



參訪日本高齡者使用輔具再生工廠之心得

「高齡化社會的物業管理服務新趨勢」獲獎持續領先業界！

北市府 推整維三方案+快速裝電梯+外牆局部修

【建築節能在台灣】推建築「能源護照」 歐洲能 台灣為何不能？

2018 智慧城市 台四城市入圍 居亞澳之冠

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

執行編輯：張玉萍

編輯單位：西南交通大學 BIM 工程研究中心

聯絡方式：陳婉玲 小姐

02-2531-3162

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

參訪日本高齡者使用輔具再生工廠之心得

臺灣衛浴文化協會每年度舉辦海外考察團，今年參訪日本大阪門真市 Panasonic 公司一處案場，名稱為「Panasonic 福祉輔具租賃展示中心」，其實就是一處道地的工廠，加工處理高齡者晚年使用過的生活輔助器具，從事回收、消毒、檢查、維修、組裝、捆包、貯存、租售的作業，形成再生利用與租售行銷的案場。我深刻體驗 Panasonic 公司此處案場，值得大家學習的經驗

與智慧，文敘說明如下：

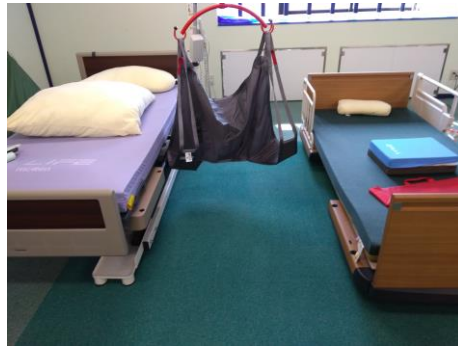
日本 1997 年 12 月立法通過「介護保險法」，2000 年 4 月正式實施，提供高齡者許多項的生活輔助與補助制度。包括政府補助高齡者，購買或租賃日常生活所需的福祉輔具，無論租賃或購置生活輔具，高齡者依政府法令可獲得 80-90%補助款。因此，Panasonic 公司原本只生產製造高齡者新的生活輔具，也因應擴大業務，加入營運租賃型的福祉輔具業務。簡

言之，購買 Panasonic 品牌的高齡生活輔具者，一旦無需使用希望丟棄處分時，公司願意無償回收產品。同時也擴大至非 Panasonic 品牌的回收業務，針對已經不需輔具家庭，仍需繳費才派車回收。輔具用品的回收與再生處理流程，簡述如下：

1. 回收車載貨進入工廠，工廠中設置回收輔具「卸貨受理區」，卸貨受理區物品劃分「一般金屬製製品」與「大型床墊」，床墊須詳加

消毒後才能再用。床墊經過「洗滌區」、「暫存準備區」、「消毒區」，才能再與一般金屬製品合流處理。

2. 床墊與一般金屬製品輔具，均需經由水洗區、(臭氧)消毒區、擦幹區、乾燥區，物品進入「暫時貯存區」，從事檢查、維護、修繕作業。
3. 物品經由「商品評估區」，確定價格成為商品，再捆包區作業後，置入「商品貯存區」。有購買或租賃需求時，以工廠為中心半徑一百公里服務範圍內，由出貨區派車運出。



1. 回收床架與床鋪



2. 回收床墊仔細點檢



3. 回收輪椅



4. 水洗清洗回收輪椅



5. 各種輔具捆包裝作業情形



6. 輔具再生後出貨前商品貯存區

從以上照片，回顧高齡者用罄丟棄生活輔具，如何從回收、消毒、檢查、維修、組裝、捆包、貯存、租售的作業過程。從物業管理的觀點言之，點燃我有幾項商機的念頭：

1. Panasonic 福祉輔具租賃展示中心的「循環經濟模式」，創意值得用運到當前人類集居生活各層面，包括食衣住行育樂與生老病死之十大面向。從高齡者用罄丟棄輔具再生，聯想到收集嬰兒幼兒用罄物品，再生利用的處理行業商機
2. 臺北市政府環保局所屬的傢俱資源回收再生中心，就是循環經濟社會的典範模式。再生傢俱網：資源回收申報管理系統中心網址：
<http://recycle.epb.gov.taipei/furniture/>
3. 我認為循環經濟的思維習慣與



7. 高齡者如廁座椅輔具產品設計

行動作為，包含公私部門，每個人、每個家庭、每城市均能執行。臺灣社區或公寓大廈的公共空間，考量辟設貯藏室，制定無償收集住戶生活廢棄用品規章，交由

管委會或物管公司，進行二手貨市場的經營模式，指日可待。

4. 高齡社會的社區與公寓大廈居民，如何看待與迎接未來空間設備共用、服務資源共用、三餐生

活共膳、輔具租賃共用．．．的新時代，很值得適應與學習的新課題。

臺灣物業管理學會

黃世孟 理事長

2017/10/15

「高齡化社會的物業管理服務新趨勢」獲獎持續領先業界！

台灣老年人口比例於 2017 年正式進入高齡社會(達 16.2%)，並於 2025 年 65 歲以上人口約 470 萬人，超過全台人口比 20%，進入超高齡社會；2016 年後扶老比將超越扶幼比，高齡人口健康與亞健康佔 83.5%。所以台灣因應高齡化社會全方位的照顧迫切需求亟待克服。《長期照顧服務法》於 2017 年正式實施，長照十年計畫 2.0 也同步續予推展；因應當前高齡化社會的來臨，智慧環境科技的發展，將提供高齡者居家及社區生活廣範的應用；物業設施管理產業勢必需要調適發展策略，創新服務以滿足高齡者的需求，並在高齡長照任務中，承擔應必要的社會責任。

己持續舉辦 14 年的台灣物業管理發展趨勢論壇，今年再以「高齡化社會的物業管理服務新趨勢」為主題，由中國科技大學何明錦教授主持，與產官學研共同探討相關因應對策。

前行政院衛生署長楊志良教授，從政府長照 2.0 政策及詳實的人口結構數據，剖析台灣面臨銀髮海嘯的衝擊；呼籲政府必需落實為年輕人找出路、為老年人找依靠、為企業找機會，也為弱勢者提供有尊嚴的生存環境；對台灣現有老市場呈現了白色商機的高低兩端，接棒的是為生活增色的橘海商機，橘色商機(福祉經濟)是下一個



主辦、協辦、指導教授及得獎學生合影

兆元規模的產業，包括健康醫療、長期照護、保險金融、健檢、醫美、運動健身、保健食品、按摩 Spa 與度假旅遊等與養生及生活品質提升有關的內容；物業管理服務項目中，「生活與商業支援服務」可提供物業代辦、諮詢行業、事務管理、照顧服務、生活產品(食衣住行育樂)及商業服務等，且又為最貼近住戶之服務業者，可以與高齡者相關服務需求做結合，拓展物業管理的另一種商機；楊教授列舉國外歐、美、日的成功案例，以詮析銀髮海嘯下物業管理的新挑戰。

前教育部長吳思華教授，從人文精神(人本)新需求導向、務實創作(實創)、社群共善(共善)等構面，以人文創新啟發高齡化社會物業管理的策

略新思維。「人文創新」是整個生態系統的創新，是整合了企業及科技的創新；人文精神是以人本服務進行差異化，包括介面創新，如居家修繕、體驗創新，如智慧家庭、體制創新，如以房養老、及意義創新，如星巴克等；「務實創作」包括邊陲創新，如小處著手、就地取材，如在地特色、動手實作，如丹麥工業區快閃旅店、及賦予意義，如青銀共居等內涵；「共善社群」包括內容匯流，如智慧整合平台、共用資源，如共用廚房共桌吃飯、共創價值，如青銀共創、及網實互聯，如臉書等；吳教授列舉國內外各項成功案例，以策略 3.0 的生態系新思維，為高齡化社會物業管理提供發展方向。

元智大學老人福祉科技研究中心徐業良教授，從高齡者居家及社區智慧環境科技應用的主要切入點，包括遠距居家照護系統、服務型機器人、穿戴式裝置及智慧家庭/智慧生活等；徐主任強調：老人福祉科技包括健康、住家、行動力、通訊、休閒) 和工作等範疇，面對高齡者整體生活需求的設計，不僅思考高齡者，而更以其子女、家人、照護者為設計對象；而且重點不只是科技，更應考慮「科技如何融入長者生活」，排除需求和產品之間的巨大差距，老人福祉科技的研發要能成為產品，才能產生真實的價值！



活動場內情形

何明錦所長指出，高齡化社會物業管理服務應該是在社會市場需求變化，以及高度市場化機制的自由開放與自主抉擇前提下，自然地發展，物業管理服務業者則更須要貼近社會脈動與市場發展的趨勢，以產業創新的策略思維，結合福祉科技的應用，協



論壇前與得獎人座談聊天

助政府高齡社會政策推動，承擔社會責任，期能給予這個社會作出更大的貢獻。

東京都物業管理機構
經營企劃部 顏世禮

北市府 推整維三方案+快速裝電梯+外牆局部修

有關網路媒體報導新北市老屋拉皮補助政策完勝台北市一事，似有誤解，北市府特予澄清。目前台北市有關老舊建物整建維護補助政策主要分三大主軸，分別是整維補助方案、增建電梯快速通關方案與外牆局部修繕方案。

在整維補助方面，主要包括方案一：協助中低樓層更新增設電梯，方案二：居住安全及環境更新改善，方案三：耐震結構補強。市民可以視實際需求提出申請，凡符合資格者，補助額度上限以不逾核准補助項目總工程經費之 45%，且不超過新台幣 1000 萬元為限，前開三方案皆可併同申請。另外如果市民對於增建電梯有急迫之需求，市府提供增建電梯快速通關方案申請補助，每案補助額度上限以不逾核准補助項目總工程經費之 50%，且不超過新台幣

200 萬元為限，採通用設計者更可提高至新台幣 300 萬元為上限。另為因應老舊建物外牆飾面剝落問題(如磁磚掉落)，本市建管處推出外牆局部修繕方案，每案每棟以新台幣 4 萬元為限。

更新處表示，市民透過整維三方案獲得補助者，2015 年至今計有 10 件完工，6 件已核定待開工。透過電梯快速通關方案獲得補助者，已有 1 件完工、1 件施工中、2 件待核定後開工。外牆局部修繕從 2014 年至今更已核准補助 276 棟建物申請。

當然，老屋要整建翻新，過程中仍然需要居民之間的充分意見整合，更新處將持續與專業團隊合作，加強輔導居民溝通與協調，促進居民意願整合，協助居民提升自家周邊公共安

全與居住品質。

若市民想更了解補助之詳細內容，可逕向台北市都市更新處委託之輔導團隊財團法人崔媽媽基金會(電話：02-23658140 轉 233)或台北市都市更新處(電話：02-27815696 轉 3140)及台北市建築管理工程處(電話：02-27258401)洽詢，或可上台北市都市更新處網站 <http://uro.gov.taipei/>，於首頁/熱門查詢專區及台北市建築管理工程處網站 <http://dba.gov.taipei/>，建物外牆安全專區，下載相關資料與申請文件。

2017 年 10 月 19 日
記者林湘慈/MyGoNews
<https://goo.gl/d3iqGw>

【建築節能在台灣】推建築「能源護照」 歐洲能 台灣為何不能？

談到建築節能，不能不提源自德國的「建築能源護照」制度。德國買賣或租賃房屋時，房東須出示能源護照 (Energieausweis)，顯示房子的每年每平方公尺的耗能量，讓接手的房客或買主掌握房子能耗，以及未來可能要支付的電費。

2009 年起，歐盟成員國也被要求推動能源護照制度。除了資訊揭露，這套制度也創造誘因，促使民眾主動改善建築節能，並帶動相關產業與市場。

在台灣，從中央的環保署、營建署、建築研究所，到新北、台北等地方縣市，都曾評估「建築能源護照」在台灣的可能性。至今沒有推動，究竟歐洲能，台灣不能的原因是什麼？

營建署：國情不同 台灣建築後的追加設施多

國內建築法規由內政部營建署主導。對於引入「建築能源護照」，營建署建築管理組組長高文婷從計算方法與查核加以分析。

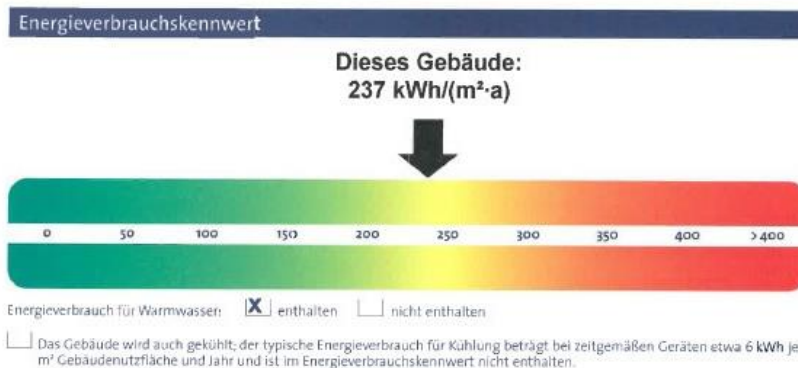
在建築耗能計算上，高文婷指出，台灣對新建建築都有節能計算跟簽證機制，計算建築物耗能不是問題。不過，建築能源護照不僅計算建築物，也要納入空調、燈光等設備。台灣跟歐洲不同，這些設備都是在建築完成後才追加安裝。如何將追加設備能耗也納入計算，這是比較困難的部分，目前還沒有答案。

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

ista

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes



Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Brennstoffmenge (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m²·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		Kennwert
	von	bis				Heizung	Warmwasser	
Leichtes Heizöl	01.01.05	31.12.05	1.813.599	369.764	1.09	203	48	251
Leichtes Heizöl	01.01.06	31.12.06	1.596.393	376.837	1.14	179	49	228
Leichtes Heizöl	01.01.07	31.12.07	1.530.830	344.024	1.22	187	44	231
Durchschnitt								237

在德國買賣跟租賃房屋需要提供建築能源護照資料，顯示房屋每年每平方公尺的耗能資料。(本例為每年每平方公尺耗能 237 度)。資料下載自 <https://www.immonet.de/>

此外，查核制度也是問題。高文婷舉例，由誰來查？查核單位需具備什麼證照？如何查？查核後的結果有何限制？都需進一步討論。

地方政府 需要中央法規配合

台北、新北也曾評估引入能源護照制度，但最後都認定必須回歸到中央才可行，主要問題也是建築能源的計算。

新北市經發局綠色產業科科長廖士煒解釋，早期的建築物沒有留下建材吸熱係數等資料，想計算建築耗能也沒有辦法估算，而家裡的冷氣與冰箱耗能又隨住戶而異，實在算不出建

築耗能是多少！

廖士煒說，還是需要中央先將能源管理的相關技術跟法規落實在建築法，地方才有辦法配合。

學者：技術不是問題 政策方向要明確

對困擾最大的建築能源計算，成大建築系教授，曾經擔任營建署綠建築專章專案小組召集人的林憲德，給了最新解答。

[《系列報導，詳全文.....》](#)

2017 年 10 月 26 日
記者陳文姿/環境資訊中心
<https://goo.gl/qKUH6P>

2018 智慧城市 台四城市入圍 居亞澳之冠

國際智慧城市論壇 (ICF) 2017 年 10 月 28 日公布 2018 全球 21 城市 (SMART21) 入圍名單, 台灣有四城市入列, 包括嘉義市、金門縣、台南市、桃園市, 居亞、澳地區之冠。

據中央社報導, 2016、2017 年, 台灣皆有五城市入選, 這次少了一城市。2017 年有四城市入選, 其中嘉義市、台南市、桃園市去年也曾入圍,

金門縣則是首次入圍。

加拿大是最大贏家, 一舉有安大略漢密爾頓 (Hamilton) 等 11 城市入圍, 澳大利亞則有 3 城市, 美國僅有俄亥俄州哈德遜郡 (Hudson) 入選, 芬蘭及法國也各有 1 城市入圍。2017 全球首獎為澳大利亞墨爾本。

國際智慧城市論壇評審委員會依據城市寬頻、知識基礎工作環境、

創新、永續、數位平等、倡議等 6 大智慧城市發展指標, 從全球近 400 個城市選出 21 個入圍城市, 預定明 (2018) 年 2 月選出 TOP 7, 6 月在倫敦宣布 2018 全球首獎。

台灣嘉義市長涂醒哲說, 「城市不必大, Smart (聰明) 就好」, 將繼續競逐全球七大智慧城市。

涂醒哲表示, 嘉義市從全球 400 多個城市脫穎而出, 再次躋身全球 21 大智慧城市之列, 是 ICF 對嘉義市努力推動智慧城市的再次肯定, 也讓嘉義市再度有機會走向國際、展現實力。

涂醒哲指出, 嘉義市是一個面積僅 60 平方公里、人口僅 27 萬人的小城市, 市府於 2015 年 8 月成立「智慧城市推動委員會」, 以六大領域發展智慧城市規劃, 就是希望打造「智慧健康樂活城」。

The Smart21 Communities of 2018 入圍名單影片:

<https://goo.gl/uMKjYL>

2017 年 10 月 28 日

記者鍾元/大紀元

<https://goo.gl/VTPRqF>



信義之星
門禁警示器
防盜/居家防護

多一道安全把關, 防護升級更安心

			
電源開關 ON	開門時	門關未關	電源開關 OFF
綠燈亮	蜂鳴器響+黃燈閃光	黃色閃光提示	停機
一般住宅電源 110V	蜂鳴器間歇鳴響 與閃光燈號 提示開門狀態	門開久未關 蜂鳴器停響不擾鄰 保留閃光燈號 提示開門狀態	停機以利長時間 開門情況 例如: 搬貨、檢修等

信義之星保全 門禁警示器

- 主要功能: 防盜、警示、居家防護。
- 安裝價格: **3000元**(電源與感應器5米內免收配線費用)
- 聯絡電話: **0986-758-178**(黃先生)