

第二章 社區的意義與界定

第一節 社區之定義

社區一詞雖為人們常常使用，但其意義及認知卻仍存在著分歧及模糊，美國芝加哥學派學者希賴立（George Hillery，1955）在整理過去社會學的文獻中，發現關於「社區」的定義至少有94種，經其歸納後，有69個定義中包含了三個共同元素，即：一個特定領域，有共同規範、目標，以及人與人之間的互動。國內學者徐震（1980）指出「社區是居住於某一地理區域，具有共同關係，社會互動及服務體系的一個人群」；其他學者則大致上從：（1）地理的或結構的概念，例如范琳珮（1995）；（2）從心理的或互動的概念，例如謝宏昌（1995）；（3）從行動的或功能的概念，例如文崇一、葉啓政（1985）；（4）從綜合的或體系的概念，例如專業者都市改革組織（1993）來定義社區。不論從那一種角度出發，社區的概念可從其對構成要素的說明中得到認識，表2-1比較國內學者對社區定義及構成要素上認知的異同，發現其共同元素與國外學者的概念大致相同，惟更重視社區意識觀念。

從上面的說明可知，社區的定義大致上乃是以居民為其主體，並應有一空間領域的界定，同時包含了其間構成的社會關係及可能形成的社區組織及社區意識。

第二節 社區類型

在社區的類型上，各研究單位往往視目的及用途的不同而有所差異，有從規模的大小、行政分區、功能、距大都市的遠近（區位）或計畫性質來區分，或依研究目的、範圍或資料的取得不同分成不同的社區類型。例如目前我國政府機關中有推展社區發展相關業務者，由

於各單位之業務性質不同，對社區之範圍界定就未盡相同，不同行政機關對社區的分類綜合如表2-2所示。

學術界亦以研究目的或研究理念不同而作不同的分類，專業者都市改革組織（1993）在研究臺灣地區住宅社區環境問題時，依臺灣地區住宅社區形成的過程，將住宅社區分為六種類型：鄉村社區、傳統市街、零散發展型社區、公部門住宅社區、市地重劃社區和民間造鎮社區。馬立文（1995）在其碩士論文「社區環境權之研究」中則將社區分類為國宅及市地重劃社區、居民自發組成之社區、社區組織運作不佳社區、私部門開發造鎮社區及鄉村社區。

第三節 小結

本研究探討社區之實質環境，在定義方面較接近以地理、結構角度的社區定義，在選擇調查社區時將參考社區類型以尋求評估作業手冊的適用性。

表2-1 社區定義及要素整理表

學者或研究	徐震 (1980)	文崇一、葉啓政 (1985)	專業者都市改革組織(1993)	范琳珮 (1995)	謝宏昌 (1995)
社區的定義	居住於某一地理區域，具有共同關係社會互動及服務體系的一個人群。	一定地理區域內的人及其社會性活動及現象的總稱。	某種居住空間領域的形成。 居民共識形成及建立。 居民形成的組織及運作。	研究範圍定義在「社會局依里之行政界線所劃設的社區」。	一個「公民區位」(civic ecology)。
社區的構成要素	居民。 地區。 共同關係。 社區組織。 社區意識。	一群人。 一定的地理範圍。 人的社會性。	居民參與公共事務的起點。	居民。 一個特定的地區。 居民歸屬感。 社區組織。 社區活動場所	集體心理意識的共同認同。 居民共同生活的地理範圍。

資料來源：本研究整理。

表2-2 社區類型整理表

研究或機關	專業者都市改革組織	文崇一、葉啓政 (1985)	馬立文 (1995)	經建會	文建會	農委會	社會局
社區的定義或研究範圍	臺灣地區	一定地理區域內的人及其社會性活動及現象的總稱。	台北縣、市計26個社區。	84年度-農村實質環境問題及對策研究-農村社區。	社區的範圍無明顯的界定，只要可達成社區居民意識的凝聚即視為社區	社區建設工作之推展。	以行政界限如鄰、里單位為社區業務工作之定義
社區的類型	鄉村社區 傳統社區 零散發展型社區 公部門住宅社區 市地重劃社區 民間造鎮	鄉村社區 都市社區	國宅及市地重劃社區。 居民自發組成之社區。 社區組織運作不佳社區 私部門開發造鎮社區。 鄉村社區	山地村落 漁村 偏遠地區村落。 都市近郊村落。 純農業區		都市型社區 鄉村型社區	

資料來源：本研究整理。

第二章 社區的意義與界定

第一節 社區之定義

社區一詞雖為人們常常使用，但其意義及認知卻仍存在著分歧及模糊，美國芝加哥學派學者希賴立（George Hillery，1955）在整理過去社會學的文獻中，發現關於「社區」的定義至少有94種，經其歸納後，有69個定義中包含了三個共同元素，即：一個特定領域，有共同規範、目標，以及人與人之間的互動。國內學者徐震（1980）指出「社區是居住於某一地理區域，具有共同關係，社會互動及服務體系的一個人群」；其他學者則大致上從：（1）地理的或結構的概念，例如范琳珮（1995）；（2）從心理的或互動的概念，例如謝宏昌（1995）；（3）從行動的或功能的概念，例如文崇一、葉啓政（1985）；（4）從綜合的或體系的概念，例如專業者都市改革組織（1993）來定義社區。不論從那一種角度出發，社區的概念可從其對構成要素的說明中得到認識，表2-1比較國內學者對社區定義及構成要素上認知的異同，發現其共同元素與國外學者的概念大致相同，惟更重視社區意識觀念。

從上面的說明可知，社區的定義大致上乃是以居民為其主體，並應有一空間領域的界定，同時包含了其間構成的社會關係及可能形成的社區組織及社區意識。

第二節 社區類型

在社區的類型上，各研究單位往往視目的及用途的不同而有所差異，有從規模的大小、行政分區、功能、距大都市的遠近（區位）或計畫性質來區分，或依研究目的、範圍或資料的取得不同分成不同的社區類型。例如目前我國政府機關中有推展社區發展相關業務者，由

於各單位之業務性質不同，對社區之範圍界定就未盡相同，不同行政機關對社區的分類綜合如表2-2所示。

學術界亦以研究目的或研究理念不同而作不同的分類，專業者都市改革組織（1993）在研究臺灣地區住宅社區環境問題時，依臺灣地區住宅社區形成的過程，將住宅社區分為六種類型：鄉村社區、傳統市街、零散發展型社區、公部門住宅社區、市地重劃社區和民間造鎮社區。馬立文（1995）在其碩士論文「社區環境權之研究」中則將社區分類為國宅及市地重劃社區、居民自發組成之社區、社區組織運作不佳社區、私部門開發造鎮社區及鄉村社區。

第三節 小結

本研究探討社區之實質環境，在定義方面較接近以地理、結構角度的社區定義，在選擇調查社區時將參考社區類型以尋求評估作業手冊的適用性。

表2-1 社區定義及要素整理表

學者或研究	徐震 (1980)	文崇一、葉啓政 (1985)	專業者都市改革組織(1993)	范琳珮 (1995)	謝宏昌 (1995)
社區的定義	居住於某一地理區域，具有共同關係社會互動及服務體系的一個人群。	一定地理區域內的人及其社會性活動及現象的總稱。	某種居住空間領域的形成。 居民共識形成及建立。 居民形成的組織及運作。	研究範圍定義在「社會局依里之行政界線所劃設的社區」。	一個「公民區位」(civic ecology)。
社區的構成要素	居民。 地區。 共同關係。 社區組織。 社區意識。	一群人。 一定的地理範圍。 人的社會性。	居民參與公共事務的起點。	居民。 一個特定的地區。 居民歸屬感。 社區組織。 社區活動場所	集體心理意識的共同認同。 居民共同生活的地理範圍。

資料來源：本研究整理。

表2-2 社區類型整理表

研究或機關	專業者都市改革組織	文崇一、葉啓政 (1985)	馬立文 (1995)	經建會	文建會	農委會	社會局
社區的定義或研究範圍	臺灣地區	一定地理區域內的人及其社會性活動及現象的總稱。	台北縣、市計26個社區。	84年度-農村實質環境問題及對策研究-農村社區。	社區的範圍無明顯的界定，只要可達成社區居民意識的凝聚即視為社區	社區建設工作之推展。	以行政界限如鄰、里單位為社區業務工作之定義
社區的類型	鄉村社區 傳統社區 零散發展型社區 公部門住宅社區 市地重劃社區 民間造鎮	鄉村社區 都市社區	國宅及市地重劃社區。 居民自發組成之社區。 社區組織運作不佳社區 私部門開發造鎮社區。 鄉村社區	山地村落 漁村 偏遠地區村落。 都市近郊村落。 純農業區		都市型社區 鄉村型社區	

資料來源：本研究整理。

第三章 生活環境品質及評估研究

第一節 生活環境品質

生活環境品質 (Living Environment Quality) 或生活品質 (Quality of Life) 一詞的定義一般包括兩個方面 (陳志倫, 1994), 由個人主觀意識與心理滿足感之觀點, 或由重視人類生活環境之觀點來定義。孫清雯 (1994) 則彙整以個人滿足感或幸福感、人類社會生活環境之品質相關定義後歸納如下:

- (一) 生活環境品質必兼具物質生活的提高與精神生活的滿足。
- (二) 生活環境品質因具有時間、空間上的差異, 可做靜態與動態性之研究。
- (三) 探討生活環境品質需由多向度著手, 不能單從經濟面衡量。
- (四) 生活環境品質含有主觀價值判斷, 可自人民價值需求傾向, 瞭解居民對生活環境品質的意識, 決定政府政策以提高生活環境品質。

故生活環境品質在內涵上包括了居民對實質及非實質環境中物質與精神方面的心理滿足感受, 如世界保健組織 (WHO, World Health Organization) 提出的四大生活指標 (CHEC): 安全性、保健性、便利性及快適性, 說明人生活於都市中, 有關人命的安全保障、健康而衛生的家居環境、便捷的交通、舒適且美觀的環境品質為生活社區的基本訴求 (黃定國, 1994)。此一生活環境品質的概念及生活指標的提出實為從事環境品質研究及評估之基礎。

依據國際衛生組織之居住環境指標研訂每一住宅單元, 從空間之平面、建築構成及設備等三方面, 其基本準則如表3-1所示。

此外，生活環境品質的提升，同時亦需靠社會制約的約束，尤其從基本教育著手，因此，環境教育有助於居民認識生活環境品質，並培育環境意識的增長。在這其中，其適用的場所分別有家庭教育、學校教育及市民教育（亦即社會教育），未達成環境教育的目標，即朝好的環境改進，加強環境相關資訊與情報的收集與分析，培育居民對好環境有正確的價值判斷，及形成環境改的主流。

表3-1 國際衛生組織研訂居住環境之基本準則分析表

功		安	全	保	健	便	利	舒	適	耐久性	經濟性												
能項目	規模性能	● 避難空間		● 廢物空間		● 動線之便利	● 空間之充足	● 步行之確保	● 收納空間	各個空間之寬裕	● 傢俱之收容力	● 專用面積比											
	外部空間構成性能	● 避難路徑		● 空間的明度、日照、通風	● 開口部的有無、開合、方位	● 各空間之聯繫與分離	● 動線處理	● 外部空間開放性	● 空間連續性	● 外部空間緩衝區	● 空間之私密性	● 空間之可變性											
能	建造架構性能	● 耐震、耐風	● 耐火	● 一層床高		● 平面之自由度		● 階高			● 耐久性	● 增改建之便利											
	空間構成材料性能	● 耐震、耐風	● 耐火	● 落下物防護	● 轉落防止	● 防盜	● 斷熱、防寒、換氣	● 防水、防潮、防霧	● 日照、明度	● 噪音防止、遮音	● 空氣污染防護	● 腐敗、有害生物防護	● 天井高	● 地板、牆壁	● 窗、出入口	● 斷熱、防寒	● 通風	● 日照、採光、日射條節	● 寧靜	● 眺望	● 各部位之耐久性	● 補修、取換之便利性、經濟性	● 增改建之便利、維護成本
	室內裝飾設計、家具製造預備性能	● 形的安全性	● 取付的安全性	● 火災時有毒瓦斯發生的有無		● 臭氣的有無		● 棚、台之有無	● 棚、作業台、廚具的尺寸		● 空間構成	● 形、色彩	● 觸感、質感			● 清掃之便利性	● 修補、取換之便利性	● 增改建之便利	● 維護成本				

設備	物、能源供給處理設備性能	<ul style="list-style-type: none"> ● 防火消防設備 ● 避雷設備 ● 電氣事故防止 ● 瓦斯中毒防止 	<ul style="list-style-type: none"> ● 換氣、排氣設備 ● 上水、下水、廁所衛生設備 ● 清掃、垃圾處理設備 ● 浴室 ● 暖房、空氣調節 	<ul style="list-style-type: none"> ● 電氣、瓦斯、給排水設備 ● 廚房設備、食品儲藏設備 ● 衛浴、洗手台、洗衣設備 	<ul style="list-style-type: none"> ● 空調、冷暖氣房 ● 照明器具 	<ul style="list-style-type: none"> ● 設備之耐久性 ● 補修、取換之便利性、經濟性 ● 增設裝置之便利性 ● 電氣容量 ● 維護成本
	性能	<ul style="list-style-type: none"> ● 警報設備 ● 避難設備 	-----	<ul style="list-style-type: none"> ● 電梯、手扶梯 ● 電話、受降信設備 	<ul style="list-style-type: none"> ● 放送受信立體裝置 	同上

資料來源：中華民國建築學會，民國85年：20。

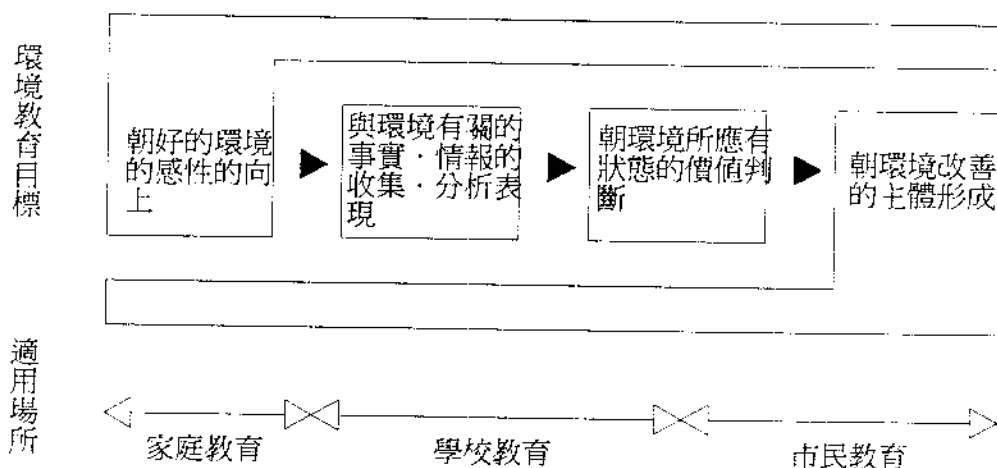


圖3-1 環境教育分析圖

第二節 環境品質評估研究

一般而言，有關環境品質的評估方式可概分為兩大類（曾國雄，1992；內藤正明，1992）：

- (一) 針對可量化的環境品質項目，利用監測或客觀統計資料作為衡量環境品質優劣的依據，通常僅以某種特定的環境屬性為對象，而非綜合性的評量，屬於現象解析的環境指標。

(二) 以居民的感受為出發點，透過問卷調查獲得居民對不同的環境品質屬性之評價與相對重要性認知，作成綜合性的環境評價指標。

吳碩賢等人(1995)則指出以人群環境評估(Men Environmental Assessment)或使用後評價(評估)(POE, Post Occupancy Evaluation)是開展環境評價的一種新方法，透過對大量人群的調查，將人們與外部環境接觸所引起的生理和心理的綜合感受加以收集，從而作出評價。使用後評估(P.O.E.)乃緣自建築學上之方法，「專指對已開始使用的建築物部份(空間或設施)作各種有關功能方面的調查」(許晉誌, 1994)，這些評估方式可視為前述第二種的環境品質評估，均強調以居民的感受為出發進行環境品質評估。

在評估的模式方法上，大部分研究均會先行建構評估之目標階層體系(Objective Hierarchy System)，並應用分析階層程序法(AHP)求取評估項目與指標間的權重，或以建立多屬性效用評估模式的方法求取環境品質的綜合評價。此種探討生活環境品質之評估模式已廣泛用於都市或都會區環境研究上，以及有關居住社區、國宅社區之環境評估上。

住宅需求可分為量的需求和質的需求，前者係指對住宅的需求量，後者則指對住宅品質之要求水準。在現階段所面臨之住宅課題已轉變為如何提高住宅本身及其環境之品質。「住宅及居住品質評定標準之研究」指出，最低住宅及居住標準之訂定，考慮因素極多，不僅應顧及全國資源與國民一般所得分配狀況，亦須配合現有住宅狀況，並兼顧健康、安全、私密性等基本需求，始具可行性。因此，使用者特性與需求，亦為居住品質評定標準的基礎(經建會, 1986)。

第三節 都市（會）地區環境評估

由於對都市環境問題日益嚴重的關心，乃有許多研究針對都市或都會區的環境品質作評估，其首先的工作就是建立環境指標之體系，如曾國雄等（1992）將都市環境區分為自然及人文環境，並進一步將人文環境分為實質及非實質環境，後以實質環境為研究對象依建築物內外分界點，區分為住戶內部環境及社區公共環境，訂定指標項加以評估；作者其後又探討台北、東京、漢城三地的都市環境品質（1993），提出安全性、保健性、社會經濟性、舒適性、方便性、自然性等項目的評估指標。孫青雯（1994）則是以台中市為研究對象，提出的生活環境指標有居住環境、交通環境及公共福利環境等項目的評估指標。有關都市及都會地區環境品質評估之相關研究及評估項目、指標、模式參見表3-2。

第四節 居住社區環境評估

社區為都市的縮影，隨著人們對生活品質要求的提升，居住社區環境的良善與否也成為政府部門及相關研究關心的課題：

一、著名的建築及都市設計師Kevin Lynch便對良好的社區環境條件提出維生、意識、適合、可及性及控制等五項指標；

二、內政部營建署在「住宅社區環境改善策略研究」中亦提出社區居民主體、維生系統、居民互動、人和自然的關係、社區經營成長、社區意識及認同六大項評估指標；

三、內政部建築研究所也提出社區實質環境品質涵構之內容項目以及環境品質指標，前者包括社區的管理維護、建物配置、交通系統及服務設施等項目及各種指標，並以安全、衛生、便利、舒適、美觀、發展、永續作為環境品質指標；

四、台灣省住都局針對國宅居住狀況所作的居民滿意度調查評估中，區分為住宅基本需求、內部環境、社區外部環境及鄰里關係四類調查項目，其中社區外部環境的評估指標有：交通情形、買菜購物、

子女就學、幼教設施、公園綠地、居住密度、環境衛生、社區安全、安寧程度、道路設施、停車狀況、管理維護、外部總評價等十二項。

五、詹氏書局出版「住宅社區實質環境評估原則」（1982），將評估項目分為區位關係、自然特徵、土地使用、公共設施、空間配置、住宅單元及管理維護七項；

六、吳碩賢等（1995）從三廢污染等項目及指標進行評估；

七、黃定國（1994）亦對住宅區的環境規劃設計，參照WHO之CHEC指標提出出人命安全、活動健全、移動便利、景觀優美、場所舒適及生態保育等指標及各項定量評估元素；

八、林佳弘（1995）及王建雄（1994）將環境評估用於軍眷村更新及國宅社區更新之研究上，前者提出都市環境條件並將之分為基地環境、建築物現況、鄰近公共設施及公用設備等評估項，後者則是對社區環境就土地使用、交通、公用設備、公共設施及公害等方面進行窳陋程度的評估，以作為更新之依據；

九、畢恒達曾對台北市國光社區居民進行環境滿意度調查；

十、國外學者Wong等人（1991）則把住宅鄰里環境品質簡化成周圍地區衰敗程度及公園、開放空間的可及性兩項指標進行研究。

此外，也有研究指出，從居住地環境項目的觀點，以此做地區的類型化判定，並提出相關的評估項目（表3-3）。

表3-2 環境評估相關研究一覽表

作者	世界保健組織, World Health Organization	曾國雄等 (1992)	曾國雄等 (1993)	孫青雯 (1994)
研究範圍		台北都會區	台北、東京、漢城	台中市
研究課題	四大生活指標	整體環境品質	都市環境品質	生活環境品質
評估項目 (中指標)	安全性 保健性 便利性 快適性	地區自然環境 社區公共環境 住戶內部環境	安全性 保健性 社會經濟性 舒適性 方便性 自然性	居住環境 交通環境 公共福利環境
評估指標 (小指標)		空氣品質 河川污染 山坡地保育 噪音干擾 排水設施 廢棄物污染 土地使用混合干擾 公園、綠地及 開放空間 居住空間 通風情形 採光情形 飲用水品質	自然災害 都市災害 交通事故 社會犯罪 空氣污染 水污染 噪音、振動 醫療設施 供給處理設施 (電力、瓦斯、上下水道、廢棄物處理) 治安 人口密度 所得 社會問題 地方景觀 親水空間 開放空間 教育設施 文化設施 社會福利設施 流通設施 資訊、通訊設施 交通網 稀有動植物 自然植物 生態系的安定性 生態系的多樣性	噪音干擾 空氣品質 道路路面狀況 道路安全設施 消防設施 交通工具服務水準 交通流量情形 醫療保健設施 文化教育設施 公園綠地開放空間
評估模式		多屬性效用評估模式	AHP	多屬性效用評估模式
評估資料		居民問卷調查	居民問卷調查	居民問卷調查

資料來源：本研究整理。

表3-2 環境評估相關研究一覽表(續)

作者	Kevin Lynch	內政部營建署(1993)	七巷住宅小組(1982)	吳碩賢等(1995)
研究範圍				杭州市居住區
研究課題	良好社區環境條件	住宅社區環境改善策略評估原則	住宅社區實質環境評估原則	居住區環境品質評價
評估項目(中指標)	維生(Vitality) 意識(Sense) 適合(Fit) 可及性(Access) 控制(Control)	社區居民主體 社區維生系統 社區居民互動 人和自然的關係 社區經營成長 社區意識及認同	區位關係 自然特徵 土地使用 公共設施 空間配置 住宅單元 管理維護	三廢污染 物理環境 綠化 景觀 文娛娛樂設施 商業服務設施 交通 安全 環衛 其它
評估指標(小指標)		社區空間設施 公共設施可及性 弱勢族群特殊需求 交通系統設備 水電及通訊設備 垃圾收集系統 教育文化設施 公園綠地 消防設備 醫療設備 民生商店、市場 資訊流通 公共空間 社區活動參與 自然生態環境 植栽及綠蔭 經營控制 開放性參與 社區成長 領域範圍 空間意象 社區認同	都市發展 周圍土地使用 周圍交通關係 住宅型態 地形、土壤、地貌、 氣後、景觀 土地利用 土地權屬 土地細分 土地成本 密度 公用設備 道路系統 服務設施 建物組合 外部空間 戶外活動 公共設施 單元組合 單元類型 細部 管理、維護、 服務、清潔	空氣 附近河流及池塘 空氣氣味 工業廢物處理 噪聲 住宅通風 住宅日照 住宅間距 綠化 建築型式 離托兒所幼稚園 離中小學 離糧店 離市場 離市中心 上班方便 對外公共交通 住宅區安全 居住區環境衛生 住宅滿意度 居住區滿意度
評估模式				AHP及Fuzzy Set
評估資料				居民問卷調查

資料來源：本研究整理。

表3-2 環境評估相關研究一覽表(續一)

作者	內政部建研所(1995)	內政部建研所(1995)	黃定國(1994)	省政府住都局(1994)
研究範圍			台北市	台灣省國宅
研究課題	社區實質環境品質 涵構	社區實質環境品質 指標	住宅區環境規劃設 計指標	國宅居民滿意度調 查
評估項目 (中指標)	維護管理計畫 建築配置計畫 交通系統 服務設施系統	安全 衛生 便利 舒適 美觀 發展 永續	人命安全指標 活動健全指標 移動便利指標 景觀優美指標 場所舒適指標 生態保育指標	住宅基本需求 住宅內部環境 社區外部環境 鄰里關係
評估指標 (小指標)	開放空間維護管理 公共設施設備維護 管理 建築物維護管理 工作空間 居住空間 停車空間 人行步道空間 車道系統 社會服務 休憩活動 文化 社會福利 醫療 教育 購物		居住密度 救災逃生設施 道路寬幅、救災途 徑 無障礙環境設施 活動設施供給量 土地資源供給量 服務設施分佈比例 公共設施供給量 服務人口數、半徑 道路開放空間 停車場供給量 人行步道供給量 植生 景觀資源供給量 顏色、材質 視覺尺度 街道傢俱 面積大小、空間尺 度 微氣候、日照、採 光 噪音、空氣、垃圾 植生、綠覆率 地下室開挖率 水資源污染質	居住面積 建築型態 居住空間 內部格局配置 廚衛設備 私密性 採光 通風 交通便利性 購物便利性 就學便利性 幼教設施完整性 公園綠地 居住密度 環境衛生 社區安全 安寧程度 道路設施 停車狀況 管理維護 鄰里關係
評估模式			提出規劃設計之參 考	統計分析
評估資料				居民問卷調查

資料來源：本研究整理。

表3-2 環境評估相關研究一覽表(續二)

作者	林佳弘(1995)	王建雄(1994)	畢恆達	C.Wong等(1991)
研究範圍	台南市軍眷村	台北市	台北市國光社區	美國
研究課題	軍眷村更新評估 (都市環境條件)	國宅社區窳陋程度 評估(社區環境狀 況)	住戶環境滿意程度 調查	住宅鄰里環境品質
評估項目 (中指標)	基地環境 建築物現況 鄰近公共設施 公用設備	土地使用狀況 交通狀況 公共設施狀況 公用設備狀況 公害狀況		周圍地區衰敗情形 公園及開放空間的 可及性
評估指標 (小指標)	地形 基地大小及形狀 工程環境及地質 都市計畫使用分區 建築密度 興建年代 建築形式 構造材料 使用情形 建築物概況 公共設施概況 內部道路概況 公園綠地 兒童遊戲場 學校 市場 停車場 幼稚托兒所 活動中心 文化中心 醫療設施 圖書館 體育場 給水設備 排水設施 公車站 郵政電信 電力設備 加油站 警政消防 垃圾清運 大眾運輸系統	居住粗密度 建蔽率 使用性質 計畫道路開闢 現有道路分佈狀況 停車供給情形 市場服務範圍 兒童遊戲場服務圈 小學服務範圍 鄰里公園服務範圍 給水設施 排水設施 消防栓設施 垃圾處理情形 空氣污染 噪音振動	電梯使用情形 社區管理 環境衛生 居住面積 社區安全 停車 噪音 走廊 地面空地 家中距地面高度 社區位置	
評估模式	綜合評點	AHP	統計分析	應用GIS
評估資料	統計資料	居民問卷調查	居民問卷調查	統計資料

資料來源：本研究整理。

表3-3 從居住地環境項目的觀點做地區的類型化判定

A. 生活環境評估項目與具體內容		b. 整建單位的推廣			C. 評估項目
		a. 個別	b. 廣域	c. 居住地單位	
住宅狀況	<ul style="list-style-type: none"> 日照 隱私 通風 擁擠狀況 火災的延燒 老朽 	個別住宅的改善	新住宅地的開發等	木造老朽住宅等的密集	「住宅過度密集」
由工廠所引起的公害與災害	<ul style="list-style-type: none"> 空氣的污染 河川的污染 工廠所引起的公害 工廠、危險物品所引起的災害 	個別工廠的公害對策 個別工廠的遷移	空氣污染等策 河川的污濁對策	住宅與工廠的混同	「住工混同」
因交通所引起的公害與災害	<ul style="list-style-type: none"> 汽車所引起的公害（震動、噪音、排廢氣） 交通事故 	路上設施的整建與維修	廣域的汽車規章制度	通過交通的排除	「道路」
自然災害	<ul style="list-style-type: none"> 水災 山崩 	水災、山崩危險場所的防災措施與處置	水土保持對策	-	
都市基盤設施的整建、維修狀況	<ul style="list-style-type: none"> 上、下水道 電力、瓦斯 廢棄物 道路 都市交通（團體） 	-	幹線道路的整建、維修、鐵路、巴士網的整建	供給處理設施的整建、維修、區畫道路的整建、維修	
生活環境設施的整建、維修狀況	<ul style="list-style-type: none"> 公共空地（公園、綠地） 學校教育設施 社會教育設施 行政設施 商業設施 	小規模設施的整建、維修（老年人休憩的場所、兒童館）	大規模設施的整建、維修（大學、綜合公園）	中規模設施的整建、維修（兒童及鄰近公園）	「社區相關設施」

第五節 小結

在生活環境品質之概念下，不論是都市（會）地區的環境品質評估、居住地區或各種社區的環境品質評估，我們可發現：

（一）在評估的項目及指標上：相關研究探討環境品質之評估時，對於評估的項目可從下列四個角度予以訂定，並以此為依據，進一步定義評估的指標：（參見表3-4）

- 1、以定性的、居民感受的角度定義指標項，包括安全、保健、衛生、便利、舒適、美觀、發展及永續等指標項，再進一步界定可操作的指標。
- 2、依環境的空間領域，區分自然環境、人文環境，再將人文環境中的實質環境抽出，以住宅、建築物為分界，區分為住宅內部環境及社區外部環境，為一種較粗略的劃分。
- 3、直接就環境的功能、內涵作細分，包含區位、基地環境、空間配置、住宅本身、自然環境、土地使用、交通、公共設施、公用設備、公害、景觀及管理，為社區與外圍環境、社區公共外部環境、以及住宅內部環境之中所有可能包含的機能、使用及內涵。
- 4、強調社會學中的概念，以居民為基礎，著重社區意識、認同、成長及互動關係等意涵。

不論從上述何種角度建構環境評估指標體系，其最後的評估指標往往均有所異同，亦可能是殊途同歸，使用相差不多的評估指標，是以如何界定完整的評估項目及指標體系，實應視研究之目的、重點及資料取得的考慮而異，其間並無一定的標準。

（二）在評估的方法及模式上：主要大致可分為兩類：

- 1、先建立評估階層體系，定義評估項目及指標，以AHP法求取權重關係，進行綜合評價。
- 2、以評估階層體系之建立或直接定義評估項目及指標，建立多屬性效用評估模式，以統計方法如加權平均法、固有最小平方法等，建立權重以求取綜合評價值。

(三) 在評點、資料的來源上：以居民直接的問卷調查以取得民主觀感受資料為主，或輔以專家問卷求取權重，亦有以客觀統計資料為依據者。

綜合言之，對社區實質環境的評估作業計畫的設計上，可視研究之目的選擇重點指標做為評估項目，進一步依其性質建立評估階層體系，輔以專家學者問卷或座談會求取權重後，再由專家實地評鑑方式或居民問卷調查方式來得到社區實質環境評估的結果。

本研究的目的，在於建立一套專家及民眾均可操作的社區實質環境評估架構，在性質上以由專家學者的專業認知來建立評估階層體系較為適合，實際作業手冊之建立流程在第四章詳細敘述。

第四章 社區實質環境品質評估作業

社區為現代人生活的空間，是由一群人所組成的小型社會，依據本研究對社區實質環境內涵的界定，以及社區發展的特性，建構社區實質環境品質之評估體系，再經由分析階層程序法（Analytic Hierarchy Process，簡稱 A.H.P.）問卷所得結果，計算準則的相對權重，以此做為社區環境評鑑的參考依據；此外，社區環境是否亦會因地區發展的差異，而有所不同，本問卷與後續的實証研究將可提供參考，而考量做適當的修改。

第一節 社區實質環境及評估體系界定

本研究在對相關研究進行回顧及探討後，發現環境評估所包含之內容十分繁雜，此乃因各個研究對所謂「環境」一詞的認定並不盡相同之故，故無論是大至都市、都會地區的生活環境品質，或僅限定於一住宅地區、社區的環境品質，其評估的項目及定義的指標隨不同研究性質、目的而呈現歧異。本研究探討社區實質環境之評估作業，故必先對研究的範圍，即社區實質環境的內容做一界定，才能進一步界定評估指標體系。

一、「社區」範圍之界定

一般對社區之定義在於居民、一定地理空間及其共同關係、互動，近年來由於社區概念廣泛的被社會、文化與計畫等各部門使用，如社會部門習慣以行政縣界限如鄰里單位作為推動社區工作之基礎；農委會亦將農村視為社區推展相關建設及更新；文建會則提出「社區總體營造」之觀念，其推行之工作以凝聚社區居民意識為目的，對社區之範圍卻無一定的界定；再如計畫部門提出「新社區」的開發構想，在內容上實為一種大型居住社區的建設；另外，近來積極推動的如國宅建設、軍眷村更新及勞工住宅等，均可視為社區的意義構成，再如山地村落、漁村，就廣義而言也是一種社區的概念。

現代都市由於人口快速增加，都市範圍內土地開發多呈飽合狀態，但由於開發時程先後不同，不僅建築物新舊雜陳，一些舊有的社區疆界也被破壞無遺，因此本研究在界定社區範圍時候，並不以街廓或行政區為界，亦不指大型造鎮式的大規模社區，而是「由外觀上可以辨認的由各種集合、連棟等型式的住宅建築所構成，並有一定居民居住於內的空間範圍」，具有一定的空間領域，在意義上較接近如國宅社區、或私人開發興建的住宅社區。此類型的社區大都由建築商於同一建築執照申請建築，因此透過建築執照的過濾，可以在市區內劃出社區範圍。

二、社區實質環境

由前面對環境評估模式的整理回顧為基礎，本研究參考曾國雄（1992）之觀點，首先將「環境」區分為「自然環境」及「人文環境」，並將「人文環境」區分為「實質環境」及「非實質環境」，其中自然環境部分，相關研究所討論者相當的多，非實質環境部分則涉及社會、經濟、文化等多方面因素，本研究以實質環境為研究範圍，此二部分將不納入討論。

至於社區實質環境的內涵上，曾國雄（1992）指出「居民對環境的感受與認知會因活動的空間領域而不同，故在實質環境中以建築物內外作一分界點，即為住戶內部環境和社區公共（外部）環境兩部分」；經建會在「社區環境經營與塑造之研究」（1991）中亦指出，「社區環境經營與塑造在實施內容上可主要分為實質環境方面及經營管理方面」，其中經營管理在使社區的環境得以長期維持，但社區的環境仍是表現於硬體之實質環境上，其所表現的有：

- （一）既有住宅之整建與維護。
- （二）建築物相鄰環境整頓。
- （三）公共及社會福利設施之增設。
- （四）道路交通的整頓。
- （五）景觀之美化、綠化。

本研究所欲探討、評估的實質環境部分，在此將不包含住宅及建築物之內部環境（如居住空間、建物狀況、格局、通風、採光、日照、微氣候、私密性等因素），亦不探討社區管理維護方

面之指標，以及社區居民在認同、意識、參與、互動之社會性因素。

至於社區實質環境的內涵上，應有下列幾方面的考慮：

- (一) 應先有社區與鄰近周圍地區都市發展、土地使用、交通等因素關係之考慮，因社區實質環境並不是獨立的存在，必然與附近地區之發展有密切之相關，並影響其在工作、就學、休閒等方面的可及性；國外學者Wong等人（1991）探討住宅鄰里環境品質時就將「周圍地區發展衰退情形」與「公園及開放空間的可及性」作為評估的項目；此一考慮亦即社區實質環境的區位關係因素。
- (二) 建築物相鄰環境及間隔（距）之考慮，即建築物空間之配置，以及其所形成之空地及開放空間系統等因素，其所影響者在安全性、通風、採光、景觀美化上均十分重要。
- (三) 完善而健全的公共設施服務系統，如學校、公園廣場、市場、各種文化教育及遊憩設施，進而包括一些社會福利設施，如托兒所、一醫療保健設施等。
- (四) 便利的交通服務系統，如道路、步道系統及停車空間的設置及完善，均影響實質環境之良好與否。
- (五) 完整的公用設備系統，如給水設備、排水系統、電力、消防及垃圾廢棄物的清理。
- (六) 景觀美化、綠化及開放空間之考慮。
- (七) 公害之控制，如噪音、振動、空氣品質及環境衛生之考慮。

本研究對社區實質環境內涵之界定請參見表4-1。

表4-1 本研究社區實質環境內涵界定表

生活環境	自然環境	地形、土壤、地貌、氣候、植被	、生態、保育
	非實質環境	社區意識、互動及認同	社區意識、互動、認同、參與、鄰里關係
		社區管理維護	管理、維護、服務
	住戶內部環境	空間格局、通風、採光、日照、私密性、建物狀況、微氣候	
	區位關係	周圍都市發展、土地使用、交通系統關係	

人文環境	社區實質環境內涵	建物相鄰間距及配置	建物間距、配置
		公共設施服務系統因素	學校、公園廣場、市場、文教、遊憩設施、社會福利設施
		交通服務系統	道路、步道系統、停車空間
		公用設備服務系統	給水設備、排水系統、電力、消防、垃圾廢棄物處理
		景觀美化及開放空間	景觀、綠化、開放空間
		公害狀況	噪音、振動、空氣、環衛

資料來源：本研究整理、提出。

第二節 評估模式的建構

社區的發展不僅為城鄉空間帶來新成長契機，同時亦為新環境的改造引來新的原動力；雖然，社區實質環境不若都市環境般複雜，但基於其為一個小型社會的概念，不同社區有其不同的發展目標，進而形成該社區特有的發展條件與屬性。因此，本研究採用分析階層程序法，藉由專家問卷填答方式，協助社區評估模式的建立，並依此決定評估指標權重之依據。

一、分析階層程序法

A.H.P.方法主要應用於計畫的評估，目標方案間之選取，資源分派等方面，其基本概念即是將問題予以結構化，並化為目標、標的與準則等階層；並依據專家學者評估結果，計算各階層元素對上一階層某特定元素的貢獻，由此結果計算該因素對整個階層的權重值；此外，並透過C.I.值及C.R.值檢定問卷結果的邏輯一致性與可接受度。

二、評估體系的建立

社區的發展須於人與空間的互動中取得協調，方能有所發展；就整體而言，經文獻探討與過去相關研究中歸納出評選指標可分為社區環境品質方面、社區的永續經營方面及社區的安全與空間方面；其內容分述如下：

(一) 社區環境品質方面

依據世界保健組織 (WHO, World Health Organization) 提出的四大生活指標中的便利性、安全性、保健性、舒適性，對社區的要求要有便利的公共運輸，各項生活上的相關設施（包括鄰里性設施）與公用設備服務系統，都能很容易的被使用，其次，而其他諸多研究也同樣指出相當多的評估項目與操作指標（見表4-、表4-、表4-）。另外，孫青雯（1994）以台中市為研究對象，提出的生活環境指標亦包括居住環境、交通環境等項目的評估指標。因此，在社區環境品質方面而言，包括區位便利性、公共設施服務水準、交通服務系統、公用設備服務系統及鄰里性設施等評估項目。其中對於區位便利性此一評估項目，本研究以商業層級做為評估指標，一般而言小型商店或24小時的超商，位於社區附近或離社區越近，將提供社區有關日常生活上的便利，同時此一層級較低的商業活動多屬零星的個人商業行為；相對的，層級愈高的商業機能，將能提供較多樣化的商業活動，對社區的區位附加價值頗有助益，但其所帶來的環境衝擊卻也值得深思。

(二) 社區的永續經營方面

內政部建築研究所提出社區實質環境品質的涵構包括社區的的管理維護、未來發展與永續性等為指標；吳碩賢等（1995）提出使用後評價（Post Occupancy Evaluation, POE）即對已開始用的空間或設施，作各種功能與各項管理維護的調查與評估。因此，在社區的永續經營方面而言，包括社區的管理維護、景觀與綠化以及公害與污染狀況等評估項目。

(三) 社區的安全與空間方面

社區生活空間的規劃將朝人性化與安全的目標發展，亦即也界保健組織中所指的生活指標：安全性、保健性與寧適性，於是社區內建物配置的合理性，如：日照時間的最少提

供、居住密度都須加以限制；另外，有關公共衛生、開放空間的綠化美化、社區的安全防災等皆為評估的重要因素。

表4-2 WHO健康住宅環境的基本條件分析表

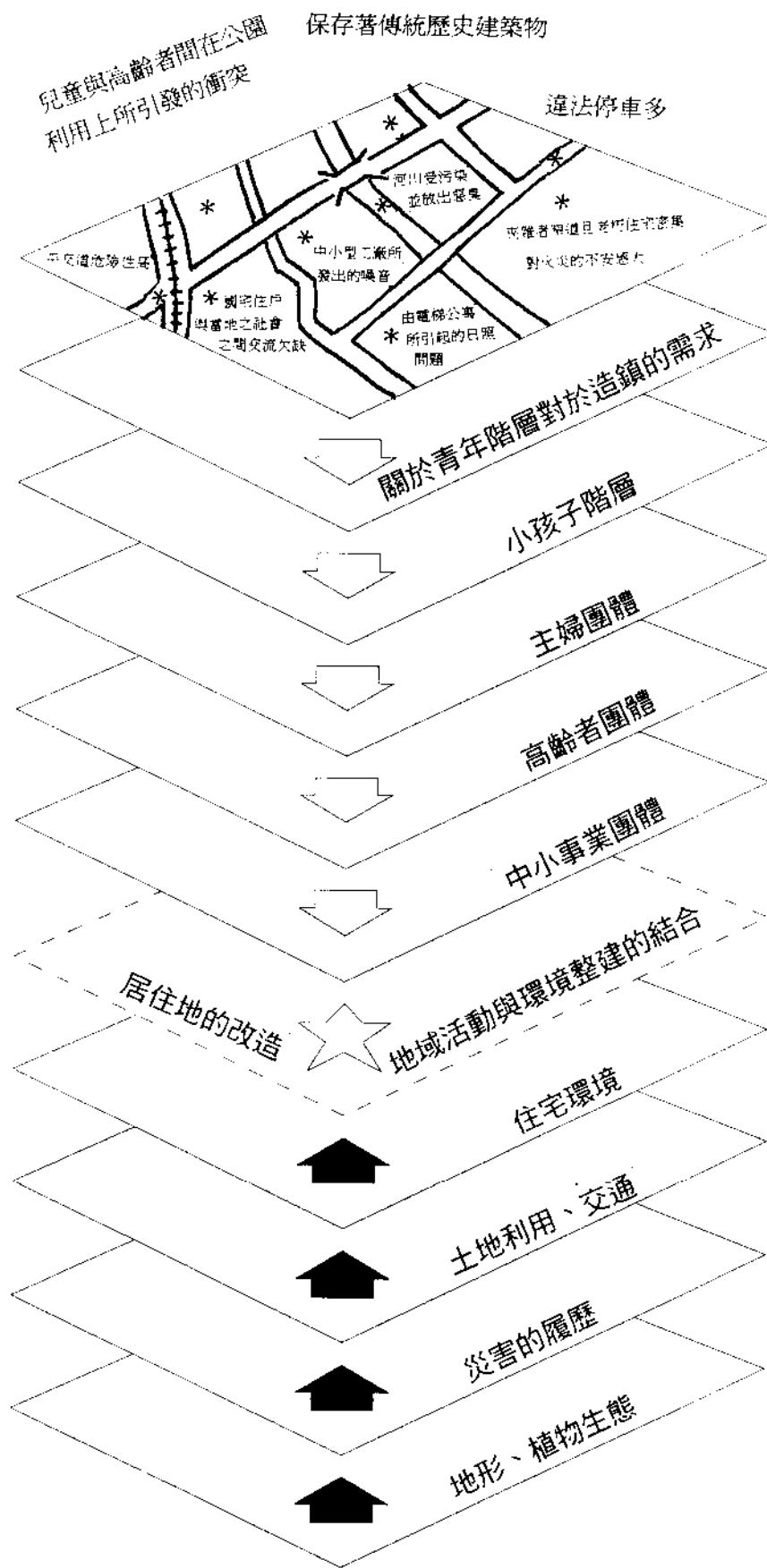
<p>在聯合國於1954年所提出的生活水準的國際定義上，可例舉出下列各項目：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 健康（包括人口學上的定義）2. 糧食及營養3. 教育及閱讀能力4. 勞動條件5. 雇用狀態6. 消費及貯蓄7. 運輸8. 住家（包括設備）9. 衣著10. 休閒及娛樂11. 社會保障12. 人權 <p>根據WHO機構，WHO住家的公共衛生問題委員會報告中，關於做為健康住家環境的基本條件上，其概念如下述：</p>
<p>在環境衛生的領域裡，作為人類的要求條件，在基本上有：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 新生兒死亡的預防2. 疾病、傷害的預防3. 生活效率的確得4. 舒適性的具備 <p>又依WHO的各種中心理念，可整理出下列4項條件：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 安全2. 健康3. 效率4. 舒適性

資料來源：住環境的計畫；本研究整理

表 4 - 3 生活環境評估項目

要素		客觀的評估指標	主觀的評估指標	
住宅單位	大小規模	· 住宅規模 · 基地規模 · 建蔽率 · 容積率 1. 每人平均坪數	1. 住宅的大小程度	
	老朽度	2. 要整修之住宅率	2. 住宅的破損程度	
	設備	3. 廁所共用率 · 無浴室住宅率	3. 住宅設備的好壞	
	房租(與) (貸款每月繳金)	· 每坪平均房租 · 房租負擔率	4. 房租價格的高低	
街廓環境 (相鄰環境)	日照	4. 日照未滿3小時的家戶率	5. 日照的好壞	
	前面道路	5. 未滿4m的家戶率	6. 前面道路的寬窄	
	停車場	· 路邊停車率	7. 停車場的充足度	
	設有兒童遊戲設 施之公園或遊樂場	· 含蓋率 (街廓的100m圈域內之比率)	8. 兒童公園遊樂場 之充足度	
社區環境	公共設施	公園	6. 每人平均的公園面積	9. 公園的充足度
		道路關連	7. 幹線道路率 區畫道路率 · 人行步道整建率 · 舖設率 · 路燈設置率 · 公車通行次數 · 道路平坦度	10. 車道的充足度 11. 步行者的安全性 12. 舖設的充足度 13. 路燈的充足度 14. 到達最短距離車 站(或站牌)的交 通之次數
		下水道關連	8. 公共下水道整建率 · 排水管設置率 · 垃圾處理次數(收集)	15. 下水道的充足度 16. 排水情形的好壞 17. 垃圾處理情形的好壞
	生活相關 設施	教育設施	9. 小學校校地面積/人 10. 幼稚園園地面積/人	18. 小學校的充足度 19. 幼稚園的充足度
		其它設施	11. 托兒所數/校區 12. 集會場數 13. 醫療所數 14. 日用品店舖數	20. 托兒所的充足度 21. 集會場所的充足度 22. 醫療所的充足度 23. 日用品店舖的充足 度
	其它	公害	· 空氣污染度 · 噪音	24. 空氣污染的有無 噪音的有無
		立地	· 到達上班地點所需時間	25. 到達上班地點所花 費的時間接 (遠或近)

資料來源：住環境的計畫；本研究整理



居住者眼中的問題點及要求

地域物理環境的現況

圖4-1 各種環境診斷重疊模式圖

表4-4 社區環境評估項目與操作指標分析表

基本理念	評估項目	規模			物理環境	操作指標
		住宅單位數	街廓數	地區集數		
安 全 性	關於自然災害之安全性 (與自然災害有關的安全性)				無地帶懸崖坍塌的危險 無水害的危險 無震害危險	無裂跡不適否積至(%) 無裂跡不適建築物(樓板)面積(m ²) / 街廓面積(m ²) 滅火可能的樓數率 以(寬幅)以上的道路消防水利設施為中心,半徑140m以內的建築物棟數(棟) / 街廓內總建築物棟數(棟) 雙向避難可能的戶數率(%) 與寬幅40m以上道路相接並且是雙向避難可能的住戶數(戶) / 街廓內的住戶數(戶)
	關於水災後避難之安全性 (與水災後避難有關的安全性)				起火的危險性低 1. 延燒的危險性低 2. 滅火容易 3. 避難容易	與寬幅40m以上道路相接並且是雙向避難可能的住戶數(戶) / 街廓內的住戶數(戶)
	關於交通災害之安全性 (與交通災害有關的安全性)				4. 人與車的接觸機會少	汽車交通量(台/時間) 構成街道的道路中無人行步道的道路在尖峰時間,1小時的汽車交通量(台)
保 健 性	關於衛生的保健性 (與衛生有關的保健性)				好的下水排水 日照時間多 通風,採光好	多至日照時間規定以上戶數率(%)
	關於公害的保健性 (與公害有關的保健性)				無工廠等的公害 7. 汽車等的公害少	多至日照時間規定以上戶數率(%) 多至日照時間規定以上戶數率(%) 多至日照時間規定以上戶數率(%) 多至日照時間規定以上戶數率(%) 多至日照時間規定以上戶數率(%) 多至日照時間規定以上戶數率(%)
便 利 性	與交通有關的便利性				8. 公共交通工具的利用容易 鐵路(含地下鐵,捷運)的便利性好 公車的便利性好	建築率在規定以上戶數率(%) 用地建築率60%以上的住戶數(戶) / 街廓內的全住戶數(戶)
	與生活上相關設施有關的便利性				多生活上相關設施的利用容易 在鄰近商店街的便利性好 在中心商店街的便利性好	噪音音量(dBA) 在構成街廓的道路兩端的噪音音量的平均値
舒 適 性	與開放性有關的舒適性				9. 開放的空地多 共用空地多	到達公共交通場站的距離(m) 從街廓中心到最近的公共交通停車地點(火車,地下鐵車站,公共車站)的距離(m)
	與綠化有關的舒適性				10. 綠化多	空地綠面率(%) 街廓內道路,停車場等除外的空地(植栽面積)(m ²) / 街廓內的空地總面積(m ²)
	與居住有關的舒適性				居住水質高 住宅品質水質高	綠視率(%) 在構成街廓的道路上,視野內所占綠地的比例(%)
	與街道建築物排列情況及景觀有關的舒適性				在街道建築物排列情況景觀上具有統一性	

資料來源：本研究整理

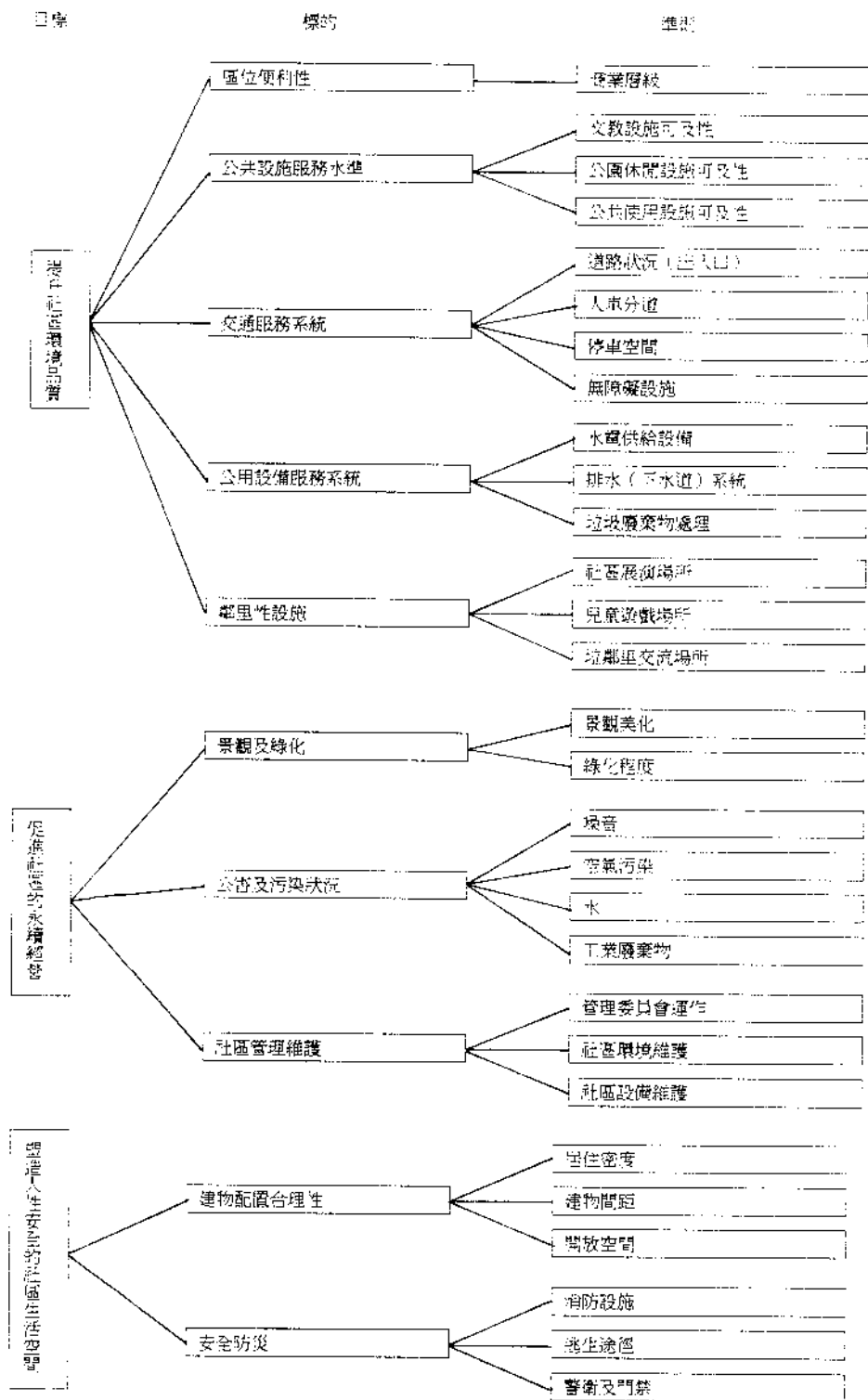


圖4-2 目標體系圖

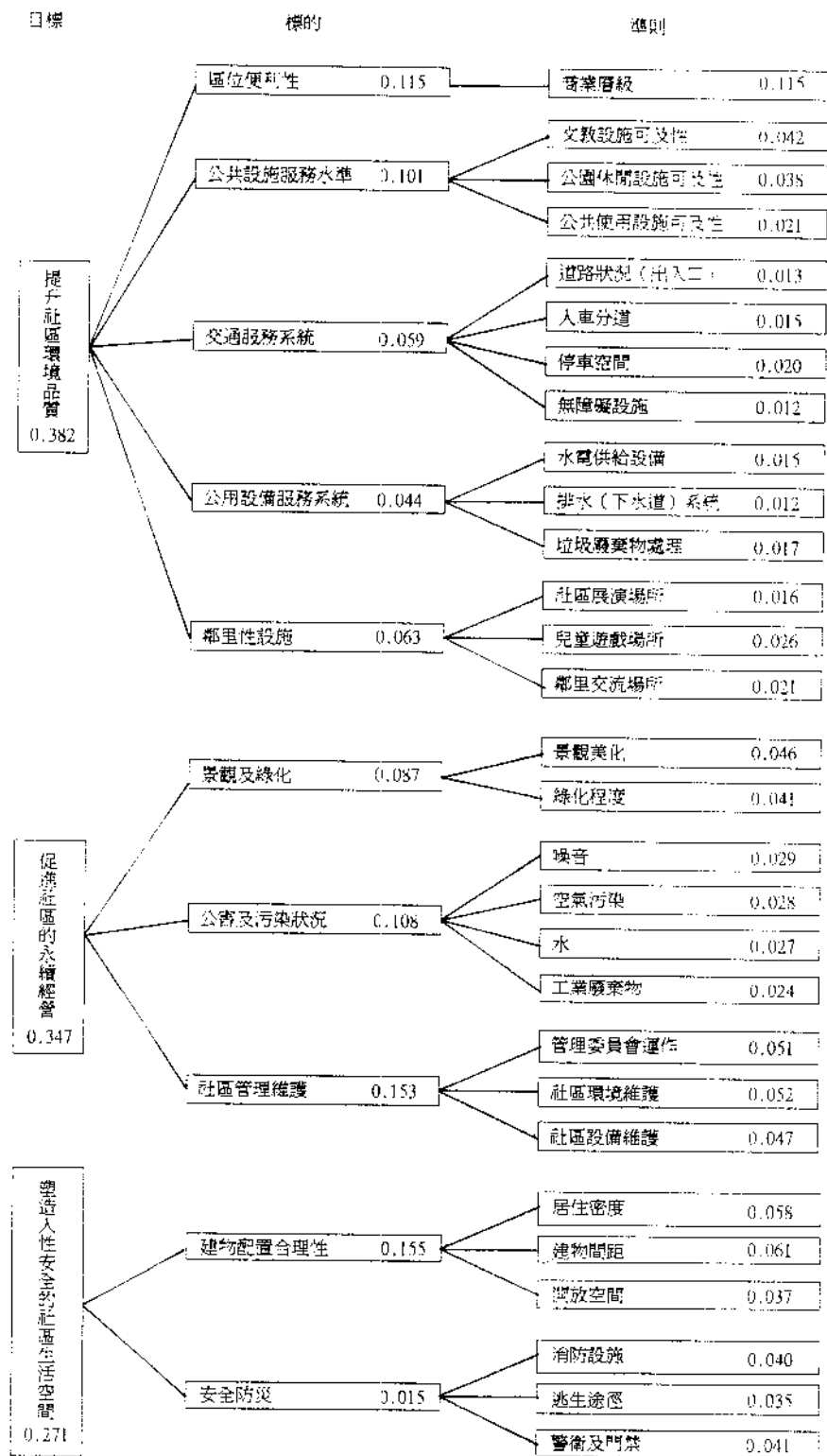


圖4-3 目標體系權重圖

第三節 社區評選體系之權重

有關社區實質環境的評估作業，涉及質化與量化準則的評估，對於質化與量化準則的評估可藉由多準則評估方法來進行，其中A.H.P（分析階層程序法）為多準則評估方法中較具客觀性的分析工具。

依A.H.P專家問卷結果，計算評選體系的權重。由前述之評選體系，予各階段評選準則之權重評比，依目標、標地、準則階層建立成偶對比關係，期能透過不同領域的專家學者，依其專業及經驗知識，輔助判斷評選準則的重要性。

一、目標階層

由專家問卷結果顯示，專家群認為社區實質環境品質評估體系中，以提升社區環境品質為最優先的目標（0.382），其次為促進社區的永續經營（0.347）以及塑造人性安全的社區生活空間（0.271）。

二、標的階層

標的階層中，因為社區環境品質比目標中，含有較多的評估項目，因此，其權重值均較低，其餘則呈現較均勻的分佈。

三、準則階層

就公共設施服務水準而言，文教設施的可及性顯然地其重要遠大於公共使用設施的可及性。

就建物配置的合理性而言，建物間距關係日照時間的多寡，因此，其重要性亦較開放空間為高。

然而，就公害與污染狀況而言，任何型式的污染，如：噪音、空氣污染、水、工業廢棄物、都對社區生活空間造成衝擊，因此，都同有舉足輕重的效果。

第四節 社區實質環境品質評估計畫

一、評估目的

藉全省已開發住宅社區之環境品質評估計畫，實際操作社區實質環境之評估作業，並藉評估程序達成對社區實質環境內涵及評估指標、標準應有之共識，並同時作為未來社區開發規劃設計之參考，以及政府補助社區實質環境改善計畫之依據。

二、評估對象

本研究所界定的社區，並不以行政區為界，亦不指大型造鎮式的大規模社區，而是「由外觀上可以辨認的由各種集合、連棟等型式的住宅建築所構成，並有一定居民居住於內的空間範圍」，具有一定的空間領域，在意義上較接近如國宅社區、或私人開發興建的住宅社區。此類型社區大都由建築商以同一建築執照申請開發建築，因此由過濾建築執照可以在都市範圍內辨認出範圍。

初步界定以全省已開發並為同時興建完成、已有居民居住且住戶單元達70戶以上之住宅社區，可為私人或政府開發興建者。另為避免評估對象過於廣泛及資料收集之現實，考慮評估之社區對象有：

- * 有成立管理委員會之住宅社區。
- * 國宅社區。
- * 眷村改建社區。

三、評估作業程序

表4-5 評估作業分析表

時間	作業程序	作業內容
85年1月	評估小組籌備會議	討論評估對象、評估項目指標及評估方式、修正評估作業程序
85年1月 ~2月	社區評估個案基本資料 收集及彙整	就評估對象界定收集社區個案 基本資料
85年2月	評估個案初選	由評估小組初步選取參加示範 社區評選之社區個案

85年3月	評估個案調查、踏勘及分區評估座談會召開	1、寄發居民問卷 2、社區個案實地調查及踏勘 3、召開分區評估座談會
85年4月	示範社區總評選	由評估小組依分區評估座談會及實地調查資料評選示範社區
85年4月 ~5月	居民問卷調查結果分析	分析居民問卷調查中評估指標之滿意度，並與專家評估之結果進行比較分析
85年5月	示範社區頒獎及結案	得獎之示範社區頒發獎章以資鼓勵；相關作業程序、分析報告及得獎示範社區個案成果收錄於「社區實質環境評估作業手冊」研究報告中

四、社區實質環境內涵界定

社區實質環境的內涵，在本研究中就下列幾方面考慮：

- (一) 社區與鄰近周圍地區都市發展、土地使用、交通等因素關係。
- (二) 建築物相鄰環境及間隔（距）之考慮，即建築物空間之配置。
- (三) 完善而健全的公共設施服務系統。
- (四) 便利的交通服務系統。
- (五) 完整的公用設備系統。
- (六) 景觀美化、綠化及開放空間之考慮。
- (七) 公害之控制。
- (八) 安全防災之考慮。
- (九) 管理維護之指標。

五、評估及調查計畫

本研究所進行之社區實質環境評估可分為兩部分，一為居民環境識覺調查及評估，另一則以客觀調查資料以進行專家評估，調查之內容及欲進行之評估方式如下。

(一) 操作指標建立

本研究根據建立之評估體系進一步定義操作指標如表4-3所示。

(二) 調查內容 (參見表4-6)

表4-6 社區實質環境評估操作指標及調查內容表

評估內容	評估項目	評估指標	操作性指標	專家調查	實地評估	滿意評估	程度調查
				量化	質化	專家	居民
社區實質環境品質	區位關係	都市發展關係	都市環境及區位		◎	◎	◎
		土地使用	土地使用分區及干擾		◎		◎
		交通系統關聯	對外交通滿意度		◎		◎
	建築物配置	建物間距	面對面鄰棟間距	◎	◎	◎	◎
			背對背鄰棟間距	◎	◎		◎
			側面鄰棟間距	◎	◎		◎
	公共設施系統	學校可及性	800公尺內中學數	◎		◎	◎
			800公尺內小學數	◎			
		市場可及性	800公尺內市場數	◎			◎
		公園廣場	每戶平均公園、兒童遊戲場面積	◎			◎
	文教設施	社區活動中心數 圖書館、文化中心數	◎		◎	◎	
			◎		◎	◎	
	公共福利設施	醫療保健設施數 托兒所、幼教設施數	◎		◎	◎	
			◎		◎	◎	
	交通系統	道路狀況	道路路面狀況		◎	◎	◎
道路安全設施				◎	◎		
步道系統		每戶人行步道面積 人車分離系統有無	◎	◎	◎		◎
	停車空間	每戶停車空間數	◎		◎	◎	

公用設備	排水系統	下水道系統流通狀況		◎	◎	◎
	垃圾廢棄物處理	垃圾收集或集中狀況		◎		◎
景觀美化	景觀綠化	每戶平均植栽綠地面積	◎		◎	◎
	開放空間	平均粗建蔽率	◎			◎
公害	噪音	寧適情形滿意度		◎	◎	◎
	空氣污染	空氣品質滿意度		◎		◎
	環境衛生	環境衛生滿意度		◎		◎
安全防災	消防設施	社區內消防栓數	◎		◎	◎
	逃生途徑	防火巷設置及流通		◎		◎
管理維護	管理委員會運作	管理委員會設置有無	◎		◎	◎
	社區環境維護	環境維護情形		◎		◎

表4-7 社區實質環境評估操作指標及調查評估方式表

操作指標	調查及評估方式	專家調查	實地評估	滿意度	程度
		量化	質化	專家	居民
都市環境及區位	依位於都市中所在區位及外在環境做評估		◎	◎	◎
土地使用分區及干擾	鄰近範圍地區所屬使用分區及現況情形		◎		◎
對外交通滿意度	聯外交通便利性、流量及服務水準		◎		◎
而對面鄰棟間距	依建築物配置情形及間距評估	◎	◎	◎	◎
背對背鄰棟間距		◎	◎		◎
側面鄰棟間距		◎	◎		◎
800公尺內中學數	依實地調查資料評估	◎		◎	◎
800公尺內小學數		◎			
800公尺內市場數	依實地調查資料評估	◎			◎
每戶平均公園、兒童遊戲場面積	依實地調查資料評估 (以該社區範圍或800公尺內為準)	◎			◎
社區活動中心數	依實地調查資料評估 (以該社區範圍或800公尺內為準)	◎			◎
圖書館、文化中心數		◎			◎
醫療保健設施數	依實地調查資料評估 (以該社區範圍或800公尺內為準)	◎			◎
托兒所、幼教設施數		◎			◎
道路路面狀況	依實地調查之情形評估		◎	◎	◎
道路安全設施			◎		
每戶人行步道面積	依實地調查資料評估 (以該社區範圍或800公尺內為準)	◎			◎
人車分離系統有無			◎		◎
每戶停車空間數	依實地調查資料評估 (以該社區範圍或800公尺內為準)	◎			◎
下水道系統流通狀況	依實地調查之情形評估		◎	◎	◎
垃圾收集或集中狀況	垃圾收集時間及運送情形、掩蔽性		◎		◎

每戶平均植栽綠地面積	依實地調查資料評估 (以該社區範圍或800公尺內為準)	◎		◎	◎
平均粗建蔽率	依實地調查資料評估	◎			◎
寧適情形滿意度	依實地調查之情形評估		◎	◎	◎
空氣品質滿意度	依實地調查之情形評估		◎		◎
環境衛生滿意度	依實地調查之情形評估		◎		◎
社區內消防栓數	依實地調查資料評估(及其它消防設施) (以該社區範圍或800公尺內為準)	◎		◎	◎
防火巷設置及流通	防火巷大小、是否有違建、對外流通性		◎		◎
管理委員會設置有無	管理委員會之組成、功能	◎		◎	◎
社區環境維護情形	有無專人進行環境維護、週期及經費		◎		◎

- 1、社區實質環境現況調查：以實地調查方式調查部分操作指標之客觀資料，作為專家評估之依據。
- 2、居民環境滿意度問卷調查：社區環境指標滿意度：區分為五等級：滿意、稍滿意、尚可、稍不滿意及不滿意。
- 3、評估項目及指標相對重要性調查：以成對比較方式請居民填出各個評估項目及指標之相對重要性。

(三) 評估方式

- 1、評估項目及指標權重：以成對比較方式請評估小組填出各個評估項目及指標之相對重要性後，以AHP法求取權重。
- 2、環境指標評價值：
 - (1) 居民滿意程度的調查，直接取得居民對各指標滿意程度的評價，並採五等級的語義學區分為滿意、稍滿意、尚可、稍不滿意及不滿意。
 - (2) 以社區實質環境調查得到部分操作指標之值，並輔以專家學者之評估，以對部分指標求取評價值。
- 3、社區實質環境綜合評估：
 - (1) 社區居民實質環境滿意度綜合評估值。
 - (2) 以客觀調查資料及專家學者之評估做成之社區實質環境評估價值。

第五節 作業方式

本研究所擬之社區實質環境品質評估體系中，各項評估指標，其間具有不同的重要性；因此，本研究先透過A.H.P.專家問卷，確立各評估指標間的相對權重；然後，再以新竹市的各社區為實証對象，分別以專家團隊的現場評選方式與居民問卷。對社區進行評選；而其所得的結果，除了可用以明居民與專家對此評選體系的認知差異外，尚可由結果來推論部份評選指標須由居民來評估，部份須由學者專家以其專業知識來加以判斷。

本研究由民國七十二年起到八十五年一月止於新竹市所興建的社區，其戶數高於50戶者，共138個社區，並且以每年份抽5個社區為原則，但部份年份其大於50戶的社區數相當少，因此，總共抽出46個社區，其中資料較完整者有34個；其次，對每個社區，分別進行專家評選與居民問卷，於專家團體方面，每個社區有三個專家及五份居民問卷，因此，總共有170份居民問卷及102份專家評選結果。

第五章 社區實証研究成果

本研究以新竹市社區發為調查範圍，研究成果則以社區發展歷程、問卷調查結果分析、A.P.H.評估得點值分析及指標差量性分析，探討評估作業指標執行時的選取及實証後之社區優劣。

第一節 社區發展分析

以時間向度及行政分區向度，分析社區於空間發展過程及變遷，藉以探討新竹市社區成長歷程及發展趨勢，時間序列分析分為三個時期：71～75年、76～80年、81～85年為分析主軸。行政分區發則以東、北、香山三區為主，探討歷年社區數及戶數發展。

(一) 時間序列分析

(1) 民國71～75年

此階段社區發展以新竹市東北方為主要發展地區，於建功里內更以較密集性，且較大規模社區發展型式呈現，此與高速公路通車不久後，因交通便利性及園區的發展，周圍住宅腹地便為較佳的住宅環境條件。

此一階段社區戶數以中小型規模發展為主，且有幾處社區建物結構仍以加強磚造為主，而樓層數普遍以5層樓為主力推銷產品。

(2) 民國76～80年

民國76～80年，社區規模以43～119戶分佈於東、北區，少數分佈於香山區，加強磚造結構的建構的建物體已成鳳毛麟角，建物高層化已漸成雛形，土地使用分區亦呈現住宅區、商業區共存之雙元化現象。主要社區分佈仍是集中於北區及東區。

(3) 民國81～85年

與上階段發展時期相比較，住宅社區發展呈現更蓬勃跡象，值得注意的是，住宅社區已開始大量朝向香山區的山坡地保育區、鄉村區、甲種風景區、特定農業區等非都

市土地，進行大規模的開發，市中心區住宅飽合及居住品質等因素的日漸低落，形成香山區的成長。

此發展時期，社區規模的多元化為普通現象，社區戶數規模有小至53戶，亦有大至1,208戶的規模；建物結構已見不到加強磚造的型式，均以RC或鋼骨為結構主體，樓層普遍的高層化亦為地階段時期的特色。

(二) 行政分區發展分析

東區於81年開始迅速發展，大批的住宅簇群林立，社區總數已由17個極速升至75個，總戶數亦由1,097戶升至8,479戶，從71年至85年3月份，總戶數已達11,379戶，社區總數亦有104個。

北區發展規模居東區之後，總計14年間，社區戶數規模已達6,357戶，社區總數為87個。

新興發展區於81年逐漸成形，香山區內擁有多數的非都市土地，此與東、北區發展條件不同，也因此造就香山區的發展，面對土地愈來愈難取得，生活品質一日不如一日的市區，香山區相對擁有往後數年極佳的發展競爭優勢。

表5-1 三個時期社區發展規模分析表

年度 項目	民國71~75年		民國76~80年		民國81~85年		總計	
	總戶數	社區總數	總戶數	社區總數	總戶數	社區總數	總戶數	社區總數
東區	1,821	12	1,097	17	8,479	75	11,397	104
北區	1,064	14	1,659	26	3,634	47	6,357	87
香山區	0	0	49	1	2,269	27	2,318	28
總計	2,885	26	2,805	44	14,382	149	20,072	219

資料來源：1.新竹市政府建築管理課
2.本研究整理

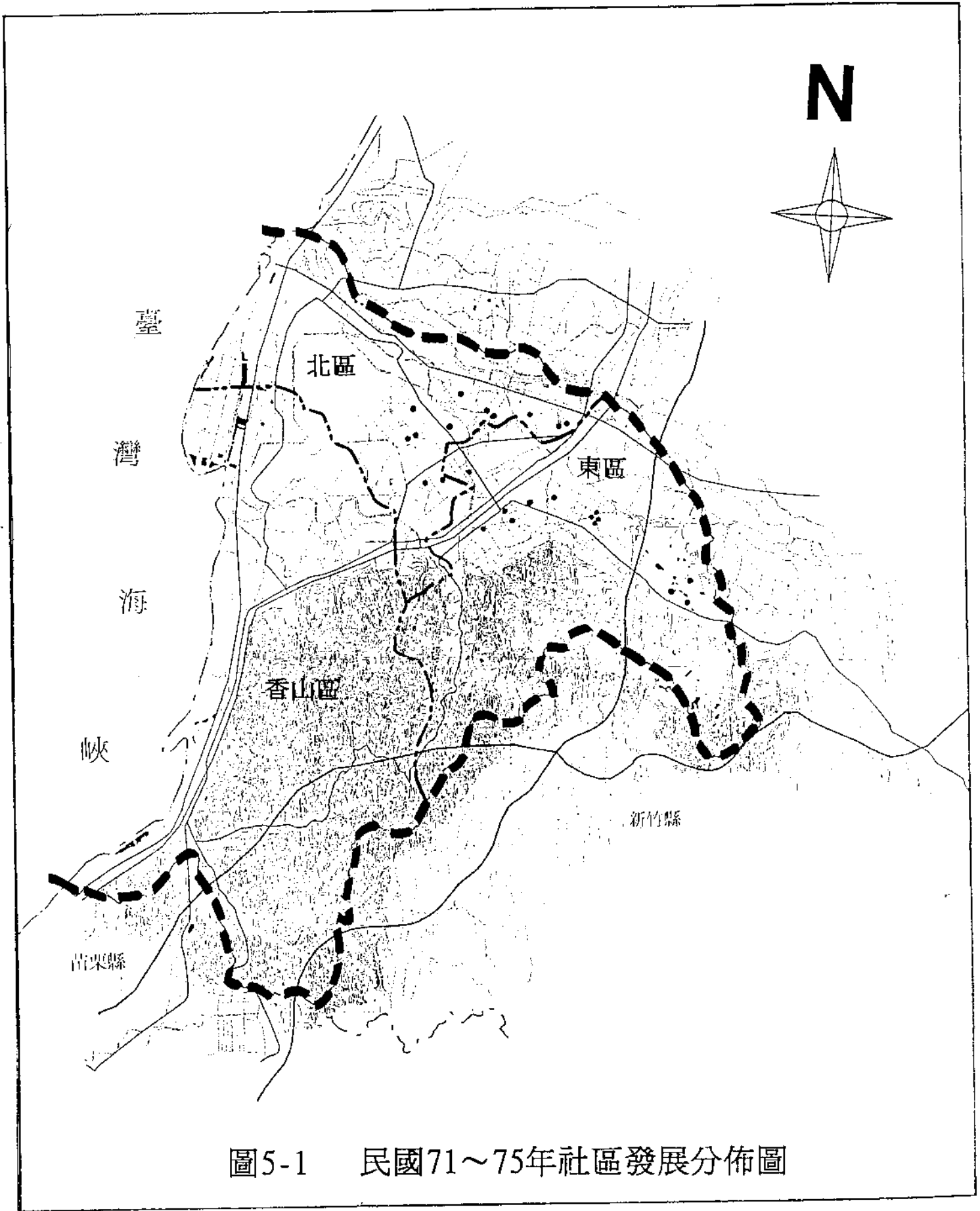
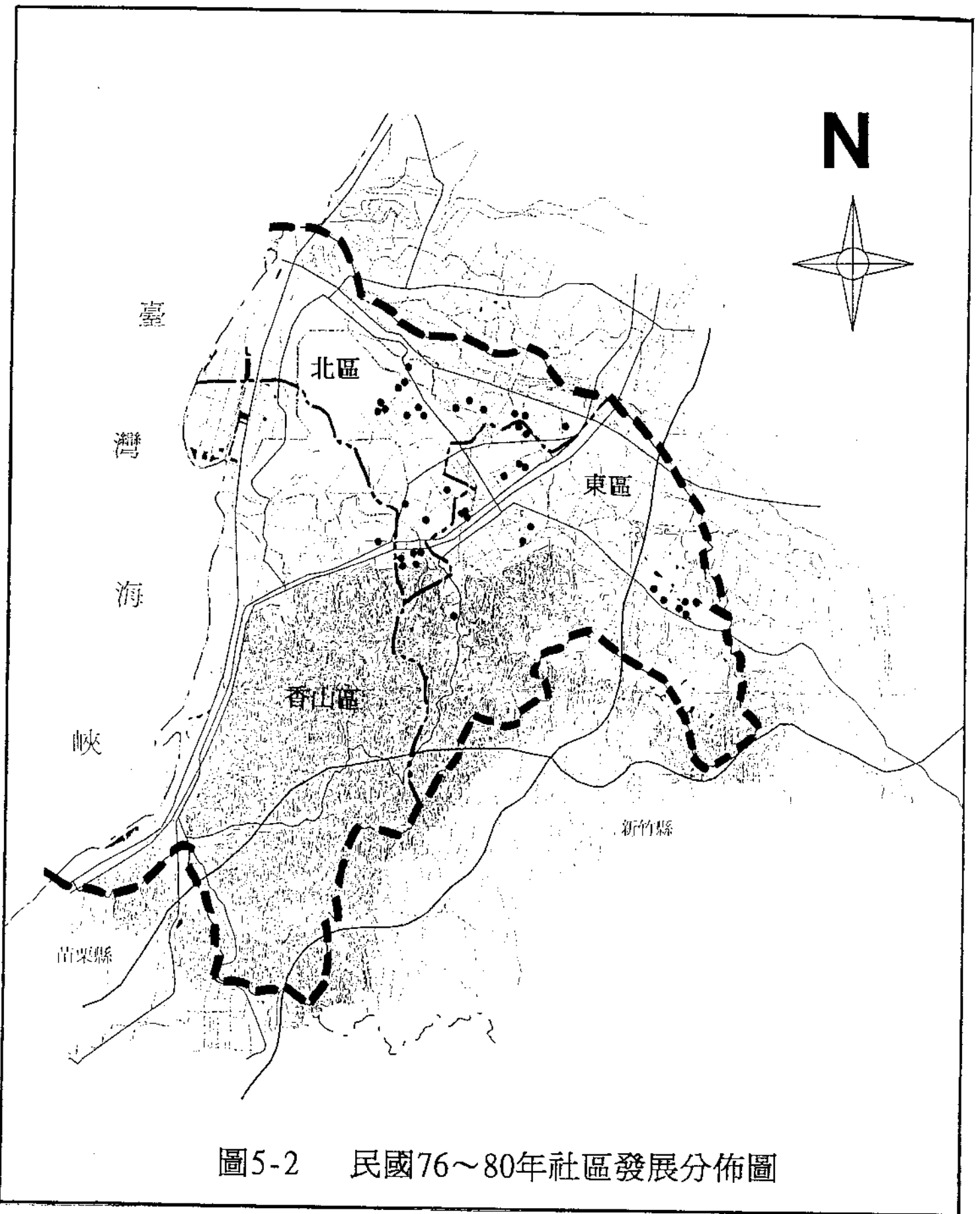


圖5-1 民國71~75年社區發展分佈圖



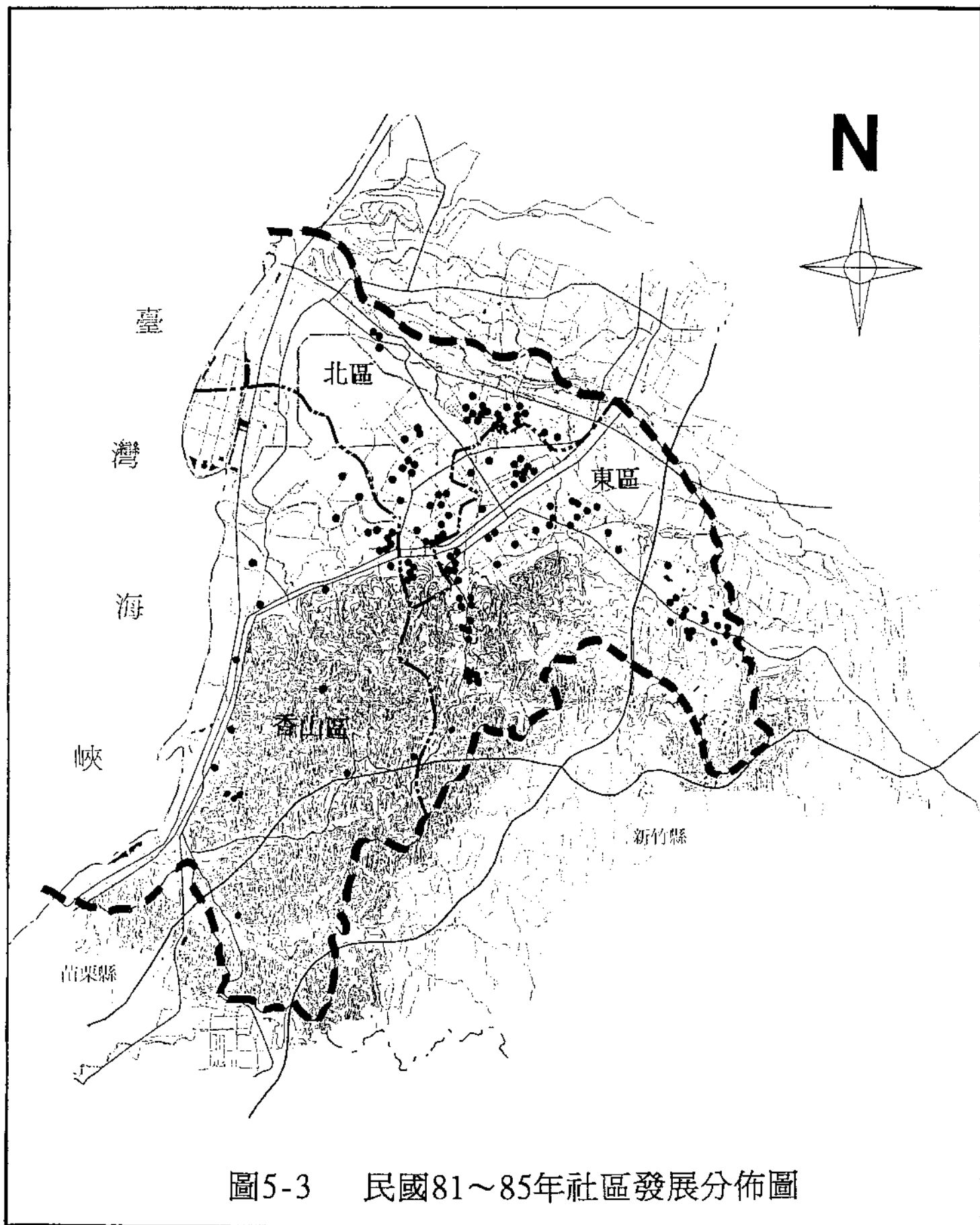


圖5-3 民國81~85年社區發展分佈圖

第二節 調查結果分析

(一) 評估指標分析

(1) 商業層級

32.4%之社區於鄰近400公尺內，設有商品機能為二至三級商店，更有26.5所於鄰400公尺內，設有商品機能為一級之商店。

(2) 文教設施可及性

有32.4%所之社區於400公尺範圍內，有文教設施存在；32.4%雖達標準，但設施距離於800公尺範圍外，香山區之社區情況更明顯。

(3) 公園休閒可及性

47.1%之社區僅符合部份標準，但設施位於400公尺範圍內，此與新竹市社區規模未能符合標準有關。

(4) 公共設施可及性

有30.3%及27.3%的社區於鄰近400公尺範圍內擁有二項及一項公共設施，僅有18.2%之社區擁有四項以上之公共設施。

(5) 道路狀況

有29.4%之社區之道路系統路寬低於8公尺，且主要出入口方便，此與竹市市區內的傳統街道普通狹隘有關。

(6) 人車分道狀況

大部份社區（52.9%）並不重視人車分離道路系統，有26.5%有人車分道，且人行轉用步道達標準。

(7) 停車空間

有66.6%達標準規定，42.4%社區停車位符合寬2.5公尺，長6公尺以上。

(8) 無障礙設施

有極大部份（85.3%）未重視殘障者使用權利，未設一項之無障礙設施。

(9) 居住密度

43.3%之社區居密度為30坪容納4人，而依很寬敞之標準而言（62坪4人）僅13.3%。

(10) 建物間距

建物間距以1倍樓高以下為主，且平均比例分配其他幾個選項。

(11) 開放空間

有51.7%社區並未重視社區開放空間的設置。

(12) 水電設備－自來水

97.1%自來水普及且供應充足、水壓穩定、品質良好。

(13) 水電設備－電力

與自來水一樣，94.1%社區電力供應充足、電壓穩定、插座設計完善。

(14) 排水系統

有44.1%社區僅擁有一項之排水（下水道）系統，23.5%三者兼具。

(15) 垃圾廢棄物處理

41.2%之社區有定期運送垃圾，100%未實施垃圾分類系統，抑或居民並未有垃圾分類習慣，38.2%社區具有垃圾集中。

(16) 景觀美化

問卷中20.6%之社區景觀美化程度令人心怡，但似乎無社區顯示社區內開放空間設計景觀，另17.6%的社區則覺得景觀美化程度嚴重不足。

(17) 綠化程度

綠地佔開放空間面積比率佔10%以下之社區，有58.1%並無綠地佔開放空間面積比率50%以上。

(18) 鄰里交流場所

38.2%之社區全無鄰里交流場所，而48.7%之社區不是擁有交誼廳、會議室，就是擁有中庭花園，或者兩者都有。

(19) 社區展演場所

76.5%之社區並無任一社區展演場所,但有2.9%之高級大型社區則擁有4項之社區展演場所。

(20) 兒童遊戲場

67.6%之社區並無任一兒童遊戲場,顯見新竹市公共設施頗為缺乏,而20.6%擁有戶外兒童遊戲場。

(21) 噪音

63.6%之社區噪音分貝均低於50分貝以下,但仍有6.1%之社區內,則呈現噪音吵雜不堪現象。

(22) 空氣品質

新竹市社區內之空氣品質頗佳,並無問卷顯示社區內有惡臭或煙塵漫天現象,48.5%社區空氣品質尚可,有些灰塵。

(23) 附近水體

54.5%之社區附近並無池塘、河流、水圳,26%之社區附近有水體,但水質不佳。

(24) 工業廢棄物

社區附近有78.1%並無工業廢棄物,但一些住工混合區之社區則有電子、橡膠等工廠之廢棄物,佔21.9%。

(25) 消防設施

消防設施一應俱全之社區僅佔5.9%,有32.4%則有三項之消防設施,且具備自動灑水裝置,8.8%之社區則全無消防設施。

(26) 逃生途徑

44.1%之社區安全門保持暢通,且有緊急逃生出口指示燈,而仍有8.8%之社區未有任何逃生途徑之指示或設備。

(27) 警衛及門禁措施

41.2%之社區具備完整之景為防為措施,相對於老舊社區則為有任何警衛或門禁措施,佔35.3。

(28) 管理委員會運作

雖公寓大廈管理條例已界實施，於新竹市仍有38.2%並無社區管理委員會之組織，26.2%有管理委員會組織且處理居民意見迅速，有26.5%僅有組織但未有便民作用。

(29) 社區環境維護

26.5%社區之社區環境維護工作執行完善，此與管理委員會運作有極大相關，但其中一項「並無他種使用」則並未受重視，值得往後社區發展之注意，11.8%則未有任何之社區環境維護計畫。

(30) 社區設備維護

93.5%社區對水電設施有定期保修且運作正常，全有維修佔14.7%，全無維修佔17.6%。

(二) 指標差異性分析

(1) 居民評估差異分析

由每個社區5份居民問卷調查分析得知，居民對30項的評估指標中反應差異性較大的有6項，包含垃圾廢棄物處理、景觀美化程度、警衛及門禁措施、管理委員會運作、社區環境維護及社區設備維護等項目，可預知的是居民社區環境品質的差異性即已顯現，亦即「社區好的很好，壞的社區很壞。」而好壞的分野點即在於此六項指標上，可提供做為社區研究的參考。

(2) 專家評估差異分析

相對於居民的問卷，專家評估團體以每社區3份問卷為社區把脈，專家評估群對社區看法與居民看法，於垃圾廢棄物處理、景觀綠化、警衛及門禁措施、社區維護等四項有共同感受。

(3) 綜合性差異分析

就單項評估指標之總計標準差而言，差異性較顯著的為：景觀美化程度、垃圾廢棄物處理、社區設備維護等三項。

就整體而言居民意見與專家意見相左的評估指標為自來水、電力、排水系統、垃圾廢棄物處理、鄰里交流場所、社區展演場所、兒童遊戲場、噪音、空氣、工業廢棄物、警衛及門禁措施等項目，而此些項目意見差異性可能緣起專家對營地社區環境的熟悉度不如居民的「生命共同體」，深切體認。例如專家群至社區調查並非全天，僅於於一天的某一的某一時段進行，因此就空氣項目而言，晚上發出之惡臭如何使白天進行評估專家群能體認，是故評估指標上出現有意見不一情形。

而於問卷調查進行期間亦有諸多問卷項目，居民並不容易回答，如：居住密度、建物間距、開放空間、附近水體、消防設施、逃生系統等項目，因此影響問卷評估指標差異性。

此外的評估項目則呈現居民、專家一致性的現象，是故兩者標準均有共同趨勢「小而一致」，而具此推論如下：

- a. 與居民攸關的指標項或經由實証後，呈現居民標準差與專家標準差差異過大之評估項目，於評估社區時應由居民來評斷較佳。
- b. 居民問卷回答困難性愈高，且具專業性制斷之指標項目，宜由專家群協助評估。
- c. 居民與專家群意見一致性之評估指標項目，則可彈性運用，可移至任一較便利執行團體進行評估。

(三) A.H.P. 評估得點值分析

經由專家問卷結果得知社區評估值之相對權重，而結合社區問卷結果之等級數值，作為往後評估社區得點值之數值資料，依據運算後之數值資料，藉以評估社區整體環境的優劣。

根據運算結果分析發現，得點值較高之社區，亦即社區實質環境品質較佳，其社區之建造年別集中於民國81年之後，顯現社區發展隨年逐漸成熟化、健全化，當然亦有81年後建造之社區，實質環境品質評估得點值排名敬陪末座，此亦可提供新竹市政府相關執行單位的追蹤監測及改進依據。

表 5 - 2 社區實質環境品質評估差異表

評估項目	評估指標	民眾評估標準差	專家評估標準差	總計標準差
區位便利性	商業層級	1.06	0.89	0.93
公共設施服務水準	文教設施可及性	1.59	1.31	1.37
	公園休閒設施可及性	1.85	2.04	1.96
	公共使用設施可及性	1.24	1.57	1.37
交通服務系統	道路狀況(出入口)	0.94	1.34	1.13
	人車分道	0.86	0.96	0.96
	停車空間	0.87	1.00	0.85
	無障礙設施	1.22	1.13	0.91
建物配置合理性	居位密度	0.95	2.13	1.86
	建物間距	2.63	3.40	2.90
	開放空間	1.34	3.70	3.01
公用設備服務系統	自來水	1.21	1.05	3.47
	電力	1.23	0.94	2.16
	排水系統	2.54	1.46	2.60
	垃圾廢棄物處理	5.33	4.93	4.80
景觀及綠化	景觀美化	6.04	7.46	6.51
	綠化程度	0.80	3.57	3.24
鄰里性設施	鄰里交流場所	3.97	2.56	3.23
	社區展演場所	1.44	1.64	3.24
	兒童遊戲場	0.92	2.10	2.98
公害污染狀況	噪音	1.36	0.94	2.41
	空氣	4.36	1.32	4.07
	附近水體	0.50	1.12	0.81
	工業廢棄物	0.42	1.04	0.92

安全防災	消防設施	4.14	3.85	3.96
	逃生途徑	3.72	3.16	3.57
	警衛及門禁措施	6.89	5.15	2.13
社區管理維護	管理委員會運作	4.89	4.61	4.43
	社區環境維護	5.73	3.27	4.15
	社區設備維護	5.10	6.56	6.05

資料來源：1. 新竹市政府建管課
2. 本計畫調查、分析整理

表 5 - 3 社區環境品質評估指標分類表

評估項目	評估指標	指標評估具專業性	指標評估具生活性
區位便利性	商業層級	※	※
公共設施服務水準	文教設施可及性	※	※
	公園休閒設施可及性	※	※
	公共使用設施可及性	※	※
交通服務系統	道路狀況(出入口)	※	※
	人車分道	※	※
	停車空間	※	※
建物配置合理性	無障礙設施	※	※
	居位密度	○	
	建物間距	○	
公用設備服務系統	開放空間	○	
	自來水		◎
	電力		◎
	排水系統		◎
景觀及綠化	垃圾廢棄物處理		◎
	景觀美化	※	※
鄰里性設施	綠化程度	※	※
	鄰里交流場所		◎
	社區展演場所		◎
公害污染狀況	兒童遊戲場		◎
	噪音		◎
	空氣		◎
	附近水體	○	
	工業廢棄物		◎
	消防設施	○	

安全防災	逃生途徑	○	
	警衛及門禁措施		◎
社區管理維護	管理委員會運作	※	※
	社區環境維護	※	※
	社區設備維護	※	※

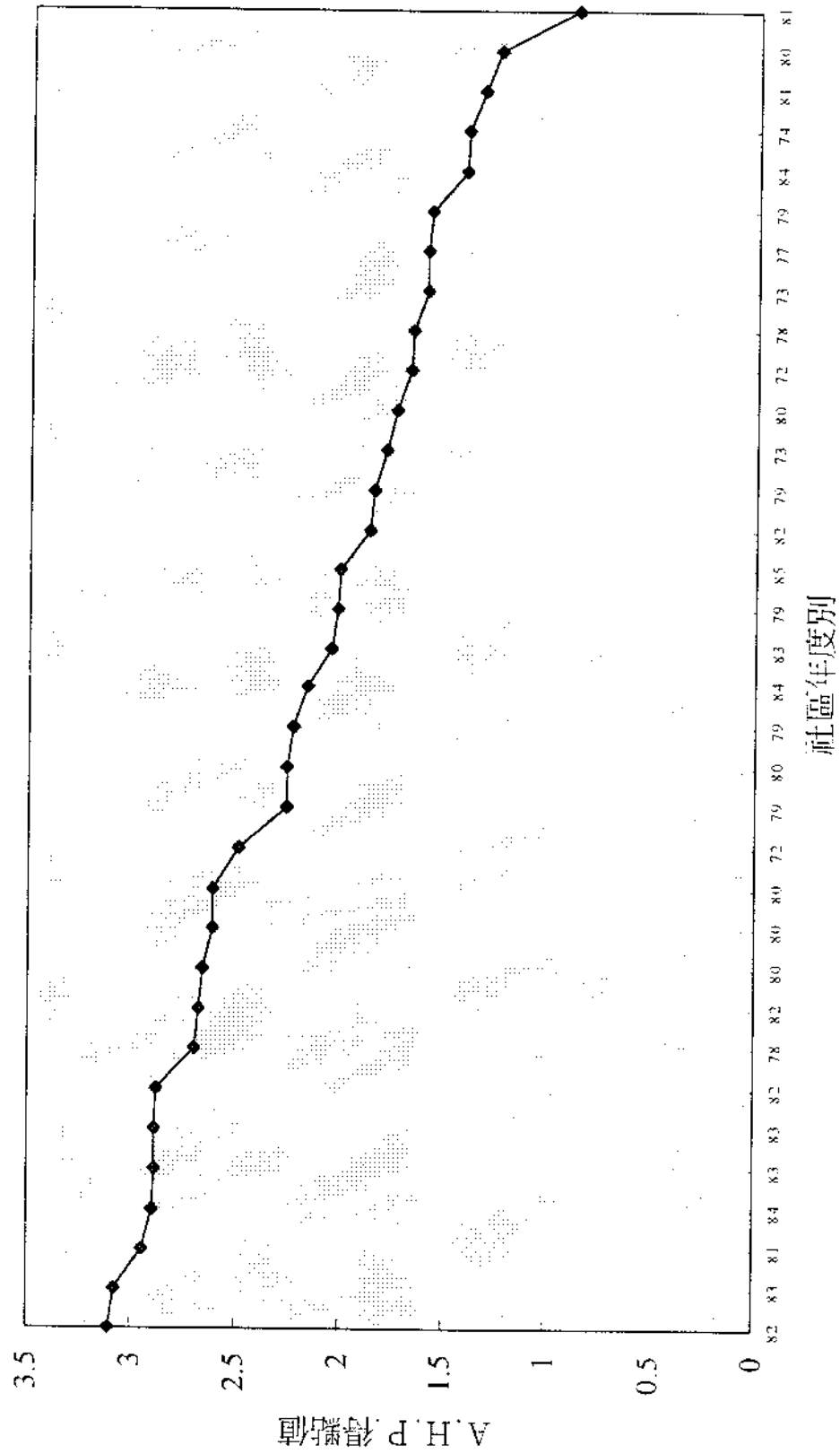
資料來源：1. 新竹市政府建管課
2. 本計畫調查、分析整理

註：○ 專家評估較佳
◎ 居民評估較佳
※ 共同評估較佳

表5-4 社區評估得點值分析表

社區建造 年度別	A. I. P. 評估 得點值	社區得點 排序	社區流 水編號
82	3.107	1	23
83	3.083	2	16
81	2.95	3	4
84	2.899	4	2
83	2.891	5	32
83	2.89	6	11
82	2.881	7	3
78	2.699	8	24
82	2.673	9	9
80	2.661	10	1
80	2.609	11	14
80	2.607	12	33
72	2.491	13	8
79	2.261	14	13
80	2.253	15	30
79	2.23	16	7
84	2.158	17	35
83	2.042	18	18
79	2.021	19	10
85	2.006	20	31
82	1.86	21	34
79	1.847	22	26
73	1.791	23	12
80	1.745	24	15
72	1.672	25	17
78	1.668	26	5
73	1.598	27	27
77	1.598	28	6
79	1.581	29	29
84	1.413	30	25
74	1.409	31	19
81	1.331	32	22
80	1.254	33	28
81	0.881	34	20

圖5-4 社區A.H.P.得點值分佈圖



第六章 結論與建議

社區的發展不僅為城鄉空間帶來新成長契機，同時亦為新環境的改造引來新的原動力；雖然，社區實質環境不若都市環境般複雜，但基於其為一個小型社會的概念，不同社區有其不同的發展目標，進而形成該社區特有的發展條件與屬性。因此，本研究採用分析階層程序法，藉由專家問卷填答方式，協助社區評估模式的建立，並依此決定評估指標權重之依據。

然後，再以新竹市的各社區為實証對象，分別以專家團隊的現場評選方式與居民問卷，對社區進行評選；而所得的結果，除了可用以了解居民與專家對此評選體系的認知差異外，且可依此推論部份評選指標須由居民來評估，部份須由學者專家以其專業知識來加以判斷。

本研究由民國72年起至85年1月止於新竹市所興建的社區，其戶數高於50戶者，並且以每年份抽5個社區為原則，總共抽出46個社區，其中資料較完整者有34個；其次，對每個社區分別進行專家評選與居民問卷。藉此了解整體作業手冊的實用性，本研究研提結論建議如下：

一、居民與專家評估的差異

就整體而言居民意見與專家意見相左的評估指標為排水系統、垃圾廢棄物處理、鄰里交流場所、兒童遊戲場、警衛及門禁措施等項目，而此些項目意見差異性可能緣起專家對社區環境的熟悉度不如居民的「生命共同體」，深切體認。例如專家群至社區調查並非全天，僅於於一天的某一的某一時段進行，因此就空氣項目而言，晚上發出之惡臭如何使白天進行評估專家群能體認，是故評估指標上出現有意見不一情形。

二、理論與實際的差距，應加以考量

問卷調查進行期間亦有諸多問卷項目，居民並不容易回答，如：居住密度、建物間距、開放空間等項目，因此影響問卷評估指標差異性。而部份評估項目則呈現居民、專家一致性的現象，是故兩者標準均有共同趨勢「小而一致」，而具此推論如下：

- a. 與居民攸關的指標項或經由實証後，呈現居民標準差與專家標準差差異過大之評估項目，於評估社區時應由居民來評斷較佳。
- b. 居民問卷回答困難性愈高，且具專業性制斷之指標項目，宜由專家群協助評估。
- c. 居民與專家群意見一致性之評估指標項目，則可彈性運用，可移至任一較便利執行團體進行評估。

由居民進行之社區實質環境品質評估項目

區位便利性

- * 一、您認為您住家附近的商業機能如何？

公共設施服務水準

- * 一、您住家多遠的範圍內有文教設施？
- * 二、您住家多遠的範圍內有公園休閒設施？
- * 三、您住家多遠的範圍內有下列公共設施？

交通服務系統

- * 一、您住家附近的道路狀況如何？
- * 二、您居住的社區是否有人車分道？
- * 三、您居住的社區之停車空間大小如何？
- * 四、您居住的社區內是否具有無障礙設施？

公共設備服務系統

- 一、您居住的社區水電供給情形如何？
- 二、您居住的社區其排水情形如何？
- 三、您居住的社區的垃圾廢棄物處理情形如何？

景觀及綠化

- * 一、您居住的社區景觀美化情形如何？
- * 二、您居住的社區綠化情形如何？

鄰里性設施

- 一、您居住的社區有那些鄰里交流場所？
- 二、您居住的社區有那些展演場所？
- 三、您居住的社區有那些兒童遊戲場所？

公害及污染狀況

- 一、您居住的社區之噪音情形？
- 二、您居住的社區之空氣品質情形如何？
- 三、您居住的社區之附近工業廢棄物處理情形如何？

安全防災

- 一、您居住的社區是否有警衛系統？

社區管理維護

- * 一、您居住的社區之管理委員運作情形如何？
- * 二、您居住的社區有那些社區環境維護工作？
- * 三、您居住的社區有進行那些社區設備的維護？

* 代表由居民與專家共同評估項目

由專家進行之社區實質環境品質評估項目

區位便利性

- * 一、商業層級

公共設施服務水準

- * 一、文教設施可及性
- * 二、公園休閒設施可及性
- * 三、公共使用設施可及性

交通服務系統

- * 一、道路狀況
- * 二、人車分道
- * 三、停車空間
- * 四、無障礙設施

建物配置合理性

- 一、居住密度
- 二、建物間距
- 三、社區之空放空間

景觀及綠化

- * 一、景觀美化
- * 二、綠化程度

公害污染狀況

- 一、附近水體之品質

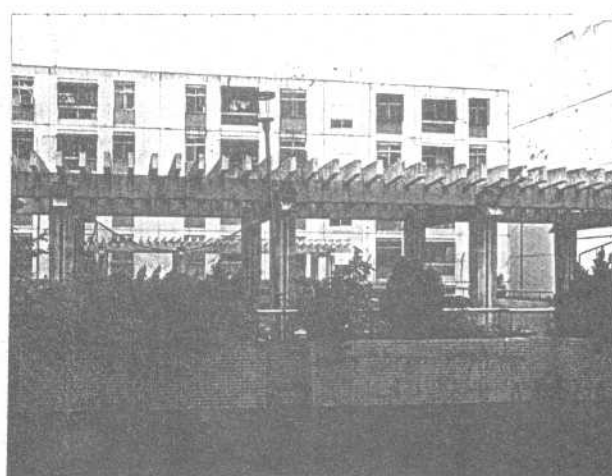
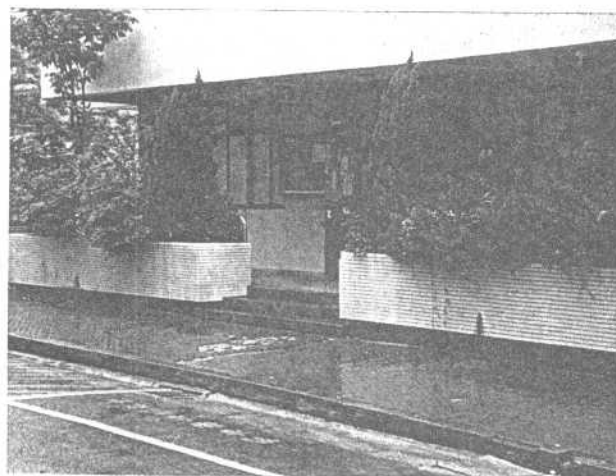
安全防災

- 一、社區之消防設施
- 二、社區之逃生途徑

社區管理維護

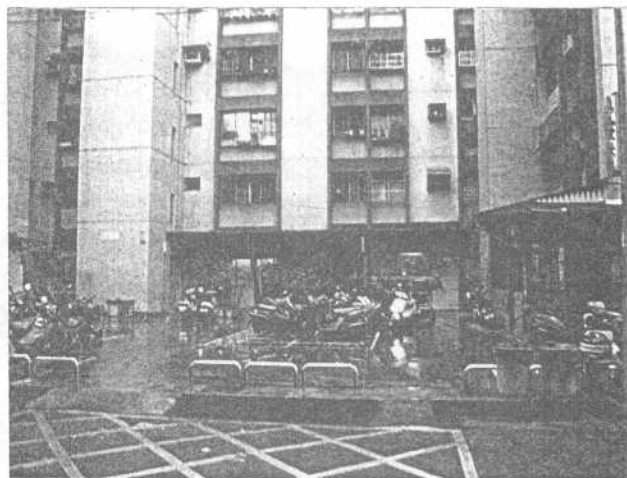
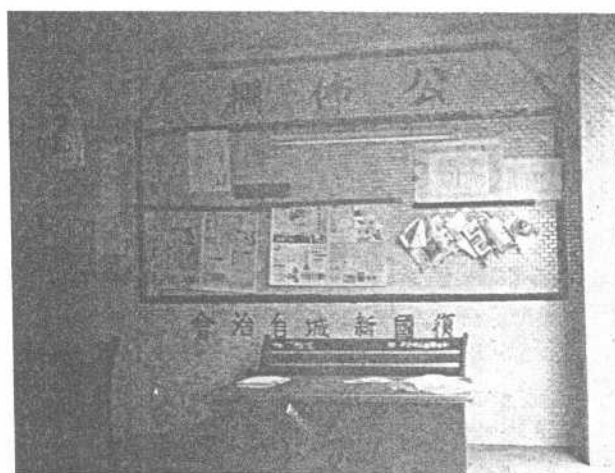
- * 一、管理委員會運作
- * 二、社區環境維護
- * 三、社區設備維護

* 代表由居民與專家共同評估項目



基本資料	使用分區	建物構造	地上層數	地下層數	棟數	戶數	基地面積	停車場(室內)	停車場(室外)	竣工日期	建蔽率
	住宅區	RC	5	0	109	545	25140	724	216	7109	0.43
問卷評析	1. 鄰近400公尺，設有一般傢俱、百貨公司、機車行、診所、及通訊設施等。 2. 公園休閒遊憩設施位於800公尺範圍內。 3. 道路系統路寬低於8公尺，但主要出入口進出方便，且實施人車分道。 4. 建物間距0.5倍樓高，採光良好。 5. 未實施垃圾分類，垃圾場所不甚衛生，但有管委會組織，並定期舉辦社區活動。										
評估得點	2.491 (13/34)										

註：評估得點值愈高，表示社區實質環境愈佳。



基本資料	使用分區	建物構造	地上層數	地下層數	棟數	戶數	基地面積	停車場(室內)	停車場(室外)	竣工日期	建蔽率
	住宅區	RC	7	0	3	181	25	420	540	7111	0.49
問卷評析	1.鄰近400公尺，設有照相器材、儀器行、唱片行、汽車店等商店。										
	2.800公尺內無文教設施，400公尺範圍內擁有診所、派出所及消防隊。										
	3.道路系統路寬低於8公尺，但主要出入口進出不方便，未實施人車分道。										
	4.未達停車空間標準，綠地面積佔開放空間面積比率10%以下，無任何鄰里性設施。										
	5.經常有噪音，安全門不通暢，有管委會組織，並有水電維修計畫。										
評估得點	1.672 (25/34)										

註：評估得點值愈高，表示社區實質環境愈佳。

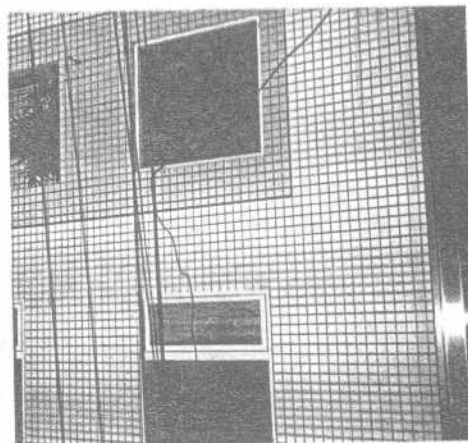


區位分佈圖



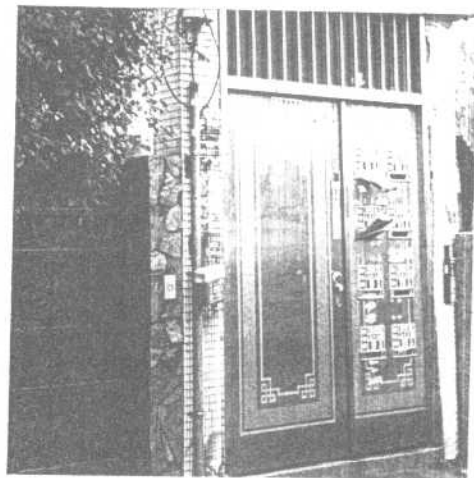
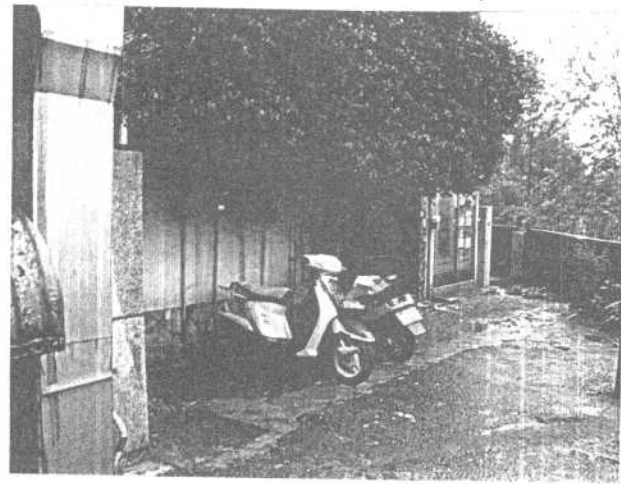
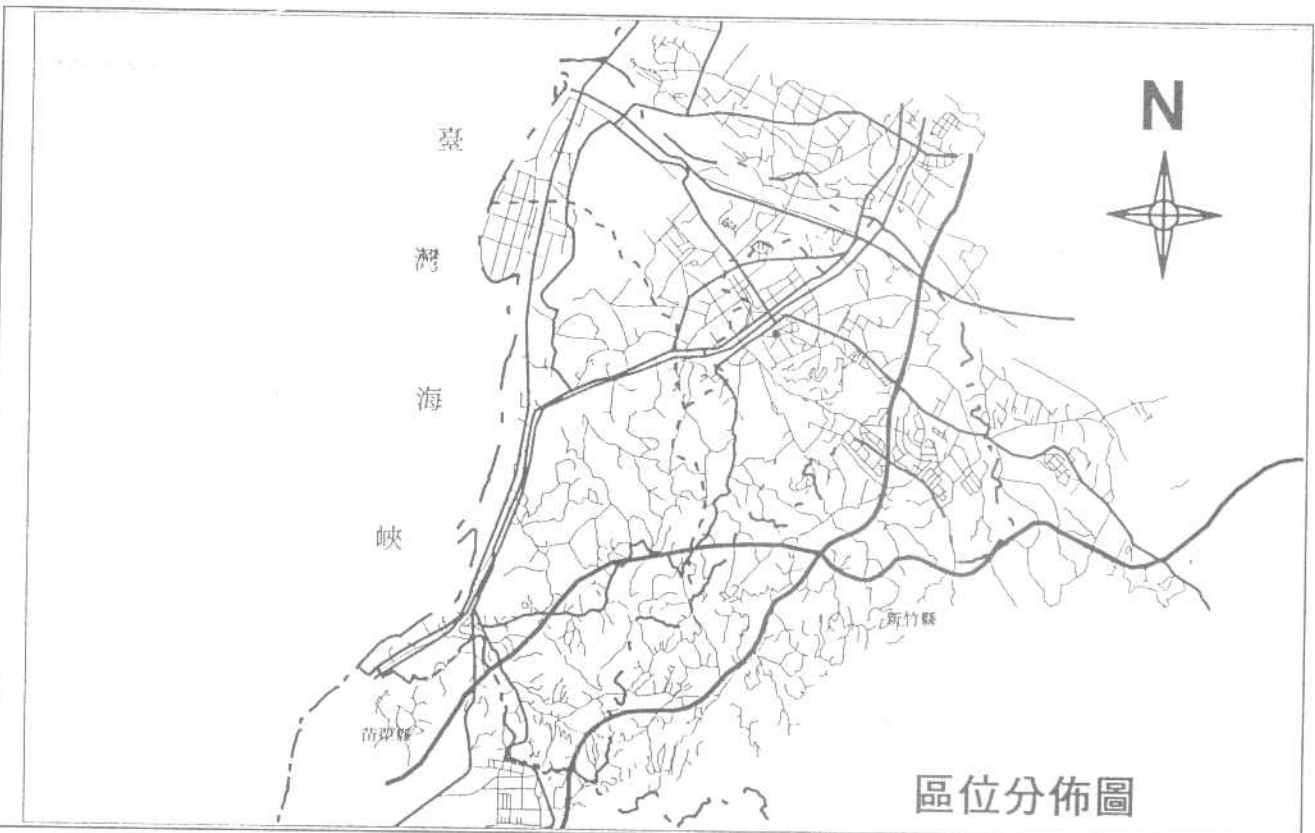
基本資料	使用分區	建物構造	地上層數	地下層數	棟數	戶數	基地面積	停車場(室內)	停車場(室外)	竣工日期	建蔽率
	住宅區	RC	5	0	1	56	2036	180	90	7304	0.54
問卷評析	1.鄰近400公尺，設有生鮮超市、及進口家具等商店。 2.文教設施及公園休閒遊憩設施位於800公尺範圍外。 3.道路系統路寬低於8公尺，主要出入口進出不方便，未實施人車分道。 4.管委會未成立。無舉辦社區活動。 5.社區設備及環境維護計畫未形成。										
評估得點	1.791 (23/34)										

註：評估得點值愈高，表示社區實質環境愈佳。



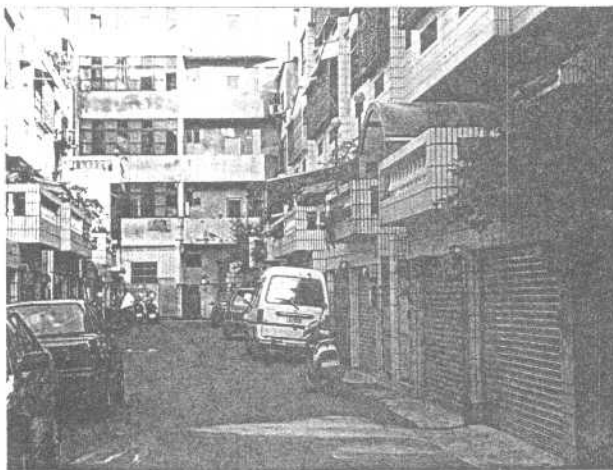
基本資料	使用分區	建物構造	地上層數	地下層數	棟數	戶數	基地面積	停車場(室內)	停車場(室外)	竣工日期	建蔽率
	商業區	RC	5	0	10	54	40	105	0	7305	0.66
問卷評析	1.鄰近400公尺，設有佛具店、體育用品、及電話器材等商店。 2.文教設施及公園休閒遊憩設施位於800公尺範圍外。 3.道路系統路寬低於8公尺，但主要出入口進出方便，實施人車分道，但未達標準。 4.未有垃圾集中場所，及實施垃圾分類。 5.無鄰里性設施，無管委會組織，建物無他種使用侵入。										
評估得點	1.589 (27/34)										

註：評估得點值愈高，表示社區實質環境愈佳。



基本資料	使用分區	建物構造	地上層數	地下層數	棟數	戶數	基地面積	停車場(室內)	停車場(室外)	竣工日期	建蔽率
	住宅區	RC	5	0	3	65	198	0	0	0	0.51
問卷評析	1.鄰近400公尺，設有書局、皮包、皮鞋等商店。 2.文教設施及公園休閒遊憩設施位於400公尺範圍內。 3.道路系統路寬低於8公尺，主要出入口不方便，且未實施人車分道。 4.居物密度稍擁擠，景觀美化未重視，無鄰里性設施。 5.經常有噪音，附近水池水質不佳，未有管委會組織及警衛門禁措施。										
評估得點	1.409 (31/34)										

註：評估得點值愈高，表示社區實質環境愈佳。

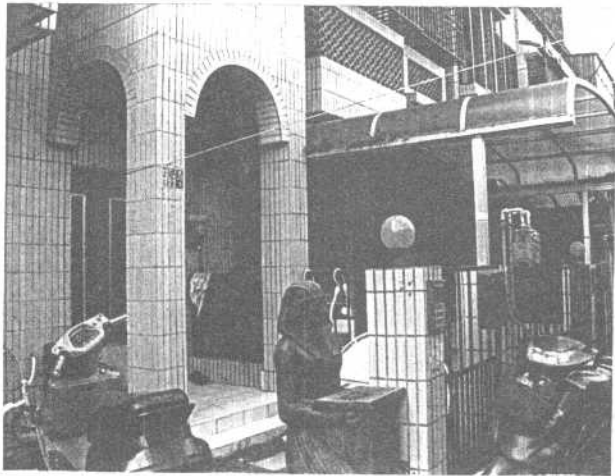


基本資料	使用分區	建物構造	地上層數	地下層數	棟數	戶數	基地面積	停車場(室內)	停車場(室外)	竣工日期	建蔽率
	住宅區	RC	3	1	4	57	401	0	360	7707	0.70
問卷評析	1.鄰近400公尺，商店機能為六~七級商店。 2.文教設施於800公尺內，公園休閒設施則於800公尺範圍外。 3.鄰近400公尺設有公車站，道路寬度低於8公尺，但主要進出口進出方便。 4.為設有鄰里性設施，水池混濁。 5.未有安全防災統，及管委會組織。										
評估得點	1.598 (28/34)										

註：評估得點值愈高，表示社區實質環境愈佳。



區位分佈圖



基本資料	使用分區	建物構造	地上層數	地下層數	棟數	戶數	基地面積	停車場(室內)	停車場(室外)	竣工日期	建蔽率
	住宅區	RC	3	1	51	46	109	0	180	7803	0.59
問卷評析	1.鄰近400公尺，設有中藥店、果菜行、雜貨店等商店。 2.文教設施及公園休閒遊憩設施位於800公尺範圍外。 3.道路系統路寬低於8公尺，但主要出入口進出方便，未設無障礙設施。 4.未有鄰里性設施，無安全防災系統。 5.管委會組織功能不彰，水電設施運作維修正常。										
評估得點	1.668 (26/34)										

註：評估得點值愈高，表示社區實質環境愈佳。



基本資料	使用分區	建物構造	地上層數	地下層數	棟數	戶數	基地面積	停車場(室內)	停車場(室外)	竣工日期	建蔽率
	山坡地	RC	3	0	67	46	0	0	75	7810	0.31
	保育區										
問卷評析	1. 鄰近400公尺，設有園藝行、機車店、電器行等商店。										
	2. 文教設施及公園休閒遊憩設施位於800公尺範圍內。										
	3. 道路系統路寬達8公尺，主要出入口進出方便。										
	4. 設有無障礙設施，公用設備系統良好，設有中庭花園。										
	5. 管委會組織健全，公共環境維護計畫執行完善。										
評估得點	2.699 (8/34)										

註：評估得點值愈高，表示社區實質環境愈佳。

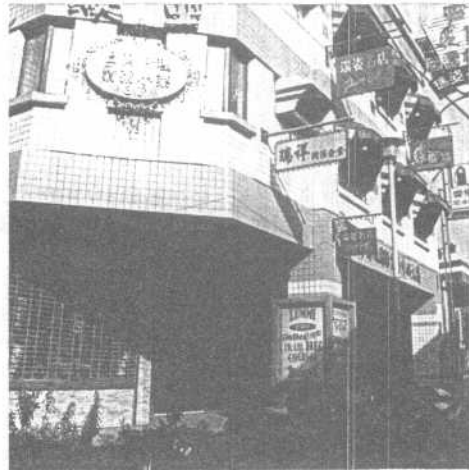


區位分佈圖



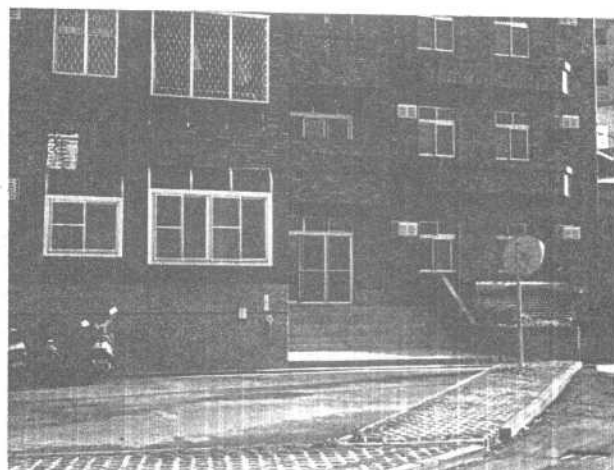
基本資料	使用分區	建物構造	地上層數	地下層數	棟數	戶數	基地面積	停車場(室內)	停車場(室外)	竣工日期	建蔽率
	商業區	RC	12	2	1	52	73	100	0	7906	0.66
問卷評析	1.鄰近400公尺，設有百貨公司、生鮮超市、照相器材、化學原料等商店。										
	2.文教設施及公園休閒遊憩設施位於800公尺範圍內。										
	3.鄰近400公尺有郵局及公車站，道路系統路寬低於8公尺，但主要出入口進出不方便。										
	4.未設無障礙設施，居住擁擠感明顯，未有鄰里性設施。										
	5.經常有噪音，無警衛門禁措施，無管委會組織。										
評估得點	1.581 (29/34)										

註：評估得點值愈高，表示社區實質環境愈佳。



基本資料	使用分區	建物構造	地上層數	地下層數	棟數	戶數	基地面積	停車場(室內)	停車場(室外)	竣工日期	建蔽率
	商業區	RC	12	1	1	97	464	0	0	0	0.65
問卷評析	1.鄰近400公尺，商品機能為百貨公司等大型商店。 2.文教設施及公園休閒遊憩設施位於400公尺範圍內。 3.道路系統路寬低於8公尺，但主要出入口進出方便。停車空間不足。 4.無鄰里性設施，偶有噪音。 5.有管委會組織，並定期打掃環境。										
評估得點	2.230 (16/34)										

註：評估得點值愈高，表示社區實質環境愈佳。



基本資料	使用分區	建物構造	地上層數	地下層數	棟數	戶數	基地面積	停車場(室內)	停車場(室外)	竣工日期	建蔽率
	住宅區	RC	4	1	3	81	159	285	120	7910	0.57
問卷評析	1.鄰近400公尺，設有文具行、西餅店、五金行等商店。										
	2.文教設施於800公尺外，公園休閒遊憩設施位於800公尺範圍內。										
	3.開放空間不足，公用設備系統完善。										
	4.附近水池水質尚可，有些混濁及雜草。										
	5.設有管委會組織，社區環境維護品質有待改進。										
評估得點	1.847 (22/34)										

註：評估得點值愈高，表示社區實質環境愈佳。



基本資料	使用分區	建物構造	地上層數	地下層數	棟數	戶數	基地面積	停車場(室內)	停車場(室外)	竣工日期	建蔽率
	住宅區	RC	5	1	2	90	848'	480	0	7912	0.58
問卷評析	1.鄰近400公尺，設有玩具店、五金店、中西藥房等商店。 2.文教設施於300公尺外，公園休閒遊憩設施位於400公尺範圍內。 3.道路系統路寬低於8公尺，但主要出入口進出方便，未有社區展演場所。 4.附近水池水質良好，設有逃生方向指示。 5.有管委會組織，社區環境維護良好。										
評估得點	2.261 (14/34)										

註：評估得點值愈高，表示社區實質環境愈佳。

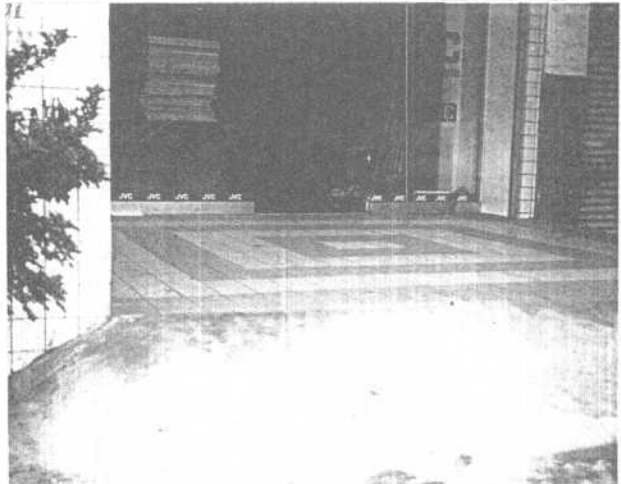


基本資料	使用分區	建物構造	地上層數	地下層數	棟數	戶數	基地面積	停車場(室內)	停車場(室外)	竣工日期	建蔽率
	住宅區	RC	5	1	1	60	0	135	90	7906	0.60
問卷評析	1.鄰近400公尺，設有燃料行、玩具店、電器器材店等商店。										
	2.文教設施、公園休閒遊憩設施、派出所、電力及公車站位於400公尺範圍內。										
	3.道路系統路寬低於8公尺，但主要出入口進出方便，有中庭花園。										
	4.附近有未處理之工業廢棄物（電子廠），有管委會。										
	5.										
評估得點	2.021 (19/34)										

註：評估得點值愈高，表示社區實質環境愈佳。



區位分佈圖

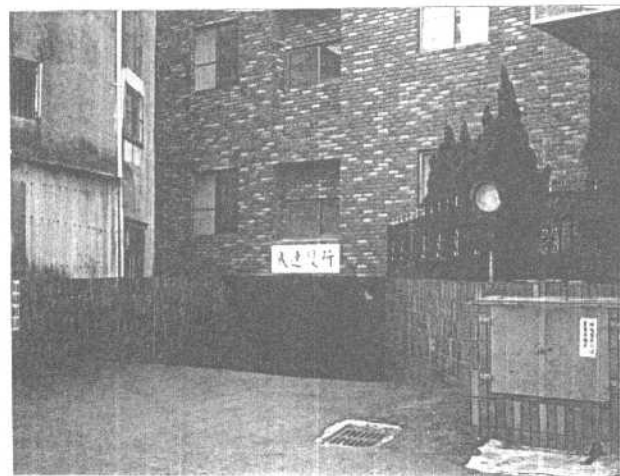


基本資料	使用分區	建物構造	地上層數	地下層數	棟數	戶數	基地面積	停車場(室內)	停車場(室外)	竣工日期	建蔽率
	商業區	RC	17	2	11	113	145	525	0	8004	0.69
問卷評析	1.鄰近400公尺內有百貨公司、進口家具店、生鮮超市等商店。										
	2.800公尺範圍內文教設施、公園休閒遊憩設施。										
	3.停車位足夠、車位夠寬，景觀美化良好，無鄰里性設施。										
	4.安全防災系統完備，無工業廢棄物。										
	5.無管委會，社區環境維護及社區設備維護完善。										
評估得點	2.661 (14/34)										

註：評估得點值愈高，表示社區實質環境愈佳。

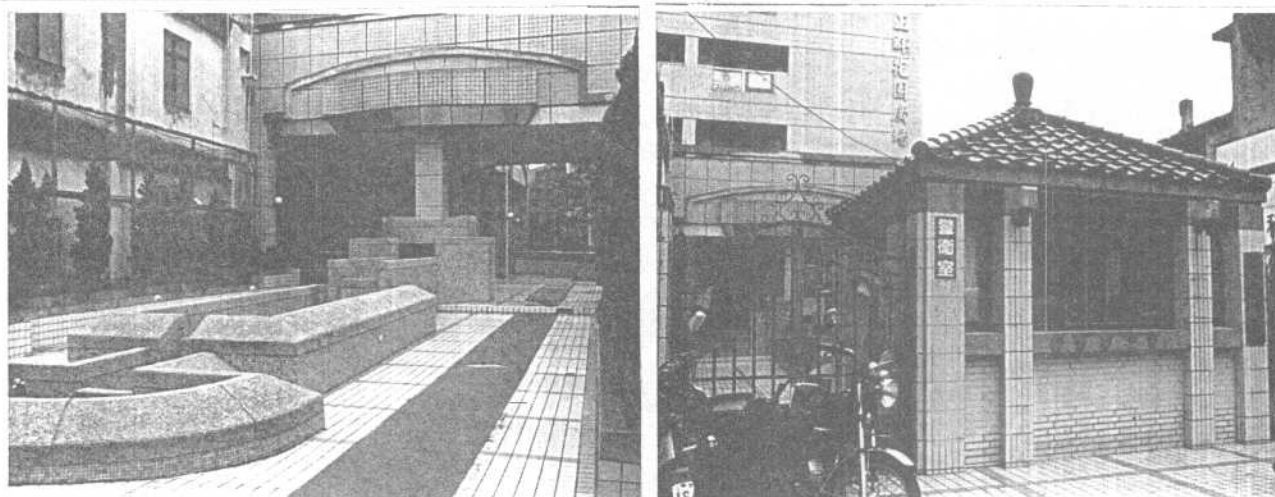


區位分佈圖



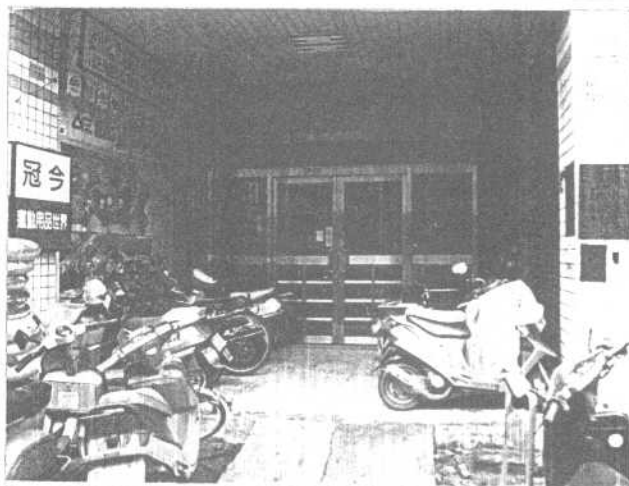
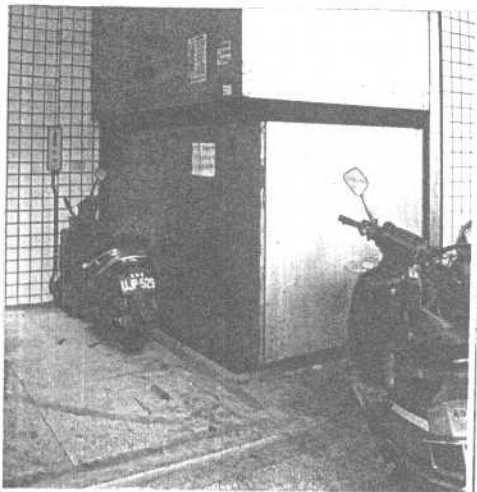
基本資料	使用分區	建物構造	地上層數	地下層數	棟數	戶數	基地面積	停車場(室內)	停車場(室外)	竣工日期	建蔽率
	住宅區	RC	16	2	1	74	133	0	1932	8010	0.67
問卷評析	1.鄰近400公尺，有古董店、餐廳、進口傢俱店等商店。										
	2.文教設施位於800公尺範圍外。公園休閒遊憩設施400公尺內。										
	3.道路系統路寬低於8公尺，出入方便，有實施人車分道，停車位達標準。										
	4.建物間距0.5倍樓高，景觀美化良好。無兒童遊憩設施。										
	5.白天有噪音，管委會組織健全，未舉辦社區活動。										
評估得點	2.607 (12/34)										

註：評估得點值愈高，表示社區實質環境愈佳。



基本資料	使用分區	建物構造	地上層數	地下層數	棟數	戶數	基地面積	停車場(室內)	停車場(室外)	竣工日期	建蔽率
	住宅區	RC	12	2	1	73	104	715	0	8003	0.43
問卷評析	1.鄰近400公尺，設有化妝品店、皮鞋、皮包等商店。 2.文教設施位於400至800公尺內。公園休閒遊憩設施800公尺外。 3.鄰近400公尺內有診所、郵局、公車站，陸寬達8公尺。 4.設有交誼廳、中庭花園及室內遊戲場，偶有噪音。 5.安全防災系統完善，有管委會組織，社區設備及環境維護良好。										
評估得點	2.609 (11/34)										

註：評估得點值愈高，表示社區實質環境愈佳。



基本資料	使用分區	建物構造	地上層數	地下層數	棟數	戶數	基地面積	停車場(室內)	停車場(室外)	竣工日期	建蔽率
	住宅區	RC	7	1	1	62	247	75	0	8008	0.55
問卷評析	1.鄰近400公尺內，設有一般傢俱店、服飾店、建材行等商店。 2.文教設施400公尺，公園休閒遊憩設施位於800公尺範圍外。 3.道路系統路寬8公尺，但主要出入口進出方便，未實施人車分道。 4.停車空間未達標準，開放空間缺乏，垃圾未集中處理，無鄰里性設施。 5.經常有噪音及異味，無門禁措施，有管委會組織，水電運作正常										
評估得點	1.745 (24/34)										

註：評估得點值愈高，表示社區實質環境愈佳。

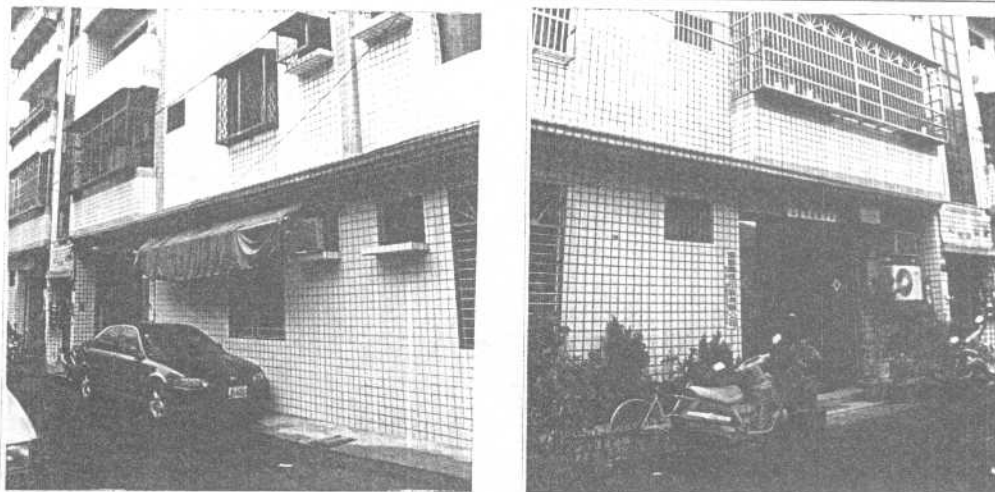


基本資料	使用分區	建物構造	地上層數	地下層數	棟數	戶數	基地面積	停車場(室內)	停車場(室外)	竣工日期	建蔽率
	住宅區	RC	9	1	1	59	47	96	0	8102	0.70
	商業區										
問卷評析	1. 鄰近400公尺內，設有服飾店、唱片行、電話器材店、儀器行等。										
	2. 文教及公園休閒遊憩設施位於400公尺範圍內。										
	3. 道路系統路寬達8公尺，出入方便，實施人車分道，車位足且夠寬。										
	4. 開放空間略顯不足，有小型康樂室、中庭花園及戶外兒童遊戲場。										
	5. 安全防災系統完善，有管委會組織，社區環境及設備維護計畫有執行。										
評估得點	2.950 (3/34)										

註：評估得點值愈高，表示社區實質環境愈佳。



區位分佈圖



基本資料	使用分區	建物構造	地上層數	地下層數	棟數	戶數	基地面積	停車場(室內)	停車場(室外)	竣工日期	建蔽率
	住宅區	RC	5	1	4	82	39	195	105	0	0.59
問卷評析	1.鄰近400公尺，設有油漆店、廚具行、首飾店等。 2.文教設施400公尺外，公園休閒遊憩設施位於800公尺範圍外。 3.道路寬低於8公尺，主要出入口進出不方便，未實施人車分道，停車空間不足。 4.未有鄰里性設施，附近有化學廠之工業廢棄物。 5.缺安全防災系統及門禁措施，社區環境維護不佳。										
評估得點	1.331 (32/34)										

註：評估得點值愈高，表示社區實質環境愈佳。



區位分佈圖

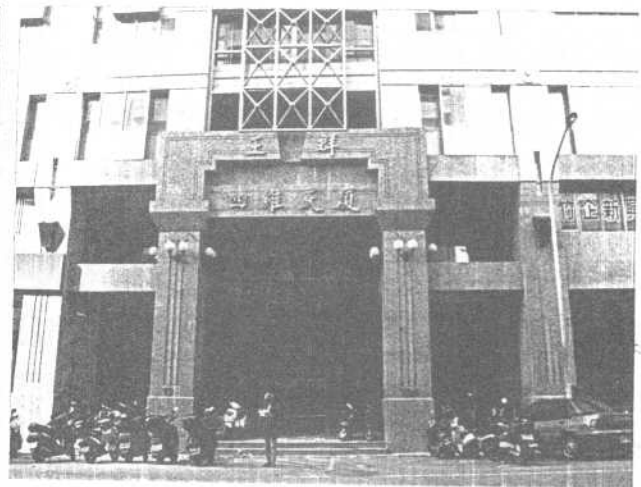


基本資料	使用分區	建物構造	地上層數	地下層數	棟數	戶數	基地面積	停車場(室內)	停車場(室外)	竣工日期	建蔽率
	住宅區	RC	5	1	4	52	174	195	105	8103	0.59
問卷評析	1.鄰近400公尺，設有百貨商店、油漆行、皮鞋、皮包等商店。 2.文教設施位於400公尺內，公園休閒遊憩設施位於800公尺範圍外。 3.道路系統路寬低於8公尺，主要出入口進出不方便，未實施人車分道。 4.停車空間不足，未實施垃圾分類，景觀美化程度不夠，未有鄰里設施 5.無安全防災系統計畫及設施，無管委會組織，社區環境乏人維護。										
評估得點	0.881 (34/34)										

註：評估得點值愈高，表示社區實質環境愈佳。

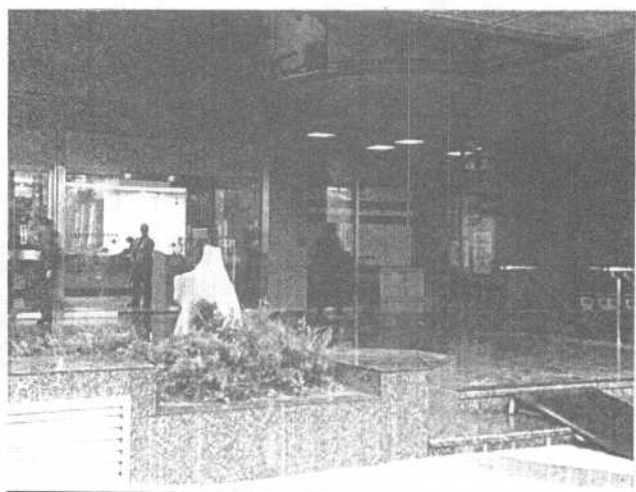
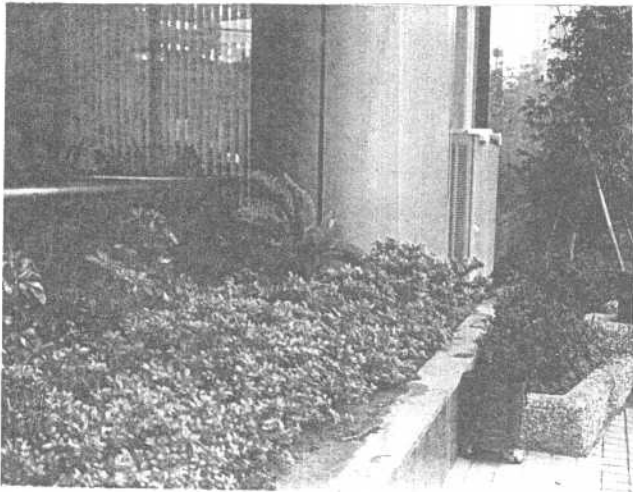


區位分佈圖



基本資料	使用分區	建物構造	地上層數	地下層數	棟數	戶數	基地面積	停車場(室內)	停車場(室外)	竣工日期	建蔽率
	商業區	RC	14	2	1	141	221	1021	0	8203	0.72
問卷評析	1.鄰近400公尺，設有百貨公司、生鮮超市、古董店等。										
	2.文教及公園休閒遊憩設施位於400公尺範圍內。										
	3.道路寬達8公尺，進出方便，實施人車分道，停車空間達標準，開放空間稍缺乏。										
	4.設有交誼廳、會議室，垃圾集中處理且按時運送。										
	5.安全防災系統維護良好，有管委會組織，社區環境維護作業執行良好。										
評估得點	2.881 (7/34)										

註：評估得點值愈高，表示社區實質環境愈佳。

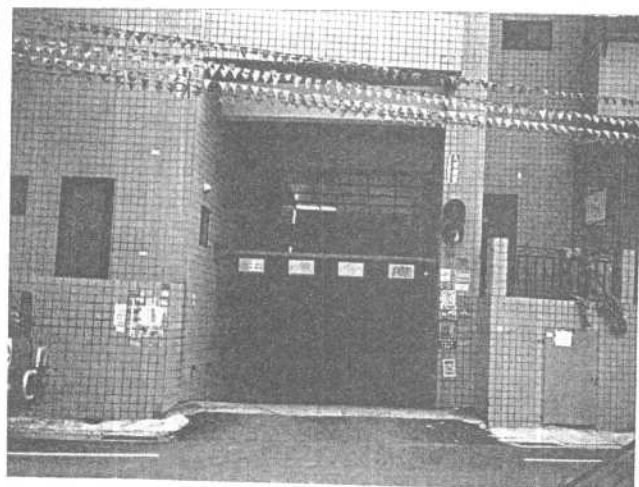


基本資料	使用分區	建物構造	地上層數	地下層數	棟數	戶數	基地面積	停車場(室內)	停車場(室外)	竣工日期	建蔽率
住宅區	RC	5	0	1	125	187	3060	0	8205	0.58	
問卷評析	1.鄰近400公尺，設有樂器行、唱片行、體育用品店等。 2.文教設施位於800公尺範圍外，公園休閒遊憩設施位於400公尺範圍內。 3.道路系統路寬達標準，進出方便，實施人車分道，人行道未達標準。 4.為辦公性質，無鄰里設施，偶有噪音，附近水質尚可。 5.安全防災系統完善，管委會運作正常，並定期召開會務。										
評估得點	2.673 (9/34)										

註：評估得點值愈高，表示社區實質環境愈佳。



區位分佈圖

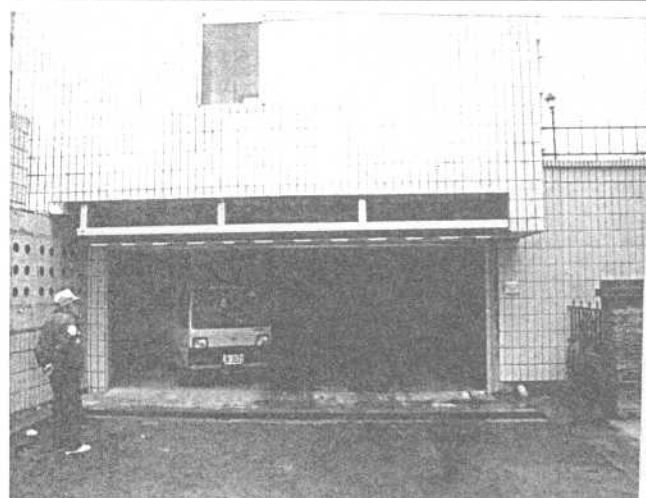


基本資料	使用分區	建物構造	地上層數	地下層數	棟數	戶數	基地面積	停車場(室內)	停車場(室外)	竣工日期	建蔽率
	住宅區	RC	7	1	1	159	343	650	0	8208	0.56
問卷評析	1.鄰近400公尺，設有汽車店、電話器材行、照相器材等商店。										
	2.文教設施位於800公尺範圍外，公園休閒遊憩設施位於400公尺範圍內。										
	3.道路系統路寬低於8公尺，但主要出入口進出方便。										
	4.無鄰里性設施，偶有噪音，附近水池尚可，無警衛門禁措施。										
	5.有管委會組織，建物有他種使用侵入，社區環境維護不佳。										
評估得點	1.860 (21/34)										

註：評估得點值愈高，表示社區實質環境愈佳。



區位分佈圖

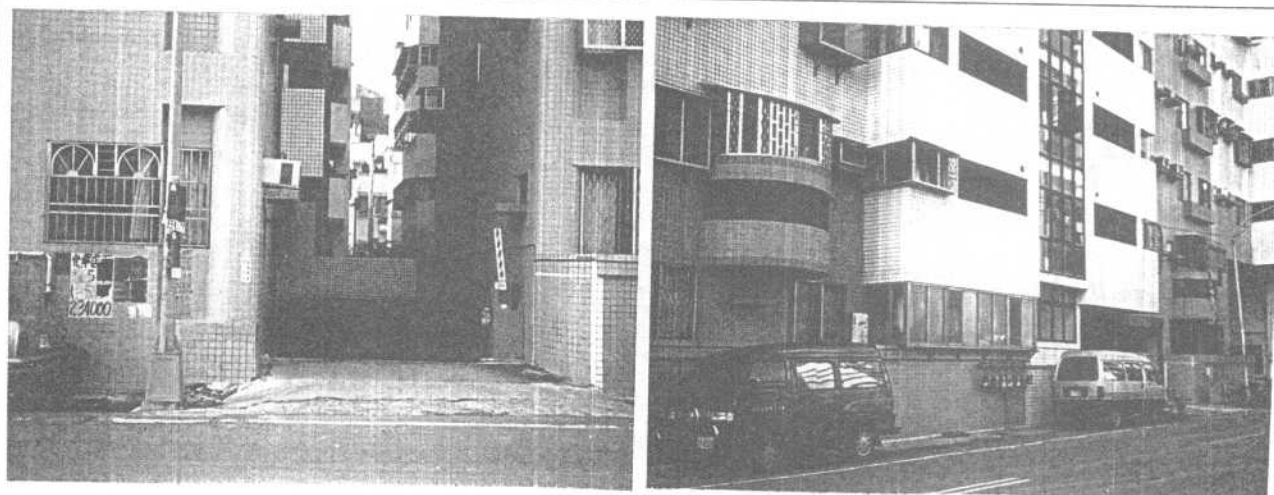


基本資料	使用分區	建物構造	地上層數	地下層數	棟數	戶數	基地面積	停車場(室內)	停車場(室外)	竣工日期	建蔽率
	甲種風景區	RC	12	1	12	280	213	100	0	8201	0.19
問卷評析	1.鄰近400公尺，設有電話器材店、電子材料行、體育用品店等。										
	2.文教設施位於400至800公尺範圍內，公園休閒遊憩設施位於400公尺範圍內。										
	3.道路系統路寬達8公尺，主要出入口進出方便，停車空間夠且寬。										
	4.居住密度寬敞，有中庭花園，公用設備服務系統良好，有戶外遊戲場所。										
	5.安全防護系統良好完善，有管委會組織，並定期社區環境維護。										
評估得點	3.107 (1/34)										

註：評估得點值愈高，表示社區實質環境愈佳。

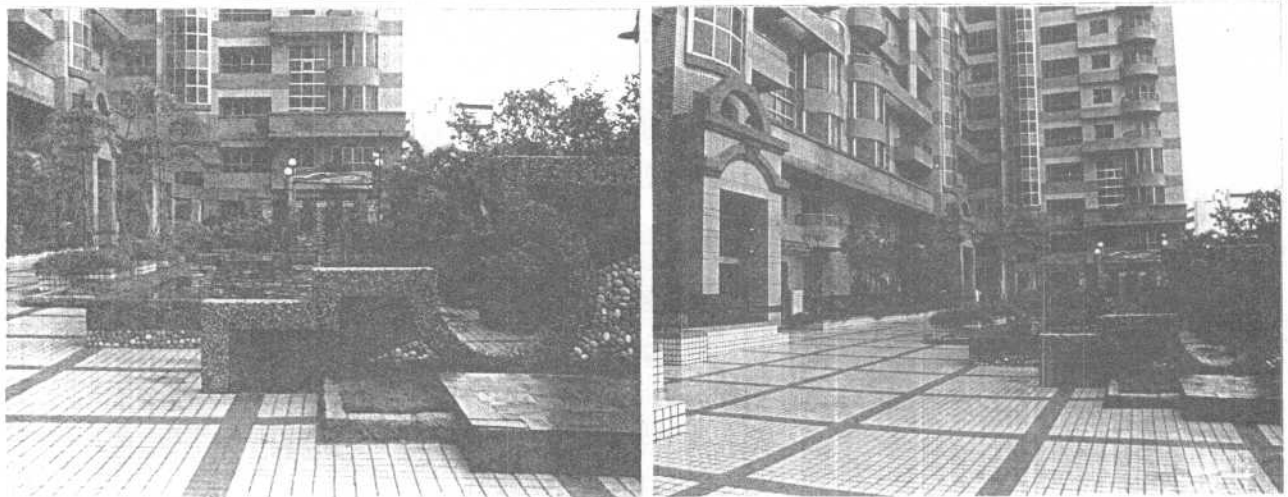


區位分佈圖



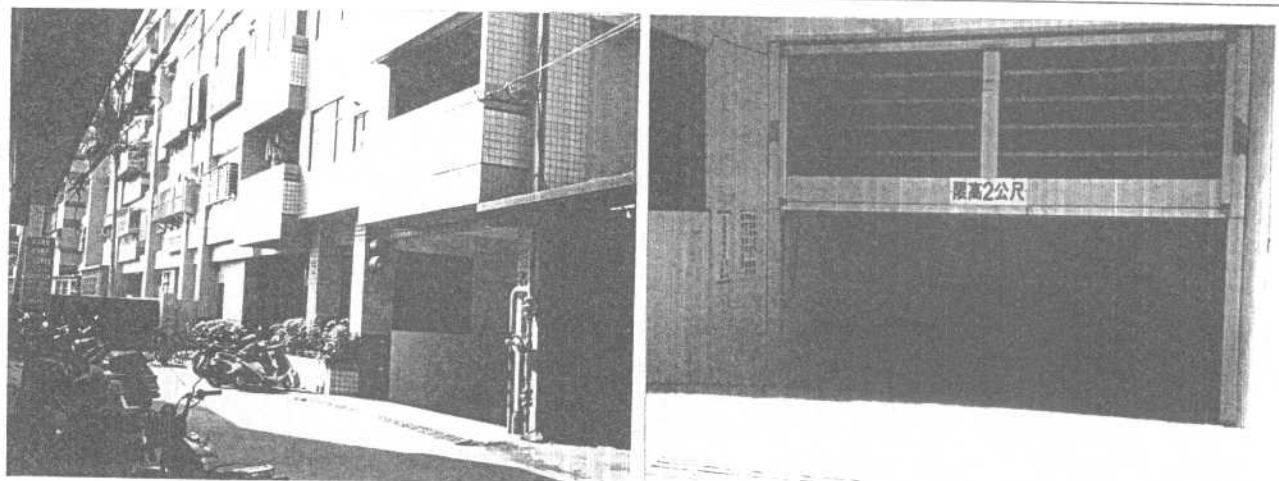
基本資料	使用分區	建物構造	地上層數	地下層數	棟數	戶數	基地面積	停車場(室內)	停車場(室外)	竣工日期	建蔽率
	住宅區	RC	7	1	2	92	150	451	0	8207	0.54
問卷評析	1.鄰近400公尺，設有進口傢俱店、古董店、生鮮超市等。 2.文教設施及公園休閒遊憩設施位於800公尺範圍外。 3.道路系統路寬達8公尺，進出方便，實施人車分道，未有無障礙設施。 4.居住密度普通，開放空間缺乏，建物協調美觀，附近有電子廠未處理之工業廢料。 5.無管委會組織，社區環境維護計畫執行完善。										
評估得點	2.253 (15/34)										

註：評估得點值愈高，表示社區實質環境愈佳。



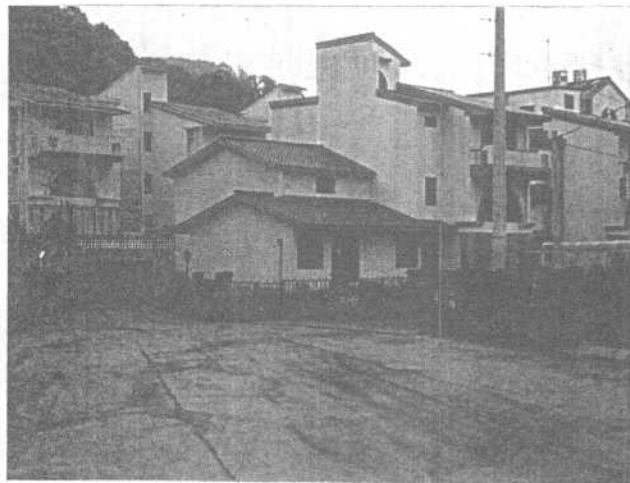
基本資料	使用分區	建物構造	地上層數	地下層數	棟	戶數	基地面積	停車場(室內)	停車場(室外)	竣工日期	建蔽率
	住宅區	RC	22	4	1	131	187	3060	0	8212	0.58
問卷評析	1.鄰近400公尺，設有佛俱店、被服店、汽車等商店。										
	2.公園休閒遊憩設施位於800公尺範圍內，文教設施位於400至800公尺範圍內。										
	3.道路系統路寬低於8公尺，但主要出入口進出方便，且實施人車分道。										
	4.設有殘障坡道，居住密度上寬敞，建物間距1至5倍樓高，建物造型良好。										
	5.垃圾未集中分類，白天偶有噪音，水質不佳，有管委會組織，安全防護系統全。										
評估得點	2.89 (6/34)										

註：評估得點值愈高，表示社區實質環境愈佳。



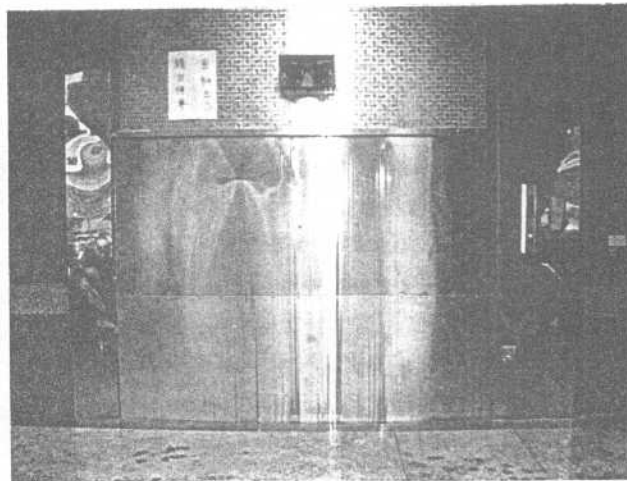
基本資料	使用分區	建物構造	地上層數	地下層數	棟數	戶數	基地面積	停車場(室內)	停車場(室外)	竣工日期	建蔽率
	住宅區	RC	8	1	1	160	156	492	414	8304	0.55
問卷評析	1.鄰近400公尺，設有書店、家電用品店、皮鞋等商店。 2.文教及公園休閒遊憩設施位於400公尺範圍內。 3.道路系統路寬低於8公尺，主要出入口進出不方便，實施人步道且達標準。 4.設有社區圖書館，視聽中心，戶外、室內之兒童遊戲場。 5.安全防災系統完善，有管委會組織，社區設備維護計畫執行成效良好。										
評估得點	2.891 (5/34)										

註：評估得點值愈高，表示社區實質環境愈佳。



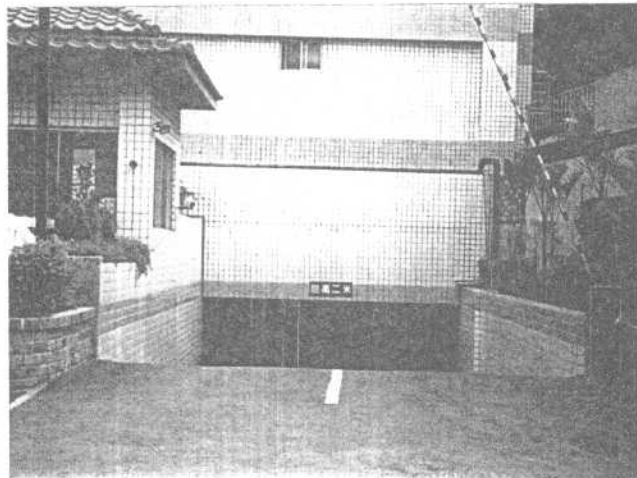
基本資料	使用分區	建物構造	地上層數	地下層數	棟數	戶數	基地面積	停車場(室內)	停車場(室外)	竣工日期	建蔽率
甲種風景區	RC	13	1	12	1208	213	0	0	8311	0.19	
問卷評析	1.鄰近400公尺，設有服飾店、百貨商店、照相器材等商店。										
	2.文教設施位於400至800公尺範圍內，公園休閒遊憩設施位於400公尺範圍內。										
	3.道路系統路寬8公尺，出入口進出方便，且實施人車分道。										
	4.實施垃圾分類集中，安全體系執行完善，寧靜而無水質污染。										
	5.有管委會組織，定期召開會議，有社區活動及維護計畫。										
評估得點	3.083 (2/34)										

註：評估得點值愈高，表示社區實質環境愈佳。



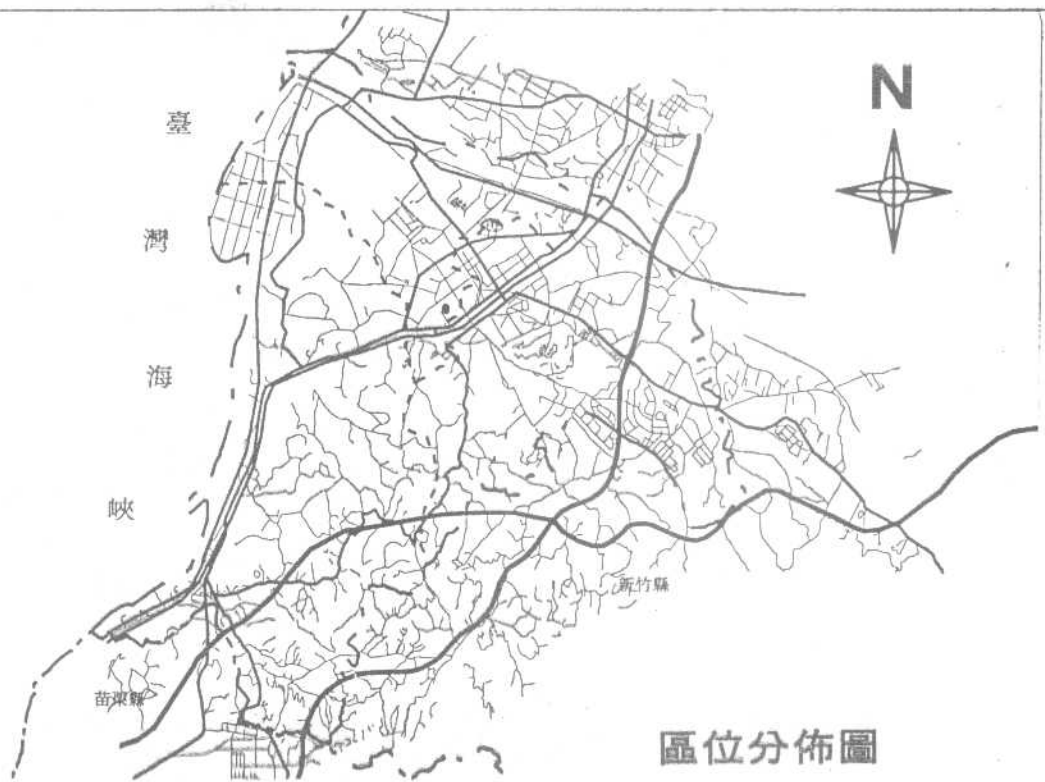
基本資料	使用分區	建物構造	地上層數	地下層數	棟數	戶數	基地面積	停車場(室內)	停車場(室外)	竣工日期	建蔽率
	商業區	RC	12	1	1	105	121	279	0	8308	0.64
問卷評析	1.鄰近400公尺，設有進口傢俱、百貨公司、生鮮超市等商店。 2.文教設施位於800公尺範圍外，公園休閒遊憩設施位於400公尺內。 3.道路系統路寬低於8公尺，進出方便，未實施人車分道。 4.偶有噪音，開放空間不足，無鄰里性設施。 5.有管委會組織，功效不彰，安全防衛體系不健全。										
評估得點	2.042 (18/34)										

註：評估得點值愈高，表示社區實質環境愈佳。

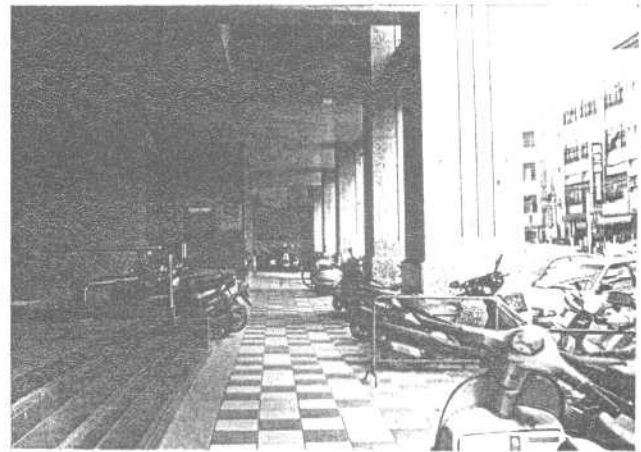
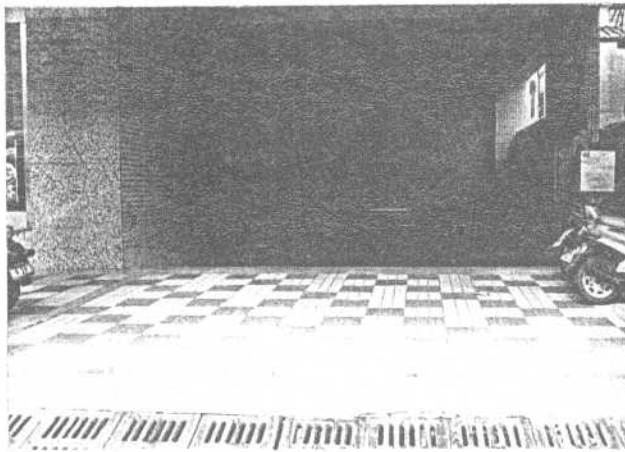


基本資料	使用分區	建物構造	地上層數	地下層數	棟數	戶數	基地面積	停車場(室內)	停車場(室外)	竣工日期	建蔽率
	鄉村區	RC	9	1	4	175	56	986	0	8312	0.30
問卷評析	1.鄰近400公尺，設有麵包店、KTV、PUB等商店。 2.文教設施位於800公尺範圍內，公園休閒遊憩設施位於800公尺範圍外。 3.道路系統路寬8公尺，但車次過多，進出不方便，停車空間尚可。 4.附近有塑膠廠房之工業廢棄物，空氣品質尚可，具有戶外遊戲場。 5.安全防災系統完善，有管委會組織，社區設備維護良好。										
評估得點	2.158 (17/34)										

註：評估得點值愈高，表示社區實質環境愈佳。

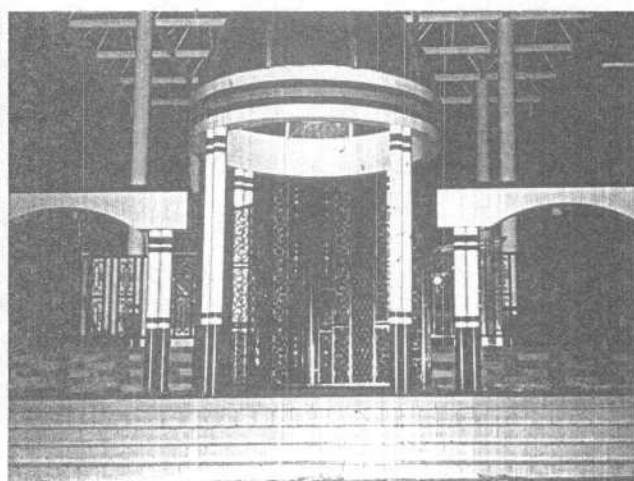
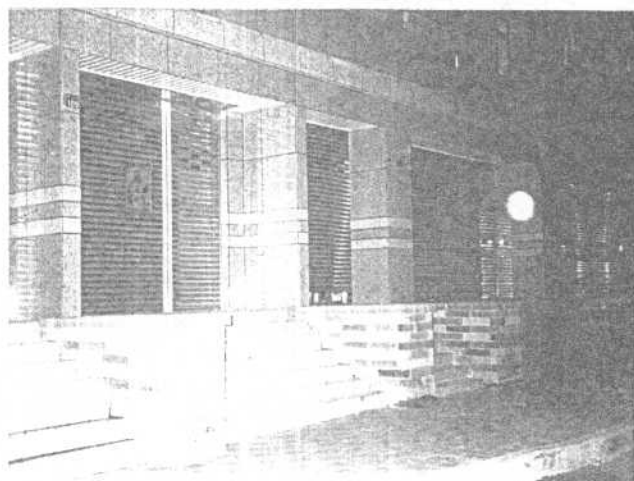


區位分佈圖



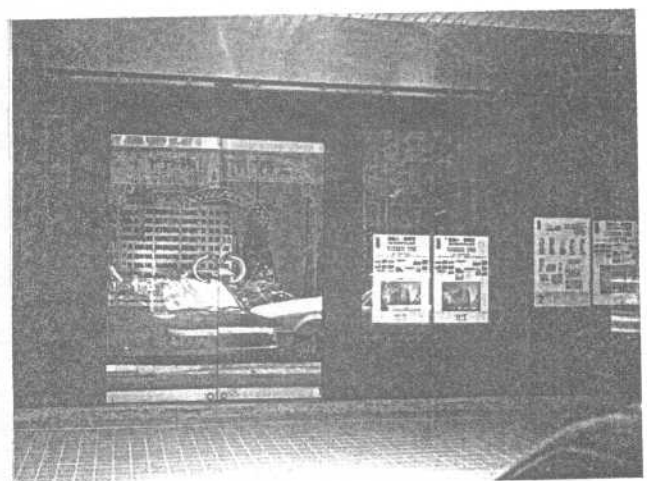
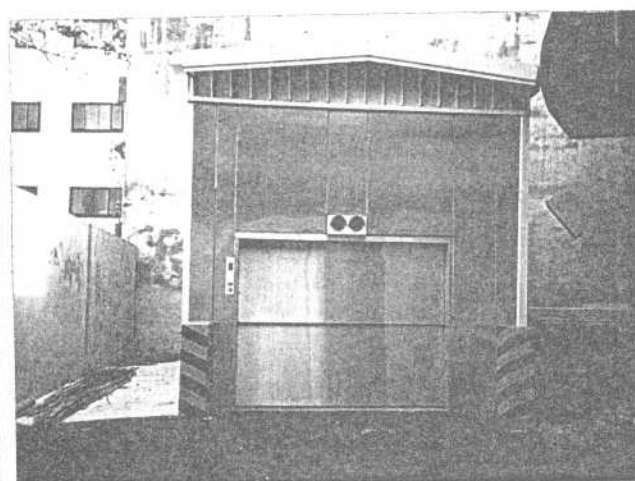
基本資料	使用分區	建物構造	地上層數	地下層數	棟數	戶數	基地面積	停車場(室內)	停車場(室外)	竣工日期	建蔽率
	商業區	RC	14	2	1	141	221	0	1021	0	0.72
問卷評析	1.鄰近400公尺，設有傢俱、速食店、便利店等商店。 2.文教設施位於400至800公尺範圍內，公園休閒遊憩設施位於400公尺範圍內。 3.道路系統路寬8公尺，主要出入口進出方便，且實施人車分道。 4.偶有噪音，垃圾處理良好，未有惡臭現象，附近無工業廢棄物。 5.有管委會組織，並定期舉辦社區活動，社區設備及環境維護計畫完善。										
評估得點	2.899 (4/34)										

註：評估得點值愈高，表示社區實質環境愈佳。



基本資料	使用分區	建物構造	地上層數	地下層數	棟數	戶數	基地面積	停車場(室內)	停車場(室外)	竣工日期	建蔽率
	住宅區	RC	8	2	2	224	66	0	0	8409	0.54
問卷評析	1.鄰近400公尺，設有傢俱、文具、餐飲等商店。 2.文教設施及公園休閒遊憩設施位於800公尺範圍外。 3.無停車空間，主要出入口進出不方便，未實施人車分道。 4.偶有噪音，空氣品質不佳，無戶外休閒設施及兒童遊戲場。 5.管委會組織執行不彰，社區環境維護不週。										
評估得點	1.413 (30/34)										

註：評估得點值愈高，表示社區實質環境愈佳。



基本資料	使用分區	建物構造	地上層數	地下層數	棟數	戶數	基地面積	停車場(室內)	停車場(室外)	竣工日期	建蔽率
	商業區	RC	9	2	1	62	188	141	0	8412	0.71
問卷評析	1.鄰近400公尺，設有電玩店、便利商店、服飾精品店等。 2.文教設施位於400至800公尺範圍，公園休閒遊憩設施位於800公尺範圍外。 3.道路系統路寬8公尺，主要出入口進出方便，未實施人車分道。 4.空氣不佳、偶有噪音，附近無工業污染廢棄物。 5.有管委會組織，未定期維護社區環境。										
評估得點	2.006 (20/34)										

註：評估得點值愈高，表示社區實質環境愈佳。

附錄二：社區專家調查問卷

壹、區位便利性

一、商業層級

- (1) 鄰近400m內，設有商品機能為一級之商店。
- (2) 鄰近400m內，設有商品機能為二～三級之商店。
- (3) 鄰近400m內，設有商品機能為四～五級之商店。
- (4) 鄰近400m內，設有商品機能為六～七級之商店。
- (5) 鄰近400m內，無任何商業設施。

商品機能層級分類表

類別	商 品 名 稱	機能等級
1	文具行、肥料行、米店、果菜店、雜貨店	七
2	電氣器材店、西點店、五金店、玩具店、燃料行、膠(布)鞋店、中西藥店	六
3	家電用品店、一般傢俱行、服飾店、百貨商店、鐘錶眼鏡行、建材行、機車行	五
4	廚具行、化妝品店、書局、油漆行、皮鞋、皮包店、首飾店	四
5	樂器行、汽車、被服店、佛具店、唱片行、體育用品店	三
6	照相器材行、電話器材行、電子材料行、儀器行、專用機械(生產性機械及零件)行農業及園藝機械行、化學原料行	二
7	生鮮超市、進品傢俱店、古董店、大百貨公司、事務機械店	一

資料來源：縣市綜合發展計畫規劃手冊

貳、公共設施服務水準

一、文教設施可及性

- (1) 達下述各項標準，設施距離在400m範圍內。
- (2) 達下述部份標準，設施距離在400m範圍內。
- (3) 達下述各項標準，設施距離在400m~800m範圍內。
- (4) 達下述各項標準，設施距離在800m範圍外。
- (5) 未達下述各項標準，即800m內無任何文教設施。

國民住宅地區文教設施設置標準

項目	社區人數	社區人數	社區人數	每千人用地 面積(公頃)	每處最小用地 面積(公頃)
	1500~5000人	5000~20000人	2000人以上		
幼稚園	√	√	√	—	—
國小		√	√	0.20	2.0
國中			√	0.16	2.5

資料來源：國民住宅社區規劃及住宅設計規劃，73年4月5日發布，內政部

二、公園休閒設施可及性

- (1) 達下述各項標準，設施服務半徑均在400m範圍內。
- (2) 達下述各項標準，設施服務半徑在800m範圍內。
- (3) 達下述部份標準，設施服務半徑在800m範圍內。
- (4) 達下述部份標準，設施服務半徑在800m範圍外。
- (5) 未達下述標準，即800m內無任何公園休閒設施。

國民住宅地區公園休閒設施設置標準

項目	社區人數	社區人數	每千人用地 面積(公頃)	每處最小用 地面積(公 頃)	最大服務 半徑(公 尺)
	1500人~5000人	5000人以上			
兒童遊樂場	√	√	0.08	0.2	300
公園(綠地)		√	0.15	0.2	800

資料來源：同上表 註：綠地含學校之運動場

三、公共使用設施可及性

- (1) 鄰近400m範圍內，設有下列設施四項以上。
- (2) 鄰近400m範圍內，設有下列設施三項。
- (3) 鄰近400m範圍內，設有下列設施二項。
- (4) 鄰近400m範圍內，設有下列任何一項設施。
- (5) 鄰近400m範圍內，無下列任何一項設施。

A. 通信設施：郵政、電信之支局或辦事處。

B. 衛生設施：醫院、診所、衛生所。

C. 安全設施：警察局、派出所、消防隊。

D. 公用事業設施：自來水、電力、瓦斯、公車站。

E. 公務機關設施：各級行政機關。

參、交通服務系統

一、道路狀況

- (1) 各級道路均達下述標準，且主要出入口進出方便。
- (2) 道路系統路寬達8公尺，且主要出入口進出方便。
- (3) 道路系統路寬低於8公尺，但主要出入口進出方便。
- (4) 道路系統路寬低於8公尺，主要出入口進出不便。

國民住宅社區規劃設計規劃道路設計標準表

種類	道路寬度(含人行道)	每車道寬	人行道寬度
主要道路	15公尺以上	3.5公尺以上	道路兩側、每側1公尺以上
次要道路	8公尺以上未滿15公尺	3公尺以上	道路一側或兩側每側1公尺以上

資料來源：國民住宅社區規劃及住宅設計規劃，73年4月5日發布，內政部

二、人車分道狀況：

- (1) 有實施人車分道，且人行專用步道達標準。
- (2) 有實施人車分道，但人行專用步道未達標準。
- (3) 未實施人車分道。

國民住宅地區人行專用步道設計標準表

規劃標準類別	最小寬度(公尺)	最大坡度(%)
主要步道	四.五(三.五)	五(八)
次要步道	三 (二.五)	五(一二)
出入步道	一.五(一.二)	八(一二)
附記	如受地形限，得放寬為括弧內所列標準或設置台階	

資料來源：同上表

三、停車空間

- (1) 達下述標準，且停車位寬2.5m，長6m以上。
- (2) 達下述標準，且停車位寬不足2.5m，長不足6m。
- (3) 未達下述標準。

建築技術規則住宅用途建物停車場設置標準

分 區	都市計畫區		非都市計畫區	
	500 m ² 以下	500 m ² 以上	500 m ² 以下	500 m ² 以上
樓地板面積	500 m ² 以下	500 m ² 以上	500 m ² 以下	500 m ² 以上
設置標準	免設	1輛/150 m ²	免設	1輛/300 m ²

資料來源：建築技術規則，82年3月1日發布，內政部

註：(1)樓地板面積：各樓層地板面積之總和

(2)150 m² ≈ 45坪，500 m² ≈ 152坪

四、無障礙設施（複選）

- (1) 設有殘障坡道。
- (2) 設有導盲磚。
- (3) 語音電梯。

肆、建物配置合理性

一、居住密度（社區平均淨密度）

- (1) 2人/100m²（約4人/62坪）：很寬敞。
- (2) 3人/100m²（約4人/40坪）：尚寬敞。
- (3) 4人/100m²（約4人/30坪）：普通。
- (4) 5人/100m²（約4人/24坪）：稍擁擠。
- (5) 6人/100m²（約4人/20坪）：很擁擠。

二、建物間距：建物開口部（陽台或開窗範圍）對開口部之距。

- (1) 1-5倍樓高（ex. 三層樓9米，則1.5h=13.5米）。
- (2) 1倍樓高以上。
- (3) 0.5倍樓高以上。
- (4) 3/1樓高以上。
- (5) 3m間距或以下。

三、開放空間：自然保留狀態空間，如：中庭、廣場、庭園及未受建物覆蓋之都市土地。

- (1) 每人平均擁有4m²（120坪/百人）：充足。
 - (2) 每人平均擁有3m²（90坪/百人）：足夠。
 - (3) 每人平均擁有2m²（60坪/百人）：尚可。
 - (4) 每人平均擁有1m²（30坪/百人）：不足。
 - (5) 每人平均擁有0.5m²（15坪/百人）：缺乏。
- ☆依鄰里公園2000~3000m²/仟人之設計標準評估。

伍、公用設備服務系統（複選）

一、水電供給設備

(1) 自來水

- a. 供應充足。
- b. 水壓穩定。
- c. 品質良好。

(2) 電力

- a. 供應充足。
- b. 電壓穩定。
- c. 插座設計完善。

二、排水（下水道）系統

(1) 排水設施良好。

(2) 具雨水下水道。

(3) 具污水下水道。

三、垃圾廢棄物處理

(1) 具有垃圾集中處理場所。

(2) 定時運送垃圾。

(3) 實施垃圾分類。

(4) 垃圾處理場所乾淨衛生。

陸、景觀及綠化

一、景觀美化（複選）

- (1) 建物造型優美。
- (2) 建物色彩調和。
- (3) 開放空間設計美觀。
- (4) 陽台花圃植栽美化。

二、綠化程度

- (1) 綠地佔開放空間面積比率70%以上。
- (2) 綠地佔開放空間面積比率50%~70%。
- (3) 綠地佔開放空間面積比率30%~50%。
- (4) 綠地佔開放空間面積比率10%~30%。
- (5) 綠地佔開放空間面積比率10%以下。

柒、鄰里性設施（複選）

一、鄰里交流場所

- (1) 設有交誼廳、會議室。
- (2) 設有健身中心。
- (3) 設有小型康樂室（撞球枱、桌球室）。
- (4) 設有中庭花園。

二、社區展演場所

- (1) 設有戶外表演場。
- (2) 設有室內展示、表演場。
- (3) 設有社區圖書室。
- (4) 設有視聽中心。

三、兒童遊戲場所

- (1) 設有戶外兒童遊樂區。
- (2) 設有室內兒童遊戲場。

捌、公害及污染狀況

一、噪音

- (1) 環境噪音常保持在30分貝以下（即安靜的市區公寓）。
- (2) 偶而有噪音，音量在40分貝左右（如安靜的辦公室）。
- (3) 白天偶有噪音，音量在50分貝左右（能平緩細語交談的聲音）。
- (4) 經常有噪音，但夜晚尚寧靜（附近有經常性噪音源）。
- (5) 嘈雜不堪，難以忍受（如市區街道車輛聲音）。

二、空氣

- (1) 空氣清新、舒爽、乾淨（桌面灰塵每七天清一次）。
- (2) 空氣氣味尚可，有些許灰塵（桌面灰塵每五天清一次）。
- (3) 空氣中偶有異味、灰塵稍多（桌面灰塵每三天清一次）。
- (4) 空氣中有異味，但尚可忍受，灰塵量大（桌面灰塵每三天清一次）。
- (5) 空氣常有惡臭，常見煙塵漫天。

三、附近水體

- (1) 附近無池塘、河流、水圳。
- (2) 附近有池塘、河流、水圳（方圓400m內）。
 - a. 水質良好、清澈見底、河床乾淨。
 - b. 水質尚可,有些許混濁,有雜草。
 - c. 水質不佳呈綠色,底泥黑色,有青苔或垃圾。
 - d. 水質及底泥均呈黑色且有惡臭。

四、工業廢棄物處理

- (1) 附近無工業廢棄物或工業廢棄物處理完善。
- (2) 附近有未處理之工業廢棄物。
 - a. 陶瓷、混凝土預拌廠。
 - b. 電子、鋼鐵、紡織廠。
 - c. 皮革、橡膠、製紙廠。
 - d. 電池、電鍍廠、化學廠。

玖、安全防災系統

一、消防設施

- (1) 設有自動泡沫滅火設備。
- (2) 設有自動灑水滅火設備。
- (3) 設有室內消防栓。
- (4) 設有自動警報系統。
- (5) 設有手提式滅火器。

二、逃生途徑

- (1) 設有逃生專用梯。
- (2) 設有緩降梯。
- (3) 安全門暢通。
- (4) 設有緊急出口指示燈。
- (5) 設有逃生方向標示。

三、警衛及門禁措施

- (1) 設有中央監控系統。
- (2) 設有警衛崗哨及巡邏點。
- (3) 設有門禁管制及訪客登記。
- (4) 設有大門警衛室。
- (5) 具有社區共同防護體系。

拾、社區管理維護

一、管理委員層運作

- (1) 管理委員會組織健全。
- (2) 居民意見處理迅速確實。
- (3) 管理委員會定期召開會務。
- (4) 社區規章宣導完全及執行徹底。
- (5) 定期舉辦社區活動。

二、社區環境維護

- (1) 無擅自變更建物設計及違建。
- (2) 建物使用類別單純無他種使用侵入。
- (3) 社區環境定期打掃、清潔。
- (4) 公共設施管理維護完善。
- (5) 開放空間管理維護完善。

三、社區設備維護

- (1) 建物破損修護計畫運作正常。
- (2) 安全防災系統正常及定期保修。
- (3) 水電設施運作正常及定期保修。
- (4) 排水設施運作正常及定期保修。
- (5) 停車、步道設施運作正常及定期保修。

附錄三：社區民眾調查問卷

壹、區位便利性

一、您認為您住家附近的商業機能如何？

- (1) 鄰近400m內，設有商品機能為一級之商店。
- (2) 鄰近400m內，設有商品機能為二～三級之商店。
- (3) 鄰近400m內，設有商品機能為四～五級之商店。
- (4) 鄰近400m內，設有商品機能為六～七級之商店。
- (5) 鄰近400m內，無任何商業設施。

商品機能層級分類表

類別	商 品 名 稱	機能等級
1	文具行、肥料行、米店、果菜店、雜貨店	七
2	電氣器材店、西點店、五金店、玩具店、燃料行、膠(布)鞋店、中西藥店	六
3	家電用品店、一般傢俱行、服飾店、百貨商店、鐘錶眼鏡行、建材行、機車行	五
4	廚具行、化妝品店、書局、油漆行、皮鞋、皮包店、首飾店	四
5	樂器行、汽車、被服店、佛具店、唱片行、體育用品店	三
6	照相器材行、電話器材行、電子材料行、儀器行、專用機械(生產性機械及零件)行農業及園藝機械行、化學原料行	二
7	生鮮超市、進品傢俱店、古董店、大百貨公司、事務機械店	一

資料來源：縣市綜合發展計畫規劃手冊

貳、公共設施服務水準

一、您住家多遠的範圍內有文教設施？

- (1) 達下述各項標準，設施距離在400m範圍內。
- (2) 達下述部份標準，設施距離在400m範圍內。
- (3) 達下述各項標準，設施距離在400m~800m範圍內。
- (4) 達下述各項標準，設施距離在800m範圍外。
- (5) 未達下述各項標準，即800m內無任何文教設施。

國民住宅地區文教設施設置標準

項目	社區人數	社區人數	社區人數	每千人用地 面積(公頃)	每處最小用地 面積(公頃)
	1500~5000人	5000~20000人	2000人以上		
幼稚園	√	√	√	-	-
國小		√	√	0.20	2.0
國中			√	0.16	2.5

資料來源：國民住宅社區規劃及住宅設計規劃，73年4月5日發布，內政部

二、您住家多遠的範圍內有公園休閒設施？

- (1) 達下述各項標準，設施服務半徑均在400m範圍內。
- (2) 達下述各項標準，設施服務半徑在800m範圍內。
- (3) 達下述部份標準，設施服務半徑在800m範圍內。
- (4) 達下述部份標準，設施服務半徑在800m範圍外。
- (5) 未達下述標準，即800m內無任何公園休閒設施。

國民住宅地區公園休閒設施設置標準

項目	社區人數	社區人數	每千人用地 面積(公頃)	每處最小用 地面積(公 頃)	最大服務 半徑(公 尺)
	1500人~5000人	5000人以上			
兒童遊樂場	√	√	0.08	0.2	300
公園(綠地)		√	0.15	0.2	300

資料來源：同上表 註：綠地含學校之運動場

三、您住家多遠的範圍內有下列公共設施？

- (1) 鄰近400m範圍內，設有下列設施四項以上。
- (2) 鄰近400m範圍內，設有下列設施三項。
- (3) 鄰近400m範圍內，設有下列設施二項。
- (4) 鄰近400m範圍內，設有下列任何一項設施。
- (5) 鄰近400m範圍內，無下列任何一項設施。

A. 通信設施：郵政、電信之支局或辦事處。

B. 衛生設施：醫院、診所、衛生所。

C. 安全設施：警察局、派出所、消防隊。

D. 公用事業設施：自來水、電力、瓦斯、公車站。

E. 公務機關設施：各級行政機關。

參、交通服務系統

一、您住家附近的道路狀況如何？

- (1) 各級道路均達下述標準，且主要出入口進出方便。
- (2) 道路系統路寬達8公尺，且主要出入口進出方便。
- (3) 道路系統路寬低於8公尺，但主要出入口進出方便。
- (4) 道路系統路寬低於8公尺，主要出入口進出不便。

國民住宅社區規劃設計規劃道路設計標準表

種類	道路寬度(含人行道)	每車道寬	人行道寬度
主要道路	15公尺以上	3.5公尺以上	道路兩側、每側1公尺以上
次要道路	8公尺以上未滿15公尺	3公尺以上	道路一側或兩側每側1公尺以上

資料來源：國民住宅社區規劃及住宅設計規劃，73年4月5日發布，內政部

二、您居住的社區是否有人車分道？

- (1) 有實施人車分道，且人行專用步道達標準。
- (2) 有實施人車分道，但人行專用步道未達標準。
- (3) 未實施人車分道。

國民住宅地區人行專用步道設計標準表

規劃標準類別	最小寬度(公尺)	最大坡度(%)
主要步道	四.五(三.五)	五(八)
次要步道	三 (二.五)	五(一二)
出入步道	一.五(一.二)	八(一二)
附記	如受地形限，得放寬為括弧內所列標準或設置台階	

資料來源：同上表

三、您居住的社區之停車空間大小如何？

- (1) 達下述標準，且停車位寬2.5m，長6m以上。
- (2) 達下述標準，且停車位寬不足2.5m，長不足6m。
- (3) 未達下述標準。

建築技術規則住宅用途建物停車場設置標準

分 區	都市計畫區		非都市計畫區	
	500 m ² 以下	500 m ² 以上	500 m ² 以下	500 m ² 以上
樓地板面積	500 m ² 以下	500 m ² 以上	500 m ² 以下	500 m ² 以上
設置標準	免設	1輛/150 m ²	免設	1輛/300 m ²

資料來源：建築技術規則，82年3月1日發布，內政部

註：(1)樓地板面積：各樓層地板面積之總和

(2)150 m² = 45坪，500 m² = 152坪

四、您居住的社區內是否具有無障礙設施？

- (1) 設有殘障坡道。
- (2) 設有導盲磚。
- (3) 語音電梯。

肆、建物配置合理性

一、您居住社區的居住密度如何？

- (1) 2人/100m² (約4人/62坪)：很寬敞。
- (2) 3人/100m² (約4人/40坪)：尚寬敞。
- (3) 4人/100m² (約4人/30坪)：普通。
- (4) 5人/100m² (約4人/24坪)：稍擁擠。
- (5) 6人/100m² (約4人/20坪)：很擁擠。

二、您居住的社區內，每棟建築物之間的距離為何？

- (1) 1-5倍樓高 (ex. 三層樓9米, 則1.5h=13.5米)。
- (2) 1倍樓高以上。
- (3) 0.5倍樓高以上。
- (4) 3/1樓高以上。
- (5) 3m間距或以下。

三、您居住的社區內，其開放空間，如：中庭、廣場、或未受建築的土地，是否充足？

- (1) 每人平均擁有4m² (120坪/佰人)：充足。
- (2) 每人平均擁有3m² (90坪/佰人)：足夠。
- (3) 每人平均擁有2m² (60坪/佰人)：尚可。
- (4) 每人平均擁有1m² (30坪/佰人)：不足。
- (5) 每人平均擁有0.5m² (15坪/佰人)：缺乏。

☆依鄰里公園2000~3000m²/仟人之設計標準評估。

伍、公用設備服務系統（複選）

一、貴社區的水電供給情形？

- (1) 自來水
 - a. 供應充足。
 - b. 水壓穩定。
 - c. 品質良好。

- (2) 電力
 - a. 供應充足。
 - b. 電壓穩定。
 - c. 插座設計完善。

二、貴社區的排水系統如何？

- (1) 排水設施良好。
- (2) 具雨水下水道。
- (3) 具污水下水道。

三、貴社區的垃圾廢棄物處理情形？

- (1) 具有垃圾集中處理場所。
- (2) 定時運送垃圾。
- (3) 實施垃圾分類。
- (4) 垃圾處理場所乾淨衛生。

陸、景觀及綠化

一、您認為貴社區的景觀如何？

- (1) 建物造型優美。
- (2) 建物色彩調和。
- (3) 開放空間設計美觀。
- (4) 陽台花圃植栽美化。

二、您認為貴社區的綠化情形如何？

- (1) 綠地佔開放空間面積比率70%以上。
- (2) 綠地佔開放空間面積比率50%~70%。
- (3) 綠地佔開放空間面積比率30%~50%。
- (4) 綠地佔開放空間面積比率10%~30%。
- (5) 綠地佔開放空間面積比率10%以下。

柒、鄰里性設施（複選）

一、貴社區有那些公共的交流場所？

- (1) 設有交誼廳、會議室。
- (2) 設有健身中心。
- (3) 設有小型康樂室（撞球枱、桌球室）。
- (4) 設有中庭花園。

二、貴社區有那些社區展演空間？

- (1) 設有戶外表演場。
- (2) 設有室內展示、表演場。
- (3) 設有社區圖書室。
- (4) 設有視聽中心。

三、貴社區有那些兒童遊戲空間？

- (1) 設有戶外兒童遊樂區。
- (2) 設有室內兒童遊戲場。

捌、公害及污染狀況

一、貴社區的噪音情形如何？

- (1) 環境噪音常保持在30分貝以下（即安靜的市區公寓）。
- (2) 偶而有噪音，音量在40分貝左右（如安靜的辦公室）。
- (3) 白天偶有噪音，音量在50分貝左右（能平緩細語交談的聲音）。
- (4) 經常有噪音，但夜晚尚寧靜（附近有經常性噪音源）。
- (5) 嘈雜不堪，難以忍受（如市區街道車輛聲音）。

二、貴社區的空氣品質如何？

- (1) 空氣清新、舒爽、乾淨（桌面灰塵每七天清一次）。
- (2) 空氣氣味尚可，有些許灰塵（桌面灰塵每五天清一次）。
- (3) 空氣中偶有異味、灰塵稍多（桌面灰塵每三天清一次）。
- (4) 空氣中有異味，但尚可忍受，灰塵量大（桌面灰塵每三天清一次）。
- (5) 空氣常有惡臭，常見煙塵漫天。

三、貴社區的附近若有河流或池塘等，其水質如何？

(1) 附近無池塘、河流、水圳。

(2) 附近有池塘、河流、水圳（方圓400m內）。

a. 水質良好、清澈見底、河床乾淨。

b. 水質尚可，有些許混濁，有雜草。

c. 水質不佳呈綠色，底泥黑色，有青苔或垃圾。

d. 水質及底泥均呈黑色且有惡臭。

四、貴社區的附近若有工業廢棄物，其處理情形如何？

(1) 附近無工業廢棄物或工業廢棄物處理完善。

(2) 附近有未處理之工業廢棄物。

a. 陶瓷、混凝土預拌廠。

b. 電子、鋼鐵、紡織廠。

c. 皮革、橡膠、製紙廠。

d. 電池、電鍍廠、化學廠。

玖、安全防災系統

一、貴社區有那些消防設施？

- (1) 設有自動泡沫滅火設備。
- (2) 設有自動灑水滅火設備。
- (3) 設有室內消防栓。
- (4) 設有自動警報系統。
- (5) 設有手提式滅火器。

二、貴社區的逃生途徑有那些？

- (1) 設有逃生專用梯。
- (2) 設有緩降梯。
- (3) 安全門暢通。
- (4) 設有緊急出口指示燈。
- (5) 設有逃生方向標示。

三、貴社區有那些社區安全系統？

- (1) 設有中央監控系統。
- (2) 設有警衛崗哨及巡邏點。
- (3) 設有門禁管制及訪客登記。
- (4) 設有大門警衛室。
- (5) 具有社區共同防護體系。

拾、社區管理維護

一、貴社區的管理委員會其運作情形如何？

- (1) 管理委員會組織健全。
- (2) 居民意見處理迅速確實。
- (3) 管理委員會定期召開會務。
- (4) 社區規章宣導完全及執行徹底。
- (5) 定期舉辦社區活動。

二、貴社區的社區環境維護情形如何？

- (1) 無擅自變更建物設計及違建。
- (2) 建物使用類別單純無他種使用侵入。
- (3) 社區環境定期打掃、清潔。
- (4) 公共設施管理維護完善。
- (5) 開放空間管理維護完善。

三、貴社區對社區內的設備從事那些維護工作？

- (1) 建物破損修護計畫運作正常。
- (2) 安全防災系統正常及定期保修。
- (3) 水電設施運作正常及定期保修。
- (4) 排水設施運作正常及定期保修。
- (5) 停車、步道設施運作正常及定期保修。

附錄四 A.H.P專家問卷

敬啓者 您好

近年來社區意識的抬頭、居民自主意識的提昇，社區民眾參與實質規劃設計者大幅增加，顯示居民已由被動轉為主動參與居住環境的塑造及公共事務的運作，然而對於社區實質環境的內涵、如何才是良好的社區環境、如何評估社區實質環境等問題，仍有全面加以探討之必要。

夙聞先生學有專精，期望能藉由專家問卷之方式，了解社區實質環境評估作業的方向，以供決策參考；希望研究期間能獲得 您的寶貴意見與指教，俾使本研究更臻完善。

敬頌

時祺

中華民國都市計劃學會

理事長 施鴻志 敬上

=====

〔問卷填寫說明〕

1. 請詳閱本研究初步分析結果與資料。
2. 請您依據本研究的參考資料及專業知識進行分析，提供分析方式寶貴意見。

〔問卷內容〕

壹、目標階層

(一) 以「目標階層」所設定標的項目，請比較其相對權重比值：(請勾選)

項目	尺度 非常 重要 5:1	重要 4:1	比較 重要 3:1	稍微 重要 2:1	一樣 重要 1:1	稍微 重要 1:2	比較 重要 1:3	重要 1:4	非常 重要 1:5	項目
提升社區環境品質										促進社區的永續經營
提升社區環境品質										塑造人性安全的社區 生活空間
促進社區的永續經營										塑造人性安全的社區 生活空間

貳、標的階層

(一) 以「提升社區環境品質」的目標而言，請比較其中標的之相對權重比值
(請勾選)

項目	尺度 非常 重要 5:1	重要 4:1	比較 重要 3:1	稍微 重要 2:1	一樣 重要 1:1	稍微 重要 1:2	比較 重要 1:3	重要 1:4	非常 重要 1:5	項目
區位便利性										公共設施服務水準
區位便利性										交通服務系統
區位便利性										公用設備服務系統
區位便利性										鄰里性設施
公共設施服務水準										交通服務系統
公共設施服務水準										公用設備服務系統
公共設施服務水準										鄰里性設施
交通服務系統										公用設備服務系統
交通服務系統										鄰里性設施
公用設備服務系統										鄰里性設施

(二) 以「促進社區的永續經營」的目標而言，請比較其中標的之相對權重比值
(請勾選)

項目	尺度	非常 重要	重要	比較 重要	稍微 重要	一樣 重要	稍微 重要	比較 重要	重要	非常 重要	尺度	項目
		5:1	4:1	3:1	2:1	1:1	1:2	1:3	1:4	1:5		
景觀及綠化												公害及污染狀況
景觀及綠化												社區管理維護
公害及污染狀況												社區管理維護

(三) 以「塑造人性安全的社區生活空間」的目標而言，請比較其中標的之相對
權重比值(請勾選)

項目	尺度	非常 重要	重要	比較 重要	稍微 重要	一樣 重要	稍微 重要	比較 重要	重要	非常 重要	尺度	項目
		5:1	4:1	3:1	2:1	1:1	1:2	1:3	1:4	1:5		
建物配置合理性												安全防災

參、準則階層

(一) 以「公共設施服務水準」的標的而言，請比較其中準則之相對權重比值
(請勾選)

項目	尺度	非常 重要	重要	比較 重要	稍微 重要	一樣 重要	稍微 重要	比較 重要	重要	非常 重要	尺度	項目
		5:1	4:1	3:1	2:1	1:1	1:2	1:3	1:4	1:5		
文教設施可及性												公園休閒設施可及性
文教設施可及性												公共使用設施可及性
公園休閒設施可及性												公共使用設施可及性

(二) 以「交通服務系統」的標的而言，請比較其中準則之相對權重比值（請勾選）

項目	尺度	非常 重要	重要	比較 重要	稍微 重要	一樣 重要	稍微 重要	比較 重要	重要	非常 重要	尺度	項目
		5:1	4:1	3:1	2:1	1:1	1:2	1:3	1:4	1:5		
道路狀況（出入口）												人車分道
道路狀況（出入口）												停車空間
道路狀況（出入口）												無障礙設施
人車分道												停車空間
人車分道												無障礙設施
停車空間												無障礙設施

(三) 以「公用設備服務系統」的標的而言，請比較其中準則之相對權重比值（請勾選）

項目	尺度	非常 重要	重要	比較 重要	稍微 重要	一樣 重要	稍微 重要	比較 重要	重要	非常 重要	尺度	項目
		5:1	4:1	3:1	2:1	1:1	1:2	1:3	1:4	1:5		
水電供給設備												排水（下水道）系統
水電供給設備												垃圾廢棄物處理
排水（下水道）系統												垃圾廢棄物處理

(四) 以「鄰里性設施」的標的而言，請比較其中準則之相對權重比值（請勾選）

項目	尺度	非常 重要	重要	比較 重要	稍微 重要	一樣 重要	稍微 重要	比較 重要	重要	非常 重要	尺度	項目
		5:1	4:1	3:1	2:1	1:1	1:2	1:3	1:4	1:5		
社區展演場所												兒童遊戲場所
社區展演場所												鄰里交流場所
兒童遊戲場所												鄰里交流場所

(五) 以「景觀及綠化」的標的而言，請比較其中準則之相對權重比值（請勾選）

項目	尺度 非常 重要 5:1	重要 4:1	比較 重要 3:1	稍微 重要 2:1	一樣 重要 1:1	稍微 重要 1:2	比較 重要 1:3	重要 1:4	非常 重要 1:5	尺度	項目
景觀美化										綠化程度	

(六) 以「公害及污染狀況」的標的而言，請比較其中準則之相對權重比值（請勾選）

項目	尺度 非常 重要 5:1	重要 4:1	比較 重要 3:1	稍微 重要 2:1	一樣 重要 1:1	稍微 重要 1:2	比較 重要 1:3	重要 1:4	非常 重要 1:5	尺度	項目
噪音										空氣污染	
噪音										水	
噪音										工業廢棄物	
空氣污染										水	
空氣污染										工業廢棄物	
水										工業廢棄物	

(七) 以「社區管理維護」的標的而言，請比較其中準則之相對權重比值（請勾選）

項目	尺度 非常 重要 5:1	重要 4:1	比較 重要 3:1	稍微 重要 2:1	一樣 重要 1:1	稍微 重要 1:2	比較 重要 1:3	重要 1:4	非常 重要 1:5	尺度	項目
管理委員會運作										社區環境維護	
管理委員會運作										社區設備維護	
社區環境維護										社區設備維護	

(八) 以「建物配置合理性」的標的而言，請比較其中準則之相對權重比值（請勾選）

項目	尺度	非常 重要	重要	比較 重要	稍微 重要	一樣 重要	稍微 重要	比較 重要	重要	非常 重要	尺度	項目
		5:1	4:1	3:1	2:1	1:1	1:2	1:3	1:4	1:5		
居住密度												建物間距
居住密度												開放空間
建物間距												開放空間

(九) 以「安全防災」的標的而言，請比較其中準則之相對權重比值（請勾選）

項目	尺度	非常 重要	重要	比較 重要	稍微 重要	一樣 重要	稍微 重要	比較 重要	重要	非常 重要	尺度	項目
		5:1	4:1	3:1	2:1	1:1	1:2	1:3	1:4	1:5		
消防設施												逃生途徑
消防設施												警衛及門禁
逃生途徑												警衛及門禁

會議記錄

一、期中簡報會議記錄

一、時間：八十四年十二月二十六日下午二時三十分

二、地點：內政部建築研究所會議室

三、主持人：張主任世典

記錄：陳瑞鈴

四、出席人員：

陳股長毓義、蔡宗烈先生、許建築師宗熙、施教授鴻志、蔡教授添璧
錢教授學陶、周副教授世璋、解講師鴻年、葉研究員耀榮、陳技正瑞鈴

五、會議內容

主席致詞：略。

研究單位報告：略。

張所長世典：

- (一) 有關本研究案例的選定，在選定的數量及類別上，希望研究單位能再多做考量及說明，如何使選擇的案例具有代表性。
- (二) 社區實質環境評估作業小組的組成，除了研究單位所提由學會專家學者、建築師公會及投資公會代表外，是否應納入民間的團體以增加代表性，特別是有關社區發展、社區總體營造的民間團體，如各種社區發展協會，或納入文建會的代表。
- (三) 社區的定義及類型如何界定有其困難性，應能做一合理的假設後，直接進行評估作業，如界定出戶數、類別並能兼具具代表性，這方面是否請本所葉研究員耀榮說明。

葉研究員耀榮：

- (一) 就研究單位的報告內容來看，評估的社區對象似乎是偏向剛開發完成的社區。
- (二) 目前有關社區總體營造方面的資料及社區的定義、類型，事實上已經

超越建築的領域，像文建會、農委會等均有實際的社區案例，是否研究單位可以考慮直接從這些案例中篩選出評估案例，較能涵蓋廣泛的社區類型。

(三) 社區發展的工作上，像樂山文教基金會、開放空間文教基金會等，都有累積了相當的經驗，研究單位可考慮從這方面取得資料。

張所長世典：

(一) 本研究的成果如何運用，希望研究單位能事先予以考量，也就是我所說的，operation的問題；這可從三方面來考慮：第一是將研究的成果做成一本手冊，讓政府相關單位的人員能一目瞭然並馬上知道如何去用，甚至一般居民也知道使用；第二是將研究的內容及成果做為訓練的教材；第三是做成簡單幾頁的說明，讓一般人知道我們在做的是什麼。

(二) 作業手冊使用的對象如何界定，希望能有說明。

施教授鴻志：

(一) 社區的定義及類型事實上實在是很難界定，我們在研究中也收集了各單位對社區的定義及類型，後來發現對本研究的目的及適用性上均不太適合，像文建會並沒有一定的界定，只要能凝聚居民的共識就可視為一個社區，是很難從事實質環境評估的，所以在考慮之後，決定不落入社區總體營造的說法中，轉而自行定義並界定社區及其實質環境。

(二) 開放空間、樂山文教基金會等民間團體，本研究在後續評估作業中將會納入。

(三) 本研究的目的是有二：一是藉評估作業作為未來社區開發規劃設計之參考，二是作為政府補助社區實質環境改善計畫之依據。

蔡教授添璧：

- (一) 社區的定義十分分歧及複雜，可從人的觀點、事的觀點、地的觀點加以界定，這個計畫的用意應在於從地的觀點，也就是空間的觀點，藉由都市計畫學會的研究界定出在空間上社區的定義，從日常生活圈的範圍，住戶的關係，生活設施的角度定義社區及其實質環境，也就是最基本最小的生活圈範圍，是一種空間計畫上的考量，界定出社區之後再供大家做討論修正。
- (二) 既然是實質環境的研究及評估，就是從硬體上來考量，而不是意識、文化或活動的考慮了。

錢教授學陶：

- (一) 研究資料第九頁的相關研究回顧中，有關社區實質環境涵構及環境品質指標上，似乎建築研究所在今年度中已有界定，研究單位是否可考慮直接使用建研所的定義從事進一步的評估作業。
- (二) 社區的外部性是否為環境品質的一部分？不知研究單位的界定為何。像大台北華城社區可能是內部環境好但外部的環境差，而有的眷村社區卻是外部的環境好但內部的環境差，如此究竟實質環境是好是壞如何評估，我的建議是不要考慮外部性，只就社區範圍的內部性做考慮。

許建築師宗熙：

- (一) 對於這個研究的內容我不是很清楚，就研究論研究，我個人認為在評估體系、指標及方法上，權重的決定、專家問卷的進行及評估時基本圖說如何提供，這些操作上的問題應有更深入清楚的說明及考慮。
- (二) 社區的管理維護應納入評估，沒有好的管理及維護就不可能有好的環境，另外，安全防災的考量也很重要。

施教授鴻志：

- (一) 社區之定義很多，有一般生活性的社區、渡假生活的社區、老人社區

及其他各種社區等，本研究乃針對生活性社區作研就，對象則希望以形成管理委員會組織之建築環境社區為主，初步並以70戶以上為標準。

- (二) 我們也考慮國宅、眷村更新社區之評估。
- (三) 使用管理及維護之評估指標應為重要的指標，本研究將考慮後納入，另外有關安全防災之指標我們也將進一步納入。

主席結論：

- (一) 建築物及社區安全評估一直是本所的重點，請研究單位能納入探討。
- (二) 社區管理維護也請考慮納入評估體系中。
- (三) 希望研究單位將意見帶回去參考，在進一步定義社區及其類型後，盡快從事實際的評估作業，並與本所保持聯繫。

二、專家學者座談會會議記錄

一、時間：八十五年四月十五日下午四時

二、地點：中華民國都市計劃學會會址（北市復興北路二段一三三號十樓）

三、主持人：施教授鴻志

記錄：陳漢雲

四、出席人員：

黃教授定國、曾教授梓峰、錢教授學陶、解講師鴻年

五、會議內容

施教授鴻志：本次提出之住宅社區實質環境評估表是參考期中簡報時與會者提供意見，採納張所長世典所提要能實際操作，可為一般人民用來仔細選擇一個居住社區的指示，經過彙整後的結果。並以新竹市的幾個社區先行嘗試，今天提出請大家討論。

解講師鴻年：研究單位以此份評估表在新竹市選擇七十戶以上的社區為評估對象，其結果照原設想得到認知上還不錯的社區都有八十分的成績，十年以上窳漏的社區則只有四十至五十分，頗為符合。此後，計畫也請居民以此表評估，也請專家以此表評估，兩者做一比較。評估表中景觀及綠化為非量化指標，較具主觀性。本次座談會的重點即在就第一頁上的評估體系討論其是否完備、合理？這些體系是否要有權重？這些指標是否具代表性、是否有意義？

錢教授學陶：表中對於社區應有之設備相當完備，我的意見為

- (一) 社區環境離不開居民對社區的感受，目前未納入居民對環境滿意度的調查，考慮是否納入，透過十分的等級，做一個調查。
- (二) 實質環境中有部份可以由規劃設計達成促進居民對設區認同的目的，是否在第四項建物配置合理性中列入本方面的評估。
- (三) 區位便利性不是只有商業層級的問題，應該考慮生活便利的問題，從居住活動所需的商店來看。

- (四) 交通服務性中公共交通的設施未列入評估。
- (五) 景觀綠化的部份可考慮到底有多少樹、多少面積。
- (六) 公害與安全防災很重要，其與土地使用混合度有關。混合度愈高則也安全性愈差，也會帶來公害污染。安全防災問題亦與土地使用強度有關，混合度愈高則外來人較多，考慮此方面是另列一項或如何納入。

施教授鴻志：考慮納入錢教授意見，尤其是居民意見方面。

黃教授定國：

- (一) 日本有「住宅社區設施基準」，例如多少住戶要有醫療設施、要有何種商店，可提供參考。
- (二) 評估對象以七十戶以上的社區是否戶數太少，建議拉到一百戶、兩百戶、四百戶，每等級找幾個案例。
- (三) 權重方面，由專家用AHP先做一次再看，且要儘快做。
- (四) 以此十項做評估已足夠。
- (五) 提供一個系統，都會、都市、地區和敷地，以其中地區和敷地來做，比較再做最後一層級的指標。我在做國宅評估時是用敷地、住棟《配置》、室內和構造來進行，不同層級有不同和相同的指標，可參考引用。
- (六) 加權方面主觀意識太強，或許不必引用。
- (七) 英國有一些小鎮在推案時要準備一些小冊子，說明五個賣點，包括

- ◎Housing
- ◎Hospital
- ◎Shopping
- ◎Park
- ◎Recreation

教育、交通是必然條件，不能不夠。

施教授鴻志：黃教授提出用一百戶以上的社區來評估的意見很好。

黃教授定國：以一百五十戶來收管理費是最經濟的，因此以此來定社區的規模，一百五十戶至兩百戶是經濟的規模，一百戶是小規模、一百戶至一百九十九戶是中規模，兩百戶以上是大規模。本次先提出一個評估表，並測試幾個社區即可，不要辦理選拔較好。

施教授鴻志：請解老師在報告中說明戶數，照地區、敷地和街廓歸類。就居民（user）對環境滿意度與專家AHP的結果做關聯分析（correlation），看看有沒有重疊性。儘早進行AHP。

錢教授學陶：社區與外圍腹地之間的關係是否要納入，要納入時則有比重的問題，以及社區內部指標與外部指標的內容與權重的問題。外部可以四百公尺、八百公尺和一千六百公尺的範圍來劃分。

黃教授定國：此為社區地定義的問題。

施教授鴻志：本研究重點在內部因素，外部環境屬於都市計畫的問題。

曾教授梓峰：居民所要的或許是生活道路，而非六米、八米的巷道，問卷的設計可修改結構，因為趨勢是以居民為主角，以居民為主體可直接感受的東西，如食、衣、住、行、育、樂來排列。居民的主體特性被突顯出來，具時代性的意義。

施教授鴻志：曾教授的意見使指標的結構性更明確，且不會被專家操縱。請研究單位依與會者的意見修正，從社區設施基準的觀點和居民的觀點兩方面來整理。

三、期末簡報會議記錄

- 一、時間：八十五年六月十五日下午一時三十分
- 二、地點：中華經濟研究院
- 三、主持人：黃萬鎰組長
- 四、出席人員：（如簽到簿）
- 五、研究單位簡報：（略，詳見會議資料）
- 六、出列席人員發言要點：

記錄：陳瑞玲

蔡教授添壁：

- （一）為達到本研究預期成果，建議六點方向：
 1. 界定調查地區或社區之範圍。
 2. 明定實質環境之指標，各指標的好壞標準與權重。
 3. 闡明調查方法及調查結果之研判方法。
 4. 試作調查表草案。
 5. 依調查表草案試作調查與評估。
 6. 修改調查表定稿。
- （二）下一工作應將實際調查與評估案例，說明如何填寫調查表與如何做最後的評估，依此評估方法「手冊化」，教導一般民眾操作。
- （三）本研究已根據過去文獻，根據上述第（一）項，制定了「社區實質環境品質環境評估方法」供台灣地區實際運用於一般社區之評估。

陳教授榮村：

- （一）以新竹作為研究對象非常恰當，在樣本的多樣性及穩定性方面都可達到要求，科學園區的影響特別值得加以探討。
- （二）社區現在研究中以十五年的時間作為調查對象，後續研究應可從時間軸探討實質環境的變遷。
- （三）本研究成果建議應予推廣至其他縣市。

黃定國教授：

- （一）研究內容若再能加注醫療體系內容之評估項目，將使研究計畫更加完備。
- （二）研究單位之評估體系建構完備性已然成型，評估項目亦極細密，因此可推廣至社區評估時之參考。

陳研究員瑞玲：

- （一）本研究採用A.H.P.作環境評估之理由為何？
- （二）評估體系各目標、標地及準則之權重值如何產生？若干權重值與一般瞭解不盡相同，可否再進行檢核。
- （三）透過調查分析，研究導出居民與專家群對實質環境評估之差異，甚具價值，惟如何利用評估標準差判讀出其意見之差異，宜略作說明。
- （四）相關問卷宜列入目錄以供參考。

七、會議結論：

- （一）會議中所提之意見，敬請研究單位參酌納入考量及修正。
- （二）後續研究可推廣至其他縣市。