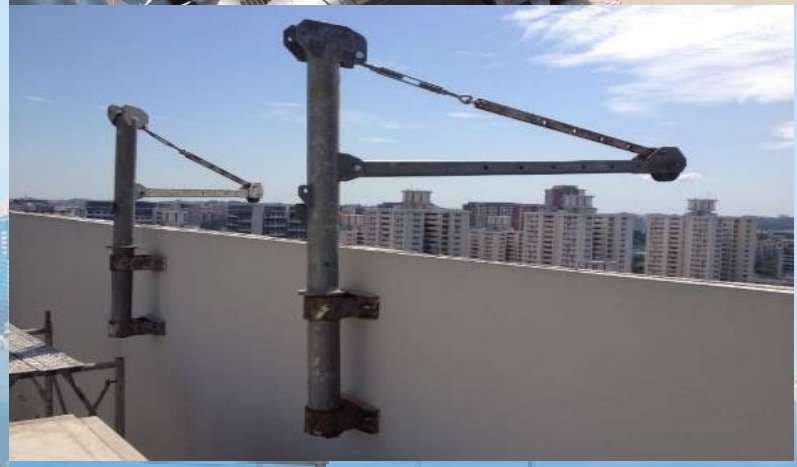
建築物外部維修通道

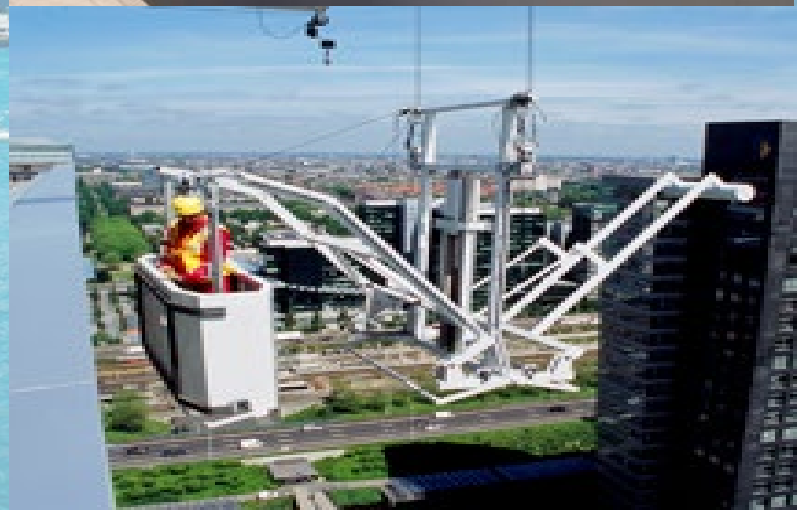
作業守則

2021

2021年11月26日







1. 背景及新建築物（建造）規例
2. 《建築物外部維修通道作業守則 2021》
3. 呈交保養維修通道圖則
4. 問答環節






1. 背景及新建築物（建造）規例

2019

建議性質

- 《**建築物**外部維修安全設計作業守則2019》（《**守則2019**》）
- 2019年9月19日屆字署發出之通告函件 -呈交保養維修通道圖則

2021

法例規定

- 《建築物（建造）規例》於2021年2月1日實施
- 《建築物外部維修通道作業守則 2021》（《守則2021》）取代《守則 2019》
- 遵從《守則2021》將視為符合新建築物（建造）規例
- 認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考APP-163

建築物外部維修安全設計作業守則2019技術委員會

- 由專業團體代表、建築業的其他持份者及相關政府部門代表組成
- 向從業員及相關持份者蒐集有關實際使用舊有守則及《守則》的意見及回應
- 使守則內容能夠與時並進，跟上設計、科技與施工程序的發展

建築物（建造）規例 於2021年2月1日實施

- 規定建築物須設置足夠的進出途徑，以供保養及維修其外部建築構件

《規例》第27(2) -外牆

《規例》第28(5) –外部覆蓋層

《規例》第31(3) -幕牆

《規例》第34(3) -屋頂

以及其伸出物

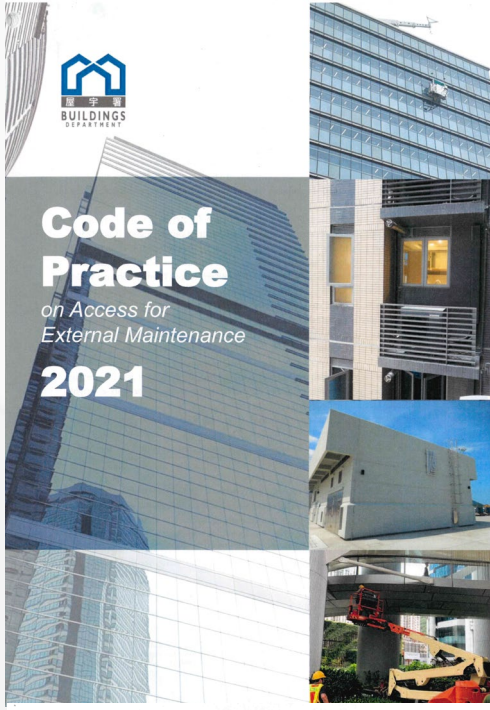


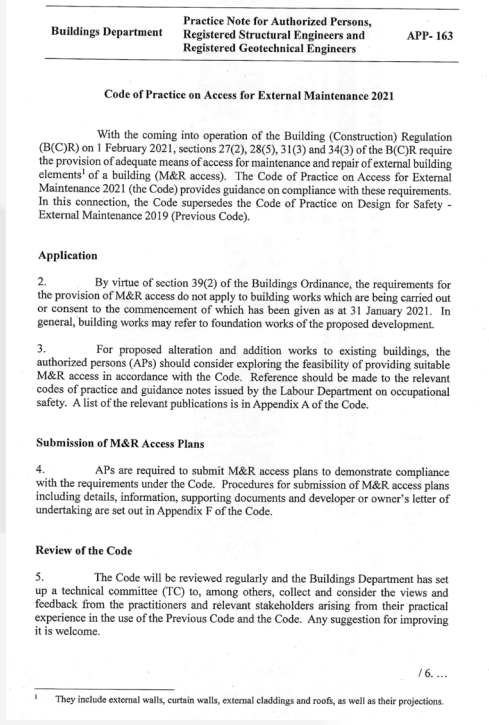
《建築物外部維修通道作業守則 2021》（《守則 2021》

- 2021年2月發出
- 《守則2021》就遵從建築物（建造）規例有關規定提供指引
- 取代《建築物外部維修安全設計作業守則 2019》

認可人士、註冊結構工程師及 註冊岩土工程師作業備考APP-163

- 2021年2月發出
- 規定不適用於在2021年1月31日之前已展開或已獲同意展開的建築工程。一般而言，建築工程可指擬議發展項目的基礎工程
- 如現存建築物擬進行改動及加建工程，認可人士應研究設置符合《守則》規定的合適保養維修通道的可行性





Buildings Department | Practice Note for Authorized Persons, Registered Structural Engineers and Registered Geotechnical Engineers | APP- 163

Code of Practice on Access for External Maintenance 2021

With the coming into operation of the Building (Construction) Regulation (B(C)R) on 1 February 2021, sections 27(2), 28(5), 31(3) and 34(3) of the B(C)R require the provision of adequate means of access for maintenance and repair of external building elements[1] of a building (M&R access). The Code of Practice on Access for External Maintenance 2021 (the Code) provides guidance on compliance with these requirements. In this connection, the Code supersedes the Code of Practice on Design for Safety - External Maintenance 2019 (Previous Code).

Application

2. By virtue of section 39(2) of the Buildings Ordinance, the requirements for the provision of M&R access do not apply to building works which are being carried out or consent to the commencement of which has been given as at 31 January 2021. In general, building works may refer to foundation works of the proposed development.

3. For proposed alteration and addition works to existing buildings, the authorized persons (APs) should consider exploring the feasibility of providing suitable M&R access in accordance with the Code. Reference should be made to the relevant codes of practice and guidance notes issued by the Labour Department on occupational safety. A list of the relevant publications is in Appendix A of the Code.

Submission of M&R Access Plans

4. APs are required to submit M&R access plans to demonstrate compliance with the requirements under the Code. Procedures for submission of M&R access plans including details, information, supporting documents and developer or owner's letter of undertaking are set out in Appendix F of the Code.

Review of the Code

5. The Code will be reviewed regularly and the Buildings Department has set up a technical committee (TC) to, among others, collect and consider the views and feedback from the practitioners and relevant stakeholders arising from their practical experience in the use of the Previous Code and the Code. Any suggestion for improving it is welcome.

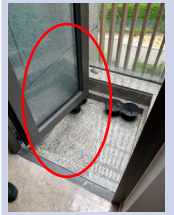
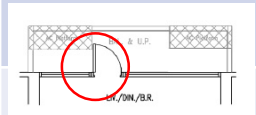
/ 6. ...

[1] They include external walls, curtain walls, external claddings and roofs, as well as their projections.

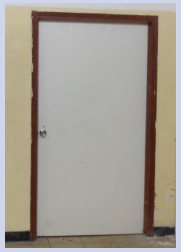
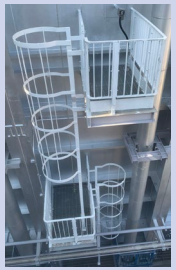
2. 《建築物外部維修通道作業守則 2021》（《守則2021 》）

前言	
第1部分	總則
第2部分	設置進出途徑進行外部保養
第3部分	設計及建造規定
附錄A	參考資料
附錄B	空調機平台與露台／工作平台相連的規定
附錄C	空調機平台設計及安全設施的規定
附錄D	職業安全的法例規定
附錄E	設置保養維修通道的核對表
附錄F	呈交保養維修通道圖則以符合《建築物外部維修通道作業守則》規定的程序
附錄G	澆注錨固裝置的例子

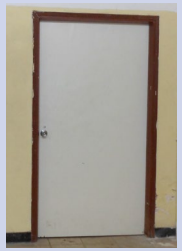
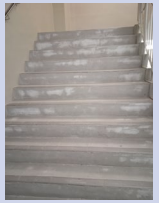
《守則 2021》第 2 部分 – 設置進出途徑進行外部保養

建築物外部構件	進出途徑							
	動力操作升降工作台 	吊船 	保養進出窗 	保養門 	保養樓梯 	固定保養梯或外部通道  	保養爬梯及門架系統 	進出露台及工作平台  
外牆、幕牆及外部覆蓋層	√	√	√	√				
空調機平台	√	√	√					√
露台及工作平台	√	√						√
晾衣架	√	√	√	√				

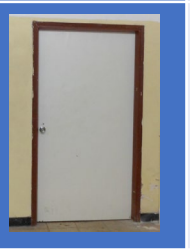
《守則 2021》第 2 部分 – 設置進出途徑進行外部保養

建築物外部構件	進出途徑								
	動力操作升降工作台 	吊船 	保養進出窗 	保養門 	保養樓梯 	外部通道 	固定保養梯 	保養爬梯及門架系統 	空調機平台等伸出平台 
外部排水管	√	√	√				√		√
外部垂直綠化	√	√	√	√		√			
簷篷、花盤架、窗台、遮陽篷、反光罩、屋簷、飛簷、裝飾線條、挑簷、鰭狀飾件及其他建築上的伸出物	√	√	√						

《守則 2021》第 2 部分 – 設置進出途徑進行外部保養

建築物外部構件	進出途徑							
	動力操作升降工作台 	吊船 	保養進出窗 	保養門 	保養樓梯 	固定保養梯或外部通道  	保養爬梯及門架系統 	直通屋頂的樓梯 
招牌	√	√	√	√	√	√	√	
屋頂招牌						√		
可到達的屋頂				√				√
非開放屋頂	√	√		√		√	√	
屋頂伸出物	√	√			√	√	√	

《守則 2021》第3部分 — 設計及建造規定

進出途徑	設計及建造規定
吊船 	• 吊船的所有結構支承構架、構件及嵌固件，包括任何屏障，並須根據《建築物條例》獲得批准。 • 提供足夠的限制措施，以防止操作中的吊船在建築物正面受風範圍過度傾斜、傾側、搖擺或橫向移動。 • 須提供適當、足夠及安全的通道通向吊船。
保養進出窗 	• 須不少於460毫米（闊）x 1 100毫米（高） • 窗台須高於室內地面最少1.1米 • 澆注錨固裝置的位置須靠近保養進出窗、隨時可供工人使用，而且離毗鄰地面1.5米至1.8米。
保養樓梯 	• 保養樓梯的闊度須不少於900毫米，樓梯兩邊裝置護欄
保養門 	• 尺寸須不少於600毫米（闊）x 2 000毫米（高），須上鎖及加上中英文警告告示

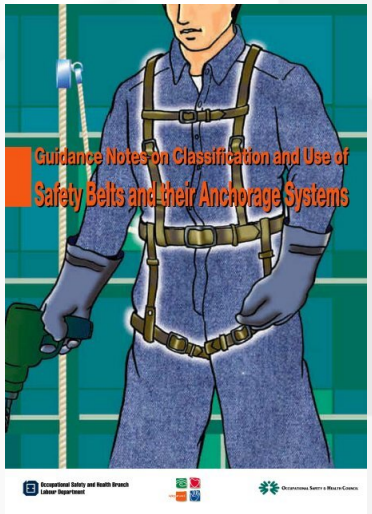
《守則 2021》第3部分 – 設計及建造規定

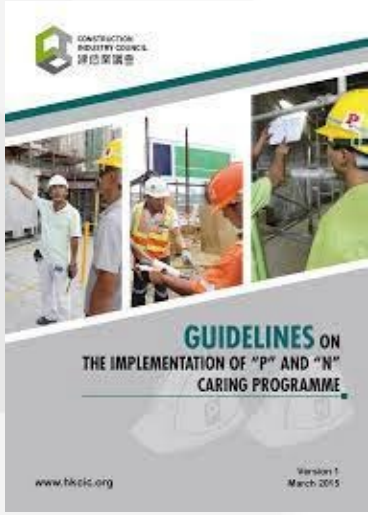
進出途徑	設計及建造規定	
固定保養梯或外部通道  	固定保養梯 • 闊度400毫米-600毫米 • 保養維修通道進出洞口須不少於500毫米 • 設有闊度650毫米-800毫米的安全環	外部通道 • 不得阻礙建築物外部構件的保養維修工作 • 若通道豎設於屋頂或其他伸出物上方，通道下方亦須提供足夠且不少於1.2米高的空間便利保養維修工程
保養爬梯及門架系統 	• 須配合建築物輪廓及適合進行保養維修工程	
動力操作升降工作台 	• 工作台升至最高時，可達的外牆範圍不得高於工作台水平超過1.5米。 • 須提供平坦堅固的指定範圍供工作台停泊。	

須同時遵從職業安全的法例規定 ，例如提供護欄/底護板，安全環，防爬裝置及平台等

《守則 2021》附錄 D – 職業安全的法例規定

- 《職業安全及健康條例》（第509章）、《工廠及工業經營條例》（第59章）及其附屬規例的相關規定
  - 由勞工處署長執行
  - 保障工人的工作安全
- 《守則》不會凌駕或取代《職業安全及健康條例》及《工廠及工業經營條例》下的任何法律權利、責任或監管規定。
- 《建築地盤（安全）規例》（第59I章）
  - 如進行建造工程（包括保養維修工程）的地點可對任何人構成從高度不少於2米之處墮下的風險，有關地點須設置適當的保養維修通道（例如木板路及路徑）
- 個人防墮裝置所使用的錨固
  - 勞工處及建造業議會出版指引







《守則 2021》附錄F —

呈交保養維修通道圖則以符合《守則2021》規定的程序

NEW



3.呈交保養維修通道圖則

1. 平面圖、立面圖及剖面圖，展示每幢建築物各樓層／區域擬設通往建築物外部構件的保養維修通道的位置及設計。

2. 技術規格，以證明有足夠通往預定範圍的保養維修通道（例如顯示吊船吊架的長度及錨定裝置等技術規格）。

3. 參考《守則》附錄E製備擬設保養維修通道的摘要。

4. 承諾書

5. 記錄圖則

3.呈交保養維修通道圖則

設置保養維修通道的核對表

設置的進出途徑		建築物外部構件（如適用請註明位置）	
☐	吊船	☐	空調機平台
		☐	露台及工作平台
		☐	簷篷
		☐	飛簷、屋簷、鰭狀飾件、裝飾線條、挑簷、反光罩、遮陽篷及其他建築上的伸出物
		☐	幕牆
		☐	晾衣架
		☐	外部覆蓋層
		☐	外部排水管
		☐	外部垂直綠化
		☐	外牆
		☐	非開放屋頂
		☐	花盤架
		☐	屋頂伸出物
		☐	窗台
		☐	招牌
		☐	其他（請說明）
☐	保養進出窗	☐	空調機平台
		☐	簷篷
		☐	飛簷、屋簷、鰭狀飾件、裝飾線條、挑簷、反光罩、遮陽篷及其他建築上的伸出物
		☐	晾衣架
		☐	外部排水管
		☐	外部垂直綠化
		☐	外牆
		☐	招牌
		☐	花盤架
		☐	窗台

設置的進出途徑		建築物外部構件（如適用請註明位置）	
		☐	其他（請說明）
☐	保養樓梯	☐	屋頂伸出物
		☐	招牌
		☐	其他（請說明）
☐	保養門	☐	外部垂直綠化
		☐	非開放屋頂
		☐	招牌
		☐	其他（請說明）
☐	固定保養梯或外部通道	☐	外部排水管
		☐	外部垂直綠化
		☐	非開放屋頂
		☐	屋頂伸出物
		☐	招牌
		☐	其他（請說明）
☐	保養爬梯及門架系統	☐	非開放屋頂
		☐	屋頂伸出物
		☐	招牌
		☐	其他（請說明）
☐	動力操作升降工作台	☐	空調機平台
		☐	露台及工作平台
		☐	簷篷
		☐	飛簷、屋簷、鰭狀飾件、裝飾線條、挑簷、反光罩、遮陽篷及其他建築上的伸出物
		☐	幕牆
		☐	晾衣架
		☐	外部覆蓋層
		☐	外部排水管
		☐	外部垂直綠化
		☐	外牆
		☐	非開放屋頂
		☐	花盤架
		☐	屋頂伸出物
		☐	窗台
		☐	招牌

設置的進出途徑		建築物外部構件（如適用請註明位置）	
		☐	其他（請說明）

3.呈交保養維修通道圖則

承諾書

發展商或業主承諾

- 在公契把保養維修通道列為“公用地方”
- 如保養維修通道經由個別處所到達，大廈公契必須加入條文，賦予維修人員合理權限經由處所進出保養維修通道
- 如發展項目並無公契，則須在買賣協議、轉讓契或租賃協議內列明保養維修通道、公眾進出保養維修通道的路線及進出保養維修通道的權利

3.呈交保養維修通道圖則

記錄圖則

申請佔用許可證或就改動及加建工程提交竣工證明書（表格BA14）時，須額外呈交一套有關保養維修通道的記錄圖則，以供轉交勞工處使用 在現存建築物進行改動及加建工程並擬設保養維修通道時適用。

3.呈交保養維修通道圖則

<u>其他注意事項</u>

- 首次呈交建築圖則時，無需提供保養維修通道圖則。但該建築圖則應註明“申請上蓋建築物施工同意前，會呈交按《守則》規定設置保養維修通道的資料，並獲得屋宇署批准”。
- 保養維修通道的結構細節須另行呈交，以供審批。

4.問答環節