

第五章 討論

1970 年代開始，工業化進程帶動人口快速湧入都市，為因應龐大住宅需求，建築逐漸往高層發展，同時，隨著經濟快速起飛，人們對家的想像逐漸改變，住宅也以多元樣貌在市場上呈現，如此的發展趨勢可以從房地產市產廣告看出。

1970 年代的房屋銷售廣告中常可見「戶戶邊間、採光最佳」、「高級建材、進口衛浴設備」、「格局方正、戶戶有採光」等標語，同時，「鄰近學校、市場、商圈、公園、公車站」等也是住宅銷售重點，一個良好的居家必需具備空間格局、區位、交通方便性。1980 年代的房屋銷售廣告常見以下幾項特色：「中庭廣場、噴泉花園」、「百坪歐式中庭花園」、「千坪私人公園廣場」、「千坪公共開放空間庭園造景」，建商逐漸將都市中的公園綠地空間概念納入建案中，以吸引人們購買，另外，房產廣告中的公共設備也較從前更為多元，例如「健身中心、撞球室、游泳池、羽球場、三溫暖」、「百坪休閒俱樂部」等；除了都市中高層建築漸重視社區綠地與公共設備外，在同一時期，在都市土地發展的情況下，過高的居住密度使環境品質下降，部份人士移往尚未受都市污染的郊區坡地大型建案，此類社區多以整體開發模式，強調其自然環境意象、社區生活機能齊全，房地產銷售廣告常見「綠樹蟲影、花林草月、山林景觀」、「藥房、銀行、文具店、便利商店、服飾精品」、「網球場、游泳池、高爾夫球練習場」等標語。1990 年代，房地產銷售案常見「主題景觀廣場」、「飯店式服務」、「天然養身 SPA 休憩館」、「百坪生活俱樂部」等廣告訴求，人們對住宅的生活品質、生活服務需求更加提升，同時，科技也運用在住宅推案中，例如「感應門禁」、「寬頻服務」、「SRC 鋼骨結構」等。2000 年後，豪宅型住宅產品在廣告案中增多，主打「六星級飯店式管理」、「國際建築團隊設計」等標語，其推案訴求原為針對特定社會菁英而設計，後來其廣告標語逐漸擴及至一般中產階級住宅的銷售案當中。

由以上的房地產廣告發展趨勢可以看出，人們對家的要求與想像，從早期的

空間格局、區位、交通等因素，逐漸轉向至住宅的內部規劃，建商嗅到此發展趨勢，在新推出的住宅銷售案皆強調琳瑯滿目的社區空間、社區設備、社區服務等，門禁社區已經成為台北都會區中成為主流的住宅形式。接下來，將承續上一章節的個案描述，分別討論三種類型門禁社區的形成原因、社區內部生活、社區外部互動，並與西方文獻作出比對與回應。

第一節 造鎮型門禁社區

1.1 融合中西元素之門禁社區

台北都會區歷經快速都市人口成長，在市區土地開發已達飽和的狀態下，住宅開始向都市外圍發展，台北市郊的山林坡地，因為土地便宜、基地廣潤等條件，建商多以整體規劃的方式，推出大型社區開發案。此類社區採用低密度開發策略，利用都市裡中產階級對美式生活型態的追求，強調「獨棟別墅」、「花園洋房」住宅規劃，社區整體外觀充滿西方風味，和華人傳統建築形式大為不同，社區擁有較多的開放空間，諸如游泳池、網球場、籃球場、公園綠地、…等，以和市區擁擠高聳的地景意象做出區隔，同時，由於地理位置處於生活機能較為不便的郊區，社區規劃時會考慮居民各項生活需求，設立諸如便利商店、郵局、銀行、幼稚園、餐館、…等，使社區猶如一個小型生活圈，居民能夠就近獲得生活服務，全體社區居進出社區需經過門禁管制。規劃完善、設備齊全且完整封閉為「造鎮型」門禁社區特徵。

建商利用都市中產階級對美式生活的嚮往，在台北都會區周圍營造出一個完全不同於都市的生活型態，這樣的社區吸引追求特定生活型態人群購買：首先是「退休人士」，社區位處天然資源豐富的郊區，擁有無可取代的自然景觀，同時，社區內部採低密度開發，符合此類人群對悠閒生活型態的追求。規劃完善且擁有基本生活配套設備，對行動不甚方便的年長者而言，他們可在社區內滿足基本生活需求，這裡成為退休養老的好地方；其次，是「傳統家庭」，別墅住宅型式使

室內使用坪數空間增加，可以容納更多人口，遷居至此類社區，可以實踐傳統三代同堂的大家族生活型態；最後，就是「中產階級」，此類居民欲逃離擁擠雜亂的都市環境，在美式生活風格的嚮往下，遷入具天然景觀豐富、整體規劃完善的造鎮型門禁社區。都市中裡的城鄉移民，在追求美式生活的同時，也滿足對傳統農業社會裡的鄉村意象、傳統家族渴望，於是，郊區住宅實踐融合中西文化元素的「造鎮型門禁社區」。

1.2 交通方式引起社區隔離

郊區住宅在美國曾為中產階級追求的理想住家環境，因此有了「美國夢」的產生，台灣郊區住宅也被形塑成都市中產階級的理想居所，然而此種理想生活型態被移植到台灣後，對都市居民的生活來說，產生了一些變化。

汽車是遷入郊區住宅的必備條件之一，也是郊區居民進出社區的主要交通方式，然而，在臺灣，上下班時間往返市中心與郊區住宅之間的塞車問題，成為郊區居民的最大夢魘，此現象和台灣都市規劃與住宅發展歷程有關。在美國，郊區住宅產生乃於在戰後由公部門主導發展，政府除了給予房貸補助，更開闢高速公路，使有車的中上階級白人方便往返市區和郊區（蔡勇美，1984），臺灣郊區社區則是由私部門主導發展，建商以獨立打造區塊式大型社區，雖然區域內完美的規劃理念，成功吸引中產階級眼光，但對於外在環境，卻無力進行配套式規劃，加上政府部門對於此種公共建設並不重視，例如，郊區許多造鎮型社區興建完成後，由於對外道路的聯繫不方便，使得居民必需忍受塞車之苦。

汽車依賴帶動郊區居民整體生活型態的改變，家庭以車為單位出入社區，必須更為仔細安排各成員行動路徑，以最有效率的方式接送至上班或上課地點，社區內有基本服務設備，但是若欲取得更高級、更完整的服務，家庭通常會利用假日時走出社區，如郊區家庭習慣固定時間會至大賣場，一次購足生活用品，或是在周末假日時，開車至市區活動，社區居民不是停留在社區內部活動與消費，就

是駕駛汽車，直接行駛至市區或更遠的地區，總而言之，駕駛汽車的交通方式，使居民的活動範圍不太停留在社區附近，這樣的門禁社區型態，並不能因為人口的遷移，而帶動偏遠地區的發展。

美國曾有郊區住宅將婦女隔離在社區內部的討論，在家中唯一的一輛車被男主人開走後，郊區婦女變得沒有行動能力，空間被侷限在郊區住宅內，生活顯得極為呆板與無趣。台灣郊區住宅也有此現象，然而，由於家庭型態組成不同，被隔離在社區內的居民包含婦女、老人，且由於社區提供基本生活服務，這群人能長時間置留於社區中，反而發展出社區特殊的鄰里互動模式，社區居民相互熟識與互動，一大部份建立在這群常常待在社區內的家庭主婦與退休老人身上，鄰里間的閒話家常，使臺灣郊區生活不如西方經驗說的枯燥乏味。此種大型社區顯出得更有「人情味」，類似鄉村地區社會互動在這裡產生，居民間對於社區爭議，也較常訴諸於人情解決，而非求助法律途徑解決，簡言之，此類社區因為隔離，反而更促進社區內的鄰里互動。

偏遠的地理位置也使社區對外聯絡並不十分方便，同時，一般人們本來就不太會刻意至坡地活動，加上門禁對於社區進出人士的管制，更社區突顯其封閉性質。造鎮型門禁社區和當地無適當的交流機制，也無互動的機會，門禁社區居民以汽車為主要交通工具，並不會在當地並無進行停留，當地鄰里並不是其生活路徑會經過的區域，也許這是社區居民參與社區外公眾事務意願低落的原因。造鎮型門禁社區需要廣大的基地，因此，常位於土地便宜，開發程度低的山林坡地，但是，這樣人口擴張與住宅開發案，常引起「鄰避設施」或是「坡地災害」的討論。首先，鄰避設施常設位於人口較為稀少的都市邊緣，但是隨著人口擴張的壓力，大型造鎮型門禁社區規劃案，為郊區帶來大量人口，常與鄰避設施的影響區疆界重疊；再來，由於台北都會區獨特的盆地地形，都市邊緣屬於山林坡地，過度開發常引起山崩、地滑、土石流等災害，不但破壞自然生態，居民生命財產也備受威脅，住進門禁社區，似乎不如當初建商所描述般的美好。如同案例中所述，

社區居民會主動關心社區內部景觀等議題，但是對社區外部，垃圾掩埋場的設立事件，關心程度顯得低了許多，甚至有些居民是透過報章雜誌才知道有此事件，這樣因行徑路線所引起的隔離模式，使社區外部環境不被注重，即使郊區有眾多大型門禁社區，在各自為政的情況下，居民只關心社區內部事務的情況下，長久下來，對於外部社區環境的忽略，有可能會使共同擁有的外部環境更加惡劣。

造鎮型門禁社區強調社區整體性，入口有警衛人員 24 小時駐守，居民看似進入到一個管理完善的烏托邦家園，然而，在實際生活當中，社區並不能提供百分之百的安全保證，社區由於尤於進出人車眾多，門禁很難提供滴水不漏的進出人車管理，社區仍常會有竊盜事件發生，加上先天地理位置，此類社區多位於幅員廣大的山林坡地，社區常僅有象徵性的地理疆界，此類社區並不能保證完全且嚴密的安全防護。

1.3 公私部門雙重治理

此類整體規劃，社區擁有基本生活需求配備，由建商一手打造出來的門禁社區，類似 Blakely 與 Snyder (1997) 美國門禁社區類型中的「新鎮」(new town) 門禁社區，在美國，此類由私人開發完成的新城鎮，擁有獨立運作的財務體系，社區內甚至有自己的法律與警察系統，此類社區引發地方脫離國家管制的討論議題，學者擔心這種類型的門禁社區興起，會使國家領域分裂，同時，門禁社區內居民的警力、清潔、消防…等生活服務，皆已由私人企業供給，人們何必再繳稅給政府呢，「雙重稅收」問題因此浮現，部份州甚至同意調降居民的賦稅。此類門禁社區的興起引起國家力量弱化的討論。

台灣造鎮型門禁社區由建商一手打造，社區也成立管理委員會，擁有獨立的運作財務體系，並訂立社區規約，聘用警衛與清潔人員進行社區服務，看起來也像是一個完全獨立運作的體系，然而，由於政治體制的差異，使台灣並無發生如美國地方脫離中央控管的情形。台灣最基層的行政單位為「里」，根據統計，臺

灣平均每 700 多戶就設一個里，在此類大型社區中，居民戶數往往是以千為單位，因此，政府單位往往會在此類社區中設置「里」，就如同案例中，門禁社區範圍恰好也是里的行政範圍，此類造鎮型門禁社區由於幅員廣大，事務雜多，維護一個社區正常運作需要一筆龐大的支出，如保全、清潔、設備維護…等，「里」此種官方行政單位的設立，恰可藉由里長傳遞公部門資源，政府藉此提供原來就該是公部門該提供的服務，如警力、清潔…等，另外一方面，公部門也可由資源的提供對門禁社區進行掌控，如同案例中所提及，某社區由於門禁拒絕外人進入，公部門便採取停止資源輸入的手段。造鎮型門禁社區由於里的設立，使地方並無脫離中央控制。

值得注意的是，門禁社區卻使公部門對地方服務朝向「退縮」的發展趨勢，尤其是在資源有限的情況下，能由地方組織自理自治，政府單位何樂而不為呢？案例中警察對於違規車輛處理事件的態度即為如此，公部門以「封閉型」社區為理由，要求社區管委會自行處理，即為政府推卻責任的表現之一，居民既然已經繳稅給政府，為何不能享受一般國民應有的權利，要求公家單位提供服務呢？在一般人對國家與人民權力義務關係不清楚的情況下，對政府的說詞往往是採取接受的態度，就如同案例中綠野山莊居民的反應一樣，在遭受到公部門推卻的處理態度後，並無懷疑其說詞的正當性，反而是轉向其他單位尋求支援。在政府財力吃緊的情況下，造鎮型門禁社區的存在，成為政府拒絕提供公共服務與設備的藉口與理由。

1.4 家庭購屋歷程

此類社區興起於都市邊緣，和美國郊區住宅有異曲同工之妙，然而，東西郊區住宅各自吸引不同的人群前居住：美國郊區住宅被塑造成一個教養孩童的優質環境，由於教育經費來自於地產稅，因此，地價昂貴的郊區能有充裕教育經費，將錢花費在較好的教育設備、最新的儀器、僱用品質較佳的僱員，供較高薪水並致力於課程的變動與革新，一般年輕夫妻以中心都市為安家的第一站，經濟上稍

寬裕後，則往郊區搬遷（蔡勇美，1984），郊區吸引經濟能力較富裕的白人「中上階級」、「核心家庭」遷往定居；臺灣的狀況恰巧相反，市中心由於教育經費充足，住住能較其他地區提供較好的教育資源，且郊區坡地住宅房價較市中心便宜，通常都是小家庭的首購選擇，當有了小孩後，開始要考量孩童學區，此時家庭也有了一定經濟基礎，家戶會考慮搬移到交通、生活機能方便、學區較佳的市中心，郊區住宅並無如美國優質教育環境的訴求，臺灣和西方的郊區人群組成型態並不相同。

從案例中可以對台灣都市居民遷居的考量因素做出以下歸類：首先，新婚家庭、無小孩的年輕家庭，會選擇房價較低的市區周圍居住，並接受較長的通勤時間；當有了小孩後，家長會開始考量孩童的教育問題，並配合上自身工作地點，準備進行遷移，這時家庭經濟條件也較為富裕，足夠支持價格稍微昂貴、靠近市區的住宅；當小孩成家立業，父母也大約到退休年紀，學區不再是家戶選擇的重要因素，此時，家庭會考慮再度搬回生活較為悠閒的郊區。

第二節 安全型門禁社區

2.1 都市生活品質的追求

在地狹人稠的都市當中，爲了容納持續湧入的人口，都市住宅逐漸往高層發展，此種大樓居民開始擁有共同空間與設備，如電梯、水塔等，且居民由單一入口進出並有門禁管制，僱用警衛（又稱大樓管理員）駐守在一樓，這是台灣都市裡門禁社區發展的雛型，隨後，由於人民對住宅環境品質的要求提高，建商開始在高層住宅中強調專業保全、服務、多元空間規劃，使高層住宅朝向「社區化」發展趨勢，大樓管理員轉由受過專業訓練的「保全人員」24小時駐守，社區並提供「生活服務」，如代收信件、包裹、送洗衣物等，社區「公共設施」，如健身房、閱覽室、桌球室、健身房、中庭花園等，使居民能在社區內部享受休閒娛樂之設備，而不用向外尋求這些服務。此類在地狹人稠的都市中發展出來的高層大樓，在保安全管理，社區服務與多元空間的規劃下，由於受到市場歡迎，成爲都市中大樓主流發展型態。

都市居民基於生活品質的追求，而遷入此種擁有保全、服務與簡單社區空間的住宅大樓，同時，由於此種高層大樓由單一入口進出的條件，使得社區管理較爲容易，在保全系統的配合下，一般居民並不容易進入有門禁管制的大樓，住進此類門禁社區是一種「安全」的象徵。這樣的安全意象和 Blakely 與 Snyder(1997) 美國門禁社區類型中的「安全型」門禁社區類似，然而兩者不同的是，前者乃建商因應市場需求而推出，住宅強調社區安全管制，且同時包含社區服務系統、社區空間規劃，而後者是居民有感於犯罪事件增多，自動發起的防衛系統，並不強調社區服務與社區空間規劃。

2.2 專業社區管理

都市人繁忙的生活型態，使一般大樓居民並無時間與餘力來處理複雜的大樓事務，在效率與專業的考量下，目前一般大樓皆將社區例行事務委託給民間企

業，促成「物業管理」此行業的興起。民間企業對於社區管理有一套標準化作業流程，從保全人員訓練、緊急事務處理，環境整潔維護、社區活動舉辦，乃至於管委會運作模式，皆由公司由中央規劃，藉由外派到各社區的人員負責執行，在此種完善的管理制度下，社區朝向制度化發展，私部門力量逐漸滲透在社區運作之中。

Grant (2005) 提及門禁社區在管理良善的情況下，能使社區環境品質更加穩定，並同時提升房地產價值。台灣田野經驗中可以看到符合此主張的現象，強調管理與服務的新建案，能夠擁有較普通大樓更高的售價，而管理完善的大樓，在維持原來房地產價值的同時，甚至能提升本身的房地產價格。政府也注意到大樓逐漸成為都市發展主流型態，在社區獨立運作的前提下，各部門分別舉辦有關大樓的評比活動，希望藉由大樓的自我管理，推動一個優質的居家生活環境。

良好的社區管理的確可以維護社區環境品質，增進房地產價值，如同案例中所述，在比賽中得獎的社區，往往會成為房地產中熱銷的住宅，但是，在自由市場的運作下，社區管理與服務品質，往往是和居民所付出的管理費用成正比，經濟能力較好的社區，能夠得到較好的服務品質，同時，也更容易因為社區環境維護得當，使社區整體價值更加提升，例如，社經地位較佳的社區，能夠委託較有制度的管理公司，公司甚至能協助社區召開管理委員會、參與各項比賽、使社區運作更上軌道，如此更容易增加房地產價值；反之，而沒辦法付出較高額管理費用的社區，在管理維護不佳的情況下，社區價值將日漸下降。公部門藉由舉辦的比賽，鼓勵門禁社區的自我管理，卻有可能因為經濟能力的差異，使社區優者越優，劣者越劣。

都市大樓逐漸朝向自我管理與專業管理的趨勢發展，且公部門藉由鼓勵此類門禁社區發展來改善都市生活環境，以減少公部門支出，這樣的作法排除了居住在門禁社區之外的人們權利。門禁社區因為自我管理在社區內擁有良好的生活環境品質，那麼居住在社區外的人們呢？他們的生活環境該由來誰來負責呢？如同案

例所述，當門禁社區因為管理良好而提高房價時，社區外的居民就更難進入到門禁社區之中，享受專業服務。當所謂的優良社區產生，更突顯社區內外生活環境品質的差異，都市公共生活品質日趨惡化，因此，才需要門禁社區自我管理，以確保一個優質的生活環境。政府對於門禁社區的發展態度，顯示公部門對於都市生活環境的無力感，生活環境品質問題漸漸轉向由私部門自行解決。

2.3 私有鄰里運作

Bickford (2000) 認為，門禁社區居民會盡量待在管理完善的社區裡面，而盡量避免走出社區接觸他者。完善管理為安全型門禁社區特色，但由於位於生活機能豐富的市區，居民為了獲取服務，反而有許多機會走出社區，例如松園名邸案例中所述，居民會利用步行的方式至附近的便利商店購物，或是至鄰近的餐館用餐。尤於大樓僅有簡易的空間設備，許多服務仍需由社區外部取得。門禁管理使社區成為一獨立運作之系統，然而，由於都市居民生活型態關係，社區內部互動並不十分熱絡，門禁社區對社區意識的產生，並無實際作用。

大樓住宅由於居民眾多，公共事物龐雜，在私有財產的前提下，同一棟住宅的居民會組成管理委員會，針對社區共同事務進行討論，這樣由居民自行組成的社區運作組織，的確如同 Grant (2005) 實踐了民主政治的精神，基於私有財產的保護心態，門禁社區居民會較為關心並參與社區事務。基於此發展趨勢，政府也於 1995 年頒布公寓大廈管理條例，賦予社區管理委員會運作的法源保障，依據此法令，居民所共同訂定出來的社區規約，在法律上有了強制執行的力量，由此可以看出，社區管理委員會運作逐漸發展成熟。社區組織逐漸強大，卻可能排除某些族群的進入，從 2006 年愛滋之家的例子來看，私有鄰里的力量，有可能成為排除社區上弱勢族群的力量，愛滋之家是第一個例子，失業者、年老者、單親媽媽、同性戀…等，都可能成為下一個被門禁社區排除在外的族群。Manzi 與 Smith-Bowers (2005) 曾指出，傳播媒體對特定社會群體的過渡渲染，如傳染病患，使居民開始武裝自己，藉由住進門禁社區中，避免和這群人產生接觸。愛滋

之家的例子符應了此種社會偏見所造成的隔離，並將這群人排除在門禁社區之外，在一般大眾還沒來得及真正瞭解此群人們時，他們已經先被門禁社區隔離在外。

門禁社區居民雖然是因為對生活有共同的追求而進入，但是仍會發生社區爭議，Blakely 與 Snyder (1997) 指出，有些居民在進入社區之前，並不了解社區規約內容，或是，社區有此不合理的規定，諸如窗戶顏色，樹木種類，樹木排列方式等等，這些關於社區規約，居民要百分之百的遵守嗎？松園名邸之案例中，也有花台、景觀、公設、甚至是飼養寵物的規範，以寵物飼養的社區規約來說，在遷入門禁社區前，住戶並不知道社區有這樣的規定，而進入社區後，居民即使瞭解有項規定，又應該遵守嗎？社區組織的運作，不僅如 Gooblar(2002) 所述，會使居民僅注意社區內公共事務，不參與社區外事務，公共空間的公民活力會被扼殺，甚至在門禁社社區內部，在追求要求“乾淨”、“整潔”、“合諧”的同時，也會犧牲某些居民的權利，門禁社區內部猶如有者無形控制，居民進入社區後要遵守大部份居民的共同價值觀念，這樣的規範與限制，同時也是門禁社區存在的重要因素之一。

2.4 門禁社區內外連結機制

對於大部份台北都會區的門禁社區來說，若缺乏社區內外連結的機制，的確是有可能使都市產生如 Roitman (2005) 所述空間碎裂化的狀況，門禁社區擁有獨立的居民運作組織，財務系統，自行負責安全、清潔、甚至提供各項生活服務，居民在家裡，不用走出社區就可以滿足生活上所需要的一切，此類門禁社區需求量的增加，除了象徵人們對生活環境品質的要求以外，另一方面，也反應出人們對公共空間與公共生活對人們已無吸引，居民寧願待在管理完善的社區內，也不願意走出社區。

在傳統地方治理當中，里長應該是最熟悉地方事務的人，然而，隨著都市中

高層住宅增加，住宅內部管理委員會自我運作與管理趨向成熟，門禁社區幾乎不太需要和地方行政系統需要有互動，加上門禁管理的限制，一般民眾或是里長，不太容易進入到社區內部，門禁社區產生，使都市空間的隔離性更為加強。在社區內部，居民繳交管理費，自行聘用清潔與保全人員上維持社區環境品質的穩定，使社區成爲一個舒適的居住空間，雖然對於社區外部的公眾事務，門禁社區內的居民雖然顯得較爲無力與無法控制，但從松園名邸的案例來看，但社區內外有適當連結的機制，門禁社區仍可釋放部份資源，居民也會走出門禁社區，參與外部活動，使整體居住環境日趨理想。

共同利益的操作可當成促成門禁社區內外連結的連結點，維持社區外部環境可增添門禁社區房地產價值，因此居民願意走出社區，參與地方公眾事務的討論，同時，擁有較高社經條件的門禁社區居民，也可以提供自身資源，如捐款、提供擁有較好設備的開會場所給予當地居民，在爲共同利益而努力的同時，也同時增加社區內外的交流活動，台北都會區的這個案例，對 Gooblar(2002) 所述門禁社區居民只會停留在社區內部的說法提出另一種思考模式，門禁社區有可能在不同社會條件下，和地方有更多互動。

第三節 豪宅型門禁社區

3.1 全球城市空間特徵～菁英生活型態之追求

全球城市的概念有助於我們對信義計劃區空間現象的瞭解。薩森（Saskia Sassen）於 1996 年提出她對全球城市的空間觀察與描述，她發現全球城市新景觀有一項重要特色，便是一小撮專業人士與一大群低收入勞工，這兩組城市使用者的差距日益擴大，城市空間也是依據這一小群人的假設性需求，而非廣大市民的生活需求來規劃建構，對跨國白領階級來說，一個有一流機場、黃金地段商業區，以及五花八門的娛樂場所便是理想國，爲了迎合資本流通所產生的全球城市空間，一方面讓專業人士享有越來越多的權益，另一方面一般人民的日常生活空間卻一再被忽視（黃宗儀，2004）。

信義計劃區的空間產生和台灣經濟結構轉換有密切關聯。1980 年代後期，臺灣工業發朝向技術密集、資本密集的方向發展，爲了能夠在全球經濟重新結構中獲得競爭力，政府重視能在全球競爭中獲利的新經濟空間生產，主導科技園區、新興金融商區等空間發展，這此種經濟結構轉換下，社會上也產生一群人們，他們在經濟轉型中獲得巨大利潤，成爲擁有財富的菁英階級，諸如一批俗稱「科技新貴」的高科技產業人才；「跨國企業董事長、經理」，在全球經濟分工的情況下，許多跨國企業將決策機構設置於世界各大都市，台北市就爲其中一個節點；「台商」，在國內基層勞動力短缺，工資水準大幅上揚的情況下，許多廠商紛紛將製造工廠移至國外，在中國大陸、東南亞地區等地設立新的生產據點，社會上產生許多將製造地點外移的工廠。這群新興富豪對於生活與消費有獨特的追求型態。

豪宅型門禁社區在這樣的社會背景下產生，富豪們特定生活型態的追求藉此展露，1990 年代中後期開始，房地產市場掀起一股「豪宅熱」，昂貴總價已經不稀奇，住宅還要有嚴密防護、超大坪數、高級管理，才能符合這一群新興社會菁

英對住家的想像。有了這樣的市場產生，建商開始尋找適合的地點打造此類住宅，重劃區成爲興建豪宅的好區域。首先，重劃區乃是藉由都市計劃，一步步地被生產出來，整體空間顯得具國際意象且井然有序，筆直的大道、寬濶的廣場、商場百貨與企業總部被有計劃地安排在區域內不同的位置，這樣的空間意象使人有彷彿有使人置身於國外大都市的錯覺，這樣的空間氣氛與高級服務，符合新興富豪對生活的追求，重劃區內各項服務機能能夠滿足豪宅居民需求；其次，在都市土地發展已達飽和的狀況下，擁有較多大面積住宅用地的重劃區，有利於將住宅成爲規劃超大坪數、擁有完整公設的社區，因此，重劃區成爲豪宅建案的首選之處，促成豪宅群聚的奇特都市景觀。除了重劃區，在都市各處也可以見到獨立形成的豪宅型門禁社區。

豪宅型門禁社區的內外住著社經地位差距極大的兩群人們，社區內居住著社會上菁英階級，社區外則住著一般中產階級，甚至是勞工階級，門禁社區不僅是居住空間上的區隔，更有多重隔離產生，兩群人們呈現出兩種截然不同生活與文化。首先，由於居民職業背景不同的關係，社區內部多爲常常往返世界各國的跨國企業經理、白領階級幹部…等，平日活動範圍不常待在社區內部，再來，這些社會上的成功人士出門一律以汽車代步，直接駕駛至工作地點、高級餐館、精品店、機場…等，爲了安全與隱私等因素，他們並不願意走出會門禁社區，停留在附近活動，菁英人士的第二代，也多就讀國外學校，在培養出西方文化與生活型態後，即使在短暫的回國時間，有其固定活動場所，不會和當地居民有所接觸。社區內外兩種截然不同的生活路徑，使得居民即使在地理空間上咫尺相鄰，卻極有可能在居住數十年後，因爲沒有接觸的機會，彼此仍然互不熟悉。

重劃區內豪宅聚落的產生，象徵臺灣在經濟結構轉換後，少數能和全球連上線的空間節點，成爲財富的聚集之處，豪宅群落的發展，顯示台北都會區內區域發展的不平衡，在新的消費金融中心興起的同時，老舊市區由於失去競爭力，面臨破敗沒落的命運，豪宅在都市各處興起也是此種區域發展不平衡之下的產物，

在衰敗的都市環境下，有經濟條件的居民，藉由進入設備完善與管理良好的豪宅，隔離都市日漸惡化的環境，新自由主義強調自由競爭，不主張提供福利措施，在不佳的都市環境中，居民只好自食其力地進入管理良好的門禁社區，以獲取較佳的生活環境品質。

新自由主義飽受批評的一點為會造成貧富差距擴大，台灣也有類似情形。中研院院士朱敬一指出，依綜合所得稅資料統計，若把全臺灣分為二十等分，金字塔頂端 5% 的所得與最底端 5% 的所得相比，這項差距在 1998 年為 32 倍，到了 2003 年增加為 51 倍，顯示台灣貧富不均的情況日益嚴重（彭漣漪，2007），豪宅型門禁社區興起是貧富差距擴大的象徵，門禁社區內外差異極大的生活型態與生活服務，暗示社會群體有朝兩個極端發展的趨勢。

Thuillier（2005）曾述，第三世界國家由於貧富差距極大，富有者爲了要隔離實質惡化的外部混亂環境，例如貧民窟，犯罪事件，會促進門禁社區的興起。臺灣豪宅型門禁社區也深具階級特徵，然而，住宅產生於規劃良善的重劃區，都市環境並無像第三世界國家一般惡劣與糟糕，豪宅居民所要追求的，除了是一個優質、安全的居住環境之外，更是心理上的榮耀感，豪宅被視爲一個可以彰顯身份地位的象徵物。菁英階級對於居家的要求，可從許多面向顯示出來，跨國建築師團隊、高級昂貴建材、歐式宮庭花園、大師藝術雕刻品、專屬俱樂部、大管家服務…等。同時，由於這群社會菁英極重視隱私、豪宅打造出的嚴密的安全管理體系，外人難以進入社區內，豪宅主人對於安全與隱私的要求，甚至會降低社區內部互動，如同信義凱旋案例中所述一般，門禁社區的內部居民，因爲專屬電梯設計，而使鄰里間不易產生互動。

3.2 城堡般的門禁社區～空間的凝視與排除

在豪宅的四周圍，常常可以看到穿著制服的保全人員不停的在巡邏，注意四周人、車的流動，以確保豪宅主人對居家安全的要求，居民這樣對自我財產保護

的行爲，卻已經影響到一般大眾自由行動的權利，住宅產生 Blakely 與 Synder (1997) 所說「公共空間私有化」的討論。在台灣，政府爲了增加綠地與休憩場所，鼓勵建商在大規模基地內，留設可連通道路並供公眾通行或休憩之空間，並給予增加容積作爲獎勵，這樣的公共空間多半被建商設計成增進住宅附加價值的中庭花園，成爲吸引居民進入社區的重要因素，社區的開放空間最常被巧妙地規劃成社區中庭花園的一部份，在後續管理上，居民也很自然地視這些開放空間爲社區財產，同時，爲了保持社區寧靜與價值，會用一些手法將公共空間封閉，最常見者爲圍牆、鐵欄杆、或是僱用警衛管制進出人士。信義凱旋案例中產生這種公共空間私有化的討論，在地方人士爭取下，社區雖然已經將公共空間使用與維護權還予政府，看來並無違法，但是，社區仍然僱用警衛 24 小時在公共空間的入口處巡邏，一但有人車趨近，警衛便會前進「關心」，警衛就如同一堵流動的圍牆，阻止外人進入到原來應屬於大眾的公共空間。

豪宅型門禁社區的內部治理，已經使社區內部產生「排除他者」力量，由信義凱旋案例可以看出，社區管理委員會藉由訂定社區規約，限制社區公共設備使用的人數，嚴格界定設備使用者身份。在社區內部治理下，豪宅成爲一個完全獨立運作的單位，由於龐大的財務實力，社區內部可以自行打理一切事務，也不用依靠外部資源協助，如同案例所描述，居民不需要與當地里接觸，甚至是政府舉辦的各項大樓評比活動，豪宅也不用靠此提高房地產價值，和公部門的接觸的機會可以說是微乎其微。自成一獨立運作體系的豪宅型門禁社區，在爲了維持本身價值時，甚至會和公部門成爲互相對抗的角色，以信義凱旋案例來看，社區將公共空間私有化，使之成爲公私角色抗衡的角力戰場，建商利用法規設計不良之點，將公共空間營造成社區專屬領域，在一般民眾不敢靠近的心理下，更使用實質障礙阻止人們進入，在地方鄰里、民意代表、里長的抗議下，社區撤除實質障礙，改用流動性障礙-警衛，以此阻止人們靠近社區，面對豪宅這樣對外的排除力量，公部門除了在社區附近的告示牌「本社區中央之五公尺寬步道爲台北市政

府所有，任何人得自由通行」，對於社區對於公共空間監視與排他的舉動，顯得無法可管。

Jencks（1993）曾提及都市中門禁社區使富者遷入原來較為破敗的市中心，雖然不能融合不同階級的族群，卻可以使在城市中活動的人們更加多元(Gooblar, 2002)，然而，從案例中來看，都市中豪宅的確吸引頂端人群與財富，促使都市提供專為這群人打造的頂級服務，例如信義計劃區精品店、旗艦店、高級餐館林立，但是，一般人們消費不起這些昂貴服務，豪宅興起，象徵由階級帶動不同生活型態與文化的人群隔離更加突顯，富有者自願進入豪宅，並避免和其他中產階級產生接觸的機會，豪宅居民和當地里民，彼此間不僅缺乏交流機會，甚至不願意交流，豪宅型門禁社區就如同都市中的城堡一般，內外人民過著完全不同的兩種生活，一般民眾也難以進入、甚至靠近守備森嚴的堡壘。

第四節 小結

本研究發現台北都會區三種極具特色的門禁社區，各有其不同的形成原因、社區內部生活與互動、社區外部互動、社區與公部門互動。三類門禁社區居民各有不同的住宅選擇偏好，影響居民選擇的因素，如社區安全社區設備、社區鄰里關係、社區名聲…等，各因素在三類門禁社區居民購屋時雖有重疊，但在不同類型居民對各因素重視的比重不同。以安全因素來說，雖然三種類型門禁社區居民皆是因為安全而遷入，但是「造鎮型」門禁社區居民更重視社區整體規劃，故以造鎮型命名之；「豪宅型」門禁社區居民也重視安全，但居民更在意的是身份價值的彰顯，故以豪宅型命名之；「安全型」門禁社區由於其社區單一出入口的特性，居民可享有實質與心理的安全保障，故以安全型命名之。西方對門禁社區的相關討論，放在三種不同型的門禁社區中，會產生不一樣的對話與回應，下一章，將對本研究做出重點回顧及提出總結性觀點。