

住宅市場與政策第八次上課記錄

時間：2008/04/07(一) 14：00 到 17：00

主持人：張金鶚老師

地點：政大綜合院館南棟 270622

記錄：陳佳甫

出席：林佑儒、陳佳甫、陳妍如、許淑媛、劉永淳、賴炳樹

上課紀錄及討論：

一、住宅生產的重要

生產的領域重點，在於什麼是好產品，知不知道什麼是好產品，能判斷、體認生產與產品的好壞。從一些基本的觀念談起，首先是規劃設計好，另一是營建施工品質好。

適不適合一般人住，台灣的生活、氣候等等…台灣居住的文化，台灣過去的背景，大家可以好好想想這是什麼？對你而言你在意什麼品味(TEST)是什麼意思？我最嚮往日本節目的「住宅改造王」，那些住宅的改造品味是跟他過去的歷史、人員、家俱都有關係的，充滿文化歷史、傳承感情，居住的記憶，這就是一種品味。

耐用與安全與結構穩定是最基本的。居住功能呢？廚房的大小以及設計，在西方強調廚房是一個正面空間，凝聚家族的感情與台灣的廚房文化，是負面的空間。台灣的浴室空間是濕式的、澡缸文化，其實很多地方可以討論。房子的儲藏功能性、陽台、私人設施、公共設施。

因此這門課要討論，從住宅的功能到文化到品味，傳統信仰的宗教空間、客廳電視的文化、親子活動的空間，到社區的公共空間等等。這些都是在規劃設計上，住宅品質一個是建造、一個是設計。

二、住宅設計的重要

在台灣建築的設計都是代銷公司決定產品設計，建商接受後再叫建築師去畫設計圖。住宅產品設計不是建商也不是建築師，他們全都聽代銷公司的，代銷業雖然了解市場的需求，其中卻造成為了使用最大的容積，而忽略產品的品味與設計，那建築師的角色在哪裡呢？在日本的居家改造王也是建築師在設計嗎？其實規劃設計者也就是建築師要與屋主也就是居住者充分溝通，建築師扮演的是完成屋主夢想的人。新成屋建設好之後，使用者卻不出現，為了適應市場需求產品必須要作一個最大的彈性，日本的建築設計有一個好處，因為他的設計是榻榻米規格彈性，個人可以隨意安排使用。在歐洲的建築與房子，為什麼有他的特色，因為他的文化特色很清楚。希臘的聖安東尼島，當地建築都是藍色與白色很有特色，當地居民說這是自然生展出來的，也就是有機的，隨著歷史與居民的生活文化產生出來的。

從現在看來我們台灣的住宅環境，是不是不夠重視住宅的品味品質，回到課程上的安排，第一、在規劃設計與產品定位。第二、是發包施工，土木工程，有關於建造品質的問題討論。第三、是營建管理，透過適當管理減少成本與增加效率，雖然你們不是建築的專家，但是站在一般使用者的立場上具備基本的常識，能不能從這些問題的關鍵，分辨好壞，知道這個設計師好不好？

三、公私部門的住宅比較

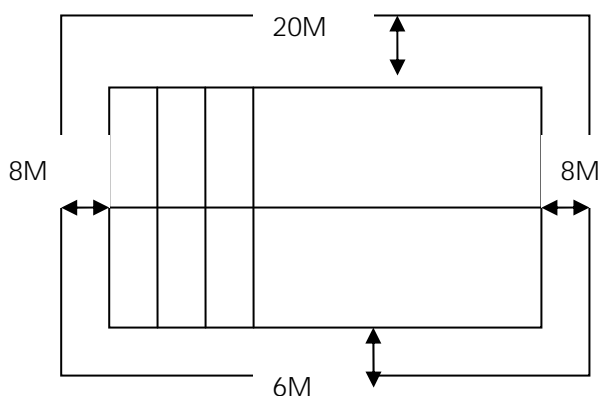
政府早期的國宅的意義，其實是為了建設一個示範社區，但是卻是安排一些低收入戶居住，這樣的使用是否適當？另外私部門會推出預售產品，預售屋可以與設計師討論空間的討論，在建築之前不滿意可以改變，相對的給使用者的滿足感會比較大一點。國宅有一套建築設計的準則規劃，比一般民間的建築技術規則要求的還要高，例如不能加蓋鐵窗、公共空間比較大，但是這些管理維護的問題如何？生產之後的使用與管理維護如何？到底怎樣站在好產品的評論角度。

四、從規劃設計開始講起

I. 新建產品

從基地的規劃設計開始，怎麼規劃設計。第一步要作土地細分。(圖一)早期的規劃邏輯，臨路的房子比較貴，為了增加臨路房子的戶數因此臨路面的寬度小，其他狹長。為了增加每坪的出售的單價，臨路的房子或是角地的房子，通常是細長型的，不過太過狹長的房子也會有一些問題，例如採光。同時分割也會牽扯到管線的安排，管線很貴因此管線盡量短少，如何才能達到最大的效益，在功能與效益怎樣取捨，其中充滿 TRADE-OFF。在台灣這些典型的房子很多，相對的呆板缺乏空間設計的彈性。

圖一、



國宅的建設很多都是標準住宅，把住宅丟到土地中後再細分，高雄的五甲國宅就是這樣的情況，結果造成了很多分割後的畸零地。現在的土地很貴這樣的方式很少。

II. 既有的房子：整建與維護

如何改善居住環境，首先要改善鄰里環境，舊鄰里改善從路街的整理重建，路面的整理、街道家具的設計、不同的街道導通，把不能使用的畸零地整併開路變成可以建築的用地。第二、改善把不同的坵塊，可以改建與重新設計，在小的坵塊中比較容易合併和建自力造屋，20~30戶是最適的規模，過大的意見很多不容易達成共識，過小則沒有規模經濟。

在台灣的環境改造主要是隨著道路的規劃與指定建築線後大家才延著道路蓋房子，但是當時政府沒有錢蓋8米巷道，因此台北縣市有很多沒有規劃的巷道，建商與地主自己退縮讓出巷道，形成既成巷道與都市計畫的巷道並沒有融合在一起。在過去的都市發展中，許多都市計畫開闢道路，市地重劃也是一個方法，鄰里的改造從一個新的環境創造，到舊的改善。我認為當地原始的文化與必須要融入社區的創造，而不是從新移植一個不相關的鄰里設計。

III. 住宅單元的設計

早期在農村住宅的改建設計中，很多都是騎樓，公寓式的建築，大家覺得很醜陋，因此住都局就設計了很多標準的平面圖，但是這樣使住宅變的制式化也沒有當地的文化特色。回到自身的居住的文化，空間設計的層次，從私密空間、半私密空間、半公共空間、公共空間。第一個問題，你的鞋子放在哪邊？很多人都放在門邊、甚至是樓梯，但是在日本就一定設計一個玄關，給人脫鞋子的空間。拖鞋進來後就是客廳，一般的客廳就是放沙發、再放一個電視、旁邊放酒櫃，大家認為客廳是需要的嗎？客廳進去是餐廳、廚房，這些空間使用與狀態、大小比例，占了幾坪多少比例等等…這些都可以檢討。廚房後面有曬衣陽台，或是有儲藏空間，日本人叫收納，台灣也有這樣的需求。深入到房間、浴室、刷牙洗臉的地方這些地方是否一定要放在一起，浴室一定需要浴缸嗎？這些空間與設施有沒有使用的效率，當然大家都知道，在台灣每個典型的家庭能夠使用的空間不大，在內部空間與公共空間上的使用怎樣比較有效率，這些都處理好再談到外部的造型與立面。在台灣，民宿文化漸漸的發展出自己的特色，產生了室內空間與外觀上的特色，在透天房子比較容易，但是台灣這麼多公寓，這些公寓怎樣表現台灣居住文化的特色，這些產品設計有但是並沒有變成大眾化。大家可以多體驗與培養居住的品味。

四、案例欣賞

◎詳見上課簡報與影片◎(冠德與中華電信萬華個案)

老師：請各位試著表達自己的看法。

炳樹：我覺得他傳達一個核心在於文化與歷史，另外我喜歡屋頂農園的設計，以及中庭的設計。

佳甫：我覺得這個案子很感動人，注視文化融合當地的歷史，另外路街的鋪面以及書院的設計都是試圖與當地融合，不要破壞當地。

永純：因為我們比較少看建案設計的理念，如果建商在設計的時受都有這麼多好的理念，為什麼最後新建的案子會變成沒有特色，還是說冠德只是一個特例，大家仍然只重視基地最大的利益。

研如：在新舊文化的融合很用心，很強調萬華的風華與文化的結合，不過我覺得管理實在不容易，我覺得他的生態水池等流水設施都需要務業管理，這些費用與維護都是一項負擔。

泡麵：我覺得這是一個感人的案子，其中有特色的是拱門的設計，與外面的巷道與社區的對話很好，但我覺得相較於之前我們去看的台南的案子，比較開放。是比較重視社區的。

佑儒：我覺得從管理的角度來看，我覺得會很難管理，例如屋頂的農園要怎麼分配，談到台灣市場到底喜歡外在的環境還是社區的品質，我覺得台灣人對內在的環境喜歡的比外在的環境多。

老師：我覺得這個案子是有比較特殊，強調文化的結合，但這樣的結果背後要犧牲掉一些利益，在內聘委員的選擇之下，能夠給中華電信最多利益的設計被選擇，業主不願意犧牲部份的空間去創造文化空間。可見市場力量仍然很大，代銷業者主導的力量大，顯然我們社會的品味還沒有提升到那個程度，必須從教育開始。

在台灣新舊的處理都仍粗略，這個案子確實有結合在一起，這個特別強調水的意向，雖然有很浪漫的理想，但是最後怎麼落實是一個問題。社區的意識很重要，我覺得外在環境的改善，可以促進人們對外在環境的喜愛與投入，以我在美國麻省理工的經驗，學校把宿舍前面的空地改成一塊塊小菜圃供人認養，結果變成大家把空地經營得很好與環境也因此改善。

從這個案子我們可以看到，這樣的產品會不會出現在市場上，如果大家覺得市場無法發展賣不出去，可是台灣仍有很多精緻文化不錯，到底是因為太貴而曲高和寡，還是因為價值觀沒有建立，最後還是要回到教育這樣的問題。

到底有沒有台灣的居住文化？至少這樣的產品已經漸漸的被提出來，豪宅文化的定義與設計，有沒有台灣的居住文化，也是一個問題。還

沒有特別的特色可以被發現，我們在歷史與居住的文化結合還是低很多。
我希望這種產品出來有人買、也有人賣。

四、品質與價格

IV. 住宅的品質與價格

怎樣把品質量化與價值化，能夠量化的以及價值化的東西先進行，量化過程一定會扭曲一些價值觀，但不是代表扭曲就不要量化，雖然每個人都有主觀上的落差，但是如果價值無法被衡量這個產業就會落後。例如，景觀值多少錢，假設今天有兩條道路到桃園，假設通勤時間一樣，這些路樹值多少錢呢？如果用成本法無法衡量，不如用收益法，有景觀的道路要收款，大家願意付多少錢，景觀就值多少錢。那日照值多錢？當初五甲國宅為了日照的關係，全部設計成南北向，但是基地本身不方正，使得建地增加了很多畸零地，如果稍微調整一下成為 45 度，戶數可以增加，土地成本也可以增加住戶攤平。決策者必須先知道這個決策要花多少代價，專業者應該要提供這樣的數據給決策者一個參考，如果知道值多少錢，就知道應不應該做這樣的決定，近一步的分析與討論。

從前的國民住宅是品質導向，而民間住宅是價格導向，結果卻產生兩個矛盾與衝突，今天價格與品質是互相衝突的，強調精緻生活。如果兩者沒有衝突的狀況下，物美價廉當然好，但是如果衝突使用者應該要作決定。

V. 住宅品質應不應該有標準- Code vs. Standard

我們如何站在專業的立場，提供一個較適的標準而不是最低的標準。政府的法令只允許最低標準，所以怎麼試圖引進專業才能改進品質，這些地方還有改進的空間。

標準的建立其實是為了避免外部性的產生，日照的設計、空間的設計等等這些標準在台灣大多是引用國外的規定，我們自己缺乏住宅的標準，過去政府的建築技術規則大多直接抄襲日本法律，在標準的建立不足的情況下，而採用移植結果形成進台灣住宅發展退兩難的狀況。

VI. 降低生產的成本

工業化設計，房屋工業化，建立一個標準化的產品，建立固定的模具與固定的尺寸。房子的設計與建材的設計如果都標準化就可以降低成本，例如、美國有標準化的窗戶、磁磚。觀察一下台灣的浴室角落，每塊磁裝都要敲過才能接合，這樣很浪費成本，早期成大建築系有研究，但是後來有一些爭議，因為土地成本很貴的，住宅成本的降低，對於降低價格沒有太大的進步。同樣的在國外折舊很重要，建物降低成本的誘因高，在台灣建物折舊不重要，管理維護就比較不重要。

VII. 發包制度

最低標得標，結果品質不好，後來發展出合理標，每個人提供一個合理價格，家加在一起，誰猜的最準就可以得標。

五、結論

台灣建築生產還需要加強從最基本的營建管理、施工管理到機能功能設計、文化歷史記憶。如果消費者沒有好的價值觀，建商就不會推出這樣的產品。希望大家可以找到一些好的例子。為什麼房地產界會產生劣幣逐良幣，因為建材不容易看見，如果建築產品沒有一個比較好的機制，大家就比較不容易了解。購買昂貴的房地產大家反而不重視品質，這是一個很奇怪的地方？大家覺得呢？

炳樹：老師說品質與價格之間，品質要如何量化？

老師：每個人的做法都不一樣，可以用特徵價格法，不能因為量化很難就停止量化，如果沒有釐清量化的關係，就很難有標準與共識，例如，文化、歷史記憶值多少錢？如果大家認為值錢，這樣的東西就會留下來。

佳甫：何謂優良建商？這樣的評鑑有什麼功能？

老師：當初營建署建立優良商標，只要沒有不良紀錄的建商就可以獲選，並沒有評鑑的功能，目前公平會反而對建商不實廣告有處罰。如何建立一個評鑑價格的機制，並不是靠有沒有被告，有一些建商因為大，願意負責所以才被告。獎優懲劣機制必須要建立，一個產業如果沒有這樣的機制沒有足夠的誘因就無法成立，靠良心能值多少錢，這是非常現實的問題，如果資訊不透明，消費者本身的教育不足，機制就不容易建立。

妍如：日本電視冠軍，冠軍王發表感言時，主持人說日本在住宅設計的品味上，過去日本比起台灣是更死氣沉沉的，但是日本到華麗的建設到最後進步到創新。他認為我們台灣停留在華麗的建設上。

老師：這些大家都可以多多體會想想看，住宅生產是一個很基本的也是基礎的部分，經過介紹與討論各位可以多想想。