

建築物外部檢查及維修設施

引言

每幢建築物確實需要在其生命週期內定期進行檢查、保養或維修。很多對建築物外牆的設施及建築物構件所進行的保養工程，均須在建築物外牆的高處進行。這些工程包括保養及維修外部排水管、清潔窗戶、重新髹漆牆壁、檢修外牆飾面，以及維修外部構件物料。

提供的設施

2. 設置永久通道設施有助改善在建築物外部進行維修期間的工作安全水平，因此當局籲請認可人士及註冊結構工程師在工程設計階段，考慮納入此類設施，作為通向建築物外牆的安全通道。

吊船

3. 永久懸吊式通道系統是一種常見的通道設施，包括從安全嵌固在高架結構伸出的繩索懸吊工作平台。有關懸吊工作平台的建造與保養事宜，應參考《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》ADV-11。

吊船工作台系統（吊船）

4. 建造業議會已確認吊船工作台系統屬可取的安全設計設施之一，可有效地提供通向外牆的安全通道。當局極力主張認可人士及註冊結構工程師在新建築物（包括住宅項目）的天台設置吊船工作台系統，使工人將來能安全地在建築物外牆進行保養及維修工作。有關該系統的安裝事宜，應參考《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》ADV-11。

5. 安裝在建築物天台層的吊船工作台系統，其設計應遵從以下指引／考慮：

規劃署的考慮

- (a) 吊船工作台圍建物可被視為天台公用設施構築物，如能證明其大小是滿足功能規定所需的最小尺寸，則有關圍建物可獲豁免計入高度限制內。

一般來說，天台公用設施構築物的高度不應高逾主天台15米或建築物高度的10%，以較少者為準。

- (b) 設計天台公用設施構築物的高度時亦應顧及法定城市規劃圖則的訂明限制，以及其他考慮因素，例如從觀景處眺望，山脊線的景觀不應受構築物遮擋。

地政總署的指引

- (a) 符合有關契約的樓宇高度限制。吊船工作台圍建物的尺寸若非過大，可被視為天台公用設施構築物，並可獲豁免計入有關契約的高度限制內。

屋宇署的指引

- (a) 吊船工作台系統支承構件的結構設計須遵從《建築物條例》、《建築物(建造)規例》及相關作業守則的規定。
- (b) 吊船工作台系統的所有結構承托、構件及嵌固件均須妥善設計，以承受該系統產生的所有荷載組合，並須獲得建築事務監督批准。有關結構構件均須防蝕或由防蝕系統保護。
- (c) 須提供足夠的限制措施，以防止吊船工作台系統在建築物正面各處受風範圍過分側移或移動。
- (d) 須提供方便的通道通向吊船工作台系統。

機械吊杆或錨固設施

6. 當不擬提供永久懸吊式通道系統時，應考慮在天台適當位置安裝機械吊杆或錨固設施，以便日後安裝懸吊式通道系統。此外，應在適當位置設置其他永久設施（例如吊鉤、螺栓、孔洞或平台），作為臨時結構或棚架的錨固，以方便日後進行外部保養或維修工作，同時也使工人在施工時更為安全。所有與設施相關的結構構件、嵌固件及錨固，均須防蝕或由防蝕系統保護。

方便保養或維修的通道的位置

7. 由於排水管及其他管道經常置於天井及內角，認可人士在設計天井及內角時，應特別注意提供通道，方便進行保養和維修工程。

8. 保養及維修公用設施的通道，應設置於建築物的公用地方或大廈公契中指明用於檢查及維修的地方。最低層的內角及天井如設置了便溺污水管及廢水管或排氣管，便應指明作為公用地方，並提供適當的通道（如豎梯），以方便維修及清理垃圾。



建築事務監督區載佳

檔 號：BD GR/ACT/18

本作業備考前稱 PNAP 218

初 版：1998 年 4 月

上 次 修 訂 版：2004 年 2 月

本 修 訂 版：2010 年 2 月（助理署長／拓展 1）－ 內容改寫