

# UR都市再生机构 UR租赁住宅的维护管理



2020年7月3日

## 0-1 都市再生机构概要

### ◆独立行政法人职责

国家 ⇒ 制定政策      独立行政法人 ⇒ 政策实施机关

### ◆都市再生机构概要

机构设立所依法规	独立行政法人通则法、独立行政法人都市再生机构法
主管部门	日本国国土交通省
资本金	1兆61亿日元（迄2015年4月1日）
职员人数	职员约3,201人（迄2015年4月1日）

### ◆组织变迁



## 0-2 都市再生机构的职责

- 与日本民间企业、地方政府合作,开展推进政策上具有重大意义的项目(如进行大规模的基础设施整備,人口密集地区改造等)的实施
- 支援东日本大地震受灾区的家园复兴工作并强化城市防灾抗灾功能
- 向社会提供租赁住宅,同时确保老年人和育儿家庭的居住安定

### 城市再生

与民间企业和地方政府合作,推进城区开发改造

- 推进城区的再开发·改造
- 协调项目构思、规划及有关事宜
- 作为合作方,实际参与项目

### 租赁住宅的管理·再生

以最佳方法对租赁住宅进行维护管理、提供丰富多彩的生活空间

- 珍爱与约75万户居民的信赖关系,在此基础上进行住房的维护管理
- 推进市区居住,确保老年人有房可居,完善育儿环境

### 复兴灾区

支援受灾区的重建工作并强化城市防灾抗灾功能

- 支援灾区重建家园工作
- 推进城市防灾抗灾功能

### 新城开发

把实现安全舒适的郊区生活作为城市建设的目标

- 推进安心·安全·环保的城市建设,对应老龄少子化社会。
- 实现魅力无限的郊外及地方城市生活
- 快速完成新城开发业务



## 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

提高管理质量

⇒ 例) 建立24小时制度,设立管理服务办公室

对应少子化的措施

⇒ 例) 育儿支援型住房和设施

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)

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)

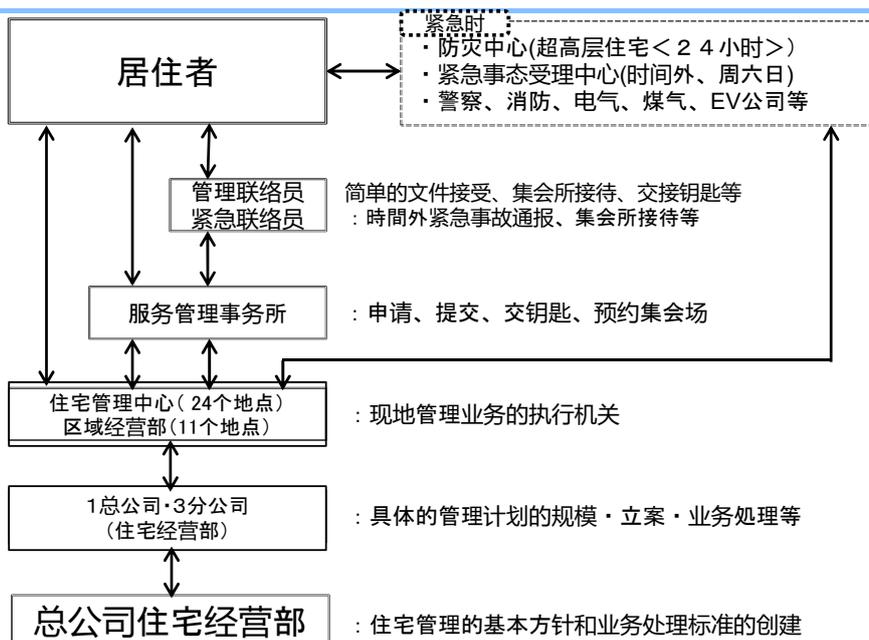
节约资源,有效利用资源

⇒ 例) 建筑废料回收

## 目录

1. UR租赁住宅的管理体制
2. 设置服务管理事务所等、确立 24 小时对应体系
3. UR住宅租赁业务管理流程
4. 维护保全体系
5. 具有代表性的UR改修工作
6. 改修技术研发与实证实验

## 1 UR租赁住宅的管理体制



## 2 设置服务管理事务所等、确立 24 小时对应体系

### 住宅管理中心・服务管理事务所

#### 住宅管理中心



- 入住退房管理、房租滞纳的对应、入居者的咨询服务
- 空房的改造、小区经年劣化部分的修补等现场投资判断。
- 修补施工等的概算、施工委托业务、对施工人员的指导。



#### 管理事务所



- 小区内窗口接待业务
- 入住退房等手续、交接钥匙
- 预约集会所等



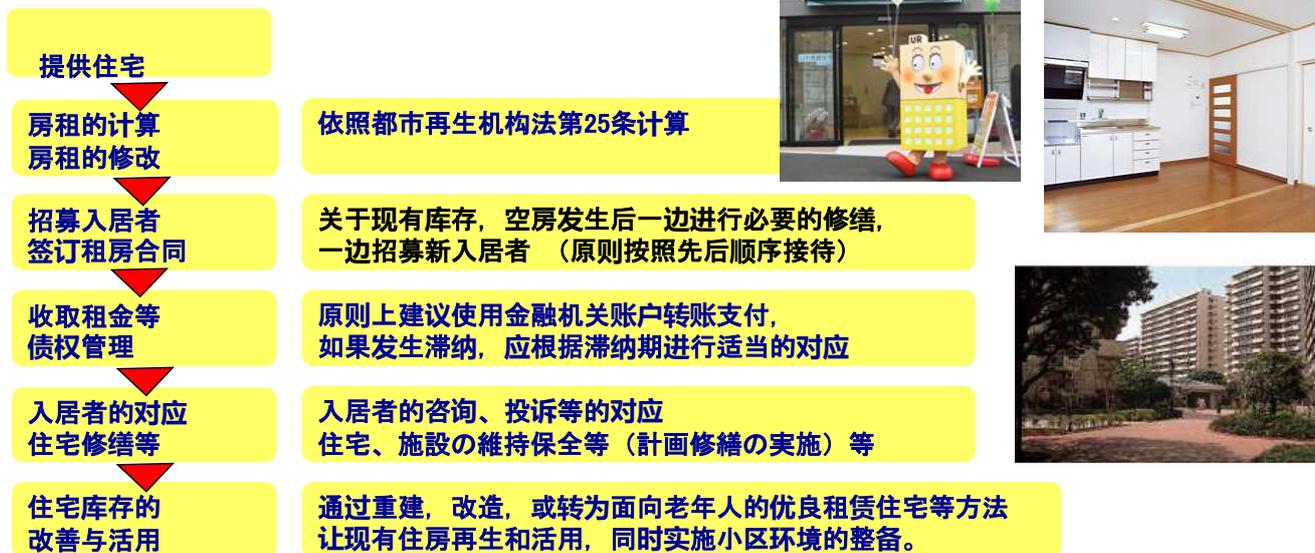
1个中心平均管理、  
约60个团地、  
约2万8千户。  
居住者约5.3万人。(※)

上：丰洲四丁目团地服务管理事务所外观  
下：立川若叶町团地管理事务所内

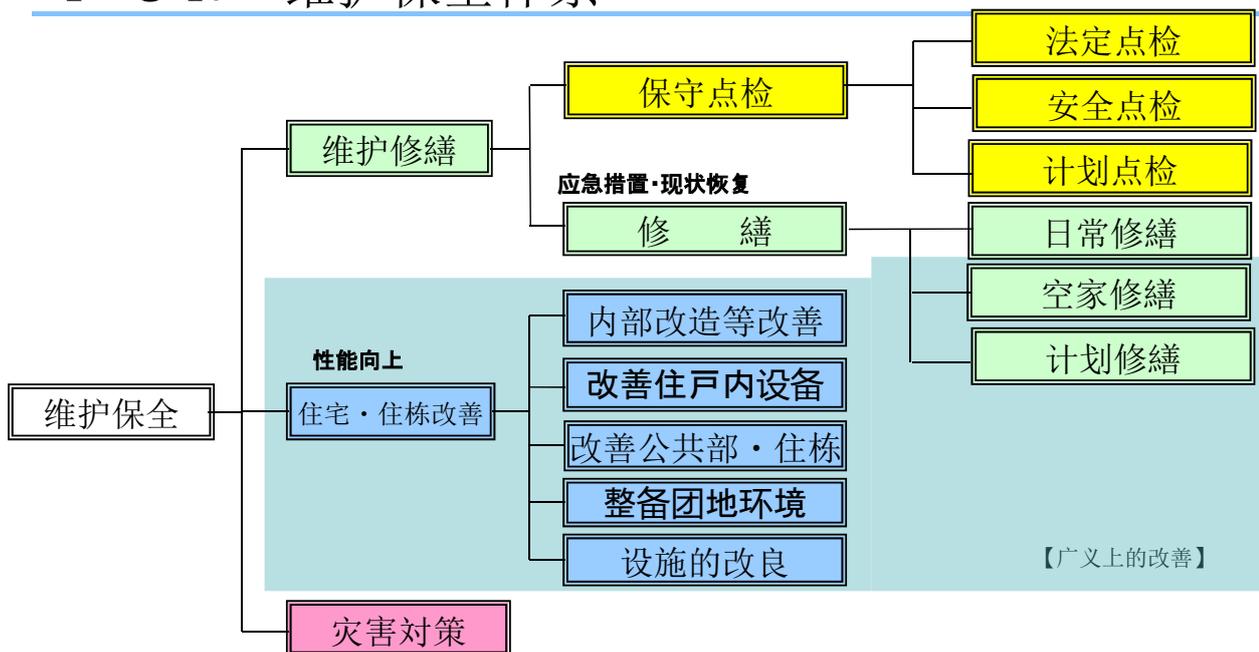
(※)UR租赁住宅的入住者约145万人(推計値)。除以27个管理中心,可以算出每个管理中心平均管理人数约为5.3万人

住宅管理中心的照片、均来自北多摩住宅管理中心

## 3 UR住宅租赁业务管理流程



# 4 UR 维护保全体系



## 5 具有代表性的UR改修工作

(1) 计划修缮: 外墙修缮、更换上水管等、以小区、住宅楼为单位进行的大规模修缮

外墙修缮及润饰

屋顶保温防水

正门口的改修

铁窗框更换为铝合金窗框

其他修缮内容

- 楼梯间·阳台防水
- 设置楼梯扶手或润饰
- 新设电视网络整体视听设备
- 更换给排水管
- 改修污水处理设施
- 修缮电梯设备
- 更换掉铁制晒衣竿
- 设置洗衣机排水设施 等

## 6 改修技术研发与实证实验～复兴计划

### 1. 建筑主体相关技术

- ★削减建筑主体・提高耐久性 (2戸1化・减少建筑部分等)
- ★门庭改修
- ★保温改修
- ★增设中层电梯・新设走廊
- ★屋顶绿化・防水 etc.

### 2. 内部设备设施相关技术

- ★隔音地面施工法
- ★整体卫浴
- ★内装修系统
- ★改修窗框
- ★零坡度排水系统 etc.

### 3. 施工技术

- ★低噪音・低震动施工法
- ★「短期施工」施工法 etc.

在UR租赁住宅小区进行了实证实验

- ★把研发的技术应用到提升现有租赁住宅资产价值上
- ★各种各样的翻新装修技术的开发与普及



11



12