

市民農園需求及經營管理之研究

Study on the Demand and Management of Allotment Garden

計畫編號：NSC 88-2313-B-002-061

執行期間：87年8月1日至88年7月31日

計畫主持人：林晏州

執行單位：國立台灣大學園藝學系

一、研究摘要

本研究主要目的在探討台北市市民農園之經營發展現況及使用者對市民農園的認知與需求。研究結果顯示：(1)台北市市民農園可分為兩大類，一類僅供市民進行耕作之活動，另一類可供市民於園內進行遊憩活動。(2)農園之使用者大致可分為兩類，一是至農園進行耕作之承租者，另一類至市民農園進行烤肉焗窯等遊憩活動者。(3)個人特性與遊憩特性會影響遊憩者對遊憩環境之滿意度，受訪承租者對各項設施服務之滿意度均高於受訪遊客之滿意度。(4)受訪承租者與受訪遊客對市民農園之定位並不相同，進而影響使用者對市民農園之需求亦不相同。(5)使用者至市民農園之遊憩成本、對農園之滿意度及對農園之定位，均會影響其對市民農園之需求。

關鍵字：市民農園、遊憩模式、遊憩需求、滿意度

Abstract： The main purposes of this study were to investigate the development of the allotment garden and the users' cognition and demand of the allotment garden in Taipei. Major findings of this study are summarized as followed: (1) There were two kinds of the allotment garden. One was only to provide cultivation and the other was to provide recreation activities. (2) There were

two kinds users of the allotment garden. One cultivated in the allotment garden and the other barbecued or carried out many activities in the allotment garden. (3) User characteristics and trip characteristics influenced satisfaction level. Tenants' satisfaction level of the facilities was higher than visitors'. (4) Tenants' and visitors' cognition of the allotment garden are different. This difference influenced tenants' and visitors' demand. (5) Trip cost, satisfaction level and cognition of the allotment all influence users' demand.

Keywords： allotment garden, recreation model, recreation demand, satisfaction.

二、計畫緣由與目的

自民國 79 年政府開始計畫發展休閒農業以來，在社會經濟結構轉變、農業轉型壓力升高、農業政策引導、觀光遊憩需求各方配合之下，休閒農場、觀光農園、休閒漁場、休閒林場以及市民農園等各式休閒農業事業如雨後春筍般於全省各處陸續設立。都市農地之利用與發展，不僅滿足都市居民休閒綠地與回歸農耕之企求，並可作為環境教育推動之實習場所。市民農園之功能除農業生產與休閒遊憩之外，更廣括衛生保健、都市計畫、自然生態與環境教育等社會功能。

本研究主要在於對市民農園之開發與

使用狀況以及所面臨之各項經營問題進行整體調查研究，為避免缺乏使用者心理需求之了解，導致市民農園經營環境與使用者需求品質間有落差，本研究針對不同使用者之特性及其對休閒活動暨休閒環境需求進行調查，據此將市民農園依使用者休閒偏好加以區隔，再針對不同類型使用者採取不同行銷策略組合以確實滿足市民休閒需求。本研究在市民農園遊憩需求調查方面，分別針對承租者和遊客進行調查，依其使用目的區隔純粹旅遊及純粹農耕二種使用者，調查其遊憩型態與其對環境之需求。本研究之目的包括：探討市民農園之發展規模與經營現況以了解產業實質環境供給狀況、分析市民農園使用者特性以界定主要消費市場、探討不同使用者類型對市民農園認知之差異、探討不同遊客群之遊憩活動選擇行為差異以建立各類型使用者之遊憩需求。

三、結果與討論

(一) 市民農園實質環境與使用現況分析

1. 市民農園經營現況分類

調查結果依據農園所提供的環境與休閒活動類型可將台北市市民農園分為兩大類，第一類市民農園僅於農園內提供耕作實習所需的基本設施，例如山泉水、流動廁所及簡易農耕工作儲藏室，以及方便承租者進行農耕之服務，這類的農園除設置公共設施所需之土地外，全規劃為承租單位，提供承租者耕種所用，農園除偶爾辦理參觀活動外不經營遊憩活動，故農園內活動相當單純，以耕作實習為主，偶爾有承租者於農園內進行野餐等遊憩活動，或農園舉辦參觀活動。

第二類的市民農園則提供較多元化的遊憩選擇，園區內設置基本的公共設施外，多設有涼亭、休憩座椅組及烤肉設施等遊憩設施，甚至有少數農園將承租單位面積縮小，一單位僅有六坪。這類農園提供遊憩設施較多，亦具較多元的活動供遊

客選擇參與，例如品茗、烤肉焗窯、野餐與農園教學活動等。農園會收取入園門票，大人 100 元、小孩 50 80 元不等，再依據入園後的活動酌收清潔費用。且農園常舉辦教學活動，提供部分學校或團體舉辦戶外教學活動或環境教育等解說活動。這類農園雖亦具備農耕所需之設施與服務，但至農園的使用者以一般遊客為多，因此農園所需投入的資金與管理人力均多於第一類的農園。

整體看來農園所具備的實質設施與園主的經營理念不同，會使使用類型不同的使用者選擇不同類型的農園進行活動，欲承租農地者多會選擇第一類的市民農園進行實習耕作的活動，而想至市民農園進行戶外休閒活動者則多會選擇第二類的市民農園為遊憩地點。

2. 各市民農園間使用者之遊憩特性

每一項遊憩活動均有所需之環境特性，當環境有差異時所提供的遊憩體驗也不同，本研究針對承租者與遊客作進一步的討論，以瞭解農園實質環境與使用者之關係。結果顯示農園所在區位是否靠近市區及交通網路之方便程度，將會影響承租者使用農園的頻度與時間，當農園之區位越靠近市區或交通網路越方便時，則承租者至農園的頻度較高，多 2 3 天就至農園進行耕作，而當農園所在位置較為偏遠，交通方便度較低者，承租者多一星期 1 2 次至農園進行實習耕作活動，且多選擇於例假日至農園進行耕作。承租者多於清晨或傍晚抵達農園於較舒適的氣溫下進行耕作活動，且停留的時間均在 1 2 小時之內。當農園所在地交通區位越方便、交通網路越發達者，在園內的停留時間較短，除耕作外多不進行其他活動，所以園內的消費很低，反之，交通時間略長者至農園耕作之餘會進行野餐或烤肉的活動，所以園內的消費會較高。此外，當農園區位方便者，則承租者續租的行為越為普遍。

進行各農園間遊客遊憩行為模式之比較結果顯示，農園經營模式不同會影響遊客之遊憩特性，當農園提供餐飲服務時，遊客來園之遊憩動機以用餐品茗為主，遊伴人數在 2-5 位為多，抵達農園的時間集中在上午 11 點至下午 2 點之間，停留於農園內的時間多在 4 個小時之內，以餐費為主要的消費額。若以環境教學為主要活動時，則多屬於大型團體，這類團體多於平常日至農園進行活動，參與的活動主要是環境教育解說、野餐及烤肉焗窯，多於上午 8-10 點入園，停留的時間 4-8 個小時，由於團體人數龐大，多選擇遊覽車為主要交通工具，所以交通費用多略高於自己開車的族群，其只需負擔解說活動之費用或門票費用。

由上述的結果可知，當市民農園的區位環境不同、鄰近遊憩資源、農園提供遊憩設施等實質環境條件，會影響遊客至農園的動機、使用時間，以致遊客資訊獲知管道、遊伴性質與人數、至農園所使用的交通工具、停留於農園的時間分布，以及遊客所付出的遊憩成本均會不同。進而導致農園遊客使用之尖峰時段、轉換率不同，所需提供之公共設施種類與數量亦有所差異。

3. 各市民農園間使用者之滿意度

資源、活動與體驗是構成休閒遊憩品質之重要因素，因此本研究對各農園間使用者之滿意度做進一步的分析，結果顯示不論在那個市民農園，受訪遊客對農園之整體滿意度均介於普通與滿意之間，且偏向於滿意，整體而言，受訪遊客對市民農園保有之自然景觀最為滿意，其次是市民農園的管理服務態度；受訪遊客對市民農園內之公共設施之數量與品質最不滿意。

在承租者方面，受訪承租者對市民農園之整體滿意程度介於滿意與非常滿意之間，整體而言，受訪承租者對園方之管理服務態度最為滿意，其次是農園的交通方便性與園內自然景觀，再其次為園方所提

供的管理服務措施；而受訪承租者對遊憩設施的品質、數量及公共設施的品質最不滿意。從結果可知，如何提升公共設施品質之滿意度將是農園之重大課題之一。

(二) 個人遊憩特性對農園需求之影響

1. 市民農園不同使用者之個人特性比較

遊憩需求之產生受到遊憩者個人社經特性及以往遊憩參與經驗之影響，故本研究比較農園內承租者與遊客二者個人特性間之差異，分析結果顯示遊客年齡分佈較承租者年輕，受訪遊客以公司職員與學生居多，而受訪承租者則以退休者居多，受訪承租者之家庭月收入略高於受訪遊客，此外，受訪承租者多住於鄰近市民農園之地區，而遊客居住於外縣市者為數不少，其不受到居住地與農園距離遠近之影響。由前述分析可知，於市民農園內之使用者可以明顯區分為兩個族群，一是至市民農園從事農耕實習之承租者，另一是只到農園進行一般遊憩活動者，其基本的個人特性即不相同，進而影響其遊憩特性。

2. 不同使用類型之滿意度比較

個人特性與遊憩特性不同，將會對休閒遊憩環境與活動之體驗抱持不同的期望，本研究進一步比較受訪承租者與受訪遊客間對市民農園之各項滿意度。分析結果顯示，受訪承租者對各項設施滿意度均高於受訪遊客之滿意度，其中受訪遊客與承租者均對農園之交通方便性、農園保有之自然景觀與園方之服務態度有最高的滿意度，在對農園之整體滿意度方面，不論是受訪承租者或受訪遊客均給予高於普通且接近滿意之評價，但受訪遊客對農園內之公共設施之品質與數量滿意度較低，而受訪承租者與受訪遊客對市民農園之收費均較不滿意。而上述不同類型之使用者對市民農園滿意度之差異，與使用者之遊憩特性有關，受訪之承租者於農園內停留之時間多不超過四個鐘頭，較少使用園區內之公共設施或遊憩設施，且相當多的受訪承租者均認為園區內不需有太多設施，因

此對園內之設施滿意度均較受訪遊客高，再加上承租者與園方之互動關係較遊客來得密切，所以對園方所提供之服務與措施滿意度亦較遊客來得高。但整體而言，市民農園應盡量保有其自然資源，並改善園區內之公共設施之品質，才能提升市民農園之遊憩吸引力，使遊客的重遊意願提升。此外，目前市民農園之費用收取並不統一，不論是在承租費用或遊憩之清潔服務費的收取，均無一定之費用標準，但現有市民農園之家數有限，加上地理區位的限制，以致呈現使用者對費用之收取雖不滿意但也只能接受的現象。

3.不同使用類型對市民農園認知之比較

受訪者之個人特性與遊憩特性不同，將會對遊憩環境與遊憩活動之體驗抱持不同的態度，因此本研究比較不同使用者對市民農園功能之認知，結果顯示受訪承租者認為市民農園提供民眾耕種機會之功能最為重要，其次是市民農園保存都市綠地及提供民眾接近大自然的功能，而遊客則認為市民農園之功能以提供民眾戶外休閒空間為最重要，其次才是提供市民接近大自然之機會及保存都市綠地之功能。受訪承租者與遊客對市民農園之定位並不相同，承租者認為市民農園是提供其自行耕作之農地，遊客則認為市民農園是一新興遊憩環境。使用者之認知不同進而影響其滿意度與對各項設施、服務需求不同。

4.不同使用類型對設施服務需求比較

進一步比較不同使用者對市民農園各項設施與服務之需求度，結果顯示因遊憩動機之影響受訪承租者與遊客對各項設施之需求不同，承租者對耕種或採摘農作所需之公共設施(如水、電)之需求度最高，而遊客則對休閒活動所需之公共設施(如焗窯烤肉、休憩桌椅組)需求度最高；在服務措施方面，遊客以餐飲之提供需求最高，承租者則對種子提供、肥料出售及農業技術指導等服務措施之需求度最高；在活動提供方面，承租者對種植操作之活動

需求最高，受訪遊客則對焗窯、採摘蔬果之需求最高。由上述分析可知承租者與遊客對市民農園之設施、服務措施及活動提供均會因其來園目的之不同，而有顯著之需求差異存在。

(三) 影響市民農園需求之因素

1.遊憩成本對需求之影響

受訪承租者之休閒遊憩成本包括其至農園所需之交通時間、交通費用與園區之消費金額，而分析結果顯示，交通時間對觀景台及用餐之需求；交通費用對觀景台、散步道、及焗窯之需求；以及園區內消費額對觀景台、散步道、及產業文物觀光之需求間有顯著正相關存在；整體而言，承租者之遊憩成本越高時，對農園之觀景台、散步道、用餐、焗窯及產業文物觀光等需求亦會越高。而受訪遊客亦以其至農園所需之交通時間、交通費用與園區之消費金額為遊憩成本，結果顯示遊客之交通時間與單程交通費用兩項遊憩成本對農園設施之需求度無顯著相關，而僅在園區內之消費額與農園之解說設施及產業文物觀光間具有顯著正相關，表示遊客於園區內之消費金額越高時，對於市民農園內之解說設施及產業文物觀光之活動需求越高。由此可知，承租者至農園耕作實習所需負擔之成本對需求影響大於遊客，此與承租者到農園之頻度高於遊客有關，而遊客到達農園後所需負擔的單次消費高於承租者，所以遊客僅園內消費與需求有所相關。

2.滿意度與需求度之相關性比較

受訪承租者之滿意度僅與公共設施及所提供的活動有部分相關，而與農園所提供之服務措施無相關性存在。受訪承租者對交通便利性之滿意度越高則對種植操作之活動需求越高；對管理服務態度與費用之滿意度越高，則對公廁之需求越高；然而公共設施數量及對管理服務措施之滿意度越高則對焗窯之活動提供需求越低。由此可知承租者首重廁所之提供，而

較不贊成農園中有烤肉焗窯之提供。

遊客對農園滿意度與設施需求間之關係，結果顯示當遊客對交通便利之滿意度越高時，則對水、停車場與休憩座椅之需求程度越高；遊客對園內人文景觀滿意度越高時，對觀景台之需求也越高；當遊客對園內所提供之活動種類越滿意時，則對休憩座椅、餐飲設施之需求度越高；當遊客對園內遊憩設施之數量與品質越滿意時，則對園內之烤肉設施、餐飲設施及烤肉焗窯之活動需求度越高；當遊客對園內公共設施之數量與品質滿意度越高時，則對園內之觀景台、餐飲設施、烤肉設施與活動提供之需求度越高；當遊客對園方之管理服務措施與態度滿意度越高時，則對園區內之水、休憩座椅、餐飲設施與烤肉設施之需求越高。

由上述可知，使用者對市民農園之滿意度會影響其對農園之需求，若能滿足使用者之需求，則可間接提升使用者對市民農園之滿意程度，但不同使用者之需求亦不相同。

3. 市民農園認知與需求度之相關性比較

研究結果顯示受訪承租者將市民農園定位為「農藝與園藝之學習及操作場所」時，對公共設施與種植操作活動提供需求有顯著正相關；若將市民農園定位為「戶外綠地之遊憩場所」時，則對遊憩設施、解說教育及產業觀光活動之需求具有顯著正相關性。受訪遊客將市民農園定位為「農藝與園藝之學習及操作場所」時，則對園區內所提供之休憩設施、服務措施及種植操作活動均有顯著正相關；若遊客將市民農園定位為「戶外綠地之遊憩場所」時，則對公共設施、遊憩設施，餐飲提供、解說教育及產業觀光活動之需求越高。

由上述可知，使用者對市民農園之定位不同會影響其對農園之需求，因此市民農園未來在休閒遊憩之定位不同，將會導致使用者之需求不同，進而影響經營者之經營方針與模式。

四、計畫成果自評

本研究主要的目的在探討市民農園之經營現況以及使用者對市民農園的認知與需求，故針對市民農園現況進行調查，並分別於現地對承租者及遊客進行訪談，以瞭解使用者對環境之認知與需求，以作為未來進行市民農園發展潛力評估之依據與基礎。經實證研究的操作與驗證後明確瞭解台北市市民農園之發展現況，以及一般市民使用市民農園的方式、對農園之定位及對農園之需求與滿意度，本研究結果可供經營管理者因應遊客類型，提供使用者所需之設施與服務，以提昇使用者之滿意度，進而提高休閒環境之品質，使農園能夠永續地經營，以達到設置市民農園之目標。

由於本研究尚未對市民農園之供給面進行瞭解，未來應進一步探討目前農園整體獲利以建立成本效益函數外，並分別探討農產銷售、農園出租，以及經營之門票、餐飲等遊憩事業收入之投資報酬率，以尋求投資吸引力指標，進而進行市民農園經營之成本效益分析。

五、參考文獻

1. 王俊豪，(1993)，休閒農園之遊客需求分析，台灣農業，29(1)，47-64。
2. 李榮雲，(1996)，休閒農業，農政與農情，45，53-56。
3. 周傑，(1986)，都市公園遊憩效益之研究—以植物園為例，碩士論文，國立中興大學法商學院都市計劃研究所，台北。
4. 尚和生，(1992)，台灣地區國民旅遊人次估計及需求預測，碩士論文，私立淡江大學管理科學研究所管理經濟組，台北。
5. 林英彥，(1989)，日本之市民農園，發展休閒農業研討會會議實錄，pp.145-159，台北：臺大農推系。

6. 林晏州, (1984), 區域性戶外遊憩資源規劃方法之研究—兼論台灣地區遊憩資源開發策略, 都市與計畫, 11, 1-18。
7. 林晏州, (1984), 遊憩者選擇遊憩區行為之研究, 都市與計畫, 10: 33-49。
8. 林晏州, (1986), 遊憩活動特性與需求分析, 都市與計畫, 13, 107-140。
9. 林晏州, (1987), 玉山國家公園遊憩承載量及遊憩需求調查研究報告, 南投: 內政部營建署玉山國家公園管理處。
10. 林晏州, (1998), 市民農園推展計畫, 台北: 財團法人台北市七星農業發展基金會。
11. 邱發祥, (1996), 市民農園承租者體驗農業行為之研究, 桃園區農業改良場研究報告第 25 號, p43-49。
12. 莊金標, (1997), 龜山鄉市民農園的概況與展望, 農政與農情, 62, 42-48。
13. 鄭建雄、蔡奇助, (1995), 市民農園之推展概況, 台灣農業, 31(4), 78-89。
14. Cesario, E.J. and Knetsch, J.L., (1976), A recreation site demand and benefit estimation model. *Regional Studies*, 10, 97-104.
15. Levery, P., (1975), The demand for recreation : A review of studies. *Town Planning Review*, 46(2), 185-200.
16. Lin, Y.J., (1986), A disaggregate model of recreation site demand analysis with an application to the Sun Moon Lake special scenic area. *Tunghai Journal*, 27, 779-798.
17. Lin, Y.J., Peterson, G.L., and Rogerson, P.A., (1988), A nested urban recreation site choice model. *Leisure Sciences*, 10(1), 1-16.
18. Maw, R., (1974), Assessment of demand for recreation—A modelling approach. Ian Appletion(ed.), *Leisure Research and Policy*, pp.78-108, Scottish Academic Press, London.
19. Peterson, G.L., Dwyer, J.F., and Darragh, A.J., (1983), A behavior urban recreation site choice model. *Leisure Sciences*, 6(1), 61-81.
20. Siderelis, C., Brothers, G., and Rea, P., (1995), A boating choice model for the valuation of lake access. *Journal of Leisure Research*, 27(3), 264-282.
21. Stynes, D.J., and Peterson, G.L., (1984), A review of logit models with implications for modeling recreation choices. *Journal of Leisure Research*, 16(4), 295-310.
22. Van Lier, H.N., (1978), Comments on the article of F. J. Cesario : A new method for analyzing outdoor recreation trip data. *Journal of Leisure Research*, 10(2), 150-152.