



M 電子報 台灣物業管理學會

第 121 期

2017/01/01

Taiwan Institute of Property Management

『原住民族地區建築物合法化輔導計畫』執行情形
高應大土木系推動建築履歷制度 舉辦居住安全系列研討會
成功案例 · 高雄違章鐵皮屋頂變光電屋頂
30 年危險老屋重建 可享容積減稅優惠
住這種房子 很多事不必親自動手
市民防災有一冊 · 永保無憂安居樂

主辦單位：台灣物業管理學會
網 址：<http://tipm.org.tw/>
聯絡方式：(02)2531-3162
發行人：黃世孟理事長
總編輯：羅紫萍助理教授
執行編輯：張玉萍
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
贊助單位：潔之方服務事業股份有限公司
網 址：www.janus.com.tw
聯絡方式：(02)2245-8000

『原住民族地區建築物合法化輔導計畫』執行情形

台灣原住民族世居住在其領域土地上，擁有傳統的建築慣俗，但是隨著政府陸續頒訂土地管制與建築管理法令規定，因復缺乏積極輔導，或因經濟能力困難等諸多因素，致原住民地區之家屋建築物超過 70%位取得建築執照或合法證明文件。

原住民族委員會為推動原住民族地區建築物合法化，經公開招標評選，由台灣物業管理學會辦理本案『原住民族地區建築物合法化輔導計畫』，自 104 年 12 月 29 日起至 105 年 11 月



會議主持人/ 黃世孟 理事長

學歷：日本東京大學建築工程學碩士、博士
國立成功大學建築工程學系畢業
經歷：財團法人國土規劃及不動產資訊中心董事長
國立高雄大學總務長
中華民國都市計劃學會理事長
中華民國建築學會理事長
國立台灣大學建築與城鄉研究所教授
國立台灣大學土木系客座講師、副教授、教授

原住民族地區 建築物合法化輔導計畫 法令與實務焦點座談會

委託單位/原住民族委員會 執行單位/ 台灣物業管理學會

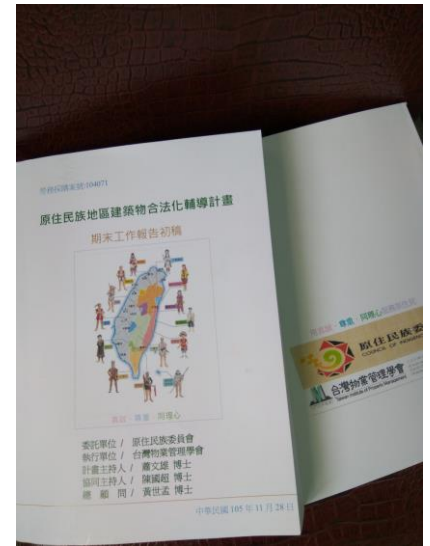
28 日止，執行為期 11 個月工作計畫。
台灣物業管理學會由專案計畫主持人為蕭文雄博士，協同計畫主持人

陳國超博士組成服務團隊，敦請黃世孟理事長為總顧問，另邀請國內公共建築專家及原住民族耆老擔任顧問。

服務團隊秉著羅傑斯「人格主義」-『真誠、尊重、同理心』之輔導理念，以保障原住民族居住正義與尊重特色建築文化，理解原住民族生活空間與地理特性原則，在不妨害公共安全與公共衛生前提下，透過相關文獻蒐集分析、法令實務探討，及實地訪視座談、調查等方法歸納結論，再進行法令制度研修與操作實務之檢視，擬定可行作法，包括：依據憲法增修條文精神及相關政策對原住民族照護保障之意旨，修正原住民族基本法，地方建築管理自治條例，原住民保留地使用與建築原

則，落實建築法對偏遠地區簡化放寬建築管理，因地制宜訂定合法建築物認定標準，授權部落組織自主審議建築執照，編製原住民特色建築標準圖樣。最後，擬訂「原住民部落特色文化及家屋建築風貌再造方案」作為具體推動指導措施。

本案已經如期提報成果，提出立即可行措施、短程實施計畫及中長期政策規劃等建議，業於 105 年 12 月 21 日完成期末審查，深獲委託單位肯定，刻正辦理結案驗收。



2016/03/31 屏東瑪家鄉公所訪視會議



2016/04/07 台中市政府訪視會議



2016/03/31 高雄茂林區萬山部落實地訪視



2016/05/03 新北烏來區福山部落訪視

高應大土木系推動建築履歷制度 舉辦居住安全系列研討會

發展防災特色，結合土木工程教學的國立高雄應用科技大學土木系於 105/12/29 日假建工校區土木工

程館辦理「居住安全系列研討會」，身兼中華民國工程法律學會理事長的高應大土木系黃忠發教授因應時勢於今

年舉辦兩場次居住安全系列研討會，長期重視推動建築履歷制度之營建管理、土木技師、工程顧問、法律仲裁等

專業領域單位及個人，均踴躍參與並提供寶貴經驗研究討論。

創立於 2011 年的「中華民國工程法律學會」，專以整合與工程相關之專業範疇，從事工程法律學之研究與推廣，期使健全國內工程法制，藉以提升工程品質並增進全民安全舒適之居住環境。為搶救民眾居住安全並防範未然，該學會積極推動建築履歷制度。黃忠發理事長致詞時表示，2016 年高雄美濃地震造成臺灣有史以來單一建築物倒塌之罹難人數最多的災害，也震出國人對於居住安全

之省思及對於相關法規制度保障不足之疑慮。推動建築物生產履歷系統主要目的，是讓民眾買房屋時能有更多工程設計與施工品質資訊，讓興建過程透明化，以確保人身財產的安全。在建築物生產履歷系統建置過程中，透過參訪建築工程與專家座談會，調查與研討的對象包含建築師、結構技師、土木技師和建設開發同業公會等代表。在本次研討會上將展示系統建置成果，也讓與會貴賓了解推動建築生產履歷系統的重要性。

中華民國工程法律學會已於 2016/06/25 舉辦第一次居住安全系列研討會，今日研討會活動共三場次，第一場介紹高雄市政府首推之建築生產履歷制度，邀請該研究計畫主



持人說明並請主政機關高雄市政府工務局建管處傅昭審副處長與談；第二場是從業界之角度，由推廣建築安全履歷深具經驗的戴雲發理事長介紹建築安全履歷之建制與執行經驗；第三場則由知名的蔡志揚律師，由其參與多年之研究與法律實務，剖析從維冠大樓事件看建築行為人的法律責任。

會中，台灣建築安全履歷協會戴雲發理事長大力推廣建築安全履歷的建置與執行，認為建築安全就和食品安全一樣重要，也需要透明化。戴雲發在會上介紹鋼筋系統化工法，並指出工地施工品質不易落實，研發工法解決施工問題是當務之急，強調若是採用舊思維來設計建築，沒有把結構系統設計好、把施工品質做確實，新

建築一樣是不安全的，唯有採用新思維來做建築才是安全品質的解決方案。

蔡志揚律師則從維冠金龍大樓事件看建築行為人的法律責任，從維冠大樓倒塌的原因，包含結構計算缺失、擅改結構圖說、違法變更設計與現場施工缺失，來看起造人、設計加監造人以及承造人應負的法律責任，同時從建照結構審查法制與施工中勘驗法制說明建築管理人的行為責任，並探討民間工程的三級品管制度，最後針對現今審查勘驗制度流程與行政院修法草案做講解，願下次大地震來臨時，能將人身財產損失降至最低。

2016 年 12 月 30 日
國立高雄應用科技大學
<https://goo.gl/WhmQTe>

成功案例，高雄違章鐵皮屋頂變光電屋頂

高雄市政府表示，高雄共計約 40 萬棟建築物，其中 11 萬棟涉有違建

物，屋頂防水隔熱建材壽命約十餘年，就必須更換，導致民眾於屋頂增

建鐵皮屋，以解決房屋漏水與隔熱問題，這個現象非常普遍，而且嚴重影響

都市景觀與公共安全。現今，高雄市府工務局為打造綠能宜居城市，積極鼓勵市民在自家鐵皮屋頂申設光電設備，近期於哈瑪星社區成功輔導一例違章建築物深化為綠能屋頂，可以將產生的電能轉賣給台電公司，創造綠能，增加收益，也解決頂樓增建問題，一舉兩得。

哈瑪星社區屋主蘇先生表示，想將自家屋頂 30 年鐵皮汰舊換新，恰巧澎湖親戚家有施作光電板，覺得設置光電板不僅美觀還能增加收益，且約 7、8 年就可回收成本，未來 10 至 20 年還可以發電賺錢，鐵皮屋頂翻修後不只有效隔熱，還可以讓違建解套，簡直一舉數得。於是蘇先生在鐵皮棚架上裝設 18.85 峰瓦(kWp)的太陽光電板，評估每天約可發電 66

度，全年發電 2 萬 4 千多度，售電費率以 2016 年每度 6.48 元計算，每個月賣電約可獲得 12,830 元，持續販售 20 年，約可以獲得 3 百多萬元，扣除建置工程費、保固費、營運費，將還有 1 百多萬元的利潤。

高雄市政府為轉型綠能宜居城市，並考量市民的需求積極推動「百座世運 - 光電計畫」，預計 4 年內完成 150 百萬瓦光電，2015 年已達成 22.5 百萬瓦設置目標，2016 年已於 8 月超越原設定目標值 30 百萬瓦，為 2017 年達到 45 百萬瓦，工務局在積極作為上，因應太陽光電再生能源及綠建築政策，持續推展高雄既有及新建社區裝設太陽光電發電系統，並已陸續完成各相關申裝辦法及法令的修訂。另外對於哈瑪星區域更特

別訂定高雄市政府工務局補助哈瑪星地區建築物設置太陽光電發電系統實施計畫，藉以鼓勵並提高裝設意願。

工務局強調，民眾居家屋頂安裝太陽能光電系統有多項好處，如可以讓屋頂有效隔熱、減少空調的耗損，及降低用電花費。且所轉換的電賣給台電後，2016 年每度收費約為 6.48 元，設備投資後的年平均收益約為 8~12%，比定存還高。而一簽約 20 年，對象又是台電，收益具穩定性與安全性。此外，其優點還包括屋頂閒置空間可以充份利用，此無疑也是有效活化資產的利多作法。

2016 年 12 月 31 日
記者林湘慈 / MyGoNews
<https://goo.gl/dFM757>

30 年危險老屋重建 可享容積減稅優惠

行政院會於 2016/12/29 拍板「都市危險及老舊建築物加速重建獎勵條例」草案，經過評估須拆除重建的 30 年以上老屋或危險建築物，可享容積與建蔽率獎勵，並享 2 年房屋稅及地價稅減半優惠。

內政部次長花敬群在行政院會後記者會表示，台灣屋齡 30 年以上老舊房屋非常多，經評估危險房屋約有 3 萬、4 萬棟，達數十萬戶。在審定都市更新條例的過程中，內政部認為應該把涉及危險老屋的更新改建機制變成新的法案，暫時和都更條例複雜的審議過程脫鉤，以便更快速完成法案



行政院會 29 日拍板「都市危險及老舊建築物加速重建獎勵條例」草案，經過評估須拆除重建的 30 年以上老屋或危險建築物，可享容積與建蔽率獎勵，並享 2 年房屋稅及地價稅減半優惠。(中央社檔案照

制定。

花敬群表示，危險建築物的定

義是經建築主管機關依建築法或災害防救法相關法令通知限期拆除、逕予

強制拆除者；或評估有危險之虞應限期補強或拆除的合法建築物，也就是被「貼紅單」的建築物。

他表示，老舊建築物是屋齡 30 年以上經建築物性能評估改善不具效益，須拆除重建者。重建計畫均要取得範圍內全體土地及合法建築物所有權人的同意。

花敬群表示，這些房屋未來申請時不走都市更新審議過程，而是申請建造執照，大約 2 個月就可以完成審核程序，開始動工。

他表示，草案訂有容積與建蔽率

獎勵規定，容積獎勵不得超過建築基地 1.3 倍的基準容積，或建築基地 1.15 倍的原建築容積。為加速專案推動，也訂定在本法通過 3 年內來申請者，可額外得到 10% 容積獎勵，因此最高獎勵達到法定容積 1.4 倍。

花敬群說，有些基地容積較小，或要做商店使用，對於建蔽率授權給直轄市縣市政府主管機關酌予放寬，但僅適用住宅區。

他表示，租稅優惠方面，本法施行後 5 年內申請重建的房屋，重建後 2 年內可享房屋稅和地價稅減半徵收，

如果原權利人沒有出售房屋，可以持續保有房屋稅減半優惠，直到把房屋轉手為止。

花敬群表示，融資方面，中央都更基金將提供信貸保障，讓比較不容易融資的社區可以透過都更基金信保協助，獲得必要改建資金。在這些配套機制下，期待非常老舊危險的社區可以在法案通過後儘快申請。

2016 年 12 月 29 日
記者戴雅真/ 中央通訊社
<https://goo.gl/ghgpGU>

住這種房子 很多事不必親自動手

智慧型住宅是未來趨勢，尚在起步階段的建築界，卻已出現 5 種住宅自動化系統全包的社區，台中西屯區成屋別墅案「樸莊」，在建築控制、門禁管制、社區通信、居家智慧、安全防災 5 個項目，皆做到「主動式管理」，即你無須手動操作。

有些建商配備光纖到府的智慧住宅，其實這只算是智慧建築的皮毛，以「樸莊」來說，住家在網路部分運用廣泛，如手機和住家 wifi 自動連接，房子會判定主人即將到家，自動開啟冷氣、電燈等電器，離家則自動關閉，主人就算出國在外，有人來訪也能透過手機連結門口機、監視器，觀看並答覆。

節能省電也是智慧建築重要一環。與建商配合的新逸股份有限公司總經理林泰誠表示，社區地下室的燈是當車輛進入時，透過 etag 系統判

車輛別，自動將導引燈一路點至住家車庫、開啟鐵捲門，在車道口亦設有影像辨識器，在 3 米的範圍內感應，預防被跟車。

社區安全部分，全區設置 26 支監視器及 10 支 IP 監視器，與一般過度敏感的紅外線警報不同，該電子圍籬在影像上界定一個虛擬的範圍，在該方格範圍內要有足夠大的物體通過，才會主動通知警衛，也更為精確，IP 監視器監視社區全部的圍牆及柵欄。

至於住家方面，全戶廚房皆配備瓦斯緊急遮斷閥、多功能感測器，會偵測、顯示 PM2.5、一氧化碳、二氧化碳、溫度、氣壓等 9 種數值，林泰誠指出，一般的消防、瓦斯偵測器，是已經出事了才發出警報，沒有太大意義，多功能感測器則透過氣體濃度判斷，在事情發生前就做出反應。

「樸莊」與傳統建築最大的差異，

在於它能透過各種感知器，感測到事件的產生，並主動做到進一步地的動作，如開門、開燈、開冷氣、切斷瓦斯、消防、警報、甚至是汙水池抽取等，如果還需要人為去手動操作，那麼智慧就會變得沒有意義。

林泰誠也指出，目前較少建商在住宅設智慧系統，主要是壓低成本考量，以「樸莊」來說，如此完整的智慧系統每戶就要多花近 20 萬元，整座社區的公共系統也要另花百萬元以上，「不過智慧系統的優點，就是即使成屋，仍可透過二次施工，以無線的方式和電器做連接，視個人需求，各種功能的擴充性也是無上限，只要想的到，幾乎都做得到。」

2016 年 12 月 26 日
記者洪子恩/ 蘋果日報
<https://goo.gl/wm4BeO>

2016年，對臺南市而言是十分不輕鬆的一年，這一年市民經歷了霸王級寒害、0206震災、0611豪雨、尼伯特颱風、0906豪雨、莫蘭蒂颱風、梅姬颱風等重大災害，造成了市民生命財產極大的傷害與損失。

根據日本對於大型地震災害發生後的調查統計，民眾受困的救助方式約7成是由自己的力量或家人協助脫困、約2成是由鄰居、友人或路人協助脫困、約1成則是由公部門的救助隊協助脫困，這項寶貴的災害防救法則，推演出大災害來臨時「自助：互助：公助」比例是「7：2：1」，這顯示出民眾自助脫困的重要性。因此，消防局長李明峯開始構思編纂1本淺顯易懂、實用簡要又兼具古都風格的市民防災手冊，期許透過「臺南市民防災手冊」讓臺南市民或前來臺南市旅遊的國內外民眾可以瞭解居住地之災害潛勢，佐以精簡的文字及生動有趣的畫風引導民眾做好各類災害之防災整備、自救應變工作，期能有效強化民眾的防救災意識及自救能力，並提供民眾災後復原及申請政府協助的各種社會救助途徑。

「臺南市民防災手冊」的編纂行動一開始先由市府消防局參考日本東京防災手冊及本國消防署等各單位之宣導資料擬定手冊大綱及方向，再邀請民政局、衛生局、社會局、水利局、工務局、教育局、農業局、警察局等常年從事災害防救工作相關之人

員提供專業資訊及經驗，並請市府災害防救辦公室指導整合。同時為配合市府第二官方語言的施政推動，一併製作英文版本並敦聘臺南應用科技大學應用英語系郭良梅老師進行英文版的校閱。

在歷經3次校稿會議及2次審查會議鉅細靡遺的討論增修後，終於在12月15日完成定稿並於12月22日完成驗收，才有了這一本中英雙語版本且符合在地特色之「臺南市民防災手冊」。

臺南市民防災手冊的主要內容為「1.我的家在災害潛勢區嗎？2.平時防災整我該做哪些工作。3.地震災害篇。4.颱洪災害篇。5.土石流災

害篇。6.火災篇。7.其他災害篇。8.災後，我該如何尋求幫助？9.防災小教室。」，其內容涵蓋臺南市各種可能發生的災害形態，並結合現代網路科技QR CODE條碼植入手冊內容，讓民眾可以快速取得必要的防救災資訊。

「臺南市民防災手冊」全冊內容可於下列位置供民眾下載使用：

- 1、臺南市政府防災資訊服務入口網
<http://www.tainan.gov.tw/publicdisaster>。
- 2、臺南市政府消防局官網
<http://119.tainan.gov.tw/> 災害管理專區。

