

逢 甲 大 學
土 地 管 理 學 系
學 士 論 文

台中透天型門禁社區
與住戶購屋選擇之研究—以重劃區為例

指 導 教 授 ： 陳建元

指 導 研 究 生 ： 石侑箴

學 生 ： 吳翊瑄

沈鈺庭

陳相志

廖怡涵

中華民國九十八年十二月

摘要

台中市敗壞的治安讓許多人於購屋時選擇強調「安全」的門禁社區，而且台中市透天型門禁社區蓬勃發展的期間恰巧於九二一大地震之後，加上學術界鮮少人對此類型房地產市場之需求面進行相關研究，引發本研究欲探討購買透天型門禁社區之消費者是否受到九二一大地震及治安問題之影響。

為探討影響消費者購買透天型門禁社區之購屋因素，於回顧透天型門禁社區、九二一大地震、台中市治安問題等相關文獻後，本研究於眾多調查方法中分析篩選，決定採用「問卷調查法」來調查消費者特性，運用問卷資料的統計結果與九二一大地震及台中市治安現況進行比較與分析，本研究發現消費者購買透天型門禁社區確實受到九二一大地震與台中市治安問題之影響。

關鍵字：門禁社區、九二一大地震、住宅安全

Abstract

The segregation of the public security in Taichung city has lead homebuyers in Taichung to go with the option of “gated community” with emphasis on the safety and security of the residents within the complex. Straight after the 921 Earthquake in Taiwan, there’s been a rapid growth in the development of gated communities.

Moreover, the lack of research attention in gated communities as an option for the home buyers and developers has inspired the aim of this thesis, which is to discuss whether gated community’s occupancy rate has been affected by the public security standards and aftermath of natural disasters such as the 921 Earthquake.

In order to discuss the factors that would affect buyers when making a decision to purchase a property inside gated community, reports on public security in Taichung, 921 Earth quake, and discussions about gated communities around the world has been reviewed and surveys has been conduced to analyze factors that would influence home buyer’s decision.

This thesis concludes that homebuyer’s decision on purchasing properties in a gated community is in fact, influenced by the safety standards in Taichung and 921 Earthquake’s aftermath.

Keywords: Gated communities 、 921 Earthquake 、 Security

目次

第一章 緒論	1
第一節 研究動機.....	1
第二節 研究目的.....	3
第三節 研究範圍.....	4
第四節 研究流程.....	5
第二章 文獻回顧	6
第一節 住宅次市場.....	6
第二節 透天厝.....	8
第三節 西方門禁社區之發展.....	12
第四節 公共財.....	22
第五節 社會治安對門禁社區之影響.....	26
第六節 九二一大地震對房地產市場之衝擊.....	27
第七節 台灣門禁社區之發展.....	31
第三章 研究方法	36
第一節 研究架構.....	36
第二節 研究設計.....	37
第三節 資料分析方法.....	40
第四章 台中市現況	41
第一節 台中市住宅市場.....	41
第二節 台中市重劃區.....	44
第三節 台中市治安現況.....	45
第五章 資料分析與結果	48

第一節 敘述性統計.....	48
第二節 信度與效度分析.....	64
第三節 獨立樣本 t 檢定.....	65
第六章 結論與建議.....	68
第一節 結論.....	68
第二節 建議.....	71
第三節 後續研究.....	72
參考文獻.....	73
中文文獻.....	73
英文文獻.....	76
附錄.....	78

圖次

圖 1-1	第九期—世紀尊爵.....	2
圖 1-2	第十期—西班牙米羅.....	2
圖 1-3	台中市重劃區位置圖.....	4
圖 1-4	研究流程圖.....	5
圖 2-1	透天厝分類圖.....	7
圖 2-2	門禁社區之型態分類.....	11
圖 2-3	生活型門禁社區.....	14
圖 2-4	生活型門禁社區.....	14
圖 2-5	聲譽型門禁社區.....	15
圖 2-6	聲譽型門禁社區.....	15
圖 2-7	安全型門禁社區.....	16
圖 2-8	安全型門禁社區.....	16
圖 2-9	店面型.....	23
圖 2-10	混合型.....	23
圖 2-11	完全封閉型.....	23
圖 2-12	半封閉型.....	23
圖 2-13	公共財之再分類及動態轉化過程圖.....	26
圖 2-14	門禁社區透過公共財之動態轉化圖.....	29
圖 2-15	台中地區車籠埔斷層分布圖.....	30
圖 2-16	北屯區斷層帶位置圖.....	31
圖 3-1	研究架構.....	36
圖 4-1	台中市住宅市場時期.....	42

圖 4-2	九十七年台中市治安狀況滿意程度.....	46
圖 4-3	台中市歷年整體治安狀況滿意程度.....	47

表次

表 2-1	透天厝市場發展沿革表.....	9
表 2-2	門禁社區的型態.....	17
表 4-1	台中市重劃區內住宅產品類型與發展表.....	44
表 5-1	基本資料次數分配表.....	50
表 5-2	受訪者滿意度與考慮因素次數分配表.....	51
表 5-3	安全性重視程度得分表.....	52
表 5-4	環境品質重視程度得分表.....	54
表 5-5	便利性重視程度得分表.....	55
表 5-6	九二一大地震對購屋影響分析表.....	57
表 5-7	治安問題對購屋影響分析表.....	57
表 5-8	九二一大地震是否影響購買透天型門禁社區.....	59
表 5-9	透過何種管道了解地震災害資訊.....	59
表 5-10	透天型門禁社區可以預防地震災害最主要之因素.....	59
表 5-11	九二一大地震是否影響購買透天型門禁社區.....	60
表 5-12	透過何種管道了解地震災害資訊.....	60
表 5-13	九二一大地震與前居住地和前次住屋類型之交叉比對分析表.....	61
表 5-14	治安是否影響購買透天型門禁社區.....	63
表 5-15	透過何種管道了解治安維護資訊.....	63
表 5-16	信度分析表.....	64
表 5-17	治安問題與安全性顯著差異表.....	66
表 5-18	治安問題與環境品質顯著差異表.....	67

第一章 緒論

第一節 研究動機

台灣的住宅型態五花八門，有公寓大廈、有透天厝、有平房等等，在台灣特殊的社會、經濟環境中，與現今的歷史脈絡下，「透天厝」普遍存在於台灣地區，特別是中小型市鎮中，是不可或缺的一個結構，透天厝不僅在數量上佔有優勢，同時也是一種在穩定發展中的住宅型態。

台中市近十年來在經濟的快速發展下，越來越多人口往台中市移動，甚至選擇定居下來，為了滿足台中市人口的居住需求，台中市開始一連串的都市土地重劃計畫。台中市政府對土地重劃事業有完整的規劃，並且在積極的行動力實行下，使得都市景觀更為整齊，格局更為大方，同時更促進了土地利用，並且提高了土地價值，由於都市人口的年輕化與活絡，創新的住宅型態也就日漸增多，除了原本因應密集的都市人口，發展出來的公寓大廈住宅系統外，近年來，原本常見於在中小型市鎮的透天厝，如雨後春筍般，漸漸在台中市的重劃區冒出頭來，但不同於中小型市鎮的透天厝，每戶大門皆臨向主要街道，在台中市重劃區的透天厝則大多是每戶面向一共同的街道，使用一個共同的出入口，對其出入口加以門禁的管制，有些社區甚至還僱用警衛，藉由警衛過濾非社區內的住戶，避免打擾社區的居住安寧。這種類型的房地產市場在台中市日漸壯大，是什麼原因讓消費者捨棄公寓大廈，改選擇這種有公寓大廈的管理系統，但建築型態卻是透天厝的門禁社區。

在尚未進行研究調查前，根據其他相關的學術研究顯示，其可能的原因有二：其一，九二一大地震。台中市透天型門禁社區蓬勃發展的期間恰巧於九二一大地震之後，九二一大地震為台灣地區，特別是中部地區的居民帶來難以抹滅的噩夢，許多中部地區的公寓大廈在那次大地震中震毀成為廢墟，傷亡慘重，其怵目驚心的景象讓許多人仍然記憶猶新，在那之後，許多人不敢再重返公寓大廈居住；另外，台中市的治安問題。台中市密集的人口衍生出許多社會議題，青少年飆車、黑道械鬥、搶劫、偷竊等等，讓居住在台中市的居民人心惶惶，使得許多人願意多花一些錢選擇有裝設保全系統的社區，只為了求得一個安全的居住環境。

為了研究調查台中市重劃區內透天型門禁社區發展的情況，本研究採用「問

卷調查法」，並且用普查的方式，進行問卷的發放，希望經由回收得來的數據加以質化、量化後，來證實我們的假設，或者是推翻假設得到一新的論點。



圖 1-1 第九期—世紀尊爵



圖 1-2 第十期—西班牙米羅

第二節 研究目的

透天型門禁社區這種房屋的型態已成為現在社會住宅界的新寵，各個地區興起的原因不盡相同，其相關資料大多來自於國外，而且有關於購屋需求方面的研究更是少之又少，所以我們想要針對消費者進行研究。台中市目前是台灣的大城市之一，居住品質及住宅型態皆具有一定的水準，待將來台中縣、市合併為直轄市後，勢必會吸引更多人來居住，加上台中地區透天型門禁社區的興起時間恰巧於九二一大地震發生後，而台中市治安一直為人詬病是眾所皆知的事情，因此本研究希望了解台中市消費者會選擇購買透天型門禁社區的因素。

在住宅型態的選擇上，消費者通常扮演著主動的角色，因此本研究擬採用普查方式之問卷調查法，透過訪談及問卷，了解消費者對於透天型門禁社區的看法。綜合上述，本研究目的可歸納為：

- 一、消費者購買透天型門禁社區的主要因素。
- 二、消費者購買透天型門禁社區是否因為九二一大地震及治安問題。

第三節 研究範圍

本研究的研究範圍主要以台中市重劃區為主，以第四期到第十一期為對象（如圖 1-3）。



資料來源：台中市政府，2009

圖 1-3 台中市重劃區位置圖

台中市第一期到第六期的重劃區，重劃時間從民國五十四年到七十六年，很早就已經開始做市地重劃，為了要紓解當時人口增多而開始做重劃，這些重劃區都是靠近舊有市區，街道都是比較狹小，商店林立，多屬於商業區的聚集地，以現況來講建築物的型態比較老舊，且因為開發較早，所以現在這些重劃區的開發都已達飽和階段，也比較沒有較大片完整的土地做規劃使用，而七期之後的重劃區是七十九年以後才開始規劃，採美式風格，公共設施的保留綠地面積比例較前幾期重劃區來的高，且街道較寬大，路寬大約都是八米或是十米的道路，符合現在人們開車的習慣以及都市整體的規劃，目前還有許多大而完整的土地沒有開發使用，而透天型門禁社區是在近幾十年來開始發展，因此在七期以後的重劃區時常可以看到透天型門禁社區的蹤跡（黃怡潔等，2009）。此外，台中市第十二期重劃區因為甫整理完成，尚未有任何建設開發，因此亦不在本研究範圍內。

第四節 研究流程

本研究流程如圖 1-4 所示。首先是發覺問題、動機與背景說明後，在予以確立研究目的，並藉由回顧與整理國內外之相關文獻，用以了解透天型門禁社區的興起、發展及型態之探討，同時建立概念性的架構。根據彙整後的文獻資料來決定研究方法，依研究動機與目的來擬定結構式問卷，並於發放正式問卷前，先進行問卷試訪及問卷修正。最後著手實地問卷調查，總結回收問卷的資料和統計分析，並給予推測結論及後續研究建議，以供未來在相關領域應用之參考。

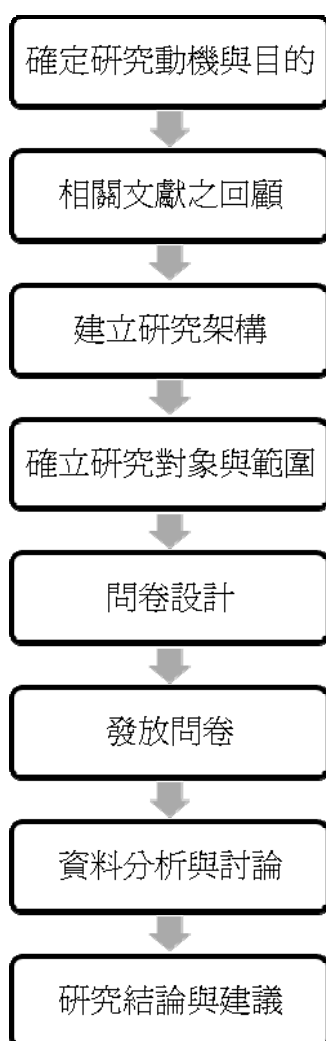


圖 1-4 研究流程圖

第二章 文獻回顧

第一節 住宅次市場

壹、住宅次市場之定義

住宅市場具財貨多元化的特性，住宅財貨間其性質、特性往往皆不相同，財貨的多元性使得住宅市場領域中，不同住宅特性形成不同之次市場。住宅是一項異質性高的財貨，每個住宅財貨之屬性都有所不同，有些甚至差異甚大，由於住宅財貨的多元，住宅整體市場可區分為許多住宅次市場，而具替代性的財貨會具有相似的特性，故替代性與價格、搜尋成本、鄰近公共設施、工作、朋友的需要、環境品質、個別住宅屬性需求等等有關。

由此定義可知，住宅次市場之中心思想為一替代性，但替代性是一種較為模糊且複雜的準則，故也使得住宅次市場的界定較為困難。由於市場定義在其概念上相當之複雜，可以以地點、商品或是消費群體來加以定義，故在一般次市場界定時亦有以不同角度概念去界定，以下分為供給面及需求面兩種觀點：

一、需求面

以需求面來看，住宅市場需求面之區隔，則與一般行銷學中的市場區隔觀念類似。所謂市場區隔即是以市場需求面的發展為基處，將某一產品市場分為若干同質性的消費群體，針對各群體提供特定的產品與行銷組合，以滿足消費者之需求。

二、供給面

供給面之區隔，除了以消費者之特性加以區隔的次市場外，尚有以產品特性為界定對象的市場細分觀念與做法。所謂市場細分即由於住宅為異質性較高之產品，依產品之特性將市場區分為較小、較同質的供給次市場。在市場運做過程中，將因產品之若干不同的屬性而有不同的需求對象（Adair 等，1996）。為了更能確切地掌握住宅產品在市場中之供需狀況，有必要依產品之屬性加以界定成不同次市場。

貳、住宅次市場界定方式

從市場供需、生命週期觀點或產業經營者進行市場分析角度而言，以次市場

方式來區隔房地產活動，較符合人們對房地產市場活動的直覺，亦即在理論上與實務上的房地產市場運作都是以次市場為單元（花敬群，2000）。根據 Bourassa 等（1999）住宅次市場的界定有分空間向度和非空間向度。空間向度界定包括了行政區域、地理範圍、市場環境、社會經濟、資訊限制或搜尋成本屬性劃分。非空間向度則以住宅屬性來劃分，包括房間數、樓地板面積、住宅型態等。回顧過去國內外之相關研究，住宅次市場界定的方式可大致分為以下兩種（許佑全、陳彥仲，2004）：

一、 先驗法

有關國內外住宅次市場之相關研究，大部分皆以先驗法來界定出住宅次市場。主要是依據同群內有較高的同質性，而不同群間的異質性高此一觀念來作判斷。一般來說，可以依照住宅型態、地理疆界之特性、行政區域或由房地產估價人員所認定之市場範圍，來界定出住宅次市場的區隔範圍。

二、 統計法

以統計的方法來界定住宅次市場。依據所取得的資料，利用統計方法（如群落分析）之界定結果，將住宅次市場做出區隔，一般統計方法所區隔出的次市場市明確且細分，運用統計的方法，開始考慮住宅次市場所需的因素，並收集相關的資料，一切依據統計的理論，將住宅次市場區隔出來。

從上敘可知，住宅次市場是由不同住宅特性的次市場所形成的，由於現在消費者因為外在的治安狀況並非良好，而相當注重安全的重要性，希望藉由共同的出入口以及警衛的控管得到較完善的安全保護，因此在住宅市場中興起了透天型門禁社區這類產品之次市場，以滿足現在消費者之需求。

第二節 透天厝

壹、透天厝之定義

因「有土斯有財」的傳統觀念，人們對於土地有強烈的感情與渴望，並且將土地視為永恆的財富，所以在購屋時往往比較喜歡同時擁有土地及地上物的財產權，民間俗稱為「透天厝」，一般指建物由底層起為一戶所擁有。

廣義而言，透天厝為土地境界範圍內，樓高五層以下，面寬4~5公尺，其動線垂直安排於各室內，如早期的店屋、街屋、坎屋、町屋及店舖住宅等等。狹義而言，透天厝為同一宗土地因建設公司推案規劃連棟透天厝，將土地辦理持分給每一所有而稱。

貳、透天厝之分類

透天厝的分類可大致分為以下幾種（如圖 2-1）：

一、 販厝

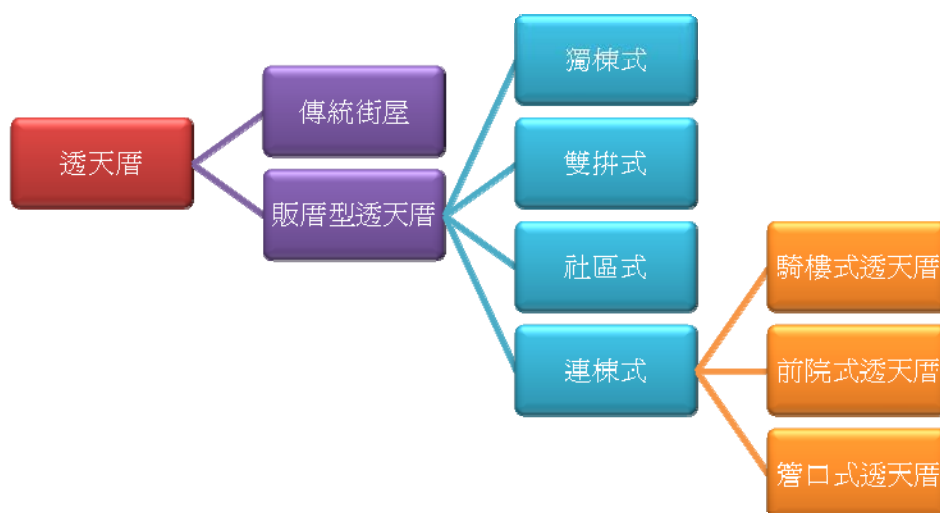
為民間之俗稱，是指由建設公司興建販售的住宅，因為在相同的房地產銷售利益原則下，會產生類似的建築形式，因此具有一定的規模與數量。

二、 透天厝

是指擁有整塊土地的擁有權，其屋權與地權合一，面窄進深長，具有一與鄰棟共用之樓梯，而兩側有結構牆面之住宅的總稱。

三、 販厝型透天厝

基本上是由建商推案興建、販售的透天住宅，其形式包括獨棟式、雙併式、社區中庭式、連棟式等。



資料來源：林一宏，1994

圖 2-1 透天厝分類圖

參、透天厝之空間特性

透天厝為台灣地區最普遍的住宅型態，大部分起源自農村家庭一代一代劃分家產得來，土地沿道路逐步被分割而來，也就是所謂的街屋型態慢慢轉變而來，大約至民國五十年代才有建商大量興建，由於其價值觀所衍生的生活方式與平面構成的特徵，因此產生透天厝特有的空間使用性質。

一般透天厝的住宅空間分類有：室內、室外及中介空間三類。住宅的路徑順序一般是先接觸到家庭的公共空間，之後才是專屬空間，即「入口→客廳→餐廳→廚房」，若是住商混和使用情況則會全部往上挪動。但是，不論透天厝規模如何增加或建築樓層多寡，此使用原則皆不會改變。

透天厝具有可以彈性增改建的優點，隨著人口的增減或使用需求的改變而增建或改建自己住屋。屋主可以往上加建樓層增加居住空間；也可以在後巷加建餐廳、廚房；前後院空間也可視需要，做為戶外綠化空間或加蓋成室內空間等等的改變方式，都是隨心所欲，視需要而定，可以適應家庭成員的增減或調整可用的居住面積，這也是透天厝普遍流行的原因。最重要的是，透天厝空間的結構、管線、開口獨立，如此平面空間的彈性高，對變動而言也有較高的自主權，相對於高齡者的居住安排，也能有更多好的階段性調整空間。二世代同住時，不但有共同的交流空間，還能依樓層擁有各自的私密空間，即使生活時段與方式不同，也都不會相互干擾，保有可和可分的彈性，這才是最符合高齡者安定、安心、安全的居住環境。(謝瑩蕙，2003)

現今的透天厝中，因為受到建商與法規之限制已無法隨意增建，另外同時受

到連棟式的結構設計，空間之變更也不易，住戶在購買透天厝之後，變更不如獨棟之透天厝容易。

肆、透天厝市場發展沿革

透天厝之房地產市場其發展沿革如下：

一、未形成市場期

光復前，大部分的不動產均為地主所有，中下與低收入的家庭多數為租賃房屋，極少有人投資興建住宅。光復初期湧入大量來自大陸的移民與國軍，佔用市區空地興建臨時的違章建築。此時候住宅的建築型態，市區方面以傳統街屋為主，少數為日式建築；在郊區方面以傳統的一條龍、三合院、四合院為主。

二、市場啟蒙期

民國四、五十年間，因政治趨於穩定、經濟條件逐年升高、國民所得也提高、國民生活條件好轉等條件下，民眾終於開始有住宅增建或改建的能力。隨著都市發展，投資住宅建設已是具有相當利潤的營利事業，因此吸引眾多投資客的興趣，於是漸漸有建設公司成立。此時期的住宅型態，都市中大多為連棟式店鋪住家，亦有獨棟或雙拼的花園住宅。此時的建設公司大多剛成立，其資本並不雄厚，因此興建規模較小，主要以市區邊緣為主要興建區。

三、市場成長期

隨著社會漸轉型為工業化，都市人口隨之增加，使得住宅需求相對增加，不但在都市市區邊緣的發展，更在各屯區興建大量的住宅個案，比起市場啟蒙時期的分布區域更向市區邊緣發展。此階段房地產市場的住宅形式，主要以四層樓的步登式公寓與透天住宅為市場主流。

四、市場顛峰期

民國六十年的石油危機與民國六十八年的兩伊戰爭，使得國內經濟陷入不穩的狀況，使國內消費者於保值的預期心理下，形成購屋熱潮，而房價也因此暴漲。因此政府於民國六十二年頒布「高樓禁建令」，並實施建材限價，才使市區高樓之興建暫緩，迫使業者必須走向郊區的公寓與別墅建築。透天厝型式的住宅及店鋪仍佔有一定的比例，如台中市西區、北區透天厝之建案佔了相當的比例；別墅推案則多位於市郊及風景優美的偏遠地區，如台中北屯區的大坑及東海的別墅等。

五、市場轉形期

民國七十七至七十九年間股市大漲伴隨而來的房市大漲後，消費者意識抬頭，轉而追求有高品質居住環境的舒適環境，將市場導向轉向買方需求市場。此時期之市場，大多以自住為主，首購族大多是以大樓住宅或套房為主要對象，換屋消費者大多是以大樓住宅、別墅、透天厝為主要考慮。此時的透天厝住宅，除了傳統的兩層式，也因應增加居住空間，甚至增加至三、四、五層樓。

六、震後市場期

受到九二一大地震及實施容積率的影響，透天厝住宅市場更趨活絡。台中地區因外環道路的陸續完工，將鄰近台中市的衛星城市到台中市市區之車程大幅縮短，使台中縣、市交界的農地別墅因而產生。

表 2-1 透天厝市場發展沿革表

發展分期	年代期間	經濟型態	特徵
未形成市場期	光復~民國 40 年	農業生產	購屋需求極低
市場啟蒙期	民國 41~50 年間	農產品加工	零星建設
市場成長期	民國 51~60 年間	發展紡織工業	購屋需求出現，建設公司紛紛成立
市場顛峰期	民國 61~70 年間	發展電子工業	置產保值，大量興建以因應搶購
市場轉形期	民國 71~88 年間	工商業升級	因滯銷而開始注重品質
震後市場期	民國 89 年~至今	發展精密電子業	因地震影響，開始注重建築結構安全

資料來源：本研究整理

第三節 西方門禁社區之發展

壹、門禁社區之定義與內涵

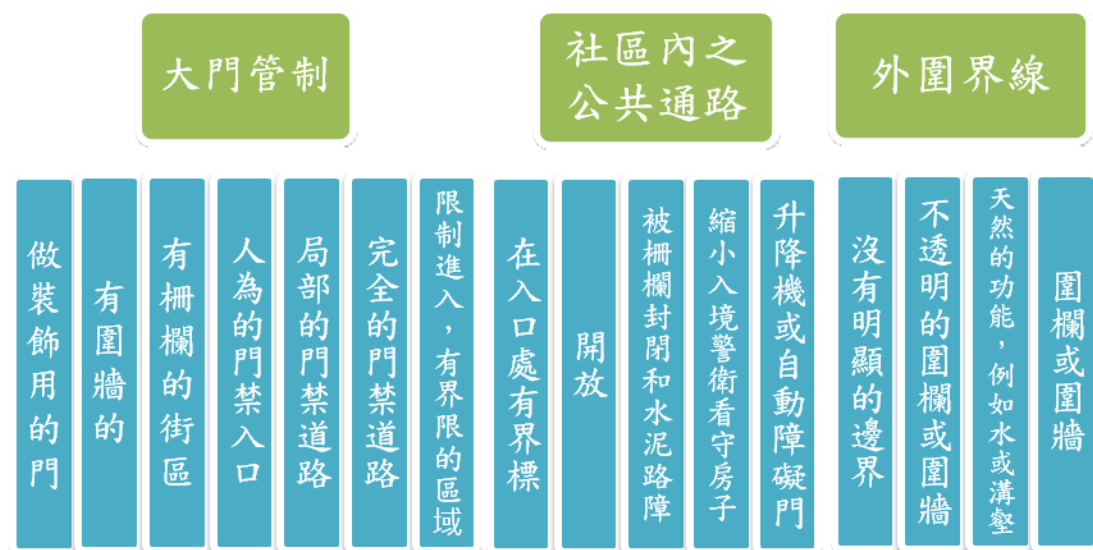
在 Blakely 和 Snyder (1997) 的《要塞美國》(Fortress America) 一書中明確指出，門禁社區代表的是一個將公共區域私有化，限制其出入口的住宅區，這種社區通常週遭有籬笆或圍牆環繞，並且控制共同的出入通道以過濾外來者的入侵，不論是何種階級皆竭盡所能去嘗試保護他們的財產和維護居住安全，以避免治安對他們的威脅。門禁社區的有幾項顯著的特徵：社區周圍使用高牆、柵欄等將社區與外隔絕，形成封閉的型態，住戶之共同出入口設有私人警衛、保全人員、感應門卡或鑰匙等，來控管進出社區的人以維持社區之安全性，門禁社區內所設有之公共設施、公共區域在有門禁管制的情況下只供給予社區內的居民使用，同時為了維持社區的安全，可能成立居民巡守隊或是聘僱專業的保全人員來保護社區內的安全、驅逐犯罪或防止騷擾。

此外，門禁社區有屬於自己的管理機制，所有的門禁社區是由居民和所謂的管委會來進行社區事務的管理，制定共同的管理條約和規則，但居民對社區中所有的事務並非皆具有決定權，而是由特定的住戶來管理和進行權力的調配。

居民為了擁有一個良好的居住環境而選擇居住門禁社區，然而門禁社區卻在實質的空間中做出一種劃分，使得都市生活的公共空間漸漸消失，此種住宅門禁現象是一種「隔離的形式」，對於自有空間有著排外性和獨占性，降低社會互動的機會，促使都市社會空間破裂，削弱多元的都市文化生活，增加不同族群的緊張與衝突，成為一種新都市隔離運動。

貳、門禁社區之型態

對於什麼是門禁社區的定義和看法有很多不同意見。從純粹的視覺元素，如名稱標示在入口處的社區，到一個完全封閉以單一控制接入點的居民區。他們不同的程度是公眾獲得和保持的性質和範圍的共同空間/公共空間的所有權。下圖(圖 2-2)三種為門禁社區的不同型態：



資料來源：本研究整理

圖 2-2 門禁社區之型態分類

在 Christchurch 一系列新的發展正顯示出門禁社區在一定程度上特點。這些措施包括：

一、 退休的配合

為配合退休的老年人，將有很長的私人死胡同的安全屏障，並在門口有私家草地滾木球場和會所。

二、 家庭式的住宅

每個家庭都會有個屬於自己的土地，且每個家庭都能有一個自己可控制的單一入口安全門。

三、 密度較高的住宅

附近有一大排的大樓，這些不同於位於郊區的門禁社區，是它們排除公眾進入私人空間的大廳或庭院。

其中提到一些門禁社區可能出現的問題：

一、 操作和維修問題

(一) 服務：有一個潛在的問題在於服務，對於大量單位的垃圾收集，郵件投遞和抄表。社區需要任何一個提供服務單位進入該地區的許可，這在一定程度上打破了門禁的目的，或作出關於這些服務的規定。

(二) 緊急通道：消防車、警察或救護車，也要讓他們在 24 小時裡皆可進入門

禁社區。

- (三) 維護：確保有一個適當的管理結構，可以處理維修的問題和更換基礎設施。
- (四) 尖峰時段：在大門前大排長龍的現象，需要一個疏通的方式。這個疏通的方式不可影響到公共道路的安全與效率。

二、責任方面相關的問題—實施車速限制（車禍管制）

目前對於實施交通管制的條例，像是車速限制、私人道路上發生事故時責任的追究等等，都沒有明確的法規規定。

三、法人團體的相關問題

過去在紐西蘭帶來很多問題。Ann Dupius 博士和 Jenny Dixon 在 Urbanism Downunder 高峰會時發表過一篇專題討論這方面的問題：

- (一) 因為政府單位的服務不周到，法人團體要求降低收費
- (二) 團體中的有些人可能不願意支付維修的費用。
- (三) 法人團體（或是其中的一些成員）向政府申請私人管理道路時，政府時常會拖延，最後有很多這樣的道路沒有符合寬度的標準。

四、資源所有權的相關問題

城市規劃的管理條約對於社區內的道路是不合法的，這時候資源所有權這方面就會出現問題，還有很多可能發生的相似問題。

五、安全方面的問題

門禁社區的特點就是對住戶的安全性提高，還有減少社區內的車輛，讓住戶在社區所有的道路上更安全，門禁社區的大門是為了保護居民的人身安全，不讓小偷或破壞狂，威脅到住戶的安全問題。

六、保全方面的問題

在美國的門禁社區還是有很高的失竊率和犯罪率。另外，門禁社區的住戶與其他社區間的互動無法融洽，因為門禁社區內治安良好的話，常常會造成鄰近社區的治安變差，門禁社區也會造成附近的住戶有不安全感，所以門禁社區需要高牆的保護。

七、永續經營的問題

大部分的門禁社區常常只有一個出入口造成住戶需要經過更多不必要的路回家，這也很可能會間接的造成社區外道路的壅塞，影響到空氣品質，門禁社區也可能造成附近社區無法享有人行道與腳踏車道的問題。

八、社區互動上與美觀方面的問題

門禁社區在美觀上有好有壞。設計的好，就可以美化市容，但是設計的很差，例如被鐵圍籬圍住的社區，則會有損市容。其他的互動，像是共同維護住戶們的安全，都是門禁社區的好處。門禁社區雖然會增加社區的互動，但是會造成很多問題，像是社區內產生小團體，有門禁社區內的住戶已負擔很多管理和維修方面的支出，會造成他們不願意支持其他社區共同的管理費用與開銷。

門禁社區的出現是一個需要被重視與討論的問題，因為門禁社區最終將會造成問題，這些問題應該有管理委員處理，尤其是維護方面的問題，一定會有好的或是不好的門禁社區。影響的因素包括社區大小、其他鄰近社區的位置、社區內的設施、道路的長度、還有道路所有權等等，需要制定有效的政策來管理門禁社區。

參、門禁社區之分類

Blakely 和 Snyder (1997) 將門禁社區分為：生活型 (lifestyle style)、聲譽型 (prestige style) 及安全型 (security zone style) 三種型態。

一、「生活型」門禁社區

這是美國最早出現的門禁社區型態，於 1960 年代末期在美國逐漸出現，其分為三種類型：退休型，高爾夫休閒型及新市鎮社區型。主要是因為一些年長者在退休後，為了追求更舒適的居住環境，紛紛往氣候較溫和的南方陽光帶移動，逐漸形成以銀髮族為主，具有提供退休設備的社區型態。另外，富有的中上階級人士會選擇購買位在海岸邊、鄉村等地區，具有休閒娛樂功能的門禁社區，做為住戶的休閒度假勝地或個人的第二棟房屋，除了居住環境優美外，其出入口常常是裝飾華麗，顯示出一種居民的社會地位。新市鎮的設計，幾乎提供所有可以想像的到之服務，包括學校、商場、公園、商業機構和封閉式小區域等機能，使居民不用踏出社區，就能在內部獲得生活所需的一切。



圖 2-3 生活型門禁社區



圖 2-4 生活型門禁社區

二、「聲譽型」門禁社區

此類型的門禁社區是成長最快的門禁社區，此類的居民重視他們的身分地位，而門禁的意義在表徵社會階級的地位與特權，以華麗的外觀、戒備森嚴的門禁等，以此和外界做一區隔，居民通常是社會地位較高的政商名流或是知名巨星。另外，也因為外觀奢華、門禁森嚴，「豪華」成為這類型社區的通性，也因此是造價最昂貴的門禁社區。



圖 2-5 聲譽型門禁社區



圖 2-6 聲譽型門禁社區

三、「安全型」門禁社區

此類型的門禁社區不同於前述兩者由建商主導發展，而是由居民希望能選擇鄰居和遠離社會動亂，這種社區的居民可能分佈於各社會階級中，其可能座落於都市地帶的高價位區，或是貧窮的偏遠鄉村當中，無論何者，此類型社區的居民主要是基於對治安的恐懼而聚集在一起，通常在低收入地區的城市內，這種門禁社區經常被用來阻擋販毒、賣淫和駕車射擊，故居民們建立防衛機制，以獲得安全的居住環境。



圖 2-7 安全型門禁社區



圖 2-8 安全型門禁社區

在不同的時空背景下，門禁社區可能會演變成許多種不同的型態，除了 Blakely 和 Snyder 對門禁社區的類型描述（如表 2-2），還有許多的學者也對世界各國主要都市的門禁社區做了不同的分類：Aalbers（2003）將荷蘭門禁社區分成娛樂、精英、都市安全型，此種分類方法和法國的非常相似；Glasze 與 Alkhayyal（2002）將阿拉伯門禁社區分成私有海灘度假區、山坡滑雪度假區、現代城鎮、複合別墅、擁有獨立產權大廈，前三種類似美國的生活型門禁社區，後兩種則是依據住宅型態來分類。有學者從門禁實質隔離高低程度來進行分類：Wehrhahn（2003）將馬德里門禁社區分成象徵性封閉和實質封閉；Grant（2003）將加拿大的門禁社區從裝飾性門禁到實質性門禁，依進入的控制程度分成了八類（Townshend，2006）。學者針對門禁社區的特徵，選擇不同的分類標準，例如住宅功能、建築型態、門禁管制嚴謹程度等，對不同地區的門禁社區進行分類，並依這些分類來解釋門禁社區在各地的發展情形（郭芳婷，2007）。

表 2-2 門禁社區的型態

型態	特徵	從屬型態	特性
生活	強調舒適的休閒設備	退休	提供老人設備
		高爾夫休閒	提供動態活動設備
		新市鎮	由計劃包含各設備
名望	重視身份地位象徵	財富名譽	安全且隱私受到保護，出入受限制
		前五名發展 (Top-fifth developments)	安全出入通常有警衛
		中產階級	限制進入，但通常無警衛
安全	以大門及籬笆隔離，控制進出入	城市	限制進入內部，以減低犯罪或交通
		郊區	
		路障	藉由道路限制來控制進出者

資料來源：Blakely & Snyder，1997

肆、世界各地門禁社區相關研究

一、美國

在美國，門禁社區於 1900 年代首先出現於東岸和好萊塢一帶，1980 年代左右有明顯增加的趨勢，大多集中於洛杉磯、鳳凰城、紐約、邁阿密和芝加哥等大都會地區，許多門禁社區的出現和選擇可能是因種族和居住地選擇的因素所造成，如紐約的 Tuxedo 公園和 St. Louis 的私人街道，是由高收入的公民所建造的，

為的就是讓他們本身能夠與迅速工業化的城市區隔開來，以隔離一些困擾和問題，此外，Sanchez et al. (2005) 發現在美國洛杉磯有相當比例的外國人是選擇居住於門禁社區，而 Wilson-Doenges (2000) 指出在門禁社區的居住者中不只有高收入的家戶，還有少數族群和中產階級。

二、 東南亞

在東方社會中，東南亞的印尼、馬來西亞等地，也同樣有門禁社區的蹤跡。Harald Leisch (2002) 研究東南亞的門禁社區現象，尤其著重印尼，說明在東南亞門禁社區的成長和形成主要是從 1980 年代開始，亦非新興現象，而在其中以社會經濟發展和文化的多樣性為主要的影響因素，例如，印尼的門禁社區是華人基督徒與印度回教徒，因為宗教和文化而隔離。印尼的門禁社區現象並無這麼明確的分類，通常這些門禁社區是屬於混合型態，可能由生活型、聲望型和安全型的門禁社區混合組成，而且「安全性」亦是當地門禁社區的基本特性。但在東南亞或印尼這些門禁社區現象形成的主因，大致上為財富的累積形成當地居民收入的差異，中上階級模仿先進國家的居住發展趨勢，種族和宗教的差異性，這些因素都促使生活型和聲望型的門禁社區變得越來越重要，而且在市場上也相當受到歡迎。

三、 中國大陸

中國大陸於其首都北京市也可清楚的看到門禁社區對其空間分化的痕跡，也表現出北京市的空間發展和經濟概況。Wu & Webber (2004) 針對中國大陸北京市的門禁社區進行研究，在西方國家中，門禁社區主要乃歸因於安全的需求與地位的分化，然而在中國大陸，其成因乃有些微差異，北京的門禁社區現象主要因為近年來對於住宅的「需要」和「供給」上的變化，外國直接投資的增加，外來移民或工作者的進入與對外國型住宅的需要，使得北京當地有著發展新型住宅型態市場的契機。另外，2008 年奧運會的舉辦也提供了相當好的機會，讓北京在國際事務上扮演著相當重要的角色，而門禁社區本身的高度安全性，住宅品質較佳和所可能產生的特殊社群感，都是在北京發展的重要原因。

四、 沙烏地阿拉伯

在沙烏地阿拉伯，因為石油的發現，居住在門禁社區內成了西方移民們所追求的自由、開放生活，這乃因為並非所有的移民皆會使用阿拉伯語，且阿拉伯世界中的婦女需掩面外出的習慣與西方社會大不相同，使得他們藉由門禁社區來擺脫一個阿拉伯文化之束縛，去形成一個更具有西方文化和規範的生活區域 (Glasze, 2006)。此外，沙烏地阿拉伯的門禁社區承襲家族群聚的傳統，提供

私密性與認同感，而家族的文化在集體的居住情況下得以傳遞（Glasze & Alkhayyal, 2002）。

五、 拉丁美洲

拉丁美洲的門禁社區，起源於中產階級與專業階級在面對社會問題與政府財政貧困下，對安全的迫切需求而形成（Thuillier, 2005）。在阿根廷，特別是在布宜諾斯艾利斯，門禁社區被看作是兩極分化後的社會自由主義改革。在巴西，也有許多的門禁社區，普遍都是中上層階級的人。而其類型比較類似於安全型門禁社區，擁有基礎的設施，例如備用電源、衛生系統和警衛等等，其目的就是保護居民不被外部的治安影響。

六、 俄國

俄國也有類似貧富差距引起的門禁社區。莫斯科在歷經改革後，從前象徵貴族菁英的郊區住宅，逐漸轉變為一群由官員、商人組成的中產階級核心家庭入駐，原本生態豐富的郊區也因為過度開發而變成充斥人工意象（Blinnikov, 2006）。

七、 南非

南非門禁社區除了顯示貧富不均的議題外，更隱含種族歧視的問題（Robins, 2002）。此外，南非近幾年來最大的憂慮就是敗壞的治安，對於治安敗壞的恐懼與無助，門禁社區已變成實質的抵抗犯罪，來保護著居民的住宅安全，因此，門禁社區在南非是普遍的現象，並且也持續極快速的成長率。在南非，通常只有在富有的住宅區才有門禁社區的現象，因為裡面的居民有一定程度的收入才能維持門禁社區的運作，從市場的角度，位於門禁社區裡的房屋有保值的趨勢，並且門禁社區也有降低交通阻塞的困擾。南非的門禁社區之建立需要市政府的准許，也需要得到交通局、警察局與消防局的核准。雖然門禁社區在南非似乎給人有一種降低治安敗壞的感受，但實質的效率還是有疑慮的。撇開治安的因素，門禁社區有保值的趨勢，但相對的，對政府的管理、排外的效應、社會的一體性等，是有一定程度上的影響，這方面是需要多加探討的（Landman, 2003）。

第四節 公共財

壹、公共財之定義

所謂的純公共財是指具非敵對性與非排他性兩項特質的財貨，是市場無法提供足量的公共財，事實上，能符合純公共財特性的財貨很少，完全無敵對的消費是稀有的，大多公共財的無敵對性是有一定限度的。

這兩個特性分述如下：

一、非敵對性

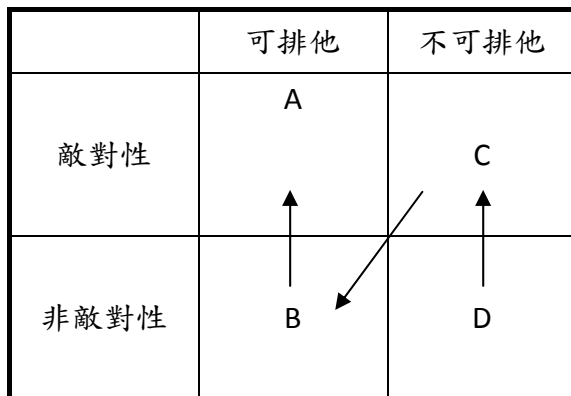
純公共財提供之後，所有的消費者都可以等量消費該財貨。額外增加一位消費者，對於社會所帶來的邊際成本為零。

二、非排他性

當純公共財被提供之後，在技術上無法排除特定消費者的使用。換句話說，如有部分消費者不願意為該公共財的消費支付代價，公共財的提供者也無力將之排除在消費行列之外。

舉例來說，國防就是一個相當典型的公共財，當政府支付了龐大的國防經費，提供軍事設施與軍隊之後，所有的國民都可以等量享受國防所提供的安全防護（非敵對性），而且政府也無力將某些人排除在國防的保護範圍之外（非排他性）。可看出大多具共享性的公共財貨如道路、公園，其公共性是有程度的不同，其最適的使用效率端看其能容納使用者的人數與分擔的成本之間的關係。

因此。基於排他性和敵對性的不同程度去細分，細分類間具有公共性的消費財貨並非靜態而是會在不同類別間隨著不同的經濟情勢而作不同的動態移動（如圖 2-13）。



資料來源: Webster and Lai (2003, p. 136)

圖 2-13 公共財之再分類及動態轉化過程圖

而公共財又分為兩種：混合型公共財、地區性公共財，這兩個特性分述如下：

一、 混合型公共財

排他非敵對的財貨，當我們嘗試將公共財非排他的特性放寬，使生產者能透過市場的運作收取提供財貨的對價，而效率價格的分析結果，就是建議不要收費。如果生產者對消費者收取任何大於零的價款，那麼必然有部分願意支付代價小於市場價格的消費者會被排除在外，使得消費該財貨的效益總和下降，形成效率上的損失。

二、 地區性公共財（或稱地方公共財）

純公共財可以提供消費利益的範圍，擴及整個經濟體系或社會，而私有財所提供利益的範圍，小則到僅及於消費者本身。地區性公共財非敵對性的存在並非按消費人數來判斷，而是依消費者是否身處於該財貨可以提供效用的地域範圍而定。根據區域性公共財的論點，本研究認為有錢人會選擇購買七期的房屋，不管是為了投資還是永久居住都有相當大的關聯性，其原因在於七期附近有相當多的大型公共財如中港交流道、公園、圓形劇場及籌劃中的台中歌舞劇場等大大小小的公共設施，是一個具有高開發性的一個地區。

貳、 俱樂部財之定義

Buchanan 的俱樂部理論，認為 Samuelson 將財貨二分為純私有財與純公共財，是過於簡單而不符實際。事實上，大多數的公共財實際上是一種介於純私有財與公共財之間的「俱樂部財」，財貨的公共性與私用性，有很多不同程度的差別（陳建元，2008）。大多數的公共財都是地區性的公共財，即大多數的公共財如公園或展館，它們所帶來的正外部性的外溢效果，會隨著距離而遞減。所以公共財的好處除了會隨著人數遞減外，也會隨著距離越遠而減少。所以一些規劃學者便認為都市的公共財是一種地域性的俱樂部財（Foldvary，1994）。內政部在國民住宅條例修正中，便主張將國宅管理回歸公寓大廈管理模式，這樣的產權結構轉變証明了大多公共財都是地區性的俱樂部財，產權整合的方式較傳統政府主導的公共財管理模式較佳（內政部，2003）。而國宅管理制度的演變，可以說明產權整合的制度優勢（楊裕富，1991）。

在特殊規模的公共財中，隨著參與享用公共財的人數增加，造成擁擠現象，使得原先想用者得邊際效益減少，故以資源配置的立場，當人數達到最適水準時，應禁止他人在享用公共財，這種限制人數的公共財，稱為俱樂部財。此種及是具有相同偏好的一群人，以共同分攤成本的方式，提供該財貨以滿足成員的需

求，其最適提供量的決定，則需由財貨數量與俱樂部人數共同決定。

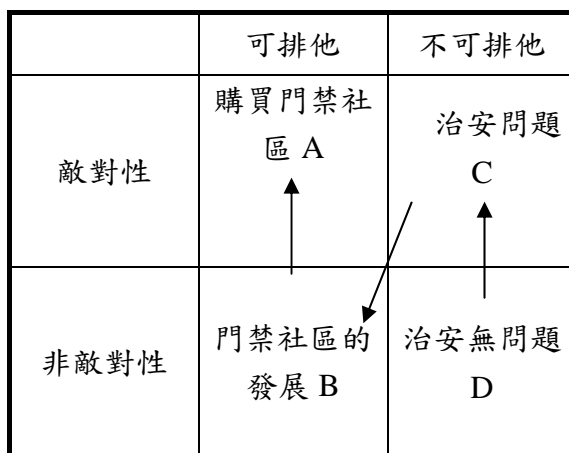
參、由公共財探討門禁社區

公共財是一種特殊性資產，因為空間性與區位特殊性，並取與周圍基地產生互依關係，在傳統都市治理模式裡，產權結構是政府扮演公共財唯一的提供者與擁有者，而私人只能擁有自有的不動產及公共財的需求者；在政府是唯一公共財提供者的產權結構下，會產生的問題是：政府的決定往往會被政治活動或官僚決策所影響，使公共建設計畫遭到延宕或不正當干預，因此，為了解決傳統土地利用的問題，便是如何整合產權問題。

MacCallum (1970) 是最早透過公共財與私有財以產權整合的方式能夠解決傳統土地利用問題，例如收益型物業。收益型物業的出現能了解到，所謂市場的產權整合模式是公共財透過與私有財搭賣的方式所提供，可以解決政府壟斷以及對於公共設施疏於管理及維護，這種方式能改善整體環境以及所提供的公共財及公共服務，但是，這種的收益型物業制度的缺點是，在裡頭的經營者皆為租戶，並沒有擁有所有權。所以，有別於這種產權整合下的都市治理結構的制度，另一種都市治理結構，以產權部分整合的方式，在美國稱做為共同利益開發模式 (Common Interests Development, CID)，並伴隨「所有權人管理委員會 (homeowners association)」的社區管理模式 (陳建元，2008)。

而門禁社區和收益型物業不同的是，裡面的住戶是擁有所有權的，而社區內的公共設施是住戶們共同擁有，並且由社區內的住戶共同組成管理委員會，管理、維護公共設施並提供公共服務。這些私有社區的管理制度，大多採用公寓大廈管理的方式。這種結合傳統共有與私有的土地利用模式，它也體現了Buchanan 與 Tiebout 地域性俱樂部財的概念，並體現了多變的產權組合 (Pennington, 2000)。

由圖 2-14 可看出，門禁社區透過公共財的之再分類及動態轉化之過程：



資料來源：本研究整理

圖 2-14 門禁社區透過公共財之動態轉化圖

在以前，當社會呈現一片和平安樂、民風純樸且治安良好的環境下，人們能安居樂業並和樂融融的生活在一起。隨著社會的進步，經濟的繁榮造成了貧富差距，導致有愈來愈多的犯罪行為產生，使治安不復以往，人們為了要確保自身安全，便尋找一個地方能夠隔絕外部的治安問題，於是造就了門禁社區這種住屋型態的發展。門禁社區藉由圍牆隔絕外部，並於四周架設監視器且在共同出入口的地方設置警衛室以過濾外來客，有了這樣的門禁社區興起，人們為了安全的考量，便紛紛購買門禁社區以杜絕治安的問題。

門禁社區透過公共財搭配私有財一起販售，整體住戶藉由搭賣的方式共同分擔公用的部分，所以，在門禁社區裡提供監視器以及警衛室等，隔離外部治安問題並保護內部居民的安全，這樣透過搭賣的效果，不但能夠獲得公共財，並能解決搭便車的問題。

第五節 社會治安對門禁社區之影響

隨著工商業發達及社會環境的改變，資訊科技的發達，人口流動頻繁，工作競爭激烈，人民生活緊張、忙碌，造成很多人雖比鄰而居，卻終年不相往來，人際關係淡化、情感也隨之冷漠，而人與人之間的互動減少，相對增加了距離感和不信任感，因此當人群來歷不明，人口密度高時，也就代表具有潛在威脅的陌生人越多，所以在住商混合的區域中，人口密度高或許並不絕對造成高度的安全感。

人類自有社會組織以來，犯罪即伴隨發生，雖然犯罪具有無法消滅之特性，每個朝代、每個社會均產生特殊之犯罪型態，均曾各盡其所能，企圖有效控制犯罪之發生，其預防犯罪措施各有所異，預防效果亦各有不同，但犯罪問題仍存於社會，未曾間斷過（高德昌，2006）。當社會安全體系受到威脅，人們感覺到不安全時，會開始尋求各種方式以保護自己，李素馨（1998）提到被害恐懼感已成為一種嚴重的社會現象及問題，恐懼感的成因與犯罪行為的發生其間不一定具有直接的關聯性，是由許多因素串連的，有研究指出都市居民被害恐懼感程度大於真實發生的犯罪率。

由於都市環境的變遷，許多環境容易造成治安的死角，從防治的立場來看，欲增加都市安全，可從建造的環境開始。許多都市學者都指出，「安全」在現代都市中被逐漸私有化，形成許多封閉、門禁社區，在王俐文（2008）的研究結果指出，人們認為在人口來源可被掌握的封閉社區中，人口密度越高可以帶來越高的空間安全感；而在人口來源無法被掌握，出入繁雜的開放型社區，人口密度越高反而會帶來越高的恐懼感。因為封閉社區的空間設計讓居民認為不會有陌生人在自己的周遭活動因而比較有安全感。

門禁社區管理制度之所以能為受訪者帶來安全感，除了這些制度實際上產生過的效力，制度的存在本身即具有一種暗示效果，這個地區是有某些人、某些組織在管理的（王俐文，2008），例如警衛或社區巡守隊會定時巡邏，監視器被確實地安裝，能夠順利運轉並且有人會監看等。社區中的制度除了上述的安全管理外，還包含環境維護，在李素馨（2002）研究中提出若在一個街道清潔狀況不佳，建物髒污的社區裡，居民的空間安全感也會較低。

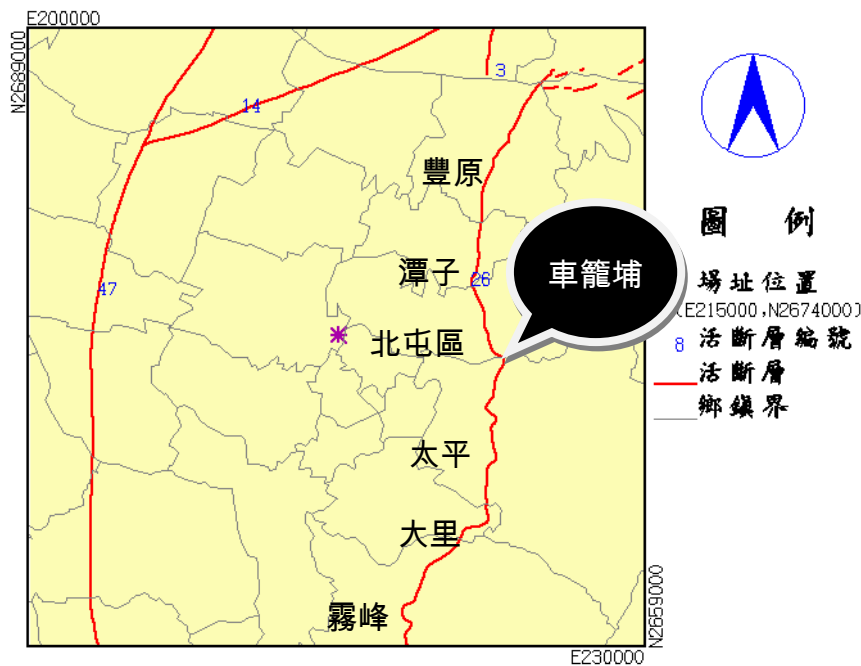
綜合以上可得知，在現在工商業社會中由於異質性擴大及犯罪問題，讓人們對治安充滿著恐懼感，因此越來越多的人想住進門禁社區以保護自己，社區之所以讓居民感到安心，是因為有各種能讓人信任的系統，例如警衛、監視器等等，這些系統被人相信穩定運轉著，因此在具備這些系統的門禁社區裡，居民能夠藉由對系統的信任得到安全感。

第六節 九二一大地震對房地產市場之衝擊

壹、九二一大地震簡介

一九九九年九月二十一日凌晨 1 點 47 分，台灣發生規模 7.3 的大地震，造成中部地區大規模的災害，總共 2,415 人喪生，11,305 人受傷，失蹤 29 人，房屋毀損全倒 51,711 棟與半倒 53,768 棟，財物損失達 3,000 億台幣（內政部消防署，1999）。地震震央位於南投縣集集鄉，位置在北緯 23.85 度，東經 120.78 度，即位於日月潭西偏南 12.5 公里，地震深度 1.1 公里因此命名「集集大地震」。這是一百年來台灣最嚴重的一次地震，而後續全台將近一個月的大停電，更對國內經濟發展與居民生活造成極大的衝擊，讓民眾深深體認到天然災害的可怕，也喚起民眾的風險意識。

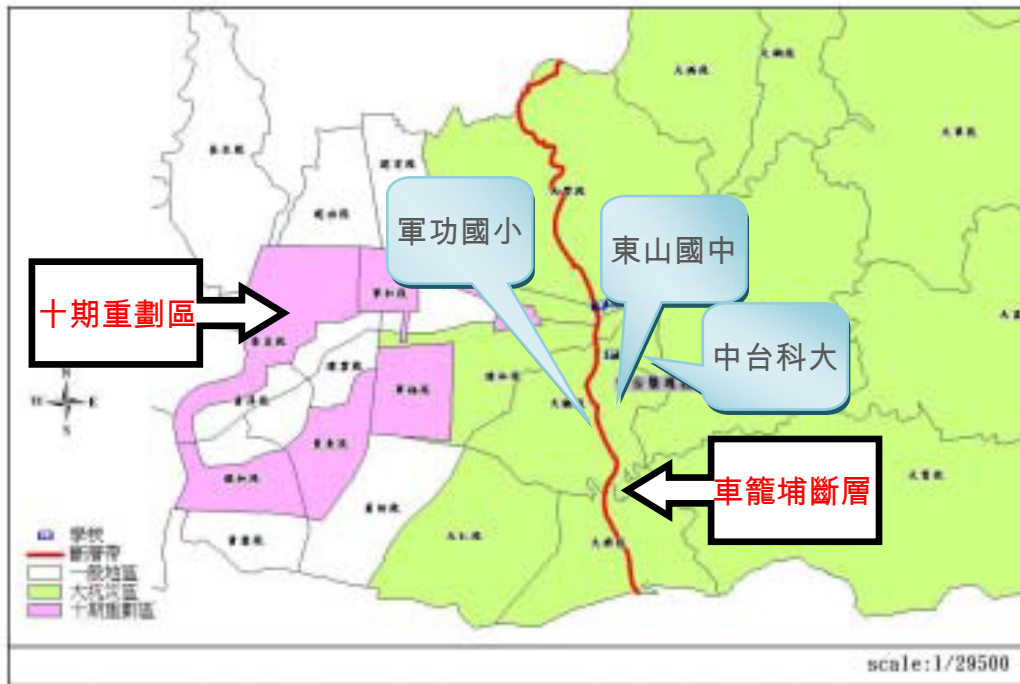
九二一大地震因為車籠埔斷層的錯動所引發，其震央在南投縣集集鎮，受災較重之地區除南投縣南投市、埔里鎮、草屯鎮、竹山鎮、集集鎮、名間鄉、水里鄉、中寮鄉、國姓鄉、魚池鄉、鹿谷鄉、仁愛鄉、信義鄉等 13 個地區外，尚包括鄰近的雲林縣斗六市、彰化縣員林鎮、台中縣霧峰鄉、大里市、太平市、新社鄉、石岡鄉、東勢鎮、苗栗縣卓蘭鎮、台中市南區及北屯區等 24 個地區，其影響範圍及層面非常大。因本研究對象為台中市重劃區的居民，因此特將車籠埔斷層所經過的台中縣、市行政區標明，其相關位置詳如圖 2-15。



資料來源：台灣活斷層查詢系統

圖 2-15 台中地區車籠埔斷層分布圖

北屯區是車籠埔斷層帶經過台中市之唯一行政區，而位於北屯區的十期重劃區與斷層帶毗鄰，其相關位置如圖 2-16。車籠埔斷層帶係指車籠埔斷層中心線兩側各延伸 15 公尺範圍內之土地，南北長約 4,737 公尺，面積約 13 公頃，約占北屯區總面積 5,257 公頃的 0.3%。其南邊接台中縣大平市，北接潭子鄉，由南而北依序穿越大興段、大觀段、建和段、大學段等 4 個地段（李鶯珠，2002）。



資料來源：台中市中正地政事務所

圖 2-16 北屯區斷層帶位置圖

貳、九二一大地震對房地產市場供給面之影響

此次地震對於國內所有產業均有一定程度的衝擊，但由於房地產屬於實質資產，故房地產相關行業受到地震的衝擊可說最直接、也最嚴重。建築業者不但必須解決以往興建個案毀損所引發的民眾抗爭與損害賠償，亦需面對災後民眾對於現有住宅品質不信任，相對增加持有房地產的潛在風險，對於傳統「有土斯有財」的理財觀念亦造成相當大的衝擊，使得房地產相關行業均受波及（張金鶚，2000）。

一、餘屋消化更不容易，建商財務負擔加重

在經過亞洲金融風暴的衝擊後，國內的經濟已漸漸復甦，許多建商期望能對消化餘屋有所幫助，但突來的九二一大地震，使得市場買盤呈現觀望，對於餘屋消化更不容易，並對仍有大量餘屋的建商造成更嚴重的財務負擔。

二、經營難度增加、經營意願低落

地震災後許多建商面臨受災戶的損害賠償問題，但缺乏公正、專業的鑑定機制，財務上又面臨週轉問題，其財務週轉不靈的公司將面臨倒閉的風險。但有能力繼續經營的廠商則必須加強結構安全、施工管理、以及客戶服務等工作，若品質的提昇無法反應在銷售價格上，則會形成利潤微薄，責任無限的情形，廠商繼續經營的意願也會顯得低落。

三、股價持續下跌，財務面臨窘境

股票市場是許多上市、上櫃建設公司的重要融資管道。地震災後，營建股的股價大跌，不僅影響投資人的投資意願，更有許多以股票向銀行貸款的公司面臨危機。

四、品牌與服務的抬頭

購屋者不再以價格為主要購買考量的情況下，相對來說客戶較容易認同產品品質較佳、有永續經營理念的公司，以往投機、客戶糾紛眾多、以及一案公司將逐漸被取代，亦是改善整體產業經營體制的機會。

五、經營多角化

房地產市場靠土地獲取利潤的時代已經成為過去，為了因應整體經濟環境的變遷，建商必須結合科技、資訊與創意來提昇本身產業的經營價值，才不致於被時代所淘汰，因此許多財務結構健全的公司，積極調整公司的經營體制與投資方向，進行本業或非本業之多角化投資。

參、九二一大地震對房地產市場需求面之影響

行政院國家科學研究會的研究報告（王琳、白璐，1993）指出，民眾產生害怕的原因多受本身對地震概念的影響，當民眾認為地震是一種引起建築物倒塌及其它附帶災難出現，並且會導致人員傷亡時，就會擔心生命的安危。當民眾認為地震是會帶來房子的損壞及公共建設毀損時，就會擔心這些損失。另一個影響的因素是民眾估計在地震中會不會有什麼樣的損失，對地震的看法很可能與其估計損失有相關連的因素存在，在去除了共變的因素後，得到消費者對生命安危的顧慮，主要是來自於房子倒塌所引起的。

另外，邱文志（2000）研究 921 地震後南投縣災區歷年的住宅價格發現，地震發生後，短期內民眾對住宅結構與施工品質缺乏安全感，及財產遭受損失，因此影響其購屋需求。

一、「有土斯有財」之理財觀念轉變－投資需求減少

九二一震災前房地產市場的投資需求已減少許多，而九二一大地震之出現更使短期投資者退出房地產市場，也令保值者對市場保持觀望，而重新調整其財產分配之組合。

二、自住需求者態度觀望與轉變－租屋需求增加

震災後購屋自住者因對現有成屋品質沒有信心，買方持觀望態度，即使有心購屋自住者亦需花費比原先較長的時間搜尋，以獲得較高的品質保證與優惠。而許多原先面臨租屋購屋選擇之買方，亦放棄持有住宅資產之價值，較能接受「租屋」的方式。

三、重視安全與品質，價格不再是主要因素

房地產市場中買方與賣方資訊相當不對稱，市場缺少區分品質優劣的機制，因此價格便會成為買方決定購買的關鍵。九二一地震災後，使買方將會更重視品質，不再以價格高低做為購買之主要考量，對於促進產業之長期經營具有正面的助益。

四、產品偏好改變－喜新厭舊、喜低厭高

九二一震災後許多成屋或興建中之建案，其結構設計、法規規定等，仍依循舊法規，買方本身也無法鑑定其安全品質，故在購屋選擇上會考量新加強結構設計與施工品質的建築物，且全程參與監工工作，也就是有「喜新厭舊」的效果。另外，雖然地震時倒塌的建築以透天厝居多，但由於高樓倒塌時的損害規模較為嚴重，且高樓產品逃生相對來說較為不易，加上停電時的不方便，受到媒體與民眾較高度的注意，因此購屋者對產品的偏好明顯由高樓產品轉向透天厝與公寓產品。

家，是人人的避風港。因此九二一大地震不只震出了民眾的防災觀念，亦對房地產市場投出一震撼彈，也因此，引發出透天厝興建的熱潮。

第七節 台灣門禁社區之發展

壹、門禁社區之定義

依照美國學者 Blakely 和 Snyder(1997)對門禁社區的定義有以下幾個特徵：

- 一、社區之共同出入口有門禁管制，對進出此社區的人進行過濾，此種門禁管制有可能是傳統的鑰匙、磁卡、保全人員、警衛等等。
- 二、門禁社區內有公共空間與設備，在門禁的管制下只有社區內之居民才有使用權。
- 三、居民會組成私人團體組織以維持社區運作，確保社區生活環境與生活品質。

台灣門禁社區發展的時程並不長，因此目前並沒有學者對台灣的門禁社區做出明確的定義，僅郭芳婷(2007)對門禁社區作了初探，其研究對門禁社區之定義先採取學者 Atkinson 與 Blandy 的定義為基礎，再反觀台灣的情況，Atkinson 與 Blandy 表示，門禁社區進出受到限制，具有圍牆或是圍籬的住宅區，其特色在於居民簽署法律協定，行為受協約限制，具有管理與服從管理的共同責任。Atkinson 與 Blandy 的定義解決了一些定義上的模糊空間，例如公寓是否算門禁社區，獨棟住宅是否算門禁社區，依此定義，台灣的「公寓大廈管理條例」是一個區別門禁社區的絕對條件，一般老式四樓或五樓公寓之公寓社區，如果未依公寓大廈管理條例組織管理委員會者非為門禁社區，反之依照條例組織管委會者則多為門禁社區，同樣地，獨棟別墅並不為門禁社區，然而別墅社區有實質共同享用設備，如道路、公共設施等等，社區可以報備公寓大廈管理委員會，則算是門禁社區。

由上述 Blakely 和 Snyder(1997)與郭芳婷(2007)對門禁社區的定義來看，門禁社區最大的特徵就是進出社區的人受到管制，兩者不同的是郭芳婷運用學者 Atkinson 與 Blandy 的定義為基礎，認為構成門禁社區的要點為成立管理委員會，但以上的研究定義並未將門禁社區的型態做出畫分，門禁社區的型態有很多種，例如公寓大廈型門禁社區、透天型門禁社區、公寓大廈與透天混合型門禁社區、透天店面型門禁社區等等，都屬於門禁社區的型態，而在這麼多種類的型態中，本研究只對透天型態的門禁社區作為研究對象。首先，我們以台中市重劃區為研究範圍，排除了重劃區以外的土地，而後深入重劃區的每一條巷道，過濾公寓型的門禁社區，只針對共同出入口有進行管制的透天型門禁社區做資料記錄，其包括公寓大廈與透天混合型門禁社區與透天店面型門禁社區，由此分析出本研究之門禁社區的定義如下：

- 一、共同出入口受到管制。
- 二、具有圍牆或是圍籬。
- 三、有組織管理委員會。

貳、門禁社區之發展

門禁社區在台灣並非新現象，做為一個農業拓荒社會，台灣早期為傳統的三合院住宅型式，居民因為農墾或是安全防禦的需要，會以家族或是血緣形成聚集的居住模式，此種因為安全因素而形成的住宅聚落，使用象徵性或是實質性的方式過濾外人進出居住場所，以符合門禁社區的基本特徵。經濟起飛後的台灣，三合院的住宅型式轉換為鋼筋水泥式的透天厝，然而，不論是三合院或是透天厝，皆是在農業社會下發展出來的住宅型態，有血緣關係的親屬依然居住在同一塊土地上。(郭芳婷，2007)

工業化後，大量鄉村移民進入都市，為了應付龐大人口居住需求，都市住宅呈向上發展的趨勢，此種高樓式建築型態配合著門禁社區的特性而產生，以專人管理門廳式的門禁社區在此時已如雨後春筍般的出現。(林宜謙，2008)

但是，於民國八十八年九二一大地震發生後，房屋倒塌毀壞，其中以高樓產品倒塌時的損害規模較為嚴重，受到媒體與民眾的高度注意，且高樓產品逃生相對較不易，加上停電時的不方便，在實質與心理的影響下，購屋者對產品的偏好明顯由高樓走向透天厝(張金鶚，2000)。而對於都市環境的惡化及恐懼都市治安的心理，使居民紛紛進入一個具隔離性的社區之中，所以透天型門禁社區逐漸盛行。

參、台中市重劃區透天型門禁社區型態分析

黃怡潔等人(2009)，在透天型門禁社區初探與空間調查—以台中市重劃區為例中，將台中重劃區透天型門禁社區分成了五大類型，分別為：

一、店面型的透天型門禁社區

在透天型門禁社區裡，臨馬路的房子一樓有做店面或商辦的使用，但該房子也屬於門禁社區的一部分。

二、混合型的透天型門禁社區

在透天型門禁社區裡，除了有透天型態的房子外，還有公寓大廈所組成的社區，有兩種住宅型態的門禁型社區

三、基本型的透天型門禁社區

基本型是指最基礎的透天型門禁社區，在基本型的裡面又分成完全封閉型和半封閉型兩種透天型門禁社區的型態。

四、完全封閉型的透天型門禁社區

社區內的透天房子只有一個大門沒有後門可以通向馬路，進出都要走共同出入口，沒有獨立的出入口，整個社區的形狀，類似冂字型的形狀。

五、半封閉型的透天型門禁社區

社區內有兩種面向的透天房子，一種是面向是靠馬路，有獨立的自家大門，住戶不一定要走共同出入口才可以進出自家，可利用獨立的自家大門自由進出沒有受到門禁系統的限制，且該住戶可以使用該社區的公共設施，另一種是面向中庭通道，該住戶需利用共同出入口才可以進出自家，出入受到門禁系統的管制。



圖 2-9 店面型



圖 2-10 混合型



圖 2-11 完全封閉型



圖 2-12 半封閉型

第三章 研究方法

第一節 研究架構

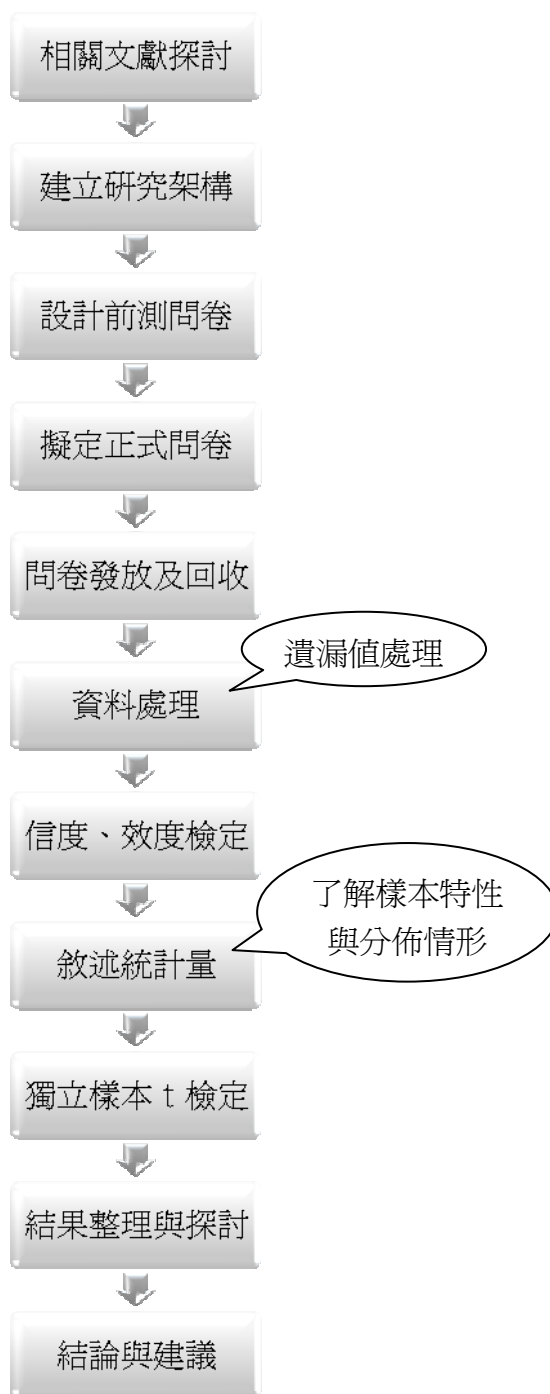


圖 3-1 研究架構

第二節 研究設計

壹、調查對象

本研究採用普查方式進行問卷調查。訪問對象主要是針對透天型門禁社區的住戶，依受訪者的觀點去探討整個台中市重劃區內透天型門禁社區市場，因為消費者的想法是門禁社區興起的真實原因，因此我們主要發放的對象為台中市重劃區（四期~五期、七期~十一期）所有透天型門禁社區內之住戶來進行問卷發放，並設限填寫問卷的對象必須為參與購屋決策的人，此目的是為了使問卷有效性提高，進而確定門禁社區興起原因為何，但長期居住外地者不在研究範圍內，主要是因為購買者可能是為了投資所購買的。另外，九十七年以後所興建的透天型門禁社區亦不在本研究調查對象內，是因為此為新建的透天厝因此住屋率並不高，故這兩項不在問卷發放內。

貳、調查流程

本研究所討論的問題在於消費者為何購買透天型門禁社區黃俊英（1999）。指出有關於知識、意見、動機和意圖等的消費行為研究通常無法用觀察法取得第一手資料，應該用訪問法來蒐集較為恰當。訪問法可分為三種：包括人員訪問法、電話訪問法及問卷調查法，由於問卷調查法是三者訪問法中較不受訪問員影響，比較沒有訪問員的偏差存在，此外，問卷訪問法可以匿名回答，個人隱私之保全較為可靠，所獲得的資料也較為可信，因此本研究以問卷調查法為主。其次，黃俊英（1999）認為問卷調查法是將問卷以郵寄或用其他方式，如面交、轉交，請受訪者填答完問卷後寄回。

本研究從九十八年八月一日至九月三十日止，陸續以人員至各社區發放問卷，其方式為：交由社區管理員統一發放、以回郵方式投至信箱、透過物業公司代為發放及藉由親友關係四種管道同時進行問卷的發放，其中大多為回郵方式發放，並經過耐心的等候在十月結束住戶的回郵問卷，進行下一階段的問卷分析；發放範圍為重劃區四期至五期及七期至十一期內，七十四年至九十六年間所建立的所有透天型門禁社區為對象進行問卷發放。

參、問卷設計及內容

本研究以問卷調查為研究工具，問卷內容研擬設計過程中，首先，根據門禁社區理論基礎與相關文獻探討，且蒐集相關資訊、問卷類型與問題內容與形式，並進一步訂定調查架構及項目來完成問卷內容的初步編製。接下來並經過與指導老師討論後，逐步修改問題內容及問卷用語，使問卷內容能夠讓受訪者清楚易

懂。最後，初稿完成後再透過預試，根據預試結果，再加上文字修飾，使受訪者得以對問卷內容與問項能夠明瞭，進而完成本問卷定稿工作。

近年來，透天型門禁社區似乎成為主流，此類型住宅型態更以台中市最為普遍，為了解台中市為何近年來形成此一趨勢的原因，與其背後所隱含的社會與經濟因素，而這又對傳統鄰里關係、空間有何衝擊，因此擬以本問卷來進行研究調查。本調查問卷分為四大部分份：

一、 第一部份

第一部份為過濾題。目的是僅針對居住於門禁社區內，並且有參與購屋決策之人進行訪問。

二、 第二部份

第二部份為現況調查。透過安全性、環境品質、便利性、區位、價格以及其他原因，來調查住戶對於現在所居住的社區是否感到滿意。

三、 第三部份

第三部份是針對受訪者考慮購買透天型門禁社區的因素調查。主要可分為三大要點：

(一) 安全性

「安全」是門禁社區興起的主要因素之一。本研究以社區圍牆為界來探討安全性，並將安全性分為兩類。其一，外部安全。位於社區外圍的營業場所、社區附近的治安狀況以及週遭警察巡邏的次數等，這樣的議題是屬於外部安全所要探討的；其二，內部安全。是否有社區保全人員的配置、監視保安器材之設置對社區內的安全皆會有所影響，另外，住戶對住戶的互動，住戶對建商的互動皆多少會影響住戶心理上對安全的滿足。

(二) 環境品質

本研究對住宅環境品質定義是指住宅周圍與空間環境有關之因素。社區周圍的景觀、排水系統之優劣、災害影響、環境汙染源接近程度等，皆會影響社區保持良好的寧適性，破壞環境品質。其次，公共設施服務水準更是會影響住宅選擇。

(三) 便利性

在異質的都市環境中，會考慮選擇較好生活機能的區位。承上點所述，公共

設施使用的便利性會影響購屋選擇，本研究所指的公共設施包含學校（國小、國中、高中、大專院校）、市場（傳統市場、超級市場、購物中心）、公園（廣場、徒步區）、服務性設施（金融機構、醫院、政府機關）等。另外，交通運輸的便捷性亦是影響住宅選擇考量重要因素之一，例如：與大眾運輸系統之遠近、通勤距離等皆為考量的因素。

除此之外，第三部份尚針對九二一大地震以及台中市的治安議題進行調查。希望透過本問卷得知九二一大地震或者是治安議題是否在受訪者購屋時納為考慮的因素之一。

四、 第四部份

第四部份是希望藉由得知受訪者的基本資料、經濟背景、社會地位等，幫助本研究了解台中市住宅市場與消費者特性。

第三節 資料分析方法

壹、敘述性統計

本研究運用次數分配的方式來分析樣本的結構，對問卷之問項編碼量化，加以統計後，描繪出各項特徵裡的選項所佔的次數與百分比。

貳、信度與效度分析

一、信度 (Reliability)

信度是指測驗結果的可靠性，所指的是一部份測驗所測得分數的可信度或穩定度，也就是同一群受測者在同一份測驗上多次填寫的答案要有一致性，所以信度是指測量的一致性程度。

因此本研究採用 α 係數，依一定公式估量測驗的內部一致性，作為信度的指標， α 值越大，表示各問項間之相關越大，內部一致性也越高，通常 α 係數在 0.7 以上時，表示這份問卷信度是可接受的。

但是信度並不涉及測量所得是否正確，只在意測量的本身是否穩定，所得結果是否可靠，也就是幾次的結果是否都一致的問題。所以，信度並不是效度的保證，但是信度高卻是一份有效度的測驗的基本條件。由前所述的概念可知一份測驗若要有較高信度，就必須有較高的一致性或穩定性。

二、效度 (Validity)

效度即有效性，測量的正確性，指一份量表能真正的量測到他所要量測能力或功能的程度，所測量的效度越高，表示測量的結果越能顯現其所欲測量對象的正確性。

參、獨立樣本 t 檢定

為了解「兩個變項」對五點式量表是否顯著差異，本研究使用獨立樣本 t 檢定，以考驗兩個獨立樣本平均數的顯著性。而獨立樣本 t 檢定的過程中，Levene's 檢定是判定母群體變異數是否相同的依據，如果 F 值達到顯著水準，則組別平均數的 t 檢定要選用假設變異數相等 t 值所算出 p 值，反之，F 值未達顯著水準，則組別平均數的 t 檢定要選用假設變異數不相等中的 t 值所算出的 p 值(吳明隆，2000)。

第四章 台中市現況

第一節 台中市住宅市場

城市的氣質有賴文化的涵養，而城市的繁榮與進步，則須以經濟發展實力為後盾。台中，不僅氣候宜人，擁有優質的居住與投資環境，更獨得地利之便，北迎苗栗、新竹，南接嘉義、台南，銜接新竹科學園區成為台南科學園區平台，中部科學園區將成為引領中部經濟發展的領導火車頭。憑藉穩健的經濟體質，與創新的「藍海策略」，中部科技走廊隱然成形。中科、精密機械園區、台中工業園區，三方具足鼎立、環環相扣！此外，台中市也積極發展服務業，引進頂尖的餐飲、金融、百貨及飯店業，將觸角向國際延伸。台中市不僅要立足於台灣科技島，更將放眼全球，成為亞洲重要的經貿中心。規劃中的水湳經貿園區，是國內各都會區中最大面積的開發案，吸引了國內外各大企業的矚目。未來開發完成後，不僅將擁有國內最大面積的公園綠地，還有可容納五萬人的巨蛋棒球場、大學城以及飯店、住宅區等等，台中市將成為全亞洲最閃亮的新星。

而台中縣市確定升格，也啟動了中部都會區房地產行情，尤以新金磚五區，行情蓄勢待發。台中市將由單核心發展型態，逐漸轉為多核心發展，未來隨著高鐵站、中科、捷運線等重大建設與周邊腹地環境結合下，可預期商業次核心將陸續形成。未來房地產明星區域將是七期、八期、十一期、十二期以及中科，且因應大台中生活圈區塊形成，大里、大雅、潭子、豐原、烏日將成為新金磚五區，行情蓄勢待發。

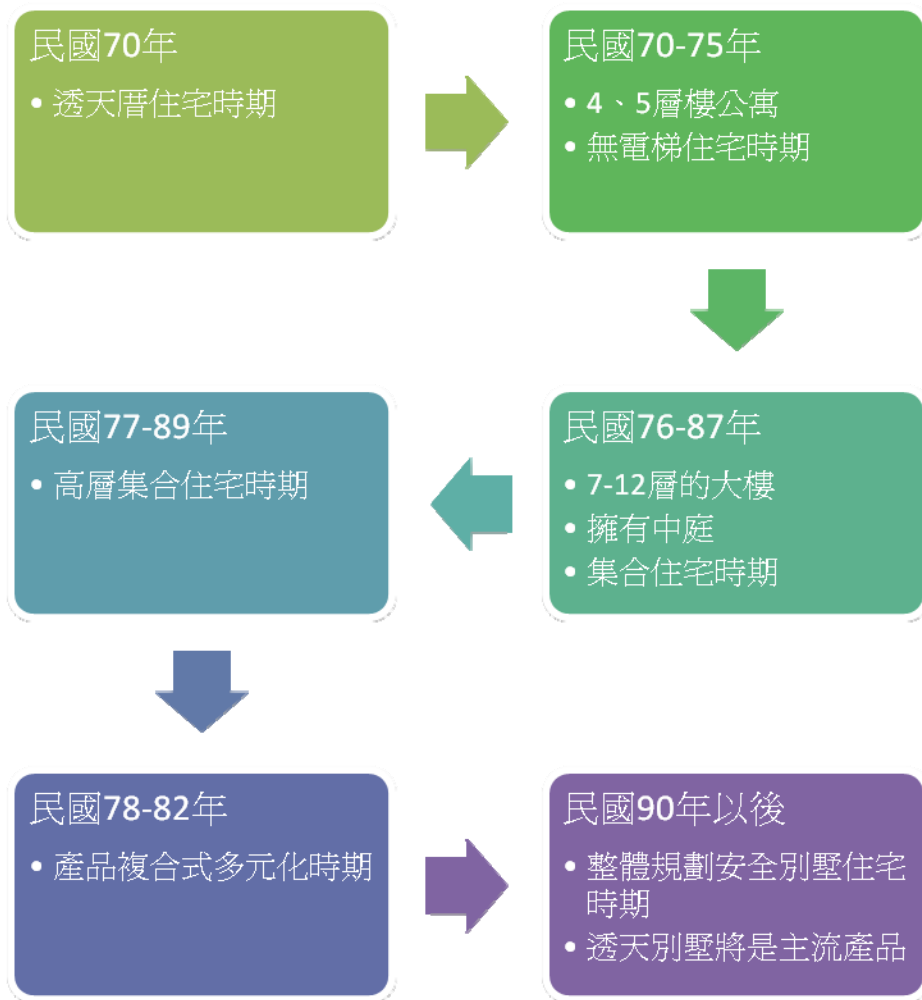
壹、台中市住宅市場及型態之發展

住宅市場發展，隨時間軸變化呈現不同的面貌，為建構優質生活意象，住宅產品發展，已向「豪華、氣派、五星級飯店模式」靠攏，「安全管理、豐富的公共設施」也躍升為主角，盡情竭力捕捉高級生活的意象。

近年來，台中市的住宅市場可細分為下列幾種（圖 4-1）：

- 一、民國 70 年，透天厝住宅時期。
- 二、民國 70~75 年，四~五層樓公寓（無電梯住宅時期）。
- 三、民國 76~87 年，七~十二層集合住宅時期。

- 四、民國 77~89 年，高層集合住宅時期。
- 五、民國 78~82 年，產品複合式多元化時期。
- 六、民國 90 年以後，整體規劃安全別墅住宅時期。



資料來源：許東旭，2001

圖 4-1 台中市住宅市場時期

貳、台中市住宅產業之發展趨勢

從本地房地產空間經營者的發展歷程，可以了解現有市場經營動態及運作機制，台中地區住宅產業的特色，敘述如下：

- 一、新興重劃區多，土地市場供給量大、價廉，中小型建設公司特多。
- 二、區域性市場競爭密集，產品重疊性、同質性高。
- 三、從質深到量廣，因地域的特性促成了產品差異性，使得住宅市場傑出個案

在包裝、賣相上各有千秋，但規劃的優異性卻是一致的。

四、市場競爭優勢取決於講究住宅建築價值（區位地段、生活近便性、最適用的環境與空間規劃設計、價格合理、鄰居選擇、安全管理）。

五、在加量不加價之下，預期將出現在「產品型態上」誰能提供最豐富化、實用性強的公共設施及附加價值，誰就能獲得消費者青睞。

近年來整體市場表現，在政治不安定、股市不佳、九二一大地震、接連風災與水災、美國 911 恐怖攻擊事件、失業率攀高等諸多利空層層重擊影響下，市況運作極為不佳，持續呈現十分低迷的情境，而且房地價格崩跌嚴重。

由於台中市住宅之餘屋量高居全台第一，進而影響到建設公司新推案之意願，目前建設公司的因應對策是於市區精華地段，推出小型透天個案，已少有建設公司推出高樓個案。近年來房市買賣較熱絡的地區為北屯、西屯、南屯，因為這三區發展遠景與重大建設接軌，加上其生活環境便利性佳，但房價卻不高，市場是屬總價相對較低的區域，發展成熟的四期、五期重劃區，售價四百至六百萬元（含車位）的優質大樓，則是換屋族的最愛。買氣最差的則是中區，因為這區域商圈沒落；已經西移至民權以西的中港全國、Sogo 商圈及新興的七期新光三越商圈。

第二節 台中市重劃區

壹、台中市重劃區住宅發展模式概述

台中市的飛快發展，瞬間竄起於中部平原，這一切都是拜市地重劃所賜。這些都市新生土地，因為街廓完整，再加上完善的公共設施規劃，在經濟景氣高潮的民國七十六年以後，充份提供了發展現代都會最佳籌碼，也創造了各重劃區的新地景風格。

表 4-1 台中市重劃區內住宅產品類型與發展表

重劃區別	住宅產品類型	區域內住宅發展模式
4 期重劃 (中正、東山)	透天厝 (店舖及別墅)、高層住宅	廣大重劃區內，是一群彼此間無群性的集合住宅開發案為主體的小社群。周圍環境因大量開發，已顯露出擁擠零亂之失序印象。
5 期重劃 (大墩)		
6 期重劃 (干城)	偏屬商業區開發模式	位處市中心地區，連結台中市商業地段。周邊街道及建築物正逐步更新，將再面臨轉型與再分配。
7 期重劃 (惠來)	高級透天別墅，高檔高層集合住	提供大量閒置土地，形成特種行業與旅館 Motel 集中的現象。未來將是中市最具發展潛力的地區。住宅環境優越，另有高速公路，中彰快速道路等聯外交通便捷的獨厚條件。
8 期重劃 (豐樂)	高層集合住宅，透天厝居多	人口密度，商業喧染較低的區域，區域內高度綠化。
9 期重劃 (旱溪)	部份高層住宅，透天厝居多	緊鄰第六期及台糖公司用地，原為工業區經開發後，成為優良之住宅區。
10 期重劃 (軍功、水景)	透天厝	旱溪水道完工後，有效防治水患。提供東山國中及軍功國小因九二一毀損所需之建校用地。
11 期重劃 (四張犁)	透天厝	與四期重劃區及四張犁產生連結，帶動北屯發展。
12 期重劃 (同心)	未來是透天別墅推案的新戰場	近水湳機場和中科 2 個台中市重要產業發展命脈，有地利之便的優勢。大多規劃低密度住宅區，未來主力產品是透天別墅。

資料來源：許東旭，2001

第三節 台中市治安現況

壹、台中市治安概述

根據報導台中市一再發生隨機擄人勒贖的重大犯罪事件，市民聞之，莫不提心吊膽。而台中市治安差，追本溯源，與國內經濟景氣、台中地理環境與警力不足是有關。根據警政署統計資料，台中市去年竊案發生率是每十萬人有 2928.72 件，高居全國榜首，而詐欺背信（詐騙）案發生率是每十萬人有 374.38 件，同為全國居冠，其中台中市的竊案數就佔全國發生總件數的 9.8%，將近一成，比例不低（鄭文正，2006）。

其次，在 2006 年內政部公布去年第四季全國治安滿意度的調查結果，整體滿意度為 61.29%，比上次調查略降 0.51%。對於台中市連蟬三次吊車尾，內政部表示，各界對台中治安的質疑，台中市長胡志強最近已有一些回應。站在中央警政主管機關的立場，內政部希望各縣市政府重視治安，對於地方警察的需求，盡量提供協助（李祖舜，2006）。

另外，在 2009 年 8 月 1 日台中市長胡志強在一場演講中指出，回顧市長任期七年半以來，有四個遺憾，一是古根漢沒有蓋成；二是鐵路、捷運無法地下化；三是治安仍不夠好；四是團隊廉潔度不夠。治安問題雖然已改善，從連續 15 年刑案發生數全國最高，治安吊車尾，到今年已是全國治安排名第 14 名，雖然治安有變好，但民眾既有印象仍是台中治安不好（李曜丞，2009）。

綜合上述，仍認為需要再加強改善台中市治安，而要改善台中市治安，除加緊補足警力，提升警察效率，主動積極偵察犯罪，落實社區警察與社區聯防，與路口監視器外，更應從民眾對治安感受為出發點，針對警力不足，可以善用民間聯防防堵罪犯入侵結合中部四縣市警網，以減少社會大眾恨之入骨的詐騙案、住宅與汽車竊盜案。

貳、台中市市民對整體治安之滿意度

根據九十七年台中市整體治安及警察服務品質滿意度報告書中，目前台中市民眾對整體治安的滿意程度如下：

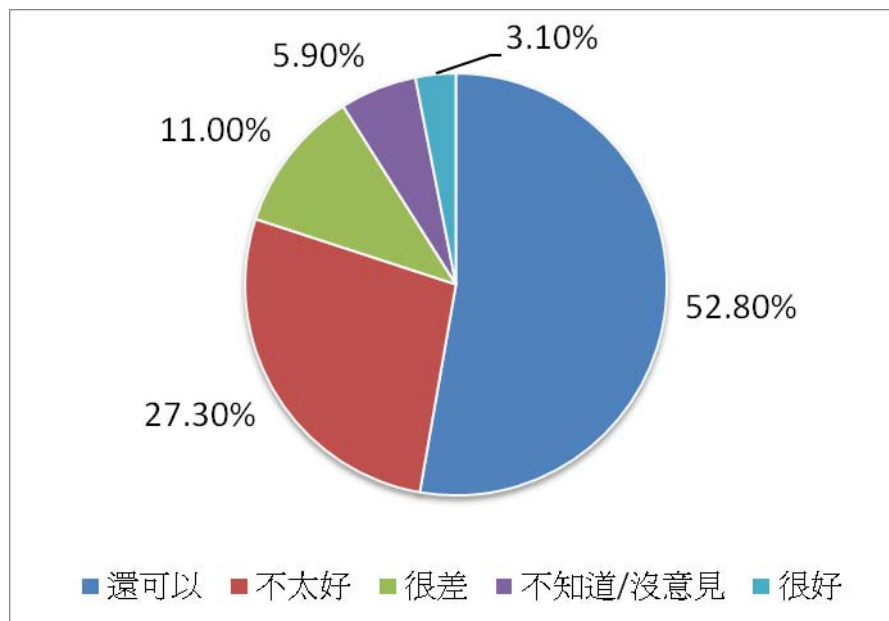
- 一、有 74.7% 民眾表示住家附近治安狀況不錯，22.8% 民眾則表示不好。
- 二、台中市整體治安狀況方面，55.9% 民眾認為不錯，38.3% 民眾表示不好。至於民眾獲知台中市整體治安狀況訊息之管道，主要是「電子媒體報導」（56.2%），其次則是「平面媒體報導」（15.0%）、「親朋好友告知」（7.9%）、「親

身經驗」(6.1%)與「網路得知」(2.7%)。

三、民眾認為對台中市治安影響最大或最直接損害自身權益之犯罪類型，「強盜/搶奪」(28.7%)與「竊盜」(23.3%)，因此25.8%民眾表示「加強巡邏勤務提高見警率」是改善台中市治安首要工作。其次是「取締色情、賭博場所，整頓特種行業」(10.1%)、「嚴格執法，加強各種犯罪、違規行為的取締」(6.4%)、「降低犯罪發生率、提升刑犯破獲率」(6.3%)。

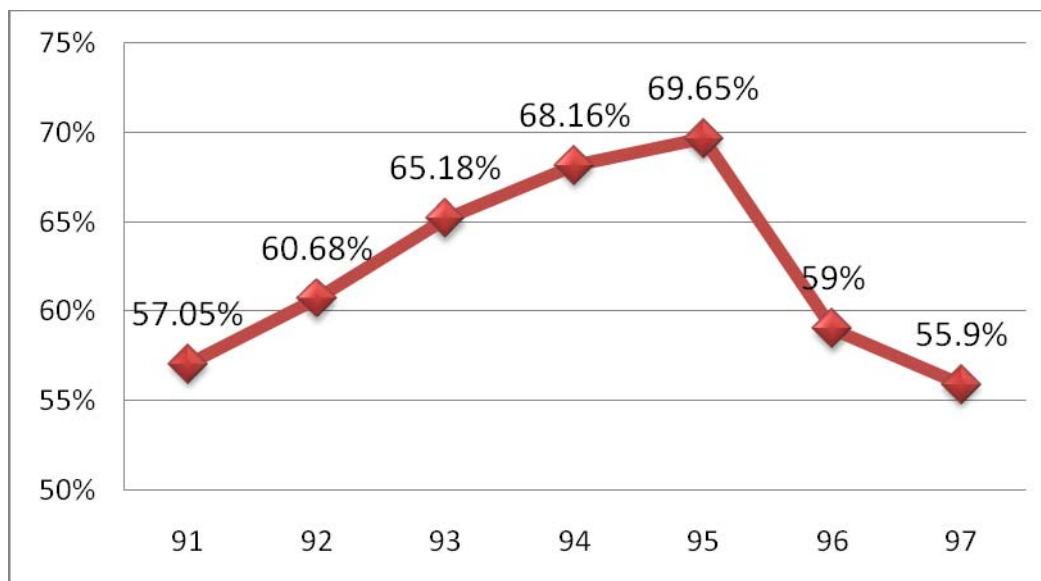
四、對台中市警察局在犯罪預防宣導工作上的表現，31.6%民眾表示肯定，48.2%民眾認為做的不好。

目前55.9%民眾對台中市整體治安狀況感覺好(3.1%很好、52.8%還可以)；其中38.3%民眾則感覺不好(27.3%不太好、11.0%很差)。另外，5.9%民眾表示沒意見。



資料來源：台中市政府主計處

圖 4-2 九十七年台中市治安狀況滿意程度



資料來源：台中市政府主計處

圖 4-3 台中市歷年整體治安狀況滿意程度

由上圖表及文字敘述可得知，從九十一年 57.05% 到九十五年 69.65% 整體治安滿意程度有持續上升的現象，但是到了九十六年有開始下滑的現象，所以台中市治安仍須加強，不管是犯罪防禦宣導還是破案率都應該持續加強改進。

第五章 資料分析與結果

本研究共發放 2530 份問卷，回收有 350 份，其中 20 份為無效問卷，回收率約一成左右，推究其原因可能為有些消費者購屋作為度假之用，亦有部份消費者以購屋為投資標的，另有部份社區空屋率高等種種因素，導致問卷回收率不高。

本章係根據問卷數據資料進行研究之分析與結果，資料分析之使用方式分別為敘述統計、信效度分析及獨立樣本 t 檢定，將依序敘述如下。

第一節 敘述性統計

壹、次數分配

一、基本資料

針對回收的 330 份有效樣本之受訪者資料進行敘述性的次數分配，內容包含受訪者性別、年齡、婚姻狀況、職業、家戶所得年收入、擁有汽車數、是否認同繳交管理費可以提升居住品質、何時購買透天門禁社區、購屋原因、前次住屋類型、前居住社區是否有門禁系統及是否會減少與鄰居互動機會共十二項，其中有些選項之樣本數有遺漏值，本研究以排除遺漏值後之樣本數來做分析。

由分析結果可得知：

- (一) 性別：在性別方面受訪者中有 154 名為男性（佔 46.7%），女性有 176 位（佔 53.3%），因此在性別上女性受訪者略多過於男性受訪者。
- (二) 年齡：在年齡方面，18—29 歲的受訪者有 19 位（佔 5.9%），30—39 歲的有 86 位（佔 26.5%），40—49 歲的有 151 位（佔 46.6%），50—59 歲的有 55 位（佔 17%），60—69 歲的有 10 位（佔 3.1%），70 歲以上的有 3 位（佔 0.9%），其中以 40—49 歲的受訪者為最多數。
- (三) 婚姻狀況：在婚姻狀況方面，已婚的有 288 位（佔 87.5%），未婚的有 41 位（佔 12.5%）。
- (四) 職業：在職業方面，無人從事農林漁牧業，從事工業者有 34 位（佔 10.3%），軍公教職者有 70 位（佔 21.3%），從事商業（自由業、服務業）者有 133 位（佔 40.4%），專技人員（醫生、律師...）者有 6 位（佔

1.8%)，家庭主婦有 39 位 (佔 11.9%)，學生有 7 位 (佔 2.1%)，退休人員有 8 位 (佔 2.4%)，其他職業者有 32 位 (佔 9.7%)，其中以從事商業 (自由業、服務業) 的受訪者為最多數。

(五) 家戶所得年收入：在家戶所得年收入方面，100 萬以下的有 85 位 (佔 27.3%)，100—150 萬的有 107 位 (佔 34.4%)，150—200 萬的有 48 位 (佔 15.4%)，200—500 萬的有 64 位 (佔 20.6%)，500—900 萬的有 4 位 (佔 1.3%)，900 萬以上的有 3 位 (佔 1.0%)，其中以年收入 100 萬—150 萬的受訪者為最多數。

(六) 擁有汽車數：在擁有汽車數方面，0 輛的有 7 位 (佔 2.1%)，1 輛的有 108 位 (佔 32.7%)，2 輛的有 182 位 (佔 55.1%)，3 輛的有 28 位 (佔 8.5%)，4 輛的有 4 位 (佔 1.3%)，5 輛的有 1 位 (佔 0.3%)，可知有擁有 2 輛汽車的受訪者為最多數。

(七) 是否認同繳交管理費可以提升居住品質：在可否提升居住品質這方面，認同的有 286 位 (佔 88%)，不認同的有 39 位 (佔 12%)，可知大部份的受訪者都覺得繳交管理費可以提升居住品質。

(八) 何時購買透天厝門禁社區：在何時購買透天厝門禁社區這方面，89 年以前購買的有 62 位 (佔 20%)，89 年以後購買的有 253 位 (佔 80%)，可知很多受訪者都是在九二一大地震之後購買此類型的房屋。

(九) 購屋原因：在購屋原因這方面，首次購屋的有 107 位 (佔 32.6%)，換屋需求的有 221 位 (佔 67.4%)。

(十) 前次住屋類型：在前次住屋類型這方面，平房的有 15 位 (佔 4.7%)，透天厝的有 138 位 (佔 43%)，公寓大廈的有 165 位 (佔 51.4%)，其他的有 3 位 (佔 0.9%)，其中以居住公寓大廈和透天厝的為最多數。

(十一) 前居住社區是否有門禁系統：在這方面選擇是的有 155 位 (佔 47.7%)，選擇否的有 170 位 (佔 52.3%)，可知超過半數的受訪者其前居住社區是沒有門禁系統的。

(十二) 是否會減少與鄰居互動機會：在這方面選擇會的有 108 位 (佔 32.9%)，選擇不會的有 220 位 (佔 67.1%)，可知大部份的受訪者覺得不會減少與鄰居的互動。

表 5-1 基本資料次數分配表

問項	選項	樣本數	百分比(%)
性別	男	154	46.7%
	女	176	53.3%
年齡	18 歲~29 歲	19	5.9%
	30 歲~39 歲	86	26.5%
	40 歲~49 歲	151	46.6%
	50 歲~59 歲	55	17%
	60 歲~69 歲	10	3.1%
	70 歲以上	3	0.9%
婚姻狀況	已婚	288	87.5%
	未婚	41	12.5%
職業	農林漁牧	0	0%
	工業	34	10.3%
	軍公教	70	21.3%
	商(自由業、服務業)	133	40.4%
	專技人員(醫生、律師..)	6	1.8%
	家庭主婦	39	11.9%
	學生	7	2.1%
	退休人員	8	2.4%
	其他	32	9.7%
家戶所得年收入	100 萬以下	85	27.3%
	100 萬~150 萬	107	34.4%
	150 萬~200 萬	48	15.4%
	200 萬~500 萬	64	20.6%
	500 萬~900 萬	4	1.3%
	900 萬以上	3	1.0%
擁有汽車數	0 輛	7	2.1%
	1 輛	108	32.7%
	2 輛	182	55.1%
	3 輛	28	8.5%
	4 輛	4	1.3%
	5 輛	1	0.3%
是否認同繳交管理費可以 提升居住品質	是	286	88%
	否	39	12%
何時購買透天厝門禁社區	89 年以前	62	20%
	89 年以後	253	80%

表 5-1 基本資料次數分配表 (續)

購屋原因	首次購屋	107	32.6%
	換屋需求	221	67.4%
前次住屋類型	平房	15	4.7%
	透天厝	138	43.0%
	公寓大廈 (附電梯)	165	51.4%
	其他	3	0.9%
前居住社區是否有門禁系統	是	155	47.7%
	否	170	52.3%
是否會減少與鄰居互動機會	是	108	32.9%
	否	220	67.1%

資料來源：本研究整理

二、居住現況調查

(一) 是否滿意現在所居住的透天型門禁社區

滿意的有 298 位 (佔 90.3%)，不滿意的有 32 位 (佔 9.7%)，由此可知大部份受訪者對於現在所居住的透天型門禁社區都很滿意，受訪者表示，其原因有安全性足夠、能過濾外來客、小孩空間安全及住戶單純等等，而不滿意的受訪者覺得施工品質不佳和隔音效果不好，另外，有些受訪者所居住的門禁社區沒有警衛，導致其覺得安全性不足。

(二) 購買透天型門禁社區的考慮因素

考慮便利性的有 16 位 (佔 4.8%)，環境品質的有 106 位 (佔 32.1%)，安全性的有 127 位 (佔 38.5%)，區位的有 33 位 (佔 10%)，價格的有 48 位 (佔 14.5%)，可知大部份受訪者最先考慮的因素為安全性，其次為環境品質。

表 5-2 受訪者滿意度與考慮因素次數分配表

問項	選項	樣本數	百分比 (%)
是否滿意現在所居住的透天型門禁社區	滿意	298	90.3%
	不滿意	32	9.7%
購買透天型門禁社區的考慮因素	便利性	16	4.8%
	環境品質	106	32.1%
	安全性	127	38.5%
	區位	33	10%
	價格	48	14.5%

資料來源：本研究整理

(三) 透天型門禁社區住戶考慮重要因素調查

1. 透天型門禁社區之安全性

以五量表之方式調查受訪者對安全性之重視程度，由 5 分到 1 分，分別代表非常重視、重視、普通、不重視及非常不重視，經結果分析，依安全性之構面求其平均值，再以平均值進行排序，結果顯示，受訪者最重視之前三者依序為房屋施工品質、社區附近整體治安現況及社區周圍之營業場所性質。

表 5-3 安全性重視程度得分表

排名	構面	非常重視 (五分)	重視 (四分)	普通 (三分)	不重視 (二分)	非常不重視 (一分)	平均值
1	房屋 施工 品質	209 (63.3%)	105 (31.8%)	15 (4.5%)	0 (0%)	1 (0.3%)	4.58
2	社區 附近 整體 治安 現況	207 (62.7%)	102 (30.9%)	21 (6.4%)	0 (0%)	0 (0%)	4.56
3	社區 周圍 之營 業場 所性 質	170 (51.5%)	124 (37.6%)	32 (9.7%)	4 (1.2%)	0 (0%)	4.39
4	門禁 管理	162 (49.1%)	128 (38.8%)	35 (10.6%)	3 (0.9%)	2 (0.6%)	4.35
5	監視 保安 器材 之設 置	149 (45.2%)	127 (38.5%)	48 (14.5%)	5 (1.5%)	1 (0.3%)	4.27

表 5-3 安全性重視程度得分表 (續)

6	建商 形象	131 (39.7%)	158 (47.9%)	37 (11.2%)	2 (0.6%)	2 (0.6%)	4.25
7	住戶 背景	127 (38.5%)	148 (44.8%)	47 (14.2%)	7 (2.1%)	1 (0.3%)	4.19
8	社區 附近 員警 之巡 邏次 數	120 (36.4%)	141 (42.7%)	66 (20%)	3 (0.9%)	0 (0%)	4.15
9	住戶 數量 多寡	95 (28.8%)	160 (48.5%)	64 (19.4%)	10 (3%)	1 (0.3%)	4.02
10	區位 位置	80 (24.2%)	178 (53.9%)	67 (20.3%)	3 (0.9%)	2 (0.9%)	4.00
11	圍牆 高度	88 (26.7%)	148 (44.8%)	87 (26.4%)	6 (1.8%)	1 (0.3%)	3.96
12	社區 保全 人員 配置	104 (31.5%)	123 (37.5%)	79 (23.9%)	18 (5.5%)	6 (1.8%)	3.91

資料來源：本研究整理

2. 透天型門禁社區之環境品質

以五量表之方式調查受訪者對環境品質之重視程度，由 5 分到 1 分，分別代表非常重視、重視、普遍、不重視及非常不重視，經結果分析，依環境品質之構面求其平均值，再以平均值進行排序，結果顯示，受訪者最重視之前三者依序為社區寧適性、周圍環境品質及住戶素質。

表 5-4 環境品質重視程度得分表

排名	構面	非常重視 (五分)	重視 (四分)	普通 (三分)	不重視 (二分)	非常不重視 (一分)	平均值
1	社區寧適性	190 (57.6%)	131 (39.7%)	8 (2.4%)	1 (0.3%)	0 (0%)	4.55
2	周圍環境品質	176 (53.3%)	139 (42.1%)	13 (3.9%)	2 (0.6%)	0 (0%)	4.48
3	住戶素質	163 (49.4%)	139 (42.1%)	23 (7%)	5 (1.5%)	0 (0%)	4.39
4	住戶數量	66 (20%)	171 (51.8%)	84 (25.5%)	7 (2.1%)	2 (0.6%)	3.88
5	社區公共設施與服務	83 (25.2%)	136 (41.2%)	98 (29.7%)	11 (3.3%)	2 (0.6%)	3.87
6	學區位置	69 (20.9%)	146 (44.2%)	107 (32.4%)	7 (2.1%)	1 (0.3%)	3.83

資料來源：本研究整理

3. 透天型門禁社區之便利性

以五量表之方式調查受訪者對便利性之重視程度，由 5 分到 1 分，分別代表非常重視、重視、普通、不重視及非常不重視，經結果分析，依便利性之構面求其平均值，再以平均值進行排序，結果發現，受訪者最重視之前三者依序為附近生活機能充足、有無臨近交通幹道及距離大眾運輸工具之方便性。

表 5-5 便利性重視程度得分表

排名	構面	非常重視 (五分)	重視 (四分)	普通 (三分)	不重視 (二分)	非常不重視 (一分)	平均值
1	附近生活機能充足	103 (31.2%)	176 (53.3%)	47 (14.2%)	2 (0.6%)	2 (0.6%)	4.14
2	有無臨近交通幹道	76 (23%)	145 (43.9%)	95 (28.8%)	13 (3.9%)	1 (0.3%)	3.85
3	距離大眾運輸工具之方便性	76 (23%)	120 (36.4%)	118 (35.8%)	14 (4.2%)	2 (0.6%)	3.77
4	距離學校遠近	59 (17.9%)	147 (44.5%)	109 (33%)	15 (4.5%)	0 (0%)	3.76
5	距離工作地點遠近	54 (16.4%)	140 (42.4%)	123 (37.3%)	12 (3.6%)	1 (0.3%)	3.71
6	距離醫療院所遠近	54 (16.4%)	135 (40.9%)	123 (37.3%)	17 (5.2%)	1 (0.3%)	3.68
7	距離市中心遠近	43 (13%)	118 (35.8%)	142 (43%)	26 (7.9%)	1 (0.3%)	3.53

表 5-5 便利性重視程度得分表 (續)

8	附近有無停車場	47 (14.2%)	107 (32.4%)	130 (37.4%)	37 (11.2%)	9 (2.7%)	3.44
---	---------	---------------	----------------	----------------	---------------	-------------	------

資料來源：本研究整理

三、九二一大地震對購屋之影響

(一) 九二一大地震是否影響購買透天型門禁社區

此問項是為了瞭解 921 大地震是否影響受訪者購買透天型門禁社區，選擇會影響的有 220 位 (佔 66.7%)，選擇沒有影響的有 110 位 (佔 33.3%)，可知超過半數的受訪者認為是有影響的。

(二) 透過何種管道了解地震災害資訊

針對選擇會受九二一大地震影響的 220 位受訪者中，選擇親身經歷的有 95 位 (佔 43.2%)，親友經驗的有 29 位 (佔 13.2%)，媒體報導的有 94 位 (佔 42.7%)，其他的則有 2 位 (佔 0.9%)，可知大部份受訪者是因為親身經歷過九二一大地震及受媒體報導的影響，進而影響到購屋選擇。

(三) 透天型門禁社區可以預防地震災害最主要之因素

針對選擇會受九二一大地震影響的 220 位受訪者中，選擇不易倒塌的有 69 位 (佔 31.4%)，逃生容易的有 85 位 (佔 38.6%)，樓層數較低的有 62 位 (佔 28.2%)，其他的則有 4 位 (佔 1.8%)，可知大部份受訪者選擇透天型門禁社區是認為在地震來時逃生較容易。

表 5-6 九二一大地震對購屋影響分析表

問項	選項	樣本數	百分比 (%)
九二一大地震是否影響購買透天型門禁社區	是	220	66.7%
	否	110	33.3%
透過何種管道了解地震災害資訊	親身經歷	95	43.2%
	親友經驗	29	13.2%
	媒體報導	94	42.7%
	其他	2	0.9%
透天型門禁社區可以預防地震災害最主要之因素	不易倒塌	69	31.4%
	逃生容易	85	38.6%
	樓層數較低	62	28.2%
	其他	4	1.8%

資料來源：本研究整理

四、 治安問題對購屋之影響

(一) 治安是否影響購買透天型門禁社區

此問項是為了瞭解治安是否影響受訪者購買透天型門禁社區，選擇會影響的有 279 位 (佔 84.5%)，選擇沒有影響的有 51 位 (佔 15.5%)，可知超過半數的受訪者認為是有影響的。

(二) 透過何種管道了解治安維護資訊

針對選擇會受治安影響的 279 位受訪者中，選擇親身經歷的有 94 位 (佔 33.7%)，親友經驗的有 78 位 (佔 28%)，媒體報導的有 101 位 (佔 36.2%)，其他的則有 6 位 (佔 2.1%)，可知大部份受訪者是因為受媒體報導及親身經歷過治安帶來的威脅，進而影響到購屋選擇。

表 5-7 治安問題對購屋影響分析表

問項	選項	樣本數	百分比 (%)
治安是否影響購買透天型門禁社區	是	279	84.5%
	否	51	15.5%
透過何種管道了解治安維護資訊	親身經歷	94	33.7%
	親友經驗	78	28%
	媒體報導	101	36.2%
	其他	6	2.1%

資料來源：本研究整理

貳、交叉表

一、九二一大地震與前次住屋類型之交叉比對分析

排除遺漏值後，共有 321 位受訪者，其中 217 位選擇會受九二一大地震影響，104 位選擇不會受九二一大地震影響，本研究將針對會受影響的 217 位受訪者進行分析。

(一) 九二一大地震是否影響購買透天型門禁社區

依問卷結果顯示，前次住屋為平房的有 7 位（佔 2.2%），透天厝的有 88 位（佔 27.4%），公寓大廈的有 120 位（佔 37.4%），其他的有 2 位（佔 0.6%）。由此可得知，許多前次住屋為公寓大廈之受訪者會受九二一大地震影響，轉而由高樓購買透天厝。（表 5-8）

(二) 透過何種管道了解地震災害資訊

經交叉比對分析後，前次住屋為平房的受訪者中，有 3 位是親身經歷（佔 0.9%），受媒體報導的有 4 位（佔 1.2%），親友經驗及透過其他管道的則為 0 位；為透天厝的有 36 位是親身經歷（佔 11.2%），親友經驗的有 11 位（佔 3.4%），受媒體報導的有 40 位（佔 12.5%），透過其他管道的則有 1 位（佔 0.3%）；為公寓大廈的有 55 位是親身經歷（佔 17.1%），親友經驗的有 17 位（佔 5.3%），受媒體報導的有 47 位（佔 14.6%），透過其他管道的則有 1 位（佔 0.3%）。由此可得知，前次住屋為平房及透天厝之受訪者受媒體報導影響為最多，而前次住屋為公寓大廈則是親身經歷的為最多。（表 5-9）

(三) 透天型門禁社區可以預防地震災害最主要之因素

經交叉比對分析後，前次住屋為平房的受訪者有 1 位認為透天型門禁社區不易倒塌（佔 0.3%），而認為逃生容易及樓層數較低的分別有 3 位（各佔 0.9%）；為透天厝的有 34 位認為不易倒塌（佔 10.6%），有 28 位認為逃生容易（佔 8.7%），有 24 位認為樓層數較低（佔 7.5%），其他原因的則有 2 位（佔 0.6%）；為公寓大廈的有 34 位認為不易倒塌（佔 10.6%），有 52 位認為逃生容易（佔 16.2%），有 32 位認為樓層數較低（佔 10%），其他原因的則有 2 位（佔 0.6%）。由此可知多數前次住屋為透天厝之受訪者選擇透天型門禁社區是因為不易倒塌，而前次住屋為公寓大廈者則是認為逃生容易。（表 5-10）

表 5-8 九二一大地震是否影響購買透天型門禁社區

類型 選項	平房	透天厝	公寓大廈	其他
是	7 (2.2%)	88 (27.4%)	120 (37.4%)	2 (0.6%)
否	8 (2.5%)	50 (15.6%)	45 (14%)	1 (0.3%)

資料來源：本研究整理

表 5-9 透過何種管道了解地震災害資訊

類型 選項	平房	透天厝	公寓大廈	其他
親身經歷	3 (0.9%)	36 (11.2%)	55 (17.1%)	1 (0.3%)
親友經驗	0 (0%)	11 (3.4%)	17 (5.3%)	0 (0%)
媒體報導	4 (1.2%)	40 (12.5%)	47 (14.6%)	1 (0.3%)
其他	0 (0%)	1 (0.3%)	1 (0.3%)	0 (0%)

資料來源：本研究整理

表 5-10 透天型門禁社區可以預防地震災害最主要之因素

類型 選項	平房	透天厝	公寓大廈	其他
不易倒塌	1 (0.3%)	34 (10.6%)	34 (10.6%)	0 (0%)
逃生容易	3 (0.9%)	28 (8.7%)	52 (16.2%)	1 (0.3%)
樓層數較 低	3 (0.9%)	24 (7.5%)	32 (10%)	1 (0.3%)
其他	0 (0%)	2 (0.6%)	2 (0.6%)	0 (0%)

資料來源：本研究整理

二、 九二一大地震與購屋年份之交叉比對分析

排除遺漏值後，共有 315 位受訪者，其中 211 位選擇會受九二一大地震影響，104 位選擇九二一大地震影響，本研究將針對會受影響的 211 位受訪者進行分析。

(一) 九二一大地震是否影響購買透天型門禁社區

受訪者中，八十九年以前購買透天型門禁社區有 33 位受訪者認為有受地震災害影響（佔 10.5%），而八十九年以後購買的有 178 位受訪者認為有受其影響（佔 56.5%），可知在經過九二一大地震後，購買透天型門禁社區之人數有明顯

的增加。(表 5-11)

(二) 透過何種管道了解地震災害資訊

經交叉比對分析後，八十九年以前購買透天型門禁社區者中，有 11 位是親身經歷 (佔 3.5%)，3 位是親友經驗 (佔 1%)，18 位受媒體報導 (佔 5.7%)，透過其他管道的則有 1 位 (佔 0.3%)；八十九年以後購買透天型門禁社區者中，有 80 位是親身經歷 (佔 25.4%)，24 位是親友經驗 (佔 7.6%)，73 位受媒體報導 (佔 23.2%)，透過其他管道的則有 1 位 (佔 0.3%)。由此可得知，八十九年以前，多數受訪者是透過媒體報導了解地震災害資訊，而於九二一大地震發生以後，許多受訪者是因親身經歷而購買透天型門禁社區。(表 5-12)

表 5-11 九二一大地震是否影響購買透天型門禁社區

年份 選項	89 年以前	89 年以後
是	33 (10.5%)	178 (56.5%)
否	29 (9.2%)	75 (23.8%)

資料來源：本研究整理

表 5-12 透過何種管道了解地震災害資訊

年份 選項	89 年以前	89 年以後
親身經歷	11 (3.5%)	80 (25.4%)
親友經驗	3 (1%)	24 (7.6%)
媒體報導	18 (5.7%)	73 (23.2%)
其他	1 (0.3%)	1 (0.3%)

資料來源：本研究整理

三、 九二一大地震與前居住地和前次住屋類型之交叉比對分析

針對會受九二一大地震影響且前居住地位於車籠埔斷層帶的受訪者來做比對。

由表 5-13 可得知，前居住類型為透天厝並位於斷層帶的受訪者大多是受到媒體報導及親身經歷的影響，且多數認為在沒有斷層帶的透天厝較不易倒塌；而前居住類型為公寓大廈的受訪者則是親身經歷為最多，其選擇居住透天厝的原因最多為逃生容易，其次為不易倒塌。

表 5-13 九二一大地震與前居住地和前次住屋類型之交叉比對分析表

			平房	透天厝	公寓大廈
東勢鎮	管道	親身經歷	0	1	0
		親友經驗	0	0	0
		媒體報導	0	0	0
	因素	不易倒塌	0	1	0
		逃生容易	0	0	0
		樓層數較低	0	0	0
豐原市	管道	親身經歷	0	1	0
		親友經驗	0	0	0
		媒體報導	0	2	1
	因素	不易倒塌	0	1	0
		逃生容易	0	1	1
		樓層數較低	0	1	0
潭子鄉	管道	親身經歷	0	1	5
		親友經驗	0	1	0
		媒體報導	0	3	1
	因素	不易倒塌	0	4	2
		逃生容易	0	1	2
		樓層數較低	0	0	2
北屯區	管道	親身經歷	0	7	13
		親友經驗	0	2	5
		媒體報導	2	7	11
	因素	不易倒塌	0	6	9
		逃生容易	2	7	11
		樓層數較低	0	3	9
南區	管道	親身經歷	0	1	3
		親友經驗	0	0	0
		媒體報導	0	3	0
	因素	不易倒塌	0	1	0
		逃生容易	0	1	1
		樓層數較低	0	2	2

表 5-13 九二一大地震與前居住地和前次住屋類型之交叉比對分析表(續)

太平市	管道	親身經歷	0	3	6
		親友經驗	0	1	0
		媒體報導	0	3	0
	因素	不易倒塌	0	3	3
		逃生容易	0	0	1
		樓層數較低	0	4	2
大里市	管道	親身經歷	1	3	3
		親友經驗	0	3	1
		媒體報導	0	2	3
	因素	不易倒塌	1	2	4
		逃生容易	0	4	2
		樓層數較低	0	2	1
霧峰鄉	管道	親身經歷	0	0	1
		親友經驗	0	0	0
		媒體報導	0	0	1
	因素	不易倒塌	0	0	0
		逃生容易	0	0	1
		樓層數較低	0	0	0
埔里鎮	管道	親身經歷	0	0	0
		親友經驗	0	1	0
		媒體報導	0	0	0
	因素	不易倒塌	0	0	0
		逃生容易	0	0	0
		樓層數較低	0	1	0
總和	管道	親身經歷	1	17	31
		親友經驗	0	8	6
		媒體報導	2	20	17
	因素	不易倒塌	1	18	18
		逃生容易	2	14	19
		樓層數較低	0	13	17

資料來源：本研究整理

四、治安維護與前居住社區是否有門禁系統之交叉比對分析

排除遺漏值後，共有 325 位受訪者，其中 274 位選擇會受治安影響，51 位選擇不會受治安影響，本研究將針對會受影響的 274 位受訪者進行分析。

(一) 治安是否影響購買透天型門禁社區

受訪者中，前居住社區有門禁系統的有 125 位認為有受治安影響（佔 38.5%），沒有門禁系統的 149 位受訪者認為有受到治安影響（佔 45.8%）。由此可得知，沒有門禁系統的受訪者比較會因受治安影響而選擇居住透天型門禁社區。

(二) 透過何種管道了解治安維護資訊

前居住社區有門禁系統的受訪者中，有 43 位（佔 13.2%）是親身經歷，39 位（佔 12%）是親友經驗，41 位（佔 12.6%）受到媒體報導的影響，透過其他管道的則有 2 位（佔 0.6%）；前居住社區沒有門禁系統的受訪者中，有 50 位（佔 15.4%）是親身經歷，38 位（佔 11.7%）是親友經驗，57 位（佔 17.5%）受到媒體報導的影響，透過其他管道的則有 4 位（佔 1.2%）。由此可得知，前居住社區沒有門禁系統的受訪者，多數是因為親身經歷及受到媒體報導進而影響購屋選擇。

表 5-14 治安是否影響購買透天型門禁社區

問項 選項	有門禁系統	沒有門禁系統
是	125 (38.5%)	149 (45.8%)
否	30 (9.2%)	21 (6.5%)

資料來源：本研究整理

表 5-15 透過何種管道了解治安維護資訊

問項 選項	有門禁系統	沒有門禁系統
親身經歷	43 (13.2%)	50 (15.4%)
親友經驗	39 (12%)	38 (11.7%)
媒體報導	41 (12.6%)	57 (17.5%)
其他	2 (0.6%)	4 (1.2%)

資料來源：本研究整理

第二節 信度與效度分析

壹、信度分析

Cronbach 提出一項判斷信度的準則，若 Cronbach α 係數小於 0.35 為低信度，表示結果不可信；Cronbach α 係數大於 0.35 小於 0.7 為中信度，表示結果尚可，為最常見的信度範圍；若 Cronbach α 係數大於或等於 0.7 則屬高信度。由表 5-13 得知本研究信度分析的結果均大於 0.7 為高信度，顯示問卷結果具穩定性與一致性。

表 5-16 信度分析表

	分析項目	Cronbach α
1	安全性之重視程度	0.8682
2	環境品質之重視程度	0.7514
3	便利性之重視程度	0.8134

資料來源：本研究整理

貳、效度分析

效度指衡量工具能夠測出研究人員所需測得事物的程度，一般分為內容效度、準則效度與建構效度等三種效度，其中內容效度指在有系統的檢查問卷內容的適切性，意指衡量工具能夠涵蓋主題的程度。

採用之研究工具係引用過去其他學術研究發展完成之量表題目，因此，對於欲測量之重視程度，應具備一定程度的真確性。此外，為使測量工具能夠有效的測量本研究所需之重視程序，在經過相關文獻與制度探討，並與指導老師的討論之後，進行預試測驗後完成修改，在內容上大致可符合本研究目的，因此，本問卷在內容效度上可謂具備良好效度。

第三節 獨立樣本 t 檢定

Levene's檢定是判定母群體變異數是否相同的依據，如果F值大於0.05，達顯著水準，則組別平均數的t檢定要選用假設變異數相等t值所算出p值，反之，F值未達顯著水準，則組別平均數的t檢定要選用假設變異數不相等中的t值所算出的p值，若小於0.05則有顯著差異。

壹、治安問題對購屋決策是否與安全性有顯著差異

由表5-17顯示，台中市治安維護影響受訪者購屋時對社區安全性的重視程度。從外部安全問題剖析，社區附近整體治安現況（ $P=0.008$ ）及社區附近員警之巡邏次數（ $P=0.038$ ）其顯示有顯著差異；而社區周圍之營業場所性質（ $P=0.084$ ）其顯示無顯著差異。

從內部安全問題剖析，社區保全人員之配置（ $P=0.003$ ）、監視保安器材之設置（ $P=0.008$ ）、門禁管理（ $P=0.010$ ）及住戶背景（ $P=0.009$ ）皆小於0.05，達顯著差異；而圍牆高度（ $P=0.059$ ）、區位位置（ $P=0.702$ ）、住戶數量多寡（ $P=0.077$ ）、房屋施工品質（ $P=0.104$ ）及建商形象（ $P=0.296$ ）皆無顯著差異。

由此可得知，購買門禁社區之消費者會特別重視社區附近整體治安現況、社區附近員警之巡邏次數、社區保全人員之配置、監視保安器材之設置、門禁管理及住戶背景，且以平均數來看，選擇會受治安影響的受訪者得分數皆高於不會受影響者，因此，更確定受治安影響的受訪者對這六項有明顯的重視。

表5-17 治安問題與安全性顯著差異表

問卷項目	類別	人數	平均數	標準差	t 值	顯著性
社區附近整體治安現況	(1) 是	279	4.61	.577	2.724	0.008*
	(2) 否	51	4.31	.735		
社區附近員警之巡邏次數	(1) 是	279	4.19	.722	2.115	0.038*
	(2) 否	51	3.90	.922		
社區周圍之營業場所性質	(1) 是	279	4.42	.705	1.736	0.084
	(2) 否	51	4.24	.737		
社區保全人員之配置	(1) 是	279	3.99	.927	3.047	0.003*
	(2) 否	51	3.50	1.074		
監視保安器材之設置	(1) 是	279	4.32	.751	2.679	0.008*
	(2) 否	51	4.00	.904		
門禁管理	(1) 是	279	4.39	.736	2.603	0.010*
	(2) 否	51	4.10	.806		
圍牆高度	(1) 是	279	3.99	.791	1.894	0.059
	(2) 否	51	3.76	.790		
區位位置	(1) 是	279	4.00	.732	-0.383	0.702
	(2) 否	51	4.04	.747		
住戶數量多寡	(1) 是	279	4.06	.780	1.776	0.077
	(2) 否	51	3.84	.857		
住戶背景	(1) 是	279	4.25	.739	2.709	0.009*
	(2) 否	51	3.88	.909		
房屋施工品質	(1) 是	279	4.60	.602	1.631	0.104
	(2) 否	51	4.45	.642		
建商形象	(1) 是	279	4.27	.723	1.048	0.296
	(2) 否	51	4.16	.731		
附註：*P<0.05						

資料來源：本研究整理

貳、治安問題對購屋決策是否與環境品質有顯著差異

由表5-18顯示，台中市治安維護影響受訪者購屋時對社區環境品質之重視程度。學區位置 (P=0.026)、住戶素質 (P=0.000) 及周圍環境品質 (P=0.014) 有顯著差異；社區寧適性 (P=0.060)、社區公共社施與服務 (P=0.063) 及住戶數量 (P=0.143) 則無顯著差異。

由此可得知，購買門禁社區之受訪者會特別重視學區位置、住戶素質及周圍環境品質，且以平均數來看，選擇會受治安影響的受訪者得分數皆高於不會受影

響者，因此，確定會受治安影響之受訪者對這三項有明顯的重視。

表5-18 治安問題與環境品質顯著差異表

問卷項目	類別	人數	平均數	標準差	t 值	顯著性
學區位置	(1) 是	279	3.87	.802	2.239	0.026*
	(2) 否	51	3.61	.666		
社區寧適性	(1) 是	279	4.57	.544	1.915	0.060
	(2) 否	51	4.39	.635		
住戶素質	(1) 是	279	4.46	.632	3.875	0.000*
	(2) 否	51	4.06	.858		
周圍環境品質	(1) 是	279	4.53	.555	2.526	0.014*
	(2) 否	51	4.24	.790		
社區公共社施與服務	(1) 是	279	3.91	.856	1.863	0.063
	(2) 否	51	3.67	.792		
住戶數量	(1) 是	279	3.91	.744	1.483	0.143
	(2) 否	51	3.73	.850		
附註：*P<0.05						

資料來源：本研究整理

第六章 結論與建議

第一節 結論

壹、消費者購買透天型門禁社區之主要考量因素

根據文獻，消費者購買透天型門禁社區時，考慮的因素可分為五大購面，分別為便利性、環境品質、安全性、區位及價格，本研究進而對五大購面進行敘述統計之次數分配，問卷結果顯示，消費者購買透天型門禁社區考慮因素之重視程度是有差異的，其優先順序由高至低分別為安全性、環境品質、價格、區位，最後是便利性。

其中，安全性還能再切割為十二項因素，其受重視之優先程度由高至低分別為房屋施工品質、社區附近整體治安現況、社區周圍之營業場所性質，接著依序是門禁管理、監視保安器材之設置、建商形象、住戶背景、社區附近員警之巡邏次數、住戶數量多寡、區位位置、圍牆高度，最後是社區保全人員配置。

其次，環境品質則能再切割為六項因素，其受重視之優先程度由高至低分別為社區寧適性、周圍環境品質、住戶素質，接著依序是住戶數量、社區公共設施與服務，最後是學區位置。

另外，便利性亦能再切割為八項因素，其受重視之優先程度由高至低分別為附近生活機能充足、有無臨近交通幹道、距離大眾運輸工具之方便性，接著依序是距離學校遠近、距離工作地點遠近、距離醫療院所遠近、距離市中心遠近，最後是附近有無停車場。

綜上所述，選擇購買透天型門禁社區之消費者其購屋時，價格並非最為考慮之因素，取而代之的是安全性，其次是環境品質，而價格居於第三。大多數的消費者最為重視「安全性」，其因為不論是對於房屋實體結構的穩固，亦或是社區周遭治安狀況，皆是優先考量的因素。除了安全性之外，亦為消費者重視的是「環境品質」，大多數的消費者認為，居住環境的良窳，鄰居素質的優劣，亦會影響消費者選擇居住該社區之意願。

貳、九二一大地震與購買透天型門禁社區之關聯性

本研究先運用次數分配探討九二一大地震對受訪者購屋之影響，再透過交叉表對九二一大地震與受訪者購買透天型門禁社區之年份、前次住屋類型和前居住

地來進行比對分析。

透過次數分配之分析結果顯示，有半數以上的受訪者選擇購買透天型門禁社區是因其受九二一大地震之影響，其中親身經歷佔最多數，其次為媒體報導的影響；而對於透天型門禁社區可以預防地震災害最主要之因素，認為逃生容易的受訪者為最多，其次為不易倒塌。由此可知大部份受訪者是因為親身經歷過九二一大地震及受媒體報導的影響，進而影響購屋選擇，且會選擇透天型門禁社區主要是認為於地震來臨時逃生較容易。

透過交叉比對之分析結果顯示，半數以上的受訪者都是在九二一大地震後購買透天型門禁社區，比起九二一大地震前之購買人數有明顯的增加。因前次住屋類型為公寓大廈，且親身經歷者為最多，其認為逃生較容易，因此改購買透天型門禁社區；其次，前住屋為透天厝者，主要是受到媒體報導的影響，認為透天厝較不易倒塌，所以換屋時會想繼續購買透天型的房屋。

再進一步把前次住屋類型與前居住地交叉分析後，可以更明確的得出，前居住類型為公寓大廈並位於斷層帶的受訪者，其親身經歷佔大多數，而選擇購買透天厝的原因以逃生容易為主，不易倒塌居次；而前居住類型為透天厝的受訪者則大多是受到媒體報導及親身經歷之影響，且多數認為在沒有斷層帶的透天厝較不易倒塌。

綜合上述可知，購買透天型門禁社區者其前次住屋類型多為公寓大廈及透天厝，且因親身經歷過九二一大地震，加上媒體報導之影響，得知高樓倒塌時的損害較為嚴重。雖然地震時倒塌之建築物以透天厝居多，但由於高樓產品逃生相對來說較為不易，且高樓倒塌時的損害較為嚴重，故根據本研究調查，可發現受訪者對產品的偏好明顯由高樓產品轉向低樓的透天型產品，可推之，選擇居住透天型門禁社區的受訪者是因為九二一大地震進而影響了購屋決策。

參、治安維護與購買透天型門禁社區之關聯性

針對消費者對於購屋是否因為台中市治安問題選擇購買門禁社區，藉由交叉比對分析以及獨立樣本 t 檢定，其資料結果顯示，大部分的受訪者認為治安是會影響購買透天型門禁社區。

於交叉比對治安維護與前居住社區是否有門禁系統後，結果顯示，前居住社區沒有門禁系統之受訪者較容易受治安影響而選擇居住透天型門禁社區，其中，多數受訪者為親身經歷，或是受媒體報導影響。

於進行獨立樣本 t 檢定分析治安問題對購屋決策與安全性後，結果顯示，外

部安全性問項中之社區附近整體治安現況，以及社區附近員警之巡邏次數，與內部安全性問向中社區保全人員之配置、監視保安器材之配置、門禁管理及住戶背景，以上六項均達顯著差異，可得而知，受訪者特別重視此六項。而在治安問題對購屋決策與環境品質進行分析後，學區位置、住戶素質、及周圍環境品質此三項均達顯著差異，因此，可謂受訪者特別重視此三項。

綜合上述，可知受訪者於購屋時，對治安問題以及周圍環境品質是相當重視，其中有大部份的受訪者因為前居住社區沒有門禁管制，加上近年犯罪率的增加，導致人心惶惶，進而轉為購買有門禁系統之社區，藉由專人對治安維護以及安全設施的配置，加強保護自身的安全。另外，多數受訪者認為門禁社區之安全性是充足的，其原因為門禁可以過濾外來客，社區內的住戶單純，素質也較高，並且小孩的空間也具有一定的安全性。

第二節 建議

由結論可知，選擇購買透天型門禁社區之消費者優先注重「安全」。因此，本研究建議，往後建設公司推出類似建案時，可著重在房屋的結構穩固性，不論是房屋地基的施工方式，樑柱的規劃設計，或是選用建材的品質好壞等等，皆可讓消費者放心的選購並且安心的居住。

除此之外，社區內部的安全也很重要。購買門禁社區的消費者相當注重社區門禁管理的有無與優劣，監視保安器材之設置、社區保全人員配置等等，增加可以讓居住環境安全與品質的軟硬體設施，亦可以增加建案成功銷售的機率。

另外，經本研究問卷調查結果顯示，不滿意現在居住社區之部份消費者，歸咎其原因為隔音不良。許多消費者指出，隔音的好與壞對居住環境的滿意度有很直接的影響，因此，本研究建議建商在最初的設計規劃時可將「隔音」納入考量。

簡言之，不論是實體上的安全，亦或是心理上的安全，當建設公司再推出類似建案時，應該重視安全性的規劃，以滿足消費者的需求。

第三節 後續研究

- 壹、近年來，透天型門禁社區愈來愈興盛，一道道的圍牆將社區跟外界隔離，故社區內的居民與外界的互動會不會隨之減少，或造成社會上的隔閡，更甚至這樣的隔閡造成人與人交流的問題，因此未來學者可以此點作為後續研究並以內部居民與附近居民做為研究對象。
- 貳、由於台中市重劃區的透天型門禁社區由不同的時間所建造的，為了配合當時消費者的需求及想法，因此建築風格及型態也有所不同，而門禁社區的趨勢是無法擋的，故未來學者可針對不同建築型態的透天型門禁社區結合消費者需求推出不同的建案。
- 參、不同區域因發展脈絡與時空條件不同，透天型門禁社區的發展原因也會有所不同，本研究是以台中市重劃區為例，然而在不同的時間和地點會產生不一樣的發展條件，值得後續學者以其它各縣市的透天型門禁社區之興盛原因作為研究對象。
- 肆、購買透天型門禁社區的購屋因素與傳統的購屋因素是否會因為社會環境與整體經濟等因素而有所改變，亦值得後續學者研究。

參考文獻

中文文獻

- 王保進 (2004)，多變量分析：套裝程式與資料分析，台北市：高等教育。
- 王琳、白璐 (1993)，居民的災難意識，行政院國家科學委員會防災科技研究報告 79-75 號。
- 王俐文 (2008)，被「詮釋」掉的風險：單身女性合租者之空間安全感研究，文化研究月報，第 88 期。取自 <http://hermes.hrc.ntu.edu.tw/csa/journal/88/essay02.htm>
- 台中市市地重劃成果簡介網，最後瀏覽日期:2009 年 9 月 17 日，取自:<http://210.241.111.220:8080/redraw/ebook/indexc.htm>
- 台灣活斷層查詢系統，最後瀏覽日期:2009 年 10 月 21 日，取自:<http://140.115.123.30/act/actq.htm>
- 林一宏 (1994)，透天厝住宅形態影響因素之探討，中原大學建築學系碩士論文。
- 林宜謙 (2008)，居住隔離和門禁社區現象之探討－以台北都會區的文山區和新店市為例，國立政治大學社會學研究所碩士論文。
- 林志明 (1999)，從建築經營者的觀點探討透天厝住宅未來的發展－以大台中地區發展為例，淡江大學建築研究所碩士論文。
- 林致慶 (2002)，以住宅次市場觀點探討台南市法拍屋價格及影響因素之研究，長榮大學土地管理與開發學系暨研究所碩士論文。
- 林震岩 (2008)，多變量分析：SPSS 的操作與應用，台北市：智勝文化。
- 何智明 (1999)，消費者住屋購買行為關鍵因素之研究－以台北都會區為例，國立中興大學企業管理研究所碩士論文。
- 李素馨 (2002)，社區鄰里空間類型與居民安全感關係之研究，造園學報，8：111-134。
- 李素馨 (1998)，安全城市：以環境設計觀點探討都市犯罪防範，逢甲大學建築暨都市計畫研究所，民國 87 年 7 月。

- 李祖舜 (2006-02-16), 治安滿意度 中市仍最差, 聯合報社會, 版A8
- 李曜丞 (2009-08-02), 古根漢變負心漢 市長有憾, 聯合報大台中·運動, 版B1
- 李鶯珠 (2002), 九二一地震後臺中市北屯區地價變動之研究, 逢甲大學土地管理學系碩士在職專班碩士論文
- 吳瑋倫 (2005), 新竹縣新埔鎮居民觀光衝擊識覺之研究, 國立新竹師範學院社會科教育學系碩士論文。
- 吳孟宸 (2006), 典型相關分析應用於衛星遙測影像變遷偵測之研究, 國立中央大學太空科學研究所碩士論文。
- 吳明隆 (2000), SPSS 統計應用實務, 台北: 松岡股份有限公司。
- 邱文志 (2000), 九二一地震後災區住宅價格變動之初探, 國立成功大學都市計畫研究所碩士論文。
- 洪啟釗 (2002), 影響消費者購買住宅房屋考量因素之研究-以屏東縣(市)為例, 開南管理學院企業管理研究所碩士論文。
- 施敏編著 (2008), 財政學概要, 高點文化出版。
- 徐偉初、歐俊男、謝文盛 (2007), 財政學, 華盛文化出版。
- 高德昌 (2006), 社區居民對社區安全防護網參與程度對警政績效之研究, 中華大學科技管理研究所碩士論文, 民國 95 年 6 月。
- 許東旭 (2001), 臺中地區住宅市場發展趨勢之研究, 逢甲大學建築所碩士論文。
- 張育彰 (1994), 台中市房地產之地理研究—以預售屋為例, 中國文化大學地學研究所地理組碩士論文。
- 張紹勳 (2005), SPSS 多變量統計分析, 滄海書局。
- 陳心怡 (2002), 台北都會區住宅次市場之界定及交互關係探討, 國立成功大學都市計畫研究所碩士論文。
- 陳建元 (2008), 變遷的公共財理論與都市治理結構: 從新古典到新制度經濟學之引介。
- 陳儀蓉 (2008), M 型社會下影響消費者購屋決策因素與不同所得購屋需求之調查研究—以台中市公寓大樓、電梯華廈、透天厝、購地自建為例, 國立雲林科技

大學空間設計系碩士論文。

郭芳婷(2006)，追尋烏托邦？台北門禁社區現象之探討，國立臺灣師範大學地理學系碩士論文。

彭建文、張金鶚(2000)，中華民國住宅學會第九屆年會論文集，第304頁。

黃俊英(1999)，行銷研究—管理與技術，台北：華泰書局。

黃怡潔等(2009)，透天型門禁社區現象初探與空間調查—以台中市重劃區為例，逢甲大學土地管理學系學士論文。

楊裕富(1991)，從住宅管理維護觀點論國民住宅條例，住宅政策與法令研討會，住宅學會

鄭文正(2006-02-07)，市政新春願景／治安篇治安惡名冠全國 鐵腕雪恥，聯合報台中市新聞，版C2

謝瑩蕙(2003)，因應高齡者身心狀況的終身住宅之可變性研究---以透天厝為例，中原大學建築學系碩士論文。

英文文獻

Blakely, E. & Snyder, M., (1997). *Fortress America: Gated community in the United State*. Washington D.C.: Brooking Institute Press

Blandy, S. & Atkinson, R.,(2003). “Gated Communities: A Systematic Review of the Research Evidence”. CNR Summary 12, April 2003

Blinnikov, M.,(2006). Gated community of the Moscow green belt: newly segregated landscape and the suburban Russian environment. *GeoJournal*, (66), 65-81.

Buchanan, J.M. ,(1965). An economic theory of clubs. *Economica*, 29(116): 371-384.

Calvery, M. and Schroder, J. ,(2003). “Gated communities”, report of the regulatory and consents committee Agenda to the council meeting.

Foldvary, F. , (1994). *Public Goods and Private Communities*. London: Edward Elgar.

MacCallum, S.H. ,(1970). *The Art of Community*. Menlo Park: Institute for Humane Studies.

Glasze, G. and Alkhayyal, A.,(2002). “Gated Housing Estates in the Arab World: Case Studies in Lebanon and Riyadh, Saudi Arabia”. *Environment & Planning B: Planning & Design*, 29(3):321-337.

Glasze, G. ,(2006). “Segregation and Seclusion: the case of Compounds for Western Expatriates in Saudi Arabia”, *GeoJournal*, 66:83-88.

Grant & Mittelsteadt.,(2004). Types of gated communities. *Environment & Planning B: Planning & Design*, 31(6), 913-930.

Landman, K., (2003). “ A National Survey of Gated Communities in South Africa”. Pretoria: CSIR building and construction Technology. BOU/1 257.

Le Goix, R. and Webster, C.J.,(2008). “Gated communities”, *Geography Compass*, 2/4:1189-1214

MacCallum, S.H. ,(1970). *The Art of Community*. Menlo Park: Institute for Humane Studies.

- Marald Leisch ,(2002).“Gated communities in Indonesia”, *Cities*,19.5:541-250
- Pennington, M. ,(2000). *Planning and the Political Market*. London: The Athlone Press.
- Samuelson, P. ,(1954). “The pure theory of public expenditures”. *Review of Economics and Statistic*, 36: 387-389.
- Robins, S. ,(2002). *At the limits of spatial governmentality: a message from the tip of Africa*. *Third World Quarterly*, 23(4), 665-689
- Sanchez, T., Lang , R., &, Dhavale, D., (2005). “Security versus Status? A First look at the Census’s Gated Community Data”, *Journal of Housing Education and Research*, 24:284-291.
- Thuillier, G. , (2005) . *Gated Communities in the Metropolitan Area of Buenos Aires, Argentina: A challenge for Town Planning*. *Housing Studies*, 20(2), 255-271
- Townshend, I.J. ,(2006).From public neighbourhood s to multi-tier private neighbourhood: the evolving ecology of neighbourhood privatization in Calgary. *geoJournal*,(66), 103_120
- Wilson-Doenges, G.,(2000). “An Explanation of Sense of Community and Fear of Crime in Gated Communities”, *Environment and Behavior*, 32(5):597-611.
- Wu, F. and Webber, K.,(2004). "The rise of ‘foreign gated communities’ in Beijing: between economic globalization and local institutions", *Cities*, 21(3): 203-213.
- Webster, C. J., and Lai, L.W.C. ,(2003). *Property rights, Planning and Market*. Cheltenham: Edward Elgar.

附錄 問卷

透天厝門禁型社區問卷調查 問卷編號：

親愛的透天厝門禁社區住戶您好：

逢甲大學土地管理系目前執行國科會研究計畫，台灣封閉式社區之發展歷程與都市空間

結構變遷之研究(II)-以台中市為例(計畫編號 NSC 98-2410-H-035 -035 -SSS)。本系目前亦負責台中市住宅政策之規畫。各位的參與將有助於我們了解台中市住宅市場與消費者特性，問卷亦可幫助我們現正規劃的台中市住宅政策更趨於現況。尤其，近來透天社區以封閉式並以門禁管制的方式興建似乎成為主流；此類住宅型態，更以台中市最為普遍。為了解台中市為何近年來形成此一趨勢的原因與其背後所隱含的社會與經濟因素，而這又對於傳統鄰里關係、空間有何衝擊？故懇請各位住戶參與此次調查，以使我們了解門禁社區形成的原因、住戶的特性與需求。而我們也能建議政府在都市計劃、都市設計、土地重劃與都市管理上，應該如何因應透天厝門禁社區的興起與照顧此類社區住戶的需求。感激賜告，尚先致謝

此上

計畫主持人:陳建元教授

連絡方式:0961100855

辦公室:04-24517250*4705

2009/8/1

第一部份 過濾題

A1.請問您是否居住於此門禁型社區內？

1.是 2.否 (如答否，請停止填答)

A2.請問您是否參與此次的購屋決策？

1.是 2.否 (如答否，請停止填答)

第二部份:居住現況調查

B1.您是否滿意現在所居住的透天厝門禁型社區？

1.滿意 2.不滿意 (請說明原因：_____)

B2.您滿意的原因？

1.安全性 2.環境品質 3.便利性 4.區位 5.價格 6.其他，__

B3.您購買透天厝門禁型社區的考慮因素 (請依次序排列)：

1.____、2.____、3.____、4.____、5.____

a.便利性 b.環境品質 c.安全性 d.區位 e.價格

第三部份 透天厝門禁社區住戶重要因素調查

C1.透天厝門禁社區之安全性，請依照重視程度勾選。

	非常重視	重視	普通	不重視	非常不重視
外部安全問題					
C1_1 社區附近整體治安現況					
C1_2 社區附近員警之巡邏次數					
C1_3 社區周圍之營業場所性質					
內部安全問題					
C1_4 社區保全人員之配置					
C1_5 監視保安器材之設置					
C1_6 門禁管理					
C1_7 圍牆高度					
C1_8 區位位置					
C1_9 住戶數量多寡					
C1_10 住戶背景					
C1_11 房屋施工品質					
C1_12 建商形象					

C2.針對社區安全，您最優先考慮的要素為何？(請選擇 1-3 個)

1. 社區附近整體治安現況
 2. 社區附近員警之巡邏次數
 3.社區周圍之營業場所性質
 4.社區保全人員之配置
 5. 監視保安器材之設置
 6. 門禁管理
 7.圍牆高度
 8.區位位置
 9..住戶數量多寡
 10.住戶背景
 11.房屋施工品質
 12.建商形象
 13.其他，_____

C3.透天厝門禁社區之環境品質，請依照重視程度勾選。

	非常重視	重視	普通	不重視	非常不重視
C3_1 學區位置					
C3_2 社區寧適性					
C3_3 住戶素質					
C3_4 周圍環境品質					
C3_5 社區公共設施與服務					
C3_6 住戶數量					

C4.為了享有良好的居住品質，您最優先考慮要素為何？(請選擇 1-3 個)

- 1.學區位置 2. 社區寧適性 3.住戶素質 4.周圍環境品質
5.社區公共設施與服務 6.住戶數量 7.其他，_____

C5.透天厝門禁社區之便利性，請依照重視程度勾選。

	非常重視	重視	普通	不重視	非常不重視
C5_1 距離工作地點遠近					
C5_2 距離學校遠近					
C5_3 距離大眾運輸工具之方便性					
C5_4 距離市中心遠近					
C5_5 距離醫療院所遠近					
C5_6 附近生活機能充足					
C5_7 附近有無停車場					
C5_8 有無臨近交通幹道					

C6.針對個人居住之便利，您最優先考慮要素為何？(請選擇 1-3 個)

- 1.工作地點 2.學校 3. 距離大眾運輸工具之方便性 4. 距離市中心遠近
5. 距離醫療院所遠近 6.附近生活機能充足 7.附近有無停車場
8.有無臨近交通幹道 9.其他，_____

D.請勾選九二一大地震與對您考慮購屋之影響。

D1. 921 大地震後是否影響您選擇購買透天厝門禁型社區？

- 1.是 2.否 (選「是」請繼續勾選，選「否」則請跳至 E.)

D2.承上題，請問透過何種管道了解地震災害資訊，進而影響您購屋選擇？
(請單選)

- 1.親身經歷 2.親友經驗 3.媒體報導 4.其他，_____

D3.對您來說選擇透天厝門禁型社區可以預防地震災害最主要因素為何？
(請單選)

- 1.不易倒塌 2.逃生容易 3.樓層數較低 4.其他，_____

E.請勾選治安維護與對您考慮購屋之影響。

E1.治安問題是否影響您選擇購買透天厝門禁型社區？

- 1.是 2.否 (選「是」請繼續勾選，選「否」則請跳至第三部份)

E2. 承上題，請問是透過何種管道了解治安維護資訊進而影響您購屋選擇？

(請單選)

1.親身經歷 2.親友經驗 3.媒體報導 4.其他，_____

第四部份 基本資料

F.性別：1.男 2.女

G.年齡：出生於民國_____年

H.婚姻狀況：1.已婚 2.未婚

I.家庭成員：1.成人(18歲以上)，_____人 2.小孩，_____人

J.職業：_____；J1 職位：_____

K.家戶所得年收入：1. 100萬以下 2. 100~150萬 3. 150~200萬

4. 200~250萬 5. 250~300萬 6. 300~500萬

7. 500~700萬 8. 700~900萬 9. 900萬以上

L.擁有汽車數：_____

M.您一年須繳交多少管理費：_____元

N.您是否認同繳交管理費可以提升居住品質？ 1.是 2.否，原因：

O.請問您於何時購買透天厝門禁型社區：民國_____年，社區名稱：_____

P.請問您購買透天厝門禁型社區時是否為：1.首次購屋 2.換屋需求

Q.前次住屋類型：1.平房 2.透天厝 3.公寓大廈(附有電梯) 4.公寓大廈(無電梯) 5.其他，_____

R.前居住地：_____縣(市)_____區(鄉)(鎮)

S.前居住社區是否有門禁系統：1.是 2.否

T.居住於透天厝門禁型社區是否會減少您與附近鄰里居民互動的機會：1.會 2.不會

問卷結束，萬分感謝您的配合