



目錄

市長的話

局長的話



手冊說明書

00. 如何使用本手冊 03



【使用管理】指引篇

01. 建物公安自主檢查 11

02. 公安申報 21

03. 違章建築 29

04. 變更使用及一定規模以下免變 39

05. 室內裝修 49

06. 公寓大廈組織報備與管理 57

07. 開放空間管理維護 67



【設備安全】指引篇

08. 昇降設備及機械停車設備 79

09. 手機基地台 91

10. 招牌廣告及樹立廣告 103

11. 無障礙設施 113

12. 機械遊樂設施 123



【構造安全】指引篇

13. 老屋健檢 133

14. 海砂屋 143

15. 外牆磁磚剝落 153

16. 土壤液化 163

17. 山坡地住宅 171



使用管理類

[1、2、3、4、5、6、7]

設備安全類

[8、9、10、11、12]

構造安全類

[13、14、15、16、17]

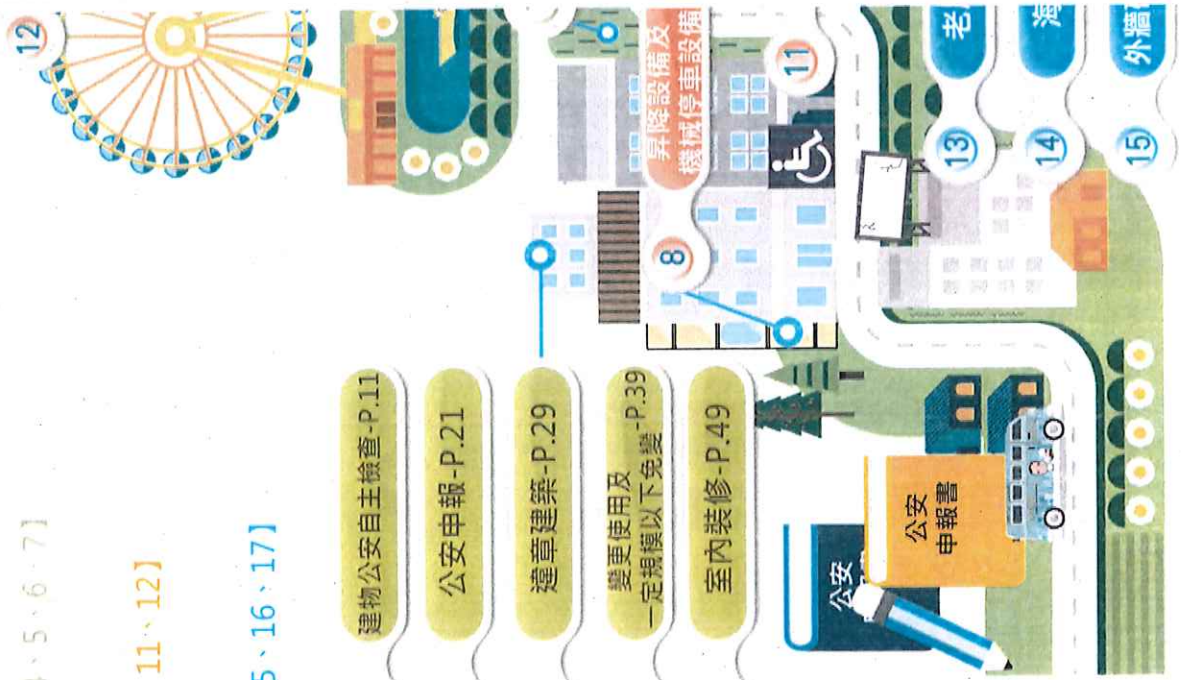
1 建物公安自主檢查-P.11

2 公安申報-P.21

3 違章建築-P.29

4 變更使用及一定規模以下免變-P.39

5 室內裝修-P.49



12



1 建物公安自主檢查-P.11

2 公安申報-P.21

3 違章建築-P.29

4 變更使用及一定規模以下免變-P.39

5 室內裝修-P.49

8 昇降設備及機械停車設備

11

13

14

15

6 機械遊樂設施-P.123

公寓大廈組織
報備與管理 -P.57

9

手機基地台-P.91

開放空間
管理維護 -P.67

7

-P.79

無障礙設施-P.113

16

土壤液化-P.163

屋健檢-P.133

海砂屋-P.143

磁磚剝落-P.153

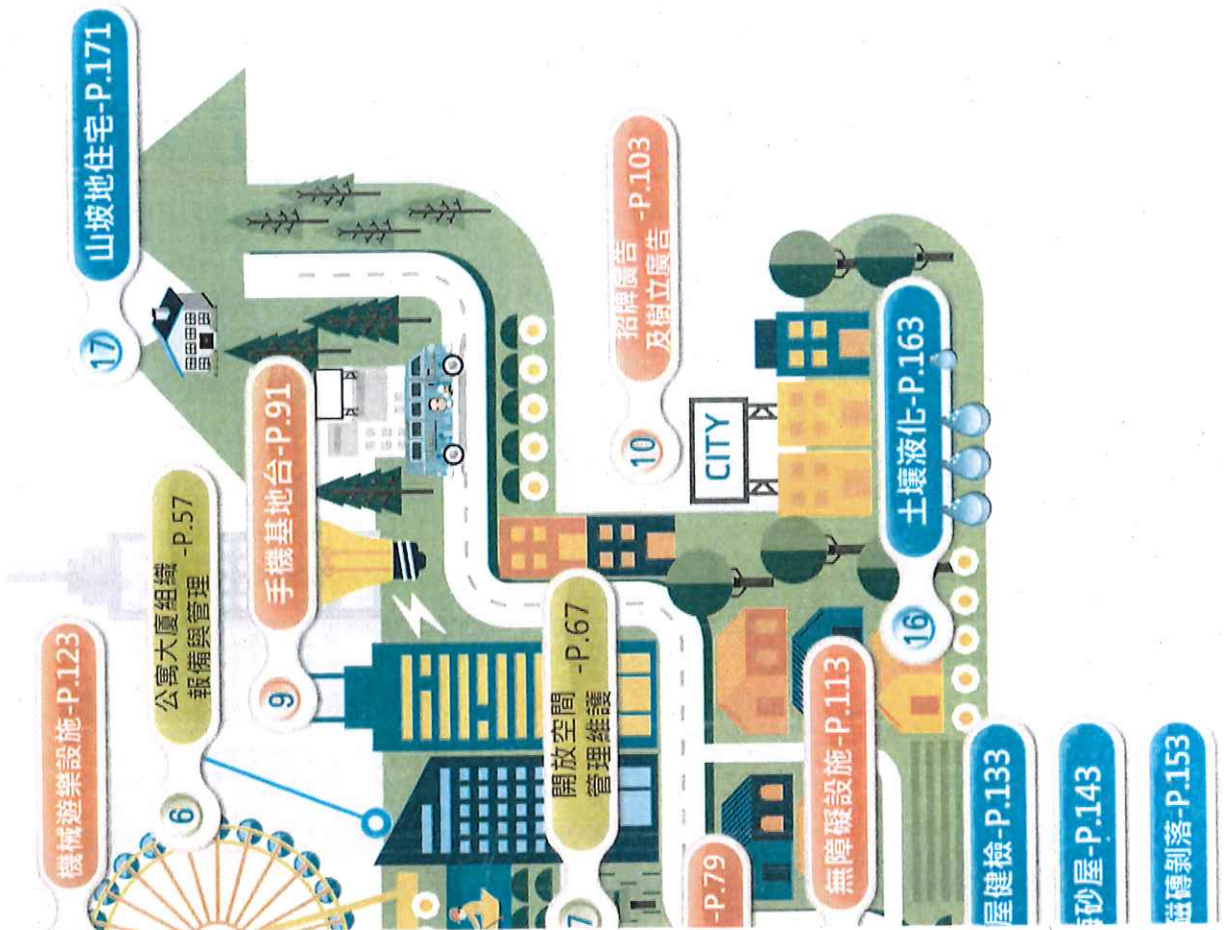
17 山坡地住宅-P.171



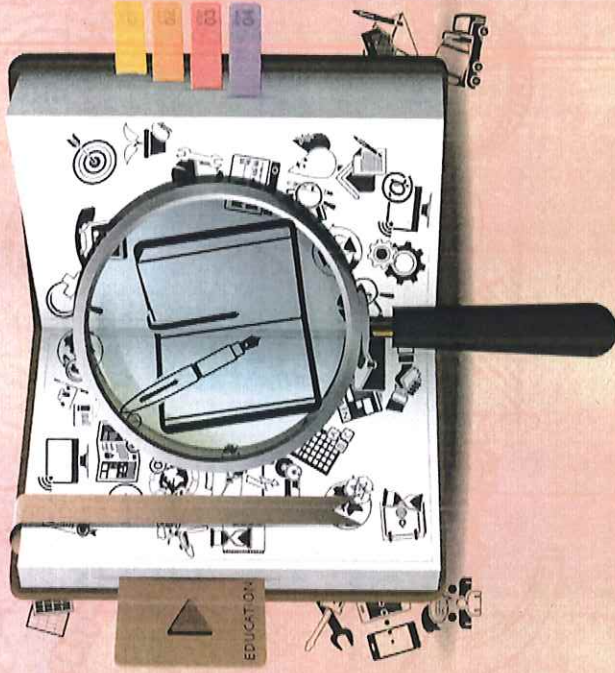
10

招牌廣告
及樹立廣告 -P.103

CITY



壹



手冊說明書

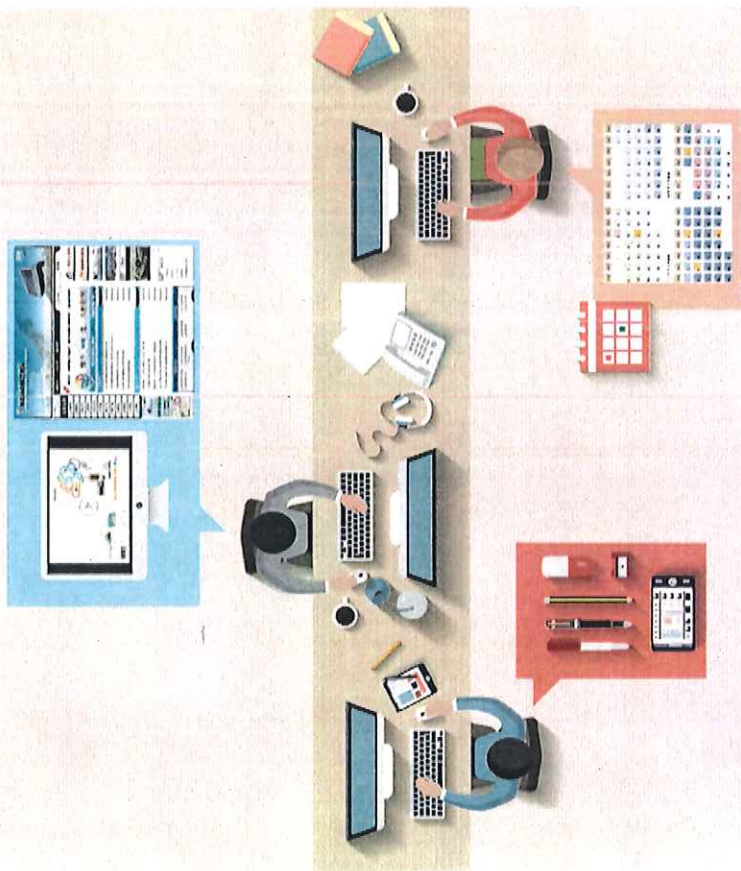


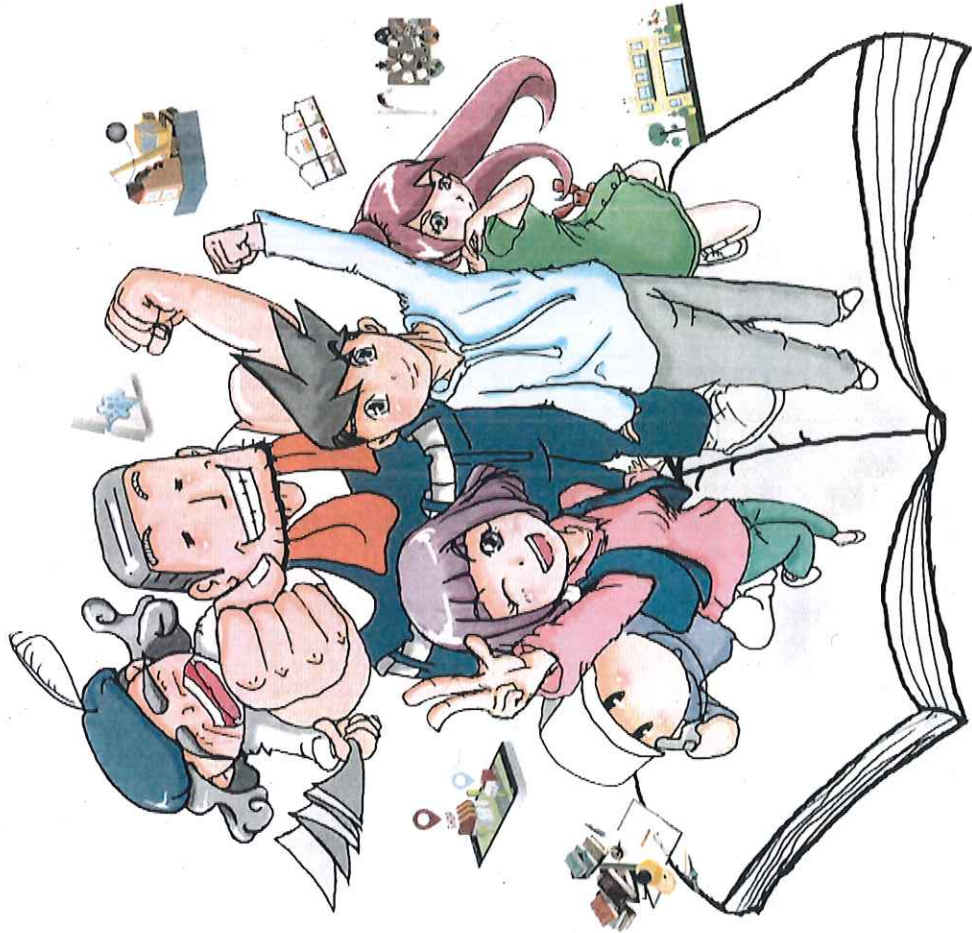
Let's Go ~



如何使用本手冊

HI各位看官們·別急別急·在準備好繼續翻閱之前·先讓我們一起來看這本古靈精怪的小手冊·究竟葫蘆裡賣些什麼藥吧!





00-1 讓我們幫您解決問題

在這本手冊裡，我們共為您整理了17項與建築物安全管理相關的子題，每項子題除了將介紹法令依據與基本觀念外，還為您蒐羅了案例解說、簡易判別、緊急處置、常見疑義等豐富的內容，以方便您尋找到必要的協助資訊，而倘若本手冊的內容仍無法解決您的疑義，各項子題後，亦收錄了我們的連絡方式，歡迎您與新北市政府工務局聯繫。

1 【章節架構】

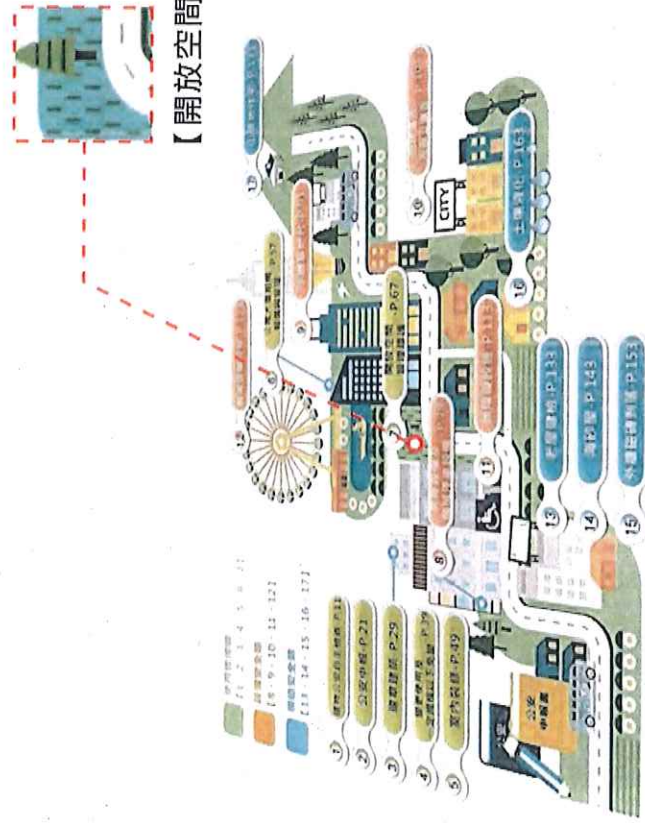
本手冊，主要由4個章節組成，為了讓您快速分辨翻閱的內容，各個章節分別以淺紅、淺綠、淺橘、淺藍等不同的色系編輯。



2

【圖像索引】

本手冊，除了保留傳統文字目錄外，亦提供圖像式的索引系統，您可以在目錄後的「都市建管網絡圖中」，以「圖案」直覺式的搜得相對應的「子題」內容，並藉此加深您的印象與對於整體「建築管理互聯網」的理解，相信當您隨著本手冊逐步完成這趟「紙上都市探險」後，一定會覺得不虛此行。

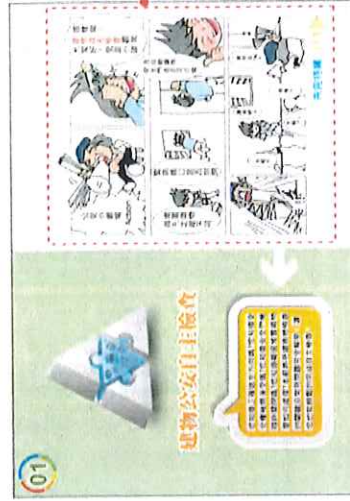


【開放空間管理】

3

【統一的編輯次序】

為了讓您在沒有壓力的過程中，享受閱讀的樂趣，本手冊的各項子題皆以漫畫單元為序曲，以圖領文，且統一由「您知道嗎」、「專家怎麼說」、「您可以這樣做」以及「讓我幫助您」等4個小節，依序貫串17個單元，讓您無論翻閱到哪個「子題」，皆能擁有一致且有趣的閱讀經驗。



第00節
引言(公安小劇場)



第01節
您知道嗎?(法令依據)



第02節
專家怎麼說？(觀念釐清)

第03節
您可以這樣作！(安全指引)

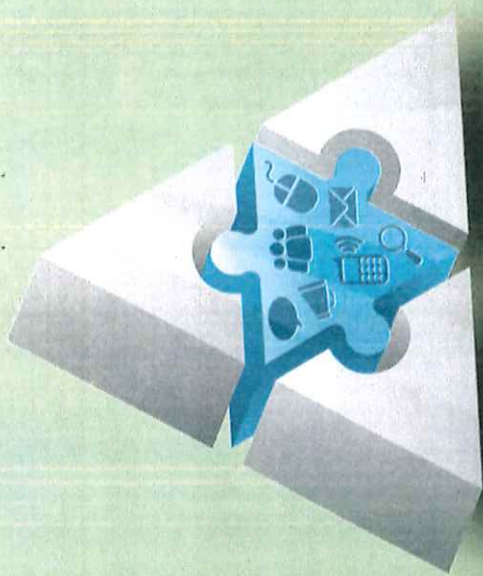
第04節
讓我幫助您！(服務資訊彙整)

4 【出發...】

準備工作完成，接下來不管您是想趕緊查閱某個子題，為生活的疑義找答案，或者只想趕快看完「公安小劇場」，新北市政府工務局都為對於「建築物安全管理」議題感興趣的您，表示感謝。

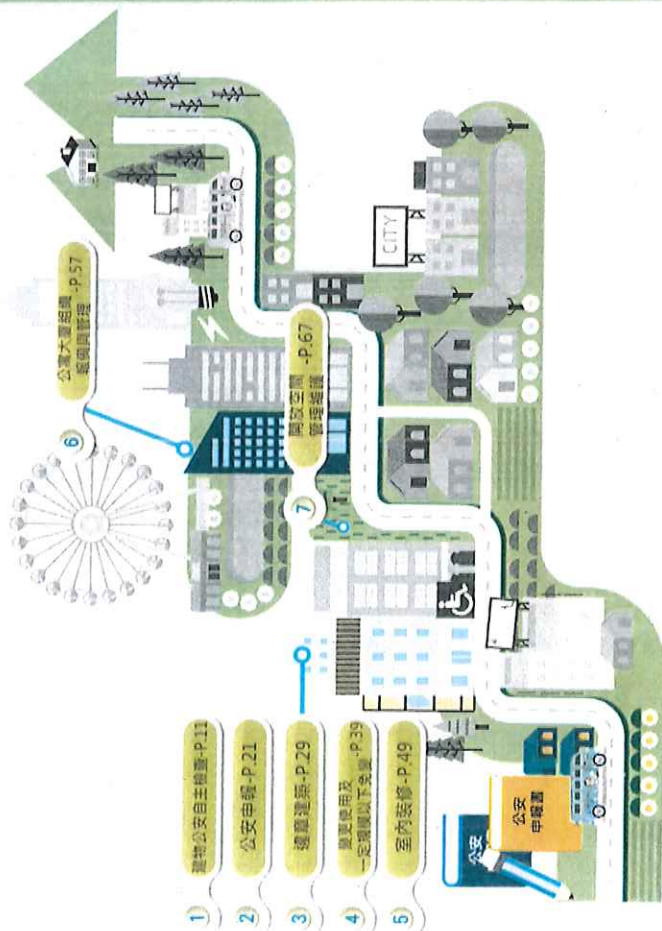


使用管理指引篇



建物公安自主檢查

您知道正確逃生方向嗎？您知道安全樓梯需淨空嗎？您知道安全門應隨時關閉嗎？您知道鄰居堆置雜物要如何處理呢？本節將把建築物檢查的關鍵及常見問題完全解密，讓您也能輕鬆的完成自主檢查。



- 1 建物公安自主檢查-P.11
- 2 公安申請-P.21
- 3 總體建築-P.29
- 4 廢棄使用及一定期限以下空房-P.39
- 5 室內裝修-P.49

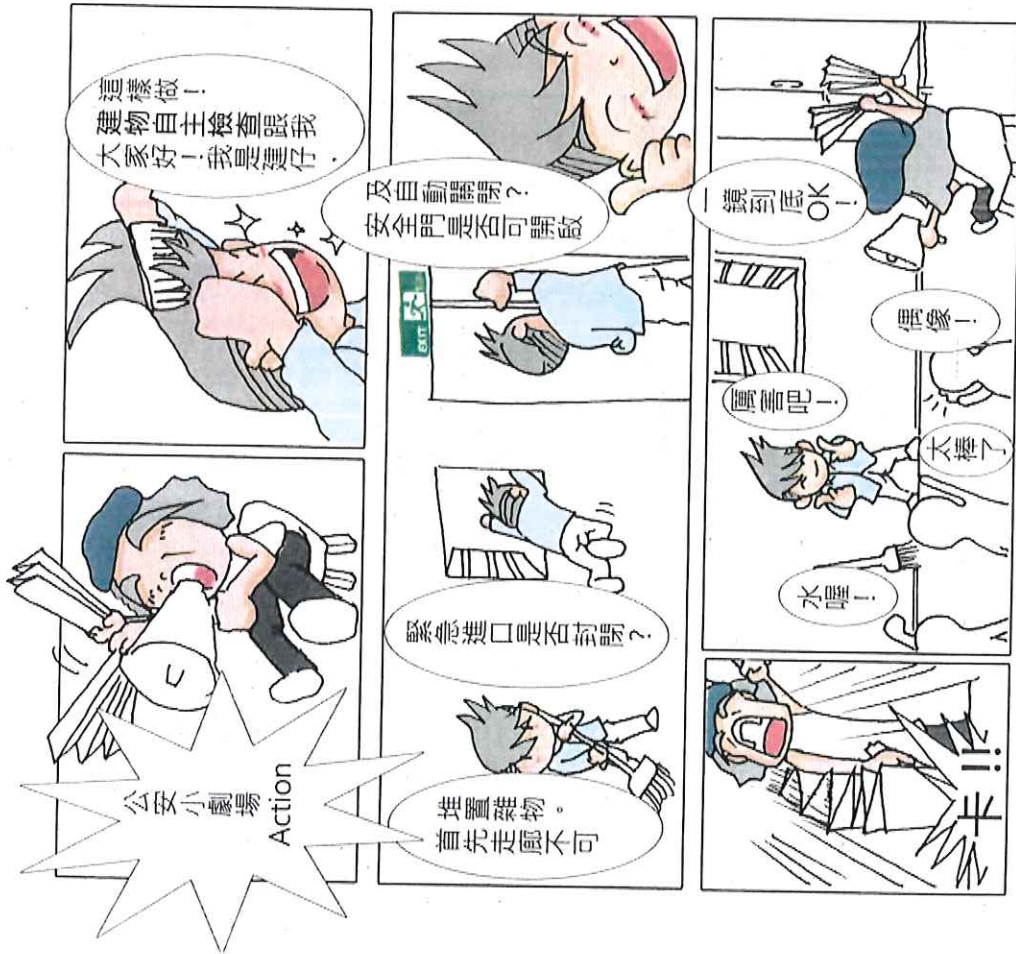
6 公寓大廈管理條例-P.57

7 開放空間-管理維護-P.67

公安申請



公安小劇場



未完待續



1-1 您知道嗎?

建築物所有權人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全，基於落實建築物安全管理，縣市政府可隨時派員檢查，如有不合格情形將限期場所改善，如場所未改善則處以罰鍰，因此市民朋友們應瞭解建築物安全相關知識並施以自主檢查，如此才可保障您的生命財產安全。

(建築法第77條第1項、第2項)

1 【住居安全該由房東或房客負責呢?】

不論房東還是房客都應注意及維護建築物安全，查有檢查不合格不論房東或房客皆有可能受罰。

2 【不是我做的也要負責?】

建築物安全以具有改善建築物安全的實質權利人為管理對象，非因買賣、租賃等行為而免其應負之責任。

3 【政府機關為什麼可以來檢查?】

這是為了確保大多數公眾的安全，因此建築法特別賦予建築檢查單位權力進入私人土地或建物檢查。

4 【政府機關的人都可以來檢查嗎?】

檢查人員應出示其身分證明文件，未出示證明者，可以拒絕其入內檢查。

5 【可以拒絕接受檢查嗎?】

若沒有正當理由，無故規避、妨礙或拒絕政府機關依法檢查，是違反建築法的，依法可處罰鍰。



圖1-1 套房出租



圖1-2 現場檢查(一)



圖1-3 現場檢查(二)

1-2 專家怎麼說!

建築物公共安全檢查重點為各層出入口、走廊、樓梯、安全梯及消防員用之緊急進口，市民朋友們平時需注意有無封閉或阻塞，並注意正確逃生觀念，營業場所經政府檢查有安全不合格之情形，除依法裁罰並限期改善外，將張貼安全檢查不合格告示於明顯處，提醒市民朋友們該場所並不安全。

(加強建築物公共安全檢查及取締執行要點)

1 【正確逃生方向】

一旦發生意外狀況，逃生方向應按下列次序：由各戶出入口、至走廊、至樓梯或安全梯(如圖1-4)、至地面層出入口再逃至戶外。

2 【向上或向下逃生?】

除非屋頂為避難平臺，否則緊急情況發生請由安全梯、樓梯迅速往下(如圖1-5)逃生至地面層，切勿逗留。



圖1-4 往安全梯逃生



3 【各層安全門應隨時關閉】

安全門關閉才讓安全梯成為一個獨立空間，以利市民朋友們藉此安全的逃生路徑，通往戶外逃生。

4 【窗戶加鐵欄杆阻救難！】

陽台及窗戶應預留足夠大小空間以利消防人員進入，當災難發生時，更可保有逃生出口。

5 【隔音泡棉阻逃生！】

部份營業場所及住家為了隔音常採用隔音泡棉，然而多數泡棉未具耐燃能力，且燃燒時所產生煙霧將阻礙逃生。



圖1-5 由安全梯往樓下逃生



圖1-6 鐵欄杆阻逃生

1-3 您可以這樣做！

媒體上常見發生火災的新聞，為防患未然，平時應注意檢查建築物公共安全，檢查的重點有：各層出入口、走廊、樓梯、安全梯及消防員用之緊急進口，市民朋友們平時即可留意有無封閉或阻塞，並定期委託專業機構辦理建築物公共安全檢查申報。

(建築法第77條第3項)

1

【走廊不可堆積雜物】

部分住戶為求方便或美觀，常於家門口擺設鞋櫃、花盆等物品，然而走廊為逃生路徑，應隨時保持淨空。



圖1-7 走廊淨空



2 【安全樓梯須淨空】

部分住戶常於樓梯放置雨傘、腳踏車、雜物等亦會妨礙逃生，應隨時保持淨空。



圖1-8 樓梯淨空

3 【安全門常檢查運作】

安全門之常見缺失有：門弓器故障、設置門止等，導致門扇無法自動回歸關閉。



圖1-9 安全門測試

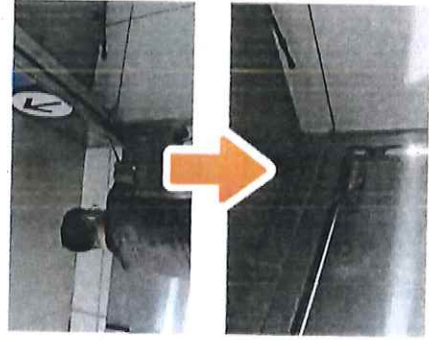


圖1-10 安全門保養

常見疑義1-3-1

【我家的樓梯被鄰居堆置雜物、增設鐵門時怎麼辦?】

【解答】

由於樓梯屬公有部分，如有堆置雜物、增設鐵門等妨礙逃生情事，應依公寓大廈管理條例等規定辦理，請管委會先行制止住戶，如制止無效則請管委會將違規住戶資料提報給縣市政府建管單位，相關單位將派員稽查，如確有違規情形將函請住戶限期改善，如不改善則依公寓大廈管理條例等規定裁罰後，再限期改善。

常見疑義1-3-2

【我家樓層安全門常被其他樓層的住戶打開，怎麼辦呢?】

【解答】

為兼顧逃生避難及社區安全管理，安全門可以「單向」上鎖，使其他人無法輕易開啟並經由安全門進入該樓層，但是對於該樓層的住戶而言，應可免持鑰匙直接開啟安全門朝避難方向逃生。



1-4 讓我幫助您!

1 【相關法規資料查詢】

尋找「建築法」

尋找「加強建築物公共安全檢查及取締執行要點」

尋找「公寓大廈管理條例」

請至內政部營建署首頁，點選「最新消息」/「法規公告」查詢。

2

【新北市政府工務局建築物公共安全相關業務諮詢】

地址：新北市板橋區中山路1段161號2樓

電話：02-29603456分機8945

傳真：02-89650646

3

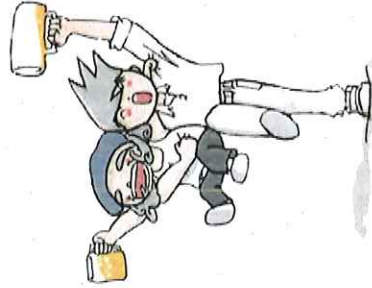
【尋找專業廠商辦理檢查及改善】

請至全國建築管理資訊系統入口網

點選「便民服務專區」/「建築物安

全檢查資訊」/「專業檢查機構」/

查詢。

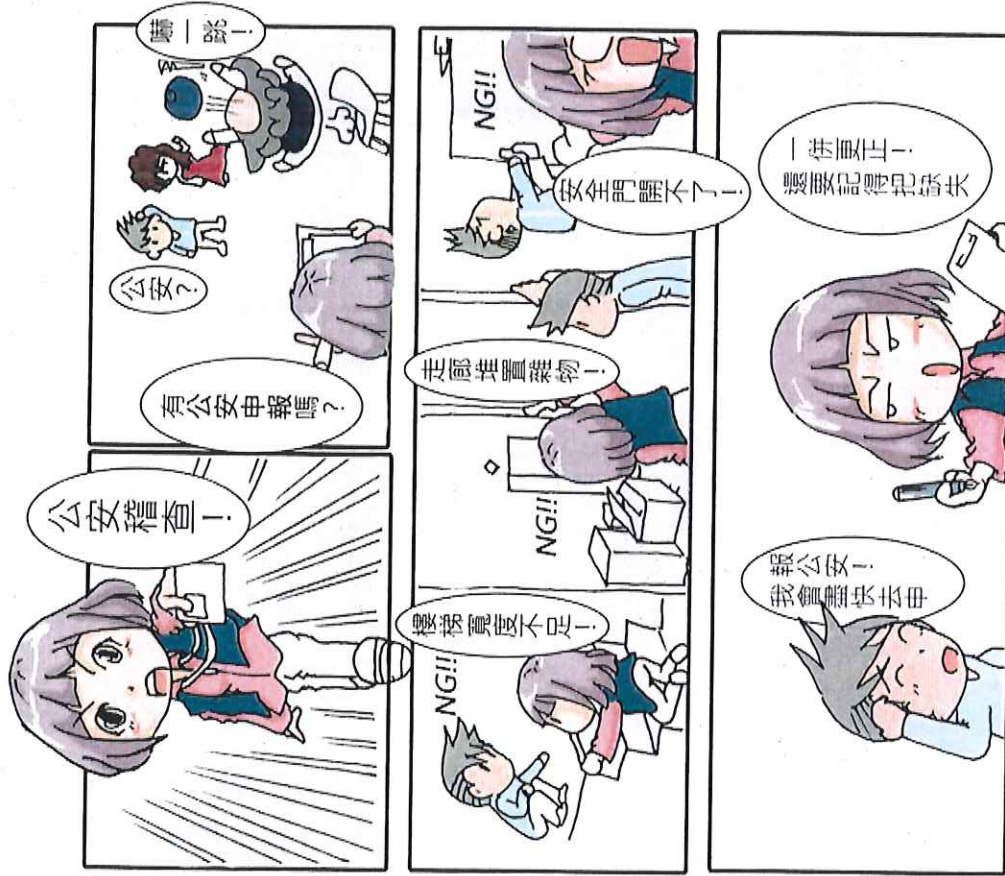


公安申報

您知道每天工作、娛樂、居住的場所是否安全嗎？您知道超過一定規模以上的建築物應由申報人定期委託專業檢查機構辦理公共安全檢查及申報嗎？那誰是申報人呢？又應該注意哪些細節？本節將把建築物公安申報的祕密全都報給您知！讓我們一起看下去吧！



公安小劇場



未完待續



2-1 您知道嗎?

供公眾使用之建築物，應由建築物所有權人、使用人定期委託中央主管建築機關認可之專業機構或人員檢查簽證，其檢查簽證結果應向當地主管建築機關申報。非供公眾使用之建築物，經內政部認有必要時亦同。

(建築法第77條第3項)

1 【建築物為何要公安申報？】

公安申報是為了維護建築物合法使用與其構造及設備安全，以申報制度落實建築物管理事項。

2 【誰負有申報的義務呢？】

建築物的所有權人或使用人或經授權管理之人。

3 【哪些建築物及公共場所需要申報？】

供公眾使用及內政部認有必要之非供公眾使用建築物。

4 【何謂供公眾使用建築物，為何需要如此劃分呢？】

當建築物的功能及規模，達到一定程度以上，由於進出人數增多，使用強度變高，公安需求提升，故需劃定「供公眾使用建築物之範圍」以強化建築管理。



5 【何時應該申報？】

按建築物的使用類別，有不同的申報時間喔。(如表2-1)

6 【公安申報時需要投保公共意外責任險嗎？】

為了確保市民朋友們於公共場所之活動安全以及意外發生後之權益，於政府公告必須投保公共意外責任險的場所，辦理投保是必須的喔。

表2-1

類組	名稱	範圍	申報期間
A組	公共集會類	A-1組、A-2組	01-03月
B組	商業類	B-1組至B-4組	04-06月
C組	工業、倉儲類	C-1組、C-2組	07-09月
D組	休閒、文教類	D-1組	07-09月
E組	宗教、殯葬類	D-2組至D-5組 E組	07-12月 07-09月
F組	衛生、福利、更生類	F-1組至F-4組	10-12月
G組	辦公、服務類	G-1組至G-3組	10-12月
H組	住宿類	H-1組、H-2組	01-03月
I組	危險物品類	(註1)	

註1、另由消防單位按依「公共危險物品及可燃性高壓氣體設置標準暨安全管理辦法」管理。

2-2 專家怎麼說!

當您為建築物辦理公安申報時，除了依照規定之檢查項目辦理檢查申報外，如果屬於特定類組，考慮到公眾使用的安全性，還必須為場所投保一定規模以上的公共意外責任險。

1 【建築物公共安全檢查申報項目】

表2-2

項次	檢查項目
1. 防火區劃	6. 走廊 (室內通路)
2. 非防火區劃分間牆	7. 直通樓梯
3. 內部裝修材料	8. 安全梯
4. 避難層出入口	9. 屋頂避難平台
5. 避難層以外樓層出入口	10. 緊急進口
設備安全類	1. 昇降設備
	2. 避雷設備
	3. 緊急供電系統
	4. 特殊供電
	5. 空調風管
	6. 燃氣設備

2 【公共意外責任險】

為了保障市民朋友們於公眾場所活動的安全，新北市政府於中華民國102年2月7日公告「新北市消費場所應投保公共意外責任險之投保範圍及最低投保金額」以確保市民於公眾場所活動時安全無虞。

3 【投保範圍及最低投保金額】

表2-3

一、每一個人身體傷亡：新臺幣300萬元
二、附表之下列消費場所，每一事故身體傷亡為新臺幣3,000萬元，其餘消費場所為新臺幣1,500萬元
(一) 類序一之電影院
(二) 類序二之消費場所
(三) 類序三之消費場所
(四) 類序五客房數超過100間之消費場所
(五) 類序十二之車站
三、每一事故財產損失新臺幣200萬元
四、附表之下列消費場所，保險期間總保險金額為新臺幣6,400萬元，其餘消費場所為新臺幣3,400萬元
(一) 類序一之電影院
(二) 類序二之消費場所
(三) 類序三之消費場所
(四) 類序五客房數超過100間之消費場所
(五) 類序十二之車站

2-3您可以這樣做!

如果想更了解建築物公安申報的方式，您可以至內政部營建署網站首頁，點選「建築物公共安全檢查資訊」/「監管資訊查詢」/「公共安全檢查」查詢，另外新北市政府為了方便您的申請，各種申報流程及表格皆已置於「網路E櫃台」提供下載，您可以多加利用喔。

1

請先進入新北市政府網路E櫃台後點選【工務局】



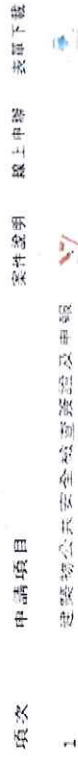
2

在工務局頁面點選進入【使用管理科】



3

進入【建築物公共安全檢查發證及申報項目】就可以很方便的下載各種表單並有申請流程說明喔



2-4 讓我幫助您!

1 【相關法規資料查詢】

尋找「建築法」

尋找「建築物公共安全檢查簽證及申報辦法」

尋找「供公眾使用建築物之範圍」

請至內政部營建署首頁，點選「最新消息」/「法規公告」查詢。

尋找「新北市消費場所應投保公共意外責任險之投保範圍及最低投保金額」

請至新北市政府電子法規查詢系統，點選「綜合查詢」(查詢類別，請勾選「全選」)查詢。

2 【新北市政府工務局公安相關業務諮詢】

地址：新北市板橋區中山路1段161號2樓

電話：02-29603456分機8945

傳真：02-89650646

3 【尋找專業廠商辦理建築物公共安全檢查簽證及申報】

請至全國建築管理資訊系統入口網，點選「便民服務專區」/「建築物安全檢查資訊」/「專業檢查機構」或「專業檢查人員」查詢。

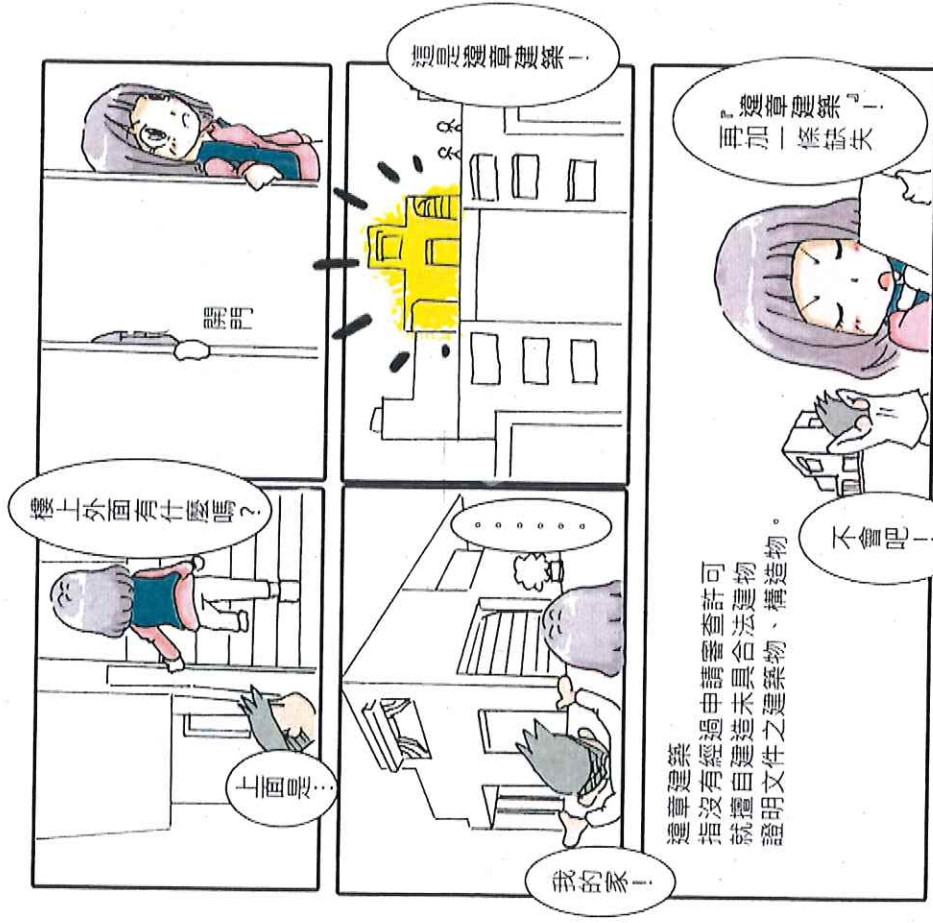


違章建築

您知道所居住或購買的建築物是否為違章建築嗎？您知道有建築行為應先申請建築執照嗎？未經申請擅自建造的建築物會被查報拆除嗎？簡易的花架、雨遮、屋頂棚架等構造物是否也要申請呢？本節將把違章建築相關規定，全都報給您知！！讓我們一起看下去！！



公安小劇場



未完待續



3-1 您知道嗎?

建築物非經申請直轄市、縣(市)主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造。所以未依規定申請而擅自建造的構造物，就可能涉及違章。倘違章又屬新建或雖屬既存違建卻嚴重影響公共安全者，則會列為優先執行拆除的對象喔。

(建築法第25條)

1 【什麼是違章建築】

未經申請審查許可就擅自建造、未具合法建物證明文件之建築物、構造物。

PS：合法建物證明文件：如建造執照、使用執照、合法房屋證明、建物登記謄本等。



圖3-1

2 【誰是違章建築的處分對象】

處分對象指建築物所有權人、使用人或土地所有權人。

3 【違章建築執行排拆之順序】

新北市訂定「98年6月25日」為新建與既存違建之劃分期，之後建造的新違建，將優先執行拆除。而之前建造的既存違建，如經確認有影響公共安全、公共交通、公共衛生、市容觀瞻等情形，也會列入優先執行拆除對象。

4 【違章建築有無合法之可能性】

若屬程序違建，可委請專業建築師於收到處分書30日內補行申請建築執照，倘為實質違建則無法補照。

5 【得免予查報的範圍】

為考量民生需求，本市訂有「新北市合法建築物增設一定規模以下構造物處理要點」，對於因防漏所需而增設之屋頂雨棚或雨遮，以及因管理所需而增設之圍籬等構造物，只要符合要點規定，在一定前提下，得免予查報。

6 【違章拆後重建者將移送法辦！】

違章重建經查獲將逕依建築法第95條規定移送法辦，可處一年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣30萬元以下罰金。

3-2 專家怎麼說!

合法請領建築執照並按圖施工的建築物，有經過專業技師依其專業來設計建築物的結構、檢討建築法規及消防避難逃生等相關規定，並且負責施工監造，對居住者的安全較有保障。相對來說，未經申請核准的違建，則有可能危害公安、公共交通等，千萬不要為私人利益而影響到大眾權利，甚至還可能導致人員傷亡及財產損失，到時得負賠償責任就後悔莫及了。

1 【違建增加荷重影響結構安全】

違建會增加合法建築物及基地額外的負擔，可能會使建築物受損、基地沉陷。



圖3-2

- 2 【占用巷道騎樓影響通行】
占用騎樓與巷道的違建，除了會妨礙行人與車輛的通行外，更甚者還會影響救災。



圖3-3

- 3 【違建結構差易發生危險】
違建未經專業技師設計監造，易使構造強度不足，遇到颱風或地震來襲，容易造成破損、掉落，導致人員傷亡及財產損失。



圖3-4

- 4 【違建經報拆將蒙受損失】
違建面臨執行拆除時，所有人將蒙受損失，且必須自行清運拆除後之廢棄物（違章建築處理辦法第8條）。



圖3-5

3-3 您可以這樣做!

住家是否有(為)違建? 可以申請建物登記謄本、使照竣工圖說等資料來比對，是否有增加面積或高度等情形，如無法判斷，可請建築師協助。倘無涉違建，請您維持建物現況合法使用。若有建造行為，請先依法申請建照核可後再施工，或者依「新北市合法建築物增設一定規模以下構造物處理要點」規定增設，除了保障自身安全，也可避免違建被拆除造成財產損失。

1 【如何釐清住家是否有(為)違建?】

可向地政事務所申請建物登記謄本或向工務局施工科申請使照副本圖說等資料來比對，有增加面積或高度的構造物部分，即可能涉及違章建築。如查無合法建築物證明文件，甚至可能整棟都是違章建築。

2 【未具合法建物證明文件之建築物(違建)如何處理】

- (1) 如屬程序違建，可以向工務局建照科申請補辦執照。
- (2) 如屬實質違建，因無法補照，建議建築物所有人自行拆除，恢復原狀。
- (3) 另都市計畫發布前已存在的建築物，可以向工務局使用管理科申請合法房屋證明。