

6. 技術的な問題のある事例

相談例

階段が納まっていらない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社から見積書をもらった。その中で、一番高額であったが、相談しやすい担当者がいる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

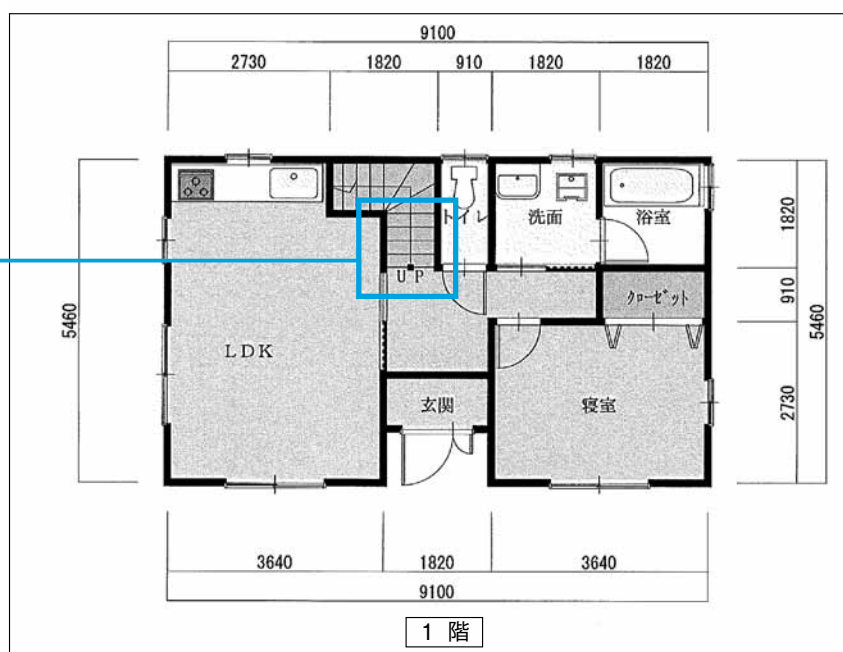
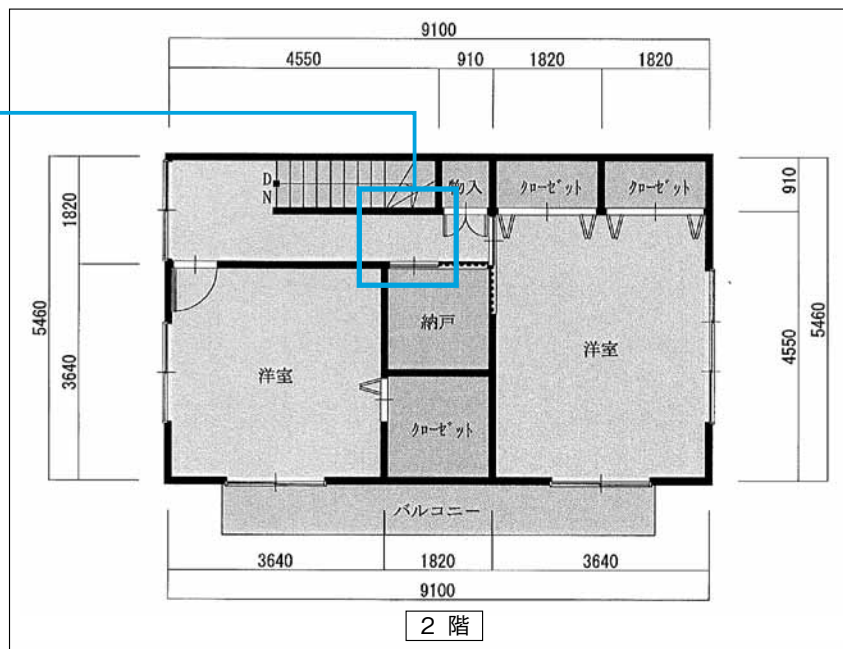
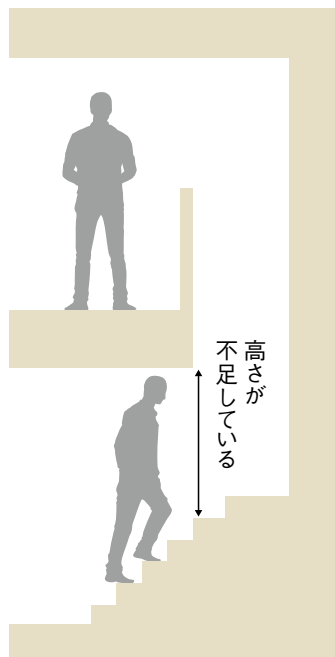
No	摘要	数量	単位	単価	金額	備考
7	洗面台	メーカー:□ シリーズ名:□ W600	1.0	式	121,680	121,680
	シングルレバーシャワー水栓 二面全収納					
	定価:〇〇円					
8	洗濯パン・水栓	W640×H640 排水トラップ	1.0	式	15,470	15,470
	洗濯水栓品番:△△ 定価:△△円					
9	トイレ	メーカー:□ シリーズ名:○ 手洗付	1.0	式	92,460	92,460
	ウォシュレット・温風乾燥無 定価:〇円					
10	給湯器	オート 追焚付 20号	1.0	式	138,900	138,900
	定価:□□円			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

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るように助言した。

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。