

現代物業雜誌 2018 年 3 月至 12 月「台灣物業大觀」公開徵稿

【國際為什麼】強震奪人命 往往是建築物害的

正視建築安全 內政部上半年將端老屋補強實施方案

天寒又地震 大樓磁磚剝落怎麼辦

把美術館搬進 80 年高雄老車站 VR 搶先體驗未來新站

豪宅有狂！這建築連空氣跟水都檢測

新北防災建築再生條例三讀通過 最快 3 月公告實施

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](http://www.janus.com.tw)

聯絡方式：(02)2245-8000

## 現代物業雜誌 2018 年 3 月至 12 月「台灣物業大觀」公開徵稿

台灣物業管理學會，各位會員好。理事長黃世孟，恭賀春節如意，問候大家。

中國大陸現代物業雜誌，創刊至今已逾二十年，每月定期出版『新業主』、『設施管理』專業雜誌(如照片所示)，主題及內容頗有水準，相當普及大陸各地的物業管理專業雜誌。

現代物業雜誌中多年來闢設「台灣物業大觀」專欄，擬公開徵稿

「台灣物業大觀」2018 年 3 月至 12 月投稿文章。

投稿主題及內容，需針對台灣物業管理服務業，優劣或成敗案場的專題報導，物業管理公司經營經驗談，物業管理法規問題、建築設施管理維護、公寓大廈社區總體營造、不動產市場與趨勢，或物業管理行業相關現象有所觀察或高見，以上主題及內容，均可撰文分享。投稿文章包含文圖，以 A4 版面一頁至四頁格式，給付稿費。

歡迎有興趣與意願的學會會員，或台灣物業管理同行先進們，踴躍來函。投稿方式，請您先填妥「投稿題目名稱」、「投稿者聯絡方式」，以下列方式回覆給我，我可評估投稿題目是否適合?並建議您是否投稿?

## 投稿題目名稱

題目：(只需寫題目名稱即可，譬如：「社會住宅與物業管理」、「公寓大廈管理費之我見」..等等)

關鍵詞：(列舉最代表題目內容的三句關鍵詞，譬如：管理費、住屋糾紛..等等)

撰稿者聯絡方式

姓名：\_\_\_\_\_

手機：\_\_\_\_\_

email：\_\_\_\_\_

通訊地址：\_\_\_\_\_

截稿時間：2018/2/28(為便利作業必須設定投稿題目截止時間)

聯絡人：黃世孟 (台灣物業管理學會理事長) 0934287676



## 【國際為什麼】強震奪人命 往往是建築物害的

花蓮 2018 年 6 日深夜發生規模 6.4 地震後，多棟大樓倒塌，「日本建築學會」前會長和田章看了新聞影片後指出，大樓設計有明顯瑕疵，才會導致災情擴大。無獨有偶，美國、墨西哥專家提起地震災情，也談過類似看法，墨西哥專家說，研發再好的預警系統，也不如把建築蓋得更堅固，更能保護人命；美國專家也說，歷史經驗告訴我們，建築越不安全的地區，地震死傷越嚴重，地震雖是天災，但往往是人為的禍害奪走人命。

和田章是日本「建築物耐震對策」權威，他看了「雲門翠堤大樓」的影片後表示：「這棟大樓雖然是鋼筋水泥建造，但低樓層的耐震力明顯不足。地震的破壞力，主要集中於建築物的 1、2 樓，若沒有妥善設計，

就會造成災情。」他指出，1、2 樓供旅館、火鍋店使用的雲門翠堤大樓，因為低樓層的耐震度不足，才會在地震中傾倒。

和田於 1999 年「921 大地震」（規模 7.7）時，曾來台灣赴災區調查，他表示，「花蓮的地震災情，和台灣過去大地震造成的災情類似。921 那時，很多倒下的建築物都是支柱太細，或柱子數量不足，就建築設計而言，這樣設計不是理想的設計，」雖然 921 後，台灣開始提升建築物的耐震度，但還是有很多建築物，來不及改善」。他呼籲民眾，為了防災，應該「積極確認自家的耐震度」。

墨西哥國立自治大學地球物理學者蘇瓦瑞茲 (Gerardo Suárez) 則表示，大家都覺得地震預警的技術很好，但不能忘記，「房屋耐震安全更重

要，這是預警無法取代的，應該加強建築監督法規與民防法規。」

蘇瓦瑞茲說，加強建築物的耐震度很重要，尤其是墨西哥市屬盆地地形，地質鬆軟，會擴大地震搖晃的震感。他指出，定期防災演習也是關鍵，要讓民眾知道，聽見警報聲後該怎麼做。蘇瓦瑞茲同時也為地震預警系統幫腔，希望政府給予更多預算，協助系統擴大運作。

2010 年，中南美洲的海地、智利相繼發生強烈地震，智利的地震規模 8.8，有超過 700 人罹難，海地的地震規模 7.0，卻有逾 20 萬人喪生，專家說，關鍵就在於兩國的建築不同，各國地震災區中，不安全的建築往往就是奪命的殺手。

曾任非營利組織「國際建築規範委員會」副主席的建築專家阿姆斯特

壯 ( Michael Armstrong ) 過去曾受訪談論地震帶建築的安全，他提到：「大部分的災難都是人禍，蓋房子的方法和地點，往往是造成危險的原因。」

以智利和海地相比，海地的房子蓋得又快速又省成本，而智利民眾較富裕，社會較進步，也較遵守建築安全法規。專家說，房屋防震有兩大重點，一個是把房子蓋得更堅固，另一個就是把房子蓋得更具有「彈性」，房子在震波中會隨之輕搖而不是傾倒，要能夠「隔震」。

工程師登場了，帶來了一種充滿創造力的新結構——懸浮結構：將地表建築和地基分離開來，中間加上由培林 ( bearing ) 組成的「懸浮層」，當地震襲來時，地基發生的劇烈晃動對地表建築造成的影響將被極大地減小。

許多摩天大樓的建物和地基是分開的，建物和地基之間加上承墊 ( bearing )、彈簧與加墊的滾筒，是懸浮式的建築，強烈地震來襲時，建物可能會搖晃幾十公分，而周邊的緩衝區可讓摩天樓不致於撞上其

他建築物。

美國紐約大學水牛城分校土木工程教授康斯坦提努說，懸浮的建築就好像腳底裝了彈簧，不管地震多猛烈，防震的結構都可以避免災情。但難度在於評估建築所在地要準備防範多大規模的地震。

美國地質調查所的專家賽樂比 ( Mehmet Celebi ) 說，歷史證明這種「隔震」( base isolation ) 技術可以救命，1994 年洛杉磯大地震，南加大附設醫院採用隔震技術建造，毫髮無傷，但附近另一座醫院的大樓並未採用同樣方式建造，在地震中受到毀損。

美國伊利諾大學土木工程學者史賓賽 ( Bill Spencer ) 提到另一種「半漂浮」建築技術 ( semi floating ) 也能防震，他說這種技術類似汽車的防煞車鎖死裝置，建築物的電子感應器能測量大樓的動能，調整「煞車」的力道，決定如何配合地震的搖晃來避震。

賽樂比說，日本已經有大樓應用這種技術，偵測到搖晃後，緩衝器會啟動，減輕大樓的震動。

專家說，建造新大樓運用防震科技，估計建築成本提高 5 至 10%，而

要把現有的舊大樓改裝成防震建築就貴多了。也許是成本的考量，導致海地之類的國家不考慮改建舊有建築。

加州大學柏克萊分校的希塔 ( Nicholas Sitar ) 教授說，有時候只要基本的建築技巧，即可讓房子更堅固，房子蓋得方方正正就能避震，不需要太複雜的技術，成本也低，但問題在於，許多人不願把房子蓋成四方形，想要有點變化。

建築專家說，水泥房屋加上鋼筋補強、或是木造房屋地基加強，都有助於減輕地震的災情。但不是全球美個國家都願意做這些措施，有的是較貧窮的國家，考慮費用而不願做，有的就是建築法規對防震要求不夠嚴格，上至都市規劃者，下至建築第一線工人，都需要對防震有更多知識與自覺，阿姆斯特壯說：「再好的法規，還是需要人們去執行。」

2018 年 02 月 11 日

蘋果日報

<https://goo.gl/3yLJbd>

## 正視建築安全 內政部上半年將端老屋補強實施方案

內政部對於建築結構安全展現高度重視，除了態度轉趨強硬、祭出罰則，更預計上半年端出老舊房屋耐震及補強的完整實施方案，其中包含推動建築物軟弱層「階段性補強」，避免危險建物未重建前、因遭

遇地震而倒塌。

營建署代理署長王榮進表示，今年上半年至少會先對 921 地震前興建、12 樓以上的建築進行快篩，找出高危險疑慮建築物並納入辦理耐震能力評估檢查對象；不過台灣老屋眾多，

下一步是否將快篩條件放寬至九樓以上、甚至七樓以上，這將再進一步討論。

王榮進指出，老舊建物耐震補強不會只因應這次的花蓮地震，而將考量台灣整體建物狀況、端出整套實施

方案，而且老舊建物的數量相當龐大，接下來會邀集縣市政府以及相關單位，研擬 2018 年度甚至分年度的中長期計畫，預計上半年端出實施方案，送進行政院。

不過建築物經耐震評初認為須要改善，而走都更和危老重建仍需要一段時間，這當中的時間差若發生地震，很可能導致建築物直接倒塌。

內政部為了避免這類憾事發生，將針對建物軟弱層推動「階段性補強」，王榮進解釋，部分建築可能一樓挑高、設置騎樓、樑柱較少或支撐力不夠等現象，就會形成「軟弱層」，在地震來臨時，因硬力集中、



加強局部破壞效果，使得建築瞬間倒塌，若能針對軟弱部分優先補強，便可安然度過重建前的階段。

王榮進也說，階段性補強屬於過渡作法，實際須視建物規模才能判斷

需要多少費用，但初步研判，所須費用只要重建的五分之一至十分之一。

2018 年 02 月 13 日  
記者潘姿羽/聯合新聞網  
<https://goo.gl/Ysd5wz>

## 天寒又地震 大樓磁磚剝落怎麼辦

過去一週，台灣寒流來襲，又冷又溼，房屋外牆磁磚黏著強度降低，加上連續多起地震搖晃，老舊大樓的外牆磁磚特別容易剝落。崔媽媽基金會提醒民眾，若在街道行走可要格外小心，儘量避免走在人行道上，務必走騎樓，以免被磁磚砸傷。

崔媽媽基金會表示，隨著氣候變化極端，建築物外牆磁磚剝落的現象也更顯頻繁，意外造成過往人車的傷害是大家都不樂見的，但礙於修繕費用所費不貲，最後不免演變成住戶與管理委員會互相推諉的局面。

對此，許多社區應急，選擇架設



臨時性安全防護網，不僅影響門面，長此下來也會傷及建築本體，並非治本之道。有關外牆修繕的權責，因為外牆

的連貫性，我們很容易將其視為全體所有權人的共有部分，但崔媽媽基金會提醒，其實外牆同時具有專有及共

有雙重性質。

公寓大廈管理條例第 56 條載明「獨立建築物所有權之牆壁，以牆之外緣為界。附屬建築物以其外緣為界辦理登記」，也就是說，除了像是連接各樓層梯廳、公共樓梯的外牆，是屬全體區分所有權人共有，連接個人家戶陽台、客廳、臥房等部分的

外牆，則屬個別所有權人專有，當然這部分的修繕維護、砸傷賠償責任也應由個別所有權人負擔。

雖然如此，實際上磁磚掉落時，經常難以判斷磁磚原本的位置，且修繕工程浩大，住戶個別施作改善也不符合經濟效益。

對此，崔媽媽基金會建議，不妨透

過公寓大廈管理條例第 8 條，以公共基金來修繕外牆面，亦即將外牆的管理權利與維修義務同時交給管理組織負責，如此會是比较簡易可行的管理方法。

2018 年 02 月 11 日

住展房屋網

<https://goo.gl/ByszVe>

## 把美術館搬進 80 年高雄老車站 VR 搶先體驗未來新站

高雄鐵路地下化動工迄今已 9 年，左營、高雄及鳳山段等全線將於 2018 年 5 月完工，目標 8 月通車，新高雄站預計 2023 年完工啟用。新高雄火車站由國際知名的荷蘭麥肯諾建築團隊操刀，新站磅礴設計備受矚目，鐵工局自 2013 年 11 月起利用移設高雄臨時火車站旁的舊高雄車站帝冠式站體，設置國內首座體路地下化工程展示館，至今已吸引 12 萬人次參觀，該展示館今年 1 月也重新改裝，將美術館搬進 80 多年歷史的老車站，舉辦「高雄車站『藝』象願景展覽(Kaohsiung Station 2023)」特展，介紹新站設計及願景。

鐵工局表示，「高雄車站『藝』象願景展覽」特展，是邀請高雄新車站意象設計的荷蘭麥肯諾建築師事務所策展，除了以 10 面展版及 5 座由荷蘭空運來台的模型，公開展示新車站的設計理念及施工現況外，還製作一部 5 分鐘的高雄車站模擬走動影片，並提供 24 個 VR 虛擬眼

鏡，讓民眾體驗未來高雄車站啟用後的 360 度景觀。此外，展示館內懸掛新車站由廟埕燈籠轉化的照明和雲朵天花實物，讓參觀民眾在歷史 80 多年的老車站內，近距離看到未來新站拱頂天花。

鐵工局表示，不同於過去傳統車站的設計，新的高雄車站以「高雄之心」的概念出發，在高雄市的核心理念，以自然生態及複層廣場開放空間，設計淨高 6 公尺以上大型景觀綠化天棚，車站

站區即是美麗的景觀公園。旅客可以從歷史建築老車站及其他地面出入口，下抵「下沉式廣場」之地下一層車站大廳，抬頭仰望，頂棚是由傳統廟埕燈籠轉化而來的拱頂照明，和片片輕盈白色雲朵天花。白天光線由天窗或挑空的天棚自然流洩，創造一個明亮潔淨的寬敞公共空間。

2018 年 02 月 12 日

記者李姿慧/蘋果日報

<https://goo.gl/Jb7Vmv>



## 豪宅有狂！ 這建築連空氣跟水都檢測

過去對豪宅認知除地段卓越且產品規劃特殊外，高雄市指標豪宅「高雄 HH」正進行「WELL 建築標準」評選，透過針對居家空氣、水、營養、光線、健身、舒適與心靈共 7 大類逾百項指標評比，評比結果預計 3 月將公布。

高雄美術館特區豪宅「高雄 HH」，為南台灣首座普立茲克建築獎得主奧地利建築師 Hans Hollein 作品，並獲得美國綠建築 LEED 金牌獎住宅。規劃 125~223 坪，戶戶至

少 3 面採光，休閒設施多元，每坪 60~80 萬元。門廳入口規劃「法國綠先生」Dr. Patrick Blanc 垂直植生牆，休閒設施有健身房、游泳池、交誼廳、宴會廳、壁球室與空中花園等。

此案已獲得國內外超過 10 個建築大獎，正在進行評比「WELL 建築標準」認證，該獎除針對建築物綠美化等傳統綠建築評比外，另有包含居住生理、心理健康等評選項目，如居家飲用水、所呼吸空氣是否健康等。

「WELL 建築標準」認證評選師

Jeremy R. Poling 指出，該棟大樓是少見亞洲建築中，考量友善環境選用當地樹種去做中庭室內植栽，並融合台灣意象文化導入建築內部，「該項評選過程嚴謹如針對居家黴菌測試，會將天花板打開檢測，取水也將送達香港實驗室去做分析。」

2018 年 01 月 28 日  
記者葉家銘/蘋果日報  
<https://goo.gl/jX63ix>

## 新北防災建築再生條例三讀通過 最快 3 月公告實施

全國首例！花蓮大地震震出都更危機，新北市制定的《新北市推動防災建築再生暫行自治條例》議會 9 日三讀通過，經健檢須拆除、修復、海砂屋、震損等危險建築，只要住戶百分百同意且 2 年內拆除，免經審議一次給足 50% 容積獎勵上限，整建維護有最高 1200 萬補助，還有詳評、房租、稅捐補助，最快 2018 年 3 月公告實施。

除蘿蔔獎勵也有棍子條款，民眾若申請免費鑑定詳評，一旦發現建物有立即危險，民眾若不改善，市府可依《建築法》規定要求限期改善，甚至斷水斷電與強制拆除。

案件送新北市議會審查，新北市議員李婉鈺認為，一般老屋拉皮補助最高 1000 萬元，但海砂屋等危

險建築整建維護，花費更高，補助也只給 1000 萬元太少，要求加碼到 2000 萬元，包括議員周勝考、王淑慧、林國春、鍾宏仁也都認應加碼，市府最後決定將補助 1000 萬調高到 1200 萬元，最後通過三讀，也附帶決議要求追究無良建商責任。

都更處長張溫德說，這是全台首

個通過三讀的危險建築都更自治條例，將等收到議會公文後將案件送行政院備查，預計最快 3 月發布實施。

2018 年 02 月 09 日  
記者葉德正/中時電子報  
<https://goo.gl/oZpCrd>

