

房屋老化vs.人口老化

最近新聞報導台灣房屋老化現象嚴重，逾30年的老屋，過去10年暴增200萬宅，增幅逾一倍，老屋佔全國住宅比率已超過47%。至於新增的新屋，過去10年僅增加約99萬宅，約只有老宅增加數量的一半，顯示全國新增住宅數量追不上住宅老化速度。

面對當前房屋老化現象，下列一些問題必須釐清。首先，我們必須思考台灣以30年屋齡界定為老屋（《危老條例》規定30年，相較歐美先進國家，許多木造、磚造為百年老屋，少有認為30年為老屋）是否適當？其目的為何？

其次，危險房屋應該如何合理界定？住在超過30年老屋真的都很危險嗎？換言之，老屋=危屋嗎？我們要如何釐清確認老屋並非危屋？

老屋改善責任在誰

第三，最關鍵的問題是我們真的有辦法去避免當前房屋的老化現象嗎？若無法避免又該如何因應？

第四，我們真的有需要且有能力快速地拆除老屋重建新屋嗎？更重要的是拆老屋建新屋將明顯破壞好不容易經過20、30年以上才建立好的人文鄰里關係，加速老屋重建得失又該如何衡量？

第五，老屋和危屋處理方式有何不同？老屋拆除重建與整建維護利弊得失為何？改善房屋老化還有那些方式？

第六，房屋老化的問題的改善，主要是誰的責任？屋主的責任與角色為何？

第七，政府面對房屋老化又該如何因應？其責任與角色又為何？相關法令政策與資源經費又該如何分配？換言之，政府當前的相關政策、法令制度與資源分配是否必須重新檢視？

建強制老屋健檢制

從上述七個房屋老化的問題來看，相當複雜，因應之道的討論也不容易，但是若將房屋老化與人口老化相互對應思考，或許有相當幫助。目前台灣的房屋跟人口都面臨老化的問題，既然都無法避免，也就毋須過度焦慮。因

為不可能把所有老人問題一次解決，甚至要求年輕人多生小孩，所以才有長照政策來因應問題。房屋老化不是也該如此嗎？

台灣人口老化我們不能避免，面對處理它的方式應是多元方式，讓不同老人有不同選擇；雖然我們要鼓勵生育，顯然並不容易，要有許多配套措施並行。同樣房屋老化我們也不能避免，也需多元處理方式，都市老屋更新也不容易。尤其應該建立強制老屋健檢制度，如同老車需要強制健檢一般，並同時給予租稅誘因，確保居住安全是首要面對房屋老化的工作。

從建築專業及國外經驗來看，30年的房屋並不算老，因此不能把「老屋」跟「危屋」畫上等號，導致有許多老屋並非危屋，未必需要拆除重建。但只因為有政策誘因，能夠獲取更多容積獎勵及稅賦優惠，得到更多的個人利益，同時也為配合建商的獲利，而將不算老的「老屋」予以「拆除」跟「新建」，但如此不但浪費資源而且也可能引起更多貪念，導致都更整合更加困難。因此，站在政府立場，「危屋」與「老屋」處理方式應不同，危屋應強制且無法補強才必須拆除，而老屋只要定期健檢維修，危屋與老屋應更嚴謹明確的界定。

維護費用抵扣租稅

另外，拆除重建困難且容易產生爭議及鄰里結構的破壞，政府應重新調整老屋重建的資源分配，增加整建維護的資源，甚至可以將整建維護費用透過租稅抵扣方式提供誘因，如此也可以加強鄰里社區的參與及自主的改善，不但能夠使老屋重生，社區鄰里更為穩定，20、30年的老屋可以持續居住到50、60年以上，也才能讓居住品質和都市發展、鄰里結構與社區歷史文化相互落實結合。

不論如何，房屋快速老化問題的確值得我們深思面對，並重新檢討當前政策方向，重新分配重建與整建維護資源，「以屋主為主，政府為輔」的角色責任，並重視「老屋健檢」以及「整建維護」工作，使「居住安全與品質」成為因應房屋老化的核心目標！