

UR都市機構 加装电梯项目



2020年7月3日

1. 加装电梯 海外事例①

荷兰 鹿特丹 (Rotterdam)

1. 設置のコンセプト 1 階段を外側に寄せ、階段室の半分の幅のEVを設置した
 <平面の拡大図>

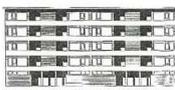


図 4.67 サボート再生前の典型的な住棟平面と立面 (図面提供: RPHS Architects)

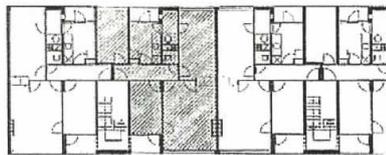
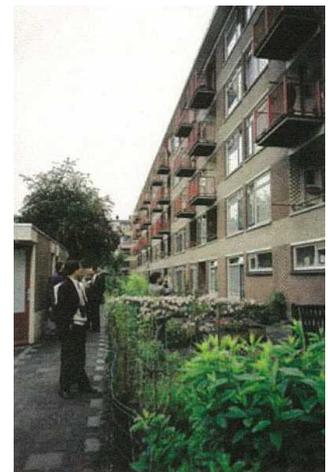


図 4.68 サボート再生後の典型的な住棟平面と立面 (図面提供: RPHS Architects)



1. 加装电梯 海外事例②

法国 巴黎

パリの後付けE Vの調査事例

1) 古いアパートマンの階段室吹抜け設置用小型E Vの事例

2) 階段室が暗くならないよう4面シースルーに改良が進んでいる



3) 巻上げ機は非常にコンパクトで地下室（半地下）に設置可能



W900×D1100 程度の寸法で設置可能



3. 住宅供給过程中的技术开发（室内设备）

① 日本住宅公团(现UR都市机构) 引导开发室内设备

- 对集合住宅中必不可少的整体厨房, 整体卫浴等室内设备进行开发
- 为便于工厂生产和现场施工, 把室内设备规范化

② 普及规范化的室内设备

- 规范化室内设备被各种开发主体采用, 得到普及
 - 地方政府所建的国营住宅 (KJ室内设备)
 - 民间企业所建的商品住宅 (BL室内设备)

③ 提高室内设备性能

- 日本住宅公团(现UR都市机构) 根据国家政策, 重新修订了对室内设备的标准(节能、无障碍化等)
 - 促进室内设备生产厂家提高产品性能



KJ室内设备
(1959年～)



BL室内设备
(1974年～)

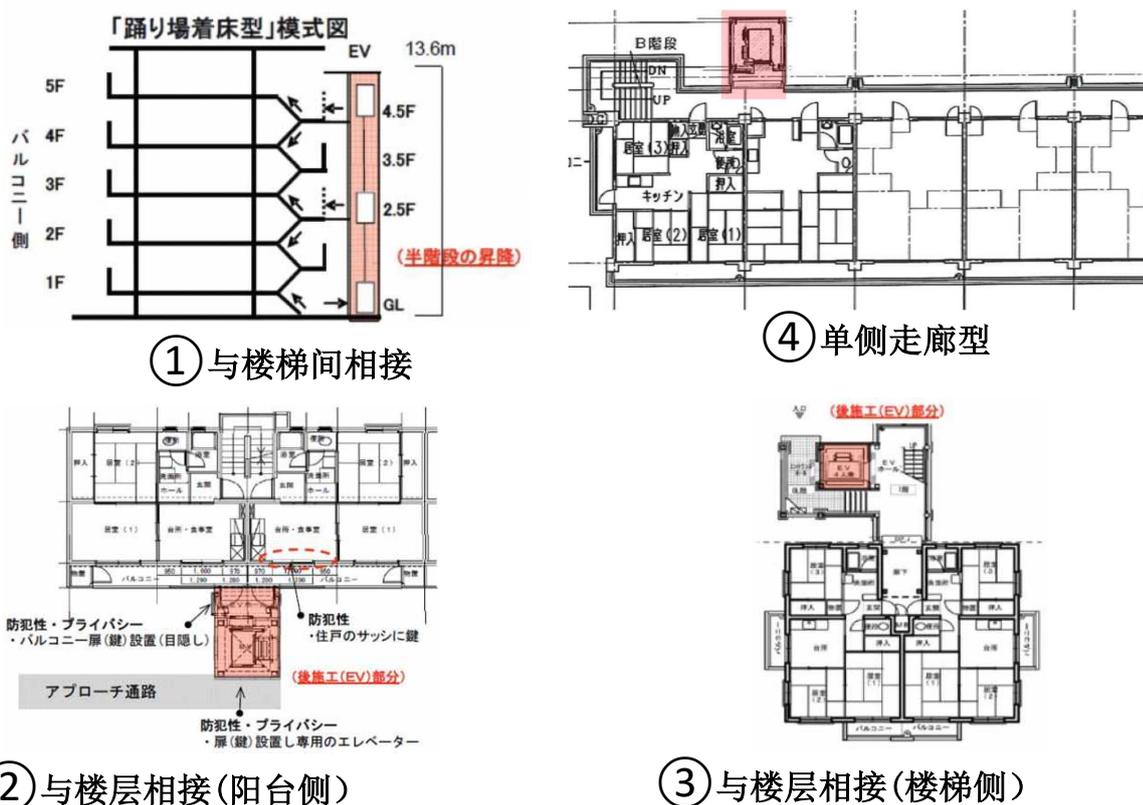


3. 住宅用电梯的开发

- 从1960年代前期开始，集合住宅不断高层化
→ 为确保电梯的**低成本化**，制定了KJ认证和B L认证制度，推进了**部品规格化**。
- 1999年，从对应老龄化社会和活用既有固定资产的视点，日本国土交通省提出「考虑老年人等居住的公共租赁住宅」，开发了楼梯间型公用住宅电梯
 - 低成本
 - 电梯和电梯通道的小型化

5

4. UR采用的加装电梯计划设计



6

4. UR事例 千葉県 花見川



7

4. UR事例 神奈川県 鶴川社区



8

UR事例 東京都 立川若叶丁①



9

4. UR事例 東京都 立川若叶丁②



10

4. UR事例 福岡県 徳力



11

4. Square JS 阳台侧相接 事例



12

5. 加装电梯在法律上的课题

- 建筑密度 · 容积率
- 日照标准
- 防火规定
- 避难逃生规定
- 消防法 等

13

6. 加装电梯在计划和施工上的课题

- 在居民居住的情况下的施工
 - 确保施工期间居民等的通行动线
 - 拆除建筑主体时产生的噪音震动等
 - 确保汽车，自行车，垃圾等的临时停放场所
- 设置在楼梯间内的送水管，排水管以及电线等的临时拆除及再安装
- 室外埋设的管线类的临时拆除及再安装

※ **事先**进行充分的**调查**和计划极为重要

14

7. 加装电梯成本

- 具有最佳性价比的设计企划案

→ 设计与施工的调节和管理

- 1) 制定有明确测算条件等的测算指示书
- 2) 可以推测出设计图等未表达出来的部分的施工
- 3) 制定临时建筑、设计图等未表达出来的施工内容的施工计划案
- 4) 与拆除施工相关的机械器材，劳务等的单价数据的积累和运用
- 5) 与改良·新安装工程相关的材料·劳务等的标准单价数据的积累和运用
- 6) 为确立施工顺序及整体工程计划案进行事先模拟
- 7) 针对新的拆除·安装施工方法，收集设计单价数据
- 8) 收集可以证明上述设计单价的施工方的估价单
- 9) 用映像表现等，制作汇报用的成本比较资料
- 10) 制作成果品资料

等

15

7. 基本设计→研讨施工工法→**测算**→施工图设计→施工

- 加装电梯的场所是否可以打桩



16

8. 加装电梯成本与维护管理

- 初期投入
加装电梯所要费用
- 运营成本
合同电量的增大，电梯运行·停止等状态时所耗电力
- 维修成本
 - 电梯安检，消磨部品的更换
 - 远距离监视费用

17

9. 展望社区未来愿景

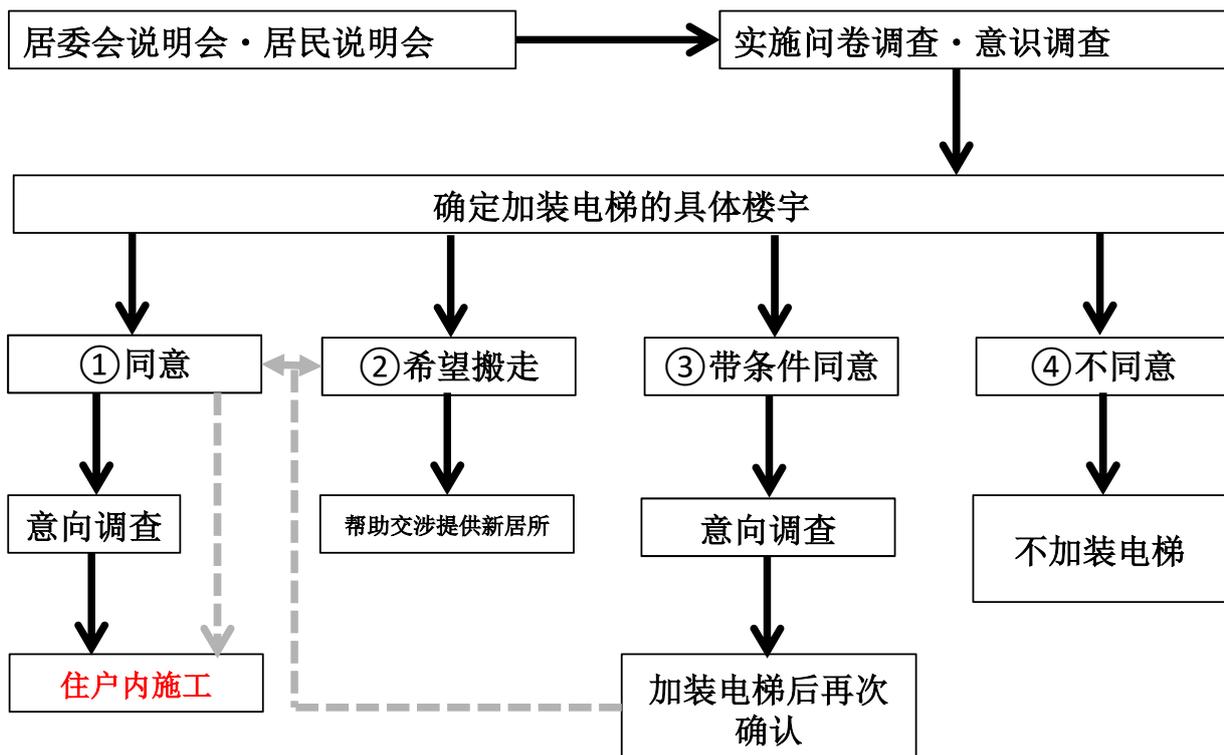
- 电梯有无，公用部分的计划
→ 居住方式会随之产生变化
- 针对不同入住对象，住宅楼的公用部分也会不同。对象要设定在哪个年龄层
①单身②育儿家庭③老年人
- 通过加装电梯，可以提升住宅资产的价值

18

1 0 . 关于加装电梯项目的中日双方责任分工（案）

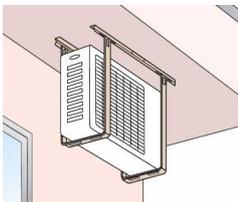
	科技集团	标准设计院	施工监管	施工单位	UR
电梯统括 (制定计划·方针)	○	◎			
有关 社区未来形象 的计划	○	◎			△
补助金相关 窗口	○	◎			
基础调查 (调查业务的发包、总括)			◎		
提供图纸、申报资料 发生不吻合情况时的处理			◎		
整理申报课题、 与政府协商、技术研讨等			◎		
社区单独 调查·设计· 测算 等			◎		○
审批手续(事先协商· 制定申报资料·申报等)		◎			
工程发包			◎		
工程监管			○	◎	◎
调节 居民意见	整体总括		◎		
	与设计相关事项		◎		
	与施工相关事项		○	◎	◎

1 1 . UR租赁住宅 **调节居民意见**的基本流程



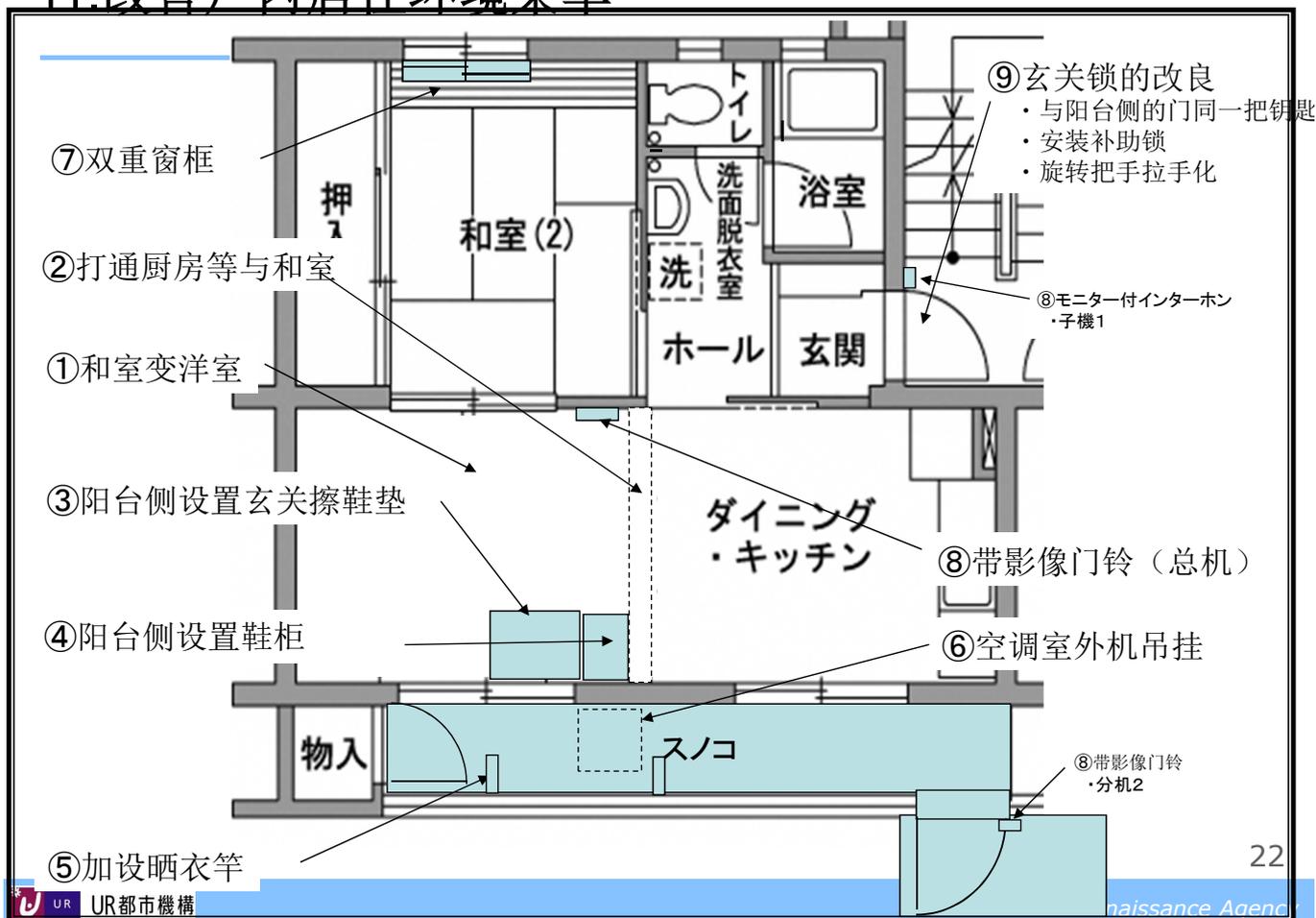
11. 改善户内居住环境菜单

※照片为意向图, 与实际有可能有出入。

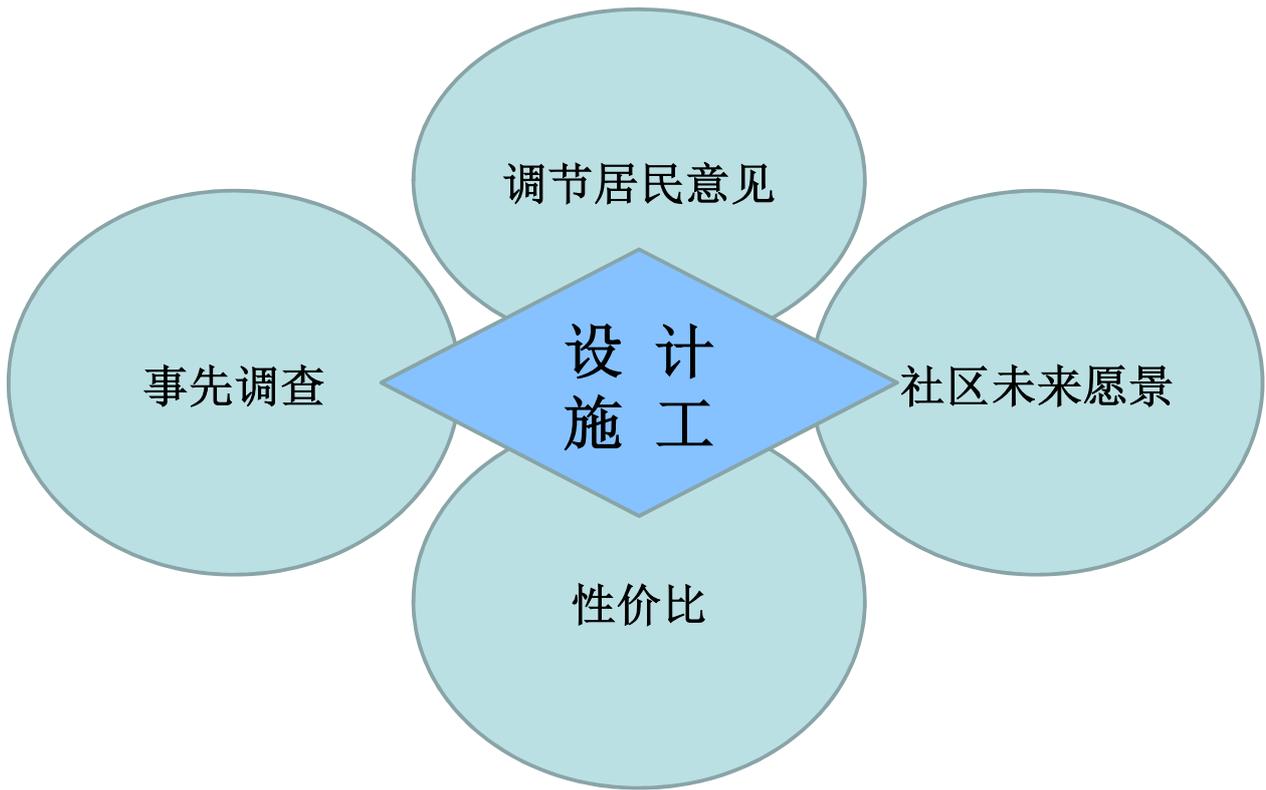
<p>①草甸改为木地板 和室变洋室</p> 	<p>②厨房等和和室打通 隔墙等撤除</p> 	<p>③阳台侧改为玄关 (玄关擦鞋垫) 方便阳台侧的出入口, 设置玄关擦鞋垫。</p> 	<p>④阳台侧改为玄关 (设置鞋柜) 方便阳台侧的出入口, 设置鞋柜。</p> 	<p>⑤加设金属制晒衣竿 在阳台墙壁上加设金属制晒衣竿</p> 
<p>⑥空调室外机吊挂</p> 	<p>⑦双重窗框 安装提高保温·隔音性能的双重窗框</p> 	<p>⑧带影像门铃 彩色液晶影像, 即使在夜晚也可以确认来访者。</p> 	<p>⑨玄关安装辅助锁</p> 	<p>⑨玄关门把手换为推拉型拉手</p> 

11. 改善户内居住环境菜单

※照片为意向图, 实际安装场所根据当地情况而异。



12. 总结



UR都市机构 东云CODAN CANAL COURT (部分使用PC工法)