



國立中山大學企業管理學系

博士論文

Department of Business Management

National Sun Yat-sen University

Doctorate Dissertation

文化資產保存是否能促進都市經濟發展

Do the Cultural Heritage Preservation Boost the Urban
Economic Development?

研究生：林昱妏

Yu-Chun Lin

指導教授：佘健源 博士

Dr. Chien-Yuan Sher

中華民國 109 年 6 月

June 2020

國立中山大學研究生學位論文審定書

本校企業管理學系博士班

研究生林昱灼（學號：D004010011）所提論文

文化資產保存是否能促進都市經濟發展
Do the Cultural Heritage Preservation Boost the Urban Economic
Development?

於中華民國 109 年 6 月 29 日經本委員會審查並舉行口試，符合博
士學位論文標準。

學位考試委員簽章：

召集人 劉玉哲	<u>劉玉哲</u>	委員 余健源	<u>余健源</u>
委員 黃浩霆	<u>黃浩霆</u>	委員 羅慧雯	<u>羅慧雯</u>
委員 吳偉寧	<u>吳偉寧</u>	委員	_____
委員	_____	委員	_____
委員	_____	委員	_____

指導教授(余健源) 余健源 (簽名)

誌 謝

十分感謝指導教授余健源博士，在論文撰寫的過程中總是以仁慈又嚴厲的方式給予指導，使我能夠逐步成長，同時也要謝謝所有口試委員在學位論文考試時給予相當多具建設性的評論和意見，這些過程都將蓄積成為我未來在研究這條路的能量。

此外，還要特別感謝國立中山大學電機系的林武文教授及教務長李宗霖教授，謝謝兩位老師在這些年來提供我學術和生活方面的關心和建議。除了上述提及的老師，這幾年亦得到了多位老師的照顧和幫助，在此表達由衷的謝意。

本研究中應用地理資訊系統(Geographic Information System, GIS)這類的技術，在研究開始之前，讓處在商管領域的我從未聽聞，加上使用巨量資料(Big data)，要完成論文無疑是一個巨大挑戰。由於在完成論文這條路上有很多人提供協助，我才有辦法完成這項研究，實在有太多人需要感謝，卻無法在此逐一致意，我會永遠記住大家曾經給予的幫助。

最後，感謝多年來我的父母和諸位親朋好友（尤其是在國立中山大學碩士班和博士班時期的同學們）各種方式的鼓舞，最為感激我的父母在我研究所期間對我的無限寬容和支持。從確定研究方向到完成論文口試，歷經整整四年半的時間，因有了大家的包容、關懷、鼓勵與幫助，才能讓我渡過種種關卡，所有的感激雖無法簡單言喻，但會永遠銘記在心，謝謝！

林昱均 謹誌

中華民國 109 年 6 月

摘要

具有歷史性的遺址是否應該保留是備受爭議的問題，尤其是在都市地區。一般認為，古蹟與觀光有關，它們會為地方創造經濟效益。然而，有些文獻指出不應過度樂觀看待這件事。本研究希望透過實證方法來探究文化資產對都市經濟的影響。爰此，分別由綜合所得、觀光企業存活和不動產價格三個觀點來討論臺北市文化資產保存對經濟發展的影響。

依據研究目的，本文依序採用空間分析、存活分析和特徵價格法，分別分析已被政府認定的文化資產對臺北市的綜合所得、觀光企業生存和不動產價格的影響。過程中，運用地理資訊系統對臺北市的文化資產進行空間分布的分析，發現這些文化資產的群聚現象相當高。顯然，文化資產存在與否對當地經濟利益應該會有不同的影響。

研究結果有三：(1)政府認列的文化資產對綜合所得有正向而顯著的影響；(2)文化資產的存在確實會有助於鄰近的觀光企業的存活，尤其是位於 300 公尺內的；(3)在同一個里中，文化資產的數量與不動產交易價格呈現顯著負相關。

關鍵字：文化資產、都市經濟、空間分析、存活分析、特徵價格法

Abstract

Whether a historic site should be retained is a controversial issue, especially in urban areas. Generally, cultural heritages are related to sightseeing and create economic benefits for the localities. However, some literatures argued that people should not be optimistic about cultural heritage issues. This study looked forward to exploring the impact of cultural heritage on the urban economy through empirical methods. Therefore, the impact of the preserving cultural heritages in Taipei City on economic development was discussed from the perspectives, including individual income, survival of the tourism businesses and housing prices.

According to the research purpose, this paper sequentially applied spatial analysis, survival analysis and hedonic pricing method, and respectively analyzed how the cultural heritages authorized by government affect individual incomes, the tourism business survivals and the housing prices in Taipei City. In the process, the study adopted the geographic information system to evaluate the spatial autocorrelation of cultural heritages in Taipei City, which was found to be a high-density cluster of cultural heritages. The study needed a further discussion on whether cultural heritages have different influences on local economic benefits.

The three results showed that (1) cultural heritage designated and registered by the government has a positive and significant influence on the individual income; (2) the existence of cultural heritages certainly contribute to the survival of neighboring tourism businesses, especially within a distance of approximately 300 meters; (3) in the same village, the number of cultural heritages was a significant negative relationship to housing prices.

Keywords: Cultural heritage, Urban economics, Spatial analysis, Survival analysis,

Hedonic pricing method

目 錄

論文審定書.....	i
誌 謝.....	ii
摘 要.....	iii
Abstract.....	iv
目 錄.....	v
圖 次.....	vii
表 次.....	ix
第一章 緒論	1
1.1 研究背景.....	1
1.2 研究目的.....	3
1.3 研究架構.....	3
第二章 文獻回顧	5
2.1 「文化資產」之定義與特質	5
2.2 文化資產的經濟價值與影響	8
2.3 文化資產之經濟評估方法	14
2.4 小結.....	18
第三章 實證方法	21
3.1 研究區域與期間.....	21

3.2 資料整理.....	23
3.3 研究方法.....	35
第四章 研究結果	49
4.1 文化資產對綜合所得的影響	49
4.2 文化資產對觀光企業生存的影響	74
4.3 文化資產對不動產價格的影響	87
第五章 結論	95
5.1 研究結論與意涵.....	95
5.2 研究限制與建議.....	101
參考文獻.....	105
附錄.....	113



圖 次

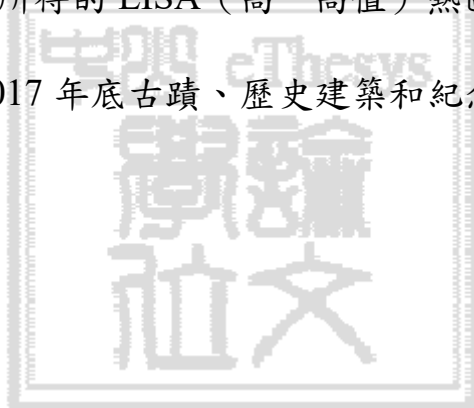
圖 2-1-1 聯合國教科文組織定義之文化遺產類別.....	6
圖 2-2-1 文化遺址經濟價值分類.....	12
圖 2-3-1 文化遺址之經濟評估方法.....	17
圖 3-3-1 空間鄰近定義示意圖.....	37
圖 3-3-2 全域型空間自相關判定示意圖.....	38
圖 3-3-3 區域型空間自相關判定示意圖.....	40
圖 4-1-1 至 2017 年底臺北市文化資產空間分布圖.....	53
圖 4-1-2 2013 年臺北市綜合所得空間分布圖.....	54
圖 4-1-3 2014 年臺北市綜合所得空間分布圖.....	55
圖 4-1-4 2015 年臺北市綜合所得空間分布圖.....	56
圖 4-1-5 2016 年臺北市綜合所得空間分布圖.....	57
圖 4-1-6 2017 年臺北市綜合所得空間分布圖.....	58
圖 4-1-7 至 2017 年底臺北市文化資產群聚分析圖.....	60
圖 4-1-8 2013 年臺北市綜合所得群聚分析圖.....	61
圖 4-1-9 2014 年臺北市綜合所得群聚分析圖.....	62
圖 4-1-10 2015 年臺北市綜合所得群聚分析圖.....	63
圖 4-1-11 2016 年臺北市綜合所得群聚分析圖.....	64

圖 4-1-12 2017 年臺北市綜合所得群聚分析圖.....	65
圖 4-2-1 觀光企業從設立到歇業之追蹤觀察.....	75
圖 4-2-2 文化資產所在「里」內的觀光企業存活曲線	78
圖 4-2-3 文化資產半徑 300 公尺內的觀光企業存活曲線	78
圖 4-2-4 文化資產半徑 600 公尺內的觀光企業存活曲線	79
圖 4-2-5 文化資產半徑 300~600 公尺內的觀光企業存活曲線	79
附圖 1 臺北市至 2017 年底文化資產空間分布情形	118
附圖 2 臺北市 2013~2017 年觀光企業地理分布圖	119
附圖 3 臺北市 2013~2017 年交易之不動產的空間分布圖	120
附圖 4 臺北市至 2017 年底捷運站地理分布狀況	121
附圖 5 臺北市至 2017 年底遊憩區空間分布狀況	122

表 次

表 2-2-1 文化資產的文化價值元素.....	9
表 2-2-2 文化資產的經濟影響.....	14
表 3-2-1 綜合所得與相關變數之說明.....	27
表 3-2-2 觀光企業與相關變數之說明.....	31
表 3-2-3 不動產價格與相關變數之說明.....	34
表 4-1-1 臺北市古蹟、歷史建築和紀念建築數量統計	50
表 4-1-2 各年度綜合所得之敘述性統計表.....	50
表 4-1-3 綜合所得相關變數之敘述性統計分析.....	51
表 4-1-4 綜合所得追蹤資料之實證結果.....	68
表 4-1-5 綜合所得之空間溢出影響.....	72
表 4-2-1 觀光企業存活相關變數之敘述性統計分析	75
表 4-2-2 不同範圍內之觀光企業的生命表.....	77
表 4-2-3 Cox 比例危險模型之實證結果.....	82
表 4-2-4 指數分配之實證結果.....	84
表 4-2-5 韋伯分配之實證結果.....	86
表 4-3-1 臺北市 2013~2017 年不動產交易數量統計	88
表 4-3-2 不動產價格相關變數之敘述性統計分析.....	88

表 4-3-3 線性和半對數迴歸模型分析之結果.....	91
表 4-3-4 Box-Cox 迴歸模型分析之結果.....	93
附表 1 至 2017 年底文化資產的 LISA (高一高值) 熱區之行政區	113
附表 2 2013 年綜合所得的 LISA (高一高值) 熱區之行政區	113
附表 3 2014 年綜合所得的 LISA (高一高值) 熱區之行政區	114
附表 4 2015 年綜合所得的 LISA (高一高值) 熱區之行政區	115
附表 5 2016 年綜合所得的 LISA (高一高值) 熱區之行政區	116
附表 6 2017 年綜合所得的 LISA (高一高值) 熱區之行政區	116
附表 7 臺北市至 2017 年底古蹟、歷史建築和紀念建築一覽表	124



第一章 緒論

「文化遺產」蘊含著一個地區的歷史軌跡，但它們可能隨著時間而消失或頹圮，所以需要被保存和維護。一般而言，保存文化遺產除了有歷史、文化、教育等意義，還會創造經濟效益，例如門票收入、就業機會等。甚至過去的文獻直接指出，文化遺產具有外部效益 (Benhamou, 2003)，他們的存在可以讓鄰近區域獲得利益。然而，在高度發展的都會區是寸土寸金。現實中，文化遺產附近地區的居民和企業不一定能真正獲得它們帶來的利益，然而當地的都市規劃卻有可能因為古蹟的存在而受到限制。由於保存文化遺產和經濟發展在概念與現實中似乎會產生歧義與衝突，因此本研究希望透過實證方法來探究這個議題。根據上述概念，本章分別用三個部分來描述研究的背景、目的和架構。

1.1 研究背景

文化遺產是經由人類社會不斷演化所形成、累積、流傳並留存的習慣、文物和建築。現今交通運輸方便，人類可以到達的地方愈來愈多，加上人們對於自己不知道的東西充滿好奇，想要去觀看甚至是接觸並學習，於是就產生「觀光」活動 (World Tourism Organization [UNWTO], 2018)。還有，Tweed & Sutherland (2007) 則認為建築類文化遺產屬於社會福祉中很重要的一部分，並強調它們可以對都市的永續發展發揮一定的作用。因此，現今一些國際組織不僅僅重視文化遺產的社會歷史價值，亦開始關注它們在都市發展上的角色，例如歐洲高峰會 (Council of Europe, CoE) 於 2005 年制定的「文化資產對社會之價值框架協定 (Council of Europe Framework Convention on the Value of Cultural Heritage for Society)」中強調，文化遺產保存和區域永續發展有緊密相關 (CoE, 2005)。

人們普遍認為，文化遺產具有吸引觀光人潮的特質，除了其本身可能創造的利益之外，例如門票收入，還可能帶動周邊產業和鄰近區域的發展，例如就業人口、觀光業收益、鄰近不動產價格等的提升，因此有些政府當局便把推廣古蹟觀

光，及文物和傳統藝術展演作為政策施行的重要一環，亦期待能藉著發展文化觀光產業來緩解保護文化資產和發展經濟的衝突。

臺灣雖然是海島組成，根據考古學家研究，早在一萬五千年前已有人類居住，這些臺灣原住民族是由東南亞島嶼遷徙而來。十七世紀至二十世紀前期，歷經荷蘭和西班牙人的統治、明鄭和清治時期、日本殖民時代及國民政府播遷來臺，使得臺灣受到各種文化薰陶和融合，造就相當豐富的文化資產。臺北市並非臺灣最早大規模開墾的地區，是到了 1880 年代開始才逐漸發展成為首善之區，然而現今的臺北市的有形文化資產已公告認列的數量皆為全臺之冠。至 2017 年底，全臺灣公告有形文化資產有 4,114 處，臺北市佔最多數（1,654 處），其次是臺南市（298 處），第三則是臺中市（227 處）。

近幾年，除了文史工作者倡議古蹟保存，政府亦積極推動活化古蹟、促進觀光政策。過去的文獻指出，文化遺產能夠聚集城市的吸引力，它不一定是安排旅遊行程的首重要素，但的確會對旅遊需求有顯著且正面的影響 (Yang, Lin & Han, 2010; van Loon, Gosens, & Rouwendal, 2014)。政府要塑造並提升城市形象，文化資產和觀光活動是增加當地主要景點辨識度的手段，因此文化要素被視為城市吸引力的重要來源之一（李俊鴻、黃錦煌，2011）。亦有學者主張，歷史文物這類的旅遊經濟可視為文化資產保存與都市經濟發展之間衝突的解決良方之一（魏玫娟、湯京平，2017）。然而，亦有文獻指出，修復和後續維護文化遺蹟的成本容易計算，但其被審定為古蹟後所能創造的收益卻難以預估 (Bowitz & Ibenholt, 2009; van Loonet et al., 2014)。這也就大大降低了人們願意從事文化資產保存的誘因。因此，到底是「活化古蹟，再創商機」，亦或是「古蹟、經濟難兩全」？的確是值得審視與評估的問題。古蹟保存和經濟發展是否能同時並存，而不是一味打著捍衛保存文化完整性而大規模認列文化遺產，或是以發展經濟為名而大肆破壞古蹟，這個問題應該要運用數據資料及科學方法來回答。

1.2 研究目的

既然文化資產保存與經濟發展的議題如此受到關注與熱議，但目前國內相關之研究或評析，多屬田野調查和個案探討方式（如：李素馨、侯錦雄，2009），而量化研究則以問卷調查為主（如：林思玲、謝德宗、林惠玲，2017），佐以經濟數據來探討此方向議題之研究卻付之闕如。而國外已有這方面的研究，像是歐洲的研究證明了文化遺產保存對諸如房價、就業等面向有實質影響。不過，也有學者統計過去針對與文化資產的影響有關的文獻，有絕大的比例是在討論文化資產本身的影響力，只有非常少部分是探討對社會或經濟方面的影響（Choi, Ritchie, Papandrea, & Bennett, 2010）。爰此本研究認為仍有許多可以探索的空間，以釐清臺灣的文化資產保存除了其原有的文化意義與價值之外，對於現代經濟是否有實質幫助。依據上述緣由，本研究命題期望從以下三個層面來探討：（一）臺北市文化資產保存對其所在行政區綜合所得之影響；（二）臺北市文化資產保存對周圍觀光企業存活之影響；（三）臺北市文化資產保存對鄰近地區不動產交易價格之影響。

1.3 研究架構

本研究分為五個章節。第一章說明這份研究的背景，包含研究的起源是如何形成及研究目標的環境和歷史。本研究在觀察了一些現象和資料後，分別由三個角度提出各別的議題，並衍生出研究目的。第二章主要是回顧並整理相關文獻，藉以了解什麼是「文化資產」，尤其是有形的部分，並透過過去的研究結果，瞭解文化資產和地方經濟的關聯性。而經由這個章節的進行，進一步確立研究標的和研究方法。第三章是在描述研究設計的部分，包含研究範圍和時間、資料收集與整理，及研究方法。在這個章節中，會介紹本研究所使用的實證方法，並進一步建立研究模型。本研究導入空間資料來進行分析，因此會特別說明用以探討的空間單元之界定。本研究使用的資料皆由政府部門的網站取得，所以在這個小節

會詳細敘述每種資料的來源、資料型態，及整理方式和依據。而部分資料必須利用地理資訊系統 (Geographic Information System, GIS)轉換成具有空間意義的數據，這些過程亦會在此章節清楚論述。第四章則是將每一個模型的實證結果逐一呈現。第五章節就針對前一章的結果，以簡明而具體的方式做出總結，並進一步闡述本研究的發現。在進行本研究的過程中，會經歷一些難題和限制，使研究不夠完善，也會在此章節說明之。最後，提出本研究認為對於這個議題未來還可以繼續探討的方向。以上，就是本研究的整體架構。

第二章 文獻回顧

本章節將探討文化遺產，及其與經濟間之關聯性的相關文獻，但文化資產包含有形與無形兩類，本研究僅討論古蹟和歷史建築這類的有形文化資產。以下，第一節說明何謂「文化資產」；第二節則會討論文化遺產本身的經濟價值；第三部分是將過往文獻所提出有關文化資產經濟評估方法加以歸納和介紹；最後，把這一章做個總結。

2.1 「文化資產」之定義與特質

何謂「文化資產」(cultural heritage)? 從許多文獻對其的定義，似乎沒有較為統一或精確的說法。就專家學者們的看法，大致上分為兩類：有形與無形。有形的文化遺產，例如古蹟、建築物、遺址、自然景象、文物等；無形的則包含民俗、傳統藝術、語言、思想等 (Rizzo & Throsby, 2006)。Throsby (2010) 又把有形的文化資產分為建築型式或不可移動的遺址，及可移動的遺產二種類型。另外，Tweed & Sutherland (2007) 主張建築類的文化資產可以說是當地的獨特縮影，因為它們將所在地區的形態、歷史和文化等特色濃縮在一棟建築裡並保留及流傳下來。不過，Benhamou (2003) 認為文化資產的定義是會隨著時間和空間而不同，取決於象徵性、社會性、文化性和民族認同等概念，屬於一種界定模糊的社會結構。

聯合國教科文組織 (United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization, UNESCO) 轄下與文化遺產有關的計畫組織有三個，包括世界遺產 (World Heritage)、無形文化遺產 (又稱非物質文化遺產) (Intangible Cultural Heritage) 和世界記憶 (Memory of the World)。「世界遺產」有文化、自然和複合遺產等三種；「無形文化遺產」包含表演藝術等五類，其與世界遺產分屬不同計畫，各自有專屬之公約；最後，「世界記憶」主要是為了保存與利用「文獻遺產」(如：文本、非文本、影音和虛擬文獻等項目) 的計畫，如圖 2-1-1 所示。該組織詮釋「遺產」(heritage) 為歷史的遺留物，今日與我們同共存，而將來則會傳承給後代

子孫的物件；文化與自然遺產都是人類生活與靈感不可替代的存在。¹

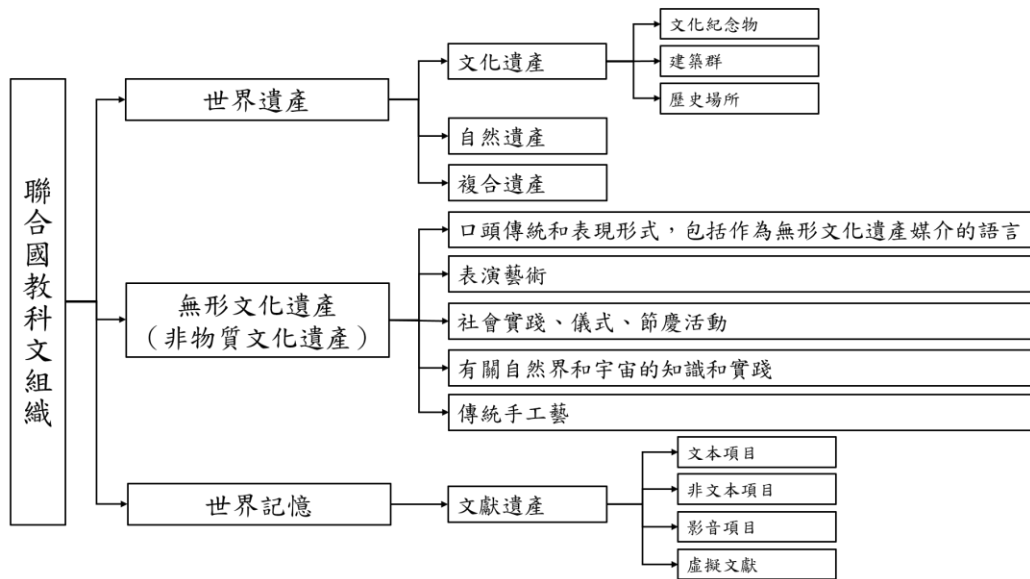


圖2-1-1 聯合國教科文組織定義之文化遺產類別

資料來源：文化部文化資產局²

根據我國「文化資產保存法」所稱之「文化資產」，³係指『具有歷史、藝術、科學等文化價值』，又區分為有形與無形文化資產，在經指定或登錄之有形文化資產有「古蹟」、「歷史建築」、「紀念建築」、「聚落建築群」、「考古遺址」、「史蹟」、「文化景觀」、「古物」和「自然地景、自然紀念物」等九類，及「傳統表演藝術」、「傳統工藝」、「口述傳統」、「民俗」和「傳統知識與實踐」等五類的無形資產，涵蓋範圍廣泛，且主管機關亦不盡相同。因此，就各類文化資產之各別定義，同時衡量本研究期望探究之目的，擇以「古蹟、歷史建築和紀念建築」三類。然而，文資法第三條對於此三類文化資產的解釋意義並不相同，但由於「文化資產保存

¹ 原文請參見聯合國教科文組織對「世界遺產」之介紹， <https://whc.unesco.org/en/about/>。

² 參見文化資產局「臺灣世界遺產潛力點」網站，
https://twh.boch.gov.tw/taiwan/index.aspx?lang=zh_tw。

³ 參見「文化資產保存法」，https://www.moc.gov.tw/information_306_19723.html。

法施行細則」之第二條載明這三類的建築型態是一致的，⁴舉例來說，像是祠堂、寺廟、教堂、產業及其他設施等二十八種建築都可能被指定為古蹟、歷史建築或紀念建築。因此考量研究之確實，故以「古蹟、歷史建築及紀念建築」為研究目標物件，而這類有實體的建造物的位址及所占面積相較聚落和遺址小，亦有利於研究之進行。

有學者主張可以把文化資產看待成是一種「文化資本」(cultural capital) (Rizzo & Throsby, 2006)，因為有形的遺產具備了一般資產的特徵同時還含有文化價值，例如國定古蹟「赤崁樓」，它是一棟建築物，必定有一般建築資產的特徵，尚包含歷史和文化的意義及價值。Throsby (1997)描述「遺產」包括了許多不同形態的「文化資本」，它們真實呈現出社會大眾對其社會、歷史和文化層面之資產的估算價值。Dalmas, Geronimi, & Sang (2015)解釋「文化遺產」是結合很多資產的資本，它們雖然沒辦法估計出交換價值，但其使用價值已取代了一般資產產出產品或服務所得的收入。榮芳杰、傅朝卿 (2008) 整合西方對「遺產」的概念，認為是後代承襲先人的任何事、物、經驗等，其價值不是按照錢財，而是依據是否值得傳承來計算；遺產是世代延續之過程或結果，逐漸形成文化的一部分。

就經濟學的角度，文化遺產屬於公共財，其特質有不可分割性 (indivisibility)、外部性 (externality)、外溢效果 (spillover effects) 和排他性 (excludability) (Benhamou, 2003)。另外，有研究結果顯示，古蹟的保存對周邊社區具有正向的外部影響 (Ahlfeldt & Maennig, 2010)。而 Moro, Mayor, Lyons, & Tol (2013) 也指出保存文化遺產有正向的外部性和外溢效果，並對遊客產生吸引力。因為文化資產的外部性特質，被聲稱或當作促進經濟的一種手段，經濟學家們於是開始研究古蹟的經濟價值，以證明其被保存的意義 (Bowitz & Ibenholt, 2009; Murzyn-Kupisz, 2012)。Cano, Garzón, & Sánchez-Soto (2013) 則指出，推動鄉村地區的保護歷史建築政策，不但能促進文化旅遊之類的經濟活動，同時讓當地的文化、技術

⁴ 參見「文化資產保存法施行細則」，https://www.moc.gov.tw/information_309_19939.html。

可以保留，且可以凝聚社區意識。不過，Dalmas et al. (2015)提到，由於「文化資產」是一種多元、不穩定、有爭議，且沒有共同元素的「文物」，又難以用量化和質性方式充分描述之，強調它們存在的重要性皆著重於文化和歷史層面，在考慮文化資產保存時，很少會去注重其完全經濟價值。因為文化資產的特殊性，Benhamou (2003)認為古蹟的不可分割性被過分強調，且原本應該會因其外部性而形成的市場機制失靈。既然，有人強調保存文化遺產是有經濟利益，但當在審查文化資產時，其經濟價值又容易被忽略，這似乎是一件很弔詭的事。因此，證明文化資產的經濟意義有其必要性，如此才能確實了解保存它們不僅只是為了文化和歷史的持續，還有其可創造出的經濟價值。

2.2 文化資產的經濟價值與影響

「價值」(value)這個概念存在於很多範疇中，例如哲學、社會學、心理學、經濟學和人類學…等，這個詞彙有許多的觀點，由不同的角度和程度，有不一樣的詮釋。廣泛而言，是主體對客體屬性的一種主觀或客觀感受和體現。舉例來如：某人看到一項物品，覺得它很漂亮於是想要購買，該物品對這個人而言便有美和金錢的價值。而人們所談的「價值」大都與經濟行為有關。

Fredheim & Khalaf (2016)認為鑑別文化資產價值有助於其保存，不過古蹟專家和文化經濟學家對於遺產的描述和評估方法不同，他們對其「價值」的看法自然不同。一些國際組織的文化遺產保存和維護法令對於文化遺產價值作分類及闡述（如：保護世界文化和自然遺產公約），⁵主要著重於藝術、歷史和科學三種價值觀點。另外，過去有些學者亦對文化資產的「價值」加以分類，例如 Throsby (2001)從文化的觀點，提出文化資產有美學的 (aesthetic)、精神的 (spiritual)、歷史的 (historical)、社會的 (social)、象徵的 (symbolic)和真實的 (authenticity)等文

⁵ 請參見「世界文化與自然遺產保護公約」原文，<https://whc.unesco.org/archive/convention-en.pdf>。

化價值，這些價值屬非市場（非使用性）價值。本研究把各種文化價值包含的元素整理於表 2-2-1，這些元素就是每類文化價值所傳達出的效果。除此之外，文化資產亦擁有像不動產一樣被定價且能流通於市場的使用性價值 (Rizzo & Throsby, 2006)。

表2-2-1 文化資產的文化價值元素

文化價值	元素
美學價值	美麗、和諧
精神價值	理解、啟蒙、洞察力
歷史價值	與過去的聯結
社會價值	與他人的聯繫、認同感
象徵價值	作為某種意義儲存或載體的物體或場所
真實價值	完整性、唯一性

資料來源：Rizzo & Throsby (2006)

文芸、傅朝卿（2013）整理國際組織的文化遺產保存法令及多位學者對文化遺產價值的定義與類別，發現年代不同，受關注的價值類型亦不同。像是 1970 年代之前，重視藝術、歷史和科學三種價值。在這個時期，文化遺產保存和維護的思想逐漸確立，由於強調的是「保存」和「維護」，所以歷史意義和空間美學自然被重親。1980~1990 年代，鼓吹文化遺產應是擁有多樣性價值的思維，文芸、傅朝卿（2013）歸納這個年代所著重的價值面向，包含歷史、藝術、美學、科學、社會、經濟等。由這些價值面向可以發現，對於文化資產保存已經從考古學的範疇擴展到社會文化及文化經濟脈絡。

而 2000 年代後，受關注不再只有古蹟自身價值，也開始討論遺產周圍環境的價值，例如 CoE 在 2005 年針對文化資產所制定的相關協定內容就是明顯的例子。此時受到關注的層面像是文化資產與當地的聯結及為地方創造獨特性等，另外，諸如有形／無形、文化／自然這類的二元論逐漸消弭 (Fredheim & Khalaf, 2016)，取而代之的是「整合性」的價值。還有，人們與文化資產的互動關係，及

集體意識、地方認同等都是評估文化資產價值的準則。因此，一座具有文化、歷史意義的老建築，在 1970 年代前，它可能被評估為文化遺址，但如果被人們過度開發，導致原有的紀念含意不再，當地人對這棟建築的地方認同感變得薄弱，就現代的觀點，它就已不具文化遺產價值。

文化資產不僅有文化特質，它們本來就還具有一般財貨的特徵，所以在討論文化資產前，先瞭解其他財貨的經濟價值。當商品或服務對人類福祉做出了積極貢獻，便具有經濟價值。從另一觀點來說，人們願意犧牲某些代價以獲取或保護某項物品，則為該項物品的經濟價值。在討論評估「經濟價值」的文獻 (e.g. Bateman, Carson, Day, Hanemann, Hanley, Hett, Jones-Lee, & Loomes, 2002) 中，最為被關注的是「完全經濟價值」(total economic value, TEV)，它是使用價值 (use value) 和非使用價值 (non-use value) 的總合。

Bateman et al. (2002) 再將一般財貨的使用價值及非使用價值作細分，分述如下。「使用價值」有實際使用價值 (actual use) 和選擇價值 (option value) 二類。以都市的森林公園為例，民眾在公園內進行各種活動這種直接使用價值 (direct use value)，以及公園內的植物對都市環境起了調節作用的這類間接使用價值 (indirect use value)，都是屬於「實際使用價值」。另外，人們可能願意為了自己或他人保有某項商品或服務未來使用的權利而付出一些代價，所願意支付的費用就是「選擇價值」。假使人們支付費用所保留的使用權利是要留給後代世人，那麼又可稱為「遺贈價值」(bequest value)。「非使用價值」又稱為被動使用價值 (passive use values)，當某人願意為某項物品付出代價的情況下，即使不直接使用該物品，也可能不會因為它間接獲得利益，更沒有計畫未來供自己或他人使用，但人們可能因為這個物品就能感受到效益，所以也稱為存在價值 (existence value)。

當一處具有歷史的建物被政府認列為文化資產時，緊接而來的是修復和後續維護的費用，所以有人認為古蹟本身的存在就是一種損失。不過，Peacock (1997) 對古蹟則給予正面且積極的定義，其認為歷史建築和文物是能增加消費者效用的

無形服務。前文提及文化資產具有文化價值和如同一般財貨的特徵與經濟價值，甚至有些國家的法律，例如埃及政府認定歷史文物是可以具有市場價值 (Elsorady, 2014)。由此可知，文化資產可能具有市場和非市場價值的特徵。於是，有學者隨即開始探討文化遺產的經濟價值 (e.g. Bedate, Herrero, & Sanz, 2004; Ruijgrok, 2006; Choi et al., 2010; Lazrak, Nijkamp, & Rietveld, 2014) 或它們所具有的市價 (e.g. Elsorady, 2014) 之評估方式。

前文整理了過去文獻對一般財貨或服務之經濟價值的分類和定義，那麼「文化資產」的經濟價值又是哪些？Thorsby (2001)將文化資產的價值區分為使用價值、非使用價值和外部性價值。文化資產的「使用價值」就是人類利用文化資產從事觀光、交易等商業活動所得到的效益。「非使用價值」又分為存在價值、選擇價值和遺贈價值三類。「存在價值」指的是人們無法直接享受到遺產帶來的效益，但其本身的存在對人類就是有價值的，例如中國的長城，全世界很多人都未到過長城，但可能會重視這項歷史建築的存在，亦可稱作「倫理價值」 (ethical value)。「選擇價值」則是指人們預先付出一些代價以保留自己可以使用或享受某項文化資產或服務之權利，供日後由本人或其他人來直接或間接使用。「遺贈價值」又稱「遺產價值」 (heritable value)，是文化資產被代代相傳，人類可以從該項資產獲得的效益。另外，Thorsby (2001)認為文化資產除了有上述這些經濟價值之外，尚還有「外部性價值」 (externalities)。其指出「外部性價值」是文化資產影響其他經濟主體 (economic agents) (如個人、企業…等) 之成本或效益的外溢 (spillovers)。雖然，Thorsby (2001)認為文化資產同時擁有文化價值與一般財貨特徵，因此對其經濟價值的分類大致以一般財貨的經濟價值類別為基礎，但其中仍略有不同。

林思玲 (2016) 再將 Thorsby (2001)所提出的文化資產經濟價值類別做更仔細的分類與說明 (如圖 2-2-1 所示)，將「使用價值」再區分成「直接」和「間接」，並把 Thorsby (2001)認為是非使用價值的「選擇價值」歸納到間接使用價值中，其主張人們會願意預先支付類似保險金的費用來確保自己或他人對某項特定文

化資產的使用權。直接使用價值再分為「消耗價值」(consumptive value)與「非消耗性價值」(non-consumptive value)，前者指的是將文化資產當作交易的商品，而後者則是人們從文化資產所享受到精神或物質方面的效益。除了選擇價值之外，林思玲(2016)指出文化資產的「功能價值」(function value)也是間接使用價值的一種，認為人類會對文化資產之歷史文化、藝術和科學知識的延續的這類功能給予評價，這種評價就是功能價值。

一些學者關注文化資產價值的評估，他們的研究結果顯示古蹟的本身是具有經濟價值，並得以帶來觀光的利益，這便坐實了想要推動古蹟旅遊以帶動地方經濟者的論點。不過，如前所述，過去的研究中所指的古蹟之經濟價值和觀光收入，大多僅僅是對於它們本身，受益者便是歷史建物的擁有者或管理者，然而，對周圍區域的經濟和居民的助益為何，便不得而知。不過，假使文化資產被認列後還成為旅遊景點，遊客必須進入古蹟遊覽，途中能在當地逗留並消費，才能使在地居民享受到它們帶來的經濟利益，進而認同古蹟保存的意義。

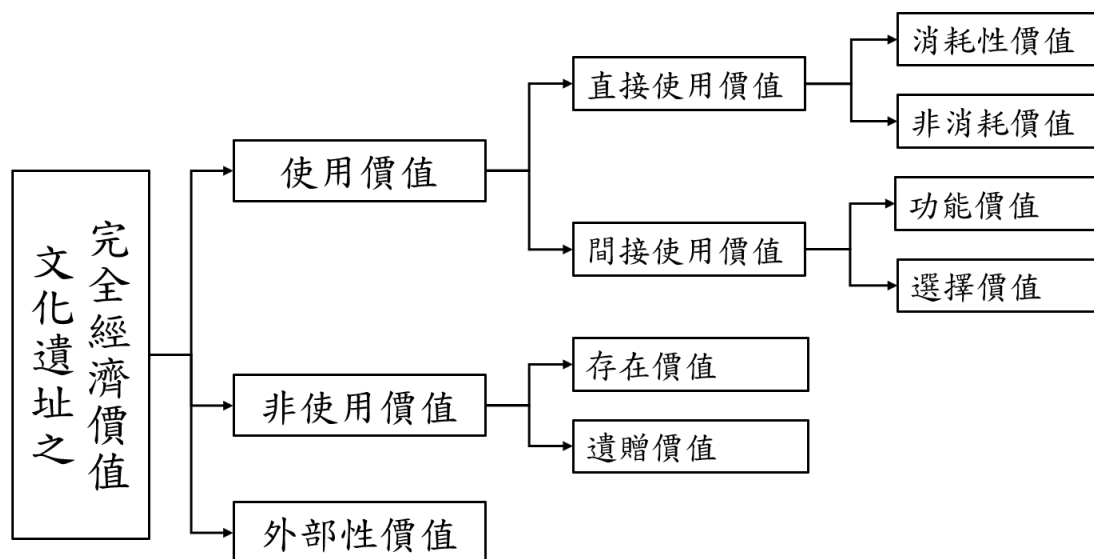


圖2-2-1 文化遺址經濟價值分類

資料來源：林思玲(2016)

文化資產既然擁有經濟價值，亦應對經濟有所影響。有些文獻開始關注文化資產對區域／地方經濟的影響，但大多著重於古蹟本身產生的收入和就業機會。

Bowitz & Ibenholt (2009)認為這類研究的結果往往被人不當使用或錯誤解讀，必須再經過更嚴謹的分析才行。那麼，文化遺產對地方經濟會產生哪些影響？Bowitz & Ibenholt (2009)歸納出文化資產對經濟有直接和間接二種影響，「直接影響」(direct effects)指的便是財務收入和就業，可由門票和相關商品的銷售、員工數等來檢視；「間接影響」(indirect effects)則又區分為八類，包括投入產出效果(input-output effects)、乘數效益(multiplier effects)、加速效果(acceleration effects)、輔助支出(ancillary spending)、衍生效應(derived effects)、引力(gravitation)、非經濟效益(non-economic effects)和反作用效應(counteracting effects)，上述經濟影響的說明如表 2-2-2。

Murzyn-Kupisz (2012)則除了直接影響和間接影響還外加提出了「誘發影響」(induced effects)，確切來說，是將乘數效應區分為間接乘數效應和誘發乘數效應，前者指的是文化資產對其供應商的影響，而後者則是文化資產對當地觀光業勞動人口的影響。舉例來說，古蹟設置之後會使得觀光人潮增加，連帶讓相關產業的收益跟著提升，同時觀光業的職缺也會增加。例如 Backman & Nilsson (2018)的研究顯示，瑞典的古蹟和自然景觀設施與其鄰近地區的高等教育的勞動力成長是有顯著正相關。最後，現在有愈來愈多文化資產的管理單位開發並販售專屬的創意商品，受到委託來設計、生產這些商品的廠商也跟著獲益，這也是文化資產的間接經濟影響。

國外許多學者利用不同的研究方法來計算文化資產的經濟價值，目的是在證明這些歷史遺跡本身的存在，除了具有文化意義，還有經濟價值 (Elsorady, 2014; Lazrak et al., 2014)，甚至是在修復、保存後可以創造更多的利益 (Ruijgrok, 2006; Tuan & Navrud, 2008)，所以是值得被保護的，進而讓世人更能認同保護文化遺產的應當性。瀏覽這些文獻可以發現，主要陳述古蹟或歷史建築其本身（可在市場上流通）的價值，或是創造的觀光收入，而這些收入大多是指門票收入及古蹟內販售各類商品的收入。Tweed & Sutherland (2007)則以個案研究方式探討北愛爾蘭的維多利亞廣場，發現經由修復和活化文化遺址對城市經濟帶來正面效益。這

些研究結果皆呼應前文所述，文化資產確實有經濟價值且對經濟有所影響。

表2-2-2 文化資產的經濟影響

經濟影響		說明
直接影響		提升文化資產的數量或容量以增加職缺；促進門票和商品的收入。
間接影響	投入產出效果	支持文化資產存續所需的投入項目，例如能源、維護…等。
	乘數效益	例如某一文化資產的遊客增加，為了滿足遊客需求，相關的人力或物資需求接著增加，文化資產的參觀品質受到提升便會吸引更多的遊客。
	加速效果	例如在設置文化資產前期將維修等工作委外，接受委託的廠商需進駐文化資產內，而連帶產生更高的效益。這項影響是短期的，僅發生在遺產設置的前期。
	輔助支出	文化資產的參觀者對當地的消費，如餐飲、住宿等。
	衍生效應	這是透過旅遊業所產生的效果，例如某一地區因其傳統活動而聞名，遊客也會同時關注當地的傳統藝品、食品…等。
	引力	文化環境能吸引人們遷徙或商業投資。
	非經濟效益	不一定能用金錢衡量的經濟效益，例如有些人因為文化資產而擁有的某種身份，他們利用這個身份去從事諸如創業之類的活動。
反作用效應	包含三種現象：A.勞動力及各類需求產生位移，使區域發展失衡；B.文化資產的損壞加速，威脅到與旅遊業的合作；C.需要增加文化資產周邊基礎設施。	

資料來源：Bowitz & Ibenholt (2009)

2.3 文化資產之經濟評估方法

諸如自然景觀、遊憩區和文化遺址等場域及與其相關的商品和服務不會在市場上交易，當然也就不會有「價格」，不過它們可能會跟人類的經濟行為有關，並進一步產生成本和獲利問題，於是經濟學家們利用一些分析工具對這些非市場交易商品和服務進行經濟價值評估，以計算它們的效益。於是，利用成本效益

分析 (cost benefit analysis)來做效益的評估，將效益轉換成貨幣值，這樣才能充分表達人們接受某項商品或服務時願意支付的價值 (willingness to pay, WTP)或是失去時願意接受的補償金額 (willingness to accept, WTA)，亦讓非市場商品或服務的成本和收益得以比較。

經濟評估方法最主要的目的是為了揭露財貨的完全經濟價值 (Bateman et al., 2002)。目前最廣泛用於評估環境、公共設施等這類非市場商品和服務之經濟價值的方法是「非市場價格法」 (non-market valuation)，其又區分為顯示性偏好法 (revealed preference, RP)及敘述性偏好法 (stated preference, SP)，前者是透過觀察個人的實際行為 (例如購屋或參觀博物館等) 來間接估計價值的方法，所使用的是實際收集到的數據；後者則是利用詢問或調查個人喜好來評估的一種直接性研究方法，該方法必須設計一些與價值有關的假設性問題來進行調查，例如「願意支付多少錢」或「會如何作選擇」之類的問題 (Champ, Boyle, & Brown, 2017)。前一小節提到，財貨的完全經濟價值包含使用和非使用兩種價值，而顯示性偏好法可用於使用價值和非使用價值的評估，不過在估算非使用價值時僅能使用敘述性偏好法。

顯示性偏好法和敘述性偏好法在實際使用上又各分為很多種分析方法。「顯示性偏好法」有旅行成本法 (travel cost method, TCM)、特徵價格法 (hedonic pricing method, HPM)、趨避行為法 (averting behavior)、市場價值法 (market prices) 和離散選擇模型 (discrete choice models)等，這些方法基於非市場商品和市場商品之間的替代或互補關係，從私人的商品交易價格去推論公共財的價值。以下更具體地介紹各種顯示性偏好法：「旅行成本法」是藉由計算旅客到某一景點所支付的旅行費用來推估該景點的價值；「特徵價格法」常使用勞動市場或不動產市場的實際價格來評估，例如用工資和工作獎金推估職業風險、由房價推論噪音等居家環境的不良影響；「趨避行為法」則是由人們為避免不良影響而支付費用來推論，例如從購買環保餐具費用來評估環保意識的價值；另外，很多影響其實是直接顯現在市場上，例如空氣污染會影響農作物的價格，可以使用「市場價格法」

來估計；最後，「離散選擇模型」是透過多個選項來做選擇，並反映出這些選項所產生的效用。

接下來簡介「敘述性偏好法」，其包括條件評估法 (contingent valuation, CV) 和選擇模式 (choice modeling, CM)，這類方法都是透過以假設性問題來調查個人偏好。當運用「條件評估法」時，所提出的問題諸如「願意支付多少錢」或「願意付出什麼樣的代價」等；而「選擇模型」則是會在問卷中提出幾個與研究目標相似的對象，然後給予它們排名或等級，讓受訪者填答，透過這種方式來推斷受訪者願意支付的價錢為何 (Bateman et al., 2002)。

現今，倡議保護文化資產的聲浪大多著重於它們的歷史和文化意義。那麼，有需要對它們進行經濟評估嗎？就現實環境，古蹟會隨著時間毀壞而消逝，或是可能遭受人為的破壞，而人們私自拆除歷史建築的用意是期待能獲取更多的經濟利益，舉例來說，私有及位於鬧區的老建築一旦被認列為古蹟，其用途將受到限制，但如果拆除、轉售地上物，該筆土地即產生更多用處，因此原有建物擁所有者或其他人就會覬覦這樣的未來利益。另一方面，文化資產是屬於公共財，保存它們是政府的責任，而保護文化資產是需要投入一些成本。換言之，文化預算必須與其他的政府預算競爭。因此，假使能透過成本效益分析之類的評估方式來確立文化資產的經濟價值，就有可能影響政府或民眾對它們的經濟決策 (Ruijgrok, 2006)。

文化資產具有文化意義與特質，有別於其他財貨，於是需將它們的文化價值和經濟價值分別探討，使用的評估方式也就不同。然而，Thorsby 認為許多消費者對文化資產的需求是會加入文化價值的想法，所以在評估經濟價值時，已將文化價值的觀點納入其中了 (林思玲, 2016)。此外，將經濟評估方法運用於文化遺址的評價，也可以增加文化資產對社會之經濟價值的瞭解。如同前面所說，評估遊憩和環境設施等這類「非市場商品」的經濟價值中最為常用的方法是「非市場價值法」，例如旅行成本法、特徵價格法和條件評估法等。像文化遺址這類的公共財，亦不會在市場上交易，用「非市場價值法」來評估它們的經濟價值是非

常合適 (Moro et al., 2013)。Thorsby (2001)指出「旅行成本法」較多用於評估文化資產的直接使用價值；而常用來評價間接使用價值的是「特徵價格法」；最後，「條件評估法」則頻繁用於非使用價值的估計，如圖 2-3-1 所示。

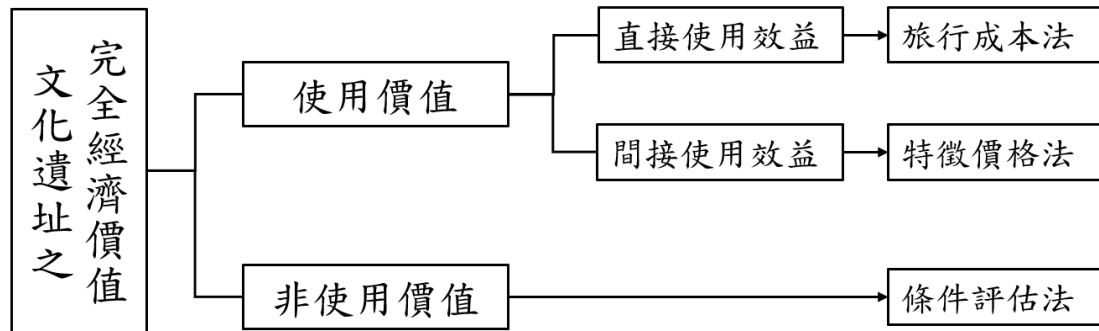


圖2-3-1 文化遺址之經濟評估方法

資料來源：Thorsby (2001)

直至今日，上述三種評估法仍是探討有形文化遺產之經濟價值的議題時最常見的方法。像是 Bedate et al. (2004)以旅行成本法探討西班牙四個文化遺產的經濟價值。再者，有愈來愈多的研究是由不動產市場來評估文化資產的經濟價值，例如 Ahlfeldt & Maennig (2010)、Moro et al. (2013)和 Lazrak et al. (2014)等，這三篇研究都有考量到文化資產的地理要素，但著墨的觀點有些不同，Moro et al. (2013)是把所探討的歷史建築到其他重要景點的距離作為控制變數之一，而 Ahlfeldt & Maennig (2010)和 Lazrak et al. (2014)則是將該文化資產所在地區和鄰近區域之間可能會產生的相互影響都加以考量。而 Ruijgrok (2006)則同時運用特徵價格法和條件評估法來計算荷蘭的文化資產之經濟價值。在國內，則有研究運用條件評估法從遊客願意支付費用來評估文化資產的門票價格（如：林思玲、謝德宗、林惠玲，2017）。此外，條件評估法在使用時有其有限性，進而產生結果偏誤。舉例來說，受訪者可能為了持續享受文化資產的效益卻不願意支付代價，而隱瞞自己真正的偏好。因此，有研究則採取「選擇模型」來估算文化資產的非

使用性價值，以彌補條件評估法的缺陷，例如 Choi et al. (2010)和 van Loon et al. (2014)等。

不過，也有學者對於古蹟對經濟的影響有不一樣的論點。例如 Murzyn-Kupisz (2012)指出，為吸引遊客，旅遊業會以低價競爭，而真正從事文化之旅的遊客對價格並不敏感，所以觀光業者反而是未謀其利反受其害。因此本研究進一步反思，會受益於古蹟觀光影響的對象未必會是當地的商家，而取得相關就業機會的人們也不一定是在地人。以往有些研究結果都肯定古蹟保存對經濟有正面的影響，不過，像是 Bowitz & Ibenholt (2009)的研究是以總體經濟的觀點來探討，而 Murzyn-Kupisz (2012)則是探討單一個案，所以可惜仍然無法從中清楚了解文化遺產對在地的經濟發展影響。當然，已有許多學者陸續研究文化資產的經濟價值，主張文化遺址可能對在地的勞動市場、不動產市場、供應商和觀光業…等有影響，不過這些論點並非全然都已由計量方式得到實證。例如 Lak, Gheitasi, & Timothy (2019)以 SWOT 分析文化政策，其結果顯示發展中國家的文化遺產和觀光業能夠為城市經濟帶來重大影響。

2.4 小結

文化資產有許多不同面向的「價值」，隨著時代的演進，國際組織及專家學者們對文化資產價值的詮釋和分類也跟著改變。從早期基於保護政策的原則，關注在藝術、歷史和科學三類；後來倡導文化遺產多元性價值的存在，此時除了原有的文化價值之外，文化遺產的社會—經濟價值之論點陸續出現；而到了近年，歷史建物周遭環境的價值（如：區域發展）逐漸受到重視。因此，本研究順應趨勢，開始思考文化資產保存是否會影響在地經濟發展之可能性。

經由上述的文獻探討得知，保存文化資產可能為城市的觀光和就業帶來一些助益。然而，Vaz, Cabral, Caetano, Painho, & Nijkamp (2012)的研究指出，城市的增長會危及文化古蹟的存續。無疑是讓文化資產保護與城市發展政策產生矛盾，

因此應該要用其他的論點或方法作進一步的驗證。Hutter (1997)認為，經濟分析無法保證能為保存文化遺跡帶來實質的幫助，然而卻是能具體說明它們如何發揮影響的一種手段。透過這樣的手段，才能確切評估與證明保護古蹟的必要性和有用性，而非只是為了實踐一種理念和口號。

前文也提過，文化資產的價值有很多面向，從 1980 年代後，學者們陸續倡議諸如文化資產的市場和非市場等經濟價值，於是有愈來愈多的研究用不同的方法來討論文化資產的經濟價值。由 2000 年代開始，國際組織對於文化遺產的保護政策不再只著重其歷史意義，也相當關注文化資產對區域發展的影響及在當地所扮演的角色 (e.g. CoE, 2015)。因此，本研究便聚焦於文化資產對在地經濟的影響，所以歷史建築本身的價值並非是本研究的所要探討的方向。

從前述文獻探討中發現，政府將某一歷史建物認列為古蹟後，其所在地區居民及周邊區域的商家並不一定會因此而受益 (e.g. Moro et al., 2013)。那麼，已認列的文化遺產真能有助於地方經濟的發展嗎？這應該是值得探究的問題。可是，經濟議題如此廣泛，重要經濟指標也不少，該以那個方向切入？Prompayuk & Chairattananon (2016)探討泰國文化遺產保護政策，認為該政策著重於建築物及其周圍環境，透過政策推動，確實吸引外地人來投資，進而讓本地人的收入增加。此外，一般都認為古蹟會帶動觀光產業的發展，連帶提升當地人的收入和就業水準，且積極推動古蹟觀光是讓擁有豐富文化資產資源的城市能夠永續發展的關鍵因素之一 (Lak et al., 2019)，但較少研究以計量方式實質驗證古蹟認列是否真的能正向影響周圍的觀光企業的生存。再者，不少研究運用特徵價格法來討論被政府認列的古蹟對鄰近地區房價的影響 (e.g. Ahlfeldt & Maennig, 2010); Moro et al., 2013); Lazrak et al., 2014)。不過特徵價格法亦可用於勞動市場，已有學者利用該方法針對環境或設施對勞動市場的影響 (e.g. Backman & Nilsson, 2018)。本研究認為這些問題對於文化資產的永續性及地方經濟發展都是重要的，應要更明確地進一步論證。因此，根據過往文獻，本研究希望從個人綜合所得、觀光企業存活和不動產交易價格三個經濟面向，來討論文化資產保存對經濟發展的影響。

最後，許多探討區域發展的研究認為研究物件與其地理特性有所關聯，然而在文化資產的研究中似乎較少討論到這個部分。且社會經濟因素可能在空間上具有相互依賴的關係，所以在運用計量經濟分析時應是一項很重要的因素 (Anselin, 1988)。本研究試圖去瞭解文化資產保存對其所在地及鄰近地區經濟發展的影響的同時，將把時間和空間的因素一併納入探討，讓研究更為完善。

第三章 實證方法

此章節有三個部分，分別介紹本研究的方法與步驟。首先說明研究的範圍與期間；接下來會詳細解釋所有資料的收集與整理的過程及每一個變數之操作型定義；最後，逐一描述研究過程中應用到的研究方法並建構模型。

3.1 研究區域與期間

臺北市是臺灣的行政中樞和經濟中心，人口數雖非排名第一，但人口密度最高。直至 2017 年底，在文化部文化資產局所公布的文化資產資訊中，全臺灣總共有 2,277 座古蹟、歷史建築和紀念性建築，其中位於臺北市的有 409 處，數量最多；其次是金門縣有 225 處；名列第三的是臺南市有 202 處。而由文獻探討可知，高度都市發展和人口稠密必然會對文化遺產的永續產生影響 (e.g. Vaz et al., 2012)。像臺北市這樣高度發展的城市，又存在高密度的建築型文化資產，想必會有文化遺產存續與經濟發展間的影響產生，因此擬以臺北市為本研究的研究範圍。

社會經濟影響因子彼此間存在地理上相互依賴關係 (Anselin, 1988)。那麼，一處已被政府認列的文化遺址對周圍經濟影響的範圍是多大呢？每個研究的測量方法都不盡相同，有些文獻是計算點到點的距離（例如某個地點到另一個地點的距離） (e.g. Moro et al., 2013; van Loon et al., 2014)；另有研究是界定研究對象的半徑範圍來作估算標準 (e.g. Lazrak et al., 2014; Ahlfeldt & Maennig, 2010)。此外，Ahlfeldt & Maennig (2010)計算德國柏林的重要地標之半徑 600 公尺範圍內的邊際影響之結果，與 Coulson & Leichenko (2001)針對美國德克薩斯州在一定的調查區域中每增一處歷史古蹟所增加的邊際影響的結果相似；還有研究採用的是「分層區間」的概念，例如 300 公尺、300~600 公尺和 600~900 公尺等（如：林忠樑、林佳慧，2014）。不過，這個問題在當前的文獻中尚未看到明確的共識，而可確定的是將空間特性納入考量有其應當性。

內政部頒布的「地方制度法」中的行政區劃有五級：⁶一級為「省、直轄市」、二級是「縣、市」、三級為「鄉、鎮、縣轄市、區」、四級是「村、里」、五級為「鄰」，其中前三級行政區編組標準按該法第 4 條規定，後兩級行政區編組則是由各地方政府自治條例來制定。以臺北市為例，人口密集地區以 1,000~4,000 戶為一「里」，100~200 戶為一「鄰」；人口分散區域的編組原則是 400~100 戶為「里」，20~50 戶為「鄰」。由此可知，「鄰」的範圍很小，一個社區可能就包含很多個。另外，現在政府部門提供的行政區統計資料都是遵循內政部辦理推動之「統計區分類系統」的空間單元層級來進行統計，⁷「村里發布區」即為空間分布統計發布區中的一種，以門牌並依村里別來建置。依據上述理由，本研究設定的空間單元將以臺北市的「里」為計算單位。

本研究期間為 2013~2017 年，因為行政院於 2012 年 11 月 08 日的第 3322 次院會決議核准「政府資料開放推動策略」之後，⁸政府各單位陸續開放資料供大眾存取、使用。相較於其他更早年度之資料，2013 年以後的數據更加容易取得且完整。還有，臺灣的行政區劃是會變動的，尤其是村里，會有新增、合併或刪除的情況。政府會依據人口數量、地理環境、都市計畫情況…等實際因素改變行政區的編組。依據本研究觀察，臺北市於該期間並無行政區編組異動，也就是沒有增刪或合併的狀況，另外，該期間亦無地震或風災等之類的重大事件而造成的社會經濟動盪之情事，因此可以降低資料整理的困擾及後續統計分析的複雜度。臺北市總面積約 271.8 平方公里，全市劃分成松山區、信義區、大安區、中山區、中

⁶ 參見「地方制度法解釋彙編」內文，

[https://www.moi.gov.tw/files/civil_download_file/108%E5%9C%B0%E6%96%B9%E5%88%B6%E5%BA%A6%E8%A7%A3%E9%87%8B%E5%BD%99%E7%B7%A8\(108%E5%B9%B412%E6%9C%88%E7%B7%A8%E5%8D%B0-%E5%8F%B8%E7%B6%B2\).pdf](https://www.moi.gov.tw/files/civil_download_file/108%E5%9C%B0%E6%96%B9%E5%88%B6%E5%BA%A6%E8%A7%A3%E9%87%8B%E5%BD%99%E7%B7%A8(108%E5%B9%B412%E6%9C%88%E7%B7%A8%E5%8D%B0-%E5%8F%B8%E7%B6%B2).pdf)。

⁷ 「統計區分類系統」的空間單元層級介紹，詳見社會經濟服務平台，

https://segis.moi.gov.tw/STAT/Web/Portal/GroupProfile/STAT_GroupProfileSTATClass.aspx。

⁸ 參見「行政院第 3322 次院會決議」全文，

<https://www.ey.gov.tw/Page/4EC2394BE4EE9DD0/1cd200d2-f113-4932-a993-8811bbc3d6fd>。

正區、大同區、萬華區、文山區、南港區、內湖區、士林區和北投區等 12 區，總共包含 456 個里。

3.2 資料整理

首先，由於本研究在進行過程中需要使用大量的空間數據和地圖檔案，因此按照研究範圍，由內政部國土測繪中心網站下載該中心於 2017 年 12 月 28 日發布的「村里界圖 (TWD97_121 分帶)」之圖資檔案，並從該地圖中獲取臺北市的地理資料。另外，在整理數據的過程會遇到兩個問題：一是必須把一般型態的數據和圖資檔案整合；二是需將從不同地方取得的資料整併。這是非常重要的過程，解決這兩項問題才有辦法將原始數據轉換成可以統計分析的資訊。因此，本研究使用「行政區域代碼」來處理，因為每個村里有其專屬的代碼，但有些行政區的名稱會出現罕用字，使得不同的政府單位發布的資料中對於同一村里名稱卻使用不一樣的文字表達之狀況，好比使用「同音異字」或「相似形體」的文字，例如「臺」和「台」、「群」和「羣」、「廊」和「部」、「腳」和「脚」、「庄」和「莊」…等，而且還有狀況是同一單位發布的資料，不同的年份對同一個村里名稱卻使用不同的文字，這些狀況都一再加重資料整理和核對村里代碼時的困難。不過，將資料中村里名稱相異的部分統一化之後，就可以使用代碼來執行資料的整合，及將一般數據與圖資檔案作合併的動作。

過去，「中華民國行政區域及村里代碼」是由行政院主計總處公布，⁹大部分政府機關使用的代碼亦遵循於此。不過內政部戶政司就其業務內容，原本就有一套村里代碼，與主計總處的版本不同。因為職掌行政區域調整的部會是內政部，行政院主計總處於 2016 年底發函公告 2017 年 2 月 1 日起停止適用，政府單位即改採用由內政部的戶役政資訊系統所發布的村里代碼。本研究期間橫跨村里代

⁹ 「行政區域及村里代碼」是由中華民國統計資訊網取得，每一個行政區皆有專屬代碼，
<https://www.stat.gov.tw/ct.asp?xItem=14380&CtNode=1519&mp=4>。

碼轉換之時間點，考量研究的未來性，因此將所需資料（包含數據和圖資資料）的村里代碼全數更改為內政部於 2017 年 12 月公布之版本。

在第一章中，已陳述本研究是由綜合所得、觀光企業和不動產交易價格三方面來討論文化資產對都市經濟的影響，按照本研究目的及透過文獻探討，收集並選取相關的社會經濟數據作為主要的依變數、自變數和相關的解釋變數，以下將對這些變數的處理過程作詳細說明。

3.2.1 主要的自變數—文化資產

在 2016 年 07 月文化部公布修訂的「文化資產保存法」中，有形文化資產包含九類，並於「文化資產保存法施行細則」裡再將這九類的樣貌、型態逐一列出。其中，有二十八種建築型態可能被認列為古蹟、歷史建築或紀念建築，也就是說這三類的文化資產的外觀是一樣的，差別在於該建築在提報為文化資產時是以那一類項目來申請並審核的。基於上述理由，本研究將臺北市的古蹟、歷史建築和紀念建築訂為研究項目並當作最主要的自變數。

文化部文化資產局將已經登錄之文化資產發佈於官方網站—「國家文化資產網」¹⁰，可供大眾查詢並下載。裡面的資料包含文化資產的名稱、類別、公告日期、位置…等。雖然資料內容大致齊全，本研究發現有部分文化資產所記載的住址、位置或地號是有遺漏或錯誤的狀況，然而位址資料可在地圖上定位並進行文化資產的地理分析，對於本研究是相當重要，因此利用 Google 搜尋引擎、Google 地圖、內政部地政司的「地籍圖資網路便民服務系統」¹¹和戶政司的「村里街路門牌查詢」進行資料的交叉比對，¹²將位址資料加以修正或補齊。另外，一項文化

¹⁰ 「國家文化資產網」記載所有文化資料詳細資料，<https://nchdb.boch.gov.tw/>。

¹¹ 運用「地籍圖資網路便民服務系統」可以查詢地址或地號的所在村（里），<https://easymap.land.moi.gov.tw/>。

¹² 內政部戶政司全球資訊網站內設有「村里街路門牌查詢」系統，輸入部分的地址資料即可查詢該地址所在的村（里）和鄰等資料，<https://www.ris.gov.tw/app/portal/3053>。

資產經政府登錄後，仍有可能被主管機關廢止，假使有某項文化資產的資料有所變動，是很難從公開資料中去發現，本研究盡力做到確實，在執行下一步驟前再做資料的比對動作。最後，當把文化資產的位址資料整理好後，是無法直接與圖資檔案結合，地圖檔只能接受坐標資料，因此再將所有資料匯入內政部資訊中心的「地理資訊圖資雲服務平台 (Taiwan Geospatial One Stop, TGOS)」批次將地址轉換為坐標以利後續分析使用。

3.2.2 綜合所得與相關變數

本研究第一個研究問題探討的是政府認列的文化資產對當地綜合所得的影響。探討此問題，主要所需的變數資料是臺北市各里在研究期間的個人綜合所得和政府已認列的文化資產。

首先，說明個人綜合所得的資料整理。在描述資料整理過程之前，先說明個人綜合所得包含的所得項目有那些。依據「所得稅法」第 14 條規定，¹³個人綜合所得總額包括營利、執行業務、薪資、利息、租賃及權利金、自力耕作（或漁、牧、林、礦）、財產交易、競技（或競賽）及機會中獎之獎金或給與、退職、其他等 10 類所得。個人綜合所得數據取自財政部財政資訊中心（2018）的「綜稅所得總額各縣市鄉鎮村里統計分析表」，此表格是以「村里」為統計單位，內容包含縣市鄉鎮村里名稱、納稅單位、綜合所得總額、平均數、中位數、第一分位數、第三分位數、標準差和變異係數。不過，其中需要注意，在財政部對其發布之統計表的說明提到，從民眾報完綜合所得稅後直至財政部正式發布資料必須歷經 2 年 4 個月，不過其間於財政資訊中心網站上會公佈初步核定版本。舉例來說，2012 年的綜合所得的相關數據會在 2015 年 4 月發佈；官方網站大約在 2014 年 6 月會公佈「綜合所得稅申報初步核定統計專冊」，該初步核定版則會在正式的版本發布時移除。在收集、彙整研究資料期間，曾進行查對各年的正式版

¹³ 詳見「所得稅法」條文內容，<https://law-out.mof.gov.tw/LawContent.aspx?id=FL005935>。

與初步核定版本之數據，就臺北市的部分，差異不大，因此不論使用的是那一種版本，對研究進行並不會產生重大影響，但為求研究嚴謹，仍謹慎處理每一筆數據。另外，該統計分析表是以「村里」為單位，這對於本研究將數據轉換為地理資料是非常有利，只要利用內政部戶政司公布的「村里代碼」即可進行核對和轉換，不過要多加留意村里名稱中有罕見字的狀況，財政部使用的村里名稱用字與內政部不一樣的情形不少，所以必須一再仔細校對才能進一步作資料整理。

其次，臺北市的古蹟、歷史建築和紀念建築的資料收集與整理已於上一小節描述。在此，再深入介紹這三類文化遺址的地理資料整理方式。在補齊或修正所有臺北市文化資料的地址資料後，確認每處文化資產的地址的完整性，至少都包含區、里、街道名稱，除了將地址轉換成坐標之外，亦依照文化遺址的所在「里」及公告日期作數量統計。

以往一些文獻指出，保存有形文化資產會產生整修和維護費用 (e.g. Bowitz & Ibenholt, 2009; van Loonet et al., 2014) 或造成了外溢效果 (e.g. Benhamou, 2003; Moro et al., 2013)。因此，本研究提出幾項可能相關的解釋變數，例如人口統計、遊憩區、遊憩區的遊客人次，以及與文化遺址相關的政府支出。人口統計資料是由內政部統計處(2019)的「社會經濟經資料服務平台」中的「行政區人口統計」表取得；臺北市的遊憩區和各遊憩區遊客人次則是取自臺北市政府觀光傳播局(2019)的「臺北旅遊網」之「主要觀光遊憩區遊客人數調查」；最後，文化遺址相關的政府支出有經常門和資本門的項目，此兩項數據來自臺北市文化局(2019)各年度的決算書，不過經常門和資本門項目下的支出科目相當多，本研究閱覽了預算和決算書中對每個科目之說明來找出最適當的支出項目，選定決算書中的經常門以「文化資產之維護與活化推廣」及資本門以「營建工程」科目的金額來代表。最後，納入年度和行政區的虛擬變數，用來衡量沒有觀察到的變數對模型的影響。所有綜合所得與相關變數定義之說明如 3-2-1 所示。

表3-2-1 綜合所得與相關變數之說明

變數名稱	操作型定義
依變數	
Ln(綜合所得)	各里各年度個人綜合所得總額除以報稅人數並取自然對數 (單位：%)
綜合所得成長率	當年度綜合所得取自然對數減前一年綜合所得取自然對數 (單位：%)
關鍵自變數	
文化資產	各里各年度文化資產數量(單位：處)
解釋變數	
人口數	各里各年度人口數總數(單位：人)
遊憩區	各里各年度的遊憩區數量(單位：處)
遊客人次	各里各年度的遊憩區之遊客人次總合(單位：人次)
經常門支出	各年度有關有形文化資產的決算經常門支出(單位：元)
資本門支出	各年度有關有形文化資產的決算資本門支出(單位：元)
年	表示觀察之年份的虛擬變數之向量
區	代表「里」所在行政區的虛擬變數之向量

資料來源：本研究整理

3.2.3 觀光企業與相關變數

經濟部就營利目的將企業區分為「公司」、「商業」和「有限合夥」，管理第一類的法規是「公司法」，¹⁴第二類則為「商業登記法」，¹⁵最後一類是「有限合夥法」。¹⁶依據臺灣現行法規，成立公司或商業登記的門檻並不高，有限合夥企業則為數不多。而臺北市是臺灣的金融和經濟中心，每個月都有相當多的公司和商家在進行設立、歇業和變更登記，而公司登記的管轄機關為經濟部，主管商業登記的機關則是各直轄市或縣(市)政府，因此本研究僅選擇以「獨資」或「合夥」

¹⁴ 「公司法」所稱之公司為以營利為目的，並依據該法組織、登記、成立之社團法人，包含無限、有限、兩合和股份有限等四種公司型態。

¹⁵ 依照「商業登記法」稱之商業，其目的為營利並以獨資或合夥方式經營之事業。

¹⁶ 「有限合夥法」所規範的事業是以營利為目的並依據該法組織登記之社團法人，而有限合夥事業的主管機關與「公司」相同。

經營方法之事業作為研究對象。

經濟部商業司每個月會在「全國商工行政服務入口網」發布前一個月各縣市的商業登記資料，包括「商業登記清冊」和「商業登記營業項目清冊」，兩種檔案內容大同小異，而這兩種清冊又分為「設立」、「變更」和「歇業」等三類，換句話說，一個縣市一個月會有六個檔案，所以本研究一同下載之後，將這些檔案加以整理再做合併處理，讓資料能更加優化。然而，經濟部發布的「商業登記清冊」資料是從 2006 年 10 月開始，而「商業登記營業項目清冊」則是由 2012 年 7 月迄今，所以中間有 69 個月的商家資料沒有辦法在登記清冊中得知它們的營業項目，因此本研究再從「全國商業登記公示資料查詢」進一步查詢。¹⁷在登記清冊中都會載明每一商家的資料，諸如名稱、統一編號、地址、資本額、設立（或歇業、變更）登記日期，及營業項目…等。經由資料統整後，2013 至 2017 年間在臺北市有 24,114 家獨資和合夥企業設立，及歇業的有 18,337 家。另外，在 2013 年前設立且到 2017 年 12 月 31 日都仍持續營運的有 15,521 家。

前述的這些資料是包含了所有臺北市的商家。不過，在前兩章節中皆有提到，文化遺產開放來供世人參觀可以刺激旅遊活動 (UNWTO, 2018)，它們與觀光業習習相關，所以本研究擇以觀光業作為探討的標的。然而，討論觀光業的相關文獻皆指出，這是一個廣泛而難以界定的產業。所幸 UNWTO (2018) 在其指南裡按照旅遊活動可能產生的產品或服務來規範出觀光產業的種類共 12 項，包括：住宿、餐飲、鐵路交通、公路交通、航空、水運、交通工具租賃、旅行社和相關預約服務、文化活動、體育和娛樂活動、地方特色產品零售，及其他關於地方特色活動等相關產業。另外，經濟部有一套「公司行號及有限合夥營業項目代碼表檢索系統」，¹⁸將所有的營業項目作歸類、定義並作行業對照。每年，經濟部不定期

¹⁷ 「全國商業登記公示資料查詢」已於 108 年 10 月 01 日關閉，由新版「商工登記公示資料查詢服務(<https://findbiz.nat.gov.tw/fts>)」取代。

¹⁸ 「公司行號營業項目代碼表檢索系統」詳細內容可由「全國商工行政服務入口網」取得，<https://gcis.nat.gov.tw/mainNew/simple/bItem/businessItemAction.do?method=browse>。

會異動營業項目代碼內容並公告於網站，因此本研究將整理好之獨資和合夥企業的營業項目資料依據此套系統的 2017 年底之版本來認定該商家的所屬行業。最後，再把這些資料按照 UNWTO 所規範的觀光產業類型，逐一挑選出可當作研究標的之商家。因此，本研究所稱之「觀光企業」指的是符合 UNWTO (2018)之觀光業規範的獨資與合夥經營事業。

透過核對與篩選後，在 2013 至 2017 年期間於臺北市設立和歇業登記的觀光企業共 25,812 家，而設立於 2013 年前且 2017 年後仍持續營運的有 9,636 家，總計 35,448 家成為研究對象。另外，用來探討第二個研究問題的依變項有二：商家的存活時間和存活狀態。前者可由設立和歇業登記清冊裡的時間資訊計算得知，不過如果長於研究期間（60 個月），便以 60 個月來計算；後者也是透過觀察各家企業設立和歇業的時點，小於或等於 60 個月，且研究期間結束後確定已無營業，則表示該家企業已死亡，即標示為「1」，反之就代表企業在研究期間結束後仍存續，便標示為「0」。

第二個研究問題的主要自變數「文化資產」的資料整理過程已於前文介紹，不過在此需要運用「地理資訊系統」的輔助。在進行此研究問題的分析之前，先思考古蹟會對其周邊多大範圍內的企業造成影響的問題。如同第一個研究問題，仍是設定「里」作為探討的空間單元，但是「里」的大小、形狀不一，使得資料被概括化，產生「可調整地區單元問題」(Modifiable areal unit problem, MAUP)，且不同的研究區域大小，變項之間可能有不同的關聯性(溫在弘，2015)。此外，前面提到政府單位都是依據「統計區分類系統」將臺灣的社會和經濟數據轉換成空間分布統計資料。統計區的空間單元層級架構有七級，再外加「村里」和「自訂」兩種發布區。在七個空間單元層級中，三到六級發布區是以各級行政區劃或區域計畫分區為單位；二級和一級發布區則以人口數為劃分單位，而二級是數個一級發布區合併而成；最小空間單元為「最小統計區」，是依據人口、GIS 門牌數及面積等資料來劃分，將數個最小統計區合併便成為一級發布區。由於統計資料的空間單元種類很多，於是本研究計算臺北市最小的三個層級的空間單元之平

均面積和半徑，其中二級發布區的平均半徑接近 600 公尺（約 544.89 公尺），該範圍亦是 Ahlfeldt & Maennig (2010)採用的評估範圍之一。該文獻也指出，文化遺址的外部影響會隨著距離的增加而逐漸減少 (Ahlfeldt & Maennig, 2010)。本研究推論文化資產影響其所在之里以外的觀光企業有限，並基於上述緣由，加上參考林忠樑、林佳慧（2014）使用的分區概念，擬以「里」及文化資產半徑 300、600 和 300~600 公尺等範圍作為探討第二個研究問題的空間單元。

為了要確認各個文化遺址半徑 300 和 600 公尺內的觀光企業是那些，本研究使用 QGIS 這套地理資訊系統。QGIS 是可以處理地圖資料的軟體，文化資產和觀光企業都有地址，但 QGIS 是無法辨識地址這類的文字資料，所有的地址資料需透過「地理資訊圖資雲服務平台」轉換為坐標後再匯入 QGIS 中，然後再由軟體分析出所要的資訊。除了考量地理位置，另外還要再將古蹟的公告日期和企業的歇業日期一併考慮。以 300 公尺為例，利用 QGIS 處理後確認某一企業位於古蹟的半徑 300 公尺範圍內，還需核對該古蹟公告日期是否在企業歇業或研究期間內，當地理位置和時間都確定時，表示該企業附近 300 公尺內有古蹟便標註為「1」，反之為「0」。重覆這個過程，把所有要討論的範圍資料處理完畢。

另外，本研究採用了一些解釋變數，包括資本額、組織型態、變更登記、綜合所得、人口特徵、遊憩區數量和遊憩區旅客人次。前三項可在營業登記清冊裡找到。不過，在整理「商業變更登記清冊」時發現，有些企業申請過一次以上的變更，也非所有的變更登記日期都發生於本研究期間，因此只要該企業曾經申請過變更即標註為「1」，反之為「0」。而其他解釋變數的數據皆只能取得以「里」為統計範圍的資料，數據處理過程如上一小節所描述。另外，勞動力如同人口數是由「社會經濟經資料服務平台」獲得，該項數據是由「行政區三段年齡組性別人口統計」表中 15~64 歲人口數而來，此區段年齡屬青壯年，參見「勞動基準法」54 條和 64 條，¹⁹15 歲始可從事工作，年滿 65 歲者得強制退休，所以用 15~64 歲

¹⁹ 詳見「勞動基準法」，<https://laws.mol.gov.tw/FLAW/FLAWDAT0201.aspx?id=FL014930>。

人口數來代表勞動力。最後，加入行政區的虛擬變數，來衡量沒有觀察到跟區域有關的變數對模型的影響。以表 3-2-2 來敘述觀光企業與相關變數之定義。

表3-2-2 觀光企業與相關變數之說明

變數名稱	操作型定義
依變數	
存活時間	該觀光企業歇業減登記時間，大於研究期間者以研究期間來計算（單位：月）
存活狀態	該觀光企業在研究結束時的存活狀態：存續為0，死亡為1
關鍵自變數	
里	該企業在歇業或研究結束時，其所在之「里」內是否有已認列的文化資產：無為0，反之為1
文化資產	該企業在歇業或研究結束時，其半徑300公尺內是否有已認列的文化資產：無為0，反之為1
300公尺	該企業在歇業或研究結束時，其半徑300公尺內是否有已認列的文化資產：無為0，反之為1
600公尺	該企業在歇業或研究結束時，其半徑600公尺內是否有已認列的文化資產：無為0，反之為1
300~600公尺	該企業在歇業或研究結束時，其半徑300~600公尺內是否有已認列的文化資產：無為0，反之為1
解釋變數	
資本額	該觀光企業登記之資本額（單位：萬元）
組織型態	該觀光企業的組織型態：合夥為0，獨資為1
變更登記	該觀光企業是否有申請過變更登記：無為0，反之為1
綜合所得	各里各年度個人綜合所得總額除以報稅人數（單位：千元）
人口數	各里各年度人口數總數（單位：人）
勞動力	各里各年度15~64歲人口數總數（單位：人）
遊憩區	各里各年度的遊憩區數量（單位：處）
遊客人次	各里各年度的遊憩區之遊客人次總合（單位：人次）
區	虛擬變數，表示該間觀光企業所在的「區」

資料來源：本研究整理

3.2.4 不動產交易價格與相關變數

內政部於 2012 年啟動了「不動產交易實價查詢服務網」(簡稱:實價登錄),使不動產實際交易價格更加公開透明。該網站每個月會發布兩個月前的不動產買賣、預售屋買賣和不動產租賃登記或申報的資料,這屬於本期資料;非本期資料則以季報方式公布,目前可取得自 2012 年第 2 季迄今的不動產交易資料。實價登錄的資料豐富且完整,項目像是有該筆不動產所在的鄉鎮市區、區段位置或門牌、都市或非都市使用分區、交易時間、建築完成時間、建物型態、交易價格...等。本研究使用不動產交易總價作為依變項。

針對第三個研究問題,依舊是利用「里」為空間資料整理時的辨別單位。前述已經解釋過文化資產的整理過程,然而需與不動產交易資料整合才能進行分析。但是原始的不動產交易資料中僅載明鄉鎮市區,缺少村里的部分。接下來,因為不動產交易資料裡有記載區段位置或門牌資訊,可從中找到各筆不動產所在的村里,但還是有缺漏的部分,因此利用「地理資訊圖資雲服務平台」將門牌地址轉換為坐標,再將坐標匯入 QGIS 並結合臺北市的村里界圖 (TWD97_121 分帶),進而找出每筆不動產所在的「里」,最後再與文化資產的數據整合。在整合過程中,除了要注意地理區位,還要留意每筆不動產交易時間與文化資產公告時間,以免發生文化資產認列時間晚於不動產交易時間的錯誤。第三個研究問題之自變數為文化資產的數量。

過去討論房屋特徵價格的文獻中,除了實證住宅特徵會對價格有影響之外,還有一些區域特徵也會影響房價,例如:李春長、童作君(2010)。另外,像是交通建設等這類的都市規劃政策對文化資產保存也會產生影響 (Al-kheder, Haddad, Fakhoury, & Baqaen, 2009)。因此,本研究針對第三個研究問題亦提出幾項解釋變數,並區分成房屋特徵和區位屬性兩類。房屋特徵包括建物面積、都市土地使用分區、建物型態和屋齡等,這些資料都是由實價登錄取得。建物面積是指交易移轉時,建物(不含車庫)之面積。

一般來說，不動產的主管機關是內政部地政司，但臺北市為直轄市，都市土地使用分區之管轄與定義權責歸屬直轄市政府，由「臺北市都市計畫施行自治條例」訂定之，²⁰將臺北市的都市土地使用分區分為住宅區、商業區、工業區、行政區、文教區、倉庫區、風景區、保護區和農業區等九類，但實價登錄系統只有住、商、工、農和其他等五個選項。

另外，參照實價登錄地政三法中的規定，²¹建物型態包含公寓、透天厝、店面（店鋪）、辦公商業大樓、住宅或複合型大樓、華廈和套房…等 12 類。不過，在本研究收集的不動產交易資料中發現，臺北市在 2013~2017 年的不動產交易實價登錄中並無工廠、倉庫和農舍三類的建物型態。而屋齡的計算方式為交易日期減去建築完成日，不過，因為研究標的之不動產含有預售屋，所以屋齡有出現負數之狀況。在此，亦納入年度之虛擬變數，藉以控制沒辦法觀察到之時間變數對模型的影響。

最後，區域特徵的變數有綜合所得、距離及行政區的虛擬變數。綜合所得的數據是依照各筆不動產所在的里及交易的年份，對應當年度該里的綜合所得平均數。距離則是指各筆不動產到其所在里內的捷運站之步行距離。捷運車站地址取自臺北大眾捷運網站（2019）的「路網圖、各站資訊及時刻表」，²²但從資料中發現有兩個捷運站位在同一個里內或一個捷運站有兩個地址的狀況，這是因為有些捷運站較為大型或是屬於兩條以上捷運線的交叉點之車站，不過這類情況並不嚴重，因此便稍微調整，讓一個里就只會存在一個捷運站地址，經過整理後，結果有 75 個里有捷運站（車站地址）。然後，將各捷運車站地址轉換為坐標。接著使

²⁰ 詳見「臺北市都市計畫施行自治條例」，

https://www.laws.taipei.gov.tw/lawsystem/wfLaw_ArticleContent.aspx?LawID=P13B1001-20110722&RealID=13-02-1001&PN=ALL。

²¹ 「地政三法」包含「平均地權條例」、「地政士法」和「不動產經紀業管理條例」，為實價登錄的法源依據。

²² 臺北大眾捷運的各個捷運站地址請參見臺北大眾捷運股份有限公司網站，

<https://www.metro.taipei/Default.aspx>。

用另一套地理資訊系統 ArcGIS，把車站和不動產的坐標匯入，並結合臺北市道路的圖資檔案，一一計算每筆不動產到車站的步行距離。加入行政區的虛擬變數之用意是為了控制沒有觀察到的區域變數對模型的影響。本研究彙整用於探討第三個研究問題之變數定義，如表 3-2-3 所示。

表3-2-3 不動產價格與相關變數之說明

變數名稱	操作型定義
依變數	
交易總價	每筆不動產的交易總價（單位：元）
關鍵自變數	
文化資產	每筆不動產交易發生的「里」之當年度文化資產的數量（單位：處）
解釋變數	
<i>房屋特徵</i>	
建物面積	交易的建物移轉總面積（單位：平方公尺）
都市 住	用以興建住宅為主
土地 商	用以興建商場、商店及供商業使用之建築物為主
使用 農	用以提供農業生產之使用為主
分區 其他	都市土地非工業、住宅、商業和農業的其他用途
透天厝	全棟單一門牌之住宅
店面（店鋪）	1樓或含1樓以上供商業使用
辦公商業大樓	供商業及辦公室使用
建物 住宅大樓	11層含以上有電梯之住宅
型態 華廈	10層樓含以下有電梯之住宅
套房	1房1廳1衛之住宅
廠辦	含生產、製造及辦公室之使用
其他	非公寓和上列建物型態之建築物
屋齡	建築物交易年度減建築完成年度，預售屋則為負數（單位：年）
年	虛擬變數，表示該筆不動產交易完成的年度

（續下頁）

變數名稱	操作型定義
區位屬性	
綜合所得	該筆不動產所在的「里」當年度之平均綜合所得(單位：千元)
距離	該筆不動產至其所在里內的捷運站(步行)距離(單位：公尺)
區	虛擬變數，表示該筆不動產所在的「區」

資料來源：本研究整理

註：「都市土地使用分區」的定義是參酌「臺北市都市計畫施行自治條例」第 10 條之 1 的規定；各「建物型態」的描述則引自內政部地政司網站。²³

3.3 研究方法

此節區分為三小部分，分別介紹用於討論三個研究問題的三種分析方法，依序是空間分析、存活分析和特徵價格法。接下來，將依序解說此三種方法。另外，本研究還採用了 QGIS 和 ArcGIS 這兩種地理資訊系統來進行空間數據的整理、合併和少部分的運算、分析，然後利用 STATA 軟體進行敘述統計和推論統計分析。

3.1.1 空間分析

一切事物的存在或社會現象都有空間特徵，凡事皆相關，當距離愈相近就會愈相關 (Tobler, 1970; Miller, 2004)，此概念被稱作「地理學第一定律 (Tobler's First Law of Geography, TFL)」。²³ 這個概念也是在說明，事物之間存在地理現象的敏感性，距離愈近的事物在地理上愈有高度的敏感性。例如，鄰近的村莊，居民的生活習慣相對類似；村莊之間的距離越遠，習慣差異就越大，這種現象稱為空間相依性 (spatial dependency)，而可以用來探索區域科學中的空間特性之量化工具就是空間分析 (spatial analysis)。研究人員使用統計方法來了解地理上的群聚現象，這就是空間自相關。在瞭解因子的空間分佈情形，因應研究目的便需要進一步分析各種解釋因子與關注目標之間的關聯性，於是採用空間自迴歸來探討。根

²³ 參見內政部地政司針對「房地產交易價格」所整理的「常見問題」之第三題，

<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/property>。

據本研究的目的，利用空間分析來探究臺北市文化資產對其所在「里」內之綜合所得的影響，必須先瞭解文化資產及各年度綜合所得是否存在空間相關，以及是什麼型態的空間分布；接著，再討論可能的解釋因子與綜合所得的地理關聯。以下介紹本研究所使用的空間自相關分析 (spatial autocorrelation analysis)與空間自迴歸模型 (spatial autoregressive models, SAR)二種空間分析方法。

A. 空間自相關檢驗

「空間自相關」基本概念是用來表示空間單元之間的關係 (Fischer & Getis, 2010)，該空間統計方法是在描述某地區和其鄰近區域在某種屬性 (attributes)的相關性，簡言之，是以量化方式檢定某屬性的潛在空間相依性。一般所熟知的「群聚」現象就是一種空間相關性。既然，空間自相關是用來檢測相鄰地區之地理資料的關係及分布型態，那麼就必須先定義「鄰近關係」。而用來描述鄰近關係的方法有很多，例如點到點的距離、兩區域有共同邊界、旅運時間或成本…等。空間分析通常會用空間權重矩陣 (spatial weighting matrix)來計算空間鄰近關係，其運算式如式(3.1.1)。

$$W_{ij} = \begin{bmatrix} 0 & \cdots & W_{1n} \\ \vdots & \ddots & \vdots \\ W_{n1} & \cdots & 0 \end{bmatrix} \quad (3.1.1)$$

其中， W_{ij} 為空間權重矩陣； $i=1,2,\dots,n$ ； $j=1,2,\dots,n$ ； n 表示空間樣本數。矩陣的對角線皆為0，因為此時 $i=j$ ，使得 $W_{ij}=0$ 。

另外，假如所關注的是緊密相連地區之間某屬性的變化，表示兩個地區有更高的連結關係，那麼這種空間相鄰的關係就可以用「車」(rook)和「后」(queen)這二種以鄰接性 (contiguity)為基準的方式來定義。由圖 3-3-1 可見，「車」的相鄰方式指目標地區和鄰近地區至少要有一個共同邊界才能稱為鄰近，有如西洋棋中「城堡」(又稱「車」)的走法；「后」的相鄰方式所定義的鄰近是鄰近地區只要有一個點或角落與目標地區相接或共同即可，與西洋棋的「皇后」走法很相似。除此之外，「距離」(distance)也是常被用來定義空間相鄰的方式，而其中一種方

法是先給定某個距離當作門檻，當兩個空間單元的距離在門檻內就視為是相鄰的鄰居。本研究之空間單元為臺北市的「里」，於是使用「距離」作為空間相鄰的基準，依據的是各里中心點之間的距離。

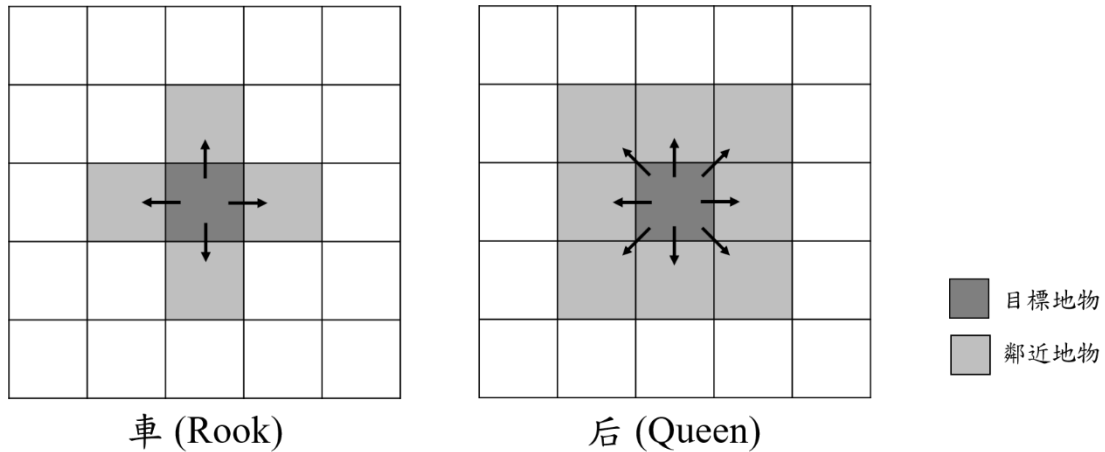


圖3-3-1 空間鄰近定義示意圖

一般用來判斷地理資料是否有群聚現象會使用全域型空間自相關指標 (global indicators of spatial association)，其運用空間統計方法來檢驗所關注的目標地區和鄰接地區的屬性顯著相似的程度，檢定方法有很多，實務應用上以 Moran's I 最多 (Anselin, 2001; Anselin, 2010)，計算公式如下：

$$I = \frac{n}{\sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^n W_{ij}} \times \frac{\sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^n W_{ij} (x_i - \bar{x})(x_j - \bar{x})}{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2} \quad (3.1.2)$$

其中， n 為空間樣本數； i 表示關注的目標地區； j 是與 i 鄰接的其他地區； W_{ij} 為目標地區與鄰近地區的空間權重矩陣； x_i 和 x_j 為地區 i 與 j 的屬性值； \bar{x} 是所有樣本屬性值的平均數。

而 Moran's I 是介於 ± 1 之間的數值，應用時會以 I 值等於 0 為隨機分布作為判斷基準；當 I 值趨近 $+1$ 時，呈現群聚分布；當 I 值趨近 -1 時，則顯示離散分布，如圖 3-3-2 所示。

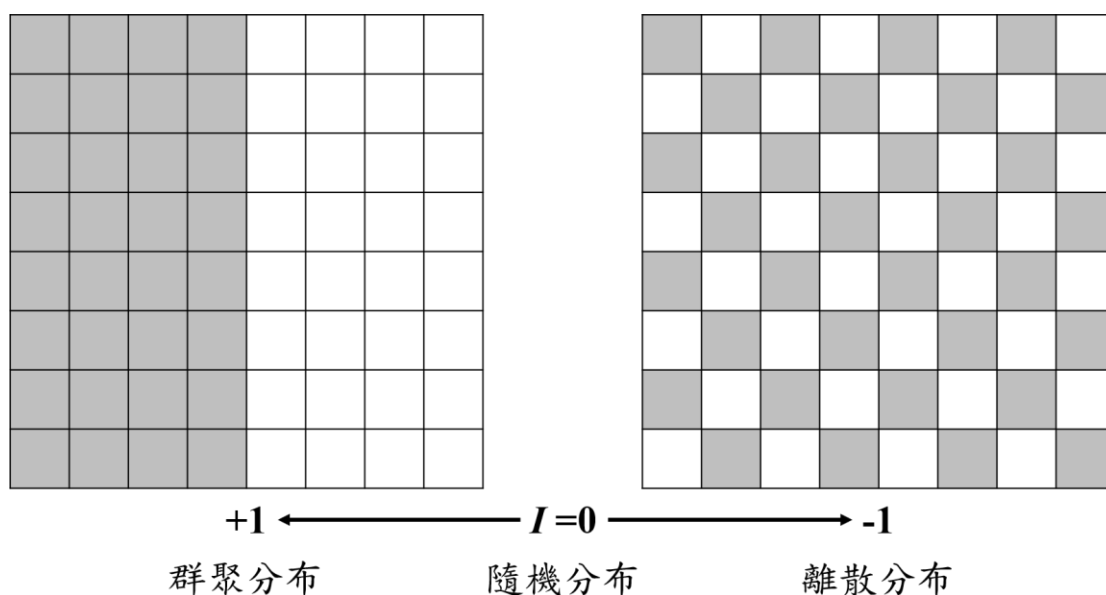


圖3-3-2 全域型空間自相關判定示意圖

此外，倘若地區屬性呈現空間型態上的隨機分布，更可推導出 Moran's I 的期望值 $E(I)$ ，如式(3.1.3)，通常會是接近 0 的值，而 n 是空間樣本數。

$$E(I) = \frac{-1}{n-1} \quad (3.1.3)$$

雖然透過 Moran's I 值可以概略判斷目標地區屬性值的空間分布型態，但無法瞭解該分布是否達統計上的顯著，因此必須將 I 值標準化為 Z 分數以進行判斷，而標準化的計算過程如式(3.1.4)。

$$Z(I) = \frac{[I-E(I)]}{\sqrt{\text{Var}(I)}} \quad (3.1.4)$$

其中， $Z(I)$ 為 I 值標準化後的 Z 分數； $E(I)$ 是 I 值的期望值； $\text{Var}(I)$ 為 I 值的變異數； n 為總空間樣本數。

透過標準化過程，在 95% 信心水準下，若 $Z(I) > 1.96$ ，代表目標地區和鄰接地區的屬性值有顯著而正向的空間自我相關，且該分布型態呈現群聚現象； $Z(I) < -1.96$ ，表示目標地區和鄰接地區的屬性值有顯著負向的空間自我相關，且該分布型態顯現離散現象；當 $Z(I)$ 介於 ± 1.96 ，即所關注的整體區域之屬性值則無顯著相關，便出現空間的隨機分布。

Moran's I 關注的是整體空間自相關，假使要瞭解各地區與鄰接區域的關係就必須使用區域型空間自相關來檢測（鄧志松、吳親恩、柯一榮，2012）。最常用的區域型空間自相關方法是 LISA (local indicators of spatial association)，這種方法是 Luc Anselin 等地理學家改良 Moran's I 的概念而得（溫在弘，2015）。LISA 是先計算所關注的目標地區及其鄰近地區分別與平均值的差，然後再比較二個差異值是否相近。LISA 的數學式如式(3.1.5)所示。

$$I_i = \frac{(x_i - \bar{x})}{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2} \sum_{j=1}^n W_{ij} (x_j - \bar{x}) \quad (3.1.5)$$

其中， I_i 為 LISA 的值； i 表示關注的目標地區； j 是與 i 鄰接的其他地區； n 為空間樣本數； W_{ij} 為目標地區與鄰近地區的空間權重矩陣； x_i 和 x_j 為地區 i 與 j 的屬性值； \bar{x} 是所有樣本屬性值的平均數。

取得區域型空間相關指標 I_i 後，需透過 Z 檢定的標準化來判定是否達信賴水準的顯著性。標準化過程首先計算 I_i 的期望值為 $E(I_i)$ ，如式(3.1.6)；接著，求得 I_i 值的 Z 分數如式(3.1.7)。

$$E(I_i) = \frac{-\sum_{j=1}^n W_{ij}}{n-1} \quad (3.1.6)$$

其中， $E(I_i)$ 是 I_i 的期望值； W_{ij} 為目標地區與鄰近地區的空間權重矩陣； n 為總空間樣本數。

$$Z(I_i) = \frac{[I_i - E(I_i)]}{\sqrt{Var(I_i)}} \quad (3.1.7)$$

其中， $Z(I_i)$ 為 I_i 標準化後的 Z 分數； $E(I_i)$ 是 I_i 的期望值； $Var(I_i)$ 為 I_i 的變異數； n 為總空間樣本數。

經由檢定，在 95% 信心水準下，若 $Z(I_i) > 1.96$ ，表示觀察的目標地區之屬性值與其鄰近地區的整體屬性值相似，即為空間聚集 (spatial cluster) 現象。Anselin (1995) 將空間聚集區分為熱區 (hot spot) 和冷區 (cold spot)，而前者是指目標地區與鄰近地區的屬性值皆高於平均值，為高—高值 (High-High, HH) 的空間型態；後者則指所關注的地區與鄰近地區的屬性值都很低，為低—低值 (Low-Low, LL) 的空間型態。與空間聚集相反的是空間例外 (spatial outlier) 現象，

$Z(I_i) < -1.96$ ，目標地區與鄰近地區的屬性相異，包含高一低值 (High-Low, HL)和低—高值 (Low-High, LH)空間型態。高一低值空間型態表示所關注的地區有高屬性值，但其鄰近地區的總體屬性值低；反之為低—高值空間型態(紀玉臨、賴進貴，2010)。用圖 3-3-3 來說明 LISA 的四種空間型態。

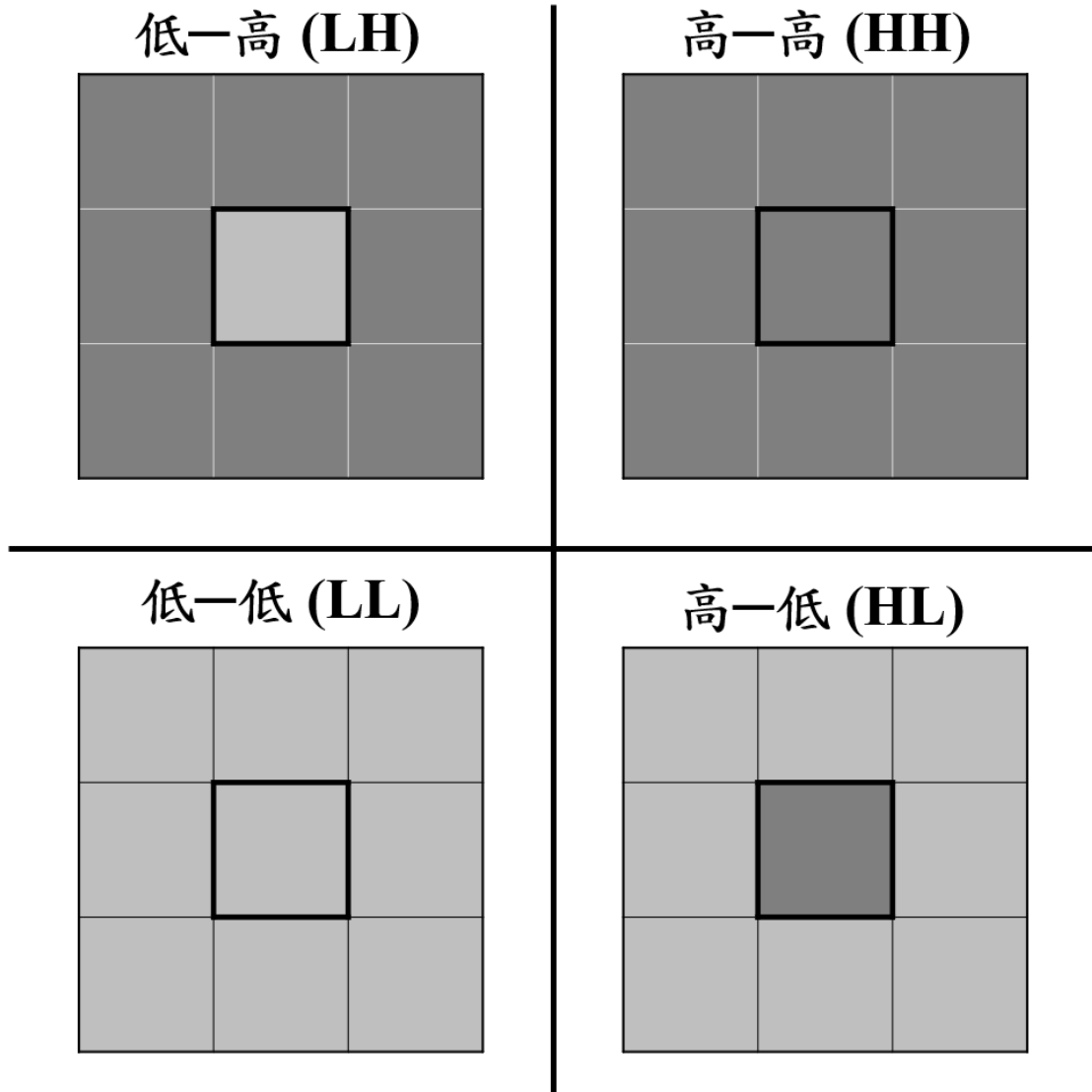


圖3-3-3 區域型空間自相關判定示意圖

B. 空間自迴歸分析

探索地理資料，無非希望瞭解某個人、事或物出現某地的機率，亦或是想尋找影響某種現象的潛在因子。再者，研究者會利用統計方法試圖發掘各種可能的

因子和關注標的之間的關聯性。因此，藉由「空間自迴歸」模型便可以了解社會經濟現象在地理上的意涵，該模型即是將傳統迴歸模型加入了空間相鄰的概念，主要包含二類模型：空間誤差模型 (spatial error model, SEM)和空間落遲模型 (spatial lag model, SLM)。假如迴歸模型中的誤差項具有空間自相關，表示存在空間異質性 (spatial heterogeneity)，需利用空間誤差模型予以修正；要檢驗空間相依性則要使用空間落遲模型 (Anselin, 1988)。倘若希望同時校正上述兩種空間問題則可合併運用。

另外，本研究所使用的是「追蹤資料(Panel Data)」，屬於時間序列橫截面資料(Time-Series Cross-Sectional Data, TSCS)的一種。舉例來說，有別於一階向量資料型態的依變數 y ，時間序列的追蹤資料的依變數為 y_t ， $t = 1, 2, \dots, T$ ，其中 y_t 是觀察對象在時間點 t 的資料。針對每一個時間點，觀察的目標會有相對應的數據，所以大多數的追蹤資料是平衡的，但並非全部。此外，本研究會加入時間和區域虛擬變數，因此截距會呈現時間和區域的固定效果，藉以衡量沒有觀察到的變數對模型的影響。就本研究的資料而言，研究標的有 456 個「里」，時間為期五年，每一個里都會有五個年度的數據，因此依變數就有 2,280 筆資料。依據資料型態，本研究使用追蹤資料迴歸模型如式(3.1.8)。

$$I_{it} = \beta_0 + \sum_{k=1}^m \beta_k X_{itk} + v_i + \epsilon_{it} \quad (3.1.8)$$

其中， i 表示臺北市的「里」； t 為觀察年度； I_{it} 指在 i 里 t 年的綜合所得平均數； β_0 是截距項； β_k 指自變數迴歸係數； X_{itk} 表示 k 項自變數在 i 里 t 年的數值； v_i 指 i 里的影響； ϵ_{it} 為獨立且相同分布的誤差項。

上述數學式為分析追蹤資料的迴歸模型，接著再同時校正空間誤差和空間落遲，建構如式(3.1.9)之模型。

$$\begin{aligned} I_{it} &= \beta_0 + \sum_{j=1}^n W_{ij} I_{jt} + \rho \sum_{k=1}^m \beta_k X_{itk} + \mu_{it} \\ \mu_{it} &= \lambda \sum_{j=1}^n W_{ij} \mu_{jt} + v_i + \epsilon_{it} \end{aligned} \quad (3.1.9)$$

其中， i 表示臺北市的「里」； t 為觀察年度； I_{it} 指在 i 里 t 年的綜合所得平均數； β_0 是截距項； W_{ij} 為空間權重矩陣； j 指與 i 里相鄰的里； n 是相鄰的里之數量；

ρ 表示空間落遲迴歸之係數； k 為自變數項目； m 是自變數項目數量； β_k 指自變數迴歸係數； X_{itk} 表示 k 項自變數在 i 里 t 年的數值； μ_{it} 指有空間自相關的誤差項； λ 是誤差項對相鄰誤差項的空間迴歸係數； v_i 指 i 里的影響； ε_{it} 指獨立且相同分布的誤差項。因此，式 3.1.9 為同時校正空間落遲和空間誤差並具有隨機效果的空间自迴歸模型，該模型的係數值則應用 Lee & Yu (2010) 提出的最大概似估計方法來檢驗。

3.1.2 存活分析

「存活分析」(survival analysis) 主要用於生物學和醫學領域，後來它陸續被應用於其他領域，諸如職業風險、廠商生存、客戶忠誠度等之類的社會和商業議題的研究。該方法主要是研究生命時間 (life time) 的分布情形，例如探討企業的存活率，於是在觀察一段時間，當某事件發生，仍能存活的企業之比例，這也意味著在觀察期內企業數量會逐漸減少。也就是說，「存活分析」是用來統計樣本從開始一直到某特定事件發生的這一類「事件發生時間 (time-to-event)」資料之機率的方法 (Kleinbaum & Klein, 2010; Cleves, Gould, & Marchenko, 2016)。在社會科學中，又被稱作「事件歷史分析」(event history analysis)。

Throsby (2001) 指出，觀光業和文化產業的關係相當密切。因此本研究的第二個研究問題要討論的是古蹟周圍的觀光企業生存率，以驗證文化遺產被指定並登錄後，保護文化資產是會驅動還是抑制當地的經濟發展，尤其是對觀光業而言。所以，本研究希望透過存活分析來探究這個議題。

存活分析通常用來分析樣本從某一特定時點開始至另一特定時點「事件」發生的時間，這段特定時間被稱作「存活時間」。在本研究中，「事件」指的是企業歇業的時點。在研究觀察期間，每一個樣本的狀態都不同，亦使得觀察的資料不完整。因此，被觀察的資料會有兩類：完整資料 (complete) 和設限資料 (censored data)。若在研究開始以後，某一家企業登記設立，亦在觀察時間點結束以前，這

家企業申請歇業登記，此樣本即被視為「完整資料」，研究者能完整觀察到這家企業的存活狀況；但有些企業設立時間或歇業時間並不在觀察期間內，也就是這些時點是未知的，稱之為「設限資料」。這類資料又分為「左設限資料」(left censored data)和「右設限資料」(right censored data)，前者指的是在觀察時間開始前即已存在的樣本，而後者則是樣本在觀察時間結束後仍持續存在或是在觀察期間因某些原因而無法繼續追蹤的樣本。

計算存活率主要目的是要了解觀察的樣本在追蹤一段時間後還存活的比率，而這可透過存活函數和失敗機率函數來表達。從上一段可以了解到樣本的存活時間和事件發生時點是觀察樣本存活狀況的重要資訊。本研究用 T 代表某樣本存活時間，並假設 T 為隨機變數且必定不是負值； t 為某特定時點； $F(t)$ 表示樣本存活時間 T 小於 t 時的累積機率密度函數，如式(3.2.1)所示。

$$F(t) = Pr(T \leq t) \quad (3.2.1)$$

而當樣本存活超過 t 的機率則為存活函數 $S(t)$ ，如式(3.2.2)所示。由於 T 不會是負值，所以 $S(0) = 1$ ，而 $S(\infty) = 0$ 。

$$S(t) = P(T > t) = 1 - F(t) \quad (3.2.2)$$

接著，將 $F(t)$ 作一階微分，得到 T 的機率密度函數 $f(t)$ ，如式(3.2.3)。在存活分析中，機率密度函數 $f(t)$ 極為重要。

$$f(t) = \frac{dF(t)}{dt} = -\frac{dS(t)}{dt} = \lim_{\Delta t \rightarrow 0} \frac{Pr(t \leq T < t + \Delta t)}{\Delta t} \quad (3.2.3)$$

由樣本在經過時間 t 之後，以極短時間單位內失敗的機率函數則為危險函數 $h(t)$ ，如以下公式所示。

$$h(t) = \lim_{\Delta t \rightarrow 0} \frac{Pr(t \leq T < t + \Delta t | T \geq t)}{\Delta t} = \frac{f(t)}{S(t)} \quad (3.2.4)$$

生命表法 (life table method) 即是將透過上述函數式所得之數據統整成生命表，並藉由此表來描述樣本在經過一段時間後尚有多少比率存活。

為了評估觀光企業的存活時間，同時觀察它們附近「有」或「沒有」文化資產對歇業風險的影響，於是本研究使用 Kaplan-Meier 估計法來探究。如此一來，右設限資料即為觀察重點。此估計法是 Kaplan & Meier (1958)提出的一種無母數 (nonparametric)統計法，用來推估存活函數。Kaplan-Meier 估計法之存活函數的表達如式(2.2.5)所示。

$$\hat{S}(t) = \prod_{t:t_{(i)} \leq t} \left(\frac{n_i - d_i}{n_i} \right) \quad (2.2.5)$$

其中， n_i 是在時間 $t_{(i)}$ 仍處在風險（營運中）的企業家數，而 d_i 表示在時間 $t_{(i)}$ 已歇業的企業家數。該估計法的結果會以 Kaplan-Meier 存活曲線來呈現觀察樣本的存活率和存活時間。

雖然，使用生命表法可以瞭解所有追蹤樣本的存活情形，而透過 Kaplan-Meier 估計法繪製存活曲線亦可觀察組別之間的差異，但是當在應用存活分析時，還需加入其他可能影響的相關因素一同探討，因此接下來再運用 Cox 比例危險模型 (Cox proportional hazards model)、指數分配 (exponential distribution)和韋伯分配 (Weibull distribution)三種存活分析方法進行討論。

存活分析中，最廣泛使用的是 Cox 比例危險模型，由 Cox (1972)所提出。因為即使未指定基準危險 (baseline hazard)，亦可針對各種資料狀況合理估計迴歸係數、危險比率和存活曲線，且所得結果也與正確的參數模型相似，所以 Cox 比例危險模型被公認為是「穩健的」模型 (Kleinbaum & Klein, 2010)。Cox 比例危險模型是一種非參數模型，假設根據某個因素在某個時間點會發生特定事件的危險函數與基準危險函數成正比，如式(2.2.6)所示。

$$h_i(t) = h_0(t) \exp \left[\sum_{i=1}^p \beta_i X_i \right] \quad (2.2.6)$$

其中， $h_i(t)$ 為危險函數，以條件機率來衡量觀察樣本 i 在時間點 t 瞬間發生失敗的機率； $h_0(t)$ 是基線危險函數，指當危險因子 $X_i = 0$ 時，觀察樣本之基準危險函數的值； β_i 為係數值，代表當 X_i 每增加一單位時，所增加的危險比率。Cox 比例危險模型可以分析危險因子的變化是否導致模型內的危險率成比例變化，因

此有學者將該模型歸類為半參數模型 (semi-parametric model)。

由於 Cox 比例危險模型假設危險因子的危險函數比例不會隨時間改變而變化，且各資料之間是彼此獨立。然而，用於存活分析的設限資料通常呈現偏態分布。另外，有別於無母數或半參數模型，參數模型估計參數會隨觀察時間而改變，並已知存活時間的分布，因此能更準確描述存活樣本特性。參數存活模型有很多方法，本研究採用指數分配和韋伯分配兩種參數存活模型作進一步實證，原因是存活資料的分布大多是左右不對稱的狀態，這兩種模型則適合分析這類的資料。

「指數分配」是一種連續型且是偏態的分布，它只使用一個參數，即比例參數 (rate parameter) λ ，用來表示每單位時間發生某特定事件的次數，為一個固定常數。指數分配相較於其他參數存活模型來得計算容易，所以可應用的議題廣泛，其危險函數如下。

$$h(t) = \lambda = \exp \left[\sum_{i=1}^p \beta_i X_i \right] \quad (2.2.7)$$

其中， $h(t)$ 為危險函數； λ 是比例參數； β_i 為係數值； X_i 指危險因子。

另一種常用於存活分析的模型是「韋伯分配」，它適用於完整資料或設限資料型態的存活資料。該種分配使用二個參數 λ 和 p ， λ 為比例參數； p 是形狀參數 (sharp parameter)，它會影響危險機率密度函數 $f(t)$ 的圖形陡峭程度。式(2.2.8) 為韋伯分配的危險函數，其中當 $p=1$ 時，其危險函數的呈現就與指數分配一樣，所以韋伯分配可以說是指數分配的擴展。

$$h(t) = \lambda p t^{p-1} \quad (2.2.8)$$

其中， $h_0(t) = p t^{p-1}$ 且 $\lambda = \exp \left[\sum_{i=1}^p \beta_i X_i \right]$ 。然後， $h(t)$ 為危險函數； λ 是比例參數； p 為形狀參數； t 是事件發生時間點； $h_0(t)$ 是基線危險函數； β_i 為係數值； X_i 指危險因子。此外，當 $p>1$ 時，危險函數 $h(t)$ 是時間點 t 的遞增函數，表示失敗風險增加的機率變大；當 $p<1$ 時，危險函數 $h(t)$ 是時間點 t 的遞減函數，表示失敗風險增加的機率變小；當 $p=1$ 時，危險函數 $h(t)$ 不會受時間點 t 的影響。

3.1.3 特徵價格法

過去文獻顯示，非市場價值法廣泛用於各類建築、設施的經濟價值的評估。Navrud & Ready (2002)認為敘述偏好方法較適用於衡量文化資產的社會效益對它們所提供之產品或服務的總經濟價值。換句話說，這類方法認為文化遺產即使沒有人會去享受或使用，它本身就具有價值，就值得被保存。在上一章節中提到，旅行成本法、特徵價格法、條件評估法和選擇模型是目前探討文化資產價值最常使用的評估方法。而 Bateman et al. (2002)指出，特徵價格法可用於評價產品或服務對房地產或勞動力的影響，且在實務應用上該方法亦為評估房地產或設施之經濟價值最常用的研究方法。近幾年，陸續有研究開始應用特徵價格法來評估文化遺址經濟價值 (e.g. Ahlfeldt & Maennig, 2010; Moro et al., 2013; Lazrak et al., 2014)。

「特徵價格理論」旨在解決一些不容易觀察到、隱形的影響因素 Rosen (1974)。舉例而言，一般直覺認為不動產價格會受到區位的影響，除此之外，房屋的特徵如房子的使用型態、外觀、建材…等，及一些區域性的屬性如鄰近公園、圖書館、車站等，這些因素都可能會是購屋者的考量。所以，「特徵價格法」是可用於探討差異性商品特徵之價格的議題 (楊重信、王安民，2008)。許多政府或研究單位將此分析方法大量應用於各種領域的分析，例如金融商品價格分析、福利政策、各種商品行銷等。此外，常用於實證不動產之特徵價格模型包括線性(linear)、半對數(semi-log)、逆半對數(inverse semi-log)和雙對數(double log) (張金鵠、楊宗憲、洪御仁，2008；林忠樑、林佳慧，2014)。且 Rosen (1974)建議應該利用各種不同的函數來進行估計，並從中選擇解釋力最佳的。由於本研究考量作為主要自變數的文化資產數量取對數不符合常理，因此本研究僅使用其中的線性和半對數模型來實證文化資產對不動產價格的影響，這兩種模型建構如式(3.3.1)和式(3.3.2)所示。

$$P_i = \beta_0 + \beta_1 X_i + \sum_{j=1}^n \beta_{ij} H_{ij} + \sum_{k=1}^m \beta_{ik} R_{ik} + \varepsilon_i \quad (3.3.1)$$

$$\ln(P_i) = \beta_0 + \beta_1 X_i + \sum_{j=1}^n \beta_{ij} H_{ij} + \sum_{k=1}^m \beta_{ik} R_{ik} + \varepsilon_i \quad (3.3.2)$$

其中， P_i 為不動產 i 的交易總價； β_0 為截距項； X 指第 i 筆不動產成交當時所在里的文化資產數量； β_1 為文化資產變數之迴歸係數； H 是第 i 筆交易不動產的房屋特徵； j 為房屋特徵的種類，如建物面積、屋齡…等； n 是房屋特徵的數量； β_{ij} 為房屋特徵變數之迴歸係數； R 是第 i 筆交易不動產的區位屬性； k 為區位屬性的項目，如不動產所在里的綜合所得及不動產至捷運站距離； m 是區位屬性的數量； β_{ik} 為區位屬性變數之迴歸係數； ε_i 為誤差項，假設 $\varepsilon_i \sim N(0, \sigma)$ 。

另外，有學者認為財貨的特徵大多是非線性，於是乎就利用 Box & Cox (1964) 提出的 Box-Cox 函數轉換，將原先的特徵價格法之計量模型加以轉換，已有許多文獻陸續證明非線性比線性的結果更符合現實狀態。利用 Box-Cox 函數轉換是加入轉換函數對依變數或自變數進行轉換，也可以同時對依變數和自變數作函數轉換。

目前，的確已有不少篇使用特徵價格法來探討文化遺產之經濟價值的文獻，但幾乎都聚焦於文化資產本身之價值的估計，少有像是 Moro et al. (2013) 是研究文化遺產與其周圍的房價的關係，因此本研究除了運用前述的二種模型之外，尚參酌該文，建構經由 Box-Cox 函數轉換的模型如式(3.3.3)所示，該模型亦只對依變數進行函數轉換而已。

$$P_i^{(\theta)} = \beta_0 + \beta_1 X_i + \sum_{j=1}^n \beta_{ij} H_{ij} + \sum_{k=1}^m \beta_{ik} R_{ik} + \varepsilon_i$$

$$\begin{cases} P_i^{(\theta)} = \frac{P_i^{(\theta)} - 1}{\theta}, & \text{若 } \theta \neq 0 \\ P_i^{(\theta)} = \ln P_i, & \text{若 } \theta = 0 \end{cases} \quad (3.3.3)$$

其中， $P_i^{(\theta)}$ 表示經 θ 函數轉換之不動產 i 的交易總價； β_0 為截距項； X 指第 i 筆不動產成交當時所在里的文化資產數量； β_1 為文化資產變數之迴歸係數； H 是第 i 筆交易不動產的房屋特徵； j 為房屋特徵的種類，如建物面積、屋齡…等； n 是房屋特徵的數量； β_{ij} 為房屋特徵變數之迴歸係數； R 是第 i 筆交易不動產的區位屬

性； k 為區位屬性的項目，如不動產所在里的綜合所得及不動產至捷運站距離； m 是區位屬性的數量； β_{ik} 為區位屬性變數之迴歸係數； ε_i 為誤差項，假設 $\varepsilon_i \sim N(0, \sigma)$ 。

第四章 研究結果

如前面的章節所述，本研究從三個角度來探討文化資產對都市經濟的影響，並運用三種方法分別檢驗之。因此，這個章節將利用三個小節來各別呈現實證之結果。

4.1 文化資產對綜合所得的影響

在此節，首先描述的是臺北市文化資產、綜合所得和相關變數的敘述統計資料；再來說明文化資產和 2013~2017 年的綜合所得之空間自相關情形；最後，呈現空間自迴歸分析的結果。

4.1.1 文化資產與綜合所得相關變數之敘述統計

根據文化部文化資產局的紀錄，截至 2017 年底，臺北市擁有 409 處有形文化資產，包含 170 處古蹟、239 處歷史建築和 0 處紀念建築物，本研究利用表 4-1-1 將這些文化遺址位於臺北市 12 個區的分布狀況作整理。從該表格中的數據可以發現，於 2017 年底已認列古蹟數量最多的是在中正區（共 61 處），其次是大安區（共 22 處），第三是大同區（共 20 處）；最少的是松山區（共 1 處）。已認列的歷史建築數量最多的則是大同區（共 75 處），其次是中正區（共 50 處），大安區和中山區並列第三（皆共 28 處）；最少的是松山區（共 2 處）。可見，臺北市的文化遺址群聚程度極高，大多集中於中正區、大同區和大安區，而松山區、文山區、南港區、信義區和內湖區內已認列的文化遺址總數皆為個位數。從文化資產公告年份來看，2013 年當年度指定的古蹟有 2 處，所以在該年之前已有 156 處，2013~2017 年共認列 14 處；歷史建築的部分，2013 年當年度指定的有 9 處，所以在該年度之前已有 165 處，2013~2017 年共認列 74 處。

表 4-1-2 則是各年度綜合所得的敘述統計結果。由這些數據來觀察，臺北市在這五年，綜合所得的最大值與最小值差異都相當懸殊；綜合所得最高的一年是

在 2014 年，而最差的則是 2013 年。而各年度綜合所得低於平均數的里比高於平均數的數量多，像是在 2013 年有 300 個里的綜合所得是低於平均數，占 65.79%；2014 年有 320 個里，占 70.18%；2015 年有 300 個里，占 65.79%；2016 年有 308 個里，占 67.54%；2017 年有 309 個里，占 67.76%。

表4-1-1 臺北市古蹟、歷史建築和紀念建築數量統計

單位：處

文化資產 ／年 行政區	古蹟					歷史建築				
	1985 ~2013	2014	2015	2016	2017	1985 ~2013	2014	2015	2016	2017
松山區	1	0	0	0	0	2	0	0	0	0
信義區	2	0	1	0	0	5	0	0	0	0
大安區	19	0	1	0	2	23	1	4	0	0
中山區	9	0	0	0	0	25	1	2	0	0
中正區	58	1	0	0	2	38	2	4	1	5
大同區	20	0	0	0	0	53	6	8	7	1
萬華區	15	0	0	1	0	7	1	2	0	0
文山區	2	0	0	0	0	2	1	0	0	0
南港區	1	0	0	0	1	2	0	2	0	1
內湖區	4	0	0	0	0	4	0	0	0	0
士林區	15	2	0	0	1	5	1	3	4	1
北投區	12	0	0	0	0	8	0	1	2	4
總計	170					239				

註：直至 2017 年底，臺北市全市的已認列「紀念建築」數量為 0 處。

表4-1-2 各年度綜合所得之敘述性統計表

單位：千元

年度	平均數	標準差	最小值	最大值
2013 年	1241.934211	502.2417395	668	5221
2014 年	1436.083333	908.8033707	667	10725
2015 年	1308.587719	575.8714228	701	7962
2016 年	1317.041667	665.2636331	713	9254
2017 年	1325.85307	623.7407907	703	7514

組數= 456 個里

在上一章節中提及本研究探討綜合所得對文化資產的影響所使用的是追蹤資料，而臺北市共有 456 個「里」，研究期間則由 2013 年至 2017 年，因此總樣本數為 2,280 筆。表 4-1-3 陳列綜合所得與相關之解釋變數這五年的平均數、標準差、最小值和最大值等之敘述統計量。依變數和自變數已在上一段介紹，接下來說明解釋變數的部分。臺北市各里的人口數差距很大，但在各年度的變動並不大，人口數最少的地區是「文山區老泉里」，而「內湖區五分里」和「北投區關渡里」不分軒輊，位居最多的前二名；以年度來看，人口數最少的出現在 2017 年，最多的是在 2015 年。臺北市至 2017 年底共有 49 個遊憩區，位置相當集中，有九成五左右的里內沒有遊憩區，最多遊憩區的是「士林區福佳里」。遊憩區遊客人次在 2013~2015 年最多的地區都在「信義區興隆里」，該里內有「國立國父紀念館」；2016 和 2017 年則是「中正區東門里」，「國立中正紀念堂」就位在此里。從臺北市政府文化局的決算書觀察得知，經常門支出最少的是 2015 年，而 2013 年最高；資本門支出在 2016 年最低，最多的是 2015 年。

表4-1-3 綜合所得相關變數之敘述性統計分析

變數名稱	平均數	標準差	最小值	最大值
依變數				
Ln(綜合所得) (%)	7.12078	.3350272	6.50279	9.280333
綜合所得成長率 (%)	.0148254	.1273308	-1.82793	1.491756
關鍵自變數				
文化資產 (處)	.8140351	2.297828	0	21
解釋變數				
人口數 (人)	5909.036	2053.033	981	11930
遊憩區 (處)	.0714912	.3488506	0	4
遊客人次 (人次)	110532.2	662734	0	7462671
經常門支出 (元)	7.48e+07	1.25e+07	6.21e+07	9.86e+07
資本門支出 (元)	1.01e+09	5.54e+08	3.67e+08	1.80e+09

總樣本數=2,280 個；組數= 456 個里；每組樣本數= 5 年

註：「綜合所得成長率」的組數= 456 個里、每組樣本數= 4 年、總樣本數= 1,824 個。

4.1.2 檢定空間自相關分析

藉由表 4-1-1 大概可以得知臺北市的文化資產大都集中於某幾個行政區及各年公告數量，並從表 4-1-2 瞭解綜合所得五年的變化。接下來，本研究將由空間觀點來探究臺北市的文化資產分布和綜合所得變化，使用 ArcGIS 進行空間描述，在此分別以全域型和區域型自我相關來解釋文化資產和綜合所得的空間現象。透過全域型自我相關分析可瞭解整個研究區域的空間自相關情形，所以使用此方法來描繪臺北市文化資產和綜合所得的整體空間分布型態；想要知道區域內每個地區和鄰近地區之空間關係，則需應用區域型自我相關分析來檢測。以下就全域型和區域型兩種空間自相關分別說明探究之結果。

A. 全域型空間自相關檢定結果

如上所述，全域空間自相關主要在解釋空間相關性，主要應用 Moran's I 描述某一地區和其鄰近區域在屬性上的相依性 (e.g. Franco & Macdonald, 2018)。可以繪製地圖並進行空間統計，更能清楚觀察的研究目標在地理上的表現情形。本研究目的是希望瞭解文化資產對綜合所得的影響，因此先要探究這兩項因素各自的空間分布情形。圖 4-1-1 至圖 4-1-6 分別描繪的是文化資產及 2013~2017 年綜合所得的分布狀態，以等距方式、由低至高分為五個級距，並用顏色深淺作為區分數值高低。以圖 4-1-1 來說，淺色的部分表示「里」內的文化資產數量很少，顏色愈深表示數量愈多。圖 4-1-2 至圖 4-1-6 分別是 2013~2017 年臺北市各里之綜合所得在地理上的分布，顏色由淺至深，愈深代表該地區綜合所得愈高。不過，再仔細觀察圖 4-1-2 至圖 4-1-6 可以發現這五年綜合所得地理分布所呈現的顏色區塊隨著時間推移有些許變化。例如，就各年度圖面上顏色最深的區塊來說，2013 年是在信義區和 2014 年位在松山區，而 2015~2017 年則是中正區。

地圖的繪製大概可以觀察空間聚集情形，本研究再進一步運用 Moran's I 指數來確認空間分布是否為隨機。文化資產的 Moran's I 指數是 .210626 ($Z = 24.091428, p < .001$)；綜合所得在 2013~2017 年的 Moran's I 指數分別是 .255067

($Z=28.474132, p<.001$)、.152990 ($Z=17.593224, p<.001$)、.206628 ($Z=23.840315, p<.001$)、.163002 ($Z=19.276406, p<.001$)和.174880 ($Z=20.118198, p<.001$)。以上所有的 Moran's I 指數均為 0 到 1 之間的數值，而在 95% 的信心水準下，Z 分數

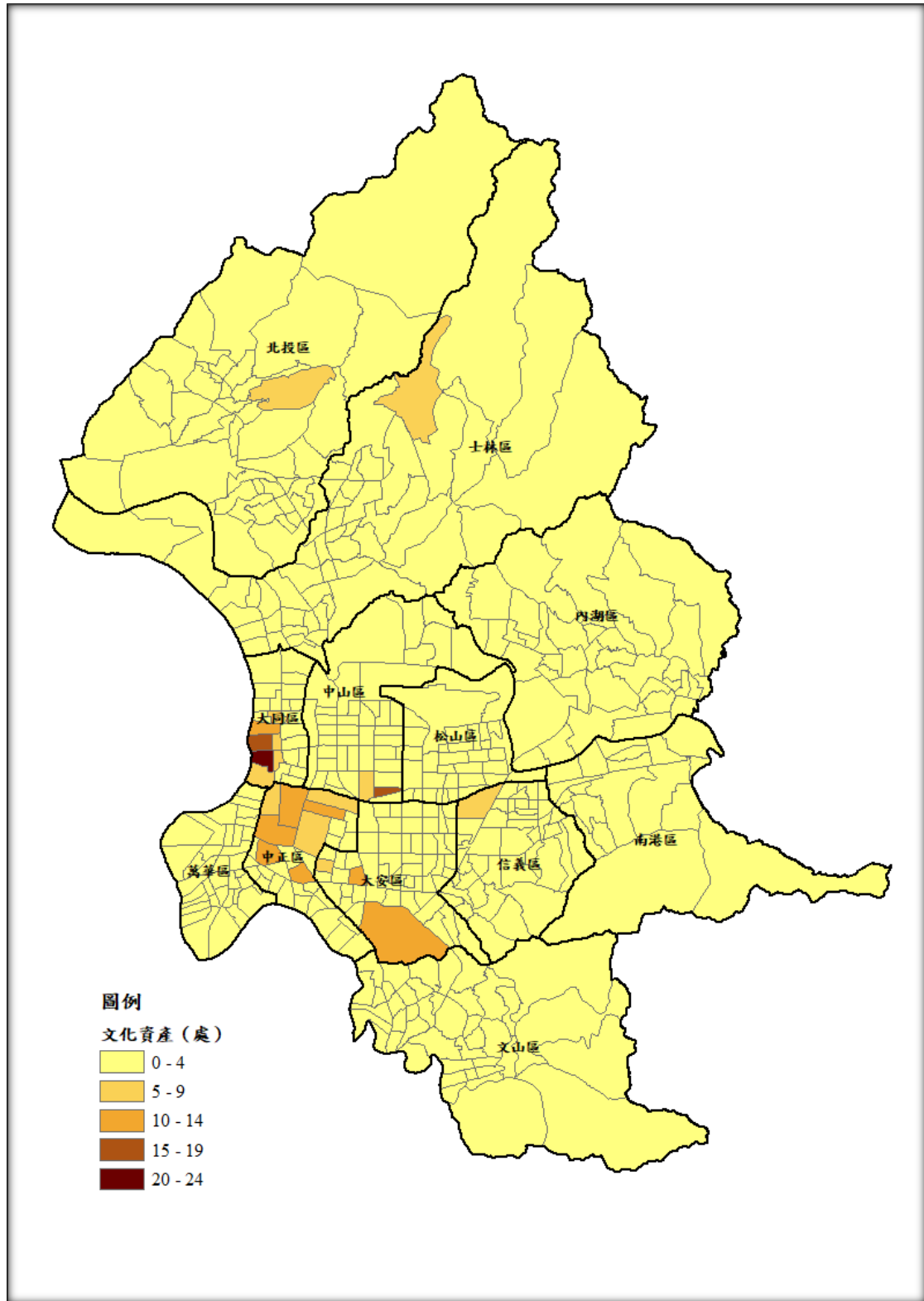


圖4-1-1 至2017年底臺北市文化資產空間分布圖

皆為正數並大於 1.96，皆達統計顯著，表示臺北市的文化資產及這五年的綜合所得的空間分布型態確實是非常明顯的群聚。

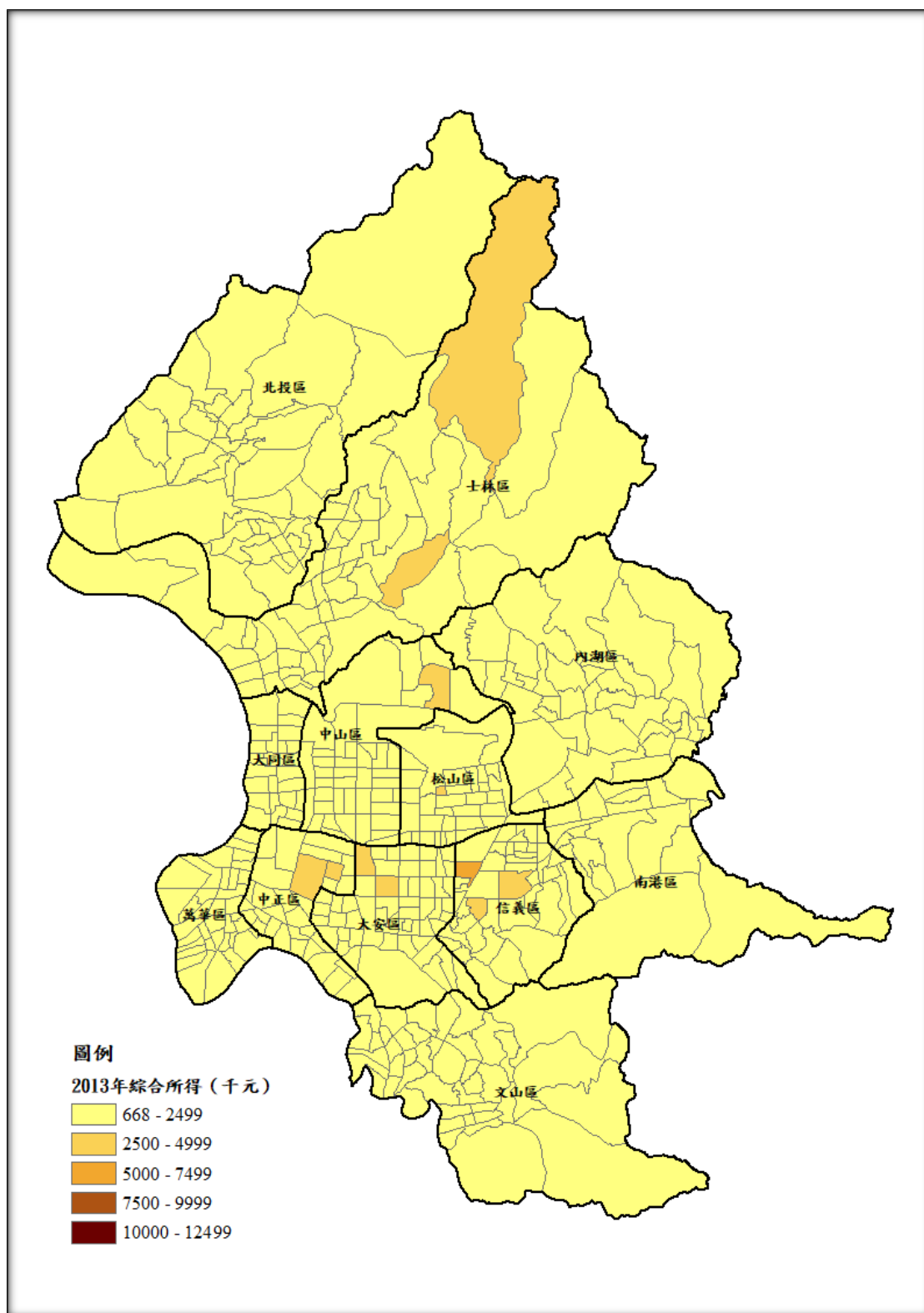


圖4-1-2 2013年臺北市綜合所得空間分布圖

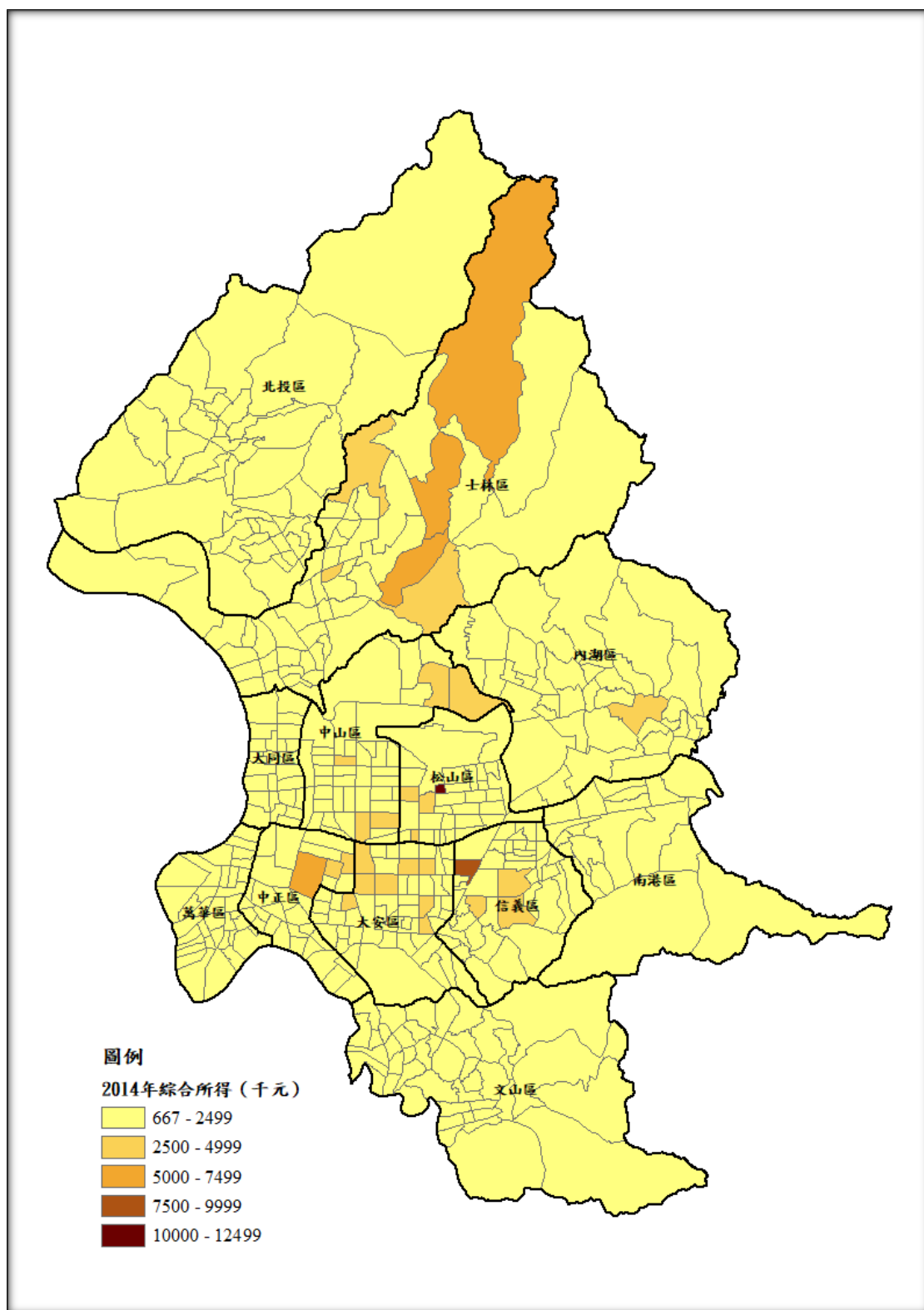


圖4-1-3 2014年臺北市綜合所得空間分布圖

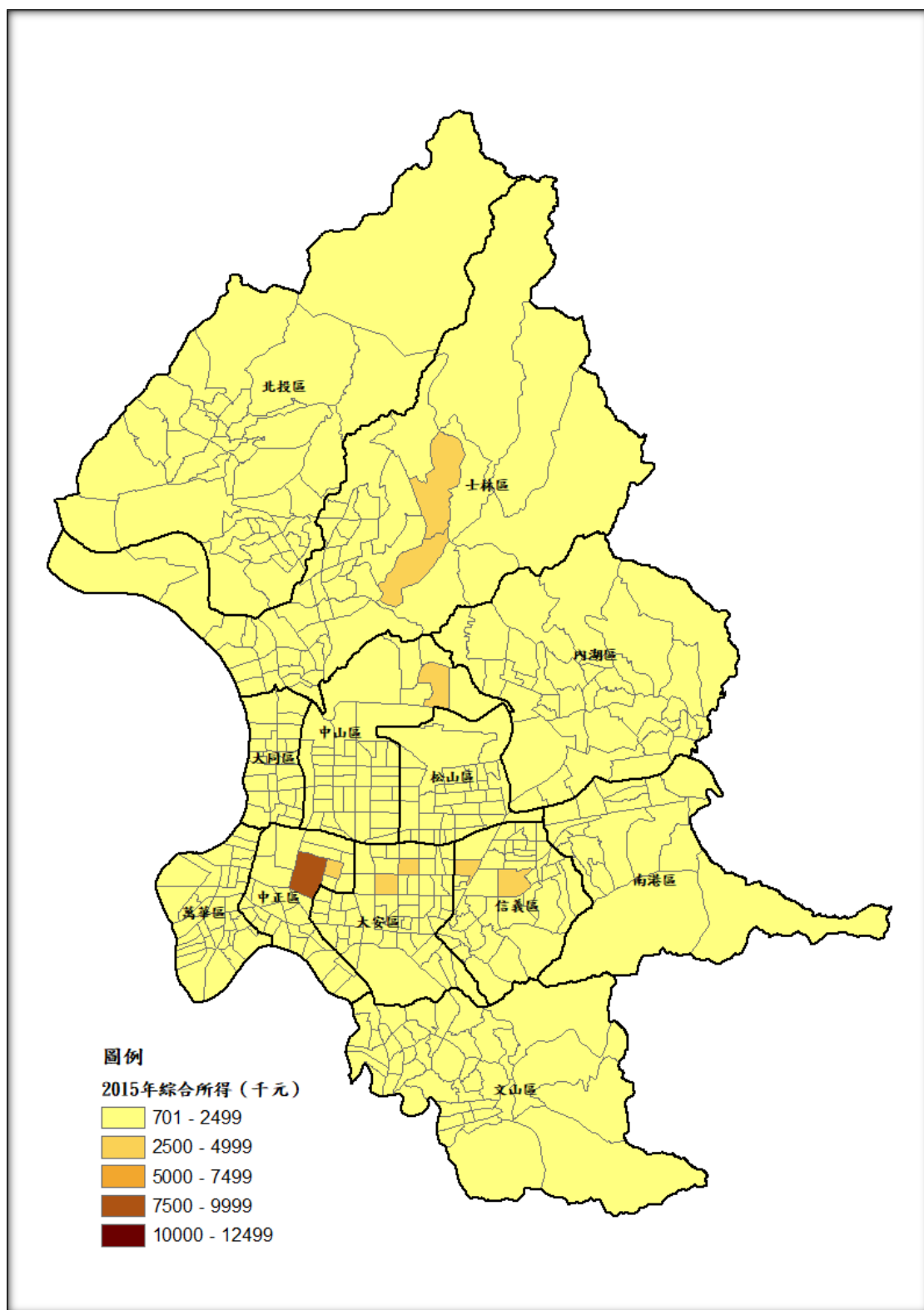


圖4-1-4 2015年臺北市綜合所得空間分布圖

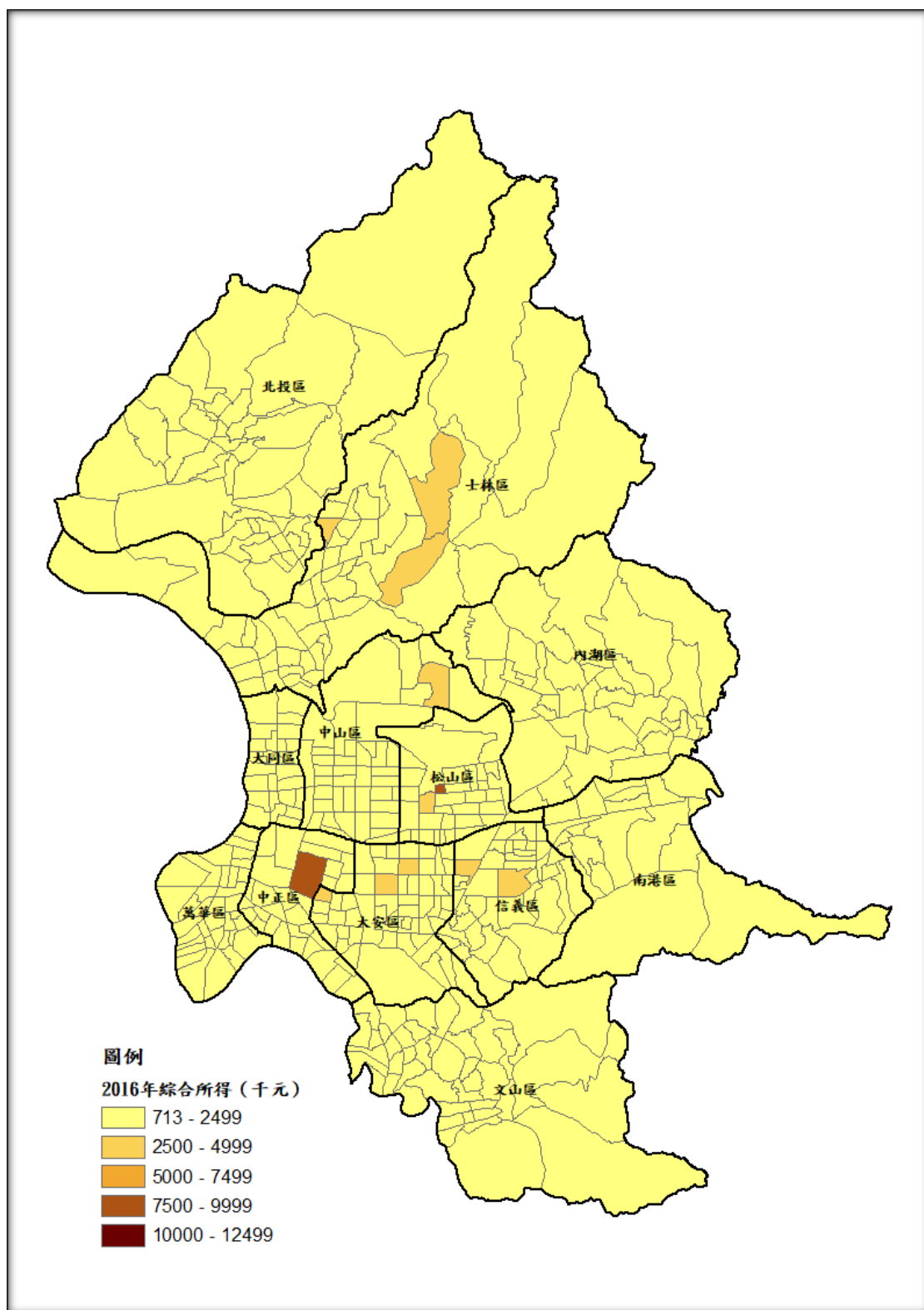


圖4-1-5 2016年臺北市綜合所得空間分布圖

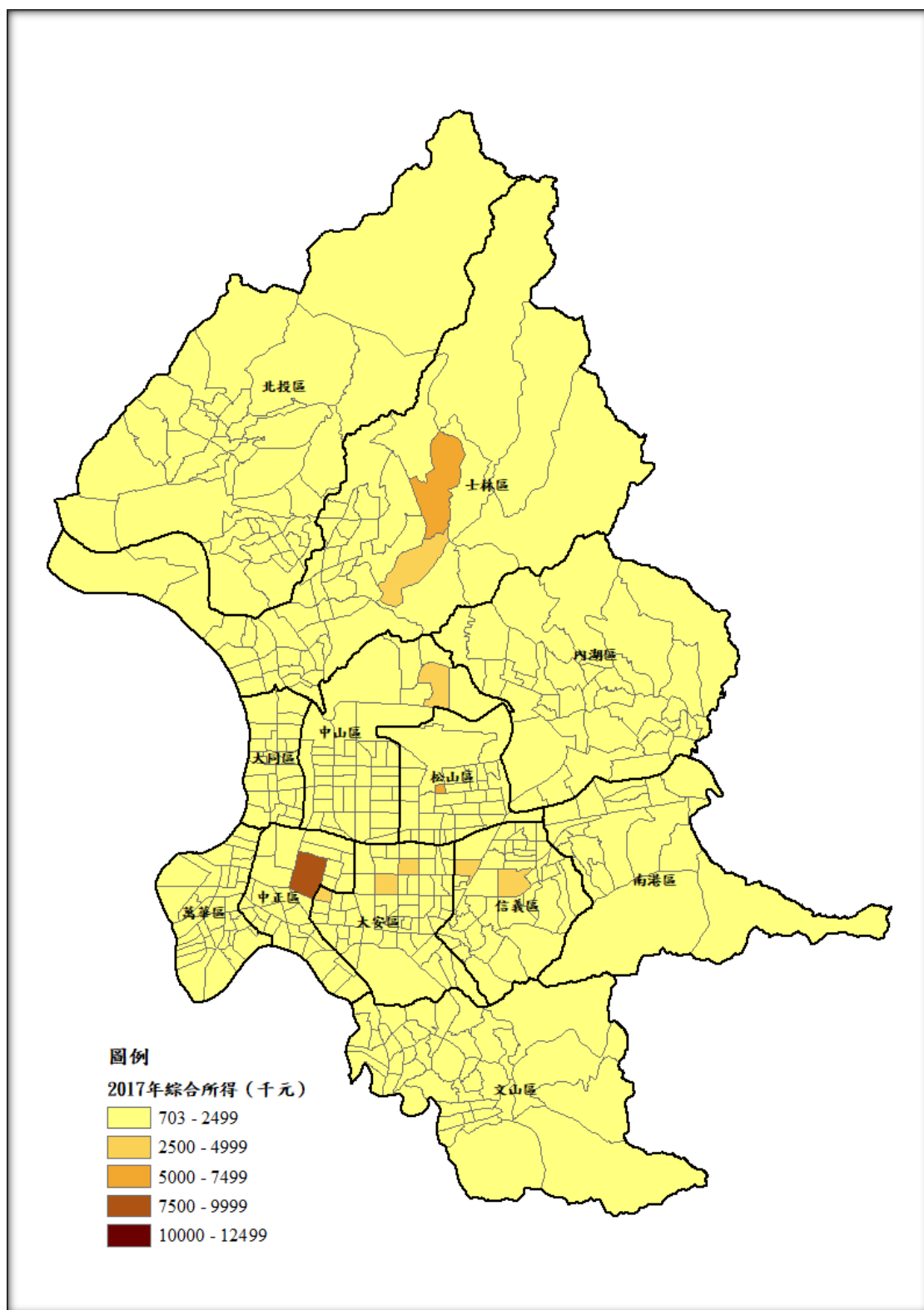


圖4-1-6 2017年臺北市綜合所得空間分布圖

B. 區域型空間自相關檢定結果

運用 LISA 這類的區域型空間自相關檢定可以確認地域之間有那些區域的屬性是相同的，例如密度…等。使用 LISA 可以瞭解主要觀測的目標地區與相鄰區域之屬性的變異狀況，並把群聚狀況分為高一高值、高一低值、低—高值和低—低值四種，而高一高值為高屬性群聚值的熱區，低—低值則是低屬性群聚值的冷區。本研究利用 LISA 分別繪製文化資產和五年的綜合得之群聚分析圖（如圖 4-1-7 到圖 4-1-12），並以不同的顏色來標示群聚或離散狀態（粉紅色：高一高值；紅色：高一低值；藍色：低—高值；水藍色：低—低值）。從圖 4-1-7 至圖 4-1-12 可以觀察到，臺北市的文化資產和 2013~2017 年的綜合得的熱區（群聚）和冷區（離散）相當鮮明。

此外，經由區域型空間自相關檢驗，就臺北市的文化資產的部分，有 59 個里是屬於高一高值群聚的地區，其中大安區有 9 個里、中山區有 5 個里、中正區有 19 個里、大同區有 14 個里、萬華區有 11 個里及北投區有 1 個里，所以中正區是文化資產在地理分布上熱區最多的行政區。透過全域型與區域型空間自相關檢驗結果，中正區不但是文化資產數量最多的行政區，亦擁有最多熱區，顯示該行政區的文化資產是非常高度的群聚。

還有，再進一步觀察圖 4-1-8 到圖 4-1-12，這五年綜合所得的熱區和冷區隨時間推移而有所不同。可從各年度各行政區高一高值群聚分布的「里」之數量來窺知一二，說明如下。2013 年屬於高一高值群聚的里有 95 個，包括松山區的 20 個里、信義區的 5 個里、大安區的 43 個里、中山區的 5 個里、中正區的 8 個里、內湖區的 1 個里及士林區的 13 個里；2014 年有 82 個，包含松山區有 14 個里、信義區有 3 個里、大安區有 38 個里、中山區有 7 個里、中正區有 7 個里、內湖區有 1 個里及士林區有 12 個里；2015 年有 96 個，包括松山區的 18 個里、信義區的 5 個里、大安區的 43 個里、中山區的 7 個里、中正區的 11 個里及士林區的 12 個里；2016 年有 96 個，其中松山區有 20 個里、信義區有 3 個里、大安區有 42 個里、中山區有 8 個里、中正區有 12 個里及士林區有 11 個里；2017 年有 95

個，包含松山區的 18 個里、信義區的 5 個里、大安區的 42 個里、中山區的 8 個里、中正區的 12 個里及士林區的 10 個里。由此可發現，大安區內的「里」這五年的綜合所得平均數皆非全市最高的前幾名，但該行政區有臺北市高屬性群聚值

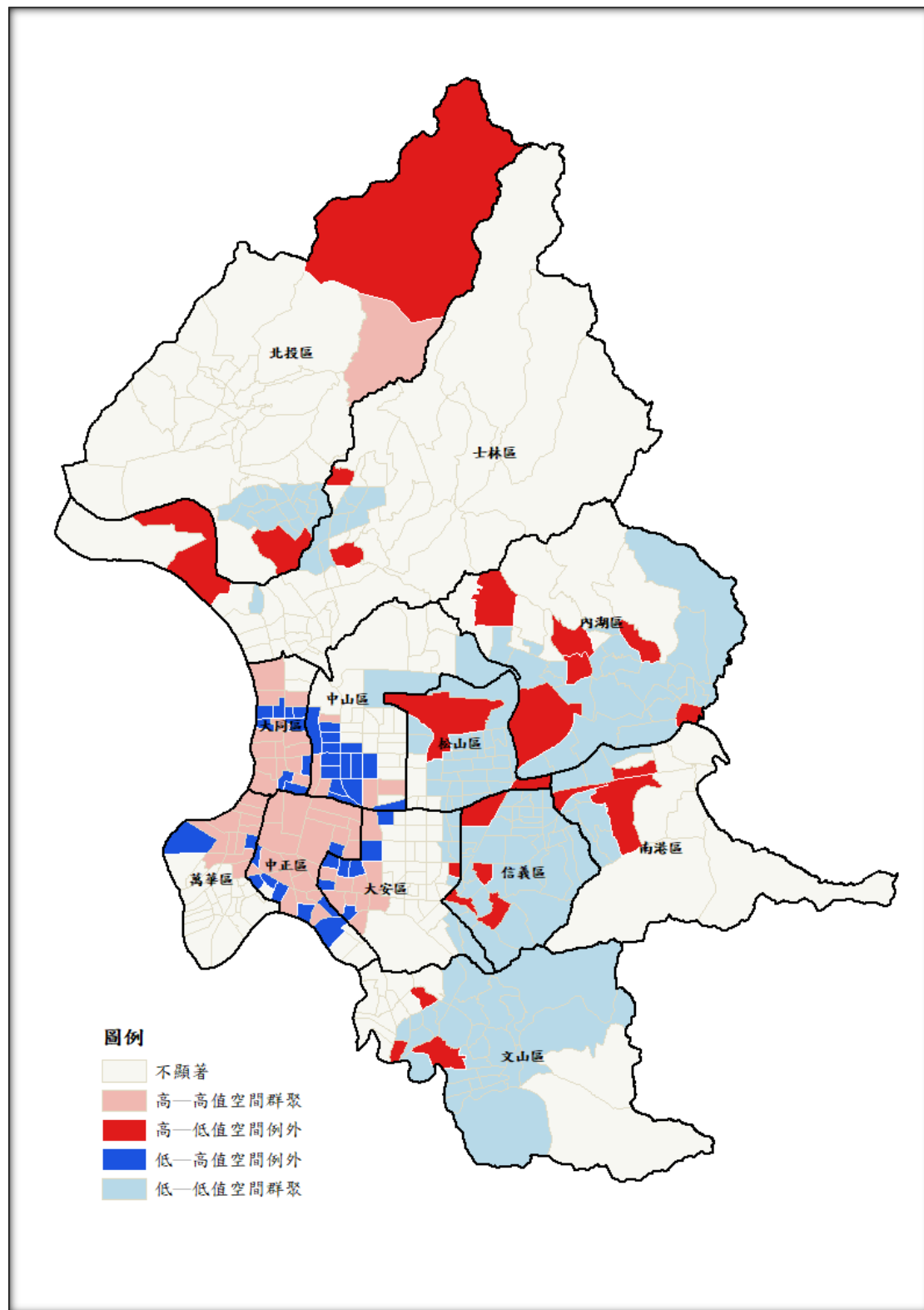


圖4-1-7 至2017年底臺北市文化資產群聚分析圖

(熱區)最多的「里」數，顯然大安區內的里與里之間的綜合所得都屬於高屬性值，表示大安區存在普遍高所得的地區。

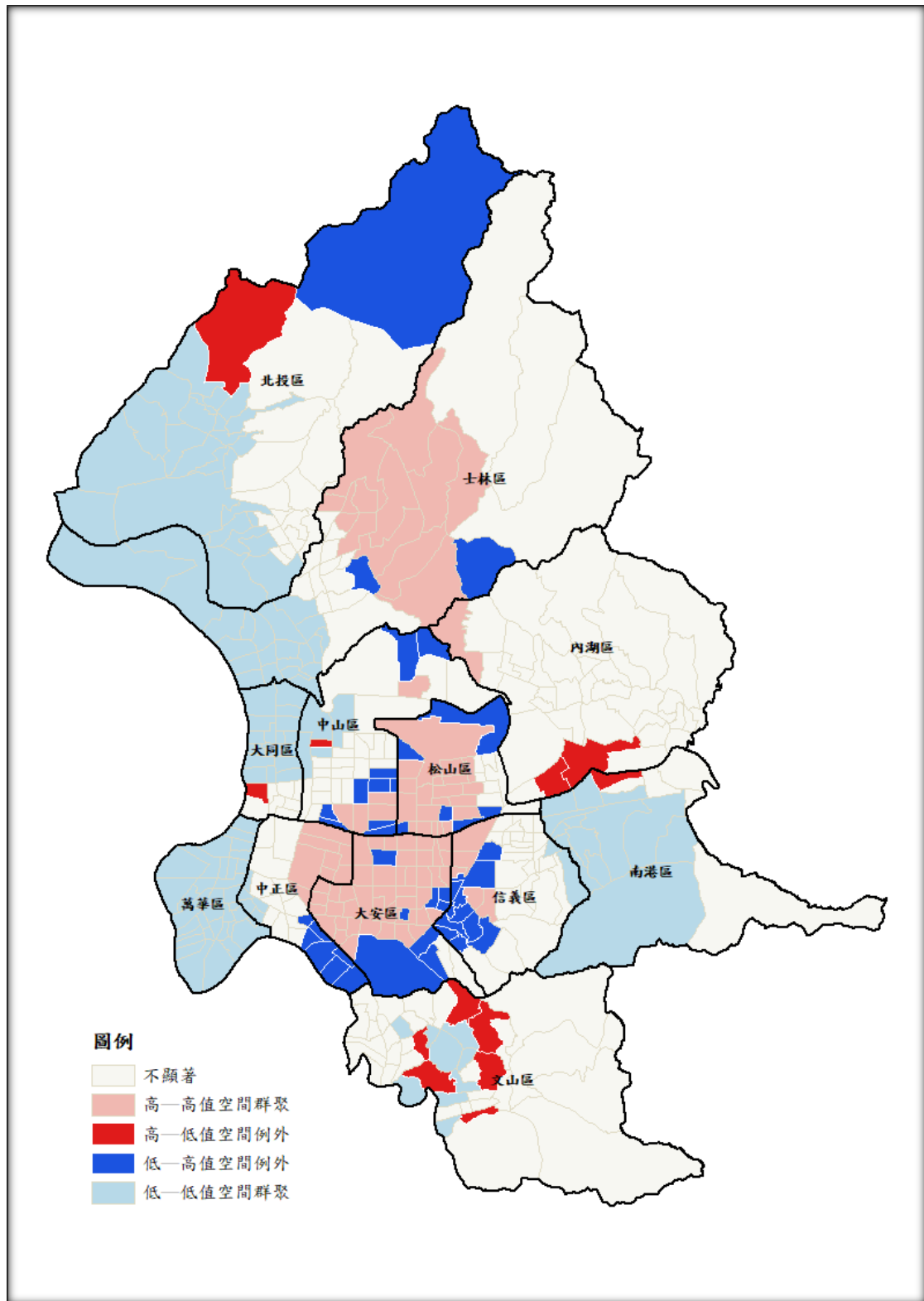


圖4-1-8 2013年臺北市綜合所得群聚分析圖

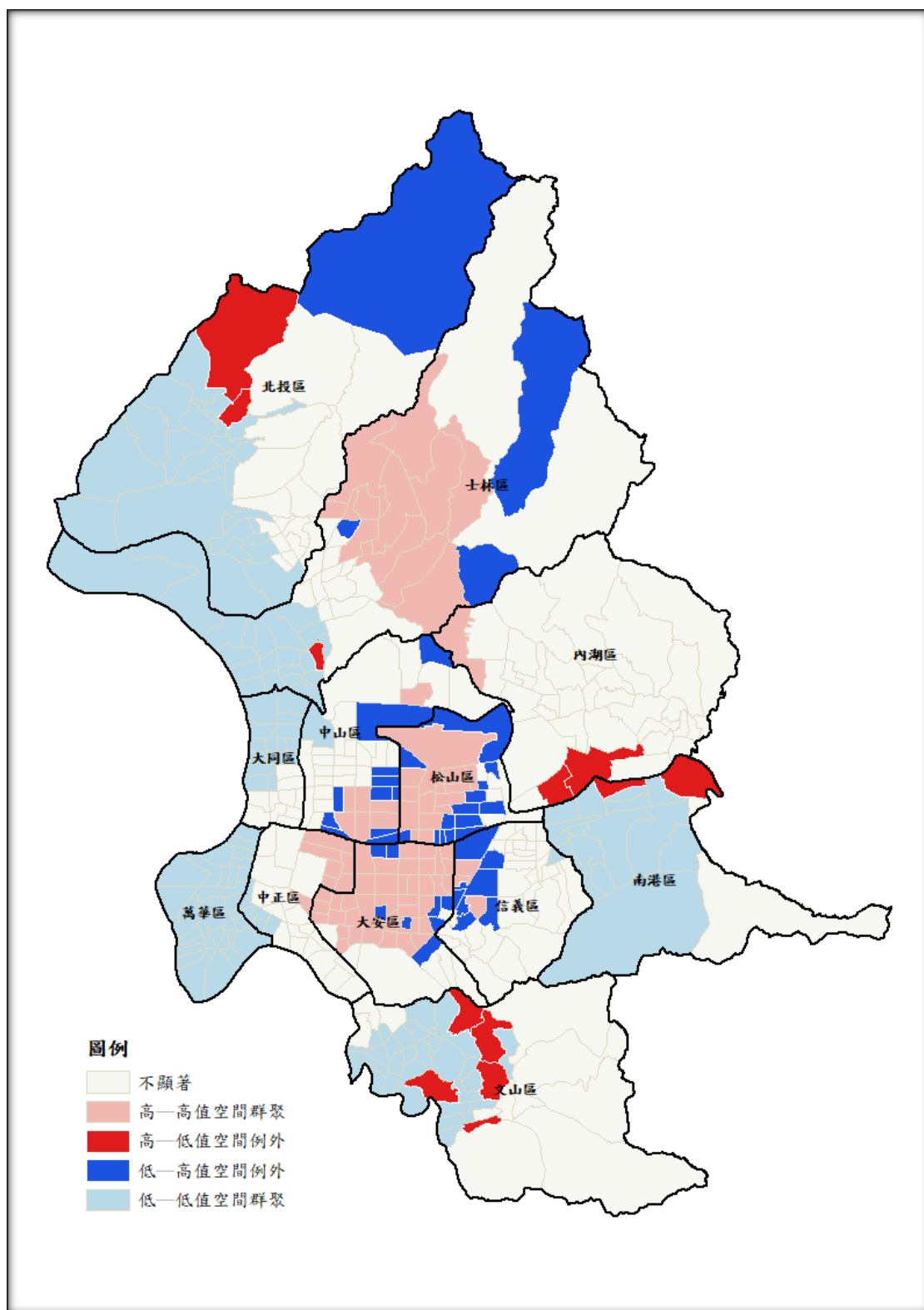


圖4-1-9 2014年臺北市綜合所得群聚分析圖

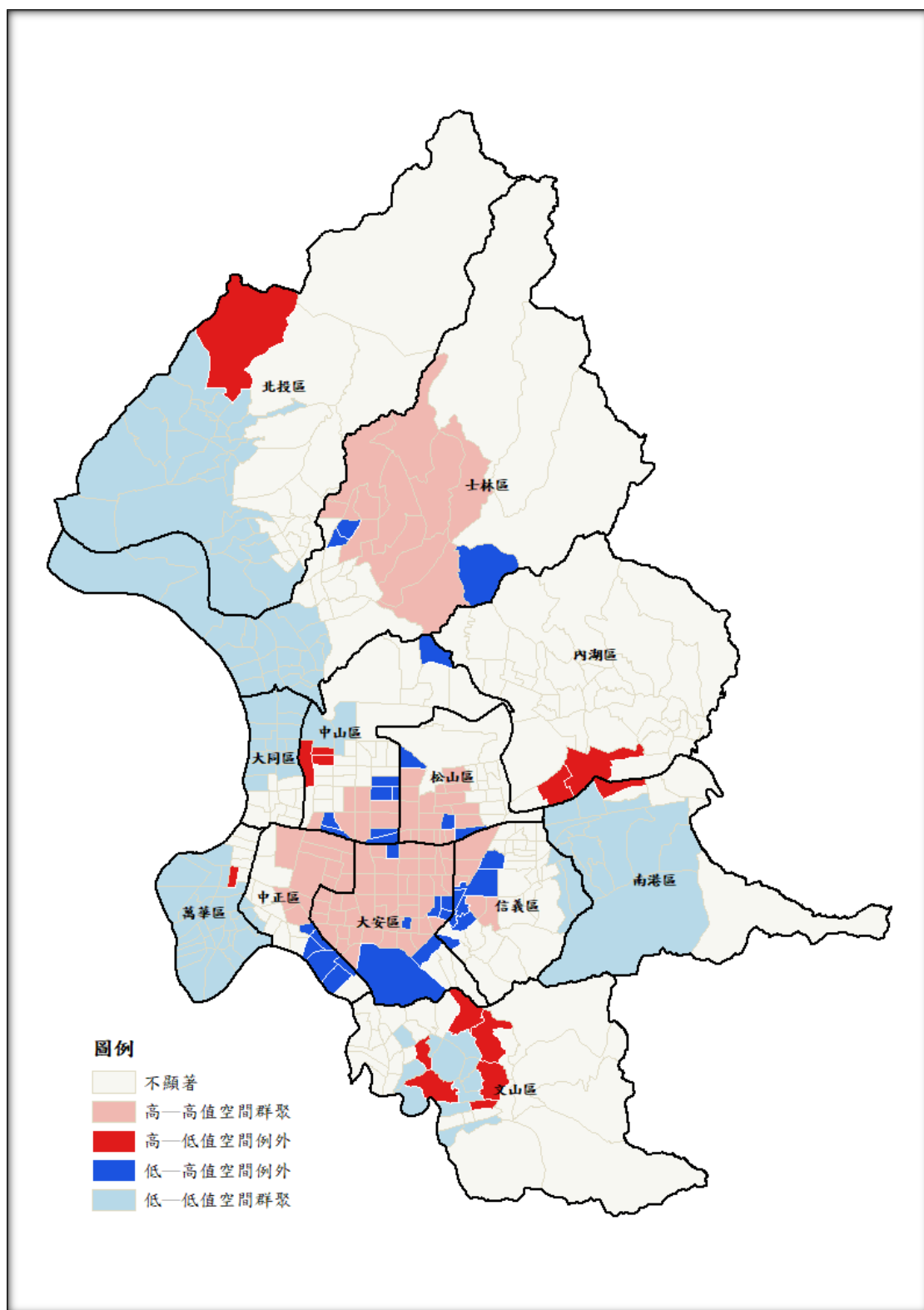


圖4-1-10 2015年臺北市綜合所得群聚分析圖

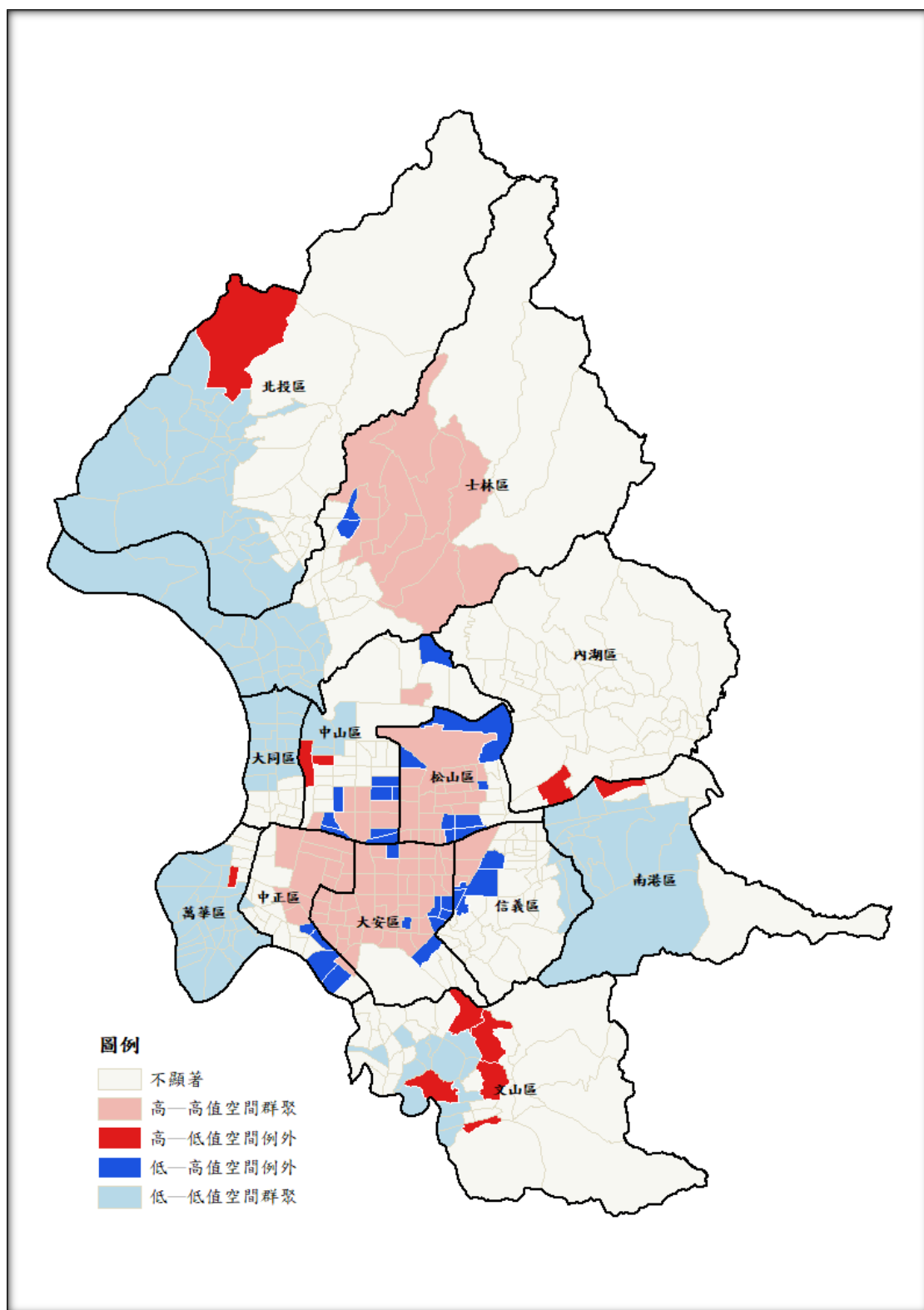


圖4-1-11 2016年臺北市綜合所得群聚分析圖

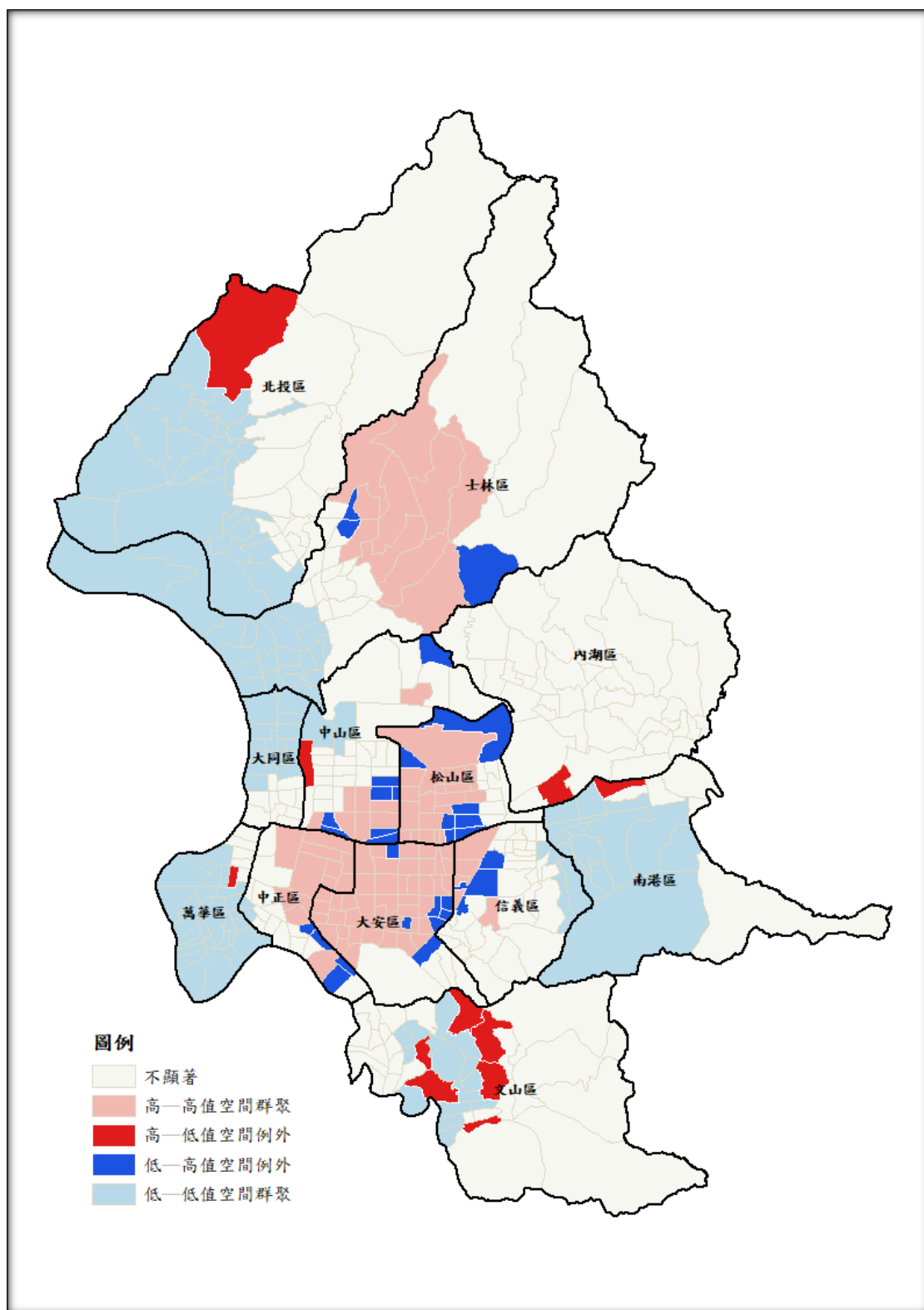


圖4-1-12 2017年臺北市綜合所得群聚分析圖

4.1.3 空間自迴歸分析結果

經由空間自相關的檢定，不論是文化資產或是綜合所得，Moran's I 值都是顯著的正數，表示此二項變數都有存在正向空間自相關的現象，有可能會反應在誤差項，因此有必要進一步進行空間自迴歸分析。另一方面，本研究使用的是臺北市 456 個里從 2013~2017 年之資料，為同時考量縱斷面和橫斷面的追蹤資料。因此，在本小節先使用追蹤資料迴歸模型各別分析文化資產及其他解釋變數對綜合所得與綜合所得成長率的影響，然後再利用同時校正空間誤差和空間落遲的空間自迴歸模型進一步實證，結果整理於表 4-1-4。

表 4-1-4 欄(1)呈現的是文化資產等自變數對綜合所得的影響。當認列的文化資產每新增一處，綜合所得顯著提升 1.0773% ($\beta = .010773, p < .05$)。在解釋變數方面，人口數每增加一人，則綜合所得會上升 1.01e-04%，但不顯著 ($\beta = 1.01e-06, p > .05$)；臺北市公告的遊憩區每增加一處，對綜合所得會減少 1.2222%，但無顯著影響 ($\beta = -.012222, p > .05$)；遊憩區的遊客每增加一人次，綜合所得顯著上升 3.78e-08 ($\beta = 3.78e-08, p < .001$)；政府對於文化遺址相關之決算經常門支出每提升一元，綜合所得顯著下降 2.10e-07% ($\beta = -2.10e-09, p < .001$)；政府對於文化遺址相關之決算資本門支出每增加一元，綜合所得顯著上升 5.52e-09% ($\beta = 5.52e-11, p < .01$)。

由表 4-1-4 欄(2)顯示文化資產等自變數對綜合所得成長率的影響。當認列的文化資產每新增一處，綜合所得成長率會減少 .0174%，但無顯著影響 ($\beta = -.000174, p > .05$)。在解釋變數方面，人口數每增加一人，則綜合所得成長率會降低 9.39e-05%，但不顯著 ($\beta = -9.39e-07, p > .05$)；遊憩區每增加一處，對綜合所得成長率會增加 .1937%，然而卻無顯著影響 ($\beta = .001937, p > .05$)；遊憩區的遊客每增加一人次，綜合所得成長率顯著上升 2.74e-07%，可是並不顯著 ($\beta = 2.74e-09, p > .05$)；政府對於文化遺址相關之決算經常門支出每提升一元，綜合所得成長率顯著下降 7.63e-07% ($\beta = -7.63e-09, p < .01$)；政府對於文化遺址相關之

決算資本門支出每增加一元，綜合所得成長率顯著上升 $1.25e-08\%$ ($\beta = 1.25e-10$, $p < .001$)。

表 4-1-4 的四個模型皆加入時間虛擬變數，以控制各年度發生於各行政區之總體事件的影響，例如當年度的景氣等；亦加入區域虛擬變數，用來控制各行政區的特性。而時間和區域的固定效果呈現於常數項。此外，欄(1)的綜合所得的模型可解釋約 29.85%變異高於欄(2)的綜合所得成長率模型能解釋 18.81%的變異。

接著，表 4-1-4 的欄(3)和欄(4)是利用空間自迴歸模型來分析對綜合所得或綜合所得成長率的影響。而從整個表 4-1-4 來看，欄(3)模型控制空間落遲和空間誤差兩個變數，其解釋力(Pseudo $R^2 = .2978$)和欄(1)模型相近，而空間落遲係數為正值但不顯著 ($\rho = .268941$, $p > .05$)，表示鄰近區域的綜合所得彼此間可能相互正向影響，然而卻不顯著，簡言之綜合所得的鄰近效應並不明顯；空間誤差係數值(λ)為 $.077763$ ($p < .001$)且有顯著，雖然不高但顯示仍存在未控制之有空間特性的遺漏變數。最後，欄(4)模型同樣是控制空間落遲和空間誤差兩個變數，其解釋力(Pseudo $R^2 = .1829$)也很接近欄(2)。欄(4)的落遲係數為負值且不顯著($\rho = -7.67e-11$, $p > .05$)，而空間誤差係數值(λ)是 $1.12e-01$ ($p < .001$)且顯著，所以代表仍有空間特性之遺漏變數存在的可能性。同樣地，應用空間自迴歸模型，分析綜合所得的模型比綜合所得成長率能解釋更多的變異。

表 4-1-4 的欄(3)和欄(4)模型證實誤差項可能存在空間特性，換句話說，關注的目標地區之屬性會受到鄰近地區的影響，因此無法直接由迴歸模型的結果來說明各個自變項對綜合所得或綜合所得成長率的影響，需透過計算空間總溢出影響才行。空間溢出影響 (spatial spillover effects)是指每個關注之目標地區 (里)之綜合所得或綜合所得成長率的變動，除了會受到自己本身的平均影響，還會受到它們的所有鄰近地區 (里)之平均影響。目標地區內的平均影響為「直接影響」(direct impact)；相鄰區域的平均影響則是「間接影響」(indirect impact)；而「空間總體溢出影響」(total impact)是由直接影響與間接影響加總而得 (LeSage & Pace, 2009)。

表4-1-4 綜合所得追蹤資料之實證結果

變數名稱	追蹤資料迴歸模型		空間自迴歸模型	
	Ln(綜合所得) (1)	綜合所得成長率 (2)	Ln(綜合所得) (3)	綜合所得成長率 (4)
關鍵自變數				
文化資產 (處)	.010773(.004688)*	-.000174(.001332)	.009502(.004765)*	-.000241(.001310)
解釋變數				
人口數 (人)	1.01e-06(6.05e-06)	-9.39e-07(1.38e-06)	2.09e-07(6.12e-06)	-1.06e-06(1.34e-06)
遊憩區 (處)	-.012222(.017711)	.001937(.010215)	-.011650(.017313)	.002370(.009799)
遊客人次 (人次)	3.78e-08(9.10e-09)***	2.74e-09(5.34e-09)	3.65e-08(8.90e-09)***	2.81e-09(5.15e-09)
經常門支出 (元)	-2.10e-09(1.95e-10)***	-7.63e-09(2.78e-09)**	3.64e-09(2.42e-10)***	-9.67e-10(3.68e-10)**
資本門支出 (元)	5.52e-11(1.81e-11)**	1.25e-10(1.35e-11)***	1.01e-08(1.97e-10)***	1.37e-10(3.08e-11)***
2014年	.000698(.018619)		-8.580581(.167913)***	
2015年	-.090585(.024709)***	-.273187(.037136)***	-11.309360(.220956)***	-.235858(.051824)***
2016年	(omitted)	(omitted)	3.199364(.062107)***	.030612(.011473)**
2017年	(omitted)	(omitted)	(omitted)	(omitted)

變數名稱	追蹤資料迴歸模型		空間自迴歸模型	
	Ln(綜合所得) (1)	綜合所得成長率 (2)	Ln(綜合所得) (3)	綜合所得成長率 (4)
解釋變數				
信義區	-.226169(.062965)***	-.003134(.013585)	-.213066(.065054)**	.000294(.018812)
大安區	.111595(.059658)	-.005650(.012838)	.108276(.061497)	-.005764(.018909)
中山區	-.144385(.062713)*	.002832(.013506)	-.136648(.064643)*	-.012265(.018872)
中正區	-.083352(.068973)	.004059(.015087)	-.068247(.071974)	-.008810(.022834)
大同區	-.390753(.073006)***	.001228(.015959)	-.369124(.076638)***	-.020031(.024931)
區 萬華區	-.513944(.064964)***	-.000768(.013974)	-.483640(.072415)***	-.019201(.026056)
文山區	-.234572(.062099)***	-.004556(.013347)	-.185096(.078675)*	-.011841(.020956)
南港區	-.353549(.076052)***	.003641(.016341)	-.305841(.089541)**	-.002045(.020063)
內湖區	-.208428(.063759)**	-.000288(.013713)	-.157121(.081789)	-.005459(.018265)
士林區	-.134604(.060119)*	.001732(.012949)	-.084261(.077466)	-.010449(.019953)
北投區	-.308032(.062484)***	-.000516(.013469)	-.243817(.089345)**	-.012583(.020890)
常數項	7.408987(.062033)***	.477825(.188009)*	(omitted)	(omitted)
空間落遲(ρ)			.268941(.009183)	-7.67e-11(.002902)
空間誤差(λ)			.077763(.001292)***	1.12e-01(.001863)***
樣本數	2,280	1,824	2280	1824
組數	456	456	456	456
調整後 R^2 / Pseudo R^2	.2985	.1881	.2978	.1829

註： ρ 表示空間落遲之係數； λ 表示空間誤差之係數；括弧內數字為標準誤差；* $p < .05$ ** $p < .01$ *** $p < .001$ 。

綜合所得之空間溢出影響的運算結果整理於表 4-1-5。首先，觀察欄(1)之結果，文化資產對綜合所得有顯著且正向的平均直接及不顯著的平均間接影響，另外，因為平均總體影響的邊際效果估計值為.009634 ($p < .05$)，代表臺北市內各里平均文化資產數量增加一處時，對所關注之目標里的綜合所得平均上升約.9634%且顯著。

接著觀察欄(1)解釋變數的部分，人口數對綜合所得無論是平均直接或平均間接影響皆是正向而不顯著，平均總體影響的邊際效果估計值是 $2.12e-07$ ($p > .05$)，表示臺北市內各里平均人口數增加一人時，對所關注之目標里的綜合所得平均上升約 $2.12e-05\%$ ，也是不顯著。遊憩區對綜合所得是負向的平均直接和平均間接影響，亦是不顯著，而平均總體影響的邊際效果估計值為 -0.011812 ($p > .05$)，代表臺北市內各里平均遊憩區數量增加一處時，對所關注之目標里的綜合所得平均減少 1.1812% ，卻不顯著。遊憩區的遊客人次對綜合所得有顯著正向的平均直接影響，平均間接影響則是正向而不顯著，平均總體影響的邊際效果估計值是 $3.70e-08$ ($p < .001$)，故臺北市內各里平均遊憩區遊客人次增加一人時，對所關注之目標里的綜合所得平均上升 $3.70e-06\%$ 且顯著。政府有關文化遺址的決算經常門支出對綜合所得有顯著正向的平均直接影響，平均間接影響同樣為正向卻不顯著，而平均總體影響之邊際效果估計值為 $3.69e-09$ ($p < .001$)，代表臺北市內各里平均經常門支出增加一元時，對所關注之目標里的綜合所得平均上升 $3.69e-07\%$ 且顯著。最後，政府關於文化遺址的決算資本門支出對綜合所得有顯著正向的平均直接影響，然而平均間接影響亦為正向卻不顯著，而平均總體影響之邊際效果估計值為 $1.03e-08$ ($p < .001$)，表示臺北市內各里平均資本門支出增加一元時，對所關注之目標里的綜合所得平均上升 $1.03e-06\%$ 且顯著。

表 4-1-5 欄(2)呈現的是綜合所得成長率空間溢出影響的實證結果，顯示文化資產對綜合所得成長率有負向的平均直接影響及正向的平均間接影響，此二種影響皆不顯著，而平均總體影響的邊際效果估計值為 -0.000208 ($p > .05$)，代表臺北市內各里平均文化資產數量增加一處時，對所關注之目標里的綜合所得平均降

低.0208%，亦為不顯著。

最後，觀察欄(2)解釋變數的部分，人口數對綜合所得成長率有負向的平均直接影響及正向的平均間接影響且都不顯著，平均總體影響的邊際效果估計值是 $-9.14e-07$ ($p > .05$)，表示臺北市內各里平均人口數增加一人時，對所關注之目標里的綜合所得平均下降 $9.14e-05\%$ ，但並不顯著。遊憩區對綜合所得成長率是正向的直接及負向的平均間接影響，都是不顯著，而平均總體影響的邊際效果估計值為 $.002051$ ($p > .05$)，代表臺北市內各里平均遊憩區數量增加一處時，對所關注之目標里的綜合所得平均上升 $.2051\%$ ，也是不顯著。遊憩區的遊客人次對綜合所得成長率有正向的平均直接影響和負向的平均間接影響，也是都不顯著，平均總體影響的邊際效果估計值是 $2.43e-09$ ($p > .05$)，故臺北市內各里平均遊憩區遊客人次增加一人時，對所關注之目標里的綜合所得平均上升 $2.43e-07\%$ ，亦不顯著。政府有關文化遺址的決算經常門支出對綜合所得成長率有顯著負向的平均直接影響，及不顯著的正向平均間接影響，而平均總體影響之邊際效果估計值為 $-8.37e-10$ ($p < .01$)，代表臺北市內各里平均經常門支出增加一元時，對所關注之目標里的綜合所得平均減少 $8.37e-08\%$ 且顯著。最後，政府關於文化遺址的決算資本門支出對綜合所得成長率有顯著正向的平均直接影響，然而平均間接影響是負向而不顯著，而平均總體影響之邊際效果估計值為 $1.18e-10$ ($p < .001$)，表示臺北市內各里平均資本門支增加一元時，對所關注之目標里的綜合所得平均提高 $1.18e-08\%$ 並顯著。

表4-1-5 綜合所得之空間溢出影響

變數名稱	Ln(綜合所得) (1)			綜合所得成長率 (2)		
	直接影響	間接影響	總體影響	直接影響	間接影響	總體影響
關鍵自變數						
文化資產(處)	.009502(.004765)*	.000132(.000154)	.009634(.004835)*	-.000241(.001310)	3.24e-05(.000182)	-.000208(.001134)
解釋變數						
人口數(人)	2.09e-07(6.12e-06)	2.91e-09(8.50e-08)	2.12e-07(6.20e-06)	-1.06e-06(1.34e-06)	1.42e-07(2.53e-07)	-9.14e-07(1.17e-06)
遊憩區(處)	-.011650(.017313)	-.000162(.000290)	-.011812(.017549)	.002371(.0098)	-.000319(.001379)	.002051(.008490)
遊客人次 (人次)	3.65e-08(8.90e-09)***	5.08e-10(5.41e-10)	3.70e-08(9.03e-09)***	2.81e-09(5.15e-09)	-3.79e-10(8.39e-10)	2.43e-09(4.49e-09)
經常門支出 (元)	3.64e-09(2.42e-10)***	5.07e-11(5.20e-11)	3.69e-09(2.37e-10)***	-9.68e-10(3.68e-10)**	1.30e-10(2.00e-10)	-8.37e-10(2.47e-10)**
資本門支出 (元)	1.01e-08(1.97e-10)***	1.41e-10(1.45e-10)	1.03e-08(9.67e-11)***	1.37e-10(3.09e-11)***	-1.84e-11(2.71e-11)	1.18e-10(8.58e-12)***
2014年	-8.580590(.167897)***	-.119431(.122242)	-8.700020(.083455)***			
2015年	-11.309370(.220935)***	-.157412(.161121)	-11.466790(.109564)***	-.235886(.051908)***	.031777(.046823)	-.204109(.010157)***
2016年	3.199367(.062101)***	.044531(.045580)	3.243898(.030100)***	.030616(.011481)**	-.004124(.006229)	.026491(.008031)**
2017年	(omitted)	(omitted)	(omitted)	(omitted)	(omitted)	(omitted)

(續下頁)

變數名稱	綜合所得 (1)			綜合所得成長率 (2)		
	直接影響	間接影響	總體影響	直接影響	間接影響	總體影響
信義區	-.213066(.065054)**	-.002966(.003082)	-.216032(.065562)**	.000294(.018815)	-3.96e-05(.002536)	.000254(.016279)
大安區	.108276(.061497)	.001507(.001728)	.109783(.062252)	-.005765(.018911)	.000777(.002720)	-.004988(.016401)
中山區	-.136648(.064643)*	-.001902(.002108)	-.138550(.065413)*	-.012266(.018875)	.001653(.003416)	-.010614(.016291)
中正區	-.068247(.071974)	-.000950(.001337)	-.069197(.072885)	-.008811(.022837)	.001187(.003483)	-.007624(.019745)
大同區	-.369125(.076638)***	-.005138(.005276)	-.374262(.076998)***	-.020033(.024935)	.002699(.005016)	-.017334(.021491)
區 萬華區	-.483641(.072415)***	-.006732(.006742)	-.490372(.071425)***	-.019203(.026060)	.002587(.004999)	-.016616(.022487)
文山區	-.185096(.078675)*	-.002576(.002229)	-.187672(.078237)*	-.011842(.020959)	.001595(.003600)	-.010247(.018076)
南港區	-.305841(.089541)**	-.004257(.003953)	-.310098(.088639)***	-.002045(.020066)	.000276(.002750)	-.001770(.017342)
內湖區	-.157121(.081789)	-.002187(.001826)	-.159308(.081568)	-.005459(.018268)	.000735(.002709)	-.004724(.015747)
士林區	-.084261(.077466)	-.001173(.001037)	-.085434(.077819)	-.010450(.019956)	.001408(.003423)	-.009043(.017106)
北投區	-.243817(.089345)**	-.003394(.002815)	-.247211(.088173)**	-.012584(.020893)	.001695(.003778)	-.010889(.017882)

註：係數為邊際效果估計值(dy/dx)；括弧內數字為 Delta 法標準誤差；* $p < .05$ ** $p < .01$ *** $p < .001$ 。

4.2 文化資產對觀光企業生存的影響

這個小節則在說明利用存活分析進行臺北市已認列之文化資產對鄰近觀光企業存活之影響的結果，包含觀光企業存活相關變數基本資料的敘述、使用生命表和 Kaplan-Meier 存活曲線來說明在不同範圍大小的觀光企業之存活情形，及三種存活分析的實證結果。

4.2.1 觀光企業存活相關變數之敘述統計

經由比對、整理之後，2013 年 1 月到 2017 年 12 月設立或歇業的獨資和合夥之觀光企業共有 25,812 家，而在 2013 年前設立，但 2017 年底仍持續營業的有 9,636 家，因此總共是 35,448 家觀光企業為本研究之樣本。此外，如上一章所述，「存活分析」同時要檢視樣本的存活時間和狀態，所以在進行分析前，必須檢查每家觀光企業的這兩項資料的情形。在本研究中，所謂的「事件」指的是企業申請歇業登記。在本研究期間內，企業的存活時間計算就是由設立到歇業為止。當然，有些企業在研究結束時仍持續營運，其生存時間就從設立計算到研究結束；而另有些企業是在研究開始前即已在經營，它們的生存時間便從研究開始算到歇業或研究結束為止。最後一種狀況是企業設立於本研究開始前，且當研究結束時仍持續營業。本研究將所有觀察到的樣本狀況繪製成圖 4-2-1。

各變數之平均數、標準差、最小值和最大值等敘述統計整理在表 4-2-1。另外，這五年的期間，管轄範圍內存在已被政府認列的文化資產有 127 個里，占全部的 27.85%。在資本額方面，登記金額最高的是 50,000 萬元；有少部分企業登記為分公司，資本額為 0；高於平均數的僅有 1,555 家，顯然獨資和合夥事業大多是小型企業。在組織型態中，獨資有 33,164 家 (93.56%)，比例相當高。而本研究所觀察的企業中，有申請過變更登記的有 9,600 家，占 27.08%。勞動力是指 15~64 歲人口，所以與人口數一樣，年度之間的數據變化不大，但各里之間的差異蠻多的。其餘解釋變數已在上一節描述，因此不再次說明。最後，說明觀光企業在臺北市各行政區的分布情形：松山區 3,285 家、信義區 3,238 家、大安區 6,138 家、中山區 6,044 家、中正區 2,437 家、大同區 1,871 家、萬華區 2,947 家、文山區 1,778 家、南港區 872 家、內湖區 2,426 家、士林區 2,663 家和北投區 1,749 家。

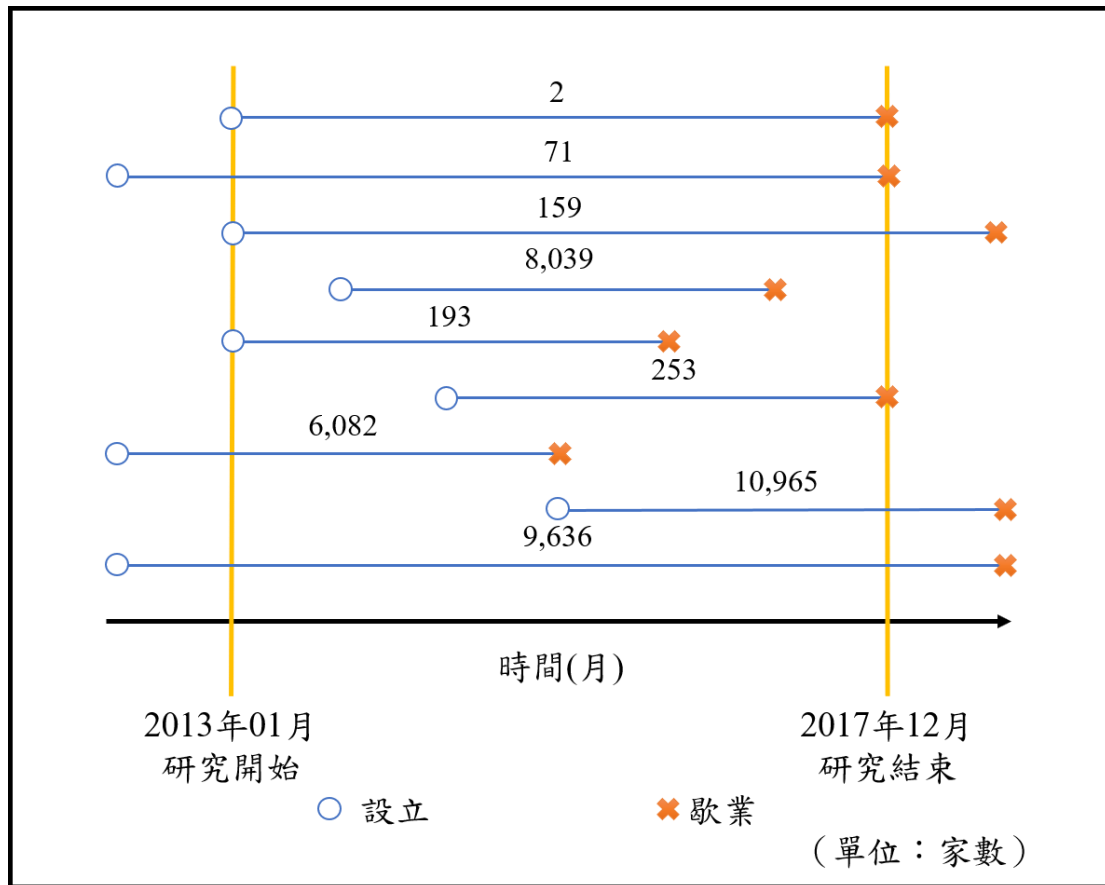


圖4-2-1 觀光企業從設立到歇業之追蹤觀察

表4-2-1 觀光企業存活相關變數之敘述性統計分析

變數名稱	平均數	標準差	最小值	最大值
依變數				
存活時間 (月)	32.97565	21.68832	1	60
存活狀態	.4143534	.492617	0	1
關鍵自變數				
有無	.2860528	.4519207	0	1
里	.2411984	.4278164	0	1
文化	.2775333	.4477881	0	1
資產	.0363349	.1871248	0	1
解釋變數				
資本額 (萬元)	27.62824	442.7503	0	50000
組織型態	.9355676	.2455251	0	1
變更登記	.2964342	.4566912	0	1
綜合所得 (千元)	1317.264	493.0713	667	10725
人口數 (人)	6099.427	1937.898	983	11930
勞動力 (人)	4343.238	1388.412	694	8716

(續下頁)

變數名稱	平均數	標準差	最小值	最大值
遊憩區 (處)	.0561668	.2925222	0	4
遊客人次 (人次)	90208.37	576763.8	0	7462671
區 (虛擬變數)			0	1
樣本數=35,448 家				

註：「存活狀態」的定義為存續是 0，死亡是 1；「有無文化資產」定義為企業的一定範圍內無文化資產是 0，反之是 1；「組織型態」定義為合夥是 0，獨資是 1；「變更登記」定義為企業無申請過變更是 0，反之是 1。

4.2.2 估算存活率與比較存活曲線

藉由圖 4-2-1 大概得知本研究所觀察之觀光企業的生存狀態有那些情況，但本研究想要探討文化資產對於觀光企業存活的影響卻無法從該圖瞭解。接下來，便利用生命表法來呈現臺北市在 2013~2017 年在不同的範圍大小內觀光企業的存活情形。生命表的資訊包含觀光企業在每個期間的期間初存活的家數、期間內歇業及設限的家數，同時並計算該期間企業的存活率、死亡率和危險率（這三種比率計算方式參見第三章）。其中，「期間初存活家數」表示每一段觀察期間開始時存在的企業家數；「期間內歇業家數」指每一段觀察期間開始時已存在的企業但在觀察期間內申請歇業登記的企業家數；而「期間內設限家數」則是指每一段觀察期間內才申請登記的企業，但這些企業並非在該觀察期一開始就存在，且在該段觀察期結束時仍繼續存活的企業。本研究分別按照臺北市全域、以「里」為單位，以及距離文化資產半徑 300、600 和 300~600 公尺等五種範圍來分別探究觀光企業的存活狀態，整理於表 4-2-2。

從該表中首先可以看到的是臺北市全域內共有 35,448 家觀光企業，位於文化資產所在里內的有 10,140 家(28.61%)，在文化資產半徑 300 公尺內的有 8,550 家(24.12%)，位於半徑 600 公尺內有 9,838 家(27.75%)，及在半徑 300~600 公尺內的有 1,288 家(3.63%)。在這五年期間，不同範圍大小內之觀光企業存活率都是逐年下降，且都一開始下降較快，爾後逐漸趨緩。不過，在危險率方面，不同的範圍大小呈現的結果不太一樣，全域、里及 300~600 公尺這三種範圍之觀光企業的危險率攀升至第二年最高，再逐年遞減，這表示第二年歇業的企業對該年年初時存在的企業之比例是五年中最高；而半徑 300 公尺和 600 公尺範圍之觀光企業的危險率則是第一年最高，然後逐年降低。

表4-2-2 不同範圍內之觀光企業的生命表

範圍	期間(月)		期間初 存活家數	期間內 歇業家數	期間內 設限家數	存活率 $S(t)$	死亡率 $F(t)$	危險率 $h(t)$
	起	迄						
臺北市 全域	0	12	35448	5482	2835	.8389	.1611	.0146
	12	24	27131	4341	2361	.6986	.3014	.0152
	24	36	20429	2446	2126	.6103	.3897	.0112
	36	48	15857	1388	1846	.5536	.4464	.0081
	48	60	12623	960	1797	.5083	.4917	.0071
	60	.	9866	71	9795	.501	.499	.0012
里	0	12	10140	1539	820	.8418	.1611	.0146
	12	24	7781	1151	703	.7114	.3014	.0152
	24	36	5927	633	578	.6315	.3897	.0112
	36	48	4716	394	556	.5755	.4464	.0081
	48	60	3766	250	533	.5344	.4917	.0071
	60	.	2983	18	2965	.5279	.499	.0012
300公尺	0	12	8550	1306	662	.8411	.1589	.0144
	12	24	6582	965	565	.7123	.2877	.0138
	24	36	5052	523	468	.6349	.3651	.0096
	36	48	4061	331	458	.5801	.4199	.0075
	48	60	3272	220	454	.5382	.4618	.0062
	60	.	2598	16	2582	.5316	.4684	.001
600公尺	0	12	9838	1494	792	.8418	.1582	.0143
	12	24	7552	1111	688	.712	.288	.0139
	24	36	5753	614	551	.6322	.3678	.0099
	36	48	4588	385	536	.5759	.4241	.0078
	48	60	3667	245	515	.5345	.4655	.0062
	60	.	2907	17	2890	.5283	.4717	.001
300~600 公尺	0	12	1288	188	130	.8463	.1537	.0139
	12	24	970	146	123	.7103	.2897	.0146
	24	36	701	91	83	.6123	.3877	.0124
	36	48	527	54	78	.5445	.4555	.0098
	48	60	395	25	61	.5072	.4928	.0059
	60	.	309	1	308	.5039	.4961	.0005

除了生命表之外，本研究使用 Kaplan-Meier 估計法來繪製存活曲線，以檢測不同範圍大小內之觀光企業的生存狀態，如圖 4-2-2 至圖 4-2-5 所示。在這四個

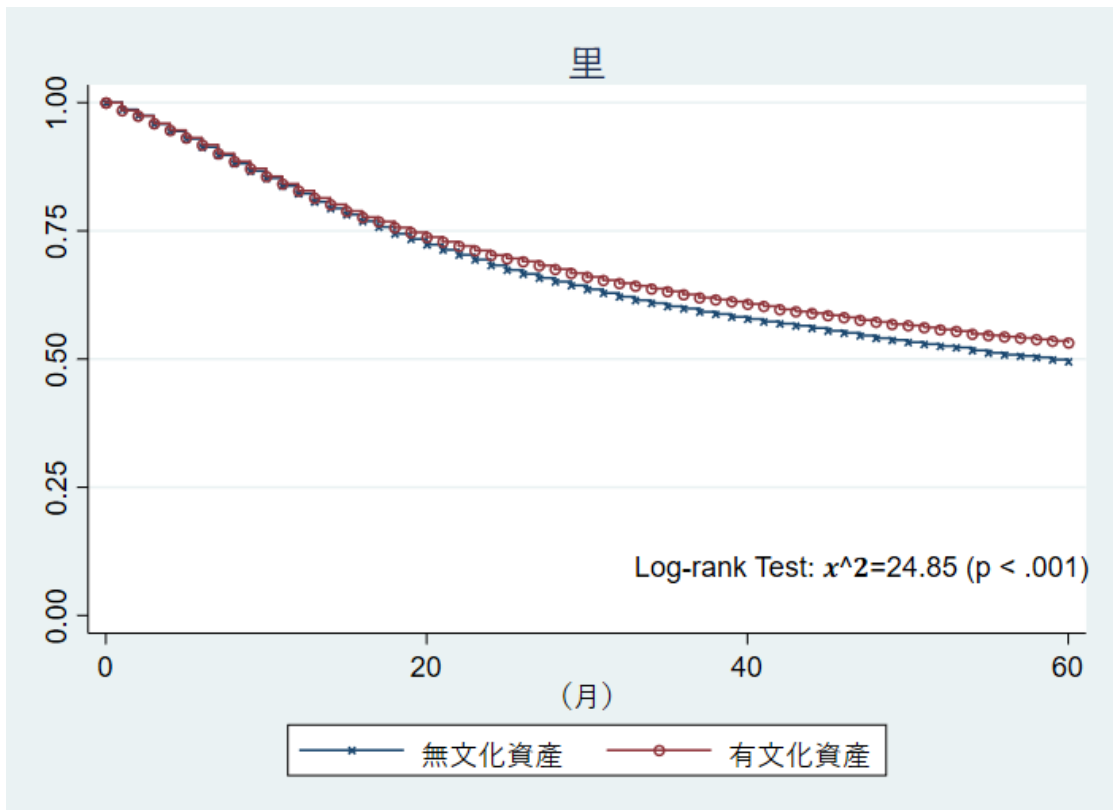


圖4-2-2 文化資產所在「里」內的觀光企業存活曲線

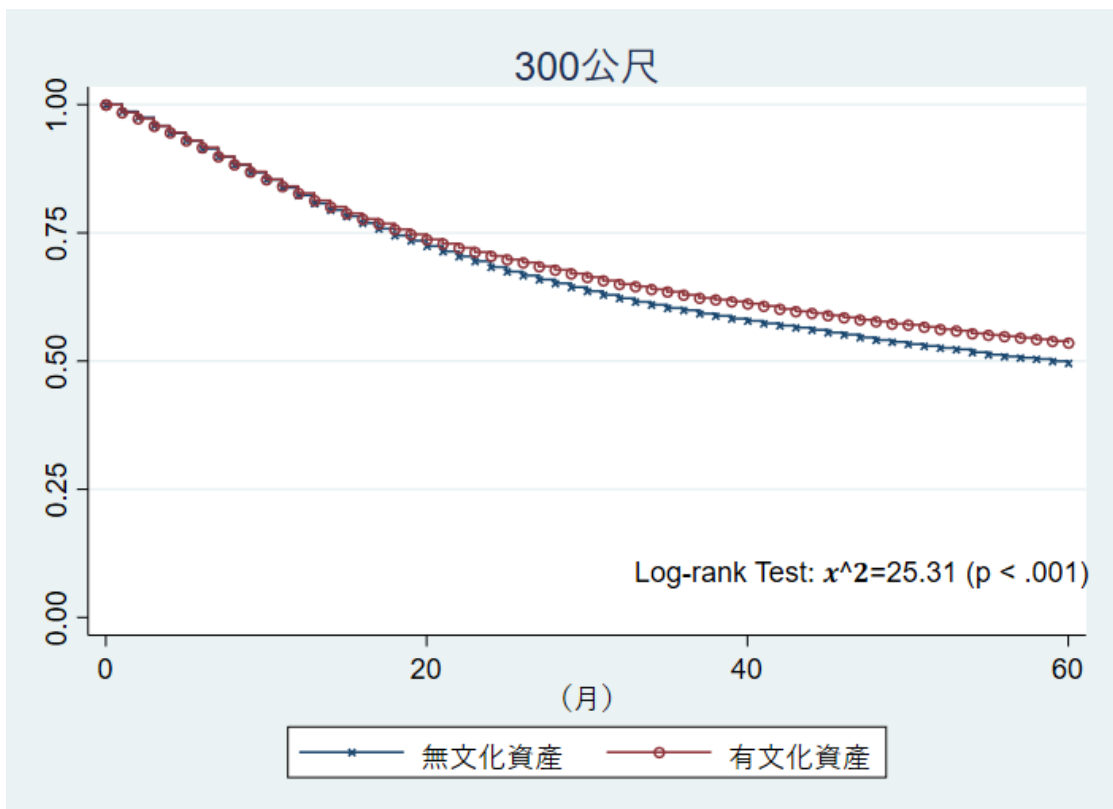


圖4-2-3 文化資產半徑300公尺內的觀光企業存活曲線

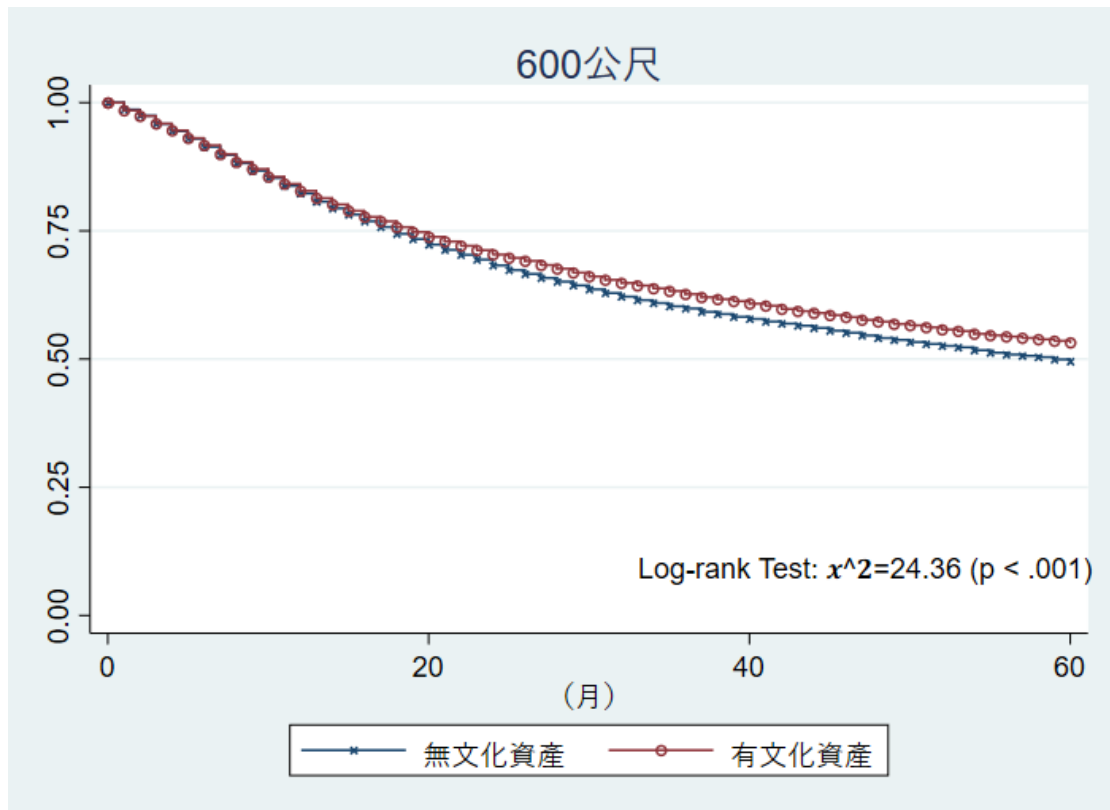


圖4-2-4 文化資產半徑600公尺內的觀光企業存活曲線

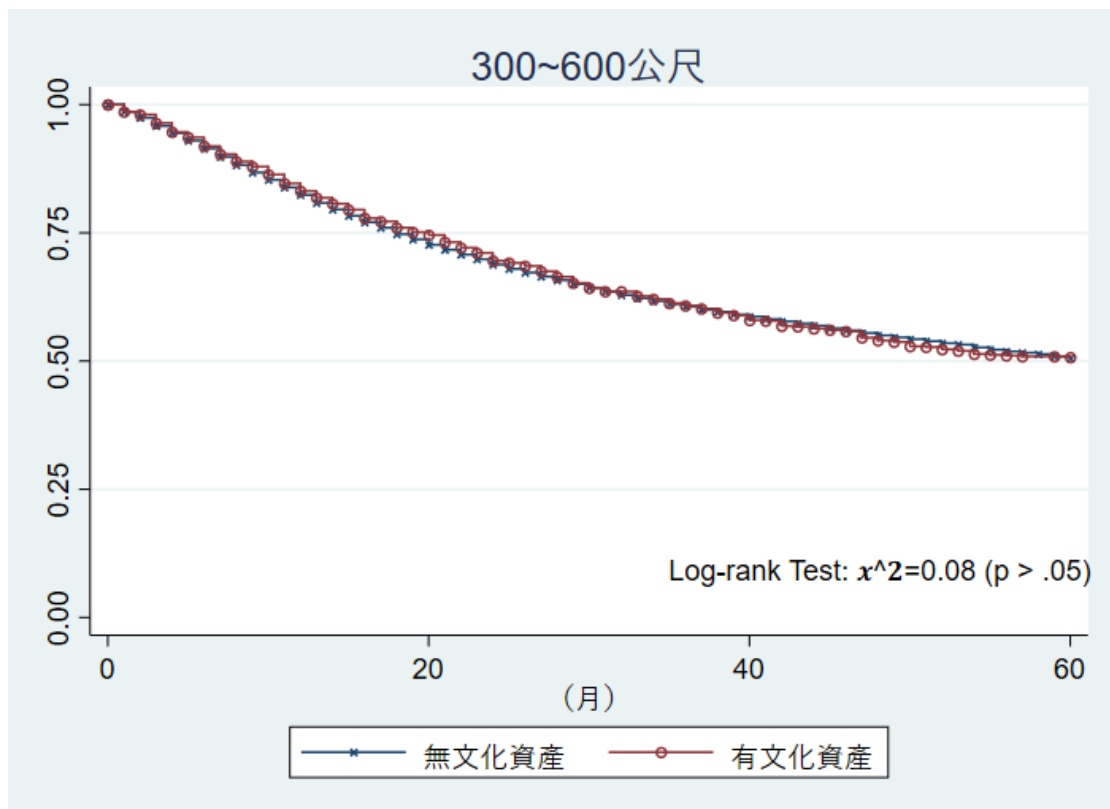


圖4-2-5 文化資產半徑300~600公尺內的觀光企業存活曲線

圖形中，用藍色線條及標示代表企業在該範圍內「無」文化資產，紅色則表示「有」。圖 4-2-2 至圖 4-2-4 呈現的結果相似，藍色與紅色曲線皆為負斜率，且起先較陡峭再趨向平緩，表示觀光企業的存活率隨時間增加而遞減。另外，這三個圖的紅色曲線都高於藍色，顯示附近有文化資產之企業的存活率較高，且隨時間增加而更加明顯。然而，圖 4-2-5 卻與其他圖形不一樣，從圖形中可觀察到兩條線非常接近且有交叉現象，表示不論觀光企業周遭有無文化資產存在，它們的存活表現相近。

不過，Kaplan-Meier 估計法僅能幫助本研究觀察一定範圍內二個組別（有或無文化資產）的觀光企業之存活曲線分布。於是，本研究利用 Log-rank Test 作進一步的統計檢定。結果顯示，在里 ($\chi^2 = 24.85, p < .001$)、300 公尺 ($\chi^2 = 25.31, p < .001$) 及 600 公尺 ($\chi^2 = 24.36, p < .001$) 範圍組別之間皆達顯著差異，表示在這三個範圍的觀光企業附近「有」和「無」文化資產對其存活風險不同。但是，300~600 公尺 ($\chi^2 = .08, p > .05$) 範圍得出的結果並不顯著，代表兩條存活曲線同質。

4.2.3 存活分析

在上一節，透過 Kaplan-Meier 估計法得知除了半徑 300~600 公尺間之觀光企業存活狀況在組別之間並無顯著統計差異，其他三種範圍皆有。另外，本研究已選擇「里」為討論範圍，加上文化資產半徑 600 公尺範圍內之觀光企業數目接近「里」範圍內的家數，且計算臺北市各里中心點至邊界之平均距離亦相近於 600 公尺。因此，接下來僅就「里」和「300 公尺」兩種範圍，並分別以 Cox 比例危險模型、指數分配和韋伯分配進行實證。

為探討文化資產對「里」和「300 公尺」範圍內之觀光企業存活的影響，本研究使用 Cox 比例危險模型對相關危險因子進行分析，結果如表 4-2-3 所示，其中欄(1)是以「里」為範圍的分析結果，「300 公尺」的部分則置於欄(2)。首先觀察欄(1)的結果，保存文化資產對於其所在「里」內之觀光企業存活是有統計上的顯著影響，且企業的歇業危險降低 5.6922% ($HR = .943078, p < .01$)。在解釋變數方面，企業的資本額每增加一萬元，歇業危險比顯著上升 .000027 倍 ($HR = 1.000027, p < .05$)。由組織型態來看，獨資比合夥來得有優勢，因為獨資企業可

以顯著減少 28.5850% ($HR = .714150, p < .001$)的歇業危險比。而假使企業曾經申請過變更登記，那麼會比不曾申請過的企業顯著降低 31.3661%的歇業危險比 ($HR = .686339, p < .001$)。綜合所得每上升一千元，企業歇業危險比則增加.000038倍 ($HR = 1.000038, p > .05$)，不過並無統計上的顯著。人口數和勞動力對企業存活也都有顯著影響，像是人口數每增加一人，企業歇業危險比會增加.000199倍 ($HR = 1.000199, p < .001$)，但勞動力每增加一人，企業歇業危險比卻是降低.0289% ($HR = .999711, p < .001$)。而遊憩區數量每增加一處，企業歇業危險比會增加.070077倍 ($HR = 1.070077, p > .05$)；遊客人次每增加一人次，企業歇業危險比則沒有變化 ($HR = 1, p > .05$)，但最後兩項變數對企業存活的影響皆不顯著。

表 4-2-3 的欄(2)所描述的是企業存活是否會受到周圍 300 公尺範圍內有文化資產的影響。結果顯示，觀光企業周圍 300 公尺內有文化資產，對其存活有顯著影響且它們面臨歇業危險比會減少 6.5630% ($HR = .934370, p < .01$)。在解釋變數方面，企業的資本額每增加一萬元，歇業危險比顯著上升.000027倍 ($HR = 1.000027, p < .05$)。由組織型態來看，獨資比合夥來得有優勢，因為獨資企業可以顯著減少 28.5540% ($HR = .714460, p < .001$)的歇業危險比。而假使企業曾經申請過變更登記，那麼會比不曾申請過的企業顯著降低 31.3480%的歇業危險比 ($HR = .686520, p < .001$)。綜合所得每增加一千元，企業歇業危險比則增加.000037倍 ($HR = 1.000037, p > .05$)，不過並無統計上的顯著。人口數和勞動力對企業存活也都有顯著影響，像是人口數每增加一人，企業歇業危險比會增加.000202倍 ($HR = 1.000202, p < .001$)，但勞動力每增加一人，企業歇業危險比卻是降低.0293% ($HR = .999707, p < .001$)。而遊憩區數量每增加一處，企業歇業危險比會增加.071598倍 ($HR = 1.071598, p > .05$)；遊客人次每增加一人次，企業歇業危險比則沒有變化 ($HR = 1, p > .05$)，不過這兩項變數對企業存活的影響皆不顯著。

總結上述結果，比較表 4-2-3 的欄(1)和欄(2)，不論是位於文化資產所在「里」或是在文化資產半徑「300 公尺」內之觀光企業，所面臨歇業的危險率都是顯著降低。而企業的「300 公尺」範圍比所在「里」內有文化資產，企業歇業危險比降低更多。換言之，保存文化資產能使周遭的觀光企業延長存活時間，且二者距離愈近則存活時間更長。在解釋變數方面，欄(1)和欄(2)的結果非常相近。此外，表 4-2-3 的二個模型皆加入區域虛擬變數，用來控制各行政區的特性。最後，經由 Cox 比例危險模型分析後，表 4-2-3 欄(1)的 Log likelihood 為-147156.1 低於欄

(2)的-147155.67，表示以半徑 300 公尺為範圍作為討論的模型是較合適的。

表4-2-3 Cox比例危險模型之實證結果

變數名稱	里 (1)	300 公尺 (2)
關鍵自變數		
有無文化資產	.943078(.020283)**	.934370(.022059)**
解釋變數		
資本額 (萬元)	1.000027(1.18e-05)*	1.000027(1.18e-05)*
組織型態	.714150(.022051)***	.714460(.022061)***
變更登記	.686339(.012711)***	.686520(.012714)***
綜合所得 (千元)	1.000038(2.03e-05)	1.000037(2.02e-05)
人口數 (人)	1.000199(3.93e-05)***	1.000202(3.92e-05)***
勞動力 (人)	.999711(5.57e-05)***	.999707(5.56e-05)***
遊憩區 (處)	1.070077(.046139)	1.071598(.046228)
遊客人次 (人次)	1(2.30e-08)	1(2.30e-08)
信義區	1.014496(.039151)	1.012580(.039096)
大安區	.902017(.030142)**	.904353(.030251)**
中山區	1.088985(.037629)*	1.091351(.037752)*
中正區	.862424(.038473)**	.868610(.039207)**
大同區	.840525(.040609)***	.843512(.040867)***
區 萬華區	.908415(.040265)*	.915462(.041136)*
文山區	.897280(.042882)*	.898373(.042940)*
南港區	.888727(.055870)	.891462(.056046)
內湖區	1.021766(.048191)	1.019509(.048081)
士林區	.930532(.038713)	.931205(.038744)
北投區	.821775(.040742)***	.818457(.040529)***
樣本數	35,448	35,448
Log likelihood	-147156.1	-147155.67

註：「有無文化資產」定義為企業的一定範圍內無文化資產是 0，反之是 1；「組織型態」定義為合夥是 0，獨資是 1；「變更登記」定義為企業無申請過變更是 0，反之是 1；係數為危險比(Hazard ratio, HR)；括弧內數字為標準誤差；* $p < .05$ ** $p < .01$ *** $p < .001$ 。

上一章節曾說明，Cox 比例危險模型的應用彈性高，所以廣泛被使用，本研究亦採用 Cox 比例危險模型進行實證。接著，使用 Harrell 一致性指數對於「里」和「300 公尺」兩個模型進行預測結果與實際結果的一致性檢驗。結果顯示，以「里」為範圍的模型之 Harrell's C=.5711，及以「300 公尺」為範圍的模型之 Harrell's C=.5710，二個指數皆大於 .5，表示此二個模型是可以用來作預測，所以本研究採用 Cox 比例危險模型的結果。不過，Cox 比例危險模型假設樣本之間的危險函

數是成比例關係，然而設限資料是可能會隨時間而變化，因此本研究進一步應用指數分配和韋伯分配兩種模型來實證文化資產對觀光企業壽命之影響，並且利用這兩種模型來進一步驗證有無文化資產對觀光企業存活的影响仍然存在。

如同前一分析方法使用「里」和「300公尺」兩種範圍，並運用指數分配來探討文化資產對觀光企業存活的影响，結果如表 4-2-4 所示。瀏覽欄(1)的結果，保存文化資產對於其所在「里」內觀光企業存活是有統計上的顯著影响，且企業的歇業危險降低 6.0261% ($HR = .939739, p < .01$)。在解釋變數的部分，企業的資本額每提高一萬元，歇業危險比顯著上升.000030 倍 ($HR = 1.000030, p < .05$)。由組織型態來看，獨資比合夥來得有優勢，因為獨資企業可以顯著減少 30.8716% ($HR = .691284, p < .001$)的歇業危險比。而假使企業曾經申請過變更登記，那麼會比不曾申請過的企業顯著降低 34.0085%的歇業危險比 ($HR = .659915, p < .001$)。綜合所得每增加一千元，企業歇業危險比則上升.000043 倍，不過並無統計上的顯著 ($HR = 1.000043, p < .05$)。人口數和勞動力對企業存活也都有顯著影响，像是人口數每增加一人，企業歇業危險比會增加.000279 倍 ($HR = 1.000279, p < .001$)；不過勞動力每增加一人，企業歇業危險比卻是降低.0403% ($HR = .999597, p < .001$)。而遊憩區數量每增加一處，企業歇業危險比會上升.086302 倍 ($HR = 1.086302, p > .05$)；遊客人次每增加一人次，企業歇業危險比則沒有變化 ($HR = 1, p > .05$)，可是這兩項變數對企業存活的影响皆不顯著。

表 4-2-4 的欄(2)所描述的是企業存活是否會受到周圍 300 公尺範圍內有文化資產的影响。結果顯示，觀光企業周圍 300 公尺內有文化資產，對其存活有顯著影响且它們面臨歇業危險比會減少 7.3851% ($HR = .926149, p < .01$)。在解釋變數的部分，企業的資本額每提高一萬元，歇業危險比顯著上升.000030 倍 ($HR = 1.000030, p < .05$)。由組織型態來看，獨資比合夥來得有優勢，因為獨資企業可以顯著減少 30.8414% ($HR = .691586, p < .001$)的歇業危險比。而假使企業曾經申請過變更登記，那麼會比不曾申請過的企業顯著降低 33.9883%的歇業危險比 ($HR = .660117, p < .001$)。綜合所得每增加一千元，企業歇業危險比則增加.000043 倍 ($HR = 1.000043, p < .05$)，不過並無統計上的顯著。人口數和勞動力對企業存活也都有顯著影响，像是人口數每增加一人，企業歇業危險比會上升.000282 倍 ($HR = 1.000282, p < .001$)，不過勞動力每增加一人，企業歇業危險比卻是下降.0407% ($HR = .999593, p < .001$)。而遊憩區數量每增加一處，企業歇業危險比

會顯著上升.088812 倍 ($HR=1.088812, p < .05$)；遊客人次每增加一人次，企業歇業危險比則沒有變化($HR=1, p > .05$)且不顯著。

表4-2-4 指數分配之實證結果

變數名稱	里 (1)	300 公尺 (2)
關鍵自變數		
有無文化資產	.939739(.020230)**	.926149(.021866)**
解釋變數		
資本額 (萬元)	1.000030(1.18e-05)*	1.000030(1.18e-05)*
組織型態	.691284(.021339)***	.691586(.021348)***
變更登記	.659915(.012187)***	.660117(.012191)***
綜合所得 (千元)	1.000043(2.03e-05)*	1.000043(2.03e-05)*
人口數 (人)	1.000279(3.92e-05)***	1.000282(3.92e-05)***
勞動力 (人)	.999597(5.56e-05)***	.999593(5.56e-05)***
遊憩區 (處)	1.086302(.046726)	1.088812(.046855)*
遊客人次 (人次)	1(2.31e-08)	1(2.31e-08)
信義區	1.028701(.039709)	1.026418(.039640)
大安區	.882041(.029451)***	.884898(.029577)***
區 中山區	1.110401(.038405)**	1.113579(.038559)**
中正區	.847358(.037796)***	.856342(.038650)**
大同區	.837063(.040469)***	.842032(.040823)***
萬華區	.909137(.040332)*	.919415(.041348)
文山區	.912418(.043644)	.913781(.043717)
區 南港區	.910532(.057296)	.913656(.057497)
內湖區	1.072001(.050623)	1.069468(.050502)
士林區	.941592(.039250)	.942553(.039296)
北投區	.831416(.041249)***	.828022(.041032)***
常數	.021515(.001242)***	.021497(.001241)***
樣本數	35,448	35,448
Log likelihood	-40107.362	-40106.233

註：「有無文化資產」定義為企業的一定範圍內無文化資產是 0，反之是 1；「組織型態」定義為合夥是 0，獨資是 1；「變更登記」定義為企業無申請過變更是 0，反之是 1；係數為危險比(Hazard ratio, HR)；括弧內數字為標準誤差；* $p < .05$ ** $p < .01$ *** $p < .001$ 。

整合指數分配的實證結果，比較表 4-2-4 的欄(1)和欄(2)，不論是位於文化資產所在的「里」或是在文化資產半徑「300 公尺」內之觀光企業，所面臨歇業的危險率都是顯著降低。而企業周圍「300 公尺」比所在「里」內有文化資產，歇業危險比降低更多。換句話說，保存文化資產能使周遭的觀光企業延長存活時間，

且二者距離愈近，則企業存活時間更長。在解釋變數方面，欄(1)和欄(2)的結果非常相近。另外，表 4-2-4 的二個模型皆加入區域虛擬變數，用來控制各行政區的特性。最後，透過指數分配的分析，欄(1)的 Log likelihood 為-40107.362 低於欄(2)的-40106.233，表示以半徑 300 公尺為範圍作為探討的模型更加適切。

最後，本研究使用韋伯分配來檢測文化資產所在「里」及「300 公尺」範圍內的觀光企業存活之影響（如表 4-2-5）。欄(1)的結果顯示，保存文化資產對其在「里」內觀光企業存活是有統計上的顯著影響，且企業的歇業危險降低 5.9780% ($HR = .940220, p < .01$)。在解釋變數方面，企業的資本額每增加一萬元，歇業危險比顯著上升.000029 倍 ($HR = 1.000029, p < .05$)。由組織型態來看，獨資比合夥來得有優勢，因為獨資企業可以顯著減少 30.2340% ($HR = .697660, p < .001$)的歇業危險比。而假使企業曾經申請過變更登記，那麼會比不曾申請過的企業顯著降低 33.1185%的歇業危險比 ($HR = .668815, p < .001$)。綜合所得每增加一千元，企業歇業危險比則上升.000043 倍 ($HR = 1.000043, p > .05$)，不過並無統計上的顯著。人口數和勞動力對企業存活也都有顯著影響，像是人口數每增加一人，企業歇業危險比會上升.000251 倍 ($HR = 1.000251, p < .001$)，但勞動力每增加一人，企業歇業危險比卻是降低.0363% ($HR = .999637, p < .001$)。而遊憩區數量每增加一處，企業歇業危險比會上升.080989 倍 ($HR = 1.080989, p > .05$)；遊客人次每增加一人次，企業歇業危險比則沒有變化 ($HR = 1, p > .05$)，不過這兩項變數對企業存活的影响都不顯著。

表 4-2-5 的欄(2)所描述的是企業存活是否會受到周圍 300 公尺範圍內有文化資產的影響。結果顯示，觀光企業周圍 300 公尺內有文化資產，對其存活有顯著影響且它們面臨歇業危險比會減少 7.2074% ($HR = .927926, p < .01$)。在解釋變數的部分，企業的資本額每增加一萬元，歇業危險比顯著上升.000029 倍 ($HR = 1.000029, p < .05$)。由組織型態來看，獨資比合夥來得有優勢，因為獨資企業可以顯著減少 30.2040% ($HR = .697960, p < .001$)的歇業危險比。而假使企業曾經申請過變更登記，那麼會比不曾申請過的企業顯著降低 33.0998%的歇業危險比 ($HR = .669002, p < .001$)。綜合所得每增加一千元，企業歇業危險比則增加.000042 倍 ($HR = 1.000042, p < .05$)，不過並無統計上的顯著。人口數和勞動力對企業存活也都有顯著影響，像是人口數每增加一人，企業歇業危險比會上升.000254 倍 ($HR = 1.000254, p < .001$)，但勞動力每增加一人，企業歇業危險比卻是下降.0367%

($HR = .999633, p < .001$)。而遊憩區數量每增加一處，企業歇業危險比會上升.083252 倍 ($HR = 1.083252, p > .05$)；遊客人次每增加一人次，企業歇業危險比則沒有變化 ($HR = 1, p > .05$)，不過最後兩項變數對企業存活的影响皆為不顯著。

表4-2-5 韋伯分配之實證結果

變數名稱	里 (1)	300 公尺 (2)
關鍵自變數		
有無文化資產	.940220(.020235)**	.927926(.021908)**
解釋變數		
資本額 (萬元)	1.000029(1.18e-05)*	1.000029(1.18e-05)*
組織型態	.697660(.021543)***	.697960(.021553)***
變更登記	.668815(.012384)***	.669002(.012388)***
綜合所得 (千元)	1.000043(2.03e-05)*	1.000042(2.02e-05)*
人口數 (人)	1.000251(3.93e-05)***	1.000254(3.93e-05)***
勞動力 (人)	.999637(5.57e-05)***	.999633(5.57e-05)***
遊憩區 (處)	1.080989(.046508)	1.083252(.046627)
遊客人次 (人次)	1(2.31e-08)	1(2.31e-08)
信義區	1.024029(.039526)	1.021843(.039461)
大安區	.888229(.029669)***	.890951(.029790)**
中山區	1.102878(.038137)**	1.105846(.038283)**
中正區	.853060(.038057)***	.861323(.038880)**
大同區	.838090(.040511)***	.842522(.040838)***
區 萬華區	.908634(.040297)*	.918058(.041274)
文山區	.907818(.043411)*	.909109(.043481)*
南港區	.903421(.056832)	.906452(.057027)
內湖區	1.055252(.049825)	1.052812(.049708)
士林區	.938380(.039091)	.939261(.039133)
北投區	.828123(.041076)***	.824731(.040859)***
常數	.027506(.001715)***	.027467(.001712)***
樣本數	35,448	35,448
Log likelihood	-40055.711	-40054.779

註：「有無文化資產」定義為企業的一定範圍內無文化資產是 0，反之是 1；「組織型態」定義為合夥是 0，獨資是 1；「變更登記」定義為企業無申請過變更是 0，反之是 1；係數為危險比(Hazard ratio, HR)；括弧內數字為標準誤差；
* $p < .05$ ** $p < .01$ *** $p < .001$ 。

統合韋伯分配的結果，比較表 4-2-5 的欄(1)和欄(2)，不論是位於文化資產所在的「里」或是在文化資產半徑「300 公尺」內之觀光企業，所面臨歇業的危險比都是顯著下降。而企業的「300 公尺」範圍比其所在「里」內有文化資產，歇

業危險比降低更多。換言之，文化資產能使周遭的觀光企業延長存活時間，且二者距離愈近，則企業存活時間更長。在解釋變數的部分，欄(1)和欄(2)的結果非常相近。表 4-2-5 的二個模型皆加入區域虛擬變數，用來控制各行政區的特性。最後，經由韋伯分配的分析後，表 4-2-5 欄(1)的 Log likelihood 為-40055.711 低於欄(2)的-40054.779，表示以半徑 300 公尺為範圍來分析的模型更為適配。

4.3 文化資產對不動產價格的影響

以下部分將討論並分析臺北市已認列之文化資產對周邊地區不動產交易價格的影響之問題，首先說明各變數基本資料的敘述統計，接著解釋運用特徵價格法的分析結果。

4.3.1 不動產價格相關變數之敘述統計

本研究樣本有 88,145 筆的不動產交易(如表 4-3-1)，其中屬於松山區有 5,700 筆、信義區有 5,449 筆、大安區有 6,445 筆、中山區有 14,381 筆、中正區有 4,301 筆、大同區有 3,632 筆、萬華區有 6,650 筆、文山區有 8,495 筆、南港區有 3,467 筆、內湖區有 11,968 筆、士林區有 7,445 筆，以及北投區有 10,212 筆。用年度來分，2013 年有 25,399 筆、2014 年有 19,719 筆、2015 年有 15,497 筆、2016 年有 12,983 筆，以及 2017 年有 14,547 筆。

從房屋特徵來看，在這些交易的不動產中，移轉建築面積大於或等於平均數的筆數有 27,084 (30.72%)，所以大部分移轉的都屬於較小型的建築。由都市土地使用分區來分類：工業區 1,958 筆、住宅區 53,080 筆、商業區 26,998 筆、農業區 15 筆，以及並非位在上述使用分區的其他地區 6,094 筆。再者，從建築型態來觀察，其分為 12 種類型，每種類型的不動產交易分布狀況包括公寓 18,506 筆、透天厝 1,347 筆、店面(店鋪)1,752 筆、辦公商業大樓 3,106 筆、住宅大數 30,072 筆、華廈 19,747 筆、套房 12,247、廠辦 844 筆，及非前述型態的其他建築 524 筆；另外，工廠、農舍和倉庫都是 0 筆。從屋齡來看，最小值為-5、最大值是 102，可見這期間交易的不動產有預售屋和年代相當久遠的建物。

表4-3-1 臺北市2013~2017年不動產交易數量統計

單位：筆

行政區 \ 年	2013	2014	2015	2016	2017	合計
松山區	1542	1281	1082	875	920	5700
信義區	1578	1249	949	801	872	5449
大安區	1807	1466	1246	878	1048	6445
中山區	4582	3206	2501	1822	2270	14381
中正區	1262	857	764	593	825	4301
大同區	1104	807	610	537	574	3632
萬華區	1636	1443	1058	1362	1151	6650
文山區	2487	1950	1443	1281	1334	8495
南港區	1031	938	498	506	494	3467
內湖區	3868	2519	2035	1689	1857	11968
士林區	1910	1800	1386	1111	1238	7445
北投區	2592	2203	1925	1528	1964	10212
臺北市	25399	19719	15497	12983	14547	88145

還有，就區位屬性而言，關於每筆交易之不動產到捷運站的距離，由於有捷運站的里之數量僅占全部的一成六左右，多數的里內沒有捷運站，這些區域就無法計算交易的不動產到其所在里內的捷運站之距離；就可運算的區域部分，在不動產交易資料中，距離捷運站最遠達 8,115.075 公尺。最後，作為自變數的文化資產和解釋變數中之一的綜合所得的敘述統計量已於前面的小節作了說明，不再贅述。本研究以表 4-3-1 來統整所有變數的平均數、標準差、最小值和最大值。

表4-3-2 不動產價格相關變數之敘述性統計分析

變數名稱	平均數	標準差	最小值	最大值
依變數				
交易總價（元）	2.71e+07	1.20e+08	1250	2.70e+10
關鍵自變數				
文化資產（處）	.8865959	2.346988	0	21
解釋變數				
<i>房屋特徵</i>				
建物面積（平方公尺）	146.3907	446.0153	1.09	69125.53

(續下頁)

變數名稱		平均數	標準差	最小值	最大值
都市	住	.6021896	.4894487	0	1
土地	商	.3062908	.4609546	0	1
使用	農	.0001702	.013044	0	1
分區	其他	.0691361	.2536868	0	1
	透天厝	.0152816	.1226714	0	1
	店面（店鋪）	.0198763	.1395761	0	1
	辦公商業大樓	.0352374	.1843803	0	1
建物	住宅大樓	.3411651	.4741034	0	1
型態	華廈	.2240286	.4169433	0	1
	套房	.1389415	.3458875	0	1
	廠辦	.0095751	.0973836	0	1
	其他	.0059448	.0768731	0	1
屋齡（年）		19.32483	14.93274	-5	102
年（虛擬變數）				0	1
區位屬性					
綜合所得（千元）		1319.438	526.6372	667	10725
距離（公尺）		85.74346	234.0717	0	8115.075
區（虛擬變數）				0	1
樣本數=88,145 筆					

註：「都市土地使用分區」定義指非該類都市土地使用分區為0，反之為1；「建物型態」定義指非該類建物型態為0，反之為1。

4.3.2 特徵價格法分析

如前一章所述，本研究採用三種特徵價格法模型，包括線性、半對數和 Box-Cox 函數，來分析文化資產對不動產交易價格的影響。本小節先討論線性和半對數二種迴歸模型的實證結果（如表 4-3-3），然後再解釋經由 Box-Cox 轉換後的實證分析結果（如表 4-3-4）。

表 4-3-3 欄(1)為線性迴歸模型的結果，當政府每新增認列一處古蹟、歷史建築或紀念建築，其所在里不動產交易總價會降低約 58,418 元，但不顯著($\beta = -58417.55, p > .05$)。

接下來由房屋特徵之解釋變數部分來觀察，有關交易移轉建物面積方面，顯示建物移轉面積每增加一平方公尺，不動產交易總價會提升約 240,500 元 ($\beta = 240499.5, p < .001$)。從都市土地使用分區來觀察，將工業區當作參照組，結果顯示位於住宅區比在工業區之不動產對交易總價有更高且顯著的影響；商業區的不動產相較工業區對交易總價有顯著較高的影響；農業區比工業區之不動產對交

易總價的影響較低，但不顯著；其他都市土地使用分區對交易總價有影響相較於工業區較高且顯著。依據建物型態，以公寓作為參照組，結果表明透天厝相較於公寓對交易總價有顯著較高的影響；店面（店鋪）對交易總價的影響與公寓相比是顯著較高的；辦公商業大樓比公寓對交易總價是顯著較低的影響；住宅大樓相較於公寓對交易總價的影響較低且顯著；華廈對交易總價的影響比公寓是顯著較低；套房與公寓相比，對交易總價的影響較高但並不顯著；廠辦比公寓對交易總價有較低且顯著的影響；其他建物型態對交易總價的影響相較於公寓較高且顯著。從不動產的屋齡來看，結果顯示屋齡每增加一年，交易總價的金額顯著降低約 78,658 元 ($\beta = -78658.38, p < .001$)。

最後，由區位屬性之解釋變數來看，綜合所得平均數每增加一千元，不動產交易總價提升約 6,976 元 ($\beta = 6975.514, p < .001$)；而每筆交易不動產至所在里內的捷運站之步行距離每增加一公尺，交易總價會降低約 352 元，卻不顯著 ($\beta = -352.08, p > .05$)。

上述是線性模型的分析結果，接著將解釋實證半對數模型的結果，呈現於表 4-3-3 欄(2)。就文化資產對不動產價格的影響，每增加認列一處文化資產，當地不動產交易總價會顯著降低.5286% ($\beta = -.005286, p < .001$)。

然後，在房屋特徵的解釋變數部分，交易移轉建物面積方面，結果說明了建物移轉面積每增加一平方公尺，交易總價每增加.0452% ($\beta = .000452, p < .001$)。從都市土地使用分區來觀察，將工業區當作參照組，結果顯示位於住宅區比在工業區之不動產對交易總價有更高且顯著的影響；商業區的不動產相較工業區對交易總價有顯著較高的影響；農業區比工業區之不動產對交易總價的影響較高，但不顯著；其他都市土地使用分區對交易總價有影響相較於工業區較高且顯著。依據建物型態，以公寓作為參照組，結果表明透天厝相較於公寓對交易總價有顯著較高的影響；店面（店鋪）對交易總價的影響與公寓相比是顯著較高的；辦公商業大樓比公寓對交易總價是顯著較高的影響；住宅大樓相較於公寓對交易總價的影響較高且顯著；華廈對交易總價的影響比公寓較高但是不顯著；套房與公寓相比，對交易總價的影響顯著較低；廠辦比公寓對交易總價有較高且顯著的影響；其他建物型態對交易總價的影響相較於公寓是顯著較低。由不動產的屋齡觀察，結果顯示屋齡每增加一年，交易總價的金額顯著減少約 2.0201% ($\beta = -.020201, p < .001$)。

最後由區位屬性之解釋變數來看，綜合所得平均數每增加一千元，不動產交易總價上升約.0251% ($\beta = .000251, p < .001$)；而每筆交易不動產至所在里內的捷運站之步行距離每增加一公尺，交易總價會降低約 3.65e-05%，但並不顯著 ($\beta = -3.65e - 07, p > .05$)。

表4-3-3 線性和半對數迴歸模型分析之結果

變數名稱	線性 (1)	半對數 (2)
關鍵自變數		
文化資產 (處)	-58417.55 (89044.22)	-.005286(.001032)***
解釋變數		
<i>房屋特徵</i>		
建物面積 (平方公尺)	240499.5(421.3158)***	.000452(4.88e-06)***
住	1.10e+07(1536868)***	.164372(.017817)***
都市土地 商	1.39e+07(1.57e+06)***	.100631(.018158)***
使用分區 農	-8.24e+06(1.42e+07)	.045442(.164629)
其他	1.31e+07(1635755)***	1.44e-01(.018964)***
透天厝	5829193 (1.55e+06)***	7.42e-01(1.80e-02)***
店面 (店舖)	1.26e+07(1386806)***	.573340(1.61e-02)***
辦公商業大樓	-1.67e+07(1170160)***	.474814(.013566)***
建物型態 住宅大樓	-2586337(678232.4)***	.188069(.007863)***
華廈	-3324335(644136)***	.014309(.007468)
套房	1.37e+06(769425.6)	-.763848(.008920)***
廠辦	-4.62e+07(2342344)***	.280962(.027155)***
其他	7609449(2443335)**	-.275287(.028326)***
屋齡 (年)	-78658.38(16787.95)***	-.020201(.000195)***
2014年	-727879.1(522463.2)	.047913(.006057)***
2015年	1.82e+06(560323.1)**	.069074(.006496)***
2016年	-936123.4(592676.4)	.081426(.006871)***
2017年	-1179182 (572238.7)*	.084485(.006634)***
<i>區位屬性</i>		
綜合所得 (千元)	6975.514(385.2593)***	.000251(4.47e-06)***
距離 (公尺)	-352.08(802.6872)	-3.65e-07(9.31e-06)
信義區	4289965(1039089)***	-.068767(1.20e-02)***
大安區	6032489(1003168)***	.098553(.011630)***
中山區	-56574.17(871774.5)	-.202326(.010107)***
中正區	1181003(1147999)	-.057411(.013309)***
大同區	-5.16e+06(1232787)***	-.363622(.014292)***
萬華區	-6521298(1016724)***	-.552411(.011787)***
文山區	-1.06e+07(958856.6)***	-.421614(1.11e-02)***
南港區	-9.01e+06(1204882)***	-.227200(1.40e-02)***

(續下頁)

變數名稱	線性 (1)	半對數 (2)	
區	內湖區	-1.21e+07(905108.5)***	-.251024(1.05e-02)***
	士林區	-4.18e+06(982741.7)***	-.126502(1.14e-02)***
	北投區	-7486099(937463.9)***	-.439915(1.09e-02)***
常數	-2.11e+07(1923627)***	16.705250(2.23e-02)***	
樣本數	88,145	88,145	
F 值	10552.32	2290.42	
調整後R ²	.793	.4539	

註：「都市土地使用分區」定義指非該類都市土地使用分區為 0，反之為 1；「建物型態」定義指非該類建物型態為 0，反之為 1；括弧內數字為標準誤差；
* $p < .05$ ** $p < .01$ *** $p < .001$ 。

緊接著是 Box-Cox 迴歸模型的實證結果，如表 4-3-4 所示。結果顯示不動產交易總價對文化資產數量的邊際效果估計值是-.000576 ($p < .001$)，表示文化資產數量增加一處，不動產交易總價顯著下降約.0576%。

在房屋特徵的解釋變數的部分，交易的建物移轉面積每增加一平方公尺，交易價格顯著上升約 5.48e-03%，因為邊際效果估計值為 5.48e-05 ($p < .001$)。從都市土地使用分區來觀察，將工業區當作參照組，結果顯示位於住宅區比在工業區之不動產對交易總價有更高且顯著的影響；商業區的不動產相較工業區對交易總價有顯著較高的影響；農業區比工業區之不動產對交易總價的影響較高，但不顯著；其他都市土地使用分區對交易總價有影響相較於工業區較高且顯著。依據建物型態，以公寓作為參照組，結果表明透天厝相較於公寓對交易總價有顯著較高的影響；店面（店鋪）對交易總價的影響與公寓相比是顯著較高的；辦公商業大樓比公寓對交易總價是顯著較高的影響；住宅大樓相較於公寓對交易總價的影響較高且顯著；華廈對交易總價的影響比公寓較高但是不顯著；套房與公寓相比，對交易總價的影響顯著較低；廠辦比公寓對交易總價有較高且顯著的影響；其他建物型態對交易總價的影響相較於公寓是顯著較低。觀察不動產的屋齡，結果顯示不動產交易總價對屋齡的邊際效果估計值是-.002233 ($p < .001$)，代表屋齡每增加一年，交易總價顯著減少約.2233%。

再從區位屬性之解釋變數來看，各里的綜合所得平均數每增加一千元，不動產交易總價上升約 2.84e-03%，因邊際效果估計值為 2.84e-05 ($p < .001$)；而不動產交易總價對每筆交易不動產到所在里內的捷運站之步行距離的邊際效果估計值為 2.51e-08 ($p > .05$)，所以不動產至捷運站的距離每增加一公尺，交易總價會

上升約 2.51e-06%，但並不顯著。

最後，該 Box-Cox 迴歸模型是透過 θ 轉換，從表 4-3-4 可見， θ 值是顯著且不等於 0 的值 ($\theta = .049124$, $p < .001$)。另外，當 $\theta = 1$ 時，Log likelihood 為 -1695389.6 ($x^2 = 2.80e + 05$, $p < .001$)； $\theta = 0$ 時，Log likelihood 是 -1553463.2 ($x^2 = 448.1$, $p < .001$)； $\theta = -1$ 時，Log likelihood 為 -1934852.1 ($x^2 = 7.60e + 05$, $p < .001$)。表示強烈拒絕線性、對數和倒數的迴歸模型，證明 Box-Cox 迴歸模型相對於其他模型更加適配於本研究問題。

表4-3-4 Box-Cox 迴歸模型分析之結果

變數名稱	Box-Cox	
	係數	邊際效果
關鍵自變數		
文化資產 (處)	-.011719(25.205)***	-.000576
解釋變數		
<i>房屋特徵</i>		
建物面積 (平方公尺)	.001115(8561.7)***	5.48e-05
住	.373413(85.877)***	.018344
都市土地使用	.227523(30.707)***	.011177
分區		
農	.121361(.106)	.005962
其他	.344147(64.367)***	.016906
透天厝	1.716828(1762.424)***	.084338
店面 (店鋪)	1.330625(1327.542)***	.065366
辦公商業大樓	1.123265(1323.914)***	.055180
住宅大樓	.439603(608.586)***	.021595
建物型態		
華廈	.032499(3.705)	.001597
套房	-1.709446(6888.967)***	-.083975
廠辦	.669717(118.821)***	.032899
其他	-.568850(78.731)***	-.027944
屋齡 (年)	-.045450(10058.899)***	-.002233
2014年	.106940(60.952)***	.005253
2015年	.157594(115.053)***	.007742
2016年	.181353(136.151)***	.008909
2017年	.188941(158.513)***	.009282
區位屬性		
綜合所得 (千元)	.000579(3217.615)***	2.84e-05
距離 (公尺)	5.12e-07(.001)	2.51e-08

(續下頁)

變數名稱	Box-Cox	
	係數	邊際效果
信義區	-.151170(30.797)***	-7.43e-03
大安區	.232604(78.190)***	.011427
中山區	-.440733(370.678)***	-.021651
中正區	-.115213(14.650)***	-.005660
大同區	-.812628(629.977)***	-.039920
區 萬華區	-1.229429(2099.581)***	-.060395
文山區	-.958306(1441.821)***	-.047076
南港區	-.509722(260.076)***	-2.50e-02
內湖區	-.568673(572.661)***	-2.79e-02
士林區	-.274775(113.652)***	-.013498
北投區	-.991746(1613.830)***	-.048719
Theta (θ)	.049124(.002362)***	
樣本數	88,145	88,145
Log likelihood	-1553239.1	

註：「都市土地使用分區」定義指非該類都市土地使用分區為 0，反之為 1；「建物型態」定義指非該類建物型態為 0，反之為 1；括弧內數字為卡方值；
* $p < .05$ ** $p < .01$ *** $p < .001$ ；邊際效果為 dy/dx 。

第五章 結論

在此最後一個章節分為兩大部分，首先是研究結論與意涵，針對上一章統計分析結果再作精要的解釋，並說明從結論中所獲得了管理上的意涵。最後，在第二節描述本研究中不足之處及對未來研究方向提出想法。

5.1 研究結論與意涵

在第一章中，本研究針對保存文化資產是否能促進都市經濟發展提出三個研究問題，經由文獻探討和實證分析後，本節是總結了研究結果並分別討論其中的意涵。

5.1.1 文化資產對綜合所得影響之結論

針對本研究第一個研究問題，探討保存文化資產對當地綜合所得的影響，在經由實證分析後得出一些有趣的結論。由於過往文獻指出，社會經濟因素都存在空間上的關係，因此本研究採用空間分析來討論該研究問題。首先，利用全域型和區域型空間自相關分析分別來觀察文化資產及各年度綜合所得在地理上的分布情形。經由全域型空間自相關檢測結果顯示，臺北市的文化資產相當群聚，多半集中於大同區和中正區。如果是從「里」來觀察，在 2017 年底古蹟和歷史建築最多的是大同區永樂里（共 21 處），其次是大同區大有里（共 17 處）。再由圖片來看，文化遺址聚集在臺北市的西南。另外，透過區域型空間自相關進行群聚分析，最多「熱區」的也是中正區和大同區。這些結果與臺北市發展歷史不謀而合。臺北市於十九世紀中期沿著淡水河流域開始發展貿易，到了後期成為臺灣的行政中樞，而當時的經貿及行政中心位於艋舺和大稻埕一帶，即現今的萬華區和大同區及鄰近區域。這也就應驗了文化遺產確實是人類生活的積累。接著，觀察 2013~2017 年綜合所得空間自相關的結果。由全域型的分析結果來看，臺北市這五年來的綜合所得之空間分布也呈現聚集，不過似乎有一些變化。2013 年綜合

所得平均數最高的區域是信義區興隆里，2014年是在松山區東昌里，2015~2017年都是中正區東門里。雖然這五年綜合所得平均數的高低排序會有變動，但大致上不脫離松山、信義、大安、中正、士林區等行政區。再使用區域型分析來探索這五年的綜合所得平均數，所有結果皆顯示大安區內有將近八成的里是屬於「熱區」，表示這些里與鄰接里的綜合所得皆高。換句話說，大安區是整體綜合所得是偏高的行政區。

由實證結果可明確知道，臺北市的文化資產及綜合所得皆有顯著正向的空間自相關，所以不是空間隨機分布，換句話說，各里的文化資產或綜合所得之變化會受到鄰接地區的影響。另一方面，本研究同時執行一般追蹤資料迴歸模型和空間自迴歸模型，結果表明確實有空間特性的遺漏變數的存在。因此更加確認要討論各里綜合所得的影響因素時，必須一併探討空間特性。

本研究應用的是同時校正空間落遲和空間誤差的迴歸模型，來探討第一個研究問題。結果顯示文化資產對綜合所得之平均直接和平均總體影響都是顯著且正向，然而平均間接影響不顯著，證明某個里之文化資產對該里的綜合所得有幫助，但鄰接里的文化資產就助益不大。這個結果顯示兩個意涵，一是雖然臺北市是臺灣的政經中樞，但能保存更多的文化遺址是有助於提升地方上的綜合所得水準，而這不僅支持實施保護政策的必要性，亦證明政府當局提倡保存文化資產可以帶來城市收入的可能性。二是文化遺址的經濟效益僅對所在地（里）的綜合所得有幫助，鄰接區域（里）的影響就不明顯。

在解釋變數的部分，人口數對綜合所得的平均直接、平均間接和平均總體影響都不顯著，本研究認為人口數是各里在各年底的人口總數，其中包含有需要和沒有需要申報所得稅的人口，人口數變化與所得差異應該沒有關係。而遊憩區數量對綜合所得的平均直接、平均間接和平均總體影響亦是皆不顯著；不過，遊憩區的遊客人次對綜合所得卻有顯著的平均直接和平均總體影響，只有平均間接影響無顯著。臺北市政府所列的觀光遊憩區有 48 處，還蠻集中於某些行政區，有些遊憩區地處較為偏僻或是屬於大面積的開放環境，在沒有門票收入、周遭商家

較少等情況下，即使是政府認證的遊憩區也並非就能吸引大量人潮，所以難以對綜合所得起得了大作用；但是遊客人次卻不同，對綜合所得有顯著正向的平均直接和平均總體影響，平均間接影響也不顯著，因為遊客會在遊憩區或周圍進行消費行為，可為地方帶來收入。因此，遊客才能創造收入，只是規劃、設置遊憩區是無法真正為地方在來利益，要如何吸引遊客才是重要課題。另外，觀察遊憩區的遊客人次之空間溢出影響，遊憩區所在地（里）的平均影響比較明顯，鄰近地區（里）的平均影響則不顯著。最後，政府有關文化遺址的經常門和資本門支出對綜合所得有顯著平均直接和平均總體影響，但皆無顯著的平均間接影響，表示政府不論是用於保存文化資產的小額或短期支出（如：推廣、維護），亦或是投注中長期且大筆的整修費用，都能提升綜合所得。本研究認為，無論是採用那種方式來保護和推廣文化資產，都能夠吸引遊客前往參觀，進而使當地居民受益，這也印證 Bowitz & Ibenholt (2009)提出的文化遺產之間接經濟影響。然而，這兩項政府支出的空間直接溢出影響較多，鄰近地區的影響較不明顯，可是由於政府支出的數據僅僅只有年度別而無地區別，這可能會造成空間溢出影響分析的偏誤。

總括來說，就綜合所得的角度，增加認列文化資產的數量可以促進臺北市經濟發展，這個結果是符合大眾的期望。不過，就如林曉薇（2008）和盧薇喬、吳連賞（2016）所言，文化資產的保存及再利用需有整體性規劃，並進行系統性調查，且需各方合作，才能使保存文化資產更具實質效用。所以經政府認列的文化資產仍須進行一系列的活動，包括保存、維護、活化和推廣，才能產生更大的經濟效益並造福地方，否則只會成為乏人問津、隨時間頹圯的老舊建築，甚至成為環境髒亂的根源、治安的死角，那就失去保存的意義了。

5.1.2 文化資產對觀光企業生存影響之結論

就一般大眾的認知及從有關文化資產的文獻中，與文化資產最為習習相關的產業即是觀光業。而經濟部商業司的網站每個月會發布當月各縣市的企業申請設

立、歇業和變更登記營業清冊，因此本研究由該網站收集觀光企業資料，並運用存活分析來探討第二個研究問題，即文化資產是否會影響當地觀光企業的存活。

首先，本研究使用生命表法和 Kaplan-Meier 估計法來驗證臺北市內已認列為文化資產對周遭觀光企業生存情形的影響。觀察生命表及 Kaplan-Meier 存活曲線的結果，以「里」為範圍來討論時，發現觀光企業存活率會隨著時間而遞減。另外，觀光企業所在「里」內有文化資產存在，它們的存活曲線高於位於沒有文化資產存在的那些「里」的企業。有鑒於各里的大小及形狀不一，因此再從文化資產的「300 公尺」、「600 公尺」和「300~600 公尺」三種範圍來討論。生命表和 Kaplan-Meier 估計法的結果顯示，「300 公尺」和「600 公尺」範圍的觀光企業存活情況與「里」相似，但「300~600 公尺」卻不相同且未達顯著水準。還有，「600 公尺」和「里」的結果非常相近。

因為上述結果，本研究便選擇「里」和「300 公尺」兩種範圍，並以 Cox 比例危險模型的實證結果為基準來探討文化資產對觀光企業存活影響，再採用指數分配和韋伯分配進一步確認主要效果的影響是否仍存在。實證結果顯示，當觀光企業附近存在政府認列的文化資產，其面臨的歇業危險率會減少，且距離愈近，則降低愈多。換句話說，文化遺址的保存有利於周邊觀光企業的生存，而觀光企業距離文化資產的遠近也是對其生存的一個至關重要因素。

接下來，由企業的資本額、組織型態和曾經申請變更登記情形來探究歇業危險率。就資本額而言，結果顯示登記資本額高的觀光企業所面臨的歇業危險率較高，所以只要是適用「商業登記法」之觀光企業，其高資本額的大型企業較中小型企業所需承擔的存活風險大。在組織型態方面，獨資企業的歇業風險低於合夥，本研究認為這是獨資比合夥的結構簡單、具彈性，較容易作決策之緣故。而曾經申請過變更登記的企業之存活率較高，原因是當企業經營過程中遇到問題時可以辦理變更登記來暫時停業或重整組織結構，藉以改善企業體質，使能營運更加長久。還有其他因素，例如綜合所得、人口數和勞動力等。當地的綜合所得對觀光企業存活的影响並不顯著，表示觀光企業的生存風險沒有明顯受到在地民眾所得

增減的影響。屬於人口特徵因素的人口數和勞動力均顯著影響觀光企業的存活，但有趣的是，在地的人口數增加，會使得企業歇業風險升高，然而勞動力的影響結果卻相反。本研究認為勞動力為 15~64 歲的人口，這個族群具有較強的工作和消費能力，這有助於企業的生存。最後，遊憩區和其遊客人次對於觀光企業存活的影響皆不顯著。原因是臺北市大型或知名遊憩區的遊客大部分來自外地，且以旅行團居多，這類遊客大都團體行動，會停留在當地並消費的時間相對較少，因此在地的觀光企業難以因遊憩區而受惠。

總而言之，從觀光企業生存的觀點來看，企業附近有政府認列的文化遺址將會降低它們面臨歇業的風險，尤其是企業位於文化資產 300 公尺範圍內是更加明顯，證明文化資產對周圍的觀光企業產生了外溢效果，而這一結果亦符合了政府當局或民意代表對推動文化資產觀光的期望。此外，Lak et al. (2019)認為文化資產和觀光業對城市再生皆會產生影響，需同時考慮居民與遊客的利益才行。因此，當一個城市擁有許多歷史古蹟時，政府應研擬並推動一些相關的整合型計畫，且提供當地觀光企業獎勵或補貼，並以古蹟和歷史建築為特色，攜手合作來共同促進城市旅遊發展。這樣不僅能吸引更多的觀光人潮，且還能提供更多的就業機會。最後，企業本身的一些特性有可能會影響其存活狀況，因此企業主在做決策時應謹慎思考。

5.1.3 文化資產對不動產價格影響之結論

過去的十年，作為臺灣經濟中心的臺北市，平均房價和人口密度都是最高的，都市土地利用的成本效益是為區域發展的重要課題之一。另一方面，全臺灣已認列古蹟、歷史建築和紀念建築數量最多的即是臺北市。因此，當某個地區的房價高漲時，當地具有文化、歷史意義的老建築是否該被保留，往往會引起爭議。本研究的最後一個問題旨在探討文化資產的數量對臺北市不動產交易價格的影響，並應用線性、半對數及 Box-Cox 迴歸模型來實證此議題，結果發現經過函數轉換

的 Box-Cox 模型最為適配。其次，實證結果表明，在控制了房屋特徵和區位屬性之後，保存文化遺址可能會對不動產交易價格產生負面的影響。在某一個地區，已被政府認列為文化資產的建築愈多，會對不動產交易價格產生不利影響。換言之，古蹟和歷史建築物的數量愈多，臺北市的不動產價格就愈低，這個結果與過往的研究類似 (e.g. Moro et al., 2013)。這意味著，當政府單位在進行評估具有歷史意義的老舊建築並認列為古蹟時，鄰近地區的居民可能會為了維持或提高當地不動產的價格水準而反對；另一種狀況是，私有舊建築的所有者亦可能受到利益誘惑而拆除或出售。因此，在高度發展的城市，這些狀況對於要保存有文化涵義、歷史悠久的建物是相當大的挑戰。

觀察分析結果發現，大多數的房屋特徵會顯著影響不動產的交易總價。例如，交易移轉的建物面積對交易價格有正向的影響，意味人們願意為購買更大的房屋而付出更多的金錢。而都市土地使用分區和建物型態也都會影響不動產交易總價，印證人們購買房地產時，地點和周邊環境是重要考慮因素；而挑選房屋型態，應該是依據需求作為考量。還有，屋齡對不動產價格產生負向影響，表示人們不願意付較高的金額購買高屋齡的房屋，這個結果與一般大眾的觀念相符。最後，本研究探討區域屬性變數對不動產交易總價的影響，包含綜合所得和每筆交易之不動產至所在里內捷運站的步行距離。結果顯示，當某個里的綜合所得上升，連帶當地的不動產價格亦會上漲。本研究認為，當綜合所得增加時，人們會更有能力和意願購買不動產，而需求增加導致價格升高。另外，從交易之不動產步行到鄰近的捷運站之距離對價格並沒有顯著影響，這是因為臺北市有捷運站的「里」之數量僅占全部的 16%，也就是說，大多數不動產的所在里內並無捷運站，導致不動產到捷運站的距離對交易價格沒有顯著影響。

概括而論，由不動產交易價格的觀點，文化資產的保護政策顯然引起了負向影響。本研究認為，二者之間可能會產生有如囚徒困境的現象，這種現象在都市中會更加明顯。因此，政府能夠協助文化資產轉型、活化、再造，並與周圍環境融合，將有助於提高文化資產與其附近地區的環境之價值，整體價值提升，亦能

降低人們對政府推行文化資產保護政策的抗拒，讓文化資產與在地能共存共榮，才能使文化遺產有永續的可能。然而，建築型文化資產保存政策的執行過程非常艱難。顏亮一（2006）認為，都市文化資產保存不僅要由政府扮演推手的角色，而周遭社區組織與居民的共同參與才是致勝關鍵。

5.2 研究限制與建議

文化資產與地區發展之間是如何相互影響，是一個有趣的議題。本研究由三個角度來討論這個主題，但研究過程中仍有許多未考慮到的面向，因此在本節中先說明本研究未盡完善之處，然後，在最後一部分提出未來可繼續探討的方向。

5.2.1 研究限制

在資料收集與整理的過程中遇到了很多的困難，本研究盡力去克服問題，但仍舊有一些無法解決之處，在此節說明之。

A. 執行空間資料轉換時會因此留失

本研究在進行過程中運用到空間分析，並使用大量的地理資訊和坐標，例如，古蹟、觀光企業、不動產、遊憩區和捷運站等都有進行空間資料的轉換。然而，這些地點的原始資料不一定都有明確的地址或坐標，另外還有部分資訊是錯誤或缺失，本研究盡可能利用 Google 地圖和內政部地政司的「地籍圖資網路便民服務系統」等線上系統及各方網路資訊交叉比對來補齊和修正這些資料。另外，本研究大部分取得這些地點的原始資料都是「地址」，必須轉換成「坐標」才能夠成為能進行分析的資訊，因此藉由「國土資訊圖資服務平台」來進行轉換，不過在轉換的過程中，可能因原始資料的地址不完全等因素，導致部分資料轉換不成功而被迫捨棄。

B. 僅僅探討獨資與合夥之觀光企業

臺灣的企業型態區分為三類：公司、商業和有限合夥，各自有其專法。臺北

市是臺灣的政經中心，每年辦理登記、歇業和變更的企業數量龐大，有鑒於人力、物力和時間有限等因素，本研究僅選擇「商業登記法」中所規定以獨資和合夥二種經營型態的事業為研究對象。

C. 從寬認定商家為觀光企業的標準

觀光相關文獻指出，觀光產業是非常廣泛而難以界定。本研究由經濟部商業司網站取得臺北市「商業登記營業項目清冊」，裡面記載各商家的營業項目。雖然商業司有將營業項目作分類，但並沒有名為「觀光業」之營業項目。於是本研究參酌 UNWTO 所歸納的觀光業涵蓋產業項目逐一和各企業登記之營業項目作比對。然而，過程中會產生一些問題，UNWTO 雖然條列出那些觀光產業，但其對每一產業的說明仍然很廣泛且概略。其次，通常企業所登記的營業項目不只一個，且有部分企業經營內容根本是包羅萬象。因此，本研究在擇選觀光企業時採用從寬認定，只要企業所登記之營業項目中有一個以上符合 UNWTO 所列舉的觀光業範疇，便將該企業列入研究標的。

D. 實際營運場所和登記地址不相符

本研究主要是由文化資產和觀光企業登記所在地的距離來觀察之間的影響關係。然而，現實情況中，許多企業登記所在地與實際營運場所不同，如果不屬分支機構性質，便不需要辦理登記，只要該企業的登記和營業所在地皆符合營業稅法、建築管理、衛生及消防等相關法令規定即可。還有，現在電子商務蓬勃發展，有些商店會同時經營實體店面和虛擬通路，也有些企業則完全無店面，僅靠電話和網路接單。上述這些情形，很明顯都無法透過地理資訊來瞭解。雖然，在營業登記項目中有一項「無店面零售業」，假使某企業登記的營業項目僅此一項，它就不會包含在本研究樣本中，但如果它有多項營業項目且與觀光業有關，那麼還是會將其納入。這些情形難以查核，僅能依據現有資料來進行研究。

E. 少部分捷運站有一個以上的地址

臺北市內的大多數捷運站都只有一個地址，且都分布於不同的里內。但有少數幾個捷運站的範圍較大且有多條路線交會，因此它們會有兩個地址。為了方便

後續的分析，於是做了一些調整。例如，當一座捷運站有兩個地址且它們都位於同一里，本研究在一個里中僅選擇了一個捷運站的地址；當然，如果遇到同一處捷運站的兩個地址是位於不同的里，就會兩個地址都會保留。調整後，一個里只會有一個捷運車站地址。

5.2.2 未來研究建議

最後，在此小節彙整研究心得，提出一些對未來研究之建議。例如，經由文獻探討和實證分析，發現有值得再作深入探討但非本研究關注的面向；亦或是可延伸應用之方向。

A. 商管研究納入地理因素

本研究最大的貢獻之一是採用地理資訊系統來整理地理資料和進行空間分析。正如 Tobler (1970) 所言，凡事皆相關，愈相近就愈有關聯。依據此論點，推論社會現象大部分應具有空間屬性，加上現在有些地理資訊系統是免費的，例如 QGIS、GeoDa... 等，且也容易從網路上取得學習資源，因此建議未來商管領域的研究可將空間特性的可能性一併納入考量。

B. 討論文化遺址的永續性

無論是有形或無形的文化資產都是人類生活從過去到現在的積累，但它們可能會隨時間消失，加以保存則需要先付出龐大的維護成本，且城市發展往往與古蹟的存續產生衝突，因此文化資產永續性的議題仍是值得持續關注。正如本研究緒論提及，都市發展與保存文化遺產的決策有時會是一個兩難的選擇。此外，Throsby (2001) 強調文化環境和經濟環境之間的關係與文化體系的永續性是有關聯性。有文獻指出，古蹟保存的策略具有明顯的囚徒困境之特徵，例如 Ahlfeldt & Maennig (2010)。該研究結果顯示，已認列的古蹟數量強烈影響在地的房地產價格，不過並無進一步討論保護政策和經濟發展是否具有真正存在囚徒困境的問題。而由臺灣文化保護的現況來看，文化部在 2016 年 7 月頒布「文化資產保護

法」修訂版，其中有明列文化資產審查標準，並提出「私有文化資產協助及獎勵機制」。不過，在這幾年間，已被暫定為歷史建築的私有有形文化資產被擅自拆毀之情事仍時有耳聞。這是否意味著古蹟保護政策與私人利益之間存在的衝突，即使政策祭出獎勵措施都無法消弭？本研究認為將來可由經濟學觀點進一步討論文化遺址的永續性。

C. 考量文化資產空間落遲

在第四章中，經由空間自相關檢定，證實文化資產和 2013~2017 年各年度綜合所得皆有空間群聚效應。不過，進行空間自迴歸模型分析時，僅僅對綜合所得空間自相關的誤差進行空間校正。既然臺北市的文化資產亦非隨機分布，那麼可再思考對文化資產空間自相關的誤差進行空間校正的可行性。

D. 房屋價格的空間自相關

到目前為止，探討文化資產如何影響區域經濟的研究不多。本研究回顧以往的文獻，發現 Ahlfeldt & Maennig (2010)、Lazrak et al. (2014) 和 Moro et al. (2013) 都是研究歷史建築對不動產價格的影響，而前二篇研究考量了其研究標的所在地與鄰近地區可能產生的相互影響；第三篇則計算研究標的到重點景點的距離，並將該項數據列為影響房價的因子之一。本研究主要是參考 Moro et al. (2013) 的做法，未來討論相同的議題可以多加思考空間效應的問題。

E. 探討對勞動市場的影響

現在討論文化資產與勞動市場相關性之研究實屬罕見，而常用於一般財貨的經濟影響評估方法中的特徵價值法也有被運用在跟勞動市場有關的研究中，甚至是一些探討設施或環境的文獻也有探討到與勞動市場的關係，可是目前討論文化資產間接使用價值的部分，有愈來愈多的研究著重於不動產市場的探討，其中又以使用特徵價格法最多。不過，確實有學者提出文化資產對經濟的種種影響中，鄰近地區的勞動市場的變化是文化資產的間接影響之一，且從 Backman & Nilsson (2018) 的研究亦證實了勞動市場與文化資產之間的關聯性，因此本研究建議未來研究可對此方向再作更多的討論和實證。

參考文獻

一、中文部分

1. 文芸、傅朝卿(2013)。當代社會中遺產價值的保存與維護。**建築學報**，(84)，77-96。
2. 李春長、童作君(2010)。住宅特徵價格模型之多層次分析。**經濟論文叢刊**，38(2)，289-325。
3. 李俊鴻、黃錦煌(2011)。文化資產訪客知覺價值與觀光效益評估—以大龍峒保安宮為例。**觀光休閒學報**，17(3)，361-385。
4. 李素馨、侯錦雄(2009)。古蹟保存與都市更新經濟議題之研究(編號：PG9802-0086)。中華民國內政部建築研究所委託研究報告。臺北市：內政部。
5. 林忠樑、林佳慧(2014)。學校特徵與空間距離對周邊房價之影響分析—以台北市為例。**經濟論文叢刊**，42(2)，215-271。
6. 林思玲(2016)。文化資產保存與文化創意產業應用。載於周德禎(主編)，**文化創意產業理論與實務(3版)**。臺北市：五南，215-271。
7. 林思玲、謝德宗、林惠玲(2017)。古蹟門票價格的決定—遊客付費意願之評估。**應用經濟論叢**，101，31-66。
8. 林曉薇(2008)。文化景觀保存與城鄉發展之研究—以英國世界文化遺產巴那文工業地景為例。**都市與計劃**，35(3)，205-225。
9. 紀玉臨、賴進貴(2010)。區域經濟收斂與空間外溢效應：台灣，1991 - 2001。**地理學報**，58，1-23。
10. 張金鶚、楊宗憲、洪御仁(2008)。中古屋及預售屋房價指數之建立、評估與整合—台北市之實證分析。**住宅學報**，17(2)，13-34。
11. 溫在弘(2015)。**空間分析：方法與應用**。臺北市：雙葉書廊。
12. 楊重信、王安民(2008)。基隆河流域洪災防治效益之評估：特徵價格法之應用。**都市與計劃**，35(1)，29-47。

13. 榮芳杰、傅朝卿 (2008)。古蹟委外經營制度對文化遺產管理功能之影響：以 R.O.T.與 O.T.模式為例。 **建築學報**，66，167-188。
14. 鄧志松、吳親恩、柯一榮 (2012)。廢票為何發生？兼論臺灣選舉無效票之空間效應，1992-2008。 **選舉研究**，19(2)，71-100。
15. 顏亮一 (2006)。市民認同、地區發展與都市保存：迪化街個案分析。 **都市與計劃**，33(2)，93-109。
16. 盧薇喬、吳連賞 (2016)。產業文化資產保存與再利用和城鄉發展關係—以臺南市北門區為例。 **城市學學刊**，7(2)，25-55。
17. 魏玫娟、湯京平 (2017)。文化資產治理與公民參與：大陸培田古民居的案例分析。 **台灣政治學刊**，21(1)，113-156。

二、英文部分

1. Ahlfeldt, G. M., & Maennig, W. (2010). Substitutability and complementarity of urban amenities: External effects of built heritage in Berlin. *Real Estate Economics*, 38 (2), 285-323.
2. Al-kheder, S., Haddad, N., Fakhoury, L., & Baqaen, S. (2009). A GIS analysis of the impact of modern practices and policies on the urban heritage of Irbid, Jordan. *Cities*, 26, 81-92.
3. Anselin, L. (1988). *Spatial econometrics: methods and models*. Dordrecht, Boston: Kluwer Academic Publishers.
4. Anselin, L. (1995). Local indicators of spatial association—LISA. *Geographical Analysis*, 27(2), 93-115.
5. Anselin, L. (2001). Spatial econometrics. In: Baltagi B (ed). *A companion to theoretical econometrics*. Blackwell, Oxford, 310-330.
6. Anselin, L. (2010). Thirty years of spatial econometrics. *Papers in Regional*

Science, 89(1), 3-25.

7. Backman, M., & Nilsson, P. (2018). The role of cultural heritage in attracting skilled individuals. *Journal of Cultural Economics*, 42, 111-138.
8. Bateman, I., Carson, R. T., Day, B., Hanemann, M., Hanley, N., Hett, T., Jones-Lee, M., & Loomes, G. (2002). *Economic Valuation with Stated Preference Techniques: Summary Guide*. Retrieved March 10, 2020, Retrieved from https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/191522/Economic_valuation_with_stated_preference_techniques.pdf.
9. Bedate, A., Herrero, L. C., & Sanz, J. A. (2004). Economic valuation of the cultural heritage: application to four case studies in Spain, *Journal of Cultural Heritage*, 5 (1), 101-111.
10. Benhamou, F. (2003). Heritage. In: R. Towse, ed. *A handbook of cultural economics*. Cheltenham/Northampton, MA: Edward Elgar, 255-262.
11. Bowitz, E. & Ibenholt, K. (2009). Economic impacts of cultural heritage - research and perspectives. *Journal of Cultural Heritage*, 10 (1), 1-8.
12. Box, G. E. P., & Cox, D. R. (1964). An Analysis of Transformations. *Journal of the Royal Statistical Society, Series B (Methodological)*, 26 (2), 211-252.
13. Cano, M., Garzón, E., & Sánchez-Soto P. J. (2013). Historic preservation, GIS, & rural development: the case of Almería province, Spain. *Applied Geography*, 42, 34-47.
14. Choi, A. S., Ritchie, B. W., Papandrea, F., & Bennett, J. (2010). Economic valuation of cultural heritage sites: a choice modelling approach. *Tourism Management*, 31, 213-220.
15. Coulson, N. E., & Leichenko, R. M. (2001). The Internal and External Impact of Historical Designation on Property Values. *The Journal of Real Estate Finance*

- and Economics*, 23(1), 113-124.
16. Champ, P. A., Boyle, K. J., & Brown, T. C. (2017). *A Primer on Nonmarket Valuation* (2nd ed.). Retrieved from https://econ676.weebly.com/uploads/1/6/5/9/16597232/champ_boyle___brown_-_primer_2017.pdf. doi:10.1007/978-94-007-7104-8
 17. Cleves, M., Gould, W. W. & Marchenko, Y. V. (2016). *An Introduction to Survival Analysis Using Stata* (3rd ed.). College Station, USA: Stata Press.
 18. Council of Europe (CoE). (2005). Council of Europe Framework Convention on the Value of Cultural Heritage for Society. Retrieved January 17, 2019, from <https://rm.coe.int/1680083746>.
 19. Cox, D. R. (1972). Regression models and life-tables. *J R Stat (B)*, 34, 187-220.
 20. Dalmas, L., Geronimi, V., Noël, J., & Sang, J. T. K. (2015). Economic evaluation of urban heritage: An inclusive approach under a sustainability perspective. *Journal of Cultural Heritage*, 16, 681-687.
 21. Elsorady, D. A. (2014). The economic value of heritage properties in Alexandria, Egypt. *International Journal of Heritage Studies*, 20 (2), 107-122.
 22. Fischer, M. M., & Getis, A. (2010). *Handbook of Applied Spatial Analysis: Software Tools, Methods and Applications*. New York, USA: Springer.
 23. Franco, S. F., & Macdonald, J. L. (2018). The effects of cultural heritage on residential property values: Evidence from Lisbon, Portugal. *Reg. Sci. Urban Econ*, 70, 35-56.
 24. Fredheim, L. H., & Khalaf, M. (2016). The Significance of Values: Heritage Value Typologies Re-examined. *International Journal of Heritage Studies*, 22(6), 466-481.
 25. Hutter, M. (1997). Economic Perspectives on Cultural Heritage: An Introduction. In M. Hutter and I. Rizzo (eds.). *Economic Perspectives on Cultural Heritage*,

London: Macmillan, 3-10.

26. Kaplan, E. L. & Meier, P. (1958). Nonparametric estimation from incomplete observations. *J Am Stat Assoc*, 53, 457-481.
27. Kleinbaum, D. G. & Klein, M. (2010). *Survival Analysis: A Self-Learning Text* (3rd ed.). New York, USA: Springer.
28. Lak, A., Gheitasi, M., & Timothy, D. J. (2019). Urban regeneration through heritage tourism: Cultural policies and strategic management. *Journal of Tourism and Cultural Change*, 1-18.
29. Lazrak, F., Nijkamp, P., & Rietveld, P. (2014). The market value of cultural heritage in urban areas: an application of spatial hedonic pricing. *Journal of Geographic Systems*, 16 (1), 89-114.
30. Lee, L. F. & Yu, J. (2010). Some recent developments in spatial panel data model. *Regional Science and Urban Economics*, 40, 255-271.
31. LeSage, J. & Pace, R. K. (2009). *Introduction to Spatial Econometrics*. London, UK: Chapman and Hall/CRC.
32. Miller, H. J. (2004). Tobler's First Law and spatial analysis. *Annals of the Association of American Geographers*, 94, 284-289.
33. Moro, M., Mayor, K., Lyons, S., & Tol, R. S. J. (2013). Does the housing market reflect cultural heritage? A case study of Greater Dublin. *Environment and Planning*, 45 (12), 2884-2903.
34. Murzyn-Kupisz, M. (2012). The socio-economic impact of built heritage projects conducted by private investors. *Journal of Cultural Heritage*, 14 (2), 156-162.
35. Navrud, Ståle and Ready, Richard C. (2002). *Valuing Cultural Heritage: Applying Environmental Valuation Techniques to Historic Buildings, Monuments and Artifacts*. Edward Elgar, Cheltenham.
36. Peacock, A. (1997). A Future for the Past: the Political Economy of Heritage. In

- R. Towse (ed.), *Cultural Economics: the Arts, the Heritage and the Media Industries*, 1, Cheltenham, UK and Lyme, US: Edward Elgar, 189-243.
37. Prompayuk, S., & Chairattananon, P. (2016). Preservation of Cultural Heritage Community: Cases of Thailand and Developed Countries. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 234, 239-243.
 38. Rizzo, I., & Throsby, D. (2006). Cultural heritage: economic analysis and public policy. In V. A. Ginsburg, & D. Throsby (eds.). *Handbook of the Economics of Art and Culture*, Amsterdam: North Holland, 983-1016.
 39. Rosen, S. (1974). Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition. *Journal of Political Economy*, 82 (1), 34-55.
 40. Ruijgrok, E. C. M. (2006). The three economic values of cultural heritage: A case study in the Netherlands. *Journal of Cultural Heritage*, 7, 206-213.
 41. Throsby, D. (1997). Seven Questions in the Economics of Cultural Heritage. In M. Hutter and I. Rizzo (eds), *Economic Perspectives on Cultural Heritage*, London: Macmillan, 13-30.
 42. Throsby, D. (2001). *Economics and Cultural*. London: Cambridge University Press.
 43. Throsby, D. (2010). *The Economics of Cultural Policy*. London: Cambridge University Press.
 44. Tobler, W. R. (1970). A computer movie simulating urban growth in the Detroit region. *Economic Geography*, 46, 234-40.
 45. Tuan, T. H., & Navrud, S. (2008). Capturing the benefits of preserving cultural heritage. *Journal of cultural heritage*, 9, 326-337.
 46. Tweed, C., & Sutherland, M. (2007). Built cultural heritage and sustainable urban development. *Landscape and Urban Planning*, 83 (1), 62-69.
 47. van Loon, R., Gosens, T., & Rouwendal, J. (2014). Cultural heritage and the

- attractiveness of cities: evidence from recreation trips. *Journal of Cultural Economics*, 38 (3), 253-285.
48. Vaz, E., Cabral, P., Caetano, M., Painho, M., & Nijkamp, P. (2012). Urban heritage endangerment at the interface of future cities and past heritage: A spatial vulnerability assessment. *Habitat International*, 36 (2), 287-294.
49. Yang, C. H., Lin, H. L., & Han, C. C. (2010). Analysis of international tourist arrivals in China: the role of World Heritage sites. *Tourism Management*, 31 (6), 827-837.
50. World Tourism Organization (UNWTO). (2015). *Understanding Tourism: Basic Glossary*. Retrieved January 17, 2019, from <http://cf.cdn.unwto.org/sites/all/files/docpdf/glossaryenrev.pdf>

三、相關網站

1. 文化部文化資產局 (2018)。文化資產。2018年10月15日，取自「國家文化資產網」：<https://nchdb.boch.gov.tw/>
2. 經濟部商業司 (2018年01月)。商業登記資料。2018年12月21日，取自「全國商工行政服務入口網」：
<http://gcis.nat.gov.tw/mainNew/subclassNAction.do?method=getFile&pk=475>
3. 臺北市文化局 (2019)。預算及決算書。2019年02月06日，取自「台北市文化局」：<https://www.culture.gov.taipei/>
4. 內政部戶政司 (2018)。內政部戶役政資訊系統村里代碼。2018年03月11日，取自「內政部戶政司全球資訊網」：<https://www.ris.gov.tw/app/portal>
5. 臺北市政府觀光傳播局 (2019)。主要觀光遊憩區遊客人數調查。2019年02月08日，取自「臺北旅遊網」：<https://www.travel.taipei/zh-tw/statistical-bulletin>

6. 內政部地政司（2018）。不動產成交案件實際資訊資料供應系統。2018年05月06日，取自「內政部不動產交易實價查詢服務網」：
<http://lvr.land.moi.gov.tw/homePage.action>
7. 財政部財政資訊中心（2018年08月）。綜合所得稅申報核定統計專冊。2018年09月05日，取自「財政部財政資訊中心」：
<https://www.fia.gov.tw/News.aspx?n=7769B1BD01306B45&sms=BD450CA810662F3D>
8. 內政部資訊中心（2019）。全國門牌地址定位服務。2019年02月14日，取自「地理資訊圖資雲服務平台」：
https://www.tgos.tw/TGOS/Web/TGOS_Home.aspx
9. 內政部統計處（2019）。縣市重要統計指標。2019年03月05日，取自「社會經濟經資料服務平台」：
https://segis.moi.gov.tw/STAT/Web/Portal/STAT_PortalHome.aspx
10. 內政部國土測繪中心（2017年12月28日）。村里界圖(TWD97_121分帶)1061228。2018年05月28日，取自「國土測繪圖資e商城」：
<https://whgis.nlsc.gov.tw/Default.aspx>
11. 臺北大眾捷運股份有限公司（2019）。路網圖、各站資訊及時刻表。2019年02月09日，取自「臺北大眾捷運股份有限公司」：
<https://www.metro.taipei/Default.aspx>

附錄

一、LISA（高一高值）熱區之行政區列表

附表1 至2017年底文化資產的LISA（高一高值）熱區之行政區

鄉鎮市區名稱	村里名稱	數量
大安區	龍坡里、龍泉里、古莊里、錦安里、龍安里、錦泰里、龍門里、民輝里、大學里	9
中山區	力行里、朱園里、正得里、民安里、晴光里	5
中正區	板溪里、螢圃里、螢雪里、南福里、龍光里、廈安里、新營里、龍福里、南門里、三愛里、文北里、建國里、幸市里、東門里、幸福里、梅花里、黎明里、光復里、河堤里	19
大同區	建泰里、玉泉里、永樂里、朝陽里、星明里、雙連里、大有里、延平里、民權里、南芳里、隆和里、至聖里、鄰江里、老師里	14
萬華區	頂碩里、糖廊里、富福里、福音里、富民里、新起里、青山里、西門里、菜園里、萬壽里、福星里	11
北投區	湖山里	1
總計		59

附表2 2013年綜合所得的LISA（高一高值）熱區之行政區

鄉鎮市區名稱	村里名稱	數量
松山區	福成里、敦化里、吉仁里、復源里、復建里、吉祥里、美仁里、東勢里、東光里、中正里、中華里、龍田里、自強里、松基里、東昌里、介壽里、民有里、東榮里、三民里、精忠里	20
信義區	三張里、景新里、正和里、興隆里、新仁里	5

（續下頁）

鄉鎮市區名稱	村里名稱	數量
大安區	龍坡里、龍泉里、古莊里、群賢里、法治里、龍生里、全安里、錦華里、錦安里、龍陣里、龍安里、龍雲里、新龍里、錦泰里、義安里、住安里、龍圖里、龍門里、福住里、永康里、光明里、光信里、敦煌里、敦安里、德安里、仁慈里、和安里、民炤里、正聲里、建倫里、仁愛里、車層里、昌隆里、誠安里、建安里、光武里、華聲里、民輝里、大學里、古風里、虎嘯里、臥龍里、龍淵里	43
中山區	力行里、朱園里、興亞里、復華里、永安里	5
中正區	新營里、文祥里、三愛里、文北里、幸市里、東門里、幸福里、梅花里	8
內湖區	西康里	1
士林區	臨溪里、永福里、三玉里、天福里、芝山里、天玉里、天山里、天和里、東山里、新安里、公館里、天母里、陽明里	13
總計		95

附表3 2014年綜合所得的LISA（高—高值）熱區之行政區

鄉鎮市區名稱	村里名稱	數量
松山區	福成里、敦化里、美仁里、東勢里、中正里、中華里、龍田里、松基里、東昌里、介壽里、民有里、東榮里、三民里、精忠里	14
信義區	景新里、正和里、興隆里	3
大安區	龍坡里、龍泉里、群賢里、龍生里、全安里、錦華里、錦安里、龍陣里、龍安里、龍雲里、錦泰里、義安里、住安里、龍圖里、龍門里、福住里、永康里、光明里、光信里、敦煌里、敦安里、德安里、仁慈里、和安里、民炤里、正聲里、建倫里、仁愛里、義村里、車層里、建安里、光武里、華聲里、民輝里、古風里、虎嘯里、臥龍里、龍淵里	38
中山區	力行里、朱園里、興亞里、復華里、中吉里、中央里、永安里	7
中正區	新營里、文祥里、三愛里、文北里、幸市里、幸福里、梅花里	7

（續下頁）

鄉鎮市區名稱	村里名稱	數量
內湖區	西康里	1
士林區	臨溪里、永福里、三玉里、芝山里、天玉里、天山里、天和里、東山里、新安里、公館里、天母里、陽明里	12
總計		82

附表4 2015年綜合所得的LISA（高一高值）熱區之行政區

鄉鎮市區名稱	村里名稱	數量
松山區	中崙里、福成里、敦化里、吉仁里、復源里、復建里、吉祥里、美仁里、東勢里、東光里、中正里、中華里、龍田里、松基里、東昌里、介壽里、民有里、東榮里	18
信義區	三張里、景新里、正和里、興隆里、新仁里	5
大安區	龍坡里、龍泉里、古莊里、群賢里、法治里、龍生里、全安里、錦華里、錦安里、龍陣里、龍安里、龍雲里、新龍里、錦泰里、義安里、住安里、龍圖里、龍門里、福住里、永康里、光明里、光信里、敦煌里、敦安里、德安里、仁慈里、和安里、民炤里、正聲里、建倫里、仁愛里、義村里、車層里、昌隆里、建安里、光武里、華聲里、民輝里、大學里、古風里、虎嘯里、臥龍里、龍淵里	43
中山區	力行里、朱園里、興亞里、正得里、復華里、中吉里、中央里	7
中正區	南福里、新營里、龍福里、文祥里、三愛里、文北里、幸市里、東門里、幸福里、梅花里、黎明里	11
士林區	臨溪里、永福里、三玉里、芝山里、天玉里、天山里、天和里、東山里、新安里、公館里、天母里、陽明里	12
總計		96

附表5 2016年綜合所得的LISA（高—高值）熱區之行政區

鄉鎮市區名稱	村里名稱	數量
松山區	中崙里、福成里、敦化里、吉仁里、復源里、美仁里、東勢里、東光里、中正里、中華里、龍田里、自強里、松基里、東昌里、介壽里、民有里、東榮里、三民里、富錦里、精忠里	20
信義區	正和里、興隆里、新仁里	3
大安區	龍坡里、龍泉里、古莊里、群賢里、龍生里、全安里、錦華里、錦安里、龍陣里、龍安里、龍雲里、新龍里、錦泰里、義安里、住安里、龍圖里、龍門里、福住里、永康里、光明里、光信里、敦煌里、敦安里、德安里、仁慈里、和安里、民炤里、正聲里、建倫里、仁愛里、義村里、車層里、昌隆里、建安里、光武里、華聲里、民輝里、大學里、古風里、虎嘯里、臥龍里、龍淵里	42
中山區	力行里、朱園里、興亞里、正得里、復華里、中吉里、中央里、永安里	8
中正區	南福里、新營里、龍福里、文祥里、三愛里、文北里、幸市里、東門里、幸福里、梅花里、黎明里、文盛里	12
士林區	翠山里、臨溪里、永福里、三玉里、芝山里、天和里、東山里、新安里、公館里、天母里、陽明里	11
總計		96

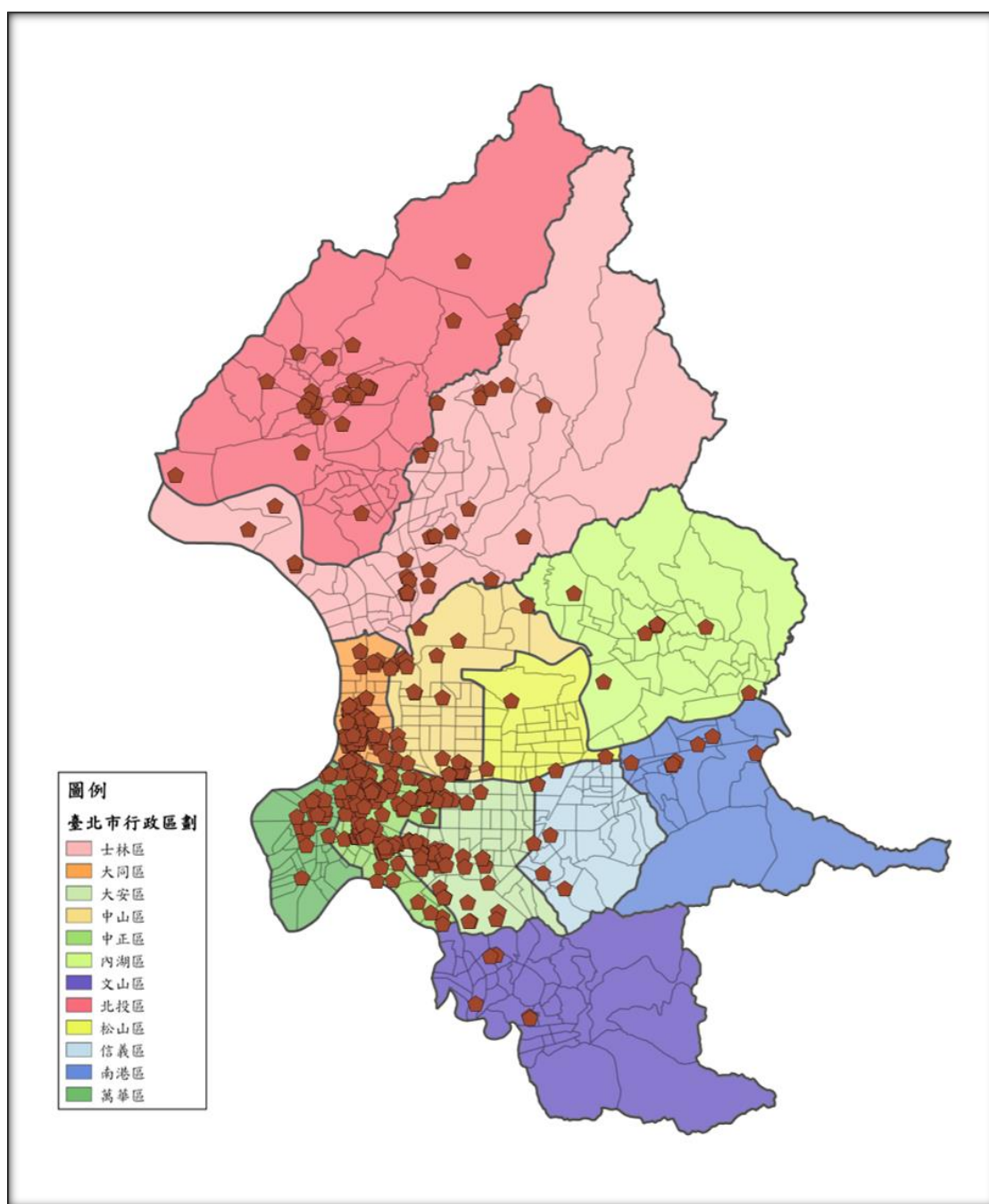
附表6 2017年綜合所得的LISA（高—高值）熱區之行政區

鄉鎮市區名稱	村里名稱	數量
松山區	中崙里、福成里、敦化里、吉仁里、復源里、美仁里、東勢里、中正里、中華里、龍田里、自強里、松基里、東昌里、介壽里、民有里、東榮里、三民里、精忠里	18
信義區	三張里、中興里、正和里、興隆里、新仁里	5

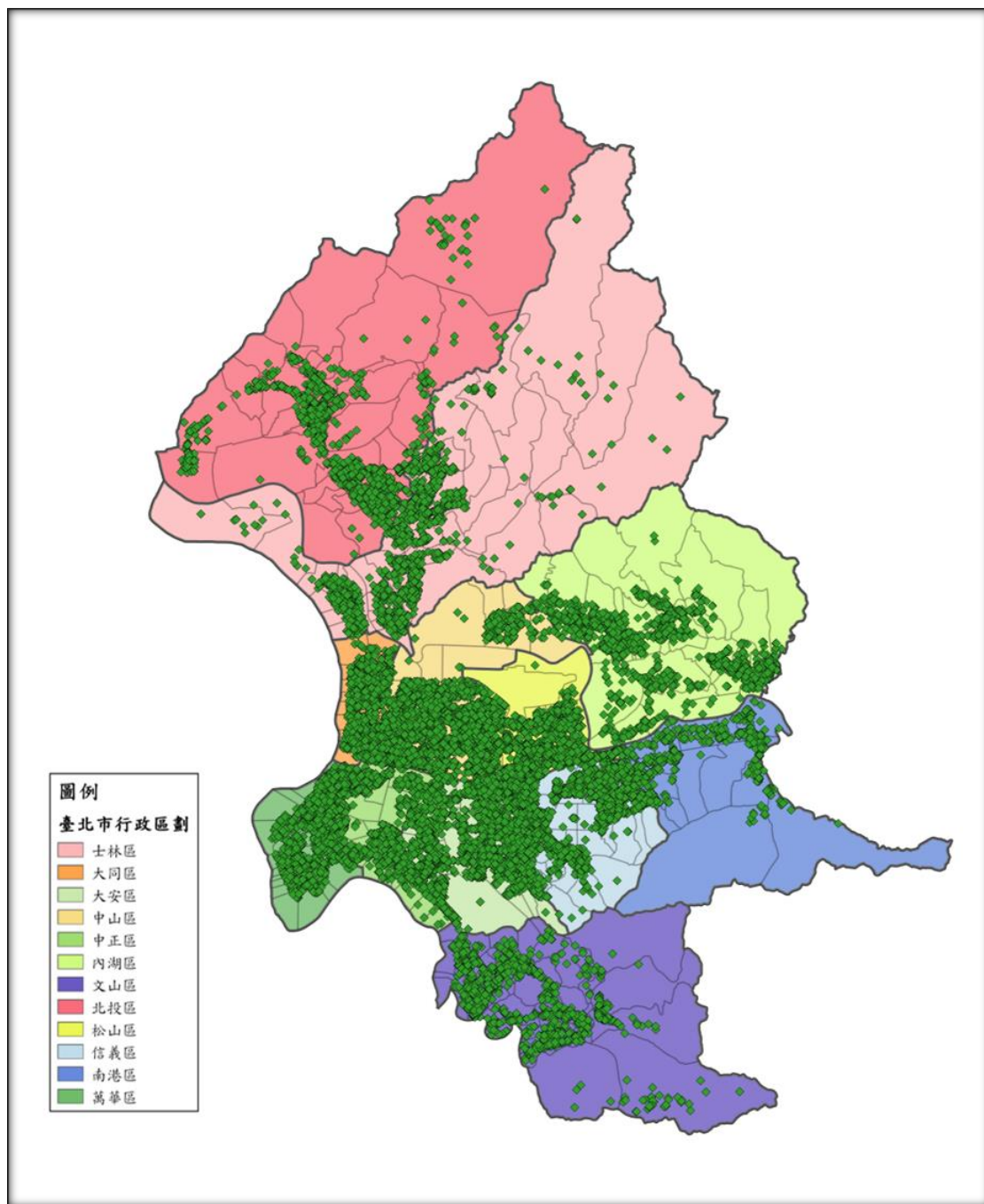
（續下頁）

鄉鎮市區名稱	村里名稱	數量
大安區	龍坡里、龍泉里、古莊里、群賢里、龍生里、全安里、錦華里、錦安里、龍陣里、龍安里、龍雲里、新龍里、錦泰里、義安里、住安里、龍圖里、龍門里、福住里、永康里、光明里、光信里、敦煌里、敦安里、德安里、仁慈里、和安里、民炤里、正聲里、建倫里、仁愛里、義村里、車層里、昌隆里、建安里、光武里、華聲里、民輝里、大學里、古風里、虎嘯里、臥龍里、龍淵里	42
中山區	力行里、朱園里、興亞里、正得里、復華里、中吉里、中央里、永安里	8
中正區	南福里、新營里、龍福里、文祥里、三愛里、文北里、幸市里、東門里、幸福里、梅花里、黎明里、林興里	12
士林區	臨溪里、永福里、三五里、芝山里、天和里、東山里、新安里、公館里、天母里、陽明里	10
總計		95

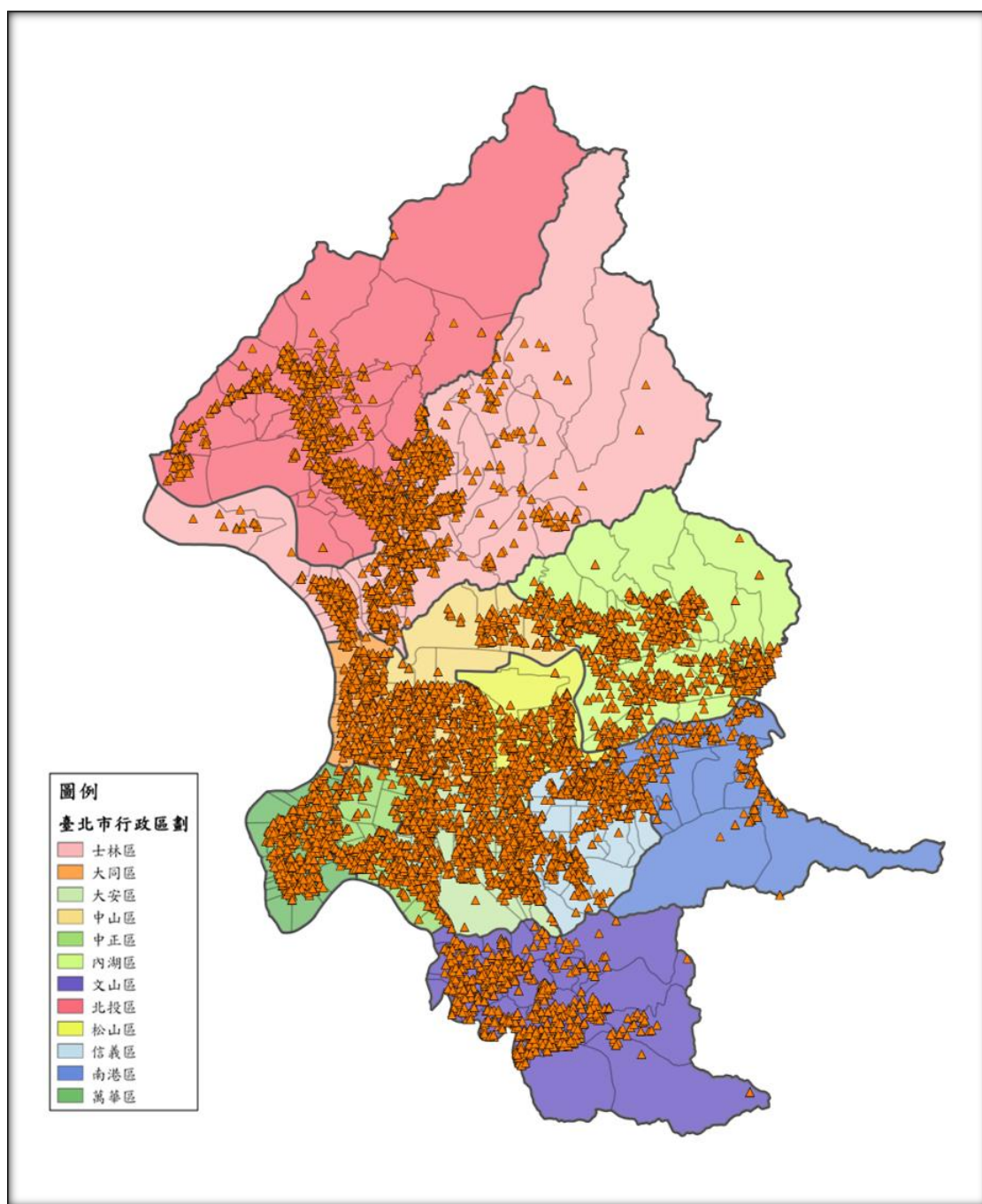
二、地理分布圖



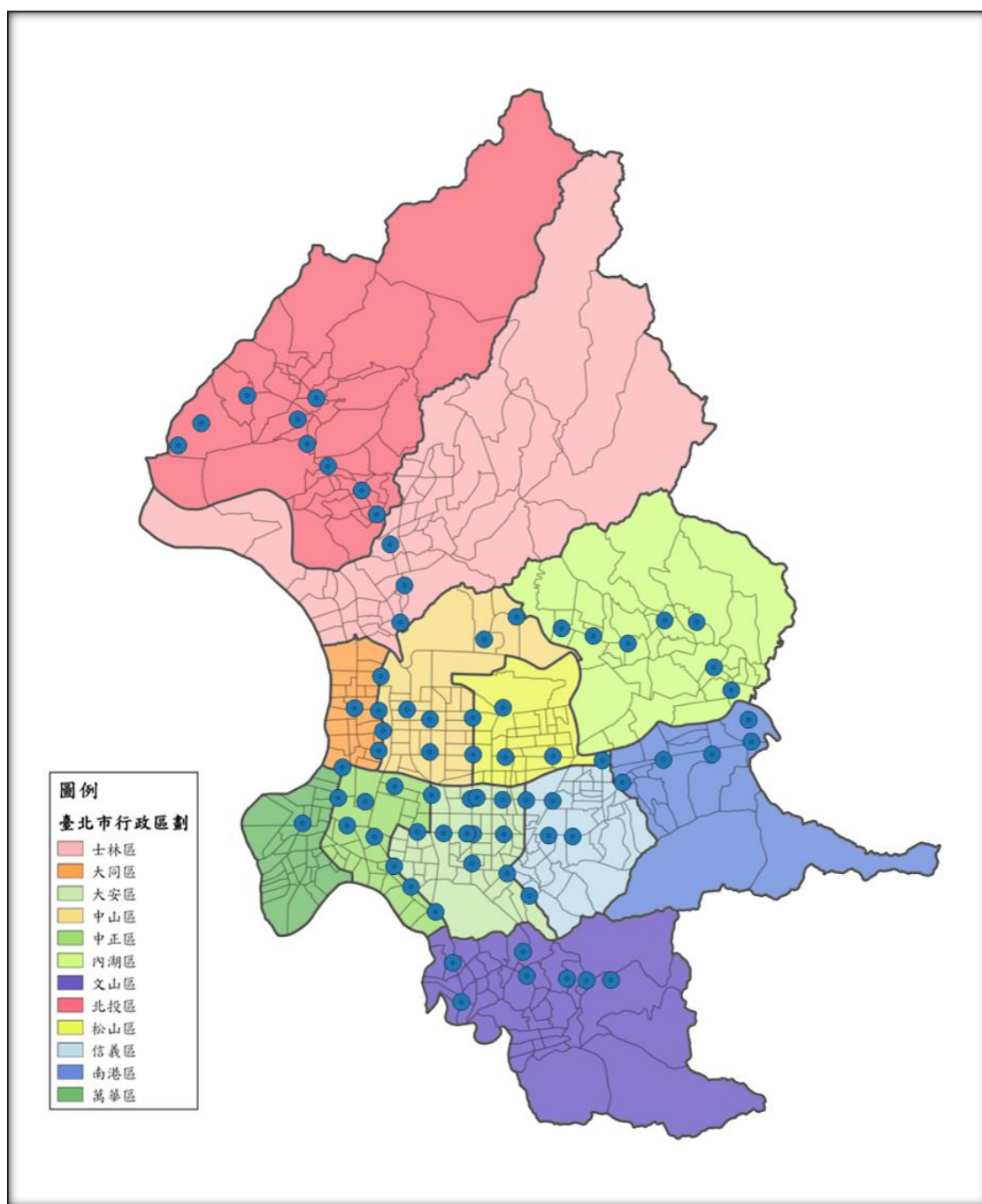
附圖1 臺北市至2017年底文化資產空間分布情形



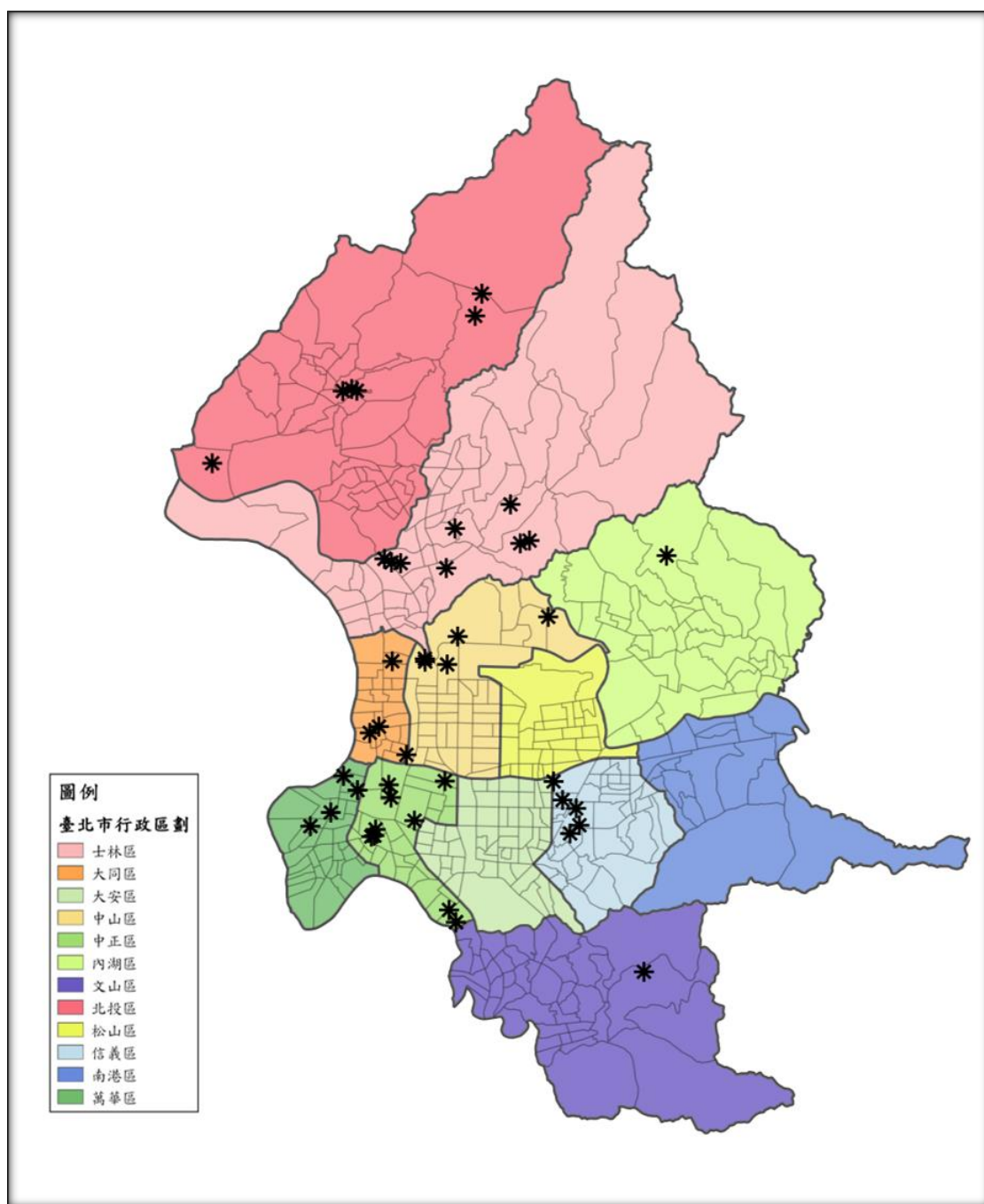
附圖2 臺北市2013~2017年觀光企業地理分布圖



附圖3 臺北市2013~2017年交易之不動產的空間分布圖



附圖4 臺北市至2017年底捷運站地理分布狀況



附圖5 臺北市至2017年底遊憩區空間分布狀況

三、臺北市至 2017 年底古蹟、歷史建築和紀念建築一覽表

利用附表 7 將本研究的研究標的—409 處文化資產作彙整，資料主要自「國家文化資產網」取得，包含個案名稱、資產類別、資產種類、所屬主管機關及公告日期。

由於本研究使用的空間單位為「里」，雖然國家文化資產網有提供各個文化資產的地址或位置、地籍資料等地理資訊，但並無明確標示文化資產所在的「里」，因此本研究運用該網站已有的資料，再利用其他網站進行多方查核，逐一確認 409 處文化資產所在「里」。至於本研究使用的查對方法已在第三章詳細說明，不再贅述。另外，本研究使用「村里界圖 (TWD97_121 分帶)」之圖資檔案，需要有坐標才能將文化資產的資料與圖資檔案結合以進行分析，所以將地址轉換為 XY 坐標，亦陳列於附表 7。

「文化資產保存法」曾於 2005 年進行第一次全文修正，2016 年參酌「聯合國文化遺產保護公約」及國內現今狀況再進行修正。條文內清楚訂正各類文化資產的定義、類別、種類及主管機關，而過去大家所熟知的「古蹟分級制」已於 1998 年廢除。

雖然已在表 4-1-1 陳列政府已認列臺北市各年度及各行政區的文化資產數量，且附圖 1 繪製空間分布圖，但為了能更清楚說明本研究探討的 409 處古蹟、歷史建築和紀念建築的類別、主管機關等資料，因此利用附表 7 加以彙整與陳述。

附表7 臺北市至2017年底古蹟、歷史建築和紀念建築一覽表

序號	個案名稱	資產類別	資產種類	所屬主管機關	公告日期	所在地理區域	X 坐標	Y 坐標
1	陳悅記祖宅(老師府)	古蹟	宅第	文化部	1985/8/19	臺北市大同區老師里	301661.1477	2774249.602
2	大同之家(含網球場)	古蹟	其他設施	文化部	2003/4/23	臺北市中正區南門里	301793.008	2769514.034
3	自由之家	古蹟	其他設施	文化部	2003/1/21	臺北市中正區南門里	301615.4744	2769759.818
4	臨濟護國禪寺	古蹟	寺廟	臺北市政府	1998/4/13	臺北市中山區圓山里	302531.4047	2773897.03
5	國立臺灣大學日式宿舍－戴炎輝寓所	古蹟	宅第	臺北市政府	2007/3/27	臺北市中正區南福里	302428.982	2769063.009
6	國立臺灣大學日式宿舍－潮州街9號	古蹟	宅第	臺北市政府	2007/3/27	臺北市中正區新營里	302665.109	2769162.607
7	國立臺灣大學日式宿舍－戴運軌寓所	古蹟	宅第	臺北市政府	2007/3/27	臺北市中正區新營里	302603.7556	2769194.473
8	臺大昆蟲館	古蹟	學校	臺北市政府	2017/10/6	臺北市大安區學府里	304562.992	2767132.608
9	總督府農業試驗所昆蟲部	古蹟	衙署	臺北市政府	2017/10/6	臺北市大安區學府里	304523.617	2767127.544
10	國防醫學院附設學人新村暨愛德幼兒園	歷史建築	其他設施	臺北市政府	2017/8/10	臺北市中正區水源里	303820.9042	2767242.398
11	北投陳氏祠堂	歷史建築	祠堂	臺北市政府	2017/7/27	臺北市北投區大同里	300347.6557	2780587.201
12	福德爺長慶廟	歷史建築	寺廟	臺北市政府	2017/7/5	臺北市中正區板溪里	302664.6275	2768650.615
13	原八芝蘭公學校講堂	古蹟	其他設施	臺北市政府	2017/7/4	臺北市士林區福德里	302885.4868	2776224.687
14	南港闕家祖厝「德成居」	歷史建築	宅第	臺北市政府	2017/6/27	臺北市南港區中南里	312090.5244	2771562.417
15	番學堂遺構	古蹟	書院	臺北市政府	2017/6/26	臺北市中正區東門里	302458.3894	2770545.896
16	立法院(原臺北州立第二高等女學校)	古蹟	衙署	臺北市政府	2017/6/12	臺北市中正區幸福里	302428.2044	2770751.707
17	立法院議場	歷史建築	衙署	臺北市政府	2017/6/6	臺北市中正區幸福里	302544.5986	2770720.796

(續下頁)

序號	個案名稱	資產類別	資產種類	所屬主管機關	公告日期	所在地理區域	X 坐標	Y 坐標
18	南港臺電倉庫	古蹟	其他設施	臺北市政府	2017/6/6	臺北市南港區合成里	308805.7948	2771309.55
19	中國電影製片廠-A 攝影棚、錄音室	歷史建築	產業	臺北市政府	2017/6/3	臺北市北投區稻香里	299206.2153	2781360.081
20	菊元百貨店	歷史建築	其他設施	臺北市政府	2017/5/15	臺北市中正區光復里	301599.4144	2770569.879
21	臺大醫院舊館西址鍋爐室〈含洗衣房及煙囪〉	歷史建築	其他設施	臺北市政府	2017/4/24	臺北市中正區黎明里	302306.2973	2770682.558
22	濟南路三段 50 號	歷史建築	宅第	臺北市政府	2015/4/28	臺北市大安區民輝里	304098.0698	2770327.8
23	原士林公會堂	歷史建築	其他設施	臺北市政府	2017/4/5	臺北市士林區福德里	302953.8665	2776117.112
24	延平北路二段 134 號店屋	歷史建築	宅第	臺北市政府	2017/3/17	臺北市大同區大有里	301601.4964	2772235.573
25	日軍震洋特攻隊格納壕	歷史建築	其他設施	臺北市政府	2017/3/17	臺北市北投區關渡里	296795.737	2778888.108
26	七虎籃球場	歷史建築	其他設施	臺北市政府	2017/2/20	臺北市北投區長安里	300470.2329	2780836.37
27	紹興北街 31 巷 53 號 (糧食局倉庫)	歷史建築	其他設施	臺北市政府	2016/12/30	臺北市中正區梅花里	303143.4512	2770897.162
28	西寧北路 29、31 號店屋	歷史建築	宅第	臺北市政府	2016/8/31	臺北市大同區玉泉里	301336.7186	2771753.679
29	林華泰茶行	歷史建築	宅第	臺北市政府	2016/8/22	臺北市大同區民權里	301832.3834	2772540.005
30	張學良故居	歷史建築	宅第	臺北市政府	2016/8/8	臺北市北投區開明里	300845.2963	2781978.569
31	社子島李和興宅	歷史建築	宅第	臺北市政府	2016/6/30	臺北市士林區富洲里	298713.3112	2777457.203
32	社子島浮洲王宅	歷史建築	宅第	臺北市政府	2016/6/24	臺北市士林區福安里	299415.6546	2778077.372
33	社子島燕樓李家	歷史建築	宅第	臺北市政府	2016/6/3	臺北市士林區福安里	299958.498	2776496.375
34	社子島玄安宮	歷史建築	寺廟	臺北市政府	2016/5/30	臺北市士林區福安里	299939.3263	2776580.931

(續下頁)

序號	個案名稱	資產類別	資產種類	所屬主管機關	公告日期	所在地理區域	X 坐標	Y 坐標
35	北投陳江墓園	歷史建築	碑碣	臺北市政府	2016/4/21	臺北市北投區秀山里	300027.897	2782130.197
36	延平北路一段 147 號店屋	歷史建築	宅第	臺北市政府	2016/4/15	臺北市大同區朝陽里	301648.8066	2771806.363
37	西寧北路 86 巷 8、12、14 號店屋	歷史建築	宅第	臺北市政府	2016/3/23	臺北市大同區永樂里	301316.5737	2771985.882
38	大稻埕葉晉發商號	歷史建築	宅第	臺北市政府	2016/3/1	臺北市大同區南芳里	301373.4493	2772664.322
39	陽明山美軍福利社	歷史建築	產業	臺北市政府	2013/11/27	臺北市士林區陽明里	304868.2346	2781075.604
40	士林神農宮(芝蘭廟)	古蹟	寺廟	臺北市政府	2005/1/24	臺北市士林區舊佳里	302851.4953	2776659.485
41	迪化街一段 46 巷 16 號店屋	歷史建築	宅第	臺北市政府	2016/1/30	臺北市大同區永樂里	301413.4432	2771957.336
42	民生西路 333 號及延平北路二段 111、113、115 號店屋	歷史建築	宅第	臺北市政府	2016/1/29	臺北市大同區延平里	301634.8081	2772199.422
43	朝北醫院	古蹟	宅第	臺北市政府	2016/1/29	臺北市萬華區菜園里	300452.236	2770330.463
44	原下奎府町郵便局	歷史建築	衙署	臺北市政府	2015/12/31	臺北市大同區明星里	302048.2114	2771848.421
45	北投磺田福佑宮	歷史建築	寺廟	臺北市政府	2015/12/30	臺北市北投區中庸里	300389.0182	2781093.162
46	迪化街一段 339 號店屋	歷史建築	宅第	臺北市政府	2015/12/21	臺北市大同區南芳里	301385.248	2772826.641
47	延平北路二段 117 號店屋	歷史建築	宅第	臺北市政府	2015/10/28	臺北市大同區延平里	301624.9739	2772211.902
48	岩山新村	歷史建築	宅第	臺北市政府	2015/10/27	臺北市士林區岩山里	304060.7524	2777398.955
49	民樂街 12 號店屋	歷史建築	宅第	臺北市政府	2015/10/15	臺北市大同區永樂里	301536.9323	2772067.24
50	延平北路二段 210 巷 5 號店屋	歷史建築	宅第	臺北市政府	2015/10/7	臺北市大同區大有里	301558.6855	2772478.711
51	月涵堂	歷史建築	書院	臺北市政府	2015/10/7	臺北市大安區錦泰里	303097.453	2769222.011

(續下頁)

序號	個案名稱	資產類別	資產種類	所屬主管機關	公告日期	所在地理區域	X 坐標	Y 坐標
52	楊氏古厝及古井	歷史建築	宅第	臺北市政府	2015/9/22	臺北市萬華區保德里	300119.3106	2768272.304
53	空軍總司令部舊址	歷史建築	衙署	臺北市政府	2015/9/14	臺北市大安區義村里	304477.5018	2770250.885
54	空軍總司令部(原台灣總督府工業研究所)	古蹟	衙署	臺北市政府	2015/9/10	臺北市大安區義村里	304477.5018	2770250.885
55	中正橋(川端橋)	歷史建築	橋樑	臺北市政府	2015/9/1	臺北市中正區螢雪里	302102.1913	2768197.418
56	美援宿舍群(松江路 85 巷 4 號)	歷史建築	宅第	臺北市政府	2015/8/31	臺北市中山區朱園里	303830.9696	2771425.335
57	美援宿舍群(長安東路 2 段 155 號、157 號、159 號, 龍江路 46 巷 6 號、8 號、10 號)	歷史建築	宅第	臺北市政府	2015/8/31	臺北市中山區力行里	304392.0096	2771243.906
58	青草巷歷史建築群	歷史建築	宅第	臺北市政府	2015/8/24	臺北市萬華區富民里	300503.2045	2769973.318
59	嘉禾新村—永春街 131 巷 1 號、永春街 131 巷 5 號、永春街 131 巷 3 弄 1 號、3 號、4 號及防空洞	歷史建築	其他設施	臺北市政府	2015/8/17	臺北市中正區富水里	303187.8287	2767635.691
60	李鎮源故居	歷史建築	宅第	臺北市政府	2015/8/17	臺北市中正區東門里	302770.7619	2770068.863
61	羅友倫故居	歷史建築	宅第	臺北市政府	2015/8/10	臺北市士林區天玉里	303275.2731	2779405.971
62	舊廈門街派出所(川端町派出所)	歷史建築	衙署	臺北市政府	2015/7/16	臺北市中正區螢園里	302210.7201	2768558.931
63	永昌街 7 號店屋	歷史建築	宅第	臺北市政府	2015/7/13	臺北市大同區永樂里	301528.5795	2772034.753
64	南港衛生大樓	歷史建築	衙署	臺北市政府	2015/6/26	臺北市南港區新光里	309976.6558	2771351.479
65	國立臺灣大學機械工程館	歷史建築	其他設施	臺北市政府	2015/6/23	臺北市大安區學府里	303879.9222	2767762.016
66	草山派出所	歷史建築	衙署	臺北市政府	2015/6/22	臺北市士林區陽明里	305449.9539	2782505.112

(續下頁)

序號	個案名稱	資產類別	資產種類	所屬主管機關	公告日期	所在地理區域	X 坐標	Y 坐標
67	延平北路二段 13 號店屋	歷史建築	宅第	臺北市政府	2015/6/12	臺北市大同區朝陽里	301644.1055	2771902.159
68	南港瓶蓋工廠	歷史建築	產業	臺北市政府	2015/4/29	臺北市南港區東明里	310950.7058	2772004.565
69	臺北機廠	古蹟	產業	文化部	2015/4/16	臺北市信義區新仁里	306822.4963	2771102.274
70	迪化街 1 段 17 號及南京西路 233 巷 16 號店屋	歷史建築	宅第	臺北市政府	2015/1/16	臺北市大同區永樂里	301484.8434	2771886.714
71	原建成區公所廳舍	歷史建築	衙署	臺北市政府	2014/11/12	臺北市大同區建泰里	302198.5498	2771717.182
72	迪化街 1 段 235、237 號店屋	歷史建築	宅第	臺北市政府	2014/11/6	臺北市大同區大有里	301402.7939	2772534.503
73	青雲閣	歷史建築	宅第	臺北市政府	2014/11/6	臺北市萬華區青山里	300238.9342	2770186.788
74	迪化街 1 段 142 號店屋	歷史建築	宅第	臺北市政府	2014/10/17	臺北市大同區大有里	301425.5074	2772236.736
75	王寵惠墓園	古蹟	墓葬	臺北市政府	2014/9/23	臺北市士林區福林里	305115.0915	2776138.649
76	龍口町「塵芥燒却場」	歷史建築	產業	臺北市政府	2014/8/22	臺北市中正區廈安里	301246.6322	2769301.517
77	菁山路 72 巷 20 弄 6 號 (巫雲山莊)	歷史建築	宅第	臺北市政府	2014/7/14	臺北市士林區陽明里	305536.283	2781264.74
78	延平北路 2 段 54 號店屋	歷史建築	宅第	臺北市政府	2014/7/14	臺北市大同區永樂里	301613.9649	2772001.403
79	革命實踐研究院司令臺	歷史建築	其他設施	臺北市政府	2014/6/19	臺北市文山區華興里	306121.1608	2764619.109
80	張羣故居	古蹟	宅第	臺北市政府	2014/6/13	臺北市士林區福林里	303454.0742	2775961.782
81	延平北路 2 段 171 號店屋 (廬山軒)	歷史建築	宅第	臺北市政府	2014/6/6	臺北市大同區延平里	301613.8223	2772359.291
82	原大阪商船株式會社臺北支店	古蹟	產業	臺北市政府	2014/5/26	臺北市中正區黎明里	301898.841	2771062.181
83	延平北路 2 段 241 號店屋	歷史建築	宅第	臺北市政府	2014/4/28	臺北市大同區南芳里	301593.1641	2772752.879

(續下頁)

序號	個案名稱	資產類別	資產種類	所屬主管機關	公告日期	所在地理區域	X 坐標	Y 坐標
84	國立臺灣大學日式宿舍—大安區瑞安街264巷16、18號	歷史建築	宅第	臺北市政府	2014/4/21	臺北市大安區龍生里	304372.2111	2768840.51
85	圓山坑道	歷史建築	關塞	臺北市政府	2014/4/15	臺北市中山區圓山里	302778.0113	2774068.232
86	原警察局中正二分局(牯嶺街小劇場)	歷史建築	衙署	臺北市政府	2014/4/8	臺北市中正區龍福里	302004.1927	2769390.667
87	原臺北刑務所官舍	歷史建築	宅第	臺北市政府	2013/12/3	臺北市大安區錦泰里	302946.5113	2769274.879
88	陽明山美軍俱樂部	歷史建築	產業	臺北市政府	2013/11/27	臺北市士林區陽明里	304819.9354	2780925.65
89	青邨國建館	歷史建築	衙署	臺北市政府	2013/11/20	臺北市北投區湖田里	305720.5834	2783212.373
90	青邨圓講堂	歷史建築	衙署	臺北市政府	2013/11/20	臺北市北投區湖田里	305720.5834	2783212.373
91	民樂街4、6、8號、永昌街1號暨民生西路362巷33號店屋	歷史建築	宅第	臺北市政府	2013/10/18	臺北市大同區永樂里	301536.8138	2772045.196
92	迪化街一段90號店屋	歷史建築	宅第	臺北市政府	2013/8/30	臺北市大同區永樂里	301439.4017	2772083.93
93	國立中央圖書館舊址	歷史建築	衙署	臺北市政府	2013/6/11	臺北市中正區南門里	301668.1991	2769507.248
94	西寧北路65、67號店屋	歷史建築	宅第	臺北市政府	2013/3/26	臺北市大同區永樂里	301342.2657	2771942.115
95	觀音禪堂	古蹟	寺廟	臺北市政府	2013/2/26	臺北市中正區梅花里	303591.6899	2770766.436
96	欽差行臺	古蹟	衙署	臺北市政府	2013/2/1	臺北市中正區南門里	301562.5559	2769342.249
97	白榕蔭堂墓園(白崇禧將軍墓)	古蹟	墓葬	臺北市政府	2012/12/13	臺北市信義區惠安里	307050.9303	2767988.66
98	臺灣省農業試驗所分所長宿舍	歷史建築	宅第	臺北市政府	2012/11/7	臺北市士林區陽明里	305109.6755	2781163.201
99	臺灣大學公共宿舍	歷史建築	宅第	臺北市政府	2012/11/1	臺北市大安區龍坡里	303754.3434	2768588.84

(續下頁)

序號	個案名稱	資產類別	資產種類	所屬主管機關	公告日期	所在地理區域	X 坐標	Y 坐標
100	林安泰古厝	歷史建築	宅第	臺北市政府	2012/10/31	臺北市中山區新庄里	303680.6569	2774135.447
101	峰圓茶莊	歷史建築	宅第	臺北市政府	2012/10/29	臺北市中正區黎明里	301803.8068	2770897.553
102	原辰馬商會本町店鋪(彰化銀行臺北分行)	歷史建築	宅第	臺北市政府	2012/10/29	臺北市中正區黎明里	301803.994	2770928.015
103	延平北路二段 45 號店屋	歷史建築	宅第	臺北市政府	2012/8/17	臺北市大同區朝陽里	301640.3741	2771981.675
104	南京西路 255 號店屋	歷史建築	宅第	臺北市政府	2012/8/8	臺北市大同區永樂里	301453.4358	2771787.016
105	日新國民小學(原日新公學校)紅樓	歷史建築	書院	臺北市政府	2012/6/12	臺北市大同區星明里	302110.2413	2771907.475
106	曹洞宗大本山臺灣別院鐘樓	古蹟	其他設施	臺北市政府	2012/6/5	臺北市中正區東門里	302668.5244	2770231.717
107	蔣渭水墓園	歷史建築	墓葬	臺北市政府	2012/6/1	臺北市信義區黎順里	306476.284	2768392.901
108	迪化街一段 308 號店屋(明善堂)	歷史建築	宅第	臺北市政府	2012/6/8	臺北市大同區南芳里	301368.9871	2772697.203
109	三井物產株式會社舊倉庫	歷史建築	產業	臺北市政府	2012/5/7	臺北市中正區光復里	301676.4587	2771165.127
110	建國啤酒廠	古蹟	產業	臺北市政府	2012/3/29	臺北市中山區朱園里	304004.6418	2771012.748
111	迪化街一段 248 號	歷史建築	宅第	臺北市政府	2012/3/1	臺北市大同區大有里	301382.5671	2772533.921
112	明星咖啡館	歷史建築	宅第	臺北市政府	2012/1/9	臺北市中正區光復里	301742.2208	2770773.039
113	福州街 11 號日式宿舍	古蹟	宅第	臺北市政府	2011/11/24	臺北市中正區南福里	302455.9184	2769149.925
114	明石元二郎鳥居及鎌田正威鳥居	歷史建築	牌坊	臺北市政府	2011/8/30	臺北市中山區行政里	303829.3101	2773022.928
115	延平北路二段 56、58 號店屋	歷史建築	宅第	臺北市政府	2011/6/21	臺北市大同區延平里	301600.8127	2772437.775
116	一號糧倉	歷史建築	產業	臺北市政府	2011/4/28	臺北市松山區中崙里	304997.4344	2771144.979
117	迪化街一段 96 號店屋	歷史建築	宅第	臺北市政府	2011/2/23	臺北市大同區永樂里	301438.8667	2772097.223

(續下頁)

序號	個案名稱	資產類別	資產種類	所屬主管機關	公告日期	所在地理區域	X 坐標	Y 坐標
118	西寧南路 14-3 號店屋	歷史建築	宅第	臺北市政府	2011/1/5	臺北市萬華區福星里	301153.3833	2771053.166
119	有記茶行	歷史建築	產業	臺北市政府	2010/12/3	臺北市大同區南芳里	301585.4347	2772822.522
120	蒲添生故居	歷史建築	宅第	臺北市政府	2010/10/29	臺北市中正區梅花里	302942.0619	2770917.647
121	蔡合源宅第	歷史建築	宅第	臺北市政府	2010/10/19	臺北市大同區建泰里	302188.2696	2771689.794
122	鐵路局北淡線(圓山站)宿舍	歷史建築	宅第	臺北市政府	2010/10/8	臺北市大同區至聖里	302454.2878	2773800.7
123	臺灣總督府鐵道部(臺北工場)	古蹟	產業	臺北市政府	2010/9/30	臺北市大同區玉泉里	301527.1794	2771389.862
124	迪化街 1 段 192 號店屋	歷史建築	宅第	臺北市政府	2010/6/25	臺北市大同區南芳里	301585.4347	2772822.522
125	剝皮寮歷史建築群	歷史建築	宅第	臺北市政府	2010/3/29	臺北市萬華區福音里	300692.1987	2770086.668
126	閻錫山墓	古蹟	墓葬	臺北市政府	2010/3/16	臺北市士林區公館里	306512.1203	2780732.305
127	臺北市福景宮	歷史建築	寺廟	臺北市政府	2010/2/2	臺北市大安區通化里	306234.2378	2769183.891
128	太平町店屋-延平北路 2 段 25 號	歷史建築	其他設施	臺北市政府	2009/12/9	臺北市大同區朝陽里	301639.6425	2771930.988
129	國立教育廣播電台	歷史建築	其他設施	臺北市政府	2009/12/9	臺北市中正區南門里	301702.4832	2769381.214
130	新芳春茶行	古蹟	宅第	臺北市政府	2009/9/29	臺北市大同區朝陽里	301712.1687	2772180.109
131	舊高等農林學校作業室(磯永吉紀念室)	古蹟	其他設施	臺北市政府	2009/7/28	臺北市大安區學府里	304493.5141	2767626.653
132	十字軒糕餅舖	歷史建築	宅第	臺北市政府	2009/7/21	臺北市大同區永樂里	301613.7217	2772038.621
133	竹子湖蓬萊米原種田事務所	歷史建築	其他設施	臺北市政府	2009/6/25	臺北市北投區湖田里	304377.0878	2784525.858
134	李臨秋故居	歷史建築	宅第	臺北市政府	2009/6/11	臺北市大同區永樂里	301327.7848	2771984.801
135	保安街 84 號順天外科醫院	歷史建築	宅第	臺北市政府	2009/4/30	臺北市大同區延平里	301636.5506	2772405.219

(續下頁)

序號	個案名稱	資產類別	資產種類	所屬主管機關	公告日期	所在地理區域	X 坐標	Y 坐標
136	太原五百完人紀念建築群	歷史建築	祠堂	臺北市政府	2009/3/26	臺北市中山區劍潭里	303219.2027	2774862.711
137	南京西路 237 號暨迪化街 1 段 2、4、6 號店屋	歷史建築	宅第	臺北市政府	2009/2/27	臺北市大同區永樂里	301471.8359	2771837.62
138	迪化街 1 段 13 號店屋	歷史建築	宅第	臺北市政府	2009/2/23	臺北市大同區永樂里	301478.7007	2771875.414
139	清代機器局遺構	古蹟	衙署	臺北市政府	2009/2/5	臺北市大同區玉泉里	301593.9315	2771268.492
140	清代機器局第一號工場遺構	歷史建築	產業	臺北市政府	2009/2/5	臺北市大同區玉泉里	301445.7678	2771412.041
141	迪化街 1 段 186 號店屋	歷史建築	宅第	臺北市政府	2009/1/7	臺北市大同區大有里	301407.6043	2772366.615
142	廣和堂藥舖	歷史建築	宅第	臺北市政府	2009/1/7	臺北市大同區大有里	301406.6717	2772466.699
143	松山機場第一航廈	歷史建築	其他設施	臺北市政府	2008/12/31	臺北市松山區精忠里	305641.6697	2772939.037
144	臺北植物園腊葉館	古蹟	其他設施	臺北市政府	2008/11/10	臺北市中正區南門里	301562.7222	2769351.665
145	延平北路 1 段 149 及 151 號店屋（太和堂藥房）	歷史建築	宅第	臺北市政府	2008/9/23	臺北市大同區朝陽里	301645.286	2771815.501
146	迪化街 1 段 198 號店屋	歷史建築	宅第	臺北市政府	2008/9/17	臺北市大同區大有里	301403.4231	2772398.981
147	六館街尾洋式店屋（南京西路 241、243、245、247、249、251 號）	歷史建築	其他設施	臺北市政府	2008/9/17	臺北市大同區永樂里	301470.5254	2771821.575
148	摩耶精舍（張大千園邸）	古蹟	宅第	臺北市政府	2008/9/16	臺北市士林區臨溪里	305966.9056	2777267.339
149	賴氏萬壽塔	歷史建築	墓葬	臺北市政府	2008/9/15	臺北市文山區興邦里	305243.0743	2766241.861
150	興福庄建塚紀念碑	古蹟	碑碣	臺北市政府	2008/9/15	臺北市文山區興邦里	305091.1906	2766206.403

(續下頁)

序號	個案名稱	資產類別	資產種類	所屬主管機關	公告日期	所在地理區域	X 坐標	Y 坐標
151	安西街周宅	歷史建築	宅第	臺北市政府	2008/8/8	臺北市大同區大有里	301483.8831	2772430.328
152	泰興漆行	歷史建築	宅第	臺北市政府	2008/6/25	臺北市大同區大有里	301397.035	2772513.27
153	迪化街 1 段 202 號店屋	歷史建築	宅第	臺北市政府	2008/6/23	臺北市大同區隆和里	301821.2193	2773008.951
154	舊總督府第二師範學校小使室及便所(國立臺北教育大學舊琴房)	歷史建築	其他設施	臺北市政府	2008/5/27	臺北市大安區臥龍里	304951.7648	2768600.801
155	舊總督府第二師範學校大禮堂(國立臺北教育大學舊禮堂)	古蹟	其他設施	臺北市政府	2008/5/27	臺北市大安區臥龍里	304951.6008	2768591.385
156	張協成石廠	歷史建築	宅第	臺北市政府	2008/4/15	臺北市大同區南芳里	301378.8767	2772616.27
157	杭州南路一段 75 號日式宿舍	歷史建築	宅第	臺北市政府	2008/3/25	臺北市中正區文北里	303036.8909	2770238.879
158	太平町店屋--延平北路 2 段 79 號	歷史建築	宅第	臺北市政府	2007/12/31	臺北市大同區朝陽里	301629.2045	2772082.153
159	涼州街 108 號店屋	歷史建築	宅第	臺北市政府	2007/11/16	臺北市大同區大有里	301430.2692	2772577.025
160	臺灣民主紀念園區	古蹟	其他設施	文化部	2007/11/9	臺北市中正區東門里	302241.4733	2769942.817
161	國父史蹟館	歷史建築	其他設施	臺北市政府	2007/10/17	臺北市中正區黎明里	302458.2418	2771146.508
162	金山南路 1 段 30 巷 12 號日式宿舍	歷史建築	宅第	臺北市政府	2007/10/16	臺北市中正區幸福里	303362.161	2770524.397
163	原樟腦精製工場	歷史建築	產業	臺北市政府	2007/10/12	臺北市中正區梅花里	303707.8841	2770754.044
164	臺大農業陳列館	歷史建築	其他設施	臺北市政府	2007/10/9	臺北市大安區學府里	303865.3067	2767757.085
165	山仔后前美軍宿舍	歷史建築	宅第	臺北市政府	2007/9/28	臺北市士林區天母里	303686.5513	2780802.606
166	「陽明山美國在臺協會(原美援運用委員會)宿舍」	歷史建築	宅第	臺北市政府	2007/9/28	臺北市士林區天母里	303686.5513	2780802.606

(續下頁)

序號	個案名稱	資產類別	資產種類	所屬主管機關	公告日期	所在地理區域	X 坐標	Y 坐標
167	黑美人大酒家	歷史建築	其他設施	臺北市政府	2007/9/20	臺北市大同區南芳里	301585.4347	2772822.522
168	迪化街 1 段 274 號店屋	歷史建築	宅第	臺北市政府	2007/6/11	臺北市大同區南芳里	301380.4318	2772617.079
169	原周進春茶行(部分)	歷史建築	產業	臺北市政府	2007/6/6	臺北市大同區隆和里	301821.2193	2773008.951
170	幸町日式宿舍—臨沂街 27 巷 1 號	歷史建築	宅第	臺北市政府	2007/5/30	臺北市中正區幸市里	303576.4789	2770399.626
171	錦町日式宿舍群	歷史建築	宅第	臺北市政府	2007/5/30	臺北市大安區錦泰里	302974.5922	2769242.119
172	台灣總督府交通局鐵道部(廳舍、八角樓男廁、戰時指揮中心、工務室、電源室、食堂)	古蹟	產業	文化部	2007/5/25	臺北市大同區玉泉里	301533.9214	2771357.776
173	迪化街一段 200 號店屋	歷史建築	宅第	臺北市政府	2007/5/24	臺北市大同區大有里	301400.1527	2772405.339
174	迪化街 1 段 278 號店屋	歷史建築	宅第	臺北市政府	2007/5/2	臺北市大同區南芳里	301379.6036	2772626.911
175	迪化街 1 段 176 號店屋	歷史建築	宅第	臺北市政府	2007/5/2	臺北市大同區南芳里	301374.8308	2772806.553
176	國立臺灣大學日式宿舍—青田街 7 巷 2 號	古蹟	宅第	臺北市政府	2007/4/11	臺北市大安區龍安里	303633.3858	2769038.854
177	牯嶺街高等官舍群	古蹟	宅第	臺北市政府	2007/4/11	臺北市中正區南福里	302254.3855	2768946.395
178	國立臺灣大學日式宿舍—福州街 20、22、26 號	古蹟	宅第	臺北市政府	2007/4/11	臺北市中正區南福里	302222.0139	2768982.774
179	漢口街 2 段 125 號店屋	歷史建築	宅第	臺北市政府	2007/4/3	臺北市萬華區福星里	300850.3839	2771020.576
180	國立臺灣大學日式宿舍—丁觀海、丁肇中寓所	歷史建築	宅第	臺北市政府	2007/3/27	臺北市大安區龍泉里	303567.074	2768680.041

(續下頁)

序號	個案名稱	資產類別	資產種類	所屬主管機關	公告日期	所在地理區域	X 坐標	Y 坐標
181	國立臺灣大學日式宿舍－和平東路 1 段 183 巷 7 弄 6 號	歷史建築	宅第	臺北市政府	2007/3/27	臺北市大安區龍安里	303835.6753	2768874.053
182	國立臺灣大學日式宿舍－新生南路 1 段 97 巷 5 號	歷史建築	宅第	臺北市政府	2007/3/27	臺北市大安區民輝里	303899.5254	2770417.512
183	國立臺灣大學日式宿舍－方東美寓所	歷史建築	宅第	臺北市政府	2007/3/27	臺北市中正區南福里	302252.1375	2768940.445
184	國立臺灣大學日式宿舍－銅山街 4 號	歷史建築	宅第	臺北市政府	2007/3/27	臺北市中正區文北里	303122.9034	2770312.213
185	海軍將官官舍	歷史建築	宅第	臺北市政府	2007/3/2	臺北市中正區文北里	303328.5103	2770358.43
186	臺鐵舊宿舍－濟南路 3 段 15 號	歷史建築	宅第	臺北市政府	2007/2/27	臺北市大安區民輝里	303917.9498	2770325.98
187	臺鐵舊宿舍－臨沂街 63 巷 19 號	歷史建築	宅第	臺北市政府	2007/2/27	臺北市中正區三愛里	303464.3253	2769894.532
188	鐵路局機務段員工連棟宿舍--建國北路 1 段 11 巷 5、7、9、11 號	歷史建築	宅第	臺北市政府	2007/2/27	臺北市中山區朱崙里	304231.8198	2771054.189
189	鐵路局機務段員工連棟宿舍--建國北路 1 段 11 巷 13、15、17、19、21 號	歷史建築	宅第	臺北市政府	2007/2/27	臺北市中山區朱崙里	304256.9393	2771055.729
190	鐵路局機務段員工連棟宿舍--建國北路 1 段 11 巷 40、42、44、46 號	歷史建築	宅第	臺北市政府	2007/2/27	臺北市中山區朱崙里	304339.3586	2771061.041
191	鐵路局機務段員工連棟宿舍--建國北路 1 段 11 巷 43、45、47 號	歷史建築	宅第	臺北市政府	2007/2/27	臺北市中山區朱崙里	304350.9128	2771073.604
192	鐵路局機務段員工連棟宿舍--建國北路 1 段 11 巷 35、37、39、41 號	歷史建築	宅第	臺北市政府	2007/2/27	臺北市中山區朱崙里	304337.0293	2771076.29

(續下頁)

序號	個案名稱	資產類別	資產種類	所屬主管機關	公告日期	所在地理區域	X 坐標	Y 坐標
193	鐵路局機務段員工連棟宿舍--建國北路 1 段 11 巷 31、33 號	歷史建築	宅第	臺北市政府	2007/2/27	臺北市中山區朱崙里	304335.89	2771070.553
194	鐵路局機務段員工連棟宿舍--建國北路 1 段 11 巷 28、30、32、34 號	歷史建築	宅第	臺北市政府	2007/2/27	臺北市中山區朱崙里	304301.8507	2771053.692
195	鐵路局機務段員工連棟宿舍--建國北路 1 段 17 巷 1、3 號	歷史建築	宅第	臺北市政府	2007/2/27	臺北市中山區朱崙里	304255.9352	2771079.872
196	鐵路局機務段員工連棟宿舍--建國北路 1 段 11 巷 25、27、29 號	歷史建築	宅第	臺北市政府	2007/2/27	臺北市中山區朱崙里	304323.9925	2771068.18
197	鐵路局機務段員工連棟宿舍--建國北路 1 段 17 巷 8、10、12、14 號	歷史建築	宅第	臺北市政府	2007/2/27	臺北市中山區朱崙里	304238.3893	2771076.923
198	鐵路局機務段員工連棟宿舍--建國北路 1 段 11 巷 48、50、52、54 號	歷史建築	宅第	臺北市政府	2007/2/27	臺北市中山區朱崙里	304364.2631	2771065.903
199	鐵路局機務段員工連棟宿舍--建國北路 1 段 11 巷 18、20、22、24、26 號	歷史建築	宅第	臺北市政府	2007/2/27	臺北市中山區朱崙里	304261.517	2771046.443
200	鐵路局機務段員工連棟宿舍--建國北路 1 段 11 巷 10、12、14、16 號	歷史建築	宅第	臺北市政府	2007/2/27	臺北市中山區朱崙里	304239.3342	2771042.256
201	鐵路局機務段員工連棟宿舍--建國北路 1 段 11 巷 36、38 號	歷史建築	宅第	臺北市政府	2007/2/27	臺北市中山區朱崙里	304326.8561	2771058.555

(續下頁)

序號	個案名稱	資產類別	資產種類	所屬主管機關	公告日期	所在地理區域	X 坐標	Y 坐標
202	鐵路局機務段員工連棟宿舍--建國北路 1 段 17 巷 16、18、20、22 號	歷史建築	宅第	臺北市政府	2007/2/27	臺北市中山區朱崙里	304261.6833	2771080.781
203	獻堂館	歷史建築	其他設施	臺北市政府	2007/2/9	臺北市中正區南門里	301626.3633	2769468.654
204	國立歷史博物館	歷史建築	其他設施	臺北市政府	2007/2/9	臺北市中正區南門里	301585.7229	2769353.967
205	錦町日式宿舍—林務局局長舊宿舍	古蹟	宅第	臺北市政府	2007/1/29	臺北市大安區錦安里	303268.4473	2769196.267
206	骨科醫院及住宅	古蹟	宅第	臺北市政府	2007/1/29	臺北市中正區南福里	302197.9742	2769248.256
207	機器局第五號倉庫	古蹟	產業	臺北市政府	2007/1/22	臺北市大同區玉泉里	301351.7937	2771336.379
208	鐵道部部長宿舍	古蹟	宅第	臺北市政府	2007/1/22	臺北市大同區玉泉里	301295.5648	2771327.634
209	鐵路局局長宿舍	歷史建築	宅第	臺北市政府	2007/1/22	臺北市大同區玉泉里	301367.5378	2771350.954
210	國立臺灣藝術教育館	歷史建築	其他設施	臺北市政府	2006/12/20	臺北市中正區南門里	301626.7972	2769487.375
211	歸綏街文萌樓	古蹟	產業	臺北市政府	2006/12/20	臺北市大同區雙連里	301938.1784	2772348.089
212	大龍國小	歷史建築	其他設施	臺北市政府	2006/12/20	臺北市大同區保安里	302124.4207	2774006.347
213	陳天來故居	古蹟	宅第	臺北市政府	2006/12/15	臺北市大同區永樂里	301288.9071	2772071.844
214	松山療養所所長宿舍	歷史建築	宅第	臺北市政府	2006/12/7	臺北市南港區新光里	309874.2235	2771239.485
215	錦町日式宿舍—杭州南路 2 段 67 號	歷史建築	宅第	臺北市政府	2006/12/7	臺北市大安區錦泰里	302961.1817	2769239.268
216	新生北路 3 段 62 巷 24 號	歷史建築	宅第	臺北市政府	2006/12/5	臺北市中山區晴光里	303098.9378	2773157.196
217	新生北路 3 段 62 巷 25 號	歷史建築	宅第	臺北市政府	2006/12/5	臺北市中山區晴光里	303081.7927	2773181.499
218	建國啤酒廠-儲酒室	歷史建築	產業	臺北市政府	2006/11/23	臺北市中山區朱園里	304004.4772	2771003.332

(續下頁)

序號	個案名稱	資產類別	資產種類	所屬主管機關	公告日期	所在地理區域	X 坐標	Y 坐標
219	建國啤酒廠-釀造大樓	歷史建築	產業	臺北市政府	2006/11/23	臺北市中山區朱園里	304004.4772	2771003.332
220	建國啤酒廠-包裝工場	歷史建築	產業	臺北市政府	2006/11/23	臺北市中山區朱園里	304004.4772	2771003.332
221	青田街 9 巷 4 號	歷史建築	宅第	臺北市政府	2006/11/1	臺北市大安區龍安里	303703.6091	2768914.96
222	青田街 9 巷 6 號	歷史建築	宅第	臺北市政府	2006/11/1	臺北市大安區龍安里	303742.6614	2768916.11
223	青田街 9 巷 8 號	歷史建築	宅第	臺北市政府	2006/11/1	臺北市大安區龍安里	303781.6123	2768917.371
224	青田街 7 巷 8 號	歷史建築	宅第	臺北市政府	2006/11/1	臺北市大安區龍安里	303811.6119	2768987.716
225	國立臺灣大學日式宿舍—羅銅壁寓所	古蹟	宅第	臺北市政府	2006/11/1	臺北市大安區龍安里	303635.1535	2768885.718
226	國立臺灣大學日式宿舍—翁通楹寓所	古蹟	宅第	臺北市政府	2006/11/1	臺北市大安區龍安里	303760.5473	2768941.5
227	國立臺灣大學日式宿舍—馬廷英故居	古蹟	宅第	臺北市政府	2006/11/1	臺北市大安區龍安里	303754.4181	2768985.452
228	青田街 8 巷 10 號	歷史建築	宅第	臺北市政府	2006/11/1	臺北市大安區龍安里	303585.9825	2768928.344
229	臺北市大安區和平東路 1 段 187 號	歷史建築	宅第	臺北市政府	2006/11/1	臺北市大安區龍安里	303837.5202	2768789.988
230	下內埔營舍	歷史建築	其他設施	臺北市政府	2006/10/30	臺北市大安區學府里	305035.0686	2768139.348
231	仁濟療養院	歷史建築	其他設施	臺北市政府	2006/10/30	臺北市萬華區和平里	300171.1117	2769392.453
232	太平町店屋-延平北路 2 段 27 號	歷史建築	宅第	臺北市政府	2006/10/13	臺北市大同區朝陽里	301637.9324	2771936.133
233	衡陽路 54、56、58、60 號店屋	歷史建築	宅第	臺北市政府	2006/8/15	臺北市中正區建國里	301671.3643	2770538.056
234	北投賴氏祖厝	歷史建築	祠堂	臺北市政府	2006/8/3	臺北市北投區建民里	301693.3578	2777885.007
235	前南菜園日式宿舍—南昌路 2 段 2 巷 6、8 號	歷史建築	宅第	臺北市政府	2006/7/25	臺北市中正區南福里	302333.2145	2768998.987

(續下頁)

序號	個案名稱	資產類別	資產種類	所屬主管機關	公告日期	所在地理區域	X 坐標	Y 坐標
236	前南菜園日式宿舍—南昌段 2 段 2 巷 10、12 號	歷史建築	宅第	臺北市政府	2006/7/25	臺北市中正區南福里	302521.7492	2769115.618
237	前南菜園日式宿舍	古蹟	宅第	臺北市政府	2006/7/25	臺北市中正區南福里	302333.5706	2768974.001
238	前南菜園日式宿舍—牯嶺街 81 巷 6、8 號	歷史建築	宅第	臺北市政府	2006/7/25	臺北市中正區南福里	302339.8335	2768972.474
239	七海寓所（蔣經國故居）	古蹟	宅第	臺北市政府	2006/7/18	臺北市中山區劍潭里	304250.4788	2774524.254
240	北投梅庭	歷史建築	宅第	臺北市政府	2006/7/10	臺北市北投區林泉里	301288.5963	2781051.463
241	艋舺助順將軍廟（晉德宮）	古蹟	寺廟	臺北市政府	2006/7/5	臺北市萬華區萬壽里	300788.433	2770955.885
242	新富市場	古蹟	產業	臺北市政府	2006/7/5	臺北市萬華區福音里	300667.2154	2769857.399
243	孫運璿濟南路寓所	歷史建築	宅第	臺北市政府	2006/6/26	臺北市中正區幸市里	303662.1759	2770316.555
244	南海學園科學館	古蹟	其他設施	臺北市政府	2006/6/26	臺北市中正區南門里	301702.6494	2769390.63
245	孫運璿重慶南路寓所	古蹟	宅第	臺北市政府	2006/6/23	臺北市中正區南門里	301625.4064	2769615.084
246	章嘉活佛舍利塔塔蹟	歷史建築	墓葬	臺北市政府	2006/5/17	臺北市北投區奇岩里	301190.6233	2780236.927
247	波麗路餐廳	歷史建築	其他設施	臺北市政府	2006/5/17	臺北市大同區朝陽里	301657.9575	2772161.184
248	迪化街 1 段 156 號店屋	歷史建築	宅第	臺北市政府	2006/5/17	臺北市大同區大有里	301424.9037	2772284.633
249	迪化街 1 段 67 號店屋	歷史建築	宅第	臺北市政府	2006/5/17	臺北市大同區永樂里	301454.9973	2772071.666
250	總督府山林課宿舍群-金山南路 2 段 203 巷 28 及 30 號	歷史建築	宅第	臺北市政府	2006/3/31	臺北市大安區錦安里	303236.2837	2768955.445
251	總督府山林課宿舍群-金山南路 2 段 203 巷 23 號	歷史建築	宅第	臺北市政府	2006/3/31	臺北市大安區錦安里	303278.0646	2768955.608

(續下頁)

序號	個案名稱	資產類別	資產種類	所屬主管機關	公告日期	所在地理區域	X 坐標	Y 坐標
252	總督府山林課宿舍群-金山南路2段203巷34及36號	歷史建築	宅第	臺北市政府	2006/3/31	臺北市大安區錦安里	303261.531	2768951.112
253	總督府山林課宿舍	古蹟	宅第	臺北市政府	2006/3/31	臺北市大安區群賢里	304884.8882	2768792.824
254	總督府山林課宿舍群-金山南路2段203巷19及21號	歷史建築	宅第	臺北市政府	2006/3/31	臺北市大安區群賢里	304884.8882	2768792.824
255	松山市場	古蹟	產業	臺北市政府	2006/3/22	臺北市松山區慈祐里	308127.8904	2771465.882
256	西本願寺輪番所，遺跡(參道、本堂、御廟所)	歷史建築	寺廟	臺北市政府	2006/2/21	臺北市萬華區新起里	301188.9013	2770326.447
257	西本願寺(鐘樓、樹心會館)	古蹟	其他設施	臺北市政府	2006/2/21	臺北市萬華區新起里	301188.9013	2770326.447
258	原專賣局臺北後站倉庫	歷史建築	產業	臺北市政府	2006/2/20	臺北市大同區星明里	302259.8074	2771977.94
259	迪化街1段79號店屋	歷史建築	宅第	臺北市政府	2006/2/17	臺北市大同區隆和里	301821.2193	2773008.951
260	迪化街1段174號店屋	歷史建築	宅第	臺北市政府	2006/2/17	臺北市大同區大有里	301413.4221	2772334.888
261	迪化街1段178號店屋	歷史建築	宅第	臺北市政府	2006/2/17	臺北市大同區隆和里	301821.2193	2773008.951
262	迪化街1段85號店屋	歷史建築	宅第	臺北市政府	2006/2/17	臺北市大同區永樂里	301449.9819	2772119.497
263	迪化街1段181號店屋	歷史建築	宅第	臺北市政府	2006/2/17	臺北市大同區隆和里	301821.2193	2773008.951
264	迪化街1段183號店屋	歷史建築	宅第	臺北市政府	2006/2/17	臺北市大同區隆和里	301821.2193	2773008.951
265	艋舺王宅二進遺構	歷史建築	宅第	臺北市政府	2006/1/16	臺北市萬華區雙園里	300244.5341	2769130.428
266	王義德墓	古蹟	墓葬	臺北市政府	2006/1/10	臺北市南港區新光里	309888.3111	2771271.448
267	原內湖庄役場	歷史建築	衙署	臺北市政府	2005/10/13	臺北市內湖區湖濱里	309505.2188	2774962.026

(續下頁)

序號	個案名稱	資產類別	資產種類	所屬主管機關	公告日期	所在地理區域	X 坐標	Y 坐標
268	內湖路統制倉	歷史建築	其他設施	臺北市政府	2005/10/13	臺北市內湖區湖濱里	309467.2506	2774920.484
269	革命實踐研究院院舍	歷史建築	其他設施	臺北市政府	2005/10/4	臺北市文山區華興里	306132.8622	2764577.055
270	迪化街 1 段 155 號	歷史建築	宅第	臺北市政府	2005/7/25	臺北市大同區大有里	301421.2352	2772335.545
271	大千百貨	歷史建築	其他設施	臺北市政府	2005/7/25	臺北市大同區大有里	301576.6257	2772510.458
272	陽明山中山樓	古蹟	其他設施	臺北市政府	2005/6/14	臺北市士林區陽明里	305631.1092	2782805.926
273	蔣中正宋美齡士林官邸	古蹟	其他設施	文化部	2005/5/25	臺北市士林區福林里	303472.8562	2776393.629
274	大稻埕千秋街店屋	古蹟	宅第	臺北市政府	2005/5/10	臺北市大同區永樂里	301292.8973	2771976.599
275	草山行館	歷史建築	宅第	臺北市政府	2005/3/15	臺北市北投區湖山里	304118.2866	2782964.642
276	十四份圳舊水閘門	歷史建築	堤閘	臺北市政府	2005/2/4	臺北市內湖區秀湖里	310770.0515	2774890.399
277	天母白屋(美軍宿舍)	古蹟	其他設施	臺北市政府	2005/1/27	臺北市士林區天母里	303511.1767	2779706.414
278	艋舺洪氏祖厝	古蹟	宅第	臺北市政府	2005/1/26	臺北市萬華區頂碩里	300830.0423	2769383.572
279	延平南路 45 號	歷史建築	宅第	臺北市政府	2004/12/30	臺北市中正區光復里	301515.2083	2770868.011
280	閻錫山故居	古蹟	宅第	臺北市政府	2004/10/7	臺北市士林區公館里	306512.1203	2780732.305
281	濟南路二段 27 號日式宿舍	歷史建築	宅第	臺北市政府	2004/10/1	臺北市中正區幸福里	303376.9978	2770420.334
282	濟南路二段 25 號日式宿舍	歷史建築	宅第	臺北市政府	2004/10/1	臺北市中正區幸福里	303370.7363	2770421.639
283	齊東街 53 巷 10 號日式宿舍	歷史建築	宅第	臺北市政府	2004/10/1	臺北市中正區幸福里	303323.3045	2770474.29
284	齊東街日式宿舍	古蹟	宅第	臺北市政府	2004/10/1	臺北市中正區幸福里	303360.8859	2770489.168
285	齊東街 53 巷 4 號日式宿舍	歷史建築	宅第	臺北市政府	2004/10/1	臺北市中正區幸福里	303377.8992	2770447.919

(續下頁)

序號	個案名稱	資產類別	資產種類	所屬主管機關	公告日期	所在地理區域	X 坐標	Y 坐標
286	齊東街 53 巷 8 號日式宿舍	歷史建築	宅第	臺北市政府	2004/10/1	臺北市中正區幸福里	303381.2465	2770443.501
287	齊東街 53 巷 6 號日式宿舍	歷史建築	宅第	臺北市政府	2004/10/1	臺北市中正區幸福里	303379.6233	2770445.71
288	齊東街 53 巷 9 號日式宿舍	歷史建築	宅第	臺北市政府	2004/10/1	臺北市中正區幸市里	303414.2004	2770454.707
289	齊東街 53 巷 2 號日式宿舍	歷史建築	宅第	臺北市政府	2004/10/1	臺北市中正區幸福里	303376.2764	2770450.017
290	齊東街 53 巷 13 號日式宿舍	歷史建築	宅第	臺北市政府	2004/10/1	臺北市中正區幸市里	303414.2004	2770454.707
291	農禪寺	歷史建築	寺廟	臺北市政府	2004/7/19	臺北市北投區八仙里	300125.3082	2779488.378
292	南港煙囪	歷史建築	產業	臺北市政府	2004/7/19	臺北市南港區東明里	310564.9881	2771794.16
293	劍潭寺	歷史建築	寺廟	臺北市政府	2004/7/19	臺北市中山區北安里	306066.3208	2775443.581
294	五分吊橋	歷史建築	橋樑	臺北市政府	2004/7/15	臺北市內湖區五分里	311909.6195	2773149.248
295	士林潘宅	古蹟	宅第	臺北市政府	2004/4/28	臺北市士林區義信里	302860.7101	2775792.098
296	草山水道系統	古蹟	其他設施	臺北市政府	2004/4/28	臺北市北投區泉源里	301464.3791	2782319.961
297	紀州庵	古蹟	其他設施	臺北市政府	2004/2/12	臺北市中正區河堤里	302522.6579	2768216.722
298	殷海光故居	古蹟	宅第	臺北市政府	2004/2/9	臺北市大安區大學里	303754.1903	2768011.744
299	原臺灣軍司令部	古蹟	衙署	臺北市政府	2004/1/15	臺北市中正區建國里	301538.2035	2770039.668
300	原臺灣軍司令官官邸(孫立人將軍官邸)	古蹟	宅第	臺北市政府	2004/1/15	臺北市中正區南福里	302311.9767	2769078.593
301	中山橋	歷史建築	橋樑	臺北市政府	2004/1/5	臺北市中山區圓山里	302863.9913	2774009.194
302	松山菸廠—檢查室	歷史建築	產業	臺北市政府	2004/1/5	臺北市信義區新仁里	306326.8885	2770748.976
303	松山菸廠—育嬰室	歷史建築	產業	臺北市政府	2004/1/5	臺北市信義區新仁里	306326.8885	2770748.976

(續下頁)

序號	個案名稱	資產類別	資產種類	所屬主管機關	公告日期	所在地理區域	X 坐標	Y 坐標
304	松山菸廠—機器修理廠	歷史建築	產業	臺北市政府	2004/1/5	臺北市信義區新仁里	306326.8885	2770748.976
305	梁實秋故居	歷史建築	宅第	臺北市政府	2003/12/24	臺北市大安區古莊里	303273.6841	2768506.965
306	公賣局球場	歷史建築	其他設施	臺北市政府	2003/12/24	臺北市中正區龍福里	302061.2963	2769553.822
307	四四南村	歷史建築	宅第	臺北市政府	2003/12/23	臺北市信義區景新里	306671.3215	2769403.687
308	章太炎故居	歷史建築	宅第	臺北市政府	2003/11/12	臺北市萬華區福音里	300737.0682	2769933.533
309	大稻埕圓環防空蓄水池	古蹟	其他設施	臺北市政府	2003/9/23	臺北市大同區鄰江里	301689.135	2773838.983
310	臺糖台北倉庫	古蹟	其他設施	臺北市政府	2003/9/23	臺北市萬華區糖廊里	300096.7958	2769623.682
311	臺灣師範大學原高等學校校舍（講堂、行政大樓、文薈廳、普字樓）	古蹟	其他設施	臺北市政府	2003/8/12	臺北市大安區古莊里	303252.3209	2768802.427
312	第一外科診所	歷史建築	其他設施	臺北市政府	2003/5/5	臺北市中正區黎明里	301912.9077	2770945.265
313	大同之家(含網球場)	古蹟	其他設施	臺北市政府	2003/4/23	臺北市中正區南門里	301793.008	2769514.034
314	臺北酒廠—米酒作業廠	歷史建築	產業	臺北市政府	2003/3/17	臺北市中正區梅花里	303384.9415	2770711.572
315	臺北酒廠—四連棟	歷史建築	產業	臺北市政府	2003/3/17	臺北市中正區梅花里	303384.9415	2770711.572
316	臺北酒廠	古蹟	其他設施	臺北市政府	2003/3/17	臺北市中正區梅花里	303707.8841	2770754.044
317	自由之家	古蹟	其他設施	臺北市政府	2003/1/21	臺北市中正區南門里	301615.4744	2769759.818
318	李國鼎故居	古蹟	宅第	臺北市政府	2003/1/20	臺北市中正區文北里	303246.8434	2770367.222
319	台灣基督長老教會大稻埕教會	古蹟	教堂	臺北市政府	2002/5/28	臺北市大同區延平里	301717.2094	2772483.709
320	松山菸廠	古蹟	其他設施	臺北市政府	2002/4/16	臺北市信義區新仁里	306326.8885	2770748.976
321	臺北水道水源池	古蹟	其他設施	臺北市政府	2002/2/5	臺北市中正區水源里	303518.4725	2767353.861

(續下頁)

序號	個案名稱	資產類別	資產種類	所屬主管機關	公告日期	所在地理區域	X 坐標	Y 坐標
322	國定古蹟嚴家淦故居	古蹟	宅第	文化部	2002/1/23	臺北市中正區南門里	301723.8884	2769682.288
323	北投穀倉	古蹟	其他設施	臺北市政府	2000/11/3	臺北市北投區長安里	300315.5656	2780887.969
324	三井物產株式會社舊廈	古蹟	產業	臺北市政府	2000/7/19	臺北市中正區黎明里	301951.1855	2770699.42
325	慈雲寺	古蹟	寺廟	臺北市政府	2000/7/11	臺北市萬華區福星里	300863.2183	2771011.593
326	萬華林宅	古蹟	宅第	臺北市政府	2000/7/11	臺北市萬華區富福里	300300.5894	2769584.323
327	潘宮籌墓	古蹟	墓葬	臺北市政府	1999/12/31	臺北市士林區芝山里	304514.8442	2777997.917
328	蔡瑞月舞蹈研究社	古蹟	其他設施	臺北市政府	1999/12/31	臺北市中山區民安里	302647.1692	2772030.713
329	芳蘭大厝	古蹟	宅第	臺北市政府	1999/6/29	臺北市大安區學府里	305304.4504	2767370.808
330	清真寺	古蹟	寺廟	臺北市政府	1999/6/29	臺北市大安區龍安里	303924.481	2768977.859
331	龍安坡黃宅濂讓居	古蹟	宅第	臺北市政府	1999/6/29	臺北市大安區龍門里	304417.7315	2768564.019
332	內湖郭氏古宅	古蹟	宅第	臺北市政府	1999/6/29	臺北市內湖區紫陽里	309173.7643	2774722.209
333	內湖庄役場會議室	古蹟	其他設施	臺北市政府	1999/6/29	臺北市內湖區湖濱里	309481.6355	2774956.938
334	老松國小	古蹟	其他設施	臺北市政府	1999/6/29	臺北市萬華區福音里	300729.6755	2770076.395
335	艋舺謝宅	古蹟	宅第	臺北市政府	1999/1/7	臺北市萬華區菜園里	300516.3578	2770403.054
336	圓山別莊	古蹟	宅第	臺北市政府	1998/10/14	臺北市中山區圓山里	302892.1938	2773838.721
337	大稻埕辜宅	古蹟	宅第	臺北市政府	1998/10/14	臺北市大同區大有里	301330.5355	2772378.271
338	中山基督長老教會	古蹟	其他設施	臺北市政府	1998/10/14	臺北市中山區正得里	302904.2365	2771304.521
339	北投不動明王石窟	古蹟	其他設施	臺北市政府	1998/10/14	臺北市北投區林泉里	301920.8173	2781207.144

(續下頁)

序號	個案名稱	資產類別	資產種類	所屬主管機關	公告日期	所在地理區域	X 坐標	Y 坐標
340	臺北府城—東門、南門、小南門、北門	古蹟	城郭	文化部	1998/9/3	臺北市中正區建國里	301276.6483	2769961.13
341	草山御賓館	古蹟	宅第	臺北市政府	1998/9/1	臺北市士林區陽明里	305726.4317	2782646.698
342	士林公有市場	古蹟	其他設施	臺北市政府	1998/9/1	臺北市士林區義信里	302917.4094	2775759.388
343	前日軍衛戍醫院北投分院	古蹟	其他設施	臺北市政府	1998/9/1	臺北市北投區林泉里	301501.1793	2781388.427
344	北投文物館	古蹟	其他設施	臺北市政府	1998/9/1	臺北市北投區林泉里	301897.4429	2781175.929
345	婦聯總會	古蹟	其他設施	臺北市政府	1998/9/1	臺北市中正區建國里	301430.1843	2770352.054
346	監察院	古蹟	衙署	文化部	1998/7/30	臺北市中正區幸福里	302458.8488	2770909.69
347	臺北賓館	古蹟	宅第	文化部	1998/7/30	臺北市中正區黎明里	302056.2875	2770285.64
348	司法大廈	古蹟	衙署	文化部	1998/7/30	臺北市中正區建國里	301693.4375	2770064.943
349	總統府	古蹟	衙署	文化部	1998/7/30	臺北市中正區建國里	301713.5277	2770302.614
350	行政院	古蹟	衙署	文化部	1998/7/30	臺北市中正區梅花里	302482.1056	2770946.817
351	臺北工業學校紅樓	古蹟	其他設施	臺北市政府	1998/7/21	臺北市大安區誠安里	304827.03	2770535.405
352	專賣局(今臺灣菸酒股份有限公司)	古蹟	衙署	文化部	1998/6/10	臺北市中正區龍福里	301955.7647	2769652.041
353	臺灣總督府博物館	古蹟	其他設施	文化部	1998/6/10	臺北市中正區黎明里	301965.5158	2770631.594
354	臺北市政府衛生局舊址	古蹟	衙署	臺北市政府	1998/5/4	臺北市中山區民安里	302573.496	2771403.266
355	臺灣銀行	古蹟	其他設施	臺北市政府	1998/5/4	臺北市中正區建國里	301756.3903	2770468.927
356	濟南基督長老教會	古蹟	教堂	臺北市政府	1998/5/4	臺北市中正區幸福里	302409.2326	2770691.51
357	臺灣電力株式會社社長宿舍	古蹟	宅第	臺北市政府	1998/5/4	臺北市中正區建國里	301404.4256	2770278.629
358	臺灣總督府交通局遞信部	古蹟	衙署	臺北市政府	1998/5/4	臺北市中正區建國里	301546.2256	2770273.515

(續下頁)

序號	個案名稱	資產類別	資產種類	所屬主管機關	公告日期	所在地理區域	X 坐標	Y 坐標
359	原臺北信用組合(今合作金庫城內支庫)	古蹟	其他設施	臺北市政府	1998/5/4	臺北市中正區光復里	301522.4328	2770561.862
360	建國中學紅樓	古蹟	其他設施	臺北市政府	1998/5/4	臺北市中正區龍光里	301755.2727	2769325.477
361	臺大法學院	古蹟	其他設施	臺北市政府	1998/5/4	臺北市中正區東門里	302973.0212	2770376.227
362	帝國生命保險株式會社臺北支店	古蹟	其他設施	臺北市政府	1998/5/4	臺北市中正區建國里	301599.5414	2770478.081
363	臺灣總督府電話交換局	古蹟	其他設施	臺北市政府	1998/5/4	臺北市中正區建國里	301568.2174	2770199.618
364	臺灣大學校門	古蹟	其他設施	臺北市政府	1998/5/4	臺北市大安區學府里	303875.6013	2767756.681
365	臺北市政府舊廈(原建成小學校)	古蹟	其他設施	臺北市政府	1998/5/4	臺北市大同區建泰里	302329.1972	2771488.279
366	吟松閣	古蹟	其他設施	臺北市政府	1998/5/4	臺北市北投區林泉里	301834.3429	2781223.541
367	內湖清代採石場	古蹟	其他設施	臺北市政府	1998/5/4	臺北市內湖區西安里	307297.8158	2775774.473
368	北投普濟寺	古蹟	寺廟	臺北市政府	1998/3/25	臺北市北投區林泉里	301549.767	2780931.146
369	北投臺灣銀行舊宿舍	古蹟	宅第	臺北市政府	1998/3/25	臺北市北投區林泉里	301599.6504	2781000.114
370	原臺北北警察署	古蹟	衙署	臺北市政府	1998/3/25	臺北市大同區雙連里	301954.6057	2772423.832
371	臺灣大學原帝大校舍(舊圖書館、行政大樓、文學院)	古蹟	其他設施	臺北市政府	1998/3/25	臺北市大安區學府里	303865.3067	2767757.085
372	臺北監獄圍牆遺蹟	古蹟	其他設施	臺北市政府	1998/3/25	臺北市大安區錦泰里	303129.3321	2769234.494
373	臺大醫院舊館	古蹟	其他設施	臺北市政府	1998/3/25	臺北市中正區黎明里	302187.1921	2770464.695
374	臺大醫學院舊館	古蹟	其他設施	臺北市政府	1998/3/25	臺北市中正區東門里	302817.4448	2770107.9
375	臺灣廣播電臺放送亭	古蹟	其他設施	臺北市政府	1998/3/25	臺北市中正區黎明里	301954.7712	2770603.819
376	臺北第一高女	古蹟	其他設施	臺北市政府	1998/3/25	臺北市中正區建國里	301770.3481	2770148.106

(續下頁)

序號	個案名稱	資產類別	資產種類	所屬主管機關	公告日期	所在地理區域	X 坐標	Y 坐標
377	草山教師研習中心	古蹟	其他設施	臺北市政府	1998/3/25	臺北市北投區湖山里	305440.6087	2782541.396
378	長老教會北投教堂	古蹟	其他設施	臺北市政府	1998/3/25	臺北市北投區清江里	300554.6802	2780415.987
379	臺北撫臺街洋樓	古蹟	其他設施	臺北市政府	1997/11/21	臺北市中正區光復里	301541.6849	2771048.866
380	寶藏巖	古蹟	寺廟	臺北市政府	1997/8/5	臺北市中正區水源里	303834.4586	2767055.477
381	紫藤廬	古蹟	其他設施	臺北市政府	1997/7/23	臺北市大安區龍坡里	303922.5984	2768610.881
382	前美國大使官邸	古蹟	宅第	臺北市政府	1997/2/20	臺北市中山區民安里	302684.3383	2771790.763
383	臺北第三高女(中山女中)	古蹟	其他設施	臺北市政府	1997/2/20	臺北市中山區力行里	304255.2543	2771327.435
384	西門紅樓	古蹟	其他設施	臺北市政府	1997/2/20	臺北市萬華區西門里	301154.2538	2770536.59
385	北投溫泉浴場	古蹟	其他設施	臺北市政府	1997/2/20	臺北市北投區林泉里	301135.7088	2781001.397
386	芝山岩遺址	古蹟	其他設施	臺北市政府	1993/2/5	臺北市士林區名山里	303500.3085	2777265.169
387	原臺灣教育會館	古蹟	其他設施	臺北市政府	1993/2/5	臺北市中正區龍光里	301849.2343	2769381.089
388	臺北郵局	古蹟	其他設施	臺北市政府	1992/8/14	臺北市中正區光復里	301665.3251	2771108.555
389	臺北孔子廟	古蹟	寺廟	臺北市政府	1992/1/10	臺北市大同區保安里	302055.0918	2773898.047
390	臺北公會堂	古蹟	其他設施	臺北市政府	1992/1/10	臺北市中正區光復里	301434.2783	2770631.534
391	林秀俊墓	古蹟	墓葬	臺北市政府	1991/11/23	臺北市內湖區湖元里	308075.9855	2773443.318
392	勸業銀行舊廈	古蹟	其他設施	臺北市政府	1991/5/24	臺北市中正區黎明里	301904.7646	2770698.334
393	義芳居古厝	古蹟	宅第	臺北市政府	1989/8/18	臺北市大安區學府里	305249.2277	2767181.337
394	黃氏節孝坊	古蹟	牌坊	臺北市政府	1985/8/19	臺北市中正區黎明里	302006.804	2770586.848

(續下頁)

序號	個案名稱	資產類別	資產種類	所屬主管機關	公告日期	所在地理區域	X 坐標	Y 坐標
395	士林慈誠宮	古蹟	寺廟	臺北市政府	1985/8/19	臺北市士林區義信里	302905.0707	2775797.919
396	芝山岩惠濟宮	古蹟	寺廟	臺北市政府	1985/8/19	臺北市士林區名山里	303636.2746	2777286.619
397	陳悅記祖宅(老師府)	古蹟	祠堂	臺北市政府	1985/8/19	臺北市大同區老師里	301661.1477	2774249.602
398	陳德星堂	古蹟	寺廟	臺北市政府	1985/8/19	臺北市大同區星明里	302046.8872	2772036.941
399	台北霞海城隍廟	古蹟	寺廟	臺北市政府	1985/8/19	臺北市大同區永樂里	301473.4955	2772032.995
400	景美集應廟	古蹟	寺廟	臺北市政府	1985/8/19	臺北市文山區景行里	304705.6537	2764955.25
401	周氏節孝坊	古蹟	牌坊	臺北市政府	1985/8/19	臺北市北投區大同里	300190.4951	2780706.955
402	艋舺龍山寺	古蹟	寺廟	臺北市政府	1985/8/19	臺北市萬華區富民里	300459.2192	2769942.473
403	大龍峒保安宮	古蹟	寺廟	臺北市政府	1985/8/19	臺北市大同區保安里	302002.9282	2773960.801
404	芝山岩隘門	古蹟	關塞	臺北市政府	1985/8/19	臺北市士林區名山里	303636.2746	2777286.619
405	急公好義坊	古蹟	牌坊	臺北市政府	1985/8/19	臺北市中正區黎明里	301965.7895	2770545.708
406	艋舺清水巖祖師廟	古蹟	寺廟	臺北市政府	1985/8/19	臺北市萬華區新起里	300717.2236	2770334.413
407	艋舺青山宮	古蹟	寺廟	臺北市政府	1985/8/19	臺北市萬華區青山里	300401.1717	2770304.023
408	學海書院(今高氏宗祠)	古蹟	書院	臺北市政府	1985/8/19	臺北市萬華區青山里	299994.0102	2769886.376
409	艋舺地藏庵	古蹟	寺廟	臺北市政府	1985/8/19	臺北市萬華區富民里	300538.4351	2769942.877