

# 7. 团地的整修、改善等

## 团地内进行多项施工。

为了让居民过上安全舒适的生活，我们不仅要切实地整修长期使用导致损耗的构件和设备，还应对使用方法和生活水平进行相应改善和调整。

伴随房屋整修，会出现噪音、房屋震动和灰尘，请各位居民谅解。

另外，整修费用分为，居民各自负担和 UR 都市机构出资两种形式。

### (1) 由住户负担的整修

第 25 页列表中住户内的榻榻米表面及其他修理、维修，属于住户维修责任范围。（第 25 页所示的项目，只是 UR 都市机构的标准规格的一例。小区和住宅不同，可能会有不同。）

进行整修以及更换构件时须使用 UR 都市机构指定规格的材料。关于详细内容请咨询管理服务事务所或住宅管理中心。

### (2) 由 UR 都市机构负担的整修

超出住户负担范围的整修工作（如漏雨、浴室漏水、外墙龟裂等），由 UR 都市机构负责调查其原因状况后实施整修。

UR 都市机构为了随时掌握住房的损伤程度，同时也为能够根据实际状况进行适当整修，将对外墙、屋顶防水层、上下水管道、道路、游乐设施等公共设施进行定期或不定期的检查和调查。并将随即解决在检查过程中发现的问题。

此外，除了居民自行负担的室内整修工作，只要居民提出报告，UR 都市机构将在确认原因及状况的前提下随时进行整修。

住户内的设备等发生故障无法使用时，请立即联系管理服务办公室或管辖内的住宅中心等处。

UR 都市机构把这种个别整修工作称为“经常整修”。当需要进行“经常整修”时，请向管理主任说明需要整修的部分和状况，并在管理服务事务所领取报修单填好后提交。

为了延长住房使用寿命，除了实施经常整修之外，UR 都市机构还将根据制定的整修周期对住房进行有计划的整修。

这种整修被称为“计划整修”，其主要项目和内容在 27 ~ 28 页的表格中有详细说明。

### （3）浴室设备的改善（改善生活质量）

为提高住房水平，UR 都市机构在居民申请的前提下，针对从 1965 年～1980 年左右开始管理的租赁住宅进行浴室设备的改善（安装带淋浴喷头的加热型浴缸、带淋浴喷头的大型浴缸）。

此外，由于浴室设备的改良（改善生活质量）与 UR 都市机构平常进行的整修不同，因此改良后的房租将依据所设置的浴室设备，从设置后的次月起开始加收 UR 都市机构所规定的金额。

有关具体申请方法等，请咨询管理服务事务所或住宅管理中心（由于建筑物结构上的原因，有些住户不能改良）。

### （4）翻新住宅、以老年人作为对象的优质租赁住宅

改良内容包括，以 1965 年～1980 年左右开始管理的租赁住宅为中心，进行居室分离、铺平地面以应对老年化社会的无障碍化；提高设备设施的性能；满足多种需求的翻新住宅；接受国家财政支援，面向老年人实行住房改良和减轻房租的“以老年人作为对象的优质租赁住宅”。

※ UR 都市机构租赁住宅的居民可以优先使用该“以老年人作为对象的优质租赁住宅”，具体情况请参照申请期间派发的宣传册。

### （5）关于在室内（卫生间、浴室）安装扶手

应居民的个别要求，可在室内（卫生间，浴室）安装扶手（根据建筑模式不同有的房子不能安装，请谅解。）。详情请咨询管理服务事务所。

### （6）团地环境的整治

为了向居民提供便利生活，团地的室外除广场、游乐设施、树木草坪之外，还设置了停车场、自行车停放处和通道。

这些构成团地室外环境的设施，也必然会随时随着住户居住方式、生活样式及团地周边环境的变化而进行再次的调整。UR 都市机构，会将这些设施按照各团地的状况，进行有计划的整顿。

### （7）关于团地的再生事业

UR 都市机构会以各团地的特性估计团地整備方针，并以其为基准进行管理和整備，对有的团地实施改建和整栋集中化。

### （8）请协助机构的住宅整修工作

UR 都市机构在对住宅进行整修的过程中，根据需要有可能进入住宅内部或阳台，特此预告并请各位居民见谅。

### 以下修理或更换项目的相关费用由居民个人负担

针对UR租赁住房承租期内,发生需要维修的情况,维修费用应由谁来负担(维修责任范围划分),以下所列项目由住户负责维修(修理、更换等),除此之外的项目由机构负责维修。

(请结合参照第26页至32页记载有各居室和设备等的图示。)

	种 类	内 容
门窗隔扇	拉窗纸	更换
	拉门纸	更换
榻榻米	草席子	更换或翻过来使用
	边缘	更换
备用品等	备用品 (毛巾挂架、卫生纸挂架、帽子挂架、窗帘挂钩)	更换 (窗帘轨道除外)
给排水设备	水龙头的橡胶垫、螺杆	更换 (单柄混合水龙头的橡胶垫类(滤芯式除外))
	浴室等的橡胶栓、金属链	更换 (包括洗漱池、扫除用漏水槽等)
	厨房洗碗池等排水口的橡胶盖、多孔排水板、垃圾篮	更换、 (包括浴室的多孔排水板)
厨房器具	烧烤盘及烧烤网	更换
电气设备	灯泡、荧光灯	更换 (包括LED灯泡、灯管等) (机构安装的照明器具的主体除外)
其他	其他的轻微修理	电池、纱窗的纱网、各种空气过滤器、开关绳等的更换

- ※1 除上述项目以外,对于因住户故意破坏、过失损坏以及违反正常维护义务而造成的破损等,其修理、更换、调整所产生的费用,以及日常维护(简单维护、钉钉子、拧螺丝、加润滑油、清扫等)由住户负责。
- ※2 上述项目以外的维修等,由住户申请,经机构调查原因和状况,在明确维修责任和维修内容后进行维修。实施维修等工作时,机构不负责挪动住户的家具和物品。另外,部分维修内容不能及时实施,需等待一段时间,敬请理解。
- ※3 2019年1月31日(周四)前完成签约手续的住户若因“榻榻米地板”“日式拉门骨架(门框、门骨架)”“墙纸”有明显损耗而需维修的,机构将从连续居住超过50年的住户开始按顺序依次进行个别说明,然后根据其提交的申请内容进行相应安排。
- ※4 如果是配有专用庭院的住宅,专用庭院的日常照料(除杂草、防虫除虫、移除/修剪自然生长的树木)由住户自行承担。

## 住户内的维修责任范围划分（玄关）

### ①玄关大门(门体)

- 门开不了、关不好 **机构**
- 门变形 **机构**
- 因生锈导致门框等腐蚀、变形 **机构**

### ②闭门器

- 开门关门速度不正常、漏油 **机构**
- 闭门器支臂杆损坏 **机构**

### ③门镜

- 门镜后盖脱落 **机构**
- 门镜损坏 **机构**

### ④门扣(玄关大门链条锁)

- 断裂、生锈 **机构**

### ⑤玄关大门锁具

- 大门锁具整体(包括拉手手柄,圆形手柄及其他五金配件)破损 **机构**
- 钥匙插不进、拧断 **机构**

### ⑥报刊箱

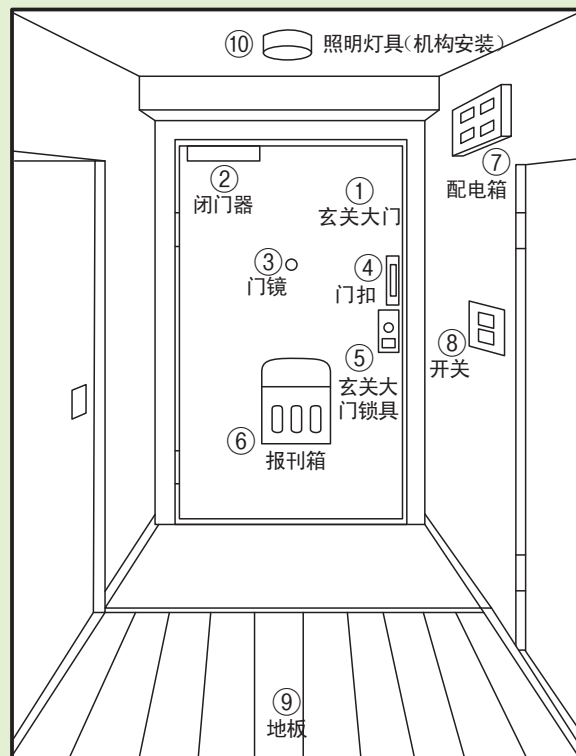
- 报刊箱脱落 **机构**
- 报刊投入口的盖子破损、开关盖异常 **机构**

### ⑦配电箱

- 损坏、脱落、绝缘不良 **机构**

### ⑧开关

- 开关异常 **机构**



### ⑨地板(门口过道)

- 地板腐蚀、塌陷 **机构**
- 地板嘎吱作响 **机构**

### ⑩照明灯具(UR安装)

- 灯罩破损 **机构**
- 灯不亮(灯具、接线不良) **机构**
- 灯不亮(灯泡等损耗)住户承担 **住户**

### ⑪壁橱门、鞋箱

- 损坏 **机构**

### ⑫门对讲机、门铃

- 门对讲机、门铃工作异常 **机构**

※ 在属于 UR 都市机构维修责任范围内的项目中，对于因住户故意破坏或过失损坏等人为原因造成损耗的配套设施、能继续维持使用功能的配套设施，以及住户自己安装的机器设备等的损耗，UR 都市机构不负责维修，敬请谅解。

例如：开关、配套设施等因陈旧而变色、地板上蜡

## 住户内的维修责任范围划分（房间）

### ①日式拉门、顶棚储物柜

- 拉门纸破损(更换门纸)
- 推拉不顺、把手五金配件损坏

住户

机构

### ②地板

- 塌塌米席面草席、包边的更换
- 地板革起皮脱皮
- 墙壁与塌塌米之间的横档腐蚀、变形
- 木质地板变形、嘎吱作响、塌陷、塌塌米地板腐蚀

住户

机构

机构

机构

### ③天花板 ④墙壁

- 天花板隔热材料脱落
- 墙纸、涂料有明显剥落

机构

机构

### ⑤门框底部横木 ⑥门框顶部横木

- 变形、下陷、磨损

机构

### ⑦横木板条

- 松动、脱落

机构

### ⑧窗框(包括窗框轨道、滑轮)

- 开窗关窗不顺
- 窗框框体变形
- 窗锁扣损坏、上锁困难、松动
- 玻璃窗破损

机构

机构

机构

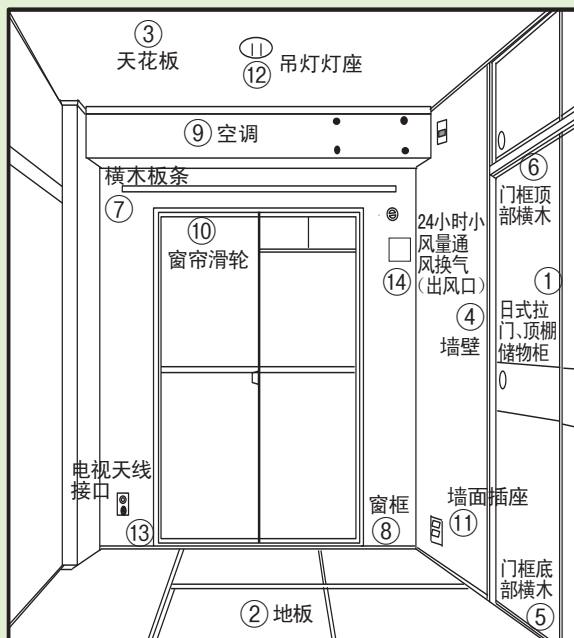
机构

### ⑨空调、取暖器(机构安装)

- 空气过滤网的更换
- 工作异常、漏水

住户

机构



### ⑩窗帘滑轮等

- 窗帘滑轮损坏
- 窗帘轨道损坏

住户

机构

### ⑪墙面插座、灯具开关、煤气阀

- 墙面插座损坏
- 灯具开关损坏
- 煤气阀开关异常、阀手柄损坏、内埋式开关盒损坏

机构

机构

机构

### ⑫吊灯灯座

- 吊灯灯座松动

机构

### ⑬电视天线接口(电话线接口)

- 电视天线接口损坏

机构

### ⑭24小时小风量通风换气(出风口)

- 空气过滤网的更换

住户

※ 在属于UR都市机构维修责任范围内的项目中，对于因住户故意破坏或过失损坏等人为原因造成损耗的配套设施、能继续维持使用功能的配套设施，以及住户自己安装的机器设备等的损耗，UR都市机构不负责维修，敬请谅解。

例如：螨虫、发霉引起的损坏，日式拉门、墙壁、设备装置等因陈旧而变色，部分墙纸和涂料剥落

## 住户内的维修责任范围划分（厨房）

### ①带水池厨房操作台

- 厨房操作台生锈
- 抽屉和柜门开关异常、腐蚀

机构

机构

### ②煤气、IH炉灶(机构安装)

- 烧烤盘和烧烤网、电池等的更换
- 炉灶打火故障、工作异常
- 煤气阀(煤气供气开关)开关异常

住户

机构

机构

### ③厨房水池排水口(水池地漏)

- 排水管、水池地漏的破损和漏水
- 橡皮塞、水池地漏盖、残渣漏斗破损

机构

住户

### ④吊柜

- 安装不良、脱落、损坏
- 柜门开关异常

机构

机构

### ⑤沥水架

- 脱落、损坏、松动

机构

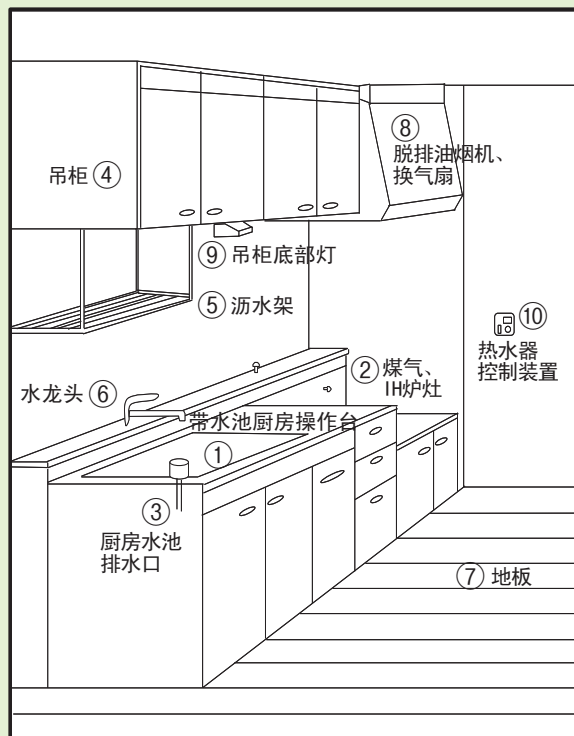
### ⑥水龙头

- 因水龙头阀芯、密封件破损造成的滴水、漏水(螺旋式水龙头)
- 水龙头安装部位及进水管漏水
- 单柄混合水龙头的开关异常、滴水

住户

机构

机构



### ⑦地板

- 地板腐蚀、嘎吱声响、地板塌陷

机构

### ⑧脱排油烟机、换气扇(机构安装)

- 脱排过滤网(金属材料)的破损
- 工作异常、开关按钮损坏

机构

机构

### ⑨吊柜底部灯

- 灯不亮(灯泡等损耗)
- 开关绳损坏
- 因工作异常造成灯不亮

住户

住户

机构

### ⑩热水器控制装置

- 工作异常、显示出错
- 操作装置故障

机构

机构

※ 在属于 UR 都市机构维修责任范围内的项目中，对于因住户故意破坏或过失损坏等人为原因造成损耗的配套设施、能继续维持使用功能的配套设施，以及住户自己安装的机器设备等的损耗，UR 都市机构不负责维修，敬请谅解。

例如：因疏忽日常打扫而造成带水池厨房操作台、炉灶的污渍、损坏，以及脱排油烟机等故障



## 住户内的维修责任范围划分（盥洗间、洗衣机安装处）

### ① 洗漱池、洗漱化妆台

- 因松动、安装不良造成的损坏
- 储物柜腐蚀
- 橡皮塞破损、金属链破损

机构

机构

住户

### ② 排水管、排水管弯管

- 因腐蚀造成的排水不顺畅、漏水

机构

### ③ 洗衣机防水底盘

- 龟裂、漏水
- 进水软管接口损坏

机构

机构

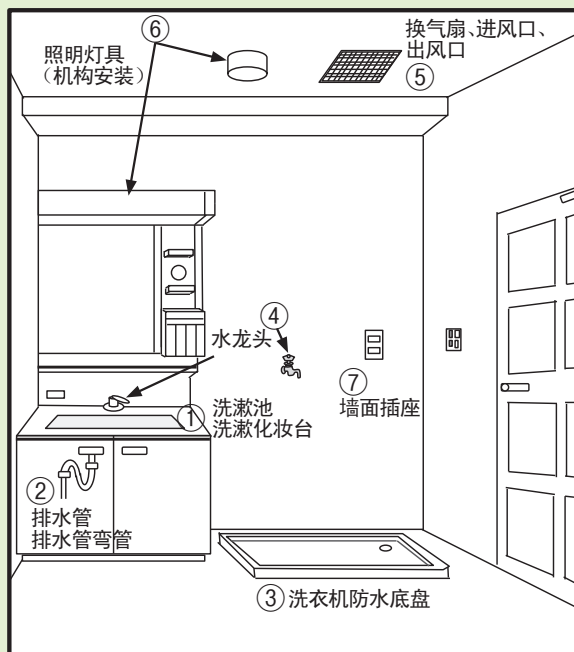
### ④ 水龙头

- 因水龙头阀芯、密封件破损造成的滴水、漏水（螺旋式水龙头）
- 水龙头安装部位及进水管漏水
- 单柄混合水龙头的开关异常、滴水

住户

机构

机构



### ⑤ 换气扇、进风口、出风口

- 工作异常、开关部件故障
- 空气过滤网的更换

机构

住户

### ⑥ 照明灯具（UR安装）

- 灯不亮（灯泡等损耗）
- 因工作异常造成灯不亮

住户

机构

### ⑦ 墙面插座

- 工作异常

机构

※ 在属于 UR 都市机构维修责任范围内的项目中，对于因住户故意破坏或过失损坏等人为原因造成损耗的配套设施、能继续维持使用功能的配套设施，以及住户自己安装的机器设备等的损耗，UR 都市机构不负责维修，敬请谅解。

例如：因异物造成排水管堵塞，以及因陈旧或疏忽日常打扫而造成设备装置和卫生洁具等污渍、损坏、腐蚀、变色

## 住户内的维修责任范围划分（厕所）

### ①坐便器、坐便器水箱

- 松动、漏水、龟裂 **机构**
- 内部五金零配件、冲水扳手损坏、冲水后流水不停 **机构**

### ②卫洗丽（机构安装）

- 工作异常、操作装置故障 **机构**
- 坐便器五金零配件损坏 **机构**

### ③进水管、冲水管、排污管

- 漏水、腐食 **机构**

### ④卷纸器（卫生纸挂架）

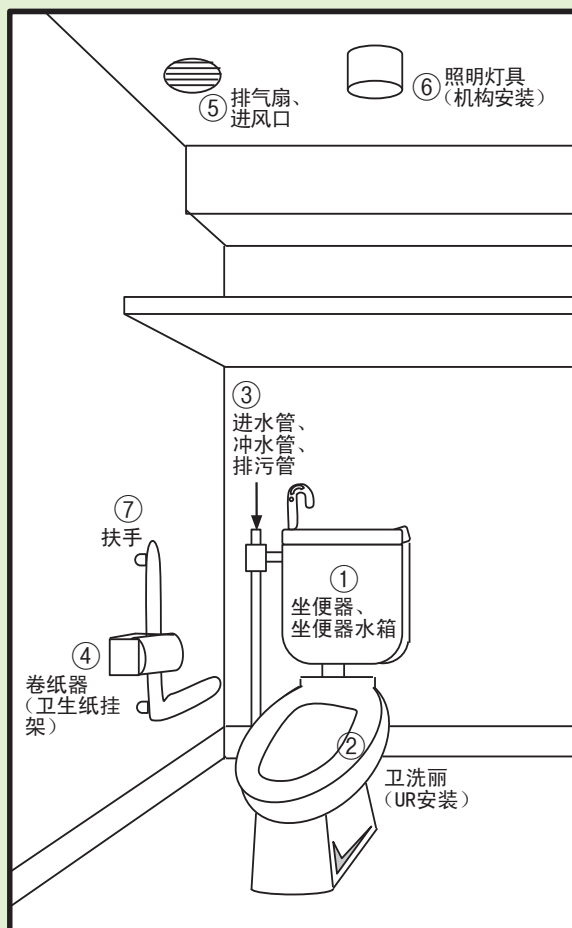
- 损坏 **住户**

### ⑤排气扇、进风口

- 空气过滤网的更换 **住户**
- 工作异常 **机构**

### ⑥照明灯具（机构安装）

- 灯不亮（灯泡等损耗） **住户**
- 因工作异常造成灯不亮 **机构**



### ⑦扶手

- 损坏 **机构**

### ⑧厕所门

- 破损 **机构**

※ 在属于 UR 都市机构维修责任范围内的项目中，对于因住户故意破坏或过失损坏等人为原因造成损耗的配套设施、能继续维持使用功能的配套设施，以及住户自己安装的机器设备等的损耗，UR 都市机构不负责维修，敬请谅解。

例如：坐便器损坏、堵塞，因掉入异物等造成损坏，以及因陈旧而造成陶瓷卫生洁具等变色



## 住户内的维修责任范围划分 (浴室 1)

## ①扶手 (机构安装)

- 扶手脱落、松动

机构

## ②浴缸的橡皮塞、金属链

- 橡皮塞的更换、金属链损坏

住户

## ③浴缸水龙头

- 螺旋式水龙头阀芯和密封件的更换

住户

- 手柄式混合水龙头的开关异常、滴水

机构

## ④花洒全套

- 软管连接部位密封件的更换

住户

- 花洒头、软管的损坏和漏水

机构

## ⑤照明灯具 (机构安装)

- 灯不亮 (灯泡等损耗)

住户

- 腐蚀、灯罩破损、工作异常

机构

## ⑥排水五金件、排水口

- 浴室地漏芯罩、地漏芯的腐蚀等造成的损耗

机构

- 排水口地漏盖的更换

住户

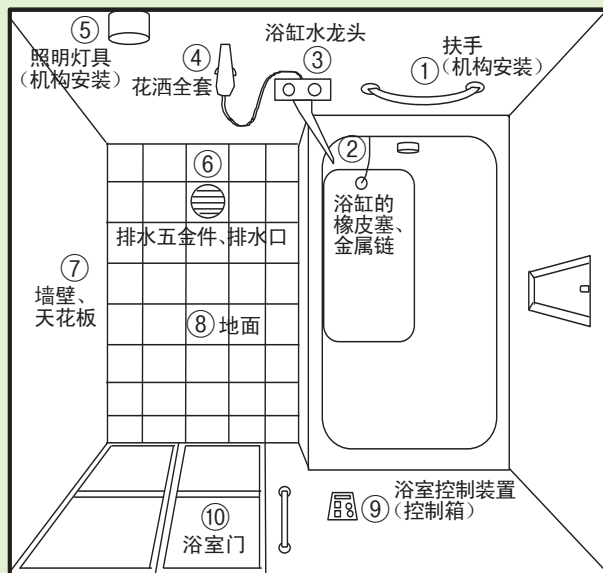
## ⑦墙壁、天花板

- 水泥等的脱落修补

机构

- 瓷砖起拱、脱落

机构



## ⑧地面

- 较大的龟裂、破损

机构

- 地砖脱落

机构

## ⑨浴室控制装置 (控制箱)

- 操作装置故障

机构

- 工作异常、显示出错

机构

## ⑩浴室门

- 浴室门体、门框的腐蚀部位的修补

机构

- 门把手等配套五金件破损

机构

## ⑪其他建材

- 通风窗损坏

机构

- 窗、玻璃的破损

机构

※ 在属于 UR 都市机构维修责任范围内的项目中，对于因住户故意破坏或过失损坏等人为原因造成损耗的配套设施、能继续维持使用功能的配套设施，以及住户自己安装的机器设备等的损耗，UR 都市机构不负责维修，敬请谅解。

例如：因结露引起发霉、因陈旧而造成浴室地面和设备装置等的变色

## 住户内的维修责任范围划分（浴室 2）

### ①煤气管道、煤气阀(煤气供气开关)

- 煤气管道的腐蚀、松动
- 煤气阀开关异常、损坏

机构

机构

### ②进水管、排水管

- 腐蚀、漏水、松动
- 管道外壳、保温材料的破损

机构

机构

### ③泡澡加热器、热水器

- 工作异常、漏水
- 电池的更换
- 操作装置、遥控装置故障

机构

住户

机构

### ④浴室换气扇、浴室暖气干燥机

- 空气过滤网的更换
- 工作异常、开关部件故障

住户

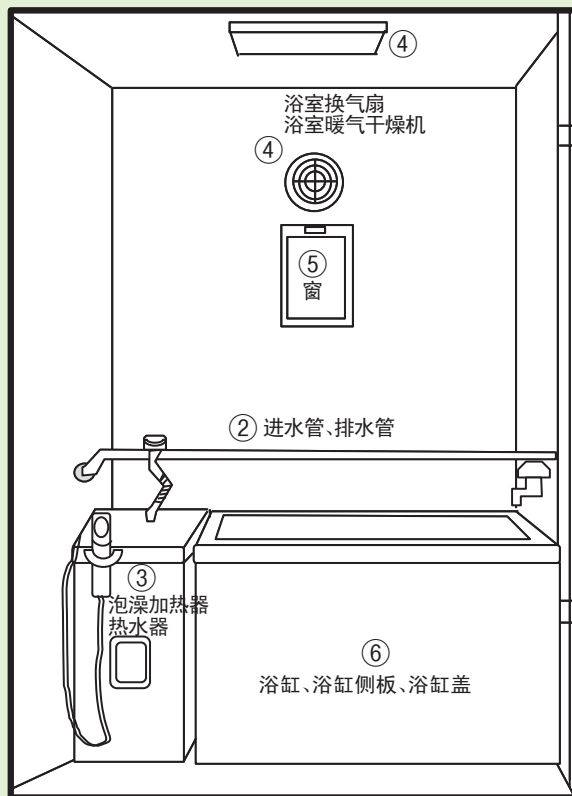
机构

### ⑤窗

- 关窗把手故障
- 开关窗异常

机构

机构



### ⑥浴缸、浴缸侧板、浴缸盖

- 松动、破损、龟裂

机构

※ 在属于 UR 都市机构维修责任范围内的项目中，对于因住户故意破坏或过失损坏等人为原因造成损耗的配套设施、能继续维持使用功能的配套设施，以及住户自己安装的机器设备等的损耗，UR 都市机构不负责维修，敬请谅解。

例如：花洒软管污渍、发霉，以及因陈旧而造成浴室换气扇、浴缸和浴缸盖等的污渍、破损、变色

## UR 都市机构实施的计划性整修

	保养等项目	保养内容
公 共 部 分	粉刷外墙	针对建后经过大约18年以上, 墙壁灰浆出现脱落和龟裂比较严重的外墙, 在修缮公共部分(走廊、楼梯等)的基础上, 粉刷整栋楼
	房檐的隔热和防水	防水层的脱落比较明显, 并有漏水迹象的房檐进行整栋隔热和防水
	楼梯间地面的防水	针对建后经过大约18年以上, 墙壁灰浆龟裂比较严重, 有漏水迹象的楼梯间地面进行整栋涂膜防水
	安装楼梯扶手	安装扶手后, 根据建筑基准法, 在确保有效宽度的楼梯通道内安装安全扶手
	阳台地面的防水	针对建后经过大约18年以上, 墙壁灰浆龟裂比较严重, 有漏水迹象的阳台地板进行整栋涂膜防水
	粉刷扶手的金属部分	针对建后经过大约3年以上的钢质扶手和6年以上的外围门窗中, 锈蚀严重的以团地为单位进行全面粉刷
	供水管的更换	针对建后经过大约18年以上的室外水管和25年以上的室内水管中出现锈水现象严重的, 以团地或楼栋为单位进行更换
	排水管的更换	针对建后经过大约18年以上因管道腐蚀产生的有漏水迹象的厨房排水管以栋为单位进行更换
	电视机等公共视听设备的更换	针对安装大约已10年、因功能衰退而导致信号接收不良的天线和增幅器进行更换
	电线的修理维护(40安培)	为使住户的最大契约电容量能够增加到40安培, 根据需要对公共部分的电灯干线进行改装。 另外, 住户内的接线修改将在整栋楼的公共部分修改完毕后, 按照每个住户的要求实施
	照明器具的更换(LED化)	针对大约10年以上, 老化严重的公共区域(走廊、楼梯)及室外的照明器, 以团地或楼栋为单位进行更换
	修路	针对经建约20年以上, 路面龟裂严重的道路、通道进行路面修复以及对排水沟等进行整修
	更换室外煤气管道	针对建后经过大约22年以上, 对因锈蚀导致有漏气危险的室外煤气管道进行更换
	修理维护排污设施	①根据水质污浊防治法对不符合水质标准的设施进行修理维护 ②在污泥处理较困难地区的设施内新设或增设污泥槽
	修理维护供水设施	伴随着建筑基准法的修改, 对接水槽的六面检查较困难, 但损耗却严重的设施需改造成能够进行六面检查的设施
	活动中心的内部装修	对污损严重的活动中心(活动室)进行室内粉刷
改善电梯设备(安装轿厢意外移动保护装置、防震措施)	根据建筑基准法安装轿厢意外移动保护装置, 采取防震措施, 并且安装地震时的监管运行装置	
电梯设备的整修(轿厢、门框)	针对建后经过大约20年以上, 腐蚀等情况严重的轿厢框体以及门框按轿厢框体为单位更换或者涂饰	
更换团地宣传栏	针对建后经过大约20年以上, 锈蚀严重的团地宣传栏进行更换	
将集合邮箱统一成A4大小	将污损严重的将集合邮箱统一换成A4大小的新邮箱	

	保养等项目	保养内容
与户内有关的	将钢质窗户更换成铝制窗户	针对建后经过大约30年以上，外围钢质窗户中老化严重的换成铝制窗户
	整修蛭石天花板	针对建后经过大约25年以上，对厨房以及厨房隔壁房间的蛭石天花板进行整修
	更换浴室门	针对建后经过大约20年以上，腐蚀严重的木门换成铝制门
	更换钢质晾衣架	针对建后经过大约18年以上，附在阳台天花板上的钢质晾衣架中腐蚀严重的换成铝制伸缩型
	设置洗衣机排水设施	对未设置且能设置洗衣机排水设施的住户，直接或间接设置排水设施
	将门铃和蜂鸣器更换成带对讲功能的设备	将安装门铃或蜂鸣器的住户应门设施换成带对讲功能的设备
	在设有抽水马桶的卫生间新设插座	对没有插座的抽水马桶卫生间，新设插座
	加热型浴缸的机构管理	对于以往承担加热型浴缸修理义务的住户，除其部件外可将修理义务转移给UR都市机构
	将防盗设施统一成防盗栓	将防盗设施（防盗链）统一换成防盗栓
	更换室内火灾警报器	更换安装时间超过10年的室内火灾警报器
	改修住户内电力供应，达到40安培化（改修户内分电盘等）	对完成公用部分电灯总线改装（40安培化）的楼栋中，电容量低于30安培的住户，根据住户方要求进行改装。同时，对厨房内没有大型设备用插座的住宅给予安装。

※ 整修项目中，由于根据建筑年份、团地、住房状况和材料的不同，因此有些住宅不在整修对象的项目范围内。

※ 整修周期是UR都市机构根据以往的团地管理经验总结。实际整修修缮的实施，要经过调查、确认需修缮部分后，按紧急程度来进行。