

# 臺北市建築師公會-建築師執業實務講堂<sup>(十)</sup><sub>(三)</sub>

## 【室內裝修審查實務及變更使用實務(新北市)】



中 華 民 國 1 1 2 年 1 0 月 1 6 日

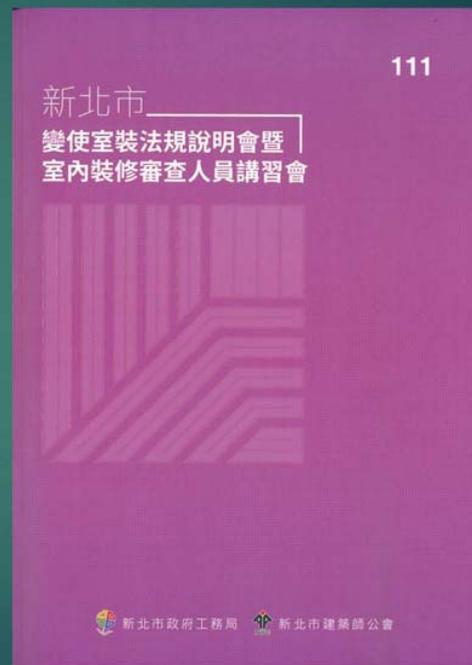


經驗交流~新北市

# 室內裝修及變更使用實務

黃漢雄建築師  
(新北建照抽查室召集人)

## 室內裝修執照：(講義)



# 室內裝修執照：(協審室)

3

## 室內裝修審查專案小組

New Taipei City Architects Association New Taipei City Architects Association New Taipei City Architects Association New Taipei City Architects Association

- 審查室地點：新北市政府 5F東側
- 審查室作業時間：平日上午09:00~12:00 下午14:00~17:00
- 審查室備勤時間：平日中午12:00~13:30 下午17:30~18:00  
(備勤時間不開放，送審單位與審查人員請予以配合)
- 室內裝修審查專案小組
  - 召集人：龔文信 建築師      副召集人：劉德佑 建築師
  - 專案小組：陳信全 魏名妤 黃永興 建築師
- 變使室裝爭議協調平台(536會議)-爭議案件處理與法規疑義釐清  
每周三下午14:00~17:00 市府5F-536會議室 簽證建築師須出席

# 室內裝修執照：(審查時間)

4

## 兩階段室內裝修審查時間及地點

New Taipei City Architects Association New Taipei City Architects Association New Taipei City Architects Association New Taipei City Architects Association

- 審查時間：每週二、四上午9:00~12:00 下午14:00~17:00  
固定排序，每次一組，每組兩人
- 依“新北市建築師公會室內裝修案件審查作業處理要點”
  - 輪派之本會審查人員如無法依輪派表到會輪值，應於輪值日前三日向本會請假或於當月自行調班並通知本會。
  - 連續請假二次，不再輪派。遲到早退1-30分鐘扣300元，遲到早退共31-60分鐘扣600元，遲到1小時以上者立即更換審查建築師並停止輪派一次。
- 檢視時間：每週三、五      上午9:30
- 核對副本時間：每週一、三、五      上午9:00~12:00
- 審查地點：新北市政府 5F室裝審查室與各申請場址

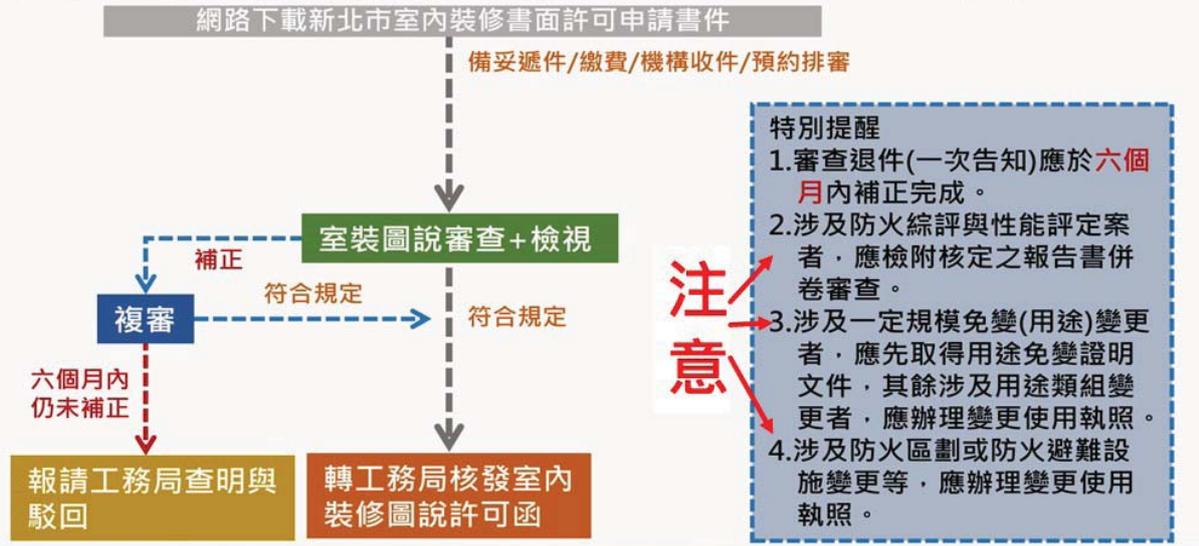
# 室內裝修執照：(審查時間)



# 室內裝修執照：(圖審流程)

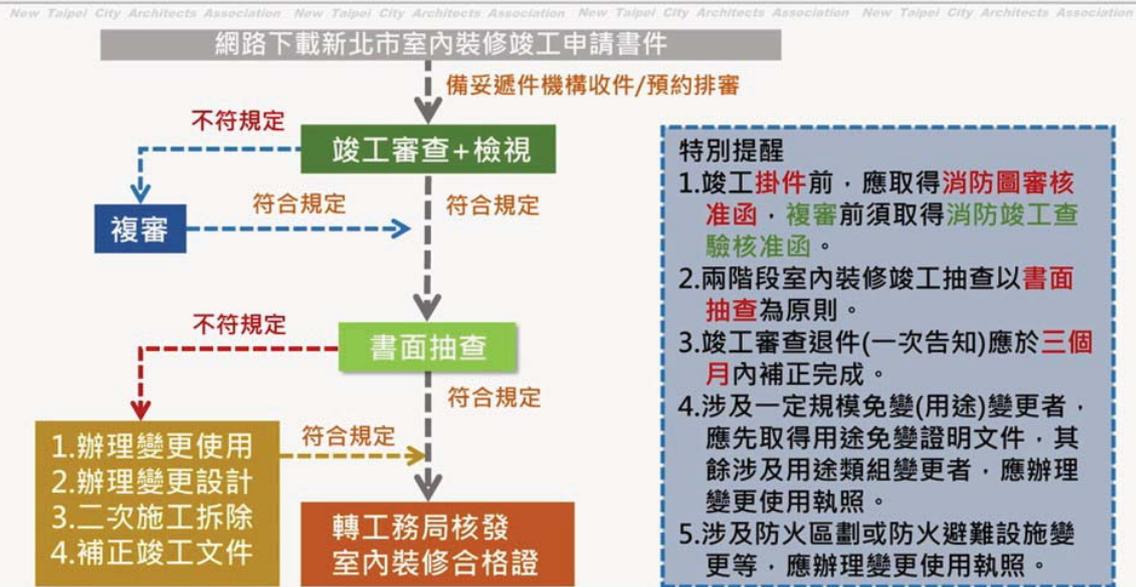
## 兩階段室內裝修圖說審查流程

New Taipei City Architects Association New Taipei City Architects Association New Taipei City Architects Association New Taipei City Architects Association



# 室內裝修執照：(竣工流程)

## 兩階段室內裝修竣工審查流程



# 室內裝修執照：(抽查)

### ▶ 變使室裝相關抽查

- 1.簡裝抽查(竣工時：申請案址抽查)
- 2.室裝圖審階段(不抽查)
- 3.室裝竣工階段(工務局抽查室：書面抽查)
- 4.變使併室裝竣工(申請案址抽查)

### ▶ 必抽案件：八大

- 1.舞廳
- 2.舞場
- 3.酒家
- 4.酒吧
- 5.茶室
- 6.視聽歌唱業
- 7.理容業
- 8.三溫暖



# 室內裝修執照：(權利證明文件)

**土地登記第二類謄本 (部分)**  
**金山區頂角段倒照湖小段0092-0000地號**  
 列印時間：民國102年08月02日10時31分 頁次：000001  
 汐止地政事務所 主任：楊悅君 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發  
 汐測謄字第000125號 列印人員：黃子玲  
 資料管轄機關：新北市汐止地政事務所 謄本核發機關：新北市汐止地政事務所



申請人為利害關係人時謄本加註：「本謄本系利害關係人 000 申請」。

**建物登記第三類謄本 (建號全部)**  
**汐止區大同段00032-000建號**  
 列印時間：民國103年05月27日15時24分 頁次：000001  
 本謄本係利害關係人申請 申請  
 汐止地政事務所 主任：黃信雄 72 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發  
 汐測謄字第000171號 列印人員：陳德月 測72  
 資料管轄機關：新北市汐止地政事務所 謄本核發機關：新北市汐止地政事務所

**【本謄本列印完畢】**  
 ※注意：一、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。  
 二、本筆土地有其他參考資訊，請查閱土地參考資訊。  
 三、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核對者為依據。

▶ **產權：應為第一類謄本(建號全部)**，但涉及公設為第二類

# 室內裝修執照(權利證明文件)

**建物登記第一類謄本 (建號全部)**  
**板橋區東段04494-000建號**  
 列印時間：民國109年04月09日14時34分 頁次：000001  
 板橋地政事務所 主任：林永玲 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發  
 市測謄字第004485號 列印人員：郭正祺  
 資料管轄機關：新北市板橋地政事務所 謄本核發機關：新北市板橋地政事務所

**建物標示部**  
 登記日期：民國109年01月21日 登記原因：第一次  
 主要用途：餐飲業(公益使用空間)  
 主要建材：鋼骨構造  
 層數：一層  
 建築完成日期：民國109年01月21日  
 共有部分：亞東段04507-0000地號\*\*31.579.02平方公尺  
 權利範圍：\*\*\*\*100000分之44130\*\*\*\*\*  
 (含停車位編號099) 權利範圍：\*\*\*\*100000分之129\*\*\*\*\*  
 105. 權利範圍：\*\*\*\*100000分之129\*\*\*\*\*  
 106. 權利範圍：\*\*\*\*100000分之129\*\*\*\*\*  
 107. 權利範圍：\*\*\*\*100000分之129\*\*\*\*\*  
 108. 權利範圍：\*\*\*\*100000分之129\*\*\*\*\*  
 109. 權利範圍：\*\*\*\*100000分之129\*\*\*\*\*  
 110. 權利範圍：\*\*\*\*100000分之129\*\*\*\*\*  
 111. 權利範圍：\*\*\*\*100000分之129\*\*\*\*\*  
 112. 權利範圍：\*\*\*\*100000分之129\*\*\*\*\*  
 113. 權利範圍：\*\*\*\*100000分之129\*\*\*\*\*  
 114. 權利範圍：\*\*\*\*100000分之129\*\*\*\*\*  
 115. 權利範圍：\*\*\*\*100000分之129\*\*\*\*\*  
 116. 權利範圍：\*\*\*\*100000分之129\*\*\*\*\*  
 117. 權利範圍：\*\*\*\*100000分之129\*\*\*\*\*  
 118. 權利範圍：\*\*\*\*100000分之129\*\*\*\*\*  
 119. 權利範圍：\*\*\*\*100000分之129\*\*\*\*\*  
 120. 權利範圍：\*\*\*\*100000分之129\*\*\*\*\*  
 121. 權利範圍：\*\*\*\*100000分之129\*\*\*\*\*  
 122. 權利範圍：\*\*\*\*100000分之129\*\*\*\*\*  
 123. 權利範圍：\*\*\*\*100000分之129\*\*\*\*\*  
 124. 權利範圍：\*\*\*\*100000分之129\*\*\*\*\*  
 125. 權利範圍：\*\*\*\*100000分之129\*\*\*\*\*  
 126. 權利範圍：\*\*\*\*100000分之129\*\*\*\*\*  
 127. 權利範圍：\*\*\*\*100000分之129\*\*\*\*\*  
 128. 權利範圍：\*\*\*\*100000分之129\*\*\*\*\*  
 129. 權利範圍：\*\*\*\*100000分之129\*\*\*\*\*  
 130. 權利範圍：\*\*\*\*100000分之129\*\*\*\*\*

新北市板橋地政事務所建物測量成果圖 亞東段 079-1,980-4,991-4地號 建號4494

申請書	109年01月31日	地號	109-1,980-4,991-4地號
申請日期	109年02月07日	中層樓	109地測字第000590號
建物坐落	板橋區東段04494-000地號	第一層	15.65*3.14, 14.0*3.14, 1/4*18.75*7.25=192.00
建物門牌	991-4地號	樓層別	第一層
主體結構	鋼骨構造	面積	192.00
主要用途	餐飲業(公益使用空間)	合計	192.00
使用期限	109地測字第00028號		

附註：  
 一、依地籍測量實施規則第322條之3規定辦理。  
 二、本建物中層、上層及屋頂樓地板係由 屋大特 依使用執照 109 地測字第 00028 號地籍測量成果圖辦理。  
 三、本建物係 十六 層建物本件測量資料 層別分：  
 四、建築基地地號：板橋區 亞東段 079-1,978-2,979-1,979-3,980-4, 980-5,991-4,104-1,992-1,999-1等地址。 測量日期：民國109年01月21日  
 五、本成果表以建物登記為準。

申請人姓名：張士元 簽章：張士元  
 代理人姓名：張士元 簽章：張士元  
 板橋地政事務所 主任：林永玲 簽章：林永玲  
 板橋地政事務所 主任：林永玲 簽章：林永玲





# 室內裝修執照(申請人注意事項)

- 1. **第一類** 謄本 + 建號全部
- 2. 謄本 & 使照存根(用途及面積)
- 3. 所有權同意書(面積需國字大寫)及附件
  - 3.1 自然人(身分證影本+便章用印)
  - 3.2 法人(公司營登影本+負責人大小便章用印)
- 4. 建物測量成果圖 & 使用執照圖 & 申請範圍 = 需一致

## 不一致狀況:...> 概括承受

- a. 違建(依使照核發時間判斷處理方式)
- b. 未登記或登記錯誤(補登或回復原狀..等)
- c. 辦理免辨或變使

# 室內裝修執照(設計人員與施工人員)

【3.室內裝修設計】

【建築師事務所或室內裝修名稱】○○○建築師事務所

【公司地址】新北市○○區○○路○○○號

【圖書撥書或登記證字號】建開證字第○○○○○號【有效期限】○○年○○月○○日

【統一編號】○○○○○○○○○

【負責人】

【姓名】○○○

【國民身份證統一編號】○○○○○○○○○

【專業設計技術人員】

【姓名】○○○

【登記證字號】○○○○○○○○○【有效期限】○○年○○月○○日【電話】○○○○○○○○

【建築師事務所或室內裝修名稱】○○○建築師事務所

【公司負責人】○○○

【公司負責人】

【統一編號】

【負責人】

【姓名】

【國民身份證統一編號】

【專業設計技術人員】

【姓名】

【登記證字號】

【有效期限】

【電話】

設計者為室內裝修業時，檢附室內裝修業登記證、專業設計人員登記證及切結書。

建議用事務所優點:

- 1. 用印快
- 2. 文件少
- 3. 信賴與責任

(對業主或委託的設計公司有主權)

缺點:

- 1. 借牌時.....
- 2. 工地工安時.....
- 3. 國稅局查稅時...



## 室內裝修執照(前次核准圖說)

### 書面審查檢附圖說

- 1.位置圖
- 2.平面圖 1/100 ----- 材質圖例
- 3.天花板平面圖 1/100----- 材質圖例
- 4.二向剖面圖 1/100 ----- 樓層及天花板高度
- 5.構造詳圖 1/30 ----- 材料等級

確認裝修範圍-請核對竣工圖及測量成果圖位置是否相符

- 1.原:使用執照圖
- 2.前次:室內裝修圖(二階段或簡裝圖說)
- 3.前次:免變圖(用途或構造免變)

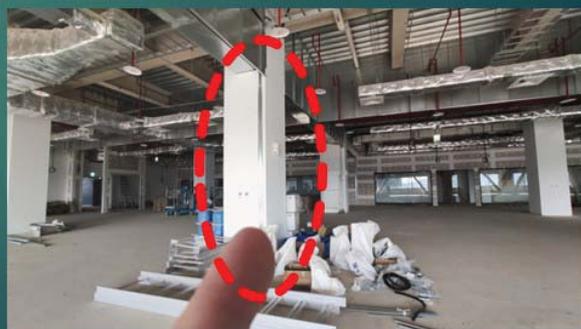
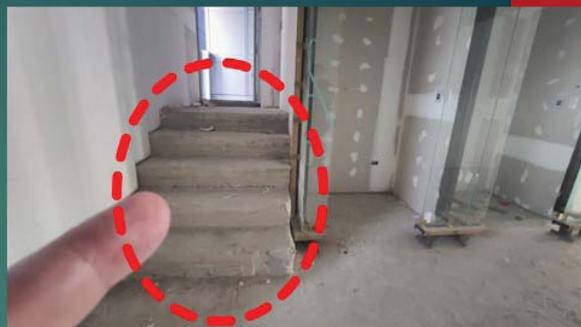
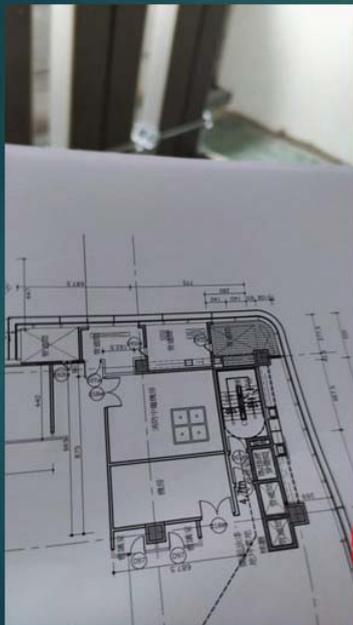
判斷：(配合建物成果圖)

- 1.違建
- 2.執照種類
- 3.申請範圍
- 4.樓板、立面
- 5.步行距離
- 6.公設
- 7.其他

## 室內裝修執照(現況與前次核准圖說評估與整合)

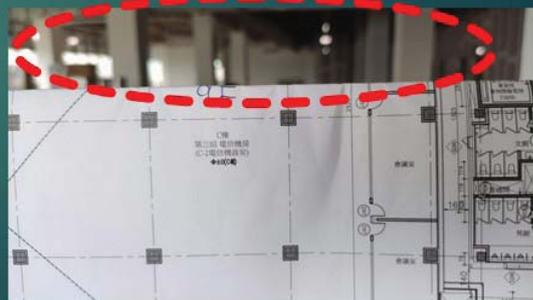
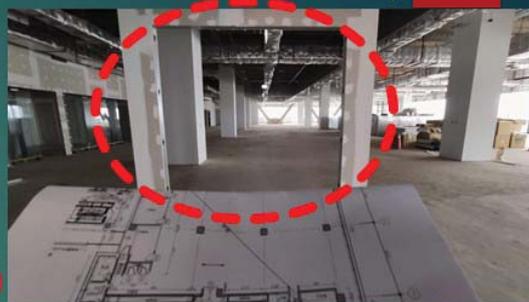
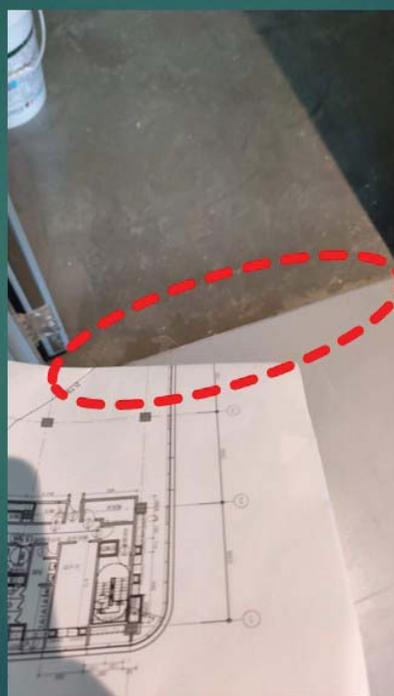
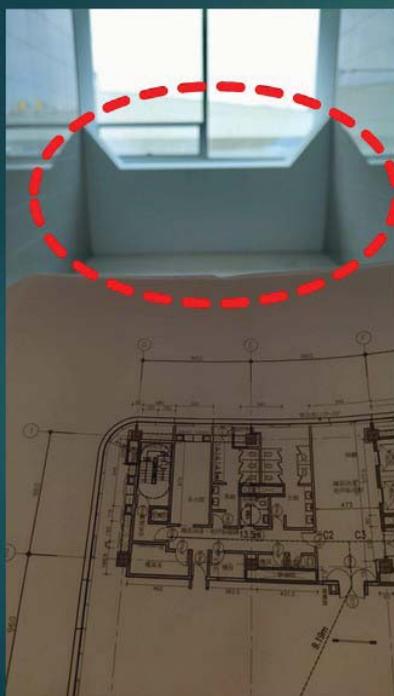
- 1.違建時間與範圍.....依違建處理原則檢討及繪製
- 2.執照種類.....簡裝、二階、免變或變使
- 3.申請範圍.....面積、防火區劃..等
- 4.樓板、立面變更.....高程、立面一致或涉及變使等
- 5.步行距離.....隔間、大門、樓電梯間關係
- 6.公設.....大門與公設或產權界定
- 7.其他(走廊寬度..等).....新北室內需檢討走廊寬度(住宅除外)

# 室內裝修執照(現況與前次核准圖說評估與整合)



# 室內裝修執照(現況與前次核准圖說評估整合)

18

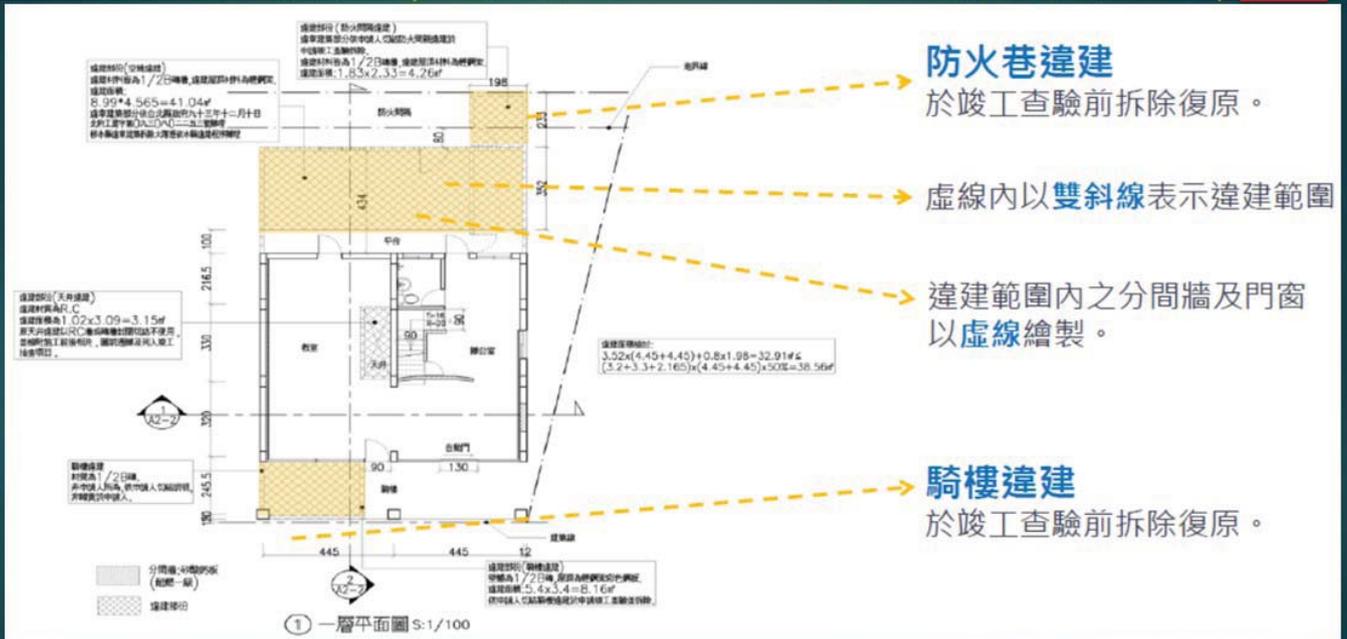


# 室內裝修執照(違建處理: 1.竣工前應拆除)

- (1)93/12/27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、鐵窗或格柵並依「應處理之違建」原則辦理者除外。
- (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)。  
(以避免妨礙消防車輛之通行，利於消防救災)
- (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，於竣工查驗時動驗發現者一律視為新違建。(並追究簽證不實及偽造文書之責任)
- (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。
- (6)「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。
  - a. 同棟阻礙或封閉屬技規90條之直通樓梯避難寬度之違建(不含雨遮)。
  - b. A-1、B-1、B-2類同棟超出建築面積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)
  - c. 同棟妨礙法定直通樓梯法定寬度之違建。
  - d. 阻礙申請戶範圍緊急進口之違建。
  - e. 歸責於申請戶之防火巷(含防火間隔及消糞巷)違建。
  - f. 歸責於申請戶之騎樓(騎樓地)違建。
  - g. B類、I類、醫院、療養院、社會福利設施、各類護理之家、育嬰中心、幼稚園之陽台違建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。

1. 違建93.12.27為準
2. 超出建築線
3. 書審時未舉證
4. 歸責於申請人之開放空間
5. 套房違建審查標準
6. 變使違建處理原則

# 室內裝修執照(違建處理: 1.竣工前應拆除)



## 室內裝修執照(違建處理: 2.竣工前應處理) 21

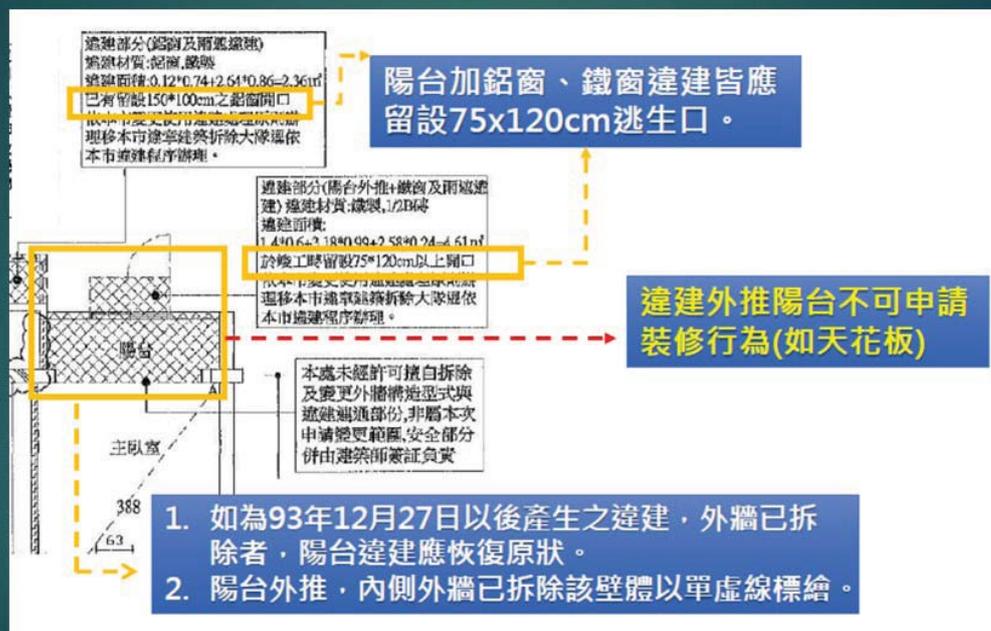
- (1) **所有陽台外緣**加設窗戶、鐵窗、格柵違建，**均應設75x120cm之逃生口**，並於每10M開設1處。
- (2) 歸責於申請戶之**天井違建**，**應以恢復原狀為原則**；若涉及他層權利人者，則應以RC牆、磚牆封閉不使用（但原使照法定設置一座直通樓梯，天井違建合併樓層面積檢討，未達技規第95條規定應設置兩座直通樓梯時，不在此限）。

※天井認定原則：

1. 使用執照竣工圖有標示
2. 建築物四面有牆
3. 如屬學校等族群圍塑之天井，經建築師檢討無妨礙逃生，並經專案認定者，得免併案拆除。

- (3) **夾層違建應以恢復原狀為原則**。**(挑高違建)**亦應以恢復原狀為原則

## 室內裝修執照(違建處理: 2.竣工前應處理) 22



# 室內裝修執照 (違建處理：2.竣工前應處理) 23

## 3.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，應專案檢討。或以無開口區劃牆 (R.C 1/2B磚牆)，並由申請人、所有權人切結不使用，併檢具施工前、中、後照片。
- (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有日期。
- (5) 不得以違建開窗範圍計入通風、採光面積檢討。
- (6) 依技規93條檢討步行距離，不得經由違建部分通達避難層或防火避難設施來檢討。
- (7) 依技規79條規定，當各戶自成一防火區劃，於陽台或露臺部分之建築物外牆「應符合突出建築物外牆面50公分已上或其交接處之外牆面長度有90公分以上...」。

# 室內裝修執照 (違建處理簽證表)

## 違 建 項 目 簽 證 表

- 1.逐條檢討
- 2.照片須含違建相片及簽證表內8項內容之照片。(無違建仍須附照片)
- 3.如有免檢討之項目無須檢附相關照片(如:建物無陽台、無騎樓之案件故免檢附陽台、騎樓照片)
- 4.非表列8項之違建拍照
- 5.違建索引圖

項次	項 目	內 容	檢 查	備 註
1	地盤層出入口有障礙(封閉)	無違章封閉或障礙物	無違建	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符
2	屋 頂 平 台 違 建	1. 有違章在第九十九條增設之違建者，應檢附該違建之屋頂面積達該層面積二分之一。 2. 如以上違章面積中，有違章有效面積大於該層面積者，則申請範圍位於地面層、地下室、或二樓以下樓地面層同一戶者，可由該戶內轉自地面層直接避難逃生者免檢附此項。 3. 有違章在屋頂內設置有障礙物之違建者，應檢附該違建之屋頂面積達該層面積二分之一。 4. 有違章在屋頂內設置有障礙物之違建者，應檢附該違建之屋頂面積達該層面積二分之一。	無違建	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符
3	屋 頂 障 礙 物 無 違 建	1. 有違章在屋頂內設置有障礙物之違建者，應檢附該違建之屋頂面積達該層面積二分之一。 2. 有違章在屋頂內設置有障礙物之違建者，應檢附該違建之屋頂面積達該層面積二分之一。	無違建	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符
4	非 火 險 區 違 建	1. 有違章在屋頂內設置有障礙物之違建者，應檢附該違建之屋頂面積達該層面積二分之一。 2. 有違章在屋頂內設置有障礙物之違建者，應檢附該違建之屋頂面積達該層面積二分之一。	無違建	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符
5	無 緊 急 進 口 之 違 建	1. 有違章在屋頂內設置有障礙物之違建者，應檢附該違建之屋頂面積達該層面積二分之一。 2. 有違章在屋頂內設置有障礙物之違建者，應檢附該違建之屋頂面積達該層面積二分之一。	無違建	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符
6	騎 樓 違 建	1. 有違章在屋頂內設置有障礙物之違建者，應檢附該違建之屋頂面積達該層面積二分之一。 2. 有違章在屋頂內設置有障礙物之違建者，應檢附該違建之屋頂面積達該層面積二分之一。	無違建	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符
7	陽 台 違 建	1. 有違章在屋頂內設置有障礙物之違建者，應檢附該違建之屋頂面積達該層面積二分之一。 2. 有違章在屋頂內設置有障礙物之違建者，應檢附該違建之屋頂面積達該層面積二分之一。	無陽台	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符
8	共 用 違 建	1. 有違章在屋頂內設置有障礙物之違建者，應檢附該違建之屋頂面積達該層面積二分之一。 2. 有違章在屋頂內設置有障礙物之違建者，應檢附該違建之屋頂面積達該層面積二分之一。	無共用	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符

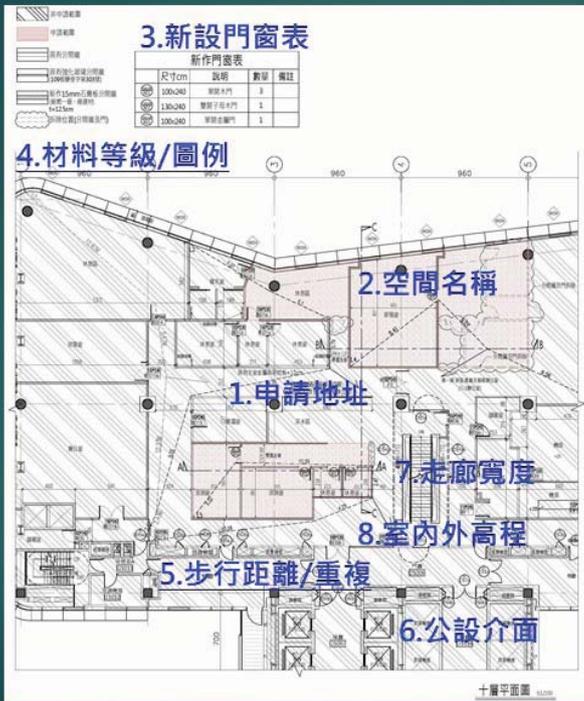
**簽證建築師**  
逐項查核或說明後勾選  
**\*不可留白**

**竣工時留意標註實際開口尺寸**

**須由建築師簽章**

**留意表單版本是否為最新**

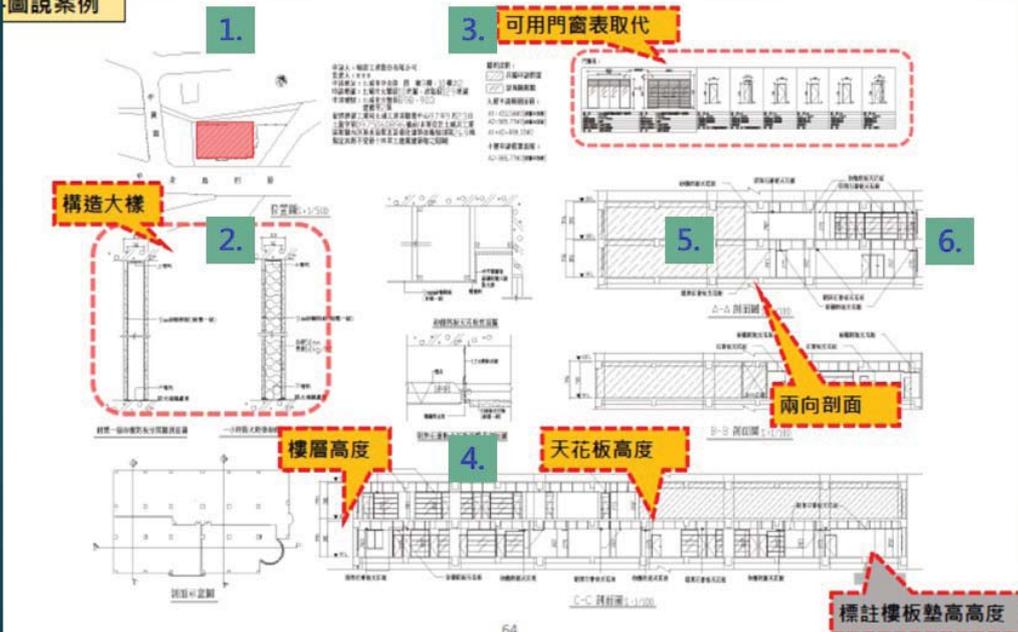
# 室內裝修執照(申請圖繪製與套匯注意事項) 25



1. 申請地址
2. 空間名稱
3. 新設門窗表
4. 材料等級/圖例
5. 步行距離/重複
6. 公設介面
7. 走廊寬度
8. 室內外高程
9. 比例/尺寸/面積
10. 非申請範圍  
(與使照圖或前次核准圖一致)

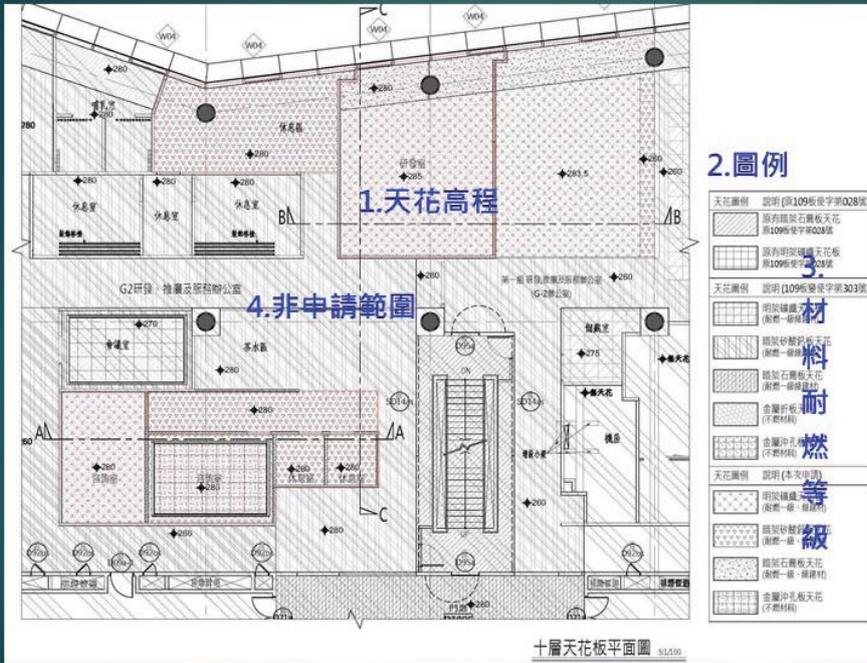
# 室內裝修執照(申請圖繪製與套匯注意事項) 26

圖說案例



1. 申請基本資料
2. 大樣圖及比例
3. 材料等級/圖例
4. 剖面空間名稱  
(架高及高程)
5. 高度  
(樓層+天花)
6. 非申請範圍

# 室內裝修執照(申請圖繪製與套匯注意事項) 27



1. 天花高程  
(地板高程、樓板高程)
2. 圖例
3. 材料  
耐燃等級
4. 非申請範圍  
(與使照圖或前次核准圖一致)

# 室內裝修執照(竣工注意事項) 28

## 應辦理變更設計：

1. 防火避難設施變更(應免變或變使)
3. **降低**原耐燃等級或分間牆防火時效
4. 原圖審未申請，**竣工時新增**：
  - a. 申請範圍、b. 天花無變有、
  - c. 分戶牆或外牆不一致、
  - d. 空調管線穿越....等

## 防火避難設施

1. 防火區劃
2. 出入口(防火門)
3. 直通樓梯
4. 安全梯
5. 緊急進口





## 室內裝修執照(竣工注意事項)

### ■ 室裝竣工現場會勘

建築師及施工技術人員須到場，並至少一張於會勘相片中入鏡

### ■ 變使併室裝竣工現場會勘

建築師及施工技術人員須到場，並至少一張於會勘相片中入鏡

### ■ 抽查數量

申請範圍面積每一使用單元每500m<sup>2</sup>抽查一處，面積不足500m<sup>2</sup>仍須抽查一處(各項目一處)

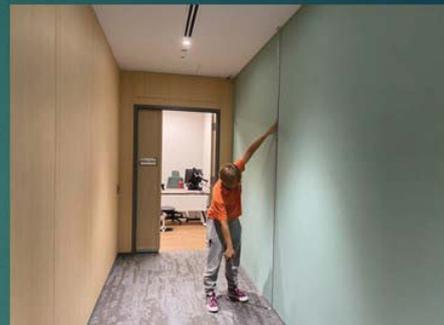
### ■ 抽查位置

分間牆長度，門扇開口寬度，天花板淨高，走道淨寬



## 室內裝修執照(竣工注意事項)

抽查位置：1.每處：長、寬或高  
2.全景+近景(淨尺寸)





## 經驗交流~新北市

# 變更使用實務概念

黃漢雄建築師  
(新北抽查室召集人)

## 變更使用實務(變更使用管理辦法：法源)

2

第 73 條

1 建築物非經領得使用執照，不准接水、接電及使用。但直轄市、縣（市）政府認有左列各款情事之一者，得另定建築物接用水、電相關規定：

一、偏遠地區且非屬都市計畫地區之建築物。

二、因興辦公共設施所需而拆遷具整建需要且無礙都市計畫發展之建築物。

三、天然災害損壞需安置及修復之建築物。

四、其他有迫切民生需要之建築物。

2 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。

3 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。

4 第二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，由中央主管建築機關定之。

# 變更使用實務(變更使用管理辦法：共11條) 3

**概整重點：**

- 1.法源：建築法第73條第4項
- 2.變使：項目及種類
- 3.變使：各類組及附表
- 4.變使：主從關係
- 5.變使：違建另行規定
- 6.工期及土地使用權同意書
- 7.附表(5種)...很重要

# 變更使用實務(附表及概念) 4

法規名稱：建築物使用類組及變更使用辦法

修正日期：民國 111 年 03 月 02 日

法規類別：行政 > 內政部 > 國土管理目

- 附檔：
- 附表一：建築物之使用類別、組別及其定義.PDF
  - 附表一：建築物之使用類別、組別及其定義.DOC
  - 附表二：建築物使用類組使用項目舉例.PDF
  - 附表三：建築物變更使用原則表.PDF
  - 附表四：建築物變更使用類組規定項目檢討標準表.PDF
  - 附表五：建築物主從用途關係表.PDF
  - 附表五：建築物主從用途關係表.DOC

## 變使層級概念整理

- 1.都市與非都，土管項目變更
- 2.防火區劃、防火設備變更
- 3.各類組項目檢討變更
- 4.主從關係變更
- 5.主要構造變更
- 6.公寓大廈停車空間變更
- 7.中央空調/開放空間/升降設備
- 8.防火避難綜合檢討
- 9.防火避難性能設計
- 10.環境影響評估
- 11.其他政府認定應辦理者

## 變更使用實務(新北市)

### 變更使用相關法令

修正日期 103/09/01 北府工建字第1031609062號函公告暫停商業區作住宅使用免變之申請，應理變更使用執照  
 修正日期 111/09/12 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《附表1》《附表2》《附表3》  
 《使用類組變更申請書等(.doc.odf)》其他變更申請書等(.doc.odf)《免辦理變更使用執照作業流程圖(.doc.odf)》  
 修正日期 100/06/28 新北市政府辦理變更使用執照申請案違建部分處理原則  
 修正日期 101/12/14 新北市政府辦理建築物變更戶數作業要點《申請書等(.doc.odf)》  
 修正日期 100/06/28 新北市政府辦理變更使用執照修正原使用執照竣工圖處理原則  
 修正日期 100/06/28 新北市建築物辦理變更使用執照案專用下水道廢(污)水量總量管制要點  
 公布日期 109/01/08 新北市政府辦理變更使用執照涉及結構變更處理原則

### 提醒：記得上新北市政府網頁查詢

- 1.最新法規與要點
- 2.最新表格



## 變更使用實務(土地使用分區管制規則)

1. 擬申請變更之用途應確認是否符合都市計畫 **土地使用分區管制要點** 或非都市土地使用管制規則及開發許可規定。  
 例：甲、乙種工業區是否已取得本府城鄉發展局 **總量管制** 登錄文件。  
 屬政府開發之工業區（丁種建築用地）（土城、五股、樹林、瑞芳、林口），依促產條例是否已取得本府經濟發展局總量管制登錄文件。
2. **都市計畫外-丙種建築用地**，應會辦本府城鄉發展局查明該建築基地有無開發許可，及擬變更之使用類組是否符合該開發許可計劃之 **容許使用** 項目。
3. 檢視 **土地使用分區證明書**，如特定區：林口、淡海新市鎮、板新或新莊副都心、樹林三多里地區之限制（如面前道路寬度、4樓以上供住宅使用之樓地板面積不得大於50%及是否須經都市設計審議小組審查通過）。
4. 經 **都市設計審議之案件**，如涉及用途、外牆之開口、立面、構造、顏色或車道出入口行進方向（如淡海新市鎮）等相關事項之變更，應請調閱建照原卷查核原核定之都設報告書內容，是否應送請都市設計審議審查小組辦理（本府都設委員會或內政部都設小組）

## 變更使用實務(土地使用分區管制規則)

5. **多目標變更案件** (如市場用地、機關用地、...)，應先行取得本府城鄉發展局多目標變更許可文件。
6. 住宅區設置旅館，應依『**新北市政府都市計畫住宅區設置一般旅館處理要點**』規定取得本府觀光旅遊局之旅館設置許可後，始得辦理變更使用。
7. 都市計畫內-甲、乙種工業區及都市計畫外-丁種建築用地，不得作為『住宅』使用。(經依促進產業升級條例興建之『**工業住宅**』除外，如五股工業區-丁種建築用地)
8. 變更使用併辦分(併)戶或純辦分(併)者，應注意部分**土管是否規定1戶1車位**。
9. 『**工變住**』管制
  - A. 分區證明另有註記「附件」者，應確實查核附件內容。
  - B. 新店惠國段之案件，應依 90.09.14 發布「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)」變更為住宅區附帶條件規定辦理回饋，不得以各區分所有權人分別辦理，須以該執照之全部所有權人一併辦理。
  - C. 因分區證明之附帶條件涉有不同規定事項，仍應以各案簽會城鄉局。
10. 「國民住宅」：
  - \* 依內政部 99.7.28 營署宅字第 09929145586 號函示，依國民住宅條例第 21 條規定，**國民住宅不得變更為非居住使用**。
  - \* 另，如屬軍方興建之「國民住宅」，得不受國民住宅條例第 21 條第 1 項第 5 款，不得變更為非居住使用之限制。

## 變更使用實務(土地使用分區管制規則)

計畫範圍

擬定新店都市計畫(原部份工七乙種工業區變更為商業區、住宅區、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地及道路用地)細部計畫案。

本計畫區位於新店市都市計畫東北隅，中興路以東，寶中街以南，寶中街以西及保德路以北之工七乙種工業區內，工七乙種工業區變更範圍，是以中興路為界，北側以寶中街為界，西側及南側止於裕隆汽車新廠廠區為界，不含區內寶橋段(2)地號等一筆土地，計畫面積為 0.1647 公頃。

0930705\_擬定新店都市計畫(原部份工七乙種工業區變更為商業區、住宅區、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地及道路用地)細部計畫案

0971031\_變更新店都市計畫(原部分工七乙種工業區變更為商業區、住宅區、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地及道路用地)細部計畫案

1030612\_變更新店都市計畫(原部分工七乙種工業區變更為商業區、住宅區、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地及道路用地)細部計畫案

1091110\_變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)細部計畫案

**提醒：查詢土管要用最新版**



# 變更使用實務(附表一：變使類組及定義)

法規名稱：建築物使用類組及變更使用辦法

修正日期：民國 111 年 03 月 02 日

法規類別：行政 > 內政部 > 國土管理目

- 附檔：
- 附表一：建築物之使用類別、組別及其定義 .PDF
  - 附表一：建築物之使用類別、組別及其定義 .DOC
  - 附表二：建築物使用類組使用項目舉例 .PDF
  - 附表三：建築物變更使用原則表 .PDF
  - 附表四：建築物變更使用類組規定項目檢討標準表 .PDF
  - 附表五：建築物主從用途關係表 .PDF
  - 附表五：建築物主從用途關係表 .DOC

# 變更使用實務(變使類組及定義)

第二條附表二修正規定

附表二、建築物使用類組使用項目舉例

類組	使用項目舉例
A-1	1. 戲(劇)院、電影院、演藝場、歌廳、觀覽場等類似場所。 2. 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、音樂廳、文康中心、社教館、集會堂(場)、社區(村里)活動中心等類似場所。
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。

C-2	1. 倉庫(倉儲場)、洗車場、汽車商場(出租汽車、計程車營業站)、書庫、貨物驗配所、電信機器室(電信機房)、電視(電影、廣播電台)之攝影場(攝影棚、播送室)、實驗室等類似場所。 2. 一般工場、工作場、工廠等類似場所。
	1. 保齡球館、室內溜冰場、室內游泳池、室內球類運動場、室內機械遊樂場、室內兒童樂園、保健館、健身房、健身服務場所(三溫暖除濕房、室內兒童樂園、保健館、健身房、健身服務場所(三溫暖除

類組	使用項目舉例
F-1	1. 設有十床病床以上之下列場所：醫院、療養院等類似場所。 2. 樓地板面積在一千平方公尺以上之診所。 3. 樓地板面積在五百平方公尺以上之下列場所：護理之家機構(一般護理之家、精神護理之家)、產後護理機構、屬於老人福利機構之長期照顧機構(長期照護型)、長期照顧機構(失智照顧型)等類似場所。 4. 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，樓地板面積在五百平方公尺以上。 5. 醫院內附設之長期照顧服務機構，樓地板面積未超過醫院樓地板面積

## 第二條附表二修正規定

### 附表二、建築物使用類組使用項目舉例

共24類組(詳後)

類組	使用項目舉例
A-1	1. 戲(劇)院、電影院、演藝場、歌廳、觀覽場等類似場所。 2. 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、音樂廳、文康中心、社教館、集會堂(場)、社區(村里)活動中心等類似場所。

B-4	2. 旅社、旅館、賓館等類似場所。 3. 樓地板面積在五百平方公尺以上之下列場所：招待所、供遊客住宿等類似場所。
-----	---

E	1. 寺(寺院)、廟(廟宇)、教堂(教會)、宗祠(宗廟)、宗教設施、樓地板面積未達五百平方公尺供遊客住宿等類似場所。 2. 禮儀館、禮堂、供存放骨灰(骸)之納骨堂(塔)、火化場等類似
---	--

G-3	4. 身心障礙者就業服務機構。 5. 依長期照顧服務法提供居家式服務之長期照顧服務機構。 1. 衛生所(健康服務中心)、健康中心、捐血中心、醫事技術機構、牙醫技術所、理髮場所(未將場所加以區隔且非包廂式為人理髮之場
-----	---





# 變更使用實務(變使原則表)

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、樓梯尺寸	符合建築設計施工編第三十三條第二項規定。
7	防火構造限制	符合建築設計施工編第六十九條及附表規定。
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、第九十條之二
9	避難層以外總層出入口寬度	符合建築設計施工編第九十一條規定。
10	設置兩層直通樓梯之限制	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一百零八條第一款第四項規定。
15	最低淨載重	符合建築技術規則(以下略)建築構造編第五章建築師安全配妥審驗符合規定。
16	停車空間	符合都市計畫法令及建築設計施工編第五項。
17	通風	符合建築設計施工編第四十三條規定。
18	設備避難平臺	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項、第二項、第四項規定。
20	耐震設施	符合建築設計施工編第十章耐震建築物或從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。

(三) B-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、樓梯尺寸	符合建築設計施工編第三十三條第三項、但設置二層以上符合該編第四項規定之樓梯者，視為設置一層符合第三十三條規定之樓梯。

(二十四) I 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、樓梯尺寸	符合建築設計施工編第三十三條第三、四項、但設置二層以上符合該編第四項規定之樓梯者，視為設置一層符合第三十三條規定之樓梯。
7	防火構造限制	符合建築設計施工編第六十九條及附表規定。
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	避難層以外總層出入口寬度	無限制規定。
10	直通樓梯之限制	符合建築設計施工編第九十五條規定。
11	走廊淨寬度	無限制規定。
12	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。
13	特定建築物之限制	符合建築設計施工編第一百零八條第二款規定。
14	最低淨載重	符合建築構造編第十七條第五項規定在建築師安全配妥審驗符合規定。
15	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項規定。
16	通風	符合建築設計施工編第四十三條規定。
17	設備避難平臺	無限制規定。
18	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項規定。
19	耐震設施	符合建築設計施工編第十章耐震建築物或從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。

## 1. 共有24類組表

1.1. 其中22類組:檢討技規20項

1.2. H1,H2兩類組:檢討22項

## 2. 若同時多類組存在

2.1. 需各自類組表:同時檢討符合

# 變更使用實務

## 變使用途概念:

### 1.土管+2.區劃+3.產權+4.變使類組檢討

1. 先決條件: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
2. 申請範圍:以戶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使用範圍
3. 產權提醒:公設變更須取得該建號所有權人全部同意
4. 檢討項目:建築物變更使用類組規定項目檢討標準表

## 變更使用實務(案例一：同時檢討不同類組)

17

### 案例一概要：

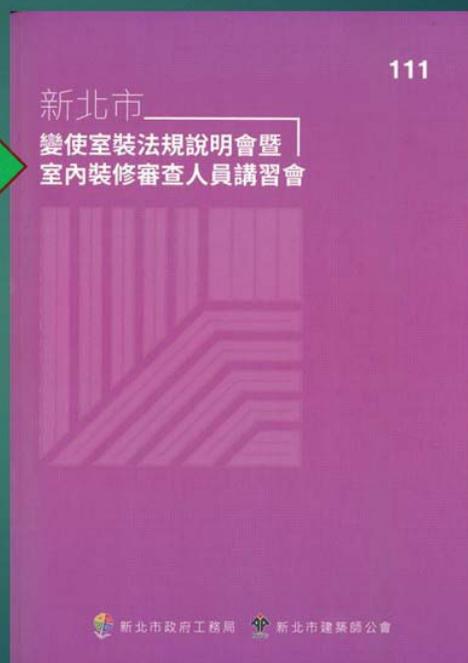
- 1.大學D4教室變更為教室D4兼宿舍H1
  - 方案1.檢討附屬設施(難度低)
  - 方案2.同時檢討不同類組(難度高)
- 2.結構外牆洗冷氣孔(符合免變)  
本案：採結構技師簽證(附委託費高)
- 3.立面窗戶型式變更：未涉及都審
- 4.汙水量檢討
- 5.檢討通風採光檢討
- 6.停車位檢討

## 變更使用實務(變使各表格)

18

### ▶ 各項書表實務細節

詳



# 變更使用實務(案例一：同時檢討不同類組) 19

新北市政府都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書

## 1. 土地使用分區證明

申請人：[ ] 日期：[ ]

地號：[ ]

用途：[ ]

說明：[ ]

新北市政府

新北市政府都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書

## 2.

申請人：[ ] 日期：[ ]

地號：[ ]

用途：[ ]

說明：[ ]

新北市政府

新北市政府都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書

## 3.

申請人：[ ] 日期：[ ]

地號：[ ]

用途：[ ]

說明：[ ]

新北市政府

1. 調土地使用分區證明
2. 原使用執照圖說 + 存根
3. 與本案有關之前次變使室裝執照圖說 + 存根
4. 結構計算書影本及本案相關：例：交評、外審、性能式評定等報告書...等市府影本

# 變更使用實務(案例一：同時檢討不同類組) 20

結構計算書

一. 設計準則：

(1). 設計準則：建築技術規範(內政部) 建築技術規範(內政部) 建築技術規範(內政部)

(2). 設計準則：建築技術規範(內政部) 建築技術規範(內政部) 建築技術規範(內政部)

(3). 材料性質：鋼筋土 鋼筋土 鋼筋土

(4). 材料性質：鋼筋土 鋼筋土 鋼筋土

(5). 材料性質：鋼筋土 鋼筋土 鋼筋土

(6). 材料性質：鋼筋土 鋼筋土 鋼筋土

(7). 材料性質：鋼筋土 鋼筋土 鋼筋土

69

建築師安全鑑定書

為 [ ] 所委託坐落新北市板橋 [ ] 領有 貴府核發 82(板)使字第 350 號使用執照，其原使用用途為 D4 辦公室(活載重 250 kg/m<sup>2</sup>)；前次變更為 D4 教室(95 變使字第 177 號)，活載重 250 kg/m<sup>2</sup>；今申請變更為 D4 教室(活載重 250 kg/m<sup>2</sup>)、H1 宿舍(活載重 200 kg/m<sup>2</sup>)，經結構專業技師檢討其樓地板承載重，足敷使用，安全無虞。

立證明書人：黃漢雄 建築師事務所  
黃漢雄 建築師

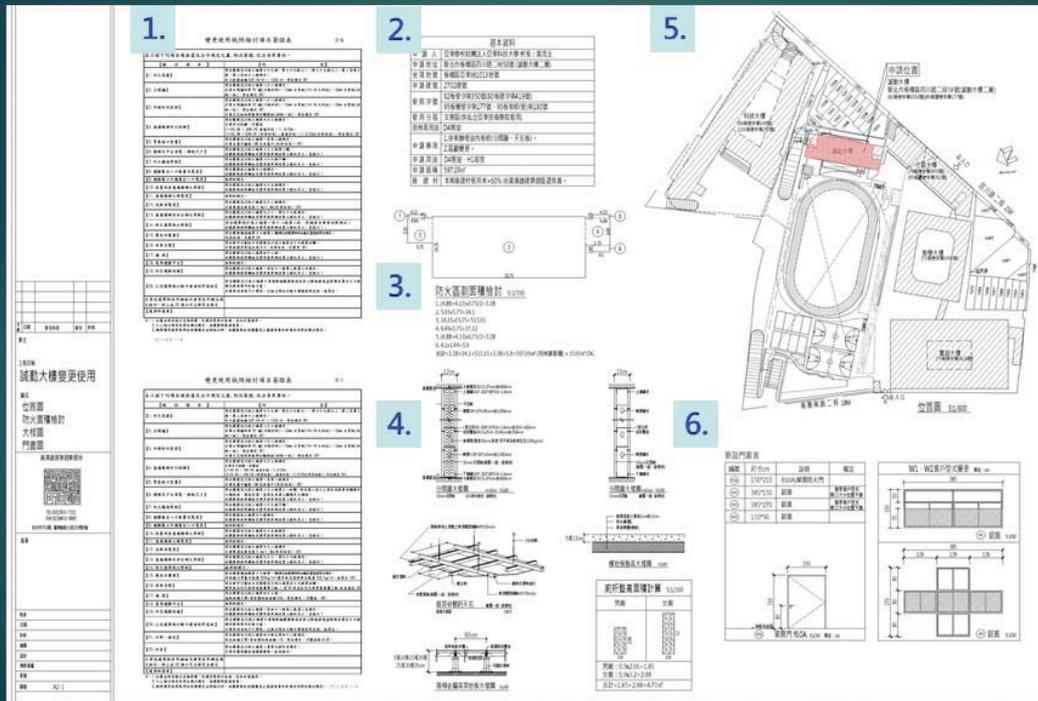
通訊處：台北市羅斯福路六段 150 巷 9 號  
電話：02-2933-7221

中華民國 112 年 月 日

國家編碼：050111-公會類群：00 天 (民) 工建類 11-(民) 表十一

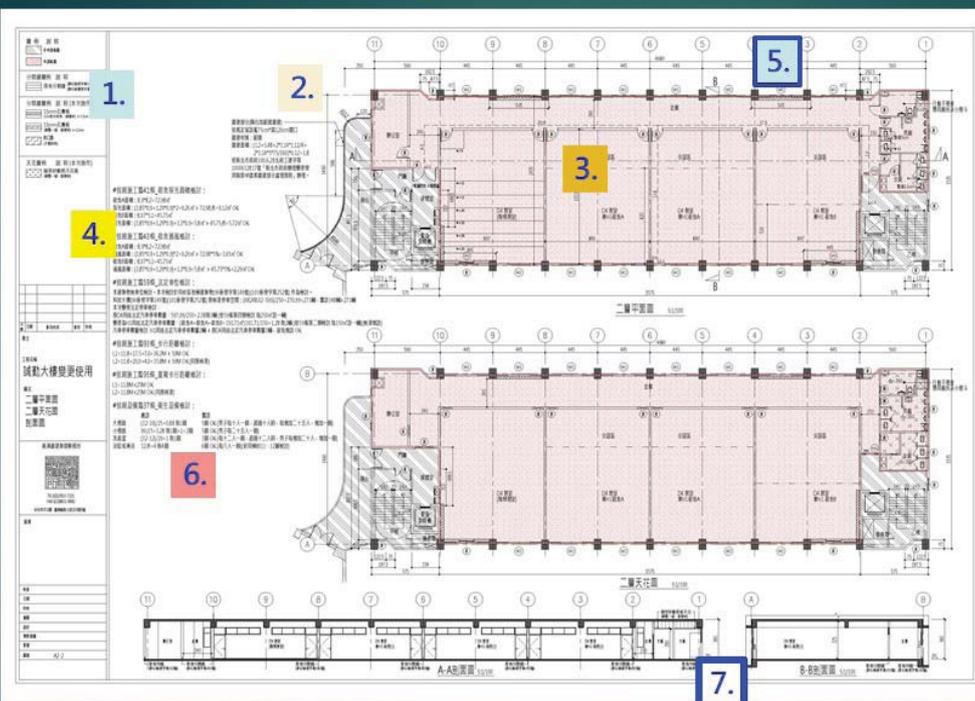
1. 結構計算書影本：
  1. 市府影印室申請影印
  2. 前面幾頁設計準則部分 (3~10頁不等)
  3. 確認變更前後活載重符合技規載重
  4. 簽證載重及安全鑑定書
2. 結構載重不符：
  1. 委託技師續辦
    - a. 補強及簽證
    - b. 請技師依市府表格
  2. 無法辦理
3. 有其他構造變更：
  - a. 補強及簽證
  - b. 請技師依市府表格

# 變更使用實務(案例一：同時檢討不同類組) 21



1. 同時檢討兩類 D4類+H1類 (亦可檢討主從)
2. 基本資料表：地址/面積/用途..綠建材等。
3. 防火區劃檢討及面積
4. 大樣圖
5. 位置圖
6. 防火門窗圖

# 變更使用實務(案例一：同時檢討不同類組) 22



1. 圖例+比例尺
  1. 耐燃等級及厚度
  2. 防火時效及厚度
  3. 比例依建築法
2. 違建標示
  1. 違建時間
  2. 面積計算+逃生開口
3. 步行距離/含重複步距
4. H1通風採光檢討
5. 防火區劃門窗位置
6. 停車+衛生器具
7. 剖面圖各材料標示

# 變更使用實務(案例一：同時檢討不同類組) 23

**黃漢雄建築師事務所**  
 han9547@outlook.com han9547@outlook.com han9547@outlook.com han9547@outlook.com

**1.**

建築師：黃漢雄 0932281926  
 行政執行：高美君  
 電話：(02)2933-7221 ext112  
 傳真：(02)2931-9992  
 地址：台北市文山區羅斯福路六段159巷9號

發文日期：中華民國 112 年 8 月 21 日  
 發文字號：112 蘇律字第 20230821001 號  
 類別：違件  
 密等：普通  
 附件：建物標本、使用執照存根  
 主旨：污水管制編號及污水量查詢  
 說明：  
 茲 [ ] 大學，查位於新北市板橋區 [ ]  
 [ ] 76 板使字第 455 號使用執照、新北市板橋區 [ ]  
 10 [ ] 6 地號等 7 筆 [ ]  
 種：原領 [ ] 東段 1013 地號等 1  
 筆)之污水管制編號及污水量。  
 另於附件檢附相關資料，以供查詢。  
 請 貴局鑒核，實感德澤。  
 此致  
 新北市政府水利局

正本：新北市政府水利局  
 副本：

**新北市政府水利局 函**

地址：234010 新北市永和區保順路8號3樓  
 承辦人：林志達  
 電話：(02)89232900 分機3224  
 傳真：(02)89231058  
 電子信箱：AQ5352@ms.ntpc.gov.tw

**2.**

受文者：[ ] 大學

發文日期：中華民國 112 年 8 月 30 日  
 發文字號：新北水污計字第 1121666786 號  
 類別：普通件  
 密等及解密條件或保密期限：  
 附件：

主旨：有關貴 [ ] 段 1013、1035-1、  
 1035-2 [ ] 地號等 7 筆土地(使照  
 號碼：[ ] 第 350 號)之專用下水  
 道污水管制編號及污水量一案，請查照。

說明：  
 一、復貴校 112 年 8 月 23 日亞東總字第 1120007318 號函。  
 二、經查來函檢附資料，旨揭使照號碼：76 板使字第 455 號、82  
 板使字第 350 號查無專用下水道列管資料。  
 三、另查貴校所屬建物之使照號碼：96 板使字第 149 號之專用下  
 水道管制編號為：016554，核備水量為：350CMD。

正本：[ ] 大學  
 副本：[ ]

**3.**

本案依分層負責規定授權業務主管決行

**1. 污水管制查詢**  
 1. 工務局登記桌查詢  
 或  
 2. 發函問水利局

**2. 回覆:免污水**  
 1. 公文檢附入卷宗

**3. 回覆：需檢討**  
 1. 依技規使用人數  
 檢討污水量  
 2. 需小於原污水量  
 1/10

# 變更使用實務(案例一：同時檢討不同類組) 24

**新北市政府水利局 函**

地址：234010 新北市永和區保順路8號3樓  
 承辦人：林志達  
 電話：(02)89232900 分機3224  
 傳真：(02)89231058  
 電子信箱：AQ5352@ms.ntpc.gov.tw

**1.**

受文者：[ ] 大學

發文日期：中華民國 112 年 8 月 30 日  
 發文字號：新北水污計字第 1121666786 號  
 類別：普通件  
 密等及解密條件或保密期限：  
 附件：

主旨：有關貴 [ ] 段 1013、1035-1、  
 1035-2 [ ] 地號等 7 筆土地(使照  
 號碼：[ ] 第 350 號)之專用下水  
 道污水管制編號及污水量一案，請查照。

說明：  
 一、復貴校 112 年 8 月 23 日亞東總字第 1120007318 號函。  
 二、經查來函檢附資料，旨揭使照號碼：76 板使字第 455 號、82  
 板使字第 350 號查無專用下水道列管資料。  
 三、另查貴校所屬建物之使照號碼：96 板使字第 149 號之專用下  
 水道管制編號為：016554，核備水量為：350CMD。

正本：[ ] 大學  
 副本：[ ]

本案依分層負責規定授權業務主管決行

**污水管制及污水量說明書**

**2.** 亞 [ ]

委託本所辦理新北市板橋區 [ ]  
 變更使用併室內裝修乙案。  
 112 年 8 月 23 日去函新北市政府水利局詢問位於新北市板  
 橋區亞東段 1013 地號等 1 筆土地(使照號碼：82 板使字第  
 350 號)之專用下水道污水管制編號及污水量一案，112 年 8  
 月 30 日回覆為本案位置查無專用下水道列管資料，故免檢討，  
 特此說明。

此致  
 新北市政府工務局

黃漢雄建築師事務所 黃漢雄建築師

中華民國 1 1 2 年 月 日

**1. 水利局回覆:**  
 a. 污水未列管  
 b. 公文檢附入卷宗

**2. 申請卷內需附:**  
 免檢討污水說明書

# 變更使用實務(案例一：同時檢討不同類組)

25

## 水利局回覆需 檢討：

1. 依技規使用人數  
檢討汙水量

2. 檢討不得大於  
原汙水量1/10

### 黃漢雄建築師 事務所

申請新北市板橋區 No name 號變更使用執照建築物汙  
水處理設施計算如下：

原設計產生生活污水 154CMD(詳台北縣專用下水道管制編號 017107 號內容)  
原核准金融保險業(G-2)變更使用為餐廳(B-3)·面積 670.44 m<sup>2</sup>·建築物規模推  
估計劃人口數：

1. 一般事務所、研發、推廣及服務辦公室(G-2)·居室面積合計：29407.53  
m<sup>2</sup>·使用人數以居室面積 10 m<sup>2</sup> 1 人另乘上開放時間(T 取 0.4)計算·使用人  
數為：  
 $29407.53 \div 10 \times 0.4 = 1176.3$  取 1177 人
2. 金融保險業(G-2)·營業部分面積 2082.9-670.44=1412.46 m<sup>2</sup>  
使用人數以營業部分面積 5 m<sup>2</sup> 1 人另乘上開放時間(T 取 0.4)計算·使用人  
數為： $1412.46 \div 5 \times 0.4 = 113$  人
3. 咖啡廳、附屬餐廳、餐廳(B-2)·營業部分面積 258.6+670.44=929.04 m<sup>2</sup>  
使用人數以營業部分面積 3 m<sup>2</sup> 1 人另乘上開放時間(T 取 0.4)計算·使用人  
數為： $929.04 \div 3 \times 0.4 = 123.9$  取 124 人
4. 會議室(D-2)·開放活動區面積 123.8 m<sup>2</sup>·使用人數以活動區面積 0.7 m<sup>2</sup> 1  
人另乘上開放時間(T 取 0.4)計算·使用人數為： $123.8 \div 0.7 \times 0.4 = 70.7$  取 71  
人
5. 訓練教室(D-5)·收容人數為 126 席·依同時收容人數 1/4 計算·使用人數  
為： $126 \div 4 = 31.5$  取 32 人
6. 管理室(G-2)·居室面積合計：26.8 m<sup>2</sup>·使用人數以居室面積 10 m<sup>2</sup> 1 人另  
乘上開放時間(T 取 0.4)計算·使用人數為：  
 $26.8 \div 10 \times 0.4 = 1.1$  取 2 人  
使用人數合計=1177+113+124+71+32+2=1159 人

根據建築物汙水處理設施設計技術規範：辦公室、會議室、金融保險業、咖啡  
廳、餐廳、管理室每人每日汙水量為 100 公升·訓練教室每人每日汙水量為  
150 公升·平均日汙水量估算：

$$(1177+113+124+71+2) \times 100 \text{ 升/人/日} + 32 \times 150 \text{ 升/人/日} + 1000 = 153.5 \text{ CMD}$$

(變更後)153.5CMD < 154CMD(原設計) OK

### 變更後計畫人口、水量

申請面積:670.44 m<sup>2</sup>

原核准用途：金融保險業(G-1)

變更後用途：餐廳(B-3)

### 計畫人口：

原核准：670.44/5=134.09 取 135 人

變更後：670.44/3=223.48 取 224 人

計畫水量：(使用人數×T×單位汙水量 T 取 0.4 )

變更前：135×0.4×100/1000=5.4 CMD

變更後：224×0.4×100/1000=8.96 CMD

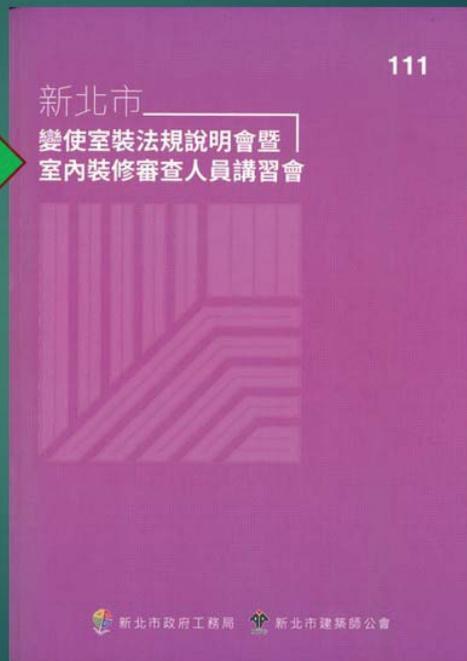
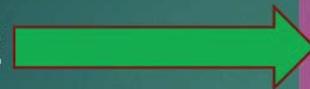
本案變更後汙水量增加：8.96-5.4=3.56 CMD

# 變更使用實務(案例二：同類組變更+外審)

26

## ▶ 各項書表實務細節

詳



# 變更使用實務(案例二：同類組變更+外審)

27

## 案例二概要：

- 1.用途：未變更(餐廳)
- 2.結構變更：墊高(原大樓結構外審)
- 3.立面變更：增設大門(原案有都審)
- 4.汙水量：用途未變汙水量免檢討
- 5.增設瓦斯：竣工需瓦斯公司勘驗
- 6.公設分戶牆增設開口：公寓大廈
- 7.室內裝修申請
- 8.施工工期：一個月(30天內)
- 9.執照時程：遠遠超過一個月

# 變更使用實務(案例二：同類組變更+外審)

28

新北市政府都市計畫土地分區(或公共設施用地)證明書

申請人：青溪綠建築師事務所  
地址：新北板橋區新街100002016號  
中華民國一一一年十一月二十四日

計畫分區：商業區(原案) 申請變更：商業區(變更)

土地用途：商業區(原案) 申請變更：商業區(變更)

1. 土地使用分區證明

新北市政府

新北市政府都市計畫土地分區(或公共設施用地)證明書

申請人：青溪綠建築師事務所  
地址：新北板橋區新街100002016號  
中華民國一一一年十一月二十四日

計畫分區：商業區(原案) 申請變更：商業區(變更)

土地用途：商業區(原案) 申請變更：商業區(變更)

2. 申請書

新北市政府

新北市政府都市計畫土地分區(或公共設施用地)證明書

申請人：青溪綠建築師事務所  
地址：新北板橋區新街100002016號  
中華民國一一一年十一月二十四日

計畫分區：商業區(原案) 申請變更：商業區(變更)

土地用途：商業區(原案) 申請變更：商業區(變更)

3. 申請書

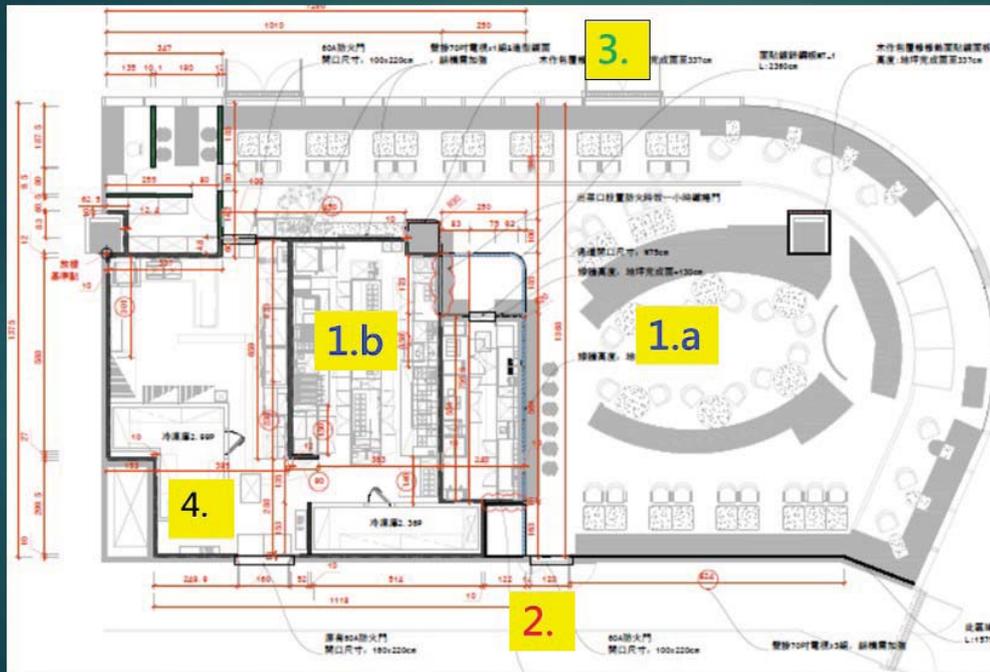
新北市政府

1. 調土地使用分區證明
2. 原使用執照圖說 + 存根(用途面積等)
3. 無本址前次：變使室裝執照
4. 執照加註本案：
  - a. 有結構外審
  - b. 有交通影響評估
  - c. 有都市設計審議
  - d. 有非住宅高度限制





# 變更使用實務(案例二：同類組變更+外審)



## 結構墊高及穿版：

1. 全戶不同程度墊高
  - 1.a 墊高15公分灌漿
  - 1.b 墊高25公分廚房  
排水管穿一樓版
2. 公設分戶牆增設開口
3. 立面增設大門
4. 煙罩穿越公設管道間

# 變更使用實務(案例二：同類組變更+外審)

申請人：大富室內裝修設計工程有限公司  
 申請地點：板橋區遠東路62之6號 第1層(建號499)  
 地號：板橋區亞1 980-4, 991-4, 994-1, 995-1 地號 等5筆  
 (109板建) 1. 109板建字第028號

原使用分區：遊1  
 申請事項：分戶牆(增設出入口)變更、樓地板墊高、用途同原核准(B-3)樓地板不變、其餘同及  
 併案辦理室內裝修申請、立面門窗形式變更  
 申請面積：354.45㎡  
 本案綠建材使用率>60%由黃運雄建築師簽證負責

3. 申請區棟計算書  
 (向本區申請同類組變更者)  
 110.8754+64117.30+3556\*  
 (7.70+7.70)+3.14+107.59900+  
 (0.60+7.6782)\*  
 (5.83+7.6784)+5562\*(1.33+3.2852)  
 +554.46 (即本區申請同類組變更者)

6. 基本資料表

序號	項目	內容
1	申請人	大富室內裝修設計工程有限公司
2	申請地點	板橋區遠東路62之6號 第1層(建號499)
3	地號	板橋區亞1 980-4, 991-4, 994-1, 995-1 地號 等5筆
4	申請事項	分戶牆(增設出入口)變更、樓地板墊高、用途同原核准(B-3)樓地板不變、其餘同及併案辦理室內裝修申請、立面門窗形式變更
5	申請面積	354.45㎡
6	綠建材使用率	>60%
7	簽證師	黃運雄
8	簽證日期	113/08/20
9	申請日期	113/08/20
10	審核日期	113/08/20
11	核准日期	113/08/20
12	備註	

2. 位置圖

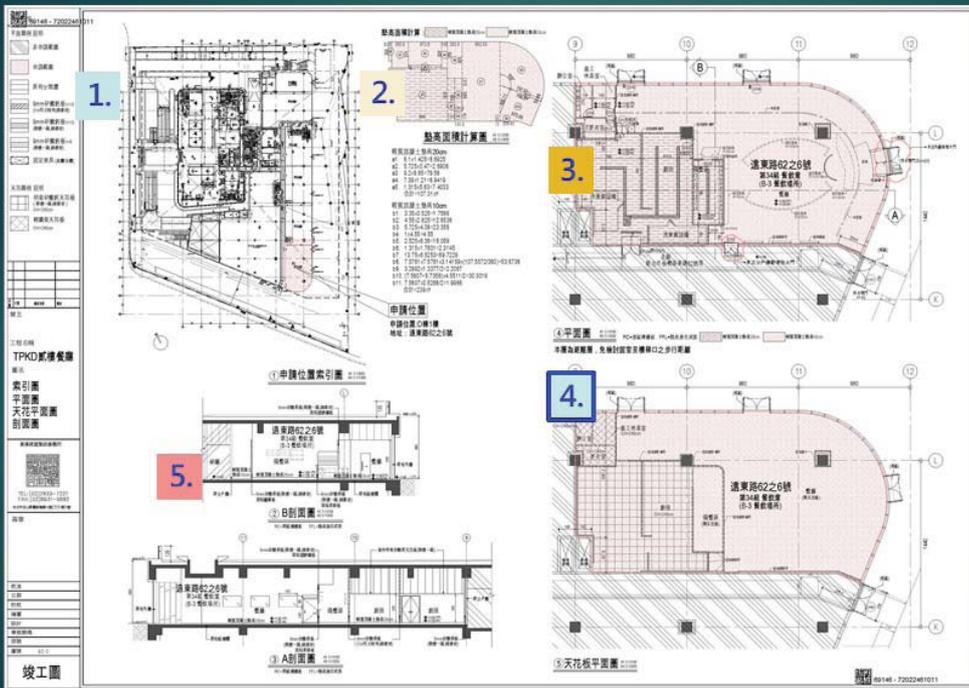
4. 大樣圖

5. 防火門窗圖

1. 基本資料表：地址/面積/用途...綠建材等。
2. 位置圖
3. 防火區劃檢討及面積
4. 大樣圖
5. 防火門窗圖
6. 同類組20項 B3類表格

# 變更使用實務(案例二：同類組變更+外審)

33



- 1.圖例+比例尺
  - 1.耐燃等級及厚度
  - 2.防火時效及厚度
  - 3.比例依建築法及室裝管理辦法
- 2.區劃檢討及計算
- 3.墊高範圍+開口變更+外牆變更+公寓大廈穿越變更
- 4.天花範圍及高程
- 5.剖面圖各材料標示+墊高標示+其他標示(公設開口等)

# 變更使用實務(案例二：同類組變更+外審)

34

社團法人新北市建築師公會 E1-6  
建築師裝修竣工查驗表

1. 查驗項目

查驗項目	查驗結果
【查驗事項】	
建築物室內裝修工程申請書	
建築物室內裝修登記證影本	
三層竣工照片	
【圖說部份】	
竣工圖與申請圖說相符	
裝修材料與申請圖說相符	
或符合變更後圖說規定	
防火牆與申請圖說相符	
防火區劃與申請圖說相符	
主要構造與申請圖說相符	
查驗項目	查驗結果
【消防審查合格證明】	有檢附( ) 無檢附( )
【其他檢附規定之文件】	
有無檢附用電設備檢核或變更之設計審查檢核合格證明	有檢附( ) 無檢附( )
有無檢附天然瓦斯線管檢核或變更之設計審查檢核合格證明	有檢附( ) 無檢附( )
有無檢附自來水用管檢核或變更之設計審查檢核合格證明	有檢附( ) 無檢附( )
【其他審查合格檢核合格證明】	
查驗人員簽名	審查機構(戳記)
<input type="checkbox"/> 審查符合，轉送市政府 審查：	11/18 

新海瓦斯股份有限公司  
裝置工程驗收單

2. 限公司

建築名稱： 戶新設 竣工戶數 1

登記號碼 B-103913-A 用戶編號

裝置地址 板橋區遠

日期 109年11月18日

附記

1. 承裝置工程已依設計圖及雙方協議位置地作完成，供給管自即日起開始通氣。貴大樓(社區)住戶可向本公司申請裝表，如未變更管線設備，本公司保證表內管安全無虞且能供氣。
2. 瓦斯緊急總斷(減壓)裝置裝置依用戶指定位置地作完成。
3. 瓦斯管線配置或如欲清潔磁碟，請勿使用化學藥劑清洗，並於清潔前加以防護以免破壞管材及影響供氣安全。
4. 埋設於基地內之室外引接管，由建商提供管溝及覆土埋設且深度不得小於三十分公分，深度不足時由建商加設保護外來損傷之保護層。

1.a

1.竣工查驗表E1-6  
1.a 瓦斯增設勾選

2.竣工檢附  
當地瓦斯公司裝置驗收單

目	查核結果
	有檢附( ) 無檢附( )
	有檢附( ) 無檢附( )
1.a	有檢附( ) 無檢附( )
	有檢附( ) 無檢附( )

#### ◆ 以下個人變使多年觀察

- a. 建築師越來越多，如何讓非建築師不容易進入？
- B. 如何減少非建築師借用建築師牌辦理業務？
- C. 如何提升年輕建築師變使室裝業務？

#### ◆ 個人看法

1. 公會：不因個人案件而爭取法規放寬(門檻降低，另類自宮)  
因為：簡裝/室裝/免變，只讓收費降低，小案件增加只能糊口無法賺錢。
2. 參與：公會服務檢討爭取行政加速(案件速度提升,結案加速)
3. 親自：檢討重要法規+對第一次圖(同事全學會了，可能帶走業主及案件)
4. 跑照：可以合作，但不要借牌(分界清楚才能保障自己,但很難100%)

經驗交流~新北市

以上案例分享，感謝聆聽

黃漢雄建築師  
(新北建照抽查室召集人)