

7. 団地の修繕・改良等

団地内では、いろいろな工事が行われます。

住宅を安全に、快適にお使いいただくためには、長く使っていくうちに少しずつ傷みが進むいろいろな部材や設備などの修繕を適切に行うとともに、そのときどきの使い方や、生活水準に合った改良や整備が必要となります。

これら修繕等の実施に当たっては、作業に伴い音や振動、ほこり等が発生する場合がありますので、あらかじめご承知おきをお願いします。

なお、住宅の修繕には、皆さまの負担で行うものと、UR 都市機構で行うものがあります。

(1) 皆さまの負担で行う修繕

25 ページの表に掲げる住戸内の畳表その他の修理や取替えは、皆さまの負担で行うこととなっています（25 ページに掲げる項目は、UR 都市機構の標準的な仕様のものの例ですので、団地、住宅によっては、これと異なることがあります）。

修理や取替えの際に使用する材料や工事は、UR 都市機構の定めた規格および仕様に従って行う必要があります。詳細については、管理サービス事務所または住まいセンター等へお尋ねください。

(2) UR 都市機構で行う修繕

皆さまの負担で行う修繕以外の修繕（雨漏り、風呂場からの漏水、外壁のひび割れなどの修繕）は、その原因、状況を UR 都市機構で調査した上で行います。

UR 都市機構では、住宅などの傷み具合を常時把握し、その状況によって修繕を適切に行うために、外壁、屋上防水、給排水管、道路、遊戯施設などの共用部分の各種部材などを随時または定期的に、点検、調査しております。そこで発見された傷みについてはその都度修繕することとしています。

また、住戸内につきましては、皆さまの負担によるものを除き、皆さまの申し出により、その原因や状況を調査した上で、その都度 UR 都市機構が修繕します。申し出の際は、管理サービス事務所に備えつけの「補修伝票」に所要事項を記入してご提出ください。

住宅内設備等が故障等により使用できなくなったときは、管理サービス事務所または管轄の住まいセンター等に速やかにご連絡をお願いします。

これら、個別に対応する修繕を UR 都市機構では「経常修繕」といいます。

UR 都市機構では、これら経常修繕のほかに、住宅の耐用の延伸を図るなどのために必要な修繕について、修繕周期などの基準を定めて計画的に修繕することとしています。

これらを UR 都市機構では「計画的修繕」といい、その主な項目、内容は 33 ～ 34 ページの表のとおりです。

(3) 修繕に当たっての立ち入り等について

UR都市機構が行う修繕に当たっては、必要に応じて住戸内やバルコニー等に立ち入って作業を行うほか、作業範囲に置かれている物を皆さまご自身で移動していただく必要があります。なお、正当な理由がある場合を除き、修繕の実施を拒否することはできませんので、あらかじめご承知おきください。

(4) 浴室設備の改良（ライフアップ）

UR都市機構では、主に昭和40年代から50年代前半に管理開始した賃貸住宅について、居住水準の向上に資することを目的として、お住まいの方からのお申し込みに基づき、浴室設備の改良（シャワー付ふろがま・大型浴槽（シャワー付）の設置）を行っています。

なお、浴室設備の改良（ライフアップ）については、UR都市機構が通常行っている修繕とは異なることから、改良実施後の家賃は、設置する浴室設備に応じて、設置の翌月からUR都市機構が定める額が加算されます。

具体的な申し込み方法等については、管理サービス事務所または、住まいセンター等にお問い合わせください。（建物の構造上、設置できない住戸があります）

(5) リニューアル住宅

主に昭和40年代から50年代前半に管理開始した賃貸住宅を中心として、LDK化、床段差を解消して長寿社会に対応するバリアフリー化、設備性能の向上等、多様なニーズに対応するための「リニューアル住宅」への改良を行っています。

(6) 住戸内（トイレ、浴室）への手すり設置について

皆さまからの個別のご要望に応じて、住戸内（トイレ、浴室）に手すりを設置します。（建物型式により設置できない住戸が一部にありますので、あらかじめご承知おきください。）詳しくは、管理サービス事務所へお問い合わせください。

(7) 団地環境整備

団地の屋外には、広場や遊戯施設、樹木や芝生などの他、お住まいの皆さまの利便に供するため、駐車場、自転車置場、通路などを設けています。

団地屋外環境を形成するこれらの施設も、そのときどきの住まい方や生活スタイル、団地周辺環境の変化などに応えるため再整備を必要とするものがあります。UR都市機構では、これらの施設を団地個々の状況に応じ、計画的に整備を行っています。

(8) 団地再生事業等について

UR都市機構では、団地毎の特性に応じて策定された団地別整備方針に基づき、管理・整備を行っており、団地によっては建替えや一部住棟の集約化などの事業を実施します。

皆さまの負担で修理または取替えるもの

UR 賃貸住宅において皆さまの居住中に修繕が必要となった場合に、その修繕を誰が負担するのか（修繕負担区分）については、以下の項目を皆さまのご負担で行っていただく修繕（修理・取替え等）とし、それ以外の項目を機構負担で修繕する項目としています（26 ～ 32 ページに居室・設備等ごとに図示したものを掲載しておりますので併せてご覧ください。）。

	種 別	内 容
建 具	障子紙	張替え
	ふすま紙	張替え
畳	畳表	取替え又は裏返し
	縁	取替え
備品等	備品 〔タオル掛け、ペーパーホルダー、帽子〕 〔掛け、カーテンランナー〕	取替え 〔カーテンレールは除く〕
給排水設備	蛇口のパッキン、コマ	取替え 〔シングルレバー混合水栓のパッキン類〕 〔カートリッジ式〕を除く
	風呂場等のゴム栓、鎖	取替え 〔洗面器、掃除用流し等を含む〕
	台所流し等排水口のゴム蓋、目皿、ごみ受け	取替え 〔浴室の目皿を含む〕
厨房機器	グリル皿及び焼網	取替え
電気設備	電球、蛍光灯	取替え 〔・LED 電球、点灯管等を含む〕 〔・機構が設置した照明器具本体は除く〕
その他	その他軽微な修繕	電池、網戸の網、各種エアフィルター、スイッチひも等の取替え

※1 上記以外においても、皆さまの故意・過失、または、善管注意義務違反によって生じた破損等の修理・取替え、調整に要する費用、日常的な手入れ（簡単な手入れ、ビス・ねじ締め、油差し、清掃等）は皆さまの負担となります。

※2 上記以外の修繕等については、皆さまからの申出により機構側でその原因や状況を調査し、負担区分・内容を特定した上で修繕等を行うこととなります。修繕等の実施に際し、機構側では家具・家財の移動を行いません。また、修繕等にお時間をいただく場合がありますのであらかじめご了承ください。

※3 専用庭・テラス付き住宅の場合、専用庭・テラスの日常的な手入れ（雑草の除草や害虫の防除、自然に生えた樹木の撤去・剪定）については、皆さまの負担となります。

住戸内の修繕負担区分（玄関）

①玄関ドア(全体)

- ・ドアが開かない、閉まりが悪い 機構
- ・扉が変形した 機構
- ・錆で枠などが腐った、変形した 機構

②ドアクローザ

- ・開閉速度の不良、油もれ 機構
- ・アームが破損した 機構

③ドアスコープ

- ・目隠しフタがはずれた 機構
- ・スコープが壊れた 機構

④ドアガード(ドアチェーン)

- ・切れた、錆びた 機構

⑤玄関錠

- ・玄関錠本体(ハンドル・ノブその他金物含む)が壊れた 機構
- ・鍵が入らない、折れた 機構

⑥新聞受箱

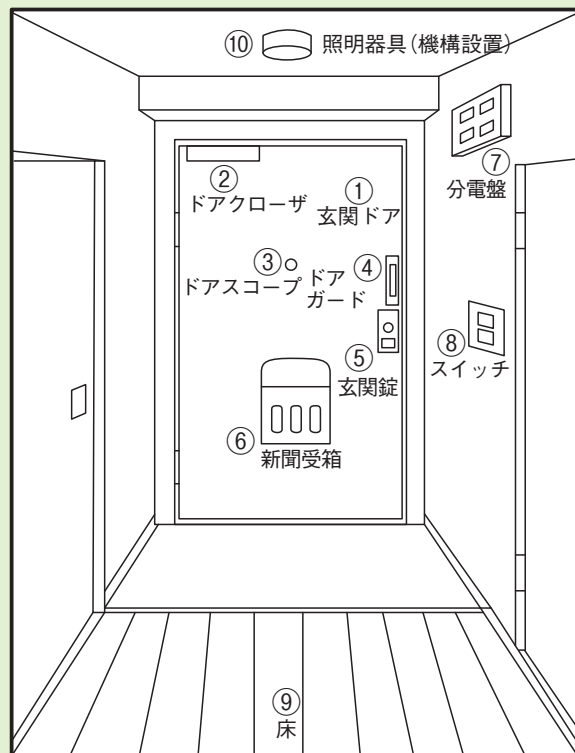
- ・受箱が脱落した 機構
- ・投入口のふたの破損、
ふたの開閉不良 機構

⑦分電盤

- ・破損、脱落、絶縁不良 機構

⑧スイッチ

- ・スイッチが不良 機構



⑨床(廊下)

- ・床が腐った、床落ちした 機構
- ・床がきしむ 機構

⑩照明器具(機構設置)

- ・照明カバーの破損 機構
- ・点灯しない(器具・配線不良) 機構
- ・点灯しない(電球等の球切れ) お客様

⑪収納扉・下駄箱

- ・破損した 機構

⑫インターホン・チャイム

- ・インターホン、チャイムが不良 機構

※ UR 都市機構に費用負担区分がある項目についても、お客様の故意・過失によるもの、住宅の使用に耐えるもの、お客様が設置した設備機器等の損耗等については修繕等の実施ができかねますのであらかじめご了承ください。

例：スイッチ、設備機器等の経年変化による変色、床へのワックス塗り

住戸内の修繕負担区分（居室）

①ふすま・天袋

- ・破けた（紙張替え）
- ・開閉が悪い、取手金具が壊れた

お客様

機構

②床

- ・畳の表替、縁の取替え
- ・クッションフロアーが剥がれた
- ・畳寄せが腐った、反った
- ・フローリングが反った、きしむ、床落ちした、畳床が腐った

お客様

機構

機構

機構

③天井 ④壁

- ・天井断熱材が剥がれた
- ・クロス、塗装の著しい剥がれ

機構

機構

⑤敷居 ⑥鴨居

- ・反った、下がった、すり減った

機構

⑦付長押（つけなげし）

- ・がたついた、脱落した

機構

⑧サッシ（レール・戸車を含む）

- ・スムーズに開閉しない
- ・サッシ本体が変形した
- ・鍵（クレセント）本体が壊れた、かかりにくい、がたついた
- ・ガラスが割れた

機構

機構

機構

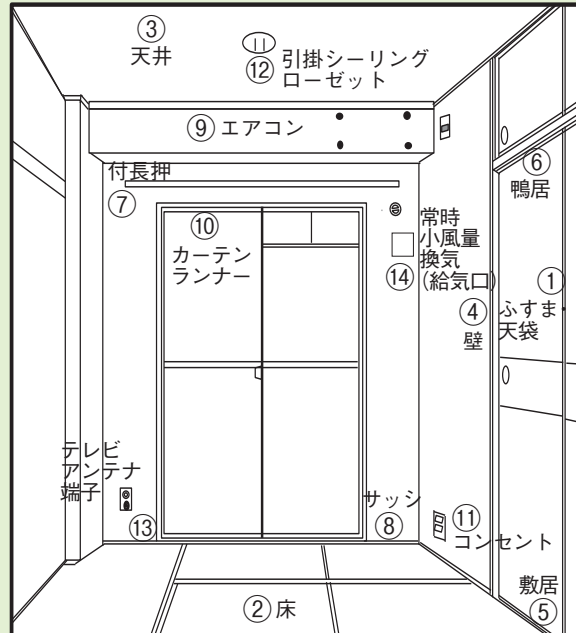
機構

⑨エアコン・暖房機（機構設置）

- ・エアフィルターの交換
- ・作動不良、水漏れ

お客様

機構



⑩カーテンランナー等

- ・カーテンランナーが破損した
- ・カーテンレールが破損した

お客様

機構

⑪コンセント・照明スイッチ・ガス栓

- ・コンセントが壊れた
- ・照明スイッチが壊れた
- ・ガス栓の開閉不良・つまみの破損、埋め込みボックスの破損

機構

機構

機構

⑫引掛シーリングローゼット

- 引掛シーリングローゼットががたついている

機構

⑬テレビアンテナ端子（電話接続端子）

- ・テレビアンテナ端子が壊れた

機構

⑭常時小風量換気（給気口）

- ・エアフィルターの交換

お客様

※ UR 都市機構に費用負担区分がある項目についても、お客様の故意・過失によるもの、住宅の使用に耐えるもの、お客様が設置した設備機器等の損耗等については修繕等の実施ができませんのであらかじめご了承ください。

例：ダニ・カビによる損耗、ふすま・壁、設備機器等の経年等による変色、部分的なクロス、塗装の剥がれ

住戸内の修繕負担区分（キッチン）

① 流し台

- ・本体の腐食 機構
- ・引き出し、扉の開閉不良、腐食 機構

② ガス・IHコンロ（機構設置）

- ・グリル皿及び焼網、電池等の交換 お客様
- ・コンロの点火不良、作動不良 機構
- ・ガス栓（ガスカラン）の開閉不良 機構

③ 台所流し排水口（トラップ）

- ・排水管・トラップの破損・漏水 機構
- ・ゴム蓋、目皿、ごみ受けの汚破損 お客様

④ 吊戸棚

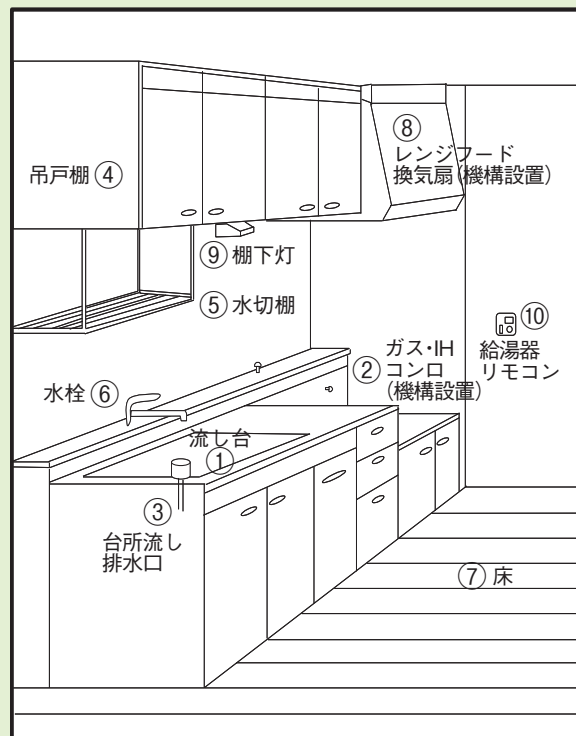
- ・取付不良、脱落、破損 機構
- ・扉の開閉不良 機構

⑤ 水切棚

- ・脱落、破損、がたつき 機構

⑥ 水栓

- ・コマ、パッキン不良による止水不良、水漏れ（ハンドル式水栓） お客様
- ・水栓の取付部や給水管の水漏れ 機構
- ・シングルレバー水栓の開閉動作の不具合、止水不良 機構



⑦ 床

- ・床が腐った、きしむ、床落ちした 機構

⑧ レンジフード・換気扇（機構設置）

- ・グリスフィルター（金属製）の破損 機構
- ・作動不良、スイッチの破損 機構

⑨ 棚下灯

- ・不点灯（電球等の球切れ） お客様
- ・スイッチひもの破損 お客様
- ・作動不良による不点灯 機構

⑩ 給湯器リモコン

- ・作動不良、表示エラー 機構
- ・操作部の故障 機構

※ UR 都市機構に費用負担区分がある項目についても、お客様の故意・過失によるもの、住宅の使用に耐えるもの、お客様が設置した設備機器等の損耗等については修繕等の実施ができかねますのであらかじめご了承ください。

例：日常的な清掃を怠ったことによる流し台本体、コンロの汚損、レンジフード等の不具合

住戸内の修繕負担区分（洗面所・洗濯機置場）

①洗面器・洗面化粧台

- ・がたつき、取付不良による破損 機構
- ・キャビネット収納部の腐食 機構
- ・ゴム栓の損耗、鎖の破損 お客様

②排水管・排水トラップ

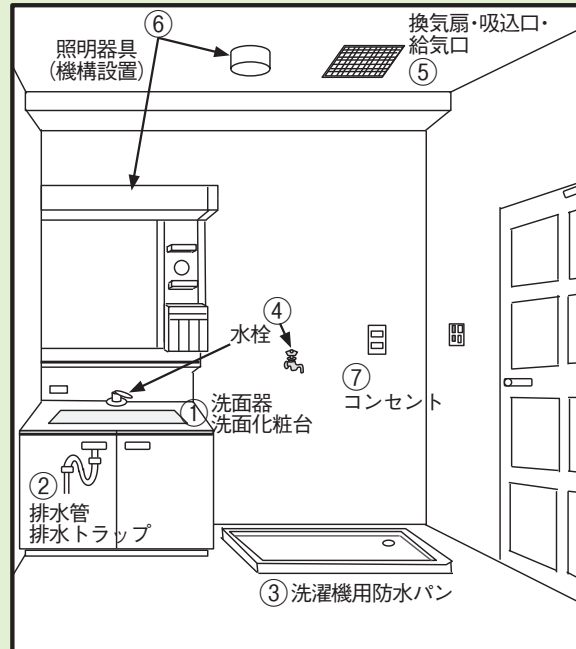
- ・腐食による排水不良、水漏れ 機構

③洗濯機用防水パン

- ・ひび割れ、水漏れ 機構
- ・ホース差し口の破損 機構

④水栓

- ・コマ、パッキン不良による止水不良、水漏れ（ハンドル式水栓） お客様
- ・水栓の取付部や給水管の水漏れ 機構
- ・シングルレバー水栓の開閉動作の不具合や止水不良 機構



⑤換気扇・吸込口・給気口

- ・作動不良・スイッチの故障 機構
- ・エアフィルターの交換 お客様

⑥照明器具（機構設置）

- ・不点灯（電球等の球切れ） お客様
- ・作動不良による不点灯 機構

⑦コンセント

- ・作動不良 機構

※ UR 都市機構に費用負担区分がある項目についても、お客様の故意・過失によるもの、住宅の使用に耐えるもの、お客様が設置した設備機器等の損耗等については修繕等の実施ができかねますのであらかじめご了承ください。

例：異物を流したことによる排水管のつまり、経年変化や日常的な清掃を怠ったことによる設備機器や陶器等の汚損・腐食・変色

住戸内の修繕負担区分（トイレ）

① 便器・ロータンク

- ・がたつき、漏水、ひび割れ
- ・内部金物、レバーハンドルの破損、止水不良

機構

機構

② 温水洗浄便座（機構設置）

- ・作動不良、操作部の故障
- ・便座取付金具の破損

機構

機構

③ 給水管、洗浄管、排便管

- ・漏水、腐食

機構

④ 紙巻器（ペーパーホルダー）

- ・破損

お客様

⑤ 排気ファン・吸込口

- ・エアフィルターの交換
- ・作動不良

お客様

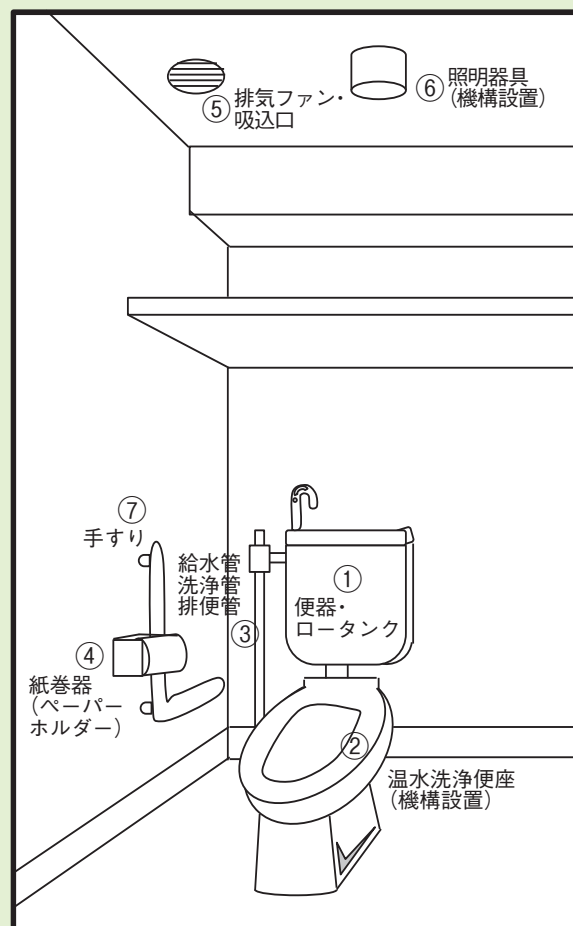
機構

⑥ 照明器具（機構設置）

- ・不点灯（電球等の球切れ）
- ・作動不良による不点灯

お客様

機構



⑦ 手すり

- ・破損

機構

⑧ トイレの扉

- ・破損

機構

※ UR 都市機構に費用負担区分がある項目についても、お客様の故意・過失によるもの、住宅の使用に耐えるもの、お客様が設置した設備機器等の損耗等については修繕等の実施ができかねますのであらかじめご了承ください。

例：便器の汚損やつまり、異物を落とした等での破損、経年変化による陶器等の変色

住戸内の修繕負担区分（浴室①）

①手すり（機構設置）

- ・手すりの脱落・ぐらつき

機構

②浴槽のゴム栓・鎖

- ・ゴム栓の交換、鎖の破損

お客様

③浴室水栓

- ・ハンドル式水栓のコマ、パッキンの取替え
- ・レバー式水栓の開閉動作の不具合や止水不良

お客様

機構

④シャワーセット

- ・ホース接続部のパッキンの取替え
- ・ヘッド・ホースの破損・漏水

お客様

機構

⑤照明器具（機構設置）

- ・電球等の球切れ
- ・腐食、カバー破損、作動不良

お客様

機構

⑥排水金具・排水口

- ・排水トラップのわん、中筒の腐食等による損耗
- ・排水口の目皿の取替え

機構

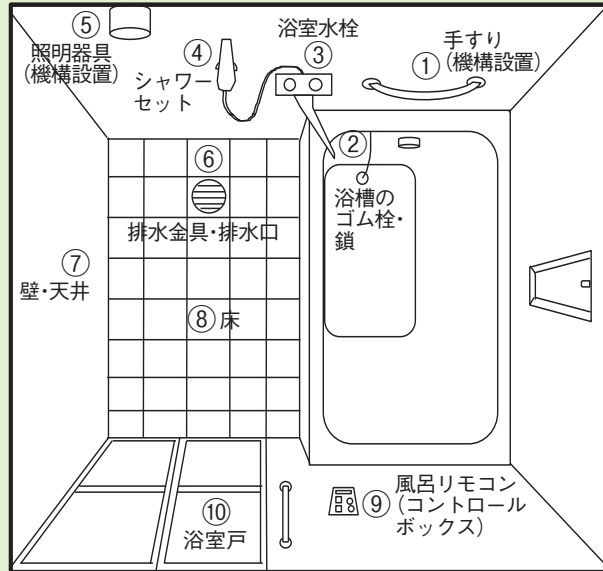
お客様

⑦壁・天井

- ・モルタル等の脱落補修
- ・タイルのうき、剥がれ

機構

機構



⑧床

- ・大きなヒビ割れ・破損
- ・タイルの剥がれ

機構

機構

⑨風呂リモコン（コントロールボックス）

- ・操作部の故障
- ・作動不良、表示エラー

機構

機構

⑩浴室戸

- ・本体・かまちの腐食補修
- ・ノブなどの付属金物破損

機構

機構

⑪その他建具

- ・換気扉の破損
- ・窓・ガラスの破損

機構

機構

※ UR 都市機構に費用負担区分がある項目についても、お客様の故意・過失によるもの、住宅の使用に耐えるもの、お客様が設置した設備機器等の損耗等については修繕等の実施ができかねますのであらかじめご了承ください。

例：結露によるカビ、経年変化による浴室床、設備機器等の変色

住戸内の修繕負担区分（浴室②）

① ガス管・ガス栓（ガスカラン）

- ・ガス管の腐食・がたつき
- ・ガス栓の開閉不良・破損

機構

機構

② 給水管・排水管

- ・腐食・漏水・がたつき
- ・配管カバー・防露材の破損

機構

機構

③ 風呂釜・給湯器

- ・作動不良、水漏れ
- ・電池の交換
- ・操作部、リモコンの故障

機構

お客様

機構

④ 浴室換気扇・浴室暖房乾燥機

- ・エアフィルターの交換
- ・作動不良、スイッチの故障

お客様

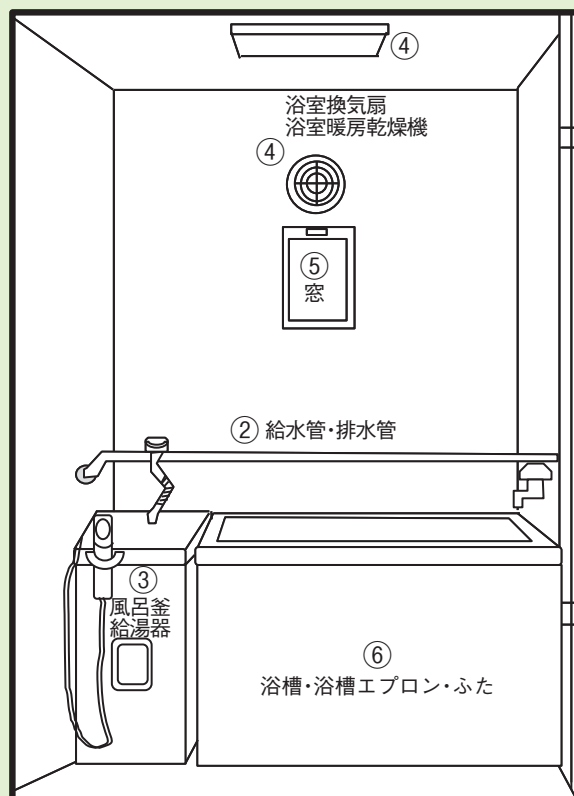
機構

⑤ 窓

- ・閉まりハンドルの故障
- ・開閉不良

機構

機構



⑥ 浴槽・浴槽エプロン・ふた

- ・がたつき、破損、ひび割れ

機構

※ UR 都市機構に費用負担区分がある項目についても、お客様の故意・過失によるもの、住宅の使用に耐えるもの、お客様が設置した設備機器等の損耗等については修繕等の実施ができかねますのであらかじめご了承ください。

例：シャワーホースの汚れ・カビ、経年変化による浴室換気扇、浴槽・ふた等の汚損・変色

UR 都市機構で行う主な計画的修繕

共用部分に係るもの（皆さまの専用使用部分を含む。）	修 繕 等 項 目	修 繕 内 容
	屋根断熱防水	防水層の浮き等が著しく、漏水の恐れのある屋根を棟単位で防水
	バルコニー等床防水	概ね18年以上経過したもので、モルタル等の亀裂等が著しく、漏水の恐れのあるバルコニー床を棟単位で全面塗膜防水
	階段室床等の防水	概ね18年以上経過したもので、モルタル等の亀裂等が著しく、漏水の恐れのある階段室床等を棟単位で全面塗膜防水
	外壁修繕	概ね18年以上経過したもので、モルタル等の浮き、亀裂等の著しい外壁、共用部分（廊下、階段等）を修繕のうえ、棟単位で全面塗装
	手摺等鉄部塗装	鋼製手摺等にあつては、概ね3年以上、外回り建具にあつては、概ね6年以上経過した塗装で、発錆等の著しいものを団地単位で全面塗装
	集会所の内装等修繕	汚損等の著しい集会所（集会室）の室内塗装等内装修繕
	アルミ製建具の改修	既存建具の仕様がKJ以前等のもの又はBLアルミサッシB型等で概ね35年以上経過したものを棟単位で改修
	浴室等ステンレス製窓建具のアルミ化	ステンレス製建具でヒンジ等金物が破損しているもの又は歪み等の劣化が著しいものを棟又は住戸単位で改修
	バルコニー手摺等の改修	既存バルコニー等の鋼製手摺で腐食、劣化の著しいものを棟又は住戸単位で改修
	集合郵便受箱のA4判化	汚損・破損等が著しい集合郵便受箱をA4判対応型に取替
	鋼製物干金物取替	概ね18年以上経過したバルコニー天井付け鋼製物干金物で腐食等の著しいものを棟単位でアルミ製（伸縮型）に取替
	道路等修繕	概ね20年以上経過したもので、舗装のひび割れ等が著しい道路・通路の舗装等の修繕及び側溝等の修繕
	団地案内板取替	概ね20年以上経過したもので腐食等の著しい団地案内板を取替
	給水管修繕	屋外管にあつては、概ね18年以上、屋内管にあつては、概ね25年以上経過したもので、赤水等の著しい管を団地又は棟単位で取替
	雑排水管修繕（台所流し用排水管）	概ね18年以上経過したもので、管内腐食等により漏水の恐れのある台所流し用排水管を棟単位で取替
	雑排水管修繕（浴室系排水管）	概ね50年以上経過したもので、管内腐食等により漏水の恐れのある浴室系統用排水管を棟単位、系統単位又は住戸単位で取替
	污水处理施設改修	①水質汚濁防止法に基づく水質基準に適合しない施設の改修 ②汚泥処分が困難な地域にある施設に汚泥貯留槽の新・増設
	給水施設の改良	建築基準法改正に伴い、受水槽の6面点検が困難な施設のうち、損傷の著しいものについて、6面点検が可能な施設に改修
	照明器具修繕	概ね10年以上経過したもので、劣化や腐食、機能低下が著しい共用部分（廊下、階段、屋外等）の照明器具を団地又は住棟単位で取替
	電灯幹線の改修〔40アンペア化〕（共用部幹線）	住戸の最大契約容量が30アンペアの住宅について、最大契約容量が40アンペアまで増量可能となるように、必要に応じて共用部分の電灯幹線を改修 なお、住戸内の改修は、共用部分の改修が完了した住棟から、お住まいの方の要望により実施
	エレベーター設備修繕（かご・三方枠）	概ね20年以上経過したもので、劣化や腐食が著しいかご及び三方枠をエレベーター単位で取替又は塗装
	エレベーター設備の改良（戸開走行保護装置、耐震対策等）	建築基準法に基づく戸開走行保護装置、耐震対策及び地震時管制運転装置の設置
	テレビ共同聴視設備修繕（アンテナ、増幅器）	概ね10年以上経過したもので、機能低下が著しいアンテナ及び増幅器を取替

	修 繕 等 項 目	修 繕 内 容
住 戸 内 に 係 る も の	玄関扉の防犯鎖のドアガード化	玄関扉の防犯鎖(ドアチェーン)をドアガードに取替
	丁番の対震化	ラーメン構造で梁下に玄関扉がある3階建て以上の中高層等住戸の普通丁番等を対震丁番又は対震ドアガードに取替
	玄関扉錠前のレバーハンドル化	にぎり手形状がにぎり玉の錠前をレバーハンドル錠に取替
	玄関扉のぞき窓のドアスコープ化	のぞき窓をドアスコープに改修
	ひる石天井修繕	概ね25年以上経過した住宅で、台所及び台所に隣接する居室等(一室)のひる石天井修繕
	浴室扉取替	概ね20年以上経過した木製扉で、腐食等の著しいものをアルミ製扉に取替
	洗濯排水設備の設置	洗濯排水設備未設置住宅のうち、設置可能な住宅に直接又は間接による排水設備を設置
	風呂釜等機構管理	風呂釜及び浴槽の修理義務がお住まいの方にあるものについて、その修理義務を部品等を除き都市機構に移行
	洋風便器の便所にコンセントの設置	コンセントが設置されていない洋風便器の便所について、コンセントを設置
	インターホン設備の設置	訪問設備としてチャイム又はブザーが設置されている住戸について、インターホンに取替
	電灯幹線の改修〔40アンペア化〕(住戸内幹線)	共用部分の電灯幹線の改修(40アンペア化)が完了した住棟において、住戸の最大契約容量が30アンペアである住宅を対象に、お住まいの方の要望により、住戸内分電盤や住戸内配線の改修を実施併せて、大型機器用コンセントが設置されていない台所に、大型機器用コンセントを設置
	防災設備修繕(住宅用火災警報器)	設置から10年を経過した住宅用火災警報器を取替

※修繕等項目によっては、建設年度や団地によって、住宅等の状況、部材等が異なるので、修繕等の対象とならない住宅があります。

※修繕等の周期については、これまでの団地管理の経験をふまえ、UR 都市機構がおおよその目安として定めたものです。実際の修繕に当たっては、修繕箇所等を調査、確認し、損耗等の状況を勘案のうえ、緊要度の高いものから実施することとなります。