

# 德阳市自然资源和规划局 德阳市住房和城乡建设局 文件 德阳市城市管理行政执法局

德自然资发〔2021〕177号

---

德阳市自然资源和规划局  
德阳市住房和城乡建设局  
德阳市城市管理行政执法局

## 关于印发《既有建筑改变使用功能规划建设联合审查办法》的通知

各区（市、县）人民政府，德阳经开区管委会，各重点产业功能区，市级有关部门，各建设单位：

为规范既有建筑改变使用功能进行规划确认、消防设计审查或消防验收备案的工作程序，优化营商环境、提高审查效率，现

将《既有建筑改变使用功能规划建设联合审查办法》印发给你们，  
请各地区、各部门结合实际抓好落实。



德州市自然资源和规划局



德州市住房和城乡建设局



德州市城市管理行政执法局

2021年10月15日

# 既有建筑改变使用功能规划建设 联合审查办法 (试行)

**第一条** 为规范既有建筑改变使用功能进行规划确认、消防设计审查或消防验收备案的工作程序，优化营商环境、提高审查效率，依据《四川省城乡规划条例》《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住建部令第51号）的有关规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本市行政区域内既有建筑改变使用功能需要办理施工图审查或消防备案的，适用本办法。建筑内部的装饰装修、调整布局不属于既有建筑改变使用功能。

**第三条** 本办法通过正、负面清单的形式进行管理，采用申请和部门间认定函的方式对既有建筑改变使用功能进行确认。鼓励激发市场活力、提升文化功能、改善民生设施、完善公共服务、进行创新创业的项目；严格控制对城市规划和周边环境、安全有严重影响的项目。

**第四条** 以下建筑（历史建筑、文物保护单位除外）使用功能变更对周边无严重影响，不需要改变土地使用权的，无需征求规划主管部门意见，建设单位可直接按规定向建设主管部门申请办理施工图审查或消防备案：

1. 商业、办公（行政办公及工业、研发等企业办公除外）建筑内部的业态调整或者互换，包括：商店、办公、酒店、旅馆、

超市、餐饮、娱乐、影剧院、健身房、月子会所、培训机构、托育机构、金融保险服务、眼科、口腔、体检、美容、诊所、宠物医院等；

2. 各级人民政府为主体所有或者管理的公共服务设施如：教育设施、医疗设施、文化设施、体育设施、社会福利与保障设施等建筑内部(除社区用房、物管用房、农贸市场外)，在保证主体功能的前提下增加商业服务配套设施的；

3. 工业用地范围内的厂房、仓储建筑功能相互调整的；

4. 在工业、研发类建筑内部将使用功能调整成用于生产、生活配套相关服务设施的；

5. 其他同一规划用途下建筑内部经营业态的调整。

**第五条** 以下建筑使用功能变更严重影响城市规划和周边环境，无需征求规划主管部门意见，建设主管部门直接不予受理施工许可、消防设计审查或消防验收备案：

1. 未经批准擅自将非住宅改为住宅的；

2. 利用住宅建筑改为有安全、噪声、光、油烟污染问题、严重影响周边环境的项目，包括：餐饮、机械加工、建材库房、宠物医院、娱乐场所、棋牌室、健身房、游泳馆等；

3. 未经批准擅自将建筑使用功能转为易燃易爆、危化品生产加工存储、危废存储等功能的；

4. 社区用房、物管用房、农贸市场改做他用的；

5. 未经批准擅自将地下车库、交通通道改做他用的；

6. 利用违法建设整体或部分进行使用的；

7. 列入城市拆迁改造计划的;
8. 其他明显与建设工程规划许可用途不符的。

**第六条** 除本办法第四条、第五条规定以外的建筑改变使用功能的,由房屋产权方或建设单位在开展方案设计前提出申请,规划主管部门出具意见。建设主管部门在消防设计审查或消防验收备案遇到难以判断的情形时,可书面征求规划主管部门意见。

(一)下列调整既有建筑使用功能,五年内其不动产权证上的用途和使用权人可不作变更,无需办理规划许可,在取得规划同意的意见后,建设单位可直接按规定向建设主管部门申请办理施工许可、消防设计审查或消防验收备案手续。

1. 利用老旧厂房及其他非住宅性空闲房屋从事众创空间、文化创意等新产业、新业态的;
2. 历史建筑、文物保护建筑内部改造,改变现有功能的;
3. 利用商业、办公建筑改为养老设施的。

(二)调整需改变土地用途或不动产登记用途的,应当按新建项目的程序办理规划许可并完善土地用途变更手续后,办理消防设计审查或消防验收备案手续。

**第七条** 建设单位或者个人进行既有建筑使用功能调整,应当按照法律、法规的规定,处理好涉及的相邻权关系,并负责处理由此引发的相邻权矛盾。

**第八条** 本办法自公布之日起实施,有效期为两年。

**信息公开选项：主动公开**

德阳市自然资源和规划局办公室

2021 年 10 月 15 日印发