

火災が最も多い3月

約99%のタワマン・内廊下型マンションで防火区画に不具合 「マンションは火災に強い」に不安が残る理由

業界初の個人向け総合不動産コンサルティング・ホームインスペクション（住宅診断）、マンション管理組合向けコンサルティングを行う“不動産の達人株式会社さくら事務所”（東京都渋谷区／社長：大西倫加）では、**現在までに検査を実施したタワマンと内廊下マンションのうち、約99%のマンションで発見された防火区画の不具合について、サイト内のコラムにて公開いたしました。**詳しくは下記コラムをご覧ください、本件に関する取材やご質問がございましたらお気軽にお問い合わせください。

消防庁発表の『令和4年(1月～9月)における火災の概要(概数)について』を見てみると、**月別の火災件数が最も多いのが3月**です。そんな3月を前に、当社で実施している「マンション共用部チェックサービス」の2011年～2023年現在までに検査を実施したマンションの検査結果を分析したところ、**タワマンと内廊下マンションのうち、約99%のマンションにおいて、防火区画に何らかの不具合があることがわかりました。**

建築基準法施行令第112条では、「防火区画」を「火災の拡大、煙の伝搬を防止するために床、壁、防火設備（防火戸等）によって区画すること」と定めています。また、この法令では、「防火区画内の壁や床にケーブルや配管等を貫通させる場合は、その貫通孔周りに防火措置が必要である」ことが求められています。今回、約99%のマンションで発見された不具合の多くは、この**貫通孔がしっかりと塞がっていない**というものでした。つまり、マンションで火災が発生した場合、多くのマンションが、防火区画からこの貫通孔を通じて、火や煙が他の区画に侵入してしまうリスクがあるということです。

■なぜここまで不具合が多いのか？

新築施工時の確認や検査が徹底されていないことが最大の原因と言えますが、建築基準法に基づく定期報告制度である、**特定建築物定期調査**において、調査項目にあるにも関わらず、しっかりと確認されていないことも原因のひとつです。貫通孔を塞ぐ、耐火パテ・耐火シール・耐火テープなどの施工は多種にわたる素材や工法があり、それぞれの耐久性が明確になっていません。したがって、定期的な点検を実施しなければ、経年劣化により、収縮や脱落などが生じる可能性が高まります。

■管理組合が対策できることは？

築年数が10年経っていないければ、自発的に検査を入れ、施工会社に報告することで、**無償で補修してもらえる可能性が高い**です。また、築10年以降のマンションであれば、5年に1回など、不具合がないか、定期的に検査を実施するようにしましょう。

詳しい解説はコラムでご紹介。取材での解説もお受けしております！ <https://www.s-mankan.com/information/8286/>

■不動産の達人 株式会社さくら事務所■（東京都渋谷区／代表取締役社長：大西倫加） <https://www.sakurajimusyo.com/>

株式会社さくら事務所は「人と不動産のより幸せな関係を追求し、豊かで美しい社会を次世代に手渡すこと」を理念として活動する、業界初の個人向け総合不動産コンサルティング企業です。1999年、不動産コンサルタント長嶋修が設立。第三者性を堅持した立場から、利害にとらわれない住宅診断（ホームインスペクション）やマンション管理組合向けコンサルティング、不動産購入に関する様々なアドバイスを行う「不動産の達人サービス」を提供、60,000組を超える実績を持っています。

本件に関するお問い合わせは、お気軽に下記までご連絡ください。

株式会社さくら事務所 東京都渋谷区桜丘町29-24 桜丘リージェンシー101 <https://www.sakurajimusyo.com/>
 TEL 03-6455-0726 FAX 03-6455-0022 広報室：堤 press@sakurajimusyo.com

防火区画貫通処理の不具合事例

