

投稿類別：史地類

篇名：

鴿子籠都更有望？—劍潭整宅的過去與未來

作者：

王翊亘。臺北市立陽明高中。高二 1 班

指導老師：

周文玲老師

壹、前言

一、研究動機

近年來，臺北市正積極進行著許多的都更案，其中包括中山區、中正區、萬華區、北投區以及士林區等地，其中士林區的一處都更案位於承德路四段 40 巷兩側的劍潭整建住宅，已有四十多年的歷史，由於住戶過於擁擠及結構上的問題，使臺北市政府於 1990 年將此地公告為獎勵都市更新實施地區，劃入「規劃臺北市都市更新地區案」的一部分。

筆者從小住在附近，時常經過這些住宅，也曾在朋友帶領下多次走進去過，建物內的房子狹窄老舊，因戶數眾多而被當地居民戲稱鴿子籠，親戚也提過這裡是都更的預定地，不禁產生了興趣，即著手開始研究與劍潭整宅都更相關的事物。

二、研究目的

- (一) 了解劍潭國宅的歷史及結構
- (二) 分析劍潭整宅現今的居住困境
- (三) 探討劍潭整宅的都更困境
- (四) 當地居民對於劍潭整宅的看法

三、研究範圍

以臺北市士林區承德路四段 40 巷及通河街 179 巷至 325 巷的劍潭整宅為主。

四、研究方法

- (一) 文獻探討：透過文獻分析劍潭整宅的興建背景及歷史。
- (二) 實地訪查：透過實地訪查社區環境來探討劍潭整宅的居住問題。
- (三) 當地居民訪談：透過與住戶的訪談了解當地居民對於劍潭整宅的意見及想法。

貳、正文

一、劍潭整宅的興建背景

(一) 基隆河舊河道上的劍潭整宅

劍潭整宅位於士林劍潭捷運站的西方，鄰近基隆河堤防，地址是臺北市士林區承德路 40 巷兩側及通河街 179 巷至 325 巷，興建基地曾是基隆河舊河道之河床，附近河道彎曲，每逢豪雨便容易出現水患，因地勢低而被先民稱為「墘」，舊地名為「後港墘」，政府於民國五十五年進行截彎取直工程，完工後的舊河道河水不易流動，加上人為的垃圾丟棄與污水排放，造成環境髒亂的問題，臺北市政府為改善該地居民的居住環境衛生及居住品質，便將廢河道填平，並規劃興建國民住宅。從圖一與圖二民國 54 年與 63 年的衛星照片顯示此地於當年由乾涸的河床沙地，後經政府填土整地而規劃興建許多建築物。



圖一：民國 54 年 11 月 9 日航空照片
資料來源：地圖與遙測影像數位典藏計畫。2017 年 10 月 15 日，取自
<https://goo.gl/rtQ23x>



圖二：民國 64 年 11 月 6 日航空照片
資料來源：地圖與遙測影像數位典藏計畫。2017 年 10 月 15 日，取自
<https://goo.gl/rtQ23x>

(二) 安置違章住戶的劍潭整宅

劍潭國宅是屬於民國 51 至民國 64 年約 20 處的整建住宅計畫，目的為配合當時的都市建設及被拆除之違章建築的居民安置。

民國 40 年代，臺北市民多居住在獨棟透天厝的住宅內，當移入臺北的人口逐漸增多，居民生活空間逐漸擁擠與不足，於是臺北市政府於 1956 年開始推動「公寓式住宅」的新建設，即分層分戶的概念，將土地利用最大化，也是現今我們看到的公寓、大樓等集合式住宅的城市樣貌，但當時居民無法接納公寓式的住宅，臺北市政府即帶頭提出「整

建住宅計畫」，新建的公寓每戶內配備獨立廚房及浴廁室。整建住宅的興建年代早於國民住宅，表一的比較資料可知兩者的興建目的有別，整宅因考量安置居民的經濟能力，只出售房屋未出售土地，也未設置管理組織相關條例，而國民住宅的政策則較為完備。

表一 整建住宅與國民住宅差異比較

類型	整建住宅	國民住宅
興建年代	民國 51 至民國 64	民國 65 至民國 78
目的	1. 配合當時都市建設 2. 違章建築之居民安置 3. 住宅立體化政策	1. 落實居住權利 2. 改善居民居住環境
用途	違章建築之居民安置	出售給人民
現況	缺乏合法管理組織	由公寓大廈管理委員會管理

資料來源：臺北市都市更新處。2017 年 11 月 2 日，取自 <https://goo.gl/dehboE>
內政部營建署住宅業務數位典藏。2017 年 11 月 2 日，取自 <https://goo.gl/FQNPVd>

(三) 劍潭整宅建物

劍潭整宅共有五棟建物，先後於民國 58 年及民國 61 年興建一、二期住宅，為地上五層地下一層的建築，共計 1179 戶，如圖三所示，興建目的是用來安置拓寬中山北路四段及北安路暨圓山附近等被拆除之違章戶。

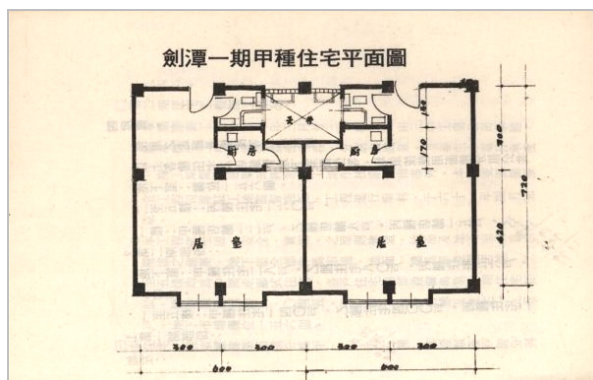


圖三：劍潭五棟整宅的位置分布圖

圖三資料來源：底圖來自 google 地圖

建築基地為填平河床之新生地，可能有不穩的疑慮，工程上的設計以較堅固耐震的筏式鋼筋混凝土基礎版，全部皆為鋼筋混凝土造之樓房建築。第一期住宅有為 A、B、C1、C2 四棟，共 984 戶，於民國 60 年 5 月完工。第二期住宅一棟，共 195 戶，於民國 61 年 4 月完工。住宅型態為中間走廊式集合住宅，中央有一條直通兩端的走道，每兩戶

間設有共用天井，如圖四所示，作為通風採光及曬衣之用，每戶坪數約在 8 至 12 坪，第一期部分的地下室規劃為住宅，第二期部分的地下室設計為地下市場，地面一樓為店舖。獲得劍潭整建住宅的配售者應自籌配合款百分之二十，政府貸款百分之八十，按月息五厘以十五年分期付款攤還本息，地下室市場攤位出租，由市場主管機關按規定收回工程成本費。（臺北市政府國民住宅處，1974）



圖四：劍潭一期整建住宅平面圖

圖四資料來源：臺北市政府國民住宅處（1974）。**臺北市劍潭第一、二期整建住宅興建紀實（11）**。臺北市：臺北市政府國民住宅處。

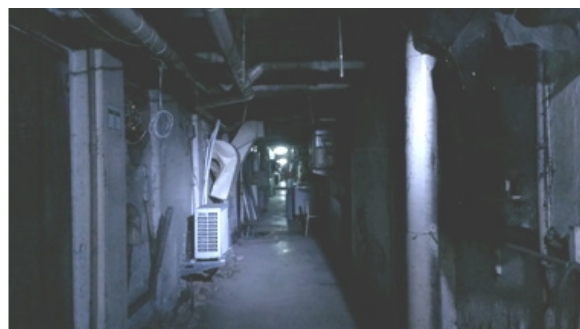
二、劍潭整宅的現況與管理困境

劍潭整宅年代久遠，經過長年的損耗，已經斑駁老舊，由圖五照片所示，一樓都是商鋪店面，內部樓層是中間通廊式的長型走道，白天已是光線陰暗，夜晚照明設備不足，由圖六照片可見多數住戶門口堆放著許多自家物品，不僅阻礙通行，也易有蟲鼠滋生問題，衛生及安全環境不佳。此外，每棟整宅約有兩百戶左右的住戶，各樓層間走道互相通連，大樓也無大門，任何人皆可隨意進出，因房屋出租比例高，出入人士較為複雜，尚無監視器設施，安全管理問題大。



圖五：劍潭整宅一期 A 棟外觀

圖五資料來源：研究者自行拍攝



圖六：劍潭一期整宅 A 棟地下室走廊

圖六資料來源：研究者自行拍攝

劍潭整宅啟用之後，政府並未積極地管理整建住宅，與國民住宅相比之下，整宅缺少了許多整修和管理組織，全臺北市只有三處整宅有立案通過的管委會，包括斯文里三期整宅、信義路整宅及基隆路整宅 A 基地，一部分為未立案的社區管理組織，其餘皆為無管理組織的狀態。

劍潭整宅屬於未立案之社區管理組織的整建住宅，其成立是由福華里里長及委外人員所發起的，雖沒有法律效力，但對於此公寓的基礎維護及管理上有一定程度的效果。這類組織考驗著社區間的配合度，整合上比管委會來得困難些，但也有其優點，相對法定公權力的公寓大廈管理委員會，未立案的社區組織在運作執行上較為快速，不易受限於法規而窒礙難行。關於此區及其他整建住宅的管委會難以立案的原因，其中之一是劍潭整宅的屋主們多數將房屋出租，現今住在裡面的很多都不是原屋主，根據公寓大廈管理條例的第 26 條，要成立管委會需要 2/3 以上的房屋所有權人出席，這對劍潭整宅住戶而言就是一項困難的條件，再加上第 25 條，成立管委會後每年都必須至少開一次會以區分所有權人，面對戶數龐大的整宅，此二門檻便構成至今多數整宅均無法成立合法之管委會的主要原因。

在整宅啟用之後，市政府每年撥款用於整宅上的維護，但自民國 91 年起，市政府將整宅歸類於都更案之中，此後即未再進行維護補助。而劍潭整宅由於都更推動上的困難，而近期無法進行都更，但又因都更之必要而無法移出都更案外，對於整建相關補助也無著落，只能靠沒有法源的社區組織自行申請款項維護。

三、劍潭整宅的都更困境

(一) 都更困境

自民國 91 年起，臺北市政府將 22 處整宅歸類於都更案之中，輔導進行都更。都更計畫採多數決的制度，只要超過法定同意門檻，即使沒有取得所有住戶同意，也可以申請都市更新事業，若反對都更人數未達法定比例，無法負擔都更費用的住戶，政府將提供銀行貸款方案，若住戶還是無法負擔或不願負擔，政府會給予住戶補償金，取得該戶產權，請該住戶退出都市更新。劍潭整宅雖鄰近劍潭捷運站，但也如同其他整宅都更案面臨的如下困境：

1. 新屋未知數：劍潭整宅的每棟建築物約莫有 250 戶，每戶坪數介於 8~12 坪之間，小坪數住戶如何換取都更後的新戶？此區的房屋密集度高且道路寬度有限，土地是完全不可能擴增的，整宅基地為長條型，可興建的建物樣式不多，新建築能蓋多少戶數？此問題涉及到基地面積、允建面積、容積率和公設比，還有房屋產品定位，在新戶坪數可能遠大於原戶坪數的條件下，原戶換回原坪數的可能性相當低，這些都將影響住戶參與都更的意願。
2. 居民財力問題：劍潭整宅內居民住戶的財力普遍不穩定，都更若以舊屋換新屋，需支付部分金額的可能性相當高，住戶可能無法負擔或是不願負擔，進而反對都更，使得同意都更的人數比例未達法定同意門檻，都更計畫勢必停擺。
3. 都更施工期間的暫住問題：當都更拆屋重建時，原住戶須另覓暫時居處，暫居處地點是否造成居民上班的不便，能否負擔額外房租，附近生活機能方便與否，都影響居民參與都更的意願。
4. 違章店面：劍潭整宅除了二期的建物一樓為店鋪外，其餘一期四棟的一樓店鋪皆屬違法使用，且有店面違法佔用人行道營業，若因都更導致店面無法繼續營業，將可能引發抗爭活動。

(二) 與南機場都更案例之比較

目前臺北市已有許多整宅列入市政府都更計劃案中，其中以進度較快的南機場一期一棟及三期都更案為例，比較劍潭整宅與其都更的差異處。

自從柯文哲市長上任後，推動許多公辦都更，多數進度緩慢或是礙於種種原因而無法都更，但南機場一期一棟及三期整宅案卻取得半數以上居民同意，公辦都更同意比率高達 98%，並成立自主更新會，於 2017 年初已核准立案，有望於 2018 年拆除重建。對於南機場整宅能有如此快速的進行效率，可能的原因有二，一是當地社區成立自主更新會，並積極地輔導住戶參與自主更新，培養社區意識，相對劍潭整宅社區並無此組織，居民參與度

不高；二是容積獎勵，經更新會規劃，南機場整宅更新將加入鄰近的公有地，利用容積獎勵擴大居住坪數，並配合興建公園、綠地等公共設施，以提高社區居住品質，而劍潭整宅目前並無類似的計畫，亦難以此方法進行都更。(范記毓，2011)

四、劍潭整宅訪談

針對下列五項劍潭整宅問題，研究者於十月間訪問了與整宅相關的人員，分別是 A 棟二樓的理髮店阿姨、B 棟及二期一棟的老先生、C2 棟三樓的老奶奶、住在整宅附近的林先生，及台北市政府都更處人員陳先生。訪談結果整理如下：

(一) 居民入住時間及入住原因

訪談的對象多數都是自民國 60~70 年間即定居於此公寓，對此公寓皆有深刻的了解，而他們來到此地的原因不乏是為了找工作、找房子，劍潭整宅陸續於民國 60 年左右落成，當時正是臺北市經濟大幅度進步的年代，許多人不遠百里而來尋找新生活，許多年長的住戶自南部北上，到此成為最早的居民之一，也有住戶原住在臺北市外圍，經由親人介紹來此經營生意，甚至有遠從北京來此長久經營的店家。劍潭整宅整合了遠從各地，持有各自不同理由的人們，給予他們一個足以生活的空間。

(二) 早年的居住環境

在經濟正要起步的 1970 年代，政府進行著各種城市的開發，道路即是一例具代表性的特徵，在劍潭整宅剛啟用時，此區才剛完成基隆河截彎取直工程，在部分道路仍能看到當時工程所留下的痕跡，住戶描述靠近河堤的兩棟一期整宅 C1 與 C2 棟之間，曾是一條大水溝，正是截彎取直後留下的河段，也是現今地圖上稱為基隆河廢河道的區域，為孩子眼裡玩耍嬉戲的去處，該年代治安問題尚不嚴重，父母都相當放心地讓孩子去玩，這條大水溝旁便成為充滿歡樂的一方樂園，而今地貌多所改變，除了設立一處傳統市場，市場周圍也劃設了許多停車格以方便地區住戶停車。

過去一期 A、B 棟及二期整宅一樓，並無攤販和商家，同時承德路也尚未闢建，一樓皆以圍牆圍著，現今所看到的商店街是當時一條長長的人行道，地下室市場也僅限於二期一棟，民國 70、80 年，才陸續有住戶或非住戶自行將圍牆拆掉改建成店家，常年下來演變成攤商聚集的熱鬧樣貌。其中幾間店為街上的老店家，如一家從 1969 年開張至今的自助餐店，其外觀頗具古味，是當地居民眼中最具代表性的店面，見證地貌更迭的歷史意義。

民國 70、80 年代的老劍潭，尚未興建排水設施，每逢豪雨基隆河便氾濫成災，居民敘述其中兩次較嚴重的水災，一次為納莉颱風，另一次則是民國 75 年前後的光復節，水深曾高達一層樓，直到政府興修河岸堤防及建設抽水站，此問題才得以解決，至今劍潭再沒發生過嚴重的水患。

(三) 居民對於生活環境周遭的看法

長年居住於此的住戶的皆認為居住空間過於狹窄為最嚴重的問題。走道是否昏暗、缺乏電梯的便利等問題，已無太大影響，許多不便幾乎都被「習慣」所取代，尤其年長者們都認為此整宅已經是這樣老舊的房子了，加上腹地狹小空間擁擠，再無什麼能夠改建的地方，更不用提重建。

除了整宅內住戶，也有來自附近居民的說法。在整宅落成不久即來到此地居住的林先生敘述，當時還是小學生的他時常走進公寓內找友人一同玩耍，當時的走廊還是相當整潔的，但經過數十年，多數住戶的門口都堆滿自家雜物，使走廊寬度減半，看起來格外雜亂，也有少數住戶自行對屋子進行整修，仍保持當初潔淨的樣貌，可見整宅內部長期缺乏公共空間管理的組織。

(四) 重建的可能性

從與台北市政府都更處人員的對談得知，劍潭整宅雖為都更計畫之一，但由於居民整合不易、腹地及道路狹小等因素，進行重建的可能性低，政府能做的主要是從整修及補助上做改善。

(五) 社區管理情形

住戶敘述中劍潭整宅的管理委員會是由里長及委外人士共同組成，為各棟分開管理，每半年收一次管理費，商家和非商家的金額分別為 1500 元及 900 元，部分住戶則因其租客身份無固定居住期而採月繳，或自身經濟能力等因素而採每兩個月繳交，也就是 500 及 300 元。經由里長等人的協助，得以在走廊上架設監視器及維修電燈，亦或是公寓內必備的滅火器。戶數眾多、產權複雜的整宅要通過合法的社區管理組織相當困難，只能透過當地里長的整合來進行維護，所成立的管委會並非合法立案，此問題也是現今臺北市多數整宅面臨的問題。在管委會的管理之下，劍潭整宅得以維持一定的居住品質是無庸置疑的。

(六) 小結

透過研究和訪談，發現劍潭整宅和筆者之前走進內部觀察的感受有明顯的落差，以現今居住標準來評價早年的公寓，勢必是急待改善，整宅是當時安置違章住戶的處所，因此每間皆為低坪數，設計的居住標準不是達到「舒適」，而是維持「基本」生活需求的最低條件。各住戶在對於興建電梯或其他整修的計畫也有各自不同的想法及需求的落差，並非外界所想的急迫性，若計畫真的實行，也需再確認過各住戶的意願。劍潭整宅至今因種種原因尚未進行都更，部分住戶並無參與的意願，因此難以整合，必須透過政府及當地住戶的努力，突破這些困境，尋求解決之道。

參、結論

劍潭整宅見證了後港墘發展的歷史，數十年來，它屹立於此，住戶的流動性大，不變的是基隆河畔三腳渡旁的幾間老房子，與為生活努力打拼的樸實精神。整宅的落成帶來劍潭的興盛，吸引年輕族群來此工作，在求生不易的年代，整宅為他們提供一處能遮風避雨、維持生活所需的住所，隨著時間流逝，住戶幾經更替，許多屋主早已搬離整宅，而將房子出租，劍潭整宅成為新一代租客的聚所。

啟用 40 多年的劍潭整宅，如今風華不再，年久失修造成了外牆剝落、管線紛亂等問題，長期未妥善管理，整宅內部堆滿住戶的家電，阻礙走廊通行，臺北市政府早已納入都更規劃案，但住戶眾多、產權複雜，使居民整合不易，對社區的參與度不高，加上周邊環境不利於都更的種種因素，造成整宅至今尚無法進入都更程序。歷史悠久的劍潭整宅，見證劍潭從河埔新生地到熱鬧商區的過程，人事已非，但景物依舊，整宅亦會因老舊而繼續損毀，未來的我們，是否能看見新的劍潭整宅？

肆、引註資料

臺北市政府國民住宅處（1974）。**臺北市劍潭第一、二期整建住宅興建紀實**。臺北市：臺北市政府國民住宅處。

張耕維（2014）。**屋主與租客－劍潭一、二期整建住宅社區空間管理維護困境與契機**。臺灣大學建築與城鄉研究所學位論文。

范記毓（2011）。**台北市整建住宅推動都市更新之研究－以中正區南機場一期為例**。中國文化大學環境設計學院建築及都市設計研究所碩士論文。

吳聖洪（2005）。**臺北市整建住宅更新改建對策研究－以南機場整宅（忠勤社區）為例**。國立台北科技大學建築與都市設計研究所碩士論文。

地圖與遙測影像數位典藏計畫。2017 年 10 月 15 日，取自 <https://goo.gl/rtQ23x>

蔡亞樺、黃建豪（2017）。劍潭整宅二期沒電梯住戶促市府整合。2017 年 10 月 22 日，取自 <https://goo.gl/uXzLUR>

內政部營建署住宅業務數位典藏。2017 年 11 月 2 日，取自 <https://goo.gl/FQNPVd>

臺北市都市更新處。2017 年 11 月 2 日，取自 <https://goo.gl/dehboE>