

建築物變更使用執照 一定規模以下免辦理變更使用執照 注意事項及流程



新北市政府工務局

建照科 工程員 劉純麟

今日流程

1

市府法令宣導

2

建築物變更使用執照概念說明

3

法令執行標準

4

書表說明&其他

市府法令宣導

第 1 章

第1章 市府法令宣導（內容概要）

- 1、變更使用執照 111年3月2日 修正，依據建築法第73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年9月12日 修正，依建築法第73條第3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年1月8日 公布，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34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用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。

第1章第1節 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。）

第1章第2節 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。

第1章第3節 辦理變更使用執照涉及結構變更處理原則 (修正概說)

「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為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。

第1章第4節 商業區作H類組用途使用者，應檢討住宅區容積比例 (修正概說)

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
類別：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%	-

第1章第5節 商業區作H類組用途使用者，應檢討住宅區容積比例 (修正概說)

都市計畫住宅區之基準容積說明書

所有權人 ○○○○○○○○○○

申請地址新北市○○區○○路○段○○巷○○弄
○○○號○○樓，建築物辦理變更使用執照，變更為集合
住宅(H2)面積811.04m²，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：1459m²，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%=4377m²
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 m² < 4377.00m² OK! 符合規定



中華民國 112 年 月 日

商業區作住宅區之容積比例限制說明表

樓層	門牌	原用途(面積)	最後一次變更 後用途	面積(m ²)	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 ²)	備註
B2		防空避難室兼停車場 ()						
B1	6號	店舖(B-2) ()	舞場(B-1)		變使字第 號		(商)	詳附件1
1F	6號、 6-1號	店舖(B-2) ()	工廠(C-2)		變字第 號		(商)	詳附件2
2F		店舖(B-2) ()					(商)	詳附件3
3F		店舖(B-2) ()					(商)	詳附件3
4F		戲院(A-1) ()					(商)	詳附件3
5F		戲院(A-1) ()					(商)	詳附件3
6F	6號	餐廳(B-3) ()	旅社(B-4)		重變使 號		(商)	詳附件4
			招待所					
			大廳(H-1)		重變使 號			
			梯廳(H-1)					
7F		住宅(H-2) ()					(住)	詳附件3
8F		旅社(B-4)					(商)	詳附件3
9F		住宅(H-2)、 旅社(B-4)					(住) (商)	詳附件5
10F		旅社(B-4) ()					(商)	詳附件3
11F		旅社(B-4)					(商)	詳附件3
12F		餐廳(B-3)					(住)	詳附件3
合計		住宅面積						
		商業區面積						

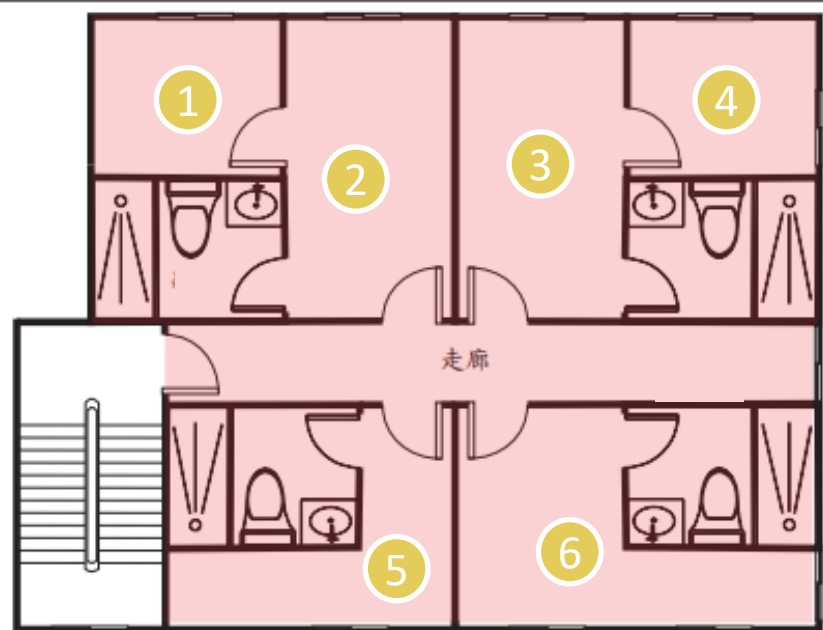


第1章第6節 涉及6個以上使用單元應辦理用途變更為H-1類別 (修正概說)

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。

「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，現欲增加一座升降機，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A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%

第1章第6節 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。（修正概說）

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。

建築物變更使用執照概念說明

第 2 章

第2章 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

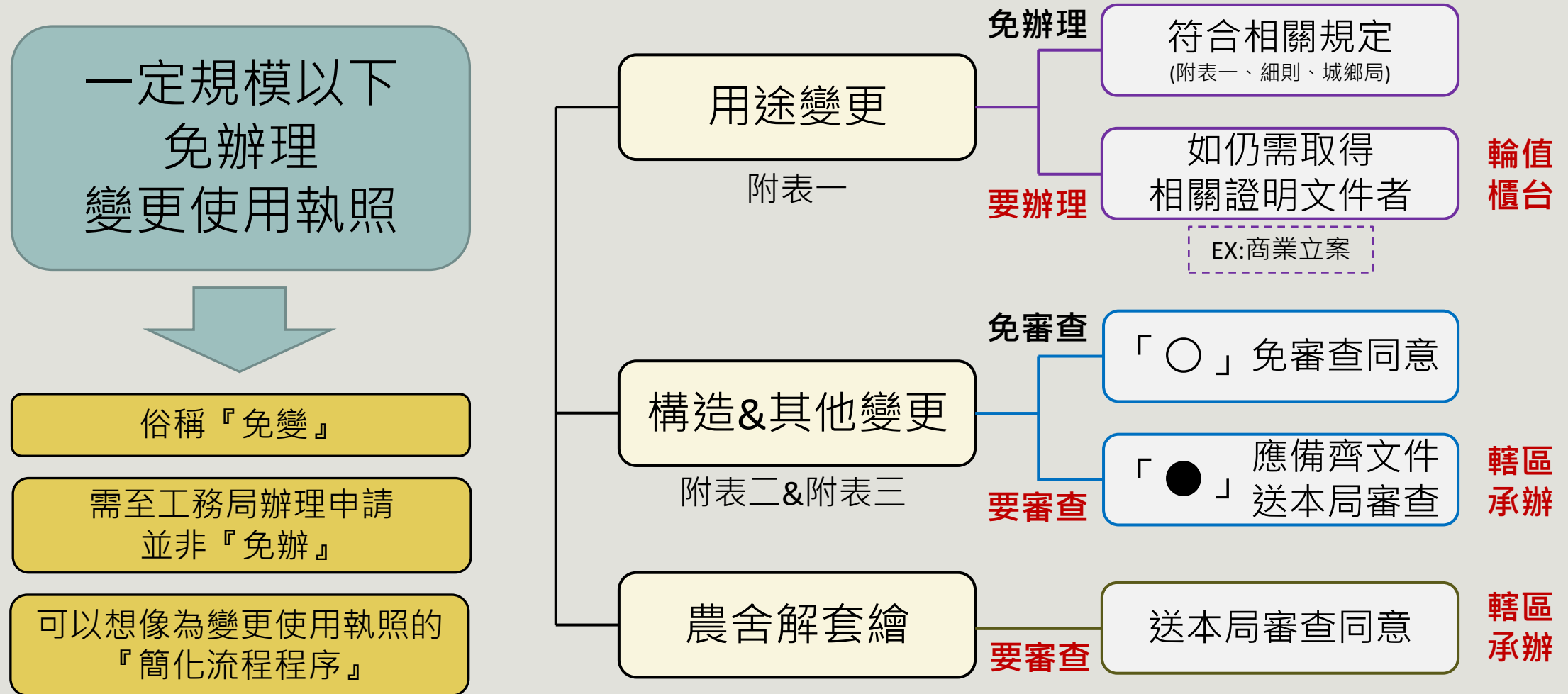
- 變更使用執照办理流程



一定規模以下免辦理變更使用執照
(俗稱免變)

是什麼？

第2章第1節 一定規模以下免辦理變更使用執照說明及流程(1/12)



特別注意 - 用途免變部分

1. 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。」。

2. 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畫書。

(規模25F以上、高度90M以上；僅供H2使用不在此限)

特別注意 - 用途免變申請範圍

1. 可由一般民眾自行申請。
2. 符合附表一正向表列事項免辦理變更使用執照。
(例：住宅區→作為H2住宅、G2辦公室、建築物1樓作為G3店鋪...等使用。)
3. 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劃書之容許使用項目相關證明文件。

第2章第1節 一定規模以下免辦理變更使用執照說明及流程(4/12)

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	
都市計畫 土地使用分區	察 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。	
住宅區 (住一、 住二、住 三、住 四)	使用 類組	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、投資顧問業辦公室、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)、證券金融機構 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、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

✓ 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

尚未符合則應委託建築師辦理變更使用執照

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)。

第2章第1節 一定規模以下免辦理變更使用執照說明及流程(6/12)

Step 1

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免辦理變更使用執照要點規定辦理。
2. 下開建築物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】
【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】
【電話】
【身分證統一編號】
【通訊處】

3. 受託人
【姓名】
【電話】
【身分證統一編號】
【通訊處】

4. 申請概要
【所屬行政區】
【土地分區或編定用地】
【地號】
【地址】
【郵遞區號】

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

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定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】
簽領處(本人簽章並蓋領執照證明無誤)
(簽章)

Step 2

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乙份
- ☐ 建築物一定規模以下變更使用執照申請書二乙份
[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.jsp?id=4efad84c5651a0bc&ac=t-be4f48068b2b0031&dataserno=23a761be16cfd5a0bd12d0e1735fd>
- ☐ 建築物變更使用同意書二乙份[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.jsp?id=4efad84c5651a0bc&ac=t-be4f48068b2b0031&dataserno=23a761be16cfd5a0bd12d0e1735fd>
- ☐ 都市計畫土地檢附分區證明二乙份
[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]
- ☐ 非都市土地、重劃土地，應檢附土地登記(地號全部)第一類謄本二乙份
[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乙份
[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)第一類謄本二乙份及建物測量成果圖二乙份
[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]
- ☐ 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屋平面、地面一層平面、位置(配置)圖(含面積計算表)二乙份
[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份堂屋平面圖，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，應請逕洽各戶政事務所申請]

核准後取得(當日臨櫃核發)
一定規模以下變更使用執照
(號碼:○○○○○○○○○○)

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

申請人 姓名 住址 申請人住址

使用分區 使用分區

申請地點 建築物門牌

地點 座落地號

變更項目概要

變更類別	原有面積(M ²)	申請面積(M ²)	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(G2)	
以下空白					

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 呂學國 收執

注意 1. 建築物一定規模以下變更使用執照項目變更，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定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. 本申請書須用乙式二份(申請人收執乙份，工務局存查乙份)
2. 本申請書須用各欄文字填妥後，如發現錯誤請於核發前修正或重填，逾期恕不退件，並請於核發後，即行繳回。

號碼: 核准免變號碼

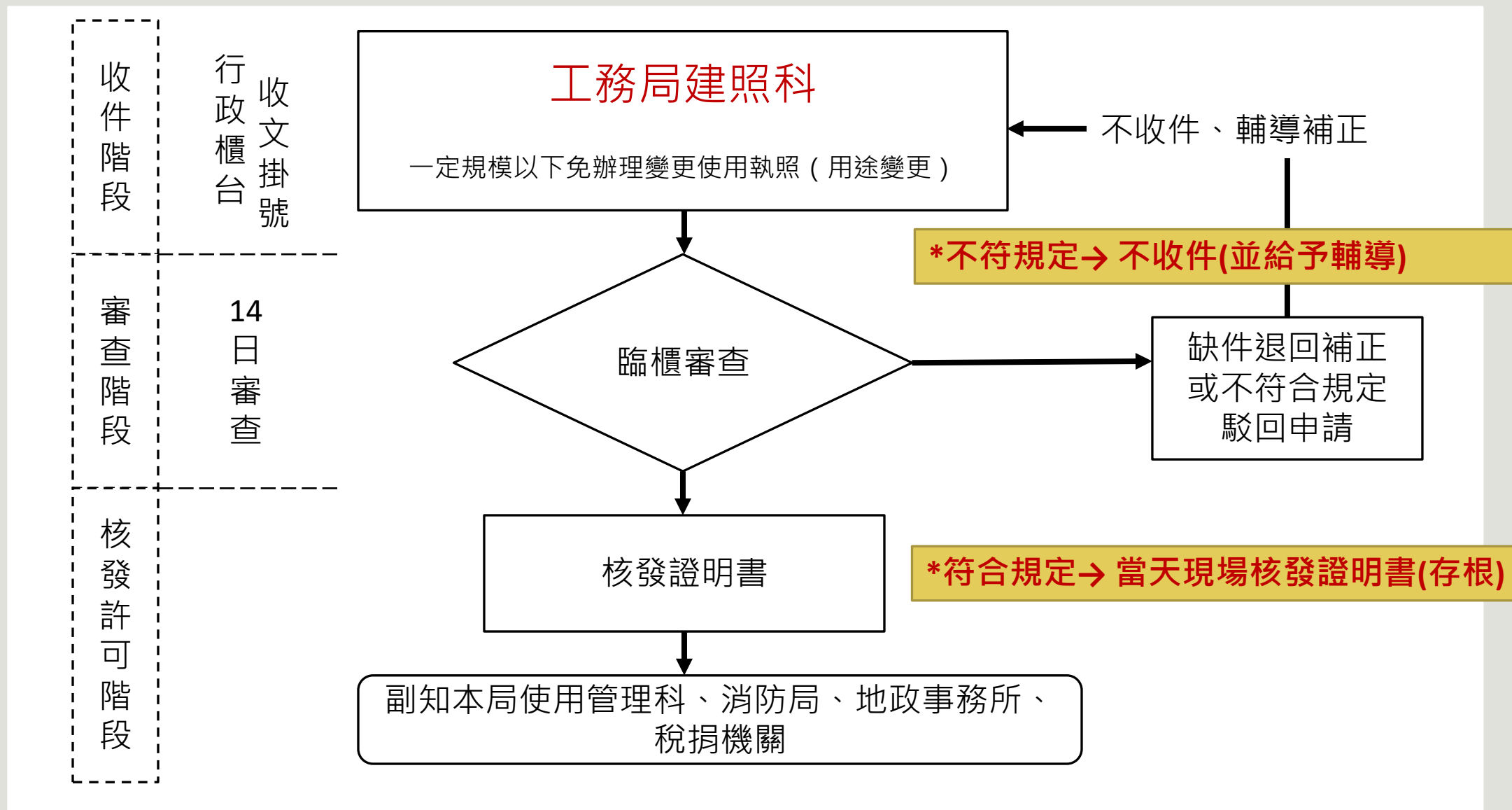
『用途免變』申請書

『用途免變』應備文件

工務局官網 → 彩色圖標『主題專區』 → 法令專區 → 建築執照管理類 → 紅色字樣『變更使用相關法令』
→ 第2個修正日期下方『使用類組變更申請書等』 → doc檔為word檔，可下載後用電腦打字後打印

第2章第1節 一定規模以下免辦理變更使用執照說明及流程(7/12)

用途免變流程图



特別注意 - 構造、其他免變申請範圍

1. 以戶為單位（可由戶為單位進行申請）。
2. 以區劃為單位（具有一小時防火時效之防火牆或防火門窗區劃為變更範圍）。
3. 面積符合附表一所規定之樓地板面積及規模。
4. 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」。

第2章第1節 一定規模以下免辦理變更使用執照說明及流程(9/12)

○免送審

- ① 設備管線穿孔 面積 $\leq 8\text{吋} \times 8\text{吋}$
(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 $< 10\text{公分}$ ；
單位體積重量 $\leq 2300\text{kg/m}^3$ ；
墊高範圍 $\leq 5\text{ m}^2$ 、 $\leq$ 申請面積 $1/10$

●要送審(建築師簽證)

- ① 樓地板變更：
墊高範圍 $\leq 100\text{ m}^2$ 、 $\leq$ 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 $\leq$ 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
建造行為以外之構造變更	樓地板	全部	○	應符合本要點相關規定
	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)		○	
主要構造	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。		●	
主要構造	非安全梯之樓梯變更。	全部	●	應符合本要點相關規定
	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。		●	
主要構造	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	●	應符合本要點相關規定

○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 $\leq 15 \text{ m}^2$
- 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 $\leq 8 \text{ 吋} \times 8 \text{ 吋}$
- 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 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

●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。

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）		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
建築物其他使用與原核定使用不合之變更	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			○	
	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	停車空間	附設於建築物之自設汽(機)車停車位數量增加	○	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。	○	
	綠化設施	綠化設施面積調整。	全部	●	應符合本要點相關規定		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）	○	
		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	●		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	○	應符合建築物昇降設備設置及檢查管理辦法規定
	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，未涉及水上保持、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				
	無障礙坡道				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				
	外牆	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				
		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、「●」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。

第 2 章第 1 節 一定規模以下免辦理變更使用執照說明及流程(11/12)

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，茲檢同相關證明文件，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.◎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.◎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.◎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.◎各項設備專業技師簽證表。		
	13.◎經區分所有權人會議決議同		
	14.◎無涉及原核准開放空間、水		
	15.◎非屬法定停車及停車獎勵車		
	16.◎經新北市都市設計審議委員		
	17.其他指定應檢附之文件(變更註：1.文件1、3、4、5、6、7、9、17為必要檢附之文件。2.有◎符號者，視個案情形依法令規定需要檢附即可。	結果有者劃「○」、無者劃「×」	

申請地址	整編前： 整編後：		
使用執照字號	()使字第 號	使用執照核准用途類組	
建造執照字號	()建字第 號		
坐落地號	重測前： 重測後：		
申請變更事項			

【貳、申請標的物概要】

申請樓層	申請變更事項	原有面積 (㎡)	申請面積 (㎡)	備註
		㎡	㎡	
	(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)

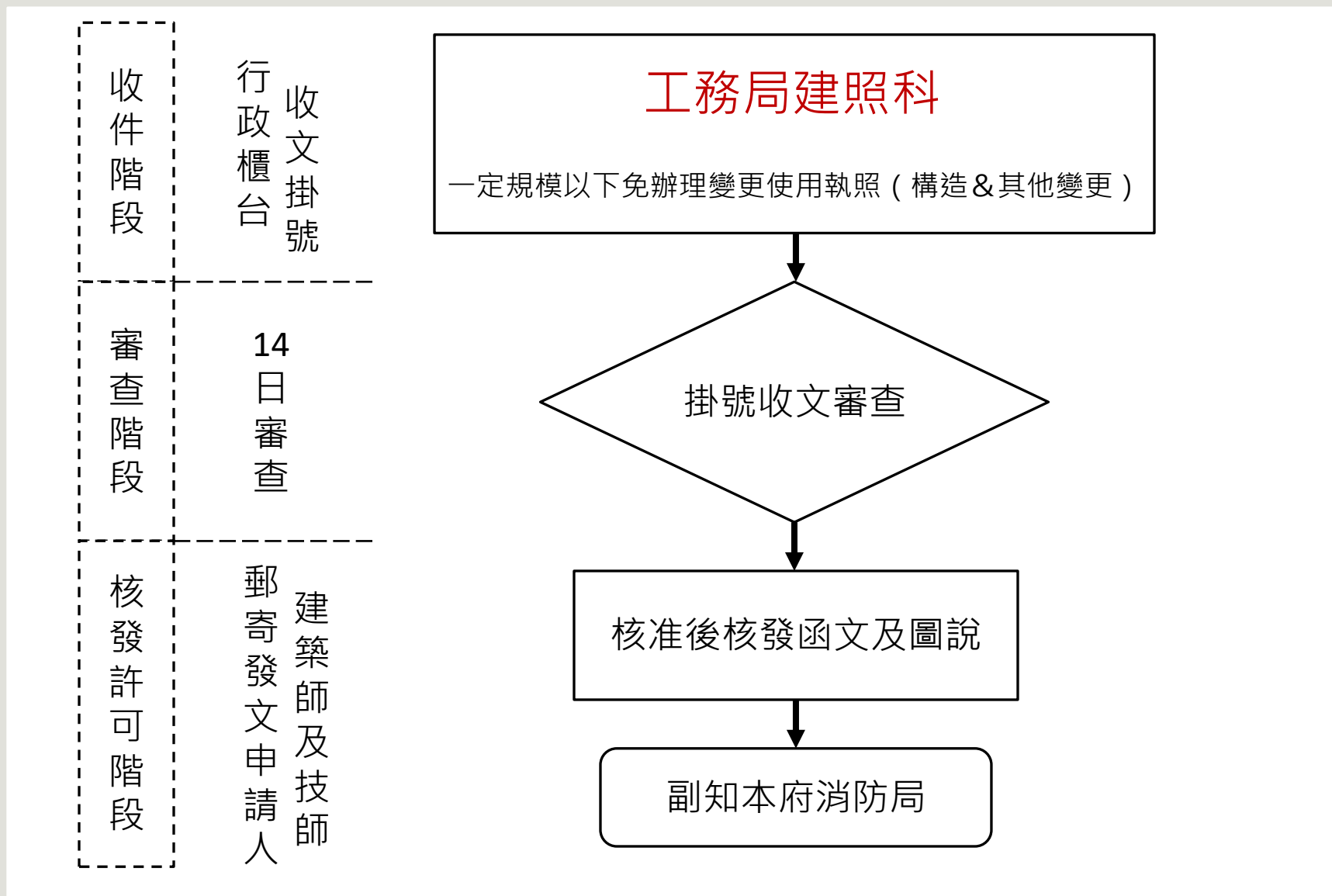
【陸、各項設備專業技師基本資料】

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)

倘有用途免變
需加註於用途欄

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

構造及其他免變流程圖

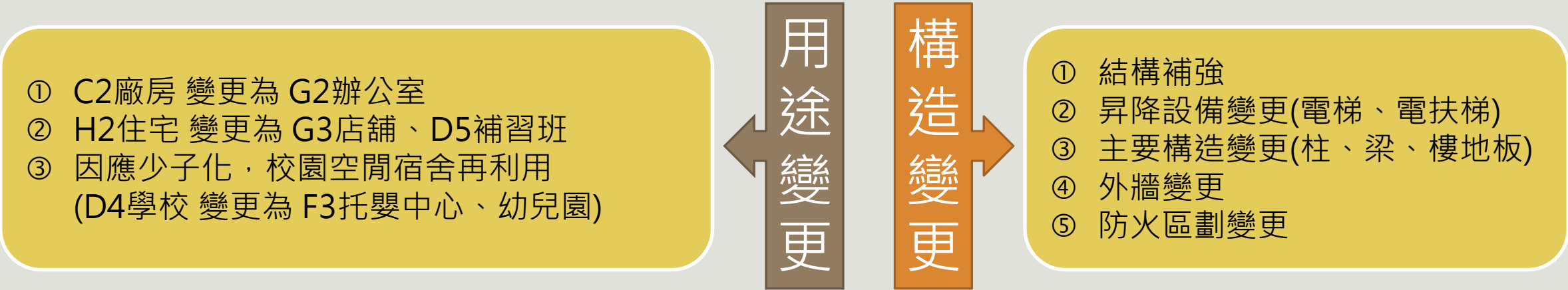




**什麼狀況需要
辦理變更使用執照？**

• 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，校園空間宿舍再利用
(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

- 依據建築物使用類組及變更使用辦法第3條(俗稱變使辦法)：
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：（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）

- 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。

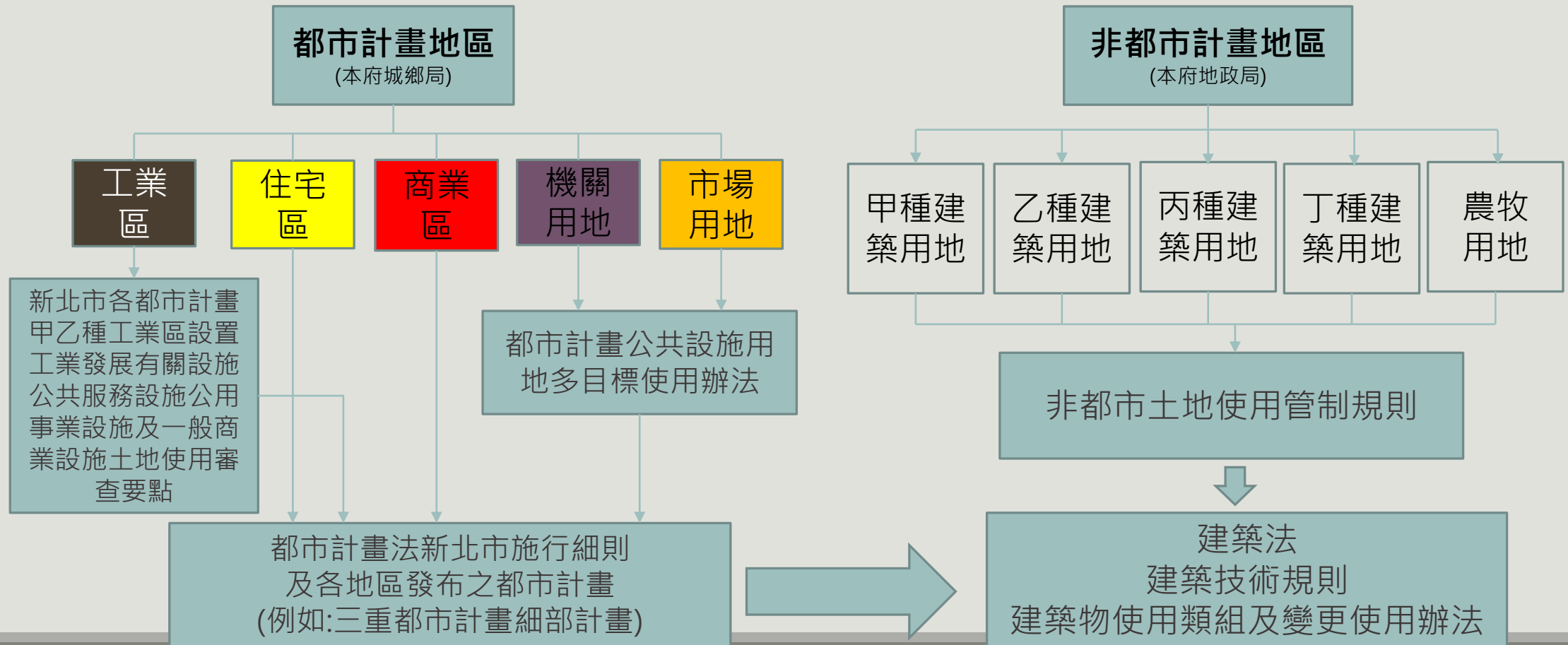
檢討項目：（變使辦法第3條）

- 應依建築物變更使用類組規定項目檢討標準表逐項檢討。

第2章第3節 變更使用執照 用途變更 先決條件

• 依據變使辦法第3條：

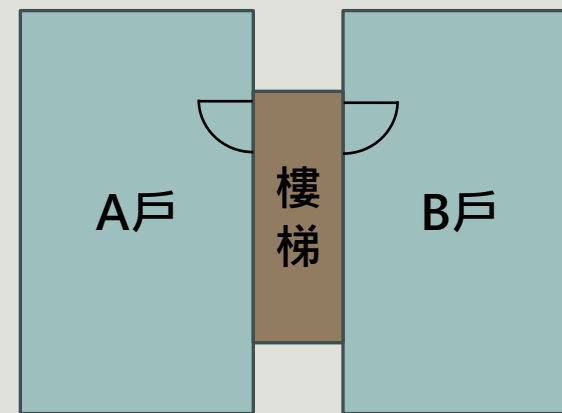
建築物變更使用類組時，除應符合都市計畫土地使用分區管制或非都市土地使用管制之容許使用項目規定外，並應依建築物變更使用原則表如附表三辦理。



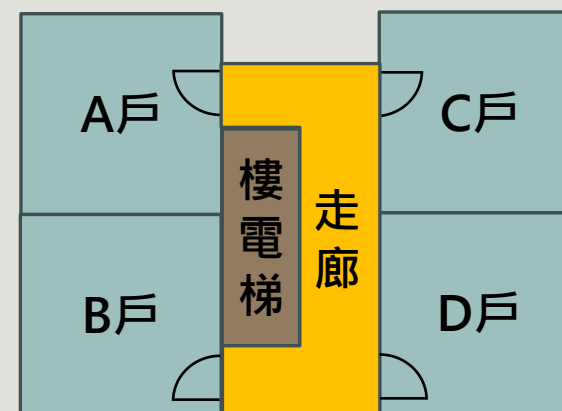
- 依據變使辦法第5條：
建築物變更使用類組，應以整層為之。
但不妨害或破壞其他未變更使用部分之
防火避難設施且符合下列情形之一者，
得以該樓層局部範圍變更使用：

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

第2章第5節

第三條附表三修正規定

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	1	2	3	4	1	2	3	1		2		
變更使用類別、組別																											
公共集會類 (A類)	A-1		☆	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎		
	A-2	☆		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎			
商業類 (B類)	B-1	※	※		☆	※	※	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎			
	B-2	※	※	☆		※	※	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎				
	B-3	※	※	☆	☆		※	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎				
	B-4	※	※	※	※	※		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎				
工業、倉儲類 (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	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	☆	☆	☆		※	※	※	◎				
辦公廳、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	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎				

- 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。



✓ 對照原使用類組及變更使用使用類組

✓ 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

第2章第5節 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。

- 依據變使辦法第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。

第2章第6節 變更使用執照 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	從屬用途 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。

第2章第7節 變更使用執照 應區劃分隔之限制

• 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。



第2章第8節 變更使用執照 構造

• 依據變使辦法第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。

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。

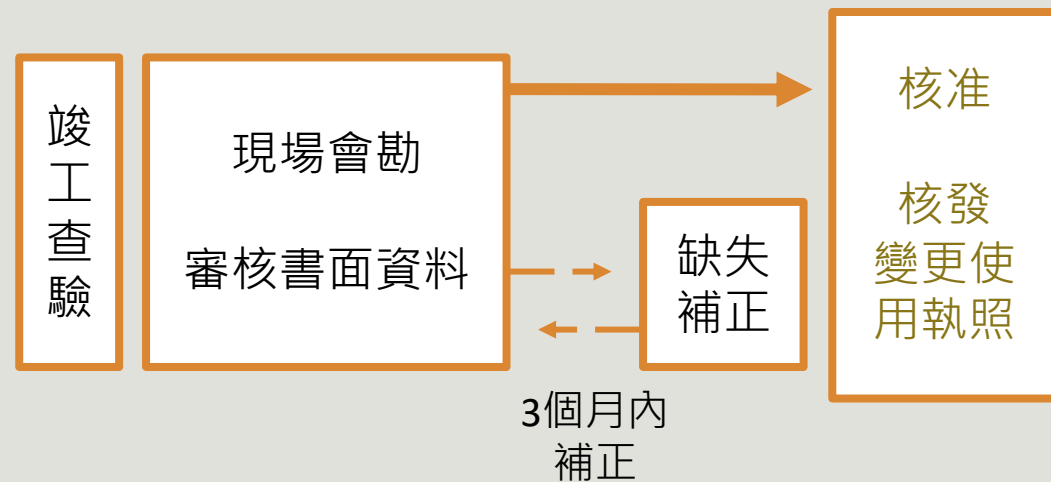
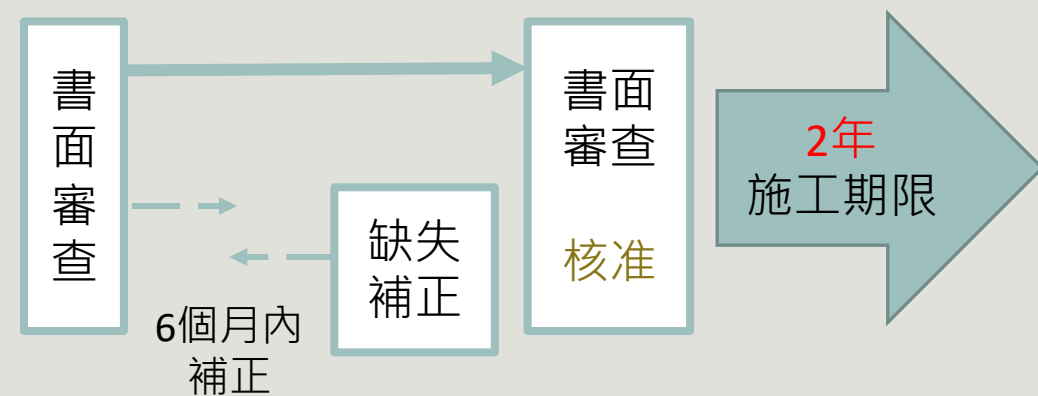
第2章第9節 變更使用執照 办理流程

• 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；屆期末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。



法令執行標準

第 3 章

第2章 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

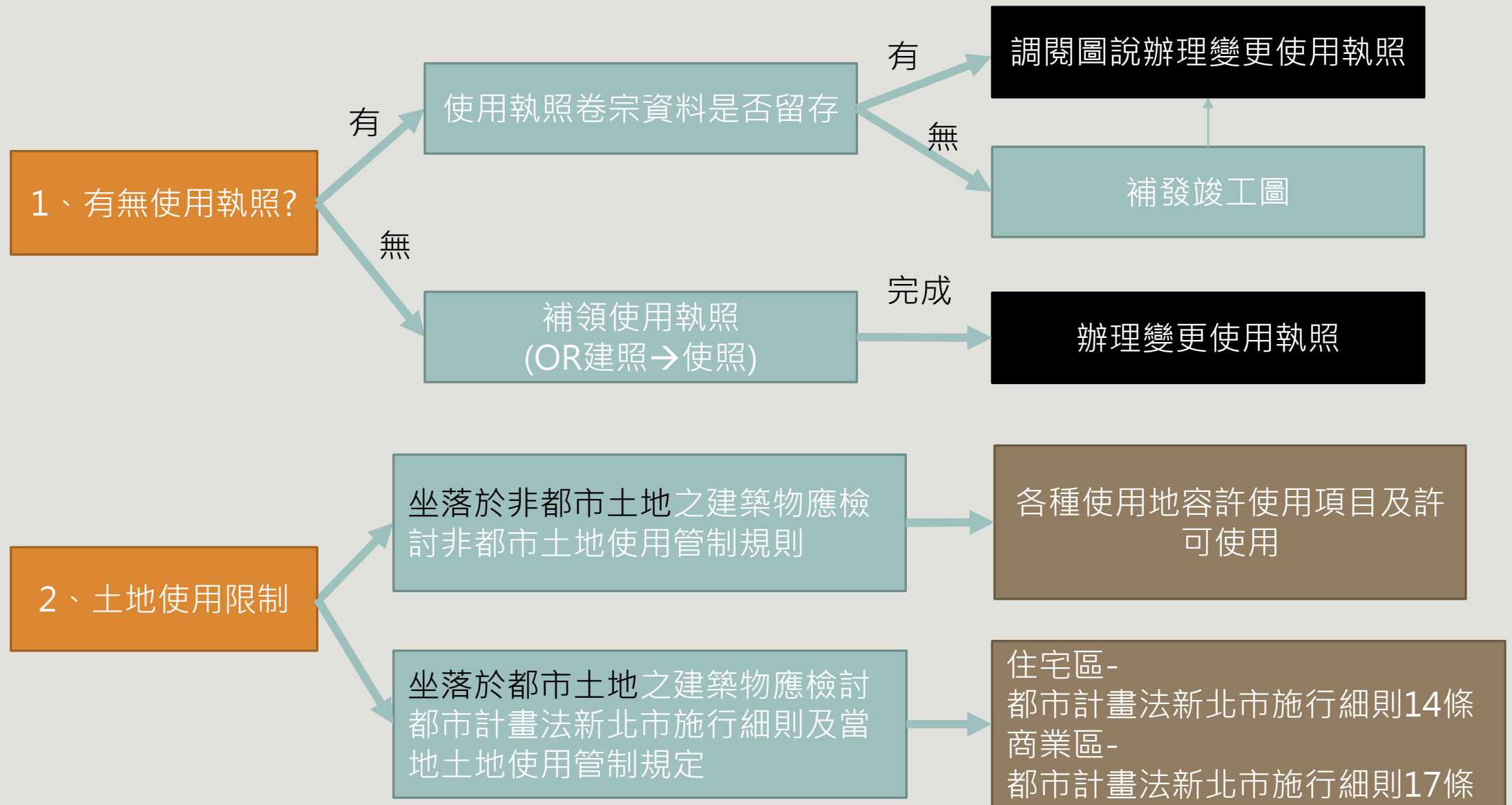
7

- 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

第2章第2節 變更使用執照前 評估事項



第2章第2節 變更使用執照前 評估事項

3、建築物 原有條件變更

建築物高度>25層 or 90公尺

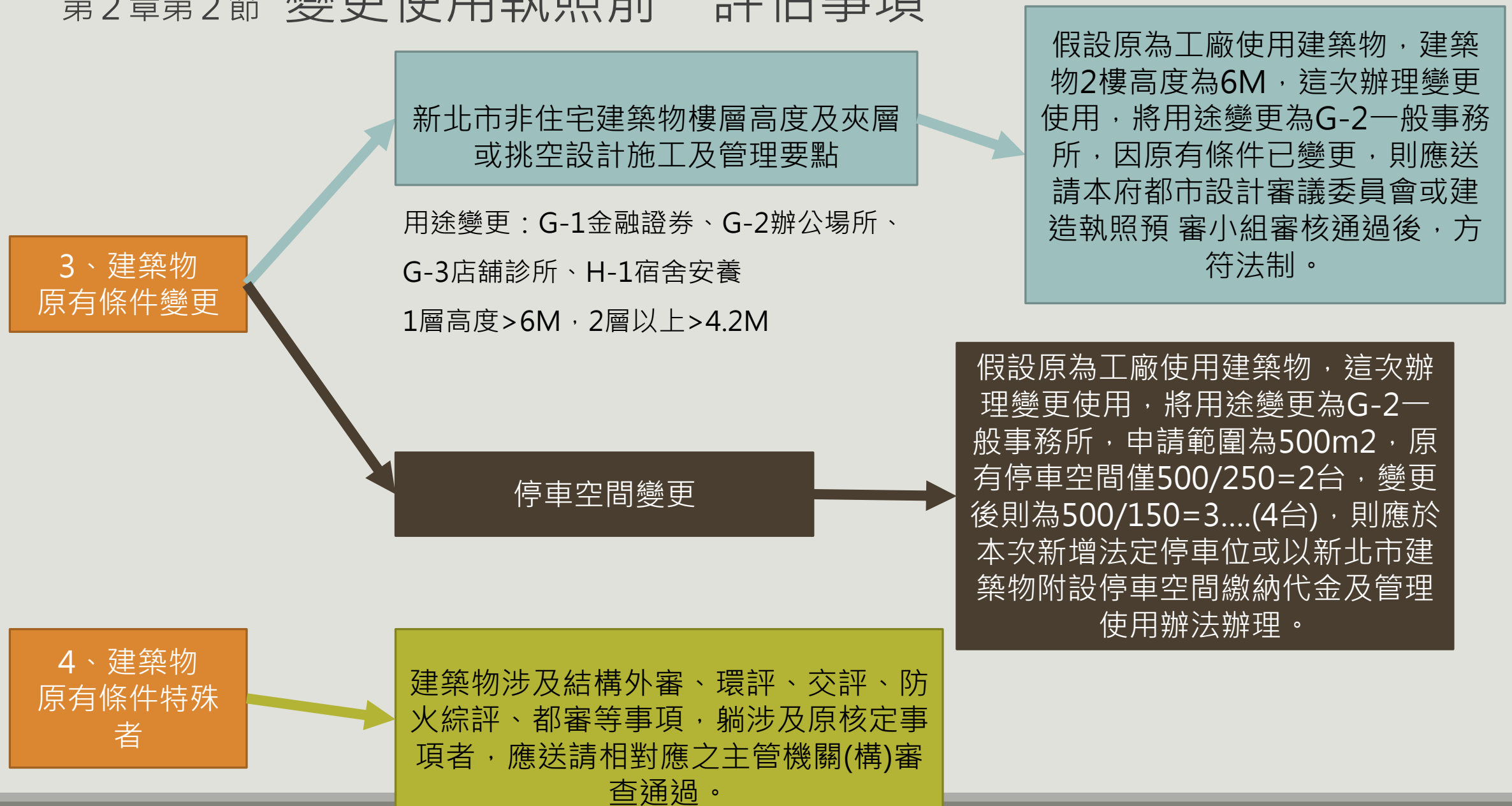
假設原為整幢僅供住宅使用建築物，建築物樓層為30層，這次辦理變更使用，用途變更為G-2辦公室，原有條件已變更，則應送請中央主管建築機關認可之建築物防火避難性能設計計畫書及評定書審

樓地板面積>24000m²
停車位數>150位

假設原為整幢僅供住宅使用建築物，停車位為200輛，這次辦理變更使用，用途變更為G-2辦公室，原有條件已變更，涉及下表事項，則須至本局交通局辦理交通影響評估。

類別	建築物用途	提送門檻		檢核結果
		樓地板面積 (m ²)	停車位數 (位)	
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。	24,000	150	☐ 未達門檻
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物。	48,000	360	☐ 未達門檻
第三類	旅館、招待所、博物館、科學館、歷史文物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動中心、醫院、殯儀館、體育設施、宗教設施、福利設施等類似用途建築物。	48,000	180	☐ 未達門檻
第四類	倉庫、學校、幼稚園、托兒所、車輛修配保管、補習班、屠宰場、工廠等類似用途建築物。	60,000	200	☐ 未達門檻
※注意事項：				
1. 表中之「停車位數」= 基地實設之小汽車停車位數 + (機車停車位總數/5) + (大型車停車總數*2)。				
2. 「樓地板面積」或「停車位數」其中一項超過表中之門檻值，即達提送交通影響評估標準。				
3. 涉及不同類別者，以最嚴格門檻作為檢核標準。(例如同時為第一類及第三類者，以第一類認定之)。				

第2章第2節 變更使用執照前 評估事項



第2章第2節 變更使用執照 平行分會

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、或位於政府機關、公民營事業機構開發供事業設廠之地區建築物或政府依法劃設供工業使用之土地設廠，其基地面積達 二公頃 以上之建築物	地下汙水納管管制	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

第 2 章第 2 節 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。

第2章第2節 違建處理原則 (2/4)

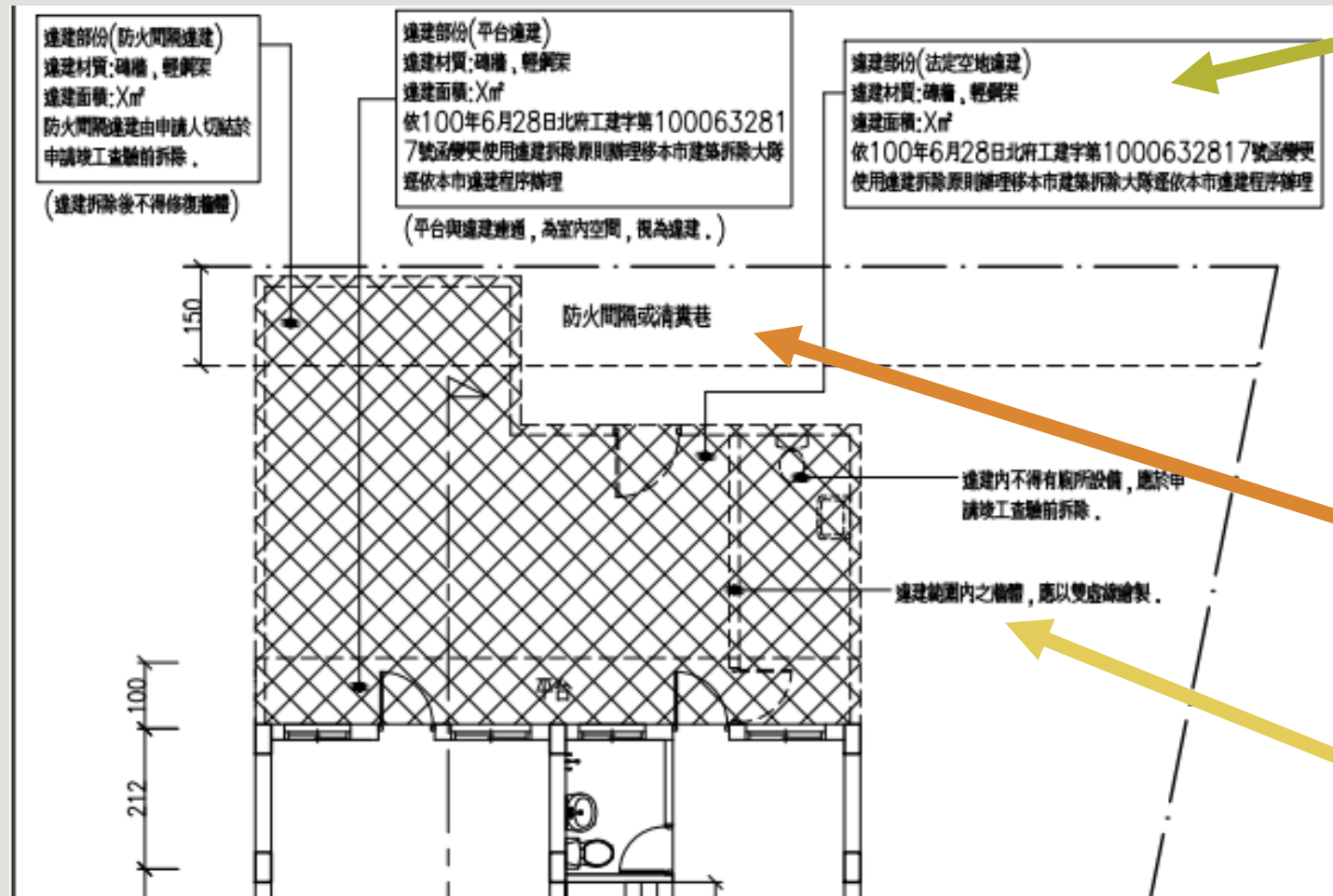
• 「新北市政府辦理變更使用執照申請案違建部分處理原則」列舉應拆除之違建：

- ① 阻礙或封閉直通樓梯避難出入口寬度者（依技規90條）。
- ② 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）
- ③ 妨礙法定直通樓梯寬度之違建。
- ④ 阻礙緊急進口之違建。
- ⑤ 歸責於申請戶之防火巷（含防火間隔及清糞巷）之違建。
- ⑥ 歸責於申請戶之騎樓（騎樓地）違建。
- ⑦ 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

- ① 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。
- ② 合法範圍不得經由違建連接必要之防火避難設施。
- ③ 必要之設備（如廁所、營業廚房...）應於合法範圍。
- ④ 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。
- ⑤ 不得以違建開窗範圍計入通風、採光面積檢討。

第2章第2節 違建處理原則 (3/4)



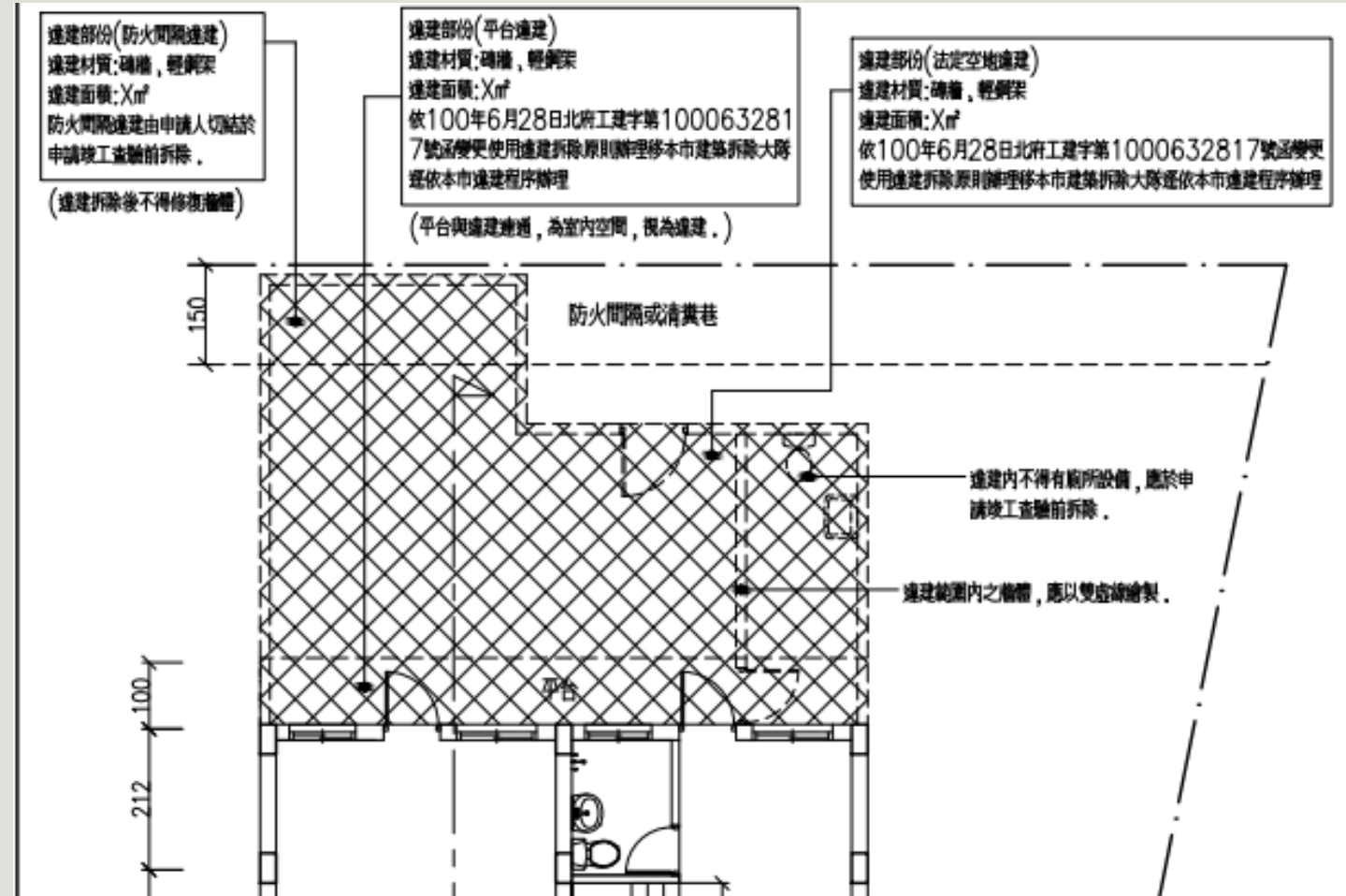
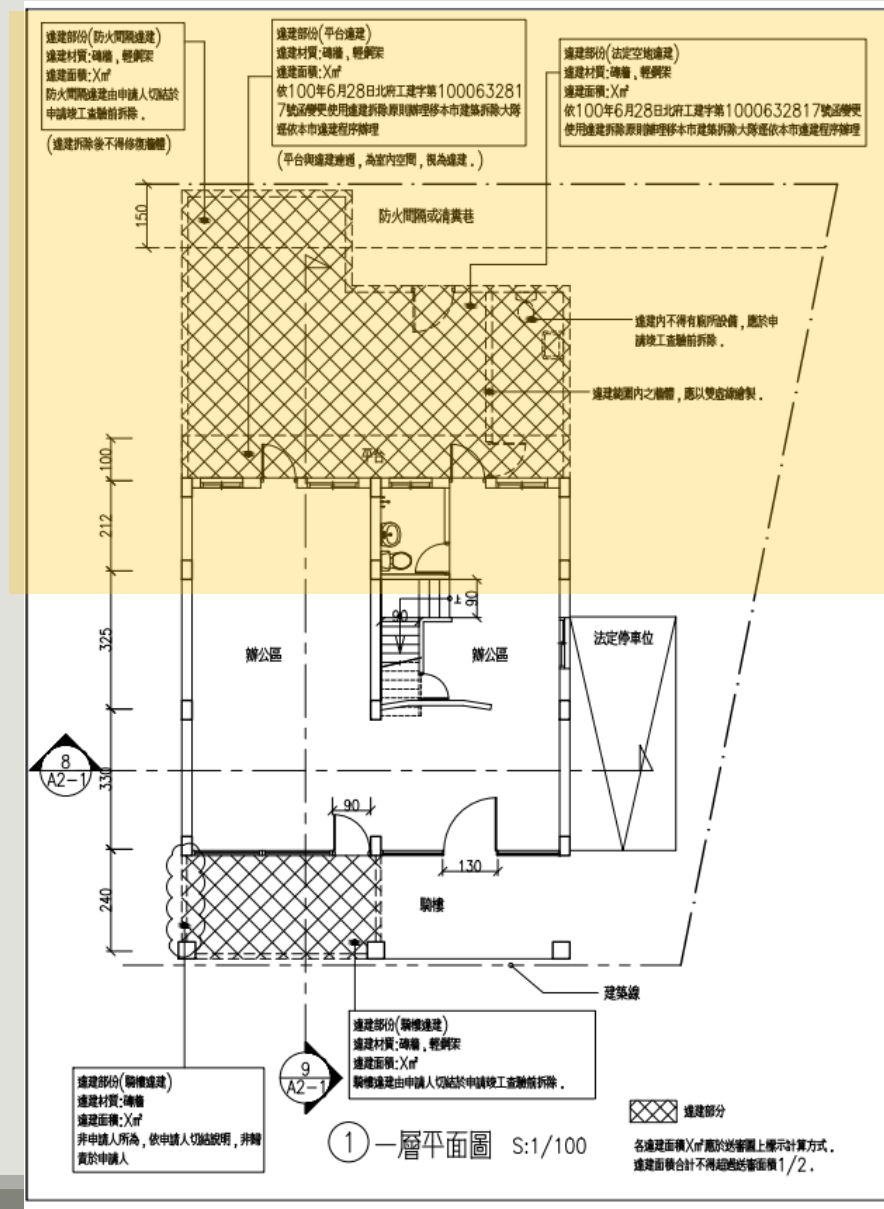
違建標繪

- 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

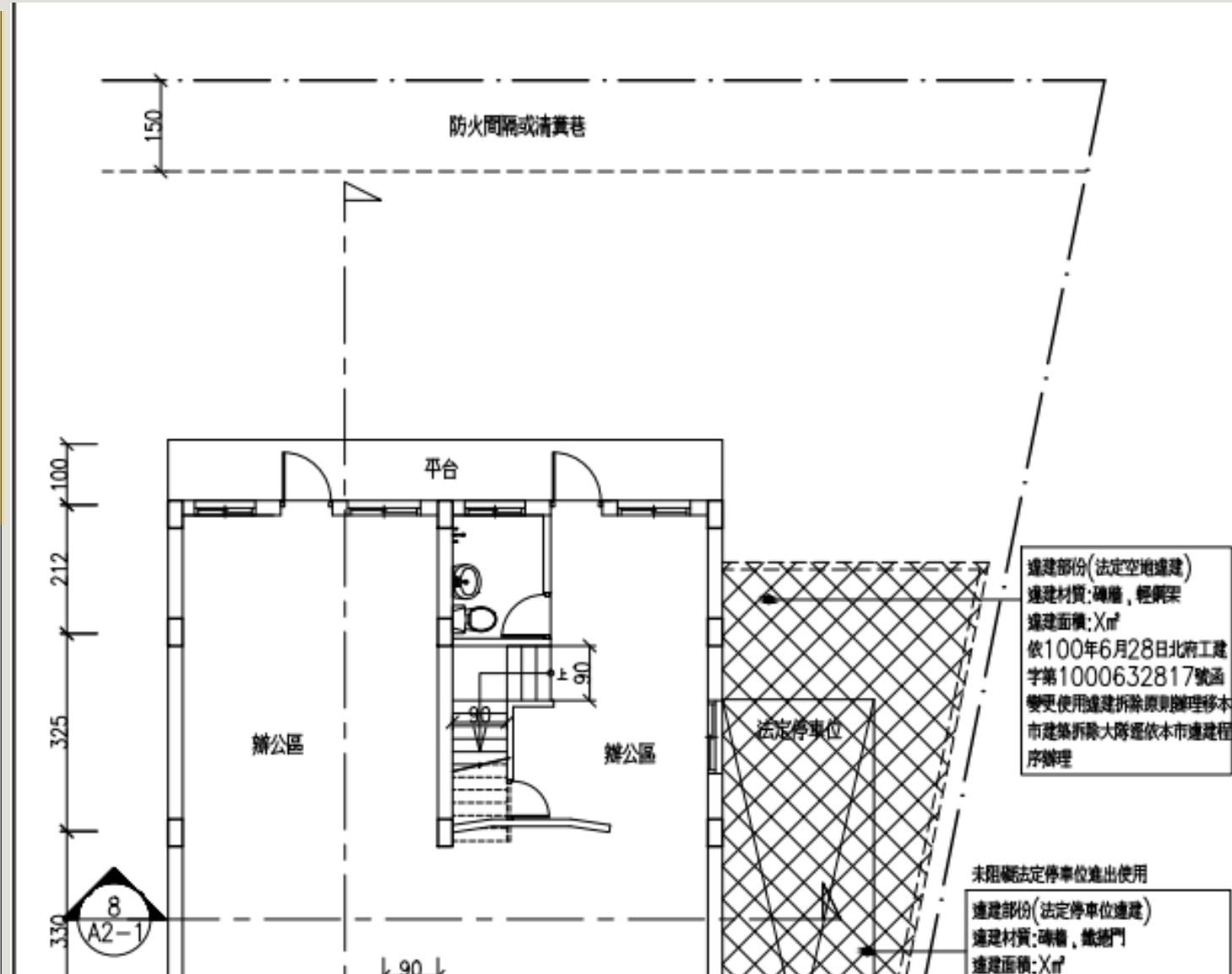
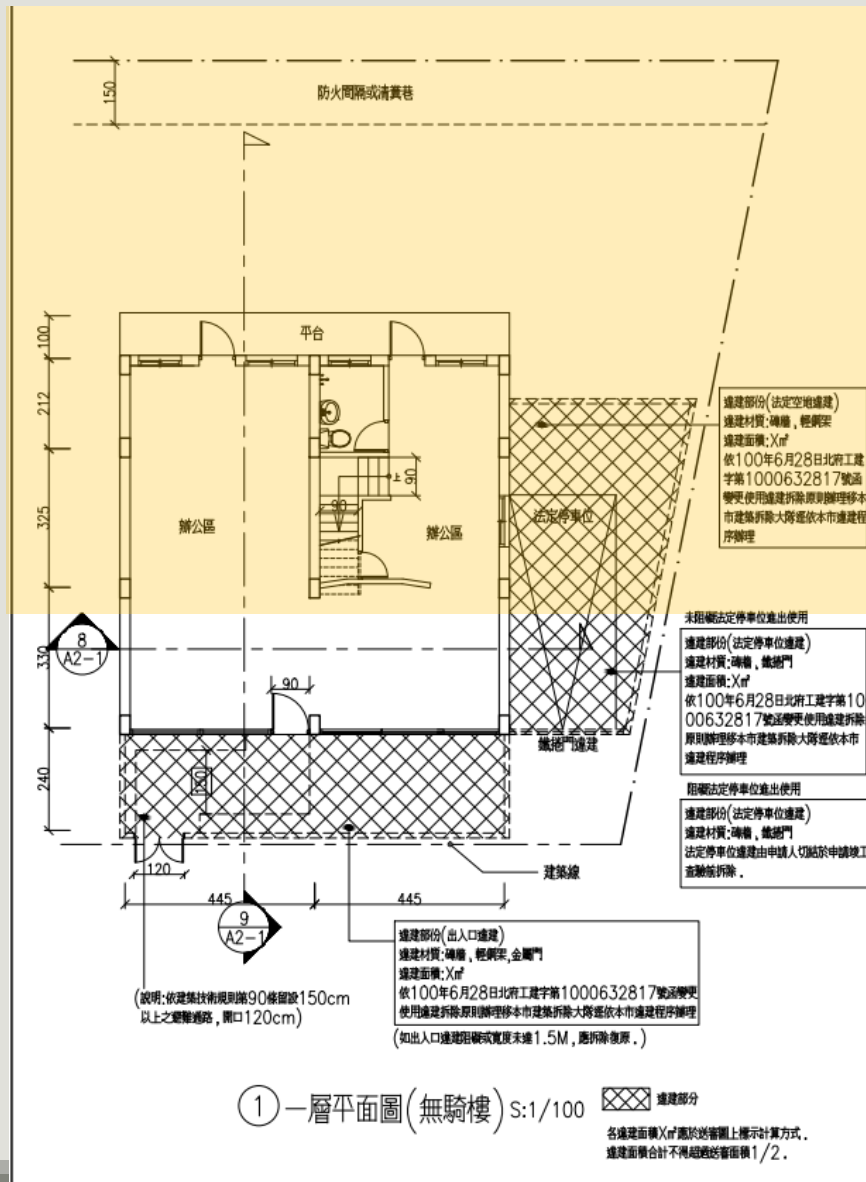
防火巷、 防火間隔標繪

特殊違建加註

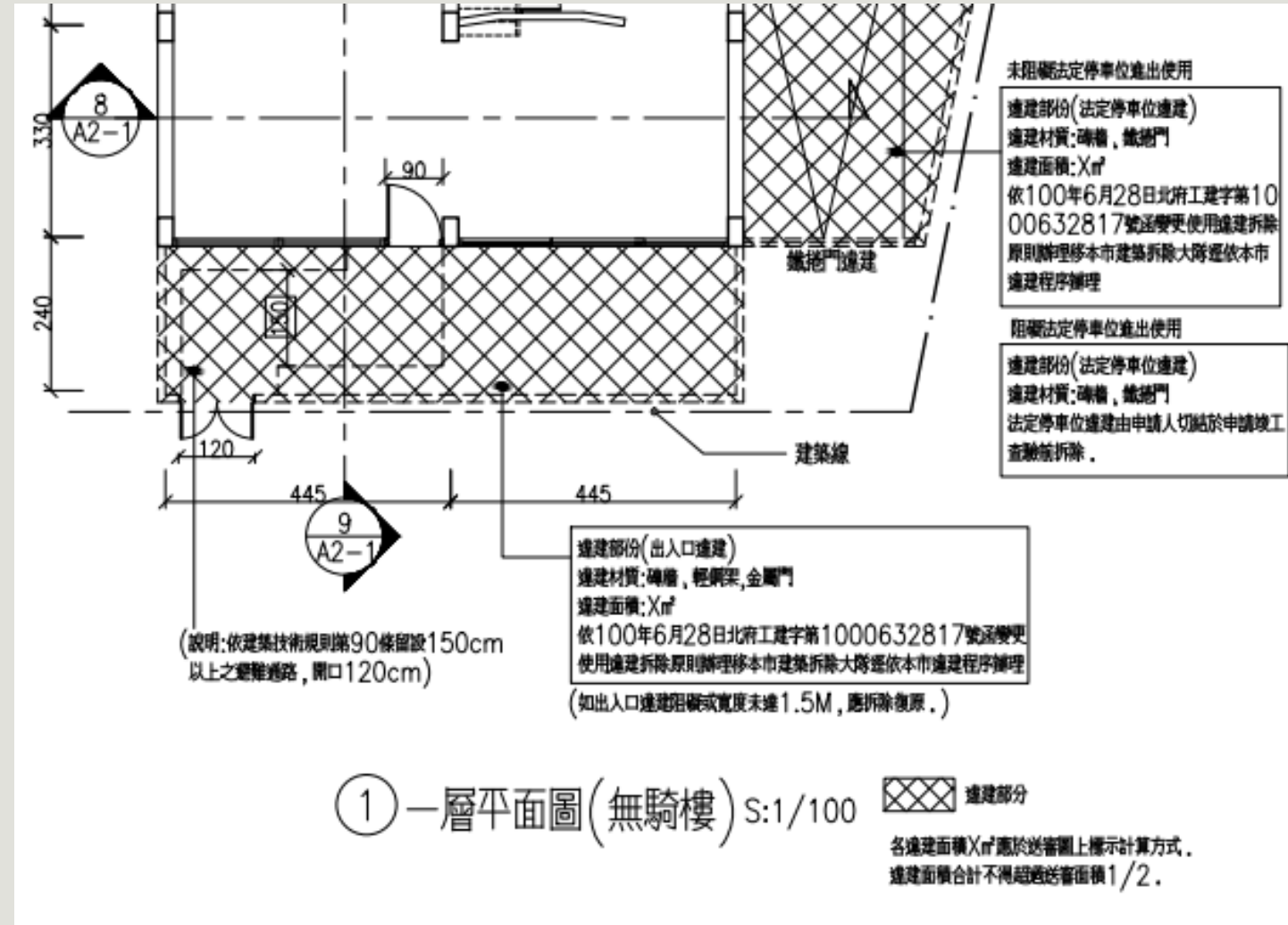
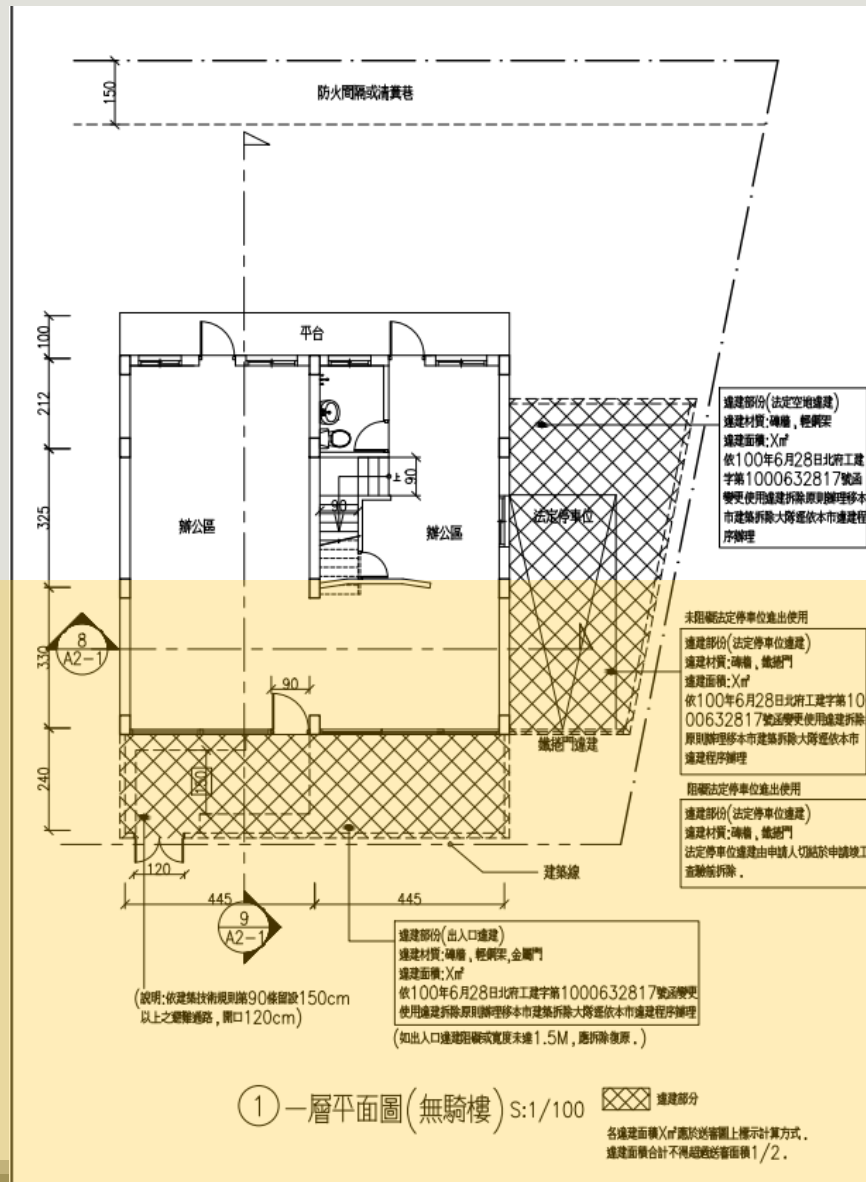
第2章第2節 違建處理原則 舉例 (4/4)



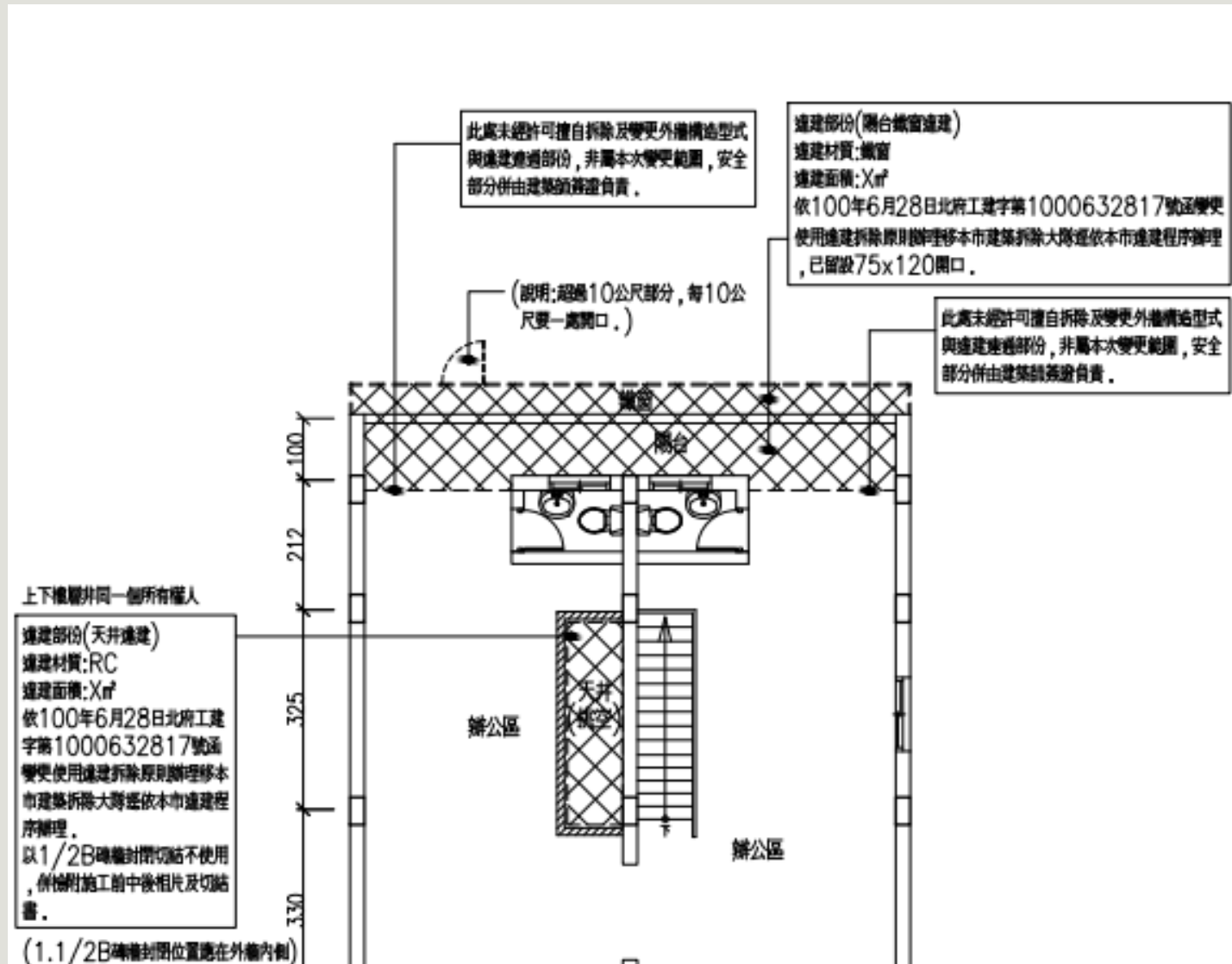
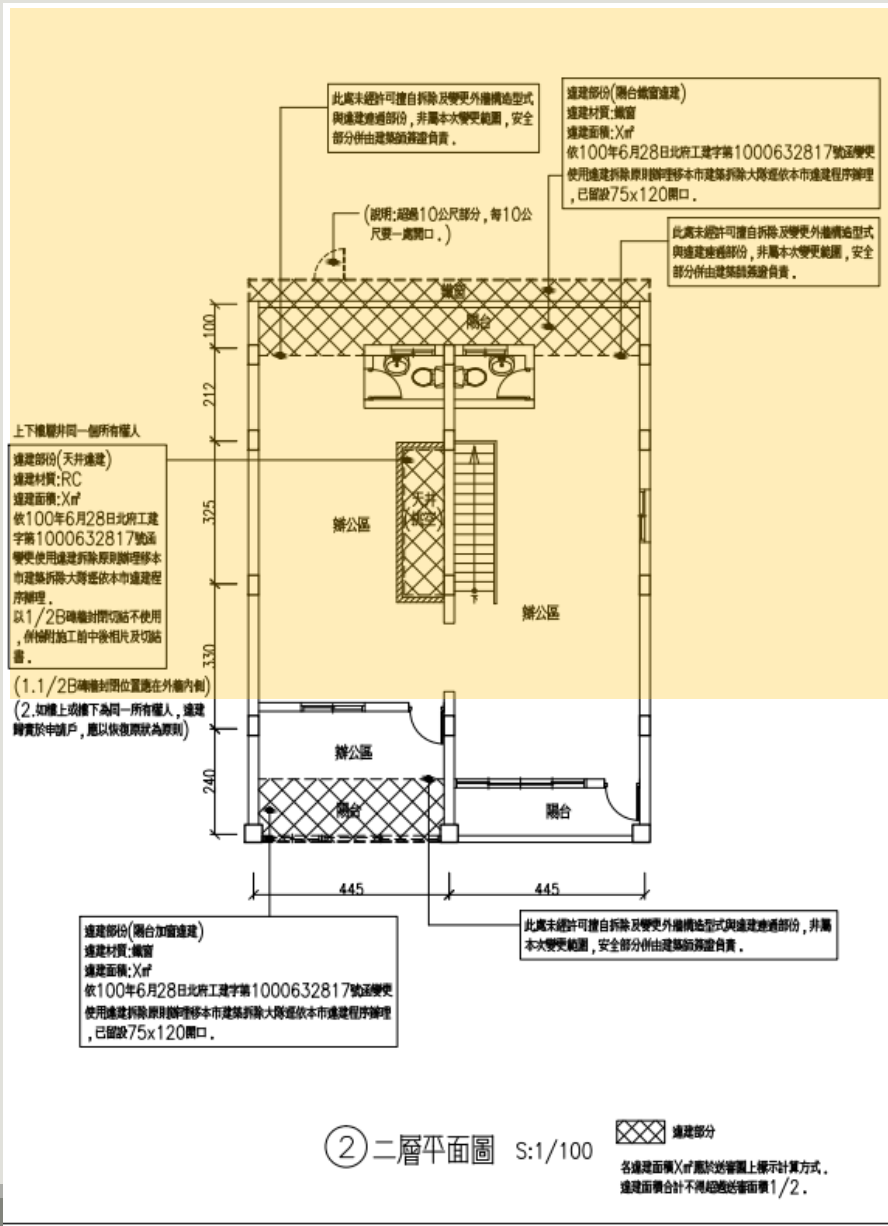
第2章第2節 違建處理原則 舉例 (4/4)



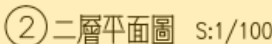
第2章第2節 違建處理原則 舉例 (4/4)



第2章第2節 遲延處理原則 舉例 (4/4)



第2章第2節



 連建部分

各邊建面積 $\times$ 門應於送審圖上標示計算方式，
建面積合計不得超過送審面積 $1/2$ 。

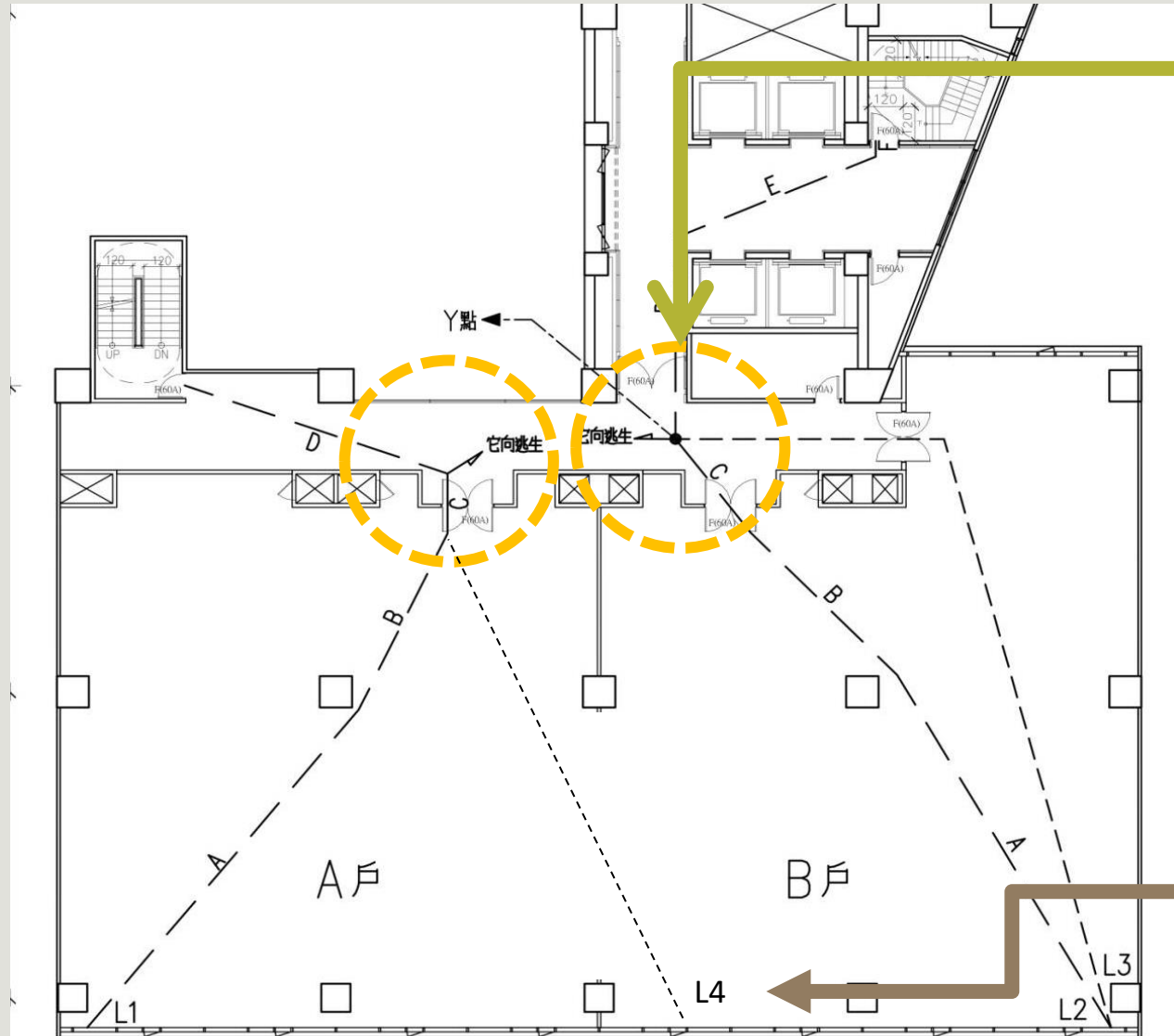
第2章第3節 步行距離審查標準

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)。



步行距離檢討示意圖

第 2 章第 4 節 停車空間檢討(1/2)

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。

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	每一百五十平方公尺設置一輛。

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。



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	每一百五十平方公尺設置一輛。

附表四:H-2類組規定項目檢討標準表

附表四:G-2類組規定項目檢討標準表

第2章第4節 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、室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線或騎樓（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。

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。

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):

$300/120\text{m}^2=2.5$ 台(無條件進位:3台)

變更後(辦公室):

$300/80\text{m}^2=3.75$ 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。

第 2 章第 4 節 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。

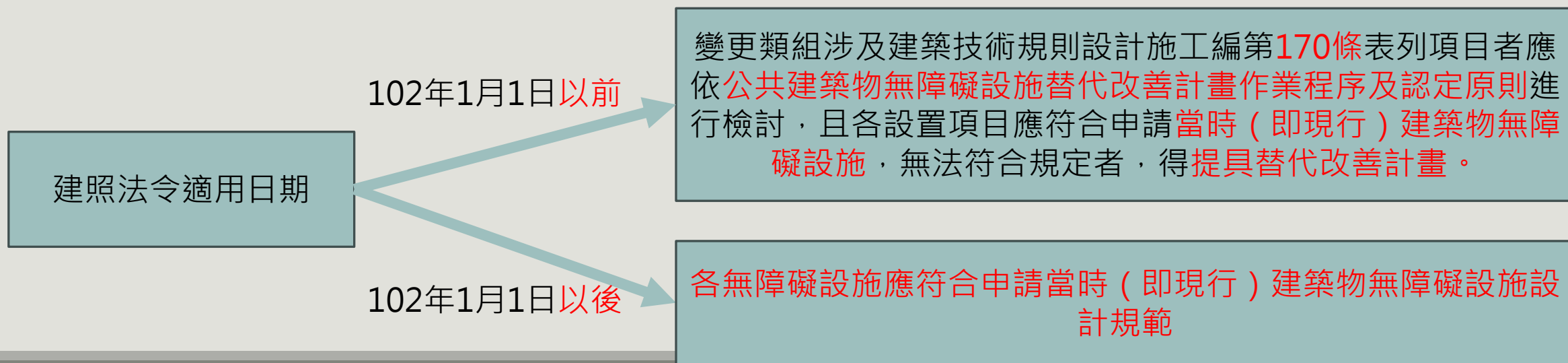
2.中華民國一百零一年十二月三十一日以前申請建造執照之建築物，變更為公共建築物者，依下列規定辦理：

(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。



第2章第4節 無障礙設施檢討(2/3)

第一百七十條 公共建築物之適用範圍如下表：

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。 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。 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。
		A-2	1. 車站（公路、鐵路、大眾捷運）。 2. 候船室、水運客站。 3. 航空站、飛機場大廈。
B 類	商業類	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。
		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

			似場所。
		B-4	國際觀光旅館、一般觀光旅館、一般旅館。
		D-1	室內游泳池。
D 類	休閒、文教類	D-2	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. 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. 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-3	小學教室、教學大樓、相關教學場所。
		D-4	國中、高中（職）、專科學校、學院、大學等之教室、教學大樓、相關教學場所。
		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。

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。 2. 樓地板面積在五百平方公尺以上之殯儀館。
		F-1	1. 設有十床病床以上之下列場所：醫院、療養院。 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 類	衛生、福利、更生類	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

第2章第4節 無障礙設施檢討(3/3)

認定原則附表

			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顧機構、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。

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顧機構。 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。										
			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：

- 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。

第 2 章第 7 節 涉及相關審議等規定之簽證方式 (1/2)

- 請檢附依法開業建築師簽證之「無涉及說明書（6大項）」
- 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：
 - ① 原認可之防火避難綜合檢討報告書計畫書簽證說明。
 - ② 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，2至5項免填寫。
(2)若於涉有以上事項，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

第 2 章第 7 節 涉及相關審議等規定之簽證方式 (2/2)

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。

第2章第8節 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：

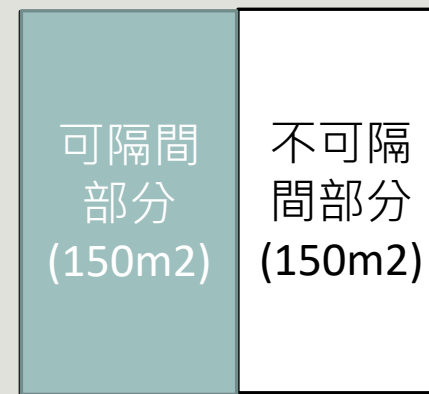
一、中華民國八十二年四月十三日以前完成地籍分割之建築基地，符合直轄市、縣（市）畸零地使用規定，其可建築之單層樓地板面積無法符合前條第一項規定。

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B

圖A為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。

圖B中A戶為某一樓層之廠房附屬員工宿舍空間，面積為75m²，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75m²不足規定面積150m²，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(75m²)購入

並將AB戶辦理併戶，併戶後面積符合150m²，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150m²)。

第2章第8節 工廠類建築物注意事項 (2/4)

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150m²以下仍可適當隔間。

第2章第8節 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/cm²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/cm²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									
79使字第 901 號									
起造人姓名		住 址		地址					
建造類別	新	建	構造種類	R C 造					
使用分區	工業		區	層棟戶數	地上拾層 壹座叁拾陸戶廠				
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					
基地面積	騎樓	m ²	其他	564.56 m ²	建蔽率	5.95	法定空地	634.14 m ²	
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 ²	3.0 m	防空避難室 停車場	第六層	930.42 m ²	3.70 m	工 廠	
	騎樓	m ²	m		第七層	930.42 m ²	3.70 m	工 廠	
	第一層	903.44 m ²	3.0 m	工廠辦公室 員工宿舍	第八層	930.42 m ²	3.70 m	工 廠	
	第二層	930.42 m ²	2.70 m		第九層	930.42 m ²	3.70 m	工 廠	
	第三層	930.42 m ²	3.70 m		第十層	930.42 m ²	3.70 m	工 廠	
	第四層	930.42 m ²	3.70 m	工 廠	第二層	m ²	m		
	第五層	930.42 m ²	3.70 m	工 廠	第三層	m ²	m		
	防空避難	地上	m ²	停車場	室內	300 m ²	屋頂突	115.07 m ²	
	避難	地下	186.26 m ²		室外	25 m ²	出部份		
層高	35.85 m		建築高度	36.00 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 營造工程股份有限公司					
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								
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						

第2章第8節 工廠類建築物注意事項 (4/4)

甲乙種工業區相關規定

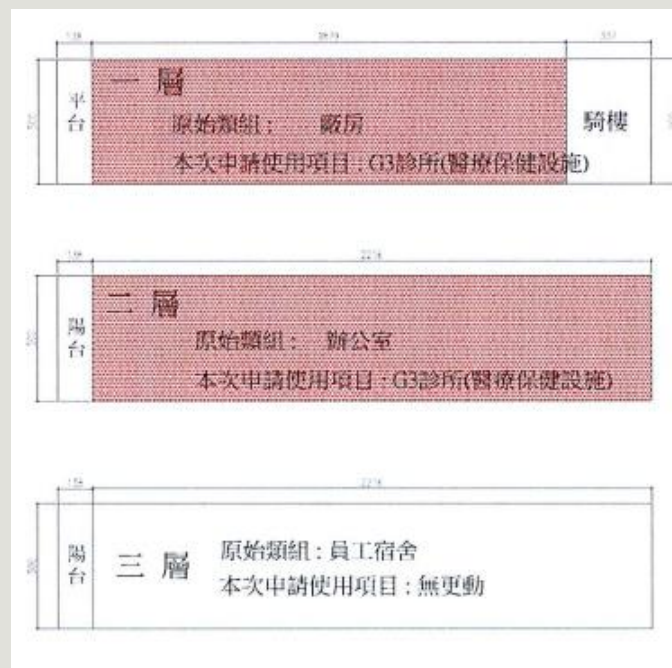
新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點第5點

- (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（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（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。

舉例：

假設某一建築物位於本市乙種工業區，該建物為1戶，總樓層數為3層樓，該建物原有第1層使用用途為工廠(C2)、第2層使用用途為工廠附屬設施辦公室(C2)，第3層使用用途為工廠附屬設施員工宿舍(C2)，其平面示意圖如下圖：



■ 本次申請使用 G3診所(醫療保健設施) 項目_建築物申請範圍。

！

倘僅變更1、2層，則因3層建築物附屬空間因失去其可從屬之主用途，故變更範圍則應以2、3層或整幢變更為主。

第2章第8節 工廠類建築物注意事項 (4/4)

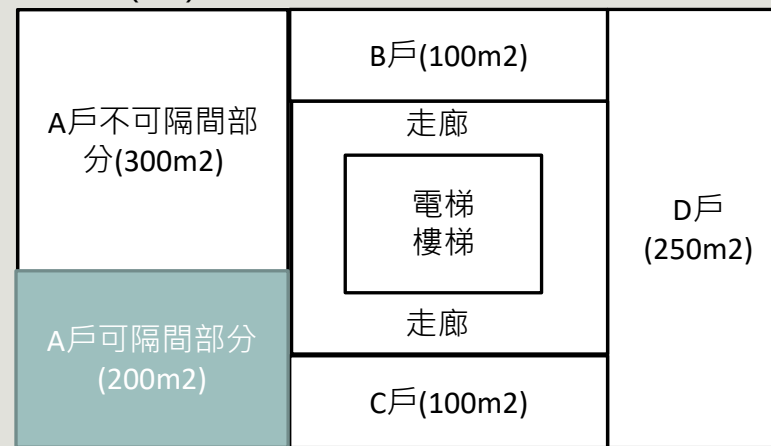
甲乙種工業區相關規定

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（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（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。

舉例：

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。

書表說明&其他

第 4 章

第4章 書表說明&其他 概要說明

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
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



第4章第1節 掛號預審表

變更使用(書面審查、竣工驗收)、室內裝修、變更戶數預審表				
申請人:	申請變更地址:	區	路街	段
查	核	項	目	查核結果
有	無	備	註	
審查書表	1	變更使用執照審查表(第一階段)		內部作業表單, 附件時可 免予檢附
	2	變更使用執照竣工驗收審查表(第二階段)		
	3	建築物室內裝修圖說審查表(第一階段)		
	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	竣工抽樣表暨相片(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	歷次退件函(第一次新檢免附)(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	圖說有無二維條碼(使用建築執照申請書表系統生成)		
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	檢附項目彙整表(一、二階段均需檢附)		
變更使用 竣工驗收	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)		
	17	變更使用工程完竣報告表(第二階段)		
室內裝修 查核圖說	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)		
	20	建築物室內裝修圖說(第一階段)		
室內裝修 竣工驗收	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)		
	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)		
	26	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)		

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。

變更戶數 及增併範圍	33	建築物分(併)戶核備申請書			
	34	建築物分(併)戶同意書			
共同檢附 實 料	35	平行分會編(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)水量判管紀錄申請書(經水利局判管專用下水道或位於新開發工業區申請)(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	申請建築執照退件審閱手續人員名單(一、二階段均需檢附)			
	41	遠建項目彙整表(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	門牌登錄證明(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)			
	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)(位於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日前頒得使用執照者免附原印本)			
	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)(僅涉及項目更動者免附)(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)(申請範圍著色)(第一階段)			

備註: 1.掛號審查表填「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表檢附取得。 填表人:

(註) 工建照-10-表一

第4章第2節 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¹(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

¹ 變更紀錄請依申請人提供及本局網站現行開版查詢項目確實查列。

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

第4章第3節 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。

變更使用執照申請書		C 2 1 - 1	
		年	月 日
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】 ○○○○○○○○		申請人簽章	
【住址】 新北市○○區○○路○○○號		財團法人不需簽名	
【通訊處】 新北市○○區○○路○○○號			
【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		簽章	
【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。

第 4 章第 4 節 檢討項目簽證表

1. 請依建築物使用類組及變更使用辦法第 3 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。
2. 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。

變更使用執照檢討項目簽證表(說明)C 2 1 - 3

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... 例:本案防火區劃面積...
【2.分間牆】	符合建築設計施工編第... 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... 例:本案採用耐燃○○級○○○規定。
【4.直通樓梯步行距離】	符合建築設計施工編第九十... 例:本案步行距離為○○○m<50m 重疊步行距離為○○○m<25m,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○○○m≥1.4m、級高○○○cm≤18 cm、級深○○○cm≥26 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○○○≥1.2m、高度≥1.8m,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○○○≥1.2m,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○○○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○○○m≥1.2m,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○○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○○○m≥8m 或 12m 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○○(輛/250 m)變更為○○(輛/150 m),已依規定增設○○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。
本業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】	建築師 簽章

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。

第 4 章第 5 節 檢討變更使用說明書

**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

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 ² (謄本)。
四、使用分區：	區。	
五、變更內容：(第 層)原核准為	(類組	)，面積 m ²
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。		
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		

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100m²，全部變更使用為辦公室(G2)使用，面積100m²、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。

第 4 章第 6 節 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	☐ 是 ☒ 未涉及免檢討	
(二)防火區劃已依圖說完成	☒ 是 ☐ 免設置	
(三)防火門窗已依圖說安裝完成	☒ 是 ☐ 免設置	
(四)分間牆已依圖說施工完成	☒ 是 ☐ 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	☒ 是 ☐ 免設置	
(六)避難層出入口數量及寬度依圖說規定留設完成	☐ 是 ☒ 免檢討	
(七)避難層以外出入口寬度依圖說規定留設完成	☒ 是 ☐ 免檢討	
(八)走廊寬度依圖說規定留設	☒ 是 ☐ 免留設	
(九)樓梯數量、寬度依圖說規定留設	☐ 是 ☒ 免檢討	
(十)緊急升降機已依圖說規定留設	☐ 是 ☒ 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	☒ 是	
(二)增設停車空間已依圖說規定留設並漆繪完成	☐ 是 ☒ 免增置	

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：○○○)

申請人用印及簽名

(簽章)

建築師：○○○建築師事務所

建築師大小章及簽名

(簽章)

(民)工建照 12-(民)表九

申請案編碼：050112，公告期限：30 天

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。

第4章第7節 送審人員名單

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。

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	○○○	出生年月日	○○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)

(民)工建照 12-(民)表七

申請案編碼：050112，公告期限：30 天



第 4 章第 8 節 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	☒ 符合 ☐ 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)	☒ 符合 ☐ 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討此項。	無違建	☒ 符合 ☐ 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	☒ 符合 ☐ 不符
5	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,影響民眾避難逃生及消防救災者。	緊急進口無違建	☒ 符合 ☐ 不符
6	騎樓違建	阻塞騎樓通行違建	無騎樓	☒ 符合 ☐ 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 無鐵窗	☒ 符合 ☐ 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、圖說憑證及列入竣工抽查項目。	無天井 無夾層	☒ 符合 ☐ 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證)(如本案未涉及分間牆變動才得由室內裝修技術人員簽證)				
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。				
申請案編碼: 050000, 公告期限: 30 天				

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

第4章第8節 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



1. 騎樓無違建



2. 騎樓無違建



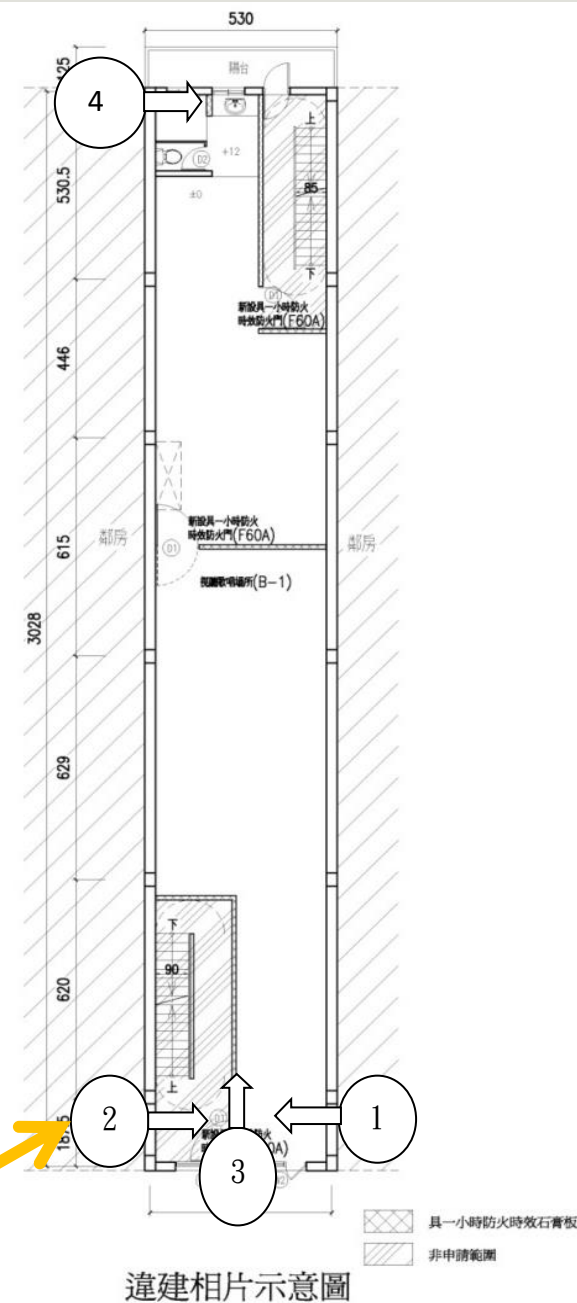
3. 出入口無違建



4.防火間隔無違建

請蓋建築師大小章。

請標示拍照角度，並請以
本次申請圖說作為索引圖。



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	戴堃科技股份有限公司(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)

感謝參加

113年度 新北市變使室裝法規說明會暨室內裝修審查人員講習會



新北市政府工務局

建照科 工程員 劉純麟