

建築研究簡訊第四十七期
 中華民國94年3月
 發行：內政部建築研究所
 中華民國82年5月創刊
 發行人：蕭江碧
 編輯：建築研究簡訊編輯委員會
 地址：北市敦化南路2段333號13樓
 電話：(02)27362389
 傳真：(02)23780355
 中華民國94年3月出刊8,000份
 行政院新聞局出版事業登記證82局版誌第10259號核准

敬告「建築研究簡訊」讀者：

一、本所預訂自

第48期(94年6月出刊)起，同時發行「建築研究簡訊」電子報。

第51期(95年3月出刊)起，停止「建築研究簡訊」紙本發行。

二、請詳填電子郵件(e-mail)帳號後傳真或郵寄本所。

郵寄地址：臺北市大安區敦化南路2段333號13樓

傳真電話：(02)23774998

郵件帳號：_____。

內政部建築研究所「建築研究簡訊」編輯委員會

主任委員：蕭江碧

編輯委員：何明錦、葉世文、毛萃、陳建忠、葉祥海、陳瑞鈴、潘綉英、張碧瑤、張秋藤、林福居

本期編輯：毛萃、林秀甜、吳應萍、鄭惠娟、羅舒蓓

本刊係屬贈閱，如擬索閱，敬請來電告知收件人姓名、地址、工作單位及職稱，或傳真(02)2377-4998，本所將納入下期寄贈名單。

■文責聲明：本簡訊各篇文稿之撰稿、校對均由本所同仁(註明於文末括弧內)擔任，並由各該組室之委員負責審稿，有關文責部份依規定由各該撰稿人負責。

■本所網站位址為 <http://abri.gov.tw/>

■本所政風檢舉、行政革新信箱：台北郵政57-123號信箱

印刷品 收件人

若無法投遞請退回原址

國內郵資已付
 北區第91支局
 許可證北台字第9653號
 雜誌

郵政北台字第4691號登記為雜誌交寄



93年度古蹟暨歷史建築匠師培訓班結業



本所辦理93年度「古蹟暨歷史建築保存修復大木匠師培訓班」，已於本(94)年元月30日上午，假大安高級工業職業學校會議室舉行結業典禮，由內政部林常務次長中森主持並致詞勉勵結業學員，整個儀式在頒發結業證書與合照後圓滿結束，典禮簡單而隆重。

為落實古蹟暨歷史建築保存修復匠師技術之傳承與扎根，妥適應用先進科技及材料修復工程，提昇匠師技藝水準，並增進匠師就業機會，本所協同財團法人中華建築中心與中華民國建築技術學會，辦理古蹟暨歷史建築保存修復匠師培訓計畫，敦請李重耀建築師擔任計畫主持人，且邀請國內多位相關領域之專家學者共同參與匠師培訓課程。該計畫已於92年度順利培訓出30名木作匠師及27名泥水作匠師。

為延續92年度良好的辦理成效，本所繼續在93年度辦理古蹟暨歷史建築有關木構造結構部份修復之「大木作匠師」培訓課程，本期培訓班招收43名學員，課程自93年7月4日起至12月12日止，每週日上課，為期24週，總時數達141小時，上課地點為大安高工，課程內容除部分必要之基礎講授課程外，以實作課程為主，包括工具使用與維護保養、測繪製圖、放樣施工、斗拱與樑柱詳解與榫接、天花板與門窗工法，以及修護實例實地參訪等操作性實習課程。本期參加培訓學員經考核其受訓成績合格者計有36名，由內政部發給結業證書，並依「古蹟修復工程採購辦法」規定，認定具古蹟修復工程之傳統匠師或專業技術人員資格。

本所本(94)年度「古蹟暨歷史建築保存修復匠師培訓計畫」參酌各界意見，擬移往台南職業訓練中心繼續辦理木作與泥水作兩個傳統匠師培訓班，每班各招收50名學員。培訓班課程擬提早自本年4月開始至7月結束，為期13週，每週六、日連續上課兩天，上課總時數每班各為130小時。(游輝禎)

目次

主題報導

93年度古蹟暨歷史建築匠師培訓班結業

大事紀要

- 本所台南防火實驗室通過標準檢驗局指定為防火門正字標記認可實驗室
- 建築物耐震設計規範及解說公佈施行
- 116大樓獲頒候選智慧建築證書
- 93年防災國家型計畫業務成果發表
- 台灣綠建築發展協會正式成立
- 93年第3季台灣房地產景氣動向
- 建築技術彙編增修版發行
- 再生建材檢測

業務報導

94年度委、協辦研究計畫案簡介

專題報導

- 我國重要傳統街區整體保存與永續發展之研究
- 房地產景氣趨勢及裝修市場規模展望
- 物業管理制度研究

發行公告(詳見第12頁)

本所台南防火實驗室通過標準檢驗局指定為防火門正字標記認可實驗室

本所台南防火實驗室 93 年 11 月 1 日通過經濟部標準檢驗局建築用防火門指定實驗室，及 94 年 1 月 31 日通過 CNS7184 鋼製門之防火性試驗正字標記認可試驗室。建築用防火門係經濟部標準檢驗局公告應施檢驗品目，依商品驗證登錄辦法第 3 條第 1 項第 2 款規定，申請人或生產商應向該局或其所屬分局或其認可之指定試驗室取得符合檢驗標準之型式試驗報告。而 CNS7184 鋼製門正字標記申請，依正字標記管理規則第 10 條第 1 項規定，申請使用正字標記前，應先向標檢局認可試驗室申請產品檢驗。本所已開放受理民間委託試驗，民眾可於 <http://firelab.abri.gov.tw> 網址查詢。(洪榮坤)

116 大樓獲頒候選智慧建築證書

廣昌開發建設股份有限公司仁愛 116 大樓是第一棟申請「智慧建築標準評定審查」之住宅類大樓，並於 93 年 12 月通過財團法人中華建築中心設計階段「候選智慧建築證書」之審查。該住宅大樓總樓地板面積為 9,073.84M²，為地下 4 層，地上 14 層之鋼骨鋼筋混凝土造建築物；本次該大樓共申請資訊通信、安全防災、綜合佈線、系統整合及設施管理等五項指標，全數獲得審查通過。又本所智慧建築標準之設立，是期望透過鼓勵方式，帶動建築智慧化市場之良性發展，共同推動建築物管理更具人性化與智慧化，以促進 21 世紀都市資訊化之實現。(林谷陶)

台灣綠建築發展協會正式成立

內政部建築研究所為推動綠建築國際接軌，積極與相關國際組織聯絡協商，其中以世界綠建築委員會 (World Green Building Council, WGBC) 與我國綠建築發展體系相容性較佳，進程亦相當順利。本所即於 93 年 8 月受邀前往印度參加 WGBC 年度大會，大會期間各會員國對我國由政府部門推動綠建築發展之成效印象深刻，依據該組織章程，各國需成立當地 Green Building Council 專責代表機構，俾為正式會員，爰此本所於 93 年 9 月 17 日邀集台灣北、中、南、東各地發起人共 34 位，共同發起成立台灣綠建築發展協會 (Taiwan Green Building Council)，93 年 10 月 21 日獲內政部同意籌組，93 年 10 月 29 日召開發起人會議暨第一次籌備會議，推選本所蕭所長江碧及

建築物耐震設計規範及解說公佈施行

本次建築物耐震設計規範及解說之修訂，主要係以本所 89 年 11 月專題研究計畫報告建築物耐震規範及解說之修訂研究為藍本，在本部建築技術審議委員會建築物耐震規範及解說修訂審查專案小組，歷經 19 次審查會議反覆討論後完成，同時於 93 年 12 月 14 日以台內營字第 0930088288 號令修正發布建築物耐震設計規範及解說，並自 94 年 7 月 1 日施行。本次修訂重點如下：(1)考慮近斷層效應；(2)台北盆地劃分為四個微分區；(3)增加耐震工程品管之規定；(4)增列既有建築物耐震能力評估與補強原則性之規定；(5)增列隔震與被動消能系統之設計內容。(李台光)

93 年防災國家型計畫業務成果發表

國家災害防救科技中心於本年 2 月 17、18 日，假台南市成功大學光復校區國際會議廳舉辦 93 年防災國家型計畫業務成果發表會，會議共分為專題演講、各部會署防災工作業務報告、防災研究成果報告及論文發表，共有國內外教授、學者、學生及防救災工作者 300 餘人與會。於論文發表會議中，本所蕭所長江碧獲邀擔任防救災體系組及地震與地震工程(三)組會議主持人，何副所長明錦獲邀擔任協力機構(一)組會議主持人，此不僅為對本所防災研究工作之肯定外，更是對所長及副所長二人長期領導本所，所付出辛勞及獲致成果之尊重，身為建研所之成員，對此亦與有榮焉。(李怡先)

產官學代表等 11 位擔任籌備委員，又於 93 年 12 月 23 日召開第二次籌備會議。該協會宗旨係擴大推廣綠建築，促進綠建築國際接軌以及協助建築產業國際化。其任務包括綠建築技術研究發展、講習訓練、評定審查及諮詢服務、推動綠建築評估制度國際接軌、協助我國綠建築相關產業及綠建材國際化；以及參與國際綠建築相關組織，將我國綠建築研究發展成果推展至國際等項。94 年 1 月 21 日台灣綠建築發展協會正式成立(立案文號：台內社字第 0940006900 號)，並選出第一屆理監事，推舉本所蕭所長江碧擔任理事長，財團法人中華建築中心周董事長光宙為常務監事，94 年 1 月 24 日該協會正式成為 WGBC 會員，相關資訊請參見網站 <http://www.worldgbc.org>。(邱瓊玉)

93 年第 3 季台灣房地產景氣動向

民國 93 年第 3 季台灣房地產景氣對策訊號與上季同為 13 分，連續第 5 季出現綠燈。主要受到土地減建物買賣移轉登記件數指數減少 1 分，建造執照面積分數增加 1 分，且新推個案平均房價、住宅使用率兩項指標分數維持不變的影響。房地產景氣綜合指標方面，領先指標小幅上揚，同時指標些微下降，但變動不大。個別指標以生產面上升，投資面下跌，交易面與使用面呈現穩定。依 11 月廠商經營意願調查，廠商對本季看法持平偏好，但對未來兩季看法呈現分歧。預期明年第 1 季房地產景氣，僅仲介/代銷/廣告公司較樂觀，其他廠商看法以不變略偏壞者居多。台北及台中縣市廠商看法持平，高雄縣市廠商則較悲觀，淨增加為-18.52%。另依 12 月專家諮詢座談意見，整體景氣溫和復甦走勢趨緩，第 3 季房地產市場景氣持平偏好，惟受到市場供給增加、利率調升等因素，影響廠商保守預期。總之，第 3 季房地產市場景氣大致持平，未來景氣持續復甦但力道趨緩，呈保守中偏樂觀趨勢。惟國內總體經濟溫和復甦，市場自住需求結構，及廠商審慎之良性調節，有助於市場長期穩健發展。(靳燕玲)

再生建築材料檢測

配合綠建材標準制度上路實施，本所環境控制組已於台南之建築性能實驗群完成各項檢測能力之建置，即日起可接受業界委託，進行申請健康綠建材與再生綠建材等兩項綠建材標準所需之相關檢測服務。

在健康綠建材方面，最主要是針對建材中之甲醛及總揮發性有機物質之檢測。本所已建置完整之逸散物模擬實驗室，除可以進行小尺寸試片之檢測外，尚可以進行全尺寸桌椅傢俱等之揮發性有機物質逸散率監測，確認樣品是否符合健康綠建材之性能標準。有意委託之廠商，應事先向本所提出申請，由本所排定檢測時程。屆時請將當日出廠之待測樣品置於「保存箱」內，並立即送至本實驗室，本所將於接獲樣品之兩天內進行逸散率之檢測分析。為避免樣品受到干擾，及確認檢測結果之精確性，在進行檢測前務必將樣品保存溫度設定於 4℃。測試完成後，即將檢測報告以發文方式郵寄申請人。本項檢測服務於開放接受申請後，已陸續接受三夏、新利標、南星等多家廠商之委託進行檢測服務。檢測樣品包括木

綠建築設計技術彙編增修版發行

「綠建築設計技術彙編」自 2000 年出版以來，迄今業已 4 年，為使內容契合現行法令與技術，本所特於近期進行大幅改編。嶄新的「綠建築設計技術彙編 2005 年更新版」，共收納 93 項技術，全面改以橫式 A4 版面編排，更新增了反光公害防止、空調主機節能設計、住宅節能、明管設計、舊建築再利用、室內採光、通風平面計畫、綠色裝修設計等技術介紹，且將原有「濃縮自然」擴編為「多孔隙環境」、「中庭生物多樣性設計」、「校園生物多樣性設計」等；「生態建材技術」則增修為「綠色建材」。另外，依據「綠建築九大指標」內容，整合「健康指標群」各項技術內容順序，並調整部分技術項目名稱、表格與數據。同時，本次改版之另一特色，係在各項技術單元中加入了，近兩年來評選得獎之國內若干優良綠建築案例，及推動成效顯著的「綠色廳舍改善計畫」案例，以方便讀者配合參考使用全書，希冀經此大刀闊斧全面改版編輯，能提供讀者最正確、新穎的技術解說，進而成為台灣在綠建築推動上重要之參考。(林憲德，徐虎嘯整理)

質地板、纖維水泥板、撥水漆等各式建材。

在再生綠建材方面，本所再生綠建材實驗室目前擁有針對各種再生建材產品所必須進行檢測之儀器設備，包括：材料萬能試驗機、抗彎抗壓試驗機、耐磨試驗機、耐候試驗機、原子吸收光譜儀、紫外光/可見光分析儀及 XRD 等。未來可進行之檢測分析項目，在物性測試方面，如篩分析、密度、吸水率、燒失量、抗壓強度、耐磨試驗等實驗。化性測試方面如酸鹼值、重金屬成份、TCLP 溶出、氯離子濃度、健康等實驗。此外，並可以針對建材成份進行 XRD 分析、石棉鑑定、輻射量測等試驗。因此，本實驗室為國內唯一兼具環境性與功能性檢測分析能力，並針對再生綠建材各項性能標準之檢測需要而建置之實驗室，歡迎業界多加利用。目前可受理如石棉鑑定、再生粒料、再生地磚、再生混凝土試體等各種再生建材之樣品檢測。健康綠建材收費標準及相關之申請書表可上網查詢 (http://bpl.abri.gov.tw/bpl/gm_download.htm)，再生綠建材請來電 06-3300504 轉 2108 陳先生；傳真：06-3300480。(黃進修)

94年度委、協辦研究計畫簡介(綜合規劃)

綜合規劃組 94 年度「古蹟暨歷史建築保存修復科技專案」為執行第 3 年，計有 3 項委託研究計畫及 4 項協同研究計畫；另進行「物業管理服務業法令制度整合暨評鑑與示範團隊獎勵制度之研究」、「台灣房地產市場景氣資訊系統發布與檢討」，及「建立住宅性能評估制度(四)」等協同研究計畫。

一、「古蹟暨歷史建築保存修復科技專案」委託研究計畫部分

(一)結構修復技術整合型研究計畫—台灣傳統古蹟及歷史建築耐震能力之基礎研究

穿鬮式木構架在台灣傳統民居中有著相當大的數量，這些建築物的耐震能力在九二一地震後逐漸受到重視。據此，本年度針對傳統穿鬮式木構架木檁板之力學試驗及整體結構進行分析，並對穿鬮式木構造進行補強技術研究。

(二)結構修復技術整合型研究計畫—台灣建築損壞檢測機制整合型研究計畫

對古蹟建築結構狀態做定期之檢測，以預防古蹟建築因傾頹而產生嚴重毀損。據此，本年度對古蹟暨歷史建築結構狀態進行微振量測與診斷之研究(以混合構造為例)，並著手編纂「濕氣與白蟻對古蹟與歷史建築木作破壞鑑定工作手冊」。

(三)保存環境技術整合型研究計畫—木構造古蹟暨歷史建築室內空氣品質評估研究

空氣環境為影響古蹟暨歷史建築的室內環境品質的重要因素之一，如揮發性有機化合物(VOCs)以及其他相關室內空氣品質之影響因子，如換氣量、甲醛等。本案以落實應用為基礎，提出相關古蹟暨歷史建築再利用之改善策略，以利相關政府機關及民間業者的參考。(王順治)

二、「古蹟暨歷史建築保存修復科技專案」協同研究計畫部分

(一)台灣地區古蹟暨歷史建築室內環境品質綜合評估技術彙編之研究

建立古蹟暨歷史建築之室內環境品質調查檢測技術，彙整及調查古蹟暨歷史建築之細部資料以及建立古蹟暨歷史建築室內環境品質實測調查之方法，並建立實測調查室內環境影響因子之基礎資料及研擬相關古蹟暨歷史建築室內環境環境品質評估原則及診斷方法。

(二)碳纖維強化高分子複合材料(CFRP)應用於木構造古蹟建築補強之研究

收集國內外碳纖維強化高分子複合材料補強木構件相關文獻，並建立高分子複合材料補強木構件施工流程標準程序及後續研究，並探究高分子複合材料剪力補強木梁構件之可行性。

(三)古蹟木梁構件碳纖板隱蔽式修復程序與操作規範之研究

分析研究古蹟木梁構件之各種載重受行行為，及適用古蹟木梁構件隱蔽式修復補強材料之特性。模擬古蹟木梁構件實體試驗與理論分析(含模型與足尺)，並建立古蹟木梁構件損壞與修復對策、隱蔽式修復標準程序與技術及修復操作規範。

(四)古蹟修復工法程序及工作手冊之研究

本案分為木作修復工法程序與工作手冊，及修復工程施工查核程序與工作手冊兩項。第一項包含研擬古蹟木作修復的標準程序並建立工法程序與操作規範，供實務參考。第二項包含建立適用於古蹟修復施工查核機制，擬訂具體查核項目與標準，使之系統化，可作為重要參考。(李東明)

三、「物業管理服務業法令制度整合暨評鑑與示範團隊獎勵制度之研究」協同研究計畫

為落實行政院全國服務業發展會議決議，通過物業管理服務業發展綱領及行動方案暨物業管理服務業旗艦計畫「物業管理服務業營運整合示範計畫」分工表有關「物業管理制度及物業管理相關法令制度整合之研究」、「辦理物業管理服務業評鑑制度之研究」及「辦理績優示範團隊獎勵制度之研究」等三項課題合併為一項專項研究，研究結論與建議事項擬請本部營建署及其他單位推動參考。(王順治)

四、「台灣房地產市場景氣資訊系統發布與檢討」協同研究計畫

持續建立房地產市場景氣指標資料庫，與景氣動向相對變動與政策警訊分析及廠商看法與未來預測。並掌握國內總體經濟、金融市場及市場發展動態，針對房地產投資、生產、交易及使用面景氣指標進行必要的修正與調整。做為政府、業者及社會大眾的決策參考依據。(靳燕玲)

五、「建立住宅性能評估制度(四)」協同研究計畫

鑑於國內住宅缺乏合理評估制度，本所於 91 年開始進行研究，經參考各國做法並考慮本土特性後，研訂「住宅性能評估制度」，為使制度更周延完整，在 93 年已完成設計性能試評，本(94)年將進行建造性能試評，預定於 95 年 6 月完成制度籌備工作，96 年開始推動執行。(廖慧燕)

94年度委、協辦研究計畫簡介(安全防災)

壹、都市及建築安全防災科技中程綱要計畫

本年度研究發展重點概分下列：國土與城鄉防災法制及規劃技術支援、都市防洪空間規劃技術、都市防災空間系統規劃示範計畫、防災設施設計管理維護、坡地社區災害風險管理技術、建築工程施工災害防治。共計有委託研究案及協同研究案 9 案 15 項，以下分別簡介：

一、都市防洪空間系統規化技術研究

本計畫內含二子計畫分別是，子計畫一：淹水潛勢地區開發及都市設計減災管理制度之研究，將針對既有淹水潛勢區域的都市建設開發及都市設計階段，研提管制方式及審議方式，供主管機關修訂法律之參考；子計畫二：都市洪災對建築物使用影響因素調查研究，將選取受災區域進行影響因子調查研究，透過本研究了解洪災受災區建築物機能影響程度，及防救災復建問題，以供地方政府未來研擬整備計畫之應用。(吳維庭)

二、都市防災空間系統規劃示範計畫

本計畫從 90 年實施至今已進入第 4 年，完成 13 處地區規劃示範成果，本年度為擴大示範，從十餘處推薦規劃地區中選取 5 處縣市所轄區域，包括：岡山鎮、永康市、台東市、桃園縣石門都市計畫區、台北縣新莊市副都心，預計針對規劃地區調查分析主要災害風險，並以本所防災空間系統規劃手冊及相關防災研究成果為基礎，研提規劃成果供未來進行都市計畫通盤檢討運用。(吳維庭)

三、促進窳陋社區居民參與防災策略及都市更新法制事項之研究

有鑒於龐大的老舊建築將是未來災害的最大隱憂，然而窳陋社區居民經濟能力有限，更新時程不易掌握，形成更新困境，因此如何促其參與防災乃一重要急迫課題，本計畫將選取都市窳陋社區更新案例，分析其進行整建時面臨問題，以及調查居民的災害意識與參與更新態度，分析促進更新之課題與對策，以期提出相關法律修訂建議，供主管機關參考。(吳維庭)

四、既有山坡地環境影響因子對住宅社區危害度量化評估準則之研究

鑒於台灣山坡地社區使用管理方式缺乏積極的防災機制，為使現有山坡地社區分級方式更為精確，本計畫將透過文獻彙整、既有案例調查分析、專家座談等方式，建置一套完整且適用於既有山坡地住宅社區之環境影響因子危害度量化評

估準則。研究成果將可回饋作為既有山坡地住宅社區危害度評估之參考，與相關水土保持工程規劃設計之參考依據。(吳維庭)

五、災害風險評估導入都市土地使用管制之研究

過去關於都市防災著重於工程與規劃領域，而土地使用管理實乃防災策略之根本，加強對災害敏感地區的管制可降低人類遭受到災害的衝擊，但過度的管制則會造成土地資源利用的浪費。將整合風險管理理念，可有效地考量這種潛在災害損失與開發利益之間的替換效果，提出因應災害風險的積極性土地使用策略。(張尙文)

六、都市防災空間系統設計及管理維護準則

本所近年來的研究成果在都市防災空間六大體系的規劃已有相當成果，而其中的避難收容場所因應短、中長期的不同規劃會有不同的需求，而運作所必須的設備與設施，平時必須有妥善的管理維護體系，以及災害時有緊急的調度協調機制，才能確保避難據點能夠在災害時發揮功用，本研究將著重於不同空間系統避難據點的管理維護，提出準則性的建議。(張尙文)

七、都市窳陋地區環境災害評估方法之研擬(一)社區空間致災風險評估之研究：

本計畫以都市建築、空間及土地使用角度切入研究都市地區災害潛勢課題，進行災害潛勢評估方法之研究。研究對象以都市地區常見災害地震、火災為主，如何評估災害潛勢風險，以作為都市空間規劃、調整及防災管理之參考依據，為本計畫研究重點。(李怡先)

八、深開挖鄰產保護研究(二)

本計畫針對台北捷運車站深開挖工程鄰產保護案例，針對其設計方法、保護工法、地質條件、鄰產結構形式及保護成效予以探討。應用其監測、設計資料，檢討國內現有常見鄰產保護設計工法、保護工法成效，進而整理歸納出最佳化鄰產保護之設計流程、設計方法、保護工法供國內工程界參考使用。(李怡先)

九、GPS/GIS/RS 科技整合應用於大高雄都會區坡地社區環境潛勢災害防治技術之研究(二)

本研究將運用 GPS、GIS、RS 結合多媒體技術，針對大高雄都會區不同坡地社區環境潛勢災害資料圖層建檔分類，災害影響因子統計分析與災害防治技術可適性評估，期初步建立社區環境潛勢災害防治技術規劃配置原則。(李怡先)

94 年度委、協辦研究計畫簡介(安全防災)

貳、建築防火科技計畫

本所「建築物防火安全工程與創新技術應用研究計畫」第一(94)年度研究課題提案,除參考科技發展綱要計畫書之原建議課題,另參酌營建署、消防署及相關專業團體之意見,初步候選40項課題,復經整合及兩階段諮詢會議討論後,已擬定辦理11案13項研究計畫,茲說明如下:

一、百貨商場建築之標示設備及外部消防救助空間之先期調查研究

擬以問卷調查百貨商場一般民眾認知中標示設備的功能性與實用性;並調查了解外部救助空間留設狀況;透過前述的問卷及調查研擬標示設備及外部救助空間的設置條件,作為使用單位營運管理之依據並提供消防安檢參考。(雷明遠)

二、住商複合建築物火災危險評估與防火避難安全對策

探討住商複合建築物火災危害因子,彙整分析建築與消防相關法規、辦法、制度,利用電腦火災模式進行防火避難潛在危險評估,研擬潛在危險評估等級,並對現行法規及管理制度之重要影響項目提出修正建議,或其他可循環保險機制或宣導方式一併提出建議。(雷明遠)

三、水霧式隔煙系統之技術與應用研究(1/3)

濃煙是火災中造成人員傷亡的主因,如何阻隔煙霧以爭取逃生時間,是避難設計的重點。細水霧滅火系統已被證實能夠吸收大量的熱量、洗滌煙霧。至於能否應用於建築火災的避難為本研究的目標。本年度將進行細水霧系統的特性研究與模擬實驗。(張尙文)

四、高科技廠房防火安全評估法之建構與驗證

本所於93年度計畫中已對全國近十年來工廠類火災案例進行調查、統計與分析,並提出一套具本土特色之工廠類建築物防火安全的初步評估法。今年度計畫以國內現有高科技廠房建築物為例,進行實作案例交互驗證作業,藉此修正本研究評估法的內容,並完成本土化高科技廠房建築物防火安全評估法。(蘇鴻奇)

五、消防安全設備品目檢測設備系統規劃研究

延續本所於93年度採購「密閉式撒水頭認可基準」八項檢測儀器。將透過本研究持續建立消防檢測儀器系統並規劃「公告實施認可之消防安全設備品目」指定機構之檢測流程,俾利國內消防檢測試驗與國際接軌,並提高國內消防檢測

能力之可見度。(蘇鴻奇)

六、創新建材防火及煙毒性能研究(1/2)

本案規劃與加拿大 NRCC 合作,對目前創新材料如:奈米建材、綠建材、複合材料等,分別於圓錐量熱儀、單材耐燃測試儀與火災房間測試作防火性能測試,以瞭解其熱釋放率及煙產生率,並用傅立葉轉換紅外線光譜儀(FTIR)分析受火害後產生的煙是否具有毒性。(李其忠)

七、住宅電器火災防火改善技術與防制對策之研究

本研究為防範電器火災災害案件發生及為達維護人命安全之目的,將透過文獻分析、試驗分析、專家座談方法,分析電器火災的發生、失控與損傷之要因提出住宅建築物電器防火評估診斷與使用管理對策,以減少災害之發生。(詹家旺)

八、建築火災煙控性能提升之研究

本案將針對既有合法建築物排煙系統與避難設施分類,同時針對目前存在的排煙問題及避難問題,進一步分析採用技術改善之可行性後,建立改善技術及評估法,供業主及主管機關參考,並建立本土化之安全評估原則。(李鎮宏)

九、性能設計與設計火源檢證研究

本研究將建構一般居室和辦公室實驗模型;利用10MW大尺度燃燒分析裝置,執行實尺寸火災實驗以驗證性能法規的防火性能,並探討其主控參數,進而建立經驗公式或分析模式,以進行實尺寸火災實驗。(李鎮宏)

十、運用一般電梯及緊急升降機進行避難管理之可行性評估研究

高層建築物在進行垂直避難上須耗費較長之時間,相對提高避難危險性,且其內部收容人員眾多且複雜,其中亦可能收容老弱婦孺或身心障礙等避難弱者,為能讓於高樓層之避難者及避難弱者快速到達避難層,提高避難的安全性,探討運用(緊急)升降設備作為避難疏散之可行性分析,為本研究之目的。(王鵬智)

十一、鋼結構樑柱接頭高溫載重行為研究

鋼結構建築的耐火性較鋼筋混凝土差,由911事件世貿大樓因大火引致樑柱接頭破壞而導致結構挫曲崩塌即為明證。樑柱接頭火害結構行為為控制建築結構穩定之主要因素。本計畫針對鋼結構抗彎樑柱接頭在高溫載重下之結構行為,進行4至6組大尺寸實驗,並建立其結構行為分析模式。(王天志)

94 年度委、協辦研究計畫簡介(工程技術)

壹、建築耐震

本所建築耐震研究計畫有耐震設計施工相關法令規範之研修、耐震評估與補強技術與制度研究、以及將辦理之新耐震規範(7月1日施行)研討會等相關宣導推廣計畫。本年度主要研究課題有:

一、建築物耐震評估法之修訂及視窗化研究

目前常用評估法屬日本系統,但無法準確求取非線性特性,亦無法符合多性能目標要求,與現今全球所強調的性能設計與評估法頗有差距。本計畫將參考ATC-40,採以性能為基準的方法,並改進其繁複的計算與精確度等問題,同時獲得各種結構性能狀態與地表加速度間的關係。(鄒本駒)

二、建築物耐震性能設計規範之研擬

本研究包括不同用途建築物之耐震性能目標與標準之建立,特別在耐震目標中,提供定性目標選單作為所有者與設計者對話窗口,並增加(1)建築物層間變位角作為耐震性能指標,(2)不同目標之工址可建性、概念設計要求,(3)耐震設計檢核篇,同時提供選擇檢核方法之原則。(陳柏端)

三、建築耐震補強設計審查機制之研擬

耐震補強方法多,其效果卻常令人懷疑。現今補強成效不易評估,更無一定標準,不正確的調查與錯誤的補強會降低耐震能力。本計畫將參考築巢專案審查機制及美日等國資料,研訂評估補強審查流程架構及內容等建議事項,包括補強審查配合規定及現行法令規範修正檢討等。(鄒本駒)

四、消防廳舍耐震評估與補強之研究

地震災害發生時,各縣市消防局為第一線的救災機關,更肩負災害搶救指揮中心的責任,其廳舍耐震能力必須高於一般建築,除結構安全考量,更要確保其救災機能。本計畫旨在重新建立有效之初部評估與詳細評估方法,並結合工程實務,研提可行、有效的補強建議。(陶其駿)

貳、建築自動化

為改進傳統工程之設計、施工及管理的模式,本所自78年度起,以符合本土使用習慣為出發點,致力以標準化、機械化及智慧化的方式,達到減少人力需求、確保工程品質、提高施工效率,創造更完善的生活環境。本年度主要課題為:

一、開放式建築填充體關鍵技術之研發

本研究案之目標在於發展一套本土化、確實可行的開放式住宅供給系統,尋找適合臺灣建築使用習慣、生產模式與經濟效益之支架體-填充體界面

設計類型加以開發,期能藉此擴充建築物的使用型式、延長其生命週期,並有效地減少建築材料資源浪費與建築廢棄物產生。(厲妮妮)

二、建築圖檔於知識資料庫建檔自動化之研究—圖檔中文字資訊萃取、比對、建檔自動化之研究

研擬如何將圖檔中的文字資訊萃取出來,自動與建築專業名詞比對或自動語意分析,搜尋出較有意義之文字信息及其座標位置,自動存入資料庫成為索引資料;並開發圖檔調閱查詢系統,只需輸入關鍵字即可調閱相關圖檔。(蔡宜中)

三、智慧建築物營運計畫與設施管理技術之研訂

建物業主在投資智慧型建築及建築規劃之初,應有具體明確目標、營運管理策略及使用方針,方能具體落實經營理念及避免盲目投資。本案以業主需求觀點,研擬智慧化之使用機能評估與需求計畫,具體提供各界有關智慧化各種設施管理技術及維護使用作業手冊範例。(林谷陶)

參、創新營建材料

為輔助國內產業開發創新建材,提高產業競爭力,並結合產業界與學研界發展創新建材之推廣應用,本所自93年度起開始執行創新營建材料研究5年中程計畫。本年度主要課題為:

一、輕質骨材混凝土牆板開發應用與效益評估

本計畫分為二部分:第一部分為開發輕質骨材混凝土預鑄牆板、砌塊標準化模矩尺寸,以及研訂輕質骨材混凝土預鑄牆板、砌塊組立法與施工規範;第二部分為進行建築外殼使用輕質骨材混凝土構材隔熱效益評估,並針對長期使用、建物拆解等方面進行經濟效益比較。(厲妮妮)

二、再生混凝土使用手冊之研擬

混凝土廢棄物量極其龐大,營建界若能資源化再生利用,有助於環境保護,並可使營建業再創效益。因廢棄混凝土再利用於國內之發展情形正處起步,本土化之研究成果略顯不足,本階段先訂定再生混凝土使用手冊,提供業界參考應用,並先以次要構造物為其適用範圍。(郭建源)

三、RC建築物防蝕技術施工準則與檢驗技術建立

國內RC建築物腐蝕問題嚴重,防蝕方法與腐蝕監測技術,亟需建立施工準則與檢驗指針。施工準則內容包括施工程序流程圖、專業施工技術與方法、材料特性與品管,可提昇國內RC建築物防蝕與腐蝕監測專業技術能力,建立基本防蝕觀念與因地制宜之防蝕方法。(蔡宜中)

94 年度委、協辦研究計畫簡介(環境控制)

本所綠建築與居住環境科技(4/5)中程計畫本年度為第 4 年計畫，以綠建築為主，辦理綠建築整合應用研究、敷地生態環境研究、綠建材性能實驗與室內環境品質研究、建築節約能源研究、建築資源有效利用研究等。本年度研究計畫簡要摘述如下：

一、綠建築整合應用研究

配合綠建築國際接軌，辦理「台灣 EEW 與美國 LEED 綠建築分級評估系統比較研究」，選取美國與台灣兩地較具代表性之建築物，分別以 LEED 與 EEW 系統進行評估解析；本研究預期完成台美兩國綠建築比較分析，提出台灣 EEW 系統評論解析、LEED 在我國之適應性與相關建議。

二、敷地生態環境研究

建築基地保水滲透貯集技術設計規範與法制化之研究：本年度為第三年計畫，包括滲透管溝設計技術規範與法制化之研擬、透水鋪面設計技術規範與法制化之研擬、人工濕地公共衛生暨維護管理之研究與雨水貯集利用研擬設計技術規範與法制化工作等子計畫。滲透技術方面，預期完成滲透管溝及透水鋪面設計技術規範草案、研擬透水鋪面施工與維護管理規範研擬；貯集技術方面，預期建立本土化人工濕地及雨水貯集利用操作管理維護手冊與規範、建立電腦輔助設計套裝軟體操作雨水貯集利用之設計規劃。

三、綠建材性能實驗與室內環境品質研究

(一)全尺寸建材逸散模擬實驗室-標準檢測作業程序之研究：配合本所總揮發性有機化合物實驗室及 ASTM D6670-01 之規格，建立標準試驗作業程序，作為未來推動健康建材檢測認證體系之依據；本年度預期建立全尺寸建材揮發性有機物質逸散之標準試驗方法與程序，完成人員操作及儀器設備操作訓練。

(二)建材有機化合物預測衰減模式及推動策略研擬：為落實健康綠建材檢測與推廣綠建材標準，確保國人健康與促進本土化優良建材產業；本年度預期建置健康綠建材分項資料庫、建立預測衰減模式，及完成健康綠建材檢測作業之推動策略研擬及建議。

(三)建材音響性能測試 ISO 標準 CNS 化之可行性研究：配合國際建材音響性能之檢測標準與技術之發展趨勢，提升國內建材音響性能數據之公信力；本研究預期完成 CNS 量測方法修正草案，及建立牆板、樓板類建材之評估基準。

四、資源有效利用與污染防治研究

(一)建築排水通氣設備設計準則及技術規範修訂之研究：我國建築技術規則排水通氣系統相關規定已沿用多年未修訂，且缺乏符合我國地域特性的技術規範；因此，本研究預期完成建築排水通氣設計準則與技術規範草案研議。

(二)建築廢棄物產生數量推估之研究：蒐集國內修正上年度建立之建築物新建與拆除工程混合物產生量推估系統；本研究預期完成建築物新建與拆除工程混合物產生量推估系統，推估建築廢棄物產生數量，並擬定建議方案供制定政策之參考。

五、建築節約能源相關研究

(一)熱環境實驗室性能評估與 CNLA 認證之建立：目前本所熱環境實驗室已具備建築材料隔熱性能檢測與實驗之能力，為提升本所性能檢測技術服務；本研究預期完成熱環境實驗室性能評估與 CNLA 認證、教育訓練計畫，及對外開放服務。

(二)單一建築材料隔熱性能資料庫之建立：建築外牆為熱能直接進入建築物內的主要管道之一，為印證建築節約能源設計技術規範之建材隔熱性能數據適用性；本研究預期建立我國本土化單一建材隔熱性能之傳導係數資料庫。

(三)變冷媒量(VRV)空調系統於日常節能指標 EAC 應用之研究：針對 VRV 系統於台灣氣候條件下之耗能情況進行系統化之探討；本研究預期建立我國氣候條件下之 VRV 系統耗能行為模式，做為後續建立耗能指標 EAC 之參考。

(四)整合型太陽能光電板結合建築外殼之效益分析：隨著溫室效應影響和環保觀念日漸高漲，開發再生能源來取代舊有之石化能源已是刻不容緩且勢在必行，本研究分別比對不同材質(單晶、多晶、非晶)、角度、方位、溫度太陽能光電板之效益分析，預期完成太陽能光電板結合建築外殼之效益分析。

(五)人工光及自然光實驗整合測試研究：協助本所建置人工光及自然光實驗室，於籌建過程中提供技術上的協助及諮詢，以確保實驗室能順利建置並符合規劃之性能及品質要求；預期協助各項儀器設備與主體設施間軟、硬體的整合與測試，及建立實驗的標準作業程序。(羅時麒)

我國重要傳統街區整體保存與永續發展之研究

一、緣起與目的

為檢討我國重要傳統街區的保存，限於人力及時間上的考量，必須針對某些特定的地區為範本，深入加以探討，並針對歷史街區中之建築型態以及其商業活動類型之特性加以檢討，藉此達到通盤的瞭解。

二、研究對象與範圍

以台北市迪化街(大稻埕)為主要探討對象，另以台北市貴陽街(艋舺)，台北縣三峽鎮民權老街(三角湧)、桃園縣大溪鎮和平老街(大料坎)及新竹縣湖口鎮湖口老街為次要檢討對象。

三、傳統街區保存的意義

我個人是這麼認為，所謂的文明，可以視為人類知識發展的堆砌；所謂的文化，就是人類記憶的累積。一個地區的文化，就是當地居民世代生活經驗的累積，也是住民記憶的總合。

所以，街區、聚落、都市都與人類的生活脫離不了關係。失去了人類活動的街區或聚落，就像是失去了靈魂的人，只是空有軀殼，而沒有任何的生命力。

所以，傳統街區的保存首重於其街區之活力與生命力，像過去消極的以禁治令來保全街區的景觀，在現在僅僅是留住了街區的軀殼，也令街區成一個沒有生命的標本。但是，這樣消極的保存方式，已經無法符合現代保存運動的需求。

然而以再開發、再發展的概念，利用動態保存的方式與手段來延長一個街區的生命，使之留存予後代，才是符合現代保存運動潮流的趨勢。

四、傳統街區保存概念的變遷

在歷史文化保護的進程中，人們越來越認識到，城市優秀的歷史文化遺產也是城市現代化的必要內容，城市現代化不僅僅意味著高樓大廈、高架橋、高速公路，更要求完善的基礎設施、良好的生態環境、深厚的歷史文化內涵。不難理解，更多的破壞不是來自戰爭，更來自愚昧和無知，來自破壞性的修復。在城市發展的旗幟下的更新與建設，使越來越多的具有歷史意義的世俗建築被拆除。

五、傳統街區保存運動的發展

過去十年來，我國對於重要的歷史文化議題相當重視，對於單棟建築的保存也不餘遺力，對於跨部會政府機關所合力推動之『古蹟與歷史建築維護』的努力，其成果也是有目共睹，雖然與

世界其他國家相比，還是在草創的階段，但同時也深植了保存觀念與意識。另一方面，展現了文化意義及歷史價值的歷史街區，無疑是眾所矚目的焦點，但是我國對於其整體的保存與其再發展的努力，卻停滯不前，缺乏突破性的發展。在執行面及制度面上都有相當多問題需要一一解決。

六、我國重要傳統街區使用現況

從傳統街區使用現況的調查分析來看，都會型與非都會型的使用狀況差別不大，故由現況調查分析看不出區位對使用的影響。在都會型的傳統街區中，歷史建築物的保全較為艱鉅，且具有挑戰性。同時在都會型傳統街區中，對於歷史建築的保存規劃也是必須要加緊腳步，以趕上傳統街區內，歷史建築物凋零的速度。

七、未來展望

每個城鎮需要什麼樣的風貌、什麼樣的規劃設計，建築和建築之間應該有什麼樣的協調性等，都有其渾然天成的一套運作模式，如何去揣摩這個自然的運作模式，順應其自然發展加以適度的關心，就成了重要的課題。

八、保存對策之建議

本研究提出鼓勵民眾參與、柔軟的保存手法、保存範圍的整體指定等三項「保存指標」，及動態的保存、原始風貌的發掘、傳承與創造、以歷史街區為出發點之發展、歷史街區的管理、國家的補助事業、保存地區的特別措施、保存地區的支援制度等八項「保存方針」，以供未來我國傳統街屋建築保存以及歷史街區整體保存所用。

九、結論

由於傳統的街屋建築物與歷史街區存在著一體兩面，唇齒相依的相輔相成關係，傳統的街屋建築的保存，並不能自外於街區的保存。且街屋建築的特性乃在於其連續性以及鄰接建築物的爭奇鬥艷，所以街屋建築與尋常的古蹟或歷史建築不同，單棟的保存並不能收保存之效。唯有透過歷史街區的整體環境的保存，方能達成傳統街屋建築的保存要義，故本研究對於街屋建築的保存行為，並不單就單棟的建築物進行保存，而是由街區整體的角度來看待歷史街屋建築的保存，希望能透過整體的保存，而能完整的保留台灣傳統街屋建築之美，並藉此達到我們進行保存所強調之保存重要意義，且透過整體街區環境的保存，而完整的保留台灣傳統街屋建築之美。(李東明)

房 地 產 景 氣 趨 勢 及 裝 修 市 場 規 模 展 望

房地產市場自民國 92 年第 3 季開始復甦，可說是近十年來少見的榮景。以下將回顧 92 年第 4 季至 93 年第 3 季景氣並展望未來發展。

92 年第 4 季的房地產景氣領先指標為 103.22，較上季上升 0.66%，同時指標為 94.34，較上季下降 0.65%，房地產景氣對策訊號較上季下降 1 分，且為 87 年第 4 季以來，連續第 2 季出現綠燈。廠商本季景氣判斷明顯好轉，對於未來景氣的看法仍呈現樂觀，房地產景氣處於溫和復甦階段但略現微幅下滑，是受到總統大選接近，政治不確定性升高，導致暫時觀望的影響。93 年第 1 季房地產市場景氣領先與同時指標皆上揚，為 104.12 及 95.66，較上季增加 0.87%與 1.4%。景氣對策訊號較上季上升 1 分，連續第 3 季出現綠燈。廠商對本季看法明顯好轉，對未來兩季審慎樂觀。在總統大選前後的相關紛擾下，景氣能持續維持成長，除受惠於總體經濟的持續復甦外，市場利率水準仍維持低檔、金融機構逾放比大幅下降、建材價格未劇烈飆漲、土地增值稅減半徵收延長一年、政府土地標售順利脫標是重要影響因素。93 年第 2 季房地產市場景氣延續第 1 季的復甦趨勢，市場景氣領先與同時指標仍持續上揚，分別為 104.89、96.39，較上季增加 0.74%與 0.76%。景氣對策訊號則連續第四季出現綠燈，但較上季略下降 1 分。廠商對第 2 季景氣仍為看好，但對未來兩季預期趨於保守。第 2 季房地產景氣較第 1 季略佳，除受惠於總體經濟持續復甦，維持在黃紅燈到紅燈之間的高檔外，政府宣布增撥 3000 億的優惠房貸，亦對房地產市場的實質面與心理面扮演重要的角色，使得民眾對於未來房價的信心明顯增加。93 年第 3 季房地產市場景氣領先指標為 105.65，較上季增加 0.76%，連續 5 季呈現上升，對策訊號連續第 5 季出現綠燈，與上季同為 13 分，但同時指標為 96.02，微幅下降 0.36%，與上季相較變動不大。廠商對本季看法持平偏好，但對未來兩季看法呈現分歧。可能與總體經濟已過成長高峰期，金融市場雖仍為低利率但升息氣氛濃厚，優惠房貸補貼額度縮小，及供給量增加等因素有關。

綜合來看，過去一年房地產市場呈現近年來少見的榮景，總體經濟明顯成長與利率處於歷史低檔，大幅提升購屋意願與能力，而土增稅減半徵收延長一年，政府增撥 3000 億優惠利率房貸，對房地

產市場實質面與心理面也有相當大的助益。不過，在建商對於未來市場普遍樂觀的看法下，造成建照數量大量增加，加以政策利多消息多已反映，供給與需求間出現明顯落差，使後半年景氣復甦趨緩。展望 94 年房地產市場發展，房地產景氣仍將持續復甦。總體經濟成長率預期將趨緩且維持在 4-5%之間，利率雖面臨上升壓力，但預期幅度與速度和緩，而物價與油價也有緩慢上漲的可能性。就市場面來看，房地產景氣自 92 年第 3 季開始復甦期間尚短，目前房地產景氣領先指標呈現小幅上升，而房地產價格也仍維持穩定小幅上升趨勢，加以土地增值稅稅率已永久調降，政府優惠利率房貸也可能會續撥，故房地產市場仍有良好發展潛力。不過，在短期建照大量增加，且投資面已出現調整下，房地產景氣復甦力道開始趨緩，預期未來景氣將呈現保守中偏樂觀趨勢。因此，建議建商推案更傾向保守，慎選推案區位與產品類型，民眾在購屋時應著重於自住需求，從容理性選擇，政府也應漸漸減少政策干預，逐漸回歸市場正常運作機制。

至於裝修市場規模方面，透過住宅裝修相關調查資料庫與問卷調查，探討不同資料來源下之住宅裝修市場規模。並透過邏輯特模型與迴歸分析，對影響住宅裝修機率與金額變數進行實證分析，建立住宅裝修市場規模之估計模式。研究發現，台北市各住宅進行裝修三年合計，以屋齡 3 年內之新屋機率最高(47.5%)，24-33 年住宅最低(10.64%)。台北縣亦同，住宅裝修機率隨著屋齡增加而先遞減後遞增的 U 字型結構。台北縣市住宅裝修金額則隨著屋齡而遞增，從 3 年內新屋平均約 50 萬元增至 33 年以上舊屋的接近 70 萬元。台北市縣住宅裝修之市場規模三年合計為 2785 億元，平均每年為 929 億元。並且 3 年內新屋裝修規模計 562 億元佔 20%；4-8 年住宅裝修金額為 464 億元佔 17%；9-13 年住宅裝修規模為 491 億元佔 18%；14-23 年住宅裝修規模為 563 億元佔 20%；24-33 年住宅裝修規模為 499 億元佔 18%；33 年以上老舊住宅裝修規模為 205 億元佔 7%。若將自行處理(佔 16.5%)部分加以區隔，則屬於室內裝修業、土木包工業與營造業之住宅裝修市場規模每年約為 776 億元，屬於裝修材料市場之規模約 153 億元。從本研究對住宅裝修市場規模推估結果觀察，近年來國內住宅裝修市場，每年有接近 2000 億元規模，佔民間消費需求重要部份。(靳燕玲)

物 業 管 理 制 度 研 究

一、研究緣起與目的

本案探討我國「物業管理(Property Management)」概念與制度，俾供本部研擬「物業管理」制度之參據及有助建管行政之推動。據悉英、美法系國家對「物業管理」係著眼「不動產(Real Estate)」、「資產(Property)」之管理，功能包括：(1)為業主管理物業、(2)為業主創造來自物業的收入、(3)使物業保值或增值。

鑒於行政院 93 年 3 月 1 日已核定通過「服務業發展綱領及行動方案」，納入「物業管理」服務業項目，於同年 9 月 20 日行政院「全國服務業發展會議」宣示執行，基於本部《營建政策白皮書》重視建築使用及公共安全，透過本案研究對我國「物業管理」制度提供執行參據。

二、研究內容與方法

本研究內容圍繞在「物業管理」此一命題；研究方法有：文獻蒐集、相關法令瞭解、國外「物業管理」與國內「公寓大廈管理」制度認識比較、問卷調查(公寓大廈管理維護公司無記名調查)、召開二次座談會及對業界題綱調查等，歸納妥適結論，供本部推動「物業管理」參考。

「物業管理」係業界倡導並經政府重視之產業概念；按行政院「全國服務業發展會議」研議，「物業管理」包含對「物(建築物及設施設備)」外，尚延伸至對「人(生活與商業支援)」以及「錢(資產)」之全方位管理服務。

三、對「物業管理」發展之認識、深入瞭解與正確掌握

(一)對「物業管理」發展之認識

「物業管理」已成為兩岸三地共同用語，中文「物業」概念源於香港，即「不動產(Real Estate)」，惟 Property Management 之觀念則源於英美，涵括有形與無形之物權和財產權。

(二)對「物業管理」發展之深入瞭解

1. 英美法系國家「物業管理」發展之過程

英美法系國家採《住宅法(Condominium Act)》模式，由各州住宅法對區分所有權之所有、租賃、契約等權利，予以規範。美國在 1933 年「不動產管理協會(Institute of Real Estate Management, IREM)」成立，隨後創辦(Certified Property Manager, CPM)、(Accredited Management Organization, AMO)、「(Accredited Residential Manager, ARM)」等制

度及認證工作。

2. 大陸法系國家「物業管理」發展之過程

大陸法系國家主要採《建築物區分所有權法》或《物業管理法》模式。日本在 1962 年首先公布《區分所有法》後，2000 年時再公布《大樓管理適正化推進法》，並創設「大樓管理士」及「大樓管理業務主任」制度，另大陸則是在 2000 年公布《物業管理條例》，香港則有《建築物管理條例》(香港法例 344 章)。台灣地區之「公寓大廈管理」係源於 1995 年台中市衛爾康西餐廳大火事件，適用對象非僅限住宅，其內容主要係透過區分所有權人成立管理委員會或推選管理負責人，僱傭管理服務人以消極維護建物設施設備堪用；故我國「公寓大廈管理」制度乃一有限之「物業管理」。

(三)對「物業管理」發展之正確掌握

依現行法令與「物業」有關之管理業務散見於建築、警政、消防、環保、金融等主管機關，由於涉及特許規定，故未來如何在實質上不違反各行政法令或在法令許可範圍內鬆綁，應是政府規劃發展之方向。

四、研究結論與建議

(一)結論：

1. 認同「物業管理」是「公寓大廈管理」邁向全方位服務之社會趨勢
2. 發展「物業管理」應以安全管理、危機管理以及風險管理為定位
3. 推動「物業管理」需鬆綁各專業管理法規有關「特許」法令之限制
4. 現況「物業管理專業人員」應循「技能檢定」或「專技普考」著手
5. 擊劃「物業管理」可採《公寓大廈管理條例》過渡至《物業管理法》
6. 政府應協助業界建立「物業管理」之教育、培訓及績效評鑑等機制

(二)建議事項：

1. 立即可行建議：請勞委會納入開辦各類「物業管理」技術士技能檢定
2. 立即可行建議：請經濟部研擬《公司法》特許規定鬆綁之可能方案
3. 長期可行建議：請考試院研議「物業管理師」專技高(普)考之可行性。(王順治)