



陳燕禎・楊立華・黃大綱・陳怡君

## 壹、前言

臺灣隨著房價不斷上漲，老人住宅的議題倍受關注，要如何提供合宜的老人通用住宅和全人關懷的改建計畫，已成為老人長住久安、原居養老的重要課題。聯合國提出「活躍老化」的目標，它不只是一個口號，且需要以前瞻性政策和民間力量，規劃「老居」、「老安」的智能化住宅，實現老人幸福居之夢想。老人住宅需要與時俱進，才能享受天倫之樂，建構「全齡住宅」的模式，就是「老有所安」的夢想，人老了，希望落葉歸根，安身立命，住在熟悉的社區，有一群相互關心的親友網絡和友善的公共環境，使養老生活品質加值、升級。行政院在 2005 年和 2006 年的產業科技策略（SRB）會議中，就揭示「智慧化居住空間」的理念和未來，以「可及性」及「安全性」的無障礙最高標準給予規劃。面對高齡社會和能源危機的問題，從「總體面」與「個體面」檢視我國「智慧生活科技產業」、「在地智慧生活系統」，

如何建置通用設計的全齡住宅，提供行動不便的失能者，藉由輔具仍擁有獨立自主的便利以移動空間接觸社會。因此，人口老化「住得其所」的居住問題，是高齡國家必須面對的新挑戰。

老人住宅在以往於建築空間或室內規劃時，經常忽略了一些隱而未現的使用者的需求。當世界先進國家開始重視「人」的基本需求時，身障人士的需求開始被突顯，無障礙（barrier free）設計因而被視為對人性友善的象徵，但公共空間同時也有其他族群使用，因而演化出通用設計的概念。例如，以往世界各國對於身心障礙者所採取的措施大多將他們從社會中孤立、隔離出來，並集中在大規模的機構環境照顧，即是所謂的「福祉設計」（曾思瑜，1992）。然而，目前倡導的全齡住宅和通用設計，是指建築規劃均適用於所有年齡者的居住環境，包括各種無障礙設施，較流暢的空間動線設計、廁所、樓梯扶手、升降梯、電動起身椅等，以全方位的人本關懷老化的需求，避免長期照顧者在居住空

間和照顧便利上所帶來的困擾和人力成本。因此，如何將「通用設計全齡宅」的理念付諸實現，提供便利照顧的需求，減低障礙空間問題，並預留空間，以因應不時而有改善空間之需，提前消弭老化所產生的行動和居住的問題是極為重要的政策理念。

我國老人居住型態已從傳統的三代同堂到今日獨居模式，或兩老共居的模式、或被送到機構集中養老的模式，其實老人和家人都有著許多的無奈，因此推動通用設計的「全齡住宅」，除了倡導無障礙建築概念，也是科技社會的養老居住的新趨勢。目前，在臺灣的住宅設計理念上，利用「科技元素」打造建築已有增加，但對亞健康老人或行動不便者的生活考慮，都還不夠「體貼」與「給力」，因此建築業者，如何提升同理心，讓建築和設計元素「接地氣」至為重要。

## 貳、老人居住安排之變遷

### 一、「家」功能的變遷

老人居住型態的改變，受到經濟因素、傳統觀念，婚姻、身心狀況等因素而改變，也受到家庭網絡和社會資源介入的多寡而影響，而老人選擇居住模式的背後，為了家庭溫馨，還隱藏著「陪伴功能」和「生活機能」的考量，但因社會家庭功能的變化，老人居住安養的型態和功能也隨之改變。家的功能有「關連連結」、「互賴連結」和「規範連結」，提供日常生活的情感連結，傳統孝道文化的「家」向來是

老年生活寄託，是情感支持的重要來源，也是緊急支援老人生活的資源儲備場所，提供正面支持系統的場所（沈淑芳，1995；林如萍，1998；洪婉純，2000，林松齡，1993；呂寶靜，2001；陳燕禎，2015）。而進入資訊科技社會，「家」的功能和家情感逐漸的弱化，尤其當年老失能後，原本住宅環境因缺乏無障礙環境的不便性，以及共居融合性等問題，使家宅呈現空洞化、家功能更呈現脆弱化（陳燕禎，2015），原本的「老家」無法成為最終的歸宿，老人長照出現外籍看護模式或機構集中照顧模式，甚至出現日本下流老人的悲慘情況，老年人居住選擇的因素也出現重新的安排組合。

### 二、老年人居住選擇之因素

隨著時代改變居住型態已有多樣的選擇，現代的老人擁有較寬裕的經濟條件及充裕的時間，對居住之選擇安排尚有充裕之時間做妥適之規劃，可免於老年時才匆促決定，造成生活的不適與遺憾，有規劃的構想自己想要的老年理想居住藍圖，才能擁有一個安全舒適的老居。大部分老人不願意隨著子女遷移居所而離開原本的居住地方，因為年紀大了要結交新朋友和適應新環境畢竟是不容易的，因此老人不會任意遷居變動生活網絡，他們希望年輕人配合自己，若需要長者協助家庭可以選擇與父母同居或同鄰，整體而言，對於進住老人機構居住的接受度均不高，所以政府提倡在地養老的政策目標的同時，必須鼓勵機構提供更多的外展服務，以及發展社

區關懷照顧據點的功能。

老人安排居住因素也各不相同，無論健康因素、環境因素、代間因素，甚至是媒體造成影響，因此作者透過老人本身、子女、建築設計專業人士的建議，建構出一個老人理想居住之模式，以符合自我實現型、傳統依賴型、共享天倫型、關照後代型等四大類型（陳燕禎、陳佩琳，2012；陳燕禎，2015）。故為建構友善老人居住環境平臺，因應老人日常生活圈的居住需求模式，提出需具備四大幸福居的因子，以達成在地老化之目標。幸福居四大因子為：因子一：有人文親密度與社區互助意識機制；因子二：有和善人際關係和信任支持系統；因子三：有友善無障礙環境和志工服務；因子四：提供最佳生活機能設施和生活服務系統。

研究指出，年老父母會與子女同住的理由，可分為內化性與外在性的因素，內化性因素大多是父母基於自願而與子女同住，外在性因素上則可能是父母因經濟考量、兒女要求、居住空間考量而與子女同住（葉光輝，1997）。另有文獻發現，老年人改變居住的安排有三種原因，包括子女需要、老年人本身的因素和婚姻的解體（陳肇男，1999），所以目前老人的居住涉及到主觀與客觀環境之影響，最終的居住選擇是考慮諸多因素之下的折衷結果。

國外文獻指出，影響老人居住安排的選擇有三大要素：包括人口可能性（demographic availability）、經濟可行性（economic feasibility）、規範需求性（normative desirability），而人口可能性是指

老年人是否有可共同居住的子女，經濟的可行性是指老年人本身的財務狀況，規範的需求性則是指社會價值對老年人居住安排及對子女奉養的期望等（Kobrin & Goldscheider, 1982；石決，2009）。Soldo、Wolf 和 Agree（1990）也提出「理性選擇過程」，認為老人居住安排是機會、資源、需要和偏好四個因素折衷之下的結果（Michael, Victor & Sharon, 1980；石決，2009）。此外，老人選擇何種居住方式和支持資源取得的難易程度，具有密切的關係，Chappell（1991）提出「層級補充模式」（hierarchical compensatory model），認為老人選擇最終的居住模式，乃以能獲得照顧資源網絡做排序，因此老人選擇的居住安排和實質支持網絡是有關的。

## 參、老人住宅市場的大趨勢

### 一、居住市場出現「新三代同堂」模式

隨者時代在改變，居住市場出現「新三代同堂」模式，是指老人和子女就近居住的距離，以「端一碗熱湯到不會冷掉的地方」為最佳侍親距離，認為此一居住方式既可互相照顧，且可各自保有獨立與寧靜的空間。早有文獻指出「三代同鄰」概念已有成長之趨勢（胡幼慧，1995），也有文獻顯示，中年人未來希望「三代同鄰」的比例最高（齊力，1997）等等。故「新三代同堂」也是一種「與老共住」的新居住模式（陳燕禎，2015）。目前社會對老人的刻板認知，仍普遍存在「老人是需要被

照顧」的印象，因此，在日本就認為必須改變國民對於老人的既定印象，以「人人活到 90 歲」的時代做認定（李武育、林亨然，2016），所以現代對老人觀念的新設定年齡將是 90 歲，並且以迎接「百齡」的居住環境做準備的。

早在 20 年前房價不太高時，民眾買房或者換房通常都是以自己上班方便或者子女學區為優先考量，但近幾年房價大幅攀高之後，有愈來愈多的夫妻，為了節省生活開銷，搬回家與父母同住，面對「老中小」三代，若要新購房或者改裝，有近 5 成的民眾會把長輩的需求擺第一位，其次依自己、伴侶和孩子的需求，則是占 40.2%（黃惠聆，2013），因此無形中也推升了三代同堂的比例，更讓「全齡住宅」的共居模式漸成目前房市的顯學。根據好房網的調查結果，目前想兩代同堂甚至三代同堂比例已較過去大幅提高中，有高達 49.6% 的受訪者，在考慮新購房子是會以「方便年邁父母親的居家動線」為主，有 23.4% 的受訪者是以「自己和伴侶的需求」為重，另有 16.8% 是「以家中幼兒的居家安全」為先，有高達 54% 的受訪者表達有高度意願購置「全齡宅」，也就是適合「老中少住宅」，另外也有 38% 的人選擇「房子重新裝潢或改造來做格局調整」，僅有 8% 的受訪者「不考慮任何變動，住久就習慣」，隨著房價居高不下，都會區的三代同堂比例有日益增多趨勢，許多小家庭為了節省開銷，而漸漸開始選擇回到與父母同住，把存下來的錢當成「裝潢費」，拿來翻修住宅（黃惠聆，2013）。科技智慧宅，打造老年

人宜居生活空間需要觀念變通。藉由科技，打造平價智慧宅，打造一個適合老人居住的安全空間，是智慧宅？還是無障礙住宅？近年來不少建商推出標榜居家便利、遠端遙控居家設施的智慧宅，這類智慧宅房價不便宜，和豪宅幾乎畫上符號，智慧住宅可讓家中有獨居老人的子女，在外也能利用手機或上網監控家中的一切。

## 二、老人住宅與一般住宅的差異

老人住宅與一般住宅的最大差異點在於一般住宅是：「環境及服務之提供固定，居住者不斷移動。」而終身住宅之意涵是：「居住者不動，環境及服務不斷增加提供。」所以老人住宅的功能設計，皆配合老人身心狀況和行動能力退化而設計，而一般家庭的建築設計，除了沒有考慮到身心衰退的問題，甚至沒有預留未來的改造空間，老人無法在現居的家庭永久住下去（裴晉國，2002），而單一的平面樓層、有無障礙的環境設施，是老人住宅最基本的設計概念（曾思瑜，1997）；當老人的身體機能愈退化，行動力受限於較小的活動範圍時，對居家內部的設施會愈加依賴（蕭郁芬，2003）；理想中的未來生活就是坐在客廳先打開監視器和具有網路功能的電視，可用搖控器放熱水洗澡、煮飯；下廚時，可以邊看螢幕邊學做菜；睡覺時，空氣、燈光、音響都控制在最佳催眠狀態，早上在優美的音樂中懶懶地起床（黃菁菁，2005）；老人居住環境必須具備：安全、安心、安定的三項基本條件（陳政雄，2006）。另外老人住宅的物理環境、人文環

境和生活機能的需求檢視，建築物及室內空間、設備，均需設計符合人類的「老化過程」，隨著年紀增長身體功能自然明顯下降，如行動變緩慢、反應力變差，或老花眼、重聽，需要輔以拐杖、輪椅、助聽器等輔具，才能過著「正常化」的生活（陳燕禎，2007，2012）。Florid 認為一個居住地的幸福感，是由三大面向所構成：1.房價必須穩定，因為資產保值，能帶來實質的安全感。2.住家周遭擁有車站、學校、醫院等基礎公共建設與生活機能，提供充足的便利性。3.需提升心靈滿足感，如能夠增進和創造人際滿足感的社區關係等軟性機能（任卓、馮克芸 譯，2009），因此「居安」和「陪伴」功能是全齡住宅的重要關鍵。

## 肆、全齡住宅與通用設計

### 一、通用設計的概念與原則

1970 年代，各國建築師開始有人提出通用（universal）之觀念，就是設法將所有人的需求都納入考慮，因此產生「通用設計」（Universal Design）的概念，又稱為「全面考量性設計」（Design for all）或「泛用設計」（Inclusive Design）。「通用設計」與「無障礙設計」（Barrier Free Design）最大差別處，在於通用設計強調在規劃設計時，預先考慮如何將器具與建築環境結合，使其達到適合任何人使用之最大可能性，與無障礙設計先考慮建築設計本身，再考慮如何達到無障礙之作法不同，簡單的說，無障礙設計是去除障礙的「減法」，

通用設計則是事先考慮所有人需求，求得最大適用性是加法觀念，並考量家庭生命週期需求之彈性設計。因此，通用設計居住環境注重的可及性，考慮到不同身心狀況的使用者，不同水平與垂直空間中有不同的手法的相互銜接，在考量將障礙者、長照者需求均納入建築環境規劃，將無障礙環境融入通用設計，從住宅的公共空間連到住宅內部空間，並著重於健康、永續與安全。

通用（universal）設計是無障礙設計的演進，爲了要讓身心障礙者融入一般人的生活中，才衍生出目前無障礙（barrier free）的建築設計，強調提供行動不便者的環境改善，從最早的「殘障」設施，到後來的「行動不便者」設施、「無障礙」設施，再進步到「通用」（universal）設施的設置。通用設計的概念起源於身心障礙者對 Barrier-Free Design 之要求，後來在美國人權運動下演變成「親近性設計」（Accessible Design），當時由於房屋的承包商、設計都並不熟悉各類親近性設計之法規，往往造出適合法規需求但卻很像療養院或是機關式建築之住宅，這類的住宅很難轉賣和出租（Malizia, 1993）。通用設計主張所有設備及人造環境之規劃，全面性考慮所有使用者的需求，對任何人的使用都是一體適用的（彭光輝等人，2011），它包括老弱婦孺及障礙人士等，它的建築設計應簡單，操作方便，對健康者而言，它是舒適的，對失能者、身障者而言，也感受到日常生活環境的友善。

## 二、通用設計是「包容性設計」

通用設計的主要訴求是「人」、「機」（產品、環境）之間的「協調性」與「一般化」，在一群建築師、產品設計師、工程師及環境設計研究者努力下，設定通用設計的七項基本通則，以供設計人員有所遵循（The Center for Universal Design, North Carolina State University Ron Mace, 1997）：1.公平使用（Equitable Use）：任何人都可安心安全的使用。2.彈性使用（Flexibility in Use）：可依據個人能力，選擇使用方法，提供足夠之使用彈性。3.簡單易懂（Simple and Intuitive）：憑直覺就可了解如何使用。4.提供資訊（Perceptible Information）：考慮個人不同之感官能力，提供正確、必須是易懂之資訊。5.容許錯誤（Tolerance of Error）：容許操作錯誤，誤用亦不致引起危險或損壞。6.減少身體負擔（Low Physical Effort）：可以極小的力量操作減少身體的負擔。7.適當之可及性及操作空間（Size and Space for Approach and Use）：提供容易到達之途徑及足夠之操作空間（唐峰正，2016）。故通用設計的基本原則就是在同一空間中，讓不同年齡、性別、行動不便者或是慣用方向的人，均可無負擔的使用設計。

## 三、各國通用設計之內涵與法規

目前先進國家除以「法規」強制推動無障礙環境外，近年來，在非強制性之指引部分，已導入通用設計之理念，強調建築、設備及設施之方便使用、簡易操作及

廣泛適用性。各國通用設計的內涵和法規分類，見表 1。目前通用化設計已漸成為世界潮流，尤其具通用化考慮之住宅將可配合不同使用者或隨著居住者之生命週期而輕易變更，提升住宅使用彈性，減少住宅敲打，以及所衍生的垃圾問題。通用設計相關的報告書也顯示，全人角度通用設計的推廣尚有很長的一段路要走，直至今年，我國尚未有任何通用設計的法規，也沒有相關團體推動立法，大部分的法條，都還是落實在無障礙相關的法規，針對公共空間進行規範，而大部分的研究，希望可以找出最佳化的尺寸，讓空間動線可以避免意外傷害的產生，關注的需求是以追求「安全環境」為主軸，這也是國內相關研究的趨勢（唐峰正，2016）。因此，若缺乏新住房通用空間的規劃概念，想要達成延長老人獨立自主之目標是會淪為空談的。

## 伍、臺灣老人住宅之發展趨勢

近年來，房地產市場開始推出老人住宅，惟「國人觀念保守」、「高昂入居費用」、「社會隔離、交通不便」等因素阻礙，多數老人住宅還難獲得普遍的青睞（陳玉偵，2011）。臺灣建築中心執行長許銘文曾說：「一般老人其實不喜歡住在老人村，他們終究希望可以跟年輕的兒孫住得很近，也希望居住在醫療和生活便捷的地區。」從成功老化和家庭價值觀點來看高齡社會的居住模式，老人居住型態可分為四大類型：1.自我實現型；2.傳統依賴型；3.共享

天倫型；4.關照後代型（陳燕禎、陳佩琳，2012），但不管何種居住型態，只要達到幸福居之樂就是美滿的家。然而人類長壽後，已進入「長照新社會」，住宅需求面臨新一波的考驗，未來的「老居」是需要遠

見規劃的，建築必須面對百歲之用的住宅設計，因此，結合科技、通用設計、環保綠能的概念，是提升老人居家品質和因應長壽的重要住宅策略。

表 1 各國通用設計法規內涵與分類

國家	加拿大	澳州	蘇格蘭	愛爾蘭
組織	CRIL	Per Capita	政府單位	政府單位
對象	身障者、高齡者	全齡	高齡者	全人
內容	將通用空間分成三個區塊，並分別制定原則。	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 減少年齡歧視。</li> <li>· 老人就業網</li> <li>· 增加可以活動的綠地。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 朝五個面向的發展，分別是明確的政策方向、通透的資訊、以現有的住房為主要選擇、預防性的支援系統和新住房的規劃。</li> <li>· 規劃不會一定會按計畫順利進行，所以將在2016 進行一次的檢討修正。雖然規劃是以老年人為主，但整體而言對於其它的身障人士，也將一起受益。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 與社區環境結合。</li> <li>· 容易進出任何空間。</li> <li>· 容易了解、易用性高、管理方便。</li> <li>· 彈性、安全、符合成本效益以及高適應性。</li> </ul>
目的	讓所有人獨立生活的能力延長。	消除年齡歧視。	延長老人獨立自主的時間。	落實空間通用設計。
特點	以身障為主，擴及通用設計。	透過減少歧視及增加不同年齡層的互動，達到目的。	視高齡者為社區的資產，而不是一個要解決的問題。	依照坪數以及居住人數，規劃出不同的室內空間配置。

資料來源：作者修改自唐峰正（2016）。

研究發現，臺灣老人住宅產品的發展趨勢為：規模化、郊區化、建築多樣化、功能豐富化科技化、服務專業化(李梅英，2008)，但對於「居住」需求而衍生之熟年商機需定位清楚，因應使用客群擁有特殊效用、偏好及購買能力，才能滿足消費者的需求。根據房仲業「好房網」最新調查，國人對於可讓各年齡層住居使用都能便利的全齡住宅，認同度相當高，有 82% 民眾認為是全齡住宅是未來住宅主流，該調查同時發現，被問到自己住家需不需要「通用設計」時，有 74% 的國人表示「需要」，甚至「非常需要」。運用「通用設計」將住家改造為全齡住宅，以目前全臺家戶數約 800 萬戶來推估，「通用設計」所衍生的居家修繕商機大約 9472 億元，民眾平均願花 11.8 萬元，將「通用設計」的概念導入居家裝潢修繕，以打造全齡住宅(游智文，2011)，所以老人住宅商機很大，是下個兆元的明星產業。

自 2015 年起，政府將全面實施無障礙空間，新建住宅公共空間必須符合無障礙空間規範，舊有的屋舍也要進行改善，因此，未來空間除無障礙外，居住環境也將升級到智慧住宅，而為因應這個發展趨勢，有些購屋者因此就專挑「智慧宅」，購屋時就開始注意到裝設方便老人起居設施和流暢動線，為最好的選擇；而一般的房子也可透過修繕改造，進行無障礙的設計，甚至再添購一些科技輔具或家具，讓老屋也能變成平價「智慧宅」(何曰昌、張凱葳，2013)。其實，一般的智慧宅是將建物裝設無線數位控制器，整合所有 3C 家

電、太陽能、手機、PDA、電腦、保全，再用裝潢做最後的空間優化，在家只要動動手指頭就能操控一切，出門在外也可透過手機或上網，掌握居家動態，甚至只要結合無線通訊及資訊雲的服務，也可打造出遠端遙控的平價智慧宅，如針對獨居老人，住宅更可加裝一些科技輔助器具，讓居家住宅變成具有安全感測的智慧宅。為使國人更能體會全齡住宅的優點，永慶慈善基金會曾透過產官學界，在世貿三館打造「圓滿 365 通用設計生活館」，展示全臺首座「i-UD 通用設計宅」，以及超過 200 項通用設計展品，讓民眾親身體驗通用設計所帶來的無障礙生活住宅。

依據調查我國未失能老人人數比例達 87.16%，顯見「通用化」的生活環境和無障礙設施環境改善的重要(游輝禎、徐志宏，2013)，對一般老人的「在宅終老、在地老化」等生活機能 and 公共環境的相關課題，還需要有更多的探討。未來的世界絕對都是無障礙空間，何不趁著老年換屋或整修家裡，做成無障礙空間，建立智慧化「全齡住宅」。從衛福部國民健康署(2016)調查資料顯示，全國有 9 成以上的長者表示，自己不曾因年紀大而受到家人以外的歧視或排擠，顯示我們的社會整體而言對長者是很友善的，但長者對友善環境不同面向的滿意度，由高到低依序是「社區及健康服務」(3.06 分)、「敬老與社會融入」(3.0 分)、「通訊與資訊」(2.95 分)、「交通運輸」(2.94 分)、「社會參與」(2.92 分)、「工作與志願服務」(2.90 分)、「無障礙與安全的公共空間」(2.87 分)，相較 2014



年度各面向平均分數均有進步。故推動老人福祉設施和環境建制，應朝「小規模，多機能」方向前進，藉由硬體、軟體配合住宅，並連結「社區化」的照顧模式，採「複合式」生活型態的規劃，並由使用者參與通用建築的規劃過程，建置智能化居住系統，連結居家環境安全性及社區活動生活圈的可及性。

依據《CNNMoney》的年度全美百大最適合人居住的城市，已加入「社區關懷親密度」做指標和評選標準。可見幸福環境必需依社會的人口結構和族群需求、特性去定義，才能提供居住者最佳的生活機能。「幸福感」是個人的主觀感受，但要如何定義高齡者友善居住環境的幸福感是需要具體指標和具體作為，故當前的智慧住宅的設計開始以銀髮族需求為中心，發展人性化的老人照護環境：如提醒用藥的智慧藥罐、預防跌倒的感知系統、生理監測系統、隨身氣喘監測、無線體溫監測系統、弱視視覺輔助系統等等，實現便利且完善的生活服務系統，具備醫療和生活便捷的完善社區架構，打造幸福地理學和生活便利學的智慧居住系統（陳燕禎、王順民，2011）。而善用醫療雲端，推廣照護系統，如智慧床邊照護系統，已經把數種基本的狀況內建到系統裡，病患只要按下相對應的選項，系統就可以直接通知護理人員，直接取用必要的器材到病床邊，可節省護

理人員來來回回的照顧時間。

少子化趨勢，全齡住宅將創造不動產市場新藍海，許多大建設公司，都已轉向訴求 0 歲~100 歲都適合居住的全齡宅，開發潛在客源，且未來將不再推出百坪大戶豪宅，而是改推 2~3 房的中低總價中小宅，甚至走向全齡宅的創新產品，全力轉彎。如此調整主要是為了因應臺灣將進入老齡化社會，加上少子化趨勢，在產品定位上，作出很大幅度的調整，社會型態和生活型態在變，建築業也要跟著改變，才抓得住客戶的需求（蔡惠芳，2016）。許多建設集團也注意到臺灣正推動長照政策，高齡社會即將來臨，未來不動產市場的長遠商機，必須結合銀髮事業和長期照護事業，因此擬攜手日本房屋集團，引進日本經驗，發展銀髮住宅的開發案。全齡化住宅的推動，遠雄建設早自 2008 年即開始揮軍全齡化住宅市場，並與日本 Panasonic 策略聯盟，打造「遠松全齡屋」在全臺的「二代宅」系列，特色是提供通用、環保、節能、數位、無毒、安全、健康 7 大建築 DNA 在全齡宅裡面；2015 年又推出臺中「遠雄一品」全齡宅，為國內民間企業首座認證「全齡通用宅」（蔡惠芳，2016）。銀髮商機全齡退休宅是房市新亮點，依據目前建商推出的全齡住宅開發案，其特色和發展狀況，見表 2。

表 2 目前建商推出全齡住宅開發案之特色和發展狀況

建商	全齡宅開發案	特色	進度
冠德建設	新北市中和大洋塑膠案	採生態城造鎮方式開發，適合全齡居住，25-50 坪的小宅	預計 2022 年開發完成
遠雄建設	臺中遠雄一品	適合 0-100 歲居住的通用住宅	2015 年推出
興富發建設	新北市金山	擬攜手日本大和房屋集團規劃軟硬體	規畫中
大邑開發	大邑詠天母	1 樓庭園戶別，進出便利，擁有獨門獨院雙套房規劃。	
國揚實業	臺南「翡翠森林」	訴求生態綠建築，生活環境舒適養生。	目前主推第 2 期 87 戶。
國揚實業	高雄「微笑時代」	設計方便輪椅進出的大浴室等無障礙空間，且社區結合遠端醫療中心，可了解身心狀況。	預計 2018 年年底完工正式公開。

資料來源：作者陳燕禎整理自蔡惠芳（2016）；葉思含（2016）。

## 陸、結論與建議

戰後嬰兒潮世代已大量進入老年期，面對新世代老人「全齡住宅」的居住需求，衍生許多「熟年商機」，並也有利於傳統共居照顧的模式發展。不管是全齡住宅或是通用設計，都是從幼兒到百歲人瑞都一體適用的住宅，住宅本身有適應人類每個身心發展階段的變通性的使用環境，並對應到老人健康期、失能期、臥床期不同身心功能所需輔助照護的環境，且在最便利的規畫下進行調整或改建，使即使失能者也保有居家生活環境的尊嚴。

老人時代已經來臨，政府所思考的福利方向不再只是被動式的救助服務，而是如何前瞻性的規畫，讓老人也擁有世代融合的居住生活，所以政府需重視全齡住宅

因應老化問題的滲透力，以融合世代的建築，發展社區老中青三代的共居模式和互相支援中心的社區生活圈，以保障在熟悉生活圈應有的生活權利，落實「尊嚴安養、在地老化」的政策制度，而為推動使長者都既安全又安心的居住生活，並參與社會活動，無論在硬體或軟體方面，都應發展為無障礙生活環境。聯合國高齡化國際行動計畫與世界衛生組織高齡友善城市指南，亦顯示除塑造老人無障礙之生活環境外，仍有建構關懷、社會參與、自我實現生活環境之需求，以推動活躍老化理念，打造安全、友善、尊嚴的高齡化社會。而為達成在地老化的實現，應加強開放式建築系統技術之研究、開發及宣導（游輝禎、徐志宏，2013），以開放性建築構造系統架構建立具使用彈性之空間結構，才能因應

人生不同階段之居住需求。基此，本文建議如下：

### 一、因應人口與住宅同步老化的需求

臺灣許多老人居住的房子，也進入老化期，未來政府辦理都市更新計畫，必須具有高齡社會的通用設計的意識注入，要以前瞻性的角度，啟動規劃全齡住宅改造的計畫。我國在 2010 年人口及住宅普查顯示 86%老人擁有自用住宅，而全臺灣 2011 年屋齡達 30 年以上之老舊住宅約 303 萬戶，占住宅總存量 37%，人口與住宅同步老化之結果，形成老人住宅現象。由於老人無法或不願處分房產，以及都市更新進程遲滯，造成老宅機能無法符合老人生活需求，嚴重影響生活環境品質。目前除試辦「以房養老」政策措施，以協助弱勢獨居老人處理老宅問題外，仍需有突破性創新作法，加速推動都市更新，根本解決老人住宅之困境（游輝禎、徐志宏，2013）。住宅是生活的基礎，根據生涯規劃設計和環境變遷，選擇作為住宅的條件，是要確保一生都可以安定居住之環境，因此除提昇居住水準，推動住宅市場環境整備等措施外，還需與福利機構相互合作，提供具備生活支援功能的住宅。環境改善對一個人健康影響之重要性（石崇良、楊育珊，2014），居住幸福是一種感覺，合適的老居生活是需要被規劃和推動的，全齡住宅居住模式的發展，對老人、失能者、身障者之需要是落實支持融入家庭與社區生活之可能，更是解決長照問題的重要基礎。

### 二、關懷弱勢獨居老人，提供社會住宅

一般民眾選擇租屋多因求學、工作或換屋需要，以短期租屋應急，而社會弱勢族群則無力負擔高房價，無殼蝸牛多，是租屋市場主要需求者。根據調查指出，房東多不願意租屋給包括老人之弱勢族群，而願意出租房屋給弱勢人口的房東中，對於獨居老人的接受度不到一成。此種獨居老人無法租到合適住宅之狀況，是政府在推動社會福利與居住正義政策時，應特別關注之課題。政府除以租金補貼方式協助社會弱勢族群租屋居住外，對於獨居老人仍宜提供社會住宅居住，一方面可周全考量其所需之無障礙設施，另一方面能充分提供社會福利服務資源，避免獨居老人租不到合適住宅而勉強棲身窳陋房屋，甚至造成「孤獨死亡」情形（游輝禎、徐志宏，2013）。由於老人經濟與社會地位逐漸下滑，往往遭受社會輕忽、漠視與排擠，尤其目前獨居老人約占一成，其在租屋居住問題上，更是弱勢中的弱勢，亟需社會住宅的福利介入。

### 三、推動「全人關懷建築科技」

內政部建築研究所自 2008 年至 2011 年規劃辦理「全人關懷建築科技計畫」，短期以加強設備及材料檢測、整合輔具、建築界面、都市及交通環境等，以建置適合高齡者及身心障礙者之生活環境為目標；長期則以推動建置符合本土性，且適合所有人的建築與都市環境，並配合相關照顧

福利政策與科技，規劃建置其所需之硬體環境，使所有人無論其年齡、性別、身心機能等差異，都能享有安全、安心、安定的居住環境為目標。2012 年至 2016 年續辦「全人關懷生活環境科技計畫」，以強化無障礙相關法令技術及提升無障礙設施設備水準，配合相關照顧服務政策與科技，以使所有人都能享有安全、便利與友善之居住環境等（游輝禎、徐志宏，2013）。從老人生活環境或住宅之規劃設計，不論是在空間形式之規劃或是服務設備系統之建置，均需要考量社會照顧體系與健康照護模式，才能讓居住環境發揮相輔相成之功能，而如何與住宅社區環境或是整體都市環境有效聯結和建設成本能符合居住者經濟負擔範圍，均與交通運輸、休閒服務、經濟安全密切關連，未來需相互整合，才能由單一住宅、社區以至都市環境形成完整的服務輸送網絡。

#### 四、建構友善智慧的城市藍圖

建構友善智慧的城市藍圖是臺灣下一波競爭力崛起的機會，隨著「物聯網」(IoT)的浪潮，智慧城市已成為城市及產業發展的重要領域。臺北提出智慧銀髮健康宅公共服務，是因為臺北為六都之中最快進入超高齡都市，要把弱項轉為強項，對老人

友善也可減少社會成本。2012 年，聯合國將智慧城市列為重要議題，不過五年時間，建構智慧城市已成為各國施政的重點方向，「到 2020 年，全球智慧城市市場預估超過三千億美元」，在智慧城市領域的領先企業奧雅納（Arup）集團估算。智慧城市的效益是什麼？全球已有上百個城市接受 IBM 專案補助建置智慧城市藍圖，IBM 政府和政策事務部協理秦素霞表示，智慧城市是透過物聯網蒐集連結所有資料，分析後進行智慧決策，一是提升治理效率，二是創造新價值（林倖妃、余佩樺，2016）。老人居住環境大多想要靠近市場、購物商圈、遠離都市的塵囂、有便捷的大眾運輸工具、醫療設施和有和睦的社區人文環境等，這些都是退休老人居住規劃的重點，故生活機能的便利性是居住選擇的重要選項，要達到全齡宅的路看似很遠，但是只要持續走下去，終究能看到美好的風景。

（本文作者：陳燕禎為育達科技大學健康照顧社會工作系副教授；楊立華為玄奘大學社會福利與社會工作系助理教授；陳怡君、黃大綱為嶺東科技大學國際企業研究所碩士）

**關鍵詞：**全齡住宅、通用設計、居住安排、新三代同堂、友善環境

#### 參考文獻

- 石決（2009）。〈不同居住型態老人社會支持與生活適應影響因素之研究〉，《東吳社會工作學報》，第 21 期，頁 27-54。臺北：東吳大學。
- 石崇良、楊育珊（2014）。《參加 2014 年美國公共衛生協會（APHA）年會》。衛生福利

- 部公務出國報告。臺北：衛生福利部。
- 任卓、馮克芸 譯（2009）。《尋找你的幸福城市－你住的地方決定你的前途（*Who's Your City: How the Creative Economy Is Making Where You Live the Most Important Decision of Your Life*）》。原作者：Richard Florida。臺北：天下文化。
- 何曰昌、張凱葳（2013）。〈科技智慧宅好變通 無障礙宅修繕抓眉角 打造老年人宜居生活空間〉。《財訊趨勢特刊》，第 40 期。臺北：財信雜誌社。
- 呂寶靜（2001）。《老人照顧－老人、家庭、正式服務》。臺北：五南圖書出版公司。
- 李武育、林亨然（2016）。《日本因應高齡化社會之社會政策發展趨勢》。國家發展委員會公務出國報告。臺北：國家發展委員會。
- 李梅英（2008）。《趨勢？商機？福利？－臺灣老人住宅發展趨勢之系統分析》，東吳大學社會學系碩士論文。臺北：東吳大學。
- 沈淑芳（1995）。〈論老年的家庭問題〉，《社會建設》，第 89 期，頁 114-120。
- 林如萍（1998）。〈農家代間情感之研究－老年父母與其最親密的成年子女〉，《中華家政學刊》，第 27 期，頁 68-83。臺北市：中華家政學會。
- 林松齡（1993）。〈老人社會支援來源與老人社會需求：兼論四個社會支援模式〉，載於王國羽主編，《社會安全問題之探討》。嘉義：中正大學。
- 林倬妃、余佩樺（2016）。〈智慧城市 下一波臺灣競爭力〉。《天下雜誌》，第 608 期。臺北市：天下雜誌。
- 洪婉純（2000）。《彰化縣老年人居住狀況與代間互動關係之研究》。東海大學社會工作學系研究所碩士論文。臺中：東海大學。
- 胡幼慧（1995）。《三代同堂：迷思與陷阱》。臺北：巨流。
- 唐峰正（2016）。〈因應高齡化社會之全方位住宅趨策－通用設計〉。《國土及公共治理季刊》，第 4 卷第 1 期，頁 136-142。臺北：國家發展委員會。
- 陳玉偵（2011）。《社會變遷下高齡者樂活住宅模式之研究》，國立政治大學地政研究所碩士論文。臺北：國立政治大學。
- 陳政雄（2006）。〈老人住宅整體規劃理念〉。《臺灣老年醫學雜誌》，第 1 卷第 3 期，頁 122-139。臺北：臺灣老年學暨老年醫學會。
- 陳肇男（1999）。〈90 年代臺灣地區老人之居住安排〉。載於胡勝正編，《老年人問題與政策研討會論文集》（頁 263-322）。臺北：財團法人孫運璿學術基金會。
- 陳燕禎（2007）。《老人福利理論與實務：本土的觀點》。臺北：雙葉。
- 陳燕禎（2012）。《銀髮產業照顧發展趨勢：整合的觀點》。臺北：威仕曼文化。
- 陳燕禎（2015）。《老人福利服務理論與實務：本土觀點（二版）》。臺北：雙葉。2015 年 1 月出版。頁 1-558。

- 陳燕禎、王順民（2011）。〈從活躍老化、健康促進到友善環境的長者樂活參與〉，《活躍老化研討會論文集》，財團法人孫運璿學術基金會主辦。頁 7-1 至 7-27。臺北：國家政策研究基金會。
- 陳燕禎、陳佩琳（2012）。《幸福居：老人居住喜好與型態之探討》，發表於社會工作與高齡社會學術研討會，靜宜大學主辦。
- 曾思瑜（1992）。〈在臺灣的居宅高齡者的居住樣態的現狀－有關臺灣高齡者的居住樣態環境之研究之一〉，《日本建築學會計畫系論文報告集（日文）》，第 439 號，頁 33-44。
- 曾思瑜（1997）。〈臺灣高齡者住宅環境的現況和問題點〉，《建築師雜誌》，第 23 期第 1 卷，頁 92-95。臺中：建築師公會出版社。
- 游智文（2011）。〈裝修全齡住宅 國人願花 11.8 萬元〉，《聯合晚報》，2011.12.15。檢索日期：2017.01.23，網址：<http://house.udn.com/house/>。
- 游輝禎、徐志宏（2013）。《高齡化社會生活環境發展之研究》，內政部建築研究所自行研究報告。臺北：內政部。
- 黃惠聆（2013）。〈全齡住宅 新顯學〉，《中時電子報》，2013.07.15。檢索日期：2017.01.23，網址：<http://www.chinatimes.com>。
- 黃菁菁（2005）。〈PAPI 日本未來屋，讓你捨不得出門〉，《中國時報》，2005.12.05。
- 葉光輝（1997）。〈年老父母居住安排的心理學探究：孝道觀點的探討〉，《中央研究院民族學研究所集刊》，第 83 期，頁 121-168。臺北：中央研究院民族學研究所。
- 葉思含（2016）。〈搶食銀髮商機全齡退休宅 房市新亮點〉，《自由時報》，2016.09.17。檢索日期：2017.02.04，網址：<http://news.ltn.com.tw/news>。
- 彭光輝、蔡淑瑩、張亦君、賴緯駿、官美吟、邱雨柔（2011）。《研訂通用化住宅規劃設計手冊》。內政部建築研究所委託研究報告。
- 裴晉國（2002）。《科技與老人居住生活之探究》。國立臺灣大學國家發展研究所博士碩文，未出版，臺北市。
- 齊力（1997）。〈大臺北地區中年人的老年居住安排期望〉，收錄於孫得雄，齊力，李美玲編，《人口老化與老年照護》，頁 358-391。臺北：中華民國人口學會。
- 蔡惠芳（2016）。〈不動產市場新藍海－少子化趨勢 全齡宅興起〉，《中時電子報》，2016.10.04。檢索日期：2017.01.30，網址：<http://www.chinatimes.com/>。
- 衛福部國民健康署（2016）。〈104 年高齡友善城市調查公布〉。衛福部國民健康署新聞稿，2016.03.31。檢索日期：2016.12.31，網址：<http://www.hpa.gov.tw/Home/Index.aspx>。
- 蕭郁芬（2003）。《自費安養設施高齡者休閒行為的活動領域探討－以臺南地區三家自費安養設施為例》，國立雲林科技大學空間設計研究所碩士論文。
- Chappell, N. L. (1991). Living arrangements and sources of caregiving. *Journal of Gerontology*.

*tology*, 46(1), S1-S8.

Kobrin, F. E., & C. Goldscheider (1982). Family extension or nonfamily living: Life cycle, economic, and ethnic factors. *Western Sociological Review*, 13(1), 103-118.

Malizia, E. E. (1993). Marketing accessible housing: A new approach. *Journal of Housing*, 50(5), 205-211.

Michael, R. T., Victor, R. F., & R. S. Sharon (1980). Changes in the propensity to live alone: 1950-1976. *Demography*, 17, 39-53.

Soldo, B. J., Wolf, A., & E. M. Agree (1990). Family, households, and care arrangements of frail older women: A structural analysis. *Journal of Gerontology*, 45(6), S238-S249.