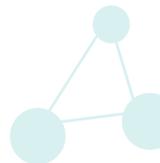




【檢討城中城大樓火災事故 暨危老建築公安問題】 專案報告

報告單位：工務局

日期：110年11月5日



報告內容

- 1 建築物概要
- 2 建築物公共安全
- 3 公寓大廈管理
- 4 跨機關行政聯繫
- 5 精進作為
- 6 結語



報告內容

- 1 建築物概要
- 2 建築物公共安全
- 3 公寓大廈管理
- 4 跨機關行政聯繫
- 5 精進作為
- 6 結語



建築物概要



位置	塩埕區府北路31號
使用分區	商業區
建照執照	66.7.20 (66)高市工都築字第03509號
使用執照	70.1.14 (70)高市工建築使字第00084號
使用戶數	208戶

使用執照用途(地下二層、地上十二層)

地下二層	停車場及防空避難室
地下一層	歌廳及商場
第一至四層	商場
第五至六層	電影院
第七至十一層	辦公室
第十二層	餐廳



建築物概要

城中城大樓於民國66年7月20日取得建造執照、70年1月14日王玉雲前市長任內取得使用執照。地上1至6層及地上12層為商業使用，目前營業場所已歇業。7至11樓用途為辦公室，但當時已分戶且有隔間及門牌195戶。

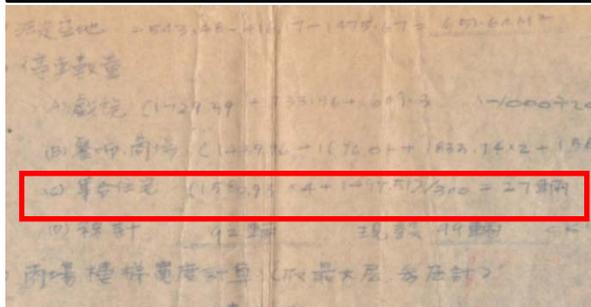
任次	肖像	姓名 (生~卒)	在任時間	黨籍	屆次	備註
1		王玉雲 (1925-2009)	1979年7月1日 ^(a) - 1981年6月21日		1	
2		楊金樞 (1923-1990)	1981年6月21日 ^(b) - 1982年4月19日		2	
3		許水德 (1931-2021)	1982年4月19日 ^(c) - 1985年5月30日	中國國民黨	3	原市府秘書長
4		蘇南成 (1936-2014)	1985年5月30日 - 1990年6月18日		4	原臺南市長
5		吳敦義 (1948-)	1990年6月18日 - 1994年12月25日		4	原南投縣長 唯一經市議會同意上任

未來將成為高雄的消費娛樂中心。大高雄城中城佔地八千四百坪，各層規劃情形如下：地下二樓設為七〇〇坪的室內停車場，地下一樓為歌廳及商店街，二樓及

真空成型
室化粧箱
款式多，歡迎選用
北市龍崗北路79號
TEL:5627362-5647362

樓為電影院，七至十二樓規劃為小套房，十三樓係中西餐廳，十四樓則為露天兒童遊樂場。

- 66年7月20日取得建造執照。
- 66年8月27日經濟日報指出，城中城在落成前就開始預售，7到12樓規劃為小套房。
- 70年核准使用執照，7到11樓為195戶。



使用執照竣工圖有寫到集合住宅文字

建築物概要

城中城大樓從70至99年期間，均查無該棟大樓作為住宅使用而有變更使照紀錄。

另依99年1月7日高雄市建築物免變更使用執照辦法第3條附表規定，商業區使用執照最後一次所登載之類組「辦公室」面積未達500平方公尺而變更作為集合住宅者，得免辦理變更使用執照。是以，城中城大樓7至11層原用途為辦公室，各戶面積未達500平方公尺，依現行規定免辦理變更使用執照，可作為住宅使用。

使用執照都市計畫使用分區	使用執照最後一次所登載之類組	變更作為下列一定規模以下之類組使用項目者，得免辦理使用執照變更
	G2 類組之下列使用項目： 票券金融機構、一般事務所、自由職業事務所、辦公室、旅遊及運輸業之辦公室、投資顧問業辦公室、K 書中心、小說漫畫出租中心	一、面積未達三百平方公尺而變更作為 G3 類組中之下列使用項目： 理髮場所、按摩場所、美容院、餐廳、一般咖啡館(廳、店)(無服務生陪侍)、飲茶(茶藝館)(無服務生陪侍)。 二、面積未達五百平方公尺而變更作為 G3 或 H2 類組中之下列使用項目： 捐血中心、醫事技術機構、診所、洗衣店、店舖、一般零售場所、日常用品零售場所、住宅、民宿、集合住宅。 三、面積未達五百平方公尺之左列 G2 類組中之使用項目，得相互變更使用。

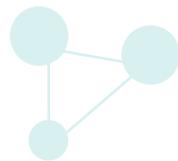
報告內容

- 1 建築物概要
- 2 **建築物公共安全**
- 3 公寓大廈管理
- 4 跨機關行政聯繫
- 5 精進作為
- 6 結語



建築物公共安全

一、公安申報法令規定



■ 公安應按實際現況用途檢查

1. 建築物公共安全檢查簽證及申報辦法規定：辦理建築物各檢查項目，**應按實際現況用途檢查簽證及申報。**
2. 內政部營建署103年10月31日函釋，定期辦理建築物防火避難設施檢查申報事務時係**按實際現況用途檢查。**



建築物公共安全

二、城中城依法免辦公安申報

■ 營業場所已歇業

城中城地上1至6層及地上12層為商業使用，目前營業場所已歇業。

■ 現況作為住宅使用

地上7至11層原核准用途為辦公室，惟現況作為住宅使用(未達16層之集合住宅)。

■ 免辦理公安申報

依「建築物公共安全檢查簽證及申報辦法」規定及內政部營建署103年10月31日函釋，城中城大樓免辦理建築物公安申報。

建築物公共安全

三、工務局行政缺失檢討

■ 各縣市15樓以下集合住宅公安申報規定

全國除**台北市**於102年公告11層至15層集合住宅建築物應申報建築物公安外，**其他各縣市均未公告。**

直轄市 樓層數	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市
16樓以上 (現行法規規定)	✓	✓	✓	✓	✓	✓
8~15樓 (由地方機關公告)	11樓以上 已公告申報	X	X	X	X	X
6~8樓 (由地方機關公告)	X	X	X	X	X	X

■ 高雄市15樓以下集合住宅未納入公安申報

本市轄區內大樓屋齡增加，相關設備日趨老舊，公共安全風險將逐年提升，工務局迄今未評估研議公告是否將15樓以下H-2組別建築物納入公安申報。**未隨時依實際狀況提出加嚴措施，顯有欠積極，未能積極任事。**

建築物公共安全

四、工務局後續改進措施



■ 8層至15層集合住宅納入公安申報

工務局已於110年11月1日公告8層至15層集合住宅辦理公安申報，以維護本市建築物公共安全。

■ 停業或歇業場所納入公安申報

應申報場所如已停業或歇業，將建議內政部該場所仍應辦理建築物公安申報。



報告內容

- 1 建築物概要
- 2 建築物公共安全
- 3 公寓大廈管理
- 4 跨機關行政聯繫
- 5 精進作為
- 6 結語



公寓大廈管理

一、公寓大廈管理條例規定



■ 管委會職責

第36條規定：**管理委員會之職務**如下：...公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項。

■ 住戶違規之制止

第16條規定：住戶**不得於...樓梯間、共同走廊...**等處所堆置雜物。...住戶違反規定時，**管理負責人或管理委員會應予制止**...經制止而不遵從者，得報請...主管機關處理。

■ 輔導成立管理組織

第55條項規定：主管機關得分期、分區、分類擬定計畫，**輔導召開區分所有權人會議成立管理委員會或推選管理負責人**。



公寓大廈管理 二、工務局目前執行情況

■ 工務局輔導情形

工務局自**92年起**每年均委託廠商對本市未成立管理組織之大樓進行輔導，至109年輔導成功案件共有**450件**。於100年輔導城中城大樓成立管理組織時，因產權複雜，致未能輔導成功。

■ 高雄市大樓報備率

至110年9月30日本市7樓以上管理組織件數，公寓大廈管理條例施行前應報備數為2,633棟，已報備數為1,712棟，報備率已達**65%**，高於六都之平均報備率。

2021年六都老舊公寓大樓 管委會報備率(成立管委會)統計						
區域	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市
應報備棟數	6085	2506	1196	3060	722	2633
已報備棟數	2282	1359	651	2011	499	1712
未報備棟數	3803	1147	545	1049	223	921
已報備率	37.5%	54.23%	54.43%	65.72%	69.11%	65.02%

資料來源：內政部
製表：記者徐義平



公寓大廈管理 二、工務局目前執行情況

■ 內政部公寓大廈管理考核

內政部自**98年起**辦理全國公寓大廈管理考核，歷年囊括**5次第1名**以及**6次特優**。今年度考評亦獲得特優，本市已**連續4年**獲得特優。

全國公寓大廈管理考核高雄市成績一覽表

考核年度	排名	分數	等別
107	4	97	特優
108	5	95	特優
109	4	96	特優
110	3	96	特優





公寓大廈管理

三、工務局行政缺失檢討

■ 未持續積極輔導既有大樓成立管委會

僅依公寓大廈管理條例之規定被動輔導，未積極輔導既有公寓大廈成立管委會，導致大樓無代表人，政府機關不易執行法令之規定。

對於城中城大樓之輔導措施，除民國100年之函文宣導外，對該大樓未有積極作為。





公寓大廈管理 ➤ 四、工務局後續改進措施

■ 制定「高雄市公寓大廈輔導管理自治條例」

1. 輔導強制成立

針對公寓大廈管理條例**84年施行前**已取得建造執照之六樓以上，且**尚未成立管理組織之公寓大廈**，於分類、分期及分區公告**1年內**，輔導強制成立管理組織並向區公所報備。

2. 未成立者處罰規定

未成立者，應通知限期改善屆期未改善者，**處區分所有權人罰鍰**，並限期改善；屆期仍未改善者，得連續處罰。



公寓大廈管理 ➤ 四、工務局後續改進措施

■ 訂定公共空間修繕補助計畫

1. 補助老舊大樓逃生避難設施

補助老舊大樓**逃生避難設施**(如：防火門)及**避難逃生標示、滅火器具**「3燈2器」(防火門緊急照明燈、出口標示燈、避難方向指示燈/牌、住宅用火警警報器、滅火器)。

2. 成立輔導團隊協助

成立輔導團隊至老舊大樓宣導，輔導成立管理組織，並協助大樓申請公共空間修繕補助。

報告內容

- 1 建築物概要
- 2 建築物公共安全
- 3 公寓大廈管理
- 4 跨機關行政聯繫**
- 5 精進作為
- 6 結語





跨機關行政聯繫

一、工務局行政缺失檢討

對於消防局之通報僅以函文城中城大樓協助處理，未派員前往查核及回報消防局。**在行政作為之積極度、時程掌控上及與消防局跨機關行政作為銜接上，尚有不足。**

二、工務局後續改進措施

1. **為避免相關局處聯繫不足，違規案件將會同消防局等相關局處辦理現場勘查。違規行為若涉及逃生避難，將函文通知改善並至現場勘查排除。**
2. **執行【高雄市老舊複合式大樓消防公安專案檢查實施計畫】加強巡檢改善。**



報告內容

- 1 建築物概要
- 2 建築物公共安全
- 3 公寓大廈管理
- 4 跨機關行政聯繫
- 5 **精進作為**
- 6 結語



6大具體改善措施

① 10天完成

56棟20年以上住商混合、無管委會大樓的逃生避難設施阻礙排除

【已於全部完成】

② 30天完成

221棟8樓以上，20年以上住商混合、有管委會大樓的逃生避難設施阻礙排除

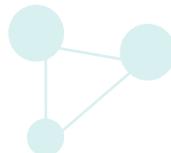
【預計110年11月22日完成】

③ 90天完成

822棟20年以上具公安、消安治安疑慮，8樓以上集合住宅的逃生避難設施阻礙清查及排除

【預計111年1月28日完成】

精 進 作 為



6大具體改善措施

4

針對未成立管理組織的公寓大廈，制定高雄市公寓大廈輔導管理自治條例，**強制成立管理組織**。

5

編列預算訂定計畫專案補助弱勢大樓住戶之**公共空間修繕及避難逃生標示 (如防火門)、滅火器具「3燈2器」**
(指緊急照明燈、出口標示燈、避難方向指示燈/牌、住宅用火災警報器、滅火器)

6

針對住宅加嚴管制，原 16 層以上建築物，下修至 8 層以上，就要進行**公安申報**

報告內容

- 1 建築物概要
- 2 建築物公共安全
- 3 公寓大廈管理
- 4 跨機關行政聯繫
- 5 精進作為
- 6 結語





結 語

城中城火災事件，本局會深切檢討精進，對於相關人員未能積極任事之行政缺失，予以懲處。

本局會落實建築物公共安全6大具體改善措施，強化老舊建築物公共安全，確保市民生命財產安全。



專案報告完畢 敬請議員指導

