

逢甲大學
景觀與遊憩碩士學位學程
碩士論文

應用商業促進特區策略於台中市
舊市中心區再發展之研究

A Study on Downtown Redevelopment Strategies
By Using Business Improvement Districts
in Taichung City



指導教授：黃智彥
研究生：吳加韻

中華民國九十七年七月

逢 甲 大 學
景觀與遊憩碩士學位學程碩士學位論文

應用商業促進特區策略於台中市
舊市中心區再發展之研究

A Study on Downtown Redevelopment Strategies
By Using Business Improvement Districts
in Taichung City

研究生：吳加韻

經碩士學位考試合格特此證明

評審委員

許國威

吳明坤

劉永謙

謝永謙

指導教授

黃義勇

所 長

李素馨

考試日期：九十七年七月三十一日

中文摘要

衰敗的舊市中心需要及時的都市再發展政策介入與引導，以往政府在面對都市發展的窘境，多半採以「新市鎮開發」或「都市更新」的方式進行，其多偏向於硬體的建設，缺乏軟體面之改善並且也未將資源做有效整合，如缺乏長期性資金來源、缺乏都市經營與民眾參與的理念等，因而導致成效不彰。本研究透過歐美先進國家推動都市再發展的工具－商業促進特區(Business Improvement Districts, BIDs)，探討運用至台中市舊市中心區以達到都市再發展之可行性。

首先，本研究以台中市中區為研究範圍，透過文獻回顧法分析歷年都市政策與台中市舊市中心區背景等現況資料，藉以瞭解台中市舊市中心區目前發展現況，並輔以 BIDs 相關制度內容與國外實際案例分析，進而探討出台中市舊市中心區再發展課題，藉此擬定 BIDs 置入之相關策略方法。研究方法採用「修正式德爾菲法(Modified Delphi Method)」，分別針對產業、學界、公部門與非營利組織等，藉以徵詢其對於建立 BIDs 模式之看法與可行性評估。問卷實施時間自民國 97 年 5 月 12 日起至 6 月 22 日止，一共發出兩回合問卷。第一回合專家問卷，共計發出 45 份，實際回收 41 份，回收率達 91.1 %；第二回合專家問卷共計發出 41 份，實際回收 38 份，回收率達 92.7 %。

研究結果發現，第一，台中市舊市中心區的都市發展目前仍屬於沒落階段，顯示歷年的都市發展政策並未有效根治舊市中心衰頹問題，需要一整合性的綜合發展策略介入。第二，本研究初步證實 BIDs 的建立對於台中市舊市中心區再發展具有正面的實質助益，故 BIDs 對於瀕臨衰頹的舊市中心區之再發展是具開創潛力的一種可行方式。第三，推動 BIDs 除了制度與法令的建立外，其更強調於政府與地方的合作經營，「人」是 BIDs 成功的關鍵因素，故後續引入專業輔導經理人、發展地方民眾之再教育等，配合政策引導，藉此有效的凝聚群眾共識。第四，本研究成功建構未來於台中市舊市中心區推行 BIDs 之適宜性型態模式，以提供未來相關都市發展政策之參考。

關鍵詞：商業促進特區、都市再發展、台中市舊市中心區、修正式德爾菲法

Abstract

Decay of the old city centers need urban redevelopment strategies. For the past decades, the city government had put a lot of effort in reviving its CBD including New Town Development and Urban Renew. These strategies most focused on improving physical environment ,but lacked of the conception in long-term working fund mechanism 、urban management and citizen participation. In this research, through the tool that European countries and U.S. use to activate the city redevelopment-BIDs mode, to treat the workability of applying BIDs at the old city central of Taichung.

Therefore, this research reviews the urban policies and historic development process of old city center of Taichung. And to analyze popular mechanism in United State and operating practices of case study, which is the Business Improvement Districts, BIDs. In order to understand the challenge and strategies in urban redevelopment of the old city center of Taichung .Through a survey of expert questionnaire in Modified Delphi Method, this research compiles the recognition and opinions from the experts and scholars of different background to evaluate the feasibility of BIDs .

There were several findings from the result of analyses. First, the old city center of Taichung still belong to the stages of decline.It reflected the previous and existing urban redevelopment vision and policy can no longer tackle the issues of center city decline ,not to mention to achieve the expectation of revitalization. The old city center of Taichung need a integral part of strategies .Second, this study demonstrates that creating a BID is available for reviving center city .Third, it is not enough to activate BIDs only by establishing the system. It is mpre important to emphasis on cooperation of government and private sectors. “People” is the crucial factor to the success of BIDs. Therefore ,We should lead in professional agent 、education development of local and other strategies in order to concentrate a common consensus of all people. Fourth, a fitness model of using BIDs stratgies on the old city center of Taichung has been built. Further, it is hoped that by addressing the directions and factors to do with the redevelopment of old city centers in this study, reference can be provided for followers of similar research in the future.

Keyword : Business Improvement Districts ,Urban Redevelopment ,Old City Center of Taichung ,Modified Delphi Method

目 錄

第一章 緒論	-----1
第一節 問題陳述與分析	-----1
第二節 研究目的	-----3
第三節 研究範圍	-----4
第四節 研究內容與流程	-----5
第五節 研究限制	-----7
第二章 文獻回顧	-----8
第一節 都市生命週期理論	-----8
壹、都市生命週期理論	-----8
貳、台中市與都市生命週期理論	-----10
第二節 市中心再發展相關理論	-----12
壹、市中心的定義	-----12
貳、市中心再發展理念演進	-----13
參、市中心再發展與國內現況	-----16
第三節 小結	-----17
第三章 商業促進特區制度與特性分析	-----19
第一節 何謂商業促進特區	-----19
第二節 商業促進特區的特性與制度分析	-----21
第三節 商業促進特區實際案例分析	-----24
壹、美國紐約 34th street	-----24
貳、美國費城 Center City District	-----29
參、美國加州洛杉磯市 L.A. Fashion District	-----34
第四節 小結	-----38
第四章 台中市舊市中心區歷史發展沿革	-----40
第一節 台中市的歷史發展與沿革	-----40
第二節 台中市都市發展政策回顧與分析	-----47
壹、上位計畫及相關計畫	-----47
貳、小結	-----57
第三節 台中市舊市中心區發展現況	-----58
第四節 台中市舊市中心區再發展課題分析	-----73
壹、台中市舊市中心區再發展之 SWOT 分析	-----73
貳、台中市舊市中心區再發展之課題分析	-----78

第五節	小結	-----	81
第五章	研究設計	-----	82
第一節	德爾菲法簡介	-----	82
第二節	調查架構與步驟	-----	87
第三節	研究對象	-----	89
第四節	調查內容	-----	90
第五節	統計分析工具	-----	92
第六章	調查結果與實證分析	-----	95
第一節	德爾菲問卷調查與回收情形	-----	95
第二節	台中市舊市中心區再發展定位之綜合分析	-----	96
第三節	商業促進特區相關制度與特性之綜合分析	-----	105
第四節	商業促進特區應用於台中市舊市中心區再發展可行性之 綜合分析	-----	111
第五節	小結	-----	126
第七章	結論與建議	-----	133
第一節	結論	-----	133
第二節	建議與後續研究	-----	136
參考文獻		-----	138
附錄一		-----	144
附錄二		-----	146
附錄三		-----	161

圖目錄

圖1-1	研究範圍圖	4
圖1-2	研究流程圖	6
圖2-1	都市發展過程圖	8
圖4-1	明清時期台中市開發地區示意圖	40
圖4-2	清光緒15年台中市範圍示意圖	41
圖4-3	民國21年台中市都市計畫圖	42
圖4-4	台中市都市發展沿革圖	43
圖4-5	民國34年台中市範圍圖	44
圖4-6	民國36年台中市範圍圖	44
圖4-7	台中市市地重劃分布圖	46
圖4-8	台中市行政區域圖	58
圖4-9	台中市中區行政區域圖	59
圖4-10	台中市(民國75-96年)歷年人口數趨勢圖	60
圖4-11	台中市中區(民國75-96年)歷年來人口數趨勢圖	63
圖5-1	德爾菲專家問卷流程圖	84
圖5-2	研究架構圖	87
圖5-3	調查流程圖	88

表目錄

表3-1	美國商業促進特區之分布概況.....	25
表3-2	費城市的BIDs分布概況.....	30
表3-3	1940-2000之間費城市中心與郊區人口變化.....	30
表3-4	Center City District 2003年年度預算分配表.....	32
表3-5	L.A. Fashion District BID概況簡介.....	34
表3-6	1996年L.A. Fashion District BID年度預算分配.....	35
表3-7	1998年L.A. Fashion District BID年度預算分配.....	35
表4-1	明清時期台中重要發展歷程表.....	41
表4-2	日據時期(1896-1917年)台中重要發展歷程表.....	43
表4-3	日據時期(1945-1956年)台中重要發展歷程表.....	44
表4-4	台中市都市計畫後期發展區-歷年重劃區開發統計表.....	45
表4-5	台中市中區相關上位計畫及建設計畫.....	48
表4-6	台中市(民國75-85年間)歷年人口數統計.....	61
表4-7	台中市(民國86-96年間)歷年人口數統計.....	62
表4-8	台中市中區人口概況(中華民國九十七年六月底).....	63
表4-9	台中市各區現住人口組成.....	64
表4-10	台中市工商及服務業企業單位經營家數變動概況一覽表.....	65
表4-11	台中市各產業分佈比例(依地區別分)一覽表.....	66
表4-12	台中市都市計畫土地使用分區開發率比較表.....	68
表4-13	台中市各行政分區都市計畫土地使用開發率比較表.....	68
表4-14	公共設施利用現況統計.....	69
表4-15	台中市公有路外停車場(已完成)概況.....	71
表4-16	中區周圍停車空間.....	72
表4-17	台中市舊市中心區之SWOT分析表.....	73
表5-1	預計問卷樣本抽樣分配份數表.....	90
表5-2	可信度高低與Cronbach's α 係數之對照表.....	93
表6-1	德爾菲問卷實際調查情形.....	95
表6-2	德爾菲法問卷回收率.....	96
表6-3	德爾菲問卷實際回收情形.....	96
表6-4	台中市舊市中心區之發展現況分析表.....	97
表6-5	台中市舊市中心區目前面臨的都市問題層面.....	98
表6-6	台中市舊市中心區之都市問題層面分析表.....	98
表6-7	台中市舊市中心區在經營與管理面之相關發展問題分析表.....	99
表6-8	台中市舊市中心區實質環境面之相關發展問題分析表.....	100
表6-9	台中市舊市中心區社會心理面之相關發展問題分析表.....	101
表6-10	台中市舊市中心區再發展之首要問題分析表.....	101

表6-11	台中市舊市中心區再發展之首要問題分析表.....	103
表6-12	台中市舊市中心區設置BIDs 之改善重點分析表.....	103
表6-13	台中市舊市中心區發展BIDs之潛在優勢分析表.....	104
表6-14	台中市舊市中心區發展BIDs之障礙因素分析表.....	105
表6-15	BIDs適用於國內發展之該念與實施方式分析表.....	106
表6-16	台中市舊市中心區適宜發展之BIDs型態分析表.....	107
表6-17	BIDs創新性之功能與型態分析表.....	107
表6-18	可有效運用至台中市舊市中心區的BIDs公共服務項目分析表	108
表6-19	實施BIDs之相關配套措施分析表.....	109
表6-20	發展BIDs之適宜資金募集方式分析表.....	109
表6-21	活動資金之負擔費用比例分析表.....	110
表6-22	BIDs負擔費用之繳交方式分析表.....	110
表6-23	BIDs之衡量項目分析表.....	111
表6-24	樣本敘述性統計表.....	113
表6-25	課題一至九可行性評估題項對應代稱一覽表	114
表6-26	課題一至九之整體信度分析.....	116
表6-27	可信度高低與Cronbach`s α 係數之對照表.....	116
表6-28	專家問卷課題一至九之個別信度分析表.....	117
表6-29	課題一之專家意見統計表.....	118
表6-30	課題二之專家意見統計表.....	119
表6-31	課題三之專家意見統計表.....	119
表6-32	課題四之專家意見統計表.....	120
表6-33	課題五之專家意見統計表.....	120
表6-34	課題六之專家意見統計表.....	121
表6-35	課題七之專家意見統計表.....	121
表6-36	課題八之專家意見統計表.....	122
表6-37	課題九之專家意見統計表.....	122
表6-38	背景專長在「BIDs 應用於台中市舊市中心區可行性評估」 之差異分析表.....	123
表6-39	職業別對「BIDs 應用於台中市舊市中心區可行性評估」之 差異分析表.....	125
表6-40	台中市舊市中心區再發展現況與適宜定位之分析表.....	126
表6-41	台中市舊市中心區成立BIDs適宜性模式型態之分析表.....	128

第一章 緒論

第一節 問題陳述與分析

目前世界各大都市普遍皆面臨著市中心衰敗的問題。歐美、日本等先進國家，由於很早就開始面臨到都市從發展、停滯到衰退的問題，故導致70年代以後的都市政策多半朝向市中心復甦與再發展。同樣的，我國在歷經四十年高度經濟成長與產業蓬勃發展之後，也開始面臨到都市發展的瓶頸與窘境，其所衍生的一連串經濟(如：就業機會減少、就業率下降、經濟衰敗)、社會(如：犯罪率上升、生活品質低落)、政治(如：市民參與公眾事務意願低落)和實質環境(如：環境負面衝擊、公共設施普遍不足、建築物老舊)等層面的都市問題，造成都市內部與外部不經濟現象的產生，且亦成為國家社會的負擔。然而，一直以來台灣的都市發展政策在面臨這樣的都市問題時，多偏向以「新市鎮開發」或「新社區開發」等方式進行，其嚴重導致了都市擴張(sprawl)、都市蛙躍式發展等現象，因而造成公共資源浪費與地方財政困境，亦不符合永續都市發展的理念(何東波，2002)。故現階段台灣都市的發展勢必須由以往的擴張主義發展政策轉向為追求現有都市品質的提升與維持，也就是所謂的「都市更新」或「都市再發展」，尤其隨著人口趨於微幅成長、甚至零成長的趨勢逐漸明顯，民眾所需要的是都市生活品質的提升，而非都市空間數目的增加，因此市中心的都市更新與再發展應是長期永續執行的政策方向。

此外，1960年前的都市更新多半以大規模的都市重建、拆除與改造為主，並以公部門強勢主導的方式進行，由政府挹注大量的人力、財力及時間進行都市舊市區的都市更新計畫，但是由於更新問題複雜性與專業性漸增、政府財政短缺、人力短缺以及民間自主意識逐步高漲、緩慢無效率的作業程序等問題，促使公部門推動過程十分地艱辛而備受抨擊。黃健二(1984)便提出，過去一般所認知的都市更新，都太偏向都市再造策略，而忽略都市經營意識其實更是都市更新中重要的一環。反觀國外，由於都市經營在國外已行之有年，其經驗與操作方式都較為純熟，並且普遍認為都市經營中除了財源以外，更重要的是如何組織社區，進而動員社區。

爾後自1970年代末期以後，為舒緩政府財政問題、提升服務效率、順應民主趨勢、滿足企業公共責任心，公私部門協力合作的型態蔚為風尚；許多國家亦將公私合作的計畫融入舊市區更新或再發展的工作中，而傳統的更新手法也被更彈性多元的手法所取代。自1980年代以後，夥伴關係(Partnership)成為流行的概念以及重要的都市策略，無論在英、美各國或我國，都逐漸改變過去全由政府主導的操作手段，改以公私協力合作的模式來推動都市更新政策。而BIDs就是目前歐美國家所流行的一套都市再發展工具，其制度背後所強調的自主管理、社區發展、都市經營與資金自主永續等精神，除了符合都市資源有效運用以及永續都市發展的要求外，也正是目前大刀闊斧的都市更新政策所缺乏。Briffault(1999)、Mitchell(1999)、Houstoun(2003)等多位學者都曾指出：「以設置BIDs的方法來執行都市更新，會比

政府部門來的有效率」，且Gardonick(2000)亦指出BIDs 藉由自我管理的方式可作為是一種補救政府失靈的政策。

現階段的台中市也正面臨著舊市中心區衰敗與老商業街區沒落等問題。以往政府政策與都市更新計畫等皆投入相當多的資源與人力，嘗試力圖舊市中心區風華再現，但截至目前為止其實行成果似乎不如預期般理想。舊市中心區內消費人潮依舊冷清、環境缺乏管理、硬體設施缺乏人性化等，可見台中市舊市中心區的再發展存在許多深層課題，並非全然地以大刀闊斧的都市更新手段或環境改造可以解決的，有待深入研究與相關策略的研擬。故本研究展望國外各主要市中心再發展之相關策略，期望透過歐美先進國家推動都市再發展的工具-商業促進特區(Business Improvement Districts, BIDs)，進一步探討此策略運用至台中市舊市中心區以達到都市再發展之可行性。

一、舊市中心再發展與國內外相關策略概況

孫千智(2000)定義市中心乃是都市中發展較早之地區，具備有位居地區內交通便捷處且為該都市或地區主要休閒、商業或其他活動所在及人口集中之地區。但是隨著實質環境建設不足、社會組織不良、經濟產業及人口的逐漸消失，過去的市中心容易失去原有的地方特色與活力。現今國外各大城市在面臨這樣的發展窘境之際，紛紛轉向都市更新與再發展等策略。Roberts(2000)指出：「都市再發展(regeneration) 是於九十年代發展出的理念，融合願景(vision)與行動(action)；對於解決都市問題和探討一個地區在經濟的、社會的、物質的和實質環境的持續性改變，是可以提供一個機會，其思考面是多元的。」

Alden(1994)對美國市中心再發展政策進行回顧，指出市中心再發展趨勢隨不同時代背景有不同時期的焦點，如一開始強調單一核心發展，進而進行大規模的都市更新作業，接著重視結合社區、強調人文條件與生活體驗的綜合式發展，同時亦重視社會面、經濟面等資訊，重新塑造市中心的競爭力。

此外相關的舊市中心商業空間再造與都市再發展的對策與制度也應運而生，如在美國有BIDs，其80年代為義工組織，90年代則正式成立營運單位，功能為專門負責再生城市的中心商業區；同樣的概念在日本則設有城鎮管理組織(Town Management Organization, TMO)其主要目標為追求市中心區商場再造；而在英國則設立了城鎮管理中心(Town Center Management, TCM)，其目的亦為推動市中心再發展計畫。故可知國外普遍皆面臨到都市再發展的問題，並且嘗試用各種都市發展組織與計畫，來達到都市復甦與再造。

台灣的舊市中心區普遍也存在著建物老舊、土地低度利用、公共設施不足、產業沒落及經濟交易活動遲滯等現象，這些都影響了市中心應有的發展及整體城市競爭力。故本研究嘗試參酌國外促進市中心經濟復甦之再發展策略或理念，探討其應用至國內都市之可行性。

二、台中市舊市中心區衰頹問題

台灣有許多城市因為市中心的轉移，造成昔日繁榮商圈衰退，形成了所謂「舊市區與新都心」現象。台中市，向來為中部區域的政治、文化、商業的中心，且在

地方發展史上亦是以火車站為主發展的中心商業區，一直佔有舉足輕重的地位。

近年來，台中市由於都市發展向外擴張，使得公共投資逐漸集中於外圍屯區，造成早期發展的舊市中心地區都市機能及商業活動的衰頹，而郊區大型商業開發與舒適的外部環境，加速購物人潮遠離擁擠的市中心區。中區商圈是台中市之舊市區中心，是早期台中市商業發展中心，也是火車站及中長程客運總站的交通運輸樞紐。但因發展較早，許多問題逐漸一一浮現，如公共設施不足（包括道路、停車場、公園）、建築物的老舊、經濟及消費型態的改變（如大型量販店興起）、外圍商圈崛起（如中友商圈、精明商圈、逢甲商圈等）及交通樞紐地位不在（朝馬轉運站、台中高鐵烏日站的完工通車）等原因相繼影響之下，呈現沒落與衰頹現象。為了挽救舊市中心的衰頹及傳統商圈的沒落，近來頗負盛名的一個都市改造手法即是BIDs。它是經由政府劃定一個特定範圍，由劃定地區內的所有權人和零售商半數以上同意，並向政府申請成立這個商業區的管理委員會，強調一種自我管理概念；政府通常僅扮演監督的角色，並由此管理委員會向地區內的店家課徵管理費，專款專用於該地區的環境維護與改善之用。故本研究乃以台中市舊市中心區為研究對象，探討BIDs運用至都市再發展的可行性，並期望進一步可以解決目前台中市舊市中心區衰敗的問題。

第二節 研究目的

本研究以專家學者為研究對象，希望透過德爾菲專家問卷之意見調查與收斂，進一步了解BIDs 應用至台中市舊市中心區再發展的可行性，因此本研究主要目的如下：

- 一、透過國外BIDs 重要制度、理念與實際案例回顧與分析，進一步瞭解國外市中心再發展理念及策略推動之經驗學習，作為國內日後推動市中心再發展之參考借鏡。
- 二、探討BIDs 應用於台中市舊市中心區再發展之可行性。
- 三、探討台中市舊市中心區再發展所面臨之課題，並嘗試提出未來於台中市舊市中心區建構BIDs 之一套適宜性發展型態，期望可提供有關單位未來研擬都市發展政策的參考依據。

第三節 研究範圍

一、研究範圍

在實證研究部分，本研究將選定具有悠遠發展歷史且頗具都市規模的台中市作為討論舊市中心區再發展的代表性都市。台中市共有八個行政區，其中，中區是台中市早期發展的中心商業地區，經文獻回顧與探討中可歸納出中區的商業發展，在早期非常興盛並吸引大量人潮，被認為台中市的舊中心區。而Hall(2000)在觀察全球新都市多核心組成形勢分析中，也指出一般城市的市中心區多為傳統的商業核心區。故本研究之研究範圍乃以台中市中區之行政區域圖為基礎，其範圍大致為北至中華路，南接建國路，西至民權路，東至公園路所圍繞而成之區域(圖1-1)。



圖 1-1 研究範圍圖

第四節 研究內容與流程

本研究的目的是在於瞭解以BIDs 模式促使台中市舊市中心區再發展的可行性分析，此為本論文之研究核心。本研究之訂定內容為：

一、界定研究題目與問題陳述，在文獻回顧則針對市中心再發展相關理論、都市成長理論、BIDs 制度與概念)等相關理論加以整理，以上述歸納分析作為未來研究架構之基礎。

二、進行文獻整理與理論的驗證，以此作為問卷設計之根據。並針對專家學者進行德爾菲問卷調查。

三、進行台中市舊市中心區發展現況與課題分析，以台中市舊市中心區作為本研究之地理範圍，探討其實質環境與地區發展等問題。

四、整合分析，以國外BIDs 成功案例進行探討，分析其促使都市再發展的成功關鍵因素以及引介至國內舊市中心區再發展之最初可行性，同時藉由審視國外良好執行過程與經驗，建構台中市舊市中心區未來建立BIDs 之適宜型態。



依本研究之內容，建構本研究流程(如下圖1-2)

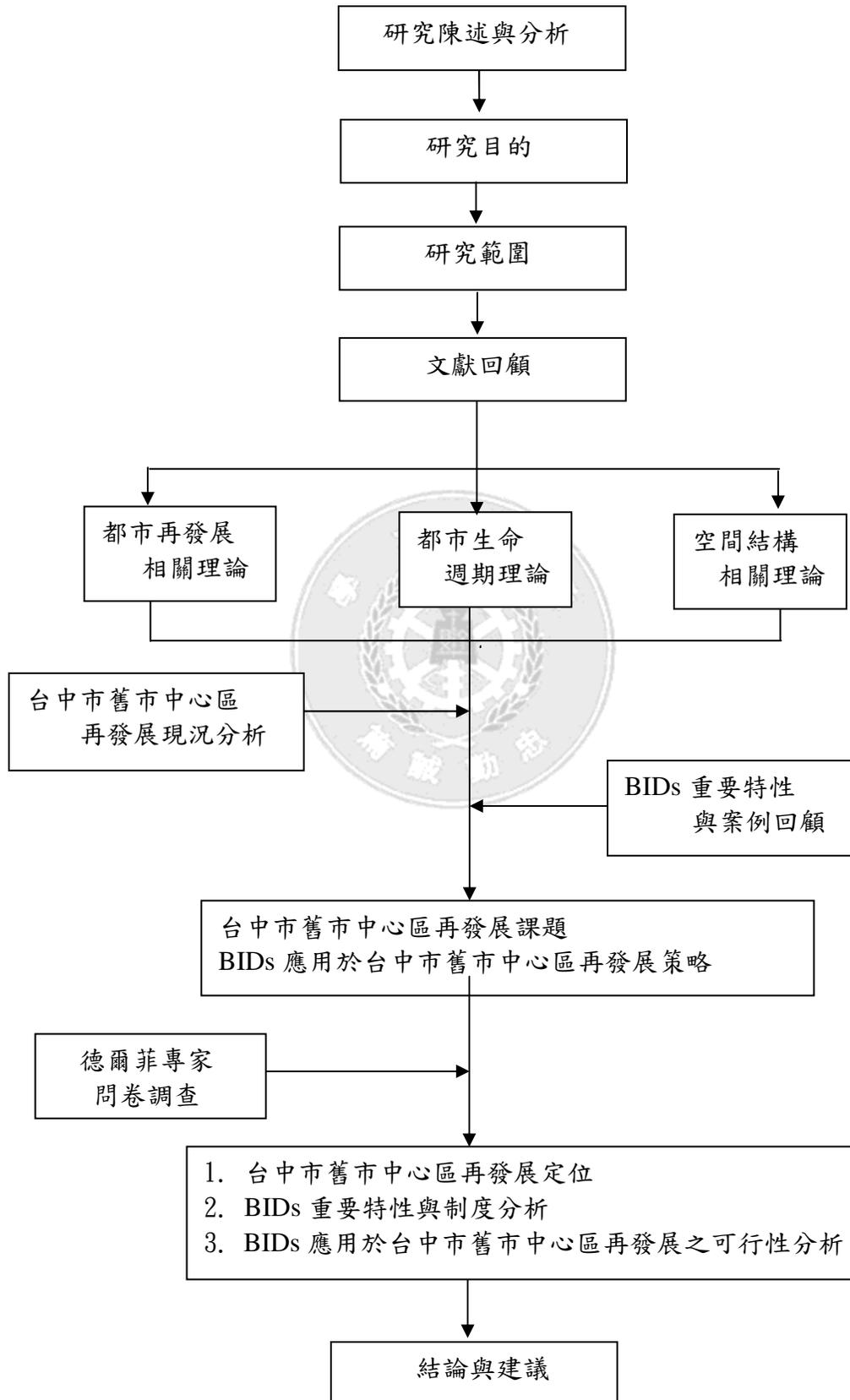


圖1-2 研究流程圖

第五節 研究限制

本研究目的旨在探討BIDs 概念應用於台中市舊市中心再發展之研究，因此本研究的限制如下：

- 一、在BIDs 與文獻資料蒐集方面，由於世界各國各地的BIDs 制度、理念與實施狀況不盡相同，故本研究僅初步針對BIDs 重要的制度、特性等代表性項目進行分析，並同時輔以BIDs 制度實際實證案例分析，共同作為研究基礎，增加研究之完整性。
- 二、都市再發展策略之制定乃屬於一綜合性的發展計畫，必須有關機構、政策、法令等配合才能達成目標。因此，本研究僅就台中市舊市中心區為研究案例，研擬以BIDs 概念作為舊市中心區再發展之可行性，但實際情況仍關乎中央政府制度、地方政府配合與相關法令的修訂等問題，則皆無法一一詳細研究。



第二章、文獻回顧

本研究選擇市中心再發展為研究主題，因此對於都市再發展之相關文獻進行初步探討，以瞭解都市再發展之基本特性及台灣在市中心再發展方面的發展現況與課題。本章節將針對都市生命週期理論以及都市再發展之相關理論進行探討。希望能從中瞭解國內舊市中心再發展之相關研究所注重的層面及其研究成果與不足之處，以做為後續建立本研究之中心議題與研究基礎。

第一節 都市生命週期理論

壹、都市生命週期理論

根據Colean(1953)在「Renewing Our Cities」一書中指出：「都市是一個有生命的有機體，以生態的方式發展著，都市成長之過程如同有機之生態組織，有高低起伏，是一動態的實體，其發展過程可分為不同階段，由最初的都市發生點，隨著時間而經過都市發生階段、都市生長階段、都市發展階段、都市尖峰階段、都市老化階段、都市沒落階段，最後走向都市滅亡點。」（如圖2-1）

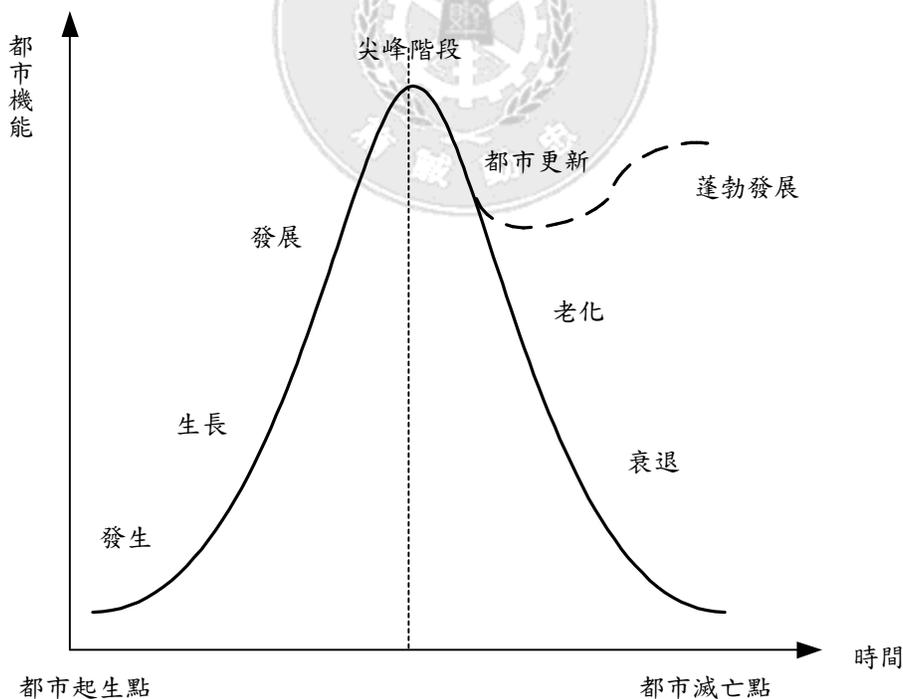


圖2-1 都市發展過程圖

資料來源：錢學陶(1990)

(一) 發生階段

為都市形成的起始點，一開始的人口及面積都很小，產業結構單純，空間規模也較小，只提供居住之機能，但因具有某種特殊條件的優越性，使該地區人口逐漸聚集居住，進而發展成為市場，一般為聚落型態，當人口及產業開始聚集時，即為都市發生階段。

(二) 生長階段

當聚集經濟產生時，使人口、面積均顯著增加，即進入都市成長階段。在生長初期由於經濟力、政治力或都市自身產生的引力，吸引更多的人口及產業進入，趨向某一地區聚集，因而形成一個社區，亦即都市發展時機。集中開始後，個人工商業及服務業向市內某一地點集中，形成某行業之中心。而工業、商業、住宅等各不相容或各異之社區形成壁壘分明的獨立地區，此時都市各地區多種機能最為明顯分立。當都市人口及空間規模逐漸擴張，都市機能也日趨健全。

(三) 發展階段

此階段經濟快速成長，各種產業及人口均向都市聚集，都市本身則須具備服務各項產業發展之機能，都市產業規模急速擴張，行業種類複雜，公共設施隨著人口的快速增加也愈形完備，都市機能也隨之提高。當產業聚集時，此種服務之機能則愈強，都市各種機能更為發揮且具綜合性，因而進入到所謂都市發展階段。

(四) 尖峰階段

此階段因都市之服務機能不斷增強，而使得工商業更形發達，人口大量聚集，都市範圍不斷擴大。實質環境特徵為建築物林立，都市土地利用呈現多元且高度利用狀態，工商業繁榮，各項公共設施規模擴大，需求也日益多元化，因而進入到所謂都市尖峰階段。

(五) 老化階段

此階段都市之服務機能已達飽和狀態，公共設施及公、私有建築物使用日久，整體都市環境逐漸惡化，使得都市機能逐漸衰退。加上人與人之間發生錯綜複雜的社會與經濟關係，造成都市在實質、社會及經濟方面的發展無法與都市快速的成長成比例，因而各種都市問題均浮現。如公共設施不足、空間不足、交通擁擠及環境惡化等各種都市公害隨之發生，致使昔日都市已發展的老舊地區，其建築物結構與環境品質，均無法適應社會變遷、都市發展之需要，人口及產業逐漸遷出都市地區，於是進入都市老化階段。即人口或商業活動開始由市中心區向四郊疏離，此階段若無外力介入刺激再發展，都市機能則開始走下坡進而衰頹。

(六) 沒落階段

此階段由於都市機能衰退，人口外移情形嚴重，工商產業蕭條，財政稅收已無法提供建設所需，此時若不及時糾正或加以防止，而任由衰敗的情形蔓延，結果將會使整個都市變成不適人類居住之場所，則都市將步入沒落之階段。當都市呈現頹敗跡象而至都市機能日漸沒落時，若無都市再發展機制介入，則都市終至趨於滅亡。

由上述各都市發展階段可得知，都市會經歷各成長的不同過程中，會隨著時間的增進與發生改變，在此期間若沒有導入適當的都市政策或都市規劃，則最終會面臨衰敗與滅亡。溫博煌(2003)指出：「理論上政府在都市發生階段就要有一對策來因應都市的成長，而給予輔導與補助使其能正常的成長；至於都市成長階段，就應有推測將來發展的都市計畫，來促進都市的正常發展。而當都市機能達到尖峰階段時，單靠都市計畫的手段則已無法維持都市機能不老化。所以當都市機能降低時，若不即時糾正或加以預防，而任由其衰頹，將會使都市步入沒落階段。」

因此，當都市產生各種衰敗變遷的徵候時，為求都市的生存與發展，此時唯採用都市更新或再發展的方式來增進都市機能。胡方瓊(1997)認為從社會及實質構造而言，都市再發展有其需要及存在，因為都市為生長發展的有機組織體，其個體有由成長、機能發生變化、至衰頹、退化，因此需要有再發展機制，以挽救都市沒落之命運。

貳、台中市都市發展與都市生命週期理論

由上述文獻可得知，舊市區通常是早期商業發展之起點，但是在都市持續的發展及郊區化的影響下，常會出現衰敗的跡象，因此舊市區的發展也會如同都市生命週期理論所述，歷經成長、衰退的生命週期，然而，如何在這個週期中再振衰起弊，是一個很重要的課題；此外，藉由深入了解一地的商業活動與空間發展歷程的各階段，藉此了解一地舊市區的興衰，並同時也更能加以釐清其中各項關鍵性的影響因素。

故進一步分析與整合台中市中心的形成、興盛、向外擴展以及沒落之各階段，並藉此從各階段時期的發展以了解中區的特色，並進一步發掘中區繁榮與沒落的原因。

(一) 市中心的形成

台灣光復後，市中心商業區位於區域性交通系統的樞紐位置，也就是現今的舊火車站一帶，為當時供應中部地區消費娛樂的中心。

西元1956年間，全市實施都市平均地權，發布舊市區都市計畫案。西元1957年，台中都市計畫繼承了日據時期的殖民城市，同時擴大市區範圍，向西北成扇形展開，並規劃配置環狀道路交通系統，結合公園綠地，形成現在的台中都市原型。西元1964年以後，從火車站大門前自由路、繼光街、綠川東西街等橫向道路與成功路、中正路、中山路縱向街道形成棋盤式網狀街道，商業行為陸續向巷弄間延伸出去。

(二) 市中心的興盛

西元1960年代以後，台灣經濟發展逐漸起步，都市化程度越來越快速，政府與民間方面大量的建設順勢產生。除市中心商業區的擴展與商業型態的改變外，台中市的空間發展慢慢的往外擴展。1965年以後，市中心商業區成長快速，原來的雜貨店、零售業轉變為百貨商行及綜合百貨大樓林立。此時為市中心最為興盛的時期。

(三) 都市核心區向外擴展

1971年以後，舊市區中心人口達到飽和狀態，市中心的基礎建設已不敷使用，生活品質逐漸降低。1974年區內人口開始逐年遞減，而市區邊緣的人口則逐漸增加，此種向地價低廉且離市中心又不遠的區位選擇，成為當時的都市經濟潮流，也是一種反都市意識的產生，形成郊區化。

1975年公佈實施台中第一期擴大都市計畫，隨後於1977年公佈實施軍功、舊社、四張、后庄里、文山、干城等里之第二、三、四期之擴大都市計畫。此階段因為都市計畫擴大實施，使市中心區的空間發展逐漸的轉變。

(四) 市中心的沒落

台中市在日據時期，所規劃而成的井字形土地型態，以中正路為主軸，自然地往火車站向西延伸。由於街道形式已成定局，土地使用形態也已飽和，使得市中心區面臨改善交通、停車等問題。

1981年6月，台中市政府公告「變更台中市都市計畫通盤檢討說明書」，其中以綜合環境之建設方向，由單核心式發展，改為多核心的結構，成立新的副都市中心，導致中心商業區人口呈現負成長，且商業活動往他區擴張，始中區的商業機能逐漸降低。

(五) 近代市中心的再發展計畫

1986年起，台中市政府開始著手市中心的更新，其一為干城區之更新計畫，其二是將位於市中心商業區黃金地段之老舊頹圯之建物拆除並重建為大樓。爾後市中心區陸續進行相關改造計畫，如台中車站聯合開發計畫、台中火車站附近地區整體再發展暨都市設計研究以及台中市中區商圈更新再造計畫等。此外並配合內政部「創造城鄉新風貌計畫-中區商圈振興計畫」、「繼光街行人徒步區計畫」、「中區電子街行人徒步區計畫」等，積極進行基礎建設與軟硬體設施的改善，塑造區內之形象商圈、改造商圈外觀使其呈現煥然一新景象，並將繼光街、電子街加以規劃成行人徒步區，提供消費者更為舒適的購物環境，藉此企圖再現舊市區風華。

(六) 未來相關市中心再發展計畫

近二十多年來，隨著都市發展重心轉移，市中心人口由12萬人逐年銳減，面對台中市舊市中心區的沒落，歷年來政府莫不投注大量的資源與計畫經費於台中市舊市中心區之再發展，但是實際成果似乎不如預期般理想。未來，台中市政府仍將積極且持續推動相關中區商圈改造計畫與再發展策略，並預備投入更多的資源與計畫，如「台中市九處舊市區都市更新案」、「百億元救中區閒置建築物招商規劃可行性評估計畫專案報告」、「舊市區再生計畫研究案」等，其正如火如荼的展開工程招標與研究規劃，期待能台中市舊市中心區風華再現。

綜合上述相關文獻，本研究發現台中市舊市中心區之發展，乃符合都市生命週期理論的發展階段。而劉小蘭、陳維斌(1996)曾指出：「台中市的都市發展便是典型的呈現出一種集中而擴散又集中的模式。」藉由了解都市發展過程之週期變化，在不同時機與都市發展階段，置入相對應的都市發展策略，為達到生態都市永續發展

的唯一途徑。此外，在不同的時期裡，應該具有不同的考慮因素，早期多半是由公部門的政策來決定未來的發展，而如今，應該有大量的經濟因素要被考慮入內，包括民眾的需求也已成爲決定都市未來發展方向的重要因素。

第二節 都市再發展相關理論

壹、市中心的定義

一般所稱之市中心(CBD)，亦是大眾耳熟能詳的「市區」(Downtown)，通常爲一地區的金融與行政中心區域，亦是一個都市商業熱絡、人潮鼎沸的區域，瀰漫著都市核心區域之生命與活動力(謝明同、蘇瑛敏，2000)。而孫千智(2000)定義市中心乃是都市中發展較早之地區，具備有位處地區內交通便捷處且爲該都市或地區主要休閒、商業或其他活動所在及人口集中之地區。故市中心是都市交通運輸的樞紐，具有深層的都市社會經濟和社交生活的主要脈絡，是都市人生活中不可或缺的空間經驗及人文氣息環繞的場所。但是隨著但是經過時空的轉變，都市過渡的成長膨脹、實質環境建設不足、社會組織不良及經濟產業和人口的逐漸消失等因素，促使市中心商業區的機能與空間使用無法隨時勢加速擴張，使市中心商業區漸漸無法承擔過大的空間負荷及人口流失，逐步被新興或郊外大型購物中心的優質環境所替代；進而在經濟、社會、環境的負向催殘下呈現發展的疲態，逐步的失去往日的風華與生命，使得市中心商業區原有的機能、建設、特色消失殆盡。爲使衰頹之舊市中心商業區振興改善，一般皆透過都市再發展或再開發的手段來解決。

英國環境部(Department of Environment, DOE)於1977年發佈之「Areas of Special Social Need」報告中提出簡略概念：「市中心區應指城鎮中的老舊地區，通常此地區具有高度集中的現象。」

市中心應有以下特性(Cryil B.Paumier著，1993；馬銓譯，1995)：

1. 可及性(Accessibility)：即市中心區多位於交通樞紐的重要位置。
2. 多樣性(Diversity)：市中心具備著多元化的機能提供與多元化的活力。
3. 密集性(Concentration)：相較之下市中心區的土地使用集中且具高強度。
4. 連貫性(Continuity)：市中心區較有人性的空間尺度。

Hall(2000)在觀察全球新都市多核心組成形勢分析中，指出一般城市的市中心區多為傳統的商業核心區。市中心區其通常也是早期發展的起點，但也因為開發較早、人口眾多，在經濟快速發展及郊區化的衝擊，在都市內在與外在、時間與空間因素之交互影響下，致其組織、功能、分佈與範圍產生各種頹敗跡象。

故綜合以上觀點，「市中心區」其實是一個城市在時間軸中最具有歷史者，其原先具有區位、活動、實質環境與消費機能等最具優勢者，但隨著發展過度，各方

面面臨衰敗，優勢條件不再而導致人口、產業流失之衰頹地區。

貳、市中心再發展理念演進

市中心機能如無法同步轉變，以適應快速變遷的需要，便會被新興地區所取代，造成市中心區的沒落。且一旦郊區的土地便宜、發展程度低，則會吸引私人選擇郊區開發，再加上個人汽車普及，便會造成都市漫無目的地擴張，而導致原中心商業區則逐漸面臨衰敗與凋零。一般來說，有關單位常常試圖以相關政策或計劃再發揮舊市中心優越條件，以扭轉舊市區衰頹之命運之相關策略，此一實施重建或改造的方案，通常就稱為都市再發展(Urban Redevelopment)或都市更新(Urban Renewal)。無論是都市再發展或都市更新，此主要目的皆為促使舊市區注入一股新的活力，重振昔日榮景。

「再發展」一詞由過去相關文獻來看，大多數學者以及實務界人士皆認為乃是對那些機能衰敗、環境惡化的都市地區，所進行的一種環境改善方式；或是包含都市物理環境改良及社、經等非實質面改善的一個作業系統(黃璽恩，1999)。廣泛的名詞定義是「為都市居民建造較健康的生活環境之一切方案政策及措施(包括消除頹敗地區、改善都市環境及其機構能)」。

一、國外相關用語與理念演進

國內在過去市中心區再發展經驗中的規模與成效皆有限，而就國外先進國家來講，市中心區再發展已趨於成熟，故擷取美、英、日市中心區再發展的成功經驗作為國內市中心區再發展之參考有其必要性。目前國內在推動市中心再發展方面的法定名詞為「都市更新」，而國外用語大約可見以下幾個詞彙，本研究在此簡單說明並加以釐清各區域名詞用語差異。「美國」是首先執行都市更新(Urban Renewal)觀念的國家，台灣很多都市發展的觀念多承自於美國；「英國」則是工業革命的發源地，是第一個積極針對工業化衝擊而加以處理的國家；而「日本」則是發展國內都市計畫基礎及歷經衰敗而積極推展都市再發展的國家。故都市發展相關理念多承自於美、英、日等國家。

(一) 更新(Renewal)

「更新(Renewal)」，這個字眼多指美國60年代至70年代聯邦政府所推動的大範圍大規模「都市更新政策計畫」(Urban Renewal Program)，以清除貧民窟為其主要目標，以求都市環境的改善與恢復市中心區的繁榮。都市更新的制度是根據美國1949年住宅法(Housing Act)進行，由聯邦政府補助地方政府徵收都市更新之貧民窟土地，以較低價格轉售民間開發商進行再開發。然其所引發的問題相當多，特別是對於有色人種及貧窮社區的拆遷有失公平，此一作法已因受到各界的嚴厲批評而停止。八十年代後，美國所進行的大規模都市更新，雖然已宣告停止，但個別街廓或數個街廓的小規模在開發則方興未艾，特別是著重與鄰近舊市區紋理的結合與交通

系統的改善，因此名詞定義後續更擴大於各個經濟社會文化層面。故早期都市更新之手段其否定都市舊有的空間網絡與實質結構的元素，並認為清除是拯救市中心區最有效的方式。

(二) Redevelopment (再發展)

在80年代後，在美國大規模的都市再發展 (Urban Renewal) 雖已停止，但個別街廓或數個街廓的小規模再開發則方興未艾，特別是著重與鄰近舊市區紋理的結合與交通系統的改善，因此名詞定義則逐漸擴大於各個經濟社會文化層面，轉向為再發展之意涵。此時的都市再發展 (Urban Redevelopment) 已逐漸脫離過去大規模、同質化機能的更新計畫，並改用以局部整建的方式取代原本全面式的拆除方法，並導入了多元化的公私合夥 (Public and Private Partnership, PPP) 合作模式，以及嘗試將都市模式朝向商業化發展。

在日本，許多都市亦經歷成長膨脹階段，交通網路與設施不斷向外擴散的同時，也開始了許多都市更新的相關計畫，他們稱之為「市街地再發展」，主要的目標是為了改善市區公共設施服務水準以及提昇防災功能。對於市中心再發展是以國家層級進行都市更新計畫，日本境內翻譯為「市街地再開發」，大多由「住宅-都市整備公團」此一公法來大力推動。過去多透過「土地重劃事業」推動衰頹地區的基礎建設整建，並藉此重新建構市街規模，近年來整體目標不再侷限於都市設施整建，更包含工商業發展、觀光事業與住宅問題的改善(黃幹忠、葉光毅，2002)。

在英國，名詞從「都市再發展(Urban Redevelopment)」到「都市再生」(Urban Regeneration)僅是隨著政策施政重點的不同與目標範疇更替有所改變，以「都市再發展」這個字眼而言，是英國現今探討都市更新使用的字彙，其意義不僅改造舊房子或對都市實質環境的改善，而是廣泛的從社會與經濟尺度視之。都市更新追求的應該是全面的都市更新，以創造更多的工作機會來改善都市經濟與都市財政，建造符合環保的綠建築，引入豐富的文化活動活化都市，降低都市犯罪率等。因為，不論是更新、再開發或再發展(或稱為再生)，在都市發展上所代表的理念皆是大同小異的，都是為了解決都市發展過程中衍生的問題並對都市環境再造所提出計畫性手段，僅僅是在目標、願景、範疇或尺度上由小拉大以及手段機制的不同而已。

(三) Reuse / Remodel (再利用/整建)

對於更小規模的建築物或幾塊土地所進行的調整工作，往往是以建物保存或整修的方式進行。整修建物賦予新用途稱之為整建(Remodel)，對於土地或建物使用重新調整 (例如工業區變商業區，工廠變商廠) 則是再利用(Reuse)。再利用(Reuse)或整建(Remodel)往往並不牽涉到大規模的街廓系統調整或都市交通系統的改變，例如舊金山的吉拉德利廣場(Ghirardelli Square)或波士頓的法尼爾廳市集廣場(Faneuil Hall Marketplce) 等皆是。

(四) Regeneration (再生)

在英國，都市更新往往用「再生(Regeneration)」這個字眼，其代表的意義不只舊房子改為新房子或是都市實質環境的改善而已，其所著重的是有效利用舊市區的豐富特色達到都市復甦與再生的目標，因此富含更廣泛的社會與經濟意義。

其亦主張都市更新應追求的是全面的都市再生，創造更多的工作機會改善都市經濟，改善都市財政，建造符合環保的綠建築，引入豐富的文化活動活化都市，降低犯罪率等。故都市再生是以發展「場所特色」為目標，在遠景發展更為重視地區歷史資產與空間資源；機制發展更符合地方需求與發展趨勢，因而有別於過去只著重在土地與建築，進一步提升至營造場所。

故由上述文獻可得知，在先進國家的文獻裡常用的名詞包括都市再發展、都市再開發、都市復甦等通用名詞，但由於都市更新本質上的複雜性，有許多學者同意「都市更新(Urban Renewal)」或「都市再發展(Urban Redevelopment)」此兩詞彙目前尚未有一致的定義。而國內再推動市中心再發展方面的法定名詞為「都市更新」，故本研究參酌上述文獻回顧之相關內容與眾多學者之定義，本研究將進一步針對研究目的與範圍之所需，採用「都市再發展」以作為本研究主題。

二、國內相關用語與理念演進

國內市中心區再發展起步較國外經驗晚，直到1973年修正都市計畫法後，才開始針對舊市區更新計畫內容及辦理程序等有較具體的規定，其為台灣都市更新最早見於法制之中，其中更明定都市更新之辦理與推動是以政府為實施辦理之主體，由地方政府依都市計畫程序，擬訂改造計畫，透過徵收或區段徵收的強制方式，取得改造地區範圍內之土地及其建築物，主導推動更新。而私人或團體僅能在政府取得土地並整理基地後，價購政府整地後之土地，依改造計劃於期限內重建等內容。由此可見，早期都市更新之推動及施行，基本上是以都市計畫法令作為施行的主要依據，並依循都市計畫的手段來推動（吳彩珠，2002）。

故自1973年都市計畫法增訂舊市區之更新專章，「都市更新」一詞始見於法律用語之中。該名詞係源於美國於1949年住宅法規定「都市再開發（Urban Redevelopment）」相關事項，後於1954年將「都市再開發」改稱為「都市更新」，相關制度於歐、美日等先進國家實行多年。我國對都市更新之定義，依都市計畫法第7、63與64條規定，舊市區更新係指舊有建築物密集，畸零破舊，有礙觀瞻，影響公共安全，必須拆除重建，就地整建或特別加以維護之地區。直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，對於窳陋或髒亂地區認為有必要時，得視細部計畫劃定地區範圍，訂定更新計畫，以重建、整建、維護方式實施之。依都市更新條例第1條規定，都市更新之目的，在於促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益。第3條規定都市更新，係指根據本條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施。故我國所謂都市更新，係一種改良老化社區實質環境之過程，影響層面及於社會與經濟層面。早期政府對於舊市區更新之政策方針明確，但因無都市計畫法子法之法律定位，故實質成效不彰。直至民國87年都市更新條例及相關子法陸續公布，提供都市更新具體操作工具，陸續成為推動地方再造的主流手段。

關於「都市再發展」一詞，目前在國內的都市計畫法體系中，並未有明文規定，僅於都市更新條例中對於「都市更新」一詞有所定義。一般來說，更新與再發展都

是市中心反衰退的機制，更新側重實質環境改造的工作，亦即外部環境的建設。再發展則是軟體並重，偏重地區機能的轉型。故都市更新僅注重實質環境的改善，而再發展不僅需要公部門政策與制度的指引，尚包含私部門的期望與參與，即結合公私部門的力量與資源，達到活動機能重整與土地使用型態的調整，使都市經濟機能再生的發展目標。

參、市中心再發展與國內現況

國內各都市的市中心區，多為該都市政治、經濟、交通及文化中心所在地或發源地。Hall(2000)在觀察全球新都市多核心組成形勢分析中，也指出一般城市的市中心區多為傳統的商業核心區。然而，隨著都市發展的趨勢及產業結構的變遷，舊市中心所擔負的機能，常無法適應都市的快速成長，在既成市區及舊市中心將面臨因為活動的過度密集及地區公共設施的不足，導致該地區之都市發展競爭力衰退，以致商業強度逐漸流失，實質環境品質惡化等問題。

自光復以來，台灣歷經了四十餘年經濟快速成長與都市發展之後，使民間與政府對實質環境的要求也逐漸改變，造成都市數量及規模不斷地增加與擴大。而土地開發區位不斷地向都市外擴張，不僅造成規模不經濟，資源不永續，無效的住宅供給，也惡化地方財政與空間品質。市中心區的建成環境則更是面臨結構性的轉變，建物的不敷使用、基礎設施的不足與地價高昂等，導致生活機能低落與商業競爭力消減等問題發生。此外，老舊市中心的衰敗常會伴隨著郊區購物中心的出現以及外圍新市區新興零售商業的興起而發生，零售服務業型態的轉變、缺乏停車位及服務設施等，皆顯得老舊市區缺乏整體競爭力而導致商機不斷流失。在台灣，相同的舊市區衰敗現象可以在台北市的萬華地區、高雄市的苓雅區與鹽埕區、台中市中正商圈、台南市的中正商圈等一以窺知。

而以往在面臨這樣的都市問題時，政府的規劃多以兩大策略方向為主軸，一為著重以變更農地、開發新市鎮來建立新地區發展，但是這樣卻也再度使舊市中心發展受到侷限而面臨停滯發展，甚而日漸衰頹的情況；二則是進行大刀闊斧的都市更新手段，但是此方法卻又抹去區域特色與既有的都市發展紋理，對於複雜的都市問題根本是治標不治本。

故在經過大規模拆除行動後，都市的發展已經逐漸一改過去只為解決與處理環境髒亂與衰頹的問題，由於這種局部問題的處理已無法應付都市發展過程中所衍生的複雜問題，因應新世代社會、經濟、交通模式、都市與區域結構的改變，而必須推動「都市再發展」等相關策略。有別於國外有效利用舊市區的豐富特色達到都市復甦與再生的做法，台灣至今面對都市再發展仍著重在於空間開發與硬體設施重建，無法提升至營造場所特色。因此台灣現今在市中心再發展之相關策略仍顯不足與不夠成熟。

台灣市中心區的再發展，在面對新興區域的規劃與開發時，使舊市中心區的地位受到嚴重的威脅，並且造成歷史資產與都市空間的特色逐漸消失之問題。近年來政府已逐漸瞭解市中心區的發展所擁有之區位、商業及人文風貌上的優越性，亦也明白市中心區在都市發展中所無可取代之歷史地位。故都市建設的重點逐漸轉移至

早期市中心區的發展，舊市中心區的空間改造工作已刻不容緩。

依據財團法人都市更新研究發展基金會(2002)的研究，歸納出台灣市中心再發展具有以下特殊問題：

1. 過去三十年都市更新經驗，皆採大規模拆除方式，且以更新住宅為目標。
2. 更新地區的劃定位未與都市計劃目標互相結合。
3. 更新目的多從地主利益考量出發，對社會大眾並無好處。
4. 公有土地的低度利用，再開發困難重重。
5. 市中心土地產權細分、地價高漲，造成整併的困難。
6. 市中心缺乏豐富的服務機能。
7. 市中心工業與軍營的外移。
8. 具交通建設帶動新的都市發展趨勢。
9. 郊區的開發(山坡地社區、新市鎮、購物中心、遊樂區)兩勢中心發展競爭。
10. 國際性的城市競爭影響市中心經濟發展。

此外，黃姿蓉(2008)在檢視國內市中心區在面臨都市再發展之際，亦明確指出其以下遠景與機制之課題與挑戰：

1. 著重以提供土地為目的，空間開發為手段
2. 未能將地方資源與特色拓展為再生政策推動的優勢
3. 仍強調規劃建設的機制，無法反映出地方需求
4. 無良好的政策誘因，以提升私人投資意願
5. 欠缺民眾參與的規範與管理機制

藉由以上問題也反應出舊市中心再發展之必要性。故可以參酌歐美與日本在促進市中心經濟復甦之綜合性再發展策略，將地區發展作一整體性之考量，引進並整合各種機能與公共設施。

第三節、小結

在面臨都市發展窘境之際，如何善用都市更新與都市再發展等理念之推動、促成區域再造以及都市再生理念的落實，藉此達到活絡地方經濟，復甦都市機能等目標，已然成為當前都市發展之重要課題。由上述文獻回顧可知，以往的都市更新往往多偏向於都市實質環境等硬體面大刀闊斧的重建、整建與改善手段，結果不但成效有限且也破壞了都市既有特色，所以都市更新在美國又稱為「聯邦推土機」(Federal Bulldozer)。然而市中心區的衰頹問題依舊存在，開發商無意前往投資，消費者無意前往消費，郊區化問題仍持續發生中。其實，都市更新的重點不應該只是著重於建築硬體工程，期間的管理規劃及軟體的建置才更為重要，否則並無法根本解決問題。歐美國家於能源危機後，更新手法逐漸趨向於小規模區域的整建復興與保存維護，尤其是強化社會計劃等無形的軟體工程(馬銓譯，1995)。故都市經營意識其實才更是都市更新中最重要的一環，此亦為都市再發展之理念主軸。都

市再發展所強調的是再生與復甦，摒除過去將舊市區的風格與形式視為負擔的觀念，以審視及尊重的態度從新定位都市空間的發展，並且重視社區角色的定位及公私合夥的關係，此亦為都市永續發展之不二途徑。

第三章 商業促進特區制度與特性分析

商業促進特區(Business Improvement Districts, BIDs)。是近幾年美國在城市開發中最重要的一種方法 (Briffault, 1999), 並且也是目前廣泛應用於都市再生與經濟復甦的一套發展工具(Gross, 2005)。Briffault (1999)、Mitchell (1999)、Houstoun (2003) 等多位學者皆曾指出, 設置BIDs 模式來執行都市更新的效率更甚於政府部門政策。Stokes (2001)也指出BIDs 不僅適合且有效於進行相關規劃與達成區域內一系列的經濟成長以及提高生活品質等目的。至目前為止, BIDs 對於世界各地的都市發展與市中心再生仍扮演著一個相當重要的角色(Gross, 2005)。

本節將針對BIDs 進行分析與基本意涵介紹, 包括制度形成起源與制度實質內容; 其次, 深入了解制度形成背景與實施歷程, 了解BIDs 形成背景、原因? 及其發展現況, 並進行制度優缺點分析, 以探討BIDs 制度本身之正反面評價, 以及其引發廣大迴響之原因分析。

第一節 何謂商業促進特區

一、BIDs 的背景起源

BIDs 模式係一套在國外實施近五十年之都市再發展策略, 其概念最早是起源自1965年的加拿大多倫多市 (Houstoun, 1997)。最初成立的宗旨主要是期望透過團結當地企業的力量, 改善該區域內的營商與衛生環境。

目前加拿大多倫多的西布魯亞村(Bloor West Village)是世界上所存在歷史最悠久的BIA(Business Improvement Area), 成立於1970年, 其概念與目的等同於BIDs。然而隨著時間的發展, 在1980年後, BIDs 開始廣泛地普遍運用在改善各國的市中心商業區(CBD), 其中最普遍應用於CBD內的行銷改善與委託管理服務等兩大重點。

自1980及1990年代開始, BIDs 開始受到越來越多的關注, 並且其概念也開始向世界各地散播, 包括歐洲、日本、澳洲與南非等地。1990年代後, 開始出現了一系列重要議題, 針對BIDs 的效率、有效性、政治平等、分配平等、社會正義以及對於公共空間的管理與控制等進行探討(Briffault, 1999; Levy, 2001)。

二、BIDs 的定義

BIDs 有著各式各樣的定義, 目前尚沒有一個普遍共通的認定方式或官方定義。簡單來說, BIDs 是一種介於地方政府機關和地方商業團體之間的夥伴關係, 用來發展和推動一個商業環境與公共領域效益的一套發展計畫, 也可以說是一種街區組織。但是, BIDs 不同於以往由上至下的治理政策, 其主要是強調由下至上自我管理模式, 主張運用大量的創新與服務傳遞, 集中策略在資源的整合與應用, 並

協調與集合區域內各成員，以朝共同的目標努力。故Houstoun(1997)指出BIDs主要是一個針對中心商業區加以重新設計的概念，並呈現出嶄新的公共管理形式。BIDs引入一種創新性的公共事務管理關係，根據Mitchell(1999)提出：「BIDs 是一個公共管理的新型態，不同於以往的公共制度，其主要的概念為再造中心商業區域。」關於BIDs 的定義，由於各學者都有其獨到的見解，故本研究茲將中外諸多位學者對BIDs的定義與看法整理與敘述如下。

Mitchell(2001)對BIDs 的定義為：「經由大多數的所有權人或零售商人的同意，在特定的地區內提供公共服務，這些公共服務的資金來源，是向地區內的資產（property）和企業（business）課稅得來的，這些公共服務設施包括治安的維護、街道的整潔維護和獨特的市場行銷等，而當地政府的工作就是要使BIDs 成為合法的地區，且在地區內課徵稅收，之後再將資金轉交給BIDs 組織使用，且要監督資金使用在適合的地方。」

Segal(2002)將BIDs 定義為：「BIDs 是劃定一個地理區域界線，並透過對該區內的不動產進行評估，藉此徵收全額的不動產附加稅，其所得的收入將充當地區營運組織的活動資金，並直接回饋於該區域內的保全治安、維修保養、行銷規劃、經濟發展、停車與一些特殊事件的管理等，其最終目的在使該區整體獲益。」

Hoyt(2003)認為：「BIDs 是一個經由公眾認可的私人直營組織，提供補充性的服務以改善公共環境、設施與服務等，並且在地理界線上其強調是一個戶外的公共環境空間。」

而英國的ATCM協會(The Association of Town Centre Management)(2005)指出：「BIDs 是介於當地政府與當地商業社區的一種合作夥伴，其提供多種前瞻性的方案計畫與服務，目的在改善地方營商環境與公共環境。」

陳建元(2007)認為：「BIDs 是經由政府劃定一個特定範圍，由劃定地區內的所有權人和零售商半數以上同意，並向政府申請成立這個商業區的管理委員會，有一種自我管理概念；政府僅扮演監督的角色，而這個管理委員會可對地區內的店家課徵管理費，專款專用於該地區的環境維護與改良之用。」

Lloyd等人(2003)定義：「BIDs 模式是經由特定地區內的各資產所有者以及零售商等，共同同意並對其課徵額外的稅費，以作為提供此特定地區特殊的公共性服務的活動經費。」

經由上述文獻可得知，雖然各專家與學者對BIDs 的定義皆不盡相同，但是基本的營運方法與相關理念皆出自於相同的中心概念，綜合上述BIDs模式之各學者與專家的定義且結合本研究之目的。本研究所界定之BIDs 模式係指：「為促進都市再發展之目的，以劃定一限定的地理區域，並透過一種特殊的不動產評估機制，以累積區域經費，充當地區營運組織的活動資金，並直接回饋於該區域內之各方需求，一方面藉此改善都市生活環境與公共設施服務品質，另一方面有助於地方自主與經濟發展。」

三、BIDs 的發展現況

Mitchell(2001)指出，在世界各地的BIDs 皆不盡相同，也有著不一樣的名稱、結構與組織型態等，但即便如此，BIDs 基本的中心概念還是大同小異。Friebecke (2006)提到：「世界各地對於BIDs 的名稱並沒有共同的協定，目前僅有英國、部分的美國(如紐約市)、德國(漢堡市)共同採用BIDs 這個專有名詞」。但是在世界上其他地區，類似BIDs 這樣的概念其有著各式各樣的名稱。其中，單就在美國就有著許多不相同的名稱(Mark, 1997)。如在美國德州稱為PID (Public Improvement District)，但是在美國其他地區如紐澤西、亞利桑那州、猶他州等地則又稱為SID (Special Improvement District)。而在其他國家，如在南非稱為CID (City Improvement District)、加拿大稱為BIA (Business Improvement Area)或者是BIZ (Business Improvement Zone)。

Dawkins & Grail(2008)指出：「截至2007年底止，在世界各地分布超過約有1000個BIDs組織，且皆為持續運作狀態，並且另一方面這些成功的BIDs也正不斷地將其成功的經驗複製到其他地區。」

透過Mitchell(1999)、Hoyt(2003)、Segal(2002)以及Houstoun(2003)等人，其針對近期內世界各地的BIDs 進行調查與分析，其結果發現現階段的BIDs 已經遍及世界各國，包括有：美國、日本、歐洲各國、非洲、紐西蘭以及澳大利亞等地。而目前世界各主要國家之BIDs 分布狀況如下：加拿大約有348個，在歐洲總共超過有100個(不包括英國)，近乎240個在亞洲的日本，紐西蘭有80個，而南非則有39個，其中光是在美國的紐約市就存在有55個BIDs，至今全世界的BIDs 數量仍在持續成長中。紐約城市大學的巴魯克學院公共事務研究所的教授Jerry Mitchell在1999年針對美國的BIDs 進行調查，發現現階段美國至少存在有404個BIDs，且每一年都花費約超過一百萬美元去改善市中心的商業區域。此外，專家預估將會有另外400個BIDs 出現在美國加州地區(Houstoun, 2003)。故以上調查結果數據顯示，目前單就美國而言，就存在約有404個BIDs(尚持續成長中)，而類似的概念在英國的ACTM組織已超過有300個城鎮參與其中。

故世界各國普遍都面臨著市中心商業區衰敗與都市再發展的窘境，並且意圖透過BIDs 的概念進行改善。

第二節、商業促進特區特性與制度分析

一、組織形式

研究調查發現，美國的BIDs 的組織型態分成三種形式，分別是非營利組織型態(nonprofit organization)、公私合營型態(mixed public-private enterprise)以及準(半)公部門型態(quasi-enterprise)，此三種形式來營運。

二、公共服務種類

在Mitchell (1999) 的調查中發現，公共服務的提供是BIDs基本的項目，BIDs所提供的服務通常包含了下列幾項：資金的增進 (capital improvement)、消費者市場行銷 (consumer marketing)、經濟開發 (economic development)、街道的保養 (maintenance)、停車問題與交通運輸 (parking/transportation)、政策的提倡 (policy advocacy)、公共空間的管理 (public space regulation)、治安維護 (security) 以及社會福利 (social service) 等九項。BIDs 通常會藉由一些行銷的手段來吸引消費者，像是行人徒步區商店的統一降價特賣會，或是由BIDs本身所收得的稅收來提供低利貸款給想創業的人，藉此鼓勵創造新的商業活動進而製造商機；亦或跟著當地的土地規劃 (都市規劃) 組織來使用其所規劃的土地使用形態，改變當地原本的土地使用管理型態。

BIDs 所提供的公共服務類型主要包括以下三種類型：

(一)預防性類型

針對地區預先進行安全考量，如設置安全巡邏警衛的方式，以頻繁的巡邏，加強維護良好的治安環境；裝設CCTV 監視攝影機，徹底維護區域安全；增設街道燈光，杜絕治安死角。或增設充足的垃圾桶，避免垃圾亂丟的現象等。例如Hoyt(2005)針對費城市設置BIDs 與犯罪率之間的關係進行研究，結果發現費城市裡有設置BIDs 之大型商業區相較於費城市裡沒有設置BIDs 的大型商業區裡，其犯罪率存在有明顯的差異。Brooks(2007)其結果也指出BIDs 組織對於洛杉磯市內的犯罪活動有一定程度的影響與嚇阻效果。故顯示BIDs 的設置對於增加公共安全與降低犯罪率有明顯的影響。此外，倫敦市發展協會(The London Development Agency, LDA)其專業規劃經理Lewis(2007)也明確的指出：「設置BIDs 後，其帶入的一系列改善活動與方案，確有助於城市再生與提昇地產價值。」

(二)補救性類型

針對被破壞的公共設施、衰頹的建築物或被塗鴉的圍牆、髒亂的環境與垃圾等，進行立即性的改善與相關對應方式；擴大區域內公共區域的維護與整治；進行都市景觀的回復與計畫推動。

(三)其他類型的服務

相關宣傳、促銷、行銷與當地居民店家的訓練計畫；金融與當地雇用計畫的推動；當地交通運輸系統改善；舉辦相關節日與活動；整頓營商環境以鼓勵外來投資加入；地區正面意象的塑造；增加社會整體福利，回饋居民與商家。

總而言之，BIDs 可提供此地方區域，一個整體的、有組織性的、全方位照顧的財政、治安和管理結構所需的適用項目，使區域達到長期發展與永續經營的目的。

三、BIDs 經營與管理模式

BIDs 的管理則是由區域內的所有權人、承租人、居民和政府機關所組成的管理委員會來做接區事務的經營管理 (Mitchell, 1999; Houstoun, 2003)。有些州的BIDs

會有政府部門的人員來擔任管理委員會之職務，其主要目的一方面是當作地區與公部門溝通的橋樑；另一方面是要監督管理委員會對於資金的運用、執行政策的成效等，以避免管委會運作不當。透過這樣的管理委員會可以發揮最大的效用，由管理委員會來負責推動執行地區的發展，成為政府與當地民眾溝通的橋樑，所以管理委員會所提出來的意見，一般都會被政府機關所採納接受，因為管理委員會所反映的正是般民眾所提出來的意見，這種由下而上的管理機制，最能反映民眾的需求。

BIDs 的街區管理委員會組織依法令可以向特定區域內的所有權人或使用權人收取資金，用來提供BIDs 組織營運所需要的經費。這種藉由管理委員會自我管理、自我課稅的方式，可以使地區發展更有自主性與效率，Gardonick (2000) 的研究中也指出，BIDs 的管理概念的出現，已經改變了傳統都市管理的結構，利用私人團體來達到區域的自我管理，並且提供區域內的公共衛生、社會安全以及社會服務，使都市內部環境景觀更加乾淨且治安更好，因BIDs 自己擁有營運的資金，是藉由課徵的稅收所得到，這樣使組織的經營管理更有效率，因為可以不依靠政府的補助，可以避免官僚體制的產生，且可以有彈性的使用土地，不至於過度僵化土地使用。

許多地方制定了BIDs 的日落法案，主要是因為地區在營運一段時間之後，原本制定的法令會不敷使用，或因為在運作的過程中會有新的問題產生，所以必須制定新的法案來提供BIDs 使用，Houstoun (2003) 指出，通常一個BID 的營運效益大約可以維持在五年左右，五年之後其效益就會有可能下降，有些BIDs 的效益會有維持到七年的。這日落法案就如同我國的都市更新一樣，每經過一段時間就必須通盤檢討一次，以確定BIDs 可以永續的營運下去。

四、商業促進特區(Business Improvement Districts, BIDs)的財務制度

BIDs 建立一持續性的資金籌募系統(在美國為對房產、資產的評估，而在其他國家如英國則為對企業徵稅的方式)。根據其資產價值進行估價計算，而其產業的可課稅價值主要是取決於該產業在估價日及公開市場上，被同意且相信的年房租收入所決定的，價值是由估價辦公室及國內收入局的主管機關所定出的。

此外，由中央政府統一徵稅，基於人口在把這些稅款分配給當地主管機關，於地方政府成立BIDs 帳戶，等同於專款專用的形式，BIDs 收入屬於BIDs 專屬，而不屬於任何中央或政府政府，由中央政府統一徵稅，編列年度計畫、預算，由委員會自主負責資金的決策、監督與執行。

BIDs 的資金來源相當多樣化，包含當地性與全國性的資金來源，而此決策是依據商業區域之需求、情況和發展方向而定，舉例來說，一個地區可能針對某些型態或商業規模而選擇免稅，或是在某些環境下真正得以減稅。課稅通常根據可課稅值比例來計算(一般在1%和3%之間)，不過也可依照任一計算辦法。使用該稅率系統的好處在於提供每一個資產在一區域內所「經過市場測試」的相對價值分析，因此這項系統可能成為一個明確又具公正性的徵稅方式。

財務運作若不能永續，那麼「永續發展」將成為空談；BIDs 創造了財務永續的機制；BIDs 的課稅是屬於一項投資而不應視為成本，BIDs 承諾對納稅人在無直

接成本的情況下來增加經濟及就業活動，靈活的運用資金會增加區域的魅力並吸引企業投資，進而促進當地房地產總值的成長，提升房地產和區域的租金價格，減少空屋率，促進交易活動頻繁，產生對區域的正面觀感，帶來區域的競爭優勢，為區域創造新的機會及提供正面的改善。

第三節 商業促進特區實際案例分析

壹、美國紐約市第34街

紐約市是全美國BIDs 最集中分布的地區，也是目前全世界最大的BIDs網絡，光就紐約市，就存在有63個BIDs (Mitchell, 1999) (見表4-1)。而第34街位在紐約的曼哈頓市中心，對當地人以及觀光客來說，曼哈頓第34街是紐約最重要的一個購物地點，也是目前紐約市最大的一個BID 組織，共包含有31個街廓，範圍界線為最北到第35街，最東到公園大道，最南到第31街，最西到第十大道，總面積達到33百萬平方英尺。其間包括多元化的土地使用，如辦公商業用地、零售業用地，住宅用地和公共用地。區域中的主要建築地標，包括有著名的帝國大廈 (Empire state Building)、梅西百貨公司 (Macy's department store)、紐約尼克隊主場的麥迪遜花園廣場 (Madison square Garden)、紐約賓州車站 (Peen Station) 和法利郵政大樓 (Farley Post Office Building) 等頗具知名度以及歷史悠久的建築地標，也因為有這些著名的地標，使得第34街可以有相當優越的條件成為吸引光觀客以及消費者的主要因素。因此，區域內的民眾皆相當有意願在此設置BIDs 來振興當地的商業環境。

由於在1970~80年代開始面臨到都市持續衰敗與資金大量外移等問題，商業環境與經濟也隨之衰敗，區域發展停滯。由於第34街持續的衰退，導致地區的治安、環境、經濟等也跟著衰退，因此，1991年曼哈頓第34街成立BIDs，1992年1月開始運作，試圖採用了當時在北美相當盛行的BIDs，以自我管理的方式來進行地區的復甦、更新的工作，企圖使街區恢復原來繁榮的景象。第34街BID 成立初期，是以非營利組織型態來運作，組成成員分別由區域內30位資產所有人共同參與，以提供各項租售與公共事務等服務。初期，紐約第34街的BIDs 便推動了一系列強調「乾淨(clean)與安全(safe)」的地區方案活動。其活動方案內容包括如下：

- 整治髒亂與不安全的街道狀態，如犯罪行為、亂丟垃圾、塗鴉等破壞行為。
- 計畫與推動街道與停車空間的改善措施。
- 成立一個多樣化穩定的資金募集系統，藉此充當區域內改善與維護活動經費。
- 廣招各零售商與創業者到此創造事業，吸引資金投入。

而從紐約第34街設置BIDs 至今，區域內街道的景象已經恢復繁榮的盛況，藉著經驗豐富的專人管理者以有效率的管理方式改善街道的景觀，清除街道的髒亂，有特色且有秩序的呈現街道的風貌，讓許多人潮又重新回到街上，零售業也再度興

盛，第34街的經濟也隨之發展。故可得知34th Street BID 強調以改善公共空間環境為首要目標。本研究以下就將針對各實施項目深入探討與介紹。

表3-1美國商業促進特區之分佈概況

州/城市	數量	州/城市	數量	州/城市	數量
Alabama	1	Maine	1	Oklahoma	1
Alaska	1	Maryland	2	Oregon	8
Arizona	3	Massachusetts	1	Pennsylvania	11
Arkansas	2	Michigan	0	Rhode Island	0
California	73	Minnesota	3	South Carolina	2
Colorado	7	Mississippi	1	South Dakota	0
Connecticut	3	Missouri	3	Tennessee	2
Delaware	1	Montana	2	Texas	10
Florida	12	Nebraska	1	Utah	1
Georgia	10	Nevada	1	Vermont	1
Hawaii	0	New Hampshire	1	Virginia	10
Idaho	2	New jersey	35	Washington	4
Illinois	11	New Mexico	0	West Virginia	0
Iowa	10	New York	63	Wisconsin	54
Kansas	2	North Carolina	32	Wyoming	0
Kentucky	1	North Dakota	0	Washington,D.C.	3
Louisiana	3	Ohio	7		
				Total	404

資料來源：Mitchell(1999:15)

一、 成立時間

34th Street BID 成立於1991年，1992年1月開始運作。

二、 BIDs 的組成

主要分為管理委員會組織與外聘的專業經營團隊等兩大部分。其中管理委員會由地區內的各居民、店家、中小企業業者、資產所有人、員工以及相關非營利組織單位(如教育性、環境保育、健康管理等組織)等共同組成。而專業輔導團隊則委託

富有經驗的專業經理人專責領導，其可組織一專業團隊，負責區域內各行銷、會計、清潔、安全、推廣、街道維護等服務。如下說明：

(一) 委員會

為非營利性質，其組成是由當地的政府允許由所有權人、地區內的公司行號、零售承租人和公家機關共同組成一個非營利組織的管理團體，也就是組織「街區管理委員會」來進行自我管理，成員總共有30個人。

(二) 專業工作團隊

第34街區域內的財產權所有權人聘請Daniel Biederman擔任第34街區BIDs 的專業管理者，並組成一個34th street專屬的工作團隊。因Daniel帶領的專業團隊擁有成功操作鄰近兩個BIDs(分別是中央合夥組織(Grand Central Partnership)以及布萊恩公園重建組織(Bryant Park Restoration)的經驗，故藉此作為第34街設置BIDs 的借鏡。其工作團隊內由各不同背景如都市計畫、經濟發展、環境規劃、都市觀光等專家組成，組織部門包括有行政、營運、設計、行銷、會計、租售服務、節慶活動舉辦等各部門，專職分工。

三、BIDs 資金來源

(一) 資產評估機制

紐約第34街一開始的資金主要是來自於區域內各資產所有人的提供。1992年紐約第34街的BIDs 預算為600萬美元。其中，主要預算來自於對區域內之各資產所有人，透過一公開的評估機制，課徵其額外的稅費。此管理費的收費方式大部分是依據營業使用的地板面積，如紐約第34街的BIDs 中，每商業用平方英尺課徵0.2 美元的管理費，其主要是依照所使用面積大小課征不同稅款，以當作街區的營運管理費用。而2004年，紐約第34街BIDs 之預算更達到890萬美元。隨著越來越多的零售商進駐在此營業，紐約第34街的範圍也就逐年擴大。

(二) Herald廣場與Greeley廣場的營運收益

地區內大部分的營運經費主要是來自於對區域內各資產所有人之課徵稅費，但仍有其總預算的10%的費用並非透過以上的特殊評估機制。此部份包括有兩個重要來源，一是Herald廣場與Greeley廣場的營運收益，此兩個廣場其營運收入約超過30萬美元，此部份額外的收入主要是來自於廣告費收益、特定區域營業的小販所繳的費用、公用電話費用以及自動化廁所使用的收益。二是透過自願性捐贈之經費，此為另一項預算收入來源，就像是來自於Madison Square Garden (M.S.G, 麥迪遜花園廣場)以及美鐵等的收入，其大約提供近50萬美元的收入。故由此可見，紐約第34街的稅收相當的多樣化，且呈現穩定成長趨勢，故越來越多的店家進駐使得BID的營運規模以及資金也越來越龐大。

四、BIDs 的服務項目

其主要提供的服務與計畫可以分為兩大部分，一為主要基礎性計畫，二為其他服務項目。而在BIDs 設立初期，首要處理的工作通常為基礎性的環境改善，包括有區域內的廢棄物、牆壁上雜亂的塗鴉以及治安方面的問題。之後則會陸續進行區域行銷與意向塑造等計畫。其服務項目如下：

(一) 環境整潔與街道維護、美化：

由地區管理委員會僱用清潔人員處理，第34街的區域管委會總共僱用54個人來組成一個清潔團隊，每星期一到星期五排兩個班輪替，星期六、日則只有一班，這些環境維護工人每天都在都在維護區域內的環境整潔、街道乾淨。

(二) 治安維護：

管理委員會僱用大約超過40個治安維護人員，治安維護人員一天巡邏16個小時，每個禮拜七天。治安維護站就像扮演著一個聯繫的橋樑，連繫著街區和紐約警察局，成立一立即性通報系統。街區組織可以協助警察盡快處理違法事件。

(三) 特殊節慶與活動舉辦：

進行區域行銷與發展。

(四) 其他管理：

除此之外，第34街的BIDs 著重市中心地區市場的行銷、提供環境衛生、治安維護、停車與交通問題改善、觀光與遊客服務以及整體收益的增加，還有對市民和當地政府提倡市中心更新政策的效果，成功地利用一種非傳統的組織結構來鼓勵促進地區的經濟成長，成為帶動第34街復甦的一種新動力。

五、 BIDs 的重點項目-「乾淨」與「安全」

BIDs 的重點維護與改善項目，主要是圍繞著：乾淨(clean)與安全(safe)此兩大主軸。而關於BIDs 的乾淨(clean)的部份，環境整潔和街道的維護與美化，主要是由地區的管理委員會僱用清潔人員來處理這些事務，在紐約第34街的區域內管委會總共僱用54個人來組成一個清潔團隊，每星期一到星期五排兩個班輪替，星期六、日則只有一班，這些環境維護工人每天都在都在維護區域內的環境整潔、街道乾淨。

其中，街區組織的環境維護策略是要透過廢棄物、垃圾的收集，和一些其他的提議來企圖改善區域內的環境景觀與美化視覺效果，達到吸引人潮的目的，這些提議包括了下列幾點：消除掉那些在牆壁上的塗鴉和一些沒有經過申請而亂張貼的海報、修復那些管理不善的郵筒、電話亭以及位在路旁那些凌亂的報紙箱、清除街道雜亂的記號與簡化道路指標，使街道更美觀、清理和美化街道傢俱，消防栓、郵筒和交通號誌燈、大型看板的清除以及監控街道綠化費用的支出。

維護環境整潔策略的目標主要是要保持街道看起來像新的，能夠吸引人潮、零售商、承租商，並且有好的經營管理策略，以維持街區的店家能夠獲益。因此，第34街的管委會每年花在環境維護上的費用將近2百萬美元的金額，目的是要使街區能夠更給消費者一個舒適的購物環境。

此外，針對BIDs 另一主軸項目-安全(safe)的部份，BIDs 組織會排定治安巡邏與夜間安全維護人員進行街區管理。管理委員會僱用大約超過40個治安維護人員，治安維護人員一天巡邏16個小時，每個禮拜七天。治安維護站就像扮演著一個聯繫的橋樑，連繫著街區和紐約警察局這兩個地方，使紐約的警察局可以隨時知道區域內的狀況，BIDs 的安全維護人員也可以立即的通報紐約警察局，可以及時的協助街區組織處理違法事件，像是街區內的違法小販或其他違法行為。

六、街道改善計畫

1994年，紐約第34街BIDs 計畫的第一個街道改善專案為推動金融改善為最主要重點，其預算為2500萬美元，此方案於1995年推動，1997年正式完成。而第二個街道景觀改善專案則是於2003年提出。其中，BIDs 的街道改善計畫主軸有二：

(一) 硬體設施

主要機能圍繞著維持與改善等兩大主軸，主要的改善方案與措施包括增設街燈、指標、行道樹與景觀植栽、街道家具等。

(二) 軟體設計

而軟體層面則由各行各業專家組成一專業輔導團隊，包括有工業繪圖設計師、建築師、園藝專家、零售業專家等，並透過一致化與和諧的設計，形塑出區域內各店家招牌、商標的區域風格特色。

透過區域內一些實際環境的整頓與設計，如垃圾桶統一設置規劃、景觀植栽美化、腳踏車架設計、長椅等等，藉由實際環境的改善與美化已達到區域復興與再造。而BIDs 的街道改善計畫，成功的使區域內的兩大廣場- Herald廣場與Greeley廣場，原本毒販、強盜猖獗的地方，轉變為商業繁盛、購物逛街與觀光客人潮的聚集處。此外針對區域內的私人部門空間也展開相關改善計畫，如在麥迪遜花園廣場(Madison Square Garden, M.S.G)與賓州車站(Penn Station)之間增設計程車招呼站，並設置安全巡邏，以保障民眾逛街、交通與娛樂之安全維護。

七、行銷與其他主要服務內容

紐約第34街的BIDs 成立一零售業服務與管理部門，專職來協助已存在之中小企業之創業者，以及吸引更多的業者資金之投入以及進駐此區發展。簡單來說，此為一個專業協助部門，主要目的在提供零售業者大大小小的協助，包括在行銷推廣、商家與商標設計、法律議題層面的諮詢以及區域秩序維持等。並提出各方案在買賣與經營管理上，來協助各中小型企業者成功發展事業。如紐約第34街的BIDs 已為區域內的40間店家，成功針對其風格與特色進行店面設計與改造活動。此外，為吸引更多的投資者加入，BIDs 持續性的更新資產與承租資訊，提供一良好的聯絡管道。型塑區域之文化、娛樂、歷史觀光景點，成立兩個主要的遊客諮詢中心-Penn Station以及Empire State Building以及汽車資訊中心。針對每年約有100萬的觀光旅遊人次，成立一遊客方案，並計畫在一遊客中心安排多種語言的解說接待員，提供

地區觀光手冊與折頁，以提供相關大眾運輸乘車資訊與旅遊建議行程。

此外，在區域內成立四個主要的計程車招呼站，其中三個招呼站在Penn Station，另一個在百老匯通往梅西百貨的入口處。在各車站約僱用七個調度員，無論是美鐵乘客、麥迪遜花園廣場的觀光客或老主顧、購物者等等，皆可以從容自在的發現指引資訊。

八、第34街BIDs 的成效

從第34街設置BIDs 至今，區域內街道的景象已經恢復往昔繁榮的盛況。此外，憑藉著經驗豐富的專人管理者以有效率的管理方式，大力的改善了街道的景觀、清除街道的髒亂，並且重建有特色、有秩序的街道的特色風貌，讓許多逛街、購物、觀光休閒人潮又重新回到街上，零售業與其他產業也再度因此而興盛，紐約第34街的經濟也隨之發展。

紐約第34街其主要成功的設計與機制，協助街區內各商家店舖的設計與街道家俱美化等等，此皆成功的協助此特區建立起自我特色與形塑出正面的地區意象，除此之外，以往街區內各街道明顯可見塗鴉與垃圾髒亂，亦大大的減少與明顯改善。此外，專業化的招牌與店面展示設計也抹去了以前第34街給人凌亂不堪的刻板印象。而在治安問題方面，在過去十年裡，犯罪事件的發生率至少大幅下降約75%。

此外，Herald廣場與Greeley廣場隨處可見大量增加的店家與商舖，連帶地也促使行人徒步區內活動的人潮逐漸增加，商業活動互動頻繁，以上種種的改造與轉變都成功的為紐約第34街再造經濟繁榮、都市再發展之景象。

貳、美國中央城市-費城Center City District

費城是美國最古老且深具歷史意義的城市，其保留有17世紀的設計理念與18、19世紀的建築風格，是全美第三大人口居住城市。目前單就一個費城市裡就有11個商業區域都成立BIDs 組織(見下表3-2)，其中Center City District就是費城市最早成立的一個BID 組織。

中央城市特區CCD (Center City District)，是一個商業促進特區，建立於1990年，起初因企業大規模移往郊區，造成城內商業活動空洞化，遂由地區內的中小企業者、員工、資產所有人等共同同意在此地區成立一個私人性質的商業改善區域BIDs (Central City District, CCD)。成立宗旨主要是為了保持費城的乾淨、安全以及美麗。CCD 成立後，耗時五年清理與維護該區，持續整頓商業活動與進行相關行銷，至今已經成功的促使整體經濟發展及提高外商投資。目前約有70,000人居住在市政府附近步行約20分鐘距離的地方，有300,000人在此市中心商業區工作。現今，CCD 是一個富有活力、朝氣與商業繁榮的城市，區域內活絡的經濟活動包括餐廳、酒吧、咖啡廳、博物館、藝術中心、公司大樓、歌劇院以及電影院林立。它提供了多樣化的商業活動、百貨公司以及轉角隨處可見的便利商店。並且還有四通八達的大眾運

輸系統，包括火車、地下鐵、街車等，假日或特殊節日時常可見有遊行或節慶活動。

表3-2 費城的BIDs分布概況

大型商業區域	BIDs名稱	成立時間	大型商業區域	BIDs名稱	成立時間
1	Center City	1992.03	7	Old City	1998.07
2	South Street	1993.05	8	City Avenue	1999.03
3	Germentown	1996.09	9	Mercy	1999.03
4	Frankford	1997.06	10	Port Richmind	---
5	Manayunk	1997.08	11	Passyunk	---
6	University City	1997.08			

資料來源：Hoyt(2005:25)

一、成立時間

成立於1990年，最初由46票支持與18票反對之下，CCD 通過擁有投票權之資產所有人的同意之下成立。

二、成立重點-「乾淨、清潔、美麗、樂趣」

CCD 最初的目標為創造「乾淨的市區和良好治安」，後續致力於四大目標- 建立一個乾淨(clean)、安全(safe)、美麗(beautiful)、樂趣(fun)的城市，期望致力於地區經濟發展與公共建設改善。而CCD 亦會根據每年不同的進度，深入淺出的推動計畫與相關方案。例如，為了確保CCD 基本的公共空間管理權力與進行基礎環境的整頓，在CCD 建立的第一年期間，主要的改善重點乃著重於建立安全與清潔服務維護機制；之後的二、三年，CCD 會開始發展相關的區域行銷及規畫活動的建置；到了第四年起，CCD 開始去建構街道景觀的設計與形象塑造等整體性的區域設計。因此每一年的改善主題會隨著目標的達成度而加以規劃，故每年的預算編列方式亦不相同。根據Hoyt (2004) 的研究中指出，費城市中心地區的BIDs 所著重的是在街道環境衛生和治安維護這兩方面的公共服務，從地區的人口成長率即可看出治安及衛生的提供對費城市中心的BID 來說是非常重要的兩項服務，其郊區與市中心地區因設置BIDs 後之人口變化如下表3-3所示。

表3-3：1940-2000年之間費城市中心與郊區人口變化

Philadelphia	1940	1950	1960	1970	1980	1990	2000
Inside	1,931,334	2,071,605	2,002,512	1,948,609	1,688,210	1,585,577	1,517,550
Outside	1,268,303	1,599,443	2,340,385	2,869,305	3,028,608	3,597,210	3,869.857

資料來源：Hoyt(2004:368)

三、組成

主要分為管理委員會組織與外聘之專業經營團隊等兩大部分。其中管理委員會由地區內的各居民、店家、中小企業業者、資產所有人、員工以及相關非營利組織單位(如教育性、環境保育、健康管理等組織)等共同組成，目前CCD 由23個管理委員會共同管理。而專業輔導團隊則委託富有經驗的專業經理人專責領導，其可組織一專業團隊，負責區域內各行銷、會計、清潔、安全、推廣、街道維護等服務，而目前重要組織包括有CCD (Business Improvement District)、CPDC(Economic Development)、CPTMA(Transportation Management)等共同肩負地區發展與維護。

四、分布範圍

CCD 位於費城市中心地區，目前範圍包括有120個街廓，組織成員超過有4500個資產所有人。

五、資金

(一) 資金來源：

資金來源最主要有三，一為資產評估稅制，二為自願性捐獻，三為服務或商品之販售等。

1.特殊資產評估系統

透過一資產評估稅制為 CCD 總經費的主要來源，其主要是向區域內的各資產所有人收取一定比例的委託管理費用，是一種自我課徵費用的方式，由 CCD 直接收取。其中透過評估機制募集而得之委託管理資金，佔 CCD 總收入之百分之九十的比例，由此可知此為收入之主要來源。而其中又針對不同的資產物與用途有不同的評估方式，而在這 90%的稅收中有 6%額外的稅費則是直接額外向區域內 2000 個資產、土地所額外徵收之費用，其主要是讓這些資產可以擁有可以提出自治的留置權、先得權等。而其餘 55%的收入是來自於旅館的資產評估，13%是來自租賃資產評估，8%來自居住資產，13%針對收入與所得。其中，區域內最重要、最主要的前 15 大資產評估之下所繳交的稅費，其佔 CCD 總收入的三分之一。

2.自願性捐獻

而另外一部分的活動經費來源，則是由區域內部份免稅資產所有人不定期的自願性捐獻通常也是 CCD 的經費來源之一。其中主要包括教育性團體，如各大學，非營利組織、音樂性組織、基金會等等自願性的捐獻經費。

3.其他服務或商品之販售：

鄰近地區相關服務傳遞與商品販售之收入，如紀念品、旗幟等，或舉辦相關會議活動、文化會議、城市活動、遊行等此皆為 CCD 額外的收入來源。

(二) 運用方式：

而針對CCD 經費應用的部份，主要是依照投票結果比率進行分配，其大部分主要的改善項目為街道清潔、安全巡邏警衛、行銷管理、街道景觀改善等。如2003年，CCD 便針對該年所需改善項目，一共編列了1,280萬美元的預算，其詳細分配如下(見表3-4)。

表3-4 Center City District 2003年年度預算分配表

項目	百分比%	項目	百分比%
清潔與街道景觀維持	39	策略規劃與相關研發	5
公共空間安全維護	21	行政管理	8
貸款服務	14		
社區管理與行銷	13		

資料來源：Hoyt(2004:368)

六、監督機制-

每五年進行通盤檢討與修正方案，持續向市議會進行報告。此外持續進行區域調查。

七、服務內容

CCD 提供市區巡邏警衛以及相關的補充性服務，如清潔維持與行銷服務。此外，也提供一些實質環境上改善的服務，如安裝與維護街道燈光、街道指標以及相關街道基礎服務。主要功能項目如下：

(一) 清潔與景觀維護

在CCD 每年的收入中，其中有五分之二都花費在街道清潔與維護，故清潔、乾淨為CCD 主要訴求的重點項目。地區管理委員會僱用清潔人員專門負責區域內的清潔，其CCD 的清潔團隊由78位穿著整齊制服的清潔人員所組成，一天至少進行三次的街道清潔，包括人工清潔與機器車洗街，若出現牆壁塗鴉則是馬上清除。而街道景觀的維持與管理則是聘請專業的景觀設計公司所負責。根據CCD調查成果顯示，78%的受訪者認為街道是乾淨的或非常乾淨的，

(二) 安全巡邏與街道服務

主要由40位組成一個社區服務團隊(CSRs)負責區域內，定點定時的安全巡邏，其所肩負的責任包括有，嚇阻罪犯與犯罪事件的發生、保障行人與消費者安全、與當地警察局形成即時通報系統，維繫公共安全問題、提供相關資訊與引導服務及消除都市治安死角等。

此外，CRSs 團隊亦會提供社會協助角色的服務，如對無家可歸或流離失所的人們伸出援手，除了照顧少數弱勢族群外，其實這也是降低社會問題的一個方法。CRSs 會和地方警察局保持良好的互動關係、相互協助，如地方警察局會授予CRSs

部分的管理權，且其之間也會設置良好且快速的緊急事件通報系統，藉此加強與補充地區治安之維護。根據CCD 調查成果顯示，在1995-2001年間，受訪者對於區域感受安全的認同比例從59%成長到79%。而有72%的受訪者同意或非常同意CRSs 的設置讓他們更有安全感，71%的受訪者同意CRSs 可以協助他們引導方向，67%的受訪者認為警察在這個地區總是顯而易見的。

(三) 地區行銷

1. 進行區域調查，以針對區域內現況與問題，進行整體規劃與行銷管理。
2. 發行CCD 年報，針對投資客、發展者、企業家、生意人進行相關方案的規劃與包裝。

(四) 街道景觀維持

1994年CCD 計畫推動一個為期20年的區域重點改善計畫，預計發行2千1百萬美元的金融債券以及5百萬美元的城市基金，並於1996年開始執行。其主要的改善項目包括各全方位的區域改善計畫，如：其中包括街燈增設、街道景觀，如行道樹與植栽設計、街道家具、人行道與鋪面設計、指示牌、告示板設計等。

(五) 相關策略發展與研究計畫之進行

如同其他BIDs 般，CCD會 領導許多相關研究與調查的進行，如零售商業率佔有率、公寓居住率、公共運輸、停車與人行道以及市中心活化等議題。其中，市中心活化是CCD 推動的一個核心議題。由於費城是美國一個最古老的城市，區域內矗立18、19世紀的古老建築物。因此，CCD 於1996年便是嘗試提出這些建築物再使用的計畫，就像是轉變為商務會議中心等。

八、法律與公權力授與

CCD 經過政府多次進行公權力委託管理的授權。其中依據Pennsylvania`法律以及BIDs 相關條例，歷經三次的公權力授與：包括1994年，CCD 首度被授權於財政以及相關廣泛性的街道景觀任務，有效權限至2015年。2004年，CCD 再度被授權至2025年，此外，政府並提供低利率方案以協助CCD 相關區域改善計畫的進行，並延續1995年的街道景觀改善方案。2007年，隨著重大方案與計畫的增加，如當地旅館興建與硬體投資的增加等，獲得區域內資產所有人同意於費城市再增加另一個新的CCD 計畫並且把相關預算與支出費用提高，藉以對抗通貨膨脹的利率，並促使CCD 能夠提供更高層級的服務。

九、成果表現

至今，CCD 已經是一個富有活力、朝氣與商業繁榮的城市，區域內活絡的經濟活動包括餐廳、酒吧、咖啡廳、博物館、藝術中心、公司大樓、歌劇院以及電影院

林立。它提供了多樣化的商業活動、百貨公司以及轉角隨處可見的便利商店。並且還有四通八達的大眾運輸系統，包括火車、地下鐵、街車等，假日或特殊節日時常可見有遊行或節慶活動。

參、美國加州西南部洛杉磯市案例- L.A. Fashion District

表3-5 L.A. Fashion District BID 概況簡介.

名稱	L.A. Fashion District Business Improvement District(洛杉磯商業促進特區)
目前專業管理人	Kent Smith
成立時間	• 1995年6月通過成立 • 1996年2月開始運作
後續相關法案	• 1996年，第一次法律授權，為期三年 • 1999年，簽訂為期五年的授權
BID範圍	1996年，成立初期為18個街廓範圍，爾後持續擴大至1999年為82個街廓範圍。目前範圍已擴展為90個街廓大小。
年度預算	約2,962百萬美元
資產評估標準	建築物鄰街面長度、土地大小、建築物大小
目前區域內狀況	• 由580位資產所有人組成 • 針對1,118塊土地進行評估
委員會	• 由13個委員組成 • 其中的委員成員是根據區域內580位資產所有人提名與甄選候選人，推薦予委員會，最後經委員會投票通過產生。
提供的服務	清潔、安全巡邏、社區意象形塑與推廣

資料來源：Gilbson(2003:227)

一、名稱

L.A. Fashion District Business Improvement District (洛杉磯商業促進特區)

二、BIDs 成立背景

洛杉磯市一共擁有七個BIDs，由上百個街廓與13個特區所組成。而L.A Fashion district Business Improvement District是洛杉磯市內最大的一個BID，也是第一個成立的BID。於1994年成立，其地點位於L.A.市中心地區，成立宗旨主要是為了復甦地區經濟。

最初乃有見於犯罪事件、髒亂、塗鴉等充斥街道，經濟衰退並導致地區資產價值下滑。有鑑於此，當地資產所有人於1993年便成立了市中心資產所有人協會(Downtown Property Owners Association，以下簡稱DPOA)，並開始研究如何進行區域改善與再次吸引外資投入等問題。此時，區域內有兩個資產所有人遂提出BIDs 的

概念，但由於加州的法令並沒有立法允許類似BIDs 這種區域自我進行資產評估的稅制，故DPOA 的成員便以實際行動的方式到紐約市和費城市去徵詢連署，並帶回了一個嶄新的任務目標，那就是-在加州與L.A.地區成立第一個以資產評估系統為主營運的BID 。

1994年，DPOA 以當時最大的服飾商場為中心，包括周邊的18個街廓為範圍，推行一個以安全、清潔為基礎的改善計畫，並期望藉此活絡當地的商業活動。結果這個計畫的推行，獲得空前的成功，也證實了BIDs 成就一個地區的發展。在這個計畫中，區域內的資產所有人扮演著一個關鍵性的角色，包括相關法令的推動、催生以及資產評估課稅的機制。故BIDs 又被稱為PBID (Property-base improvement districts)。爾後於1995年1月1日，加州及洛杉磯市亦陸續通過相關法令的成立與推行，進一步對BIDs進行權利的授權。

1996年，DOPA 於L.A. Fashion District正式成立第一個BID ，之後更名為L.A Fashion district Business Improvement District，這第一個BID 的範圍包括56個街廓，區域內的經濟活動主要是以流行時尚為主的相關產業，為期三年，而第一年的年度預算為2.17百萬美元，其細項支出如下(見表3-6)：

表3-6 1996年L.A. Fashion District BID年度預算分配

支出項目	百分比
維護性服務	29%
安全巡邏服務	34%
地區行銷	6%
行政支出	15%
意外應變支出	7%
街道鋪面改善	9%

資料來源：Gilbson(2003:229)

爾後，有見於第一個BID 成功復甦地區經濟，在三年屆滿後，區域內資產所有人在1998年共同投票通過，並決定以原有概念加以更新，擴大範圍至82個街廓大小，建立第二個BID ，且延長其有限年限為五年，第二個BID 的預算增加至2.9百萬美元，其細項如下(見表3-7)：

表3-7 1998年L.A. Fashion District BID年度預算分配表

支出項目	百分比
維護性服務	36.05%
安全巡邏服務	33.53%
地區行銷	11.22%
行政支出	8.31%
街道改善	8.26%
意外應變支出	4.75%

資料來源：Gilbson(2003:229)

2003年，再度進行為期五年的授權，並且範圍擴大到90個街廓。經過每一次再授權的投票，BIDs 從原先12個街廓逐漸成長到90個街廓範圍。每年BIDs 的收入為290萬美元，大部份的收入主要是透過BIDs 特殊評估機制為主。其中，一共由580位資產所有人分別對於1118塊土地進行評估(目前組成超過有700位資產所有人)此外，BIDs 組織主要由13個非營利單位性質的委員會直接領導與管理。其中由7個工作部門等一共60個員工所組成，主要提供相關的清潔與安全服務，並組成專業化的安全與清潔團隊。其他相關的服務提供包括有工作訓練、行銷活動(market weeks/events)以及安全方案等等。

現今，L.A. Fashion District Business Improvement District是美國西部最大的服飾業集中地，並還包括相關花卉產業、製造業以及紡織業。根據洛杉磯經濟發展協會表示，光是服飾產業就為這個地區增加了220億美元的收入。此外，零售業與設計產業也是這個區域主要的經濟產業，目前其內將近有550位資產所有人。L.A. Fashion District Business Improvement District 是充滿活力與朝氣的，其街道無論是在假日或非假日期間，總是充滿各式各樣的活動與人潮，在最尖峰時刻計算大約有2000-3000的人潮在市中心裡活動。L.A. Fashion District Business Improvement District 提供人們獨特與多元的體驗，如引領服飾潮流與趨勢、設計師樂於在街道中尋求新奇的靈感，而此亦是購物者的天堂。

三、成立重點：

致力於行銷地區，透過維持、安全與行銷等方案，塑造一個乾淨、安全與友善的環境去提供人們工作、購物環境、創業以及生活。

四、資金

活動經費來源主要是透過一特殊的資產評估系統，其評估標準主要是透過建築物鄰街面長度、土地大小及建築物大小等方式，課徵不同的共同管理費用。

此外，L.A. Fashion District Business Improvement District 會將地區依照服務需求層級的不同，分成一到六個區域，此六個區域有不同的服務等級。基本上，BIDs 在安全與清潔服務項目上是不分等級的提供相同的標準與服務，但是進一步會針對各地區不同需求等級，給予不同服務，故也會因為服務項目的不同，課徵不同比例的管理費用。而這些也都直接反映在BIDs 課徵費用的標準上。如相同大小的建築物，會因為所在地區(地區一到地區六)不同、營業項目不同等，有不同的稅制標準。

四、BIDs 服務項目

(一) 維護性服務

由每一年的預算中35%是要維持區域乾淨以及33%是要防止犯罪與提高公共安全中可知，乾淨與安全是BIDs 中最主要且最基本的服務項目。除此之外，BIDs

會推動許多區域行銷與社區推廣的活動方案，此外還有街道塗鴉的清除，藉此維護美好市容與都市景觀。根據2001年調查顯示，清潔隊一共除了5700個廣告單與垃圾標籤，並制止相關廣告單的任意張貼。也因為這些活動的推動，造就L.A Fashion district美好、乾淨的生活環境。

(二) 安全及顧客相關服務

BIDs 所提供的安全巡邏服務可以加強與補充洛杉磯警察局的，形成一個嚴密的犯罪防治網。每個禮拜七天，一共由25個穿著黃色制服的巡邏人員所組成，在晚上則由5個巡邏人員針對某些治安死角、街角處等加強巡邏。

此外，安全巡邏團隊還有另一項主要的服務，就是協助顧客方向引導、計程車招喚、意外事件救助以及驅趕不法小販兜售行為等服務。

(三) 推廣與溝通活動

根據地區內資產所有人的同意，L.A. Fashion District BID 的年度預算中有11%的經費主要是運用在推廣與溝通活動方面。其中，這類型的服務主要是集中在四大面：

1.地方意象的提升

包括形塑地方意象，設計特殊標誌，設置活動旗幟、為安全與清潔團隊設計足以代表地方的工作制服，設計清楚、明確的方向指示牌等。

2.與各資產所有人的關係

如設計相關網頁，藉此提供相關清楚、公開、正確的地方資訊於各潛在的投資者，和地方上的資產所有人、業者保持良好的互動關係，如年度報告、寄送信件或刊訊，藉此報告每一年的成果評估明細以及相關的顧客服務項目，會定期召開會議等。

3.與公部門溝通與協調

與公部門單位保持良好的關係與互動。

4.和區域內各使用者溝通

維持區域的友善與方便，讓購物者有更舒適、安全的購物空間，印製免費的導覽地圖或簡介手冊等。

六、成果評估方式

L.A. Fashion District BID 固定提供收支報告給洛杉磯市議會。BIDs 會持續性的進行自我評估，通常是藉由犯罪率或是垃圾量等安全與清潔的項目來加以評估，以及行人數量等增加資產價值以及減少商業空舖率。

七、BIDs 的成果表現

自從1996年L.A. Fashion District建立BIDs 後，其集中於小型區域改善與復甦的模式，有效率的推動城市各項的服務傳遞，在BIDs 推動的6年間，逐漸引領相關的投資與消費者等漸漸回到地區，也促使經濟活動再度熱絡了起來。

在2000-2002年間，L.A. Fashion District 陸續推動了許多重大建設與一些更新方案-投入約210百萬美元的投資以及39個主要方案，這些建設與發展皆反應出地區裡新增的商店與工業使用上的需求。其中，截至2002年6月為止，L.A. Fashion District僅餘18個月的時間內，就增加了約200家的零售業與批發業。

根據BIDs的領導人Kent Smith 指出，在過去兩年，資產價值在經過劃定為評估地區後，已經攀升約20%-50%的資產價格。而且，在設置BIDs 後，以往的顧客與消費者皆逐漸回到這個地區，商業空舖率下降、資產價值逐年提升。現在L.A. Fashion District內有超過2,000家零售商業與暢貨中心，每年創造出10億美元的零售收入，以及高達70億美元的批發收入。此外，The Fashion District BID 也成功的扭轉了以往此區皆為低收入、低報酬的製造產業形象，轉型為時尚、流行與引領潮流的高消費精品產業，近一步地為區域塑造了更多現代化與高薪產業聚集的地方。

第四節 小結

簡單來說，BIDs 是透過區域內成員組成一非官方管理的組織，針對地方需要，提供一系列的補充性服務，並藉此改善地方的公共環境與經濟活動，這是一種自發性的力量，由地區成員自發性的進行自我管理，這也和以往傳統的都市更新或者是政府政策指導的推動方式完全不同的地方。根據施方方（2000）指出，傳統的由上到下管理模式通常會造成執行成效上的落差，反之由下到上的管理方法，可以真正反映出街區所需，使效用發揮到最大。而BIDs 就是透過這樣的力量，進行區域自我營造與改善。林惠華(2002)亦指出公私部門協力關係（Public- Private Partnership）是目前都市發展與開發事務中極重要的理念。故市中心的再發展是需要民眾自發性地反映地方需求，進一步提供意見與參與策略的制定，而不是被動的等待政府援助。所以透過BIDs 扮演一個溝通橋樑，有效傳達地方集體意見並也較易為政府所接受，增加政策執行之效率。Mitchell(1999)便指出，BIDs 是一個公共管理的新型態，其主要的概念就是進行商業中心的再造。

此外，國外的BIDs 多以乾淨、安全為最基礎的訴求，並逐年依照推動結果，修正其目標與策略，如設置初期，第一年多以基礎環境的安全與乾淨為主，第二、三年進一步進行相關行銷與區域改善項目等，第四年則會進行區域意象塑造與設計等，依照不同發展階段，制定相對應的發展目標。而良好的環境是任何經濟與商業活動發展的基礎，故BIDs 雖主張為都市再生與經濟復甦的一套再發展工具，但其實是由內到外，循序漸進的進行區域的改善與修正。

故本研究根據相關文獻整理發現，BIDs 提供許多開創性的功能與作法，具有以下優勢：

1. BIDs 明確定義出一個清楚的地理區域範圍作為發展與評估的基礎。

2. BIDs 提供地區許多額外補充性質的服務項目，使地方後續發展更加完整。
3. BIDs 在公部門與私部門之間，建立一個嶄新的夥伴關係。
4. BIDs 提供一套穩固、持續的資金募集系統，為後續推動的服務與方案得以永續經營。
5. BIDs 的設立可激勵民眾的社會義務與責任感，增加公共事務的社會參與。
6. BIDs 可有效地為地區吸引外在投資，並有助於商業空舖率的下降。
7. BIDs 可以使地區的零售商業更具有競爭力。

但是針對不同國情、不同地區與經濟、社會背景等情況，Frank(2006)指出BIDs並不可以作為所有城市都市再生或都市再發展的萬靈丹或是一味的全盤套入。但是在都市再生或市中心再發展的過程中，BIDs 仍扮演著一個舉足輕重的角色，其代表未來都市計畫政策發展的一個非常重要的基礎。故以下相關問題在未來發展BIDs 仍需加以注意，細述如下：

1. 缺乏在國內實際推行的相關經驗做為借鏡
2. 透過資產評估機制募集資金作為地區委託治理的經費來源，其可能有部份反對而認為強迫課徵額外的稅費或於承擔地區義務與責任
3. 缺乏相關的附加條款或配套措施
4. 通常資產所有人與商家等會對BIDs有著過高的期待
5. 公部門的都市更新策略可能會對此有不相容之處
6. 其可能衍生出其他社會問題，如成功BIDs 的資產所有人可能會將BIDs 龐大的稅收拿去轉借給其他衰敗地區，造成BIDs 的經費非專款專用等不法情事發生

故本研究期望可以透過國外成功推行BIDs 的操作模式與實際案例分析，作為探討國內引入BIDs 概念達到都市再發展的一個借鏡。並期望能藉由市中心實質環境的改善、消費者市場的行銷、公共空間的管理、提高治安維護和改善資金的籌措等，來改變市中心的商業環境與發展現況。且其最終還是期望可以提供未來都市永續發展等相關政策一個良好的參考依據。

第四章 台中市舊市中心區歷史發展沿革

位居台灣中部地理位置的台中市，具有悠遠的都市發展歷史及堪稱完整的都市發展規模，都市發展迄今已有三百多年的歷史，地方經濟結構由早期的農村散佈之生活交易型態，逐漸形成都市聚落之聚集經濟模式，並隨之發展為台灣中部都會區域經濟發展核心之重要都市。

本章首先將針對台中市都市本身之都市歷史發展與沿革，深入進行相關的探討，透過了解台中市之形成與發展過程，進一步釐清台中市目前所面臨之發展課題及其發展限制，並以此作為探究 BIDs 制度引介至台中市舊市中心區之整體商業型態與空間發展規劃上之初探性的可行性評估與分析之依據。

第一節 台中市的歷史發展與沿革

一、台中市的歷史發展沿革

(一)明清時期

遠在民前三百多年前，台中市已有原住民沿河散居。康熙六十年（公元 1721 年）朱一貫事件平定後，因以此地平坦肥沃，宜於墾殖，招募華人闢田灌溉，漢人移民人口漸增，進而形成聚落，其中較大者有犁頭店（今南屯附近）、大墩街（今三民路二段一帶）、新莊仔（今東區火車站一帶）以及橋仔頭（今南區）等地，如圖 4-1 明清時期台中市開發地區示意圖所示。這些聚落日漸擴展之可能為地勢較高，可避免水災；或因水源充足，易取得飲水；或因接近港口，交通較便利；或因地勢平，宜於耕種。而以上聚落最先形成市街且有設官管治者為犁頭。其位於台中盆地兩側，在縱貫鐵路未開通之前，為彰化與台中交通要道。地勢平坦，有筏子溪流經其間，宜於耕種。



圖 4-1 明清時期台中市開發地區示意圖

資料來源：台中市都市更新調查及更新地區劃設規劃案(2001)

西元 1932 年，彰化縣犁頭店（今南屯附近）設立貓霧揀巡檢署，並於高處建築砲墩，因稱「大墩」。於西元 1868 年居民大增，因交通位置的優越，促使商業亦趨繁盛，遂將大墩劃分為頂街（三民路與公園路交叉處），中街（成功路與三民路交叉處），下街（三民路與中山路、民族路之間）三區。中街為殷商集中區，米穀、土產交易甚盛。此時大墩有東西之別，「東大墩」即原有之「大墩」，「西大墩」即今之西屯。西元 1889 年首任巡撫劉銘傳設台中為首府，台中市因而誕生，後因台中距離南北均遠，海陸交通不便乃遷省會於台北，台中因而工程停止，任其荒廢。

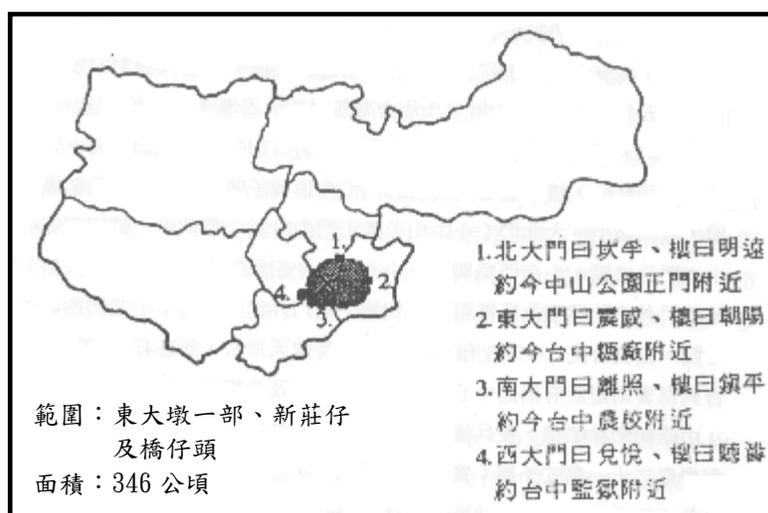


圖 4-2 清光緒十五年台中市範圍示意圖

資料來源：台中市都市更新調查及更新地區劃設規劃案(2001)

從清領時期文獻資料的記載，看到此時期台中市街市的興起，最早雖有三個區域，且分別位於今日的南屯區、中區、北屯區，但因戰亂破壞，故最後只剩原本的大墩街，即今日的中區繼續發展，而南屯區及北屯區在後來台中市的發展中，反而是隨著都市發展出現郊區化以及政策及交通的發展之後，才逐漸成為台中市新興的區域。相對的目前中區，雖然自清領時期開始發展，但商業機能衰退，反而成為亟待更新的區域。

表 4-1 明清時期台中重要發展歷程表

時間	重要發展歷程
1716 年	台中開發之始。
1712 年	漢人移民大增，聚落形成。
1732 年	設立貓霧揀巡檢署，於高處建築砲墩，因稱「大墩」，大墩一名由此而來。
1764 年	台灣府志已有大墩街之名。
1868 年	居民大增，商業繁榮，大墩街分為頂、中、下街
1887 年	台灣建省，台灣劃分為台北、台灣（中）、台南三府。
1889 年	劉銘傳著手建構台中為省城所在。
1891 年	遷省會於台北。

資料來源：台中市都市更新調查及更新地區劃設規劃案(2001)

(二) 日據時期

台中市於日據時期為台中縣管轄，西元 1896 年日本將本市易名為「台中街」，1901 年日本政府廢縣改制為台中廳管轄，至民國九年（西元 1920 年）全台改採州廳置，改台中街回台中市，屬台中州管轄，其中以寶町、榮町、利國町等為都市發展核心，就是目前的台中市中心。光緒二十九年（西元 1903 年）台中街市區向南發展，開闢縱橫街道，以今中山路與民生路間之自由路及繼光街一帶為日人居住集中區。華人居住之大墩街亦沿今成功路、繼光街一帶向南發展。西元 1905 年縱貫鐵路貫通台中，車站設於新莊仔，由南及西北方向擴展，漸次與東大墩及橋仔頭等地相連，提升台中市為中部的首城，成為台灣中部產業的集散及交通轉運中心。故在台中市的都市化過程中，台中火車站扮演重要的交通運輸角色，台中火車站可視為台中市都市發展的地標，與台中市的近代歷史發展關係相當的密切。

西元 1909 年台中市初次擬定都市計畫，稱為「台中街都市計畫」，總面積為 526.27 公頃，並成為台灣中部政治中心。

台中市的街道，過去是狹窄彎曲的，但在日據時代經過完整規劃與重新設計後，已規範成東北、西南走向，及西北、東南走向的棋盤格子式的設計。其中開闢或拓寬的一等道路(路寬十八公尺加兩側步道七點二公尺)，計有現在的自由路、三民路、柳川東路、公園路、中山路、林森路等。此外，除保留綠川、柳川外，市區內的河床一律填平，計畫道路上的舊有建築物也一律拆掉。而後火車站區的開闢，以及附近道路，如復興路、和平街、信義街、忠孝路等，皆為日據時期陸續完成的，並也成為全台灣第一個擁有棋盤式街道發展的都市。

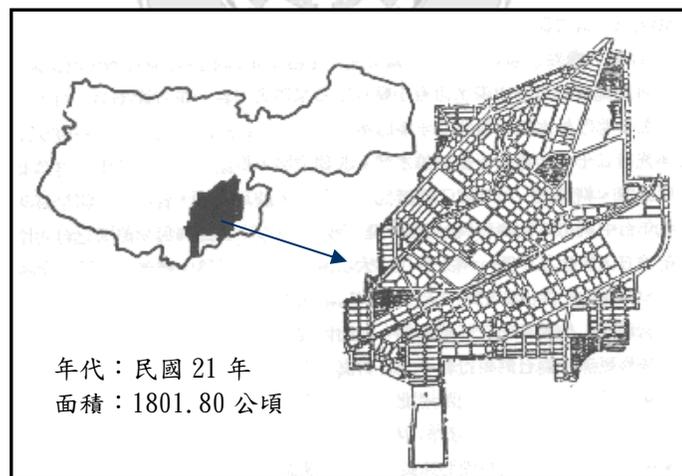


圖 4-3 民國 21 年台中市都市計畫圖

資料來源：台中市都市更新調查及更新地區劃設規劃案(2001)

表 4-2 日據時期(1896-1917 年)台中重要發展歷程表

時間	重要發展歷程
1896 年	日本實施民政，在台灣中部設立台中縣，並將東大墩街改稱為台中街。
1900 年	公佈台中市都市計畫。
1908 年	縱貫鐵路全線通車。
1911 年	台中市政府建府。
1912 年	興建棋盤式市街。
1917 年	台中火車站落成啟用。
1920 年	日本台灣總督府實施台灣市制，「台中街」改稱為具有行政意義的「台中市」

資料來源：台中市都市更新調查及更新地區劃設規劃案(2001)

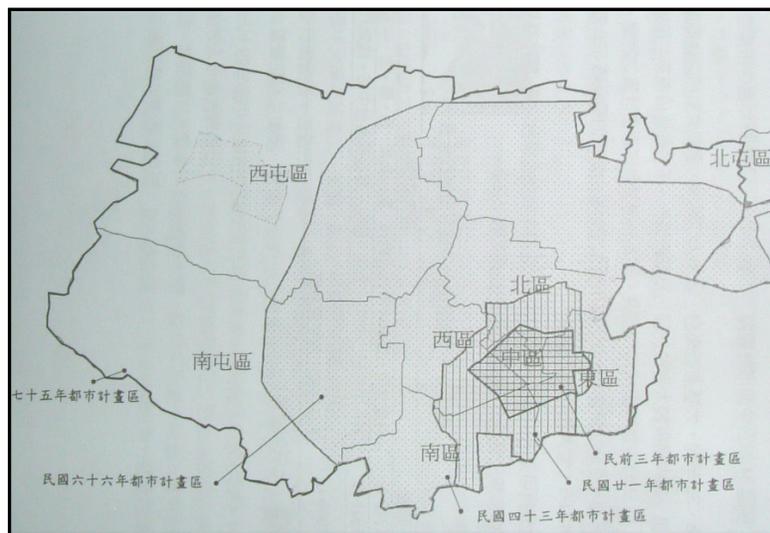


圖 4-4 台中市都市發展沿革圖

資料來源：台中市都市更新調查及更新地區劃設規劃案(2001)

此外，原本台中市的規劃為容納10萬人口的都市，但隨著市區範圍的擴大及人口不斷的成長，台中州在昭和十年(西元1935年)發表台中市區擴張計畫計畫圖，此一計畫將都市計畫區向南、西和西北方擴大，並且預計容納15萬的人口。

到了昭和十八年(西元1943年)，又公佈了大台中都市計畫，此計畫中又擴大台中市區的範圍，並且要加強台中市與附近街庄的聯結，希望串聯台中市的交通網路，發揮都市的機能。

(三) 光復初時期

民國三十四年(西元1945年)我國抗戰勝利，十一月底本省行政區域確定，本市改為省轄市。而將台中市升格為省轄市，並分為東區、西區、南區、北區、中區五個行政區，但隨著都市規模逐漸擴大發展的影響，日據時代的都市計畫已難符合現時需要。民國35年1月(西元1946年)，台中市分為東、西、南、北、中區，共五區，

民國36年2月5日(西元1947年)台中縣屬之南屯、西屯、北屯三鄉併入台中市，改為區之行政單位，並成為今日的西屯區、南屯區、北屯區等八區，全市面積更形擴大。



圖 4-5 民國 34 年台中市範圍圖

資料來源：台中市都市更新調查及更新地區劃設規劃案(2001)

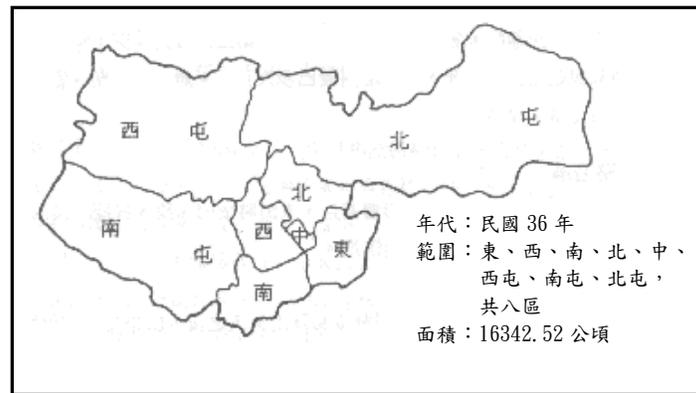


圖 4-6 民國 36 年台中市範圍圖

資料來源：台中市都市更新調查及更新地區劃設規劃(2001)

民國 38、39 年間(西元 1949、1950 年)，因大陸人口撤退來台，臺中市人口遽增，面臨居住問題，以致違章建築蔓延，其中規模較大者位於綠川及柳川沿岸、干城營區周圍及三民路中山公園一帶。民國 43 年(西元 1954 年)發布舊市區都市計畫案，則為光復後首次都市計畫之擬定，計畫面積約為 3685 公頃。至今台中市都市計畫規模由當時的總面積 526.27 公頃，經過數度開發後，成為 16342.56 公頃(含大坑地區)。此也成為今日探討舊市區發展的範圍劃定之依據。

表 4-3 日據時期(1945-1956 年)台中重要發展歷程表

時間	重要發展歷程
1945 年	台灣光復，定台中市為省轄市，劃分為東、西、南、北、中，五個分區。
1947 年	將台中縣轄的南屯、北屯、西屯三鄉劃歸為台中市，成為八個分區。
1956 年	1.省政府遷移中興新村 2.公佈舊市區主要計畫

資料來源：台中市都市更新調查及更新地區劃設規劃案(2001)

(四) 當代發展概況-擴張時期與市地重劃

西元 1954 年，台中市執行光復後首次的都市計畫擬定，並發佈舊市區都市計畫案，都市計畫範圍面積約 3,685 公頃，之後通過都市計畫通盤檢討，擴大都市計畫範圍，擬定細部計畫並配合公辦市地重劃的開發手段，開始整頓違章建築及執行公共設施的建設開發。為均衡台中市都市發展，以及考量政府限於財源，無法支應如此龐大之建設經費，遂採以重劃方式辦理。

因市地重劃的目的在於提高土地的利用價值，因此台中市地區的市地重劃，自民國五十年(西元 1961 年)公佈「台中市都市土地重劃施行規程」，但因經費及經費不足，自民國 五十五年(西元 1966 年)才開始進行第一期大智路的重劃，之後因應各區域的狀況，分區進行(表 4-4)。在各期重劃區中的七期惠來里「新行政中心」，其主要設立目的在於分散原本舊市區的人口壓力，以及因應台中都會區未來整體發展之需要，因此隨著此計畫的進行，使得台中市的發展逐漸向西移，台中市也由單核心逐漸發展成多核心型態，而舊市區則因建築密集，道路狹窄，因而呈現衰退的景像。

現階段，自西元 1965 年大智重劃區起，至今已完成十一個市地重劃區的開發(詳表 4-4)，總面積達 1,730.6036 公頃 (台中市地政局，2007)，並將地方市容及公共設施建設，開發成為今日之規模，都市計畫面積也擴大為 16,342.56 公頃(含大坑地區)。而其他後期十二、十三、十四期重劃區正陸續進行與規劃中。

表 4-4 台中市都市計畫後期發展區-歷年重劃區開發統計表

重劃區期別	重劃區地點名稱	辦理起迄時間 (西元)	重劃區總面積(公頃)	範圍
第一期	東區大智地區	1965.12-1967.08	14.5283	大智國小附近
第二期	西區麻園頭地區	1970.06-1971.02	24.2614	美村路南段
第三期	忠明地區	1975.03-1975.11	18.6491	美村路北段
第四期	中正地區 東山地區	1979.02-1980.08	440.6556	西屯、北屯
第五期	大墩地區	1983.06-1985.01	228.3124	文心路、忠明路間
第六期	千城地區	1987.02-1990.01	19.4306	南京路、練武路間
第七期	惠來地區	1990.02-1994.04	353.3983	文心路以西
第八期	豐樂地區	1988.07-1991.12	148.7966	南屯區、忠明南路以西
第九期	旱溪地區	1990.04-1994.04	120.3432	東區樂業路底
第十期	軍功水景里地區	1993.09-2000.02	221.2018	北屯區軍功路一帶
第十一期	四張犁地區	1993.01-1997.08	140.98	北屯區豐樂路、大連路間
第十二期	同心地區 福星路地區	2004.03-持續辦理中	89.12	西屯區高速公路以東、福星路附近
第十三期	尚未訂定名稱	現正辦理中	227.43	大慶車站北側一帶

資料來源：台中市政府地政處網站-台中市市地重劃簡介(2008)

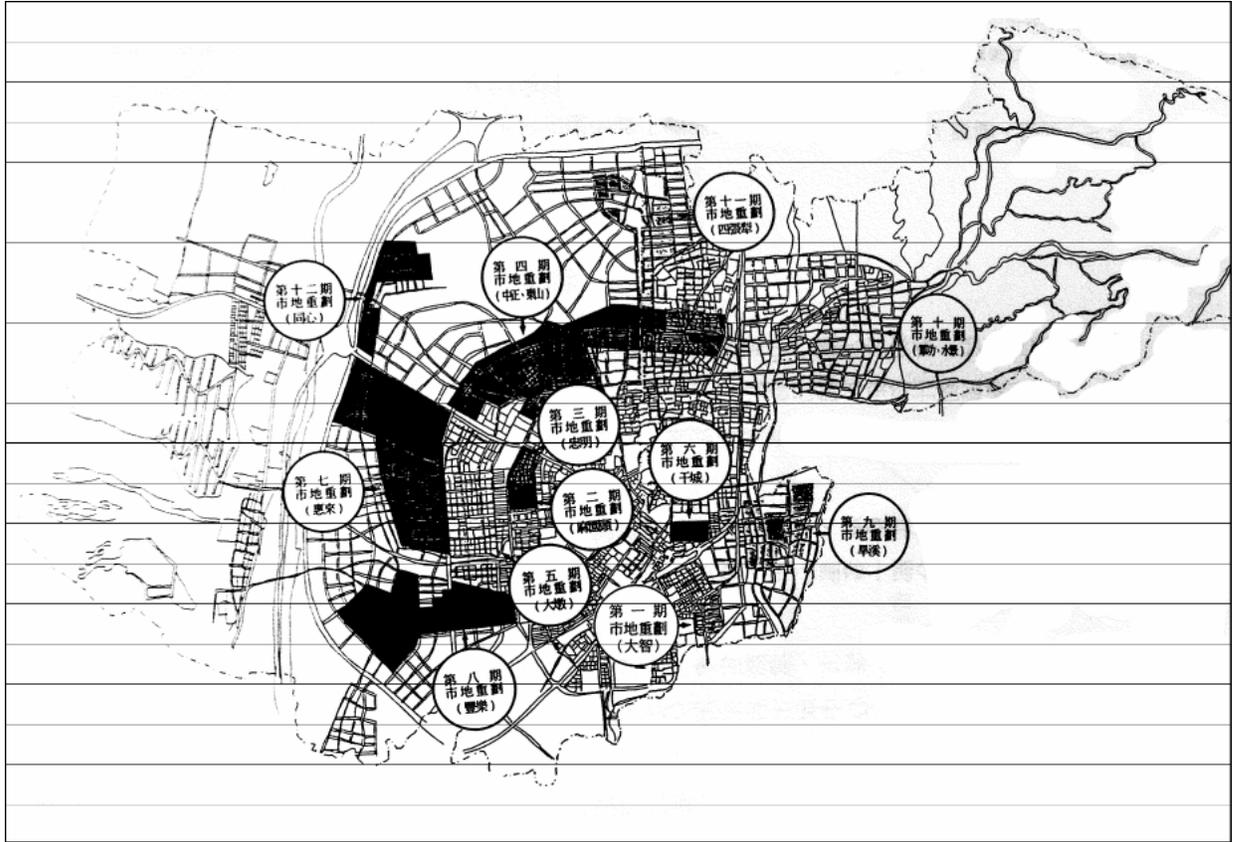


圖4-7 台中市市地重劃分布圖

資料來源：台中市政府地政處網站-台中市市地重劃簡介(2008)

註：第十三期市地重劃剛通過半數土地所有人，即將開辦尚無標示範圍

第二節、台中市都市發展政策回顧與分析

台中市沿襲日據時代，並依據歐美現代都市規劃理念，於西元1900年公告實施的市區改正計畫，至今約有100年的歷史，其間經歷民國45年重新公告實施、60年代的台中市綱要計畫及擴大都市計畫、70至80年代的都市計畫第一、二次都市計畫通盤檢討，為導正都市發展及因應都市發展的實際需要，歷次都市計畫中亦不斷的修正其政策方向。

而台中市重要都市發展主要可分為五個階段，如下：一、以日治時期市區改正計畫區及光復初期重新核定的都市計畫區為主的舊市區。二、1970年代中期一到四期市地重劃的擴大都市計畫區。三、為七到十二期的優先發展新市區建設地區。四、屯區外圍的後期發展區。五、非都市發展用地地區。

故本章節將以前段回顧之台中市近百年來的都市發展歷史分析作為背景，並針對歷來都市計畫所推行之相關都市成長政策加以回顧(見表4-5)，最後再以近年之施政方向與市政建設成果來了解過去的施政主軸與內涵，作為檢討與推動BIDs制度之立意依據。

壹、上位計畫及相關建設計畫

對於台中市舊市中心區的更新工作，有相當多的上位指導計畫及相關建設計畫皆針對該區提出未來商業發展目標、方向及建議。這些計畫可分為上位計畫、全市性計畫與相關建設計畫，包括都會區之規劃、綜合性縣市發展計畫、綱要計畫，實質空間與建設方面的都市計畫、公共工程中長程計畫，以及中區商圈相關計畫等(如表4-5)。上位計畫由上而下的依據中央的發展政策，將經濟發展、重大建設、環境及資源等配置落實到地方層級，構成了地方計畫的指導依據。

「全市性計畫」主要是了解在台中市整體發展的計畫中，對於中心商業區的建設、改善、制定更新方向等所提出的計畫。

「中區發展相關計畫與規劃研究」以及「中區商圈相關計畫」係指針對中區商圈所提出的實質建設計畫，針對這些計畫進一步研究，主要是對其在舊市中心區所提出的發展目標、發展構想、發展計畫進行了解，以供在進行復甦工作時掌握其他資源，整合相關計畫，共同達到舊市中心區復甦的目標。

表4-5 台中市中區相關上位計畫及建設計畫

分類	計畫名稱
全市性計畫	台中市主要計畫第一次通盤檢討(民國75年2月)
	台中市綱要計畫(民國78年)
	台中市商業面積研究調查(民國81年5月)
	台中都會區實質發展規劃(民國81年)
	台中市都會區發展策略研究(民國84年12月)
	台中市都市計畫第三次通盤檢討(民國89年10月)
	修訂台中市綜合發展計畫(民國90年11月)
中區發展相關規劃	市中心單行道系統之規劃與實施(民國75年7月)
	市中心區相關停車設施之規劃(民國76年)
	第一市場獎勵民間投資興建計畫(民國76年)
	綠川整治計畫(民國79年)
	台中市中區商況之研究(民國84年6月)
	公車經營環境改善研究規劃(民國84年6月)
	台中市市中心區單行道檢討評估(民國84年6月)
	台中市中心區保存與復甦之研究(民國87年6月)
	台中市都市更新調查及更新地區劃設規劃(民國90年9月)
	中區商圈相關計畫
台中大型購物中心可行性研究(民國81年11月)	
台中市千城地區都市設計之研究(民國82年6月)	
台中火車站附近地區整體再發展規劃暨都市設計之研究(民國83年)	
台中市中區商圈更新再造計畫(民國87年6月)	
中區電子街行人徒步區計畫(民國88年7月)	
繼光街行人徒步區計畫(民國88年7月)	
台中市城鄉風貌總體改造計畫-中區商圈振興計畫(民國90年1月至93年)	
台中市九處舊市區都市更新劃定案專案報告(民國97年，尚在進行中)	
百億元救中區閒置建築物招商規劃可行性評估計畫專案報告(民國97年，尚在進行中)	
舊市區再生計畫研究案(民國97年，尚在進行中)	

資料來源：本研究整理

一、全市性質計畫內容

(一)「台中市主要計畫第一次通盤檢討-台中市都市發展基本方向」

計畫時間：民國75年2月

計畫內容：

1.綜合環境的建設：由於土地資源有限，為提高土地之高度利用，台中市應從目前發展趨勢之地區著手如西屯地區開發。

2.中部區域中心管理機能之充分發揮：為維持一高效率的都市，必須整建環境，改善都市結構，中部區域中心管理機能才足以充分發揮。

3.台中市之都市空間結構導向為多核心式：在各行政區域或計畫區內適當配置行政、商業與文化等各種機能，達成多核心的都市空間結構，分擔市中心區之各種機能，藉以分散市中心區成一點的集中，已達成全市的均衡發展。

(二)「台中市綱要計畫」

計畫時間：民國78年

計畫內容：

1.台中市原市區中心老舊商業區（中區），為該區之主要商業核心。

2.台中市都市將以單一核心發展模式發展，再配合幅射幹線商業帶，連接都會區其它之鄉村區域。

3.鼓勵市中心區以工商服務機能為主，並建議一般日常零售業遷出。

(三)「台中市商業面積研究調查」

計畫時間：民國81年5月

計畫內容：

1.台中市商業區之使用率以西區、中區、北區較高，東區、北屯區及西屯區次之。商業區之樓地板平均使用率為37.43%。

2.建議採多核心的都市發展模式。

3.建議市中心區應積極進行都市更新工作，一則增加商業區之商業土地利用，改善老舊不良的都市景觀。

4.建議台中市應採用「立體化的分區使用管制」觀念及方法加強計畫的合理性。

(四)「台中都會區實質發展規劃-台中都會區未來的功能與發展方向」

計畫時間：民國81年

計畫內容：

1.加強台中都會區文化意象：以台中市為中心配合現有國立科學博物館，結合附

近民俗文物、歷史古蹟形成一深具文化氣息的都會區。

2.興建對外資訊中心系統：於台中市興建對外資訊中心系統，擺脫對台北市的依賴成為獨立自主的台中都會區中心都市。

3.促進都市機能集中：台中為中部地區之中心，必須充實區域中心都市的服務機能，包括商業、娛樂、文化、教育及社會性服務的提供，滿足中部區域的需求。

(五)「台中市都會區發展策略研究-台中市都會區發展目標」

計畫時間：民國84年12月

計畫內容：

1.加強改善居民生活品質。

2.落實台中地區產業發展及加速推動產業升級，規劃科技工業園區，以落實地方發展潛力。

(六)「台中市都市計畫第三次通盤檢討-台中市都市發展策略研究」

計畫時間：民國89年10月

計畫內容：

1.以營造台中市為二十一世紀的生活首都為主要目標，定位為高活力的國際交流及兩岸三通都市、精銳的綠色科技島中部基地與兼具文化、活力、生態、美質的可居住家園三個層次。

2.高活力的國際交流及兩岸三通都市：形塑豐富、多元的國際觀光消費娛樂地區、發展促動兩岸產經合作的國際工商服務部門、拓展國際交流的交通設施等三個標的，其中針對市中心區提出策略為再造舊市區為徒步的活力街區、透過台鐵車站地區的再發展等。

3.兼具文化、活力、生態、美質的可居家園：建構便捷的交通運輸、發展多元的高品質社區、塑造可辨識的城市意象、復育生態的綠川綠網、營造人性的公共生活環境、落實健全的都市防災體系等六個標的。

(七)「修訂台中市綜合發展計畫」

計畫時間：民國90年11月

計畫內容：

1.定位台中市發展總願景為—台灣二十一世紀的「優質文化生活首都」，分為分為優質人文生活中心、中部區域行政中心、多元服務都會中心、創新科技研發中心、綠色景觀生態中心、便捷交通轉運中心等六大發展方向。

2.在生活及生態面，以改善環境品質、提高公共服務水準為首要策略，配合地方文化發展、推廣文藝休閒與公共藝術活動，達成安全、便利、舒適與充滿希望的生活都市目標。

3.在生產及生機面，全面振興產業經濟、健全商圈管理機制。在產業部分，積

極推動地方招商計畫，吸引人才及資金進駐台中，鼓勵產業根留台中，吸引高科技產業進駐。在商業面，重新定位商圈發展與商業區劃設之矛盾，輔導商圈自治能力，促進商業經營轉型與升級。

二、中區發展相關計畫與規劃研究

中區是全台台中市最早實施都市計畫的地區，也是早期的都市商業區與市中心重鎮。但是近年來，都市老化與衰頹現象越趨嚴重，台中市都市漸往西北發展，都市規模不斷往屯區擴大而舊市區中心則不斷衰退，舊市中心區人口流向屯區，這也加速市中心沒落的現象。故早年的都市計畫已經不符合中區目前的整體需求，執行相關都市更新的工作更是刻不容緩。

故台中市政府都市發展處、台中市議會等各方各界與相關業界、專家學者等，也針對中區發展窘境，持續注入相關更新與再造計畫，其共同目標莫不企圖促使中區再發展與再造新格局。而市府於推動都市建設上，也陸續推出市中心更新計畫，早期相關計畫如福音街違建拆除、綠川景觀工程、繼光街徒步區、火車站前景觀設計規劃等，一連串的定點更新企圖讓舊市區景觀煥然一新，

近期，台中市議會為振興舊都心，計畫聽取市政府都市發展局提出的「台中市九處舊市區都市更新劃定案專案報告」，及經濟局提出的「百億元救中區閒置建築物招商規劃可行性評估計畫專案報告」；目前，市區內九處舊市區更新已提送臺中市都市計畫委員會審議通過，其中火車站商圈及體二用地由市府主導更新，其餘也將開放於民間辦理。

故由上述可知，台中市舊市中心再發展與更新的相關方案自早年至今仍持續進行與辦理中，但效果始終未達顯著。故本研究嘗試整理台中市中區歷年來執行之相關都市更新與再造計畫，並進一步分析其成效與計畫重點項目，以作為後續導入BIDs 制度其相關概念與要件之參考與驗證

(一) 「市中心單行道系統之規劃與實施」

計畫時間：民國 75 年 7 月

計畫內容：市政府於民國七十五年七月一日起依規劃建議實施市中心區單行道系統管制，中正路改為由東向西，民權路由西向東，自由路由南向北，三民路由北向南等，範圍涵蓋北至五權路，南至建國路，東至公園路，西至民權路。

(二) 「市中心區相關停車設施之規劃」

計畫時間：民國 76 年

計畫內容：市府提出七處停車場興建計畫，計有：第一市場地下停車場、興中公園地下停車場、自由路第二期立體停車場、三民路中山公園地下停車場、南京路立體地下停車場、公園路中華路立體停車場。

(三) 「第一市場獎勵民間投資興建計畫」

計畫時間：民國 76 年

計畫內容：市府研擬「第一市場獎勵民間投資興建計畫」，辦理改建，將原有地上建物及攤販完全拆除，興建現代化的建物。第一市場改建後更名為第一廣場，由市政府推動，私立台中仁愛之家提供土地，眾城建設公司投資興建，其裝置一改傳統市場小徑縱橫的設計，採用街廓內封閉廣場的設計，自成另一商場，其中包括零售業、服務業、商務、金融機構等使用。

(四) 「綠川整治計畫」

計畫時間：民國 79 年

計畫內容：市中心區綠川雙十路至民權路段，市府委託亞聯公司規劃綠川加蓋關為幹道。

(五) 「台中市中區商況之研究」

計畫時間：民國84年6月

計畫內容：

1.認為要改善台中市中區的發展，應積極提供停車設施、改善大眾運輸系統（最好興建捷運系統）、維持目前單行道系統、積極進行都市更新以消除老舊的市容型態、整頓交通並改善環境衛生、消防與治安。

2.有62%的商家贊成在部份路段劃設行人徒步區，反對者有38%。中區外之商圈消費者認為中區的某些路段可規劃行徒步區，規劃完成後可以與不可以吸引更多的消費者到中區消費購物的比例亦為9：1。

(六) 「公車經營環境改善研究規劃」

計畫時間：民國84年6月

計畫內容：建議台中市區設置轉運站址，干城商業區開發後，設置中長轉運站。

(七) 「台中市市中心區單行道檢討評估」

計畫時間：民國84年6月

計畫內容：

1.以經濟手段來改善經濟問題，包括重整中區商圈提昇購物環境、改善市中心行人交通設施及規劃具特色的徒步區營造都會風情吸引人潮等。

2.建議台中市市區行人徒步區之範圍為中正路、三民路、民權路與自由路所圍繞的街廓。

(八) 「台中市中心區保存與復甦之研究」

計畫時間：民國87年6月

計畫內容：提出市中心再發展策略如下：

1.強化中區中心商業體質，維持購物區功能構想：規劃購物商圈的不同需求使

用；專業商店街的連貫性，進行商圈重整工作。

2.發展辦公區使用功能構想：以獎勵措施來誘導新的辦公開發；促進市中心辦公使用的開發。

3.提倡觀光旅遊事業構想：找出市中心可以運用的地點，如歷史建築物。

4.恢復住宅區功能。

5.改善交通問題構想：發展大眾捷運系統，提供停車空間。

(九) 「台中市都市更新調查及更新地區劃設規劃」

計畫時間：民國90年9月

計畫內容：其所提出的規劃主要內容為劃定舊市區九處為更新地區，加速推動更新。而舊市中心區整體更新再發展構想如下：

1.都市機能方面：充實地區公共設施，提昇地區及居民生活品質；強化都市防災系統，維護公共安全；檢視既有文教設施用地與機能，規劃文教用地在發展與利用；配合相關建設計畫，掌握發展契機，強化都市機能。

2.交通系統方面：建構全區藍帶、綠帶公路系統；掌握運輸機能之轉化，運用便利之運輸工具，串聯各更新地區；配合都會捷運建設，促進整體都市更新之實現；規劃可行交通與停車方案，儘速改善本區運書籍停車現況。

3.開放空間方面：建構整體藍帶及綠帶等開放空間系統，作為更新地區開放空間系統之主軸；配合鐵路地下化建設；建立全新開放空間軸帶；市中心區重要道路機能及景觀再改造；都市河川綠化、美化及景觀親水規劃。

4.歷史空間方面：爭取原市政府歷史建築物維護與再利用，規劃整體文化園區；營造具傳統歷史意義之商業街巷空間，活絡更新地區產業活動；串聯更新區內特色建築與廟宇古蹟，活化更新地區內廟埕廣場空間。

三、中區商圈相關計畫研究

(一) 「台中車站聯合開發可行性分析規劃」

計畫時間：民國80年10月

計畫內容：

1.台中車站地區運輸系統的整合構想。

2.建議引進之設施項目共分為運動設施、商業設施、公共教育文化設施。

3.台中車站及站前廣場因其具有歷史意義，故建議保留並導入新的活動。

4.採取人車分道的規劃理念，適當的分離與結合商業活動。

5.將被視為「都市之瘤」的建國市場納入改建計畫。

(二) 「台中大型購物中心可行性研究」

計畫時間：民國81年11月

計畫內容：開發面積共24公頃，期望與台中市舊商業區、干城商業區共同形成

台中都會區的商業核心

(三) 「台中市干城地區都市設計之研究」

計畫時間：民國 82 年 6 月

計畫重點內容：

干城重劃區於78年完成市地重劃，其開發前提主要以綠地及行人專用購物為主，以配合廣場引進較高層次之商業活動等。

1.該研究將干城地區劃分為內圍區及外圍區兩大區域，內圍區的使用功能為飲食、購物、文化活及休閒活動。引進一般娛樂業、零售業、健身服務業、大型百貨公司及具傳統文化特色等休閒活動。外圍區則分為住宅及辦公使用。

2.外圍區以辦公部份於初期開發，內圍區則應優先開發，引進部份金融及公營事業，住宅區則於後期開發。

3.為突顯台中之中心商業區機能的更新及補強並為未來台糖大型購物中心的市場區隔，將定性趨於人行尺度，小格局之商店街為主，並於主要出入口設置娛樂中心及大型百貨公司。

(四) 「台中火車站附近地區整體再發展規劃暨都市設計之研究」

計畫時間：民國83年

計畫內容：

1.建議採取小街廓的開發方式，考慮步行者之可及性與安全性，配合適當的步道措施，減少車輛進出。

2.除了幾條主要道路外，其他次要道路，加設慢速設施，將道路歸還行人。

3.鐵路地下化後，原鐵道配合開放空間留設及文化倉庫等設施，保有歷史記憶。

4.採公私土地整體開發，保留新建之私有建築物，保障地主之權益。

(五) 「台中市中區商圈更新再造計畫」

計畫時間：民國87年6月

計畫內容：針對中區商圈的問題，經相關研究，做初步探討及部分調查資料的彙整，藉此釐出一明確的更新方向。台中市中區商圈更新再造計畫以商圈為更新標的，以中區商圈內較具代表性地點，先進行商圈更新，再進一步實施再造更新計畫，進而帶動中區商圈整體的再發展，計畫以民權路至公園路之間的繼光街為範圍。

其中，更新再造計畫提出 2 項重點，分別為：

1.中區商圈的更新以循序漸進的方式實施，先由小區域（如電子街進行兩年期短期計畫）為著手改善的開始，然後擴及自由路與綠川西街之間的巷道改善，後期為繼光街（民權路與公園路間）以促進於台中市中區商圈之改善。

2.長程目標即是實施繼光街（民族路—光復路）行人徒步區計畫，採取時段性封閉管制，休憩設施，使徒步區兼具購物、休閒、遊憩及美化綠化之功能。

(六) 「台中市中、西、東區社區總體營造資源調查計畫報告書—中區資源調查報告」
報告時間：民國 88 年 10 月

調查計畫內容：整頓台中市中區、西區、東區之資源，包括規劃以下 13 點：人文商店街之婚紗街、商店街屋建巡禮、銀樓珠寶街之營造、電子街、書店街、寺廟教堂建築之旅、日治時期台中建築之定點巡禮、文化展演空間之規劃運用、台中火車站之文化展演場所規劃、中華觀光夜市的營造、金融產業館的設立、民俗陣頭的營造、三官大帝民俗信仰活動之營造。

(七) 「中區電子街行人徒步區計畫」

計畫時間：民國 88 年 7 月

計畫內容：

1. 實質建設計畫：美化區域環境、加強商店街特色、提出交通解決方案、改善人行動線、增加街道景觀設施、加強晚間照明美化。
2. 組織計畫：建議籌設電子街管理委員會。
3. 經營管理計畫：藉由街區管理委員會舉行共同促銷、宣傳、服務等並經由管理委員會。

(八) 「繼光街行人徒步區計畫」

計畫時間：民國 88 年 7 月

計畫內容：繼光街原是台中市中區商業區的主題性商業街道之一，由繼光街、中正路及其相鄰之自由路商圈而形成的商業性活動街廓。以資訊、流行、生活為商圈之主題，依路段及業種業態分別建立電子資訊區、流行文化區及休閒生活區，使市民擁有舒適的人行購物空間，創造市區商業心的生命力為目標。

(九) 「台中市城鄉風貌總體改造計畫-中區商圈振興計畫」

計畫時間：民國 90 年 1 月～93 年 12 月

計畫內容：

主要計畫內容：

1. 以「點、線、網、面、體」的環境改造架構，結合地方產業與文化，藉由都市景觀再造，提昇地方經濟及產業活力。
2. 結合台中獨一無二的園道系統，聯結都市藍帶系統，創造綠與美的文化城。
3. 配合「社區規劃師制度」，發掘歷史人文特色，融入景觀改造，提昇都會生活品質，散發台中文化原味

主要推動方案與工程計畫：

1. 台中火車站前廣場景觀改善計畫案(建國路至台中路段規劃)
2. 台中火車站前廣場暨街道景觀改善工程
3. 中區電子街行人徒步區規劃案

4. 台中市舊市中心區河川休閒徒步系統串聯工程
5. 台中市站前商圈城鄉風貌景觀整合工程規劃設計案
6. 台中市火車站站前人行地下道城鄉風貌規劃設計案

(十) 「台中市九處舊市區都市更新劃定案專案報告」

計畫時間：民國97年，目前計畫與預算編列審定持續推行

計畫內容：此九處地區目前狀況為建築物老舊、商業沒落、部分巷道狹窄、環境雜亂、停車空間嚴重不足、交通壅塞、攤販佔據馬路、違建充斥、市場未能妥善管理、國小安全受到影響，實施都市更新後將一掃陰霾，促進都市復甦。故針對九處舊市區區域，包括台中酒廠、台中車站附近地區、新庄仔地區、石頭攤仔地區、東勢仔地區、大湖地區、第二市場地區、忠孝國小地區、中華路夜市地區，面積合計約296.42公頃，以推動相關更新方案及事項。

(十一) 「百億元救中區閒置建築物招商規劃可行性評估計畫專案報告」

計畫時間：民國97年，目前計畫與預算編列審定持續推行

計畫內容：由台中市政府經濟發展處主導，預計將編列一百億預算，再度振興中區。政策內容將區分為七項計畫，分年分期實施。其中包括為1. 星空廊道、城市綠廊、歷史建築物、旅遊導覽計畫、商圈意象行銷推廣計畫、步行城市空間計畫及中區運輸系統轉運計畫，並研定「振興中區自治條例」。其中「星空廊道」與「城市綠廊」兩項計畫將率先推動，預定九十七年度將開始編列預算，進行後續推行與辦理。

(十二) 「舊市區再生計畫研究案」

計畫時間：民國97年5月公告委外招標，計畫尚在進行中

計畫內容：預計計畫內容包括蒐集研究上位計畫、都市發展變遷與現況資料、相關政策、計畫與法令分析、國內外相關案例之分析研究、及其可行性評估，研提可落實行動方案與發展計畫，並分為：都市整體再發展構想、都市發展空間、原有建築物風貌保存計畫以及都市行銷計畫等層面。

貳、小 結

綜合上述台中全市與中區發展的相關計畫與分析，溫博煌(2003)歸納與整理出台中市都市發展模式朝向雙軸多核心模式發展，原市中心將為發展之主核心之一，外圍地之發展核心則以地方中心為主，市中心商業區以工商服務機能為主。

中區自70年代開始出現人口逐年減少與營商環境惡化等現象，直至80年代中期政府開始取締柳川及綠川兩岸的違建，開啟一連串地方政府參與地區改造。本研究由相關文獻與市政府投入的相關計畫中可以發現，市政府早期的策略是以中區外圍的大型建設為主軸，希望藉以帶動中區的再發展，如東區的中華城開發案及干城營區發展計畫等，後來才以中區內部的區段為政策重點，如行人徒步區計畫及商店街計畫。至於在改善市中心區之「綜合環境」方面，確有以下幾項工作重點：自然資源與環境的維護、都市機能的更新、開放空間系統的建立及實質環境的更新與交通系統的改善等方面。而各相關建設計畫對舊市中心區提出的發展目標原則為兼顧保存與開發平衡，

以市中心區再發展而言，台中市政府歷年來注入了許多都市再發展計畫與局部性改善措施，逐年編列預算，其最終目標莫不希望台中舊市中心起死回生、振衰起敝。雖然這些計畫對於提振商機均不無助益，但是整體觀察其對於挽救舊市中心區之沒落，並未達到預期的效果。

目前，市中心區再發展的相關策略方案仍持續進行中，如近期市政府已開始著手進行「舊市區再生計畫研究案」之招標計畫以及先前的「百億救中區規劃案」。然而，在這些持續進行的計畫與政策中，似乎仍較偏重於硬體建設的推動與大刀闊斧的更新，相較之下軟體改善的部分，如自主精神的推動、公私合營的方式以及對於舊市中心區再發展之整體性定位等此部份皆為目前國內所缺乏。而黃健二(1984)便提出，過去一般所認知的都市更新，都太偏向都市再造策略，而忽略都市經營意識其實更是都市更新中重要的一環。反觀國外，由於都市經營在國外已行之有年，其經驗與操作方式都較為純熟，並且普遍認為都市經營中除了財源以外，更重要的是如何組織社區，進而動員社區。

第三節、台中市舊市中心區發展現況

一、台中市舊市中心區-中區行政概況

(一) 台中市中區的行政範圍與概況

台中市共有八個行政區(圖4-8)。其中，中區(圖4-9)是台中市區之核心部份，區域範圍東南自火車站前，向西北至中華路，西南自民權路，向北至福音街、三民路一段、公園路，抵自由路向東北至練武路，再轉向南，沿建國路至成功路口，沿新民街至武德街口等範圍，總面積為88.03公頃，共區分八里236鄰，為台中市八個行政轄區中面積最小的地區。

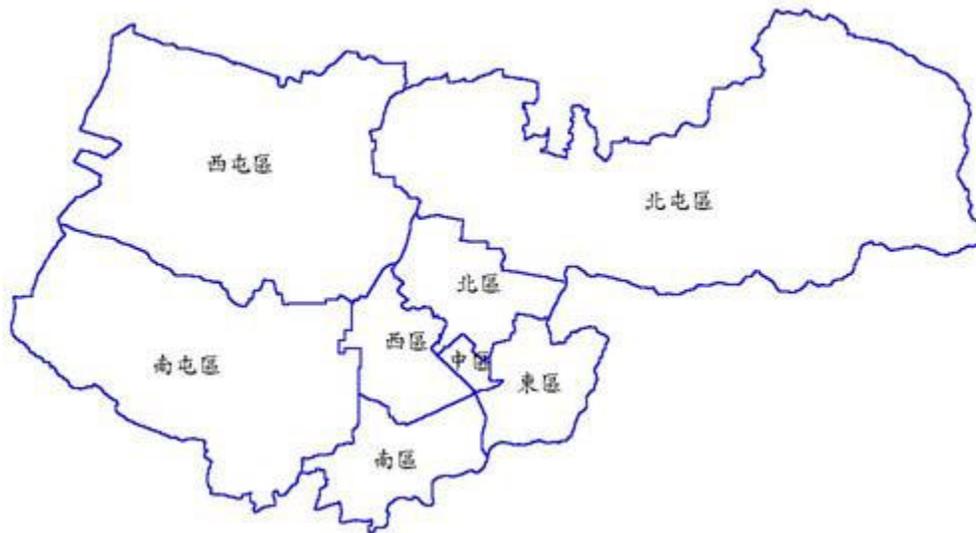


圖4-8 台中市行政區域圖

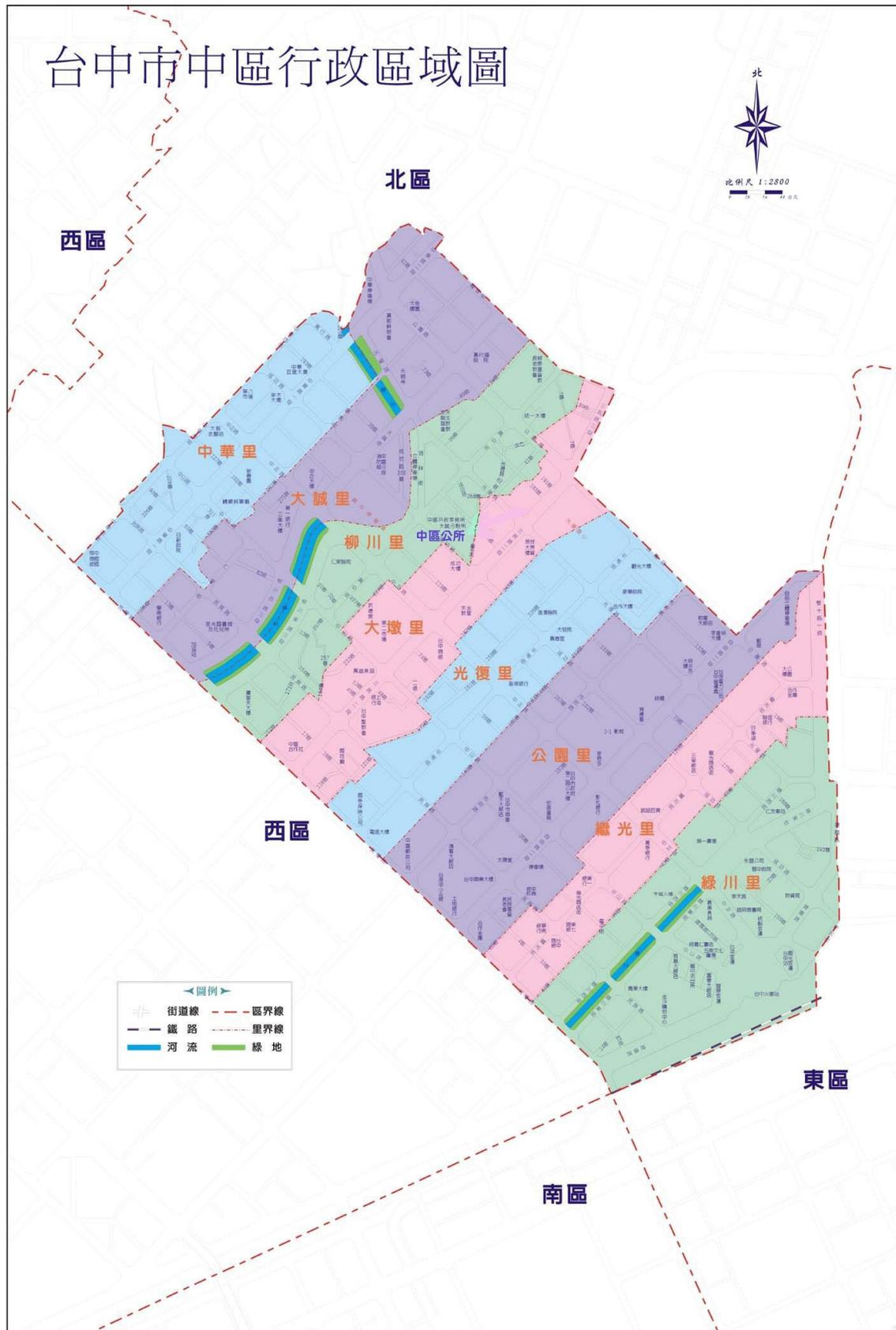


圖 4-9 台中市中區行政區域圖

二、中區人口現況

透過台中市中區的人口狀況分析、人口特性以及人口密度等，進一步了解舊市中心區逐漸衰退的現象以及可能造成衰退的原因。

一般而言，核心地區(如都市市中心區)其人口外移的現象除了受到內部高人口密度造成的環境品質問題的影響外，尚包括許多外部因素的影響，如都市發展趨勢、郊區開發、交通運具的發展、商業吸引力、公共設施等因素。然而如何衡量一個都市地區已達衰敗階段而需要再發展與改造呢？Alden and Romaya(1994)認為有八點可以作為評斷標準：1.地區失業率攀升；2.從事經濟活動人口逐漸降低；3.低層級經濟社會團體較多；4.工作人口(20-29歲)外流率高；5.住宅人口密度偏高；6.生病人口比例較高；7.足以提供舒適性住宅比例偏少；8.死亡率高於平均標準。由此可知，人口成長狀況、人口特性與人口密度皆可作為地區興盛、衰敗的參考指標。

(一) 人口概況與特性

1. 台中市人口成長特性

台中市全市人口成長迅速，就人口規模而言，百萬人口的台中市位居是台灣第三大都市。根據戶籍登記資料顯示，近二十年來從民國七十六年底約695,562人增至九十六年底約1055,898人，整體來說其平均成長率達到2.01%，其總人口數呈現持續成長的趨勢(見圖4-10)，詳細台中市人口人數(見表4-6與4-7)。其中，早期人口成長呈現較為迅速，直至近幾年來則有逐漸減緩之趨勢；以各行政分區來看(見表4-6與4-7)，南屯區、西屯區、北屯區、南區及北區人口呈正向成長，其中以南屯區之人口成長最快，年平均成長率達3.92%，西屯區之人口成長次之，年平均成長率達2.90，而北區、西區、東區則為平緩的正成長，中區則為台中市八大行政區中其人口平均成長總數呈現負向成長之地區。其中，中區自民國七十六年至八十九年間，其人口呈現持續負成長情況；自民國九十年之後，人口負成長現象則有較平緩趨勢，但相較於其他行政區而言，仍屬於人口負成長地區。

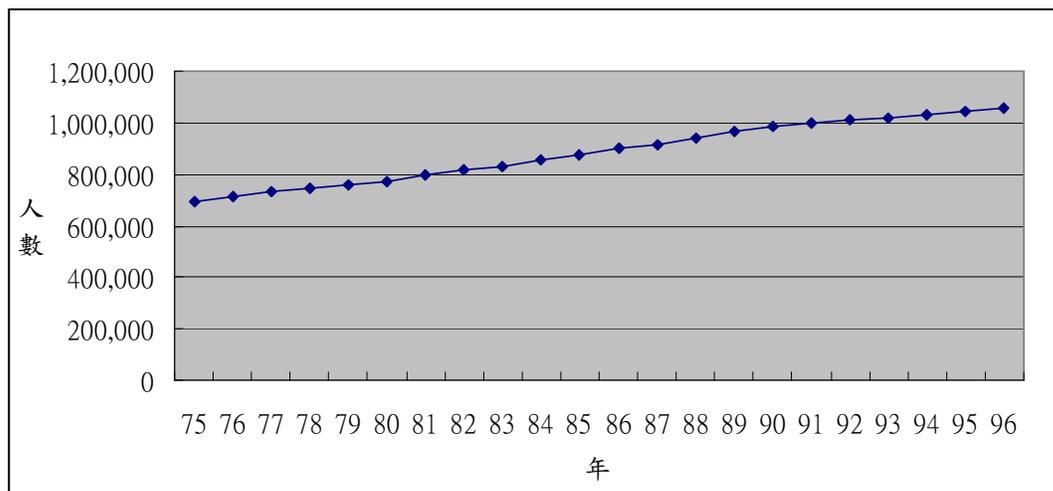


圖4-10 台中市(民國75-96年)歷年人口數統計分析圖

表4-6 台中市(民國75-85年間)歷年人口數統計

年度		75年	76年	77年	78年	79年	80年	81年	82年	83年	84年	85年
地區												
全市	人口數(人)	695,562	715,107	730,376	746,780	761,802	774,197	794,960	816,601	832,654	853,221	876,384
	成長率(%)	-	2.81	2.14	2.25	2.01	1.63	2.68	2.72	1.97	2.47	2.71
中區	人口數(人)	43,656	41,381	38,270	37,177	35,702	34,447	33,564	33,291	31,772	28,282	26,815
	成長率(%)	-	-5.50	-8.13	-2.94	-4.13	-3.64	-2.63	-0.82	-4.78	-12.34	-5.47
東區	人口數(人)	77,842	77,452	77,257	77,144	77,365	76,654	75,909	74,999	73,406	72,098	70,808
	成長率(%)	-	-0.50	-0.25	-0.15	0.29	-0.93	-0.98	-1.21	-0.0217	-1.81	-1.82
西區	人口數(人)	108,566	109,716	110,432	113,332	113,049	111,233	112,308	111,749	110,793	109,797	109,576
	成長率(%)	-	1.05	0.65	2.56	-0.25	1.63	0.96	-0.5	-0.86	-0.91	-0.20
南區	人口數(人)	66,906	67,676	68,538	69,383	700,58	708,68	718,71	73,321	75,663	79,671	84,030
	成長率(%)	-	1.14	1.26	1.22	0.96	1.14	1.40	1.98	3.10	5.03	5.19
北區	人口數(人)	124,020	127,973	131,627	135,040	139,157	141,110	143,194	143,735	143,746	144,632	145,115
	成長率(%)	-	3.09	2.78	2.53	2.96	1.38	1.46	0.38	0.00	0.61	0.33
西屯	人口數(人)	93,768	100,466	105,655	109,307	113,656	117,068	122,274	127,655	134,364	142,324	148,326
	成長率(%)	-	6.69	4.91	3.34	3.83	2.91	4.26	4.22	4.99	5.59	4.05
南屯	人口數(人)	53,080	56,112	58,420	60,385	62,442	65,100	71,511	78,958	81,272	89,093	96,765
	成長率(%)	-	5.40	3.95	3.25	3.29	4.08	8.97	9.43	2.85	8.78	7.99
北屯	人口數(人)	127,724	134,331	140,197	145,012	150,373	157,717	164,329	172,893	181,683	188,324	194,849
	成長率(%)	-	4.92	4.18	3.32	3.57	4.66	4.02	4.95	4.84	3.53	3.35

資料來源：台中市政府人口統計要覽及台中市政府戶政處(2008)

表4-7 台中市(民國86-96年間)歷年人口數統計

年度		86年	87年	88年	89年	90年	91年	92年	93年	94年	95年	96年
地區												
全市	人口數(人)	901961	917788	940589	965790	983694	996706	1009387	1021292	1032778	1044392	1055898
	成長率(%)	2.92	2.48	1.75	2.68	1.85	1.314	1.264	1.173	1.18	1.12	1.09
中區	人口數(人)	25554	24700	23577	23096	23420	23536	23535	23762	24063	23527	24010
	成長率(%)	-4.70	-3.34	-4.63	-2.04	1.40	0.40	0.00	0.96	1.26	-2.22	2.05
東區	人口數(人)	70737	70104	70277	70575	70662	70146	70342	70529	72374	73091	73748
	成長率(%)	-0.10	-0.89	0.25	0.42	0.12	-0.73	0.28	0.265	2.61	0.99	0.89
西區	人口數(人)	110061	109966	111197	112650	113768	114883	115561	116401	116676	116156	116812
	成長率(%)	0.44	-0.09	1.12	1.31	0.99	0.98	0.005	0.72	2.36	-0.45	0.11
南區	人口數(人)	88032	91182	95450	98779	100747	103189	104911	105943	107272	109243	110358
	成長率(%)	4.76	3.58	4.68	3.49	1.99	2.42	1.66	0.98	1.25	1.84	1.02
北區	人口數(人)	146634	145067	146265	148037	148225	148367	147928	147249	146787	146665	147469
	成長率(%)	1.05	-1.07	0.83	1.21	0.13	0.10	-0.30	-0.45	-0.31	-0.08	0.54
西屯	人口數(人)	156957	161594	166736	173071	177288	181153	184926	188656	192996	195444	197900
	成長率(%)	5.75	2.95	3.18	3.80	2.44	2.18	1.88	2.01	2.30	1.26	1.25
南屯	人口數(人)	103579	109853	116666	123287	127769	132001	135899	138674	139808	143597	145983
	成長率(%)	7.04	6.06	6.20	5.68	3.64	3.31	2.95	2.04	0.817	2.71	1.66
北屯	人口數(人)	200407	205322	210441	216295	221815	223071	226285	230078	232803	236669	239618
	成長率(%)	2.85	2.45	2.49	2.78	2.55	1.09	1.44	1.67	1.184	1.66	1.24

資料來源：台中市政府人口統計要覽及台中市政府戶政處(2008)

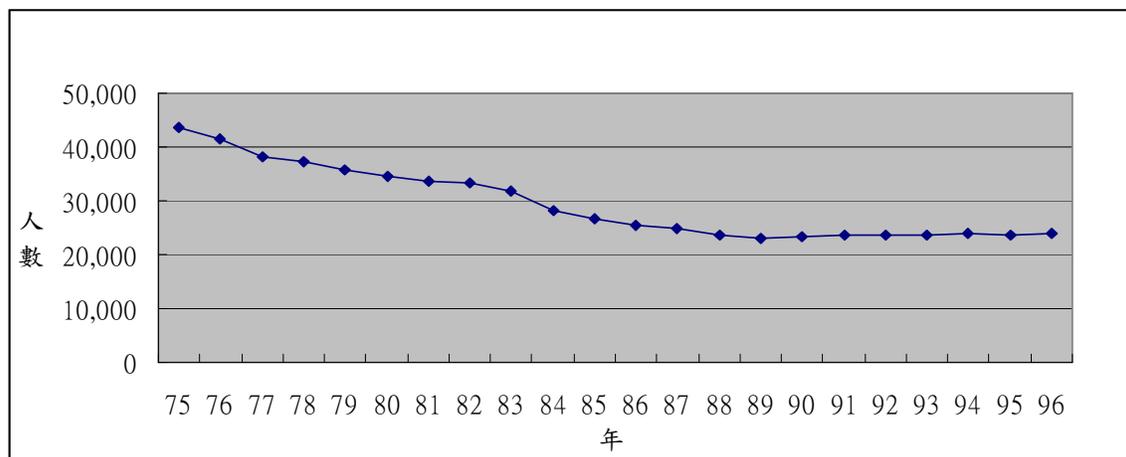


圖4-11 台中市中區(民國75-96年)歷年來人口數趨勢圖

資料來源：本研究繪製

見表4-6與4-7與圖4-11可知，中區人口數為全台中市最低且目前仍持續下降中，雖然期間人口數偶有小幅成長，但相較於其他西屯、南屯、北屯等三個屯區均有大幅的成長率而言，仍屬於蕭條。此外，由人口數之消長可知台中市之發展持續向屯區擴張，並呈現出台中市都市空間結構發展不均的現象。此外，台中市的總人口數持續呈現穩定成長的趨勢，從整個大環境來看，仍然是一個人口聚集的都市，但是其市中心區-中區人口卻持續衰減的現象。由於人口的不斷向外移動，將導致市中心區的商業衰退與經濟衰敗等現象。

2. 台中市中區人口現況

中區內全區人口數至97年6月為止，男性人數總數11,887，女性人數總數12,242，人口總數共計有24,129人，戶數為8,537戶，分為繼光、綠川、柳川、光復、公園、中華、大墩、大城等8里，行政轄區面積共為88.03公頃，人口密度為每公頃274.099人(人口數/總面積)，人口密度居台中市八個行政轄區之冠，詳細人口分布見表4-8。

表4-8 台中市中區人口概況(中華民國九十七年六月底)

里別	鄰數	戶數	人口數			原住民人口數		
			總計	男	女	總計	平地	山地
繼光里	25	950	2,801	1,255	1,433	9	4	5
綠川里	30	1,014	2,950	1,454	1,496	8	-	8
柳川里	28	1,046	2,909	1,467	1,442	19	6	13
光復里	36	1,270	3,766	1,815	1,951	19	8	11
公園里	25	964	2,734	1,322	1,412	7	2	5
中華里	28	976	2,265	1,177	1,088	12	2	10
大墩里	32	1,239	4,061	1,920	2,906	12	2	15
大誠里	32	1,078	2,801	1,477	1,324	4	-	4
合計	236	8,537	24,129	11,887	12,242	95	24	71

資料來源：台中市政府民政處(2008)

(二) 人口密度與特性

台中市截至民國97年6月底每平方公里為6,500人，就各行政區人口密度而言(表4-9)，截至民國97年6月底台中市各區人口中，以中區每平方公里27,410人為最高，北區人次之，而以北屯區因包含大坑風景區範圍，故人口密度以每平方公里3,841人最低。其人口分佈大致呈現同心圓狀，以舊市中心為圓心，人口密度逐漸向外遞減。而在土地面積上，台中市中心商業區所處的中區土地面積最少，在每單位面積上有較多的居住人口。當一地區人口密度過高將會產生許多環境問題，例如：公共設施不足、建築物密集、停車空間及公園綠地空間不足等問題。整體而言，台中市之人口密度分佈大致呈同心圓狀，以市中心為圓心，人口密度逐漸向外遞減。

表4-9 台中市各區現住人口組成表(截至中華民國九十七年六月底)

區別	面積	現住戶數			戶量 人/戶	人口 密度 /人	性別比例 女/男	
		戶數	計	男				女
總計	163.4256	365,884	1,062,244	518,601	543,643	2.90	6,500	95.39
中區	0.8803	8,537	24,129	11,887	12,242	2.82	27,410	97.10
東區	9.2855	25,054	74,047	37,589	36,458	2.95	7,974	103.1
西區	5.7042	41,806	117,347	56,671	60,676	2.80	20,572	93.39
南區	6.8101	39,718	110,779	54,045	56,734	2.78	16,267	95.26
北區	6.9376	53,928	148,035	72,147	75,888	2.74	21,338	95.07
西屯區	39.8467	68,290	199,903	97,592	102,311	2.92	5,017	95.38
南屯區	31.2578	49,469	147,182	71,210	75,972	2.97	4,709	93.73
北屯區	62.7034	79,082	240,822	117,460	123,362	3.04	3,841	95.21

資料來源：台中市政府民政處統計資料(2008)

綜合台中市人口分析來看，最早發展的舊市區—中區在近十來人口呈現負成長，為台中市人口成長減少地區，但都外圍的三個屯區人口成長速度卻快速增加，究其原因，台中市中區自日據時期以為日人商業發展的地區，但因發展較早，建築物逐漸老舊，市區街道狹小、公共設施不敷使用等實質環境惡化問題，及傳統沿街商業的發展受到社會經濟環境的變遷而無法適應，加上都市發展郊區化結果，人口外移、商業活動減少、商家朝都市外圍郊區發展，造成商業漸沒落，就業機會減少，環境品質不良，對此地區的投資減少；相對地台中市外圍新興商業區的崛起，就業機會增加，以及優良的住宅條件吸引人口的遷移，再再都加速了中區的沒落。

三、產業結構現況分析

台中市的舊市中心區—中區是日據時期的商業中心，在光復後亦為都市工商發展的重心。根據台中市歷年工商業登記結果顯示(表4-10)，截至民國九十五年底台中市工商及服務業企業單位，就行業別分配結構觀察，以批發零售業33,185家，占

46.52%為最多；製造業6,346家，占9.30居次；住宿及餐飲業6,081家，占8.53%。就產業部門別觀之，五年來工業部門增加1,131家（12.17%）；服務業部門增加13,981家（32.07%），由於服務業部門家數增加較快，導致其二部門(工業部門：服務業部門)之家數比重為1：2.64，顯示服務業成長快速。服務業部門57,574家數，所占比重達80.72%，較台閩地區全體服務業部門家數比重78.30%為高，顯示台中市為台中都會區中心，故工商及服務業發展以服務業部門為主，符合現代化都市發展之目標。

就行業別五年來經營家數增減百分比觀之，以「專業、科學及技術服務業」增加76.24%最多，「住宿及餐飲業」增加72.76%居次，占服務業部門最大比例之「批發及零售業」則增加27.43%；而減少幅度最大者為「運輸、倉儲及通信業」(-0.07%)，「電力及燃氣供應業」以0.2%居次，占工業部門最大比例之「製造業」則增加2.83%，小幅成長。

表4-10 台中市工商及服務業企業單位經營家數變動概況一覽表-按行業分

行業別	九十五年底		九十年底		增減數	增減比較
	家數	分配比 (%)	家數	分配比 (%)		
總計	71,328	100.00	52,888	100.00	18,440	34.87
工業部門	10,426	14.662	9,295	17.57	1,131	12.17
礦業及土石採取業	12	0.02	11	0.02	1	9.09
製造業	6,634	9.30	6,451	12.13	1,83	2.83
電力及燃氣供應業	6	0.08	5	0.01	1	0.2
營造業	3,774	5.29	2,864	5.42	910	31.78
服務業部門	57,574	80.72	43,593	82.43	13,981	32.07
批發及零售業	33,185	46.52	26,041	49.24	7,144	27.43
住宿及餐飲業	6,081	8.53	3,520	6.66	2,561	72.76
運輸、倉儲及通信業	2,161	3.03	2,320	4.39	-159	-0.07
金融及保險業	1,279	1.79	309	0.58	970	3.14
不動產及租賃業	1,639	2.30	1,239	2.34	400	32.28
專業、科學及技術服務業	4,984	6.99	2,828	5.35	2,156	76.24
醫療保險業	2,109	2.96	1,528	2.89	581	38.02
文化、運動及休閒服務業	888	1.24	850	1.61	38	4.47
其他服務	5,248	7.36	4,958	9.37	290	5.84

資料來源：中華民國統計資訊網-工商及服務業場所單位數普查(2008)

若依地區別而分，台中市各行政分區之產業分佈特性(如表4-11)所示，可知中區為台中市最主要的商業、服務業中心，其土地使用分區皆為商業區，因此產業主要屬於三級產業，共佔90.27%。而在都市發展的過程中，這些產業發展情形會直接反應在都市建物使用形態使用上。

表4-11 台中市各產業分佈比例（依地區別分）一覽表(截至中華民國九十五年底)

行業 區別	礦業 及土 石採 取業	製造 業	電力 及燃 氣供 應業	用水 供應 及污 染整 治業	營造 業	批發 及零 售業	運輸 及倉 儲業	住宿 及餐 飲業	資訊 及通 訊傳 輸業	金融 與保 險業
台中市	12	6634	6	182	3774	33185	2161	6081	965	1279
中區	--	92	1	2	37	1640	79	314	42	66
東區	--	1428	--	10	211	2945	180	342	37	48
南區	1	933	--	10	367	2941	234	564	72	67
西區	2	336	--	17	424	4370	267	993	174	376
北區	4	415	--	25	520	4794	334	1020	178	184
西屯區	1	1514	3	36	712	6526	378	1242	180	168
南屯區	1	957	1	30	594	4465	209	731	127	168
北屯區	3	959	1	52	909	5504	480	875	155	202

行 業 區別	不動 產業	專業 科學 及技 術業	支援 服務 業	強制 性社 會安 全	教育 服務 業	醫療 保健 社會 工作	藝術 娛樂 及休 閒服 務	其他	總計 (單位/家數)
台中市	1639	4084	1702	2	1341	2109	888	5248	71328
中區	52	118	47	--	68	89	99	189	2935
東區	53	153	87	--	75	125	56	421	6171
南區	88	376	155	--	113	191	55	632	6799
西區	282	900	295	--	184	330	93	662	9705
北區	257	643	294	--	198	380	157	938	10341
西屯區	381	713	314	2	215	384	185	854	13772
南屯區	234	593	247	--	210	277	79	632	9555
北屯區	292	588	263	--	278	369	164	956	12050

資料來源：中華民國統計資訊網-工商及服務業場所單位數普查(2006)

四、土地使用發展現況

開發率乃指計畫範圍內可供建築用地中，實際已建築之面積比例，開發率代表一地區發展之程度，開發率越高，表示使用強度就越強。台中市住宅區整體開發率為47.09%，商業區整體開發率為71.81%，工業區整體開發率為77.09%（見表4-12）。

(一) 住宅發展

住宅區面積達3,928.82公頃，其截至民國94年5月統計，其住宅區整體現況使用面積達1,850公頃，開發率達47.09%，各行政區之開發以北區、西區及南區為開發密度較高區域，主要住宅群落分布密集地區亦以忠明南路及文心路間周圍較密集，綠園帶兩側一為建築群落分布密集地區，高速公路以西地區仍以福安里附近住宅發展較具規模，而松竹路沿線及文心南路八期重劃區(豐樂里附近)則為新興住宅區。

(二) 工業發展

工業區面積達659.1771公頃，其截至民國94年5月統計，其工業區整體現況使用面積達508.1918公頃，開發率達77.09%，主要分佈於西屯區、南屯區、北屯區與東區。

(三) 商業發展

台中市中心商業區的「井」字形空間格局，乃源自於日治時期規劃，隨著路線型商業型態的發達而呈現多樣性商業結構面貌。且隨著變更台中市都市計畫第一次通盤檢討計畫-西屯區劃設新市政中心專用區後，已促使商業型態朝向多核心模式發展。而第二次通盤檢討，大型百貨公司、量販店等購物中心以外的地區設立，並造成台中市舊市中心區商業活動的蕭條。

此外，除台中市舊市中心區及新市政中心專用區為主要商業核心外，台中市因居住為消費混合使用的複合性明顯，因而形成各處各具地方特色之商圈及商店街。一，由都市中心商業區所形成的商業活動，如台中公園一帶的自由商圈；二，由百貨公司或大型商場所形成之商業活動，如三民商圈、中港全國商圈；三，因台中市內各大專院校所形成之文教商圈，如逢甲商圈、東海商圈；四，造街活動，所營造之商店街，如精明商圈。其中以造街所營造之商圈最具台中市之商圈特色，形成台中市商店街規劃之模範，甚至成為經濟部商業司執行形象商圈之重點範例。

而中區位於台中市市中心，屬於台中市的舊市區，是早期商業集中與最繁榮的地方，其也是台中市唯一除了公共設施用地以外，其餘均為商業區用地的行政區域，所以全區土地使用絕大部分皆為商業區，開發率也為全市最高(表4-13)。但是，目前隨著都市的成長週期變化，舊市中心區逐漸呈現老化的現象，商圈沒落，商業重心逐漸向西移，舊市中心商業區之功能與地位逐漸被其他商圈所取代等，此皆顯示發展已達飽和的狀況。

表4-12 台中市都市計畫土地使用分區開發率比較表

單位：公頃

使用分區	都市計畫土地使用面積	開闢面積	開發率(%)
住宅區	3,928.8229	1,850	47.09
商業區	501.5335	360.1684	71.81
工業區	659.1771	508.1918	77.09

資料來源：變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(2005年5月)

註：1.都市發展用地即扣除一級產業(農、林、漁、牧、鹽及礦)與未發展用地(空地、荒地、不良地形及海埔地)之用地

2.工業區中台中工業區僅計算工業廠區面積

表4-13 台中市各行政分區都市計畫土地使用開發率比較表 單位：公頃

行政分區	計畫面積	開闢面積	開發率(%)
中區	97.63	95.02	97.33
北區	625.31	571.33	91.37
西區	577.66	516.74	89.45
東區	224.21	198.93	88.72
南區	713.72	568.58	79.72
北屯區	592.99	477.14	79.66
西屯區	804.55	585.65	80.46
南屯區	645.13	434.90	67.41
總計	4,281.20	3,448.29	80.55

資料來源：變更台中市都市計畫計畫細部計畫通盤檢討說明書(2003年12月)

- 1.變更台中市都市計畫細部計畫通盤檢討說明書
- 2.台中市各細部計畫說明書
- 3.台中市1/1000地形圖圖檔

五、商業活動分析

舊市區的中心商業區，主要是零售、批發、大百貨商店、金融、公司行號、飲食、旅館、娛樂服務等行業集中的區域。根據李子玉(2006)進行中區商業活動之調查結果顯示，中區之商業活動主要集中於自由路、建國路、繼光街、中正路等為商業機能度較高之路段，而以市府路、平等街、光復路等為商業機能度較低之路段。整體而言，中區各路段在一樓平面商業的土地利用上，以普通消費類所佔比例為最高，且普通消費額中，又以選購品及餐飲店分佔一、二名。

中區早期為中心商業區，理論上土地利用強度應該為高，且一樓往往為人群最易選購商店或服務的地點，因此應該呈現出土地的商業祕及使用狀況，但是根據一樓平面空屋率狀況分析結果(李子玉，2006)，其空屋率高達11.97%，空屋處多集中在中華路、大誠街、福音街；而其中曾禾菘(2007)又針對中正路兩側建築物調查，

結果顯示中正路一帶之空屋率亦高達9.76%。

而根據垂直調查分析結果顯示，中區各主要道路各樓層中，以一樓店面的使用率最高，一到四樓間比率仍高，但商業使用強度不強，五樓以上則大致呈現低度到完全沒有的商業使用。由此可知，中區的土地利用經濟價值不高，不符合遭其具備商業中心區的條件，由此可顯示其商業衰退問題嚴重。

六、公共設施現況分析

都市的公共設施主要包括公園、兒童遊樂場、綠地、綠帶、園道、體育場、廣場以及台中特有之河川等，主要供休閒遊憩使用，並有美化都市、淨化環境之效用。完善的公共設施，除了可以增進民眾的生活品質外，亦是發展商業與觀光不可或缺之處。

因中區位於台中市市中心，屬於台中市的舊市區，是早期商業集中與最繁榮的地方，開發率也為全市最高，目前中區公共設施利用現況相較於其他區而言，顯示其公共設施比例與分佈皆不足。但也因中區開發率過高，且為商業發展最早之地區，因此公共設施嚴重不足、停車不易，形成每逢假日人車潮大量湧入舊市區，造成市區交通癱瘓，進而造成公共設施服務水準低落。此外，隨著都市的成長週期變化，舊市中心區逐漸呈現老化的現象，商圈沒落，商業重心逐漸向西移，舊市中心商業區之功能與地位逐漸被其他商圈所取代等，此皆顯示發展已達飽和的狀況。顯示出中區公共空間與實質環境的條件不足，其會影響到中區整體生活品質，目前此問題亟待解決。但反觀中區目前的公共設施現況(表4-14)，從公園、遊樂場、綠地、園道、廣場等均相當缺乏。

表4-14 公共設施利用現況統計表

		中區	東區	西區	南區	北區	西屯區	南屯區	北屯區	合計	
都 市 計 畫	公園	計畫處數	0	9	19	10	6	28	13	29	114
		計畫面積(ha)	0.00	27.40	22.61	27.10	23.96	110.59	43.55	781.64	1036.85
畫 樂 場	兒童遊	計畫處數	0	18	5	16	18	48	21	47	173
		計畫面積(ha)	0.00	5.08	0.59	7.33	3.61	12.73	6.61	16.69	52.64
公 兼 兒	公兼兒	計畫處數	0	2	0	3	0	5	5	7	22
		計畫面積(ha)	0.00	1.73	0.00	2.89	0.00	6.09	4.32	6.09	21.12
綠 地	綠地	計畫處數	0	0	2	1	3	15	6	13	40
		計畫面積(ha)	0.00	0.00	0.62	0.14	0.31	17.20	2.59	2.12	22.98
體 育 場	體育場	計畫處數	0	0	0	0	1	0	2	2	5
		計畫面積(ha)	0.00	0.00	0.00	0.00	27.01	0.00	14.66	12.80	54.47
廣 場	廣場	計畫處數	0	5	2	2	2	2	3	4	20
		計畫面積(ha)	0.00	1.39	0.43	0.40	0.47	1.00	0.76	0.55	5.00
合 計	合計	計畫處數	0	34	28	32	30	98	50	102	374
		計畫面積(ha)	0.00	35.60	24.25	37.86	55.36	147.61	72.49	819.89	1193.06

資料來源：台中市政府(2002)

七、交通道路系統現況分析

交通運輸是社會運作與人類生存所需的流通要素，它涉及了空間結構與時間序列的安排，亦規範了社會互動的過程。一方面應滿足都市各種活動之旅次需求，維持都市各項機能；一方面需提供容納都市活動所需之適宜土地，使都市能正常發展。

(一) 道路系統

台中市市區道路系統可分為環狀道路及主調道路兩大類說明。

1. 環狀幹路：

市區主要道路系統包括有五權路、自由路、雙十路、三民路、公園路、民權路、中正路、中山路、中華路及建國路。其中主要的外環道則為五權路、雙十路與自由路。五權路是市中心之主要環狀道路，道路兩側土地使用強度高，且加上五權路是銜接南區與北區之重要幹道，因此交通需求量大，加上路口號誌及路邊停車影響，全線之旅行速率不高，而雙十路之主要瓶頸路段為健行路-錦祥街、太平路-精武路等路段，主要原因除了路口型式欠佳，過多的小巷道出入，皆易造成交通運作效率低。

2. 主要幹道：

台中市市中心區內之主要道路有西北-東西走向之林森路、民權路、中正路、公園路及東北-西南走向之三民路、建國路、自由路等。而中正路主要交通瓶頸為綠川西街—綠川東階級五權路—原子街之路段。

(二) 人行系統

火車站週邊之行人設施多採地下道聯絡方式，目前佈設之人行地下道共計有八處，分別可聯繫火車站及其他大眾運輸場站。在自由路及建國路間，於主次要路口均有劃設行人穿越道，以銜接兩端之騎樓或人行道。目前大部分道路兩側皆未設有人行道，而是以騎樓供行人通行，其寬度約3—4公尺，但平時加上機車停靠佔據騎樓空間，行人通行之寬度約剩1—2公尺。而有劃設人行道之道路，亦因機車停靠而佔據大部分人行道空間。所以綜觀長久以來中區的腹地狹小、發展飽和，其亦影響到市區街道狹小，又遇上停車位不足，機車與攤商佔用騎樓，行人通行的道路則相形之下更為狹小，易迫使行人行走於車道上或在通過路口時，與車輛相衝突而產生危險。

人行徒步區是街道空間使用型態的一種，而徒步區之規劃一直被視為是街區環境改善與商業發展的重要策略工具，其提供行人徒步而不受汽車所干擾，對於一個都市的宜人尺度是一項重要指標。目前市中心以完成繼光街以及電子街人行徒步區的規劃，但是其他部分的人行系統仍有待改善。未來應檢討商業區內人行通道空間，爭取行人徒步區之設置；考慮商業區之裝卸貨需求、行人徒步區、甚至道路防災避難等功能；加強執行清道專案，整頓違規停車、攤販、廢棄車輛、路障等，以改善人行道被佔用情形；並重視道路防災避難功能。

(三) 停車問題

在停車供給方面區分為路邊停車場及路外停車場，路邊停車場係指劃設於道路兩旁之停車格位，路外停車場則指興建於街路以外之平面或立體停車場。

依據台中市政府交通局（截至民國97年7月）統計資料顯示(見表4-15)，台中市都市計畫停車用地共有83處，而中區僅有3處。此外根據台中市政府交通處公告顯示(2008)，台中市未來都市計畫廣場兼停車場用地共有38處，皆位於三屯區，但中區並未規劃，惟市府對於此一重要課題近年來雖已審慎面對與規劃，興闢多座停車場，但未來停車場用地計畫似乎偏重三屯區發展。

表4-15 台中市公有路外停車場(已完成)概況 (截至民國97年7月)

區別	型式	處數	汽車停車位(個)	機車停車位(個)	備註
北區	立體	1	447	75	收費
	平面	14	1,214	707	一處免收費，其餘皆收費
	小計	15	1,661	782	
中區	立體	2	642	0	收費
	平面	1	148	58	收費
	小計	3	790	58	
西區	立體	2	522	188	收費
	平面	11	469	126	收費
	小計	13	991	314	
東區	立體	2	1,585	0	收費
	平面	6	332	9	其中三處免收費，其餘收費
	小計	8	1,917	9	
南區	立體	1	31	0	地下室
	平面	5	291	0	兩處免收費，其餘收費
	小計	6	322	0	
北屯區	立體	0	0	0	
	平面	6	1,242	1,319	四處免收費，其餘收費
	小計	6	1,242	1,319	
南屯區	立體	0	0	0	
	平面	12	1,625	793	三處免收費，其餘收費
	小計	12	1,625	793	
西屯區	立體	2	733	241	
	平面	18	1,062	508	皆收費
	小計	20	1,800	902	
合計	立體	10	3,960	504	
	平面	73	6,380	3,520	
小計		83	10,343	4,024	

資料來源：台中市政府交通處(2008)

如台中市中區的停車空間目前僅以自由路立體停車場、大誠停車場、興中停車場等三座(如表4-16)所示，而其餘零稀的車位則為路邊停車與路外停車為，停車位不足確實為中區發展的重要課題。停車方式可分為路邊停車與路外停車二項。路邊停車係犧牲原有的道路容量換取臨時停車的一種方式，其對於交通尖峰時刻之交通順暢無疑是雪上加霜，尤其是市中心區內狹小的道路，並不宜大量採用路邊停車方式之規劃；而路外公共停車場與路邊停車均是供應某一地區活動所須之臨時停車，而非供就業及居住停車之用。停車位嚴重缺乏連帶也與中區商圈內腹地狹小有關，故未來發展應以大型立體停車場之規劃為主。

表4-16 中區周圍停車空間(截至民國97年7月)

停車場名稱	停車場位置	車位數(汽車)	車位數(機車)
自由路立體停車場	自由路、公園路	478輛	0輛
大城立體停車場	成功路、興中路口	274輛	0輛
興中平面停車場	大誠街、中正路口	148輛	58輛

資料來源：台中市政府交通處(2008)

八、地方活動與人文風貌概況分析

(一) 地方活動與人文風貌：以下就中區內之地方人文特色敘述如下：

1. 古蹟類與歷史建物

舊市區為台中市過去最繁榮的地方，往昔的都市規劃發展與歷史脈絡尚隱約可見。日據時代以來，台中火車站曾引領台中市文化、政治、經濟的繁華與榮耀，火車站站體優美的建築風格，現今亦早已成為臺中市的象徵性地標，並為內政府頒訂之二級古蹟，以及西元1938年(昭和13年)建立完成，被歸納為歷史建物的彰化銀行總行，至今仍保存完善等相關古蹟與歷史建物，深具文化意義。

2. 營業商場與商圈

包括舊有的第一廣場、第二市場、中華路夜市、繼光街商圈、電子街商圈、自由路商圈以及近年開幕的全台灣最大精品折扣中心「日曜天地(Sunshine Plaza)」與預計2008年8月即將進駐營運的「台中公園假日快捷酒店(Holiday Inn Express Taichung Park)」等。

3. 交通車站

台中火車站之至今仍為台中市運輸之一大向外輻射之節點，其周圍伴隨公路客運總站以及緊密的台中市公車系統，此乃為交通頻繁之處。

4. 寺廟

包括有萬春宮媽祖廟、文武廟等，其歷史悠久，深具人文歷史與文化觀光的價值。

第四節 台中市舊市中心區再發展課題分析

台中市中區為日據時期以來即為發展最繁盛的地區，市中心商圈在一九八〇年代以前獨佔鰲頭的情況，但之後開始受到人口、產業、環境等因素之影響而有逐漸沒落的趨勢。尤其自一九九〇年代起已隨著市區交通惡化及郊區化現象而移轉，而當人口移向郊區時，商業發展往往隨之在後，故更加速中區商業區的衰敗。目前，台中市形成一個新舊共存的城市，在多核心發展型態之下，新市區的開發與舊市區的更新再利用，在在都牽動著台中市的未來。

壹、台中市舊市中心區再發展之SWOT分析

概因一個良好的成功策略必須由內外環境配合。故本研究嘗試透過SWOT分析表，分析台中市舊市中心區再發展之優劣勢與都市潛在之機會及威脅(表4-17)，並進一步藉此了解台中市舊市中心區其衰敗之原因，提出再發展課題與對策，建立台中市舊市中心區在發展之優勢，而得以利用機會、對抗威脅，並且能克服既有劣勢。進一步研擬適合台中市舊市中心區之發展構想。

表4-17 台中市舊市中心區之SWOT分析表

優勢(Strength)	劣勢(Weakness)
1.可及性高且土地混合使用	1.環境品質低落的問題
2.文化資產與歷史建物豐富	2.交通衝突與停車位不足
3.都市脈絡及與其發展特色	3.都市外部不經濟性高
4.老城魅力與舊有機能優勢	4.都市機能的衰敗
5.地理區位優勢	5.缺乏整體行銷觀念的共識
6.交通便捷	
7.水系資源及其相關改造計畫	
8.台中市既有之良好都市機能	
機會(Opportunity)	威脅(Threat)
1.政府政策關注焦點	1.高鐵烏日站通車，交通樞紐地位轉移
2.周邊建設資源相輔相成	2.重劃區大型商場林立
	3.外圍商圈衝擊中區商圈
	4.郊區化及都市西向發展
	5.未來新市中中心的成立

資料來源：本研究整理

一、內在環境構面

(一)內在優勢

1. 可及性高且土地混合使用

舊市中心商業區發展之有利條件為可及性高且土地混合使用的強度大，產業的類型多以零散多樣化之中小商業類型為主，隨之孕育而生的休閒娛樂、購物逛街、工作等目的之需求自然高於其他區域。但在此絕佳地利、人和的潛在條件下，卻未見舊市中心商業區與其他地域具有相同的競爭力與回饋的獲利，故此亦為問題與課題所在，須加以研擬對策。

2. 文化資產與歷史建物豐富

由於台中市舊市中心區其歷史悠久，區內歷史建物與古蹟林立，如台中火車站即為二級古蹟，台中公園的湖心亭則為市定古蹟，台中舊酒場則為富有文化意義的歷史建物。其中，文建會將結合中部地區學術與建築產業界將台中舊酒場改建為台中藝術建築展演中心，並將以設計產業的創造力，規劃台灣設計產業研發的基地。此外，台中公園、綠川沿岸河川景觀、中華路夜市、三民路婚紗街及萬春宮等特殊人文風格與文化景觀，以上資源若能與以有效的串聯與再利用，則對舊市中心區的吸引力有正面成效。期望為台中城中區的都市更新與空間再造有一個整合、發展的契機。

3. 都市脈絡與其發展特色

台中市是台灣第一個引進都市計畫完整發展而成的都市。且今日台中市的都市計畫（尤其是舊市區），大多承續著日據時期的體制發展，方整筆直的街道與棋盤式街廓設計，可以說是日據時期都市化下的產物，其往昔的街區發展脈絡與市民集體生活所累積的具體記憶等，此乃為新興郊區或新市鎮所無可取代的。

4. 老城魅力與舊有機能優勢：

Alexander(1994)在「A new theory of urban design」一書中曾提過：「老城鎮都具備有機特性即自主性、內在控制及整體成長，而一般的現代計畫發展，並沒有力量喚起這種深刻的感受。」故台中市舊市中心區現階段雖然呈現老舊與衰頹現象，但是其悠久的歷史文化與既有機能，其實更有一股褶伏的潛在力量。故台中市舊市中心區既有城鎮風華與歷史風貌亦是都市一迷人特色之處。都市的魅力應該是新舊並存的，對過去有著美好的回憶，也對未來遠景有所期待，而文化的發揚也應是將古物和古風融合在現代文明之中。故歷史記憶與古老建物即是中區擁有的潛在優勢，若加以延續歷史建築語彙以及創新營商環境，配合相關交通建設之改善與生活休閒空間，是可以有效的引導舊市區再發展，並促使台中市成為兼融現代與古老文化的都會城市。

5. 地理區位優勢

台中市位於中部都會區的商業中心區，具有區位優勢，於早期都市計畫及發展，已將此地區發展成台中市商業中心區，而附近地區早已發展成台中市重要商圈之一。台中市舊市中心區無論對於商業發展或居住使用，皆有其良好的可及性，且位於權勢發展較早的地區，實質及人文環境上所呈現之豐富的傳統地域特質，實有助於塑造此商業區成為具特色之商業中心，增加該商業中心於觀光及商業競爭之潛

力。若能引入大型的開發案，勢必帶動市中心的繁榮進步。

6. 交通便捷

舊市中心區的地理位置大約位於交通樞紐轉運中心，是鐵路運輸、中短程公路或市區公車等三大公共運輸系統之核心位置，擁有甚多轉運人潮資源，為台中市對外重要之交通樞紐地區，且火車站週邊運輸業發達，為台中市對外重要之交通樞紐地區。而交通路網密集，無論從哪個方向前來皆易到達本區，尤其台中市的主要交通動脈中正路與中港路連結，具有即刻功能的道路正通過本區，使本區的可及性提高，若能增加舊市中心區的停車空間，將能吸引消費者停留。也正因為地理位置的優勢，以本區為中心在適當的行車時間內，可涵蓋大部分的住宅與消費人口。

7. 水系資源與其周圍改造計畫

河川水系是都市的特色與生命，也是都市中難得存在的寶貴資源，世界上著名的國際都市如巴黎、倫敦等，莫不「依水而建」、「因水而揚」，「水」不僅是觀光旅遊的資源，也是都市生活品質的指標，極少數都市才能有一條河川流經。而綠川、柳川、梅川等多條內環河川貫穿市中心商業區，是台中市相當珍貴的水系資源，也是台中市獨特的都市景觀資產。但此資源目前多僅被消極的對待(水泥被覆、廢污水排放)，倘若能進行綠川或柳川周圍環境整治改造或進一步加以設計運用，除了可以協助塑造出中區獨特之都市景觀意象，尚可以提供城市排水功能。故妥善運用河川資源，可以創造都市綠地及提供良好親水環境與都市空放空間，此亦為中區潛在良好的先天資源。

8. 台中市既有良好的都市機能

一個商圈的繁榮若要長期維持，需要仰賴業種業態的平均發展，也就是說在一個商業空間裡，必須包括有餐飲業、百貨業、周邊服務業以及公園綠地等。如此，無論是當地的居民或是外來消費者皆可置身於此空間裡，產生足夠的活動力與獲得滿足，進而帶動整體商圈的繁榮。而在過去二十年，政府積極費心經營共十二期的市地重劃，增添副都心、經國大道綠軸乃至千城商業區、商圈重塑與設計等以及其他相關重大建設的推動。以上在在都促使台中市都市機能之完整，此乃也為市中心再發展之良好契機。故善用整體都市發展模式是可以促使舊市區配合相關重大建設計畫導向多核心的發展方向。

(二)內在劣勢

今日舊市中心商業區大部份存在於老舊市街地內，道路、街廓尺度均為適應往昔時空的土地利用與交通運輸而設，無法再負擔現今高度發展後的都市交通及活動需求。且道路的服務水準低落，停車空間不足，人車系統混雜。這種不良購物環境，使得購物人潮逐漸游離至新興、完善的購物中心，造成原有都市中心商業區的頹廢與蕭條。為了挽救這種都市發展失衡的現象，必須設法改善舊市中心商業區的環境品質。

都市結構的發展也象徵著都市生活階級的品味。過去稀疏的都市商業活動存在於自發性的共生鍊，而擴大市中心商業區的容受力，導入過剩的人潮進駐，但實質的空間結構卻顯得的微小。隨著都市的擴張，新興商圈的崛起，商業競爭的分化與

角力，使得舊市中心的商業區遭受衝擊而衰頹，形成都市均衡成長的包袱，對交通、環境、社會問題皆造成負面的影響，使得風華的商業氣息漸失活力。

1. 環境品質低落的問題

舊市中心商業區因零散性的商業組織，較無整體公共環境品質的考量。缺欠維護整體的環境舒適感，環境髒亂、攤販及招牌等四處林立，造成環境品質嚴重污染。視覺上單調雜亂、非人性尺度的柏油街面，以及缺乏考慮無障礙的空間環境，及缺乏現代化的街道家具的考量等劣勢，勢必造成環境品質的惡化與不重視。缺乏完善的街道景觀系統觀念，及無法建構舒適、美觀的購物環境與視覺景觀，這都是造成舊市中心商業區競爭力不足的原因。

2. 交通衝突與停車位不足

道路空間狹小、停車為不足使人車爭道的情形日益嚴重，增加了行人行進的危險性。若人無法在購物的活動過程中，參與或安心停留從事商業消費活動及觀賞街頭表演，則此環境即無法滿足多樣性的消費行為及生活休閒空間要求，以吸引多元偏好消費者的惠顧。故交通的便利性與安全性亦是舊市中心商業區所需面臨的環境考驗。

3. 都市外部不經濟性高

舊市中心商業區存在著建物窳陋、土地使用強度低、公共設施不足與防災安全上的問題；商業空間的機能若不能隨社會需求、潮流演進同步更新，欠缺新生命力的進駐，加強與其他地區對比性競爭的提昇，必會導致都市外部不經濟性效應，無法使整體的都市利益平衡發展，產生負面的都市成長經濟失調。期望藉由開發手段獲取環境改善以矯正失衡的經濟現象。

4. 都市機能的衰敗

舊市中心商業區一般多為傳統零售業及中小型商業規模自處，屬自主型態的個體經濟，較欠缺多元化及防災需求的空間機能概念，商業機能無法適應新潮流的需求，如休閒娛樂的賦予與整合，開放空間系統的安全性及舒暢性考量，使其不敵與新興多樣化的購物環境的吸引力與競爭效益，單調性的商業空間逐漸不再滿足消費大眾之喜好（活潑性、多樣性、趣味性、舒適性、安全性），商業活力逐漸移轉衰退。

5. 缺乏整體行銷觀念的共識

舊市區經營組織多屬自我型態的個體經濟型態，缺乏整體商圈共生共容的觀念，無法使消費者建立完善購物行為的整體認同，這會是商圈經營發展的一大損失，並且若無一個共同制約的系統來整合及監督環境品質的改善，運作整體性經營管理行銷的意志提昇，商圈的經營勢必將被新興的購物環境無迅速的取代。此外，美國學者Jacob(2007)曾指出：「一座偉大的城市所依靠的是市民對其城市所產生的特殊且深厚的眷戀，一份有別於其他處的獨特認同情感。」故此可顯示社會心理層面之於城市的興衰也扮演著一重要角色，而台中市舊市中心區亟待加強與喚起民眾參與。

一、外在環境構面

(一) 機會

1. 政府相關政策關注：

面對台中市中區商圈的沒落，台中市政府近年來積極推動各項中區商圈改造計畫，並包括配合內政部「創造城鄉新風貌計畫」、「台中市九處舊市區都市更新案」等，積極進行基礎建設與軟硬體設施的改善，如市府積極塑造形象商圈營造，改造電子街與繼光街外觀使其呈現煥然一新景象，並將繼光街更加以規劃成行人徒步區，提供消費者更為舒適的購物環境。此外，近年來政府預備將投入更多的資源與計畫，如「百億元救中區閒置建築物招商規劃可行性評估計畫專案報告」、「舊市區再生計畫研究案」等，其正如火如荼的展開工程招標與研究規劃，期待能台中市舊市中心區風華再現。

2. 周邊建設資源相輔相成

在民間相關重大投資與建設資源投入，其包括有永紅集團鉅額投資位於自由路及雙十路口的複合式大樓，即是位於雙十路、自由路口的自由路立體停車場原址，其投資金額達新台幣12億元，開設全台灣最大精品折扣中心「日曜天地(Sunshine Plaza)」，以及預計2008年8月英國州際酒店集團即將進駐營運的「台中公園假日快捷酒店(Holiday Inn Express Taichung Park)」，期待能藉由實質空間之規劃與改善，藉此吸引購物人潮與觀光遊客，活絡中區商業活動並提振市中心區商圈再發展。

(二) 威脅

本研究整理溫博煌(2003)對台中市舊市中心區再發展目標與策略之研究中，指出台中市舊市中心區再發展之外在環境的潛在威脅如下：

1. 高鐵通車導致交通樞紐地位轉移

隨著高鐵烏日站的通車，將逐漸導致台中市交通運輸中心地位轉移。

2. 大型量販店林立衝擊市區商機

重劃區之百貨及大型量販店商場林立，嚴重衝擊市區商機。

3. 外圍商圈衝擊中區商圈

中區商圈多以老式商業活動為主，且其櫥窗擺設難以吸引消費者駐足，再加上中友、精明、逢甲及其他外圍新興商圈與商業之發展，衝擊著中區商圈之發展。

4. 郊區化與都市西向發展

都市與交通軸線呈現西向發展以及多核心結構成形等，皆逐漸發展成自給自足的生活圈商圈，再加上生活型態與商業結構之變遷，現階段已形成鄰近區域的居民不再前往市中心區購物及消費，未來其情形將可能會更加嚴重。

5. 市政中心之搬遷，加速中區沒落

隨著新市政中心計畫的發展與台中市政府的遷移，未來將導致行政機關、銀行

等相關行業連帶遷出中區，可能會加速導致中區的沒落。

貳、台中市舊市中心區再發展之課題分析

本研究根據文獻回顧法整理出以下九大課題，進一步分析台中市中心再發展的潛在性課題。

課題一：缺乏都市整體行動方案，舊市中心區發展隨波逐流

說明：

台中市舊市中心區自日據時期即是台中市的商業中心，但是經過環境的變遷，隨著商業型態的轉變及都市發展重心的移轉，市中心人口逐年下降，中區商圈更由於街道狹小、停車位不足、商業的經營型態改變、商圈逐漸西移之影響等因素，其商業競爭優勢逐漸遞減，而從八十年代開始逐漸蕭條。至今，中區之商機已逐漸沒落，除火車站僅維持部份轉乘功能外，其餘皆呈現低迷之現象，並也導致台中市中區為台中市八大行政區地價下降幅度最大的地區，這個現象也點出了台中市中區商店關閉、實質環境髒亂以及缺乏整體都市行動策略。

此外，隨著主要重大交通軸線、與大型投資活動的西向發展，舊市區空間存在著建物普遍老舊、公共設施不足以及整體環境品質低落的情況下，已無法再滿足新興消費型態的需要。此外，在新市政中心幾乎於中港軸線上隱然成形的發展趨勢下，中區不論就人口、場所企業及員工人數方面，近十年來呈現高度負成長，顯示了舊市中心區正處於快速的嚴重衰敗中，以上問題亟待相關都市再發展方案引導中區重新找尋地位與契機。目前，政府導入的相關商圈營造計畫，仍然無法有效的改善其地價下跌、活動流失的舊市區現象，而僅存的火車站尚維持部份的大眾運輸工具的節點性，但仍然無法吸引不了新的房地產活動或相關的投資注入。

課題二：缺乏大型商業引導與公共設施不足，道路狹小以及停車問題嚴重

說明：

台灣多數市中心地區，普遍皆面臨著都市整體環境待整合的問題，尤其以汽、機車停車空間嚴重不足為首要面臨之考驗。目前，在台中市舊市中心區內既有道路與人行街道狹小、交通與停車空間嚴重不足。如台中市中區的停車空間目前僅以自由路立體停車場、大誠停車場、興中停車場等三座，而其餘凌稀的車位則為路邊停車與路外停車為，停車位不足確實為中區發展的重要課題。此外，中正路僅兩線道設計，其他部分道路多以單行道設計。若遇假日舉辦大型活動或平日上下班時間則容易造成交通阻塞；且中區商圈內腹地狹小，亦缺乏大型立體停車設施。

課題三：缺乏整體共存共榮的觀念，經營共識整合不易

說明：

以台中市舊市中心區之整體而言，居民及大眾普遍缺乏地方認同感；商家亦欠

缺基本共識與凝聚力。所以區域競爭的結果僅會造成街區資源的浪費或資源分配的不公平，對外亦減弱街區競爭實力。因此，為追求全贏的結果，應重視互補與分工的重要性。由於目前的台中市舊市中心區內之各店家呈現個別任意之集合體，缺乏整合性的塑造且無統一經營的概念，各店家各自為政、營業時間不一，在計畫推動以及業者之共同經營、成長上都是一大瓶頸。

此外，缺乏共存共榮觀念的結果，導致在地方，市民普遍參與公眾事務之意願低落；在中央，沒有完善之資金管理與相關政策輔導措施，連帶的影響舊市區整體發展，進一步則會影響整體政策之推動與整合。

課題四：缺乏活化的業種業態、商家競爭力薄弱、產品與服務難有創新

說明：

台中市舊市中心區內的傳統商業活動與其經營理念，目前已呈現衰敗與老舊的景象，其所提供的商業服務與業種、業態類型，主要還是以金飾、成衣飾品與鞋店佔絕大多數，其他點綴式的業種甚至已經不符時代所需，業態方面則呈現單一化，無法吸引不同消費族群。故其商業活動普遍不夠新穎及多元，無法和大環境的變化有效性的結合。此外，舊市區之環境、空間、產品、服務與經營行銷等層面也因無法創新而發展受限，導致民眾普遍趨向郊區大型購物中心或其他新興商圈消費，以滿足其生活所需，市中心逐漸地流失既有消費族群。商業衰敗的結果也使得中區成為台中市八大行政區地價下降幅度最大的地區，並間接也點出了台中市中區商店關閉、實質環境髒亂的問題。

課題五：空屋及老舊房屋的問題，除了影響街區景觀外，亦有公共危險之慮

說明：

市中心空屋及老舊房屋的問題，除了影響街區景觀外，也有公共危險之慮。目前除第一廣場外，成功路自綠川西路至三民路間之規劃範圍，全部可營業之店面扣除萬春宮外，目前仍有營業者約僅剩不到2/3，於閒置中的店面，包括待出租、待售，而餘數之房屋或因頹圯等因素而閒置。故目前台中市中心一樓空屋率高達11.97%(李子玉，2006)。其中，中區的一樓店面閒置狀況普遍，明顯透露出商業活動呈現衰退現象。

而區內的建築物大多數是建築於早期，立面或建築物本身已呈現破損，以及牆面修飾料的脫落，建物老舊缺乏維護保養，易造成消費者對於市中心區的形象產生老舊、落後的不良印象，連帶使得現存商家的經營更加的雪上加霜。其影響到都市市容以及整體購物環境，如週邊大型建設不足欠缺新文化、消費和娛樂設施、沒有特色、交通不便等等問題。

故一個良好的商店街區景觀，最重要的是要有持續性的維護與管理，才能夠長久永續地發展，良好持續的維護管理機制，除能減少清潔成本的支出維持街區景觀，亦能創造出良好的購物環境讓消費者願意來此逛街。這個責任應可由管理委員會或街區組織負擔。

課題六：缺乏一個具有法人地位的常設性管理組織

說明：

要充分發揮發展地區自治自治精神，必須仰賴一有效率的管理性組織加以居中協調與凝聚公眾意識。目前，缺乏一強而有力的常設性管理組織是國內目前推動自治發展普遍存在的問題，如商店街的經營、特色商圈營造等。而現階段國內，即使有些商店街有所謂的商圈自救委員會或是商店街發展協會，但都不具有法人地位。其反觀國外的街區自主管理組織的成立，大多有政府立法保障，給予法定地位與權力，並給予諸多政策協助與輔導，其在推動商店街發展的經驗上，可為國內借鏡。

長久以來，民眾普遍善於自我安慰，常把問題丟給財團威脅及政府疏於照顧等，反而忘記真正要解決的關鍵因素是自己經營策略、經營體質須做改變。故一地區之改造不能只靠政府等公權力的介入，店家更要從公共事務企盼政府公權力來介入解決這樣狹隘的想法裡自我覺醒。

而BIDs提供當地委員會(或街區組織)，擁有自主管理的權力，透過公權力的行使，可使街區的設施與管理更臻完備，使購物者，居民及工作者對街景有正面體驗，創造舒適且具有魅力市容街景的空間，故成立一個法人地位的委員會組織，是BIDs的一個重要關鍵的成功要素。

課題七：市區治安問題嚴重

說明：

由於市中心商業衰敗與蕭條，夜晚時容易群聚不良份子，滋生許多公共安全的事件發生。此外，第一廣場與台中公園則在假日期間則成為不同國籍的移工(外籍勞工)的活動空間與群聚地點，其大眾喧嘩的現象，皆影響都市市容與環境品質。其中根據台中市警察局近三年的刑案統計資料中發現，台中火車站、中華路以及台中公園鄰近地區名列為台中市治安重點地區之排名第四，顯示其為治安犯罪之熱點，需加強注意(蔡德輝，2006)。

課題八：缺乏長期且持續性之發展資金

說明：

若想長期依賴政府補助恐非長久之計，而政府財政拮据也無法長期支應，因此管理組織之成功與否關鍵在於能否提供一持續性的資金募集系統，才能讓整體發展與商圈營運步上軌道。蔡春嬌(2008)指出「在以往市中心私人企業對資金活動的投資，一直是自願性的，但這也意味著這是不公平的。也就是說，當某些企業對市中心活動貢獻資金，但其他的卻不貢獻，只是「寄生」，並且仍然得到利益。」故如果沒有大型私人企業的投資或挹注，或者是政府政策與計畫的投入，則區域往往無法自主性的發展。因此，若一味地向外伸援，除了導致區域發展無法順利與有效率的發展，連帶也缺乏區域內省的機會。

課題九：舊市區商業設計發展不良與閒置率高

說明：

就台中市舊市中心區現況調查發現，商店多為沿街經營，且主要以一樓店面為主，二樓以上則作其他用途，閒置使用率高。商業行為無法垂直發展，導致騎樓佔用問題嚴重，此外，逛選之延續性問題亦待改善，區域內不具逛選性質或非流行性商品都會阻礙消費者在進行購物行為時的連續性。如銀行、診所以及純辦公大樓等。也會假日時形成一處商業活動死角，影響整體消費空間的氣氛。

第五節 小結

本研究根據文獻回顧與台中市現況分析，整理並彙整出台中市舊市中心區當前所面臨的九大課題，作為後續本研究德爾菲專家問卷之可行性分析構面依據，並依照此九大課題各別提出相對應的BIDs 功能與解決策略，藉此作為評估BIDs 應用至台中市舊市中心區再發展之可行性。



第五章 研究設計

為考量BIDs 制度是源自國外的都市再發展之概念，其觀念較新穎，以及為求能更趨於客觀、完整與周延性，且符合社會科學研究的精神與原則的前提下，本研究之主要研究方法係採用德爾菲法(Delphi Method)。藉由德爾菲專家問卷法，以匯集各界專家之意見，加以分析與進行收斂。而本研究在問卷設計的部份主要是根據國內外相關文獻回顧加以分析與整理，根據台中市舊市中心區再發展、BIDs 的特性以及應用於台中舊市中心再發展之策略進行專家問卷調查，採取專家意見以收斂與歸納出結論。

本研究在此部分主要採取德爾菲法進行研究，但是基於研究適切性之考量，進一步採取修正式德爾菲法，以半結構性問卷進行第一與第二回合之調查。

第一節 德爾菲法簡介

一、何謂德爾菲法

德爾菲法係一種以書面方式整合專家群意見之研究方法，其進行過程乃針對某特定議題，借重專家的經驗與知識，透過數回合反覆回饋循環式問答，及藉由統計分析方法，客觀地表示參與者的意見，並判斷意見的集中與分散，以評估意見的一致性與收斂情形，直到專家間意見差異降至最低為止(王義欽,2005)。而Linstone(1975)指出德爾菲法是「一種結構性的團體溝通過程，過程中允許每一位成員就某議題充分表達其意見並受到同等重視，以求得在該複雜議題上意見的共識」。故德爾菲法又稱為專家判斷法，屬於群體決策方法的一種，其過程乃針對某特定議題，借重該議題相關領域之專家特殊的經驗與知識，透過數回合反覆回饋循環式問答，直到專家間意見差異降至最低為止。

因此，德爾菲法運用為一種結構性的團體溝通過程，主要目的在於達成專家們的認知共識，尋求專家們對特定議題的一致性意見，很適合探索性、具爭議性或不具整合議題之質性研究，此法不僅可收集思廣益之效，亦可得到專家獨立判斷之見解(Linstone and Turoff, 1975；徐村和, 1998)。而透過這個方法可以讓參與的專家再確認原始的意見，修正某些意見及透過集體式腦力激盪(collectively brainstorming)增加新的意見，以期形成專家們的共識而獲得最佳結果。

故德爾菲法主要是應用於管理決策上，它具有溝通的功能，透過此研究方法，可獲得參與者「質」的意見而非在「量」的預估。決策德爾菲法所獲得的文字型式意見，由於來自各個層面，且經過多次的討論取得某些共識，因此，其結果可作為政策決定時的參考。故德爾菲法也被視為一種溝通的工具，廣泛的運用在各研究上。

二、德爾菲法的操作方式

德爾菲法可分為兩階段：第一階段為問卷調查，在匿名、反覆回饋的原則下進行問卷調查，以提供參與之學者專家相互溝通專業知識的機會，減低個人的偏見，達到其意見趨於一致；第二階段為專家學者們的反應統計，去除隨機所造成的錯誤，並由研究者撰寫報告並提出研究結論。

在問卷設計方面，德爾菲法的第一回合問卷設計可分為兩種方式，第一種是採用開放式結構，讓受訪者自由填寫其對於事件之見解；第二種方法則是由研究者先行參考文獻，編寫結構性問卷，並編列開放式的意見表達填寫處，此稱為修正式德爾菲法。第二回合的內容則參考第一回合專家意見的彙整進行循環式問答，歷經反覆修正與回饋，並在每一次回收問卷並加以整理之後，再寄發給每一位參與者做參考，讓每位參與者對自己先前的預測有重新修訂的機會。如此反覆幾次，直到達成協議為止(林素貞，1986)。重複的次數端視認同的程度而定，一旦共識已達成或足夠的資訊已獲得，流程即可停止，如圖5-1 所示，但重複次數仍不宜過多。Green, Hunter and Moore (1990)認為二至三回的問卷足以達成共識，如果再加次數，參與者可能不再修訂對於議題的意見，而且會降低問卷的回覆率。本研究為使專家意見易於趨於一致，於第一回合專家問卷之編寫以採用文獻蒐集為設計基礎，進行半開放式問卷的邊寫，致於第二回合以上的問卷發放次數，則端視問卷收斂結果與認同程度為定。

德爾菲法是針對同一群體，反覆進行連續密集的問題調查，讓參與者在匿名的情況下共同討論同一事件，因此採用問卷調查的方式。此種作法可激發參與者的意見，並且在彙整之後可得到專家們具有共識的意見。德爾菲法的運作過程分為以下幾個步驟：

- (一) 決定研究之議題。
- (二) 選擇對問題熟悉的專家組成受訪對象。
- (三) 編寫第一回合專家問卷。
- (四) 寄發第一回合問卷並取得回覆。
- (五) 檢視第一回合問卷看法是否達成一致，並根據第一回合問卷結果設計第二回合問卷內容。
- (六) 寄發第二回合問卷。
- (七) 重複第五、第六步驟直到意見趨於一致為止。
- (八) 整理彙整最後結果，並將結果向問卷參與者說明。

本研究將德爾菲法問卷的研究流程圖呈現如下圖5-1：

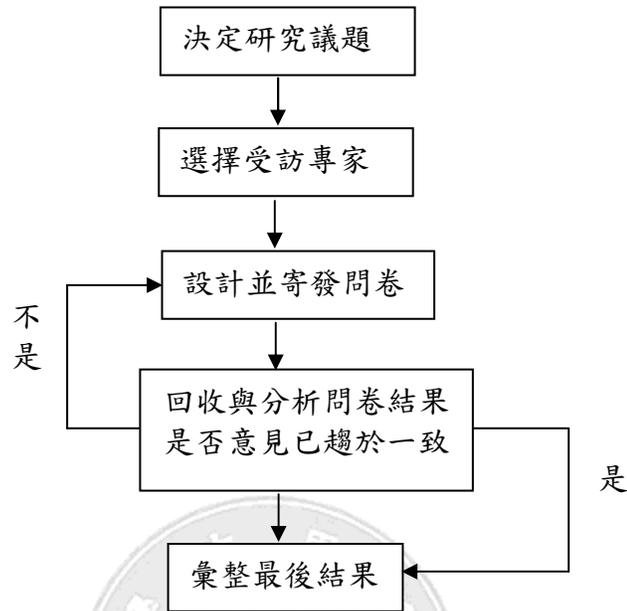


圖5-1、德爾菲專家問卷流程圖

三、德爾菲法優點與限制

(一)優點

一般來說，德爾菲法採用匿名問卷，所以能具備問卷法之優點，可以確保受調查者避免受其他人的影響。同時，由於應用「操控的回饋」，受調查者在得知受調查團體的意見分布情形後，再和自己的看法做比對，然後才表示評判意見，具有意見相互交流之優點，但又可有效解決傳統訪談法或是面對面溝通所造成的缺點，如：受社會壓力的影響，少數意見無法表達或者是少數強有力的意見，往往凌駕於多數人之上，造成意見扭曲等問題。

德爾菲法除了上述確保專家集體決策、避免溝通干擾之外，尚具下列各項優點：

1. 能得到較一致的共識。
2. 能蒐集較正確與周延的意見。
3. 採郵寄問卷方式溝通，節省費用。
4. 調查方法簡便、不需艱深的統計技術即能分析複雜、多面向的問題。
5. 能反應整體意見中細微的差異。

6. 運用多位專家共同預測未來，能同時獲得更為有價值與客觀的資訊。
7. 能克服面對面討論或會議的缺點，專家匿名，不受權威、善於言詞或多數人的影響，故可獨立提出自己的看法，縱使在上一回合有錯誤，亦能參考其他專家的意見而在下一回合修正，故能作更正確的預測。

(二)限制

儘管德爾菲法有上述的優點，但仍會受到其他因素的影響與限制（宋文娟，2001；Endacott et al., 1999；楊宜真，1998；Adler& Ziglio, 1996；陸早行，1985；徐仁傑，1980。引自黃鈴翔，2003）：

1. 必須仰賴專家的直覺知識，結果容易受專家主觀判斷的干擾。
2. 缺乏面對面的溝通互動與回饋，難以激發腦力激盪的效果。
3. 專家樣本的選取如何具有代表性，會嚴重影響研究結果的效度。
4. 量化統計易忽略少數意見代表的意義
5. 施測相當耗時，不易控制進度，專家意見難免會出現前後矛盾之處
6. 最後的結論大多較為籠統，無法獲致詳細規劃與具體細節，僅能做為訂立策略時的方向指導與參考。

(三)適用情形

綜合上述德爾菲法的優點與限制，Listone 和Turoff（1975）認為德爾菲法適用情況有下列幾項：

1. 研究問題本身提供資訊少，不確定性高。
2. 研究問題本身無法提供精準分析技術，但可藉由蒐集主觀判斷資料為答案。
3. 對於廣泛複雜的議題，參與者個人雖有能力提供有用意見，但與其他參與者之間缺乏互動與討論，或各有不同專業與經驗，需要彼此交流。
4. 需要多人一起討論，若採取面對面對談方式，為達有效互動，參與人數會受到限制；且面臨開會時間地點難以安排，以及大量的費用問題；此外，面對面會談易受溝通干擾，必須有仲裁機制，並確保參與者的匿名性。
5. 必須保留參與者的異質性，以避免多數意見的優勢以及個人人格特質因素，影響了研究結論的變異性。

故由相關文獻可知，德爾菲法之適用時機主要為決策過程中之預測、分析、評估和高階層決策目標的建立，尤其是在面對缺乏足夠的資訊、數據或需要對於未來加以預測的研究議題上。

四、德爾菲法問卷分析之說明

經由德爾菲法問卷調查所獲得的資料，其主要的統計與分析方法，不論是質與量方面，皆同等重要，分析方法如下：（吳雅玲，2001；謝政勳，2002）

（一）質化分析方面

對於問卷中專家學者對各題項的評論或建議補充說明等書面意見，可採行內容分析法來歸納或彙整其完整意見，如有兩位以上提出相同的意見，則加註次數以示強度。

（二）量化分析方面

德爾菲法的進行過程中，主要目的在使專家學者的意見收斂、達到共識。目前對於何謂德爾菲法的最佳收斂條件尚無定論，如果要以客觀的統計分析方式來評估意見收斂情形，最常用的有中位數、眾數、四分位距、平均數、標準差及百分比等統計方法，原使用之統計方法原則上由研究人員自行判斷（林素貞，1986，謝政勳，2002）。

五、修正式德爾菲法（Modified Delphi Method）

而修正式德爾菲法係由傳統德爾菲法修正而來的。因鑑於傳統德爾菲法存在的缺點，Murry & Hammons(1995)的部分研究基於特殊考量而修正了德爾菲法的原有作法，也就是省略開放式問卷施測的繁複步驟，將原有的第一階段問卷，改以文獻探討或專家訪談方式取代之，然後發展出結構性問卷，作為第一階段的問卷調查，稱之為「修正式德爾菲法 (Modified Delphi Method)」。故修正式德爾菲法的好處就是可以節省許多時間，而且結構性問卷能讓參與研究的專家群立即將注意力集中在研究主題上(楊天護，2003)。

本研究旨在探討BIDs 運用至台中市舊市中心區再發展之可行性評估，由於BIDs 概念對於國內仍屬一新穎的概念，相關文獻多來自於國外，其原因乃為國內相關的研究中所能提供的資訊有限，且國內實質現況與背景環境等變動迅速，不確定性高。Dawson & Brucker（2001）認為，不明確性高、具爭論性之議題，可應用德爾菲法尋求專家之共識，進而解決複雜議題。故為求完備的了解該項議題，必須同時參考產、官、學界與非營利單位的意見，在不同領域交流的互動考量下，本研究決定採用德菲法為本議題之研究方法。並先透過大量的文獻分析與回顧，建構出一半結構性問卷，成為第一回合調查的問卷，爾後再進行第二回合的收斂。因此本研究採用的是修正式德菲法，藉以省去專家群對於本研究主題的臆測。

第二節 研究架構與步驟

本研究將進一步利用此研究架構為研究中心主軸，藉由專家問卷歸納出台中市舊市中心區再發展定位與BIDs 重要制度及特性，並同時分析不同專家學者之社經屬性對於可行性分析是否存在差異，進而擬出舊市中心區未來發展BIDs 之相關適切性模式型態與政策建議，研究架構圖見圖5-2。

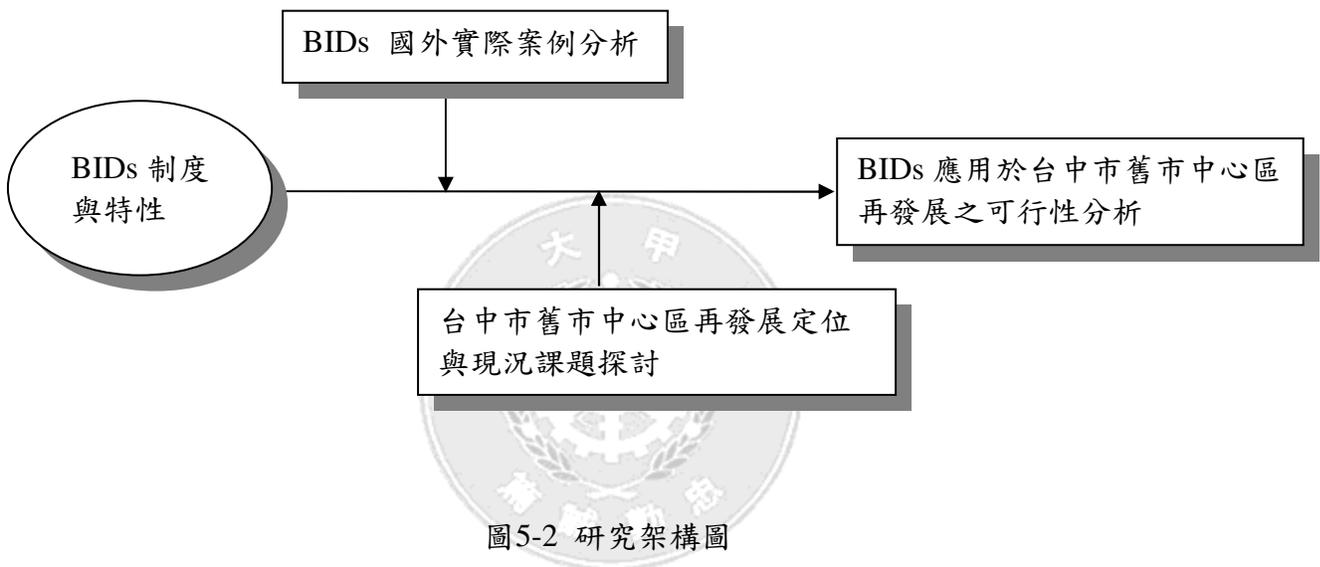


圖5-2 研究架構圖

此外，本研究步驟之提出主要係延續第一章中所提之觀念性研究架構而來。經由此觀念性研究架構與上述有關文獻之探討後，參酌學者之研究結果與觀點，予以整合與延伸，本節將研究流程(見圖5-3)具體說明如下：

一、文獻探討與分析

就過去對於都市再發展的相關研究、台中市相關發展與歷史背景、BIDs 關鍵成功因素的概念與國外成功施行案例等，進行深入的文獻探討與回顧分析，冀望從中獲取國內外重要文獻與相關資訊，以利於後續研究進行與問卷之製作。

二、德爾菲法專家問卷對象之選取

本研究在專家問卷部份，所邀請的學者專家主要是針對產、官、學界之各專業人士以及非營利單位組織等不同領域之對象作為德爾菲法的小組成員，並進行專業意見之調查與彙整。

三、編製德爾菲法專家問卷

透過國內、外相關文獻的回顧與整理以作為德爾菲問卷設計之理論依據。

四、問卷的發放與資料分析

預計進行共兩回合的問卷調查，待問卷回收後，進行結果的收斂與統計。待德爾菲法小組成員達一致性共識後，進行收斂與結果彙整。

五、結果撰寫

根據完成的資料結果撰寫研究報告，進一步提出BIDs應用於台中市舊市中心區再發展之可行性評估與相關建議。

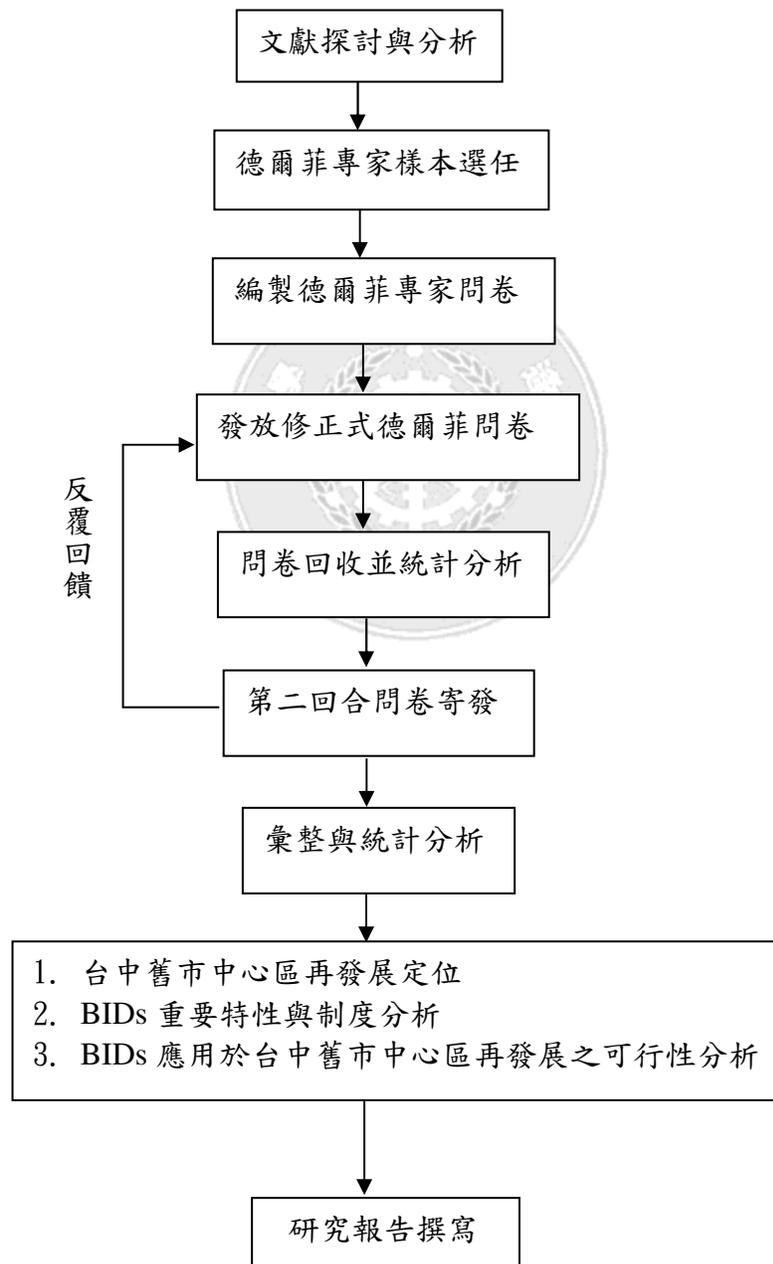


圖 5-3 調查流程圖

第三節 研究對象

一、調查對象選定

一般運用德爾菲法從事研究者，在專家的選取上都由專家的知識、經驗作為選取標準。Somers, Baker and Isbell(1984)指出，專家的選擇是德爾菲法運用最關鍵的部分。由此可知德爾菲專家問卷之研究對象的選擇與界定會緊密的關係到研究成果。

依據Scheele(1975)建議參與專家應包括(1)受研究結果影響之對象，(2)與研究主題相關之學者專家及工作者，及(3)對研究主題之社會、文化面能提供另類觀點者。故本研究在專家問卷部份，所邀請的學者專家主要是針對產、官、學界之各專業人士以及非營利單位組織等不同領域之對象，進行意見之調查與彙整，目的在為使研究結果更為嚴謹。研究調查則鎖定都市計畫、經濟發展、或接觸公共事務等專業界之專業對象，寄發問卷調查，期望從中獲取寶貴經驗，並作為意見調查及彙整，以作為本研究BIDs 制度評估之參考依據。其詳細選定標準如下：

(一) 學界領域專家

在學者專家群的部分，本研究所邀請之學者專家的專業能力判斷如下：「該專家在其研究須接觸公共事務、經濟發展、都市計畫或曾公開發表與公共事務、經濟發展、都市計畫等相關之書籍、文章、研究報告者。」

(二) 公部門領域專家

在公部門單位專家群的部分，本研究所邀請之專家的專業能力判斷如下：「該都市計畫、經濟發展、公共事務等專家且為各地方政府都市發展處、經濟發展處、建設處、地政處等各地主管單位的主管為主（或承辦人員），或為中央政府之公共事務發展相關的官員（或承辦人員）。」

(三) 業界領域專家

在業界專家的部份，本研究所邀請的專家的專業能力判斷如下：「以從事商圈輔導、環境規劃、社區營造、都市景觀營造等工程顧問公司或管理顧問公司之主管為主。」

(四) 民間社團等非營利組織

在民間社團組織部份，本研究所邀請的專家的專業能力判斷如下：「以邀請熟悉台中市發展與商圈經營之台中市十大商圈委員會的主任委員為主。」

藉由以上各領域專家其不同觀點，以其對研究地區現況課題、發展潛力、歷史特性等資料的瞭解，提出對於BIDs 應用於台中市舊市中心區再發展的看法之可行性評估。

二、調查樣本大小

在專家群體人數方面，相關文獻（Linstone and Turroff，1975；Fowles，1978）指出德爾菲法在實際操作時，小型專家群體較大型專家群體更加適宜且易於達到意見收斂，一般多以10至50人為宜，而最佳人數為15人左右。而美國空軍委託Rand公司對德爾菲法的研究顯示(Dalkey, 1969)，評估專家人數大於11位，即可得到不錯的結果。

為完善本研究質量均衡的要求與使研究主題看法更具完整性，本研究之樣本數量以40位各領域專家學者，分別於都市計畫、公共事務、經濟發展、都市計畫、地政、土地管理等領域有所專精之專家對象的意見為主。而針對不同單位的研究對象數量分別為：在學者部份選取共計15位進行調查；公部門單位專家共計10位進行調查；業界專家共計10位進行調查；民間社團組織專家共計10位，合計為45位專家。詳細分布如表所示(見表5-1)。

表5-1 預計問卷樣本抽樣分配份數表（單位：份）

領域	業界	公部門	學者專家	非營利單位	合計
人數	10	10	15	10	45

第四節 調查內容

本研究根據文獻回顧來制定問卷，並在問卷設計採取德爾菲法進行研究，並進一步採取修正式德爾菲法，以結構性問卷進行第一回合之調查與第二回合的修正。本研究專家問卷之設計，考慮的重點有二：一、為求問題容易收斂，故採結構式問卷設計。二、為使受訪者充分了解現象，而容易作答，問卷內容乃先對研究目的、研究內容與範圍等加以說明，並對此問卷之填答方式加以說明。本節主要乃針對本研究採用德爾菲法的操作過程作一有系統的探討。

一、問卷設計步驟

本研究採修正式德爾菲法進行研究之部份，步驟可大略分為以下五點：

（一）相關文獻的蒐集與整理

透過國內、外相關文獻的蒐集及整理，進行台中市舊市中心的資料分析以及BIDs制度的分析與了解，並進一步回顧與整理國外實際BIDs案例的操作手法與方式，進一步作為德爾菲問卷的設計與課題策略之基礎，目的是希望經由兩回合問卷收斂產、官、學與非營利單位專家學者之意見，以進一步提出BIDs應用於台中市舊市中心區再發展之可行性評估。

(二) 建立修正式德爾菲法問卷

本問卷主要分為二大部分，第一部份先針對研究背景與BIDs 制度進行說明，包括研究背景介紹、BIDs 特性與制度介紹以及美國第34街操作案例簡介；第二部分為專家問卷之正文，專家問卷共分為三大議題探討：第一大議題為「台中市舊市中心區再發展之定位」探討，主要是探討專家學者對於台中市舊市中心區再發展的看法與定位。第二議題則針對「BIDs 相關制度與特性」探討，主要是列舉BIDs 相關重要特性以供專家學者進行分析，第三議題為「綜合可行性分析」，本研究擬擬台中市舊市中心區目前面臨之九大問題，並對比BIDs 制度中所對應的解決方式，以供專家學者進行可行性的評估，最後則為個人資料的填寫(參見附錄二)。

(三) 根據選定之專家對象，進行專家問卷調查

以郵寄、電子郵件或親自交付問卷等方式進行問卷的發放，一共為兩回合專家問卷調查，調查期間為民國97年5月12日至97年6月30日，為期約1個半月完成，發放問卷時同時以多種方式回收問卷，包含親自收取、回函、電子郵件及傳真等。

(四) 提出結論與建議

經過修正式德爾菲法之問卷分析，達成專家意見之共識，進一步進行BIDs 可行性之評估。以提供未來都市發展或商圈營造等政策參考依據。當問卷回收份數無法達到要求標準時，將以電話催收問卷、重寄問卷或親自拜訪等方式進行補救，而待回收份數充足時，即可進行整理分析，檢視問題收斂程度。

二、問卷內容設計

(一) 第一階段德爾菲法問卷內容

第一回合德爾菲法調查問卷為本研究根據文獻編製成「BIDs 應用於台中市舊市中心區再發展之研究」之半結構式問卷。

問卷內容主要分為三大部分：第一部分為作答說明，在此部分主要是進行BIDs 特性與制度簡短說明，並附上BIDs 成功案例與操作方式介紹，其目的是為使受訪者明白問卷作答方式，增加問卷可靠度；第二部分則進入專家問卷的正文部分，總共分為三大主題，第一主題為台中市舊市中心區再發展之定位，主要請專家學者就其專業知識以及對台中市舊市中心區環境資源現況的瞭解，表示對台中市舊市中心區再發展的看法與意見，此部份設計共有十一小題，並亦提供開放性欄位供專家補充、修正問卷的題目與提出看法；第二主題為BIDs 相關制度與特性分析，主要請專家學者就其專業知識位BIDs 其重要制度與特性進行評估，此部分設計共有九小題，並亦提供開放性欄位供專家補充、修正問卷的題目與提出看法；第三部份為綜合性分析，此部分主要是針對台中市舊市中心區目前存在的問題，提出BIDs 相對應的解決方案，並請專家學者進行其可行性的評估，此部分提出九大台中市舊市中心區再發展之課題，並又各自提出四個BIDs 對應策略與方案，此部分使用李克特尺度五分為衡量尺度，以「1」代表非常不可行，「5」代表非常可行。

(二) 第二階段德爾菲法問卷內容

第二回合德爾菲法調查問卷之內容與第一回合問卷大致相同，其差異處在於附上了第一回合問卷之全體專家回答的整體結果統計資料（包括各題勾選之次數與百分比率），藉此回饋給每位專家，以使每位專家在參考整體統計數據，瞭解其他專家意見後，再進行一次評估，以考慮是否修改自己先前之意見。

二、問卷調查步驟

本研究於國內外相關文獻回顧後，即草擬德爾菲專家問卷，並進行兩回合專家問卷調查，調查方式以電子郵件與郵寄方式進行送達。受訪專家採取匿名填答且無法得知其他參與調查專家的身分及姓名，以確保各位專家可真實表達想法並且不受權威意見影響，同時可避免盲目附和效果。

根據第一次問卷回收後彙整分析資料，於第二次發送問卷時一併附上第一階段之結果，提供德爾菲專家進行第二次問卷之參考，專家們可堅持個人看法，亦可同意多數人的看法而修正己見。Green, Hunter, and Moore (1990)認為二至三回的問卷足以達成共識，如果再多加次數，參與者可能不再修訂對於議題的意見，而且會降低問卷的回覆率。本研究預期將反覆進行二回合之問卷發放，預期將專家群意見修正至差異越來越小，並結果達成一共識。

第五節 統計分析工具

一、德爾菲問卷調查

本研究於第一、二回合問卷分析中，乃將所有專家成員對各層面指標的內容做初步分析與彙整，於第二次德爾菲問卷呈現第一次調查問卷的勾選反應與意見，以及全體成員之眾數（M₀）（最多人選取的數）、平均數（M）與標準差（SD），提供其思考之參酌。爾後，進一步進行專家意見之收斂，德爾菲問卷的收斂標準不一，最常用的有中位數、眾數、四分位距、平均數、標準差及百分比等統計方法，原使用之統計方法原則上由研究人員自行判斷（林素貞，1998，謝政勳，2002）。由於各項規劃原則所涵蓋之設計內容絕非單一面向，因此在焦點團體的進行過程中對於各原則究竟應該歸屬於何處即一直難以定論。

本研究在此部分之專家一致共識標準上採用相關研究中最常使用的方法，即各問項的同意人數達到總人數的三分之二（即66%）以上，即收斂該問項（孫嘉鴻，1999），以此為收斂標準。

二、可行性評估

（一）描述性統計

針對受訪專家的資料，包括受訪者的性別、年齡、教育程度、專長背景與職業別，此部分進行基本描述性分析與統計。關於BIDs 應用於台中市舊市中心區再發展之可行性評估，此部份以平均數、標準差、變異係數、眾數以及排序作為評判標準，藉此了解樣本的分布情形與可行性評估。

本研究採用「平均數」作為可行性評估的檢定標準；以「眾數」為絕大多數的專家意見表現依據；並依據鄧振源(2002)指出，專家的判斷是否具有共識，可用變異係數(Coefficient of Variance; CV)作為評判標準。故本研究將以「變異係數」作為一致性的檢定標準，以此表示專家團體對於該題項達成共識的程度，各細項標準如下所示：

1.可行性的評估標準：

當平均數(M)小於3.5，表示該題項不具可行性；當平均數(M)大於3.5，則表示該題項為具有可行性。

2.一致性的檢定標準：

變異係數值越小，表示平均每一評分的變異越小，也就是專家的看法越趨一致。許多研究普遍皆採以0.5 為衡量專家同意程度是否達到共識，以作為是否需要進行下一回合的問卷施測，故本研究採用0.5為檢定標準。

3.眾數的檢視標準：

以眾數的呈現表示絕大多數專家之意見依據。當眾數為5，則表示專家團體大多數認為該題項非常可行。

(二) 信度分析

所謂信度是衡量沒有誤差的程度，也是測驗結果的一致性程度，信度是以衡量的變異理論為基礎（吳萬益、林清河，2000）。信度分析的主要目的是為了衡量問卷的可靠信。而信度是指問卷內部問題(及變數)間是否相互符合，與相同問卷之兩次調查的結果是否前後一致(陳景堂，2004)。李克特態度量表中常使用的信度考驗方法為Cronbach's α 係數與折半信度，若一份量表的信度越高，代表此份量表穩定性越高。其判斷準則如下所示(見表5-2)：

表5-2 可信度高低與Cronbach's α 係數之對照表

可信度	Cronbach's α 係數
不可信	Cronbach's α 係數 < 0.3
勉強可信	$0.3 \leq$ Cronbach's α 係數 < 0.4
可信	$0.4 \leq$ Cronbach's α 係數 < 0.5
很可信 (最常見)	$0.5 \leq$ Cronbach's α 係數 < 0.7
很可信 (次常見)	$0.7 \leq$ Cronbach's α 係數 < 0.9
十分可信	$0.9 \leq$ Cronbach's α 係數

資料來源：吳宗正、吳育東(2000)

(三) 推論性統計分析法

一、 t 檢定(t -test)與單因子變異數分析(one-way ANOVA)

以差異性檢定，探討受訪者之社經屬性對於BIDs 應用於台中市舊市中心區可行性評估之差異。在平均數的差異考驗中，採用 t 檢定時必須符合常態性分配與變異數相等的假設檢定，但是當未通過變異數同質性檢定時，則採用不假設變異數相

等的 t 值及 p 值進行分析；而採用單因子變異數分析時必須符合常態性分配與變異數相等的假設檢定，但是當未通過變異數同質性檢定時，則可以採用無母數統計方法中的Kruskal-Wallis 檢定，此檢定並不要求母體常態性分配與變異數相等的假設，因此若不符合這兩項假設時，則進而採用Kruskal-Wallis 檢定。



第六章 調查結果與實證分析

本研究以修正式德爾菲法進行研究，一共發放兩回合的專家問卷。在專家問卷數量部分，第一回合共發放問卷45份，有效回收問卷為41份，第一回合問卷回收率為91.1%；並依照第一回合問卷回收情形進行第二回合專家問卷的發放，因此第二回合問卷一共發放41份，有效回收為38份，第二回合問卷回收率為92.7%。

根據Dalkey&Helmer(1963)指出，如果德爾菲法小組至少有10人時，群體所獲得共識之誤差程度最低，而群體的可信度最高；且亦參酌Shueh(1990)所提出德爾菲研究法是一種科際整合之質量並重的研究，如若參與研究之專家人數至少為30位左右，則可符合此研究法對研究對象人數之要求。因此本研究為考量納入各界專家之意見看法，故將專家對象數目提高，問卷最後有效回收數量為41份，應可適當且有效地反應出專家意見。

第一節 德爾菲問卷調查與回收情形

本研究在擬定台中市中心再發展課題與BIDs初步配套解決方案之後，開始以德爾菲法進行專家學者的問卷調查，依據每位專家學者對於台中市再發展之定位與BIDs重要特性與概念的認知，加以評估，並經由彙整並且逐一收斂。而在各題項中勾選人數達到一致性的時候，將予以收斂。而收斂的標準，本研究在此部分之專家一致共識標準上採用相關研究中最常使用的方法，即各問項的同意人數達到總人數的三分之二（即66%）以上，即收斂該問項(孫嘉鴻，1999)，以此為收斂標準。問卷發放時間自民國九十七年五月十二日起，至六月二十二日止，一共發出兩回合問卷，包含第一回合與第二回合的專家問卷(見表6-1)。

表6-1 德爾菲問卷實際調查情形

順序	實施內容	實施日期
1	徵詢專家意願	2008年5月12日
2	發送第一回合問卷	2008年5月15日
3	發送第二回合問卷	2008年6月2日

資料來源：本研究整理

壹、問卷實際回收情形

第一階段專家問卷共計發出45份，實際回收41份，回收率達91.1%；41份回收問卷中包含公部門人員11份、業界機構人員9份、大學教授16份與非營利單位組織5份，整體回收情形則參見表6-2。其中回收的41份專家問卷中，皆有意願且實際參與問卷調查之專家除了本身既有專業外，且皆熟知本研究之目的與所欲採用的操作方法。

第二階段專家問卷共計發出41份，實際回收38份，回收率達92.7%；已回收的38份回收問卷中包含公部門人員11份、業界機構人員8份、大學教授15份與非營利單位4份。第二階段問卷內容主要是針對第一回專家意見彙整與統計，以完整呈現第一階段專家意見結果與提供其他專家參考為主要目的，請各位專家再次進行第二回合意見確認。兩回合問卷回收率與細部表現見表6-3：

表6-2 德爾菲法問卷回收率

實施次序	寄出人數	回收人數	回收率
第一回合	45	41	91.1%
第二回合	41	38	92.7%

資料來源：本研究整理

表6-3 德爾菲問卷實際回收情形

領域	第一階段 德爾菲問卷			第二階段 德爾菲問卷		
	發出份數	回收份數	回收率	發出份數	回收份數	回收率
公部門	12	11	91.7%	11	11	100%
學者專家	16	16	100%	16	15	93.8%
業界	10	9	90%	9	8	88.9%
非營利組織	7	5	71.4%	5	4	80.0%
整體回收表現	45	41	91.1%	41	38	92.7%

資料來源：本研究整理

第二節、「台中市舊市中心區再發展定位」之綜合分析

本研究之專家問卷主題分為三大主題，第一主題係針對台中市舊市中心區再發展之定位，就決策群體的專業知識以及其對台中市舊市中心區環境資源現況的瞭解，徵詢專家之意見，以探討台中市舊市中心區未來適宜之再發展方向。

此部份主要在探討專家對於台中市舊市中心區再發展之一致性意見，本研究在此部分之專家一致共識標準上採用相關研究中最常使用的方法，即各問項的同意人數達到總人數的三分之二（即66%）以上，即收斂該問項(孫嘉鴻，1999)，以此為收斂標準。

本研究在此議題中一共提出以下十一個問題徵詢專家對台中市中區再發展的看法與意見，目的在於瞭解各專家對於目前台中市舊市中心區再發展現況之見解。(勾選比例計算採四捨五入進位法，進位至小數下第一位)

一、台中市舊市中心區目前發展狀況

都市的發展如同一有機個體的成長過程，當其發展至一定程度，必然會產生實質環境老化與都市機能衰頹的現象，其會由最初的都市發生點，隨著時間而經過都市發生階段、都市生長階段、都市發展階段、都市尖峰階段、都市老化階段、都市沒落階段，最後走向都市滅亡點(Colean, 1953)。而由上述兩回合的統計結果顯現(表6-4)，在第一回合中專家主要傾向於台中市舊市中心區目前已走向老化階段(22%)、沒落階段(63.4%)以及滅亡階段(10.5%)的階段，而在第二回合中，其中絕大多數的專家趨向於認同台中市舊市中心區的發展狀況已處於沒落階段(73.7%)，而剩下少部分的專家則認為台中市舊市中心處於老化階段(15.8%)以及滅亡階段(14.6%)。

根據第四章台中市發展背景與現況等相關文獻中發現，台中市舊市中心區目前的確面臨到各種衰頹變遷，並可以由種種都市現象，如人口呈現負成長、商業空舖率與閒置率高以及商業活動蕭條等徵候一窺究竟。理論上在都市的成長步入沒落階段，而其都市在內部、外部以及時、空各項因素的互動影響下，為求都市的生存與發展，一般多可採用都市更新與再發展的方式來增進都市機能。而政府在每一個發生階段時應要有一對策來因應都市的生長，給予輔導與補助使其能正常的成長(溫博煌, 2003)，如同當都市面臨老化與沒落即為更新介入之階段，即便都市成長階段也應當有推測未來成長的都市計畫等。其實，最主要的就是不外乎推動一個符合都市計畫中「都市永續發展」之理念。今日，台灣之都市計畫政策已面臨由都市擴張發展轉為都市內老舊地區之更新與再造，如同今日台中市舊市中心需要再發展與都市更新的置入。

表6-4 台中市舊市中心區之發展現況分析表

選項	第一回合		第二回合	
	勾選人數	比例	勾選人數	比例
發生階段	0	0	0	0
生長階段	0	0	0	0
發展階段	0	0	0	0
尖峰階段	0	0	0	0
沒落階段	26	63.4%	28	73.7%
老化階段	9	22.0%	6	15.8%
滅亡階段	6	14.6%	4	10.5%

二、台中市舊市中心區目前所面臨的都市問題層面

由兩回合的統計結果(表6-5)顯現，在第一回合中專家意見對於「實質環境面」此選項，已呈現高度的集中趨勢(82.9%)，而於「產業與經濟面」此選項亦呈現出高度的認同(73.2%)，故顯示專家均高度認同台中市舊市中心目前正面臨實質環境面上的都市問題。而經過第二回合中的再次填答後，專家意見對於「實質環境面」、「產業經濟面」以及「經營與管理面」此三個選項均持續呈現出高度的一致性意見認同。

故未來在研擬相關都市再發展政策或相關辦法時，首當考量與注意台中市在實質環境面、產業經濟面與經營與管理面等所帶來的影響與問題。

表6-5 台中市舊市中心區之都市問題層面分析表

選項	第一回合		第二回合	
	勾選人數	比例	勾選人數	比例
實質環境面	34	82.9%	36	94.7%
產業與經濟面	30	73.2%	34	89.5%
經營與管理面	23	56.1%	27	71.1%
社會心理面	15	36.6%	3	7.9%
· 第一回合新增其他建議				
都市結構改變	1	2.4%	1	2.6%
缺乏整體共識	1	2.4%	1	2.6%
商圈外移	1	2.4%	0	0%
交通核心地位轉變	1	2.4%	0	0%
空間競爭與後續維護成本高	1	2.4%	0	0%
政治力介入	1	2.4%	0	0%

三、台中市舊市中心區其產業及經濟面主要的問題

承接第2題之討論結果，由上述兩回合的統計結果(表6-6)顯現，在第一回合中專家意見對於「商業面積閒置與空舖率高」此選項，已呈現高度的集中趨勢(82.9%)，故顯示專家於第一回合時均已高度認同台中市舊市中心就產業及經濟面來說，其主要問題在於「商業面積閒置與空舖率高」。而經過第二回合中的再次填答後，專家意見對於「商業面積閒置與空舖率高」與「經營方式不符時代潮流」此兩個選項均持續呈現出高度的一致性意見認同，且明顯高於其他選項。

結果顯示就產業與經濟面來說，台中市舊市中心區目前普遍存在著「商業面積閒置與空舖率高」及「經營方式不符時代潮流」等嚴重的問題與現象。此亦顯示出台中市舊市中心區的商業活動衰頹現象明顯且嚴重，其所連帶導致市中心衰敗與商業活動停滯，無法吸引大量的消費者或遊客進入，故刺激商業活動復甦為活絡市中心的首要之務。

表6-6 台中市舊市中心區產業與經濟面之相關發展問題分析表

選項	第一回合		第二回合	
	勾選人數	比例	勾選人數	比例
商業面積閒置與空舖率高	34	82.9%	37	97.4%
經營方式不符時代潮流	26	63.4%	31	81.6%
缺乏相關政府政策注入	15	36.6%	14	36.8%
業種業態單一不夠多元化	13	31.7%	5	13.2%

續表6-6 台中市舊市中心區產業與經濟面之相關發展問題分析表

逕選的連續性問題	10	24.4%	4	10.5%
• 第一回合新增其他建議				
地價租金太高	1	2.4%	1	2.6%
購物環境跟不上消費者需求	1	2.4%	1	2.6%
向心力與認同度不高，主觀因素	1	2.4%	1	2.6%
過多致政策難以推動	1	2.4%	0	0%
無新經濟產業注入				

資料來源：本研究整理

四、台中市舊市中心區其經營與管理面主要的問題

承接第2題之討論結果，由上述兩回合的統計結果(表6-7)顯現，就管理與經營面來說，台中市舊市中心所面臨的問題主要為「缺乏整體行銷與商業促銷活動」(86.8%)與「缺乏一法人性質管理組織」(76.3%)等選項，顯示台中市舊市中心區目前缺乏整體的行銷與商業促銷活動或管理組織單位。

而BIDs 所提供的基礎功能與特性之一，就是成立一法人性的街區管理組織，使其擁有充足的權利與責任，專職管理地區上所需，並藉此提供專業化的行銷管理與整體性服務傳遞系統。故針對台中市舊市中心區所面臨的管理與經營上的問題，藉此分析與了解後，可以嘗試導入BIDs 的機制加以解決現況。

表6-7 台中市舊市中心區在經營與管理面之相關發展問題分析表

選項	第一回合		第二回合	
	勾選人數	比例	勾選人數	比例
缺乏整體行銷與商業促銷活動	27	78.9%	33	86.8%
缺乏一法人性質管理組織	18	60.5%	27	76.3%
政府政策資源錯置	15	36.6%	17	44.7%
缺乏長期資金來源	10	24.4%	8	21.1%
組織缺乏法定地位	9	22.0%	5	13.2%
中央政策與地方規劃無整合	10	24.4%	4	10.5%
• 第一回合新增其他建議				
缺乏共識	1	2.4%	1	2.6%

資料來源：本研究整理

五、台中市舊市中心區其實質環境面主要的問題

承接第2題之討論結果，由上述兩回合的統計結果(表6-8)顯現，就實質環境面來說，台中市舊市中心所面臨的問題主要為「設施與建物老舊」(85.7%)與「停車空間

不足」(85.7%)等問題。

台中市是一個歷史悠久的城市，有著豐富的歷史文化與都市發展脈絡。但是，隨著社會快速變遷與生活型態轉變，舊有的都市規模與空間逐漸不敷使用，衰頹的建築物隱藏著都市安全與治安死角等問題，自有車的增加突顯出停車空間不足的窘境，其在在都透露出舊市區都市規模狹小與缺乏都市正性空間(positive urban space)。市中心內的老舊建物、古蹟或歷史建物的翻修、整建或重建等皆關係到複雜的產權問題與法令規定，故需要一整體性的規劃與各方交涉。

表6-8 台中市舊市中心區實質環境面之相關發展問題分析表

選項	第一回合		第二回合	
	勾選人數	比例	勾選人數	比例
設施與建物老舊	27	65.9%	30	85.7%
停車空間不足	23	56.1%	30	85.7%
交通道路系統不良	16	39.0%	14	36.8%
開放空間缺乏	13	31.7%	13	34.2%
都市景觀改善	11	26.8%	11	29.0%
街道狹小	7	17.1%	2	5.3%
環境髒亂	5	12.2%	1	2.6%
治安與犯罪事件頻仍	4	9.8%	0	0%
人行空間缺乏	2	4.9%	0	0%
污染問題(噪音、空氣污染)	0	0%	0	0%
• 第一回合新增其他建議				
缺乏維護機制	1	2.4%	0	2.6%
空屋率高	1	2.4%	0	2.6%

六、台中市舊市中心區其社會心理面主要的問題

由上述兩回合的統計結果(表6-9)顯現，在第一回合中專家意見對於「舊市區缺乏商圈魅力與吸引力」此選項，已呈現高度的集中趨勢(92.7%)，顯示專家學者對此題項已存有高度的共識，故顯示專家們均認為台中市舊市中心在社會心理面來說，目前正面臨商圈缺乏魅力與吸引力的問題，急待改善。而經過第二回合中的再次填答後，專家意見對於「舊市區缺乏商圈魅力與吸引力」(94.7%)與「社會變遷與消費習慣改變」(89.5%)，對於此兩個選項均持續呈現出高度的一致性共識認同。此外，「店家缺乏向心力」此選項，也呈現出(60.5%)的認同表現，未來對於此問題亦不容忽視。

表6-9 台中市舊市中心區社會心理面之相關發展問題分析表

選項	第一回合		第二回合	
	勾選人數	比例	勾選人數	比例
舊市區缺乏商圈魅力與吸引力	38	92.7%	36	94.7%
社會變遷與消費習慣改變	30	73.2%	34	89.5%
店家缺乏向心力	14	34.1%	23	60.5%
強化地方認同感	7	17.1%	3	7.3%
缺乏社會參與	5	12.2%	2	5.3%
治安與犯罪問題	2	4.9%	1	2.6%
公共問題	3	7.3%	1	2.6%
地區人口負成長	4	9.8%	1	2.6%
• 第一回合新增其他建議				
缺乏共生共榮的理念	1	2.4%	1	2.6%

資料來源：本研究整理

七、台中市舊市中心區目前迫切需要解決的首要問題

由上述兩回合的統計結果(表6-10)顯現，就台中市舊市中心區所面臨的問題，專家們普遍認為目前最迫切需要解決的首要問題是乃為「舊市區缺乏商圈魅力與吸引力」(78.9%)。其次是「缺乏整體行銷與商業促銷活動」(71.1%)。

由此結果可知，初步證實專家普遍認為市中心的商業問題是首待解決的，此乃顯現出商業活動此問題是影響台中市舊市中心區衰敗的最重要因素，故需要迫切的置入相關策略，加以改善。

表6-10 台中市舊市中心區再發展之首要問題分析表

選項	第一回合		第二回合	
	勾選人數	比例	勾選人數	比例
舊市區缺乏商圈魅力與吸引力	15	36.6%	30	78.9%
缺乏整體行銷與商業促銷活動	17	41.5%	27	71.1%
商業面積閒置與空舖率高	11	26.8%	13	34.2%
經營方式不符時代潮流	10	24.4	6	15.8%
缺乏一法人性質管理組織	3	7.3%	4	10.5%
設施與建物老舊	7	17.1%	4	10.5%
停車空間不足	4	9.8%	4	10.5%
社會變遷與消費習慣改變	7	17.1%	3	7.9%
交通道路系統不良	4	9.8%	3	7.3%
缺乏相關政府政策注入	4	9.8%	2	5.3%

政府政策資源錯置	2	4.9%	2	5.2%
店家缺乏向心力	5	12.2%	2	5.2%
業種業態單一不夠多元化	4	9.8%	2	5.2%
開放空間缺乏	3	7.3%	2	5.2%
都市景觀改善	3	7.3%	2	5.2%
逛選的連續性問題	2	4.9%	1	2.6%
缺乏長期資金來源	2	4.9%	1	2.6%
組織缺乏法定地位	1	2.4%	1	2.6%
中央政策與地方規劃無整合	3	7.3%	1	2.6%
強化地方認同感	1	2.4%	0	0%
街道狹小	1	2.4%	0	0%
缺乏社會參與	3	7.3%	0	0%
環境髒亂	2	4.9%	0	0%
治安與犯罪事件頻仍	1	2.4%	0	0%
地區人口負成長	1	2.4%	0	0%
公共問題	1	2.4%	0	0%
人行空間缺乏	0	0%	0	0%
污染問題(噪音、空氣污染)	0	0%	0	0%
• 第一回合新增其他建議				
欠缺大眾運輸系統	1	2.4%	1	2.6%
拆除私有建物，重劃大型開放空間	1	2.4%	0	0%
缺乏商業長期進駐	1	2.4%	0	0%
城市重新定位	1	2.4%	0	0%
政治力介入，地方共識難以凝聚	1	2.4%	0	0%

資料來源：本研究整理。

八、台中市舊市中心區復甦與再發展之有效策略

由上述兩回合的統計結果(表6-11)顯現，專家們普遍認為要促使台中市舊市中心區復甦與再發展之最有效的策略之題項依序為「改善基礎設施」(86.8%)、「成立街區永續運作機制」(84.2%)、「注入相關都市更新政策」(84.2%)。

此亦顯示出專家們普遍認為台中市舊中心區目前潛在對於公共基礎設施的改善與維護、街區管理組織以及相關都市發展策略的缺乏，並且專家普遍認同這些問題的修正與改善都會有效於改善台中市舊市中心區的衰頹現象。

表6-11 台中市舊市中心區再發展之有效策略分析表

選項	第一回合		第二回合	
	勾選人數	比例	勾選人數	比例
改善基礎設施(如交通、停車、景觀設施等公共空間與設施)	28	68.3%	33	86.8%
成立街區永續運作機制(如：街區組織自主管理)	23	56.1%	32	84.2%
注入相關都市更新政策	26	63.4%	32	84.2%
提供財稅優惠(如提供補助或政府經費挹注)	10	24.4%	5	13.2%
公權力下放(如：清潔、保全、促銷活動的行政委託)	4	9.8%	1	2.6%
• 第一回合新增其他建議				
成立BIDs	1	2.4%	1	2.6%
注入新產業活力	1	2.4%	0	0%
軟硬體配套措施並行	1	2.4%	0	0%
舊市區所有權人不願配合政策改變	1	2.4%	0	0%

九、台中市舊市中心區設置BIDs 所強調的改善重點

由上述兩回合的統計結果(表6-12)顯現，在第一回合中專家意見對於「經濟改善與開發」此選項，已呈現高度的集中趨勢(76.3%)，顯示專家學者對此題項已存有高度的共識。而經過第二回合中的再次填答後，專家意見對於「經濟改善與開發」以及「區域整合治理」此兩個選項，呈現出高度的共識(92.1%以及68.4%)。由此顯示，專家們普遍認為若在台中市舊市中心區設置一個BID，其所強調的改善重點首當經濟改善開發，其次則為區域整合治理。

台中市舊市中心的衰頹和商業活動的發展有著緊密的關係，而BIDs 所強調的一個主要的重點不外乎區域內經濟的重建與改善，透過種種策略與手段，包括市場調查、創業輔導、融資輔導、資產發展等，協助現有商業發展、擴張和吸收適當地新商業，並發展經濟重建策略，以維持地區的經濟生命力。因此，BIDs 所帶來的主要功能可以和台中市舊市中心區目前急待改善的問題相互呼應。

表6-12 台中市舊市中心區設置BIDs 之改善重點分析表

選項	第一回合		第二回合	
	勾選人數	比例	勾選人數	比例
經濟改善與開發	23	56.1%	35	92.1%
區域整合治理	19	46.3%	26	68.4%
交通系統治理	18	43.9%	18	47.5%

續表6-12 台中市舊市中心區設置BIDs 之改善重點分析表

都市景觀	17	41.5%	16	42.1%
地方公共建設	15	36.6%	11	28.9%
乾淨與清潔	7	17.1%	3	7.9%
安全	3	7.3%	0	0%
社會福利	0	0%	0	0%
• 第一回合新增其他建議				
產業經理人制度引入	1	2.4%	1	2.6%
聯合代銷、代租與管理	1	2.4%	1	2.6%

十、台中市舊市中心區發展BIDs 之所潛在優勢

由上述兩回合的統計結果(表6-13)顯示，專家們普遍認同「歷史與文化產業資源豐富(如日據時期建物)」(86.9%)以及「已存在既有商圈組織，易於推動與整合(如電子街、繼光街等)」(84.2%)等，是為台中市舊市中心發展BIDs 的既有優勢或潛力。

特有的歷史文化與人文資源等資產是台中市得天獨厚、獨一無二的優勢與潛在發展契機，亦為其他郊區新興商業區無法比擬與取代的。而既有的商圈組織可以為導入BIDs 街區組織的前置資源，藉此作為發展BIDs 的推動力量。此外，如何將國外的BIDs 概念採取因地制宜的有效方式置入國內環境，其既有的商圈組織(如繼光街、電子街、自由路商圈)就是一個很好的經驗借鏡與學習對象。

表6-13 台中市舊市中心區發展BIDs 之潛在優勢分析表

選項	第一回合		第二回合	
	勾選人數	比例	勾選人數	比例
歷史與文化產業資源豐富(如日據時期建物)	28	68.3%	33	86.9%
已存在既有商圈組織，易於推動與整合(如電子街、繼光街等)	29	70.7%	32	84.2%
地理區位優勢	15	36.6%	22	57.9%
住商混用的特性，利於商業行為發生	8	19.5%	6	15.8%
都市24小時運轉，夜晚與白天商業活動持續運轉	5	12.2%	2	5.3%
商圈周邊建設與計畫之資源	3	7.3%	2	5.3%
仍具部份市政功能	6	14.6%	0	0%
• 第一回合新增其他建議				
現有資源整合	1	2.4%	0	0%

十一、台中市舊市中心區成立BIDs 之障礙因素

由上述兩回合的統計結果(表6-14)顯示，專家們普遍高度認同若在台中市舊市中心成立一個BID 組織，其可能會產生的最大障礙為「擔心需求不同，無法達成街區共識」(94.7%)此一選項。

由於市中心發展的較早，造成地籍權屬與產權關係複雜，背後所隱藏龐雜的法律關係，此外，台中市舊市中心區多樣性的商業、服務業等活動內容，涉及到各方需求與利益的不同，故容易導致意見的分歧、不易整合或造成BIDs 推動時的阻礙。

表6-14 台中市舊市中心區發展BIDs 之障礙因素分析表

選項	第一回合		第二回答	
	勾選 人數	比例	勾選 人數	比例
擔心需求不同，無法達成街區共識	27	65.9%	36	94.7%
對於街區組織運作的公正客觀性不具信心	17	41.5%	25	60.5%
缺乏法令相關依據	16	39.0%	20	52.6%
普遍不瞭解街區組織的運作機制	11	26.8%	12	31.6%
無相關配套措施輔助	12	29.3%	8	21.1%
商圈範圍過大，不易凝聚所有店家	10	24.4%	5	13.2%
國外的概念，無法完全套用至國內	7	17.1%	4	10.5%
稅賦紛爭問題	7	17.1%	2	5.3%
擔心營業成本的增加	2	4.9%	0	0%
缺乏一套服務衡量的標準	1	2.4%	0	0%
• 第一回合新增其他建議				
向心力不足	1	2.4%	0	0%
資產所有權人不願配合	1	2.4%	0	0%

第三節 「商業促進特區相關制度與特性」之綜合分析

此部份主要針對專家對於BIDs 相關制度與特性等相關議題進行一致性意見分析。此一主題共設計有9 個子題，目的在於瞭解各專家對於BIDs 相關重要制度與特性之看法與見解。

本研究在此部分之專家一致共識標準上採用相關研究中最常使用的方法，即各問項的同意人數達到總人數的三分之二 (即66 %) 以上，即收斂該問項(孫嘉鴻，1999)，以此為收斂標準，以下共分9 項題目做說明。

一、有效適用於台中市舊市中心區且利於未來發展的BIDs 重要概念

由上述兩回合的統計結果(表6-15)顯示，專家們普遍認同「進行區域內有形資產與相關公共設施之改善」(84.2%)與「政府與民間相互合作的夥伴關係」(76.3%)等選項為BIDs 的概念與實施方式中，是適用於國內且有利於未來發展。

顯示專家們高度認同BIDs 可以為台中市舊市中心區帶來區域內的公共設施等有形資產的改善，並且認為BIDs 可以為民間與政府之間成立一溝通與互助合作的夥伴關係(partnership)，改變以往上對下的權威階級關係。由於都市再發展與復甦等處理的問題非常複雜，必須公私部門站在平等互惠的立場相互協商與合作，才能有效率地進行。此外，以往在面對舊市區機能衰退等議題，多半以政府主導的方式進行，但多半作業緩慢無效率或無法長期持續，而BIDs 可以巧妙的將民間與政府的關係轉變成合夥人的關係，除可提高執行效率外，亦可以針對地方需求，加強改善或補充等服務措施。

表6-15 BIDs 適用於國內發展之概念與實施方式分析表

選項	第一回合		第二回合	
	勾選人數	比例	勾選人數	比例
進行區域內有形資產與相關公共設施之改善	15	36.6%	32	84.2%
政府與民間相互合作的夥伴關係	15	36.6%	29	76.3%
維持一公平系統，強調區域共同付費與共同受益	14	34.1%	13	34.2%
成立法人性質委員會或街區組織，負責區域內之事務管理	13	31.7%	13	34.2%
致力推動各類公共服務與特殊節日慶典活動等	12	29.3%	10	26.3%
立法為BIDs 推動與執行之依據	13	31.7%	8	21.1%
進行區域內不動產評估，藉以徵收費用充當BIDs 活動資金	12	29.3%	5	13.1%
區域自主管理的理念	10	24.4%	4	10.5%
委託管理制度及均衡的金融改善服務	4	9.8%	0	0%
其他看法	0	0%	0	0%

二、適合發展於台中市舊市中心區的BIDs 型態

由上述兩回合的統計結果(表6-16)顯示，專家們普遍認同「公私合營型態(強調合作、協議、合夥的新公共管理組織)」(76.3%)此選項為最適合發展於台中市舊市中心區BIDs 之型態。

國外BIDs 所強調的運作普遍其中以非營利組織最常見，其次是公私合營，類似官方機構型態為最少見。而經由上述專家們的共識結果顯示，若國內未來推動BIDs 組織其運作方式應主要以公私合營型態的方式為主，其推測順應國內國情與

歷史文化背景，且BIDs 之於國內仍屬一嶄新的概念，初創時期若採以政府與民間合作方式，加以引領與扶植，會更有效率與組織性。

表6-16 台中市舊市中心區適宜發展之BIDs 型態分析表

選項	第一回合		第二回合	
	勾選人數	比例	勾選人數	比例
公私合營型態(強調合作、協議、合夥的新公共管理組織)	14	34.1%	29	76.3%
非營利組織型態(委員會、基金會、公會組織等志願性組織)	13	31.7%	6	15.8%
私營企業型態(如一般開發公司、資產管理公司)	6	14.6%	2	5.3%
準公部門型態(如由政府單位所管轄之管理單位)	3	7.3%	1	2.6%
其他	0	0%	0	0%

三、有別於以往傳統商圈組織及都市更新的BIDs 創新功能

由上述兩回合的統計結果(表6-17)顯示，專家們普遍認同「公私合營的夥伴關係性質(一政府與地方溝通之橋樑)」(92.1%) 此選項為在 BIDs 提供的相關創新性組織性質中，是有別於以往傳統的商圈組織與都市更新所提供的。

表6-17 BIDs 創新性之功能與型態分析表

選項	第一回合		第二回合	
	勾選人數	比例	勾選人數	比例
公私合營的夥伴關係性質(一政府與地方溝通之橋樑)	23	56.1%	35	92.1%
自我管理並具法人地位的委員會組織	19	46.3%	21	55.3%
下至上的管理組織性質(地方為主，政府為輔)	13	31.7%	7	18.4%
非營利的組織性質(似自發性商家聯盟)	11	26.8%	5	13.2%

四、有效且可以運用至台中市舊市中心區再發展的BIDs 公共服務項目

由上述兩回合的統計結果(表6-18)顯示，專家們普遍認同「公共空間的管理」(76.3%)，此一選項是有效的且可以運用至國內都市再發展的公共服務項目。

BIDs 可以為區域帶來一系列完整的公共空間管理與服務傳遞，包括公共空間、建物改良、都市景觀設計、公園、招牌、人行道、街道燈光和地景等相關的補充性、補救性與預防性的服務設計，以增加地區吸引力。而透過專家的共識結果與

意見可知，這樣的公共服務類型為有效且可以運用至台中市舊市中心區。

表6-18 可有效運用至台中市舊市中心區的BIDs 公共服務項目分析表

選項	第一回合		第二回合	
	勾選人數	比例	勾選人數	比例
公共空間的管理	22	53.7%	29	76.3%
街道景觀維護與美化	23	56.1%	27	71.1%
消費者市場行銷	19	46.3%	26	68.4%
停車問題與交通改進	18	43.9%	10	26.3%
政策的提倡	10	24.4%	3	7.9%
街道清潔與維護	12	29.3%	2	5.3%
街燈照明維護與增設	2	4.9%	0	0%
社會福利增進	2	4.9%	0	0%
治安維護	2	4.9%	0	0%
· 第一回合新增其他建議				
所有權、使用權之整合	1	2.4%	1	0%
修改賦稅機制以利結構與收費多元化	1	2.4%	0	0%

五、台中市舊市中心區實施BIDs 的相關配套措施

由上述兩回合的統計結果(表6-19)顯示，專家們普遍認同當台中市舊市中心區成立一個BID 時，應擬定相關配套措施，依序為「制定BIDs 專責法令，作為政策執行之法令依據。」(84.2%)、「明定公正客觀之評估制度，降低地方商家與業者抗議。」(76.3%)以及「制定BIDs 制度實施監管機制，避免制度濫用。」(68.4%)。

BIDs 對於國內仍屬於一個新穎的觀念與創新的制度，一個立意良好的制度的推行，必須要輔以完善的配套措施。由於BIDs 所提供的功能包羅萬象，其中關係到資產、土地、建物、商業、公共設施等等，都會連帶影響到整體區域內所有的利害關係人。由上述專家的共識結果可以這樣推論，於BIDs 推行前期，「制定BIDs 專責法令，作為政策執行之法令依據法律」為必要的基礎配套措施。其次，於BIDs 推行期間，由於此制度的堆動會關係到各方不同利害關係人，所以制定一「明定公正客觀之評估制度，降低地方商家與業者抗議。」進而減少地方爭議、凝聚共識亦為相當重要的。推動BIDs 制度的後續配套方案，專家普遍認為「制定BIDs 制度一實施監管機制，避免制度濫用」為必要的配套措施，此乃針對對於後續BIDs 的推展，擬定一客觀的評估機制，確保BIDs 的持續修正與永續發展。

表6-19 實施BIDs 之相關配套措施分析表

選項	第一回合		第二回合	
	勾選人數	比例	勾選人數	比例
制定BIDs 專責法令，作為政策執行之法令依據。	23	56.1%	32	84.2%
明定公正客觀之評估制度，降低地方商家與業者抗議。	18	43.9%	29	76.3%
制定BIDs 制度實施監管機制，避免制度濫用。	19	46.3%	26	68.4%
設置BIDs 專責機構，統一執行與管理窗口。	17	41.5%	12	31.6%
建立BIDs 計畫審核與政府相關貼補機制，並令貼補資格、程序透明化。	12	29.3%	6	15.8%
健全地方財政自主權，令政策制定得以因地制宜	10	24.4%	2	5.3%
其它看法	0	0%	0	0%

六、台中市舊市中心區發展BIDs 的適宜資金募集方式

由上述兩回合的統計結果(表6-20)顯示，專家們普遍認同當台中市舊市中心區成立BIDs 時，其最適宜之資金募集方法為「商品或服務的銷售(場地出租費、廣告宣傳費、停車場管理費等)」(86.8%)。

國外的BIDs 通常都擁有持續性的資金募集系統與多元化的資金來源，而這也是為什麼國外BIDs 能夠持續成功營運的關鍵要素之一。由上述專家共識結果可知，專家普遍認為若在台中市舊市中心區建立一BID，其資金來源應以「商品或服務的銷售(場地出租費、廣告宣傳費、停車場管理費等)」為較適宜的資金來源。然後，其次為「多樣化的自願性貢獻(地主、私人贊助商、慈善基金會)」(55.3%)、「政府部分補助(聯邦及州政府補助)」(52.6%)等為前三項收斂結果之題項。BIDs 重點為強調一自主營運的資金系統，即題項「一特殊資產評估機制」。其乃強調對資產進行評估，並藉此向區域內的資產所有人徵收BIDs 的營運經費，但經由兩回合問卷結果顯示，專家普遍不認同此項資金來源適用於國內環境，推論乃因國內環境與國情背景等不同，於推動BIDs 制度時，應考量因地制宜，適時的修正相關策略與方式。

表6-20 發展BIDs 之適宜資金募集方式分析表

選項	第一回合		第二回合	
	勾選人數	比例	勾選人數	比例
商品或服務的銷售(場地出租費、廣告宣傳費、停車場管理費等)	28	68.3%	33	86.8%
多樣化的自願性貢獻(地主、私人贊助商、慈善基金會)	17	41.5%	21	55.3%

續表 6-20 發展 BIDs 之適宜資金募集方式分析表

政府部分補助(聯邦及州政府補助)	15	36.6%	20	52.6%
地方公共機關補助(地方政府、社區、地方人士)	14	34.1%	9	23.7%
股權資金投資或發行債券所得款(如持股投資、政府公債、私人債券)	9	22.0%	2	5.2%
一特殊資產評估機制	3	7.3%	1	2.6%
一般的都市稅收來源	7	17.1%	1	2.6%
出售公共服務設施的所得	9	22.0%	1	2.6%

七、發展BIDs 的活動資金負擔費用比例

由上述兩回合的統計結果(表6-21)顯示，在BIDs 的活動資金主要來自對區域內各成員課徵稅費的前提下，專家普遍認為在區域內之組織成員應該負擔費用的比例為「1-3%」。

表6-21 活動資金之負擔費用比例分析表

選項	第一回合		第二回合	
	勾選人數	比例	勾選人數	比例
1~3%	24	60%	34	89.5%
4~6%	8	20%	3	7.9%
7%以上	2	5%	0	0%
0%	2	5%	0	0%
<i>• 第一回合新增其他建議</i>				
依BIDs 自主運作	1	2.4%	1	2.6%
需再研究	1	2.4%	1	2.6%
依地區而定	1	2.4%	0	0%
依其所屬機制	1	2.4%	0	0%

八、發展BIDs 其負擔費用的繳交方式

承續上題(第8題)，由上述兩回合的統計結果(表6-22)顯示，專家普遍認為負擔費用的繳交方式應當為「每年附加於地價稅」(68.4%)。

表6-22 BIDs 負擔費用之繳交方式分析表

選項	第一回合		第二回合	
	勾選人數	比例	勾選人數	比例
每年附加於地價稅	15	36.6%	26	68.4%
季繳	9	22.0%	12	31.6%
年繳	8	19.5%	1	2.6%

續表 6-22 BIDs 負擔費用之繳交方式分析

月繳	6	14.6%	0	0%
• 第一回合新增其他建議				
不需特地說明	1	2.4%	0	0%
不用繳	1	2.4%	0	0%

九、具標準性的BIDs 衡量項目

由上述兩回合的統計結果(表6-23)顯示，專家普遍認同以「商業出租率與租金高低」(92.1%)、「零售業營業稅收入」(81.6%)以及「行人與遊客總數的提升」(78.8%)為作為衡量一個BID 成敗的評量依據。

商業區是都市發展的經濟命脈，也是都市良性運作的基本條件要素。推論當BIDs 帶給區域整體營商環境與經濟活動的改善後，其可見明顯的改善現象即為活絡的商業活動，商業出租率與資產價值上升，而連帶的增加的營業稅收、行人與遊客的增加。故以商業與經濟為衡量標準，乃為台中市舊市中心區之BIDs 成立宗旨與重點。

表6-23 BIDs 之衡量項目分析表

選項	第一回合		第二回合	
	勾選人數	比例	勾選人數	比例
商業出租率與租金高低	32	78.0%	35	92.1%
零售業營業稅收入	23	56.1%	31	81.6%
行人與遊客總數的提升	26	63.4%	30	78.9%
創造的工作機會	14	34.1%	9	23.7%
消費者態度與意見調查	9	22.0%	3	7.9%
登記執照稅之收入	4	9.8%	1	2.6%
犯罪率的降低	1	2.4%%	0	0%
居住率	4	9.8%	0	0%
其他	0	0%	0	0%

第四節、「BIDs 應用台中市舊市中心區再發展可行性」之綜合分析

本研究此部分利用SPSS (Statistical Products and Services Solutions)軟體將問卷結果與各題項進行基本描述性統計分析結果，並進一步進行各問項之一致性與可行性的評估。

壹、敘述性統計分析

一、產、官、學界與非政府組織委員會的社會經濟背景分析

本研究在產、官、學界與非營利組織單位之個人社會經濟背景方面，其細項包括受訪者之性別、年齡、教育程度、背景專長與職業別等，調查統計結果如下(請參見6-24 所示)：

(一) 性別

在受訪者之性別當中，男性佔85.4%，女性佔14.6%，比例相差較為懸殊，其為調查對象的關係，但是研究主要為取決於研究者之專業，故性別比例差異並不會使研究結果受到影響。

(二) 年齡

在受訪者之年齡方面，以41—50 歲者最多（佔46.4%），其次為31-40 歲（佔22.0%）、50 歲以上（佔19.5%）以及61歲以上(佔12.2%)，以中高年齡層居多，年輕者僅佔少數。其乃因專業多半來自於經驗與時間的積累，普遍而言專家學者等多屬於一定年齡以上之人士。

(三) 教育程度

在受訪者之教育程度方面，以碩士與博士教育程度最多（各佔41.5%），其次為大專院校（佔12.2%）及高中（職）以下（佔4.9%），顯見受訪者教育程度高。

(四) 背景專長

在受訪者之背景專長方面，以都市計畫與發展專業最多（佔36.6%），其次為環境規劃與區域管理（佔24.4%）及經濟發展（佔18.5%），最後為公共事務管理（佔17.1%）。其部分專家之專長領域乃為多方專業故比例上會有少許差異，但其實仍屬平均。

(五) 職業別

在受訪者之背景專長方面，以學界專家者為最多(41.5佔%)，其次為公部門單位(佔26.8%)及相關產業人員(佔19.5%)，最後為非政府組織委員會(佔12.2%)。

表6-24 樣本敘述性統計表

項目	分類	次數(人)	百分比(%)
性別	男	35	85.4
	女	6	14.6
	總計	41	100
年齡	30歲以下	0	0
	31-40歲	9	22.0
	41-50歲	19	46.4
	51-60歲	8	19.5
	61歲以上	5	12.2
	總計	41	100
教育程度	高中(職)以下	2	4.9
	大專院校	5	12.2
	碩士	17	41.5
	博士	17	41.5
	總計	41	100
背景專長	都市計畫與發展	15	36.6
	公共事務管理	7	17.1
	經濟發展	9	22.0
	環境規劃與區域管理	10	24.4
	總計	41	100
職業別	學者專家	16	41.5
	業界	9	19.5
	公部門	11	26.8
	非營利組織	5	12.2
	總計	41	100

此外，由於可行性評估之題目一共有36題，問項內容都是較長的文字敘述，如果把題目全部都放在表格中，會顯得比較累贅，為求表格的清楚易讀。因此在表格中，按照問卷順序，依序將課題一內含的一到四個選項，命名為1-1、1-2、1-3、1-4，而課題二內含的一到四個選項2-1、2-2、2-3、2-4，依此類推，茲將各題項的代稱說明如下表6-25。

表6-25 課題一至九可行性評估題項對應代稱一覽表

	可行性評估之題項	代稱
課題一	1.在台中市建立BIDs後，則可提供一個街區自主組織，自主管理區域內之公共事務，更有效率與計畫的提出未來都市發展藍圖。	1-1
	2.在台中市建立BIDs後，則可透過BIDs組織化的專業輔導團隊，帶領民眾與店家，由下至上參與管理，並提供相關專業指導與教育訓練。	1-2
	3.透過BIDs的夥伴角色，可以作為地方與政府溝通之間的橋樑且透過BIDs傳達地方集體意見也較易為政府所接受。	1-3
	4.BIDs基本策略即為「全面整合、整體規劃」，此即與目前台中舊市區所缺乏一整體發展策略的問題不謀而合。	1-4
課題二	1.BIDs提供三種類型的公共服務傳遞，包括預防性、補救性及其他性類型，可以支援對擴張停車場設備等相關策略之推動。	2-1
	2.台中市交通系統與道路問題，需要整體系統規劃，此涉及政策制定，而BIDs可代表地方與政府形成協議，加速政策機動性。	2-2
	3.BIDs強調以商業改善進一步引導地區發展，其細部商業改善計畫與方案完善，故可循序漸進地復甦舊市區商圈。	2-3
	4.BIDs以數位化進行環境追蹤，可迅速有效的提供地區資料，規劃完善的公共傢俱設置，吸引遊客與民眾駐留。	2-4
課題三	1. BIDs導入「共同經營、共同管理」之理念，其成員主要由區域各利害關係人組成，故藉此可凝聚舊市區內之大眾與店家。	3-1
	2. BIDs提供一凝聚社區的絕佳場所與公開場合，確保每一店家與資產所有人皆擁有發言權與否決權。	3-2
	3.透過一次次的BIDs公共事務與地方會議的討論中，可以形成地方共識，深植共存共榮觀念。	3-3
	4.BIDs建立地方自覺與團隊精神，形成區域內各關係人的歸屬感與共同精神象徵，可解決目前台中市舊市中心區各店家所缺乏的向心力問題。	3-4
課題四	1.BIDs會在特殊節日舉辦一系列促銷活動與活動，吸引人潮與刺激商業行為，此可為中區商圈注入活力與人潮。	4-1
	2.BIDs從街區營造、意象塑造至形象推廣等，進行整體行銷，此可重塑中區商圈目前給人衰敗與老舊的印象。	4-2
	3.目前舊市區的業種缺乏創新與多元化，BIDs可以提供專業輔導與商店診斷，為經營不善之店家或待創業者引入轉型經營及創新理念。	4-3
	4. BIDs可提供一個公權力與制度性的管理制度，可解決目前台中市舊市中心區商圈組織其能力薄弱與流於形式等問題，進一步落實帶動全區商業發展之重責大任。	4-4
課題五	1.國外研究指出BIDs的推動，成功為地區降低空舖率與並增加商業使用率。	5-1
	2.BIDs為老舊建物進行整建與維護，改善都市景觀意象。	5-2
	3.BIDs藉由發展街道的再生事業，培育具有創造力之中小零售業，為閒置商業面積與空間找到新出路。	5-3

續表6-25 課題一至九可行性評估題項對應代稱一覽表

	4.透過BIDs發展促進地方整體受益，其可以帶來舊市區內資產價值的提升。	5-4
課 題 六	1.BIDs其重點為成立一法人性質的管理組織，藉此推動區域發展。	6-1
	2.BIDs藉由組織化管理系統，引入嶄新觀念徹底影響地方以往傳統觀念與想法，帶來區域革新之基礎。	6-2
	3.不同以往的街區組織，BIDs提供一有法人身分之合法實體，使其可擁有財產及訂令契約。	6-3
	4.因為法人性質，其較易於掌握管理委員會的強制力與執行力，改正以往中區商圈政策執行效率低落的陋習	6-4
課 題 七	1.BIDs所成立的安全巡邏系統，可以強化台中市舊市中心區治安管理，塑造一安全的商業與購物環境。	7-1
	2.老舊建築物常成為犯罪溫床，透過BIDs進行舊市區衰頹建物的整建與維護，破除治安死角。	7-2
	3.BIDs會在舊市區成立定點巡邏站，並建立與警察機關即時通報系統，加強犯罪事件的控制。	7-3
	4.BIDs認為安全的環境乃商業發展之基礎，每年投入大量預算進行治安整頓，以作為舊市區發展商業的基礎。	7-4
課 題 八	1.透過BIDs的設置，將台中市舊市中心區劃設為特別稅制地區，進行區域內不動產評估，提供一持續與公平資金募集系統。	8-1
	2.BIDs可以激勵各私部門、企業對於再發展地區之投資，聚集周邊資源，為台中市舊市中心區注入新活力。	8-2
	3.BIDs可以完全破除以往舊市區發展受限於政府經費或層級等縛，專款專用有效運用每一項資源並且推動長期計畫。	8-3
	4.BIDs的課稅是屬於投資而不為成本，區域整體受益後，會連帶提昇整體土地與資產總價值，為區域帶來競爭優勢。	8-4
課 題 九	1.舊市區既存的逛選不連續問題，可以透過BIDs區域整體規劃進行商街重新規劃與設計。	9-1
	2.舊市區商業面積閒置是地方產業步入衰敗的徵兆，此為區域整體問題，而BIDs可以提供行政、技術與財務等專案協助。	9-2
	3.舊市區攤販、機車佔用騎樓問題嚴重，BIDs之管委會具有管理公權強制力，可以加強管理。	9-3
	4.BIDs擁有健全的商務網絡與週邊安全、清潔服務機構有良好互動，可以有效行銷與推廣舊市區。	9-4

貳、信度與效度分析

所有的測量都有誤差，故為了確認本研究所收集的資料是否具有有效性及可信任性，因而進行信度與效度分析。信度係指該測量工具所衡量的結果是否具有穩定性或一致性；效度係指測量結果的真確性。其兩者關係為有效度一定有信度，但有信

度不一定有效度。若資料的信度與效度未達可接受範圍，則接續的研究就沒意義。

一、信度分析

(一)整體信度分析

當衡量工具可靠時，亦即衡量結果具一致性或穩定性時，則稱為具信度。而本研究運用其內部一致性Cronbach's α 係數作為檢測整體問卷量表可靠度的依據，由分析結果顯示：課題一至課題九其Cronbach's α 係數，依序如表6-26分別是0.776、0.594、0.818、0.725、0.761、0.854、0.753、0.829、0.721。故依據Alpha if Item Deleted建議所示，課題一至九整體信度之Cronbach's α 係數皆符合良好信度範圍之內。因此對照表6-27得知，九大課題之構念大致皆屬於很可信（最常見）的程度。故表示本研究於各個課題中所包含之題項，在整體性的測量上皆具極高的可靠度。

表6-26 專家問卷課題一至九之整體信度分析

課題	問項題目數	Cronbach's α 係數
課題一：舊市區缺乏都市整體發展行動方案	4	0.776
課題二：缺乏大型商業引導與公共設施普遍不足	4	0.594
課題三：舊市區缺乏整體共存共榮的觀念，經營共識整合不易	4	0.818
課題四：舊市區缺乏多元化的業種業態與創新精神	4	0.725
課題五：舊市區空屋率高與老舊建物林立	4	0.761
課題六：舊市區缺乏一法人性質管理組織	4	0.854
課題七：舊市區治安問題嚴重	4	0.753
課題八：舊市區缺乏長期發展資金	4	0.829
課題九：舊市區商業設計發展不良與閒置率高	4	0.721

表6-27 可信度高低與Cronbach's α 係數之對照表

可信度	Cronbach α 係數
不可信	Cronbach α 係數 < 0.3
勉強可信	$0.3 \leq$ Cronbach α 係數 < 0.4
可信	$0.4 \leq$ Cronbach α 係數 < 0.5
很可信（最常見）	$0.5 \leq$ Cronbach α 係數 < 0.7
很可信（次常見）	$0.7 \leq$ Cronbach α 係數 < 0.9
十分可信	$0.9 \leq$ Cronbach α 係數

資料來源：吳宗正、吳育東(2000)

(二)個別信度分析

個別項目之信度分析的功能是期望應用所蒐集的資料，針對問卷中各題項加以分析，瞭解其反應真實情況的適切性，並可作為後續實證中刪除不適當題項的參考依據。在個別項目的信度值測定方面，本研究係採用個別題項未達到校正後項目總

分相關係數要在0.3以上的標準。課題一至九之個別信度表現如表6-28所示。

其中課題一中「BIDs 基本策略即為-全面整合、整體規劃，此即與目前台中市舊市中心區所缺乏一整體發展策略的問題不謀而合。」以及課題二中「台中市交通系統與道路問題，需要整體系統規劃此涉及政策制定，而BIDs 可代表地方與政府形成協議，加速政策機動性。」等題項中，未達到校正後項目總分相關係數要在0.3以上的標準，其信度係數表現為為0.236以及0.246，依據Alpha if Item Deleted建議為準則，其表示此兩題項對其所屬潛在變項的貢獻較不適切，故本研究在後續分析中將此兩題項予以刪除。

表6-28 專家問卷課題一至九之個別信度分析表

課題	策略	Correlated Item-Total Correlation	Alpha if Item Deleted	整體的Cronbach's α
課題一	1-1	.692	.657	0.776
	1-2	.766	.613	
	1-3	.673	.675	
	1-4	.236	.869	
課題二	2-1	.520	.421	0.594
	2-2	.246	.646	
	2-3	.477	.466	
	2-4	.331	.559	
課題三	3-1	0.507	0.835	0.818
	3-2	0.644	0.771	
	3-3	0.689	0.749	
	3-4	0.736	0.724	
課題四	4-1	0.493	0.677	0.725
	4-2	0.455	0.705	
	4-3	0.587	0.620	
	4-4	0.561	0.641	
課題五	5-1	0.716	0.609	0.761
	5-2	0.547	0.720	
	5-3	0.509	0.735	
	5-4	0.505	0.734	
課題六	6-1	0.594	0.856	0.854
	6-2	0.756	0.790	
	6-3	0.794	0.770	

續表6-28 專家問卷課題一至九之個別信度分析表

	6-4	0.672	0.830	
課題七	7-1	0.580	0.678	0.753
	7-2	0.491	0.727	
	7-3	0.573	0.688	
	7-4	0.571	0.688	
課題八	8-1	0.805	0.710	0.829
	8-2	0.552	0.828	
	8-3	0.734	0.750	
	8-4	0.558	0.826	
課題九	9-1	0.680	0.576	0.721
	9-2	0.557	0.635	
	9-3	0.403	0.779	
	9-4	0.517	0.664	

參、「台中市舊市中心區應用BIDs 可行性」之專家意見統計與分析

一、課題一：舊市區缺乏都市整體發展行動方案

針對課題一「舊市區缺乏都市整體發展行動方案」，本研究所提出的策略有「題項1-1」、「題項1-2」、「題項1-3」、「題項1-4」，共四個題項。根據表6-29結果可以發現：在此四個題項中，變異係數均小於0.5，表示專家團體意見在此達到初步共識；眾數均為4，顯示專家一致認同此四題項為具有「可能可行性」。而其中「題項1-3」，其平均值達4.22，眾數為4，在此四個題項中呈現最高數值，表示專家團體一致較高度的認同此題項具有可行性；其次則為「題項1-4」、「題項1-2」、「題項1-1」此三題項其平均數依序為4.15、3.95及3.76(皆大於3.5)，眾數皆為4，故顯示專家對於此三題項亦認同其具有可行性。

表6-29 課題一之專家意見統計表

	題項	平均數	標準差	變異係數	眾數
課題一	1-1	3.76	.799	.212	4
	1-2	3.95	.773	.195	4
	1-3	4.22	.690	.163	4
	1-4	4.15	.654	.157	4

二、課題二：缺乏大型商業引導與公共設施普遍不足

針對課題二「缺乏大型商業引導與公共設施普遍不足」，本研究所提出的策略有「題項2-1」、「題項2-2」、「題項2-3」、「題項2-4」，共四個題項。根據表6-30結果可以發現：在此四個題項中，變異係數均小於0.5，表示專家團體意見在此達到初步共識；眾數均為4，顯示專家一致認同此四題項為具有「可能可行性」。而其中「題項2-3」，其平均值達4.10，眾數為4，在此四個題項中呈現最高數值，表示專家團體一致較高度的認同此題項具有可行性；其次則為「題項2-4」、「題項2-2」、「題項2-1」此三題項其平均數依序為4.07、3.84及3.78(皆大於3.5)，眾數皆為4，故顯示專家對於此三題項亦認同其具有可行性。

表6-30 課題二之專家意見統計表

	題項	平均數	標準差	變異係數	眾數
課題二	2-1	3.78	.690	.182	4
	2-2	3.85	.910	.236	4
	2-3	4.10	.625	.152	4
	2-4	4.07	.818	.200	4

三、課題三：舊市區缺乏整體共存共榮的觀念，經營共識整合不易

針對課題三「舊市區缺乏整體共存共榮的觀念，經營共識整合不易」，本研究所提出的策略有「題項3-1」、「題項3-2」、「題項3-3」、「題項3-4」，共四個題項。根據表6-31結果可以發現：在此四個題項中，變異係數均小於0.5，表示專家團體意見在此達到初步共識；眾數均為4，顯示專家一致認同此四題項為「可能可行」。而其中「題項3-3」，其平均值達4.10，眾數為4，在此四個題項中呈現最高數值，表示專家團體一致較高度的認同此題項具有可行性；其次則為「題項3-2」、「題項3-4」、「題項3-1」此三題項其平均數依序為3.98、3.95及3.93(皆大於3.5)，眾數皆為4，故顯示專家對於此三題項亦認同其具有可行性。

表6-31 課題三之專家意見統計表

	題項	平均數	標準差	變異係數	眾數
課題三	3-1	3.93	.818	.208	4
	3-2	3.98	.724	.181	4
	3-3	4.10	.768	.187	4
	3-4	3.95	.805	.203	4

四、課題四：舊市區缺乏多元化的業種業態與創新精神

針對課題四「舊市區缺乏整體共存共榮的觀念，經營共識整合不易」，本研究所提出的策略有「題項4-1」、「題項4-2」、「題項4-3」、「題項4-4」，共四個題項。根據表6-32結果可以發現，在此四個題項中，變異係數均小於0.5，表示專家團體意見在此達到初步共識。而其中「題項4-1」眾數為5，且平均值達4.37，在此四

個題項中呈現最高數值，表示專家團體一致認為此題項為「非常可行」；其次則為「題項4-2」、「題項4-3」、「題項4-4」此三題項其平均數依序為4.32、3.98 及3.71(皆大於3.5)，眾數皆為4，故顯示專家對於此三題項亦認為其具有可行性。

表6-32 課題四之專家意見統計表

	題項	平均數	標準差	變異係數	眾數
課題四	4-1	4.37	.733	.167	5
	4-2	4.32	.521	.120	4
	4-3	3.98	.724	.181	4
	4-4	3.71	.844	.227	4

五、課題五：舊市區空屋率高與老舊建物林立

針對課題五「舊市區缺乏整體共存共榮的觀念，經營共識整合不易」，本研究所提出的策略有「題項5-1」、「題項5-2」、「題項5-3」、「題項5-4」，共四個題項。根據表6-33結果可以發現：在此四個題項中，變異係數均小於0.5，表示專家團體意見在此達到初步共識；眾數均為4，顯示專家一致認同此四題項為「可能可行」。而其中「題項5-3」，其平均值達4.10，眾數為4，在此四個題項中呈現最高數值，表示專家團體一致較高度的認同此題項具有可行性；其次則為「題項5-4」、「題項5-1」、「題項5-1」此三題項其平均數依序為4.07、3.83及3.83 (皆大於3.5)，眾數皆為4，故顯示專家對於此三題項亦認同其具有可行性。

表6-33 課題五之專家意見統計表

	題項	平均數	標準差	變異係數	眾數
課題五	5-1	3.83	.803	.209	4
	5-2	3.83	.834	.217	4
	5-3	4.10	.583	.142	4
	5-4	4.07	.648	.159	4

六、課題六：舊市區缺乏一法人性質管理組織

針對課題六「舊市區缺乏一法人性質管理組織」，本研究所提出的策略有「題項6-1」、「題項6-2」、「題項6-3」、「題項6-4」，共四個題項。根據表6-34結果可以發現：在此四個題項中，變異係數均小於0.5，表示專家團體意見在此達到初步共識；眾數均為4，顯示專家一致認同此四題項為「可能可行」。而其中「題項6-2」，其平均值達3.98，眾數為4，在此四個題項中呈現最高數值，表示專家團體一致較高度的認同此題項具有可行性；其次則為「題項6-1」、「題項6-4」、「題項6-3」此三題項其平均數依序為3.78、3.78及3.71 (皆大於3.5)，眾數皆為4，故顯示專家對於此三題項亦認同其具有可行性。

表6-34 課題六之專家意見統計表

	題項	平均數	標準差	變異係數	眾數
課題六	6-1	3.78	.652	.172	4
	6-2	3.98	.790	.198	4
	6-3	3.71	.873	.235	4
	6-4	3.78	.909	.240	4

七、課題七：舊市區治安問題嚴重

針對「課題七：舊市區治安問題嚴重」，本研究所提出的策略有「題項7-1」、「題項7-2」、「題項7-3」、「題項7-4」，共四個題項。根據表6-35結果可以發現：在此四個題項中，變異係數均小於0.5，表示專家團體意見在此達到初步共識；眾數均為4，顯示專家一致認同此四題項為「可能可行」。而其中「題項7-3」，其平均值達4.17，眾數為4，在此四個題項中呈現最高數值，表示專家團體一致較高度的認同此題項具有可行性；其次則為「題項7-1」、「題項7-2」、「題項7-4」此三題項其平均數依序為4.15、4.02及3.93（皆大於3.5），眾數皆為4，故顯示專家對於此三題項亦認同其具有可行性。

表6-35 課題七之專家意見統計表

	題項	平均數	標準差	變異係數	眾數
課題七	7-1	4.15	.727	.175	4
	7-2	4.02	.689	.171	4
	7-3	4.17	.629	.150	4
	7-4	3.93	.818	.208	4

八、課題八：舊市區缺乏長期發展資金

以「課題八：舊市區缺乏長期發展資金」，本研究所提出的策略有「題項8-1」、「題項8-2」、「題項8-3」、「題項8-4」，共四個題項。根據表6-36結果可以發現：在此四個題項中，變異係數均小於0.5，表示專家團體意見在此達到初步共識；眾數均為4，顯示專家一致認同此四題項為「可能可行」。而其中「題項8-2」，其平均值達3.83，眾數為4，在此四個題項中呈現最高數值，表示專家團體一致較高度的認同此題項具有可行性；其次則為「題項8-4」、「題項8-3」、「題項8-1」此三題項其平均數依序為3.73、3.61及3.83（皆大於3.5），眾數皆為4，故顯示專家對於此三題項亦認同其具有可行性。

表6-36 課題八之專家意見統計表

	題項	平均數	標準差	變異係數	眾數
課題八	8-1	3.27	.949	.290	4
	8-2	3.83	.771	.201	4
	8-3	3.61	.802	.222	4
	8-4	3.73	.775	.207	4

九、課題九：舊市區商業設計發展不良與閒置率高

以「課題九：舊市區商業設計發展不良與閒置率高」，本研究所提出的策略有「題項9-1」、「題項9-2」、「題項9-3」、「題項9-4」，共四個題項。根據表6-37結果可以發現：在此四個題項中，變異係數均小於0.5，表示專家團體意見在此達到初步共識；眾數均為4，顯示專家一致認同此四題項為「可能可行」。而其中「題項9-4」，其平均值達4.10，眾數為4，在此四個題項中呈現最高數值，表示專家團體一致較高度的認同此題項具有可行性；其次則為「題項9-2」、「題項9-1」、「題項9-3」此三題項其平均數依序為4.02、3.93及3.76(皆大於3.5)，眾數皆為4，故顯示專家對於此三題項亦認同其具有可行性。

在選項中，平均值最高為「BIDs 擁有健全的商務網絡與週邊安全、清潔服務機構有良好互動，可以有效行銷與推廣舊市區。」專家一致認為透過BIDs 健全的行銷與服務傳遞系統，來達到台中市舊市中心區的改善，此策略是可行的，此外由前小節德爾菲問卷第一、二回合結果分析可知，專家普遍認為台中市舊市中心區目前急待改善的就是「舊市區缺乏商圈魅力與吸引力」以及「缺乏整體行銷與商業促銷活動」。

表6-37 課題九之專家意見統計表

	題項	平均數	標準差	變異係數	眾數
課題九	9-1	3.93	.565	0.143	4
	9-2	4.02	.612	0.152	4
	9-3	3.76	.888	0.236	4
	9-4	4.10	.539	0.131	4

參、不同社經屬性的專家對於「BIDs應用於台中市舊市中心區再發展」之差異分析

為了探討不同社經屬性的專家在「BIDs 應用於台中市舊市中心區再發展」的可行性程度的差異性，本研究將受訪者之社經屬性設定為獨立變項，進行t檢定(*t-test*)與單因子變異數分析(One-way ANOVA) 檢定方式來探討人口統計變項的不同，對於「BIDs 應用於台中市舊市中心區再發展」是否有差異存在。其中人口統計變項

包括：性別、年齡、學歷、背景專長與職業別，但因考量於本研究設計為專家問卷法，主要是徵詢於專家之專業能力與經歷背景，故以下僅探討「背景專長」以及「職業別」進行差異性之分析與探討，並將結果分述如下。

一、「背景專長」對「BIDs 應用於台中市舊市中心區可行性評估」之差異分析

表6-38為背景專長在BIDs 應用於台中市舊市中心區可行性評估之差異分析表。經由同質性檢定的結果，可以發現題項「1-1」、「1-2」、「1-3」、「2-2」、「3-2」、「5-3」、「6-4」、「7-4」、「9-1」、「9-4」，以上此十個題項違反變異數同質性假設，則採用無母數Kruskal-wails 檢定，其餘的Levene 統計量皆未達顯著性，故可進一步進行單因子變異數分析。

結果顯示，「不同背景專長」對於「BIDs 應用於台中市舊市中心區可行性的評估」沒有顯著差異存在。因此可得，不同專長背景對於可行性的評估上沒有顯著差異。

表6-38 背景專長在「BIDs 應用於台中市舊市中心區可行性評估」之差異分析表

可行性評估題項	同質性檢定		F值 /X ² 值	P值
	Levene 統計量	顯著性		
1-1	10.451	.000*	3.351	.029
1-2	34.015	.000*	4.268	.011
1-3	8.140	.000*	2.438	.080
1-4	.858	.472	.227	.877
2-1	1.195	.325	1.777	.168
2-2	5.173	.004*	1.002	.403
2-3	3.746	.019*	.434	.730
2-4	2.386	.085	.263	.852
3-1	2.742	.057	.512	.676
3-2	0.056	.000*	.400	.754
3-3	.431	.732	1.057	.379
3-4	3.815	.018*	.895	.453
4-1	.649	.588	.219	.882
4-2	.296	.828	.646	.590
4-3	2.131	.113	.205	.893
4-4	.964	.420	.749	.530
5-1	1.241	.309	.580	.632
5-2	.033	.992	.967	.419
5-3	8.066	.000*	1.184	.329
5-4	2.530	.072	.449	.719

續表 6-38 背景專長在「BIDs 應用於台中市舊市中心區可行性評估」之差異分析表

6-1	1.336	.277	1.231	.312
6-2	2.332	.090	.546	.654
6-3	.868	.466	.230	.875
6-4	3.269	.032*	.984	.411
7-1	.657	.584	.512	.676
7-2	1.805	.163	.188	.904
7-3	1.928	.142	.822	.490
7-4	2.912	.047*	1.562	.215
8-1	.583	.630	1.731	.178
8-2	1.689	.186	1.328	.280
8-3	.161	.922	.418	.741
8-4	2.326	.091	.640	.594
9-1	2.984	.044*	.644	.592
9-2	2.140	.112	.249	.862
9-3	.549	.652	.694	.562
9-4	3.303	.031*	.032	.992

註1：Levene檢定，「*」表示違反變異數同質性檢定 $p < 0.05$ ，「空白」表示符合變異數同質性檢定 $p > 0.05$ 。

註2： p 值為顯著水準，*表 $p < 0.05$ 。

註3：事後檢定顯示為平均數比較。1為都市計畫與發展，2為公共事務管理，3為經濟發展與商圈經營，4為環境規劃與區域治理。

二、「職業別」對「BIDs 應用於台中市舊市中心區可行性評估」之差異分析

表6-39為「職業別」在BIDs 應用於台中市舊市中心區可行性評估之差異分析表。經由同質性檢定的結果，可以發現「1-1、1-2、4-4、5-3、6-4、7-1、7-2、8-4、9-4」以上此九個題項違反變異數同質性假設，則採用無母數Kruskal-wails 檢定，其餘的Levene 統計量皆未達顯著性，故可進一步進行單因子變異數分析。

結果發現，「不同職業別」對於「BIDs 應用於台中市舊市中心區可行性的評估」僅對於「1-2」以及「1-3」，此兩題項有顯著差異存在。以Scheffe 檢定進行事後檢定，發現題項在相關產業從業人員的受訪者比起公部門單位的受訪者對於題項「1-2」(在台中市建立BIDs 後，則可透過BIDs 組織化的專業輔導團隊，帶領民眾與店家，由下至上參與管理，並提供相關專業指導與教育訓練)存在有顯著差異；題項「1-3」在事後比較沒有差異，表示職業別在此題項上差異並不明顯。

表6-39 職業別對「BIDs 應用於台中市舊市中心區可行性評估」之差異分析表

可行性評估題項	同質性檢定		F值 / X ² 值	P值	事後 檢定
	Levene 統計量	顯著性			
1-1	17.060	.000*	2.538	.071	
1-2	20.533	.000*	4.662	.007*	2>3
1-3	1.091	.365	3.038	.041*	--
1-4	2.483	.076	.426	.735	
2-1	1.714	.181	1.334	.278	
2-2	1.761	.172	1.945	.139	
2-3	1.389	.261	.274	.844	
2-4	1.478	.236	.202	.894	
3-1	1.414	.345	.173	.914	
3-2	2.270	.096	.851	.475	
3-3	.067	.977	1.352	.273	
3-4	2.682	.061	.549	.652	
4-1	.577	.634	.104	.957	
4-2	2.206	.104	1.269	.299	
4-3	1.967	.136	.650	.588	
4-4	3.047	.041*	.450	.719	
5-1	1.168	.335	.988	.405	
5-2	2.200	.104	.816	.493	
5-3	16.292	.000*	.144	.933	
5-4	1.858	.154	.399	.755	
6-1	2.113	.115	.940	.431	
6-2	1.813	.162	.196	.898	
6-3	1.199	.324	.165	.919	
6-4	6.199	.002*	.976	.414	
7-1	3.261	.032*	.039	.989	
7-2	4.521	.008*	.215	.885	
7-3	.456	.715	.458	.713	
7-4	1.518	.226	.506	.681	
8-1	.666	.578	.602	.618	
8-2	.548	.653	.652	.587	
8-3	.983	.411	.575	.635	
8-4	3.571	.023*	.501	.684	

續表6-39 職業別對「BIDs 應用於台中市舊市中心區可行性評估」之差異分析表

9-1	2.445	.079	1.675	.189	
9-2	1.756	.172	.210	.889	
9-3	.795	.504	.624	.604	
9-4	5.993	.002*	.226	.878	

註1：Levene檢定，「*」表示違反變異數同質性檢定 $p < 0.05$ ，「空白」表示符合變異數同質性檢定 $p > 0.05$ 。

註2： p 值為顯著水準，*表 $p < 0.05$ 。

註3：事後檢定顯示為平均數比較。1為學者，2為相關產業或輔導單位，3為公部門，4為委員會組織。

第五節 小結

一、「台中市舊市中心區再發展定位」綜合性分析之結果

本研究進一步針對研究結果，整理出目前台中市舊市中心區再發展之概況與適宜之定位如下表6-40。

表6-40 台中市舊市中心區再發展現況與適宜定位之分析表

項目	重點內容
現況	台中市舊市中心區目前處於都市發展沒落階段。
首要問題	舊市區缺乏商圈魅力與吸引力、缺乏整體行銷與商業促銷活動為目前台中市舊市中心區首要解決的問題，反應出商業與經濟急待改善。
實質環境面	設施與建物老舊、停車空間不足等問題嚴重。
產業與經濟面	商業面積的閒置與空舖率，經營方式不符時代潮流等為主要的問題。
經營與管理面	缺乏整體行銷與商業促銷活動、缺乏一法人性質管理組織等最主要的問題。
社會心理面	舊市區缺乏商圈魅力與吸引力、社會變遷與消費習慣改變等為主要的問題。
再發展策略	進行基礎設施的改善、成立街區永續運作機制、注入相關都市更新政策等策略，為促進目前台中市舊市中心區再發展有效策略之一。

資料來源：本研究整理

目前台中市舊市中心區所面臨的問題主要以實質環境層面、產業與經濟面、經營與管理面等層面之都市問題為主。由於台中市發展歷史悠久，都市規模延續日據時代的都市規劃，至今許多公共設施、建物、交通與街道規模等早已不足以負荷這個快速成長與變遷的現代社會，故針對實質環境的惡化進行改善是必要且刻不容緩

的，其中設施與建物老舊、停車空間不足為當前所要解決與克服的問題。溫博煌(2003)曾指出，台中市舊市中心區長久以來便一直存在著建築物老舊及公共設施不足等實質環境不良的狀況，加上又難以取得可規劃為公共設施之用地，形成公共設施大部分皆分佈於外圍屯區的現象，造成舊市中心區公共設施服務水準低落，尤其交通與停車問題一直是本區發展問題與瓶頸。而施怡真(2002)認為造成台中市舊市中心區沒落原因不外乎是實質環境不佳，其中最嚴重為停車問題與消費型態轉變等原因。故由此可知市中心內部環境的衰敗與不經濟，為造成都市衰敗的重要原因之一，此亦為未來台中市舊市中心區再發展所必須解決的問題。

此外，由於商業活動的蕭條，增加了商業面積的閒置與空舖率，再加上區內的商品競爭力不足、經營方式不符時代潮流、缺乏整體行銷與商業促銷活動、缺乏一法人性質管理組織等各種因素交互影響之下，連帶地造成了今日舊市中心區商圈缺乏魅力與商業活動衰敗的結果。根據李子玉(2006)針對台中市中區商業活動實際調查結果顯示，今日市中心區在一樓平面的土地利用型態上，並沒有呈現繁榮的商業活動景像，其土地利用也並非是以高級消費類及業務性作為最佔優勢的商業機能，故由此再度證實舊市區中心性商業活動的機能衰退與需要再活化。然而，要使市中心區的更新或再發展成功，其成敗關鍵之一就在於地區商業是否能振衰起敝，所以如何振興商業經濟活力，提昇消費服務機能，達到活化地區商業發展，實為舊市中心區再發展重要目標工作。

由此可知，以上課題所包含的層面相當廣泛，故可推知台中市舊市中心區的衰敗與蕭條，乃是與各層面環環相扣，需要一個整體規劃與改善，如著重自然資源與環境的維護、都市機能的更新、開放空間系統的建立、商業活動的引入及實質環境的更新與交通系統的改善等方面。此外黃智彥、賴柏霖(2003)指出大部份的商圈都市基於人口及交通兩大背景下自然形成的，商家多為個別任意組合體，因此缺乏整合性的集體經營管理的理念。故未來在舊市中心區相關政策的擬定上需要置入一綜合性及整合性的遠景策略，帶領解決都市問題和持續在經濟、實質、社會與環境的改善 (Lichfield, 1992)。

本研究以現有課題與困境為基礎，擬定相關再發展策略，以期對症下藥促使台中市舊市中心區振衰起敝。故針對台中市舊市中心區各種都市再發展策略中，研究結果顯示「改善基礎設施」、「成立街區永續運作機制」以及「注入相關都市更新政策」等皆為未來促進都市再發展的策略方向。長久以來，舊市中心區由於普遍缺乏良好的外部環境，因此缺乏吸引力，而此也是為什麼位於郊區的大型量販店與購物中心能夠吸引顧客的原因。謝明同、蘇瑛敏(2000)指出今日舊市中心商業區大部份存在於老舊市街內，舊有的道路、街廓尺度均無法再負擔現今高度發展後的都市交通及活動需求，且道路服務水準低落，停車空間不足，人車系統混雜等不良購物環境，均是造成原有都市中心商業區的頹廢與蕭條的原因，故舊市中心區進行基礎設施改善實為刻不容緩的事情。其次，專家學者亦認同「成立街區永續運作機制」以及「注入相關都市更新政策」等策略，是促進台中市舊市中心再發展有效發展策略之一。蔡春嬌(2007)指出：「目前在街區組織的經營上，缺乏一個長期經營的機制，且以往的街區或商店組織型態皆不具法人身份，缺乏一個民主的組織和體系賦予街區組織之可信性和合法性，無法使組織系統性的運作，再加上成效不彰導致參

與度低落，最後成為有名無實的街區發展組織。」故成立一永續性的街區組織對於後續都市再發展與更新政策的執行上，扮演著一舉足輕重之角色。

二、「商業促進特區相關制度與特性」綜合性分析之結果

本研究進一步針對研究結果，整理與建構未來在台中市舊市中心區成立BIDs之適宜性模式型態，如下表6-41。

表6-41 台中市舊市中心區成立BIDs 適宜性模式型態之分析表

發展項目	重點內容
成立重點	經濟改善與開發、區域整合治理
重要理念	強調公私部門合作的夥伴關係，並對區域內各有形資產、公共設施進行改善與維護。
組織型態	以公私合營型態的方式為較適宜，初期可採政府與民間合作方式加以引領與扶植，會更有效率與組織性。
公共服務傳遞項目	進行「公共空間的管理」、「街道景觀維護與美化」以及「消費者市場行銷」等公共服務項目。
資金系統	以「商品或服務的銷售(場地出租費、廣告宣傳費、停車場管理費等)」為較適宜的營運資金來源。
負擔費用	以資產評估系統對區域內組織成員課徵費用的提案下，專家普遍認為在區域內之組織成員應該負擔費用的比例為(地價稅+房屋稅)乘以「1-3%」的固定比例，並採用每年附加於地價稅的方式繳交所負擔之費用。
配套措施	推行初期，應制定BIDs專責法令作為政策執行之法令依據法律」；推行期間，明定一公正客觀之評估制度，減少地方爭議、凝聚共識；後續BIDs推廣時期，制定一客觀監控與管理機制，避免制度濫用」。
成效衡量	應以「商業出租率與租金高低」、「零售業營業稅收入」以及「行人與遊客總數的提升」等項目作為衡量一個BID成敗之依據。
潛在優勢	「歷史與文化產業資源豐富(如日據時期建物)」以及「已存在既有商圈組織，易於推動與整合(如電子街、繼光街、自由商圈等)」等，是為台中市舊市中心發展BIDs的既有優勢或潛力，故未來可以朝此優勢加以規劃。
未來阻礙	礙於各方需求不同，難以達成街區共識可能為未來台中市舊市中心區推動BIDs之阻礙之一。

資料來源：本研究整理

(一) BIDs 成立重點

根據國外操作經驗指出，每一個地區的每一個BIDs 都不盡相同，其強調的改善重點亦會有所不同，如費城的BIDs 重點即著重在公共建設及經濟開發，而紐約34街則強調乾淨與安全，針對台中市舊市中心區之現況與問題，本研究提出未來若在台中舊市舊市中心區設置一個BID，其所強調的改善重點應該著重於「經濟改善

與開發」以及「區域整合治理」。

美國著名城市問題專家喬爾·科特金(Joel Kotkin)(2006)在其《全球城市史》一書中指出：「成功的城市需要有三大大功能：建構神聖的空間(即市民意識與道德精神)、提供安全的保障(即基本的政治、經濟、社會的安全)以及最重要的是擁有一個繁榮的商業環境。」故成功的城市必須兼具「精神、政治、經濟」此三面向缺一不可。而吳錫德(2006)也指出城市的聚集最初就是基於經濟因素的考量，其次才為政治及社會因素的作用與規範。由此可知，城市從興起、成長到茁壯都和經濟有著密不可分的關係。台中市舊市中心區之所以會衰頹，乃源自於喪失其在都市空間結構上所須扮演的社會角色與商業機能，當市中心不為地區經濟活動的重心，隨之而來的沒落與敗亡可以想見。而李家儂、賴宗裕(2003)指出商業區更新能否讓其功能再發展，應當著重於經濟條件的提升及規劃出該商業區應扮演的都市社會角色。因此，經濟改善在舊市中心再發展中扮演著一個極為重要的角色。故未來若在台中市舊市中心區成立一個BIDs 其首要之務的改善重點乃為區域內的「經濟改善與開發」。而根據Dawkins & Grail(2007)指出：「大多數的BIDs 其主要的運作精神乃致力於經濟條件與營商環境的改善。」由此可知，BIDs 的中心精神與台中市舊市中心區再發展之所需求的改善方向不謀為合。

其次，台中市舊市中心區設立BIDs 的另一項成立重點應為著重「區域整合治理」。近代台中市中心的都市更新或相關再發展策略，多仰賴於政府資源建設與經費挹注，也因而使得後續相關計畫多受限於經費年期或計畫範圍等制式化法規規定，僅集中於某一區塊或某一區段的更新與建設，無法和全區發展與定位做有效串聯與整合，這也是歷年來市中心再發展相關計畫普遍實行成果不如預期般理想的主要原因之一。此外，李家儂、賴宗裕(2003)則指出另一項都市再發展的問題，即「目前台灣現況更新環境，只著重於透過供公權力使民眾妥協於私部門的開發策略，而私部門的開發策略又側重於市場需求及實質環境的改善為前提，漠視了更新區居民迫切所需的基本社會機能及經濟重建。」故以往區塊式的改造或更新已經不符於現況所需，必須以BIDs 的概念結合當地各利害關係人之意願與需求，進行區域整合與治理。

(二) BIDs 重要理念

在BIDs 提供的許多理念與重要概念中，專家學者普遍認為「進行區域內有形資產與相關公共設施之改善」以及「政府與民間相互合作的夥伴關係」是適用於台中市舊市中心區且有利於未來發展策略的擬定。實質環境層面的問題為目前台中市舊市中心區所面臨的一大課題，而BIDs 強調於對區域內各有形資產、公共設施進行改善，可以對應解決台中市舊市中心目前所存在的課題。此外，過去政府面對舊市區再發展等議題，多以公部門主導的方式進行，挹注大量的人力、財力及時間進行舊市區更新計畫，但隨著問題之複雜性、經費財政短缺、民間自主意識與冗長無效率的作業程序等，皆導致成效有限。故台中市舊市中心區成立之BIDs 應當以發展一種嶄新的公私夥伴關係，提出更彈性與多元化的推動手法，強調公私合作、互助互惠等為主要理念，以解決往昔陋習。此外，黃正宜(2008)亦認同BIDs 是一種更有彈性的環境治理機制，藉此取代以往政府大刀闊斧的更新方式，此亦較符合永續

都市發展的原則。故市中心的再發展是需要民眾自發性地反映地方需求，進一步提供意見與參與策略的制定，而不是被動的等待政府援助。所以透過BIDs 扮演一個溝通橋樑，可以有效傳達地方集體意見並也較易為政府所接受。

(三) BIDs 的組成

BIDs 的基本組成主要是由管理委員會組織與外聘之專業經營團隊所組成。其中管理委員會由地區內的各居民、店家、中小企業業者、資產所有人、員工以及相關非營利組織單位等共同組成。而專業輔導團隊則委託富有經驗的專業經理人專責領導，其可組織一專業團隊，負責區域內各行各業、會計、清潔、安全、推廣、街道維護等服務，其由兩大組成共同肩負起地區發展與維護。

(四) BIDs 基本服務項目與主要計畫

BIDs 可以為區域帶來一系列完整的公共空間管理與服務傳遞，包括公共空間、建物改良、都市景觀設計、公園、招牌、人行道、街道燈光和地景等相關的補充性、補救性與預防性的服務設計，以增加地區吸引力。針對未來BIDs運用至台中市舊市中心區，根據本研究結果顯示，其基本的服務項目可以朝向「公共空間的管理」、「街道景觀維護與美化」以及「消費者市場行銷」等項目為主，著手進行改善計畫，此亦是目前台中市舊市中心區再發展所缺乏的。

故未來BIDs 首要執行項目包括為第一，進行公共空間的管理，其大致包括了環境維護、治安管理等，都市開放空間、街道燈光家俱等皆屬於此一範疇，故公共空間的整合、維護與整治是目前台中市舊市中心區急需進行的；第二，進行街道景觀的維護與美化，良好的都市景觀可以為都市帶來獨特性、不可替代性及美學空間特性，但是目前台中市舊市中心區普遍缺乏良善都市景觀設計，其導致於環境品質低落與民眾觀感與城市印象不佳等；第三，進行消費者市場行銷，在面臨其他競爭的同時，「城市行銷」便是很重要的一個手段，其中創意行銷的推動便是可以透過BIDs達成的。透過BIDs 的推動，將台中市視為一種商品，以行銷的策略進行相關包裝，加強其競爭優勢(如台中市的獨特性、文化性、歷史性等)，使市民願意在此地居住消費、投資者願意到此地投資、觀光客願意到此地觀光，以維持都市良性運作。故未來台中市舊市中心區勢必需要將其發展加以轉型或進行都市產品重新定位，如同柏林市等便是當地市府評估其無法回復往日世界經濟中心的地位時，嘗試將城市定位加以轉型發展而至今相當成功的案例。

(五) 資金來源

針對台中市舊市中心區再發展之現況與問題，專家普遍認同若在台中市舊市中心區建立一BID，其資金來源應以「商品或服務的銷售(場地出租費、廣告宣傳費、停車場管理費等)」為較適宜的資金來源，藉此為營運資金的來源；其次為「多樣化的自願性貢獻(地主、私人贊助商、慈善基金會)」、「政府部分補助(聯邦及州政府補助)」等為前三項收斂結果之題項。其實BIDs 的資金來源相當多樣化，但是主要是以一「資產評估系統」對區域內組織成員課稅，作為籌措營運經費的主要來源。其次，才是輔以其他方式如自願性捐獻、政府部分補助、都市稅收與產品服務之銷售等項目。使用該稅率系統的好處在於提供每一個資產在一區域內所「經過市場測試」的相對價值分析，因此這項系統可能成為一個明確又具公正性的徵稅方式。但

是研究結果發現，國內專家學者普通僅有極少數認同此項資金來源是適用於國內環境，推論其可能因國內環境與國情背景等不同，故在推動BIDs 制度時應充分考量因地制宜性，適時的進行相關策略的修正與施行；此外亦有可能為此特殊資產評估制機制之實際運作方式、概念與其可能產生之永續性效益未能廣泛的讓專家學者所了解，故未來在進行資金募集之相關計畫時，應進一步擬定「資產評估系統」的實際操作方案，包括評估標準、評估項目、評估範圍與相關配套方案等，藉此進一步地探討與釐清可能問題。

本研究進一步探討以此評估機制下之操作方式：未來台中市舊市中心區之BIDs 區域內組織成員其適當性負擔費用的比例應為以「(地價稅+房屋稅)乘以(1-3%)」為一固定比例，此負擔費用範圍為選項中最低者，故顯示在BIDs成立初期，其費用應以不造成區域內成員之過度負擔為原則，但是其最初立意主要是以符合受益付費與資金永續為原則。爾後台中市之BIDs 則可以加入相關服務或商品的銷售等，或者發行城市公債或城市基金，作為資金募集的另一項出口。而適宜的操作方式應該為每年附加於地價稅的方式繳交其所負擔之費用。

(六) 相關配套措施

針對未來台中市舊市中心區成立BIDs 之相關配套措施，根據計畫推行之不同時程，提出不同重點。如推行前期應當以「制定BIDs 專責法令，作為政策執行之法令依據法律」為必要的基礎配套措施，進行相關法令與修訂與增編，以做為政策執行之依據。此外，於政府部門成立BIDs專責機構，適時下放監督管理等公權力；於地方成立專屬的BIDs 營運窗口，彙集地方民意與區域需求；推行期間，由於BIDs 制度的推動會關係到各方不同利害關係人(包括居民、業者、資產所有人、地方政府等)，故應制定一「明定公正客觀之評估制度，降低地方商家與業者抗議。」進而減少地方爭議、凝聚群體共識亦為相當重要的；後續配套方案，專家普遍認為「制定BIDs 制度一實施監管機制，避免制度濫用」為必要的配套措施，此乃針對對於後續BIDs 的推展，擬定一客觀的評估機制，避免制度氾濫或扭曲制度原意，並確保BIDs的持續修正與永續發展。

(七) BIDs 成效衡量標準

要創造效益、永續經營，就必須要有公正、公開的評量標準與通盤的政策檢討。台中市舊市中心區成立之BIDs 強調的重點應為「經濟改善與開發」，其可反應出設立BIDs 主要的目的即藉由商業活動的改善，進一步達到區域整體受益，所以未來BIDs 的成效與否，最主要的便是由「商業出租率與租金高低」、「零售業營業稅收入」以及「行人與遊客總數的提升」等作為衡量一個BID成敗的依據。因為商業區是都市發展的經濟命脈，也是都市良性運作的基本條件要素，故以商業與經濟為衡量標準，乃符合台中市舊市中心區之BIDs 成立宗旨與重點。

(八) 相關注意事項

根據研究結果顯示，台中市其「歷史與文化產業資源豐富(如日據時期建物)」以及「已存在既有商圈組織，易於推動與整合(如電子街、繼光街等)」等，皆為未來台中市舊市中心區發展BIDs 良好資源與潛在優勢。其中，特有的歷史文化與人

文資源等資產是台中市最得天獨厚、獨一無二的優勢與潛在發展契機，此亦為郊區新興商業區無法比擬與取代的；而既有的商圈組織亦可以為導入BIDs 街區組織的前置資源，藉此作為發展BIDs 的推動力量。此外，如何將國外的BIDs 因地制宜的置入國內環境，既有的商圈組織(如繼光街、電子街、自由路商圈)就是一個很好的經驗借鏡與學習對象。

但是，也由於台中市舊市中心區發展歷史久遠，故地方組成單位複雜，未來若在台中市舊市中心區推動BIDs 時，其可能產生的最大障礙就是「各地方單位的需求不同，無法達成街區共識，以造成共識難以凝聚」。由於市中心發展的較早，造成地籍權屬與產權關係複雜，背後隱藏龐雜的法律關係。孫千智(2000)指出舊市中心區具有以下特點：權利的複雜性、多樣性的活動、涉及管理單位多以及不單是實質環境問題也包含社會議題等。張梅英(1994)曾指出，台灣推動都市更新計畫中，面臨的問題有：法令欠缺周延、產權過於複雜、資金籌措不易等。施怡真(2002)也指出進行都市再發展等更新工作是複雜且多樣性的，其中民眾意識集結與產權分散處理問題仍是最為無法克服的問題。故以上問題與特性可反應出市中心更新是相當複雜的，此外台中市舊市中心區內多樣性的商業、服務業等活動內容，涉及到各方需求與利益的不同等等，都會導致於意見的分歧不易整合、民眾參與意願低落等而造成BIDs 推動時的阻礙。故未來台中市舊市中心區推動BIDs 時，需針對以上問題加以克服，必以從基本處「凝聚各方共識」為要務，此為有關單位物來擬定相關策略須加以注意的潛在問題。

三、「BIDs 應用台中市舊市中心區再發展可行性」之結果

以上研究結果初步證實BIDs 應用於台中市舊市中心區再發展是具有可行的。並且針對台中九大都市課題，其BIDs 所提供的功能與行動策略皆獲得到專家學者一致性的認同，初步證實了BIDs 所提供的相關功能與策略中，是可以嘗試去解決台中市舊市中心區目前所面臨的都市發展問題，且亦具備了可以解決台中市舊市中心區目前發展問題。此外，整體而言不同專長與職業別的專家對於BIDs 應用於台中市舊市中心區再發展之可行性評估沒有存在有顯著差異。

第七章 結論與建議

本章的結論與建議，主要是針對前一章專家問卷的研究結果，謹慎評估後所提出的意見，希望此一研究成果能作為台中市舊市中心區再發展策略優先順序與公共決策之參考，並期望亦能夠提供國內都市再發展、都市再生的一套發展工具。

而本研究結論認為商業促進特區的建立對於台中市舊市中心區再發展具有其正面的實質助益，且是瀕臨衰頹的舊市中心區再發展具開創潛力的可行方式。未來更期望納入都市再發展執行的策略之一，成為都市設計中有效的策略與工具，以解決舊市中心地區再開發的問題。藉由建置相關權責單位以執行商業促進特區整備的相關業務，透過商業促進特區的建立復甦都市生活的機能，並改善生活環境的品質，使得都市發展得以永續經營。

第一節 結論

有鑑於我國都市再發展政策推動的困難與美國BIDs 制度之成功實施經驗，因而引發本研究BIDs 應用於國內都市再發展策略之研究，期望透過國內BIDs 制度精神之應用與相關機制之建立，刺激地方民眾與私部門參與都市再發展意願，有效復甦與再現舊市中心區昔日風華，進而提升我國整體都市競爭力。

綜合文獻回顧分析結果，本研究所界定之BIDs 係指以「為促進都市再發展之目的，以劃定一限定的地理區域，並透過一種特殊的不動產評估機制，以累積區域經費，充當地區營運組織的活動資金，並直接回饋於該區域內之各方需求，一方面藉此改善都市生活環境與公共設施服務品質，另一方面有助於地方自主與經濟發展。」故為瞭解國內BIDs 制度推行之可行性，本研究分別透過文獻回顧、個案分析等以及德爾菲專家問卷法等研究方法，探討BIDs 應用於國內都市再發展策略之可行性，茲以問卷結果進行佐證後歸納研究結果如下：

一、台中市舊市中心區再發展定位與課題

研究結果發現，台中市舊市中心區目前的都市發展仍處於沒落階段，而歷年來相關都市政策似乎並沒有根治台中市舊市中心區前景發展之陰影，亦即並未替台中市發展出具有特色的都市定位且市中心內部基礎建設不足。故本研究認為以往的新市鎮開發與都市更新皆著重於硬體面的建設與改善，並未以都市經營理念與民眾參與層面等著手。而台中市的發展應該是要有長遠性計畫，而非只是短線操作，且必須發展一套由內而外的整合性策略，亦即在這外觀已形塑的都市架構下，全方位的均衡與充實相關軟硬體建設。

二、應用 BIDs 策略於台中市舊市中心區再發展係屬可行的

本研究經過專家問卷調查結果初步證實了 BIDs 的建立對於台中市舊市中心區

再發展具有正面的實質助益。因此，未來若依循以下基本觀念與原則：於地方成立一個法人性質的管理委員會組織，並運用公私合夥的理念與精神進行區域整合治理，且嘗試開發出一套因地制宜的永續性資金募集系統(如進行商品與服務之銷售或與地方利害關係人進行資產評估系統的再協商等等)，藉此充分運用 BIDs 自主營運的概念，其 BIDs 的相關功能與策略是可以嘗試解決目前台中市舊市中心區所面臨的發展問題，故 BIDs 對於瀕臨衰頹的舊市中心區之再發展是具開創潛力的一種可行方式。

其實台中市舊市中心區的商業空間、街區型態及產業型態仍具地方特色，但歷年來其相關都市規劃與公共建設皆以傳統通盤檢討及都市更新的方式進行，以加強空間建設為目標，其在遠景方面忽略特色空間的營造，在機制方面則並未兼顧公私合夥的誘因與管理機制，致使無法徹底解決台中市都市發展的問題。而其中沒有長期資金來源、缺乏都市經營理念與地方民眾參與等問題，亦為以往都市更新政策成效不彰的主要原因。故根據本研究結果發現，BIDs 所強調的自主營運、資金永續以及區域改善等精神，正是以往國內都市更新手法所欠缺的，其中缺乏自主穩定與永續化的資金來源更是國內街區組織急待解決的問題。蔡春嬌(2007)指出街區組織經營上最重要的是要有長期性的財務政策，提供一個街區或商業區穩定的資金來源以及 Hoty(2007)認為 BIDs 穩定與持續性的資金來源是其成功的關鍵因素，本研究結果亦呼應此相同的概念。

此外，根據美國第34街、費城以及洛杉磯等國外BIDs 實際操作案例中發現，其資金永續系統皆是以一個特殊的資產評估系統為課徵費用的方式與評估標準。但是根據本研究結果顯示，此一課稅制度並不為國內專家學者所認同，故顯示部份 BIDs 的概念與制度仍須考量於不同國情與社會文化背景之差異，而未來國內在推動BIDs資金自主化時，須另覓其他資金來源方式，如可嘗試加入相關服務或商品之銷售，或發行城市公債與城市基金等作為資金的另一項出口。此外BIDs 更企圖以一種商業改造的手段，針對地區經濟發展與營商環境進行本質上的改善，藉此強化與穩固地方經濟產業，此面向乃以往都市更新或相關手法前所未見的，故BIDs 乃深具其推行價值與意義。而該項發現與施怡真(2002)的研究相仿，即舊市區更新所面臨阻礙眾多，未來應是走向強調商機再造的觀點。故BIDs 其具有獨特性、開創性與前瞻性，故本研究推論其可以作為台中市舊市中心區再發展的一套工具。

三、國內發展 BIDs 之相關管理策略

本研究憑藉各產、官、學與非營利組織等專家學者之專業知識與經驗，研擬未來建構於國內 BIDs 之適切型態，並提出相關管理策略；因此本研究結果能提供相關都市發展策略之參考依據，促使有關單位進行策略之推動。以下就政府與地方單位等兩大部分進行相關管理策略之建構。

(一) 政府部分

1. 進行政策與法令擬定

有鑑於國外推動BIDs 皆有法制化規定，且政策的引導居關鍵地位，所以政府應制定相關的遊戲規則，積極投入與進行行政改革，調整政府職能與角色，建立人

民對政府的信心，擴大民間資源參與，建立公平的制度與體系，為都市整體再造創造契機。其細項包括制定明確的BIDs 之法令以及修定相關法律條例，藉由法律來規定其組織目的、管理結構、功能及限制並由政府所授權；此外於公部門設立一BIDs 組織專責單位，因BIDs 採以公私協力經營的方式，故需於政府組織成立一專責單位，且營運初期部份計畫仍需藉由公權力執行，以供相關政策推動。

2. 進行實際調查與評估

進行實際地理範圍界定(劃設一個明確的BIDs 範圍)，以及細部區域調查(包括地方民眾、店家、資產所有人等意願調查、衝擊與影響評估或可行性與成果評估等，以研擬相關配套措施，包括BIDs 成立標準、設立方式、服務需求等級、服務衡量標準、資金募集方式、初估可能的資金收入與預算、評估成效標準、監督機制等項目。

3. 推動相關建設與服務

與地方管理委員會協力合作，包括環境與公共設施之改善、相關補救型、改善型、預防型等公共服務項目之推動。

4. 持續輔導與訓練

概因BIDs 於國內至今仍屬一較新穎的觀念，故初期可能需要對地方以及公部門單位等皆進行BIDs 概念之輔導與教育，如辦理相關課程或宣導活動或促進相關學術專業資源等產學合作機制。

(二) 非政府部份

1. BIDs 提案

各地方利害關係人(居民、店家、資產所有人、業者等)自行評估與協調，已進行BIDs 提案。此外，並於地方組成一法人性質的BIDs 管理委員會，設置BIDs 專職服務窗口，協助地區事務之推動與社區營造。

2. 提倡地方參與

因BIDs 乃為地方自主管理性質之組織，強調社區營造與共識凝聚，故因多方包括鼓勵區域內各利害關係人(居民、店家、資產所有人、業者等)踴躍參與地方事務。

3. 組成專業規劃團隊

成立管理委員會後，由委員會聘請專業規劃與輔導人才，並組織BIDs 專業規劃團隊(如可邀請社區總體營造師、規劃師之加入、業界專業經理人或專家學者等作為專業顧問或規劃團隊經理人)，提出明確的營運計畫書或服務提供報告等。其中包括經費來源和募集的金額大小和方法上的細節都須清楚明白且公正表達。此外，營運計畫則須指出如何從財產所有人、資助款、地方政府等來源募集所須的資金；而服務項目則包括區域內各行銷、會計、清潔、安全、推廣、街道維護等服務。

4. 輔導與教育

對地方各利害關係人，進行BIDs 概念的相關輔導與再教育，培養公民素養，藉以建立地方自主與永續發展之觀念。

第二節 建議與後續研究

本研究乃將研究重點著重於BIDs 重要制度與特性及應用至台中市舊市中心區之最初可行性評估，研究結果將進行未來策略擬訂與政策制定之參考依據。因此，尚包含諸多實施議題與研究課題值得深入探討，本研究茲針對研究結果之建議及本研究未能完成部份，分列於後，以提供後續研究參考。

一、建議

針對BIDs 制度應用於台中市舊市中心區再發展之可行性評估結果，本研究進行德爾菲專家問卷調查，透過國內專家學者對BIDs 制度之相關意見提供，建議國內BIDs 制度實施之周邊環境與條件應包括：

(一) 健全地方財政自主性：

首先政府與非政府之地方各成員應嘗試協商與研擬出一套適切於國內環境、因地制宜的永續性資金募集系統(如進行商品與服務之銷售或建立一特殊資產評估系統等)，取得一資金自主永續的共識。並加速相關稅法通則(草案)之立法，令BIDs 管理委員會可以充份掌握稅收之實質運用權限，而政府得以進行BIDs 相關資金運用之監督責任，同時制定中央層級之相關法令，提供BIDs 計畫穩定經費財源之法定標準與依據。

(二) 進行相關法令之修訂與地方政府增設BIDs 專責機構：

如增修都市更新條例，賦予地方政府推動BIDs 相關計畫之權限(如發行BIDs 公債、BIDs 稅金依法設置專款專用帳戶)、設置BIDs 計畫專責機構(即都市更新專責機構)負責BIDs 計畫審核及相關協調事務辦理之窗口(如部份公權力合法下放於BIDs 管理委員會)，同時建立BIDs 計畫審核貼補機制與BIDs 制度實施監管機制，以公開BIDs 計畫審核程序，兼顧防杜制度濫用之情形。

(三) 擬定一套BIDs 計畫特區劃設評估之準則：

BIDs 計畫特區之劃設原則，應首重於地方成員與開發者之需求意願，並同時著重整體開發規劃、計畫特區受益付費原則落實、自主永續資金系統推動之可行性等考量因素為一基準。

(四) 國內BIDs 制度概念形成，對於國內都市再發展之推動具有正面的實質助益，

其可為以往都市更新手段之出口與新契機，BIDs 不但有助於都市再發展事業推動，同時亦為地方發展累積自主營運與相關活動推動之財源。且BIDs 著重於地方經營與民眾共識之凝聚，合乎於地方社區總體營造之精神。故未來若能以實際個案之推動與實施，從而建立地方政府及民眾間，實施BIDs 制度之意願與信心，則BIDs 制度將有機會在國內蓬勃發展。

二、後續研究

本研究探討的並不是台灣都市再發展問題的全貌與一概性的可行性評估，因此，還有許多重要問題值得思索與進一步研究。再者，基於國家都市發展政策、都

市計畫設計等為專業領域的廣博，所以本文仍有許多待後續研究者參酌與進一步研究。

- (一) 由於本研究在國內屬一新穎的題目，其研究目的僅為一探索性的定位與可行性評估。至於細部與實際操作情況或該如何進行等問題，還需要更深入的探討。例如：如何進行監督機制的設計、如何改善或落實資金募集系統，使之適用於國內、如何促使地區建立BIDs 提案等、BIDs 委員會組成架構如何、結合國內現行街區組織架構之可行性、如何建立一BIDs 衡量標準機制，以及如何讓區域內各利害關係人對BIDs 接受度更高等，此皆可為後續的制度設計研究。
- (二) 建議未來可針對不同類型的都市進行比較分析，以了解不同背景之都市的產、官、學與非營利單位組織對於建立BIDs 模式的看法。
- (三) 建議未來可針對地方各利害關係人(資產所有人、店家、居民、觀光客等)進行相關意見調查，進一步與本研究結果進行建立BIDs 模式之差異比較分析。
- (四) 建議可嘗試探討於不同性質的商圈再造，如風景區商圈、老街商圈、文化商圈、社區總體營造之發展等，進行建立BIDs 之可行性評估與探討。
- (五) 本研究僅以台中市為研究範圍，是屬於個案研究的方式，為提出一個初步的結果及討論，期望能提供國內未來都市再發展及都市設計之參考。故建議後續研究者能夠嘗試以BIDs 對於其他實證地區，一可為相同性質之其他城市，如台南市等；二針對不同性質之其他地點，如經濟部商業司之下的不同性質的商圈，進行相關調查與研究，方能證實BIDs 制度之有效性，並使BIDs 的概念可以多方推廣與運用。
- (六) 本研究因考量BIDs 的概念為較新穎之議題與國內相關資訊有限，故採用德爾菲專家問卷法進行可行性評估的初勘，建議後續研究者可進一步採用不同的研究方法，以驗證本研究之研究結果。

參考文獻

- Alexander, C. (1979). *The timeless way of building*”: New York :Oxford University Press.
- Alden, J., & Romaya, S. (1994). The Challenge of Urban Regeneration in Wales. *Town Planning Review*, 65, 435-463.
- Briffault, R. (1999). A Government for Our Time? *Business Improvement Districts and Urban Governance. Columbia Law Review*, 366-425.
- Brooks, L. (2007). Unveiling Hidden Districts: Assessing the Adoption Patterns of *Business Improvement Districts in California. National Tax Journal*, 60(1), 5-24.
- Colean, M. L. (1953). *Renewing Our Cities: New York Twentieth Century Fund*.
- Dalkey, N. a. O. H. (1963). “An Experimental Application of the Delphi Method to the Use of Experts. *Management Science*, 9(3), 458-467.
- Dalkey, N. C., C A. (1969). *The Delphi Method: an experimental study of group opinion*: Rand.
- Dawkins, G., & Grail, J. (2008). Business Improvement Districts : Past 、 Present 、 Future .*Economic Affairs*, 27(1), 79-82.
- Dawson, M. D., & Brucker, P. S... (2001). The utility of the Delphi method in MFT research. *The American journal of family therapy*, 29(2), 125-140.
- Fowles, J. (1978). *Handbook of futures research*: Greenwood Press: Connecticut.
- Friesecke, F. (2006). *Revitalization of Urban Area through Business Improvement Districts (BIDs)-Trend and Expectations for Shrinking Cities*. Paper presented at the Promoting Land Administration and Good Governance.
- Garodnick, D. (2000). "What's the BID Deal? Can the Grand Central Business Improvement District Serve A Special Limited Purpose?. *University of Pennsylvania Law Review*, 148, 1733 - 1737.
- Gilbson, S. (2003). *L.A. Fashion California/Los Angles, California*: ULI – the Urban Land Institute in cooperation with Internetenal Downtown Association.
- Green, H., Hunter, C., & Moore, B. . (1990). Assessing the environmental impact of tourism development: Using the Delphi technique. *Tourism Management* 11(2), 111-120.

- Gross, & Simone, J. (2005). Business Improvement Districts in New York City's Low-Income and High-Income Neighborhoods. *Economy Development Quality*, 19(2), 174-189.
- Hall, P. U. P. (2000). *Urban Future21 : A Global Agenda for Twenty-First Century Cities*, EIFN SPON. London.
- Houstoun, L. O.Jr. (1997). *Business Improvement Districts: Washington, D.C.:* Urban Land Institute.
- Houstoun, L. O. Jr.(2003). *Business improvement Districts*. Second Edition.Washington D.C. : ULI – the Urban Land Institute in cooperation with International Downtown Association.
- Hoyt, L. (2004). Collecting private funds for safer public spaces: an empirical examination of the business improvement districts concept. *Environment and Planning B*, 31(3), 367–380.
- Hoyt, L. (2007). Do business improvement districts organization make a difference? Crime in and around commercial area in Philadelphia ,*Journal of planning education and research*, 25, 185–199.
- Hoyt, L. (2005). Planning through compulsory commercial clubs: business improvement districts. *Institute of economic affairs*, 24–27.
- Hoyt , L. M. (2001). *Business Improvement District : Untold Stories and Substantiated Impact*. Dissertation University of Pennsylvania/USA.
- Hoyt , L. M. (2003). *The Business improvement District : An internationally diffused approach to revitalization*.Cambridge : Massachusetts Institute of Technology. Department of Urban Studies and Planning ,Retrieved from.
- Levy, P. R. (2001). Paying for the Public Life. *Economic Development Quarterly*. 15,124-131.
- Lewis(2007), Business Improvement Districts: A New Organizational Form in Metropolitan Governance. *International Journal of Public Administration*, 29(1-3), 1-4.
- Lichfield, D. (1992). *Urban Regeneration for the 1990s*. London: London Planning Advisory Committee.
- Linstone, H. A., and M. Turoff. (Ed.). (1975). *The Delphi Method: Techniques and*

Applications Reading , MA : Addison-Wesley.

Lloyd, H. A.& Jeff, M. (2003). The Business Improvement District, *Urban Planning*: 5(1),16-19.

Mitchell, J. (1999). *Business Improvement Districts and Innovative Service Delivery*: New York: The Price water houseCoopers Endowment for the Business of Government.

Mitchell, J. (2001). Business Improvement Districts and the 'New' Revitalization of Downtown, *Economic Development Quarterly*(15), 115 - 123.

Roberts, P. W. S., Hugh. (2000). *Urban regeneration :a handbook*: London ;SAGE, Calif.

Scheele,D.S. Reality construction as a product. in H.A. Linstone, & M. Turoff (Eds.), *The Delphi Method: Techniques and Applications* ,Reading. MA: Addison-Wesley, 1975, 37-71.

Segal, M. B. (2002). *ABCs for creating BIDs*: Washington, DC: International Downtown Association

Shueh, W. L. (1990). *Using the Delphi technique to determine the most important characteristics of effective teaching in Taiwan*. University of Curriculum Ohio.

Somers, K., G. Baker, and C. Isbell. (1984). *How to use the delphi technique to forecast training needs*:SAGE, Calif.

王義欽(2005)，*台灣報業導入全面品質管理之關鍵成功因素指標研究*，銘傳大學傳播管理研究所碩士論文。

台中市政府編印(1994)，*台中市市地重劃簡介*，台中市政府。

台中市政府(1997)，*變更台中市都市計畫細部計畫通盤檢討說明書(草案)*，台中市政府。

台中市政府(2001)，*台中市都市更新調查及更新地區劃設規劃案*，台中市政府。

台中市政府(2001)，*台中市都市更新調查及更新地區劃設規劃案*，台中市政府。

台中市政府(2002)，*變更台中市都市計畫細部計畫通盤檢討說明書*，台中市政府。

台中市政府(2002)，*修定台中市綜合發展計畫*，台中市政府。

- 台中市政府(2006)，*台中市統計要覽*，台中市政府。
- 吳宗正、吳育東(2000)，*LISREL模式應用於行動電話消費者滿意度之研究*，國立成功大學。
- 吳彩珠(2002)，都市更新法制變遷之制度經濟分析，*中國行政評論*，第63-94頁。
- 吳雅玲(2001)，德懷法及其在課程上的應用，*教育研究*，第9期，第297-306頁。
- 吳萬益、林清河(2000)，*企業研究方法*，台南:華泰出版社。
- 吳錫德(2006)，城市之爭-意象的操作，*中華民國建築師雜誌*，第32卷，第9期，第106-109頁。
- 吳鄭重譯(2007)，*偉大城市的誕生與衰亡-美國都市街道生活的啟發*，台北市:聯經，Jancobs, J.原著。
- 李子玉(2006)，*台中市中區商業活動之研究*，高雄師範大學地理學系碩士論文。
- 李家儂、賴宗裕(2003)，全球化重塑中心商業區空間機能之探討，*台灣土地金融季刊*，第40卷，第3期，第59-75頁。
- 林素貞(1986)，*德爾菲技巧應用於垃圾掩埋廠址之評估體系建立與權重分配*，中國土木工程學會75年年會論文集。
- 林素貞(1988)，*環境背景資料源系統研究之研究*，第一屆環境規劃與管理研討會。
- 林惠華(2002)，*公私協力機制運用於都市更新政策之研究—士林夜市之個案模擬*，政治大學公共行政學系碩士論文。
- 何東波(2002)，日本城市再生政策推展與課題回應，*國家政策論壇*，第2期，第5卷，第159-160頁。
- 何東波(2002)，台灣地區需要整套的都市再生政策，*國家政策論壇*，第2卷，第5期，第74-89頁。
- 施方方(2000)，*政府輔導型都市商店街環境改造之事後評估—以台中市精明一街為例*，政治大學地政學系碩士論文。
- 施怡真(2002)，*台中市都市周邊重劃擴張與舊市區更新間關係之探討*，逢甲大學土地管理所碩士論文。
- 胡方瓊(1997)，*運用公私合夥方式推動市中心再發展之研究—以台南市西門市場為例*，國立成功大學都市計畫學系碩士論文。

孫千智(2000)，*市中心再發展理念與執行機制演變之研究*，國立成功大學都市計畫學系碩士論文。

孫嘉鴻(1999)，*會計資訊應用於共同基金經理人擇股決策之研究*，國立政治大學會計學系碩士論文。

徐村和(1988)，*模糊德菲層級分析法*，*模糊系統學刊*，第4卷，第1期，第59-72頁。

財團法人都市更新研究發展基金會(2002)，*都市更新魔法書*，台北市。

馬銓譯，1995，*成功的市中心設計*，台北：創興。

張梅英(1994)，*海峽兩岸都市更新制度之研究*，行政院國家科學委員會專題研究成果報告。

陳建元。*舊城老商業街的再生與未來*。民96年12月22日。取自：<http://epochtimes.com/b5/7/12/22/n1951278.htm>

陳景堂(2004)，*統計分析: SPSS For Windows 入門與應用*，台北:儒林。

程春榮(2006)，*CA應用於台中市中心商業區再發展之研究*，逢甲大學都市計畫所碩士論文。

黃正宜(2008)，*商業鄰里單元自治管理制度比較之研究-以美國商業改良區與台灣商店街為例*，逢甲大學土地管理所碩士論文。

黃忠幹、葉光毅、施蓉錚(2002)，*先進國家市中心復甦之案例回顧*，*建築與規劃學報*，第3卷，第2期，第90-111頁。

黃智彥、賴柏霖(2003)，*政府單位計畫執行力衡量-以經濟部商業司商圈更新再造計畫為例*，提升台灣執行力學術研討會。

黃健二(1984)，*台北市都市更新長期政策研究*，發展考核委員會。

黃鈴翔(2003)，*台灣地區數位電影之現況與發展研究*，國立台灣師範大學圖文傳播學系碩士論文。

黃璽恩(1999)，*台南市歷史街區保存與再發展之研究—以水仙公所在街區為例*，國立成功大學都市計畫所碩士論文。

溫博煌(2003)，*台中市舊市中心區再發展目標與策略之研究(一)*，*現代地政*，第263卷，第49-52頁。

溫博煌(2003)，台中市舊市中心區再發展目標與策略之研究(二)，*現代地政*，第264卷，第57-63頁。

溫博煌(2003) *台中市舊市中心區再發展目標與策略之研究—分析階層程序法之應用*，逢甲大學土地管理研究所碩士論文。

劉小嵐、陳維斌(1996)，都市發展過程之研究-以台中市為例，*都市與計畫*，第23卷，第1期，第55-74頁。

蔡春嬌(2007)，*BIDs模式進行商街營造之可行性分析-以高雄市新樂街及周邊街區為例*，高雄大學都市發展與建築研究所碩士論文。

蔡德輝(2006)，*台中市治安肇因及因應對策研究報告*，國立中正大學犯罪研究中心。

鄧振源、曾國雄(1989)，層級分析法(AHP)的內涵特性與應用(上)，*中國統計學報*，第27卷，第6期，第5-22頁。

鄧振源、曾國雄(1989)，層級分析法(AHP)的內涵特性與應用(下)，*中國統計學報*，第27卷，第7期，第1-20頁。

錢學陶(1990)，*都市計畫學導論*，台北:茂榮。

謝明同、蘇瑛敏(2000)，徒步街道對於舊市中心商業區再開發之意義初探，*環境與藝術學刊*，第1卷，第71-88頁。

謝政勳(2002)，*都市永續發展指標適用性評估-以高雄市為例*，國立中山大學公共事務管理所碩士論文。

台中市政府地政局網站 <http://land.tccg.gov.tw/>

台中市政府網站 <http://www.tccg.gov.tw/>

台中市政府民政處網站 http://www.tccg.gov.tw/sys/SM_theme?page=41448784

台中市政府主計處網站 http://www.tccg.gov.tw/sys/SM_theme?page=45ab5f43

台中市中區區公所網站 <http://www.center.tccg.gov.tw/>

台中市中區戶政事務所網站 <http://www.house-center.tccg.gov.tw/>

內政部營建署網站 <http://www.cpami.gov.tw/>

行政院主計處網站 <http://www.dgbas.gov.tw/>

附錄一

德爾菲專家問卷-專家學者詳細名單

一、公部門專家

姓名	服務單位與職務
黃崇典	台中市政府都市發展處處長
林憲谷	台中市政府都市發展處都市計畫科科长
蔡青宏	台中市政府都市發展處都市更新科科长
鐘正光	台中市政府經濟發展處副處長
李逸安	台中市政府經濟發展處專員
張洲滄	台中市政府建設處景觀工程科科长
陳大田	台中市政府建設處土木工程科科长
陳素秋	台中市政府新聞處觀光科科长
曹忠猷	台中市政府新聞處都市行銷科科长
曾國鈞	台中市政府地政處處長
林宏儒	台中市中區區長

二、學者專家

姓名	主要學經歷與服務單位
王大立	逢甲大學都市計劃與空間學系副教授
劉曜華	逢甲大學都市計劃與空間學系副教授兼系主任
劉立偉	逢甲大學都市計劃與空間學系助理教授
周宜強	逢甲大學都市計劃與空間學系副教授
謝正穎	逢甲大學都市計劃與空間學系副教授
莊瑞洪	逢甲大學都市計劃與空間學系講師
雷祖強	逢甲大學都市計劃與空間學系助理教授
羅榮鑫	逢甲大學都市計劃與空間學系講師
李英弘	逢甲大學景觀與遊憩研究所副教授
林宗賢	逢甲大學景觀與遊憩研究所助理教授
吳明雲	逢甲大學景觀與遊憩研究所副教授
戴秀雄	逢甲大學土地管理學系助理教授
陳建元	逢甲大學土地管理學系助理教授
楊文燦	逢甲大學景觀與遊憩研究所副教授
葉源鎰	靜宜大學觀光事業學系副教授

三、業界專家

姓名	服務單位與職務
黃俊仁	中衛發展中心經理
王虹凌	奕瑪管理顧問公司總經理
魏彰志	傳動管理顧問公司協理
張美女	易展管理顧問公司經理
林志伸	展智管理顧問公司經理
古昌杰	龍邑工程顧問公司副總經理
陳威傑	長豐工程顧問公司副總經理
陳春貴	太乙工程顧問公司董事長
張義勝	原莊景觀工程顧問公司經理

四、非營利單位專家

姓名	服務單位與職務
王朝藝	逢甲商店街管理委員會主任委員
簡麗姿	美術園道商店街管理委員會主任委員
鄭瓊怡	繼光街商店街管理委員會主任委員
江柏桑	電子街商店街管理委員會成員
林榮村	天津路商店街管理委員會主任委員



附錄二

**BIDs 應用於台中市舊市中心區再發展之研究
德爾菲法第一階段問卷**

您好：

感謝您於百忙之中抽空配合，協助填寫這份問卷。這是一份探討「BIDs 應用於台中市舊市中心區再發展之研究」所設計的專家問卷。本問卷的目的在於探討商業促進特區(Business Improvement Districts, BIDs)應用於都市再生與復甦之可能性，以作為未來相關政策與都市發展策略之相關參考依據。素仰您對於都市計畫、公共事務、經濟發展等相關研究領域學養淵博、經驗豐富，本研究亟需您的協助指導與寶貴意見。

本問卷屬於德爾菲(Delphi)問卷，調查操作步驟如下：

- 一、訪問員向受訪者解說本問卷調查目的與程序，並完成第一回合問卷調查。
- 二、整理第一次調查結果，修正問卷內容，並擬定第二回合問卷內容。
- 三、將第一次調查結果告知各受訪者，使受訪者參考其他專家意見，並進行第二次問卷結果調查，使其調查結果趨向一致。

再次感謝您的協助，您所提供的資料與意見將僅作為學術研究之用，不另作他途。若您於填答過程中有任何疑問或建議，敬請隨時指教，敬祝

萬事如意

逢甲大學景觀與遊憩研究所

指導教授：黃智彥 博士

研究生：吳加韻 敬上

聯絡電話：04-24517250 分機4775

0989-581-xxx

本問卷主要分為二大部分，第一部份先針對研究背景與BIDs 制度進行說明；第二部分為專家問卷之正文。

問卷共分為三大議題探討：一為「台中市舊市中心區再發展之定位」探討，二為「BIDs 相關制度與特性」探討，三為「綜合可行性分析」，最後為個人資料填寫。期望能透過您的意見及協助，順利完成本研究。

壹、研究背景與BIDs 制度說明

一、研究背景說明

目前世界各大都市都面臨著市中心衰敗的問題，國內各都市也正正面臨著都市發展的瓶頸與窘境。商業促進特區(Business Improvement Districts, BIDs) 是近幾年國外普遍廣泛應用於都市再生與經濟復甦的一套發展工具 (Briffault, 1999)。現今，包括英、美、日、南非、澳洲等國，都已成功地透過BIDs 促進區域內商業復甦與都市再發展。

本研究以台中市舊中心再發展為研究課題，探討運用BIDs 制度使其再發展之可能性，進一步藉由學者專家的學識與經驗，評估BIDs 相關特性應用的可行性，期望能進一步提供未來國內都市再發展之多元化思考方向與策略擬定。

二、BIDs 制度說明

(一)、何謂BIDs：

BIDs (Business Improvement Districts /譯作商業促進特區)，係一套在國外實施近五十年的都市再發展策略，也是近幾年來美國在城市開發中最重要的一種方法，目前廣泛地應用於都市再生與經濟復甦(Gross,2005)。

根據Houstoun (2003) 的定義：「將BIDs 定義為一種地區獲益的概念，在劃定的區域範圍內，對地區內的財產課徵管理費當作經營管理的資金，所課徵的費用都用在劃定的地區範圍內，來提升地區的公共服務，包括治安維護、街道管理維護、市場行銷、經濟開發、停車空間的提供以及特別的活動項目」。

現階段的BIDs遍及世界各國，包括有：美國、日本、歐洲各國、非洲、紐西蘭以及澳大利亞等地，而國外專家更預估未來BIDs 於全世界將是呈現持續成長狀態。

(二)、BIDs的背景：

1980年以前，BIDs 的概念最早是由加拿大多倫多的一位商人Alex Ling提出，當時因郊區快速發展以及受到後工業化的影響，市中心結構改變，零售業、百貨業及住宅紛紛往郊區移動，導致市中心的沒落。Alex邀集各店家，在資金缺乏的情況下，依據其營業規模和商業範圍大小，分別貢獻部分資金，以作為區域內共同管理之資金。

1980年以後，BIDs 的概念開始傳至美國，並加以改良，廣泛的運用在各國的舊市中心，一方面用來活絡商業行為，另一方面亦應用於更新衰退的市中心，使市中心恢復原本的繁榮景象

(三)、BIDs 主要特性：

1.街區自主組織/管理委員會：

由區域內「各資產所有權人、承租人、居民和政府機關」共同組成一管理委員會來推動區內公共事務管理，提供政府與民眾溝通之橋樑，反映地方集體意見，與政府部門協調，藉由「由下而上」的管理機制，有效地反映出地區需求。

2.組織型態：

主要有三種管理型態：非營利組織型態、公私合營型態以及準公部門型態。

3. 公共服務提供：

包括預防性服務(安全巡邏、增設街燈、增設垃圾桶等)、補救性服務(街道清潔、塗鴉清除、髒亂環境改善等)以及其他服務(整體宣傳與行銷、特殊節日活動舉辦、店家輔導與教育訓練等)。

4. 穩定且持續性的資金募集系統：

多元化資金來源，主要有二：一是透過資產評估機制，向當地店家、資產所有人等徵收費用，由地方政府成立BIDs 帳戶，專款專用；二是由當地主管機關、地主、贊助商、慈善基金會等的捐助或其他自願性貢獻、補助。

5. 政府扮演一監督角色：

強調地方自主參與管理，乃一種由下至上的嶄新經營思維，政府僅扮演監督管理委員會的角色，避免其運作不當以及確保發揮最大效用。

6. 自主管理組織 (a self-governance organization)

基本上是一種由當地商業界自發性驅使下所產生的一種自主管理組織。

7. 地方認同：

BIDs 之成立需要通過一民主程序，即由區域內之企業與資產所有人同意，故BIDs 即代表地方共識凝聚與認同之具體表現。

7. 法律依據與相關日落法案制定：

制定相關法律與持續性的整體通盤檢討，以解決營運過程中產生之問題或制定新的法案以供BIDs 的使用，確保永續營運。

8. 其他特性：

包括環境改造、服務創新、區域行銷、意象塑造、專業團隊輔導與教育等。

(四)、BIDs 操作方法

1. 成立一個BID 的步驟

- 步驟一：召集區域內各主要資產所有人、商家、當地政府等共同討論改善計畫。
- 步驟二：決定要不要成立BID (主要由擁有投票權之資產所有人進行表決)
- 步驟三：組成一個BID 委員會，並提出相關商業改善計畫。
- 步驟四：發展地區資料系統，紀錄區域內所有利害關係人之相關資料
- 步驟六：進行區域需求調查
- 步驟七：打造地區發展藍圖
- 步驟八：BIDs 資訊傳遞
- 步驟九：主持第一次公共會議
- 步驟十：主持第二次公共會議
- 步驟十一：紀錄結果以及會及群眾意見

貳、美國BIDs 成功案例操作：

案例：

紐約曼哈頓第34街

背景：

紐約市是世界上最大的BIDs 網絡，共計有46個BIDs。而第34街位在紐約的曼哈頓市中心，於1970-80年代面臨都市持續衰敗與資金大量外移等問題，導致零售業的資金外移，商業環境與經濟也隨之衰頹，影響地區的治安、環境與經濟。1992年，遂採用BIDs 的概念，以自我管理的方式來進行地區的復甦與更新。至今，區域內街道景象已經恢復昔日繁榮的盛況。

紐約第34街介紹：

共包含有31個街廓，其範圍界線為最北到35街，最東到公園大道，最南到31街，最西到第十大道，總面積達到33百萬平方英尺。其間之土地使用包含多樣化，如辦公商業用地、零售業用地，住宅用地和公共用地。區域中的主要建築地標，包括有著名的帝國大廈（Empire state Building）、梅西百貨公司（Macy's department store）、紐約尼克隊主場的麥迪遜花園廣場（Madison square Garden）、紐約賓州車站（Peen Station）和法利郵政大樓（Farley Post Office Building）等頗具知名度以及歷史悠久的建築地標，也因為有這些著名的地標，使得第34街可以有相當優越的條件成為吸引光觀客以及消費者的主要因素。因此，區域內的民眾皆相當有意願在此設置BIDs 來振興當地的商業環境。

BIDs 作法：

1. **籌措時間**-第34街的BID 於1991年開始籌備，在1992年的1月2號開始營運，從籌備到開始營運共花了6個月的時間。
2. **組成**-由當地的政府允許由所有權人、地區內的公司行號、零售承租人和公家機關共同組成一個非營利組織的管理團體，也就是組織「街區管理委員會」來進行自我管理，成員總共有30個人。
3. **專業團隊**-第34街區域內的財產權所有權人聘請Daniel Biederman擔任第34街區BIDs 的專業管理者，因Daniel擁有成功操作鄰近兩個BIDs (分別是中央合夥組織（Grand Central Partnership）以及布萊恩公園重建組織（Bryant Park Restoration）的經驗，藉此作為第34街設置BIDs 的借鏡。
4. **資金**-資金的來源是來自於地區內所課徵的管理費，其課稅標準是在這33百萬平方英尺中，每商業用平方英尺課徵0.2美元的管理費，依照其所使用面積大小課徵不同稅款，以當作街區的營運管理費用。隨著越來越多的零售商進駐，其每年所徵收費用越來越龐大，而第34街的範圍也就逐年擴大。此外，約百分之十的經費是來自於其他方面所收得，此額外的稅收包括來自於地區內的廣告費收益、特定區域營業的小販所繳的費用、公用電話費用以及自動化廁所使用的收益。故 第34街的稅收相當的多樣化且穩定成長，而越來越多店家進駐的結果也使得BIDs 的營運規模與資金越來越龐大，創造一個永續性資金募集系

統，持續推動地方發展。

5. 服務措施-

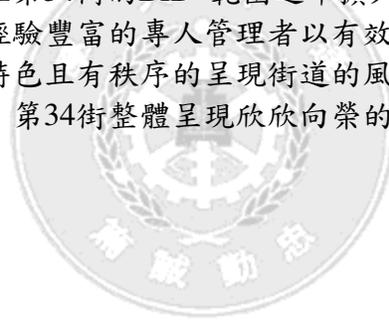
環境整潔與街道維護、美化：由地區管理委員會僱用清潔人員處理，第34街的區域管委會總共僱用54個人來組成一個清潔團隊，每星期一到星期五排兩個班輪替，星期六、日則只有一班，這些環境維護工人每天都在在維護區域內的環境整潔、街道乾淨。

治安維護：管理委員會僱用大約超過40個治安維護人員，治安維護人員一天巡邏16個小時，每個禮拜七天。治安維護站就像扮演著一個聯繫的橋樑，連繫著街區和紐約警察局，成立一立即性通報系統。街區組織可以協助警察盡快處理違法事件。

其他管理：此外，第34街的BID 著重市中心地區市場的行銷、提供環境衛生、治安維護、停車與交通問題改善以及整體收益的增加，還有對市民和當地政府提倡市中心更新政策的效果，成功地利用一種非傳統的組織結構來鼓勵促進地區的經濟成長，成為帶動第34街復甦的一種新動力。

第34街成果表現：

第34街設置BIDs 至今，紐約第34街區域內的商業空舖率，成功地於1992年的9%下降至2004年的4%，且第34街的BID 範圍逐年擴大。區域內街道景象已經恢復昔日繁榮的盛況，並藉著經驗豐富的專人管理者以有效率的管理方式改善街道的景觀，清除街道的髒亂，有特色且有秩序的呈現街道的風貌，讓許多人潮又重新回到街上，零售業也再度興盛，第34街整體呈現欣欣向榮的景象。



專家問卷內容(第一階段)

第一部份：台中市中心再發展之定位

請就您的專業知識以及對台中市中區環境資源現況的瞭解，勾選以下對台中市中區再發展的看法與意見。

1. 就都市生命週期理論來看，請問您認為台中市舊市中心區目前發展狀況為何？
(單選)

- 發生階段 生長階段 發展階段 尖峰階段
 老化階段 沒落階段 滅亡階段

2. 請問您認為台中市舊市中心區目前正面臨哪些層面的都市問題呢？
(可複選，至多三項)

- 產業與經濟面問題
 經營與管理面問題
 實質環境面問題
 社會心理面問題
 其他層面問題

3. 承第2題，就產業及經濟面來說，您認為台中市舊市中心區其主要問題在於？
(可複選，至多三項)

- 缺乏相關政府政策注入 商業面積閒置且空舖率高
 業種業態單一不夠多元化 經營方式不符時代潮流
 逛選的連續性問題
 其他

4. 承第2題，就管理與經營面來說，您認為台中市舊市中心區其主要問題在於？
(可複選，至多三項)

- 缺乏一法人性質管理組織 組織缺乏法定地位
 缺乏長期資金來源 政府政策資源錯置
 缺乏整體行銷與商業促銷活動
 中央政策與地方規劃無整合
 其他

5. 承第2題，就實質環境面來說，您認為台中市舊市中心區其主要問題在於？
(可複選，至多三項)

- 設施與建物老舊 交通道路系統不良 停車空間不足
 開放空間缺乏 治安與犯罪事件頻仍 環境髒亂

- 人行空間缺乏 污染問題(噪音、空氣污染等) 街道狹小
 都市景觀改善 其他

6. 承第2題，就社會心理面來說，您認為台中市舊市中心區其主要問題在於？
(可複選，至多三項)

- 店家缺乏向心力 強化地方認同感
 社會變遷與消費習慣改變 舊市區缺乏商圈魅力與吸引力
 治安與犯罪問題 公共問題
 缺乏社會參與 地區人口負成長
 其他

7. 總合上述所列舉之各項台中市舊市中心區所面臨的問題，請問您認為目前最迫切需要解決的首要問題是？(可複選，至多三項)

- 缺乏政府政策注入 商業面積閒置與空舖率高
 停車空間不足 交通道路系統不良
 逛選的連續性問題 業種業態單一不夠多元化
 地區人口負成長 環境髒亂
 經營方式不符時代潮流 設施與建物老舊
 開放空間缺乏 治安與犯罪事件頻仍
 都市景觀待改善 街道狹小
 污染問題(噪音、空氣污染等)
 店家缺乏向心力 舊市區缺乏商圈魅力與吸引力
 治安與犯罪問題 社會變遷與消費習慣改變
 組織缺乏法定地位 缺乏一法人性質管理組織
 缺乏長期資金來源 政府政策資源錯置
 公共問題 人行空間缺乏
 強化地方認同感 缺乏社會參與
 缺乏整體行銷與商業促銷活動
 中央政策與地方規劃無整合
 其他

8. 請問您認為使台中市舊市中心區復甦與再發展之最有效的策略是什麼？
(可複選，至多三項)

- 改善基礎設施(如：交通運輸、停車空間、景觀設施等公共設施與空間改善)
 提供財稅優惠(如：提供相關補助、政府經費挹注)
 公權力下放(例如：清潔、保全、促銷活動的行政委託)
 成立街區永續運作機制(例如：街區組織自主管理)
 注入相關都市更新政策
 其他

9. 根據國外操作經驗指出，每一個BID 都不盡相同，其強調的改善重點亦有所不同，如費城的BID 重點著重在公共建設及經濟開發，而紐約34 街則強調乾淨與安全。請問您認為：倘若在台中市舊市中心區設置一個BID ，其所強調的改善重點應該為何？(可複選，至多三項)

- | | | |
|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 地方公共建設 | <input type="checkbox"/> 安全 | <input type="checkbox"/> 乾淨與清潔 |
| <input type="checkbox"/> 經濟改善與開發 | <input type="checkbox"/> 區域整合治理 | <input type="checkbox"/> 交通系統改善 |
| <input type="checkbox"/> 都市景觀 | <input type="checkbox"/> 社會福利 | <input type="checkbox"/> 其他 |

10. 請問您認為台中市舊市中心區擁有什麼樣的既有優點或潛力可以作為導入BIDs 發展之優勢？(可複選，至多三項)

- 住商混用的特性，利於商業行為發生
- 都市24小時運轉，夜晚與白天商業活動持續運轉
- 已存在既有商圈組織，易於推動與整合(如電子街、繼光街等)
- 歷史與文化產業資源豐富(如日據時期建物)
- 地理區位優勢
- 仍具部份市政功能
- 商圈周邊建設案之資源
- 其他

11. 請問您認為，如果在台中市舊市中心區成立一個BID 組織，可能會產生的最大障礙為何？(可複選，至多三項)

- 國外的概念，無法完全套用至國內
- 普遍不瞭解街區組織的運作機制
- 擔心營業成本的增加
- 擔心需求不同，無法達成街區共識
- 稅賦紛爭問題
- 對於街區組織運作的公正客觀性不具信心
- 無相關配套措施輔助
- 商圈範圍過大，不易凝聚所有店家
- 缺乏法令相關依據
- 缺乏一套服務衡量的標準
- 其他

第二部份：BIDs 相關制度與特性

1. 請問您認為以下BIDs 制度的概念與實施方式中，何種是適用於國內且有利於未來發展？(可複選，至多三項)

- 進行區域內不動產之評估，藉以徵收費用以充當BIDs活動資金
- 區域自主管理的理念
- 成立法人性質之委員會或街區組織，負責區域內之事務管理
- 進行區域內有形資產與相關公共設施之改善

- 致力推動各類公共服務與特殊節日慶典活動等
- 政府與民間相互合作的夥伴關係
- 委託管理制度及均衡的金融改善服務
- 維持一公平系統，強調區域共同付費與區域共同受益
- 立法為BIDs 推動與執行之依據
- 其他看法：

2. 在BIDs 組織營運類型中大致分為以下三種型態。不同的型態對公共設施的提供所強調的重點有所不同，其中以非營利組織最常見，其次是公私合營，而類似官方機構型態為最少見。請問您認為哪一種最適合發展於台中市舊市中心區 BIDs 之型態呢？(單選)

- 非營利組織型態(如委員會、基金會、公會組織等志願性組織)
- 公私合營型態(如強調合作、協議、合夥的新公共管理組織)
- 準公部門型態(如由政府單位所管轄之管理單位)
- 私營企業型態(如一般開發公司、資產管理公司)
- 其他

2. BIDs 提供許多創新性的組織性質，請問您認為以下何者是有別於以往傳統的商圈組織與都市更新所提供的？(可複選，至多三項)

- 非營利的組織性質(似自發性商家聯盟)
- 自我管理並具法人地位的委員會組織性質
- 公私合營的夥伴關係性質(一政府與地方溝通之橋樑)
- 下至上的管理組織性質(地方為主，政府為輔)

4. 公共服務的提供是BIDs 基本的訴求與特性，其主要包括三大類型的服務傳遞類型(補充性、補救性以及相關性服務)，請問您認為下列哪些是有效且可以運用至國內都市再發展的公共服務項目？(可複選，至多三項)

- 街道清潔與維護
- 消費者市場行銷
- 街燈照明維護與增設
- 政策的提倡
- 公共空間的管理
- 治安維護
- 社會福利增進
- 停車問題與交通改進
- 街道景觀維護與美化
- 其他項目

5. 您是否認同國內實施BIDs 應擬定下列配套措施？(可複選，至多三項)

- 健全地方財政自主權，令政策制定得以因地制宜。
- 制定BIDs 專責法令，作為政策執行之法令依據。
- 設置BIDs 專責機構，統一執行與管理窗口。
- 建立BIDs 計畫審核與政府相關貼補機制，並令貼補資格、程序透明化。
- 制定BIDs 制度實施監管機制，避免制度濫用。
- 明定公正客觀之評估制度，降低地方商家與業者抗議。
- 其它看法：

6. BIDs 組織其多元化的資金募集來源包括以下各項，請問您認為下列哪一項為

最適宜之資金募集方法？(可複選，至多三項)

- 一特殊資產評估機制
- 多樣化的自願性貢獻(地主、私人贊助商、慈善基金會等等)
- 政府部分補助(聯邦及州政府補助)
- 地方公共機關補助(地方政府、社區、地方人士)
- 股權資金投資或發行債券所得款(如持股投資、政府公債、私人債券)
- 一般的都市稅收來源
- 商品或服務的銷售(場地出租費、廣告宣傳費、停車場管理費等)
- 出售公共服務設施的所得

7. 承第6題，在BIDs的活動資金主要來自對區域內各成員課徵稅費的前提下，請問您認為各區域內組織成員應該負擔費用的比例是多少？<係指負擔費用=(地價稅+房屋稅)乘以固定比例> (單選)

- 0%
- 1~3%
- 4~6%
- 7%以上
- 其他

8. 承第7題，請問您認為負擔費用的繳交方式是如何？(單選)

- 月繳
- 季繳
- 年繳
- 每年附加於地價稅或房屋稅或營業稅繳交
- 其他

9. 現階段，國外普遍採用以下各項作為衡量一個BID成敗的評量依據，請問您認為何者為較具標準性的衡量項目？(可複選，至多三項)

- 犯罪率的降低
- 零售業營業稅之收入
- 創造的工作機會
- 行人與遊客總數的提升
- 商業出租率與租金高低
- 消費者態度意見調查
- 居住率
- 登記執照稅之收入
- 其他

第三部份：綜合分析/台中市舊市中心區應用BIDs 之作法與可行性分析

根據國外BIDs 相關文獻回顧，本問卷將BIDs 重要發展特性與台中市舊市中心區目前發展現況所面臨之問題歸納為九大現況課題與對策。請依照您的觀點，評估可能解決其問題之可行性。

(本研究評分方式為五分制，以「1」代表非常不可行，「5」代表非常可行。中間分數按照適切程度，分別以「2、3、4」加以評定，數字愈大代表愈贊同。

課題一：舊市區缺乏都市整體發展行動方案	
說明：台中市中區隨著商業型態的轉變及都市發展重心的移轉，自八十年代開始逐漸蕭條，至今除火車站僅維持部份轉乘功能外，其餘皆呈現低迷現象，導致台中市中區為台中市八大行政區地價下降幅度最大的地區，並顯現台中市中區商店關閉、實質環境髒亂以及缺乏整體都市行動策略等現象。	
	1 2 3 4 5
1. 在台中市建立BIDs 後，則可提供一個街區自主組織，自主管理區域內之公共事務，更有效率與計畫的提出未來都市發展藍圖	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
2. 在台中市建立BIDs後，則可透過BIDs組織化的專業輔導團隊，帶領民眾與店家，由下至上參與管理，並提供相關專業指導與教育訓練。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
3 透過BIDs的夥伴角色，可以作為地方與政府溝通之間的橋樑。且透過BIDs傳達地方集體意見也較易為政府所接受。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
4. BIDs 基本策略即為「全面整合、整體規劃」，此即與目前台中市舊市中心區所缺乏一整體發展策略的問題不謀而合。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

課題二：缺乏大型商業引導與公共設施普遍不足	
說明：台中市舊市中心區內既有道路與人行街道狹小、交通與停車空間嚴重不足。其中中正路僅兩線道設計，而部分道路亦多以單行道設計。若遇假日舉辦大型活動或平日上下班時間易造成交通阻塞。此外，中區商圈腹地狹小，缺乏大型立體停車設施與公共傢俱，讓行人無法駐留，平白流失消費市場。	
	1 2 3 4 5
1. BIDs 提供三種類型的公共服務傳遞，包括預防性、補救性及其他性類型，可以支援對擴張停車場設備等相關策略之推動。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
2. 台中市交通系統與道路問題，需要整體系統規劃，此涉及政策制定，而BIDs 可代表地方與政府形成協議，加速政策機動性。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
3. BIDs 強調以商業改善近一步引導地區發展，其細部商業改善計劃與方案完善，故可循序漸進地復甦舊市區商圈。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
4. BIDs 以數位化進行環境追蹤，可迅速有效的提供地區資料，規劃完善的公共傢俱設置，吸引遊客與民眾駐留。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

課題三：舊市區缺乏整體共存共榮的觀念，經營共識整合不易					
說明：長久以來，城市居民普遍缺乏地方認同感，而商家亦欠缺基本共識與凝聚力。所以區域競爭的結果僅會造成街區資源的浪費或資源分配的不公平，對外亦減弱街區競爭實力。					
		1	2	3	4 5
1. BIDs 導入「共同經營、共同管理」之理念，其成員主要由區域各利害關係人組成，故藉此可凝聚舊市區內之大眾與店家。	<input type="checkbox"/>				
2. BIDs 提供一凝聚社區的絕佳場所與公開場合，確保每一店家與資產所有人皆擁有發言權與否決權。	<input type="checkbox"/>				
3. 透過一次次的BIDs 公共事務與地方會議的討論中，可以形成地方共識，深植共存共榮觀念。	<input type="checkbox"/>				
4. BIDs 建立地方自覺與團隊精神，形成區域內各關係人的歸屬感與與共同精神象徵，可解決目前台中市舊市中心區各店家所缺乏的向心力問題。	<input type="checkbox"/>				

課題四：舊市區缺乏多元化的業種業態與創新精神					
說明：台中市舊市中心區內的傳統商業活動目前已呈現衰敗景象，其所提供的業種業態已不符時代所需，無法吸引不同消費族群。故其商業活動無法和大環境的變化有效性的結合。此外，舊市區之環境、空間、產品、服務與經營行銷等層面也因無法創新而發展受限，導致消費市場逐漸地流失。					
		1	2	3	4 5
1. BIDs 會在特殊節日舉辦一系列促銷活動與活動，吸引人潮與刺激商業行為，此可為中區商圈注入活力與人潮。	<input type="checkbox"/>				
2. BIDs 從街區營造、意象塑造至形象推廣等，進行整體行銷，此可重塑中區商圈目前給人衰敗與老舊的印象。	<input type="checkbox"/>				
3. 目前舊市區的業種缺乏創新與多元化，BIDs 可以提供專業輔導與商店診斷，為經營不善之店家或待創業者引入轉型經營及創新理念。	<input type="checkbox"/>				
4. BIDs 可提供一個公權力與制度性的管理制度，可解決目前台中舊市區商圈組織其能力薄弱與流於形式等問題，進一步落實帶動全區商業發展之重責大任。	<input type="checkbox"/>				

課題五：舊市區空屋率高與老舊建物林立					
說明：目前台中市中心空屋率高達18%，研究範圍內周邊街區甚至高達30%，而未營業零售店佔40%。加上老舊建築物缺乏維護保養，使得現存商家的經營更加的雪上加霜。這也連帶的影響到都市市容以及整體購物環境，亦有公共危險之慮。					
		1	2	3	4 5
1. 國外研究指出BIDs 的推動，成功為地區降低空舖率與並增加商業使用率。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. BIDs 為老舊建物進行整建與維護，改善都市景觀意象。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. BIDs 藉由發展街道的再生事業，培育具有創造力之中小零售業，為閒置商業面積與空間找到新出路。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. 透過BIDs 發展促進地方整體受益，其可以帶來舊市區內資產價值的提升。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

課題六：舊市區缺乏一法人性質管理組織					
說明：缺乏一個強而有力的常設性管理組織是國內目前推動自治發展普遍存在的問題，如商店街的經營、特色商圈營造等，其於法律上是不能為權利義務之主體，因此雖然此法令賦予地區組織任務，但是權限並無法讓地區組織發揮應有的功能。故現階段國內，即使有些商店街有所謂的商圈自救委員會或是商店街發展協會，但都不具有法人地位，導致強制力與執行力較不易掌控。					
		1	2	3	4 5
1. BIDs 其重點為成立一法人性質的管理組織，藉此推動區域發展。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. BIDs 藉由組織化管理系統，引入嶄新觀念徹底影響地方以往傳統觀念與想法，帶來區域革新之基礎。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. 不同以往的街區組織，BIDs 提供一有法人身分之合法實體，使其可擁有財產及訂令契約。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. 因為法人性質，其較易於掌握管理委員會的強制力與執行力，改正以往中區商圈政策執行效率低落的陋習。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

課題七：舊市區治安問題嚴重					
說明：市中心商業衰敗與蕭條，夜晚容易群聚不良份子，滋生許多公共安全的事件發生，根據台中市警察局近三年的刑案統計資料中發現，台中火車站、中華路以及台中公園鄰近地區名列為台中市治安重點地區之排名第四，顯示其為治安犯罪之熱點，需加強注意(蔡德輝，2006)。					
		1	2	3	4 5

1. BIDs 所成立的安全巡邏系統，可以強化台中市舊市中心區治安 管理，塑造一安全的商業與購物環境。	<input type="checkbox"/>				
2. 老舊建築物常成為犯罪溫床，透過BIDs 進行舊市區衰頹建物的 整建與維護，破除治安死角。	<input type="checkbox"/>				
3. BIDs 會在舊市區成立定點巡邏站，並建立與警察機關即時通 報系統，加強犯罪事件的控制。	<input type="checkbox"/>				
4. BIDs 認為安全的環境乃商業發展之基礎，每年投入大量預算進 行治安整頓，以作為舊市區發展商業的基礎。	<input type="checkbox"/>				

課題八：舊市區缺乏長期發展資金

說明：由於地方發展長期仰賴外挹或政府補助，往往因為資金因素或補助款項限制，影響發展進度與效率，連帶影響區域發展無法順利及有效率的展開。故若長期依賴政府補助恐非長久之計，而政府財政拮据也無法長期支應，因此管理組織之成功與否關鍵在於能否提供一持續系的資金募集系統，才能讓整體發展與商圈營運步上軌道。

	1	2	3	4	5
1. 透過BIDs 的設置，將台中市舊市中心區劃設為特別稅制地 區，進行區域內不動產評估，提供一持續與公平資金募集系統。	<input type="checkbox"/>				
2. BIDs 可以激勵各私部門、企業對於再發展地區之投資，聚集 週邊資源，為台中市舊市中心區注入新活力。	<input type="checkbox"/>				
3. BIDs 可以完全破除以往舊市區發展受限於政府經費或層級等 束縛，專款專用有效運用每一項資源並且推動長期計畫。	<input type="checkbox"/>				
4. BIDs 的課稅是屬於投資而不為成本，區域整體受益後，會連帶 提昇整體土地與資產總價值，為區域帶來競爭優勢。	<input type="checkbox"/>				

課題九：舊市區商業設計發展不良與閒置率高

說明：就台中市舊市中心區現況調查發現，商店多為沿街經營，且主要以一樓店面為主，二樓以上則作其他用途，閒置使用率高。商業行為無法垂直發展，導致騎樓佔用問題嚴重，此外，逛選之延續性問題亦待改善，區域內不具逛選性質或非流行性商品都會阻礙消費者在進行購物行為時的連續性。如銀行、診所以及純辦公大樓等。也會假日時形成一處商業活動“死角”，影響整體消費空間的氣氛。

	1	2	3	4	5
1. 舊市區既存的逛選不連續問題，可以透過BIDs 區域整體規劃進 行商街重新規劃與設計。	<input type="checkbox"/>				
2. 舊市區商業面積閒置是地方產業步入衰敗的徵兆，此為區域整 體問題，而BIDs 可以提供行政、技術與財務等專案協助。	<input type="checkbox"/>				
3. 舊市區攤販、機車佔用騎樓問題嚴重，BIDs 之管委會具有管理 公權強制力，可以加強管理。	<input type="checkbox"/>				
4. BIDs 擁有健全的商務網絡與週邊安全、清潔服務機構有良好戶 動，可以有效行銷與推廣舊市區。	<input type="checkbox"/>				

第五部分：填答者基本資料

1. 姓 名：

2. 性 別：男 女

3. 年 齡：30歲以下 31-40歲 41-50歲 51-60歲
61歲以上

4. 最高學歷：高中職以下 大專院校 碩士 博士

5. 背景專長：
都市計畫與發展
公共事務管理
經濟發展與商圈組織
環境規劃與區域管理

5. 職業別：學者 相關產業或輔導單位從業人員 公部門
商圈委員會組織

本份問卷到此全部結束，非常感謝您撥空填寫。

再度感謝您的合作與支持！

附錄三

**BIDs 應用於台中市舊市中心區再發展之研究
德爾菲法(Delphi Method)第二階段問卷**

親愛的專家 您好：

首先感謝您在第一階段德爾菲專家問卷中為我們熱切地回覆疑難問題，並再次感謝您能在百忙中為我們撥冗填答問卷。

本問卷為第二階段專家問卷，其目的是欲將第一階段問卷中各專家對於台中市再發展的定位以及BIDs 重要特性之看法做進一步的彙整與統計，目的在希望藉由您的專業知識與豐富的經驗，得到最後意見的確定，並能獲致共同且收斂之看法。

再次感謝您的協助，您所提供的資料與意見將僅作為學術研究之用，不另作他途。若您於填答過程中有任何疑問或建議，敬請隨時指教 敬祝

萬事如意

逢甲大學景觀與遊憩研究所

指導教授： 黃智彥 博士

研究生： 吳加韻 敬上

聯絡電話： 04-24517250 分機4775

0989-581-xxx

在第一階段問卷中，本研究總共邀請 41位 都市計畫、經濟發展、環境規劃、公共事務等各界專家學者參與問卷之填答。本次問卷亦附上第一階段專家意見結果統計，提供各位專家學者參考，並再次填答，並能獲致共同且收斂之看法。

本問卷共分為二大議題探討：一為「台中市舊市中心區再發展之定位」探討，二為「BIDs 相關制度與特性」探討，並依序附上第一階段中各專家的意見彙整與統計，最後的部份為個人資料填寫。期望能透過您的意見及協助，順利完成本研究，再次感謝您的參與。

第一部份：台中市中心再發展之定位

右側附上第一階段之專家意見統計結果提供參考，請就您的專業知識以及對台中市中區環境資源現況的瞭解，並再次勾選以下對台中市中區再發展的看法與意見。

1. 就都市生命週期理論來看，請問您認為台中市舊市中心區目前發展狀況為何？
(單選)

選項	勾選人數與比例		選項	勾選人數與比例	
<input type="checkbox"/> 發生階段	0	0	<input type="checkbox"/> 老化階段	9	22.0%
<input type="checkbox"/> 生長階段	0	0	<input type="checkbox"/> 沒落階段	26	63.4%
<input type="checkbox"/> 發展階段	0	0	<input type="checkbox"/> 滅亡階段	6	14.6%
<input type="checkbox"/> 尖峰階段	0	0%			

2. 請問您認為台中市舊市中心區目前正面臨哪些層面的都市問題呢？
(可複選，至多三項)

選項	勾選人數與比例		選項	勾選人數與比例	
<input type="checkbox"/> 產業與經濟面	30	73.2%	<input type="checkbox"/> 社會心理面	15	36.6%
<input type="checkbox"/> 經營與管理面	23	56.1%	<input type="checkbox"/> 其他層面	6	14.6%
<input type="checkbox"/> 實質環境面	34	82.9%	• 商圈外移	1	
			• 都市結構改變	1	
			• 交通核心地位轉變	1	
			• 空間競爭與後續維護	1	
			• 成本高		
			• 政治力介入	1	
			• 缺乏整體共識	1	

3. 承第2題，就產業及經濟面來說，您認為台中市舊市中心區其主要問題在於？
(可複選，至多三項)

選項	勾選人數與比例	
<input type="checkbox"/> 缺乏相關政府政策注入	15	36.6%
<input type="checkbox"/> 商業面積閒置與空舖率高	34	82.9%
<input type="checkbox"/> 業種業態單調不夠多元化	13	31.7%
<input type="checkbox"/> 經營方式不符時代潮流	26	63.4%
<input type="checkbox"/> 逛選的連續性問題	10	24.4%
<input type="checkbox"/> 其他	4	9.8%

• 地價租金太高	1	
• 購物環境跟不上消費者需求	1	
• 無新經濟產業注入	1	
• 向心力與認同度不高且主觀因素過多，導致政策難以推動	1	

4. 承第2題，就管理與經營面來說，您認為台中市舊市中心區其主要問題在於？
(可複選，至多三項)

選項	勾選人數與比例	
<input type="checkbox"/> 缺乏一法人性質管理組織	18	43.9%
<input type="checkbox"/> 組織缺乏法定地位	9	22.0%
<input type="checkbox"/> 缺乏長期資金來源	10	24.4%
<input type="checkbox"/> 政府政策資源錯置	15	36.6%
<input type="checkbox"/> 缺乏整體行銷與商業促銷活動	27	65.9%
<input type="checkbox"/> 中央政策與地方規劃無整合	10	24.4%
<input type="checkbox"/> 其他	1	2.4%
• 缺乏共識	1	

5. 承第2題，就實質環境面來說，您認為台中市舊市中心區其主要問題在於？
(可複選，至多三項)

選項	勾選人數與比例		選項	勾選人數與比例	
<input type="checkbox"/> 設施與建物老舊	27	65.9%	<input type="checkbox"/> 人行空間缺乏	2	4.9%
<input type="checkbox"/> 交通道路系統不良	16	39.0%	<input type="checkbox"/> 污染問題(噪音、空氣污染)	0	0%
<input type="checkbox"/> 停車道路系統不良	23	56.1%	<input type="checkbox"/> 街道狹小	7	17.1%
<input type="checkbox"/> 開放空間缺乏	13	31.7%	<input type="checkbox"/> 都市景觀改善	11	26.8%
<input type="checkbox"/> 治安與犯罪事件頻仍	4	9.8%	<input type="checkbox"/> 其他	2	4.9%
<input type="checkbox"/> 環境髒亂	5	12.2%	• 缺乏維護機制	1	
			• 空屋率高	1	

6. 承第2題，就社會心理面來說，您認為台中市舊市中心區其主要問題在於？
(可複選，至多三項)

選項	勾選人數與比例		選項	勾選人數與比例	
<input type="checkbox"/> 店家缺乏向心力	14	34.1%	<input type="checkbox"/> 公共問題	3	7.3%
<input type="checkbox"/> 強化地方認同感	7	17.1%	<input type="checkbox"/> 缺乏社會參與	5	12.2%
<input type="checkbox"/> 社會變遷與消費習慣改變	30	73.2%	<input type="checkbox"/> 地區人口負成長	4	9.8%
<input type="checkbox"/> 舊市區缺乏商圈魅力與吸引力	38	92.7%	<input type="checkbox"/> 其他	1	2.4%

<input type="checkbox"/> 治安與犯罪問題	2	4.9%	• 缺乏共生共榮的理念	1	
----------------------------------	---	------	-------------	---	--

7. 總合上述所列舉之各項台中市舊市中心區所面臨的問題，請問您認為目前最迫切需要解決的首要問題是？(可複選，至多三項)

選項	勾選人數與比例	選項	勾選人數與比例
<input type="checkbox"/> 缺乏政府政策注入	4 9.8%	<input type="checkbox"/> 治安與犯罪事件頻仍	1 2.4%
<input type="checkbox"/> 商業面積閒置與空舖率高	11 26.8%	<input type="checkbox"/> 人行空間缺乏	0 0%
<input type="checkbox"/> 停車空間不足	4 9.8%	<input type="checkbox"/> 都市景觀待改善	3 7.3%
<input type="checkbox"/> 交通道路系統不良	4 9.8%	<input type="checkbox"/> 街道狹小	1 2.4%
<input type="checkbox"/> 業種業態單調不夠多元化	4 9.8%	<input type="checkbox"/> 公共問題	1 2.4%
<input type="checkbox"/> 逛選的連續性問題	2 4.9%	<input type="checkbox"/> 開放空間缺乏	3 7.3%
<input type="checkbox"/> 地區人口負成長	1 2.4%	<input type="checkbox"/> 強化地方認同感	1 2.4%
<input type="checkbox"/> 社會變遷與消費習慣改變	7 17.1%	<input type="checkbox"/> 店家缺乏向心力	5 12.2%
<input type="checkbox"/> 經營方式不符時代潮流	10 24.4%	<input type="checkbox"/> 缺乏社會參與	3 7.3%
<input type="checkbox"/> 設施與建物老舊	7 17.1%	<input type="checkbox"/> 治安與犯罪問題	1 2.4%
<input type="checkbox"/> 舊市區缺乏商圈魅力與吸引力	15 36.6%	<input type="checkbox"/> 環境髒亂	2 4.9%
<input type="checkbox"/> 污染問題(噪音、空氣污染)	0 0%	<input type="checkbox"/> 其他 • 拆除私有建物，重劃大型開放空間 • 欠缺大眾運輸系統 • 缺乏商業長期進駐 • 城市重新定位 • 政治力介入嚴重，地方共識難以凝聚	
<input type="checkbox"/> 缺乏整體行銷與商業促銷活動	17 41.5%		
<input type="checkbox"/> 缺乏一法人性質管理組織	3 7.3%		
<input type="checkbox"/> 政府政策資源錯置	2 4.9%		
<input type="checkbox"/> 缺乏長期資金來源	2 4.9%		
<input type="checkbox"/> 組織缺乏法定地位	1 2.4%		
<input type="checkbox"/> 中央政策與地方規劃無整合	3 7.3%		

8. 請問您認為使台中市舊市中心區復甦與再發展之最有效的策略是什麼？(可複選，至多三項)

選項	勾選人數與比例
<input type="checkbox"/> 改善基礎設施(如交通、停車、景觀設施等公共空間與設施)	28 68.3%
<input type="checkbox"/> 提供財稅優惠(如提供補助或政府經費挹注)	10 24.4%
<input type="checkbox"/> 公權力下放(如：清潔、保全、促銷活動的行政委託)	4 9.8%
<input type="checkbox"/> 成立街區永續運作機制(如：街區組織自主管理)	23 56.1%
<input type="checkbox"/> 注入相關都市更新政策	26 63.4%

<input type="checkbox"/> 其他	4	9.8%
• 成立BIDs	1	
• 注入新產業活力	1	
• 軟硬體配套措施並行	1	
• 舊市區所有權人不願配合政策改變	1	

9. 根據國外操作經驗指出，每一個BID 都不盡相同，其強調的改善重點亦有所不同，如費城的BID 重點著重在公共建設及經濟開發，而紐約34 街則強調乾淨與安全。請問您認為：倘若在台中市舊市中心區設置一個BID，其所強調的改善重點應該為何？(可複選，至多三項)

選項	勾選人數與比例	選項	勾選人數與比例
<input type="checkbox"/> 地方公共建設	15 36.6%	<input type="checkbox"/> 交通系統治理	18 43.9%
<input type="checkbox"/> 安全	3 7.3%	<input type="checkbox"/> 都市景觀	17 41.5%
<input type="checkbox"/> 乾淨與清潔	7 17.1%	<input type="checkbox"/> 社會福利	0 0%
<input type="checkbox"/> 經濟改善與開發	23 56.1%	<input type="checkbox"/> 其他	2 4.9%
<input type="checkbox"/> 區域整合治理	19 46.3%	• 產業經理人制度引入	1
		• 聯合代銷、代租與管理	1

10. 請問您認為台中市舊市中心區擁有什麼樣的既有優點或潛力可以作為導入BIDs 發展之優勢？(可複選，至多三項)

選項	勾選人數與比例
<input type="checkbox"/> 住商混用的特性，利於商業行為發生	8 19.5%
<input type="checkbox"/> 都市24小時運轉，夜晚與白天商業活動持續運轉	5 12.2%
<input type="checkbox"/> 已存在既有商圈組織，易於推動與整合(如電子街、繼光街等)	29 70.7%
<input type="checkbox"/> 歷史與文化產業資源豐富(如日據時期建物)	28 68.3%
<input type="checkbox"/> 地理區位優勢	15 36.6%
<input type="checkbox"/> 仍具部份市政功能	6 14.6%
<input type="checkbox"/> 商圈周邊建設案之資源	3 7.3%
<input type="checkbox"/> 其他	1 2.4%
• 現有資源整合	1

11. 請問您認為，如果在台中市舊市中心區成立一個BID 組織，可能會產生的最大障礙為何？(可複選，至多三項)

選項	勾選人數與比例
<input type="checkbox"/> 國外的概念，無法完全套用至國內	7 17.1%
<input type="checkbox"/> 普遍不瞭解街區組織的運作機制	11 26.8%

<input type="checkbox"/> 擔心營業成本的增加	2	4.9%
<input type="checkbox"/> 擔心需求不同，無法達成街區共識	27	65.9%
<input type="checkbox"/> 稅賦紛爭問題	7	17.1%
<input type="checkbox"/> 對於街區組織運作的公正客觀性不具信心	17	41.5%
<input type="checkbox"/> 無相關配套措施輔助	12	29.3%
<input type="checkbox"/> 商圈範圍過大，不易凝聚所有店家	10	24.4%
<input type="checkbox"/> 缺乏法令相關依據	16	39.0%
<input type="checkbox"/> 缺乏一套服務衡量的標準	1	2.4%
<input type="checkbox"/> 其他	2	4.9%
· 向心力不足	1	
· 資產所有權人不願配合	1	

第二部份：BIDs 相關制度與特性

右側附上第一階段之專家意見統計結果提供參考，請就您的專業知識評估BIDs重要制度與特性，並再次勾選您對於BIDs 相關看法與意見。

1. 請問您認為以下BIDs 制度的概念與實施方式中，何種是適用於國內且有利於未來發展？（可複選，至多三項）

選項	勾選人數與比例	
<input type="checkbox"/> 進行區域內不動產評估，藉以徵收費用充當BIDs活動資金	12	29.3%
<input type="checkbox"/> 區域自主管理的理念	10	24.4%
<input type="checkbox"/> 成立法人性質委員會或街區組織，負責區域內之事務管理	13	31.7%
<input type="checkbox"/> 進行區域內有形資產與相關公共設施之改善	15	36.6%
<input type="checkbox"/> 致力推動各類公共服務與特殊節日慶典活動等	12	29.3%
<input type="checkbox"/> 政府與民間相互合作的夥伴關係	15	36.6%
<input type="checkbox"/> 委託管理制度及均衡的金融改善服務	4	9.8%
<input type="checkbox"/> 維持一公平系統，強調區域共同付費與共同受益	14	34.1%
<input type="checkbox"/> 立法為BIDs 推動與執行之依據	13	31.7%
<input type="checkbox"/> 其他看法	0	0%

2. 在BIDs 組織營運類型中大致分為以下三種型態。不同的型態對公共設施的提供所強調的重點有所不同，其中以非營利組織最常見，其次是公私合營，類似官方機構型態為最少見。請問您認為哪一種最適合發展於台中市舊市中心區BIDs 之型態呢？（單選）

選項	勾選人數與比例
----	---------

<input type="checkbox"/> 非營利組織型態(委員會、基金會、公會組織等志願性組織)	13	31.7%
<input type="checkbox"/> 公私合營型態(強調合作、協議、合夥的新公共管理組織)	14	34.1%
<input type="checkbox"/> 準公部門型態(如由政府單位所管轄之管理單位)	3	7.3%
<input type="checkbox"/> 私營企業型態(如一般開發公司、資產管理公司)	6	14.6%
<input type="checkbox"/> 其他	0	0%

3. BIDs 提供許多創新性的組織性質，請問您認為以下何者是有別於以往傳統的商團組織與都市更新所提供的？(可複選，至多三項)

選項	勾選人數與比例	
<input type="checkbox"/> 非營利的組織性質(似自發性商家聯盟)	11	26.8%
<input type="checkbox"/> 自我管理並具法人地位的委員會組織性質	19	46.3%
<input type="checkbox"/> 公私合營的夥伴關係性質(一政府與地方溝通之橋樑)	23	56.1%
<input type="checkbox"/> 下至上的管理組織性質(地方為主，政府為輔)	13	31.7%

4. 公共服務的提供是BIDs 基本的訴求與特性，其主要包括三大類型的服務傳遞類型(補充性、補救性以及相關性服務)，請問您認為下列哪些是有效且可以運用至國內都市再發展的公共服務項目？(可複選，至多三項)

選項	勾選人數與比例		選項	勾選人數與比例	
<input type="checkbox"/> 街道清潔與維護	12	29.3%	<input type="checkbox"/> 社會福利增進	2	4.9%
<input type="checkbox"/> 消費者市場行銷	19	46.3%	<input type="checkbox"/> 停車問題與交通改進	18	43.9%
<input type="checkbox"/> 街燈照明維護與增設	2	4.9%	<input type="checkbox"/> 街道景觀維護與美化	23	56.1%
<input type="checkbox"/> 政策的提倡	10	24.4%	<input type="checkbox"/> 治安維護	2	4.9%
<input type="checkbox"/> 公共空間的管理			<input type="checkbox"/> 其他項目	2	4.9%
			<ul style="list-style-type: none"> • 所有權、使用權之整合 • 修改賦稅機制以利結構與收費多元化 	1	1

5. 您是否認同國內實施BIDs 應擬定下列配套措施？(可複選，至多三項)

選項	勾選人數與比例	
<input type="checkbox"/> 健全地方財政自主權，令政策制定得以因地制宜。	10	24.4%
<input type="checkbox"/> 制定BIDs 專責法令，作為政策執行之法令依據。	23	56.1%
<input type="checkbox"/> 設置BIDs 專責機構，統一執行與管理窗口。	17	41.5%
<input type="checkbox"/> 建立BIDs 計畫審核與政府相關貼補機制，並令貼補資格、程序透明化。	12	29.3%
<input type="checkbox"/> 制定BIDs 制度實施監管機制，避免制度濫用。	19	46.3%

<input type="checkbox"/> 明定公正客觀之評估制度，降低地方商家與業者抗議。	18	43.9%
<input type="checkbox"/> 其它看法	0	0%

6. BIDs 組織其多元化的資金募集來源包括以下各項，7. 請問您認為下列哪一項為最適宜之資金募集方法？(可複選，至多三項)

選項	勾選人數與比例	
<input type="checkbox"/> 一特殊資產評估機制	3	7.3%
<input type="checkbox"/> 多樣化的自願性貢獻(地主、私人贊助商、慈善基金會)	17	41.5%
<input type="checkbox"/> 政府部分補助(聯邦及州政府補助)	15	36.6%
<input type="checkbox"/> 地方公共機關補助(地方政府、社區、地方人士)	14	34.1%
<input type="checkbox"/> 股權資金投資或發行債券所得款(如持股投資、政府公債、私人債券)	9	22.0%
<input type="checkbox"/> 一般的都市稅收來源	7	17.1%
<input type="checkbox"/> 商品或服務的銷售(場地出租費、廣告宣傳費、停車場管理費等)	28	68.3%
<input type="checkbox"/> 出售公共服務設施的所得	9	22.0%

7. 承第6題，在BIDs的活動資金主要來自對區域內各成員課徵稅費的前提下，請問您認為各區域內組織成員應該負擔費用的比例是多少？(單選)
<係指負擔費用=(地價稅+房屋稅)乘以固定比例>

選項	勾選人數與比例		選項	勾選人數與比例	
<input type="checkbox"/> 0%	2	4.9%	<input type="checkbox"/> 7%以上	2	4.9%
<input type="checkbox"/> 1~3%	24	58.5%	<input type="checkbox"/> 其他	4	9.8%
<input type="checkbox"/> 4~6%	8	19.5%	• 依BID自主運作	1	
			• 再研究	1	
			• 依地區而定	1	
			• 依其所屬機制	1	

8. 承第7題，請問您認為負擔費用的繳交方式是如何？(單選)

選項	勾選人數與比例		選項	勾選人數與比例	
<input type="checkbox"/> 月繳	6	14.6%	<input type="checkbox"/> 每年附加於地價稅	15	36.6%
<input type="checkbox"/> 季繳	9	22.0%	<input type="checkbox"/> 其他	2	4.9%
<input type="checkbox"/> 年繳	8	19.5%	• 不需特別說明	1	
			• 不用繳	1	

9. 現階段，國外普遍採用以下各項作為衡量一個BID成敗的評量依據，請問您認為何者為較具標準性的衡量項目？(可複選，至多三項)

選項	勾選人數與比例		選項	勾選人數與比例	
<input type="checkbox"/> 犯罪率的降低	1	2.4%	<input type="checkbox"/> 零售業營業稅收入	23	56.1%
<input type="checkbox"/> 消費者態度與意見調查	9	22.0%	<input type="checkbox"/> 創造的工作機會	14	34.1%
<input type="checkbox"/> 商業出租率與租金高低	32	78.0%	<input type="checkbox"/> 居住率	4	9.8%
<input type="checkbox"/> 登記執照稅之收入	4	9.8%	<input type="checkbox"/> 其他	0	0%
<input type="checkbox"/> 行人與遊客總數的提升	26	63.4%			

第三部分：填答者基本資料

1. 姓 名：

2. 性 別：男 女

3. 年 齡：30歲以下 31-40歲 41-50歲 51-60歲
61歲以上

4. 最高學歷：高中職以下 大專院校 碩士 博士

5. 背景專長：都市計畫與發展
公共事務管理
經濟發展與商圈經營
環境規劃與區域管理

5. 職 業 別：學者
相關產業或輔導單位從業人員
公部門
商圈委員會組織

本份問卷到此全部結束，非常感謝您撥空填寫。

再度感謝您的合作與支持！