

## 鄉村仕紳化—以宜蘭縣三星鄉三個村為例<sup>1</sup>

李承嘉<sup>2</sup> 戴政新<sup>3</sup> 廖麗敏<sup>4</sup> 廖本全<sup>5</sup> 林欣雨<sup>6</sup>

論文收件日期：98年8月10日

論文接受日期：99年8月26日

### 摘 要

1966年，Ruth Glass把在英國倫敦觀察到的中產階級入侵原先由工人階層居住地區，致該地區建築物獲得整修、美化，原先破敗地區因而復甦，社會特性因階層結構的改變而改變的現象稱為「仕紳化（gentrification）」。這種現象與反都市化或郊區化迥異，因此引發國際間對都市仕紳化的大量研究，都市仕紳化甚至被視為是國際性的現象。近年來仕紳化的研究從都市延伸至鄉村，不過鄉村仕紳化的研究相對較少，並且集中在西方先進國家。因此，本文以宜蘭縣三星鄉大洲、大隱及行健三個村為個案，來觀察台灣鄉村仕紳化的情形。

本文屬鄉村仕紳化的一般性研究，內容主要為仕紳化現象、仕紳化的成因及仕紳化對鄉村衝擊的觀察。本文採取的研究方法，除了對相關文獻的回顧整理以外，並在個案地區進行深度訪談。個案研究發現，三星鄉的三個村已具有初步仕紳化現象。此外，形成三星鄉三個村仕紳化的原因具有多元性，包括個人偏好、不動產市場及機關制度因素等。最後，初步的仕紳化也顯示出對當地產生一些衝擊，包括土地使用和地景的改變，以及原居民和新遷入者之間的人際關係較為疏離等，未來鄉村的發展策略對於這些改變均宜有所回應。

關鍵詞：三星鄉、鄉村仕紳化、鄉村發展

<sup>1</sup> 本文為國科會專題研究計畫（編號：NSC95-2415-H-305-019-及NSC 96-2415-H-305-019-MY3）的部分研究成果，感謝國科會的經費補助。

<sup>2</sup> 教授，國立臺北大學不動產與城鄉環境學系，TEL：（02）26748194#67306，E-mail：audio@mail.ntpu.edu.tw。

<sup>3</sup> 助教，國立臺北大學不動產與城鄉環境學系，TEL：（02）26748194#67412，E-mail：shin@mail.ntpu.edu.tw。

<sup>4</sup> 博士候選人/助理教授，通訊作者，國立台北大學企業管理研究所/中國科技大學會計學系，TEL：（02）29313416#2186，E-mail：giao@cute.edu.tw。

<sup>5</sup> 副教授，國立臺北大學不動產與城鄉環境學系，TEL：（02）26748194#67427，E-mail：ban@mail.ntpu.edu.tw。

<sup>6</sup> 碩士，國立臺北大學不動產與城鄉環境學系。

# Rural Gentrification: A Case Study on Three Villages in Sanshing Country, Yilan County<sup>1</sup>

Chen-Jai Lee<sup>2</sup>, Cheng-Shin Dai<sup>3</sup>, Li-Min Liao<sup>4</sup>,  
Ben-Chuan Liao<sup>5</sup>, and Hsin-Yu Lin<sup>6</sup>

## Abstract

Gentrification in the East End of London was first identified by Ruth Glass in 1964 and defined as a process of class succession and displacement that generally occurred in areas broadly characterized by working-class and unskilled households. Different from urbanisation, suburbanisation and counter-urbanisation, gentrification is considered as a new tendency of urban development in the postmodern society. There have been many studies of gentrification focusing on inner city. Gentrification in inner city is widely recognized as an international phenomenon. In recent years, research on gentrification has extended from urban to rural areas. However, studies on rural gentrification are relatively few in comparison with studies on urban gentrification. Additionally, studies on rural gentrification generally concentrate on advanced western nations. Therefore, this paper attempts to examine gentrification in three villages (Dachou, Dayin and Shingien) in Sanshing Country in Taiwan.

This research conducted a general observation of rural gentrification in Sanshing country. It paid attention to phenomenon of rural gentrification, factors of rural gentrification and impacts of gentrification on rural areas. We adopted text analysis and deep interview. In the field research, we found that gentrification is beginning in the three villages. Additionally, this research found that rural gentrification can be caused by multiple factors, including individual preference, property market and institution. Finally, we found that gentrification in the three villages has led to changes in land use and landscape, and to estrangement between inhabitants and new comers. These observed changes indicate that the effects of gentrification on rural development can be positive and negative, implying that new tactics in rural development are required to response these effects.

**Keywords:** Sanshing Country, Rural Gentrification, Rural Development

---

<sup>1</sup> We are grateful to the financial support by the National Science Council, R.O.C., under Grant No. NSC 95-2415-H-305-019- and NSC 96-2415-H-305-019-MY3).

<sup>2</sup> Professor, Department of Real Estate and Built Environment, National Taipei University, TEL: +886-2-26748194#67306, E-mail: audio@mail.ntpu.edu.tw.

<sup>3</sup> Assistant, Department of Real Estate and Built Environment, National Taipei University, TEL: +886-2-26748194#67412, E-mail: shin@mail.ntpu.edu.tw.

<sup>4</sup> Associate Professor, Department of Real Estate and Built Environment, National Taipei University, TEL: +886-2-26848189#67427, E-mail: ban@mail.ntpu.edu.tw.

<sup>5</sup> Ph.D Candidate/ Assistant Professor, Corresponding Author, Graduate Institute of Business Administration, National Taipei University/Department of Accounting, China University of Technology, TEL: +886-2-29313416#2186, E-mail: gliao@cute.edu.tw.

<sup>6</sup> Master, Department of Real Estate and Built Environment, National Taipei University.

## 一、前言

自從Ruth Glass於1964年提出仕紳化的概念之後，仕紳化的現象及其對都市結構的影響日受重視<sup>註1</sup>，都市仕紳化的研究地區從歐美先進國家的大都市開始，逐漸擴大至其他地區，包括亞洲及非洲等地區的都市，如台北（李承嘉，2000）、漢城（Ha, 2004）、伊斯坦堡（Ergun, 2004）、墨西哥的帕布拉（Puebla）（Jones and Varley, 1999），以及南非的若干都市（Visser, 2002）等。因此，仕紳化已經被視為一個國際的現象（an international phenomenon）（Carpenter and Lee, 1995）。仕紳化雖然極受重視，研究亦多，但是仕紳化的研究主要集中在都市空間範疇，此即引起鄉村地區<sup>註2</sup>是否也會發生仕紳化的問題。

回溯到1964年Glass觀察倫敦市區所做的仕紳化描述：

「一個接一個的，許多倫敦勞工階級居住的街廓被中產階級入侵，…破舊寒酸的馬廄與平房（cottages）被取代…並且變成高雅而昂貴的住宅。大型的維多利亞式房屋在之前及最近被拆除，…用以出租的房屋已經被再次地整修升級…。一旦『仕紳化』的程序啟動，一地區會快速地仕紳化，直到所有的或大部分的原有勞工階級被取代，並且使該區的整個特徵產生改變為止。」（引自Phillips, 2005: 478）

上述對於仕紳化的描述，呈現了1960年代英國倫敦街廓建成環境及社會階層結構改變的情形。之後，在其他都市也發生了類似的改變，仕紳化在二十世紀末已經成為全球性的都市議題，並且延續至今（Atkinson and Bridge, 2005a）。仕紳化除了在都市地區發生之外，Parsons（1980）開啟了英國鄉村地區仕紳化的研究，之後鄉村仕紳化日受重視（Little, 1987; Phillips, 1993）。到了2000年以後，Smith及Phillips等人對鄉村仕紳化進行較有系統性的研究（參見本文個案研究部分），但是鄉村仕紳化的研究仍然侷限在歐美地區，並且以英國的研究為大宗<sup>註3</sup>，其他地

---

註1. 除了少數研究者（例如Bourne, 1993）之外，大部分的研究者認為，仕紳化的形成已經打破傳統都市發展邏輯（Engels, 1994）。

註2. 都市與鄉村的差異來自於傳統「鄉村—都市二元對立（rural-urban dichotomy）」的觀點，這種觀點雖然不一定正確，也不一定具有實務上的實用性，但對於城鄉的研究確有其劃分的必要性（Harper, 1989; Thorns, 2002），鄉村仕紳化即在此情況，接在都市仕紳化之後被提出來。

註3. 美國的觀察參閱Darling（2005）及HAC（2005），瑞典的研究參閱Hjort（2009）。另外，Islam（2005: 125）雖曾提及，在土耳其的愛琴海及地中海沿岸鄉村地區已有仕紳化現象，不過對該地區仕紳化的情況並未深入描述。最近，則有Solana-Solana（2010）所發表的西班牙鄉村仕紳化研究。

區或國家（特別是亞洲地區）是否已發生了鄉村仕紳化（即鄉村仕紳化是否與都市仕紳化一樣是一種國際現象）？鄉村地區仕紳化的因素是什麼？對地方產生了何種影響？需要透過個案來觀察。因此，本文針對宜蘭縣三星鄉大洲、大隱及行健三個村近年發展的狀況，進行鄉村仕紳化的觀察<sup>註4</sup>。本文主要透過個案研究<sup>註5</sup>來觀察台灣鄉村仕紳化的情形，個案地區以宜蘭縣三星鄉的村里為範圍<sup>註6</sup>，選定三星鄉（村里）為個案觀察的原因在於：1.台灣地區近年來已有部分中上階層於鄉村地區置產，甚至遷移至鄉村地區居住的現象發生，這種現象在宜蘭特別顯著<sup>註7</sup>；2.在蘭陽移民熱當中，三星鄉為選擇鄉村遷移者主要對象之一<sup>註8</sup>（聯合報，2004/07/03：C3版；王榮章，2004；林妙玲，2006）。本文在研究方法上除了文本分析之外，在個

註4. 相關研究對於何謂「鄉村」並未有一致的定義，而是個別以觀察區的特徵來認定。其原因可能為：（1）在學術與法律上，國際上還沒有共識性的鄉村定義；（2）許多國家並未對鄉村做具體的認定。本文在鄉村的認定上亦面臨同樣的問題，基於此，本文乃按照既有研究的做法，以本文觀察區的特徵來認定。一般認定鄉村的面向主要包括產業、土地使用及景觀等三項（Robinson, 1990；Cloke, 2000），據此，本文將觀察的地區視為鄉村之原因在於：（1）在產業方面，三星鄉的農業人口占全部人口49%，為傳統的農業鄉（參閱<http://www.sanhing.gov.tw> [2010/06/15]）；（2）在土地使用方面，實證觀察的三個村均不在都市計畫範圍內；（3）在景觀方面，三個村落的田園景緻仍然非常濃厚。又，本文實地觀察的三個村，在統計上雖然依據官方資料分別呈現，但在實地觀察與深度訪談上，係將其視為一體，因為三個村的地形類似，且三個村相互連接。不過，在交通區位上，大洲村稍為接近宜蘭市，大隱村及行健村則較接近羅東，各村之間的仕紳化狀況或可能有所差別，但本文未加以特別區隔分析。

註5. 除了少數理論或觀點的論述以外，仕紳化的研究大部分採取個案觀察法，鄉村仕紳化的研究也不例外（參閱Phillips, 1993, 2005; Smith and Phillips, 2001; Smith and Holt, 2005; Solana-Solana, 2010）。採取個案研究的另外原因是，此一方法可以對鄉村仕紳化的實際狀況做近距離和細密的觀察。由於台灣鄉村仕紳化的真實情況仍然缺乏深入的研究，個案觀察法能更清楚地掌握台灣鄉村仕紳化的情形。

註6. 因為一些必要的統計資料（如地價及人口等）係以鄉鎮為最小統計單位，因此，本文以整個三星鄉為說明對象，在進行實地觀察與訪談時，實際上係以三星鄉的大洲村、大隱村及行健村為範圍。這是因為經過實地勘查發現，這三個村在仕紳化的重要表徵—建成環境的改變（此指農舍新建）一較為顯著。

註7. 包括許多名人、退休的中高收入者等都到宜蘭購屋置產（中國時報，2005/01/11：A8版；經濟日報，2004/05/30：3版；聯合報，2004/07/03：C3版）。又根據調查，宜蘭新農舍在最近2001-2005年中，平均每年約增加300戶。尤其自從2000年農發條例修改後，非農民購買農舍的比例激增（聯合報，2006/05/10）。

註8. 房地產業者指出，宜蘭農地以五結、員山、三星環境最優、漲相最佳，是退休養老、投資置產的優先選擇（民生報，2006/06/16：B9版）。

案觀察方面，人口和地價等以相關統計資料呈現，其他主要以深度訪談為主。

由於本文為台灣地區鄉村仕紳化的初步研究，因此對於鄉村仕紳化的界定及仕紳化的原因有先釐清必要，這兩部分主要將都市仕紳化及鄉村仕紳化的基本文獻作連結，並以此作為個案觀察的基礎。由此，本文除前言以外，依次為仕紳化的意義、仕紳化的原因、個案觀察、個案發現與檢討，最後為結論。

## 二、仕紳化的意義

如前言中所述，Glass作了最初始的仕紳化界定，後經報章雜誌的引用，以及許多大型辭典將該詞列入，「仕紳化」遂被認定為具有固定意義的詞彙<sup>註9</sup>，但是在學術研究上，仕紳化的界定卻有頗大的差異<sup>註10</sup>。李承嘉（1997）回顧相關文獻後，將都市仕紳化的差異分成仕紳化的區位、仕紳化的結果、仕紳的來處、仕紳化的主導者及其他等五個面向，此一分項對仕紳化意涵的分析比較，有相當的幫助，本文參酌其劃分的面向，另加入近年鄉村仕紳化的研究觀點，來連結和比較都市與鄉村仕紳化的意涵。

### （一）仕紳化地區

早期認為仕紳化只在都市發生，且大部分主張「市內（inner city）」的工人階級居住區域為主要的仕紳化地區，此處所謂「市內」相當於芝加哥學派（Chicago School）及都市結構生態模型的過渡區（zone of transition）（Schaffer and Smith, 1986）。雖然市內可能是仕紳化的主要地區，但有些學者認為市中心外圍（outside the city）也會發生仕紳化（London et al., 1986; Munt, 1987; Covington and Taylor, 1989）。Smith（2007）更指出，不只是傳統的居住空間會發生仕紳化，他甚至認為，Shoreham-by-Sea上的船屋居民是「先鋒、邊際的仕紳者（pioneer, marginal gentrifiers）」。相對於都市，從1980年代開始，有部分學者認為，鄉村如同都市也會發生仕紳化，此即鄉村仕紳化（Parsons, 1980; Little, 1987; Robinson, 1990; Phillips, 1993; Smith and Phillips, 2001）。

註9. 如"American Heritage Dictionary"（1982）把它解釋為：「中產及上層階級對已破敗的都市財產（特別是在勞工居住的里鄰）所進行的復原工作」（引自Hofmeister, 1993: 181）；"Oxford American Dictionary"（1980）則定義為：「中產階級家庭移入都市範圍，使得財產價值提高且引起排擠貧困家庭的負效果」（引自Smith and Williams, 1986: 1）。

註10. 因此，Warde（1991: 223）認為，仕紳化為「混亂的觀念（chaotic conception）」。

仕紳化發生地區除了市內、市中心外圍與鄉村的區別以外，在都市仕紳化中，尚有下列二項與仕紳化發生區位有關的認知差異：

1. 新市區或舊市區：這是指仕紳化只發生在「遺棄區 (abandoned areas)」，或者也包括「新建區域 (establishes areas)」 (Munt, 1987)。
2. 使用分區：仕紳化雖然經常被認為只在住宅區 (特別是原先工人階層居住的地區) 發生，但仕紳化也可能在工業區，如紐約蘇活區 (New York's SoHo) (Schaffer and Smith, 1986) 及商業區發生 (Kloosterman and van der Leun, 1999)。

在這方面，鄉村仕紳化有其不同的觀點，鄉村仕紳化強調的是中上階層遷入鄉村地區，與仕紳化在舊市區或新開發區，以及那一種土地使用分區發生無關。這種差別或許來自於都市與鄉村使用分區的差異，以及發展歷程的差別有關。一般而言，鄉村仕紳化的地區主要集中在交通便捷、景色宜人或特殊人文與自然環境的區域 (Little, 1987; Stockdale, 2010)，特別是具有較多綠地環境優美的地區，更具吸引力。因此，Smith及Phillips (2001) 將仕紳 (gentrifier) 稱為「綠美者 (greenrifier)」，仕紳化的鄉村則稱為「綠美化的鄉村性 (greentrified rurality)」。

## (二) 仕紳化的結果

仕紳化的結果指的是仕紳化對當地所產生的影響，這些包括居民階層結構的改變及建成環境 (如都市景觀) 的改變。大部分的學者 (Munt, 1987; Covington and Taylor, 1989; Engels, 1994) 都認為，仕紳化可能產生「上濾作用 (upward-filtering)」—在仕紳化地區，年輕、中等甚或上等階層 (仕紳) 會逐漸取代原有的勞工階層，此呈現出仕紳化與正統都市理論所稱「下濾作用 (downward-filtering)」相反的邏輯。此外，仕紳化不僅只為居住者的遷移而已，同時也涉及建成環境 (built environment) 的改變 (Clark, 1991)。亦即，建築資本的再投資使仕紳化地區也產生建物整修及再發展等情形。O'Sullivan (2005) 則進一步指出，由於中上階層的進駐，帶動仕紳化地區的物價上漲，中下階層外移的結果，使仕紳化地區的犯罪率因而降低。

除了上述影響之外，鄉村仕紳化還強調，仕紳化可能帶來不同階層或群族間的衝突，這些群族的衝突包括原居住者 (或勞工階級) 與新遷入者 (或中上階級)，甚或新遷入的中上產階級之間的衝突 (Cloke and Little, 1990; Phillips, 1993)。除此之外，鄉村仕紳化也可能帶來對既存鄉村經濟和社會型態 (existing social and economics patterns) 的改變，乃至人文及自然景觀的改變 (Little, 1987; Phillips, 2002;

Solana-Solana, 2010），有的甚至能夠促進鄉村經濟發展與環境保存（Ghose, 2004; Fleming, 2009）。最後，不管是人的移入或資本的流入，鄉村仕紳化的結果，很可能使該地區不動產價格提升，此即不動產市場的效果（Parsons, 1980; Phillips, 1993, 2005; HAC, 2005; Stockdale, 2010; Solana-Solana, 2010）。這些不同的影響顯示，鄉村仕紳化可能同時對鄉村帶來正面及負面的結果（Bourne, 1993; Atkinson, 2000a, 2000b; Ergun, 2004; Atkinson and Bridge, 2005b; Solana-Solana, 2010）。

### （三）仕紳（gentrifier）的來處

仕紳化與人的遷移關係密切，這些遷移者究係來自何處？研究都市仕紳化的學者大部分認為，移入都市仕紳化地區的中上階層係來自郊區，此即視仕紳化為「回歸都市運動（back to the city movement）」下的產物，尤其是Gale（1980）及Zukin（1987）特別強調，中產階級的移入者主要來自市郊（suburban），而非來自都市內的其他里鄰。但Covington and Taylor（1989）則認為，仕紳並非從郊區移回的郊區居住者（suburbanites），而是從不同的都市部分遷入的年輕都市居住者（young urbanites）。

在鄉村仕紳化的研究中，強調仕紳為新來者（newcomer）或屬於中產階級的遷入者（middle-class migrants）（Little, 1987），這些新來者主要為原先居住於都市地區的專業人員、經理人員、退休人員等（Clocke and Little, 1990; Phillips, 1993），以及原先居住於都市的邊緣團體（marginal group），例如同性戀者，因為都市的排擠而遷入鄉村（Smith and Holt, 2005）。因此，就鄉村仕紳化而言，仕紳主要來自於都市地區。不過，Phillips（2002）卻認為，許多中上階層是因為想要逃離原先居住的市郊（suburban）環境，而遷移至鄉村地區。至於仕紳遷移的距離，有的可能來自鄰近地區，有的則是跨區域的（inter-regional）（Stockdale, 2010）。這些不同的看法與觀察結果顯示，遷移至鄉村的仕紳可能來自鄰近城市的市內、市郊，也有可能來自跨區域的都市移民。

### （四）仕紳化的主導者

都市仕紳化在這方面的討論，主要集中在由公部門或私部門引領仕紳化的發生。主張私部門為仕紳化的主導者認為，仕紳化係由中上階層，甚至是雅痞乃至同性戀者等私人的偏好（如歷史情懷，炫耀性消費等）（London et al., 1986），或者是私部門的土地開發者<sup>註11</sup>所引導（Covington and Taylor, 1989）。相對於此，Hofmeister（1993）認為，所謂「仕紳化」是指一項非由市場促成且非管制性的，

註11. 土地開發者作為仕紳化的推動者，早期強調的是單筆土地的個人開發者，但之後亦認同大規模的不動產開發商為都市仕紳化的推動者（Hackworth, 2002）

但卻是意外的經由國家的手段，例如取得房、地所有權時的租稅減免，對隔熱設備或古蹟保護計畫費用的補助等所引起的都市內部增值。Visser (2002) 與Ha (2004) 同樣認為，由官方或半官方主導的都市更新或住宅更新計畫，很容易促成都市仕紳化。上述仕紳化主導者的劃分，不是公部門就是私部門，近年因仕紳化被用作為都市發展的手段，都市仕紳化因此也被視為是公私合夥下的產物 (Smith and Graves, 2005)。

在鄉村仕紳化方面，Phillips (1993) 認為，鄉村仕紳化的原因主要是中上階層追求鄉村美好舒適的環境所致。由此而言，鄉村仕紳化的推動者主要為私部門特殊需求的追求者。但是，Little (1987) 及Chaney and Sherwood (2000) 卻認為，鄉村中較低廉的土地開發成本與房價，吸引了資本與購屋者的到來。因此，私部門的土地開發商及投資(機)客，也是鄉村仕紳化的促成者。此外，鄉村仕紳化也可能是因國家政策或手段(諸如交通的改善或土地取得與使用管制的改變)所造成的意外結果，例如Phillips (2005) 發現，英國鄉村的土地利用規劃是鄉村仕紳化的關鍵性影響因素。因此，經由計畫與制度決策的執行，公部門也是鄉村仕紳化的推動者。

表1整理了前述都市與鄉村仕紳化在界定上四個面向的差異，從表1可以發現，仕紳化在界定上的認知差異仍然極大，亦可了解都市與鄉村仕紳化存有不同的觀點。透過對仕紳化四個面向差異的理解，有助於廣泛的了解仕紳化的內涵。就本文而言，由於係對鄉村仕紳化的一般觀察，因此研究重點放在中上階層遷入或資本流入鄉村地區的原因與表徵上，採取較廣義的仕紳化界定，將有助於對鄉村仕紳化作更廣泛的觀察研究。本文將鄉村仕紳化界定如下：「因中上階層進駐或資本流入所造成的鄉村改變，這些改變包括居民階層結構、建成環境的改變與不動產價格上漲等；所謂進駐，包括長期的居住或間斷性的居留(如僅於週末或假期使用其購置之不動產)。」<sup>註12</sup>此一界定將做為本文個案研究觀察仕紳化的基礎。

---

註12. 本文將仕紳化視為一種過程，但也是一種結果。原因在於，儘管Pacione認為，當鄉村地區的中產階級(仕紳)人口占40%以上時，該地區即屬仕紳化地區(Phillips, 1993)。但是，這樣的主張並沒有獲得共同的認可，例如Phillips (1993) 認為，這種固定人口比例，不能看出仕紳化的過程。因此他認為，若一個地區中上階層的比例越來越高，即表示該地區產生了仕紳化。本文認為，Phillips的主張對於觀察一個地方是否仕紳化較為適當，因為此可以顯現仕紳化的過程及結果。其次，基於現實的考量，台灣的鄉村即使已經發生仕紳化，但可能仍在初步階段，且其影響(結果)可能尚不明顯。另外，仕紳階級的進駐，包括住宅持有者的短期居住在內(諸如假日與週末於此渡假)，為許多研究(Phillips, 1993; Stockdale, 2010; Solana-Solana, 2010)之共同看法。



表1 都市仕紳化與鄉村仕紳化界定面向比較

空間 爭議面向	都市仕紳化	鄉村仕紳化
仕紳化的區位	主要為都市的市中心，但也在都市中心外圍發生	交通便利或景觀優美與保存有特殊文化風俗的鄉村地區
仕紳化的結果	居民階層結構改變、不動產價格上漲、建成環境改善	居民階層結構改變、階層衝突、不動產價格上漲、建成環境改變（不一定改善，因為可能破壞原有田園景觀）
仕紳化來自何處	都市以外的郊區或者其他的都市地區	外來的（主要來自都市或市郊地區）
仕紳化的主導者	私部門中的個人或土地開發者，以及公部門或準公共部門	主要為私部門中的個人或土地開發者，但也有可能為公部門或準公共部門

### 三、仕紳化的原因

如果仕紳化是一種社會過程，或是已經發生的社會無形與有形的轉化結果。那麼，什麼原因造成此一現象的發生，此為仕紳化研究者所共同關心的問題。一如仕紳化界定的多元性，研究者對仕紳化的原因也有極為不同的看法，對於這些不同的原因解釋，已有研究將其進行分類，以下簡述這些分類：

- (一) London et al. (1986) 認為，仕紳化的原因有四項，分別為人口學 (demographic)、生態學 (ecological)、社會文化 (sociocultural)，以及政治經濟學 (political economic) 的原因。
- (二) Ley (1986) 也把仕紳化的原因分成四類，包括人口統計的改變 (demographic change)、住宅市場的動態 (housing market dynamics)、都市舒適價值 (the value of urban amenity)，以及經濟基礎 (economics base)。
- (三) Munt (1987) 則將仕紳化的原因解釋分成三大類：馬克思主義的路徑 (Marxist approach)、機關制度的路徑 (institutionalist approach) 及個人主義的路徑 (individualist approach)，其中個人主義的路徑又分為經濟、人口與文化因素。
- (四) Zukin (1987) 把仕紳化的原因區隔成四個面向，即供給面 (supply-side)、需求面 (demand-side)、住宅制度面 (housing tenure)，以及地

方政策面 (local political context) 。

- (五) Henningan (1995) 參照Wittenberg的分法，將仕紳化的原因區分為兩大類：需求推動因素 (demand-driven factors) 及結構性因素 (structural factors) 。
- (六) 李承嘉 (1997) 參照上述不同的原因分類，將仕紳化的原因歸納為：經濟的原因，其又分成政治經濟的解釋 (其中包括「租隙 (rent gap)」與「值差 (value gap)」)<sup>註13</sup>和個體經濟成本的解釋；社會文化角度，其又分成人口結構的變動、所得結構的變動、價值觀念的改變；制度經濟的解釋，又分成法律規範、地方政府政策及相關機構的措施等三因素。

上述的分類有簡單、有複雜，其正凸顯研究者對仕紳化因素歸納的主觀性，本文另外提出不同的分類似為多餘。不過，上述的分類純粹為都市仕紳化原因的解釋，為了能夠更貼切解釋鄉村仕紳化，本文依據既有鄉村仕紳化的研究，歸納鄉村仕紳化的主要原因有下列三項：

- (一) 個人偏好的原因：Clocke and Little (1990) 把鄉村仕紳化視為「階級性的人口遷移 (class-dictated population movement)」，即中上階層遷移至可及的 (accessible) 鄉村地區，而犧牲中下階層的遷移運動。此一原因的關鍵性問題為「為何中上階層要遷移到鄉村地區？」其解釋有二：節省家計成本和獲取想要的生活樣式。前者主要是指節省至工作地點的通勤成本或者至特定場所的方便性，此為解釋一些交通便利的鄉村地區，產生仕紳化的主要原因。但是，中上階層遷移到鄉村的主要目的仍在於鄉村可以提供特有的生活樣式，這些特殊的生活樣式包括鄉村的共同體特性 (Little and Austin, 1996; Smith and Phillips, 2001; Smith and Holt, 2005)、較好的生活自然環境 (如新鮮的空氣、優美的景觀) (Little, 1987; Solana-Solana, 2010)、鄉村甚至是現代性 (都市或市郊) 的避難所 (Williams, 1985; Phillips 2002)，以及方便從事特殊的休閒娛樂 (如騎馬、鄉村旅遊) (Phillips, 1993) 等。這種個人偏好鄉村仕紳化的解釋，屬於消費面向的觀點，可以把鄉村仕紳化看作是人的移動結果 (Stockdale, 2010)，而其遷入包括長期居住與在此購屋但僅在假日進駐者。

---

註13. 租隙指的是「資本化地租」與「潛在地租」之間的差異，所謂資本化地租為土地在目前使用狀況下所能產生的超額利潤，潛在地租則為土地在最佳使用狀態下能產生的超額利潤。值差是指，「財產空間占有價值」與「財產出租投資價值」之間的差距，「財產空間占有價值」係以財產出售給自用住宅者的售價來衡量，「財產空間占有價值」則以財產出租的年金所得的倍數計算之。有關租隙與值差或價差的分析請參閱Smith (1979) 及李承嘉 (2000)。

- (二) 不動產市場的因素：相對於上述把仕紳化歸因於人移動的結果，部分研究者認為仕紳化為資本流動的結果，特別是採政治經濟學的研究路徑者—強調租隙或值差為仕紳化的原因者（如Smith, 1979; Beauregard, 1986; Clark, 1991），他們認為仕紳化導因於仕紳化地區不動產市場的吸引力。亦即，當某些地區土地新開發或再開發具有比其他投資具有更大的利潤時，資本將會從其他部門流向具有開發潛力的地區，如此將使這些地區的建成環境獲得改善，不動產價格亦將因此提高。由於建成環境的改善，進一步吸引具有購買這些地區不動產意願和能力者的進駐，原先住在這些地區的居民因為無法支付高價的住宅，因此逐漸遷離，即所謂的「取代（displacement）」，為鄉村仕紳化的重要指標之一。鄉村地區仕紳化的原因，一部分可能導因於某些鄉村地區的土地具有開發潛力，以致吸引資金到來（Chaney and Sherwood, 2000）。此外，也可能導因於鄉村地區的不動產具有價格上的優勢（現在較為便宜），因此吸引中產階級遷移至鄉村地區購屋置產，以及地產商的投資開發（Little, 1987; Phillips, 1993）。不動產市場因素對仕紳化的影響，除了較低價格誘因以外，還有鄉村建築的風格產生了寧適價值（amenity value）（Bergstrom, 2005），這些特定風貌因此吸引特定群體（如藝術愛好者）的投入（Phillips, 2001）。
- (三) 機關制度的原因：離開仕紳化為人的遷移或資本流動促成的爭議，另有研究者認為，仕紳化為公共部門或相關機構（如金融機構、公會等）制度法令推動、獎勵造成的意圖性或非意圖性結果。機關制度的因素包括諸如：政府進行或獎勵的不動產開發（如住宅更新）（Ha, 2004）、政府提供良好的基礎設施（例如便利的交通）、地方政府的鄉村發展策略（環境及景觀的維護）、金融機構提供低利融資，以及獎勵鄉村的不動產開發投資（較低的稅負）等（Munt, 1987），使得鄉村地區一方面具有土地開發的誘因，吸引資金流入，一方面又具有地方特性，吸引偏好該地區特殊自然、人文景觀及生活方式者的進駐。亦即，機關制度的解釋認為，不管資金流入或中產階級進駐仕紳化地區，都與公共機關或其提供的制度設計密不可分。例如，鄉村仕紳化是因為地方管制制度改變（諸如農業用地變更使用的鬆綁及鄉村土地開發的鼓勵或限制縮減）的結果（Phillips, 2002: 298-299; Phillips, 2005）。Marsden and Sonnino（2008）則認為，後生產主義的（post-productivist）鄉村創造了仕紳化必備的鄉村移民條件，因為後生產主義會減少遷移至鄉村或於鄉村進行土地開發的限制。

本文雖然將促使鄉村仕紳化的原因進行分類，顯然地既有的研究對仕紳化的形成因素經常各有偏好，以及不同的觀察結論。但是，仕紳化經常非單一原因所構成，上述任何原因也都難以單獨解釋仕紳化的形成（Beauregard, 1986; Clark, 1991; Stockdale, 2010）。同時，在不同地區的仕紳化，其原因也不相同，因此上述仕紳化原因的釐清與分類，有助於對仕紳化原因系統化的了解，並方便個案觀察的進行。

#### 四、個案研究

若依據仕紳化的因果關係為基準，仕紳化的研究可分為「重果輕因」與「重因輕果」兩類。前者著重的是仕紳化地區社會結構變遷、建成環境、乃至地價變動情況等，這些亦成為仕紳化的象徵；後者則從個人偏好、不動產市場和機關制度等因素來解釋仕紳化的形成。由於本文係普遍性地觀察三星鄉仕紳化發生的情形、成因及影響，因此首先觀察研究地區的居民階層結構變遷、不動產價格變動及建成環境改變情況，以觀察研究地區仕紳化的情況，其次再探討引起上述各項變動的原因（即形成仕紳化的原因），最後觀察這些變動對地方產生何種影響（本文將這部分放在下一部分—研究發現與檢討來分析）。但是，在進行這些觀察分析之前，先進行三項基本工作：（一）國外鄉村仕紳化個案研究進行回顧，以為本文個案分析參考；（二）個案研究方法；（三）簡要介紹本文研究地區，以便對研究地區有基本之理解，本文個案研究的流程與內容如圖1所示。

##### （一）鄉村仕紳化既有的個案研究

鄉村仕紳化已有許多個案研究，這些研究除了把都市仕紳化研究成果應用在鄉

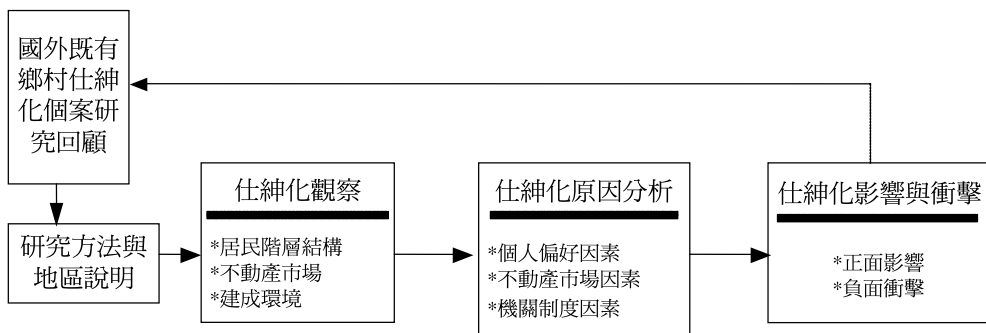


圖1 個案研究流程與內容

村仕紳化的個案觀察之外，同時試圖呈現鄉村仕紳化的特徵，這些既有的鄉村仕紳化個案研究為本文個案觀察的重要參考。鄉村仕紳化的個案研究起始於1980年Parsons對英國鄉村的觀察，已如前述，之後較重要的鄉村仕紳化個案主要亦集中英國，部分在美國，以及最近在西班牙的研究。謹將這些研究的重點，扼要彙整如表2。

透過上述鄉村仕紳化個案研究的回顧與整理，可歸納其特徵如下：1.在時間上，鄉村仕紳化的個案觀察主要都在1990年代以後，相較於都市仕紳化的研究，晚了許多。2.在空間上，鄉村仕紳化的個案觀察仍然在英國居多。3.在研究方法上，雖然部分研究利用了二手的統計資料，但主要仍以訪談或深度訪談為主。4.在解釋鄉村仕紳化的原因上，各有不同，但大部分的研究顯示，最主要係因鄉村的特殊景緻與氛圍與都市不同，因此吸引了居住於都市或市郊中的中上階層到來，鄉村儼然成為現代性的避難所。5.在仕紳化的群族及階層上，主要為中上階層，其具有多元性；又，仕紳對於地方之居民階層結構及建成環境的形塑與影響，各研究地區亦有不同的結果。6.在仕紳化的主導者上，有可能是私部門（包括個人與團體），也有可能是公部門（法規、政策及制度），或者為二者合作的結果。7.觀察仕紳化的面向雖有不同，但主要包括居民階層的改變、不動產市場價格的變動，以及建成環境的改變等。上述這些特徵充分地顯示出鄉村仕紳化在區域上的差別性，因此強化了在不同地區進行鄉村仕紳化個案研究的必要性，亦提供本文個案觀察的參考。

## （二）研究方法

如前述國外的個案研究所示，仕紳化的觀察雖然也採用相關統計資料，但主要仍以訪談為主，原因是公私部門的相關統計資料通常無法滿足研究需要（Phillips, 2002; Ghose, 2004; Stockdale, 2010; Solana-Solan, 2010），本文亦遭遇同樣的問題，以下說明本文個案研究的方法：

1. 統計資料與文獻整理分析：仕紳化的觀察需用的基本資料主要為不動產價格與居民階層結構變動，如果政府部門的統計資料足供使用則甚為理想，但是國內的地價與人口資料並無法滿足仕紳化研究的需要。首先，國內的地價資料主要為公告現值，其係以鄉鎮為變動統計公告最小單位，此使得仕紳化的不動產價格變動觀察最小只能以鄉鎮為空間單位。其次，在人口統計上，自1992年開始不再調查職業別，因此失去了仕紳化重要的指標（階級別）資料；宜蘭縣政府則從2004年起開始進行村里的人口變動資料統計，使本文可進行村里的研究，但因其從2004年才進行統計，亦使本文無法進行較長期的觀察。綜合而言，政府的相關統計資

表2 鄉村仕紳化個案研究彙整

年代	作者	研究地區	主要方法	仕紳化者	主要結論
1980	Parsons	英國的 South Nottinghamshire 及 North Norfolk 選出的村落	政府人口的社經統計資料分析及問卷調查	社經結構分類中的I及II階層（屬專業及經理人之中上階層）	研究認為，鄉村仕紳化已經在英國許多村落展開，因此在許多村落中的專業及經理人比例增加。鄉村仕紳化與土地使用管制有關，一方面其使得鄉村仕紳化得以發生，一方面土地使用規劃應用以解決鄉村仕紳化帶來的相關問題，例如依據鄉村人口的增加釋出更多的建築用地，政府並應提供租金較低的出租住宅，以解決中下階層住屋的問題。
1993	Phillips	英國Gower郡四個村落	問卷調查及資本利得稅資料分析	中上階層或年輕的家庭（可能是中下階層）	因為鄉村的開敞空間吸引中上階層或年輕家庭（為了兒童活動空間）至此，他們持續地修繕、擴建甚或重建住宅，使地價增漲。
2001	Smith and Phillips	英國 West Yorkshire郡 Hebden Bridge鎮周圍四個村落及其周圍（松雞）獵場（moor）	訪談及深度訪談	1. 偏遠綠美者：新成立的家庭（25-44歲）、雙薪、高教育、異性關係者居多。 2. 村落綠美者：高教育、離異者、拒絕家庭者、同性戀者、許多是藝術或技藝的工作者。	1. 特有的歷史與自然景觀為仕紳化者的自我實現空間。遷入者通常極為缺乏當地的集體認同，極少參與地方的組織和活動，但對破壞現有環境的計畫活動，會積極動員，並加以反對。 2. 村落區包容了不同的群體，同時具有多元的文化內涵，傳統的鄉村景緻為現代性的避難所，且具有治療和自我發現的空間價值。遷入者積極地參與社區活動，建立了住民互助合作、緊密連結的共同體，新進者對於地方的改造與建成環境產生了積極性的效果。

年代	作者	研究地區	主要方法	仕紳化者	主要結論
2002	Phillips	英國Berkshire郡的Upper Basildon及Boxford二個村落	對110位居民進行深度及半結構式訪談	中高所得且追求鄉村生活方式者	<p>1. 都市仕紳化的相關論述大致可以用在鄉村仕紳化的研究上。</p> <p>2. 把Lefebvre及Soja空間論述作為鄉村仕紳化影響的理論基礎，其觀察的主要結果如下：</p> <p>(1) 居民對於已經仕紳化的鄉村空間有不同的感知和解釋，不過二個村落的居民大多認為該村落的物質空間（特別是新的建物）產生了改變；</p> <p>(2) 鄉村仕紳化與郊區化不同，鄉村仕紳化者有一部分是為了逃避郊區化的生活形式，而遷移到鄉村；</p> <p>(3) 鄉村仕紳化者認為，他們與農業活動具有關聯性。亦即，他們仍然從事一些農業活動，而不是破壞象徵鄉村的農業；</p> <p>(4) 鄉村仕紳化者除了遷入鄉村之外，也參與社區活動。</p>
2004	Ghose	美國蒙大拿州洛磯山區的Big Sky村落	經由個案研究的路徑，利用遷移資料、問卷調查及半結構式	主要為來自都市的中上階層，他們大部分都是白人家庭，從事服務業，教育及所得水準均甚高。	<p>1. 仕紳來到鄉村的原因多元，包括優美的自然景觀、休閒機會、親近大自然、合理的生活成本、「西部的生活方式」及撫育子女的好去處等。新居民的到來產生了若干衝擊，例如名人社區與新住宅嗜好的形成、「西部生</p>

年代	作者	研究地區	主要方法	仕紳化者	主要結論
			深度訪談及文本分析，其中訪談對象包括46位新遷入者與30位居住於本地達15年以上者		活方式」的創造、鋒頭消費、公有土地及山邊景色的私有化、以及不動產價格的攀升等，這些使得當地居民難以取得住宅。同時，快速的遷入也改變了社區的認同，因此形成了「在地者」與「外來者」間的衝突。 2. 研究中強調，不可忽視不動產業者與開發者對研究地區仕紳化的影響，因為私部門在興建豪華住宅（大面積、昂貴與獨門獨院）上發揮了強大的力量。
2005	HAC*	美國賓州Chester County、艾達華州Teton County及南加州Beaufort County	分別採用量化與質化的方法，量化主要透過官方的二手統計資料進行人口社經分析與鄉村類型的選定，質化所採取的是實地觀察訪問（site visits）	Chester County 的仕紳主要為來自 Philadelphia 及 Wilmington 都會的中上階層，Teton County 的仕紳則來自加州矽谷追求高度寧適社區的中高收入者；Beaufort County 的仕紳則主要為紐約市區域的高所得退休族	1. 本文將仕紳化的鄉村分成不同的類型，其中Chester County為都會的鄉村、Teton County屬於具高度寧適性的鄉村、Beaufort County為氣候合宜且具寧適性的鄉村。由於這三個郡具有不同的地理特性，因此Chester County的仕紳化為都市蔓延所形成，Teton County則為科技新貴追求寧適環境的結果，Beaufort County則係退休族的遷移場所。 2. 雖然三個郡的地理特性與仕紳有所不同，但是仕紳化的結果都促使該地不動產價格增漲快速，導致原居住於該地的低所得者難以取得住宅。



年代	作者	研究地區	主要方法	仕紳化者	主要結論
					3. 此外，仕紳化亦使當地文化受到衝擊，特別是原有的傳統文化與認同，因受到新遷入者的影響而消失或改變。
2005	Phillips	英國Norfolk郡的Shotesham及Thornage兩個村落	土地產權與人口資料分析、訪談	1. 追求社區田園景緻者（有兒童或希望社區參與的中上階層）遷入Shotesham 2. 追求寧靜或和平者（退休或購買第二住宅的中上階層）遷入Thornage	1. 村落保有18、19世紀的鄉村特徵及開放的空間，成為吸引遷入者的原因。大地主的影響力及土地利用規劃使此區的土地開發受到嚴格限制。因此，鄉村的仕紳化與當地的歷史脈絡和土地規劃制度密不可分。 2. 村落周圍農地變更困難，但原有穀倉等可以變更使用，使本地具有大片的農綠地，寧靜安祥為本地特徵，但相對地可提供的服務設施用地較少。因此，既有建築用地與不動產價格增漲快速，遷入者須有一定的所得水準者。
2005	Smith and Holt	英國West Yorkshire郡Hebden Bridge鎮	深度訪談（滾雪球方式尋求受訪者）	女同性戀者	1. 多元文化的氛圍，使本地可以包容不同群體，以及交通便利和特有的半鄉村景緻吸引遷入者。 2. 女同性戀者在此塑造了他們的文化消費空間，同時為此地仕紳化的促成者。
2010	Stockdale	英國Black Isle、Crieff、Mearns、N. E. Fife及Kyle and Carrrrick五個地區	地價及人口等量化資料與深度訪談	研究地區的仕紳及非仕紳	1. 不論在仕紳化的原因及影響上，各個觀察地區都不相同。 2. 對仕紳而言，經濟因素（不動產價格與交通成本）的考慮經常先於生活方式。

年代	作者	研究地區	主要方法	仕紳化者	主要結論
					<p>3. 仕紳不僅來自於鄰近的城市，也有許多是跨區域者。</p> <p>4. 取代經常發生，但不一定是將原來的居民驅離，而是新蓋的住宅較貴，當地的低所得者無法購買所致。</p>
2010	Solana-Solana	西班牙Emporda地區	人口遷移及地價資料與深度訪談	自鄰近都市遷入之中上階層	<p>1. 遷入的原因並非為了就業，而是因為當地的景觀及生活環境。</p> <p>2. 許多遷入者並非長期居住於移入區，其於本地購屋主要作為週末及假期的渡假場所。</p> <p>3. 造成當地房價上升，以致當地年輕族群難在當地購屋，因此造成排擠的效果。</p> <p>4. 雖然遷入者進行部分的建物保存，但房屋的用途與外觀和內部裝修，已經和以往不同。</p> <p>5. 許多農地已經不做原有生產使用。</p> <p>6. 新進駐者占據了原有通往海岸道路，對當地原有居民而言，形同占用了他們公共空間。</p> <p>7. 遷入者與原居民之間的正面衝突雖未發生，存有潛在衝突的危機。</p>

\*HAC為美國Housing Assistance Council之縮寫。

料，只能作為本文仕紳化觀察的一部分依據。在相關文獻方面，主要是三星鄉相關的報導，這些文獻雖然不連續，但卻可做為單一面向（如遷入者的身分、不動產價格變動）指標的輔佐資料。

2. 深度訪談：由於相關統計資料及既有文獻無法完全滿足研究需要，因此本文採取了深度訪談方式作為個案的主要研究方法，訪談集中在大洲、大隱、行健三個村。以此三個村為訪談區是因為這些村落，人口近年來呈現增加趨勢<sup>註14</sup>，人口增加為鄉村仕紳化重要的潛力指標（Stockdale, 2010; Solana-Solana, 2010）。另一方面，仕紳化的發生基本上很少以整個鄉為範圍，較常集中在特定小範圍地區（例如村里，參閱表2），在這些地區進行深度訪談的進行較為可行。本文深度訪談的對象如附錄一，受訪者可分為新遷入的仕紳、當地居民、房仲業者三類<sup>註15</sup>。

### （三）研究地區簡介

從台灣發展的歷史來看，位於台灣東北部的宜蘭縣，因群山阻隔，交通不便，自十八世紀末葉開發以來，一直屬於邊陲地區。但是，從1980年代開始，宜蘭縣採取與一般地方不同的發展策略—「親環保、反污染」與「重文化、遠市儈」，使宜蘭跳脫發展落後的框架。根據遠見雜誌與天下雜誌的調查，宜蘭縣環境生活品質與人民願意留在當地生活方面，十餘年來都在全台灣各縣市中名列前茅（王力行，1997；李雪莉，2004；中國時報，2009/01/20<sup>註16</sup>）。因此，吸引許多民眾至宜蘭觀光、投資、甚至遷移至此定居，並形成近年來所謂的「蘭陽移民熱」，其中三星鄉正是移民熱點之一（王榮章，2004；劉俞青，2004；聯合報，2004/07/03：C3版；經濟日報，2004/05/30：3版；陳慶佑，2007）。

宜蘭縣三星鄉古稱「叭哩沙」或「叭哩沙喃」，為昔日舊蘭陽八景之一的「沙喃秋水」所在地。清光緒元年（1875年），清朝於宜蘭設行政官廳時，計

註14. 三個村2004年3月與2009年6月人口數量如下表：

	大洲村	大隱村	行健村	三星鄉	宜蘭縣
2004年	1663人	4272人	863人	21530人	462286人
2009年	2005人	4410人	884人	21968人	461268人
	+338人 (+20%)	+138人 (+3.2%)	+21人 (+2.4%)	+438人 (+2.0%)	-1018人 (-0.2%)

上表中大洲、大隱及行健三個村的人口數量為2004年3月及2009年6月，三星鄉及宜蘭縣為縣政府統計的年度資料。（資料來源：<http://hrs.e-land.gov.tw> [2009/8/15]）

註15. 本文深度訪談分別於2005年3、4月、2006年7月、2009年8月及2010年4月進行。

註16. 網址：<http://www.matsu-ytp.com.tw/archiver/tid-8060.html> [2010/08/18]，以及宜蘭縣政府網站（網址：<http://www.e-land.gov.tw/ct.asp?xItem=26185&ctNode=627&mp=4> [2010/08/18]）

有十二堡，其中溪州堡即為現在之三星鄉，此亦為漢人政府組織正式於三星鄉管理之始。「三星」一名起於二次大戰結束後，國民政府因其靠近三星山（位於太平山與大元山之間，海拔2351公尺），將其劃歸為「台北縣羅東區三星鄉」，1950年宜蘭獨立設縣，三星鄉劃屬宜蘭縣（參閱<http://www.sanhing.gov.tw> [2009/06/15]）。

三星鄉地勢西高東低，東隔羅東溪和羅東鎮為鄰，西北分別以蘭陽溪與大同鄉及員山鄉為界，南邊緊鄰冬山鄉，為蘭陽沖積扇平原起始點的所在地，亦為羅東地區向西發展的重要門戶。由於地形與區位的關係，三星鄉的經濟產業首推農業，農業人口約佔全鄉人口49%，耕地面積達4200公頃，其中水稻種植面積占最大宗，其他尚有青蔥、白蒜、梨、茶與花卉等經濟作物。因此，三星鄉一直屬農業鄉（參閱<http://www.sanhing.gov.tw> [2009/06/15]）。不過，三星這個傳統的農業鄉，近年來卻成為移民宜蘭熱衷的焦點地區之一，特別是農地與農舍更為熱門（劉俞青，2004：315）。更重要的是，來此購買農地與農舍的主要為外地人，其原因在於：「三星鄉風景好，…，都市人一看就喜歡，反而當地居民沒有這麼喜歡。因為當地的居民認為三星鄉發展落後，人口又不多，所以本地人要遷移都會選擇礁溪、壯圍等開發較早區域」（受訪者A）。外地人的進駐與投資，正是仕紳化的基本要件之一，因此三星鄉應為理想的個案研究地區，本文研究區域位置如圖2與圖3。



圖2 宜蘭縣與三星鄉

資料來源：[http://tourism.e-land.gov.tw/Default.asp?PageId=CR06\\_F\\_F01](http://tourism.e-land.gov.tw/Default.asp?PageId=CR06_F_F01) [2009/8/15]



圖3 三星鄉與其村里

資料來源：<http://www.sanshing.gov.tw/map.htm> [2009/8/15]

#### (四) 仕紳化情況觀察

依據本文前述鄉村仕紳化的界定，鄉村仕紳化可以從居民階層結構、不動產市場與建成環境三個面向的改變來觀察<sup>註17</sup>，以下逐一說明三星鄉在這三方面的觀察結果。

##### 1. 居民階層結構<sup>註18</sup>

居民階層結構改變主要是指仕紳化地區因為仕紳的進駐，使得該地區居民的教育、職業、所得等階層結構發生改變。依據鄉村仕紳化的個案研究（Phillips, 1993, 2002, 2005; Smith and Phillips, 2001）顯示，仕紳一般具有下列特徵：

- (1) 在教育上，他們具有相當高的水準且具有專業知識。
- (2) 在職業上，因為具有較高的教育水準且具有專業知識，因此仕紳以白領階級居多。
- (3) 在所得上，因為職業收入豐富，其屬中高所得階層。
- (4) 在認知上，由於有一定的所得水準及對社會文化的認同或追求，包括一定水準的居住環境。

註17. 本文將鄉村仕紳化界定如下：「因中上階層進駐或資本流入所造成的鄉村改變，這些改變包括居民階層結構、建成環境的改變與不動產價格上漲等；所謂進駐，包括長期的居住或間斷性的居留（如僅於週末或假期使用其購置之不動產）」（參見本文「二、仕紳化的意義」最後部分），同時參閱國外既有研究的觀察面向（參見表2）。因此，以居民階層結構、不動產市場與建成環境三個面向來進行個案地區仕紳化的觀察。

註18. 這一面向的觀察有不同的用語，有稱之為「社會文化（socioculture）」面向（London at al., 1986），亦有稱之為「人口學上的改變（demographic change）」（Ley, 1986）。

(5) 在家庭結構上，遷入鄉村的仕紳家庭人口較少，甚至為雙人家庭或單人家庭。

因此，說明仕紳化中居民階層結構改變時，最好的依據是官方的人口統計資料，不過這方面的資料難以獲得，因為自1992年起，戶政單位的戶籍遷移資料中不再填寫職業別，已如前述。此外，在戶口登記上，本文地區的進駐者，似乎並未完全辦理戶口登記<sup>註19</sup>，因此透過戶政人口資料難以完全反映人口結構變遷的真實狀況。表3為三星鄉的人口數及戶數統計結果，在三星鄉人口逐漸減少的趨勢下，從2001年到2009年6月戶數卻逐漸增加。另外，本文進行實地觀察與深入訪談的三個村落從2004年1月至2009年6月的戶數與人口數變動如表4<sup>註20</sup>。在此期間，三個村的人口數各有增減，但從2004年1月到2009年6月三個村的總人口都呈現增加，且在戶數上，亦都呈穩定增加，這些表示三星鄉及本文實地觀察的三個村落的平均家庭人口數都快速下降。就仕紳化的觀點而言，仕紳主要為頂客族、中上階層、退休之公務人員或投資客，其與傳統鄉村家庭人口結構，包括較多家庭人口數與三代同堂等的特性，頗有不同。據此推測，從外地遷入三星鄉者的每戶人口數應相對較少，可以自仕紳的特徵歸納其原因如下：

- (1) 若遷入者為退休者，退休者可能經常住於三星鄉，但其家庭的遷入人口數，可能僅為一或二人（即退休者本身或與其配偶）。
- (2) 若遷入者為未退休的其他中上階層，其遷入係為週末渡假、或為炫耀（鄉村豪宅），但其就業地點可能尚在鄰近的都會，因此其家庭主要仍居住於鄰近都會區。在此一情況下，遷入者若其辦理遷入登記，極可能每戶僅有一人。
- (3) 若遷入者係以鄉村置產為目的或屬不動產的投資（機）者，因其本身可能不居住於此地，但在節省不動產相關稅費的考慮下，可能辦理遷入登記，此種遷入登記最大可能為僅一人辦理遷入。

---

註19. 本文受訪者D-1表示：「我搬來這裡，還沒登記戶口，因為還常回台北，那邊的房子還有。」C表示：「我們一家五個人，經常住在這邊，但只有一個人辦理戶籍遷入，因為二邊都有房子。」

註20. 三星鄉的人口統計資料從2004年1月才有村里的資料公開，因此本文僅能以2004年1月為起始日期。

表3 三星鄉2001年-2009年人口數及戶數統計

年 (月)	01 (12)	02 (12)	03 (12)	04 (12)	05 (12)	06 (6)	06 (12)	07 (06)	07 (12)	08 (06)	08 (12)	09 (06)
人口數	22,711	21,999	21,734	21,530	21,712	21,513	21,295	21,209	21,203	21,202	21,268	22,542
戶數	6,153	6,217	6,306	6,507	6,670	6,725	6,808	6,886	6,988	7,069	7,198	7,347

資料來源：<http://sshrr.e-land.gov.tw> [2006/7/10]及<http://hrs.e-land.gov.tw> [2009/8/15]

再進一步整理2004年1月到2009年7月間，大洲、大隱、行健村與宜蘭縣人口遷入、遷出、出生與死亡的情形（表5）。遷入與遷出表示人口流動，特別是遷入，雖然不知遷入者的社會階層，但基本上顯示一個地區具有一定的吸引力，某種程度具有仕紳化的可能，特別是在遷入與遷出頻繁的地區，或許具有潛在的取代作用。另外，若遷入人口大於遷出人口數量時，可以假定此一地區具有高度仕紳化的可能。遷入和遷出方面，整個宜蘭縣遷出人口大於遷入人口；三個村當中，大隱村遷出大於遷入，但在大洲和行健村則遷入人口多於遷出人口，其發生仕紳化的情況更有可能。

表4 三鄉鄉大洲村、大隱村及行健村戶數與人口數變動（2004-2009年）

	2004年1月		2004年6月		2004年12月		2005年06月		2005年12月		2006年06月	
	戶數	人口數	戶數	人口數	戶數	人口數	戶數	人口數	戶數	人口數	戶數	人口數
大洲村	454	1,661	453	1,663	475	1,680	494	1,775	501	1,751	508	1,736
大隱村	1,222	4,283	1,256	4,250	1,287	4,236	1,300	4,237	1,313	4,265	1,320	4,236
行健村	264	860	266	869	280	870	283	868	288	873	289	855
	2006年12月		2007年6月		2007年12月		2008年06月		2008年12月		2009年06月	
	戶數	人口數	戶數	人口數	戶數	人口數	戶數	人口數	戶數	人口數	戶數	人口數
大洲村	516	1,726	527	1,734	534	1,749	541	1,732	549	1,727	572	2,005
大隱村	1,331	4,224	1,346	4,236	1,358	4,238	1,377	4,243	1,394	4,259	1,425	4,410
行健村	288	854	292	860	294	867	299	868	300	865	308	884

資料來源：<http://sshrr.e-land.gov.tw> [2006/7/10] 及<http://hrs.e-land.gov.tw> [2009/8/15]

表5 大洲、大隱、行健村與宜蘭縣遷入、遷出人口數

	大洲		大隱		行健		宜蘭	
	遷入	遷出	遷入	遷出	遷入	遷出	遷入	遷出
2004	161	99	278	387	41	51	23748	26014
2005	209	154	373	384	63	60	27389	28966
2006	93	120	323	371	64	69	25830	27725
2007	109	86	245	297	39	36	20931	21450
2008	83	96	301	282	43	42	22759	22497
2009	311	154	324	231	33	24	16756	16440
總計	966	709	1844	1952	283	282	137413	143092

資料來源：<http://hrs.e-land.gov.tw> [2009/8/15] (本文整理)

對於以居民階層結構來觀察研究地區的仕紳化，因受既有人口統計資料的限制，其佐證能力仍嫌不足。因此，本文透過相關報導及深度訪談，進一步整理觀察地區社會結構改變的情況。

按照不動產仲介及銷售業的觀察，近來於宜蘭地區購置不動產者許多係來自台北都會區，太平房屋羅東直營店的吳小姐即說：「現在來買地買房子的七成都都是台北人」（聯合報，2004/07/03：C3版）。宜蘭市伯升不動產公司經理林先生也認為：「到宜蘭來看土地者，有八成都是外地人，其中又以台北人最多。這些人雖然穿著輕便，卻都駕駛雙B名車，手上帶著名錶，很快就能成交決定。」（引自聯合報，2004/07/03：C3版）另外，依據戴德梁行代理部協理徐鳳麟分析，新一波赴宜蘭購地的民眾共同特徵就是與宜蘭有地緣性的台北中年夫妻（經濟日報，2004/05/30：3版）。以這些經驗推測，這些購買不動產者不僅主要來自緊鄰的台北都會區，且其社會階層亦屬中上階層居多<sup>註21</sup>。

本文深度訪談也有相同的結果，受訪者M（房仲業）亦表示：「來此地的偏向商業型客戶居多，也是有公教人員是考量未來退休的角度，而商業型的客戶多是以投資的角度進入。像是一些比較高收入的醫生、老師、銀行人員、科技人才也是有。」受訪者I也有相同的說法：「最近來看或買房子的，外地來的講國語的較

註21. 這些購買不動產的進駐者尚有股市名流、各行各業的精英或創業有成者（中國時報，2005/01/11：A8版；施君蘭，2004），以及退休或即將退休的公務人員等（自由時報，2005/01/15：25；劉俞青，2004）。



多，有退休公務人員，也有醫生。」I-1更強調：「最近申請辦理戶籍登記的，有時候會跟他們談兩句，他們有一些是退休的公務人員，一些是投資不動產的，也有一些是醫生，…，看起來收入都不錯，至於純粹來此地工作或耕種的很少。種田大部分不賺錢，不會來這裡買貴的農地耕種，買來蓋房子的比較多。」

上述這些資訊更具體地說明，觀察地區的遷入者許多確實屬於中上階層，至於遷出者如何？受訪者E指出：「有一些老人家，小孩子都在外面工作，年紀大了需要人照顧，就搬到台北去了。不過土地還是捨不得賣，就給隔壁的種。」J提到：「隔壁鄰家的小孫子要到台北的學校唸書，戶口要早一點辦。不過人還在這邊，時常到我這邊來玩。」L則指出：「現在的年輕人想到都市發展，在這裡機會比較少，剛開始的時候戶口還留在這邊，如果在別的地方買房子了，那就要辦戶口遷移，我們這邊就有好幾個是這樣子。」從上述的訪談當中發現，三個村子的人口流動，可能無關取代。遷入者與遷出者因個別的需要及發展而安排，這一點與國外的一般研究發現—仕紳排擠當地中下階層—的取代經驗有所不同<sup>註22</sup>。

## 2. 不動產市場

在不動產市場面向的觀察，許多研究常以不動產價格變動表示（參閱表2），這是因為仕紳化地區不動產價格常因中上階層的進駐及土地開發商的投資（投機）而提高。由於中上階層的所得較高，對於其所偏好的環境，能夠依照意願支付較高的不動產價格，此造就了仕紳化地區不動產價格的異常上漲，宜蘭已有此一現象<sup>註23</sup>。此外，不動產開發者的投入資本，進行不動產開發，也可能帶動地區不動產價格的提升。有關於不動產價格的變動，本文除了以政府公佈的資料為依據外，另外尚以相關報導及訪談結果作為佐證。

表6為宜蘭縣各鄉鎮民國90年至97年公告土地現值調幅，表中三星鄉的公告現值調整情形，除了90及92年的降幅大於全國平均及宜蘭縣平均之外，其他各年的增漲調幅都較全國和宜蘭縣平均高。

---

註22. 不過也有一部分國外的研究指出，鄉村仕紳化與都市仕紳化不同的表徵之一，在於鄉村仕紳化可能透過新建住宅來引進中上階層，因此取代的現象較都市仕紳化不明顯（Phillips, 2002; Solana-Solana, 2010）。

註23. 王榮章（2004：316）指出，宜蘭這一波房市熱潮，外來客大約占40%-45%，區域客是宜蘭房市的基本盤，但外來客才是主導市場價格波動的主要力量。

表6 宜蘭縣各鄉鎮市近年公告土地現值調幅

鄉鎮 年	宜蘭 (%)	頭城 (%)	礁溪 (%)	員山 (%)	壯圍 (%)	羅東 (%)	五結 (%)	冬山 (%)	蘇澳 (%)	三星 (%)	大同 (%)	南澳 (%)	平均 (%)	全國 (%)
90	-9.08	-15.82	18.91	12.11	-12.53	-9.87	-10.79	-12.90	-15.09	-11.31	-11.83	-16.56	-12.80	-4.93
91	2.7	2.80	10.00	23.60	2.90	10.86	19.09	25.37	8.5	31.67	56.56	60.78	15.11	0.27
92	-1.59	0.70	-6.10	-3.60	-11.40	-2.31	-3.24	-2.35	-0.46	-2.08	-4.83	-4.83	-2.69	-0.24
93	5.06	12.18	5.31	3.26	2.81	2.09	2.31	6.10	4.14	6.56	-0.99	3.41	4.77	0.02
94	15.17	6.91	16.04	37.03	18.60	8.34	11.43	6.68	7.54	15.75	-0.28	0.21	13.88	2.40
95	13.64	12.05	18.70	16.91	16.00	17.18	15.73	18.20	17.73	18.47	21.15	27.03	16.64	4.56
96	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.11
97	-	-	-	-	-	5.59	3.23	4.16	2.04	4.22	3.31	4.68	-	3.24

資料來源：宜蘭縣政府地政局提供及內政部網站<http://www.land.moi.gov.tw/filelink/uploadlink-962.xls>[2009/08/15]

註：“-”：未取得資料

除了政府相關土地價格顯示宜蘭房地產價格上漲以外，依據實際交易經驗來看，宜蘭地區近年來實際交易數量及價格都有增加。例如中信房屋蘭陽加盟店總監指出，2004年宜蘭地區房地產交易大約成長五成，土地價格漲幅在二成至二成五之間，房價則上揚一成至一成五，農地每坪價格約7千元至1萬元，預期尚有二成漲價空間（王榮章，2004：314、316）。依據觀察，2004年1月至9月，宜蘭縣農地價格依地區不同漲了一到二成（聯合報，2004/09/17：B2版）。本文主要研究地區的農地價格增漲更是驚人，例如在文化界工作的江先生於2003年在三星購得一塊農地，一坪3200元，一年後漲了一倍；另，蘇澳冷泉業者陳先生於2001年在三星鄉大洲葫蘆堵大橋旁以每坪6000元購得二分半農地，2004年有人開價到每坪18000元，價格增漲了三倍（聯合報，2004/07/03：C3版）。透過深度訪談得到結果也類似。

受訪者E表示：「農地價格幾年前一坪約4、5千元，最近附近的成交價格有到每坪1萬5千元的。」

受訪者N亦表示：「三星鄉的農地用來興建農舍蠻好的，因為許多地方有農地重劃，重劃後地形方整與農路又比較寬直，用來建別墅很適當。所以這裡來看的人蠻多的，價格比二、三年前漲了一兩倍。」

上述呈現了三星鄉農地價格的確具有增漲的趨勢，從仕紳化的角度來看，這些趨勢，正是三星鄉仕紳化的徵候之一。

不過，隨著北宜高速公路通車，97年開始宜蘭地價似乎有回穩的趨勢。受訪者O表示：「近兩年北宜高速路通車以後，房地產價格比較穩定，漲價的幅度縮小。原因可能是一些較便利的地區價格早已經漲起來，其他地區，在通車之後已經知道情況，所以漲幅有限。」P也有類似的說法：「北宜線通車以後，宜蘭與台北之間交通便利情況，已經成為常態，外來投資客，特別是一些建商，在還沒通車之前該買的都買了，現在反而比較平淡。」交通便利一般為促進鄉村仕紳化的因素，在三星鄉的觀察地區似乎比較特別，因為交通便利的實踐，反而使地價平穩，而其原因，則是在北宜高速公路通車之前，地方的不動產價格已經提早上漲。

### 3. 建成環境改變

仕紳化除了使仕紳化地區的居民階層結構改變及不動產價格提高以外，也會使仕紳化地區建成環境改變。都市地區的仕紳化結果之一為仕紳化地區的建成環境改善，其改善主要來自於仕紳（遷入者）的品味（如透過整修維護舊有建築的風貌）及所得支配能力。鄉村地區的仕紳化將因為遷入者享受環境品質與寬敞空間的訴求，而在住宅建築型態與土地使用方式上凸顯出與傳統農村建築與土地使用型態的差異，這種差異即造成鄉村地區建成環境的變動。

宜蘭最近興建的住宅主要為二至三層的透天住宅，特別是在農地上興建之農舍，相對於傳統農舍，新建的農舍豪華一如別墅，式樣、樓層數及占地都不相同<sup>註24</sup>，參見圖4及圖5（本文實地拍攝）。除此以外，傳統農舍多半結合農業生產使用，因此其設有曬穀場，周邊連接土地亦大部分供作生產或養殖使用。相對於此，新建農舍的使用者或擁有者，並非以務農為主要職業，其取得農舍之周邊土地，多供作農舍庭院，並以休閒使用居多（如供作自家庭院、花園等）。受訪者K

註24. 新建的農舍絕大多數是獨棟或雙拼，日風、歐風、禪風各不同（聯合報，2006/05/10）。

又，在房地產價格提升的同時，觀察地區有一部分興建中的非傳統形式之住宅（農舍），半途停工或廢棄，此一情況似乎顯示出，觀察地區在不動產市場上的發展趨勢與仕紳化矛盾。因此，藉由訪談進一步了解部分新建中的農舍停建或廢棄的原因，結果顯示大部分中途停工或廢置的新式住宅（農舍），係因為法律糾紛或建造廠商財務問題而起，並非因為本地不動產市場萎縮所造成。

「是有一些農舍蓋了一半停工，據我了解一部分是因為建商財務的問題。有一些是自己蓋，但是兄弟姐妹之間分不平或意見不一致，就停工了，跟這個地區的不動產景氣，沒什麼關係。之前也有人來打聽，那些房子是怎麼回事，打聽行情，因為那邊地點還不錯。」

（受訪者Q）

「不太知道，不過聽說是建商的問題。真可惜，停工很久了。」（受訪者L-2）

「聽說是有一些法律上的糾紛，有的是搶建後來有一些問題。這樣子不好，影響景觀。…哪有人會買，沒蓋完，而且還有糾紛。」（D-3）

指出：「你們可以看到那邊農地上新建的，它們樣子跟我們傳統的不一樣，我們的只有一層，前面有曬穀場，以前都在這個地方曬穀；它們的都蓋了二、三層，是別墅的樣子，四周有圍牆，裡面的空地，不知道用來作什麼？有時候會停一些車。」受訪者J：「新蓋的都是歐式的，看起來很氣派，不像我們的樣子。」受訪者O表示：「這一帶蓋了許多新房子，你們沿路過來應該有看到，都是二、三層的洋樓，主要是賣給外地人，他們不會耕種，因此不需要像以前一樣。」受訪者G則指出：「現在有一些是當民宿使用，特別是在大隱那邊。他們的住房不多，三到五間的比較普遍，他們外表跟傳統的不一樣，外面也有特別整理佈置，有的具有異國風味，這樣會比較吸引客人。」

上述就居民階層結構、不動產市場及建成環境的改變來觀察三星鄉（三個村）仕紳化的情形。觀察結果顯示，觀察地區在這三方面的改變，包括人口結構的變動（遷入遷出頻繁，以及遷入者許多為中上階層）、不動市場市場（價格增漲），以及建成環境的改變（許多不同於傳統農舍的建物被建造起來，以及新建物的用途及內部裝潢都與傳統型式不同），多符合本文鄉村仕紳化的界定，此即意味著三星鄉三個村已具仕紳化的基本徵候。

## （六）仕紳化原因分析

仕紳化的原因具有多重性，前經本文歸納鄉村仕紳化的原因為個人偏好、不動產市場及機關制度三個因素，以下依據觀察所得說明研究地區仕紳化的因素。

### 1. 個人偏好因素

如前所述，仕紳化個人偏好的原因可以分為二項，即節省家計成本與買取想要的生活樣式，經由訪談顯示，這兩項似乎都是中上階層移入三星鄉三個村的原因。仕紳如果追求其特殊的生活品味，特別是鄉村的環境景緻、田園生活樂趣，以及親近的人際關係等，這些人可能會遷往鄉村地區。宜蘭由於保有較多的傳統文化、較淳樸的民風，以及清新的環境品質（中國時報，2005/01/11：A8版），對這種鄉村特色<sup>註25</sup>有特別偏好者，即可能進駐。據本文訪談結果顯示，接受本文訪問的遷入

---

註25. 按照遠見雜誌（1997，11）及天下雜誌（2004，9）的調查評估，環境競爭力與生活幸福度宜蘭都名列前茅。另引述相關報導如下：

周先生（人稱周老爹，原住台北）：「兩年前，在友人的介紹下，愛上好山好水的蘭陽平原，決定擺脫世俗，移民宜蘭。…現在周老爹每天早、晚定時餵雞養鴨、整畦耕種，扮演農夫角色，快樂的過著自給自足的生活，空閒時，騎著機車出遊，飽覽蘭陽美景。」（引自中國時報，2005/01/11：A8版）

蔡淡中（原住台北）：「人生七十才開始，我六十就開始，開始學農夫、學工人，學當宜

李承嘉、戴政新、廖麗敏、廖本全、林欣雨：鄉村仕紳化—以宜蘭縣三星鄉三個村為例



圖4 三星鄉傳統農村建築（作者拍攝2008年7月）



圖5 三星鄉新建農舍（仕紳化的表徵）（作者拍攝2008年7月）

者大部分顯示出其對觀察區景觀與環境的偏好。

從臺北市遷移來兼營房屋仲介的受訪者A表示：「三星鄉風景好，面山且又有安農溪流經，很容易就可以達成兒歌中所謂我家門前有小河、後面有山坡的意境，都市人一看就喜歡，反而當地居民沒有這麼喜愛。」

受訪者B表示：「因為這裡靠近安農溪，且規劃又好，所以選擇這裡。」

C更表示：「就是喜歡這裡的自然環境，若是更有錢，也還是會繼續尋找更自然的環境居住。」

D則認為：「在通車以後，30、40分鐘就到台北了，和我住在基隆桃園時間還

---

蘭人珍愛好山好水好空氣。」（引自中國時報，2005/01/11：A8版）

徐璐（前華視總經理，已在宜蘭買下綠地）：「一想往鄉下住，就想到宜蘭。」（引自施君蘭，2004：120）

不是一樣？且那裡可能像這裡環境漂亮？」

上述受訪者除了個人偏好優美的景觀與自然環境以外，也顯示出他們對交通成本（包括時間）的考量，上述的受訪者D即屬考慮了此一因素。許多從小於宜蘭長大，現於台北都會區居住上班的中上階層，於北宜高速公路即將通車之際，紛紛於宜蘭購地，準備回遷，他們準備「每天從宜蘭開車上班」（王榮章，2004：313；經濟日報，2004/05/30：3版）。在雪山隧道通車之後，接受本文訪談的D-1亦認為：「雖然假日雪山隧道會塞車，但一般情況50幾分鐘就到台北市了，原先我住台北縣，交通也經常擁塞，停車很困難。但是這邊環境好、開闊，我這棟房子離下一棟房子有多遠？不像台北都是高樓大廈。」

## 2. 不動產市場因素

促成鄉村仕紳化的不動產市場因素，可分為二個層次，其一指的是仕紳化地區具有土地增值的優勢，因此吸引土地開發者及資金的投入。另外一個層次為鄉村地區具有價格上的競爭優勢，即相對便宜。有關於宜蘭縣及三星鄉的不動產價格變動，已在前文中述及，三星鄉地價在近年確有快速增長的現象。另依據本文深入訪談的結果，說明了三個村也有相同的狀況。

「三星鄉農地5年前一坪約4~5千元；去年一坪約7~8千元，到現在一坪約一萬元，我很早就看準了會有這樣的行情才會過來。而且我預期在北宜高通車後，三星鄉農地價格一坪至少會達到2萬元。」（受訪者A）

「就目前的我們的交易個案來講，有一大部分幾乎都是以投資的角度。之前一兩年來講農地大約3、4千塊就可以買到一坪，到目前當地的農地約要八、九千左右一坪，甚至好一點的地段都可以賣到上萬元。」（受訪者M）

在相對價格方面，宜蘭縣與台北都會區其他鄰近地區如三峽、桃園的地價比較，三峽與桃園都已被開發，其中三峽被炒高到一坪10萬元，宜蘭則仍在7萬元左右（聯合報，2004/05/02：C1版）。研究地區的農舍似乎更為便宜，因此吸引了許多投資客的到來。

「因為當地的居民認為三星鄉發展落後，人口又不多，所以本地人要遷都會選擇礁溪鄉、壯圍鄉等開發較早的區域，所以三星鄉地價才會便宜，且便宜約一半。且來這裡置產的外地人都不會只買一戶，因為會告知親朋好友一起過來居住。」（受訪者A）

「以目前的地價和台北的客戶來講，宜蘭的地價相對較低；就投資總價來講，花大約一千萬就可以買到如此的一棟透天別墅，很大的，就都市台北人居民來講，

這樣的價位應該不算高，且在台北的居民多是華廈公寓一層的，比較沒有機會住到這樣透天別墅的機會。所以他們可能會有一個夢想說，如果錢夠的話就可以在這買到一個這樣的居住空間，然後以後退休或是平時作為渡假用途、有一個屬於自己的地方居住休閒的考量。」（受訪者M）

「購買的價格大約是在一坪8千塊到1萬2千，再去配件蓋農舍，也就是台北人說的別墅，弄到好的價格大約是8百萬到1千2百萬左右，大家都覺得很划算。」（受訪者N）

「我們一些朋友，一起到宜蘭來買農地蓋房子，主要是這邊的價格便宜，大約1千5百萬到2千萬就可以蓋到像台北的上億的豪宅，也有朋友花到2千5萬左右，那又更大更好。主要是這樣的價格有很好的自然環境，像我們這邊，四周都還是農地，可以看到那邊的山，感覺還是很划算。還有一些朋友是跟建商買的，比較便宜一些。」（D-2）

「有啊！建商很早就來買農地或跟地主合建，然後再轉賣。主要是這邊的農地加上建築物的總價，普通都可以賣到1千2百萬上下，看大小和建材。這個價格來講還是有利潤，因為農地以前很便宜。」

### 3. 機關制度因素

由於公共部門或準公共部門有意和無意的措施與作為，也可能促使一個地區社會結構改變、地價的增加，以及建成環境的改善，此即機關制度的因素。因此，所謂機關制度，其範圍甚為廣泛，包括所有公共部門與準公共部門直接或間接造成仕紳化的政策與措施。由此，促成觀察地區仕紳化的機關制度因素大約可包括三項，即交通設施興建與產業用地開發、建築與容積規範，以及地方發展政策。

#### (1) 交通設施興建與產業用地開發

交通設施的改善可以增加可及性和便利性，因此吸引人口遷入。在北宜高速公路雪山隧道導坑貫通後，可使宜蘭納入台北都會區一小時的時圈內，此造成一波新的宜蘭移民熱，房地產價格因此快速增加（中國時報，2005/01/11；自由時報，2005/02/25：25）。根據觀察，許多購地民眾在宜蘭購地、進駐，都是衝著北宜即將通車而來（經濟日報，2004/05/30：3版）。不動產市場專家認為，一如台北捷運沿線地價、房價持續高攀一樣，北宜高速公路通車之後，所創造的宜蘭新面貌，恐非通車之前可以想像（劉愈青，2004：317）。本文受訪者D即表示，選擇三星鄉居住的原因在於，三星與台北之間的通勤條件，他說：「在通車以後，30、40分鐘就到台北了，和我住在基隆桃園時間還不是一樣？且那裡可能像這裡環境漂亮？」

受訪者D-1也有相同的看法，已如前述。

除了北宜高速公路開闢促使移民遷入之外，科學工業園區及高等教育機構可能設置於宜蘭縣（分散於宜蘭市、五結鄉、三星鄉及員山鄉等地區），亦為造成此次移民蘭陽熱的原因之一（聯合報，2004/09/17：B2版）。

## （2）地方建築與容積的規範

土地使用的規範與限制，直接影響土地使用密度與地方景觀。為了維護地方特色，宜蘭縣非都市土地建蔽率及容積率，對非都市土地的開發使用都較內政部規定嚴格<sup>註26</sup>。另外，在建築式樣與高度上規定：「農業區農舍之簷高不得超過3層〈10.5m〉，最大基層建築面積不得超過220平方公尺，並應以斜屋頂設計，其斜率不得小於25%，覆蓋率不得小於二分之一」，這些都有助於形塑地方建物的特色。另外，「宜蘭縣政府獎勵縣內建築物採斜式屋頂實施要點」造就了「宜蘭厝」的造型—具有斜屋頂、綠地、採光好的特色，高貴不貴，極受外來者的歡迎（中國時報，2005/01/11：A8版）。本文受訪者A、B及D對地方政府對建築物採取嚴格的管制與獎勵措施，都表示讚許。受訪的房仲業者M表示：「目前因為宜蘭地區的容積率與建蔽率有管制，因此住宅的型態多可以維持在一定的規範下，且限制了部分工業的進入，所以環境可以維持到一個很好的水準。」

對於日漸放寬的建蔽率與容積率管制，與仕紳化的關聯如何？受訪者D-3表示：「我們已經遷進來好幾年了，當初就是因為這裡風景、環境好，才遷移過來，不是因為管制鬆嚴的關係。我們的房子不會因為管制放寬就加蓋，但是擔心慢進來的，會蓋得比較密，怕主要是建商吧！」受訪者L-2（當地農民）則表示：「我的土地暫時不會賣，不會因為管制降低了就把它賣掉，是祖公仔業。那是對財團、建商較有利，對我們種田的，沒什麼差！」受訪的仲介業Q表示：「放寬管制對想要蓋房子的人有好處，特別是建商，因為可以蓋比較密，價格會較高。不過，如果是

註26. 宜蘭縣非都市土地建蔽率、容積率從游錫堃縣長、劉守成縣長到呂國華縣長都有變更，陳定南任內規定：甲種建築用地的建蔽率為40%、容積率則為100%；乙種建築用地的建蔽率為50%、容積率則為120%；丙種建築用地的建蔽率為40%、容積率則為80%；丁種建築用地的建蔽率為60%、容積率則為140%。劉守成擔任縣長時略加放寬，甲種建築用地的建蔽率為50%、容積率則為120%；乙種建築用地的建蔽率為60%、容積率則為150%；丙種建築用地的建蔽率為40%、容積率則為100%；丁種建築用地的建蔽率為70%、容積率則為240%。呂國華擔任縣長任內（2007年12月19日）再度放寬，甲種及乙種建築用地的建蔽率為60%、容積率則為180%；丁種建築用地的建蔽率為70%、遊憩用地容積率100%，但限制建築高度不得超過4層樓14公尺。儘管放寬建蔽率、容積率，但都較內政部的規定（甲、乙種建地建蔽率60%，容積率240%）更為嚴格。（以上中國時報，2006/12/20：C2/宜蘭新聞）



追求好環境的人，說不定還會排斥，所以不一定會吸引較多的人。但是，因為還是比內政部的規定，以及其他地方的管制還嚴格，所以應該沒什麼差啦。到現在，也沒聽到有這方面影響的案例。」綜合而言，儘管農地的管制越來越寬鬆，但由於還是較中央及其他地方的嚴格，因此目前對研究地區的影響還不顯著。不過，如果因此而產生更多的土地開發利潤，可能吸引更多的建商與投資客進入，未來對研究地區的不動產價格、景觀等都可能產生更大的影響。

### (3) 地方發展政策

宜蘭地方發展方向具有相當的特色，從陳定南擔任縣長時推動的「青天計畫」、游錫堃的「環保立縣」、「觀光立縣」和「文化立縣」，到劉守成的「科技縣、大學城」，其路線與一般純粹追求經濟成長的發展策略正好相反。宜蘭縣十餘年來走的地方發展方向可以定調為「鄉土、環保、文化」，這種發展方向的結果，使宜蘭成為具有文化、環境與景觀上的競爭優勢，居住環境品質更為台灣各縣市之冠（王力行，1997；李雪莉，2004）。這些優勢使得宜蘭縣政府在行銷策略上喊出的「有宜蘭不必移民紐西蘭」口號，深深地打動台北人的心，吸引了眾多的外來遷移者（王榮章，2004；自由時報，2005/01/15：25）。在本文前述的個人偏好因素分析中，已說明外來的四名受訪者，三星鄉好山好水的環境為其進駐的主要原因之一。

由上述的觀察結果說明，可以發現，三星鄉三個村仕紳化的成因與既有國外個案研究結果尚稱一致。概括而言，觀察地區的仕紳化係由多種原因一個人偏好、不動產市場及機關制度一共同促成。

## 五、個案研究發現與檢討

本文以既有的仕紳化論述及近年來鄉村仕紳化個案研究為基礎，觀察了宜蘭三星鄉（三個村）的仕紳化情況與因素，其結果已如前述。在個案觀察中，有一些發現及問題值得進一步說明如下。

### (一) 研究發現

在三星鄉個案觀察中的主要發現，可分為仕紳化徵候、仕紳化因素及仕紳化的影響來說明：

#### 1. 三星鄉仕紳化的徵候

本文透過相關資料分析與實地察訪，發現三星鄉三個村具有仕紳化的徵候，這

些徵候呈現在三個面向上，包括：（1）三個村居民階層結構已有改變，這主要是因為近年遷出遷入的情況甚為普遍。從相關文獻與訪談中得到的資訊顯示，遷入者主要為中上階層，雖然未發生明顯的取代作用，但再過一段時間，原以農業生產（初級產業）人口結構為主的社會，將會有更高比例的二級及三級產業人口；（2）在不動產市場普遍不太景氣中，三星鄉三個村不動產市場普遍仍屬熱絡，至少具有極佳的抗跌性。在北宜高速公路通車後，當地不動產價格雖增漲較為平緩，但在北宜高速公路通車前，當地價格已經高幅度成長。不過，三星鄉三個村的不動產價格仍然比台北都會區的價格低廉許多，加上良好的環境，其仍具有吸引具有鄉村偏好的中上階層購買的潛力；（3）在建成環境上，具有日本或歐洲風的農舍（別墅型住宅）及民宿等隨處可見，與傳統台灣農村的建築式樣和田園構成的景觀，差別甚大。這種建成環境的改變，極易辨識，可以說是仕紳化的典型呈現。

雖然，本文認為三星鄉三個村已經有仕紳化的現象，但似乎仍在初始階段，未來觀察區的仕紳化現象可能會持續加深，這是因為：（1）觀察區的居民階層結構雖然逐漸改變，但是並未構成取代，但從趨勢來看，原有居民逐漸外移或農民逐漸老去，遷入的中上階層人口比例將會愈高；（2）觀察區的不動產價格增漲的幅度雖然減緩，但包括不動產的供給與需求者雙方都認為，以觀察區的環境條件來看，它比台北都會區低了許多，具有一定的吸引力，因此不動產價格未來增漲仍然極具潛力；（3）建成環境的改變固然顯著，但是這些建成環境的改變既不夠連貫，也不夠集中<sup>註27</sup>，但隨著島內移民熱的興起（林孟儀，2006），對於農舍的需求將增加，此地建成環境的改變將會更顯著。

## 2. 多元複雜的仕紳化因素

本文將鄉村仕紳化的原因歸納為個人偏好、不動產市場及機關制度等三個因素，在觀察區仕紳化的觀察中，促成三星鄉仕紳化的原因，可以說涵蓋了前述三項，而且這些因素互相交織影響，很難分辨出那些因素較為重要。不過，與都市仕紳化的因素相比較，鄉村仕紳化的原因具有下列的獨特性：

（1）在鄉村仕紳化中，追求獨特的生活空間—美好的景觀與清新的環境的重要性，似乎遠遠超過都市仕紳化。由於追求這些生活空間的仕紳，往往是退休、即將退休或事業有成者，因此鄉村仕紳化的仕紳，與都市仕紳化的仕紳（往往是年輕時尚的追求者）比較，在年齡上可能較長<sup>註28</sup>。也就是說，三星鄉的仕紳主要

註27. 因為受到農地0.25公頃以上才能興建農舍的規範，使得台灣鄉村發生集中性仕紳化的可能性極低。

註28. 在都市仕紳化的研究中，也把戰後嬰兒潮出生者遷入都市視為都市仕紳化形構的遠因

來自戰後嬰兒潮中出生，現已是中、壯年的中上階層（林孟儀，2006：126）。

- (2) 被宣稱為是都市仕紳化最精密的理論依據（Hamnett, 1984: 298）的租隙理論，在鄉村仕紳化的作用還需檢驗。因為，雖然在鄉村仕紳化的原因當中，不動產市場的因素甚為重要，但是三星鄉不動產的開發主要以新建為多（即農舍新建），與都市仕紳化以舊有建物的維護和修繕為主有所不同，此凸顯租隙理論應用在鄉村仕紳化上的侷限性。

### 3. 仕紳化對地方的影響逐漸浮現

在都市或鄉村仕紳化的研究中，都討論到仕紳化的可能影響，有些研究者認為仕紳化具有正面影響，有些研究者則認為具有負面影響，前已述及。三星鄉三個村的仕紳化雖仍在初始階段，但已有一些影響浮現。

#### (1) 地方景象的改變

地方景象的改變可以分成二方面說明：其一為帶來地方榮景，另一為景觀的改變。在地方榮景方面，由於中上階層的移入、住宅（豪華農舍）的興建，以及建成環境的改善，使得原本蕭瑟的農村，顯現出異常繁榮的景象。仕紳階級的到來，將會積極尋求建設，以及改善公共設施，如道路的鋪設、路燈的建置等。這些人口的進駐將引起各項需求增加，進而有各種消費場所的設置，例如雜貨店、便利商店乃至較高級的餐飲（如咖啡廳、音樂餐廳及民宿等的開設）（聯合報，2003/10/29：E8版）等，都將帶動地方的繁榮。

在地方景象改變方面，三星鄉於地方繁榮展現之際，也產生了景觀的改變。這種景觀的改變，包括從傳統農舍建築型態轉變成豪華的歐式建築式樣和其外圍土地使用型態的差異（生產性用地vs.消費性用地）（參見本文前述建成環境改變部分）。另外，民宿的崛起，也改變了傳統農地的使用型態。農舍的零散興建，使大面積的農田綠野景觀不再，山稜天際線的景觀破碎化；而且獨立農舍需要的電力、路燈、用水等公共設施成本較高，生活廢水排入農田亦可能造成汙染（聯合報，2006/05/10）。本文的受訪者L-1表示：「我從小在這裡長大、種田，看到農田變成別墅，雖然地價很好，但是農地蓋了別墅以後，附近的土地也沒再種田了，感覺可惜。」上面的結果呈現出，仕紳化對傳統農地使用不利的一面。

#### (2) 經濟與人口結構的改變

鄉村原本以農業生產為主，在仕紳階級取得農地並興建農舍之後，許多農地已

---

（Ley, 1986: 522-523），不過都市仕紳化的研究較本文個案研究早約二十年，當時嬰兒潮出生者的年齡約在25-40歲之間。

不作傳統的農業生產使用，而成為休閒、怡情養性的消費用地。即使違反使用規定，亦在所不惜，本文的受訪者A（兼營房地買賣）表示：「政府是會查，要作農業使用啊。但是只要大家在要查的時候，趕緊移一些作物過來做做樣子，也就這樣過去了。」受訪者D亦有類似的看法。此外，農民在出售農地之後，售地所得足可使老農民安度餘生，這些老農即使繼續從事農業生產，變成只是其停不下來的生活習慣。另外，受訪者J及K（二位均為農民），在不動產價格高漲的引誘下，表示有意從事土地的投資，受訪者L則表示想轉行從事民宿工作。這些顯示，鄉村仕紳化可能為當地帶來更多的消費性的土地使用模式，這與傳統的鄉村經濟（生產為主的土地使用）有很大的不同。

鄉村仕紳化另外一項意外的結果為鄉村人口年齡結構的改變，受訪者A指出：「目前進入宜蘭三星鄉的仕紳階級主要分為三個年齡層次：約30幾歲的高科技從業人士、約40幾歲的退休公教人員，以及50歲以上的生意人。且大部分都是現在看準通車之利，供未來養老定居。」這樣的情形與鄉村地區以移出青壯年人口而留下高齡化人口的情形完全不同。這批中壯年仕紳的移入，可能使鄉村地區人口的年齡老化減緩<sup>註29</sup>。

### （3）原居民與新遷入者之間關係疏離<sup>註30</sup>

鄉村一般具有居民互相幫助、氣氛祥和及安全等的特色（Little and Austin, 1996），三星鄉亦具有這樣的特徵。受訪者K表明了這種特徵：「我們老農大家都是非常熟的，相互幫助。你們都不知道，像我們這兒一戶家裡人去世，是由大家合資辦喪禮的，根本不用擔心死了怎麼辦。這和你們都市人可能連鄰居是誰都不知道不同吧？」其他的世居於此的村民受訪者，也都表示對附近鄰居仍然非常熟稔。但是，對於新進駐的外來住戶，卻有著不同的反應，雖然他們知道那一戶不是本地人，也都不反對外地人士遷入<sup>註31</sup>，但卻沒有深入認識，受訪者K表示：「門都關起來了啊，沒有特別的事也不會去打擾人家。」（受訪者L也有類似看法）這顯示，進駐的仕紳由於本來就對當地不熟悉，都市的生活又習慣以高牆作為屏蔽，因此新

註29. 觀察地區人口遷出的情形請參閱本文「四、個案研究」「（四）仕紳化情況觀察」「1.居民階層結構改變」最後部分，訪談顯示遷出者主要為年輕人及小孩（因就業及就學）。又根據調查，我國農民平均年齡為61歲（陳武雄，2009），若遷入者主要為中壯年（參閱附錄一），鄉村仕紳化可能帶來鄉村人口年齡年輕化，但此為推測，實際情形有多顯著，尚需等觀察地區持續進行仕紳化，以及足夠的資料才能驗證。

註30. 這裡指的是人際網絡關係，傳統的鄉村一般具有非常緊密的人際網絡，彼此相互熟稔，從農事換工，到婚喪喜慶，幾乎無不互相幫助。

註31. 受訪者E表示：「宜蘭人就是熱情啊，這麼漂亮的環境當然歡迎大家來居住。」

建的農舍大多具有圍牆且大門深鎖，本地人面對圍牆及大門的豎立，即產生不便打擾之意，人際關係的交流，自此已經有了阻隔。不過，相對於世居的農民，外來的仕紳階級（五位受訪者），雖然都認為鄉村地區人民親切樸實。但是，受訪者A及D認為本地人較封閉且較難有相同的話題，因此會和同樣自外地遷入的人士保有較密切的聯繫。受訪者D更認為：「這裡的人際關係？就像和台北一樣啊！沒有多大的不同。」僅有受訪者C表示自己正努力的融入當地的濃厚人情味中，並表示：「會過來這裡的人多半都想與世隔絕，但是都在這麼美的環境了，何必還要把自己困在圍牆鐵門中呢？」

此外，從「柑仔店」變成便利商店（聯合報，2004/10/16：C1版），也部分地瓦解了當地人的人際網絡的聯繫。受訪者E指出：「傳統的柑仔店是我們這裡很重要的人際網絡聯繫點，在柑仔店購物時，大家會坐下來聊幾句，話家常。」受訪者J特別提到：「以前的柑仔店有人情味，農民平常沒有收入，到柑仔店買東西，經常是先欠賬，到有收割的時候，或到農曆年底再結清，對農民很方便。現在新的店都是年輕人，不認得，東西買了就走。」

上述的情況顯現出，原居民與新遷入者之間接觸較少，新進駐的仕紳階級似乎不能真正融入當地的人際網絡，反而因為過去的生活習慣、背景與階層的差異，產生隔閡。這種隔閡是否使得鄉村地區原有的緊密網絡關係逐漸瓦解，值得注意。因為，Solana-Solana（2010）在觀察西班牙鄉村仕紳化的情形後，曾經警告，在仕紳化初期，原居民與新遷入者之間的隔閡若無法除去，隨著仕紳化持續加深，一旦其間有利益不一致時（例如對地方發展觀點的差異），階層衝突的情形可能發生，Cloe and Thrift（1996）及Ghose（2004）即曾經分別在英國與美國的鄉村觀察到這種衝突。

## （二）個案檢討

本文以三星鄉作為個案研究地區，但在研究觀察上有以下問題存在：

1. 仕紳化認定問題：本文雖然認定，三星鄉具有仕紳化的現象，但是若依據Pacione的標準，以鄉村地區的中產（仕紳）級人口占40%以上為仕紳化地區（Phillips, 1993: 124）時，那麼研究地區似乎尚未達到完成仕紳化的標準。不過一如前述已經提到，以這種固定比例作為標準，無法呈現仕紳化的過程（Phillips, 1993）。此即牽涉到鄉村仕紳化標準認定問題，如果把仕紳化看作是一個動態過程，則研究地區已經出現仕紳化，此再度凸顯仕紳化界定的缺乏一致性。
2. 資料取得與運用問題：本文在個案中所收集的資料及應用，實際上都有不足，一

方面固然由於缺乏既有可用的二手資料（例如人口屬性、就業、階層別，以及精確可信的不動產價格資料等），以致於在解讀各項觀察結果上（如前述是否仕紳化的問題），仍然缺乏足夠的可接受度。這些統計資料的不足，應可藉由全面性的調查來解決，不過因為這類的調查需要大規模的人力與較長的時間，本文乃透過質化研究—深度訪談來替代，雖然因此而獲得了一部分資料，但仍不夠全面。因此，對於鄉村仕紳化的個案觀察，需要更深入與廣泛的資料收集與分析。

3. 本文研究顯示，三星鄉的三個村具有初步仕紳化的現象，不過這種現象與一般的郊區化有何差別？雖然，Phillips（2002）指出英國鄉村仕紳化與郊區化本質上的不同，這是因為英國經過了顯著的郊區化，之後才有鄉村仕紳化。郊區化是指原先居住於都市的居民遷移至都市周圍（即「市郊（suburban）」）的過程或現象，鄉村仕紳化與郊區化的主要差別有三（Phillips, 2002; Stockdale, 2010）：第一、相對於郊區化，鄉村仕紳化更強調中上階層的遷移與取代作用；第二、在觀念上，鄉村仕紳化的區位較郊區化區位距離都市中心更遠，因此有一部分鄉村仕紳化的仕紳是為了逃離郊區化的生活而來到鄉村；第三、在空間特性上，郊區化地區已經具有相當程度的都市化現象，例如大規模的土地開發用以興建公共設施和住宅等。本文觀察地區顯示出，一方面，雖然遷入者大都屬中上階層（參閱前述（四）仕紳化觀察1.居民階層結構改變部分），但是觀察地區尚無明顯的取代作用，因為遷入者主要遷入於新建的住宅（農舍）中；另一方面，就本文觀察地區，雖在產業與景觀特性上屬於鄉村（參閱註2），也沒有大規模興建公共設施和住宅等都市化現象，但是否就能斷言觀察區屬鄉村仕紳化，而無郊區化疑慮？本文未作仔細探討與區隔，仍待未來澄清<sup>註32</sup>。

4. 在觀察空間上，本文將三個村視為一體，主要因為三個村連接一起，且主要圍繞著羅東鎮，在地形上亦無太大差別。不過在區位上，大洲村較接近宜蘭市，且若經由雪山隧道至台北都會區，其較行健村及大隱村稍具近便性。交通成本與便

---

註32. 這一個問題的產生，很大一部分是因為鄉村沒有明確的界定所引起。在我國，不論在國家法律上或者在學術上，都未有共識性的「鄉村」定義。因此，就國內而言，一個具通用標準的鄉村界定，還需要很多的研究與討論才能形成，非本文所能討論決定。不過，關於鄉村界定的問題，應非我國獨有的問題，而是各國與全球鄉村學術研究的共同問題，例如，Robinson（1990）曾經指出，各國對鄉村界定有極大差異及對鄉村界定的困難；Newby（1986）認為，鄉村的界定完全是一個方便性問題（a matter of convenience）；Ilbery（1998）更認為，鄉村是一個混亂的觀念（a chaotic concept），因為鄉村的界定參數各有不同，而且爭論不休。此或許是許多關於鄉村的研究（包括鄉村仕紳化的研究），不是未討論鄉村的界定，就是按照各自研究的需要來界定鄉村的主要原因。

利性為仕紳考慮遷移與選擇地點的因素之一，本文深度訪談結果亦顯示，遷入者確實將交通因素列為考慮因素之一。如此，本文三個村因為區位的差異，可能造成三個村仕紳化的差異，例如在人口增加數量和遷入人口數量上都較高（參閱表4與表5），就此而言，與宜蘭市和台北都會區較具近便性的大洲村仕紳化的徵候較其他二個村更為顯著。此顯示出仕紳化的觀察空間尺度可能影響其觀察結果（Phillips et al., 2008），因此，在選擇個案地區的空間尺度上，未來需有更多的討論。

## 六、結 論

仕紳化的研究從1960年代的都市仕紳化開始，逐漸受到重視，到1980年代並延伸到鄉村仕紳化的研究。其中鄉村仕紳化的觀察主要集中在歐美，特別是英國與美國，在亞洲（包括台灣）都還沒有深入的研究，基於此，本文進行了台灣鄉村仕紳化的研究，並以個案觀察的方式來進行。為了進行個案觀察，本文首先整理仕紳化的界定與仕紳化的原因，並藉此整理歸納鄉村仕紳化的特徵及其形成的主要因素，以為本文個案研究的基礎。

本文個案係以宜蘭縣三星鄉（三個村）為例，因為三星鄉已成為近年來蘭陽移民者的主要目的地之一，大洲、大隱及行健三個村具有優美的農村景色，以及農地與農舍交易活絡的特性，因此具有鄉村仕紳化的基本要件。本文透過相關文獻與深度訪談來進行個案研究，結果發現：

- （一）觀察地區呈現初步仕紳化的現象，這些現象包括：
  1. 近年人口有增加趨勢，且遷入者多為中上階層；
  2. 不動產價格上漲明顯；
  3. 景觀改變，例如農舍（住宅）多為歐式、日式等風格。
- （二）個案地區的仕紳化係由多重因素構成，其包括：
  1. 個人偏好，例如偏好鄉村景觀與生活環境等；
  2. 不動產市場，例如鄉村雖然不動產價格雖然日漸高漲，但相對於都市而言仍具有競爭力；
  3. 機關制度因素，宜蘭長期的環保立縣政策，管制較嚴格的土地使用管制等。
- （三）由於三星鄉觀察到的仕紳化表徵，以高級農舍的興建為主，其屬於土地的

新開發，與一般都市仕紳化舊建物修繕美化的情況不同。此意味著在都市仕紳化中經常被視為具綜合解釋能力的租隙與值差，在本文三星鄉三個村的仕紳化中可能不適用。

(四) 仕紳化雖然為三星鄉帶來了繁榮景象，但也開始產生一些衝擊，包括：

1. 新遷入者經常不以耕種為業，其取得之土地因此經常不再繼續供作農業使用，容易形成土地使用上的衝突，甚至破壞鄰近的農業生產環境。
2. 由新建的建物形式與傳統建築顯著差異，不同的建築式樣，將改變原有傳統的農村特色，並因此而影響田園景觀；
3. 由於遷入者與原居住者對於土地使用觀念、生活習慣與態度上的差異，他們之間的關係較為疏離，此和傳統鄉村的緊密人際網絡關係，有所不同。

由於本文著重在鄉村仕紳化的一般原因及結果的觀察上，這種一般性的觀察需要廣泛的資料來佐證，本文所取得的相關資料並非充足。因此，就相關論證及分析而言，可將本文視為台灣鄉村仕紳化的初期研究，後續對台灣鄉村仕紳化的研究，需要有更多資料來驗證，且需要更細密深入的研究，其中尤以下列面向特別值得繼續研究：

(一) 在鄉村仕紳化的原因上，既有的研究主要把都市仕紳化的因素拿來當做鄉村仕紳化的原因基礎，沒有進一步說明為何鄉村與都市仕紳化的原因是可以通約的 (commensurable) (Phillips, 2004)。換言之，如果鄉村與都市仕紳化的因素是相同的，即需解釋「為何都市仕紳化在1960年代即已產生，但鄉村仕紳化卻延遲了二十年，到1980年代才出現？」的問題。本文認為，鄉村仕紳化之所以在1980年代以後才發生，因為在1980年以後，對鄉村的觀點有二個根本性改變，第一個是「後現代鄉村性的觀點 (post-modern notions of rurality)」的興起 (Williams, 1985; Colke et al., 1994)，第二個是「農業後生產論 (agricultural post-productivism)」逐漸取代了傳統的生產論 (Murdoch and Marsden, 1994; Ilbery and Bowler, 1998; Potter, 2004; Marsden and Sonnino, 2008)。這二個鄉村觀點的改變，前者使鄉村脫離了其為落後、貧窮地區的傳統認知；後者則使鄉村由供應農糧的生產區域，轉變為文化、生態與居住的多功能性 (multifunctionality) 區域 (Halfacree and Boyle, 1996; Halfacree, 1996)。因為這二個轉變，吸引並允許人口和資本移入鄉村，進而帶動鄉村的仕紳化。換言之，後現代鄉村性的觀點、農業後生產論與鄉村仕紳化之間的連結研究，將有助於根本解釋



鄉村仕紳化的成因。

- (二) 前項屬於鄉村仕紳化形成的研究範疇，對於鄉村仕紳化結果，現有的研究主要都為事實的描述，未來應可把空間認識論 (spatial epistemologies) (特別是列斐伏爾 (H. Lefebvre) 與索雅 (E. W. Soja) 的空間論述) 與仕紳化做結合 (Phillips, 2002)，並作更深入的個案觀察，使仕紳化的結果 (對空間的影響) 具更完整的理論支撐。
- (三) 在台灣鄉村仕紳化的個案研究上，除了宜蘭地區以外，苗栗縣南庄鄉、台東縣等 (林孟儀, 2006)，均為未來值得觀察地區。
- (四) 仕紳化從開始的都市現象描述，到最近成為新自由主義都市政策的新型態 (Atkinson and Bridge, 2005b)，顯示仕紳化在活化地方上扮演了積極的角色。不過在這方面的研究尚少，未來值得深入研究，特別是仕紳化作為城鄉發展策略的可能性和其侷限 (Smith and Graves, 2005)。

## 參考文獻

- 王力行，1997，別讓垃圾污掉執政權，《遠見雜誌》，第 139 期，頁 22-23。
- 王榮章，2004，移民紐西蘭不如移民宜蘭！《財訊》，2004 年第 5 期，頁 313-316。
- 李承嘉，1997，仕紳化及其條件之研究，《法商學報》，第 33 期，頁 219-257。
- 李承嘉，2000，租隙理論之發展及其限制，《台灣土地科學學報》，創刊號，頁 67-89。
- 李雪莉，2004，2004 25 縣市人民幸福調查—把幸福還給人民，《天下雜誌》，第 307 期，頁 106-111。
- 林妙玲，2006，農舍變豪宅：全台鎖定長宿拼經濟，《遠見雜誌》，第 239 期，頁 160-164。
- 林孟儀，2006，600 萬人掀起島內移民潮：35 歲的退休進行式，《遠見雜誌》，第 239 期，頁 123-133。
- 施君蘭，2004，在願景中，團結向前：宜蘭縣，《天下雜誌》，第 307 期，頁 118-120。
- 陳武雄，2009，「小地主大佃農」政策種子師資及承辦人員教育訓練開訓致詞，行政院農委會網站，<http://www.coa.gov.tw/view.php?catid=19469> [2010/02/15]。
- 陳慶佑，2007，大趨勢：島內移民，《時報週刊》，第 1528 期，<http://magazine.sina>。

- com/chinatimesweekly/1528/2007-06-05/ba34688.shtml [2010/07/15]。
- 劉俞青，2004，宜蘭房屋是一大新選擇，《財訊》，2004年第5期，頁317-319。
- Atkinson, R., 2000a, Measuring Gentrification and Displacement in Greater London, *Urban Studies*, 37 (2), pp. 149-165.
- Atkinson, R., 2000b, The Hidden Costs of Gentrification: Displacement in Central London, *Journal of Housing and Built Environment*, 15 (4), pp. 307-326.
- Atkinson, R. and G. Bridge, 2005a, *Gentrification in a Global Context*, London: Routledge.
- Atkinson, R. and G. Bridge, 2005b, Introduction, in Atkinson, R. and G. Bridge, eds., *Gentrification in a Global Context*, London: Routledge, pp. 1-17.
- Beauregard, R. A., 1986, The Chaos and Complexity of Gentrification, in N. Smith and P. Williams, eds., *Gentrification of the City*, Boston: Allen & Unwin, pp. 35-55.
- Bergstrom, J. C., 2005, Postproductivism and Changing Rural Land Use Values and Preferences, in S. G. Goetz, J. S. Shortle, and J. C. Bergstrom, eds., *Land Use Problems and Conflicts: Causes, Consequence and Solutions*, London: Routledge, pp. 64-76.
- Bourne, L. S., 1993, The Myth and Reality of Gentrification: A Commentary Emerging Urban Forms, *Urban Studies*, 30 (1), pp. 183-189.
- Carpenter, J. and L. Lees, 1995, Gentrification in New York, London and Paris: An International Comparison, *International Journal of Urban and Regional Research*, 19 (2), pp. 286-303.
- Chaney, P. and K. Sherwood, 2000, The Resale of Right to Buy Dwellings: A Case Study of Migration and Social Change in Rural England, *Journal of Rural Studies*, 16 (1), pp. 79-94.
- Clark, E., 1991, On Gaps in Gentrification Theory, *Housing Studies*, 7 (1), pp. 16-26.
- Cloke, P., 2000, Rural, in Johnson, R. G., G. Pratt, D. Gregory, and M. Watt, eds., *Dictionary of Human Geography*, 4th ed, Oxford: Blackwell.
- Cloke, P. and J. Little, 1990, *The Rural State? Limits to Planning in Rural Society*, Oxford: Clarendon Press.
- Cloke, P., M. Doel, D. Matless, M. Phillips, and N. Thrift, 1994, *Writing the Rural: Five Cultural Geographies*, London: Paul Chapman.
- Cloke, P. and N. Thrift, 1996, Intra-Class Conflict in Rural Areas, in G. Crow, ed., *The*

- Sociology of Rural Communities*, London: Edward Elgar Publishing Company, pp. 320-422.
- Convington, J. and R. Taylor, 1989, Gentrification and Crime, Robbery and Larceny Changes in Appreciating Baltimore Neighborhoods during 1970s, *Urban Affairs Quarterly*, 25 (1), pp. 142-172.
- Darling, E., 2005, The City in the Country: Wilderness Gentrification and the Rent Gap, *Environment and Planning A*, 37 (6), pp. 1015-1032.
- Engels, B., 1994, Capital Flows, Redlining and Gentrification: the Pattern of Mortgage Lending and Social Change in Glebe, Sydney, 1960-1984, *International Journal of Urban and Regional Research*, 18 (4), pp. 628-653.
- Ergun, N., 2004, Gentrification in Istanbul, *Cities*, 21 (5), pp. 391-405.
- Fleming, R. C., 2009, Creative Economic Development, Sustainability, and Exclusion in Rural Areas, *The Geographical Review*, 99 (1), pp. 61-80.
- Gale, D. E., 1984, *Neighborhood Revitalization and the Postindustrial City: A Multi-National Perspective*, M.A.: Lexington Books.
- Ghose, R., 2004, Big Sky or Big Sprawl? Rural Gentrification and the Changing Cultural Landscape of Missoula, Montana, *Urban Geography*, 25 (6), pp. 528-549.
- Ha, S. K., 2004, Housing Renewal and Neighborhood Change as a Gentrification Process in Seoul, *Cities*, 21 (5), pp. 381-389.
- Hackworth, J., 2002, Postrecession Gentrification in New York City, *Urban Affairs Review*, 37, pp. 825-843
- Halfacree, K., 1996, Neo-tribes, Migration and the Post-Productivist Countryside, in P. Boyle and K. Halfacree, eds., *Migration into Rural Areas: Theories and Issues*, New York: John Wiley & Sons, pp. 200-214.
- Halfacree, K. and P. Boyle, 1996, Migration, Rurality and the Post-Productivist countryside, in P. Boyle and K. Halfacree, eds., *Migration into Rural Areas: Theories and Issues*, New York: John Wiley & Sons, pp. 1-20.
- Hamnett, C., 1984, Gentrification and Residential Location Theory: A Review and Assessment, in D. T. Herbert and R. J. Johnston, eds., *Geography and the Urban Environment: Progress in Research and Application*, Chichester: John Wiley & Sons, pp. 283-319.
- Hannigan, J. A., 1995, The Postmodern City: A New Urbanization? *Current Sociology*, 43

- (1), pp. 152-217.
- Harper, S., 1989, The British Rural Community: An Overview of Perspectives, *Journal of Rural Studies*, 5 (2), pp. 161-184.
- Hjort, S., 2009, Rural Gentrification as a Migration Process: Evidence from Sweden, *Migration Letters*, 6 (1), pp. 91-100.
- Hofmeister, B., 1993, *Stadtgeographie*, 6.neubearbeitete Auflage, Braunschweig: Westermann.
- Housing Assistance Council (HAC), 2005, *They Paved Paradise: Gentrification in Rural Communities*, Washington: HAC.
- Ilbery, B. and I. Bowler, 1998, From Agricultural Productivism to Post-Productivism, in B. Ilbery, ed., *The Geography of Rural Change*, London: Longman, pp. 57-84.
- Isalm T., 2005, *Outside the Core: Gentrification in Istanbul*, in R. Atkinson and G. Bridge, eds., *Gentrification in A Global Context*, London: Routledge, pp. 121-136.
- Jones, G. A. and A. Varley, 1999, The Reconquest of the Historic Center: Urban Conservation and Gentrification in Puebla, Mexico, *Environment and Planning A*, 31 (9), pp. 1547-1566.
- Kloosterman, R. C. and J. P. van der Leun, 1999, Just for Starters: Commercial by Immigrant Entrepreneurs in Amsterdam and Rotterdam Neighbourhoods, *Housing Studies*, 14 (5), pp. 659-677.
- Ley, D., 1986, Alternative Explanation for Inner-City Gentrification: A Canadian Assessment, *Annals of the Association of American Geographers*, 76 (4), pp. 521-35.
- Little, J., 1987, Gentrification and the Influence of Local-Level Planning, in P. Cloke, ed., *Rural Planning: Policy into Action?* London: Harper and Row, pp. 185-199.
- Little, J. and P. Austin, 1996, Women and Rural Idyll, *Journal of Rural Studies*, 12 (2), pp. 101-111.
- London, B., B. A. Lee, and S. G. Lipton, 1986, The Determinants of Gentrification in the United States: A City-Level Analysis, *Urban Affairs Quarterly*, 21 (3), pp. 369-387.
- Marsden, T. and R. Sonnino, 2008, Rural Development and the Regional State: Denying Multifunctional Agriculture in the UK, *Journal of Rural Studies*, 24 (4), pp. 422-423.

- Munt, I., 1987, Economic Restructuring, Culture and Gentrification: A Case Study in Battersea, London, *Environment and Planning A*, 19 (9), pp. 1175-1197.
- Murdoch, J. and T. Marsden, 1994, *Reconstituting Rurality: Class, Community and Power in the Development Process*, London: UCL Press.
- Newby, H., 1986, Locality and Rurality: The Restructuring of Rural Social Relations, *Regional Studies*, 20, pp. 209-215.
- O'Sullivan, A., 2005, Gentrification and Crime, *Journal of Urban Economics*, 57 (1), pp. 73-85.
- Parsons, 1980, Rural Gentrification: The Influence of Rural Settlement Planning Policies, *Department of Geography Research Paper No.3*, Brighton: University of Sussex.
- Phillips, M., 1993, Rural Gentrification and Processes of Class Colonization, *Journal of Rural Studies*, 9 (2), pp. 123-140.
- Phillips, M., 2002, The Production, Symbolization and Socialization of Gentrification: Impressions from Two Berkshire Villages, *Transactions, Institute of British Geographers*, 27 (3), pp. 282-308.
- Phillips, M., 2004, Other Geographies of Gentrification, *Progress in Human Geography*, 28 (1), pp. 5-30.
- Phillips, M., 2005, Differential Productions of Rural Gentrification: Illustrations from North and South Norfolk, *Geoforum*, 36 (4), pp. 477-494.
- Phillips, M., S. Page, E. Saratsi, K. Tansey, and K. Moore, 2008, Diversity, Scale and Green Landscapes in the Gentrification Process, *Applied Geography*, 28 (1), pp. 54-76.
- Potter, C., 2004, Multifunctionality as an Agricultural and Rural Policy Concept, in F. Brouwer, ed., *Sustaining Agriculture and the Rural Environment: Governance, Policy and Multifunctionality*, pp. 15-35.
- Robinson, G. M., 1990, *Conflict and Change in the Countryside*, London: Belhaven.
- Schaffer, R. and N. Smith, 1986, The Gentrification of Harlem?, *Annals of the Association of American Geographers*, 76 (3), pp. 347-365.
- Smith, D. P. and L. Holt, 2005, "Lesbian Migrants in the Gentrified Valley" and "other" Geographies of Rural Gentrification, *Journal of Rural Studies*, 21 (3), pp. 313-322.
- Smith, D. P. and D. P. Phillips, 2001, Socio-Cultural Representations of Greentrified Penine Rurality, *Journal of Rural Studies*, 17 (4), pp. 457-469.

- Smith, H. and W. Graves, 2005, Gentrification as Corporate Growth Strategy: The Strange Case of Charlotte, North Carolina and The Bank of America, *Journal of Urban Affairs*, 27 (4), pp. 403-418.
- Smith, N., 1979, Toward a Theory of Gentrification: A Back to the City Movement by Capital, Not People, *Journal of the American Planning Association*, 45 (4), pp. 538-548.
- Smith, N. and P. Williams, 1986, *Gentrification of the City*, Boston: Unwin Hyman.
- Spencer, D., 1997, Counterurbanisation and Rural Depopulation Revisited: Landowners, Planners and the Rural Development Process, *Journal of Rural Studies*, 13 (1), pp. 75-92.
- Solana-Solana, M., 2010, Rural Gentrification in Catalonia, Spain: A Case Study of Migration, Social Change and Conflicts in Empordanet Area, *Geoforum*, 41 (3), pp. 508-517.
- Stockdale, A., 2010, The Diverse Geographies of Rural Gentrification in Scotland, *Journal of Rural Studies*, 26 (1), pp. 31-40.
- Thorns, D. C., 2002, *The Transformation of Cities: Urban Theory and Urban Life*, Macmillan: Palgrave.
- Visser, G., 2002, Gentrification and South Africa Cities, *Cities*, 19 (6), pp. 419-423.
- Warde, A., 1991, Gentrification as Consumption: Issues of Class and Gender, *Environment and Planning D: Society and Space*, 9 (2), pp. 223-232.
- Williams, R., 1985, *The Country and the City*, London: Hogarth.
- Zukin, S., 1987, Gentrification: Culture and Capital in the Urban Core, *Annual Review of Sociology*, 13, pp. 129-147.

附錄1 本文受訪者基本資料表

受訪者類別	受訪者代號	職業	年齡	年收入 (萬元)	訪問時間地點	遷入地
仕紳階級	A	退休自由業 兼房屋仲介	50~60歲	100~150	2005.3 (自家)	台北市
	B	軍公教人員	31~40歲	100~150	2005.3 (自家)	台北縣
	C	自由業	21~31歲	50~70	2005.4 (自家)	宜蘭縣市區
	D	服務業	20~30歲	不願透露	2005.4 (服務處)	台北市
	D-1	自由業	50~60歲	100~150	2006.7 (民宿)	台北縣
	D-2	自由業	40~50歲	100~150	2009.8 (自家)	台北市
	D-3	服務業	40~50歲	80~100	2010.4 (自家)	台北縣
世居村民	E	退休公教 人員兼 房仲業	65歲以上	70~100	2005.3 (自家)	
	F	軍公教人員	41~50歲	不願透露	2005.3 (服務處)	
	G	服務業	31~40歲	70~100	2005.3 (服務處)	
	H	農業兼公職	21~30	70~100	2005.4 (自家)	
	I	軍公教人員	41~50歲	50~70	2005.4 (服務處)	
	I-1	軍公教人員	50~60歲	70~100	2006.7 (服務處)	
	J	農業	65歲以上	30~50	2005.3 (自家)	
	K	農業	65歲以上	30以下	2005.4 (自家)	
	L	農業	51~60歲	30以下	2006.7 (自家)	
	L-1	農業	41~50歲	30以下	2006.7 (自家)	
	L-2	農業	50~60歲	不願透漏	2010.4 (田邊)	
房仲業者	M	力霸房屋	30~40歲	不願透露	2005.3 (服務處)	
	N	太平洋房屋	30~40歲	不願透露	2005.4 (服務處)	
	O	永慶房屋	30~40歲	50~70	2009.8 (服務處)	
	P	中信房屋	30~40歲	不願透露	2009.8 (服務處)	
	Q	太平洋房屋	30~40歲	50~70	2010.4 (服務處)	

註：受訪者居住或就業於三星鄉大洲、大隱及行健村，或業務範圍在此三村者

