

## ●調査の目的と内容

伝統民家の改修は、まずリフォームの対象である既存建物状態を把握することから始まる。また所有者にとって改修の可能性についての意志決定の事前相談もある。建物の状態が要望内容に対応できるか、また工程、費用、使い方などの条件設定も関係することになる。

通常、古民家の調査の担い手は、伝統工法の技術、経験、知識をもつ工務店、設計者（建築家やデザイナー）、専門の研究者や学者など、その建物の改修に適した知識、職能をもつ担当者によって行われることになる。なお古民家を対象とした鑑定と評価を専門とする「古民家鑑定士」の制度がある。これは厚生労働省認可(財)職業技能振興会の認定資格であり、古民家の状態を諸項目にわたり目視調査、診断を行う職能資格である。相応の費用を要するが意志決定前のひとつの目安となる。

調査はおおむね事前相談、初期調査、基本調査、詳細調査の流れとなる。改修規模や部位等によりその密度や方法が大きく異なるが、ここでは全体的改修を基準にして各調査内容の概略を示しておく。

## 1. 事前相談

所有者の意志決定前の段階の諸相談に相当し、要望を聴取した上、対応方法、進め方、予算等の相談に応じ、概略の説明をする。具体的な調査行為は求められていないため、基本的には、事前の相談のため業務外とする。但し遠隔地の場合など内容、状況に応じて依頼主と必要な費用等協議する。

## 2. 初期調査

現場の状況をより正確に把握するための調査。所有者によりリフォームを進める意志が明確化された上での調査業務となる。初期的な調査であるが、内容に応じた費用が必要と思われる、依頼者／所有者に事前に打診し、合意を得る必要がある。

○周辺環境、敷地状況、方位等の確認と分析

○リフォーム範囲や予算の把握

○ライフスタイルや使い方、デザインなど

○工事に関するスケジュールや担い手の検討

○現況間取り、諸記録、写真撮影など

○建物の履歴、資料の確認、借用など

《用意する物》

○筆記用具、カメラ、経歴、プロフィールなど

《提出品》

○打合せ内容を整理した協議記録

○簡単な間取り図、目視の範囲による家屋の状態判断資料

○成果品として、現況調査結果、工事予算、工程、推進方法、コンセプトなどの書類作成と提出

補記：伝統的民家の調査図面について

伝統民家は、間取りや屋根形状等、地域により一定の共通性はみられるが、個々の民家は築年代、継ぎ手や仕口の技法、柱間寸法、柱寸、梁組、建具、材料等、画一的ではない。実測調査により多くの部位を正確に確認し記録し、リフォーム図面をまとめる。同時により正確な工事費積算ができる基本資料として役立つと考える。なお、冒頭に調査図面集を掲載しているので参照していただきたい。

## 3. 基本調査

初期調査をふまえ諸条件を整理し、具体的に建物の実測調査に入る。この調査はその後の設計内容と関係することになり、設計契約に含め締結するか、または調査に要する費用の見積もりを提示し、依頼主の合意を得る。

なお依頼主が、設計施工一式請負を望む場合であっても、施工者は、その費用を別途提示し合意の上進める。これは、極めて軽微な部分改修を除き、以降の工事費見積の健全性を担保するためにも必要と判断する。なお詳細調査が必要な場合も同じ扱いとする。

○間取りと各部の実測、採寸調査

○梁組、柱割り付け等の軸組み把握と概略調査

○各部の腐朽、蟻害、機能不善等の実態把握と記録

○室内の写真、主要部の記録など

○床、壁、天井、その他造作部の仕様、材種等の確認

○建具類の状態の把握。

○不同沈下、改造、増築部等の確認

《用意する物》

○概要調査時に準じ、その他水準器、スケールなど

《提出品》

上記の内容を整理した基本調査概要書

○平面図、立面図、軸組み概要図

○工事対象となる部分の記録写真

○腐朽部位、問題点などの記述等

## 4. 詳細調査

設計者ないしは施工者により、継続して行われる建築物の詳細調査に相当し、半解体後や設計時に継続して行う場合も多い。

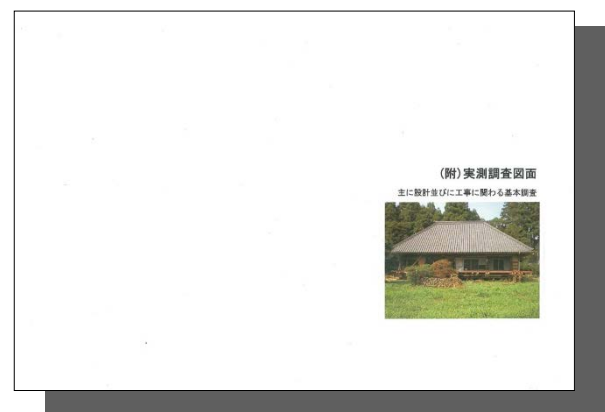
○半解体の状態新たに判明した部位の補足採寸や修正

○軸組み、継ぎ手、仕口の状態の確認と記録

○柱や梁、壁下地から建具類などリフォーム工事と関係する部分の確認、詳細実測等を補足し充実させる

《提出品》

設計完成時に調査の成果を整理し、図面類を「実測調査図面」としてまとめ、設計図書に付す。



実測調査図面表紙