

「2022 台北城市博覽會」團體導覽活動花絮

感謝日本菊水公司海外部部長秦賢治先生

秋之饗宴- 南部兩天一夜知性之旅

地震一瞬間 專家 3 步驟檢視建築物安全

台灣物業管理學會拜會新北住宅及都市更新中心

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：郭紀子理事長

總編輯：羅紫萍

執行編輯：張玉萍

編輯單位：月進整合科技有限公司

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

「2022 台北城市博覽會」團體導覽活動花絮

2022 年 09 月 06 日台灣物業管理學會舉辦「2022 台北城市博覽會」團體導覽活動，由郭紀子理事長領隊，林宗嵩秘書長、葉文芝副秘書長押隊，高金村理事、許俊美建築師、會員委員會委員郭禎誼、黃啟昶及市民共 26 人報名參加活動。

不只是台北人的希望，更是台灣人的未來。



台北，一直是追求夢想的朋友移居的首選之地，但只有聚集於此的台北人，才真正明白在地生活的酸甘甜！台北市民的疑問、想像與心聲都在這裡；台北願景的勾勒實現，更需要全員參與。親愛的台北人，讓我們一同加入思考和行動，決定下一秒的台北未來！

走進城市博覽會，你將看見獨特豐富的台北風貌。從還原山水地的美麗開始，坐上飛行器，體驗首善之都在「永續發展」的努力；由台北中心往外看，在每一寸的改變創新中目睹「城市再生」價值；乘坐時光機「打開台北」，自由書寫在這裡的全新故事；領一張「共融社會」的入場券，享受台北給老伴到寵伴的全齡呵護；在最支持「創新創業」的環境裡，你能找到實現夢想的幸福成就感；同時享受「智慧城市」帶來最頂尖、有趣又便捷的科技大未來。

這裡是你我生活、工作、夢想的起始，台北正在進行式，邀請你參與共創屬於我們的未來。



感謝日本菊水公司海外部部長秦賢治先生

台灣物業管理學會於 2022 年 9 月 17 日晚上在滬海鮮蒸氣銅餐廳，由郭紀子理事長作東，為感謝協助本學會辦理外牆磁磚脫落系列研討會及多年日本學習旅行，邀宴日本菊水公司海外部部長秦賢治先生、台灣菊水公司總經理林芳裕先生及南海公司負責人謝宗義理事長，感謝多年來與本學會的共同合作與指導。陪同者有黃世孟名譽理事長暨夫人、李正庸常務監事、楊詩弘顧問、蔡妙能前主委、林宗嵩秘書長。



秋之饗宴- 南部兩天一夜知性之旅

● 活動緣起

此次「南部兩天一夜知性之旅」活動，由臺中市智慧綠城市協會主辦、台灣物業管理學會及社團法人中華民國物業管理經理人協會共同合辦，繼 2019 年參訪澳洲雪梨歌劇院，2020 年參訪臺中國家歌劇院，延續這股熱情，我們此次來到南臺灣，造訪被英國衛報讚譽為「有著史詩般

場景的地表最強藝文中心」-高雄衛武營國家藝術中心。在會員們的熱情相挺下，本次活動於 9/18 及 9/19 日圓滿完成。

● 活動內容

此一活動除了參訪衛武營國家藝術中心，也探訪高雄港音樂銅鐘廣場、臺南新化果菜市場，並安排品嚐臺南國宴小吃，入住高雄圓山飯店等，是一趟充滿知性、感性與

娛樂性的豐富之旅。

● 平凡大美的感動

此次活動最大的亮點，是邀請了侯慶謀與林宛蓁兩位建築師，以及鈺通營造廖家聰主任為會員們親自解說和簡報。侯慶謀與林宛蓁兩位建築師，是「衛武營國家藝術中心」及「大港迴聲」之主要設計及規劃者，兩人均畢業於哈佛大學建築暨都市設計碩士，其理念為藉由挖掘基地與生

活的線索，來創造屬於這塊土地的未來，我們感謝江哲銘老師的引薦，讓會員們有機會聆聽和學習建築與藝術落入凡間之大美。而「新化果菜市場」有「全國最美市場」之稱，目前已取得綠建築及智慧建築雙證書，並獲「2019 DRIVEN x DESIGN 香港設計獎」銀牌獎，廖主任的簡報也讓我們從施工的角度，瞭解到成就大美之不易。

● 盛宴小吃的滿足

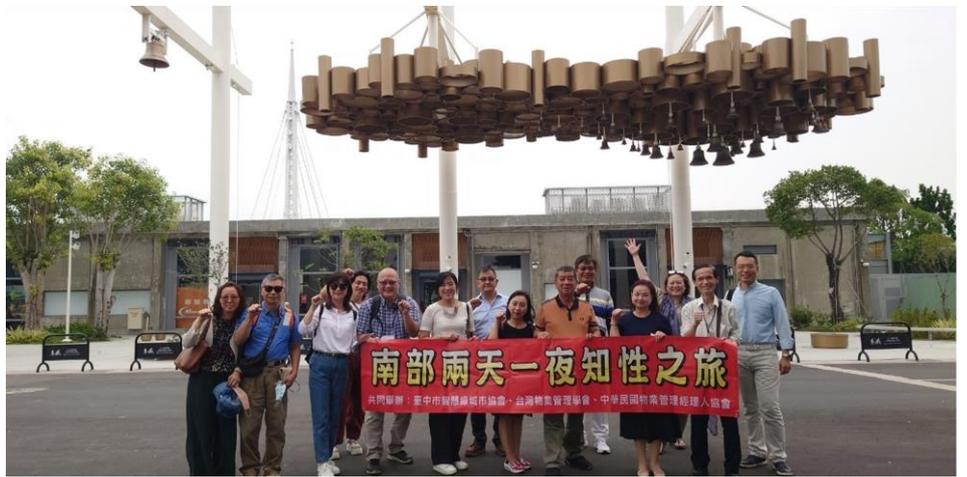
在享受過心靈的盛宴後，晚間入住高雄圓山大飯店，品嚐經典的宮廷廚藝，大家開懷暢談、分享，酒足飯飽後，從客房的景觀陽台，遠眺美麗的澄清湖與高雄市夜景，沈浸於奢華古風的住宿體驗；隔日中餐享用有名的臺南周氏蝦卷國宴小吃，特殊的甜酸滋味，加上担仔麵、棺材板、蝦卷、蚵仔煎等道地小吃，深深感受到臺南純樸的美食風味，不愧被選用作為款待外賓的佳饈。

● 結語

再次感謝辛苦規劃的洪嘉聲秘書長及所有參與的會員們，帶給大家一次難忘的回憶，也期待下次的豐富旅程。

益昇國際智慧股份有限公司

趙育敏 撰



「917」台東地震剛好在「921」大地震屆滿 23 周年前夕，建築安全履歷協會創會理事長戴雲發 18 日呼籲，唯有避開 921 大地震倒塌受損大樓設計施工的十大危險基因，並透過建築內部鋼筋混凝土結構及施工品質控制，方能確保蓋出禁得起地震考驗的建築。

9 月 17 日晚間 21 點 41 分發生有感地震，根據中央氣象局地震報告指出，這起地震的震央位於臺東縣關山鎮，芮氏規模 6.4，地震深度 7 公里，最大震度台東有「6 強」，是 49 年來當地最大地震，不排除近日還會有規模 5 的餘震發生。

民國 88 年發生了 921 集集大地震，重創全台，震撼人心，讓台灣居民感受地震強大威力，芮氏規模達到 7.3，共持續了 102 秒，總計 2,415 人死亡，11,305 人受傷，也因此迫使國人和政府重新開始深思防震的重要性，並檢討建築物或其他地方的防震措施。

在發生地震的當下，戴雲發建議民眾應就近趴下並尋找掩護，更重要的是，地震過後也應積極檢查自家房子的狀況。民眾可以針對家中的大柱、大樑檢查，看看有沒有出現 45 度的裂縫，也要特別注意低樓層的結構



民眾可以針對家中的大柱、大樑檢查，看看有沒有出現 45 度的裂縫，也要特別注意低樓層的結構狀況。(戴雲發提供)

狀況。另外提醒民眾，千萬別輕忽地震對建物造成的損傷，可依循掌握以下三步驟替自家住家結構進行簡易健檢。

1、觀察整棟大樓外觀。

為了避免因為地震造成房屋倒塌，必須確保房屋的結構安全，房屋結構整棟皆是命運共同體，因此判斷結構是否安全，不能只看自家樓層，必須同時留意整棟大樓四周的外牆。亦可詢問左鄰右舍是否也有損害，再共同查看整棟大樓是否有異常歪斜、沉陷狀況，並檢查門窗是否有擠壓變形，牆壁、柱、梁、樓板等有無裂損。

2、大樓柱子是否有嚴重裂縫、混

凝土剝落、或鋼筋外露等現象。

地震來時，常造成建物受損倒塌的往往是整棟大樓的一、二樓，故可從一樓開始檢查，觀察公共空間的大梁大柱是否有 45 度斜裂縫、鋼筋外露或是水泥剝落的狀況，只要結構沒有被裝潢遮蔽的地方，例如公設大廳、樓梯間、地下室、垃圾分類室、或是地下停車場都應該要檢查一遍。如果出現異狀就應通知管委會找尋結構相關技師做進一步的檢查。

另外，需特別注意 1 樓若為挑高大廳，或被改建為超商、大型賣場、餐廳等建物，更要特別留意，避免發生「軟腳效應」。戴雲發創會理事長強調，不是自己家裡沒問題、大樓就百分之百安全，低樓層的 1~2 樓，

更是地震後最應該檢查的地方，舉例，如台南「維冠金龍大樓」、花蓮「雲門翠堤大樓」，都是低樓層出狀況，導致坍塌或傾斜。

3、住家大梁、大柱或是剪力牆有無斜 45 度角的裂縫。

地震發生時，房屋會因此產生震動週期，若結構不夠穩固，則可能在重要的結構體上產生斜的裂縫。戴雲發創會理事長表示，並非所有牆面上的裂縫都需要擔心，主要要查看撐起房屋結構的梁柱是否有受地震影響，或是看牆面大於 25 公分厚的剪力牆是否有出現斜 45 度角的裂縫。若有的話，代表結構已受到地震影響，未來若遇到強度更大的地震，其裂縫將更加擴大，甚至可

能造成梁柱斷裂，建議應請專業的結構相關技師進一步勘驗，並給予專業建議。

整體來說，為預防及降低地震帶來的危害，戴雲發創會理事長建議，如民眾發現家中大梁、大柱或是大於 25cm 的剪力牆面已出現新增較為明顯的 45 度裂縫，務必請結構技師到府進行檢測建築是否有安全疑慮，如些微受損仍堪住，可透過補強延續建築壽命；如建築已嚴重受損，可往都更合建拆除重建，但短期千萬別入住，因為地震何時來襲不可預知，切勿拿生命安全來測試建築結構安全。另外呼籲，全台推動危老與都更雙軌老屋改建潮，若能將最高端、科技的建築工法導入，應能成為提升台灣建築品

質的契機，讓民眾能住到一百年都不需要被都更的優良安全住宅，以免只有建造出更多新的但未必真正安全的建築。

台灣位於地震帶與颱風帶，如何將建築從規劃設計、材料及施工的每個品質細節都確實做到且完整記錄，以確保建築能耐震抗強風，讓人民居住安全安心，這是最重要的。「建築結構安全，預防勝於治療！」最好的預防，便是能在建造時就蓋出結構安全的建築物，「如何選擇一棟安全好宅」絕對是幸福人生中必做的一門功課。

2022 年 09 月 18 日
記者蔣謙正/中華日報
t.ly/edID

台灣物業管理學會拜會新北住宅及都市更新中心

2022 年 9 月 20 日下午，黃世孟名譽理事長、郭紀子理事長拜會新北住宅及都市更新中心，與新北市副市長兼該中心董事長陳純敬、新北市地政局副局長兼該中心執行長汪禮國等針對社宅的物業管理交換意見，提供建言。

