

## 第一章 緒論

### 第一節 研究動機與目的

#### 一、研究動機

近代都市人口，過於集中，膨脹速度過快，形成都市中空氣汙染，水質混濁、噪音等公害，造成都市生活環境之惡化，為淨化空氣，減少公害，公園綠地面積，須隨著人口增加而擴大。

在都市中，公園與社區居民有密切之關係，多數民眾在選擇居住區位時，公園規模及其外部性常是考量的重要因素，在現今都市發展均力求公園用地的同時，而其提昇環境品質的效果反應於週遭地價上。

在理想都市計畫下，政府依據人口密度與土地使用分區留設公園用地，我國各都市均規劃許多公園預定地，各級政府莫不傾力闢建公園綠地，以提供居民更多的休閒空間。公園的價值意義不凡，讓生活在城市，卻能享受集自然與運動機能一體的全人生活。尤其大型公園佔地面積大，內部設施種類繁多，不只可以吸引當地居民，非居民亦會因完善的公園而有利用的機會，而大型公園與鄰里公園的功能差別在於面積、運動設施，亦能成為舉辦大型活動之場地，而這些功能是鄰里公園所沒有之。在這些功能與價值下，可吸引更多人口來此居住，亦帶動商業區之活動，而這些現象將反映於地價上。

由於地價與房價呈現連動的特性，地價的漲跌也影響房價的漲跌，而影響地價的因素多而複雜，大致可分為三項：(一)一般因素，對廣泛地區的地價形成有所影響，(二)區域因素，對某地區的地價形成有所影響，(三)個別因素，土地本身的條件對其地價形成有所影響（林英彥，1999）。其中區域因素涵蓋的內容有道路、交通、接近、環境及行政，大多數研究偏向交通對地價之影響，如捷運系統對沿線地區地價影響、道路建設對地價變動影響…等，而公園對地價影響之研究較少，因此本研究主要探討之動機為公園對都市土地價值是否有所提昇？以及其影響之程度。

#### 二、研究目的

藉由特徵價格法對近年來土地產價格資料進行分析，可得知民眾對於居住環境條件之選擇與重視，來探討公園對於土地價格所產生之影響，故本研究所要達到的目的如下：

1. 探討公園對附近地價之影響。
2. 探討公園隨距離效率對地價之影響。

## 第二節 研究範圍與內容

### 一、研究範圍

本研究從理論、時間與空間界定範圍，說明如下：

#### (一) 時間範圍

本研究地價資料，依中華民國房地產交易價格簡訊季刊裡所發布所調查之土地交易價格。此時間範圍界定從民國 83 年至民國 97 年的土地交易價格。

#### (二) 空間範圍

本研究主要對象係以宜蘭縣羅東鎮為實證對象如圖 1-1，實證羅東鎮內公園附近地價所產生之差異。羅東鎮內所有公園共有 7 座，座落位置如圖 1-2。



圖 1-1：羅東鎮地圖

資料來源：  
[http://www.lotong.gov.tw/TW/page/About/LT\\_F\\_AB\\_Geography\\_Map\\_02.htm](http://www.lotong.gov.tw/TW/page/About/LT_F_AB_Geography_Map_02.htm)



圖 1-2：羅東鎮公園分佈圖

資料來源：本研究繪製

## 二、研究內容

### (一) 相關文獻回顧

利用文獻回顧整理歸納出地價理論、外部性理論及特徵價格等理論，整理出公園與地價之相關性並加以分析。

### (二) 羅東鎮公園實質環境調查及地價相關資料收集

針對羅東鎮各個公園進行實質環境調查，確認羅東鎮公園大小、位置及類型，以歸納出目前影響地價之因素。

### (三) 運用特徵價格模式與迴歸分析，實證地價的差異

以特徵價格模式建立土地特徵價格模型，運用多元迴歸分析找出其相關性。

### 第三節 研究方法與流程

本節延續研究內容，研擬研究方法及流程，作為後續實證分析與操作。

#### 一、 研究方法

- (一) 依據研究動機與目的，界定研究內容與範圍，以及相關地價資料。
- (二) 在文獻方面，先針對地價理論及影響地價因素加以說明，並對於公共設施及公園進行探討，最後對特徵價格理論架構加以說明。
- (三) 資料蒐集與建立變數資料庫，其實證模型中重要特性變數。
- (四) 進行現況資料進行統計分析，針對公園之衡量加以說明，以及其他資料之比較分析。
- (五) 本研究採特徵價格法為實證方法，首先估計特徵價格函數，其函數型態採用直線型函數、半對數直線型函數、逆半對數直線型函數及雙對數直線型函數。
- (六) 設計不同方案，運用特徵價格模式進一步估計公園對地價之影響。
- (七) 依據所得結論，進行政策分析，並可提供政府部門在往後擬定公園建設計劃之參考。



二、研究流程

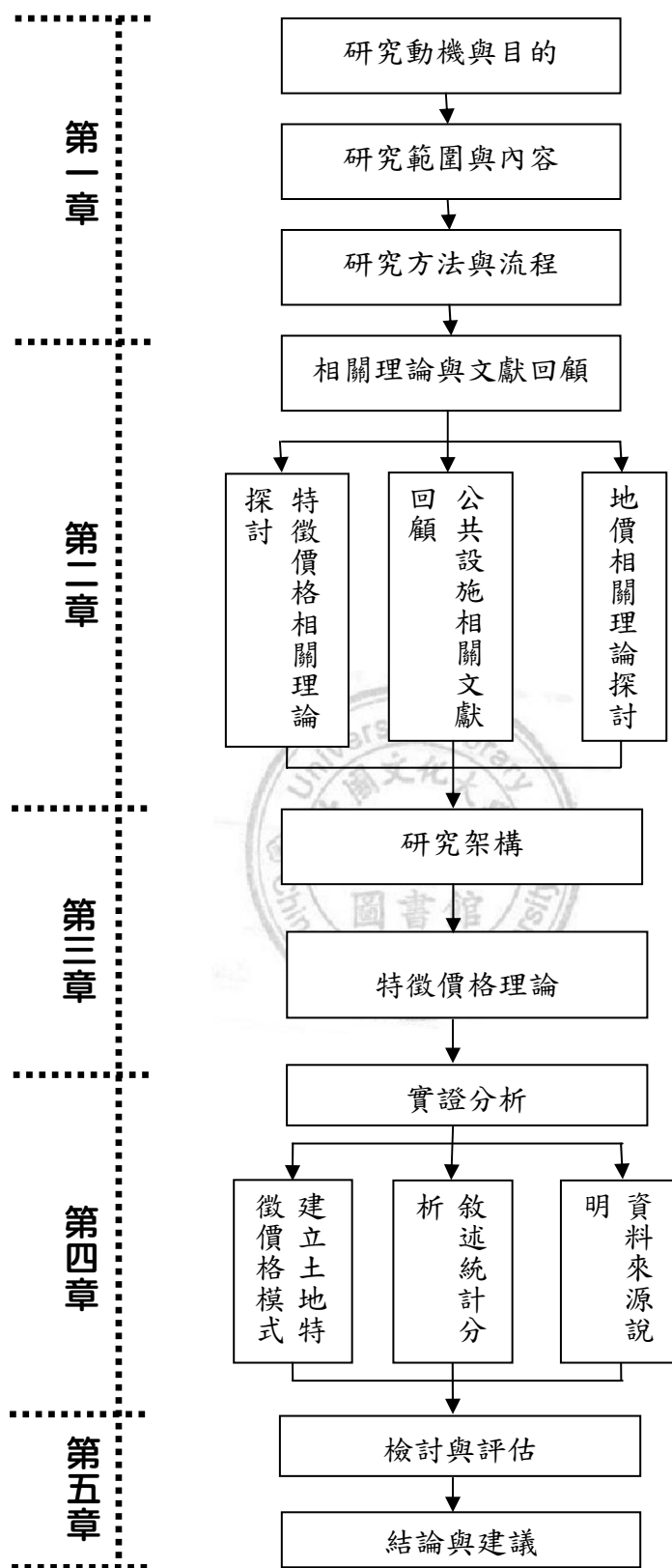


圖 1-3：研究流程圖

資料來源：本研究繪製