

# 住宅指南

—— 城镇的复兴 ——



UR都市机构

2025.3 发行



家財の

# 火災保険、もう入りましたか？

UR賃貸の場合、保険加入をご自身で判断する必要があります

「UR賃貸 暮らしの保険」※1ならこんな事故もカバー！

子どもが遊んでいて  
自宅の窓ガラスを割った…

火の不始末が原因で  
自宅から出火…

原状回復に  
**6.5万円!**

貸主に対し賠償金  
**1,000万円!**

その他の自然災害や賠償事故なども幅広く補償します！

地震保険をセットして

保険料  
月額換算

**約670円**から加入できます※2

※1:「UR賃貸 暮らしの保険」は、AIG損保の「リビングパートナー保険」を指します。※2:保険期間2年の保険料例です。保険料はご契約プランにより異なります。

詳しい情報、お申込みはこちら



UR賃貸暮らしの保険

検索

今ならお得なキャンペーン!!

期間 2025年4月1日～  
2025年9月30日

新規に保険期間2年でご契約いただいた方全員にハーゲンダッツアイスクリームをプレゼント!



いずれか1点と引換できるクーポン券

※画像はイメージです  
※商品は一例です  
※本チラシでは商品と引換できません

\* UR賃貸にお住まいの方で、お申込み手続き専用サイトを通じて新規に保険期間2年で「UR賃貸 暮らしの保険 (リビングパートナー保険)」をご契約いただいた個人のお客さま全員が対象となります。デジタルクーポンはご契約日の翌月15日頃お送りします。詳細は左記の二次元コードからご確認ください。なお、本キャンペーンの内容は予告なく変更する場合がありますので、あらかじめご了承ください。

# 向各位居民的问候

首先，我们衷心感谢大家入住 UR 租赁住宅。

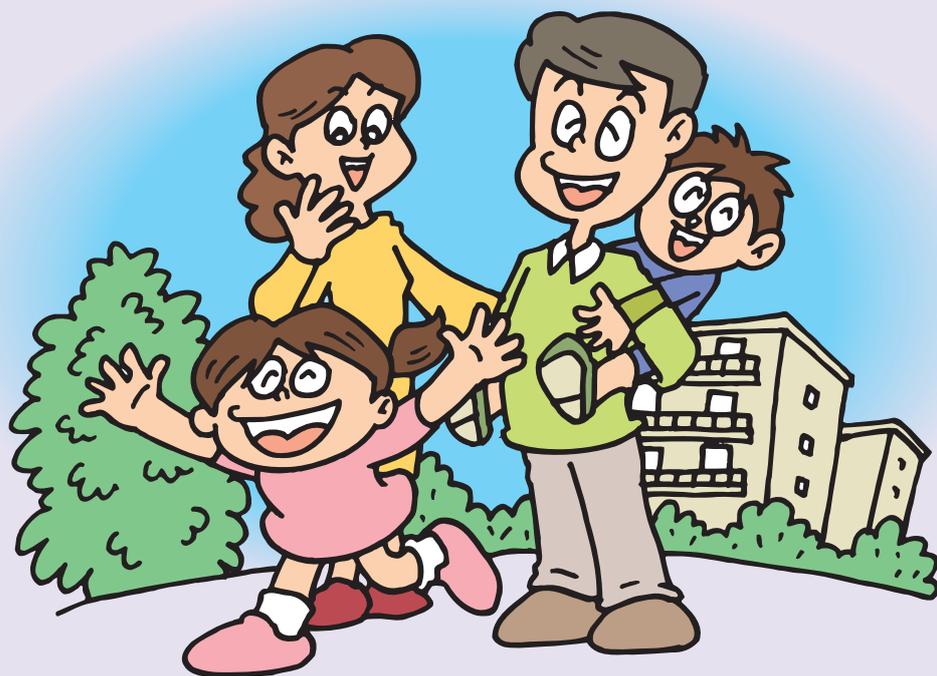
为了让大家能更好地享受团地生活，我们整理了这本《住宅指南》。当中详细记载了大家需熟知的合约的相关事项；居住时须遵从的基本规定以及标准设备等的一般功能和使用方法的注意事项等。

UR 租赁住宅是作为国家住宅政策的一个环节建设而成，并且是共同生活的集体住宅区，因此每个人都必须自觉遵守“生活规定”。

为了让大家能够享受舒适的团地生活，UR 都市机构会坚持不懈地致力于维持良好的环境。同时这更需要大家的协助。在此我们希望大家能够尊重他人的生活并遵守团地的生活规定，同时还希望大家积极协助 UR 都市机构的管理业务。

最后，若关于本内容存在任何疑问，请向管辖区域的住宅管理中心进行咨询。

UR 都市机构



# 使用方法

## 为了享受舒适的团地生活

这本指南分为“第一章、居住向导”和“第二章、住宅及设备的介绍”

“居住向导”中作了关于入住公共住宅时需要遵守的规定的说明，其中包括 UR 都市机构的团地管理组织、入住及退房手续、合同内容、关于住宅管理的各种政策、防盗以及灾害时防灾的注意事项等等。

“住宅及设备的介绍”一章中将介绍能够提供舒适生活的设备、规格等注意事项和日常整修方法。

UR 住宅具备各种各样的房间布局和设备，并仍不断推进建筑技术的发展和设备水平的提高。同时，为了满足居民日益变化的需求，住宅的内容等今后也必将发生变化。

虽然这本指南无法囊括所有事项，但关于 UR 租赁住宅的标准化规定等做了详细说明。如果大家可以很好地理解这些内容，并且为了能够更好的享受舒适的团地生活进一步恰当的活用这个册子的话，我们将深感荣幸。

另外，该住宅会因为使用方法错误引起意想不到的事故和危险。因此，请务必阅读“安全注意事项”。

建议大家将这本指南与入住时的各种设备机器使用说明书和租赁合同书整理到一起放置于拿取方便、容易看到的地方保管。

请注意如违反租赁合同书等规定的用法，并由此导致 UR 都市机构的经营和资产等受到损害时，或者因漏水、水灾损害事故等导致他人受到损害时，则有可能要求对该损害进行赔偿。

# 安全注意事项

虽然家是放松的地方，但若使用不当，则会发生受伤甚至死亡事故。为了防止此类事故，本指南在住房安全的信息中，将需要特别注意的地方都用“⚠”强调，并作相关说明。

另外，若居民中有老年人、残疾人以及幼儿的话，当然需要妥当的照顾，同时也希望大家能够顺应所在地区的气候风土和居住习惯。

※ 本指南主要重点讲述住宅功能的维持，针对那些可依靠常识判断来回避的危险，以及在各个产品附带的使用说明书中作出相应说明的内容进行了省略，请大家见谅。

## 重要标志的说明

本指南中使用的标志有以下意义。除了下面表格中总结出来的注意事项，各个相应页面中也有记载，请务必阅读。



**危险**

如果使用方法有误，会对使用者造成死亡或重伤的危险。



**警告**

如果使用方法有误，有可能对使用者造成死亡或重伤。



**注意**

如果使用方法有误，会对使用者造成轻伤或造成物品损害。

## 主要注意事项

等级	项 目	参照页码
⚠ 危险	○ 汽车出入车库以外，请勿进入机械式停车场内。	22
	○ 团地内各设施禁止入内。并且不要靠近维修以及环境整備等施工现场。	44
	○ 使用燃气灶等设备时需要注意。	80
	○ 不要在作为紧急出口的阳台上放置阻碍通行的大型物品或重物。	90
⚠ 警告	○ 不要在齐腰高窗和阳台栏杆旁边，楼梯以及走廊等处放置物品。	66•90•92
	○ 不要在浴室等地摆放洗衣机。	71
	○ 不要在浴缸的上部边缘骑乘或坐卧。	73
	○ 插座上的灰尘或多孔插座易引发火灾，敬请注意。	85
	○ 手触碰电梯门可能会被夹带入门中，敬请注意。并且，在发生火灾和地震时不要使用电梯。	93
⚠ 注意	○ 在强风的日子进行通风和换气时请当心。	59
	○ 注意洗涤剂和去垢剂的使用。	60
	○ 注意闭门器是否正常。	65
	○ 必须注意电器设备的使用。	84
	○ 不要在阳台栏杆上摆放物品。	90



# 目 录

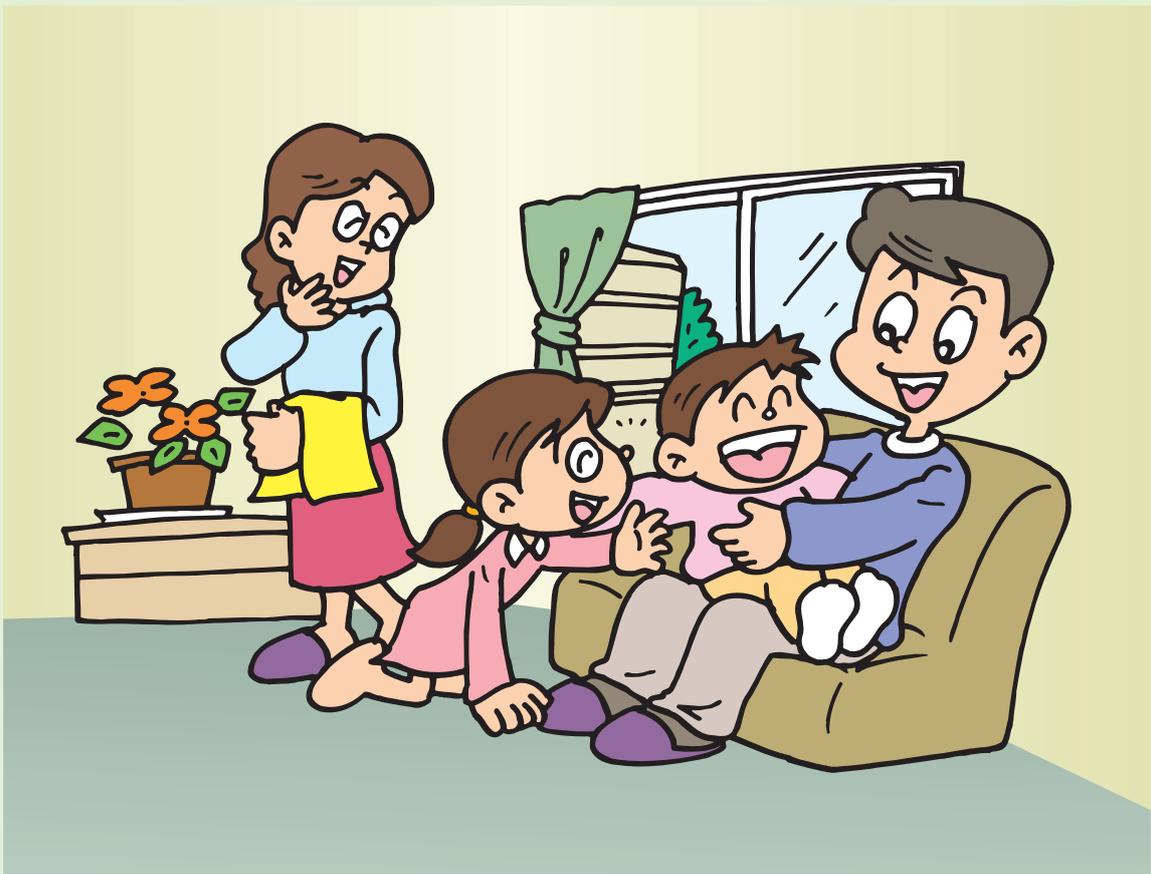
—安全注意事项—	3	(4) 机械式停车场	22
—重要标志的说明—	3	(5) 其他	22
—主要注意事项—	3	7 团地的整修、改善等	23
<b>第一章 居住向导</b>		(1) 由住户负担的整修	23
1 团地管理组织	8	(2) 由UR都市机构负担的整修	23
2 团地内的管理体制	10	(3) 浴室设备的改善(改善生活质量)	24
(1) 管理服务事务所、管理事务所	10	(4) 翻新住宅、以老年人为对象的 优质租赁住宅	24
(2) 管理联系人	10	(5) 关于在室内(卫生间、浴室)安装扶手	24
(3) 紧急联系人	11	(6) 团地环境的整治	24
(4) 住宅管理中心	11	(7) 关于团地的再生事业	24
3 入住手续	12	(8) 请协助机构的住宅整修工作	24
(1) 入住开始可能日	12	8 向UR都市机构提出的申请和报告	35
(2) 交接钥匙	12	(申请的主要内容)	
(3) 验房	12	(1) 延期入住申请	35
(4) 搬家	13	(2) 装修申请	35
(5) 水电燃气等的申请	14	(3) 名义继承申请	38
(6) 住民登记	15	(报告的主要内容)	
(7) 团地名称和住户号码	15	(1) 姓名变更报告	38
(8) 入住前解除合同	15	(2) 不在家报告	38
4 合同规定	16	(3) 留守报告	39
5 房租等的支付	17	(4) 同居报告	39
(1) 支付日期	17	(5) 入住者名单内容变更报告	39
(2) 支付方式	17	(6) 资格确认(入住面向高龄者优良租赁住宅的 住户)	39
(3) 逾期未交房租	19	9 禁止事项、注意事项等	40
(4) 管理费	20	(1) 禁止饲养动物	40
6 收费停车场	21	(2) 禁止转租和作为其他用途使用	40
(1) 申请使用收费停车场	21	(3) 禁止擅自停车	41
(2) 签订契约的手续	21	(4) 预防火灾、确保安全	41
(3) 减额措施等	22		

(5) 专用庭院的使用 .....	41	(7) 面向高龄者的特别设施改善住宅 .....	53
(6) 室外广告的发布 .....	42	(8) 关于在室内（卫生间、浴室）安装扶手 .....	53
(7) 协助住宅的调查 .....	42	(9) 确保老年人安心生活的咨询窗口 .....	53
(8) 垃圾的处理 .....	42	(10) 远程守护服务 .....	53
(9) 住房内吸烟 .....	43	<b>12 避难措施</b> .....	54
(10) 自行车停放处 .....	43	(1) 地震 .....	54
(11) 集会所 .....	43	(2) 火灾 .....	55
(12) 广场、游乐场、游乐设施 .....	44	(3) 台风·水灾等 .....	56
(13) 草坪等 .....	44	(4) 以防万一（关于以租赁住宅居住者 为加入对象的保险） .....	56
(14) 上下水设施、供电设施 .....	44	<b>第二章 住宅、设备的介绍</b>	
(15) 管理报 .....	44	<b>1 混凝土住房的特性及生活方式</b> .....	59
<b>10 退租手续</b> .....	45	(1) 水汽凝结、霉菌、虱蚤、挥发性有机化合物 .....	59
(1) 退去申告（契约解除申告）以及 日租费用的支付 .....	45	(2) 地板的防水和漏水 .....	62
(2) 住户所负担整修费用的核定 .....	45	(3) 上层噪音干扰下层住户 .....	62
(3) 退还钥匙 .....	45	<b>2 门厅</b> .....	63
退租搬出时，住户内损耗部位等的修复工作（原状恢复） .....	46	(1) 门牌 .....	63
(4) 撤除住户安装的物品 .....	48	(2) 钢铁门 .....	63
(5) 退还押金 .....	48	(3) 门镜（猫眼）和门扣等（防盗锁类） .....	63
(6) 水电燃气费的结算 .....	48	(4) 对讲机·住宅信息盘 .....	64
(7) 离开时的垃圾处理 .....	48	(5) 圆筒状锁 .....	64
(8) 其他 .....	48	(6) 钥匙 .....	64
<b>11 面向高龄者等的优惠政策</b> .....	49	(7) 闭门器 .....	65
(1) 征集住户时的优待措施 .....	49	(8) 集合邮箱 .....	65
(2) 更换住房（让高龄者搬进低层住房） .....	49	<b>3 起居室</b> .....	66
(3) 面向高龄者的优质租赁住宅 .....	49	(1) 榻榻米 .....	66
(4) 健康寿命支援住宅 .....	50	(2) 木质地板 .....	66
(5) 育儿家庭优惠住宅 （面向育儿家庭的地区优良租赁住宅） .....	51	(3) 窗户等门窗隔扇 .....	66
(6) 近居优惠事业租赁住宅 .....	52	(4) 墙上挂物的安装 .....	67
		(5) 窗帘 .....	67

(6) 电话 .....	67	(2) 慎用燃气用具保证安全 .....	80
(7) 供气口 .....	68	<b>11 热水供应设备</b> .....	82
(8) 阁楼、顶棚收纳 .....	68	<b>12 供电</b> .....	83
<b>4 厨房</b> .....	69	(1) 分电盘 .....	83
(1) 水槽、燃气灶台等 .....	69	(2) 变更电容 .....	83
(2) 水槽的排水五金配件 .....	69	(3) 照明灯具的安装 .....	84
(3) 换气扇 .....	70	(4) 插座 .....	85
<b>5 盥洗室</b> .....	71	(5) 空调插座的使用说明 .....	85
(1) 洗脸池、梳妆台 .....	71	<b>13 电视机、互联网</b> .....	86
(2) 洗衣机的放置与使用 .....	71	<b>14 住宅用火灾报警器·自动火灾报警装置</b> .....	87
(3) 地板的保养 .....	72	(1) 住宅用火灾报警器 .....	87
<b>6 浴室</b> .....	73	(2) 自动火灾报警装置 .....	87
(1) 燃气洗浴加热器 (含大型浴缸用洗浴加热器) .....	73	<b>15 暖气设备的安装</b> .....	88
(2) 浴缸 .....	73	(1) 钻孔的使用 .....	88
(3) 浴室的地板 .....	74	(2) 暖气设备的安装 .....	88
(4) 浴室的门 .....	74	<b>16 为高龄者等实施的改善措施</b> .....	89
(5) 浴室取暖干燥机 .....	74	(1) 面向高龄者的优良租赁住宅的设备概要 .....	89
<b>7 卫生间</b> .....	75	(2) 健康寿命支援住宅的设备概要 .....	89
(1) 抽水马桶 .....	75	(3) 面向高龄者等的特殊设备改善住宅的 设备概要 .....	89
(2) 卫生间的门 .....	76	<b>17 阳台</b> .....	90
(3) 卫洗丽 .....	76	<b>18 公共区域</b> .....	92
<b>8 浴室、卫生间等的换气设备 (排气管通风扇、风机管)</b> .....	77	(1) 楼梯和走廊 .....	92
<b>9 自来水</b> .....	78	(2) 屋顶 .....	92
(1) 总闸、水表 .....	78	(3) 电梯 .....	93
(2) 停水 .....	78	(4) 自动门上锁系统 .....	93
(3) 漏水事故 .....	78	(参考)	
(4) 总闸漏水和声音异常 .....	79	环保经济型生活提示 .....	95
(5) 请勿饮用早晨第一次打开龙头放出的水 .....	79	有关延续房租的修订 .....	96
<b>10 燃气</b> .....	80	UR 租赁住宅的管理组织 .....	99
(1) 经常通换室内空气防止一氧化碳中毒 .....	80	紧急联络 .....	102

# 第一章

## 居住向导



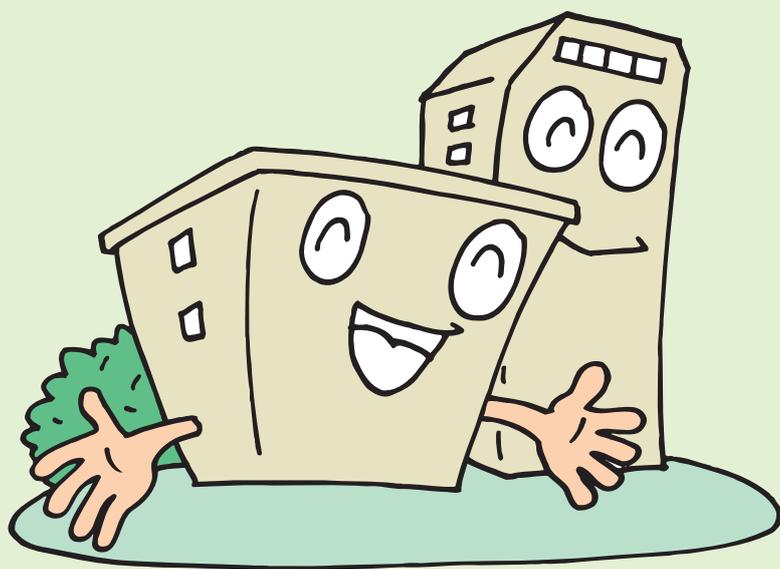
# 1. 团地管理组织

## 团地管理组织的介绍

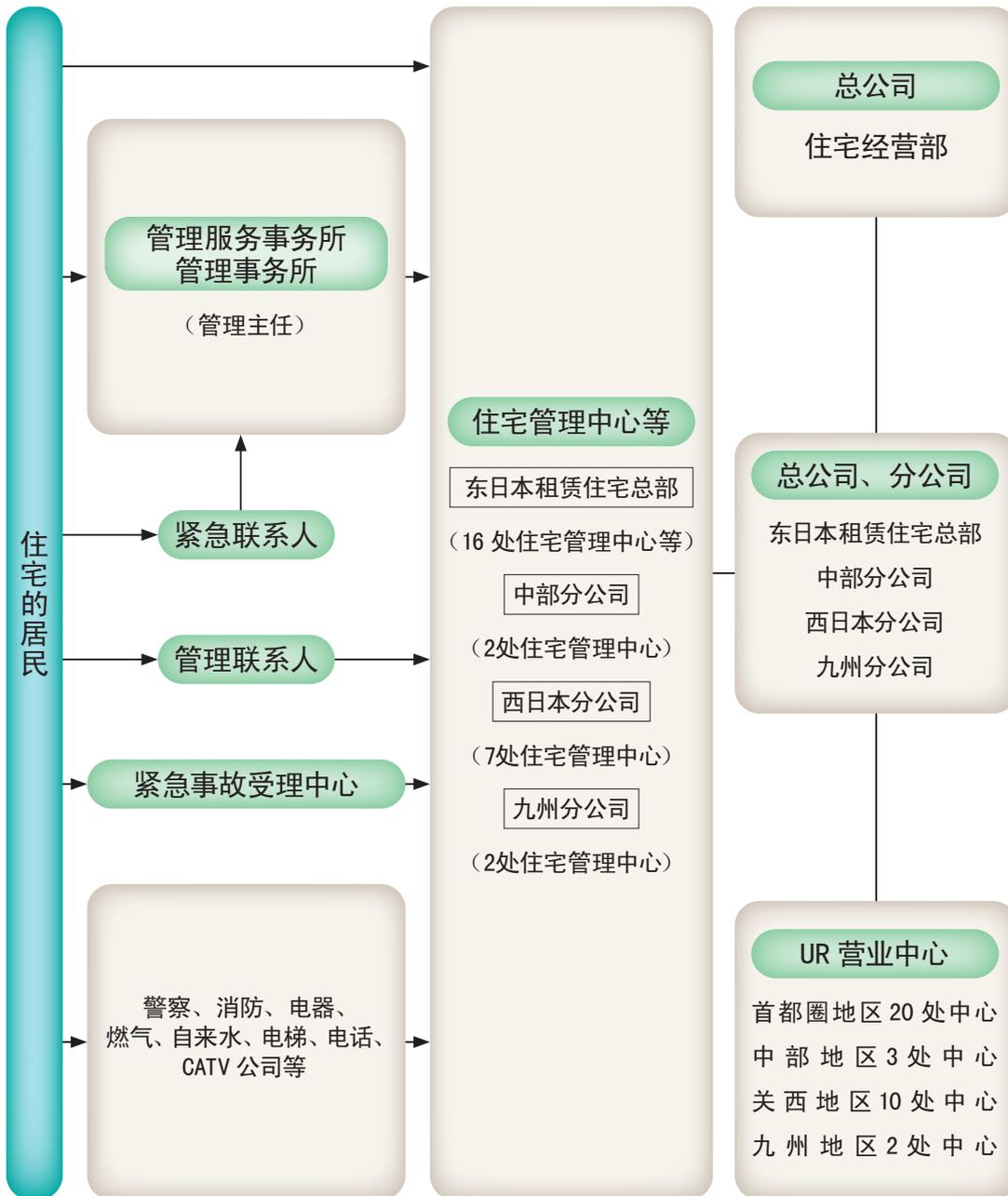
UR 都市机构的团地管理组织如下页图所示，每一个区域都有住宅管理中心来管理一定范围内的团地。和大家直接相关的住宅方面的事务都由住宅管理中心处理。

另外，除一部分市区住宅外，各个团地都设有管理服务事务所。管理主任和各窗口接待员将为大家直接服务。

关于 UR 租赁住宅的使用规则，请事先咨询管理服务事务所或住宅管理中心。



### UR 租赁住宅的管理体制 (截至 2024 年 9 月)



UR 都市机构的事务所以及负责团地管理的事务所一览表刊登在 99 ~ 101 页。

※ 委托株式会社 UR 社区，负责住宅管理中心的小区管理业务（截至 2024 年 9 月）。

## 2. 团地内的管理体制

各个团地都设有管理主任、窗口接待员和管理联系人。

### (1) 管理服务事务所 管理事务所

各个团地的管理服务事务所、管理事务所由住宅管理中心派遣管理主任进行巡回，是居民们的直接咨询窗口。

应团地管辖户数之需，有的管理事务所内除了管理主任之外，还设有窗口接待员辅助管理主任的工作，为各位住户提供咨询服务。

#### 管理服务事务所的开设及受理时间

管理服务事务所的开设以及申请受理的时间依照各团地有所不同，请留意管理服务事务所入口处张贴的告示（等公布的告示板）。

#### ● 管理主任的主要工作

- ① 受理住户向 UR 都市机构提交的“申请”、“报告”、住房的“修理”请求等。
- ② 入住及退租时的受理和咨询。
- ③ 督促房租的缴纳。
- ④ 受理并处理居民对团地管理的意见。
- ⑤ 有关是否存在违反租赁合同行为的调查及处理。
- ⑥ 对团地建筑等 UR 都市机构财产和其他团地内设施的状态和工作及运转状况等进行巡视和检查。
- ⑦ 维持良好生活环境的其他相关业务。

#### ● 管理服务事务所不开放时

由于各团地管理主任巡回时间不同，因此当管理服务事务所关闭时，请利用事务所前的邮箱等。



### (2) 管理联系人

未设置窗口接待员的团地，设有住在团地内的管理联系人，负责与 UR 都市机构的联络等业务。

管理联系人的主要工作：

- ① 转交各种申请和报告。
- ② 入住及退居时钥匙的发放和回收。
- ③ 传达来自 UR 都市机构的通知和注意事项。
- ④ 发生火灾或其他紧急事故时向 UR 都市机构或其他有关机构的联络业务。



除此之外，由 UR 都市机构特别指定的管理联系人还执行以下工作：

- a 受理集会所的使用申请
- b 保管和出借集会所的钥匙
- c 集会所备件等的管理并负责使用集会所其他相关事宜

●管理联系人是为了方便 UR 都市机构和各位居民之间的联系而设的。

因此不能对一一照应所有居民的个人生活问题。恕不受理例如给家人传话；电话传达以及保管邮包等私人事物。另外，各团地管理联系人的办公时间有异，具体请参考管理事务所入口处的告示栏。

### (3) 紧急联系人

设有窗口接待员的团地里，设有住在团地内的紧急联系人，负责对应办公时间以外发生的紧急事件。

紧急联系人的主要工作：

- ① 发生紧急突发状况时通报并协助消防人员。
- ② 受理集会所的紧急使用申请以及递交钥匙。
- ③ 保管①和②所必需的钥匙

在窗口服务定期休息日期间因急需办理葬礼而要求使用活动中心时，请与紧急联系人联系。



关于各团地的紧急联系人信息请参考张贴在管理服务事务所入口处的告示栏。

### (4) 住宅管理中心

若在管理服务事务所关闭、或在管理联系人工作时间以外有紧急事务，请与管辖区内的住宅管理中心直接联系。

(地址，电话请参看 99—101 页)

#### ●住宅管理中心的办公时间如下【9:30-17:30】

(北海道住宅中心的办公时间为 9:15-17:15)

(星期日、节日及 12 月 29 日~翌年 1 月 3 日休息)

※ 关于夜晚和假日的咨询处，请参看 102 ~ 103 页。

# 3. 入住手续

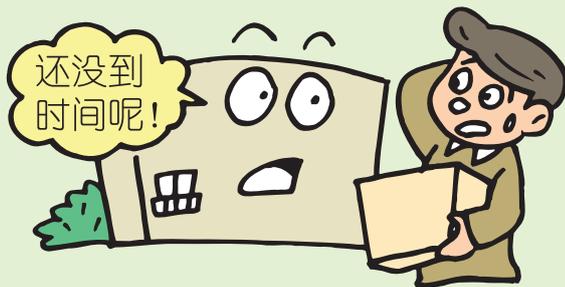
入住时需要办理以下手续，请逐项确认。

## (1) 入住开始可能日

根据租房合同能够开始入住的日期叫做“入住开始可能日”。

虽然规定从该日起一个月内必须入住，但若有特殊情况不能在该期间内入住的，请在“入住延期申请”中写明其理由及可能入住日期等（可延长期限为一个月以内），事先向管理服务事务所或管理联系人提出申请。

另外，入居开始可能日之前不得以打扫或搬入行李等理由进入房子。



## (2) 交接钥匙

请携带签合同时收到的“租赁住宅钥匙交付通知书”、本人身份证明文件等，在可以交付钥匙之日开始1周内到另行通知的地点领取钥匙。



### ◆ 钥匙的保管 ◆

UR 都市机构没有备用钥匙，因此请妥善保管您的钥匙。

另外，若发生钥匙丢失的情况，为了安全起见，建议您换锁。

（这种情况，换锁费用由住户承担。）

## (3) 验房

### ◆ 新房的情况 ◆

请入住新建团地的居民在交接钥匙时，检查是否存在缺陷或故障等。无论是否存在缺陷，都请提交《现状确认单》。如果房子有缺陷，请在《报修单》中填写该内容并与现状确认单一起提交。

入住前的缺陷等修理费用由 UR 都市机构负担。入住后由于搬行李等产生的污损和破损，由住户自行承担修理费用。

◎另外，没有在期限（自可入住日起 1 个月内）内提交现状确认单的，将被作为没有问题进行处理，敬请留意。

#### ◆空房的情况（包括翻修后的房子）◆

入住空房后请大家务必按照现状确认单的填写要领，确认是否存在问题或故障等。并且无论是否存在问题，都将现状确认单提交给管理服务事务所或住宅中心等。另外，如果是配有专用庭院的住宅，请不要忘记确认专用庭院中是否有遗留物品或故障问题。

虽然可以保证将空房整修到不影响正常生活的水平，但因为毕竟不是新房，对于少量的瑕疵和斑点等，也会出现不能完全按照客户要求补修的情况。

◎另外，未在期限（入住后 7 天内）内提交现状确认单的，将被认为没有缺陷需要处理，敬请注意。

## （4）搬家

请大家使用装载量为 4 吨以下的搬家车辆。（有的团地规定了更加严格的车辆限制。）因为新团地的搬家会集中在星期六、日及节假日，出现拥挤，所以推荐大家搬家尽量安排在平日进行。另外，由于高层及超高层等团地使用电梯等，所以可能会协调并指定搬家时间，敬请见谅。

搬家时请注意不要损坏路旁的沟渠和其他屋外设施。如若损坏需赔偿修复费用，因此请提醒搬家人员小心行事。

纸箱和木箱必须拆开捆好，送到指定的搬家垃圾处理场。若没有指定的地方，请自行处理。绝对不要扔到居民生活垃圾站。搬家前请在以前的住处将废弃物处理好，绝对不要将废弃物扔在堆放搬家残留物的场所或者一般生活垃圾收集站。



### (5) 电、煤气、自来水等的使用开始申请手续

请大家自行办理电、煤气、自来水及互联网等的开始使用申请手续。

#### ◆ 供电申请手续 ◆

伴随电力零售的全面自由化，大家可以自由选择签约公司。请大家在开始使用之前，自行与所希望的电力零售公司办理申请手续。

开始用电前请大家确认各户装在大门、走廊等上面的分电盘。(请参考 P83)

#### ◆ 供气申请手续 ◆

伴随城市煤气零售的全面自由化，大家可以自由地选择城市煤气公司签约。请大家在开始使用之前自行与所希望的煤气零售公司办理申请手续。(部分供应罐装煤气的团地除外)

自一般申请到开始使用通常需要数日，所以请大家在开始使用之前事先办理申请手续。另外，煤气开栓时需要大家在场。

地区不同，使用的煤气种类会有不同。所以请在煤气开栓时，详细听取煤气具使用方法的介绍。

#### ◆ 供水申请手续 ◆

请大家自行与各地区的自来水公司等办理申请手续。开始使用自来水时，请打开各户大门外侧水表箱内的止水栓(阀门)。(参考 P78)

在一部分团地，由 U R 都市机构所委托的企业等办理查表和收费业务。

#### ◆ 安装电话申请手续 ◆

请大家自行与电话公司办理申请手续。使用电话线所产生的费用全部由大家自己负担。

一般从申请到开始使用通常需要数日，所以请在开始使用之前事先办理申请手续。(参考 P67)



## ◆互联网申请手续◆

请大家自行与各网络服务供应商办理申请手续。使用网络所产生的所有费用，全部由大家自己负担。不同住户的网络利用情况各异。

一般从申请到开始使用通常需要数日，所以请在开始使用之前事先与各网络公司确认。（参考 P86）

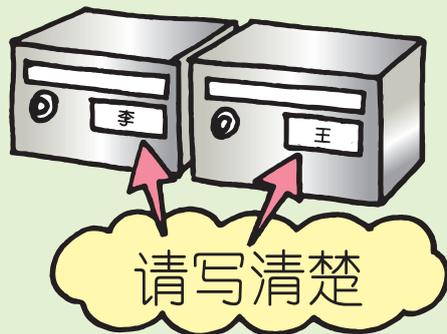
**(6) 住民登记**

请在入住后 14 天以内到市区町村办理全体家庭成员的住民登记手续。

（进行居民登录时需要转出证明书，请在搬家前提交转出申请。）

**(7) 团地名称和住户号码**

信件等邮递物品上请务必写明町名、团地名以及门牌号码。另外，请在门口户名牌和大楼信箱上标上姓名。

**(8) 入住前解除合同**

签约之后若由于某些原因不能入住时，请务必办理解除合同的手续。（参照 39 ~ 40 页）

这种情况下，必须缴纳从入居开始可能日到契约解除日（从提交契约解除报告的第二天起算的第 14 天）为止的房租。

# 4. 合同规定

16

4  
合同规定

## 合同书上制定了很多条规定。

入住时，居民和 UR 都市机构之间签订的租赁合同上有很多规定条例。UR 租赁住宅作为以国家住宅政策为基准，利用公共资金建成的住宅，为了统一管理大量住宅并维持公共生活秩序而制定了这些条例，所以请大家务必了解 UR 租赁住宅的特性并遵守这些规定。

此外，请妥善保管好租房合同。

租房合同上主要写有以下条例。

- ① 房租和管理费的支付
- ② 修补房子的义务
- ③ 各种申请和报告
- ④ 禁止转租和饲养宠物
- ⑤ 违反合同规定时的处理方法
- ⑥ 退租手续

◎主要条例的概要在以下章节中做详细说明。



# 5. 房租等的支付

## 用银行转账支付很方便

缴纳房租和管理费对住户而言是基本条件。

支付时利用UR都市机构指定金融机构的账户转账会更加方便。如果没在支付期限前支付，租赁合同可能会被解除，或者在将来大家需要进行“名义继承”或“住宅变更”时，有可能无法利用这些制度。

关于房租缴纳，如有任何疑问，请咨询管辖区内的住宅管理中心。

### (1) 支付日期

租房合同中记载了支付日期。请在支付期限以前缴纳每月房租。

### (2) 支付方式

#### ◆ 申请银行转账支付方式 ◆

支付房租等（包括享受押金分期付款制度的住户或各房租减额制度的住户的追加押金等）时，请按照租赁合同中记载的银行转账方式支付。还没有申请银行转账支付方式的住户，请直接去UR都市机构指定的金融机关的窗口申请。申请方法如下。

#### 银行 信用金库

请备齐以下四份材料向UR都市机构指定的银行窗口申请。

- ① 转账支付房租申请书  
〔家賃等預金口座振替依頼書〕  
(请填写必要信息)
- ② 签约时支付的房租等的收据  
(押金以及签约时缴纳的房租等汇款单【发票】) 以便确认住户号码等
- ③ 存折 (如向没有存款账户的银行申请, 需要开设账户。)
- ④ 在银行办理开户等手续时使用的印章

#### 邮局 (邮政银行)

请备齐以下三份材料到最近的邮局申请。

- ① 自动转账支付房租申请书  
〔家賃等自動払込利用申込書〕  
(管辖区内的住宅管理中心和管理服务事务所备有申请书。邮局不会特别核对填写的内容, 因此请注意不要出现漏填。)
- ② 储蓄存折
- ③ 在邮局办理开户等手续时使用的印章

原则上转账支付是当月申请下月开始，但需要注意的是，若在银行进入下旬、邮局银行进入中旬后提交申请，则转账支付有可能从下下个月开始。

(关于转账支付开始月，会以发送明信片方式通知提交申请的住户。)

(以邮寄明信片方式通知开始自动转账的月份)

自动转账付费的住户，若在“URでPonta”(<https://www.ur-net.go.jp/chintai/ur-ponta/>) 网上申请“URでPonta”积分，每500日元租金可累计1积分，很实惠，希望大家踊跃申请。



每月支付房租可积累  
Ponta 积分!



#### ◆转账日以及转账不成功时的处理◆

- ① 每月在支付日期将进行自动转账。(如果当天是金融机构的非营业日，则将推迟到下一个工作日；但若当天为3月31日，且是非营业日的话，则将在前一天自动转账。)
- ② 若①的转账不成功，将在UR都市机构所定日再次进行转账操作。
- ③ 若②的转账仍不成功，UR都市机构将通过其他方式发送“房租付款通知书”。请按付款通知书上所记载的规定日期内将指定金额通过指定方式汇到UR都市机构指定的账户内。(简易邮局窗口无法汇款，敬请注意。)



此外，若未能在规定日期内缴纳房租，则需按每年(365日左右)14.56%的利率支付滞纳金。

#### 滞纳金算式

房租等  $\times 0.1456 \times$  滞纳日数  $\div 365$  (舍去10日元以下零头)

※ 滞纳日数的起算日 = 支付日期的翌日

### ◆变更转账户头的金融机关◆

变更进行转账业务的金融机关需要办理以下手续。

- ① A 银行→B 银行的变更  
不需要去 A 银行办理手续  
请向 B 银行重新提交“自动转账开户申请”
- ② A 银行→邮政储蓄的变更  
不需要在 A 银行办理手续  
请向邮局窗口重新提交“自动转账申请”
- ③ 邮政储蓄→B 银行的变更  
不需要在邮局办理手续  
请向 B 银行重新提交“自动转账开户申请”

此外，需在办理完所有手续且收到转账开始通知之后才可以从新储蓄账户进行转账业务，在此之前请继续使用以前的账户。

开户申请表可以在银行等窗口（邮政储蓄除外）以及管理服务事务所、住宅管理中心领取。

### （3）逾期未交房租

交纳房租等延迟了 3 个月以上，或即使没到 3 个月，但经常延迟、损害了信赖关系的，UR 都市机构将按照租赁合同，解除与居民间的租房合同，要求居民立即腾出住房。

如不腾出房屋将视为非法居住。在腾出房屋之前需缴纳房租等 1.5 倍的罚款作为赔偿。

另外，在这种情形下，UR 都市机构会采取规定的法律措施，要求腾出房屋并支付滞纳金等。

为了防止此类事情发生，请在临近支付日期时确认账户余额，若余额不足请在支付日期之前补足存款。

#### (4) 管理费

每个月除了房租还需缴纳管理费。

如合同所示，管理费将用于团地内楼梯间照明等电费、洒水栓等水费、垃圾处理费、供水设施维持运作费、公共区域的清扫费（原则上不包括中层住宅的楼梯间），修剪草坪和树木的费用和其他为居民共同利益必须使用的费用。

管理费虽然由 UR 都市机构进行征收，但这是居民为了保持良好团地环境而缴纳的费用。因此 UR 都市机构将掌握各团地的收支情况，每年都会将前年度的收支状况和本年度的收支运作计划以书面形式向居民公布。

此外，管理费将由 UR 都市机构全权负责管理，若发生物价上涨或其他情况，将会调整金额。

# 6. 收费停车场

除了部分团地，在团地里设有收费停车场。

## (1) 申请使用收费停车场

如希望使用收费停车场，请预先向住宅管理中心或管理团地事务所提交使用停车场申请文件，需要签订使用契约。

### ① 申请资格

签约 UR 租赁住宅的住户（属于法人合同时，也可以是从该签约人处租借该住宅的住户）

※ 因拖欠 UR 租赁住宅房租等对于 UR 都市机构（包含继承债权人）存在未支付金额的人士以及同居者不得进行申请。

### ② 可供停泊车辆

签约车辆必须完全符合以下 (A) ~ (C)。

(A) 拥有在有效期内的车检证（车辆检验证或轻型汽车申报完毕证书）的汽车

(B) 汽车的重量和尺寸符合停车场的限制范围内

(C) 入居者及同居者拥有或使用的汽车

（如是法人名义的车辆等，需要在签订契约时提交个别文件等。）

### ③ 可容纳车辆数目

原则上 1 住户使用 1 辆。

作为特殊情况 1 住户可签订 2 辆或以上的停车场契约。

有可能取消第 2 辆或以上的停车场契约，敬请谅解。

### ④ 申请时所需文件

(A) 收费停车场使用申请书

(B) 在有效期内的车辆检验证记录项目表的复印件（如未领到电子车检证，则使用车检证（车辆检验证或轻型汽车申报完毕证书）的复印件）

※ 预定购车者请出示能确认车辆型号及重量的资料

根据需要，可能会要求申请人出示并提交其他相关资料。

## (2) 签订契约的手续

受理申请后，经确认包括申请人资格等内容后，向申请人说明签约手续。

签订契约前，请使用 UR 都市机构发行的付款单到金融机关窗口支付、开始使用月份的按日计算的使用费。

### ○ 签订契约时所需文件

(A) 预定签订停车场契约人士的印章（原则上应为都市机构租赁住宅租赁合同上使用的印章）

(B) 押金和按日计算使用费，保证金的付款存票（盖有收款章）

(C) 本人身分证明文件（驾驶执照等）

根据需要，可能会要求申请人士出示并提交其他相关文件。

### (3) 减额措施等

满足一定条件的住户（包括一同居住的亲属）可享受减额使用费措施以及位置优待制度。详细情况请咨询住宅管理中心等。

- (A) 持有身体残疾证，一级至四级的残疾人士  
(但包括五级下肢及体干残疾人士，被住宅管理中心所长等认为有需要接受优惠待遇的情况)
- (B) 持有精神残疾保健福利手册，被认定为一级或二级且日常需要介护的残疾人士
- (C) 持有资助康复手帐，需要常时护理的严重残疾人士
- (D) 需要常时护理，被儿童咨询所、智障者康复咨询所、精神科医生等判定为重度智力残疾或相同程度的精神残疾人士
- (E) 持有介护认证，需要介护水平为一至五的人士

希望接受减额使用费措施的住户，必须符合上述（A）～（E）其中任何一项，其家庭有收入的成员每月收入合计不可超过 15 万 8 千日元。

### (4) 机械式停车场

#### 利用机械式停车场的人士请注意

在利用机械式停车场的时候，请遵守规定的使用方法，并且特别注意以下几点。

- 在汽车出入机械式停车场的车位时候，驾驶员以外的人员请勿进入停车场内。
- 由于其他汽车内可能还有人没有离开，所以在操作停车装置时，请务必仔细确认机械式停车场内是否有人。
- 在停车装置的操作过程中请勿离开装置，并注意不要让小孩靠近停车场。
- 千万不要用其他器具固定在停车装置的操作按钮上让其一直处于按下的状态。



**危险**

汽车的出入库以外，千万不要进入机械式停车场内部。



### (5) 其他

- 自可开始入住的当天起，既可使用停车场。（在可开始入住日之前，不能使用。）
- 购买汽车时所需的保管场所使用承诺证明书（车库证明），自可使用停车场之日起，既可在所管辖的居住中心等发行。
- 自合同签订翌月起的每月使用费，必须经由指定的金融机构，以账户转账的形式支付。与房租等一样，请在 U R 都市机构指定金融机构的窗口申请账户转账。
- 因建筑工程等理由，或有可能请您更改契约中的停车场位置。

# 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 33 ~ 34 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,机构从长期居住的住户开始按顺序依次进行说明,然后根据其提交的申请进行相应安排。
- ※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

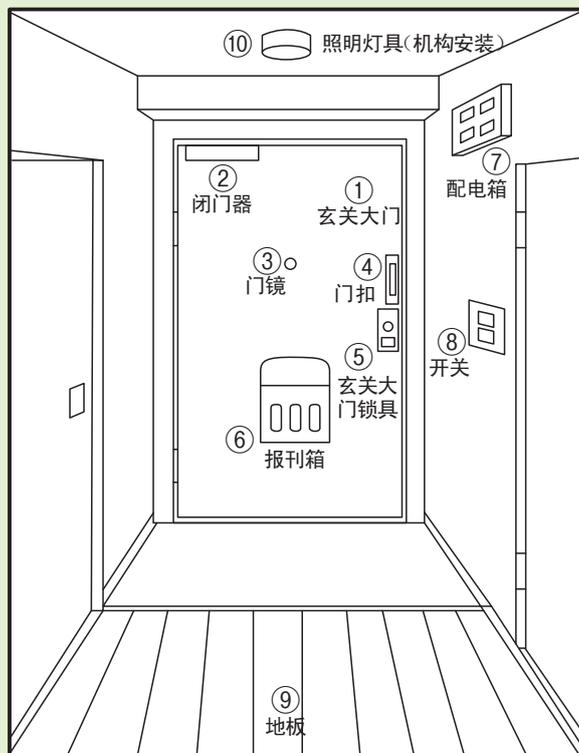
- 报刊箱脱落 **机构**
- 报刊投入口的盖子破损、开关盖异常 **机构**

### 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

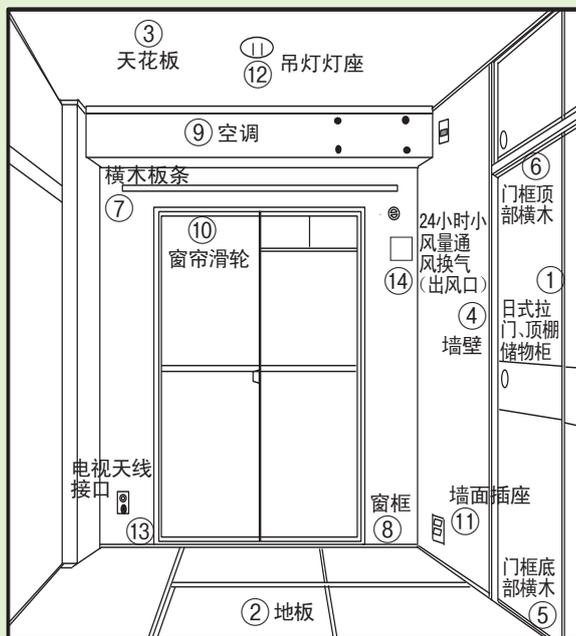
机构

### 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

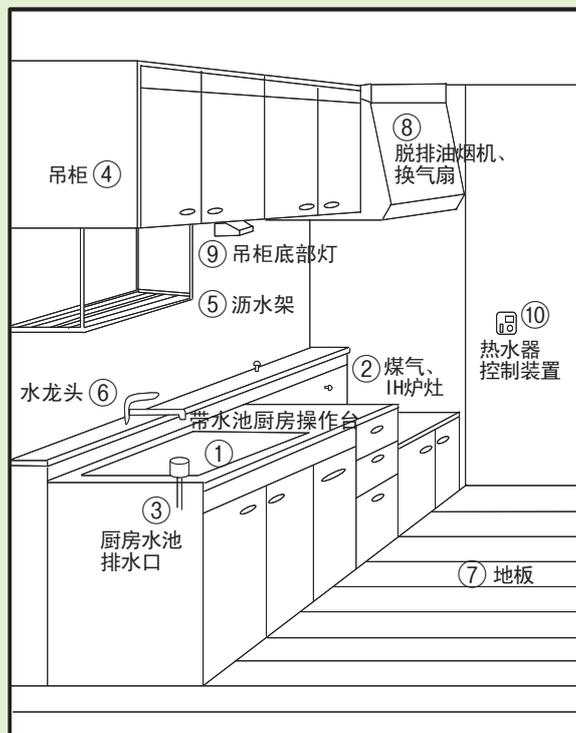
### ⑥水龙头

- 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

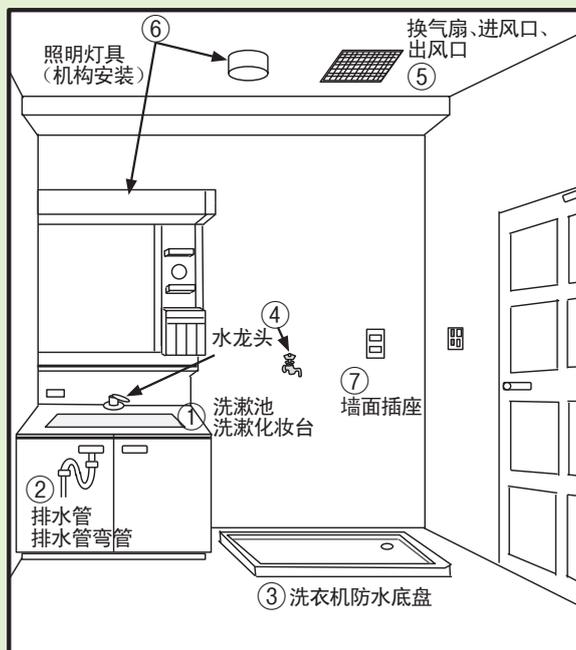
- 因水龙头阀芯、密封件破损造成的滴水、漏水（螺旋式水龙头）
- 水龙头安装部位及进水管漏水

住户

机构

- 单柄混合水龙头的开关异常、滴水

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）

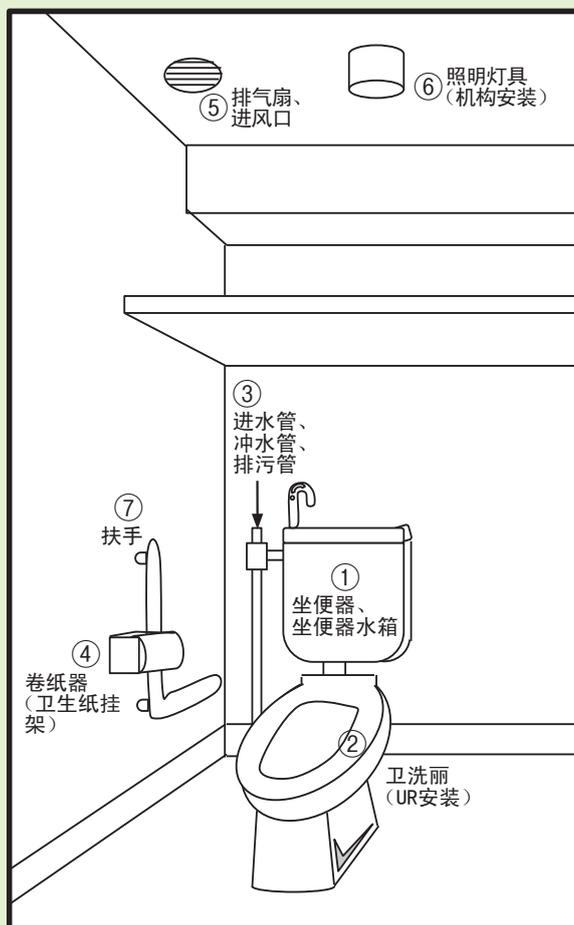
- 损坏 **住户**

### 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

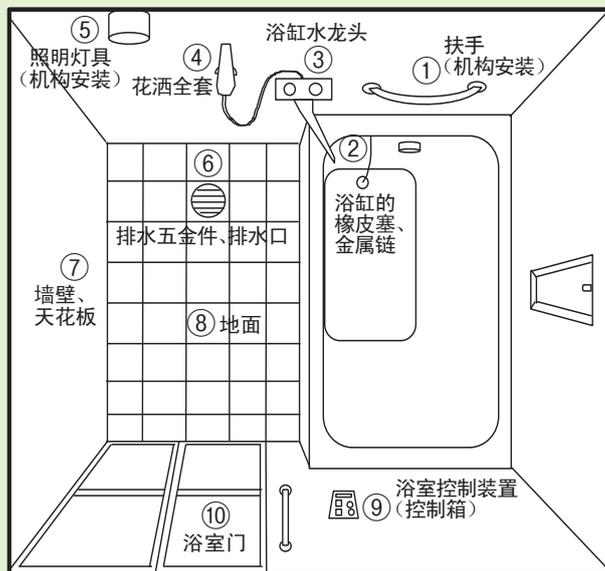
## ⑦墙壁、天花板

- 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

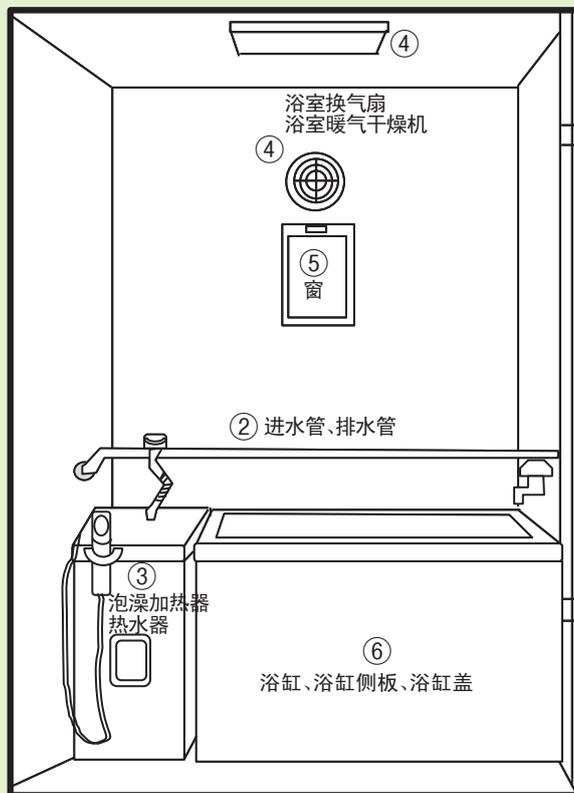
机构

## 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 (厨房水槽用)	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
	排水管的更换 (浴室系统用)	针对建后经过大约50年以上因管道腐蚀产生的有漏水迹象的浴室系统用排水管以栋、系统或住户为单位进行更换
	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安倍)	为使住户的最大契约电容量能够增加到40安倍, 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。

# 8. 向 UR 都市机构提出的申请和报告

UR 都市机构为了让居民享受惬意的团地生活，同时也是为了对住房进行适当管理，所以设置了“申请”和“报告”制度。



## 申请的主要内容

### (1) 延期入住申请

因有特殊情况在 UR 都市机构规定的入住日期起一个月以内不能及时入住者，请事先向管理服务事务所或住宅管理中心提交延期入住申请。

◎需要注意的是，如果不提交该申请将被视为无意入住，并有可能造成您与 UR 都市机构签订的合同被解除的后果。

### (2) 住宅装修申请等

为了保证住宅良好及团地的美观，我们设定了装修基准。住户配置新家具或接有线电视等不属于装修范围。但例如为了安装空调在墙壁上钻孔等，进行改换装潢或室内装修时需事先经 UR 都市机构同意。

#### ◆ 装修手续 ◆

在进行装修时，需要事先办理手续。请确认装修内容符合下面“装修项目一览表”（参照 36、37 页）中允许装修示例的哪一项。请考虑装修内容不在以下项目范围内的住户向住宅管理中心咨询。

装修改造	住户提交《有关同意装修等的承诺申请书》及必要资料（装修改造内容的图纸、手册等），由住宅管理中心根据 UR 都市机构制定的基准进行审查，没有问题的情况下批准同意。
简单的装修改造	住户提交《简单装修改造申请表》及必要资料（装修改造内容的图纸、手册等），确认其内容后受理申请。

#### ◆ UR 都市机构的承诺基准 ◆

UR 都市机构对于装修改造申请较多的装修内容之中，能够允许或可接受装修的范围（材料、规格、施工方法等）做出了规定，请考虑装修的住户向管理服务事务所或住宅管理中心咨询。

#### ◆ 关于恢复原状的义务 ◆

UR 都市机构在同意或受理装修申请时，原则上，附带搬出时由住户自费将房子恢复原状的条件。

但是，对于“装修项目一览表”（参照 36、37 页）中所示可免除恢复原状义务的项目，装修改造时所用材料、规格及施工方法若依照 UR 都市机构的规范实施，即可免除原状恢复的义务。

但即使免除原状恢复的义务，住户在退房搬出时，如果装修部位存在污损或破损，住户应当负担其修整费用。如果是配有专用庭院的住宅，住户有义务将房子恢复原状。如果允许装修的部位以及自然生长的树木、与装修不符的放置物品（包括花草、蔬菜等植物）仍然保留或者存在污损或破损，住户应当负担其移除费用、修整费用。

### 装修项目一览表

• 装修时所用材料、规格及施工方法若依照 UR 都市机构的规范实施，即可免除下表所示的恢复原状义务。

	项 目	是否有恢复原状义务	手 续		
			装修	简易装修	不要
建 筑	1 钉子的使用	(1) 木造部分	免 除 <sup>※1</sup>		○
		(2) 混凝土部分 (仅限防止家具翻倒)	免 除	○	
	2 钻孔	免 除	○		
	3 室内装修	有	○		
	4 地板	(1) 换榻榻米	免 除		○
		(2) 将榻榻米换成地板	免 除	○	
		(3) 在现有木质地板上的加铺地板	免 除	○	
		(4) 贴门厅地革	免 除		○
		(5) 浴室内的塑料地板加贴防水膜	免 除	○	
		(6) 去除浴室台阶 (垫高地面)	免 除	○	
		(7) 去除卫生间台阶 (垫高地面)	免 除	○	
	5 墙壁	(1) 贴壁纸	免 除		○
		(2) 刷墙	免 除		○
		(3) 厨房墙壁的壁板化	免 除	○	
	6 天花板	(1) 更换蛭石天花板的式样	免 除		○
		(2) 更换蛭石天花板以外的式样	免 除		○
	7 门窗隔扇	(1) 更换门锁 (圆筒状锁)	免 除 <sup>※2</sup>	○	
		(2) 装防盗锁	免 除	○	
		(3) 装门把	免 除	○	
		(4) 换装浴室折叠门	免 除	○	
(5) 更换隔扇贴纸		免 除		○	
(6) 更换隔扇材质		免 除		○	
(7) 安装纱门		有		○	
8 其它	(1) 安装室内安全扶手	免 除		○	
	(2) 合并客厅、和式房间	免 除	○		
	(3) 将和式壁橱改装成西式壁橱	免 除 <sup>※3</sup>	○		
	(4) 悬挂式壁橱的安装更换	免 除 <sup>※4</sup>	○		
	(5) 洗碗池的更换	免 除	○		
	(6) 安装室内金属晒衣杆	免 除		○	
	(7) 浴室人造石风格树脂盖的安装	免 除		○	
机 械 设 施	1 更换水龙头	(1) 将冷热水笼头由双手柄式更换为单手柄式	免 除 <sup>※5</sup>	○	
		(2) 安装洗衣机和洗碗干燥机用分盆水笼头 (双接口水笼头)	免 除	○	
		(3) 上述以外	有	○	
	2 更换马桶 (与当初安装的样式不同时)	有	○		

※1 钉子类的钉入长度应该小于安装材料厚度的 2/3，并且不能超过 30mm。

※2 仅局限那些不损坏其他锁前面部分，也不在大门上凿锤穿孔的锁匙。其中 UR 都市机构承认的圆筒状锁可以免除义务。

※3 仅限于带壁橱的西式房间，或将有壁橱的居室（和式房间）的 4（2）同时铺设地板（即改成西式房间）的情况。

※4 仅限安装在洗漱更衣室，厕所和厨房时予以免除。

※5 关于把旋转式水龙头变成单柄式龙头，只限于换成带水压缓冲和防止逆流功能的才可以免除义务。

	项 目		是否有恢复原状义务	手 续			
				装修	简易装修	不要	
机械设施	3 安装多功能马桶（温水冲洗马桶、附带暖气马桶）※6	在有插座的情况下安装带暖气马桶	免除		○		
		除上述之外的多功能马桶 ※7	免除	○			
	4 将洗脸台换成洗脸梳妆台 (可以是洗发梳妆台式, 但洗衣机水龙头从洗脸池分岔的情况除外)		免除	○			
	5 安装热水器		有		○		
	6 安装净水器	安装在水龙头前端, 不存在改建	有			○	
		其他	有	○			
	7 安装洗碗干燥机	安装在水龙头前端, 不存在改建	有			○	
		其他	有	○			
	8 安装嵌入式煤气灶（包括更换灶台）※6		免除	○			
9 安装换气扇型热水器		免除	○				
电 器	1 安装非专业无线电收发装置（超高层住户除外）		有	○			
	2 安装抛物面天线（用于BS、CS接收信号）（超高层住户除外）		有	○			
	3 对讲机的安装或更换※8	(1) 不带液晶显示器		免除		○	
		(2) 带液晶显示器（附带紧急用按钮）		免除		○	
		(3) 带液晶显示器（上述以外）		有		○	
	4 变更电容		免除		○		
	5 安装室内空调※6	需要专用线路插座、套管以及装配五金材料※9	空调机主体（安装的室内机、室外机以及配管等）	有			○
			空调机主体（安装的室内机、室外机以及配管等）	有			○
		不需要专用线路插座、套管以及装配五金材料	如有放置室外机的空间（分离式空调机），设置专用线路插座、套管以及装配五金材料※10	免除	○		
			如没有放置室外机的空间（镶嵌式空调机），设置专用线路插座	免除	○		
	6 专用线路插座改装为200V		有	○			
7 增设内插座	100V		免除	○			
	200V（专用线路）		有	○			
8 更换电源开关（加宽）	附带遥控、定时功能		免除※11		○		
	其他		有	○			
9 增设电视端子、电话插座（模数插口）		免除	○				
10 安装紧急通报系统	如果安装了专用的配线等		有		○		
	如果没有安装专用的配线等		有	○			
11 改装为附带人感传感器的照明器具	玄关灯		免除		○		
	其他		有	○			

※6 如果更换的家用空调，嵌入式煤气灶，温水洗净马桶盖与当初安装的规格不同，必须恢复原状。

※7 卫生间内若没有插座时，由UR都市机构负责安装插座。（但仅限于马桶式卫生间）另外，也有一部分不能安装的住户。

※8 自动火灾报警设备以及与共用部分相连的设备，不可申请改造。

※9 在申请安装空调时，仅限于设置在居室的插座为非空调专用线路的插座（15A 100V）时，由UR都市机构负责更换为空调专用线路的插座（15/20A 100V）。

※10 空调用套管适用于可放置室外机的起居室（设备机器用套管（FF暖气机用）的一部分由UR都市机构负担）。

※11 换成带定时功能的开关时，仅限于换卫生间，浴室及盥洗室的换气扇开关才可免除义务。

## ◆ 装修改造的施工注意事项等 ◆

不允许扩建和改建、共用部分改建、改动住户内墙壁位置等，敬请注意。

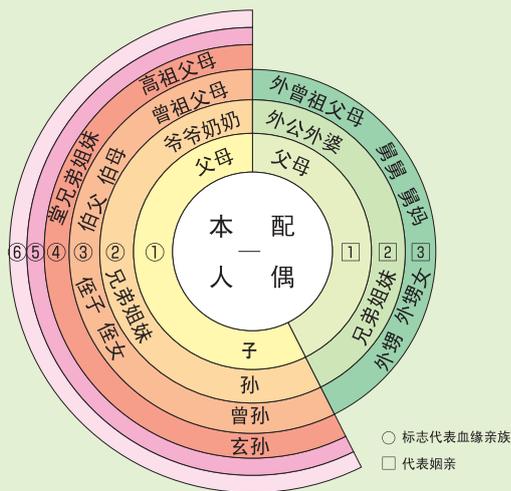
### (3) 名义继承申请

若因以下原因必须办理房主名义变更，则必须向UR都市机构提出“名义继承的申请”并取得许可。

- ① 契约名义人死亡
- ② 契约名义人因离婚而离开
- ③ 契约名义人因死亡、离婚之外的原因  
(结婚、工作调动) 离开
- ④ 赡养(契约名义人因退休而失去收入等)

只有满足一定条件的同住亲属方可继承现契约名义人的名义。仅限①配偶、②六亲等内的血亲、③三亲等内的姻亲。由于继承资格根据继承理由规定不同，例如从入住开始就一直同住及同住期间的条件等，请向管理服务事务所或住宅管理中心咨询。

此外需要注意的是，如果在契约名义人不在时居住相应房屋，据情节将被视为擅自转租，有可能造成您与UR都市机构的合同被解除的后果。



## 报告的主要内容

### (1) 姓名变更报告

契约名义人由于结婚或过继而改名的话，必须立即向管理服务事务所或管理联系人报告。如果不报告，有可能收不到来自UR都市机构的通知书或对征收房租手续造成麻烦。

### (2) 不在家报告

如果全家由于国外旅行或长期出差出现超过一个月以上不在家的情况，请提前通知管理服务事务所或管理联系人。

若不提出不在家报告，有可能造成UR认为您已擅自退去而解除与您之间合同的后果，因此请务必报告。

此外，根据报告内容，有时会要求住户托人照看房子。

### （3）留守报告

家庭成员因一年以内的长期出差或短期的工作调换等不在家时，可以托人看家。这时需要向管理服务事务所或者管理联系人提交留守报告。

原则上看家期间为一年，若万不得已需要延长的话，最多延期六个月，且不得再续。此外，这个制度并不意味着认可转租或者转让租借权，房租等必须由契约名义人支付。

### （4）同居报告

发生入住时申报的家人以外的人同居的情况时，请事先向管理服务中心或管理联系提交申报。被认可的同居者范围限于亲族（配偶、六亲等以内的血亲以及三亲等以内的姻亲）。

另外，若因同住亲属的离开等出现家族成员变更时，要提交家庭成员变更报告。

### （5）入住者名单内容变更报告

入住时居民提交的入住者名单通常每五年更新一次，但一旦紧急联系方式等内容发生变更，则请务必立即书面通知管理服务事务所或管理联系人。另外，关于紧急联络人，请尽量填写容易取得联系或住在附近的人的联系方式。

◎双职工住宅以及容易发生无人在家状况的住户，若提交给管理服务事务所或管理联系人的联系方式、工作地址发生变化而没有报告，那么在万一发生火灾或漏水事故时，紧急联络将无法进行。

### （6）资格确认（入住面向高龄者优良租赁住宅的住户）

对住在“面向高龄者优质住宅”、“健康寿命支援住宅”、“面向育儿家庭的优质住宅”或“近居优惠事业租赁住宅”的住户，如需接受减轻房租负担优惠，入住之后原则上需每年进行一次“资格确认”。

根据UR都市机构的通知，需要提供全家的前年度收入证明和住民票的复印件。根据“资格确认”结果，确定次年能否接受房租优惠。资格不足，次年开始则按合同书规定金额支付房租。

报告、申请都由管理服务事务所或住宅管理中心受理，同时也为您准备了需要填写的各种表格用纸。

# 9. 禁止事项、注意事项等

为了让每位居民过上舒适的生活，我们制定了一些规定。

为了舒适的生活，让我们一起来遵守这些规定吧！

UR 都市机构出租住宅是基于与签约居民间的信任。UR 租赁住宅是大家共同生活的场所。为了维持秩序，在 UR 都市机构与居民签订的租赁合同中，设有各种各样的限制。

## (1) 禁止饲养动物（包括投食）

在一般的 UR 都市机构团地内，在未对其他住户造成不便的情况下可饲养小鸟或鱼类，**但禁止饲养狗、猫、鸽子、鸡等（包括投食）。**

对在团地内饲养猫狗等宠物的住户，UR 都市机构将出面请其停止饲养。对不听劝阻者，为了维持公共生活秩序，将责令该住户搬出住宅。

动物的叫声和气味也许对主人来说没什么，但会对其他人造成极大的困扰。因此为了大家和睦相处，请务必遵守这一条。

但是，对于残疾人辅助犬法所规定的导盲犬、看护犬和导听犬，可向 UR 都市机构提出申请，取得许可便可在团地内饲养。具体情况请咨询住宅管理中心。

另外，一部分团地内有容许饲养宠物的宠物共生住宅。为了让每一位住户都能过上舒适的生活，UR 都市机构针对这些宠物共生住宅制定了有关饲养宠物的规定，请住户们（包括不饲养宠物的住户）务必遵守有关规定和礼仪。

## (2) 禁止转租和作为其他用途使用

UR 都市机构**禁止住户将住宅全部或部分转租给他人或将租借权转让给其他人之类行为。**

其次，不允许将房子用作例如民宿等住房之外的用途使用。（但是，在得到 UR 都市机构许可的情况下，可以利用住宅的一部分进行育儿支援事业、按摩、针灸等方便小区居民生活的营业活动。）

此类事情一经被查明，UR 都市机构将立即解除合同并责令搬出住宅后还将进行索赔。



### (3) 禁止擅自停车

除警车、救护车、消防车、垃圾收集车、搬家运输车等经 UR 都市机构承认可停放的车辆之外，禁止在停车场之外的团地内随处停车。

在团地内擅自停车的话，不仅会造成突然从车后跑出的孩子被其他车撞到的事故，也会妨碍垃圾车的作业和救护车、消防车的紧急救援。

**团地内严禁擅自停车。**

有的团地会在入口处设置自动门。这样的团地除了与停车场签约车辆、搬家用车辆、紧急机动车以外的机动车是不可以进入团地的。

### (4) 预防火灾、确保安全

**从预防火灾、确保安全出发，请注意以下事项。**

- 请不要在使用煤气的器具等及抽排油烟机附近，放置可燃易燃物品。
- 请不要在供排气口附近晾晒衣服，不要用塑料等把供排气口堵住或包起来。
- 请不要在燃气使用器具及供排气口附近放置或使易于起火物品。
- 不要在供排气口周围摆放非耐热物品（如植物）。
- 请出门之前务必将燃气使用器具的火熄灭。



### (5) 专用庭院的使用

除了低层联排住宅外，有的中高层住宅的一层也可能设有专用庭院，庭院相应的维护管理（除杂草、防虫除虫、移除 / 修剪自然生长的树木）由住户自行负担。请各位居民多多费心，平时多悉心照料，避免打扰相邻住户造成不好的影响。

这些庭院并不是可以由居民完全自由使用的场所。因此，要在庭院里设置仓库时，需要事先与管理服务事务所或住宅管理中心商议。

此外，关于西式住宅和中高层住宅内一层专用庭院的装修，每个团地的标准不同。详细情况请向管理服务事务所或住宅管理中心咨询。

不允许扩建庭院、在庭院里停车或张贴广告。

## （6）室外广告物的发布

为了保证团地居住环境、美观，不允许在团地内随意张贴广告或海报。

若想张贴广告或海报时，请与管理主任商议之后，向管理服务事务所或住宅管理中心提交广告张贴申请，取得 UR 都市机构的许可。

此外，能否张贴还要根据广告或海报的内容而定。

## （7）协助住宅的调查

UR 租赁住宅是基于国家住房政策这一特定目的而提供的住宅，因此会根据需要对住宅的使用状况、入住的实际情况、有无违反合同情况等进行调查，请大家给予配合。

## （8）垃圾的处理

生活中难免会产生垃圾。如果不妥善处理，不但会破坏环境，更会产生邻里矛盾，会对集体生活的和谐造成负面影响。因此，请大家相互协助保持垃圾站的清洁。



### ◆垃圾的处理方式◆

垃圾全由居民送到规定场所进行丢弃，关于具体的处理分类方式，因各市町村的处理、分类办法不同，请根据团地所属的市町村清扫事务所等的指示进行处理和分类。

**特别是在垃圾回收日以外倒垃圾，不仅会带来恶臭，还会招来鸟类弄乱垃圾，所以绝对禁止。**

### ◆指定地点回收◆

生活垃圾请拿到指定的团地内垃圾回收站，并按照垃圾站规定的注意事项进行丢弃。实行特别分类回收的地方，要严格遵守垃圾的分类方法和垃圾的分类丢弃场所。



### ◆家电回收法（特殊家电回收再利用法）◆

若要处理一般家庭使用的家电（空调、电视（显像管式）、电冰箱、冰柜、洗衣机）时，请遵照家电回收法让家电零售商来回收。

## (9) 住房内吸烟

近几年，因在阳台等处吸烟而造成邻里纠纷的情况日渐增多。请体谅邻居，吸烟时尽量选择周围没人的场所。

## (10) 自行车停放处

为方便大家停放自行车和三轮车，我们为每户准备了可停放1台自行车左右的停车位。

- 请各位居民停车时互相注意将自行车摆放整齐。
- 为防止被盗，请安装防盗锁。
- 请自觉处理不再使用的自行车。
- 禁止将车停在自行车停放处以外的地方。



## (11) 集会所

集会所是居民们集会的场所，在很多团地备有该种设施。集会所可以用来举行全体会议、活动仪式、联谊（教授厨艺、手工艺、插花等讲座，围棋俱乐部、俳句俱乐部的集会等等）、丧事，但不允许一切特定政治活动、宗教活动以及有此类目的的活动。

- 若要使用集会所，必须事先向管理服务事务所或管理联系人提交“集会所使用申请”，取得使用许可。
- 使用集会所时，请遵守“集会所使用规则”，并注意不要制造噪音影响他人。
- 使用后请将桌椅归位、做好扫除、关好门窗燃气等。
- 在满足一定必要条件的前提下，可以享受使用费减额制度。具体内容请咨询管理服务事务所或住宅管理中心等。



## （12）广场、游乐场、游乐设施

团地内设有广场和让孩子们玩耍的沙坑、游戏设施等。请根据各类设施的用途进行使用。此外，若玩耍时使用方法不当将会造成意外危险，请务必小心。尤其是不要让婴幼儿离开您的视线。

除此之外，有的团地还设有棒球场和网球场等，请遵守规则并有效使用。

- 对于有使用规则的项目，请严格遵守。
- 为了让孩子们能开心健康地玩耍，我们将对游乐设施进行定期的安全检修来防止事故。如果发现破损、倒刺、螺丝松动、部分露出或脱落的情况，请向告知最近的管理服务事务所或住宅管理中心。

## （13）草坪等

绿意盎然的草坪不仅景观清爽，还可以消除一天的疲劳。但由于在草坪上练习高尔夫或棒球非常危险，所以一概禁止。此外，在草坪、裸地等区域中，除了共用花坛等部分场所以外，禁止住户种植花草蔬菜等。



## （14）上下水设施、供电设施

### ! 危险

团地内有供排水设施、调节水库、电工房、燃气调节器、电梯机械室等，请千万不要擅自进入这些设施的内部。否则，会发生停止工作或意想不到的事故。



团地里设置了为居民提供生活用水以及处理生活污水的上下水设备和供电设施。若进入这些设施，会引发故障或危险。因此切忌进入这些地方。

## （15）管理报

每逢偶数月的月底管理报（一年发行 6 次）会投放到集合信报箱的各户箱内。

管理报上除了登载社区信息和 UR 都市机构发出的通知外，还会刊登一些希望大家在团地内生活中配合做好的事项（设备的使用方法或生活规则等），请一并确认。

# 10. 退租手续

退租时需要办理以下手续。请不要忘记。

## (1) 退去申告（契约解除申告）以及日租费用的支付

在需解除租赁合同退租时，请在搬走之日 14 天前向管理服务事务所或管理联系人提交“租赁住宅合同解约申告书”。

如有从合同解约申告书提交日算起，至搬走之日不足 14 天的情况，则从解约申告书提交次日算起，第 14 日为合同解除日，即使在解约日之前搬走，也要缴纳到合同解除日为止的房租。

此外，契约解除申告一旦提交，后续住户的介绍手续随即开始，因此不能取消契约解除申告，也不能延长契约解除日（退去日），因此请准备足够的时间来决定契约解除日。

其次，若在月的中途退去，需支付按日计算的房租。



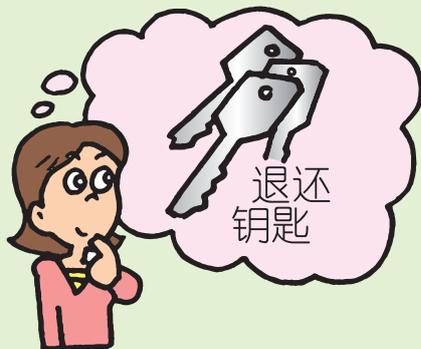
## (2) 住户所负担整修费用的核定

UR 都市机构接受退去申告后，会调查房子的损伤程度。机构将对住户居住期间发生的污损和毁损进行调查，并决定由住户负担的整修费用的金额。

具体内容请阅览第 46 ~ 47 页。

## (3) 退还钥匙

入住时交付的钥匙是与房子同时借给住户的物品，所以请在离开时将所有的钥匙归还给管理服务事务所或管理联系人。如果钥匙弄丢，则需要换锁，其费用由住户来负担。



## 退租搬出时的责任范围划分（示例）

### 退租搬出时，住户内损耗部位等的修复工作（原状恢复）

1. 正常使用导致的正常损耗等的修复费用，由UR都市机构（简称机构）承担，住户无需承担费用。
2. 因故意破坏、过失损坏以及不正当使用等住户方人为原因导致损耗等发生的修复费用，由住户承担。

#### 榻榻米

##### 住户责任

- 烟头焦痕
- 因放置沉重物品等造成榻榻米地板明显变形
- 因不小心拖拉家具造成榻榻米地板划痕

##### 机构责任

- 正常使用造成的榻榻米表面磨损
- 光照引起的变色

#### 日式拉门

##### 住户责任

- 因疏忽拉门纸面的日常打扫而造成的污渍（除拉手部位手指印迹）
- 拉门纸破损

#### 墙壁（贴墙纸）

##### 住户责任

- 破损、污渍
- 蜡笔、记号笔等涂鸦
- 香烟等焦油造成泛黄、烟味

##### 机构责任

- 电视机散热造成的墙壁变色（因家电散热造成的墙壁变色）
- 墙上挂海报等造成的墙壁变色（因日照造成的墙壁变色）

#### 木质地板

##### 住户责任

- 香烟焦痕、油墨等污渍

#### 空调管孔

##### 住户责任

- 空调管孔盖的遗失
- 空调、暖气机（机构安装）的遥控器丢失

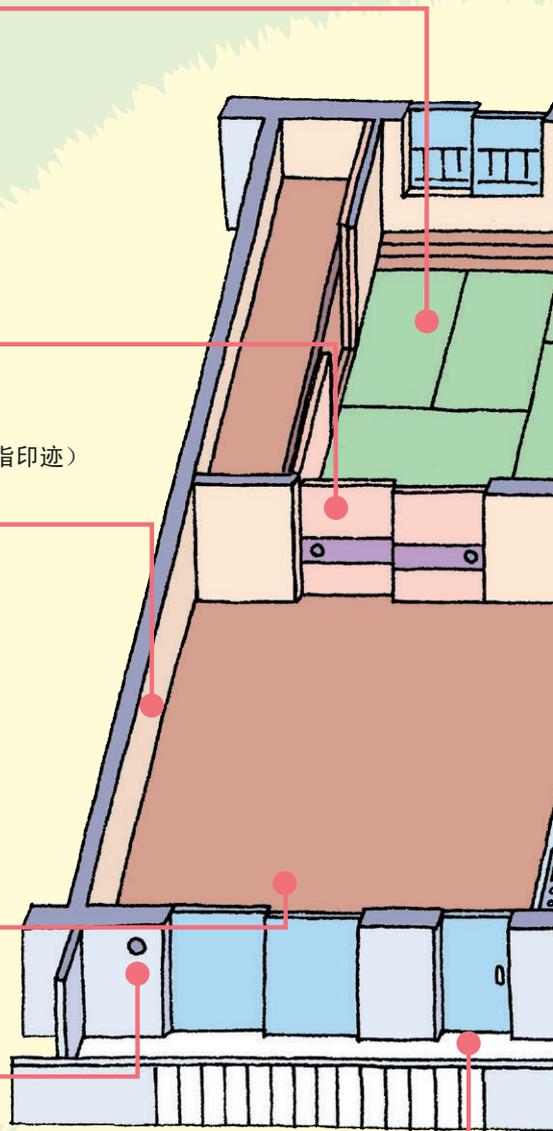
#### 阳台

##### 住户责任

- 因疏忽日常打扫而造成的污渍

○上述为退租搬出时原状恢复的责任范围划分，与居住期间维修责任范围划分不同。

○关于居住期间的维修责任范围划分，请详见第25页。



## 厕所

### 住户维修责任

- 坐便器的破损、因疏忽日常打扫而积累的污渍
- 坐便圈及其他附属配件的损坏、遗失

### 机构维修责任

- 坐便器螺钉配件、角阀生锈

## 浴室

### 住户维修责任

- [墙壁、地板] • 因疏忽日常打扫而积累的污渍和霉斑
- [浴缸] • 金属链、塞头等零配件的破损、遗失
- 因疏忽日常打扫而积累的污渍

## 洗漱台

### 住户维修责任

- 洗漱盆的破损、因疏忽日常打扫而积累的污渍
- 链条、塞头等零配件的破损、丢失

### 机构维修责任

- 水龙头、角阀生锈、表面镀层脱落

## 玄关大门

### 住户维修责任

- 报刊箱凹陷
- 钥匙遗失

### 机构维修责任

- 玄关大门、五金配件生锈
- 玄关大门合叶松动

## 厨房

### 住户维修责任

- [墙 壁] • 因疏忽日常打扫而积累的油污
- [带水池厨房操作台]
  - 因疏忽日常打扫而造成煤气炉灶积累的油污
  - 把手及其他相关配件的破损、遗失
- [换气扇] • 因疏忽日常打扫而造成排气扇、脱排风扇及其他相关配件积累的油污

### 机构维修责任

- [墙 壁] • 冰箱散热造成墙壁变黄变黑

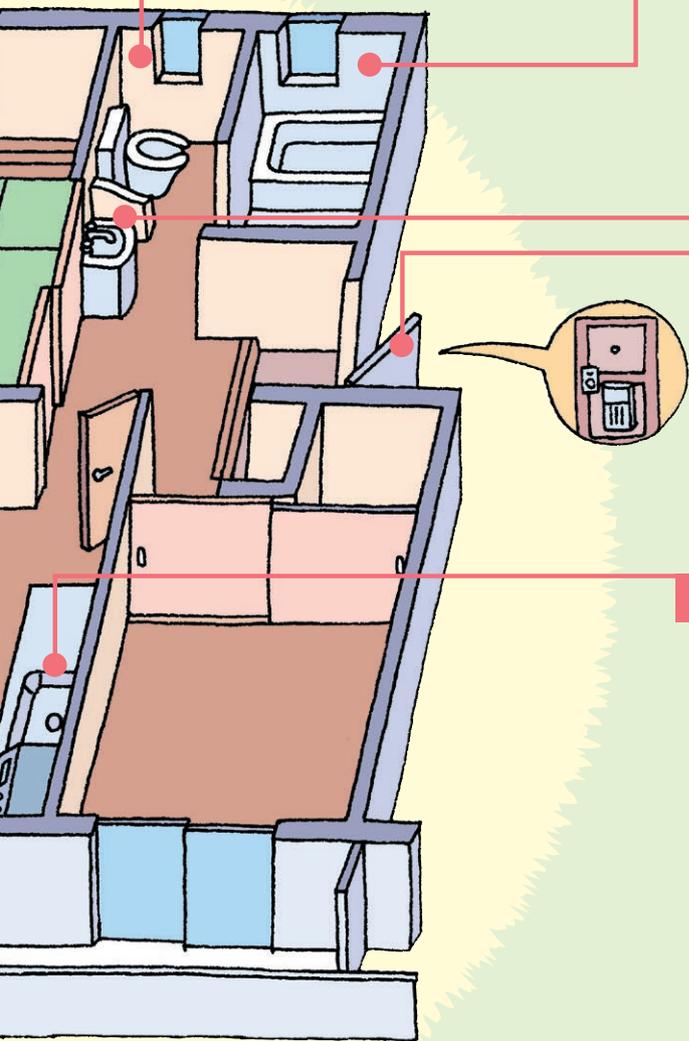
## 专用庭院

### 住户维修责任

- 移除/处理入住时新增的设施和植物（包括自然生长的树木）
- 因疏忽日常打扫而造成的污渍

- “因疏忽日常打扫而积累的污渍”的定义如下

清除垃圾，清扫，擦灰，清洁用水场所、排气扇、炉灶周围的污渍等行为，因平时疏于这些卫生工作而造成的污渍和损坏。



#### (4) 撤除住户安装的物品

退去时请不要忘记将净水器及集合邮箱的锁等住户自己安装的物品撤除。另外，如果是配有专用庭院的住宅，请不要忘记清除住户自行放置的物品（包括栽种的花草等植物）以及入住期间栽种的树木、入住时新增的物品。

#### (5) 退还押金

从押金里面扣除相应的日租费用、住户负担的整修费（未缴纳房租也包含在内）后，将如数返还剩余金额。

若结算总额超过押金数额，不足金额需退房者另行支付。

#### (6) 水电燃气费的结算

请于搬出数日前，通知供电、电话、燃气、自来水、互联网（仅限 UR 租赁住宅专用服务）等各公司，结算到搬出日为止的各项费用。另外，也请停止报纸等的配送服务并结清费用。



#### (7) 离开时的垃圾处理

离开时请自行处理大件垃圾，**决不能将之扔到一般垃圾站。**

#### (8) 其他

- 请办理向市区町村提交迁出申报等必要手续。到迁入地的市区町村进行住民登记时需提交证明。
- 请去最近的邮局提交迁居申报（邮局有申报表）。迁居申报提交后，邮局会把寄到旧址的邮件转寄到新址，但只能转送一年。
- 凡加入团地保险等的居民，请咨询各保险公司或代销店，按照规定办理住宅变更或解约手续。

# 11. 面向高龄者等的优惠政策

我们制订了很多面向高龄者等的优惠政策，请有效利用。

UR 都市机构对家里有高龄者等的住户采取各种方法解决困难。



49

11 面向高龄者等的优惠政策

## (1) 征集住户时的优待措施

- ① 征集新建租赁住宅的住户时，设置了以下优待措施。
  - a 家中有高龄者（60 岁以上）的家庭，被选中的几率是普通家庭的 20 倍。
  - b 家中有高龄者（60 岁以上）的家庭若申请希望与赡养人家庭住在同一个或者相邻的市区町村（这里的区是指东京 23 区）时，被选中几率是一般申请者的 20 倍。
- ② 面向老高龄者优质租赁住宅（参照 3）在征集住户时有以下优待措施。  
UR 租赁住宅的住户被选中的几率是其他申请者的 2 倍。

## (2) 更换住房（让高龄者搬进低层住房）

目前住在 UR 租赁住宅的住户，因高龄、身体不便或身患疾病以及需要介护等理由，导致上下台阶有困难，而提出搬进低层住房的意愿时，我们为您介绍同一团地内一层、二层或电梯停靠层的住户。

更换住房时，需解除现房屋的合同，并重新办理租房手续。（房租按更换后的房租征收。）

## (3) 面向高龄者的优质租赁住宅

根据“有关高龄者住房安全确保法”（2011 年法律第 26 号），对以高龄者为对象可进行改良的团地一层住房，在接受国家财政支援的基础上，实施无障碍化等面向高龄者的改良以及减轻房租负担等办法。

按住宅的地理位置、规模及使用年数对根据收入所设定的标准费用进行相应调整，决定住户所需承担的费用。按住宅的地理位置、规模及使用年数对根据收入所设定的标准费用进行相应调整，决定住户所需承担的费用。

- ① 入住条件（必须满足 a～c 的所有条件）
  - a 满足以下任一条件（入住后也将继续确认）
    - (a) 申请人为 60 岁以上，并且是一个人。
    - (b) 申请人为 60 岁以上，一同入住的为配偶者，60 岁以上的亲族由于特殊情况有必要跟申请人同住的（及）UR 都市机构所认同的亲族。
  - b 家庭月收入低于 48 万 7 千日元（仅限部分面向高龄者的优质租赁住宅。）
  - c 必须具备与申请普通住房同样的 UR 租赁住宅的申请资格。
- ② 租金减额标准  
家庭每月合计税前收入 ≤ 15 万 8 千日元
- ③ 改善的主要内容（概要请参阅 89 页）
  - a 整平地面

- b 将门把手变成拉杆式
- c 安装扶手
- d 改善机器设备等

※ 我们会努力整平每个房间的地面，但会残留一部分不平整的地方。

此外，从团地入口到各户门前也可能会有路面不平的地方。

#### ④ 紧急情况相应服务

紧急情况相应服务是指在室内设置 24 小时紧急通报装置以应对紧急情况。（收费）

发生事故或突发病患时，只需按下紧急通报装置主机的按钮，或者设置在卫生间、浴室、房间(1 间)的按钮，即可通报到与 UR 都市机构合作的民间机构，随后工作人员将快速前来。

此外，有需求的住户还可在室内设置红外线传感器等，利用其自动通报感应到的异常情况的安全状况确认服务。（另需支付传感器设置费及利用费。）

※ 利用紧急情况相应服务是入住 UR 都市机构 ※ 利用面向高龄者的优质租赁住宅的必要条件，由入住者本人和相关民间机构直接签订合同。

### （4）健康寿命支援住宅

健康寿命支援住宅是为了使高龄者能持续安全居住，应对多样化环境需求、防止因移动等引发摔倒而进行了相应翻修的住宅。建造不易受伤、不使人受伤的住宅，旨在延缓高龄者等常见的【①自立→②虚弱·需要支援→③需要介护】各种身体状况变化阶段的进行。

此外，对于满足减额要求的住户，从原租金上减少 20% 金额(但减额金额应在 25,000 日元以下，且不低于面向高龄者的优质租赁住宅住户承担基准金额)。

※ 存在减额率不足 20% 或者不在减额对象范围内的住户。

#### ① 入居必要条件（必须满足 a～c 的所有条件。）

a 满足以下任一条件（入居后也将持续进行确认。）

- (a) 申请者本人为 60 岁以上独身者。
- (b) 申请者本人为 60 岁以上，同居人为其配偶、60 岁以上的亲属或者 UR 都市机构认可的由于特殊情况有必要跟申请者本人同居的亲属。
- (c) 申请人本人或一同入住者是残障人士等。

b 家庭月收入总额低于 48 万 7 千日元。

c 此外，必须具备申请 UR 普通租赁住宅同等的申请资格。

#### ② 房租减额必要条件

家庭月收入总额低于 15 万 8 千日元。

#### ③ 改良的主要内容

- a 无障碍化
- b 设置扶手
- c 采用顾虑到温差影响的浴室室内地面材料

- d 设置浴室暖气
- e 设置座圈加温座便器
- f 设置带人感传感器的照明灯具
- g 设置带液晶显示器的对讲机。

※ 当住宅未设置该设备或者采用再利用设备时，所设置设备的功能、数量、类型、形状等部分规格会有所不同。

### (5) 育儿家庭优惠住宅（面向育儿家庭的地区优良租赁住宅）

该住宅是面向育儿家庭的地区优良租赁住宅。符合以下“育儿家庭优惠”住户入住标准的家庭，若符合租金减额条件即可根据收入享受租金最高优惠 20%（上限 2 万 5 千日元）的制度。

- ① 入住必要条件（必须满足下列 a ~ c 所有的必要条件）
  - a 新婚家庭注 1 或育儿家庭注 2。
  - b 家庭每月合计税前收入  $\leq$  48 万 7 千日元。
  - c 具备与一般住宅相同的 UR 租赁住宅的申请资格。
  
- ② 房租减额必要条件（入住后也将继续实施确认。入住后如果不满足减额必要条件，减额终止。）
  - a 新婚家庭注 1 或育儿家庭注 2。
  - b 家庭每月合计税前收入  $\leq$  25 万 9 千日元。

注 1 新婚家庭  
婚后 5 年以内的家庭（包括虽不存在法律上的婚姻关系但与婚姻同样的同居关系和有婚约者）

注 2 育儿家庭（符合（a）或（b）任意一项的家庭）

  - （a）家庭中有正在抚养未满 18 岁的亲属（配偶除外）的成員的家庭。
  - （b）家庭中有孕妇的家庭。
  
- ③ 房租的减额期限
  - a 新婚家庭，从入住之日起最多 3 年。
  - b 育儿家庭，从入住之日起最多 6 年。
  - c 从新婚家庭过渡到育儿家庭的，最多 9 年。

※ 各住宅分别设有各项制度可利用期限，利用期限结束后，不论入住者居住年数长短，减额随之结束。

关于利用本制度的详细情况，请向募集指南窗口咨询。

## (6) 近居优惠事业租赁住宅

这是一项针对高龄者及育儿家庭等和对他们提供支援的亲属家庭的优惠制度。如果双方决定居住在 UR 都市机构所指定的同一或相邻的团地及大约 2 公里范围内的团地，或包括 UR 都市机构指定地区内的 UR 租赁住宅在内的任何住宅，新入住 UR 租赁住宅的家庭可享受房租 5 年内减额 5% 或 5 年内减额 20%（上限 4 万日元）的待遇。

- ① 入住必要条件（符合 a 或 b 任何一项的必要条件）
  - a 高龄者家庭注 1、育儿家庭注 2 或残障人士家庭注 3。
  - b 对前项 a 提供支援的亲属  
（包括对高龄者、育儿等家庭提供支援的直系血亲或现在负有抚养义务的 3 等亲内的亲属的家庭）。
    - 注 1 高龄者家庭  
家庭中有满 60 岁以上成员的家庭
    - 注 2 育儿家庭（符合（a）或（b）任意一项的家庭）
      - （a）家庭中有正在抚养未满 18 岁的亲属（配偶除外）的成員的家庭。
      - （b）家庭中有孕妇的家庭。
    - 注 3 残障人士家庭  
家庭中有 4 级以上身体残疾或重度智障等成员的家庭
- ② 房租减额必要条件（如果满足 a 和 b 的所有必要条件，可减额 5%，如果满足 a ~ c 的所有必要条件，可减额 20%。入住后也将继续实施确认，入住后如果不满足减额必要条件，则终止减额。）
  - a 近居（近居是指有子女居住于附近）
  - b 近居的对象家庭不存在拖欠房租等的情况。
  - c 2022 年 1 月 27 日起育儿家庭<sup>注 2</sup>入住，家庭每月收入不可超过 25 万 9 千日元。
- ③ 房租的减额期限  
入住之日起 5 年  
※2022 年 1 月 27 日以后作为育儿家庭<sup>注 2</sup>与近居优惠事业的租赁住宅签约的各位  
如果发生入住条件改变或者近居的对象家庭搬家等情况，  
请直接通知最近的管理服务办公室或者居住中心等。  
对被判定不满足房租减额条件但仍在继续享受房租减额待遇的住户，

如果发现不满足降租金的条件，而享受了降租金的待遇，需要在 UR 都市机构所规定的期限内，交纳应交纳金额与已交纳的降租金后的金额之间的不足部分。请注意。

本制度可能会发生变更。相关详情请咨询募集指南窗口。

## (7) 面向高龄者的特别设施改善住宅

面向申请人或同住亲属中有高龄者（满 60 岁以上）等的家庭，进行了如下改善的租赁住宅。

对一层空房进行设备改善（设备概要请参阅 89 页）

- a 厨房（调整灶台高度）
- b 浴室（降低浴缸与地面的高度差，安装扶手等）
- c 卫生间（安装多功能马桶的插座、扶手）
- d 装配联络通报系统（安装对讲机及联络通报设备）

## (8) 关于在室内（卫生间、浴室）安装扶手

为满足居民的个别要求，可在室内（卫生间，浴室）安装扶手（根据建筑模式以及实地调查的结果不同，有可能不能安装或不能安装在住户希望的位置，请谅解。）。详情请咨询管理服务事务所。

## (9) 确保老年人安心生活的咨询窗口

为使住户能够安心生活，UR 都市机构设置有以下窗口。

### ◆住宅中心等“高龄者等咨询员”、“生活支援顾问”◆

住宅中心等配置有“高龄者等咨询员”，除了接受下述咨询外，在部分团地，还开展“老年人等巡回咨询业务”，定期巡回并接受各住户咨询。

此外，部分团地管理服务事务所还配有“生活支援顾问”来提供相同的介绍及咨询服务。

#### 主要咨询内容

- UR 租赁住宅高龄者等住户支援制度的介绍及咨询
- 公营住宅窗口介绍
- 行政福利窗口介绍（包括生活保护、生活困难者支援咨询窗口）
- 监控服务及生活相关信息提供

#### 咨询窗口

最近的住宅中心等（地址及电话号码参考第 99 ~ 101 页）

## (10) 远程守护服务

UR 都市机构面向全国 UR 租赁住宅（部分地区除外）的住户，由民间机构提供面向老年人的远程守护服务，使住户能够放心居住。

远程守护服务，是当安装在室内的传感器在一定时间内不工作时，将会联系紧急联络人或上门确认情况等的服务。

（该服务的提供方不是 UR 都市机构。另外，服务机构不同，服务内容也有可能不同。）

# 12. 避难措施

做好万全准备，将灾害限制在最小限度。

UR 都市机构的中高层住宅为具有良好的抗震耐火性能的钢筋混凝土结构。但是，由于地震、火灾、台风等原因，水、电、燃气、厕所、电梯、手机等都可能无法使用，所以有必要掌握有关的防灾知识，以做好防灾准备。

为了做好应对大规模灾难的准备，请务必时常查看住处所在自治体的防灾计划、避难地图等，了解所在地区可能发生的受灾情况，事先确认指定的避难所的位置，以及注意非常时期粮食的储备。

另外，自治体发布避难相关信息时，请尽快采取必要的避难行动。

## (1) 地震

地震时若急忙跑到走廊或楼梯，反而更加危险。大地震时要关火，用被子等裹住头和身体，另外冷静沉着是十分重要的。

另外地震时由于家具掉落会发生意想不到的危险，请特别注意。

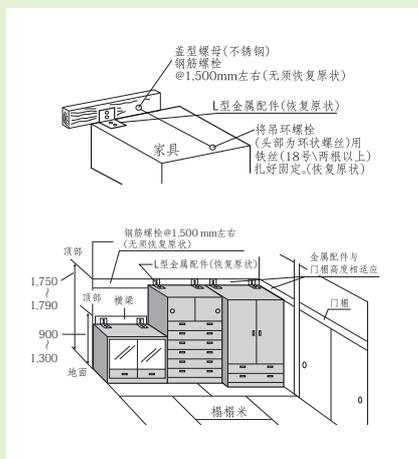
### ◆防止家具翻倒◆

#### ①将家具固定在墙面时

为防止家具倾倒，UR 都市机构制订了加固门楣等设置建筑物的装修基准。装修基准如下所示。详细情况请咨询管理服务事务所和住宅管理中心（参照右图）。

##### ◎关于加固门楣或安装横梁加固的工程

- (1) 从铁杉、扁柏、云杉、花柏、日本铁杉、冷杉、日本扁柏等木材中进行挑选。
- (2) 尺寸按宽 75mm、厚 25mm 或宽 40mm、厚 30mm。



#### ②利用天花板支撑家具的情况

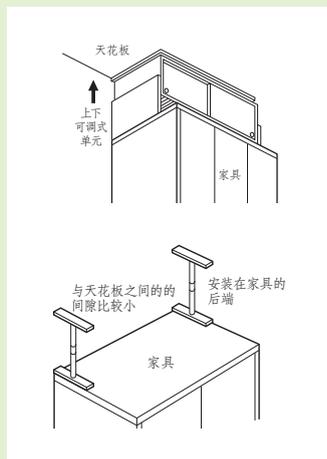
使用市售的器具等按如下所示进行固定。

##### ◎上置型填充间隙用收纳单元

以调节高度来填充天花板和家具之间的间隙，起到支撑作用的类型。

##### ◎支撑杆类型

使用支撑杆类型时，如果天花板的强度不足以支撑家具的话，将很危险。另外，即便是天花板有较大的强度，也要在间隙比较小、家具进深比较大时才能有良好的支撑效果。



## (2) 火灾

●如果附近发生火灾，请将阳台的可燃物收进来并关好窗户、入口处的门窗，防止火和烟进入室内。

如果自家不幸失火，不要慌张，争取在火势尚小时将之扑灭。失火不仅会造成自己的财产损失也会对邻居造成很大的困扰。

●如果是因油类引发的火灾，用被子或垫子将之封住阻断空气。如果是因电起火，首先拔掉插头，切断电闸再喷水。如果是因燃气失火，首先关掉燃气阀门再根据情况采取相应措施。在购买厨房电热器和暖气等器具时一定要熟读说明书。



●保管灯油之类引燃物需控制到必要最小量，并严禁放在阳台保管，以免发生火灾时妨碍避难，引发火势蔓延楼上楼下。

●阳台在火灾等紧急事态时作为避难通道使用。特别是与邻居家阳台之间的隔板，可在火灾等紧急情况下打破，到邻居家避难，因此请平常不要在阳台上存放物品。

●据说有访问推销员，谎称其推销的家用灭火器是 UR 都市机构指定商品。

●此外，不要在高层住宅的走廊或楼梯处设置的防火门周围摆放自行车等物品，否则防火门不能有效发挥作用和确保紧急疏散。还有，不要擅自开闭防火门。

●最后，一旦发生火灾不管火势大小都必须向消防厅和 UR 都市机构的管理服务事务所或住宅管理中心报告。

### （3）台风·水灾等

台风或暴雨等除了要提前通过广播电视新闻和互联网收集信息之外，还请注意以下事项，以求做到准备万全。

特别是为了做好应对大规模水灾的准备，请务必时常查看住处所在自治体的防灾计划、避难地图等，了解所在地区可能发生的受灾情况，事先确认指定的避难所、紧急避难所和避难路线，自治体发布避难相关信息时，请尽快采取必要的避难行动。

- 在强风来临之前把阳台上的花盆和空盒子等收进来，并把晾衣杆固定在钩子或阳台栏杆上。
- 将门窗关严实，用胶条、毛巾或抹布等将缝隙堵住。

这时从外部将门窗下方贴上胶带（用于包装的宽幅胶带），并从内侧用毛巾将窗框下方堵住的话，非常有效。

- 在刮强风的时候开窗，可能会因门被煽动、或东西滑落、翻倒等造成意外受伤，所以，请充分当心。
- 台风时若要外出，要特别注意关好门窗，做好上述措施。狂风暴雨的时候，从缝隙漏进来的雨水不但会弄湿榻榻米还会向楼下渗漏，给他人造成麻烦，所以请格外注意。
- 为防阳台的排水口堵塞，请事先清扫干净。

◎为应对停水停电，请准备好饮用水和手电筒等。

### （4）关于加入以租赁住宅居住者为对象的保险

团地是众多住户共同生活的场所，为保大家生活愉快，互相遵守生活礼节和规定极为重要。若发生火灾或漏水等，有可能引发住户之间的纠纷。比如由于不慎导致房子漏水，不仅会给楼下住户造成极大的困扰，还必须承担天花板、榻榻米等的整修费和家具、寝具、地毯等的损坏赔偿费用。根据损害情况，损害赔偿有时会超过数百万日元。

为此，防备因意外事故引起财产损失，或对第三方造成损失，强烈推荐购买面向租赁住宅住户的住宅保险。不指定保险公司，可自行选择保险。



# 第二章

## 住宅、设备的介绍



# 1. 混凝土住房的特性及生活方式

59

1 混凝土住房的特性及生活方式

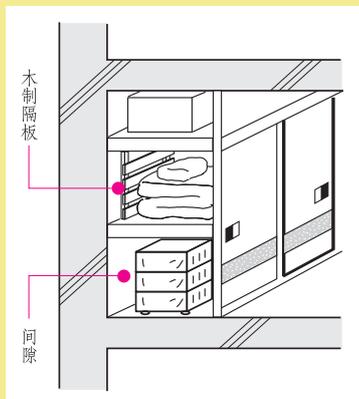
## (1) 水汽凝结、霉菌、虱蚤、挥发性有机化合物

### ◆通风换气◆

为了提高冷暖器设备工作的效率，近年来的住房与过去相比，采取了高密封化。但另一方面，相继出现了水汽凝结、霉菌、虱蚤和挥发性有机化合物等问题，因此通风换气更加重要。

#### ◎关于通风换气的一般注意事项

- 要注意勤开窗。如果是封闭式窗，要时常开换气扇，保持室内通风良好。
- 在壁橱和顶柜放东西时，要用木制隔板将物品与地面、墙壁间隔开 10cm 左右，或时常将拉门打开 3cm 左右也是很有必要的。
- 家具、立体音响设备和钢琴等尽量与墙保持一定距离，且让内侧也保持通风。
- 要彻底换气不仅要开窗户保持室内外空气的畅通，还要每天将室内的木门连续敞开 30 分钟~1 小时两到三次。此外，要尽量保持室内（卫生间、盥洗室、浴室等）换气扇长时间运转才能有效果。一部分住户采用了小风量 24 小时连续换气系统，通过换气扇的不间断运转来改善通风效果。详细情况请参照说明书。
- 要注意如果在敞开的窗户附近开换气扇，会导致空气的局部循环而不能实现房子整体的完全换气。



### ⚠ 注意

如果在刮强风时（尤其是在高层住宅）打开窗户或阳台玻璃门，刮进来的强烈穿堂风会猛烈地开关室内的房门，有损坏房门和引发事故的危险。请在进行通风换气时一定要十分注意。



### ◆供暖设备◆

开放燃烧型的供暖设备（没有室外排气筒的煤油炉、燃气炉、风扇型暖气设备等）会向室内放出水蒸气和一氧化碳等有害物质，**请按照使用说明书进行通风换气。**

### ◆水汽凝结◆

含有湿气的暖空气遇到冰冷的墙壁或窗户上时，会让空气中包含的水蒸气液化形成水滴从而产生水汽凝结。

除了早晚做饭和洗澡，使用开放燃烧型的煤油炉、燃气炉、风扇型暖气设备也会产生肉眼看不见的水蒸气，此外人体自身也会产生水蒸气。

另外，这些水蒸气不会仅停留在产生水蒸气的房间内，也会向屋内各个房间扩散。因此即使是没有产生水蒸气的空间，如北边的房间、壁橱等意想不到的地方也会有大量的水蒸气存在。

### ◎容易产生水汽凝结的地方

容易产生水汽凝结的地方有窗户玻璃，与外界冷空气接触的山墙部分、北面房间的墙、壁橱内侧的墙和浴室、卫生间的墙等。特别是壁橱，不仅有外部空气在墙上凝结，并且由于棉被等物品堵塞空间造成空气对流不好，可以说是最容易产生水汽凝结的地方。

### ◎如果将水气置之不理会怎样

如果将水气置之不理，会产生霉菌，导致墙壁油漆和墙纸剥落，榻榻米和木制家具腐蚀，金属类物品生锈等等。这样不仅会有碍我们舒适的生活，也会缩短住房寿命。

### ◎防止措施

- 做饭及用餐时，会产生大量的水蒸气，请打开换气扇。
- 泡澡后，如果浴缸里一直存放着热水，请务必盖上盖子，打开浴室的换气窗或换气扇以防浴室内的水蒸气向起居室流动。
- 水珠滴落后会在窗框下面聚集，因此一旦注意到窗框或玻璃上有水，请用干抹布擦干。
- 降低暖气设备的温度，缩小室内外温度差，非常有效。
- 用加湿器容易产生水汽凝结，请务必注意。



### ◆霉菌◆

只要温度湿度适宜，环境条件具备，任何地方都有可能产生霉菌。

### ◎容易产生霉菌的地方

由水汽凝结产生污渍和湿气的地方。

### ◎产生霉菌如何处理

如果产生霉菌，请务必尽早用市面出售的去霉剂或防霉剂将之祛除。

### ⚠ 注意

如果将碱性漂白剂和酸性的洗衣剂、清洗剂一同使用的话，会产生有毒气体，非常危险，需要特别注意。使用漂白剂、洗衣剂、清洗剂时一定要仔细阅读说明书。



### ◎霉菌防止措施

与防止水汽凝结同样，要做好通风换气。

### ◆虱蚤◆

一般情况下，虱蚤只出现在夏天，冬天不出来活动。但最近由于暖气、加湿器等设备的普及带来的生活方式的变化，导致了虱蚤整年活动于住宅内部，冬天也不例外。

#### ◎产生虱蚤的四个条件

- ① 温度在 25 ~ 30℃
- ② 湿度在 70 ~ 85%
- ③ 成为跳蚤食物的灰尘、食物残渣和头皮屑的存在
- ④ 可以钻入的空间

#### ◎产生了虱蚤会怎么样

虱蚤会引发瘙痒、红肿、粉刺和哮喘等病症。

#### ◎虱蚤防治措施

- 尽量不要在榻榻米上铺垫子（毯子、地毯等）。如果铺垫子的话，会降低榻榻米的通气性，为虱蚤生存提供绝佳的环境。另外，为避免放置家具时造成坑洞损坏，对榻榻米的局部会设置养生期，请确保养生部分的透气性。
- 用吸尘器仔细无遗漏地将灰尘吸干净。使用吸尘器不仅可以除虱蚤还能保持榻榻米干燥。
- 请注意通风换气，保持室内通风良好。从五六月开始使用除湿器的话，夏天比较不容易产生虱蚤。

### ◆挥发性有机化合◆

房屋内部很多物品含有甲醛等挥发性有机化合物。例如，甲醛广泛用于家用建材、家具粘着剂、衣服防皱剂等。这些气体散发到空气中后，根据体质条件、身体状况、气候等因素的影响，会促发眼睛刺痛或散发刺激性气味。尤其是入住时或买新家具后，如长时间关闭房间其感觉尤为强烈。

#### ◎如何对付挥发性有机化合物

对付挥发性有机化合物，通风换气很有效。

- 入住时，请充分开窗做好通风换气工作。（关于通风换气，详细内容请参见 59 页）
- 入住之后也请经常通风换气。  
尤其是夏天和湿气重的季节，以及长期不在家的时候，特别需要做好充分的通风换气工作。
- 刚搬进新家或购置新家具时，若感觉气味刺鼻、眼睛刺痛或者口干舌燥，请马上开窗进行充分的通风换气。  
如果采取了通风换气后仍不见以上症状得到减轻，请立刻咨询医生。

## (2) 地板的防水和漏水

### ◆注意防止渗水至楼下◆

UR 租赁住宅中，只有浴室地板做了防水措施。混凝土这种结构，即使是少量的流水也会渗透到楼下。

迄今为止比较常见的情况是：

- 洗衣机排水管脱落
- 卫生间或浴室的溢水
- 用水冲洗门厅或卫生间地板
- 用水冲洗阳台、走廊或浇灌植物

若不小心让水漏到楼下不仅会对下层住户造成困扰，还要负担天花板、榻榻米、门窗隔扇等的维修费，并还要支付地毯、家具等的赔偿费。

### ◆防止漏水的对策◆

- ◎请确保洗衣机的排水管与洗衣机专用的防水地漏排水孔连接好并固定。还要经常注意检查供水管和排水管的接续状态。此外，对于没有设置洗衣机用防水地漏的住宅，可以将洗衣机的排水管延长至浴室的排水沟或将洗衣机移至浴室附近使用等，以保证可以通过排水软管排水至浴室。
- ◎马桶不能冲走纸尿裤、报纸、餐巾纸和卫生用具。另外请勿一次性丢入大量卫生纸，可能会导致排水管堵塞或水溢出。
- ◎往低位蓄水箱里加入芳香剂时碰到内部金属会导致水流不止，请十分小心。
- ◎请时常注意检查空调机的排水管是否堵塞。排水管如果堵塞，会造成空调机(室内机)漏水现象。
- ◎门厅和洗手间的地板只需用抹布擦拭。
- ◎不要用水冲洗走廊和台阶。
- ◎不要在阳台上洗衣服、玩水。
- ◎经常清理阳台和浴室的排水孔，使之保持清洁。

## (3) 上层噪音干扰下层住户

混凝土对声音和震动格外敏感。UR 租赁住宅对门的开关声，卫生间和浴室的水流声等采取了一些措施，但由于是公共住宅所以一定程度以外的声音是不可避免的。为了防止因声音产生的纠纷我们要互相注意。

- ◎若家中有小孩，请提醒他们不要在家里蹦蹦跳跳，特别是木质地板比榻榻米更容易传声，所以请铺上地毯，注意不要使自家的声音影响到楼下住户。
- ◎立体音响设备、电视和乐器（钢琴等）的音量要控制在不打扰到其他人的范围之内。
- ◎深夜和清早开关门窗时动作要轻。



## 2. 门厅

63

2  
门  
厅

### (1) 门牌

入住后请马上在门牌上写上自己的名字

有集合邮箱和集合邮箱名牌时，同样请写上自己的名字。如果不在门或名牌上写上姓名，邮递员可能会送错邮件。



### (2) 钢铁门

考虑到防盗和防火，我们选用钢铁制的门。（一部分屋顶露台住宅除外）

如果使用时用力过猛，会造成铰链松动不能上锁。

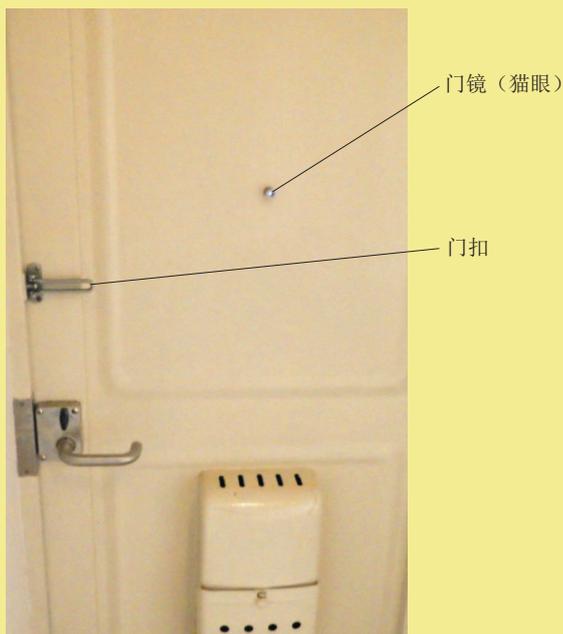
此外还需注意防止小孩被门夹到手

### (3) 门镜（猫眼）和门扣等（防盗锁类）

为了防盗，门上安装了门镜和门扣。

有人敲门时，请先通过门镜确认对方身份之后再开门。

门扣尽管麻烦，但为了防盗一定要养成挂门扣的习惯。



#### (4) 对讲机·住宅信息盘

UR 租赁住宅内安装有以下任一装置。

##### ◆对讲机·有显示屏的对讲机◆

有人按大门按键后，室内的对讲机会响，室内能与大门外的人通话。附带音量调节功能，请操作按钮，将呼叫音调成喜欢的音量。如果附带紧急按键，在紧急情况下按紧急按键，可通过对讲机的大门子机通知外部。

##### ◆住宅信息盘·带显示屏的住宅信息盘◆

除了对讲机功能（呼叫音的音量调节，带紧急按键）之外，还可通过警报警音等，进行紧急或火灾时的报警，通知各类信息。

- 有显示屏的，能通过显示屏确认来访者。
- 有自动锁门系统的，附带解除键。

※ 自动火灾报警设备以及与共用部分相连的设备，不可申请改造。



大门分机



室内主机

#### (5) 圆筒状锁

钢铁门上安装着圆筒状锁。用钥匙开锁时，要注意将钥匙插到底再向右或向左转动。

如果不掌握正确的开锁方法，会折断钥匙或弄坏门锁。

如果钥匙插入困难的话，将铅笔粉末涂在钥匙摩擦部分可以起到润滑作用。若往锁孔里注入油，一旦沾染灰尘，锁就会发生故障，因此千万不要这么做。

最后，如果钥匙或锁发生故障，请不要自行卸取，而要请专门的锁匠进行修理。

#### (6) 钥匙

住宅的钥匙是与住宅一起借给大家的。

这把钥匙是保护各位生命财产和隐私的重要物品。如果钥匙丢失或被盗，UR 都市机构没有开启各位房间的备用钥匙。若因为钥匙丢失感觉危险的话，请各位自行更换圆筒状锁。

此外，请绝对不要在钥匙上写房门号和名字，如丢失将很危险。



## (7) 闭门器

大门上安装的（一部分屋顶露台住户除外）闭门器不仅可以调节门的开关速度还有以下功能，不要随便卸取。

- ①可以防止门突然关闭时产生的巨大的声响。
- ②发生火灾时，就算逃出去时顾不上关门门也会自动关闭来防止火势蔓延。

此外，请不要在门下面夹木片的方式将门固定使之长期开放，这样会导致大门闭合不良。



### ! 注意

若闭门器状况不好，则会发生危险，因此一定要阅读说明书。有必要进行调节时，请联系管理服务事务所、住宅管理中心或专业人士。

## (8) 集合邮箱

中高层住宅的集合邮箱设置在1楼入口处或电梯厅附近，请在上面写上姓名。

这个邮箱只能放进普通邮件，挂号信和邮包会送到各户的家里。如果有必要上锁，请自行安装。



# 3. 起居室

66

3  
起居室

将扶手旁边摆放的家具、盒子作为踏板爬上窗台很容易引发事故，所以家里有小孩的住户要特别注意。

如果经常不在家且孩子还处于成长期的家庭，或者觉得现有的扶手很危险，可以自行安装木栅栏等设施。这种情况需提交装修申请(参阅 35 页)。



## 警告

若在窗台附近摆放木箱子等物品的话，很容易成为小孩子的踏板，从而引发坠落事故。因此绝对不可以在窗边摆放箱子等物品。

### (1) 榻榻米

新房子的榻榻米是新的，且混凝土的湿气还比较重，从而导致榻榻米的湿气含量很高，所以请一定要注意通风换气。

此外，UR 都市机构虽然对榻榻米地板进行防虫处理，但榻榻米虫仍会异常孳生，因此为了预防需要注意以下事项。(无论什么家庭都会多少存在一些榻榻米虫和虱蚤)

◎铺榻榻米的房间要注意通风换气和室内干燥，并且要做好充分的清洁工作。

(具体请参照 59 ~ 61 页)

### (2) 木质地板

◎如果将电热毯或红外线暖炉直接放在地上，会造成地板开裂、裂缝和变色。使用之前请铺上垫子。

◎炉子的暖风和热气若直接接触地面，会造成地面开裂、裂缝和变色。使用时请放在垫子上。

◎地面局部受热或房间整体过度干燥会造成开裂和裂缝现象。使用空调时要注意防止房间过度干燥。

◎请用窗帘等遮住长时间被阳光直射的地板面，否则将会变色或开裂。

◎如果不加防护地直接在地板上使用带脚轮的家具等，地板材料可能发生剥脱或产生裂痕，因此，使用时请多加小心。

### (3) 窗户等门窗隔扇

如果对铝制、不锈钢制或钢制的门窗隔扇上聚集的灰尘放置不管，会产生污渍且不容易祛除，并且这些污渍还会导致门窗隔扇的腐蚀。

请不时地用海绵蘸取温水稀释过的中性洗涤剂进行擦拭。

#### (4) 墙上挂物的安装

有时会用绘画或挂轴等装饰室内、或在墙上安装挂钩等器具。

如果墙上有横木，请将挂钩等安装在横木上面。如果直接装在混凝土墙壁上，可能会损伤埋在里面的管道，请切勿这样做。

#### (5) 窗帘

入住高度超过 31 米的高层住宅（大概 11 层以上）时必须使用有已经防灾处理标记的窗帘和地毯。（根据消防法第 8 条之 3 第 1 项）

#### (6) 电话

◎电话线路的使用，请居民各自向通信公司申请。

◎使用电话线路所发生的所有费用，由居民负担。

◎安有电话线团地的房间内都有电话专用插座（模数插口）。该插座可用于连接各家庭自用的电话机。需要注意的是，即使家里有三个以上的电话线插口，也只能同时最多连接两部电话。如果超过该数量，会影响电话线路，请注意。

◎在没有安装电话线路设备的小区，电话公司会安装线路，请向通信公司申请。

除一部分小区外，原则上 1 户安装 1 条电话线。

◎若家中安装了带电话功能的对讲机，请设定其转换开关。签约

时选择了按钮式电话机线路的用户，请将开关拨到按钮式电话线路一边，若签约时选择了拨号式电话机线路的请拨到拨号式电话线路一边。具体的设定方法**请参照说明书**。

（联络报警设备也是如此。请参照 89 页。）



模组端子盒  
（照片为住宅用一户双线型）

### (7) 日常小风量换气系统用供气口

一部分住宅内安装有日常小风量通风系统，换气用供气口安装在外墙上。平时请打开供气口。有台风等强风时，请暂时关闭供气口。

请定期清洁供气口。另外，附有空气过滤器的，其更换费用由大家负担。详情请参阅使用说明书。



### (8) 阁楼、顶棚收纳

部分住宅设有阁楼或顶棚收纳空间。因为使用方法错误会导致受伤等问题发生，请阅读使用说明书后小心使用。



阁楼



顶棚收纳

# 4. 厨房

69

4  
厨房

## (1) 水槽、燃气灶台等

若用洗洁剂等擦洗不锈钢水槽和燃气灶台等会造成细微的损伤，所以平时请用中性的洗洁剂清洗。就算是不锈钢制品，如果将污渍长时间放置不管，也会生锈。尤其是油污等，除了灶台，还会附着在厨房的墙壁、吊柜、控水架等处，因此，请注意经常擦拭以保持清洁。



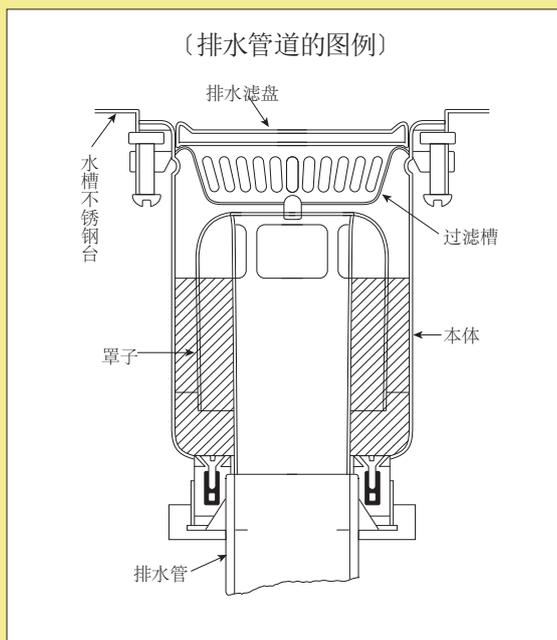
## (2) 水槽的排水五金配件

排水滤盘起着防止流入水槽的残渣等直接流入排水管的作用。

排水管道的一部分经常会积水（下图斜线表示区域），在上面放一个碗形的罩子可以防止臭气上腾。要想保持厨房干净整洁，就要做到以下几点。

◎注意不要让米粒、茶叶、残渣等流进排水管。

◎排水滤盘（橡胶盖）、过滤槽（垃圾网）以及罩子可轻松拆卸，请清除内部积聚的垃圾。除此之外不要随意卸掉排水滤盘和罩子等过滤用具。



### ◆厨房水槽堵塞时◆

厨房的排水管等很容易沾上油膜。尤其是不要将天麸罗等的残油倒进排水管内。

如果排水不畅，请直接联系管理服务事务所或住宅管理中心，商讨解决办法。

清洁费和修理费由各位自行承担。



## (3) 换气扇

### ◆厨房换气扇◆

做饭时请务必打开换气扇，以尽快排除炉灶产生的废气和烹调气味。

此外，请每月大约一次用中性洗涤剂或温水将安装在墙壁上的换气扇螺旋桨或抽油烟机油烟过滤片上附着的油污等冲洗干净。

及早清洗的话，油污还是比较容易洗掉的。**详细情况请看使用说明书。**



# 5. 盥洗室

## (1) 洗脸池、梳妆台

盥洗室里设有洗面器或洗面器具、洗面化妆台。请注意不要把物品掉入洗面池，可能会使其受损。另请注意日常清洗污垢。

上下水管外露于洗脸台下方，因此使用时请注意避免其与其他物品发生碰撞。（定期打开洗面台下方门，检查内部管道等，确认其有无漏水。）万一发生漏水，请参照 78 页。



## (2) 洗衣机的放置与使用

●除一部分住房外，屋内都设有强化塑料洗衣机置放场（洗衣机专用防水围盘）。

排水时，要将洗衣机专用排水管牢牢插入并固定在防水盘的排水过滤盘等器物上。

◎注意排水状况，经常去除排水过滤盘内的丝线等垃圾。

其次，清洗洗衣机专用防水地漏时请使用海绵等软质用具。**详情请仔细阅读使用说明书或贴在机器上的说明。**

●没有安装洗衣机专用防水围盘的住户可以将洗衣机的排水管插到洗衣机间接排水设备（浴室入口处的门或墙壁下方的孔）里，通过浴室的排水口排水。此外，在安装洗衣机时，请根据需要设置洗衣机放置台，以确保洗衣排水管斜度。

●请务必将洗衣机的地线连到接地端子上。



### 警告

不要在浴室里放洗衣机，否则会因漏电引发触电事故。



洗衣机专用防水围盘



洗衣机间接排水设备（利用浴室门的情况）

#### ◆使用洗衣机专用防水围盘的注意事项◆

掉落重物时会损害防水围盘的防水功能，请格外小心。

#### ◆使用洗衣机时的注意事项◆

- ◎全自动洗衣机有时会由于水击作用导致管道（供水管、热水管）等发出响声，这是正常现象，请不用担心。
- ◎水龙头的安装连接部分会由于长期震动而松动，需时常检查。
- ◎在未使用洗衣机时请关闭水龙头。  
以防漏水的危险。
- ◎衣物烘干机在排气时会产生水汽凝结，请注意处理。

#### ◆洗衣剂◆

大量使用合成洗衣剂产生的泡沫不仅会阻碍排水管的排水功能，还会给他人造成麻烦，请适量使用。

### （3）地板的保养

盥洗室、洗衣机放置处和水槽的附近会有很多水。盥洗室和厨房地面没有经过防水处理，因此一旦有水溢出一定要马上擦干净。另外，地面上若撒了水会加快地板的腐蚀，因此要时常给地面打蜡进行保养。



# 6. 浴室

73

6  
浴室

## (1) 燃气洗浴加热器（含大型浴缸用洗浴加热器）

使用方法各不相同，使用前请认真阅读使用说明书或贴在机器上的说明。

此外，一部分团地安装的是其他种类的洗浴加热器。有关详细，请咨询管理服务事务所或住宅管理中心。



BF 型洗浴加热器



FF 型洗浴加热器



大型浴缸用洗浴加热器

### ◎ 出现异常情况的处理方法

燃气洗浴加热器发生故障时（有燃气味、异常声音、不出热水等），请立刻停止使用，向管理服务事务所或住宅管理中心报告。另外，如发生紧急情况请联络燃气公司或机器上标记的紧急联络电话号码。

## (2) 浴缸

浴缸分强化塑料制和珐琅制两种。

关于使用方法和保养等，请认真阅读使用说明书。另外，如发现浴缸出现开裂、松动等异常情况，请停止使用，向管理服务事务所或住宅管理中心报告。

### ⚠ 警告

切勿在浴缸的上部边缘骑乘或坐卧。若浴缸翻倒，可能会导致人员受伤。

### （3）浴室的地板

浴室地板的混凝土做了沥青的防水措施，并涂抹了防水灰浆予以保护。新建团地是用强化塑料制的浴室组合部件组建而成（浴室板）。请注意无论哪种浴室地板，如果掉落重物都会损伤其防水机能并导致漏水。

清扫浴室部件时，请用海绵等软质用具。

#### ◆排水口等的清扫◆

注意排水状况，经常清理掉落在过滤网里的毛发，同时也要定期取下碗形罩子及浴缸裙板（可取下的情况）检查并清扫。

由于使用方法各不相同，所以请仔细阅读使用说明书或贴在机器上的说明。

### （4）浴室的门

有些住宅的浴室可以从里面反锁。

进入浴室后旋转反锁扣或按下反锁按钮就能够反锁。要是出来时不小心按下按钮把门锁上，可以用十日元硬币插进外侧的紧急用键槽左右转动，就可以打开浴室门了。（一部分房子没有这样的键槽但有孔的话，可以插进钉子等物后再按一下即可打开。（参照 76 页）

●家里经常只有小孩在家的住户要特别注意反锁的使用。

### （5）浴室取暖干燥机

一部分团地安装了浴室取暖干燥机。

关于各种使用方法，请仔细阅读使用说明书或机器本身带有的说明书。

# 7. 卫生间

## (1) 抽水马桶

- ◎请务必使用卫生纸，且注意不要一次性丢入大量卫生纸（造成排水管堵塞的原因）。
- ◎不要把硬纸、报纸、餐巾纸、脱脂棉、橡胶制品、碎布、尿不湿、卫生巾等扔进马桶。  
（造成排水管堵塞的原因）
- ◎不要把涮洗抹布的水、洗衣水或混有其他杂物的水或盐酸、杀虫剂等药品直接倒进马桶。  
此外，若扫除时不慎把刷子、纸尿裤等物品不小心冲进厕所内会造成排水管堵塞，导致厕所不能使用，请特别小心。
- ◎把芳香剂等倒入低位蓄水箱时，也会因碰到内部的金属配件而造成水流不止的现象，请注意。

### ◆马桶里的污物冲洗不掉时◆

排水管堵塞污物外溢时，请先通知楼上住户暂时不要使用厕所后，再进行修复工作或者联系安排修理公司等。

需要 UR 都市机构的修理工进行修理时，请与管理服务事务所或住宅管理中心联系。

### ◆马桶及冲厕水箱周围的地面出现潮湿◆

如果厕所的地面出现潮湿，虽然可能是因排水管堵塞或供水管漏水造成的，但也有可能是冲厕水箱或马桶结露的水滴落下来弄湿了地面。如果地面潮湿的程度较轻，请首先用抹布等擦干地面潮湿的部分以及冲厕水箱和马桶周围结露的部分，确认是否有漏水。

### ◆打扫方法◆

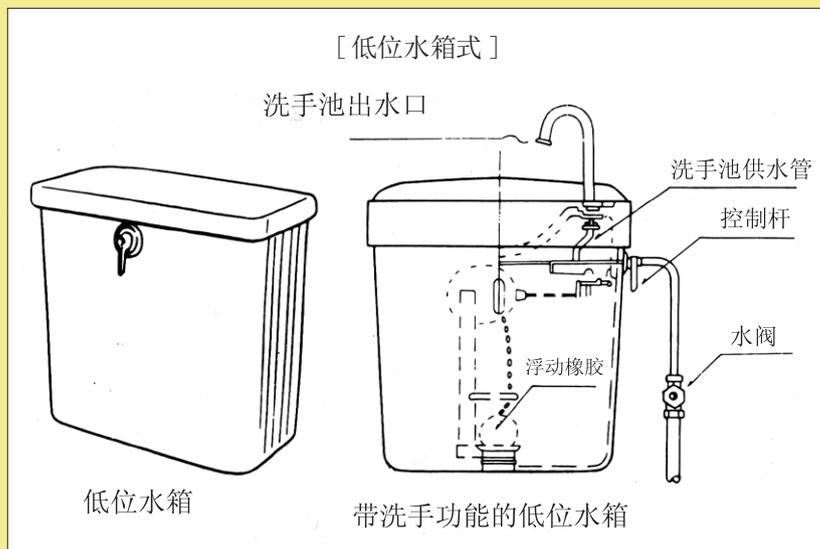
- ◎由于卫生间的地板未采取防水措施，因此如果将水流到地上的话会渗到楼下。请务必擦干净。
- ◎马桶和洗手池的内侧请用清洗用海绵蘸取中性洗剂擦洗干净。（请不要使用盐酸。）
- ◎陶器类外围的腰壁和地板等请用拧干的抹布擦拭。
- ◎马桶内侧和马桶座的材质不同，因此打扫时请用不同的洗剂。
- ◎金属类请用干布擦拭。
- ◎注意卫生间内的通风换气，保持通风良好。马桶和地面的交界处湿气最为严重，是造成地板腐蚀的主要原因，所以要好好擦干水分。



## ◆异常情况的处理措施（水流不止时）◆

## 低位水箱式马桶的情况

向右旋转水阀（手柄或起子式），将其拧紧后停止供水。仍然无法止水时，请将水表箱内的总闸手柄向右旋转，停止住宅内的所有供水。（参照 78 页）



## (2) 卫生间的门

有的住房的卫生间可以从里面反锁。

使用方面的注意事项请参照 74 页的“浴室的门”一节。

## 附带反锁的门（按钮式）



卫生间内侧



卫生间外侧

## (3) 卫洗丽

一部分住宅安装了卫洗丽。

关于使用方法、保养和检查等，请认真阅读使用说明书。

另外，如发现马桶座异常发热、电源线或电源插头出现变形 / 变色 / 损坏等异常情况，请立刻拔下电源插头，并停止使用，向管理服务事务所或住宅管理中心报告。

# 8. 浴室、卫生间等的换气设备

(排气管通风扇)  
风机管)

有些房子的浴室、盥洗室和卫生间因不通风安有换气扇。这一类换气扇是利用排气管向外部排气的，因此被称为排气管通风扇。此外，卫生间里安装的，尤其是小电容排风系统被称作风机管。

换气扇有排出湿气和异味的同时进行室内换气的功能。在湿气较重的浴室等地方，为了防止霉菌的孳生和湿气外流到其他房间，洗澡后有必要让换气扇运转一段时间让房间通畅换气。

浴室和卫生间的换气扇不需要像厨房换气扇那么频繁清理，但是长时间的使用会使空气中的棉状尘絮附着在吸入口或扇叶上，从而导致功能下降或孳生霉菌而不利于卫生。因此有必要定期将吸入口滤网取下来清扫一下并检查一下换气扇。

详细情况请参照使用说明。



# 9. 自来水

78

9  
自来水

## (1) 总闸、水表

大门外的水表盒里有总闸和水表。  
使用自来水之前请打开总闸（左开右闭）  
漏水时或长时间不在家时请关紧总闸。



总闸

水表

## (2) 停水

停水时请务必关上总闸和其他阀门。  
停水时若不关闭水龙头阀门，来水时水可能会溢出并渗到楼下。  
停水时若接在阀门上的水管放在有水的浴缸里的话，那么浴缸里的洗澡水会逆流进水管从而污染自来水。因此请务必将水管卸下。  
停水后打开水栓的话，重水管内会传出异常的响声。这是因为供水管内进入空气而导致的，请打开所有的水栓将排出空气。

## (3) 漏水事故

混凝土建筑中唯一做了防水措施的只有浴室。  
要特别注意洗衣机漏水，以及停水时忘记关总闸导致漏水。  
因洗衣机的排水管脱落等，由租房客户起因导致的漏水事故发生较多。如果因漏水造成了楼下住户的家财受损，有可能发生支付无法想象的高额受害赔偿的情况，因此，建议加入能够对由租房客户起因导致的漏水事故的保险（团地用的火灾保险等）。

一旦发生漏水要立即关总闸，将水擦干净，并立即通知楼下住户，不要给他人造成麻烦。

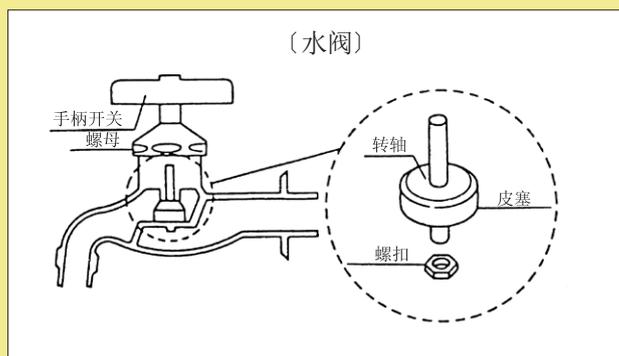
万一发生水管破裂导致漏水的情况，要先关上水表盒内的总闸，再向管理服务事务所或住宅管理中心报告。



#### (4) 水龙头漏水和声音异常

如果即便关紧水龙头还是有嘀哒漏水，打开水龙头时有异常响声的话，那就是因为水龙头的皮塞老化了。

要是置之不理，会损伤总闸和水管，并浪费水源。因此要是发现问题，请尽量早日更换皮塞。换皮塞之前要注意确认仪表盒内的总闸是否关好。（参照 78 页）



#### (5) 请勿饮用早晨第一次打开龙头放出的水

早晨第一次打开水龙头放出的水，以及长时间不在家后首次使用自来水时，为了保险，先接一桶水作为饮用之外使用。



# 10. 燃气

## (1) 经常通换室内空气防止一氧化碳中毒

### 危险

混凝土结构房屋的密封性比木制房子高，因此自然换气量不多。

在窗门紧闭的房子内使用燃气用具的话会因氧气不足而造成一氧化碳中毒，非常危险。

为了防止一氧化碳中毒，要特别注意通风换气。

### 燃气燃烧的状态



空气过多

最佳状态

空气不足

燃气用具若生锈或积攒灰尘将会出现不完全燃烧现象，因此请定期检查，使之保持良好状态。

## (2) 慎用燃气用具保证安全

另外，不同住宅，其安装的煤气阀门形状会有不同。需要大家在使用煤气灶具前，自行根据煤气阀门的形状准备连接器具（煤气软管、套管、橡胶管固定结等），敬请注意。

另外，不使用煤气时请务必关闭煤气阀门。但是，没有旋钮的煤气阀门无需开关。



### ◆换气方法◆

使用各种燃气器具时，为防止室内产生一氧化碳，通风换气非常重要。在注意随时开窗通风的同时，使用厨房的换气扇或抽油烟机等更加有效。（已设置供厨房换气的供气口的住户，要注意不要堵塞供气口。）

此外，要安装快速烧水器和燃气灶时，要依建筑基准法（第28条第3项）规定，在履行安装换气扇义务的同时，还要注意火灾预防条例中对于安装的限制，请向销售店等进行确认。

申请安装快速烧水器时可以只凭装修申请单，但还请确认是否符合UR都市机构规定设备规格。（参照37页）

## ◆燃气泄漏检测器◆

有的对讲机（或有对讲机功能的电话机）设有警报功能，能在室内安装的燃气泄漏检测器检测出厨房燃气泄露时向室内外发出警报，通报异常情况。

燃气泄漏检测器的设置（或与燃气公司签订的租用契约）费用由住户自行承担。

## ◆要是发现燃气漏气应该如何处理◆

◎如果知道燃气泄漏地点时

将泄漏的燃气具阀门关紧并立即开窗。

◎不知道燃气泄漏地点时

开窗后将燃气表的主阀门关闭。



燃气主阀门

●切忌不要在夜里慌忙打开电灯或换气扇。因为开关的火花有可能会引燃气体。

## ◆微机燃气表的重新启动方法◆

当发生相当于震度 5 以上的地震等紧急情况时，安全装置启动后微机燃气表将会自动切断供气。

如果燃气不能恢复使用时，请依照下述步骤进行检查和重新启动的操作。

※ 如有燃气臭味时请勿擅自操作，应打开窗户和房门，并联系燃气公司。

### 微机燃气表的重新启动步骤（普通型微机燃气表）

1

关闭所有的燃气用具。

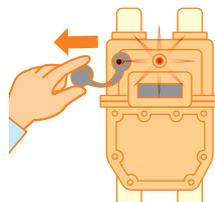
※请不要关闭燃气表阀门。



2

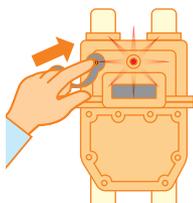
取下重新启动按钮的盖子。

※有些型号的燃气表没有盖子。



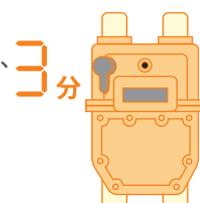
3

用力将重新启动按钮按到底后把手放掉。然后、再把盖子盖回去



4

等待大约 3 分钟、当闪亮的红灯熄灭后、燃气就可以使用了。



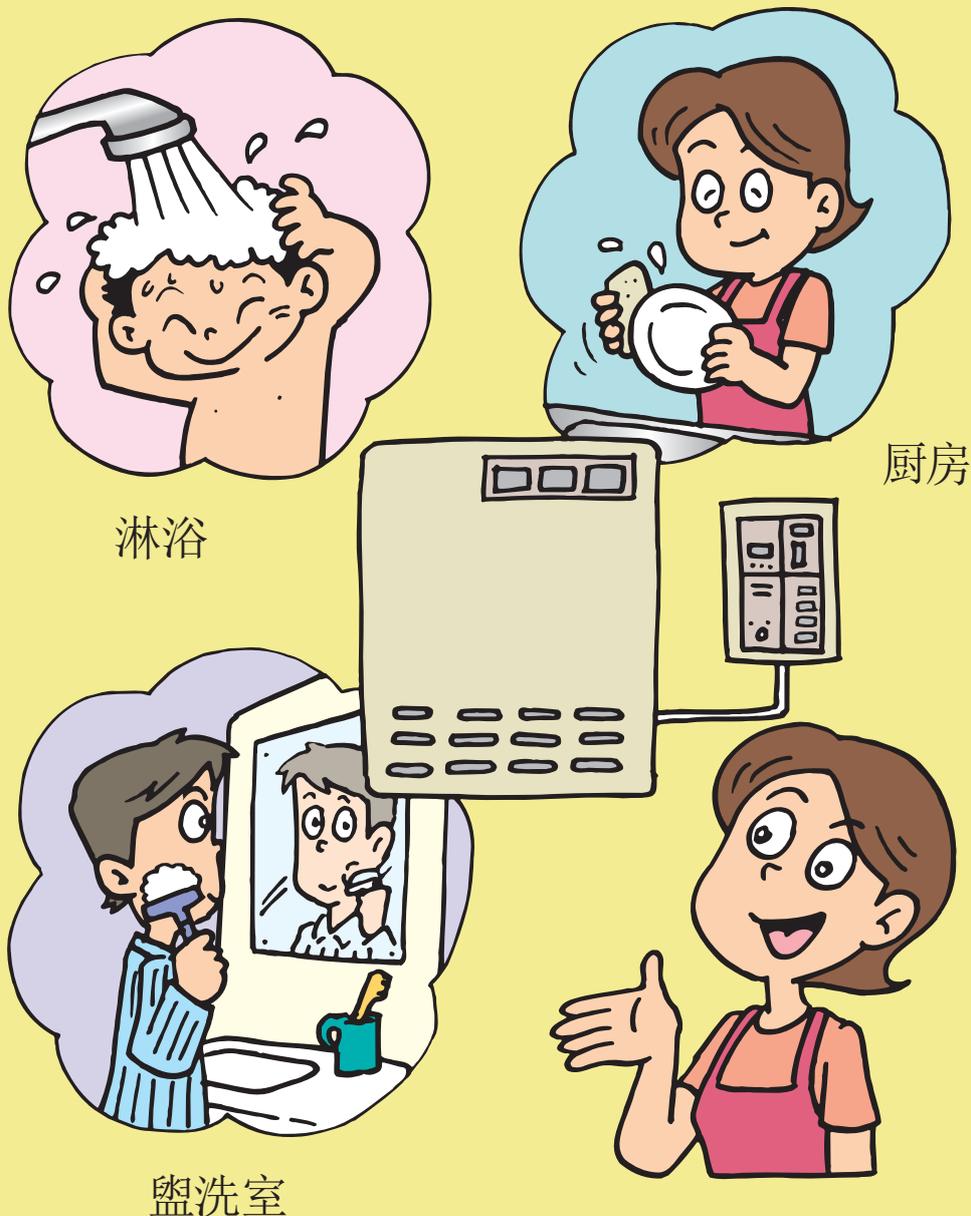
微机燃气表在 3 分钟的点灯时间里会进行安全确认、如果没有发现异常、红灯将会熄灭、就可以使用燃气了。

如果红灯闪亮的时间超过 3 分钟的话、请再次确认有没有忘记关掉的燃气用具、之后再试一次。

# 11. 热水供应设备

热水供应设备的热源机器包含烧水器和烧水暖房机，向厨房、盥洗室、浴室供应热水。

使用这些热源机器之前请一定仔细阅读使用说明书以掌握正确的使用方法。此外，若发现热源机器的“声音异常”、“燃气臭味”或“不出热水”等异常现象时，请立刻停止使用并通知管理服务事务所或住宅管理中心。若是紧急状况，请联系燃气公司或贴附在机器上的紧急联络处。



# 12. 供电

## (1) 分电盘

分电盘安装在各住宅门厅或走廊等上方。分电盘由电流限制器和配线用断路器等组成，是防止用电过量的安全装置。此外，有的电力公司不负责安装电流限制器。

### ◆家里断电时◆

- ◎住宅内若设有电流限制器，如果用电超过与电力公司签定的电容上限，电流限制器会自动断电。关掉正在使用的一部分电器并拨回电流限制器的提手即能恢复通电。
- ◎如果电表已经更换为智能电表，并且没有安装限电器，当使用超过与电力公司合同订明的电容量，便会启动智能电表并自动断电。在这种情况下，稍等一段时间后会自动重新通电，请稍候并减少使用中的电器。欲了解更多信息，请联系相关电力公司。
- ◎若因电器故障而造成短路，配线用断路器会自动切断电源。电器短路是危险预兆，因此要立即关掉电器并拿去修理。
- ◎有些家里的电闸上装有漏电断路器，如果配线或电器有漏电状况发生，漏电断路器会自动切断电源。此时，请关闭所有配线用断路器之后打开漏电断路器，然后逐个打开配线用断路器，在确认漏电电路之后关闭该电路的配线用断路器，最后联系管理服务事务所或住宅中心等。

分電盤



电流限制器 最大可契約電容量 漏电断路器 配线用断路器

## (2) 变更电容

住宅用电有容量限制。请注意电容限制可能会因签约不同的电力公司，或因楼房不同而有所不同。

此外，电容通常最大可变更到 30 安培（完成了 40 安培化工程的房子可以变更到 40 安培）。有的团地最大可以变更到 60 安培。

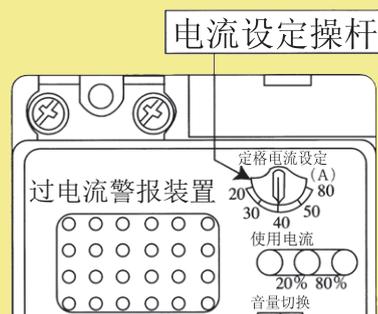
### ◆安培的变更◆

若希望变更安培，请到管理服务事务所或住宅管理中心等处提交简易装修申请以获得 UR 都市机构的许可。

※ 如要安装特殊的大型设备，请到管理服务事务所或住宅管理中心等处提交简易装修申请以获得 UR 都市机构的许可。另外，各户住宅可能签约的最大电容量记载于分电盘内。如没有记载，请向管理服务中心或住宅管理中心咨询。

### ◆设置了附过电流警报功能的分电盘 (超负荷用电时发出警报响声功能)的住宅◆

当使用的电流超过设定电流时，该装置会发出警报声音。变更电容时，请将分电盘内过电流警报装置的设定操杆数值调到变更后的电容值。(变更设定请住户自行操作。)



## (3) 照明灯具的安装

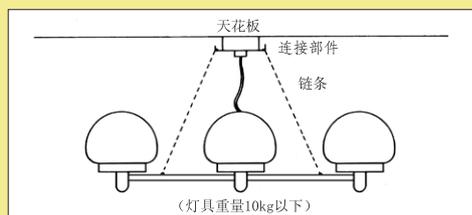
### ⚠ 注意

安装灯泡时请注意其与灯具规格是否相符。灯泡与灯具不配套时，则不亮。此外，所使用灯泡超过标识的瓦数时，灯罩及灯具可能变形或烧损，并发生掉落，从而可能引发危险。

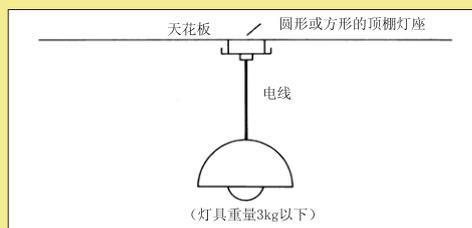
屋内的灯具需住户自行安装，安装的时候请参照右图所示的可承受最大重量灯具。

●如果触摸刚刚熄灭的白炽灯灯泡会把手烫伤，请注意。

利用顶棚灯座的金属配件固定的吊灯



用电线固定的吊灯



#### (4) 插座

请勿在同一个插座上同时插上多个灯具的插头、捆扎电源线，亦或放置重物，否则电线可能会发热，从而导致火灾。也请注意小孩子淘气。

##### 警告

插头和插座间若聚集灰尘，会引发火灾（漏电火灾），因此请经常擦拭，防止灰尘聚集。



#### (5) 空调插座的使用说明

安装在住宅内的“空调用插座”，有以下种类。

##### ◆专用回路的空调用插座（以专用回路从各户分电盘配线，板面标有“空调用插座”字样）◆

空调的耗电量受分电盘上的线路刀闸（20 安培）限制。并且，通常是单相 100 伏用线，所以在使用 100 伏用空调时可以使用，但如果是单相 200 伏的空调，有的小区可能无法安装。

请向管理服务事务所或居住中心等咨询。

另外，插座形状会因空调机型而各异，有时需要更换。届时，需要申请改装。这类需要专业技术的工程，必须由有资质的人实施，请务必委托电气工程店。

##### ◆非专用回路的空调用插座（从各户分电盘到室内的电灯及插座属于同一电路，板面上没有“空调用插座”的字样）◆

购买并安装空调的居民提出申请后，我们施工将安装在室内的“非专用回路的空调用插座”改为“专用回路的空调用插座”。请希望施工改为专用回路的空调用插座的居民，向居住中心等咨询。

另外，没有室外机等的安装空间（附近没有套筒及安装配件等），或室内没有“非专用回路的空调用插座”时，无法施工改为“专用回路的空调用插座”，敬请事先谅解。

由于申请时的拥挤情况等，有时施工前需要等待数日，敬请事先谅解。

※ 安装了属于工程对象的空调用插座的小区有限。

# 13. 电视机、互联网

电视是通过屋顶安装的集合天线（一部分团地是有线电视）进行信号接收的。因此只要将电视机与住宅里设置的电视机端口连接上就可以收看电视了（收看NHK需另签契约）。对电视机端口、电视机以及录像机等外围设备进行相互连接时，请分别阅读相关使用说明书。

## ◆卫星放送◆

收视卫星播放需要内装相应调谐器的电视或相应谐调器等。如果收视，有时需要各自与播放公司签订收视合同（收费）。详细情况请咨询CATV服务业者、管理服务事务所或住宅管理中心。另外，有关2011年10月以后开始播放的扩充频道，有可能无法收视。)

此外，在没有CS放送接收设备的团地，除一部分团地外，需要住户自己在阳台上安装CS天线（一部分团地可以收看110度CS节目。关于能否收看，请向管理服务事务所或住宅管理中心进行确认）。在安装CS天线之前需要取得UR都市机构的许可，请提前办好所规定的手续（参照37页）。根据住房朝向以及周围建筑的布局状况，有可能接收不到信号，请给予谅解。

2018年12月1日以后开始播放的新4K8K卫星播放频道，存在无法收视的情况。能否收视，请与居住中心等确认。

※ 超高层住户不得安装抛物面天线。

## ◆互联网◆

UR都市机构在住宅楼内提供有LAN方式、光缆方式、VDSL方式以及CATV方式等网络连接环境。

无论客户以哪种方式利用互联网服务，请直接向电信服务提供者确认使用条件等并提交使用申请。

详细情况请上机构网站确认或咨询住宅管理中心。

# 14. 住宅用火灾报警器·自动火灾报警装置

## (1) 住宅用火灾报警器·自动火灾报警装置

有的团地安装了室内火灾报警器。

为保持室内火灾报警器正常运作，维持管理工作至关重要。请不要对其进行撞击，拆卸。也不要粘贴标签和涂漆。

### ◆警报器弄脏了如何处理◆

若将警报器安装在厨房，则很容易被油烟沾染上污渍。这时，请将家庭用中性洗洁剂浸透到抹布内，之后再将抹布拧干后轻轻擦拭。请务必不要使用挥发油和信钠水等有机溶液。此外请不要用水洗否则会造成故障。

### ◆有必要进行定期的起动机测试◆

拉警报器上的绳子或按下按钮来进行起动机测试。长期外出回到家时也应该进行该测试。测试应以一个月一次为宜。详细请参照说明书。

※ 如遇到起动机测试后没反应，或突然发出响声的现象，请向管理服务中心或住宅管理中心联系。

### ◆遇到火灾以外的情况也有可能发出响声◆

除火灾之外，发生以下情况时警报器也会发出响声。这时请让室内通一下风，让警报声停止。按下警报器停止按钮或拉动挂绳也可以暂停警报。详细用法请参照使用说明书。

- 警报器接触到烹饪时的油烟及热气等时
- 直接沾上喷雾式杀虫剂及空气清新剂时
- 香烟的烟飘到警报器上时
- 沾上烟熏式杀虫剂的烟时
- 对烟感应的部分飞进灰尘或虫时



确认是否正常运行以及  
关闭警报音的范例

## (2) 自动火灾报警装置

UR 都市机构根据消防法，在一部分住宅内安装有自动火灾报警装置。发生火灾时，火灾感知器会感知到热和烟雾，接收器会接受这个火灾信号，发出警报因，通知发生了火灾。

- 不同的小区 and 住宅，自动火灾报警装置会有不同，请通过使用说明书等，确认自己所在住宅的设备内容。
- 接到火灾信号后，请在确认是否真正发生了火灾之前，不要停下警报声。（按了停止键后，报警音会停止。住宅信息盘的报警音停止之后，大门上的对讲机子机的报警音也会停止。因误报时应对麻烦等理由停止报警音或警铃是非常危险的。）

# 15. 暖气设备的安装

## (1) 钻孔的使用

有的住宅准备了空调机配管以及 FF 暖气机的供排气管孔。钻孔的具体部位各有不同，通常设置在客厅、客厅兼餐厅的外墙上。房间上方的钻孔用于空调，下方的钻孔用于 FF 暖气机。

请注意保管好管孔的保护盖以防丢失（如果丢失则由租房客户负担）。



## (2) 暖气设备的安装

◎房间里备有温水插座（连接散热器）或者燃气插座（连接 FF 暖气机等）等暖房用设备，可能因住宅而有所不同。

◎如果住宅里已备有安装空调的金属配件、空调管孔以及空调专用插座，在装空调时请利用。这种情况不需要取得 UR 都市机构的装修许可。

◎为安装空调而需要设置安装金属配件、空调管孔以及空调专用插座时，需要取得 UR 都市机构的装修许可。关于如何办理手续请参照 37 页。

◎关于室外机的摆放位置规定因住宅而有所不同，请向管理服务事务所或住宅管理中心咨询。另外设置空调等大型机器时，请注意电容并向销售店、厂家等咨询后选择最合适的安装方式。



# 16. 为高龄者等实施的改善措施

## (1) 面向高龄者的优良租赁住宅的设备概要

面向高龄者的优质租赁住宅的设备概要如下所示。关于入住请参照 49 页。

### ◆平整地面◆

为使高龄者能安心生活，通向卧室、卫生间的地面被整平，浴室出入口的地面也被降低。

### ◆将门把手变成拉杆式◆

为方便高龄者使用，将门把手换成拉杆式

### ◆设置扶手◆

为方便高龄者使用，在门厅、卫生间和浴室等地设置扶手。

### ◆设备机器的改善等◆

实施厨房设备、大型浴缸和洗脸梳妆台的改良，新设洗衣机摆放处、多功能马桶专用插座和空调插座等。

## (2) 健康寿命支援住宅的设备概要

健康寿命支援住宅的设备概要如下所示。此外，关于入住请参照 50 页。

### ◆无障碍化◆

为使高龄者等能安心生活进行了改良工作。采用辨识度高或顾虑到温差影响的室内地面材料，消除卫生间出入口的地面落差，同时尽量降低浴缸的高度。

### ◆采用拉杆式门把手◆

为方便高龄者等使用，将门把手换成拉杆式。

### ◆设置扶手◆

为方便高龄者等使用，在门厅、卫生间和浴室设置扶手。

### ◆改善配套设备等◆

设置浴室暖气、座圈加温座便器、带人感传感器的照明灯具、带液晶显示器的对讲机。

※ 有的社区、住户可能会未安装，或不同社区、住户的部分规格会有所不同。

## (3) 面向高龄者等的特殊设备改善住宅的设备概要

面向高龄者等的特殊设备改良住宅的设备概要如下所示。

### ◆厨房◆

为方便高龄者使用，将厨房的燃气灶的高度设置成比水槽矮一截。

### ◆浴室◆

浴缸跟普通浴缸相比，容积较大深度较浅（一部分住宅仍使用普通浴缸。）。此外，在淋浴处还设置了扶手，方便高龄者等洗浴。

### ◆卫生间◆

卫生间内为了方便使用多功能马桶等暖气设备，因此配备有插座，此外，厕所内还设有扶手以便住户移动。

### ◆安装紧急通报设备◆

这是在紧急情况时只通过一个按键就能向事先设定的联络号码通报的装置。要使用该装置须如安装普通电话一样向电信业者申请，费用由住户负担。（关于电话线请参照 67 页。）

# 17. 阳台

## 警告

切勿在阳台的栏杆旁边摆放木箱等，否则会成为小孩子的踏板，引发坠落事故。

## 注意

切勿在阳台栏杆扶手上摆放花盆，否则会发生不慎掉落或被大风刮落，从而伤害路人。此外，晾衣杆一定要固定在钩子上。

## 危险

阳台是火灾等紧急情况时的避难通道。尤其是与邻居家之间的阳台间隔板，发生紧急情况时可将其砸破到邻居家避难。因此，平时不要在阳台上放置阻碍通行的大型物品或重物。



关于阳台的使用，请注意以下几点。

- ◎将衣服晾在扶手外面不仅影响团地美观，还会给楼下住户带来麻烦，请相互注意。
  - ◎禁止超高层住宅的住户在阳台栏杆上晒被子的行为。
  - ◎在阳台上放置物品时请注意，不得阻碍火灾等紧急避难时的通道。另外，当楼上的阳台地板下收藏有避难梯时，请注意不要在其正下方摆放物品以至妨碍楼上住户避难。
  - ◎为了防止火灾或给近邻添麻烦，禁止使用烧烤炉、燃烧器、炭炉等动火器具。
  - ◎用水冲洗阳台有可能引起漏水，因此请注意防止漏水。
  - ◎排水口的垃圾堵塞会造成漏水，因此请注意时常清扫。
- 大人经常不在家且有正处于成长期孩子的家庭以及觉得现有的扶手不安全的住户，可以自己安装木栅栏。安装前需要提交装修申请。（参照 35 页）



# 18. 公共区域

## (1) 楼梯和走廊

### 警告

楼梯和走廊是行走通道，同时也是火灾地震时的避难通道。所以在此摆放自行车、婴儿车或箱子等物品不仅会妨碍通行，也会妨碍紧急时刻的避难。并且这些物品还有可能成为小孩子的踏板，稍有不慎就有坠落的危险。因此请千万不要在此摆放任何物品。

此外，一部分团地专为老年人和身体不便的人设置了扶手。请绝对不要在上面挂雨伞或者攀爬玩耍，因为这样不仅会给使用者带来不便，还会引发摔倒、坠楼以及其他意想不到的危险。



◎请勿用水冲洗楼梯和走廊等地方，否则有可能引起漏水。

◎混凝土构造的建筑物易于传音，因此请不要穿会发出响声的鞋子在屋内走动。

## (2) 屋顶

除了市区住宅等一部分团地，一般不能够上屋顶。

### (3) 电梯

#### 警告

若被关在电梯里了，请利用安装在电梯操作盘上的对讲机，按下“呼救按钮”（按钮日文名：「呼出ボタン」）发出警报铃声后通过对讲机与外界联系。

另外，发生火灾或地震时电梯会停止运行。所以发生灾害时，千万不要使用电梯，请使用楼梯避难。

高层住宅里大多安装了电梯。电梯给人们带来便利，非常重要。但要是使用不当或者恶作剧的话，会发生意想不到的故障或危险，也会给众人带来不必要的麻烦，还有可能导致重伤。请大家平时要特别注意提醒孩子。

#### ◆使用电梯的注意事项◆

- ◎倚靠或用手接触门时门会打开，此时手可能会被夹入其中，因此请勿接触门。
- ◎在电梯内打闹或蹦蹦跳跳会使电梯突然停止运行，并被关在电梯内，所以请务必停止此类行为。
- ◎幼儿乘电梯需有大人陪同。
- ◎若门缝中夹有垃圾或小物品，门可能无法关们，或在中途停止，因此请确保不要堵塞门缝。
- ◎电梯一旦超载就会发出警报，并停止运行。因此应当从最后一个上电梯的人开始依次退出，直到警报停止。
- ◎随便乱按电梯按钮，不仅会给其他使用者带来麻烦，还会导致电梯故障的发生。



### (4) 自动门上锁系统

一部分团地为防止外人擅自进出安装了自动门上锁系统。

若使用不当或肆意操作会发生故障或事故，给众人带来麻烦，因此请注意使用。



# 环保经济型生活提示

## 1. 环保经济型生活的建议

要抑制全球变暖就要削减二氧化碳的排放。我们可以从节约能源做起，来减少二氧化碳的排放。节约能源还可以节约水电费。在此我们号召全体居民，心系环保，用环保节约二合一的生活方式来防止全球变暖。

## 2. 家里的二氧化碳从何产生？

让人感到意外的是，很少有人知道二氧化碳是从家里的哪个环节排放出来的。按日本平均每户的二氧化碳的排放量约为每年 3,971kg 推算，具体分类如右图所示。

## 3. 环保经济型生活小秘诀

生活中，只要稍微用心就能让能源用量减少一半。

### (1) 照明、家电用具

- ①选择节能型产品。（家电制品的功效近年得到大幅度提高）
- ②随手关闭电源。（电视没人看时请关闭电源，屋里没人时请关闭电灯。）
- ③拔掉插头节约待机用电。

### (2) 机动车

- ①避免急速行驶，尽量匀速行驶。养成环保驾车的好习惯。
- ②距离不远时用走路或自行车代替机动车。
- ③尽量使用公共运输工具。

### (3) 冷气暖气

- ①选择节能型产品。
- ②控制冷暖气的温度。
- ③冬天时拉上窗帘，不需要将温度设置过高，从而减轻暖气负荷。

### (4) 热水

- ①春天到秋天这一段时间尽量不用热水洗碗或洗脸。

### (5) 垃圾

- ①挑选可以重复使用、回收再利用的物品进行分类。
- ②买东西时自带购物袋，减少塑料袋的使用。

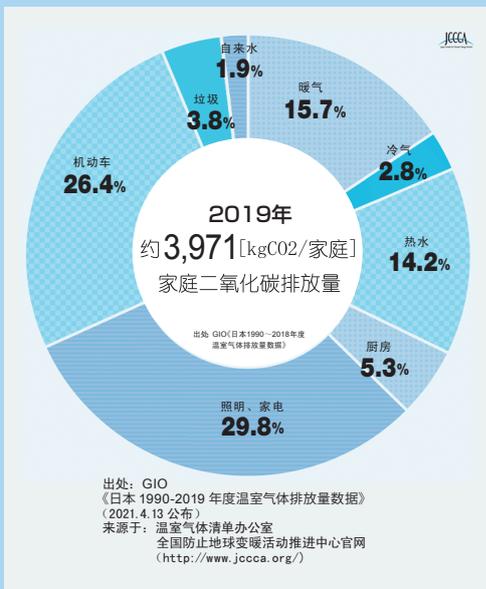
### (6) 自来水（造水和输水的过程使用能源，排出二氧化碳。）

- ①养成节约用水的良好习惯（淋浴、刷牙时不要让水一直流着）

## 【UR 都市机构也在努力为防止全球变暖贡献力量】

关于 UR 都市机构的环保行动，

可以参看 <https://www.ur-net.go.jp/aboutus/action/kankyo/index.html>



# 有关延续房租的修订

96

有关延续房租的修订

大家入住中住宅的房租，是根据独立行政法人都市再生机构法，以附近同类住宅的房租为基准而定，亦所谓的市场房租。

有关房租（以下简称「延续房租」）修订等，将按照包括住户代表在内的具备相关学识及经验的人员组成的咨询机构制定的「延续房租修订规则」进行。

## 「延续房租修订规则」

### 1 重新评估房租方法

- (1) 延续房租的再评价手法，是根据不动产鉴定评价基准，以鉴定评价手法的差额分配方式为基础，并与滑动方法结合使用的手法。
- (2) 滑动方法的变动率，是使用由附近同类型住宅的房租金额（以下简称「附近同种房租」）的最新修订时（未修订的情况下以修订契约时）的变动率。

### 2 计算方法

- (1) 差额分配比例设定为二分之一，差额分配方法和滑动方法的结合比率为 2:1。
- (2) 如以滑动方法算出的再评价金额高于以差额分配方法算出的再评价金额，则不采用与滑动方法结合的手法。

#### 【修订后延续房租的计算方式】

- 差额分配房租（X）：修订前延续房租 +（附近同类型住宅房租 - 修订前延续房租）× 1/2
- 滑动方法房租（Y）：修订前延续房租 × 变动率（附近同类型房屋房租的变动率）

(A)  $X > Y$  的情况      修订后延续房租 =  $X \times 2/3 + Y \times 1/3$

(B)  $X \leq Y$  的情况      修订后延续房租 = X

### 3 修订对象住宅等

- (1) 延续房租的修订对象住宅，是指在每间房子的续约日期，修订前延续房租和附近同类房租之间的偏差超过都市再生机构法第 25 条第 1 项 \* 规定「与附近同类住宅的房租金额不失均衡」范围的住宅。然而，不包含（未修订的情况下以签订契约时）从最后一次修订房租未滿两年的住宅。
- (2) 延续房租的修订期限，是各住宅的续约日期。

※ 都市再生机构法第 25 条第 1 项（节选）

机构在制定租赁住宅（转让或租赁给公营住宅的事业单位及其他住宅租赁业者等情况除外。以下本条款相同。）新住户房租金额时，应参考附近同类住宅的房租金额，以不失均衡。

#### 4 押金的处理

原则上，押金在相当于修订后延续房租三个月金额的范围内修订。

#### 5 其他

包括由修订延续房租而产生的增收部分的房租收入，将优先用于租赁住宅事业。

### 「随延续房租的修订为低收入高龄者住户等实施的特殊措施」

为维持低收入高龄者住户等的居住安定性，对符合一定条件的住户实施特别措施，以抑制由房租修订对他们造成的房租上涨压力。

#### 1 住户条件

(1) 在房租修订日，收入水平处于社会收入分位“25%以下”的低收入家庭（收入低于公营住宅法施行令第6条第2项规定中数值的家庭）及符合以下规定的住户（以下简称「低收入高龄者住户等」）

※ 但是，2020年以后延续房租的修订相关的特殊措施适用于收入水平处于社会收入分位“50%以下”的具有一定收入的家庭。

##### ① 高龄者住户

· 主要收入维持者的年龄为65岁以上的家庭。

##### ② 养育子女的家庭

· 主要收入维持者没有配偶，目前正在养育未满20岁子女的家庭。

· 抚养未满18岁的同居者的家庭（包括孕妇的家庭。）

##### ③ 身心残疾人士的家庭

· 有一级至四级的身体残疾人士的家庭等

· 有一级或二级程度的精神残疾人士的家庭等

· 有上述相同程度的精神残疾人士的家庭等

(2) 享受生活保障福利的家庭

#### 2 特殊措施的内容

(1) 低收入高龄者住户等

将修订后的房租支付金额减至修订前支付的房租金额。

(2) 享受生活保障福利的家庭

将修订后的房租支付金额减至依据生活保护法的住宅补助限额。然而，以修订前支付的房租金额为下限。

#### 3 特殊措施期间

从延续房租修订日到退房期间，每年通过资格确认的住户继续适用该特殊措施。



## UR 都市机构事务所一览

## 总公司

〒 231-8315 神奈川县横滨市中区本町 6-50-1 横滨 i-Land 大厦  
电话 045 (650) 0111 (总机)

## 东日本租赁住宅总部

〒 163-1382 东京都新宿区西新宿 6-5-1 新宿 i-Land 大厦  
电话 03 (5323) 2990 (总机)

## 中部分公司

〒 460-0008 爱知县名古屋市中区荣 4 丁目 1 番 1 号 中日大楼 18F  
电话 052 (238) 9922 (总机)

## 西日本分公司

〒 530-0001 大阪府大阪市北区梅田 1-13-1 大阪梅田 Twin Towers-South  
电话 06 (4799) 1000 (总机)

## 九州分公司

〒 810-8610 福冈县福冈市中央区长浜 2-2-4  
电话 092 (771) 4111 (总机)

## 管理团地的事务所一览

营业时间： 周一至周六 (9:30 ~ 17:30)

休息日： 星期日，法定节假日，12月29日至翌年1月3日

(注 1) 北海道居住中心的工作时间为 9:15 ~ 17:15

(注 2) 除了住宅管理中心及西埼玉住宅管理中心，其他地区的营业时间及休息日会因承包商而有所不同。

## ● 东日本租赁住宅总部管辖

	您居住的团地所在地	联络处及电话	事务所地址
东京都	墨田区、江东区、江户川区	东京东住宅管理中心 03-5600-0811	〒 130-0022 东京都墨田区江东桥 4-26-5 东京 Traffic 锦糸町大楼 本馆 7F
	立川市、武藏野市、三鹰市、府中市、昭岛市、调布市、小金井市、小平市、东村山市、国分寺市、国立市、福生市、狛江市、清瀬市、东久留米市、武藏村山市、羽村市、西东京市	北多摩住宅管理中心 042-521-1341	〒 190-0012 东京都立川市曙町 2-34-7 Faret East 大楼 10F
	文京区、丰岛区、北区、板桥区、练马区	东京北住宅管理中心 03-5954-4611	〒 170-0013 东京都丰岛区东池袋 1-10-1 住友池袋车站前大楼 7F
	八王子市、町田市、日野市、多摩市、稻城市	南多摩住宅管理中心 042-373-1711	〒 206-0025 东京都多摩市永山 1-5 Berubu 大楼永山 6F
	千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、目黒区、世田谷区、涩谷区、中野区、杉并区、大田区	东京南住宅管理中心 03-5427-5960	〒 105-0014 东京都港区芝 1-7-17 住友不动产芝大楼 3 号馆 1F
	台东区、荒川区、足立区、葛饰区	城北住宅管理中心 03-3842-4611	〒 110-0015 东京都台东区东上野 5-2-5 下谷大楼 4F
千叶县	千叶市、市原市、四街道市、佐仓市、成田市	千叶住宅管理中心 043-311-1212	〒 261-7110 千叶县千叶市美滨区中瀬 2-6-1 World Business Garden Marive East 10F
	市川市、习志野市、八千代市、浦安市、船桥市 (千叶 New Town 小室 Highland 除外)	千叶西住宅管理中心 047-474-1191	〒 274-0825 千叶县船桥市前原西 2-12-7 津田沼第一生命大楼 3F
	船桥市 (仅限千叶 New Town 小室 Highland)、松户市、我孙子市、流山市、野田市、鎌谷市、印西市、柏市、白井市	千叶北住宅管理中心 04-7197-5700	〒 277-0005 千叶县柏市柏 4-8-1 柏东口金子大楼 5F
茨城县			

	您居住的团地所在地	联络处及电话	事务所地址
神奈川県	横滨市（鹤见区・神奈川区・西区・中区・南区・保土谷区・港北区・旭区・緑区・瀬谷区・都筑区・青叶区（仅限青叶台）、川崎市（川崎区・幸区・中原区・高津区）	横滨住宅管理中心 045-872-1131	〒221-0056 横滨市神奈川区金港町1-4 横滨 EAST SQUARE 8F
	厚木市、大和市、平冢市、鎌仓市、藤泽市、茅崎市、秦野市、横滨市（青叶区-青叶台除外）、川崎市（宫前区・多摩区・麻生区）、相模原市、海老名市、座间市	神奈川西住宅管理中心 0466-26-3110	〒251-0052 神奈川県藤泽市藤泽462 日本生命藤泽车站前大楼9F
	横滨市（帆子区・金泽区・户冢区・港南区・荣区）、横须贺市	横滨南住宅管理中心 045-835-0061	〒234-0054 神奈川県横滨市港南区港南台3-3-1 港南台214大厦5层
埼玉県	草加市、三乡市、吉川市、八潮市、越谷市、幸手市、春日部市	东埼玉住宅管理中心 048-941-5311	〒340-0041 埼玉県草加市松原1-1-6 Harmoness Tower 松原3F
	川口市、埼玉市、鸿巣市、上尾市、户田市、蕨市、桶川市、久喜市、北本市	浦和住宅管理中心 048-711-7150	〒336-0027 埼玉県埼玉市南区沼影1-10-1 LAMZA Tower A栋5F
	川越市、所泽市、狭山市、入间市、朝霞市、和光市、新座市、富士见野市、富士见市、坂户市、鹤岛市、日高市	西埼玉住宅管理中心 049-263-2111	〒356-0006 埼玉県富士见野市霞丘1-2-27-301 Cocone 上福冈二番馆3F
北海道	札幌市、江别市、石狩市、北广岛市	北海道住宅管理中心 011-261-9277	〒060-0003 北海道札幌市中央区北三条西3丁目1番地 札幌北三条大厦2层
	宫城县	宫城县住宅供给公社 022-261-6164	〒980-0011 宫城县仙台市青叶区上杉1-1-20 FURUSATO 大楼

### ●中部分公司管辖

	您居住的团地所在地	联络处及电话	事务所地址
爱知県	名古屋市（中村区・中区・昭和区・瑞穂区・热田区・中川区・港区・緑区・天白区）、一宫市、津岛市、丰田市、江南市、稻泽市、知多市、知立市、岩仓市、丰明市、清须市、弥富市、三好市、爱知郡、海部郡	名古屋住宅管理中心 052-332-6711	〒460-0022 爱知县名古屋市中区金山1-12-14 金山综合大楼6F
岐阜县	各务原市		
三重县	桑名市		
爱知県	名古屋市（千种区・东区・北区・西区・守山区・名东区）、春日井市、小牧市、日进市	大曾根住宅管理中心 052-723-1711	〒461-0040 爱知县名古屋市东区矢田1-3-33 名古屋大曾根第一生命大楼4F
静岡県	静岡市	静冈县住宅供给公社 054-255-4824	〒420-0853 静冈县静岡市葵区追手町9-18 静岡中央大楼9F

## ●西日本分公司管辖

您居住的团地所在地		联络处及电话	事务所地址
大阪府	大阪市（淀川区・东淀川区）、丰中市、池田市、吹田市、高槻市、茨木市、箕面市、摄津市、三岛郡	千里住宅管理中心 06-6871-0515	〒560-0082 大阪府丰中市新千里东町 1-4-2 千里 Life Science Center 大楼 19F
	大阪市（阿倍野区・旭区・港区・住吉区・住之江区・城东区・生野区・西区・大正区・中央区・天王寺区・都岛区・东住吉区・东成区・平野区・北区・浪速区）、枚方市、寝屋川市、门真市、守口市、大东市、东大阪市、八尾市	大阪住宅管理中心 06-6968-4455	〒536-8522 大阪府大阪市城东区森之宫 2-9-204
	堺市、岸和田市、泉大津市、贝冢市、富田林市、河内长野市、松原市、和泉市、羽曳野市、高石市、藤井寺市、泉南市、阪南市	泉北住宅管理中心 072-276-7123	〒599-8236 大阪府堺市中区深井泽町 3257
	大阪市（西淀川区・此花区・福岛区）	阪神住宅管理中心 06-6419-4522	〒660-0881 兵库县尼崎市昭和通 3-95AMAX 大楼 8F
兵库县	尼崎市、西宫市、芦屋市、伊丹市、宝冢市、三田市	兵库住宅管理中心 078-242-2791	〒651-0087 兵库县神户市中央区御幸路 7-1-15 三宫大楼南馆 4F
	神戸市、明石市、三木市		
滋贺县			
京都府	京都市、宇治市、龟冈市、久世郡、八幡市	京都住宅管理中心 075-256-3663	〒604-8171 京都府京都市中京区乌丸御池下虎屋町 566-1 井门明治安田生命大楼 4F
	木津川市、相乐郡		
奈良县			
三重县	名张市	奈良住宅管理中心 0742-71-2401	〒631-0805 奈良县奈良市右京 1-4 SunTown 广场向日葵馆 2F
广岛县		株式会社第一楼宇服务 082-568-8177	〒732-0827 广岛县广岛市南区稻荷町 4-5 尾崎大楼 4 层
和歌山县		泉北住宅管理中心 072-276-7123	〒599-8236 大阪府堺市中区深井泽町 3257
冈山县		株式会社第一楼宇服务 086-241-0757	〒700-0975 冈山县冈山市北区今 4-9-23 大本今大楼 8 层

## ●九州分公司管辖

您居住的团地所在地		联络处及电话	事务所地址
福岡县	福岡市、古贺市、宗像市、春日市、大野城市	福岡住宅管理中心 092-433-8123	〒812-0016 福岡县福岡市博多区博多站南 1-3-11 KDX 博多南大厦 3F
	北九州市、远贺郡	北九州住宅管理中心 093-383-9533	〒802-0001 福岡县北九州市小仓北区 浅野 3-8-1AIM 楼 1 层
山口县	下关市、周南市		

●有关入住团地的管理中心等信息，请确认入住时发放给大家的各团地指南资料。

# 紧急联络

102

紧急联络

(工作日白天) 管理服务事务所或住宅管理中心等

……有关住宅管理中心的相关信息请参看第 99 ~ 101 页。

(夜间、休息日) 紧急联络

## (1) 供排水

水管渗漏、排水管或下水道堵塞、污水溢出等情况，请联系上述联络处。

## (2) 供电

停电………电力公司的营业厅

………请参照各团地的“入住向导”

漏电等情况请联系上述联络处。

## (3) 燃气

燃气漏气、燃气器具发生故障………燃气公司营业厅

………请参照各团地的“入住向导”

燃气

燃气器具

## (4) 电梯

一层电梯厅张贴的维修公司



# URでPontaのご案内

毎月の家賃のお支払いで



家賃 **500円**ごとに

**Pontaポイント**

たまる! <sup>※1</sup>

たとえば

家賃  
70,000円/月  
の方なら、**140**  
Pontaポイント/月

1年間で **1,680**  
Pontaポイント

※2  
まだPontaカードをお持ちでない方も、いますぐお申込みできます!



「URでPonta」は  
Webサイトから  
簡単お手続き

[https://www.ur-net.go.jp/  
chintai/ur-ponta/](https://www.ur-net.go.jp/chintai/ur-ponta/)

「URでPonta」に関するお問い合わせ  
「URでPonta」受付窓口



**0570-000575**

(受付時間: 9:00 ~ 17:00 / 土日祝日は除く)

Webからのお問い合わせ

<https://support.ponta.ur-net.go.jp/>

※1 個人名義で住宅をご契約の方が対象で、月々の家賃を口座振替または一時払いの方法でお支払いいただいている場合に限り。なお、共益費や駐車場利用料等の  
お支払いに対してはPontaポイントは加算されません。また、UR賃貸住宅内の住み替えや名義承継を実施する際には新たに申し込みが必要です。

※2 カードをお持ちでない方は、「URでPonta」お申込みの際にオンラインでお申込みいただけます。

# UR賃貸住宅にお住まいのみなさまへ

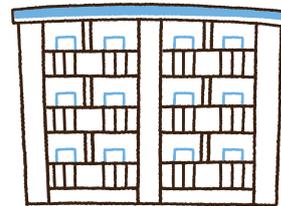


1

## 大切な家財に 損害!!

### 家財の補償

大切な家財に生じた、  
火災や落雷、盗難などによる損害を補償します。

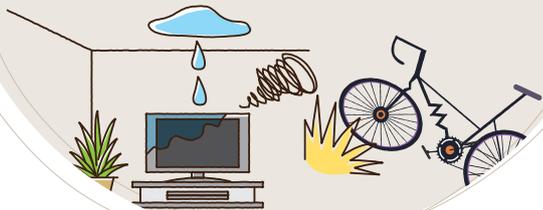


2

## ご近所さんとの 賠償トラブル!!

### 個人賠償責任の補償

日常生活で、他人のモノをこわしたり、  
ケガをさせてしまったとき(自転車事故等)などの  
法律上の賠償責任費用を補償します。



3

## 借りている お部屋の損壊!!

### 借家人賠償責任の補償

火災、その他の不測かつ突発的な事故などにより  
借りている部屋を破損したときなどの、  
大家さんに対する法律上の賠償費用を補償します。



## こんな事態になる前に!

※右のQRコードから、当社ホームページをご覧いただくと、各損害保険会社の商品案内が掲載されており、一部の商品については、直接「ネット契約」が可能です!



## JSは「万が一」に備えた、保険商品を取り扱っています。

東京海上日動

**Total assist**  
住まいの保険

三井住友海上

**リビングFIT**

東京海上ミレア  
少額短期

**お部屋の保険**  
**ワイドI**

損害保険ジャパン

**THE** 家財の  
保険

※各エリアによって取扱商品が異なりますので、詳しくは下記窓口までお気軽にお問い合わせください。

※ご契約にあたっては、必ず重要事項説明書をお読みください。ご不明な点等がある場合は、代理店までお問い合わせください。

※被保険者(補償を受けられる方)またはそのご家族が、補償内容が同様の保険内容を他にご契約されているときには、補償が重複することがあります。

※QRコードは(株)デンソーウェーブの登録商標です。

### 損害保険に関するご相談、お問い合わせ窓口

損害保険代理店

**JS** 日本総合住生活株式会社

●東日本エリア(東日本賃貸住宅本部管内) TEL0120-377-086

●西日本エリア(中部、西日本、九州支社管内) TEL0120-377-083

2024年12月作成 24TX-004763

为了让住户长期使用  
UR租赁住宅

# 您知道吗？ 在UR租赁住宅之间 进行更换是有优势的！

优势1

现有押金可以结转使用！ ※1 ※2

减轻初期费用负担！

优势2

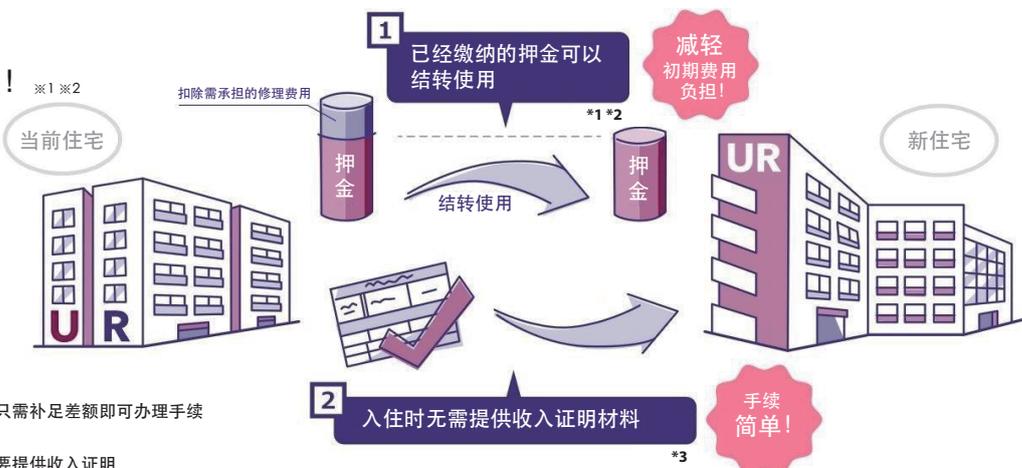
入住时无需提供  
收入证明材料！ ※3

手续简单！

※1 如果结转金额不足以支付新住宅押金，只需补足差额即可办理手续

※2 停车位押金无法结转使用

※3 如果更换的住宅房租高于当前房租，需要提供收入证明



如需咨询制度使用条件或更换住宅等  
事项，请联系营业窗口。

由此查询营业窗口



UR租赁住宅

## 您是否知道连接您与家人的远程守护服务？

为了消除老年人或独居者的不安，UR 为您介绍由民间机构提供的“远程守护服务”（发生紧急情况时为您联络家人的服务）。  
详情请向 99-101 页中记载的各居住中心咨询。

面向日本全国的 UR 租赁住宅

TATEYAMA



ヤマト運輸

面向首都圈的 UR 租赁住宅



東急セキュリティ

※部分住户有可能无法使用各项服务，敬请事先知晓。

本公司  
UR コミュニティ  
全力支援  
UR 租赁住宅  
住户们的生活。



为给UR租赁住宅全体住户提供一个安全·可靠·舒适的生活环境，本公司URコミュニティ通过住宅管理中心的工作努力，支援大家的团地生活。

UR コミュニティ  
東京都千代田区神田神保町 2-5  
<http://www.ur-cm.co.jp/>

城镇的复兴



UR都市机构

UR賃貸

検索

詳しくはURのホームページをご覧ください。

封面插图来自“UR摄影及写生竞赛展”的参赛作品。

<https://www.ur-net.go.jp/aboutus/publication/zh.html>