

107年度 中大型賣場

建築物公共安全教育宣導會

政策宣導及概念說明



一、變更使用類組

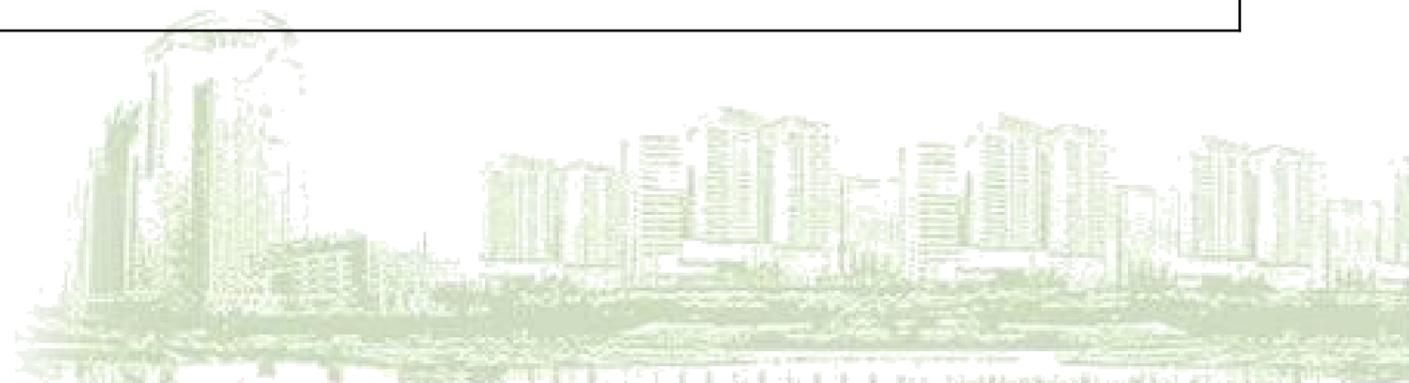
建築物使用類組及變更使用辦法第2條附表一建築物之使用類別、組別及其定義：

B類	商業類	供商業交易、陳列展售、娛樂、餐飲、消費之場所。	B-1	供娛樂消費，且處封閉或半封閉之場所。
			B-2	供商品批發、展售或商業交易，且使用人替換頻率高之場所。
			B-3	供不特定人餐飲，且直接使用燃具之場所。
			B-4	供不特定人士休息住宿之場所。

一、變更使用類組

建築物使用類組及變更使用辦法第2條附表二建築物使用類組使用項目舉例：

B-2	<ol style="list-style-type: none">1.百貨公司（百貨商場）商場、市場（超級市場、零售市場、攤販集中場）、展覽場（館）、量販店、批發場所（倉儲批發、一般批發、農產品批發）等類似場所。2.樓地板面積在五百平方公尺以上之下列場所：店舖、當舖、一般零售場所、日常用品零售場所等類似場所。
-----	---



一、變更使用類組

建築物使用類組及變更使用辦法第4條附表四建築物使用類組使用規定項目檢討標準表：

(四) B-2類組規定項目檢討標準表

項次	規定項目	檢討標準
1	防火區劃	符合建築設計施工編第七十九條規定。
2	分間牆	符合建築設計施工編第八十六條規定。
3	內部裝修材料	符合建築設計施工編第八十八條規定。
4	直通樓梯步行距離	符合建築設計施工編第九十三條規定。
5	緊急進口設置	符合建築設計施工編第一百零八條規定。
6	樓梯及平臺淨寬、梯級尺寸	符合建築設計施工編第三十三條第二欄規定。
7	防火構造限制	符合建築設計施工編第六十九條B類規定。
8	避難層出入口數量及寬度	符合建築設計施工編第九十條、第九十條之一規定。
9	避難層以外樓層出入口寬度	符合建築設計施工編第九十一條規定。
10	設置兩座直通樓梯之限制	符合建築設計施工編第九十五條規定。
11	直通樓梯之總寬度	符合建築設計施工編第九十八條規定。
12	走廊淨寬度	符合建築設計施工編第九十二條規定。
13	直通樓梯改為安全梯或特別安全梯之限制	符合建築設計施工編第九十六條規定。
14	特定建築物之限制	符合建築設計施工編第一百十八條第二款、同編第五章第三節規定。
15	最低活載重	符合建築構造編第十七條第五欄規定或建築師安全鑑定書簽證符合規定。
16	停車空間	符合都市計畫法令及建築設計施工編第五十九條第一類規定。
17	通風	符合建築設計施工編第四十三條規定。
18	屋頂避難平臺	符合建築設計施工編第九十九條規定。
19	防空避難設備	符合建築設計施工編第一百四十一條第二款第四目規定。
20	公共建築物無障礙設施	符合建築設計施工編第一百七十條或依身心障礙者權益保障法第五十七條規定提具替代改善計畫。

一、變更使用類組

建築物使用類組及變更使用辦法第7條規定：

建築物申請變更為A、B、C類別及 D1組別之使用單元，其與同樓層、直上樓層及直下樓層相鄰之其他使用單元，應依第五條規定區劃分隔及符合下列各款規定：

- 一、建築物之主要構造應為防火構造。
- 二、坐落於非商業區之建築物申請變更之使用單元與 H類別及F1、F2、F3組別等使用單元之間，應以具有一小時以上防火時效之無開口牆壁及防火構造之樓地板區劃分隔。

一、變更使用類組

建築物使用類組及變更使用辦法第8條規定：

本法第七十三條第二項所定有本法第九條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照之規定如下：

一、建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板等之變更。

二、防火區劃範圍、構造或設備之調整或變更。

三、防火避難設施：

(一) 直通樓梯、安全梯或特別安全梯之構造、數量、步行距離、總寬度、避難層出入口數量、寬度及高度、避難層以外樓層出入口之寬度、樓梯及平臺淨寬等之變更。

(二) 走廊構造及寬度之變更。

(三) 緊急進口構造、排煙設備、緊急照明設備、緊急用昇降機、屋頂避難平臺、防火間隔之變更。

四、供公眾使用建築物或經中央主管建築機關認有必要之非供公眾使用建築物之消防設備之變更。

五、建築物或法定空地停車空間之汽車或機車車位之變更。

六、建築物獎勵增設營業使用停車空間之變更。

七、建築物於原核定建築面積及各層樓地板範圍內設置或變更之昇降設備。

八、建築物之共同壁、分戶牆、外牆、防空避難設備、機械停車設備、中央系統空氣調節設備及開放空間，或其他經中央主管建築機關認定項目之變更。

二、建築技術規則

建築技術規則建築設計施工編第79條：

防火構造建築物總樓地板面積在一、五〇〇平方公尺以上者，應按每一、五〇〇平方公尺，以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備與該處防火構造之樓地板區劃分隔。防火設備並應具有一小時以上之阻熱性。

前項應予區劃範圍內，如備有效自動滅火設備者，得免計算其有效範圍樓地面板面積之二分之一。



二、建築技術規則

建築技術規則建築設計施工編第86條：

分戶牆及分間牆構造依左列規定：

- 一、連棟式或集合住宅之分戶牆，應以具有一小時以上防火時效之牆壁及防火門窗等防火設備與該處之樓板或屋頂形成區劃分隔。
- 二、建築物使用類組為A類、D類、B－1組、B－2組、B－4組、F－1組、H－1組、總樓地板面積為三〇〇平方公尺以上之B－3組及各級政府機關建築物，其各防火區劃內之分間牆應以不燃材料建造。但其分間牆上之門窗，不在此限。



二、建築技術規則

建築技術規則建築設計施工編第88條：

建築物之內部裝修材料應依下表規定。但符合下列情形之一者，不在此限：

- 一、除下表（十）至（十四）所列建築物，及建築使用類組為B-1、B-2、B-3組及I類者外，按其樓地板面積每一百平方公尺範圍內以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備與該層防火構造之樓地板區劃分隔者，或其設於地面層且樓地板面積在一百平方公尺以下。
- 二、裝設自動滅火設備及排煙設備。



建築物類別			組別	供該用途之專用樓地板面積合計	內部裝修材料	
					居室或該使用部分	通達地面之走廊及樓梯
(一)	A類	公共集會類	全部	全部	耐燃三級以上	
(二)	B類	商業類	全部			
(三)	C類	工業、倉儲類	C-1	全部	耐燃二級以上	耐燃二級以上
			C-2			
(四)	D類	休閒、文教類	全部	全部	耐燃三級以上	耐燃二級以上
(五)	E類	宗教、殯葬類	E			
(六)	F類	衛生、福利、更生類	全部			
(七)	G類	辦公、服務類	全部			
(八)	H類	住宿類	H-1			
			H-2	—	—	—
(九)	I類	危險物品類	I	全部	耐燃一級	耐燃一級
(十)	地下層、地下工作物供A類、G類、B-1組、B-2組或B-3組使用者		全部		耐燃二級以上	耐燃一級
(十一)	無窗戶之居室		全部			
(十二)	使用燃燒設備之房間	H-2	二層以上部分（但頂層除外）		耐燃二級以上	耐燃一級
		其他	全部			
(十三)	十一層以上部分	每二百平方公尺以內有防火區劃之部分			耐燃一級	
		每五百平方公尺以內有防火區劃之部分				
(十四)	地下建築物	防火區劃面積按一百平方公尺以上二百平方公尺以下區劃者			耐燃二級以上	耐燃一級
		防火區劃面積按二百零一平方公尺以上五百平方公尺以下區劃者			耐燃一級	

一、應受限制之建築物其用途、層數、樓地板面積等依本表之規定。

二、本表所稱內部裝修材料係指固著於建築物構造體之天花板、內部牆面或高度超過一點二公尺固定於地板之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏（均含固著其表面並暴露於室內之隔音或吸音材料）。

三、除本表（三）（九）（十）（十一）所列各種建築物外，在其自樓地板面起高度在一點二公尺以下部分之牆面、窗臺及天花板周圍押條等裝修材料得不受限制。

四、本表（十三）（十四）所列建築物，如裝設自動滅火設備者，所列面積得加倍計算之。

二、建築技術規則

建築技術規則建築設計施工編第90條：

直通樓梯於避難層開向屋外之出入口，應依左列規定：

- 一、六層以上，或建築物使用類組為 A、B、D、E、F、G 類及 H-1 組用途使用之樓地板面積合計超過五〇〇平方公尺者，除其直通樓梯於避難層之出入口直接開向道路或避難用通路者外，應在避難層之適當位置，開設二處以上不同方向之出入口。其中至少一處應直接通向道路，其他各處可開向寬一·五公尺以上之避難通路，通路設有頂蓋者，其淨高不得小於三公尺，並應接通道路。
- 二、直通樓梯於避難層開向屋外之出入口，寬度不得小於一·二公尺，高度不得小於一·八公尺。

二、建築技術規則

建築技術規則建築設計施工編第90之1條：

建築物於避難層開向屋外之出入口，除依前條規定者外，應依左列規定：

- 一、建築物使用類組為 A - 1 組者在避難層供公眾使用之出入口，應為外開門。出入口之總寬度，其為防火構造者，不得小於觀眾席樓地板面積每十平方公尺寬十七公分之計算值，非防火構造者，十七公分應增為二十公分。
- 二、建築物使用類組為 B - 1、B - 2、D - 1、D - 2 組者，應在避難層設出入口，其總寬度不得小於該用途樓層最大一層之樓地板面積每一〇〇平方公尺寬三十六公分之計算值；其總樓地板面積超過一、五〇〇平方公尺時，三十六公分應增加為六十公分。
- 三、前二款每處出入口之寬度不得小於二公尺，高度不得小於一·八公尺；其他建築物 (住宅除外) 出入口每處寬度不得小於一·二公尺，高度不得小於一·八公尺。

二、建築技術規則

建築技術規則建築設計施工編第92條：

走廊之設置應依左列規定：

一、供左表所列用途之使用者，**走廊寬度**依其規定：

用途	走廊配置	走廊二側有居室者	其他走廊
一	建築物使用類組為D-3、D-4、D-5組供教室使用部分	二·四〇公尺以上	一·八〇公尺以上
二	建築物使用類組為F-1組	一·六〇公尺以上	一·二〇公尺以上
三	其他建築物：	一·六〇公尺以上	一·二〇公尺以上
(一)	同一樓層內之居室樓地板面積在二百平方公尺以上(地下層時為一百平方公尺以上)。		
(二)	同一樓層內之居室樓地板面積未滿二百平方公尺(地下層時未滿一百平方公尺)。	一·二〇公尺以上	



二、建築技術規則

建築技術規則建築設計施工編第95條：

八層以上之樓層及下列建築物，應自各該層設置二座以上之直通樓梯達避難層或地面：

一、主要構造屬防火構造或使用不燃材料所建造之建築物在避難層以外之樓層供下列使用，或地下層樓地板面積在二百平方公尺以上者。

(一) 建築物使用類組為 **A-1** 組者。

(二) 建築物使用類組為 **F-1** 組樓層，其病房之樓地板面積超過一〇〇 平方公尺者。

(三) 建築物使用類組為 **H-1**、**B-4** 組及供集合住宅使用，且該樓層之樓地板面積超過二四〇平方公尺者。

(四) 供前三目以外用途之使用，其樓地板面積在避難層直上層超過四〇〇 平方公尺，其他任一層超過二四〇平方公尺者。

二、建築技術規則

建築技術規則建築設計施工編第98條：

直通樓梯每一座之寬度依本編第三十三條規定，且其總寬度不得小於左列規定：

供商場使用者，以該建築物各層中任一樓層（不包括避難層）**商場之最大樓地板面積每一〇〇平方公尺寬六十公分之計算值**，並以避難層為分界，分別核計其直通樓梯總寬度。



二、建築技術規則

建築技術規則建築設計施工編第131條：

（商場之室內通路）連續式店鋪商場之室內通路寬度應依左表規定：

各層之樓地板面積	兩側均有店鋪之通路 寬度	其他通路寬度
二百平方公尺以上，一千平方公尺以下	三公尺以上	二公尺以上
三千平方公尺以下	四公尺以上	三公尺以上
超過三千平方公尺	六公尺以上	四公尺以上



二、建築技術規則

建築技術規則建築設計施工編第79之1條：

防火構造建築物內之挑空部分、昇降階梯間、安全梯之樓梯間、**昇降機道**、垂直貫穿樓板之管道間及其他類似部分，應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備與該處防火構造之樓地板形成區劃分隔。**昇降機道裝設之防火設備應具有遮煙性能**。管道間之維修門並應具有一小時以上防火時效及遮煙性能。前項昇降機道前設有昇降機間且併同區劃者，昇降機間出入口裝設具有遮煙性能之防火設備時，昇降機道出入口得免受應裝設具遮煙性能防火設備之限制；昇降機間出入口裝設之門非防火設備但開啟後能自動關閉且具有遮煙性能時，昇降機道出入口之防火設備得免受應具遮煙性能之限制。



二、建築技術規則

建築技術規則建築設計施工編第108條：

建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。

前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一·二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。



三、建築物公共安全檢查簽證及申報辦法

建築物公共安全檢查簽證及申報辦法第5條：

防火避難設施及設備安全標準檢查申報期間及施行日期：

B類	商業類	B-2	3000m ² 以上	4月1日至6月30日止(第二季)	108年7月1日起
			1000m ² 以上未達3000m ²	4月1日至6月30日止(第二季)	108年7月1日起
		B-4	3000m ² 以上	4月1日至6月30日止(第二季)	108年7月1日起
			1000m ² 以上未達3000m ²	4月1日至6月30日止(第二季)	108年7月1日起

三、建築物公共安全檢查簽證及申報辦法

建築物公共安全檢查簽證及申報辦法第6條：

標準檢查專業機構或專業人員應依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	
	9. 安全梯	
	10. 屋頂避難平臺	
	11. 緊急進口	
	(二)設備安全類	
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		

四、建築法

建築法第73條：

建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第九條建造行為以外**主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者**，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。

建築法第77條之2：

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。

建築物室內裝修應遵守左列規定：

供公眾使用建築物之室內裝修應申請審查許可，非供公眾使用建築物，經內政部認有必要時，亦同。但中央主管機關得授權建築師公會或其他相關專業技術團體審查。

建築法第77條之4：

建築物昇降設備及機械停車設備，非經竣工檢查合格取得使用許可證，不得使用。

前項設備之**管理人**，應定期委託領有中央主管建築機關核發登記證之**專業廠商負責維護保養**，並定期向直轄市、縣（市）主管建築機關或由直轄市、縣（市）主管建築機關委託經中央主管建築機關指定之檢查機構或團體申請安全檢查。管理人未申請者，直轄市、縣（市）主管建築機關應限期令其補行申請；屆期未申請者，停止其設備之使用。

四、建築法

建築法第91條：

有左列情形之一者，處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期停止其使用。必要時，並停止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除：

- 一、違反第七十三條第二項規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者。
- 四、未依第七十七條第三項、第四項規定辦理建築物公共安全檢查簽證或申報者。

建築法第95條之1：

違反第七十七條之二第一項或第二項規定者，處建築物所有權人、使用人或室內裝修從業者新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦，逾期仍未改善或補辦者得連續處罰；必要時強制拆除其室內裝修違規部分。

建築法第95條之2：

建築物昇降設備及機械停車設備管理人違反第七十七條之四第二項規定者，處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續者，得連續處罰。

107年度 中大型賣場

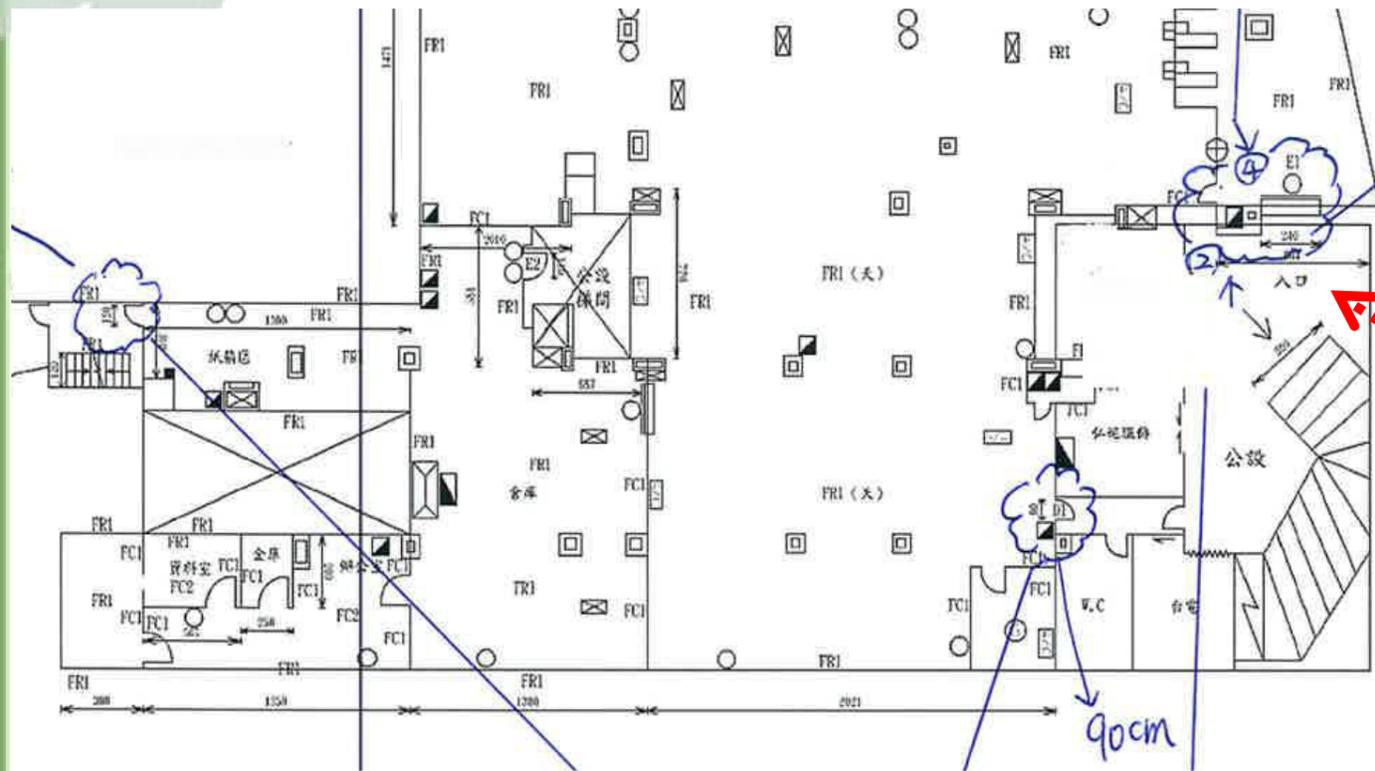
建築物公共安全教育宣導會

實務案例



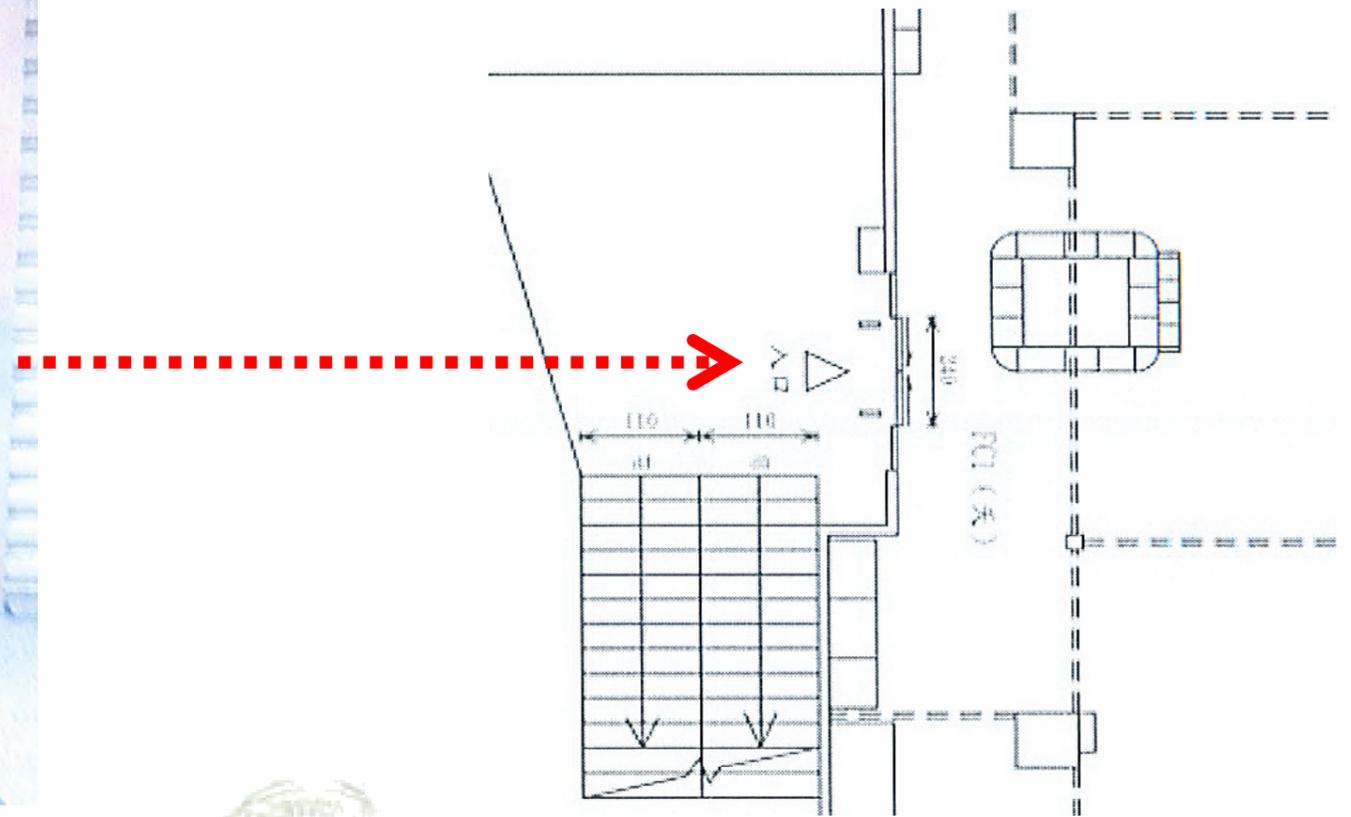
一、避難層出入口

『避難層出入口封閉』：出入口總寬度 $240+90+120=420$ 公分 $<2411*36\%=867$ 公分



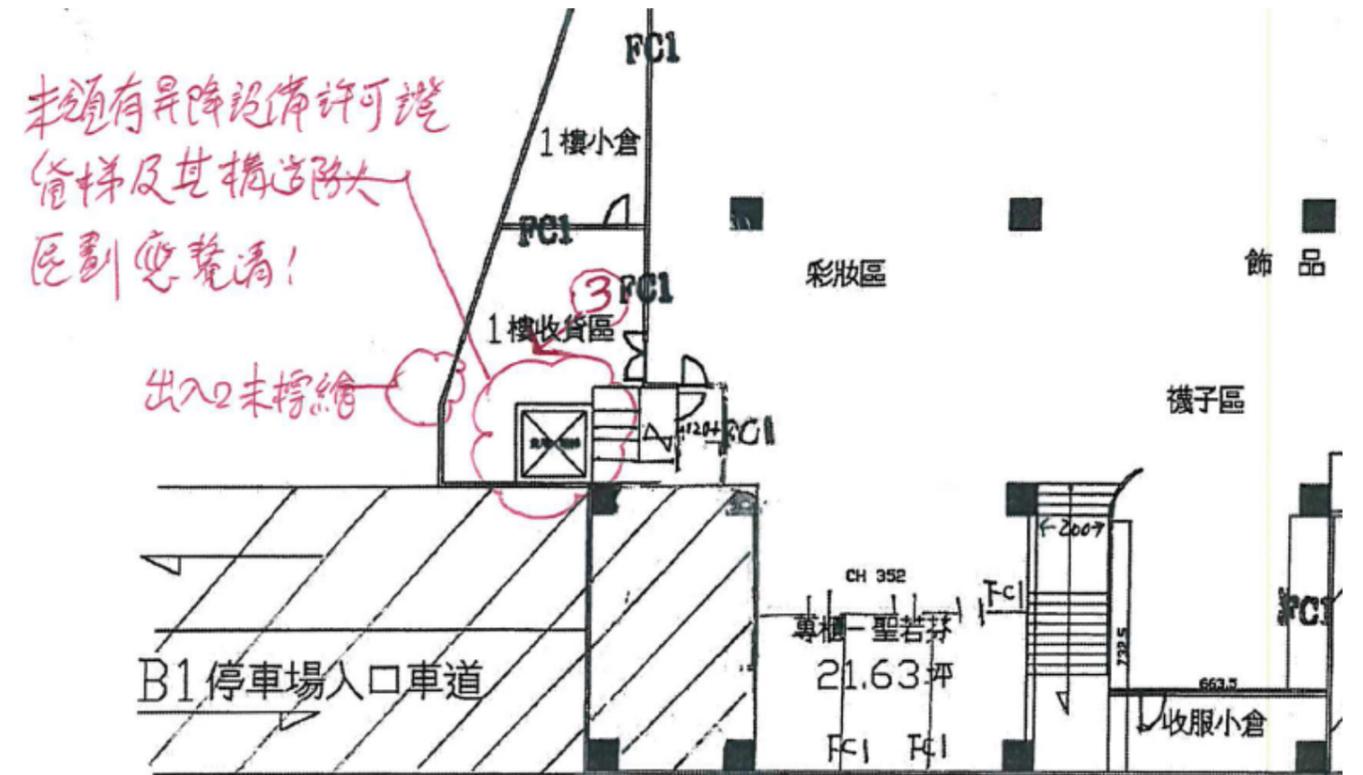
一、避難層出入口

『避難層出入口寬度』：直通樓梯向屋外避難層出入口1.8公尺，小於2公尺



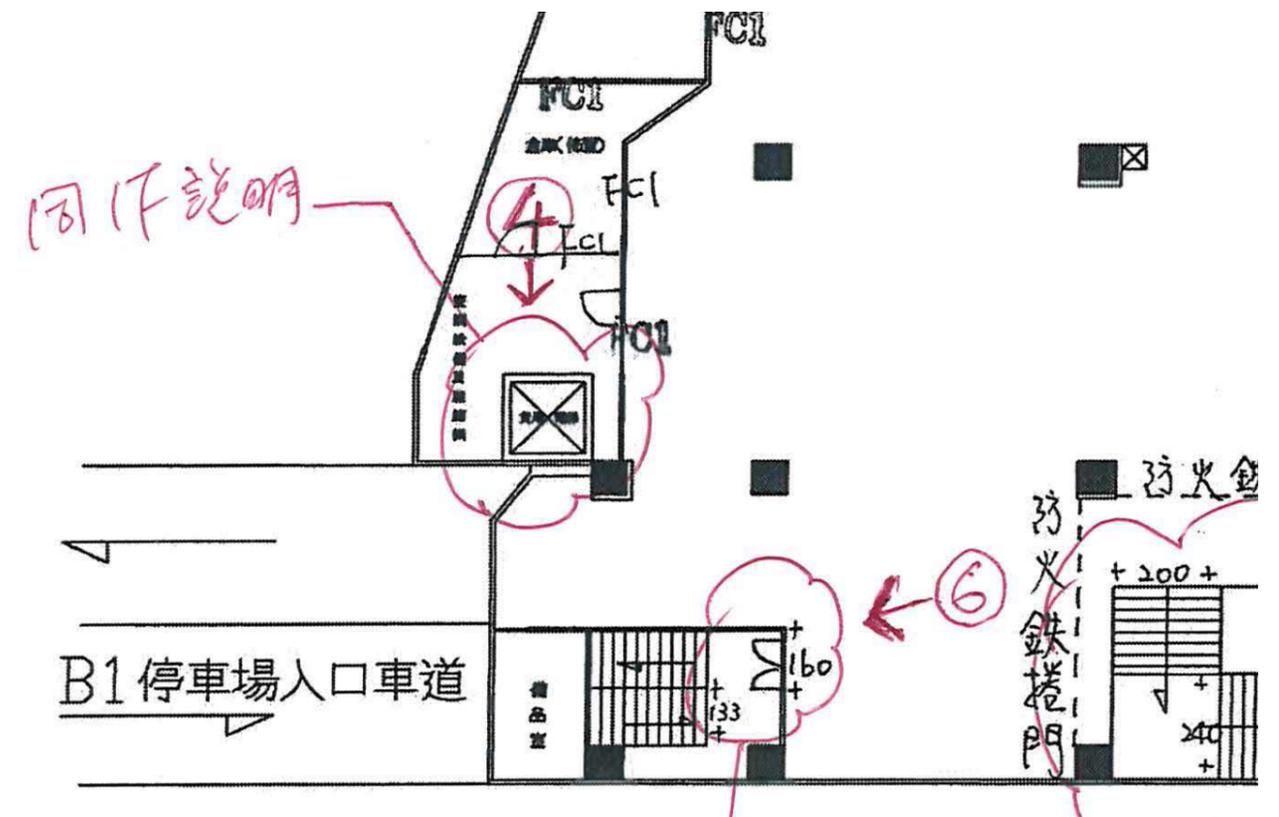
二、昇降設備

『昇降設備』：未申領昇降設備使用許可證



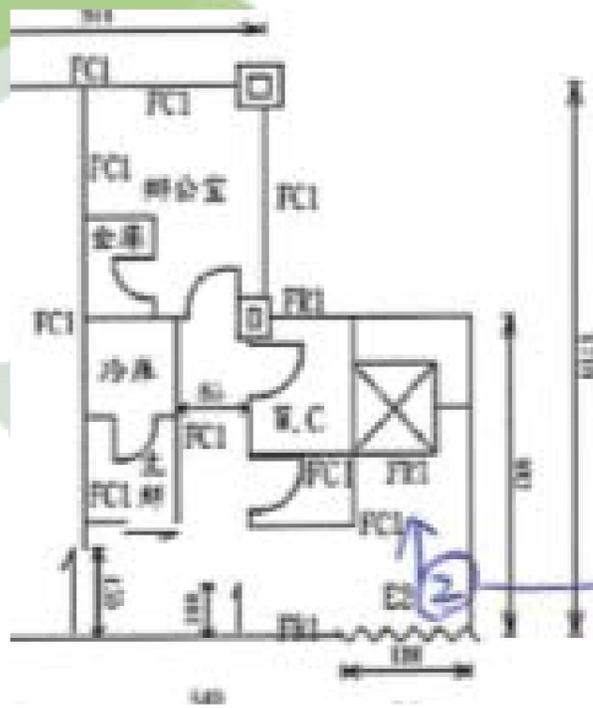
二、昇降設備

『昇降設備』：昇降設備出入口堆置雜物



二、昇降設備

『昇降設備防火區劃之豎道區劃』：昇降設備貫穿部無防火時效

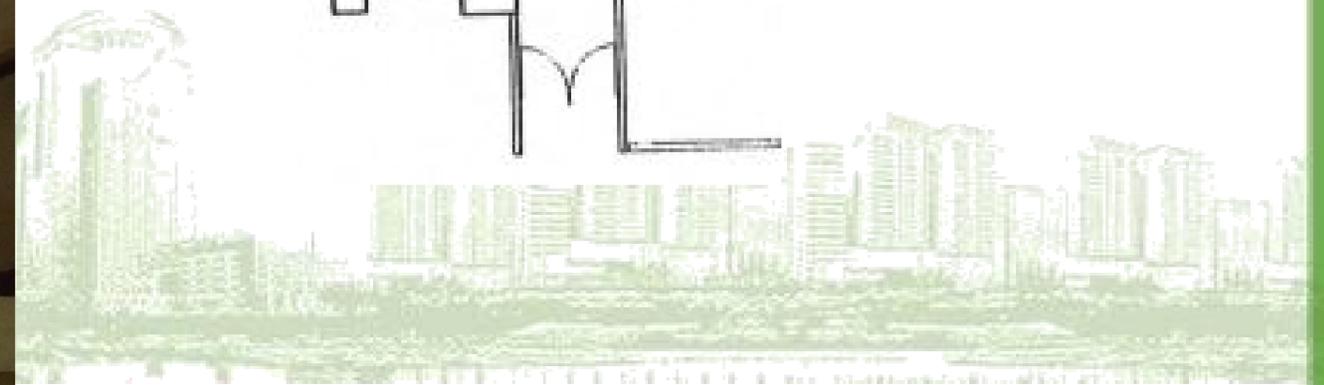
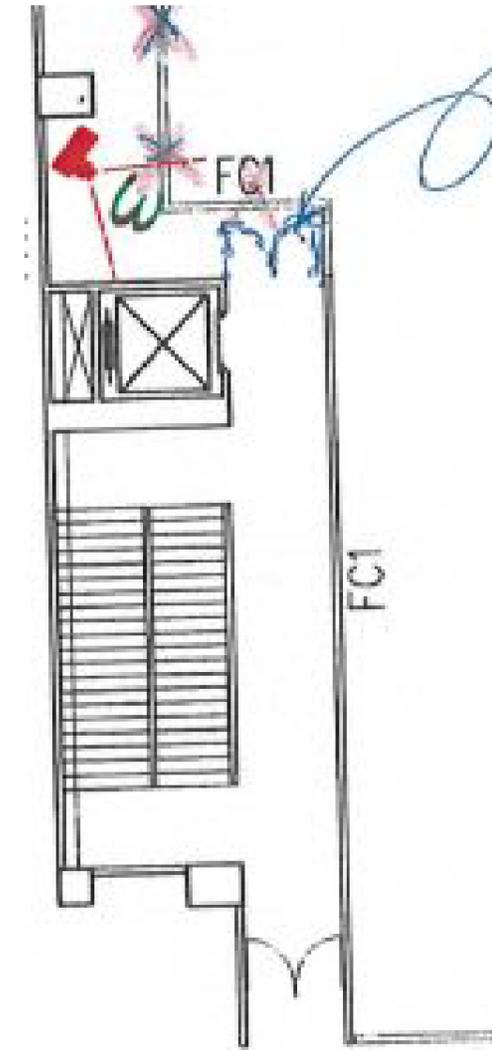


1~2樓昇降軌道連通
垂直貫穿部位無1小時
防火時效，不符79-2條



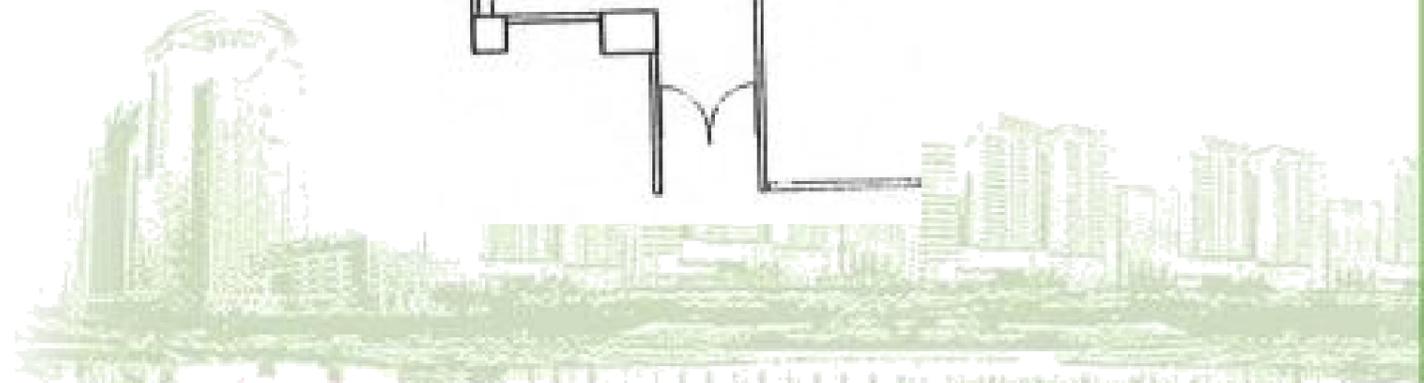
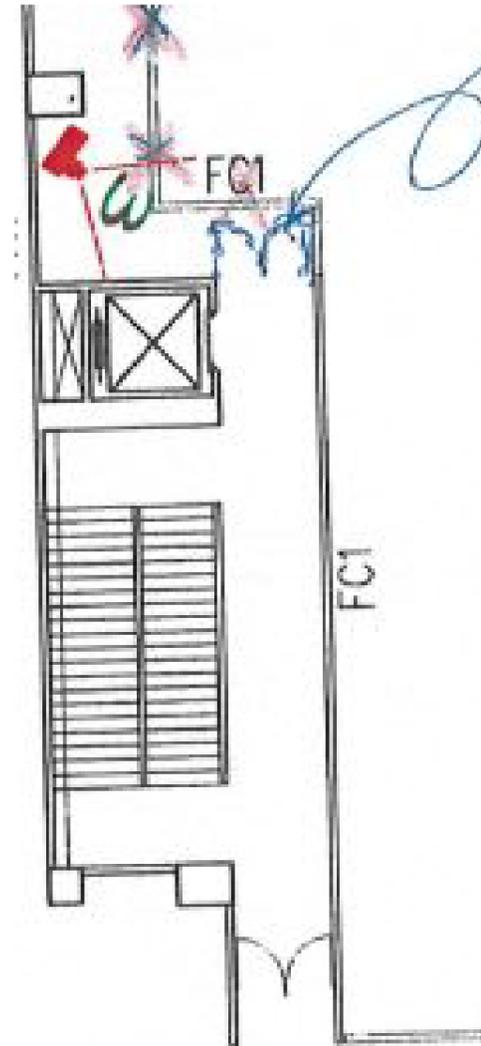
三、安全梯

『安全梯』：安全梯間堆置雜物



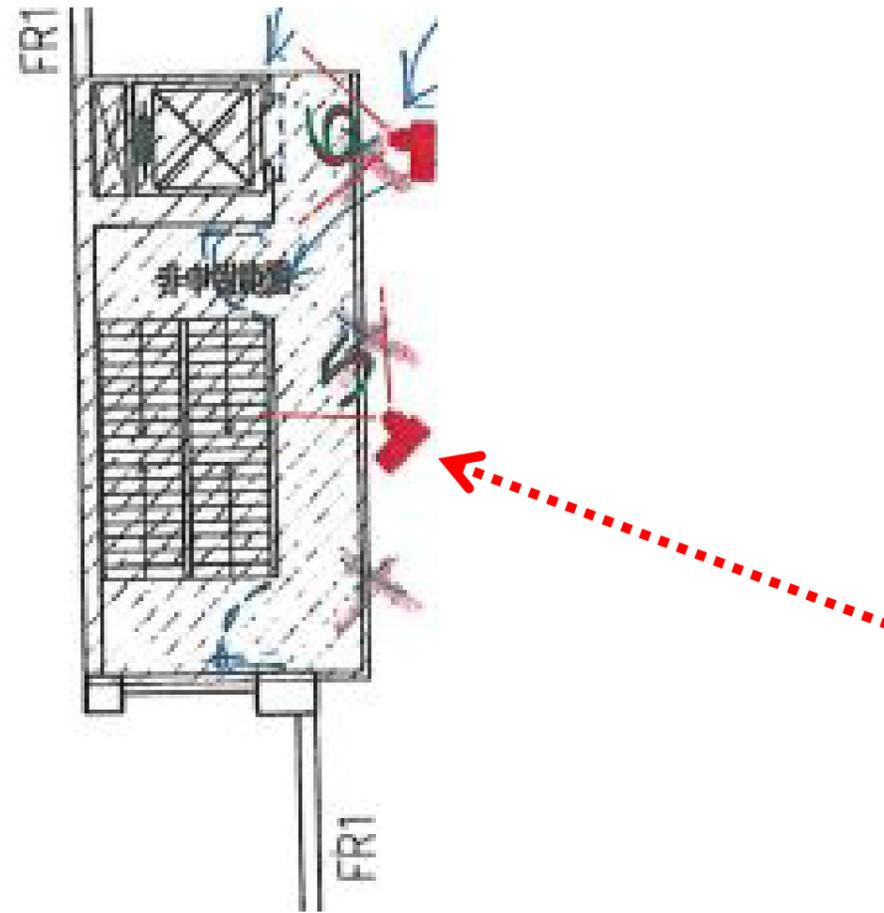
三、安全梯

『安全梯』：安全梯出入口堆置雜物



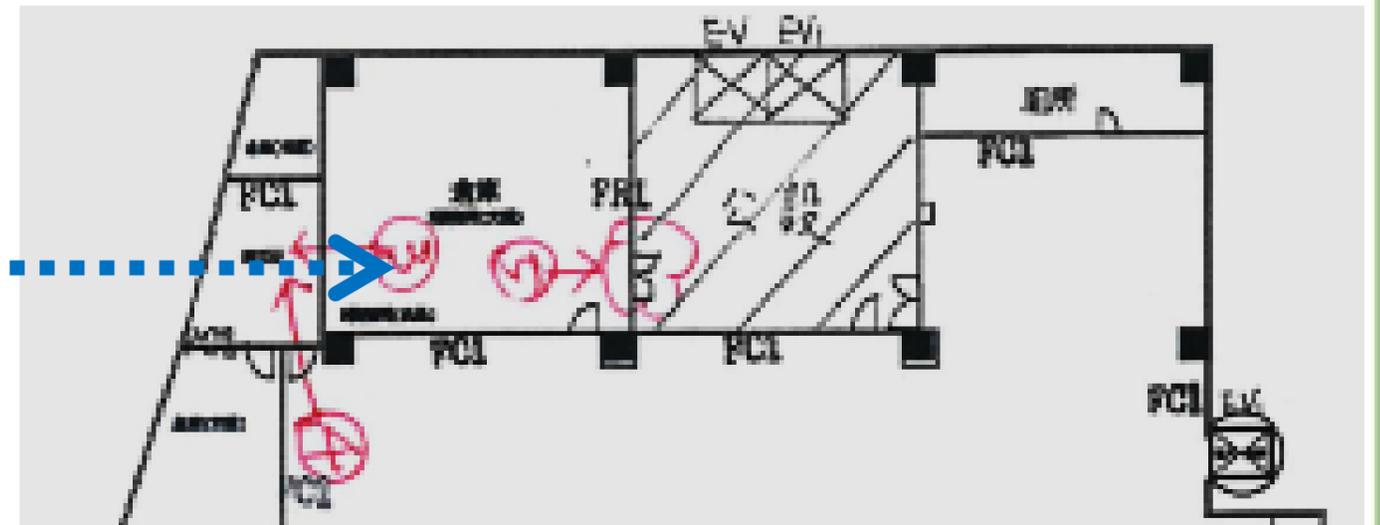
三、安全梯

『安全梯』：防火區劃破壞且拆除



三、安全梯

『安全梯之防火門』：通往避難方向之防火門上鎖無法開啟



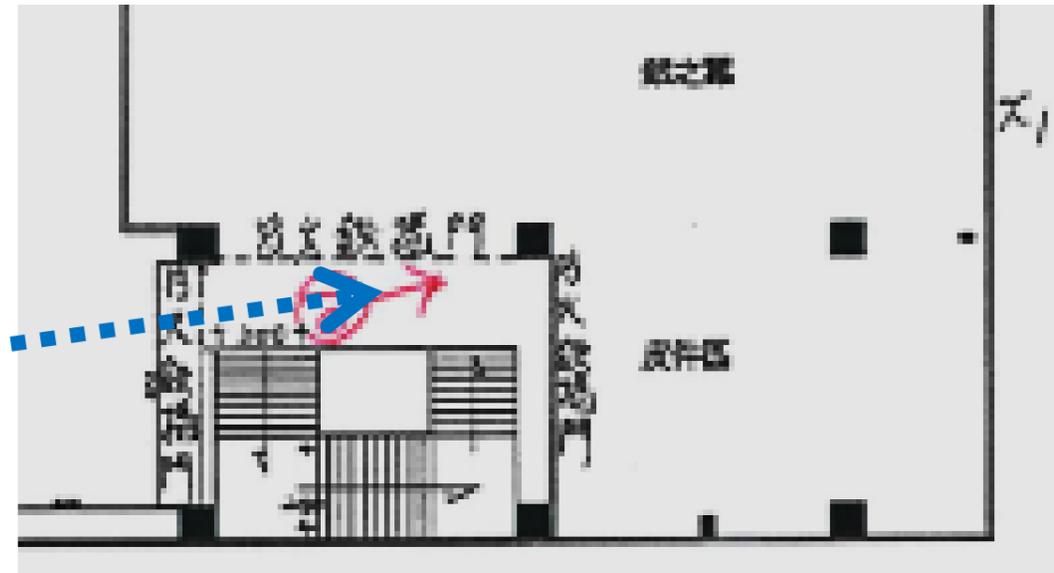
三、安全梯

『安全梯間公共區域』：梯廳或通道間堆置雜物



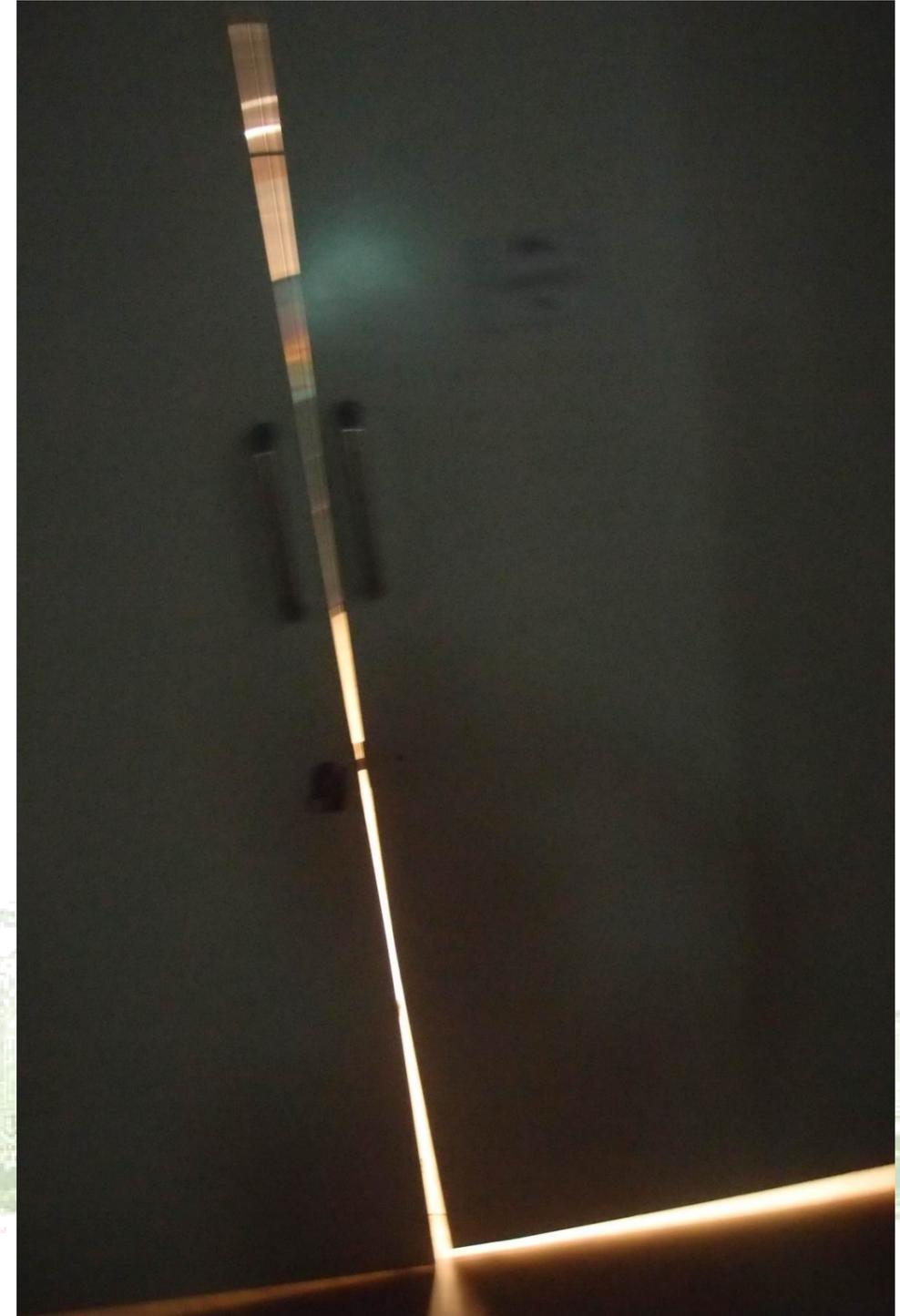
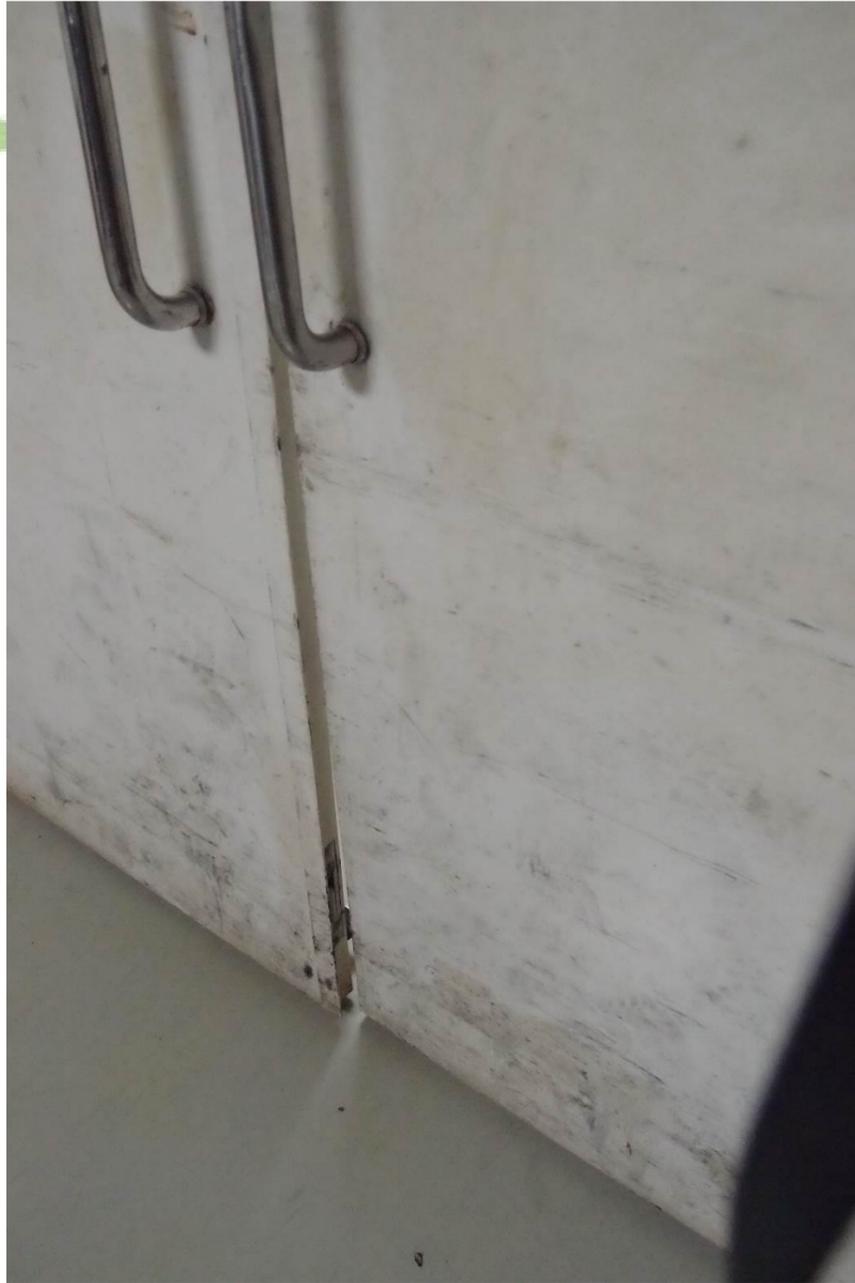
四、防火門

『安全梯之防火門』：防火門自動回歸裝置未裝設



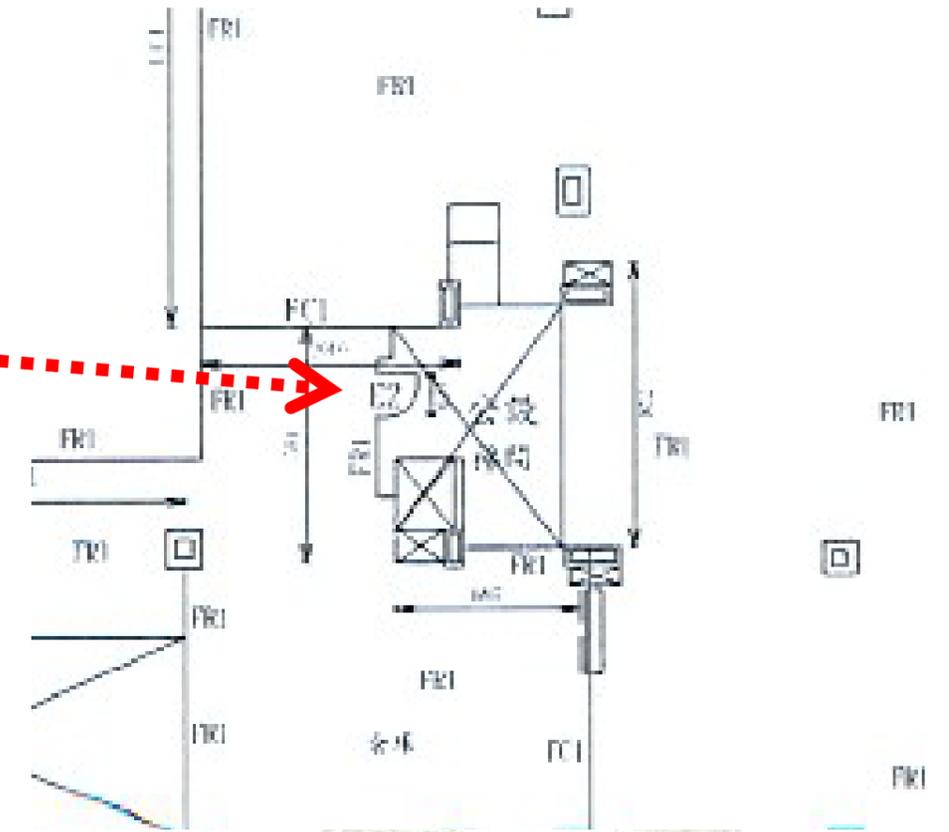
四、防火門

『安全梯之防火門』：防火門無法完全自動回歸且門縫過大



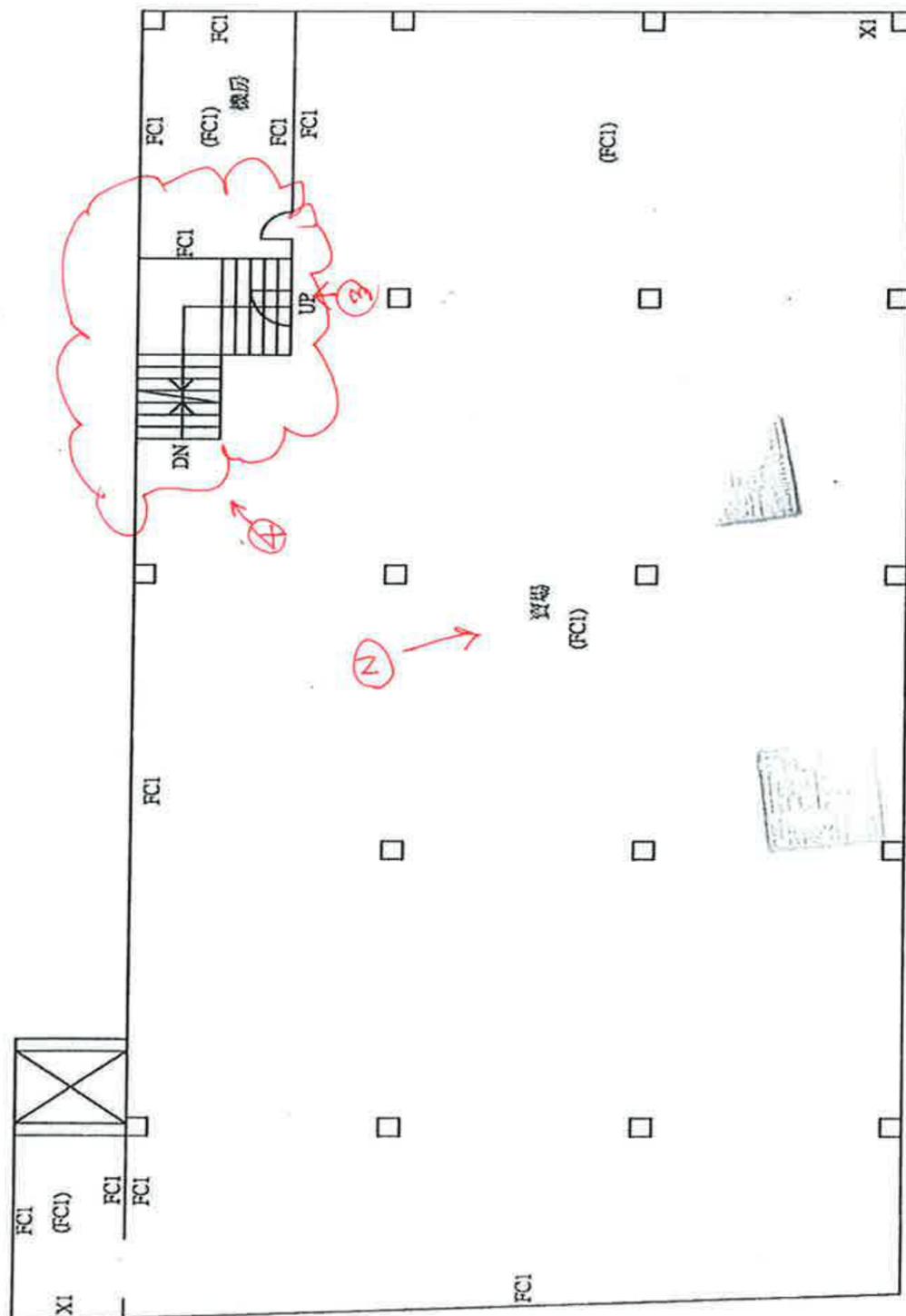
四、防火門

『安全梯之防火門』：將防火門改為電動門，且非防火時效構造門



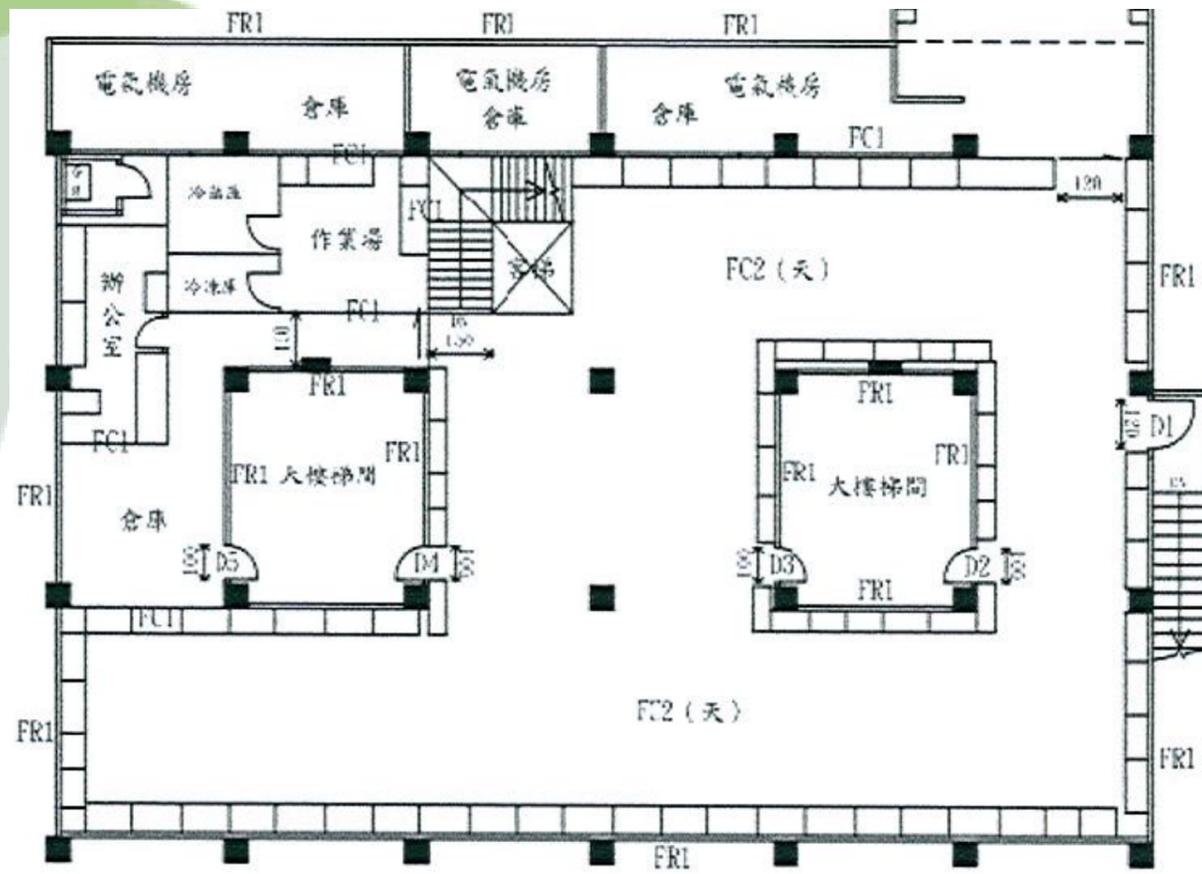
五、直通樓梯

『直通樓梯數量』：2樓以上樓層面積大於240平方公尺，未設兩座直通樓梯



六、緊急進口

『緊急進口』：現場未有緊急進口，四周窗戶皆設置貨架



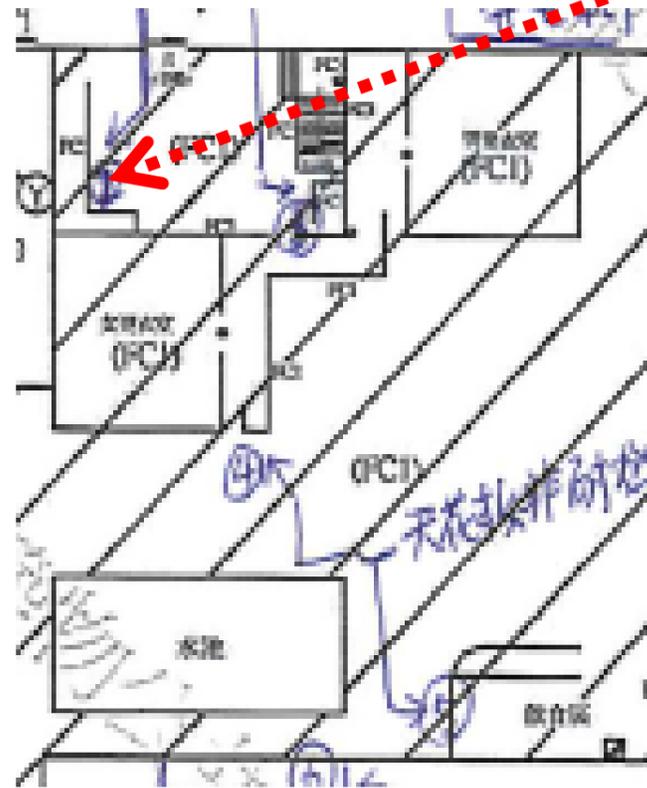
七、防火區劃

『手扶梯挑空處』：於3樓手扶梯旁(防火區劃D)內設置隔屏



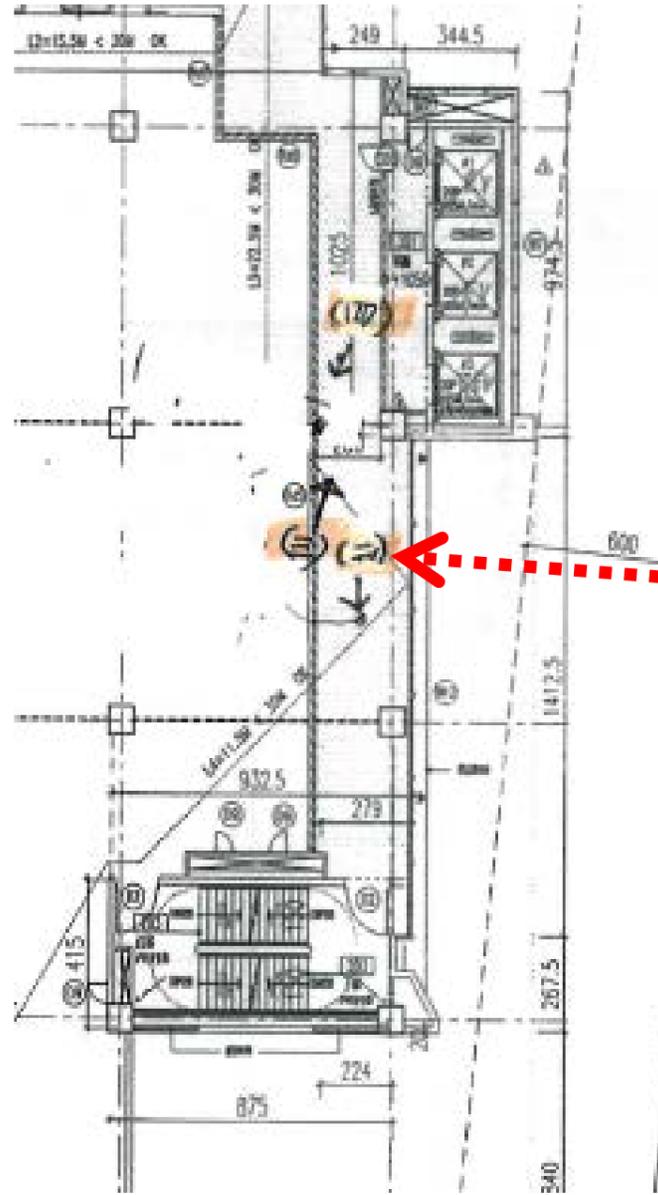
八、內部裝修材料

『內部裝修材料』：1樓內部裝修材料為木板，非耐燃材料



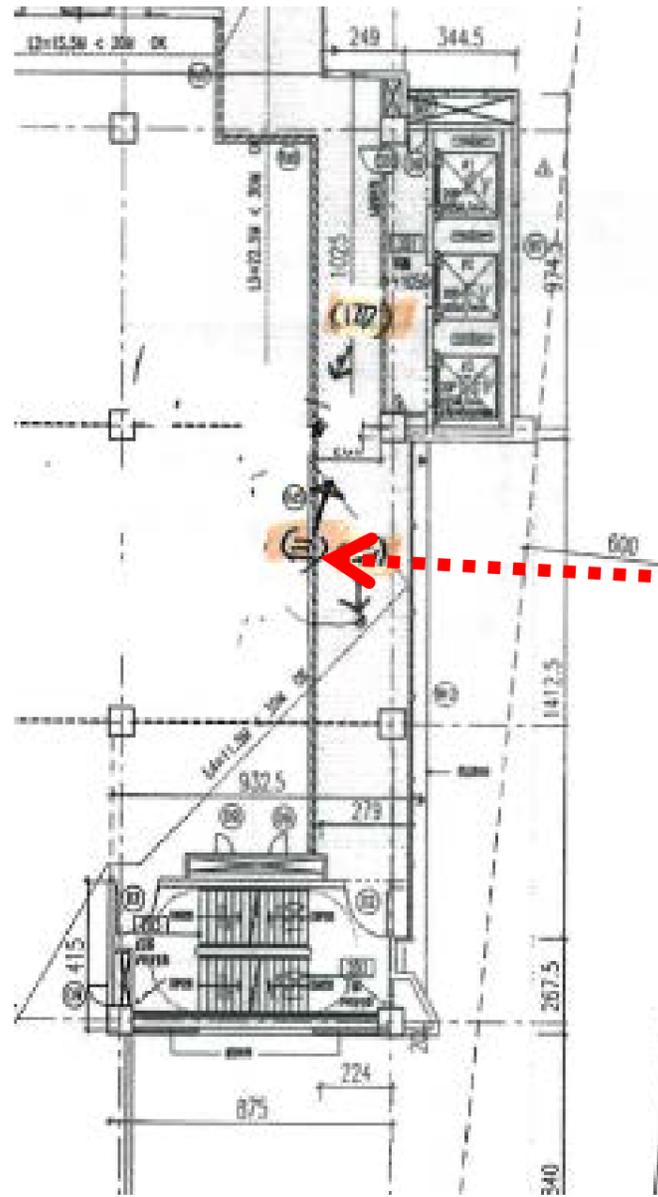
九、擅自變更使用

『擅自變更使用』：3樓賣場餐廳內將兩座樓梯間室內通路擺設餐桌椅



九、擅自變更使用

『擅自變更使用』：3樓賣場餐廳內將兩座樓梯間室內通路擺設桌椅及盆栽



九、擅自變更使用



『擅自變更使用』：停車空間塗銷

『擅自變更使用』：樓地板變更
(增設坡道)



九、擅自變更使用



『擅自變更使用』：分戶牆破壞
(兩戶打通)

『擅自變更使用』：分間牆變更
(增設開口)



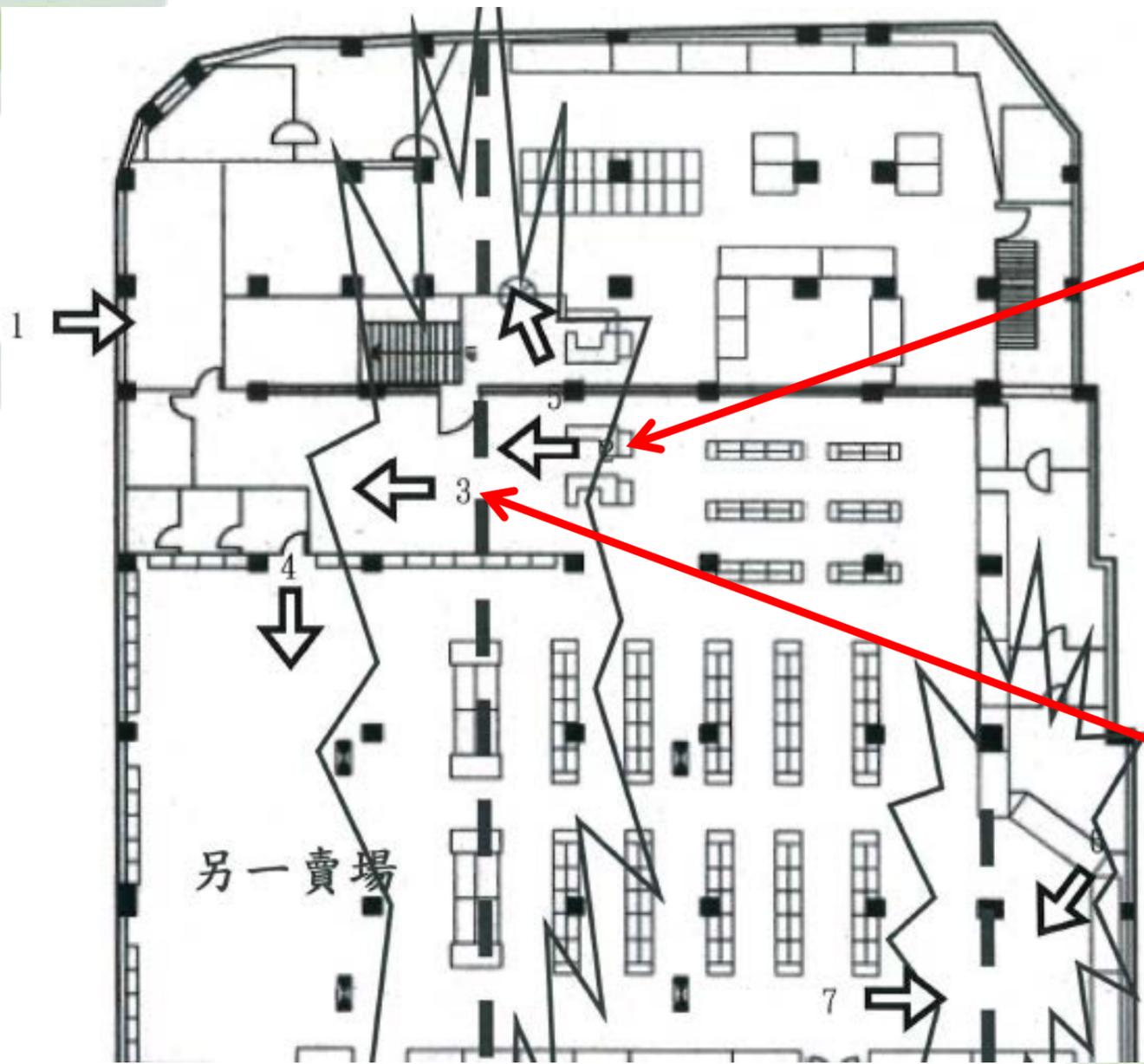
九、擅自變更使用

『擅自變更使用』：外牆變更(增設落地玻璃)



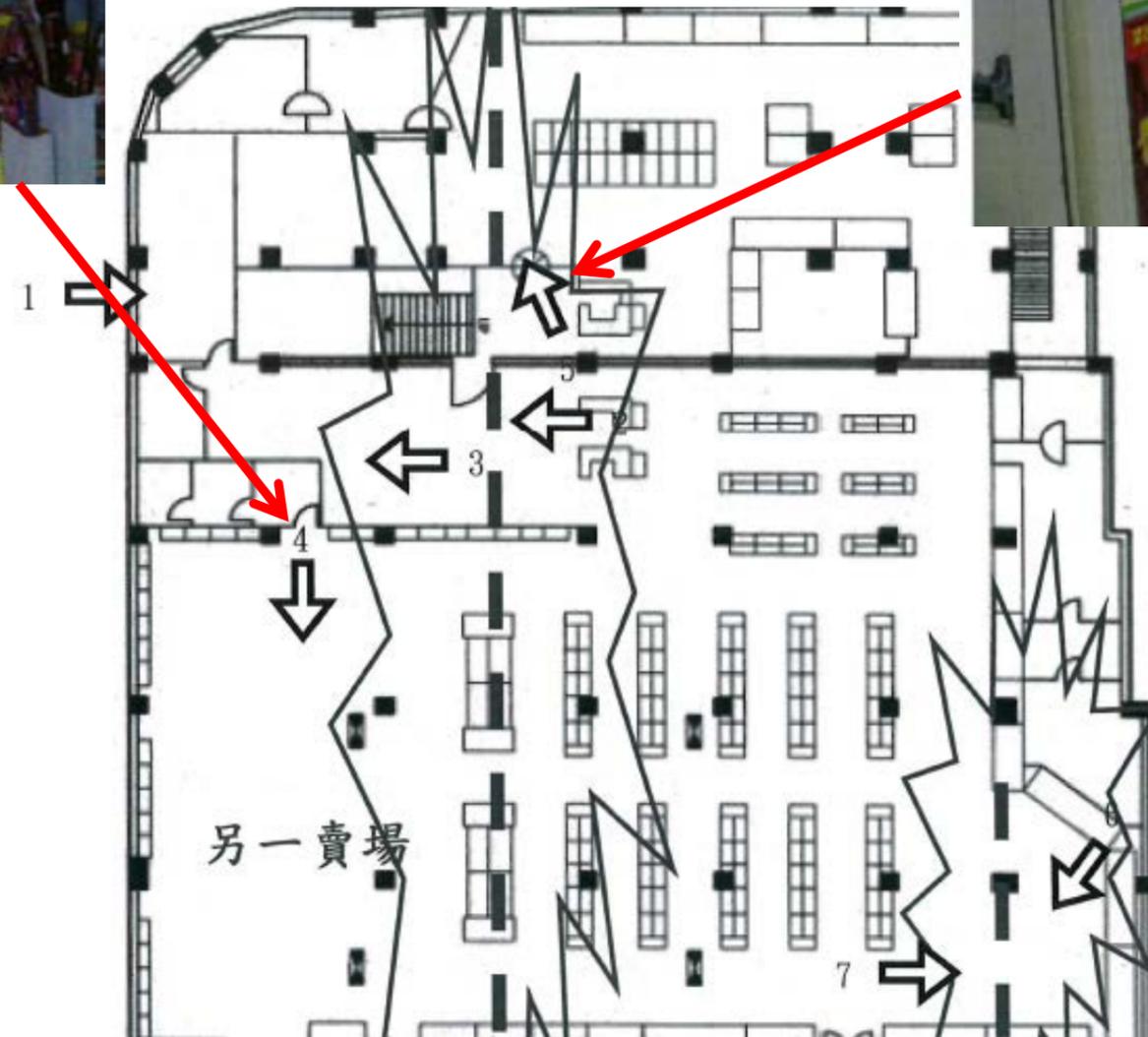
十、案例說明

『擅自變更使用』：增設分間牆(室內增設另一賣場)



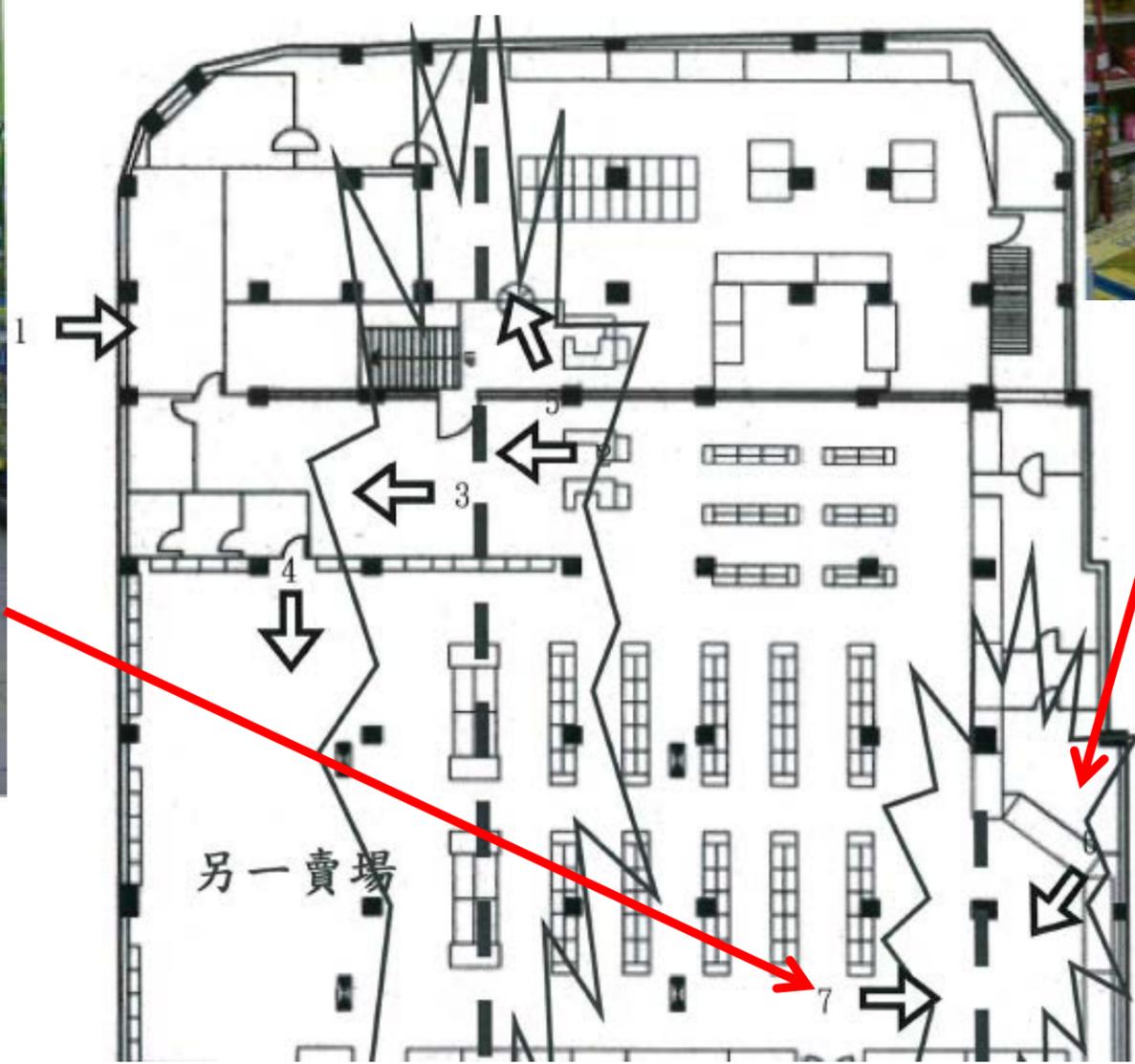
十、案例說明

『擅自變更使用』：增設分間牆(室內增設另一賣場)



十、案例說明

『擅自變更使用』：增設分間牆(室內增設另一賣場)



案例說明



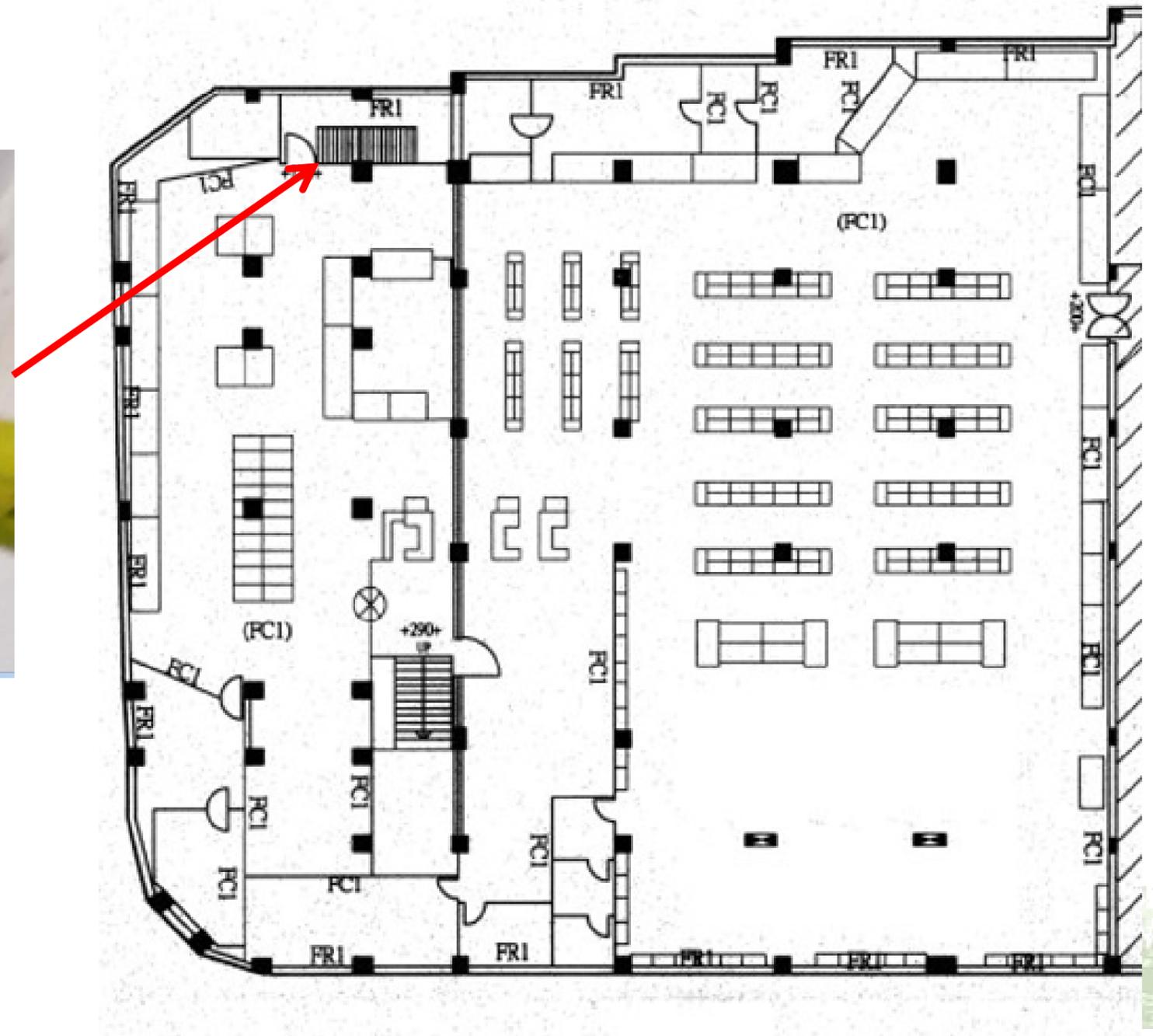
『改善前』：直通樓梯設輸送帶



『改善後』：業者將直通樓梯輸送帶拆除

十、案例說明

『直通樓梯總寬度』：總寬度為 $2.9+1.4=4.3$ 公尺，依建築技術規則第98條，申報面積為1056平方公尺，故直通樓梯寬度應為 $(1056/100)*0.6=6.336$ 公尺，故現場樓梯寬度小於6.336公尺



報告完畢
敬請指教

