



臺南
TAINAN



大樓公安與成立管委會

工務局使用管理科

報告人：紀科長延儒

111.04.07



簡報大綱

1. 大樓危險因子與因應措施
2. 落實建築物公共安全檢查
3. 輔導公寓大廈管理組織運作
4. 內政部列管老舊危險建築物

一、大樓危險因子與因應措施(一)

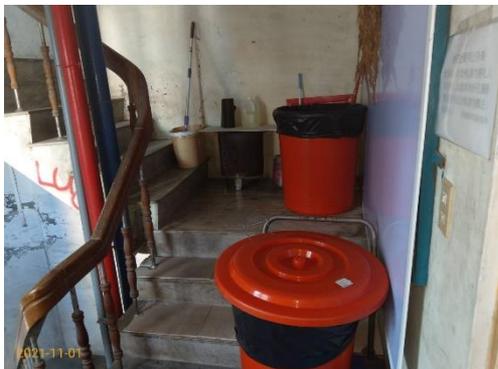
(一)危險主因(就建築公安管理層面)

近期高雄城中城大樓大火、台中興中街大火等事件，造成嚴重公安問題，引起大眾對於大樓安全的重視，除消防設備問題外，咎其主因：

1. **逃生通道阻塞**：堆積雜物，妨礙逃生。
2. **防火區劃破壞**：導致濃煙、火勢快速蔓延。
3. **管理維護不當**：缺乏管理組織或建物所有權人未依規定維護建物及設備安全。

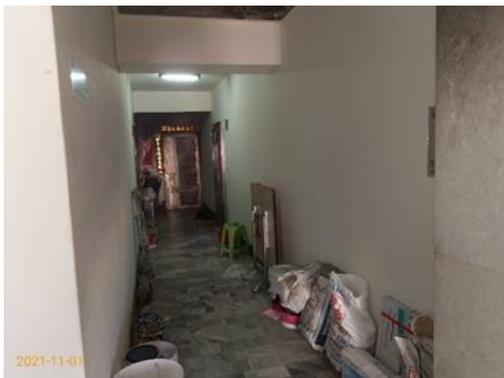
一、大樓危險因子與因應措施(一)

(一)危險主因-逃生動線阻塞



樓梯間堆置雜物

公共走道堆置雜物



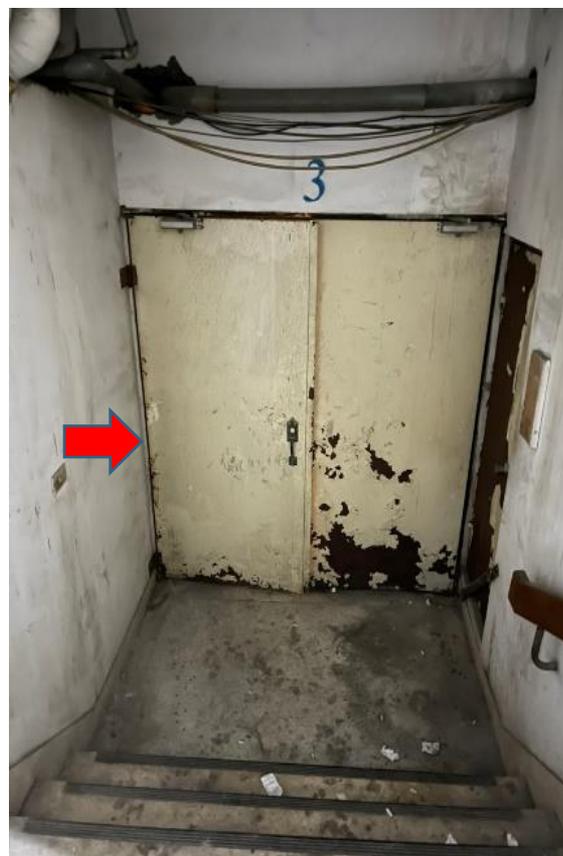
一、大樓危險因子與因應措施(一)

(一)危險主因-防火區劃破壞

防火門擅自拆除



防火門損壞



一、大樓危險因子與因應措施(二)

(二)因應措施(就建築公安管理層面)

1. 強化建築物公共安全檢查制度
2. 輔導公寓大廈管理組織運作

建築物公共安全檢查 簽證及申報制度



專業機構

檢查人員

避難設施

設備安全

申報期間



二、強化建築物公共安全檢查

1.加強供公眾使用建築物公共安全檢查

透過局處**橫向通報**及**聯合稽查**等措施，加強既有公共安全檢查制度。

2.建築物公共安全檢查抽複查機制

委託專業機構對申報案件進行**複查**，避免檢查申報遺誤及不實情事。

3.8~15層住宅類(H2)建築納入公安申報管理

將**8~15層住宅類(H2)**建築分期逐步納入公共安全檢查機制，以全面維護供公眾使用建築物安全。

二、強化建築物公共安全檢查(1)

1.加強供公眾使用建築物公共安全檢查

1) 局處橫向聯繫通報

消防局合作通報：就通報逃生動線阻塞、防火區劃破壞案件，予以列管稽查，並要求限期改善。

2) 局處聯合稽查作業

透過與各局處聯合稽查作業，即早改善逃生動線阻塞、防火區劃破壞及未申報公共安全檢查案件。

二、強化建築物公共安全檢查(1)

聯合
稽查
機制

配合目的事業主管機關設立稽查時，優先以**避難通路常見違失**「**防火區劃、走廊、直通樓梯、緊急進口**四項及**是否依法定期間申報**進行查處並要求改善。

消防局 (達管制量**30**倍以上公共危險物品場所)

經發局 (特定行業、未登記工廠...)

衛生局 (醫院、護理之家...)

社會局 (托嬰中心、老人福利機構)

教育局 (補習班、課後照顧中心)

觀旅局 (旅館、民宿)

110年度聯合稽查件數約1300件

二、強化建築物公共安全檢查(2)

2.建築物公共安全檢查抽複查機制

- 委託建築物公共安全檢查專業機構，**複查**本市申報案件檢查結果，避免檢查疏漏、遺誤及不實之情事。
- 增訂「高風險場所建築物公共安全申報**無預警稽核機制**」由**工務局及專家代表**組成**聯合查核小組**，無預警針對申報合格簽證結果進行查核，以杜絕少數專業檢查人未依規定執行檢查。



年度	抽複查案件數	抽複查案件/申報案件比例
108年度	800件	約14.2%
109年度	800件	約14.5%
110年度	815件	約17.1%

二、強化建築物公共安全檢查(3)

3. 8~15層住宅類(H2)建築物納入管理

現行16層以上住宅大樓辦理公共安全檢查申報，惟15層以下住宅類大樓卻尚未施行，考量老舊公寓大廈改善需耗費較多經費與時間，故採分類分期方式逐步將其納入公共安全檢查申報範圍，並藉由補助與宣導，協助改善公安設施。

111.03.31公告本市8~15層住宅類建築物自112年起，依取得使用執照日期，分別於下列年度申報公共安全檢查。

- 1.93.01.01以後**取得使用執照：於**112年度申報**公共安全檢查。
(約為214件)
- 2.92.12.31以前**取得使用執照：於**113年度申報**公共安全檢查。
(約為594件)

三、輔導公寓大廈管理組織運作

透過以下措施，強化公寓大廈自主管理：

1. 優先輔導老舊公寓大廈成立管理組織
2. 協助現有管理組織正常運作
3. 補助共用部份防火設施及消防設備

公寓大廈管理組成3兄弟



管理委員會



區分所有人會議



規約

管委會成立方式



戶數及所有戶數的區分
所有權比例達半數以上
，起造人在3個月內召開
區分所有人會議



決議方式：戶數及所有戶
數的區分所有權比例達
2/3以上，以及同意人數
達3/4以上



成立後向主管機關報備

三、輔導公寓大廈管理組織運作(1)

1.輔導老舊公寓大廈成立管理組織

◆本市列管老舊未成立管理組織件數：**722件**
至2022.03.31已報備為**515件**

內政部列管老舊公寓大廈報備率比較表2021.10.15



三、輔導公寓大廈管理組織運作(1)

1. 優先輔導老舊公寓大廈成立管理組織

◆ 委託專業團隊主動介入輔導

- 透過專業團隊主動介入聯繫協調，提供專業諮詢，並輔導協助社區召開區分所有權人會議，提高管理組織報備率。
- **109-迄今**委託輔導完成組織報備案**24件**。
- 需增加編列委託預算，以加速完成老舊公寓大廈成立管理組織。

三、輔導公寓大廈管理組織運作(1)

專業團隊輔導流程

調查大樓
區分所有權人



訪談並徵詢
區分所有權人



輔導
選出召集人



協助召開
區分所有權人會議
成立管理組織



完成管理組織報備



三、輔導公寓大廈管理組織運作(2)

2.協助現有管理組織正常運作

-委託專業團隊新措施

- 1) 協助管理組織定期改選。
- 2) 進入社區協助公寓大廈解決問題與諮詢。
- 3) 管理委員專業培訓。

110年度至今試辦3場次，
累計170人次參加培訓。



三、輔導公寓大廈管理組織運作(3)

3.補助共用部份防火設施及消防設備

110.9.17公布「**臺南市公寓大廈共用部分維護修繕費用補助辦法**」，自111年起，編列**預算200萬元**，提供本市領得使用執照滿5年，且已完成管理組織報備之社區，市府補助其共有部分設施設備修繕費用。

例如：消防滅火器材之維護、防火設施及外牆磁磚之修繕等項目。

透過補助減輕老舊公寓大廈社區修繕的負擔，增加改善建築物及消防設備之誘因，提升社區公共安全。

四、內政部列管老舊危險建築物

因應城中城大火事件，內政部啟動專案針對各縣市老舊危險大樓之逃生避難動線堆置雜物、建築公安、及消防管理有疑慮者，予以列管，要求缺失改善。

- 本市經內政部列管共**15棟**大樓。
- 截至**111年3月11日**，已完成全部缺失改善共**12棟**，改善率為**80%**，3案消防設備缺失尚未改善完成。
- **已完成組織報備者共7案**，**籌開區權會共4案**，**輔導協調中共4案**。



臺南
TAINAN



簡報結束