圈檢討及申請世界美食之都進度. 台北市議會公報 第 90 卷 第 9 期.
- 朱輝泰. (2005). 臺灣經濟結構的變遷與生活素質之研究. 碩士論文, 國立中山大學, 經濟研究所.

- 林元興、邱英浩.(2008). 不動產估價的發展趨勢. 土地問題研究季刊, 頁 87-97.
- 林英彥.(2000). 不動產估價.
- 林英彥.(2003). 不動產估價.
- 林祖嘉、林素菁.(1993). 台灣地區環境品質與公共設施對住屋價格與房租影響之分析. 住宅學報, 頁 21-45.
- 紀雲曜、李上好、葉光毅.(2004). 公共設施最適服務影響距離之評估模式. 建築與規劃學報, 頁 150-177.
- 胡志平.(1988). 台北市生活品質評估模式建立之研究. 碩士論文, 國立中興大學, 建築研究所.
- 徐育珠; 黃仁德.(1993). 經濟成長、生活素質與公共支出: 台灣地區之實證研究. 政治大學學報(66), 頁 73-123.
- 高希均.(1977). 生活水準與生活素質-論經濟發展的發展過程與目的.
- 國家發展委員會.(2013年6月30日). 重要統計資料手冊, 頁 74-90.
- 張金鵠.(1997). 房地產投資決策-理論與實務.
- 張雅鳳.(1993). 住商綜合大樓居住環境品質滿意度調查. 碩士論文, 私立中原大學, 建築研究所.
- 許文昌.(1980). 地價查估 (第 4 版).
- 曾善霞.(1991). 台北市住宅品質指標之研究. 法商學院, 都市計畫研究所. 國立中興大學.
- 曾憲郎.(1995). 生活素質與公共政策的評估-以高雄焚化爐的興建為例. 台灣經濟金融月刊, 頁 35-41.
- 游適銘.(2012). 不動產估價學.
- 黃俊英.(2010). 企業研究方法. 東華書局股份有限公司.
- 黃嘉興.(1988). 不動產投資管理.
- 廖釵秀.(1999). 藥局消費行為與市場區隔之研究. 專題論文, 私立真理大學, 企業管理系.
- 廖耀東.(1992). 台北都會區環境品質及其改善策略之研究. 碩士論文, 國立中興大學, 都市計畫研究所.
- 蔡勳雄.(1982). 生活素質與都市環境.