

歡迎讀者踴躍投稿，或提出物業管理相關問題，將提供專家諮詢服務。

新春如意

富貴納福



贊助單位：潔之方事業

智慧綠建築 郝龍斌認應增加獎勵

【住展房屋網/台北報導】台北市近日舉行都市再生方案會議，會中建管處針對「推動一區一智慧綠建築」進行報告。郝龍斌在聽取報告後表示，應積極要求市府公有場館率先推動，他並指示相關單位在推動過程中，應研擬獎勵誘因，讓民間單位樂於積極配合。

建管處表示，推動一區一智慧綠建築不只符合環保趨勢也呼應行政院 99 年通過之「智慧綠建築推動方案」。該方案中規定，公有新建建築物之總造價達新台幣五千萬元以上者，應先取得合格級候選綠建築證書，始得申報開工；並於取得合格級綠建築標章後，始得辦理結算驗收。

另總造價達新台幣二億元以上且建築物使用類組符合公有建築物申請智慧建築標章適用範圍表規定者，則應同時取得合格級候選智慧建築證書，始得申報開工；並於同時取得合格級智慧建築標章後，始得辦理結算驗收。

而北市政府推動「一區一智慧綠建築」作業，不僅要讓各區都有智慧綠建築，推廣相關概念，同時也在教育訓練著手，從辦理推廣宣導與講習觀摩，及進行專業人才培訓著手，包括社區建築師、社區規劃師、專業團體及政府各機關種子人員，以授課及觀摩方式培訓種子人才等。



室內裝修施工規範 北市府訂入公寓大廈規約

建築物室內裝修施工產生噪音及居住環境污染，長久以來影響居住品質，為確保居住品質及建築物公共設施(備)之完整，臺北市政府已擬訂公寓大廈室內裝修施工規約範例，民眾可視需要納入規約，供住戶遵行。

臺北市建築管理工程處處長張剛維表示，臺北市人口居住密度高，室內裝修使用動力機械產生之噪音及施工環境破壞容易影響其他住戶安寧及居住品質，為避免類似情形不斷發生，住戶可發揮社區自治精神，約束住戶行為。臺北市政府特擬訂公寓大廈室內修施工規約範例，供民眾參考，民眾可以視需要增修符合住戶需求之內容，例如：擴大室內裝修不得使用動力機械時間等。並且已強制要求，申請建築執照案件均應納入該範例於公寓大廈規約草約之中。

該範例主要約束裝修行為如 涉及建築物室內裝修管理辦法所稱之『室內裝修』行為者，施工前應申請『室內裝修施工許可證』，竣工後應申請『室內裝修合格證明』。施工前應簽署工程具結書，繳交合理之保證金，恪守社區之相關規定，並告知管理委員會，接受管理人員監督；施工過程應維持公共空間環境整潔及安寧，並不得破壞建築物主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備及公共設施設(備)；工程完竣後經查驗未損壞公共設施及鄰房之設施(備)、未堆放垃圾、雜物、未新增違建，且依規定辦理相關手續後，始得退還全數保證金。該範例已置於建管處網站，提供下載參考使用(臺北市建築管理工程處網址：<http://www.dba.tcg.gov.tw/>)。

未訂定室內裝修施工規約容易造成下列情形：



▲ 不得超時使用動力機械



▲ 不得於公共空間堆積施工物品



▲ 不得擅自違建變更大樓外牆形式



▲ 不得破壞主要構造

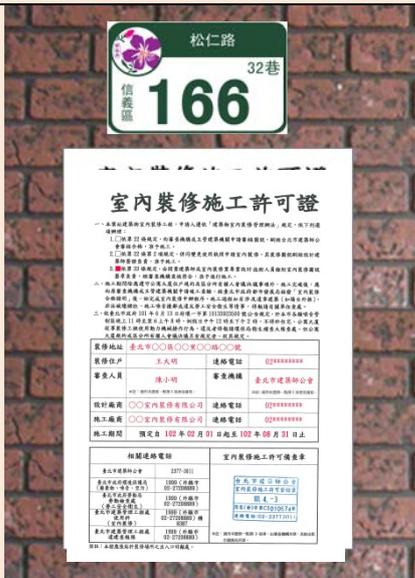
規約可訂定相關室內裝修施工規定：



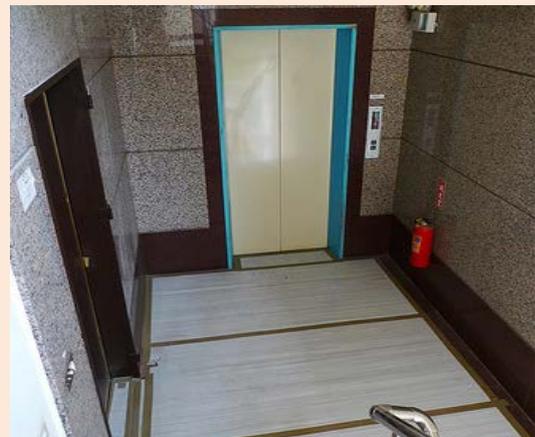
▲ 外牆施工應設置安全維護措施



▲ 施工場所應保持通風



▲ 出入口處應張貼施工許可證，明確顯示施工資訊



▲ 施工過程如需使用公寓大廈共用部分，應做好防範措施

綠建築容積獎勵 新北腰斬

新北市容積獎勵名目多，讓「建商賺很大」，遭內政部批評「過度浮濫」要求改善；市府城鄉發展局決定將目前百分之六到百分之十的綠建築容積獎勵，打對折成百分之三到百分之五。建築業抱怨「誘因變少、都更難做」，學者卻說「全砍更好」。

城鄉局表示，目前超過一定規模的建築基地開發，依法要做環境影響評估，環評審查多半會要求業者採綠建築設計；但為誘導更多中小型基地開發時能考慮後續的節能減碳，二〇一〇年起提供銀級綠建築百分之六、黃金級百分之八、鑽石級百分之十的容積獎勵。

內政部都市計畫委員楊重信等人很不認同，數度開砲要求新北市府「節制」。楊重信表示，容積是全民的公共財，拿它獎勵建商必須換來絕對的公共利益，但過去多項容積獎勵制度弊病叢生，建商口袋賺飽，爛攤子卻要全民承受。

台灣綠建築推手、成大建築系教授林憲德說，桃園、新竹等縣市紛紛效法新北市作法，在新畫設的特定區給建商綠建築容積獎勵「過於浮濫」。

他說，綠建築是全球趨勢，也是建商應有的理念，只要設計正確，增加的成本不到一成，沒道理拿容積獎勵建商。

城鄉局說，有住戶反映，建商拿到容積獎勵賺一筆，但像雨水回收再利用、機械式基地保水等維護責任卻落在住戶身上，建商未提撥管維基金不合理。

城鄉局除獎勵容積砍半外，也擬調高建商興建綠建築的管維基金提撥比率。

新北市建築開發同業公會總幹事楊添貴表示，綠建築容積獎勵減少，對本來就不容易做的都市更新如雪上加霜，呼籲政府三思。

綠建築再進階 營建署將推廣智慧化 ICT 系統

【住展房屋網/台北報導】內政部營建署近年積極推廣節能環保的綠建築，而鑑於我國推動綠建築政策行之有年，除完成綠建築法制化，如今更進一步邁入生態城市政策的階段，營建署欲藉由導入智慧化 ICT 系統及設備於建築物中，使建築物具備主動感知之智慧化功能。

據內政部建築研究所推動的智慧建築標章，已訂有「智慧建築設計技術參考規範」本參考規範，不過在建立一套符合國內環境的智慧建築設計規範的過程中，其構成依管理型態、所有型態與使用型態之不同而有所差異，因此，乃就各類型建築物智慧化之共通部分依設置標準等級加以分級規範。

在這規範中，將智慧建築設計構成區分為綜合佈線、資訊通信、系統整合、設施管理、安全防災、健康舒適、貼心便利與節能管理等指標，依上述構成要素之共通特性，界面整合、安全性功能需求及規劃設計要求事項，整理歸納出一套符合國內建築環境的建築物智慧化之設計規範，僅提供給有意參與智慧建築之起造人、設計人、各專業技師及相關機關（構）之參考依據。

營建署表示，若智慧系統能與綠建築結合，能使我國推動之綠建築優勢能更上一層樓，並考量結合綠建築與智慧化居住空間兩者間之交集部分，進一步提升綠建築效益及 ICT 產業優勢。



主辦單位：物業管理學會

贊助單位：潔之方事業

編輯單位：景文科技大學 環境與物業管理系(所)

聯絡方式：vivienlo@just.edu.tw / 02-82122000#6531/羅紫萍