

最近、耐火基準についてのニュースを目にするようになりました。今回は、建築基準法で定められている基準をご紹介します。

界壁不足

建築基準法違反



建築基準法 第30条

長屋又は共同住宅の各戸の界壁は、小屋裏又は天井裏に達するものとするほか、その構造を遮音性能（隣接する住戸からの日常生活に伴い生ずる音を衛生上支障がないように低減するために界壁に必要とされる性能をいう。）に関して政令で定める技術的基準に適合するもので、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものとしなければならない。

建築基準法 第114条第1項

建築物の界壁、間仕切壁及び隔壁長屋又は共同住宅の各戸の界壁は、準耐火構造とし、小屋裏又は天井裏に達せしめなければならない。

資材価格の高騰

耐火基準

具体的にどのような界壁ならいいの？



■壁・柱の場合（一般で45分間）

例えば、柱+間仕切り壁（耐力壁）の場合、柱の両側に厚さ15mm以上の石膏ボードを取り付けたもの、また柱の両側に厚さ12mmの石膏ボード+厚さ9mmの石膏ボードまたは難燃合板を取り付けたもの、など。

■床・天井・梁の場合（一般で45分間）

例えば床では、厚さ12mm以上の構造用合板、構造用パネル、パーティクルボード、デッキプレートの上に、厚さ9mm以上の石膏ボードやALC（軽量気泡コンクリート）、あるいは厚さ8mm以上の硬質木片セメント板を張り付けたもの、など。また天井では、厚さ15mm以上の強化石膏ボード、または厚さ12mm以上の強化石膏ボードの上に、厚さ50mm以上の断熱材（ロックウールやグラスウール）を張り付けたものなど。

■屋根の場合（一般で30分間）

厚さ12mm以上の強化石膏ボード、または厚さ9mm以上の石膏ボードの上に、厚さ9mm以上の石膏ボードを張り付けたもの。厚さ12mm以上の石膏ボードの上に、厚さ50mm以上の断熱材（ロックウールやグラスウール）を張り付けたもの、など。

※3階建て共同住宅などを対象とする「特別」（30分～60分間）は、別途、規定されている。

木造や鉄骨造は、延焼を防ぐための界壁について厳しい基準が設けられています。安心して暮らせる住まい、安心して管理できるということにおいて、界壁、床、屋根が不燃素材である鉄筋コンクリート造は高性能と言えますね。

KONOIKEのグランストークマンションは、
国基準の1.2倍の耐震性を備え
耐火構造の鉄筋コンクリート造です。

多くの賃貸物件の構造体である
軽量鉄骨造の減価償却年数が27年
(骨格材の肉厚が3mm超4mm以下の場合)
であるのに対し、鉄筋コンクリート造は
47年と倍の差があります。

高耐久性

高遮音性

コンクリートの壁と床で
仕切られていますので
入居者トラブルで一番多い
音のクレームも軽減
されています！



省エネ

気密性の高いコンクリート造
であることに加えて、
建築物省エネ法に適合した
次世代型の省エネマンションです。

高耐震性

高耐火性

国の基準の1.2倍の地震が起きても大丈夫。
また火災で鉄骨が溶けて曲がったり
木造のように建物全体が延焼することはありません！



施工中も各工程ごとに検査を行います。
更に他社設計士による検査もあり、第3者の視点による
チェックも怠りません。

しずおかFPサービス column

2月9日の日本経済新聞で法務省が所有者不明の土地が増えている問題の解消のために、法律を見直して相続登記の義務化を進めていくことが報じられました。登記しない場合は罰金を課すことまで検討しているとのこと。現在の高齢社会が進み、いわゆる多死社会を迎えるにあたって所有者の不明な土地の発生を抑制していくねらいがあると考えられます。

しかし、義務のあるなしに関わらず相続によって取得した不動産を登記せずに放置しておくことは非常に問題があります。

そもそも登記していないため、不動産を自分のものとして売却や担保提供できません。そして一番のデメリットは何よりも権利関係が複雑になることです。登記しないまま相続の方が亡くなった場合、その人の配偶者や子などに相続が発生します。放置していた期間が長いほど、関係する相続人が増えていくことになってしまうのです。

参考： <https://www.nikkei.com/article/DGXMZ04105341008022019MM0000/>

KONOIKE Co. 株式会社

KONOIKE は、お客様と社員が「夢」と「誇り」と「喜び」を
共創できる素晴らしい会社を目指します。

□ 本社	〒430-0946	浜松市中区元城町216-11	TEL: (053) 455-0661 (代)	FAX: (053) 452-1930
□ 本店営業部	〒430-0946	浜松市中区元城町216-11	TEL: (053) 454-3723 (代)	FAX: (053) 454-9584
□ 静岡支店・特建部	〒422-8036	静岡市駿河区敷地1丁目5-15	TEL: (054) 269-5102 (代)	FAX: (054) 269-5103
□ 掛川支店	〒437-0039	袋井市・愛野東2丁目9-2	TEL: (0538) 45-0054 (代)	FAX: (0538) 43-7788
□ リニューアル部	〒430-0946	浜松市中区元城町216-11	TEL: (053) 455-1311 (代)	FAX: (053) 455-1312

<http://www.konoike-cons.co.jp/>