



新北 497 間活動中心 竟有 95 間沒建照、使用執照
211 條土石流警戒嚇死人！ 專家說山坡住宅這樣挑才安全

內政部 推動私有建築物耐震階段性補強
柯文哲 北市重大公共建設「一次說清楚」
退休共享住宅 可能成為未來趨勢

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：杜功仁理事長
總編輯：羅紫萍
執行編輯：張玉萍
編輯單位：成都亮紫智能科技有限公司
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

新北 497 間活動中心 竟有 95 間沒建照、使用執照

近期宜蘭南方澳跨港大橋、台中違建廠房大火引來全台對於建築結構安全關心，新北市議員馬見指出，新北 497 間市民活動中心中，有 95 間沒有任何建照或使用執照，安全有疑慮。新北工務局長朱惕之說，會請各使用單位儘速申請，不過目前安全無疑慮。

馬見說，活動中心供市民日常活動使用，有些還結合社會局設立銀髮俱樂部、老人共餐，也有部分與原民



記者王敏旭 / 攝影

局合作，設立了原住民族文化健康站，但 95 間是在 1971 年建築法施行之前的既有建築，新北升格 9 年，卻至今都未申請。

馬見表示，整整 48 年過去，新北高達 95 間活動中心沒有使照或建照，過去都便宜行事地以公眾使用為藉口，「暫時性」供水供電，但暫時沒有暫時半世紀，除了活動中心，是否還是有其他建築物，潛藏更大公安疑慮。

工務局長朱惕之說，會要求各使

用單位提出申請，95 間活動中心都是在建築法實施之前就蓋好，不能說不合法，法令另外有規定，若建築法實施之前就蓋好，可以做原來使用用途，各單位也都會去確認結構安全。

副市長吳明機說，沒有使用執照、建照有很多歷史因素，基本上會確保沒有建照的建物安全性，也會請各區能補照就快補。民政局長柯慶忠說，所有活動中心都有檢查結構安全、消防等，每年針對比較有狀況的都有檢測。

朱惕之表示，現在面臨最大的問題是，部分土地過去在民國 4、50 年由私人捐獻，但當時產權沒有移轉，當時捐獻的人都離開了，土地同意書不見得拿得到，不過都會持續努力解決，先確保現在使用的安全。

2019 年 10 月 04 日
記者王敏旭/聯合新聞網
is.gd/jSfEq9

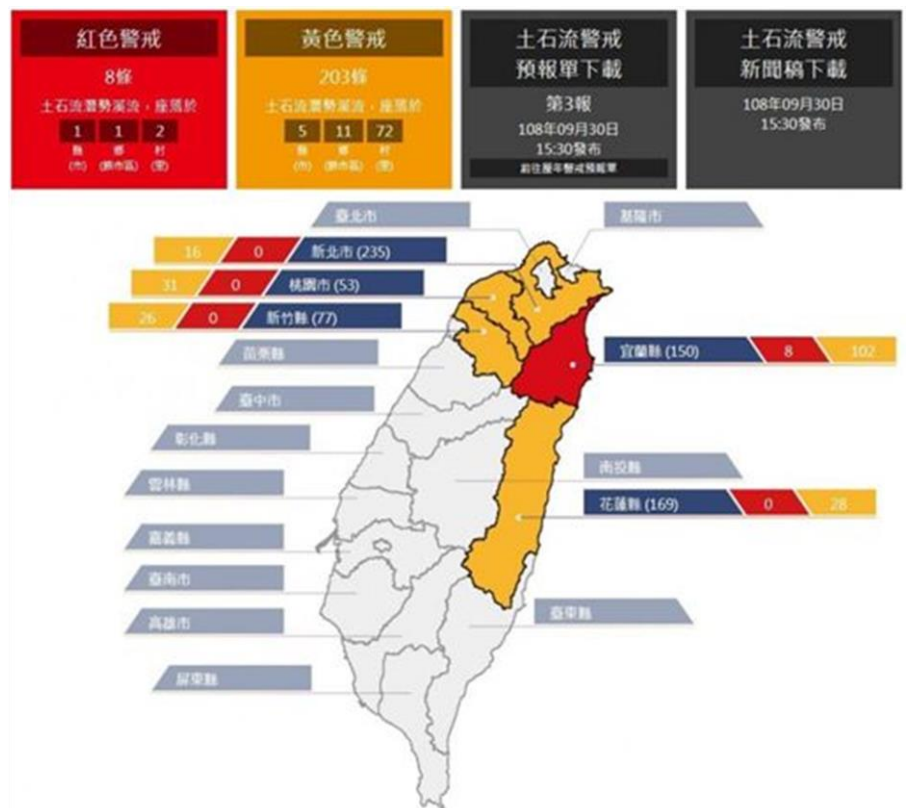
211 條土石流警戒嚇死人！ 專家說山坡住宅這樣挑才安全

日前米塔颱風逼近台灣，水土保持局發布土石流警戒，其中包括 8 條紅色警戒、203 條黃色警戒，共 211 條。遍布宜蘭縣、花蓮縣、新北市、桃園市和新竹縣。結構技師戴雲發表示，其實順向坡、逆向坡，就是土石流形成的關鍵。

戴雲發說，挑選山坡地住宅，就要先搞懂所謂的山坡地形成原因，地質因自然沉積為平地，再經由地殼板塊相互擠壓而隆起，成為山坡地，順著地質的節理，可分成順向坡及逆向坡。

逆向坡因為地表摩擦力較大，建物或植物有較高的抓地力，較不易滑動。而順向坡則相反，只要水土保持不良，若有大雨沖刷，就容易順著坡地地形向下滑落，形成土石流。

一般鄰近山坡地的住宅，多以建造擋土牆的方式穩定邊坡，但建築物與擋土牆之間一定要有足夠的安全距離，最理想的話，就是建築物與擋土牆



日前因米塔颱風逼近，水土保持局 30 日發布土石流警戒預報，紅色警戒 8 條，黃色警戒 203 條。(圖 / 擷取自水土保持局網站)

水平距離與擋土牆高度相當，但常常實務執行上很難做到。

在山坡地上建造房屋，有整地就有所謂「挖方」與「填方」，挖方是指

開挖結構物所需的開挖土方體積，填方是指結構物完成後，須回填土方體積。填方的施工品質與土壤的密實度有很大關係，如果填土時夯實得好，

土壤自然比較堅固。

填方蓋房子最好規劃有地下室，有挖土的動作，令挖除的重量與新蓋建築物重量平衡，就比較沒有沉陷的問題，若是蓋高樓的話，在結構設計時就要考慮如何將建築物的重量直接傳遞至原有土層會比較安全。

除此之外，有些山坡因原來地形就是山谷，形成天然的水路，整地回填後雖然變平，但地下水流仍然會沿著原來的地形流動，只是隱沒在地下，這種在設計時就要特別注意，不能只就工址內地質鑽探資料考慮做設計，亦須考慮水土保持計畫，擴大範圍作整體考量。

購買山坡地住宅前，應多打聽過去基地附近歷史上有無發生土石流或泥流的記錄，亦或是在各大搜尋引擎輸入關鍵字如「地點+土石流」，就會出現過去曾有土石流、路基掏空或民眾必須撤離等相關歷史報導及資料，若曾有發生這些不良紀錄，則表示該地區有較高風險存在。

另外更重要的是，出事後的工程處理，必須由專業技師或專家做深入分析與研判，方能有效解決，但基本上，不建議消費者購買位於順向坡的



順向、逆向坡示意圖。(圖 / 戴雲發提供)

住宅。住在山坡地的民眾可透過長期監測道路、水溝、電線桿、擋土牆是否有龜裂情形發生，若有改變就須特別注意。

此外良好的排水設計也很重要，建議設置時請專業技師評估，若排水管發生阻塞，無法排水，即須特別留意雨水是否無法排出造成擋土牆面壓力，若有這種情況發生，很可能造成擋土牆崩塌。

但曾經發生過土石流的地方，也並非完全不能住人，只要做好監測及管理，並且加強山坡地的安全機制，擋土牆加強結構安全、考慮排水措施

及抓地力強的植物，仍可保障居住者的環境安全。

一個好的建商願意花較多時間先作好水土保持再興建建築，並主動準備地質及特別加強設計的說明資料提供給購屋者，所以選擇優質建商，也是避免買到不安全建築的關鍵之一。唯有長期地質結構穩定，你我居住環境才能真正住的安心。

2019年10月05日
記者陳韋帆/三立新聞網
is.gd/Th0odW

內政部 推動私有建築物耐震階段性補強

營建署表示，檢討近年地震，常有建築物因軟弱底層而發生軟腳蝦倒塌的情形。為協助民眾辦理建築物補強、提升耐震能力，該署委託國家地震工程研究中心(以下簡稱國震中心)推動階段性補強技術，並已於2019年9月完成

私有建築物階段性補強之示範案例。
階段性補強示範案例已完工，有照片有真相

營建署說明，該案例位於花蓮縣國盛里，屋齡約為25年地上6層之

建築物，總計約有36戶，地上一樓為社區之停車場，2樓至6樓為一般住宅，透過政府的補助計畫與國震中心的專業協助，在不影響社區住戶生活之前提下，於建築物一樓增設部分剪力牆(鋼筋混凝土牆)，提升建物耐

震強度，消除建築物軟弱層之問題，讓居住安全多一份保障。

耐震階段性補強最高補助 220 萬元，補強又補助

營建署表示，2019 年計劃補助 250 件建築物階段性補強補助，每件以不超過補強費用之 45%，且以 220 萬元為限，協助民眾提升建築物之結構安全，目前各地方政府已陸續公告受理中，歡迎民眾踴躍申請，改善自家建築物之結構安全。

成立階段性補強專案辦公室，主動到府服務

此外，為使民眾更容易瞭解耐震階段性補強之內容，營建署已委託國震中心成立階段性補強專案辦公室(電話：02-6630-0237)，提供民眾相關耐震階段性補強技術與行政補助申請流程等諮詢服務，有意願辦理或想瞭解耐震階段性補強之社區，可由專案辦公室派員至社區進行說明。相關資訊可至私有建築物耐震階段性補強資訊網查詢(<http://privatebuilding.ncree.org.tw/>)，歡迎民眾多加利用。

辦理現地觀摩活動，見賢思齊廣為周知

耐震階段性補強，安全保護你的家，內政部推動私有建築物耐震階段性補強，軟腳變勇腳(圖：營建署)

營建署指出，為利相關專業技師、建築師、施工廠商與民眾更加瞭解耐震階段性補強之內容與重要性，配合首例之示範案例完工，預計於 2019 年 10 月 25 日於花蓮辦理觀摩講習活動(活動報名截止時間為 2019 年 10 月 18 日，報名上限 80 人，額滿為止)，期望藉由現地探訪讓大眾瞭解耐震階

段性補強案例成果與好處，歡迎對耐震階段性補強有興趣的民眾或相關從業人員踴躍報名參加，請按此報名

(<https://conf.ncree.org.tw/indexCht.aspx?n=A10810210>)。

2019 年 10 月 13 日
記者方暮晨/MyGoNews
is.gd/1YUpPU

柯文哲 北市重大公共建設「一次說清楚」

台北市長柯文哲 2019 年 10 月 14 日至市議會，專案報告「台北市重大工程及 BOT 案最新推動進度(含社會住宅與居住正義 2.0、大巨蛋案、C1/D1 土地開發案、北藝、北流、中

正橋、各大市場改建及捷運民生汐止線、環狀線南北環段、東環段及萬大線)」。

社會住宅與居住正義部分，柯文哲表示，2015 至 2026 年總計預

定竣工 43 處 15,609 戶，2015 至 2022 年兩個市長任期預定竣工總計 25 處 8,427 戶；租金補貼部分，2018 年租金補貼 11,561 戶，依各身分別(如長者、身心障礙及原住民優惠)，提供多元協

助。

柯文哲表示，在包租代管部分，自 2017 年 11 月至 2019 年 10 月 8 日媒合 1,114 件，每月平均媒合 50 件，並穩定成長。在精進策略部分，除解決系統性問題、屋主稅基比照單一且自住外，更積極開發屋源，採故事行銷持續宣傳。

柯文哲接著說，在推動民宅更新方面，目前已培訓 10,119 名危老推動師、110 處工作站；重建計畫申請 140 件、核定 88 件；執照申請 49 件、執照核准 29 件。採一站式居家修繕服務、單一窗口協助，並推動房市健全與合理稅制。

柯文哲表示，多元提供社會住宅，整合公私有資源，可增加 44,700 戶以上，並採加速民宅更新、倡議資訊透明、維護市民交易安全、公益性房屋輕稅、提高持有戶房屋成本等多項措施。

柯文哲接著說明大巨蛋工程，他表示，市府秉持「不放水、不刁難、公開透明」來解決，遠雄集團要向社會大眾說明，為他們自己辯護，他建議大巨蛋容留人數先求有再求好，14 日下午將進行都審程序。柯文哲表示，都審會中市府機關代表之 7 位委員須全數迴避，由 14 位府外委員審查，並互推 1 人擔任主席。並依建築技術規則第 97 條，另案辦理安全梯變更設計，送營建署審查；依建築技術規則第 127 條，營運階段個案申請審查工程預算議會附帶意見，應待大巨蛋都市設計審議及環境影響評估完成，並取得建照後，方得動支。柯

文哲表示，將積極趕辦涉及公共安全之 14 項工作完成審議作業，重新啟動議約，以公平、合理原則，檢討修訂不合時宜之約定。

柯文哲接著報告有關 C1/D1 土地開發案(雙子星案)，2018 年 12 月 27 日南海馬頓團隊獲得最優申請人資格，但 2019 年 7 月 4 日經濟部投審會依外國人投資條例，基於風險控管、國家安全、公共利益等因素之考量，認定南海馬頓團隊申請設立新專案公司投資本開發案，對國家安全有不利影響決議不予核准南海馬頓團隊設立新專案公司申請。因南海馬頓團隊二次定暫時狀態處分聲請均遭駁回，其中一案抗告亦遭最高行政法院駁回，另案抗告最高行政法院仍在審理中兩案，行政訴願皆在審理中，市府將持續追蹤審議進度，並委任專業律師協助，確保市府權益。

在北藝部分，柯文哲表示，工程規劃由工務局、文化局及捷運局接手，預計 2021 年開館前場館硬體建置及測試、2022 年對外營運加強分標整合協調、定期跨局處督導協助解決問題加速辦理行政法人法制作業。

在北流部分，南基地一流行音樂文化館及產業區主體結構(不含空調及室內裝修)預計 2019 年 12 月底竣工；北基地之表演廳電動升降舞台設備預計在 2019 年 11 月 30 日前完成安裝、2019 年 12 月 31 日前完成測試運作。有關開館期程規劃，北基地表演廳預計於 2020 年第 2 季正式開館營運，開館前將辦理滿載測試；在南基地流行音樂文化館及產業



區，配合工程竣工驗收、室內裝修及佈展期程，暫訂 2021 年上半年開館營運。

柯文哲表示，中正橋新橋已於 2019 年 5 月 6 日開工，預定 2023 年 5 月 5 日完工；至於重慶高架橋拆除、改建新橋通車期程，重慶高架拆除預計於 2020 年春節拆橋(1 月 23 日至 29 日)興建新橋自 2019 年 9 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日。川端橋並將保存再利用。整個春節期間拆橋相關交通維持計畫，也將加強宣導。

柯文哲表示，在各大市場改建部分，採建構現代化市場及市集改造，南門中繼市場 2019 年 10 月 17 日試營運、11 月 13 日開幕；大龍市場 11 月 5 日試營運、12 月 13 日開幕；環南中繼市場 11 月試營運、12 月開幕，都提供接駁車、無現金支付服務，並由專業物管團隊駐點。

柯文哲接著報告有關捷運民生汐止線、環狀線南北環段、東環段及萬大線。有關萬大線部分，土建標及機電標目前進度正常，預計 2025 年底完工、2026 年上半年通車；捷運環狀線南北環段，預計 2021 年發包施工、2029 年完工通車；捷運東環段 2019 年起已編列 3,500 萬元，辦理綜合規劃等作業於 2019 年 9 月 25 日完成招標；捷運民生汐止線目前正爭取環評核定，爭取計

畫奉中央核定。柯文哲表示，由於捷運民生汐止線週邊有多項工程進行，他建議與中央政府、新北市政府等協

商，一次講清楚後，再做整體規劃。

2019年10月14日
記者林湘慈/MyGoNews
is.gd/dq7k8B

退休共享住宅 可能成為未來趨勢

1990年代美國最受歡迎、也曾在台灣播出的電視喜劇(黃金女郎)，讓退休生活，看起來像人生的黃金年代一樣充滿樂趣，不過，很多人懷疑，在人生遲暮之年，再與其他沒有血緣關係、甚至原先根本不認識的人，以家庭的型式共同生活，行得通嗎？加拿大退休婦人巴德維奇說，一開始，她也有過懷疑，不過嘗試之後，她發現好得超乎想像。

巴德維奇目前在安大略一棟一百一十多坪的房子裡，和另外三個退休女性共居，她最年輕67歲，其他三人分別68、70和74歲。共居的經驗，讓她們都成為退休共享住宅的倡導者，加拿大媒體形容她們是加拿大的黃金女郎。

沒有血緣或是好友關係，從晚年才開始共同居住，在過去就算不是完全沒有，也相當罕見，不過未來，它可能成為一個新的趨勢。

巴德維奇透露自己起心動念，始於把老母送進養老院，她的一個同事與她有相同經驗，照顧年邁的父母多年，自己也到了退休年紀。巴德維奇算了一下，發現如果把通膨算進去，住養老院，會用光退休金，她不願意晚年成為兒女的負擔。她說，雖然兒女都很貼心，但是她從自己的經驗中，了解照顧上一代的辛苦，她不願

意再讓兒女承受。

愈來愈多人，被老年共居的想法吸引，原因之一是房價不斷攀升，住成為一種負擔，人口老化的問題也愈來愈嚴重，以加拿大為例，預估到2036年以前，每四個加拿大人裡面，就會有一個年紀超過65歲，住不起成為老人安養的一大障礙，老人可能會被迫脫離原本的生活圈，搬到比較便宜的地方養老。

要在負擔得起的前提下，儘量自在的養老，在自宅共居，成為一種選擇，不過在實踐的過程中，也會碰到很多困難。英國第一個老人互助宅，從開始到完成，就歷經了18年，主要原因是社會的接受度不足，加拿大的那四個黃金女郎，也有相同經驗，她們在2013年提出自建住宅申請，要建造一棟有六個房間的共居宅，地方政府反對，甚至企圖修法阻擋，逼得她們向人權保護委員會申訴，人權委員會發函警告地方政府，指出直接或間接歧視弱勢團體，可能觸法，法案在表決的兩個小時前才喊卡。

四個退休婦人的共居宅在2015年完工，雖然地點不是她們最初選中的地方，不過房子的設計，完全符合她們的需要，屋子裡有電梯，以及友善老人的浴室，她們還留了兩間客房，以備未來需要請護士時使用。四

個室友簽了共居公約，聲明對彼此沒有照顧之責，需要彼此勞力服務的話，得支付酬勞，萬一有天哪個人無法自主生活了，那就是該搬出去的時候了。

共居宅盡可能的維持每一個單位的獨立性，四個人各擁有百分之25的產權，有人死亡或搬走，她的持份就出售。

另外，共居的成員，每個月要支付一筆定額的公用基金，用以請人打掃、採買以房屋修繕保養等共同花費。

這四個室友都是在家裡待不住的人，雖然都很忙，但還是常常一起吃晚餐、聊天，分享不同的人生經驗，讓她們的生活更加豐富。暑假時，她們會開放客房，招待一兩個到鎮上打工的學生住宿。

四人並非從一開始就接受共居的概念，不過嘗試之後，都很滿意，現在，她們一有機會，就大力鼓吹，對於同樣在思考養老問題的人，她們的建議是，如果你不想讓別人來幫你決定，老年生活怎麼過，就盡早開始規劃，最好找觀念相近的人，當然不可能方方面面都契合，只要基本的價值觀不衝突，應該就可以了。

2019年10月14日
記者夏明珠/中廣新聞網
is.gd/H6iLcn