

臺北市建築管理工程處

111年度臺北市8樓以上建築物公共安全檢查簽證及申報委託專業服務案 行前說明會



中華民國 111 年 05 月

1

迴避機制

本會辦理本服務案，檢查人員與複核人員遇有下列情形時，應自行迴避，並由本會另派檢查人員或複核人員執行檢查：

1. 受檢案件或申報場所負責人、投資人為其本人配偶、前配偶、四等親內之血親或三等親內之姻親。
2. 本人受僱於受檢案件之建築物(管委會)，或為該建築物(或管委會)之負責人。

2

本專案契約規定必須處理項目

臺北市建築管理工程處 附件二
111 年度臺北市 8 樓以上建築物公共安全檢查簽證及申報委託專業服務案
(案號：111115)建築物之共用部分初檢紀錄表暨不合格改善計畫書

【壹】建築物基本資料					
受檢建築物名稱	0000 大廈管理委員會	初檢日期	111 年 00 月 00 日		
受檢建築物地址	臺北市 00 區 00 街 00 號				
使用執照號碼	80 建字第 1234 號	建築物樓層數	地上 8 層 地下 1 層	管理組織 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 有	
管理組織名稱	0000 大廈管理委員會	主委或代表人名稱	000	聯絡電話 2222-2222	
【貳】檢查項目與內容					
項次	檢查項目	初檢結果			初檢結果不符原因概述 (如結構、位置、數量、不合格原因等)
		免檢註	合格	不合格	
1.	直通樓梯		V ⁰		
2.	安全梯			V ⁰	1. 初檢時門鎖、緩降器、防火門等... 2. 緊急逃生梯長安門... 3. 緊急梯... 4. 樓梯內樓層樓梯... 5. 緊急梯內射燈... 以上初檢應改善說明...
3.	避難層出入口		V ⁰		
4.	昇降設備		V ⁰		
5.	避難設備		V ⁰		
6.	緊急供電系統		V ⁰		
備註					

內容請填全



本專案就以附件二表格內容操作，**不以現行建安檢查表檢查**

與後面改善計畫需相符

合格與不合格均以打V呈現

本專案契約規定必須處理項目

【參】不合格項目說明(無不合格者免填)

索引圖	
照片	
不合格說明	防火門鎖、緩降器、梯管破損、防火門表發器
備註	一、請明確於索引圖標註不合格位置(含拍攝照片之角度)並拍照。 二、表格如不敷使用，可自行增設。

以利佐證照片現場判別

每一處缺失均需有佐證照片，需與缺失數量相符

佐證照片不合格說明

本專案契約規定必須處理項目

【註】不合格改善計畫書(無不合格書免填),

項次	檢查項目	不合格原因	法令依據	建議改善方式
1.	安全梯	1. 部分防火門拆除、設門框、防火門故障、安全梯間管線貫穿、防火門未設門封共計 39 處。 2. 安全梯間內設置管制門、梯間內管線及層差開口未設置防火門共計 10 處。 3. 安全梯於 1F 處未設置防火區劃共計 4 處。 4. 樓梯間內堆置雜物,設置隔間阻礙通行共計 2 處。 5. 安全梯內部份樓層使用易燃材料裝修共計 3 處。 以上位置詳後附照片說明。	建築技術規則設計施工編第 76、97 條。	1. 設置防火時效一小時以上防火門及門封器、拆除貫穿管線並塗抹防火填塞、拆除門框。 2. 影響樓層高度之設置物應全部拆除。 3. 設置防火區劃牆並設置防火時效一小時以上防火門。 4. 拆除影響逃生動線之設置物、使用耐燃一級之材料裝修,如石膏板或矽酸鈣板。 5. 拆除影響逃生動線之設置物、設置防火時效一小時以上防火門。
備註 一、 請完整填寫不合格原因及法令依據,並詳細填寫建議改善方式,擬定改善計畫書(可自行增設計畫書內容),以達輔導建築物後續改善。 二、 表格如不敷使用,可自行增設。				
檢查人員簽章	建築師 簽名		受檢建築物 主委或代表 人簽章	

注意、注意、注意

缺失數量需統計,每一處缺失均需有佐證照片

改善方式需明確

務必簽章

本專案說明

1. 本案是執行委託合約,而非現行公共安全檢查申報。
2. 檢查法令依據現行公安檢查申報及簽證作業方式辦理,檢查項目依據前述附表二檢查表操作。
3. 因此:本契約規定【初檢結果不符原因概述(敘明樓層、位置、數量、不合格原因等),所以----缺失現場要確認、拍照要多拍、拍照位置要記錄清楚】

檢查注意事項(初檢)

【辦理建築物檢查注意事項】

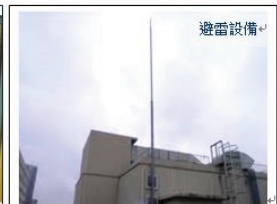
- 一、檢查建築師請與管委會聯繫，確認要初檢的時間。(市府不會發公文)
 - 二、請建築師帶初檢紀錄表至現場檢查。
 - 三、不合格項目請於初檢紀錄表第二頁於平面圖標示照片索引圖、貼不合格照片，填寫不合格說明，並提出不合格改善計畫書-建議改善方式。
 - 四、再赴受檢場所向管委會說明輔導不合格改善方式，並請管委會簽章。
 - 五、【初檢紀錄表暨不合格改善計畫書】務必於通知檢查日起【二週內】檢查完畢，電子檔請用LINE或E-MAIL回傳給派駐人員(for8f@arch.org.tw)，紙本繳回市府使用科公安派駐人員(許素芬小姐或洪千惠小姐)
- ※備註：檢查項目六項中【直通樓梯】、【安全梯】、【昇降設備】三項須每層逐一檢查並記錄。

LINE QR Code



建築物公共安全檢查簽證項目

項次	檢查項目	備註
防火避難設施類	1.防火區劃	一、辦理建築物公共安全檢查之各檢查項目，應按實際現況用途檢查簽證及申報。 二、供 H-2 組別「集合住宅」使用之建築物，依本表規定之檢查項目為直通樓梯、安全梯、避難層出入口、昇降設備、避雷設備及緊急供電系統等六項。
	2.非防火區劃分間牆	
	3.內部裝修材料	
	4.避難層出入口	
	5.避難層以外樓層出入口	
	6.走廊(室內通路)	
	7.直通樓梯	
	8.安全梯	
	9.屋頂避難平臺	
	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	



▲ 集合住宅建築物之公共安全檢查項目，均屬公寓大廈之共用部分，專有部分範圍得免予檢查。



- 本專案: 1. 依契約規定檢查項目
2. 只要排定案件就依檢查表檢查即可

建築物防火避難設施 及設備安全檢查種類

附表二、建築物防火避難設施及設備安全標準檢查簽證項目表

項次	檢查項目	備註
(一) 防火避難設施類	1. 防火區劃	一、辦理建築物防火避難設施及設備安全標準檢查之各檢查項目，應按實際現況用途檢查簽證及申報。 二、供 H-2 組別集合住宅使用之建築物，依本表規定之檢查項目為直通樓梯、安全梯、避難層出入口、昇降設備、避雷設備及緊急供電系統。
	2. 非防火區劃分間牆	
	3. 內部裝修材料	
	4. 避難層出入口	
	5. 避難層以外樓層出入口	
	6. 走廊（室內通路）	
	7. 直通樓梯	
	8. 安全梯	
	9. 屋頂避難平臺	
	10. 緊急進口	
(二) 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	

9

10

公安檢查項目-避難層出入口

出入口保持淨空
寬度保持
出入口動線淨空

由於以往都計及建管法令對於建築物附設機車停車空間之規範長期忽略，致使大量機車行駛、停放於騎樓及避難層出入口，外加近來機車縱火案件頻傳，避難層出入口停放之機車更危及住戶居家的安全。鑑於先進國家之交通規劃理念均以人本為優先首要考量，為打造人性化之都市空間，本市自 88 年底逐步推動機車退出騎樓措施，並於人行道更新時檢討於設施帶設置機車停車彎，藉以提供合理之機車停車空間，輔以適當區隔設施與管理手段，期能整頓改善機車停放秩序。



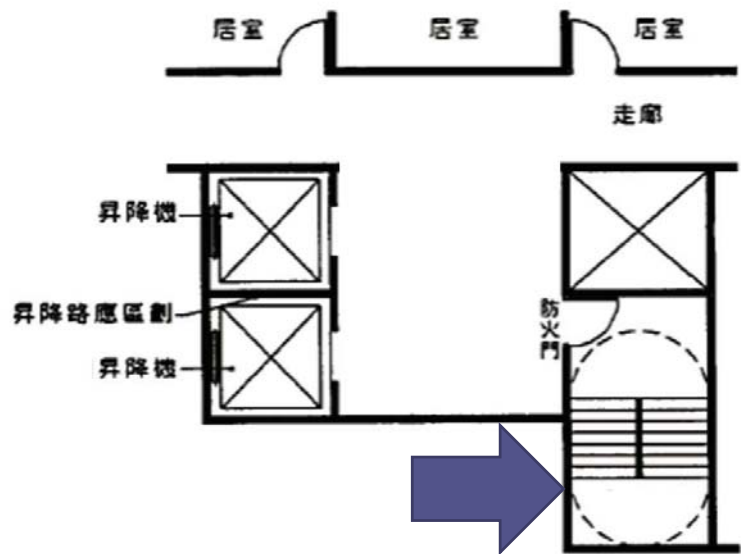
▲ 機車切勿停放於避難層出入口，以免發生人為縱火時影響逃生及救災。

至於避難層出入口若遭人停放機車，民眾可以向臺北市政府交通警察大隊檢舉告發，服務專線：02-23214666。

10

公安檢查項目-直通樓梯、安全梯梯間

- 常見缺失有：
- 梯間內保持淨空
 - 防火門標示
 - 防火門平推
 - 鎖及門弓器
 - 防火門檻
 - 防火門迴轉半徑
 - 管線貫穿
 - 裝修材料



不包含動態違規

集合住宅安檢申報 有關室內裝修檢討注意事項

本專案需注意

建物樓層	安全梯之梯廳	緊急升降機之排煙室	特別安全梯之排煙室(含與緊急升降機共者)
地上2~14層	免檢討	免檢討	無此設備
(1)B2~1層	免檢討	免檢討	無此設備
(2)B3層以下~1層	無此設備	免檢討	應檢討(地下各樓層~1F)
地上2~15層以上	無此設備	免檢討	應檢討(1~15F以上)
(1)B2~1層	無此設備	免檢討	應檢討(B2~15F以上)
(2)B3層以下~1層	無此設備	免檢討	應檢討(全部樓層)

- ☆緊急升降機或一般升降機僅檢討其“電梯許可證”
- ☆11~14層建物涉及安全梯之梯廳裝修-----免檢討
- ☆15層以上建物涉及特別安全梯之排煙室(梯廳)裝修----應檢討

檢查項目-升降設備

台北市每一台許可證都要檢附(一般檢查)

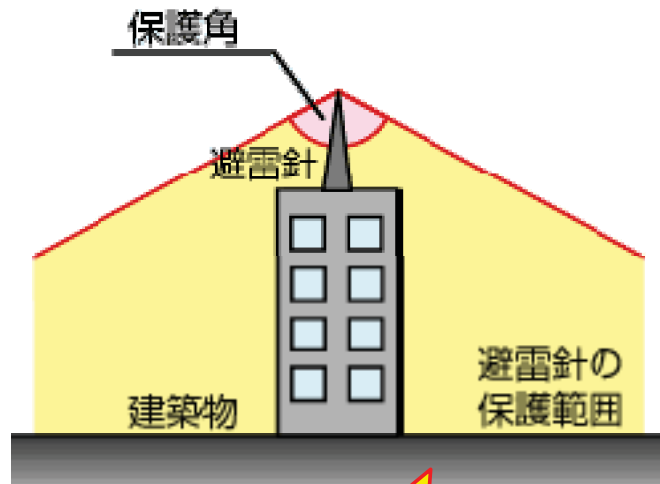
升降設備使用許可證記錄表 F 2 - 2

檢查登記號碼:		108年度	申報檢驗日期
		次	號
編號	設備統一編號	使用許可證字號	有效期限
1			中華民國年 月 日至 年 月 日
2			中華民國年 月 日至 年 月 日



本專案只記錄及拍不合格處照片

檢查項目-避雷設備



受雷部採用富蘭克林避雷針者，其針體尖端與受保護地面周邊所形成之圓錐體即為避雷針之保護範圍，此圓錐體之頂角之一半即為保護角。

本專案只記錄及拍不合格處照片

檢查項目-緊急供電系統-發電機設備

自動充電裝置



本專案只記錄及拍不合格處照片

ATS

15

16

安全梯間可以設置柵門嗎?

- 安全梯不僅是逃生避難動線，而且安全梯及屋頂之產權非屬私人專有，而係公寓大廈之「共用部分」，故頂層住戶不得擅自設置柵門阻止同棟住戶到屋頂。再者，「公寓大廈管理條例」第16條第2項規定：「住戶不得於.....樓梯間、共同走廊.....等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵佔巷道妨礙出入。」
- 違反上開規定者，管理負責人或管理委員會應予制止或按規約處理，經制止而不遵從者，得報請直轄市、縣(市)主管機關依同條例第49條規定，處新臺幣4萬元以上20萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰。



▲ 安全梯間擅自設置柵門違反公寓大廈管理條例第16條規定

16

安全梯出入口的「防火門」宜隨時保持開啟以利通風嗎？

防火門略有「常時關閉式」及「常時開放式」2種，分敘如下：

(一) 屬「常時關閉式防火門」者，平時即應保持關閉，且免用鑰匙即可開啟、不得裝設門止，並應裝設經開啟後可自行關閉之裝置，一般多用於集合住宅等非商業用途場所。



▲ 常時開放式防火門

(二) 屬「常時開放式防火門」者，因其有裝設利用煙感應器連動或其他方法控制之自動關閉裝置，使能於火災發生時自動關閉，故其平時為開啟方式；一般多用於百貨公司、地下街等人潮集聚之商業場所。

17

防火門可否為了門面美觀自行更換成其他材質之門扇？

- 依「建築技術規則」規定，防火門屬防火設備一種，為建築物防火區劃組成構件之一，若任意拆除更換防火門為不具防火時效之門扇（如木質門、玻璃門等），則防火區劃即被破壞，發生火災時會造成火勢延燒擴大，不可不慎。

18

原有合法建築物防火避難設施及消防設備改善辦法

臺北市原有合法建築物防火避難設施改善項目檢計原則一覽表

(臺北市府府 101.06.06 府都建字第 10164103900 號公告)

改善項目	建築物使用用途		A 類				B 類				C 類		D 類					E 類	F 類				G 類			H 類	
	A1.1	A2.1	B1.1	B2.1	B3.1	B4.1	C1.1	C2.1	D1.1	D2.1	D3.1	D4.1	D5.1	E.1	F1.1	F2.1	F3.1	F4.1	G1.1	G2.1	G3.1	H1.1	H2.1				
1. 耐火完整性	(1) 窗框窗扇	(1)-1 十層以下樓層	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
		(2)-1 十層以上樓層	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
	(2) 特定用途空室窗扇	(3)-1 挑空部分	●	X	X	●	●	X	●	●	●	●	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
		(3)-2 窗框樑壁	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
		(3)-3 窗框樑壁	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
		(3)-4 窗窗字樣地坎之窗樑壁及窗框樑部分	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
	(4) 窗(戶)雙窗扇	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			
	(5) 窗字樣窗扇	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			
	(6) 地下建築物	(6)-1 與地下建築物連通	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
		(6)-2 地下建築物本體窗扇	●	●	●	●	●	X	X	●	●	X	X	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
(7) 高層建築物窗扇	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			
(8) 防火窗扇之防火門窗	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			
2 非防火窗扇樑壁	●	●	●	●	●	●	X	X	●	●	●	●	●	X	●	●	X	X	X	X	●	X	●	●			
3 內部裝修材料	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			
4 避難層出入口	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			
5 避難層以外樓層出入口	●	●	●	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			
6 地盤	(1) 一般地盤	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			
	(2) 樓層或樓梯等處之室內通路	X	X	X	●	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			
7. 樓梯間	(1) 設置鋼骨樓梯	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			
	(2) 設置兩層以上垂直樓梯之限制	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			
	(3) 樓梯及平台寬度	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			
	(4) 垂直樓梯寬度	●	X	X	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			
	(5) 防火安全梯或特別安全梯限制	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			
	(6) 樓梯半徑	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			
8. 樓梯平台	(1) 室內安全梯	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			
	(2) 戶外安全梯	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			
	(3) 特別安全梯	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			
9. 屋頂避難平臺	●	X	●	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				
10. 緊急出口	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			

臺北市府都市發展局 函

地址：臺北市信義區市府路1號南區1樓
 承辦人：吳玉珊
 電話：02-27208889轉8392
 傳真：27595772
 電子郵件：bds142@mail.taipei.gov.tw

受文者：

發文日期：中華民國111年5月4日
 發文字號：北市都建字第1116131496號
 類別：普通件
 密等及解密條件或保密期限：

附件：臺北市建築物公共安全檢查簽證及申報案件非申報範圍「公共空間」及「設備安全類」不合格項目說明書(20457998_1116131496_1_ATTACHMENT.pdf)

主旨：有關本市建築物公共安全檢查簽證及申報案件經專業機構或檢查人，查獲通過避難層非申報範圍之公共空間及共用設備未保持通暢或毀損，涉有影響公共安全之情形，得出具不合格項目說明書一案，請查照並轉知所屬會員。

說明：

- 依本府工務局94年1月13日北市工建字第0945113860號及本局109年7月17日北市都建字第1093190679號、109年9月2日北市都建字第1093203362號函辦理。
- 承本局前揭函(綜達)，專業機構或專業人員受託辦理建築物公共安全檢查簽證及申報時，應檢查並確認申報範圍是否可順暢通過避難層，其逃生避難動線應保持通暢，不可堆放雜物，設置障礙，造成避難之阻礙。
- 查申報場所通過避難層或屋頂避難之逃生避難動線多為公共空間，亦屬公寓大廈管理委員會或管理負責人負責維護管理，考量本市建築物公共安全檢查簽證及申報率及實務執行面之合理性，爾後如專業機構或人員查獲上述通過避

難層非申報範圍「公共空間」及「設備安全類」未保持通暢或毀損，涉有影響公共安全之情形，得出具不合格項目說明書(如附件)，會同管理組織之主任委員簽認後，併同申報書附卷備查，免提列改善計畫。

四、本案納入本局111年內政部建管法令函釋彙編第111023號，目錄第三組編號第004號，網站網址：<https://dba.gov.taipei/>。

正本：臺北市建築師公會、台北市建築物公共安全檢查商業同業公會、台灣建築物公共安全協會

副本：

設備及動態違規處理方式，本專案不適用

臺北市建築物公共安全檢查簽證及申報
通達避難層非申報範圍「公共空間」及「設備安全類」
不合格項目說明書

本機構(人)受託辦理本市_____建築物(場所)名稱:_____) _____年度建築物公共安全檢查簽證,業經現場檢查結果:

查獲場所通達避難層非申報範圍之「公共空間」,_____未保持通暢,影響逃生避難安全,因屬公寓大廈之公共空間,業已通知管理委員會依「公寓大廈管理條例」之規定改善,如附件(含不合格位置索引圖及不合格態樣之照片)。

查獲場所「設備安全類」計有「_____」、「_____」等__項不合格,因屬公寓大廈之共用設施,業已通知管理委員會依「公寓大廈管理條例」之規定辦理修繕維護事宜,如附件(含不合格位置索引圖及不合格態樣之照片)。

此致
臺北市政府都市發展局
臺北市建築管理工程處

專業機構: (簽章)
負責人: (簽章)
管理組織: (簽章)
主任委員: (簽章)

中華民國_____年_____月_____日

設備及動態違規處理
方式,本專案不適用

Thank you !

簡報結束 !

111 年度臺北市 8 樓以上建築物公共安全檢查簽證及申報委託專業服務案
(案號：11115)建築物之共用部分初檢紀錄表暨不合格改善計畫書

【壹】建築物基本資料					
受檢建築物名稱				初 檢 日 期	年 月 日
受檢建築物地址					
使用執照號碼		建築物 樓層數	地上 地下	層 層	管 理 組 織 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有
管理組織名稱		主委或代 表人名稱		聯 絡 電 話	
【貳】檢查項目與內容					
項次	檢查項目	初 檢 結 果			初檢結果不符原因概述 (敘明樓層、位置、數量、不合格原因等)
		免檢討	合格	不合格	
1	直通樓梯				
2	安全梯				
3	避難層出入口				
4	昇降設備				
5	避雷設備				
6	緊急供電系統				
備 註					

【參】 不合格項目說明(無不合格者免填)	
索引圖	
照片	
不合格說明	
備註	一、 請明確於索引圖標註不合格位置(含拍攝照片之角度)並拍照。 二、 表格如不敷使用，可自行增設。

【肆】 不合格改善計畫書(無不合格者免填)				
項次	檢查項目	不合格原因	法令依據	建議改善方式
1				
2				
3				
備註	一、 請完整填寫不合格原因及法令依據，並詳細填寫建議改善方式，擬定改善計畫書(可自行增設計畫書內容)，以達輔導建築物後續改善。 二、 表格如不敷使用，可自行增設。			

檢查人員簽章		受檢建築物 主委或代表 人簽章	
--------	--	-----------------------	--