

第三章 中心論壇實錄： 人口與家庭變遷下的住宅市場

主辦單位：國立政治大學商學院信義不動產研究發展中心

時間：2020年07月17日(五)14:00~16:50

地點：國立臺灣大學法律學院霖澤館國際會議廳

壹、開幕式

中心主任：陳鴻毅/國立政治大學商學院信義不動產研究發展中心

朱副處長、楊老師、沈老師、還有陳主任、還有陳總監，還有在場與會的各個前輩與各位嘉賓大家午安，大家好。在此我先代表政大商學院信義不動產研究發展中心，謝謝大家今天的光臨，那因為防疫期間，那有一些程序造成大家諸多不便，謝謝大家的配合，也謝謝大家的諒解。

那我們今天的這個議題-人口與家庭變遷下的住宅市場，這個議題的話，牽涉到的是我們常常在說的少子化的問題，那這個問題在台灣當中被討論很久，大家也說，這個是一個國安問題。事實上，這個問題首當其衝的，這個議題會造成非常多的影響，首當其衝的大概就是交易機構，因為我們知道這個少子化的浪潮，它從小學、中學、大學，一直到一個社會的問題。

以我這個年紀，我記得就是我小學的時候，小學一個班級大概是五、六十人，如果在場的各位有些有小朋友的話，或是你們的親友有小朋友的話，你們會發現說現在小學一班幾個人，不到三十個人，幾乎是砍半。

十年前，我從美國拿到博士學位，決定要回台灣任教的時候，學校的前輩就跟我講：「鴻毅啊，你要好好教學，你要找到一個不會倒的學校，ok?」那在我們這個高等教育上面來講的話，前幾年非常非常focus在2016年的這個大一新生，因為2016年的大一新生，他們是屬虎的，在少子化的衝擊之

下，我們會發現說，它跟前一年來講的話，大一新生入學人數從27萬人驟降兩萬人，到25萬人，這樣的降幅大概有百分之七、百分之八的數量，造成非常多的學校、系所招不到學生，我們發現非常的嚴重。

四年前，從27萬降到25萬，降了兩萬人。在這四年之間，今年要入學的這些大學新生剩幾萬人？21萬人。所以很穩定大概就是每一年少一萬人這樣下降。所以，如果照這個速度的話，大概21年後我就沒有學生可以教了。更嚴重的一個問題，這些虎子虎女，四年過後，他們大學畢業進入了職場，或許在未來的三年、五年當中，他們必須要成家立業，有了一些額外住宅的需求。這可能會造成另外一波的問題。

這個問題不是一屆大一新生、一個點的問題，這是一個潮流、一個趨勢的問題，事實上它並不是2016年才發生，它是逐漸正在發生當中，它已經發生了，而且繼續的發生。那基於這樣的理由，我們中心的同仁在討論之後，想要探討這個人口結構與住宅的問題。因此我們舉辦了這樣的論壇，當然我們邀請到各界詳熟人口、詳熟住宅政策、人力住宅需求的專家，來分享他們的經驗與知識。我們會從人口結構的變化來看，看過去幾十年來，台灣人口結構的變化是如何。我們可以深入的探討，藉由人口結構的變化，探討一下就是說都市計畫怎麼去因應，過去政府它這麼樣子去因應人口結構的變化而做出一些政策上的改變。當然的話，或許我們也可以想像一下未來政府應該要如何因應。

接下來，今天的論壇還會再去從另外一個角度切入來看看，未來少子化的結構下，或許下一世代的年輕人通常會去對住宅有什麼樣的想像，對住宅的居住環境有怎麼樣的需求，那我們可以去勾勒這樣的藍圖、去想像一下過去，也可以去為他們規劃一個好的未來。

這邊的話，大家知道我本身是政大財管系出身的，接著來財管系任教，財務管理在社會科學上相較起來通常是屬於比較熱門的這個學門，但是它開始並不久，大概才幾十年前，一九七零年代有經濟會計跟統計的這些選學門結合而成的，大概四十年當中，去發展出一些它的理論，今天，在事實上，我們也是有非常大的挑戰。我們把一個人口的議題跟一個不動產住宅的議題想要把它結合在一起。我相信，在這樣這個比較相距比較遠的這個學門當中，我們把它集合在一起，會有一些火花出現。

依照過去的論壇的話，我可以相信我們的論壇非常非常精彩，主講人的演講也都非常非常精彩，大家也非常非常熱烈地來討論，所以我希望把時間留給後面的演講跟大家討論。再次謝謝大家的參與，預祝大家有一個美好的下午與周末，在疫情的這段時間，當然還是祝大家身體健康，謝謝大家。

貳、專題演講

活動主持人：朱慶倫/內政部營建署 副處長

主持人引言

在座的各位，謝謝今天大家來參與我們今天人口跟家庭變遷下的住宅市場，關心這樣的一個議題，今天要謝謝我們政大信義不動產研究發展中心陳主任的邀請，還包括前主任，它現在是財管系的系主任。

今天我們有三位主講員，包括楊文山教授還有彭建文教授，還有第三個是我們的沈總監，我想這三位主講都會帶來很精彩的分享。我們今天談到人口跟家庭變遷，我會先向大家說一個報告。

在一九四五年戰後，台灣人口大概有六百萬左右，這六百萬因為後來戰後遷台、以及戰後嬰兒潮的關係，人口就一直就快速的上升，到目前，2020年，大概是兩千三百六十萬左右，那慢慢我們現在人口開始零成長、負成長，因為總生育率下降的關係，待會楊教授會給我們一個精彩的分享。

那因為總生育率的下降，所以造成零成長、負成長，換來的就是我們剛剛陳主任講的高齡化、少子化，目前我們是高齡社會，我們從高齡化社會邁入高齡社會，到2026應該會變成超高齡社會，超高齡社會就是百分之二十以上是六十五歲以上的人口。對我們而言，這其實是一個很嚴峻的一個情況。

那我們再看兩個分類的人口，在一九四五年、一九四五年的時候，那時候，我們的每戶的人物是六，到現在大概是二點六，同樣的數字，大家也可以知道整個人口跟家庭變遷，這個變遷其實看起來是慢慢在變動，但其實它

這個變遷，如果以一九四五年到二零二零年來看的話，它其實這個變遷是非常大的，而且未來還在繼續的發生。

如果以總人口的這個，國發會對於未來的總人口的預測來講，到二零一六，如果按照低推估到高推估，大概是一千六百萬到二千八百萬，就是最壞的狀況跟最好的狀況，所以很嚴重就是剛剛講的少子化，還有所謂的高齡化的問題，當然勞動人口不足的問題也是非常嚴重，這樣的一個一個未來的趨勢，對我們未來住宅市場會有什麼影響，其實就是今天我們在這個論壇需要大家共同來協商來討論。然後今天就有這個榮幸來跟專家學者，還有各位先進，大家對這個議題學有專精的專家學者，歡迎大家一起來共同來分享、來提出你的看法，一起來探討一下未來會是甚麼樣子。

從家庭的一個住宅狀況的分析來看，大概一九六五年那時候的這個平均每戶的住宅的坪數，坪數大概在二十二點五，大概到二零二零左右之時，大概有四十五。所以每個人的居住空間變大，每戶的居住空間變大。

另外也有自有率，一九六五年它的自有率，這大概是百分之六七點二六，到現在百分之八十四點五二，看起來好像也變高，看起來住宅的問題，好像也是變好，但其實我們有很多問題，比如說像現在房價負擔能力等問題，當然這個東西跟某種程度來講，跟少子化多多少少有一些關聯，那像這個負擔能力的問題像房價比較高的一個情形，就住宅政策而言，我們就必須要特別注意。今天在座有很多的明星，剛出社會的年輕人，感覺都是非常的多。所以我們政府有一些包括補助、社會住宅包括貸款的一些措施的推動。

另外一點就是說，除了房價以外，還有一個就是屋齡，台灣這個平均房屋的年齡是三十年、三十年以上。換句話說還有很多包括它的結構的安全、無障礙設施等，剛剛有講今天是高齡社會，未來是超高齡社會，所以這個部分都很重要，這個部分也有待我們去克服。

另外，今天另一個議題也就是對於住宅空間的一些規劃，尤其一些人也提出了一些看法，那其實我們從住宅的空間而言，從過去傳統的都是單房，現在大概是兩房，甚至是一房一廳，本來就很多的產品當然也會做一些在這個市場上。從供需的角度來講，應該會有一些感覺。

我想，我因為今天的這個時間很寶貴，那我們這個會堂，是借到五點，

所以我們會為了節省時間比較好，我們歡迎今天第一位主講的人來為我們分享有關人口與變遷之下的住宅需求。我們今天特別請到中研院社會研究所的楊文山教授來為我們主講，我們用熱烈的掌聲，來歡迎他。謝謝。

演講者：楊文山/中央研究院社會學研究所 研究員

演講題目：從人口與家庭結構趨勢看住宅需求

大家好，我是中研院社會研究所的研究員楊文山，今天下午很高興的是來跟大家分享，我們從人口趨勢來看台灣的世代需求，因為我本身是研究員，還有少子化、還有家庭這方面，所以今天我特別從這個角度來看看我們人口未來的趨勢、住宅需求的狀況。

那我在今天的報告裡面，第一次從人口的趨勢來看，台灣社會未來發展趨勢，我這邊特別把標題取這個台灣婦女生育率。那下面的圖談到因為少子化的狀況下家戶結構的趨勢了。還有我們來看看，有關單人家戶的世界潮流，還有家戶結構跟住宅需求，然後呢我們看不同社區的居住的實驗，和我們台灣對於未來居住實驗的一個想像。那這邊還有一個圖我沒有給你們，因為這個圖有版權的問題。那這是交通大學媒體實驗室所設計的一個圖，我覺得這是在我看過一個最好的設計。有關少子、生育率低迷，你可以去看在我們早期的時候，附有一九五零年的時候呢，每一個婦女的期待也是要生到七個小孩；但是到二零一零年的時候呢，每個女性大概只有零點八九的小孩，那這個趨勢是一個長期的往下趨勢，所以說，我們台灣未來的一個生育率的問題，我們相當關心，那為什麼我們說是回不去的生育率呢，我今天把它稱作生育率的咒詛。

你可以看到呢，在之前的法國和英國，它們的生育率在一點八、大概在一點七的時候，它們開始有一個所謂的生育的一個政策，但是我們台灣人跟韓國人，我們都算非常低，韓國大概算一點二、我們台灣在零點八九才開始出現生育政策，也就是說，這個生育率的重點就是什麼意思呢？就是說，當你生育率低到這個程度，你再有這個力量下去的時候，好像是無濟於力，因為韓國目前每年是花兩千億在補助生育，然後這個計畫是花兩千億，我們台

灣的大概每年是一百億，但是我們看到，這個生育率大概又回復到我們所說的一點三，我也可以跟各位介紹，為什麼要說一點三很重要，所以說，為什麼會有這樣一個生育率？有很大的一個原因就是我們的男女的未婚的百分比很高，我們也看到四十歲可能已經到了適婚年齡最後、最晚的時候。

在二零一零年到二零一七年，已經有相當幅度大的差距，女性到了四十歲的時候，還有百分之二十的女性未婚，而在二零一零年的時候大概是百分之十四，所以增加了六個百分點，那男性的部分佔有七個百分點。

所以說未婚人數是造成少子化非常重要的因素，為什麼呢？因為我們通常是在懷孕以後才走入婚姻，我有看到二零零四年的資料，大概出生的嬰兒，母親在工作，八個月出生的嬰兒佔百分之四十三左右。

所以說，大部分的人都是因為懷孕之後才走入婚姻，如果說沒有懷孕的話呢，大家可能也還不願意走到下面這一步。那這裡呢？我們可以看到女性的、台灣男女未婚率，我們剛剛是說，到什麼時候還有多少人還沒有結婚，這是一個又一個所謂的世代的觀點來看，這世代的觀點是在跟你說，台灣的男性，他們單身是三十四年又三天的時間，那台灣的女性，他們單身的時間是三十一、三十二歲才進入婚姻，那在這裡真的很妙。

我其實我把這個日本的這個數據拿來參考，日本在二零零六年之後，女性的未婚率是百分之十一，那女性的無子率是百分之二十一，在二零三五年的時候，未婚率是百分之十九，無子率是百分之四十一，那這個呢？我們如果用台灣的數據來做推估的時候，我們發覺台灣的女性呢？大概是終身未婚的大概是百分之十八左右，終身無子大概是百分之二十五左右，那這是我們目前用生育率來做推估，所以目前我們看到少子化在我們台灣，它是一個情況算是滿嚴重的。

那我們現在面臨就是說，女性生育二三胎的意願，在我做研究裡面，我發覺多數的女性在有一個小孩之後，傾向不再生小孩，那如果百分之四十的女性會要生第二個小孩，但是通常他如果第一胎是男性他就不願意生，女性的話他就願意生，那這是我們對於未來生育率的一個估計。

那在這邊的時候，為什麼我現在都用紅色的，就是這邊我們還沒有看到，因為這是一九七八年，一九七三年到一九七七年，當然還有三十八歲，

我們是要看到四十歲，我們用模擬的方式，估計出來的。我是說到了最後的時候呢，女性的大概是在一九七八年、八二年。那我說的，這個是千禧時代以前，對千禧世代左右出生的人，他們的女性到最後的時候，大概是一點三七個的小孩。

那為什麼台灣的女性不願意生小孩？又或者說，夫妻都不願意生小孩？因為我們養小孩實在是太貴，那這次再用台灣的蒐集資料做的研究，你可以發覺就是說，我們台灣人就是零到二十歲的子女的教育經費佔他們個人的消費者支出的比重，可以看到台灣是百分之六十八點零八，那韓國是五四點二，瑞典則是百分之三點一

那我們不生小孩，的確是有這樣的一個原因，就是因為我們的費用、教育的費用太高。對於所負擔個人的支出，瑞典是百分之三，法國是百分之五，那我們台灣是六十八點七，我們實在是沒有生小孩就這樣，要怎麼說，支出這樣的一個負擔。

為什麼我在這邊用值得深究的危機呢？因為我們人口學者，我們認為說，女性的生育率一定要達到一點三以上，那二點零是一個最好，維持一個不變。

為什麼說一點三它是一個人口的危機呢？會不會對人口造成一個很大的影響？因為呢，在這樣的一個一點三以下，一個世代的它會減少到百分之四十左右，到了第二個、小孩子世代的話呢，它會減少到百分之六十左右。

那這個時候你可以看到我們的這個生育率呢？如果說不能夠達到一點三的時候，我們這個少子化、跟高齡化的社會，就會呈現浮現在我們眼前。

那我們未來家庭的結構是什麼趨勢？我們現在雖然沒有看到很長，我們看未來十年，但是呢，我們也可以從這個是未來十年的趨勢呢，大概是二零零一年，當然就是這樣的一個趨勢。

我們先從二零零一年到二零一零年來看，就是我們規律的行為雖然有明顯的變化，晚婚、結婚率低。但是在二零零一年到二零一零年的時候呢，我們發覺說，家庭結構沒有太大的改變，但可以看到家庭結構之後還是在這邊，就是我們所謂的核心家庭、跟夫婦家庭。這是一個主要家庭結構的狀態。

那在這邊的時候，我們再把這些細節生出來的時候，我們可以看到說，

十年來，我們家庭的規模是逐漸在縮小的、戶內的人數逐漸在縮小。但是呢，夫婦跟子女核心家庭所佔的比重是最大的，但是它有大幅度的減少。

那單人的家戶，它是增加，維持在原地，而且它是有增加。這是我們從二零零零年、二零一零年。然後我們再看長期趨勢的一個背景。

這是我們台灣未來的發生的一個狀態，就是這是我們人口未來趨勢，就是我們到了二零二零年的時候，我們開始會死亡率大於出生人口，但是在這邊，我們看到一個很有趣的，就是我們的戶量。

我們的戶量是在增加，那下面這個我可以給各位看的，就是我的分析。從二零一零年到二零一三年，那我們的戶數呢？我們從二零一零年的是七百九十萬三千六百四十二、四百六十八戶，那他們是一個線性增長，不管是用高推估、低推估，那大概呢，它的戶量是一千零八十八萬五千五百零三戶，這是一個我們所得到的，就是說，我們總體的推估。

雖然我們是高齡化、我們是少子化，但我們的戶數還是在增加的一個結果。那這邊是我戶內人數的一個估計，也可以看到二零一零年的時候，我們的戶內的人數就已經開始減少，但是到最後的時候，大概每戶的人數，是二點一八。那就是他們所資助的研究計畫所得到的結果。

我今天在這邊要給各位看到這個圖，這個圖是指夫婦跟這個子女，還是佔一個很大的一個比例。從二零一零年到二零一三年阿，但是你看看，中間這一個段落，夫婦跟子女開始在減少，就是說我們少子化所產生的一個結果呢。

夫婦是附屬在庭上，那夫婦的戶數它是在增加，這個我又從另外一個角度來看的話，越看核心家庭就是我所說的核心家庭現在減少，但是你可以看到一個夫婦跟二個這個家庭，那這個單人戶呢？它是在二零一三年算是維持不變。

但是呢，我們看到了，它大概就是在這樣的數據上面，這是我用夫婦家庭分布比例按照性別來分的時候呢，來看是否有所改變。而這是從男性角度，這是從女性的角度來做切入，男性還是佔優勢。

可以看到了，八十歲、男性還是有家庭，有個保固，但是女性，到了八十歲的時候呢，因為男性通常比較早死，那所以說，這個女性的話，他們夫婦的家庭戶，其實是比較少的。

那我們看一下那個單人家戶，如果用性別來分的話，就有一個明顯的區別在存在。女性，他們因為我們壽命比較少，他們比較持久，一個長期的趨勢，還是維持不變。也就是說，我們的單人家戶是女性，佔有比較大的一個數量。那男性是佔比較少。

那我們在這邊的時候，我們也看到了，與小朋友居住的一個安排模式。這是我一百零六年台灣地區老人調查的一個資料，所得到的結果。不知道大家的老人家還是和子女同住呢，這還是個主流的居住的種類，尤其是女性，女性好像比較少，如果是女性是單人居住的話，他的死亡的風險比男性高出三倍左右。

如果他年老他不住，然後他是單獨居住的話呢，他會有高血壓、中風的風險。然後我還有發現有一個很有趣的趨勢，就是說百分之八點四的人，他們希望提供獨居的型態。

那這個我們現在一個新二代的這種需求，就是說，我們隔鄰而居，我雖然是加盟概念，但是我們是這種隔鄰而居的這種，隔一點距離，那這是新二代的這種需求。

那這種老年夫婦，他們居住上，有什麼選擇的這樣一個趨勢？就是說五十五到六十四歲，和子女同住的比例，是在減少，尤其是大學以上教育程度。

那我也常常跟我的朋友之間在開玩笑，就是現在的爸爸媽媽不再願意當他們兒女免費的babysitter，又或者是說，你要有一個保母，你要自己花錢，不要叫爸爸媽媽來做保母。

尤其六十五歲的老人，和子女同住的這樣的一個意願，也是比較少了，那就是，老年夫婦人口當時在增加，但是我們也有發覺一個很有趣的趨勢，就是說老人家，他們到了七十五歲的時候會有一個反轉，又回來想要跟子女同住在一起。

因為身體開始衰落的時候，他覺得跟子女住在一起，他會有比較好的居住安排的方式，那我在其他研究裡面我也有發覺這樣的一個趨勢。

七十五歲，它是一個轉折點，當我們大概在四十到四十五歲的，他比較有負擔的能力。跟父母同住的時候，他也比較有意願，去聽他的父母。

那我們台灣目前的為止，那就是一個以兩代家庭為主的型態，這樣的一個趨勢。那就是說，從老人調查的觀點來看的話，兩代家庭它突然增加，但是它的增加不是很大。但是，這邊有一個，他們所有住宅的所有權。那我在這邊，就是給大家看一個未來的趨勢，這是一個比較長期的趨勢。

從二零二零年是二零四五年，你應該也看到了，這個是完全的家戶，在未來長期的趨勢，是一個非常增加、非常大。從二零二零年，百分之十一、十二，到了二零四五年，這張圖中，全部都是老人化的一個趨勢，而這就是未來的趨勢。

這邊的世界人口、家庭結構跟居住的趨勢，這是聯合國它們用全國的資料來做研究的時候，全球就是說，家戶、家族戶中人口人數，它是大幅度地減少，對全球的趨勢都是一樣，尤其是發達國家，歐、美、東亞國家都有這樣的趨勢。

那我在這邊看到一個用聯合國的資料來看，世界各國、亞洲平均的趨勢。我們可以看到日本，它是高GDP，最高，大概百分之三十，那我們跟韓國人跟台灣人，台灣人大概是百分之二十、二十五，聯合國是百分之二十三左右。

這是聯合國的推計，那韓國比台灣高，那日本比韓國高，這是全球趨勢。全球趨勢那邊看到，北歐的國家，大概百分之三十五到百分之四十左右，都是一個獨居的趨勢。這邊因為我跟各位介紹他們所謂的獨居時代，一個是單身年代。

那這個是在美國紐約大學教授，這是以色列希伯來的教授，對於未來的趨勢了，所提供出來的一個建議。在獨居的這個研究裡面，他就說什麼，十年內的全球平均人口大幅增加，大概百分之三，他也試圖從全球的人口數據來看，在美國的七分之一是獨居，大部分都是在都會地區的裡面。

那全球的這個，在北歐國家，都有非常高比例的人，都是獨居，不管是否年輕人，都是一個獨居的趨勢。就是說，傳統社交生活仰賴家庭危機的國家，日本大概有百分之三十的家庭是獨居。

那我們也看到，在這樣的狀況之下，家庭的平均的增加、未來家庭平均增加的國家，人口成長、然後老化快速的國家。中國已經被發現有這樣的一

個現象。

我們知道，單身這邊連帶的成因是比較複雜。希伯來大學的這個作者，他們就能提出來這種觀念，一個就是人口變化，那我們知道呢，超低生育率，預期生育率的提高。另外，到了一個年紀的話，可能就會變成獨居，還有性別比例的這種。

另外一個你要知道的就是，女性的社會角色的改變，那我們也知道，女性大幅度的教育的提升，還要被女性獨居的照顧。還有一個很重要的是這種偏見的改變了，都是一個很主要的原因。這裡就是很多人都是避免離婚的風險，不結婚那就不會有離婚。有這樣的一個數據，同居的來取代婚姻，那這個同居的來取代婚姻是什麼？現在的婚姻，好像變成一個我們那個地位的象徵。要花很多錢，才有能力，能夠買房子，然後結婚。

結果就是說，社會比較普遍的勞工階級的話，他們同居來取代婚姻，這是在國外的一個非常常見的趨勢。

還有就是經濟的因素，我就不在裡面細提。那還有我們在這裡都看到了，這點就是說教育的因素，那教育因素的裡面的提高，就是追求自己的事業跟成就。

尤其我們台灣做女性的，在國外住以後，還有為自己的事業很忙碌，而我們的唯一的這個年紀就不會有新的人潮。那為什麼我們的女性達不到這樣的一個生育率的期望值，因為他們步調很慢，然後不能達到他們理想的生育的這個數量。

還有婚姻跟家庭、婚姻跟工作衝突，另外就是這個個人主義的觀念提升，也是一個很重要的。接著我們要有看到人類宗教變遷的因素，也扮演某種程度的角色。

還有今天也看到大眾文化媒體跟社群網路。媒體影響當地的一個狀態，外界取得變成一個非常重要的因素。那媒體也是單身文化的推手，還有就是通訊與網路的發達。

最近我們看到的，現在一個人的生活蔓延，那這就是一個，就是說用媒體的力量來說明。單身也是一種生活，影響聽者。

還有一個都市化的因素呢，都市不利於家庭生活，而且因為它容易遷徙，最後是國際肯定，移民的大部分都是單身，而且，移民的性別，本來擔心他會失衡，或是人口會增加，而且移民也不會受到文化這種的影響。

那這個是呢，我們看到未來國際上單身的趨勢，跟家中戶數的減少，他所形成的因素，那可是我看到單身家戶的增加。對於我們可以看到，對於這種所謂的用電量，還有對於用水，還有對於汽油的用料並不會減少，如果我們用人口來做推估的話，那老化的確是在減少。

但是我們用戶來做推估的時候。我們發覺這個人，就是說，這些都是我們未來要考量的因素，那我們也有看到，如果說我們未來因為少子化，所產生的人口老化。但今天我們都會看到兩種不同層次的全新想像，那這兩種想像，一種是對於社會所能夠想像，另一個是折疊層式的共享，這兩種完全不同的一種對於未來都市發展的想像，那這都是日本人的學者提出來的想法，那這個想法為什麼？

因為日本的人口老化和少子化嚴重，對於社會的影響，已經浮現在他們的這種社會、居住層面考量，那經典的社會跟摺疊的層次，是日本學者他們對於未來的發展的想像。一個經典社會的形成，那經典社會所指的會是什麼呢？就是說，當然人口大量集中在都市的時候就已經夠多了，會讓其他的區域人口大幅度的減少。

那日本的目前，大概有百分之八十的人口，居住在都市地區，那民眾居住在都市地區呢，生活人口稠密的都市社會，那這是這本書，就是地方消滅。這本書也有中譯本，但是他們的觀點是什麼，就是我們黑洞所照出來的影響，就像他吸納周圍人口相當的集中，造成所謂地方消滅的一種現象，這就是日本學者他們所提出來的一個觀點。在一個專刊裡面，他們特別跑來關心，就是這個黑洞的吸納周圍的這個總人口，到他的裡面。人口黑洞的現象就是說人口不斷向都會地區集中，形成一個所謂激烈的社會，那這個就會產生地方人口的減少。那這個都市人口非常稠密，人口地理區？為什麼？因為他的居住有困難，或者居住環境不好，他們反而會加速了他所謂的這種少子化的現象。

那地方消失呢？無法提供都市地區一個所謂的遷戶，有勞動力不足的現象。那我們也知道，我們最近的遠見雜誌，他有一個專刊，找到地方消滅，

台灣地方消滅的這種東西，就是這樣的一個人口黑洞的現象。

就是說人口會往都會區集中，但是這樣一個現象對於整體都市是不利的，因為都市基礎建設不足，還有另外一個，對日本人而言，他們會發覺說，大規模的災害，產生巨大的風險，可能因為集中的現象，沒有辦法讓都會受到破壞，而且國家會可能因而癱瘓，就是人口黑洞的現象。

那在這邊的時候，我要提出來這個很有趣，但這個地區的都市化現象，人家是一個最有信心的一個標的，這是今年五月麥肯錫世界研究院所提出來亞洲在未來可能會發生的一個趨勢。

人口在亞洲地區，還是像都會區集中，那所以說，他那邊估計說，那日本大概到了二零零零年，大概百分之九十會出來。那我們把台灣跟韓國文件來做估計，大約百分之六十九、百分之七十左右，那這個會產生什麼樣的結果？向都會集中的結果，就會產生一個人口黑洞的現象。

那黑洞現象也會引起物價、幣價的這種上漲，而不利於整體的經濟。就是我們現在看到台北市，還有台中和高雄，都會區內的房屋呢，它們最近好像很熱賣，其實就是因為這些因素產生的結果。

我把這個台北市政府所做的人口趨勢公開，二零一六年到二零五一年來看起來，台北市的人口呢，幾乎沒有很大的改變，他現在是二零一六年是兩百七十一萬，到了二零五一年，是兩百七十六萬。

但是我們把北北基桃，我們把這個當作callable，當人口回來之後，我們便發覺，他呢，在人口比例上的比重，顯得越來越重要，就是說，我們到二零五一年，我們人口開始下降，我們那時候大概人口是一千七百萬，但是呢，我們百分之四十四的人，都會居住在這個迴廊的裡面。就是說，只是基隆、台北、桃園假日都會去，沒有把新竹加進去，如果把新竹加進去的話，他會有更高。那我們也估計說，如果把台中跟高雄加進去的話，他大概是百分之七十、七十五左右，這個部分必須接受這種現象，他是一個問題。

那我們為什麼會把這東西打出來，就是我一個同事-林智平先生，他做的研究。為什麼？因為我們想都會區集中，就是在這樣的都會區集中，這些是遷徙的趨勢，這是北部、中部、南部，他在集中。

但是當我們遇到問題的時候，這些人沿用回到他們這些地方。這表示是

什麼，就是我們人口、工作人口還有明確是往都會區集中，這集中可能會產生我們所謂的，下面我有講到一個有趣的東西，就是說，我們臺灣地區三大生活圈，它變成一個我們主要的一個人口聚集的地區。

如果一些地方被消滅，那這些地方它可能變得越來越重要，它所佔的人口會越來越多，那所以說，這邊有日本學者有提出一個的觀念，日本的都市規劃的經驗來看，人口減少城市設計的人本生活，這是一個理想型，也是一個對未來都市發展的一個建構和思想。因為我們在人口減少的時代，少子化、高齡化已經來到，人口也是在增加的，它成為互補，所以超高都市化的這種社會，我們台灣大概是百分之八十五的人，居住在都市裡面，為了會有這麼多的人。

那過往的都市計畫，是為了人口擴張所做的安排，那這樣子安排的裡面，看到在人口負成長的情況下，都會地區可能會變萎縮，因此等待都市被動的縮小，我們把它做一個折疊。

那今天有個圖，我把它畫出給大家看，過去因為我沒說都市從同心圓收縮的狀態，就是這個事實，也證明他的想法，但是，摺疊的都市它變成一種孔隙型、多孔隙化的一個社會，這就是說，我們會主動的把這些人口消失的地方把它做一個摺疊。

然後呢，在多孔隙化的社會的裡面呢，它必須用前面所說的那種方式，人口減少後，它可能會產生一個戶數的減少，人口減少、人口老化，然後，住宅的減少，在這些產生一定的重視，我們可以來做一個摺疊。在這些摺疊，過去的時候，我們可以看到都市的計畫，它是有不同的分區，這是一種工具化分出去的圖形，但是整體都市計畫，是把這些不同的房間，不管你說是一種商業，或者說住宅工業、農業分區，我們把折疊起來。

然後我們可以根據都會計畫的需要把它打開來，然後重新來設計適合都會、少子化、跟都市化移動生活方式。發覺空間中的這種全域我們可以像空間持有人，來提升的空間所賦予的這樣的全域，這種方式可以避免地方的消滅，最重要的角色是提供我們基礎建設，那這個為什麼很重要？

這禮拜賣出的今周刊，我不知道大家有沒有看，就是，黃金南港區，因為我的辦公室在南港，所以我就有一個很深刻的變化的經驗，但又會覺得說，南港，它過去是一個被摺疊，現在為什麼會變成黃金地段呢？因為過去

是摺疊，現在被打開了，所以說，它們的部位計畫，它可以各種不同的這種所謂創新型的這種計畫，還有科學園區，還有不同的這種所謂的計畫。

然後它一打開的時候，它變成一個非常重要，一個台灣，變成我們台北市未來發展很重要的地區。因為它的空間夠大，然後它可以做現在的規劃方向。然後它不像老舊的市區，它不能像老舊的市區那樣發展。還有這樣的一個報告，南港變相、台北黃金地段，它整體發展的過程中，產生的這種問題，所以說這種折疊是一種理想性的規劃，但是我剛講的南港區，是一個歷史、時間、空間下所產生的結果。

但是，我們有另外一種想法我們要提出來，就是北京哲理，這是一本科幻小說，大家可以去看看這個課外讀物，這本書很有意思，為什麼這本書很有意思？他把這個北京，它分成三個不同的區域，這三個不同區域就是說，中心、邊緣、和最邊緣，那最邊緣的地區，它有提供所有的service，和北京的居住的，就是說，垃圾處理區，中間居然是風景區。

我們也看到就是說，我們在我們台北市這樣發展的過程中，我們台北市的人口有兩百又七十二萬，但是，我們每天進入台北的人口是六百萬，中國把台北市的發展狀態看成就是說，住在新北、桃園、基隆，他們其實，他們白天時到台北市來工作，但是他們晚上會回到他們住的地方。

這地方其實跟這個北京摺疊，比如說，跟這個摺疊都市的觀念，是非常近似的這種狀態，但是這個就是產生都市的分化、都市階層化的問題。我們未來台北的發展，台北如果減少，它如果是摺疊的那種概念或這種想法的時候，它會有更適合人居住的地方。因為都市的創新、都市的建設，它可以去創造新的工作、生活環境。

但是我們也有看到這樣的生活環境，沒有錢的人沒有辦法進入到這個地區，只好住在偏遠的地區。你在台北市工作，但是你住在偏遠的地區，這都市哲理呢？我們從圖的角度來看，它其實是一個什麼樣的，它其實是一個我們所謂的階級的都市化、階級的區域化的這種。那所以說，這個在香港科技大學的教授，它直接提出的就是這種概念，北京摺疊這樣的一個概念，來看香港。他是用收入和我們所謂的教育跟職業來做指標的時候，他發覺說，香港其實也是一個摺疊的都市。

但是這個摺疊都市呢，它是根據社會分歧而產生的結果。那所以說，我們也看到了，這樣的一個狀態的時候，如果決策者在空間規劃的時候，也看到說，都市空間中，因為社經地位帶來無形的恐懼，如果無法把這個問題，看成一個大的一個都市的型態的時候，或其他的情況。

如何來做一個資源分配的公平性及避免產生歧視，跟階級差異擴大，是我們從摺疊都市的角度來看，未來的發展。所以說我們未來的一個少子化、高齡化，我們也來看看說，不同的社區的這種想像，那就是有一本書叫銀光經濟，MIT大學老人研究室的主任，他所寫的一本書，這本書裡面，他講到兩個不同的，這是一個五十五歲這樣的一個社區。

這種社區剛開始的時候，是在佛羅里達開始，他們很巧合地往很大的地區裡面，他們建構適合老人居住的社區，但是，這個老人社區的裡面，經由封閉式的，五十五歲的老人，他才能夠居住。如果不是社區成員，你不能進。

在這個社區裡面，你看不到年輕人、看不到小孩，那它完全是為了讓老人有休閒，用這種度假的生活的方式，來享受他們退休生活，那這個社區裡面，有很好的高爾夫球場，那還有這種所謂的黃昏教室，重點完全適合老年夫婦居住，他們這種裡面的房屋，如果你到房屋的上面看，退休的時候，你看他們有很好的設施，有很好的專人服務。

這種房子非常的重設計，都是平房，然後適合老人家居住。這是一種我們所謂的老人居住的想像，那另外一種居住的想像，這是非常有名的case，這是在MIT、在Boston附近的一種社區，這個社區變成說，所有參觀的，有關這個老年社區的模範配置，那這在很多本書裡面都有提到這個社區。各地的人都跑來參觀這個社區，因為這個社區鄰近哈佛大家跟MIT，所以說，很多在當地公部門，剛退休的時候，就住在這個社區。

那這個社區跟我們剛剛看到的這個社區有什麼不同，我們在這邊我們可以看到，這個燈塔山的模式，是一個不錯的樣子，後來變成創新、老年生活的模式，他強調的只有社區的參與，社區職務之間彼此的聯繫，平常他們也不需要離開自己所熟悉的環境、鄰居跟生活。

所以這種可以算是在地老化的概念，這個在地老化概念，不是由政府所提供資助的，而是由民間自我形成的組織，採用會員制，然後呢，強調會員間的資助，你可以幫助對方，然後彼此間變成一種所謂的社區參與。

那這對在地老化很重要，高齡者不需要離開家，減少孤獨、憂鬱的發生。那所以說，連結社區資源，加強比例的關懷，它給老人居住在這邊的時候，就變成世界上模仿的社區。

日本人、韓國人，還有很多地方的人，他們到這邊來參觀了，他們今天看了，他怎麼樣的一個組成的模式，然後這樣的模式在全國，已經有很多社區開始展開這樣壯麗的一個居住的城市。在這樣的社區裡面，它是擁抱複雜、跟多元，可以自由、自在的選擇悠閒的生活，或者說自我實現。那強調世代的互動與他人之間的連結。

因為社區裡面，還有老人跟小孩，遊客不多，所以在這種多元的情況之下，他們可以享受在社區中，社區老化的一個結果，那所以說我今天要跟各位，來報告就是說，我們除了做美國的社區，老年人因為高齡少子化，所產生一種所謂老年社區就下降，但西方社會，是一個重視社區的想像，它是社區型態。

但是在台灣我們所做的研究裡面，我們發掘台灣的想像，還是一種以家為主的一種想像，以家為主的想像。我們今天必須要有一個聯繫，那這樣的聯繫跟關係裡面，我們發展出了一種所謂的居住模式。也就是，台灣有另外一種想像，我要跟各位來看，我們台灣有個許願，就是說一起變老的這種心態，都可以看到西方社會跟我們台灣社會是不太一樣。

西方社會主要強調的是社區，但是我們台灣人是強調是要有新的家庭，那新的家庭當然不是什麼，你告訴我，今天要有關係，但這關係到能夠給人連接起來，然後我成為一個彼此同住、互相關心的家人。

那這是在商業週刊的今年二月份的一個專題報導，這報導就是提到三種不同方式，在台灣，目前已經有十五棟房子，一種是青銀共居的公園，你可以看到，這是青銀共居的公寓，爺爺、奶奶跟年輕人住在一起，變成一種像是家人的模式，彼此之間做溝通，還有另外一種就是說，老姊妹揪團住，也就是我們還是跟家人在一起，但是我們不要找我們的兒女，我兒女也不要煩我。我們一起住，兩三個住一起，但我們彼此間還是一個緊密的關係，是彼此一種家人的關係。那最後一種是老友彼此的照應，合蓋山區的小聚落，這是一個、另外一種的模式。就是說，我們不是在一個社區，我們要自己成立一種所謂彼此照顧的這種，像家一樣的這種社區，彼此照應。然後，來形成

這樣的居住模式。就是我們看到未來少子化、高齡化的一個結果，我覺得很有意思。

西方它所強調的，是一種社群，但是我們台灣的這種、未來少子的時候，我們還是強調一個家人，而這個家人不一定是指真正的家人，而是可以在一起形成這種關係的家人，而產生這一種結果。

我覺得這是我們東方跟西方觀念不同的地方。我們就是強調所謂的在地老化，那在其他的其他地方呢，我們是要追求我們自己的模式，就是居住的模式。那我們人口的變遷改變對家庭結構的影響。我們現代，我們可能在尋找所謂的新的家人。

很高興能跟大家分享，我在最近在進行這樣的一個研究的結果，我在這裡就覺得很有趣的事情，不知道大家曉不曉得。最近應該有看到就是便利店領取口罩，就像7-11、全家，我看到我就發覺一個改變。一個就是你看見賣報紙的地方，如果賣雜誌，他們的攤位可能就取消了，但這其實是因應一個觀點是就是說，獨居單人家戶發展成一個長期的趨勢。

因為在日本，日本單人老人民眾的增加，所以說，7-11變成一種所謂老年生活很重要的一個據點。他們在這個據點裡面，他們吃飯，他們留在這個據點裡面談天，但是，老人對新聞不太關心、沒有甚麼興趣，他們要的是甚麼，是一個所謂的空間，就是說現在的便利商店有很多的空間，讓你在裡面吃飯，這其實也是單身戶、還有老人這樣的一個結構。那我們台灣也是跟著這樣的一個世界的趨勢，如果各位相信的話，可以到7-11裡面的時候，再仔細看一下，你會覺得說這個也是象徵著台灣社會單人戶還有老人戶、高齡化增加的這樣一個趨勢，謝謝各位。

演講者：彭建文/國立臺北大學不動產與城鄉環境學系 教授

演講題目：都市住宅發展的課題

主持人、在座的各位長官、先進，還有我們的來賓，今天很開心有這個機會來跟大家一起分享，我個人對於一些結構的改變，以及針對未來的住宅市場、都市發展可能產生的影響。我是彭建文，目前在台北大學不動產系任

教，那我很好奇就是說，我們很多人都在討論人口結構的改變，可能會對未來的房地產市場帶來一些影響。而這個影響，大家可能都覺得是比較負面的影響，可是，當我們一直說，我們的人口老化、少子化，可能對未來的住宅的需求有所影響的同時，大家好像看到說，最近房價好像很怎麼樣，好像又悄悄的往上走。

那有人會有一個問題，不是說需求減少嗎，為什麼房價一直往上跑，甚至在台東、或者是在東南部的一些城市，好像都比我們上一波的高點還怎樣，還要來得大，即使是台北市、新北市，好像很漸漸回到前一波的水準。所以到底人口結構的改變，對於我們的住宅市場，以及我們衍生的所謂的都市的發展，到底是什麼樣的影響？這確實是值得我們好好來探討，我們可以知道說，住宅的需求，可以分成兩大部分，一個就是人口、家戶居住的消費性的需求，另外一部分就是住宅、它是一個好的，而且是一個必須的一個消費財。但是它同時也是一個，我們國人非常喜歡的一個投資財。

我個人過去在台北市、新北市擔任都市更新的審議委員很久，那你想想看一個三、四十年的房子，今天有機會都市更新，而且一坪換一坪，就是說你的房子面積沒有變小，然後附加電梯給你，也就是說，一個東西用了三十年、四十年，可以換一個全新的房子。透過都市更新，換全新的房子不用花錢，附加就是還可以領錢，有沒有一個商品的價格，之後可以換一個全新的用品，不用錢，還可以領一些錢回去。這樣，沒有吧。一台車子用個幾年，就已經差不多折舊，而這個房子，你看，很特別吧。

所以說，你今天把一個房子，讓你住了一輩子，之後都市更新，你又換了一個全新的房子回來，所以，住宅是不是一個好的投資，好像是耶。

當然我個人在台北市分析，那台灣其實很多房子都很老舊，但真正有在做都市更新的，只有哪裡，只有台北市跟新北市。那是不是中南部沒有老舊房子？不是。台灣的房子，就只有台北市跟新北市會做都市更新，因為那些有利可圖，為什麼有利可圖？

台北市跟新北市的房價高，有建商願意出來，參與整合，那中、南部因為房價水準相對比較低，很容易取得新的素地，新的、不用去做所謂任何整合的素地，也都在中南部附近，有沒有太多的建商願意去參與這件事情。

好那我們從消費需求的角度來看的話，我們可以看到說，人口紅利兩個是什麼？如果一個社會裡面，如果高齡者很多，或者是小孩子很多。那勞動的保證十五歲到六十五歲勞動人口要去養小的、要去養老的，當然負擔就會比較重。

那如果說我們的扶養比，也就是說，我們的所謂十四歲以下、到六十五歲以上的人口當分子，十五歲到六十四歲的勞動人口當分母。而這樣的一個比率，我們稱它為扶養比。在五十以下的時候，表示什麼，賺錢的人多，要去扶養的人少，那這個時候我們稱它叫什麼，那這就是一個人口紅利 (Demographic dividend)。在這樣的一個人口紅利的時候，我們的勞動力非常的充沛，非常的豐富，經濟的發展相對會比較強硬。當然，我們也稱它叫做人口紅利，視窗的打開，那在這個時候，應該就是經濟發展的非常好，整個社會都非常有活力。那反過來，反過來就是扶養比大於比值的時候，我們就是稱它叫做退出人口紅利，或者是我們稱它叫做人口機會視窗的關閉。那當扶養比超過百分之六十的時候，又開始出現所謂的人口負擔，那我們從日本的裡面可以看到，日本人他們在一九五零年代到一九九零年代，其實就是日本的人口紅利的時期，我們也可以看到那段時間，剛好是日本的經濟非常的蓬勃發展，那叫做所謂的旭日東昇的哦。日本Number 1，那時候喊得非常地響亮。

這是美國有相當大、相當重要的地標，都被日本人買去了，可是可以看到，經濟快速成長、房價的上漲，當然我們也想說日本房地產泡沫，可是我們也想說日本現在的人口老化速度，比我們台灣還要高，但日本它在一九九零年的時候，他們就已經出現了所謂的、所謂的扶養比的轉折。

但是在兩年後、兩年後，日本的房價就開始出現蠻大程度的下跌，我們可以看到一九九零年，扶養比到達低點的時候，又轉折上來，兩年後，日本的房價就開始跌。那我們也看到說，這個人口紅利正式地結束、經濟成長開始衰退，房地產市場當然也就變得比較蕭條，所以扶養比的轉折點、跟房地產泡沫的時間點，就是有蠻高度的吻合。

那接下來我們會從美國的經驗來看，美國大概在二零零五年開始出現轉折，我們可以看到說，美國在二零零七年的時候出現，次級房貸風暴，衍生的所謂的全球金融往下。當然這個時間點也蠻巧合的是，在二零零五年的時

候，扶養比已經到達低點，都開始轉折之後的兩年，美國就出現了所謂的次級房貸風暴，那這個表示人口、人口的結構改變跟房地產資產，就是有高度關聯性。

那我們有看到日本跟美國，那我們也看一下台灣好了，台灣人口的扶養比，在二零一二年，在二零一二年就達到了最低點，現在我們已經開始怎麼樣，從最低點已經翻轉，上來了。我們台灣的房地產的高峰，大概二零一四年、一五年，大概也就是在轉折點後的一兩年，轉折，我們在房地產也說，在一四、一五年就開始下跌，所以說，這個部分也是有一些我們講說時間上的，這是一個必然的因果，還是時間上巧合，或許我們有待時間進一步的驗證。但是我們可以看到說，這個力量是存在的。人口結構改變，造成市場的影響。這個力量是存在的，只是影響房地產市場的力量非常多。除了人口的因素之外，當然大家都知道，現在利率那麼低。那當然房價、那是不是我們的人口結構轉變，沒有對房地產市場產生印象？不是。而是說影響房地產市場的力量有很多，有經濟面的、消費面的，也有所謂金融面的，貨幣面的，只是現在這個時間點，看起來短期利率很低，那金融貨幣面對房地產市場影響略大於所謂人口結構改變的影響，但不是代表人口結構的影響沒有。

我們這裡強調說，日本他們人口老化，有一些因應的措施，包含了他們延長了退休的年限，也就是很多六十五歲以上的老人，他們要持續地就業，或者是，已經退休了，再繼續請他們二度就業。另外，我們可以看到說，當老人有了工作之後，他們其實生活就比較能夠自由，而且比較能夠自給自足，有工作，比較容易保持身心健康、生活的尊嚴，生活的尊嚴也會比較高，社會的孤單也會比較低。

我記得我有鄰居他們當國小老師，他們二十幾歲就畢業，到了五十歲，那時候可以怎麼樣，那時候他們是不是可以退休了。在交通部的時候，很少看他使用健保卡，每天都規律的生活去上課，直到退休之後，五十歲開始，就看到他們跑醫院，很多的病痛都是在退休後，就慢慢地跑出來。那這當然是很奇怪。

從這個人的經驗，我們可以看到說，其實人在工作的情況之下，身心的健康會比較好，而且相對比較好，因為生活能夠自理，都自給自足，你的生活尊嚴會比較高，對自己好，對這個社會也相對會比較好。當然很多的這

個鼓勵老年人持續地就業，延長退休年限之外，他們也開始，大家都知道，日本是很保守、而且很封閉的。可是面對人口結構的改變，他們開始也學著因應，但是大家都知道說，這是一個很難的決策，到底要開放什麼樣的人進來，當然有高階的、有低階的，但是社會要如何取向，怎麼樣好好的去針對國家長遠的發展政策，去做嚴格的控管，這個很重要。

那大家可以看到說，歐洲它接受了很多、很多的難民，那其實他們現在，當然接收了難民，他們馬上就增加了很多的年輕勞動力。但是難民怎麼樣去跟他們的社會基數結合，問題來了。所以說，怎麼樣去做好一個適當的移民政策，這也是滿重要的。那當然我們可以看到說，我們這個台灣現在已經是二零二零年，我們的人口在一九九三年就開始步步地走向高齡化，在二零一八年，就已經步入了所謂的高齡社會，從高齡化社會已經步入了高齡社會，預計在二零二六年開始，我們將進入所謂的超高齡社會。

另外，我們也可以看到說，這個出生跟死亡的人數，在二零一九年的時候怎麼樣，年初出生人數跟死亡人數差不多，兩個人數差不多，是怎麼樣，是自然增加跟自然減少怎麼樣，一直到都差不多，那之後開始怎麼樣，死亡的人數會比比出生人數來得多。以前出生的人數比死亡人數多，我們大概就會，人口就會自然增加，那到了這個二零一九年之後，到現在二零二零，現在都是慢慢怎麼樣，慢慢開始就是說死亡人數會比出生的還多，開始出現人口的自然減少。

那回到我們剛剛一開始，所講到的問題就是說，人口結構改變，那到底會不會對房地產市場造成影響，很多人覺得好像還沒感受到，為什麼，因為才剛剛要開始，我不能講說最快什麼時候要開始，人口結構改變當然會有一些負面的影響，但是，確實我們剛剛可以看到說，我們現階段還是沒有感受到，但是已經慢慢要開始。

按照我們這樣的一個推估，可能在二零六零年，我們台灣的人口會減少，翻轉到負的，當然是先到十四歲以下的，大概會先到一百四十六萬，十五歲到六十四歲的，大概是八百四十九萬，那老年的，大概會到三百七十二萬。那這樣子整理，這一百四十六、八百四十六兩個相加，減掉三百七十二，大概就是台灣未來會減少，大概七、八百萬。那大概可以看到就是我們現階段在二零二零的話。當然日本現在的老化問題比我們嚴重，但

是日本的老化問題，其實未來的成長就慢慢的趨緩，那反過來，大家可以看到說，到二零六五年這邊，現階段日本老化的問題比我們嚴重，我們還在他們的後面。但是我們，韓國跟台灣，未來的成長速度、老化的成長速度會快很多，這個叫做所謂的後發先至，從這個角度來講不是很好，我們的老化，未來的曲線很陡，韓國和我們都是相對比較陡吧。

所以我們的，雖然我們現階段老化的情況還沒那麼高，但是未來的成長的速度會非常的快。

這個人口結構改變，包含了所謂的高齡化、少子化，到底是會對需求產生什麼影響？那我們知道當人口老化之後，人就像一個機器，機器要定期的保養，機器也有它的耐用年限。那人也一樣，當人老化之後，我們的器官也會退化，甚至會失智，那我們所謂的電梯，無障礙設施，還有市場倒掉的需求，開始慢慢的增加。

那當然，很多人都希望在家，他們有提到說在家的話很好，但是當人步入所謂的老化，可能會有幾個階段。第一個階段就是說，你生活自理，雖然你退休了，還是可以到處走，頭腦也很清楚，第一個階段是你們自己照料的一個階段。第二階段就是，頭腦還是很清楚，但是，你的行動開始會有漸漸的一些不方便呢，到第三階段的時候，就開始行動不方便，你的思考，各方面的知識開始會怎麼樣。所以在我們現階段來看，就是我們真正想要在家裡能夠在地老化，大概在哪個階段比較合適，大概在第一階段可以，都是頭腦清楚，身體還能夠走，這時候還會很舒服。可是到第二階段開始，你生活漸漸需要人家照料的時候，你在家裡又沒有其他人可以協助你的時候，就會有不方便。到第三階段，神智都有一些怎麼樣，不是能夠清醒的時候，根本沒辦法期待家庭生活，在這樣的情況之下，那當然我們台北市這邊，或者是很多城市，因為很多都是住在所謂的透天，或者是所謂的公寓，這些所謂的沒有電梯，大概也沒有所謂的無障礙設施，那這個都很需要都市更新。

另外還有我們可以看到，在現階段來講，其實子女同住，在這個少子化的情況之下，你子女同住其實怎麼樣，還蠻多的，我們都還蠻想要跟子女同住。在很多客觀環境的限制之下，愈來愈不容易跟子女同住，當然老人住宅看起來就有它的需要。另外呢人變老了，行動力會變弱，自己開車，不管走路或開車，怎麼樣都不容易，它愈來愈需要什麼大眾運輸，也需要收錢。這

時候人可能都要有都市，而不是在享受這大自然的生活，那因為，變老的時候，那有很多力有未逮，覺得好像到那邊去逍遙自在，當然變老的時候有很多東西不容易。

那另外一個更現實的考量就是現在的年金制度的崩壞，讓我們的經濟需求增加。那當然，我們台灣的住宅又有點高，所以說，以房養老這件事情可能會越來越重要，這就是老年人基本上承擔風險的能力也變大。社會上也有很多這種詐騙份子，專門喜歡找那個退休老人來詐騙，像這種就是很可惡，為什麼？如果說找年輕人詐騙，年輕人他還有東山再起的機會，但這些老年人，說實在，在養老本，沒有再翻身的機會。當然，老年人他可以賣出一些風險性資產，那表示它的風險能力就變差。

那就圖上來看的話，我們可以看到少子化的情況之下，一個家裡本來就變少了，我們也可以看到說，現在這個人口成長沒那麼快。但是我們的房地產需求好像沒有減少那麼多。最主要就是說，我們的家戶數是怎麼樣，家戶數還在增加，那家戶數還在增加這項很重要原因，就是我們每一個房子裡面的人住的人數減少了，那人數減少了，當然房間的需求數當然應該也會減少。那另外以後的空間就會減少，那另外就是，以前有很多的小孩，這個僧多粥少，很難等得到，但是到現在，就是現在很多小孩子根本不用去買，因為它就變成父母親、長輩繼承的方式來處理，那當然也不見得要一定要買房子。

租屋的需求可能會增加，那顧客的需求可能會減少，所以說整體來看的話，我們可以看到說，這個人口結構的改變，讓我們這些對住宅的需求，就會有改變。過去我們的住宅政策是比較偏重、鼓勵大家去擁有房子。但是相對的話，如果擁有房子、就是買房子，因為買房子可以住、可以投資，但是相對我們花了很多的錢，但是講求居住的品質不是嗎？另外，我們也可以看到少子化、人口老化的情況之下，過去住宅供不應求的一個情況，其實慢慢的會怎麼樣，從量變成質的改變。其實房子已經足夠，房子已經太多，那未來我們會更重視的是甚麼，是居住品質的提升、跟生活協助、服務的增加。那當然，很多的老舊的房子總是可以看到，其實日本郊區有很多的老舊房子，沒有人要繼承，因為繼承，還要繳很多的稅，所以很多空屋的房子也會增加，那當然都市化其實會加劇，那我這邊跟楊教授的看法其實蠻一致的，那這個我們如果要看這個人口結構的改變，短期的變化是很小的啦。就像你

種了一棵樹，每天去看都看不到增加多少，這樣子的變化，但是十年、二十年、幾十年去看，這個差距就很大。人口結構就有點像是這種這樣的改變，短時間其實看不太出來它的影響。

但是時間拉長後，她影響就會很大，那這個我們家戶的成長率，其實是逐年的成長率，從一九七零到二零一八年，可以看到家戶的成長率雖然都在成長，但成長率應該怎麼樣。另外我們每一個房子的裡面的副料，住的人住，在一九七一年的時候還穩定一點，慢慢的增加不大，二點七人，這家很棒，但是台灣的住宅持有率其實都很高，即使在都市都有八十以上，在非六都都有三成至一半，住宅持有率是很高的，租房子的比例還是相對比較偏激了。其實家庭結構的改變其實簡單來看的話，其實我們的單人，因為時間如果很短的話，戶數的改變其實都變化不大。當然單人的稍微增加，在一百零五年，初步的增加。那這個三代同堂的略為減少，因為一百年間，其實數字變化的不是那麼敏感。那我們看六十五歲以上的老人的家庭的組成，也是當我們短時間，老人的調查。當然時間只有短短十年間，變化其實不是很大。而三代同堂其實在減少，那獨居的變化不大。所以說這個人口的數字，我們把時間拉得很短來看，都不太能輕易感受到它的那個影響。

那六十五歲老人理想的居住方式，從這裡我們就能看到一些變化。與子女同住的，想要跟子女同住的，從二零零九年的六十八，到二零一七年增加的六十四，那當然跟子女同住，其實女性會高過男性。那另外我們可以看到說，跟配偶住的從十五點增加到二十六點二，這個是增加比較多的，也就是蠻多人開始體認到說，老來伴，以後真的要靠養兒防老越來越不容易。尤其是男性的比例，男性只想要跟配偶住的比例是三十二點七，女性是只有二十點六，這個數字有點意思。

那男性想要跟配偶住的還好一點，而女性的比例明顯比男性少蠻多的。我們剛剛提到說，人進入老年之後會有不同的階段，那我們可以看到說，在生活可以自理的情況下，願意住進那個所謂的養護機構，大概只有百分之十左右。當生活無法撫養自己的時候，比例當然是高一點，大概是百分之三十五左右。那剩下百分之六十五在幹嘛？當你的生活都無法自理的時候，你又不願意住進那個安養院的時候。

那百分之六十五的人要請誰來幫忙，這就是一個很好的問題。那當那個

不願意住進那個安養機構的原因，當然費用也是一個問題，另外他們覺得住進去之後，不是那麼自由。當然那個教育程度越高的人，願意住進去的比例相對比較高，那另一方面也是住進去之後，不是那麼自由。

那另外呢，我們從數字的統計我們可以看到，這個老年人主要的經濟來源，靠子女奉養或靠這個政府津貼的，大概佔四成左右，能夠自己去透過自己的年金、儲蓄或者是收入的，大概佔五成左右，這個相對來講，大概有四成的老年人，需要政府或子女來協助財務上的規劃。

那剛剛也有提到說，是不是高齡化跟少子化，房價一定會下跌，其實它會造成整體消費需求的減少、空間需求的減少。可是對於鄰里環境的機能的需求可能會提高，那剛剛也有提到那個都會區，都會區大家會搶，但郊區應該會下跌、都會區還是高。短期間這個影響不是很明顯，就是因為剛剛提到，消費性的需求、和投資性的需求，現在房地產市場主要還是受到所謂的金融面、投資性的需求比較大。

那這邊我們可以看到就是，六都的人口變遷度。六都裡面當然人口幅度比較多的應該是這個台北市，台北市只有在這段期間，人口流出有稍微的和緩，它在過去的長時間來講，它都是人口流出。那人口流出你可以看到桃園，桃園應該是人口淨增加比較多的。那在中南部的部分，大家手上拿到的那張圖裡面，這邊有一個明顯的點字，台南跟高雄的人口變化是相對比較平穩的，那相對變化比較大的是台東，台東相對來講人口的增加還是蠻強勁的。我們可以看到近十年的人口遷入比較多的，這裡面包含了桃園、台中、新北、金門、新竹、宜蘭、新竹，都是台中以北、離島。那人口淨遷入為負的，北部只有台北市。

好那時間的關係，我這幾張剛好沒有在各位的這個講義上，因為昨天有人打電話來問我說，為甚麼台南的人感覺還是在減少，後來我晚上回去我就特別的再把各縣市移動的部分來做一點分析。我們可以看到說，台北市人口減少很多。那台北市人口減少，桃園的人增加很多，那桃園這些人哪裡來，新北市開始來。台中的人增加很多，那台中這些人哪裡來，從非六都的人口占了百分之五十。那台南市、跟高雄市增加的人口也是如此。

也就是說從這個表裡可以看到說，人口從台北往中南部移動的，不太多，台北市大概是北部地區比較有人口移動，往中南部的現在很少。整體來

看我們可以看到就是說，人口成長跟都市計畫很有密切關係，之前我們都認為說，人口會不斷的成長，可是現在因為人口結構改變，都市的成長開始會怎麼樣，不應該過度地擴張我們的都市計畫，很多的土地使用分區應該要檢討，那住宅用地、公共設施保留地也要做檢討。另外，不動產的轉型也要特別開始加強。如果人還在開發都市鎮，都市鎮要分出來。另外，我們現在都市更新一直在強調容積獎勵，現在兩三棟房子，都市更新之後，就變成二十層樓，那你可能問說，那二十層樓的房子，以後要變幾層樓，如果是按照這樣的幅度的話，那就會很可怕。

那我想我就直接跳到我們的結論。簡單來講，我們認為在人口的這方面，真的要很積極的去調整這個經營政策跟外勞政策。第二個在都市計畫上面，我們要強調都會區的生活圈的機能。那另外呢，對整個土地使用，資產活化，都要有些涉略。那另外在都市更新的部分，其實要針對有安全領域的，來負責都市更新。而且在都市更新的時候，真的要把都市更新、都市設計、都市計畫三者做很好的一個連結。那整個住宅政策，要強調的是一個準則性的一個服務。另外我們也希望，有專業出租的住宅，能夠大量的出現，而且能提供好的安養、就業、醫療、就業等服務。

那當然我們可以看到說，多數老人雖然想跟子女同住，可是現階段來講不太容易實現，因為少子化、高齡化的情況下，與子女同住不太可能實現，但與好友共老是值得推廣的，可是這也比較適合第一階段，可以生活自理的階段。那租賃的部分，這是住宅政策的一個服務、平台，這也使流動性會增加。

另外我們不要只看到房子，要看居住的配套方式。那另外就是一些租稅的部分，減少投機讓房價上升很快，那這件事也是蠻重要的，另外我們住宅的產業、專業化的發展，這個也很重要。之後，我們應該看到說，其實親子共居，親生子女跟老年人一起共居其實是一個比較好的模式。比老年人自己在一個地方安養，這個會好一些。三代同堂也不容易，老年人還是要跟子女保持良好的互動，這很重要。最後最重要的，有沒有錢，有沒有一個長期、全面的財務規劃，這點很重要。我們知道有很多退休金、保險、信託、養老，我們都要去做一個整合性的財務規劃，才能過去享受一個有品質、有尊嚴的老年生活。

日本一直強調所謂的下流老人，就是又窮又老、又孤獨，當然我們不希

望台灣會往這條路前進。但其實我們現在已經往那個方向開啟，我想我們應該還是有很多機會再做調整。

演講者：沈孟穎/梭夢創意顧問有限公司 總監

演講題目：住宅空間的演變

各位貴賓，大家好。在兩位先進的後面報告，我的壓力確實很大。今天要跟各位分享的，其實是我的博士論文裡的部分內容。我的博士論文其實是處理了1910年到2000年的台灣公共住宅史的空間制。其實範圍很長，有一百多年。所以今天只能夠用一種概要的方式跟大家介紹一下不同的歷史時期裡面公共住宅的特徵。

今天大概會分成4個部分。第一個部分我會大概說明一下我的研究立場，以及就是怎麼樣從現在的情境裡面來看公共住宅。第二部分就是粗略的跟大家展示一下住宅類型的變化。第三個部分是今天的重點，就是公共住宅改革的發展。最後一個部分是想要跟大家分享，基本上國宅就是國家為民建屋的一個概念。國家的這種比較宏觀的規劃和微觀的這種日常生活領域的規劃有什麼樣的關係。我最初的動機其實是好奇我們怎麼從左邊的這種合院住宅，變到了今天我們大家都住在類似這樣的公寓的房子。尤其是在台灣的歷史發展脈絡裡面，其實我們大家很早，從17、18世紀我們就已經自由或被動的捲入現代這種世界的資本體系裏面。

不管是自願或不自願，其實我們都會面臨到很多的強勢文化對我們自身的生活方式或者是對我們文化傳統的影響。這個過程不只是改變我們社會的運作，它其實也會轉化為我們居住的型態。所以，在現代的情境之下如何研究住宅？大家可能會覺得1910年算是現代了嗎？其實廣義的來說，從社會學的角度而言現代史的發展其實很早。對我而言，過去我在建築的專業裡面常常把住宅領域好像就一分為二，從傳統vs現代來談它。我不認為傳統跟現代是一種二元對立的狀態，他比較像是一種持續滾動的光譜。他好像有光譜兩端，但是其實是彼此扭結在一起。也就是說傳統都帶有所謂的現代，可是新的現代理一定也還會留有傳統的痕跡。所以我覺得傳統的生活方式和價值觀

不是那麼容易可以被刮去足跡。它其實是在我們日常生活裡面容易就有些小出口的時候就會顯露出來。因此對我而言台灣的現代住宅的這種研究它不會是全然的新，也不會是一個只有單一的這種現代的趨勢。我覺得我們台灣的住宅研究至少可以展開在不同的空間層級裡面去討論出不同的主體經驗或者是不同的議題，那這些議題裡面可能會有就是在工業化社會形成過程中家庭類型的特性轉變。或者是剛剛其實也提到很多新的這種家庭經濟或者是家務分工情況之下空間的機能跟空間意義上的轉化。甚至是在這個新的這種住宅的科技或者是營造專利的改變之後，它如何影響空間。最後當然是新的這種住居的意識形態是如何形成的以及它持續轉換它的意義。今天是從一個比較大的國家的角度，然後對應的是所謂的市民或是國民。在這個宏觀的空間尺度下市民跟國家之間的關係。

在台灣住宅類型變化裡面，今天標示的是一個極為粗劣的表，但是大家可以略略的看見在1910年代到1960年代之間，出現了很多不同的住宅形式。出現的原因當然是這個歷史時期裡面我們經歷了日本殖民、中國的新移民、甚至還有美援與美式文化通通都交織在一起。所以它會出現和洋混合式的住宅或著是和漢混合的住宅，甚至是我們常常看到官舍，就是文化資產裡面常常看到各式各樣不同階層的官舍，乃至於後面衍伸的眷村或其他的形式。在我今天跟各位報告的脈絡裡，其實比較鎖定在公共住宅或是我們現在比較熟悉的國民住宅。這個歷史階段以建築類型來說大概可以分成幾個名稱。殖民時代的公共住宅又被稱為公民住宅，戰後的國民住宅或是美援住宅，甚至70年代以後的這種國宅社區或國宅大樓這一類的說法。

第一個歷史時期的階段從1910年開始，現代意義之下最早的公共住宅其實是為了移住台灣的日本人。官方派來的人有官舍，而來就業的這些機構裡的人，比如說糖廠啊、會社的社長，可是有一些一般的小商家或是一些一般的勞動者，他們從日本到台灣來的時候得不到什麼照顧，所以他們經常面臨的是住宅困難的問題。尤其在殖民之初，對日本政府來說最困難的東西就是台灣的環境對他們來說是非常次等的。他們往往會覺得台灣的環境很髒亂，很容易生病。對他們來說改造台灣成為一個可以移居的南方城市是一個很重要的治理目標。也就是說他們必須要在這過程裡去培養健康的生產力，例如有健康的身體才有彩色的人生類似這樣的意思。那他採取的策略就是讓這些移住者可以住在由政府設給他們的公共住宅裡面。最早是只有日本人，但

是後來台灣人也可以移住在裡面。當時時代的人覺得理想的現代住宅是一個什麼樣的住宅？基本上是要能夠去體現殖民母國，也就是帝國榮光下的南方的熱帶家屋，可以反應熱帶研究的這些房子。因此最初的住宅治理其實是根據經濟上的需求而來，所以它是在一個經濟保護事業上開啟的。這樣的住宅是由州市地方政府所經營的，它們可以自行設計、自行租賃，它全部都是租賃的，比較接近我們現在所說的社會住宅。它供給的對象比如剛剛說的中、下級的職工。他的治理目標主要是把一些有害公共衛生或者是一些不安全的住宅把它改良成適合日本人居住的房子。我們看到它的形式有幾種，規格比較高的有獨棟，最多是像這兩個雙拼的，也有比較小規模的就是這種四件戶，就是四戶一棟的這種形式。

這些公民住宅它興建的位置會在哪裡？它主要是在核心區的周邊，或者是興新的工業區地帶。比如說台中跟高雄的公共住宅，高雄是在港口附近，與高雄港的開發有關。以台北市來說，我們可以看到台北市的市營住宅分別在靠近中山北路跟靠近古亭周邊的興隆還有龍山寺。對應當時台北市的給水系統，我們可以發現有公營住宅的地方一定會有基本的公共的給水設施，它也是為配合這些新社區來鋪設這些管路。對日本人來說，所謂的健康居住環境它必須展現在大尺度上這種都市的公共衛生，就是我們剛剛看到的，不管是乾淨的水源供給或者是汗水的處理系統的控制。乃至於到小尺度的家裡，再更小尺度的每一個人的身體。所以我們可以看的出來，像這種是屏東街營住宅，我們可以清楚地看到那個排水、污水管排到這些大排的系統，每一戶都有。等於是從家裡面，你的各式各樣的處理，烹飪、清潔的汗水是直接通過廚房流理台的水管排到溝渠裡，再從溝渠連接到戶外社區的大排。它所依據的理念其實是由病菌學，在房子裡面要防止不潔的食物、環境生成病菌進入到人的身體裡面。跟現在感覺有點相關對不對？我們現在也很怕病毒侵入到我們身體裡。

所以為了維持清潔，住宅中有最重要的三個空間。第一個是廁所，或是叫便所。一個合格的廁所空間要具備三個設備，第一個設備當然就是便斗，然後小便斗，還有一個洗面所。但在他們的設計裡面，會把洗面所放在廁所外面，所以跟我們漢人或是台灣傳統對廁所的理解有點不太一樣。這一些汗水的處理都必須要通過戶外的出口取走。這是為了要避免這些排泄物或髒汗水四溢在居家的環境裡面。同時，不只是要求新蓋的住宅必須增設便所，還

會要求在傷寒或霍亂傳染病很容易勃發的時候必須要定期的掃除跟清潔。甚至還有所謂的衛生檢查。衛生檢查會到家戶裡去檢查你家的廁所有沒有合格。從洗面所的設計其實我們可以看的出來這種飯後洗手或便後洗手的觀念變成一種新的行為規範，以確保每一個人可以維持自己的身體清潔。其他像跟水有關的區域包含浴室跟台所(就是廚房)，它都會有單獨的出入口。這些單獨的出入口一方面方便它做溼氣的排除，溼氣的排出就降低了空間發霉或病菌的滋生風險。

另外一個需要改革的東西是傳統住宅內部區分使用機能的習慣。也就是吃喝拉撒睡的時候我們就在同一個房間裡可以解決。尤其是放在1900年日本殖民時期的脈絡裡面。我們可以看到這些市營住宅它已經開始有所謂空間機能區分的設計。比如說茶之間的出現可以把它想像成是一種家庭裡的起居室，用餐就是在茶之間裡發生的，同時它一定也會設計的鄰近於台所，方便直接遞送食物。另外一個像子貢室，意思是兒童房，開始把兒童視為一個獨立的人格，應該在住宅裡面擁有自己的空間。同時也可以呼應剛剛說的這種家庭的關係或家庭的人口。其實這些剛開始來台灣移住的家庭，最早都是小家庭，甚至是單身，後來慢慢在台灣待了十幾二十年開始生育，比如說灣生為家，灣生就是在台灣出生的人。所以基本上會住這些房子的人都是移住者的小家庭。另外它會透過一個像這樣子的玄關以及走道來連接各個住宅裡面的基本空間。它創造的是一種極為縮短的動線，這個動線的設計可以維持一個住宅內公共領域跟私領域的一個劃分，以及維持後面的家人居住的生活私密性。

另外一個值得注意的其實是廚房的設計，我覺得到現在我們的國宅都沒辦法設計的那麼精巧。右邊這個東門町的市營住宅，它的廚房設計有單獨的出入口以及出口進來之後會有一個小冰箱的空間，其實那時候就有冰箱了。冰箱旁邊就是一個流理臺，這個就是切菜板的位置，然後這個是水槽。水槽旁邊就是所謂的炊煮台，放火爐炊煮的地方。我們對應來看地面上你可以看的出來，它的每個檯面的高度都是不一樣的，那為什麼不一樣呢？它的設計其實是為了要增進家務勞動的效率，它會去細心考慮在你烹飪過程裡面不同的動作。並不是人去適應那個一字型的流理台，而是依據人的動作去增加或減少這個流理台的高低。我覺得這個是非常有日系設計的DNA，考慮的非常的細節。在另外一方面，衛生的環境建構還要同時展現在氣候的調適上，也

就是對於台灣氣候的影響。

台灣的氣候特色是夏季是酷熱的，冬季又很濕冷。這是一個要做住宅改良時很核心的議題。這些日人的建築專業者他們花了很多心血去研究各個地區的溫溼度、風向、日照角度，這些實驗結果同時也會展現在家屋的設計上。比如說為了要防暑，所以有大面的開窗、開口，而且有各種不同型態，他可以透過不同的開口方式得到調節，就是日照可以進來、陽光進的角度的調節。與日本的和式建築比起來我們會更在乎加強的這種外圍，他都其實是為了調節陽光進來室內的角度。甚至是為了因應木構造裡的白蟻，台灣這種高溫潮濕的氣候很容易產生白蟻，所以它會設計像這樣的腳機，這都是防蟻的結構。這些防蟻的結構也就是把房子除了抬高之外它還特別去設計了一些阻隔泥土層的一些裝置。

第二個歷史階段我稱它為節約的低限住宅，它大概是在1936年左右。這個歷史時期裡主要是中日發生戰爭，所以開始越來越緊張，國家開始要準備戰爭，所以它會要求它的國民們都要投入戰爭的準備跟軍事的動員。殖民地台灣其實間兼顧的是一個後勤補給的角色，也就是其實我們不是主力戰線的地方。後勤角色的意思是說所有的支援都要拿去準備打仗，包括建房子所需的各種素材、資材，都優先供應於戰爭軍事之用。可是總督府還是要解決戰爭中的遺族對於住宅的需要，或者像軍事工業區的開發，像剛剛所說的高雄港這種工業軍事發展，它們都需要很大的住宅。總督府為了讓民間更有效率，它開始改變過去下放給不同縣市政府的營建方式，把它收歸為一條龍來處理。它設計了一個機制叫做台灣住宅營團。

台灣住宅營團它不是中央的，但它的錢是中央出的，它的成立金是總督府出的，裡面的設計人員也很多事總督府的退休專業官員，但是它必須不是在政府的體系裏面，所以它有一條龍的方式可以去支配跟運用自己，統籌自己的資源。那在這種需要節約資材的壓力之下，總督府要蓋出來的房子，基本上對於理想住宅的範型，轉變成台灣被視為是日本的南進玄關的第一個示範，而且是能適應風土的第一個示範。這樣的營團住宅，它開始跟前一個時期不太一樣，開始有所謂的出讓住宅。前一個歷史時期基本上都是租賃，有出讓的原因其實也不難理解，因為住宅的營建事需要花大量的資源，要大量的資金，可是用出租的方式其實回收很慢，因為不能租太貴，太貴別人住不起。如果在有限的資本額的條件之下必須要考慮的是局部的出讓，局部的

出讓就可以快速的回收資本，投入下一個營團社區的開發。這是早期營團設計的房子，這個是甲式的大概25坪左右。丁型的大概都在10到12坪左右。大小規模差很多，但是設計的用心跟精巧度是不變的。我們可以看得出來空間的比例跟整體的呈現是一個小住宅的形象。這個時期開始慢慢有所謂的標準規格的概念出現，甲型的跟丁型其實就意味著以這樣的標準型去適應不同的地方。比如說甲型的在斗六街跟新竹市都有。而且在平面的配置上面發現他跟前一個歷史時期不一樣的是，前一個歷史時期的平面變化很多，有走道、玄關之類的，可是到了營團住宅的時候因為有標準規格的概念，它們開始把配置做一個統一。比如說都是以玄關為中心去連接房間，連走道都沒有，更為節約空間，省去不必要的支出。它基本上還是一個最小動線的緊湊空間，它同時也受到國際上現代建築的最小住宅思維的影響，開始去發展到底最小限的住宅型式到底是怎樣的。

同時期日本也有住宅營團，到現在都還存在，它也佔日本的公共住宅很高的比例。它跟台灣的設計的最大不同點是，我們不管是規格多大多小的住宅，基本上一定會設計一個浴室。可是你去比對日本公營住宅的配置，小住宅裡就不會有浴室，也許應該跟他們的公共浴室的普及率有關，因為日本的公共浴室普及率很高，而在台灣就沒有辦法。剛剛說的最小限住宅的概念，本來現代主義式的建築設計理念談到的是說去掉一些多餘的裝飾，維持人的基本需求生活方式的住宅就好。也就是說回歸最必要的機能，避免其他個人化的偏好這樣子的理念。這樣子的理念被當時的建築專業者挪用，簡單的說就是什麼都不要，最核心的、最少的東西就好。這樣的訴求其實跟戰爭時期的社會氛圍其實是不謀而合的。總督府訂定了戰時規定，也就是說你如果要蓋房子你就要按照這個戰時規格來蓋。看起來有7個號型，但大部分都叫你去蓋1、2號，不要蓋太大的。我們可以看1號型，1號型的建築空間是7點多坪。總之這種體系一直延續到戰後。另一方面，因為資材的不足開始朝向新的轉型，就是使用台灣本土的材料。過去日本專業者都會貶抑台灣住宅，就是傳統漢人住宅的封閉、潮濕、不通風。可是到了這個歷史時期之後開始覺得，其實這種磚造的房子很陰涼又堅固，而且不太怕蟲害。所以他們開始嘗試做一些實驗，同時也設機一些土造家屋的房子。

到了1950年代，美援住宅開始進入台灣。對國民政府來說它的治理目標主要是安定人心、維穩社會。因此對它來說，應用剩餘的勞動力是一個很重

要的關鍵。那如何調理他們、協助他們定居是一個很重要的策略機制。對他們來說理想的住宅房子應該要展現現代新中國，或是自由民主、反共復興基地的一個自住住宅的形象。美援住宅基本上都是所謂的出售住宅，但是這個出售不太一樣，它是依據不同社會階層的條件，比如說士農工商的條件不是一致的，尤其像工人住宅，最早採用美元相對基金來做勞動住宅。這些勞工住宅，勞工必須自備土地，貸款只是給它營建的費用而已。勞工可以自選擇它想要待在哪裡、想要蓋什麼樣的房子。甚至透過自助建屋的概念，它可以自己去蓋自己的房子去折算這個工程的費用，鼓勵勞工透過自身的力氣去取得房屋。除了勞工住宅之外，都會區裡開始建立各式各樣的新住宅標準的示範住宅。

像這個是信義區第一批的示範住宅，然後後來在敦化路又做了一批大規模的示範住宅。這些住宅都是以展覽的形式公開，市民可以看了這些住宅之後，喜歡的可以買。我們可以看的出來有各種嘗試，有東西方的、傳統跟現代的，各種設計上的實驗。它其實都想展現一種新中國、新中華的這種新形象。那在鄉間開始推一種示範農宅，這種示範農宅受到高層化的影響，希望大家做土地節約、土地利用，所以盡量朝住宅多層化發展。可是農村其實在當時根本不必要，所以雖然有這些農村住宅，但是這些農村住宅跟真實的農村生活有很大差距，在當時並不是很好看。我們從1961年敦化路的示範住宅可以看到筆直、寬敞的道路系統以及家戶之間有前庭後院的配置。儼然是一個西方郊區的住宅社區的景致。

搭配自助建屋其實還有另一個技術上的支持，也就是發展一種自製製磚技術。自製製磚技術很簡單，是美國在第三世界國家常用的一種方式，它其實是一種簡易的製磚機。台灣的製磚機是美國從南非進口一台過來的，因為它很簡單所以拆解之後台灣就可以自製這台機器。它可以教人民怎麼樣做出磚頭，就可以蓋出一個小的功能住宅。美新處還因為這件事情辦了巡迴農村的住宅展覽，美援也請普濟大學跟成功大學合作，讓這些大學生在暑假的時候到農村裡教農民蓋自己的房子。搭配剛剛的自助住宅還有另外一個概念叫做核心住宅的概念。美援顧問覺得，第三世界的國家在住宅的部分不應該太好高騖遠，他覺得應該先建立一個住宅的基本核心，它容易興建、費用低廉，重點是它可以隨時擴充，個別家庭可以依據自己經濟條件的狀況，增建自己所需要的空間。

從後舍來看，這個是花蓮的美崙國宅。可以看得出來實際蓋房子的面積跟基地各占了一半，也就是說基地大了住宅一倍。幾年之後去做了國宅的用戶調查，發現幾乎所有人都大幅度的違建。當時違建不是一個違法的概念，他在自己的土地上為什麼不能蓋他需要的房子？所以這個都還是有些歷史的背景。這些勞工住宅或是農工住宅，其實期待是可以朝向一種標準的設計，展現一種平等主義。看起來是不是很像那種軍事化的小屋？整齊、一致。但是如果仔細看它的配置情況會發現，其實受不同教育背景的專業者，他們設計出來的房子是不一樣的。外觀看起來好像一樣，進去以後發現都不一樣。像這個台灣興建公司的美援勞工住宅是陳何和設計的，他是留日的，所以他設計出來的有一點和式的味道，所有的室內空間的隔間都是可以彈性運用的。另外一種則是完全不一樣的設計，雖然也有一些局部彈性的調整，但是可以看得出來不同文化背景的人對於空間的理解是不一樣的，有不同的詮釋。

在1960年代出現了非常多的標準圖，因為當時建築師的審核不普及，所以國民興建住宅委員會發了非常多的標準圖，可以讓居民去索取。你只要按照標準圖蓋房子，在上面寫它是編號多少的圖就可以了，不需要建築師簽證。這些房子的分類方式就是用工人住宅、市民住宅這樣的方式來分類。有趣的是從這些標準圖形裡面可以看出一種社會階層透過空間展現的一種刻板印象。比如說勞工住宅的浴室比市民住宅的大，而且市民住宅的浴室會放在2樓。市民住宅的餐廳空間會相對完整，勞工住宅則是位於邊角。它們兩個規格是一樣的，並不是因為大小差異所以在配置上有所不同。它們的設計是對不同階層的生活想像的不同。在這個歷史時期裡面開始出現大家熟悉的3房2廳，三個房間夾了一個衛浴，這個衛浴還是三位一體的衛浴。有一個馬桶、洗手台跟浴缸，雖然這個浴缸的使用率非常低，我小時候都是用來儲水的，從來沒有人在裡面泡澡過。但是這是作為一種理想住宅的展現。另外在不同的媒體上也會不停地去闡述、推廣西式的家庭生活的一種景觀，這種景觀包含沙發、蕾絲窗簾、大塊的磁磚、床墊以及半開放式的廚房空間。這些都和傳統的漢人住宅或是和式住宅的形象差很多。

1964年起國家開始發現，當時要求大家只要自備土地然後貸款，到這個歷史階段發現土地也買不起了，一般人無法自備土地，因此開始有集中興建的國宅社區的出現。這些國宅社區要解決的問題是，有幾波的城鄉移民造成都市突然之間爆炸、擁擠，環境變得非常不好，有許多人在都市周邊開始違

建。為了安置這些人，以及形塑一個新的居住社會的經濟住宅，這些集中式的國宅主要為安置拆遷戶，所以規模很小而且都是出售國宅。在美援顧問的建議之下，台北最適合蓋5層樓以下的公寓，且不需要太多公共設施，又經濟又快。同時也導入一些新的設備，比如說丟垃圾的管道的設備。想以國宅作為一種先進的形象。另一方面開始獎勵民間來投資興建國宅，這些民間獎勵投資的國宅規格就很高級，除了傳統的3房2廳之外，還有女傭室跟女傭專屬設備，一樣也有垃圾導管。城市用地取得不易的時候，開始朝向於中低密度的街區的國宅社區發展。他引進的是鄰里單元的社區規劃方法。這時候就開始要求要有公共設施，以及為汽車所設計的社區，人車分道以及汽車所走的動線都會細緻的安排。以上的房子都透過一種設計邏輯，經過最低的居住標準的概念來組合。

這樣的設計有幾個重點，第一個是預設小家庭(核心家庭)，不管有幾個小孩都是兩個大人。然後再把住宅裡不同的機能空間切片化，依據人數在去乘以容量，再把容量加起來得到房間面積標準圖，這些房間面積標準圖就會轉化成國宅的設計標準。這種設計的方式都是在平面上去表現一種物理性或是物質空間的一種佔有量，沒有考慮到實際生活所需要的空間品質。在住宅設計與技術上，房屋的模塊化與預鑄式的營建技術，原本期待能像汽車工業化一樣先建構好各個零件再組合在一起，但在當時的社會條件下無法配合的情況下，不只造價無法降低，經濟度也不好，反而製造出來的品質很差。後來國宅就捨棄了這種作法。

到了1976年，台灣開始經濟成長，解嚴之後的行事民主，造就了城市裡的中產階級崛起。土地當然更加貴了，房價更高了。現在是連城市內的中產階級也買不起房子了。對於國家來說他要透過一些都市更新的方式或是持續的開發郊區的山坡地，來提供比市價更廉價的住宅。這個階段有點尷尬的是，國宅的滯銷以及房地產界呼籲國家不要與民爭利，因為做這件事沒有效率。因此國家開始逐步放寬可以選購國宅的購買身分以及降低持有年限。某種程度上他抵銷了國宅原來要有的公共性，他其實是一種貼補性的住宅，但反而國宅成了市場上的商品，跟一般的商品沒有兩樣。

這種直接新建的住宅，一種是在核心區域，就是都市的核心地帶，就必須透過比如說拆除大量的眷村，然後來蓋這種大型的社區，像國光國宅、青

年公園的周邊幾乎都是那樣子。那在台北市郊區的山坡上，就有像萬芳國宅這樣子的社區出現。這些社區他都要營造一種我們是一個經濟起飛的國家的一個都市景觀。他透過的設計方法我們剛剛有說，控制建蔽率、容積率，或者是說限制居住地區的這種建築使用的性質，像是不鼓勵住商混合，因為這樣會很亂、很吵之類的。

當時的人是這樣認為，但後來大家發現這樣好像不行，因為這種設計、評估的規劃方式其實往往會忽略社區生活的多樣性。有時候有一些時段的密集人群活動他可能會帶來更豐富的街道生活，而且混合的使用會帶來一些生存機會，對周邊這些比較低階層的人來說。另外就是採用系統與科技化的設計方法，當時的專業者相信只要透過理性的統計跟合理數據的分析，就能改變過去國宅被認為是設計住家的問題，但其實滿困難的。後來衍生更複雜、各式各樣的標準，住宅及居住時的設計準則出現，這種設計準則裡面開始注意到家庭關係或家庭結構裡不是只有分幾人，如主幹家庭的出現。這本來就是現實，只是專業者都是後知後覺地才去理解，同時訂定了一些所謂的標準。可是這些標準很奇怪，因為每年國宅都會做用戶的訪談，這些訪談都有提到玄關必要性、祭祀用神桌的位置及提倡統鋪的功能，這些要求都沒有反映在後來的國宅設計，或少有的案例會被考慮到。這就是理性思考跟實際上訪談到這些需求，可是這些需求從來沒有實際在建築的空間裡被改變。

那這種社區基本上是採取一個所謂超大街廓的設計規範，他形狀就很像一個聳起的高塔，這些社區都像是我們講的築立的飛壁一樣，他往往跟鄰近的傳統社區有明顯的邊界，不太容易融合。住宅社區應該被視為每個最小單位中各式各樣的組合，那這時候被鼓勵的其實是一種從外部進入到住宅單元裡面最直接的動線，最好都不用跟別人互動就可以直接進入家裡，這種評價最高。可是這樣的設計其實會容易造成鄰里之間或社區之間各自孤立，更不容易去跟別人產生互動。另一方面家電科技的進步，各式各樣家電產品的誕生，其實也讓我們住宅社區變得更複雜。像這個歷史時期裡面最重要的設計可能會變成電視機、冷氣的位置，這些位置都在預先預留好、設計好。有了這些可以調控室內環境的家庭設備，他其實也使得這種舒適家居成為一種可能。設計者不用考慮氣候、也不用考慮太多地理條件的因素，他就可以得到某種程度的舒適生活。正面看是這樣，可是反面來看，人類把自己一百年來從我們剛剛看到的經濟時期對於氣候調適的種種設計的方法跟制度，到後

面好像這些都不用考慮了，反正用冷氣就可以解決。變成了一個把自己隔絕於自然的一種人為的空間裡面，某種程度來說我會覺得是我們建築專業的退化。當然現在開始有很多的綠建築、環保議題開始在討論，因為我這個研究主要是終止在2000年左右。

做幾個簡單的結論，雖然大家都比較想聽到我對於未來的規劃。我其實今天比較希望透過歷史的回顧，讓大家了解一下其實在歷史上我們發生過很多不同的住宅實驗。這些住宅實驗當然有些有很好的成果，有些因各種條件而沒有採用，但大致上還是很好的方法。當我們站在一個國家的高度來看市民的這種日常生活規劃的時候，我會覺得就是我們可能要更加地去重視文化的習慣或是社會的條件，而不是去選擇看似客觀、理性的規劃設計結果。因為你不管怎麼設計，居民住進去之後還是會按照他的生活習慣。第二個就是說標準設計的這個概念，他其實是人跟住宅空間的一種抽象化的過程。可是這樣的過程並不是很好，因為他其實是優先於人的日常生活常識的經驗。所以常常這種標準化設計會導致一種沒有人味的設計情況。

現在的國宅、社會住宅、公宅有很多新的模組、可能性，在這個部分有沒有更開放式一點的設計可以容許使用者有更多可調整的空間。那另外一個地方提到，越來越專業細膩的分工化營建模式也讓居民或是一般人沒有辦法自立營造自己的房子，自己營造自己的房子還是一種認同的意義。最後新疫情時代，或者是新的家庭關係，如早些說的老人化、少子化這些關係，當然一定會影響新的居住模式或新的住宅空間，對我們住宅空間專業者來說，可能還是得回到人的日常生活本身去思考空間的可能性是比較重要的。

參、Q&A時間

主持人—朱慶倫副處長

謝謝沈總監的演講，現在進行Q&A時間，我們請朱副處長上台為我們主持，同時請楊研究員、彭教授以及沈總監也上台就座。麻煩台下的來賓要發言時，請使用桌上的麥克風，報上您的服務單位及姓名再進行提問，謝謝。

好，謝謝，那我們現在進入Q&A時間，我想大家待會提問的時候，也可以指定我們今天的楊教授、彭教授或沈總監，也可以你提出問題後我們再請適當的專家來幫我們回應。不曉得有沒有誰要提出問題，我想時間很寶貴。有人要提出問題嗎？通常都是這樣，剛開始都沒有人提，所以我們要來拋磚引玉一下。

第一位提問者

您好，我是陳怡伶，我現在是在美國懷俄明大學教書。我覺得今天演講基本上把很多住宅跟都市發展跟都市化這種議題整個都結合在一起，而且我想對未來的社會、家庭變遷我們怎麼樣去調整這些都市，然後想未來的可能性。其實我教書教很久，然後我覺得台灣其實必須重新去想我們城市的定義、都市的定義。你在講那個尺度的時候就會發現說，日本是台灣的十倍，所以整個空間相對來講距離就遠很多。那你如果用比較的觀點，北京其實是台灣的一半，那如果用大小的概念去想，其實台灣真的很小，然後可能覺得那個都會區可能不是台北、桃竹苗這樣一個界線，可能是可以畫一半。

所以我們在想這個城市鄉村有時候用歐美或日本這樣子來比較，我們其實小很多距離也遠很多，我覺得我們其實可以想說在討論那個議題的時候其實必須從一個都市的定義，有沒有辦法重新去調整那個概念。這樣可能不是鄉村，而是一個農業、一個大都會區裡面的農地使用問題，因為它變成一個整體的體系。都市需要農地、需要農業。那換作有一個比較大的、不同的空間思考模式，跨限制的區隔，那很多問題其實是有很多可以被想出來的可能性。從彭老師他在講都會區這樣生活圈的概念，其實我們都市在重新調整這種我們對都市界線的問題、大小，因為台灣可能就是兩個都會區而已，因為我用大小的概念去想，這是我提供可以討論的題目

彭建文教授回應

我想謝謝陳教授的，他人在美國讀了博士，非常關心台灣的發展，常常拜讀他新的研究大作，非常的好。確實就是說，台灣的人口結構改變，到

底對於我們這個居住環境，對於我們未來整個都市的尺度會產生什麼樣的影響，台灣有很多要學習的地方。我們從日本或美國的經驗來看，當然他們的發展要比我們早一些，我們可以從他們身上有一些可以參考的地方，但是卻很難把直接的經驗和數字帶進來，很多一些尺度跟一些居住上的形態上有很大的差異。

從楊教授的分析裡面其實可以看到，人口結構的改變所產生的活動上、空間上的需求改變。我想我跟楊教授會導致有共同的一些看法，就是說確實大部分的人會想說退休的生活應該要到花蓮那種好山好水的地方，過一個世外桃源的生活。剛開始的時候大家會覺得那個好像才是真正的退休，因為在都市裡面生活非常的忙碌、非常的緊張，退休後好像就應該要到那邊去過生活，但實際上，到那邊去之後好像真的是有點被世人遺忘的感覺。可能剛開始除非表示說就是在這個不同的退休的階段，剛開始的時候頭腦清醒、行動可以自如的時候其實住哪裡都不會有太大的差異，你可以自己跑或自己開車跑，但是到後來其實發現漸漸的身體開始老化需要很多的醫療服務，或是當住在花蓮的好山好水可是一年大概只能看到一次家人的時候，可是跟你住在一起的又都是同年齡、不是這裡痛就是那裏痛，其實那種心情的落寞會非常大。後來我們看其實真正能夠存在的老人住宅只有在都市周邊、交通便利方便的地方，那種的老人住宅是供不應求。真正在那種海角天邊的那種好山好水，反而實際上沒有太多人想要去居住，因為它其實就有點被世人所遺忘的感覺。那當然在我們這邊就我剛說的，其實估計我們台灣因為政治環境，因為法規分得很細，就像全世界大概很少有一個地方是像台北、新北、桃園三個直轄市黏在一起的，這樣的規劃其實全世界應該就只有幾個。

但如果說從都會區的角度來看，這種分得太細的，其實很多的一些土地的使用規劃、或是一些所謂工作就業、休閒，這些活動怎麼樣去整合，也會產生一些磨合。尤其像是不同政黨、不同的縣市在執政時，在合作機制就不見得能適當的去建立。我非常同意剛才沈教授的看法，在台灣比較適合的規模大概是兩到三個，所以就是剛剛楊教授提到的台北、台中、高雄台南的三個都會區，可能在更早之前我們會看到說還有很多台灣的人是從南部往北部遷，但實際上最近十年來看，人口的遷徙大概是北部這幾個縣市在遷、中部這幾個縣市在遷、南部這幾個縣市在遷。彼此之間南到北的這種長距離的遷

徙已經越來越少了，大部分都是屬於都會區內部的這種遷徙。所以說怎麼樣讓都會區之間在政治上能夠成為一個合作的關係，像是剛剛講的北京、上海或是紐約，都有半個台灣大，可能在經濟上的運作會是比較有效率的，或許以後要朝這個方向去思考。謝謝。

第二位提問者

主持人好，我是代表自策會林分析師，有幾個問題想要請教。我知道人勢必都會變老，那有關養老住宅看起來他現在有三種型式。一種是比較高檔的養老住宅，一個月可能要3萬到4萬塊錢，我想市井小民難以去入住這麼高檔的社區。那第二種是有可能在原來的自用住宅做改建，也許是透過都更或者一些科技的結合，那畢竟電梯這種還是必要的，所以我想這也是一種形式。那第三種是社會住宅，就是政府要大量去蓋的社會住宅，裡面有一些複合的設施，像是參考日本的高齡者住宅。那我想說四位先進對這三種目前主流的養老住宅有什麼樣的一些看法？另外我也想了解科技能不能夠enable這樣的一個科技跟空間的結合，提供老人在地安養？題外話就是說，到底我們這些部會，包含像內政部可能跟建築有關的社會建築、衛福部是跟老人福利有關的，甚至經濟部正在推動產業，這三方到底有怎麼樣的合作建議？以上，謝謝。

楊文山研究員回應

那謝謝你提出的這個問題。我覺得這個問題蠻有意思，我們在不同的規劃下會看到有三種不同的形式。一種就是說像比較貴的吉士堡、或比較有品質的養老住宅、都更改建、或建造社會住宅。那我提供一個數據，就是我們在做台灣社會地區調查的時候有問這些老人，照顧老人應該是誰的責任？台灣有50%的人說一半是國家責任、一半是自己的責任。我們現在在養老的基礎上面，我們還認為國家的責任扮演了一個很重要的角色。那我們還問了老年人你願意花多少錢，自付價格去住進養老院？那我們台灣的老人自付價格大概是1萬5千元左右。所以我們跟現實來做一個對照比較可以發現，其實這

樣的一個價格是沒有辦法住進有品質的設施。雖然我們台灣的老人很有錢，但是很小氣，他們想把自己的錢留給子孫，不想自己花。在這整體的架構上來看，我覺得雖然我們在老化社會的發展上，但還是很重視家的觀念。所以我覺得都更或是改建，他會增加土地的價值，讓老人可以在地的老化跟社區的融入。我覺得這是一個比較可行的，因為我發覺老人在使用科技上面沒有我們想像中的不行。

我們在做106年老年生活調查的時候發現，老人在使用科技上面也是非常擅長的。他們有60%、70%都會用ipad或者其他科技裝置。現在信義房屋有一個智慧住宅、智慧引導的一個團隊，他們在做社區智慧的東西。我覺得這是一個可以思考的未來發展模式，就是利用在地、社區的融入，在整體的構造上把社區改造成適合老人。比如說在一個老人社區裡面，老人他需要的是簡單、方便，設計適合老人的休閒活動，還有便利的方式的一個結構。我覺得從人口老化發展的觀點來看，都更改造對老人是一個比較合適的居住模式，我們會覺得是一個蠻不錯的未來趨勢。

最近日本有個很有趣的發展，就是他們會以房養老，他們有個趨勢就是為什麼日本的房價會降低？因為銀行拿到這些以房養老的房子之後開始要出售，銀行只是要把錢拿回來，房價是多少他們不在乎。我們也要思考以房養老這個模式整體的發展以及未來的趨勢。這是我的一點淺見，提供你參考。

朱慶倫副處長回應

社會住宅我稍微補充一下，剛剛有講到單身跟獨居的比例很高，所以我們在社會住宅的規劃配置有一房、兩房跟三房，各佔50%、40%、10%。一房型有50%的比例，這是第一個。第二個是說考慮到機構老化，或像是剛剛提到的單身跟獨居，可能的話我們在社會住宅裡面，目前的空間規劃都是採用通用設計，比如像是沒有門檻。因為我們現在講的入住對象，像是一房型以年輕人為主。未來配合高齡化社會，老年人口再增加的話還會再提高比例，會是這種趨勢。那剛剛還有一位要提問。

第三位提問者

我來自中原大學建築系，主要一個問題。想要請教一下楊教授，剛剛的說明裡有提到人口結構的改變，確實人口結構的改變會影響家庭結構的改變，特別是假如拿日本的例子來看的話，少子高齡化人口結構它會改變家庭結構，那也因此會形成朱處長所講的有非常多的類型出現。例如有單親的、沒有小孩的、終身不婚的家庭都會出來。那這樣的現象背後說明了一件事情就是說，我們以往在設計住宅的時候以核心家庭為概念，其實已經被打破了。假如以這樣的角度來思考的話，現在的供應住宅用一房型、兩房型、三房型，還是面積、隔間的多寡這種設計方式，是不是會產生沒有辦法對應的情況？所以想請楊教授或朱處長說明一下，假如說家庭的組成屬性已經改變的話，我們在面對公共住宅設計的時候，用面積或房間數目作為一個單元的話，這樣的方式是否合適？我想請教這個問題，謝謝。

楊文山研究員回應

謝謝陳老師提出來的這個意見。家庭結構的改變，是人口少子化、高齡化未來的趨勢。在這趨勢裡我可以看到說核心家庭的這種家庭設計，我們必須思考這樣的模式，因為比如說未來一個夫婦家庭只有一個或兩個小孩，他需要的面積是不太一樣的。在這樣的過程裡面我們未來看到的趨勢是說，少子高齡化之下，女性是一個重要的思考方向。因為女生身體比較好，也活得比較長，到了高齡的時候女性的單身人口增加的速度很快，會變成一個很大的區塊。但在我們的討論裡面，比較東方跟西方不同的概念，如果說西方的單身女性他本身是以融入社區為主的一種養老方式，但在台灣或我們的文化底下，也許我們還是以這種家的觀念，保持姊妹淘這樣的一種所謂養老的方式。在這樣的方式下不一定就是一個單一居住的方式，我覺得他可能是一個更好的方式，按照他、滿足他對家的需求。我們華人重視家的需求，這就是設計上的思考模式。我覺得這可能是一個可以思考的方向。

彭建文教授回應

針對剛剛老師所講的，現在的社會住宅的規劃設計手冊的確是用面積以及房型在做基本的規劃設計。其實我們是覺得未來的話應該因應限在人口跟家庭的趨勢變動，朝向功能式。目前我知道我們國內已經有、在歐洲很普遍，也就是說他們對於住房來講，廚房就不一定要，但是偶爾會需要下廚，那怎麼辦？就會有一個公共廚房的一個設計。不需要在每一個住宅單元放廚房，但是在某幾個樓層他會放公共廚房，要煮的時候可以到這邊。類似像這樣的一個概念，我覺得未來可以朝向這樣功能式。除了打破一房、兩房的思維之外，更重要的是對功能重新去思考規劃。

沈孟穎總監回應

好。我剛剛馬上想到的是，其實這種分隔房間或面積的方式導致的結果就是，大量的室內設計師有接不完的生意。因為大家都是先買了房子以後把它全部打通，然後按照自己的意思來做。那表示說在現在新的家庭結構或生活方式裡，大家的多元性跟差異性其實很大，更需要的是一種開放性的規劃方式。也就是剛剛說的，也許它是有功能的選擇，或者可以導入一些資訊化的服務，從服務架構裡去補足硬體設施上的不足，但是在硬體上它可以更開放、更簡單、更彈性，更有其他不同的服務去支持或組成比較貼近他需求的居住方式。

第四位提問者

我是香港出身的。香港是45%的人住國宅，30%人租屋，15%人買。可是香港的結構跟台灣完全不一樣，香港是房子永遠不夠，台灣的房子是30%的空屋。我做國宅研究的時候，當時的房價永遠維持在薪水的五倍，香港現在的房子則是18倍，台灣是16、17倍，這樣是不合理的，可是我們不能夠去怪建商。政府為什麼會變賣土地？土地是人民的，我們同意吧？國有財產管理是管理土地不是買賣土地。土地不能買賣，人家能擁有使用權，往上蓋就可以，可是土地被買賣就無解了。我覺得因為人口老化對社會機構跟

國家是非常不利的，所以說我們很多年輕人買不到房子，但是建商都在蓋一戶2000萬的豪宅。500萬到1000萬之間，大家有房子了，就能生孩子。國家的人口就平衡一點。就是國家的責任，但不能變賣土地。我講的嚴重點，變賣土地是出賣國家、出賣人民，所以這是不對的。新加坡的作法是工作了五年之後就能把薪水拿出來買房子。以前老總理說過：「Singapore is not a country, Singapore is a company, everyone is a stock picker.」新加坡不是一個國家，而是一家公司，每一個人都持有股票。股票就等於房子。我覺得我們中國人還是希望有個房子，而且新加坡還規定，以跟家人同住為主，家人優先。

朱慶倫副處長回應

謝謝，我想你這個是個大家可以參考的建議。不過我先說明一下，因為新加坡他是有分割土地，而且他是一個供給性的制度，跟台灣有點不一樣。那另外一點就是國有土地不要隨便賣，我想我們政策上目前也是這樣，但是過去那個可能沒有辦法。現在還有一個就是你講的香港，幫忙解決一下台灣的人口問題。好，我們最後再一位有沒有？好，來請。

第五位提問者

信義房屋

大家好，我是明霖科技大學營建系的老師。我最近去鄉下，雲林、嘉義一帶，我發覺他們鄉下反而生育率比較高，為什麼呢？主要就是外配。所以在雲林、嘉義他們老化很快，但外配生的小孩很多。所以現在衛福部在每個鄉間去開幼兒園，或把舊設施整理成幼兒園。所以我覺得在這一部分政策上也要去考量幼兒園的成長，以上。

楊文山研究員回應

我覺得這個問題很有意思，因為我也研究外配，我專門研究台灣的這種失衡的問題。對於外配有個迷思，外配的生育率是不是比較高？在我們研究

裡面外配的生育率並沒有比較高，這是我們得到的一個結果。但是外配他們來台灣一定會生一個小孩，為什麼呢？因為這常常是為了傳宗接代，但是很多外配生了一個小孩之後他就跑去做事，不太願意再生一個小孩。他跟我們台灣女性模仿的很快，他看台灣、大陸都不生小孩，他也不生小孩。外配當然也有生很多小孩的，但是他們的生育率並沒有比較高，這是我們研究後所得到的結果。我覺得怎麼來照顧我們的下一代是很重要的，不管是新住民還是我們台灣本土的居民都很重要，這是無庸置疑的。怎麼樣有充沛的育兒措施，這是我們在研究生育率的時候發現，台灣的女性他們不要2萬、3萬的生育補助，他們要的是課後輔導跟幼兒園。他們認為這兩者是最重要的，有這種政策介入他們才願意生小孩。我最後就講這句話，就是說我們未來是一個高齡化還有少子化的社會，老人家都要活在一個這樣的狀況裡面，我們在社會參與跟朋友的關係會非常的重要，我們在未來要設計住宅的時候要想到這一點。我最近看到一本書，英國為了要防止這種老人孤獨還有年輕人孤獨，他設立了一個孤獨部門。為什麼呢？因為孤獨比癌症或心臟病的致死率風險還要高。這本書的作者提出來一個建議，如果你的朋友跟你見面是要跟你一起喝酒、一起抽菸，這比你自已待在家裏面自己一個人可能要來的好。所以跟朋友一起去抽菸、一起去喝酒對你的健康比你自已一個人在家裏面還要好。所以剛剛彭老師講的我非常贊同。

信義房屋

主持人總結：

因為場地跟時間的關係，今天的會議就到這邊。我們謝謝三位演講人。

謝謝主持人、與談人，也非常感謝各位來賓的參與。希望這次的論壇內容對各位有所幫助。