



企业无障碍设施 合法依规的 “误解与迷思”

2018 年 6 月更新

介绍

加州残疾人服务委员会（CCDA）为企业和建筑业服务要求汇编的“迷思与误解”信息是一份资源指南。委员会希望这些信息将有助于让全社会更好地了解在残疾人无障碍设施服务方面可能存在的一些困惑。

请注意：无障碍包括物理设施无障碍/建筑无障碍和程序无障碍，如合理的无障碍设施和服务性动物。

1. 我的企业无需符合规定，因为这座建筑年代久远，因此不受新法规的限制。

并没有“不受新法规限制”这一规定。“不受新法规限制”是指《美国残疾人法案》（ADA）和州法律规定的使用要求不适用于这些法规生效日期之前建造的建筑物。然而事实并非如此。无论建筑物的年代如何久远或历史意义多么重要，如果它要对公众开放，那么您必须提供方便可达的通道以供客户选择您的商品和服务，这样您的设施才能被视为符合要求。如果您的设施是自 1992 年 1 月 26 日（根据《美国残疾人法》）起建造或进行了任何改建，或自 1970 年（根据加州法律）起建造或进行过任何改建，则在建造或改建时您就负有清除障碍物的义务。

改建被定义为影响或可能影响建筑物或设施或其任何部分的使用功能的任何建设、维修或翻新工程，包括租户改建。但也有例外，例如单纯的装饰性改造，比如油漆和地毯的更换等。如果进行过改建，则必须清除为改建而搭建在通道上和卫生间以及改建区域的障碍物。

即使您的建筑没有进行过任何改建，ADA 也要求公共设施的所有者或经营者做出“方便可及”的改造，以便让顾客更方便地获得商品和服务。这是一项持续的义务，意味着您需要定期评估设施中“不方便可及”的障碍，以确定未来是否可以完成障碍移除，并计划何时可以实现障碍移除。

即使不容易实现任何物理意义上的改造，您也必须 *修改您的规则和程序或其他方式*，以便最大限度地提供方便可及的便利。

如果您无法确定您有哪些障碍清除义务，或者是否可以轻松地创建更加方便的环境，那么您应该聘请一名无障碍设施认证专家（CASp）或其他相关方面的专

家来咨询。

2. 我的设施有建造许可证，应该没问题。

然而，即使是在建筑部门的监管下建造，也经常会出现违反 ADA 法规或加州建筑规范（CBC）的施工缺陷。（ADA 是一部民法法，对当地建筑部门没有强制力。）缺陷可能归因于许多问题，很难具体说明。然而，一些潜在的原因可能与设计、工程、施工或验收中的错误、家具和固定装置的不良规范、甚至简单的磨损或维修程序有关。每种情况都不尽相同，我们的建议是最好尽快请 CASp 进行检查，以确定是否存在任何此类违规行为。要了解有关 [CASp](http://www.dgs.ca.gov/dsa/Programs/programCert/CASp.aspx) 的更多信息，请访问 www.dgs.ca.gov/dsa/Programs/programCert/CASp.aspx。

3. 如果我符合加州的无障碍要求，我是否符合 ADA 的要求？

不一定。业主和/或房东的唯一责任就是确保设施均严格符合加州无障碍要求以及 ADA 法案中的联邦要求。

请牢记，只有在提交项目申请许可证时（即当您设计、建造、改建、改造、增建或更改建筑物或设施的用途或从结构上修复建筑或设施时），建筑部门才会审查无障碍要求。但是，根据 CBC 的要求，如果您在未提交许可证的情况下改变房间或空间的用途，CBC 的无障碍要求仍然适用。

尽管 ADA 包含类似的构造和用途要求，但重要的是要牢记 ADA 是一部民法法，而并非建筑法规。ADA 适用于您向公众提供的所有商品和服务，这意味着即使您从未提交建筑部门的许可审查，您也必须解决商品和服务中的使用便利问题。

除了物理/建筑通道外，ADA、《安鲁民法法案》、《加州残疾人法案》（CDPA）和《加州政府法规》（GC）第 11135 条也要求要具备“项目”通道。这包括允许提供服务性动物以及合理的便利设施，如在必要时提供美国手语翻译，以确保残疾人可以无障碍沟通。

4. 据我所知可以获得无障碍要求的豁免，对吗？

有可能在改造中会发现某种特定程度的无障碍设施是“不合理的困难”、“不合理”或“技术上不可行”。这些发现具有特定的含义，必须在进行改造时获得建筑部门的批准和备案。不存在追溯豁免权这回事。对于 1992 年 1 月 26 日之前建

造的设施，联邦要求在“方便可及”的范围内清除障碍，而确定是否容易实现清除障碍的评估应遵循美国司法部提供的技术指导。该评估是企业必须根据清除障碍的成本和企业资源做出的决定，可能需要 CASp、设计专业人员、律师和/或会计师的专业协助。

5. 我不向公众开放，所以我不对无障碍设施负责。

如果您在您的设施中看到客户，或者说如果公众能够进入您的设施来获得您的商品和服务，那么您的业务场所就是“公共设施”。因为是“公共设施”就触发了物理访问的要求，所以在假设您的建筑获得豁免之前，咨询一下知识渊博的专业人士尤为重要。在许多情况下，这一假设结果被证明是错误的，使房屋所有人和租户有可能面临违反 ADA 规定的风险。

ADA 列出了一系列被视为“公共设施”的业务和经营活动。然而，加州法律更广泛地要求残疾人或有医疗条件的人有平等的机会“充分和自由地使用街道、公路、人行道、行人通道、公共建筑、医疗设施，包括医院、诊所、医生办公室、公共设施和其他场所（见 [《加州政府法规》](http://leginfo.legislation.ca.gov/faces/codes_displaySection.xhtml?sectionNum=54.&lawCode=CIV)）：
http://leginfo.legislation.ca.gov/faces/codes_displaySection.xhtml?sectionNum=54.&lawCode=CIV

请注意：如果您的设施是在 1993 年 1 月 26 日之后建造的，则适用《ADA 无障碍指南》中的无障碍规定，并且除了 ADA 无障碍指南和 ADA 中规定的无障碍级别外，并没有其他更低级别的便利设施水平可以替代。

6. 为什么我要服从这些规定而其他人并没有这样做。而且，一旦我被起诉，我就会解决掉这些问题的。

这样的想法有问题。违反民权法是违法的。“等待被起诉”是一个代价非常昂贵的应对策略。如果您的企业因违反 ADA 而被起诉，可能会给您带来巨额的法律费用，因为如果索赔被证实有效，您将要负担自己的法律费用和成本、原告的法律费用和成本以及被判决支付的任何损害赔偿。除此之外，还需要进行必要的改建以纠正违规行为。在许多情况下，诉讼相关费用和成本会超过实现依法合规的建设成本。

此外，如果一名残疾人士因企业未能履行其提供便利义务而受伤，可能会给相关

各方带来非常严重的后果。

在有意识地决定忽略您提供便利设施的责任之前，您应该向您的保险公司咨询，以确定如果您的财产因侵犯公民权利对他人造成伤害，您是否会承担更大的损失。许多保险单都不覆盖 ADA 违规行为。

7. 我并不拥有这座建筑，因此我对无障碍设施不承担任何责任。

ADA 针对的是企业，而不仅仅是业主。几乎所有的 ADA 诉讼都是针对经营企业所有者（承租人）和财产所有者（房东）提起的。

合法依规并不只是房东的责任。出租人和承租人都对设施的无障碍设施负有责任。如果您出租或租赁设施，通常建议与您的房东签订协议，规定谁负责提供和维护设施的无障碍功能。

根据加州法律，出租和租赁协议必须说明房产是否经过了 CASp 的检查。如果有且该物业符合所有适用的建筑相关标准，则业主必须与您共享 CASp 报告和检查证书。如果尚未执行检查，则可以雇用 CASp 来对该物业进行评估。这些披露、安排和协议条款将由您和业主在签订租约之前共同商定。

作为承租人，了解您的权利、房东的义务以及获得一份 CASp 报告副本（如有条件）尤为重要。有些租约会声称要把责任转移到承租人身上。租约可要求承租人负担业主的所有费用，包括业主的法律费用和修补费用。这笔费用可能会对租户企业造成毁灭性的影响。最好是在问题出现之前与房东协商清楚。

8. 共管式公寓（或公寓）的开发必须符合 CBC 第 11A 章的规定。

《公平住房法案》（FHA）要求 1991 年 3 月 13 日之后为首次入住而设计和建造的所有“有屋顶的多户住宅”必须随时可供残疾人进入和使用。根据第 11A 章，拥有四个或更多住房单元的共管公寓和拥有三个或更多住房单元的公寓必须符合 CBC 的无障碍规定。FHA 也禁止在住房方面歧视残疾人。

《加州公平就业和住房法案》（FEHA）涵盖了许多不同类型的住宅建筑和设施，包括私人住房、可供公共使用的住房、接受联邦资金提供住房的项目、提供非临时性住房的社会服务中心机构等。基于资金、所有权和/或使用类型的特定无障碍要求可能会触发州和联邦标准和法规下的不同监管要求。除了有形的无障碍设

第4 页，共 11 页

施外，《联邦公平住房法》和 FEHA 还要求住房提供者提供合理的设施，为残疾人提供平等的机会。住房设施的一个常见案例是放弃禁止宠物的政策，允许残疾人与援助动物一起生活。当有屋顶的多户住宅受一个以上司法管辖区或法律要求时，需要遵守每项法律。如果联邦、州或地方法律有所不同，则应适用更严格的要求。

此外，向公众开放的设施，如出租办公室，必须符合 ADA 和 CBC 第 11B 章的规定。

关于加州和联邦无障碍标准的范围和应用的更多信息来源于加州住房和社区发展部和州建筑科。想要了解有关其他无障碍设施和合理设施要求的更多信息，请访问 [加州公平就业和住房部](http://www.dfeh.ca.gov)：www.dfeh.ca.gov。

9. 我不需要提供进入我的出租办公室的通道，因为我的住房设施中没有残疾人租户。

为有屋顶的多户住宅提供服务的所有公共使用区域也必须遵守第 11A 章中的无障碍要求，以及 ADA、《安鲁法案》和《残疾人法案》中的无障碍设施和合理设施的要求。《联邦公平住房法》、FEHA、CBC 和第 11A 章也涵盖了大多数多户住宅。作为住宅项目一部分的公共使用区域，包括租赁和/或销售办公室，必须遵守所有这些法律。

10. 我已经被起诉，所以我不需要付什么责任。

错！如果您已经被起诉或支付了和解金，但没有解决问题，那么您仍然面临风险。如果您确实解决了这些问题，您可能仍然要对提起诉讼的个人未认定为 ADA 违规的无障碍或合理设施的问题负责，那么您将仍然面临风险。

11. 维修成本太高了，因此，我无法采取任何措施来降低我的风险。

最重要的一步是第一步：承担法律责任，使您的建筑或企业就像您遵守健康和安全法一样符合无障碍使用要求。你可能会觉得不可思议，许多问题如增加标志、重新划分停车位、降低卫生间镜子，或更换门控设备，都是很容易做到的解决办法。随着您的办公楼变得越来越方便，您为改善对办公楼或业务的使用便利而采取的每一小步都会降低您面临诉讼的风险。

采取符合性措施好处多多。首先，大多数法院都看好那些有行动计划来修缮建筑的积极主动的企业，即使计划尚未完成。所以，即使您已经被起诉，您也可以减少您的经济损失。

此外，经 SB 1186(Steinberg 2012)修订的《建筑相关无障碍标准合规法》(CRASCA)降低了法定损害赔偿额。如果企业在 60 天内雇佣一名 CASp 进行检查并纠正违规行为，那么损害赔偿将从 4000 美元减少到 1000 美元。如果一家小企业在 30 天内纠正了违规行为，即使没有进行 CASp 检查，损害赔偿也会从 4000 美元减少到 2000 美元。

SB 269 条修正案为小型企业（少于 50 名员工）提供了自 CASp 检查建筑物或区域起 120 天的法定损害赔偿责任宽限期，以便让企业有时间清除专家确定的障碍。如果需要建筑许可证才能改动，企业可以在 180 天内纠正违规行为。

SB 269 还为最低法定损害赔偿（民事权利损害赔偿）的裁决设立了一项可反驳的推定，即某些技术性违法行为不会导致原告遭受困难、不适或尴尬。SB 269 规定，假设一家小企业有 25 名或更少的雇员，小企业必须在提出无障碍要求或收到书面通知的传票和投诉送达后 15 天内纠正技术违规行为即可。

索赔必须以下列一项或多项技术违规行为为依据：1) 除方向标志或无障碍设施标识、设施或特征位置的标志外有室内标志，但这些设施均无法使用；2) 缺少外部标志，停车和方向标志除外；3) 停车标志的颜色，背景与信息的颜色有明显的差异；4) 停车标志的放置顺序或停车标志的准确位置或措辞；5) 停车区域条纹的颜色，如果存在并且有足够明显的差异；6) 停车位和乘客通道完全符合要求但存在油漆褪色、碎裂、损坏或变质；以及 7) 坡道上是否存在可检测到的警示面；除非坡道是与机动车道或其他危险区域相交的行人道路的一部分。

CCDA 在其网站上列出了最常被投诉使用障碍的“十大”投诉名单。看看清单上列出的项目可能是一个不错的开始。确保合规性和降低被起诉风险的最佳方法是通过 CASp 获得其设施的检查报告。

最后，您还可以获得税收抵免，以抵消建造无障碍设施的成本，例如：加州商业门户网站“[Go Biz](http://Business Portal.ca.gov/)”：<http://Business Portal.ca.gov/>。您可以向您的税务专家咨询详情。

12. 我正在做一个小租户改善项目，但我负担不起所需的无障碍设施改善费用。我可以申请困难豁免吗？

根据 CBC 的规定，改建项目须遵守以下合规规定：

区域改建：改建区域必须符合现行 ADA 和 CBC 要求的无障碍规定。

“出行路径的改善”：在改建区域之外，还必须满足无障碍要求。CBC 和 ADA 都要求进行项目改造，以改善进入设施和设施内部所需的通道。这些改造被称为“出行路径”改造，并不属于区域改建的改造，但需要改善从无障碍停车位和其他场所到达点进入改建区域的通道，同时改善为改建区域提供便利的无障碍洗手间、标志和饮水机等设施。

作为项目改建的一部分，出行路径义务要求这些要素符合现行建筑规范的要求。除非将这些要素囊括到项目范围内，否则不会发放许可证。

不合理的困难：ADA 将出行路径的改善限制在项目总成本的 20% 以内。

CBC 也有类似的限制，但当项目总成本超过每年调整的规定金额时，该限制不适用；截至 2018 年 1 月 1 日，该金额为 161,298 美元。

即便如此，CBC 在某些情况下仍允许“不合理的困难例外”。签发许可证的建筑部门必须作出某些具体的调查结果，才能申请例外情况。您需要咨询建筑官员，以确定此困难豁免是否适用于您的项目。

在评估建筑物或设施的改建、增建、使用变更或结构维修的无障碍要求时，您应咨询合格的持照设计专业人员，以了解工作范围，并确保符合州和联邦有关无障碍法规的规定。此外，如果您的建筑师或承包商不是 CASp，您可能需要单独雇用 CASp 来检查所有施工文件是否符合要求。

13. 我不需要维修，因为我会帮助残疾人绕过我设施中的障碍物。

虽然向所有客户提供帮助是一种良好的商业习惯，并且您需要为残疾人提供合理的便利设施，但帮助残疾人而不是提供必要的改进措施并不符合联邦或州法律的解决方案。ADA 和州法律要求“平等使用”，意即在没有帮助情况下的独立使用。一个只有残疾人需要特殊帮助才能进入的企业实际上违反了这些法律。

14. 我的店里从来没有残疾人，因此我不应该将我的设施改建为无障碍设施。

如果残疾人士没有访问过您的企业，很可能是因为您的设施不方便使用。必须认识到，有行动障碍的个人或使用轮椅或助行器的人并不是唯一受到 ADA 保护的个体。ADA 要求为所有可能有残疾的个体提供便利，包括失明或视力残疾、失聪或听力障碍、智力残疾以及精神残疾的人。您的企业很有可能已经为残疾客户提供了服务，但您没有注意到。一些研究表明，65 岁以下的人中有 6-9%有残疾；大约有 200 万至 400 万人。通过提供平等的使用便利，您可以向另外的 400 万潜在购买客户开放您的设施。

15. 在我的公司里，我一直有一个“禁止宠物入内”的明确政策。我还要允许服务性动物进入吗？

是的。服务性动物不是宠物。ADA 要求您修改“禁止宠物入内”的政策，允许供残疾人士使用的服务性动物入内。

如果您不相信动物是服务性动物，您可以问两个问题。第一个问题是“您的动物是服务性动物吗？”第二个问题是“您的动物提供什么样的服务”。如果你被告知动物是服务性动物，并且事实上也在为残疾人工作，您被禁止提出其他问题。应允许此人进入您的公共场所，无需任何进一步的询问。

请注意，您不允许向伴有服务性动物的人询问有关其残疾的任何细节，也不允许要求该动物演示其可以执行的任务。

在许多情况下，动物是否是服务性动物显而易见。一个坐轮椅的人在一只狗的陪伴下进入您的机构，或者一个带着导盲犬的盲人，他很可能是由一只服务性动物陪同的。

不过，您应该知道，某些“隐性残疾”的人也依赖服务性动物。例如，有癫痫障碍的人通常有一只狗陪伴，它可以检测到他们可能即将会癫痫发作，这样他们的人类同伴就可以在癫痫发作之前给药或把他送到一个安全的地方。有时，人们也会有所谓的“精神服务性动物”陪伴。例如，许多患有创伤后应激障碍（PTSD）的受伤士兵使用服务犬来提示他们某个环境或区域是否安全。

根据 ADA 的规定，只有狗（有时还有微型马）被认为是服务性动物。根据加州法律，任何接受过特定任务训练的动物都可以成为服务性动物。

16. 我永远不会雇用残疾人,所以我不需要遵守任何无障碍要求的规定。

根据 ADA 和 FEHA 的规定，在招聘过程中有歧视行为是违法的。事实上，这种想法破坏了这些法律的基本宗旨，即残疾人有机会参与公共生活和就业的方方面面。与大多数民权法一样，ADA 和 FEHA 并不强制要求结果平等，但它们明确要求机会平等。这就是为什么这些法律要求在 ADA 通过后建造的商业设施为雇员和设施的公共使用区域提供物理通道，并要求企业主为残疾雇员和求职者提供合理设施的原因。

无论您是否有残疾雇员，您必须为残疾公众提供服务，必须让他们“完全平等地”获得您的产品、商品和服务，以及您企业的所有福利。

总结

虽然残疾无障碍法规看起来似乎令人困惑，但如果您牢记 ADA 和州法律的目标是为残疾客户提供充分和平等的机会，那么您就掌握了先机。把残疾人视为新的收入的来源，而不是负担，则是应对这一问题的另一种方式。要确保您的设施符合物理使用要求，我们最好的建议是向知识渊博的 CASp 咨询。建筑法规不会频繁更改，因此一次全面的 CASp 检查即可涵盖所有基本内容。

州和联邦资源网站清单

[加州残疾人服务委员会](#)

www.cdda.ca.gov

[加州建筑标准委员会](#)

www.bsc.ca.gov

[州建筑科](#)

www.dgs.ca.gov/dsa/home

[加州污染控制融资管理局（小企业 ADA 贷款计划）](#)

www.treasurer.ca.gov/cpcf/cap

[加州重建部](#)

www.dor.ca.gov

[加州住房和社区发展部](#)

www.hcd.ca.gov

[加州企业经济发展州长办公室](#)

www.business.ca.gov

[加州政府法典](#)

<http://leginfo.legislature.ca.gov/faces/codes.xhtml>

[接纳残障顾客](#)

<https://www.ada.gov/reachingout/intro1.htm>

[加州公平就业和住房部](#)

<https://www.dfeh.ca.gov/>

[美国残疾人法案](#)

<https://www.ada.gov/>

有兴趣了解更多信息？



www.cdda.ca.gov | cdda@dgs.ca.gov
400 R Street, Suite 310 | Sacramento, CA 95811
(916) 319-9974

可登陆 www.cdda.ca.gov/reports 或拨打电话 (916) 319-9974 获取报告。