

1. 環境にやさしいまちや住まいをつくります

1 都市の自然環境の 保全・再生に努めます

考え方

緑と水の豊かな自然環境は、人々にうるおいを与える動植物とのふれあいの場、遊びや運動の場、未来を担う子供たちの教育の場として大事なものです。また、災害時の避難場所としての利用や、火災の延焼防止など多くの機能を兼ね備えています。

最近では地球温暖化問題に対応する二酸化炭素の吸収源としての機能やヒートアイランド現象を緩和する機能も期待され、より一層緑や水のある環境づくりが求められています。

UR 都市機構は、このような多様な機能を有する自然環境と調和したまちづくりが重要であると考えています。

取り組み

UR 都市機構は、新たな植栽による緑地の創出、既存の樹林地などの貴重な緑の保全、公園緑地の整備、雨水の地下浸透の促進、地域の水循環の保全、屋上緑化の推進、そして多様な生き物の棲みかとなるビオトープの整備などの取り組みを進めています。

600万本を超える植栽による 緑地の創出

UR都市機構の賃貸住宅（以下、「UR賃貸住宅」と略します）の屋外空間の整備にあたっては、新たに多くの緑地を創出してきました。

昭和30年の日本住宅公団発足当初より、配置や規模などを定めた遊び場の計画基準や独自の植栽基準を設定して緑地の整備を進めてきました。

さらに、昭和51年には、一般的な郊外団地で一戸当たり公園面積10㎡以上、植栽本数5本以上という数値基準を設定するなど、着実に緑地の確保に努めてきました。

その結果、この50年間に合計600万本を超える樹木を植え、約1,300haにおよぶ緑地を創り出してきました。

これらの緑地は、年間約24,800tのCO₂を吸収していると考えられ、これは一般的な世帯約12,000戸が一年間に排出するCO₂量に相当します。



グリーンタウン小金井（東京都小金井市）

昭和30年代に植栽した樹木は大きく成長し、団地の建替え後も、地域の貴重な緑地となっています。

ニュータウン整備における 自然環境の保全

UR都市機構は、ニュータウン整備に取り組む際に、既存の地形を活かすことで土地の造成を少なくしたり、地域の貴重な屋敷林や斜面林などを公園や緑道として保全・活用するなど、身近な自然環境と調和した計画的なまちづくりに取り組んできました。

このような取り組みの一つとして、港北ニュータウン（横浜市）においては、保存した樹林地と新たに整備した公園とを歩行者空間でネットワークさせ、一体的な緑地空間として整備を行うなど、緑地の保全と創出の総合的な取り組みを行い、平成8年に「緑の都市賞（内閣総理大臣賞）」および「日本造園学会賞（特別賞）」を受賞しました。

UR都市機構は、ニュータウンの施行面積約42,200haのうち、およそ10.2%にあたる約4,310haを公園として整備しています。これは日比谷公園の面積の約270倍にあたります。

平成17年度はニュータウン整備において、約63haの公園を創出しました。

■一人当たりの公園面積

UR都市機構のニュータウン	11.8㎡
東京23区	2.9㎡
東京都	6.3㎡
全国平均	8.9㎡

※東京23区、東京都、全国平均の数値は平成17年3月末現在

また、平成17年度に事業を中止した小野路西部・小山田地区（東京都町田市）では、町田市や地域の居住者の方々との連携のもとに農地の活用や自然環境の保全の方策を検討し、鶴見川の源流域をはじめ多摩丘陵の豊かな自然環境の保全に寄与するため、UR都市機構の保有する土地を町田市に譲渡することにしました。

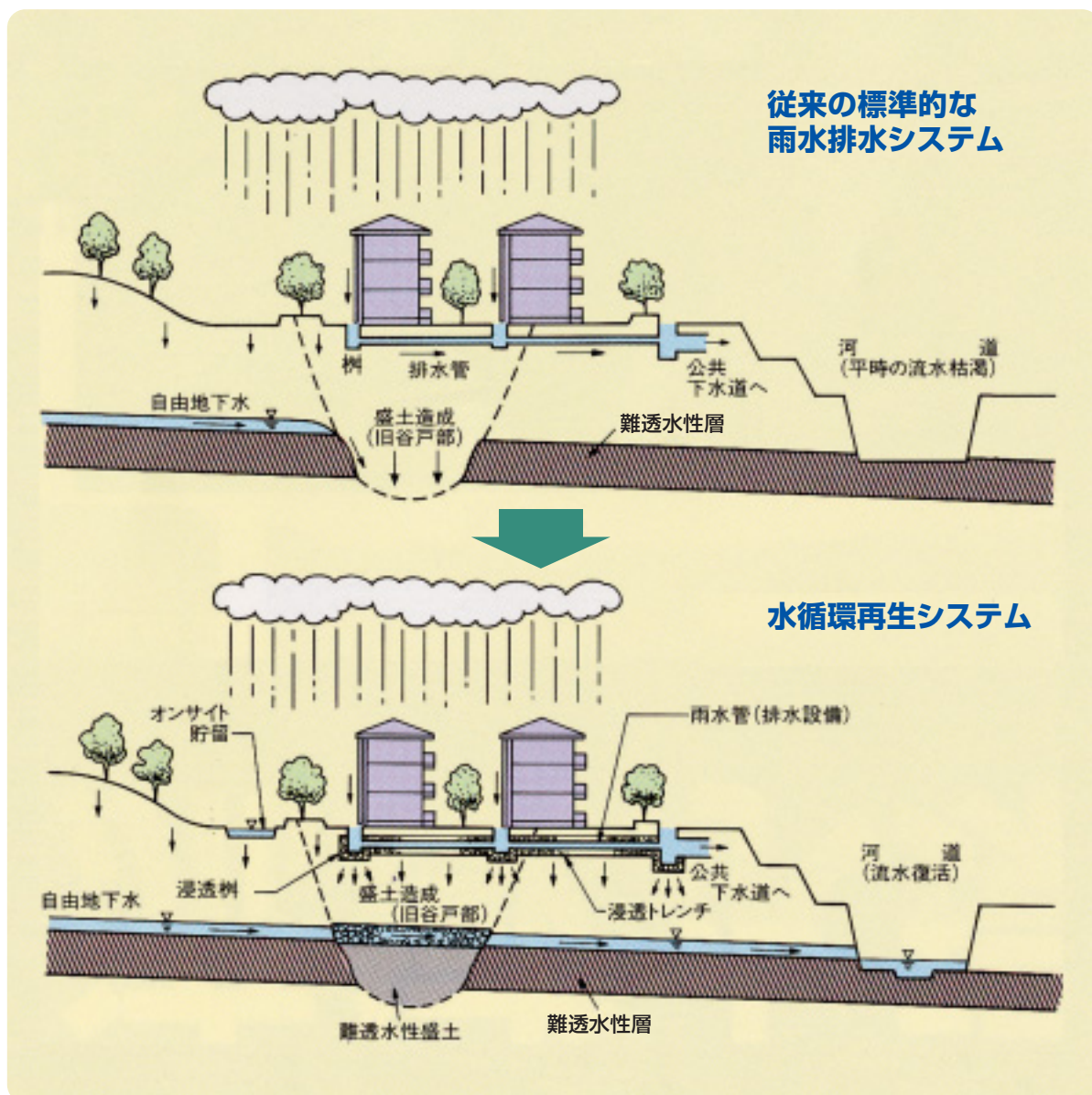
水循環の保全と雨水の有効利用

雨水をそのまま下水道に流さず地下に浸透させることは、一時的な河川への負荷を軽減させ、洪水の危険性を少なくするとともに、地下水をかん養し自然の水循環を保全することにつながります。

UR都市機構は、昭和50年代より雨水排水のための樹や排水管を浸透性の高いものにする[※]ことで雨水をできるだけ地下に浸透させ、地下水や河川の水量を確保するなど、地域の水循環の保全・再生に取り組んできました。また同時に、余分な雨水を貯留施設に集め、公園のせせらぎとしての利用や庭の散水への

有効活用を図っています。

このような浸透施設は、土や砂による目詰まりが起りやすく、その機能を維持するのが難しいことから、従来は一時的な設備としての利用にとどまっていました。しかし、UR都市機構の継続的な技術開発と浸透機能の調査・検証の成果によって、その有効性が確認され、国の総合的治水対策において「流域貯留浸透事業」等の施策が創設されるなど、全国の雨水浸透事業の促進につながっています。なお、昭島つつじが丘ハイツ（東京都昭島市）では、25年におよぶ雨水浸透施設のモニタリング調査を実施しており、現在でも浸透機能が維持されています。



屋上緑化による緑地の創出

屋上緑化は、緑とオープンスペースが不足している都心部において、ヒートアイランド現象を緩和し身近なうらおいのある空間を確保する重要な手段です。

UR都市機構では、平成5年度から屋上緑化の土壌薄層化の技術開発に取り組みはじめ、土壌基盤や植栽種の選定などの技術指針を作成し、平成13年度より導入しています。

平成17年度はプロムナード荻窪（東京都杉並区）をはじめ13地区において合計約8,500㎡の屋上緑化を施工しました。

平成17年度に整備した屋上緑化面積	約 8,500㎡
-------------------	----------

これまでに整備した屋上緑化面積	約 115,000㎡
-----------------	------------



アーベインビオ川崎（川崎市）の屋上緑化

アーベインビオ川崎では、地区周辺の緑と連携した生物生息空間の創造、雨水を活用した水場の創出、鳥や昆虫の棲みかや餌となる植栽など、多様な手法・技術を用いて生態系に配慮した屋上緑化を実施しました。このような取り組みに対し、UR都市機構は平成15年屋上・壁面・特殊緑化技術コンクール環境大臣賞を受賞しています。

地方公共団体からの要請に基づく都市公園の整備

都市公園は緑と身近にふれあえる憩いの場として、都市の重要な構成要素です。

UR都市機構は、地方公共団体からの要請に基づき、全国で都市公園の整備を行っています。

平成17年度は、千葉市総合スポーツ公園をはじめ、全国で都市公園27ヶ所の工事を実施し、そのうち12ヶ所合計55haを完了しました。

平成17年度に工事を実施した公園数	27ヶ所
-------------------	------

これまでに工事を完了した公園数	205ヶ所
-----------------	-------

透水性舗装・保水性舗装の施工

UR都市機構は、通路や駐車場などのアスファルト舗装を浸透性の高い舗装にすることで、降った雨水を極力地下へ浸透させ、下水道への雨水の流出を抑える取り組みを実施しています。平成17年度は、約45.8haの透水性舗装を整備しました。

また、ヒートアイランド現象の緩和を目的に、舗装面に一時的に雨水をためることができる保水性舗装を約1.6ha施工しました。保水性舗装面は、蓄えられた水を蒸発させることで、通常のアスファルト舗装と比べて、夏期に表面温度をおよそ10～20℃低減する効果があります。

つくばエクスプレス沿線の環境共生型まちづくり

平成17年8月24日に開業したつくばエクスプレス沿線では、鉄道整備と一体的に18地区約2,900haの都市整備が進められています。UR都市機構はそのうち、沿線の主要な駅のある6地区約1,400haのまちづくり（つくばエクスプレスタウン）を行っています。

茨城県つくば市の葛城地区では「森と都市機能の調和から生まれる新しい暮らし方」をコンセプトに、萱丸地区では「スローライフを肌で感じる緑織りなす大地」をコンセプトに、水と緑のネットワーク構想に基づき、豊かな自然という貴重な地域資源を活用し、整備の初期段階から地域のNPOや大学と連携して、環境負荷低減をはかり、以下のような環境共生型のまちづくりに取り組んでいます。

●水循環システムの導入

雨水の水源かん養及び流出抑制により、開発に伴う下流域への負荷低減を実現することを目的に、開発エリア全域で雨水貯留浸透施設を導入しています。浸透機能については地区面積比60%以上のエリアで確保し、平均15mm/時以上の浸透能力を実現することで、下流域への流量が開発前より増大することを防ぎます。

●大規模緑地の保全

地域の生態系保全のために、葛城地区において約14haの既存緑地を保全します。

●民有緑地の確保

民有地の豊かな平地林をそのまま保全するために、土地区画整理事業の換地により権利確保を行うとともに、都市緑地法に定める市民緑地の指定などにより、永続性を担保していきます。

●現況の地形・溜め池を活用した公園づくり

葛城地区では、現況地形を保全し、既存の溜め池を活用した地区公園（7.3ha）を整備します（つくば市施行）。

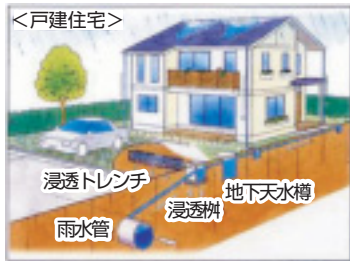
●省エネ・新エネ住宅の供給

葛城地区では、『省エネルギー・新エネルギー対応住宅』を住宅仕様の条件*として、民間の住宅供給事業者の公募を行いました。

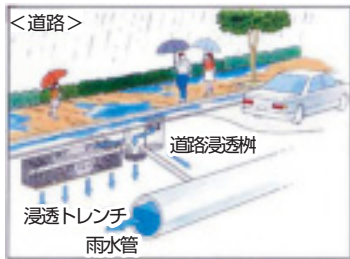
※公募条件としては、供給する住宅は、燃料電池、コージェネレーションシステム、太陽光エネルギー活用機器等の省エネ・新エネ設備機器の設置、もしくはリサイクル建材の使用等の資源の高度有効利用を図ることなどのうちから、一つ以上の仕様を含むこととしています。

葛城地区の環境共生型まちづくり

<戸建住宅>



<道路>



水循環システムの導入



大規模緑地の保全



民有緑地の確保



エントランス広場



現況の地形・溜め池を
活用した公園づくり



省エネ・新エネ住宅の供給

1.

環境にやさしいまちや住まいをつくります

① 都市の自然環境の保全・再生に努めます

1. 環境にやさしいまちや住まいをつくります

2

まちや住まいの 省エネルギー化を進めます

考え方

地球温暖化問題の原因となる温室効果ガスの増加を防ぐためには、化石燃料から作られるエネルギーの節減や環境への負荷の少ないエネルギーへの転換が必要です。

UR 都市機構は、まちや住まいのエネルギー消費の低減、環境負荷の少ない新しいエネルギーの活用が重要であると考えています。

取り組み

エネルギーの節約のために、地区内で発電しその排熱を有効利用するコージェネレーションシステム、一定の地域内の冷房・暖房・給湯などの熱需要を一括して供給する地域冷暖房システム、建築物の断熱性の向上による冷暖房負荷の軽減など効率的にエネルギーを利用できる施設整備に取り組んでいます。

また、太陽光や風力などの新エネルギーも積極的に活用し、まちや住まいの省エネルギー化を進めています。

コージェネレーションシステムの導入

UR都市機構は、地区内で発電しその排熱を給湯などに利用するコージェネレーションシステムを導入しています。これにより従来のシステムと比較して約10.5%のエネルギー削減及び約16.2%のCO₂削減効果（アクティタ留の場合）が見込まれます。

住宅を含めたコージェネレーションシステムの研究については、昭和60年より実施し、平成2年パレル川崎（川崎市）への導入をはじめ、現在までに10地区5,211戸に適用しています。

省エネ機器の設置

●潜熱回収型給湯暖房機

従来の給湯器は、燃焼させたガスの排気をそのまま住戸外へ捨てていましたが、UR都市機構では、排気から得られる熱を水の加熱に再利用するエネルギー効率の高い給湯暖房機（潜熱回収型給湯暖房機）を積極的に設置しています。

平成17年度に設置した戸数	2,444戸
---------------	--------

●ピークアラーム機能付き分電盤

各住戸の電気の使用状態を表示し、音声警報により電気の使い過ぎをお知らせするピークアラーム機能付き分電盤を設置しています。

平成17年度に設置した戸数 (既存UR賃貸住宅への設置戸数を含む)	7,363戸
これまでに設置した戸数 (既存UR賃貸住宅への設置戸数を含む)	94,095戸

断熱性能の向上

昭和40年代より建築物の断熱性能を高めることで、結露対策や冷暖房負荷の軽減に取り組んできました。

現在では、省エネルギー法に定められた努力基準である次世代省エネルギー基準（平成11年基準）と住宅性能表示制度における省エネルギー対策等級の最高ランクとをそれぞれ満たしています。

この次世代省エネルギー基準は、我が国の新規建設住宅の過半を占める新エネルギー基準（平成4年基準）と比較して約20%エネルギー量の削減が見込まれています。

太陽光発電の実施

UR賃貸住宅においては、太陽光パネルを建物の屋上などに設置して、発電させた電力を共用廊下の照明、集会室の空調電源などに利用しています。

平成17年度末現在33地区に設置しており、年間約21万Kwhの発電量が見込まれています。なおこの電力量は一般家庭が一年間に消費する電力量の約59戸分に相当します。

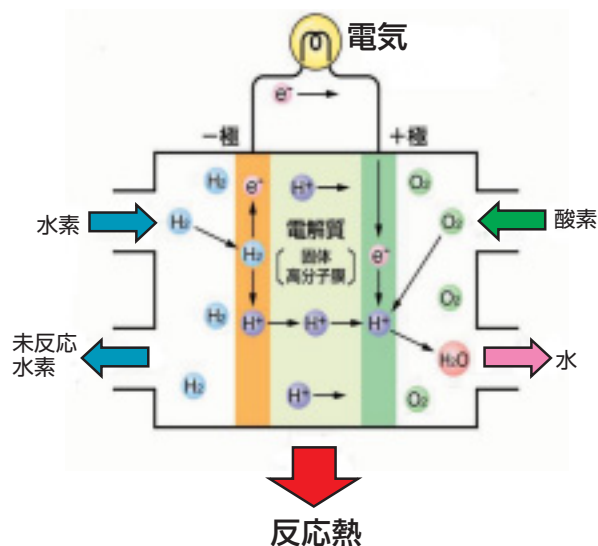
平成17年度に設置した地区数 (設置容量)	2地区 (10Kw)
--------------------------	---------------

これまでに設置した地区数	33地区
--------------	------

集合住宅における燃料電池システム導入に向けた共同研究

家庭用燃料電池は、都市ガスから水素を取り出し、空気中の酸素と反応させ電気を発生させるとともに、反応時の排熱を回収して給湯に利用する効率の高いエネルギーシステムです。

UR都市機構は、平成11年から国土交通省とともに調査研究を開始し、平成14年に学識経験者、エネルギー事業者と共に技術検討委員会を設置し、UR賃貸住宅への導入の課題、従来の電力供給システムとの連携、省エネルギー性の検討などを行ってきました。その結果、エネルギー利用効率・環境負荷低減効果の両面から従来型システムに対する優位性が確認されたことから、平成16年度にアーベインなんばウエスト（大阪市）において、集合住宅では世界初となる「家庭用燃料電池コージェネレーションシステム」（5戸）を導入しました。

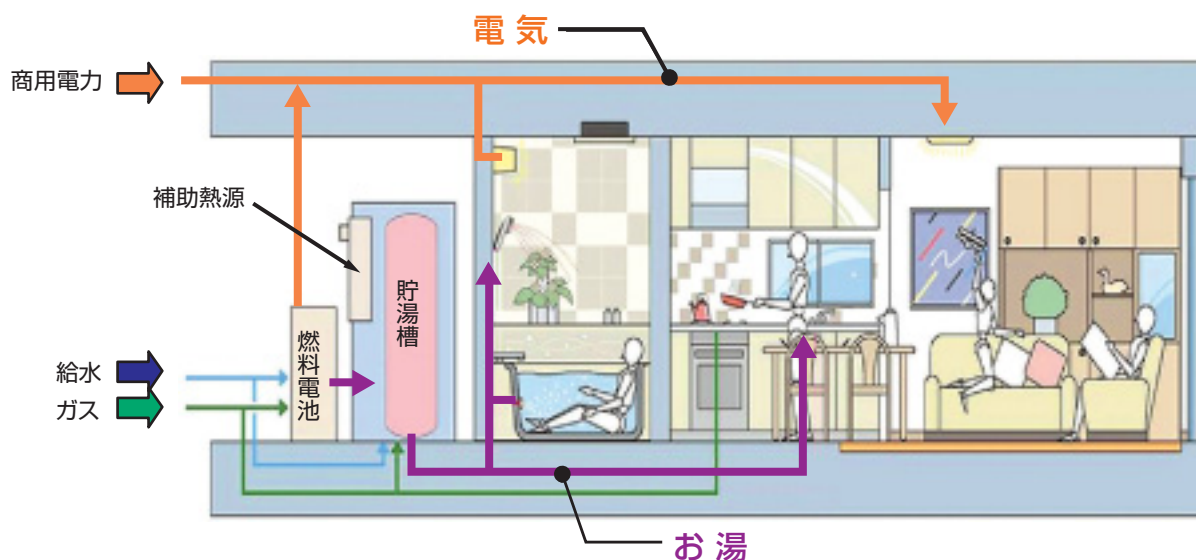


燃料電池の仕組み

燃料電池は、水の電気分解と逆の化学反応を利用しており、水素と酸素を反応させて電気を取り出し、さらにその反応熱を有効利用するものです。

〈UR都市機構の家庭用燃料電池システム〉

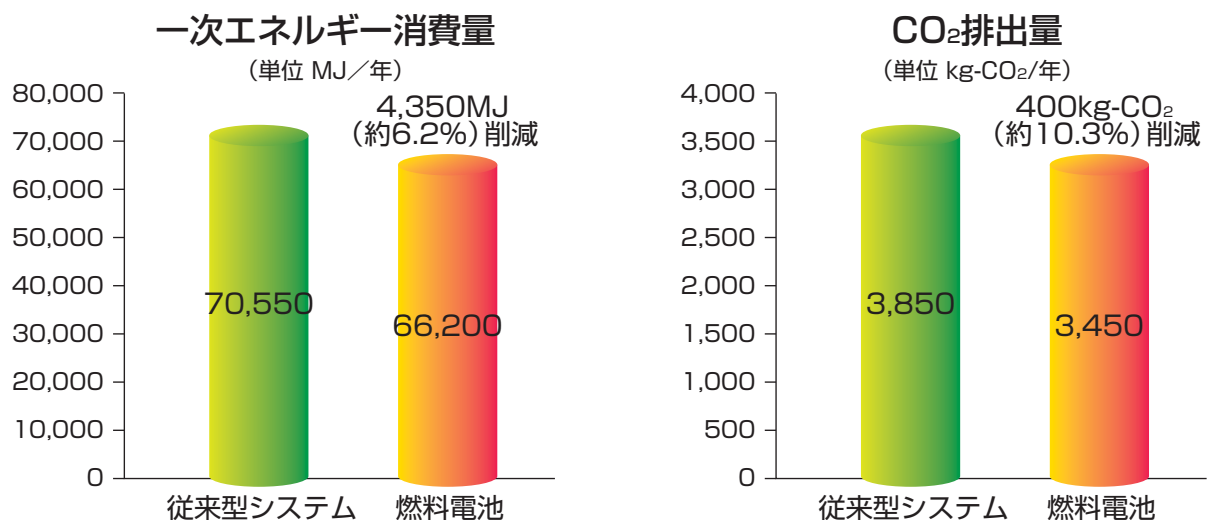
- ①都市ガスから水素を取り出します。
- ②燃料電池で水素と空気中の酸素を反応させ電気を発生させて利用します。
- ③化学反応時の排熱をお湯として貯湯槽に貯え給湯に利用します。



●平成 17 年度導入地区の概要

アーベインなんばウエスト（大阪市）	燃料電池設置住戸	21 戸
サンヴァリエ桜堤（東京都武蔵野市）	燃料電池設置住戸	17 戸

導入効果（アーベインなんばウエストの予測値）



従来型システム：ガス給湯暖房機、ガスコンロ、床暖房、浴室換気乾燥機

また、平成17年度に「愛・地球博覧会」公式参加者用の宿舎として貸与したUR賃貸住宅において、民間事業者と共同で「家庭用燃料電池コージェネレーションシステムを用いたマイクログリッド実証試験」を行いました。これは、ひとつの家庭用燃料電池を複数の住戸で共有し、電気・熱（給湯）の住戸間の融通を可能とするシステム（マイクログリッド方式）で、電力や給湯負荷の平準化を図るものです。実験の結果、マイクログリッド方式は、戸別の設置よりさらに4.2%高い、約18.2%のCO₂削減効果が期待できることがわかりました。

●実証試験の概要

試験期間：平成17年2月18日～10月1日

試験場所：アーバンラフレ虹ヶ丘中（名古屋市）

●実証試験による効果（4戸分）

一次エネルギー削減効果	約 9.3 %（戸別設置の場合は約3 %）
CO ₂ 排出量削減効果	約 18.2 %（戸別設置の場合は約14 %）

1. 環境にやさしいまちや住まいをつくります

3

資源の有効利用と 廃棄物の削減に努めます

考え方

限りある資源を有効に活用していくために、これまでのような大量生産・大量消費・大量廃棄型の経済活動を改め、循環型の社会へ移行していくことが求められています。あらゆる場面で、廃棄物の排出抑制（リデュース）、再使用（リユース）、再生利用（リサイクル）を進めていくことは、持続的発展が可能な都市の形成にとって不可欠な取り組みとなっています。

UR 都市機構は、まちや住まいの計画、設計、建設、居住、改修、解体のそれぞれの段階で、資源の有効利用と廃棄物の削減を進めることが重要であると考えています。

取り組み

資源の有効利用と廃棄物の削減のために、建物の建替えによって生じるコンクリートなどのリサイクル促進や塩化ビニル管の再生利用などの建設廃棄物のリサイクルを進めています。

また、新たにつくる建物については、長寿命の建物になるよう工夫を施すとともに、既存の住宅については、ニーズにあわせてつくり変えることで有効利用を図っています。

さらに、節水型の便器や生ゴミの堆肥化設備など日常的に利用する設備においても、資源の有効利用が図られるものへの転換を進めています。

建設廃棄物のリサイクル

UR都市機構は、昭和63年より団地の建替えに伴って発生する建設廃棄物のリサイクルの取り組みをはじめました。コンクリート、アスファルトコンクリート、木材については「建設リサイクル法基本方針」で設定されている平成22年度における再資源化等率95%の目標を平成16年度から達成しています。

中でも、コンクリートの再資源化については、建築物の解体によって発生したコンクリート塊を砕石などの資材に再生し、道路の路

盤材として同じ敷地内で再生利用する「コンクリート塊団地内リサイクルシステム」を導入しています。

このシステムは平成4年度に相模大野団地（神奈川県相模原市）ではじめて実施し、平成7年「リサイクル推進功労者賞内閣総理大臣賞」を受賞するなど、建設業における資源の有効利用の模範として高く評価されています。

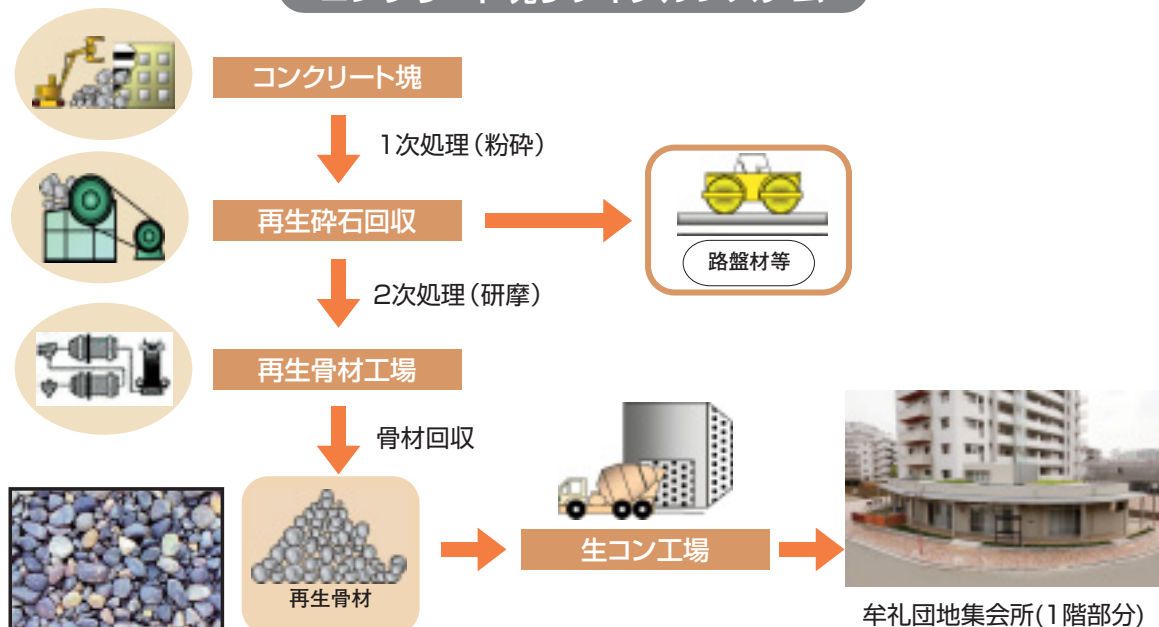
また、従来は混合廃棄物として埋立てなどの処分をしていた建物内装材についても、分別解体・回収を実施し、廃棄物ゼロをめざして取り組みを進めています。

コンクリート塊リサイクルシステムの実用範囲の拡大

UR賃貸住宅に限らず、今後、老朽化した建物が急増することが予想されることから、UR都市機構は、これまでに取り組んできた「コンクリート塊団地内リサイクルシステム」によるコンクリート塊の再生利用をさらに拡大する研究を国土交通省とともに進めてきました。

UR都市機構都市住宅技術研究所の地震防災館は、コンクリート塊から回収された骨材を利用したコンクリート（再生骨材コンクリート）で建設された日本で最初の建築物（平成9年）で、その後もヴェルディール市川南（千葉県市川市）の受水槽ポンプ室（平成13年）など試行建設を重ね、平成17年度、牟礼団地（東京都三鷹市）において、居住者の方々にご利用いただく施設としてはじめて再生骨材コンクリートを使用した建物を建設し、経年変化の調査を実施しています。

コンクリート塊リサイクルシステム

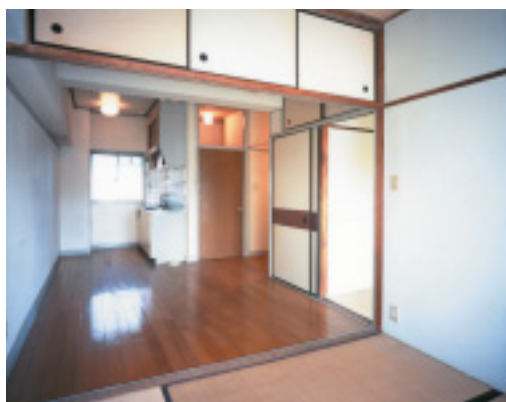


UR 賃貸住宅の再生・活用

昭和30年代に建設されたUR賃貸住宅については、建替えを順次実施しており、平成17年度は4地区で合計2,520戸の建替えに着手し、103地区で事業実施しています。

また、昭和40年代以降に建設されたUR賃貸住宅に関しては、内装のリニューアルを中心に既存建物の適切な活用に取り組んでいます。平成17年度は、7,183戸のリニューアル工事を実施しました。

平成17年度に整備したリニューアル戸数	7,183戸
これまでに整備したリニューアル戸数	65,923戸



和室を洋室やリビング、ダイニングに変更するとともに、バリアフリー化や水廻りなどの設備水準を時代のニーズに対応できるものに改善しています。



省資源設備の設置

●超節水型便器

UR賃貸住宅では、排水実験などの検証を経て、従来の便器（9ℓ/回）に比べ水量が2/3に削減された超節水型便器（6ℓ/回）を設置しています。

平成17年度に設置した戸数	4,281戸
超節水型便器の設置による年間節水量 (4人家族あたり)	約12,000ℓ/戸 (浴槽約65杯分)

●バイオ方式生ゴミ処理機

UR賃貸住宅の敷地内にバイオ方式の生ゴミ処理機を設置し、生ゴミを分解・発酵させ、自治体の協力を得て堆肥として活用しています。これまでに、20機を設置し、約1,000世帯に利用していただいています。

KSI 住宅システムの開発

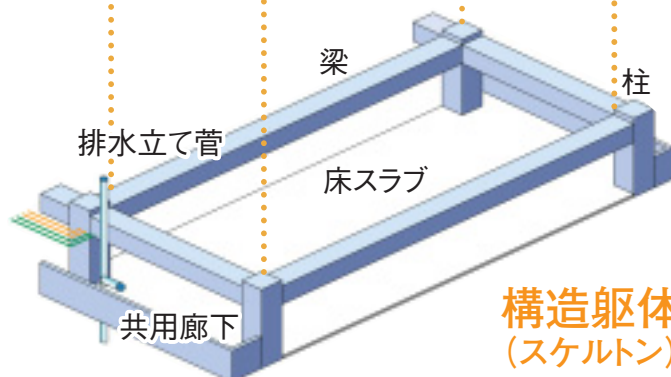
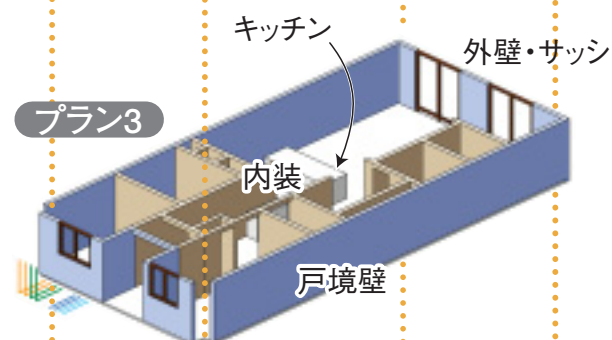
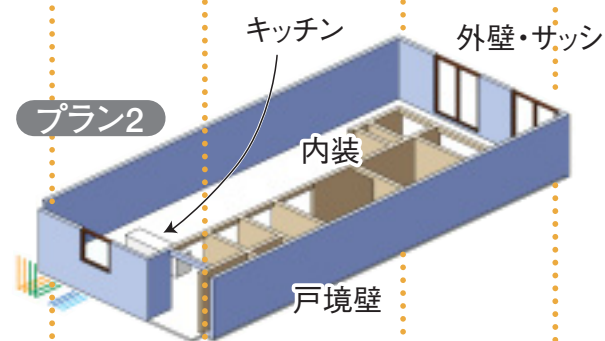
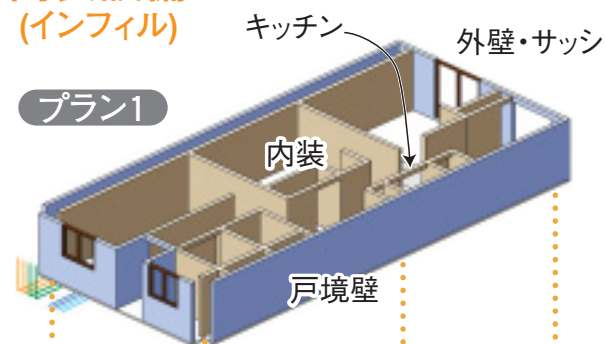
従来の建物は、コンクリートの劣化により構造強度が低下したり設備機器が生活水準の変化に対応できないことから、一般的に30～50年程度で建替えが必要となり、その度に多くの廃棄物を出すとともに、建替えに際しては、新たな資源が必要となります。この問題に対応するため、UR都市機構は、平成10年に国土交通省総合技術開発プロジェクト「長期対応都市型集合住宅の建設・再生技術の開発」に参画するなど、S I（スケルトン・インフィル）システムの研究を進めてきました。

これらの研究の成果を踏まえ、建物の構造躯体の耐久性をこれまで以上に高め（約100年）、内装設備（インフィル）と明確に分離し、スケルトンを保ったままインフィルを自由に交換することが可能な、機構版スケルトン・インフィル住宅システム（K S I 住宅システム）を開発しました。この技術は、時代により変化する住まい方や設備水準に柔軟に対応できる長期間利用可能な集合住宅を実現するものです。これによって、省資源、廃棄物の削減が可能となりました。

平成17年度に建設着手した戸数	4地区	1,375戸
これまでに建設した戸数	41地区	13,450戸

※施工中のものを含む

内装設備 (インフィル)



構造躯体 (スケルトン)

構造躯体をそのままに、ニーズに合わせて様々なプランへの変更が可能です。

4

まちや住まいの 安全・安心と快適性を確保します

考え方

住まいの安全・安心や快適性については、ホルムアルデヒドやアスベストなど、住宅建材に含まれる化学物質による人体への悪影響が問題となっており、衛生や健康といった生活の基礎的な部分が脅かされています。

また、まちについても様々な課題があり、特に都市部への急激な人口流入により無秩序に広がった市街地は、調和の取れていない、雑然としたまちなみとなっています。

さらに、今なお都市部に多く存在する密集市街地は、狭い敷地に木造の住宅が建て込んでおり、道路が狭く、公園などのオープンスペースが少ないことから、災害時の安全性の問題に加え、日照や通風といった日常生活における快適性の面からも多くの課題を抱えています。

UR 都市機構は、このような安全・安心といった日常生活に不可欠な住まいの条件を満たすことが最も重要な課題だと考えています。また、それだけではなく、住むことに誇りが持てるような美しいまちをつくることも、より快適なまちや住まいのための欠かせない取り組みであると考えています。

取り組み

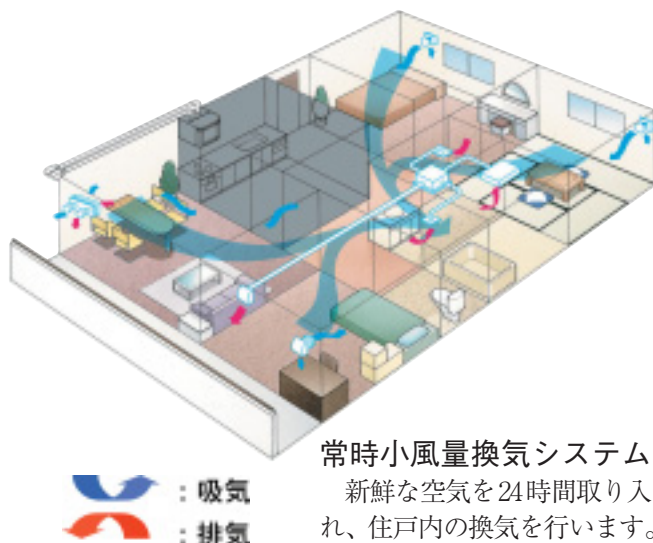
シックハウス症候群の起こらない建材を使用するなど、人体に悪影響を及ぼす化学物質を極力使わず、住宅の気密性と通風・換気を同時に確保するなど、安全・安心の住まいづくりを進めています。また、地域の歴史や周辺地区との調和に配慮した美しく快適なまちづくり、耐震性を十分確保した建物整備や地盤の強度を高めた地震災害に強いまちづくり、密集市街地の改善や防災公園の整備による住環境の向上を進めています。

通風・換気への配慮

住宅の高断熱・高気密化は建物の省エネルギー効果が期待される一方、室内空気の質の低下によるシックハウス症候群などの問題を引き起こしています。

UR都市機構は、ホルムアルデヒドなど室内汚染物質の発散量の少ない建材を使用するとともに、自然な風の経路を確保するような風通しの良い住宅の設計及び外の新鮮な空気を各居室の吸気口から取り入れ室内の空気を集めて排気する常時小風量換気システムを導入しています。

室内の風通しが良いことは、できるだけ冷房に頼らない生活にもつながり、室内の空気



が絶えず新鮮に保たれることにより、結露やカビを抑制する効果も期待できます。

UR賃貸住宅におけるアスベストに関する対応について

UR賃貸住宅においては、昭和62年に、お住まいの皆様が日常使用されている部分について吹付けアスベストの使用実態調査を実施し、住戸の専用部分などで吹付けアスベストの使用が判明したものについては、すでに除去等の対策を講じているところです。

さらに平成17年7月に平成3年までに管理開始された賃貸住宅を対象に、吹付けアスベスト等（吹付けアスベスト及びアスベスト含有吹付けロックウール）の使用実態について再調査を実施し、お住まいの皆様が日常使用されている部分で吹付けアスベスト等の使用が判明した5団地については、速やかに、アスベストの飛散防止のための応急措置を講じるとともに、除去等の対策を講じています。

豊島五丁目団地の土壌汚染対策について

UR都市機構は、東京都北区が行った旧豊島東小学校跡地の土壌調査からダイオキシン類が検出されたことを受けて、平成17年5月20日、外部の学識経験者などによる「豊島五丁目団地土壌汚染調査・対策等検討委員会」を設置するとともに、団地内のダイオキシン類及び重金属調査を行いました。

調査の結果、基準を上回るダイオキシン類及び重金属（鉛・砒素）を検出したことから、委員会での検討・審議を踏まえ、緊急対策を実施し、土壌汚染対策として、50cmの覆土による対策を実施しています。

お住まいの皆様には、調査結果が判明した時点で説明を行なうとともに現地管理事務所に「情報ステーション」を設置し、機構からの情報提供とお住まいの皆様のご意見を集約することに努めています。今後の団地の維持管理にあたっては、東京都、北区をはじめとして関係機関、関係事業者と十分な協議、調整をすすめ、適切な管理を行ってまいります。

美しいまちづくり

UR都市機構は、美しい景観に配慮し、住む人が愛着の持てるまちや住まいづくりを進めています。

新しいまちをつくるときには周辺のまちとの調和に配慮し、地形や人の流れ、まちの歴史などを読み解き、地域に根ざした美しい景観の形成に取り組んでいます。

また、多様な事業主体が参加するまちづくりにおいては、景観形成の規範となるデザインガイドラインを作成し、協働して一つのまとまりある景観をつくることに取り組んでいます。

さらに、地方公共団体が取り組む景観形成に関する調査や計画作成の支援などのコーディネートを実施しています。

このような取り組みをより積極的に進めるため、平成17年4月に都市デザインチームを組織しました。これまでのUR都市機構のノウハウだけでなく、新しい発想・感覚を取り入れ、より質の高い都市デザインに取り組むため、チームリーダーに東雲キャナルコートCODAN（東京都江東区）の設計者の1人でもある建築家、木下庸子氏を招き、モデルプロジェクトの実施など都市デザイン業務の一層の充実を図っています。



東雲キャナルコート
CODANの景観
(グッドデザイン賞)

東雲キャナルコートCODANでは、各界のオピニオンリーダーと著名な建築家チームとが連携して企画・設計を進めていくという手法を採用し、美しい景観の形成に取り組みました。

これまでの主な受賞歴 ー合計140賞ー

- S58 多摩ニュータウン 緑の都市賞(建設大臣賞)
- H5 光が丘パークタウン 日本建築学会賞(業績)
- H5 長池見附橋 土木学会田中賞
- H8 港北ニュータウン 日本造園学会賞(特別賞)
- H11 いわきニュータウン 都市景観大賞(大賞)
- H13 晴海アイランドトリトンスクエア
緑の都市賞(国土交通大臣賞)
- H14 八王子みなみ野シティ
緑の都市賞(内閣総理大臣賞)
- H15 アーベインピオ川崎
屋上・壁面・特殊緑化コンクール(環境大臣賞)
- H16 東雲キャナルコートCODAN
グッドデザイン賞(新領域デザイン部門)

平成17年度の主な受賞内容

- ・東雲キャナルコートCODAN(東京都江東区)
グッドデザイン賞(建築・環境デザイン部門金賞)
- ・ハートアイランド新田(東京都足立区)
北米照明学会国際照明デザイン賞
- ・ミューザ川崎(川崎市)
神奈川建築コンクール優秀賞
- ・上福岡市西中央公園(埼玉県上福岡市)
都市公園コンクール国土交通大臣賞
彩の国さいたま景観賞
- ・多摩平の森(東京都日野市)
緑の都市賞(都市緑化基金会長賞)

耐震性の高い住宅・宅地

UR都市機構は、地震に強い住宅・宅地の供給を進めています。

平成7年の阪神・淡路大震災において、UR賃貸住宅は、旧耐震基準に基づいて設計された建物も含めて、住宅階に大きな被害を受けた事例はなく、UR賃貸住宅の安全性が改めて評価されました。さらに耐震性の確保を図るため、耐震診断を実施し、改修が必要と判断した建物については順次改修を進めています。

診断結果と耐震改修の取り組みについては、ホームページで詳しく説明しています。
<http://www.ur-net.go.jp/chintai-taishin/>

また、宅地についても、地盤の強度を高めるため盛り土の締固めや土質の改良を行っているほか、擁壁の崩壊を防止するため適切な排水処理を実施するなど、十分な耐震性を確保しています。

密集市街地の改善

都市の防災性の向上のためには、建物の耐火性を確保し都市の不燃化を進めること、災害時の避難地・避難路を確保すること、また災害の復旧・復興過程において活動拠点となる空間を確保するなど、多くのことが必要で

す。また、このように防災性や居住性能を高めることは、日常生活において健康で快適な暮らしを送ることにもつながります。

UR都市機構は、災害に対し脆弱な構造となっている密集市街地などの改善を通じ、防災性が高く、快適なまちづくりを進めています。

神谷一丁目地区（東京都北区）における密集市街地の改善

UR都市機構は、神谷一丁目地区において昭和61年から事業を開始し、約15年をかけて地区の改善に取り組んできました。密集市街地の環境改善のために、隣接する工場跡地等を活用し、耐震性や耐火性に優れた集合住宅の建設と道路や都市公園等の公共施設の整備を併せて行いました。

これにより事業の実施前と比較して、右表のような改善効果がありました。また、事業を実施していない近傍地域と比較して路線価水準の上昇が見られました。

●地区面積4.67ha
(一般市街地含む)

	事業前	事業後
道路率	5.6%	18.4%
公園率	0.6%	1.3%
消防活動困難区域率※1	6.4%	0%
不燃領域率※2	51%	81%
老朽化住宅戸数※3	179戸	41戸

※1 消防車が進入できる幅員6m以上の道路から140m以上離れた区域の率

※2 全建物に占める耐火建築物の割合と空地の割合を勘案して算出した率

※3 事業による改善と事業によらない自主改善を含む

防災公園の整備

災害に対して脆弱な都市構造となっている既成市街地において、防災機能の強化を図ることを目的に、災害時の避難場所となる防災公園の整備を周辺市街地の改善と一体的に進めています。

防災公園は災害時だけでなく、平常時においても、運動やレクリエーションの場として利用できるほか、日照や通風などの地域の快適性の向上にも寄与します。

整備中の地区数(平成17年度末現在)	8地区
これまでに整備を完了した地区数	2地区

〈市川市大洲一丁目地区の防災施設〉

パーゴラ



非常時は仮設テントになります

かまどベンチ



座部をはずすとかまどになります

1. 環境にやさしいまちや住まいをつくります

5

皆様と一緒に環境に配慮した ライフスタイルを考えます

考え方

自然を大切にし、資源やエネルギーの無駄づかいをやめることは、日々の暮らし方を変えることから始まります。

これまで利便性や快適性を追求しながら発展してきたまちや住まいは、便利な暮らしを提供してきた一方、環境に多大な負荷をかけてきたことも否定できません。

まちや住まいの主人公である居住者自らが、無駄を省き、環境にやさしいライフスタイルを実践することが、これからの時代には不可欠です。

UR 都市機構は、地域の人々とともに自然環境とのふれあいを楽しみながら、地球環境や地域の自然にやさしい暮らしを培い、継承していくことを支援したいと考えています。

取り組み

まちや住まいの主人公である居住者の皆様が、環境にやさしい暮らしを培い、継承していけるような場と仕組みづくりを、地域にお住まいの方々とのパートナーシップにより進めています。地域ごとの特性に応じ、環境に配慮した暮らし方を支援するために、ワークショップの開催など、住民参加型のまちづくりを進めています。

環境に配慮した暮らし方の提案

UR都市機構は、地域の緑や水などの豊かな環境資源とそこに住む人々とが積極的に関わりながら、環境を育んでいくことができるような場を提供する「新・郊外居住」の取り組みを進めています。

郊外型のライフスタイルを提案するために、農業や里山管理の体験会などを実施しています。このような取り組みを契機にして、地域にお住まいの方々による自発的な緑地の管理活動や小学生を対象とした環境教育の実施、里山管理のNPOの発足など、地域の特性に応じた自然と共生したまちづくりを展開しています。

みなみ野自然塾による地域環境保全活動

UR都市機構は、八王子みなみ野シティにおいて、農業体験や自然観察会など地域の自然環境に親しむ機会を通じ、以前からこの地域にお住まいの方々と新しい住宅地に移り住んだ居住者との交流を図ることで、良好なコミュニティづくりに取り組んできました。

平成9年のまち開きにあわせて、農業体験などの活動を運営する市民団体の設立を企画し、「みなみ野自然塾」を発足させました。「みなみ野自然塾」では、以前からお住まいの方々が育んできた里山生活の文化や習慣を継承するイベントの開催を通じて、新旧居住者間のコミュニティ形成を支援してきました。これにより、地域に住む方々の交流が活発になったことに加え、身近な自然とのふれあいの機会が増え、維持・管理活動などへの積極的なご参加がみられるようになりました。平成14年からは、里山管理やイベントの開催など全ての活動の運営を塾生のみで実施しており、地域居住者による自主的な環境保全の活動が定着しています。

このような「みなみ野自然塾」の活動は、平成14年「緑の都市賞内閣総理大臣賞」を受賞するとともに、平成15年には「日本の里地里山30保全コンテスト」において「日本の里地里山30」に選定されています。



みなみ野自然塾の活動の様子

団地建替えにおける 屋外空間づくりワークショップの実施

団地の建替えに際しては、地域の貴重な環境資産となっている団地内の緑を単に保全・再生するだけに留まらず、その緑を日々の生活の中で育んできた居住者の方々の想いを活かし、継承していくために、屋外空間づくりに関するワークショップを開催しています。

自然観察会などのイベントを通じて、改めて団地の自然環境に対する理解を深めていただくきっかけを提供したり、新しく整備する屋外空間について、設計模型などを使った意見交換を実施することで、新しい環境においても、利用しやすく愛着のあるものになるような取り組みを行っています。このようなコミュニケーションの場を持つことによって、居住者の方々が日々の暮らしの中でしか気付かないようなニーズを把握することや、UR都市機構の環境に関する考え方を居住者の方々により深く理解していただくことが可能となっています。

平成17年度に実施したワークショップ (17年度以前からの継続地区を含む)	17地区
--	------

これまでに実施したワークショップ	38地区
------------------	------

UR賃貸住宅における環境負荷の低減

マテリアルフロー（P30・31）に示す事業部門のCO₂排出量の中には、UR賃貸住宅の共用部分において使用される照明などの電気使用量によるものが約8.8万トン-CO₂（事業部門全体の約6割）あります。UR都市機構は、このような実情についてもUR賃貸住宅にお住まいの皆様と情報を共有し、皆様とともに、さらに環境負荷の少ない居住環境の形成を考えていきたいと思っています。

環境に配慮した活動を 支援する施設整備

●家庭菜園（クラインガルテン）

農作業を通じて四季の変化や収穫の喜びを味わえ、居住者どうしのコミュニケーションの場となる家庭菜園（クラインガルテン）を設置しています。

平成17年度に設置したクラインガルテン2地区61区画

これまでに設置したクラインガルテン 7地区171区画

●共同花壇

居住者自らが身近に土や植物にふれあい、四季折々の草花を育てることで、コミュニティ形成の場となる共同花壇を設置しています。

平成17年度に設置した地区数	7地区
----------------	-----

これまでに設置した地区数	78地区
--------------	------

●高齢者・子育て支援施設

少子高齢化対応や地域コミュニティ形成のため、高齢者生活支援施設や子育て支援施設を整備しています。

平成17年度に整備した主な施設

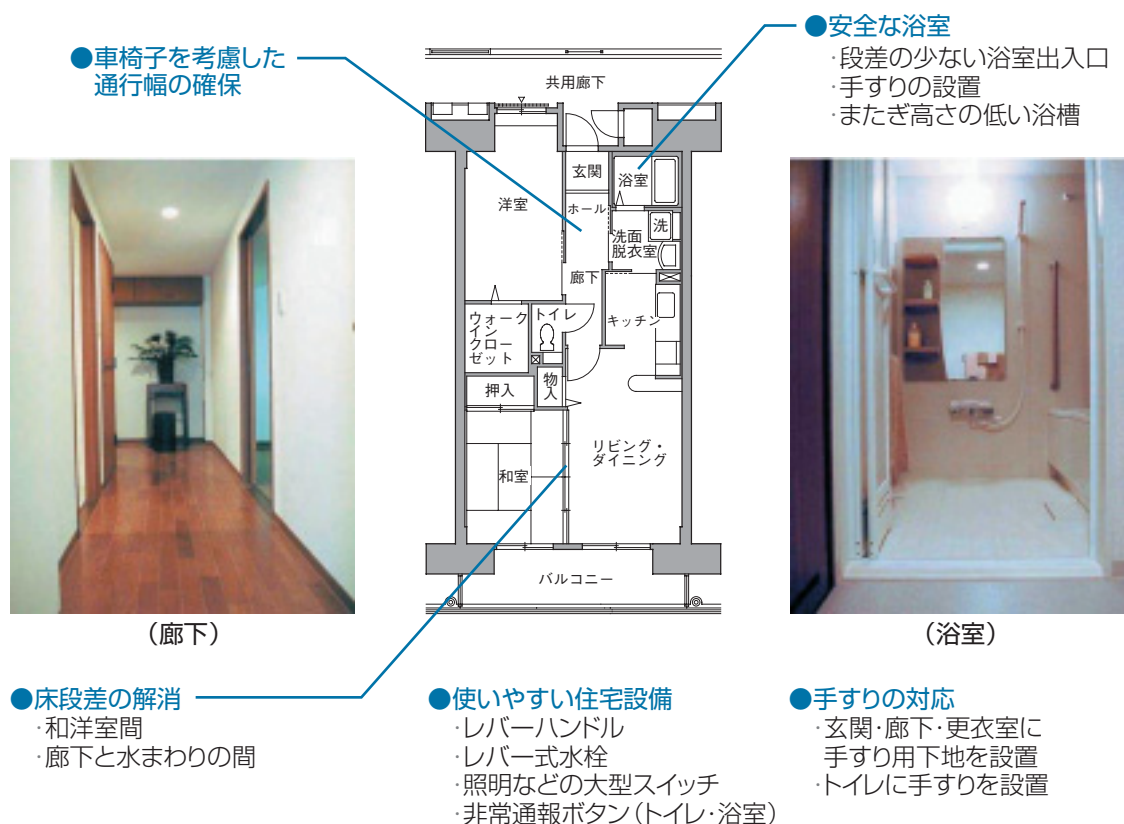
民営保育所（コンフォール川崎富士見）

通所介護サービス施設（赤羽北二丁目）

長寿社会に対応した住宅の整備

新たに建設するUR賃貸住宅は、全ての住宅において、バリアフリー化を実施するなどの長寿社会に対応した様々な取り組みを行っています。

長寿社会対応仕様の概要【UR賃貸住宅新規建設住宅】



居住者・地方公共団体・UR都市機構の協働による暮らし方の提案



防災体験活動(かまどづくり)の様子

多摩平団地（東京都日野市）の建替えは、居住者・日野市・UR都市機構の三者が様々な課題について話し合う「三者勉強会」を重ねながら進めてきました。その活動の中で、より暮らしやすい環境の形成をめざし、「居心地のよい共用部分の提案」として集会所のつくり方や使い方の検討、「新しい暮らし方の提案」として防災やコミュニティをテーマにした体験活動の実施、「暮らしの情報展」の開催などに取り組みました。