



2020年7月3日

0 - 1 都市再生機構概述

◆独立行政機構的使命

国家 ⇒ 政策制定
独立行政法人 ⇒ 政策實施機構

◆都市再生機構概要

機構設計的基本法

独立行政法人一般法規、獨立行政法人都市再生機構法規

主管省庁

国土交通省

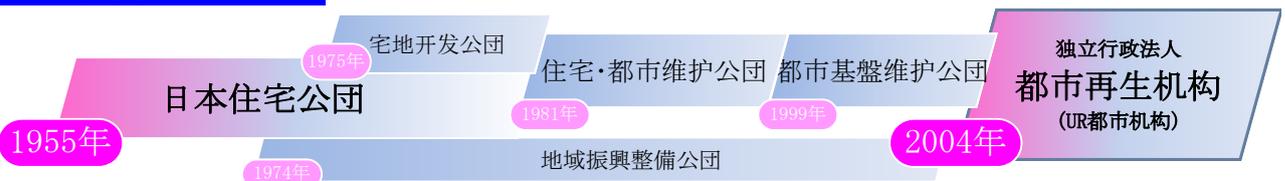
股本

1兆611億円 (2015年3月31日現在)

職員数

職員約3,196人 (2016年4月1日現在)

◆組織變遷



◆企業宗旨：服務於政策

提供大量的住宅、住宅用地

提高居住環境與
增強都市機能性

都市再生
租方管理・再生
災後重建

0-2 都市再生机构的使命

- 与民间企业和地方政府合作，推动具有政治重要性的城市建设项目，如大规模基础设施建设和密集区域的改善
- 东日本大地震灾区重建支援与城市防灾功能强化
- 提供住房与确保老年人和育儿家庭的居住安定

城市再生

与民营和地方公共组织合作，促进城市更新

- 推进城市更新都市再生の推進
- 构想，规划，等条件的整合协调
- 作为合作伙伴参与计划



花畑団地（東京）



豊洲 2丁目（東京）

租房管理及再生

妥善维护出租房屋，提供丰富的生活空间

- 把大约75万户的居住者的信任作为己任，进行维护管理
- 促进城市居住，稳定老年人居住，儿童保育环境的维护

灾后重建

支持受灾地区重建支持和加强城市防灾

- 灾区重建，受灾地区重建支援
- 推进防灾能力强的街道建设



女川町（宮城県）

新城开发

已实现安全舒适的郊区生活，城镇建设为目标

- 创建安心，安全，环境共生的街道，以对应高龄少子化社会的影响
- 实现有吸引力的郊区和农村住宅
- 早日完成新城运营



港北ニュータウン（神奈川県）

2-2 建设住宅的同时对技术进行开发(建筑物躯体部)

① UR(原日本住宅公团)对PC施工法的开发

- 建设钢筋混凝土构造的集合住宅
- 为提高生产效率,构件(墙,地板等)在指定工厂生产开发了PC (= Precast Concrete) 施工法技术



② 保证质量

- 构件···对构件生产厂家进行认证
- 施工···对施工技术人员进行认证
- 构造强度···通用化设计、设计审查



③ 技术开发—使建造高层建筑梦想得以实现

工法名称	建筑物层数
壁式预制钢筋混凝土施工法 (W-PC施工法)	1 ~ 5层
壁式钢架钢筋混凝土施工法 (WR-PC施工法)	1 ~ 14层
钢架预制钢筋混凝土施工法 (R-PC施工法)	1 ~ 超高层
半预制化地板工法 (half-PC地板)	1 ~ 超高层



HAIURUM Island Toriton square-View-Tower

2 - 3 建设住宅的同时对技术进行开发(室内设备)

①UR(原日本住宅公团)对室内设备的开发

- 开发集合住宅户内厨房,浴室,卫生间等室内设备
- 为便于工厂生产和现场施工,把室内设备规范化



② 普及规范化室内设备

- 规范化室内设备被各种开发主体采用,得到了普及
→ 地方政府所建的公营住宅 (KJ室内设备)
→ 民间企业所建商品住宅 (BL室内设备)



KJ室内设备
(1959年~)



BL室内设备
(1974年~)

③ 提高室内设备性能

- UR(原日本住宅公团)根据国家政策、重新修订了室内设备要求水准 (节能化、无障碍化等)
→ 迫使室内设备生产厂家提高产品性能



0-3 开发各种技术和系统, 以提高住房质量

为实现在技术开发, 住宅建设, 供给和管理等方面新技术的合理应用, 我们与民间在很多方面进行了合作

建筑物使用周期延长 ⇒ 例) SI住宅

对应少子化的措施 ⇒ 例) 育儿支援型住房和设施

对应高龄化的措施 ⇒ 例) 提供无障碍护理服务

节能减排

⇒ 例) 保温性能, 节能设备, IT技术, 家庭能源管理系统 (HEMS)

提高管理质量

⇒ 例) 建立24小时制度, 设立管理服务办公室

改善城市区域环境

⇒ 例1) 海绵城市事例: 横浜市港北新城项目和综合治水措施

例2) 雨水渗透工法(地下水人工回灌)、屋顶绿化(对应热岛现象)

节约资源, 有效利用资源 ⇒ 例) 建筑废料回收

1. 住房开发的变迁
2. 房屋建造的变迁
3. UR中的设计工作和标准
4. 面向未来

1. 住房开发的变迁

香里区域 (1958年入居开始 5,055戸)

香里区域 ○戸数 出租4,881戸, 出售174戸 計5,055戸 ○管理开始 1958年~
(距离大阪中心城区13公里) ○住所 大阪府枚方市香里ヶ丘 ○交通 从大阪站乘火车22分钟
bus15分钟



高島平区域 (1972年入居開始 10,170戸)

高島平区域 ○戸数 出租 8,287戸, 出售1,883戸 計10,170戸 ○管理开始 1972年~
(距离城市中心16公里) ○住所 東京都板橋区高島平2他 ○交通 从东京站乘坐地铁约43分钟/
从高岛平站步行1分钟



光が丘公園小镇（1982年入居开始 11,965戸）

光が丘公園小镇

○戸数 出租 4,010戸, 出售4,225戸 公社1,080戸 都営2,650戸 計11,965戸 ○管理开始 1982年~ (距离城市中心16km) ○住所 東京都練馬区光が丘 ○交通 从新宿站步行约25分钟, 从光が丘站步行3分钟



大川端・江城21地区（1986年入居开始 1,303戸）

大川端RC21地区 ○戸数 UR出租1,303戸、私营出售1,926戸、公营・公社租赁705戸 計3,934 (距离城市中心2km) ○住所 東京都中央区佃1・2 ○交通 从东京站乘坐地铁约15分钟/从月岛站步行5分钟

从前



现在



東雲运河苑CODAN (2003年入居开始 1,712戸)

東雲运河苑 ○戸数 出租 1,712戸 ○管理开始 2003年～
 (距离市中心5 km) ○住所 東京都江東区東雲1-9 ○交通 从东京站步行约15分钟, 从辰巳駅
 徒歩6分



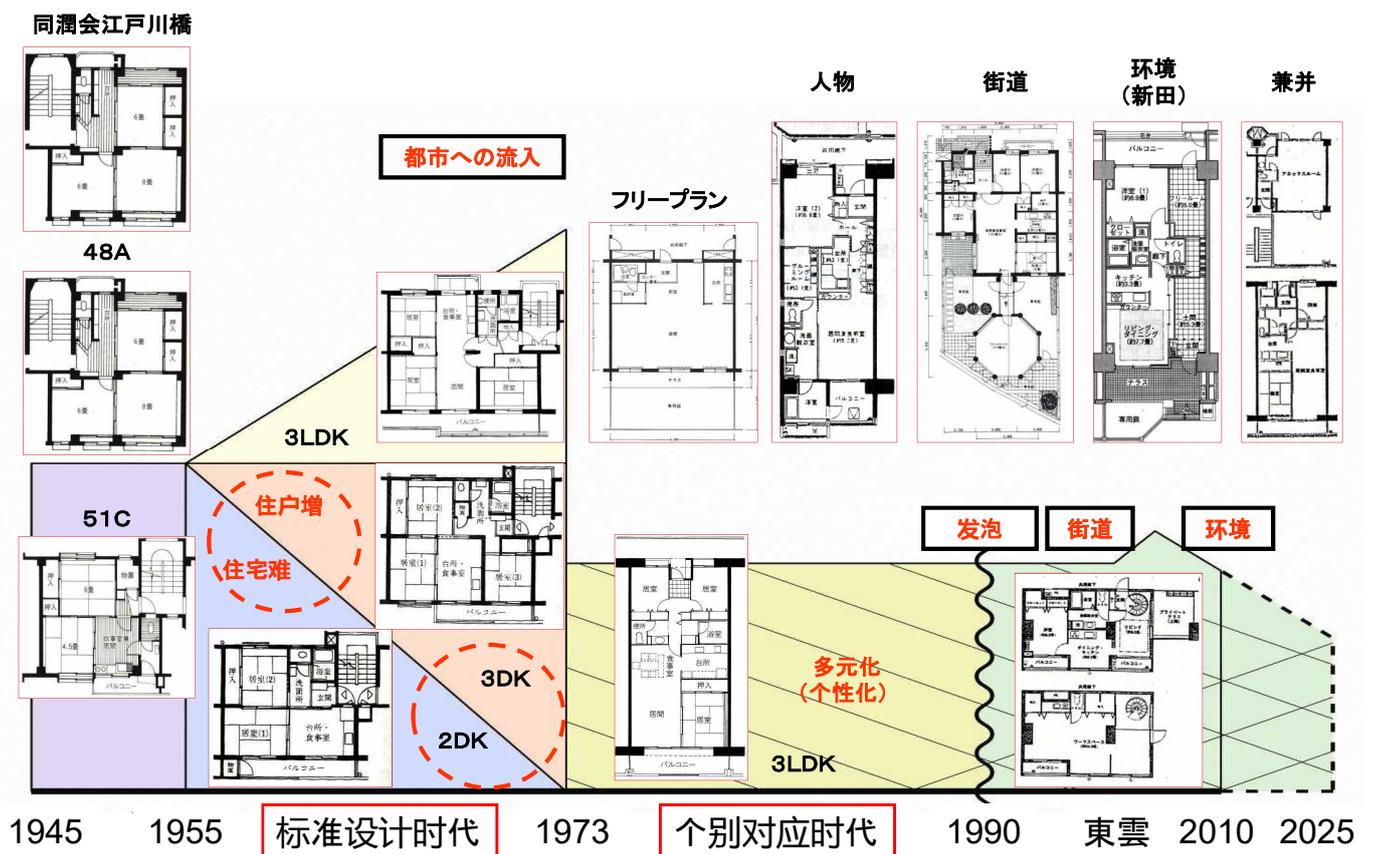
努维尔赤羽台 (2006年入居开始 1,343戸) ※在建

努维尔赤羽台 ○戸数 出租 1,343戸 ○管理开始 2006年～
 (距离市中心10km) ○住所 東京都北区赤羽台2-3他 ○交通 JR赤羽站步行10分钟



2. 房屋建造的变迁

房屋建造的变迁(1)

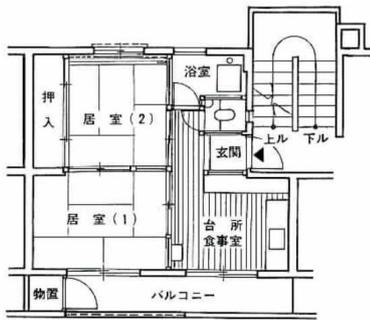


房屋建造的变迁(2)

1955~

供应大量住宅来消解房屋短缺
(批量生产和标准化)

公团无客厅住宅大量建设
<国家统一标准设计: 63型>

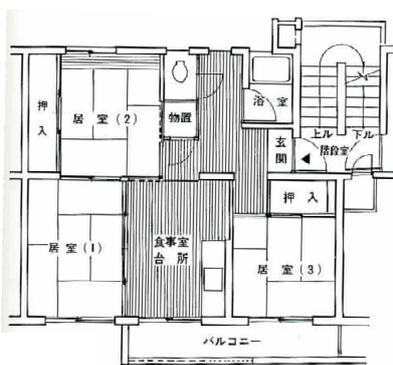


43m²

1965~

基于5年计划的大规模供应
(郊区, 规模大, 市区, 高层建筑)

住房面积扩大<67型>
开始摸索客厅餐厅房间类型的计划



55m²

1975~

从数量到质量, 多样化的时代(高, 深, 窄, 大量的空置房屋)

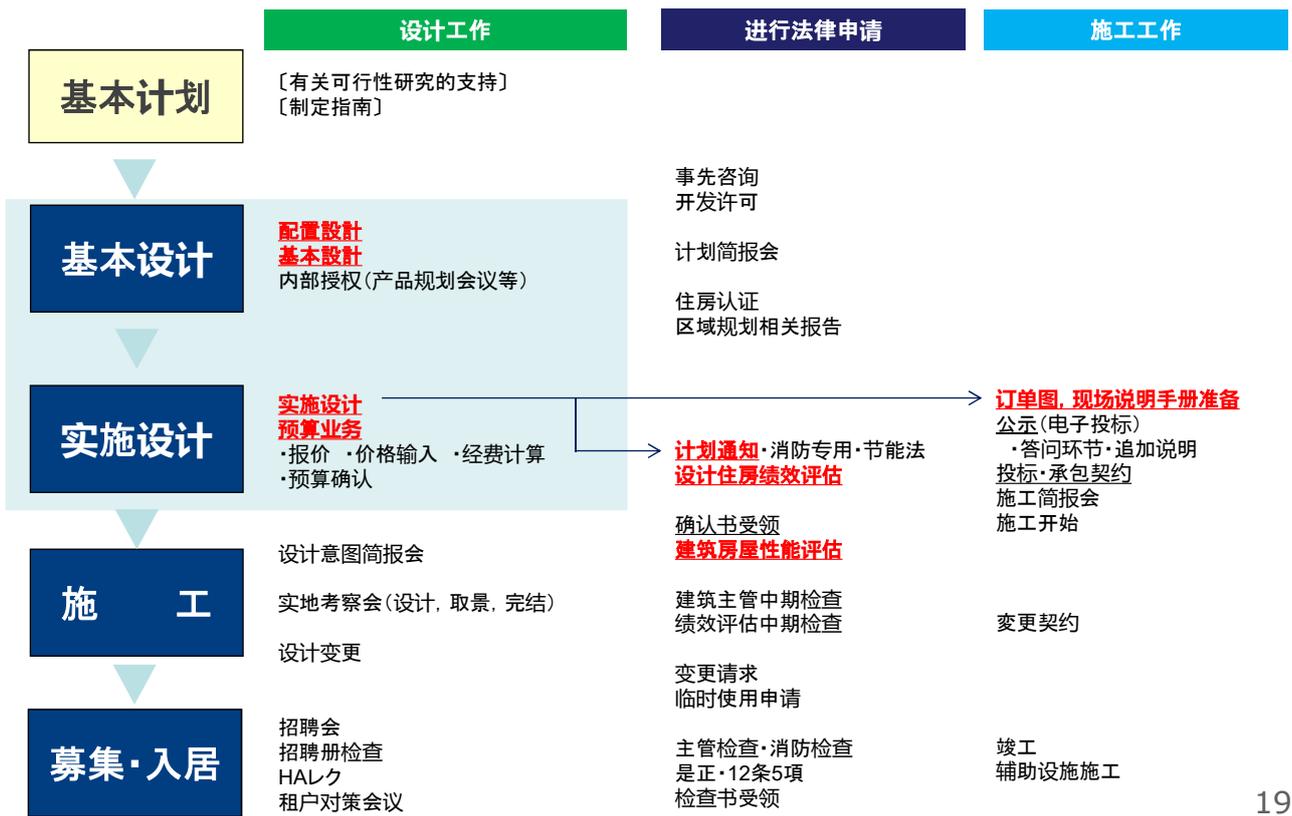
正面缩小住宅<LDK>
通用设计<通81型>



80m²

3. UR中的设计工作和标准

UR中与住房建设有关的工作流程



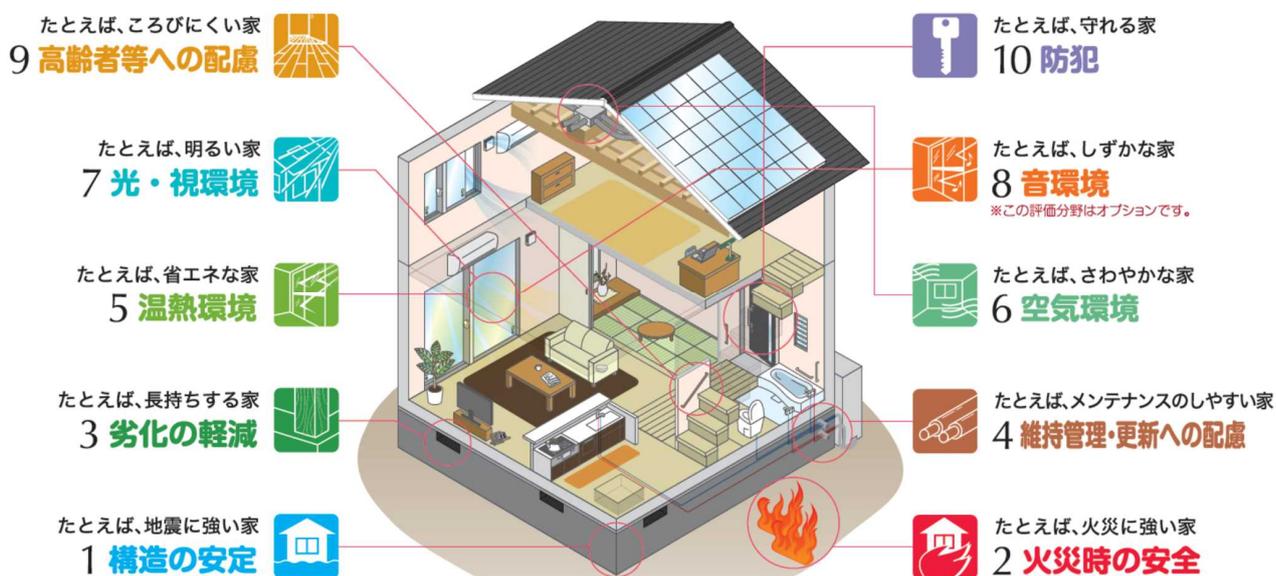
国家住房建设法律和标准, UR的标准



3-1 住宅性能表現制度

住宅性能表現制度(3)

■ 评价项目



3-5 对应高龄社会的设计方案

对应高龄社会的设计方案（1）

■ 对应高龄社会的设计方案

符合国家法律的设计规范 (相关法律条文)

- 关于老年人住房设计指南
- 住宅性能显示制度
- 心脏建筑法 (注:规定老年人, 残疾人也可以很好的利用)

3-8 施工订单簿的组成

25

施工订单簿的组成

- UR中设计文件的优先顺序
 1. 附加说明书和问答书
 2. 现场手册
 3. 设计条件文件
 4. 特殊规格文件
 5. 常见设计图纸以外的设计图纸
 6. 常用设计图纸（包括各种详细图纸）
 7. 都市再生机构建设的特殊标准和设备质量标准
 8. 公共住房建筑通用规范

26

4. 面向未来

对问题的解决措施 < 区域再生实施景象 >

◆ 区域再生的目的

- 加强安全网作为公共租赁住房的功能
- 准确回应当地住房政策问题
- 从城市福利出发，再生原有房屋

◆ 区域再生实施景象

进行现有的房屋的重建，合并，修复，促进城镇建设

车站广场和重建的房子



维修现场的私人住宅



■ 设施老化

在建造几十年后的房子 . . .

基本尺寸很小

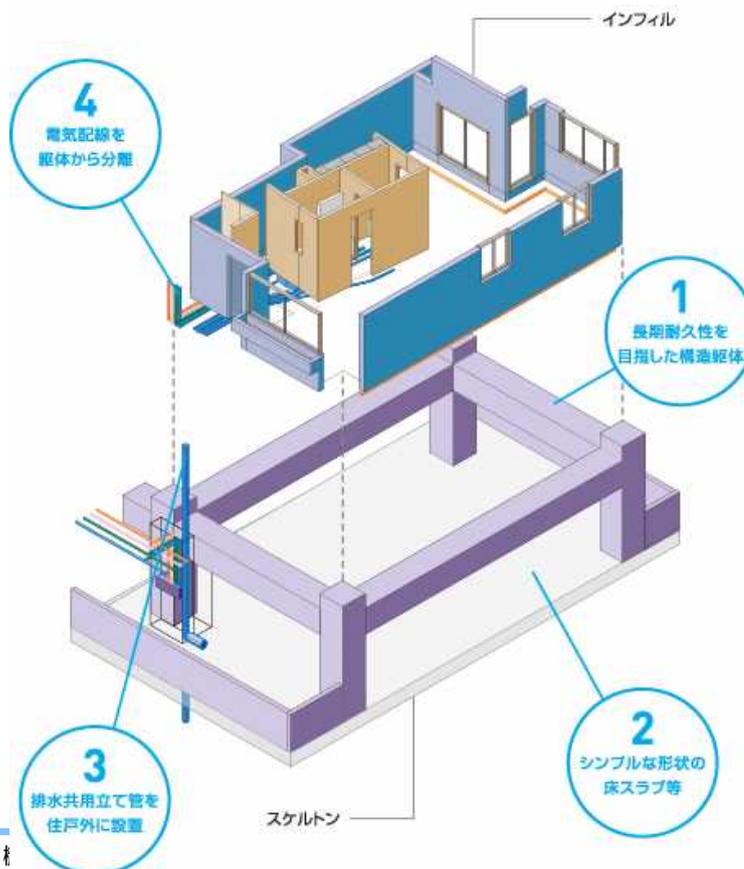
隔音效果差

住房设备过时

无障碍设备不完善

UR都市機構のKSI住宅特点

◎通过长期使用房屋减少环境影响，包括减少二氧化碳排放



KSI（骨架填充物）住宅

建筑物的结构框架（骨架）的耐久性增加（约100年），并且内部设备（填充物）可以明显分离，并且可以根据生活方式的变化保持骨架的同时改造，建造完成舒适的家。

到2010年，将建造16,374个单位，并将建筑结构所需的能源消耗与传统建筑进行比较，预计每年的二氧化碳减排效果约为1550吨。。

KSI住宅の社会的意義

循環型社会にふさわしい長期耐用型の建物

居住者の生活スタイルの変化に対応

住宅産業の新たな展開

サステナブルで質の高い街なみの形成

- 今天向大家说明的UR的标准是在过去50多年的发展中不断的进行挑战, 积累下来的技术基础。
- 现在的技术还并不完美, 它注定是要顺应时代的发展不断的改变, 更新。
- 我们希望在未来的房屋设计中、对现有房屋再利用、现有街道的改造、环境的重视, 景观的形成作为我们努力的方向

UR 技术交流 主题

- ①PC工法开发的历史和实例、现场施工情况
- ②租赁房屋的维护管理体系及实例
- ③抗震评估和改造维修工程的概要与实例
- ④加装电梯施工的概要及实例
- ⑤施工质量管理
- ⑥提高住宅质量的多种技术及系统的开发
- ⑦设计的标准化



完
谢谢

