

●施工準備

施工をするにあたり、現況家屋の再確認、点検調査を行う。特に、軸組を構成する、柱と梁桁の状態は再生の可能性や範囲を判断する重要な項目となる。施主の要望やこれまでの履歴をヒアリングし、既存建物の平面図に施工上の要点や注意事項などを記録していく。それらをふまえ、設定予算の範囲で費用対効果が最も有効な施工計画を検討する。

また、一般的にはリフォーム工事では、機能改善や腐朽部位の修理が求められ、それに対応する必要がある。一方、伝統民家は現代住宅とは異なる工法の建物であり、施工にあたり有効に再生する手立て、技術を生かす必要がある。デザイン性や現代的対応も求められ、図面の範囲では判断できない事項も発生することが予想できる。そのため、施工する職人に至るまで、単なる修繕とは違う種類の仕事であることを共通した認識と技術をもっている必要がある。設計図面を参照し、設計者やデザイン担当者と協議し、工事費見積書を施主に提出し、施工契約を取り交わす。

●施工計画の検討・立案

調査の結果と、施工内容を整理して施工計画をたてる。必要となる工種と資材を確認して、施工方法・体制を検討し、専門業者や職人と協議し、工程表を完成させる。工程表に合わせて具体的な施工計画を作成していく。

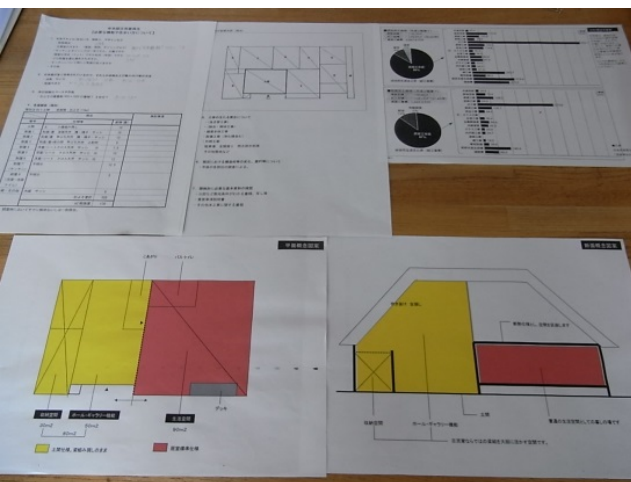
解体した結果、予想外の修繕が必要になることもあるので、予備費としてある程度予算に余裕を持たせておく必要もあり、施工者は発生する可能性のある部位や変更についても、事前に施主に説明しておく必要がある。

なお、設計施工一式請負による改修の場合においても、設計担当者または主任者となる棟梁との共同性を重視し施工計画を練り上げることとする。

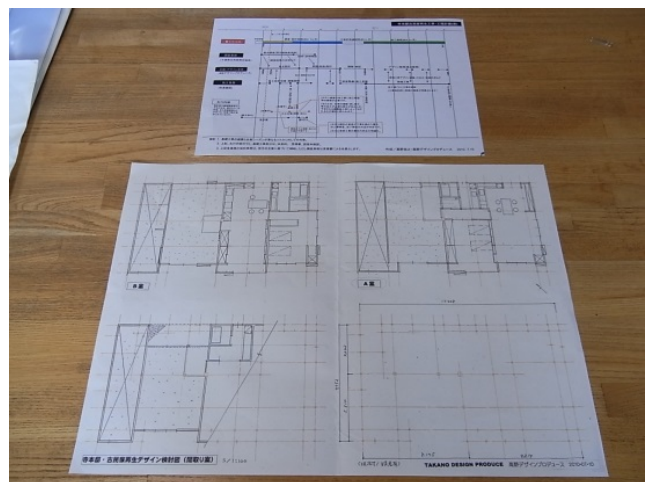


●照合・再確認事項

- ・構造、軸組、柱寸、材種などの確認
- ・土台、足元の根がらみ材などの確認
- ・屋根の状況把握（内部の茅、金属屋根・瓦など）
- ・外壁の各部の確認（土壁・建材壁等の状態）
- ・地盤の不同沈下の有る無し
- ・小屋組みの状況（改造、脱落、破損等）
- ・天井と壁と床の改修（下地材との関連）
- ・床下とシロアリの蟻害の状況確認
- ・雨漏りは発生していないか
- ・腐朽部分、部材交換の必要性の判断
- ・仕上げ材、漆喰壁、板壁などの劣化度の確認
- ・建具と敷居と鴨居の不具合やレベル差
- ・構造材に大きな割れや損傷はないか
- ・建物の特に特徴的な部分の再確認
- ・自然災害についての可能性と履歴等



計画・設計内容に応じた施工計画・工事工程を立てる。



現況と設計図をもとに、現況維持の部位と改修する部位の工事区分の整理および積算業務等を進める。

●工事内容と解体の種類

- A. 修繕・交換 ——— 部分的な修理・修繕等の軽微な工事は、不要物の除去処分となる。建具交換・壁仕様の張り替え・設備機器の交換などがあるが、単一業種に限定した改修工事。但し有害物質の除去は規定に準じる。
- B. 部分改修 ——— 限定半解体 特定の部屋等の改修の場合で、床・壁・天井などの下地から仕上、設備工事、耐震補強、床暖房工事等に分かれ、単独工事から複数業種が関係する物までである。
- C. 全改修 ———
 - 半解体 現地再生型の改修工事で、不要な床・壁・天井等造作部を解体除去する。間取りの変更から設備工事に至るまでの改修工事
 - 全解体 主に建物を移築する場合