

第四章 台北門禁社區之案例探討

福樓拜 (Gustave Flaubert)：「好好地寫寫那些平庸無奇的事事人情吧！」

接下來，就讓我來為大家敘述台北都市中的三個故事，它們分別是「綠野山莊」、「松園名邸」以及「信義凱旋」門禁社區。

第一節 造鎮型門禁社區—以「綠野山莊」為例

隨著都市不斷成長，人口持續湧入市區，在都市土地開發日漸飽和，地價日趨昂貴的情況下，建商開始尋找地價低廉的開發地區。位於盆地地形的台北都會區，在都市周圍有許多未開發的山林坡地，由於土地便宜、廣闊又完整，因此成了建商開發的焦點，這種郊區坡地開發趨勢也和政府政策¹有關，1973年12月公佈的「實施都市計劃外地區建築物管理辦法」，造成山坡地開發熱潮（張哲凡，1995：44），1977年新店的花園新城，就是依據此法令產生的第一個大規模坡地住宅，隨後在1980年代，新店郊區陸續興起許多大型住宅開發案，1990年代起，汐止成爲繼新店地區，成爲全台灣第二大規模進行坡地開發的區域（陳東升，1997）。

建商對郊區土地進行大規模收購，並以完整基地模式進行整體開發，當時某建商曾於報紙上推出這樣的住宅廣告：「社區由外至內採取整體規劃，具現代都市機能²」，現代都市機能指社區內提供諸如超級市場、郵局、餐廳、幼稚園等生活所需要設備，或是花園綠地、游泳池、網球場、籃球場等公共設施，使居民在郊區住宅就能夠擁有類似都市方便的生活，同時，並強調社區入口擁有門禁管制，社區內部有清潔管理，以確保社區環境的維持，由於土地成本低廉，所以容

¹台北盆地周圍土地原來用途多爲林地、農地，它的開發並不像都市計劃有一套變更的程序，基本上只有縣市長同意大多數就可以將其變爲丙級住宅用地進行開發，當縣市首長由地方派系擔任時，便形成建商-地方派系-地方政府的排他性獨佔利益團體（陳東升，1997：496）。

²參見1983年8月20日，經濟日報，版8。

易被建商打造成低密度開發別墅³住宅，加上當時社會傳播開的「美式生活」意象，強調人民應追求寧靜、自主、與獨立的居家環境，郊區住宅成了新興中產階級的理想家園，擁有汽車的都市中產階級，紛紛嚮往遷移至郊區住宅。

本研究在郊區大型住宅開發面積最大的新店，選擇其中一個社區作為研究個案，至於社區的名子，就暫稱為「綠野山莊」！新店地區位於台北市西部，距離台北市中心約 10-20 公里，從 1980 年代起，就在坡地上進行許多大型社區開發。綠野山莊是許多大型社區中的一個，佔地約十二萬坪，住宅形式以獨棟別墅為主，約 1400 戶，每一戶面積約 30-40 多坪不等，根據 2007 年初房仲業者提供的資料，社區內房價每坪約 20-25 萬元不等，因此，要成為綠野山莊的居民，經濟門檻為 600-1000 多萬。社區管理包含門口 24 小時警衛、公園巷道清潔，生活設備有幼稚園、便利商店、餐館等，公共設施有公園、籃球場、網球場、游泳池、溜冰場、兒童遊戲場、社區活動中心等。綠野山莊內有社區管理委員會，每個月居民需繳交 500-600 元的管理費。由於社區佔地廣大「綠野山莊社區」同時也是「綠野里」，兩者在空間管轄範圍上重疊；接下來，讓我們遠離繁雜的都市環境，進入綠野山莊一探究境！

1.1 傳統與西方結合的社區再現

綠野山莊在推案銷售時，建商曾以當時紅極一時的歌曲「小城故事」作為社區代表歌曲，朗朗上口的旋律，成功的吸引了消費者的目光：

小城故事多 充滿喜和樂

若是你到小城來、收穫特別多

看似一幅畫、聽像一首歌

³早期郊區社區多以「別墅」住宅型式成立，隨後因都市持續擴張，土地成本壓力提高，加上郊區坡地土地使用的容積率、建率管制並不嚴格，亦產生「高層公寓」、「複合別墅」、及「透天厝」等不同型態的住宅組合。

人生境界真善美、這裡已包括

談的談、說的說

小城故事真不錯

請你的朋友一起來

小城來作客

歌曲中描述的意境，叫人忍不住想要一探這個歌曲中的社區是什麼樣子，歌曲的名稱與內涵，傳達在喧囂繁華的都市環境之外，仍然有著充滿人情味、環境優美的居住選擇，究竟，綠野山莊社區以什麼樣的特色，吸引居民前往呢？讓我們先從臺灣傳統住宅形式談起。

臺灣住宅形式演變

台灣傳統住宅型式為「三合院」，作為一個農墾移民社會，合院式住宅能使具有血緣關係的親屬聚居在一起，不但能滿足農忙所需的大量人口，在移墾初期治安不佳的環境下，也能以家族為單位共同抵抗外敵。合院式能滿足龐大家族所需的居住需求，當人口增時，便可以用護龍的方式進行擴建。被三合院包圍的「稻埕」則是家族處理農務、休憩娛樂時的場所，家族各成員在這個開放空間進行情感交流。

經濟起飛後的台灣，傳統住宅形式面臨快速轉換，富裕農民紛紛將紅磚瓦式「三合院」拆除，改建成灰色鋼筋水泥式「透天厝」，一棟棟方正的建物在農村中出現，取代傳統低矮平房，然而，不論是傳統「三合院」或是「透天厝」，皆是在農業社會村下發展出來的住宅形態，有血緣關係的親屬依然居住在同一塊土地上，即使在新蓋成的透天厝四周，也會保留空地，作為親屬交流的場所

工業化後，大量鄉村移民進入都市，在土地空間有限的情形下，都市住宅呈向上發展的趨勢，此種密度高、垂直式住宅形態，才能應付龐大人口居住需求。此種高樓式建築形態，將人們分別安置在不同的樓層中，如同「住在鴿子籠中」，城鄉移民進入都市高層住宅後，喪失從前血緣親屬緊密的居家生活連結，而都市公共空間的不足，如缺乏公園、綠地，也使都市中鄰里交流機會減少，都市高樓住宅使鄰里關係變的更為疏離與冷漠。

住宅形式轉換同時隱含社會關係轉換，從鄉村進入都市的大量移民，在面臨生活環境惡化，冷漠疏離的都市社會關係時，一種童時記憶，一種對傳統家鄉住宅的追求在因此浮現，造鎮型門禁社區成功看出了新移民對生活品質的追求、對傳統鄉愁的依戀、以及對西方美式生活的嚮往，在郊區打造出適合這群人的門禁社區，綠野山莊就是此種環境氛圍下的產物。

1.1.1 傳統鄉村社會

a..土地親近

在農業社會中，住宅和人們生活乃親密依附在泥土地上，綠野山莊獨棟別墅的住宅形式，使居民在購買家屋時，除了買到住宅的所有土地坪數，更得到和土地親近的權利，居民擁有完整的空間權利，居民謝太太表示：「我們那個時候把公寓房子賣了，那時這裡的房子不會很貴，兩百多萬而已，公寓大廈也是兩百多萬啊!價錢差不多我當然要買這個，房子都是自己的，公寓大廈還要分成四份或是五份，對不對!」。傳統農業社會對土地有強烈依戀感，這也表現在初從鄉村移入城市的都市人身上，對新移民來說，住宅土地持分的概念仍是陌生的，能夠完整的擁有土地並使用它，人們心裡才會感到踏實。

和土地親近的嚮往在人為或自然的社區景觀呈現出上，位於坡地群間的社區，放眼望去，盡是一片原野的山林景緻，綠野山莊擁有得天獨厚的天然景觀。社區內部，也在人為力量下顯得綠意盎然，全區二十多個鄰里公園，有秩序地散

佈在不同位置，而社區各角落也都植滿了樹木、花苗、甚至被居民開闢為菜圃來種菜，每一戶人家的庭院裡，皆是各家主人精心佈置的庭園造景，走在社區內，開闊的綠色視野令人心曠神怡。親近泥土地，大自然有更緊密的關係，是綠野山莊內居民共同追求的生活形態。

b.三代同堂

臺灣傳統社會以具血緣關係的親屬聚居在一起，然而，在都市人口快速增加與都市土地昂貴的情形下，都市住宅多數以供給核心家庭為考量，將空間設計為三房兩廳的室內格局。在綠野山莊內，由於是獨棟三層樓的別墅建築，室內擁有更大的使用面積，以每層 30-40 坪室內面積來計算，實際可以用的坪數約為 90-120 坪，三層別墅內的空間格局，大致將一樓規劃成家庭公共使用區，如客廳、飯廳、廚房，二、三樓則規劃成各成員的起居室，且由於居民擁有土地所有權，當家庭人口增加，感到空間不敷使用時，可以選擇以加蓋或是重新建造⁴的方式，增進室內使用面積，這樣大坪數的室內面積，使得需要較大居住空間的傳統家庭結構得以被保留。

能夠容納三代同堂的住宅形式，符合居民對傳統家庭型態的追求。在傳統社會當中，老年者的安養問題通常是由成家立業的子女照顧，居住在一起是最實踐的表現，同時，在經濟或是教養功能上，老年者也兼負照顧年幼孫子的功能，在白天走在綠野山莊社區當中，可以看到不少退休者帶著孫子在公園玩耍的景象，傳統家庭功能在綠野山莊中展現。

c.鄰里街坊

人情味濃厚是台灣鄉村一大特色，和鄰里緊密互動是鄉村居民生活的一部份，然而在快速都市化下，大量人口造提升都市個體的匿名性，鄰里間彼此不相

⁴ 郊區住宅因為處於山坡地之上，建築高度有所限制，在綠野山莊中，建築物蓋四層樓是違法的，然而早期對此種違章建中築管制並不嚴格，因此社區內仍可見到不少加建或是改建的住宅。

識，加上缺乏足夠的公共空間進行互動，都市社會關係趨於冷漠與疏離。綠野山莊採取低密度的住宅開發，且爲了保持各家戶的獨立與寧靜，規劃者將住宅以類似樹枝狀方式排開，每一條巷弄僅安排六至八棟住宅，在戶數組成單純的情況下，居民便能夠很快的熟識街坊鄰里，在平常生活範圍內，不會出現令人害怕的「陌生人」，居民陳太太表示：「這個社區不錯啦！出去大家都會打打招呼，像住在公寓房子就不會這樣打招呼！…我們出去都會說：「你早！你早！」、「第一次早，第二次早，之後就會聊了。」，如此小單位的鄰里安排，降低居民對陌生環境的恐懼感，且能快速的與街坊鄰居建立較爲親密的互動。

1.1.2 美式生活型態

隨著經濟起飛，人們開始重視休閒、娛樂，並追求更精緻的生活，在傳播媒體的強力放送下，美式生活型態捉緊了臺灣社會一群新興中產階級的眼光，在電影與電視裡，郊區別墅成爲美式住宅生活形態的代名詞，白人住在環境優美的郊區中，父母和小孩過著和樂融融的生活，這樣的美式生活型態同時還有富裕、和平、進步等象徵意義，是一個理想的烏托邦世界。美國中產階級對郊區「美國夢」的追尋，巧妙地被傳播媒體巧妙的移植到台灣社會，台北都會區周圍，具有別墅式住宅與優美天然景觀條件，正好符合美國郊區住宅給予人的意象，新興中產階級期望能藉由進入郊區住宅，實踐傳媒上看到烏托邦美式生活形態。

a.花園別墅

社區整齊一致的建物規劃，使進入社區的人，彷彿置身於西方別墅住宅環境，居民歐先生表示第一次參觀社區的感受：「我們社區確實漂亮，那時候一進大門口，哇，好漂亮喔，有規劃嘛…，像歐洲的味道」，綠野山莊別墅採取紅色斜式屋頂設計，而外牆則是漆以白色油漆，這樣搶眼的色調安排，與臺灣傳統鄉村暗紅色系三合院建築，或是灰色水泥色系的透天厝建築大相逕庭，嶄新亮麗的建築外觀，使綠野山莊充滿異國情調。

在社區內，每戶屋前的空地被仔細規劃成花園園圃，讓居民在上面種植自己喜愛的花草，且住宅一樓採取透明落地窗設計，使家戶可以在客廳當中就觀賞到庭院的景緻，這種設計突破傳統台灣較為封閉式的建物規劃，轉而將視線動線連接至屋外。單獨的家戶設計也象徵人民追求獨立、自我的生活環境，居民紛紛在這樣的空間內展現獨特的空間巧思：「庭院有我先生做木工的東西，他喜歡動手自己做」、「我們家隔壁的黃小姐，晚上整個牆亮晶晶的，各式各樣的跑馬燈…」、「平常我在社區散步時，會看看人家的家裡，有沒有什麼比較奇異的花草」，在庭院當中，居民可依自己喜好佈置，提升生活樂趣，鄰里也對這樣爭奇鬥艷的庭院景觀樂此不疲：「平常我在社區散步時，會看看人家的家裡，有沒有什麼比較奇異的花草」，鄰居們相互欣賞模仿，使得社區花園呈現更加欣欣向榮的景象。

室內空間規劃也融合西方設計理念，一樓採取挑高設計，部份居民會在客廳懸掛水晶吊燈裝飾，而客廳和飯廳是以不同的平臺高度作為區隔，居民必需踏上約五層小階梯，才能上到飯廳，飯廳邊緣立有一排白色雕花欄杆。而在二、三樓的起居室當中，對外開口的窗戶也設計成對開扇式，窗台前有放置盆栽的花架，這樣的室內空間規劃，和台灣傳統建築大不相同。

b.現代社區管理

傳統鄉村社區也有居民自發性組織，維持鄉村社會運作，在快速都市化下，鄰里觀念改變，負責維持社區運作的組織更加制度化與標準化，這種現代化下的社區理性運作模式，在綠野山莊社區中呈現，居民定期繳交費用給社區管委會，由管委會委託私人公司負責社區營運，社區運轉顯得更為專業化與效率化，而整個運作最重要的事務為安全管理、環境清潔與設備維護。

社區入口駐守 24 小時保全人員，負責控制進出車量與人士，整個社區保全人員配置，分別是日班三人、夜班三人，共計六人，工作內容除了入口控管外，還須輪值區內 20 多個崗哨站，另外，在車流量多，或是社區發生火災、緊急事

故時，保全就必須擔付維持現場秩序，疏導與控制現場人車的責任。社區大門入口、各主要幹道，馬路路口，也都裝置 24 小時運轉作的監視器，用以輔助保全人員的安全管理。然而，此種坡地大型社區仍有先天上管理限制，大量進出人車與佔地面積廣闊，社區幾乎不可能達到滴水不漏的安全防護，居民萬太太表示：「小偷那裡都有啦，有聽說這家被偷，那家被偷…不過講起來還是比外面好一點，不會那麼多」，其他居民也有類似感覺：「社區有一些小偷，陽台什麼東西有時候會被拿走，還不至於到家裡來偷」，所幸，此種竊案並不會影響居民生命財產安全，大部份居民對社區環境仍感到放心。

綠野山莊社區運作交由私人公司負責管理，管委會僅在開會時會對社區重大事務做出決策，而平常社區例行性事務，如上述提到的安全管理、環境清潔等，則全部交由專業公司處理，爲了統合這些煩雜的社區事務，並且提供居民一個諮詢場所，綠野山莊有一個「社區服務中心」，其內有專人公司派任的常駐人員，負責公司在社區裡的職務行使，大部份居民對這樣一個服務單位，如同萬太太所說：「服務中心就是問一些有的沒有的問題吧，不是說很多啦，但是應該還是蠻重要的…，在這個地方，有一個人可以問，覺得還蠻不錯的！」。因爲有了這樣制度化的一個社區組織，使綠野山莊社區在運作上，更加顯得有條不紊。

c.完善土地規劃

臺灣都市採取住商混合的形態，雖然有些人認爲這種土地使用模式能使居民在最短的距離內取得所需服務，但是，卻有些人認爲這樣會使居住環境受到干擾，在綠野山莊內，社區採取西方土地使用分區的概念，將商業區、住宅區、娛樂區劃分開來，以保持居住環境品質與寧靜。社區正中央被區分成兩大塊，一邊是「商店區」，沿著街道兩側，有便利超商、美容院、餐館、花店等，另外一邊則是「戶外運動區」，有溜冰場、游泳池、羽球場、籃球場、網球場、高爾夫練習場等，夾在兩大區塊中間的兩大建築物，一棟爲「社區服務中心」，居民若對社區任何事務有所疑問，皆可以到這裡詢問，另外一棟爲「社區活動中心」，規

劃成舉辦各項室內活動的場所。綠野山莊社區將商業、娛樂等土地使用，全數集中於社區中央，並用馬路，公園綠帶將其和純住宅區隔開，使居民能夠避免混雜土地使用方式，所造成環境或噪音污染，生活品質因此而提升。

在快速都市化下，新移民仍舊存在對傳統家鄉生活型態依戀，此群新興中產階級，又同時接受到美式生活意象洗禮，如同居民溫先生所言：「我在美國待過一年，那時候我看美國人都自己獨立的房子，就很羨慕他們」，在綠野山莊中，同時融合了傳統和新潮社區元素，成為當時都市人民嚮往的居住環境。



圖 4-1 造鎮型門禁社區整體景觀

1.2 社區內部鄰里互動

都市社會應該是較為冷漠疏離，然而，在實際參與觀察，並與社區居民對話的同時，發現似乎不是那麼一回事，社區陳太太表示：「這裡比較有人情味，大

家看到都會打招呼!」，位於台北城邊的綠野山莊社區，鄰里關係都市社區更爲緊密。

1.2.1 鄰里網絡形成

在綠野山莊內，較多的鄰里互動和社區主要由傳統家庭組成、社區擁有眾多開放空間此兩項因素有極大關係，這樣的條件促使鄰里間能夠形成較爲鬆密的社會互動網絡。

a.傳統家庭結構

如同前一小節所描述，綠野山莊住宅型式可以滿足三代同堂的傳統家庭結構的人口需求，因此，社區內有爲數不少的老年人口，這樣的社區人口組成有助於社區內網絡形成。在白天，當家裡成員因工作、上學而離開社區後，留在社區裡面的就是較爲空閒的年長退休者、負責打理家務的媽媽、以及尙未就學的幼童，這些人員較離開社區工作求學者，擁有較多空閒時間，加上進出綠野山莊並不是十分方便，他們又同時是交通上的弱勢族群，因此，留置在社區的時間與機會提升，彼此互動頻率也因此增加。

退休者與家庭主婦是最常待在社區裡的人，當他們有了互動之後，會把社會關係拉至上班者、求學者等平常較少停留在社區內的其他家庭成員，在綠野山莊當中，由退休者所建構出來的社會網絡尤其明顯，平常上班時間，退休者皆會待在社區當中，彼此相約聊天、散步、運動，成了最熟悉社區事務的一群人，而此種社會關係再藉由他們的傳遞，擴及至平常忙於工作的第二代，和求學階段的第三代身上：「社區的事我媽媽比較熟啦，他因為沒有上班，天天都在家，也很無聊啊!就帶小孩去走一走…」，如此以傳統家庭結構建立起綿密的社會關係。

b.眾多開放空間

除了三代同堂的人口組成結構建立起社區網絡，眾多開放空間也是促成網絡

建立的重要原因。綠野山莊採取低密度開發策略，社區當中原本就有相當多的空地、綠地、公園，加上社區入口對進出人車的管制，在這樣的過濾機制下，並不會有穿越性的車量經過，對於常在社區行動的人來說，不用隨時提心吊膽橫衝直撞的車輛呼嘯而過，在原來開放空間就多的綠野山莊來說，居民活動顯得安全自在，居民溫先生表示：「社區裡面有好幾個公園，有很多地方可以走走，我小孩有的時候會去利用那一些，有一些單槓啊什麼的…，我太太和小孩不是在家裡，就是在社區裡面亂跑啊，這個地方其實還蠻安全的。」，一個安全、舒適的開放空間，使居民更喜愛走出大門，在社區裡活動。

綠野山莊內廣大的空地，居民往往會善加利用閒置的空間，除了植樹、種花，最常見的就是開闢為菜圃，種各式各樣的蔬菜、甚至水果，居民在菜園勞動，收成後與鄰居分享，這樣田園般的公共互動，成為社區內獨特人際網絡，居民萬太太：「我媽跟鄰居也很熟，有時候他們種的什麼菜，水果啊，什麼東西都會拿過來給我媽。」，菜園作物也吸引了各式各樣的小動物、青蛙、蝴蝶、水蛇、蚱蜢…在這裡的居民更能感受到自然田野景觀，原野景緻將居民從屋內拉至屋外，人們在田野內享受鄰里互動。

位於交通不便的山區，社區內提供簡單都市生活機能，如便利商店、美容院、小吃店、水電行等等，對於長時間停留在社區的居民來說，這些都是滿足基本生活需的重要場所，年長者與家庭主婦由於待在社區時間較長，因此經常到這些生活所需場所走動，在這邊和其他居民相遇，或是和老闆聊聊天，社區場所成為居民生活資訊交流，建立鄰里網絡的重要節點。

1.2.2 鄰里網絡維繫

a. 社團節慶

綠野山莊內有各式各樣的社團與活動，這些事務主要由社區管委會負責統合與處理，平時有五花八門的社團活動，在大型節日，社區會舉辦慶祝活動，社區

顯的生氣蓬勃，而公部門以及社區管理公司，在此類活動裡，分別是扮演活動執行以及經費援助的角色。

參與這些社團的成員，絕大多數都是待在社區時間較長的年長退休者，由管委會提供的開課班別看得出來，參與社團者以女性居民多，社區目前有國標舞，瑜珈班，歌唱班，元極舞，肚皮舞社，桌球社…，居民陳太太：「我想說，年紀大了嘛，小孩也大了，就去參加這個，不然呆呆坐在家裡幹嘛，呵呵。」、居民黃先生描述社區社團熱絡活動場景：「公園早上很熱鬧啊！大概早上五點半到六點開始，在那裡都是社區的歐巴桑在那裡跳」。由於對外交通較為不便，社區的封閉性質更加深社團的蓬勃發展：「我們那邊比較遠嘛，要出來不方便，所以說裡面有瑜珈班，就剛好，走路就到家了！」居民因社團活動認識鄰里朋友，建立社區人際網絡。

經費支援也是社區社團蓬勃的因素之一，公部門在社區社團組織經費援助方面，有師資補助這一個項目，只要經由里長，透過上課證明就能向區公所申請，因此，綠野山莊的居民只要平均分擔場地清潔費即可，社團費用較外面便宜許多，參與瑜珈班的謝太太表示：「一千元可以上十一次，一次才不到一百元！」綠野山莊對外交通不便，參與外部社團要花費許多額外成本，在費用與時間的考量下，社區居民更願意參與社區社團。

較為綿密的鄰里網絡，也使社區節慶活動參與情形較為熱絡，在綠野山莊社區裡面，每到了大型的節慶，例如中秋節、元宵節、母親節、中元普渡等，社區都會固定舉辦活動，常在社區活動的居民，藉由鄰里街坊、社團活動所認識的朋友，大夥兒呼朋引伴的參與社區節慶活動。綠野山莊社區同時屬於綠野里，因此，每年縣政府皆會播發固定敦親睦鄰經費，在綠野山莊內，這些經費被用來籌畫社區活動，由於有了經費的支援，加上社區有心人士籌畫，綠野山莊社區的活動能舉辦的有聲有色，以下是根據全程參與 2006 年中秋晚會的鄭先生口述，所作出的晚會側寫：

「有親子活動、有遊戲、也有摸獎…現場有提供螢光棒，開始的時候有歡迎舞，還有辦傳統小吃…也有請以前五燈獎的主持人，把氣氛帶起來，而且還特別請外面的肚皮舞來跳…在溜冰場辦舉，整個會場都滿了，入口還做兩個拱門，四五百個人都有，點心三百多份都吃光光了！」

b.共同利益操作：花海景觀

漫步在社區裡面，可以看到遍植的櫻花、梅花，紅色、粉紅色、白色，與群山綠野相映、微風吹撫，整個社區更顯詩意，這樣美麗的景緻，來自於社區居民對環境的共識。綠野山莊內有為數不少的空地，居民原本就有在社區道路兩側、鄰里巷道、空地等進行綠化的習慣，使社區看起來生意盎然。社區景觀一直是居民關注的焦點，除了綠色植栽外，居民開始覺得社區景觀應該更有變化，因此，管委會成員發起了捐款購買花苗活動，在全體居民的響應下，管委會籌得一筆不小的經費：「募得八十多萬元，購買了三百多株櫻花樹苗與六十多株梅花樹苗⁵」，花苗被植在社區不同的角落，並由居民同心協力照料，經過幾年的成長，現在每到冬季，社區花海遍佈，居民陳太太：「你看那個櫻花真漂亮，每天看了都很開心，站在那邊欣賞都捨不得走，真的，一大串，好漂亮…」，社區遍佈的櫻花成了居民驕傲的記憶，一直到現在，社區管委會每年仍然會向外爭取資源，固定種植數十棵櫻花或是梅花樹苗，居民共同的願望，是將社區打造成如桃花源般的美麗境界。

1.2.3 鄰里網絡爭議：綠色空間使用?

綠野山莊內許多空地被居民拿來種植綠色作物，是社區內原本就有的習慣，居民也喜愛這樣的綠色景觀，然而，隨著私人汽車普及，停車問題缺乏的問題越來越嚴重，在有限的土地面積下，某些原本的綠地勢必要被開發成水泥地面的停車位。

⁵ 參見 2000 年 2 月 23 日聯合報之報導。

因為停車問題，使得鄰里間產生空間使用的糾紛，居民黃先生表示：「有一次隔壁的車子停在這裡，變成我們家的車不能停…我太太就發飆了…」，由於在購買房子時社區內約定成俗的規定是家門口就是自己的停車位，但是由於私人汽車增加，根據管委會統計，截至 2005 年年底，社區內有高達 2000 多部的汽車，以 1400 戶來計算，多數家庭有超過一輛以上的私人汽車，因此，除了自己家門口的一個停車位外，還必需要另尋停車位：「有的甚至一戶有五部車子，有人到處停，有人沒地方停」，到底誰能使用空地？又該如何使用？當成停車場還是綠地呢？這樣的問題仍然持續持在社區裡面。

綠野山莊內緊密的鄰里網絡，其形成乃和三代同堂傳統家庭結構，社區開放空間眾多有關，當長時間待在社區的居民在社區空間自然相遇後，自然形成較為親密的互動模式；維繫網絡的機制，則是蓬勃發展的社團活動、節慶活動，與社區居民對景觀、寧靜的共識有關；然而緊密鄰里在社區內仍會有衝突產生，綠野山莊由於停車位缺乏問題，因此發生空間使用權與如何使用的鄰里爭議。綠野山莊社區內，人與人之間的互動，由於親密鄰里網絡形成，並有維繫機制，較一般都市社區更為熱絡。

1.3 汽車與生活

台灣郊區住宅興起和交通工具發展也有密切關係，隨著戰後經濟起飛，家庭的私有汽車擁有率日漸提升，居民移動能力的距離更加廣闊，此時面對市中心日漸惡化的環境，讓有車的中產階級，紛紛嚮往遷移至環境優美的「美式」郊區住宅，汽車因此促進郊區住宅發展。然而，在臺灣都市發展脈絡下，當有車的中產階級家庭移至郊區住宅後，真實的生活狀況是如何呢？

1.3.1 生活機能缺乏

居民住進綠野山莊，看似進入了一個理想的生活環境，但是，居民日常生活，諸如工作、購物、娛樂、休閒、求學、文教設備等、依然十分仰賴市中心。以教

育服務為例，重視子女教養問題的綠野山莊家長，必須千里迢迢的把孩童送至市區學習，社區陳太太對表示：

「我小孩從小就學很多東西，像畫畫、珠算、數學、正音…，我們都去國語日報上課，在福州街（位於市區）那邊，那裡跟學校一樣，什麼課都有，師資也不錯，下課的時候還會塞車呢，學生很多!…她現在又去學小提琴，在古亭國小(位於市區)那邊有一個馬格利音樂教室，…每個禮拜一、二、四、五，我都要帶者她去上課，然後我就在外面等，有時候跟別人聊天，有時候就在附近逛逛，南門市場那邊晃晃，買點東西，大概過一個半小時，等她下課了，再來接她。」

對孩童來說，郊區並非較好的學習環境，而其他公共設備，例如，文教設施、娛樂設施、公園、博物館、圖書館、藝文展覽場所，或是其他商業服務，例如百貨公司、高級餐館等，郊區仍然比市區貧乏許多，因此，綠野山莊居民仍然要常常往市區移動，以得到這些只有市中心才能提有的服務，屬於雙薪家庭的社區萬太太描述全家人在周末的生活安排：

「假日會在往台北市跑，像我周六早上會帶我大女兒到市區去學畫畫、學游泳，下午有時候就會順便去大安森林公園（位於市區），然後跟我先生一起在外面吃個飯再回來…買衣服的話我們會去公館(位於市區)吧，去那裡逛…另外，我們還會去書店，之前有一陣子會去誠品信義店⁶（位於市區）那邊，反正就是假日的時候會去那裡!」

市區提供多元教育機會、公共設備、商業服務，以萬太太一家的例子來看，由於對小孩子的教養活安排，進而帶動全家人休閒娛樂往市區移動，爲了要滿足較好多生活所需，綠野山莊居民仍必須常常前往市區。

⁶ 「誠品信義旗艦店」位於台北市信義計劃區，於 2006 年初開幕，含蓋地下兩樓及地上六樓，包括書店、兒童館、美食廣場、流行廣場、風尚館、文化廣場等。

郊區住除了受「新婚夫婦」與「退休者」歡迎外，有能力的中產階級也喜歡在環境清幽的郊區購買「第二棟住宅」。綠野山莊內不乏此種居民，居民謝太太就表示：「隔壁那一間，人住在美國啦，就是假日回來啦!這邊居民有的是外面還有房子，假日回來住，當別墅!」他們平常可能是居住在市區、中南部地區、甚至是國外，只有在週末或是假期時，才會到此類環境優美，規劃良善，提供良好服務的別墅度假。

1.3.2 汽車與生活型態改變

私人汽車為進出社區的主要交通工具，然而，道路卻出現不敷使用的情形。新店安康路是眾多郊區大型住宅的唯一連外道路，當接二連三的開發案完成，大量居民入駐後，僅有的一條連絡道路早已經到達飽和，每到了上班或下班時間，塞車成了居民最大的夢魘，居民溫先生表示：「每天就像在戰鬥一樣，去堵車，回來也堵車!」。塞車改變綠野山莊居民生活形態，他們會盡量避開上下班尖峰時段，居民溫先生：「從這裡到我上班的地點，如果沒有塞車的話，大約二十幾分鐘，但是如果說你七點多，晚一點出來的話，就會塞車，要四五十分鐘，養成我早一點出來，不然就是我要晚一點出來」，在原本就交通就不是非常方便的綠野山莊社區，碰上塞車嚴重，對於每日要進出社區的上班族來說，是一大生活考驗，根據當地房仲業者表示，新店郊區社區不乏因為受不了交通阻塞，通勤時間過長，因此而搬離的居民。

汽車是進出綠野山莊最主要交通工具，因此，家庭生活型態和汽車使用有密切關係，在綠野山莊 1400 戶當中，約有 2000 部汽車，以這樣的數字來計算，每一戶約有一至兩部車，如何仔細安排汽車使用，運送完成每一個成員至移動目的地，成了綠野山莊居民必須考慮的問題，居民萬太太家中有一輛私人汽車，每天必須載送家中三個成員共同進出社區：

「我上班的地方比較遠，在台北市，平常早上都是我先送我先生到他上班的地方，在新店市，然後我再送我女兒到市區的學校，最後我才去上班，下班的時候也是這樣，全家人一起回來」。

退休謝媽媽也表示：「平常要出去的話都是先生送，我們都是一起出去一起回來」。家中成員必須依賴汽車，由於家中每位成員出社區目的地、時間皆不一樣，在經過計算，取得協調後，才能利用汽車完成人員移動的任務，藉由汽車使用將全家人的生活路徑串在一起，在綠野山莊中，家庭成員連繫似乎更加緊密。

由於塞車和依賴家中汽車做為進出社區工具，綠野山莊居民必須比住在市區的居民更早起床，以避開交通尖鋒時間，順利載送各成員至目的地，傍晚回到社區也是如此，因為塞車及接送各成員的因素，使的家戶抵家時間會比市區家戶更晚，改變家庭影響生活作息：「我們平常回到家都是七點多了，再煮一下飯，大概都八點開飯，吃完飯，做個家事，就該上床睡覺了，第二天早上六點就要起床，太晚出門會塞車!」。

美國郊區化歷程曾討論對留在社區婦女的行動限制議題，認為郊區是限制女性行動的監禁空間，在綠野山莊社區當中，似乎也有類似的空間監禁現象，不過，由於家庭組成結構不同，被限制的人群除了家中只有一輛車的家庭主婦，還包括不會開車的老人。交通弱勢者的移動工具通常是公車，在綠野山莊裡，有專門負責接駁居民至市區的交通巴士。此種情形在新店郊區大型社區相當普通，通常一個社區會有一路公車，主要客源為老人、小孩和婦女，他們和其他居民相較，更依賴社區巴士作為行動工具，綠野山莊裡的巴士的班次還算密集，從早上五點半至晚上十一點，每 20-30 分鐘會從社區固定發車，居民在社區內的候車亭等待即可，居民陳太太表示：「我們那邊社區出來的車就是有時間，你就不用等很久，回去的話比較麻煩，回去的話如果你在外面，你要在某一個車站等公車，就會比較慢，出去就很方便。」但是要回到社區，在時間掌握上就顯得不這麼容易，倚賴社區巴士為交通工具，居民必須要有足夠的時間成本才行。

對於沒有駕駛能力，或是只有一部車的居民來說，居住在門禁社區裡面，交通似乎變的更加困難，這種情況在婦女、孩童、老人身上特別明顯，除非依賴家人，或是願意花較長的時間搭社區巴士，否則，他們的生活路徑，通常會被侷限在社區裡面，移動能力的侷限性，也使綠野山莊居民生活產生改變。

a.家務勞動

生活範圍被限制在社區當中，綠野山莊居民並不向居住於市區當中的居民能夠取得便捷的生活服務，當地房仲業者表示：「畢竟山上的房子可能購物不方便，可能出了門口，下了樓就有便利商店那種狀況會差很多，這是比較麻煩的事！」因此，許多日常生活勞動，必須樣樣自己來，例如在飲食方便，社區僅有一兩家簡單的餐館，多數居民的三餐仍在家中烹調，社區內沒有早餐店，一位陳女士表示：「我教我先生早餐要怎麼弄，現在完全放給他做，簡單的像泡牛奶，烤土司等等」。外部無法購得需求，居民只在家準備與食用，社區內也沒有洗衣店，居民仍然操持著家庭家務，雖然現代人繁忙生活步調，但是在處理家務的同時，待在家裡的時間變多了，增進與家人相處的時間，使家的感覺在此呈現出來。

b.共同搭載

社區對外交通較為不便，面對這樣行動上限制，居民也有自己的因應之道。首先是小朋友的上學問題，屬於同一學區的綠野山莊家長，自行連合起來，組成學生交通車，社區謝太太：「小孩子看到認識的司機，像是施伯伯啦、什麼媽媽啦，孩子看到自己的車子就上車！」。再來，在山下公車站牌等車的居民，十之八九都是要進入綠野山莊的社區居民，通常熱心人經過或許就會停下車，搖下窗戶，問問是否要一道上山，不只是山上的接送，若居民要出社區，恰好又有鄰里要開車下山，也會順道接送。交通不便所引起的行動問題，帶動了社區內家長-孩童-社區巴士的特殊聯繫，或是，居民共同搭載上下山的習慣，這種交通因素引起的居民自發，似乎更使社區內人際交流互動更為頻繁。

c. 醫療互助

綠野山莊由於社區的封閉性，要進出並不是十分方便，社區內有為數不少的老年人口，對於他們來，醫療照顧是迫切需要的，綠野山莊社區設有簡單醫療站，負責為年長居民的健康做把關。此種社區服務剛開始時，是一位具有護理背景的吳太太發起，當她加入管委會後，發現社區有此項需求，於是，她利用本身專業知識，開始簡單的義診服務，如量血壓、驗尿糖、尿蛋白，首先，他透過管委會，後來，她透過管委會資金的支援，購買了簡單的醫療器材，並在社區內老人常常聚會的場所，為社區老人做定期健康檢查。在義診的同時，她發現許多老人無法自行操作簡單的自我健康檢查儀器，於是，她召集社區居民組成了義工隊，老人服務。一項原本由居民興趣及專業發起的關懷運動，現在成了社區內頗有組織的服務團體，使年長者能在更自在安心的享受社區生活。



網球場



游泳池



公園綠地



社區巴士候車停

圖 4-2 造鎮型門禁社區內部景觀

1.4 社區與外界互動

1.4.1 掩埋場抗爭參與

綠野山莊位於風光明媚的郊區坡地，幽美環境與清晰空氣，是吸引都市人們前往居住的重要因素，然而，在中心都市高密度發展的情況下，空闊郊區常常被用來興建鄰避設施，在要進入社區的安康路上，就可以看到群山綠野間，矗立著紅白相間的高聳煙窗，這就是完工於 1994 年的「新店焚化場」。鄰避設施(NIMBY, Not-In-My-Back-Yard)指某些必要卻又會影響社會大眾居住的安全、安寧與衛生，並對附近居民產生不良的影響的設施，因此，設備設置地點選擇人口稀少、都市邊緣興建（譚鴻仁，2005：106），常見的鄰避設施有垃圾場、焚化爐、變電所、殯儀館等，新店焚化場由於會產生空氣與環境的污染，危及居民居住與健康，因此被歸為不受歡迎的鄰避設施。

郊區居民是如何看待這樣的鄰避設施，有無影響生活品質呢？根據當地某房仲業者表示：「綠野山莊的人，他們會覺得焚化爐的煙只會往綠中海（鄰近之社門禁區）那邊漂，不會往綠野山莊那邊漂，每個人都覺的自己住的地方最好嘛！」居住在新店郊區住宅，雖然房價較市中心低廉，群山擁抱的天然美景也叫人心曠神怡，但是，卻必須接受鄰避設施存在的事實。

對於住在社區的居民來說，焚化場的確使生活環境惡化，一位居住十幾年的居民表示：

「這裡什麼都很好，只要不要有焚化爐…那焚化場也不知道是什麼時候蓋的…，像我們家那邊有一棵芭樂樹，有長好大的芭樂，我說：『你敢吃拿去吃!』…，風有時候吹過來時，聞都會聞到。我們家那個陽台，地面都是黑的，我想那個大概是有一些什麼東西掉在那邊。」

過去鄰避設施興建過程往往缺少民眾參與，當設施興建完成後，卻要由鄰近居民承擔不良的外部效應。

新店郊區已設置了一座焚化爐，西元 2000 年，又發生另一鄰避設施設置的爭議，有業者計劃在原有焚化爐附近，再興建一個掩埋場。其計劃屬於『一般事業廢棄物掩埋場開發案』，預計在新店安坑開發面積五十點四公頃，開發案曝光後，引起地方民意代表、環保人士的反對，認為在人口密集的安坑，不適合興建大型掩埋場，且預計設置地區坡度高達 60%，並不安全，而且安坑唯一的連外道路-安康路已飽和，無法在負擔因為掩埋場帶來的交通需求，在反對浪潮中，一個結合各方反對意見的「新店安坑反掩埋場全民大聯盟」組織出現了(林佳穎，2003)。

這樣一個反對組織的成員組成，似乎只是少數人的活動，當地居民參與情形並不普遍。以綠野山莊社區為例，在幾次反掩埋場的運動裡，大部份僅由里長代表社區參與，在必要時，里長和民意代表等反對興建人士，才會動員社區居民起來抗爭，由於活動多是平常白天，參與者多是社區退休人士，由大聯盟提供巴士，接送居民至抗爭地點。對一般非社區居民來說，是透過當地抗爭海報布條懸掛，以及報章媒體宣傳，才知道這個鄰避設施興建的反對運動，但是居民會因為種種原因而參與度不高：「之前有人在抗爭掩埋場，現在選舉完後又沒有這個事情了!」、「那裡面其實有時候很複雜，像我覺得有時候搞政治啊，什麼運動的，搞不好裡面每個人各懷鬼胎啊，要的是不一樣的」。反對鄰避設施的組織，似乎成了地方政治勢力角力的場所，一般居民並少加入反對組織運作。另外一項原因，也和居民生活空間範圍有關，有居民表示：「沒有時間吧!」，對於一般居民來說，生活、工作也許和當地無關，空間路徑並不會停留在社區附近，而是以汽車行駛於社區內和目的地，因此，和地方的連結，缺乏溝通機會，以致於造成對社區對外部環境並不關心。

1.4.2 公部門治理態度

里長負責反映地方最需要的基礎公共事務，並將公部門資源引入社區，負責諸如水溝、路燈、道路、垃圾、花草、監視器等問題，將地方建設成一個適宜生

活的居住環境，在綠野山莊裡面，和里長行政系統有類似功能的為社區管委會。在 1400 多戶的綠野山莊裡面，居民每個月要繳交給社區管委會 500-600 元的管理費，其開銷大上是用來支付保全人員、環境清潔、設備維護與行政開銷。曾有居民自豪的表示：「我們社區的管理費是全臺灣最便宜的！」，由於管理費用和住宅價格成正比，郊區大型坡地住宅的管理費用和都市住宅比起來，並不會太高，然而，在這麼廣大的坡地社區，要維持支出保全人員、公共設備、社區環境等社區運作，是一筆龐大的費用，光靠居民繳交的管理費，最後勢必導致社區收支不平衡，財務陷入窘境。在綠野山莊內，由於有公部門資源的注入，以及新店焚化場回饋金，分擔了不少原來社區管委會該支出的經費，另外，由於此類大型社區在選舉時被各個候選人視為大票倉，公部門資源也會透過地方民意代表進入社區，協助社區建設。

公私部門共同維持社區運作在綠野山莊中表現出來，以治安來說，社區巡視的保全人員則由管委會聘請專業公司負責，而監視器為里長運用公部門資源設立；以清潔來說，管委會也聘用的清潔人員負責打掃小巷道，區公所也派來垃圾車與環保人員負責打掃主要幹道，公部門資源分擔部份原來社區管理委員會要做的事情，社區治理在這裡是以公私協同治理的模式進行。

公私部門一起治理社區，大型社區在這種狀況下運作下去，然而，也由於公私部門的角色重疊，在某些公共事務上，產生權責不清，互相推卸責任的狀況。在綠野山莊裡，也面臨此種問題。如同前面文章所述，在家戶私有汽車擁有率愈來愈高的時代，社區內停車空間日感不足，解決此問題其中一項最快速的方法，就是將現在社區空地內，為數不少的老舊廢棄車輛拖除，但是當社區欲尋求公部門協助時，卻遇到了瓶頸。根據里長的說法，當社區洽詢交通警察相關單位時，得到的回應是：「你們是封閉型的社區，社區裡的車，我們不能進去拖，因為你們有警衛，有門禁！」，因此，綠野山莊若要解決停車位不足的問題，必須先由社區管委會出錢，將廢棄車輛拖運至社區外，再請交通警察局至大門口拖吊，社區

管委會表示：「請拖吊車來，要花很大的功夫啦、費時，費力，又要花金費，很麻煩!」，因此，在公私部門都無力解決的情況下，廢棄車輛佔有社區空間，至使停車位不足的情形，仍舊存在著。

類似的問題也出現在治安維持上面，警察原本應巡視地方，負責治安維持，但在綠野山莊中，負責巡邏的變成社區自聘的保全人員，當公部門假設社區能夠自行解決原本公部門應該負責的事務時，基於經濟效益的考量，往往會出現推辭責任的狀況，根據管委會成員表示，他們向地方派出所反應社區事務時，就曾得到這樣的回應：「你們社區不是有管委會嗎?自己處理就好了啊!」，在公部門預算日益緊縮的時期，可想而知的是，此種發展趨勢將越來越明顯。

1.5 小結

綠野山莊社區的產生，乃由於在快速都市化下，城鄉新移民對傳統居住模式仍有依戀，此群人們又同時接受美式生活文化的薰陶，因此嚮往類似台灣鄉村透天厝的「別墅」住宅，建商嗅到市場需求，在郊區打造出整體規劃的門禁社區。社區傳統家庭結構與眾多公共設備、開放場所，促使鄰里網絡在社區內發生，社區眾多社團、活動、與共同利益的操作，例如花海、寧靜等，使鄰里網絡運作更加緊密，然而，緊密的鄰里網絡也會產生爭議，以綠野山莊來說，由於停車位不足，產生公共空間該如何使用的討論。汽車是綠野山莊居民的主要交通工具：行為弱勢族群，例如老人與婦女，常被留置在社區；汽車依賴帶動居民生活節奏改變，家庭必須避開交通尖鋒時間，並仔細安排每一位成員的接送路徑。社區外部鄰避設施設置的反對運動，居民雖然知情參與程度卻低，此和居民生活路徑有關，多數居民僅會在社區內部和遙遠的工作地停留，並不會和當地有所接觸。綠野山莊社區乃由公私部門協同治理，雖然公部門資源在例行建設上，能補足社區管委會經費不足的窘境，但對於某些公私部門權責不清的社區事務上，卻發生兩邊皆無法處理的狀況，導致居民生活問題依然存在。

第二節 安全型門禁社區—以「松園名邸」為例

台北都會區人口持續增加，在都市土地有限的情況下，高層電梯大樓逐漸取代傳統的四、五層公寓，成為都市中主要的住宅型態，高層住宅由於戶數增多，且公共事務日趨複雜，社區多半會由居民組成「社區管委會」，進行社區共同事務的管理，基於此種住宅型態越來越興盛，1995 政府頒布現「公寓大廈管理條例」，為此種社區組織的運作提供法源依據，社區鄰里組織開始朝向制度化發展，成為和傳統鄰里組織截然不同社區運作模式。

此種高層住宅特徵為，以獨棟的高層電梯大樓為主，由於是在已開發的市區當中陸續開發，分布較為零星，且附近通常混雜著住宅與商業活動的使用，在地價昂貴、空間有限的情況下，大樓通常僅有簡單的公共設備、公共空間，而社區內則會有社區管理委員會，僱用保全進行門禁管制，清潔人員進行社區打掃，此類住宅也可說是都市中數量最多的住宅形式。

本小節選擇位於台北市大安區「松園名邸」，做為案例探討之對象。松園名邸共有 30 戶，每一戶約 50-60 多坪，社區內公共設備包括日式庭園、一樓 lobby、會議室等，社區內由於戶數較少等原因，並無社團組織，居民家庭型態以核心家庭為主，少數是新婚無小孩的年輕家庭。根據 2007 年 4 月份，大安區的房仲業者說法，目前麗水松園此種新大樓的房價為一坪約為 70-80 萬，而周圍舊公寓房價約為一坪 50-60 萬，因此相較起來，要進入松園名邸需要比當地鄰里多出幾千萬元的預算，經濟條件成了自動過濾松園名邸居民的機制之一。

2.1 進入松園名邸

一棵蒼翠挺拔的老松樹屹立在社區大門口前園圃，像迎接客人般歡迎我們，繞過一個簡單的迴旋通道，我們便正式進入故事的發生地—「松園名邸」。這是一棟灰色系的嶄新大樓，「松園」除了呼應社區入口處象徵老樹外，還暗示著建商在打造社區時，細膩、雅致、低調內斂的精神，在這棟社區裡面，吸引著對「家」有共同想像的人們居住。



圖 4-3 安全型門禁社區外觀

2.1.1 都市治安疑慮

一個簡單弧線的迴旋入口設計，松園名邸首先過濾掉不相干人、車的干擾，轉入迴旋通道後，首先，映入眼簾的是一落大片潔淨的玻璃門，松園名邸的居民每個人都配有大門感應磁卡，藉由門邊的感應區，居民可自由地進出社區，沒有磁卡的人經由玻璃門邊按鈴，由 24 小時駐守的警衛代為開啓。一進入到大門內，警衛便會親切的和你打招呼，在只有 30 戶住戶的小規模的社區裡，警衛很快的便能辨識各層樓的居民，遇到非社區居民在社區附近滯留，警衛往往會多加注視其行爲，對於社區訪客，警衛會登記拜訪時間、拜訪樓層、訪客姓名、並用電話與居民確認，這樣繁複的手續，目的在於確實控制進出社區的人員，以保證社區安全無虞，在強化居民安全的同時，也有表徵身分地位的作用。

負責整個社區安全管理的核心在一樓警衛室，其內有一整排的監視器螢幕，24 小時拍攝電梯內、迴廊、大門入口等多處社區公共空間裡的人員活動情形，到了夜晚，四周圍牆上的遠紅外線偵測開始啓動，一但有動態生物穿越界線進入社區，中控室的監視螢幕上會出現紅色的警訊，提醒警衛注意。另外，一樓警衛室也可觀看到進出地下停車場的車輛，居民除了擁有車道閘門遙控器外，還必須通過警衛確認，才可以將車子駛入停車場，根據社區管委會主任委員表示：

「你不要看我們社區好像沒什麼，我們又剛換了一個最新的錄放影機，硬碟有一定的錄影時限，還有清晰度，我們也都是把它更換，我們一直在 update 這個，…用最先進的東西在保護這個社區。」

對松園名邸來說，「安全」是全體居民最重要的一項共識，民間管理公司也體認到居民這樣的需求，由於負責松園名邸的安全事務的管理公司和附近兩棟大樓也有委任關係，管理公司與三棟大樓的管委會達成協議，形成類似警員巡邏的「聯防」機制，它指在特定時段內，三棟大樓的保全人員會走出社區，在大樓與大樓間附近進行巡視，注意此區塊出沒人員、車輛等，而每位保全人員身上會佩戴者無線對講機，以便遇到緊急狀況時能立即互相支援。在田野經驗中，居民張太太表示：

「現在安全最重要啦!…以前我們住的公寓，只有一個門，沒有管理員、警衛，小偷『拍』一聲就上來了啊，什麼時候上來你都不知道，常聽說哪一樓被偷，哪一樓被偷，怕死了，因為不安全啊!」。

都市裡的不安全氣氛似乎無所不在，某管理公司的林經理也有類似看法：

「以前很多人在電梯裡面被搶，在樓梯裡面被搶，尤其是到了晚上的時候，小偷都會躲在裡面，有了保安全管理以後，這種事就沒有了。」。

由於居民對都市環境、居住場所充滿不安全感與不信任感，松園名邸社區內產生滴水不露的控管，一個有嚴格管理、警衛全天候駐守的社區，使人們能有「安全」的感覺。都市治安的環境真有如居民所描述的那麼糟糕嗎?走出松園名邸，我們轉向當地居民，聽聽別人的說法。根據住在當地公寓十多年的周太太表示：

「這裡治安不好，我們家遭過四次小偷，所有的字畫，古畫都不見了!」，熟悉地方事務的里長也指出：「社區竊盜案太多了啦，被偷的有的是十幾萬，有的



圖 4-4 都市內隨處可見的監視告示牌

是貴重的瑪瑙、玉翠那些東西。」。一位地方民意代表的工作幹部：「大部份選民的反應是治安有變差啦，因為景氣不好，就可能會偷啦，搶啦什麼的！」，看來，都市居民對於不佳的治安環境感受，並非空穴來風，儘管不是嚴重的強盜擄人事件，卻已經確確實實造成人們心理上的不安全感受。

居民對治安環境感到不放心，公部門是如何看待這件事呢？地方派出所應該是負責維持治安的基層政府行政單位，但是，在繁忙龐大的工作量、及人力有限的情況下，層出不窮的竊盜事件不是他們優先處理的案件，當地里長表示，要解決竊盜案件與治安問題，靠派出所是沒有太大用處的：「小案子太多了，你要破的話，刑事單位都要花錢了…，你不要看那個刑事組的鑑定，那個常常要花錢」。因此，治安問題似乎要找尋另外的解決途徑。近年來，臺灣大街小巷遍布的監視器，就是在這樣社會環境風氣下的產物，基於治安考量，政府以里為單位，補助地方設置監視器，希望能以藉此減少犯罪事件，提高人民對都市環境的安全感與信任感。走出松園名邸，在巷道與馬路上的公佈欄、電線桿上就四處可見「本里 24 小時全天候監控」標語。設置監視器似乎能嚇阻一些有犯罪動機人的行為，使社會變得更有秩序，但是，對實際犯罪率的降低，真的有發生作用嗎？不少報章雜誌指出，雖然有了監視器，但是由於種種因素，社會犯罪事件並沒有因此降低，例如，監視器並非所有空間皆能觀看到，仍有一些社會死角；再者，對於意圖犯罪的人，他們也會避開監視器的錄影；政府出錢補助里長裝置監視器，但卻缺少後續的維護費用，不少監視器在設備損壞後，由於缺乏修繕經費，最後往往變成一座座停擺的機器。社區外居民周太太就對都市治安不佳、監視器無用充滿無奈：「我們那邊的巷子，還有人被強暴，結果去調閱帶子也是沒有東西！」，滿街的監視器，好像還是沒有解決人民對治安的疑慮。

除了監視器裝置外，政府也鼓勵社區成立「社區巡守隊」—政府提供簡單的器材資源，由地方居民自組巡邏隊，負責維持地方治安，同時能減少警察單位的壓力。然而，對於都市人來說，一般居民在工作忙碌之餘，並不太有額外空閒的

時間加入此種地方義工組織，在台北市，除了偶爾可以看到掛有社區巡守隊牌子的腳踏車停在里長辦公室外，這項措施對治安維持並無太大效用。

面對都市治安的惡化，居民對環境安全的無力感日漸加深，進入管理森嚴的門禁社區，似乎是確保安全的唯一辦法，松園名邸在居民自費僱用警衛與購買監視器的雙重管道下，社區顯得安全多了，引用管理公司林經理的談話：「我們保全是協助警察啦，把每一棟大樓都管理的很好，沒有死角！」，居民在這樣的門禁社區中，能夠購買到原來政府應該提供的生存安全保障。然而，對於這樣的一個監視的空間，居民在得到安全的同時，又喪失什麼呢？居民蘇太太有這樣的經驗：

「我後來才知道的電梯裡面有監視器，以前不知道，就在那邊挖挖挖…

哎唷，天啊，有一天才看到，哇，原來你的螢幕是連電梯裡面都有，後來我就不敢亂挖鼻孔了，坐電梯的時候都很乖，呵呵！」

當人們進入門禁社區後，造成日常生活上的改變，社區提供幾乎百分之百的安全保證，但是人們也必須改變其生活習慣，在警衛的管理與監視下，人們在社區內的一舉一動受到監視，在得到「安全」的同時，似乎也要付出「隱私」的代價，社區安全管理削弱了人民在公共空間活動的活力。究竟，都市治安該由誰來負責？該由人民藉由住宅實現對安全居民環境的要求？追求治安而喪失隱私的不良後果，該由人們默默承受？

2.1.2 追求生活品質

松園名邸社區將一樓空間全部作為公共空間，將之規劃成接待處、沙發休憩區、一間小型會議室三大區塊，充滿現代設計感的水晶燈、木石刻雕塑品巧妙地被安排在各個角落，在一塵不染的大理石地板襯托下，整體空間顯的更為潔淨、明亮，居民胡先生描述他第一次來參觀社區的感受：「整個大廳就像你現在看到的這個樣子，一模一樣，讓你一進來的感覺就是，哇！很氣派！」，另外一位居民林太太表示對於此種空間的看法：「我們喜歡那種空空的感覺，你看這裡很空曠

的感覺，我覺得很好，我們就是喜歡這樣，不是說那樣很小，雜亂的感覺。」。

一個讓居民有舒適感受開放空間設計，使居民對社區更為認同，是吸引居民目光的重要元素之一。

一樓的室內區和室外區，採用大片玻璃落地窗作為區隔，以讓視野能一氣呵成，居民站在室內就可以欣賞到戶外日式庭園景觀。松園名邸附近公園綠地並不算少，緊臨者大樓旁邊，就是一片正在爭取古蹟保存的日式宿舍與老樹群落，再過去，有一個規模不算小的鄰里公園，然而，對居民來說，這樣優美的外在環境，卻是充滿了不確定性，以日式宿舍聚落與老樹群落來說，在還沒有被正式指定為古蹟之前，這一大片充滿綠意與低密度開發的地區，隨時都有可能被拆除改建成高樓大廈，一個舒適的公共空間與綠地，在寸土寸金的都市土地中，並不是那麼容易得到的，購買門禁社區，成了得到空間與綠地的方法之一，松園名邸公共空間的設計，就符合居民對綠地、空間的渴望與需求，居民胡先生表示：

「社區內樹木很多，我們後面有芒果樹，像我這種南部人，我們看到芒果樹就很…我們那個芒果樹大概有兩層樓高，真的會長芒果，還有柚子樹、楊桃樹…、好像果園一樣…我們還有一種樹叫『朴樹』，那個不是哪裡隨便都有的！」

建商看出人們對綠地空間的追求，於是，配合住宅附近的日式宿舍意象，在社區內遍植了各類樹木，搭配名設計的構想，採用雅致的日式庭園造景，將樹木、竹林、青石、流水、木橋等錯落有秩序地安排在面積不算太大的社區庭園中，居民林太太：「那邊要是長了青苔，就更有詩意了！」，松園名邸試圖營造出日式庭園典雅樸實的社區風範，居民張太太：「我們第一次來看房子的時候，感覺就很舒服啊！最主要的一進來的時候，有一棵松樹！那樣子很有京都的感覺！」。相較於外在空間與環境的不確定因素太多，進入松園名邸中，買到的是一個居民能夠享受、控制、並擁有空間決定權的公共空間與庭園綠地。

2.1.3 生活管理服務

社區入口接待櫃台有一位社區總幹事，居民都稱他為「社區管家」，除了監督社區清潔、安全工作是否確實執行外，他更負責接待訪客、收取信件、收取包裹、代叫計程車等居民日常生活瑣事，這位社區總幹事陳先生似乎是萬事包辦：

「我們到一個新的社區裡，就要把大概一公里裡面，跟食、衣、住、行、生活有關的東西都要先熟悉，譬如說哪裡有開鎖的、哪裡有早餐店、哪裡有通馬桶的、換燈管的…或是派出所，戶政事務所等這些基本東西，我們都要知道才行。」

在松園名邸裡，許多生活上大大小小的繁雜的事務，都可以透過社區服務來處理，以收取信件來說，在許多雙薪家庭的住戶中，白天家中沒有人是常見的事，因此，居民接受到掛號信時，就常常需要另外找時間到郵局領取信件，十分不方便，或是，居民交由洗衣店送洗的衣服，在白天家中並沒有人接收，在這裡，社區總幹事就像你的管家一般，能夠代為收取信件與送取衣物。垃圾處理方式也是類似如此，自從台北市政府實施垃圾不落地政策後，許多上班族就必須在一定的時間回家倒垃圾，造成許多市民生活上的不方便，松園名邸的地下室有一個社區專屬的垃圾冷凍室，全年保持恆溫，居民在任何時候皆可把家裡垃圾拿至地下室，因此不用擔心垃圾有任何異味發出、或是要等候固定時間才能清除垃圾。

社區內還有共同採購制度，平時，社區居民可以依照型錄上的產品宣傳，向社區總幹事訂購生活用品、生鮮蔬果，貨品一般會在第二日就準時送達，在重大節日時則有特殊禮品共購，如農曆年的禮盒、情人節的花束、母親節的蛋糕、中秋節的月餅等等；同時，社區也提供宅配服務，居民若要寄送貨物，不用辛辛苦苦地把東西搬到郵局。如此多樣化的社區生活服務，目的皆是在滿足都市人的生活需求，使居民能夠以最有效率的方式處理生活上事務。

在現代人忙碌的生活形態下，一般居民並沒有太多的時間與精力去處理社區

內大大小小的事務，管理公司的出現正好解決了此項都市人的需求。在松園名邸內，管理公司提供一套社區運作的標準作業流程，藉由社區總幹事將此流程應用於社區當中，從平時的社區工作報表、社區財務運作、社區事務招標…等事項，在開會的時候，總幹事也要全程參與，從聯絡居民、搜集意見、到現場會議記錄、會後意見整理，將會議內容轉換成書面記錄，並依照會議決議執行社區事務，管理公司與其派任的社區總幹事，已經成為運作的重要關鍵人物，門禁社區完全由其一手打理，松園名邸管委會成員蘇太太，就表示對管理這樣的服務感到滿意：

「我們管委會要開會，要報備市政府什麼的，如果做錯怎麼辦？對不對…，所以他們（指管理公司）有一個總幹事，他們是專門的，譬如說教你怎麼寫公文，發生事情怎麼處理，…他們（指管理公司）有法務部，什麼部…甚至他們會派人過來教導我們。」

管理公司迎合都市居民的需求而產生，企業化運作逐漸滲透在門禁社區當中。在這裡，我用社區張太太的話作，為居民為何會進入松園名邸做出一個小結：「這是一個提升啦，生活的提升—有安全性，有便利性，但是，也要有經濟能力夠，才能換到這麼好的環境！」，在自由市場的運作機制下，居民能夠選擇自己想要的居住環境，當生活環境惡化時，有能力的居民就會選擇管理更為嚴格，居住品質更好的門禁社區。

2.2 貧乏的社區鄰里互動

2.2.1 社區空間安排

松園名邸和一般高層電梯大樓一樣，居民互動並不十分密切，原因為社區內缺乏鄰里網絡建立與維繫的機制。從社區空間動線安排來看，以汽車代步的居民從外面開車進入社區後，會先駛入位於地下一樓的停車場，然後搭坐電梯直接到自己的家中，這樣的行徑路線使居民相遇機會減少許多。

利用步行走出社區的居民，也難得在公共空間相遇與停留。松園名邸內氣派

高尚的沙發休憩區與典雅精緻的日式庭園區，對居民來說是「裝飾性」大於「實用性」，與這樣的公共擺設比較起來，居民更喜歡待在溫馨的家裡面，平日即使有步行外出的機會，偶爾在電梯、走道遇到鄰居，也只是禮貌性的點個頭問候，公共空間對居民來說，只是一個路過的「欣賞」空間，儘管自豪有這樣的公共空間設計，但是，卻很少會在那裡逗留。

曾有居民認為社區應該多一些「人」的味道，於是，利用過年的時候在社區大門口貼上春聯，並且做一些插花盆栽、園藝造景等佈置：「我不是專業，不是學美術的，不是那種很內行的設計者…，我是自認為做的還不錯啦!」，但是，社區內卻出現反對的聲音，認為應該維持原設計師賦予的設計風格，不要隨便更動社區空間樣貌，同時，這樣多餘的社區空間佈置也會增加管委會不必要的支出。社區空間應該是什麼樣子呢?誰有權利決定?這個爭議在這裡產生。

松園名邸內開放空間被規劃成爲室內接待處、沙發休憩區、小型會議室、以及戶外的日式庭園，這樣簡潔的公共空設備安排，除了和市區地價昂貴，土地取得不易有關係外，也顯示出市區生活機能豐富，居民所需要的設備或需求，可以很容易由社區外部獲得，社區並不需要提供這樣的設備。松園名邸位於台北市大安區，餐飲購物方面，居民可在步行 5-10 分鐘內就走到著名的永康街、師大夜市，傳統市集、超級市場、24 小時便利商店等也是不勝枚舉，在休閒娛樂方面，在步行範圍內，居民可以到達學校運動場、游泳池、大安森林公園，中正紀念堂等，居民張太太描述：

「我每天晚上都會去師大操場走四公里，走十圈，晚上吃飽後休息一下就去運動，這樣很好，像游泳池也是啊，那裡也有…。我先生比較不喜歡走路，他覺得那比較無聊，他會去師大附中打網球，那邊有他的球友。是他的固定活動。」

除了步行之外，社區附近就是公車、捷運的搭車站牌，方便的大眾運輸工

具與滿街的計程車，還有位於市中心的優秀地理位置，居民要到哪裡都非常方便，居民張太太：「我有參加讀書會、古典音樂、文學社…我先生常說，怎麼你沒上班比我上班還忙，呵呵!」，多采多姿的都市生活也使得居民活動不太停留在社區內。

2.2.2 社區自治

松園名邸內社區居民的互動並不熱絡，管委會曾經試圖以舉辦活動的方式聯絡居民感情，例如，社區在每一季會利用小型會議室舉辦演講活動，請賦有專長的社區居民、或是社區外的人士來演講，講題包括養生、醫學、理財、旅遊等，然而，居民參與情形卻不太踴躍，管委會林太太表示：「我們有時候請人來演講，結果沒有什麼人來聽，對演講者實在很不好意思!」。社區活動似乎不能熱絡居民聯繫，因此，在松園名邸內，居民能夠認識社區內到底住了誰的場合，就屬於一年一度的「區分所有人會議」，由於公寓大廈管理條例規定，區分所有權人會議要到達法定出席人數，會議內容才算有效，因此，為了鼓勵居民踴躍參與，管委會在年度聚會中，會提撥管理會基金，請外燴廚師舉辦餐宴，根據管委會張太太對 2006 年度會議的描述：「我們先看看有多少人要來，統計後這樣才能叫外燴…那天大概有五六十人左右，每一戶都會有一兩個來參加啦!」，在松園名邸內，全體居民藉由這樣的時機商討社區事務，社區糾紛也多循理性途徑解決。

以安全為第一考量的松園名邸，有一項社區規約為「停車位不得對外租售」，這項規定的原因是為了防止不明人士藉由停車機會進入社區，對居民安全形成威脅，松園名邸社區居民每一戶至少都有 2-3 個車位，然而，一般家庭並不會全部使用，即使是如此，基於安全考量，居民仍然將車位空間留置，這和附近社區停車位不足的現象成了明顯對比。除了停車位不得對外租售的規定外，松園名邸也曾有過社區標幟的討論，在社區的入口處，有一塊不到一公尺見方的深灰褐色石頭，上面刻劃著社區名稱、代表社區精神的松樹樣貌、以及社區門牌號碼數字。有些居民認為此種社區標幟不夠大，不夠明顯，應該更換，但是也有居民認為這

是當初設計師的原意，像徵低調而沉穩的社區風格，在此種爭論下，管委會進行投票，最後以五成比一成的票數，決議維持社區原有標幟，對於社區事務的討論，有些是社區居民有一致共識，如停車位空置問題，有些是居民在協議後能達成共識，如社區標幟問題，但是，有些社區事務卻會引發社區糾紛。

爲了維持社區外觀的一致性與協調，松園名邸管委會和市區許多高層住宅一樣，規定不得在建築物外觀上做出修改，如加蓋花架等，雖然大部份的居民對於這樣的社區規約表示同意並且遵守，但是有居民卻表示不同的意見，認爲花架不但不會破壞外觀，反而能增進景觀的可看性，強制規定不得改變是違反自由權，且這樣的作法，並沒有違反政府的相關法規。在松園名邸中，就有一戶這樣的居民，他們在社區露台外搭設花架，做出一個屬於自己的小花園，管委會幾次與居民進行溝通，希望居民不要破壞社區外觀的整體性，得到的回應爲：「我們沒有違反規定!」，爲了能讓小花園的水順利排出，居民又在屬於公共財產的女兒牆上打了一個洞，管委會與之溝通，希望能夠改善，但結果爲此戶居民發了一封律師函給社區管委會，根據管委會成員轉述，這戶居民律師函內大致意思：「你叫我們把洞封起來可以，但是如果因為颱風來，水淹起來，弄壞我們的屋子裡的東西，你要賠我們!」，對於這樣子不守社區規約的居民，管委會顯得束手無策。

一個安寧的居家環境是多數居民所追求的，但是在高層住宅內，卻常發生因爲破壞寧靜所引起的鄰里糾紛，常見的有小孩跑跳、彈奏樂器、家庭卡拉OK、房屋裝修及冷氣機滴水聲等等（黃小黛，2007），在松園名邸中，也發生因爲破壞寧靜而引起的社區討論，事件起源於某一住戶在搬入社區後，所飼養的狗常常大聲吠叫，使社區居民不得安寧：「每天早上那家的狗都會汪汪汪的叫，很早，大概六七點的時候，好像鬧鐘一樣叫我們起床!」，因此，在管理委會成員的共同決議下，訂出「禁止飼養寵物」的社區規約，但是對於這向規定，此戶居民表示不以爲然：「人家帝寶⁷都可以養，爲什麼這裡不行?」。在公寓大廈管理條例出來

⁷ 帝寶位於台北市菁華地段，2005年完工，每戶120-250坪，每坪售價85-90萬，爲著名豪宅。

之前，對於此類因噪音而引起的鄰里糾紛，皆是由當地派出所警員出面依據相關法令⁸協調處理，1995 年公寓大廈管理條例頒布後，管委會擁有法條依據處理這樣的鄰里糾紛，居民可依照其內第 16 條規定：「住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂振動及其他與此相類之行爲」，由管委會出面予以制止，如果制止無用，社區管委會更可依公寓大廈罰則條例第 47 條：「處新台幣 3 千元以上 1 萬 5 千元以下罰鍰，並得令其限期改善，屆期不改善或不履行者，得連續處罰」，社區規約在法條的保護下，被賦予強制執行的力量。然而，在現代人飼養寵物蔚為風潮時，松園名邸這樣的規定是否顯得不盡人情？而社區管委會雖然已有法源依據，但是義務性質的管委會成員職位，是否會因為這樣的爭議訴諸法律，破壞鄰里關係？再者，這樣的糾紛，到底是該由社區管委會處理，還是交由地方派出所處理呢？社區管委會的權限多大，對於居民規範的權利到哪裡，都是未來門禁社區值得注意的議題。

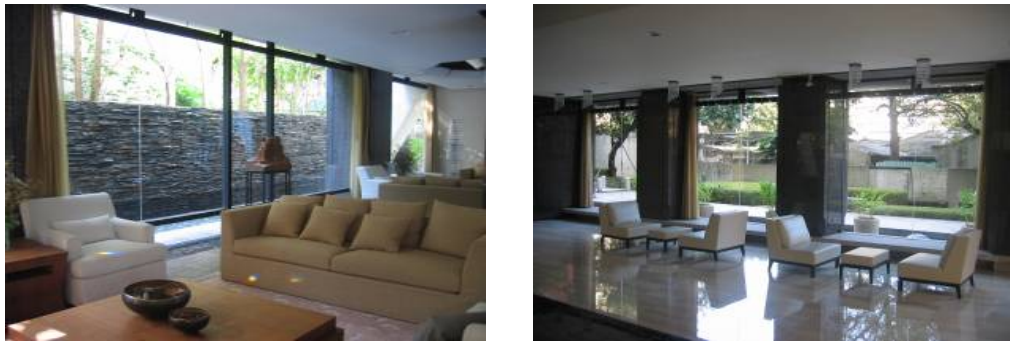


圖 4-5 安全型門禁社區一樓開放空間景觀

2.3 社區外互動

2.3.1 與里長互動

⁸噪音管制法第 4 條：「製造不具持續性或不易量測而足以妨害他人生活安寧之聲音，由警察機關依有關法令處理之。」

松園名邸為當地新興的大樓建築，其內居住者從四面八方新遷入的居民，住在當地數十年的里長表示，雖然偶爾和裡面的居民有所接觸，但是對社區內的居民並不熟悉，而造成接觸的事件有二：第一，松園名邸的居民希望能夠修正社區出口的交通動線設計，以確保居民在進出社區時能更加安全，由於這個牽涉到公部門行政運作，因此必須找里長幫忙；第二，松園名邸社區的象徵物—老松樹，曾經遭受病蟲害，居民希望能找里長聯絡相關單位，為老樹進行醫療動作。社區居民透過里長尋求公部門的協助，里長也幫助松園名邸內的居民解決了這兩個困難。但是，從與里長的對話過程當中，仍然感覺到，與其他當地居民相較起來，里長對於門禁社區居民仍充滿陌生感，也許是都市人生活型態的關係，但有更大的因素，是因為門禁管制，使里長不能像在里內其他地方一樣，隨意地走動並與居民輕鬆地話家常。松園名邸的居民僅有在向外尋求資源時會和公部門產生互動，至於社區和當地鄰里互動呢？這個可以從日式宿舍保存運動說起。

2.3.2 與鄰里互動～從日式宿舍保存說起

松園名邸社區的日式庭園設計，其靈感來自於社區周圍的日式宿舍聚落群，此群低樓層的木造建物為日治時期興建，承襲日式建築風範，建築物整體以黑瓦覆蓋，每一家戶並有前後庭園，經過半個世紀，當初庭園中的小苗成長為大樹，戶戶相連的植栽使巷弄間綠意盎然，漫步在其中，不時可聽見鳥類與昆蟲低鳴聲響，在繁華擁擠的市區中，這樣休閒愜意的景觀成為都市中別具風味。然而，在土地開發的壓力之下，這群日式宿舍與老樹群面臨被拆除的命運，松園名邸興建之際，正是地方居民為保存宿舍與老樹奔走與請命之時，為了能讓地方居民的力量更為強大，地方領袖除了動員在當地居住數十多年的老居民外，也透過建築工地與建築公司人員的協助，試圖和當時已經預購松園名邸的新住戶連絡，希望透過更多人的參與，讓這片日式宿舍和老樹保存下來，以下是地方領袖對於某一次指定古蹟前會勘的描述：

「那時是春天，一直下雨，要找很多人幫忙嘛…，結果那天來了好多人

喔!那些富太太、富先生都來了，那個時候誰是有傘的，誰就幫忙學者專家撐傘，因為他們要一邊看，還要一邊寫資料!」

爲了使保存運動更有組織地運作，地方領袖成立「社區發展協會」，目的爲推動日式宿舍與老樹群的保存，最後，在協會人士的四方奔走下，這塊區域終於被指定爲古蹟，暫時得以被保存下來，而松園名邸中當初參與保存運動的居民，現在有些人也繼續擔任社區發展協會的幹部，參與日式宿舍與老樹群後續再利用等地方發展的討論。發展協會需要開會或商討有關事項時，這些幹部也會以松園名邸社區居民的身份，開放其內擁有較好設備⁹的小型會議室，當成發展協會的集合場所，兼位松園名邸社區管委會幹部與景安社區發展協會幹部的蘇太太說：「人家說有錢出錢，有力出力嘛，既然我們有這麼好的一個會議室，也很少人去使用，那就借給人家來用不是很好嗎?」，松園名邸對社區主任委員對開放場地給地方社團組織也表示這樣的看法：「那是一個很公益性的團體嘛，也很符合整個社區的感覺，所以在這樣的情況下，我們才免費提供場地!」，在日式宿舍與老樹保存運動過中，連結起門禁社區內的居民與社區外居民的互動。

爲什麼門禁社區內的居民能夠主動走出社區呢?引述田野過程中與協會成員對話的一段筆記：「有的學者講的很難聽啦：『你們也是有好處才會來啦!』、『因為你們的 view 最美，蓋成大樓你們就沒有那麼漂亮啦』，他們講話也很犀利啦!不過講實在話，蓋成七層樓他們就被擋到了!」。或許，追求居住環境的追求與提升房地產價格的共同追求，可以用來解釋松園名邸居民參與古蹟保存運動的動機。

若仔細觀察，仍可發現保存運動的主要參與者，多爲當地居住二、三十年的居民，松園名邸的新進居民參與程度相對來看就低了許多，在整個保存運動裡，從原來的五、六戶，降低成後來的一、兩戶，主導保存運動的地方領袖，就表示

⁹ 松園名邸的會議室配有單槍投影機設備，雖然社區發展協會的開會地點可能在別處，但是若需要用到簡報功能時，還是以松園名邸的會議室爲佳地點。

推動新居民參與的困難：「像那些有錢人，住在那裡面的啊，有些是一毛不拔…，那些人知道我們要開會，可能要募款之類的，就不來參加耶！像有一個很有名國泰醫院的醫生，跟他講電話，他還嫌我煩呢！」，但是，居民對於參與這樣的保存運動與相關會議有另外的看法：「開會時間都是在晚上七點多啊，我要煮飯，我的老公和小孩要回來吃飯，那個時間怎麼會有空？」，在這個對話過程中，便引出現代人繁忙的生活型態，與公共空間、環境議題，是否該關心等討論。

2.4 公部門如何看待門禁社區發展？

「我們代表大安區出來競選台北市社區評比，得到優等，還有獎盃呢！」

在田野過程中，社區管委會蘇太太頗為自豪地這樣說著，表示除了社區人員至市政府接受表揚外，社區也獲得一筆小額獎金，從此類公部門舉辦的評比活動當中，可以看出政府對門禁社區發展的態度。此類與門禁社區有關的評比活動在分布於政府各部門，且各自有評比與關心的重點。以松園名邸所在的台北市政府為例，目前不同部門舉辦的評比活動：環保局舉辦「優良環保公寓大廈評選」，評比重點在於社區環境維護與資源回收；工務局建管處舉辦「優良公寓大廈評選」，評比重點在於社區硬體維護；民政局舉辦「優良公寓大廈評選活動」，評比重點為社區管理組織運作，社區社團活動等，在門禁社區逐漸成為都市主流住宅形態後，政府也注意到此發展趨勢，並希望藉由評比鼓勵社區自我管理，提升其所屬業務內容的運作。根據負責舉辦評比的人員表示：

「得獎的社區對他們自己來說，變成是一個房地產潛在的增值保障，因為得獎，房地產一坪增值兩三萬，變成一種很實質的回饋…或是下次管委會要召開什麼事，大家比較能配合，例如，有的評比規定鞋櫃不能外放，這和一般人的習慣不符合…大家對公共事務也變得比較重視。」

公部門藉由評比活動達到居家生活環境管理的目的，並鼓勵居民多多參與社區內部事務的討論。主管公寓大廈管理委員會組織報備的台北市政府官員也表

示，2003 年之後，台北市新蓋建築物在建商領取使用執照時，要同時依照工程造价的百分比，繳交一筆管理基金，當建築物完工，管理委員會成立後，再向政府申請領回這筆錢，而幾乎所有管委會在此同時也會申請組織報備，使管委會運作與財務支出在法律上有所保障，換句話說，政府此項做法，是間接鼓勵門禁社區居民進行自我管理，新蓋的大樓，在此措施之下，將毫無疑問地都將變成門禁社區。

2.5 小結

松園名邸的形成乃基於居民有感都市治安惡化、公共空間數量與品質不足、與對更好的生活服務追求而進入社區。管委會將社區交由專業管理公司打理，在標準化作業流程下，社區運作顯得有條不紊，從公部門相關措施，例如鼓勵社區組報備，舉辦評比活動等，可以看出政府對於私人社區組織發展採取正面積極的態度。松園名邸居民雖然自豪潔淨明亮的社區開放空間與日式庭園，但實際使用人數極少，社區居民之間的互動也不頻繁，其原因和居民的生活路徑多直接從社區外至私家、都市生活機能豐富有關。社區對於安全、外觀與寧靜因為共識而訂出社區規約，但是這樣的規定仍會在社區內部產生爭議，居民對於規範採取不同的看法。松園名邸的居民會在需要公部門資源協助時聯絡里長，但因為門禁管制的關係，平時里長和社區居民並不太有接觸的機會，與當地鄰里互動方面，日式宿舍與老樹的保存運動連結了社區內外居民，但是多數門禁居民對社區外公共事務的參與仍是採取保留的態度。

第三節 豪宅型門禁社區—以「信義凱旋」為例

1980 年代末期，在全球化的引領下，臺灣進入去工業化(deindustrialization)，歷程，由於國內工資水準大幅上揚，基層勞動力短缺，許多企業紛紛將工廠移至國外，在中國大陸與東南亞地區設立新的生產據點，國內工業則向技術密集、資本密集的升級方向與服務業發展。經濟結構的轉型，進而影響都市空間策略與結構，爲了能夠提升都市競爭力，政府有計劃地在新興的重劃區上，發展出能夠吸引資金流入的新經濟空間（周志龍，2004），台北都會區中的重劃區，乃此時代背景下的產物，1990 年代末期，信義計劃區被政府規劃成爲亞太金融中心，隨後，大直、內湖重劃區被發展成高級科技園區，南港重劃區也被形塑爲發展爲經濟貿易園區。

此種新都市中心誕生，成功地將財富與人力集中到都市中少數特定空間，同時，在此經濟轉型中獲利的人們，擁有強大的消費能力，對於居家生活有獨特的嚮往，實行土地使用分區管制的重劃區內，擁有街廓完整的住宅用地，在都市土地發展飽和的情況下，建商於此空闊的基地上，興建出身價非凡的大樓，以迎合此群消費者的需求，動輒上千上億萬元的住宅密集地聚集在重劃區裡，形成都市中難得一見的景觀，此類住宅稱爲「豪宅型」門禁社區。

此類豪宅型門禁社區除了昂貴的總價外，還有幾項著名的特徵：室內空間以「百坪」起跳，一般傳統住宅數十坪的空間，已經無法滿足豪宅客對家的空間需求；「嚴密安全管理」，24 小時保全、CCTV、遠紅外線等安全措施爲基本配備，在某些豪宅裡，甚至採用瞳孔虹膜辨識系統、手掌靜脈紋路辨識系統¹⁰，或是要求保全必須具備特種部隊及軍警退役的背景¹¹；「飯店式服務」與「高級俱樂部」：住宅必須像飯店一般，有三溫暖、健身房、游泳池等設備，並提供無微不至的社區服務，以符合此群頂級消費者對家的想像。這樣的住宅特徵，爲了使各項設備

¹⁰ 參見莊瑞祥（2006/03/24）。〈豪宅 首重防震防火〉。《民生報》。版A3。

¹¹ 參見莊瑞祥等（2006/11/22）。〈豪宅管理費驚人 帝寶最高一個月五萬元〉。《民生報》。版A4。

維持其運作，社區管理費用較一般住宅高出許多。台北市大樓的平均管理費為 70-90 元，豪宅的管理費為 100-200 元（莊瑞祥，2005），配合豪宅大坪數的規劃，平均每戶每月要支付上萬元的管理費用。

房地產仲介業嗅出這樣的住宅發展趨勢，紛紛成立專業團隊，永慶房屋在 1999 年成立豪宅部門，信義房屋則在 2004 年成立「信義豪宅」，他們訓練一批專門為頂級人士服務的房仲人員，為了能夠熟悉客戶生活與容易打入其社交圈，其訓練包含品嚐紅酒、打高爾夫球、熟悉精品名牌、鑑賞藝術作品等。此種專業團隊的成立，暗示豪宅將成為未來一項特殊的住宅商品，且購屋主人皆為某一特定社會群體。

豪宅主人有一定職業背景，他們多是「科技新貴」、「金融新貴」、「企業第二代」、「台商」等，豪宅型門禁社區將這些社會菁英聚集在一起，形成特殊人群的聚集，例如在信義計劃區裡，「松德路、松高路、松智路一帶，就住滿台股企業主，像是鴻海郭台銘、廣達林百里、聯電曹興誠、宣明智、富邦蔡明忠等」（鄭育容，2005），隨後新起的豪宅聚落大直重劃區、內湖重劃區「台積電張忠謀，明基李焜耀、神通苗豐強、中研院院長李遠哲、美國在台協會台北辦事處處長包道格」（鄭育容，2005），社會名流與豪宅常被聯想在一起，進入豪宅型門禁社區，是一種社會地位與身份的象徵。

本節選取台北市信義計劃區「信義凱旋」為案例探討對象，信義計劃區為全臺灣最著名的豪宅群聚區，同時也是全臺灣的政府、經濟、娛樂中心。台北市政府將辦公地點遷移至東區後，逐步帶動信義計劃區的發展，1990 年代後，政府打出「台北曼哈頓」意象，外商的企業總部、跨國投資的娛樂場所紛紛設位於此。區域內著名的國際金融中心、新光三越、華納威秀、信義誠品、國際精品旗艦店等，加上方整的街廓、寬敞筆直的大馬路，使信義計劃區的都市地景就充滿了國際化氣氛，呈現出與台北市其他地方截然不同的都市情調。

信義凱旋社區佔地約 5000 坪，六棟建築物佔地約 1000 坪，社區共有 108 戶，

每戶約 100-300 坪不等，社區內公共設施有游泳池、健身房、三溫暖、韻律教室、廣大中庭花園等，根據 2007 初房仲業者的資料，社區每坪約 80 萬元左右，因此，信義凱旋每一戶的單價為億元起跳，在管理費方面，每坪為 200-300 元，每戶每月約需繳交 3-4 萬元不等的管理費用。

3.1 信義凱旋誕生

西元 2000 年夏季，在信義計劃區裡，出現了一座佔地千坪，鋪滿白色細沙的高爾夫球果嶺，而一旁矗立一棟造型前衛的新穎建物，這裡，就是故事發生地「信義凱旋」的預售建築工地。建商不惜斥資巨額，打造出破億元¹²的接待中心，高爾夫球果嶺上可見代銷公司董事長與總經理在來回穿梭，接待中心則閃爍著五光十射的模擬動畫，使空間充滿未來氣息。爲了吸引社會頂級人士的目光，在這個新穎的接待中心內，先後舉辦過萬寶龍筆款、鐘表，江詩丹頓古董鐘表，名設計師服裝秀等發表會，西元 2002 元信義凱旋完工後，建商邀請更請國際名模參與，在社區內舉



圖 4-6 緊臨台北國際金融中心
(台北 101) 的豪宅型門禁社區

辦華服與珠寶精品秀。精品客戶常與豪宅客戶重疊，因此，建商利用精品發表方式，爲信義凱旋社區在頂級人士社會圈裡拓展知名度。2002 年底，一場正式的落成典禮，更邀請到總統先生蒞臨，引用總統在致詞時提及：「信義凱旋社區為台北市東區增添鑽石般的光彩¹³。」，結合精品與頂級人士的誕生，爲這個故事接開序幕。

¹² 參見張婉珍 (2000/06/19)。〈代鎖業大手筆打造豪宅氣勢〉。《經濟日報》，版 37。

¹³ 參見葛珮育 (2002/12/21)。〈億元豪宅落成party 首見總統出席致詞〉。《聯合報》。版 3。

3.1.1 安全與隱私

低調購買、私密車道、專屬電梯

信義凱旋以特殊手法進行銷售，以提升社區知名度與價值，然而，居民在購屋時卻都是十分低調的。社區從預售開始，就將接待中心劃分出一間間獨立的小房間，以方便客戶在隱密的空間中與公司洽談房屋細節，在購買社區時，也和建商簽定保密協定，約定不能將社區居民的基本資料外流，爲了保護隱私，居民購屋過程十分低調（張婉珍，2000a）。

不願對外張揚的特質，也影響社區空間設計，信義凱旋社區擁有私密車道，居民進出社區一律經由此通道，當汽車會先從每八米下降一米的緩坡車道，直通至地下一樓的入口迎賓處，外人是難以窺見居民的身影的。社區有專屬電梯設計，每一戶居民皆有自己的樓層磁卡，電梯接受感應後，會直接到達住戶家中，因此，除了自家樓層外，居民是不能到其他樓層的。這樣子的電梯樓層控制方式，主要目的乃爲安全考量，居民劉太太就對這樣的專屬樓層管理表示滿意：「我們這裡進來，就算不鎖門也沒關係，沒鎖也沒關係，像我以前住的大樓，雖然也有保全，可是還是很容易有人進進出出啊…像我們這裡，其他人都上不來。」。但是，這樣子的空間動線安排，更減少了居民接觸的機會與意願，例如，六樓的住戶若欲拜訪五樓的住戶，必需先搭電梯至一樓服務接待處，由客服人員先通知並得到五樓住戶同意，才由客服人員代爲引領至電梯，陪同搭至五樓。

3.1.2 精品博物館

a. 國際建築團隊

「日本大林組全日系精準施工：從每一塊磚到每一戶，皆由P&T國際建築集團精心規劃，從選材、用材到選樹、植栽，則由日本大林組全程精工打造，絕佳的品質，就是價值永恆不變的保證。¹⁴」

¹⁴ 參見 2002 年 1 月 5 日，中國時報，版 7。

以上是信義凱旋社區在經報章媒體上的廣告，豪宅型門禁社區，集合了世界一流的建築師，除了上述香港P&T國際建築集團、日本大林組、還邀請西雅圖ECG進行景觀設計。這樣國際團隊的協力打造，使社區更添不凡氣勢。豪宅對選材的挑剔可從選材上表現出來，以信義凱旋住戶的玄關門為例，其花色尺寸，為建商從日本大廠指定手工打造，市面上無法購得，重達 700 公斤，售價 70 萬，鎖匙在臺灣無法複製，必須送到日本原廠打配，大門也擁有隔音與防火的功能（黃秀義，2000），豪宅主人重視建材的外觀、質感，以及獨特性，建築必須能夠襯托出身份地位。在細微之處，豪宅也毫不馬虎，信義凱旋家戶的每一個水龍頭，都裝上七層濾網，除了可以使水流更加溫和，防止水花亂濺，更重要的是要營造出帶有細緻泡沫的漂亮水花紋¹⁵。

b.典藏藝術飾品

社區八棟十二層樓的建築物，排列圍繞在約在 4000 坪的中央花園廣場外圍，形成一個完整獨立的社區基地範圍，中央花園廣場採取歐式庭院設計風格，空間規劃成六座璀璨的主題景觀，分別稱之為鑽石 5000 廣場、王與后藝術廣場、松石廣場、翠玉廣場、紫水蓮池、黃晶水柱廣場、橄欖石瀑廣場，廣闊的花園廣場放眼望去是修剪整齊的樹苗、草坪、花卉、與噴水池，到了夜晚，經由設計大師的整體燈光規劃下，信義凱旋猶如美鑽般引人注目。如此大規模的庭園造景，在寸土寸金的台北市顯得格外珍稀，居民劉太太對這樣的社區景觀感到驕傲：「我們的庭院花園，大概你全台灣的社區，全台北的社區找不到！」，每一戶居民的客廳皆面對者這片私人森林花園，透過大片透明玻璃落地窗，將遼闊的視野引入室內，居民在家中就享受歐式皇家的花園景觀。

信義凱旋極重視整體景觀氣勢的營造，從迎賓車道開始，信義凱旋就給人不同的感受，車道兩旁交錯著圍籬、樹林等多層次設計，當車輛緩緩駛入後，可以欣賞到兩旁的牆壁雕刻著豪華壁飾，這樣特殊的出入口設計，不同滿足居民對隱

¹⁵ 參見林瑞陽（2003/8/9）。〈北市豪宅 地板就花 400 萬〉。《聯合報》。版C8。

私的重視，同時兼顧視覺享受。停車場是社區裡一項特色，在平面媒體廣告中，曾對信義凱旋信車場有這樣的描述：「住戶個個擁有頂級房車少輒三到五部，愛車成癡的甚至收藏名車近二十部，有客戶更不惜斥資兩千八百萬元，讓收藏的愛車也距身名豪宅…地下停車場比任何名車博覽會都更有看頭¹⁶」，居民劉太太說：「我們這裡最漂亮的大概就是停車場，呵呵，全部的人一來，都說，停車場最漂亮!」，另一位居民Amy表示，計程車司機曾經這樣對他說過：「這就是你們的停車場，怎麼那麼水（閩語）」。

地下一樓社區入口處，是一片滂薄氣勢的大水幕，充滿清涼的質感，迎接主人回家的，是三座加起來近千坪，挑高 8 米 8 的「主門廳」、「副門廳」、「電梯廳」，每位住戶回家的排場，穿越歐式設計來門廳，一路上，隨處皆可見的價值不菲的雕刻品、藝術品，作品來自於世界頂尖藝術家，「從王俠軍、楊柏林、施育廷，到世界級的萬得里奇、達利、羅丹都有」（任瑋、黃秀義，2003a），「社區內最有名氣的藝術品，是兩項全球限量真品—羅丹的『青銅時代』以及達利的『宇宙的維納斯』，另外，銅雕品『黃金海岸』，據說全台只有三件，其中一件就在陳水扁總統官邸。」（任瑋、黃秀義，2003b），藝術品被細心地安置於社區各處，「典藏品達 100 件，總價超過 1 億元，相當於一戶豪宅的總價」（任瑋、黃秀義，2003b），建商這樣的大手筆的安排，目的就是讓信義凱旋和其他住宅作出區隔，滿足豪宅主人對生活品味的想像。

3.1.3 六星級飯店服務

a.VIP 社區俱樂部

信義凱旋社區的地下一樓有一個設備豪華且居民獨享的「VIP 俱樂部」，包含游泳池、健身房、三溫暖、韻律教室等設備，和一般住宅社區不同的是，這裡擁有更貼心的服務，VIP 俱樂部入口處不但有專人負責迎接招待，裡面還有定期淘汰更新的拖鞋、浴巾與淋浴設備。居民劉太太表示：「這裡住的很舒服，像那

¹⁶ 參見 2003 年 7 月 5 日，中國時報。

些公設，我們都可以使用，我們要上課韻律課也不用跑出去，就在這裡上」，無微不至的服務是豪宅管理的特色。

社區內就有一組分工詳盡的服務人員，24小時輪流值班：「祕書」，舉凡一切和生活有關的事物，皆可請他們代勞，如寄信、繳錢、送洗衣物、代訂餐點、叫計程車、聯絡廠商…等；「客服」，其工作內容為負責招待進出社區的居民、引領訪客、提運行李等；「保全」，他們多位於社區一樓入口與花園廣場，他們的工作為負責注意社區周遭走動的人群，在極重隱私與安全的豪宅社區，居民並不希望有太多非社區居民在附近停留，因此，驅逐可疑人士成了保全必要的工作。這些社區服務人員，一律穿著的筆挺的制服，祕書為粉色裙裝，客服為灰色套裝，保全為藍色套裝，並隨時注意其禮儀舉止，整個社區在管理公司細心的維護下，呈現出不同的風貌。

b.英式大管家

在田野過程中，信義凱旋居民曾表示對「社區服務」與「英式管家」的想法，在豪宅裡，一般代繳水電費、郵寄及收送洗衣等基本服務已經不能滿足居民需求。這樣的客戶需求產生「英國大管理」服務體系：優質大管家均受過嚴格訓練，必須隨時提供住戶所需的訊息，包括住戶眼神所流露出的小小要求，譬如住戶要到紐約，大管家就可以主動提醒紐約最近的天氣狀況、目前的匯率、音樂劇表演等…，針對每位住戶的需求，給予不同的服務，就像國外高級飯店的服務經理，不僅知道客人是從哪裡來、喜歡吃什麼水果，甚至只要坐下來，就可以立即端上想喝的茶…這樣的大管家最好要有國外的居住經驗、豐富的生活歷練及紳士風範，隨時關心住戶的動態，提供窩心的服務外，更要保障住戶的隱私，瞭解什麼事情該知道、什麼不該知道，唯有生活經驗豐富的人，才能進退自如（宋健生，2000）。負責信義凱旋社區服務的張總經理也表示：「豪宅主人要的就是尊貴感和尊榮感，滿足其生活便利，甚至是交際需求，好的服務能給足屋主面子，看似容易，卻不能易做到。」（林瑞陽，2003b），特殊的服務需求在豪宅中產生，如同

居民所說：「保全他們還是不習慣彎腰、鞠躬的動作，當然，我們通知他們就會改善!」，社區服務在這裡，有另外一種意義。居民從地下停車場一下車，就會看到許多客服人員恭敬有禮地站在旁邊，負責提取物品、引領進入電梯，他們通常也會熟記每一位居民所住的樓層，主動啓動電梯，對於豪宅居民來說，細緻完善的管理服務才是最重要的。



圖 4-7 豪宅型門禁社區隱密的入口通道

3.2 社區內部生活

3.2.1 超大坪數室內空間

信義凱旋每一戶室內空間約為 100 坪-300 坪，這樣大坪數的住宅格局是豪宅特徵，也是吸引居民進入的關鍵因素之一，甚至有居民表示：「136 坪太小了，我要雙併的兩戶合併打通，200 多坪比較好¹⁷。」，為什麼居民需要那麼大的室內空間?實際使用狀況又是什麼樣子?

搭乘專屬電梯至居民家中，首先映入眼中的是約三坪左右的玄關區，一邊為深褐色隱藏式鞋櫃，另一邊則為大片鏡面設計，玄關區置有立型花飾盆栽，在反射作用下，空間顯得明亮與開濶。推開玄關大門，進入到家戶中，可以看見用玻

¹⁷ 參見張婉珍 (2000/06/16)。〈北市豪宅 買氣大驚奇〉。《經濟日報》，版 5。

璃帷幕區隔的主副客廳，主客廳的牆上掛著液晶電視，這裡主要用來接待訪客，而副客廳緊臨在後，擺放全套的影音設備，是家中成員較為私密的聚會空間。客廳旁的用餐區規劃為餐廳與廚房，餐廳有張可容納十人以上的歐式餐桌，並掛著立體吊燈，廚房採用開放設計，備有歐式對開冰箱、專業烤箱等專業廚具，廚房中央並有一料理島檯，在約十坪的空間內，可以容納全家人在裡面活動。在信義凱旋的相關報導中，也對室內空間安排有以下描述：「主臥房浴室擁有蒸氣室、按摩房、健身與芳香法專屬臥榻…，另外，還有更衣室、恆溫紅酒儲藏間、專屬雪茄屋等」（韓義興，2000），對於豪宅主人而言，在繁忙工作環境下，家庭不只是單純居住，還需滿足多方面的需求。

3.2.2 跨國生活型態

信義凱旋每一戶住宅內，皆有傭人房設計，這樣的設計安排也顯示居民生活型求，引述居民劉太太的一段談話：

「這裡很多人都請傭人，有人規定的嚴格，大部份時間只能在廚房和走道至他們的房間，其他地方，像客廳、視廳室等等…，只有需要的時候，固定時間才可以走動，他們大部份都是待在廚房，裡面有一個小圓凳，他們就在裡面…，有些人的訓練是很嚴格的，他們會規定他們擺好東西以後，就馬上退回廚房，或是站在旁邊隨時 stand by，…，主人什麼都不用做，小孩也不用倒水，除了吃東西以外，都由他們做的好好的。」

社區家戶多會僱用傭人，和時常需要往返國內外的豪宅主人相較，傭人反而是常常在社區中出沒的人員，根據居民描述：「這裡的家有很多都是只有菲傭一個人在家裡，他們傍晚時都會出來溜狗，會在那裡聊天…，不只是菲傭，還有印傭，有人還請兩個呢!」。信義凱旋有一百多戶的住戶，照理說應該算是大型社區，但是，由於居民職業背景，社區居民並不常待在國內。豪宅主人的第二代，往往也不在國內求學，居民 Amy：「這裡大部份的小孩，都在國外唸書…這裡的人，很多都是分在很多國家住啦!」。在田野過程中，偌大的社區裡，最常見到的就是

穿著制服的保全與服務人員了，偌大的社區顯的頗為空闊。社區究竟有多少人是常居的呢?信義凱旋管委會成員表示：「其實我們差不多三十多，幾十戶住在這裡而已，呵呵」。

豪華的「VIP 俱樂部」使用情形也不太踴躍，除了一大早和傍晚，有幾位零星的居民會固定至俱樂部運動，其他時間常常是空無一人，據社區居民表示：「有些老闆早上六點多就起來使用健身房，然後再那邊洗澡、淋浴，這樣感覺很有精神再去上班。…如果有五、六個人用就算多了啦!」，使用率不高的原因，如居民生活型態有關，住戶並不常待在國內，也如同前面所求，在大坪數的居家空間內，居民會把三溫暖等設備搬到家中，而不願使用社區公共空間活動，或是，社區內無居民想要的休閒設施，且休閒娛樂的人際網絡不在社區內，Amy：「我兒子都是去打高爾夫球，去外面的球場打球」。

3.2.3 公設使用排他條款

VIP 俱樂部採取會員制，居民即為會員，每個月繳交固定費用，支付俱樂部運作，而沒有繳交費用，不是會員者不能使用俱樂部的設施，這樣看起來並不會有爭議，然而，在信義凱旋內，VIP 俱樂部的使用一直是社區爭議的話題。

要維這樣龐大的設備，需要一筆可觀的開銷，信義凱旋的管理費也是國內首屈一指，平均每一戶一個月要交三至四萬元至管委會，才能平衡社區各項軟硬體的開銷。VIP社區俱樂部標榜只有社區居民獨享，然而，居民的兄弟姐妹，爸爸媽媽，算不算是社區居民呢?在俱樂部運作的初期，有許多居民的「親朋好友」會慕名而來，在豪宅主人向他們介紹社區豪華設備後，他們也會順便享受、參觀社區的俱樂部，然而，這樣的舉動卻引起社區內某些居民的抗議，認為影響社區原居民的權利。在經過幾次討論後，管委會決議以戶口名簿為基準，不在名單上的居民，要使用社區俱樂部，必而繳交 1000¹⁸元的場地清潔費，有了這項規定後，VIP俱樂部的使用人數才減少。

¹⁸ 社區原來的規定是非居民經居民的領引下，只要繳納 200 元的場地清潔費，就可以享受俱樂部設備。

社團方面，社區內曾有國標舞、韻律舞等社區組織，上課地點為 VIP 俱樂部的韻律教室，根據參與者的描述，社團活動人數通常為 6-8 人，但是，活動到最後往往是不了了之，並不容易持續，居民常會因為出國、開會等而停止社團參與。另外，有些較重視隱私，不喜歡參與社團的居民，則會單獨請教練到社區內部，進行一對一的教學。



圖 4-8 巡邏於豪宅型門禁社區的警衛

3.3 豪宅型門禁社區外部環境議題

信義凱旋社區位於規劃良善的信義計劃區內，然而，緊臨著信義計劃區周圍，距離豪宅型門禁社區群聚只有數十分鐘步行路程的計劃區外部，卻呈現出截然不同的都市景觀，氣派與整潔在這裡消失了，取而代之的是一般都市中常見的環境議題。在某次地方會議當中，鄰近豪宅區幾個里的里長，就紛紛向公部門表示社區有許多環境不佳的困擾：例如，在閒置的畸零土地上，常有居民亂倒垃圾，乏人管理的空地也造成蚊蟲滋生的問題；鄰里公園內的舊水溝尚未進行地下化工程，不佳的水質不時飄散出刺鼻的惡臭；成群的流浪狗在巷弄間、空地、公園間穿梭與停留，其排泄物與吠叫聲對人們生活造成影響；停車位不足導致汽機車隨

處亂停，影響居民行動也使都市景觀雜亂…¹⁹。諸如此類的環境議題，在信義計劃區的周邊隨處可見，空間上相鄰的兩個區域，在都市景觀上卻呈現出極為不同的樣貌。

3.4 社區與外界互動～談空間凝視與排除

信義凱旋號稱為信義計劃區最大的社區，且擁有 4000 坪的獨家森林花園，然而，這樣看似廣闊社區空間其實背後暗藏玄機，原來，社區在當初建造時，利用巧妙的設計手法，將應該開放給大眾的公共空間，夾置在八棟建築物的中間，規劃成鋪有白色地磚的花園廣場走道，在和四周庭園造景的相映下，一般附近居民會認為白色走道是社區的一部份。

信義凱旋在剛開始，是以政府的「人行道認養辦法」管理這條白色走道，走道兩側路口會有警衛駐守，禁止閒雜人士進入，這樣的管制行為後來引起當地居民抗議，認為破壞一般人在公共空間活動的權利，後來，在里長、市議員的反應下，政府將社區所認養，面積 1568 坪的公共空間收回，並且在走道兩側路口立下告示站牌：「本社區中央之五公尺寬步道為台北市政府所有，任何人得自由通行」，讓經過的行人了解這條道路並非私人道路，公共空間的爭議算是告一個斷落。

然而，問題真的解決了嗎？信義凱旋社區的四周，擁有社區自僱的警衛 24 小時駐守，尤其是在花園廣場的白色走道兩側路口，隨時有身著制服的警衛注視著來往的人車，這樣的監視舉動使一般人不太會靠近社區附近，更別說是穿越白色走道了，政府雖然已經將公共空間管理權收回，但是對於附近一般居民來說，空間使用的權利似乎沒有此因此改善，面對這樣的情形，當地的里長表示：

「警衛站在那你們不敢走…牌子上說可以走，你要走可以，但是我光看著你，你走不走？…他在那邊看，他高興，他說我有錢請警衛，我要這麼做！我牌子已經立在那邊了，你不敢走那是你的問題，你自己看怕

¹⁹ 參見〈社區現場踏勘環境診斷—吳興次分區〉。《台北市錫瑠環境基金會》。www.hsiliu.org.tw/green/commu/data。(2007/07/20 瀏覽)。

嘛，跟他沒有關係！」

里長對信義凱旋對空間監視的行為，顯得無奈，究竟，豪宅社區在地方鄰里人士的眼中，是什麼樣的角色？和里又有什麼樣的互動呢？

「他們是孤芳自賞，他不願意給外界搭嘎，給外界搭嘎怕我們搶他們的錢，搶他們的東西，他們是有錢人啊！…唉，你有錢人你不怕人家搶劫你嗎？不怕人家綁架你嗎？所以說，他們完全和外界是隔離的，他們完全是自閉的。」

上述為當地居住數十年里長的描述，不只是信義凱旋，鄰近的幾個豪宅社區，和附近鄰里幾乎都是沒有什麼接觸的機會，當里長有政府公文需要傳達時，也都是透過大門警衛代為接收，並不會直接遇到豪宅內的管委會及居民。信義凱旋此類社區，在居民付出高額費用後，社區提供完善的服務管理，傳統里長職責，如治安維護、公園清潔、馬路、街燈、電線桿維修等，信義凱旋社區皆能自行處理，在這樣的豪宅區內，里長與地方政府的功能似乎減弱許多。

3.5 小結

信義凱旋社區乃是社會菁英階級對於菁英生活文化的追求而形成，建商因應此需求，打造出大坪數、豪華社區管理的社區吸引人們進入，此群人士同時極重隱私與安全，因此，社區也十分重視安全管理。居民工作性質、生活型態使社區常駐人口並不太多，鄰里間並無實質互動，空間使用狀況與社區社團組織也不太活躍。信義凱旋社區在管委會龐大的財力運作下，所有事務皆可自己處理，幾乎和里長系統沒有什麼接觸，而為了維持社區安全，維持社區周圍淨空性，甚至發生社區僱用警衛，驅逐外人進入公共空間的狀況。

第四節 小結

本章三個門禁社區的故事乃在台北都市發展歷程所產生，社區產生原因、社區內部生活、社區與當地鄰里互動、社區與公部門互動各有特色。

「綠野山莊」：城鄉移民對鄉愁的依戀及美式文化的追求而形成；社區互動頻繁，此和傳統家庭結構與眾多開放場所有關；汽車依賴起動居民生活節奏改變；對於社區外部鄰避設施設置的反對運動參與程度低，此和居民生活路徑有關，他們並不會在當地造成停留；綠野山莊社區由公私部門協同治理，雖然公部門資源在例行建設上，能補足社區管委會經費不足的窘境，但公私部門權責不清，會造成相互推卸責任的困境。

「松園名邸」：人們有感都市治安惡化、公共空間數量與品質不足、及追求更好的生活服務而進入；居民自豪潔淨明亮的社區開放空間與日式庭園，但實際使用人數極少；社區互動並不頻繁，原因和居民的生活路徑多直接從社區外至私家、與都市生活機能豐富有關；社區對於安全、外觀與寧靜因為共識而訂出社區規約，但是這樣的規定是能強制約束居民行為嗎？這此是有待討論的地方；居民偶爾會尋求公部門資源，但多數時間並不會接觸；日式宿舍與老樹的保存運動連結了社區內外居民的互動，然而在過程之中，多數居民仍然選擇不參與。

「信義凱旋」：社會上層階級對於菁英生活文化的追求而形成，建商因應此需求，打造豪華的社區吸引人們進入；居民工作性質、生活型態使社區常駐人口並不太多，鄰里間並無實質互動；信義凱旋在管委會龐大的財力運作下，所有事務皆可自行處理，和里長系統沒有什麼接觸；而為了維持社區安全，維持社區周圍淨空性，甚至發生社區僱用警衛，驅逐外人進入公共空間的狀況。

下一章節，將分別對三個社區進行分析，並與西方門禁社區文獻進行比對與回應。

