

History

UR都市機構の歴史は古く、前身である日本住宅公団設立からはじまります。人が「集まって住む」という今までになかった住まい方のコンセプトづくりからはじまり、快適な居住空間の創造に向けて、新しい試みを一步一步前進させてきた日々と言えます。居住空間に対する人々の考え方や価値観は時代とともに大きく変化してきました。住まいへの要求も「量」から「質」へと転換し、「うるおい」と「豊かさ」が求められています。近年では、少子高齢化への対応、環境への配慮、既存ストックの再生といった社会現象に沿った対応も必要となっており、そのなかで、公団～UR都市機構の建築設備も社会環境や経済状況、生活水準などさまざまな時代の要求を反映しながら大きく変遷してきました。

- 1955 —
- ・ 設計基準や設計要領の策定
 - ・ 賃貸住宅第1号 岡岡団地入居
 - ・ 分譲住宅第1号 稲毛団地入居

- 1960 —
- ・ 全国一律の住戸標準設計開始
 - ・ BF風呂釜及びホーロー浴槽の導入
 - ・ 11人乗りエレベーター設備の開発

- 1970 —
- ・ 公団住宅50万戸突破
 - ・ 大型浴槽、洗面化粧ユニットの導入
 - ・ 追焚き機能付給湯器導入

- 1980 —
- ・ 公団住宅100万戸突破
 - ・ 床暖房設備、浴室換気乾燥機の導入
 - ・ さや管ヘッダー方式開発

- 1990 —
- ・ 超高層実験タワー完成
 - ・ 直結増圧給水方式の導入
 - ・ 斜行エレベーター運航開始
 - ・ 常時小風量換気システム導入

- 2000 —
- ・ KSI住宅の建設開始
 - ・ 排水ヘッダー工法の導入
 - ・ 床暖房入居者貸付制度開始
 - ・ 潜熱回収型給湯器導入
 - ・ 階段室型共同住宅用エレベーター開発
 - ・ 家庭用燃料電池の設置

- 2010 —
- ・ 民間事業者の創意工夫を活かした住棟単位での活用・改修の事業化
 - ・ バイブインバイブ工法による共用給水管改修工事の実施
 - ・ 洗濯機用サイホン排出管導入
 - ・ 在来浴室のユニットバス化

- 1955
- 日本住宅公団設立



- 1974
- 地域振興整備公団設立

- 1975
- 宅地開発公団設立

- 1981
- 住宅・都市整備公団設立

- 1999
- 都市基盤整備公団設立

- 2004
- 都市再生機構設立




Urban Renaissance Agency
Job guide book

建築設備の仕事と役割

The work and roles in building services engineering.

社会課題を、
超えていく。

 UR 都市機構



Prologue

UR都市機構における 建築設備の仕事と役割

What's the role of building services engineering in the Urban Renaissance Agency?

空調や換気設備をはじめ、給排水衛生設備や電気設備、エレベーターなど、建物に欠かせない機能を担っているのが建築設備です。UR都市機構は、それらを高度な技術で支え、快適な住環境を提供してきました。

近年では地球環境問題も取り上げられるなか、住環境内のエネルギー循環や効率向上に向けた取組みにも注目が集まっています。

建築設備の仕事は、人々の暮らしと豊かな日常、そして持続可能な社会の実現に寄与する重要な役割を担っています。

Overview

集合住宅における 建築設備

Building equipment in collective housing

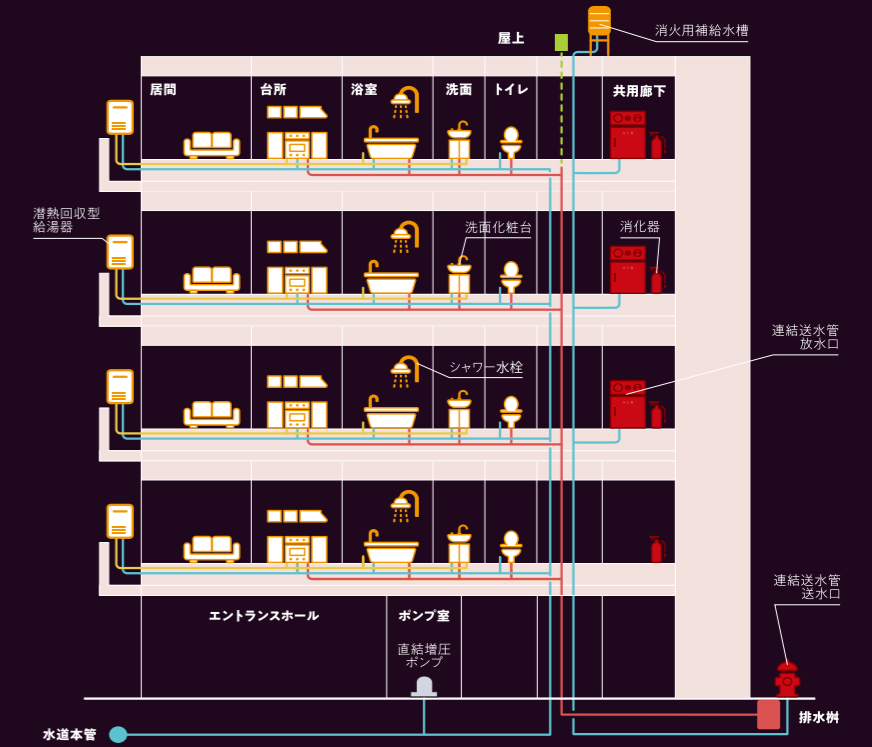
集合住宅における建築設備は、みなさんの日常に欠かせない生活インフラになります。快適性や利便性を向上することはもちろん、より豊かな住環境を整備していくために、高度な技術を用いながらさまざまな付加価値を提供しています。

給排水衛生設備

- ・ 台所、キッチン
- ・ 浴室、洗面
- ・ トイレ
- ・ 給湯器
- ・ ポンプ室

消火設備

- ・ 連結送水管設備
- ・ 消火器(共用部/住戸用)
- ・ 屋内消火栓設備
- ・ 屋外消火栓設備
- ・ スプリンクラー設備



空調換気設備

- ・ エアコン
- ・ レンジフード
- ・ 浴室暖房乾燥機
- ・ 自然給気ユニット
- ・ 全熱交換器
- ・ 機械換気ファン

昇降設備

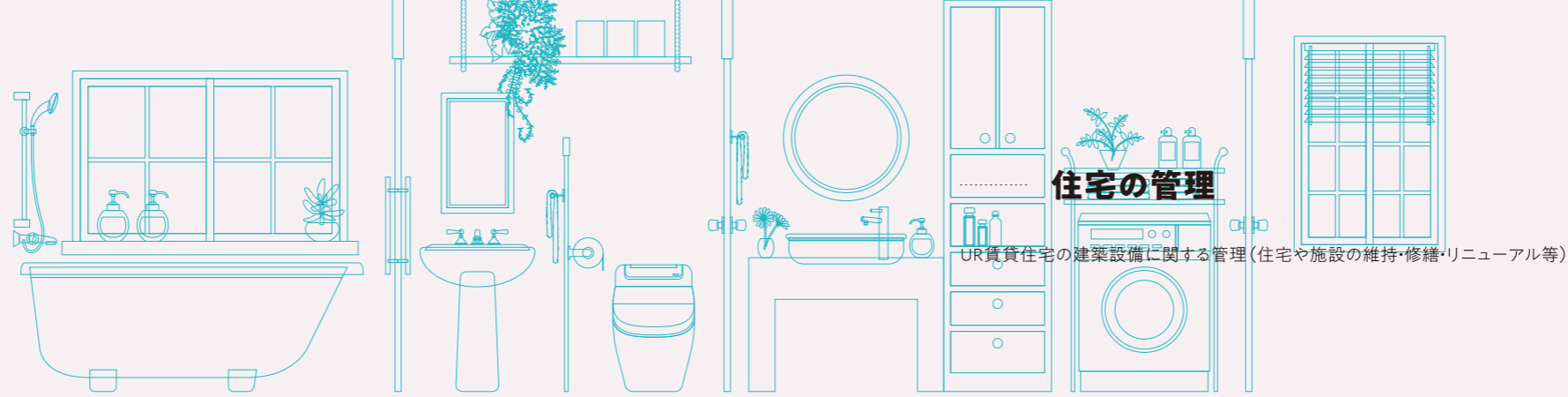
- ・ エレベーター
- ・ 機械式駐車装置設備



The scope of work

建築設備に係る 主な業務

Main tasks related to building services engineering



住宅の建設

建築設備に関する工事施工計画、設計・施工、監督・検査、事業コストの管理、技術基準・技術開発等

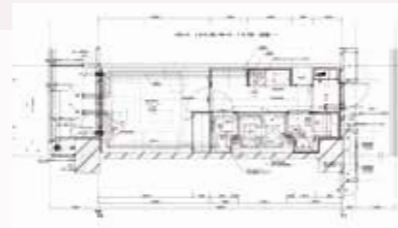
01 基本設計 基本検討 >>> 基本計画

- 法規チェック
- 行政、供給事業者協議
- 設備容量、システム比較検討
- インフラ検討
- 基本計画条件の整理



02 実施設計 実施設計 >>> 工事費積算

- 設備システム詳細設計
- 他工種との取合い検討
- コストバランス分析
- 配管・ダクトルート検討
- 工事費の算出



03 工事発注・監理 工事発注 >>> 工事監理

- 工事発注手続き
- 現場調整
- 行政検査、完成検査
- 工事計画の作成
- 施工検討、施工指導



04 完成・引渡し・入居 完成 >>> 引渡し >>> 入居

- 取扱い説明
- 問い合わせ対応



維持保全

維持修繕

保守点検等

建物、設備、屋外工作物を専門の技術者が定期的に巡回点検しています。

安全点検

事故等の未然防止のため、安全性等について点検を行っています。（例えば、機械式駐車装置設備）

計画点検

修繕計画を策定するための点検を行っています。

法定点検

法律に基づく点検を行っています。（例えば、消防用設備、昇降機、自家用電気工作物等）

修繕

経常的修繕

経常的に生じる小規模な不具合や損耗についてその都度修繕しています。

計画的修繕

経年等による損耗が全体的に著しいものについて、棟単位等で行う大規模な修繕を計画的に実施しています。（例えば、照明器具取替、エレベーター設備の改良等）

空家修繕

居住者の退去に伴い、住宅の専用部分の汚損、破損、滅失等補修が必要な場合に実施しています。

住宅等改善 (リノベーション)

リニューアル等住宅改善

リニューアル改善

立地条件、需要動向等を勘案し、多様な世帯のニーズに対応するため、空家住宅発生時にバリアフリー化、LDK化、洋室化等の間取り改善、および設備水準の向上等の改善を実施しています。

住戸内設備の改良

居住者からの申込みにより家賃の変更を条件として実施するライフアッププラン（改良キッチン設備、浴室設備のシャワー化、大型浴槽化、洗面化粧台の設備）等。

高齢者向け優良賃貸住宅改善

高齢者世帯の住居安定を図るため、国の財政支援を受けて、空家住宅発生時にバリアフリー化、緊急通報装置の設置等の改善および家賃減額を実施しています。

団地環境整備

団地の屋外環境、機能性の向上を図るために団地内施設等の整備を行っています。総合的、計画的に整備するものを「総合的団地環境整備」と呼んでいます。

施設の改良

賃貸施設の増改築、施設街区の整備、賃貸倉庫の設置等。

災害対策

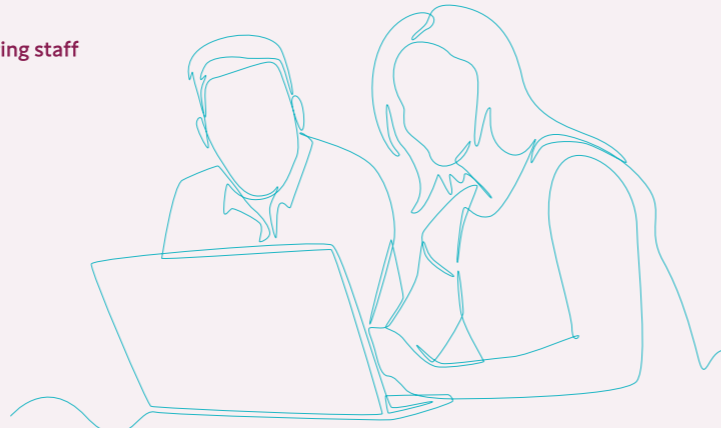
台風等の自然災害からの復旧および予防対策、火災事故からの復旧等を行っています。



Work style & Career

建築設備系職員の働き方とキャリアイメージ

Work style and career outlook of building services engineering staff



1日の仕事の流れ

建築設備系職員の1日の仕事の流れをご紹介します。

- 9:15 テレワークにて出社**

朝は、テレワーク制度を利用して自宅にて勤務開始。現場への立ち会いやオフィスでの会議がない日は、フレキシブルに働く場所を選ぶことができます。


- 11:00 現場へ出発・ランチ**

午後からの現場立ち会いに向かいます。現場近くで昼食を済ませてから、現地へ入ります。


- 13:00 現場にて作業立ち会い**

担当の建設現場にて、作業の立ち会いを行います。施工会社とともに進行スケジュールの確認を行いながら、細かい作業工程について打ち合わせを行います。


- 16:00 オフィスにて設計事務所と打ち合わせ**

オフィスにて設計事務所と設計業務に関する打ち合わせを行います。設計内容の詳細について認識合わせを行い、図面作成の指示や検討依頼を行います。


- 17:00 明日の打ち合わせに向けた準備**

オフィスにて、明日の打ち合わせに向けた準備と事務作業を行います。


- 17:40 退社**

キャリアイメージ

URの業務は、「都市再生」「賃貸住宅」「災害復興」の大きく3つの事業に分かれており、これらの事業のなかに「企画・計画」「設計・工事」といった業務があります。そのなかで、様々な業務を経験しながら、広い視野を培っていただくよう3年程度のサイクルでジョブローテーションを行っているのが、URでのキャリアの特徴です。

モデルケース ▼▼▼



入社1年目~2年目

東日本賃貸住宅本部

賃貸住宅部門にて、UR賃貸住宅の機械設備に関する維持管理及び保全に関する業務を担当。団地に設置されている機械設備の点検計画を策定し、実施状況の管理を行うとともに、各設備機器の劣化等を調査し、修繕計画や予算の策定を行う。



入社3年目~5年目

東日本賃貸住宅本部

UR賃貸住宅の給排水衛生、空調、消防、ガス、エレベーター、機械式駐車装置などの各種機械設備のリノベーションや修繕における設計を担当。設計事務所とともに設計・積算を実施し、工事の発注や管理を行う。



入社6年目~現在

東日本賃貸住宅本部

UR賃貸住宅の団地建替えにおける設計を担当。建替え規模や建築プランに基づき、必要な設備の検討などの基本設計を行うとともに、設計事務所と図面の作成や詳細設計を実施し、工事の発注等を行う。

Point

上記は、あくまでもモデルケースとなりますが、このようなジョブローテーションを重ねながら幅広いフィールドで多様な経験を積むことで、さまざまな知見とスキルを習得することができます。「現場だけではなく、企画・計画業務の経験をしてみたい」、「大きなプロジェクトに携わってみたい」、「新築やリノベーションなど幅広い業務に携わりたい」など、みなさんのやりたいに答える環境をご用意しています。