

## 第二章 文獻回顧

在都市地理學當中，由居住行為所造成的空間隔離現象並非新鮮事。作為一個文化大融爐，美國容納許多不同族群的移民，這些人到了新大陸後，選擇居住在一起，形成「中國城」、「韓國村」、「印度城」等聚落，其內有共同生活文化、宗教信仰、社會規範，此種是特殊人群聚居在一起，和他者形成空間隔離的居住模式。1925年，Burgess以芝加哥城為研究對象，提出同心圓理論(Concentric-Zone Theory)，他指出上層階級居民為了要遠離市中心雜亂、擁擠、充滿犯罪的環境，會選擇都市外圍居住。隨後，Hoyt與Ullman針對同心圓理論做出修正，分別於1939年提出扇形理論(Sector Theory)及1945年提出多核心理論(Multiple-Nuclei Theory)(章英華，1997)，他們也都分別指出，上層階級居民在選擇居住地點時，會遠離環境髒亂的市中心工業區和勞工階級居住區。美國早期都市發展歷程中，富有中上階級白人很自然地會利用其經濟優勢，主動選擇較好的居住環境，形成因階級造成的居住隔離之土地利用模式。第二次世界大戰以後，美國都市發生「郊區化」(suburbanization)現象，大批中上階級白人家庭，為了隔離城內有色人種及其所帶來的犯罪意象，大量遷移至具優質生活環境與教育環境的郊區居住，這樣的種族居住空間隔離，政府在背後扮演隱藏推動的角色，例如興建高速公路，給予差別的房貸政策，使經濟較富裕的白人家庭，能夠駕駛汽車每天通勤往返郊區住宅與市中心工作地，郊區住宅具有明顯的種族與階級象徵意義。郊區住宅的產生也引起空間監禁的討論，當男主人駕駛家中唯一的一輛汽車至市區上班後，在郊區的婦女就成了不能移動的交通行為弱勢者，她們似乎成了郊區空間裡的囚犯，對婦女行動造成限制(章英華，1997)。1980年代，有鑒於郊區化所帶來的通勤與都市中心衰敗問題，部份中產階級移回市中心，社會上掀起一股重返都市運動，中產階級重新住回市中心使市中心房地價因此上揚，迫使原本居住在市中心的貧窮者必需移居至別處，此種「士紳化」(gentrification)過程引起弱勢者生存空間遭受威脅的討論，這也是因為階級對居住地點的選擇而促成的人群隔離(章

英華，1997)。上述皆是因為居住遷徙所造成的空間隔離現象，然而，不論是移民城、同心圓理論、扇形理論、多核心理論、郊區住宅或是士紳化現象，這些由居住行為引起的空間隔離，皆僅有“景觀性”或是“象徵性”，並無“強制性”隔離行為產生。

1980年代起，「門禁社區」蔓延至全美各大都市，且有越來越盛行趨勢，引起學界熱烈討論。門禁社區有幾項顯著特徵：社區入口使用警衛、鑰匙、感應卡等控管方式限制進出社區人口；社區使用圍牆、柵欄或植栽等方式，將住宅區封閉起來，形成一封閉具明顯疆界之社區；門禁社區內部有公共空間、公共設備，在門禁管制下，這些空間與設備僅為居民獨享；同時社區可能成立居民巡守隊或是雇用專用保全人員以維護保護社區安全，驅逐犯罪或騷擾事件(Blakely & Snyder, 1997)。居民基於維護一個良好的居家環境，使用實質疆界將空間作出隔離，一般大眾不能進入門禁社區，都市產生一種新型態的隔離運動。臺灣在經濟優先的成長策略下，政府並不重視公共投資，住宅需求一向由私部門提供。在地狹人稠的都市中，為了滿足龐大人口住的需求，住宅樓層越蓋越高，為了利於讓居民處理日益繁雜的大廈公共事務，政府於民國 1995 年通過「公寓大廈管理條例」，賦予住宅內的居民自治管理組織法源保障，社區治理逐漸朝向「私有化」，此政策為門禁社區發展提供有利的背景條件。另一方面，在繁忙的工商業社會中，由於效率與專業的考量下，多數社區管委會將社區例行事務，如保全、清潔、行政管理等，委托給民間專業管理公司負責，社區治理逐漸朝向「企業化」。私有化與企業化的發展趨勢使門禁社區展現多元特色，人民可在市場上選擇所嚮往的住宅形態。但是，此種社區治理模式的轉變，也對基層行政單位「里」產生衝擊。以上這些住宅發展趨勢，均使得門禁社區現象在台灣大都會區內越來越盛行。本章第一節將先針對西方門禁社區發展作概況式瞭解，第二節探討台灣都市與門禁社區發展之趨勢，第三節將先針對門禁社區下一操作型定義，並提出本研究分析架構及研究問題。

## 第一節 西方門禁社區發展

### 1.1 美國門禁社區的發展與類型

西方世界，尤其是美國，數以萬計的人們紛紛選擇住進門禁社區，此種居住型態成爲大多數居民追求的烏托邦世界，根據 Blakely 與 Snyder (1997) 指出，美國有三百萬以上的家庭居住在門禁社區內，門禁社區已經成爲現今都市的主要居住趨勢，這樣的都市現象形成原因與社會影響，成爲都市研究學者大量熱烈探討的議題。

Blakely 與 Snyder(1997)在門禁社區先鋒研究《要塞美國》(Fortress America)一書中指出特定人們會因爲某種生活型態的追求而進入門禁社區，並影響社區內部運作與控管，在書中，他們將美國門禁社區分爲三種類型：「生活型」(lifestyle style)、「聲譽型」(prestige style) 與「安全型」(security zone style)。第一類「生活型」門禁社區產生於 1960 年代末期，當時美國興起一股退休潮，富有的中上階級退休白人爲了追求舒適的居住環境，紛紛往南方陽光帶移動，因此，建商因應年長者的須求，在加州等地區打造出有特殊設備服務、老人社團組織等具退休功能的門禁社區，這是美國最早興起的門禁社區形態；位於海岸邊、鄉村等地區發展出具休閒娛樂功能的門禁社區，富有的中上階級人士會在此購買渡假屋，並於休假時才會前往居住，社區內有高爾夫球、網球俱樂部等社團組織；另外，郊區產生如新城鎮般的門禁社區，其內具有完整工業、商業、零售、住宅等機能，居民不用步出社區，就可以在內部獲得生活所需的一切，上述門禁社區，皆是人們爲了追求特定生活型態而形成。第二類是「聲譽型」門禁社區，此類社區居民重視身份地位象徵，他們利用社區特徵和中產階級區隔，例如華麗建築住、森嚴門禁、精緻造景等，居民都是政府高級官員、經理人、專業者，最初發展於好萊塢山坡與東海岸帶大都市附近，近年來，許多都市裡中產階級也發展出此類具隔離象徵的社區。第三類是「安全型」門禁社區，不同前兩種社區是由建商主導

發展，此類社區居民基於治安、行人及孩童安全等理由，自行對外界做出區隔，安全型門禁社區遍佈各地區，涵蓋各收入與階級。

表 2-1 美國門禁社區的類型

形態	特徵	發展	形型態	特徵
1 生活型	提供休閒設備	建商主導 發展	退休	提供適合老人設備
			高爾夫休閒	提供動態活動設備
			新鎮	由計劃包含各設備
2 名譽型	提供象徵性意象	建商主導 發展	財富與名譽	富有、安全
			前五名發展 (Top-fifth developments)	暴發戶，通常有警衛
			中產階級	限制進入，但通常無警衛
3 安全型	由於恐懼感， 居民對進出者 進行控制	居民主導 發展	城市	限制進入內城， 以減低犯罪或交通
			郊區	
			路障	藉道路限制來控制進出 者

資料來源：Grant & Mittelstadt(2004)整理於 Blakely & Snyder(1997)

在不同的時空背景之下，門禁社區可能會演化成不同的型態，如除了 Blakely 與 Snyder 對美國門禁社區的類型描述外，世界各大都市針對門禁社區做出不同的分類：Aalbers(2003)將荷蘭門禁社區分成娛樂、菁英、都市安全區型，此種分類法和美國最為相似；Glasze 與 Alkhayyal(2002)將阿拉伯門禁社區分成私有海灘渡假區、山地滑雪渡假區、現代城鎮、複合別墅、擁有獨立產權大廈，前三種類似美國的生活型門禁社區，後兩種則是依據住宅形態來分類。有學者從門禁實質隔離高低程度進行分類：Wehrhahn(2003)將馬德里門禁社區分成象徵性封閉與實質封閉；Grant(2003)將加拿大的門禁社區從裝飾性門禁到實質性門禁，依進入控制程度將之分成八類 (Townshend, 2006)。學者針對門禁社區的特徵，選擇不同的分類標準，例如住宅功能、建築形態、門禁管制嚴謹程度等，對不同地區的門禁社區進行分類，並以這些分類來解釋門禁社區在各地的發展情形。

上述各種分類類型給予我在建構台北都會區門禁社區類型一些啟發：台北郊區可以看到類似美國新城鎮般有完善機能的大型社區，也偏向阿拉伯的複合別墅社區，但是台北郊區社區規模並不如美國大型，且社區主要還是以住宅機能為主，居民仍需外出工作；近年來台北房地產掀起的豪宅熱潮，其社區特徵類似美國奢華型及阿拉伯的菁英型，社區由特殊地景及人群所構成；至於一般台北都會區最常見的高層大廈，則偏向美國安全型及阿拉伯獨立產權大廈型，然而，新建成的高層大廈在建成之初，建商預設門禁管理服務，並非如美國是由居民主導而成。總而言之，各種不同的分類類型與分類標準，均提供我後來建構台北都會區門禁社區類型的一些指示及參考。

門禁社區現象在美國如此興盛的原因，可從「烏托邦環境追尋」與「私有治理模式盛行」兩方面說明。

#### **a. 烏托邦環境追尋**

在過去美國都市發展過程中，能在郊區擁有自己的獨棟別墅，向來是每位美國公民所追求的「美國夢」，郊區住宅具有烏托邦境界中一切完美象徵：和平、整潔、秩序、一個盡善盡美的居住環境。近二十年來，雖然美國夢依舊存在，但是對理想家的渴望，已從「郊區住宅」轉換成「門禁社區」，住進門禁社區，才能實踐美國人對烏托邦家園的想像（Low, 2004）。門禁社區興盛和人們的犯罪恐懼感、環境不安感有很大的關係（Stoyanov & Frantz, 2006; Low, 2004），由於這種恐懼及不安，居民必需要用圍牆將家園封鎖起來，進止外人進入。Atkinson與Blandy（2005）就指出，有高達百分之41%的美國人是因為擔憂犯罪事件而選擇進入門禁社區（Atkinson & Blandy, 2005）。然而，門禁社區形成和過高的犯罪有關嗎？兩者又是什麼樣的關係？Blakely與Synder（1997）發現在美國在門禁社區不斷增加的同時，都市的犯罪卻呈現率下降趨勢。門禁社區形成和犯罪率有關，又能使犯罪事件減少嗎？Gooblar（2002）根據警方的資料指出，門禁社區的隔離對整體的治安沒有顯著的效果。門禁社區的盛行，雖是和居民對於外在環境感到

不安有關，卻不能用實際犯罪率高低來解釋，居民進入門禁社區，可以獲得心理上的安全感，它是一種居民用來居所選擇來隔絕外在不良社會事物的手段，但是，為什麼居民會普遍認為社會是不安全的呢？

Brunn (2006) 指出，社會上充滿犯罪疑慮的意象，大多數都是由傳播媒體形塑而成，對於異文化的偏見報導，加強人們對他者的刻板印象，不安感因此而升。Manzi與Smith-Bowers (2005) 也指出，傳媒對單一事件的過度渲染，使人們對將特殊人群產生恐懼，如非籍美國人、單親青少年、傳染病患等，人們因而武裝自己，進入具有門禁管制的社區，以避免和這群人產生接觸。美國社會中莫名害怕的文化其來有自，第二次世界大戰後的郊區住宅，就是中產階級白人為了遠離市中心黑人與貧窮者，所形成的特殊人群聚集，此類種族偏見直到今日仍未消失，尤其在 911 事件後，美國社會的種族偏見有越演越烈的趨勢 (Brunn, 2006)，這些論述皆說明，門禁社區形成和實際犯罪現象並無直接關係，偏見與恐懼，才是促成美國門禁社區興起的主因。另外，Raposo (2006) 則表示，美學型態的追求才是門禁社區越來越興盛的主要原因，居民用住宅的象徵意義，滿足本身價值的追求，進入門禁社區並非要逃離治安不佳、或是環境髒亂的都市環境。有學者則用經濟環境惡化來解釋門禁社區現象興盛原因，1980 年代的經濟風暴，廣大社會中產階級開始對於外在環境充滿不安感，他們擔心在社會下瀆過程中，下一代不能維持中產階級的生活型態，於是，他們藉由門禁社區的象徵符號，證明自身存在的價值、並與其他中產階級進行區隔，他們藉由購買門禁社區維持下一代的階級與地位(Blakely & Snyder, 1997)，上述文化偏見或是因為經濟衰退引起的社會焦慮風氣，都是偏向居民心理層面的分析，以此解釋個人為何選擇進入門禁社區。

門禁社區常引起都市生活中「公共空間私有化」的討論，門禁社區提供一些過去公部門提供的服務與設備，人們為了追求這些更好的服務，會選擇進入門禁社區，同時，為了維護居家生活品質，居民會使用圍牆把陌生人阻擋在外，這樣

的做法，使得都市生活的公共空間漸漸消失。以美國門禁社區的大本營洛杉磯為例，在房地產力量的驅駛下，社經地位較高的人們紛紛進入門禁社區，而社區外人士並無相同設備與待遇，門禁社區盛行，使得整體都市公共生活空間漸漸消失，城市就如同充滿許多疆界分明的小堡壘一般(Blakely & Snyder, 1997)。

Bickford (2000) 認為，門禁社區居民本身就會儘量待在管理完善的社區裡面，而避免走出社區接觸他者，Gooblar(2002) 認為門禁社區已將不好的環境摒除在外，居民只會關心社區內事務，而不願意參與社區外公共事務。

貧富差距極大的地區，門禁社區不僅是居住場所的隔離，更有可能是生活型態的隔離，富有者進入設備豪華的門禁社區，而貧窮者則居在附近公共設施簡陋的一般社區，即使在地理空間上兩群人們是緊臨在一起的，卻沒有實際生活接觸機會 (Roitman, 2005; Salcedo & Torres, 2004)，這樣的說法 and Bickford (2000) 看法有異曲同工之妙，他認為門禁社區是現代社會上不平等的一種居住象徵，此種實質財產代表的階級差異，會加深當代社會的不平等。不同階級的人生活在環境差距極大鄰近空間，長久下來，更加深族群與階級的緊張關係。但是也有學者持相反的觀點，Jencks (1993) 認為門禁社區以吸引富人遷回至城市居住，雖然不能夠融合不同的階級，但是可以藉由多元的門禁社區使城市更為多元，而促進城市的發展 (Gooblar, 2002)。台灣近年產生的豪宅，也極具貧富階級象徵的意味。門禁社區內的居民生活方式為何?和地方實際互動又為何?是否會產生階級對立呢?這些發問與好奇，有待從實際田野得到解答。

不管何種說法，門禁實質隔離的管制舉動，的確會降低社會互動的機會，促使都市社會空間碎裂，更進一步，使多元的城市文化生活消泯，提升不同族群的緊張與衝突關係，進而形成了階級戰爭。悲觀者宣稱門禁現象代表公共生活衰敗、將美國民主精神宣告死亡 (Blakely & Snyder, 1997; Atkinson et al., 2004)。對於門禁社區所造成的諸多社會影響，我暫時先持保留態度，門禁社區已經成為都市主要住宅型態，是否會削弱城市文化與社會接觸，或是促進城市的發展，須

要觀察當地其他社會條件，如社會治安、族群關係、公園綠地的數量與品質等。從台灣的門禁社區現象出發，我將觀察門禁出現對都市公共生活的影響、人們居住在設備完善的門禁社區是否會減低在公共空間活動的機會、以及門禁社區出現是否會加深社會對立等現象。

門禁社區內部的成員，是否因為選擇了共同的設施與服務而有更高的良性互動與社區意識？Blakely與 Snyder（1997）指出社區管理委員會所訂出的社區規約，常引來爭議，例如，有些不合理的規定，如強制規定窗子顏色、樹木種類、甚至樹木排列方式等，或是，住戶在搬入社區前不完全瞭解契約形式與內容，進入後卻被規定要遵守，因而產生不滿。有時候，為了維持財產價值與美學價值，社區會用一些限制與管理手段驅逐不良居民。Atkinson et al.（2004）於英國的研究指出，有些居民會抱怨社區內派系太多，使社區精神消失（Blandy, 2006），而其他的研究也顯示，門禁社區的成員並不滿意他們的生活環境，抱怨共同維修的費用太高與設施不良（Mckenzie, 1994）。Blandy（2006）則表示，英國門禁社區內互動並不強烈，居民也不如美國般事事訴諸法律，社區鄰里關係呈現鬆散的弱連結狀態。門禁社區真的是一個社區嗎？在台灣門禁社區的田野當中，我將觀察社區居民是以什麼樣的方式進行互動？遷入社區後，是否會發現社區不如當初想像的完美？社區共識是如何藉由內部運作而產生呢？其運作過程又有產生什麼爭議？居民如何看待爭議呢？在西方文獻中有關相關討論，指引了我對台灣門禁社區現象觀察的一些方向，然而，對於本土現象的好奇，都有待更詳盡的田野資料來補捉其真實狀況。

## **b.私有治理模式盛行**

社區治理私有化的想法早在霍得華於 1965 年出版「花園城市」一書中被提出，其概念為將土地、財務與其上居住的人們連結成一個自給自足、獨立運作的單位，不過，霍得華的理念在當時並未被實現，時至今日，「門禁社區」實踐鄰里管理私有化理念（Lee & Webster, 2006）。在美國，社區治理私有化和“共同利



益開發”(Common Interest Development, CID)及其伴隨的“所有權人管理委員會”(Homeowners Association, HOAs)息息相關。CID指由私人企業打造出的社區建案，其數量從1970年的701,000增至1998年的16.3百萬單位(McKenzie, 2005)；HOAs指在社區開發案之後，由所有權人組成的社區自治管理委員會，根據Blakely與Snyder在1997年的估計，約有九百萬美國人居住在有此種自治管理組織的社區內，這些自治管理組織52%將社區事務全權委托專業管理，29%由組織自我管理，19%由組織雇用地方專業者管理，管理組織約近一半提供門禁、警衛等有關安全的服務，其他常見服務還有地景維持、垃圾清潔、游泳池維護...等(Blakely & Snyder, 1997)。社區管理委員會快速興，市場逐漸替代取政府，提供居民所需的服務與設施，因而產生「雙重稅收」問題，人民已經用自己的力量購買到從前由政府提供的服務，那又何必再繳稅給政府呢？美國某州開始產生抗稅運動，在新澤西州、德州、馬里蘭州與密蘇里州，由於從前部份由公部門提供的服務轉由管委會提供，地方政府已經同意調整賦稅；在加州木湖(Lakewood)新城鎮開發計劃當中，警力、消防、衛生、自來水等從前由國家提供的設備現在已轉由管委會包辦；美國現在至少有六個擁有自己警力，具排除與隔離象徵意義的小鎮(Blakely & Snyder, 1997: 26)，McKenzie(2006)指出在2003年至2004年之間，美國愈來愈多地方脫離中央政府的控制，成爲一個獨立運作的小王國。過去國家提供給人們的服務，逐漸被市場力量所取代，產生地方治理私有化的情形，逐漸對國家角色構成威脅與挑戰，私有鄰里組織似乎可以取代國家，成爲獨立運作的個體。

McKenzie (1994)稱此種私有鄰里或是門禁社區爲“Pivatopia”，烏托邦型的理想家園在市場機制下可被居民購買得到。美國強烈的私有制觀念，是促成門禁社區盛行的條件之一，當居民購買門禁社區後，擁有房屋的所有權並與其他住戶共享該社區的公共設施，房屋所有權人並組成管理委員會，負責管理公共設施與提供公共服務，住戶在進入之前，須簽訂契約，同意遵守社區規範與服從管

理委員會的管理（陳建元，2006）。這樣的鄰里管理可以用有學者用俱樂部理論（Club Theory）<sup>1</sup>來解釋，居民就如同俱樂部會員一般，在市場上可以選擇他們自己想要的社區型態，當你付費購買門禁社區後，就享有社區內設備使用權，這樣的進入方式同時排除無付費者的使用，在成為會員的同時，居民也必須遵守社區所訂的規範（Manzi & Smith-Bowers, 2005）。

支持此種私有社區治理的學者認為，管委會能使居民真正參與社區內的公共事務管理，且更能有效監督公共資金的應用，不會有傳統地方政府預算浮濫與效率不彰的問題，居民可以自由選擇他們想要的社區與社區管理，而社區管理也可以有彈性的修正與調整，以適合各區的環境與住戶特性，以吸引住戶遷入（陳建元，2006），此種治理雖然能實踐民主政治自治的理想，但也非絕對完美。以美國加州管理委員會為例，在 19%的管委會中，所有的工作大多由一個管委會的委員負責，不到 1%的居民曾經當過管委會的委員，只有 11%的住戶有意願成為管委會的委員，香港與台灣也有相似的調查結果；此外，由於住戶們缺乏相關的專業知識，也會使其社區管理不良或過度依賴外界相關專業人士，發生代理人的問題，侵犯社區住戶們的公共利益（陳建元，2006：369）。不過，許多報導皆指出私有社區治理仍有其優點。良好的私有管理確實能使社區品質更加穩定，使房地產價值提升（Grant, 2005），或是，維持鄰里穩定性，社區環境、居民安全（Stoyanov & Frantz, 2006），對政府來說，由於財務預算有限，私部門對土地開發與運作管理，可以使政府減少支出，因此，政府也樂見此發展趨勢（McKenzie, 2006），在可見的未來，門禁社區形式的私有開發與管理，將更加盛行（Townshend, 2006）。

## 1.2 不同地區門禁社區的形成原因

門禁社區在世界各大都市也越來越常見，除了美國門禁社區源起於南方陽光帶，象徵家庭型態與經濟隔離（Blakely and Snyder, 1997），在不同的政治、經濟、

---

<sup>1</sup> 俱樂部理論由諾貝爾經濟學家Buchanan（1965）提出，主張能維持供需間的品質與效率，此理論影響地方政府對於財稅的態度（Lee & Webster, 2006）。

文化等條件因素影響下，各區域都市發展脈絡不同，不同地方門禁社區的產生，皆蘊涵著獨特的歷史意義。

第三世界國家在新自由主義的影響下，貧富差距日漸擴大，少數有錢人集中地進入門禁社區，以和貧窮髒亂的環境作出區隔，產生階級性極為強烈的門禁社區。例如，拉丁美洲門禁社區，起源於中產階級與專業階級在面對社會問題與政府財政的貧困下，對安全的迫切需求而形成（Thuillier, 2005），俄國也有類似貧富差距引起的門禁社區（Blinnikov, 2006），南非門禁社區除了顯示貧富不均的議題外，更隱含種族歧視的問題（Robins, 2002）。極具階級象徵的門禁社區產生，引起不同社會層面影響的討論，在拉丁美洲的相關研究當中：有學者認為門禁社區提供游泳池、網球場、食物、清潔、洗衣等眾多項目的服務，為地方帶來不少就業機會，間接促進當地經濟繁榮，同時，門禁社區強調的環境維護與安全保證，也有效果外溢的作用，能夠將正面效用擴及至門禁社區周遭（Coy & Pöhler, 2002），但是，也有學者持相反的態度，認為犯罪與髒亂乃起源於貧窮，也是促成門禁社區興盛的根本因素，門禁社區並不能真正解決貧窮與犯罪問題，只是將犯罪驅趕至別處（Mycoo, 2006）。

從前社會主義國家於改革開放後，經濟結構發生變動，門禁社區也開始盛行。在中國，有西方投資者東進後，意圖維持原來的生活型態所形成的門禁社區（Wu & Webber, 2004），也有因自由市場開放，社會上產生一群富有者，主動住進豪華的門禁社區（Wu, 2005）。保加利亞於 1898 年改革後，尤其是近 5、6 年，社會極化現象產生，有車階級逃離環境惡劣的工業城市，移往都市邊緣（Stoyanov & Frantz, 2006）。莫斯科歷經改革後，從前象徵貴族菁英的郊區住宅，逐漸轉變為一群由官員、商人組成的中產階級核心家庭入駐，原本生態豐富的郊區也因為過度開發而變成充斥人工意象（Blinnikov, 2006）。

歐洲地區門禁社區的現象較其他地方不明顯，但逐漸有研究者關心門禁社區的議題，許多的研究者開始提出對門禁社區的關心與憂慮（Atkinson & Blandy,

2005)；在一些有特殊文化、宗教、歷史的國家中，門禁社區代表不同的意義。如中東的沙烏地阿拉伯，門禁社區承襲家族群聚的傳統，提供私密性與認同感，而家族的文化在集體的居住情況下得以傳遞 (Glasze & Alkhayyal, 2002)；印度尼西亞的門禁社區則是華人基督徒與印度回教徒，因為宗教和文化而隔離 (Leisch, 2002)。世界各大都市皆有門禁社區現象，但由於形成脈絡不同，所代表的意義也有差異，臺灣的門禁社區現象該如何解釋它呢？接下來我們先從台北都會區發展歷程著手，對門禁社區所處的社會脈絡有初步瞭解。

## 第二節 台灣門禁社區發展

門禁社區在臺灣並非新現象，做為一個農業拓荒社會，臺灣早期居民因為農墾或是安全防禦的需要，會以家族或是血緣形成聚集的居住模式，此種因為安全因素而形成的住宅聚落，使用象徵性或是實質性的方式過濾外人進出居住場所，已符合門禁社區的基本特徵。然而，本論文欲探討的是台灣進入工業化社會後，人口大量移入都市與都市經濟發展下所產生的都市型門禁社區，因此，本小節將從都市經濟成長所帶來的都市環境改變談起，並採用新自由主義經濟優先的發展概原則，分析其對台灣都市的影響與如何促成門禁社區興起。

### 2.1 經濟成長與都市環境

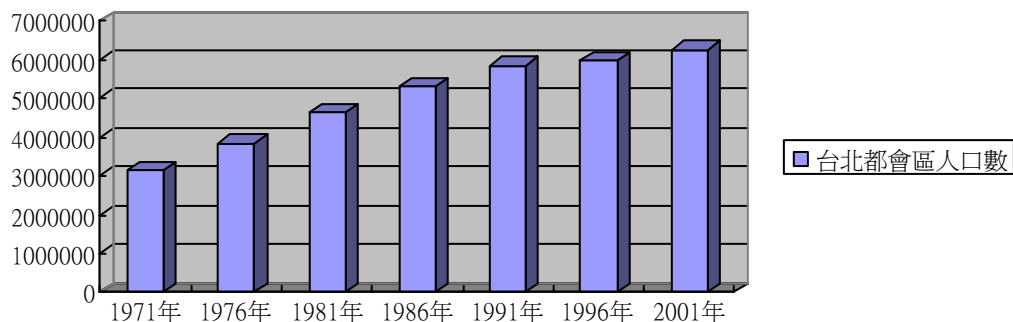
現代都市發展和工業化歷程有緊密關係，做為一個農業移墾社會，臺灣在 1960 年代之前，大多數居民還留在廣大鄉村地區，人們從事農、林、漁、牧等第一級產業，都市人口成長並不明顯。1970 年代開始，臺灣被整合入世界分工體系，開啓工業化時代序幕，政府利用當時勞力密集的優勢，大幅發展加工出口業，都市成爲是工業化據點，吸引龐大鄉村剩餘人口前往找尋工作，在短短時間內，台北歷經快速人口成長，龐大人口集中湧入某一特定都市，使發展呈現「首要型」趨勢，此時爲台北都會區人口成長最快速的時期（孫清山，1997）。隨著經濟不斷發展的情況下，鄉村人口仍然不斷往都市移動，在土地空間方面，1980 年代的台北市已經呈現發展飽和的狀態，爲因應不斷湧入的人口，向外擴張的「都會區」<sup>2</sup>發展型式產生，人口開始向台北市外圍移動。除了後期城鄉移民捨棄都市中心，改遷移向都市外緣，市中心亦有部份人口湧向外圍（孫清山，1997）。西元 1971 年，台北都會區人口數爲 3,141,154 人，西元 1981 年人口數爲 4,625,841 人，西元 1991 年人口數爲 5,825,270 人，到了 2001 年則有 6,244,054 人（見圖

---

<sup>2</sup> 西方都市發展歷程中有「去中心化」的現象，然而台灣並無此現象的產生。根據孫清山（1997）的看法，1980 年代後，台灣都市的人口集中和人口擴散是同時發生的，且前者作用大於後者（孫清山，1997：133）。

4-1)，在快速都市化下，台北都會區每十年皆以百萬人口為單位增加人口總數，為都市環境發展帶來嚴苛考驗。

表 2-2 台北都會區人口成長



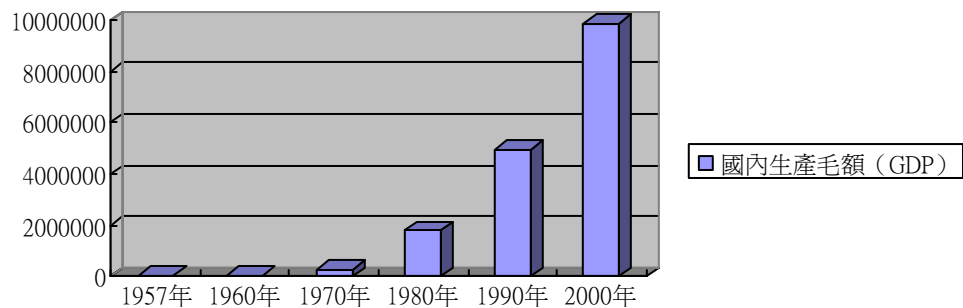
資料來源：依據黃淑枝（2004）數據改繪而成

台北在短時間內湧入龐大人口，使都市環境急劇惡化，首先，龐大城鄉移民湧入都市找尋工作，都市卻無法提供足夠的工作機會，因此，為了生活，不受政府管制的非正式部門（informal sector）經濟活動產生，使新移民能夠有基本經濟收入，同時，對其他新移民來說，也能以較低廉的支出滿足生活需求，此種經濟活動在都市中最常見到的就是流動攤販、黃昏夜市等，在方便居民生活所需的同時，最常遭受的批評就是造成環境髒亂、生活品質惡化的問題。大量都市人口所需要的公園、綠地、道路等公共設備與空間，政府建設速度也趕不及民眾需要，都市人必須在狹隘的空間中生活。而已建設完成的公共設施，品質也不如人意，以人行道和馬路來說，若不是鋪面凸凹不平，就是空間被機車、攤販、或是商家佔據，人們在都市空間活動的權利遭受剝奪。大量人口集中也帶來交通阻塞、空氣品質惡化，噪音分貝提高等問題。和新移民切身相關的居住問題，由於住宅供給不足與價格高漲，使都市出現許多違章建築，不但影響都市景觀也有公共安全疑慮。都市周遭也因為不斷湧入的人口，而面臨環境開發與破壞的壓力，鄰近都市的土地會遭受市中心開發所帶來的污染物質，例如污水、廢棄物、垃圾等，台北都會區四周的山林坡地，在都市擴張的壓力下，面臨樹木砍伐，田地萎縮，山

坡地破壞等威脅（蔡宏進，1997）。在心裡層面上，新移民還有生活調適問題，遷至都市的新居民，不但會喪失原有社會網絡（social networks）的支持，同時還必須面臨冷漠與疏離的都市鄰里關係，在心裡上會產生適應不良的問題（謝高橋，1997），總之，在工業快速發展的都市環境裡，人們必須忍受一個居住品質不佳的環境，尋找一個理想的居住環境，成了每一個都市人的夢想。

政府經濟發展策略帶動人口向都市大量集中，但是對於各項都市問題的產生，政府似乎也無心商討對策，1960年代開始，中央政府爲了要執行數個經濟發展計畫，不斷地採用減稅措施來鼓勵私人投資，雖然這個措施的確提升了臺灣經濟，但卻也使政府總稅收減少，連帶影響了政府的公共投資，最後導致了公共設施投資普遍不足的現象。根據統計顯示，在經濟發展的年代中，公共支出占GNP的比例逐漸下降，在1970年此數字爲18.3%，到了1988年則低到14.8%（張景森，1990）。經濟第一的成長策略，政府會優先提供有關經濟發展的公共服務設施，一些和居民切身相關的生活環境議題，由於對經濟成長並無直接幫助，所以不是政府重視的建設面向，這就是爲何在工業蓬勃發展的時期，公共生活環境的品質與條件卻居然惡化的原因。快速發展使台灣經濟呈現一片欣欣向榮的景象。根據行政院主計處的統計，1957年國內生產毛額（GDP）僅40,546百萬元，之後以飛快成長的曲線直步上升，1960年爲70,746百萬元、1970年爲266,884百萬元、1980年爲1,813,290百萬元，1990年爲4,942,042百萬元，到2000年則爲9,862,183百萬元（見表2-3）。在享受經濟成長帶來的富裕後，面對快速都市成長下的環境惡化，人民開始重視生活的品質。1980年代民眾對於這樣惡劣的環境開始起而抗爭，都市中產階級不滿生活環境惡化、土地房地產狂飆，產生一股社會運動（蕭新煌，1997），然而這樣的社會力量，卻沒有改變當時居民所面臨到的都市問題，面對無法掌控的外在不佳環境，中產階級以私有住宅購買的方式，得到一個較好的生活環境，似乎是一個可以解決問題的方法。

表 2-3 國內生產毛額（GDP）變化



資料來源：行政院主計處 [www.dgbas.gov.tw](http://www.dgbas.gov.tw)

## 2.2 新自由主義影響

在全球化浪潮之下，被稱為「新自由主義」的政府施政方針，從美國擴散至全世界，其影響也從政治面開始，廣泛地擴及至經濟、文化、社會等各層面。新自由主義反對任何形式的國家干預，支持亞當史密斯「市場受看不見的手調節」之論點，美國 1930 年代後，由於信奉凱因斯主義所致力的勞資談判、擴大內需與福利制度的府政制度並未奏效，政府開始重新思考施政方針，1970 年代在柴契爾與雷根執政後，實施所謂「新自由主義」策略，其假設自由市場與自由貿易是消彌貧窮的最佳途徑，因此，「私有化」與「去管制」措施結合「競爭」策略成為效率與生產力的代名詞 (Harvey, 2005)。在都市地理中，新自由主義則產生公私部門合夥、都市企業主義 (urban entrepreneurialism) 等治理概念 (周志龍, 2004)，非政府組織與草根團體成為社會運動的主力，國家角色與功能逐漸弱化模糊，都市發展轉由私部門主導 (Harvey, 2005)。

新自由主義「成長優先」的發展策略也有其實踐的矛盾之處：新自由主義常導致財富更集中，且造福特定階級的人士；在競爭環境下，個人須為自己的成敗負責，貧窮非歸咎於其他機制，例如階級或排除；政府可以置外於國民醫療、教育、社會服務等公共事務，因為社會福利會經濟成長並無幫助；市場秩序的維持仍需經由非民主的手段干預，放任發展只是維護少數人的自由，多數人的自由因



此被犧牲；盲目地相信競爭引領技術的進步，卻對隨之而起的社會不安、環境問題、泡沫經濟等議題視而不見（Harvey, 2005）。門禁社區的出現就是此發展潮流下的產物，居民在自由市場下，購得原本該由國家的公共設備，在門禁社區外的居民，在國家角色失靈下，無法享受人民生存該有的基本服務，反而要承受更多的社會危險（Gooblar, 2002）。

Harvey（2005）指出新自由主義的形成原因極為複雜，且在各地形成不同的演化與影響，除了使國家退位與國家疆界逐漸模糊外，總體來說，新自由主義國家仍有普遍特性：需要一個良好投資環境，對金融發展的重視程度，凌駕人民福利與環境品質之上。從上述都市發展經驗可以看出，臺灣符合 Harvey 所指的新自由主義國家特徵。新自由主義除了具某種制度或是政治特色，它更包含一套操作的系統、規範、習慣、壓力與懲罰（Peck & Tickell, 2002:392），它在社會上各層面產生廣泛改變，以下從台灣住宅發展、地方治理模式轉變與都市空間發展等三個面向，來看出新自由主義在台灣的實踐，以及其如何促使門禁社區現象盛行。

### **2.2.1 台灣住宅發展**

#### **a.公部門國宅政策**

臺灣和大多數第三世界國家的情況一樣，由於本身的財力不足，在經濟發展與住宅投資的兩難之下，多選擇經濟發展（米復國，1988），人民的住宅需求一向由私部門提供，這樣的發展趨勢可由政府的國宅政策看出。1960 年代時開始城鄉移民浪潮，產生龐大的住宅需求，在住宅來不及興建的情況下，當時台北市約有將近三分之一的家庭是居住違建當中（黃淑枝，2004）。1970 年代，政府注意到住宅問題的嚴重性，有幾項較為積極的政策，例如 1976 年的「國民住宅條例」、1976 年將六年經濟建設計劃列入「國民住宅六年興建計劃」、1978 年將十二項重大建設列入「廣建國民住宅」，並 1979 年在台灣省政府成立「住宅及都市發展局」，各縣市政府則成立國民住宅局（課），以配合國宅發展。然而，幾項

國宅政策對龐大的住宅需求影響極為有限。從 1975 年的「國民住宅條例」頒佈施行以來，到 2000 年停止興建<sup>3</sup>為止，國宅占住宅總存量的比率只有 5%（林萬億，2003），對大多數的都市居民來說，要找到一個「家」，政府的國宅政策是無法幫上忙的。國宅無法解決人民居住的需求，在政府相關單位的各樣考量之下，2004 年 3 月，台北市政府國宅處改制為都市更新處，隸屬於都市發展局轄下，國宅管理政策也併入公寓大廈管理條例，國宅正式走入歷史，住宅完全交由私部門主導發展。

## b.民間主導住宅發展

私部門主導住宅發展，建商注意市場需求，針對消費者的喜好，打造出不同的住宅商品，以符合消費者的期待，獲取更大利潤。在有限的都市土地下，為容納不斷增加的湧入人口，都市的建築開始朝向高層化發展，集居式垂直發展使居民開始分享有更多共同空間與設備，例如，如電梯、走道、水塔，且全體住戶均需由同一大門進出，大樓居民開始注意門禁管理。1984 年內政部頒布「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」，在開放空間的獎勵制度下，建商開始留意公共空間設計，將之規劃成可以吸引消費者的公園綠地、運動等場所，使高層住宅增添「社區」意涵。例如，1990 年代某一位於台北都會區住宅的房地產廣告：「2300 坪的中庭規劃，除了水樹流泉，還有溜冰場、籃球場、兩座羽球場、及兒童遊戲場、及迴旋滑梯…等，不管大人，小孩，在社區的樂園裡，天天快樂，天天享受。<sup>4</sup>」。隨著人民對生活品質要求提高，社區公共空間規劃更加多元，並強調高科技感應門禁管理，例如 1999 年台北的某一住宅廣告：「藝術中庭、花園、崗石、水布…環車大道、LOBBY、溫水游泳池、SPA按摩區、烤箱、健身房、撞球室、

---

<sup>3</sup>1994 年行政院主計處曾指出，當時國宅空屋存量高達 82 萬戶，其原因除了供過於求外，也隱含國宅價格過高，中低所得戶無力承購。2000 年民進黨取代國民黨執政，國宅政策轉向以消耗國宅空存屋為主，停止獎勵民間投資興建國民住宅，另外已購置未興建之國民住宅用地，也不予保留供建，且依國有財產法規定變更為非公用財產，交由國有財產局接管後續處分標售（林萬億，2003：65）

<sup>4</sup> 參見 1995 年 7 月 1 日中國時報，第 48 版之房地產廣告。

Lounge沙發交誼廳…八重門禁，指紋辨識系統、樓層識別系統、CCTV監控、24小時保全警衛<sup>5</sup>。」，高層大樓不再只是單純居住需求，而是象徵人民對特定生活型態的追求。除了空間規劃與門禁安全，社區也朝向飯店式服務發展，例如提供櫃檯代叫車、送洗衣物、聘請鐘點傭人、臨時褓姆、宴客辦活動等，甚至，社區服務人員會像飯店門房一樣，一離開轎車後，就有專人幫你從門口把行李送到家內。住宅形式日新月異，在空間規劃、門禁管制、飯店式服務等眾多附加價值下，住宅呈現多元發展，也象徵居民對不同生活型態的嚮往與追求。

### 2.2.2 地方治理模式轉變

Rose 指出，近代治理（governance）的思潮主要源自於新自由主義將人民從福利主義中解放出來的想法（廖石，2003），1970年代後，西方民主福利國家面臨挑戰，其中一項重要原因即為政府財政危機，必須重新思考其治理模式，其他挑戰則為市場競爭激烈、民眾期待升高、地方需求不同等，新的地理治理模式必須紓解政府財務壓力，並有效回應社會經濟情勢，傳統政府由上而下，單一的提供社會公共服務的治理模式已經不符合時代需求，在新的地方治理模式中，公共服務由多元部門提供，除了政府體系外，更包含私部門、自願性組織（第三部門）、居民參與的體制，地方政府的職責是協助社區達成其共同目標，而不是直接負責特殊服務的提供或是社會議題的處理（莊文忠，2006），臺灣門禁社區出現，社區治理私有化與企業化，恰可說明現代社會治理模式的轉變，政府將住宅交由民間私部門發展，人們也在市場上尋求理想的居家環境，並在門禁社區內擁有自我組織與管理的權力。

#### a.私有化社區治理

私有化社區治理型態在都市中越來越盛行，根據台北市建築管理處的統計，截至2007年1月份止，七層樓以上的公寓大廈向政府申請報備，組織社區管理

---

<sup>5</sup> 參見2002年1月4日中國時報，第9版之房地產廣告。

委員會的住宅共有 3875 件，報備率為 61.53%。在可見的未來內，隨著高層建築增多及報備率提高，社區管理委員會將成為都市住宅的主要治理組織。

此種私有化社區治理乃源於高層大樓內有許多共同使用的公共設備，在住戶人數眾多的情況下，為了處理同一棟住宅內的公共事務，多數大樓都會由住戶成立「社區管理委員會」。政府於 1995 年定立「公寓大廈管理條例」，賦予此類私有社區組織合法運作的法源保障。管委會有了法源依據後，可以針對社區需求而訂定社區規約，並要求全體住戶遵守。這樣看似民主的社區自治，內部也產生社會爭議事件。例如，台北市某社區居民認為管委會將健身房開放時間縮減，並不顧及少數真正常使用居民的需求，且違反居民使用公共設備的權利（黃小黛，2007）。2006 年台北市「愛滋之家」事件，法官宣判愛滋之家違反社區規約，必須搬離社區。從此事件可以看出，國家給予社區自治組織更多自主的權利，卻產生許多值得令人思考的爭議：首先，人們卻可能藉由此種私有力量，以維持社區環境品質的理由，排除社會弱勢的生存權力，在社會福利削減的同時，他們將更放逐到社會邊緣；其次，私有社區力量似乎已經可以和國家力量相互抗衡，憲法雖然規定人們有自由遷徙與生存的權利，但從愛滋之家此事件來看，國家法令逐漸從地方治理力量中退出。

這些社會事件有幾個我們值得省思之處：管委會權利能有多大，是否可無限上綱？在社區訂出不合理的規範後，居民該遵守嗎？管委會的法律地位，是否會成為一個過濾居民素質的運作機制，進而排除弱勢者的生存空間？諸如此類的討論，在將來門禁社區成為都市主流居住型態後，勢必越來越多。

## **b. 企業化社區管理**

社區管理委員乃合法的私有鄰里組織，在工商社會使得現代人的生活步調繁忙緊湊，居民白天待在家裡的時間有限，加上社區內人口眾多，公共事務龐雜，在“效率”與“專業”的考量下，管委會委託私人管理公司處理社區例行事務，

成爲一種新興社區治理趨勢。早在二十多年前高層住宅剛開始興起時，社區內就有提供簡單的保全與清潔管理，時至今日，社區服務更加多樣與健全。尤其在公寓大廈管理條例頒布後，管委會因爲有了法源的保障，使組織運作更具制度，間接促管理公司朝向多功能發展，扮演類似「小政府」角色（Chen & Webster,2005）。一般來說，管理公司向社區收取費用後，提供的服務可分爲三大項目：第一爲保全：公司會派駐警衛人員巡視社區，並以監視器輔助，以確保社區安全無虞；第二爲清潔，公司會使用專業清潔器材，每日定時打掃社區中庭、花園等公共空間；第三爲機電，對於社區內繁多公設，公司會有專業人員負責維護；除了上述服務外，多數公司還會配合社區需求，定期舉辦社區活動。門禁社區在管理公司的滲透下，有逐步邁向「企業化」的運作趨勢。

基於私有治理市場逐漸成熟，相關私人專業協會陸續成立，1997年「中華民國建築物管理經濟人協會」採用政府認可的訓練課程，教導社區在安全、法律、財產管理等運作模式，使社區管理更有效率，1999年又成立類似的組織「台北市公寓大廈暨社區服務協會」，主要負責政府推廣相關政策與舉辦研習，使居民能夠依照法律進行社區自我管理，這些輔助社區治理的專業組織，都將促使HOAs的運作更上軌道（Chen & Webster,2005）。

### c.地方治理衝突

治理模式的轉變會造成政府力量和地方力量的產生衝突，門禁社區的出現，直接影響到地方基層行政單位「里」的功能。傳統地方治理當中，里長爲公部門在地方上的最基層行政官員，負責處理和居民息息相關的公共建設，諸如水溝、路燈、道路、垃圾、花草、監視器等生活問題。政府每年給里長數萬元的基層建設經費、敦親睦鄰活動費用，以及辦公需要的傳真機、影印機、機車等基本配備，這些公部門資源，均由最熟悉地方事務的里長，依據實際需求運用；里長也可向政府、民意代表、私人企業等各組織爭取地方建設經費；另外，有些里因爲興建公共工程建設或配合政策執行，會分配到的回饋金、配合款，這些也都是由里長

來統籌運用。為反映基層民眾的需求，里長需定期加召開里民大會，並定期對市長及各局處長會進行業務會報。作為基層官員，以里辦公室的名義發出的陳情提案，均具有公文的效力（許咨民，1998）。

門禁社區內的居民，可透過管委會運作，由居民繳交的管理費，自行解決社區內治安、垃圾、清潔等公共事務，而居民若在對社區事務有所建議，也會藉由各種管道聯絡管委會，由管委會為社區居民服務，如同里行政體系一般，社區管委會也會定期改選，定期開會，以落實民主政治精神。門禁社區管委會的運作，已經取代過去部份公部門賦予里長在地方的功能與角色，基層公部門力量因此被削弱。本研究將觀察在台北都會區中，門禁社區將如何和社區外的鄰里單位進行互動，當遇到角色與功能衝突時，門禁社區是如何做出回應，政府又如何看待此地方力量的興起。

### **2.2.3 都市空間發展**

#### **a.不均等區域結構**

新自由主義強調都市發展與競爭，對沒有競爭力的地方是不留情面的，因此，失去競爭力的城市或城市中的老舊社區，遭受到排除、惡意的忽視以及補貼的排除，成為失業、貧窮、犯罪的集中地，在這種城市發展策略下，不均等的發展則是區域或社區競爭的必然結果（Peck & Tickell, 2002:395），台灣自 1980 年代後進入去工業化時期，政府為了能在全球競爭中脫穎而出，開始積極思考轉型策略，再提升都市競爭力前提下，台北都會區內誕生新的金融消費服務中心，如信義計劃區，就被政府形塑為亞太金融中心，新興區域試圖吸引國際資金的流入。這些區域對國際市場脈動的依賴更為緊密，跟不上全球化潮流的老舊市中心區域，在此種全球化局勢下面臨衰頹的命運。經濟轉型的過程中，台灣都會區內區域裂化情形逐漸擴大，且有越來越嚴重的情形（孫清山，1997）。門禁社區乃在這樣的情況下產生，新興都市經濟中心，成功地聚集巨額財富與菁英份子，這些特殊人群的消費形態與需求，使市場上產生具有奢華昂貴意象的門禁社區聚集在

特定少數的新興空間裡中；而在都市其他地區，也由於環境逐漸衰敗，有經濟能力的人欲選擇價格昂貴、管理完善、設備齊全的門禁社區作為居所，近幾年隨處皆可看到被稱為「豪宅」、「高級住宅」的大樓建築，以獨立興起的方式矗立在都市各角落。此種現象暗示特定空間聚集少數人群與財富，且絕大多數的都市空間逐漸衰敗，富有者對於社會環境產生不信任感，因此願意付出高額的代價購買門禁社區，藉此逃避混雜的都市，進入一個完美理想的居家空間。

## b.都市犯罪空間

新自由主義使區域間的競爭加強，都市貧窮問題被轉換成犯罪問題(Brenner & Theodore, 2002:3)。台北都會區中隨處可見的監視器可反應此趨勢，走在街頭，有一些電線桿上面，或牆面上貼著「本里全面裝設監視器」等標語，許多高級大樓，也藉由監視器來保護住在裡面人的安全，這樣一個被監看的社會的產生，人們對都市環境惡化及對社會秩序<sup>6</sup>充滿不安全感。政府政策對這樣的空間形塑有推波助瀾的效果，內政部曾經在八十七年有一個普遍補助裝設監視器的案子（畢恆達，2004），現在台北都會區大街小巷的監視器中控系統多建立在各里的里辦公室內，所以只要待在室內，就可以透過分割的監視螢幕畫，觀察到在公共空間中所有的實況活動。遍地的監視器似乎還是不能讓民眾完全克服對治安不佳的恐懼，公共空間的監視器雖已設置，但仍然常聽到設備維護不當，或是畫面素質不佳的情況，確保安全的方法之一，就是住進私人管理良好，擁有 24 小時保全看守的門禁社區。此種現在台北市的豪宅群聚的信義計劃區尤其明顯，社區警衛管理森嚴，一般社會大眾難以靠近，都市成為一個監視的空間（space of surveillance）。都市環境或是治安問題，似乎並沒有因為門禁社區的盛行而產生改善，不良都市生活環境、恐懼都市治安心理、追求都市生活品質，這些都使人們對於門禁社區的需求增加，居民紛紛進入一個具隔離性的社區之中。知名房仲業者表示，有管理的大樓，房價比沒管理的大樓至少高出一成。尤其是管制嚴謹

---

<sup>6</sup> 1996 年發生彭婉如事件、白曉燕事件等重大社會治安事件、公共空間的監視器從此有普遍蓬勃的發展趨勢（畢恆達，2004）。

的大樓、社區，如有 24 小時警衛、換證才能進出，買方多給予較高評價，嚴謹的門禁管理，的確能帶動房價（林韋任，2005）。建商看出這樣的需求，依照人們對安全與生活型態的渴望，打造出各式各樣不同的門禁社區，提供人們自由選擇機會，但是，門禁社區外的居民卻仍然要承受不安全的環境感受與不佳的生活品質。



## 第三節 分析架構

### 3.1 門禁社區定義

Blakely與Synder (1997:2) 定義門禁社區為「限制出入通道，且公共空間被私有化之住宅區」，此定義雖然點出門禁社區最受爭議之處-公共空間私有化，然而在本研究中並不完善，臺灣雖然有許多受容積獎勵的大樓，限制大眾出入原來應開放的空間，並非所有大樓皆有此種空間私有化的情形，或是，在土地私有化下，社區空間原本就是私人擁有，並不需要對外開放。Atkinson與Blandy (2005:178) 則定義門禁社區為：「進出受到限制，具有圍牆或是圍籬的住宅區。門禁社區的特色在於居民簽署法律協定，其行為受協約限制，具有管理與服從管理的共同責任」。Atkinson與Blandy的定義解決了一些定義上的模糊空間，例如公寓是否算是門禁社區，獨棟住宅是否算是門禁社區 (Atkinson & Blandy, 2005)。依此定義，台灣的「公寓大廈管理條例<sup>7</sup>」是一個區別為門禁社區的絕對條件。一般的老式四樓或五樓公寓或公寓社區，如果未有依公寓大廈管理例組織管委會者，不為門禁社區，反之，依照條例組織管委會者則多為門禁社區；同樣地，獨棟別墅並不門禁社區，然而，別墅社區有實質共同享用設備，如道路、公設等，社區可以報備公寓大廈管理委員會，則算是門禁社區，因此，本研究採取Atkinson與Blandy對門禁社區所下的定義。

### 3.2 研究區選擇

台北都會區為台灣首善之區，歷經快速都市化歷程，是台灣政治、經濟、文化中心，同時，在眾多人口需求下，使住宅發展程高層化與現多元化發展趨勢，門禁社區現象普遍。本研究以台北都會區為研究區，範圍包括台北市十二個行政區：中正區、萬華區、大同區、中山區、松山區、大安區、信義區、內湖區、南港區、士林區、北投區、文山區；台北縣十市、四鎮、十五鄉：永和市、新莊市、

---

<sup>7</sup> 台灣「公寓大廈管理條例」組織報備的適用範圍：七層樓以上具有建築使用執照的建築物，不包含學校、飯店、政府單位及單一所有權人者等建築物。

新店市、土城市、蘆洲市、汐止市、樹林市、鶯歌鎮、三峽鎮、淡水鎮、瑞芳鎮、五股鄉、泰山鄉、深坑鄉、石碇鄉、坪林鄉、三芝鄉、石門鄉、八里鄉、平溪鄉、雙溪鄉、貢寮鄉、金山鄉、萬里鄉、烏來鄉。

### 3.3 分析架構

門禁社區產生的先決條件為住宅私有制，居民能藉由市場自由運作機制買到自己想要居住的住宅型式，且台北都會區門禁社區管理朝向私有化、企業化趨勢發展，故本研究擬採用新自由主義概念，分析台北都會區在新自由主義的政治、經濟、文化脈絡影響下，市場塑造出哪些種類的門禁社區，及居民進入社區後實際生活狀況，又居民和門禁社區外部的互動狀況。

圖 2-1 分析架構

