

老屋健檢不容緩 危機即轉機

張金鵬／政大地政系特聘教授（台北市）

二〇六地震台南遭受嚴重的災難，大家關注維冠大樓的倒塌與救援，雖經一百八十小時馬拉松救援，暫告結束，但接下來更艱難的重建安居工作才要展開。尤其台南這次接獲民眾通報的有安全疑慮建築物總計三百一十六件，倒塌危險的紅單建築有六十三件，損害但暫無倒塌危險的黃單建築有五十二件，尚無疑慮的二〇一件。除此之外，還有更多民眾飽受震災後的居住安全疑慮，我們應如何面對因應？

重整九二一災後重建工作經驗是這次災後重建的首要工作。記取過去經驗，減少重複失敗，提升重建效率應受到重視。藉由九二一經驗，建立二〇六重建工作計畫及相關組織和經費，才能井然有序的推動重建工作。建議善用有九二一重建工作經驗者，特別是台南在地的專業

人士協助此次災後重建工作。

面對已清楚需要立即拆除重建的建築，「安置住戶」是當前工作，包括提供暫時性住所，協助生活及心理上遭遇的困難；然後就是「住戶重建」，組織社區重建小組，包括社區住戶、建築、地政、估價、金融等專業人士，加上政府相關單位參與協助。釐清每戶重建前後的權益及負擔，還有相關困難政府及社會所能提供的協助。由於已有九二一重建經驗，一切比照辦理，應可迎刃而解。社區住戶、專業人士及政府相關單位的熱心投入與彼此信任，是社區重建重要關鍵。

面對尚未釐清是否要拆除重建或只是整建維護的老舊建築，應立即

啓動詳細的「老屋健檢」工作，透過完整的專業診斷，提供健檢報告並向社區全體住戶清楚說明，同時提供改善建議。住戶也應透過「區分所有權人大會」（住戶大會）決定社區改善方案。由於此涉及地震災後的公共安全问题，不應容許少數不同意見的干擾，政府應發揮公權力積極介入，以避免震災後的二次危機。

至於一般性的老舊建築，政府可以透過補助或「住宅保險」提供「老屋健檢」服務。當然，更積極的應可仿效台北市予以立法，強制要求社區定期自主進行老屋健檢，這就好比老舊汽車的定期強制檢查一般，如此可以確保居住安全，也可

避免外牆剝落甚至倒塌的公共意外。最困難的是重建工作是否能獲得全體住戶的一致同意。從九二一到二〇六震災經驗，住戶應體認居住安全應勝過都更利益，千萬不要只爲了獲取都更最大可能利益而延宕了都更的進行；更不要認爲都更是白吃的午餐，住戶不用付出即可平白獲得新建安全的居住環境。

面對這次災後重建，正是把握危機也是轉機的最佳時刻，藉此災後進行老屋的大體檢，找出可能危險的潛在因子，予以整建維護；甚至整合住戶紛雜意見，凝聚社區意識，徹底進行建築物的拆除重建；而且還進一步透過都市更新的相關獎勵改善鄰里環境，讓老舊都市獲得安全與再生機會。

聯合報
2016. 2. 15
A15版