



日本清水建設參訪後記

強化社會住宅推動共識營圓滿成功

2018 年澳洲布里斯本+黃金海岸+雪梨物業參訪活動 接受報名

高雄建商：高雄盾立意很好 不該被汙名化

配合政院社宅政策 國產署完成撥用 174 億元國有房地

借鏡日本洪災 加速強化防災思維與策略

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：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

## 日本清水建設參訪後記

2018 年 4 月 20 日，日本清水株式會社國際支店營業部竹迫由美子部長及王思堯先生共同拜會台灣物業管理學會，而此次參訪日本清水建設，則為雙方進一步的交流活動，同時也感謝竹迫部長及王先生對於此次參訪活動的大力協助。

此行參訪活動地點包括：清水株式會社總部、產品開發及員工教育中心、技術研究所及 LCV(Life Cycle Valuation)事業本部。

清水總部新建工程於 2012 年完工，整棟以預鑄工法完成主結構(PC+



清水建設總部入口處留影



於技術研究所員工教育中心

RC) 為一地上 22 層+地下 3 層的純商辦大樓，建築核心概念以 ECO(環保節能) + BCP (Business Continuity Plan) 為主軸。所謂 BCP 就是以「防災」為優先考量，在每一樓層中

設計大跨距的空間配置，一樓也為防災(水患或海嘯)預留挑高空間，這樣的設計及畫面令人留下深刻印象。

產品開發及員工教育中心除了展示預鑄(PC+RC)柱體 mock-up 及

其他新技術，也是培訓相關人才的搖籃。感謝建築技術部 Mr. Javier Mario 對於該中心的詳細介紹及簡報。當中值得一提的是，在模板施工模擬中，對新進員工教育強調要有能力踏實地的「除錯」，足以為學校培訓人才訓練的楷模。

成立於 1944 年的技術研究所，陳列了清水株式會社從 1804 年創立到 2016 年止，在全球各地作品的小模型(1/1000)。另外，研究所特別為此次參訪，將主軸聚焦在防震工作，帶領我們參觀了清水自建的國家級

地震模擬中心，也介紹了自行研發並安裝在研究所本體結構的防震 damper。

最後一站為 LCV 事業本部，秋本學總經理親自接待，並由大塚所長介紹目前正在推動的 s-BM(Shimizu Building Management)建築物管理，如竣工資料的儲存及維持管理等等，都做了詳細的介紹。事實上，LCV 事業本部與學會在推動建築生命週期中營運管理(物業管理)的方向和目標是一致的，相信雙方將會在未來的交流上，擦出更多的火花。

結束參訪後，黃世孟名譽理事長也提出邀請，希望 LCV 事業本部能參與年底(2018.12.13-16)在臺北南港展覽中心舉辦的臺北國際建築建材暨產品展，期透過建築論壇期間的分享，共創雙贏。

學會此行參訪代表:

黃世孟(名譽理事長)、林世俊(常務監事)、楊詩弘(秘書長)、洪嘉聲(物聯網小組 召集人)

台灣物業管理學會  
IoT 工作小組召集人 洪嘉聲



頂樓與竹迫部長留影



與 Mr. Mario 講師合影



王思堯先生為我們解說



於清水建設接待處合影

## 強化社會住宅推動共識營圓滿成功

台灣物業管理學會受內政部營建署委託協辦強化社會住宅推動共識

營，本次共識營舉辦目的為希望透過本次活動，讓中央各部會、國營事業

及各縣市政府在推動社會住宅能更為強化共識。共識營於 7 月 23 日及

7月24日在劍潭青年活動中心舉行，內政部長徐國勇也蒞臨致詞，為致力於推動社會住宅的夥伴們勉勵。除了勉勵外，部長也特別感謝黃世孟名譽理事長、杜功仁理事長等物業管理學會專家學者們，對於社會住宅推動的協助，並期望學會專家學者們能在未來繼續協助社會住宅政策的推動。

在本次共識營中，首先由內政部花敬群政務次長報告「8年20萬戶社會住宅空間分配與興辦方式」，其中針對社會住宅政策內涵、推動至今直接興建社會住宅及包租代管的進度、中央可協助社會住宅推動之機制，期望能促使各縣市政府與國營事業更快速整合閒置土地及房舍，讓社會住宅推動更為快速且順暢。此外，本次共識營亦邀請臺北市政府都市發展局林洲民局長，及新北市政府城鄉發展局住宅發展科鄭建志科長，來分享雙北在社會住宅規劃設計、興建與營運管理維護的經驗。

而為了使與會人員對於未來興辦社會住宅的第2階段目標，以及興辦財務規劃計算方式，特邀請內政部營建署國民住宅組朱慶倫組長及財務組莊涼玉組長報告「社會住宅第2階段落實與精進做法」及「社會住宅財務規劃」。此外，為提升我國社會住宅在規劃設計、興建與營運管理

各階段之作業品質，並提供參與興辦人員參考依據，因此內政部營建署特委託台灣物業管理學會編制「社會住宅規劃設計及興建與營運管理作業參考手冊」，本次共識營也邀請黃世孟名譽理事長針對手冊草案內容提出報

告，讓與會人員了解手冊內容。最後由內政部花敬群政務次長主持的綜合座談，和與談人針對與會人員的問題提出解答，並再次聚焦本次共識營之重點，為本次活動畫下圓滿句點。



## 2018年澳洲布里斯本+黃金海岸+雪梨物業參訪活動 接受報名

台灣物業管理學會近期規劃了一個九天八夜的「澳洲物業管理參訪活動」，預計於2018年10月13日至2018年10月21日期間，進行澳洲布

里斯本、黃金海岸、雪梨等三地之物業案場參訪，即日起開始接受報名。參訪案場包括：住宅小區或大樓、裕峰集團大型購物商場、昆士蘭州政

府住宅租賃管理局、第一太平戴維斯 Savills 於雪梨所管理的二座高端物業參訪、及雪梨歌劇院之設施管理導覽與參訪。值得一提的是，澳洲物業管理聯

盟施伯欣理事長非常熱心地協助規劃  
本次活動中在布里斯本與黃金海岸的  
參訪案場與行程。學會在此要誠摯地  
表達對施理事長的感謝之意。

本次澳洲行，學會除了規劃物業  
管理案場之參訪活動之外，也在緊湊  
的參訪行程中安插了幾處觀光景點，  
包括：斯洛美百年葡萄酒莊園、海港  
城 OUTLET、雪梨市區觀光、QVB 維  
多利亞皇后百貨/全世界最美百貨大  
樓、藍山國家公園.....等。本次參訪活  
動機會難得，歡迎各界踴躍報名。

即日起即可報名，截止至 2018 年  
8 月 20 日 17:00。

#### ● 團費

\$ 58,800 元 (單人房+ 10000 元)

因團體機票數量有限，若無法增加團體機票時，  
則需改訂立個人機票，機票報價則以旅行社實  
際訂立時的票價為主~ 請知悉！

聯絡人：陳婉玲秘書

信箱：service@tipm.org.tw

電話：0-2-2531-3162

(FAX)02-2531-3102



活動報名表與行程內容請至學會網站查閱：<https://goo.gl/bqDf7z>

## 高雄建商：高雄厝立意很好 不該被汙名化

高雄市政府推高雄厝多年，頗  
受爭議的是景觀陽台，由現有建築  
法令的 2 公尺往外推為 3 公尺，成  
為景觀陽台，內政部認為是「虛坪」，  
恐有爭議，導致外縣市想跟進，內政  
部都尚未同意。2018 年 7 月 23 日  
上午高雄市政府舉辦高厝聯合設計  
展及綠建築大獎頒獎典禮時，高雄  
市不動產開發商業同業公會理事  
長張永義說，如果把景觀陽台說成  
是「圖利」開發商的話，等於是汙名

了建商在綠建築及城市美學的貢獻。

京城建設總經理陳添進說，高雄  
是熱帶氣候，景觀陽台設計可透過綠  
化降溫，早期只有 2 公尺是不能用的  
空間，如今可向外推 3 公尺多，是可  
用的綠化空間，對大環境垂直綠化，  
利用度更高，「這是好事」。

甲六園建設董事長丁友鴻說，陽  
台向外推到 3 公尺，對社會景觀來說  
是正面的，除綠化外，有防熱、隔熱的  
效果，認為內政部應該要多鼓勵才對。

高雄市不動產開發商業同業公會  
理事長張貴財說，「高雄厝」可以說是  
全國首創集整個城市各界力量對其城  
市建築學的反省，將會激盪出什麼火  
花尚未可知；但對環境友善設計的種  
子已深植人心，何時會開花結果已可  
期待

2018 年得獎作品共有 15 件，透  
過高雄厝設計鼓勵回饋辦法得以獎  
勵容積，建構 3 公尺深陽台，可有效  
調節微氣候讓環境降溫，又可達深  
遮陽效果，像集合住宅店舖組「福  
懋建設一樹

河院」下午陽台面臨西曬，透過設置景觀陽台，綠化減少陽光直射室內，讓室內外溫差可達攝氏 3 度以上。

工務局表示，目前申請高雄厝建照已達 770 件，未來會有 3 萬 2000 多戶的高雄厝住宅，目前已有 一萬多戶取得使用執照。

2018 年 07 月 23 日

記者謝梅芬/聯合報

<https://goo.gl/WfLaiz>



高雄市政府舉辦高厝聯合設計展及綠建築大獎頒獎典禮。記者謝梅芬 / 攝影



高雄市政府在市府中庭圖示已申請高雄厝的大樓位置。記者謝梅芬 / 攝影



高雄市政府今天上午在舉辦高厝聯合設計展及綠建築大獎頒獎典禮。記者謝梅芬 / 攝影



高雄厝最大的爭議是在陽台外推到 3 公尺，增加綠化空間，但內政部認為是「虛坪」。記者謝梅芬 / 攝影

## 配合政院社宅政策 國產署完成撥用 174 億元國有房地

為儲備第二階段社會住宅用地，財部國產署 2018 年 7 月 30 日指出，截至 7 月底已協助地方政府撥用 25 處國有土地及 3 棟國有住宅，總公告現值達 174.4 億元。行政院長賴清德 5 月 31 日聽取「社會住宅政策推動情形」報告後，要求各部會繼續盤點待活化房地資源，以儲備社會住宅用地。

國產署 30 日指出，財政部配合社會住宅政策可分成 3 大塊，第一部分已協助地方政府興辦社宅並完成撥用的，包括台北市 11 塊土地 1 處房屋、公告現值 120.3 億元，新北市 5 塊土地 1 處房屋、公告現值 27.9 億元，還有桃園、台中、高雄市及台東縣共 9 塊土地及 1 處房屋、公告現值 26.2 億元。這部份僅 4 地與 3 戶為無償撥用，其餘都是有償。第二部分全數為國防部土地，現為

租用，有台中市 4 塊土地共 4.56 公頃，國防部釋出後由國產署協助租用。

第三部分則為國產署保留 105 處國有土地及 1 處國有房舍（土地面積 46.84 公頃，房屋 1 戶），供內政部營建署協同各地方政府評估是否要蓋社宅，地點從基隆、雙北市到屏東、台東、澎湖縣不等，其中以台中市 29 處土地

11.07 公頃占地最廣，其次為基隆市 7 塊土地占地共 9.23 公頃，第三則是新北市的 15 處土地，占地約 6.69 公頃，這部份共計有 73 處土地，將朝無償撥用或租用方向來處理。

2018 年 07 月 31 日  
記者林昱均/中時電子報  
<https://goo.gl/eSDzER>

### 國庫署已完成之土地撥用清冊

| 房地清冊 | 國有土地數 | 面積 (公頃) | 國有住宅戶數 | 公告現值 (億元) |
|------|-------|---------|--------|-----------|
| 台北市  | 11    | 4.83    | 3      | 120.36    |
| 新北市  | 5     | 4.84    | 7      | 27.97     |
| 桃園市  | 4     | 3.77    | 0      | 14.49     |
| 台中市  | 3     | 4.37    | 0      | 10.19     |
| 高雄市  | 1     | 0.10    | 27     | 1.26      |
| 台東縣  | 1     | 0.22    | 0      | 0.19      |
| 合計   | 25    | 18.13   | 37     | 174.49    |

資料來源：財政部國有財產署  
製表：林昱均

國庫署已完成之土地撥用清冊。(中時電子報)

時序進入夏季，氣候暖化的跡象在全球各處顯現的格外鮮明。除了多處地方的氣溫紛紛創下新高紀錄外，強颱、豪雨也在四處肆虐，其中日本的洪災最引人矚目！

### 防災大國為何災情慘重？

受到今年梅雨滯留鋒面及第 7 號颱風巴比倫的雙重影響，日本西南部從六月底到七月初遭受一波波豪大雨的侵襲，短短數日多處創下破千毫米的驚人雨量，衍生出大範圍的洪澇及土石流的災情，造成 36 年以來最慘重的生命及財產損失！日本氣象廳正式定名為「平成 30 年七月豪雨」事件。

根據日本警察廳統計，這次的暴雨洪災遇難者超過 200 人，仍有 60 多人失聯，2 萬 3 千多棟房舍淹水，土石流災害 448 處，疏散人口超過 7 千人；尤其岡山縣倉敷市真備町有四分之一地區被水淹沒，廣島縣吳市安浦町村落幾乎被土石流完全沖毀，慘重的災情讓人怵目驚心！

日本颱風、地震與海嘯等天災繁多，一向注意災害的預防與應變，是舉世稱許的模範國家。這次的豪雨事件，卻受災慘重，讓人十分意外。回顧整起事件，檢討起來有多項原因：

### 氣候變遷衝擊 降雨強度更高

首先，氣候變遷的衝擊日益加深，超乎預期。全球暖化最令人擔憂的一點就是，由於地表溫度升高，導致大氣層水氣含量增加，濕度增大，極端天氣變得越來越頻繁，降雨的強度更高，也更難以預測；從而洪澇災害的風險更大，給社會和經濟帶來更重大的影響和損失。

這次日本豪雨就是一個颱風雲系

結合了梅雨滯留鋒面的特殊氣象條件所造成。雖然日本氣象廳已經事前提出豪雨警告；但是仍然無法預測會有這麼多創紀錄的降雨量，自然也讓防災設施根本無以因應。

第二，先天處在容易致災的地質環境。日本是由板塊擠壓形成的島嶼國家，地震頻繁，沖蝕率高，約七成的土地由山脈和丘陵組成，房舍常沿著陡峭山坡而建，或坡地下方的平地分布。一旦發生洪水或土石流，位在地質脆弱帶及低窪洪氾區的建築就很容易受災。雖然日本政府正推動長期計畫，鼓勵容易受災地區的居民搬遷，地質脆弱地帶禁止開發新的建築；但是相關計畫進展緩慢，趕不上天災侵襲的速度，許多居民仍然身陷危險的環境。

### 地質脆弱 建築結構強度不足

第三，傳統建築結構防洪強度不夠。日本許多房屋用木材建造，尤其在鄉間，傳統木造房屋非常普遍，同時地基較有彈性，是防震的理想選擇；但這類建築遇上洪水或土石流的巨大壓力就無法承受，也是這次洪災高達 7 百多棟房屋被摧毀的主要因素。因此，多元防災型(抗風、防洪、防震)的建築更新計畫必須加速推動。

第四，輕忽事前警告及風險評估資料。日本政府在雨勢最嚴重時，曾向大約 500 萬人發出疏散的警告；但這些警告並無強制力，許多民眾因心存僥倖選擇留在家中而導致受害。此外，日本政府多年來繪製了「洪水土石流災害風險地圖」提供民眾參考防範。觀察這次暴雨導致

的淹水區域與「風險地圖」中評估的區域幾乎完全一致，顯示評估的正確性很高。然而由於宣導不夠，一般民眾不是不知道「風險地圖」的資訊，就是沒有放在心上，以致遇難。

第五，人口老化使得救援難度增高。這次的水災中的受害者大多為 70 歲以上的年長者，雖然政府發布了豪雨警報，但大部分的年長者行動不便，不願意離開自宅前往避難場所，甚至於洪水來臨時根本無法自行移動至高樓層或是前往屋頂避難。同時，在救難的過程中，年長者的援救工作需要更多的人力與特殊器具，增加援救的困難度。這部分需要更好的事前規劃與安排。

### 台灣天災風險因子更高於日本

其實，日本此次洪災的因素，台灣一樣也不少。2018 年德國看守組織公布的世界氣候風險指數排名中，台灣就名列第 7 名，表示我們的天災風險因子更高於日本。我們若不在意防災，怎麼可能規避風險？

聖經教導我們要做「聰明的人」(馬太福音七章 24-27 節)，在危險的環境中時時謹慎自守，就可以不怕雨淋、水沖、風吹，安然屹立。如今，正逢颱風季節的高峰期，面對更極端的氣候變化，先天的高風險與老年化的環境，我們的國土保安與防災系統，必須重新思考規劃更周詳的策略，且要加速的推動落實。

2018 年 07 月 18 日

論壇報編採

<https://goo.gl/47H4Z7>