

112年變更使用及室內裝修法規說明會

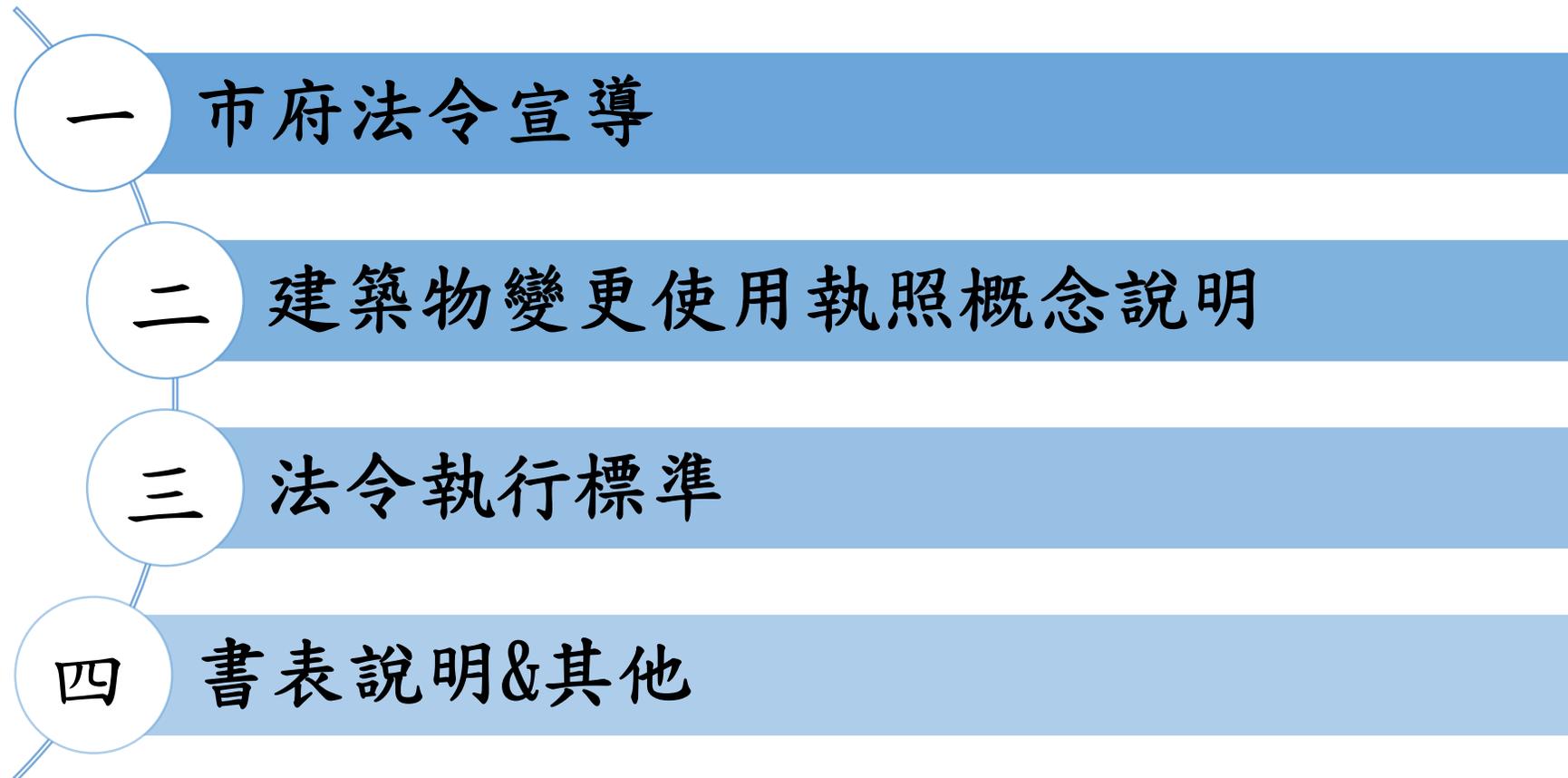
# 建築物變更使用執照及一定規模以下免辦理變更使用執照注意事項及流程



新北市政府工務局

建照科 工程員 劉純麟

# 今日流程



# 一. 市府法令宣導

# 一. 市府法令宣導

## 1、變更使用執照

111.3.02日修正

依據建築法第七十三條第2項規定訂定之

## 2、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

111.09.12 修正

依建築法第七十三條第三項規定訂定之

## 3、新北市政府辦理變更使用執照涉及結構變更處理原則

109.01.08 公布

新北市政府為使變更使用執照涉及構造變更之審查 簽證有所依循，並落實建築法第三十四條所規定之行政技術分立規定，以維護建築物公共安全，訂定本原則。

## 4、商業區作H類組用途使用者，應檢討住宅區容積比例

依據都市計畫法新北市施行細則第17條訂定之

## 5、涉及6個以上使用單元應辦理用途變更為H-1類別

# 一. 市府法令宣導

## 1、變更使用執照

### • 一、建築物變更使用執照應許附有期限

建築物申請變更使用須增設停車空間於鄰地空地時，其鄰地所有權人得出具附有期限之土地使用權同意書，直轄市、縣（市）主管建築機關應發給附有相應期限之變更使用執照或核准變更使用文件。（修正條文第9條）

### • 二、增列建築物使用類組使用項目舉例。

參照本部相關解釋令，增列表演館（場）、夜店業、運動訓練班、實驗教育辦學場地、依長期照顧服務法設立之長期照顧服務機構及任一住宅單位（戶）之任一層分間為6個以上使用單元或設置10個以上床位居室者之建築物使用類組使用項目舉例（修正條文第2條附表2）。

### • 三、修正建築物變更使用原則表說明、建築物變更使用類組規定項目檢討標準表。

因應相關法規修正無障礙設施及防音規定項目之檢討標準（修正條文第3條附表3、條文第4條附表4）。（變更為 H-1 組宿舍時，臥室及其與升降機道相鄰之分間牆應檢討防音等項目。）

# 一. 市府法令宣導

2 下  
、  
新  
北  
市  
政  
府  
辦  
理  
變  
更  
使  
用  
執  
照  
建  
築  
物  
一  
定  
規  
模  
以

- **附表一：配合各目的事業主管機關意見修正及格式修正。**
  - (一)衛生局：醫事技術機構免變規模修正與診所相同、增列社區式服務(日間照顧、團體家屋及小規模多機能服務)長期照顧服務機構免變項目。
  - (二)社會局：依照長照法規修改項目名稱。
  - (三)附表格式調整及依變使項目修改細項。
- **附表二：**
  - (一)結構補強增列公有建築物適用範圍。
  - (二)申請範圍涉及共用部分者，其權利證明文件符合公寓大廈管理條例第11條規定者，得附「區分所有權人會議決議之會議紀錄」及「公寓大廈管理組織報備證明」。
- **附表三：**
  - (一)為配合綠能政策，增列報備項目「原領使用執照核定之屋頂避難平臺變更為屋頂平臺」。
  - (二)法定停車位置在不涉及車道、容積地板面積變更前提下，以前次核准圖說為基準，位置變更以一個車格範圍為限放寬。
  - (三)增列免報備項目「減少自設停車位之機械停車設備移除」，另基於昇降設備管理，設備移除後向本府工務局使用管理科備查。

# 一. 市府法令宣導

## 3 處理原則 、辦理變更使用執照涉及結構變更

### 倘涉建築物涉及結構外審規模處理原則

「新北市政府辦理變更使用執照涉及結構變更處理原則」

一、新北市政府（以下簡稱本府）為使變更使用執照涉及構造變更之審查簽證有所依循，並落實建築法第三十四條所規定之行政技術分立規定，以維護建築物公共安全，訂定本原則。

二、本原則之適用範圍，為已建築完成並領得使用執照之建築物。

三、建築物涉及建造行為以外之構造變更，其審查簽證原則依下列規定辦理：

(一)建築物之基礎、樑、柱、承重牆變更：敲除或修改（含結構補強），需經依法登記之開業建築師及專業工業技師依法簽證負責。但原經特殊結構審查者，應送經本府工務局（以下簡稱本局）核定委託之審查機關、團體審查。

(二)樓地板變更：因增設非安全梯之直通樓梯變更樓地板構造或樓地板墊高，且變更樓地板面積，適用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之適用情形者，應交由建築師或專業工業技師檢討分析並簽證結構安全證明。但原經特殊結構審查者，並經建築師或專業工業技師認屬需辦理特殊結構審查者，則應送經本局核定委託之審查機關、團體審查。

(三)非屬承重牆系統之分戶牆變更：建築物之分（隔）戶牆拆除或開口，需經建築師或專業工業技師簽證結構安全證明。但原經特殊結構審查者，需送請經本局核定委託之審查機關、團體審查。

(四)分間牆變更：建築物室內裝修分間牆拆除或變更時，應經建築師或專業工業技師簽證結構安全證明。

四、建築物用途變更涉及活載重增加或 I 值增加者，應交由建築師或專業工業技師檢討分析並簽證結構安全證明。但原經特殊結構審查者，應送請經本局核定委託之審查機關、團體審查。

五、建築物之原使用執照於核准前未經結構外審單位審查，因辦理變更使用執照，已達外審規模者，應依第二點規定辦理。原屬一定規模以下

樓地板變更應請專業工業技師進行檢討，倘建築師或專業工業技師認為有辦理結構外審必要者，應重送結構外審

分戶牆變更應釐清原建造執照結構圖，倘結構圖標示此分戶牆為承重牆/剪力牆，或於結構平面圖上有標示者，除應請專業工業技師進行檢討，仍應重送結構外審

- 判斷依據：
- 1.使照註記
  - 2.建築物高度超過50公尺、地下室開挖達4層。

# 一. 市府法令宣導

## 4 檢討住宅區容積比例 商業區作H類組用途使用者，應

發文日期：中華民國111年6月20日  
發文字號：新北工建字第1111148866號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關本局受理建造執照、變更使用執照申請案，涉及都市計畫法新北市施行細則第17條規定執行方式，請依說明事項辦理，請查照並轉知所屬會員。

說明：

- 一、按都市計畫法新北市施行細則第17條規定：「商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積。」，依其條文立法說明「為避免商業區較佳區位與較高容積皆作住宅使用，限制商業區作住宅使用不得超過該都市計畫最近住宅區之基準容積。」。有關商業區作住宅使用之基準容積，以商業區同一細部計畫區、同樣開發方式之住宅區較高基準容積辦理。
- 二、再按建築物使用類組及變更使用辦法第3條：「建築物變更使用類組時，除應符合都市計畫土地使用分區管制或非都市土地使用管制之容許使用項目規定外，並應依建築物變更使用原則表如附表三辦理。」。
- 三、綜上，為有效防止位於商業區之建築物以H類組申請變更使用，實則作為住宅、套房等類似違規使用情形發生。故符合下列規定者，應依上開規定檢討住宅容積比例。
  - (一)申請建造執照建築物用途為H類者。

- (二)申請變更使用執照用途變更為H類者。
- 四、惟為避免造成過度管理，倘符合下列情形者，得不受說明三規定限制：
- (一)建築物用途為H類之老人福利、社會福利、衛生福利設施等，並經該目的事業主管機關同意籌設者。
  - (二)其它為配合政策，並經該目的事業主管機關同意者。



正本：社團法人新北市建築師公會、新北市不動產開發商業同業公會  
副本：新北市政府城鄉發展局都市計畫科

### 新北市建蔽率及容積率一覽表

區域	板橋	三重/新莊/永和/中和	三峽	蘆洲	淡水/樹林(三多里)
建蔽率/容積率	容積率	容積率	容積率	容積率	容積率
住宅區	300%	300%	210%	200%	200%
商業區	460%	440%	350%	320%	320%

區域	石碇	五股/泰山/土城(頂埔)	石門	八里(龍形)/瑞芳/澳底	深坑
建蔽率/容積率	容積率	容積率	容積率	容積率	容積率
住宅區	280%	200%	200%	200%	200%
商業區	360%	300%	280%	280%	-

樓層	門牌	原用途(面積)	最後一次變更後用途	面積(m <sup>2</sup> )	最後一次變使執照	執照紀錄	檢討商業區作為住宅區使用面積(m <sup>2</sup> )	備註
B2		防空避難室兼停車場 (1112.56m <sup>2</sup> )						
B1	6號	店舖(B-2) (1112.56m <sup>2</sup> )	舞場(B-1)	727.92	變使字第...號		1112.56m <sup>2</sup> (商)	詳附件1
1F	6號、6-1號	店舖(B-2) (798.08m <sup>2</sup> )	工廠(C-2)	72.11	變使字第0...號		798.08m <sup>2</sup> (商)	詳附件2
2F		店舖(B-2) (837.35m <sup>2</sup> )					837.35m <sup>2</sup> (商)	詳附件3
3F		店舖(B-2) (896.75m <sup>2</sup> )					896.75m <sup>2</sup> (商)	詳附件3
4F		戲院(A-1) (888.14m <sup>2</sup> )					888.14m <sup>2</sup> (商)	詳附件3
5F		戲院(A-1) (888.14m <sup>2</sup> )					888.14m <sup>2</sup> (商)	詳附件3
6F	6號	餐廳(B-3) (901.55m <sup>2</sup> )	旅社(B-4)	482.27m <sup>2</sup>	重變使0...號	變使0...號	901.55m <sup>2</sup> (商)	詳附件4
			旅社(B-4)	49.56m <sup>2</sup>				
			招待所	196.69m <sup>2</sup>				
			大廳(H-1)	31.75m <sup>2</sup>				
		梯廳(H-1)	33.70m <sup>2</sup>					
7F		住宅(H-2) (901.55m <sup>2</sup> )					901.55m <sup>2</sup> (住)	詳附件3
8F		旅社(B-4)					901.55m <sup>2</sup> (商)	詳附件3
9F		住宅(H-2)、 旅社(B-4)					415.75m <sup>2</sup> (住) 485.80m <sup>2</sup> (商)	詳附件5
10F		旅社(B-4) (901.55m <sup>2</sup> )					901.55m <sup>2</sup> (商)	詳附件3
11F		旅社(B-4) (901.55m <sup>2</sup> )					901.55m <sup>2</sup> (商)	詳附件3
12F		餐廳(B-3)					811.04m <sup>2</sup> (住)	詳附件3
合計		住宅面積		901.55+415.75+811.04=2128.34m <sup>2</sup>				
		商業區面積		1112.56+798.08+837.35+896.75+(888.14*2)+(901.55*4)+485.80=9513.02m <sup>2</sup>				

# 一. 市府法令宣導

## 都市計畫住宅區之基準容積說明書

4 檢討住宅區容積比例  
、商業區作H類組用途使用者，應

所有權人 [REDACTED]

申請地址新北市 [REDACTED]

[REDACTED]，建築物辦理變更使用執照，變更為集合住宅(H2)面積 811.04m<sup>2</sup>，依都市計畫法新北市施行細則第十七條商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積經郭慶全建築師事務所檢討變更三重都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案如下：

本案基地面積:1459m<sup>2</sup>，該都市計畫住宅區建蔽率:50% 容積率:300%  
容積樓地板面積=1459×300%=4377m<sup>2</sup>

本棟建築商業區作住宅使用之基準容積為  
901.55+415.75+811.04=2128.34 m<sup>2</sup> < 4377.00m<sup>2</sup> OK! 符合規定

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

中華民國 112 年 [REDACTED] 月 [REDACTED] 日

# 一. 市府法令宣導

5、途變更為H-1類別  
6個以上使用單元應辦理用

檔 號：  
保存年限：

內政部 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號(營建署)  
聯絡人：吳芷恩  
聯絡電話：02-87712879  
電子郵件：kbwu07@cpami.gov.tw  
傳真：02-87712709



受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國107年4月24日  
發文字號：台內營字第10708039692號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨(1071179919\_107D2013102-01.pdf)

主旨：有關集合住宅、住宅（原H-2類組建築物供特定人長期住宿之場所）任一住宅單位（戶）之任一樓層分間為6個以上使用單元（不含客廳及餐廳）或設置10個以上床位之居室者，其供公眾使用建築物及建築物使用類組認定1案，業經本部以107年4月24日台內營字第1070803969號令發布，檢送發布令1份，相關規定如說明，請查照轉知。

說明：

- 一、集合住宅、住宅任一住宅單位（戶）之任一樓層分間為6個以上使用單元（不含客廳及餐廳）或設置10個以上床位之居室者，其使用類組歸屬H-1組，並屬建築法所稱供公眾使用之建築物。使用單元指住宅單位（戶）內具有門扇及壁體之臥室、儲藏、廚房及其他類似高密度性質之空間。
- 二、前揭建築物辦理建築物室內裝修許可時，須符合建築技術規則建築設計施工編相關規定擇要如下：
  - (一)依建築技術規則建築設計施工編第86條規定，分間牆構造依下列規定：「二、建築物使用類組為……H-1組



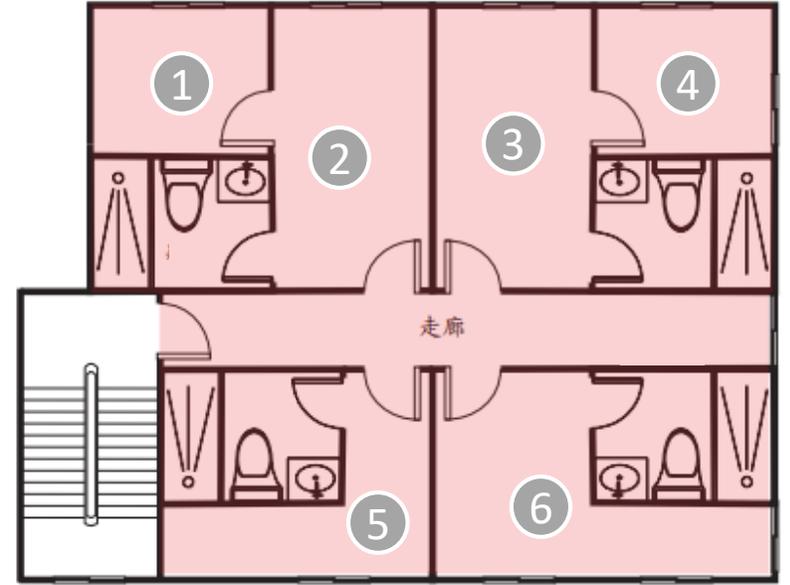
……，其各防火區劃內之分間牆應以不燃材料建造。但其分間牆上之門窗，不在此限。」。

(二)依建築技術規則建築設計施工編第88條規定檢討附表（八）時，建築物之內部裝修材料應依H-1組規定辦理並檢討下列事項：居室或該使用部分之內部裝修材料須為耐燃3級以上；通達地面之走廊及樓梯其內部裝修材料須為耐燃2級以上。

三、上開建築物辦理建築物公共安全檢查申報時，須以H-1類組按實際現況用途辦理，其申報頻率為：300平方公尺以上每2年1次；未達300平方公尺每4年1次。

正本：6直轄市政府、臺灣省14縣(市)政府、金門縣政府、連江縣政府、交通部高速公路局、經濟部水利署臺北水源特定區管理局、經濟部加工出口區管理處、科技部新竹科學工業園區管理局、科技部中部科學工業園區管理局、科技部南部科學工業園區管理局、行政院農業委員會屏東農業生物技術園區籌備處、墾丁國家公園管理處、玉山國家公園管理處、陽明山國家公園管理處、雪霸國家公園管理處、太魯閣國家公園管理處、金門國家公園管理處、台江國家公園管理處、海洋國家公園管理處、中華民國全國建築師公會、本辦法規委員會、消防署、地政司、總務司、營建署中部辦公室、臺灣區綜合營造工程工業同業公會、中華民國室內設計裝修商業同業公會全國聯合會

副本：本部營建署資訊室(請刊登網站)、都市計畫組、建築管理組



# 二. 建築物變更使用執照概念說明

## 二. 建築物變更使用執照概念說明

1

• 一定規模以下免辦理變更使用執照說明及流程

2

• 變更使用執照

3

• 先決條件(用途)

4

• 建築物變更使用申請範圍

5

• 變更使用執照檢討項目

6

• 變更使用執照主從用途

7

• 辦理建築物變更使用應區劃分隔之限制

8

• 變更使用執照(構造)

9

• 變更使用執照办理流程

## 二. 建築物變更使用執照概念說明

1 照  
、 說  
明  
及  
流  
程  
(  
1  
/  
1  
2  
)  
一  
定  
規  
模  
以  
下  
免  
辦  
理  
變  
更  
使  
用  
執

### 一定規模以下免辦理變更使用執照(俗稱免變)是什麼?

- 一定規模以下免辦理變更使用執照(俗稱免變)：**可以想像為變更使用執照的簡化流程程序。**
- 法源依據:建築法第73條第2項:建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第九條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。**但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。**
- 及同條第3項：**但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。前項一定規模以下之免辦理變更使用執照相關規定，由直轄市、縣(市)主管建築機關定之。**

### 用途變更

- 一定條件下可辦理用途變更(參考新北市免變要點附表一)。

### 構造變更

- 非安全梯變更、分戶牆變更、樓地板變更、綠化設施變更(參考新北市免變要點附表二、三)。

已興建農舍之農業用地申請解除套繪管制。

## 二. 建築物變更使用執照概念說明

1 照  
、 說  
明  
及  
流  
程  
(  
2  
/  
1  
2  
)  
一  
定  
規  
模  
以  
下  
免  
辦  
理  
變  
更  
使  
用  
執

### 免變前導說明

- 用途免變涉環評應辦理變更使用。
- 本要點第三點：「建築物曾實施環境影響評估者，如用途變更涉變更環境影響評估內容時，應辦理變更使用執照。84年10月18日開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準發布後，始領得建築執照之高樓建築，其高度於120公尺以上，且用途變更涉及應實施環境影響評估者，應辦理變更使用執照。」。
- 用途免變涉綜評、性評應取得相關檢討報告書或計畫書始得變更。
- 用途變更倘涉及建築技術規則總則編第3條之4規定之建築物用途及規模時，應取得中央主管建築機關認可之防火避難綜合檢討報告書或建築物防火避難性能設計畫書。(規模25F以上、高度90M以上；僅供H2使用不在此限)

## 二. 建築物變更使用執照概念說明

1 照說明及流程(3 / 1 2)  
、一定規模以下免辦理變更使用執

### 免變申請範圍

- 以戶為單位(可由戶為單位進行申請)。
- 以具有一小時防火時效之防火牆或防火門窗區劃為使用範圍。
- 面積不得逾附表一所規定之樓地板面積及規模。
- 產權提醒：申請範圍涉及共用部分者，其權利證明文件符合公寓大廈管理條例第11條規定者，得附「區分所有權人會議決議之會議紀錄」及「公寓大廈管理組織報備證明」。

## 二. 建築物變更使用執照概念說明

1 照  
、 說  
明  
及  
一  
定  
規  
模  
以  
下  
免  
辦  
理  
變  
更  
使  
用  
執

### 免變-用途變更

- 免建築師、技師檢討簽證(可由一般民眾自行申請)。
- 符合附表一正向表列事項免辦理變更使用執照。  
(例：住宅區作住宅、辦公室、1F作為店鋪等使用。)
- 較為特殊之使用分區應特別注意：
  - 1、淡海新市鎮特定區、新莊都市計畫(副都市中心地區)：用途變更不可涉及停車位增加→倘涉及應辦理變更使用。
  - 2、甲、乙種工業區：作為非工廠使用，應取得新北市政府城鄉發展局核准之總量管制文件。
  - 3、丙種建築用地：作為非住宅使用時，應洽新北市政府城鄉發展局查明若屬開發許可之建築物，應取得符合該開發許可計畫書之容許使用項目相關證明文件。

# 二. 建築物變更使用執照概念說明

1 照說明及流程(5/12)  
一定規模以下免辦理變更使用執

## 免變-用途變更-附表一摘錄

使用類組(項目)及規模	符合之使用類組中之使用項目及規模者, 免變更使用執照																																																				
住宅區(住一、住二、住三、住四)	<p>※ 捷運系統用地依據該土地用途管制要點之規定, 敘明其使用組別得依都市計畫法新北市施行細則有關住宅區之管制及其他辦理, 符合之使用類組中之使用項目及規模者, 免變更使用執照。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用類組</th> <th>使用項目</th> <th>規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>C1</td> <td>汽車修理場(車輛修理場所、修車廠、修理場)</td> <td>面臨十二公尺以上道路, 地面第一層(得含夾層), 其樓地板面積小於二百平方公尺</td> </tr> <tr> <td>C2</td> <td>洗車場、汽車商場(出租汽車、計程車營業站)</td> <td>面臨十二公尺以上道路, 地面第一層(得含夾層), 其樓地板面積小於二百平方公尺</td> </tr> <tr> <td>D1</td> <td>資訊休閒服務場所(提供場所及電腦設備, 供人透過電腦連線擷取網路上資源或利用電腦功能以磁碟、光碟供人使用之場所)</td> <td>面臨六公尺以上道路, 地面第一層(得含夾層), 其樓地板面積小於二百平方公尺</td> </tr> <tr> <td>D2</td> <td>社區(村里)活動中心</td> <td>地面第一層, 其樓地板面積小於二百平方公尺</td> </tr> <tr> <td>D5</td> <td>文康機構、兒童課後照顧服務中心</td> <td>地面第一層(得含夾層)、第二層, 其樓地板面積小於二百平方公尺</td> </tr> <tr> <td></td> <td>補習班、訓練班</td> <td>地面第一層(得含夾層)、第二層, 其樓地板面積小於二百平方公尺(不得小於三十平方公尺)</td> </tr> <tr> <td>F2</td> <td>身心障礙福利機構(全日型住宿機構、日間服務機構)、身心障礙者職業訓練機構</td> <td>地面第一層(得含夾層)至第三層, 其樓地板面積小於二百平方公尺</td> </tr> <tr> <td>F3</td> <td>幼兒園、早期療育機構</td> <td>地面第一層(得含夾層)、第二層, 其樓地板面積小於二百平方公尺</td> </tr> <tr> <td></td> <td>托嬰中心</td> <td>地面第一層(得含夾層)、第二層, 須另有獨立之出入口不得與四樓(含)以上之住宅使用共用出入口, 其樓地板面積小於二百平方公尺(不得小於六十平方公尺)</td> </tr> <tr> <td>G2</td> <td>一般事務所、自由職業事務所、辦公室(廳)、旅遊及運輸業之辦公室、投資顧問辦公室、居家護理機構(非收住式機構僅供外展性居家護理服務)</td> <td>地面第一層(得含夾層)至第十四層, 其樓地板面積小於五百平方公尺。</td> </tr> <tr> <td></td> <td>不含營業廳之下列場所: 電信局(公司)、郵局、自來水及電力公司</td> <td>地面第一層(得含夾層)至第十四層, 其樓地板面積小於五百平方公尺。</td> </tr> <tr> <td></td> <td>不含營業廳之下列場所: 金融機構、證券交易場所、金融保險機構、證券公司(證券經紀業、期貨經紀業)、票券金融機構</td> <td>面臨十二公尺以上道路, 地面第一層(得含夾層)至第三層, 其樓地板面積小於五百平方公尺, 並應有獨立之出入口。</td> </tr> <tr> <td>G3</td> <td>捐血中心、理髮場所(未將場所加以區隔且非包廂式為人理髮之場所)、洗衣店、店舖、當舖、一般零售場所、日常用品零售場所、便利商店</td> <td>地面第一層(得含夾層), 其樓地板面積小於二百平方公尺。</td> </tr> <tr> <td></td> <td>診所、醫事技術機構、心理治療所、心理諮詢所</td> <td>地面各層, 其樓地板面積小於五百平方公尺。</td> </tr> <tr> <td></td> <td>餐廳、飲食店、飲料店(無陪侍提供非酒精飲料服務之場所, 包括茶藝館、咖啡店、水果店及冷飲店)</td> <td>地面第一層(得含夾層)、第二層, 其樓地板面積小於三百平方公尺。</td> </tr> <tr> <td></td> <td>機車修理場(限手工)</td> <td>面臨十二公尺以上道路, 地面第一層(得含夾層), 其樓地板面積小於二百平方公尺</td> </tr> </tbody> </table>		使用類組	使用項目	規模	C1	汽車修理場(車輛修理場所、修車廠、修理場)	面臨十二公尺以上道路, 地面第一層(得含夾層), 其樓地板面積小於二百平方公尺	C2	洗車場、汽車商場(出租汽車、計程車營業站)	面臨十二公尺以上道路, 地面第一層(得含夾層), 其樓地板面積小於二百平方公尺	D1	資訊休閒服務場所(提供場所及電腦設備, 供人透過電腦連線擷取網路上資源或利用電腦功能以磁碟、光碟供人使用之場所)	面臨六公尺以上道路, 地面第一層(得含夾層), 其樓地板面積小於二百平方公尺	D2	社區(村里)活動中心	地面第一層, 其樓地板面積小於二百平方公尺	D5	文康機構、兒童課後照顧服務中心	地面第一層(得含夾層)、第二層, 其樓地板面積小於二百平方公尺		補習班、訓練班	地面第一層(得含夾層)、第二層, 其樓地板面積小於二百平方公尺(不得小於三十平方公尺)	F2	身心障礙福利機構(全日型住宿機構、日間服務機構)、身心障礙者職業訓練機構	地面第一層(得含夾層)至第三層, 其樓地板面積小於二百平方公尺	F3	幼兒園、早期療育機構	地面第一層(得含夾層)、第二層, 其樓地板面積小於二百平方公尺		托嬰中心	地面第一層(得含夾層)、第二層, 須另有獨立之出入口不得與四樓(含)以上之住宅使用共用出入口, 其樓地板面積小於二百平方公尺(不得小於六十平方公尺)	G2	一般事務所、自由職業事務所、辦公室(廳)、旅遊及運輸業之辦公室、投資顧問辦公室、居家護理機構(非收住式機構僅供外展性居家護理服務)	地面第一層(得含夾層)至第十四層, 其樓地板面積小於五百平方公尺。		不含營業廳之下列場所: 電信局(公司)、郵局、自來水及電力公司	地面第一層(得含夾層)至第十四層, 其樓地板面積小於五百平方公尺。		不含營業廳之下列場所: 金融機構、證券交易場所、金融保險機構、證券公司(證券經紀業、期貨經紀業)、票券金融機構	面臨十二公尺以上道路, 地面第一層(得含夾層)至第三層, 其樓地板面積小於五百平方公尺, 並應有獨立之出入口。	G3	捐血中心、理髮場所(未將場所加以區隔且非包廂式為人理髮之場所)、洗衣店、店舖、當舖、一般零售場所、日常用品零售場所、便利商店	地面第一層(得含夾層), 其樓地板面積小於二百平方公尺。		診所、醫事技術機構、心理治療所、心理諮詢所	地面各層, 其樓地板面積小於五百平方公尺。		餐廳、飲食店、飲料店(無陪侍提供非酒精飲料服務之場所, 包括茶藝館、咖啡店、水果店及冷飲店)	地面第一層(得含夾層)、第二層, 其樓地板面積小於三百平方公尺。		機車修理場(限手工)	面臨十二公尺以上道路, 地面第一層(得含夾層), 其樓地板面積小於二百平方公尺
使用類組	使用項目	規模																																																			
C1	汽車修理場(車輛修理場所、修車廠、修理場)	面臨十二公尺以上道路, 地面第一層(得含夾層), 其樓地板面積小於二百平方公尺																																																			
C2	洗車場、汽車商場(出租汽車、計程車營業站)	面臨十二公尺以上道路, 地面第一層(得含夾層), 其樓地板面積小於二百平方公尺																																																			
D1	資訊休閒服務場所(提供場所及電腦設備, 供人透過電腦連線擷取網路上資源或利用電腦功能以磁碟、光碟供人使用之場所)	面臨六公尺以上道路, 地面第一層(得含夾層), 其樓地板面積小於二百平方公尺																																																			
D2	社區(村里)活動中心	地面第一層, 其樓地板面積小於二百平方公尺																																																			
D5	文康機構、兒童課後照顧服務中心	地面第一層(得含夾層)、第二層, 其樓地板面積小於二百平方公尺																																																			
	補習班、訓練班	地面第一層(得含夾層)、第二層, 其樓地板面積小於二百平方公尺(不得小於三十平方公尺)																																																			
F2	身心障礙福利機構(全日型住宿機構、日間服務機構)、身心障礙者職業訓練機構	地面第一層(得含夾層)至第三層, 其樓地板面積小於二百平方公尺																																																			
F3	幼兒園、早期療育機構	地面第一層(得含夾層)、第二層, 其樓地板面積小於二百平方公尺																																																			
	托嬰中心	地面第一層(得含夾層)、第二層, 須另有獨立之出入口不得與四樓(含)以上之住宅使用共用出入口, 其樓地板面積小於二百平方公尺(不得小於六十平方公尺)																																																			
G2	一般事務所、自由職業事務所、辦公室(廳)、旅遊及運輸業之辦公室、投資顧問辦公室、居家護理機構(非收住式機構僅供外展性居家護理服務)	地面第一層(得含夾層)至第十四層, 其樓地板面積小於五百平方公尺。																																																			
	不含營業廳之下列場所: 電信局(公司)、郵局、自來水及電力公司	地面第一層(得含夾層)至第十四層, 其樓地板面積小於五百平方公尺。																																																			
	不含營業廳之下列場所: 金融機構、證券交易場所、金融保險機構、證券公司(證券經紀業、期貨經紀業)、票券金融機構	面臨十二公尺以上道路, 地面第一層(得含夾層)至第三層, 其樓地板面積小於五百平方公尺, 並應有獨立之出入口。																																																			
G3	捐血中心、理髮場所(未將場所加以區隔且非包廂式為人理髮之場所)、洗衣店、店舖、當舖、一般零售場所、日常用品零售場所、便利商店	地面第一層(得含夾層), 其樓地板面積小於二百平方公尺。																																																			
	診所、醫事技術機構、心理治療所、心理諮詢所	地面各層, 其樓地板面積小於五百平方公尺。																																																			
	餐廳、飲食店、飲料店(無陪侍提供非酒精飲料服務之場所, 包括茶藝館、咖啡店、水果店及冷飲店)	地面第一層(得含夾層)、第二層, 其樓地板面積小於三百平方公尺。																																																			
	機車修理場(限手工)	面臨十二公尺以上道路, 地面第一層(得含夾層), 其樓地板面積小於二百平方公尺																																																			

使用類組	使用項目	規模
H1	護理之家機構(一般護理之家、產後護理機構、老人福利機構(安養型、養護型、長期照護型、失智照顧型)、居家護理機構(機構內設有短期收住或住宿式服務場所)	地面第一層(得含夾層)、第二層, 其樓地板面積小於三百平方公尺。
	社區式長期照顧服務機構(日間照顧、團體家屋、小規模多機能)	地面第一層(得含夾層), 其樓地板面積小於三百平方公尺, 地面第二層, 其樓地板面積小於二百平方公尺。
	社區式日間照顧及重建服務、社區式身心障礙者日間服務	地面各層, 其樓地板面積小於五百平方公尺。
H2	住宅、集合住宅(住宅至少應有一居室之窗可直接獲得日照)	地面第一層(得含夾層)至第十五層, 其樓地板面積小於三百平方公尺。
	社區式服務(日間照顧、團體家屋及小規模多機能服務)之長期照顧服務機構、小型社區式日間照顧及重建服務、小型社區式身心障礙者日間服務	地面第一層(得含夾層), 其樓地板面積小於三百平方公尺, 地面第二層, 其樓地板面積小於二百平方公尺, 且樓梯寬度一點二公尺以上。
	身心障礙者社區居住服務場所	地面各層, 其樓地板面積小於五百平方公尺。
<p>※ 捷運系統用地依據該土地用途管制要點之規定, 敘明其使用組別得依都市計畫法新北市施行細則有關商業區之管制及其他辦理, 符合之使用類組中之使用項目及規模者, 免變更使用執照。</p>		
使用類組	使用項目	規模
C1	汽車修理場(車輛修理場所、修車廠、修理場)	地面第一層(得含夾層), 其樓地板面積小於二百平方公尺
C2	洗車場、汽車商場(出租汽車、計程車營業站)	地面第一層(得含夾層), 其樓地板面積小於二百平方公尺
D1	資訊休閒服務場所(提供場所及電腦設備, 供人透過電腦連線擷取網路上資源或利用電腦功能以磁碟、光碟供人使用之場所)	面臨六公尺以上道路, 地面第一層(得含夾層), 其樓地板面積小於二百平方公尺
D2	社區(村里)活動中心	地面第一層, 其樓地板面積小於二百平方公尺
D5	文康機構、兒童課後照顧服務中心	地面第一層(得含夾層)、第二層, 其樓地板面積小於二百平方公尺
	補習班、訓練班	地面第一層(得含夾層)、第二層, 其樓地板面積小於二百平方公尺(不得小於三十平方公尺)
F2	身心障礙福利機構(全日型住宿機構、日間服務機構)、身心障礙者職業訓練機構	地面第一層(得含夾層)至第三層, 其樓地板面積小於二百平方公尺
F3	幼兒園、早期療育機構	地面第一層(得含夾層)、第二層, 其樓地板面積小於二百平方公尺
	托嬰中心	地面第一層(得含夾層)、第二層, 須另有獨立之出入口不得與四樓(含)以上之住宅使用共用出入口, 其樓地板面積小於二百平方公尺(不得小於六十平方公尺)
G2	一般事務所、自由職業事務所、辦公室(廳)、旅遊及運輸業辦公室、投資顧問辦公室、居家護理機構(非收住式機構僅供外展性居家護理服務)	地面第一層(得含夾層)至第十四層, 其樓地板面積小於五百平方公尺
	不含營業廳之下列場所: 金融機構、證券交易場所、金融保險機構、證券公司(證券經紀業、期貨經紀業)、票券金融機構	地面第一層(得含夾層)至第十四層, 其樓地板面積小於五百平方公尺

使用類組	使用項目	規模
D5	社區教育設施(才藝教學)	地面第一層(得含夾層)、第二層, 其樓地板面積小於二百平方公尺
	社區教育設施(營業性補習班)	地面第一層(得含夾層)、第二層, 其樓地板面積小於二百平方公尺(不得小於三十平方公尺)
F3	幼兒園	地面第一層(得含夾層)、第二層, 其樓地板面積小於二百平方公尺
G2	事務所或工商服務業	地面第一層(得含夾層)至第十四層, 其樓地板面積小於二百平方公尺
G3	診所、心理治療所、心理諮詢所、醫事技術機構	地面各層, 其樓地板面積小於五百平方公尺
	日用品零售或服務業	地面第一層(得含夾層)及地下一層, 其樓地板面積小於二百平方公尺
	一般零售或服務業(超級市場、茶藝館、茶室除外)	地面第一層(得含夾層), 其樓地板面積小於二百平方公尺
	機車修理場(限手工)	地面第一層(得含夾層), 其樓地板面積小於二百平方公尺
<p>※ 1、除做工廠、廠房附屬空間使用外, 其餘項目應取得新北市政府經濟發展局核准之總量管制文件。 2、甲、乙種工業區使用項目除應符合『新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地用途管制要點』之規定, 亦須符合該要點附表中使用面積、使用細目、使用條件等規定。</p>		
使用類組	使用項目	規模
C1	工廠	地面第一層(得含夾層)、第二層, 其樓地板面積小於三百平方公尺(不得小於一百五十平方公尺)
C2	工廠	地面各層, 其樓地板面積小於三百平方公尺(不得小於一百五十平方公尺)
F2	身心障礙福利機構(全日型住宿機構、日間服務機構)、身心障礙者職業訓練機構	地面第一層、第二層, 其樓地板面積小於二百平方公尺(不得小於一百五十平方公尺)
F3	社會福利設施(幼兒園)	地面第一層、第二層, 其樓地板面積小於二百平方公尺(不得小於一百五十平方公尺)
	托嬰中心	地面第一層(得含夾層)、第二層, 須另有獨立之出入口不得與四樓(含)以上之住宅使用共用出入口, 其樓地板面積小於二百平方公尺(不得小於六十平方公尺)
G3	醫療保健設施(診所)、心理治療所、心理諮詢所	地面各層, 其樓地板面積小於五百平方公尺
H1	社區式長期照顧服務機構(日間照顧、團體家屋、小規模多機能)	地面第一層(得含夾層), 其樓地板面積小於三百平方公尺, 地面第二層, 其樓地板面積小於二百平方公尺
	老人福利機構(安養型、養護型、長期照護型、失智照顧型)	地面第一層、第二層, 其樓地板面積小於二百平方公尺(不得小於一百五十平方公尺)
	社區式日間照顧及重建服務、社區式身心障礙者日間服務	地面各層, 其樓地板面積小於五百平方公尺
H2	社區式服務(日間照顧、團體家屋及小規模多機能服務)之長期照顧服務機構、小型社區式日間照顧及重建服務、小型社區式身心障礙者日間服務	地面第一層(得含夾層), 其樓地板面積小於三百平方公尺, 地面第二層, 其樓地板面積小於二百平方公尺, 且樓梯寬度一點二公尺以上
	身心障礙者社區居住服務場所	地面各層, 其樓地板面積小於五百平方公尺
-	經建築師檢討符合建築技術規則建築設計施工編第十四章-工廠類建築物專章規定, 且樓地板面積小於三百平方公尺之廠房附屬空間。	
屬政府開發之工業區(土)	<p>※ 1、除做廠房附屬空間使用外, 其餘項目應取得新北市政府經濟發展局核准之總量管制文件。 2、政府開發之工業區應符合『都市計畫法新北市施行細則』及『新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地用途管制要點』之</p>	

## 二. 建築物變更使用執照概念說明

1 照說明及流程(6/12)  
、  
一  
定  
規  
模  
以  
下  
免  
辦  
理  
變  
更  
使  
用  
執

### 免變-用途變更注意事項

- 依免變要點申請使用類組變更時，需繳回前一次一定規模以下變更使用執照存根，並依建築物最後一次變更使用執照核准之類組為準。(倘未繳回或遺失，應登報遺失(不限報別，惟須全國版)，一週後再至本局申請。)
- 本附表不適用於停車空間、機電設備空間、防空避難設備、自用儲藏室(未計容積樓地板面積)等相關類似空間之專有或共用部分空間變更用途使用。
- 本要點所稱之建築物，係已領得使用執照、部分使用執照或變更使用執照或具有同等效力之證明文件。
- 變更時特別注意區劃(如申請建築物權利文件為1、2F，室內有直通梯，但民眾如只想申請1F用途變更，應注意2F區劃是否分開)。

# 二. 建築物變更使用執照概念說明

1 照說明及流程(7/12)  
一定規模以下免辦理變更使用執照

新北市政府辦理建築物一定規模以下變更使用執照申請書

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變更使用執照要點規定辦理。  
2. 下列建築物逕依法令規定檢附權利證明文件、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】 簽章  
【電話】  
【身分證統一編號】  
【通訊處】

2. 建築物所有權人(同申請人者此項免填)  
【姓名】 簽章  
【電話】  
【身分證統一編號】  
【通訊處】

3. 受託人  
【姓名】 簽章  
【電話】  
【身分證統一編號】  
【通訊處】

4. 申請概要  
【所屬行政區】 【郵遞區號】  
【土地使用分區或編定用地】 區( ) 用地( )  
【地號】 段 小段 號等 案  
【地址】 新北市 區

5. 使用執照項目變更事項  
【原有面積】 【申請面積】  
【原使用項目】 【申請使用項目】

6. 原使用執照字號 字第 號

7. 變更使用說明  供公眾使用建築物  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】 簽章處(※本人業已查核並具領執照證明無誤) (簽章)

用途免變申請書

建築物在一定規模以下之使用類組變更，符合本要點附表規定申請免

辦理變更使用執照者，申請人應檢具下列文件：

- 申請人(申請人)之身分證正反面影本二份
- 建築物一定規模以下變更使用執照申請書二份  
[下載網址:新北市政府工務局/主題專區/法令專區/建築執照管理類/市頒法規/變更使用相關法令/新北市建築物一定規模以下免辦理變更使用執照要點/使用類組變更申請書等]  
[https://www.publicwork.ntpc.gov.tw/home\\_esp?id=4efad84c5651a0bc&ac\\_t=be4f48068b2b0031&dataserno=23a761be16cfd5a0bd12d0e1735fd](https://www.publicwork.ntpc.gov.tw/home_esp?id=4efad84c5651a0bc&ac_t=be4f48068b2b0031&dataserno=23a761be16cfd5a0bd12d0e1735fd)
- 建築物變更使用同意書二份[申請人與建物所有權人同一者免附]  
[下載網址:新北市政府工務局/主題專區/法令專區/建築執照管理類/市頒法規/變更使用相關法令/新北市建築物一定規模以下免辦理變更使用執照要點/使用類組變更申請書等]  
[https://www.publicwork.ntpc.gov.tw/home\\_esp?id=4efad84c5651a0bc&ac\\_t=be4f48068b2b0031&dataserno=23a761be16cfd5a0bd12d0e1735fd](https://www.publicwork.ntpc.gov.tw/home_esp?id=4efad84c5651a0bc&ac_t=be4f48068b2b0031&dataserno=23a761be16cfd5a0bd12d0e1735fd)
- 都市計畫土地檢附分區證明二份  
[須地籍圖謄本 1 份，請逕洽 1 樓聯合服務中心、或逕洽各地政事務所申請後，再逕洽土地所在之公所申請]
- 非都市土地、重劃土地，應檢附土地登記(地號全部)第一類謄本二份  
[請逕洽 1 樓聯合服務中心;或逕洽各地政事務所申請]
- 建築物使用執照、部份使用執照、變更使用執照存根聯二份  
[請逕洽 1 樓市政大樓 1 樓聯合服務中心申請]
- 最近 3 個月之建築物登記(建號全部)第一類謄本二份及建物測量成果圖二份  
[請逕洽 1 樓市政大樓 1 樓聯合服務中心;或逕洽各地政事務所申請]
- 建築物原領使用執照(或部份使用執照)、最後一次變更使用執照竣工圖之堂層平面、地面一層平面、位置(配置)圖(含面積計算表)二份  
[請攜帶所有權人印章、身分證影本(代辦者亦同)及權利證明，逕洽市政大樓 5 樓施工科 35 號櫃檯申請;電話:(02)29603456 分機 5793]  
[另建議多備 1 份堂層平面圖，以備室內裝修審查機構查核使用]
- 門牌整編證明 [未涉門牌整編者免附][應檢視執照上載示與現況門牌相符否;如不相符，應逕洽各戶政事務所申請]

用途免變應備文件

新北市政府一定規模以下變更使用執照

申請人 姓名 住址 申請人住址

使用分區 使用分區

申請地址 建築物門牌

地點地號 座落地號

變更項目	樓層別	原有面積 (M <sup>2</sup> )	申請面積 (M <sup>2</sup> )	原使用項目	申請使用項目	備註
第 1 層	151.35	151.35	一般事務所 (G2)	一般事務所 (G3)		
以下空白						

變更項目概要

說明  供公眾使用建築物  非供公眾使用建築物

原使用執照字號 使照、建照號碼 核准日期 核准日期

上列變更准予給照 上給 呂學園 收執

注意  
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。  
6. 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

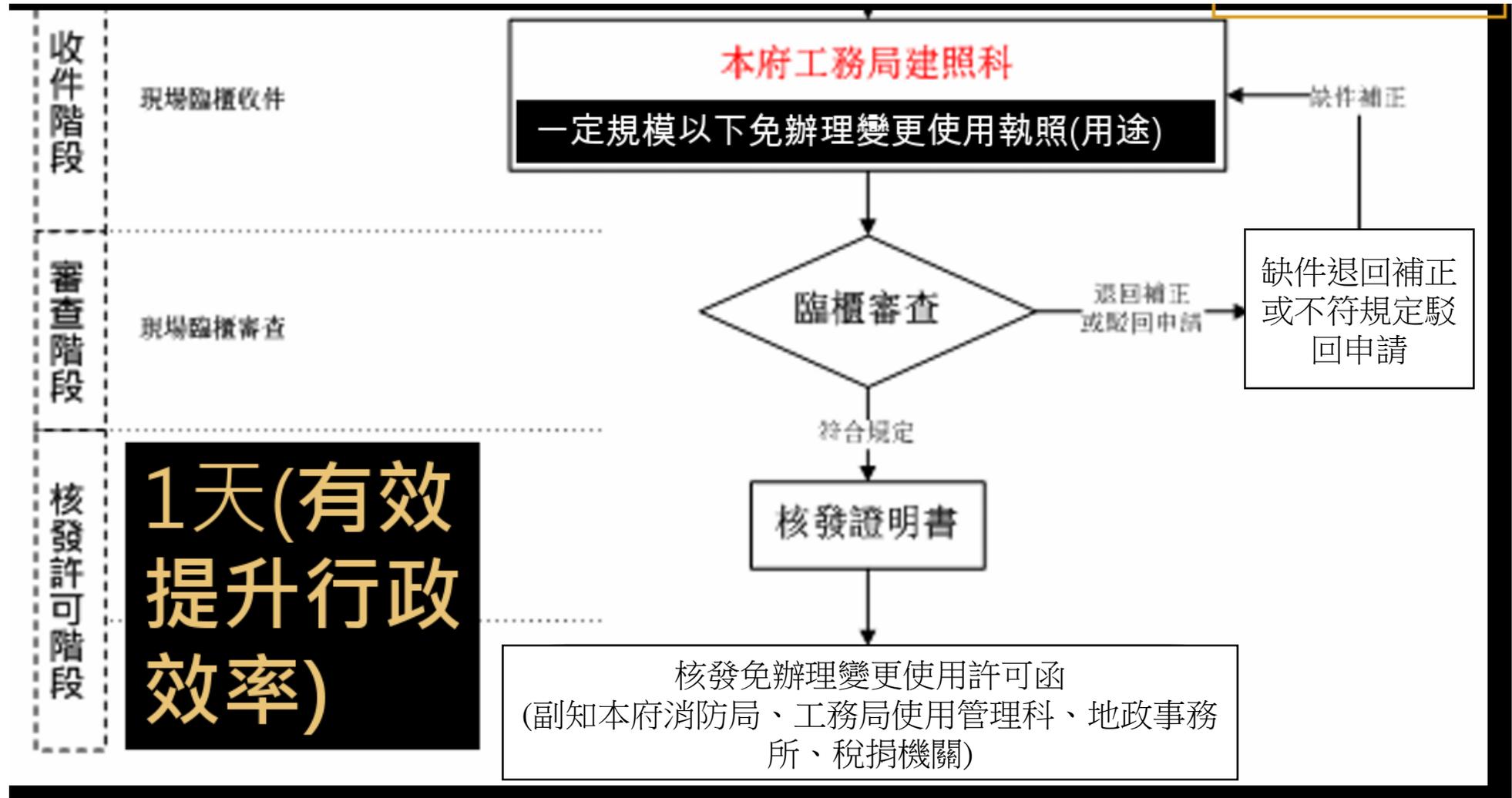
附註  
1. 本申請書須用藍色或黑色鋼珠筆填寫，工務局存查二份。  
2. 本申請書須用各項文字由申請人自填，如發現非申請人填寫或修改字跡或塗抹者，將視為廢紙，請重新填寫。

號碼: 核准免變號碼

用途免變核准證明

# 二. 建築物變更使用執照概念說明

1 照說明及流程(8/12)  
一定規模以下免辦理變更使用執照



用途免變審查流程圖

## 二. 建築物變更使用執照概念說明

1 照說明及流程(9/12)  
、一定規模以下免辦理變更使用執

### 免變-構造變更

附表二、建造行為以外之構造變更：

- (一) 樑穿孔。
- (二) 梯級變更。
- (三) 非安全梯之樓梯變更。
- (四) 專有部分之樓地板變更。

附表三、建築物其他使用與原核定不合之變更：

- (一) 綠化設施變更。
- (二) 分戶牆變更。
- (三) 總樓層數在七層以下建築物之外牆變更。
- (四) 原領使用執照核定之屋頂避難平臺變更。
- (五) 停車空間、昇降設備等變更。

# 二. 建築物變更使用執照概念說明

1 照說明及流程(10/12)  
一定規模以下免辦理變更使用執

附表二 一定規模以下建築物變更項目及申請程序對照表

變更主要項目	變更項目	適用建築物	申請程序	備註
建造行為以外之構造變更	因設備管線穿孔面積未達八吋 x 八吋(需經樓地板上下方之區分所有權人同意)	全部	○	應符合本要點相關規定
	墊高未達十公分且單位體積重量小於二千三百公斤/立方公尺,其面積在申請範圍十分之一以下,且面積合計在五平方公尺以下者。		○	
梯級變更。	●			
非安全梯之樓梯變更。	●			
主要構造	申請專有部分之樓地板變更,該戶(該層)變更樓地板面積合計在一百平方公尺以下,且在該戶(該層)總樓地板面積二分之一以下者。	全部	●	應符合本要點相關規定
	結構補強。		●	
	樑開口或穿孔等變更未達構件單元斷面積五分之一以上者。	全部	●	應符合本要點相關規定

說明：一、「●」表示申請人應備齊規定文件,送本局審查同意後,始得為之。  
二、「○」表示免送本局審查同意。(若涉及公寓大廈規約或區分所有權人會議認定屬共用部分之重大修繕或改良者,仍應依公寓大廈管理條例第十一條第一項規定辦理)

附表三 一定規模以下建築物變更項目及申請程序對照表

變更主要項目	變更項目	適用建築物	申請程序	備註	
建築物其他使用與原核定使用不合之變更	防火區劃	以強化長期照顧機構公共安全推動方案之案件為限	○	應符合建築技術規則建築設計施工編第七十九條規定	
	防火避難設施	原領使用執照核定之屋頂避難平臺變更為屋頂平臺。	●	應符合建築技術規則建築設計施工編第九十九條規定	
	綠化設施	綠化設施面積調整。	全部	●	應符合本要點相關規定
		法定空地增設台電核准之配電場所在十五平方公尺以下,導致原核准綠化設施變更。(變更後總綠化設施面積仍應大於法定綠化設施面積)		○	
	分戶牆	分戶牆變更。	全部	●	
	戶外階梯	法定空地設置戶外階梯或無障礙坡道,突出基地地面高度未超過一點二公尺,未涉及水土保持、都市設計審議、開放空間審查及綠化設施變更等。	○	○	應符合建築技術規則建築設計施工編第33條規定 經「公共建築物無障礙設施改善諮詢及審查小組」審查通過或符合建築物無障礙設施設計規範
	無障礙坡道				
	外牆	總樓層數在七層以下建築物之外牆開口、穿孔變更	全部	●	應符合本要點相關規定
		建築物之外牆開口及穿孔因設備管線穿孔變更面積未達八吋 x 八吋、口徑八吋;或僅變更門窗型式,開口位置及面積範圍不變。		○	應符合本要點相關規定

停車空間	八十四年六月二十八日公寓大廈管理條例發布前,總樓層數在五層以下建築物,外牆開口及穿孔(非承重牆或剪力牆)	○	應符合建築技術規則建築設計施工編第四十五條及第一一十條規定	
	附設於建築物之自設汽(機)車停車位數量增加	全部	○	應符合建築技術規則建築設計施工編第五十九條至第六十二條規定
	減少自設汽(機)車停車位(不涉及容積樓地板面積變更)		○	
	原有停車位方向、位置變更(不涉及車道、容積樓地板面積變更)		○	
	建築基地法定空地汽(機)車停車位之位置調整,或增設五部以下自設汽(機)車停車位。		○	
減少自設停車位之機械停車設備拆除(以組為單位,不涉及容積樓地板面積變更)	全部	○		
昇降設備	不變更建築結構體且機種之設計載重未增加,並符合速度安全標準之變更	全部	○	應符合建築物昇降設備設置及檢查管理辦法規定

說明：一、「●」表示申請人應備齊規定文件,送本局審查同意後,始得為之。  
二、「○」表示免送本局審查同意。(若涉及公寓大廈規約或區分所有權人會議認定屬共用部分之重大修繕或改良者,仍應依公寓大廈管理條例第十一條第一項規定辦理)  
三、原有停車位方向、位置變更,以前次核准圖說為基準,位置變更以一個車格範圍為限。  
四、有關減少自設停車位之機械停車設備應檢附建築師簽證切結書(簽證內容包含:變更車位非屬法定停車位、停車獎勵車位、不涉及容積樓地板面積變更、符合建築技術規則建築設計施工編第五十九條至第六十二條規定及第一一四條第二款第三目、不影響其他機械停車設備之安全及使用等)、設備拆除照片向本局使用管理科備查。

# 二. 建築物變更使用執照概念說明

1 照說明及流程(11/12)  
 1 一定規模以下免辦理變更使用執照

**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許可申請書**

下列建築物「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」第八、九、十條規定，業經建築師、相關專業工程技師或各項設備專業技師監造及簽章負責，並檢用相關證明文件，請准予辦理免辦理變更使用執照許可。

申請人：  
 新北市政府工務局

【查、檢附件及申請表之應備基本資料】

檢附文件 (依序排列)	1. 建築物使用執照存摺、部分使用執照存摺、變更使用執照存摺。 2. 建築師或專業技師之簽章、印信及執照影本。 3. 建築物登記第一類(或第二類)謄本(建築全套)及建物測量成果圖。(若於期限三個月內)。 4. 建築物使用執照、部分使用執照、免檢一次變更使用執照竣工圖及當層平面圖、地面一層平面圖、位置(配置)圖。 5. 建築師簽證。 6. 建築師簽證設計圖說(四份)。 7. 建築師專業工程技師或各項設備專業技師簽證設計圖說(四份)。 8. 建築師監造證明書。 9. 印信鑄製證明書。(本局門牌號碼者免附)。 10. 相關專業工程技師簽證。 11. 各項設備專業技師簽證。 12. 該區所有權人會議決議同意書或檢附該項建築物區內所有權人同意書。 13. 變更使用執照開闢空間、水保設施、結構外審、環境影響評估、都市設計審議、原認可之防火避難綜合檢討報告書或建築物防火避難性能設計計畫書說明書。 14. 非屬法定停車位及停車獎勵車位切結書。 15. 檢附新北市政府都市設計審議會同意通過之證明文件。 16. 1. 文件 1、2、4、5、8、9 為必檢附件文件。 17. 2. 有印信者，複檢表應加檢申請變更執照許可。 18. 檢附：			
使用執照字號	( ) 樓字號 號			
建築執照字號	( ) 樓字號 號			
坐落地點	區別： 號別： 號			
申請變更事項				
【查、申請表之應備基本資料】				
申請案號	申請變更事項	原有面積 (m <sup>2</sup> )	申請面積 (m <sup>2</sup> )	備註
(以 下 單 位)				
姓名或法人名稱	身分證字號			
清完負責人姓名	統一編號			
連絡地址	連絡電話			
(簽章)				
【查、檢相關專業工程技師基本資料】				
建築師事務所	建築師姓名	建築師字號		
負責人姓名	身分證字號	連絡電話		
事務所地址				
(簽章)				
【查、檢相關專業工程技師基本資料】				
事務所名稱	相關專業工程技師姓名	相關專業工程技師字號		
負責人姓名	身分證字號	連絡電話		
事務所地址				
(簽章)				

- 應備文件檢核**
1. 建築物免辦理變更使用執照許可簽證表
  2. 建築物免辦理變更使用執照建築師簽證表
  3. 建築物結構與設備專業技師簽證表
  4. 監造證明書
  5. 無涉及原核准開放空間、水保設施、結構外審、環境影響評估、都市設計審議、原認可之防火避難綜合檢討報告書或建築物防火避難性能設計計畫書說明書
  6. 非屬「法定停車位」及「停車獎勵車位」切結書
  7. 建築物變更使用同意書
  8. 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證明、許可委託書
  9. 歷次變更紀錄切結書
- 申請建築物基本資料  
 申請人身分基本資料  
 簽證建築師資料 & 簽證相關工程技師資料

構造免變申請書

建築物一定規模以下變更使用執照許可查證表

【查、設計建築師、相關專業工程技師、各項設備專業技師基本資料】 報表日期： 年 月 日

申請地址		聯絡電話	
建築師事務所		開業證書或登記證字號	
簽證人員姓名		開業證書或登記證字號	
事務所名稱		聯絡電話	
簽證人員姓名		開業證書或登記證字號	
事務所名稱		聯絡電話	
簽證人員姓名		開業證書或登記證字號	

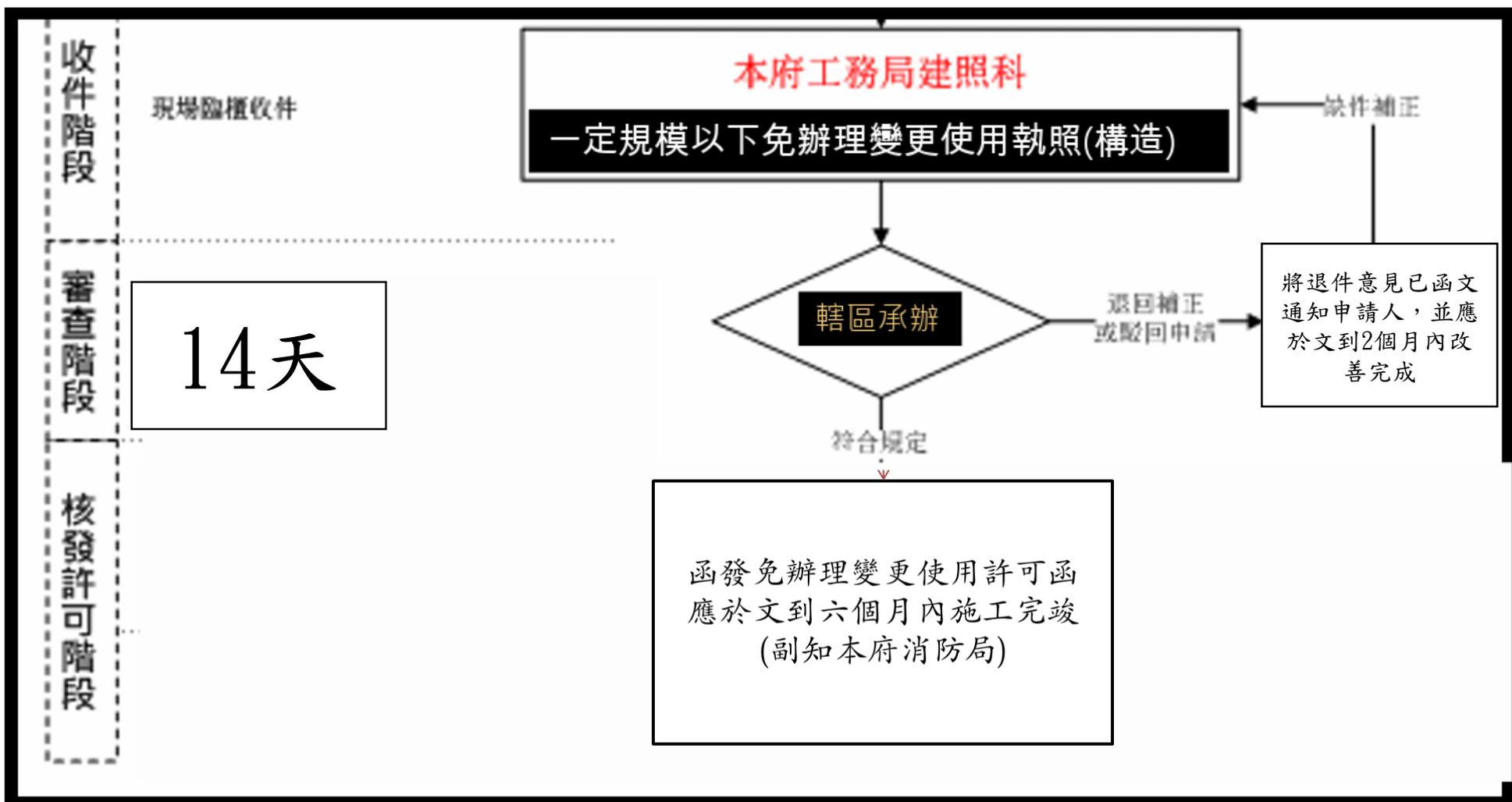
【查、簽證內容】  
 註：簽證人員應就表列項目之「審查結果」及「說明」欄項內填選適當條件後劃註「」符號。

項次	項目	審查結果	說明
1	建築物權利證明文件	<input type="checkbox"/> 符合	建物登記第一類謄本(全部)及建物測量成果圖，應檢附正本，有效期限為三個月。 <input type="checkbox"/> 申請人非建築物所有權人，檢附建築物使用權同意書。
2	防火避難設施	<input type="checkbox"/> 免審查 <input type="checkbox"/> 符合	涉及防火避難設施之變更，經檢討符合規定。 其他：_____
3	主要構造	<input type="checkbox"/> 免審查 <input type="checkbox"/> 符合	涉及主要構造之更動，經檢討符合規定。 其他：_____
4	防火區劃	<input type="checkbox"/> 免審查 <input type="checkbox"/> 符合	涉及防火區劃之更動，經檢討符合規定。 其他：_____
5	公寓大廈共用部分	<input type="checkbox"/> 免審查 <input type="checkbox"/> 符合	本案變更使用行為涉及公寓大廈共用部分之更動。 本案變更使用行為涉及公寓大廈共用部分之更動，但合於下列方式之辦理： <input type="checkbox"/> 檢附符合公寓大廈管理條例第二十九條規定之區分所有權人會議決議或取得具有同等效力之文件。 <input type="checkbox"/> 本案係 84.06.28 公寓大廈管理條例公布施行前即已變更為現況，檢附現況照片及建築物所有權人切結書。 其他：_____
6	平面停車位數量變更	<input type="checkbox"/> 免審查 <input type="checkbox"/> 符合	建築物之平面停車位數量變更，經檢討不違反建築技術規則建築設計施工編第六十條、第六十一條及第一百十四條第二款第三目規定。 其他：_____
7	綠化設施變更	<input type="checkbox"/> 免審查 <input type="checkbox"/> 符合	涉及綠化設施變更之變更，經檢討符合規定。 其他：_____
	室內裝修改變空間行為	<input type="checkbox"/> 免審查 <input type="checkbox"/> 符合	因室內裝修改變空間行為，造成步行距離、走廊寬度及構造之變更，經檢討符合規定。 其他：_____
	分戶牆變更	<input type="checkbox"/> 免審查 <input type="checkbox"/> 符合	分戶牆變更，經檢討符合規定。 其他：_____
	總樓層數在七層以下建築物之外牆變更	<input type="checkbox"/> 免審查 <input type="checkbox"/> 符合	建築物之外牆變更，經檢討符合規定。 其他：_____

構造免變簽證表

# 二. 建築物變更使用執照概念說明

4 照說明及流程(12/12)  
、一定規模以下免辦理變更使用執照



構造免變審查流程圖

## 二. 建築物變更使用執照概念說明

### 2、 變 更 使 用 執 照 ( 1 / 2 )

### 為何要辦變更使用執照?

- 變更使用：**建築物取得使用執照後，基於使用上的需求，而有與原核准圖說不合之變更行為時（例：用途變更或構造變更等），應辦理變更使用。**
- 按建築法第73條第2項：建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第九條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限

### 用途變更

- C2廠房變更為G2辦公室、H2住宅變更為G3店舖、D5補習班。
- 因應少子化，校園空間宿舍再利用(D4學校變更為F3托嬰中心、幼兒園)。

### 構造變更

- 結構補強/昇降設備變更(電梯、電扶梯)/主要構造變更(柱、梁、樓地板)/外牆變更/防火區劃變更

## 二. 建築物變更使用執照概念說明

### 2、變更使用執照(1/2)

建築物使用類組及變更使用辦法(俗稱:變使辦法)。

- 由建築法第73條第4項:建築物之使用類組、變更使用之條件及程序等事項之辦法,授權中央主管建築機關定之。

先決條件:(變使辦法第3條)

- 建築物變更使用應符合都市計畫土地使用分區管制或非都市土地使用管制之容許使用項目規定。  
(土管位階>建管位階)

申請範圍:(變使辦法第5條)

- 以整層為單位或以具有一小時防火時效之防火牆或防火門窗區劃為申請範圍。

權利證明文件:(新北建管規則第29條)

- 應檢附變更部分權利證明文件;公設變更須取得該建號所有權人全部同意。

檢討項目:(變使辦法第3條)

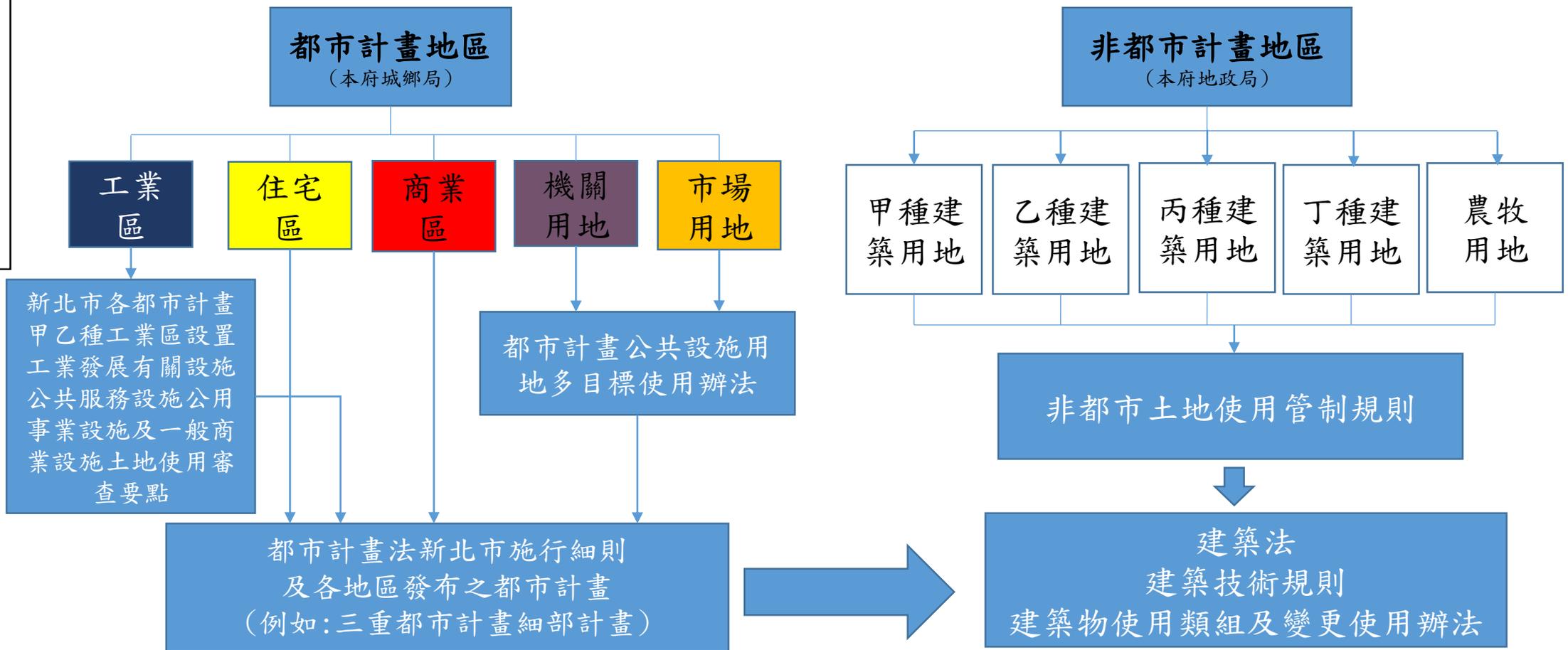
- 應依建築物變更使用類組規定項目檢討標準表逐項檢討。

# 二. 建築物變更使用執照概念說明

## 3、先決條件(用途)

### 先決條件(用途)

變使辦法第3條：  
建築物變更使用類組時，除應符合都市計畫土地使用分區管制或非都市土地使用管制之容許使用項目規定外，並應依建築物變更使用原則表辦理。



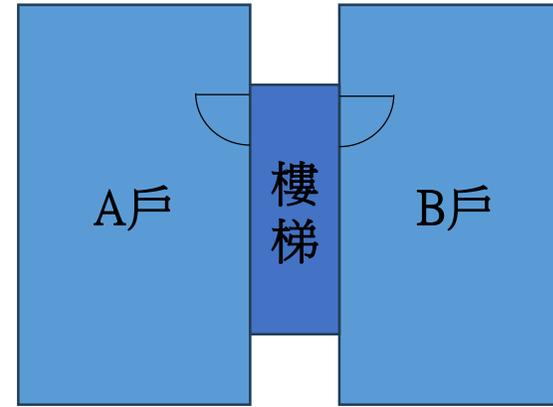
## 二. 建築物變更使用執照概念說明

### 4、建築物變更使用申請範圍

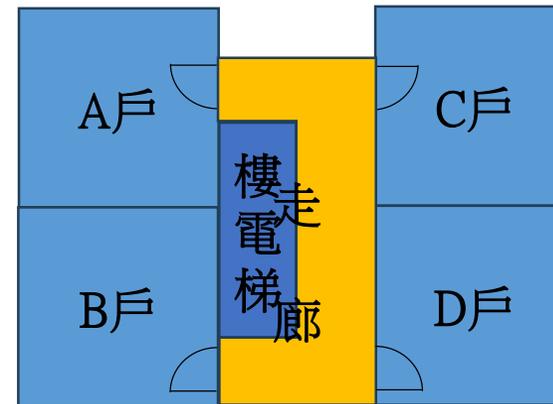
變使辦法第5條：

建築物變更使用類組，應以整層為之。但不妨害或破壞其他未變更使用部分之防火避難設施且符合下列情形之一者，得以該樓層局部範圍變更使用：

- 一、變更範圍直接連接直通樓梯、梯廳或屋外，且以具有一小時以上防火時效之牆壁、樓板、防火門窗等防火構造及設備區劃分隔，其防火設備並應具有一小時以上之阻熱性。
- 二、變更範圍以符合建築技術規則建築設計施工編第九十二條規定之走廊連接直通樓梯或屋外，且開向走廊之開口以具有一小時以上防火時效之防火門窗等防火設備區劃分隔，其防火設備並應具有一小時以上之阻熱性。



第一款



第二款

# 二. 建築物變更使用執照概念說明

## 5、變更使用執照檢討項目(1/2)

第三條附表三修正規定  
附表三、建築物變更使用原則表

原使用類別、組別	A					B					C					D					E				F				G			H		I
	1	2	1	2	3	4	1	2	1	2	3	4	1	2	1	2	3	4	5	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	1	2		
公共集會類 (A類)	A-1	☆	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎	
	A-2	☆	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎	
商業類 (B類)	B-1	※	※	☆	※	※	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎		
	B-2	※	※	☆	※	※	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎		
	B-3	※	※	☆	※	※	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎		
工業、倉庫類 (C類)	C-1	○	○	○	○	○	○	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎			
	C-2	○	○	○	○	○	☆	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎			
休閒、文教類 (D類)	D-1	☆	☆	☆	☆	☆	※	※	☆	☆	☆	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎			
	D-2	☆	☆	☆	☆	☆	※	※	☆	☆	☆	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎			
	D-3	※	※	※	※	※	※	※	☆	☆	☆	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎			
	D-4	※	※	※	※	※	※	※	☆	☆	☆	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎			
	D-5	※	※	※	※	※	※	※	☆	☆	☆	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎			
宗教類 (E類)	E	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	○	○	◎				
衛生、福利、更生類 (F類)	F-1	※	※	※	※	☆	※	※	☆	☆	☆	☆	☆	※	△	△	△	※	※	※	○	○	◎											
	F-2	※	※	※	※	☆	※	※	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	△	※	※	※	※	◎													
	F-3	※	※	※	※	☆	※	※	☆	☆	☆	☆	☆	☆	△	※	※	※	※	◎														
	F-4	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	◎														
辦公類、服務類 (G類)	G-1	※	※	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	△	△	※	◎				
	G-2	※	※	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	◎				
	G-3	※	※	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	◎					
住宿類 (H類)	H-1	※	※	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	◎					
	H-2	※	※	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	◎						
危險物品類 (I類)	I	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎			

說明：  
 一、本表所列之原使用類別、組別，應以建築物原領使用執照之類別、組別為準。  
 二、△指建築物使用類組除B類外，同類跨組變更，依本表規定應予檢討者，其餘項目如下：  
 (一) 分間牆。  
 (二) 內部裝修材料。  
 (三) 直達樓梯步行距離。  
 (四) 緊急進口設置。  
 (五) 防火構造之限制。  
 (六) 停車空間，但停車空間符合下列情形之一者，免予檢討：  
 1. 原使用類組及申請變更之使用類組依現行都市計畫法令規定及建築技術規則建築設計施工編第五十九條之分類，屬同一設置標準。  
 2. 原使用類組及申請變更之使用類組依現行都市計畫法令規定及建築技術規則建築設計施工編第五十九條之設置標準，由設置標準高者變更為設置標準低。  
 (七) 無障礙設施，依下列規定辦理：  
 1. 中華民國一百零二年一月一日以後申請建造執照之建築物，應符合建築技術規則建築設計施工編第十章無障礙建築物之規定，不得依身心障礙者權益保障法第五十七條規定提具替代改善計畫。  
 2. 中華民國一百零一年十二月三十一日以前申請建造執照之建築物，變更為公共建築物者，依下列規定辦理：  
 (1) 設置項目依「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」(以下簡稱本原則)第二點辦理，各設置項目應符合申請當時(即現行)建築物無障礙設施設計規範之規定。  
 (2) 因軍事管制、古蹟維護、自然環境因素、建築物構造或設備限制等特殊情形，設置無障礙設施及設備確有困難者，得依身心障礙者權益保障法第五十七條及本原則提具替代改善計畫。  
 (3) 依本檢討項目規定改善增設之坡道或昇降機，其坡道、昇降機間及乘車面積合計未超過二十平方公尺部分，得不計入建築面積及各層樓地板面積。  
 3. 中華民國一百零一年十二月三十一日以前申請建造執照之建築物，變更為非公共建築物者，免予檢討。  
 三、容指建築物使用類組跨類變更及使用分類目跨類組變更，依本表規定應予檢討者，其檢討項目包括本表說明二及下列項目：  
 (一) 樓梯及平臺淨寬、梯板尺寸。  
 (二) 避難層出入口數量及寬度。  
 (三) 避難層以外樓層出入口之寬度。  
 (四) 設置二座直達樓梯之限制，增設之直達樓梯不計入建築面積及各層樓地板面積，且不得大於三十平方公尺。  
 (五) 直達樓梯之總寬度。  
 (六) 走廊淨寬度。  
 (七) 直達樓梯改為安全梯或特別安全梯之限制。  
 (八) 特定建築物之限制。  
 (九) 最低淨高。  
 (十) 建築物使用類組跨類變更，如變更為H類時，並應檢討通風、日照、採光，變更為H-1組宿舍時，臥室及其與昇降機道相鄰之分間牆應檢討防音等項目。  
 四、○指建築物變更使用類組，依本表規定應予檢討者，其檢討項目包括本表說明二、三及下列項目：  
 (一) 通風。  
 (二) 屋頂避難平臺。  
 (三) 防空避難設備。

五、指建築物變更使用類組，應依建築技術規則規定全部檢討。  
 六、☆指建築物變更使用類組除應符合本表說明二有關停車空間及無障礙設施之檢討項目外，其餘項目免檢討。但變更為H類時，應檢討通風、日照、採光，變更為H-1組宿舍時，臥室及其與昇降機道相鄰之分間牆應檢討防音等項目。  
 七、停車空間或防空避難設備變更為建築物之使用類組使用，或建築物之使用類組變更為停車空間或防空避難設備時，依下列規定辦理：  
 (一) 檢討項目除I類應依建築技術規則相關規定全部檢討外，其餘各使用類組依本表說明四規定辦理。  
 (二) 有增加容積率之情形時，應檢討符合都市計畫法、區域計畫法相關規定。

第3條 建築物變更使用類組時，除應符合都市計畫土地使用分區管制或非都市土地使用管制之容許使用項目規定外，並應依建築物變更使用原則表如附表三辦理。

變更範圍未涉及檢討標準表，另補充檢討

# 二. 建築物變更使用執照概念說明

## 5、變更使用執照檢討項目(2/2)

### 第四條附表四修正規定

#### 附表四、建築物變更使用類組規定項目檢討標準表

##### (一) A-1 類組規定項目檢討標準表

項次	規定項目	檢討標準
1	防火區劃	符合建築技術規則(以下略)建築設計施工編第七十九條、第七十九條之一、第七十九條之二、第二百零三條、第二百四十二條規定。
2	分間牆	符合建築設計施工編第八十六條規定。
3	內部裝修材料	符合建築設計施工編第八十八條規定。
4	直通樓梯步行距離	符合建築設計施工編第九十三條規定。
5	緊急進口設置	符合建築設計施工編第一百零八條規定。
6	樓梯及平臺淨寬、梯級尺寸	符合建築設計施工編第三十三條第二欄規定。
7	防火構造限制	符合建築設計施工編第六十九條A類規定。
8	避難層出入口數量及寬度	符合建築設計施工編第九十條、第九十條之一規定。
9	避難層以外樓層出入口寬度	符合建築設計施工編第九十一條規定。
10	設置兩座直通樓梯之限制	符合建築設計施工編第九十五條規定。
11	直通樓梯之總寬度	符合建築設計施工編第九十八條規定。
12	走廊淨寬度	符合建築設計施工編第九十二條規定。
13	直通樓梯改為安全梯或特別安全梯之限制	符合建築設計施工編第九十六條、第九十七條規定。
14	特定建築物之限制	符合建築設計施工編第一百十八條第一款、同編第五章第二節規定。
15	最低活載重	符合建築技術規則(以下略)建築構造編第十七條第三欄規定或建築師安全鑑定書簽證符合規定。
16	停車空間	符合都市計畫法令及建築設計施工編第五十九條第一類規定。
17	通風	符合建築設計施工編第四十三條規定。
18	屋頂避難平臺	符合建築設計施工編第九十九條規定。
19	防空避難設備	符合建築設計施工編第一百四十一條第二款第一目規定。
20	無障礙設施	符合建築設計施工編第十章無障礙建築物或依身心障礙者權益保障法第五十七條規定提具替代改善計畫。

##### (七) C-1 類組規定項目檢討標準表

項次	規定項目	檢討標準
1	防火區劃	符合建築設計施工編第七十九條、第七十九條之一、第七十九條之二、第二百零三條、第二百四十二條規定。
2	分間牆	無限制規定。
3	內部裝修材料	符合建築設計施工編第八十八條規定。
4	直通樓梯步行距離	符合建築設計施工編第九十三條規定。
5	緊急進口設置	符合建築設計施工編第一百零八條規定。
6	樓梯及平臺淨寬、梯級尺寸	符合建築設計施工編第三十三條第三、四欄。但設置二座以上符合該條第四欄規定之樓梯者，視為設置一座符合其第三欄規定之樓梯。
7	防火構造限制	符合建築設計施工編第六十九條C類規定。
8	避難層出入口數量及寬度	符合建築設計施工編第九十條規定。
9	避難層以外樓層出入口寬度	無限制規定。
10	設置兩座直通樓梯之限制	符合建築設計施工編第九十五條規定。
11	直通樓梯之總寬度	無限制規定。
12	走廊淨寬度	符合建築設計施工編第九十二條規定。
13	直通樓梯改為安全梯或特別安全梯之限制	符合建築設計施工編第九十六條、第九十七條規定。
14	特定建築物之限制	符合建築設計施工編第一百十八條第二款、同編第五章第五節規定。
15	最低活載重	符合建築構造編第十七條第三欄規定或建築師安全鑑定書簽證符合規定。
16	停車空間	符合都市計畫法令及建築設計施工編第五十九條第四類規定。
17	通風	符合建築設計施工編第四十三條規定。
18	屋頂避難平臺	無限制規定。
19	防空避難設備	符合建築設計施工編第一百四十一條第二款第三目規定。
20	無障礙設施	符合建築設計施工編第十章無障礙建築物或依身心障礙者權益保障法第五十七條規定提具替代改善計畫。

第4條 建築物變更使用類組規定檢討項目之各類組檢討標準如附表四。

# 二. 建築物變更使用執照概念說明

## 6、變更使用執照主從用途

第6條 建築物於同一使用單元內，申請變更為多種使用類組者，應同時符合各使用類組依附表三規定之檢討項目及附表四規定之檢討標準。但符合下列各款規定者，得以主用途之使用類組檢討：

- 一、具主從用途關係如附表五。
- 二、從屬用途範圍之所有權應與主用途相同。
- 三、從屬用途樓地板面積不得超過該使用單元樓地板面積之2/5。
- 四、同一使用單元內主從空間應相互連通。建築物有連跨複數樓層，無法逐層區劃分隔之垂直空間，且未以具有一小時以上之牆壁、樓板及防火門窗等防火構造及設備區劃分隔者，應視為同一使用單元檢討。同一使用單元內之各種使用類組應以該使用單元之全部樓地板面積為檢討範圍。

附表五：建築物主從用途關係表

主用途 使用組別	A類 (公共 集會 類)				B類 (商業類)				C類 (工 業、倉 儲類)		D類 (休閒、文教 類)				E類 (宗 教、 殯葬 類)	F類 (衛生、福 利、更生類)				G類 (辦 公、服務 類)			H類 (住 宿 類)
	A-1	A-2	B-1	B-2	B-3	B-4	C-1	C-2	D-1	D-2	D-3	D-4	D-5	F-1	F-2	F-3	F-4	G-1	G-2	G-3	H-1		
D類	D-1	○	○	×	×	×	○	×	×		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×		
	D-2	○	○	×	×	×	○	×	×	×		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×		
	D-5	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○		×	×	×	×	×	×	×	×		
F類	F-3	○	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
G類	G-2	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	G-3	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
H類	H-1	×	×	×	×	×	△	△	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×		

說明：

- 一、○指表列各從屬用途之合計樓地板面積符合本辦法第六條第一項第三款規定者，其與對應之主用途具有從屬關係。
- 二、△指表列各從屬用途之合計樓地板面積同時符合本辦法第六條第一項第三款及建築技術規則建築設計施工編第二百七十二條規定者，其與對應之主用途具有從屬關係。
- 三、×指對應之使用組別未具從屬關係。
- 四、本表所列E類別之主用途，以宗教類相關場所為限。
- 五、依建築技術規則規定採用建築物防火避難性能設計或依同規則總則編第三條之四規定領有中央主管建築機關認可之建築物防火避難綜合檢討計畫書及評定書之建築物，不適用本表規定。

五、依建築技術規則規定採用建築物防火避難性能設計或依同規則總則編第三條之四規定領有中央主管建築機關認可之建築物防火避難綜合檢討計畫書及評定書之建築物，不適用本表規定。

## 二. 建築物變更使用執照概念說明

### 7 隔、之、辦、理、建、築、物、變、更、使、用、應、區、劃、分

- **第7條** 建築物申請變更為**A、B、C類別及D1組別**之使用單元，其與**同樓層、直上樓層及直下樓層**相鄰之其他使用單元，應依第五條規定**區劃分隔**及符合下列各款規定：
  - 一、建築物之主要構造應為**防火構造**。
  - 二、坐落於**非商業區**之建築物申請變更之使用單元與**H類別及F1、F2、F3組別**等使用單元之間，應以具有一小時以上防火時效之**無開口牆壁及防火構造之樓地板區劃分隔**。

## 二. 建築物變更使用執照概念說明

### 8、變更使用執照（構造）

變使辦法第8條：建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。

一、建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板等之變更。

二、防火區劃範圍、構造或設備之調整或變更。

三、防火避難設施：

（一）直通樓梯、安全梯或特別安全梯之構造、數量、步行距離、總寬度、避難層出入口數量、寬度及高度、避難層以外樓層出入口之寬度、樓梯及平臺淨寬等之變更。

（二）走廊構造及寬度之變更。

（三）緊急進口構造、排煙設備、緊急照明設備、緊急用升降機、屋頂避難平臺、防火間隔之變更。

四、供公眾使用建築物或經中央主管建築機關認有必要之非供公眾使用建築物之消防設備之變更。

五、建築物或法定空地停車空間之汽車或機車車位之變更。

六、建築物獎勵增設營業使用停車空間之變更。

七、建築物於原核定建築面積及各層樓地板範圍內設置或變更之升降設備。

八、建築物之共同壁、分戶牆、外牆、防空避難設備、機械停車設備、中央系統空氣調節設備及開放空間，或其他經中央主管建築機關認定項目之變更。

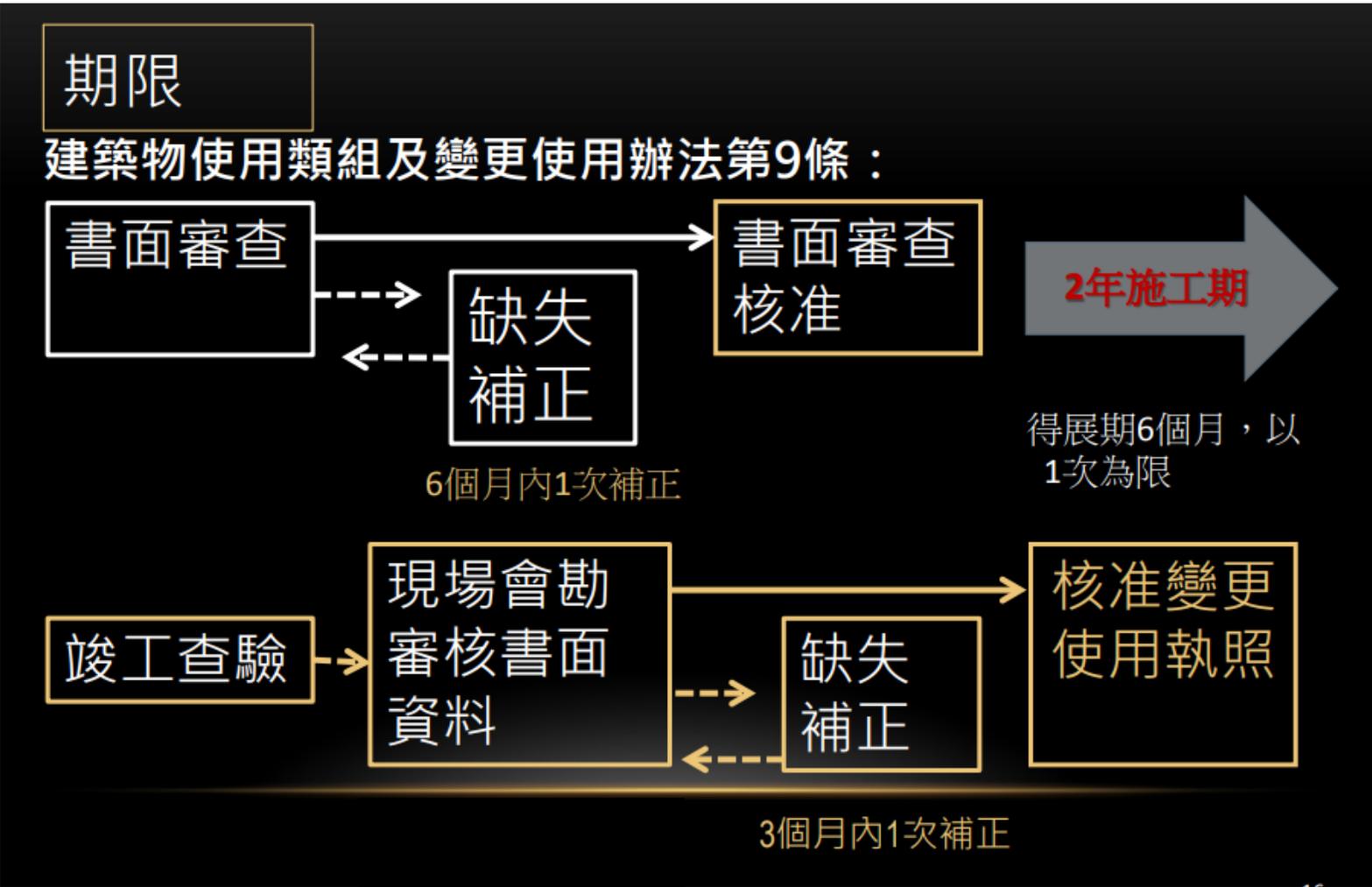
# 二. 建築物變更使用執照概念說明

## 9、變更使用執照辦理流程

第9條 建築物申請變更使用無須施工者，經直轄市、縣（市）主管建築機關審查合格後，發給變更使用執照或核准變更使用文件；其須施工者，發給同意變更文件，並核定施工期限，最長不得超過2年。申請人因故未能於施工期限內施工完竣時，得於期限屆滿前申請展期6個月，並以一次為限。未依規定申請展期或已逾展期期限仍未完工者，其同意變更文件自規定得展期之期限屆滿之日起，失其效力。

領有同意變更文件者，依前項核定期限內施工完竣後，應申請竣工查驗，經直轄市、縣（市）主管建築機關查驗與核准設計圖樣相符者，發給變更使用執照或核准變更使用文件。不符合者，一次通知申請人改正，申請人應於接獲通知之日起3個月內，再報請查驗；屆期未申請查驗或改正仍不合規定者，駁回該申請案。

建築物申請變更使用須增設停車空間於鄰地空地時，其鄰地所有權人得出具附有期限之土地使用權同意書，直轄市、縣（市）主管建築機關應發給附有相應期限之變更使用執照或核准變更使用文件。



# 三. 法令執行標準

### 三. 法令執行標準

1

• 平行分會稿

2

• 違建處理原則

3

• 步行距離審查標準

4

• 停車空間

5

• 無障礙設施

6

• 竣工查驗應辦理變更設計原則

7

• 涉及相關審議等規定之簽證方式

8

• 工廠類建築物注意事項

# 三. 法令執行標準

## 1、 平行分會稿

應平會之情形	應平會確認之內容	應平會機關(單位)
欲營業登記、行業立案等(如設立醫院、補習班、健身房等)	確認立案之目的事業主管機關是否有相關規定或限制(應檢附立案切結書)	目的事業主管機關(如:衛生局、教育局、體育處等)
建築物位於甲、乙、丙種建築用地上	確認是否為開發許可案件	城鄉局
83年以後取得使用執照且核發時戶數為100戶以上建築物	地下汗水納管管制	水利局
變更為八大行業	確認是否有先行使用(裁罰紀錄)、或屬列管中案件	本局使管科
涉及共用部分、外牆變更者	公寓大廈規約是否有另行規定	本局公寓科
甲、乙工業區變更為非工廠使用者	確認總量管制是否符合規定	城鄉局
建築物位於公共設施用地上	是否符合公共設施用地多目標使用辦法規定	城鄉局
原屬經環境影響評估核定之建築物且有用途變更者	是否涉及原核准環境影響評估內容變更者	環保局
不確定變更之使用用途是否符合土地使用管制規定者		都市計畫地區:城鄉局 非都市計畫地區:地政局
原屬經交通影響評估核定之建築物且有停車空間增加者	是否涉及原核准交通影響評估內容變更者	交通局

# 三. 法令執行標準

## 2、違建處理原則(1/4)

### • 應拆除之違建 (竣工查驗前)

1. **98年6月25日以後產生之違建**。如陽台內側外牆與原照核准一致時，僅陽台外緣設置窗戶、鐵窗或格柵者除外。(應規定留設**75x120cm或100\*100cm**之逃生口)
2. **超出建築線**及現有巷道邊界線之違建 (**4.5公尺**淨高以下者)。
3. 藉由變更使用或室內裝修申請，新構築之違建(含內部裝修)，且**在書面審查時未舉證之違建事項，於竣工查驗時勘驗發現者一律視為新違建**。
4. 依新北市政府辦理裝修為多間套房審查原則規定：如**原核准陽台範圍內，有設置廁所、浴室或擴大居室使用範圍者**。

### • 應處理之違建 (竣工查驗前)

1. **第2層以上，第10層以下**各樓層所有**陽台外緣加設窗戶、鐵窗、格柵違建**，均應設淨寬及淨高**75x120cm或100x100cm以上之逃生口**，並於每 10M開設1處。
2. 歸責於申請戶之**天井違建**，應以恢復原狀為原則；若涉及他層權利人者，則應以RC牆、磚牆封閉不使用 (但原使照法定設置一座直通樓梯，天井違建合併樓層面積檢討，未達技規第95條規定應設置兩座直通樓梯時，不在此限)。
3. **夾層違建**應以恢復原狀為原則。

# 三. 法令執行標準

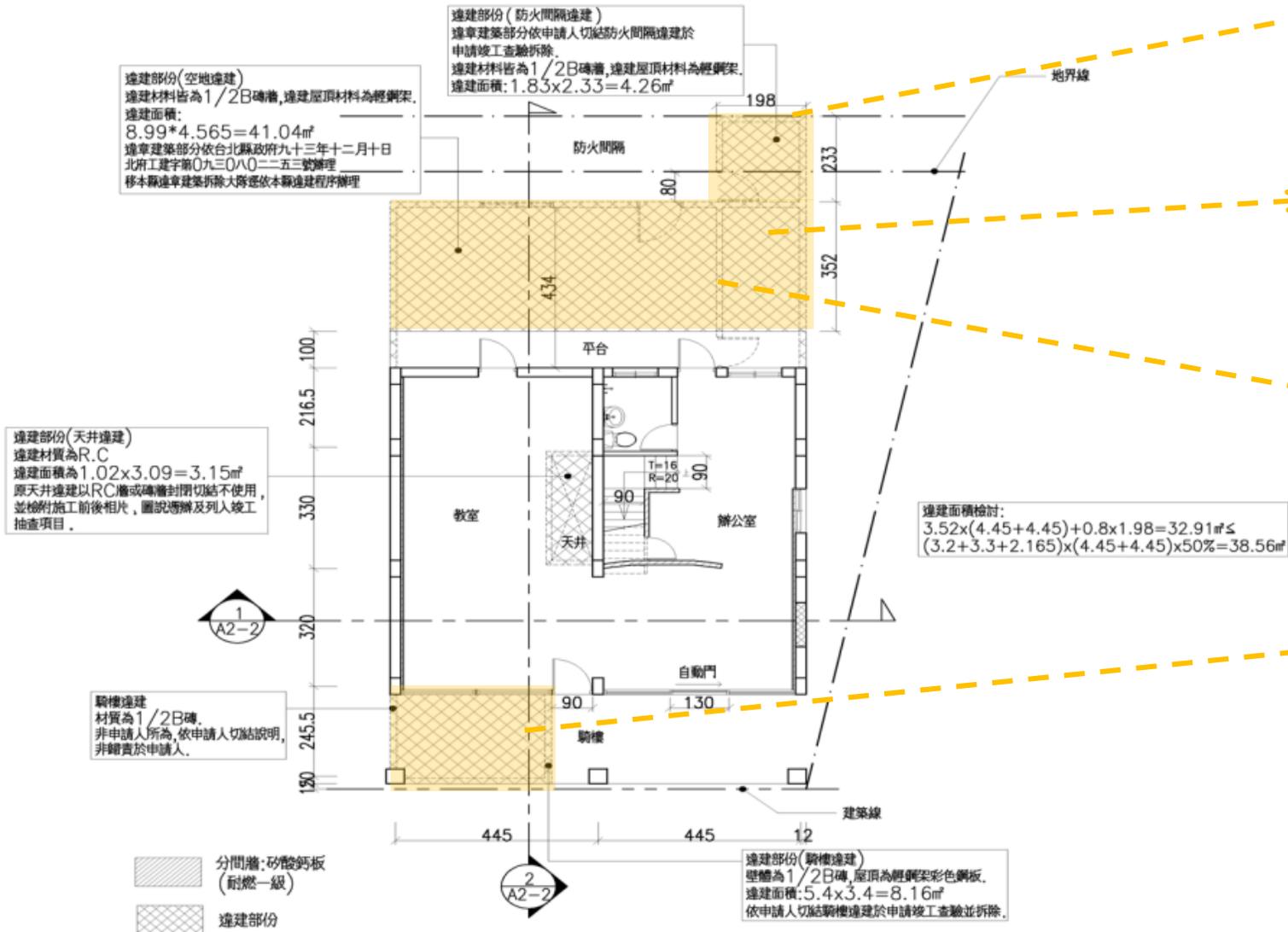
## 2、違建處理原則(2/4)

「新北市政府辦理變更使用執照申請案違建部分處理原則」列舉應拆除之違建：

- 阻礙或封閉**直通樓梯避難出入口寬度者**（依技規90條）。
- A-1、B-1、B-2類**超出建築面積1/2以上之屋頂避難平臺違建**。（但三樓以下與地面層同一戶且有室內梯直接逃生者，免檢討）
- 妨礙**法定直通樓梯寬度**之違建。
- 阻礙**緊急進口**之違建。
- 歸責於申請戶之**防火巷（含防火間隔及清糞巷）**之違建。
- 歸責於申請戶之**騎樓（騎樓地）**違建。
- B類、I類、醫院、療養院、社會福利設施…等將陽台內牆拆除及陽台外緣加蓋遮雨棚等**妨礙緩降機、救助帶等操作**之一切障礙物。
- **其他**
  - 申請案屬大規模違建或超出**申請面積該戶該層1/2以上之違建**，**除非歸責於申請人且可舉證者**，得以無開口構造（R.C、1/2B磚牆）區劃，並由申請人、所有權人**切結不使用**，於竣工時檢具**施工前、中、後照片**。其餘皆應以**恢復原狀**為主。
  - 合法範圍**不得經由違建**連接必要之**防火避難設施**。
  - **必要之設備**（如廁所、營業廚房…）應於**合法範圍**。
  - 申請圖面審查時，應檢附現況圖及所有應檢討空間之照片（如有兩處陽台應檢附兩處），照片並應**顯示全景**及**日期**。若未檢附者，視同無違建。
  - 不得以違建開窗範圍計入通風、採光面積檢討。

# 三. 法令執行標準

2、違建處理原則 (3 / 4)



① 一層平面圖 S:1/100

**防火巷違建**  
 於竣工查驗前拆除復原。

虛線內以**雙斜線**表示違建範圍。

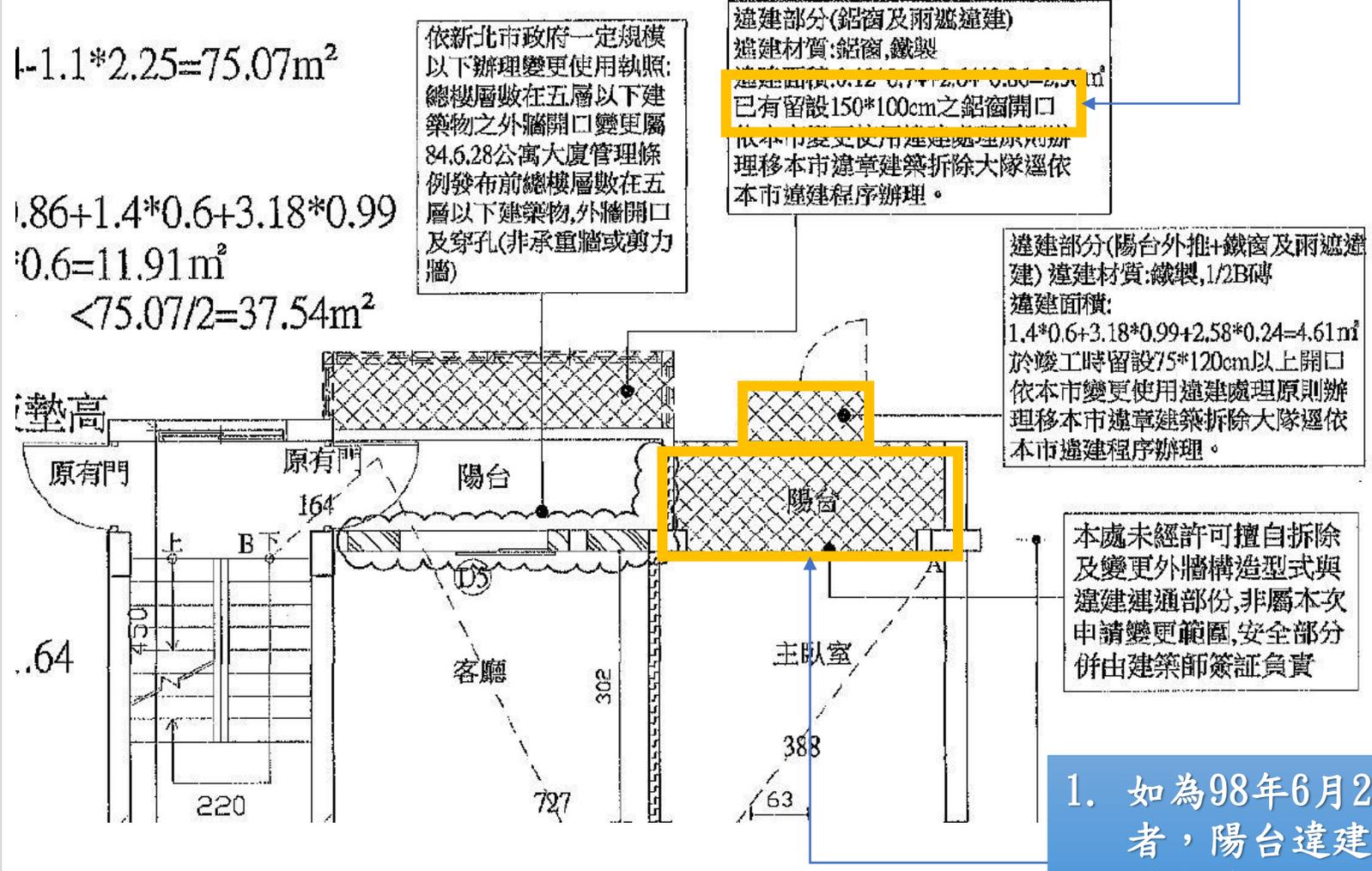
違建範圍內之分間牆及門窗  
 以**虛線**繪製。

**騎樓違建**  
 於竣工查驗前拆除復原。

# 三. 法令執行標準

2、違建處理原則 (4 / 4)

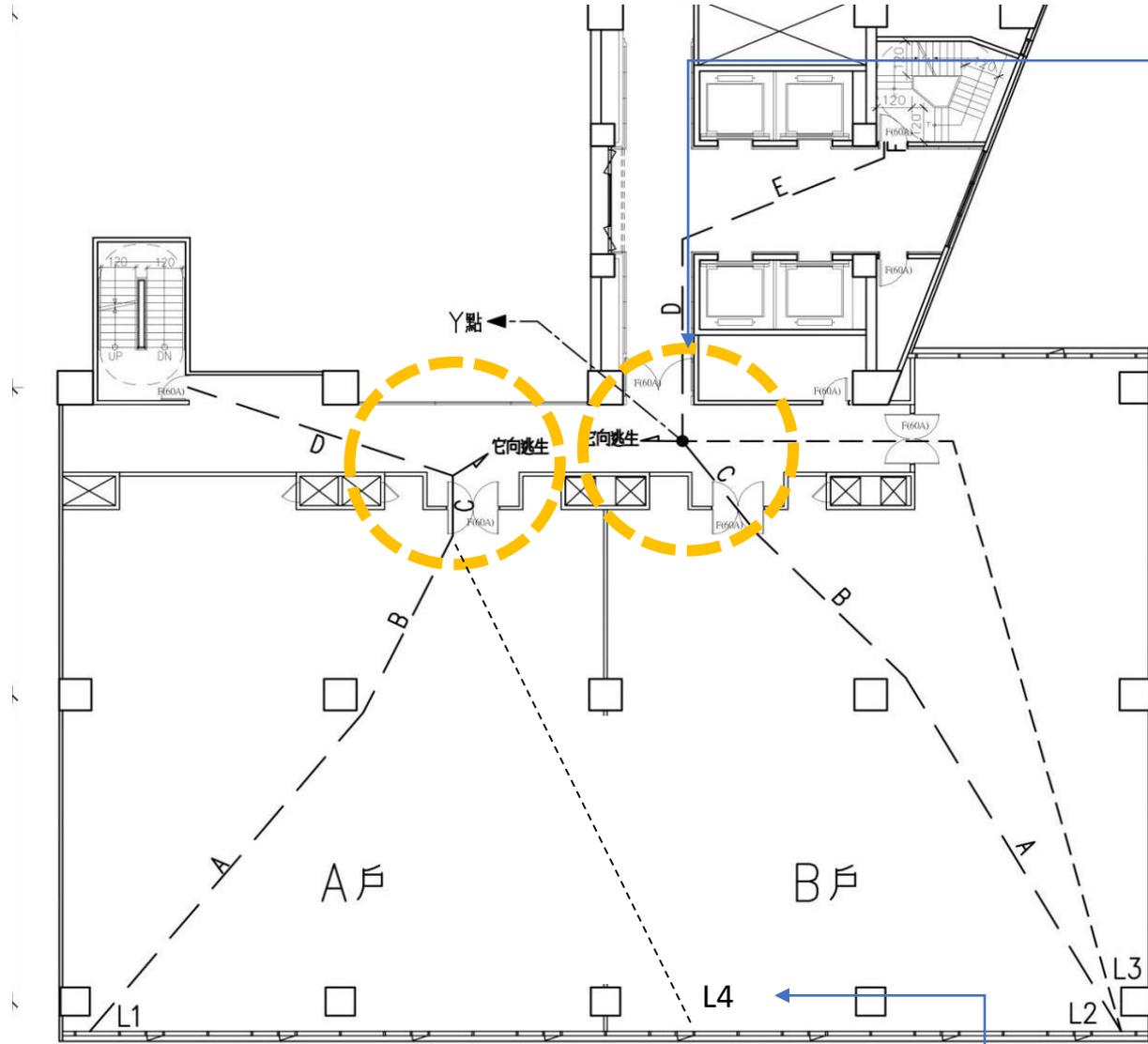
陽台加鋁窗、鐵窗違建皆應留設75x120cm逃生口。



1. 如為98年6月25日以後產生之違建，外牆已拆除者，陽台違建應恢復原狀。
2. 陽台外推，內側外牆已拆除該壁體以單虛線標繪。

# 三. 法令執行標準

## 3、步行距離審查標準



步行距離檢討示意圖

應拉至共用梯間或兩座逃生梯中點後，再檢討兩向逃生

• 檢討方法：

1. 逃生路線應不得經過他戶專有範圍內。
2. 居室：一律依技規相關規定檢討。
3. 非居室：（不含廁所）
  - a. 旅館、住宅及寄宿舍類：就申請戶檢討，未超出1/8居室面積之非居室免檢討。
  - b. 其他用途：就申請戶檢討，未超出1/8居室面積之一處非居室免檢討。

L4為錯誤檢討，逃生路線不應經他戶逃生檢討(B戶經A戶專有部分逃生)。

### 三. 法令執行標準 停車空間檢討應符合都市計畫法令及建築設計施工編第五十九條規定。

申請面積:300M2，由住宅(H-2)變更為辦公室(G-2)。

檢討式:

原用途(宅):300/150m2=2台

變更後(辦公室):300/150m2=2台

設置標準由高變低，或變更後設置標準不變，符合規定。

4、停車空間檢討(1/2)

附表四:H-2類組規定項目檢討標準表

16	停車空間	符合都市計畫法令及建築設計施工編第五十九條第二類規定。			
類別	建築物用途	都市計畫內區域		都市計畫外區域	
		樓地板面積	設置標準	樓地板面積	設置標準
第一類	住宅、集合住宅等居住用途建築物。	五百平方公尺以下	免設。	五百平方公尺以下	免設。
		超過五百平方公尺	每一百五十平方公尺設置一輛。	超過五百平方公尺	每三百平方公尺設置一輛。



附表四:G-2類組規定項目檢討標準表

16	停車空間	符合都市計畫法令及建築設計施工編第五十九條第一類規定。			
類別	建築物用途	都市計畫內區域		都市計畫外區域	
		樓地板面積	設置標準	樓地板面積	設置標準
第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物。	三百平方公尺以下	免設。	三百平方公尺以下	免設。
		超過三百平方公尺	每一百五十平方公尺設置一輛。	超過三百平方公尺	每二百五十平方公尺設置一輛。

### 三. 法令執行標準 停車空間檢討應符合都市計畫法令及建築設計施工編第五十九條規定。

#### 4、停車空間檢討(2/2)

附表一 新莊都市計畫(副都市中心地區)土地及建築物應附設停車空間標準表(依原規定辦理)

土地及建築物用途	基準停車位數
一、住宅等類似用途建築物	超過 300 平方公尺以上部份,每滿 120 平方公尺應設置一個停車位且不得少於每戶附設一停車位之車位數
二、樂院、電影院、演藝場、歌廳、舞廳、咖啡廳、酒家、俱樂部、夜總會、保齡球館、空內遊藝場所等類似用途建築物	每滿 100 平方公尺設置乙位
三、百貨商場、百貨公司、商場(店)、餐廳、飲食店、超級市場、市場等類似用途建築物	每滿 100 平方公尺設置乙位
四、辦公、事務所、金融、各級政府機關等類似用途建築物	每滿 80 平方公尺設置乙位
五、旅館、國際觀光旅館等類似用途建築物	每滿 100 平方公尺或每四個房間設置乙位
六、集會室、體育館、室內游泳池、展覽場、博物館、紀念館、文教設施等類似用途建築物	每滿 100 平方公尺設置乙位
七、醫院診所等類似用途建築物	每滿五個床位或每 100 平方公尺設置乙位
八、戶外遊憩設施等類似用途建築物	每滿 150 平方公尺基地面積設置乙位
九、學校	每班級設置 1.5 位
十、運輸服務業	每營業車輛數為停車位數
十一、殯儀館	每滿 100 平方公尺設置乙位
十二、其他建築	每滿 150 平方公尺設置乙位

備註：  
 總樓地板之計算，不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備面積、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物、保齡球館之球道等類似用途部份。  
 同一幢建築物供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之。  
 停車空間之汽車出入車道，應儘量設於交叉路口三十公尺以上地方，並留設深度二公尺以上之緩衝車道，其出入口臨接指定退縮最小距離或騎樓(或人行道)者，應留設之緩衝車道自該退縮最小距離或騎樓(或人行道)內側境界線起計之。  
 國際觀光旅館應於基地地面層或法定空地上按其客房數，每滿四十間設置大型客車停車位乙位，每設置乙位大型停車位得減少表列三輛停車位。  
 機車停車空間應於各建築基地內提供，並按汽車需求數等量設置。  
 依本表計算設置停車空間數量未達整數時，其零數應設置一輛。  
 其他法令規定從嚴者，依其規定。

註：經檢討原計畫規定較建築技術規則嚴格且配合實際使用需求，故建議依原規定即可。

土管另有規定時，依土管規定檢討之(如:新莊副都心、淡水淡海新市鎮)。  
 申請面積:300M2，由住宅(H-2)變更為辦公室(G-2)。  
 檢討式：  
 原用途(住宅):  
 $300/120m^2=2.5$ 台(無條件進位:3台)  
 變更後(辦公室):  
 $300/80m^2=3.75$ 台(無條件進位:4台)  
 變更後應設置1台法定停車位，符合規定。

# 三. 法令執行標準

5、無障礙設施檢討(1/3)

無障礙設施，依下列規定辦理：

- 1. 中華民國一百零二年一月一日以後申請建造執照之建築物，應符合建築技術規則建築設計施工編第十章無障礙建築物之規定，不得依身心障礙者權益保障法第五十七條規定提具替代改善計畫。
- 2. 中華民國一百零一年十二月三十一日以前申請建造執照之建築物，變更為公共建築物者，依下列規定辦理：
  - (1) 設置項目依「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」（以下簡稱本原則）第二點辦理，各設置項目應符合申請當時（即現行）建築物無障礙設施設計規範之規定。
  - (2) 因軍事管制、古蹟維護、自然環境因素、建築物構造或設備限制等特殊情形，設置無障礙設施及設備確有困難者，得依身心障礙者權益保障法第五十七條及本原則提具替代改善計畫。
  - (3) 依本檢討項目規定改善增設之坡道或昇降機，其坡道、昇降機間及乘場面積合計未超過二十平方公尺部分，得不計入建築面積及各層樓地板面積。
- 3. 中華民國一百零一年十二月三十一日以前申請建造執照之建築物，變更為非公共建築物者，免予檢討。

建照法令適用日期

102年1月1日以前

變更類組涉及建築技術規則設計施工編第170條表列項目者應依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進行檢討，且各設置項目應符合申請當時（即現行）建築物無障礙設施，無法符合規定者，得提具替代改善計畫。

102年1月1日以後

各無障礙設施應符合申請當時（即現行）建築物無障礙設施設計規範

# 三. 法令執行標準

第一百七十條 公共建築物之適用範圍如下表：

5、無障礙設施檢討(2/3)

建築物使用類組		建築物之適用範圍							
A類	公共集會類	A-1	1. 戲(劇)院、電影院、演藝場、歌廳、觀覽場。	D類	休閒、文教類	D-1	似場所。		
			2. 觀眾席面積在二百平方公尺以上之下列場所：音樂廳、文康中心、社教館、集會堂(場)、社區(村里)活動中心。				B-4	國際觀光旅館、一般觀光旅館、一般旅館。	
			3. 觀眾席面積在二百平方公尺以上之下列場所：體育館(場)及設施。				D-2	室內游泳池。	
B類	商業類	B-2	1. 車站(公路、鐵路、大眾捷運)。	D-2	D-3	D-4	1. 會議廳、展示廳、博物館、美術館、圖書館、水族館、科學館、陳列館、資料館、歷史文物館、天文臺、藝術館。		
			2. 候船室、水運客站。				2. 觀眾席面積未達二百平方公尺之下列場所：音樂廳、文康中心、社教館、集會堂(場)、社區(村里)活動中心。		
		3. 航空站、飛機場大廈。	B-3				3. 觀眾席面積未達二百平方公尺之下列場所：體育館(場)及設施。	D-5	樓地板面積在五百平方公尺以上之下列場所：補習(訓練)班、課後托育中心。
		B-2	百貨公司(百貨商場)商場、市場(超級市場、零售市場、攤販集中場)、展覽場(館)、量販店。			E類	宗教、殯葬類	E	1. 樓地板面積在五百平方公尺以上之寺(寺院)、廟(廟宇)、教堂。
		B-3	1. 小吃街等類似場所。 2. 樓地板面積在三百平方公尺以上之下列場所：餐廳、飲食店、飲料店(無陪侍提供非酒精飲料服務之場所，包括茶藝館、咖啡店、冰果店及冷飲店等)、飲酒店(無陪侍，供應酒精飲料之餐飲服務場所，包括啤酒屋)等類			F類	衛生、福利、更生類	F-1	1. 設有十床病床以上之下列場所：醫院、療養院。
				F-2	2. 樓地板面積在五百平方公尺以上之下列場所：護理之家、屬於老人福利機構之長期照護機構、依長期照顧服務法提供機構住宿式服務之長期照顧服務機構。				
								F-2	1. 身心障礙者福利機構、身心障礙者教養機構(院)、身心障礙者

# 三. 法令執行標準

## 5、無障礙設施檢討(3/3)

			職業訓練機構。 2. 特殊教育學校。
		F-3	1. 樓地板面積在五百平方公尺以上之下列場所：幼兒園、兒童及少年福利機構。 2. 發展遲緩兒早期療育中心。
G類	辦公、服務類	G-1	含營業廳之下列場所：金融機構、證券交易場所、金融保險機構、合作社、銀行、郵政、電信、自來水及電力等公用事業機構之營業場所。
		G-2	1. 郵政、電信、自來水及電力等公用事業機構之辦公室。 2. 政府機關(公務機關)。 3. 身心障礙者就業服務機構。
		G-3	1. 衛生所。 2. 設置病床未達十床之下列場所：醫院、療養院。 公共廁所。 便利商店。
H類	住宿類	H-1	1. 樓地板面積未達五百平方公尺之下列場所：護理之家、屬於老人福利機構之長期照護機構、依長期照顧服務法提供機構住宿式服務之長期照顧服務機構。 2. 老人福利機構之場所：養護機構、安養機構、文康機構、服務機構。
		H-2	1. 六層以上之集合住宅。 2. 五層以下且五十戶以上之集合住宅。
I類	危險物品類	I	加油(氣)站。

認定原則附表

建築物使用類組		無障礙設施項目		公共建築物	室外通路	避難層坡道及扶手	避難層出入口	室內出入口	室內通路走廊	樓梯	昇降設備	廁所盥洗室	浴室	輪椅觀眾席位	停車空間	無障礙客房
H類	住宿類	H-1	1. 樓地板面積未達五百平方公尺之下列場所：護理之家、屬於老人福利機構之長期照護機構。 2. 老人福利機構之場所：養護機構、安養機構、文康機構、服務機構、依長期照顧服務法提供機構住宿式服務之長期照顧服務機構。		~	~	~	~	~	~	~	~	~			~
		H-2	1. 六層以上之集合住宅。 2. 五層以下且五十戶以上之集合住宅。		~	~	~	○	○	○	~	○				
I類	危險物品類	I	加油(氣)站。													○
說明：																
一、「~」指每一建造執照每幢至少必須設置一處，「○」指申請人視實際需要自由設置。																
二、國際觀光旅館、一般觀光旅館、一般旅館無障礙客房數量不得少於下表規定：																

### 三. 法令執行標準

#### 6、竣工查驗應辦理變更設計原則

- 依建築法第39條及建築物室內裝修管理辦法第30條
- 變更使用申請案應於施工前、施工中另案辦理變更設計：
  1. 主要構造變更、防火區劃範圍變更。
  2. 變更原書面審查核准用途。
  3. 增加申請面積。
  4. 增加申請項目。
  5. 其他變更事項經本府認定者。
- 室內裝修申請案：
  1. 防火避難設施變更（非屬免變更使用要點之適用項目）。
  2. 降低原使用裝修材料耐燃等級或分間牆構造之防火時效。
  3. 由無變有之申請項目（例如：原無天花板，竣工查驗新增天花板）。
  4. 其他變更事項經本府認定者。

# 三. 法令執行標準

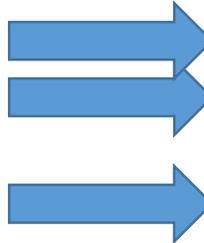
7、<sup>(1)</sup>涉/及<sup>(2)</sup>相關審議等規定之簽證方式

- 請檢附依法開業建築師簽證之「無涉及原核准開放空間、水保設施、結構外審、環境影響評估、都市設計審議、原認可之防火避難綜合檢討或建築物防火避難性能設計計畫書簽證說明」。
- 另建築物涉及防火避難綜合檢討計畫書簽證者，如申請事項未影響避難驗證所列基本條件內容之變動時，請檢附：
  - 原認可之防火避難綜合檢討報告書計畫書簽證說明。
  - 原核准「認可通知書」及「避難驗證所列之基本條件」等文件。

無涉及原核准開放空間、水保設施、結構外審、環境影響評估、都市設計審議、原認可之防火避難綜合檢討報告書或建築物防火避難性能設計計畫書說明書

有關本市\_\_\_\_\_區\_\_\_\_\_路街\_\_段\_\_巷\_\_弄\_\_號\_\_樓之\_\_\_\_\_建築物變更使用執照、一定規模以下免辦理變更使用許可、室內裝修，確實由本建築師依建築師法第 17 條規定負責調閱原領\_\_\_\_(\_\_\_\_)使字第\_\_\_\_\_號使用執照(\_\_\_\_(\_\_\_\_)建字第\_\_\_\_\_號)查明確無下列審查項目，若有不實願依建築師法第 46 條規定接受懲戒處分，特此說明。

- 1. 本案未經開放空間審查
- 2. 本案未經水保設施外審
- 3. 本案未經結構外審
- 4. 本案未經環境影響評估審查
- 5. 本案未經都市設計審議
- 6. 本案未經防火避難綜合檢討或建築物防火避難性能審查



註：(1)僅涉及室內裝修部分，之字○項免填寫。  
 (2)其於涉有以上事項，如未影響審查內容時，應另以說明書簽證說明。

此致  
 新北市政府工務局  
 建築師事務所：  
 建築師：  
 中華民國 年 月 日

# 三. 法令執行標準

原認可之防火避難綜合檢討報告書

簽證表

查核項目	符合
1 未涉及防火區劃變更	
2 未涉及排煙區劃變更	
3 裝修變更後天花(平均)高度符合原驗證高度標準	
4 (最遠直角)步行距離不大於原驗證標準	
5 新增材料耐燃等級不低於原驗證耐燃標準	
6 避難路徑所經過之出入口符合原報告書或計畫書之標準	
7 如涉室內裝修行為或牆體變更，天花板下80公分排煙之開口面積，不小於防煙區劃樓地板面積百分之2，且該開口應開設於外牆或與排煙風道(管)相接，且變更後排煙效能經確認未低於原驗證排煙效能	
8 其餘變更項目皆符合原報告書或計畫書標準	
總結 經檢討本次變更未涉及原認可之防火避難綜合檢討報告書內所載明應重新申請評定及附錄驗證條件之事項。	設計人(簽章)

原評定書或計畫書核准文號：

申請地址： 區 路(街) 段 巷 弄 號 樓

## 無涉及原認可之防火避難綜合檢討報告書或建築物防火避難性能設計計畫書說明

有關本市\_\_\_\_區\_\_\_\_路街\_段\_巷\_弄\_\_\_\_號\_\_\_\_樓之\_\_\_\_建築物變更使用執照、一定規模以下免辦理變更使用許可、室內裝修，確實由本建築師依建築師法第17條規定負責調閱原領\_\_\_\_(\_\_\_\_)使字第\_\_\_\_號使用執照(\_\_\_\_(\_\_\_\_)建字第\_\_\_\_號建造執照)卷內經認可之防火避難綜合檢討報告書或建築物防火避難性能設計計畫書，查明確無涉及評定書(核准文號：\_\_\_\_\_)附錄有關驗證所列基本條件內容(天花板平均高度：\_\_\_\_cm，室內裝修材料耐燃等級：耐燃( )級，其他：\_\_\_\_\_)之變動，符合規定，若有不實願依建築師法第46條規定接受懲戒處分，特此說明。

此致

新北市政府工務局

建築師事務所：  
建 築 師：

中 華 民 國 年 月 日



申請事項如涉及避難驗證所列之基本條件內容之變動時，其涉及部分應重新向中央主管建築機關申請評定及認可。

7、(2/2) 涉及相關審議等規定之簽證方式

### 三. 法令執行標準

#### 8、工廠類建築物注意事項(1/4)

建築技術規則設計施工編第271條:作業廠房單層樓地板面積不得小於一百五十平方公尺。其面積一百五十平方公尺以下之範圍內，不得有固定隔間區劃隔離；面積超過一百五十平方公尺部分，得予適當隔間。

建築技術規則設計施工編第271-1條:作業廠房符合下列情形之一者，不受前條第一項單層樓地板面積之限制：

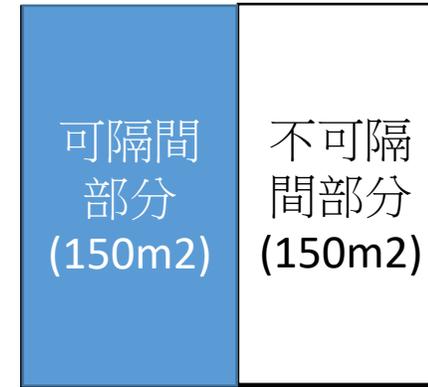
一、中華民國八十二年四月十三日以前完成地籍分割之建築基地，符合直轄市、縣(市)畸零地使用規定，其可建築之單層樓地板面積無法符合前條第一項規定。

二、中華民國八十二年四月十三日以前申請建造執照並已領得使用執照之合法工廠建築物，作業廠房單層樓地板面積不符前條第一項規定，於原建築基地範圍內申請改建或修建。

三、原建築基地可建築之單層樓地板面積符合前條第一項規定，其中部分經劃設為公共設施用地致剩餘基地無法符合規定，或建築基地上之建築物已領有使用執照，於重新申請建築執照時，因都市計畫變更建蔽率調降，致無法符合規定。

內政部函 82.08.16. 台內營字第8272692號

作業廠房樓地板面積不得少於一百五十平方公尺，應以單層面積檢討。但本標準發布施行前，已依法完成分割之單一基地申請建築者，申請基地如符合省、市畸零地使用規則規定而可建之建築面積無法達到單層作業廠房樓地板面積一百五十平方公尺規定時，得以立體垂直方式核計檢討之。



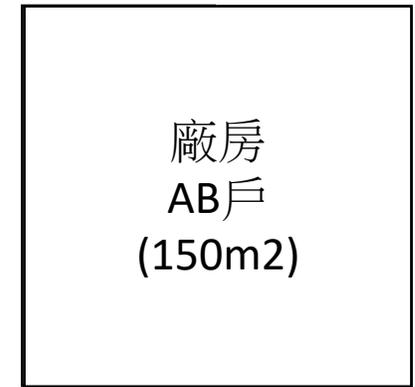
圖A

圖A為建築物某一樓層之廠房空間，面積為300m<sup>2</sup>，依照技術規則271條規定，爰其中僅有150m<sup>2</sup>空間得適當隔間，另外150m<sup>2</sup>部分則不得有固定隔間，惟符合技術規則271-1條但書條件者則不受限制。

圖B中A戶為某一樓層之廠房附屬員工宿舍空間，面積為75m<sup>2</sup>，倘今屋主欲辦理變更使用將用途變更為廠房，依照技術規則271條規定，因該申請面積僅75m<sup>2</sup>不足規定面積150m<sup>2</sup>，爰不得辦理用途變更。

爰倘欲符合規定，屋主可將隔壁戶B戶(75m<sup>2</sup>)購入

並將AB戶辦理併戶，併戶後面積符合150m<sup>2</sup>，即可辦理用途變更為廠房(變更後室內仍不可隔間)，惟符合技規271-1條但書條件者則不受限制(立體垂直仍應達150m<sup>2</sup>)。



圖B

# 三. 法令執行標準

## 8、工廠類建築物注意事項(2/4)

### 作業廠房室內隔間不受150m<sup>2</sup>以下不得隔間之限制條件補充說明

有關食品工廠涉及建築技術規則建築設計施工編第271條作業廠房面積及固定隔間區劃隔離之執行疑義一案，復請查照。

內政部函 102.04.25.內授營建管字第1020804723號

一、依據本部營建署案陳貴府102年4月8日府建管字第1020095288號函辦理。

二、按建築技術規則建築設計施工編第269條及第271條規定：「下列地區之工廠類建築物，除依獎勵投資條例及促進產業升級條例所興建之工廠，或各該工業訂有設廠標準或其他法令另有規定者外，其基本設施及設備應依本章規定辦理：一、依都市計畫劃定為工業區內之工廠。二、非都市土地丁種建築用地內之工廠。」、「作業廠房單層樓地板面積不得小於150平方公尺。其面積150平方公尺以下之範圍內，不得有固定隔間區劃隔離；面積超過150平方公尺部分，得予適當隔間。……」另依食品衛生管理法第20條第4項規定：「食品工廠之建築及設備，應符合設廠標準；其標準，由中央主管機關會同中央工業主管機關定之。」並據以訂定食品工廠建築及設備設廠標準，是以，依食品衛生管理法、食品工廠建築及設備設廠標準設置食品工廠，及其他工業訂有設廠標準或其他法令另有規定者，如依該設廠標準或其他法令規定作業場所應區分隔離者，得不受建築技術規則建築設計施工編第271條規定，作業廠房單層樓地板面積「150平方公尺以下之範圍內，不得有固定隔間區劃隔離」之限制。

有關建築技術規則建築設計施工編第 271條作業廠房其面積及固定隔間區劃隔離之執行疑義。

內政部 101.12.22. 內授營建管字第1010812391號

建築技術規則建築設計施工編第 269條及第 271條規定：「下列地區之工廠類建築物，除依獎勵投資條例及促進產業升級條例所興建之工廠，或各該工業訂有設廠標準或其他法令另有規定者外，其基本設施及設備應依本章規定辦理：一、依都市計畫劃定為工業區內之工廠。二、非都市土地丁種建築用地內之工廠。」、「作業廠房單層樓地板面積不得小於15平方公尺。其面積 150平方公尺以下之範圍內，不得有固定隔間區劃隔離；面積超過 150平方公尺部分，得予適當隔間。……」另查藥物製造工廠或場所之廠房設施、設備、生產、品質管制、儲存、運銷等應遵行事項，及其申請許可程序，藥事法第57條規定：「製造藥物，應由藥物製造工廠為之；藥物製造工廠，應依藥物製造工廠設廠標準設立，並依工廠管理輔導法規定，辦理工廠登記。但依工廠管理輔導法規定免辦理工廠登記，或經中央衛生主管機關核准為研發而製造者，不在此限。藥物製造，其廠房設施、設備、組織與人事、生產、品質管制、儲存、運銷、客戶申訴及其他應遵行事項，應符合藥物優良製造準則之規定，並經中央衛生主管機關檢查合格，取得藥物製造許可後，始得製造。但經中央衛生主管機關公告無需符合藥物優良製造準則之醫療器材製造業者，不在限。……」已定有明文。是以，依藥事法、藥物製造工廠設廠標準設置藥物製造工廠，如依該設廠標準規定作業場所應區分隔離者，得不受建築技術規則建築類建築物設計施工編第 271條規定，作業廠房單層樓地板面積「150平方公尺以下之範圍內，不得有固定隔間區劃隔離」之規定限制。

簡單來說，經目的事業主管機關認定之食品工廠及藥物製造工廠，可不受技規271條隔間限制條件，爰即使面積為150m<sup>2</sup>以下仍可適當隔間。

# 三. 法令執行標準

8、工廠類建築物注意事項(3/4)

廠房附屬空間(員工宿舍、辦公室)或其他用途變更為廠房，本局審查重點：

### 一、載重

廠房於建築技術規則構造編第17條規定其活載重應為**500kgf/cm<sup>2</sup>以上**，爰不管是廠房附屬空間(員工宿舍、辦公室、員工餐廳)或其他用途等，欲變更為廠房仍應確認當初興建時之活載重設計量(詳**原建照結構計算書**)是否符合活載重500kgf/cm<sup>2</sup>以上，倘不符規定者，則應由合法開業之專業工業技師(土木技師、結構技師)進行結構安全評估並依法辦理變更使用(**針對結構部分進行施工加強**)，以符法制。

### 二、面積

按建築技術規則設計施工編第271條已明定作業廠房**單層樓地板面積不得小於一百五十平方公尺**，爰倘其申請面積不足150，仍無法辦理用途變更。

請執本照影本及電話配管圖卷份送請北區電信管理局審核

臺北縣政府工務局使用執照存根										1526		79使字第 901		號			
起造人姓名		住 址		住 址		住 址		住 址		住 址		住 址		住 址			
建造類別		新 建		構造種類		R C		造		造		造		造			
使用分區		工業 區		層棟戶數		地上拾 層 壹 座 叁拾陸 戶		廠		廠		廠		廠			
建築地號		地 址		本縣 三重 市 鄉 鎮		地 號		二重埔 段 中興 小段 161-1 地號 163		地號		地號		地號			
基地面積		騎 樓		其 他		564.56 m <sup>2</sup>		建蔽率		5.95 / 10		法定空 地面積		634.14 m <sup>2</sup>			
建 築 物 概 要		建 築 要 項		各 層 面 積		各 層 高 度		各 層 用 途		建 築 要 項		各 層 面 積		各 層 高 度		各 層 用 途	
		地下層		1186.26 m <sup>2</sup>		3.0 m		防空避難室 停車場		第六層		930.42 m <sup>2</sup>		3.70 m		工 廠	
		騎 樓		m <sup>2</sup>		m		m		第七層		930.42 m <sup>2</sup>		3.70 m		工 廠	
		第一層		903.44 m <sup>2</sup>		3.0 m		工廠附屬 辦公室 員工宿舍		第八層		930.42 m <sup>2</sup>		3.70 m		工 廠	
		第二層		930.42 m <sup>2</sup>		2.70 m		m		第九層		930.42 m <sup>2</sup>		3.70 m		工 廠	
		第三層		930.42 m <sup>2</sup>		3.70 m		m		第十層		930.42 m <sup>2</sup>		3.70 m		工 廠	
		第四層		930.42 m <sup>2</sup>		3.70 m		m		工 廠		m <sup>2</sup>		m		m	
		第五層		930.42 m <sup>2</sup>		3.70 m		m		工 廠		m <sup>2</sup>		m		m	
		防空 避難		地上 186.26 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		停車場		室內 300 m <sup>2</sup>		屋頂突 出部份 115.07 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	
		覆 蓋 高		35.85 m		m		m		建 築 高 度		36.00 m		m		m	
設計人 姓名		王惠一		事務所名稱		惠衆 建築師事務所											
監造人 姓名		王惠一		事務所名稱		惠衆 建築師事務所											
承造人 姓名		許水波		營造廠名稱		正倫 營 造 工 程 有 限 公 司		正倫 營 造 工 程 有 限 公 司		正倫 營 造 工 程 有 限 公 司		正倫 營 造 工 程 有 限 公 司		正倫 營 造 工 程 有 限 公 司			
工程造價		34,912,500.00元		竣工日期		79 年 6 月 29 日											
發照日期		79 年 7 月 27 日		開工日期		77 年 7 月 28 日											
建造執照 字 號		77 重 建 字 第 641 號		77 重 建 字 第 641 號		77 重 建 字 第 641 號		77 重 建 字 第 641 號		77 重 建 字 第 641 號		77 重 建 字 第 641 號		77 重 建 字 第 641 號			
校對 打		複		附		三重市重新路五段 635、635-1、637、637-1 號 各附三~十樓											

# 三. 法令執行標準

8、工廠類建築物注意事項(4/4)

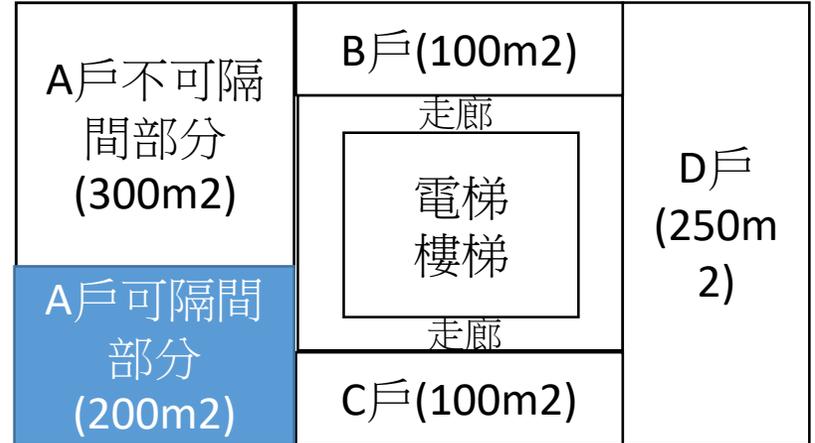
## 甲乙種工業區相關規定

新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點第5點

- (一) 申請本細則第十八條第二項第四款第一至三目規定之一般服務業、一般事務所、自由職業事務所及運動設施使用者，其建築基地應面臨十公尺以上之道路，且各設施單元於每層計入容積之樓地板面積（不含共同使用部分）不得小於三百平方公尺，並不得隔間。
- (二) 申請本細則第十八條第二項第四款第七目規定之旅館業及觀光旅館業使用者，其建築基地須面臨十公尺以上之道路，且空間設置須符合旅館業及觀光旅館業管理規則第六條之規定，並以整棟單戶申請，不得分戶使用。
- (三) 申請本細則第十八條第二項第四款第一目之餐飲業使用者，其建築基地之各設施單元於每層計入容積之樓地板面積面積（不含共同使用部分）不得小於三百平方公尺。
- (四) 申請本細則第十八條第二項第四款第四目規定之銀行、信用合作社、農、漁會信用部與保險公司等分支機構使用者，其建築基地之各設施單元於每戶計入容積之樓地板面積面積（不含共同使用部分）不得小於三百平方公尺。
- (五) 建築基地申請本細則第十八條第二項第四款第一目至第四目及第七目設施之基地面積合計達五百平方公尺以上者，經本市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）審議通過，方得核發建造執照。

中華民國九十七年七月十七日前已取得使用執照或已興建完成之建築物，得不受前項規定之限制。但仍應依附表一規定辦理。

假設某一建築物於98年取得使用執照並位於本市乙種工業區，該建物總樓層數為10層樓，其基地面臨12M道路，該建物第5層使用用途為工廠(C2)，其平面示意圖如下圖：



倘該建物欲申請變更使用將用途變更為廠房以外用途，依據左列規定，除A戶面積大於300平方公尺，且位於10公尺以上道路，其餘B、C、D戶皆無法變更為廠房以外用途，惟因A戶非屬該建物整棟且單一門牌，爰仍不得做為旅館業使用。

承上，如作為左列第一款用途(一般事務所、自由職業事務所)使用，A戶僅有200m2公尺範圍能自由隔間，其餘300m2範圍應不得隔間。

倘建物於97年7月17日前即取得使用執照，則不受做列規定所限。

## 四. 書表說明&其他

## 四. 書表說明&其他

- 1 • 掛號預審表
- 2 • 變更紀錄切結書
- 3 • 變更使用執照申請書
- 4 • 變更使用執照檢討項目簽證表
- 5 • 變更使用說明書
- 6 • 工程完竣報告表
- 7 • 送審人員名單
- 8 • 違建項目簽證表
- 9 • 違建照片及索引圖
- 10 • **建管APP**



# 四. 書表說明&其他

**卷內文件應依照欲申請之許可類別、階段逐條檢附及排序**例如:變更使用書審階段、變更使用竣工階段、變更使用併室內裝修書審階段...等。

## 1、掛號預審表

變更使用(書面審查、竣工查驗)、室內裝修、變更戶數預審表				
申請人:		申請變更地址: 區 路街 段 巷 弄		
查 核 項 目		查 核 結 果		
		有	無	
審查書表	1	變更使用執照審查表(第一階段)		
	2	變更使用執照竣工查驗審查表(第二階段)		
	3	建築物室內裝修圖說審查表(第一階段)	內部作業表單, 附件時可免予檢附	
	4	建築物室內裝修竣工審查表(第二階段)		
	5	加註事項表(第二階段)		
	6	竣工抽查表暨相片(含會勘通知函)(併寄或第二階段)		
	7	掛號預審表(一、二階段均需檢附)(依序排列)		
	8	歷次通件函(第一次掛號免附)(依序排列)		
	9	併案修改竣工圖說明書暨圖說		
	10	相關事項說明書或切結書(含管委會同意書或區分所有權人會議決議紀錄)		
	11	圖說有無二檢條碼(使用建築執照申請表系統自圖)		
變更使用書面審查	12	變更使用執照申請書(一、二階段均需檢附)		
	13	變更使用執照概要表(一、二階段均需檢附)		
	14	檢討項目簽核表(一、二階段均需檢附)		
	15	土地使用分區證明(第一階段)		
	16	書面審查核准函(第二階段)		
變更使用竣工查驗	17	變更使用工假完竣報告表(第二階段)		
	18	變更使用說明書(一、二階段均需檢附)		
	19	建築物室內裝修圖說申請書(第一階段)		
室內裝修圖說	20	建築物室內裝修簽核表(第一階段)		
	21	建築物室內裝修查核圖說合格證明書(第一階段)		
	22	室內裝修專業設計人員資格證明書影本(一、二階段均需檢附)		
室內裝修竣工查驗	23	建築物室內裝修竣工查驗申請書(第二階段)		
	24	建築物室內裝修竣工查驗表(第二階段)		
	25	建築物室內裝修竣工材料書暨計算書(第二階段)		
	26	經編經之室內裝修竣工材料合格證明(第二階段)		
	27	建築物綠建材設計評估總表		
	28	施工證明		
	29	室內裝修竣工查驗合格證明(第二階段)		
	30	建築物室內裝修施工業登記證或營造業登記證書(第二階段)		
	31	建築物室內裝修專業施工人員資格證明書影本(第二階段)		
	32	室內裝修施工業者及人員聘任切結書(第二階段)		

變更戶數及增併門牌	33	建築物分(併)戶核備申請書	
	34	建築物分(併)戶同意書	
	35	平行分會籍(一、二階段均需檢附)	
	36	消防審查許可文件/目的事業機關核准文件(一、二階段均需檢附)	
	37	變更使用執照申請書查核專用下水道廢(污)水量列管紀錄申請書(經水利局列管專用下水道或位於新開發工業區申請案)(第一階段)	
	38	委託書(第一階段)(第二階段)(含委託人身份證明文件)	
	39	建築師開業證書影本(第一階段)	
	40	申請建築執照通件審閱手續人員名單(一、二階段均需檢附)	
	41	遠建項目簽核表(一、二階段均需檢附)暨遠建相片(第一階段)	
	42	原使用執照影本或存根聯影本(第一階段)	
	43	門牌號碼證明(如未涉建物分併(戶)或門牌變更者免附)	
	44	建築物使用權同意書(所有權人同意者免附)(一、二階段均需檢附)	
	共同檢附資料	45	建物登記簿本、建物測量成果圖(第一階段)
46		土地登記簿本、地籍圖簿本(第一階段)(位處非都市土地或土地重測)	
47		建築師安全鑑定書及結構計算書(第一階段)	
48		公寓大廈規約(含專有、共用部份標示之詳細圖說)(民國84年6月28日以前領得使用執照案除原單的業主)	
49		新北市無障礙建築物設計人自主檢查表(未涉及建築物使用類組及變更使用辦法規定應檢附公共建築物行動不便者使用設施者免附)	
50		竣工照片及示意圖(第二階段)	
51		竣工圖說(圖章裝訂)(建築師簽章)(1式1份)(若涉及分併戶檢附三份)(僅涉及項目變動者免附)(第二階段)	
52		設計圖說(圖章裝訂)(建築師簽章)(1式2份)(書面審查時檢附)(涉及分(併)戶者檢附三份)(第一階段)	
53		原使用執照竣工圖說(圖章裝訂)(含位置圖、現況圖、平面圖)(申請範圍彩色)(第一階段)	

備註: 1.掛號書表圖說"有"無"審查, 不涉及內容之審查, 審查結果有審查"○", 無審查"x"。  
2.查核項目第36項之消防審查許可文件應於書面及竣工審查核准前取得。 填表人:

# 四. 書表說明&其他

## 2、變更紀錄切結書

### 變更紀錄切結書

新北市\_\_\_\_\_區\_\_\_\_\_路街\_段\_\_\_\_巷\_\_\_\_弄\_\_\_\_號\_\_\_\_樓之\_\_\_\_建築物辦理變更使用執照許可(或免變更使用執照許可、簡易室內裝修許可、室內裝修許可),確實由設計(人/專業技術人員)負責調閱原領\_\_\_\_(\_\_\_\_)使字第\_\_\_\_號使用執照(\_\_\_\_(\_\_\_\_)建字第\_\_\_\_號建造執照)、並經現勘查明當層或當戶範圍歷次變更紀錄<sup>1</sup>(列冊),若有不實願依法接受懲戒處分,特此說明。

- 本案當層或當戶範圍無(變更使用執照、一定規模以下免變更使用執照、室內裝修許可及簡易室內裝修許可)核准紀錄。
- 本案領有\_\_\_\_變使字第\_\_\_\_號變更使用執照  
本案領有\_\_\_\_免變使字第\_\_\_\_號免變更使用執照  
本案領有\_\_\_\_裝修字第\_\_\_\_號室內裝修許可  
本案領有\_\_\_\_\_  
本案領有\_\_\_\_\_  
本案領有\_\_\_\_\_

此致

新北市政府工務局

設計(人/專業技術人員)簽章:

中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

<sup>1</sup>變更紀錄請依申請人提供及本局網站現行開放查詢項目確實查列。

請至本局 [建管便民服務資訊網](#) 查詢(可查詢建造執照、使用執照、變更使用執照存根)。

### • 需檢附本表之時機 :

1. 簡易室內裝修竣工階段
2. 室內裝修書審階段
3. 一定規模以下免變(用途、構造)
4. 變更使用執照書審階段

# 四. 書表說明&其他

3、變更使用執照申請書

填寫建照及使照號碼、歷次變更紀錄  
(變使、室裝、免變、分併戶)。

填寫申請事項

例如:用途變更、外牆變更、樓地板變更、併案辦理室內裝修、分併戶...等。

1. 依據建築法第 73 條規定, 建築物非經領得變更使用執照, 不得變更其使用。 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)、變更用途概要及其他有關文件申請變更使用執照。 下開工程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)、變更使用執照概要表及其他有關文件申請變更使用執照。	
此致	縣 建設局 市政府 工務局
申請人 ○○○○股份有限公司(負責人:○○) 印	
【1. 申請人】 【姓名】 ○○○○股份有限公司(負責人:○○) 簽章 【出生年月日】 民國○○年○○月○○日 【電話】 ○○○○○○○○○○ 【身分證統一編號】 ○○○○○○○○ 【住址】 新北市○○區○○路○○○號 【通訊處】 新北市○○區○○路○○○號	申請人簽章 財團法人不需簽名
【2. 建築師】 【姓名】 ○○○○ 【開業證書字號】 建開證字第○○○○號 【事務所名稱】 ○○○建築師事務所 【電話】 【事務所地址】 新北市○○區○○路○○○號	建築師簽章
【3. 建築地址】 【所屬行政區】 【郵遞區號】 【地號】 新北市○○區○○段○○○ 地號 等○筆 【地址】 新北市○○區○○路○○○號	
【5. 建築概要】 【土地使用分區或編定用地】 ○○區 【構造種類】 ○○造 【層棟戶數】 ○○幢○○棟 地上○○層 地下○○層 共○○層 ○○戶	
【6. 原使用執照字號】 ○○○○使字第○○○號(○○○建字第○○○號)(及歷屆相關執照號碼)	
【7. 備註】 併案辦理事項 例如: 1. 併案辦理區劃變更 2. 併案辦理直通樓梯變更 3 併案辦理專有樓地板變更...等等.	
【通知改正】 年 月 日	
【核准日期】 年 月 日	
【發照字號】 字 第 號	【日期】 年 月 日

註: 粗框部分申請人免填。

# 四. 書表說明&其他

## 4、變更使用執照檢討項目簽證表

- 請依建築物使用類組及變更使用辦法第三條附表三、建築物變更使用原則表，確認用途由a變b之應檢討項目。
- 倘依原則表不需檢討之項目，為本次申請變更事項，該項仍應檢討。

本工程下列項目確無違反法令規定之虞,特此簽證,依法負其責任。	
【 檢 討 項 目 】	【 內 容 】
一、變更使用類組	B-2 商場
【1. 防火區劃】	符合建築設計施工編第九十條規定。 例: 本案防火區劃面積
【2. 分間牆】	符合建築設計施工編第九十條規定。 例: 本案採用 1B(1/2)
【3. 內部裝修材料】	符合建築設計施工編第九十條規定。 例: 本案採用耐燃 $\text{C}$ 級 $\text{UCL}$ 規定。
【4. 直通樓梯步行距離】	符合建築設計施工編第九十條規定。 例: 本案步行距離為 $\text{○○m} < 30\text{m}$ 重疊步行距離為 $\text{○○m} < 25\text{m}$ , 符合規定。
【5. 緊急進口設置】	符合建築設計施工編第一百零八條規定。 例: 本案位面臨道路或寬度四公尺以上之通路, 且各層之外牆每 10 公尺設有窗戶, 符合規定。
【6. 樓梯及平臺淨寬、梯級尺寸】	符合建築設計施工編第三十三條第二欄規定。 例: 本案樓梯平台淨寬為 $\text{○○m} \geq 1.4\text{m}$ 、級高 $\text{○○cm} \leq 18\text{cm}$ 、級深 $\text{○○cm} \geq 26\text{cm}$ , 符合規定。
【7. 防火構造之限制】	符合建築設計施工編第六十九條 B 類規定。 例: 本案為 RC 造之防火構造物, 符合規定。
【8. 避難層出入口數量及寬度】	符合建築設計施工編第九十條、第九十條之一規定。 例: 本案直通樓梯於避難層間向屋外之出入口, 其寬度 $\text{○○} \geq 1.2\text{m}$ 、高度 $\geq 1.8\text{m}$ , 符合規定。
【9. 避難層以外樓層出入口之寬度】	符合建築設計施工編第九十一條規定。 例: 本案出入口寬度 $\text{○○m} \geq 1.2\text{m}$ , 符合規定。
【10. 設置二座直通樓梯之限制】	符合建築設計施工編第九十五條規定。 例: 本案已依規定設置 2 座直通樓梯, 符合規定。
【11. 直通樓梯之總寬度】	符合建築設計施工編第九十五條規定。 例: 本案直通樓梯總寬度 $\text{○○m} \geq \text{○○m}$ , 符合規定。
【12. 走廊淨寬度】	符合建築設計施工編第九十二條規定。 例: 留設走廊寬度 $\text{○○m} \geq 1.2\text{m}$ , 符合規定。
【13. 直通樓梯改為安全梯或特別安全梯之限制】	符合建築設計施工編第九十六條規定。 例: 本案已設置 $\text{○}$ 座特別安全梯, 符合規定。
【14. 特定建築物之限制】	符合建築設計施工編第一百十八條第二款、同編第五章第三節規定。 例: 本案臨接寬 $\text{○○} \geq 8\text{m}$ 或 $12\text{m}$ 以上之道路, 符合規定。
【15. 最低活載重】	符合建築構造編第十七條第五欄規定或建築師安全鑑定書簽證符合規定。 例: 卷內檢附建築師安全鑑定書及結構計算書。
【16. 停車空間】	符合都市計畫法令及建築設計施工編第五十九條第一類規定。 例: 本案由 $\text{○○}$ (輛/250 $\text{m}^2$ ) 變更為 $\text{○○}$ (輛/150 $\text{m}^2$ ), 已依規定增設 $\text{○}$ 輛法定停車, 符合規定。
【17. 通風】	符合建築設計施工編第四十三條規定。 例: 本案採機械通風設備, 符合規定。
【18. 屋頂避難平臺】	符合建築設計施工編第九十九條規定。 例: 本案設有屋頂避難平臺, 符合規定。
【19. 防空避難設備】	符合建築設計施工編第一百四十一條第二款第四目規定。 例: 本案設有防空避難室, 符合規定。
【20. 公共建築物行動不便者使用設施】	符合建築設計施工編第一百七十條或依身心障礙者權益保障法第五十七條規定提具替代改善計畫。 例: 本案已依規定檢討, 符合規定。
本案依建築物使用類組及變更使用辦法規定, 應依建築技術規則規定全部檢討, 除上述應檢討項目以外全部符合規定。	
【建築師簽章】	<div style="border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 5px;">             建築師 簽章         </div>
本工程下列項目確無違反法令規定之虞,特此簽證,依法負其責任。	

檢討請依個案檢討填寫請勿僅寫符合規定卻無任何檢討說明

# 四. 書表說明&其他

## 5、變更使用說明書

### 變更使用說明書

一、變更標的：新北市 建築物( 段 小段 地號等 筆)。

二、原領執照： 使字第 號( 建字第 號)。

三、原有用途：(第 層)為 (類組 )，面積 m<sup>2</sup>(謄本)。

四、使用分區： 區。

五、變更內容：(第 層)原核准為 (類組 )，面積 m<sup>2</sup> 全部變更使用為 (類組 )使用，餘同原核准。

六、說明：本案坐落 區得為 使用，經本事務所檢討相關法規，其停車空間、防火避難設備及消防設備皆尚符規定，且隔間及天花板皆依設計為防火材料。

填寫建築物位於  
之土地使用分區

例如：商業區、住宅區、乙種工業區得為辦公室、集合住宅、作業廠房使用

→填寫本次申請內容及申請項目

例如：原核准用途為店舖(G3)，面積100m<sup>2</sup>，全部變更使用為辦公室(G2)使用，面積100m<sup>2</sup>、樓地板墊高、外牆變更，併案辦理室內裝修(天花板、分間牆)、分併戶(1戶分為2戶)，餘同原核准。

事務所： 建築師事務所  
 建築師： (簽章)  
 地 址：

中 華 民 國 年 月 日

(民)工建照 11-(民)表三

申請案編碼：050111，公告期限：30 天

# 四. 書表說明&其他

## 6、工程完竣報告表

新北市政府工務局○○○使字第○○○號使用執照之變更使用工程完竣報告表

依實際申請狀況填寫

申請變更使用地點：新北市○○區○○路○○○號

查 驗 項 目 及 內 容	查 驗 結 果	備 註
一、建築物主要構造、室內隔間		
(一)涉及主要構造變更部分依圖說規定留設	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 未涉及免檢討	
(二)防火區劃已依圖說完成	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 免設置	
(三)防火門窗已依圖說安裝完成	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 免設置	
(四)分間牆已依圖說施工完成	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 免設置	
(五)室內裝修材料合於建築技術規則設計施工編第88條規定並依圖說施工完成	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 免設置	
(六)避難層出入口數量及寬度依圖說規定留設完成	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
(七)避難層以外出入口寬度依圖說規定留設完成	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 免檢討	
(八)走廊寬度依圖說規定留設	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 免留設	
(九)樓梯數量、寬度依圖說規定留設	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
(十)緊急升降機已依圖說規定留設	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 免設置	
二、建築物主要設備		
(一)消防設備經新北市政府消防局檢查合格	<input checked="" type="checkbox"/> 是	
(二)增設停車空間已依圖說規定留設並漆繪完成	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 免增置	

倘申請內容涉及主要構造，例如：樓地板變更則應勾選是。

室內裝修內容，如涉及走廊應勾選是，其他項目依此類推。

本工程已竣工，並與圖說相符。此致 新北市政府工務局 中華民國○○○年○○月○○日

申請人：○○○○股份有限公司(負責人：○○○)  (簽章)

建築師：○○○建築師事務所  (簽章)

(民)工建照12-(民)表九  
申請案編碼：050112，公告期限：30天

# 四. 書表說明&其他

## 7、送審人員名單

申請建築（變更使照、室內裝修）執照送件審圖手續人員名單

建築坐落	新北市○○區○○路○○○號					
申請人	○○○○○股份有限公司(負責人:○○○)					
從業人員	姓名	○○○	出生年	○○年○○月○○日	身分證字號	○○○○
	住所	新北市○○區○○路○○○號			聯絡電話	○○○○
	所屬單位	○○○建築師事務所 (公司、事務所或營造廠)				
辦理事項	變更使用、室內裝修					
從業人員身分證影本正面			從業人員身分證影本反面			

指派單位：○○○(此欄位是由建築師簽證)  
 (如純室裝未涉及分間牆變動才得由室內裝修技術人員簽證)

申請案編碼：050112，公告期限：30天

(民)工建照 12-(民)表七



請檢附實際送審人員之資料，並請建築師事務所於下方用印。

# 四. 書表說明&其他

## 8、違建項目簽證表

違建項目簽證表			
項次	項目	內容	結果
1	地面層出入口有阻礙(封閉)	依建築技術規則建築設計施工編,第九十條規定阻礙出入口寬度之違建者(不包括遮雨棚...等無礙逃生之設施)	無違建 <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符
2	屋頂平台違建	1、有違反本編第九十九條避難面積之違建者,應拆除部份違建使其避難面積達建築面積二分之一。 2、如以走道連接避難平台者,走道有效寬度須大於樓梯寬度。 3、但申請範圍位於地面層、地下層、或三樓以下與地面層同一戶者可經由該戶室內梯自地面層直接避難逃生者免檢附此項。	屋頂平台無違建(或無涉及) <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符
3	直通樓梯內阻礙違建	1、直通樓梯內範圍有阻礙法定樓梯寬度之違建者。 2、可不經由直通樓梯而直接避難逃生者免檢附此項。	無違建 <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符
4	防火間隔違建	應歸責於申請變更使用執照範圍之防火間隔(防火巷)增建物	無防火間隔 <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符
5	阻塞緊急進出口之違建	包含違建廣告物內外牆裝飾封閉開口,影響民眾避難逃生及消防救災者。	緊急進出口無違建 <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符
6	騎樓違建	阻塞騎樓通行違建	無騎樓 <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符
7	陽台違建	陽台違建屬建築物使用類組及變更使用辦法(使用項目舉例表)之B類、I類各組及醫院、療養院、長期照護機構、安養機構、老人服務機構、護理之家機構、產後護理機構、育嬰中心、幼稚園、托兒所,將陽台內牆拆除及陽台外緣加蓋遮雨棚等及妨礙緩降機、救助帶等操作之一切障礙物。 陽台外緣加裝鐵窗等(各類用途),須留設開口寬度七十五公分以上及高度一點二公尺以上。	陽台違建非左列使用項目 <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符 無鐵窗 <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符
8	天井違建 夾層違建	申請變更使用執照案件,有左列情形之一者,應於申請竣工勘驗前,由申請人或協調該所有權人自行拆除或恢復原狀或R、C牆或磚牆封閉切結不使用,並檢附施工前後相片、圖說憑辦及列入竣工抽查項目。	無天井 無夾層 <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符
附註:以上所述之外之違建,應由建築師或室內裝修專業技術人員提出建築物結構安全證明,並於申請案核准變更後將違建位置圖說及相片,副本檢送本府違章建築拆除大隊逕依本市違建程序辦理,免費申請案拆除。			
其他違建說明			
本案坐落 新北市○○區○○路○○○號 建築物, 經現場勘查均符合上述之規定特此證明。 建築師簽章: ○○○(此欄位是由建築師簽章)(如純室裝未涉及分間牆變動才得由室內裝修技術人員簽章)			
以上審查項目由建築師簽證負責			
備註:依100年6月28日北府工建字第1000632817號函辦理。			

簽證建築師逐項查核或說明後勾選  
**不可留白**

- 違建部分需於平面圖標示並照片舉證，且依「違建項目簽證表」確實檢討。
- 如有未涉及或免檢討之項目無須檢附相關照片。(例如:無陽台之案件免檢附陽台照片)

例如:空地違建、窗戶加鐵窗違建、雨遮違建...等

建築師簽章

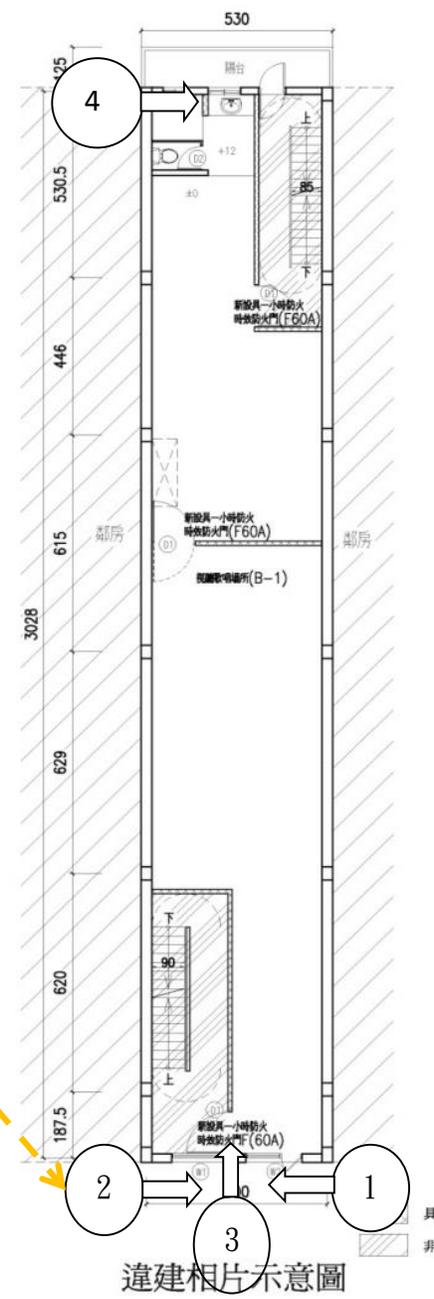
申請案編碼: 050000, 公告期限: 30天 (民)工建照11-民表五

# 四. 書表說明&其他

9、違建照片及索引圖

請依違建檢討項目簽證表逐項拍照檢討。

請標示拍照角度，並請以本次申請圖說作為索引圖。



違建相片示意圖



1.騎樓無違建

2.騎樓無違建

3.出入口無違建

4.防火間隔無違建

請蓋建築師大小章。

# 四. 書表說明&其他

1  
0  
、  
建  
管  
A  
P  
P

## 變更使用及室內裝修竣工

----- 加入建管APP行列 -----



107年9月5日起針對變更使用暨室內裝修竣工、室內裝修竣工實施

2018/08/10	變更使用	吳森志	承辦:決行(檢視)	退請補正(檢視)
2018/08/10	變更使用	新北市立聯合醫院院長項正川	承辦:決行(檢視)	核准(檢視)
2018/08/10	變更使用	新北市立聯合醫院院長項正川	承辦:決行(檢視)	核准(檢視)
2018/08/13	變更使用	三新奧特萊斯股份有限公司負責人:下町一朗	承辦:決行(檢視)	退請補正(檢視)
2018/08/13	變更使用	新北市政府社會局(局長:張錦麗)	承辦:決行(檢視)	核准(檢視)
2018/08/13	變更使用	國泰醫療財團法人	承辦:決行(檢視)	核准(檢視)
2018/08/13	變更使用	戴墾科技股份有限公司(負責人:陳宏棟)	承辦:決行(檢視)	退請補正(檢視)
2018/08/15	變更使用	索家鎮	承辦:決行(檢視)	退請補正(檢視)
2018/08/16	變更使用	宥宥管理顧問股份有限公司鄭忠政	承辦:決行(檢視)	退請補正(檢視)

## 簡報結束，謝謝各位聆聽

那待會公會待會兩堂課程會特別針對案件審查中常見的錯誤情形進行說明，希望各位可以引以為鑑，也希望各位可以多加利用本次講習會課程能提升案件審查或送件的品質及速度，以利推動快速發照措施，鼓勵裝修行為合法化，建構新北市「安全」與「安居」之住居環境。