



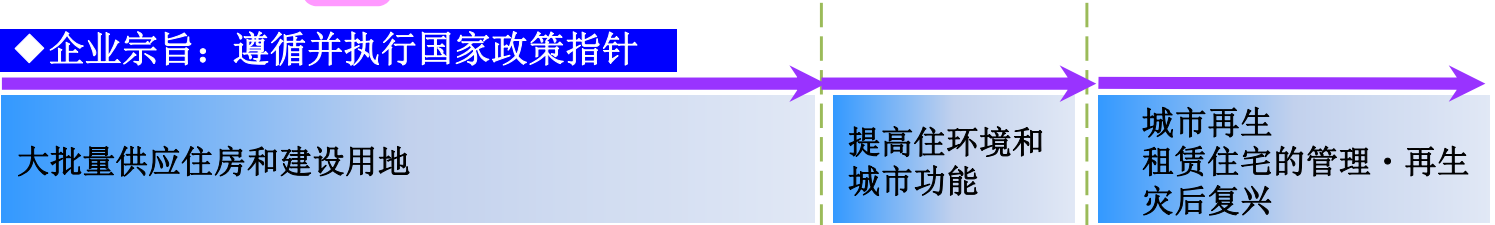
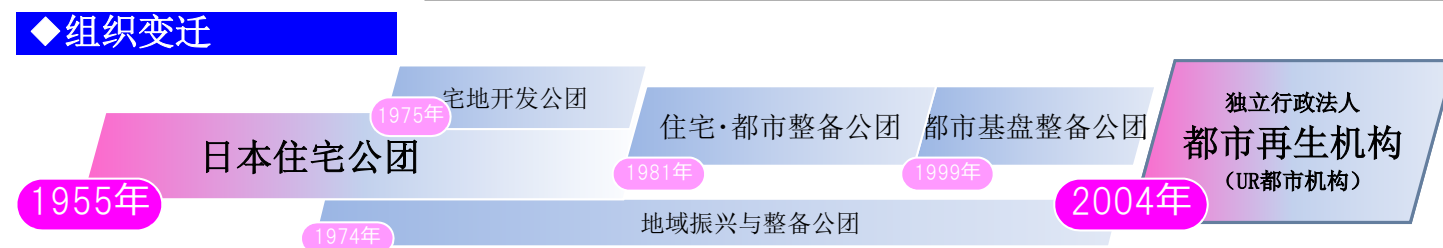
2020年7月3日



1 - 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	1兆611亿日元（迄2015年3月31日）
职员人数	职员约3,196人（迄2016年4月1日）



1 - 2 都市再生机构的任务

- 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



花畑团地 (东京)



丰洲2丁目 (东京)



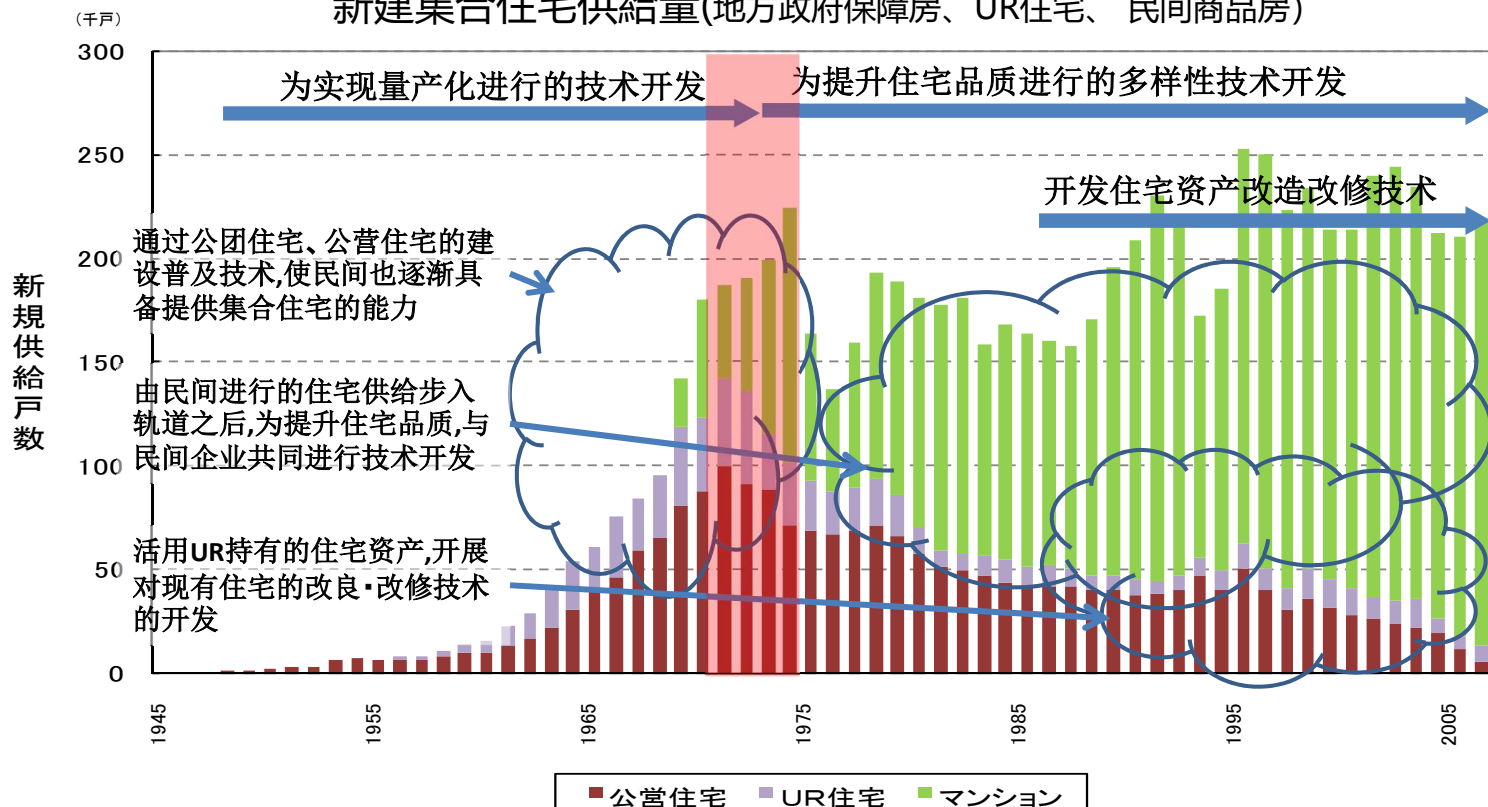
女川丁 (宫城县)



港北新城 (神奈川県)

2 - 1 UR进行的住宅供给和技术开发

新建集合住宅供給量(地方政府保障房、UR住宅、民间商品房)



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—使建造高层建筑的梦想得以实现



HARUMI Island Toriton-square-View-Tower

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

2 - 3 建设住宅的同时对技术进行开发(室内设备)

① UR(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)

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



KJ室内设备
(1959年~)



BL室内设备
(1974年~)



2 - 4 災害公営住宅整備事業

災害公営住宅整備事業 [東日本大震災被災地：岩手県・宮城県・福島県]

①被災自治体要請UR⇒②UR調査・設計・工事⇒③UR引渡住宅

災害公営住宅整備事業 一被災自治体からの要請により、URが住宅を建設し、完成後譲渡します一
被災により住まいを失われた方、原子力災害により避難を余儀なくされている方のための公営住宅を整備します。



3 - 1 必须提升住宅品质的时代背景

日本经济高度成长期结束（1970年代前半期）时,住宅产业所处时代背景

日本经济结构的转换
高度增长期结束⇒走向安定平稳增长

住宅数量达到饱和
即使在大都市圈,住宅数量也超过了家庭户数⇒人口向大城市集中而导致的弊病基本得到解决

对住宅要求的多样化
产生大量空房(库存)⇒重视市场(需求)的商品开发被提上日程



国家住宅政策的转换 「从量到质」

3 - 2 开发了多样化的技术・体系，提升住宅品质

协同民间共同进行技术开发,把新技术合理应用到住宅建设・供给・管理等方面

建筑物长寿化 ⇒ 例)SI住宅

对应少子社会 ⇒ 例) 育儿支援型住宅・设施

对应老龄社会 ⇒ 例) 无障碍化 提供护理・看护服务系统

节能减排 ⇒例) 隔热性能、节能设备、运用IT技术的家庭能源管理系统(简称HEMS)

高品质・全方位物业管理运营 ⇒ 例) 设置管理事务所等、确立24小时全天候应急对应系统

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)

节省资源・资源有效活用 ⇒ 例) 废弃建材的再循环利用

3 - 2 建筑物长寿化 SI住宅

■能够灵活对应时代需求及居住方式变化的集合住宅

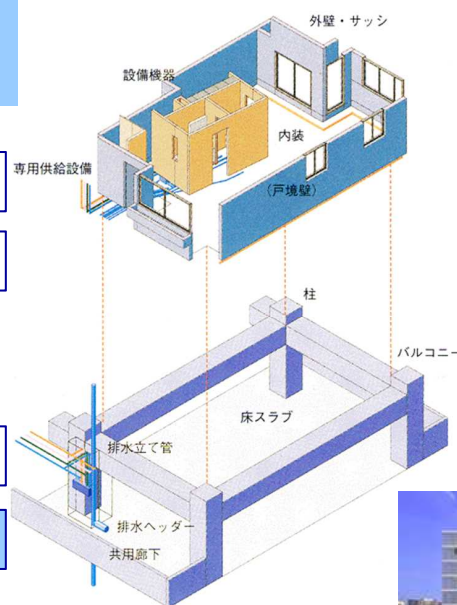
随着新技术的普及,生活方式也产生了变化. 同一家庭内因家庭成员的年龄、健康等的变化,居住方式发生转变,从而对住居的要求也产生了变化.

10~30年需更新的填充体(户内装修及设备)

可变性：可以随意自由更新变化

可长期耐用的支撑体(骨架和基本设备)

耐久性：可长期使用



スケルトンとインフィルの構成要素



ACTY汐留(KSI採用1号案件)



Nouvelle 赤羽台

3 - 2 对应少子化 育儿支援型住宅・设施

■心岛新田地区：对应少子化课题,提供方便的育儿环境

○配套育儿支援设施



社区入口处设置育儿支援设施



社区一角



放学后的小朋友可以利用的活动室



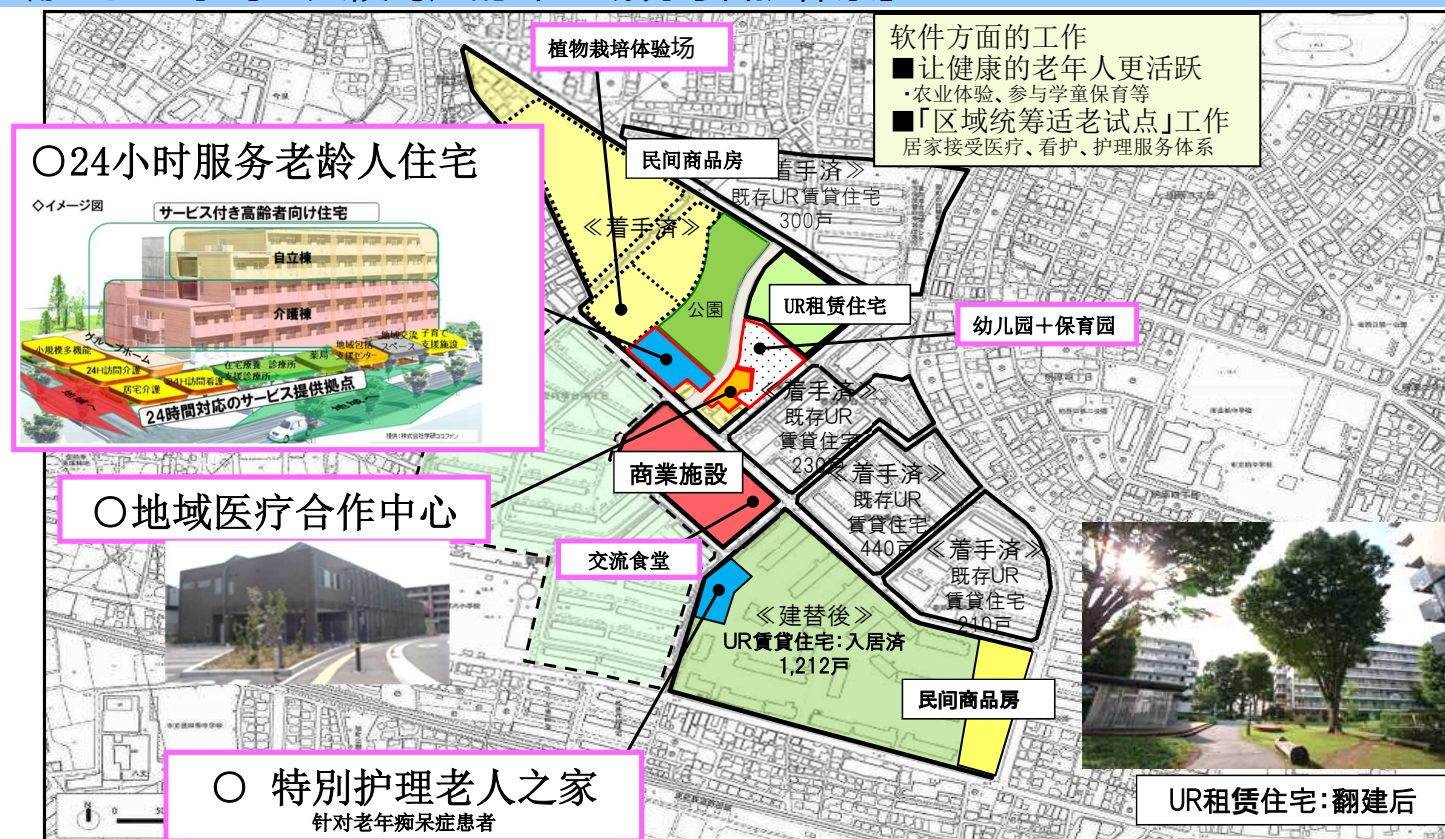
社区夜景

○便于育儿的户内空间布局



3 - 2 对应老龄社会 柏丰四季台社区

○确立了24小时全天候对应的「地域统筹看护体系」



3 - 2 対応高齢社会 BONAJU横浜(養老対応サービス付賃貸住宅)

○「高齢者住宅財団」と「UR都市機構」合作項目

住宅格局例

費用実例(B型)

費用区分	金額	徴収主体
敷金 (入居時一括支払)	216,200円	UR都市機構
祖賃 (月額)	108,100円	UR都市機構
サービス費(共益費)	12,000円	UR都市機構
基礎サービス費(対応高齢)	25,920円	高齢者住宅財団

基礎サービス費(対応高齢)内容

- ①窓口サービス: 住宅窓口サービス
- ②緊急対応: 24時間対応
- ③健康管理: 定期健康診断等
- ④生活支援: 相談、文化活動、運動等

①BONAJU横浜
(高齢者対応サービス付賃貸住宅)

②YOU-LIFE横浜
(介護付有料養老住宅)

相互連携

- ・①⇒②転居
- ・①⇒②短期滞在

3 - 2 节能减排 改善熱環境・導入节能设备

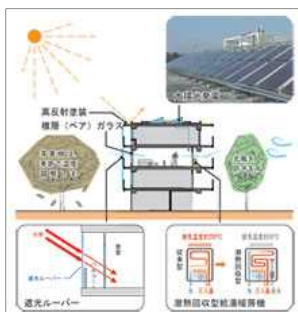
■Cyalel荻窪地区

○改善熱環境

- ・住宅楼布局⇒舒适通风(风路)
- ・高反射涂料/遮阳
- ・Pair-glass/Low-E glass

○节能设备

- ・太阳能发电
- ・LED照明



3-2 高品质·全方位的管理和运营

住宅管理中心·管理服务事务所

住宅管理中心



・入居退房管理、房租缴纳事宜
和居民咨询服务。

・空室改修、社区内老朽部分
修缮等现场投资判断。
・修缮工程等的测算、施工
发包、承包商指导。



一个管理中心约管理
60个社区, 约合28000
户, 5.3万人口。



住宅管理センターの写真は、全て北多摩住宅管理センター

管理服务办事处



社区内窗口服务业务

・入居退居等手续、交接钥匙
・集会中心利用申请等



上: 豊洲四丁目団地管理サービス事務所外観
下: 立川若葉町団地管理サービス事務所内

(※) UR賃貸住宅の居住者は145万人(推計値)。センター数
の27で除して、1センター当たり、5.3万人と算出

3-2 改善城市区域环境①—港北新城和综合治水

■新城开发项目(亲水空间): 横浜・港北新城和综合治水措施

综合治水措施

互相调整

港北新城 生态型土地利用

生态公园·绿地衔接成网

流域措施

・自然地の保水・遊水機能の
確保
・雨水貯留・浸透施設の設置
など
・低地対策



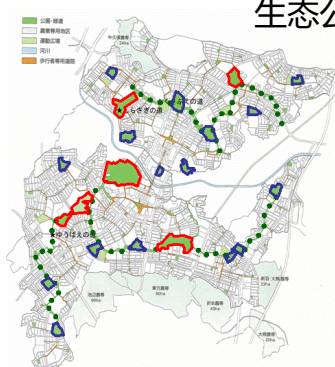
河川措施

・河道整備
・遊水地の設置
・放水路の設置
など



下水道措施

・下水施設の増強
・雨水貯留施設の設置
など



整体计划立项, 综合管理



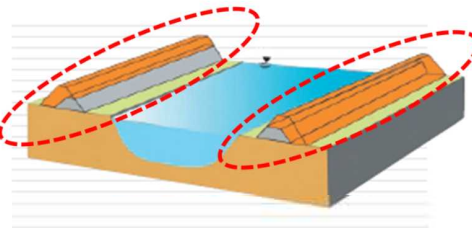
3 - 2 改善城市区域环境①—港北新城和综合治水

■新城开发项目(亲水空间):横浜・港北新城和综合治水措施

鹤见川 综合治水计划



加高堤防



疏通河道



多目的游水池

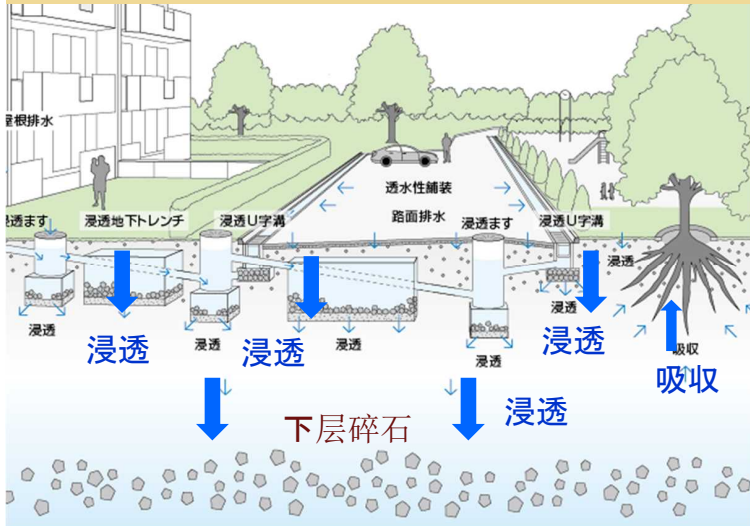


保全绿地 (具有游水池功能)



3 - 2 改善城市区域环境②—雨水渗透和屋顶绿化

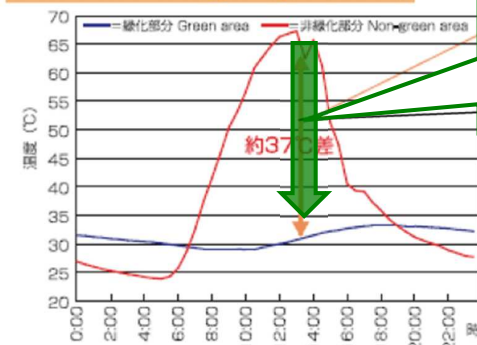
○地下水人工回灌: 雨水渗透工法



雨水浸透工法实例: SNUVARIE櫻堤

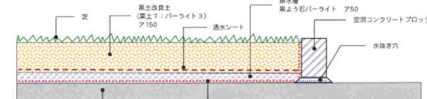
○热岛现象对应措施: 屋顶绿化

屋上緑化の効果(温度) Effectiveness of rooftop greening (Temperature)



抑制日間表面温度
⇒温差达37度

実験2001年8月1日
技術センター屋上

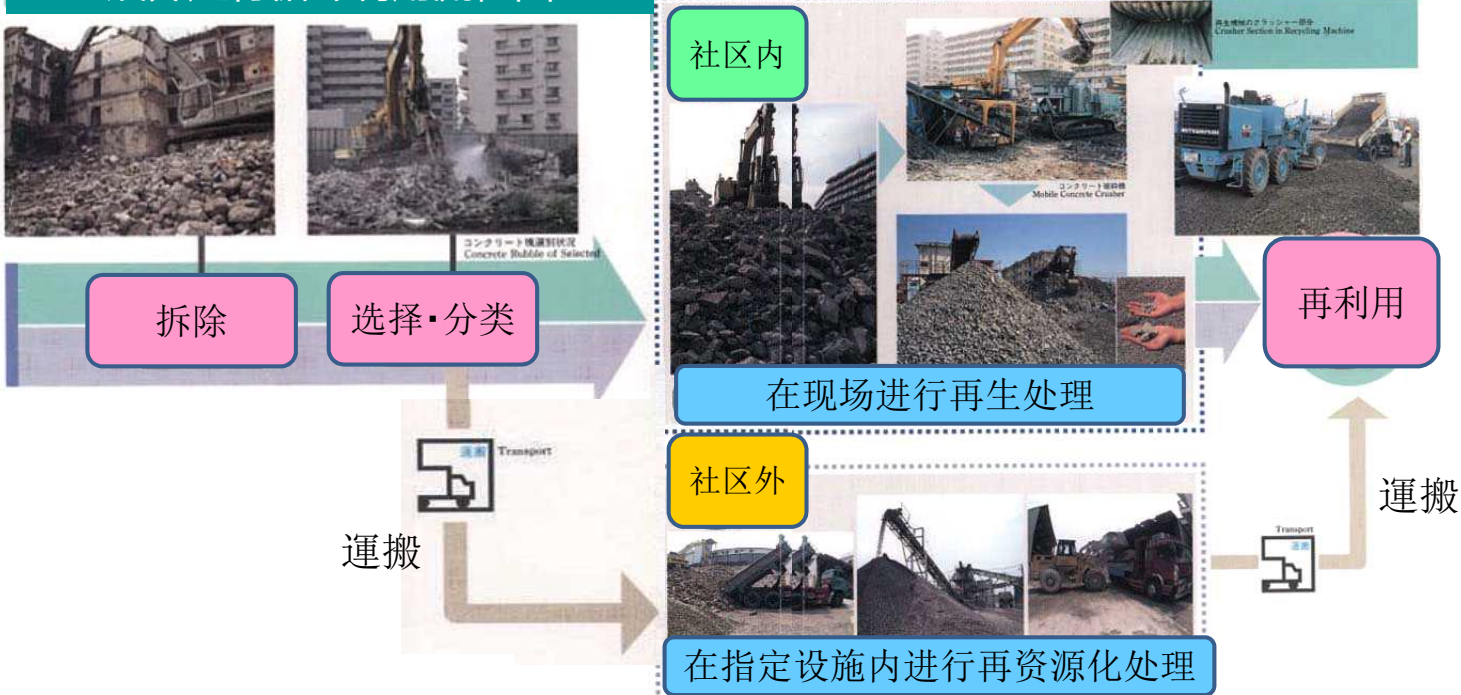


3-2 节省资源・有效活用资源

○废弃建材的再循环利用

1993年以后,混凝土、沥青、木材基本上达到了100%的再资源化利用

废弃建材循环利用流程图



4 UR租赁住宅资本的活用（既有住宅改造改修）

① UR租赁住宅的修缮保养

自然老化・因使用导致的住宅劣化
→为保持住宅的良好状态,UR对住宅进行修缮

② 室内修缮

- ・利用租房人退租更换期,对室内进行修缮
- ・根据需要更换室内设备,改变室内装修

③ 建筑物外部修缮

- ・定期实施外墙修缮,屋顶防水等
- ・根据需要实施防震改建或增设电梯



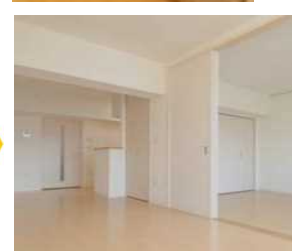
改建前后（中层住宅楼梯间）



增设电梯



施工前（厨房、室内、浴盆）



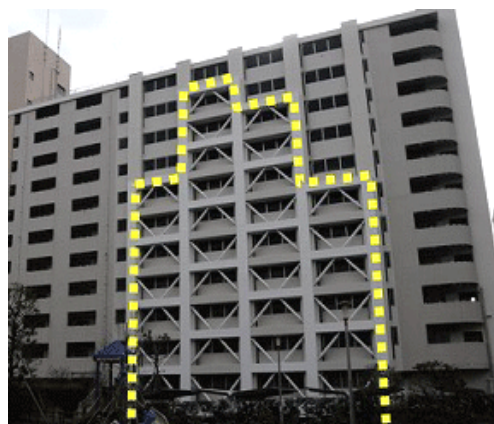
施工后（厨房、室内、浴盆）

4 UR租赁住宅资本的活用（既有住宅改造改修）

③ 建筑物外部修缮

- 根据需要实施抗震耐震改建

实例① 高岛平团地2-26-4号楼

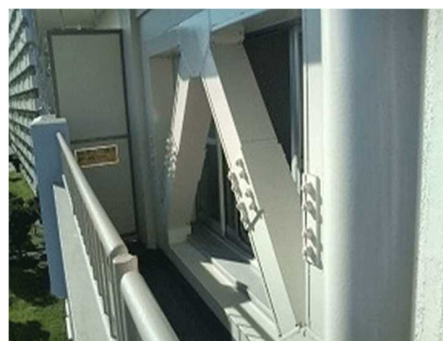


• 公用走廊外侧加设叉型钢材



• 公用走廊外侧梁部分加设叉型钢材

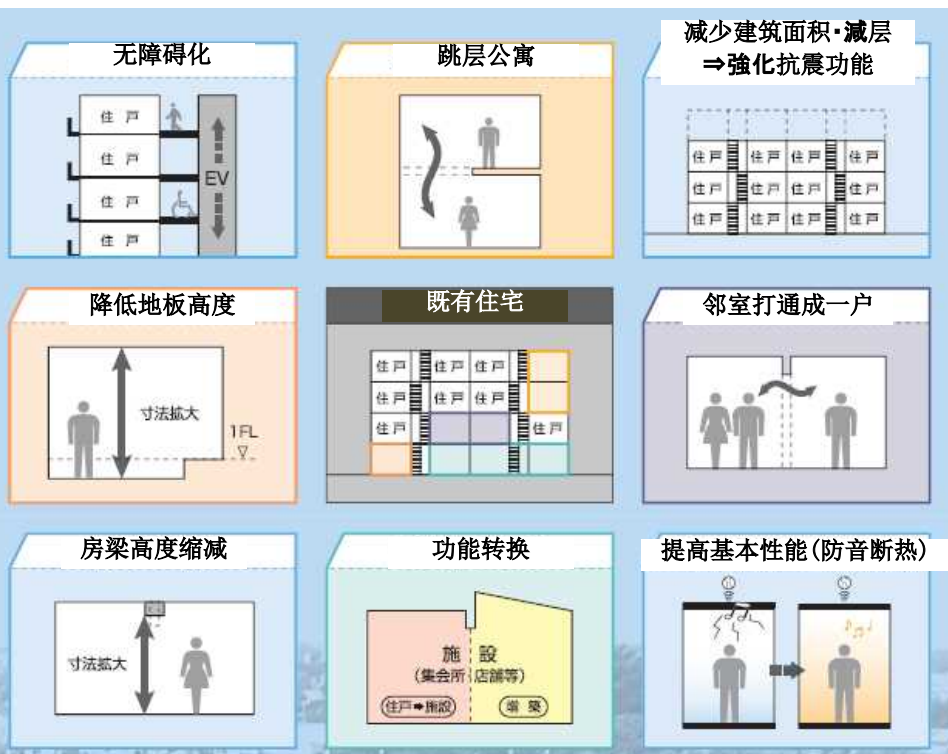
实例② 高洲第一团地2-1-1号楼



• 居室外侧(阳台侧)加设叉型钢材

4 住宅改修技術の開発

- 实验性地实施了各种各样的住宅改修工程，对改修技术进行了开发与创新。



实证实验 云雀丘小区 2013年

完
谢谢

