

都市更新危老房屋重建之我見

◆ 彭武鵬技師



前言

107.6.3 新聞刊載
 台北市太原路一棟老舊
 建築電線走火(圖 1)·造
 成 2 死 1 命危的慘劇·
 且該區都更協調長達 3
 年未果·本是美事一樁
 卻變成天人永別的憾
 事！

▲圖 1 台北市太原路一棟老舊建築電線走火(蘋果日報)

臺灣近年震災頻仍，今年過年前更不幸發生台南大地震災害，憶及二年前的花蓮地震恰巧都在 2 月 6 日，均造成多棟房屋倒塌、人員傷亡事件，舉國動員救災不分你我，爾等技師公會亦招集許多熱血技師共赴災區救災，協助挽救受災民眾及盡速現場清理復原，雖已過了數月，災難場景仍歷歷在目，不勝唏噓。

受訓

筆者於 5 月 29 日參加土水學會舉辦之「2018 年花蓮地震調查與探討」，及 5 月份土水學會與中華民國土木技師公會全國聯合會共同舉辦之 107 年「SERC 建築物耐震能力詳細評估理論背景與案例操作課程」，講師們一一針對所蒐集地

震各項資料之推演研判，依據實際因地震造成破壞之現象解釋，並提出改善及預防之建議。

課程中多位專家學者們對於鋼筋混凝土建築物耐震能力初步評估及詳細評估等，均有在理論背景及工程實務上進行詳細的介紹說明，也在電腦實務操作課程中有更深一層的體會及對軟體程式的熟稔度。

政策

前內政部長李鴻源接受媒體訪問表示，這次地震在花蓮造成嚴重災情，倘若北部也發生規模 6 強震，恐怕「會倒掉 4 千棟房子」，最主要原因就是土壤液化，直言應盡快進行防災型都市更新。每次災後專家學者都有提出相同建言，呼籲政府嚴正看待，未雨綢繆！

根據內政部統計顯示，截至 105 年止，全台 30 年以上的老屋為 384 萬戶，且 10 年後，全台 30 年以上的老舊房屋會進一步攀升至 597 萬戶，20 年後則有 739.7 萬戶。依目前公有建築物評估經驗估算，4、5 層樓未符合耐震標準約有 86 萬棟，台灣地震頻繁，老舊房屋普遍抗災抗震能力不足、更缺乏消防安全設施，民眾的生命及財產損失都面臨了相當大的威脅，對民眾來講，都更最大意義在於居住安全獲得保障，畢竟國內老舊房屋比例攀升。

因此各地方政府也不斷呼籲大眾要進行老屋健檢，各項評估(初評、詳評)均有給予補助，以台北市為例，為配合中央老屋強制健檢政策，以 6 樓以上的特定建築物為首批檢查重點對象，將發函要求建物使用人或所有權人辦理耐震能力初步評估，若不辦理者，就會依照建築法處以罰鍰。推出政策如下：

◆ 北市培訓危老重建推動師，全程輔導老舊社區重建

臺北市政府為促使本市老舊房屋加速重建，特訂定「臺北市危老重建推動師培訓執行計畫」自 107 年 6 月 4 日起生效，將培訓有志於推動老屋重建之人士成為「危老重建推動師」，免費為市民提供法令解說、協助社區住戶整合意願

、輔導申請耐震能力評估，藉以激發市民對危老建物之重建意願。凡經評估可適用「危老條例」重建者，即協助提具重建計畫申請重建，俾加速本市老舊建築物之更新、改善市容觀瞻，並達到都市防災之目的。

◆ 內政部推動住宅及都市更新政策

現正依據「國家住宅及都市更新中心設置條例」籌設「國家住宅及都市更新中心」，並規劃於今(107)年年中成立，辦理社會住宅營運管理及政府主導都市更新案件相關業務。

✚ 都更整合失敗經驗

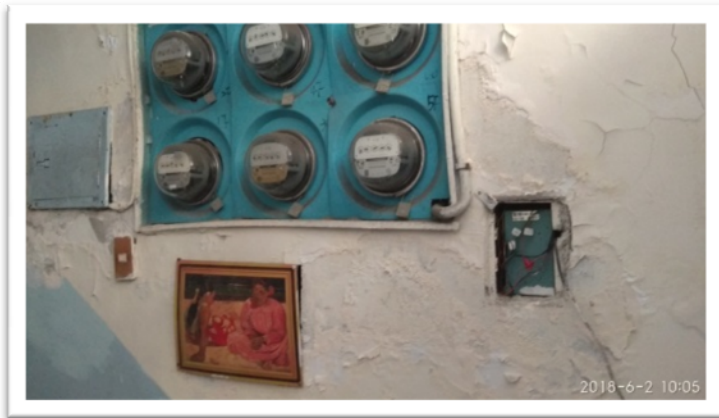
筆者居住在台北首善之區大安區(詳圖 2~3)，鄰近復興南路、辛亥路口巷弄內，一棟 4 層樓 40 多年的舊公寓，屋頂普遍違建。每當下雨天回家進公寓大門後，就會面臨滴水的樓板，一半空間被幾輛腳踏車給佔據，因此空間很侷限。雖然家裡經過整修還算舒適，樓梯間牆壁潮濕油漆剝落，雖重新進行整修粉刷，但幾年後因外牆滲水，問題依舊無解(詳圖 4~5)，毫無生活品質可言。



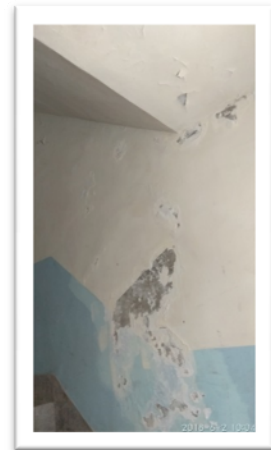
▲圖 2 前方為科技大樓



▲圖 3 四、五樓舊公寓



▲圖 4 樓梯間滲水嚴重



▲圖 5 樓梯間油漆剝落

終於盼到有建設公司願意來整合鄰里街坊，前後辦理三次說明會，每次都準備了豐盛的點心、小禮物。規劃出令人憧憬的透視圖(圖 5~9)，也整理出每戶房屋詳細資料及都更後可分配的面積，及相關權利、義務的說明，雖然我全力支持並鼓勵鄰居同意都更，但最後以失敗收場，建商虧錢鍛羽而歸。

事後與鄰居閒聊時得知，大半都是一樓住戶認為重分配後多得的 30%的房屋面積太少了，其次是頂樓住戶之違章建築不計入，與中間樓層住戶分配相同，因其房屋取得成本較高，所以在比較之下不願配合。

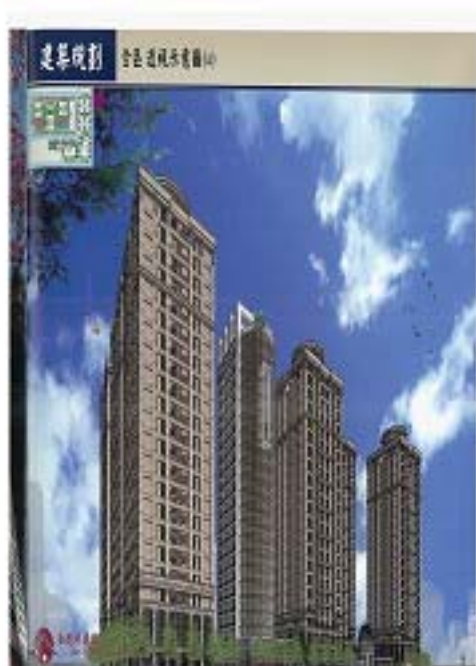




圖 5~9 都更建築透視、平面規劃圖

期待

鑒於老舊房屋已不符合新的耐震設計規範要求，人民居住存在著巨大風險。且臺灣長期處在颱風、地震災害不斷之處，每次都會帶來巨大的財務、生命的損失，因此我們要防患於未然，做好充分的準備，才能有效減少災害的損失。

政府已陸續推出老屋健檢、都市更新等等相關政策，已蓄積足夠能量來改善人民居住安全，希望能夠有效執行順利推動都市更新政策，能夠打動百姓慎重看待，期待能擁有一個安全的住家，打造一個永久安康樂業的居住環境！