

# 大規模修繕工事における 施工監理

---

弁護士橋本匡弘

# マンションの大規模修繕工事

マンションの大規模修繕工事とは =

長期修繕計画を踏まえて計画的に実施する「計画修繕」のうち、  
マンションの全体又は複数の部位について行われるもの

※形状や効用の著しい変更を伴う工事

区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数の決議

# マンションの大規模修繕工事

形状や効用の著しい変更を伴うもの

- (例)
- ・耐震補強のための壁の増設
  - ・現行建築基準法に適合する避難階段の増設

上記に該当しないもの

- (例)
- ・劣化損傷した屋上・外壁等の改修
  - ・階段手すりの錆発生に伴う鉄部の塗装替え
  - ・給排水管の更新(取替え)など

# 建築基準法第2条の大規模修繕

建築物の主要構造部(壁、柱、床、はり、屋根又は階段)の一種以上について行う**過半(1/2超)の修繕**で、

かつ

工事を行う前に**建築確認申請**手続を必要とするもの

※「**軽微な変更**」は除かれる。

明らかに変更後も建築基準関係規定を充たすもの  
安全側に変更するもの(準不燃材料を不燃材料に変更する)

# 建築士法

(一級)建築士でなければ、「建築物の大規模の修繕」の設計又は工事監理をしてはならない。

ここでいう「建築物の大規模の修繕」とは何か？

= 建築基準法第2条の大規模修繕

# マンションの大規模修繕工事

形状や効用の著しい変更を伴うもの

- (例)
- ・耐震補強のための壁の増設
  - ・現行建築基準法に適合する避難階段の増設

上記に該当しないもの

- (例)
- ・劣化損傷した屋上・外壁等の改修
  - ・階段手すりの錆発生に伴う鉄部の塗装替え
  - ・給排水管の更新(取替え)など

# 施工監理(工事監理)とは

「工事」と「設計図書」と照合し、  
設計図書どおりに実施されているかいないかを確認すること

※施工管理(工事管理)との違い