

高雄市建築物免變更使用執照辦法

中華民國 100 年 11 月 14 日高市府四維工建字第 1000125306 號令訂定

中華民國 101 年 12 月 17 日高市府工建字第 10137857000 號令修正第 3 條之 1

中華民國 102 年 7 月 29 日高市府工建字第 10235067300 號令修正第 3 條附表

中華民國 103 年 7 月 17 日高市府工建字第 10335293300 號令修正第 3.6 條

中華民國 106 年 3 月 9 日高市府工建字第 10631297900 號令修正第 4-1.5-1 條

中華民國 106 年 12 月 25 日高市府工建字第 10639477400 號令修正第 6 條及第 3 條附表

中華民國 109 年 12 月 17 日高市府工建字第 10942147700 號令修正部分條文

第一條 為規範本市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照事宜，並依建築法第七十三條第三項規定訂定本辦法。

第二條 本辦法之主管機關為本府工務局。

第三條 建築物使用之變更符合附表所定一定規模以下之使用類組變更者，得免辦理使用執照變更。但供公眾使用非屬同一人所有且無獨立出入口之集合住宅建築物，不適用之。

前項免辦理使用執照變更者，應符合都市計畫及土地使用管制相關規定。

第三條之一 建築物申請增編門牌變更戶數，符合下列規定者，得免辦理使用執照變更：

一、未涉及用途變更。

二、不影響主要構造、防火避難設施、消防設備及共用部分。

前項申請，應繕具申請書並檢附下列文件向主管機關為之：

一、建築基地之地籍圖謄本。

二、建築物權利證明文件；建築物未辦理建築物所有權第一次登記者，應檢具最近一次完納房屋稅捐之證明文件及切結書。

三、建築物使用執照影本。

四、建築物使用執照竣工平面圖影本。

五、分戶牆設置位置圖及材料標示。

六、供公眾使用建築物應檢具變更戶數前、後經消防設備師或消防安全設備設計監造暫行人員簽證之消防安全設備圖說。

七、建築物消防安全設備符合法令規定之證明文件。

前項第五款之分戶牆設置，應符合建築技術規則建築設計施工編之分戶牆規定，並應砌築至屋頂或樑。

第四條 非承重牆面之建築物外牆變更而符合下列情形之一者，得免辦理使用執照變更：

一、外牆面表面粉刷或貼面材料變更。

二、面向騎樓內緣線之外牆變更。

三、非供公眾使用建築物之外牆面開口變更。

前項變更，應符合下列規定：

一、未變更建築物主要構造。

二、未影響或妨礙建築技術規則建築設計施工編第三十八條、第四十一條、第四十五條、第一百零八條、第一百十條或第十七章有關欄杆扶手、採光、開口及窗台高度、緊急進口、防火間隔或綠建築內有關建築物節約能源計算之規定。

三、公寓大廈建築物之外牆變更，應依經主管機關完成備案之公寓大廈管理規約或區分所有權人會議之決議內容辦理。

第四條之一 建築物分間牆之變更，符合建築技術規則建築設計施工編第九十二條至第九十六條規定之走廊寬度及步行距離者，得免辦理使用執照變更。

第四條之二 五樓以下非供公眾使用之公寓大廈專有部分或透天住宅，其防火避難設施非屬安全梯之直通樓梯變更，且未涉及建築法第八條主要構造變更，並符合建築技術規則建築設計施工編第三十三條至第三十九條規定者，得免辦理變更使用執照。

第五條 建築物停車空間所在樓層增加劃設機車停車格而無下列情形之一者，得免辦理使用執照變更：

- 一、妨礙建築物防火避難設施、設備功能正常使用。
- 二、牴觸建築技術規則停車空間限制規定。
- 三、公寓大廈建築物不符合公寓大廈管理條例有關法令之規定。

依據停車場法於建築基地法定空地增加汽、機車停車位，作為路外公共停車場，開放供公眾停車使用且無下列情形之一者，得免辦理使用執照變更：

- 一、有前項各款規定之情事。
- 二、設置於私設通路、基地內通路或現有巷道。
- 三、設置於建築技術規則建築設計施工編第十五章實施都市計畫區建築基地綜合設計範圍內。
- 四、涉及原有法定停車位變更或妨礙無障礙設施通行。
- 五、涉及建築技術規則建築設計施工編第十七章或都市計畫及土地使用管制建築基地綠化面積之變更。
- 六、違反道路交通管理處罰條例之規定。
- 七、依其他法令不得設置之情形。

第五條之一 建築物使用變更符合下列情形之一者，得免辦理使用執照變更：

- 一、原設置之屋頂避難平臺非屬建築技術規則建築設計施工編第九十九條規定應設置者，變更為屋頂平臺。
- 二、變更建築物避雷針位置、高度或設備型式。
- 三、廢除已完成接用公共污水下水道建築物之既有污水處理設施。
- 四、設置一一九火災通報裝置。

第六條 建築物依本辦法免辦理變更使用執照者，除國民中、小學教室符合附表所列兼作用途及範圍者外，以一戶為單元，並應符合下列規定：

一、變更使用項目為單一項目者，其實際使用面積不得逾附表所定之規模。

二、變更使用項目為二項以上者，其實際使用總面積不得逾附表所定各該使用項目中最小規模之限制。

三、同一樓層免變更使用項目以一項為限，且應以整層為之。

第七條 建築物依本辦法免辦理使用執照變更者，其消防安全事項及室內裝修仍應分別依消防法及建築物室內裝修管理辦法等相關規定辦理。

第八條 本辦法自發布日施行。

附表		
使用執照 都市計畫 使用分區	使用執照最後一次所登載之類組	變更作為下列一定規模以下之類組使用項目者，得免辦理使用執照變更
特定住宅區、商業專用區、甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、商業區或	H2 類組之下列使用項目： 住宅、民宿、集合住宅、公寓、小型安養機構、小型身心障礙者職業訓練機構、小型社區復健中心、小型康復之家、社區式家庭托顧服務、身心障礙者社區居住服務場所。	一、地面第二層以下至地下第一層以上(得含夾層)，面積未達三百平方公尺而變更作為 G3 類組中之下列使用項目： 理髮場所、按摩場所、美容院、餐廳、一般咖啡館(廳、店)(無服務生陪侍)、飲茶(茶藝館)(服務生陪侍)。 二、面積未達五百平方公尺而變更作為 G2 或 G3 類組中之下列使用項目： 票券金融機構、一般事務所、自由職業事務所、辦公室、旅遊及運輸業之辦公室、投資顧問業辦公室、有線電視及廣播電台除攝影棚外之其他用途場所、K 書中心、小說漫畫出租中心、捐血中心、醫事技術機構、牙體技術所、診所、洗衣店、店鋪、一般零售場所、日常用品零售場所。
	H1 類組之下列使用項目： 護理之家、長期照護機構、產後護理機構、坐月子中心、安養機構及養護機構、身心障礙福利服務中心、身心障礙福利機構(夜間型住宿機構)、居家護理機構、住宿型精神復健機構、社區式日間照顧及重建服務、社區式身心障礙者日間服務。	一、地面第二層以下至地下第一層以上(得含夾層)，面積未達三百平方公尺而變更作為 G3 類組中之下列使用項目： 理髮場所、按摩場所、美容院、餐廳、一般咖啡館(廳、店)(無服務生陪侍)、飲茶(茶藝館)(無服務生陪侍)。 二、面積未達五百平方公尺而變更作為 G2、G3 或 H2 類組中之下列使用項目： 票券金融機構、一般事務所、自由職業事務所、辦公室、旅遊及運輸業之辦公室、投資顧問業辦公室、有線電視及廣播電台除攝影棚外之其他用途場所、K 書中心、小說漫畫出租中心、捐血中心、醫事技術機構、牙體技術所、診所、洗衣店、店鋪、一般零售場所、日常用品零售場所、住宅、民宿、集合住宅、社區式家庭托顧服務、身心障礙者社區居住服務場所。 三、地面一層面積在三百平方公尺以下或設於二層面積在二百平方公尺以下且樓梯寬度一點二公尺以上而變更作為 H2 類組中之下列使用項目：小型安養機構、小型身心障礙者職業訓練機構、小型日間型精神復健機構、小型住宿型精神復健機構、小型社區式日間照顧及重建服務、小型社區式身心障礙者日間服務等類似場所。

	<p>G3 類組之下列使用項目： 捐血中心、醫事技術機構、牙體技術所、理髮場所、按摩場所、美容院、洗衣店、診所、店舖、一般零售場所、日常用品零售場所、餐廳、一般咖啡館(廳、店)(無服務生陪侍)、飲茶(茶藝館)(無服務生陪侍)</p>	<p>一、面積未達五百平方公尺而變更作為 G2 或 H2 類組中之下列使用項目： 票券金融機構、一般事務所、自由職業事務所、辦公室、旅遊及運輸業之辦公室、投資顧問業辦公室、有線電視及廣播電台除攝影棚外之其他用途場所、K 書中心、小說漫畫出租中心、住宅、民宿、集合住宅、社區式家庭托顧服務、身心障礙者社區居住服務場所。</p> <p>二、地面第一層(得含夾層)，面積未達三百平方公尺而變更作為 H1 類組中之下列使用項目：社區式日間照顧及重建服務、社區式身心障礙者日間服務等類似場所。</p> <p>三、地面一層面積在三百平方公尺以下或設於二層面積在二百平方公尺以下且樓梯寬度一點二公尺以上而變更作為 H2 類組中之下列使用項目：小型安養機構、小型身心障礙者職業訓練機構、小型日間型精神復健機構、小型社區式日間照顧及重建服務、小型社區式身心障礙者日間服務等類似場所。</p>
	<p>G2 類組之下列使用項目： 票券金融機構、一般事務所、自由職業事務所、辦公室、旅遊及運輸業之辦公室、投資顧問業辦公室、K 書中心、小說漫畫出租中心</p>	<p>一、地面第二層以下至地下第一層以上(得含夾層)，面積未達三百平方公尺而變更作為 G3 類組中之下列使用項目： 理髮場所、按摩場所、美容院、餐廳、一般咖啡館(廳、店)(無服務生陪侍)、飲茶(茶藝館)(無服務生陪侍)。</p> <p>二、面積未達五百平方公尺而變更作為 G3 或 H2 類組中之下列使用項目： 捐血中心、醫事技術機構、牙體技術所、診所、洗衣店、店舖、一般零售場所、日常用品零售場所、住宅、民宿、集合住宅、社區式家庭托顧服務、身心障礙者社區居住服務場所。</p> <p>三、地面第一層(得含夾層)，面積未達三百平方公尺而變更作為 H1 類組中之下列使用項目：社區式日間照顧及重建服務、社區式身心障礙者日間服務等類似場所。</p> <p>四、地面一層面積在三百平方公尺以下或設於二層面積在二百平方公尺以下且樓梯寬度一點二公尺以上而變更作為 H2 類組中之下列使用項目：小型安養機構、小型身心障礙者職業訓練機構、小型日間型精神復健機構、小型社區式日間照顧及重建服務、小型社區式身心障礙者日間服務等類似場所。</p>

<p>G1 類組之下列使用項目： 金融機構、證券交易場所、金融保險機構、合作社、銀行、證券公司(證券經紀業、期貨經紀商)</p>	<p>一、地面第二層以下至地下第一層以上(得含夾層)，面積未達三百平方公尺而變更作為 G3 類組中之下列使用項目： 理髮場所、按摩場所、美容院、餐廳、一般咖啡館(廳、店)(無服務生陪侍)、飲茶(茶藝館)(無服務生陪侍)。</p> <p>二、面積未達五百平方公尺而變更作為 G2、G3 或 H2 類組中之下列使用項目： 票券金融機構、一般事務所、自由職業事務所、辦公室、旅遊及運輸業之辦公室、投資顧問業辦公室、有線電視及廣播電台除攝影棚外之其他用途場所、K 書中心、小說漫畫出租中心、捐血中心、醫事技術機構、牙體技術所、診所、洗衣店、店鋪、一般零售場所、日常用品零售場所、住宅、民宿、集合住宅、社區式家庭托顧服務、身心障礙者社區居住服務場所。</p> <p>三、地面第一層(得含夾層)，面積未達三百平方公尺而變更作為 H1 類組中之下列使用項目：社區式日間照顧及重建服務、社區式身心障礙者日間服務等類似場所。</p> <p>四、地面一層面積在三百平方公尺以下或設於二層面積在二百平方公尺以下且樓梯寬度一點二公尺以上而變更作為 H2 類組中之下列使用項目：小型安養機構、小型身心障礙者職業訓練機構、小型日間型精神復健機構、小型社區式日間照顧及重建服務、小型社區式身心障礙者日間服務等類似場所。</p>
<p>F3 類組之下列使用項目： 兒童福利設施、幼稚園、托兒所、幼兒園、育幼院、育嬰中心、托嬰中心、發展遲緩早期療育中心</p>	<p>一、地面第二層以下至地下第一層以上(得含夾層)，面積未達三百平方公尺而變更作為 G3 類組中之下列使用項目： 理髮場所、按摩場所、美容院、餐廳、一般咖啡館(廳、店)(無服務生陪侍)、飲茶(茶藝館)(無服務生陪侍)。</p> <p>二、面積未達五百平方公尺而變更作為 G2、G3 或 H2 類組中之下列使用項目： 票券金融機構、一般事務所、自由職業事務所、辦公室、旅遊及運輸業之辦公室、投資顧問業辦公室、有線電視及廣播電台除攝影棚外之其他用途場所、K 書中心、小說漫畫出租中心、捐血中心、醫事技術機構、牙體技術所、診所、洗衣店、店鋪、一般零售場所、日常用品零售場所、住宅、民宿、集合住宅。</p> <p>三、幼兒園兼作兒童課後照顧服務班、中心且面積未達五百平方公尺。</p>

	D5 類組之下列使用項目： 補習班、訓練班、才藝班、課後托育中心、兒童課後照顧服務班、中心	<p>一、地面第二層以下至地下第一層以上(得含夾層)，面積未達三百平方公尺而變更作為 G3 類組中之下列使用項目： 理髮場所、按摩場所、美容院、餐廳、一般咖啡館(廳、店)(無服務生陪侍)、飲茶(茶藝館)(無服務生陪侍)。</p> <p>二、面積未達五百平方公尺而變更作為 G2、G3 或 H2 類組中之下列使用項目： 票券金融機構、一般事務所、自由職業事務所、辦公室、旅遊及運輸業之辦公室、投資顧問業辦公室、有線電視及廣播電台除攝影棚外之其他用途場所、K 書中心、小說漫畫出租中心、捐血中心、醫事技術機構、牙體技術所、診所、洗衣店、店鋪、一般零售場所、日常用品零售場所、住宅、民宿、集合住宅、社區式家庭托顧服務、身心障礙者社區居住服務場所。</p>
商業區或特定商業專用區	B4 類組之下列使用項目： 旅社、旅館、賓館	<p>一、地面第二層以下至地下第一層以上(得含夾層)，面積未達三百平方公尺而變更作為 G3 類組中之下列使用項目： 理髮場所、按摩場所、美容院、餐廳、一般咖啡館(廳、店)(無服務生陪侍)、飲茶(茶藝館)(無服務生陪侍)。</p> <p>二、面積未達五百平方公尺而變更作為 G2、G3 或 H2 類組中之下列使用項目： 票券金融機構、一般事務所、自由職業事務所、辦公室、旅遊及運輸業之辦公室、投資顧問業辦公室、有線電視及廣播電台除攝影棚外之其他用途場所、K 書中心、小說漫畫出租中心、捐血中心、醫事技術機構、牙體技術所、診所、洗衣店、店鋪、一般零售場所、日常用品零售場所、住宅、民宿、集合住宅。</p>
	B3 類組之下列使用項目： 酒吧、小吃街、餐廳、飲食店、一般咖啡館(廳、店)(無服務生陪侍)、飲茶(茶藝館)(無服務生陪侍)	面積未達五百平方公尺而變更作為 G2、G3 或 H2 類組中之下列使用項目： 票券金融機構、一般事務所、自由職業事務所、辦公室、旅遊及運輸業之辦公室、投資顧問業辦公室、有線電視及廣播電台除攝影棚外之其他用途場所、K 書中心、小說漫畫出租中心、理髮場所、按摩場所、美容院、捐血中心、醫事技術機構、牙體技術所、診所、洗衣店、店鋪、一般零售場所、日常用品零售場所、住宅、民宿、集合住宅。
	B2 類組之下列使用項目：百貨公司(百貨商場)、商場、量販店、批發場所、店鋪、一般零售場所、日常用品零售場所	面積未達五百平方公尺而變更作為 G2、G3 或 H2 類組中之下列使用項目： 票券金融機構、一般事務所、自由職業事務所、辦公室、旅遊及運輸業之辦公室、投資顧問業辦公室、有線電視及廣播電台除攝影棚外之其他用途場所、K 書中心、小說漫畫出租中心、理髮場所、按摩場所、美容院、餐廳、一般咖啡館(廳、店)(無服務生陪侍)、飲茶(茶藝館)(無服務生陪侍)、捐血中心、醫事技術機構、牙體技術所、診所、洗衣店、住宅、民宿、集合住宅。

	<p>B1 類組之下列使用項目： 視聽歌唱場所、觀光(視聽)理髮(美容)場所、觀光(視聽)按摩場所、三溫暖場所、舞廳、舞場、酒家、酒店、特種咖啡茶室、電子遊戲場、錄影帶(節目帶)播映場所</p>	<p>面積未達五百平方公尺而變更作為 G2、B3、G3 或 H2 類組中之下列使用項目： 票券金融機構、一般事務所、自由職業事務所、辦公室、旅遊及運輸業之辦公室、投資顧問業辦公室、有線電視及廣播電台除攝影棚外之其他用途場所、K 書中心、小說漫畫出租中心、理髮場所、按摩場所、美容院、酒吧、小吃街、餐廳、一般咖啡館(廳、店)(無服務生陪侍)、飲茶(茶藝館)(無服務生陪侍)、捐血中心、醫事技術機構、牙體技術所、診所、洗衣店、店鋪、一般零售場所、日常用品零售場所、住宅、民宿、集合住宅。</p>
商業區或特定商業專用區	<p>D1 類組之下列使用項目： 室內機械遊樂場、室內兒童樂園、健身房、健身服務場所、撞球場、健身休閒中心、美容瘦身中心、資訊休閒服務場所</p>	<p>一、地面第二層以下至地下第一層以上(得含夾層)，面積未達三百平方公尺而變更作為 G3 類組中之下列使用項目： 理髮場所、按摩場所、美容院、餐廳、一般咖啡館(廳、店)(無服務生陪侍)、飲茶(茶藝館)(無服務生陪侍)。 二、面積未達五百平方公尺而變更作為 G2、G3 或 H2 類組中之下列使用項目： 票券金融機構、一般事務所、自由職業事務所、辦公室、旅遊及運輸業之辦公室、投資顧問業辦公室、有線電視及廣播電台除攝影棚外之其他用途場所、K 書中心、小說漫畫出租中心、捐血中心、醫事技術機構、牙體技術所、診所、洗衣店、店鋪、一般零售場所、日常用品零售場所、住宅、民宿、集合住宅、社區式家庭托顧服務、身心障礙者社區居住服務場所。 三、地面第一層(得含夾層)，面積未達三百平方公尺而變更作為 H1 類組中之下列使用項目：社區式日間照顧及重建服務、社區式身心障礙者日間服務等類似場所。 四、地面一層面積在三百平方公尺以下或設於二層面積在二百平方公尺以下且樓梯寬度一點二公尺以上而變更作為 H2 類組中之下列使用項目：小型安養機構、小型身心障礙者職業訓練機構、小型日間型精神復健機構、小型社區式日間照顧及重建服務、小型社區式身心障礙者日間服務等類似場所。</p>
特定園用的地事、業用地、	<p>D2 類組之下列使用項目：文康中心、社教館、集會堂(場)、社區(村里)活動中心等類似場所。</p>	<p>一、地面一層面積未達五百平方公尺變更而作為 F3 類組之下列使用項目：托嬰中心、早期療育機構。 二、地面第一層(得含夾層)，面積未達三百平方公尺而變更作為 H1 類組中之下列使用項目：社區式日間照顧及重建服務、社區式身心障礙者日間服務等類似場所。 三、地面一層面積在三百平方公尺以下或設於二層面積在二百平方公尺以下且樓梯寬度一點二公尺以上而變更作為 H2 類組中之下列使用項目：小型安養機構、小型身心障礙者職業訓練機構、小型日間型精神復健機構、小型社區式日間照顧及重建服務、小型社區式身心障礙者日間服務等類似場所。</p>

事業用地、學校用地、文教區、特定目的	D3 類組之下列使用項目：小學教室	<p>一、兼作幼兒園、托嬰中心或早期療育機構使用且面積未達一千平方公尺。</p> <p>二、兼作課後托育中心、兒童課後照顧服務班使用之教室且面積未達三百平方公尺。</p> <p>三、位於地面第一層且面積未達一千平方公尺，變更作為 H1 類組中之下列使用項目：社區式日間照顧及重建服務、社區式身心障礙者日間服務。</p>
	D4 類組之下列使用項目：國中教室	<p>一、兼作幼兒園、托嬰中心或早期療育機構使用且面積未達一千平方公尺。</p> <p>二、位於地面第一層且面積未達一千平方公尺，變更作為 H1 類組中之下列使用項目：社區式日間照顧及重建服務、社區式身心障礙者日間服務。</p>
醫療專用區、特定醫療專用區、醫療用地、醫療衛生用地	F1 類組之下列使用項目：醫院病房、老人福利機構之長期照顧機構、護理之家機構、長期照顧機構（失智照顧型）	面積未達五百平方公尺且整層變更作為 H1 類組中之下列使用項目：社區式日間照顧及重建服務、社區式身心障礙者日間服務。