

1 - 3 共同住宅で行われる工事 修繕・改修のイメージ

・共同住宅では、共用部分では、経年劣化を補修する修繕工事や耐震性等の性能を向上させる改修工事が行われ、専有部分では和室の洋室化等のリフォーム工事が行われている。

修繕工事



計画修繕
外壁の補修や屋上防水を定期的 to 実施

改修工事



耐震改修(フレームの設置)

断熱改修



エレベーター、スロープの設置

リフォーム工事



和室の洋室化



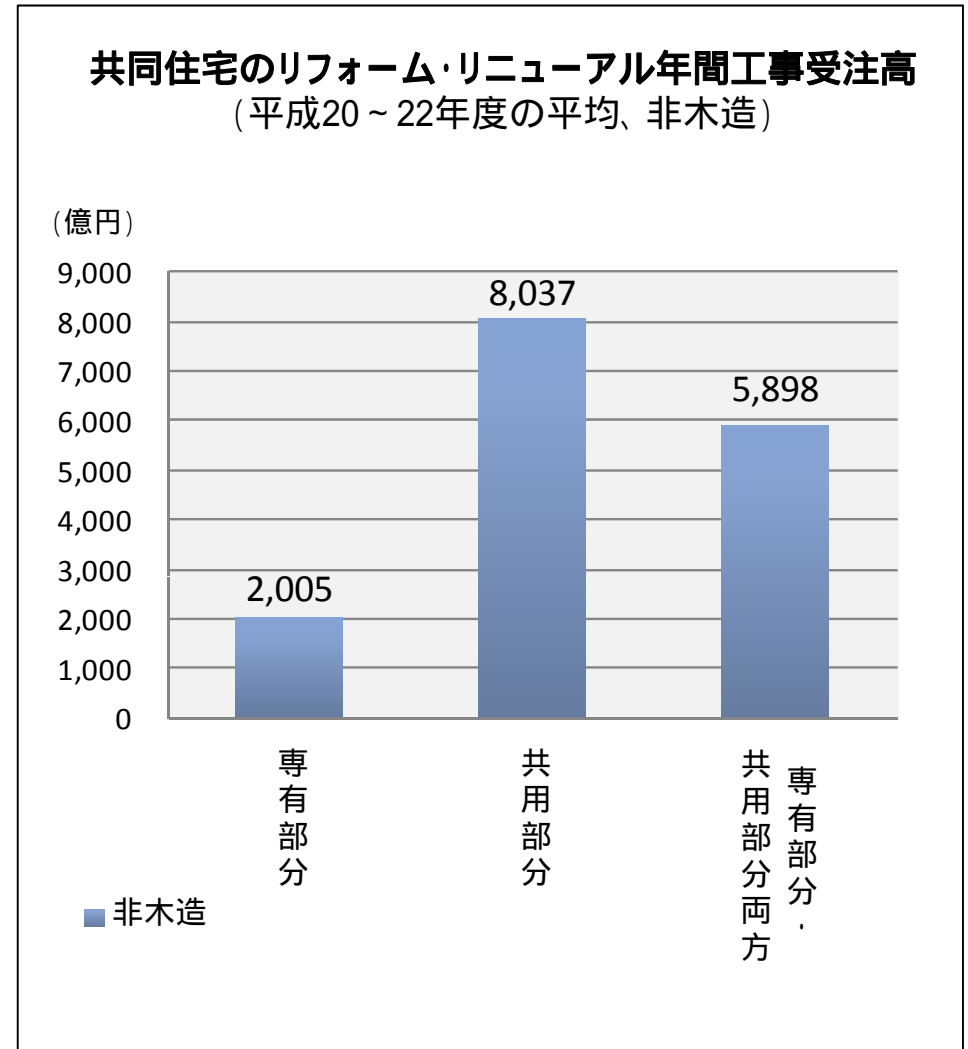
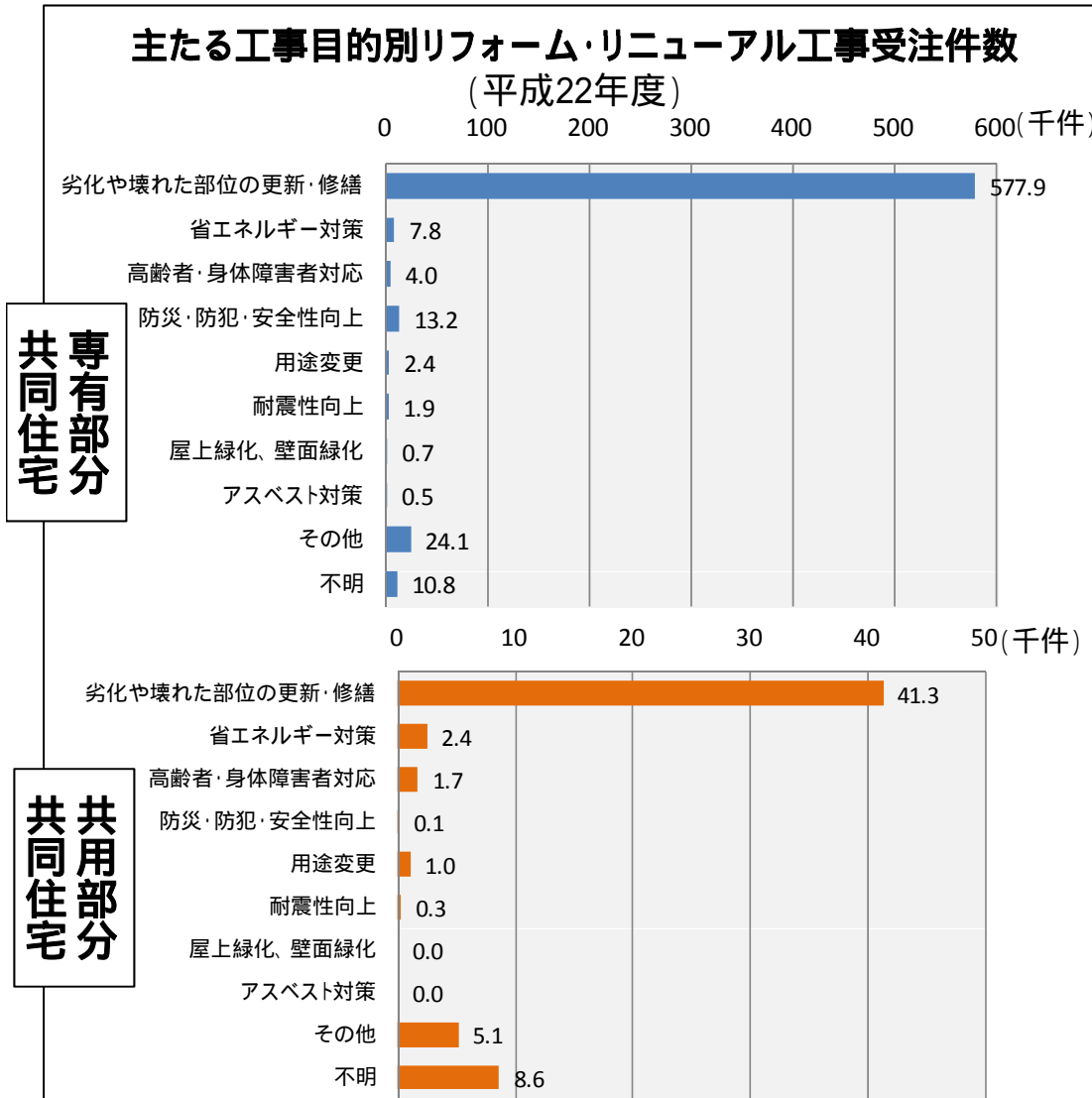
設備のグレードアップ



手すりの設置

1 - 3 共同住宅で行われる工事 (建設業者受注)

・建設業者が受注した既存共同住宅の工事は、ほとんどが修繕工事であり、専有部分の工事が共用部分の工事の10倍以上の件数を占める。

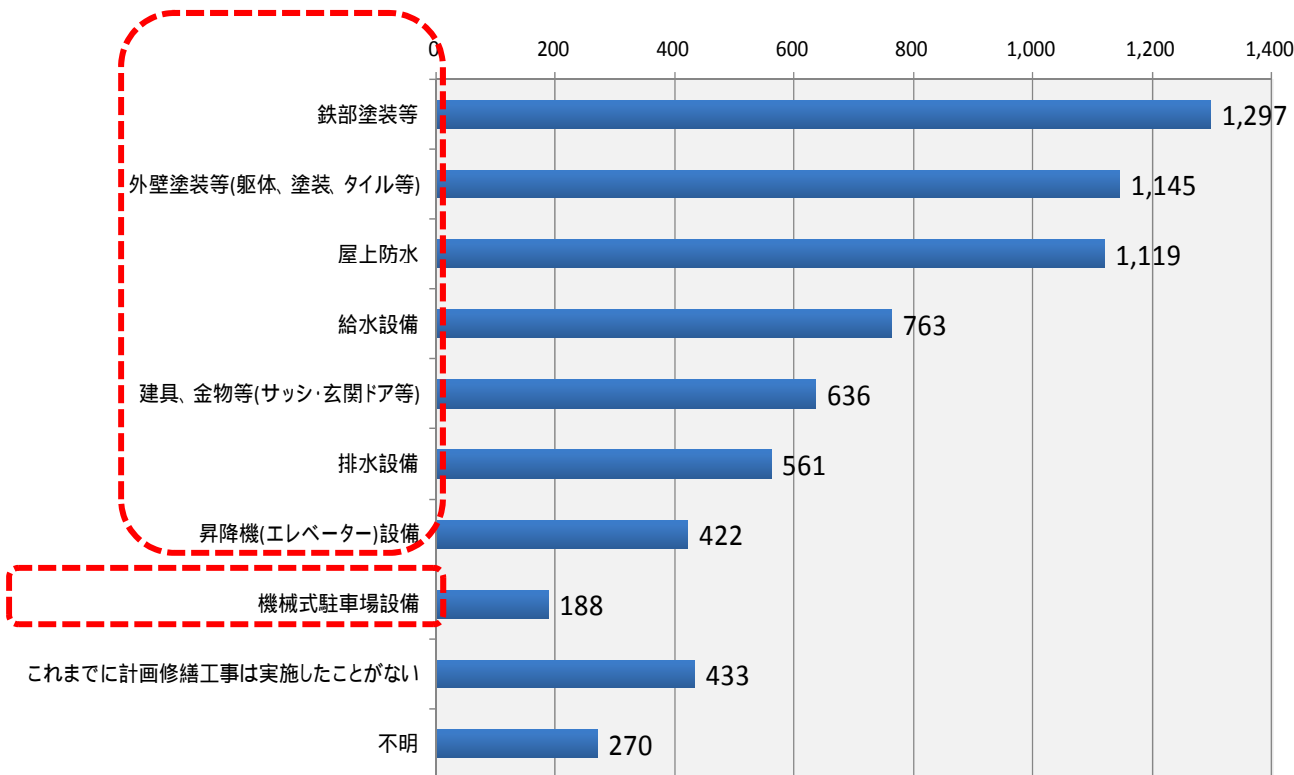


1 - 3 共同住宅で行われる工事(管理組合)

・マンション管理組合の多くは計画修繕工事を実施しているが、耐震診断や耐震改修を行ったものは少ない。

計画修繕工事の実施状況

N=2167
(回答数)



(出典：平成20年マンション総合調査 国交省)

耐震診断・耐震改修の実施状況

昭和54年以前に建設された
マンション管理組合からの回答269件

耐震診断の実施状況

耐震診断を行った 61件(23%)
行っていない 189件(70%)

耐震診断を実施したものの対応

- ・耐震性を確保していた
28件(10%)
- ・耐震改修を行った(行う予定)
18件(7%)
- ・耐震性が不足していたが耐震改修工事を行うかどうか決めていない
9件(3%)
- ・耐震性が不足しているが耐震改修工事を行う予定はない
2件(1%)

1 - 3 共同住宅で行われる工事(区分所有者)

・区分所有者が専有部分で行うリフォームは、嗜好対応、老朽化対応、高齢化対応を要因・目的として、「住宅設備の変更」、「内装の変更」、「収納スペースの改善」を内容とする工事が多い。

	マンション(133件)	戸建て住宅(884件)
工事の種類	改築 18.0% 大規模な修繕・模様替え 21.1% その他修繕・模様替え(規模不明含む) 54.9%	増築 8.9% 改築 21.8% 大規模な修繕・模様替え 20.7% その他修繕・模様替え(規模不明含む) 41.9%
従前床面積・増加床面積 (増築の場合)		従前床面積 平均111.4 m ² (100 m ² 未満3割強、100~150 m ² 未満4割) 増加床面積 平均 28.5 m ² (20 m ² 以下が半数)
リフォーム工事の要因・目的()と工事の内容() 注) は30%以上選択された項目のみ掲載	安全性の向上 27.8% 省エネルギー・冷暖房効率向上 35.3% 老後への備え・高齢対応 59.4% 住宅設備の変更 54.9% 間取りの変更 30.8% 使い勝手の改善・好みへの変更 86.5% 住宅設備の変更 72.2% 内装の変更 67.7% 間取りの変更 46.6% 収納スペースの改善 45.1% 住宅・設備の老朽化 71.4% 住宅設備の変更 60.2% 内装の変更 55.6% 冷暖房給湯設備等の更新 34.6% 子どもの成長や世帯人員の変更 32.3%	安全性の向上 45.0% 省エネルギー・冷暖房効率向上 54.2% 窓ガラス・サッシ等の改良 34.7% 老後への備え・高齢対応 61.5% 住宅設備の変更 45.8% 段差の解消・手すりの設置 34.8% 使い勝手の改善・好みへの変更 77.0% 住宅設備の変更 54.4% 内装の変更 39.4% 外装の変更 31.1% 住宅・設備の老朽化 76.7% 住宅設備の変更 45.4% 内装の変更 38.9% 外装の変更 37.2% 子どもの成長や世帯人員の変更 32.0%

出典:平成22年度住宅リフォーム実例調査 (一般社団法人住宅リフォーム推進協議会)

(参考) 共同住宅で行われる工事(まとめ)

共同住宅で行われる修繕・改修の現状(見取り図)

1 - 3

マンション管理組合の多くは計画修繕工事を実施している(耐震改修(耐震診断)は少ない。)

1 - 3

建設業者が受注した既存共同住宅の工事は、ほとんどが修繕工事であり、専有部分の工事が共用部分の工事の10倍以上の件数を占める。

	発注者		事業者
	マンションの場合	賃貸住宅の場合	
住戸外 共用部分	【管理組合】 修繕工事 (劣化した性能・機能の回復) 改修工事(グレードアップ)	【所有者】 修繕工事(劣化した性能・機能の回復) 改修工事(グレードアップも実施)	【工事業者】 修繕工事 改修工事 住戸内リフォーム
住戸内 専有部分	【区分所有者】 住戸内のリフォーム		

1 - 3 嗜好対応、老朽化対応、高齢化対応を要因・目的として、「住宅設備の変更」、「内装の変更」、「収納スペースの改善」を内容とする工事が多い。

注) 上の表は修繕等の内容を便宜上区分したものであり、これと異なる意味で用いられる場合もある。