

建築物
變更使用執照
一定規模以下免辦理變更使用執照
注意事項說明



新北市政府工務局
建照科 副工程司 林紹傑

簡報大綱

01

第壹部分

市府法令宣導

02

第貳部分

一定規模以下免辦理變更使用執照說明

03

第參部分

建築物變更使用執照說明

04

第肆部分

法令執行標準

壹

市府法
令宣導

市府法令宣導 (內容概要)

- 1、變更使用執照 111年3月2日及114年5月13日 修正
- 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年9月12日 修正
- 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年1月8日 公布
- 4、商業區作H類組用途使用者，應檢討住宅區容積比例
依據本局111年6月20日新北工建字第1111168866號函
- 5、涉及6個以上使用單元應辦理用途變更為H-1類別
- 6、新北市政府辦理變更使用執照共有部分權利證明文件執行要點
- 7、有關本市合法建築物供作「動物收容、寵物繁殖或買賣場所等類似場所（G3）」使用認定原則。

變更使用執照 (修正概說)

- 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、**樓地板面積未達五百平方公尺之西藥、中藥及醫材批發場所**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，臥室及其與昇降機道相鄰之分間牆應檢討防音等項目。)

一定規模以下免辦理變更使用執照要點（修正概說）

- 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更項目修改細項。

- 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。

辦理變更使用執照涉及結構變更處理原則

「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。

- 判斷依據：倘建築物涉及結構外審規模時，應檢討之。

(一)原使用執照加註。

(二)建築物高度超過50公尺，地下室開挖達4層。

- 原第3點第2項-樓地板變更：

結構補樓地板變更應請專業工業技師進行檢討，倘建築師及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。

- 原第3點第3項-非屬承重牆系統之分戶牆變更：

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或剪力牆，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。

商業區作H類組用途使用者，應檢討住宅區容積比例

•依據本局111年6月20日新北工建字第1111148866號函釋

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
送別：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%	-

涉及6個以上使用單元應辦理用途變更為H-1類別

依據內政部107年4月24日台內營字第10708039692號函釋

發文日期：中華民國107年4月24日

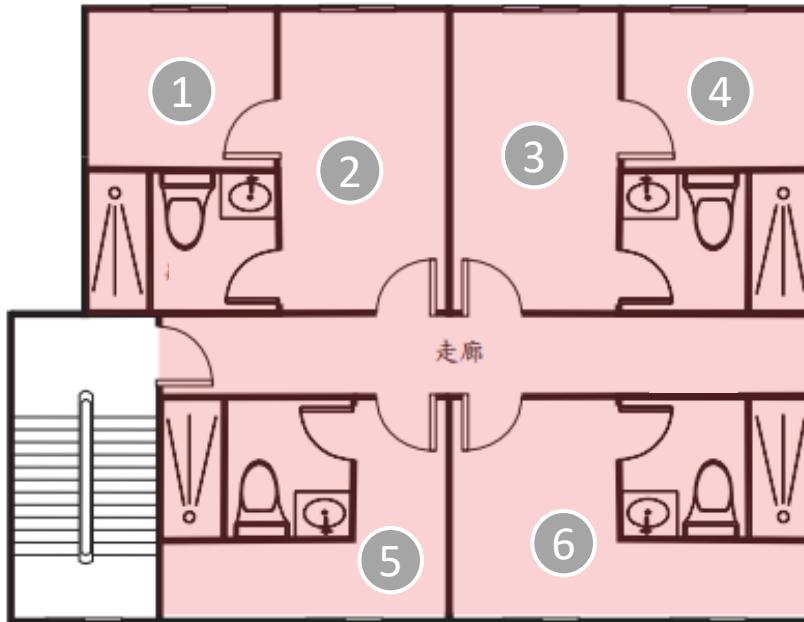
發文字號：台內營字第10708039692號

速別：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10708039692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。

新北市政府辦理變更使用執照共有部分權利證明文件執行要點

「新北市政府辦理變更使用執照共有部分權利證明文件執行要點」

- 一、新北市政府（以下簡稱本府）為使依建築法第七十四條及新北市建築管理規則第二十九條規定之申請變更使用執照案件，於建築物共有部分變更使用執照時，所應檢附權利證明文件之同意比例認定事項有所依循，訂定本要點。
- 二、本要點適用範圍為本府辦理建築物變更使用執照。
- 三、建築物共有部分涉及變更使用者，其建築物權利證明文件應以該共有部分之共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。

某梯廳為A、B、C、D四人所共同持有之共用部分，現欲增加一座昇降機，故至本局辦理變更使用執照時，舉例如下：

情況A：倘若僅為A、B同意，因同意人數過半(2人)，且其應有部分亦過半(50%)，故符合規定，但倘僅為A、C同意，雖同意人數過半(2人)，但其應有部分未過半(40%)，則不適用本要點。

情況B：僅A個人同意，因其應有部分已逾 $2/3$ (70%)，故無須同意人數過半，即適用本要點，但倘僅為B、C、D同意，雖同意人數過半(3人)，但其專有部分未過半(30%)，仍則不適用本要點。

另此規定僅針對共用部分，專有部分不適用。

情況A	持有人	A	B	C	D	合計
	持有比例	20%	30%	20%	30%	100%
情況B	持有人	A	B	C	D	合計
	持有比例	70%	10%	10%	10%	100%

合法建築物供作「動物收容、寵物繁殖或買賣場所等類似場所（G3）」使用認定原則。

依據本局113年7月31日新北工建字第1131499389號函釋

說明：

- 一、依據本局建照科113年7月11日科會會議紀錄辦理。
- 二、依建築法第73條第2項規定：「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9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。」。
- 三、復按「建築物使用類組及變更使用辦法」第3條規定，建築物變更使用類組時，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。
- 四、另查內政部101年1月10日內授營建管字第1010800175號函釋說明，建築物為同一使用類組使用項目間之更動，無涉建築法第73條第2項前段所稱「變更使用類組」情事，自無庸申請變更使用執照；惟該使用項目之更動如涉有「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」或室內裝修行為，則應分別依本辦法第8條、建築物室內裝修管理辦法相關規定



辦理。

- 五、綜上說明，有關本市合法建築物，倘建築物符合「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」及附表一表列「店舖（G3）或一般零售場所（G3）」之用途及其規模限制，得免變更使用執照供作「店舖（G3）或一般零售場所（G3）」使用；且因同具商業買賣性質，亦得供作「動物收容、寵物繁殖或買賣場所等類似場所（G3）」使用，如無用途變更證明需求，得免辦理變更使用執照，惟若目的事業主管機關另有規定則應從其規定辦理。

註：

本函文係說明建築物用途在『一定條件下』得為他項容許使用，並非變更使用執照核准函或用途變更證明書，倘僅申請室內裝修許可仍應依原核准使用用途辦理。

貳

一定規模以下免辦理
變更使用執照說明

一定規模以下免辦理變更使用執照說明

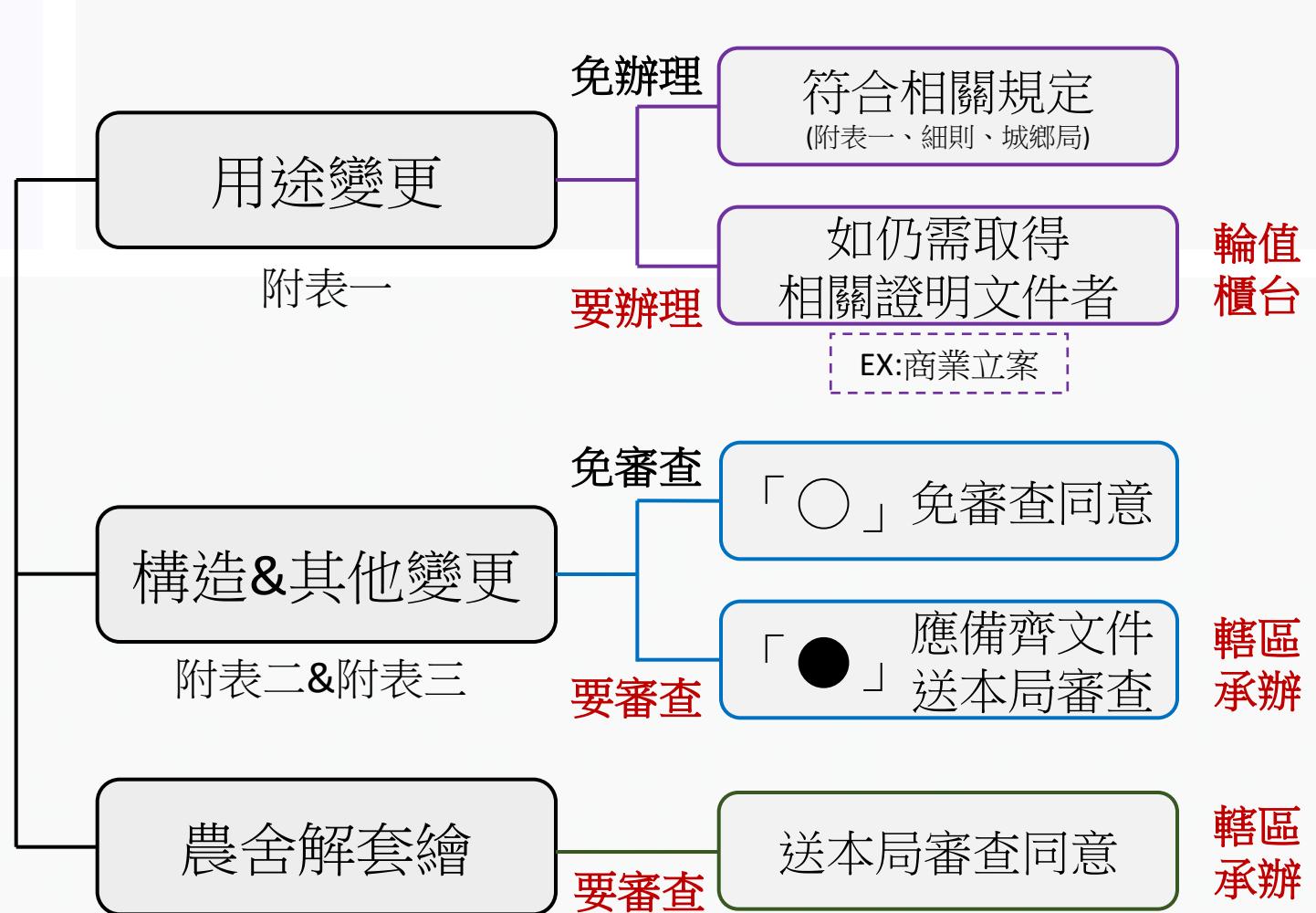
一定規模以下
免辦理
變更使用執照



俗稱『免變』

需至工務局辦理申請
並非『免辦』

可以想像為變更使用執照的
『簡化流程程序』



一定規模以下免辦理變更使用執照說明

- 免變要點第2點：「建築物依本要點免辦理變更使用者，其使用仍應符合都市計畫土地使用分區管制要點或非都市土地使用管制規則之容許使用項目及開發許可規定(丙建)。」
- 免變要點第4點：「建築物符合本要點規定者，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。」。

一定規模以下免辦理變更使用執照說明

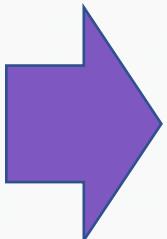
- **涉及環評應辦理變更使用。**
- 本要點第三點：「建築物曾實施環境影響評估者，如用途變更涉變更環境影響評估內容時，應辦理變更使用執照。84年10月18日開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準發布後，始領得建築執照之高樓建築，其高度於120公尺以上，且用途變更涉及應實施環境影響評估者，應辦理變更使用執照。」。
- **涉及綜評、性評應取得相關檢討報告書或計畫書始得變更。**
- 用途變更倘涉及建築技術規則總則編第3條之4規定之建築物用途及規模時，應取得中央主管建築機關認可之防火避難綜合檢討報告書或建築物防火避難性能設計計畫書。(規模25F以上、高度90M以上；僅供H2使用不在此限)

一定規模以下免辦理變更使用執照說明-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 1 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、林口新市鎮特定區、新莊（副都心地區）**：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**：作為非工廠使用時，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劃書之容許使用項目相關證明文件。

一定規模以下免辦理變更使用執照說明-用途變更

符合之使用類組中之使用項目及規模者，免變更使用執照		
※ 捷運系統用地依據該土地使用分區管制要點之規定，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。		
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碟碟、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）、旅館及運輸業之辦公室、投資顧問業辦公室、居家護理機構（非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）、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	捐贈中心、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、心理諮詢商所	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、冰果店及冷飲店）	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



✓ 找到『土地使用分區』

✓ 找到『欲變更之使用類組及使用項目』（
與事業目的主管機關確認）

✓ 確認『建築物是否符合規模限制』

✓ 確認『使用執照是否有特別加註（如環評、綜評）』

確認皆符合，則可辦理一定規模以下變更使用執照證明書

倘未符合則應委託建築師辦理變更使用執照

一定規模以下免辦理變更使用執照說明-用途變更

特別注意 - 用途免變

1. 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。
(正本需繳回，倘正本已遺失，應登報遺失(不限報別，惟須全國版)，7日後申請撤銷。)
2. 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。
(倘涉及應委託建築師向本局提出變更使用執照申請)
3. 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。
(合法建築物不符合本要點，需另以公文向本局建照科報備。)
4. 變更時特別注意區劃
(如申請範圍有1樓、2樓並有直通梯，民眾只想申請1樓用途變更，應注意2樓區劃是否分開)。

一定規模以下免辦理變更使用執照說明-用途變更

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																				
地點地址	座落地號																				
變更項目概要	<table border="1"> <tr> <td>變更類別</td> <td>原有面積</td> <td>申請面積</td> <td>原使用項目</td> <td>申請使用項目</td> <td>備註</td> </tr> <tr> <td>第 1 層</td> <td>151.35</td> <td>151.35</td> <td>一般事務所 (G2)</td> <td>一般事務所 (G3)</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="6">以下空白</td> </tr> </table>			變更類別	原有面積	申請面積	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					
變更類別	原有面積	申請面積	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																					
說明	<input type="checkbox"/> 供公眾使用建築物 <input type="checkbox"/> 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	呂學謙	收執																		
註事項	<p>1. 申請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。</p> <p>2. 申請供公眾使用建築物內的裝修有必要之情形，得使用建築物，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。</p> <p>3. 申請第 4 條變更，例如不實之事項，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，或 3 年以下有期徒刑，得處或科以下罰金。</p> <p>4. 依刑法第 77 條規定，供公眾使用建築物，應由經營者所有權人、使用者或管理員向主管機關申請或可之專責機關或人民檢察官申請，本項申請變更為 1 或 2 或 3 用途所使用，其建築物使用面積或用地之合計面積分別達 300 或 300 平方公尺以上者，應向土城所逕定，於 7 月 1 日至 4 月 30 日向公安申請，其建築物得逕定地公安安全檢定鑑定中心逕定或逕定。</p>																				
附註	<p>1. 本申請書各項文字係由被代理人、被代理人簽章或有被代理人簽章或被代理人註記，並請註明註記、被代理人。</p> <p>2. 本申請書可另各項文字係由被代理人、被代理人簽章或有被代理人簽章或被代理人註記，並請註明註記、被代理人。</p>																				
號碼	核准免變號碼																				

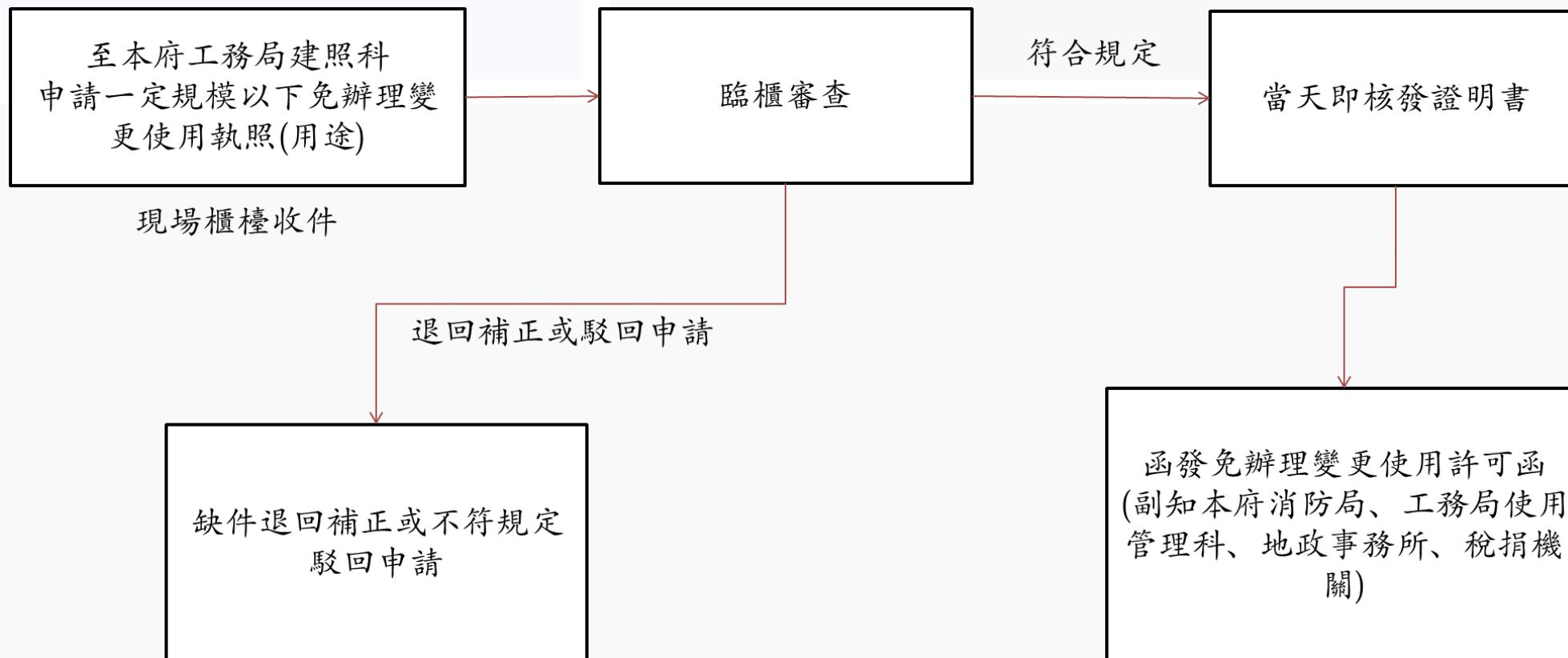
新北市政府辦理建築物一定規模以下變更使用執照申請書	年月日
<p>1.依據建築法第 73 條第 3 項暨新北市政府辦理建築物一定規模以下變更使用執照要點規定辦理。 2.下闆建築物應依法令規定檢附權利證明文件、原使用執照(或其他證明文件)及其他有關文件申請一定規模以下變更使用執照。 此款 新北市政府工務局</p>	
申請人	簽章
【1.申請人】 【姓名】 【電話】 【身分證統一編號】 【通訊處】	簽章
【2.建築物所有權人】(同申請人者此項免填) 【姓名】 【電話】 【身分證統一編號】 【通訊處】	簽章
【3.受託人】 【姓名】 【電話】 【身分證統一編號】 【通訊處】	簽章
【4.申請概要】 【所屬行政區】 【土地使用分區或編定用地】 【地址】 【郵遞區號】 【地號】 【段】 【小段】 【號等】 【坪】	
【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】 □供公眾使用建築物 <input type="checkbox"/> 非供公眾使用建築物	
<p>【8.注意事項】 1. 建築物一定規模以下變更使用執照變更，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 條部分，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，或 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、印文或蓋印，足以生損害於公眾他人者，或 3 年以下有期徒刑。</p>	
<p>□申請人同意工務局於核發建築物一定規模以下變更使用執照證明書後向同時向地政機關申請建物主要用途變更登記。 【備註】 簽領處 (本人案已蓋核並異領執照證明無誤) (簽章)</p>	

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一乙份
- 建築物一定規模以下變更使用執照申請書一乙份
 - [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/市頭法規/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.jsp?id=4efad84c5651a0bc&act=be4f48068b2b0031&dataserno=23a761be16cfdfbd5a0bd12d0e1735fd>
- 建築物變更使用同意書一乙份[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/市頭法規/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.jsp?id=4efad84c5651a0bc&act=be4f48068b2b0031&dataserno=23a761be16cfdfbd5a0bd12d0e1735fd>
- 都市計畫土地檢附分區證明一乙份
 - [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]
[\[請逕洽 1 樓聯合服務中心；或逕洽各地政事務所申請\]](#)
- 非都市土地、重劃土地，應檢附土地登記(地號全部)第一類謄本一乙份
 - [請逕洽 1 樓聯合服務中心；或逕洽各地政事務所申請]
[\[請逕洽 1 樓聯合服務中心；或逕洽各地政事務所申請\]](#)
- 建築物使用執照、部份使用執照、變更使用執照存根聯一乙份
 - [請逕洽 1 樓市政大樓 1 樓聯合服務中心申請]
[\[請逕洽 1 樓市政大樓 1 樓聯合服務中心申請\]](#)
- 最近 3 個月之建築物登記(建號全部)第一類謄本---乙份及建物測量成果圖一乙份
 - [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]
[\[請逕洽 1 樓市政大樓 1 樓聯合服務中心；或逕洽各地政事務所申請\]](#)
- 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蓋層平面、地面一層平面、位置(配置)圖(含面積計算表)一乙份
 - [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]
[\[另建議多備 1 份當層平面圖，以備室內裝修審查機構查核使用\]](#)
- 門牌整編證明 [未涉門牌整編者免附][應檢視使照上載示與現況門牌相符否；如不相符，應請逕洽各戶政事務所申請]
[\[請逕洽各戶政事務所申請\]](#)

一定規模以下免辦理變更使用執照說明- 用途變更辦理流程



一定規模以下免辦理變更使用執照說明-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。

一定規模以下免辦理變更使用執照說明-構造變更

○免送審

- ① 設備管線穿孔面積 < 8吋x8吋
(需經樓地板上下方之區分所有權人同意)
- ② 樓地板墊高：
墊高高度 < 10公分；
單位體積重量 < 2300kg/m³；
墊高範圍 < 5 m² 、 < 申請面積1/10

●要送審(建築師簽證)

- ① 樓地板變更：
墊高範圍 < 100 m² 、 < 申請面積1/2
- ② 梯級變更。
- ③ 非安全梯之樓梯變更。
- ④ 結構補強。
- ⑤ 樑開口或穿孔：變更面積 < 單元斷面積1/5

變更主要項目	變更項目	適用建築物	申請程序	備註
樓地板	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	<input type="radio"/>	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。		<input type="radio"/>	
	梯級變更。		<input checked="" type="radio"/>	
	非安全梯之樓梯變更。		<input checked="" type="radio"/>	
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。	<input checked="" type="radio"/>			
建造行為以外之構造變更	結構補強。		1. 經建築物耐震能力詳細評估不符現行規定之危險建築物 2. 因災害產生之危險建築物 3. 公有建築物經建築物耐震能力詳細評估需補強者	補強規模未涉及建築法第九條建造行為
	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	<input checked="" type="radio"/>	

一定規模以下免辦理變更使用執照說明-構造變更

○免送審

- ① 於原領使用執照範圍內，增設防火區劃設施或設備
(以強化長期照顧機構公共安全推動方案之案件為限)
- ② 法定空地增設台電核准之配電場所：範圍 $< 15\text{ m}^2$
- ③ 法定空地設置戶外階梯、無障礙坡道：
高度1・2公尺以內(未涉及水保、都審、綠化、開放空間審查)
- ④ 外牆穿孔：面積 $< 8\text{吋} \times 8\text{吋}$
- ⑤ **門窗舊換新**：僅變更門窗型式，開口位置及面積範圍不變
- ⑥ 五樓以下外牆變更(84年6月28日公寓大廈管理條例發布前)
- ⑦ **停車空間**：
附設自設停車位數量變更、停車位方向變更、減少自設停車位之機械停車設備移除
建築基地法定空地停車位位置調整，或增設五部以下自設汽(機)車停車位。
- ⑧ 升降設備：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

●要送審(建築師簽證)

- ① 屋頂避難平臺變更。
- ② 綠化設施面積調整。
- ③ 分戶牆變更。
- ④ 總樓層數在7層以下
建築物之外牆變更。

一定規模以下免辦理變更使用執照說明-構造變更

構造&其他變更 ★注意事項★

- ① 應符合建築技術規則
- ② 應符合公寓大廈規約決議事項
- ③ 倘涉及供公眾建築物應由建築師及專業工業技師共同簽證

變更主要項目		變更項目	適用建築物	申請程序	備註	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）		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
建築物 其 他 使 用	防火 區 劃	於原領使用執照或變更使用執照核定之防火區劃範圍內，增設防火區劃設施或設備。	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			○
與 原 核 定 使 用	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。	全部	●	應符合建築技術規則建築設計施工編第九十九條規定	附設於建築物之自設汽(機)車停車位數量增加	全部	○
不 合 之 變 更	綠 化 設 施	綠化設施面積調整。 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)	全部	● ○	應符合本要點相關規定	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移除(以組為單位、不涉及容積樓地板面積變更)	全部	○
	分 戶 牆	分戶牆變更。	全部	●		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	○
	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	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移除應檢附建築師簽證切結書(簽證內容包含：變更單位非屬法定停車位、停車獎勵單位、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、不影響其它機械停車設備之安全及使用等)、設備移除照片向本局使用管理科備查。		
	無 障 礙 坡 道	總樓層數在七層以下建築物之外牆開口、穿孔變更		●	應符合本要點相關規定			
	外 牆	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。	全部	○	應符合本要點相關規定			

一定規模以下免辦理變更使用執照說明-構造變更

應檢附文件

變更項目&概要

申請人資料

簽證建築師資料

簽證技師資料

新北市政府辦理建築物一定規模以下變更使用執照許可申請書
下開建築物依「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」第八、九、十條規定，業經建築師、相關專業工業技師及各項設備專業技師查核並簽章負責，茲檢附相關證明文件，請准予核准一定規模以下變更使用執照許可。

此致
新北市政府工務局

申請人：

【壹、檢附文件及申請標的物基本資料】

檢附文件 (依序排列)	1. 建築物使用執照存根聯、部分使用執照存根聯、變更使用執照存根聯。
	2. ②建築物變更使用同意書。但申請人與建物所有權人同一者免檢附。
	3. 建築物登記第一類(或第二類)謄本(建號全部)及建物測量成果圖。(有效期限三個月)
	4. 建築物使用執照、部分使用執照、最後一次變更使用執照竣工圖之當層平面圖、地面一層平面圖、位置(配置)圖。
	5. 建築物一定規模以下變更使用執照許可簽證表。
	6. 建築師簽證表。
	7. 建築師簽證設計圖說(四份)。
	8. ⑩相關專業工業技師或各項設備專業技師簽證設計圖說(四份)。
	9. 建築師監造說明書。
	10. ⑩門牌整編證明(未涉門牌整編者免附)
	11. 相關專業工業技師簽證表。
	12. ⑩各項設備專業技師簽證表。
	13. ⑩經區分所有權人會議決議同意。
	14. 無涉及原核准開放空間、水保設施、結構外審、都市設計審議等說明書。
	15. ⑩非屬法定停車及停車轉勤車。
	16. ⑩經新北市都市設計審議委員會審議同意。
	17. 其他指定應檢附之文件(變更紀錄切結書)

倘有用途免變
需加註於用途欄

結果有者劃「○」、無者劃「×」

【貳、申請標的物概要】

申請樓層	申請變更事項	原有面積(m ²)	申請面積(m ²)	備註
		m ²	m ²	
(以	下	空	白)	

【參、申請人基本資料】

姓名或法人名稱	身分證字號或統一編號	
法定負責人姓名	連絡電話	
連絡地址	(簽章)	

【肆、設計建築師基本資料】

建築師事務所	開業證書或登記證字號	
負責人姓名	連絡電話	
所址或公司地址	(簽章)	

【伍、相關專業工業技師基本資料】

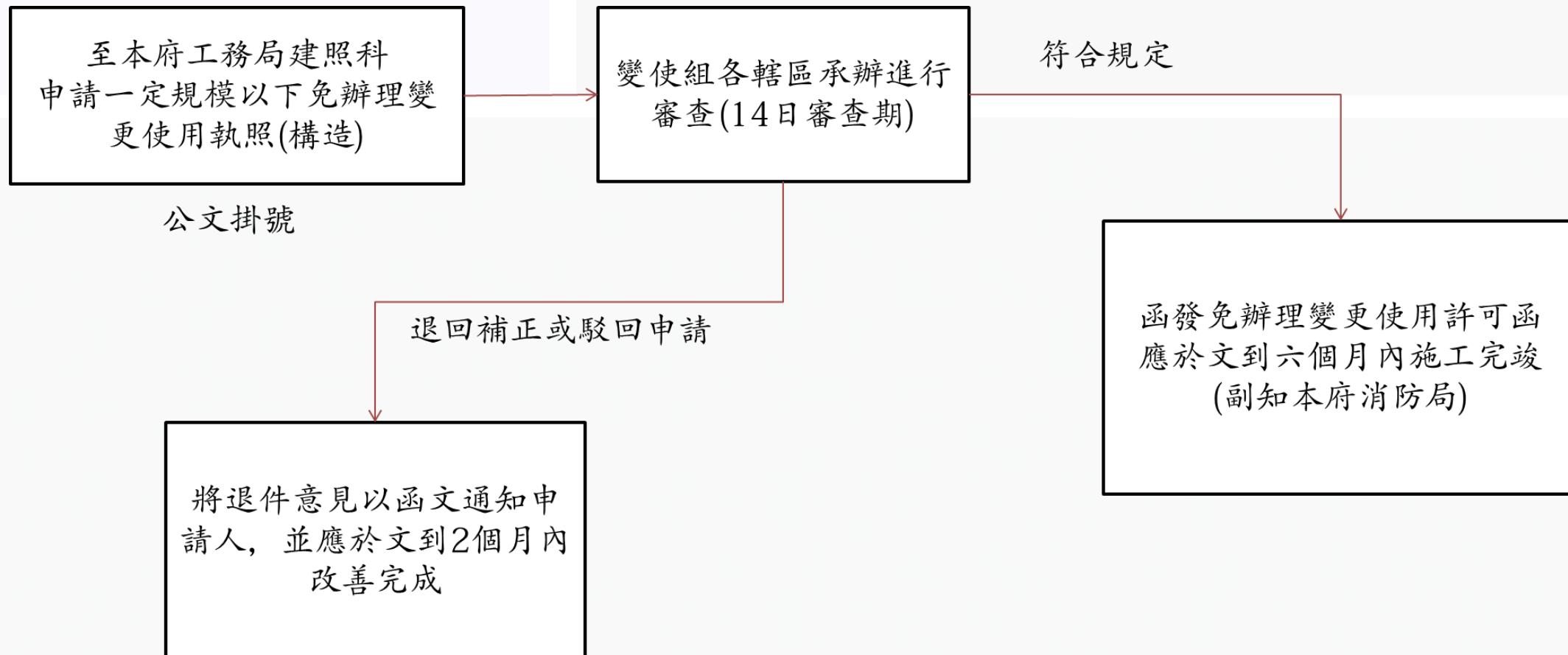
事務所名稱	開業證書或登記證字號	
負責人姓名	連絡電話	
所址或公司地址	(簽章)	

【陸、各項設備專業技師基本資料】

事務所名稱	開業證書或登記證字號	
負責人姓名	連絡電話	
所址或公司地址	(簽章)	

1. 建築物使用執照存根聯
2. 門牌整編證明(未涉門牌整編者免附)
3. 建築物登記第一類謄本(建號全部)、建物測量成果圖(有效期限3個月)
4. 建築物變更使用同意書
(申請人與建物所有權人同一者免檢附)
5. 建築物之位置(配置)圖、地面一層平面圖、歷次變更竣工圖之當層平面圖
6. 建築物一定規模以下變更使用執照許可簽證表
7. 建築師開業證書影本
8. 建築師簽證表
9. 建築師簽證設計圖說(4份)
10. 相關專業工業技師簽證設計圖說(4份)
11. 建築師監造說明書
12. 相關專業工業技師簽證表
13. 相關專業工業技師之開業證書影本
14. 結構安全說明書
15. 無涉及原核准開放空間、水保設施、結構外審、都市設計審議等說明書
16. 變更紀錄切結書
17. 涉及室內裝修(簡裝)應附許可證、許可圖說(影本)
18. 送件審圖手續人員名單

一定規模以下免辦理變更使用執照說明- 構造變更辦理流程





建築物變更 使用執照說明

變更使用執照說明

- 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。

- ① C2廠房 變更為 G2辦公室
- ② H2住宅 變更為 G3店舖、D5補習班
- ③ 因應少子化，校園空閒宿舍再利用
(D4學校 變更為 F3托嬰中心、幼兒園)

用途變更

構造變更

- ① 結構補強
- ② 昇降設備變更(電梯、電扶梯)
- ③ 主要構造變更(柱、梁、樓地板)
- ④ 外牆變更
- ⑤ 防火區劃變更

變更使用執照說明

- 依據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。

先決條件：(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：(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)

- 專有部分應檢附變更部分權利證明文件，並經全數所有權人同意；公設變更則須取得該建號所有權人全部同意，可適用新北市政府辦理變更使用執照共有部分權利證明文件執行要點。

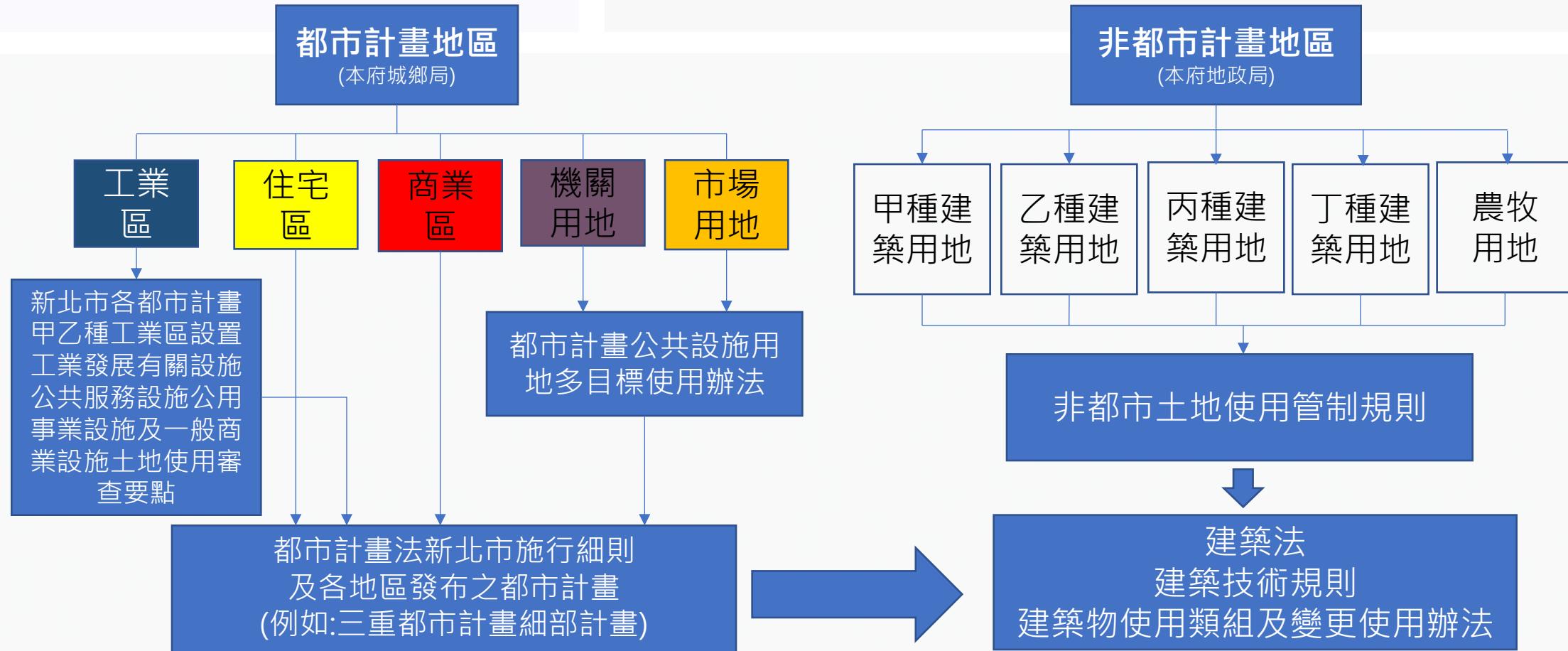
檢討項目：(辦法第3條)

- 應依建築物變更使用類組規定項目檢討標準表逐項檢討。

變更使用執照說明-用途變更

- 依據變使辦法第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如附表三辦理。



變更使用執照說明- 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	5	E	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	※	※	☆	☆	※	※	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
工業、倉儲類 (C類)	B-3	※	※	☆	☆	※	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	B-4	※	※	※	※	※	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
休閒、文教類 (D類)	C-1	○	○	○	○	○	○	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	C-2	○	○	○	○	○	○	☆	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
宗教類 (E類)	D-1	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	※	※	☆	☆	☆	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	D-2	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	※	※	☆	☆	☆	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○
衛生、福利、 更生類 (F類)	D-3	※	※	※	※	※	※	※	☆	☆	☆	☆	☆	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	D-4	※	※	※	※	※	※	※	☆	☆	☆	☆	☆	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○
辦公類、販 售類 (G類)	D-5	※	※	※	※	※	※	※	☆	☆	☆	☆	☆	○	※	※	※	※	※	※	※	※	○
	E	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	○	○	○	○
住宿類 (H類)	F-1	※	※	※	☆	☆	※	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	△	△	△	※	※	※	○	○	○
	F-2	※	※	※	※	☆	☆	※	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	△	△	※	※	※	※	※
危險物品類 (I類)	F-3	※	※	※	☆	☆	※	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	△	※	※	※	※	※	※	○
	F-4	※	※	※	※	※	※	※	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	※	※	※	※	※	※	○
	G-1	※	※	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	△	△	※	※	○	○
	G-2	※	※	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	○
	G-3	※	※	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	○
	H-1	※	※	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	○
	H-2	※	※	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	○
	I	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

- 依據變更辦法第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。



✓ 對照原使用類組及變更使用類組

✓ 確認對應符號○☆※○△

→ 變更範圍未涉及檢討標準表，另補充檢討

✓ 檢討相應之法規內容

✓ 確認平行分會

變更使用執照說明-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	防火區割	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、第三百零三條、第三百四十二條規定。
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供替代改善計畫。

(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	防火區割	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供替代改善計畫。

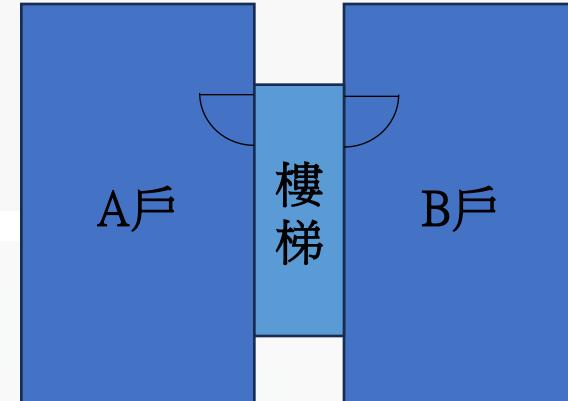
- 依據變更辦法第4條：建築物變更使用類組規定檢討項目之各類組檢討標準如附表四。

變更使用執照說明-申請範圍

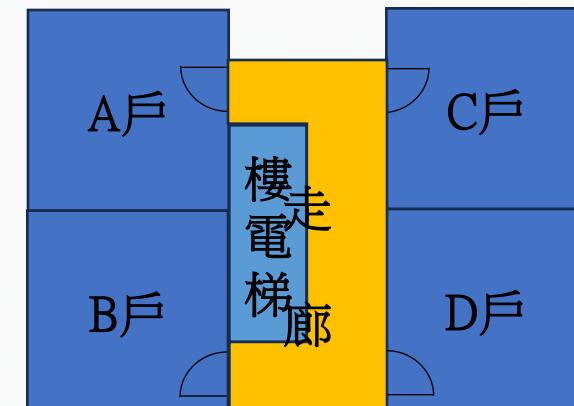
- 依據變更辦法第5條：
建築物變更使用類組，應以整層為之。
但不妨害或破壞其他未變更使用部分之
防火避難設施且符合下列情形之一者，
得以該樓層局部範圍變更使用：

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

變更使用執照說明-主從用途

• 依據變使辦法第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)		
從屬用途 使用組別		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-2	○	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
G 類	G-3	○	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	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。

變更使用執照說明

- 依據變使辦法第 7 條：

常見B、C、D1 類別:B4旅館、C2作業廠房、D1健身房

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。

常見H、F1、2、3
類別:H1宿舍、H2集合住宅、長照中心、F類醫院、托嬰中心。

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。

舉例：

該建築物坐落於住宅區(非商業區)，現有A案、B案兩案欲辦理變更使用執照(用途變更)：

1、A案因與同樓層及直上直下層H類用途無法採他棟設計(須經過樓電梯間)，故A案不符規定。

2、另B案則因可採他棟設計(上下左右皆應具1HR防火時效)，且可獨立逃生，故符合上述規定。



變更使用執照說明-構造變更

• 依據變更辦法第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。

注意事項：

1、樓地板、基礎、承重牆壁、分戶牆、梁柱變更應確認是否涉及新北市政府辦理變更使用執照涉及結構變更處理原則，及過半變更應辦理建造執照(修建)。

2、外牆變更應留意其公寓大廈管理條例，社區訂定之規約內有沒有特殊限制。

3、昇降設備應留意突出屋頂高程不得大於1.5M、是否涉及基礎版變更，另因開挖至地面下，故須土地所有權人同意。

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、緊急用昇降機、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**昇降設備**。

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。

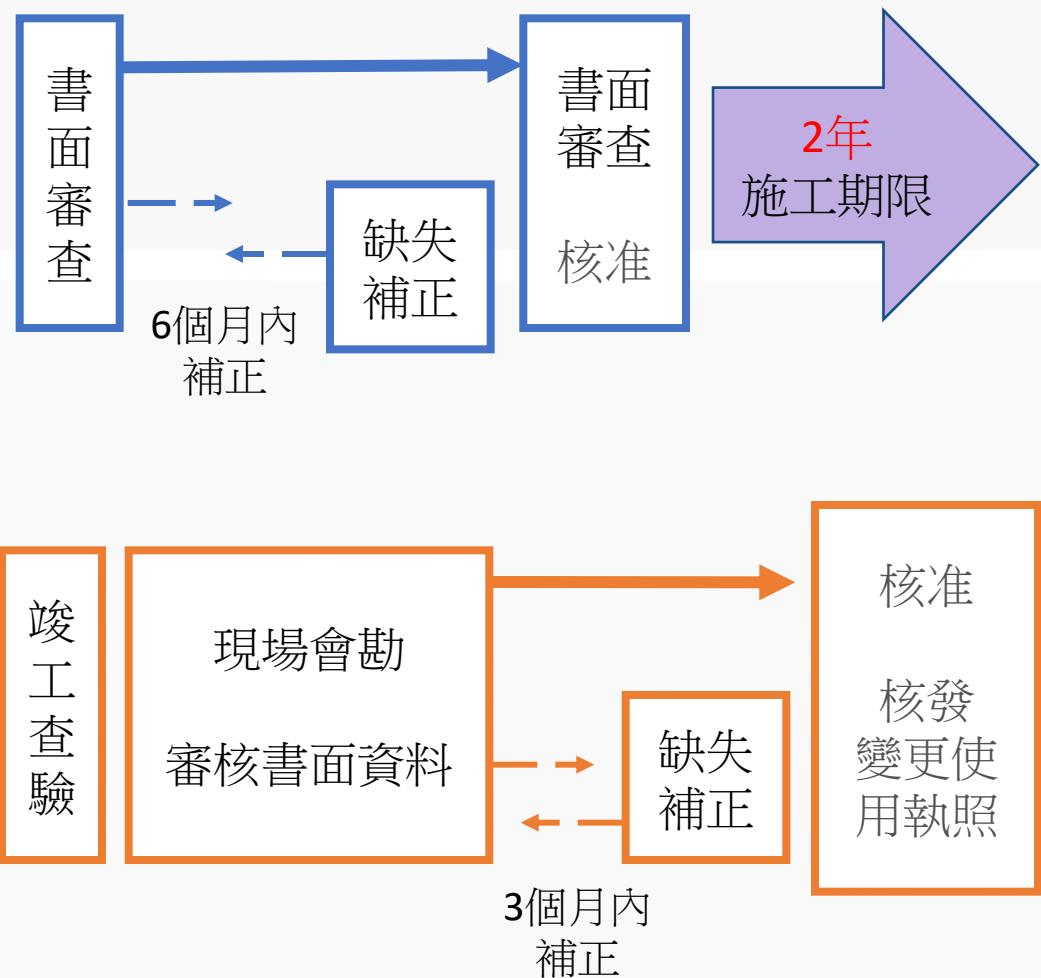
變更使用執照說明-辦理流程

- 依據變使辦法第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。



肆

法令執行標準

新北市政府辦理變更使用執照或室內裝修申請案違建部分處理原則(114/1/1實施)-違建項目簽證表

違建項目簽證表			
項次	項目	申請案件有下列情形之一者，應於申請竣工勘驗前，由申請人或協調所有權人自行拆除或恢復原狀，並檢附改善前後相片附卷為憑	違建情形說明
1	同棟地面上層出入入口違建	未符建築技術規則建築設計施工編第 90、90-1 條規定，阻礙或封閉出入口寬度之違建者(不包括遮雨棚、雨遮...等無礙逃生之設施)。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不
2	同棟屋頂平台違建	1、未符本編第 99 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 1/2。 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 3 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不在此限。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不
3	同棟直通樓梯內違建	1、直通樓梯內範圍有阻礙本編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不在此限。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不
4	當戶防火間隔違建	歸責於申請範圍之防火間隔(防火巷、清翼巷)違建者，但違建為上下層結構物或共同壁構造物者，不在此限。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不
5	當戶緊急進口違建	申請範圍屬第 2 層以上第 10 層以下涉及阻塞緊急進口之違建，包含違建廣告物內外牆裝飾封閉開口，影響避難逃生及消防救災者。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不
6	當戶騎樓或無遮簷人行道違建	阻礙或封閉騎樓或無遮簷人行道之違建致影響公共通行者。但違建為共同壁構造物者，不在此限。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不
7	當戶陽臺違建	陽臺外緣加蓋遮雨棚等有礙緩降機、救助袋等操作之一切障礙物者。但申請樓層位屬第 2 層以上第 10 層以下，陽臺外緣設置窗戶、鐵窗或格柵等構造物，符合每 10 公尺開設一處寬度 75 公分以上及高度 120 公分以上或直徑 1 公尺以上之逃生口者，不在此限。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不
8	當戶天井違建	涉有天井違建者。但涉此層權利人時申請人及所有權人切結以 RC 牆或磚牆於鄰接合法主建物產權範圍內封閉不使用且無礙公共安全，辦理竣工查驗時檢附施工前後相片、圖說列入竣工勘驗項目者。或原使照法定設置一座直通樓梯，天井違建合併樓層而無檢討，未達技規第 95 條規定應設置 2 座直通樓梯時，不在此限。符合但書封閉者需另附專業工業技師簽證結構安全。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不
	當戶夾層違建	涉有夾層違建者。但申請人及所有權人切結以 RC 牆或磚牆於鄰接合法主建物產權範圍內封閉不使用並拆除可通行於夾層之構造物且無礙公共安全，辦理竣工查驗時檢附施工前後相片、圖說列入竣工勘驗項目者，不在此限。符合但書封閉者需另附專業工業技師簽證結構安全。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不
9	大規模違建	違建面積大於申請面積二分之一以上者，其面積超過部分應予拆除。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不
10	影響公共交通違建	違建超出建築線或道路境界線，致影響公共交通者。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不
1、其他違建說明： 2、既有已搭建符合本市合法建築物增設一定規模以下構造物處理要點之構造物說明(僅限合法建築物搭建一定規模構造物，違建不得再搭建一定規模構造物)：			
本案坐落新北市○○區○○○○○○○○○○○○○○○○建築物，業經現場勘查檢附現況照片符合上述規定由建築師簽證負責，違建非屬合法建築物申請範圍，如涉有新增違建構造物，皆應於竣工前拆除完成。			建築師簽證

違建處理原則

- 應拆除之違建（竣工查驗前）
 1. 98/6/25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。（應符合建築技術規則第108條第1項規定留設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，致影響公共交通者。（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. 歸責於申請戶之開放空間違建。
 5. 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。

違建處理原則

6.「新北市政府辦理變更使用執照或室內裝修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）
- 同棟妨礙**法定直通樓梯法定寬度**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。但違建為上下層結構物或共同壁構造物者，不在此限。
- 歸責於申請戶之**騎樓**（騎樓地）違建。但違建為共同壁構造物者，不在此限。
- **當戶**陽臺外緣加蓋遮雨棚等有礙緩降機、救助袋等操作之一切障礙物者。但申請樓層位屬第二層以上第十層以下，陽臺外緣設置窗戶、鐵窗或格柵等構造物，符合每十公尺開設一處寬度七十五公分以上及高度一百二十公分以上或直徑一公尺以上之逃生口者，不在此限。

違建處理原則

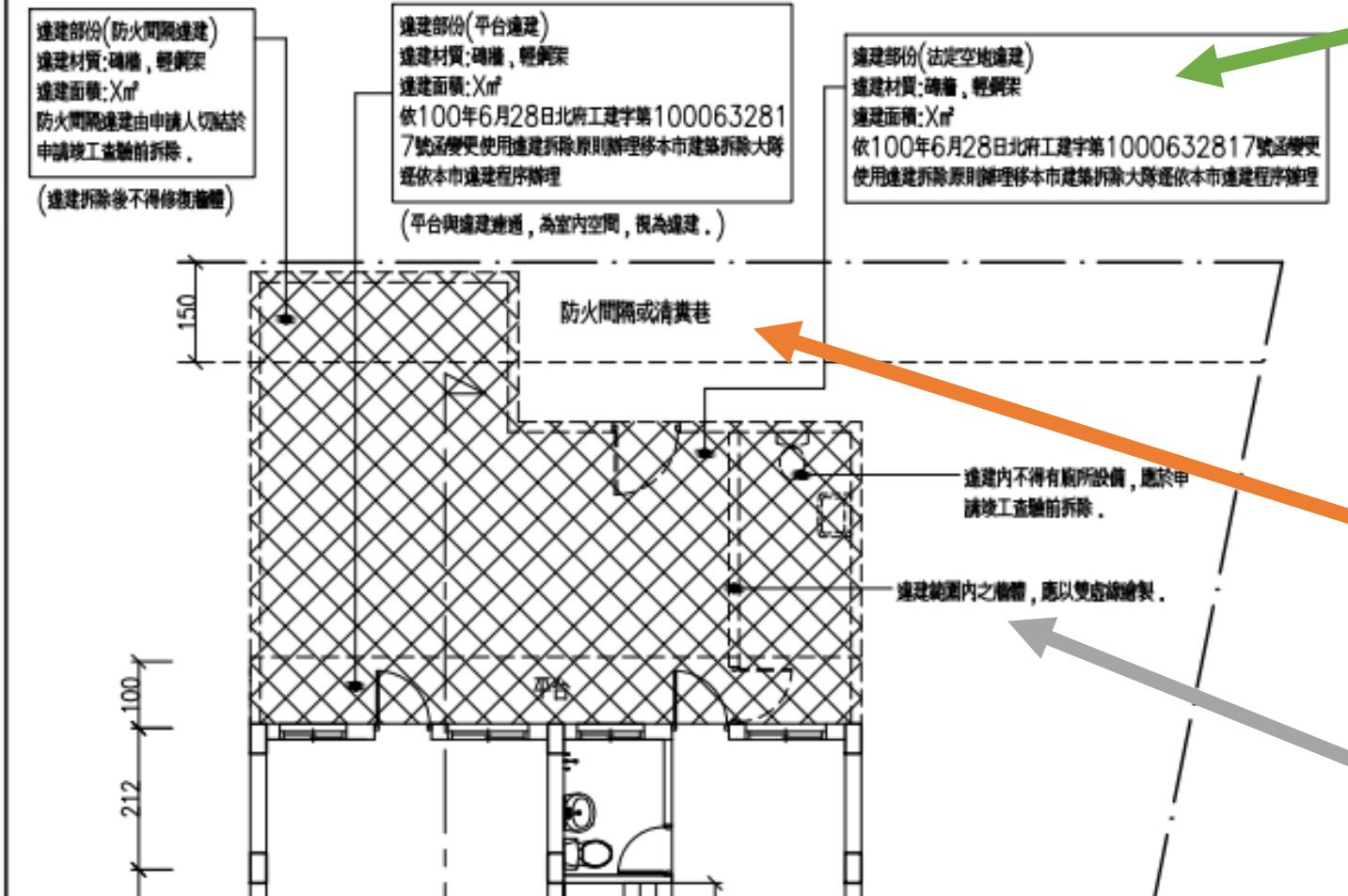
- 應處理之違建（竣工查驗前）

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；但申請人及所有權人切結以RC牆或磚牆於鄰接合法主建物產權範圍內**封閉不使用並拆除可通行於夾層之構造物且無礙公共安全**，辦理竣工查驗時檢附施工前後相片、圖說列入竣工勘驗項目者，不在此限。

違建處理原則

- 其他
1. 違章建築面積大於申請面積**二分之一**以上者，其面積超過部分應予拆除。
 2. **必要之設備**（如廁所、營業廚房...）應於合法範圍。
 3. 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。
 4. 不得以違建開窗範圍計入通風、採光面積檢討。
 5. 符合新北市**合法建築物增設一定規模以下構造物處理要點**者，則不受本原則限制。

違建處理原則



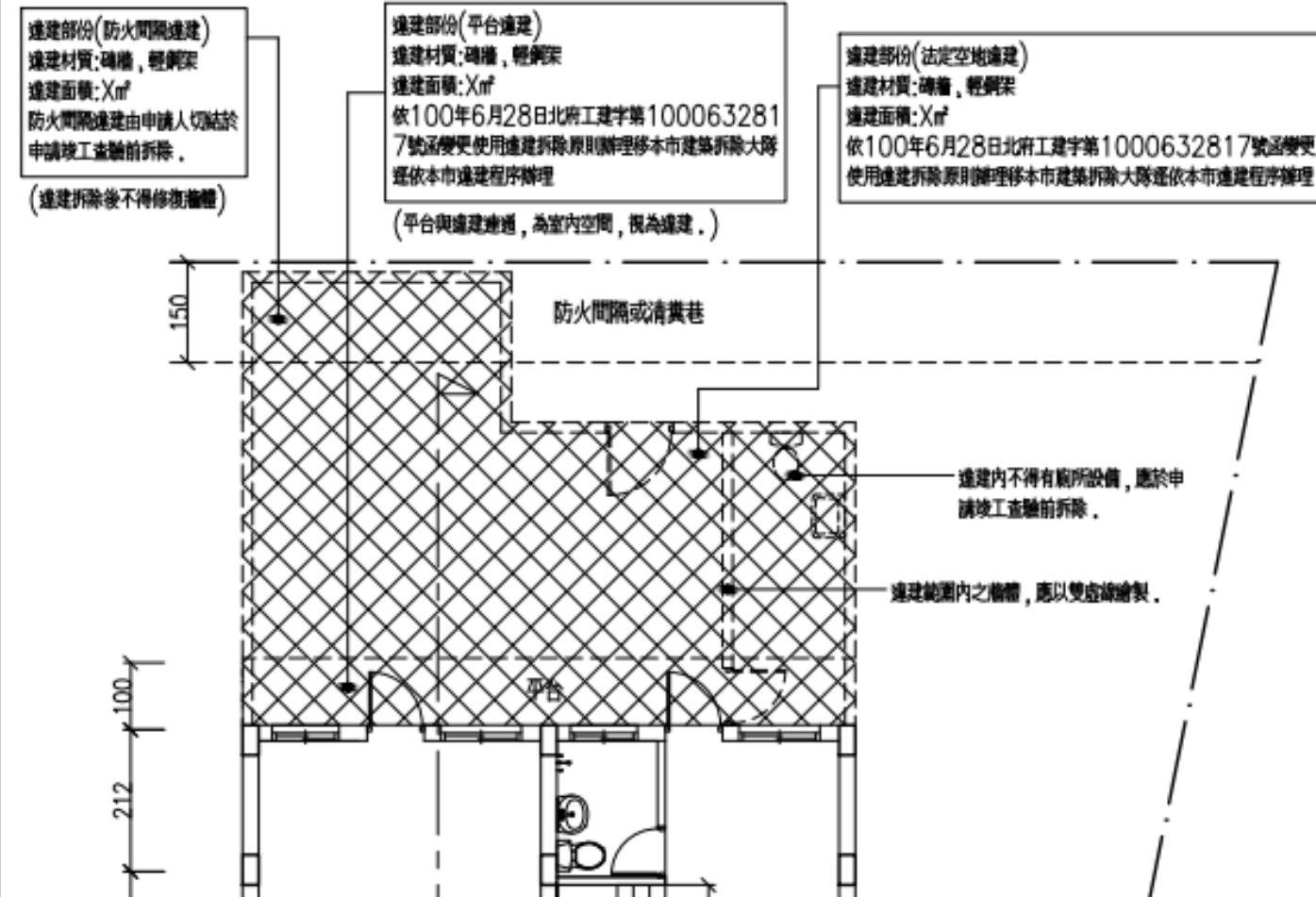
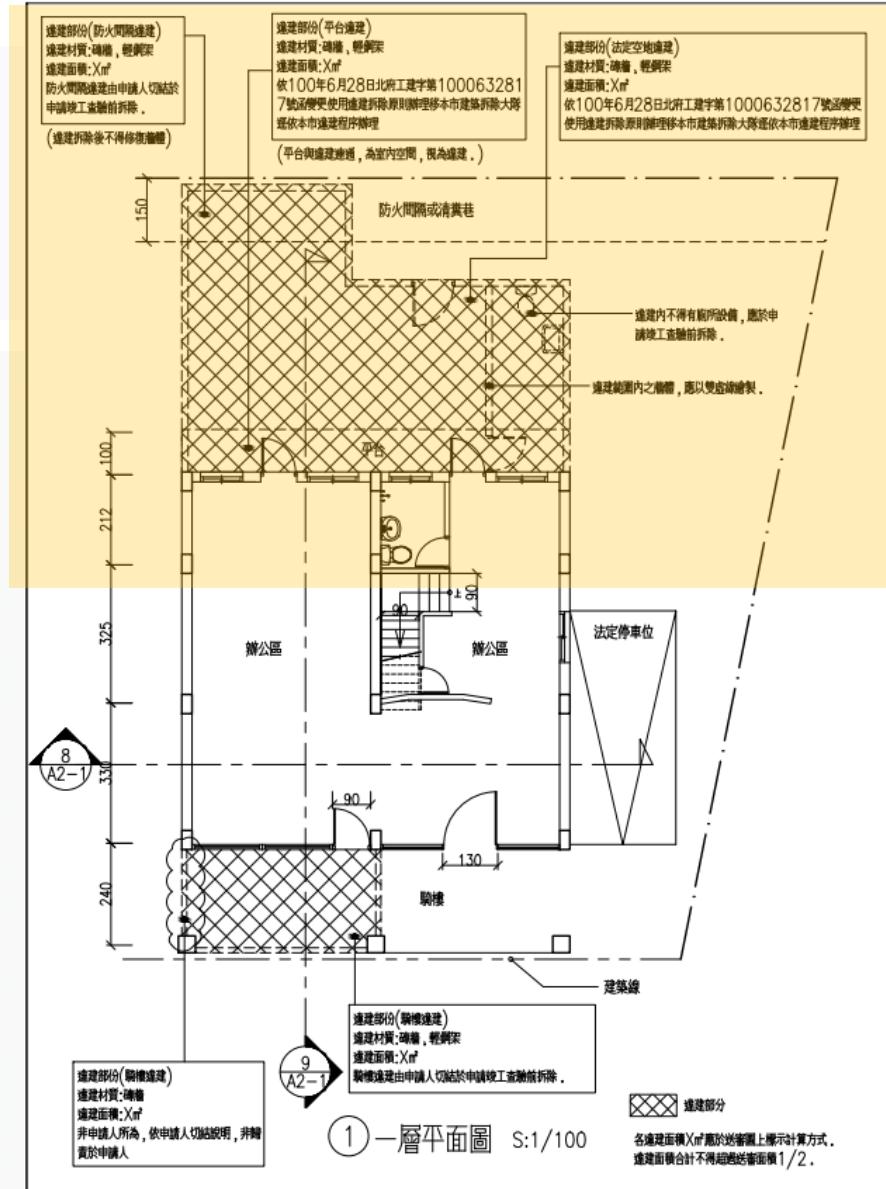
違建標繪

- ① 違建部分
- ② 違建材質
- ③ 違建面積
- ④ 違建處理方式
- ⑤ 留設開口？
- ⑥ 違建拆除切結書

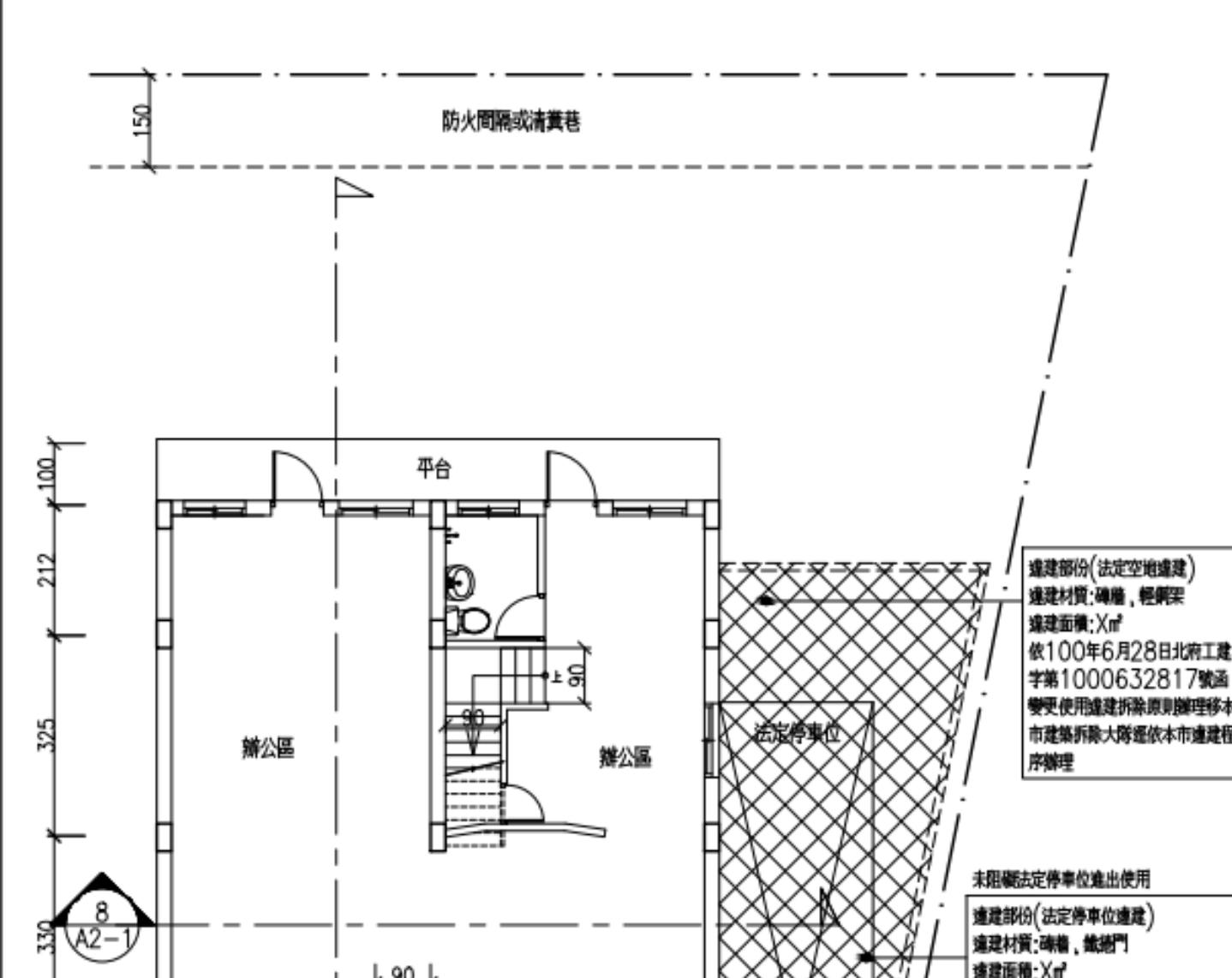
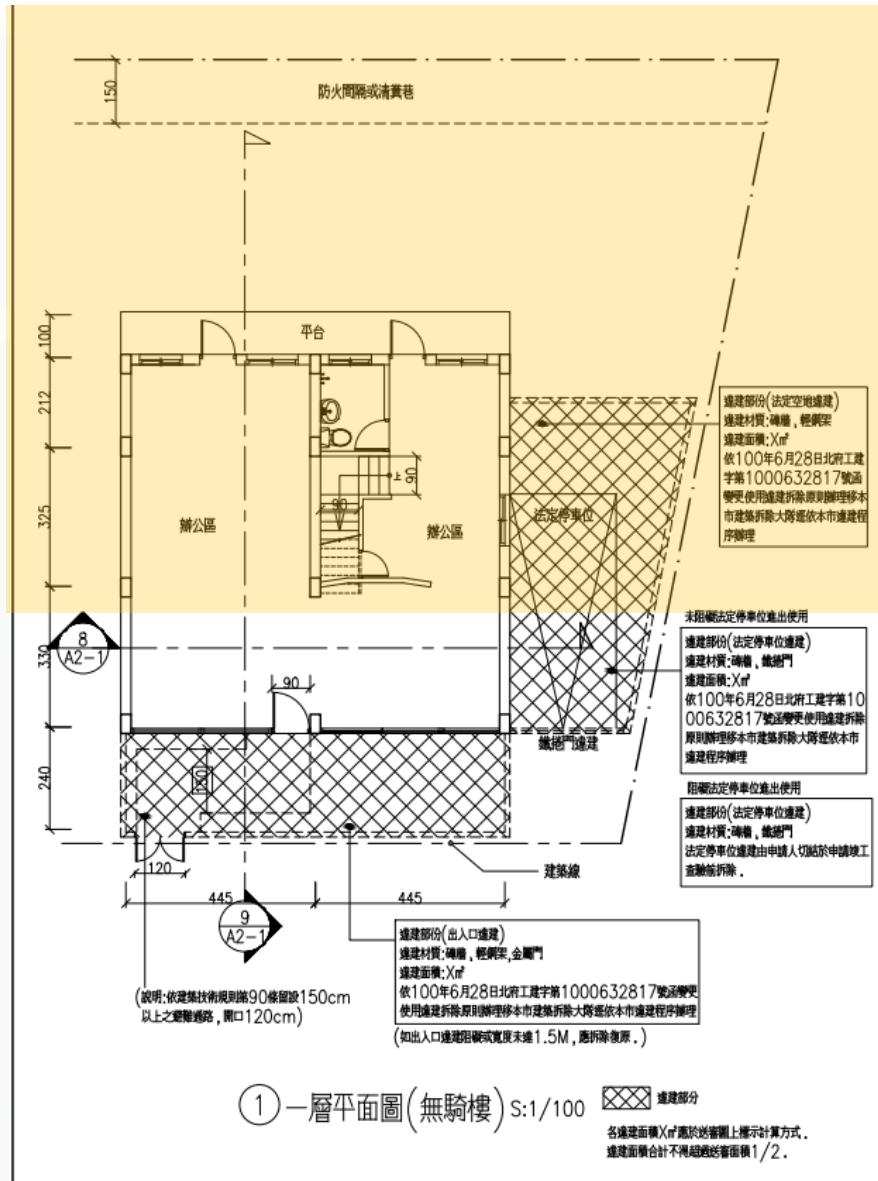
防火巷、 防火間隔標繪

特殊違建加註

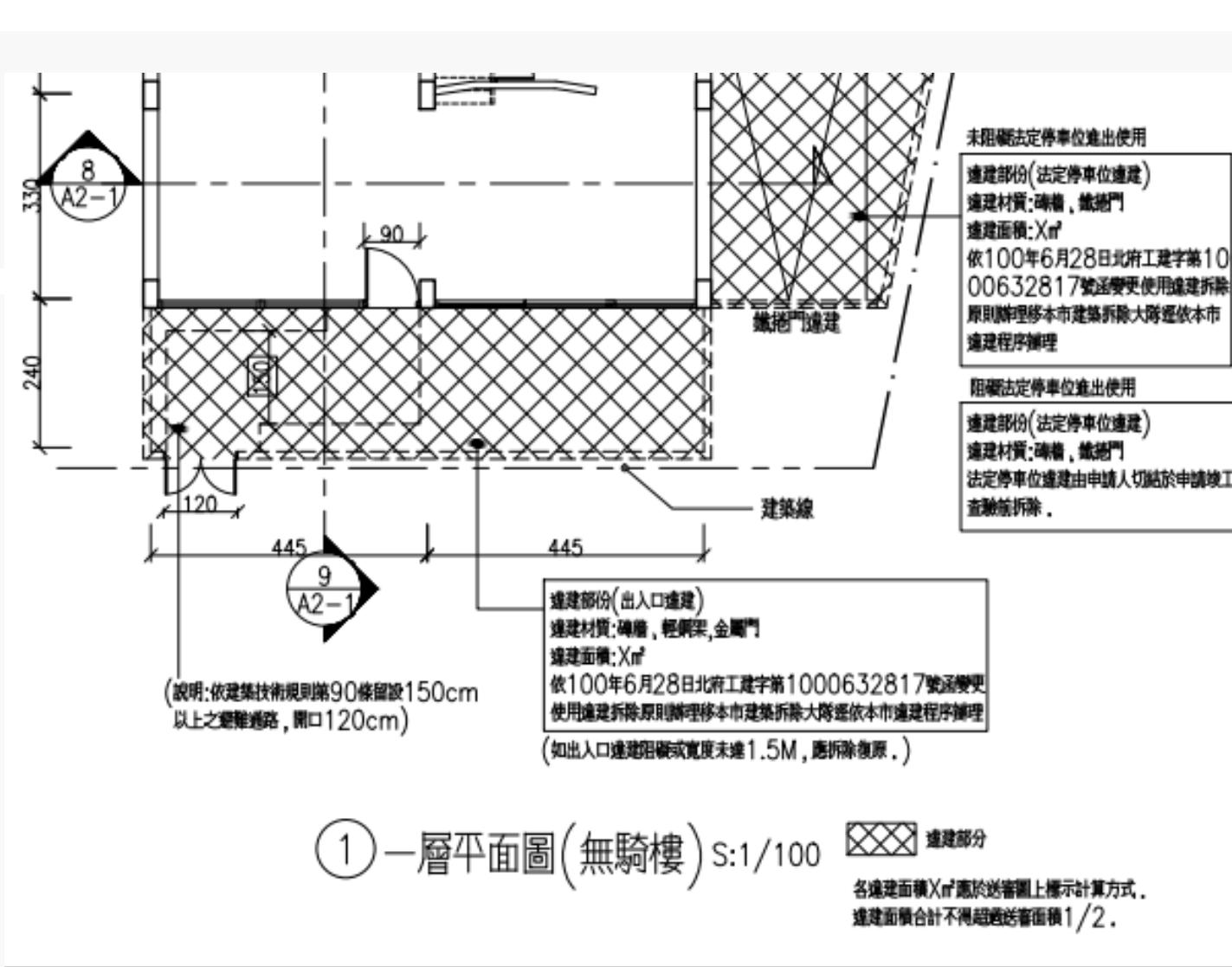
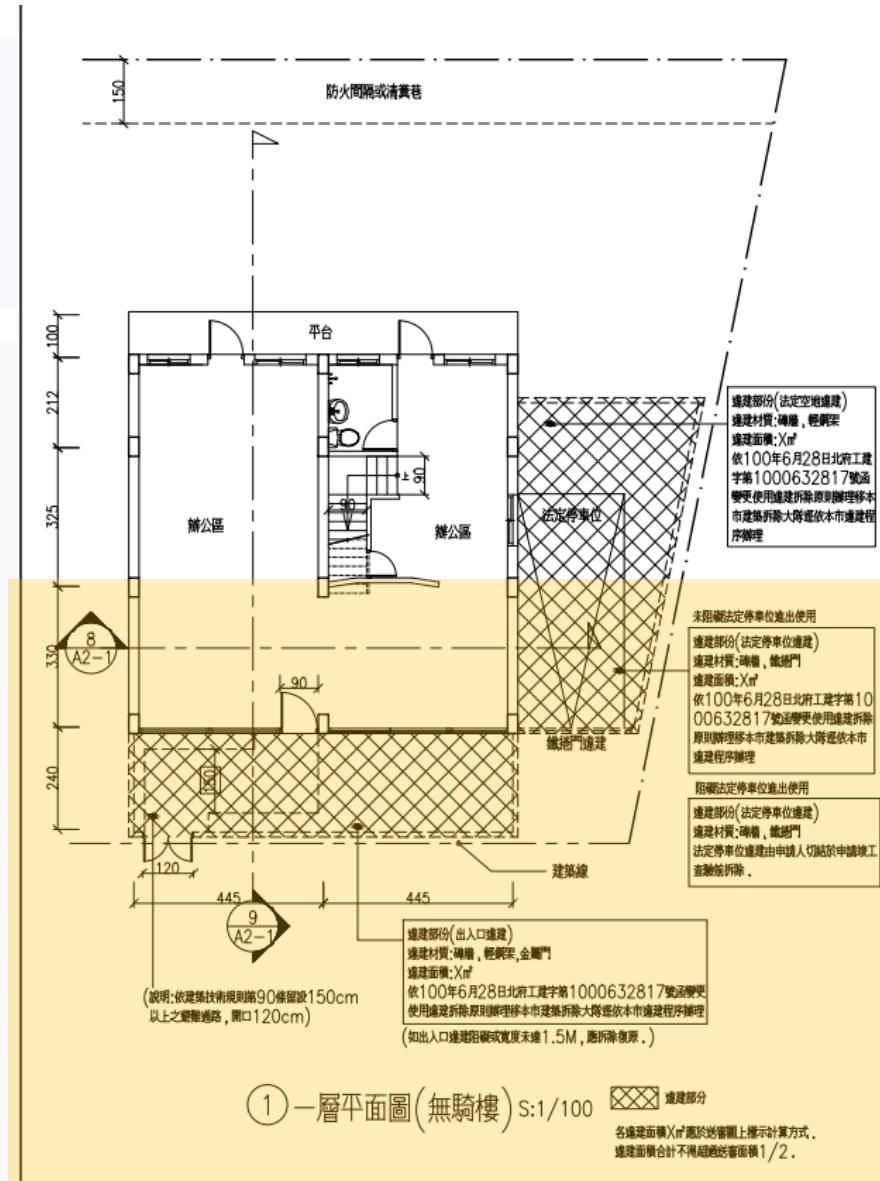
違建處理原則-舉例



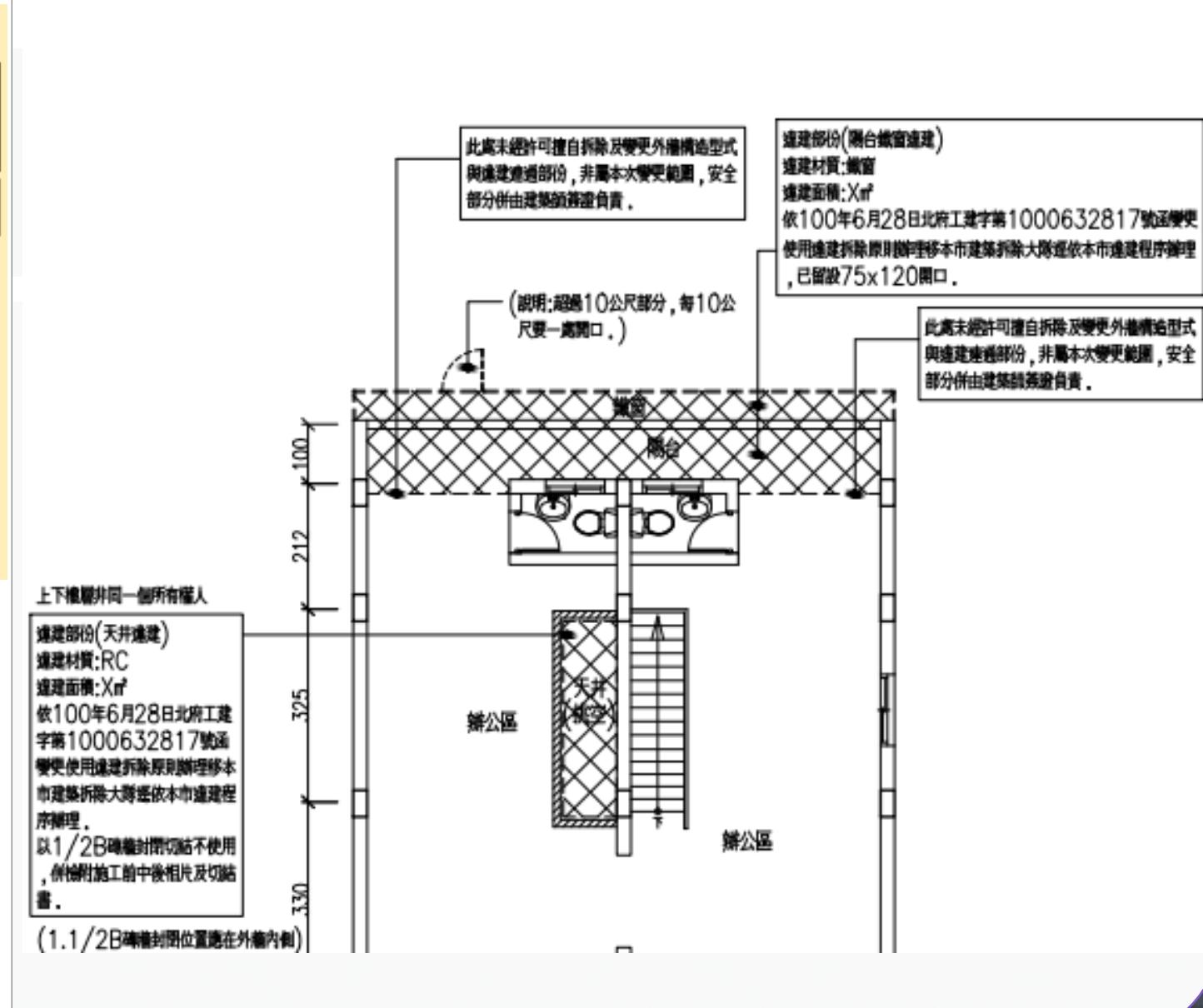
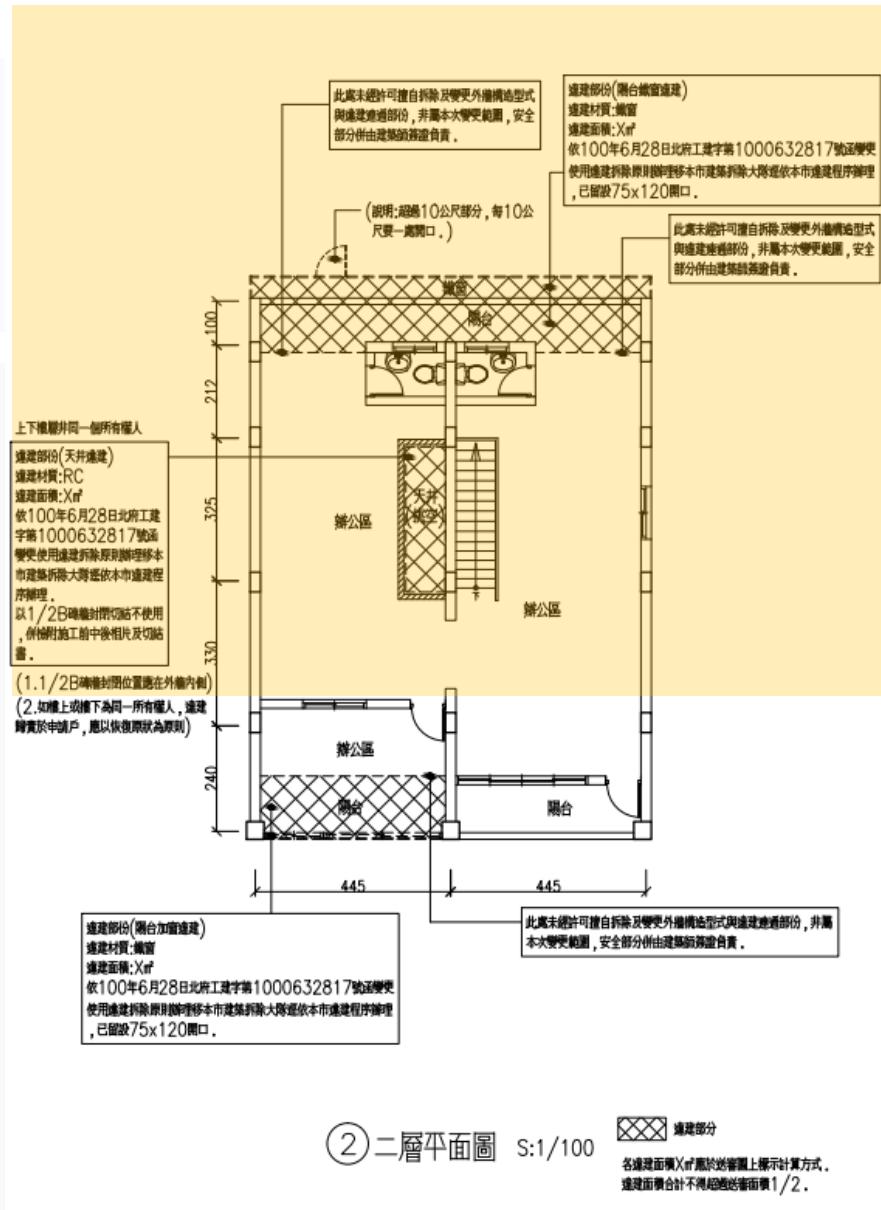
違建處理原則-舉例



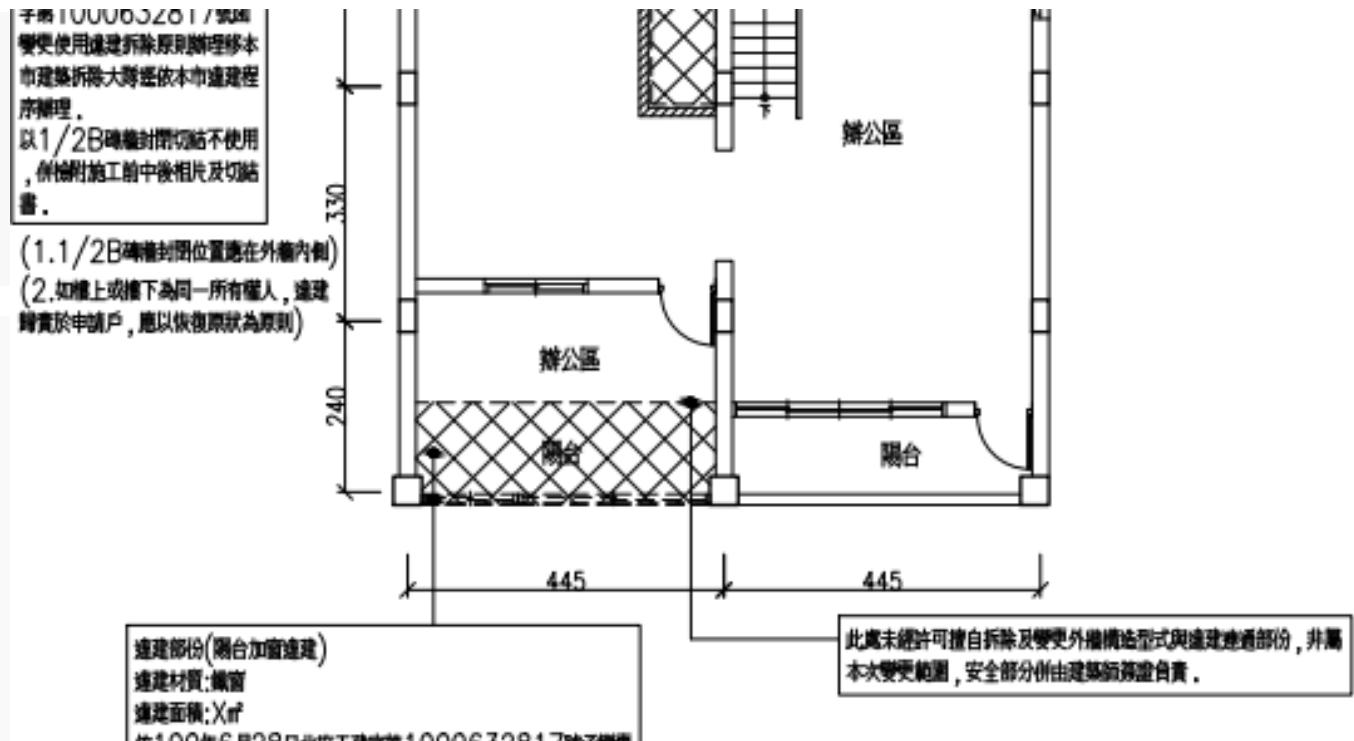
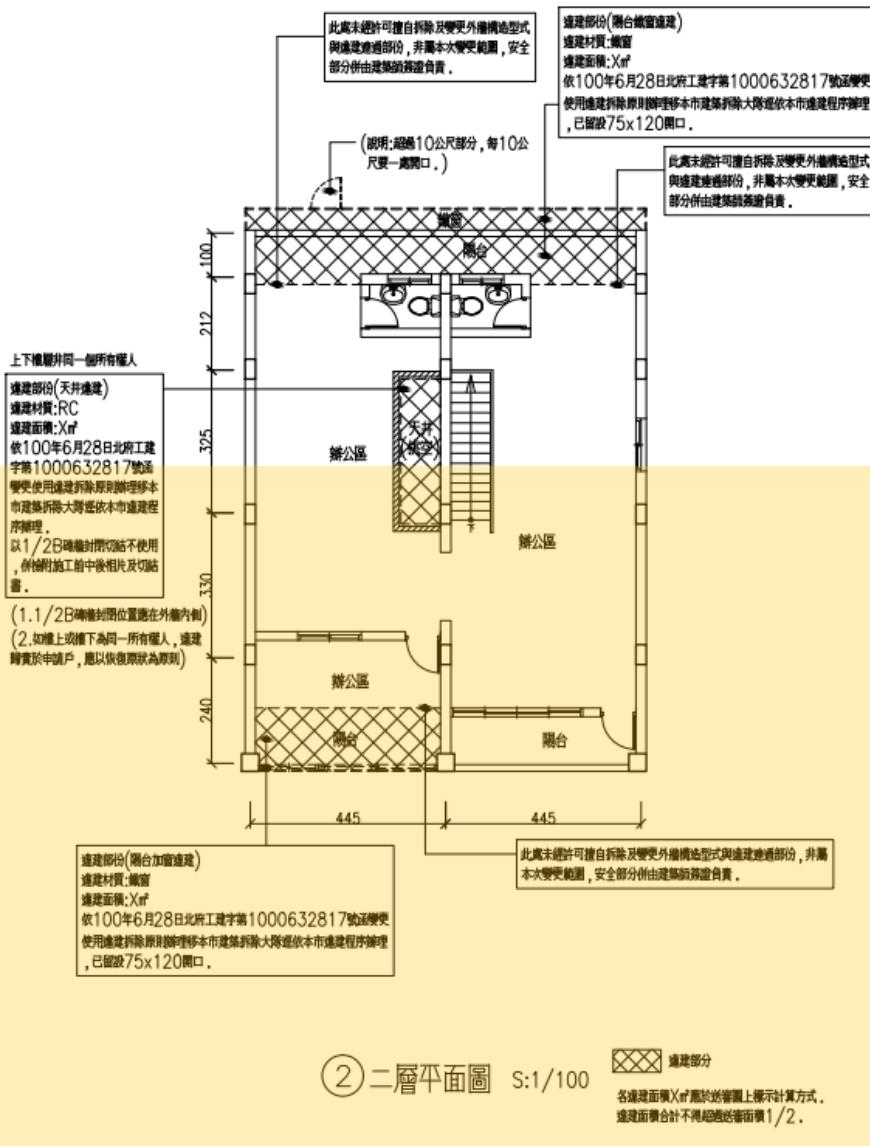
違建處理原則-舉例



違建處理原則-舉例



違建處理原則-舉例



②二層平面圖 S:1/100



各違建面積 X² 藝於送審圖上標示計算方式。
違建面積合計不得超過送審面積 1/2。

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。

工廠類建築物注意事項

◆ 建築技術規則設計施工編第270條：

作業廠房：指供直接生產、儲存或倉庫之作業空間。

廠房附屬空間：指輔助或便利工業生產設置，可供寄宿及工作之空間。但以供單身員工宿舍、辦公室及研究室、員工餐廳及相關勞工福利設施使用者為限。

◆ 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。

作業廠房與其附屬空間應以具有一小時以上防火時效之牆壁、樓地板、防火門窗等防火設備區劃用途，並能個別通達避難層、地面或樓梯口。

前項防火設備應具有一小時以上之阻熱性。

◆ 廠房附屬空間面積應符合建築技術規則設計施工編第272條規定。

可隔間部分 (150m ²)	不可隔間部分 (150m ²)
-------------------------------	--------------------------------

建築物某一樓層之廠房空間，面積為300m²，依照技術規則271條規定，爰其中僅有150m²空間得適當隔間，另外150m²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。

工廠類建築物注意事項

作業廠房室內隔間不受150m²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，不在此限。.....」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150m²以下仍可適當隔間。



簡報結束
敬請指教