

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

25～26 ページの表に掲げる畳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(25～26 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で、団地、住宅によっては、これと異なることがあります。詳細については、契約時にご確認いただいた「修理細目通知書」をご覧ください)。

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、住宅内につきましては、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。

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。経常修繕が必要なときは管理主任に修繕箇所とその状況を話し、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。

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の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 27～28 ページの表のとおりです。

(3) 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）

(4) リニューアル住宅・高齢者向け優良賃貸住宅

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」や、国の財政支援を受けて高齢者向けの住宅改良および家賃負担の軽減を実施する「高齢者向け優良賃貸住宅」への改良を行っています。

※高齢者向け優良賃貸住宅には、UR 都市機構賃貸住宅にお住まいの方のために優先措置を行っております。詳しくは募集期間中に配布するパンフレットをご覧ください。

(5) 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。

(6) 商店街の整備

UR 都市機構ではお住まいの皆さまの利便性の向上を図るため、商店街区の活性化方策として、買物広場の整備、アーケードの設置等を行っています。

(7) 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。

(8) 修繕に当たってのご協力について

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などに立ち入ることがありますので、あらかじめご承知おきください。

皆さまの負担で修理または取替えるもの

	種 別	内 容	
畳	畳表	取替え又は裏返し	
	畳床、縁	取替え	
建 具	障子紙、ふすま紙、戸ぶすま紙	張替え	
	障子の棧及びかまち、ふすまの縁及び骨、戸ぶすま、浴室の屋内に面する窓	修理又は取替え	
	浴室、便所、物置その他屋内間仕切り(可動間仕切りを含む。)の扉、引き戸、開き戸、折れ戸及びアコーディオンカーテン	修理又は取替え(ドアクローザーを除く。)	
	建具の引き手その他附属物及びガラス	修理又は取替え	
外回り建具	木製	附属金物、ガラス、レール、その他の附属品等の修理又は取替え(パテを除く。)	
	鋼製及びステンレス製	附属金物、ガラス、その他の附属品等の修理又は取替え(レール、戸車、ドアクローザー及びパテを除く。)	
	アルミ製	附属金物、ガラス、戸車、ビートその他の附属品等の修理若しくは取替え、又は網戸の網の張替え(レールを除く。)	
鍵・錠	鍵	紛失、破損による取替え	
	錠	シリンダー、把手握玉の修理又は取替え	
天井	塗り	部分塗替え	
	吹付け	部分吹付け	
	ビニールクロス	部分補修	
壁	塗り	部分塗替え	
	ビニールクロス	部分補修	
	タイル張り	部分張替え	
	パネル張り	部分張替え	
床	石・タイル張り	修理又は部分張替え	
	カーペット	修理又は部分張替え	
	フローリング	修理又は部分張替え	
	合成樹脂系複合床材	修理又は部分張替え	
浴槽等	ふろがまの外箱、熱交換器及び給排気筒を除く部品(シャワーセットを含む。)	修理又は取替え	
	箱蓋	つまみ、点検確認窓、その他の附属品	修理又は取替え
	箱蓋	コントロールボックス	つまみ及びスイッチの修理又は取替え
	その他	浴槽のふた、排水栓(鎖を含む。)、中皿、保温材及びパッキン類	修理又は取替え
		瞬間湯沸器の取り合い部分、すのこ及び踏み板	修理又は取替え
放熱器エアコン	ふた板、吹き出し及び吸い込みグリル、シール材並びに操作用ふた等	修理又は取替え	
	エアフィルター	修理又は取替え	
	操作スイッチ、操作リモコン	修理又は取替え	
	温水プラグ及びホース	修理又は取替え	
	電源コード及びプラグ	修理又は取替え	
備品その他	水切り棚(ステンレス製)	取付け緩み直し及び使用上の汚損若しくは破損による修理又は取替え	
	つり戸棚	扉の建付調整及び附属金物、レール、棚板、ガラス戸、防虫網、換気孔等の修理又は取替え	
	げた箱	扉の建付調整及び附属金物、レール、棚板等の修理又は取替え	
	化粧箱(棚)及び化粧鏡	取付緩み直し及び本体附属物の修理又は取替え	
	倉庫	ステンレス部分(天板・シンクなど)	修理又は取替え
	倉庫	下部戸棚	扉の建付調整及び附属金物、棚板、すのこ、防虫網、換気孔等の修理又は取替え
	ペーパーホルダー(トイレ紙巻器)	修理又は取替え	
	ハンガー用ボルト、化粧インサート、タオル掛け、手すり、ハンガーパイプ、ペーパーホルダー及び帽子掛けなどの居室内壁面に設置されている附属物	修理又は取替え	
	カーテンレール及びランナー	修理又は取替え	
	郵便受け及び牛乳受け	ふた及び附属金物の修理又は取替え(集合郵便受箱を除く。)	
	室名札	修理又は取替え(室名札を設置する本体部分は除く。)	
	物入れ・物置	扉の建付調整及び附属金物、棚板の修理又は取替え	

	種 別	内 容	
備品その他	ハシゴ	修理又は取替え(天井収納ハシゴは対象外)	
	床下収納庫	附属金物、ふた、トレー、かごその他附属品の修理又は取替え	
	収納ユニット(洋服タンス、収納棚、ベッドテーブル等)	扉等の建付調整及び附属金物、棚板、マットその他の附属品等の修理又は取替え(可動式家具を含む)	
	ブラインド	修理又は取替え	
	掘り込み床	ふたの取替え	
	濡れ縁(縁台)	座面のささくれ等の修理	
	ベンチ	座面の修理又は取替え、附属金属の修理又は取替え	
	合成樹脂製のこ状床材	修理又は取替え	
	テーブル、デスク、ベッド等の附属品	修理又は取替え	
	人工芝	修理又は取替え	
給排水設備	洗面器	陶器	見え掛り配管の漏水処理、取付け緩み直し及びゴム栓(鎖を含む。)の修理又は取替え
		収納キャビネット	扉の建付調整及び附属金物、引出し等の修理又は取替え
	手洗器	見え掛り配管の漏水処理及び取付け緩み直し	
	便器等	便器	見え掛り配管の漏水処理、取付け緩み直し並びに便座、便ふた及び同丁番の修理又は取替え
		フラッシュバルブ	見え掛り配管の漏水処理及びハンドル、パッキンその他の部品の修理又は取替え
		ロータンク	見え掛り配管の漏水処理、取付け緩み直し並びに手洗吐水口、レバーハンドル及びパッキン類の修理又は取替え
		多機能便座(温水洗浄便座)	見え掛り配管の漏水処理、取付け緩み直し並びに便ふた、操作スイッチ、脱臭フィルター、電源コード及びプラグの修理又は取替え
	各種給水給湯栓	混合水栓	ハンドル、レバー、ストレーナー、パッキン、シャワーヘッド及びシャワーホースの修理又は取替え(持出しソケット及びシングルレバー混合水洗のパッキン類(カートリッジ式)を除く。)
		単水栓	修理又は取替え(持出しソケットを除く。)
	温水コンセント	プレート、キャップ、つまみ等の附属部品の修理又は取替え	
	洗面器類及びロータンク用止水栓	修理又は取替え	
	排水トラップ(流し)	ふた、目皿、中皿及びわんの取替え	
	排水トラップ(浴室及び洗濯機置場)	目皿及びわんの取替え	
	バルコニー排水目皿	取替え	
	電気設備	電球、蛍光灯管、点灯管等	取替え(照明器具の修理又は取替えを除く。)
各種プレート		修理又は取替え	
各種スイッチ		修理又は取替え(表示灯付スイッチを含む。)(人感センサー付スイッチ、調光スイッチ又はタイマー付スイッチを除く。)	
コンセント		修理又は取替え(埋込コンセントを除く。)	
プザー及びチャイム(押しボタンを含む。)		修理又は取替え	
インターホン及び住宅情報盤(電話機能及びモニター付きを含む。)		ハンドセット及びカールコードの修理又は取替え	
アース端子		修理又は取替え	
ヒューズボックス		本体	操作つまみ及びスイッチの修理又は取替え
		グリル	水入れ皿、焼網及び扉(取手及びパッキンを含む。)の清掃又は取替え
換気設備		台所換気扇(プロペラ型)及びパイプファン	修理又は取替え
	レンジファンその他排気・換気用ファン	スイッチ、電球、フィルター、室内グリル及び羽根の修理又は取替え	
	乾燥機(浴室暖房)	本体	フィルター、グリル及び羽根の修理又は取替え
コントロールボックス		つまみ及びスイッチの修理又は取替え	
ガス設備	ガス栓	ガスカラン	修理又は取替え(過流出防止装置付以外のガスカランの取替えは除く。)
		埋込みボックス	プレート及びつまみの修理又は取替え
	フロアドレン	本体	ごとく、バーナーキャップ、器具栓つまみ、トッププレート、トッププレートパッキン及び電池その他の附属品等の清掃又は取替え
		グリル	水入れ皿、焼網、グリル扉、グリル用取手の清掃又は取替え

※上の表は、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、これと異なるものがあります。詳細については、契約時にご確認いただいた「修理細目通知書」をご覧ください。

※上の表以外のものについても、皆さまの故意または過失が原因で汚・破損した場合には皆さまの負担となります。

UR 都市機構で行う計画的修繕

	修繕等項目	修繕内容
共用部分に係るもの	外壁塗装	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(階下、階段等)を修繕のうえ、棟単位で全面塗装
	屋根断熱防水	概ね12年以上経過したもので、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断熱防水
	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
	階段手摺の設置	手摺設置後、建築基準法等による有効幅員を確保可能な階段に安全手摺を設置
	バルコニー床防水	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
	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
	給水管取替	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
	雑排水管取替	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
	テレビ共同聴視設備取替	概ね10年以上経過したもので、機能劣化により受信状態の悪化したアンテナ及び増幅器を取替
	電灯幹線の改修(40アンペア化)	住戸最大契約容量が40アンペアまで増量可能となるよう必要に応じ共用部分の電灯幹線を改修 なお、住戸内の配線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
	照明器具取替	概ね10年以上経過したもので、機能劣化の著しい共用部分(廊下、階段等)、屋外の照明器具を団地又は棟単位で取替
	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
	屋外ガス管取替	概ね22年以上経過したもので、腐食等によりガス漏れの恐れのある屋外管を取替
	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
	給水施設改修	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
	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
	エレベーター設備の改良(耐震対策)	建築基準法に基づく耐震対策及び地震時管制運転装置の設置
	エレベーター設備修繕	概ね20年以上経過したもので、腐食等劣化の著しいかご及び三方枠をかご単位で取替又は塗装
	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
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	

	修繕等項目	修繕内容
住戸内に係るもの	浴室排気孔等新設	シャワー付風呂釜設置等を希望する住宅について、シャワー付風呂釜設置等に必要となる排気孔等新設
	鋼製窓建具のアルミ化	概ね30年以上経過した外回り鋼製窓建具で劣化の著しいものをアルミ製建具に取替
	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
	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アルミ製(伸縮型)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
	玄関チャイム・ブザーのインターホン化	訪問設備として、チャイム又はブザーが設備されている住戸を対象としてインターホンに取替
	洋風便器の便所にコンセント新設	コンセントのない洋風便器の便所にコンセントを新設
	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
	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
	火災警報器の設置	消防法による住宅への火災警報器の設置
	住戸内40アンペア化の改修 (住戸分電盤等の改修)	共用部分の電灯幹線の改修(40アンペア化)が完了した住棟で電気容量が30アンペアまでの住宅について、お住まいの方の要望により実施併せて、台所に大型機器用コンセントのない住宅について設置

※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。