

## 住宅市場與住宅政策第九次上課紀錄

時間：2017.11.14(二) 9：10~12：00

主持人：張金鶚老師 地點：政大綜合院館南棟 270622 室

紀錄：王怡文

出席：張金鶚老師、劉昱辰、王怡文、趙家涓、黃子彤、張芳清、張玥淳  
曾懷萱、楊博宇、張芳瑋、楊樺、谷元、蕭士傑、李尚華、呂哲源、  
辛佩霓、劉家伶、麥怡安

### 【課堂討論】

老師：都更恐慌的現象，牽涉到集體的共識問題，與高房價不同，高房價是自己的問題，都更牽涉到集體，也就是「集體共識」的問題。但是「集體共識」真的有必要嗎？也就是涉及到眾人價值觀不同的問題，當高房價之下，我們可以选择不買房子，但是在都更方面，它的先決條件是否一定要有集體共識？事實上集體共識的價值觀是永遠不可能達到，因為永遠會有人不同意。當然，價值觀問題的背後有兩種現象，一種是為了最求更多的利益，一種真的是基於居住上的習慣，換句話說，都更的無解在於要求「集體共識」，若是放鬆此基準，則都更可行性會提高，雖然還是會存在一定的壓力，但是相對而言會減緩。現在的價值觀一職在改變，而是否調整這樣的價值觀也有待討論。「商品化」則是另一個問題，但是對於這個問題比較難解決，若是不要商品化，則是很理想的狀況，在制度上是可行的，也就是去除商品化的誘因，把那些成為商品條件的因素的困難度提高，換句話說，可以對於非自住的人提高持有成本，使房子可以去商品化。有關高房價以及都市更新問題，透過「去商品化」以及「多元價值觀」或許可以解決之。

怡安：都更議題其實很複雜，老師提到的其實我是認同，其中一點提一下我的經驗分享，其實都更商品化的定義我是第一次看到，這應該是老師提出的，而對於老師的看法，我的解讀是，都更變成是市場導向，那市場導向的意思是說，它建立在自己負擔最少是最佳的情形，最好可以不用出錢，即使市場不可行也希望可以如此。

老師：我打岔一下，我的意思是說，「都更商品化」的意思是指都更是為了賺錢而非為了改善環境。就像「房子商品化」的意思是指房子是用來賺錢而非居住使用，所以這兩者之間，若居住與賺錢發生衝突，通常會選擇「賺錢」，所以這才是商品化的意思。

怡安：我的經驗是，一般老百姓在消費及投資方面不會有明顯的區隔，大家都會希望環境變好，但是在這個過程中，會希望所需要負擔最少但是賺最多錢，但是商品化這件事情，在不同時間點，例如二十年前和現在，還有在不同地段，像是台北市與新北市，還有台中與高雄等，其實不同地方的情況會

不一樣。像是高雄與台南的都市更新大多面臨屋主要求就是想要透天厝。例如中南部會很在意他們的居住形式，會要求要透天厝；要有天有地，但是在北部就比較不會要求建築形式。我認為恐慌症是投資人與地主都有的，如果說「恐慌」二字來看，一個是對於制度的不信任，像是對於政府或者法律，另一種是對於人的不信任，例如針對建設公司。其實建設公司對都更的恐慌也很嚴重，目前整體市場是往下，而現在的權利變換制度是僵化的，它比較建立在房地產是持平或者是向上的情況，但是現在的狀況下是無法吸引投資人的。現在的恐慌在於申請都市更新的時程過長，例如台北市平均申請都市更新時間要三年半，而這期間的景氣波動，導致申請通過時，景氣可能已經大不如預期。最近文資的問題也是影響之一，明明計畫已經審完也已經被核准，結果因為文資法的修正，隨便一個民眾都可以提報，導致計畫又受到阻礙。其實有很多法律上的問題讓投資人受到干預，所以對都市更新這個體制也開始不信任。

老師：不知道其他同學有沒有其他看法？最近都更有修法，許多不同的意見也被提出，特別對於釘子戶的看法上有一些爭議，有記者寫到「沒有救濟條款」，不曉得是甚麼意思。

怡安：老師，那個記者寫的並不完整，救濟條款是一直都有。

老師：但是看起來是跟我的想法很接近，雖然釘子戶的確還是該拆，但是存在三種策略，上策是最好大家都同意，中策是協商之後將不同意者排除，下策是有人不同意但是他的部分又無法排除，藉由公權力強行拆除，當然盡量不要一開始就走下策。

怡安：老師，我補充一下那個記者寫錯的地方，這個計畫核准以後，相關權利人如果不同意可以提起調處、調解。調處、調解的意思是行政機關再去看看當初的處分有沒有問題，是內部的。如果調處、調解成立，行政機關就自行修正原本的行政處分。經過調處、調解，若當事人還是不滿意，它自然可以提出訴願和行政訴訟。現在已經沒有訴願了，因為聽證的機制下，可以免除訴願機制，直接進入行政訴訟。因為調處與調解是行政內部的審查，所以有人批評說，由於屬於內部的審查，因此形同虛設，還不如透過協商來處理，而協商結果做為參考，若是不滿意再提行政訴訟。

老師：協商的過程是否法制化？協商人士如何組成？是由那些公正人士以及專業者？還有在甚麼條件下，協商幾次？等等事項都需要法制化，但是都更條例在這部分沒有講清楚，因此造成人民的不信任，也就是需要有程序上的正義。雖然有人認為針對程序方面可以在子法上規定，這樣的講法也是可以被接受，但是這種比較影響人民權益的事情應該就得在母法上講清楚。

怡安：目前是中央說要訂這個(程序)，但是細節交由地方來定。

老師：我對於都更商品化的另外一個看法在於以前房價低的時候，自己做都更都沒甚麼問題，就像舊車換新車的道理，換房子需要出錢出力是應該的並沒

有甚麼問題，但是在目前高房價下卻希望可以一坪換一坪；可以不用出錢；可以不用出力，如此一來就會有問題。當「賺錢」與「改善環境品質」發生衝突的時候，一定會選擇賺錢，所以有人會為了賺錢而參與都更，或者為了賺錢而獅子大開口。這是都更商品化背後的現象。

老師：目前都更恐慌之一在於「資產判別」，就算請估價師來估價，人們也不見得信賴其估價結果。又特別要講到一樓與頂樓的問題，因為庭院的所有權會是一樓屋主所有，而頂樓的違建所有權會是頂樓屋主所有，因此他們會要求價格要高於其他樓層，所以都更中，有很多不同意者是來自一樓與頂樓的住戶。另一個恐慌是「不信任」的問題，例如建商與地主私下簽約，而簽約的內容又不透明。第三個是有關釘子戶的恐慌，因為存在越晚答應則可以要求更好的條件的想法，所以每個人都想越晚答應的情形下都更就無法進行，當然也有價值觀上的認同而不答應的情形。都市更新關鍵的核心有哪些急需被解決？雖然都更條例有修法，但是這些問題還是沒有被解決。今天報紙上寫到，明年要有 500 個(都更)案子，但是徒法不足以執行，儘管條例通過，但是既有的關鍵問題仍然存在。而釘子戶的問題在於一種人是要錢不要命，另一種是價值觀的差異，對於房子的情感認同所以不願都更。但是這兩種釘子戶都很難去說他們的作為是不對的，如果不敢動用公權力，又或者公權力背後也沒有正當性，則這些問題永遠無法被解決。如此一來，一年要有 500 個都更案根本是天方夜譚，也不曉得到時候要該怎麼回應政治選票的問題。

老師：恐慌的來源很多，政府也覺得恐慌，因為這種問題一直無解，建商也恐慌，因為若都更房價往下走那麼都更也無解，要去整合住戶也是無解的問題，住在老舊房子裡的人也恐慌，因為他們不知道要不要都更，如果是要賺錢，就不要參加，直接賣掉房子算了，因為等待都更的時間成本過高。若是想等待都更改善環境，有時候直接換房可能比較快，也比較省時省力。但是有時候又不甘心，因為都更是唯一可以不用花錢就可以換房子的機會，總而言之都更當中這三個參與者都各有其恐慌。

怡安：老師，我想在這邊宣導一下，其實都更自己出錢出的錢其實也不多。

老師：現在被「商品化」的情形下，大家都不想出錢，為什麼會認為舊車換新車要付錢，但是老房子換新房子卻不用出錢？這是很奇怪的情形。整個邏輯上是不通的，但是現今社會下，整個價值觀已經被扭曲其實只要去商品化可能就可以解決，因為對於自己的房子，出錢維修是很正常的事。雖然說出的錢不多，但是相對的時間成本很高，原因是「集體共識」的達成需要很長的時間，所以我認為應該不要「集體共識」，有多少人同意就由他們蓋。雖然如此一來較不完整，但總比需要全體同意而需要動用公權力的情形來的簡單。

老師：我們今天要討論住宅生產，等一下還會有幾個影片要給大家看。今天討論的住宅生產，生產的角度對大家而言比較陌生，因為大家對建築方面較不

熟悉，對我來說，住宅生產要討論的重要問題是要如何判斷怎樣的房子是「好房子」？判斷何謂「好房子」的關鍵，第一個條件是遮風避雨且安全性佳、通風採光佳，第二個條件是舒適性，當然每個人對舒適的感覺不同，但是隱含有私密性的感受，也就是住起來舒適自在，而好房子背後也隱含著要好的鄰居，如果有不好的鄰居，尤其在集合住宅中，將會是很大的問題。此外好房子也應該有好的公共設施環境，對我來說如果要換房子，會希望有好的公設比，像是飯店式的管理，住在裡面，生活上很容易被滿足，例如洗衣服、運動等。如果從住宅生產面來看，好房子如何產生？第一個步驟一定是從規劃設計開始，第二個步驟是發包，第三個步驟是施工。

老師：最近在討論的住宅生產的關鍵在於建築師與營造廠。最近建築師因為台南維冠大樓倒塌事件，所以建築法要修法賦予建築師及大責任，造成建築師有很大的反彈。大家知道建築師與房屋仲介的差別有多大嗎？建築師拿到的設計費是多少？設計費大概是營建成本的3%，有時候還會被打折，仲介的服務費則是土地價與房屋價值的6%。但是建築系要念五年，而且建築師的執照很難考，此外，拿到的薪水大約只有兩三萬，學建築的人大多是為了興趣與理想，常常得花個72小時不睡覺都在畫圖。所以建築教育訓練是非常辛苦的，然後在出社會後，不但需要畫很多施工圖還得監工，而且房子如果倒了是建築師一輩子的責任。建築師教育訓練很辛苦而且很難拿到執照，又得監工並負完全責任，設計費又很低，而且業主常常隨意改圖，使建築師的理想被剝奪，是個非常辛苦的工作，所以現在如果碰到想要念建築系的人，我都建議不要去念。相對的仲介業者，期訓練多久？專業知識有多少？考照相對很容易，然後服務費很快就可以拿到，又不需負甚麼責任，所以念地政是很好的！

老師：整個住宅生產的規劃設計是很重要的部分，而建築師在當中扮演很重要的角色，所以好的建築師很重要。但現今代銷業者取代建築師的情形增加，建築師成為跑執照的跑腿人而已，而有些生意好的建築師也不過是因為跑執照的速度快而已。建築師的另一個角色在於營造，目前有營建系，主要在做營建管理，但是營造業在過去被視為黑手行業，他的地位是不高的。現在營造業案例中，最有趣的可以說是台中的歌劇院，其設計師是國內的以及日本的伊東豐雄，設計出來的建物曲線都是彎曲的。結果因為困難度太高，所以營造廠都不敢投標，最後是由台中的麗明營造廠接手。因為建築設計太複雜，即使蓋完後，也還有些許瑕疵，像是下雨時的漏水問題，但是實際去看，其實營造廠還是值得被肯定的。其實坦白講，營造廠在台灣的地位不高，早期比較有名的營造廠像是大陸工程，他事實上就是從大陸來的，從生產面上是無名英雄，但並未受社會肯定。最近十幾年來興起另一個很重要的角色是「營建管理」，主要做整個施工期間的管理，而現在也出現營建管理系，主要讓整個發包以及施工過程中更有效率。雖然這

部分的工作很重要，但是因為目前尚無證照制度，所以在整個營造方面的角色並未明確。

老師：回到我們今天的問題，怎樣才是一個好產品，好房子？大家對住宅生產了解多少？其相關的政策問題有什麼？住宅生產常碰到的問題是興建品質與規劃設計水準。規劃設計方面因為涉及到很多價值觀，所以有很多見仁見智的看法。而在此之下，我們是否要有自己的文化？還是要國際化？所以建築件早期在討論本土建築與國際化的衝突，造成常常有本土化或是國際化的爭議。因為我們的建築教育中受西方文化影響，所以其實很強調藝術性，這方面的衝擊以及國際上的接軌，導致我們文化上有所衝突。最近比較有名的是王大閎，他算是現代建築中很重要的人物，王大閎與貝律銘不同，同樣在哈佛畢業也同樣是葛羅培斯的學生，畢業後一個回台灣一個在美國。早期的現代建築一種是宮殿式建築，也就是很強調蓋大型屋頂的中國式建築，另一種是完全傾向國際化，以簡單、西方式的建築型態為主。王大閎是選擇建築設計中融入傳統人文思想，他有許多有名的例子例如外交部、國父紀念堂等，但是在設計上他也受到許多政治上的壓力，例如蔣中正等人多半強勢選擇自己喜歡的建築形式，造成建築附庸在政治底下，但是王大閎最終還是突破壓力，成功融合現代建築與傳統文化完成作品。建築風格與建築文化如何建樹好的建築這件事？我們現在比較強調台灣建築的規劃設計，希望能夠走出我們自己的風格。在設計的背後也隱含著我們的居住習慣，每一個國家的民族型態都不太一樣。我們現在進家裡大家多半要脫鞋，但是為什麼？意義何在？其實是從日本的榻榻米文化而來，後來我們有稍有做轉變，變成我們鞋子是放在陽台或門廳，從這些規劃設計可以看出我們住宅的轉變。但是到底是房子影響生活習慣抑或是生活習慣影響房子？像是客廳也有客廳文化（擺電視），而相對於歐美，我們對於廚房是很不重視的，除了規劃上將廚房設計的很小，也有男人不進廚房的觀念。從客廳到廚房到臥房到浴廁，早期浴廁只有濕式的，現在也有乾式的。所以我們應該從不同國家的居住形式來重新審視自己的住宅空間。我們現在的住宅空間也慢慢在改變，像是兩代同堂、三代同堂的關係還有高房價下，小套房、夾層屋的出現，這些規劃都慢慢在改變我們的居住環境。我們受到日本影響也漸漸有彈性的改變，而如何重新審視居住空間是非常重要的。在台灣，陽台是用來加蓋的，而國外的陽台是用來種花的，在英國的例子是，家裡的擺設都是向外的，給外面的人看，而我們通常是向內，還有他們的庭院也都會整理得很漂亮，再者，連鞋子的擺放也有不同，我們是好的鞋子擺裡面，壞的擺外面，但是在英國卻相反。當然也有先天條件上的差異，在歐美地大物博，通常不在意住的土地大小，但是在台灣就非常非常重要。所謂「好的房子」是自己定義還是建商給定的？就我所買的預售房屋而言，我將廚房擴大，浴室也變成乾濕分離，並且想辦法讓空間更加開拓，例如將書房與客廳相連。我認為根據自己的需求重新配置空間平

面是很重要的，尤其住宅又是每個人長期的生活空間。當然這些事情也可以交給設計師來做，但是居住者是否有對於空間上的意識也很重要。好的住宅裡的規劃設計，一部分是由使用者處理，一部分是由規劃設計者處理。如果要對住宅有感覺，需要有好建築師，而自己也要有相關的建築觀念。在規劃設計之外，營造面也需要被考量，是否要擁有好的營造廠商，而老舊房子要如何維修也是個問題。找到好房子的情況大概有兩種，一種是找到的新屋，但是現在一般人買舊房子居多，所以對於房屋的整建就非常重要，才可以調整既有房子成為好房子。

老師：回到今天住宅生產的背後，有什麼要被討論。在講義中，最早在討論的問題是政府蓋的國宅與民間蓋的一般住宅的差異政府國宅需要同時考量低成本造價，卻要有好的建設成品以做為示範，所以早期的國民住宅有「標準住宅平面圖」，其好處是設計被重複使用，所以可以省設計費，但是基地條件的不同，並不一定都適合標準化的產品。這背後隱含成本與品質的衝突，是要大量生產標準化產品嗎？還是應該讓房子去適應人？這背後的代價是多少？而代價是在於屋主不同要重新規劃設計。現有預售制度是可以讓屋主參與的一種制度，此外二次施工與否也是見仁見智，但是住宅的確應該因人而異。現在的住宅裝潢、室內設計也越來越重要，可能因此改變住宅的型態，許多建築設計因此被打破，但是重點在於是完全由設計師設計還是由居住者設計？居住者的參與其實是非常重要的，但是目前為止對於建築教育方面還是未能普及化，在這背後，也隱含著標準化低成本建築與品質方面考量上的平衡該如何協調。總體而言，文化上的問題、價值觀的問題、空間配置問題、成本的問題等等對於好的住宅都是必須考量的。面對高房價下，居住應如何調整、公設比如何調整，又該如何走出自己的路是很重要的，目前台灣的文化深受日本、歐美的影響，卻尚未有本土的一套文化。

老師：不曉得同學們對於這個部分有沒有什麼看法？尚華，如果從代銷業者角度來看如何？

尚華：我們會針對不同的客層設計不同的產品。老師剛剛有提到中島、大的客廳，像是一般的小家庭是三十幾坪，如果是公寓的話大概可以做三房，但如果是預售屋的話就沒辦法，因為公設比太高而室內面積會變小。好的產品有一定的尺度，空間如果太小，可以設計的產品也會受到限制，像是房間的尺度限制，坪數較大的產品就可以有較多的房間數，而客廳也會較寬敞。

老師：現在對於產品上的規劃設計，多為供給者導向，消費者是被動接受的，但是隨著潮流的變遷也會產生不同的狀況。

尚華：這涉及到住宅商品化的現實問題。對建商來說住宅必須商品化，為了要符合建築潮流、客層定位，消費者才會接受。但是住宅商品化的確是有其問題，例如價格的問題。

老師：如何找到一個平衡是很重要的。在住宅商品化之下，每個人買到一樣形態的房子後再去適應它，但這真的就是我們所期待的家嗎？所以現在建築師也改變其思維，以少量的設計讓居住者有調整的彈性，從消費者角度來看，應該給予選擇權利、參與權利對於自己買的房子。

怡安：我是跟尚華他們公司買房，買的是預售屋，所以我有參與房屋的設計，台灣的室內設計其實很厲害，根本可以化腐朽為神奇，連很多國外都在學。我家現在是按照我跟我太太的意思弄出來的，但是從一開始只有我跟我太太兩個人到現在有了三個小孩，所以整個跟當初的設計理念又變得非常不一樣，可以說是起衝突的。例如的設計上，所有門都沒有鎖，抽屜也都沒有鎖，還有拉門都很重，但是有了小孩之後，他們如入無人之境般，任何門、任何抽屜都可以隨意開，但是有些門又太重，他們根本推不開。所以生命週期的考量是非常重要的。所以現在有新的選擇像是「全齡宅」，雖然老舊公寓已難以更動，但是新的建物可以全面考量一個人的生命週期而設計，當一個人在宅老化的情形下，又不同時期會有不同人一起居住，所以住宅的設計最好都可以滿足這些需求。

老師：覺得理想的住宅是？對於自己住宅的想像？自己現在家裡有什麼情況嗎？

家伶：我還比較習慣住在透天厝，習慣房子的格局就是要客廳在一樓、房間在二樓，因為從小台東家就是透天厝，但是在台北就很難住到這樣的房子，感覺很不習慣。

怡安：你現在還住透天嗎？

家伶：沒有，現在沒有，我說的是台東的家。

老師：那在這樣的居住空間下有什麼優缺點？需要改進什麼？

家伶：比較麻煩的是在於，奶奶的房間是在三樓，但是現在因為年紀大行動上很不方便，但是我們家一樓比較大，所以爸爸有想說一樓隔一間房間給奶奶，所以就是面臨到老年者行動不方便，無法爬樓梯的問題，但是如果是在台北有電梯，就可能比較不會有這種問題。

老師：在這樣的三代同堂居住，大家有沒有想過怎樣的空間居住是最理想的？其實根據自己現有的體驗都可以做為未來改善的依據。

佩霓：我們家沒有跟奶奶一起住，我是桃園人，住在中壢，而奶奶住在內壢，兩地通車時間大概是十五到二十分鐘，算是相當近。我想到的是我的舅舅與舅媽，我的表姊表哥他們都已經生小孩了，但是他們的配偶不希望與老年人同住，所以選擇不一起住，但是買（房子）在同一個社區，但是住不同棟，所以就可以就近照顧，而彼此之間關係也比較緊密，然後他們的房子是買在板橋，離市中心也不會太遠，但是缺點就是如此一來，要同時購入兩、三間房子，在高房價的現況下房貸負擔會比較高。

老師：對於現在的舊房子所面臨的問題，一種選擇是在於自己的房子有沒有改善空間，如果沒辦法改進只好搬家。換屋與改善舊房屋的選擇？什麼時候該做這個選擇？大家大多習慣舊房子而不願換房。

昱辰：我們家也是三代同堂，現在也是面臨房子很舊，人又很多，雖然想要搬家，但又因為房價太高而不可行，如果要連奶奶他們都一起搬，就得買兩間房子，這樣的負擔太重，所以一直無法搬家。

老師：所以就只好對自己的房子下去改善。但是在改善、翻新期間居住上也會有問題。該如何慢慢微調房子，又不太影響現在居住是一個值得被討論的問題。

芳清：在高房價時代下，雖然隨著時間不同，大家對於房子空間需求會不同，但是由於換屋成本高，所以是不是大多都只能對現有房子進行改善？

老師：換新屋與改善舊屋哪個較划得來？在高房價狀況下，換屋需要很多錢，而且重新適應（環境）的成本也會比較高，而且相對於舊屋，通常新屋還會變更小。所以其實改善房屋的成本較小，但是目前未被重視。室內設計師也較多是針對新屋來設計，而對於舊屋的設計較無利可圖。

芳清：如果是要對管線的設計進行調整，現有設計的調整可能不完全是室內設計師有能力可以進行的，因為還可能牽涉到風水的問題。

老師：當然，對於既有的調整，像是穿著西裝改西裝，當然會有它的難度，那如果到最後還是無法改善也就只好搬家。目前看起來改善舊屋比搬遷應該是更需要被重視的議題。

谷元：我們家面臨舊屋改造的問題，會面臨到生活面臨限制的問題（臨時居住）。而針對國宅的標準化，我認為可能是考量到為了在短時間內大量建築，所以只好做標準化的設計像是之後會討論到的一本書，叫做城市的勝利，在東北也有類似大量新建社會住宅的案例，還有美國休士頓等地區，也都是考量要在短時間內大量建築而將建築形式標準化。但是這樣的房子蓋出來如果比較會產生的情形是，房屋如果比較小，就像逆光的台北一書中，宋勤美他們家，會覺得社會地位連帶下降，而精神狀況也會受影響。如此的大量建築是否符合現代人的需要？還有這些完工後的建築如果沒有好好維護，那時間久了以後變成老舊危宅也會是個問題。

老師：有關標準化的住宅，現在確實應該去思考是否在標準化之下是否可以有彈性的空間，如果「標準化」不可以被改動就會比較麻煩，還有這樣的代價到底值不值得？其實最重要的就是找到一個平衡點，大家可能要再想想看。

芳瑋：在日本，他們的房子裡只會有一間衛浴，他們覺得有一個以上的衛浴事件很奢侈的事，而他們的廁所與衛浴是分開的，但是在台灣好像較不可行。像是我也無法想像我們家只有一個衛浴，因為家裡有四、五個人，所以在空間的取捨上，還是傾向要有一個以上的衛浴。此外，日本的大門大多是向外開，主要是為了防災、逃生的考量，但是台灣大多是門向內開，則是基於防竊盜，所以在文化上的差異也會導致房屋格局的不同。



老師：這裡面（住宅格局）的確存在文化上的問題，很多東西我們已經被限制了，現在很少人會自己蓋房子，大多都是由建商建築，而人家給你的房子，就只好照著使用。

楊樺：家裡是透天，爸媽有在考慮年紀大了以後想搬到有電梯的大樓裡，但是卻面臨到大樓坪數少而且房價又高的問題，所以後來有了新的想法，想住在養生村可以有人幫忙照顧。

老師：大樓到透天的居住經驗好像比較少，而從透天到大樓的居住經驗比較多，你覺得這樣的居住經驗會有什麼適應上的問題？又該如何調整？住家應到養生村也是另外一種居住經驗，只是同樣有適應上的問題。

士傑：我們家也是面臨到與小麥學長一樣的問題。我們家算是樓中樓房型，然後客廳挑高可做夾層，在買那間房子的時候家裡已經有我跟我妹妹，但是當時做挑高夾層未與另一間房間平行，所以空間上無法隔成三間房間，導致房間數不足，只有兩間房間。但是在現在法令下，也無法再動工，未來奶奶可能也會跟我們一起住，所以又會需要另一個空間，目前就處在需要換房子的情形，但是附近房價太高，又負擔不起，只好僵持在那裡。

老師：你們家想要大改裝？

士傑：對，因為那時候父母也沒想到會在那個地方會住那麼久的時間，所以就沒有往之後的需要去考量怎麼規劃那個房子。

哲源：現在不管事改建或是換房子其實都有一些困難，像是我的外婆住在青田街，那個地段很好，但是他現在是住在一個很老舊的公寓，格局非常不好之外，樓梯也非常的陡，所以就面臨到隨著外婆年紀增加，行動越來越困難，是否考慮換房子。可是跟外婆討論後，他認為一來房子只有他自己住，二來他的生活圈都在這裡，如果換房要去再找同樣的生活圈太難。而爸媽雖然有考慮對既有房子整建、改建，卻也因為房屋本身格局不佳，實在難以更動而作罷，等到真的不得已的時候再想辦法。附近也是有人在做改建，那邊的地段真的很好，就是師大靠近永康街那邊。

老師：大家應該都有看過日本住宅改造王，節目裡的屋主也有許多是一開始不用一改建，一直僵持著直到萬不得已的地步才進行改建。改造時，只好現在在外面租房子住一、兩個月，等改造完再搬回來。這樣的成本代價是相對的少很多，當然，不可能在自己住的房子裡改造，這樣會非常痛苦，如果要大改造是不可能，小改造還有可能邊住邊改。

怡安：有沒有考慮要都更？

士傑：當初隔壁棟，是五樓的公寓，改建時有找我們這棟看要不要一起合併改建，但是我們的一樓不肯，所以就沒有一起改建，而建商也說沒關係，因為當初的設計就是五層樓的公寓。

博宇：我比較想要說的議題是大家對於住宅的想像到底是什麼？其實每個年代對於住宅的印象是不一樣的，它的功能也不一樣。我這禮拜是要導讀一篇關於國宅設計的文章可以看出從一開始的設計上，連廚房是在室內或室外，

早期的設計上都是不一樣的，或者是浴室和廁所是否要放在一起。早期沒有抽水馬桶的年代是把廁所放在戶外，而現在則放在一起。而以前的三合院有前後院，現在則較難看到，尤其是在台北市，而前、後院的功能可能有做為曬穀的需求，所以對以前的人來說，住宅可能還有生產的功能而非單純居住需求而已，所以每個年代對住宅的想像就會不一樣，向台北市現在有在推「青銀共居」，就可能是下一個住宅的樣態。

老師：我想博宇這個議題很好，考量高房價之下，房子若單單只有睡覺的功能，那麼只需要一個膠囊式的空間即可，其他活動都在外面完成。

怡安：老師，其實考量的不是高房價的問題，而是高工時之下，房屋才變成只有睡覺的功能。

玗淳：我們家比較喜歡住平面的，就是沒有樓中樓，而我現在租外面是住樓中樓，卻發現其實樓中樓還不錯，床如果是放在二樓，那麼底下就可以有完整的空間可以使用，因此空間有放大的效果。所以我覺得如果是單身，或者是家裡人數不多，那麼樓中樓是一種坪數小卻又經濟划算的選擇。還有一個問題是，我們家的房子是南北通透的，但是台灣的房子通常是坐北朝南、坐南朝北等，沒有南北通透，為什麼？

老師：基本上就是因為房價太高，所以沒有太多的選擇，而且相較於大陸，台灣的土地更貴，所以沒有辦法蓋南北通透的房子，這樣的成本太高。樓中樓式空間上比較有變化，但是行動上會比較不方便。

怡文：我家是透天厝，目前面臨兩個問題，第一是樓梯太多，而父母年紀大，行動不方便。第二是因為屋齡大所以有屋頂漏水問題，雖然有做過工程，但是成效不大，所以近來有考慮是否搭設鐵皮屋一勞永逸，但是搭建鐵皮又是違法的。

老師：可以做太陽能板啊！（開玩笑）

家涓：我們家跟他們家（怡文）面臨的問題差不多，因為我們家也是透天厝，而奶奶已經 85 歲，但是房間卻在二樓，所以行動上很不方便，目前爸媽有在考慮在樓梯上加裝輸送帶或許可以解決行動上的問題，卻面臨在施工期間，因為我們家的樓梯比較窄，施工時我們還可以勉強通行，但是奶奶因為上下樓需要扶著樓梯所以就難以通過，因此奶奶可能無法上下樓梯而得一直住在二樓，但是她卻不想因此失去外出的機會。

老師：其實施工的時間很快，輔助性樓梯的使用越來越普遍，老房子的改造也越來越重要。

子彤：爺爺奶奶底下的幾個小孩包括我爸爸，有幾個人是國企的員工，而在 1990 年代的當時公司是有配房子的，當時都是住在爺爺奶奶家的周邊，大概走個十分鐘就可以到，所以照顧起老人是蠻方便的。但是現在碰到一些情況是，我奶奶家是在三樓，雖然不算高但是走路起來也是挺麻煩的，而爺爺前段時間手術，行動也愈發不方便，但是他卻非常喜歡外出與朋友一起交流，在照顧上有姑姑們的幫忙其實還好。另外分享一個例子是我舅舅他們

家照顧老人的方式是在自家對門買一棟，等於整層都是他們家的，電梯坐到頂樓，左手邊是岳母家，右手邊是他們家，這種情況下會比較方便照顧老人家。

老師：老人住老房的這件事情在老年化情況下越來越嚴重，其實老人化與老屋化這兩件事情是同時發生的。如何提升住宅品質是很重要的，舊房子若要等待都更，所以現在不予以改善住宅嗎？或者是自己改善而不等待都更？我認為目前對於改善舊房子還是很值得被探討的課題。

芳清：想請問老師對於屋頂太陽能的見識與觀感如何？

老師：我之前寫過我是很反對屋頂搭太陽能板，因為對於建築景觀不好，還有就是目前違建問題嚴重，怎麼能不去處理？可以在違建上再搭太陽能板？其實舊違建與搭設太陽能板兩件事情上的法律是不同的，不應該被模糊化。除了產生的電量有限之外，另一方面的維護本也很高，若只是為了「非核家園」的想法，會有些不擇手段。實際上的運作也不太可能，等哪天颱風來就完蛋了，會是一場災難，所以我認為這是一個很差的政策。

<影片>龍寶建設—臻邸

<影片>元根建築工房—碧波飛（台南安平透天厝）

子彤：影片中的大樓的建築成本是多少？剛剛看中古屋的售價是大約一坪 39 萬

老師：一個是透天一個是大樓，

尚華：建築成本不高，土地成本較高。

怡安：影片中的透天厝的房屋維護讓我較為憂心。像是立面的清潔問題。

老師：他的設計其實算是面面俱到，不過可以現在再去看，看目前屋況如何。而這種型態的透天厝屬於完全典型的南部房子房子，只有三樓，其實他的設計還是有面面俱到的，天窗的部分他其實可以從頂樓清洗，應該還是算蠻方便的。

## 【同學報告】

報告人：博宇

- 一、 第一篇：從國宅社區的配置觀念談環境品質的代價
- 二、 第二篇：台灣「國宅」住宅設計與現代居住空間再現

## 【討論】

博宇：看了這些文獻之後才了解到國宅演變的型態，發現國宅本身並非完全沒有改變，因為年代的不同，對當時的人而言合適的結構卻並非同樣適用於現在。

老師：這次的課程內容主要是想讓同學了解住宅生產與建築設計會對我們的生活有什麼影響，而這之間又有什麼改變。如果我們對於這方面的規劃不敏感，則會受到規劃設計的影響，以設計者的想法為主。但其實我們應該做自己居住空間的主宰者，而藉由剛剛兩個影片，也可以看看不同的住宅結構與自己的居住經驗有什麼不同。建築師與居住者應該有互動，又居住文化並未被重視也是很大的問題。居住的型態與居住者想要的生活之間密切相關，現今法規、建築技術變動，居住型態改變，但是否這些改變都切合居住者的需求？我們想要怎樣的生活？生活的關係是很複雜的，包含兄弟姊妹的關係或三代同堂、吃飯睡覺的作息、公共設施使用，還有老年化的生活等，而不同階段的生活方式也會改變。五甲國宅的政策以房屋的坐向為成本代價之間關係的計算。我們可以想想看街道與戶數之間的關係，以前在建案畫圖的時候都要審慎考量道路寬度，因為道路成本很高，需要知道一條路可以服務幾戶房子，如果面寬很寬，則一條道路可以服務的戶數就比較少，相反的，若面寬窄，則服務戶數多，相對成本低。由於資源有限所以在建築設計上都需要仔細考量各方因素，如何做土地規劃與建築才可以用低成本興建都是要考慮的。雖然在成本代價方面大家可能不太敏感，但是大家目前應該都可以感受到高房價的影響，可以應該更敏感於空間與生活的關係，而我們的生活不應該受制於空間，應該主動地去改善空間。