

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

- 一、本要點依建築法(以下簡稱本法)第七十三條第三項規定訂定之。
- 二、建築物依本要點免辦理變更使用執照者，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。
- 三、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。
中華民國(以下同)八十四年十月十八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，其高度於一百二十公尺以上，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。
- 四、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。
- 五、建築物符合本要點附表一使用類組變更，申請變更使用執照者，應依建築物原領使用執照之類組為準。但已辦理變更使用執照者，以最後一次變更使用執照所登載之類組為準。
- 六、建築物依本要點規定申請免辦理變更使用執照者，其申請應以戶為單位或已具有一小時防火時效之防火牆或防火門窗區劃為使用範圍，其面積不得逾附表一所規定之樓地板面積及規模。
- 七、建築物變更使用類組，其規模符合附表一所定要件或依都市計畫法新北市施行細則第四十七條規定，經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會核定之公益設施空間，並經新北市政府(以下簡稱本府)城鄉發展局確認符合土地使用管制容許使用者，免辦理變更使用執照。
前項變更涉及建築技術規則總則編第三條之四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。
第一項情形，申請人如仍需取得相關證明文件者，得檢具下列文件送請工務局(以下簡稱本局)辦理建築物一定規模以下變更使用執照證明書：
(一) 建築物一定規模以下變更使用執照申請書。

- (二) 建築物使用執照、部分使用執照或變更使用執照存根聯或具有同等效力之證明文件。
- (三) 都市計畫土地應檢附土地使用分區證明。但為非都市土地、重劃土地應檢附土地登記第一類謄本。
- (四) 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。
- (五) 最近三個月之建築物登記第一類謄本（建號全部）及建物測量成果圖。
- (六) 建築物使用執照（或部分使用執照）、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。
- (七) 門牌整編證明。但未涉門牌變更者免附。
- (八) 其他依本法、相關法規規定或本局指定應檢附之文件、圖說。

八、辦理建築物分（併）戶，僅增減非主要構造之室內分戶牆者，依本局相關規定辦理。前項建築物之基地位於甲、乙種工業區，且適用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（以下簡稱審查要點）者，分（併）戶後之各戶面積，仍應符合審查要點規定之最小面積限制。

九、建築物使用變更符合附表二規定，且建築物建造行為以外之構造變更行為，屬下列情形之一者，免辦理變更使用執照：

- (一) 樑穿孔。
- (二) 梯級變更。
- (三) 非安全梯之樓梯變更。
- (四) 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。（如屬樓地板墊高作為浴廁使用者，圖說應標示防水層施作方式）

前項構造變更，申請人應備齊下列文件，送本局審查同意後，始得施工，且應於六個月內施工完竣：

- (一) 申請書。
- (二) 建築物使用執照（或部分使用執照）、變更使用執照存根聯。
- (三) 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。
- (四) 最近三個月之建築物登記第一類謄本（建號全部）及建物測量成果圖。

- (五) 建築物使用執照(或部分使用執照)、最後一次變更使用執照或室內裝修竣工圖之當層平面圖、地面一層平面圖、位置(配置)(面積計算)圖。
- (六) 建築師簽證表及設計圖說(四份)。但涉及相關專業工業技師或各項設備專業技師應簽證項目,須併同檢附。
- (七) 建築師監造說明書。
- (八) 申請變更位置涉及共用部分者,應檢附該範圍建築物區分所有權人同意書。但依公寓大廈規約或經區分所有權人會議認定屬共用部分之重大修繕或改良,符合公寓大廈管理條例第十一條規定者,得檢附「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」。
- (九) 無涉及原核准開放空間、水土保持設施、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。
- (十) 其他本法、相關法規規定或本局指定應檢附之文件、圖說。

十、建築物之其他使用與原核定使用不合而符合附表三規定,且屬下列情形之一者,免辦理變更使用執照,並應經本府工務局審查同意後,始得為之及於六個月內施工完竣:

- (一) 綠化設施變更。
- (二) 因室內裝修改變分間牆行為,造成步行距離、走廊寬度及構造之變更。
- (三) 分戶牆變更。
- (四) 總樓層數在七層以下建築物之外牆變更。
- (五) 原領使用執照核定之屋頂避難平臺變更。

前項與原核定使用不合之變更,涉及改變原核准開放空間、水土保持設施、結構外審、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等審查內容者,應重新通過審核後始可辦理,且不得違反新北市都市設計及土地使用開發許可審議會核定之內容。

依第一項各款申請免變更使用執照者,應依前點第二項規定備齊文件;屬第一項第四款之變更,並應依下列規定辦理:

- (一) 符合建築技術規則建築設計施工編第四十五條、第一百一十條規定。
- (二) 經建築師簽認,建築物之防火區劃及構造安全無虞。

(三) 申請外牆變更之建築物，該公寓大廈管理規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向主管機關完成報備有案者，應依該規約或決議之內容辦理。

(四) 檢附申請樓層變更前次原核准竣工建築立面圖乙份及變更後建築立面圖四份。

十一、已興建農舍之農業用地申請解除套繪管制，得免辦理變更使用執照。申請人應依第九點第二項規定備齊除建築師簽證、建築物登記第一類謄本(建號全部)及建物測量成果圖外之文件並檢附持有產權之切結書，送本局審查同意後，始得為之。