

建築当時から指摘していた雨漏りが原因で構造材が腐朽してしまった

相談内容	<p>長年空き家にしておいた住宅に最近再入居したが、建築当時から指摘していた雨漏りが原因で窓枠が腐朽してしまい、建築した業者に取り替えを依頼した。窓枠は取り替えるということだが、調査に来た時に確認したところ、窓枠だけではなく、内部の柱の部分まで腐朽し、蟻の巣も確認された。白蟻かどうかは素人の私には確認できず、業者に聞いたがはっきり答えない。</p> <p>柱の取り替えを依頼したところ、構造がツーバイフォー工法のため、在来工法の柱とは違って簡単には取り替えられないといわれた。果たして本当にそうなのか確認したい。また、白蟻の調査もしてほしい。建築した業者は信用ができないため、別の信頼できる業者等に見てほしい。白蟻の調査を含めてどこに調査を依頼してよいか教えてほしい。</p> <p>なお、当初から雨漏りを指摘していたにも関わらず対応してくれなかった責任はあるはずであり、調査の結果を待って業者への対応を求めたい。</p>
回答内容	<p>構造がツーバイフォー工法であることから、業者が答えているとおり、一般の在来工法とは異なり、その腐朽してしまった部分のみを取り替えるということは困難と思われます。ツーバイフォー工法（枠組み壁工法）は、枠となる部材と合板などの面材によって構成されていることから、在来工法の柱と同じ部材となる枠組み材は周辺部材と一体に構成され、その枠材を合板などによって補強する工法です。従って、枠材を取り替えることは、壁全体を取り替えることが必要な場合が想定されます。</p> <p>しかし、腐朽しているのであれば取り替えることが必要であり、そのまま放置すれば、住宅全体の倒壊も考えられます。ツーバイフォーは今では一般的な工法となっていますが、過去には特殊な工法として厳しく審査された時期もあります。どちらかといえば、専門の施工業者が手掛けることによって、適正な工事が行われる工法といえます。また、この工法は、欧米から伝わってきた工法であり、欧米からの材料をキットで輸入して日本の業者が建築確認を取って工事を施工することもあります。この場合は、日本の基準に適合しているか否かも確認する必要がある、場合によっては適合していない場合もあります。</p> <p>こうした専門性の高い工法であることから、調査を依頼する場合には、「一般社団法人日本ツーバイフォー協会」の会員に依頼することが得策です。長野県内にも会員である業者がありますので、WEB上で確認してみてください。</p> <p>次に、白蟻に調査ですが、これも白蟻調査の協会（しろあり協会）がありますので調べてみてください。なお、まず、発生している蟻が白蟻であるかを確認する必要があります。また、建築して長期間経過しているとすれば、防蟻処理を建築当時に行っていたとしても、すでに効果はなくなっているものと思われます。一般に5年から10年程度で効果がなくなるといわれています。改めて防蟻処理（薬剤処理等）を施工することが必要です。こうした調査を依頼すると、調査に対して業務委託費用が発生します。この費用をだれが支払うかは、調査結果として、何が原因であるか、瑕疵であるか否か等により相手方への請求が可能であるか否かが決まります。調査結果を待って最終的には弁護士に相談することとなります。</p>