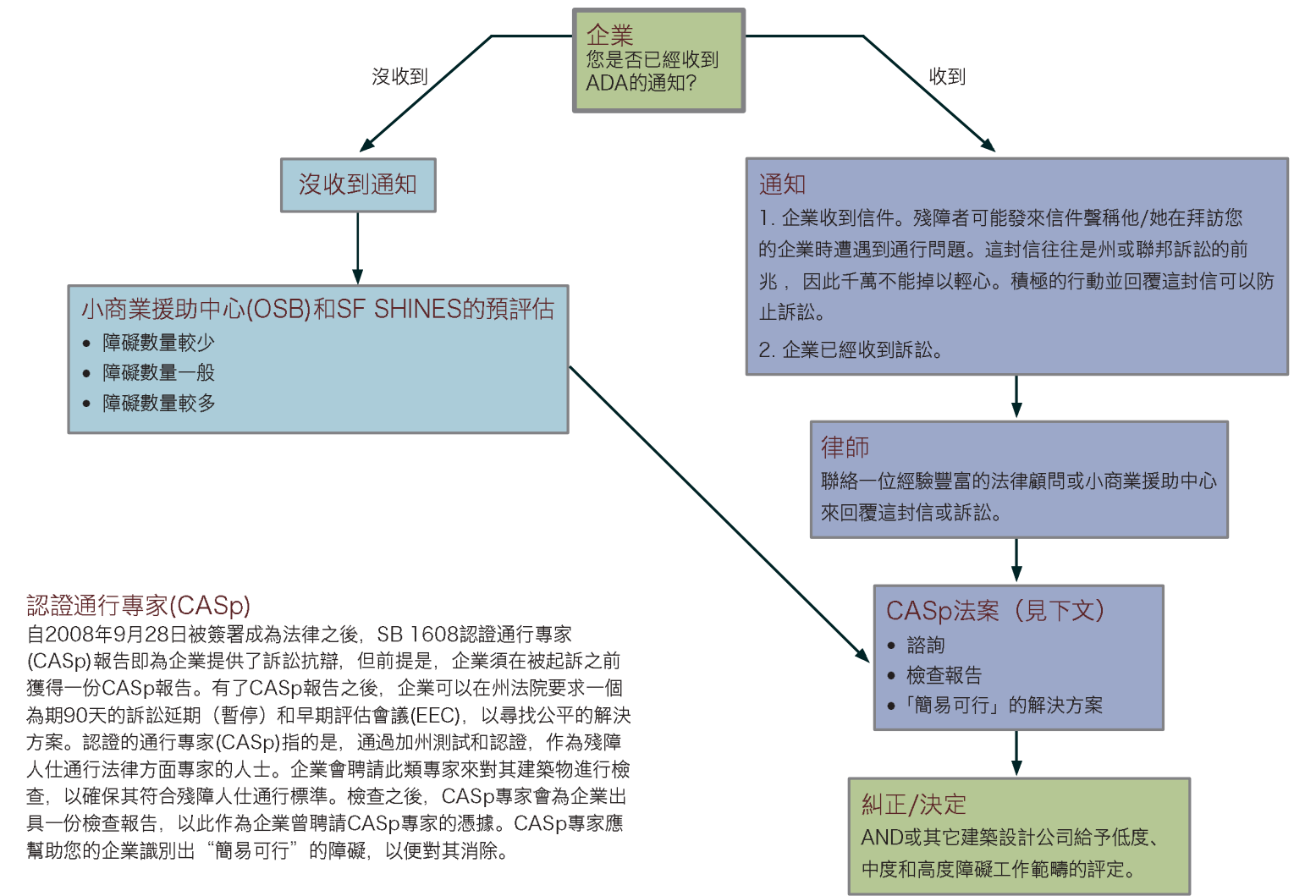


保護您的商業免受潛在的ADA訴訟



遵守法規與面臨訴訟

我們建議企業為符合法律規定而進行投資，這樣不僅您的企業可以較少受到路過式訴訟的責難，而且企業還贏得了增長的老年人、用嬰兒車的家庭和殘障者的市場。投資費用可以根據改造項目以及當前和未來可支付的項目而定。如果您決定什麼也不做，而僅憑“運氣”希望不會被起訴的話，那麼可試想一下做為一個“不幸”的被告人所承擔的潛在花費。現在事實就是，越來越多的ADA訴訟正瞄準小型商場和少數族裔擁有的企業，因為他們寧願和解也不願意承擔訴訟的成本及風險。在Jerry Doran 與Del Taco, Inc.的案件中，根據法庭之友(amicus curiae)於第九巡回上訴提交的簡要，消除原告要求的通行障礙的費用平均不超過\$4000，而根據OSB統計，打官司，包括支付官司和解費用，約需要\$30,000。為保護您的企業不支付高昂的訴訟費用，最好的辦法就是遵守法律規定，投入“認證通行檢查”並消除“簡易可行”的障礙。

企業資源

小商業援助中心
City Hall, room 110
1 Carlton B. Goodlett Place
San Francisco, CA 94102
415-554-6134,
www.sfgov.org/osb

認證通行專家
www.sfgov.org/osb

亞裔鄰區設計社
1245 Howard Street
San Francisco, CA 94103
415-575-0423,
www.andnet.org

SF Shines-經濟及勞動力發展辦公室
City Hall, room 448
1 Carlton B. Goodlett Place
San Francisco, CA 94102
415-554-6969, www.oewd.org

三藩市律師協會
律師轉介和資訊服務(LRIS)計劃，通過他們的資深律師小組，為企業提供法律援助。
www.sfbar.org/lawyerreferrals/index.aspx

企業資源

司法部 - 小商業ADA指南
商業概述
www.ada.gov/business.htm#anchor-bbriefs

小商業之ADA指南
www.ada.gov/publicat.htm#Anchor-ADA-35326

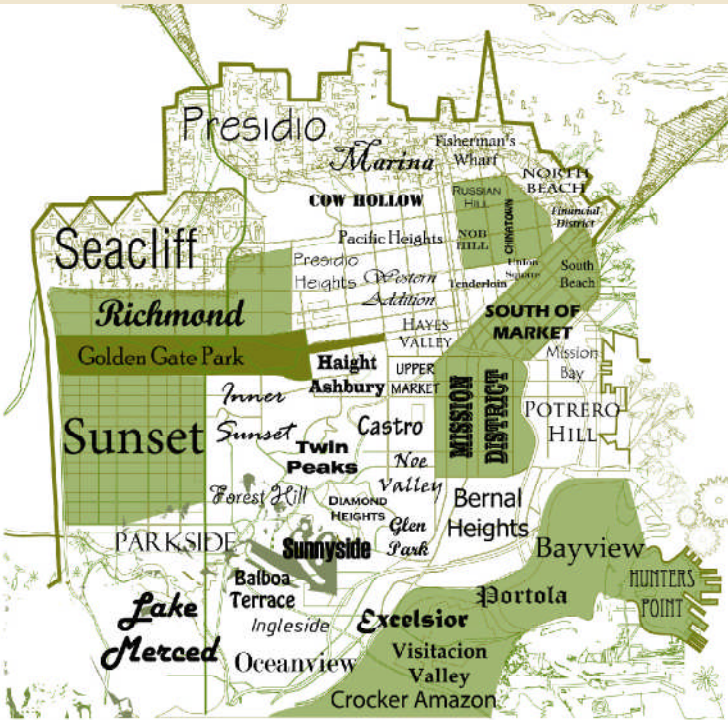
DOJ (免費) ADA 資訊電話 800-514-0301

建築物檢驗局(DBI) - 技術服務部
DBI員工可以審閱加州有關建築物無障礙通行的要求。要求商業計畫審閱，請前往以下地址：1660 Mission Street, 第4層
415-558-6084, www.sfgov.org/dbi

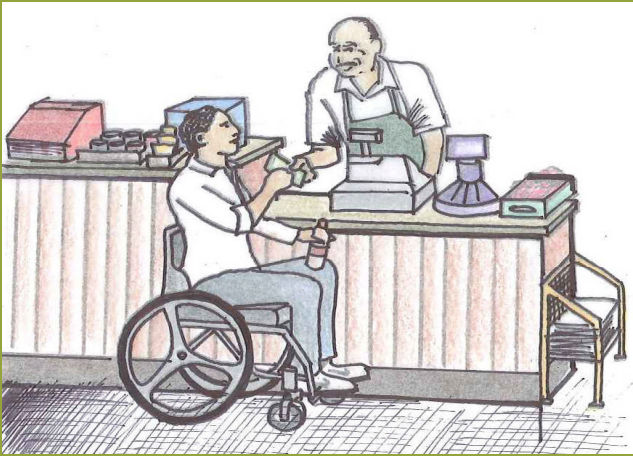


遵守殘障人仕通行法規指南

小商業委員會殘障人仕通行法規信息通知



三藩市



亞裔鄰區設計社
1245 Howard Street
San Francisco, CA 94103
415-575-0423, www.andnet.org



小商業援助中心
City Hall, room 110
1 Carlton B. Goodlett Place
San Francisco, CA 94102
415-554-6134,
www.sfgov.org/osb

SF Shines-經濟及勞動力發展辦公室
City Hall, room 448
1 Carlton B. Goodlett Place
San Francisco, CA 94102
415-554-6969, www.oewd.org



殘障人仕通行法規

兩套通行法律

在加州有兩部法律監管殘障者無障礙通行，一個是加州建築法規，另一個是聯邦民權法。加州建築法規對於無障礙通行的要求，具體體現在加州管制法規第24篇第2部分，我們通常概括地說為第24篇。

1990年的美國殘障人仕法案是一部具有歷史意義的聯邦民權法，旨在全面禁止對殘障者的歧視。尤其是ADA第III篇，要求公共設施要以與其他公眾平等的方式，向殘障者提供物品和服務。ADA由美國司法部(DOJ)實施。

遵守一個法律條例，並不意味著可以不遵守其他法律。

不遵守法規

如果建築物不符合加州管制法規第24篇規定要求，市民可以向建築物檢驗局(DBI)投訴。DBI會派員工進行現場檢查，如果必要，檢查員將責令業主進行整改。

如果投訴內容涉及到ADA禁止方面，原告可以向民事法庭提起訴訟，要求補救。ADA並不具備“檢查”機制，因此公民如果認為個人的公民權利受到侵犯，可以直接向聯邦法院提起私人訴訟。

誰人會被要求移除障礙？

ADA將障礙定義為通行阻礙物。這些障礙會讓殘障者很難，甚至有時無法完成一些我們常人認為理所當然的事情，諸如購物、工作、餐館用餐或者乘坐公共交通工具。如果您的企業向公眾提供物品和服務，您就必須消除那些“簡易可行”的障礙。比如被稱為公眾設備的企業，因為它是為大眾服務的。如果您的企業只是服務於某一就業場所，例如倉庫、生產工廠或辦公樓，並不面向大眾開放(無相鄰零售店或不對遊客開放)，則對消除障礙有較少要求。此類設施我們稱之為商業設施。儘管商業設施的經營者對消除障礙有不同的要求，但是經營者在更換、翻新或擴建設施時必須遵守「ADA通行設計準則」。

簡易可行

“簡易可行”是指無須太多困難或費用即可易於實現。確定消除某項障礙是否簡易可行是根據需要，一種個別判斷。“簡易可行”要基於整體業務性質及財政狀況等多種因素。

本文僅用作非正式的技術指南。

並不代表法律意見，也不能取代精通ADA要求的資深設計師、CASp或律師所提供的專業建議或指導。

輕度障礙

通行障礙物是指很少，而且大部分可以“簡易可行”

A. 服務櫃檯高度及可視度

本地法令規定櫃檯的高度必須離地面28” - 34” 之間。

B. 過道空間

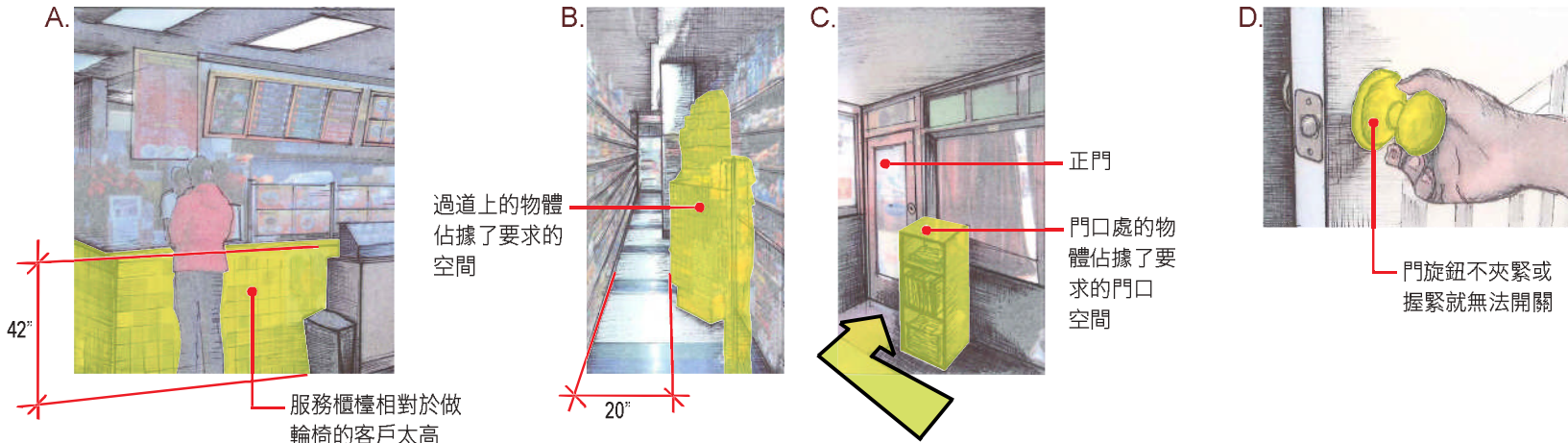
所有公共區域的過道寬度必須為36”，而且應保持暢通無阻。

C. 門戶空間

拉門側必須預留本地法令規定的空間。

D. 門戶配件

所有的門必須可用，而不需費力夾住或握住才能開關。



中度障礙

障礙物需要給予更多的關注，甚至是專業的指導

A. 入口處有台階

入口必須適合坐輪椅人士進入，坡度和空間應符合本地法令規定要求。

B. 洗手間洗台留有空間

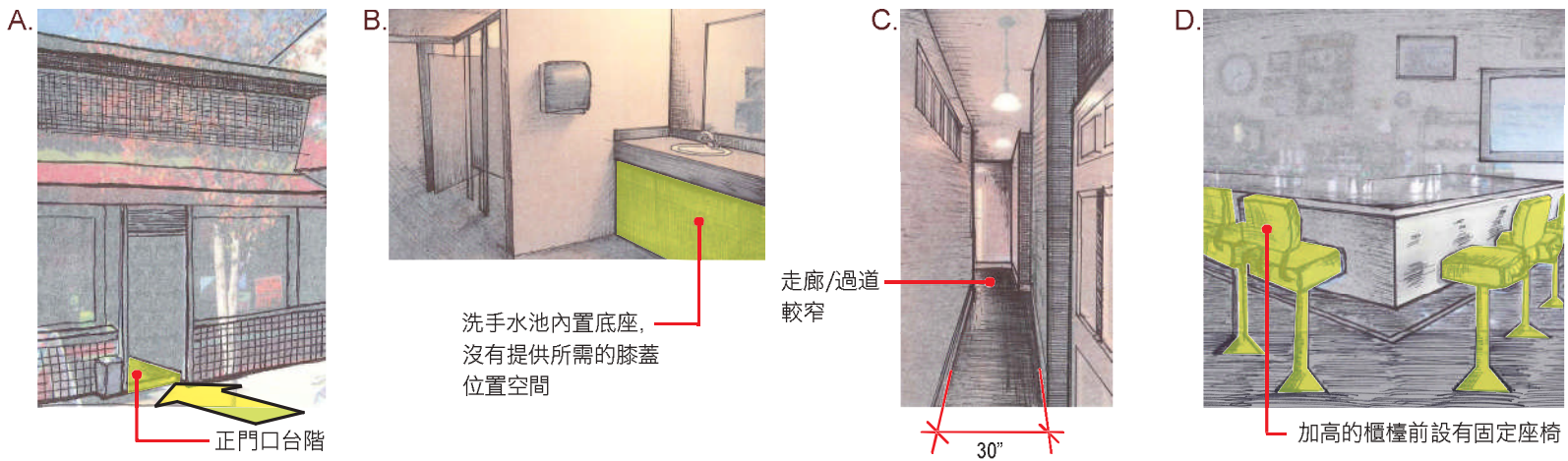
洗手水池下面必須留有本地法令規定的膝部空間。

C. 過道太窄

所有公共區域的過道寬度必須至少為36”。

D. 沒有可用座椅

本地法令規定的座椅必須是可用的。



高度障礙

障礙物需要給予很多關注以及明確的專業指導

A. 入口處有多級台階

入口必須適合坐輪椅人士進入，并有坡度和符合本地法令規定的暢通無阻。

B. 用餐處/客服處有台階

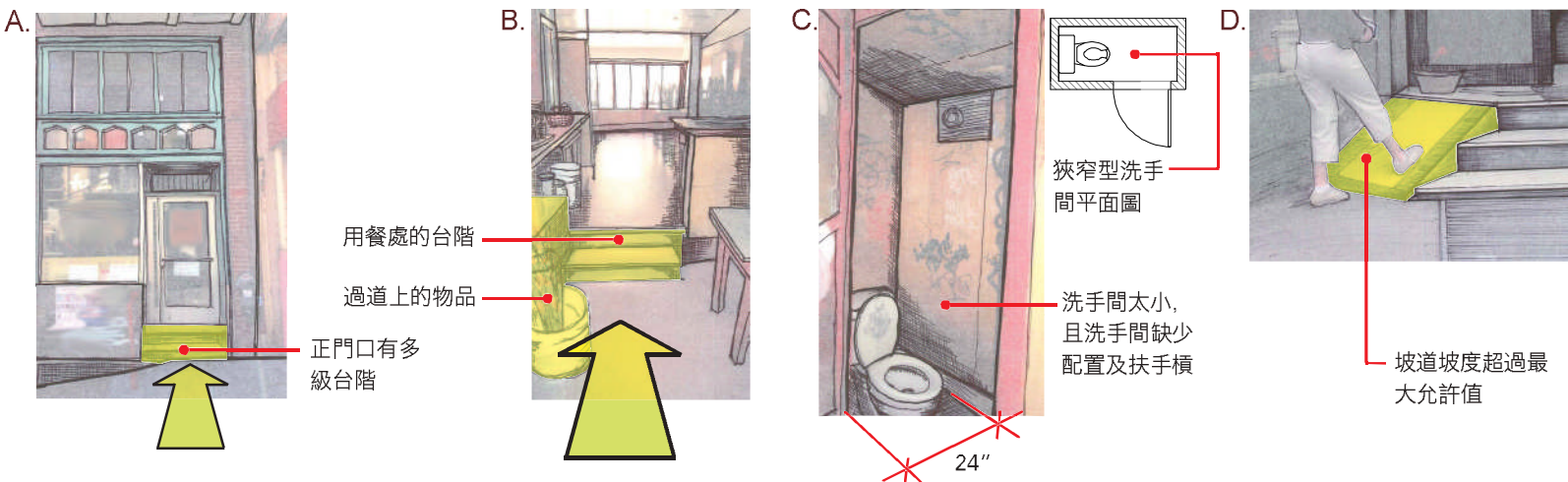
公共區域必須適合坐輪椅人士進入，詳見註釋A。

C. 洗手間太小或沒有洗手間

必須配備合適數量的可用洗手間。

D. 傾斜路面坡度超過最大允許值

企業必須適合坐輪椅人士進入，詳見註釋A。



遵守ADA

消除或最大程度減少障礙

A. 符合規定的入口

入口可由台階和符合規定的坡道進入。

B. 過道空間

所有公共區域的過道，包括座椅、洗手間及取食物區，寬度為36”且無障礙。

C. 符合規定的座椅/櫃檯

服務櫃檯高度距地面28” - 34” 之間。

D. 符合規定的洗手間

可用洗手間有所需的裝置、尺寸及空間。



常見誤解

我被法例豁免或有免追溯條款

這個答案為“否”。如果障礙“簡易可行”，公共場所必須將障礙消除。根據本地建築法規，雖然這個設施可能是“有免追溯條款”的建築，但聯邦ADA不會庇護該有免追溯條款的建築。地方建築管理局可能只是在建築需要翻新或大修時，才會要求其進行整改以符合規定，聯邦ADA卻要求公共場所消除簡易可行的障礙，無論建築是否計畫進行翻新或大修。作為一個企業，您有持續的義務使您的業務符合規定。

我被豁免因我的建築物是鑑定古跡

州法律和聯邦法律均沒有將歷史建築物免除在遵守規定之外，只是設定了特定的指導原則。在三藩市，任何50年以上的建築物被認為是一個潛在的重要歷史資源。對這些建築入口或外部的通行性改進可能需要文物保護人員額外的審查，並可能延長審批過程。另一種常見的誤解是，如果該建築物被認為是歷史悠久的建築，市政人員將拒絕您的申請。但這是極為罕見的，在審查過程您需要尋找有關改進工程的替代方案以尊重歷史設計及材料，同時還應提供殘障者通道。歷史敏感的通行性改進可能會增加項目的成本，但是從長遠來看，一般都是值得投資的。

和解訴訟將減輕我的責任

企業主需要明白，ADA現在是社會的一部分，並且也沒有企業因通行障礙可被起訴的次數限制。最好的解決辦法就是，消除“簡易可行”的通行障礙，守法才是永久之道。企業因通行障礙被起訴之後，如果該障礙沒有消除，企業將可以因同樣障礙問題再被起訴。

租戶與業主 (擁有者)

聯邦ADA法律規定，任何擁有、租賃、出租或經營公共設施的個人實體，均有義務消除通行障礙。租客和產權所有者同樣分擔這個義務，因此，很多時候我們必須協商決定，關於遵守無障礙通行，誰應該擔負哪些或哪部分費用和/或訴訟辯護。自2013年1月1日起，三藩市法律規定：商業空間在7,500平方英尺或以下的產權所有者，在簽訂或修訂租約前需要提供“殘障人士專用通道義務通知”。自2013年7月1日起，加州法律規定：商用產權所有者在簽訂租約或租賃合約上應聲明該物業是否已經被認證的專用通道專家檢查。這兩項法律的通過，有助於確保企業明白他們持續的義務並有助於防止法律訴訟。當然，也有一些稅項利益，有時候可以幫助支付障礙消除費用。