



檔  
號：  
保存年限：

## 桃園市政府 函

地址：330206桃園市桃園區縣府路1號

承辦人：羅詠絮

電話：03-3322101#6100

電子信箱：10053515@mail.tycg.gov.tw

受文者：中華民國不動產建築開發商業同業公會全國聯合會

發文日期：中華民國115年7月3日

發文字號：府都建照字第11501855911號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (380360200G\_11501855911\_ATTACH1.pdf、

380360200G\_11501855911\_ATTACH2.pdf、380360200G\_11501855911\_ATTACH3.

pdf、380360200G\_11501855911\_ATTACH4.pdf)

主旨：檢送預告修正「桃園市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法」第三條、第四條草案1份，敬請張貼公告周知。

說明：

- 一、行政程序法第151條第2項準用第154條第1項規定辦理。
- 二、請本府法務局協助登載於本府主管法規查詢系統草案預告區及本府秘書處協助刊登本府公報。

正本：中華民國全國建築師公會、中華民國不動產建築開發商業同業公會全國聯合會、桃園市建築師公會、桃園市不動產建築開發商業同業公會、社團法人新北市建築師公會、台北市不動產建築開發商業同業公會、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、臺灣省都市計畫技師公會

副本：桃園市政府法務局(含附件)、桃園市政府秘書處(含附件)、桃園市政府工務局(含附件)、桃園市政府交通局(含附件)、桃園市政府水利局(含附件)、桃園市政府經濟發展局(含附件)、桃園市政府民政局(含附件)、桃園市政府教育局(含附件)、桃園市政府地政局(含附件)、桃園市政府觀光旅遊局(含附件)、桃園市政府環境保護局(含附件)、桃園市政府新建工程處(含附件)、桃園市政府住宅發展及都市更新處(含附件)、桃園市政府都市發展局(含附件)、桃園市政府建築管理處(含附件)



## 桃園市政府 函

地址：330206桃園市桃園區縣府路1號

承辦人：羅詠絮

電話：03-3322101#6100

電子信箱：10053515@mail.tycg.gov.tw

受文者：中華民國不動產建築開發商業同業公會全國聯合會

發文日期：中華民國115年7月3日

發文字號：府都建照字第11501855911號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (380360200G\_11501855911\_ATTACH1.pdf、

380360200G\_11501855911\_ATTACH2.pdf、380360200G\_11501855911\_ATTACH3.

pdf、380360200G\_11501855911\_ATTACH4.pdf)

主旨：檢送預告修正「桃園市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法」第三條、第四條草案1份，敬請張貼公告周知。

說明：

- 一、行政程序法第151條第2項準用第154條第1項規定辦理。
- 二、請本府法務局協助登載於本府主管法規查詢系統草案預告區及本府秘書處協助刊登本府公報。

正本：中華民國全國建築師公會、中華民國不動產建築開發商業同業公會全國聯合會、桃園市建築師公會、桃園市不動產建築開發商業同業公會、社團法人新北市不動產建築師公會、新北市不動產建築開發商業同業公會、臺北市建築師公會、台北市不動產建築開發商業同業公會、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、臺灣省都市計畫技師公會

副本：桃園市政府法務局(含附件)、桃園市政府秘書處(含附件)、桃園市政府工務局(含附件)、桃園市政府交通局(含附件)、桃園市政府水利局(含附件)、桃園市政府經濟發展局(含附件)、桃園市政府民政局(含附件)、桃園市政府教育局(含附件)、桃園市政府地政局(含附件)、桃園市政府觀光旅遊局(含附件)、桃園市政府環境保護局(含附件)、桃園市政府新建工程處(含附件)、桃園市政府住宅發展及都市更新處(含附件)、桃園市政府都市發展局(含附件)、桃園市政府建築管理處(含附件)



桃園市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法  
 第三條、第四條修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第三條 建築物使用附類組之變更，符合附表一所定規模變更條件者，得免辦理變更使用都市計畫土地使用分區管制、非都市目的地使用管主各關所定內容許使用項目之法令。</p> <p><u>前項使用附類組變更，符合附表一符號④所訂規模條件而申請者，應檢具申請書及下列文件送本府辦理一定規模以下建築物執照證明文件：</u></p> <p>一、<u>建築物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。</u></p> <p>二、<u>最近三個月之建築物登記第一類厝本（建號全部）及建物測量成果圖。</u></p> <p>三、<u>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</u></p>	<p>第三條 建築物使用附類組之變更，符合附表一所定規模變更條件者，得免辦理變更使用都市計畫土地使用分區管制、非都市目的地使用管主各關所定內容許使用項目之法令。</p> <p><u>前項變更後使用附類組下列使用部建者，應研提所發之防火標章證明文送本府備查，或委託本府第七十七條第三項認可資格之建築師，依建築安全檢查法規定完成防火避難設施及設備之安全檢查簽證，始得使用；</u></p> <p>一、D-1 類組之室內兒童樂園、健身房、室內體育場所、室內高爾夫球練習場、健身休閒中心。</p> <p>二、D-2 類組之會議廳、展示廳、圖書館、親子館、集</p>	<p>一、為鼓勵充實無障礙及防火避難設施，以提供高齡者安養及照顧、兒童托顧教育及市民健身休閒等本市性服務，衡酌本需求，爰修正附表一其使用附類變更使用之規模條件。</p> <p>二、新增核發一定規模以下建築物執照證明變書之規模條件及應備文件。考量附表一符號④所列使用相對較高公共安全管理需求，申請免辦理變更使用執照者，仍應經本府審認符合規定後核發免辦證明文件。</p> <p>三、附表一符號④以外之其他規模使用而免辦變更於簡便向主管機關申請發證明文件；惟考量實務上可能仍有需求，爰增訂得由申請人</p>

<p><u>第一項</u>變更後列</p> <p>之使用項目，應研究所標章證明文件送具本法第七十條之開業建築師，依建築證及申報辦法規定完成防火避難設施及設備安全檢查簽證，始得使用：</p> <p>一、D-1類組之室內兒童樂園、健身房、室內體育場所、室內高爾夫球練習場、健身休閒中心。</p> <p>二、D-2類組之會議廳、展示廳、圖書館、文館、集中會堂(場)、社區(里)活動中心。</p> <p>三、D-5類組之補習(訓練)班、文康機構、兒童課後照顧服務中心。</p> <p>四、F-3類組之兒童及少年安置教養機構、幼兒園(兼辦國民小學兒童課後照顧服務)、托嬰中心。</p>	<p>礙者職業訓練精神復健機構、住宿型精神復健機構、社區式日間服務、社區式日間服務障礙者日間服務場所。</p> <p>九、防空避難設備兼作G-2及G-3類組之臨時使用。</p> <p>十、本府指定之其他變更使用項目。</p>	<p>(客房數六間以上)」、「H-2類組之民宿(客房數五間以下)正第五項第七款及第八款H-1、H-2類組之民宿客房數量。</p>
---	--	--

<p>用。 十、本府指定之其他變更使用項目。</p>		
<p>第四條 建築物構造、設施、設備及其他與原核定不合之變更規模，符合附表二規定者，得免辦理變更使用執照。但仍應符合本法、建築技術規則及公寓大廈管理條例等相關規定。</p>	<p>第四條 建築物構造、設施、設備及其他與原核定不合之變更規模，符合附表二規定者，得免辦理變更使用執照。但仍應符合本法、建築技術規則及公寓大廈管理條例等相關規定。</p>	<p>一、為兼顧公寓大廈住戶權益保障、行政简化與管理需求，附表二安全分申請及第二規模型條新增第二款，並第七款，納入結構至第八款，同意文件及評估相關文件款次調整至第八款。 二、酌修正第三項第四款文字，以資明確。</p>
<p>前項申請變更項目本府審查同意者，應檢具申請書及下列文件，向本府提出申請： 一、建築物使用執照（謄本）及原建築物竣工圖樣影本。</p>	<p>前項申請變更項目本府審查同意者，應檢具申請書及下列文件，向本府提出申請： 一、建築物使用執照（謄本）及原建築物竣工圖樣影本。</p>	
<p>二、建築物或土地之變更使用範圍。權利證明文件。申請人非建築物或土地所有者，應檢附所有者同意書。 三、已依法成立公寓大廈管理委員會者，並應檢附符合規定之證明文件。 四、標示尺寸及材</p>	<p>二、建築物或土地之變更使用範圍。權利證明文件。申請人非建築物或土地所有者，應檢附所有者同意書。 三、已依法成立公寓大廈管理委員會者，並應檢附符合規定之證明文件。 四、標示尺寸及材</p>	

<p>料證明。</p> <p>四、開業建築師、土木<u>工程或結構工程師</u>簽具之<u>結構安全證明文件</u>。</p> <p>五、本府指定之其他相關文件。</p>		
---	--	--



第四條附表二修正草案對照表

修正規定						現行規定						說明	
附表二：一定規模以下建築物構造、設施及設備變更項目申請程序表						附表二：一定規模以下建築物構造、設施及設備變更項目申請程序表						一、考量變更(包含增設、減少或位移)給排水或衛生設備管線之室內裝修申請案件，屢有墊高地板面埋設管線之需求，爰於樓地板之變更使用項目，增訂得免辦理變更使用執照之設置規模。 二、考量建築物結構因耐震評估需辦理補強之需求，增訂得免辦理變更使用執照之修繕條件及施工期限。 三、因應現代住宅多元裝修需求(如開放式廚房、改採IH爐等非燃氣設備)，於免辦理變更使用執照之容許變更規模中，增列專有部分內廚房防火區劃之調整機制。 四、放寬H-2住宅類型分戶牆變更可併室內裝修辦理，因應	
項目	容許變更規模	適用範圍	申請程序	附帶條件	施工期限	項目	容許變更規模	適用範圍	申請程序	附帶條件	施工期限		
主要構造	屋頂板	平屋頂申請變更為斜屋頂構造者，應符合下列規模條件及構造型式： (一)斜屋頂高度：屋脊高度自屋頂平台面起算，不得超過二點一公尺，四周高度不得超過一點五公尺並以無開口之不燃材料封閉；設有屋簷者，其突出建築物外牆中心線或其代替柱中心線之部分，不得超過一公尺。 (二)屋頂斜率：高度與水平距離之比例不得超過二分之一。 (三)斜屋頂構造：應以非混凝土、磚或空心磚之不燃材料建造。	領得使用執照達二十年以上，五層樓以下之平屋頂建築物	★	1. 符合本法第五十一條、建築技術規則及其相關規範規定。 2. 取得同棟建築物直下方各樓層之全體區分所有權人同意書。	六個月期滿，得展延一次，展延期限不得逾六個月。	主要構造	屋頂板	平屋頂申請變更為斜屋頂構造者，應符合下列規模條件及構造型式： (一)斜屋頂高度：屋脊高度自屋頂平台面起算，不得超過二點一公尺，四周高度不得超過一點五公尺並以無開口之不燃材料封閉；設有屋簷者，其突出建築物外牆中心線或其代替柱中心線之部分，不得超過一公尺。 (二)屋頂斜率：高度與水平距離之比例不得超過二分之一。 (三)斜屋頂構造：應以非混凝土、磚或空心磚之不燃材料建造。	領得使用執照達二十年以上，五層樓以下之平屋頂建築物	★		1. 符合本法第五十一條、建築技術規則及其相關規範規定。 2. 取得同棟建築物直下方各樓層之全體區分所有權人同意書。

第四條附表二修正草案對照表

修正規定						現行規定						說明	
		高層建築物專有部分原核定之廚房防火區劃，取消燃氣設備，未變更共同部分、他戶範圍或其他法定防火區劃者。	以H-2類組之集合住宅為限	☆	1. 併同建築物室內裝修申請案辦理。 2. 申請人(所有權人)檢附未使用燃氣設備切結書，並於圖面標註該空間未使用燃氣設備。竣工時應檢具現場照片供查核。								
防火避難設施	直通樓梯、安全梯或特別安全梯	無障礙樓梯(級高、級深、樓梯平臺及防護設施)之改善。	全部	☆		直通樓梯、安全梯或特別安全梯	無障礙樓梯(級高、級深、樓梯平臺及防護設施)之改善。	全部	☆				
		戶外安全梯變更對外開口尺寸，且變更後之開口尺寸在二平方公尺以上者。	以建築物公共安全檢查申報案件為限	☆				戶外安全梯變更對外開口尺寸，且變更後之開口尺寸在二平方公尺以上者。	以建築物公共安全檢查申報案件為限	☆			
	避難層出入口	建築物或直通樓梯於避難層開向屋外之出入口，其出入口數量、寬度、高度及門扇開啟方向之變更。	以建築物公共安全檢查申報案件為限	☆	符合檢查報告書所訂檢查標準。	防火避難設施	避難層出入口	建築物或直通樓梯於避難層開向屋外之出入口，其出入口數量、寬度、高度及門扇開啟方向之變更。	以建築物公共安全檢查申報案件為限	☆	符合檢查報告書所定檢查標準。	依本府核定改善計畫期限辦理。	
	防火設備	同等防火性能(防火時效、阻熱性及遮煙性)以上之防火門窗、防火捲門汰舊換新，且未變更開口部尺寸者。	全部	☆				防火設備	同等防火性能(防火時效、阻熱性及遮煙性)以上之防火門窗、防火捲門汰舊換新，且未變更開口部尺寸者。	全部	☆		

第四條附表二修正草案對照表

修正規定					現行規定					說明	
	外牆增設透空率三分之二以上之附置物，其突出外牆面部分未達五十公分。	全部	★	計施工編(以下簡稱建築設計施工編)第一百十條規定。	逾三個月。						
	各向非承重牆之外牆開口、穿孔變更面積未達二平方公尺。	非供公眾使用建築	☆								
	各向非承重牆之外牆開口、穿孔變更面積未達零點五平方公尺。	供公眾使用建築	☆								
分戶牆	分戶牆變更為分間牆，無涉及結構安全，僅變更牆體構造或開口部尺寸者。	依本辦法第二條第二項及第三項規定申請案件	★	1. 僅限住宅類型辦理。 2. 檢附原結構圖說。 3. 當層面積變更後不得大於二百平方公尺。 4. 開口面積不得大於六平方公尺。							
	分間牆變更為分戶牆，且未變更牆體構造或開口部尺寸者。	非供公眾使用建築	☆								
	外牆增設透空率三分之二以上之附置物，其突出外牆面部分未達五十公分。	全部	★	(以下略)建築設計施工編第一百二十條規定。	逾三個月。						
	各向非承重牆之外牆開口、穿孔變更面積未達二平方公尺。	非供公眾使用建築	☆								
	各向非承重牆之外牆開口、穿孔變更面積未達零點五平方公尺。	供公眾使用建築	☆								
分戶牆	分間牆變更為分戶牆，且未變更牆體構造或開口部尺寸者。	非供公眾使用建築	☆								

第四條附表二修正草案對照表

修正規定					現行規定					說明		
		建築物內部增設無障礙汽(機)車停車位或調整其標線尺寸。	公共建築物	☆	<u>及桃園市建築基地綠化自治條例規定。</u>							
		建築基地法定空地汽(機)車停車位之位置調整，或增設五部自設汽(機)車停車位。	全部	☆								
	開放空間及法定空地	變更綠化設施範圍或植栽種類，且未減少建築基地綠覆率者。	全部	☆	1. 符合建築設計施工編第十五章、都市計畫書圖及建築物無障礙設施設計規範規定。 2. 涉及都(預)審開放空間綠化調整應提會審查。							
		增設室外無障礙設施。	公共建築物	☆								
	供公眾通行通道之鋪面材質變更。	全部	☆									
	圍牆	非屬擋土牆或承重牆之圍牆，其開口範圍或構造變更之比例在二分之一以下，且未增加構造高度者。	全部	☆								
		建築物內部增設無障礙汽(機)車停車位或調整其標線尺寸。	公共建築物	☆								
		建築基地法定空地汽(機)車停車位之位置調整，或增設五部自設汽(機)車停車位。	全部	☆								
	開放空間	變更綠化設施範圍或植栽種類，且未減少建築基地綠覆率者。	全部	☆								符合建築設計施工編第十五章、都市計畫書圖及建築物無障礙設施設計規範規定。
		增設室外無障礙設施。	公共建築物	☆								
	供公眾通行通道之鋪面材質變更。	全部	☆									
	圍牆	非屬擋土牆或承重牆之圍牆，其開口範圍或構造變更之比例在二分之一以下，且未增加構造高度者。	全部	☆								

# 桃園市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法第三條、第四條

## 修正草案總說明

桃園市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法（以下簡稱本辦法）係依建築法第七十三條第三項授權訂定，自一百零五年十月十八日發布施行後，並曾於一百零七年七月二十六日修正施行。鑑於本市升格直轄市後，產業及人口結構轉變迅速、土地利用趨向多元，促使既有建築物變更利用之需求驟增，為引導既有建築物於變更利用之同時併同補強結構、簡化分戶牆變更及樓板因設備需求改善變更，另鼓勵其充實無障礙及防火避難設施，藉以提供高齡者、安養照顧、兒童托顧教育及市民健身休閒等地性服務，爰衡酌本市發展趨勢及管理需求，擬具本辦法第三條、第四條修正案，增訂得免辦理變更使用執照之建築物用途、構造、設施、設備變更項目及其規模條件。

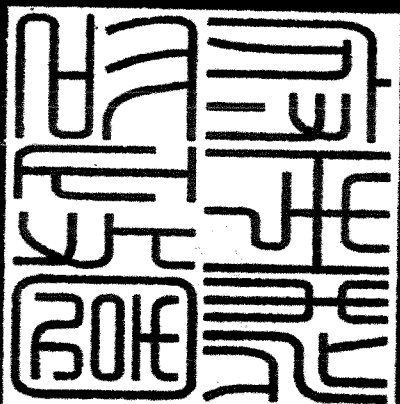
修正要點如下：

- 一、增訂免辦理變更使用執照使用類組應送本府審查之規模條件及應備文件，並修正 D-2 類組之使用項目、H-1、H-2 類組之民宿客房數量，以符合建築物使用類組及變更使用辦法規定。（修正條文第三條）
- 二、增訂免辦理變更使用執照構造設施(備)審查之應備文件及相關圖說。（修正條文第四條）
- 三、修正建築物依本辦法規定得免辦理變更使用執照之類組用途變更項目，及其規模、附帶條件。（修正第三條附表一）
- 四、修正建築物依本辦法規定得免辦理變更使用執照之構

檔 號：  
保存年限：

## 桃園市政府 公告

發文日期：中華民國115年7月3日  
發文字號：府都建照字第1150185591號  
附件：



主旨：預告修正「桃園市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法」第三條、第四條草案。

依據：行政程序法第一百五十一條第二項準用第一百五十四條第一項。

公告事項：

- 一、修正機關：桃園市政府。
- 二、修正依據：建築法規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法第三條及第四條。
- 三、「桃園市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法」第三條及第四條修正草案總說明及條文對照表如附件，並另載於本府網頁-公告訊息-法規查詢-本府主管法規查詢系統-草案預告。

四、對於本草案內容有任何意見或修正建議者，請於本公告刊登公報之辦單日起14日內陳述意見或洽詢：

- (一)承報單位：桃園市政府建築管理處/建照科
- (二)聯絡人：羅詠絮
- (三)地址：桃園市桃園區縣府路1號1樓
- (四)電話：03-3322101轉6100
- (五)傳真：03-3391488
- (六)電子郵件：10053515@mail.tycg.gov.tw

# 市長張善政