

東亞建經

唐惠群執行副總經理 引言



建築師及建經公司的合作關係若在危老案初期即產生良好的化學效應，不但能在專業上提供最專門適切的服務，也能即時反應各種狀況與危機，讓重建過程中的每一件事情都更加順利。

危老案前期規劃及整合的過程中，建築師在及建經公司在專業上的結合，能傾聽地主的需求，研擬出理想而實際的計畫，提供地主新的選擇及可能性、獲得更好的生活環境；而當都市及建築物逐漸危險老化時，一個又一個重生的危老案，也會活絡都市老舊社區，減少頹傾的危險建物，落實都市再生與重建。

陳肇勳 建築師



現任

陳肇勳建築師事務所	主持建築師
中華民國危老重建協會	理事
中華民國仲裁協會	仲裁人
台灣台北地方法院	調解委員
台北市建築師公會	都發法規委員會委員
	建築執照協審建築師
新北市建築師公會	法規研究委員會委員

學歷

淡江大學建築學系 學士
台灣大學生物環境系統工程研究所 碩士
臺灣師範大學健康促進與衛生教育學系 博士班

經歷

台北市政府工務局建管處建照科	幫工程司
台北市政府工務局建管處建照科	股長
台北市政府工務局建管處施工科	股長
合院聯合建築師事務所	共同主持人
淡江大學建築系	兼任講師
山岳開發建設股份有限公司	副總經理

2018建築經理公司協助危老重建行動方案研討會

危老案前期規劃與整合過程
建築師與建經公司的夥伴關係

陳肇勳建築師

107. 12. 20

大 綱



- 夥伴關係
- 共同面對的課題
- 有一天我們都會變老
- 人會老，城市也會老
- 危老重建的契機

夥伴關係



- 建立共識
- 技術合作

共同面對的課題



- 人口老化
- 城市老化

有一天我們都會變老

•您對 **老** 的看法是？

- 一、肌肉減少
- 二、臉部出現老化
- 三、大腦功能變差
- 四、身體柔軟度與平衡性變差
- 五、牙縫愈來愈大
- 六、皮膚變差
- 七、睡眠習慣改變
- 八、對新的事務不感興趣
- 九、五官感受力衰退
- 十、出現頻尿與便秘

這10個現象是身體開始衰老的訊號，你中了幾個？



臺灣高齡人口統計

表一、戶籍登記人口、出生、死亡數

年(月)別	戶籍人口 登記數(人) ①	出生 人數	粗出生率 (‰)	死亡 人數	粗死亡率 (‰)	平均餘命(歲)	
						男	女
民國96年	22,958,360	204,414	8.92	141,111	6.16	75.46	81.72
民國97年	23,037,031	198,733	8.64	143,624	6.25	75.59	81.94
民國98年	23,119,772	191,310	8.29	143,582	6.22	76.03	82.34
民國99年	23,162,123	166,886	7.21	145,772	6.30	76.13	82.55
民國100年	23,224,912	196,627	8.48	152,915	6.59	75.96	82.63
民國101年	23,315,822	229,481	9.86	154,251	6.63	76.43	82.82
民國102年	23,373,517	199,113	8.53	155,908	6.68	76.91	83.36
民國103年	23,433,753	210,383	8.99	163,929	7.00	76.72	83.19
民國104年	23,492,074	213,598	9.10	163,858	6.98	77.01	83.62
民國105年	23,539,816	208,440	8.86	172,405	7.33
105年較104年 增減數	47,742	-5,158	②-0.24	8,547	②0.35
民國106年1-2月	23,544,189	30,372	1.29	27,700	1.18



資料來源：內政部戶政司。

說明：1. ①表期底數。

2. ②係指增減千分點。

臺灣高齡人口統計

扶養比

扶幼比

表二、戶籍登記人口數按年齡分

年(月)底別	戶籍人口 登記數 (人)	年齡結構百分比(%)			性比例 (女=100)	扶養比	扶幼比	扶老比	老化 指數
		0-14歲	15-64歲	65歲以上					
96年底	22,958,360	17.56	72.24	10.21	102.28	38.43	24.30	14.13	
97年底	23,037,031	16.95	72.62	10.43	101.89	37.70	23.34	14.36	
98年底	23,119,772	16.34	73.03	10.63	101.34	36.93	22.38	14.56	
99年底	23,162,123	15.65	73.81	10.74	100.04	35.85	21.26	14.50	
100年底	23,224,912	15.08	74.04	10.89	100.57	35.07	20.37	14.70	
101年底	23,315,822	14.63	74.22	11.15	100.26	34.74	19.72	15.03	
102年底	23,373,517	14.22	74.15	11.53	99.90	34.85	19.31	15.55	
103年底	23,433,753	13.86	74.03	11.99	99.88	35.08	18.89	16.10	
104年底	23,492,074	13.57	73.86	12.51	99.42	35.28	18.36	16.70	
105年底	23,539,816	13.35	73.46	13.20	99.14	36.13	18.17	17.26	
105年底較 104年底增減數	47,742	①-0.22	①-0.46	①0.69	-0.28	0.85	-0.19	1.04	6.68
民國106年2月底	23,544,189	13.31	73.36	13.33	99.10	36.32	18.14	18.18	100.18
較96年底 增減數	565,829	①-4.25	①1.12	①3.12	-3.18	-2.11	-6.16	4.05	42.05

36.32%

18.14%

扶老比

18.18%

資料來源：內政部戶政司。

說明：1. 性比例=(男性人口數/女性人口數)*100，即每100個女性人口所當男性人口數。

2. 扶養比=(0-14歲人口+65歲以上人口)/(15-64歲人口)*100，即每100個工作年齡人口(15-64歲)所當扶養依賴人口數(0-14歲及65歲以上人口)。

3. 扶幼比=(0-14歲人口)/(15-64歲人口)*100，即每100個工作年齡人口(15-64歲)所當扶幼人口數(0-14歲人口)。

4. 扶老比=(65歲以上人口)/(15-64歲人口)*100，即每100個工作年齡人口(15-64歲)所當扶老人口數(65歲以上人口)。

5. 老化指數=(65歲以上人口)/(0-14歲人口)*100，即每100個幼齡人口(0-14歲)所當老年人口數(65歲以上人口)。

備註：①係指增減百分點。

臺灣高齡人口統計

扶養比

表三、扶養比、老化指數國際比較

國別	年齡結構百分比(%)			扶養比	老化指數
	0-14歲	15-64歲	65歲以上		
全世界	26	66	8	51.52	30.77
已開發國家	16	66	18	51.52	112.50
開發中國家②	28	65	7	53.85	25.00
中華民國①	13	73	13	36.32	100.18
加拿大	16	68	16	47.06	166.95
美國	19	66	15	51.52	78.95
英國	18	65	17	53.85	94.44
法國	18	64	18	56.25	100.00
德國	13	66	21	51.52	161.54
中國大陸	17	73	10	36.99	58.82
日本	13	60	27	66.67	207.69
南韓	14	72	14	38.89	100.00
馬來西亞	25	69	6	44.93	34.00
菲律賓	32	63	5	58.73	16.93
新加坡	15	73	12	36.99	80.00
澳洲	19	66	15	51.52	78.95
紐西蘭	20	65	15	53.85	75.00

資料來源：我國為內政部戶政司，餘為2016年世界人口估計要覽。
 說明：扶養比、老化指數之計算方法同表二、說明2.5。
 附註：①我國扶養比及老化指數係106年2月底資料且採實數計算，其餘各國為105年資料。
 ②表中開發中國家含中國大陸，若不計入中國大陸，則0-14歲、15-64歲及65歲以上之年齡結構百分比分別為31%、64%及5%，扶養比56.25，老化指數16.13。

臺灣

36.32%
3人養1人

日本

66.67%
3人養2人

法國

14% → 20%

36年

日本

14% → 20%

11年

14% → 20%



8年

臺灣高齡社會來臨

高齡化社會：
一九九三年六十五歲以上人口比率達7%。

1993

7%

65_{AGE}

高齡社會：
二〇一八年六十五歲以上人口比率達14%。

2018

14%

65_{AGE}

超高齡社會：
二〇二六年六十五歲以上人口比率達20%。

2026

20%

65_{AGE}

人會老，城市也會老……



我們的都市環境所面臨的問題

自然因素

人口老化

地震

水患

極端氣候

生態失衡

人為因素

房屋老舊

違建氾濫

火災

公共設施不足

溫室效應

空氣汙染

都市景觀麻陋

文化資產未獲保存

都市的變遷超過環境的承載時

當天災降臨那一刻……

1999.09.21 01 : 47 921大地震(7.3) 2415人

新莊 - 博士的家



1999.09.21 01 : 47 921大地震(7.3) 2415人

台中 - 德昌新世界



1999.09.21 01 : 47 921大地震(7.3) 2415人

大里 - 「金巴黎」社區



1999.09.21 01 : 47 921大地震(7.3) 2415人

臺北 - 東星大樓



2002. 03. 31 14 : 52 331大地震(6.8) 7人

臺北 - 承德路公寓



2002. 03. 31 14 : 52 331大地震(6.8) 7人

臺北 - 101高空塔吊設備墜落



2016. 02. 06 03 : 57 美濃大地震(6.6) 117人

臺南 - 維冠大樓



2017. 02. 06 23 : 50 花蓮大地震(6.2) 17人

花蓮 - 雲門翠堤



2017.02.06 23:50 花蓮大地震(6.2) 17人

花蓮 - 統帥大飯店



雙老危機



讓我們的都市更美好



內政部營建署
Construction and Planning Agency
Ministry of the Interior

2012. 03. 28台北市士林區文林苑事件



2016. 02. 06

臺南 - 維冠大樓

2017. 02. 06

花蓮 - 統帥大飯店

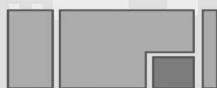


2017. 05. 10 危老重建條例發佈

都市危險及老舊建築物加速重建條例

○ 危老條例 ○

Q **立法背景**
為何要訂《危老條例》?



【加速+獎勵】重建

危險老舊建物經100%土地及合法建築物所有權人同意後，免經都市更新審查程序，申請獎勵後即可重建。

提供小面積危險建物重建管道

讓無法以都市更新方式辦理的小基地也可進行重建，解決危險及老舊建物的問題。

打造樂齡住宅

關懷高齡化社會，老屋重建可改善高齡者生活品質，符合高齡者居住需求。

簡單 · 快速 · 有獎勵

內政部 廣告

危老重建的契機



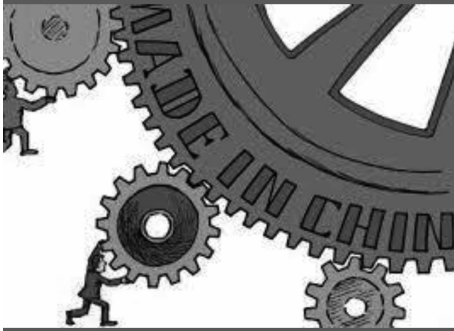
民眾的心態要改變



- 舊車換新車--很開心
當然願意付錢
- 舊屋換新屋--很期待
希望不用出錢

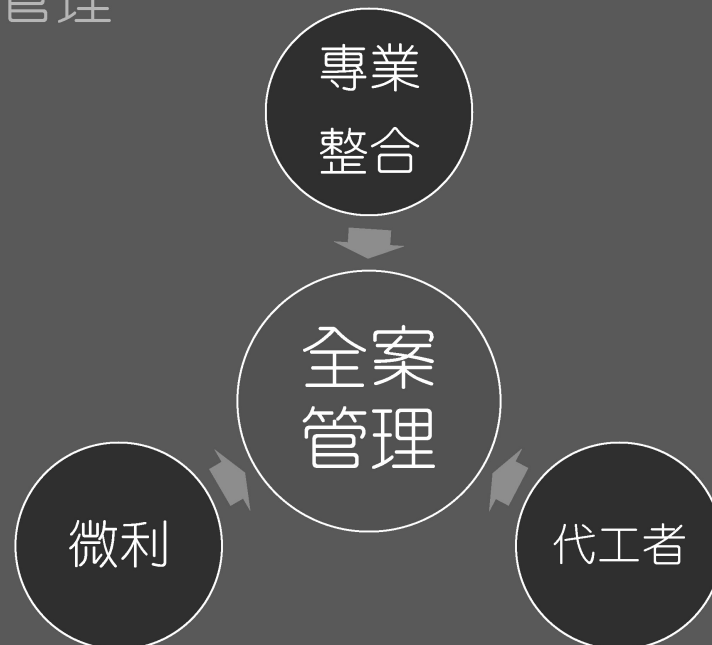
開發商的心態也要改變

- 轉型為代工者角色
- 微利時代已經來臨
- 資訊透明對等分享



低投資
低報酬
低風險

全案管理



全案管理



人們為了工作來到城市

而城市，是為了解生活更美好

亞里斯多德 B.C.384 - 322