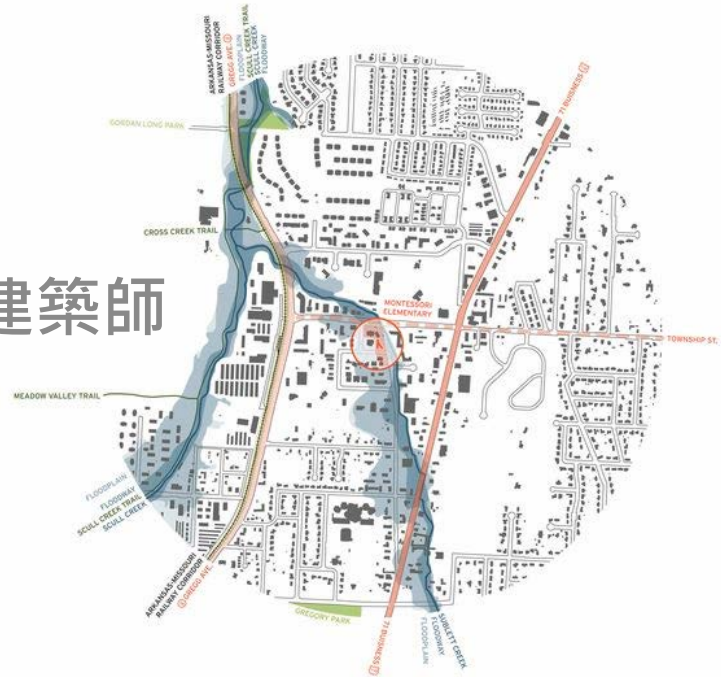


新北市 社區建築師



業務發展藍海計畫





建築規劃、都市更新、
整建維護、室內裝修、
安全鑑定、變更使用



新北市政府
+
新北市建築師公會



志工建築師

六小時課程
志願服務法規之認識
志願服務經驗分享
志願服務內涵及倫理

社區建築師

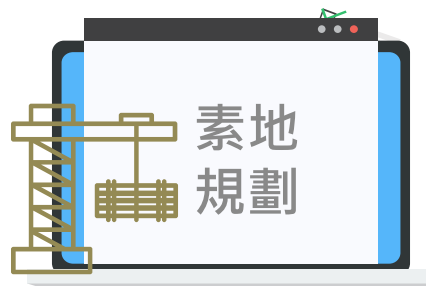
新北市建築師公會
會員二年內取得研
習時間合計8小時
室裝類
建照類
變更使用類別

行動工務局

下鄉服務
具備新北市社區建築建
築師資格每兩個星期出
勤一次,偏鄉山線、海線、
原鄉區分五區輪流駐點.

建築師執行業務範疇

建築物及其實質環境之調查、測量、設計、監造、估價、檢查、鑑定等各項業務，並得代委託人辦理申請建築許可、招商投標、擬定施工契約及其他工程上之接洽事項。



基地調查.草圖繪製.
法令評估.建築規劃設計



結構安全鑑定.
公共安全簽證與申報.
無障礙改善計畫



重建.整建.維護



室內設計與裝修工程.
室裝審查.簡易室裝.
變更使用.分併戶辦理.
一定規模以下免變辦理

基地 分析

法規分析與評估 基地環境調查 性能評估報告
建築與室內驗收與點交 長照建築規劃 住商規劃
綠建築簽證 智慧建築簽證

圖說 規劃

建築設計圖說規劃 建築執照圖說繪製 建築執照審查及簽證
施工圖說繪製

中央-都市計畫法 建築技術規則

地方-新北市建築管理規則
都市計畫法新北市施行細則
各區都市計畫

(<https://landzone2.planning.ntpc.gov.tw/urdmmap/Map/Default.aspx>)

估價 管理

施工項目標單製作 工程經費概估
鑑定估算

專業 協力

委託專業技師顧問並繪圖簽證
消防技師、測量技師、結構技師、大地技師、水保技師、交通技師等





重建

中央-都市危險及老舊建築物加速重建條例
地方-新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例
合法房屋認定 耐震初評
規劃設計 代辦執照審查

整建

中央-五層以下公寓大廈於共有土地增設昇降設備應檢
附土地及建築物權利證明文件作業規定
地方-新北市政府辦理都市更新整建維護補助要點第二點
昇降機增設 耐震補強 立面修繕

維護

地方-新北市政府辦理都市更新整建維護補助要點第二點

防火間隔或社區道路綠美化工程	供公眾使用之無障礙設施
騎樓整平或門廊修繕工程	公共走道或樓梯修繕工程
無遮簷人行道植栽綠美化工程	通往室內之通路或門廳修繕工程
無遮簷人行道鋪面工程	陽台或露臺綠美化工程
無遮簷人行道街道家具設施	屋頂平台綠美化工程
供公眾使用之防火避難設施或消防設備	建築物外部門窗修繕工程

結構 安全

中央-建築師法16條

高氯離子混凝土建築物鑑定作業流程

一般結構安全鑑定 施工損鄰安全、補強及修復鑑定作業流程

公安 申報

中央-建築物公共安全檢查簽證及申報辦法

防火避難設施及設備安全標準檢查 耐震能力評估檢查

無障礙 改善



中央-既有公共建築物無障礙設施替代改善計畫作業程序及認定原則

地方-新北市107年度原有住宅無障礙設施改善補助計畫

新北市既有公共建築物無障礙設施設備替代改善認定原則

(一)資格

應取得 97 年 7 月 1 日以後無障礙勘檢人員結業證書資格，可參加由全國建築師公會或相關無障礙協會或建築發展協會(擇一即可)，舉辦之無障礙設施勘檢人員講習會，公會會不定期的發訊息給會員通知各單位舉辦講習的時間。

(二)資格後可參與之相關業務或工作

1. 建照協審案無障礙專章圖面的繪製跟簽證
2. 參加新北市工務局主辦之講習，可擔任使照無障礙勘檢人員
3. 參加台北市都發局主辦之講習，可擔任使照無障礙勘檢人員
4. 新北市建築師公會無障礙設施勘檢標案之勘檢人員
5. 具有提具建築物無障礙設施設備改善計畫之資格

變更 使用

中央 - 建築法第七十三條
建築物使用類組及變更使用辦法

地方 - 新北市政府辦理建築物一定規模以下免辦理變更使用執照要點
新北市政府辦理建築物變更戶數作業要點
新北市政府辦理變更使用執照申請案違建部分處理原則

[變更使用執照申請](#) [免辦理變更使用申請作業](#)

室內 裝修



中央 - 建築法第七十七條之二
建築物室內裝修管理辦法

地方 - 新北市建築物室內裝修審核及查驗作業事項規範
新北市建築物辦理建築物裝修為多間套房審查原則

[室內設計規劃](#) [室內裝修施工許可申請](#)
[簡易裝修施工許可證申請](#)

施工 管理

中央-建築物室內裝修管理辦法

[室內裝修工程管理](#) [室內裝修合格證明設計簽證](#)
[簡易裝修室內裝修合格證明簽證申請](#)

社區建築師 作業手冊



社區建築師目標

培訓成為具有「建築物日常使用管理」專業建築師
建立優質社區建築師形象

提供專業諮詢平台

建立建管單位與民眾之間橋樑

合法推薦建築師機制

社區建築師獎勵條件

一、室內裝修許可證優先排審制度

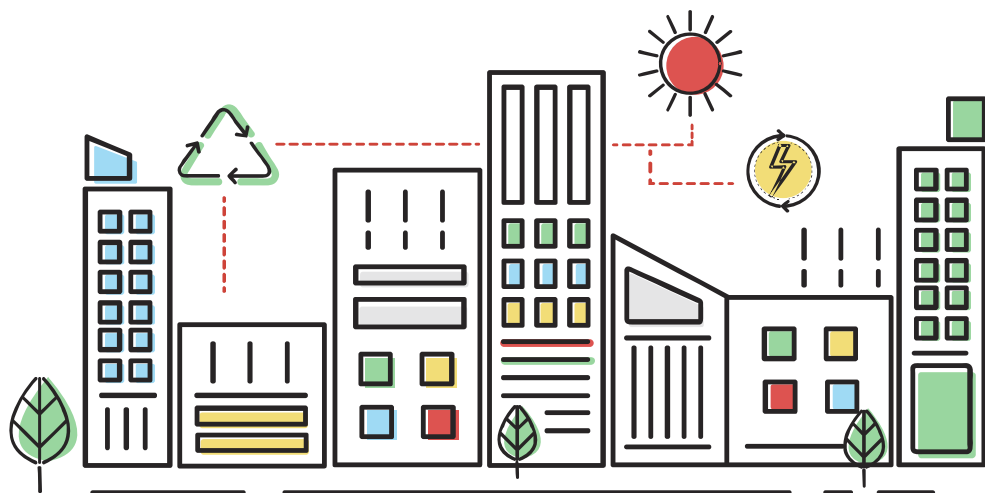
- a.公會(第一階段)縮短至3天內審核。
- b.建照科(第二階段)預審制度。

二、快速查詢建築基本圖說

- a.基本圖說A3紙張免費列印(由業務單位印)。
- b.新北市建築物整合查詢系統資料查詢。
- c.事先向業務單位電話確認是否有掃描檔，再持社區建築師證至業務單位列印。

社區建築師服務工作

- 一、提供建築法令之專業諮詢。
- 二、輔導改善不合建築法令之建築物。
- 三、建築法令之宣導。
- 四、配合建築主管機關現地勘查。
- 五、協助社區居民諮詢及代辦相關事項。
- 六、公寓大廈管理維護之服務。
- 七、社區修繕服務。



社區居民諮詢及代辦作業

- 1.變更使用執照(一定規模以下免辦理變更使用執照)。
- 2.都市危險及老舊建築物評估(耐震、海砂屋)。
- 3.結構安全鑑定。
- 4.室內裝修(簡易室內裝修)。
- 5.公共安全檢查簽證及申報。
- 6.無障礙設施設備改善。
- 7.分併戶。
- 8.建照、使照、拆除執照。
- 9.昇降設備及機械停車設備。
10. 公寓大廈管理。
11. 其他。

社區建築師工作專區

社區建築師工作專區 <https://www.ntcaa.org.tw/Services/index?id=0ea7b9a496b546cfa7e0a870e5a9188a>



民眾服務



社區建築師



民眾服務

社區建築師



公安複查

公安申報查核

申請建物鑑定

公安耐震

社區建築師

全部年份



請輸入關鍵字



社區建築師 2020-02-10

建築師專區【工作回報】



社區建築師 2020-02-10

建築師專區【預約調圖】



社區建築師各區名單 2020-02-07

民眾專區【社區建築師各區名單】



尋找建築師協助
民眾專區



回填工作表單
建築師專區



如何尋找建築師
懶人包



評鑑制度
民眾意見回饋

	項目 (每件)	積分	後續處理
獎勵	電話服務	+1	按每月工作表，2年內積分達228分以上(平均每周3分)，年度結算積分最高者，簽請市府高層予以表揚。
	現場會勘	+2	
	協助申請完成合法手續	+3	
懲罰	民眾投訴	-1	每3分累積1點，積滿3點缺失後5年不得錄用。 (本局會加以查證缺失，是否為可歸責於建築師)。
	陳情查證屬實	-2	
	主管機關查證屬實	-3	

社區建築師業務說明

變更使用

一定規模以下免辦理變更使用執照

免變要件-符合附表二

以戶或區劃申請

分併戶 FA < 1500平方公尺

免變適用範圍

用途免變 住宅(H2) → 店鋪(G3)
辦公室(G2) → 補習班(D5)
辦公室(G2) → 診所(G3)

構造免變

- (1).樑、柱穿孔
- (2).小樑變更
- (3).梯級變更
- (4).非安全梯之樓梯變更
- (5).專有部分樓地板變更
<100M²，且小於申請面積 1/2 以下
- (6).平面停車位變更

*免變辦理需符合個別法令
都市計畫土地使用分區管制要點
非都市土地使用管制規則之容許使用項目
開發許可規定(丙建)

*用途免變涉環評應辦理變更使用

免變要件-不符合附表二

免變適用範圍

- (1).綠化設施變更
- (2).室內裝修改變分間牆行為，造成步行距離、走廊寬度及構造之變更。
- (3).分戶牆變更。
- (4).總樓層數在五層以下建築物之外牆變更

*變更涉及改變原核准開放空間、水保設施、結構外審、都市設計審議等審查內容者，應重新通過審核後始可辦理。

新北市政府辦理建築物一定規模以下免辦理變更使用執照申請書

年 月 日

1.依據建築法第73條第3項暨新北市政府辦理建築物一定規模以下免辦理變更使用執照要點規定辦理。	
2.下開建築物遵依法令規定檢同房屋權利證明、原使用執照(或其他證明文件)及其他有關文件申請一定規模以下變更使用執照。	
此致	
新北市政府工務局	
申請人	
【1.申請人】 【姓名】 【電話】 【身分證統一編號】 【通訊處】	簽章
【2.建築物所有權人】(同申請人者此項免填) 【姓名】 【電話】 【身分證統一編號】 【通訊處】	簽章
【3.受託人】 【姓名】 【電話】 【身分證統一編號】 【通訊處】	簽章
【4.申請概要】 【所屬行政區】 【土地使用分區或編定用地】 【地號】 段 小段 號等 筆 【地址】 新北市 區	【郵遞區號】 【用地】
【5.使用執照項目變更事項】 【原有面積】 【原使用項目】	【申請面積】 【申請使用項目】
【6.原使用執照字號】	字第 號
【7.變更使用說明】	<input type="checkbox"/> 供公眾使用建築物 <input type="checkbox"/> 非供公眾使用建築物
【8.注意事項】1.建築物一定規模以下變更使用執照項目變更，若經多次登錄者，申請人或使用人應以最後一次登錄者為準，並依法負責。 2.申請為供公眾使用建築物或經內政部認為有必要之非供公眾使用建築物者，若有室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定辦理。 3.上開1、2、3欄部分，除應檢附身分證明文件外，有關當事人之間之權利義務關係，從其協議規定，主管建築機關不為審核。 4.刑法第214條規定，明知不實之事項，而使公務人員登載於職務上所掌之文書，足以生損害於公眾他人者，處3年以下有期徒刑，拘役或五百元以下罰金。 5.刑法第217條規定，偽造印章、印文或署押，足以生損害於公眾他人者，處3年以下有期徒刑。	
☐申請人同意工務局於核發建築物一定規模以下免辦理變更使用執照證明書後同時向地政機關申請建物主要用途變更登記	
【備註】	發備處 (※本人業已查核並具領執照證明無誤) _____(簽章)

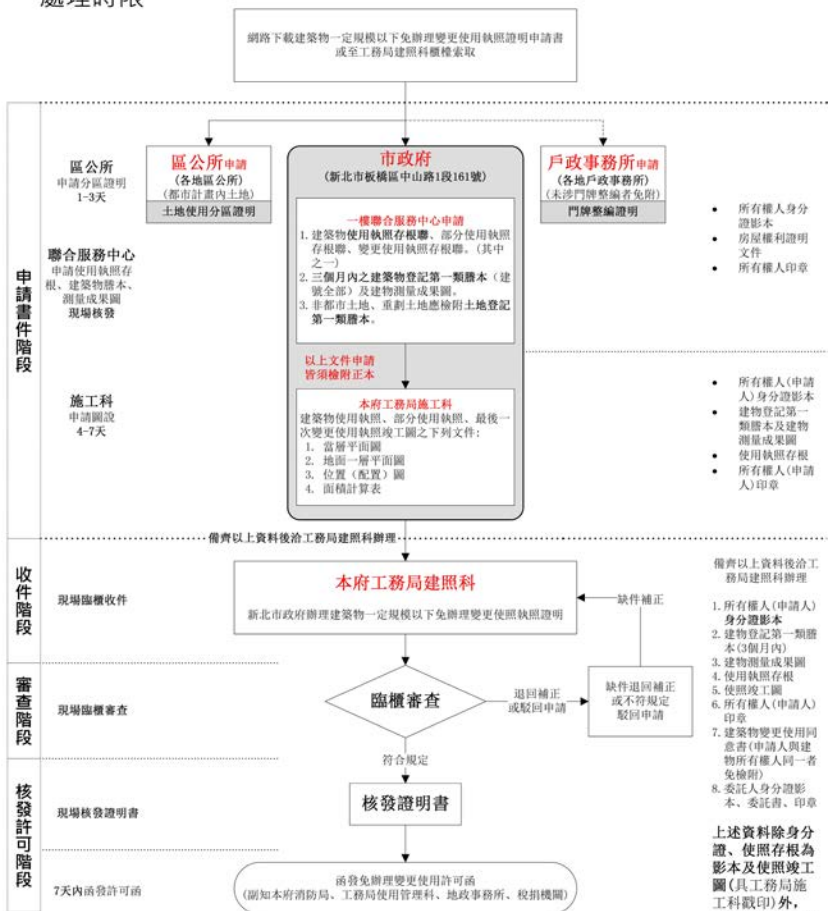
一定規模以下免辦理變更使用執照

2012/08/31

作業階段
處理時限

作業流程

應備文件



- ❖ 建築物符合本要點免辦理變更使用執照者，得免辦理變更使用執照。但各目的事業主管機關另有規定者，從其規定。
- ❖ 申請應以戶為單位或已具有一小時防火時效之防火牆或防火門窗圍劃為使用範圍，其面積不得逾附表所規定之使用面積及規模。

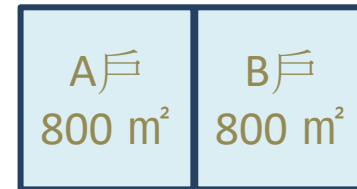
變更使用

免變-分併戶

新北市政府辦理建築物變更戶數作業要點

適用範圍

- (一).未涉及防火區劃。(FA<1500平方公尺)
- (二).未涉及用途整併。
- (三).未涉及變更防火避難設施
(出入口、走道、樓梯.....等)。
- (四).未涉及變更主要構造
(柱、樑、樓板.....等)。



變更使用

*注意事項

- 1.各戶應有**獨立出入口**。
- 2.分戶牆，依技術規則建築設計施工篇第86條設置具有一小時防火區劃構造牆體通達樓板與屋頂。
- 3.其他各類組檢討事項(例**各住宅單元**應有廚房等必要設備、工廠單層應大於150 m²始得隔間....等)

*簡政於民

拆除非主要構造分戶牆 **免由建築師簽證原則**。

- 1.輕隔間、1/2B磚牆及未達17公分厚空心磚牆免由建築師或技師簽證。
- 2.厚度12公分下單排單筋RC牆(未涉及前項規定之分戶牆)、拆除長度大於分戶牆總長度1/3，且不得大於150公分，得免簽證。

◎分戶牆構造判定原則:依本府核發原執照影印圖說或結構計算書標示內容為主。

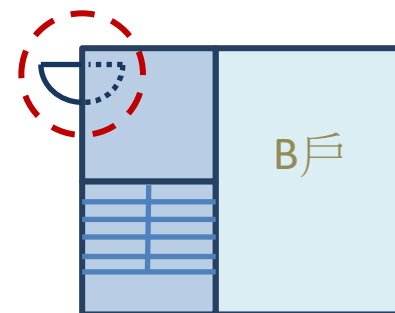
◎供公眾仍應由建築師及技師簽證。

公共介面牆壁(分戶牆)變更之處理原則

(一).門扇尺寸不便(未變更牆面)，門扇型式或開啟方向變更。

*注意事項(依據99.9.15北工建字第0990872643號函)

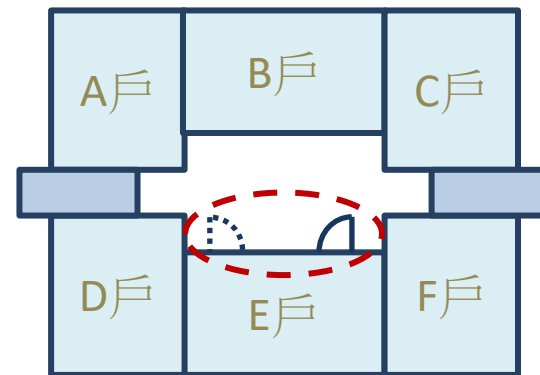
- 1.得併案室內裝修申請案辦理。
- 2.變更門扇型式或開啟方向變更由該戶區分所有權人同意即可。
- 3.新設門扇應具符合建築技術規則相關防火區劃即避難逃生規定。



(二).公共介面牆面開口尺寸(包括門口增減、封閉或位置調整或分(併)戶之開口變更，且未變更共有部分範圍。

*注意事項(依據99.9.15北工建字第0990872643號函)

- 1.如涉及防火區劃、分戶牆變更，應以變更使用方式辦理。
- 2.封閉原有開口另新設一處開，走道屬於共有部分，應取得當層所有區分所有權人之變更使用同意文件(或依土地法34條之1辦理)。
- 3.公共介面牆壁(分戶牆)變更行為，於公寓大廈規約另有規定，業經向本局報備完成，自應依規定辦理。



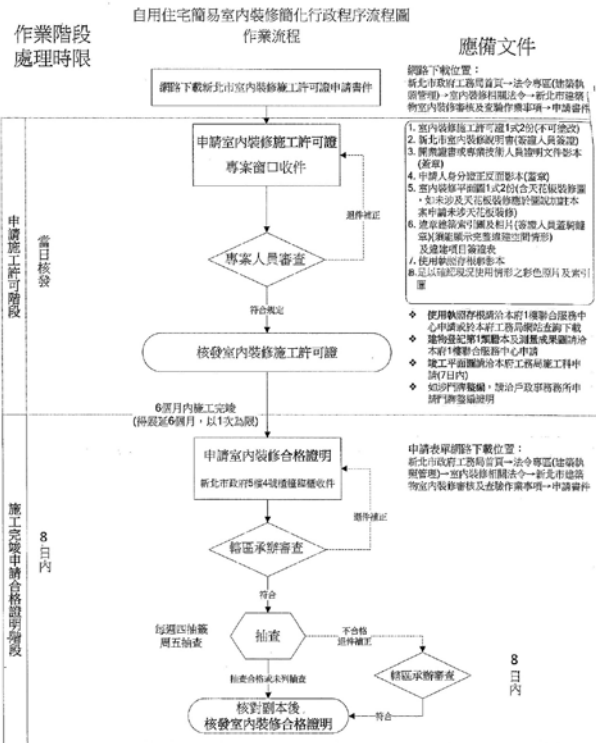
室內裝修

簡易審查

室內裝修審查-簡易審查

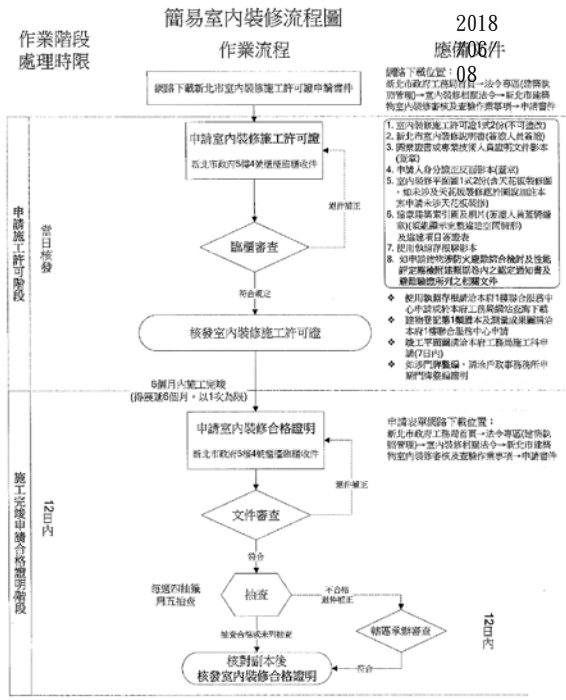
適用條件

- 一、申請用途為住宅
- 二、非住宅建築物位於10樓以下，且室內裝修之樓地板面積在300平方公尺以下。
- 三、非住宅建築物位於11樓以上，且室內裝修之樓地板面積在100平方公尺以下。



申請簡易室內裝修施工許可注意事項：

- ◆ 部分部分由消防設備及消防安全設備設計製造對行人員簽署負責。
- ◆ 申請應以符合國家規定之具有「小規模」之建築物或防火防煙防化門窗等建築為使用範圍，其範圍不得逾室內裝修管理辦法所規定之使用面積及規模。
- ◆ 涉及一定範圍以下危險性變更使用範圍之樓層變更、立面變更、分戶牆變更、法規法定停車變更、非安全梯之樓梯變更等，得於申請施工許可階段一併申請，並依該工程設計免費檢核並圖及執照。
- ◆ 違章建築等事項，應於27日內提出之聲明，經抽籤及查驗合格後之聲明，應由變更使用室內裝修相關之建築(含內附執照)，歸責於申請戶之同意或同意處，依據新北市政府變更使用執照或建築執照管理條例第27條之規定，以上應於施工完竣後恢復原狀。(不得藉由室內裝修申請於原存執照內轉換建築執照行為)



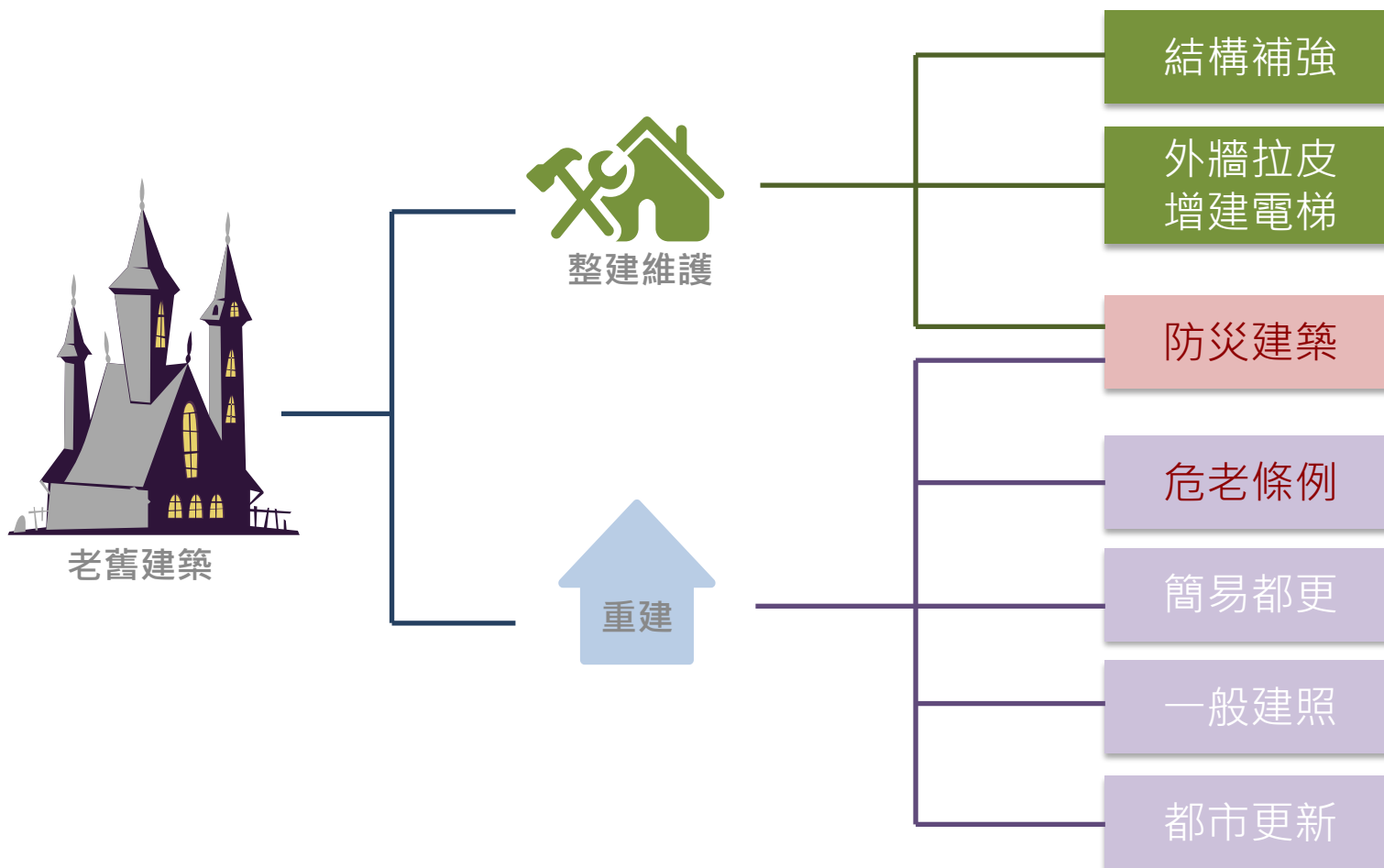
申請簡易室內裝修施工許可注意事項：

- ◆ 消防部分由消防設備及消防安全設備設計製造對行人員簽署負責。
- ◆ 申請應以符合國家規定之具有「小規模」之建築物或防火防煙防化門窗等建築為使用範圍，其範圍不得逾室內裝修管理辦法所規定之使用面積及規模。
- ◆ 涉及一定範圍以下危險性變更使用範圍之樓層變更、立面變更、分戶牆變更、法規法定停車變更、非安全梯之樓梯變更等，得於申請施工許可階段一併申請，並依該工程設計免費檢核並圖及執照。
- ◆ 違章建築等事項，應於27日內提出之聲明，經抽籤及查驗合格後之聲明，應由變更使用室內裝修相關之建築(含內附執照)，歸責於申請戶之同意或同意處，依據新北市政府變更使用執照或建築執照管理條例第27條之規定，以上應於施工完竣後恢復原狀。(不得藉由室內裝修申請於原存執照內轉換建築執照行為)

都市更新

都市危險及老舊建築物
評估

新北市防災都更架構



危險老舊建築處理原則

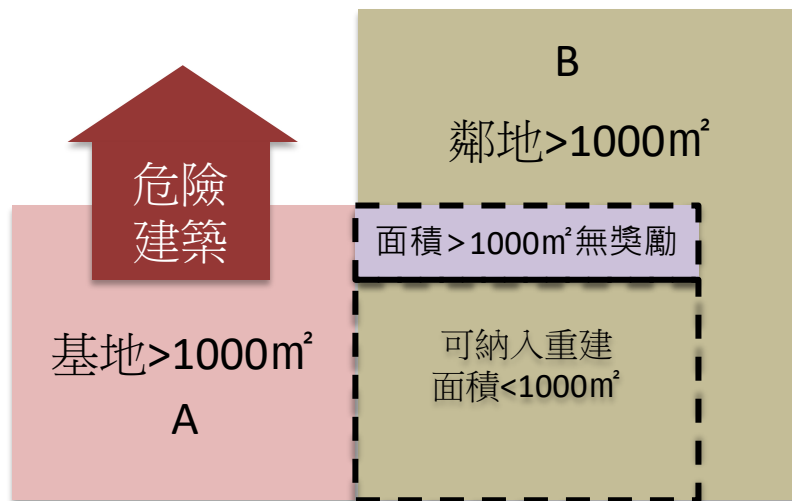
適用範圍

- (一). 都市計畫範圍。
- (二). 非主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值者。
- (三). 符合評估基準之合法建築物

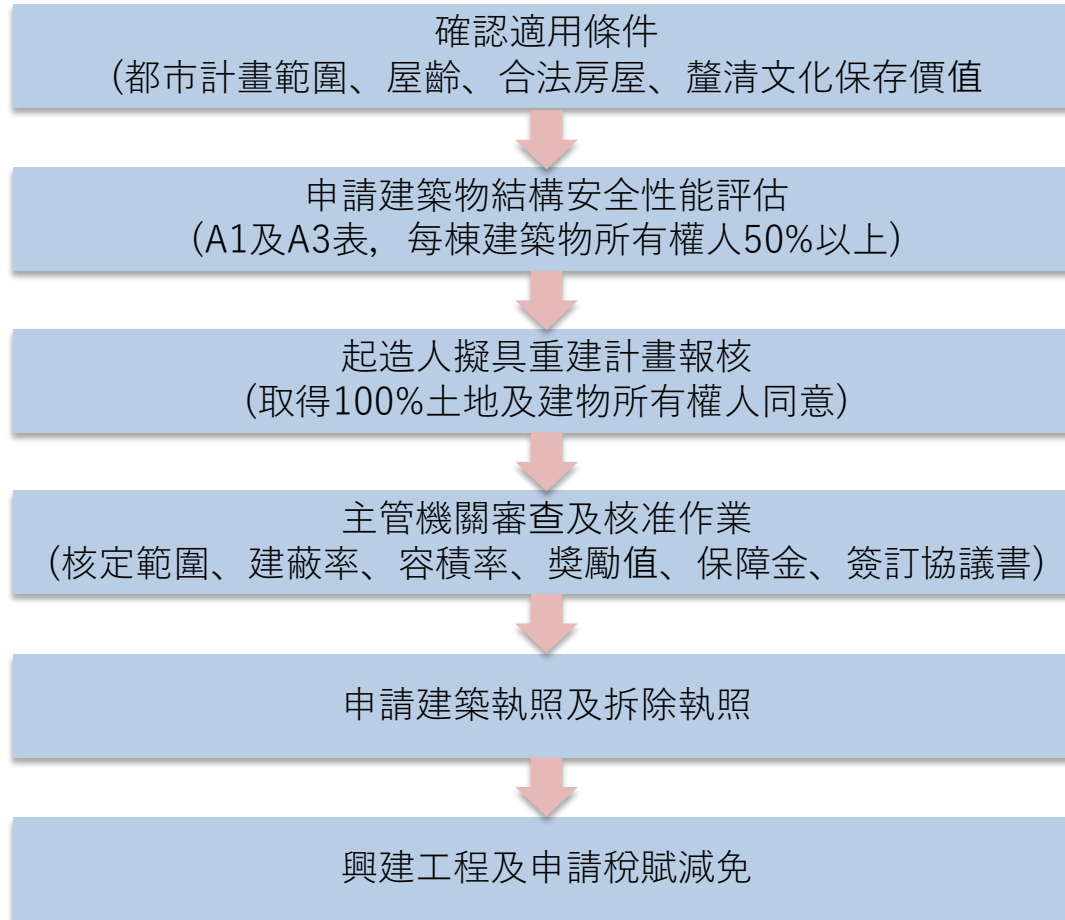
* 合法房屋認定

- 1. 領有使用執照者
- 2. 未領有使用執照者

建築物所有權第一次登記謄本
合法建築物證明文件
房屋稅籍資料、門牌編定證明、
自來水收據或電費收據。
其他證明文件



危險老舊建築申請重建流程



重建範圍內建物不得先申請拆除

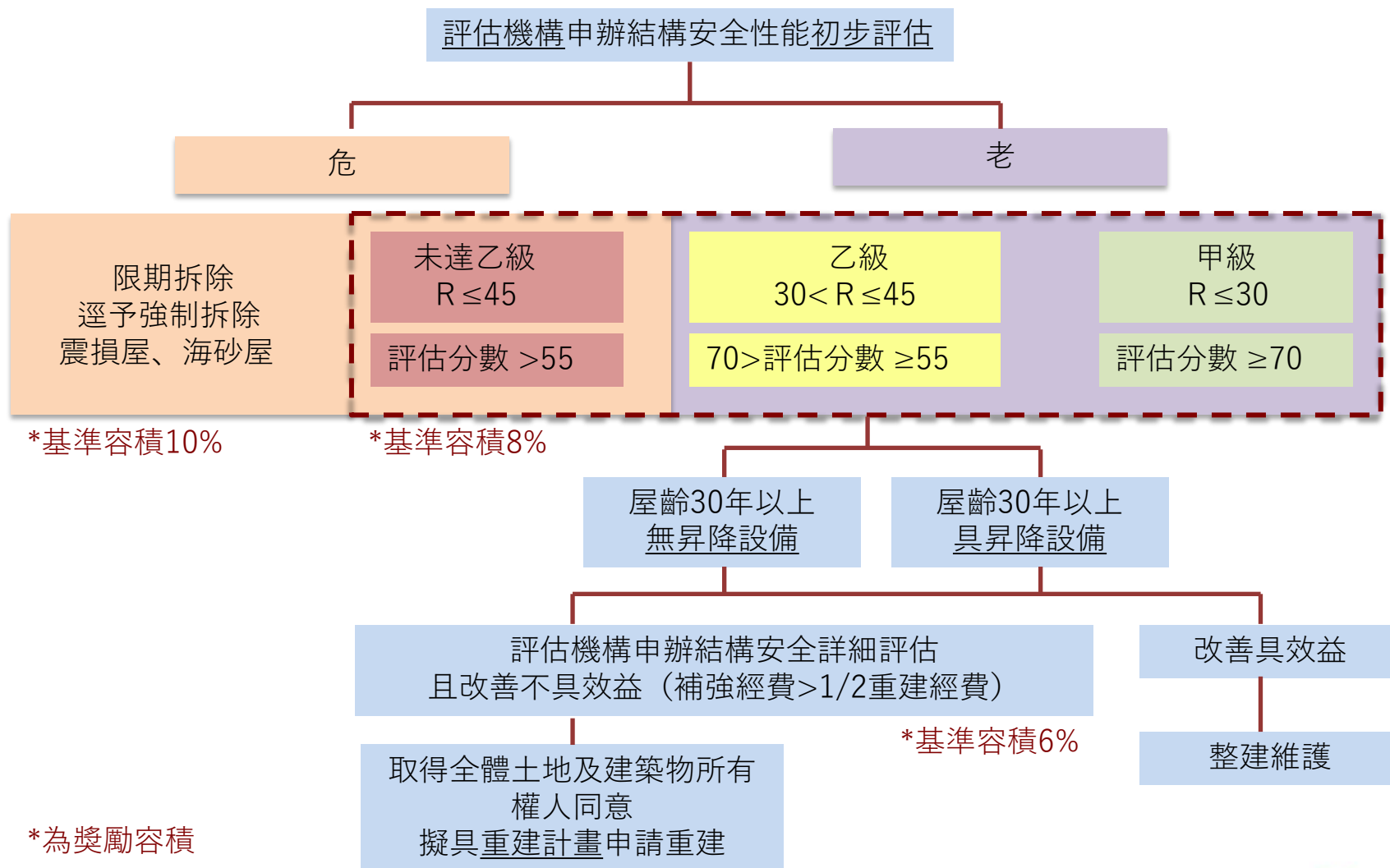
危險老舊建築容積獎勵

最高容積獎勵：建築基地1.3倍之基準容積或1.15倍之原建築容積。

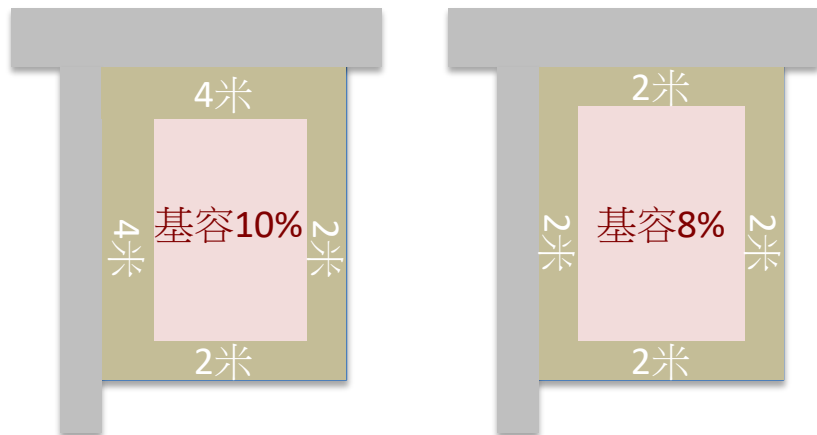


2020年05月09日前提送重建計畫報核者，另獎勵基準容積10%

新北市危老評估架構



退縮獎勵



退縮空間需淨空,不得設計以下

1. 停車
2. 樓板
3. 頂蓋
4. 陽台
5. 造型板
6. 雨遮
7. 其他妨礙行人通行構造物

耐震設計



耐震標章:基準容積10%

住宅性能評估:基準容積 2%~4%

綠建築標章



鑽石 10%
黃金 8%
銀 6%

銅 4%
合格 2%

500m²以上不適合

智慧建築標章



鑽石 10%
黃金 8%
銀 6%

銅 4%
合格 2%

500m²以上不適合

無障礙設計獎勵

無障礙住宅建築標章



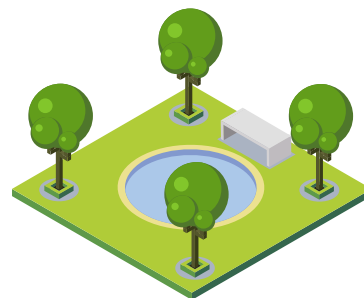
新建物無障礙住宅
建築標章獎勵 5%



住宅性能評估

住宅性能平店獎勵 4%
3%

協助取得開闢周邊公共設施用地



最高 5%

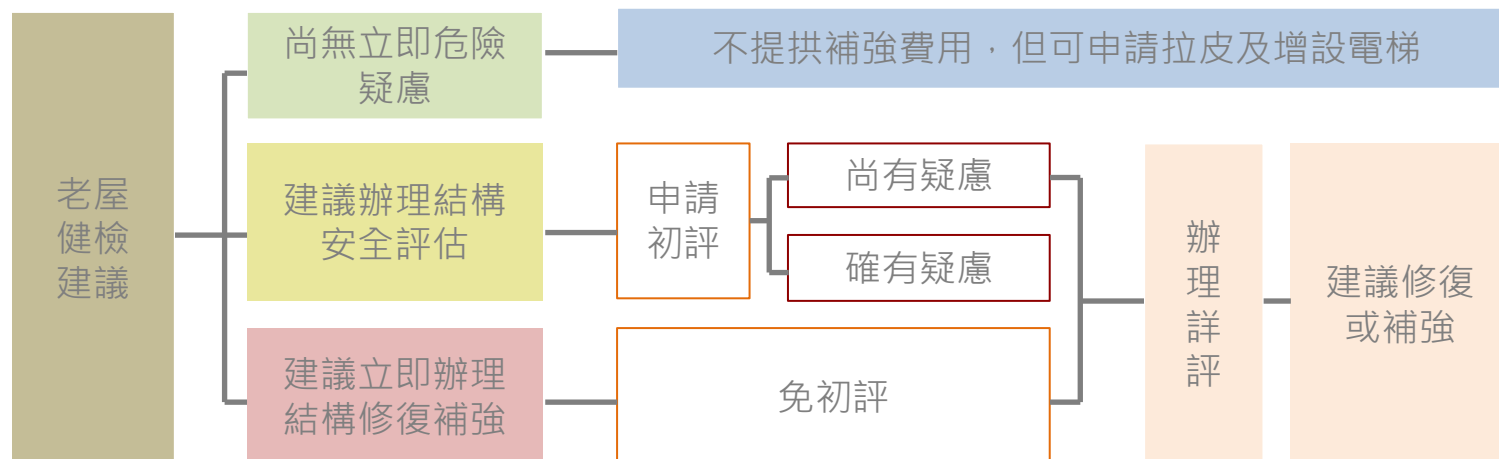
都市更新

整建維護-耐震補強 立面拉皮 昇降設備

耐震補強作業

適用條件

- (一)位於新北市都市計畫區域內。
- (二)屋齡達15年以上的合法建築物



EPOXY裂縫注射工法



強化纖維貼覆補強工法



鋼板補強工法

立面外牆拉皮

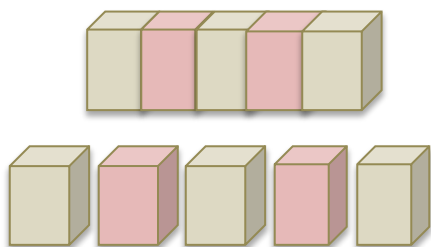
適用條件

地方-新北市政府辦理都市更新整建維護補助要點第2點

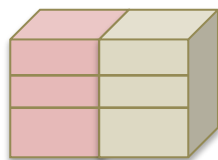
- (一)位於新北市都市計畫區域內。
- (二)屋齡達15年以上的合法建築物

- 1.整建維護策略地區、臨30公尺以上計畫道路、因風災、火災、地震及爆炸致遭受損害之合法建築物，得不受年期及補助範圍1~4限制。得以一棟申請。
- 2.非透天之三層樓以上建築物，但周邊無相連建築物，得以一棟申請。

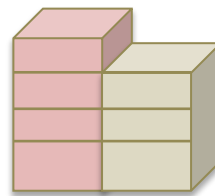
都市計畫範圍內之合法建築物，其屋齡達十五年以上且符合下列規定之一



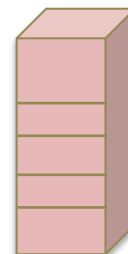
連棟透天或獨棟透天式建築物連續達五棟以上



非透天之三層樓以上建築物連續達兩棟以上



非透天之三層樓以上建築物與相連之透天建築物各一棟以上



六層樓以上整幢建築物

老舊公寓增設昇降設備

適用條件

中央-建築技術規則設計施工編第55條第2項

五層以下公寓大廈於共有土地增設昇降設備應檢 附土地及建築物權利證明文件作業規定

地方-新北市政府辦理都市更新整建維護補助要點第2點

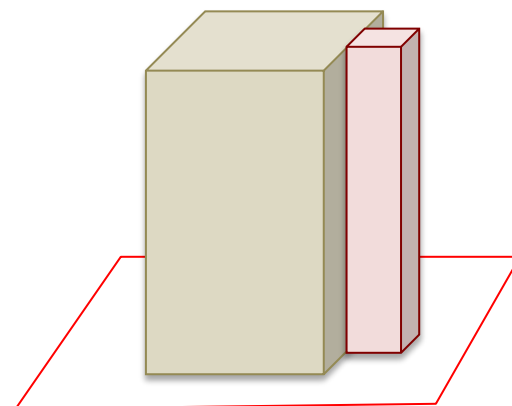
「建築技術規則」建築設計施工編第55條第2項條文

本規則中華民國100年2月27日修正生效前領得使用執照之五層以下建築物增設昇降機者，得依下列規定辦理：

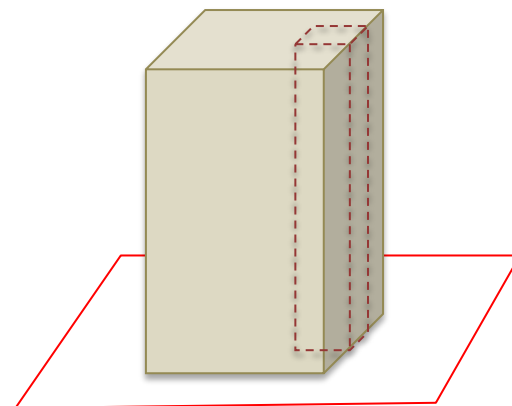
- 1、不計入建築面積及各層樓地板面積。其增設之昇降機間及昇降機道於各層面積不得超過12平方公尺，且昇降機道面積不得超過6平方公尺。
- 2、不受鄰棟間隔、前院、後院及開口距離有關規定之限制。
- 3、增設昇降機所需增加之屋頂突出物，其高度應依第一條第九款第一目規定設置。但投影面積不計入同目屋頂突出物水平投影面積之和。

*5樓以下公寓大廈增設昇降設備土地與建物權利規定：

申請執照土地使用權同意書以共有人及其應有部分合計過半數同意即可，其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算



外部應辦理建造執照申請
需具備土地使用權證明文件



僅需辦理變更使用執照，免再申請雜項執照。
免具備土地使用權證明文件

公共安全

結構安全鑑定

公共安全檢查簽證及申報 無障礙設施改善

公共安全檢查簽證及申報

公共安全申報

一、防火避難設施及設備安全標準檢查。

檢查項目		備註
防火避難設施類	1.防火區劃 2.非防火區劃分間牆 3.內部裝修材料 4.避難層出入口 5.避難層以外樓層出入口 6.走廊(室內通路) 7.直通樓梯 8.安全梯 9.屋頂避難平臺 10.緊急進口	設備安全類
	1.昇降設備 2.避雷設備 3.緊急供電系統 4.特殊供電 5.空調風管 6.燃氣設備	一、辦理建築物公共安全檢查之各檢察項目，應按實際現況用途檢查簽證及申報。 二、供H-2組別集合住宅使用之建築物，依本表規定之檢查項目為直通樓梯、安全梯、避難層出入口、昇降設備、避雷設備及緊急供電系統。

二、耐震能力評估檢查。

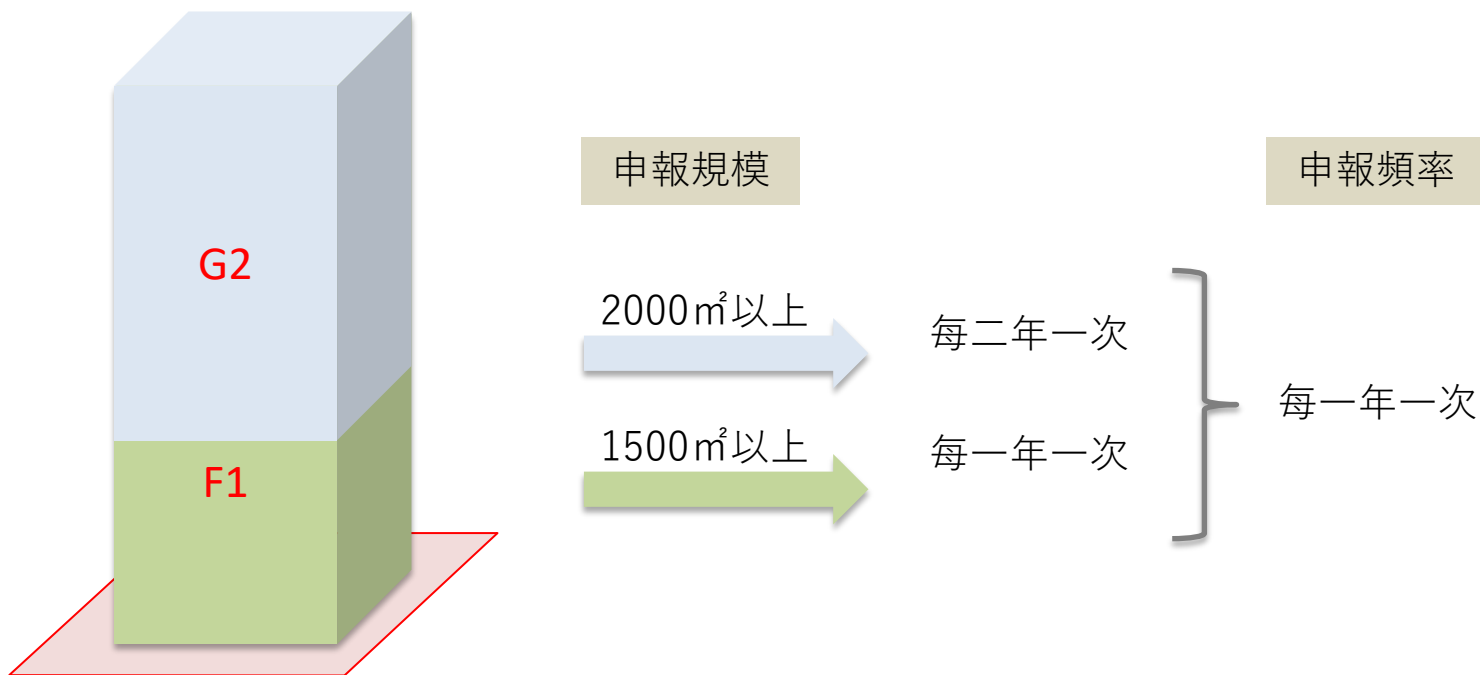
(一)、88年12月31日前領得建造執照者

(二)、5類12組(A1.2、B2.4、D1.3.4、F1.2.3.4、H1)
樓地板面積1000 m²以上且同一所有權人或使用人。

(三)、經當地主管機短依法認定耐震能力具潛在危險疑慮之建築物。

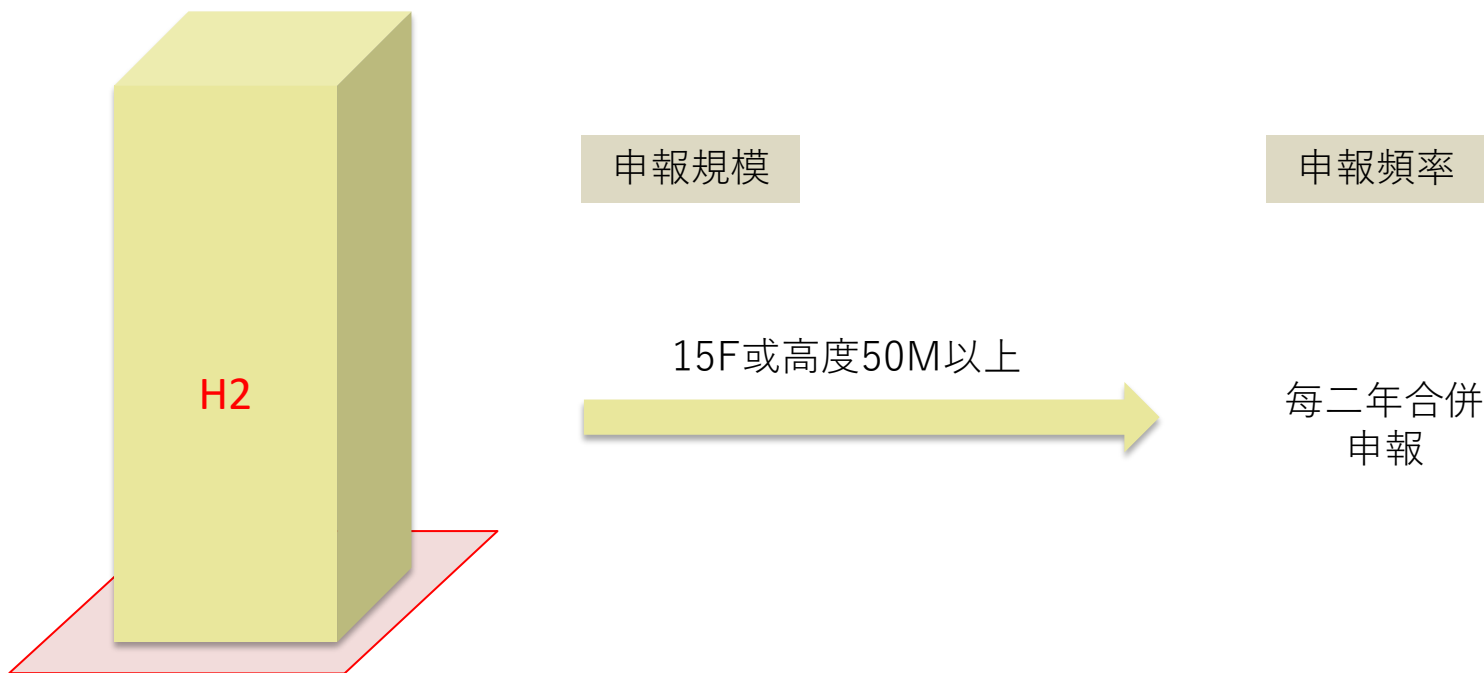
申報範例-整幢同一所有權人供二類組以上使用

其申報客體以整幢為之，申報規模應以整幢各類組樓地板面積分別合計，其中有二種類組以上達應申規模時，應以達申報規模之類組中最高申報頻率為之。至於申報主體，該幢建築物應由建築物所有權人申報或由使用人共同或個別就其應申報範圍完成檢查後合併申報。



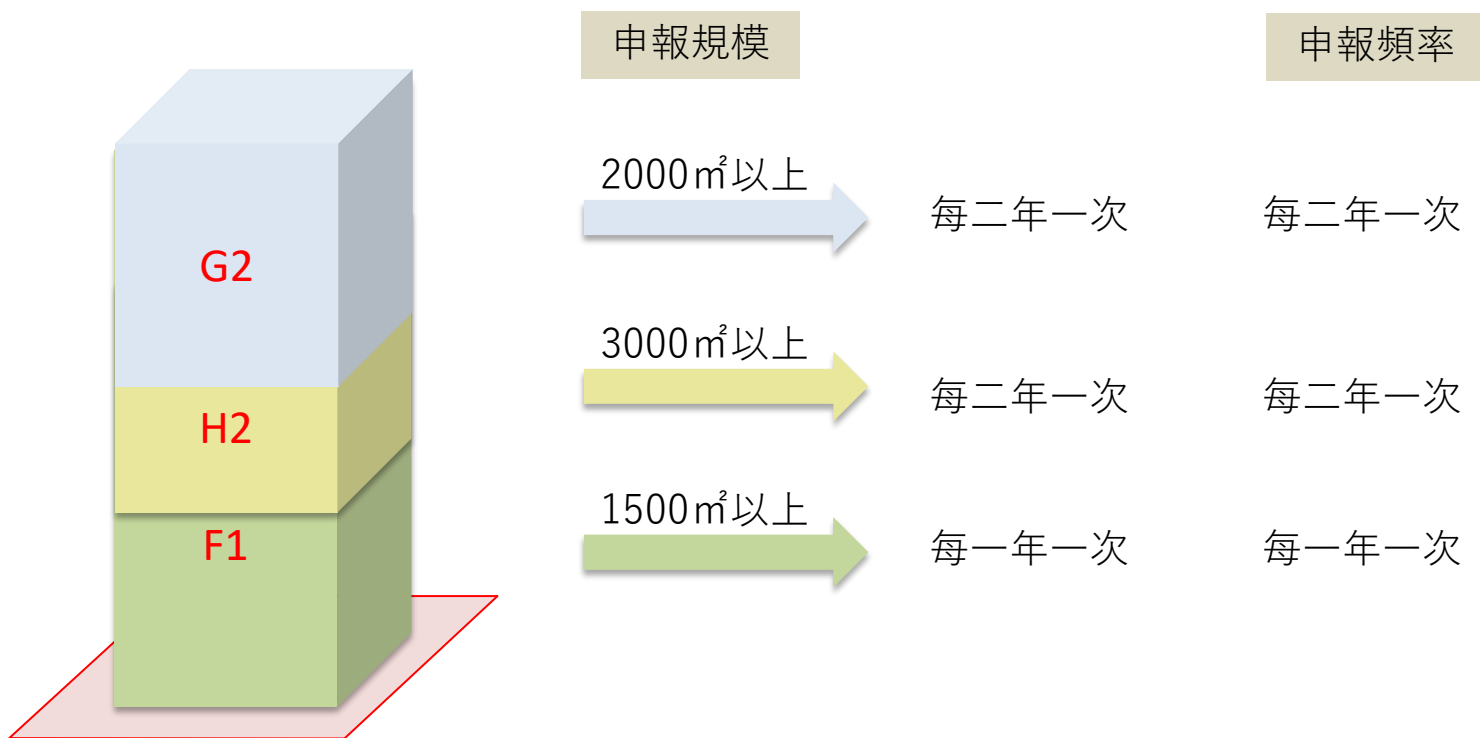
申報範例-整幢同一使用類組分屬不同所有權人

其申報客體以**整幢**為之，申報規模以整幢建築物之總樓地板面積計之，若達申報規模，應依其申報頻率辦理申報。至於申報主體，該幢建築物各所有權人或使用人得就其應申報範圍採共同或個別方式完成檢查後合併申報。



申報範例-整幢供二類組以上使用分屬不同所有權人

以各類組為申報客體，其申報規模應以該幢各類組樓地板面積分別合計，若有類組達應申報規模者，同類組織所有權人或使用人應依該類組織申報頻率辦理申報；同年度應申報之類組，其所有權人或使用人得就申報範圍，共同以最高申報規模類組之申報期間完成檢查後申報。



無障礙設施改善

補助對象：無障礙住宅設計基準及獎勵辦法施行前(民國101年11月30日)領有建築物使用證明文件或實施建築管理前已建造完成之合法公寓大廈建築物。(H-2)

優先補助原則：現設籍住戶為年齡65歲以上者或領有身心障礙證明比例高者之公寓大廈，得優先補助。

改善完成項目組合		A組合方案	B組合方案	補助金額上限	說明
無障礙設施項目					
無障礙通路	1.室外通路	○	○	6萬	
	2.避難層坡道及扶手	○	○	5萬	
	3.出入口	○	○	2萬	
	4.室內通路走廊	-	○	3萬	
	5.昇降設備	○	○	10萬	補助改善昇降設備
補助經費比率上限		45%	45%	-	
補助金額上限		23萬	26萬	-	補助改善無障礙設施及昇降設備。

「○」指該項目全部符合無障礙住宅設計基準。「-」指該項目不改善，且不申請補助費用。