

現地再生における改修の基本的な工程である。リフォーム工事は軽微な修理や部品交換から全体の間取りの見直しまで幅がある。ここでは全体改修を主に据えた推進概要を示し、参考として特定部位・部品交換等修理の流れを付記した。

	業務の流れ	主な内容	
		A. 全体または部分改修工事	B. 特定部位修理工事
① 準備		<ul style="list-style-type: none"> ●条件整理 所有者からの相談および現状把握を行う。意志決定前の打診から具体的な設計や工事予算の相談・依頼まで対応する。	聴取り・現況把握・工事費用・工事日程等の協議
② 調査期間	建物調査	<ul style="list-style-type: none"> ●建物・環境調査 立地環境、現況建物の状態、実測から住まい方、諸課題、意向等により、進捗のための基礎資料となる調査を実施する。ただし調査項目や範囲は工事内容により異なるため、基本調査と詳細調査の二段階方式を原則として対応、選択することを目安とする。なお調査結果の報告書を作成し所有者に提出する。	記録・建物図面等の確認と工事概要、部分実測など
③ 計画期間	補足調査※ 計画業務	<ul style="list-style-type: none"> ●企画及び諸計画 調査結果を踏まえ諸条件を分析整理し、工事範囲、予算、工程のほかライフスタイル、デザインコンセプトなど計画の方針をまとめる。状況により、設計あるいは工事主任以外に特化した専門職の協力を仰ぐ場合を含め、計画案を作成する。	
④ 設計期間	設計業務	<ul style="list-style-type: none"> ●基本設計 改修設計の骨格を決定するための設計図を作成する。平面図、立面図、部分説明図、ラフスケッチ、住宅性能、工事費配分等、総合性をもった視点からまとめる。	工事内容説明書 工事費見積書 契約または合意形成
		<ul style="list-style-type: none"> ●実施設計(詳細設計) 工事用の仕様書、設計図、透視図、模型など実施設計図書一式をまとめる。設計図書の詳細な業務項目は設計契約時に取り決める。また設計施工一括請負工事が想定されている場合においても、設計図を作成し業務内容を明示し、持ち主に提出する。	
⑤ 調整期間	協議・調整	<ul style="list-style-type: none"> ●施工前準備 施工予定者は、設計図書に基づき設計者と協議・調整し、工事費見積書、工事予定表などを作成し、持ち主の合意の上、工事契約、着手への準備を進める。また建物調査業務では把握できない不確定な部分があれば、所有者、設計者との協議・合意形成を行っておく必要がある。また、建築確認が必要な場合は、申請書を提出する。	
⑥ 施工期間	設計監理 半解体および改修工事全般	<ul style="list-style-type: none"> ●現場工事 工事契約を締結し、現場工事に着手する。また、設計・施工分離の場合は設計者は設計監理を担う。 <ol style="list-style-type: none"> 改修部分の半解体工事を行い、「建設リサイクル法」に準拠した廃棄物処理を全うする。なお改修、再生が目的であり、施工者が手壊しにより実施する。解体後に柱等の腐朽がある場合は、根継ぎ等技術的改善をする。 造作部の改修は、自然素材の仕様を優先して使用するが、下地工法は、現代の合理化工法と併用しコスト、工期の調整を図る。 設計監理者による意匠、納まり、素材の協議、選定を行い要望があれば仕様見本を作成する。 現場工事は完成まで現場責任者の下に遂行し、工事費の増減は速やかに持ち主と協議し、合意を得て対処する。 完成引き渡しは、建て主・設計者の承認を得て、清算業務に移行する。 	廃棄物の除去 部位の改修工事 完了合意 工事費清算
	竣工・引き渡し	(工事内容により、所有者と協議し定期検査を行う。任意)	

(付記1) A. 全体および部分改修工事は設計・施工分離方式、B. 特定部位修理工事は設計施工一式請負方式を仮設定した。なおAに属する改修工事において設計施工一式請負となる場合は、調査費・設計費の明確化、および設計図作成、工事費内訳書を所有者に提出する。(付記2)「所有者」「住み手」は同義であり、一般的には施主を指す。

当出版物(PDFなどの電氣的・磁氣的ファイルを含む)は著作権を有しております。一部あるいは全てにおいて、改変、複製、転写等、著作権法により禁じられております。商業目的であるか否かを問わず、無断で再配布(直リンクを含む)することを禁じます。