

6. 技術的な問題のある事例

相談例

キッチンの排水勾配がとれず、計画に無理があるケース

相談概要

【工事内容】マンション専有部の全面改修工事

【住宅形式】共同（RC造5階建）

【相談内容】中古マンションを購入し、リフォームを計画している。計画開始から1年が経ち、当初は複数の事業者から見積りをとり検討していたが、現在は1社に絞っている。その事業者から提案されたプランは気に入っているが、長く検討していると希望も増え、予算内に納まらなくなってしまった。そこで見積内容を見直すため、見積書をチェックしてほしい。

相談者から送付された資料

●見積書、既存平面図、計画平面図、展開図、室内イメージパース

見積チェック

チェックポイント 図面

●相談者のニーズが図面に正確に記載されているか確認。

チェック内容

- 図面と見積書の不整合はなく、相談者の希望通りの工事であることを確認。
- 内容が図面に記載されており、特に問題になる点はなかった。

チェックポイント 技術的可否等

●技術的に問題と思われる点がないか確認。

チェック内容

- 追焚き配管貫通用に「スリーブ コア抜きφ50」が見積書に計上されている。共用部である躯体に開口を設けることは、管理規約に違反する恐れがあることを指摘。事前に管理規約を確認することを助言した。

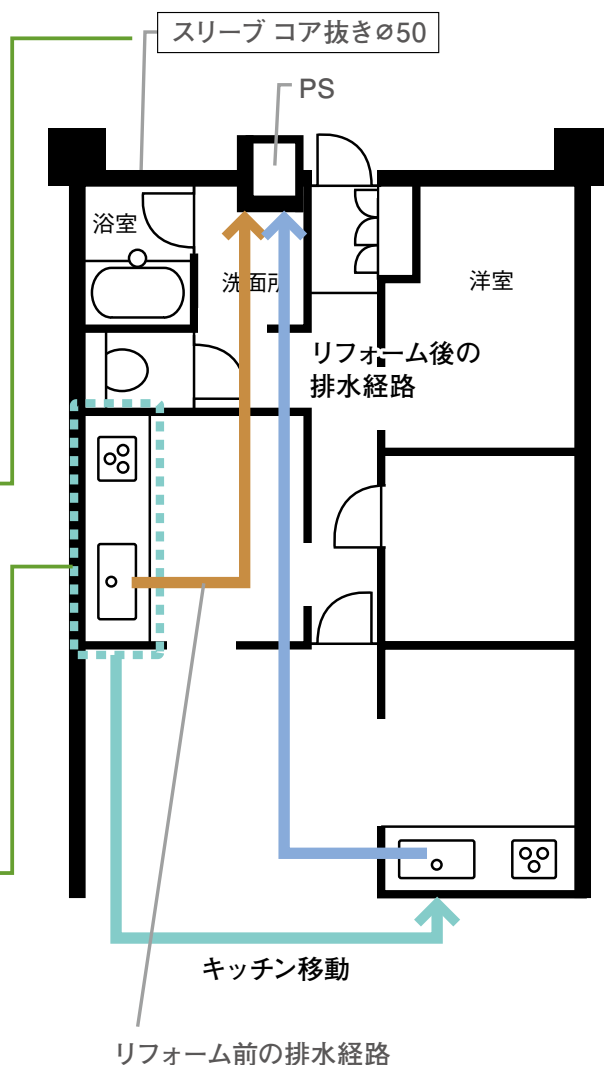
チェックポイント 技術的可否等

●技術的に無理な提案がないか確認。

チェック内容

- キッチンの位置を移動する計画のため、改修後の排水横管の長さが6000mmとなっている。床高は、展開図から100mm程度と推測され、この場合の排水勾配は $100/6000=1/60$ となり、適切な排水勾配である $1/50$ がとれていないことを指摘。現状の床高を正確に計測し、適切な排水勾配がとれているか確認することを助言した。

計画平面図



チェックポイント 相談ニーズ

- 相談者は、気に入ったプランを実現させたいと思っていたが、事業者から「配管工事は可能であるが、キッチンに油は流さないでほしい。掃除口を設けるのでために配管掃除を行ってほしい」と言われ、不安を感じていた。

チェック内容

- キッチンに油を流さないことは現実的ではなく、配管の掃除は消費者が簡単に行えることではないことを指摘。事業者から現計画における技術的なリスク要因について、客観的な説明を受けたうえで、このまま計画を進めるかどうか判断するよう助言した。

相談者への助言内容のまとめ

- たとえプランが気に入ったとしても、技術的に問題のある工事は後々トラブルになるケースが多々ある。本件は、相談者にとってリフォームの価値を大きく減ずることになりかねないため、排水勾配が不足する技術的根拠について説明。また、計画されているコア抜きについては、管理規約に違反する恐れがあり、これらの懸念事項について説明した。
- 懸念事項に対し、事業者から説明を受け、このままのプランで進めていくのか、プランを変更するのか判断するよう助言した。