

6. 技術的な問題のある事例

相談例20

階段が納まっていないう等設計ミスの可能性が あるケース

相談概要

- 【工事内容】購入した築50年の中古住宅の全面改修工事
- 【住宅形式】戸建(木造2階建)
- 【相談内容】インターネットで検索したリフォーム事業者3社から見積書もらった。その中で、一番高額であったが、相談しやすい担当者があるA社に決めようと思っている。A社の見積書を送るのでチェックしてほしい。

相談者から送付された資料

- A社見積書、計画平面図

見積チェック

チェックポイント 項目・数量

- 項目・数量について確認。

チェック内容

- 数量や単価について一式計上されている項目が多く、工事内容・工事範囲が明確になっていないため、事業者の説明を求め、明細を記述してもらうことを助言した。
- 仕様欄に材料の品番や形状寸法が記載されていない項目について、記載してもらうとともに説明を求めることを助言した。

工事名称 _____

平成〇年〇月〇日

No	摘要	数量	単位	単価	金額	備考
7	洗面台 メーカー:□ シリーズ名:□ W600 シングルレバーシャワー水栓 二面全収納 定価:〇〇円	1.0	式	121,680	121,680	
8	洗濯パン・水栓 W640×H640 排水トラップ 洗濯水栓品番:△△ 定価:△△円	1.0	式	15,470	15,470	
9	トイレ メーカー:□ シリーズ名:○ 手洗付 ウォシュレット・温風乾燥無 定価:〇円	1.0	式	92,460	92,460	
10	給湯器 オート 追焚付 20号 定価:□□円	1.0	式	138,900	138,900	
11	キッチン据付 給排水・給湯設備 配管・接続 ガス設備 配管・接続	1.0 5.0 5.0	式 m m	60,000 20,000 20,000	60,000 100,000 100,000	
12	浴室据付 土間コン打ち 給排水・給湯設備 配管・接続	1.0 1.0 8.0	式 式 m	94,500 50,000 20,000	94,500 50,000 160,000	
13	洗面台据付 給排水・給湯設備 配管・接続	1.0 2.0	式 m	35,000 20,000	35,000 40,000	
14	トイレ据付 給排水設備 配管・接続	1.0 1.5	式 m	25,000 15,000	25,000 22,500	
15	洗濯パン・水栓据付 給排水設備 配管・接続	1.0 1.0	式 m	20,000 15,000	20,000 15,000	
16	給湯器据付 配管設備 追焚配管・接続	1.0 8.0	式 m	38,000 15,000	38,000 120,000	
17	ガスコック新設 LDK・寝室・2階洋室(2カ所) ガス設備 配管・接続	4.0 17.0	カ所 m	8,000 15,000	8,000 255,000	
18	床 大引・根太・コンパネ等 断熱材 グラスウール 10坪 床下地手間	1.0 2.0 90.0	式 セット ㎡	184,200 11,000 6,500	184,200 22,000 585,000	
19	角材・割板 105角材等 金物取付 Zマーク金物 壁補強手間	1.0 1.0 1.0	式 式 式	150,000 30,000 200,000	150,000 30,000 200,000	
20	壁 胴縁・PB・コンパネ等 断熱材 グラスウール 10坪 壁下地手間	1.0 5.0 135.0	式 セット 式	98,000 11,000 5,000	98,000 55,000 675,000	
21	天井 PB等	1.0	式	134,000	134,000	

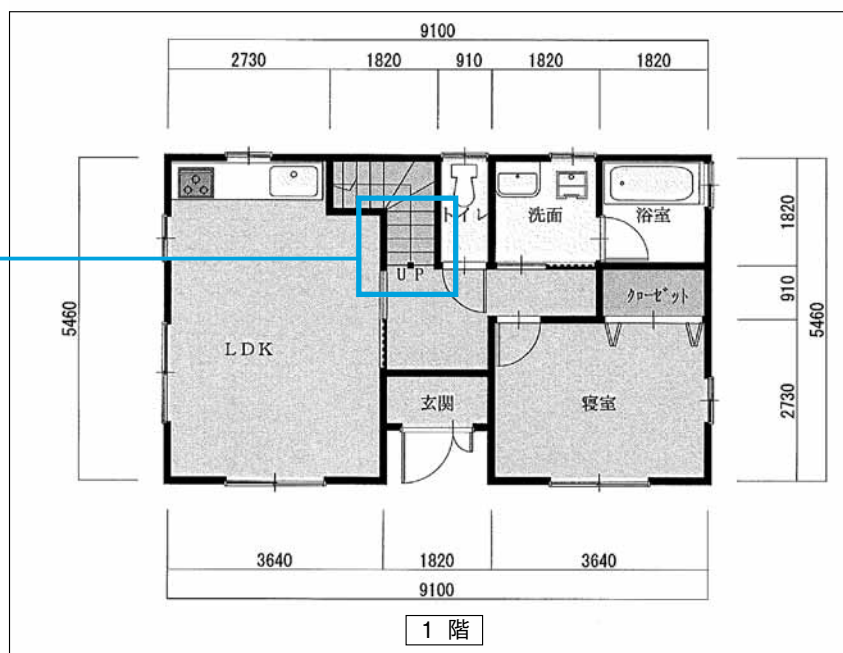
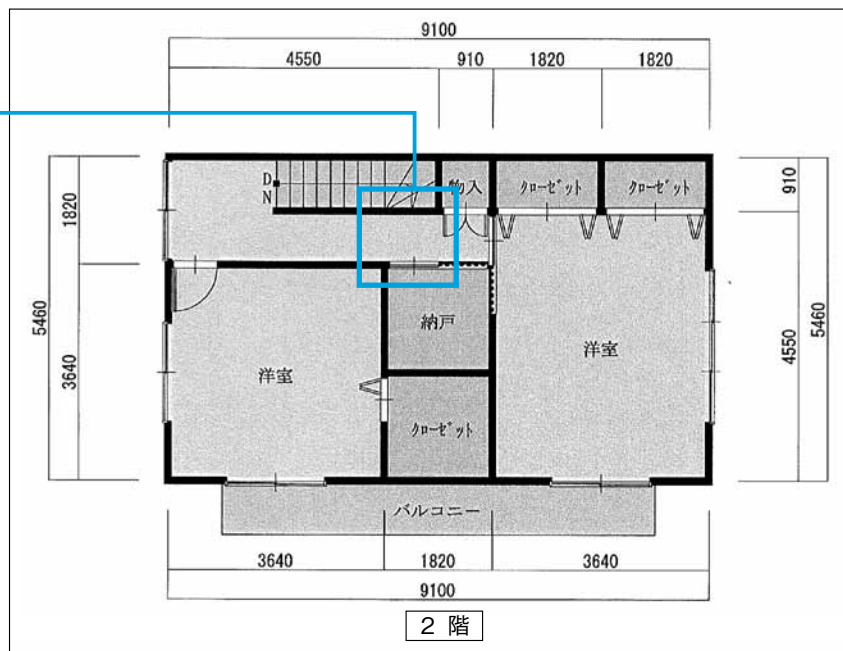
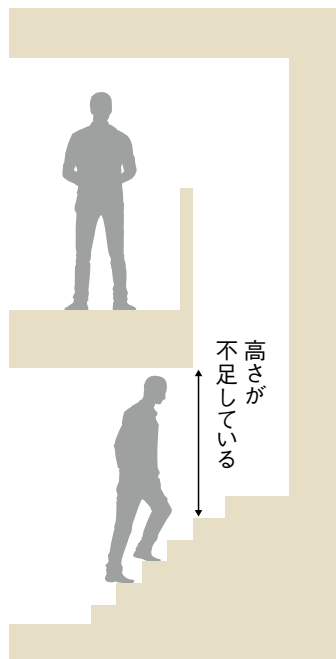
2/5

チェックポイント 図面

- 図面について確認。

チェック内容

- 計画平面図の階段において、登りはじめの4段目までが2階廊下の直下に位置しており、上り下りに必要な高さが不足している可能性あることを指摘。
- 事業者には階段断面図などの詳細図を作成してもらい説明を受けることを助言した。



計画平面図

チェックポイント 相談ニーズ

- 相談者は、既存の階段の勾配がきつく登りにくいため、緩い勾配の階段にリフォームすることを希望していた。
- リフォーム事業者から提示を受けた金額が高額であったため、工事内容や金額の妥当性について不安に思っていた。

チェック内容

- 登りやすい階段にするためには、勾配を緩くするだけでなく、段数や蹴上げと踏面のバランスなどを検討することが重要であることを助言した。
- 間取りの変更にともない、多くの間仕切り壁を撤去する計画のため、見積金額が高額になっている。また、見積書は一式計上が多く、工事範囲・工事内容が明確でなく、工事内容や金額の妥当性の判断が困難であるため、不明な部分を指摘し、納得のいくまで事業者の説明を求めよう助言した。

相談者への助言内容のまとめ

- 階段の計画において、設計ミスのある可能性を指摘した。これは、そもそものリフォームの目的を達成できない恐れがあるため、事業者には階段断面図等の詳細図により説明を受けることを助言した。
- 見積書の一式表記や仕様の記載がない部分について、それぞれ事業者を確認するよう助言した。