

臺中市議會第 3 屆第 6 次定期會

臺中市集合住宅危老建築物及安全
專案報告(含騎樓消防設備)



臺中市政府

TAICHUNG CITY GOVERNMENT

報告人

臺中市政府都市發展局 局長 黃文彬

臺中市政府消防局 局長 曾進財

中華民國 110 年 10 月 22 日

目錄

壹、前言.....	1
貳、以高雄「城中城大樓」探討.....	1
參、針對本市轄內類似場所初步清查.....	2
肆、現行執行機制.....	3
伍、目前面臨困難點.....	11
陸、結論.....	14

壹、前言

高雄市鹽埕區「城中城大樓」110年10月14日凌晨大火，造成嚴重傷害，對此事件引起高度關注，各界就其相關建築物之消防、公共安全管理層面、公寓大廈管理法規層面及都市更新制度層面之革善，進行諸多檢討及討論，本府亦針對本市類似複合式老舊大樓之建築物全面檢討，以強化不足之處，維護本市建築居住環境安全。

貳、以高雄「城中城大樓」探討

一、法規層面問題

時間	事項	問題	備註
70年	「城中城」完工		
84年6月	制定 《公寓大廈管理條例》	無管委會 修繕困難	
84年8月	增訂 《建築法》第77條之2	室內裝修防火材料	室內裝修應申請許可之規定
84年8月	修法(大修) 《消防法》	消防設備	消防設備 申報、檢查
85年9月	訂定 《建築物公共安全 檢查簽證及申報辦法》	逃生避難及救難進口	建築物公安 申報、檢查

(新聞資料彙整)

二、以高雄「城中城大樓」探討複合式高風險大樓衍生問題

時間	事項	問題
70年	「城中城」完工	
84年	百貨及戲院已歇業	部分已搬遷、環境惡劣
88年	城中城火災(第1次)	房價下跌
91年	商業全部停用	公安稽查停止、街友問題 原辦公室改為住宅或套房使用、
99年	都更協調會2次	人數不足無共識失敗
108~110年	消防檢查4次	要求限期改善、罰款不易
110年10月	嚴重火災(第2次)	衍生公共安全問題

(新聞資料彙整)

三、重大傷亡原因分析

據報高雄「城中城大樓」於 70 年完工，屋齡 40 年，為地上 12 層、地下 2 層之商辦混合大樓，曾有商場、歌廳、電影院、百貨公司及餐廳等用途，由於商圈轉移等因素逐漸沒落、年久失修，部分區域閒置未使用，致地下 1、2 樓未使用、地上 1 樓部分承租業者開店，2 樓至 5 樓廢棄、7 至 11 樓原為辦公室，後來隔為套房之情形，其危害分析概述如下：

- (一) 低層部火載量大(約 50 部機車、停業中之電影院具大量易燃物)
- (二) 垂直及水平區劃破壞
- (三) 樓梯障礙逃生不易且無基本照明
- (四) 火警偵知設備功能不足

參、針對本市轄內類似場所初步清查

一、初步清查類似場所說明

有鑑於 110 年 10 月 14 日高雄市「城中城大樓」凌晨發生大火，造成 41 人輕重傷、46 人死亡，針對本市轄內類似場所清查說明如下：

(一) 盤點說明

消防局於 110 年 10 月 15 日初步清查本市類似高雄「城中城大樓」複合用途建築物共計 30 處在案，後續再進一步針對是否為住商混合複合式用途且有人居住、是否有獨居長者等弱勢族群、是否有閒置/荒廢樓層，以及未設置消防設備或舉發後仍無法改善等因素進一步調查，增列 13 處，共計 43 處：

1. 屋齡達 30 年以上者 21 處。
2. 樓層為 10 層以下建築物 12 處，11 層以上 15 層以下 19 處，16 層以上 12 處。
3. 住商混合複合式且現況有人居住者有 34 處。
4. 有獨居老人、低收入戶等弱勢族群者有 21 處。
5. 有閒置/荒廢樓層者有 20 處。
6. 其中 5 處無管理委員會，其餘均有成立管理委員會管理。
7. 消防安全設備不合格 9 處，防火管理 1 處不合格。

(二) 110 年截至 8 月 31 日止本市複合用途、商辦及辦公大樓建築物發生火災案件統計

經查本市轄內屋齡 20 年以上之複合用途、商辦及辦公大樓建築物共計發生 11 件火災，其中 11 層以上之建築物計有 3 件，彙整列表如下：

日期	發生地點	起火建築物樓層數	起火樓層	延燒樓層	按起火建築物類別分	起火建築物結構	屋齡
1100105	臺中市西區大忠南街42號	11	1	地上1層	商業建築	鋼筋混凝土造(RC)	25
1100109	臺中市南區忠孝路80號(店招：帝一自助火鍋)	4	4	地上4層	商業建築	鋼筋混凝土造(RC) 鐵皮屋(輕鋼構)	50
1100211	臺中市太平區中興里永義路117巷2、6、8號	4	4	地上3層 至地上4層	複合建築	鋼骨鋼筋混凝土造(SRC) 鐵皮屋(輕鋼構)	18
1100226	臺中市南屯區東興路二段356號	4	1	地上1層	商業建築	鋼筋混凝土造(RC)	20
1100503	臺中市西屯區環中路二段700號	3	3	地上3層	複合建築	鋼筋混凝土造(RC)	20
1100613	臺中市沙鹿區北勢東路516號	1	1	地上1層	商業建築	鋼筋混凝土造(RC)	12
1100808	臺中市梧棲區大智路二段400號新天地梧棲店	8			商業建築	鋼筋混凝土造(RC)	20
1100809	臺中市大里區中興路二段222號	4	1	地上1層	複合建築	鋼筋混凝土造(RC)	20
1100827	臺中市北區五權路228號	13	1		商業建築	鋼筋混凝土造(RC)	24
1100830	臺中市北屯區軍功里軍福十九路1號	1	1		商業建築	鐵皮屋(輕鋼構)	3
1100831	臺中市南區忠明南路758號20樓	42	20		辦公建築	鋼筋混凝土造(RC)	20

肆、現行執行機制

一、公寓大廈管理委員會規定

(一) 管理委員會應盡修繕管理維護之責

《公寓大廈管理條例》第 29 條第 1 項明定公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人。同法第 10 條第 2 項規定，共用部分、約定共用部

分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理委員會應負責整棟大樓之安全與共有及共用部分之維護、修繕等任務，是以《公寓大廈管理條例》84年6月制定前領得使用執照之建築物，並未適用公寓大廈管理條例，自不適用應成立管理組織之相關規定，僅得輔導成立管理組織。

(二) 公寓大廈使用之維護公安、公共衛生與公共安寧義務

1. 《公寓大廈管理條例》第16條

住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。

住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、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占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依規約或區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。

住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。

住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全。但法令或規約另有禁止飼養之規定時，從其規定。

住戶違反前4項規定時，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)主管機關處理。

2. 《公寓大廈管理條例》罰則及主管機關

	居住環境	飼養動物	妨礙出入	結構安全
規定	§16一	§16四、五	§16二	§16三
罰則	§47(3,000~15,000元)		§49(40,000~200,000元)	
有關單位	區公所		區公所	
	環保局(持續性噪音) 警察局(不持續性噪音)	動物保護防疫處	都發局	

3. 執行流程

《公寓大廈管理條例》§6、9、15、16、20、25、28



(三) 複合式老舊大樓管理作為

1. 配合中央修法輔導成立公寓大廈管理委員會

成立管理委員會可藉由住戶的力量維護居住環境、管理人員進出及建築物維護、修繕、裝修，已達成公共衛生、公共安寧及公共安全。

2. 管理權人及管委會加強管理作為

為強化應辦理防火管理制度之複合式老舊大樓防火管理工作，除依消防防護計畫落實各項防火管理工作外，將請管理權人及管委會加強下列措施：

- (1) 落實火源管理，避免出入口堆積雜物，加強防制縱火對策。
- (2) 確保安全梯暢通，關閉防火門，形成區劃，並請依消防防護計畫「防火避難設施自行檢查紀錄表」落實檢查。
- (3) 維護消防安全設備正常功能，並請依消防防護計畫「消防安全設備自行檢查表」落實檢查。

二、消防及公安執行機制

(一) 建築物公共安全管理機制



建築物公共安全管理機制

(二) 消防及公安申報

	消防安全設備檢修申報	建築物公共安全檢查申報
法令依據	消防法第 9 條、第 38 條各類場所消防安全設備檢修及申報作業基準	建築法第 77 條、第 91 條建築物公共安全檢查簽證及申報辦法
主管機關	消防主管機關	建築主管機關
申報義務人	管理權人	建物所有權人、使用人
檢查人資格	消防設備師、消防設備士	領有專業檢查人認可證者
檢查項目	計有滅火器、消防栓、火警自動警報設備等共 24 項	防火避難設施類 10 項、設備安全類 6 項，合計 16 項

(三) 消防及公安檢查

1. 消防安全設備檢查

依據《消防法》第 6 條第 1 項規定，各類場所之管理權人對其實際支配管理之場所，應設置並維護其消防安全設備。稽查如有不合格情形，將開立限期改善單並依同法條第 2 項規定，持續追蹤複查，如有逾期不改善或複查不合規定者，將按同法第 37 條第 1 項規定，處以 6 千元以上，3 萬元以下罰鍰，並得連續處罰。

2. 建築物公共安全檢查

依據《建築法》第 77 條第 1 項規定，建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。稽查如有影響建築物內民眾之逃生避難，及阻礙消防人員救難進口，將按同法第 91 條第 1 項第 2 款規定，處以新臺幣 6 萬元以上 30 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，並於場所明顯處張貼「不合格場所標章」。

(四)建築物消防設備及公安稽查執行作為

1. 開立「臺中市政府協助查報通報單」

持續針對 30 處清查之住商混合大樓依消防法相關規定加強安檢，對於經消防檢查不合格，將立即要求限期改善，並持續追蹤至改善完成為止，以及加強用火用電安全及防火避難設施管理宣導，並於安全檢查發現有防火區劃、逃生通道、防火門、安全梯等相關問題時，將依消防機關辦理消防安全檢查注意事項開立「臺中市政府協助查報通報單」轉報本府都市發展局依規辦理，以維護公共安全，保障市民生命財產。

2. 辦理「公共安全聯合稽查」

初步清查類似高雄城中城大樓與進一步調查住商混合複合式用途且有人居住等因素建築物，經盤點預計辦理 30 處聯合稽查，後續並將整合市府各單位行政資源進行總體檢，並依「臺中市政府公共安全聯合稽查複查場所潛在致災風險因子行政指導單」各項可能致災因子逐項檢查，給予場所指導建議，降低火災發生機率，並暢通避難疏散動線，以維護場所公共安全。本府都發局及消防局已於 110 年 10 月 20 日辦理公共安全聯合稽查。

3. 優先補助「弱勢族群設置住宅用火災警報器」

本市高風險群場所(狹小巷弄地區、水源不足地區、住宅式宮廟、獨居老人、低收入戶及身心障礙者等六大類)火災警報器設置情形(除拒絕安裝外)均已設置達 100%，後續將針對本市危老建物，未設置

消防安全設備或不完善且仍有住戶者，尤其是弱勢族群，將優先補助設置住宅用火災警報器。

4. 臺中市政府消防局 110 年搶救不易地區加強火災搶救執行計畫

訂有「臺中市政府消防局 110 年搶救不易地區加強火災搶救執行計畫」，以強化複合型、高層、老舊建築物之火災搶救能力，後續將要求各大、分隊針對轄內上開場所，擬訂搶救計畫，依火災複雜及風險程度，優先納入消防搶救不易地區演練或大隊組合訓練實施對象，以強化各分隊橫向救災能量，並提升各層級指揮官對場所熟悉程度。

5. 消防演練：消防局於 110 年 10 月 19 日於千越大樓進行消防演練。

三、騎樓消防設備說明

(一) 騎樓視為道路和人行道的一部份

依據《道路交通管理處罰條例》，騎樓法律定義被視為道路和人行道的一部份，目的在於提供給大眾通行，任何擺攤、堆放雜物等佔用、影響行人通行，原則上都屬不合法，目前騎樓無規定應設置消防設備。

(二) 騎樓阻礙物由警察局開罰

騎樓空間雖然屬於住戶所有權，但使用權是在公眾，建築當初設計時不計建築面積，住戶享有稅率方面優惠，騎樓應開放給行人通行，若裝置任何阻礙物或違規停放機車，可由警察局取締開罰。

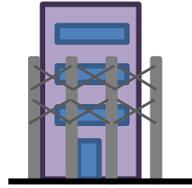
四、都市更新執行事項

(一) 都市更新處理方式：《都市更新條例》第 4 條

1. **重建**：係指拆除更新地區內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進區內公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。
2. **整建**：係指改建、修建更新地區內建築物或充實其設備，並改進區內公共設施。
3. **維護**：係指加強更新地區內土地使用及建築管理，改進內公共設施、以保持其良好狀況。



重建



整修



維護

(二)有關本市閒置大樓辦理都市更新情形

1. 已成立更新會大樓辦理情形

本府為使本市閒置建築物再利用，已針對建物閒置較多中區，就各大樓閒置情形進行了解並協助改善。

千越大樓於 105 年 6 月 15 日協助更新會立案(已協助取得中央事業計畫補助約 489 萬元及 109 年 12 月 30 日報核、110 年 1 月 8 日退補正)；綜合及原遠東百貨大樓於 105 年 11 月 30 日協助更新會立案，東海大樓已於 106 年 7 月 5 日協助更新會立案(後改採危老方式重建於 109 年 4 月 15 日動工興建)；金園大樓已於 106 年 12 月 8 日協助更新會立案(已協助取得中央事業計畫補助 169.5 萬元及 109 年 5 月 6 日召開幹事會審查決議：「請申請單位依各幹事審查意見修正，授權業務單位審認修正後通過。」)，更新會來函表示修正後之規劃設計圖涉及規劃設計變更事宜，故將以重送都市更新事業計畫書之方式進行後續都市更新事業計畫事宜，事業計畫修正辦理中；民昇大樓已於 107 年 10 月 25 日協助更新會立案；其他如永琦、財神百貨也由經濟發展局朝活化方向邁進。

其中東海大樓已循危老條例進行重建，並於於 108 年 9 月 17 日核准重建計畫，核予容積獎勵計基準容積 38%，未來預計興建地上 22 層地下 5 層，148 戶集合住宅大樓，已於 109 年 4 月 15 日舉行動土典禮。

2. 本市辦理都市更新作法及相關補助計畫

除推動都市更新重建外，為鼓勵民眾進行老宅外牆及外部環境整建維護，本府103年度起編列補助預算，補助相關都市更新整建維護案規劃設計及施工經費，104至108年共核定8案，共補助約2,750

萬元。期望經過市府積極推動下，透過重整與修繕，活化建築物使用機能，帶來人潮並增進觀光、經濟活動，以帶動都市再生，也有助於改善基地周邊環境、都市觀瞻及增進公共安全。

臺中市都市更新整建維護案歷年補助案件綜理表

年度	案件名稱	補助金額	備註
104	長生金融案	300萬元	已完工
105	中央書局案	175萬元	已完工
105	篤行路透天厝案	175萬元	已完工
106	安可旅店股份有限公司案	400萬元	已完工
106	吳眼科舊址案	300萬元	已完工
106	富樂旅有限公司案	100萬元	已完工
107	日日新國際商業股份有限公司	900萬元	已完工
108	惠宇公爵	約400萬元	施工中
109	中區重慶段二小段1-2、1-35地號兩筆土地		申請中
110	立中大飯店有限公司		申請中

3. 本市危險及老舊房屋概況及危老重建推動情形

六都老舊房屋數量統計

縣市	屋齡30年以上比例(%)	屋齡30年以上數量(宅)	屋齡40年以上比例(%)	屋齡40年以上數量(宅)	屋齡50年以上比例(%)	屋齡50年以上數量(宅)
全國	50.44%	4,494,445	31.94%	2,845,949	10.32%	919,444
臺北	71.37%	642,941	44.19%	398,067	11.85%	106,730
新北	46.98%	777,360	28.77%	476,072	5.25%	86,918
桃園	34.79%	301,999	20.18%	175,171	3.99%	34,640
臺中	40.22%	427,914	23.57%	250,778	6.71%	71,410
臺南	51.13%	362,777	31.68%	224,774	12.82%	90,944
高雄	51.90%	564,260	32.49%	353,192	10.08%	109,579

六都申請危老建築物重建件數統計

縣市	受理重建(件)	核准重建(件)
臺北	744	560
新北	448	357
桃園	104	82
臺中	441	311
臺南	170	161
高雄	114	101

(1) 符合危老重建之申請必要條件規定如下

A. 都市危險及老舊建築物加速重建條例第3條規定，都市計畫範圍

圍內非經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值，且經政府通知限期拆除，或申請結構安全性能評估結果未達一定標準等級以上之合法建築物。

- B. 都市危險及老舊建築物加速重建條例第5條規定，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，並於核准重建計畫後，依建築法令規定申請建築執照。

(2) 本市危老重建策進作為

- A. 由本市危老重建輔導團(臺中市建築師公會)對於臺中市29轄區內依據老舊房屋分佈情形，成立危老工作站，輔導民眾申請危老重建計畫及提供相關法令諮詢。
- B. 對於結構評估具有安全疑慮，且經公安申報列管在案之公眾使用建築物，由本市危老重建輔導團主動提供相關危老重建資訊，並重點輔導其申請危老重建或其他法規替代方案(如結構安全補強、整建維護)。

(3) 執行危老重建配套、優惠補助措施

- A. 提供四大配套措施：
 - (A)提供協助:成立危老重建輔導團。
 - (B)弱勢保障:協助社會經濟弱勢者，提供社會住宅或租金利息補貼。
 - (C)信用保證:內政部提供必要融資貸款信用保證。
 - (D)補助結構安全性能評估費用及擬具重建計畫費用。
- B. 提供五項經費補助:提供結構安全評估、初評及詳評費用補助、擬具重建計畫費用補助55000元、及重建房屋貸款租金利息補貼。

伍、目前面臨困難點

一、消防執行困難點(建議中央修法)

(一) 建議消防法第9條檢修申報制度採用合格申報制度

1. 按消防法第9條第1項規定，依第6條第1項應設置消防安全設備

場所，其管理權人應消防設備師(士)，定期檢修消防安全設備，其檢修結果應依限報請當地消防機關備查；消防機關得視需要派員複查。查本市各類場所消防安全設備檢修申報家數及不合格率如下：

	甲類場所			甲類以外場所		
	申報家數	不合格申報家數	不合格申報率	申報家數	不合格申報家數	不合格申報率
105 年	2,745	1,361	49%	20,148	14,083	69%
106 年	3,011	1,752	58%	21,778	15,525	71%
107 年	3,327	1,832	55%	23,538	16,405	69%
108 年	3,423	1,665	49%	24,089	15,514	64%
109 年	3,452	1,056	30%	24,992	14,146	57%

2. 消防局依消防法第 9 條規定執行消防安全設備檢修申報專業性複查時，常見問題如下：
 - (1) 場所管理權人委託之消防專技人員已將消防安全設備檢查缺失登載於檢修申報之改善計畫書，惟管理權人往往未積極主動維護其消防安全設備，復經消防機關前往檢查及開立限期改善通知單後，始辦理改善事宜。
 - (2) 多數場所管理權人誤以為依法已定期完成檢修申報即符合消防法規定，不知申報所提之改善計畫書之消防安全設備缺失，仍應依消防法第 6 條自行維護更新。
 - (3) 上開案例均有管理權人未立即依消防法第 6 條維護更新消防安全設備之虞，恐於發生火災時造成人命傷亡等憾事。
3. 考量按現行法規，場所管理權人之檢修申報成果包含合格申報及不合格申報，且統計至 109 年不合格申報率仍偏高，爰此，消防局業於內政部消防署 106 年第 4 次擴大消防業務會報提案，以及於 107 年 6 月 14 日及 108 年 2 月 26 日函請內政部消防署就檢修申報制度採用合格申報制度部分納入施政參考在案；另消防局業於 108 年 2 月 25 日訂定「臺中市政府消防局推廣各類場所消防安全設備採合格申報宣導執行計畫」加強宣導轄內場所實施合格申報制度，以期提升各類場所之檢修申報合格率及降低場所危害風險。
4. 綜上，消防局將持續建議內政部消防署修正消防法第 9 條規定，管

理權人針對檢修申報書及改善計畫書所載不符合規定項目，應改善完畢後再行向消防機關申報，俾利落實消防法第 6 條規定管理權人應維護設置並維護其消防安全設備之責，達到自己財產自己保護，以提升場所公共安全。

(二)建議消防法施行細則增列「共同消防防護計畫應包括事項」

查消防法第 13 條第 2 項：「地面樓層達 11 層以上建築物、地下建築物或中央主管機關指定之建築物，其管理權有分屬時，各管理權人應協議製定共同消防防護計畫，並報請消防機關核備。」消防法施行細則第 16 條第 1 項：「依本法第 13 條第 2 項規定應協議製定共同消防防護計畫者，由各管理權人互推一人為召集人協議製定，並將協議內容記載於共同消防防護計畫；其共同消防防護計畫應包括事項，由中央主管機關另定之。」，另查內政部 87 年 8 月 2 日(87)台內消字第 8774650 號函訂定「共同消防防護計畫應包括事項」就共同防火管理相關規定已有明文，惟針對共同消防防護計畫應包括事項係以函文方式規範，為行政指導位階，致實務執行遇有應實施共同防火管理未辦理自衛消防編組訓練等事項者，無法依消防法第 40 條規定予以限期改善(內政部消防署 102 年 10 月 22 日消署預字第 1021112490 號函)，造成執行單位於要求是類場所落實共同防火管理相關事項時未具有足夠法源依據，爰建議內政部針對消防法施行細則進行修法。

二、公寓大廈要求改善困難點(內政部已研議修法)

- (一)公寓大廈「無管理組織」，建管或消防單位缺乏通知對象，無法要求該建築物應依規定辦理相關申報。
- (二)公寓大廈「無管理組織」，亦缺乏公共經費，大樓所面臨的公共事務及修繕維護事項，無法順利推動。常見維管問題如：共用部分「擅自室內裝修」、「安全門損壞」、「梯間走道堆置雜物無人管理(有礙逃生及易發生火災)」等。

三、都市更新重建困難點

- (一)土地及建物所有權人數產權複雜，收取同意參與都更比例之困難：都

- 市更新重建推動方面，常遭遇產權複雜整合不易問題。依都市更新條例第 37 條規定實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，應經一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意，倘土地及建物所有權人複雜，於收取參與都更同意書時較困難。實施者(資金投入者)不願投入於不確定性風險太高、產權複雜之都市更新案
- (二)所有權人、投資人對所有權價值認定差異太大，導致有意願投資者卻步。
- (三)部分建物未辦理保存登記，建物產權面積未能釐清，難以推動都更重建。
- (四)本市現有市地重劃區、閒置空地之建築基地眾多，仍是不動產開發業者主要投資開發標的。
- (五)部分建物所有權人並無土地所有權，僅有建物所有權之剩餘價值甚低，故參與重建意願不高。
- (六)目前危老重建自行興建之都市更新案相對容易開發，時程可預估，故導致產權複雜更新案不易吸引資金投入。

陸、結論

針對本市複合式老舊大樓之建築物，本府進行全面檢討，研擬精進作為，期望透過加強公安稽查、建議修法強制成立管理組織、成立都市更新專責機構加強推動都市更新等措施，以加強公寓大廈管理、改善設施設備、結構補強等整建維護措施，或推動都市更新重建、危老重建等方式，藉以提升建築物安全性能，保障市民居住安全，建立安全、宜居的城市。

一、針對本市老舊住商大樓加強安全檢查

擬對本市老舊住商大樓，由建管及消防等單位依建築法及消防法相關規定針對大樓共用部分之逃生避難動線、擅自變更、消防設備等項目加強辦理稽查。

二、請中央修法強制成立管理組織

於 110 年 10 月 20 日函請內政部，建議針對既有建築物現行法規未能強制要求設立管理組織，建議修正《公寓大廈管理條例》，強制要求設立管理

組織，由管理組織負起公寓大廈的公共安全、公共衛生及公共安寧。

三、評估並研議本市住警器納入自治條例

(一)消防法已有明訂規定應設住警器之場所：消防法第 6 條第 4 項有明訂條文罰則，但第 6 條第 5 項(透天厝民宅等)不設罰則宣導設置。

1. 依消防法第 6 條第 4 項：「不屬於第一項所定標準應設置火警自動警報設備之旅館、老人福利機構場所及中央主管機關公告場所之管理權人，應設置住宅用火災警報器並維護之；其安裝位置、方式、改善期限及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。」並訂有罰則。

2. 相關場所整理如下：未設者予以開罰新臺幣 6 千元至 3 萬元罰鍰。

(1) 旅館

(2) 老人福利機構場所

(3) 托嬰中心

(4) 早期療育機構

(5) 安置及教養機構

(6) 居家護理機構

(7) 護理之家

(8) 產後護理機構

(9) 身心障礙福利機構（限供住宿養護、日間服務、臨時及短期照顧者）

(10) 幼兒園(含改制前之托兒所)

(11) 兒童課後照顧服務班及中心(含改制前之課後托育中心)

(12) 寄宿舍

(13)(比照寄宿舍)出租住宅、校外學生租賃宿舍、外籍移工宿舍

(二)消防法第 6 條第 5 項(透天厝民宅等)不設罰則，宣導設置：

1. 依消防法第 6 條第 5 項：「不屬於第一項所定標準應設置火警自動警報設備住宅場所之管理權人，應設置住宅用火災警報器並維護之；其安裝位置、方式、改善期限及其他應遵行事項之辦法，由中央主

管機關定之。」，相關場所整理如下：住宅場所，如常見 5 樓以下之透天厝、社區型住宅...等。

2. 居家住警器係於 102 年起內政部消防署推動設置，並自 103 年起中央補助款配合地方自籌款辦理購置住警器補助予獨居老人、身心障礙、低收入戶等弱勢團體及狹小巷道、水源不足、住宅宮廟等易造成火災傷亡場所，現幾乎不管場所已各戶均補助一個。
3. 本市以拋磚引玉方式辦理符合補助條件之本市民眾每戶補助 1 只住警器，為推廣宣導用途，而居家只安裝一只住警器是不夠的，依法規住家每個房間、走廊、客廳、廚房、神明廳都要安裝，其餘不足的部分應由民眾自己購買安裝。
4. 本市自 107 年 9 月 1 日起，都發局受理非供公眾使用建築物之五樓以下住宅（公寓）建造申請案，於竣工查驗前應取得住警器經消防局檢查合格文件始發使照。

(三)報載雲林縣設住警器自治條例為誤報：

經查證雲林縣政府消防局未設住警器自治條例且無規劃納入，目前「非公眾建築物」之住宅場所，消防法已有規定應設置住警器，而民眾居家未設置住警器時，消防法並無罰則規定，且經查各縣市亦未有制定非公眾建築物之住宅場所應設置住警器之自治條例。

四、透過成立專責機構，協助推動本市產權複雜的都市更新重建案

本市重劃區及閒置空地仍多，相對而言，建商對產權複雜、程序較複雜的都市更新重建案並無投入意願。有鑑於此，本府刻正辦理「臺中市推動都市更新專案辦公室計畫案」，研議未來本市透過成立專責機構，以擴大都市更新量能，策略引導或介入亟待整合之老舊建物推動更新重建，保障市民居住安全。