

國立臺灣師範大學運動與休閒學院  
樂活產業高階經理人企業管理碩士在職專班

碩士論文

Executive Master of Business Administration Program in  
Lifestyles of Health and Sustainability  
College of Sports and Recreation  
National Taiwan Normal University  
Master's Thesis

危老建築重建實施過程對原住戶的影響

The impact of the implementation process of the reconstruction of  
urban unsafe and old buildings on the original residents



林雯薏

Wen-Yi Lin

指導教授：李恆儒 博士

Advisor : Heng-Ju Lee, Ph.D.

中華民國 111 年 7 月

July 2022

# 危老建築重建實施過程對原住戶的影響

2022 年 7 月

研究生：林雯蕙

指導教授：李恆儒

## 摘要

民國 106 年五月，中央公布「都市危險及老舊建築物加速重建條例」，這是繼民國 87 年公布的「都市更新條例」，政府針對不動產制定的一項重大法案，台灣因為島型氣候，加上屋齡老舊，許多的房屋已超過耐用年限，在都更條例繁瑣且漫長的作業下，使得房屋更新緩慢，加上原住戶對於條文內容與時間上的不確定性，導致都更曠日費時，危老條例的產生讓不動產活化與社區改造，增添了一道曙光，自 106 年公布後，申請件數遠遠超過都更的申請件數，唯因為早期的都更條例已為大眾留下固著的印象，在危老條例進行中，亦會遇到許多的問題與困難，成事在人，在民主法治下，唯有了解原住戶的想法，加以溝通協調，才能更有效率的完成人民所期待，本研究旨在針對危老重建對原住戶影響，利用訪談法對原住戶進行危老重建的議題探討，並將訪談資料加以分析與整理，歸納出結論與建議，實研究後，主要原因在於重建時程縮短、手續簡化，尤其是重建後，百分之百回饋原住戶的出發觀點，用以公開透明化的方式來進行重建過程，按照原住家的條件列表，讓住戶能夠明白原始自己房屋的價值，以及可換回的房屋價值與空間，原住戶能自行選擇進行的方式，再者小基地的都更，往往因為利潤而不足，無法受到建商的青睞，經過危老重建整合下，讓小基地亦能有效的被活化，所以在危老重建對原住戶的影響尚，是利多於弊的。

**關鍵字：**危老條例、都市更新、都更條例、危老重建

# **The impact of the implementation process of the reconstruction of urban unsafe and old buildings on the original residents**

July, 2022

Author: LIN, Wen-Yi  
Advisor: LEE, Heng-Ju

## **Abstract**

In May 2006, the central government promulgated the " Statute for Expediting Reconstruction of Urban Unsafe and Old Buildings " (reconstruction of urban unsafe and old buildings). A major bill was enacted. Due to the island climate and the aging of the houses, many houses in Taiwan have exceeded their service life. Under the more cumbersome and lengthy work, the renovation of houses is slow, and the original residents are not interested in the content of the provisions. The uncertainty of time and time has made it more time-consuming and time-consuming. The emergence of the Dangerous Elderly Regulations has added a new light to real estate activation and community transformation. Since its publication in 2010, the number of applications has far exceeded the number of applications for Dugen. , it is only because the earlier regulations have left a fixed impression on the public, and many problems and difficulties will be encountered in the implementation of the Dangerous Elderly Regulations. The people's expectations can be fulfilled more efficiently through communication and coordination. The purpose of this study is to analyze and organize the impact of the reconstruction of the dying on the original residents, and draw conclusions and suggestions, so as to provide relevant units for reference. The main reason is that the reconstruction time is shortened and the procedures are simplified. Especially after the reconstruction, 100% of the original residents' viewpoints are given back, and the reconstruction process is carried out in an open and transparent way. According to the list of conditions of the original residents, the residents can understand the original house. The value

of the house, as well as the value and space of the house that can be exchanged, the original residents can choose the way to proceed, and the small bases are more expensive, often because of the lack of profits, and cannot be favored by the builders. The small base can also be effectively activated, so the impact on the original residents in the reconstruction of the dying old is still more pros than cons.

**Key Words:** reconstruction of urban unsafe and old buildings 、 urban renewal 、 statute for expediting reconstruction of urban unsafe and old buildings



# 目次

中文摘要 .....	i
英文摘要 .....	ii
目次 .....	iv
表次 .....	vi
圖次 .....	vii
<b>第壹章 研究緒論 .....</b>	<b>1</b>
第一節 背景與動機 .....	1
第二節 方向目的 .....	1
第三節 預期貢獻 .....	2
第四節 研究限制 .....	3
<b>第貳章 文獻探討 .....</b>	<b>4</b>
第一節 都市更新之探討 .....	4
第二節 危老重建之探討 .....	15
第三節 建築物之重建探討 .....	22
<b>第參章 研究架構與方法 .....</b>	<b>39</b>
第一節 深度訪談法 .....	39
第二節 田野觀察 .....	40
第三節 訪問對象條件 .....	40

第四節	訪談過程與內容.....	41
<b>第四章</b>	<b>資料分析與整理.....</b>	<b>44</b>
第一節	資料分析.....	45
第二節	受訪者影響分析.....	49
第三節	田野觀察分析.....	52
<b>第五章</b>	<b>結論建議.....</b>	<b>54</b>
第一節	結論.....	54
第二節	建議.....	55
<b>參考文獻</b> .....		<b>57</b>



## 表 次

表 2-1	都市更新條例公布修改時間表.....	16
表 2-2	危老重建獎勵容積表.....	20
表 4-1	危老條例與都更條例比較表.....	47
表 4-2	受訪者資訊.....	49
表 4-3	受訪者影響分析.....	52



# 圖 次

圖 2-1	都市更新程序.....	14
圖 2-2	都市更新程序概約時程.....	15
圖 2-3	社區危老申請流程.....	18



# 第壹章 研究緒論

## 第一節 背景與動機

### 一、背景

#### (一) 屋齡老舊造成物理性危害影響居住品質

我國從民國六十年代經濟起飛，房屋翻蓋迄今已經五十幾年。綜觀社會的整體屋況，除了屋齡超過五十年之舊屋比比皆是，更是老舊整宅普及，更甚者還有海砂屋等危險建物充斥。

#### (二) 台灣氣候地形顯示房屋耐震結構須補強

如此的住屋環境窳陋，住民不僅要面對近年來氣候變遷的衝擊，還因我國地處菲律賓板塊與歐亞板塊的交界邊界上，是大陸與島孤碰撞焦點而深受頻繁地震(如台南與花蓮的大地震)天災等的威脅，其中更是具有因屋齡老化所致的耐震度不足的隱憂，勢必顯現我國老屋脆弱度高並缺乏災害調節能力的風險。

### 二、動機

過去多數研究都是針對企業、資方、學者等角度切入主題，但在都市更新美化市容上，並無顯著的效益，本研究是針對用原住戶觀點，實際探討預期心態，為加快提升危老重建之速度，我們必須強化對原住戶的信心，借已完成危老重建或參與其中的原住戶實際經驗研究探討，已達成危老的實際效益。

## 第二節 方向目的

為了使本研究能夠聚集探討，本研究提出下列三方面的目的與方向，且分別說明：

一、我們在危老條例的範疇內，進行文獻探討，從中獲得經驗並加以研究探討。

首先，將針對相關專家學者對危老建築重建的實施過程與文獻探討，以獲得啟發研究觀念與正確的知識，奠定研究基礎實施步驟，依序進行研究討論。

二、探討都更與危老的實際差異，強化優點讓市容美化加快速度。

其次，對於危老重建條例，是民國 106 年頒布實施，相較於都市更新條例在民國 87 年頒布，兩者之間的施行步驟與時程差異化，進行研究討論，提取兩者之間對於原住戶的優劣，以利分析危老建築重建對於原住戶的影響。

三、以原住戶為研究基礎，透過實際參與危老的影響與心態，找出關鍵因素，以利相關單位與整合者能有更明確的數據與方向。

最後，本研究將以訪談與問卷方式，對危老建築重建的原住戶進行實際訪問調查，並加以整理統計，讓研究結果與建議能夠實質的提供相關單位參考運用。



### 第三節 預期貢獻

對預期貢獻來說，設定分為對學術研究與操作實務兩個方向，分別說明如下：

#### 一、學術研究

- (一) 提供相關單位進行條例修改能更貼近民心。
- (二) 獲得更多啟發，以方便未來相關研究。

#### 二、操作實務

- (一) 協助整合者或推動師針對預期心態強化住戶意願。
- (二) 解決企業在進行整合時，強化溝通的效能。

## 第四節 研究限制

本研究的實際進行與成果成效，預期會有以下限制：

### 一、實際參與個案數多寡

危老重建是政府後期推出的政策，多數還在整合階段，要實際邀約個案進行問卷調查，需要運用更多資源來進行。

### 二、實務導向之限制

政策修改，需要多方的研究與調查，以台灣目前的時效速度，要跟進民意有實際難度。



## 第貳章 文獻探討

本研究的文獻探討部分，本就針對改善都市的機能與環境空間，促進都市的土地有計劃再開發與利用，注重居民的公共利益的都市更新、以潛在的災害與風險，加速都市計畫內之危險及老舊建築物的重建，改善居住環境，提升國民生活品質與建築安全為立法目的之危老重建。進而與都市更新之差異化與對原住戶之影響，三大主軸方向做文獻探討。

### 第一節 都市更新之探討

依我國都市更新條例(簡稱都更條例)立法之前，最早的法源依據是民國 62 年修訂的都市計畫法增列第 6 章，當時並沒有詳細的作法，對於地上物與土地的處理方式，是以徵收及區段徵收的方式來處理，各項細節皆由政府主持與主導。

北市是我國最早辦理都更的都市，根據民國 52 年臺北市政府統計共有 52,887 間違章建築，其中在西門町的鐵路兩側的竹棚最為令人印象深刻，政府於民國 49 年強力拆除占用土地之竹棚屋，民國 50 年改建完成，並以四維八德中的八德「忠孝仁愛信義和平」之路界區分，接連八棟三層樓高的水泥建築，規劃住家與商店共有 1644 戶（林秀澧、高名孝，2015），以中華商場代表，就此開啟都市更新序幕。

民國 86 年行政院通過「都市更新方案」，民國 87 年公布實施「都市更新條例」，我國正式啟動都市更新，並由內政部為中央主管機關，以各縣（市）政府為執行單位，開放民間可申請劃定更新單元，並可主導更新事業實施，都市更新發展，成為了政府與民間的民主意識與經濟共榮。

## 一、定義探討

都市更新涉及層面廣闊，定義也都有所不同，Miles (1953)提出，其意義主要是維持都市的生命力，並促進都市土地有效使用，何芳子與丁致成 (2006)提到日本都市再生政策中，說明其意義是活化都市帶來新需求，並帶動經濟復甦。Chris (1990)說明都市更新是一種經濟和社會對於城市區域的牽動而引起的過程。在國內外的名詞上有許多不同的說法，例如：都市再生、都市再開發、都市復興、都市重建、舊城改造、舊區改建、舊城整治、舊城更新、都市改造...等，在我國依據立法目的，將都市更新定義為：整體改善都市的空間環境與復甦都市機能，完善居民的公共利益。

都市更新是在說明，都市計劃範圍內，實施重建、整建或維護措施，其中重建、整建、維護，說明如下：

### 重建：

拆除原有建築物，重新建造，原有住戶安置，藉此改善公共環境與設施，亦能使土地性質變更（例如原農地變更為建地等）、使用密度（因新建築規畫而改變人口密度等）

### 整建：

係指改建（將建築物一部分拆除，進行改造）、修建（建築物的樑柱、樓地板、基礎等進行修理或變更）或是充實設備及公設（如增設電梯、建築外牆拉皮等）

### 維護：

說明加強更新區域內土地使用及建物管理，改進公設，以確保良好的狀況。

其中大家認知的都市更新，多數認為是一重建，亦是工程與時程較為龐大的情事，而整建、維護較少人討論，因重建曠日費時，政府也開始提起整建維護的選項，例如臺北市 2001 年舉辦一系列的都市空間改造活動，透過政府補助與業者巧思下，讓老屋能有新面孔，在都更重建進行不利的狀況下，整建維護也是一個不錯的選項。

## 二、重要問題的探討

都市更新最早以居住與物質環境改善為重點，雖有對經濟、社會社區、就業等方面的考慮，但整體關注較弱。隨著都市更新的發展演變，經濟、社會、技能等方面的比重越來越大，都市更新也開始綜合考慮經濟復興、物質環境、社會社區、住宅、就業、教育、教育訓練等多方面內容，而這些內容也顯著影響著都市的形態與功能發展。

### (一)經濟復興方面

都市更新最直接的因素就是經濟復興，由於工業發展，使都市經濟效益提高，帶動一系列相關產業發展，都市得以發展和生存的基本活動隨之增多，為都市帶來的外部效益也越大。經濟復興包含以下內容：

1. 隨著都市及區域經濟環境的改變，以及全球經濟化發展與工業重組，部分都市開始衰落；經濟的復興力求吸引及刺激投資，增加就業機會並改善都市環境。
2. 都市經濟復興創立了從中央到地方政府和私人機構、自願團體與當地設區的合作；區域發展協調機構在都市與經濟復興中扮演著極為積極的角色；都市經濟的復興須保持持續的動態調整，並展現出外部客觀環境的改善。
3. 都市需求與都市供應是經濟復興的關鍵，亦是其最重要的組成。需求方面由都市維持本地消費以及吸引更多外來消費的能力決定，透過提高工業生產、改善服務部門的服務品質等措施來吸引消費。協商會議與旅遊市場的發展，便是維持都市新興經濟活動的一種策略。
4. 供應方面的投資則主要表現為都市內部結構改善、土地再開發、教育訓練發展等方面，包括新建或改善都市道路、發展其它交通聯通、再開發土地以滿足原有工業的擴展與重新安置以及新工業的發展、緊密聯結教育與研究機構以促進科技與

商業區的發展作業、為當地企業或商業聯盟提供適當技術知識訓練與人力訓練等。

5. 經濟中資訊的處理與溝通愈發重要，直接表現為對資訊與通訊技術的頻繁使用，以確認都市在未來經濟發展中的角色定位，都市的全球化發展已是當代都市建設發展的主導趨勢。都市的生產產能同樣影響都市供應，通常會透過新的企業編組以及現存商業的發展來吸引投資、促進本地發展。

而對生產力的投資也會受到諸如基礎設施的品質、人力技術以及地方優勢等地方經濟競爭的影響。1996年的《競爭：創造歐洲的企業中心》白皮書強調了這些供應方面的問題，並為發展資訊社會、提升中小型企業的角色與利益、鼓勵進一步打破常規大膽創新、確保人力的訓練有素高質高量等制定了相應的政策目標。

其中有一突顯出觀點，即當都市與區域的經濟發展迥異時，生產、土地、人力以及資本是政府相關政策干涉的主要領域，而空間經濟效益正是這些領域中關鍵要素的結果。

為此，經濟復興提倡供需結合。若沒充足的維持使用的需求，都市無法提供新的重要基礎設施；同時，缺乏充足的基礎設施與設備，都市也無法得以發展提升。

## (二)物質環境方面

物質資源的組成包括建築、土地與場地、都市空間、開敞空間與水源、功效與服務、電信、交通基礎設施建設、環境品質。

都市與鄰里的物質表像及環境品質是繁榮與生活品質的有力表現，同時也是企業與市民的信心所在。日漸衰竭的房地產、大片空廢棄地及工廠、衰敗的都市中心都是貧窮與經濟衰退的直接反映，它們顯示了都市的衰敗或是都市發展與社會經濟變化脫節。就連不合宜的基礎設施或是破舊荒廢的建築亦能成為都市衰敗的原因，在無法滿足最新發展的部門企業之需求的同時又將高額使用維修費用強加於窮人或是瀕臨破產

的企業之上，最終導致投資、資產以及市民的信心消失。

物質更新成功的關鍵是清楚現存物質資源的限制及潛力，明白改善過程中的角色定位，知曉區域、都市乃至鄰里更新中的適當改善點。物質空間與自然環境的品質直接決定都市市民的生活品質。它主要包括如下內容：

1. 明確都市更新計畫的物質尺度與時間尺度。
2. 了解經濟發展的趨勢及對物質環境的影響。
3. 明確物質環境因素在更新策略的角色作用，如旗艦專案、供給與需求關係。
4. 發展明確的策略規劃，更新物質環境。
5. 確保符合地區中其他發展更新計畫的協調發展，並使地區內各層廣泛參與。
6. 設立相關機構，對計畫進行維護。
7. 設立維護和運轉的資金機制。
8. 了解環境改善的經濟作業原理。
9. 確保行動展現政府部門策略的變化及社會經濟情況的變化。

對於物質更新的需求亦意味著某種形式的環境改善。一個逐漸惡化的都市地區，很有可能表現出物質上的廢棄，包括空置且廢棄的建築與土地，還有可能已遭污染。這些美學上、物質形態上的環境問題會嚴重影響地區潛力投資者的認知以及地區交易其自身資產的能力。因此，都市更新計畫需要將環境改善的各個要素包括在內。這些計畫包括改善宜人環境（如景觀和綠化）、土地處理（包括土地集合、獲取、清理和銷售）以及改善場所的可達性與服務。居住、休閒與工業功能越發強調其周圍最為直接的環境，都市中心需提供高品質的購物欲工作環境來維持競爭。

### (三)社會與社區方面

1996年聯合國與世界銀行的研究顯示了全世界內都市決策者需要面臨的諸多問

題。這些問題複雜且相互關聯，包括建設地方宜人環境的基金缺乏、社會與教育供應的負擔過重以及市民接受健康服務的途徑缺乏。目前，都市社區所面臨的問題都是渴望改善都市生活的品質。

Geddes(1995)認為，社區所面臨的挑戰是改善它們的可達性、擴大社會與經濟機會以及發展當地服務來更為有效地滿足當地需求。社區政策關注重點有：工作福利、教育行動區、資本接受、犯罪、吸毒、少數民族、公共衛生、弱勢群體。社居政策需要合作行動與資金提供，它們影響了社區的社會經濟發展。隨著人口的老齡化，對於衛生保健與社區支援的需求不斷增加。良好的健康依賴於舒適的居住、宜人的環境以及休閒、運動和娛樂機會。

良好的社區健康改善了當地住戶的生活品質，更發展了區域自豪感。當人們享受更好生活的時候，他們有自信在舒適的社區環境裡規劃未來。同時健康計畫也能透過擴充相關技能提高地區能力來提供本區相應的服務。

自 1960-1980 年代，先後在許多國家出現了住戶抗議那些破壞自己的社區和鄰里的都市更新或其他建設專案，並在專業人士的幫助下尋找在保護原有社區前提下改善環境的途徑，”鄰里保護”觀念於是提出。

保護鄰里不是指保持現狀下的生活、人口結構和建築風格完全不變，而是在鄰里保有適度穩定的同時能成為由活力和生機的都市的一部分。因此，一方面需要保護鄰里的社會結構、土地使用功能和傳統，另一方面也要保證充足的、安全的、舒適的住宅和服務設施，還要考慮將新的公共建設專案及其它變化的壓力減小到鄰里可承受和適應的程度。鄰里保護的最終效益應該是社會方面的，使人們有社區歸屬感，能夠以可以承受的費用生活在較好的環境中，其中最重要的一點是充分認識原有衰敗社區中住戶的真正需求。而當都市建設不得不迫使一個地區的住戶搬遷時，應充分考慮住戶的實際困難和損失，給以經濟補償並幫助住戶重建新的社區。

#### (四) 住宅方面

居住遠不止是在某處生活。新的住宅建設是都市更新的驅動力，適宜的住宅是任

何都市更新計劃的基本要素，它對物質改善與經濟改善有著雙重促進作用，同時它能刺激新的投資，創造新的機會，使都市環境再次變得充滿生活與工作氣候。住宅建設與發展是提供所需設備的觸發器，以滿足諸如社區、社會、宜人環境、衛生保健、以及購物等的日常需求。同時，為了工作與休閒，交通也是必須的。如果我們能在社會需求下提供高品質的居住，並接近就業中心與其他生活設備，我們就能幫助去更新我們的都市，同時鼓勵都市生活的復興。

1. 都市更新住宅方面最為主要與相關問題如下：

(1) 主要問題：

- 住宅資源—包括其發展與居住環境；
- 人口變化—包括家庭成長與家庭組成；
- 人力市場影響—包括移民模式與住宅需求模式。

(2) 相關問題主：

- 住宅建設是都市更新的驅動力，也是大多數更新計畫的基本要素；
- 明確了解住宅市場是制定良好房屋政策的前提條件；
- 住宅需求很難正確計算，但為確認場地，正在作業的房地產是根本；
- 好的住區計畫可以改善健康、減少犯罪同時增加生活品質；
- 居住狀況的改善有助於社會的融合；
- 資金財政的合作夥伴是提供大量都市住宅的基礎。

住宅資源、人口變化、人力市場影響等問題在決定住宅需求的比例和組成、需要場地的標準以及未來人口的居住方面至關重要。家庭構成的本質與比例變化意味了過去使用的比率在預測住宅建設需求時已越來越不可靠。越來越多的年輕人極早地離開父母成為獨立入口，越來越多的離婚與分居出現，越來越多的老年人喪偶後依然健在多年。

如果不提供額外住宅，年輕人將被迫長久地待於其父母家中，夫妻在有能力購房

前必須長久維持這種婚姻狀況，而老年人也不得不和子女生活在一起並照顧他們。但是這種過於簡單化的方式遠不是房屋需求所要的結果。其根本問題在於，沒有充足的房屋供應，適宜房屋的價格會不斷上漲，而那些沒有能力購買的人將被迫返回那些不合標準的住宅中。

## 2. 關鍵影響因素

### (1) 健康、犯罪與教育

不衛生且過度擁擠的居住環境使所有房屋擁有者乃至整個國家產生焦慮情緒。噪音、折磨、對藝術的故意破壞、偷竊、吸毒常被引作對都市生活的妨礙。諸如鄰里監視計畫、社區安全策略等用以抗擊反社會行為的計畫有一定功用，同時物質安全改善與監督改進也有威懾作用。就物質更新而言，在新居住區與更新房產區，設計有安全措施，能減少大量的犯罪機會。改善的房屋管理與有意義的社區包容通常是處理犯罪的關鍵。

### (2) 都市設計

都市的歷史發展與其社區及空間使用密度緊密相連。最為成功的居住與工作場所通常是緊湊的，居住與工作功能相容，能充分利用基礎設施，且不需要完成再開發就能創造財富。這類專案只有在高品質的都市設計與長期管理下才能得以良好實施。地方政府會協助擬定合適的設計指引，這些指引不僅避免了不必要的規定，同時就規模、公共領域的待遇、連通性、活動及相關因素等方面為開發商提出合理的需求。指引可以併入規劃與發展綱要，而且應當由所有利益代表討論決定。

### (3) 規劃與土地使用

通常，地方規劃受過時的土地使用分區、都市密度、汽車停放、高速公路標準等觀念所支配。因此，需要作揖些改變。公共交通沿著或環繞鐵路和公共汽車路線發展，同時很好的服務於以步行為主的鄰里。都市內大部分場所都應規劃在中心設施與

公共交通的步行範圍內，允許更為都市化的高密度住宅混合區的建設，同時顯著減少停車場的供應。提高場所的開發價值來改善其功能使用，創造吸引小家庭的新的居住類型，增加都市中心的生動性與生存能力，同時透過發展環保方便的交通形式降低汽車污染。

#### (4) 社會整合

住宅環境通常涉及並且促使社會缺點問題的出現。貧困的居住將困難擺在住戶面前，並影響社會的整合。因此房屋與房屋政策需要幫助人們全面參與社會，增加他們獲取機會的機率。

#### (5) 社區參與

更新中可持續性的根本前提是建立相近的社區包容。地方政府的規劃程序應始於對需求的廣泛溝通。地方社區則應當在任何階段隨時參與，而不是在更新想法得出之後。

### 三、住宅更新架構的探討

#### (一) 策略規劃架構

住宅投資的策略背景在過去並沒有得到很好的發展，在多功能與多層面的規劃中也不常有計劃的制定。McGregor 與 MacLennan(1992)發現在大多數國家，鄰里規劃或計畫並沒有與較大範圍的地區計畫相聯結，也沒有以某種詳盡的方式編入區域居住規劃和區域結構規劃中。大多數住宅更新強調的純粹是居住問題（必需品，需求量、供應、財政等），因此，一個與經濟發展、規劃、反貧窮計畫、社區關注等策略相聯結的更為廣泛規劃策略現在已開始出現，並與居住問題直接聯結。

#### (二) 社區更新架構

居住更新計畫中的大量公眾參與已是一種趨勢，從居住更新計畫設計與規劃中的

諮詢與社區參與發展至合作夥伴計畫中的正式角色。但是這些方式並不常與更新計畫所包含的策略目標相一致。在一些案例中，社區更新的政策目標遠不僅僅是強調現存社區的保留、授權與提高經濟競爭力。另一種情況是，更新目標希望借由和諧社區的創造來獲得持久性的居住更新，於是，保持社區的多樣性便與社區參與及合作就業計畫同等重要。

### (三) 組織架構

在不同的組織結構與程序背景下會發生居住更新，居住更新計畫有多種形式，所包含的組織結構與組織問題也是各式各樣。根據以下因素確定居住更新計畫：

1. 開發商：住宅協會引導、地方當局引導、合作夥伴。
2. 代理機構：單一代理機構、多個代理機構。
3. 業主：單一所有權、多個所有權、所有權變化。
4. 場所：內城、邊緣房產、小鎮。
5. 規模：指訂單位（例如住宅行動區）、單一房產、鄰里。
6. 更新對象：住宅、多種部門。
7. 居住更新目標：整治（例如住宅行動區）、現代化（例如邊緣房產）、混合再開發、所有權的多樣化。

組織管理問題的變化依賴於所包含的更新計畫的類型。對於單一代理機構或是同一地區多個代理機構分別作業的更新計畫，其組織問題包括：地區指定（如住宅行動區的定義和定界）、職員結構、職員類型與比例。在合作夥伴更新計畫中，其組織問題也包括合作、目標、計畫管理、監控與契約債務等問題。

### (四) 其它方面

就業、教育訓練等方面也是都市更新中關注的著重點。若想保持都市的繁榮，就

必須盡可能地提供就業職位，不僅是都市更新的重要組成部分，同時同政治與政策的導向有著密切的聯結。都市或地區的競爭力和其對內部投資者的吸引力主要依賴於它的人力資源。潛在人力的基礎核心和職業技能以及他們的態度與動機在都市更新中至關重要，正因為此，教育訓練亦成為都市更新的重要組成。

#### 四、更新程序

都市更新程序可分為三個階段，第一階段是擬訂更新事業概要，確定更新單元的範圍。第二階段是擬訂更新事業計畫，確定都更案的實施者、建築設計內容、容積獎勵還有財務計畫等。第三階段就是擬訂權利變換計畫，權利價值的估價、選配程序以及更新成本的提列，相關流程圖如下：

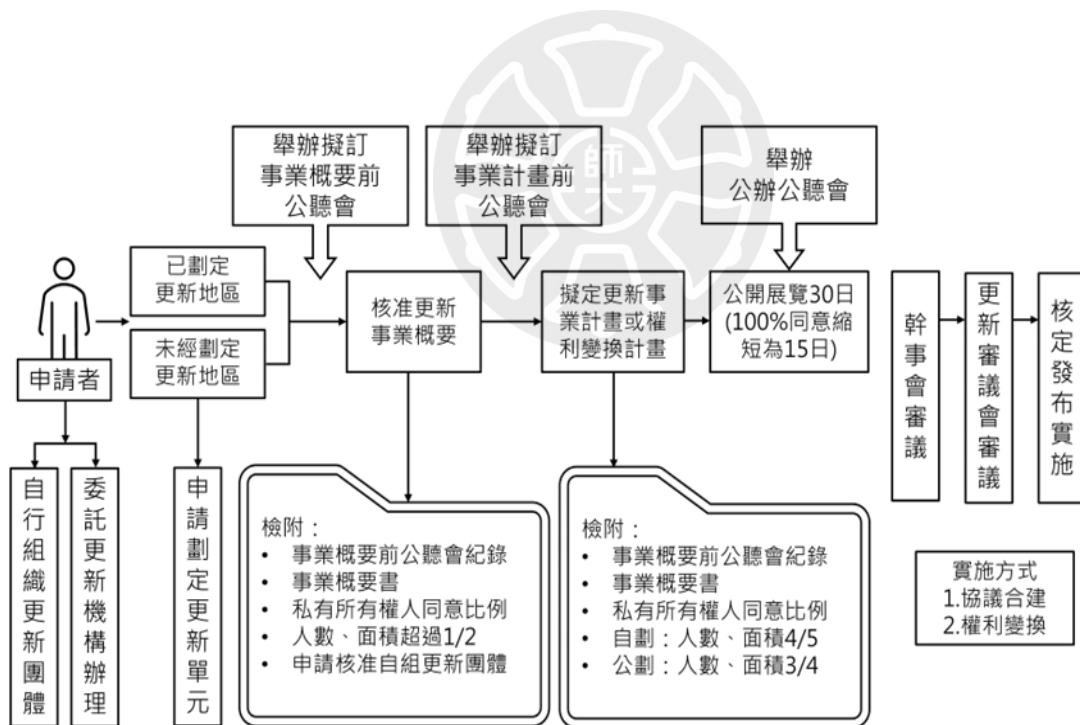


圖 2-1 都市更新程序

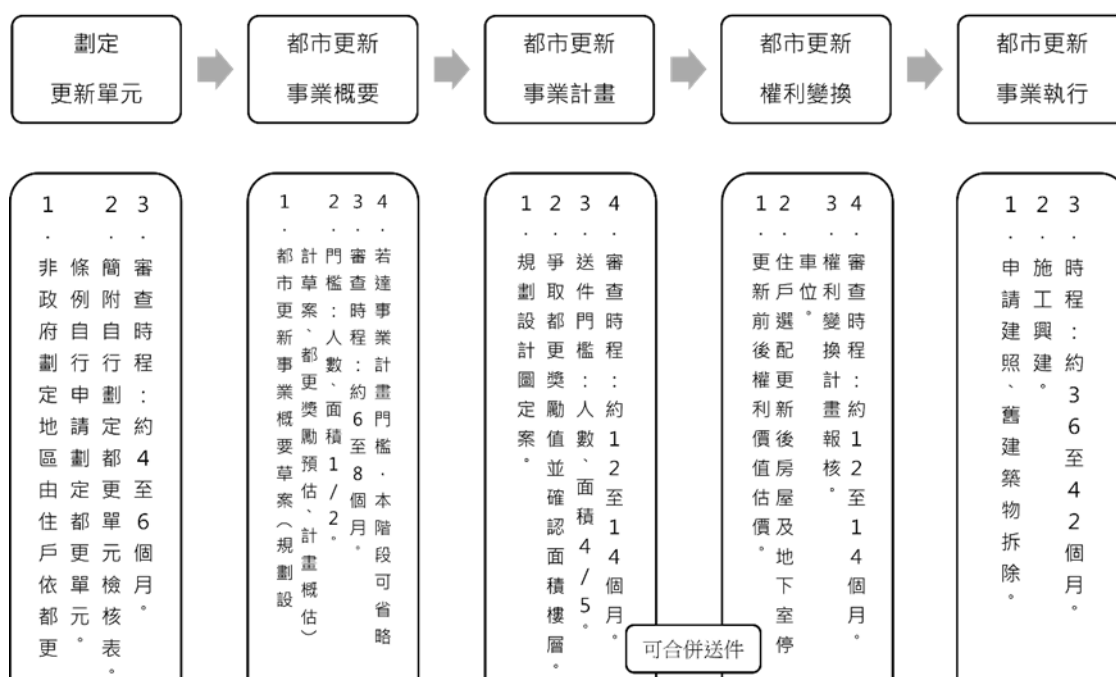


圖 2-2 都市更新程序概約時程

## 五、問題與成效探討

都市更新涵蓋範圍廣闊，隨著發展的演變，從早期的物質環境改善，進而考慮到社會經濟、能源綠化、就業教育等多方面考量，這些考量也因時因地，有不一樣的問題與成效。

### 第二節 危老重建之探討

在我國，都市更新條例相較於各國來說，是較晚成形的，而我國位於菲律賓板塊和歐亞板塊的地震帶，然而，頻繁的地震造成人民財產和生命上的損失，民國 104 年，信評機構標準普爾 (Stand & Poor's Financial Service LLC) 發布一份天災與主權信評關聯報告，臺灣因地震頻繁，被評估為最有可能因為天災導致主權債信被降評的第九名，近年全球地震災害頻仍，88 年發生芮氏規模 7.3 的 921 大地震，導致兩千四百餘人死亡、三十多人失蹤、一萬一千多人重傷，全國總計 五萬餘戶全數傾倒、五萬

餘戶半倒；民國 102 年 3 月，南投縣的仁愛鄉發生芮氏規模 6.2 地震、同年 6 月 2 日又發生芮氏規模 6.3 地震、民國 105 年 2 月高雄市的美濃區發生芮氏規模 6.4 地震及民國 107 年 2 月，花蓮發生芮氏規模 6.0 的地震，造成 17 人罹難。我們經歷了 921 大地震之後，政府才開始正視相關的更新措施，為了完善都市更新與防災條例，幾經修法，讓不動產危險老舊建築條例推動，以符合現居社會大眾的需求，相關的法令條文時程整理如下：

表 2-1 都市更新條例公布修改時間表

日期	類別	摘要
86.2.13	【政策】	行政院通過-都市更新方案，成立都市更新小組
87.11.11	【法令】	總統制定公布-都市更新條例 頒布
88.3.31	【法令】	內政部訂定-都市更新建築容積獎勵辦法
88.5.21	【法令】	內政部訂定-都市更新條例施行細則
88.9.21	【社經背景】	南投集集發生大地震
89.2.3	【法令】	「921 震災重建暫行條例」頒布
89.4.26	【法令】	「都市更新條例」修正第 2 條
90.4	【政策】	921 震災重建基金會頒布-臨門方案
92.1.29	【法令】	「都市更新條例」修正第 3、9、12、19、22、34 條；並增訂第 22-1、25-1 條
94.5.25	【政策】	行政院核定 94~97 年度的都市更新示範計畫，營建署成立-都市更新任務編組
95.1.25	【政策】	行政院核定-加速推動都市更新推動方案
95.2.4	【法令】	921 震災重建暫行條例廢止
96.3.21	【法令】	都市更新條例-修正第 25-1 條
96.7.4	【法令】	都市更新條例-修正第 27 條
97.1.16	【法令】	「都市更新條例」修正第 8、10、12、13、16、18~22、25-1、29~32、36、40、43~45、50、52
97.12.26	【法令】	行政院訂定-中央都市更新基金收支保管及運用辦法
98	【政策】	中央都市更新基金預算編列 3.9 億元
98.2.9	【政策】	行政院核定「愛臺十二建設-都市更新推動計畫
98.10.21	【法令】	內政部訂定發布-中央都市更新基金投資都市更新計畫作業要點
98.12.9	【法令】	內政部訂定-內政部都市更新委外規劃關聯性公共工程經費補助及執行管考要點

99.5.12	【法令】	「都市更新條例」修正第 19、19 條之 1、29 至 30、32 及 36 條
99.8.3	【政策】	行政院核定-振興經濟擴大公共建設投資計畫-都市更新關聯性工程計畫
99.11.16	【政策】	行政院核定實施-都市更新產業行動計畫
99.12.25	【社經背景】	五都十三縣制度推動，臺北縣升格新北市；臺中、臺南縣市合併升格，高雄縣併入高雄市
100.8.10	【法令】	內政部訂定-中央都市更新基金補助自行實施更新辦法
101.3.28	【社經背景】	臺北市-文林苑的都更案，政府代拆抗爭事件
102.3.1	【法令】	內政部訂定-中央都市更新基金補助委外成立自主更新輔導團申請補助作業須知及執行管考要點
102.4.26	【法令】	大法官釋字第 709 號解釋發布
102.7.29	【法令】	內政部訂定-中央都市更新基金實施都市更新事業作業要點
103.4.25	【法令】	大法官釋字第 709 號解釋期滿一年，更新條例第 10 條失效
103.12.25	【社經背景】	桃園縣市合併升格
104.2.26	【政策】	行政院核定-都市更新發展計畫
105	【政策】	中央都市更新基金併入營建建設基金
106.5.10	【法令】	內政部訂定-都市危險及老舊建築物加速重建條例
106.8.1	【法令】	都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則
107.2.14	【法令】	總統公布制定-國家住宅及都市更新中心設置條例
107.3.7	【政策】	營建署成立-國家住宅及都市更新中心籌備處
107.3.12	【法令】	內政部訂定-內政部補助委外成立都市危險及老舊建築物加速重建輔導團申請作業及執行管考要點-
107.3.30	【法令】	內政部訂定-內政部補助都市危險及老舊建築物重建計畫作業要點
107.7.31	【政策】	行政院核定-都市更新發展計畫
107.8.1	【政策】	內政部成立-國家住宅及都市更新中心
108.1.30	【法令】	華總一義字第 10800010381 號令修正公布-都市更新條例
109.5.6	【法令】	華總一義字第 10900045621 號令修正公布-都市危險及老舊建築物加速重建條例

## 一、條例與程序探討

因為台灣在地震帶，地震頻繁，災害來臨時，常常造成民眾財產及生命上的損失，而房屋隨著屋齡增加，建材逐漸老化，部分早期的房屋就可能有耐震能力不足的疑慮，地震來臨時，勢必承受極大的風險，再者，目前台灣屬高齡化社會，許多高齡的長者，居住在缺乏電梯或其他無障礙設施的老舊建築公寓裡，因此，為促進老舊建物加速重建，提升國民的生活品質與建築安全，政府即推動「都市危險及老舊建築物加速重建條例」，期盼藉由各項獎勵措施與補助機制，能讓小規模的基地、有重建需求的建物都能透過簡易方便的審查程序完成重建的需求。

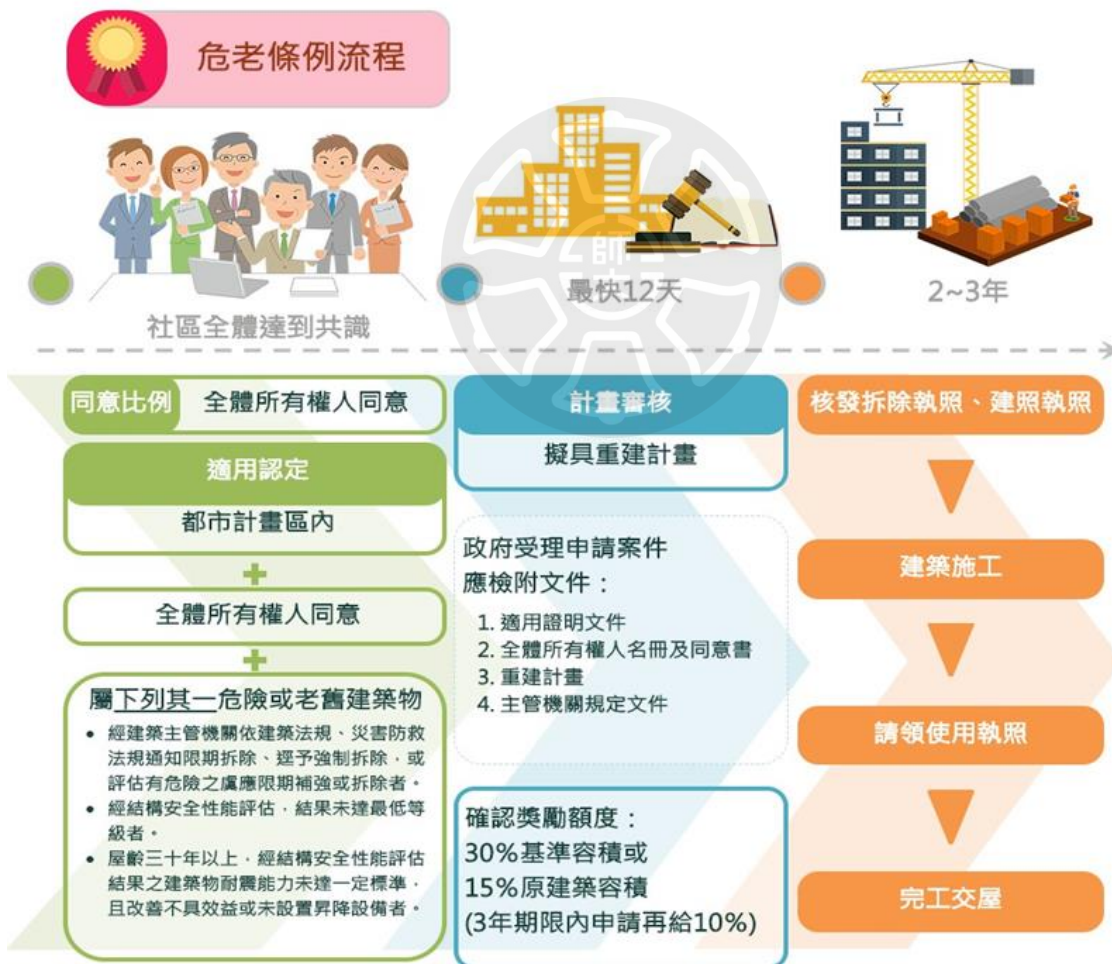


圖 2-3 社區危老申請流程 (資料來源：新北市老屋發展協會)

(一) 危老重建優點(HC SPACE DESIGN, 2019)

台北市建築管理工程處資訊整理，主要分為四大優點：

1. 建築容積獎勵：

按照危老重建，最高可以達 1.15 倍的原建築容積獎勵，或是建築基地 1.3 倍的基準容積，危老重建容積獎勵參考如下：

表 2-2 危老重建獎勵容積表(資料來源:臺北市危險及老舊建築物加速重建問答集)

獎勵分類	分項	容積獎勵額度							備註		
		2%	3%	4%	5%	6%	8%	10%			
優先申請獎勵項目	原建築容積大於基準容積者或原建築容積建築								●	或採原建築容積○ $\times$ m <sup>2</sup>	
	危老條例適用資格	地方主管機關通知限期改善、補強或拆除者								●	
		經結構安全性能評估結果未達最低等級者							●		
		屋齡 30 年以上，經結構安全性能評估結果未達一定標準，且改善不具效益或未設昇降設備者						●			
	重建計畫範圍內基地面積未達 200 m <sup>2</sup> 者	●								詳 F-5 頁	
	基地退縮	基地與巷道退縮淨寬 4 公尺，與鄰地境界距離不得小於 2 公尺								●	退縮部分須採淨空設計及設置無遮簷人行步道
		基地與巷道退縮淨寬 2 公尺，與鄰地境界距離不得小於 2 公尺							●		
	耐震設計	耐震設計標章								●	
		新建住宅結構安全性能評估 第一級							●		
		新建住宅結構安全性能評估 第二級				●					
	新建住宅結構安全性能評估 第三級	●									
其他獎勵項目	智慧建築標章	鑽石級							●	建築基地面積逾 500 m <sup>2</sup> 者，不適用銅級與合格級之獎勵	
		黃金級						●			
		銀級						●			
		銅級				●					
		合格級	●								
	綠建築標章	鑽石級							●	建築基地面積逾 500 m <sup>2</sup> 者，不適用銅級與合格級之獎勵	
		黃金級						●			
		銀級						●			
		銅級				●					
		合格級	●								
	無障礙	無障礙住宅建築標章					●				
		新建住宅無障礙環境評估 第一級				●					
		新建住宅無障礙環境評估 第二級		●							
		協助取得及開闢重建計畫範圍周邊公共設施用地，產權登記為公有者					●			獎勵上限 5% 公式詳備註 2	
備註	1、優先申請獎勵項目合計未達各該建築基地 1.3 倍之基準容積或各該建築基地 1.15 倍原建築容積者，始得申請其他獎勵項目。 2、公式 = 公共設施用地面積 * (公共設施用地之公告現值 / 建築基地之公告現值) * 建築基地之容積率										

## 2. 寬建蔽率，且有高度的管制：

放寬建蔽率會以住宅區的基地為限制，不能超過原建築的建蔽率，而建築高度管制是由中央授權給各地方主管機關訂立標準。

## 3. 新建材結構，美化市容：

危老重建針對的建物，多數為屋齡30年以上、沒有電梯的老舊建築，更重要的是，重建後的耐震度等結構問題，還有管線老化所潛藏的危險，都能一次解決，讓居民能在美化與安全的城市生活。

## 二、危老房屋的房價分析

房價=房屋的興建費用+地價（或是房屋的使用效能）

若是不改建或是改建不成，那老舊建物價格，將可能只剩下土地的價值，又若土地的面積僅有持分或是較小，那房價將會更無價值，再者房子坐落的地段又不夠好，那房子未來變成棄屋、空置的可能性不小。

### 1. 改建、重建後的利益

現在因為危老重建條例的施行，老屋利用此一良機改建，除了可以獲得容積獎勵以外，房屋稅及地價稅也可獲得減半徵收的優惠。

危老重建條例的獎勵中，較容易取得的包括：符合危老重建的危樓條件、時程獎勵、退縮建築、耐震設計；其他如：無障礙設計、綠建築、智慧建築、協助開闢公設（上限5%）等則都需要增加興建成本之後才能取得。

### 2. 住戶

以容積獎勵40%為例，危老重建之後原屋主可分回的面積約略如下：

以台北市的住三土地為例：換回的新成屋的權狀面積與老屋的原有權狀面積約略相同。但室內面積約略只有原來的七成左右。

以新北市的住宅土地為例：基本容積率為 300% 的土地，換回的新成屋的權狀面積與老屋的原有權狀面積略增加20%，室內面積只有原來的九成左右。

原屋主的增值利益：以台北市的住三土地為例：為房屋單價的增值+停車位的價值，增值比例約為原來房價的45%以上。

新北市的住宅土地：除了房屋單價的增值+停車位的價值之外，還有權狀坪數增加帶來的價值，所以，新北市的增值比例約為原來房價的55%以上，從實務看來，通過危老重建後，危老住宅在重建後，房屋的價值很容易達到50%以上的增值利益。

### 3. 危老重建是相關產業契機

不論30年以上的輕老屋，在台灣，40年上屋齡的老屋的數量，可達140,606棟之多(104年第3季統計)，而921以前蓋好的房子的數量，更達六百七十多萬棟之多，所以危老重建背後的商機，其相關產業皆能受惠。

### 4. 危老重建分析

以雙北為例，法定容積率300%以下的地區，可以取得全體住戶同意重建的機率，微乎其微，因為重建後，換不回原來的權狀室內面積，且差距甚大。而在雙北法定容積率300%以下的房屋比例，約略6到7成以上，這些法定容積率300%以下的老房子，現有容積率，可能都已經超過重建給予容積獎勵的總容積，使民眾需要拿出不少資金，才能換回原來同樣面積的新屋，這不是每一個老屋的屋主，所能做到的。

#### I. 一般市場疑問：為什麼危老重建的整合這麼難?可能原因如下:

- (1) 容積獎勵不夠用，不足以能夠1坪換1坪。
- (2) 1樓的空地增建、頂樓加蓋等，讓原住戶不願意犧牲原有利益。
- (3) 「1坪換1坪再加1個車位」的既有認知。

## II. 危老重建的瓶頸突破，策略上的討論

### 1. 攻克人性

至今住在老屋裡的原住戶，比較偏保守，如何拿出一套強而有力的說法是很關鍵的。

### 2. 資訊透明化、薄利多銷、讓原住戶分回最多

### 3. 減少原住戶的風險

大部分的原住戶是不具備重建的風險承擔能力，因此，如何能夠減少住戶的風險，將會是危老重建成功的要素。

### 4. 提供全方位的老屋重建方案

在同一個重建案中，每位原住戶的財力、需求不盡相同，針對個別住戶提供全方位的老屋重建方案，是非常必要的。

## 第三節 建築物之重建探討

### 一、理論之探討

一個建築的建築全壽命週期包括設計、建造、使用、改造四個過程。當建築不再適合使用者時，需要拆除重建。研究危老建築重建可以有效的降低危老建築對周圍環境的影響，減少建築消耗的資源和能源。目前對危老建築重建有關的理論有開放建築理論。

#### (一) 理論觀念之探討

1960年代，John Habraken 提出開放建築理論，主要是重視住戶的參與性、層次理論以及決策權控制理論。開放建築理論把建築分成“結構”和“填充體”兩個主要部

分，將住戶或使用者作為關注的中心，「結構」和「填充體」由住戶來決定。透過住戶的需求進行“結構”設計，在確定了結構以後，再進行「填充體」設計。「結構」部分是固定的，耐久性好且幅度較大。「填充體」則是彈性多變的，可供選擇(Kendall, 2000)。這些理論保證危老建築朝著可持續發展的方向努力，滿足住戶對建築的適應性和成長性的需求。開放建築還具有很多特性和優點，彈性的室內空間佈局、適應不同使用者、便利的更換各種管線和元件、延長建築的使用壽命等。

開放建築理論中把建築的設備分成兩個層次，一個是公共管線佈置，另一個是戶內管線佈置。隨著時間改變，這兩個層次的設備在維修或更換零組件的時候互不衝突，使住戶更換戶內管線變得更易操作。在危老建築重建研究中，這種管線佈置方式有助於住區中設備層的設施朝著可持續化發展。

Stephen Kendall 繼承了 Habraken 的開放建築理論並把它傳到世界各地。Stephen Kendall 主要研究對象是「填充體」部分，包括管線設備等方面。Stephen Kendall 認為對開放建築而言，建築內部的管線系統的彈性佈置，實質上是建築設計過程中最難解決的部分。同時，重視居住者的決策權和參與性也是開放建築中一個重要原則。Stephen Kendall 改變了傳統戶內管線的佈置方式，採用一種新型的管線佈局方式，使管線和設備在損壞時更方便更換，使建築更具有可持續性。這種管線的佈局方式還可以讓內部空間進行彈性的劃分，從而加強了戶內空間的適應性。

## (二) 理論核心之探討

開放建築的核心理念包括以下幾個方面：層次理論、決策權的控制、適應性和可持續發展。「層次理論」是把整個設計過程按照不同層次進行設計；「決策權控制」理論是基於「層次理論」，每個層次都存在決策權的問題；「適應性」是展現在建築內部填充體的適應性上；開放建築的另一個優勢就是可持續性，透過開放建築中的技術方式，可以使建築走向可持續的道路(郝飛，2009)。

層次理論與決策權的掌控相輔相成，它們之間相互制約又相互依賴。層次的定義最

重要的是它提供一種方法去討論和組織環境，對未來的內部結構的變化有一個預見性的呈現(Habraken, 1999)。每一個層次的設計者都有自己所屬的範圍，互相不干涉。按一個簡單的層次可以劃分為城市設計師、建築師、室內設計師和傢俱設計師，這些專業設計師決定實體結構層次中的設計。

層級理論將環境體系分為城市層級、結構層級、填充體層級(Kendall, 2000)，城市層級主要解決公共領域的問題，包括城市形態，用地性質，街道、公園和基礎設施的佈置以及建築風格等。結構層級包括一個建築單位的承重結構、交通系統、公共空間以及外表。它的使用壽命一般為 100 年左右。填充體層級包括分隔牆、廚房浴室設備、櫥櫃、加熱通風冷氣系統、管線等。一個使用循環週期為 10—20 年左右。城市環境的各部分要素既相互關聯又相互分離，使其衝突最小 (Habraken, 2002)。

層次理論主要分為以下三個方面(Habraken, 1999)：

## 1. 兩個層次的空間組織

(1) 較低層次的，傢俱可以被替換和重新佈置。

當一個家庭隨著時間演進，家庭結構不斷變化，可以進行較低層次組織內部空間。在不對主體結構變化的前提下還能滿足適用，如：傢俱可以被重新佈置、現存的可移動隔牆可以被拆除或移走、其他的傢俱可以被引進等。因此，較低層次也就是所謂的「填充體層次」，這個層次是可以隨著家庭結構的變化而隨意更替，住戶的決策控制會強一些。

(2) 較高層次的，建築原有的結構體系不能被替換和重新佈置。

由於建築的結構體系屬於結構部分，一般是固定的不可移動和改變的。

## 2. 多層次的建築環境

層次可以這樣解釋，例如，一個街區中的道路可以直覺的定義城市中的建築物，這個街道就屬於一個配置的層次，而這個街區內部的建築物的建設就屬於另一個比較低的

層次。建築的內部，隔牆可以按照個人房間進行重新佈局，內部的傢俱在不同控制下被佈置。街區網路、建築、隔牆、傢俱是結構中不同的部分，每一個部分都可以按照各自的層次進行改變。

### 3. 室內配置由居住者確定

代理人用他們能控制的優勢去操控不同的層次。代理人可以是有多重社會性質的也可以是獨特的，有組織的或是公共機構的。因此他們可以達到一些可以互相交換的程度。文化和層次是另一個方面，社會發展使環境不同了，層次的轉換和傳遞決定了文化和技術。所有的這些，參與者是首要的。

#### (三) 決策權控制之探討

Harbraken 認為，每個層次中都有一個控制者，彼此不會產生大的衝突，各自分工明確。控制決定了人和建成環境的實質關係(Habraken, 1999)。建築師和使用建築者在專案建設上都不一定具有一定的權利，而掌控建築設計中權利的往往是開發商和政府。而使用者的控制權在填充體部分更多些，在建設初期，住戶的控制權展現的並不明顯。在開放建築理論中，當建築建設逐步走向成熟時，住戶的控制權才會逐步展現出來。建築師和使用者會在某種程度上受到各方面的制約，使得最終的建築不那麼適合使用者。人們傾盡多年積蓄購買的房子，因為開發商和政府的利益關係，控制著整個建築的設計使居住者不能按照個人生活習慣選擇自己的房屋。這樣就導致了一系列連鎖反應，使建築的使用年限降低、對周圍環境造成不必要的破壞、不利於建築的可持續發展等問題。

決策權問題的落腳點在於對環境的結構、元素和配置的設計一定要根據使用者的行為有所關聯。從使用者本身的行為出發是為了能使建築的內部空間變得舒適。由於使用者的身份和生活習慣的不同，他們的日常行為也不同。用一種模式去適應不同居住者的內部空間的設計方法已經不能適應當今社會人們的需求。人們應該有各自不同的建築，特別是內部空間的舒適度。當居住者具有一定的決策權時，那麼居住空間就不再是生硬、相似的了。

居住者可以按照自己的生活軌跡設計建築的內部空間，包括臥室的位置、廚衛空間的佈局、傢俱的選擇等，這是居住者自己可以控制的級別。這樣也使得每一戶的內部空間都具有自身特點，又不會產生浪費空間。對建築內部空間的利用率和舒適度的提高有顯著的功能。內部裝置的擺放需按照使用者的生活習慣進行，這是居住者能控制的級別(Habraken, 1999)。

#### (四) 適應性之探討

開放建築理論中，居住空間的適應性是一個重要的內容。適應性是衡量一個空間能夠容納多少功能的標準，也就是說一個固定的獨立空間適應性的展現。而變動性則隸屬於適應性中，是達到適應性的一種方式。建築的適應性是應當能夠滿足多樣的內部空間和住戶不斷變化需求的居住空間和結構效能。適應性建築的觀念是要透過運用建築空間和其內部結構所存在的最大潛力，將建築內部空間和功能不斷適應使用者的需求，還應包括建築中的住戶、業主以及建築管理人員的需求變化(賈倍思，1998)。這個定義包含兩方面內容：其一，適應力是對使用功能變化潛力的一個描述；其二，適應性不是變動性。凡是具有適應性的建築，在未來的維修和改造中都會展現出它應有的優勢。

#### (五) 可持續發展之探討

1993年，Charles Kibert 博士提出了可持續建築(Sustainable Building)，說明建築業在達到可持續發展的程序重要責任，建設以可持續發展觀規劃的建築，內容包括從建築材料的使用、建築物的規模、城市區域規模大小等，與這些有關的功能性、經濟性、社會文化和生態因素(清家剛，2005)。設計理念是可持續建築的理念，亦是追求降低環境的負載與環境相結合，且有利於居住者的健康。其目的在於可以減少能耗、減少污染、節省用水、保護生態、保護環境、保護健康、提高生產力、有利於後代。

開放建築理論中的可持續性表現在兩個方面：一方面是在它的“空間適應性”上，即一個空間內可以適應多種功能需求，在一個相對小的戶型中可以容納不同類型的功能，節省了房間的面積，降低了建築對周圍環境的影響；另一方面，開放建築理論應用

在建築設計中，由於它是以結構和填充體的形式進行建造，因此，隨著時間的變化，它的建築類型也可以根據需要隨時改變。可以避免將建築主體重新拆除重建，也降低了對周圍環境的破壞程度。

當開放建築理論應用到危老建築上時，可持續性展現在以下三個方面：

### (1) 設備替換

重建後社區中建築內部的各個元件都可以彈性更替和彈性佈局。無論是公共的管線系統還是戶內的管線系統，都能做到隨時替換而不必對其造成破壞。住區中的建築內部設備也可以彈性佈局，不必對內部牆體或地板進行破壞，就可以做到讓各種設備彈性佈局，甚至是各功能房間的彈性佈局。如：新佈置的管線，可以根據內部空間變化而變化。這樣就可以不用對牆體進行破壞去修改線路，對周圍環境也不會產生太大影響。最重要的是彈性更替壞掉的管線零件是一種可持續的做法(深尾精一，2000)。

### (2) 延長使用壽命

一方面，對於一個既有建築來說，如果我們運用開放建築理論對危老建築進行重建，那麼就能使既有建築的使用年限提高；建築設計中若缺乏對居住者的考慮，導致居住者還沒入住就要對建築進行改造，拆除一道牆體，再加一道隔牆的情況發生，這就對周圍環境產生負面影響(羅博，2000)。當居住者隨著時間演進，收入也有所成長的時候，他們會考慮換更大的房子，這也是一種變相的不可持續做法。一旦運用開放建築理論，這樣的情況就會降低甚至避免。

### (3) 可重建材料運用

改造中涉及到的材料主要包括：牆體材料、各種設備的管線、傢俱和分隔牆體等。這些材料的選擇都是環保材料，可以重複利用。因此，在材料的運用上也做到了可持續性。

## (六) 基於層次理論的危老建築重建設計之探討

開放建築理論中的層次理論對危老建築重建設計進行分層設計，主要分為四個層次進行重建設計，即：社區層次的重建、結構層次的重建、填充體層次的重建和設備層次的重建。

## 1. 社區層次的重建

社區層次的重建包括兩方面：一方面是，建築表皮層面的重建，即建築的外圍護結構、有窗部分和無窗部分；另一方面是，解決社區中公共領域存在的問題，再進一步進行最佳化和改進。包括社區中的外部環境，即停車系統、公共活動空間、基礎設施的佈置以及整體風格等(宋然然，2010)。

### (1) 社區外部環境的重建

在危老建築重建中，主要解決的問題是社區中公共環境的問題，包含社區的形態，社區功能的分區，社區的主要道路，休閒設施和基礎設施以及整個社區的風格等。

### (2) 建築風格的確定

建築風格決定了整個社區重建後的整體風格。建築風格重建中包含外圍護結構、有窗戶的區域和無窗的區域，這樣就限制了重建時重新安排平面佈局的可能性(劉忠業，2007)。外立面一般都採用預製元件。

#### 外圍護結構

表皮層面中還包括外圍護結構的保溫隔熱。外圍護結構的脫落、裂縫也是一個重要的問題，不光在建築中，在其他建築中也會存在這樣的問題。外圍護結構的保溫隔熱改造中一般有兩種做法或形式，一種是在原外圍護結構的基礎上直接增加或增厚保溫層；一種是將單層窗戶變為雙層或三層，以便提高保溫隔熱效能。第一種方法的具體做法是：在原有的混凝土外牆上安裝金屬預埋件，把準備好的保溫層鑲嵌在預埋件上，再重新進行外牆表面的裝飾工作。這種在外牆表面增加保溫層的做法不但可以起到保溫隔熱的功能，還可以在保護原有牆面的同時重新定義既有建築的外立面，即對既有建築外立

面的更新(索健、範悅、邱樂，2012)。

### 有窗區域

對於有窗區域的改造也可分為兩個方面，一方面是為保溫隔熱考慮；另一方面是對開窗形式的考慮。在提高保溫隔熱效能上我們可以採取做雙層窗的策略，可以大大提高冬季建築室內的保溫效能，讓熱量損失降到最低。

另一種改造是對開窗形式的改造，就是對窗扇的開啟方式的更換以及對窗戶的形式的改變。想要讓更多的陽光照到室內，就可以選擇窗扇少的類型。想讓自己家的窗戶樣式與別家不同，則可以選擇自己喜歡的窗戶進行替換(Stephen, 2010)。透過以上這兩種方式的改造，在外立面上會產生一定的變化，讓整個建築看上去更豐富，也更有趣味性。

### 無窗區域

對於無窗區域的改造要取決於住戶自身和整體的外圍護結構所運用的材料。在城市規劃或社區物業允許的情況下，業主可以按照自己喜歡的材料對無窗區域進行改造。由於整體性的要求，無窗區域有可能會隨著整體外圍護結構的樣式展開。

## 2. 結構層次的重建

結構層次的重建指的是建築主體結構層面的重建，重建程度取決於建築主體的結構形式，不同的建築結構又決定了建築的空間形式。因此，結構層次的重建與建築的結構形式及建築重建後的空間形式之間存在重要的關聯性。

建築結構是指在建築中能夠起承重和抗震功能的實體，這部分實體一般在建造結束後就不再進行改變了。所以建築本身的結構應當是穩定不變的(陳哲，2006)。結構層面的柱子和牆的位置或構造方式決定在室內拓展空間的可能性。由於建築的結構不同可能會導致室內拓展空間以及未來改造受到限制。

建築結構決定了建築空間的形式，從而影響了空間的佈局和功能。建築的結構形式

與建築的適應性有著密切的關聯，不同結構決定了不一樣的空間變化和功能變化。結構的適應性與結構類型有著密切關係，建築適應性的程度也取決於結構的適應性。多層建築的結構類型指的是承重方式，例如牆承重、樑柱承重等等，任何一種結構都有其優勢，只是在適應性程度上有所區別。即結構不同，適應性空間和功能多樣化的程度也不同。因此，確定一個既有建築的結構體系是重建前的重點，只有確定好了既有建築的結構才能更好的解決建築內部空間的適應性(索健、範悅、布金娜，2012)。

在進行結構層次的重建時，首先應當確定承重結構，既有建築結構分為兩個部分，一個是架構結構和混合結構的建築，另一個是牆承重結構的建築。架構結構的建築在經濟性上會比牆承重結構的建築高一些，但這種架構結構或樑柱與牆承重結合結構，在空間限制上會存在很大優勢，即可以增加開放的有待劃分的空間，在重建過程中彈性更顯著，更容易實現結構對多種功能和功能變化較強的適應性。

在牆承重結構的建築中，建築的空間形式和尺寸影響了建築的適應性。這樣就只能透過其他方式對內部空間進行適應性的設計，如空間的多向關聯、空間的多種功能和空間彈性劃分這樣的方式。

#### (1) 架構結構和混合結構的建築

架構結構的建築的承重結構比較清晰，由柱子、梁、樓板等組成。其中的隔牆是不承重的，在重建過程中，我們就可以將那些不必要的隔牆按需要拆除。這種結構可以不受牆體的限制而彈性的佈置和劃分建築空間，因此，其彈性比較強。架構結構的建築可以分為四種類型：a)整體架構結構；b)外牆內柱結構；c)牆體和牆形柱結合；d)牆體點柱結構。

#### (2) 整體架構結構：

柱網用來傳遞垂直負載，樑柱樓板用來傳遞水平負載。這種結構的優點在於可以提供更大空間，使內部空間彈性增加。這種結構不僅套型內部變動，而且套型之間和套型

大小都變動。但這種結構對技術要求高，造價也很高。

### (3) 外牆內柱結構：

套型週邊的牆體做承重結構，其中還包括分戶牆和外牆都是承重結構，內部空間則用柱網承重。內部柱網承重要比牆體承重的變動性大的多，可以產生較大的空間彈性佈局。

#### a.牆和牆形柱結合結構：

承重結構中既有牆也有柱，柱的斷面呈長條形。這種結構的彈性要低於外牆內柱結構的彈性，但要比外牆內柱結構更經濟。

#### b.牆體點柱結構：

牆體承重，少量用樑柱承重。這種結構具有多種彈性和適應性。

#### 牆體承重結構的建築

牆體承重結構的建築相對於架構結構的建築就複雜的多，這種建築在結構體系上的分類也比較複雜，在日常生活中我們常見的有 a 小幅度橫牆承重；b 大幅度橫牆承重；c 大幅度和小幅度相結合橫牆承重；d 縱牆承重結構；e 縱牆和橫牆承重等五種形式。

#### a.小幅度橫牆承重：

主要是建築中的橫牆承受負載。這種結構建築跟公寓的形式差不多，受牆體的限制比較大，內部彈性劃分的可能性比較小。一般這種結構的建築中，部分縱牆是非承重牆體，可以跟結構脫離，在一定程度上實現空間的彈性佈局。

#### b.大幅度橫牆承重：

主要是建築中的橫牆承受建築的負載。兩道橫牆之間的空間就可以進行再劃分，使得這種結構具有較大的室內空間劃分的可能性。這種結構在空間的彈性上具有優勢，但由於幅度較大，對牆體材料的選擇和樓板的種類都會有較高要求。幅度較大對住戶來說

並不一定就意味著彈性增強，也就是說，住戶在一定程度上會決定了幅度。因此，幅度大，彈性就越大，但對技術的要求也就越高，對住戶也並不一定就是好的結構形式。

c.大跨和小跨相結合的橫牆承重體系：

這種結構體系就整合了以上兩種體系的優缺點。即在大幅度中可以進行空間的劃分，在小幅度中可以進行適應性的設計和多向關聯。

d.縱牆承重：

主要是建築中的縱牆承受負載。在條形的建築中除了兩道外牆，中間還會有一道承重牆。由於造價高和不節地的原因，這種體系在現代建築中比較少見。但這種體系中的橫牆都為非承重牆，進而內部有較大的彈性。

e.縱牆與橫牆結合：

主要是建築中既有縱牆承重，也有橫牆承重。這種結構的建築整體性是最好的，部分縱牆空間可以彈性劃分，部分橫牆空間可以做多功能設計。因此，當我們開始對內部空間適應性進行重建時，首先要確定好該建築的結構類型，我們可以按照以上列出的結構類型進行對照，然後再進行適應性的設計工作。

對危老建築重建，不但要了解建築的基本結構體系，確定建築的結構類型以及承重結構體系，還要考慮到安全性，不能沒有經過專業人員確定結構體系時，就擅自進行改造。如何確定承重結構還需要專業人員進行，不可以私自猜測建築結構體系。在這一環節中，決策權是要掌握在設計師手中。結構層次的改造並不是要把整個結構體系中的不承重牆體全部拆除，而是將想要變化的地方進行改造，那些可以不用拆除的牆體將會保留。

### 3. 填充體層次的重建

危老建築重建中，室內填充體層次的重建是建立在結構確定後。填充體指的是不包含建築的結構部分，即指包括內隔牆、內裝修、設備等將來很可能改動的部分。從填充

體層面來看整個重建過程，儘管看起來這個層面在這四個層面中是最具有變動性，但建造內部隔牆的方式非常重要，不同的方法會有不同的限制條件。填充體這部分的重建，是允許把一部分決策權下放給住戶。這樣也就從另一個角度展現了開放建築的另一個理念，即住戶參與性(王大鵬，2008)。

#### (1) 內部牆體的保留與拆除

建築按結構體系分為磚混和架構結構，磚混結構的建築一般為底層或多層建築，架構結構的建築一般為高層建築。那麼，對磚混結構的多層建築來說，建築內部的承重牆是不可以拆除的，即是固定的。對於架構結構的高層建築來說，只要架構結構不被破壞，其他內部空間的隔牆是都可以拆除。這樣就會產生兩種不同的結果，即架構結構的高層建築在空間變動性與適應性上要高於磚混結構的多層建築。

#### (2) 彈性牆的設置和類型

由於人們生活品質不斷提高，對居住空間的需求也需要不斷調整。當我們確定好了建築的結構體系，拆除了原來不必要的分隔牆牆體時，我們就需要運用一些可以彈性移動的牆來改變我們需要的空間形態。

如果我們建築中的那些不起承重功能的牆體可以隨意移動和拆除，那麼我們居住的空間就可以隨時擴大和縮小以便適應住戶不同時間段內的需求。彈性牆的定義是指可以移動的非承重牆體，被固定在樓板和承重牆上，填充材料主要是以輕質的材料為主，因此，可以方便的進行更換或拆除而不會影響到建築的結構體系。

透過正確的使用彈性牆，空間的大小可以由住戶來控制，這種控制包括將一個大空間劃分為兩個小空間，或將兩個小空間合併成一個大空間。

需要注意的是彈性牆的運用是要經過專業人員設計的，不是隨意佈置的，更不是越多越好，而是要根據住戶的需求而設置彈性牆。因此，少而精是彈性牆體佈置的基本原則(陳哲，2006)。

### (3) 廚衛空間的改造

#### a. 廁所

在瑞典，非營利建築協會聯合組織 SABO（瑞典自治體建築公司協會）就與民間的設備廠商合作研發了一種可以自由拆卸的廁所元件。在進行廁所部分的重建時，通常要做深入的分析。特別是對於要一邊進行日常生活一邊施工的住戶來說，儘量縮短重建時間是一件非常重要的事情。

在重建中我們還將面臨一個問題就是對沒有損壞的或是對那些無必要拆除的設備的處理，比如：某些家庭中的廁所內會有一個不是很髒又沒有損壞的浴缸。在這種情況下，我們就要從造價以及住戶的意願上考慮，這樣的目的只為了能使整個重建過程變得相對合理化(王大鵬，2008)。

#### b. 廚房

對於廚房空間的重建，我們也可按照上面廁所重建的程式進行。把設備的管線沿牆體佈置、安裝好新的蓋板、最後確定安裝設備的位置並安裝好。對於那些面積比較小的建築來說，開放式或半開放式的廚房是一個不錯的選擇，這樣在一定程度上大大增加了室內的面積，使空間看上去更開闊。如果一定要設置隔牆或隔斷，可以選擇私密性較差的隔牆形式。如：玻璃隔斷、毛玻璃隔斷或格柵等。

#### c. 隔牆的類型

開放建築中的隔牆分三種形式，私密式、半私密半開敞式和開敞式。透過這三種形式的隔牆形式可以創造出更具有變化的內部空間，使居住空間彈性多變；在不同的空間劃分處使用不同隔牆的類型，也節省了一部分空間，特別是在小戶型的建築中，過多的私密性隔牆會使得本來很緊湊的空間顯得更加狹小(Leupen, 2011)。

##### 私密式

私密式的隔牆採用具有可持續環保材料填充的牆體，這種牆體具有可循環使用的特

點，也可以隨意移動，根據不同的功能需求移動到適合的位置。這種隔牆在私密性上都優於其他兩種，在隔聲、隔音上都存在一定優勢。這種隔牆一般應用在私密性比較強的臥室中。

#### 半私密半開敞式

半私密半開敞式的隔牆類型是相對於私密式和開敞式說的。這種隔斷形式的材料可以是毛玻璃式的，它可以不用直接通到頂棚，隔聲效能會很差，但在一定程度上可以節省許多空間，在視覺上也顯得開敞。傢俱的佈置也可充當半私密半開敞隔牆的一個種類。透過傢俱的佈置，把一些空間圍合出來，這種空間通常是不太私密的，如：客廳、廚房等等。以上兩種分隔方式都適用於會客空間以及允許客人進入的半私密半開敞空間。

#### 開敞式

開敞式顧名思義就是全部開敞，不存在隔牆的形式。這一點在開放建築中顯得格外特別，這也是適應性的一個重要展現。開敞式更適合那種小面積的建築，不用太多私密性強的隔牆，讓更多的空間釋放出來。開敞式的類型更適合入口處、客廳等私密性特別差的空間中。

### 4. 建築設備層次的重建

建築設備層面的重建中，建築設備的位置是重要的，因為他們被當成是不變動的空間。設備層面一方面包括設備的基本管道系統，如：供水管道、排水管道、供暖管道、煤氣管道等；另一方面包括節能技術的運用上，其中包括節能、蓄熱、智慧窗等。

#### (1) 管道系統

##### a. 公共管線的不變

建築設備層面中的公共管線部分是十分重要的一部分，這部分的管線一般都是固定的不變。公共管線一般都會集中佈置在建築中的公共部分，如樓梯間內。開放建築中明

確的指出，建築結構要與設備分離，把管線都集中佈置起來，方便維修和更換。

在開放建築理論中，把建築中的管線分為公共管線和戶內管線。公共管線一般都會集中佈置，在不干擾住戶的情況下方便維修和管理。在對既有建築重建中公共管線部分的佈局上，我們可以採取集中佈局的方式。按管線的不同設置不同的顏色，方便維修(劉忠業，2007)。重建後的管線存在幾點好處：比如說戶內樓板不穿洞；減少了樓層漏水的因素；也減少了樓層間竄聲的機會；外移後雜訊問題也得到緩解。

#### b. 戶內管線的變動

在開放建築中戶內管線的佈局使得建築內部空間大面積的解放。在常規建築設計中，都是把房間的性質制定好，管線佈局也隨之鋪設好。這些管線一般被佈置在豎向的牆體中，我們能看到的只有佈置在牆體表面的插座以及各種突顯出牆體的管道終端。當我們想要改變一個房間的性質時就產生了許多麻煩，這就是常規建築在戶內管線中的不合理之處，即戶內管線的不變動性。

開放建築中的戶內管線的變動性在於它的管線佈置在樓板中，而不是牆體中。這樣的好處是各種管線可以透過地面隨意佈置，不會受房間性質限制，最終達到戶內管線的變動性。另外，管線佈置在樓板還可以方便維修和更換。戶內管線的變動性還要依賴於馬圖拉體系的應用上，廚衛空間的設備改造，把原有的管線所摒棄，建立新的管線系統。同時，新管線系統的建立是整體性的，而不能是獨立的改造(索健、範悅、布金娜，2012)。

#### c. 住戶室內設備的更新改造

當人們居住在設計好的建築中時，在使用過程中，設計師發現建築中的設備是阻礙內部彈性佈局的障礙，因此，他們開始將重點放在如何將設備與結構體分離上。最終，他們將設備管線佈置在地面上，這樣就可以改變原來的狀態。這種方式在舊有建築的改造中，可以很好的展現一些優勢。這樣就可以將舊建築從原來的結構中解脫出來(王大鵬，2008)。

在建築建設的初期，開發商給住戶安裝的各種設備或是各種管線，無論是高級別的還是低級別的，大多數情況下都會在比較短的時間內就會老化。在日本，就實行了這樣一種計畫被稱作“功能提升作戰（Life Up）”計畫，其意義在於他們會在一定的時間段內給建築室內的設備進行更新改造，這樣就避免了建築在使用時由於設備損壞造成的財產損失等問題。在進行設備更新重建時還存在一個問題就是，如何能在日常生活中快速的完成更新改造。在很多情況下還要滿足一邊照常生活一邊改造的需求。

## 二、基於決策權控制的危老建築重建設計之探討

在重建過程中的每一個步驟都將與由誰來決定相結合，做到重建過程中分工明確的目的。使整個重建過程變得減少、安全和快捷。

### （一）決策權的分配

在建築的重建中，決策權並不是全部交給戶主的，權利的下放是要遵循一定規則，按照這種規則把決策權的控制歸為三個類型，即專業人員決策、住戶決策以及專業人員和住戶共決定的三個類型。

### （二）專業人員決策

決策權的控制是一個按照由高到低的層次逐步下放給住戶，住戶有權利控制某些因素，同時設計師也有權利控制一些因素，因此，決策權控制有時候是相互的。在實際的重建過程中，有一些重建問題是住戶自己無法解決的，可能會牽扯到各種安全的問題，這時就需要有專業人員參與決策。所有的最後決策都是建立在住戶的意願基礎之上，所以，無論我們如何進行重建，都脫離不了住戶參與的因素。

專業人員參與的決策是為了能使整個重建過程變得合理，高效率和安全。專業人員會運用專業技術知識對住戶所提出的意願或要求進行合理的設計，這種設計包括內部空間的重構，外部空間的規劃等。只有在專業人員參與下的決策才有可能做到高效率，在最短的時間內完成住戶要求。設計師可以運用軟體進行建模，更直覺的把每一項重建的

過程展示給住戶，在這個過程中，住戶可以和設計師進行溝通和修改，防止重建後再次進行二次修改，最終達到重建過程的高效率性。

由於住戶的家庭教育背景的不同，很多住戶對建築結構的認識不是很專業，在對建築內部空間重建時牆體的承重結構認識不足，如果缺少了專業人士參與將會產生嚴重的後果。在對內部牆體改造的過程中，會涉及到很多專業知識，這時就一定要有專業人員參與決策，住戶不能擅自改動牆體的位置。

### (三) 住戶參與決策

住戶參與決定的最初理論是運用在新建建築中的，目的是讓所設計的建築能夠滿足住戶的需求，展現以人為本的基本觀念，同時還可以保證建築的可持續發展。在住區重建中，我們同樣可以運用這樣的方法。住戶參與決策具有舒適度高、適應性強、可持續發展好的優點。

### (四) 專業人員指導下的住戶參與決策

在住區的重建過程中，有很多時候是需要專業人員和住戶之間的互動，即住戶的一些想法和需求是要透過與設計師的溝通才能實現，設計師透過一些專業方式和軟體實現重建過程，讓住戶更明確便於及時的修改方案。這種方式更適合於住區重建的專案中。在新建建築的專案中想要做到這樣的方式很難，我們無法確定居住者的需求以及家庭構成等基本資訊，而在住區重建的專案中我們就可以採取這種方式。

# 第參章 研究架構與方法

## 第一節 深度訪談法

### 一、深度訪談法的運用

研究是採用深度訪談法，是質化研究常用的方法，主要是透過訪談者和受訪者之間的交談，來進行意見的交流，是一種一對一的互動交談，受訪者將藉由訪談的內容與過程，發覺並且分析出受訪者的信念、動機、作法、看法、態度等。(李美華，1998；袁方編，2002；畢恆達，1996)。

### 二、半結構訪談方式

本研究採用的是，面對面的直接訪談方式，但訪談方式又可分為：結構性訪談、非結構訪談及半結構訪談三種（袁方編，2002；黃光玉、劉念夏、陳清文，2004），本研究將採用半結構訪談方式進行。

結構性訪談又稱為標準化訪問，它是一種高度控制的訪問，包括提出的提問次序、方式和問題，還有記錄方式，都統一化。這大多用在利用填寫問卷，或是由一組特定的訪問員，按照特定的訪問規則，進行訪問（袁方編，2002；黃光玉、劉念夏、陳清文，2004）。

非結構訪談方式，又分為無控制與半控制的不同，無控制類型指的是：非正式的訪談，沒有特定的談話焦點，內容大多也沒有什麼結構性，一切都自然發生（袁方編，2002；黃光玉、劉念夏、陳清文，2004）。

半結構訪談的特點是：

一、有一定主題，提問的問題結構雖然較為鬆散，但仍然有焦點和重點，而不是漫無目的的。

二、訪問前，擬定訪談大綱或是訪談的要點，但所提問題，可以在訪談過程中隨時邊

談邊形成、變化，提問的順序和方式，也可依受訪者的回答隨時提出，相對有彈性。

三、訪談者不需要使用語意、特定文字進行訪問，但訪問的過程中，以受訪者的回答為主要（鍾倫納，1993；趙碧華、朱美珍，1995；席汝楫，1997；袁方編，2002；黃光玉、劉念夏、陳清文，2004）

## 第二節 田野觀察

田野觀察意旨以自身實際參與、經歷被研究人的生活與想法交流，並且整體性的觀察所發生的事件，一方面在情感上進行交流，一方面理性分析所發生的事件與意見相左之處，對於發生的事件或意見不加以控制，讓事情順其發生，並記錄下來。

田野觀察的角色，一般分為：

研究者、觀察者、參與者、被研究者

其中觀察者的角色，按照參與的程度可區分為：

1. 完全參與者
2. 觀察的參與者
3. 參與的觀察者
4. 完全觀察者

研究者，經營不動產仲介公司已三十餘年，在地深耕、融入居民，對於不動產相關知識與法規相當熟稔，每日的工作亦如同田野調查一樣，融入當地，感受居民的生活習慣與文化習俗，在情感交流上，與居民互動良好，本研究之危老重建對原住戶的影響，研究者亦能快速的切入主題，蒐集相關主題的資訊，加以整理分析，探討更深入的影響因素。

## 第三節 訪問對象條件

本研究受訪對象，皆實際參與重建的住戶，受訪者在訪談過程中皆會因為其年齡、性別、背景、實際參與程度，思考模式與方向有所差異，其中本研究所設定的訪談對象條件如下：

1. 成年人（係指 18 歲以上之自然人）
2. 房屋為本身或是配偶持有（非承租戶或借用戶）
3. 現有房屋曾經或正在進行重建整合
4. 現有房屋持有時間 10 年以上
5. 受訪者實際參與重建整合

#### 第四節 訪談過程與內容

##### 一、訪談原則

本研究採用半結構訪談方式，先針對住戶做背景了解，以方便訪談過程中觀察。同時在訪談過程中，把握幾項訪談的原則，以利研究資料取得。

1. 研究者向受訪者表明，內容都會用匿名方式進行，這樣才能讓受訪者能夠無心防的進行溝通
2. 儘量避免使用誘導性問題及問話方式，避免因為自我主觀的因素而影響受訪者
3. 訪問過程中要隨時注意，不要偏離主題，所以必須巧妙地將受訪者拉回訪問主題中
4. 提出的問題與順序，會視訪談當時的情境與狀況，以及受訪者的回答，滾動調整
5. 訪談過程中，不要輕易打斷談話，儘量少插話，鼓勵多說，但不用誘導談話
6. 訪談者可以依受訪者回答的內容，適時地進行追問與延伸
7. 訪談內容要以受訪者所說為主，讓受訪者能自由發揮，不應在訪談過程中，與受訪者爭雌雄，或對所說內容提出反駁，更不能顯示反對或驚訝的語氣、表情進而影響受訪

者，對受訪者所說，都要立即表示理解，不參雜自己的意見，以免影響受訪者的回答

8.訪談的情境，必須自在且輕鬆，避免選擇複雜環境，例如包廂或安靜的咖啡廳等，想辦法讓受訪者心中無顧忌。

9.告知訪談過程中，會錄音，事後會打上逐字稿，做為之後主要資料的分析依據

## 二、訪談大綱

1. 採訪主題：危老建築重建實施過程對原住戶的影響
2. 採訪動機：都市更新時間長，現有危老建築重建一案，對於危老建築重建與都市更新，原住戶是否在改建意願度上有所不同，因此針對原住戶對於危老建築重建的認知與想法，進行深度的訪談與探討
3. 預計採訪對象：參與危老建築重建的原住戶

## 三、訪問內容

1. 請問您知道目前您的房子適用什麼方式進行危老重建？
2. 如果從都市更新的觀點跟危老建築重建的整體考量比較，您選擇危老建築重建的原因是什麼？
3. 政府推動危老建築重建已有一段時間，請問就您對危老建築重建的方案，有哪些要項是您最在意的？
4. 對於本次參與危老建築重建，在整個過程中，有哪些事項對您來說，是比較具有爭議性的？
5. 針對不了解或是有爭議的相關危老建築事項，協助重建者(包括政府或是相關人員)如何幫您解決問題？
6. 請問在危老建築重建後，您覺得對您最大的影響是什麼？請加以說明(生活、開銷、環境...等)

7. 在危老建築前、中、後三個時期的相關權利義務，協助重建者(包括政府或是相關人員)是否有讓您對相關事項清楚明白? 是否有您還未能了解到的地方?
8. 針對整個危老建築重建，您這邊有沒有什麼建議可以提供給未來可能參與危老建築的住戶或是主辦單位一些參考與建議?

訪談結束



## 第肆章 資料分析與整理

本章將深度訪談以及蒐集所得來之資料，透過分析、整理，來探討危老重建過程中，實際參與重建者的想法與心態，並延伸至原住戶者的影響，讓所研究之資料，能夠提供相關單位參考。

依照本研究設立條件，受訪者資料如下：

表 4-1 受訪者資訊

代號	性別	年齡(歲)	職業	房屋持有時間(年)	參與時間(年)
A	男	64	服務業	25	6
B	男	55	建築業	20	4
C	女	65	家管	30	5
D	女	50	護理	10	3

### (一) 受訪對象 A

更新重建過程，多數時間在與人溝通協調，受訪對象 A 為業務性質服務業，平常也都是在市場上與人溝通協調，在參與都更重建上，亦扮演主動積極的角色，從受訪者的經驗與談話過程，可以了解其對都更與重建的深度見解，其實際參與年數為受訪者中最長，參考價值高。

### (二) 受訪對象 B

受訪者 B 從事建築業已有 20 年之久，對於建築上的各項專業知識、建材、品質等，皆有很深的了解，本次訪談中，很榮幸能訪談到與重建息息相關的人士，在過程中，獲得許多知識與寶貴的經驗，值得我們深入探討。

### (三) 受訪對象 C

一家之中，最常使用房屋的，無非是家管，對於房屋的不論是屋況、格局、動線、周邊環境，有一定程度的了解，受訪對象 C，對於重建樂觀其成，因其房屋老舊，加上動線不佳，但對於環境已熟悉，房屋買賣皆看不到喜歡的，在重建過程，積

極參與，盼能有好結果。

#### (四) 受訪對象 D

受訪對象 D 為護理背景，因上班時間長，訪談中了解，在重建過程中，少有參與，相關的內容也不太了解，但能夠讓房子更新，保有期許。

## 第一節 資料分析

### 一、危老重建與都市更新之比較

「危老重建」、「都市更新」及「老屋翻新」三者都是為了居住安全，將老舊建築物，重新整建為符合現代安全標準及高齡化生活所需的居住機能場域，最終目的皆是為了延長建築物的使用耐用年限，達到更安全、更適合目前生活機能，然執行方向，卻不盡相同，三者的差異之處如下：(HC SPACE DESIGN，2019)

#### 1. 危老重建：

建築物經土地及合法建築物所有權人100%同意，並且通過危老建築評估之後，即可進行，與都更條例比較，多了許多的彈性，因無面積上的限制，所以小基地也可以進行危老重建，而且程序簡化，經相關單位的建築鑑定之後，確認符合危老建築的資格，就可以申請建築執照及拆除執照，開始重建與施工，省下了歷經公聽會、聽証會等都更所需要的評估程序，並且有限時危老重建容積獎勵的政策，只要期限內完成申請，再享有容積獎勵及賦稅減免等優惠。

#### 2. 都市更新：

都市更新條例主要目的，亦是為了老舊房屋的居住安全，如考量建築管線老舊、耐震度、都市風景等，將這些結構安全風險較高的老舊建築拆掉重蓋，藉以達成更符合目前都市生活及安全的建築。其與危老重建條例相比較，有較高的基準容積（都市更新獎

勵上限為1.5倍，危老重建獎勵上限為1.4倍)，但一般都市更新申請程序較為冗長，需透過公聽會、聽證會、審議會等流程核定，才可申請建築執照及拆除執照，進行拆除及施工，而除了海砂、輻射屋或是災損房屋外，都更面積須達到500平方公尺以上，相對危老重建，限制較多。

### 3. 老屋翻新：

中古屋重新裝潢，原因可能為家中成員變化，例如新生兒誕生、成年成家，房屋使用目的變更，例如自住變為其他親人借住，為符合使用目的而將老屋翻修、重新裝潢，補強其基礎建設以及更新裝潢風格等。所需時間相較短、變動範圍較小。

表 4-2 危老條例與都更條例比較表 (資料來源:台北市都市更新處)

項次	比較項目	危老條例	都更條例
1	申請人	●土地及建築物所有權人，1戶也可申請。	●實施者：如建設公司、所有權人 籌組設立之更新會、都更中心、公部門。
2	基地規模及條件	●規模：無面積限制 ●條件：海砂屋、震損屋或經建築物耐震能力評估得適用危老條例申請重建。	●規模：面積 $\geq 1000 \text{ m}^2$ 。面積 $\geq 500 \text{ m}^2$ 之更新單元需都更審議會同意。 ●條件：公劃更新地區或符合自劃更新單元標準或指標
3	容積獎勵	●不得超過法定容積 1.3 倍 或原容積 1.15 倍。 ●時程獎勵+規模獎勵 $\leq$ 法定容積 10%。 ●不得再申請其他獎勵。	●不得超過法定容積 1.5 倍或原容積 +0.3 倍法定容積。 ●可額外申請海砂屋、輻射屋、開放空間等容積獎勵。
4	實施期間	●116 年 5 月 31 日前受理。	●無申請時效限制。
5	同意比例	●100%全體土地及建物所有權人同意。	●採多數決，須土地及建物所有權人 75%及 80%同意
6	申辦程序	●經評定符合危險及老舊建築物後，提具重建計畫報核，主管機關於 60 日內審查完竣。	●須辦理公開展覽、公聽會、聽證會、審議、核定公告等程序，視意願整合及爭議處理而定。
7	分配機制	●由參與地主自行協商決定	●所有權人與實施者間透過權利變換或協議合建方式分配房地。
8	稅賦優惠	●111 年 5 月 12 日前申請重建者，得減免地價稅及房屋稅。	●得減免地價稅、房屋稅、土地增值稅及契稅。

8.1	土地增值稅	●無減免。	●抵付權利變換共同負擔部分免徵。 ●權利變換土地第一次移轉減徵 40%。 ●權利變換現金補償者免徵或減徵 40%。 ●協議合建原所有權人與實施者間辦理產權移轉時，減徵 40%。
8.2	契稅	●無減免。	●抵付權利變換共同負擔部分免徵。 ●權利變換土地第一次移轉減徵 40%。 ●協議合建原所有權人與實施者間辦理產權移轉時，減徵 40%。
8.3	地價稅	●重建期間免徵。	●重建後減半徵收 2 年。 ●更新期間免徵。 ●更新後減半徵收 2 年。
8.4	房屋稅	●更新後減半徵收 2 年。 ●減半徵收 2 年內未移轉者，得再延長 10 年。	●更新後減半徵收 2 年。 ●減半徵收 2 年內未移轉者，得再延長至多 10 年。

#### (一) 危老重建是都更的延伸還是新闢道路?

政府制定危險老舊建築更新條例以來，申請數量較早期都市更新的件數高出許多，受訪者目前皆是參與重建的一員，受訪者 A 實際參與過都市更新到現在的危老重建，他認為危老重建的速度比都市更新的進程快很多，相關的資料與文件還有主持人員，與都更時都不同，受訪者 D 之前也有談過都更，但不了了之，現在危老重建感覺速度比較快，像是一個全新的開始，在個案訪談後，參與者實際感受，危老重建是一個新的開始，並且讓他們有所期待。

#### (二) 危老重建的過程在意的項目或事項

危老重建過程中，有許多項目供參與者選擇，所以推動師團隊在這上面，會花比較多的時間與精神跟原住戶溝通協調，受訪者 A 認為，多數人來決定不是用投票可以解決的，因為是個人資產，所以必須大量的溝通與協調，但是有一個團隊來積極整合是必要的，項目內容不是一個人說了算，受訪者 B 認為，危老重建還是在於人的問題，因為要百分之百住戶同意，這點在實行上有困難性，受訪者 C

在意的是未來房屋的興建品質，找到好的營造廠是很重要的，受訪者 D 在意室內的空間大小，至少要與舊屋一樣大，訪談過程中，多數人員在意的是大方向，至於細項部分(制震、綠化等)，受訪者在過程中，少有提及。

### (三) 危老重建的過程爭議事項

在過去都更時期，由於是由建商主導，多數會牽扯到利益分配問題，危老重建條例的推出，一方面要彌平利潤疑慮，另一方面要加速整頓市容，受訪者 A 提到，在重建過程中，一樓的住戶問題比較多，因為早期一樓價值比較高，而且有部分增建，所以認知價值上高於樓上的價值，這點有少數人不能接受，因為一樓住戶可能是早期持有，樓上住戶可能近期持有，持有成本，本就高於一樓，但在不動產估價上按樓層比較法，一樓的價值確實高於樓上，猶在理論與實務上的見解，有所差異，如受訪者 D 目前是頂樓有加蓋者，但在價值認定上，不計入價值，這點他覺得是一個損失，還需要再溝通。受訪者 B 認為，營造商是重建更新的精隨，因為他們是執行者，所以在品質上，要慎選營造商，避免日後新屋漏水、管線配線不佳、大樓通風不良等情形，但大型營造，就如同大品牌一樣，在建築成本上，會比較高，讓所分回配得的價值就會降低，這點是在過程中，有爭議的地方。受訪者 C 覺得，重建後的室內坪數小於現在的室內坪數，有些住戶不同意，認為這樣住起來擁擠。在訪談過程中，多數的爭議點，來自於對房屋改建前與改建後的價值認定，也是在整合上困難的點。

### (四) 危老重建後的影響

受訪者 A 認為，重建後房子變成新的，但是相對管理費也增加很多，對於每個月的開銷增加不少，這點需要花時間適應，這點與受訪者 D 意見相同。受訪者 B 在意重建後的結構安全，畢竟是因為經過幾次大地震，公寓老舊龜裂，結構安全堪慮才會進行的重建，所以首要的是建築結構的安全。受訪者 C 感覺重建之後，門牌單位變多了，相對就是大樓人口數增加，之前因為是舊公寓，所以住戶單純，現在換成大樓，很擔心住戶鄰居的品質與素質。

## 第二節 受訪者影響分析

在訪談中，受訪者在接受訪問時，透過聊天的方式來將題目帶入聊天之中，在經過整理之後，對於危老重建對原住戶的影響分析如下表：

表 4-3 受訪者影響分析

觀點	影響點	內容
重建前認知觀點	換回價值	老屋現況價值能換算成多少
	重建時間時程	重建開始到結束的時間與其間的時程
	建築規格與品質	建築的規模包含公設、地下層等，與建築的品質，綠能、制震等
	建設營造商	建設公司或營造公司的選定
	獎勵機制	政府獎勵容積、申請獎勵的標準
	營建成本	重建成本，是否需補貼或是免出錢
	重建中之處置	搬遷補助、租金補助等
	樓層別選定標準	選屋時的規定與標準
重建後認知觀點	與規劃前落差	建築前的規畫與建築後的落差
	住戶鄰居素質	住戶數變多，住戶品質的維護
	管理單位品質	物業管理或是保全管理的品質
	住宅相關費用	管理費、使用費、各項稅費的增加
	現況價值	建築完成後推案價值

就受訪者在本身職業與知識來討論，本研究整理出共同點與差異性分析如下：

### 1. 對房屋的價值認定異同處

受訪者 A 職業為服務業，他在老屋重建的價值認定上表示：在重建前的規劃團隊非常重要，因為一個好的團隊可以讓我們很清楚知道現在要做什麼，未來可以換回什麼，相關的資料必須要齊全，要讓大家明白，自己的房子現在的價格與未來的預售價格，有大幅的提升，這樣，大家才會重視，才會想積極參與，否則像都更那樣，時間長又不清不楚，等到要開始蓋了，都已經過了好幾年了，那個可能當時估算的成本，跟幾年後的成本就有很大的差異，這樣會讓人覺得不划算，所以，速度是很大的關

鍵，這也取決於整個重建團隊的素質，有了好的模式，我想重建的速度會越來越快的。

受訪者 B 職業為建築業，所以在重建初期，對於建築知識有很好的見解，在價值上，會比較站在房屋結構體(如耐震、綠化等)方面考量，訪談過程中他表示：看看現在的老屋，其實在以前的設計絕對是當時最優良的，但是經過幾十年的風吹雨打，耐用年限已經超過，還歷經了 921 及 331 大地震的磨練，雖沒有傾倒，但也內傷嚴重，礙於都更要花很多時間，大家也都熱情消失，現在危老重建，是一個很好的策略，我本身在建築業，可以很了解，現在的建築工法與建材，有很大的改變，其中在綠建材部分更是進步很多，所以應該要讓大家對於結構安全有所認知，這樣應該可以提高住戶對房屋更新的重視，而且重建完後，房屋價值勢必提升，對大家都好啊!

受訪者 C 為家管，她對於房屋的價值認定在於建築規畫室內空間的使用上，她表示：我們現在房子室內有 30 多坪，希望未來房子室內也有一樣的坪數，這樣住起來才不會差異很大，還有室內的格局，也要好，就是房間都有開窗，我常常在家，不喜歡陰陰暗暗的感覺，廁所也有對外窗最好，這樣廁所才不會太潮濕跟霉味，另外一定要有後陽台，這樣我曬衣服比較方便，這樣的規劃，住起來才會舒服，這個房子對我來說才有吸引力啦。

受訪者 D 為護理業，她對於房屋的價值認定上，就空間上與受訪者 C 略同，另外她有提到：我們家有頂樓加蓋，但是在規劃重建上面，好像並沒有被納入價值的範圍內，這是很我在意的，我們家有 30 多坪，加上樓上的加蓋大概使用 50 坪，我看了房屋室內的空間，好像都比較小，不然就是要補錢買兩戶，我以前買頂樓就比樓下貴，這點我實在很難接受，除非能有好的方案可以選擇，否則我想應該還要談很久。

對於受訪者的職業，在房屋價值認定上可以看出，受訪者的觀點不盡相同，可以得知，在房屋的內在使用與外在結構，相關團隊在規劃上，必須要能夠設計出讓多數人能夠接受的範疇，以加快住戶決定的速度，這樣才能夠有效率的體現美化都市的構想。

## 2. 重建後對住宅環境評估

受訪者 A 表示：重建前我們的房子有一點小傾斜，還有一點鋼筋外露，經過多次的開會討論，決定用危老重建的方式來進行更新，重建後，雖然公設比多了很多，但室內空間跟之前沒有相差太多，還有多停車位，並且規劃一些可以使用的例如健身房跟交誼廳，跟之前比是便利很多，而且周邊的環境也整理得很好，除了管理費增加了不少之外，其他的改變是很棒的。

受訪者 B 對於環境的評估：現在的建築重視綠化，主要是說在都市的綠色環境越來越少，在推行綠化上，勢必也是未來幾年的趨勢，當周邊環境友善了，我想住起來應該會感覺更好，有些住宅每個樓層也都有規劃綠化區，加上環保綠建材，這樣對環境的污染可以降低很多，我個人覺得老舊的建築真的需要改變一下。

受訪者 C 說：雖然我們重建還沒進行到最後，但我可以想像到因為之前旁邊也都是很老舊的房子，蟑螂老鼠一堆，現在如果整個更新完，我想這個一定會改善很多，我們住起來才不會因為每天都在除鼠除蟑，我們家的小妹妹也不會很驚恐，很期待那一天的到來。

受訪者 D 對於環境的想法是：大樓蓋起來後，戶數會增加很多，相較於現在的住宅，雖然老舊，但鄰居也都很好相處，環境我覺得也還可以接受，但是如果更新完後，住戶變多了，遇到不好的鄰居，那就會很麻煩，我比較擔心這個問題，我看了一下圖，一層規劃是六戶，只能期望遇到好鄰居。

居住環境對於住戶來說，是非常重要的，尤其是需要常待在家久的，他們對於環境的品質越重視，所以在硬體上，不論是退縮綠化空間或是公設的設置，要多著墨，在軟體上住戶規約的草約也要先行設置，讓原住戶能夠安心。

### 3.重建後對於房屋的處置

受訪者 A：重建中，我們搬到離原來住宅不遠處的舊公寓居住，租金不便宜，但是當初有規劃租金補貼就還好，建好後，我們會搬回來住，一切都是新的感覺很好，花一筆錢裝修，按照自己喜歡的樣式來裝潢，這樣住起來應該可以很開心。

受訪者 B：我還在想說要不要回來住，因為我們在的地方也有房子，平常是度假用的，但現在搬過去後，也習慣了周邊的環境，所以未來房子蓋好，也是幾年後了，可能時間近一些再來看看是否搬回去住。

受訪者 C：蓋好後會搬回來住，因為這裡是我們的起家厝，而且我們也只有一間房，未來可能會再買房，但是還是會以這裡為主，畢竟習慣了這裡，也認識鄰居很久了，我也有問鄰居，他們也大概都會再搬回來的。

受訪者 D：我們現在住的是有加蓋的，還是要看一下空間，如果比現在小很多，那可能會把它賣掉，換一間中古的室內空間大一點的房子，否則我們家人口比較多，空間小會有點擁擠不舒服，看看吧，可能再跟家人討論一下。

重建後，對於原住戶是否會搬回來住的議題，就受訪者的回答中，可以了解，原先已有兩戶以上的房屋，在考量上會比較有彈性，只有一戶者，比較傾向搬回原地，空間的規劃上，也是住戶關心的，這項議題，也可以在重建前先行做問卷調查，了解原住戶的想法後，在規劃上會比較迅速。

### 第三節 田野觀察分析

研究者在與原住戶的互動過程中，針對重建議題，難免有些情緒高漲，畢竟是真實的參與其中，原住戶持有房屋皆有一定的年限，基於對老屋的情感，還是相對濃厚，研究者從事不動產仲介時久，對於中古屋的買賣觀點來說，許多的原住戶之所以堅持自己房屋的價格或是不願意出售的因素，與重建的觀點雷同之處，整理如下：

1. 房屋持有時間已久，對建築物有深厚的感情

2. 原住戶認為持有的價值大於價格 (例如：起家厝、發財屋等)
3. 牽一髮而動全身，不願意改變現況
4. 洽談過程對於利益感覺分配不均
5. 家人不同調，溝通不良
6. 長輩的房子，不宜處置
7. 持有多戶不動產，無處置必要

上述是在研究者經營過程中，常遇到的幾個議題，在與原住戶洽談過程中，亦有類似情形，主要還是需要深入了解動機與需求，或是創造需求，來牽動原住戶有新的想法，讓他們了解，重建對於他們的影響，最終目的是用以改善現況房屋居住的品質與安全，細節與內容應需要花時間再進行溝通。



## 第五章 結論建議

經由對個案的資料分析與深入訪談，一方面更加了解個案的想法與對重建的接受程度，另一方面進一步探討政府推動新政策下，是否能夠將之前都更曠日費時的頹勢，製造反轉的契機，在此歸納出結論與建議，提供各方參考。

### 第一節 結論

本文探討危老重建對原住戶的影響，對於原住戶來說，之前可能有經歷都更過程，但對於新條例法規是陌生的，需要花一些時間來磨合，包含整合團隊與危老推動師來說也是一個新的挑戰，危老重建條例自 2017 年公布之後，雖然一開始大家懵懵懂懂，但在各方推動師與各縣市政府的推動下，至 2022 年 3 月止，核准兩千餘件，是都更核准件的一倍以上，由此可知，危老重建對於原住戶的影響力甚大。

研究後，主要原因在於重建時程縮短、手續簡化，尤其是重建後，百分之百回饋原住戶的出發觀點，讓早期原本難成的都更案，因為建商與住戶利益分配不均，加上住戶間對於彼此的交換條件有些猜疑，導致胎死腹中，現在有了一道曙光，用以公開透明化的方式來進行重建過程，按照原住家的條件列表，讓住戶能夠明白原始自己房屋的價值，以及可換回的房屋價值與空間，原住戶能自行選擇進行的方式，而不用透過建商的橋接，讓看似複雜的都更，利用縮短通路的方式，直球對決，以符合政府推廣危老重建的目的。

再來是小基地的建築，早期因為建商評估基地過小，利潤投報率不足而放棄小基地的規劃，皆是以土地整合成大基地開發為主，每個區域只要有建商插旗，房屋買賣就會熱絡一波，但要整合多數住戶，曠日費時，熱度會隨著降低，現在能夠因為小基地自建，讓區域能夠活化，帶動區域經濟環境成長，可以說是一舉多得，鄰近的老屋

也能透過真實的重建案例，讓原住戶能夠清楚的明白，重建後的優勢與價值，以加速他們能儘早決定重建整合。

在情感表現上，由於原住戶對於房屋本身有一定的情感，所以在溝通協調上，不能太強硬以制式的條律來迫使原住戶同意重建更新，應當以類似個案訪談或是問卷調查方式來軟著陸，以往都更因為牽扯太多的利益糾葛，所以後期大多採取強硬的方式來進行都更，加上新聞的大肆報導，導致許多住戶對於都更的感受不是很好，如果能夠更深入民心，了解每位原住戶的心理想法，利用同理心的方式，搏感情，了解需求並且解決問題，如同受訪者所陳述的家庭狀況與未來考量，事在人為，達到某個滿足點後，同意的數量應當會增加許多。

## 第二節 建議

經由前述的結論說明，可據以列出本研究的建議如下：

### 1.都市更新與危老重建的整合性

都更條例已是行之有年的法規，依循舊例，雖然時程緩慢，但是相較於新條例來說，穩定許多，危老重建條例，是提供老屋翻新的更新方案，在未來是否能將兩例做整合，擷取各方優點，作為對原住戶最有利的方式進行更新整合，我想這對都市活化來說，會是一大邁進。

### 2.多方宣導與多元重建

早前的建築工法，隨著時代的進步，也有很大的改變，當科技不斷在更新，相關的產品也在轉變，然居住的房屋品質，更新緩慢，不論是都更或是危老重建，本就是讓都市能夠活化與因應未來發展趨勢，老屋重建或更新，應該更全面化，政府與相關單位，以台灣民主來說，在宣傳上需要更加的站在原住戶的角度來宣導，如此成案的機率大，再來是重建的方案，不侷限僅能擇一方式處理，是否能夠在都更與危老條例

間，有交集，而非兩條平行線，為了加速實踐居住正義，有待相關單位討論。

### 3.危老推動師的課程內容

目前危老推動師在政府大力的宣導下，已有非常多的推動師在進行危老重建整合，就我所知，要成為危老推動師，必須經過課程的教導與考試後，才能取得證照，課程內容多數是跟法規、建築規劃、房屋知識有關的內容，建議在課程規劃上，可加入溝通與心理課程，因為法規是硬的，但推動師的工作不僅只是在宣讀法規與強調好處，應該試著融入原住戶的生活中，與原住戶產生共同語言，找到原住戶對於重建的需求點，讓原住戶充分理解內容後，再進行整合簽約，後續在溝通上，會降低很多難度。

### 4.實際都更成功案例與危老重建案例的分享

在危老重建的洽談中，大概都是規劃現在與未來的差別，雖然現在有 3D 模型影片讓原住戶能夠看到未來的模樣，但是畢竟談的是未來式，很多原住戶可能無法真實想像到底未來會變得如何，所以建議整合團隊能夠蒐集都更或危老重建的成功案例，多一點的前後比照圖或是影片，甚至可以開團現地參訪，讓原住戶能夠更貼切的認知到重建前後的差別，對後續的重建同意票數會有很大的加分。

### 5.整頓市容，政府應更明確重點重建區

危老重建條例雖然是政府主力推動的計畫，但是因為危險老舊房屋太多，涵蓋範圍廣闊，推動師也分布在各區域，在推動上，顯得有點各做各的，無法專注整合，建議政府針對重點區域能夠有更明確的作法或獎勵方案，例如：民生社區為台北市第一個汙水下水道處理的示範社區，在當時也是新興社區，讓許多人嚮往，但經過歲月的摧殘，其房屋有的也超過 50 餘年了，許多的結構也不如從前，這樣的社區應該要主力推廣，並且釋出獎勵方案，這樣能夠讓區域內的推動師有更集中式的整合，也能夠加速區域內的重建成形。

## 參考文獻

- 王大鵬 (2008)。對我國城市小型住宅普適性與可變性的研究〔未出版碩士論文〕。西安建築科技大學。
- 何芳子、丁致成(2006)。2006 日本都市再生密碼—都市更新的案例與制度。財團法人都市更新研究發展基金會。
- 宋然然 (2010)。既有住宅再生設計模式研究〔未出版碩士論文〕。大連理工大學。
- 林秀澧、高名孝(2015)。計劃城事：戰後臺北都市發展歷程。田園城市。
- 郝飛 (2009)。開放住宅在中國城市住宅演變中的表現及設計手法研究〔未出版碩士論文〕。大連理工大學。
- 索健、范悅、邱樂 (2012)。當代日本既有住宅再生實踐之觀察。建築學報，8，104-108。
- 索健、范悅、布金娜 (2012)。發達國家既有集合住宅再生理論綜述。新建築學報，4
- 陳哲 (2006)。住宅平面彈性設計初探〔未出版碩士論文〕。天津大學。
- 清家剛，秋元孝之(2005)。可持續性住宅建設。機械工業出版社。
- 深尾精一(2000)。日本之支架與填充住宅的建築系統研究。臺灣建築協會開放建築論文集。
- 彭煒琳、蘇秀慧 (2019 年 12 月 30 日)。危老容積獎勵 修法延長五年。中國時報。<https://www.chinatimes.com/newspapers/20191230000185-260202?chdtv>
- 賈倍思，王薇瓊(1998)。居住空間適應性設計。東南大學出版社。
- 劉忠業 (2007)。舊住宅空間改造設計〔未出版碩士論文〕。重慶大學。
- 羅博.P. 格瑞德茨(2000)。開放建築與彈性——一種協調彈性之供需關係的評量方法。臺灣建築協會開放建築論文集。
- Bernard Leupen (2011).*The Polyvalence Dwelling*. 新建築.

Chris Couch (1990). *Urban Renewal: Theory and Practice*. Macmillan International Higher Education.

HC SPACE DESIGN(2019)

John Habraken(2002). *The Uses of Levels*. Open House International.

John Habraken(1999). *The Structure of the Ordinary: Form and control in the Built Environment*. MIT Press. Cambridge. Mass .

Miles L. Colean (1953). *RENEWING OUR CITIES* . The Twentieth Century Fund.

Maclennam,D & McGregor,A (1992) .*Strategic approaches to urban regeneration in Scotland. Edinburgh:Scottish Homes*.

Kendall, S. (2000). Residential open building /Stephen Kendall, Jonathan Teicher.

Kendall, S. (1999). Open building: an approach to sustainable architecture. *Journal of Urban Technology*, 6(3), 1-16. <https://doi.org/10.1080/10630739983551>

