

床下に雨水が浸水していて構造的に心配である

相談 内容	<p>住宅のリフォームを計画しようと考え、床下の点検を行ったところ、地盤が直径 50～70 cm程度陥没していて、雨が降るとその穴に雨水が溜まってしまう。溜まった水を排水するが、すぐにまた溜まることから調べてみると、昔の土管（暗渠）があり、建物の外からの雨水がその管を伝い穴に流入していることがわかった。</p> <p>土が陥没していることから、床束が宙に浮いた状態となっていて、今は床が下がっていないが、これから雨水の浸水が続けば、さらに陥没状態が拡大することと、水があることから腐食や衛生上からも心配で、最悪住宅の倒壊も心配している。</p> <p>原因究明と対応方法を検討したいがどこに相談したらよいか。</p>
回答 内容	<p>既に床下の状態を調べられていて、古き暗渠（土管）が雨水侵入の原因であることがわかっているのであれば、お近くの建設業者に依頼して、まず、その暗渠を撤去して床下の浸食してしまった土を補充してもらうこととなります。その際、地盤の状態が悪ければ、地盤改良などの工事を同時に行うこととなります。</p> <p>そのうえで、床下の構造材の状況を確認して床束や大引きなどを取り替える必要があるとすれば、取り替えることとなります。</p> <p>住宅全体の構造体に影響があるか、また、建物の周辺の地盤が沈下していないか、また、地盤改良が必要となるか、などを改めて調査してもらうこともお勧めします。</p> <p>住宅の構造体の安全性の調査依頼は、一般的には建築士事務所に所属する建築士に依頼することとなります。建築士を選定するポイントとしては、一つの方法として、国の制度である「既存住宅状況調査技術者」を活用することがよいかと思います。この技術者は既存住宅の現況を、国が定めた調査方法、判断基準に基づき調査してする者です。</p> <p>技術者の選定は、国土交通省のHPの「既存住宅状況調査技術者」から検索していただくと、関係団体（国から指定を受けた技術者の講習実施機関）が名簿を公開していますので、お近くの技術者を調べるができます。</p> <p>次に地盤の調査を依頼する場合は、地盤調査を専門に行う「長野県ボーリング業協会」といった業界団体があります。HPがありますので会員を確認したうえで、具体的に依頼してみたいかがでしょうか。</p>