

金門縣建築工程施工管理簡介

報告人：建設處 建築管理科
陳崑福



金門縣政府

- 一、建築管理之目的
 - 二、施工管理之目的
 - 三、建築管理等相關法令簡介
 - 四、損鄰事件處理程序說明
 - 五、拆除工程之施工管理
 - 六、新建建築工程之施工管理
 - 七、新建建築工程竣工之要件
 - 八、施工管理之迷失
 - 九、竣工後巡查管理
- 結 語—



建築法第一條規定：「為實施建築管理，以維護公共安全、公共交通、公共衛生及增進市容觀瞻，特制定本法；本法未規定者，適用其他法律之規定。」

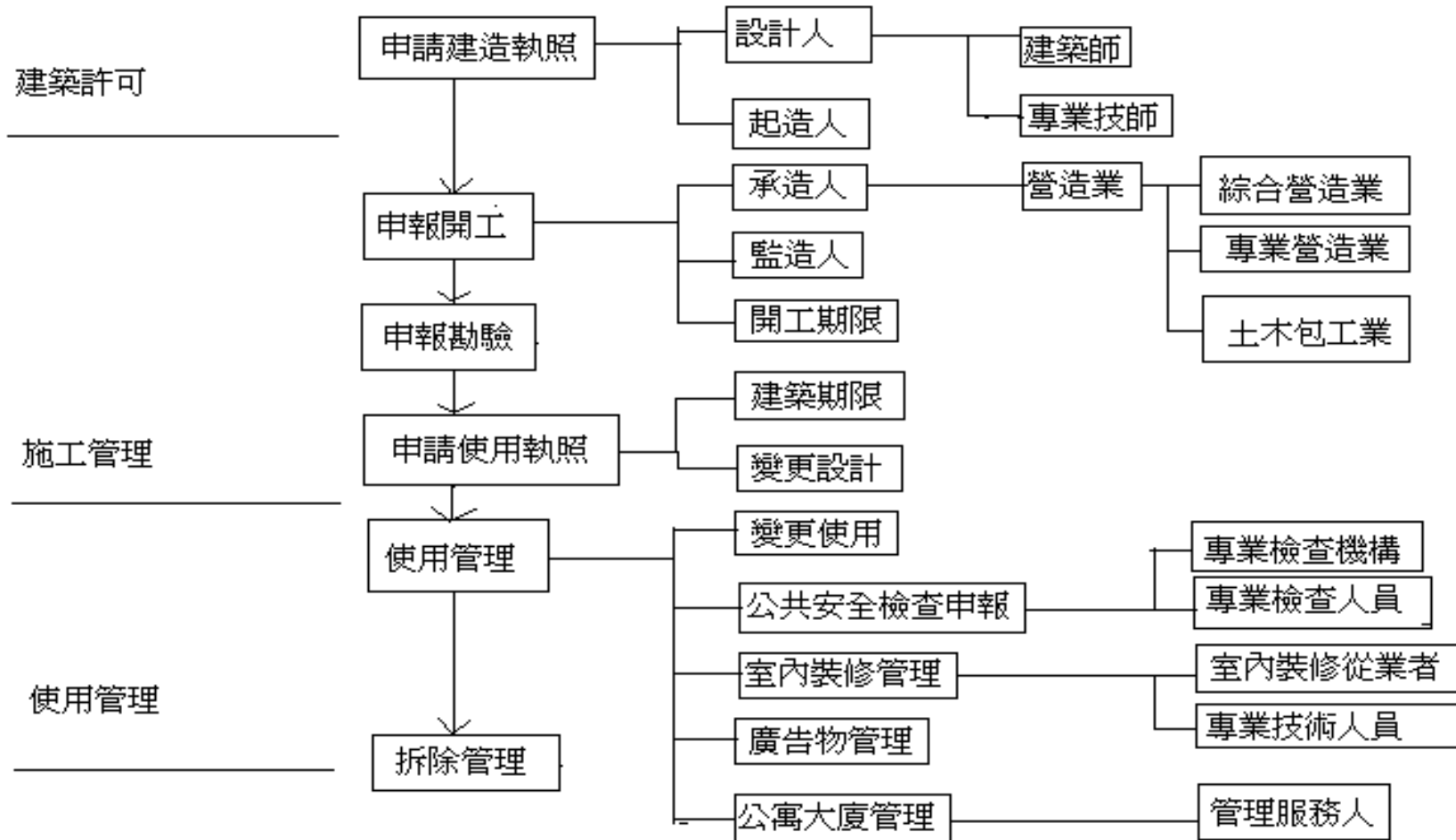
- (一) 維護公共安全
 - (二) 維護公共交通
 - (三) 維護公共衛生
 - (四) 增進市容觀瞻
- • • • • • • • • •

- 一、追求優質的施工品質
- 二、如期的在預算內完成工程

建築工程施工管理之人員角色：計有1. 起造人；2. 承造廠商；3. 專任工程人員；4. 監造建築師；5. 工程主辦機關；6. 建築工程主管機關；7. 設計建築師；8. 送件人員；9. 其他目的事業主管機關；10. 其他(專業技師)等共計約10類人員。

● ● ● ● ● ● ● ● ● ●

建築管理等相關法令簡介



建築管理制度概念圖

(一) 起造人規定

1. 建築物之起造人，為建造該建築物之申請人。
 2. 未成年或禁治產者，由其法定代理人代為申請，本法規定之義務與責任，亦由法定代理人負之。
 3. 起造人為政府機關公營事業機構、團體或法人者，由其負責人申請之，並由負責人負本法規定之義務與責任。
 4. 建築工程案件中除申報施工勘驗事項外，皆由起造人會同相關人等辦理。
- • • • • • • • • •

(二) 建築物設計人及監造人

1. 建築物設計人及監造人為建築師，以依法登記開業之建築師為限。
 2. 但有關建築物結構與設備等專業工程部分，除五層以下非供公眾使用之建築物外，應由承辦建築師交由依法登記開業之專業工業技師辦理，建築師並負連帶責任。
 3. 監造建築師應依法督導承造人按圖施工。
 4. 設計人與監造人不同者，案件如需辦理變更設計應由原設計建築師辦理變更設計。
- • • • • • • • • •

(三) 承造人規定

1. 建築物之承造人為營造業，以依法登記開業之營造廠商為限。
2. 營造業分綜合營造業、專業營造業及土木包工業。
3. 營造業承攬工程，應依造工程圖樣及說明書製作工地現場施工製造圖及施工計畫書，負責施工。



(四) 專任工程人員之規定

1. 營造業應設置專任工程人員，負承攬工程之施工責任。
2. 專任工程人員及工地主任於現地查驗時應親自到場。
3. 公有建築物造價達5000萬以上應設置工地主任。



建築管理等相關法令簡介

- 一、建築法
- 二、建築技術規則
- 三、金門縣建築管理自治條例
- 四、金門縣營建工程剩餘土石方處理自治條例
- 五、金門縣建築工程施工中管制規則
- 六、金門縣建築工程施工損壞鄰房事件爭議調處辦法
- 七、其他事業目的主管機關主管之法令



一、建築法

第1條 立法目的

第2條 主管機關

第4條 建築物定義

第8條 主要構造

第9條 建造行為

第13條 設計(建造人)

第28條 建築執照種類

第30-32條 建築執照應檢附文件

第33條 執照審查時程

第53條 建築期限及竣工展期規定

一、建築法

第54條 開工展期規定

第55條 變更起承監造人，工程廢止等備案

第58條 建築工程隨時勘驗之規定

第63-69條 施工工地相關措施

第70條 使用執照核發規定

第73條 變更使用執照相關規定

第77條 建築物所有權人之義務

第77條之2 室內裝修規定

第86-87條 常用建築違規裁處條文

二、建築技術規則

- (一)建築線(含道路)
- (二)停車空間
- (三)防火間隔
- (四)樓梯規定
- (五)窗台高度
- (六)陽台高度及形式
- (七)無障礙設施及設備
- (八)衛生設備
- (九)基礎構造、設備等



三、金門縣建築管理自治條例

- (一)第十五條 建築工程使用道路
- (二)第十六條 工程圖樣、說明書及工程告示牌
- (三)第二十條 開工之認定
- (四)第二十一條 施工計畫書之內容
- (五)第二十二條 工程必須申報勘驗部分
- (六)第二十九條 建築物竣工尺寸、高度誤差
- (七)第三十一條 建築物主要設備



四、金門縣營建工程剩餘土石方處理自治條例

- (一)第 五 條 擬定餘土處理計畫
 - (二)第 七 條 餘土處理計畫應載明事項
 - (三)第 九 條 餘土處理紀錄表送請該主管建築
機關備查之時間點
 - (四)第 十 條 建築工程餘土處理之抽查及月報
 - (五)第 十一 條 未依報備地點棄置餘土或違規棄
 - (六)第三十六條及第三十七條 罰責
 - (七)土石方媒合
 - (八)土石方申報相關及流程
- • • • • • • • • •

五、金門縣建築工程施工中管制規則

- (一)第二條 開工應檢附文件
- (二)第四條 必須申報勘驗部分應檢附文件
- (三)第五條 變更起、承或監造人應檢附文件
- (四)第六條 竣工後申請使用執照應檢附文件
- (五)第八條 未申報勘驗先行動工之處理程序
- (六)第十條 安全圍籬之設備內容(綠美化)
- (七)第二十五條 建築工地施工時間規定
- (八)第二十八條 開挖時，其擋土安全措施作業
- (九)第三十條 於施工中發生損壞鄰房事件時

六、金門縣建築工程施工損壞鄰房事件爭議調處辦法

- (一)第二條 建築工程損壞鄰房之處理程序及相關人之權利及義務。
 - (二)第三條 建築工程案遭勒令停工之工地安全維護責任及損鄰事件發生於地面層以下時之緊急處理。
 - (三)第四條 建築工程案遭勒令停工之復工條件及鑑定費負擔。
 - (四)第五條 為維護公共安全及避免公共危險情事擴大緊急處置。
 - (五)第六條 損鄰事件發生時採行鄰房安全之有效措施及提送初步安全報告書之規定。
 - (六)第七條 損鄰事件發生時之調解程序。
- ● ● ● ● ● ● ● ● ●

六、金門縣建築工程施工損壞鄰房事件爭議調處辦法

- (七)第八條 鑑定機構選用及費用負擔規定。
 - (八)第九條 損鄰事件核發使用執照之規定。
 - (九)第十條 不適用本辦法之施工類型及時程種類。
 - (十)第十一條 鑑定機構之樣態。
 - (十一)第十二條 鑑定機構完成鑑定報告書及其應包含事項。
 - (十二)第十三條 鑑定機構於辦理鑑定報告之程序。
 - (十三)第十四條 受損戶之建蔽率、容積率或總樓地板面積及建築物高度之相關規定等相關權益補償。
- ● ● ● ● ● ● ● ● ●

六、其他事業目的主管機關主管之法令

(一)消防法系

(二)環境保護法系

(三)電力法系

(四)電信法系

(五)自來水及污水管線相關規定

(六)其他



一、建造執照

(一)供公眾使用

(二)非供公眾使用

二、雜項執照

三、拆除執照

四、變更使用執照

(一)需施工之案件

(二)免施工之案件

五、室內裝修

六、樹立廣告及招牌廣告

(一)申請許可案件

(二)申請雜項執照案件

一、環境安全

1. 空污；
2. 噪音；
3. 光害；
4. 其他

二、公共安全

1. 道路；
2. 行人；
3. 鄰房；
4. 鄰地

三、工地安全

1. 假設工程；
2. 防墜措施；
3. 天地；
4. 其他

四、使用安全

1. 按圖；
2. 養護；
3. 防水；
4. 避免二次施工



拆除工程之施工管理

申報開工之重點

一、檢附之文件

1. 拆除執照；
2. 申報書；
3. 施工計畫書；
4. 餘土處理計畫；
5. 現地照片；
6. 營造業承攬手冊；
7. 營造業開工查報表；
8. 空汙費；
9. 其他。

二、現場之安全措施

1. 安全圍籬；
2. 工程告示牌；
3. 基地之排水系統；
4. 鄰房之安全措施；
5. 基地周邊之交通安全措施；
6. 其他。

取得拆除執照



申報開工



施工階段



申報竣工



取得竣工函

拆除工程之施工管理



取得拆除執照



申報開工



施工階段



申報竣工



取得竣工函

拆除工程之施工管理

申報竣工之重點

一、檢附之文件

1. 拆除執照；
2. 申報書；
3. 無破壞公共設施證明書；
4. 餘土處理計畫；
5. 現地照片；
6. 營造業竣工查報表；
7. 空汙費確認單；
8. 其他。

二、現場之查驗重點

1. 建物是否已拆除完竣；
2. 安全圍籬是否已移除；
3. 基地周邊環境是否整理；
4. 公共設施是否無破壞或已復原；
5. 其他列管事項。

取得拆除執照



申報開工



施工階段



申報竣工



取得竣工函

拆除工程之施工管理



取得拆除執照



申報開工



施工階段



申報竣工



取得竣工函

新建建築工程之施工管理

- 一、建造執照
- 二、申報書
- 三、施工計畫書
- 四、餘土處理計畫
- 五、五大管線圖說核准函
- 六、綠建築(候選證書)圖說核准函
- 七、鑑界資料
- 八、結構計算(含配筋圖)
- 九、現地照片
- 十、營造業承攬手冊
- 十一、其他(道路等)

取得建造執照



申報開工



施工階段



申報竣工



取得竣工函

新建建築工程之施工管理

一、放樣勘驗現地查驗重點

1. 建築線位置
2. 地界(放樣基準)點
3. 建築物位置尺寸
4. 基地環境
5. 柱位位置
6. 基地高程
7. 是否使用道路或鄰地

備註：

1. 專任工程(工地主任)人員

取得建造執照



申報開工



施工階段



申報竣工



取得竣工函

一、放樣勘驗



一、放樣勘驗(安全圍籬)



二、開挖假設工程



二、開挖假設工程



三、借用道路



二、樓版勘驗現地查驗重點

1. 施工圍籬
2. 工程告示牌
3. 建築物規模
4. 主要結構
5. 配筋抽驗
6. 工地安全措施
7. 基地環境

備註：

1. 專任工程(工地主任)人員
2. 自來水圖說審查函

取得建造執照



申報開工



施工階段



申報竣工



取得竣工函

二、樓版勘驗



二、樓版勘驗



二、樓版勘驗



三、竣工查驗--- 檢附文件重點

1. 申報書
2. 建造執照
3. 無破壞公共設施證明書
4. 門牌編定證明書(含清冊)
5. 鋼筋無輻射汙染切結書
6. 五大管線竣工證明文件
7. 餘土處理計畫文件
8. 空汙費竣工確認單
9. 公寓大廈等相關資料
10. 竣工圖
11. 竣工照片
12. 防火及避雷性能證明文件
13. 其他

取得建造執照



申報開工



施工階段



申報竣工



取得使用執照

三、竣工查驗--- 現地查驗重點

1. 建築線位置
2. 建築物規模尺寸
3. 立面及平面現況與圖說內容
4. 主要結構
5. 主要設備
6. 室內隔間
7. 都市計畫開發審議內容
8. 建築技術規則規定
9. 基地環境
10. 其他

取得建造執照



申報開工



施工階段



申報竣工



取得使用執照

新建建築工程竣工之要件

一、主要結構

基礎、樑柱、樓版、屋頂、承重牆…等

二、主要設備

停車空間、消防設備、避雷設備、污物、污水或其他廢棄物處理設備、昇降設備、防空避難設備、附設之停車空間。

三、室內隔間

室內分間牆、1.2公尺以上之固定式隔屏

四、基地環境

開口部、環境整理、外牆防水工程

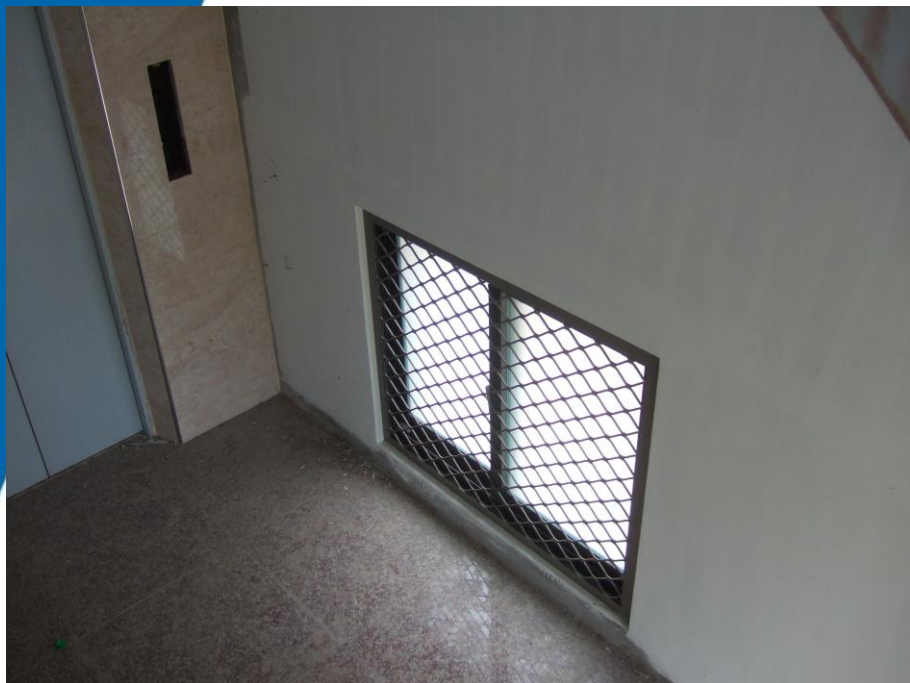
五、其他如無障礙設施設備等



三、竣工查驗



三、竣工查驗



三、竣工查驗



三、竣工查驗



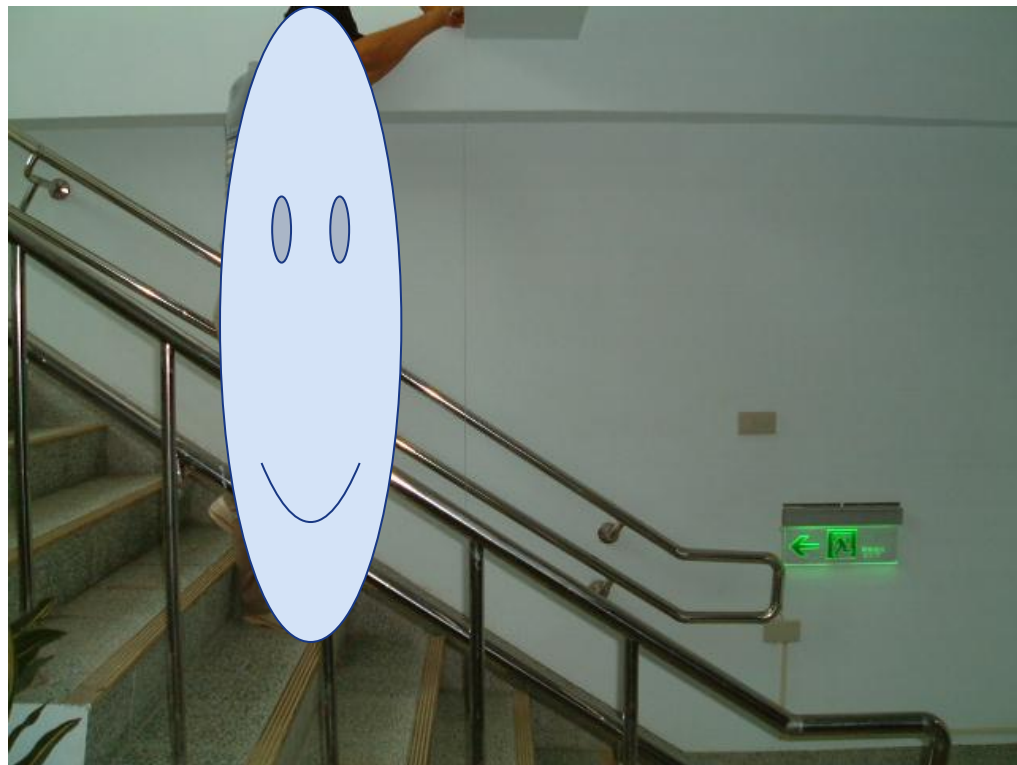
三、竣工查驗



三、竣工查驗



三、竣工查驗



三、竣工查驗



三、竣工查驗



三、竣工查驗



三、竣工查驗



三、竣工查驗



三、竣工查驗



三、竣工查驗



一、民法792條之適用

土地所有人因鄰地所有人在其地界或近旁，營造或修繕建築物或其他工作物**有使用其土地之必要**，應許鄰地所有人**使用其土地**。但因而受損害者，**得請求償金**。

二、出錢不一定是專業者

三、工程無法鄉愿，程序及證據要保全

四、省小錢花大錢，得不償失

五、預留二次施工，可能是幫助犯

六、損鄰事件之處理



一、取得使用執照後之巡查

核發使用執照後6個月內至少2次

二、二次施工之查報

民眾舉報、公務部門查報

三、違建之處理

勒令停工、限期恢復或拆除、罰鍰、移送法辦

四、違規使用之裁罰

限期恢復或拆除、罰鍰



- 一、程序
- 二、安全
- 三、品質
- 四、如期



一、擬定計畫

(一)是否須申請許可

1. 建築執照；2. 室內裝修許可；
3. 廣告許可；4. 臨時建築

(二)編列預算(工程、規劃)

1. 規劃設計單位；2. 施工廠商；
 3. 採購發包程序；4. 工作計畫內容
- • • • • • • • • •

二、工程施工階段

(一)業主的權利及義務

(二)善用監造人

(三)承造人的責任要求

(四)檢查點的管理

(五)施工大樣圖的繪製及要求

(六)相關資料建檔及管理

三、工程竣工階段

- (一) 業主的權利及義務
- (二) 善用監造人
- (三) 承造人的責任要求
- (四) 相關資料建檔及管理



四、建築物使用及維護

(一)業主的權利及義務

(二)善用保固期

(三)相關資料建檔及管理



簡報完畢 恭請指教

082-312876

