



# 許可流程指引

## 波士頓檢查服務

本指南概述並介紹了波士頓市的整體建築許可及檢查流程。如欲瞭解具體問題，請聯絡檢查服務局 (Inspectional Services)，電話：[617-635-5300](tel:617-635-5300) 或網站：[isd@boston.gov](mailto:isd@boston.gov)，或撥打 311。

# 目錄

## 1. 準備開始

第 1 步：瞭解流程與背景

第 2 步：確認物業的居用狀態與區劃

第 3 步：確定您的許可證要求

## 2. 向前推進

第 4 步：蒐集正確的資訊

第 5 步：提交您的許可證申請表

## 3. 後續跟進

第 6 步：瞭解審查時間線

第 7 步：就您的申請上訴

第 8 步：確定後續步驟

第 9 步：諮詢其他資源



# 1.準備開始

## 第 1 步：瞭解流程與背景

- **誰負責建築許可證？** [檢查服務局 \(Inspectional Services\)](#) 管理並執行由市與州政府強制要求的建築、住房、健康、衛生及安全條例。施工專案的許可證包括建築、電氣、管道與燃氣，此類許可證必須在進行工程之前申請。根據專案的範圍、規模與位置，專案可能需要接受其他機構的審查。
- **您是否正在新建或翻新小企業？** [經濟機會與包容內閣辦公室 \(Office of Economic Opportunity and Inclusion Cabinet\)](#) 為波士頓市所有企業提供一站式資源，包括小企業發展團隊與波士頓主街，兩者都提供了在波士頓創辦、發展及建設企業的資源。
- **您是否正在新建或翻新您的家？** [市長住房辦公室 \(Mayor's Office of Housing\)](#) 與 [環境 \(Environment\)](#) 部門，以及 [波士頓規劃與發展局 \(Boston Planning & Development Agency\)](#) 為房主與租戶提供資源，以深入瞭解波士頓建築施工的空間及環境條件。

## 第 2 步：確認物業的區劃與居用狀態

- **我計劃在波士頓進行建造。從哪裡開始？** 在申請任何類型的施工許可證之前，如果您尚未這樣做，那麼建議您諮詢麻省的持牌設計專業人員（建築師或工程師）以及持牌承包商，他們可以幫助起草適當的文件並引導您完成整個流程。您可能需要確認該地點的許可歷史、區劃指定以及合法居用狀態。

### 設計與施工需求

- **持牌承包商**——在為您的專案考慮人選時，我們建議您僅使用持有 HIC（家居改善承包）執照的持牌承包商 (CSL)，並且請該指定人員代表您申請所有許可證。
  - 您可以透過 [州網站](#) 查詢持牌建築師的執照。
  - 如欲瞭解與找尋承包商、起草協議以及在施工前和施工期間須知相關的更多資訊，請造訪 [家居改善及承包提示](#) 頁面。
- **設計空間**——細部許可流程將要求您提交建築計畫供 ISD 審查與核准。我們建議您研究並制定計畫來僱用建築師或設計師，讓他們代表您製作技術圖紙。在許多情況下，如果現有用途、出口或其他關鍵參數沒有變化，則可能不需要計畫。對於簡單的家居維修，大多數情況不需要此類計畫。



## 審查法律文件

- **許可歷史**——在開始之前，透過[建築許可證搜尋](#)於線上確認該建築的現有法定用途與居用狀態，以及過去的許可證。位於 1010 Massachusetts Ave. 的 ISD 文件室可以提供額外協助。
- **區劃指定**——您也可以於線上確認區劃，請在[波士頓規劃與發展局的可搜尋地圖](#)搜尋地塊指定。根據您打算進行的工程類型，您的專案將屬於兩種區劃類別之一：
  - **依法取得**——如果您的物業區劃已符合您的預期用途，並符合所有的其他區劃要求，那麼您可以繼續往下進行申請流程。
  - **區劃救濟**——如果您的擬議工程不符合所有的當前區劃要求，那麼您的許可申請將被拒絕，您將需要向[區劃上訴委員會](#) (Zoning Board of Appeal, ZBA) 尋求豁免，並需要完成鄰里區審查流程。
  - **狀態更新**——您將能夠在[ZBA 跟蹤器](#)跟蹤您的區劃救濟上訴。
- **合法居用證明**——檢查服務局網站會告訴您[如何獲取所需的證明](#)，無論您的紀錄是否已經存在。在申請許可證之前，確認該物業是否有用途與居用的合法紀錄。
  - **有備案紀錄**——在申請簡易或細部許可證之前，您可以向 ISD 索取居用紀錄的副本，具體取決於施工類型（此流程在下文概述）。
  - **無備案紀錄**——您將需要申請以確認居用狀態。根據工程範圍，您可以在申請表新增工程描述，或等待申請表獲得核准，然後申請並獲取擬議工程的小型許可證。

## 第 3 步：確定您的許可證要求

### 特定的建築許可證

- **為什麼需要建築許可證？**根據法律規定，開始任何類型的施工都需要許可證。如上所述，檢查服務局許可流程基於您是對結構還是建築的居用進行更改。
- **誰需要申請建築許可證？**想進行施工專案的個人承包商、公司或房主都需要申請建築許可證。
- **我需要哪種建築許可證？**如果您已經確定了您的物業的居用與區劃情況，那麼您可能已經考慮過是需要簡易還是細部許可證。
  - **簡易/小型許可證**——這些適用於小型工程與工作，不會改變建築物的：a) 用途或出口、b) 消防措施，c) 或生活區域。
  - **細部/改建許可證**——這些適用於新的施工專案，或對現有建築進行可能需要區劃救濟的重大更新。主要範例包括：
    - 新建與增建，
    - 結構維修或翻新，
    - 用途或居用的更改或合法化（如果沒有紀錄），



- 建造[附加住宅單元 \(ADU\)](#)，
  - 安裝滅火系統或火災警報，
  - 增加建築內的使用容量。
- 如欲瞭解與不同建築許可證相關的更多資訊，請造訪 ISD [我需要哪種建築許可證？](#) 頁面。

### 其他相關許可證

- 在施工期間，我是否將需要[其他許可證](#)？是的，您的專案將很可能需要申請其他許可證。對於住宅與商業專案，ISD 針對以下許可證類型提供了操作指南：
  - [拆除許可證](#)
  - [場地使用許可證](#)
  - [地基許可證](#)
  - [新施工許可證](#)
  - [易燃物儲存車庫許可證](#)——如果專案包括室內車庫，則需要此許可證
  - [金屬板](#)（管道系統）
  - [電氣與機械許可證](#)
  
- 部門審查——根據專案的範圍，核准流程可能包括來自環境局 (Environment)、地標局 (Landmarks)、水務與排水局 (Water & Sewer)、[公共改善委員會 \(Public Improvement Commission\)](#) 以及消防局 (Fire) 的要求。

## 2.向前推進

### 第 4 步：蒐集正確的資訊

- **申請建築許可證需要什麼？**對於簡易與細部許可證，申請人必須準備好提供以下資訊或文件：
  - 工程的完整描述
  - 估算總成本
  - 身分識別與行業執照
  - 承包商協議的副本
  - 房主豁免
  - *Mattocks Higgins* 宣誓書
  - 勞工賠償宣誓書
  - 其他可能的資訊
    - 地下室與地基的鼠害控制編號
    - 施工文件，包括平面圖（細部許可證適用）
    - 商業食品製備的健康證書
    - 施工安全宣誓書（取決於專案規模與許可證類型）
  - 地標委員會核准（歷史區工程適用）
- **ISD 總體檢查清單**——這份 [建築許可證申請檢查清單](#) 基於拆除與新施工的級別，更深入地介紹了其中每個類別。
- **搜尋已核准的許可證**——[Analyze Boston](#) 網站也提供搜尋過去與近期頒發的許可證的方法，所有這些條目均是公共紀錄；還會介紹填寫這些資訊的最佳做法。

### 第 5 步：提交您的許可證申請表

#### 在哪裡申請

- **我在哪裡申請建築許可證？**大多數建築許可證類型都可以透過 [ISD 許可證與執照入口網站](#) 於線上完成申請。請準備好建立並記住您的登入資訊，以便在蒐集必要資訊時儲存正在進行的工作。



## 如何申請

- **我如何申請建築許可證？** 我們鼓勵所有許可證申請人首先透過線上入口網站申請。如果您遇到需要現場協助的問題，ISD 辦公室位於 1010 Massachusetts Avenue，他們可以在週一至週五上午 8 點到下午 4 點為您提供協助。
- **總體流程**——線上申請流程將要求您完成以下步驟：
  - 註冊帳戶（使用者名稱與密碼）
  - 選擇您的許可證類型、位置與角色（三個步驟）
  - 新增團隊聯絡資訊
  - 選擇工程類型、居用類型、待執行工程的估值、工作描述
  - 上傳文件
  - 支付相關費用
- **操作指南**——很多人向我們諮詢如何申請許可證或上傳文件的具體問題。為此，我們建立了一些直觀的資源，以指導您完成整個流程：
  - [網頁：如何獲得簡易許可證](#)
  - [網頁：如何獲得細部許可證](#)
  - [影片：如何申請簡易許可證](#)
- **付款**——每種許可證的費用可以在[此處找到](#)。您可以使用簽帳金融卡、信用卡或 PayPal 於線上付款。



## 3. 後續跟進

### 第 6 步：瞭解審查時間線

- **許可證審批需要什麼？** 如果所有文件均齊全並正確上傳，那麼您的許可證申請將經歷多個階段的審查：
  - 錄入與付款
  - 專案審查
  - 區劃審查（如果必要）
  - 發放
  - 檢查
  - 居用
  - 完成
  - 建築審查
  - 消防法規審查
- **我的許可證審查需要多長時間？**
  - **簡易許可證**——如果備齊所有正確的文件，可能需要 1 週時間。
  - **細部許可證**——取決於專案規模，如果提交了所有必要的文件，並且申請不需要建築或區劃救濟，則可能需要 4 至 5 週時間。

### 第 7 步：就您的申請上訴

- **如果我的許可證被拒絕，我該怎麼辦？** 如果 ISD 對您的許可證申請發出拒絕函，那麼您可以重新設計專案，或向區劃委員會申請豁免/救濟。以下是逐步的做法說明：
  - **提交上訴**——在收到 ISD 拒絕函之後，您必須在拒絕函日期起的 45 天內[提交上訴](#)。
  - **社區審查**——一旦提交了上訴，您將需要聯絡[市長鄰里區服務辦公室 \(Office of Neighborhood Services, ONS\)](#)，開始社區審查流程。這可能包括 ONS 鄰里區聯絡員協調的鄰近居民會議，該協調員代表您的擬議專案所在的鄰里區；通常，您還需要參加當地市民或鄰里區協會的會議。
  - **區劃上訴委員會**——在社區流程完成之後，ONS 將通知 ISD 您的上訴已可以安排[區劃上訴委員會 \(ZBA\)](#) 聽證會日期，該委員會每隔一週開會一次。由於案件數量與法定通知要求，您的上訴可能需要幾個星期才能進行聽證。[ZBA 跟蹤器](#)與[ZBA 上訴流程](#)指南也是有幫助的資源。





- **法定決定**——在聽證會之後，委員會起草法定決定並送交局長簽署。一旦簽署，必須耗盡 20 天的上訴期限，然後上訴決定才能最終確定，並且計畫返回給 ISD 計畫審核員進行最終審查。
- 如果需要更多文件來完成審查流程，那麼計畫審核員將以書面形式通知您。

## 第 8 步：確定後續步驟

- **在我的許可證發放之後，我應該做什麼？** 恭喜！在開始專案工程之前，您需要獲得一張印刷版的建築許可證卡片。如果您是線上申請的許可證，那麼您可以在家自行列印。
- **我何時可以使用我的住宅或開業？** 獲得相關許可證是施工流程的重要一步，但在這之後，需要在施工的不同階段申請建築檢查。ISD 將在您專案的生命週期內進行檢查。許可證完結必須獲得這些檢查的報告。此外，波士頓消防局（如果有管轄權）可能需要根據生命安全設備的安裝及測試結果進行核准。[請聯絡檢查員](#)以開始此流程。您可能需要獲得居用證書。
- **我的許可證有效期多長？** 一旦獲得許可證，您必須在其發放日期後的六個月內開始工程，並且無中斷地持續進行。在某些情況下，您或許能夠得到 ISD 核准以延長許可證的期限。

## 第 9 步：諮詢額外資源

- **還有哪些其他資源可用？** 根據您的專案性質，ISD 建議諮詢其他可能與您的物業和專案相關的計畫及指南。
  - **附加住宅單元 (Additional Dwelling Unit, ADU) 計畫**——ADU 計畫允許波士頓市的房主自住者在現有房屋的占地面積內劃分空間，建造稱為附加住宅單元 (ADU) 的獨立單元，這不需要區劃審查。如欲瞭解與此試點計畫相關的更多資訊，請查閱[他們的網站](#)。
  - **餐廳開業指南**——ISD 與經濟發展辦公室 (Office of Economic Development) 合作，制定了一份[食品服務企業開業指南](#)（[提供多種語言版本](#)），概述並說明了波士頓市餐廳特定的許可證與檢查流程。
  - **區劃 101 指南**——觀看 ISD 在 2021 年早些時候主持的[區劃 101 研討會](#)，並查看[區劃上訴委員會指南](#)，以瞭解專案如何通過區劃流程，該指南也回答了關於區劃流程的一些常見問題。
  - 注：在[洪水指定區域](#)，除非有管轄權的機構 (AHJ) 核准，否則住宅居住單元不得低於地圖指示的基準洪水水位 (BFE)。

