

# 第十一屆（114-115 年度） 臺北市社區建築師制度推動計畫(核定版)

## 壹、計畫緣起

建築師係具有專業知識與特定資格，依「建築師法」之規定執行建築物之規劃、設計、監造、鑑定……等業務，對都市建設貢獻良多。惟因都市建築發展迅速，自民國 84 年 8 月及 92 年 6 月先後修正建築法第 73 條、第 77 條、第 77 條之 2、第 90 條、第 91 條、第 95 條之 1 後，特重於建築物的使用管理，包括建築物變更使用執照、公共安全檢查簽證、室內裝修審查許可等；又內政部於 106 年 5 月 10 日公布施行「都市危險及老舊建築物加速重建條例」加速辦理危險及老舊瀕危建築物重建，社區建築師亦可提供宣導、諮詢、輔導、整合等有關事務，主動為市民提供法令解說、協助社區住戶整合意願、輔導申請耐震能力評估。經評估可適法重建者，引導協助提具重建計畫申請拆除重建，全程參與服務，俾加速本市危險及老舊建築物之更新、改善市容觀瞻，並達到都市防災及居住安全之目的。且鑒於「行政與技術分立」原則，上開管理事項均與建築師業務息息相關，建築師對社會的責任也更為加重。

建築物的使用管理問題十分複雜，政府為因應都市現代化的發展及迎合都市生活結構轉變的需要，雖然修訂建築法相關條文，也制定了「公寓大廈管理條例」用以規範區分所有權人與管理組織的權利義務，但徒法不足以自行，一般民眾對建築物「合法使用」仍未普遍建立「生活化」的法制觀念，往往產生違規使用、違章建築等情形。

有鑑於此，臺北市建築管理工程處（以下簡稱建管處）自 94 年度起推動「社區建築師」制度並產生第 1 屆（94-95 年）社區建築師，續於 96-113 年間進行第 2 至 10 屆社區建築師，114~115 年度第 11 屆社區建築師，期能借重民間專業人力協助市民訂定住戶規約成立管理組織、宣導住戶採用防火材料裝修、指導既存違建修繕以免動輒遭受查報拆除……等，這是一份「服務職」與「榮譽職」的工作，有賴建築師們的認同與支持。

社區建築師本身不僅是一位開業建築師，而且是具有高度服務熱誠的「在地化」專業人士，基於關懷社區的情感，提供社區居民服務，是一位專為社區居民提供「建築物使用管理」、「違章建築處理」、「公寓大廈管理維護」…等服務項目的專科建築師，可為居民提供專業諮詢，民眾如有需要社區建築師提供規劃、設計、檢查、簽證或代辦有關證照等服務，仍應按「使用者付費」原則付與酬金。

建管處為借重民間專業人力協助各項建管業務的推展，藉由公開、公平、正當程序甄選「社區建築師」，鼓勵具有服務熱誠的專業菁英，基於社會公益，發揮本職學能主動服務社區，並透過行政指導方式為市民建立專業的諮詢服務機制，使建築管理工作便民化與生活化，同時打造建築師個人拓展業務建立口碑的基石，成為建管單位與市民之間彼此聯繫、網絡的平台及夥伴關係，共同創造公私部門雙贏的局面。

## 貳、社區建築師之服務與工作概要

### 一、提供建築法令之專業諮詢

1. 於建管處及臺北市建築師公會網站公布社區建築師服務電話、事務所地址等資訊，方便民眾洽詢。

### 二、配合主管建築機關之行政指導，對不合建築法令之建築物，輔導改善或補辦手續

1. 供公眾使用建築物未經許可，擅自進行室內裝修施工案件。
2. 妨害或破壞建築物主要構造、防火區劃、防火避難設施之建築物。
3. 經目的事業主管機關查告無照營業或未經許可設立之違規場所。
4. 未經許可擅自搭設一定規模之招牌廣告或樹立廣告。
5. 建築物平屋頂上建造斜屋頂之申辦。
6. 拆除合法房屋剩餘部分就地整建、舊有違建之修繕。
7. 未依「建築物公共安全檢查簽證及申報辦法」定期辦理申報之場所。
8. 公共建築物「供行動不便者使用設施」經勘檢不合規定之場所。
9. 建築物附設停車空間違規使用案件。
10. 外牆安全檢查、診斷(取得本市認可之外牆培訓機構培訓證書)及外牆修繕案件。
11. 危險及老舊建築物重建案件之申辦。
12. 輔導建築物設置無障礙設施及設備。

### 三、協助建管法令宣導、政策推動

1. 協助主管建築機關發送「建築物公共安全檢查申報」、「住宅室內裝修須知」、「公寓大廈管理組織報備」……等相關法令文宣品，並藉由發送過程檢附社區建築師資料供參，俾利社區居民逕為洽詢。
2. 參加社區里民大會、市容會報或相關座談，分季重點巡迴宣導建築管理相關政令

- (1) 建築物公共安全(含建築物外牆安全、危老重建宣導等)、室內裝修審查許可。
  - (2) 公寓大廈管理(管理組織報備、區分所有權人會議、住戶規約等)。
  - (3) 違章建築管理(違建查報作業宣導等)。
  - (4) 有關騎樓整平申請、廣告物申請等相關政令。
- 3.對於都市更新之相關法令提供市民諮詢服務。協助主管機關對於老舊社區之都市更新相關法令介紹，並協助辦理都市更新可行性評估，可加速都市更新之腳步。
  - 4.既有建築物更新診斷及改造評估。推定既有建築物之能源效率降低，帶動既有建築物進行綠建築更新診斷及改造評估。
  - 5.使用執照核發時路損及公共建設之專業協助及諮詢，運用建築師之專業知識偕同主管機關辦理有關使用執照會勘時之專業諮詢及日後使用管理之前導作業。
  - 6.參與主管機關推動相關建築管理政策，以落實在地化服務。

#### 四、公寓大廈管理維護之服務

##### 1.協助輔導成立公寓大廈管理委員會

- (1) 凡申請成立公寓大廈管理組織案件，其相關文件經社區建築師查核符合規定並簽證負責者，免予審查，由主管建築機關逕發給公寓大廈管理組織報備證明。並視建築物規模大小，向管理委員會酌收查核及簽證費用。
- (2) 藉由輔導成立管理委員會機制，使社區建築師成為該公寓大廈的「家庭醫師」，並協助住戶辦理公共安全檢查申報、專有或共用部分修繕、室內裝修申請等案件，或其他建築管理專業諮詢。

##### 2.協助辦理公寓大廈新建建築物相關設施設備之功能檢測與點交工作

為落實「公寓大廈管理條例」第 57 條第 1 項規定(即起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備、設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後 7 日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之)，相關設施設備之檢測與點交工作，由主管建築機關交付社區建築師代為辦理，並視建築物規模大小，酌予檢測費用。

##### 3.擔任公寓大廈建築物管理維護之專業顧問

由於公寓大廈之管理層面十分複雜，召開區分所有權人會議又不乏涉及建築物構

造及設備安全維護及合法使用問題，故若會議召集人認有需要時，當可酌付車馬費邀請社區建築師列席指導，提供相關專業諮詢服務。

#### 4. 協助輔導申請「優良公寓大廈公共安全管理標章」

為鼓勵本市六層以上集合住宅成立公寓大廈管理組織，並加強建築物之公共安全管理維護、增進公寓大廈住戶之整體榮譽，凡定期辦理「建築物公共安全檢查簽證及申報」及「消防安全設備檢修申報」，且經專業檢查機構或人員、消防設備師（士）檢查簽證符合規定之集合住宅，得由管理委員會檢具公寓大廈管理組織報備證明、檢查申報合格文件及社區建築師勘檢合格之簽證檢查表，向主管建築機關申請核發「優良公寓大廈公共安全管理標章」。「優良公寓大廈公共安全管理標章」之有效期限，15 層以上集合住宅為 2 年，6 層以上 14 層以下集合住宅為 4 年，凡經獲頒標章之公寓大廈，將刊登於市府公報，並於建管處網站常時公布。

### 參、配套執行措施

一、舉辦「社區建築師研習會」並編撰課程講義及社區建築師實用手冊供參，俾使熟稔建管相關業務。

1. 為考量建築師應參加研習會，計劃於（每屆第 2 年）8-12 月期間舉辦。得請參加人員繳交研習費用（衡酌場地及設備租借、講師及撰稿費、餐飲茶點、講義印製、證件製作、行政雜支等費用），全程到課者，發給「臺北市社區建築師研習會參訓證明」。
2. 研習會梯次時間，訂於（每屆第 2 年）8-12 月期間舉辦，並開放建築師事務所相關從業人員登記參訓，以擴增法令宣導效用。
3. 研習會「課程講義」內容著重於各項業務之申辦實務（法令規定、申辦流程、案例說明、常見疑義解說等），專業課程之講師由建管處科室主管擔任（通識課程另聘專家學者），責請適任人員編撰講義，授課內容以社區建築師常辦業務及本府新增管理措施宣導為原則，視需求選擇適當課程為培訓重點：
  - (1) 陽臺及地下室補登申辦程序及案例解說……………（建照科）
  - (2) 公寓大廈管理維護使用空間設置申辦應注意事項及案例解說……………（建照科）
  - (3) 建築物一定規模免辦變更使用執照外牆變更申辦程序及案例解說…（建照科）
  - (4) 既有建築物綠建築更新診斷及改造評估……………（建照科）
  - (5) 危險及老舊建築物重建計畫申請流程說明……………（建照科）
  - (6) 建築物附設停車空間四項登錄列冊暫免罰鍰申辦程序及案例解說…（使用科）

- (7) 建築物公共安全檢查申報實務及案例解說…………… (使用科)
- (8) 建築物外牆安全檢查及診斷申報實務及案例解說…………… (使用科)
- (9) 公共建築物供行動不便者使用設施替代方案申請程序及案例解說… (營建科)
- (10) 公共營業場所設置鍋爐空間通風管理及檢查簽證實務…………… (使用科)
- (11) 建築物室內裝修簡化申辦程序及案例解說…………… (使用科)
- (12) 建築物戶數變更申辦程序及案例解說…………… (使用科)
- (13) 一定規模以下小型社托機構立案申辦程序及案例解說…………… (使用科)
- (14) 危險及老舊建築物重建之建築物耐震評估…………… (使用科)
- (15) 廣告物許可登記及雜項執照申辦程序及案例解說…………… (公寓科)
- (16) 公寓大廈管理組織報備申辦程序及案例解說…………… (公寓科)
- (17) 區分所有權人會議住戶規約訂定應注意事項及案例解說…………… (公寓科)
- (18) 違章建築處理暨 83 年以前既存違建修繕處理原則…………… (查報隊)
- (19) 建築物平屋頂上建造斜屋頂申辦程序及案例解說…………… (查報隊)
- (20) 建築圖像光碟系統查詢及操作注意事項…………… (資訊室)

二、建立各項建管業務之科室主管及專案連絡人名冊 (含職務代理人)，提供社區建築師參考，俾便配合相關業務之連絡與諮詢。

三、於建管處網站建置及維護「社區建築師」專區，責由專人服務，同時與臺北市建築師公會、區公所及里辦公室網站連線，提供市民下列資訊：

- 1.說明「社區建築師」之設置目的、任務與行政編組。
- 2.提供社區建築師資料查詢之功能，如個人照片、學經歷與作品簡介、連絡地址電話等，並連結個人電子信箱與建築師事務所網頁。
- 3.設置「經驗分享及意見交流區」，並連結「建管法令查詢」、「土地使用分區查詢」等相關網頁。

四、對違反建築法令案件，基於行政指導立場，向行政處分函之受文者說明得尋求社區建築師協助改善或補辦手續，並副知社區建築師配合輔導。

五、大量印製社區建築師文宣資料，常時置放於建管處業務科室服務櫃檯供市民免費索取，並透過民政系統提供社區居民參考。

六、開放建管處「建築圖像光碟系統」，免費提供社區建築師至建管處查詢列印。

七、視需求本府各級機關及各區公所，轉知所屬單位得委託社區建築師辦理下列例行性工作：

1. 建築物公共安全檢查簽證申報及公共安全相關訪查紀錄。
2. 公有具防救災功能之重要建築物防洪排水設施年度檢查。

八、視需求函知各區公所，轉知里辦公室得邀請社區建築師參加里民大會，宣導有關建築物公共安全、成立公寓大廈管理組織、住宅室內裝修、騎樓整平等相關政令；或邀請列席區公所每月份市容會報。

九、建置社區建築師個案服務回報機制，以具體展現社區建築師制度之推動效能。另為鼓勵社區建築師主動回報服務績效，凡提報「社區建築師個案服務報告單（格式如附件）」，載明個案事實並拍照存證而有具體服務成果者，將電子檔傳送臺北市建築師公會後，酌予補助個案服務費 500 元（經費由建管處、公會各分攤 50%）。

#### 肆、社區建築師之甄選方式

一、社區建築師之甄選資格：

1. 臺北市建築師公會會員(所址位於臺北市及新北市地區)。
2. 自 89.10.04「臺北市建築物公共安全檢查簽證及申報案件簽證不實認定與懲處作業要點」函頒實施日起，辦理本市建築物公共安全檢查簽證，未受罰鍰處分者。
3. 自 95.06.01 起，辦理本市建築物室內裝修審查簽證業務，未受廢止審查人員派任證書者。

二、社區建築師之遴選方式

1. 按行政分區辦理登記：尊重建築師個人意願，以本市 12 個行政分區辦理服務轄區登記，再按各次分區之人口數比例遴選適量之社區建築師。(按地區戶籍人口核算，原則暫定每一萬人配置一名社區建築師，由臺北市建築師公會推薦，每一次分區推薦一名擔任該分區之聯絡人，其餘開放自由選填登記)。
2. 有關報名登記方法、志願選填方式等作業細節，請建築師公會研議辦理。
  - (1) 研習會報名，除繳交報名費、照片 3 張及登記參加梯次外，報名表請載明事務所名稱、聯絡地址、聯絡電話、行動電話、傳真號碼、電子信箱、網頁網址等資料，俾供建置「社區建築師網站」資訊。
  - (2) 另行政分區之選填方式，建議每人最多選填 3 個行政分區為原則，並載明優先順序。
3. 社區建築師徵選原則，需同時符合基本資格及進階資格，茲詳列如下：

- (1) 基本資格：以本市為業務範圍之開業建築師為原則，且應完整參加前屆「臺北市社區建築師研習會」或至臺北市建築師公會完整閱覽前開研習會錄影課程，並取得「研習會參訓證明」者。
- (2) 進階資格（符合下列各款之一者）：
  - i. 二年內曾於本市申辦建築物使用管理案件，如建築物變更使用、室內裝修、防火避難設施與設備安全檢查申報、一定規模以下免辦理變更使用（含括小型社福立案、戶數變更、外牆變更項目）及結構安全鑑定案件。
  - ii. 曾擔任臺北市建築師公會公職幹部，具公益服務經驗者優先進用。
  - iii. 其他經本市主管建築機關認定者。
4. 凡符合基本資格者均屬具社區建築師資格之候補社區建築師（已取得前屆社區建築師參訓證明），倘日後符合進階資格之條件，得經臺北市建築師公會彙整定時呈報完成徵選程序後，即可正式擔任社區建築師，由臺北市建築師公會、臺北市政府會銜發給社區建築師證書及識別證。
5. 臺北市建築師公會應組成「社區建築師甄選暨評議委員會」，針對本屆報名登記之建築師符合資格者進行審查，並將遴選結果造冊報本處核備。

### 三、社區建築師之服務期間與考核方式

1. 臺北市社區建築師證書及識別證之有效期限為 2 年，屆期應重新申請換發。但服務期間內執行相關工作，經查獲有嚴重簽證不實情事，或無故拒不參加主管建築機關舉辦之相關講習或訓練者，得隨時提報「社區建築師甄選暨評議委員會」廢止其登記，並報本處核備，其缺額即由備取人員或符合甄選資格且領有「研習會參訓證明」者遴選遞補之。
2. 社區建築師於服務期間內有下列情形之一者，期限屆滿後優先遴選續任：
  - (1) 依「建築物室內裝修管理辦法」第 33 條規定，辦理住宅類建築物室內裝修審查簽證暨申領合格證明，合計達 4 件以上者。
  - (2) 協助輔導公寓大廈成立管理委員會，合計達 1 件以上者。
  - (3) 辦理廣告物示範區美化更置申請之提案 1 件以上者。
  - (4) 填報「社區建築師個案服務報告單」6 件以上，且有具體輔導成效者。

### 伍、社區建築師之責任區分派

#### 一、行政區召集人

同一行政轄區內，經獲選之社區建築師，由臺北市建築師公會指定 1 名召集人，負責聯繫、溝通各社區建築師相關工作事宜、應邀出席區公所市容會報，或出席主管建築機關召開之工作會議。

## 二、分區聯絡人

各分區聯絡人，負責協調所屬分區之社區建築師參予社區里民大會，協助宣導相關建管政令。

## 陸、工作項目與執行期程（參考原則）

時 程 工作項目	(每屆第 2 年) 6-12 月期					主辦單位	備 註
	第 1 月	第 2 月	第 3 月	第 4 月	第 5 月		
1. 籌組社區建築師甄選暨評議委員會	■					建築師公會	
2. 徵詢並受理社區建築師報名登記	■					建築師公會	含參加研習會場次及服務次分區選填
3. 遴選社區建築師並指派行政區召集人		■				建築師公會	
4. 依報名資料整理社區建築師名冊報本處核備		■				建築師公會	名冊於第 2 月底前函送建管處。
5. 印製「識別證」、「社區建築師證書」及「參訓證明」				■		建築師公會	
6. 議定研習會講義撰稿人及課程講師	■					建管處	
7. 編撰研習課程講義	■					建管處	
8. 印製研習課程講義		■				建築師公會	
9. 租借研習會場地	■					建築師公會	
10. 通知舉辦研習會		■				建築師公會	
11. 發給研習會參訓證明			■			建築師公會	
12. 發給社區建築師證書及識別證				■		建築師公會	
13. 公告社區建築師名冊並發布新聞稿					■		建管處
14. 編印社區建築師文宣資料				■		建管處	
15. 社區建築師申請電子圖檔閱覽帳號及密碼				■		建管處	
16. 社區建築師網路資訊建置與連結				■		建管處	

## 柒、所需經費

本計畫所需經費及分攤方式，詳如下表。

### 一、第十一屆社區建築師推動計畫（114 及 115 年）經費預算

項次	項目	單價	建管處 分擔	市公會 分攤	備註	
1	社區建築師 個案服務報 告	372,000	186,000	186,000	1. 每年 600 件。 2. 每件個案服務費 500 元及書面印製 費 20 元為原則。 3. 市公會行政作業費 計 5,000 元/每月。	1. 市政府除 自行辦理 外，補助不 超過 1/2 原 則。 2. 各項次 費用如有需 要，得隨時 調整或修 正，惟各項 次累計之總 價不得超出 本專案年度 總預算。
2	各項社區建 築師業務文 宣、說明會及 推廣活動	624,000	624,000	—	各項次計畫視實際 預算需求簽報辦理。	
總計(114 年)			810,000	186,000		

項次	項目	單價	建管處分擔	市公會分攤	備註	
1	社區建築師研習會	400,000	180,000 (45%)	220,000 (55%)	各項次計畫視實際預算需求簽報辦理。	1. 市政府除自行辦理外，補助不超過1/2原則。 2. 各項次費用如有需要，得隨時調整或修正，惟各項次累計之總價不得超出本專案年度總預算。
2	社區建築師個案服務報告	372,000	186,000	186,000	1. 每年600件。 2. 每件個案服務費500元及書面印製費20元為原則。 3. 市公會行政作業費計5,000元/每月。	
3	各項社區建築師相關業務文宣、說明會及推廣活動	444,000	444,000	—	各項次計畫視實際預算需求簽報辦理	
總計(115年)			810,000	406,000		
第十一屆「社區建築師」(建管處)專案預算		114年預算支應		810,000		
		115年預算支應		810,000		

## 捌、其他

本計畫如有未盡事宜，得隨時補充或修正。