

# 特種營業對鄰近住宅使用影響之分析— 以台南市第五期重劃區為例

李泳龍\* 黃宗誠\*\*

論文收件日期：九十年四月二十八日

論文接受日期：九十一年三月八日

## 摘 要

特種營業因大眾娛樂方面之需求而存在，然部份非法特種營業場所，往往隱匿賭博與色情，故一般民眾對於特種營業的觀感，普遍將其歸類為「鄰避性」或「嫌惡性」設施，此等設施在鄰近地區生活環境品質、治安狀況及住宅財產價值等方面並無正面助益，甚有負面的侵害，導致居民排斥特種行業，而不願與其相毗鄰。近年來「台南市第五期重劃區」特種營業經營型態，逐漸成為該區域發展特性，酒店、視聽歌唱與舞廳業之集聚設立，或許為其自身帶來規模性經濟利益，惟其外部的非經濟效益成本，除直接轉嫁由社會承擔接受外，就鄰近區域的住戶而言，亦將無可避免的受到住宅使用上的嚴重衝擊。

基於上述原因，故本研究以「台南市第五期重劃區」特種營業集聚的八個街廓，周邊五百公尺範圍內的居民為對象，進行結構性問卷調查，期能深入探討特種營業對於附近居民住宅環境所帶來的各種負面影響，並採數量化因素分析方法，萃取居民反映意見內涵之重要因素，進行比對歸納。經由實證分析結果發現，特種營業設立導致居民初始之住宅選擇計畫遭受事後性的破壞，形成居民原來選定的住宅環境受到衝擊，此部份值得作為政府部門在擬定未來相關政策時之參考。

關鍵詞：特種營業、八大行業、環境衝擊、嫌惡設施

\* 長榮管理學院土地管理與開發學系副教授，E-mail: alexlee@mail.cju.edu.tw

\*\* 長榮管理學院土地管理與開發研究所碩士，聯絡地址：台南縣歸仁鄉大潭村長榮路一段396號

TEL: (06)2785123轉2310, FAX: (06)2785902, E-mail: tchwang@seed.net.tw

# The External Impact of Specific Land Use on the Neighboring Housing - the 5th Land Readjustment Area Case Study in Tainan City

Yung-Lung Lee and Tzung-Cheng Huang

## Abstract

The specific land use for amusement is required for people. But some illegal for gambling and erotic use are also disguised. We take these uses as some NIMBY effects and find there exist the negative impact on living environment and property value. The place, the 5th land readjustment area in Tainan City, was development with many nightclubs dancing and red-light area. The operation had caused the community some externality. This study introduced a questionnaire survey in this place and tries to find out the possible effects caused by this kind of disamenity. Using factor analysis we conclude that these specific uses interrupted the initial housing selection and did some negative effects. Meanwhile it is very important for the policy implication in the zoning ordinance.

**Keywords:** specific land use, red-light district, environment impact

## 一、前言

KTV業等八大行業的經營易與善良風俗、商業秩序及土地使用等諸多問題產生高度關連，而「傳統的特定營業」，如舞廳、酒家、酒吧、特種咖啡茶室等，亦同因風俗習慣、社會治安及公共安全等原因，而被劃為「特定營業」，故本研究對於「特種娛樂營業」之定義(以下簡稱為特種營業)，主要依據經濟部89.2.9經(89)商字第88228642號訂頒「視聽歌唱理髮三溫暖舞廳舞場酒家酒吧及特種咖啡茶室業管理規則」，係指1.視聽歌唱業、2.理髮業、3.三溫暖業、4.舞廳業、5.舞場業、6.酒家業、7.酒吧業及8.特種咖啡茶室業等八大行業。此八大行業的共通特性為封閉的空間性

質、華麗的裝潢、建材易燃性高、建物內部通道狹窄、照明燈光昏暗及營業內容特殊等。故以八大行業的管理法令而言，實具有其重要性，然就我國現行對於特種營業之管理法規觀之，並無中央層級之法律，相關行業的管理僅限於中央或地方的「行政命令」，例如台北市、高雄市及台灣省「舞廳、舞場、酒吧及特定咖啡茶室管理規則」與中央經濟部「理髮、視聽歌唱及浴室業管理規則」。惟相關管理規則雖曾經歷多次的檢討修正，但修訂原因均屬政策配合，故修正部份並未隨之產生大幅更動，在管理法令現況的完備性上，仍存有諸多「人與物」管制方面的問題。

特種營業的存在，起因於大眾娛樂方面之需求，惟部份非法經營特種營業的場所，往往隱匿賭博與色情，且人員進出情形複雜，故一般民眾對於特種營業之觀感，普遍均將其歸類為「鄰避性」或「嫌惡性」設施，意謂此等設施對於附近地區之生活環境品質、治安狀況及住宅財產價值等方面並無正面助益，甚有負面的侵害，引致居民排斥特種營業而不願與其相毗鄰。近年來「台南市第五期重劃區」特種營業經營型態，逐漸成為該地區的發展特性，酒店、視聽歌唱與舞廳業之集聚設立，或許為其自身帶來規模性經濟利益，惟其外部的非經濟效益成本方面，除直接轉嫁由社會承擔接受外，就鄰近區域的一般住戶而言，亦將無可避免的受到住宅使用方面的嚴重衝擊。

基於上述原因，故本研究以「台南市第五期重劃區」特種營業集聚區域五百公尺範圍內之居民為對象，進行結構性問卷調查，期能深入探討特種營業對於附近居民住宅環境所帶來的各種負面影響，並採數量化因素分析方法，萃取居民反映意見內涵之重要因素，進行比對歸納。最後則針對所獲成果嘗試提出結論，俾作為地方政府相關施政時之參考。

## 二、文獻回顧

### (一)影響住宅品質之相關研究

對於與本研究相關之文獻，分別依研究方法及研究成果等整理如表一。

回顧上述文獻，本研究參考不寧適設施對居民所帶來的負面影響因子，以及住宅環境選擇考量因素，分別建立居民初始選擇住宅環境評價項目19項，與特種行業對住宅環境影響評價項目13項，合計32項，參見表二。

藉由以上項目的評價，以李克特(Likert)五點量表(黃俊英，民88)，代表受訪居民的反映程度(5代表很好，1代表不好)，採用一般敘述統計方式及因素分析方法，

表一 相關文獻回顧整理表

項次	作者	時間	研究方法	研究結果
1	Hite D.	1998	問卷調查 敘述統計 特徵價格函數	探討資訊對不動產價格的影響，透過問卷調查方法與特徵價格函數，對購屋者獲得不寧適設施的距離資訊，與不動產的購買決策。
2	Nelson A.C. Genereux J. & Genereux M.	1992	特徵價格函數	研究探討不寧適設施對於鄰近住宅的價格影響，結果發現隨著垃圾掩埋場距離的遠近，其價格會有不同變化。本研究可提供未來新發展區域，對垃圾掩埋場選址的參考。
3	鄭善印 蔡震榮	民89	文獻探討 參與觀察 法治比較 深度訪談	探討台北市政府八大行業管理成效，針對台北市涉及特定營業之市政及管理問題，以參與觀察暨深度訪談方式結合對照各國法治比較，進而提出管理法治的建議。
4	謝靜琪 黃俊凱	民87	敘述性統計 問卷調查法	分析台中市居民對住宅環境需求的偏好，提供住宅供給者及制定住宅政策者之參考。
5	李永展	民85	問卷調查法 主成分分析法	探討垃圾焚化廠對社區環境品質之影響，透過問卷調查分析受訪者的環境認知，以及探求三座垃圾焚化廠對其相關地區社區環境品質可能造成影響之因子，並比較在不同情況下影響因子結構之異同。
6	韓乾 邱俊元	民84	敘述性統計 問卷調查法	分析不寧適設施對居民環境品質的影響因素並建立指標，同時調查居民對垃圾處理場回饋地方措施之期望等課題，作為未來改善防治參考。
7	蔡靜宜 許建龍	民83	問卷調查法 因子分析	建立評估居住環境準則與判別模式，供規劃及開發良好居住環境。
8	劉志清	民82	問卷調查法 敘述統計分析	深入瞭解消費者對於大廈式的集合住宅所持態度、看法及所希望的品質。
9	曾國雄	民82	問卷調查 腦力激盪法	如何以居民的反映為出發點，建立價值評估的環境指標，並研擬改善策略。
10	曾明遜	民81	特徵價格函數	研析不寧適設施產生之外部效果資本化於住宅價格的份量。

表二 評價項目分析表

評價區分	評價因素	評價項目	評價屬性	
			量化	質性
初始選擇住宅環境評價	1.環境品質	1.治安狀況 2.噪音狀況 3.公園綠地及兒童遊樂場充足性 4.交通狀況		- - - -
	2.鄰里品質	5.鄰里守望相助情形 6.鄰里地區安全與寧適情形 7.鄰里地區建物外觀情形		- - -
	3.住宅品質	8.房地總價 9.居住面積 10.附屬停車空間 11.房間數 12.內部設備		- - - - -
	4.區位品質	13.工作地點距離 14.就學地點距離 15.休閒設施距離 16.公車站距離 17.金融機構、醫院診所距離 18.購物地點距離		- - - - - -
	環境品質 鄰里品質 住宅品質 區位品質	19.重視程度排序	-	
特種營業對住宅環境影響評價	1.環境品質	1.治安狀況 2.噪音狀況 3.交通狀況 4.學齡孩童教育		- - - -
	2.鄰里品質	5.地區形象 6.居住意願 7.集中管理特種行業 8.人為災害	-	- - - -
	3.心理層面	9.是否會由特種營業所在位置經過 10.視覺上影響(霓虹燈、廣告物) 11.接受程度 12.對周邊房地產出售或出租價格影響	-	- - - -
	環境品質 鄰里品質 心理層面	13.影響程度排序	-	

針對居民初始選擇住宅環境，與特種行業對住宅環境負面影響項目，進行重要因素間之萃取及對照分析，期能掌握特種營業對鄰近居民所產生的影響情形。

## (二)地區外部性模型的回顧

Yinger(1976)提出地區外部性模型：

$$E(X) - E[B(X)] \dots \dots \dots (1)$$

$E(X)$ ：家計單位A於區位所在位置X的環境品質的期待效用。

$B(X)$ ：特種營業業者B於區位所在位置X的數目。

$$E [B(X)] - dE[B(X)]/dB(X) < 0 \dots \dots \dots (2)$$

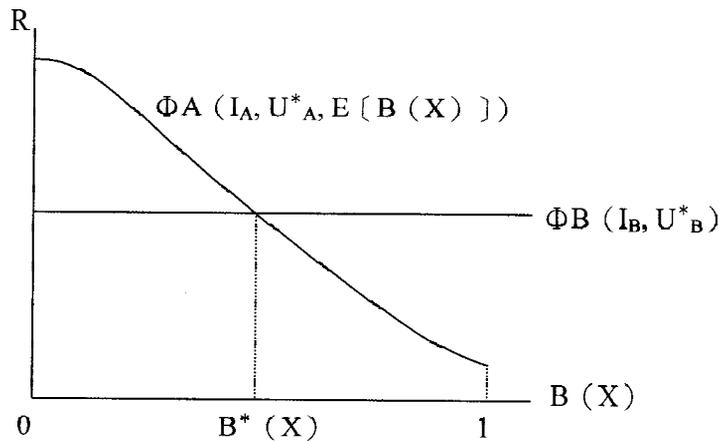
其中， $0 < E[1] < E[0]$ ，表示在區位X的家計單位一般居民A對環境品質的期待效用， $E[B(X)]$ 為在區位X的特種營業業者B數目所佔比例的減函數。亦即，當假設家計單位A為一般居民，而家計單位B代表特種營業業者，則一般居民A對於住宅品質的期待效用，會隨著特種營業業者B的數目增加而遞減。

進一步以Fujita(1999, p255-257)，所建立的競租模型應用如下：

$A(X, U_A)$ 代表家計單位A在區位X的競租，其中當 $B(X) = 0$ 時，為最佳環境品質下的住宅選擇所願支付最大租金。由於同一區位X出現家計單位A及特種營業業者B的不同效用水準無異曲線，理論上，土地使用的均衡會出現兩種不同的均衡點，為了分析方便，先假設在唯一穩定均衡之條件下， $U_A^*(U_B^*)$ 代表家計單位A(同時考量特種營業業者B)的聯合效用函數(associate function)。 $B^*(X)$ 代表在區位X，特種營業業者B所佔的相對數目(proportion)，其中 $0 < B^*(X) < 1$ ，代表家計單位A及特種營業業者B同時座落於區位X。因此，理論上會出現相同的競租函數，定義為  $B(I_B, U_B^*) = A(I_A, U_A^*, E[B(X)])$ ， $I_A$ 及 $I_B$ 分別代表家計單位A、特種營業業者B之所得水準，參考圖一。

以 $B(X)$ 做為參數， $A(I_A, U_A^*, E[B(X)])$ 為向下傾斜的曲線(downward sloping curve)，與 $B(I_B, U_B^*)$ 水平線相交於 $B^*(X)$ ，即表示在區位X的特種營業業者B所佔相對數目的逐漸遞增(或遞減)的均衡值 $B^*(X)$ 。當區位X的特種營業業者B的比例增加時，特種營業業者B的競租會「高於」一般家計單位A；同理，當區位X的特種營業業者B的比例減少時，特種營業業者B的競租會「低於」一般家計單位A。因此 $B^*(X)$ 的穩定均衡將出現在 $B^*(X) = 0$ 或 $B^*(X) = 1$ 時。亦即，當都市出現地區外部性時，將會出現不穩定的均衡現象。

由以上之模型分析，在正常的住宅市場中，對於特種營業侵入後，可能會出現



圖一 區位X不同型態家計單位的競租曲線

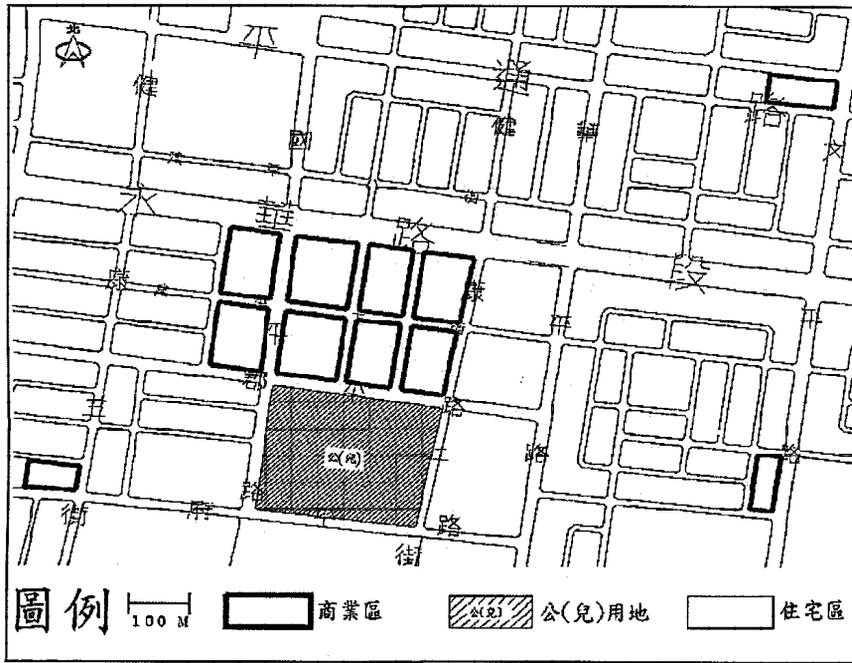
不同的競租現象。特別在混合土地使用的都市中，如何對於地區外部性進行有效的管制，是一項嚴肅的課題，故本研究期望藉由不同種類的消費者，對環境品質的期望進行分析。同時，為了簡化分析，僅以調查地區之住宅使用者為對象，期望建立對住宅品質在特種營業同時存在時的需求變化，做為後續研究之參考。

### 三、研究方法

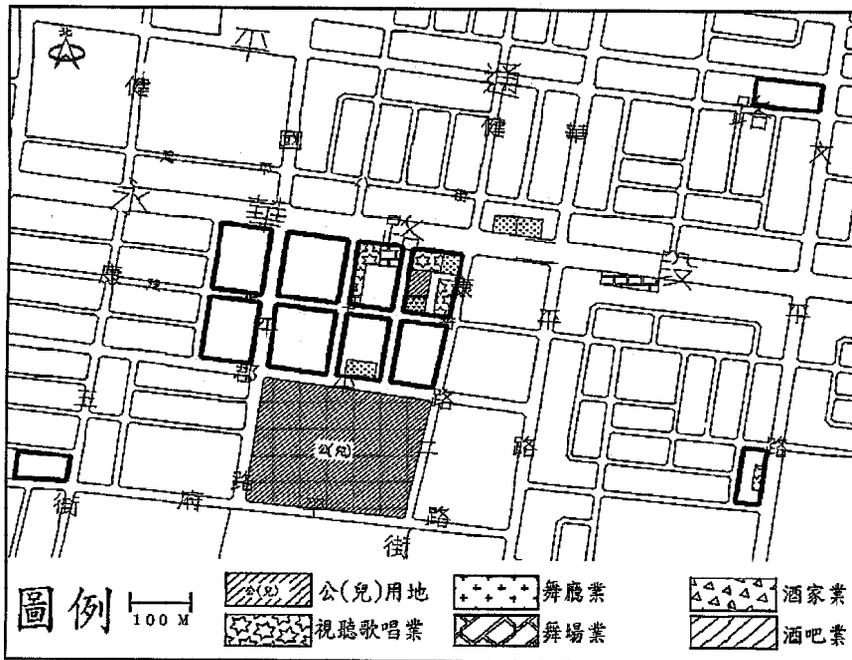
#### (一)研究方式、範圍與對象

台南市五期重劃區北界與東界為運河，南至安平港，西圍鯤身湖。區內設置高、中、低密度住宅區及社區、鄰里商業區，在公有地方面除公園綠地大致開發外，其他仍有部分學校及機關用地等尚未使用。

本研究採實地觀查與問卷調查方法，首先對於台南市第五期重劃區內之主要特種營業集聚之八個街廓(使用分區均屬商業區)，進行現地圖籍核對及實地觀察各特種營業所在詳細分區位置、營業概況與對社區可能產生之影響。並再以特種營業五百公尺半徑內的鄰近地區為問卷調查範圍，對當地住戶進行問卷隨機訪談，以瞭解居民有關特種營業對住宅使用影響的反映意見。有關特種營業實地分布狀況與調查訪問範圍，參見圖二及圖三。



圖二 調查範圍土地使用分區示意圖



圖三 調查訪問範圍與特種營業分布示意圖

## (二)分析概念

經實地調查瞭解，區內特種營業場所共十二處，多於民國 87至88年間(如漢宮俱樂部及莒莊商務酒店等)，及民國85年間(如都江堰KTV及百樂大舞廳等)設立。營業總期間普遍在2至3年，少數營業總期間較長者，則約在6年左右。惟經統計鄰近受訪居民住宅屋齡在4年以上者高達84.91%，在7年以上者亦達60.38%，參見表四。由此得知，特種營業場所進入本區域的經營時間，較大部份受訪居民選擇在此居住的時間為晚。換言之，在居民選擇本區域住宅時，鄰近尚無特種營業存在。故將居民初始選定本地區住宅環境考慮因素，與特種營業進入後所帶來之負面住宅環境影響因素，兩者進行分析對照，即可掌握居民住宅使用所受衝擊情形。

## (三)分析方法

### 1. 基本資料分析

以一般敘述性統計方式，將問卷受訪居民的社經背景資料，與評價項目中之質性變項部份進行分析，瞭解初步基本資料概況。

### 2. 因素分析

對於受訪居民所反映的態度及意見，透過因素分析(factor analysis)方法，將關係數高的因素變項進行縮減，找出資料基本型態。並再以因素負荷最大的變項作為構面(dimension)，俾顯示出影響受訪居民初始選擇住宅環境，及特種營業對住宅環境影響的重要評價因素。

## 四、實證分析

本研究共進行110份問卷調查，扣除無效問卷4份，進一步以一般敘述性統計與因素分析方式，分別說明如下：

### (一)調查基本資料結果分析

有關受訪居民之社經背景統計分析表，參見表三。

由表三得知，受訪居民男性占48.11% (51人)，女性占51.89% (55人)；年齡大約集中於30至49歲，占67.93% (72人)；職業則以從商者占31.13% (33人)與服務業者占20.76% (22人)居多；學歷則大部份在高中(職)以上，占83.96% (89人)；家庭月收入則以30,001元至75,000元占66.03% (70人)較普遍。

表三 社經背景統計分析表

項目	變項	次數	百分比	項目	變項	次數	百分比
性別	男	51	48.11	職業	學生	6	5.67
	女	55	51.89		家管	18	16.98
	合計	106	100.00		其他	4	3.78
年齡	20歲以下	3	2.83	學歷	合計	106	100.00
	20-29歲	21	19.81		國中(含)以下	17	16.04
	30-39歲	41	38.68		高中(職)	43	40.57
	40-49歲	31	29.25		專科大學	45	42.45
	50歲以上	10	9.43		研究所(含)以上	1	0.94
	合計	106	100.00		合計	106	100.00
職業	士	1	0.94	家庭月收入(元)	30000元以下	18	16.98
	農	1	0.94		30001-45000元	24	22.64
	工	4	3.78		45001-60000元	25	23.58
	商	33	31.13		60001-75000元	21	19.81
	軍	1	0.94		75001-90000元	9	8.50
	公	7	6.60		90001-105000元	4	3.78
	服務業	22	20.76		105001元以上	5	4.72
	自由業	9	8.50		合計	106	100.00

## (二)質性資料分析

有關居民問卷調查中，質性變項統計分析方面，參見表四。

在質性變項統計分析方面，有關初始選擇住宅評價因素，受訪居民在重視程度之排序首重環境品質 70.75% (75次)，其次為住宅品質 17.92% (19次)，第三則為鄰里品質 5.67% (6次)與區位品質 5.67% (6次)；另在特種營業對住宅環境影響評價因素上，受訪居民在影響程度之排序則首重環境品質 83.02% (88次)，其次為鄰里品質 12.26% (13次)，第三則為心理層面影響因子 4.72% (5次)。由以上質性分析結果發現，受訪居民初始選擇住宅環境最為重視者，係環境品質因素占 70.75% (75次)，惟感受特種營業影響程度最大者，亦為環境品質影響因素占 83.02% (88次)，故特種營業似為居民帶來相當程度之負面環境衝擊。至於平時有 81.14% (86人)的居民會經過特種營業所在位置，在其通過時的感覺上，計 41.51% (44人)的居民感到厭

表四 質性變項統計分析表

區分	因素		變項	次數	百分比
初始選擇住宅評價	重視程度排序	環境品質	最為重視	75	70.75
			第二重視	21	19.81
			第三重視	8	7.55
			最不重視	2	1.89
			合計	106	100.00
		住宅品質	最為重視	19	17.92
			第二重視	38	35.85
			第三重視	42	39.62
			最不重視	7	6.61
			合計	106	100.00
		鄰里品質	最為重視	6	5.67
			第二重視	40	37.73
			第三重視	44	41.51
			最不重視	16	15.09
			合計	106	100.00
		區位品質	最為重視	6	5.67
			第二重視	7	6.61
			第三重視	12	11.32
			最不重視	81	76.40
			合計	106	100.00
特種營業對住宅環境影響評價	影響程度排序	環境品質	最大影響	88	83.02
			第二影響	17	16.04
			第三影響	1	0.94
			合計	106	100.00
		鄰里品質	最大影響	13	12.26
			第二影響	59	55.66
			第三影響	34	32.08
			合計	106	100.00

表四 質性變項統計分析表(續)

區 分	因 素		變 項	次數	百分比
特種營業對住宅環境影響評價	影響程度排序	心理層面	最大影響	5	4.72
			第二影響	30	28.30
			第三影響	71	66.98
			合計	106	100.00
	平時是否會從特種營業所在位置經過	不會 (原因)	刻意迴避	3	2.83
			非刻意迴避	17	16.03
		會 (感受)	非常厭惡	14	13.21
			厭惡	30	28.30
			尚可	36	33.96
			不厭惡	6	5.67
			非常不厭惡	0	0.00
	合計	106	100.00		
	需不需要集中管理特種營業		非常需要	60	56.60
		需要	36	33.96	
		或許需要	10	9.44	
		不需要	0	0.00	
		根本不需要	0	0.00	
合計		106	100.00		
現地調查	住宅屋齡	三年內	16	15.09	
		四年至六年	26	24.53	
		七年至九年	19	17.92	
		十年至十二年	38	35.85	
		十三年以上	7	6.61	
		合計	106	100.00	

惡或非常厭惡。有關是否限制一定範圍，集中管理特種營業，則有 56.60% (60人)認為非常需要，33.96% (36人)認為需要。

### (三)因素分析

依據受訪居民問卷中之28項量化評價變項進行因素分析，本研究計算取樣適切性量數KMO值(Kaiser-Meyer-Olkin)為0.686，大於0.5，適宜進行因素分析，至於Bartlett球形檢定之 $X^2$ 值為1127.140(自由度為300)已達顯著(P值為0.000)，代表母群體的相關矩陣間有共同因素存在，因素分析所建立之因素負荷表，參見表五。

對於表五由特種營業使用土地對鄰近住宅影響分析所得之八項因素代表涵義，分別解釋與命名如下：

#### 1. 特種營業對住宅環境負面衝擊因素

本因素包含(1)特種營業改變周圍景觀造成地區形象的影響，(2)特種營業對於社區學齡孩童教育之影響，(3)特種營業對於視覺上的影響，(4)特種營業對於鄰近區域治安之影響，(5)特種營業對於選擇居住於鄰近區域意願的影響，(6)特種營業對住宅環境之噪音干擾，及(7)特種營業對地區交通狀況的影響等七個變項，故命名「住宅環境負面衝擊」因素。

#### 2. 居民住宅環境選擇所重視之公共設施區位因素

本因素包含(1)住宅選擇時休閒設施距離考慮程度，(2)住宅選擇時就學地點距離考慮程度，及(3)住宅選擇時公園綠地及兒童遊樂場充足性考慮程度等三個變項，故命名「公共設施區位」因素。

#### 3. 居民住宅環境選擇所重視之生活品質因素

本因素包含(1)住宅選擇時交通狀況考慮程度，(2)住宅選擇時噪音狀況考慮程度，及(3)住宅選擇時治安狀況考慮程度等三個變項，故可命名「生活品質」因素。

#### 4. 居民住宅環境選擇所重視之服務性設施區位因素

本因素包含(1)住宅選擇時金融機構與醫院距離考慮程度，(2)住宅選擇時購物地點考慮程度，及(3)住宅選擇時公車車站考慮程度等三個變項，故命名為「服務設施區位」因素。

#### 5. 居民住宅環境選擇所重視之建物設備因素

本因素包含(1)住宅選擇時內部設備考慮程度，及(2)住宅選擇時房間數量考慮程度等二個變項，故可命名為「建物設備」因素。

表五 受訪居民意見因素負荷表

因素 變項	1	2	3	4	5	6	7	8
地區形象	0.826000	-0.028580	0.055330	-0.063910	-0.003097	0.077090	0.067360	-0.103000
影響教育	0.752000	-0.202000	0.134000	0.113000	-0.107000	0.153000	0.045040	-0.062600
影響視覺	0.747000	-0.059170	0.025290	0.151000	0.242000	-0.040640	-0.171000	-0.015460
影響治安	0.742000	0.318000	0.097940	-0.067580	0.026360	0.111000	-0.017990	0.086280
居住意願	0.702000	-0.013360	-0.021650	-0.003875	0.185000	-0.032430	-0.149000	-0.334000
噪音干擾	0.671000	0.288000	0.108000	-0.059060	-0.151000	0.222000	0.199000	-0.129000
影響交通	0.642000	0.494000	-0.116000	-0.052260	-0.144000	0.153000	0.152000	-0.042730
休閒設施	0.084370	0.816000	-0.022510	0.087810	0.265000	-0.021700	-0.107000	0.024790
就學地點	-0.013460	0.762000	0.103000	0.270000	-0.009158	-0.019540	-0.035080	-0.019990
公園綠地	0.154000	0.533000	0.453000	0.048010	0.120000	0.258000	0.029600	0.221000
交通狀況	0.076710	0.139000	0.828000	0.108000	0.033070	0.085380	-0.163000	0.220000
噪音狀況	0.164000	-0.013850	0.720000	-0.009051	0.199000	0.125000	0.208000	-0.352000
治安狀況	0.096840	0.009513	0.603000	-0.088290	-0.021070	0.438000	0.275000	-0.162000
金融醫院	-0.047100	0.109000	0.107000	0.839000	-0.024660	0.159000	-0.037690	0.117000
購物地點	0.121000	0.058250	-0.026500	0.808000	0.208000	-0.009684	0.067590	0.062720
公車車站	-0.020470	0.459000	-0.009417	0.635000	0.085130	-0.049900	0.132000	-0.126000
內部設備	-0.050610	0.177000	0.105000	0.061340	0.869000	0.008130	0.048380	-0.074090
房間數量	0.098080	0.082990	0.030390	0.119000	0.814000	-0.062920	0.216000	0.084150
鄰里安全	0.123000	-0.014110	0.040770	0.008777	-0.007421	0.838000	0.110000	-0.080160
鄰里相助	0.198000	0.131000	0.228000	0.051740	-0.176000	0.703000	-0.171000	-0.055930
建物外觀	0.013110	-0.052920	0.155000	0.137000	0.474000	0.588000	0.042250	0.066290
房地總價	0.122000	-0.021300	-0.031220	0.033740	0.229000	0.077190	0.834000	0.134000
居住面積	-0.222000	-0.105000	0.429000	0.177000	0.086650	-0.072650	0.603000	-0.204000
房地價格	-0.161000	0.081610	0.072570	0.344000	-0.076310	-0.237000	0.236000	0.681000
接受程度	-0.403000	-0.044980	-0.146000	-0.102000	0.155000	0.026220	-0.147000	0.622000

註1：變項詳細敘述內容參見表二。

註2：變項歸類過程中，表二所列初始選擇住宅環境評價項目題號10、13與特種營業對住宅環境影響評價項目題號8，對於因素命名解釋方面無幫助，故予以刪除。本研究實際進行因素分析之量化變項共計25項。

#### 6. 居民住宅環境選擇所重視之鄰里社區品質因素

本因素包含(1)住宅選擇時鄰里地區安全與安靜考慮程度，及(2)住宅選擇時鄰里守望相助考慮程度等二個變項，故命名為「鄰里社區」因素。

#### 7. 居民住宅環境選擇所重視之價格與面積因素

本因素包含(1)住宅選擇時房地總價考慮程度，及(2)住宅選擇時居住面積考慮程度等二個變項，故可命名為「價格與面積」因素。

#### 8. 特種營業對於房地產市場影響因素

本因素包含(1)特種營業對周邊房地產出售或出租價格影響，及(2)特種營業在居民心理接受程度等二個變項，故命名為「房地產市場影響」因素。

上述八項重要因素，對於全體受訪居民問卷之累積可解釋變異數達 71.002%，具有足夠之居民意見代表性，其餘的因素成分則僅解釋 28.998%，各因素可解釋變異數及累積解釋變異數，參見表六。

有關因素分析所得八項重要因素，第1與第8的二項因素係特種營業對於鄰近住宅環境所帶來之負面影響因素；第2至第7共六項因素則為鄰近居民當時選擇住宅時考慮因素。特種營業設立導致居民初始之住宅選擇計畫遭受事後性破壞，形成居民原來選定的住宅環境受到衝擊。特種營業對於居民初始住宅選擇考慮因素負面影響關係項目，參見圖四。

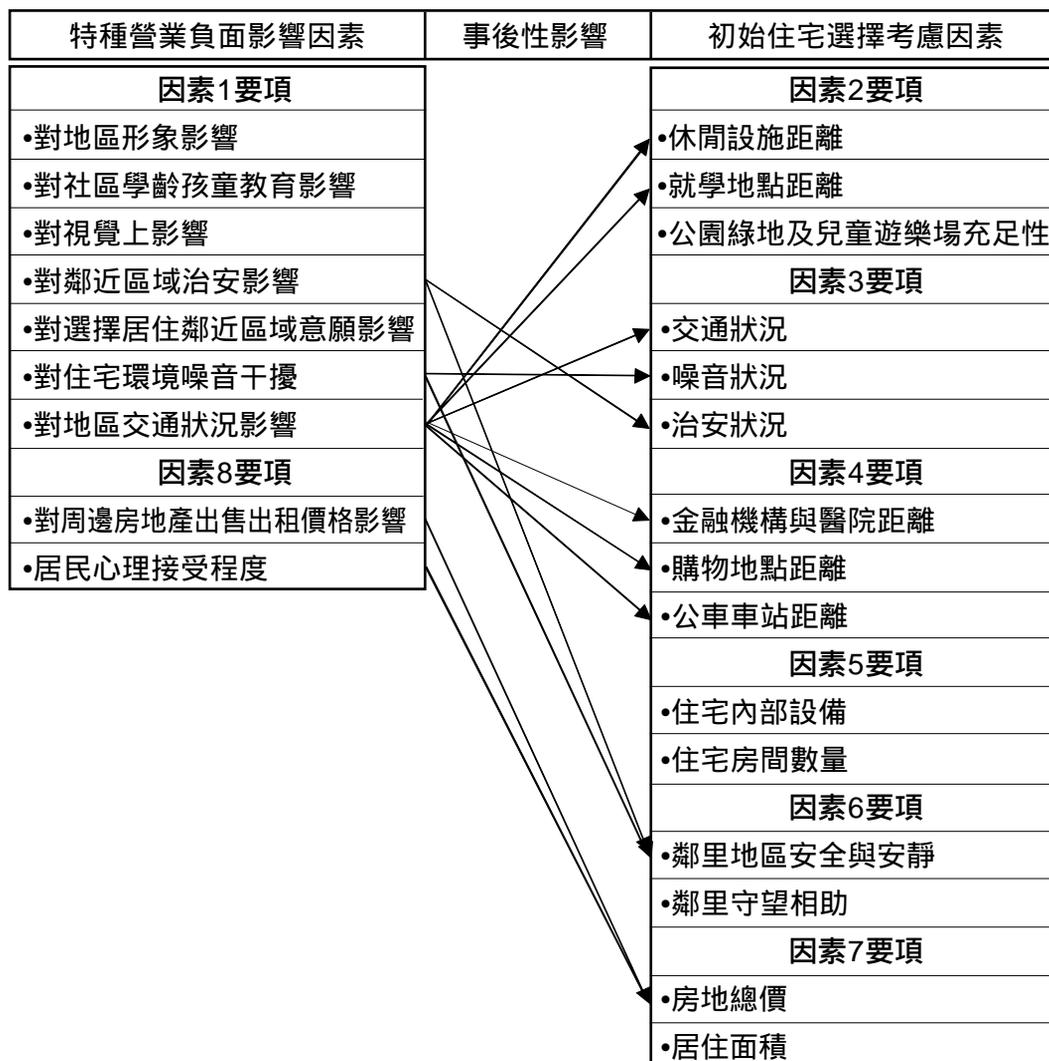
## 五、結 論

台灣三十年來對於特種營業的管理方面，缺乏持續連貫的政策，造成違法業者於管理罅隙中鑽營生存，非法地下營業不斷崛起，除形成社會法制問題外，對於鄰近地區之社區住宅使用亦造成了許多負面性質的影響。傳統對於特種營業的土地使用管制作法，主要依賴都市計畫實施，冗長的行政審議程序，導致業者在商業區土地取得成本高或不易取得的情況下，寧可違反分區使用規定先行營業謀取利潤，在各相關事權機關權限劃分不明及執行人力不足之情況下，取締成效自然大打折扣，就住宅環境方面而言，惡性循環的結果終將難以避免。本研究分析特種營業對於鄰近住宅使用影響方面，所獲致之結論分別整理如下：

1. 由受訪居民反映的意見與態度加以分析後，有關特種營業的設立對其住宅環境所帶來之負面衝擊可以區分為生活環境層面（治安、噪音及交通）、鄰里社區層面

表六 受訪居民意見因素分析表

變項 因素	內 容	變異數		共同性
		可解釋 %	累積 %	
1 特種營業 對住宅環 境負面衝 擊	特種營業改變周圍景觀造成地區形象的影響	16.482	16.482	0.711
	特種營業對於社區學齡孩童教育之影響			0.679
	特種營業對於視覺上的影響			0.674
	特種營業對於鄰近區域治安之影響			0.688
	特種營業對於選擇居住於鄰近區域意願的影響			0.663
	特種營業對於住宅環境之噪音干擾			0.677
	特種營業對於地區交通狀況的影響			0.741
2 公共設施 區位	住宅選擇時休閒設施距離考慮程度	9.308	25.790	0.763
	住宅選擇時就學地點距離考慮程度			0.666
	住宅選擇時公園綠地及兒童遊樂場充足性考慮程度			0.646
3 生活品質	住宅選擇時交通狀況考慮程度	8.623	34.413	0.806
	住宅選擇時噪音狀況考慮程度			0.768
	住宅選擇時治安狀況考慮程度			0.675
4 服務性設 施區位	住宅選擇時金融機構與醫院距離考慮程度	8.455	42.868	0.771
	住宅選擇時購物地點考慮程度			0.724
	住宅選擇時公車車站考慮程度			0.658
5 建物設備	住宅選擇時內部設備考慮程度	8.354	51.223	0.812
	住宅選擇時房間數量考慮程度			0.752
6 鄰里社區 品質	住宅選擇時鄰里地區安全與安靜考慮程度	8.164	59.387	0.738
	住宅選擇時鄰里守望相助考慮程度			0.669
7 價格與面 積	住宅選擇時房地總價考慮程度	6.131	65.518	0.790
	住宅選擇時居住面積考慮程度			0.694
8 房地產市 場影響	特種營業對周邊房地產出售或出租價格影響	5.484	71.002	0.737
	特種營業在居民心理接受程度			0.630



註：→表示特種營業對居民初始住宅選擇考慮因素主要事後影響關係項目。

圖四 特種營業對居民初始住宅選擇考慮因素主要影響關係圖

(地區形象及居注意願)、心理感知層面(視覺影響、學童教育及接受程度)與房地價格層面(出售或出租價格受影響)，特種營業在此四個層面所帶來的環境負面影響，使得鄰近地區的居民普遍體認深刻。

2. 經由因素分析所得之第2至7共六項重要因素顯示，初始選擇於現在地區居住的居民，在當時住宅考慮因素上，偏重於公共設施區位、生活品質、服務性設施區位、鄰里社區品質及價格與面積等方面，惟由第1與第8的二項因素得知，特種營業的設立，對於居民初始擇定之住宅環境，形成相當程度的事後性破壞，導致原先為當地居民所滿意接受的環境品質產生變化，此種變化並將隨特種營業因地區商業特質逐漸形成所產生的集聚規模，而加重鄰近住宅環境愈趨惡化的程度。
3. 對於特種營業應否限定範圍，集中進行營業管理方面，經由質性統計結果，高達90.56% (96人)的居民認為非常需要或需要，餘9.44% (10人)認為或許需要，顯示近乎全數受訪居民均希望自身住宅環境，能與特種營業營業使用土地有所區隔。故針對特種營業之設立，導入開發許可制的方式，並結合民眾參與意見及補償回饋的概念，取得特種營業與一般住宅環境兩者間均衡點，在特種營業使用土地使用分區方面，應可納入未來政策發展方向。
4. 現行對於特種營業的管理法令面臨重新檢討修訂的課題，以台南市對於特種營業的管制法源，仍僅依據經濟部頒「視聽歌唱理髮三溫暖舞廳舞場酒家酒吧及特種咖啡茶室業管理規則」執行，在此方面應即針對都市特性，訂定台南市自治管理條例，法條內容中宜將特種營業之場所設置地點、營業項目、使用容積、建物外觀及設備、地區環境維護、從業人員管理及罰則等項目，訂定詳細適切的規範，俾能先期消弭負面影響因子，有效完善管理作為。

本研究將特種營業對於鄰近住宅使用的影響，結合當地住戶之觀點，將受訪居民反映的態度感受，與初始選擇住宅的考量予以相互對照，分析歸納出重要的住宅負面衝擊因素。根據地區外部性模型，當該地區特種營業業者的數目愈多時，其競租會高於一般家計單位，因此，未來則得將特種營業對於環境影響的因子，按不同屬性分別加以歸類，如此除能釐定影響因素種類，並可建立特種營業鄰近地區房地特徵價格模型，掌握具體影響程度。

## 謝 誌

1. 作者感謝二位未具名審查委員的寶貴建議，及對本文所提出的指正見解。

李泳龍、黃宗誠：特種營業對鄰近住宅使用影響之分析—以台南市第五期重劃區為例

2. 土地管理與開發學系碩士班研究生蔡孟晃同學，為本文外調作業付出的辛勞，在此一併致謝。

## 參考文獻

李永展，(1996)，鄰避設施對社區環境品質之影響 - 以台北市三個垃圾焚化廠為例，《政治大學學報》，第72期，頁263-297。

侯崇文，(1996)，「不當場所」的未來應何去何從？，《國家政策雙週刊》，第140期，頁15-16。

黃慧娟，(1997)，論斷水斷電措置之適法性，《警學叢刊》，第27卷第6期，頁233-252。

曾國雄，(1993)，台北都會區之環境品質評估及其改善策略，《台灣經濟研究月刊》，第16卷，第6期，頁111-118。

蔡靜宜、許健龍，(1994)，理想居住環境品質之評估探討—以台中市第四、五期重劃區高層集合住宅為例，《台灣地政》，第100期，頁36-39。

謝靜琪、黃俊凱，(1998)，台中市居民對住宅環境需求偏好之分析，《台灣土地金融季刊》，第35卷，第3期，頁173-195

韓乾、邱俊元，(1995)，不寧適設施對鄰近地區生活環境品質影響之研究—以台中垃圾處理場為例，《土地管理學報》，第2期，頁1-22。

曾明遜，(1992)，不寧適設施對住宅價格影響之研究—以垃圾處理場為個案，《國立中興大學都市計畫研究所碩士論文》。

鄭善印，(1999)，色情行業管理法制之研究，《台灣社會問題研究學術研討會論文》，[http://140.109.196.210/sp/cspr\\_paper/zheng\\_shan\\_yin.htm](http://140.109.196.210/sp/cspr_paper/zheng_shan_yin.htm)，中央研究院社會問題研究推動委員會。

劉志清，(1993)，高樓購買者對住宅品質需求之研究—以台南市為例，《國立成功大學企業管理研究所碩士論文》。

Hite D, (1998), *Information and Bargaining in Markets for Environmental Quality*, *Land Economics* Vol. 74(3): 303-316.

Hite D, (1995), *Welfare Measurements for an Environmental Disamenity in the Residential Real Estate Market*, Ph.D. diss.. The Ohio State University, Columbus.

Nelson A.C., Genereux J and Genereux M., (1992), *Price Effects of Landfills on*

*House Values*, *Land Economics* Vol. 68(4): 359-365.

Yinger, J. (1976), Racial prejudice and racial residential segregation in an urban model, *Journal of Urban Economics*, (3): 383-396.

張紹勳、張紹評、林秀娟著，(1999)，多變量統計分析，《松崗電腦圖書資料股份有限公司》，台北。

黃俊英著，(1999)，行銷研究管理與技術，《華泰文化事業公司》，台北。

鄭善印，(1999)，台北市涉及色情行業(八大行業)管理法制之研究，《市府建設專題研究報告》，第292輯，台北市政府研究發展考核委員會。

Fujita M. (1999), *Urban economic theory: Land use and city size*, Cambridge University Press.