

張金鶚專欄

政治大學地政系特聘教授

老屋健檢、社區健檢與都更健檢

預防醫學強調「預防勝於治療」，人體的健康檢查有助於疾病預防及健康促進，減少疾病發病率及死亡率。建築物、社區及都市同樣受到時間、人為與自然環境因素影響，日益惡化的品質，不只影響居住者生活，亦造成公共安全威脅。因此，相關健檢的重要性不容忽視。

健檢政策效益可觀

由於台北住宅屋齡超過20年佔總量近8成，超過30年亦超過6成，面對台灣地震頻繁及都更需求，我在進入台北市府不久後，於2013年5月即首創「老屋健檢計畫」，特別邀請建築、土木、結構技師公會等一起幫忙，從房屋外牆、結構、設備、防火、逃生等5大項目進行總

體檢，各項健檢結果按其優劣給予A至E級評價。而此老屋健檢結果對居民後續行動的影響及政策成效為何？值得探討。

我和廖珮君、江穎慧教授於2017年在《都市與計劃》(TSSCI)學術期刊發表「台北市老屋健檢之政策分析」。我們利用老屋健檢申請案件233筆及屋齡20年以上未參與健檢社區161筆為樣本，進行相互比較與機率模型分析。實證研究結果顯示，曾參與健檢者有意改善環境的機率較高，其中曾參與健檢者，估計僅有1.41%不採取行動，而未參與健檢者則估計有24.31%不採取行動；居民在建物設備及外牆安全健檢結果越差時，將增加改造環境的可能性；另外就總體面來說，僅估算外牆磁磚掉落效益，其益本比即達2.04，更遑論尚未估算預

防火災、地震天災及縮短都更整合時程之效益，顯示老屋健檢政策效益可觀，應予持續並擴大推廣。

從老屋健檢經驗，看到一般公寓大廈社區管理仍有許多缺失，包括社區管委會及其委託的管理公司都缺乏經驗，造成社區管理的困境。因此，我在台北市府2014年10月再提出「社區管理健檢計畫」，在此計畫實施之前，我特別邀請東京都物業管理機構發揮其企業社會責任(CSR)，義務健檢市府負責管理早期20多處的國宅社區，提出社區管理健檢改善報告，同時建立一套社區管理健檢模式，希望藉由社區管理健檢提升社區居住品質。

形成社區集體行動

另外，從老屋健檢經驗，也看到社區住戶對都市更新的認知欠缺，尤其對自己所住的公寓大廈社區是否需要都更，或要都更又該如何進行，社區住戶對都更既期待又怕受到傷害。因此，我在台北市府2013年12月又提出「都市

更新健檢計畫」，透過市府主導成立的「財團法人都更推動中心」負責諮詢推廣，同時徵求多位都更專業者協助健檢服務。經由都更健檢報告結果幫助社區釐清都更需要的成熟程度及相關問題，也藉此凝聚社區都更共識，建立都更推動資訊的正確認知，減少都更推動的不信任感，進而縮短都更整合期程。

改善居住環境品質並加速推動都市更新應是當前社會各界的優先共識，惟受限於私有財產權的保障，無法藉由他人代為改善其自身的居住環境，而透過不同方式與目的「健康檢查」手段，讓房屋所有權人能夠自我認知並產生行動，同時形成社區集體行動，應是首要關鍵步驟。雖然政府目前因為「危老條例」的施行，有在推動老屋健檢，但並未形成法令制度，而社區管理健檢及都更健檢更是未見持續推動，社會大眾欠缺相關健檢觀念與行動，以致成效不彰。期盼各界重視從老屋、社區到都更的健檢制度建立並積極推動，以加強「事前」並減少「事後」的居住環境改善。