365

2026 Autumn

Issue 01

Adaptive Living
Building Homes for Every Stage of Life

#全適性住宅



Beyond 360°
Closer to everyday life.

365
Every Day Matters.

content

本季觀點

關於 365 4

生活提案

Topic1 走入森林中的國家檔案館 6
Topic2 小熊公園的共融地景 8
Topic3 下福市民活動中心的構築美學 10

本季專題

Topic1 從荷蘭 Superlofts 到日美共生聚落 14
Topic2 從空間自由看住宅新價值 28
Topic3 打造能隨人生改變的可變格局住宅 38

建築知識

關於全齡住宅，你可能想知道的 8 件事 50
四大系統，重新理解住宅的長期價值 54

品牌紀事

創刊初衷 56
年度居家安全健檢 57
在地好店・本期特約商 60

365

365，不只是時間的刻度，
而是一種觀看世界的方式。
我們關注的，不只是建築本身，
而是人在其中的生活軌跡——
家庭的流轉、關係的變化，
以及時間如何悄然改寫需求。

群祥相信，在每一次思考之前，多想一步；
在每一次規劃之中，多看一點。
讓空間，不只被使用，
而能與生活一同成長。

Inside This Issue
Future Housing Trends
Universal Design
Global Case Studies
Living in Linkou

生活提案

Lifestyle Proposal

走入森林中的國家檔案館

閱讀城市的空間智慧

沿著文化一路、鄰近林口運動公園一帶，一座隱身於綠意中的現代建築格外醒目。這裡是全台唯一的國家級檔案庫房——國家檔案館。

不同於一般人對公家機關封閉、生硬的印象，國家檔案館以「森林中的檔案館」為概念，保留大面積原有綠地，讓建築、步道與公園自然銜接。即使不進入館內，也能在林蔭與開放空間之間散步、停留，感受如同國外美術館般舒展的公共環境。

建築一方面必須滿足檔案保存所需的恆溫、恆濕、防震與安全條件，另一方面也透過通透採光、無障礙步道、平順動線與開放廣場，友善接納推著嬰兒車的家庭、散步的長者，以及日常往來的市民。

它最值得閱讀的地方，正在於這種「不因機能而犧牲體貼」的設計思維。專業功能被妥善收納在建築之中，公共空間則以更開放、平等的方式回到城市生活。

國家檔案館的落成，不只是林口新增了一座文化地標，也讓人重新看見：真正成熟的城市建設，不只提供功能，更能透過空間回應不同年齡、不同需求的人。

這個週末，不妨沿著文化一路走進森林，在建築與綠意之間，重新閱讀林口的城市日常。



森林共生

保留大面積綠地，讓建築自然融入城市環境。

平順動線

以無障礙步道與開放廣場，接納不同使用者。

機能與體貼

在嚴格的保存需求之外，仍保有舒適的公共體驗。

從小熊公園的共融地景

看見空間的溫柔與包容

順著國家檔案館的綠廊往公園路方向步行，不到兩分鐘，便會來到充滿孩子笑聲的社區運動公園，也就是居民熟悉的「小熊公園」。

兩座公共空間功能不同，卻共同展現了一種更友善的城市思維：不以生硬的界線區分使用者，而是讓不同年齡、不同需求的人，都能在同一個場域中自然活動。

小熊公園將小熊意象融入地景，以平順、無階梯的高防護鋪面串聯遊戲空間。共融式鞦韆與旋轉設施，讓輪椅與嬰兒車能夠順暢進出；攀爬網、跳樁、沙坑與水台，則提供不同程度的探索體驗。遊戲區、林蔭綠帶與休憩座椅彼此相連，大人在休息時仍能看見孩子，不同使用者既各得其所，也能在視線中互相陪伴。

這樣的設計提醒我們，包容並不是增加一套特殊設施，而是在一開始就讓空間對更多人保持開放。

同樣的思考，也能延伸到居住空間。無高低差的地坪，不只方便長輩行走，也讓孩子、嬰兒車與行李箱自在移動；客廳、餐廳與中島的開放關係，則讓家人在進行不同活動時，仍能自然看見彼此。

真正有遠見的空間，不急著替生活劃下固定邊界，而是為未來的變化保留彈性。從公園到住宅，好的設計都在回答同一件事：如何讓每一個人，都能自在地參與生活。



平等進入

平順鋪面與共融遊具，降低不同使用者進入門檻。

各自活動，彼此陪伴

遊戲、散步與休憩空間相互連結，讓視線保持交流。

從公園回到家

無高低差與開放格局，讓居住空間更能包容生活變化。

圖片來源｜新北市政府、林口區公所

廟宇旁落下一道彩虹

下福市民活動中心的構築美學

在林口往山海方向延伸的下福里，一座由彩色圓柱與起伏屋頂構成的建築，靜靜佇立於百年洪福宮旁。這裡是下福市民活動中心，也是曾獲國際建築獎肯定的在地公共空間。

建築最鮮明的特色，是環繞四周的彩色立柱。設計團隊從鄰近廟宇屋頂的傳統色彩汲取靈感，將高掛屋簷的色彩轉化為可穿梭其中的柱廊。隨著陽光與步伐移動，色彩不斷變化，也讓現代建築與地方廟宇展開自然對話。

屋頂以起伏的曲面呼應傳統燕尾屋簷，延伸的屋簷不僅形成鮮明的建築語彙，也為半戶外空間提供遮陽避雨，同時回應林口多風、多霧的氣候條件。輕盈的外觀背後，藏著對結構、施工與環境的細緻考量。

比起造型，更重要的是建築保留了大面積的半戶外平台。室內空間向後退讓，讓居民得以自由穿梭、停留與交流；教室則提供地方子弟戲與南北管練習使用，讓傳統文化持續發生在日常生活之中。

午後，長者在教室裡排練，孩子穿梭於彩色柱廊，居民在平台乘涼聊天。廟宇、活動中心與聚落生活不再彼此分隔，而是在同一片屋簷下自然交會。

好的建築，不必刻意標新立異，而是從地方的色彩、氣候與文化出發，以當代設計承接人們對聚落與家的共同記憶。



色彩落到地面

將廟宇屋頂的傳統色彩，轉化為可親近的公共柱廊。

回應在地氣候

起伏屋頂提供遮陽避雨，創造舒適的半戶外空間。

現代廟埕

以開放平台承接交流、休憩與地方文化傳承。

圖片來源｜IMO Architecture and Design 官方網站





圖片來源｜IMO Architecture and Design 官方網站

本季專題

Feature of the Quarter

Topic 1

超越年齡標籤，以「通用設計」實現空間自由：從荷蘭 Superlofts 到日美共生聚落

在阿姆斯特丹的住宅設計討論中，「全適性住宅」（常見稱為全齡住宅）的核心價值並非預防老化，而是一種關於空間如何主動對應多元生活型態的設計哲學。荷蘭建築事務所 Marc Koehler Architects 提出的 Superlofts 概念，證明了理想的住宅不應受限於人生階段，而是一個能隨著居住者需求變動的開放系統。

這些建築提供的是一種「空間的自主權」：同一個住宅，在不同人生階段可以是充滿創意的錄音室、共享的生活沙龍，或是支援全家共融的無障礙聚落。這種設計透過通用設計原則，打破了傳統住宅「一次性格局」的限制。



照片來源｜OPEN BUILDING / © MARCEL VAN DER BURG

這樣的設計思維，也正在悄悄改變全球住宅的想像。過去數十年，城市住宅往往依照人生階段被清楚分類：年輕人的小型公寓、核心家庭住宅、以及郊區的退休或照護型社區。隨著人口結構改變、家庭型態多元，以及人們對生活品質的重新定義，越來越多建築師與城市規劃者開始提出另一種問題——如果住宅本身就具有足夠的彈性，是否就不需要把人生分成不同的居住階段？

當建築的結構、比例、採光與通風被妥善規劃，一棟住宅便能跨越數十年，甚至一個世紀的城市變遷，成為穩定而持續的生活載體。在這樣的基礎之上，建築才得以進一步發展出靈活而有機的空間特質。

全齡住宅對建築的思維，使住宅不再是一次性完成、難以改動的固定格局，而是一個可隨生活型態調整的系統：空間能重新分配用途，房間能因家庭結構改變而轉換功能，公共與私密區域也能隨時間產生新的組合。居住環境因此不再僵化，而是能夠陪伴生活一起變化。「無障礙」與「通用設計」便不再只是附加的機能或法規要求，而自然融入整體設計之中。順暢的動線、清晰而直覺的空間尺度，使不同年齡與生活狀態的人都能自在使用同一個空間。

以下將以三個案例談論不同型態的全齡住宅——

Superlofts —— 注入永續與彈性的建築哲學

視野來到注重環保、理性與設計思維的歐洲。在探討歐美全齡住宅的發展進程時，荷蘭知名建築事務所 Marc Koehler Architects (MKA) 所提出的 Superlofts 概念，展示了建築如何隨著居住者的生命週期與城市機能，進行優雅且具韌性的演進。

在傳統的都市發展中，建築往往因為無法適應居住者生活方式的轉變而變得過時，最終面臨被拆除的命運。這不僅造成空間的閒置浪費，更在歐盟地區產生了龐大的碳排放與能源消耗。Superlofts 提出了一種顛覆性的「開放式建築」框架，它將建築視為由不同生命週期系統組成的精密鐘錶：



照片來源｜OPEN BUILDING / © MARCEL VAN DER BURG

百年支撐結構

建築的骨架堅固無比，可持續使用數十年甚至百年，作為永恆的基底。

靈活的建築立面

設計為每 25 年可進行一次符合當代美學或節能標準的更新。

智慧設備系統

如暖通空調（HVAC）與管線，可每 10 年隨科技進步而輕鬆升級，不需大興土木。

個性化室內裝修

每 5 年可根據個人品味、家庭成員的增減靈活調整。

照片來源｜MARC KOEHLER ASSOCIATES



然而，Superlofts 的核心價值並不只是技術上的模組化與彈性，而是一種更深層的「時間觀」。它重新思考建築與人的關係——建築不再是一次性的產品，而是一個能夠陪伴人與城市長期成長的生命體。這種設計不僅大幅降低了建築廢棄物，進一步連結了正在興起的循環經濟，更完美契合了當代高端生活所倡導的「負責任的奢華」理念。



照片來源｜MARC KOEHLER ASSOCIATES

Superlofts 的內部空間宛如一塊挑高的空白畫布，擁有極佳的自然採光、通風與綠意引入。未來城市需要的，不只是更多建築，而是更長壽的建築、更靈活的空間，以及更能承載人類生命週期變化的居住系統。作為一座健康建築，它全面採用潔淨能源與永續材料。這種充滿呼吸感的空間，吸引了一群極具創意與創業精神的人們前來。在這裡，傳統住宅的界線被打破，住宅可以輕易地與個人工作室、音樂錄音室、畫廊或商業廚房無縫結合。高度客製化且充滿彈性的空間，不僅提升了居住者的身心健康，更在阿姆斯特丹、烏特勒支等城市，串聯起一個由買方與租戶組成的國際型高質感社群網絡。



Bridge Meadows ——
跨世代的社會修復與情感連結

在太平洋的另一端，美國的居住創新則展現了另一種深刻的人文關懷。作為歐美全齡住宅的另一個卓越典範，位於奧勒岡州波特蘭的 Bridge Meadows North Portland 55+，將市場需求、高端居住體驗與深層的社會修復進行了完美的結合，這個社區不只是提供一種新的居住形式，而是重新建構了家庭與社會支持系統的完整鏈條。

在 Bridge Meadows，高端生活不僅僅體現在優質的硬體設施上——例如設計精美的寵物友善公寓、配備頂級節能家電的私人露台、充足的內建收納空間，以及由專業團隊維護的社區花園——更體現在其無可取代的「情感價值」與「安全感」。



照片來源｜BRIDGE MEADOWS

這個社區的核心使命，是為曾經歷寄養照護體系、渴望穩定歸屬的青少年提供一個永久的家。社區將兒童、年輕父母與 55 歲以上的長者緊密凝聚在同一個共享的社會目標之下：

長者的全新價值與尊嚴

在這裡，高齡者不再是被動的受照顧者或社會的邊緣人，而是化身為孩子們的導師、朋友與照顧者。他們在付出與陪伴中，找到了生命晚年極具意義的目標與尊嚴。

家庭的堅實後盾

長者們構成了一張充滿智慧與愛心的安全網，協助年輕父母分擔育兒壓力，幫助受過創傷的孩子重新建立對世界的信任，並支持家庭建立長久而充滿愛的關係。



照片來源｜BRIDGE MEADOWS

從孩子、父母到長者，三個世代彼此形成互補的關係網絡，使「家庭」不再只是狹義的血緣單位，而是一個跨越世代的社會共同體。這種設計，也讓居住空間不只是容納生活的地方，更成為承載人生不同階段價值與意義的場域。

這不僅僅是一個居住的場所，更是一個充滿穩定、韌性與希望的社會修復模型。當空間設計與社區營運能夠真正促進人與人之間深度的情感連結時，所能產生的能量是無比巨大的。這正是當代人迫切尋找的居住體驗。



照片來源｜BRIDGE MEADOWS



照片來源｜SHARE金沢

Share金沢 ——
重新定義「混合共生」的聚落美學

當我們將目光看向亞洲，日本無疑是這場居住革命的先行者與美學奠基者。作為日本全齡住宅的指標性案例，位於石川縣金澤市的 Share金沢 展現了一種令人嚮往的「混合共生」（ごちゃまぜ，gochamaze）哲學。

抵達 Share金沢，最先感受到的不是冷硬的建築線條，而是充滿人情味的互動。這裡的居民組成極具多樣性：有活力的長者、身心障礙者與兒童、充滿創意的藝術學院大學生，以及一般的家庭。這個由社會福利法人「佛子園」於 2014 年策劃的園區，起心動念只是為了擴大身心障礙兒童的安置空間，最終卻在經營者的宏觀視野下，從「機構式照護」完美轉型為「社區型生活」的跨世代居所。



照片來源｜五井建築研究所

園區的空間規劃宛如自給自足的微型城市。園區內設有日本稱為「サ高住」的附服務高齡者住宅，由數棟單層或雙層的低矮建築組成，每棟約六至八個房間，圍繞著質樸、寧靜且毫無壓迫感的公共區域配置。這裡沒有繁複雜亂的裝飾，只有純粹的木質調與自然光。同時，園區也提供低廉租金的宿舍給當地藝術學院的學生，並附設藝術工作室；作為交換，學生們每月需貢獻 30 小時的社區志工服務，這種互助模式為社區注入了年輕活力。

這個案例也給了群祥機構（CSDC）將社區「聚落化」的想法，例如規劃中的聯銷生活館以及籌辦各種社區活動，皆是為了注入生活的活性，讓人與人發生更深度的連結。



照片來源｜SHARE金沢

Share金沢 迷人之處，在於它成功地將「社會福利」轉化為「令人嚮往的生活風格」。漫步在園區內，你會發現這裡完全沒有傳統照護機構的沉悶色彩，取而代之的是極具品味的商業與休閒設施。

品味空間的營造

這裡有一間宛如紐約地下爵士俱樂部的酒吧，配備著三角鋼琴與小舞台，定期舉辦現場表演；有一間讓人忍不住想駐足品嚐的精品咖啡館；有提供身心靈放鬆的健康按摩中心；甚至還有一座充滿療癒感的羊駝牧場與傳統的溫泉公共浴場。

極致的餐飲體驗

園區內的餐廳水準極高，例如一家專門提供蕎麥麵的精緻餐館，蕎麥是特地從不丹進口的頂級食材。餐點不僅美味，擺盤更是講究，連細微的筷套都印有符合時令的圖案，完美展現了日本極致的職人精神與生活美學。



照片來源｜SHARE KANAZAWA

總監 清水愛美 認為，真正的共融不會憑空發生。因此，社區主動創造了無數自然交會的契機——無論是在狗狗公園的偶遇、烏克麗麗課程的切磋，還是在溫泉浴場的閒話家常。這種「讓人真心想去享受」，而非「出於同情而勉強支持」的場域魅力，正是其成為未來聚落顯學的關鍵。

Topic 2

全齡宅為何成為未來保值房產指標？
從空間自由看住宅新價值

在臺灣房市話題持續延燒的當下，購屋者看待住宅的方式也正在改變。過去，人們評估一間房子的好壞，往往圍繞房價、地段、坪數、建材等條件；現在，越來越多人開始思考一個更長遠的問題：「這間房子，能適應我不同階段的生活嗎？」

這正是「全適性住宅」逐漸受到重視的原因。當家庭結構、工作型態與生活方式不斷改變，住宅所面對的需求，也不再只有單一答案。好的空間，不只滿足此刻，更需要保留面對未來變化的彈性。

本文將從四個面向，重新理解「全齡宅」的意義：從常見的高齡住宅印象出發，進一步談空間可變性、不同人生情境，以及這些設計思維為何可能影響一間住宅的長期價值。



01
為什麼「全齡宅」總被誤解成老人宅？

這樣的誤解，與臺灣近年對高齡居住議題的重視有關。隨著政府、媒體與建築業界開始討論如何讓住宅更適合長者，「無障礙設計」、「寬門道」、「平整地板」等詞彙頻繁出現，也讓人們逐漸將「全齡宅」與「老人宅」畫上等號。

然而，全齡宅並不是專為老年生活設計。無障礙的核心，是降低不同使用者在空間中可能遇到的限制，這也呼應「通用設計」（Universal Design）的精神——讓不同年齡與生活狀態的人，都能自在使用同一個空間。



02
真正稀缺的不是無障礙，而是「空間可變性」

如果仔細觀察近年臺灣的住宅市場，會發現一個有趣的現象：無障礙設施的普及程度正在逐年提升，越來越多新建案開始標榜「無障礙設計」或「長者友善」。然而，真正能讓住宅在市場上脫穎而出的，其實不是這些設施本身，而是一個更根本、也更稀缺的特質——空間可變性。

所謂空間可變性，指的是住宅能夠隨著居住者的生活型態改變，靈活調整空間配置與使用方式的能力。

現代人的人生軌跡，早已不再是一條可以預測的直線。從單身生活到兩人世界，從小家庭到多代同住，從朝九晚五的上班族到在家工作的自由工作者，甚至有人把家中一角變成創作工作室、接案空間，或發展線上事業。也有些人在人生某個階段嘗試不同生活型態，例如經營小型工作室、手作品牌，或在社區裡開設小咖啡店、甜點店，讓工作與生活更緊密地結合。



同一個家庭裡，也可能同時存在多種需求：孩子需要活動與學習的空間，大人需要安靜專注的工作環境，長輩重視動線安全與生活便利。隨著遠距工作、斜槓職涯與社區型微型創業逐漸普遍，住宅早已不只是「下班後回來休息的地方」，而是結合生活、工作、學習與社交的多功能場域。

因此，一間房子的價值，越來越取決於它能否支援這些多元生活情境。當空間可以靈活轉換用途，例如客房變成工作室、書房變成直播或創作空間，甚至讓住戶在社區裡發展小型店鋪或生活服務，住宅就不再只是固定功能的建築，而是一個能隨人生變化持續調整的生活基地。

如果住宅的空間配置過度固定，無法因應這些變化，那麼房子的「使用壽命」往往會比建築本身的物理壽命短得多。居住者被迫在人生的不同選擇情境下反覆換屋，不只耗費大量金錢與時間，更在心理上造成不小的負擔。



相反地，一個具備高度空間可變性的住宅，能夠透過幾個關鍵設計來延長自身的使用壽命：

彈性隔間設計

採用可移動或可拆除的隔間牆，讓空間能夠根據需求重新分配。

多功能空間預留

設計初期即預留空間轉換彈性，使空間能隨需求變化，降低未來改裝成本。

基礎設施的前瞻性配置

預留管線、電路與結構的升級彈性，讓住宅隨科技與生活需求持續演進。

動線的包容性設計

確保住宅動線順暢，因應日常生活、家具搬運與未來輔助移動需求。



03
全齡宅的價值，不只是照顧老後，更是支援各種人生情境

理解了空間可變性的重要性之後，我們可以更清晰地看到全適性住宅的真正價值所在。全齡宅的核心命題，從來不是「如何讓老後生活更方便」，而是「如何讓住宅在人生的每一種情境都保持最高的使用價值」。

這兩個命題看起來相似，但背後的設計邏輯卻截然不同。

以「老後生活」為核心的住宅設計，往往是在標準住宅的基礎上，加入特定的輔助設施——扶手、坡道、緊急呼叫按鈕。這些設施在特定情境下確實有用，但它們是「附加」的，而不是「整合」的。這樣的設計，在視覺上往往帶有強烈的「醫療感」或「機構感」，反而讓居住者在心理上產生抗拒。

以「人生多元場景」為核心的全適性住宅設計，則是從一開始就把彈性與包容性內建到空間的基本結構中。它不需要特別標榜「長者友善」，因為它對所有人都友善；它不需要在未來進行大規模改裝，因為它從設計之初就預留了各種可能性。

這樣的住宅，在不同人生階段呈現出不同的面貌：

單身／兩人情境

開放式空間整合客廳與餐廚，兼具社交、休閒興趣活動，打造更自在的生活體驗。

興趣與學習情境

閒置空間可彈性轉換為畫室、琴房、閱讀室或健身區，隨生活重心調整。

育兒情境

透過安全動線與彈性配置，讓空間隨孩子成長轉換為遊戲、育兒或學習場域。

短期家庭變化情境

因應長輩、親友留宿或孩子返家等需求，透過彈性空間快速調整，無須重新裝修。



在這樣的設計思維下，住宅不再是一個會隨著人生變化而「過期」的產品，而是一個能夠持續進化、持續適應的生活夥伴。

近年來，部分具有前瞻視野的開發商開始從這個角度重新思考住宅規劃。以林口起家的群祥機構（CSDC）為例，在建案規劃中便嘗試將空間彈性與生活適應性納入核心設計思考，而不只是把無障礙設施當作附加選項。這種從「人生週期」出發的設計方式，讓住宅在不同使用情境下都能保持高度的適應性，也讓全齡宅的概念在市場上逐漸被重新理解與定位。

04
為什麼靈活住宅，更可能成為保值房產？

最後，讓我們回到一個最實際的問題：從投資與市場的角度來看，為什麼具備空間彈性的住宅，更有可能成為真正的保值房產？答案其實並不複雜，但需要從幾個不同的維度來理解。

需求的廣度決定市場的深度

一間只適合特定族群居住的房子，它的潛在買家群體是有限的。相反地，一間能夠適應多種生活型態的住宅，它的潛在買家群體自然更廣。當需要出售或出租時，這樣的房子在市場上的房價與競爭力，自然比過度特化的住宅更強。

社會結構的變化正在重塑住宅需求

臺灣已經正式邁入超高齡社會，家庭結構也越來越多元、生活場景也是。單人家戶、頂客族、多代同住家庭的比例都在改變，傳統的「標準家庭」模式已經不再是市場主流。在這樣的背景下，能夠靈活因應各種家庭型態與生活型態的住宅，自然更能維持長期的市場吸引力。

換屋成本的降低，提升了長期持有的意願

當一間房子能夠陪伴居住者走過多個人生階段，居住者就不需要因為生活型態改變而頻繁換屋。這不只降低了居住者的財務負擔，也讓房子在市場上保持更穩定的持有結構，減少了因急於出售而壓低價格的情況。

通用設計的品質感，正在成為新的市場溢價來源

過去，住宅的溢價來源主要是地段與建材。但隨著購屋者越來越重視居住體驗，通用設計所帶來的空間品質感，正在成為新的溢價來源。一個動線流暢、空間整合度高、具備未來調整彈性的住宅，在使用上的舒適感是顯而易見的，這種舒適感也會反映在市場的評價上。



正因如此，群祥機構（CSDC）等開始重視生活彈性的建築思維，其實是在回應一個更深層的市場趨勢：購屋者正在從「買一間夠住的房子」，轉向「買一間能陪伴人生的住宅」。 這兩種思維之間的差距，正是未來住宅市場最重要的分水嶺之一。

Topic 3

真正的全齡宅，不只加扶手——
群祥機構如何打造能隨人生改變的可變格局住宅

近年住宅市場出現一個相當熱門的名詞——全齡宅。全齡宅來自英國的 Lifetime Homes 設計原則。當時英國住宅政策注意到，許多房屋在年輕時居住沒有問題，但隨著年齡增加，樓梯、浴室門檻與空間尺度都可能成為生活障礙，導致居民必須被迫搬離熟悉的居所。因此，Lifetime Homes 的概念便是希望住宅能夠陪伴人的一生。

大眾對全齡宅的理解仍停留在基礎的層面，例如在浴室加裝扶手、降低門檻高度、或加寬走道等。這些設計確實有助於提升居住安全，但它們其實只是住宅設計中的基本條件。若從建築規劃的角度來看，所謂全齡宅其實只是「全適性住宅」概念中的一部分。



所謂全適性住宅，是指住宅在設計之初就考慮不同人生階段、不同生活型態以及未來需求的變化，讓空間在長時間使用中仍然具有高度適應力。與其說全齡宅是一種住宅類型，不如說它是全適性住宅理念中的一個面向，主要關注不同年齡層都能安全生活。

因此，全齡宅關注的是年齡友善與居住安全，而全適性住宅則更進一步思考空間彈性、建築系統與長期使用條件。換句話說，全齡宅解決的是「不同年齡如何安全生活」，而全適性住宅思考的是「住宅如何隨人生改變」。當住宅能同時回應家庭結構與生活型態的改變時，才真正具備長久居住的價值。



全齡宅的關鍵，其實是「可變格局」

在談到全齡宅時，許多人會先想到無障礙設備，但真正決定住宅是否能長久使用的關鍵，其實是室內是否具備可變格局的可能。

住宅在不同人生階段的需求往往完全不同。例如年輕夫妻可能希望客廳與餐廳保持開放感，營造更寬敞的生活空間；當孩子出生後，家庭可能需要增加房間或規劃學習區；孩子長大後，又可能希望重新打開公共空間；甚至在長輩同住時，生活動線與房間配置也會產生新的需求。近年越來越多人在家工作或創業，住宅也可能需要兼具工作室或辦公空間的功能。



如果住宅的空間格局在交屋時就被完全固定，未來任何改動都需要大規模裝修，甚至牽動管線與結構，不僅工程複雜，也會提高成本與風險。長期而言，住宅的使用彈性就會受到很大限制。

從全適性住宅的角度來看，全齡宅之所以能成立，其實建立在一個更重要的前提之上——住宅必須具備可以調整的空間格局。只有當空間能隨需求重新配置時，住宅才能真正陪伴家庭走過不同的人生狀態。否則，即使加入無障礙設備，也只是針對特定階段的局部改善，而不是長期的居住解決方案。

因此，可變格局不只是設計選項，而是讓住宅能適應生活變化的重要基礎，這也是群祥機構（CSDC）在建築理念中重視的。



從工程細節開始的住宅品質

住宅品質往往藏在看不見的地方。真正影響居住體驗的，不只是室內裝潢，而是建築結構與工程系統的完整性。

群祥機構（CSDC）在住宅設計上長期投入工程技術的深化，希望讓住宅在結構與設備層面就具備更好的長期使用條件。例如導入同層排水設計，能有效降低排水管道穿越樓層所造成的噪音與漏水風險；透過浴室降板設計，也能讓衛浴空間更容易規劃無障礙動線。

此外，建築施工過程中的品質控管同樣重要。透過三級品管制度，從施工管理、專業監造到最終驗收，每一個階段都進行嚴格把關。這些工程細節或許在日常生活中不容易被看見，但卻是住宅能否長期維持品質的重要基礎。



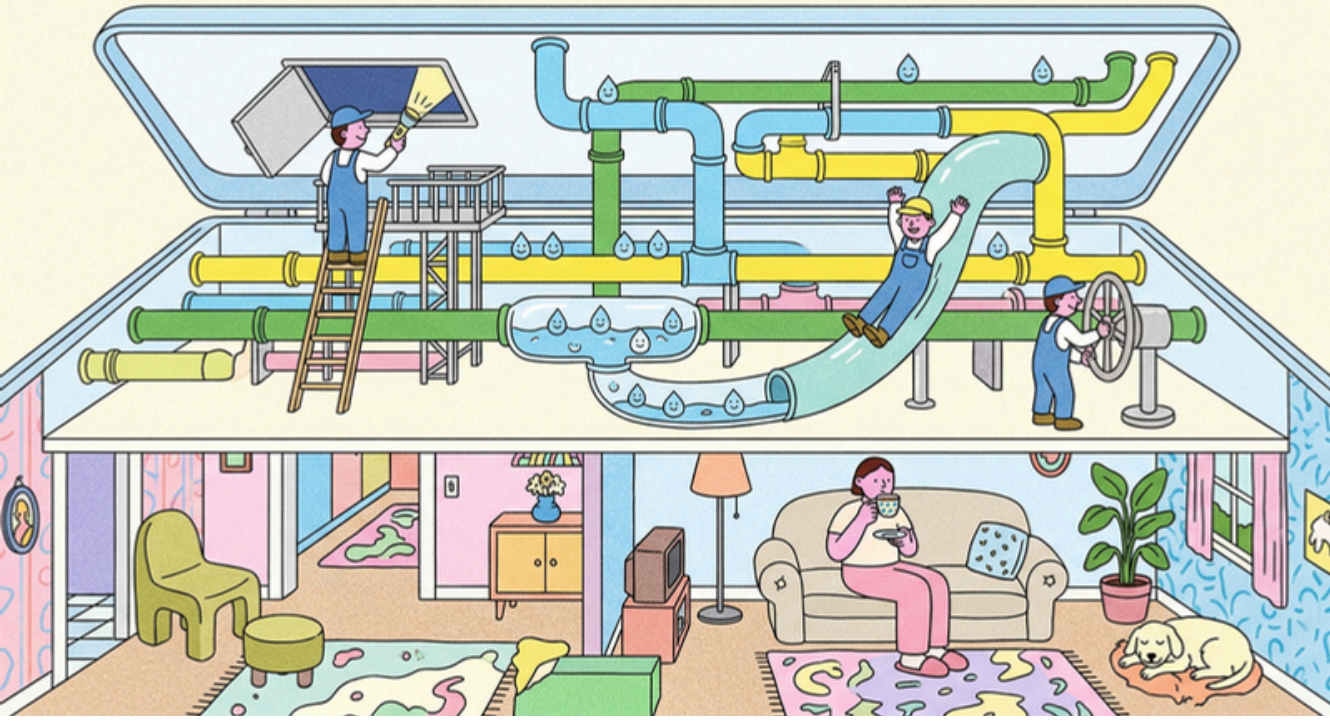
當建築在結構與管線系統上具備足夠彈性時，住宅的使用壽命與調整彈性也會大幅提升，而這正是全適性住宅最重要的設計邏輯。

工程細節，也落實在真實住宅之中

同層排水、浴室降板與三級品管，不只是工程技術的選擇，更關乎住宅在長時間使用後，是否仍能保有維修、調整與品質上的餘裕。

群祥實踐案例

同層排水・浴室降板｜盛德誠、群祥謙、群和 Future Link
三級品管｜群祥機構全系列建案

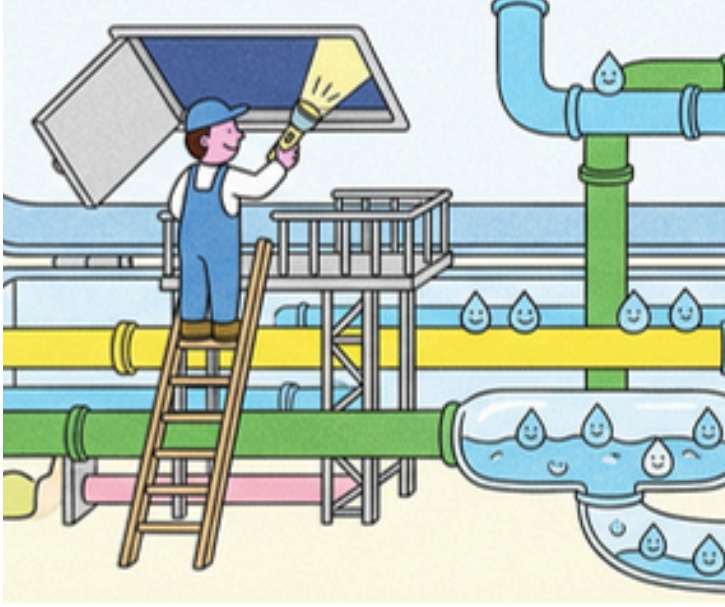


管線走天花板：讓住宅持續進化的工程邏輯

在住宅設計中，真正限制格局彈性的，往往不是牆，而是隱藏在建築結構中的設備管線。

多數傳統住宅會將給排水與設備管線埋設在地板結構內。這樣的施工方式雖然相對簡單，但一旦住戶想調整房間位置或移動牆面，就可能牽動整個地板內的管線系統，不僅施工困難，也會大幅增加裝修成本。因此，許多住宅即使標榜可變格局，實際上能夠真正調整空間配置的情況並不多見。

過去五年，群祥機構（CSDC）持續在管線工法上精進，希望讓住宅的彈性不只是設計理念，而是可以被實現的工程基礎。



首先，在最容易造成居住困擾的給水與排水系統上，已經逐步交出成熟的成果。透過同層排水工法，排水管路不再穿透樓板，每一戶的管線維修都能在自家空間內完成，產權更清楚，也大幅降低傳統住宅常見的上下樓層漏水糾紛。

在給水系統方面，目前上配設計工法持續導入中。水管不再深埋於地板，而是沿著天花板系統整齊配置，讓管線從「看不見」變成「可檢視」。未來若需要調整廚房或衛浴格局，施工彈性大幅提高；同時只要打開檢修孔，多數問題都能一目了然，也能做到接近零破壞的維修方式。

當給排水系統逐漸脫離地板結構的限制，住宅的空間彈性也就隨之提高。居住者可以依照不同階段的家庭需求重新規劃房間配置，讓住宅在時間的推移中仍然保持良好的使用效率。



下一步，群祥機構（CSDC）正在持續挑戰的是更為複雜的電路系統進化——讓全屋密集的電線迴路逐步朝向明管化與上配化發展，並不是簡單的工程轉換。它涉及更嚴格的防火法規、金屬套管的耐燃限制，以及在輕隔間內進行垂直降線的精密施工方式。

整體技術仍有一段路要走，但群祥機構（CSDC）已經在路上。持續在設計與施工中累積經驗，尋找兼顧消防安全、結構安全與格局彈性的最佳解方。

對群祥機構（CSDC）而言，住宅並不是一次完成的產品，而是一個可以隨著生活需求持續進化的系統。

上配設計
將管線由「隱藏」轉為「可檢視」，為住宅保留更高的維修與格局調整彈性。

給水上配設計｜群祥實踐案例
盛德誠・群和 Future Link



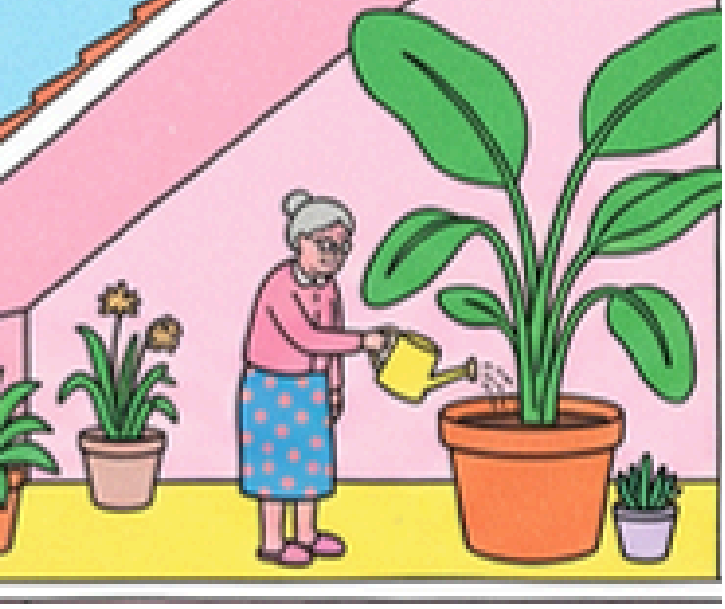
通用設計，讓住宅真正適合所有生活型態

在全適性住宅背後，重視的是通用設計的價值與精神。

1980 年，通用設計之父 Ronald L. Mace 提出：「通用設計，是讓產品與環境在不需要額外改造或特殊設計的情況下，盡可能讓所有人都能使用。」

通用設計的概念並不是只針對特定族群，而是希望讓所有人都能在同一個空間中舒適生活。從推嬰兒車的父母、正在成長的孩子，到需要助行器的長者，甚至是短暫受傷或行動不便的居住者，都能在住宅中維持良好的生活品質。

在實際規劃中，通用設計會從空間尺度、動線安排與設備配置等多個層面進行整合。當這些設計與可調整的住宅結構結合時，全齡宅才不只是針對某一個年齡階段，而是能在不同人生狀態中持續保持舒適與安全。



在全適性住宅的思考下，許多住宅細節便會產生不同的設計方式。例如門把改為槓桿式把手，使手部力量不足的人也能輕鬆開門；浴室地坪減少高低落差，讓老人與孩子都更安全；開關高度調整到任何人都容易觸及的位置。

如果說全齡宅關注的是「時間」，也就是人在不同年齡階段的變化，那麼通用設計所延伸出的全適性住宅，關注的則是「人」。因為每個人的身體能力、生活方式與家庭型態本來就不完全相同，住宅設計自然也需要具備更大的包容性。

因此在近十年的國際住宅發展中，許多國家其實已經逐漸從單純的高齡住宅思維，轉向更廣泛的住宅設計概念，這些概念背後的共通點是：住宅應該能夠適應不同的人，而不是只針對單一族群。

建築知識

Architectural Knowledge

關於全齡住宅，你可能想知道的 8 件事

住宅真正的價值，不只在交屋時看見的格局、建材與設備，更會在家庭改變、季節更替與長期使用之後逐漸浮現。從全齡住宅到全適性住宅，我們整理出八個與長住有關的常見問題，重新理解一間房子如何陪家庭走過不同階段。

Q1

全齡住宅，就是為高齡者設計的住宅嗎？

不是，全齡住宅關注的是孩子、成年人與長者，在不同人生階段都能安全、便利地使用同一個居住空間。

無障礙動線、防滑地坪與安全扶手確實重要，但只是其中一部分。真正的全齡住宅，還需要考慮家庭結構改變後的空間使用、長期居住的環境感受，以及日後的工程維護與社區生活。

Q2

全齡住宅和全適性住宅有什麼不同？

全齡住宅關注「不同年齡的人能不能使用」；全適性住宅進一步思考「生活改變後，住宅能不能繼續適用」。

家庭需求並不只受到年齡影響。孩子出生、居家工作、長輩同住、生活習慣改變，都可能重新定義同一個空間的用途。

全適性住宅因此不只處理安全與便利，更關注住宅能否隨著家庭與時間持續調整。

Q3

為什麼現在更需要討論住宅的長期適用性？

因為我們正面對兩個同時發生的居住趨勢：

房子愈住愈小，卻需要住得愈久。

小宅化使住宅必須更有效率地使用有限空間；高齡化與家庭型態改變，則讓同一間房子需要承擔更長、更複雜的生活歷程。

看房時只考慮現在是否夠住，可能已經不足以回應未來十年、二十年的生活。

Q4

同樣的坪數，為什麼住起來會有很大差異？

因為帳面坪數不等於實際的使用效率。

格局比例、家具擺放、主要動線與收納位置，都會影響空間是否真正好用。兩人生活時的書房，未來可能成為兒童房；長輩同住時，也可能需要重新安排通行動線與家具尺度。

好的空間不只是現在放得下，而是未來仍保有轉換用途的可能。

Q5

看房時，除了採光，還要注意哪些環境條件？

採光只是居住體感的一部分。

真正入住後，通風、濕度、排氣、窗戶氣密與室內溫熱感，都會反覆影響每天的生活。這些條件在樣品屋裡未必明顯，卻可能在經歷不同季節後逐漸浮現。
看房時可以進一步了解：

- ✓ 浴室與廚房如何排氣？
- ✓ 室內空氣如何流動？
- ✓ 防潮與窗戶氣密如何處理？
- ✓ 出現問題時，是否有清楚的維護方式？

Q6

預售屋看不見的工程，該怎麼判斷？

可以先確認工程是否留下可理解、可查詢、可追溯的紀錄。

結構、防水、排水與管線通常藏在牆面或地坪之後，購屋者很難直接從外觀判斷。工程紀錄不能保證住宅永遠不發生問題，卻能讓日後查修、維護與責任釐清更有依據。

看房時可以詢問：

- ✓ 施工過程是否留有紀錄？
- ✓ 重要工程是否經過查驗？
- ✓ 日後維護時能否取得相關資料？

Q7

智慧住宅是不是設備愈多愈好？

不一定。

智慧生活的重點，不在設備名稱有多新，而在於是否真的回應每天的使用情境。

例如包裹收發是否方便、門禁是否兼顧安全與便利、電動車充電是否納入規劃，以及系統是否容易操作。只有當科技能自然服務日常，它才不只是設備清單上的附加功能。

Q8

看房時，怎麼判斷一間住宅是否適合長住？

可以把問題從「現在有什麼」，往前推到「未來改變時，還能不能使用」。

看房時，不妨先問四件事：

- ✅ 空間：家庭結構改變後，格局是否仍能調整？
- ✅ 環境：經歷不同季節後，居住體感是否依然舒適？
- ✅ 工程：施工與維護資訊是否清楚且可追溯？
- ✅ 日常：社區安全、收發與充電需求是否納入長期規劃？

四大系統，重新理解住宅的長期價值

看完前面的問題後，你會發現，真正影響住宅長期品質的因素，其實不只是坪數、建材或設備，而是住宅是否能隨著生活持續適應與成長。

因此，群祥機構將影響長期居住品質的關鍵，整理成四個彼此相互連結的面向，作為規劃住宅時的重要思考架構。

這四大系統，不是彼此獨立的規格，而是共同回應同一個問題：

一間房子，能不能陪伴家庭走過不同的人生階段？

空間效率

好的格局，不只現在夠住，更要保留未來調整的可能。從動線、收納到空間配置，都能隨家庭結構與生活方式改變而持續適用。

環境調節

真正舒適的住宅，來自採光、通風、濕度、排氣與節能等細節的整體規劃，而不是短暫的賞屋體驗。

工程信任

住宅的價值，不只建立在看得見的設計，也來自結構、防水、排水與施工品質等看不見的基礎，以及完整可追溯的工程管理。

智慧生活

科技真正的目的，不是增加設備，而是讓安全、物業管理與能源使用，更自然地融入每天的居住生活。

品牌紀事

Brand Story

從居住出發，
重新理解我們與生活的關係

對群祥而言，建築的完成，不代表一段關係的結束，而是生活真正開始的地方。

《365》的誕生，是我們重新思考「建築之後，還能做些什麼？」的第一步。從住宅知識、城市觀察到生活提案，我們希望透過持續的內容分享，陪伴住戶更理解自己的家，也從日常生活出發，看見居住與環境、社區及城市之間的關係。

因此，《365》不只是一本談建築的刊物。我們更希望它成為一種持續發生的陪伴：談房子如何被建造，也談入住之後如何使用、維護與生活；關注建築本身，也把視線延伸到每一天真正發生的居住經驗。

從一本刊物開始，讓建築完成之後的關係繼續發生。

我們期待，群祥不只存在於建築完成以前，也能陪伴住戶走進入住以後的每一天。

交屋不是結束，而是陪伴的開始

讓服務延續，陪房子一起走過時間

住宅會隨著時間被使用，也需要持續被理解與照顧。

因此，群祥將售後服務從被動的問題處理，進一步延伸為主動的住戶關係經營。透過年度「居家安全健檢」，從建物骨架到日常運作的生命線與安全系統，協助住戶掌握住宅現況，也建立自主維護的基本觀念。

年度居家安全健檢

01

年度公告

每年依住宅維護需求，公布當年度健檢項目與服務時間。

02

住戶報名

開放住戶於社區櫃台報名，預約居家健檢。

03

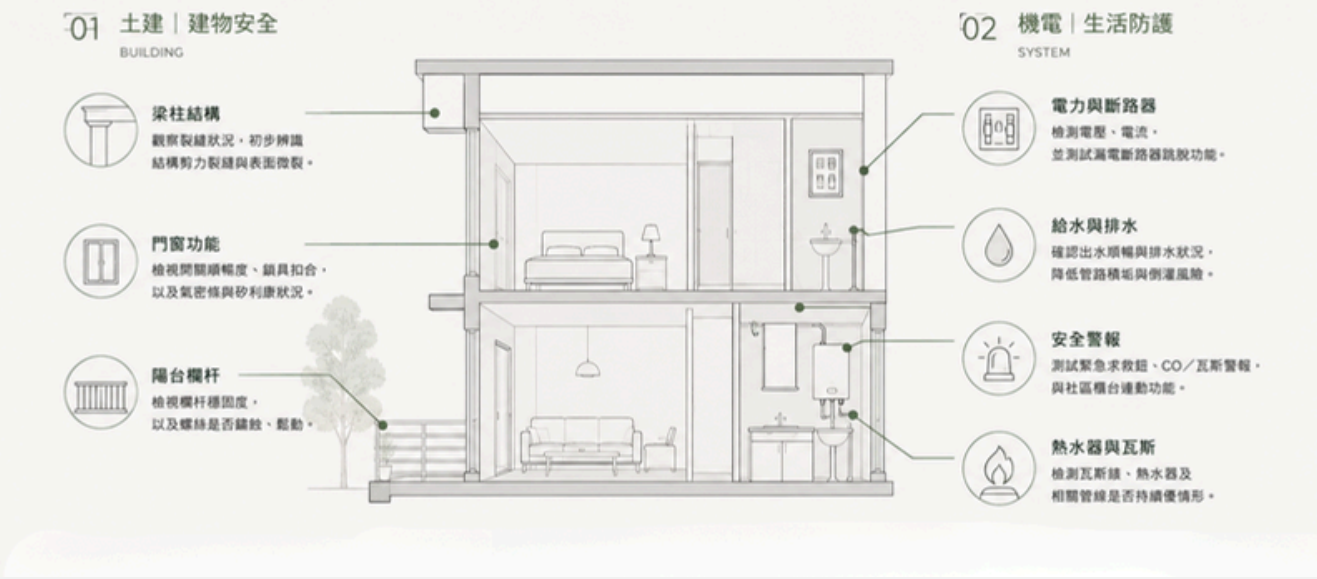
到戶健檢

由群祥售服人員到戶服務，每戶檢測時間約 30 分鐘。

04

傾聽回饋

健檢完成後蒐集住戶滿意度回饋，持續優化後續服務。



家的健康，從日常開始

年度居家安全健檢結合「土建」與「機電」兩個面向，從建物本體到日常運作的安全系統，依每年度公告項目進行檢測。

健檢不只是發現問題，更希望讓住戶理解住宅的使用狀況，建立日常自主檢視與維護的觀念。

CHECK → UNDERSTAND → CARE

從一次檢測開始，更了解每天居住的家。

群祥希望透過持續的檢測、回饋與溝通，陪伴住戶建立住宅自主維護的觀念，讓安全不只發生在交屋當下，而是延續在往後的每一天。

家，不只發生在家門之內

一個家的生活感，從來不只由室內的坪數與格局決定。

早晨習慣去的咖啡店、週末與家人聚餐的餐桌，或是散步途中一次熟悉的招呼，都慢慢構成我們對「住在這裡」的感受。當生活的半徑從家門向外展開，一間間店、一條條街，也成為居住經驗的一部分。

因此，群祥開始透過住戶特約，串連生活周邊值得認識的店家。除了提供住戶專屬優惠，我們更希望從日常消費開始，讓住戶與街區產生更多接觸，也讓「回家」這件事，逐漸延伸成對一個地方的熟悉。

這一季，我們從兩間店開始。

一杯咖啡、一頓飯，也許就是認識生活周邊最簡單的方式。

森森燒肉

有些餐桌，是日常裡最容易聚在一起的地方。

從平日晚餐到週末聚會，一頓飯往往也是家人與朋友重新坐下來、分享近況的時刻。當家的半徑向外延伸，我們也希望替住戶多認識一些適合相聚的生活選擇。

本期群祥住戶特約新增森森燒肉，讓一頓日常聚餐，也成為住在這座城市裡的小小福利。



群祥住戶｜出示住戶卡享餐費 9 折（不含服務費）
季刊讀者｜出示本季刊畫面，招待精選肉品乙份

優惠須知

- 9 折 / 肉品優惠擇一，每桌限乙份
- 不限平假日，國定假日皆適用
- 當月壽星入會贈「永森花」可與上述優惠併用
- 季刊肉品優惠至 2026/12/31
- 住戶優惠及季刊優惠限林口店適用

森森燒肉

林口店｜新北市林口區惠民街 36 號

02-2606-9389





Söt Café Bistronömy 展悅浮島

在日常經過的地方，留一點時間給自己。

咖啡店之所以成為一個街區重要的存在，或許不只是因為一杯咖啡。它可能是一個人的短暫停留、一場午後談話，或是假日不需要特別安排的去處。

這一季，群祥與「Söt Café Bistronömy 展悅浮島」合作，將住戶專屬優惠帶進日常生活的半徑裡。

群祥住戶專屬

持群祥社區住戶卡

享店內常態性菜單總金額 **95 折** 優惠

實際優惠內容及使用方式依店家現場公告為準。

Söt Café Bistronömy | 展悅浮島

新北市林口區文化三路二段 455 號 1 樓

02-2602-2705



機能由需，形隨機能，意寓形美。

群祥建築哲學

Inside This Issue
Future Housing Trends
Universal Design
Global Case Studies
Living in Linkou

365

2026 Autumn

Issue 01

Adaptive Living
Building Homes for Every Stage of Life

CSDC

csdc.com.tw