

住宅市場與政策之第八次上課記錄

時間：2003/11/10 (一) 14:10 到 17:00

主講人：張金鶚教授

地點：綜合院館南棟 270622 教室

記錄：李易璇

出席：張金鶚、陳映如、唐晨欣、李泓見、許慈美、李易璇、彭芳琪、廖慶安、黃佳鈴、曾建穎、廖益群、汪駿旭、洪式韻、黃義宏、朱芳妮、顏宏勸、楊凱傑、林逸清

上週作業回顧

一、老師期許與建議

- 1、希望同學能夠多發問，多思考。上課的主導權在大家，應該要多點意見。
- 2、對於住宅問題想要加強一些概念的同學可以參考「住宅問題與住宅政策之研究」(張金鶚, 民 79), 這本研究報告中有許多概念與我們的課程相符。

Ch7—住宅生產

一、住宅工程在不同學門之間有不同的看法，但是應有彼此的相互對話。

舉例：參訪「板橋巨蛋」，接待的人員介紹了許多「工程」上的特色。在這種龐大的開發案，地政系的學生比較能理解的是它的行銷策略、市場區隔等等，但是比較不瞭解「結構」、「工程」、「建築流程」等等較不熟悉的領域。

二、住宅生產過程與流程：住宅生產是「從無到有」，其流程大致可以分為：

- (a) **規劃設計**：瞭解這產品（住宅）到底定位在哪裡，此一規劃社計有一部份是從市場面而來的。市場有怎樣的需求將引導著產品的規劃，並不是建築師個人的決定。以「板橋巨蛋」為例，以小坪數為基本訴求，其所對應的就是市場的需求。所以規劃設計是基於產品定位而來。
- (b) **發包與營建管理**：怎樣來把「蓋房子」這件事情搞定。建築的快慢與銷售的方式、市場景氣有很大的關係。以預售屋為例，要蓋快蓋慢對於消費者而言，多久繳一次工程款事宜個很重要的課題，當蓋得太快，繳費期間太短，將造成違約的風險提高。另一方面，當景氣好的時候，建商會想要蓋快一點，以利其銷售，反之當景氣不好，建商的興建就沒有急迫性（例如新光摩天大樓）。

* **補充 construction lag**：建築的 Time Lag 與市場景氣息息相關。傳統說法是，因為生產的落差造成了景氣的浮動。例如當景氣好的時候建商推出許多的案子，但是要等到建成之後再做銷售，就已經與景氣期間產生落差，增加了景氣的波動。

* 思考：那預售屋的方式銷售呢？

(c) 施工到完成：也因此有「施工技術」與「施工期間」的 Trade-off 關係。

* 思考：什麼是好產品？(1) 良好的設計 (2) 良好的施工。因此我們在談論什麼是好住宅時，住宅生產便是最主要的指標，因此瞭解生產有助於我們去瞭解「住宅問題」。

三、 為何住宅生產品質不好：

(a) 建商錯誤：只顧眼前利益，只管把房子賣出去就好了，要怎樣設計出高品質的住宅。

(b) 法規錯誤：法律制度造成的，如建蔽率與容積率等規定僅只於最低標準的品質，因此大家都只需滿足最低標準，也成了品質的殺手。

* 解決方法的嘗試：利用政府興建國宅品質提升（具有示範的效果），以提升整體的住宅建築品質。

* 思考：這樣的邏輯是否正確？

* 國宅設計規範與遠高於民間的設計標準，但是國宅是蓋給中低收入戶，示範的效果扭曲了市場的力量。

* 思考：品質與代價之間兌換的關係？高品質 = 高代價？

* 發包方式對於住宅生產品質的影響？

四、 生產行為的參與者：如何使參與者在參與過程中使生產的環節能夠更好？建築環境爛，每個角色都要負責。

(a) 規劃者設計者：建築師並不是住宅生產的主導規劃者，這是學建築的悲哀。因為在規劃過程中，主要的規劃方向是在於業主的想法，業主認為怎樣的房子最好賣，建築師就設計怎樣的房子。業主要最大利益，建築師只是用來申請執照，而代銷公司作產品定位（才是住宅的主要規劃者）

(b) 使用者的參與：預售制度比較有機會

(c) 業主與包商的關係：影響到建築的施工水準

* 思考：這些住宅生產的參與者的相互關係否是反映著社會對於這方面的影響？

* 我們學地政的應可以從「制度」、「法治」、「經營管理」等等角度去切入住宅生產的課題，應有別於理工方面的看法。

五、 已經存在的建築我們要如何規劃設計好？如何改善？

(a) 請看看「鄰里實驗（二）」：既有環境品質的改善。何謂品質的改善？是「當地人」的滿意，而非建築師或規劃者的滿意。

* 道路的開發關係著社區的環境改善，但是我們有時都市計畫在劃設道路時候常以「棋盤式」的劃設，沒有注意到既有的道路情況。事實上彎彎曲曲的小巷，是很有特色的。都市計畫的系統應該要與既有的鄰里系統脈絡相呼應。

* 建商在鄰里的都市更新佔有重要角色，使得原本沒辦法配合都市計畫的既有現況得到重新建築的契機。

* 規模的大小也是鄰里改建的影響要素。

(b) 既有居住單位的改善：為何裝潢？花了多少錢？裝潢了哪些？

* 思考：在台灣每次搬家之後都會想要重新裝潢，這樣會造成怎樣的問題？為什麼大家要重新裝潢？

* 裝潢的安全問題：夾層、鐵窗、施工安全...

(c) 新建住宅的規劃與設計：有沒有符合「人」的使用環境？現在的設計使用者能主導的機會很少，幾乎是建商或者是既有的規劃概念在牽著大家走。我們從一般公寓的隔間來檢視：

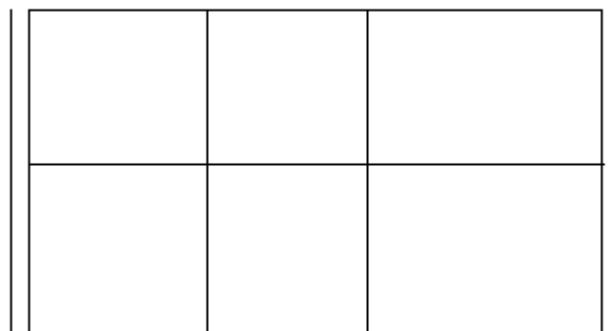
- i. 從進門開始：脫鞋文化，但幾乎沒有玄關設置（這反映出建築與文化的遺漏）。
- ii. 門的對聯：門匡的設計應有文化的融合。
- iii. 客廳文化：客廳的中心是電視機（這很有意思），住宅已經影響到文化，抑或文化影響到住宅。
- iv. 餐廳：吃飯看電視？正式？非正式？
- v. 廚房：台灣的廚房狹小，與美式的相去甚遠（婦女被奴役的地方？）
- vi. 房間：房間數，規劃上的方正與否？使用時間
- vii. 浴室：浴缸文化，家家戶戶有浴缸？

六、 房子與建築基地的關係：請參閱「集合住宅與規劃設計-評估架構與準則的探討」。

(a) 一個街廓的例子

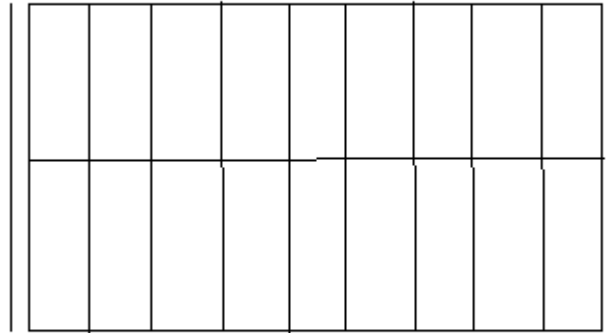
- i. 興建建築再以持份土地所有
- ii. 把土地切分：要怎麼切好？怎樣的切割法和合乎成本、效率？
 - * 管線設施、成本

道路



採光較好但管線
成本高

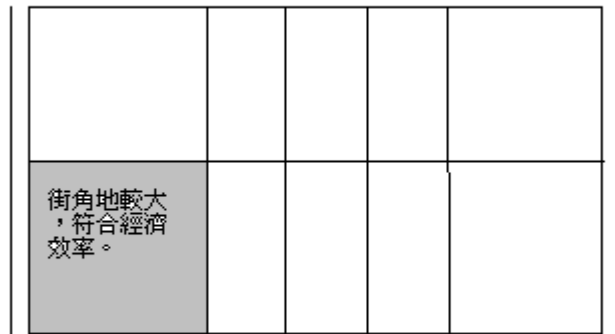
道路



採光較差但管線成本較小

* 角地要切分較大的基地，因為比較符合經濟效率。

道路



(b) 看文章：「從國宅社區的配置觀念談環境品質的代價」。

- i. 品質很重要，但品質是主觀的，但是可以利用客觀的方法得到客觀的價值衡量。品質是存在著對價的關係的。
- ii. 以 trade-off 的概念去將品質換算成客觀的單位。例如文章中提到的「南北向」規劃的代價是每戶 13 萬元。這種對價的方式可以使決策者在決策規劃方針時有成本的概念，避免經濟效率打折。
- iii. 這就是住宅經濟與規劃者間的對話。

七、 景觀的價值

- (a) 舉例來說，有兩條高速公路，其中一條有較好的景觀（種植樹木，綠地），另一條是很普通的沒有任何的綠化或是景觀上的改善。則景觀值多少錢？

- (b) 傳統以成本法來衡量
- (c) 另一種是收費站的收費不同，那景觀對於駕駛者而言願意付多少錢？這兩條路的收費差別就是景觀的價值。
- (d) 五甲國宅：南北向的價值是多少？
 - * 南北向的住宅規劃造成畸零地（見上課發的文章）
 - * 如果不去堅持南北向的規劃，則整個基地的密度可以增加許多，每一戶要去攤分價格可以節省 13 萬元。
 - * 這樣南北向的環境品質就是價值每戶 13 萬元
- (e) 思考：大家不知道覺得這樣的衡量有沒有道理？在這樣的估量之下還要不要堅持住宅品質南北向的必要？

八、住宅標準：最低限度？鼓勵品質的提升？

- (a) 法規的限制是住宅品質的最低限度。
- (b) 容積獎勵是怎麼回事？商用與住宅的獎勵產生不同的效果。住宅的開放空間適合嗎？住宅是私人的怎麼會有開放空間？獎勵的方式會不會增加住宅的品質？效果如何？是建商獲利還是大家都獲利？
- (c) 農舍的型態，是否能建立較有效的方式，例如將農舍品質特色孕育的制度（集村式建築）來改善品質。

九、討論：

- (a) 對於棋盤式的道路規劃 VS 繼承舊有巷道的特色之間如何拿捏？效率與文化特色？
- (b) 都市內文化建築的保存準則？舊台北縣政府大樓 VS 市長官邸。