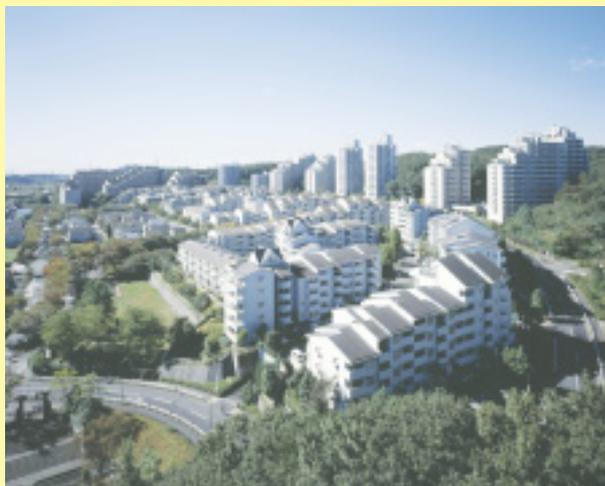


# まち・住まいと環境

平成18年版 環境報告書



——— 街に、ルネッサンス ———



UR都市機構

## 目 次

■ごあいさつ	1
■まち・住まいと環境	2
■UR都市機構の環境配慮方針	3

### 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	4
②まちや住まいの省エネルギー化を進めます	10
③資源の有効利用と廃棄物の削減に努めます	14
④まちや住まいの安全・安心と快適性を確保します	18
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	22

### 2. 環境に配慮して事業を進めます

①環境負荷の少ない事業執行に努めます	26
②環境に関して皆様とコミュニケーションを深めます	34

### 〈参考資料〉

■UR都市機構の業務フィールド	38
■平成17年度 主な業務実績	39
■平成17年度 年度計画（環境関連部分の抜粋）	40
■UR都市機構の環境配慮50年の歩み	43

この報告書は、独立行政法人都市再生機構（以下『UR都市機構』と略します）の全ての組織における平成17年度の業務に係る環境配慮の取り組みについて報告するために作成したものです。

# ごあいさつ



独立行政法人都市再生機構  
理事長 小野 邦久

独立行政法人都市再生機構（UR都市機構）は、平成16年7月1日に、都市基盤整備公団と地域振興整備公団（地方都市開発整備部門）が統合して発足しました。

UR都市機構は、「人が輝く都市をめざして、美しく安全で快適なまちをプロデュースする」ことを使命とし、これまで半世紀にわたるまちづくりの実績、ノウハウと国民の皆様からいただいている信用をもとに、国家的な重要課題である「都市再生の実現」に向けて積極的に取り組んでいます。

都市再生を進めるうえで重要な課題の一つは、持続的発展が可能な社会を構築することです。そのためには環境への負荷が少なく、自然との共生が可能な都市構造への転換を進めていくことが求められています。

UR都市機構は、昭和30年の日本住宅公団設立当初から、わが国の先駆けとなる住宅設計基準類を作成し、日照や通風の確保など良好な住環境の創造にいち早く取り組んできました。その後も遮音性の確保や結露防止などの室内環境の改善、省エネルギー対策、緑の創出や水環境の保全などの屋外環境に関する技術開発を進めてきました。

現在も引き続き水と緑を活かしたまちづくり、地球温暖化対策、ヒートアイランド対策、廃棄物リサイクルの促進などに積極的に取り組んでいます。今後もこのような経験を活かし、持続的発展が可能な社会実現のために、まちや住まいの環境の再生へ向けて積極的に取り組んでまいります。

さらに、今年度から、UR都市機構の環境配慮の方針とその取り組みについて、皆様と双方向のコミュニケーションを図り、業務の改善を進めるために、環境報告書を作成することとしました。

UR都市機構は、都市再生や居住環境の継続的な向上を担う公的機関として、時代の要請を着実に実行することで、皆様の期待に応えてまいります。

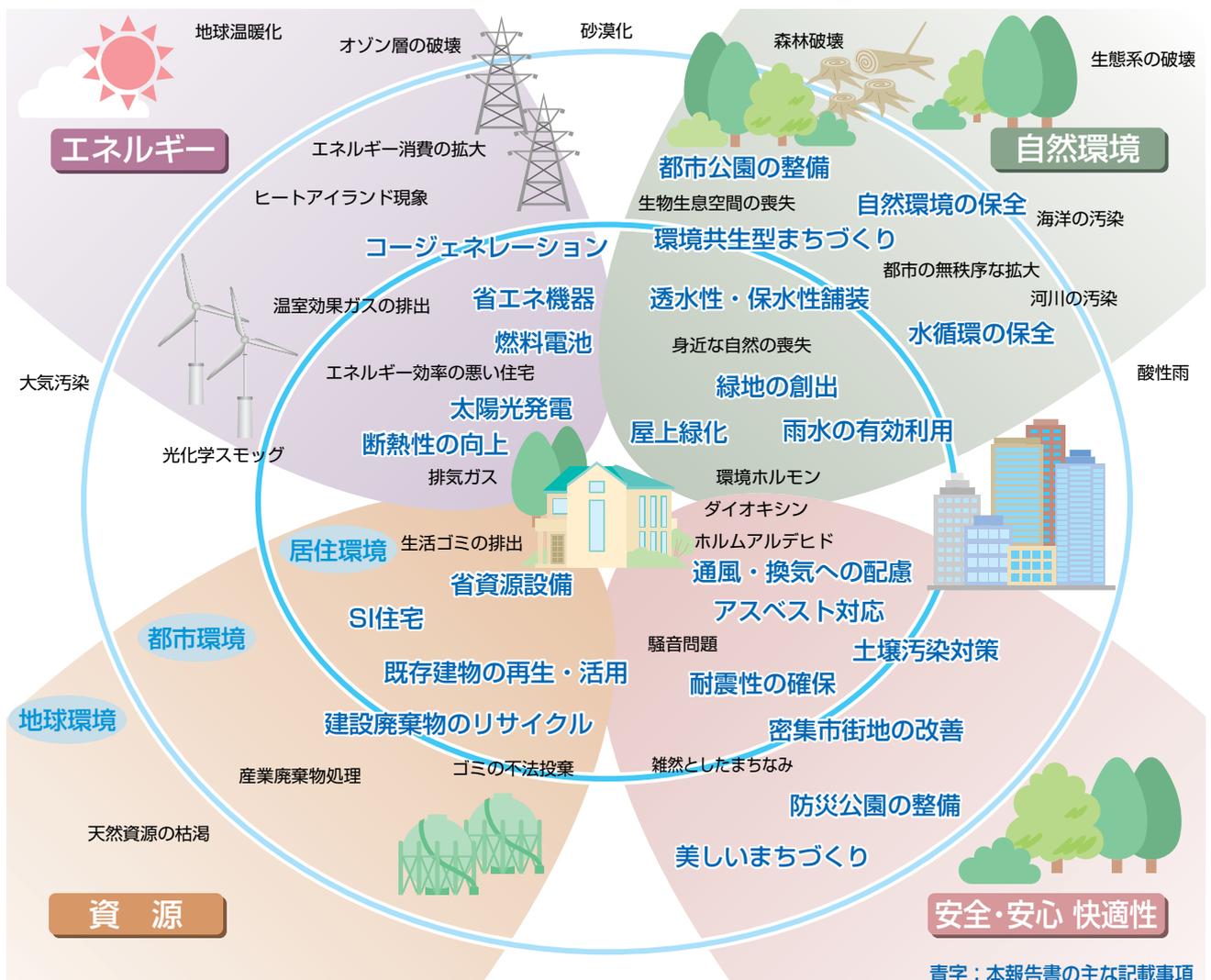
今後とも、より一層のご支援とご協力を賜りますようお願いいたします。

# まち・住まいと環境

心から安心できるまちや住まいの環境をつくること、そして持続的発展が可能な社会につながる環境をつくること、それがUR都市機構のめざす環境づくりです。

まちや住まいの環境づくりには、身近な自然とのふれあい、資源やエネルギーの節約、そして安全・安心で快適な暮らしなど、様々な分野がありますが、UR都市機構は、昭和30年の日本住宅公団設立以来50年間にわたり、常にこのような環境づくりを考えながら、様々な技術開発を行い、魅力的なまちや住まいづくりを進めてきました。

身近な生活空間と都市空間の環境づくりを進めることにより、わが国の良好な環境の形成と、さらには地球環境問題の改善にも寄与するものと考えています。



# UR 都市機構の環境配慮方針

UR 都市機構は、まちや住まいづくりを進めていくにあたり、環境について配慮すべき視点を取りまとめ、「環境配慮方針」として宣言します。

「環境配慮方針」は、UR 都市機構がめざすまちや住まいが環境にやさしいものであること、まちや住まいづくりの過程においても環境への負荷を少なくすること、さらに、このような目標は、私たちの取り組みだけで達成されるものではなく、私たちの提供する環境をご利用になる皆様と一緒に進めていくことを表現したものです。

UR 都市機構は、この方針に従って、環境に配慮した取り組みを様々な業務フィールドで進めていきます。

## 環境配慮方針

### 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
- ②まちや住まいの省エネルギー化を進めます
- ③資源の有効利用と廃棄物の削減に努めます
- ④まちや住まいの安全・安心と快適性を確保します
- 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

### 2. 環境に配慮して事業を進めます

- ①環境負荷の少ない事業執行に努めます
- ②環境に関して皆様とコミュニケーションを深めます

## 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CO<sub>2</sub>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CO<sub>2</sub>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。

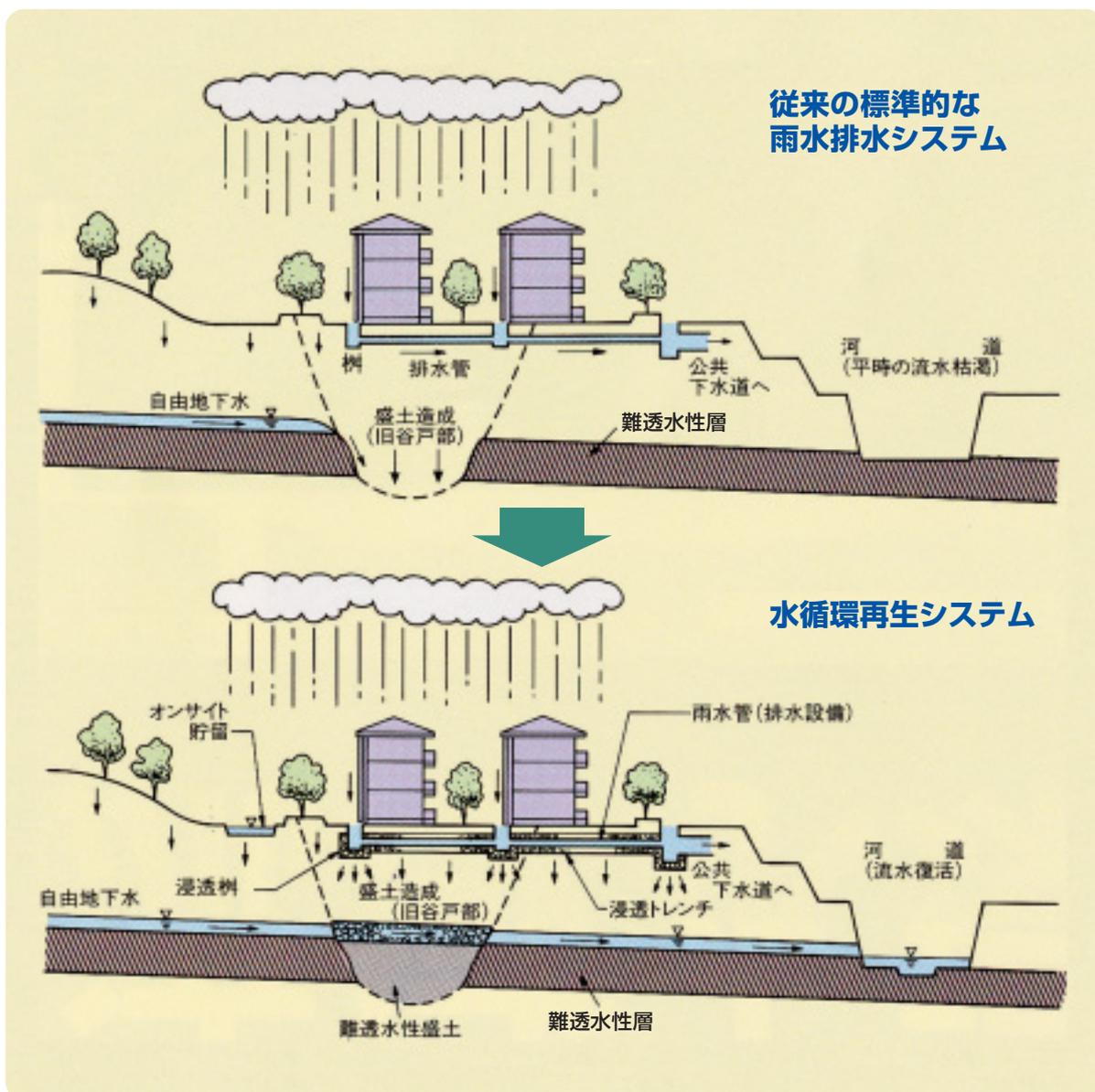
## 水循環の保全と雨水の有効利用

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柵や排水管を浸透性の高いものにする<sup>※</sup>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。

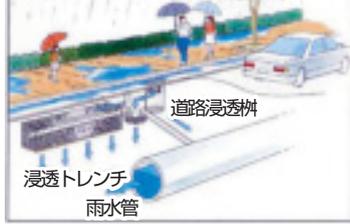
\*公募条件としては、供給する住宅は、燃料電池、コージェネレーションシステム、太陽光エネルギー活用機器等の省エネ・新エネ設備機器の設置、もしくはリサイクル建材の使用等の資源の高度有効利用を図ることなどのうちから、一つ以上の仕様を含むこととしています。

## 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



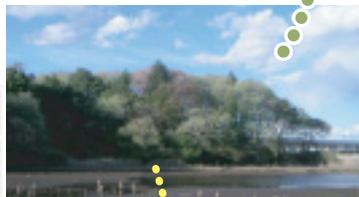
0 100 500M



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

### 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CO<sub>2</sub>削減効果（アクティ汐留の場合）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年パレール川崎（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。

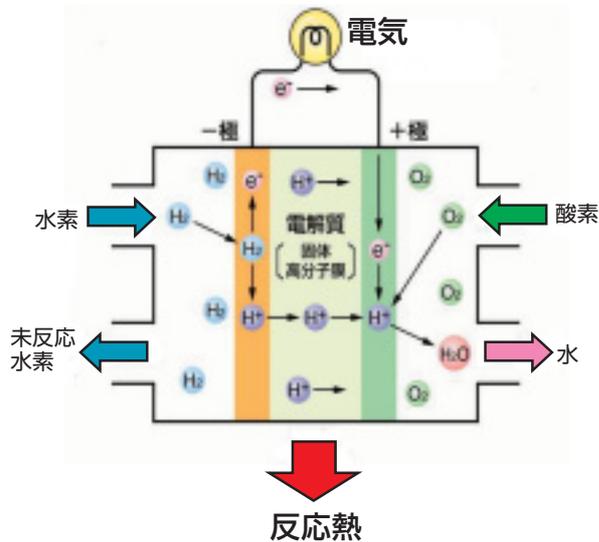
平成17年度末現在33地区に設置しており、年間約21万Kwhの発電量が見込まれています。なおこの電力量は一般家庭が一年間に消費する電力量の約59戸分に相当します。

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。

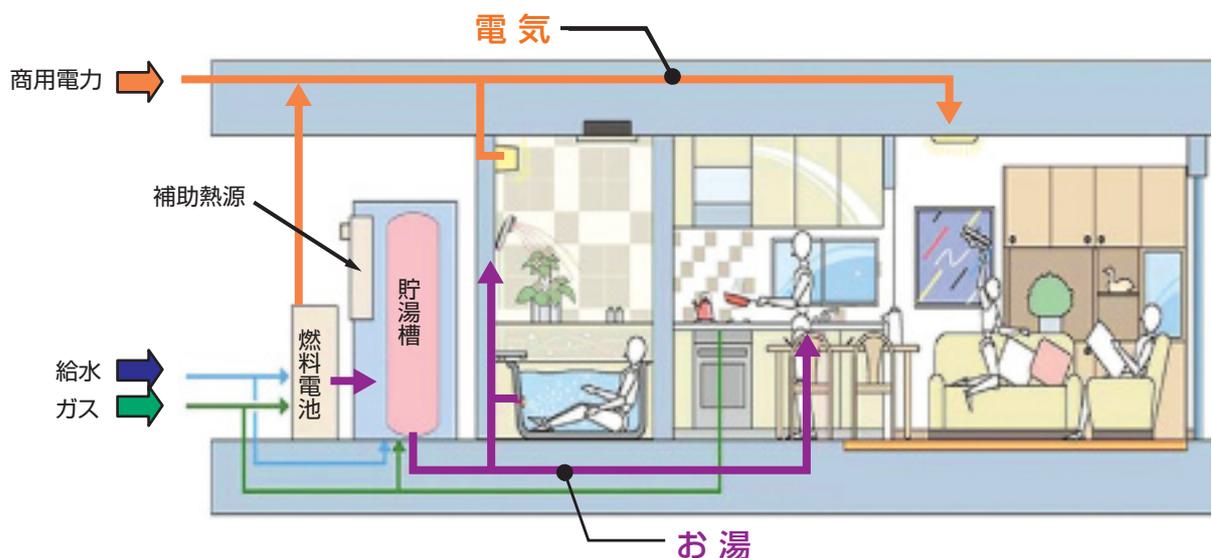


## 燃料電池の仕組み

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〉

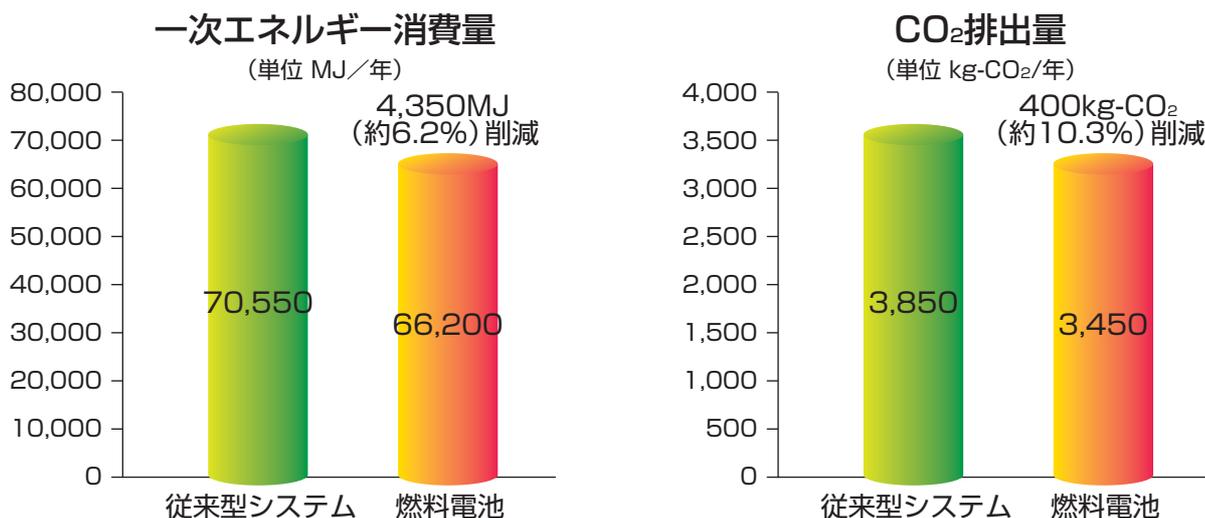
- ①都市ガスから水素を取り出します。
- ②燃料電池で水素と空気中の酸素を反応させ電気を発生させて利用します。
- ③化学反応時の排熱をお湯として貯湯槽に貯え給湯に利用します。



●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CO<sub>2</sub>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 <sub>2</sub> 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、ニーズにあわせて作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。

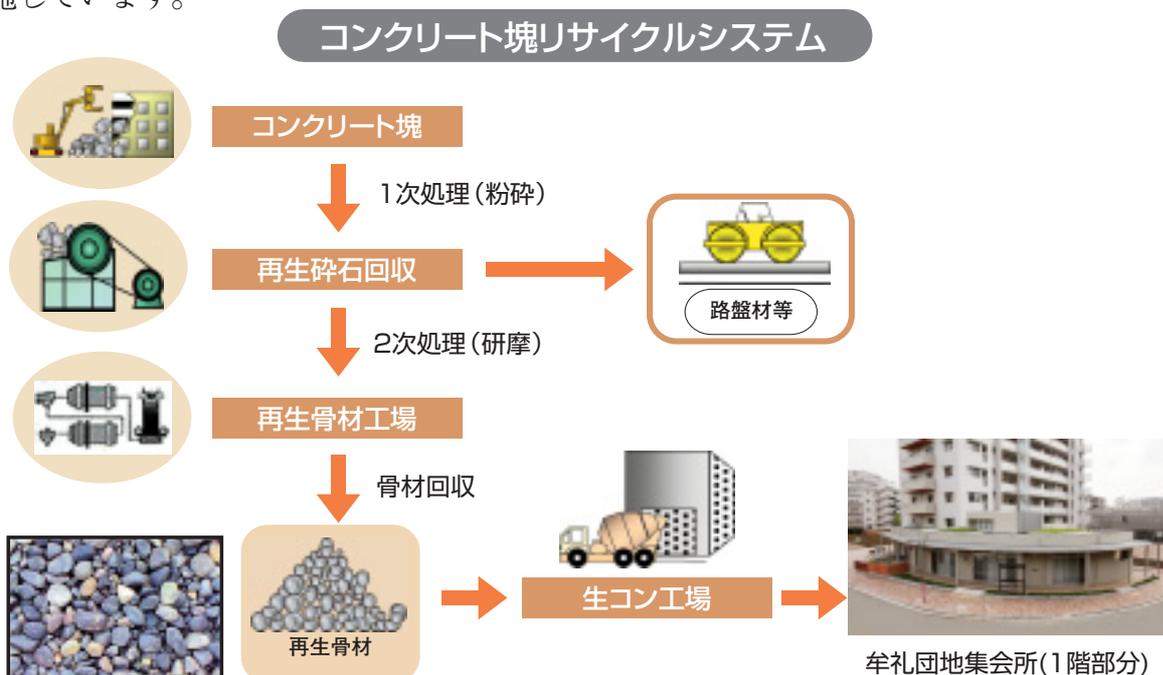
このシステムは平成4年度に相模大野団地（神奈川県相模原市）ではじめて実施し、平成7年「リサイクル推進功労者賞内閣総理大臣賞」を受賞するなど、建設業における資源の有効利用の模範として高く評価されています。

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。



## 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。

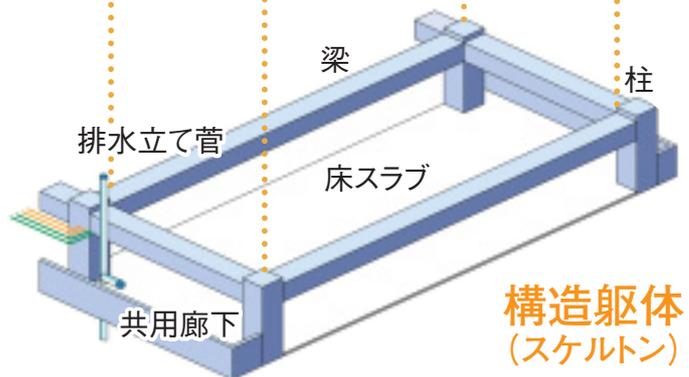
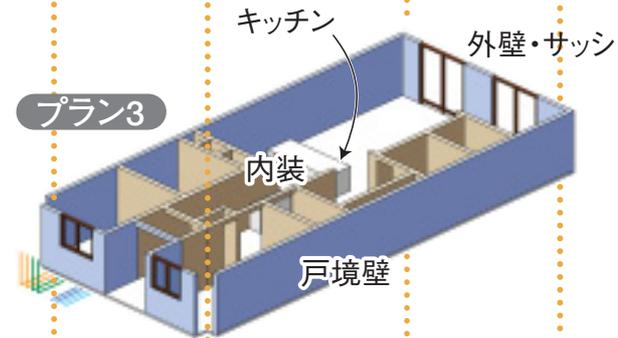
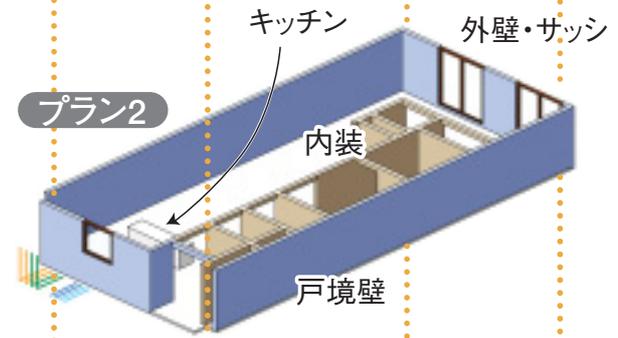
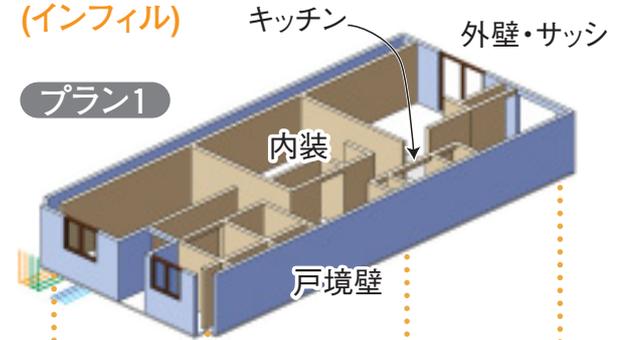
これらの研究の成果を踏まえ、建物の構造躯体の耐久性をこれまで以上に高め（約100年）、内装設備（インフィル）と明確に分離し、スケルトンを保ったままインフィルを自由に交換することが可能な、機構版スケルトン・インフィル住宅システム（K S I住宅システム）を開発しました。この技術は、時代により変化する住まい方や設備水準に柔軟に対応できる長期間利用可能な集合住宅を実現するものです。これによって、省資源、廃棄物の削減が可能となりました。

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

### 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・高气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



：吸気  
：排気

常時小風量換気システム  
新鮮な空気を24時間取り入れ、住戸内の換気を行います。

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（合計140賞）

- 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
- ・ミュージア川崎（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てて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てて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CO<sub>2</sub>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-CO<sub>2</sub>（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おります。

## 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

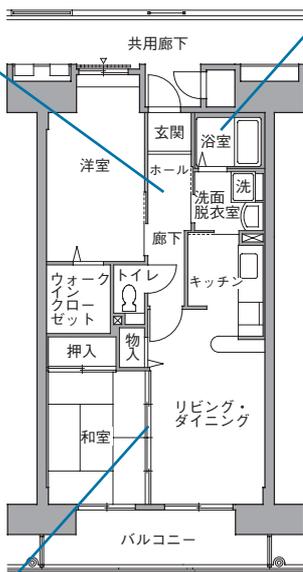
民営保育所（コンフォール川崎富士見）

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】



The floor plan diagram shows a typical apartment layout including: 共用廊下 (Common hallway), 玄関 (Entrance), 浴室 (Bathroom), 洗面 (Washbasin), 脱衣室 (Dressing room), 廊下 (Hallway), キッチン (Kitchen), トイレ (Toilet), ウォークインクローゼット (Walk-in closet), 押入 (Closet), 物入れ (Storage), リビング・ダイニング (Living/Dining), 和室 (Japanese room), and バルコニー (Balcony).

- 車椅子を考慮した  
通行幅の確保  
  
(廊下)
- 安全な浴室  
・段差の少ない浴室出入口  
・手すりの設置  
・またぎ高さの低い浴槽  
  
(浴室)
- 床段差の解消  
・和洋室間  
・廊下と水まわりの間
- 使いやすい住宅設備  
・レバーハンドル  
・レバー式水栓  
・照明などの大型スイッチ  
・非常通報ボタン(トイレ・浴室)
- 手すりの対応  
・玄関・廊下・更衣室に  
手すり下地を設置  
・トイレに手すりを設置

## 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」として集会所の作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。

## 2. 環境に配慮して事業を進めます

# 1 環境負荷の少ない 事業執行に努めます

### 考え方

まちや住まいをつくることは、もとの環境を大きく改変し、周辺環境にも多大な影響を与えます。また、それだけでなく、多くの資源やエネルギーを投入することで、環境に負荷をかけることにもつながります。特に貴重な自然環境が残る地域では、建設による自然環境への影響についても十分に検討する必要があります。このように、環境への負荷に十分配慮しながら、持続的発展が可能なまちや住まいをつくることが求められています。

UR都市機構は、そこに住む人が環境にやさしい生活を送ることができるまちや住まいをつくることはもちろん、それらをつくる過程においても、事前に調査や検討を重ね、環境に配慮した事業計画を立て、それに基づいた事業執行を行うことで、環境への負荷を極力少なくし、自然環境の保全や省資源・省エネルギーに努めています。

### 取り組み

UR都市機構は、まちや住まいづくりにあたり、事前に周辺の環境への影響を十分に検討し、できるだけ環境への負荷をかけないような計画を策定して事業を進めています。建設にあたっては、周辺に騒音や振動を与えないよう、建設の方法を工夫するとともに、環境にやさしい物品の調達やリサイクルの推進など、できるだけ資源やエネルギーを使わないように配慮しています。

また、投入した資源・エネルギーの量と排出した温室効果ガスや廃棄物などの量を「マテリアルフロー」として把握し、環境負荷の少ない事業執行に努めています。

## 環境に配慮した 計画の策定・工事の実施

UR都市機構は、事業前に事業予定地及びその周辺の影響を調査して事業計画を策定することはもちろん、これに加えて、特に貴重な自然環境が残されており、事業による影響が大きい場合などには、学識経験者

や地元居住者の方々などにご参画いただく専門委員会を設置しています。委員会では、より詳細な調査を行い、事業計画の見直しや整備手法の検討などを行って、より適切な方法で環境に配慮した事業執行を進めています。

さらに工事の実施にあたっては、騒音や振動などの基準等を遵守し、周辺環境への配慮に努めています。

## 流山おおたかの森における自然環境保全の取り組み

つくばエクスプレスの新駅（流山おおたかの森駅）周辺の都市整備を進めるにあたって、平成3～4年度に環境影響評価現況調査を行ったところ、都市整備予定区域内（市野谷の森）でオオタカの営巣が確認されました。これを受けてUR都市機構は公共団体と協力し、学識経験者や生物の専門家などを交えた検討委員会の設置・運営などを行い、市野谷の森の保全計画などについて検討しました。その結果、オオタカの営巣木を中心とする18.5haの区域を都市整備予定区域から除外して千葉県のパーク事業とし、UR都市機構施行などの区画整理地区内の公園とあわせて全体で約24haの区域を保全することとなり、地域の環境団体とも意見交換を重ねながら、基本構想を取りまとめました。つくばエクスプレスが開通した現在では、新しいまちとオオタカの棲む自然生態系が共生した環境が形成されつつあり、地域の環境団体による自然環境保全活動が行われています。

## 既存樹木の利活用 (グリーンバンクシステム)

UR都市機構は、既存樹木の利活用を積極的に行っています。UR賃貸住宅の建替えにあたっては、長い年月をかけて育ってきた貴重な緑を保全するため、既存樹木を極力そのまま保存する、移植して同じ地区内で活用する、他の地区へ移植して活用するなどの有効利用を進めています。さらに、伐採せざるを得ない樹木についても、木材をベンチ用材やウッドチップに加工して再生利用を行い、積極的な利活用を実行しています。

このような樹木の利活用のために、UR都市機構の事業地区内において、どこにどのような利用可能樹木が存在するかというデータを共有する仕組み（グリーンバンクシステム）を構築し、UR都市機構内での利活用はもちろん、地方公共団体や民間事業者との連携による樹木の有効利用にも活用しています。

平成17年度は、多摩平の森など30地区において樹木の利活用を実施し、保存樹木合計約600本（高木約200本、中低木約400本）、移植樹木約7,200本（高木約800本、中低木約6,400本）を活用しました。

## 環境物品等の調達（グリーン購入）

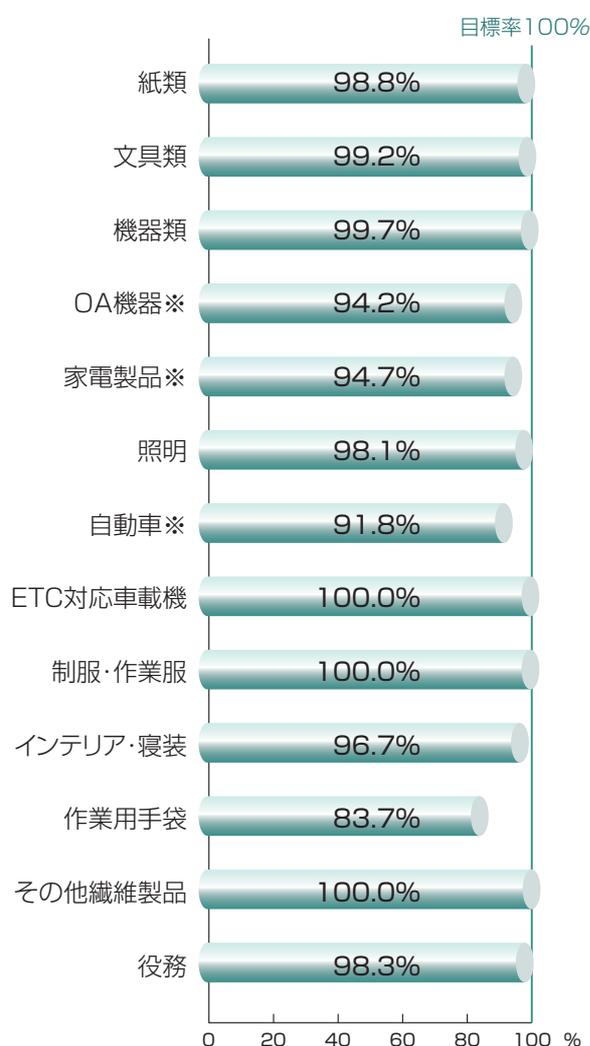
「国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律」第7条第1項の規定に基づき、平成17年度における調達方針を定め、個別の特定調達物品の調達にあたっては、それぞれ調達目標を設定し、その達成に向け取り組みました。

紙や文具などの物品の調達は、146品目について調達目標を100%に設定しました。機能・性質上の必要性や対応する製品が製造・流通されていないなどの理由から52品目に

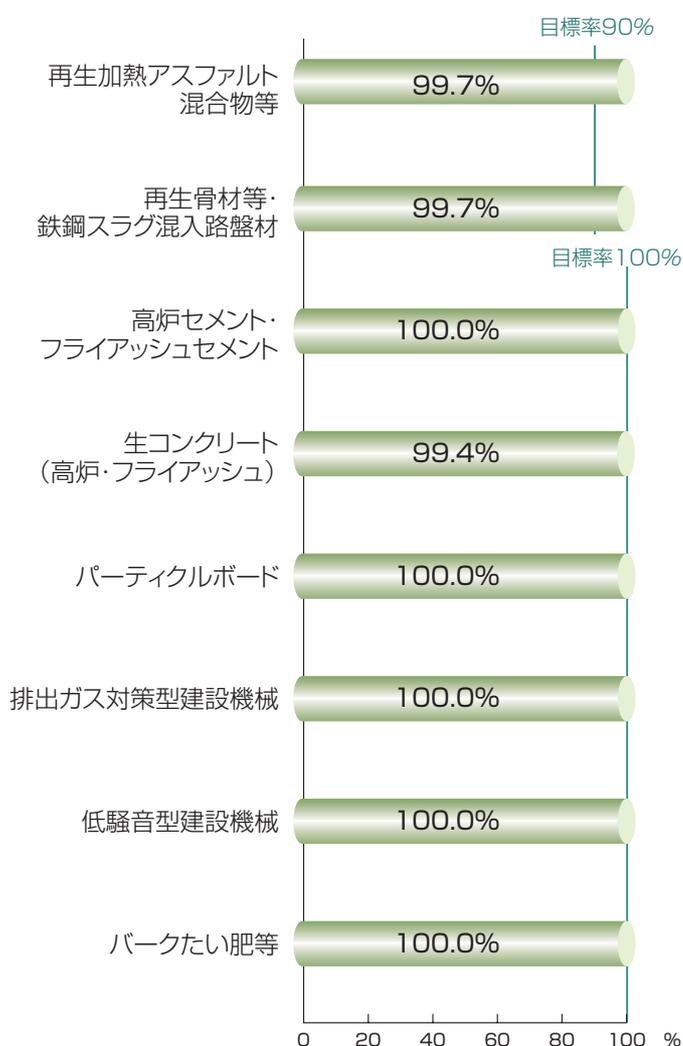
ついては、調達目標を達成できませんでした。目標達成率の平均値は96.6%でした。

UR都市機構発注工事における平成17年度の環境物品等の調達においては、事業ごとの特性、必要とされる強度や耐久性、機能の確保、コストなどに留意しつつ、55品目の資材、建設機械、工法などの特定調達品目を定め、積極的に調達を推進しました。そのうち8品目については、数値目標を設定し概ね目標を達成しましたが、生コンクリート（高炉）については、寒冷地での工事において強度の発現が遅れる恐れがあるために使用できない工事がありました。

平成17年度調達実績 物品（抜粋）



平成17年度調達実績 工事（数値目標を設定した品目）



※OA機器、家電製品、及び自動車については、リース（新規・継続）を含む。

## 建設副産物のリサイクル

UR都市機構は、建設副産物の発生抑制、減量化、再資源化などの検討を行うとともに、

請負者に再資源利用計画書及び再生資源利用促進書の作成を義務付けています。

平成17年度の再資源化・縮減化率は下表のとおりで、目標を達成しています。

対象品目		平成17年度	
		目標値	実績値
再資源化率	アスファルト・コンクリート塊	98%以上	99%
	コンクリート塊	96%以上	99%
	建設発生木材	60%	96%
再資源化・縮減率	建設発生木材	90%	99%
	建設汚泥	60%	80%
	建設廃棄物全体	88%	96%
有効利用率	建設発生土	75%	97%

## 建物内装材の分別解体

UR都市機構は、設計段階から内装材の分別解体、再資源化等の検討を行うとともに、UR賃貸住宅の解体に際しては、分別品目の解体、保管・管理及び再資源化方法を記載した手引書を作成し、工事請負業者の指導・監督を実施しています。

平成17年度の再資源化等率は右表の通りです。

品目	再資源化等率
石膏ボード	83%
塩化ビニル管・継手	78%
畳	100%
蛍光灯	100%
発泡スチロール	81%
板ガラス	57%
その他混合廃棄物	25%

## 「チーム・マイナス6%」への参加

2005年4月より、地球温暖化防止のための国民運動として、「チーム・マイナス6%」が展開されています。

UR都市機構は、「チーム・マイナス6%」が掲げる6つの具体的な温暖化防止の行動の呼びかけに賛同し、夏季期間は冷房による室

内温度を28℃にするよう努め、軽装の励行を周知徹底しているほか、冬季期間は暖房による室内温度を20℃にするよう努めています。また、業務上の移動について公共交通機関の積極的な利用を促すとともに節水や昼休み時などの消灯を実施しています。

UR都市機構は

「チーム・マイナス6%」に参加しています



みんなで止めよう温暖化  
チーム・マイナス6%

# 平成17年度のマテリアルフロー

UR都市機構の平成17年度における事

## エネルギー・物資の投入量

### エネルギー

	オフィス	事業
■電気使用量	0.2億Kwh	2.5億Kwh
■都市ガス	40.7万㎡	0.7万㎡
■プロパンガス	72トン	86トン
■ガソリン	530kl	1,107kl
■軽油	13kl	19,341kl
■灯油	2kl	216kl
■地域冷暖房	3.0万GJ	—

### 水

	オフィス	事業
■上水道	20.9万㎡	81.5万㎡
■中水道	1.2万㎡	—

### 主要建材・資材

	事業
	(単位：千トン)
■生コンクリート使用量	1,107
■アスファルト使用量 (アスファルト合材)	244
■鉄骨使用量	11
■鉄筋使用量	107
■木材使用量 (型枠用木材含む)	213
■土砂使用量	14,605

### 紙類

オフィス
0.7千トン

# 平成17年度

## 建設副産物の発生量

	事業
	(単位：千トン)
■コンクリート塊	736
■アスファルトコンクリート塊	222
■建設発生木材	73
■建設汚泥	95
■混合建設廃棄物	6
■建設廃棄物全体	1,132

## UR賃貸住宅の解体における 内装材の発生量

	事業
	(単位：千トン)
■石膏ボード	0.40
■塩化ビニール管・継手	0.12
■畳	2.42
■蛍光灯	0.04
■発泡スチロール等	0.10
■板ガラス	0.27
■その他混合廃棄物	2.28

建設副産物のリサイクル

## グリーンバンクシステム による樹木移植

	事業
	(単位：本)
■高木本数	約800
■中低木本数	約6,400

## 土砂の有効利用

	事業
	(単位：千トン)
■他工事からの投入量	5,017
■現場内利用量	9,198

## 現地再生・現場内・ 工事間利用

	事業
	(単位：千トン)
■コンクリート塊	125
■建設発生木材	21
■建設汚泥	2
■建設廃棄物全体	148

※平成17年度のマテリアルフローの数値には、一部の項目に推計値が含まれています。

※CO<sub>2</sub>排出量は、「事業者からの温室効果ガス排出量算定方法ガイドライン (試案Ver1.6)」 (平成15年7月 環境省地球環境局発行) に記載されている係数を用いて算出しています。

業活動にともなうマテリアルフローは以下の通りです

# の事業活動

※詳細はP39

最終処分

## 再生資源化施設への搬出量・減量化量 事業

(単位：千トン)

■ コンクリート塊	610
■ アスファルトコンクリート塊	221
■ 建設発生木材	51
■ 建設汚泥	74
■ 混合建設廃棄物	4
■ 建設廃棄物全体	960

## UR賃貸住宅の解体における内装材のリサイクル量

(単位：千トン)

■ 石膏ボード	0.33
■ 塩化ビニール管・継手	0.09
■ 畳	2.42
■ 蛍光灯	0.04
■ 発泡スチロール等	0.08
■ 板ガラス	0.16
■ その他混合廃棄物	0.57

## グリーン購入

■ オフィス	146品目
■ 事業	55品目

他企業・他産業

## 廃棄物・CO<sub>2</sub>等の排出量

### CO<sub>2</sub>排出量

■ オフィス 1.1万トン-CO<sub>2</sub>    ■ 事業 14.7万トン-CO<sub>2</sub>

### 下水道量

■ オフィス 16.5万m<sup>3</sup>    ■ 事業 80.4万m<sup>3</sup>

■ オフィス系ゴミ (資源ゴミを含む)    ■ オフィス 1.2千トン

### 建設副産物の最終処分量 事業

(単位：千トン)

■ コンクリート塊	1
■ アスファルトコンクリート塊	1
■ 建設発生木材	1
■ 建設汚泥	19
■ 混合建設廃棄物	2
■ 建設廃棄物全体	24

### UR賃貸住宅の解体における内装材の最終処分量

(単位：千トン)

■ 石膏ボード	0.07
■ 塩化ビニール管・継手	0.03
■ 畳	100%リサイクル
■ 蛍光灯	100%リサイクル
■ 発泡スチロール等	0.02
■ 板ガラス	0.12
■ その他混合廃棄物	1.70

### アスベスト含有物の処理量 事業

0.12千トン

### フロン回収量 事業

0.3トン

### 処理を完了した汚染土量 事業

(単位：千m<sup>3</sup>)

■ 掘削除去処理量	25.0
■ 掘削浄化処理量	0.1
■ 封じ込め処理量	3.3
■ 固化・不溶化処理量	3.7

### PCBの管理状況 事業

(平成17年度末現在)  
コンデンサ・安定器など    合計3,086台

リサイクル施設への搬出など

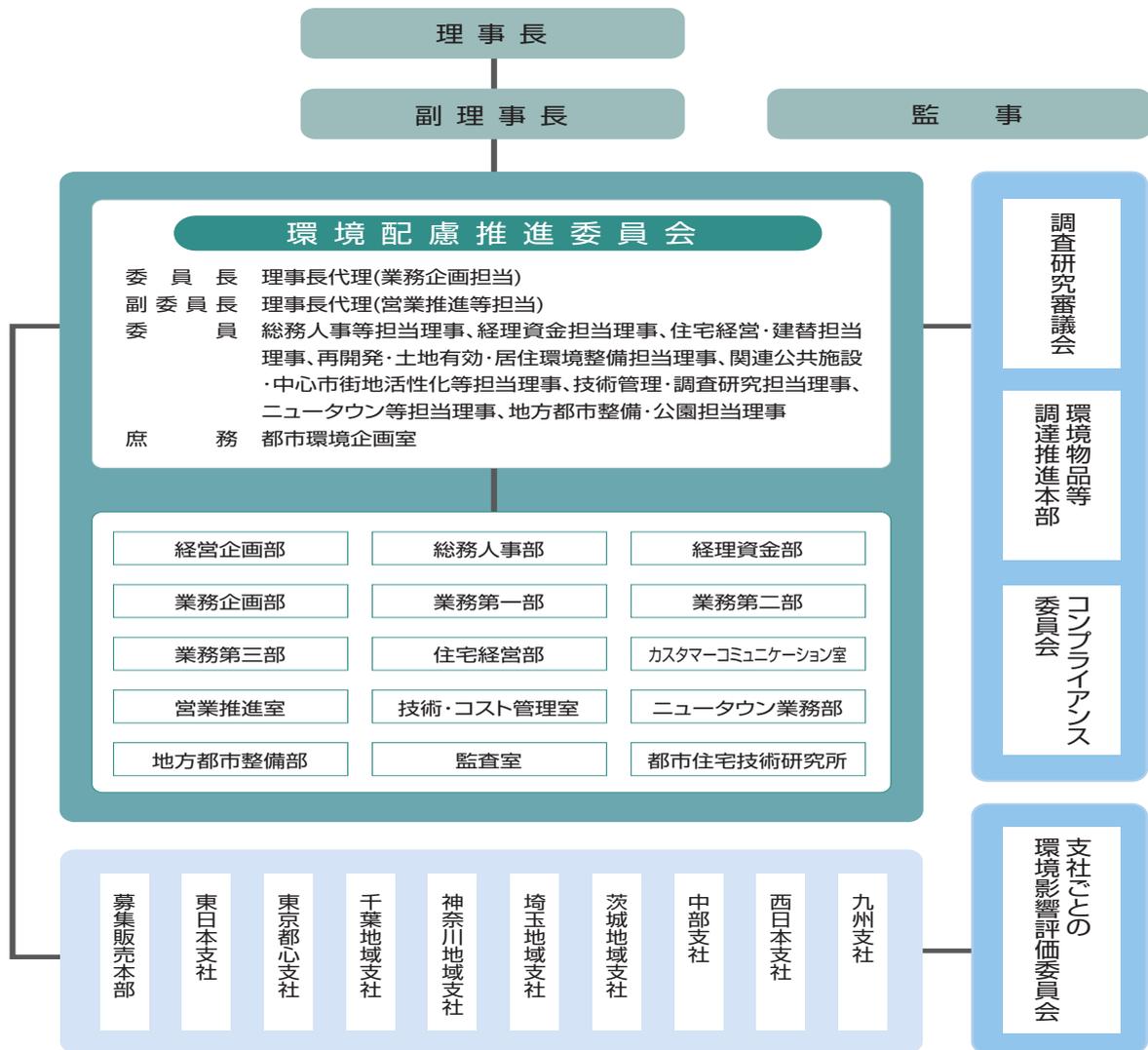
UR都市機構内でのリサイクル

2. 環境に配慮して事業を進めます

① 環境負荷の少ない事業執行に努めます

# UR 都市機構の環境配慮推進体制

UR都市機構は、次のような全社的、部門横断的な組織を設け、すべての部局が同じ目標を持って環境配慮の取り組みを行っています。



## ●環境配慮の推進に関する取り組み

事業活動に係る環境配慮などの情報を共有し、積極的な利用を図るため、環境配慮推進委員会を設置しています。この委員会は、UR都市機構における環境配慮に関することを審議するもので、本報告書もこの委員会で取りまとめています。

〈平成17年度 環境配慮推進委員会の開催状況〉

第1回（平成17年10月12日）

第2回（平成18年2月28日）

### ●調査研究・技術開発に関する取り組み

UR都市機構が実施する調査研究、技術開発及び試験について、その円滑かつ適切な実施を図るため、調査研究審議会を設けています。UR都市機構が取り組む都市環境・居住環境整備の技術開発についても、この審議会でその方針を定めています。

都市住宅技術研究所は、調査研究審議会の方針を受けて、環境負荷軽減や環境に配慮した都市・居住環境創造に資する調査研究及び技術開発などに関する機構内の部門横断的な取り組みを企画・促進し、環境技術の体系化と普及を図っています。

### ●環境物品等の調達に関する取り組み

環境物品等の調達に関する取り組みを進めるため、環境物品等調達推進本部を設けています。本部では、UR都市機構の業務に係る環境物品の調達の推進を図るための方針及び事業に関する工事の環境負荷低減に関することを審議し、その対策を進めています。

### ●環境影響評価に関する取り組み

環境影響評価法に基づく環境影響評価を実施するため、支社または地域支社に、それぞれ支社環境影響評価委員会または地域支社環境影響評価委員会を設けています。

### ●環境性能及び品質の確保に関する取り組み

工事共通仕様書など、施工、工事監理、検査業務に関する技術基準を策定し、建築工事、土木工事などを実施する事業においては、それらに則った厳しい品質確保を行っています。

また、新規に直接供給を行う全てのUR賃貸住宅において「次世代省エネルギー基準（平成11年基準）」を採用するとともに、「住宅性能表示制度」による第三者評価を取得しております。今後は、大規模なプロジェクトについての「建築物総合環境性能評価システム（CASBEE）」による評価・公表など環境性能向上の取り組みを強化していきます。

### ●環境配慮に関する法令の遵守

UR都市機構は、廃棄物処理や土壌汚染対策など環境配慮に関する法令その他業務に関する法令などを遵守した業務運営の実践を図るため、コンプライアンスに関する事項を審議する機関として、「コンプライアンス委員会」などの推進体制を整備しています。また、コンプライアンス・マニュアルなどを活用した研修などにより役職員の意識の向上に努めています。

## 2. 環境に配慮して事業を進めます

# 2 環境に関して皆様と コミュニケーションを深めます

### 考え方

都市における環境問題は、人間活動の拡大に伴って顕在化してきたものがほとんどです。このような問題の解決のためには、人々の暮らし方を少しずつ変えていくことが求められています。これまでのような急成長の時代から、成熟の時代を迎え、人々の意識も変化しつつあります。

UR 都市機構は、皆様と積極的なコミュニケーションを行うことで、真に求められるまちや住まいのあり方を模索し、さらに環境にやさしい持続的発展が可能な都市への再生を進めていきたいと考えています。

### 取り組み

UR 都市機構は、平成 17 年度事業より環境報告書の公表を行い、環境への配慮状況をお知らせするなど、様々なメディアを通じて、皆様と双方向のコミュニケーションに努め、業務の改善を進めます。

## 環境報告書の作成

「環境配慮促進法」に基づき、平成17年度より環境報告書を作成して公表することになりました。本報告書がこれにあたります。本報告書は、UR都市機構の環境配慮の取り組みについて、皆様にご理解をいただく一助となることをめざすとともに、皆様からご意見をいただき、事業の改善に努めるために公表するものです。

## 積極的な情報提供

お客様の視点に立って、より使いやすく、また分かりやすいホームページ、パンフレットなどの作成に努め、積極的な情報提供を行っています。以下、環境に配慮した様々な取り組みについてのホームページ、パンフレットなどについて、ご紹介します。

### ホームページによる情報提供

トップページ (<http://www.ur-net.go.jp/>) の「社会・環境活動」他からアクセスいただけます。

- **環境に配慮したまちづくり**  
<http://www.ur-net.go.jp/kankyou/>  
環境に配慮したまちづくりについて紹介しています。
- **環境に配慮した物品などの購入**  
<http://www.ur-net.go.jp/aboutus/buppin/>  
環境物品の調達実績等について紹介しています。
- **チーム・マイナス6%への参加**  
<http://www.ur-net.go.jp/info2005/team-6/>  
UR都市機構は政府が推進する「チーム・マイナス6%」に賛同し、地球温暖化防止のための取り組みを行っています。
- **ユニバーサルデザインの取り組み**  
<http://www.ur-net.go.jp/ud/>  
ユニバーサルデザインの取り組みについて紹介しています。
- **高齢社会への取り組み**  
<http://www.ur-net.go.jp/kourei-shakai/>  
高齢社会への取り組みについて紹介しています。

- **子育て支援の取り組み**  
<http://www.ur-net.go.jp/kosodate/>  
子育て支援の取り組みについて紹介しています。
- **都市デザインの取り組み**  
<http://www.ur-net.go.jp/urbandesign/>  
景観・美しいまちづくりについて紹介しています。
- **都市再生への取り組み**  
<http://www.ur-net.go.jp/plan/>  
都市再生への取り組みについて紹介しています。
- **UR都市機構の歩み**  
<http://www.ur-net.go.jp/ayumi/>  
UR都市機構のこれまでの約半世紀にわたる取り組みを年表形式で紹介しています。

### パンフレットによる情報提供

- **環境に配慮したまちづくり**  
環境に配慮したまちづくりについて紹介しています。
- **都市再生への取り組み**  
都市再生への取り組みについて紹介しています。
- **ユニバーサルデザインの取り組み**  
ユニバーサルデザインの取り組みについて紹介しています。
- **高齢社会への取り組み**  
高齢社会への取り組みについて紹介しています。
- **美しいまちづくり**  
景観関連受賞地区などの美しいまちづくりについて紹介しています。

## 財務状況の公開

財務諸表等の公開については、各事務所に備え置くとともにホームページに掲載しています。

また、都市再生債券（財投機関債等）の発行に伴う機関投資家等への情報公開については、ホームページに「IR情報」のサイト <http://www.ur-net.go.jp/ir/> を設置し、平成12年度から平成16年度までの財務諸表及び行政コスト計算書関係書類ならびに債券内容説明書等を公表しています。

## 社会貢献活動の実施

### ●都市再生フォーラムの開催

第2回都市再生フォーラムを平成18年3月20日に、晴海トリトンスクエア第一生命ホールにて開催しました。

「都市(まち)に住む」をテーマに、北野大氏による基調講演をはじめ、専門家などによるパネルディスカッションを実施し、これまでのまちづくりについての歴史と今後の都市再生の方向性について活発な議論がなされました。

当日は、657人の参加者をお迎えしました。



都市再生フォーラムの様子

### ●研究成果・技術力などの社会還元

#### ①都市住宅技術研究所(東京都八王子市)の公開

毎週火曜日、水曜日、木曜日及び第2、4金曜日に研究所の一般公開を行っており、平成17年度は休日の特別公開日を含め、3,449人の来場がありました。



環境共生実験ヤードの様子

### ②研究報告会

UR都市機構の研究成果を社会に還元することを目的に、研究報告会を実施しています。平成17年度は、東京会場(10月5日)、名古屋会場(10月19日)、大阪会場(10月20日)、福岡会場(10月21日)の4会場で実施しました。各会場では、有識者がテーマに沿った特別講演を行い、あわせて調査研究・事業内容などについての報告を行い、全体で1,273名の来場がありました。

## 住宅性能表示の実施

平成17年度に建設したUR賃貸住宅については、昨年度に引き続き、住宅性能表示を100%実施しました。お客様への情報提供については、募集パンフレットなどへの設計住宅性能表示の記載を100%実施しました。

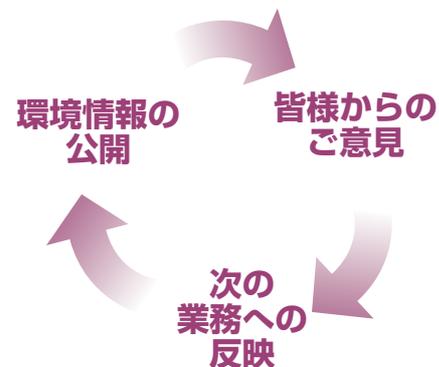
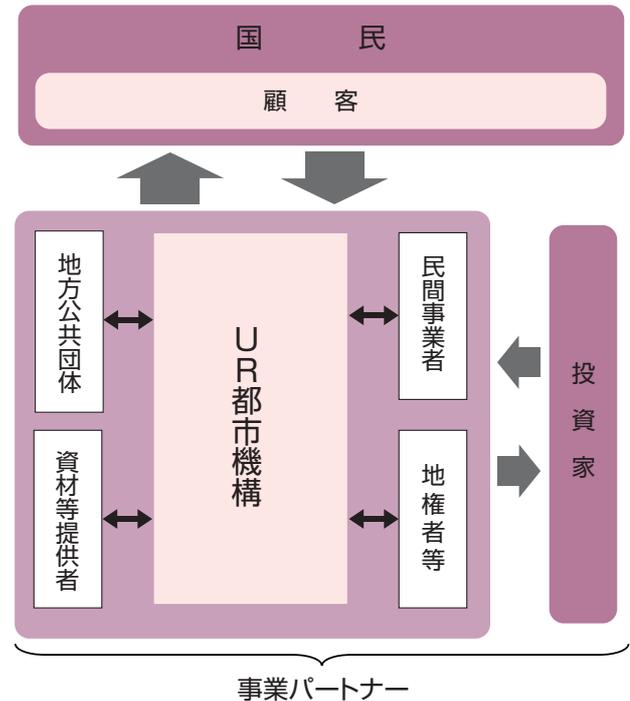
# この報告書に対する皆様のご意見をお寄せください

UR都市機構は、特に次の皆様への情報提供が重要だと考えています。

- 公的機関としてのUR都市機構の業務を評価していただく国民の皆様
- 顧客として私たちUR都市機構の提供する土地、住宅などをご利用いただく方々
- 事業パートナーとして私たちUR都市機構の事業にご協力いただく方々（投資家、地方公共団体、民間事業者、資材の供給者など）

この報告書は、多岐にわたるUR都市機構の業務と環境との関わりを、できるだけわかりやすくお伝えすることを意図して作成し、広く公表するものです。まだまだ不十分な点もあるかと思いますが、皆様からのご意見をお寄せいただき、今後の業務の改善につなげていきたいと考えています。このようなフィードバックの作業を通じ、皆様のご要望をよりよく理解し業務に反映するとともに、この報告書をさらにわかりやすく、お役に立てただけのものに改善できるのではないかと考えています。

これからも皆様によりよい都市環境・居住環境を提供するとともに、できるだけ環境への負荷を軽減できるよう、取り組みを続けていきたいと思ひます。



## この報告書に対するご意見はこちらまでお寄せください

独立行政法人都市再生機構 都市環境企画室

住所 〒231-8315

神奈川県横浜市中区本町6-50-1 横浜アイランドタワー 11F

電話 045-650-0154

ご意見は下記サイトからもお寄せいただけます。

[www.ur-net.go.jp/e-report/](http://www.ur-net.go.jp/e-report/)

## UR 都市機構の業務フィールド

UR 都市機構は、都市再生フィールド、住環境フィールド、災害復興フィールド、郊外環境フィールド、の4つのフィールドで業務を進めています。

### 都市再生フィールド



**民間事業者や地方公共団体と協力し、都市再生を推進します。**

21世紀に誇れる都市をめざして、都市の活力を取り戻し、魅力と国際競争力を高めることは、我が国が、優先的に取り組むべき課題です。UR 都市機構は、構想・企画・諸条件などのコーディネートおよびパートナーとして事業参画し、民間事業者や地方公共団体などと連携しつつ、全国の都市再生を推進します。

### 住環境フィールド



**賃貸住宅を適切に維持管理し、豊かな生活空間を提供します。**

都市基盤整備公団から受け継がれた約77万戸の賃貸住宅ストックは、国民共有の貴重な財産です。現に居住されている方々との信頼関係を大切にし、維持管理を行うとともに、都心居住の推進や高齢者の居住の安定確保、子育て環境の整備など、住宅政策上の課題に対応するため有効活用を図り、快適な住環境を提供していきます。

### 災害復興フィールド



**被災地の復興や都市の防災機能強化を支援します。**

近代的な大都市圏がはじめて被災したことで、人々に大きな衝撃を与えた阪神・淡路大震災。10年を経過した今も、罹災された方々の心に大きな傷跡を残しています。当時、私たちは、少しでも早く多くの人に笑顔が戻るよう復興支援に取り組みました。このような未曾有の被害からまちを復興支援する事業を行います。

### 郊外環境フィールド



**安全で快適な郊外生活を実現するまちづくりをめざします。**

これまで約300地区のニュータウンの整備を手がけ、宅地需要に対応し、国民の居住水準の改善に貢献してきました。今後は、少子高齢化への対応、環境共生、安全・安心なまちづくりをテーマに地域の特性を活かし、魅力ある郊外や地方居住の実現を図り、事業の早期完了をめざします。

# 平成17年度 主な業務実績

## ①事業実績

都市機能更新事業	市街地再開発事業(大都市圏) 5地区-北仲通、霞ヶ関三丁目南地区ほか
	土地区画整理事業(大都市圏) 16地区-大手町、大阪駅北地区ほか
	市街地再開発事業(地方都市) 2地区-沖縄中の町A、鹿屋市北田大手町地区
	土地区画整理事業(地方都市) 2地区-水戸駅南口、静岡東部拠点地区
土地有効利用事業	土地有効利用事業 54地区-大手町、大阪駅北地区ほか
防災公園街区整備事業	防災公園整備 8地区-柏市中原一丁目地区ほか
居住環境整備事業	市街地再開発(直接施行) 17地区-曳舟駅前地区ほか
	市街地再開発(協調型) 12地区-大崎駅東口第3地区ほか
	民間供給支援 5地区募集 1,410戸相当-太子堂地区ほか
	再開発分譲住宅 340戸発注-曳舟駅前地区
賃貸住宅事業	賃貸住宅建設 4,229戸発注(建替事業3,641戸含む)-草加松原団地ほか
	建替事業 事業実施103地区 事業着手4地区2,520戸-高根台団地(第Ⅲ期)ほか
	増改築事業 7,183戸発注
	高齢者向け優良賃貸住宅 2,054戸発注
ニュータウン整備事業	大都市圏 60地区-つくばエクスプレス関連事業ほか
	地方都市(住宅整備地区) 9地区-盛岡南新都市ほか

## ②供給・販売実績

賃貸住宅	新規供給戸数5,694戸 管理戸数767,362戸-トルナーレ日本橋浜町、プロムナード荻窪ほか
既成市街地整備改善	整備敷地譲渡(都市機構更新) 4.9ha-あまがさき緑遊新都心地区ほか
	整備敷地譲渡(土地有効利用) 13ha-池上新町三丁目、西浅草三丁目ほか
	整備敷地譲渡(防災公園街区) 1.3ha-堺市鳳南町三丁目ほか
	整備敷地譲渡(居住環境整備) 33.1ha-豊洲、東雲地区ほか
	施設譲渡(居住環境整備) 2.7ha-薬院大通西地区ほか
	敷地賃貸(居住環境整備) 11.7ha-南千住地区ほか
市街地整備改善特別 (ニュータウン整備)	大都市圏(分譲) 467.2ha-研究学園都市、多摩ニュータウンほか
	大都市圏(賃貸) 126.1ha-北神戸第二第三、千葉ニュータウンほか
	地方都市(分譲) 42.7ha-鳥栖北部丘陵新都市ほか
	地方都市(賃貸) 24.3ha-盛岡南新都市、山形新都市ほか
特定公園施設	16公園-国営昭和記念公園、海の中道海浜公園ほか
都市公園建設等の受託	公園受託(工事) 27件-千葉市総合スポーツ公園ほか
	公園受託(設計) 11件-宇部市中央公園ほか

# 平成17年度 年度計画（環境関連部分の抜粋）

UR都市機構は、独立行政法人通則法に基づき、主務大臣である国土交通大臣が定めた中期目標を達成するため、各年度ごとにその事業年度の業務運営に関する年度計画を定めています。

このうち、環境配慮に関する内容を、「1. 環境にやさしいまちや住まいをつくります」と「2. 環境に配慮して事業を進めます」の二つに分類して、以下に整理しました。

## 1. 環境にやさしいまちや 住まいをつくります

### (1) 都市再生拠点の重点的な整備

#### ① 大都市における都市再生拠点の整備

大都市における拠点を再生する事業で、大規模工場跡地等の土地利用の再編等に民間事業者の参画を促進するため、関係権利者の合意形成、事業推進体制の立ち上げ、事業計画の策定等のコーディネート、基礎的条件整備としての面整備、道路、公園、下水道等の関連公共施設の整備を実施し、民間の都市開発事業が実施されるための条件整備・支援を行う。

#### ② 地方都市における都市再生拠点の整備

地方都市の市街地の整備改善について、民間事業の誘致・誘導を図ったり、民間投資を引き出すため、地域の実状に応じ、地域資源の掘り起こし、民間需要を喚起・創造する仕組みづくり等のコーディネート、基礎的条件整備としての面整備、主要な駅周辺や中心市街地の道路等の関連公共施設整備を実施し、民間の都市開発事業が実施されるための条件整備・支援を行う。

#### ③ 民間による都市再生拠点整備を支援するための取り組み

地域資源や人材の活用、歴史・文化等を活用した美しく個性的なまちなみ形成を行うため、民間事業者とのネットワークを強化、形成する。

### (2) 密集市街地等の整備改善による都市の防災性の向上

#### ① 密集市街地の整備改善

防災上危険な建築物の建替えの促進による

耐震不燃化の向上、避難地・避難路等の防災公共施設の整備等を行い密集市街地の整備改善を進めるため、多数の地権者等の意見調整、関係行政機関との計画調整等のコーディネート業務を積極的に行う。

#### ② 防災公園等と周辺密集市街地等の一体的な整備

周辺密集市街地等の整備改善と一体的に、避難路の確保、延焼の防止、沿道の高度利用を可能とする防災環境軸整備を実施するとともに、地震災害時に避難地や防災活動拠点として機能する防災公園の整備を実施する。

### (3) 都市再生に資する都市公園整備

自然環境の創出再生、都市の防災性の向上等を通じて都市の再生を図る都市公園の整備を地方公共団体の委託に基づき実施する。

### (4) 民間事業者による良質な賃貸住宅ストックの形成等

民間事業者によるファミリー向け賃貸住宅の供給を支援するため、都市基盤整備公団から承継した土地及び新たに取得した土地について敷地整備を行う。民間支援の取り組みにもかかわらず民間事業者による供給が行われない場合に限り、市場補完として機構が建設する。

### (5) 既存賃貸住宅ストック等の再生と活用

団地毎の特性に応じた既存賃貸ストックの効果的な再生・活用を図るため、地方公共団体や民間事業者との連携によるまちづくりと一体となった建替事業、少子高齢化や多様なニーズに対応し、LDK化、洋室化等の間取りの改善、バリアフリー化などの住宅性能の向上を図るためのリニューアルによる改良等を実施する。

(6) 賃貸住宅の適切な管理等

国民共有の貴重な財産である都市基盤整備公団から継承した賃貸住宅の管理等については、居住者の居住の安定・管理水準の向上を図りつつ、適切な維持管理に努める。このため、省エネルギー推進の観点から平成17年度中に建設する機構の賃貸住宅について、平成11年省エネルギー基準に対応した措置を100%実施、住宅の基本性能等の向上及び少子高齢化社会に対応する安全性能向上を目的とした計画修繕等について取り組む。

(7) ニュータウン整備事業

土地の早期供給・処分のため、執行管理を確実に計画的な事業完了を目指す。国民の居住ニーズの個別化、多様化、高度化の動向を踏まえ、多様なライフスタイル、居住ニーズに対応した選択肢を提供するため、宅地募集の都度実施する顧客への意向調査や、毎年実施する民間住宅事業者説明会、施設誘致企業説明会等を通じて、ニーズを幅広く捉え、「新・郊外居住」等の商品企画に反映する。

(8) 特定公園施設の管理

新規施設の整備は行わず、既存施設の管理に限定する。

既存施設の管理については、老朽化が進んだ施設のリニューアルやバリアフリー化など公園利用者への適切なサービス提供を確保する。

(9) 分譲住宅業務等

分譲住宅業務を完了するため、住宅建設工事未着工敷地の過半について供給を行う。

2. 環境に配慮して事業を進めます

(1) 環境への配慮

機構による事業実施に当たっては、次の取組を実施することにより都市の自然環境の適切な保全等に資するとともに、建設工事等により発生する建設副産物等のリサイクルや環境物品等の調達に積極的に取り組み、環境への負荷の低減を図る。

①都市の自然環境の適切な保全等

機構による賃貸住宅建替え等においては、既存樹木の利活用とともに、都市の既成市街地等において、建築物の形状等を考慮の上、屋上緑化の推進を図る。また、地下浸透工法、透水性舗装等により地下水かん養を図ることで、都市の自然環境の保全等に資する取組を進める。

②建設副産物等のリサイクルの取り組み

平成17年度において、循環型社会の形成に取り組むため、国の「建設リサイクル推進計画2002」で定められた建設副産物の再資源化率等の目標値（平成17年度まで）の達成を目指して、建設工事等により発生する建設副産物について、その発生を抑制し、リサイクルに努める。

(再資源化率)

アスファルト・コンクリート塊 98%以上  
 コンクリート塊 96%以上  
 建設発生木材 60%

(再資源化・縮減率)

建設発生木材 90%  
 建設汚泥 60%  
 建設廃棄物全体 88%

(有効利用率)

建設発生土 75%

さらに、機構による賃貸住宅建替え等においては、建物内装材の分別解体・再資源化等を推進し、建設混合廃棄物の削減を図る。

③環境物品等の調達

環境物品等の調達については、「国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律」（平成12年5月31日法律第100号）に基づき行うこととし、平成17年度における特定調達品目等の調達の目標は、同法第6条の規定に基づき、国が定めた「環境物品等の調達の推進に関する基本方針」の基準を満たしたものを、公共工事において調達する場合を除き、100%とする。また、特定調達品目等のうち、公共工事については、同基本方針に規定された目標に基づき、的確な調達を図る。

## (2) バリアフリー化の推進

UR都市機構が建設する賃貸住宅について、手すりの設置、広い廊下幅の確保及び段差の解消がなされたバリアフリー仕様とするとともに、既存賃貸住宅について、改良等により上記仕様の全部又は一部に対応したバリアフリー化を図る。これらの措置によりバリアフリー化を図った住宅の割合を中期目標期間中に機構の賃貸住宅ストック全体で4割とするため、着実に取り組む。また、民間供給支援型賃貸住宅制度によって整備された賃貸住宅においても、バリアフリー仕様により供給されるよう条件整備を行うとともに、機構が整備する公共性が高い建築物についてもバリアフリー化の推進に努める。

## (3) 調査研究の実施、技術力の維持向上

都市や社会情勢、市場動向及び顧客ニーズ・満足度等を把握し、事業的的確な実施及び先駆的的事业分野への展開に資するため、都市再生、コミュニティ再生、ストック再生、環境共生、都市防災、少子高齢化社会対応、これらに係わるアウトカム指標等の事項について、調査研究や技術開発及び試験等を行う。

## (4) 環境報告書の作成

「環境情報の提供の促進等による特定事業者等の環境に配慮した事業活動の促進に関する法律」(平成16年法律第77号)に基づき、環境配慮の目標及び計画等を定め、環境報告書の作成に着手する。

## (5) 研究成果・技術力等の社会還元

必要に応じ民間等との共同研究を活用するほか、蓄積した研究成果、技術力等を社会へ還元するため、研究報告会開催、研究所の一般公開(3日程度/週)及び特別公開、調査研究期報の発行等の情報提供を積極的に行う。

## (6) 地域住民・地方公共団体、民間事業者等との緊密な連携推進

都市再生のためのUR都市機構の業務への理解、協力を得て、円滑に業務を実施するため、地域住民・地方公共団体、民間事業者等との緊密な連携を図り、適時適切な事業内容の説明、意見交換等を実施する。

## ①地域住民・地方公共団体等とのコミュニケーション

都市再生を成し遂げるには、関係する地域住民・地方公共団体等とのコミュニケーションが不可欠であり、その相互理解促進と都市の将来像や地域のあり方を語り合うコミュニケーションの機会を積極的に設ける。

## ②民間事業者のニーズを汲み取った事業構築

民間事業者による都市の再生の条件整備を図ることが機構の目的であることに鑑み、都市再生パートナーシップ協議会などを通じて民間事業者との意見交換を定期的かつ適時に行い、そのニーズ・意向等の把握に努める。

## (7) 住宅性能表示の実施

住宅の質を確保し、利用者に対する説明責任の向上の観点から、平成17年度中に建設するUR都市機構の賃貸住宅について、住宅性能表示を100%実施し、募集パンフレット等を用いて情報提供する。

## (8) 積極的な情報公開

### ①財務内容の公開

財務情報の透明性の確保を図るため、財務諸表等において、省令による経理区分の各事業毎にその経営成績の詳細を明らかにし、セグメント情報を開示する。その公開に当たっては、通則法に基づき各事務所に備え置き一般の閲覧に供するほか、ホームページに掲載し、引き続き業務運営の透明性を確保する。

### ②ホームページの充実

インターネットホームページを、重要な情報発信のツールに位置付け、内容を充実し、利用者にとって価値のある情報の発信を行う。

### ③広報誌・事業パンフレット等による広報

機構の目的や業務及び事業の内容について、広報誌・パンフレット等を活用することにより、情報の提供を行う。

# UR 都市機構の環境配慮 50 年の歩み

昭和30年からの50年にわたるUR都市機構の都市環境・居住環境整備に関する取り組みを時代とともにご紹介します。(なお、実際には時代によって組織名称が異なりますが、ここでは全てUR都市機構と呼称しています。)

## 昭和30年代

### 新しい住様式普及とニュータウン開発の始まり

昭和30年、生活水準は戦前のレベルに回復する一方で、まだ280万戸の住宅が不足していました。この住宅難を解消するため日本住宅公団は設立されました。

この時代の課題は、大量の住宅不足解消のため、効率的に衛生的な住宅を供給することでした。郊外のニュータウン開発に着手する中で、大量生産への対応、新しい居住環境の整備、新しい居住スタイルの提案という大きなテーマに取り組みました。大量生産への対応としては、公団住宅の設計基準の作成や初の住宅量産工法など、新しい居住環境の整備としては、污水处理施設の開発や日照を重視した住棟配置、団地内の歩行者空間の充実などに取り組みました。これらの技術開発は、同時に新しいライフスタイルを提案することにつながり、家族が別々の部屋で就寝する個室を提案しました。また、浴室や水洗便所を備え、食事の場所と寝室とを別にするダイニングキッチンスタイルの公団住宅は、新しい



昭和30年代のダイニングキッチンの様子  
金岡団地(大阪府堺市)

時代の住生活を提案し、「団地族」という流行語を生み出了。



ひばりが丘団地(東京都東久留米市ほか)

## 昭和40年代

### 大規模開発と大量供給

高度経済成長により大都市への人口集中が起こり、都市近郊では道路や下水の整備が追いつかない無秩序な宅地開発が行われはじめ、スプロールの弊害が大きく取り上げられるようになり、計画的な市街地開発への要請が高まってきました。また、第二次全国総合開発計画に基づき、大都市に集中した人口や産業を地方に分散させて、地域産業の支援を行い、バランスの取れた国土の発展と地域の振興を図ることを目的として昭和49年に地域振興整備公団が設立されました。

この時代の課題は、引き続き良好な住宅供給を進めることと、スプロール防止のための計画的な大規模ニュータウンの開発が挙げられます。大量生産への対応、新しい居住スタイルの提案に、広域的な基盤施設の整備、大規模開発における環境創造というテーマが加

まりました。大量生産への対応としては、高層住宅への展開、共同住宅の大型PC版によるプレハブ工法の本格化など、広域的な基盤施設の整備では、広域専用水道システム、単独公共下水道システムの導入など、また大規模開発における環境創造では、治水対策としての雨水流出抑制と丘陵地の自然環境との調和、自然地形を活用した都市整備などに組み込みました。



多摩ニュータウン(東京都多摩市ほか)

## 昭和50年代

### 需要多様化への対応と総合的住環境づくり

昭和50年に大都市周辺における公共施設などを含めた総合的な開発を目的として宅地開発公団が設立されました。しかし、オイルショックによる経済・社会への影響は大きく、大都市圏への人口流入は一旦ストップしました。まちづくりの面では、第三次全国総合開発計画で定住圏構想が掲げられ、これまでのベッドタウンだけの開発から総合的な住環境づくりが求められるようになりました。量の時代から質の時代への転換です。このような動きを背景に、昭和56年に住宅、宅地の2つの公団を統合して住宅・都市整備公団が発足しました。また、50年代後期になると、「持続可能な開発」という言葉が国連環境会議でとりあげられるなど環境の時代の到来を予感させる時代でもありました。

この時代の課題は、広域的な基盤施設の整備、大規模開発における環境創造という前期から引き続くテーマに、オイルショックに伴う



いわきニュータウン(福島県いわき市)

省資源・省エネルギーへの取り組みの課題が加わるとともに、高度経済成長を通じて豊かになってきた国民の暮らしを反映して、多様な居住スタイルへの対応が必要となってきました。大規模開発における環境創造については、団地全体の雨水浸透工法、生物生息空間の保護など、省資源・省エネルギーへの取り組みとしては、省エネルギー対応の住宅、ごみ焼却排熱利用地域暖房の導入など、また多様な居住スタイルへの対応として、タウンハウスなどの多様な住宅の企画・設計、美しい景観形成手法の開発などに組み込みました。



おゆみ野四季の道(千葉市)

## 昭和から平成へ

### 住宅地から都市づくりへ、複合多機能都市の創出

昭和61年ごろから始まった急速な景気回復は平成3年まで続き、急速に進む都心部の乱開発とそれに伴う地価の高騰を生み出しました。そして平成3年にはバブルが崩壊、その後わが国は大規模な景気低迷に遭遇すること

になり、急激な上昇から急激な下降へと大幅な変動の時代となりました。またこの時代の後半から地球環境問題が顕在化し、オゾン層保護法 (S63) をはじめ、リサイクル法 (H4)、地球サミット (H4)、生物多様性条約 (H5)、地球温暖化防止条約 (H6) など、わが国においても地球規模での取り組みが求められはじめました。

この時代は、前期から引き続く開発における環境創造という課題が、バブル期には開発における環境の保全と創造という高度な課題に膨らむ一方で、地球環境時代のさきがけとして生物多様性への取り組みが求められるようになりまし。また、バブル期のなかで多様化する居住スタイルのニーズへの対応が必要でした。そして、省エネルギー、省資源へのより一層の取り組みが進められました。開発における環境創造としては、流域の水循環、薄層土壌による屋上緑化研究、わが国ではじめての住宅団地におけるビオトープの整備など、多様化する需要に対しては、新しい住宅プランなどの生活提案、パブリック・アートの設置など、省資源・省エネルギー対策として、コンパクトエネルギーシステムを採用した住宅、ニュータウンにおける熱供給事業、わが国の先駆けとなるコンクリート廃材のリサイクルなどに取り組みました。



光が丘パークタウン(東京都練馬区)

## 平成7年～

### 復興まちづくりから環境共生へ

平成7年の阪神・淡路大震災はわが国の社会に大きな衝撃を与えました。わが国では当



サンヴァリエ桜堤(東京都武蔵野市)

たり前のものとされていた安全・安心に対する本格的な見直しが始まりました。また、バブル期の不良債権処理の取り組みも本格的に始まり、都市内の遊休地を活用した都市再生の取り組みも始まりました。そしてもう一つの大きな流れとして、平成9年京都で開催されたCOP3において「京都議定書」が採択され、地球環境問題への対応があらゆる分野で求められるようになりました。

この時代の課題は現在も引き続く大きな課題です。UR都市機構は、「環境配慮方針」に掲げた、①都市の自然環境の保全・再生、②まちや住まいの省エネルギー、③資源の有効利用と廃棄物の削減、④まちや住まいの安全・安心、快適性、⑤環境に配慮したライフスタイルという5つの大きな課題に、現在も取り組みを続けています。①では、環境共生に配慮したまちづくり整備指針の策定、②では、長寿命住宅である機構版SI住宅の開発、リサイクルの推進、③では、太陽光発電システム、次世代省エネルギー基準の導入、④では、シックハウス対策、震災復興の取り組み、⑤では、居住者やNPOとの協働によるまちづくり、以上のようなさまざまな課題に先導的な取り組みを進めているところです。

# UR都市機構の環境配慮 50年の歩み(年表)

## 昭和30年代

280万戸の住宅不足を解消するため日本住宅公団が設立され、DKなど新しい時代の住生活を提案してきました。

## 昭和40年代

高度経済成長による大都市への人口集中に対応すべく、ニュータウン開発をはじめ、大量の住宅供給を支える技術開発に取り組んできました。

## 昭和50年代

石油ショックによる省エネルギーの推進や、多様化する住まい方に応える質の高い居住環境の整備など、量から質への転換に対応してきました。

### 都市の環境基盤の整備

#### 新しい居住環境の整備

- ・日照を重視した住棟の南面平行配置
- ・団地内のオープンスペース・プレイロットの連結による歩行者空間の充実

#### 樹木の利活用

- ・自然地形と現況林を保存した団地整備 (S34 御影団地)

#### 雨水の流出抑制

- ・調整池の整備 (S35 東久留米団地)

#### 基盤施設の整備

- ・汚水処理施設開発・建設 (S31)

#### 都市の骨格としての環境整備

- ・歩車分離、日本初の歩行者専用道路 (S44 東久留米団地)
- ・緑の保全と利用を結合したグリーンマトリックス計画 (S48 港北NT)

#### 生物生息空間の保護

- ・生物保護区を指定した公園整備 (S57 港北NT 鴨池公園)

#### 土地の有効活用と安全性の確保

- ・浸透工法の採用 (S40 国立富士見台)
- ・洪水時だけ水がたまる低床花壇 (S41 あやめ台団地)
- ・真空集塵システム (S49)
- ・雨水地下浸透工法試行実施 (S56 昭島つつじが丘ハイツ)
- ・緩傾斜堤防の計画策定 (S59 大川端リバーシティ 21)

#### 基盤施設の広域化

- ・広域専用水道システムとの連携化

・緑の都市賞建設大臣賞 (S58 多摩NTの緑とオープンスペース)

#### 資源の有効利用

- ・中水道を活用したせせらぎ (S53 芝山団地)

### 大量供給への対応

・日本建築学会賞 (S37 団地建設の開発向上に関する一連の技術的業績)

#### 設計基準の確立

- ・多摩ニュータウン着工 (S41)
- ・内装パネル化 (S41)
- ・内断熱工法 (S42)
- ・全国统一標準設計 (S42)

#### 生産工法の開発

- ・テイルトアップ工法の採用 (S33)
- ・量産試験場開設 (S38)

### まちや住まいの省エネルギー

#### エネルギーの効率的利用

- ・ゴミ焼却排熱利用の地域冷暖房 (S51 森之宮、S58 品川八潮)
- ・屋根外断熱本防水工法 (S52)
- ・住棟太陽熱利用給湯システム (S56 鳴海第3)

### 新しい居住スタイルの提案

・日本都市計画学会石川賞 (S38 常磐平住宅団地の計画)

#### 新しい住宅様式の提案

- ・食寝分離 (DKスタイル) の提案 (S30)
- ・就寝分離 (個室) の提案 (S30)
- ・1DK住宅の供給 (S32 武蔵野緑町)
- ・共同菜園 (S46 小川団地)
- ・親子ペア住宅 (S47)
- ・ホーロー浴槽 (S47)

#### 共用施設の整備・充実

- ・プレイロット・児童遊戯施設の整備
- ・集会所 (S31 光ヶ丘)
- ・団地ファニチャーへのアーティスト登用 (S33 東鳩ヶ谷)
- ・テニスコートの整備 (S34 ひばりヶ丘)

#### 市民参加

- ・自然林復元の市民運動「どんぐり作戦」(高蔵寺NT)

### 多様な居住スタイルへの対応

#### 多様な住宅メニュー

- ・タウンハウス (S50)
- ・標準設計の廃止 (S53)
- ・バリアフリー住宅 (S54)
- ・ニューモデル中層住宅 (S56)
- ・全電化住宅 (S58)
- ・システムキッチン (S59)

#### 市民協働

- ・コーポラティブ住宅 (S53)
- ・市民参加型公園計画 (S57 港北NT)

## 昭和から平成へ

バブル経済の崩壊という社会情勢の変化と並行して、住宅主体の開発から、様々な都市施設を備えた複合的なまちづくりへと重点を移行してきました。

## 平成7年～

阪神・淡路大震災の復興への支援をはじめ、密集市街地の改善や工場跡地の土地利用転換など、都市基盤の再整備に取り組んできました。

## 未来へ向けた取り組み

政府の掲げる都市再生の取り組みを推進し、人が輝く都市を目指して、美しく安全で快適なまちをプロデュースします。

### 都市の自然環境の保全・再生

#### 緑化技術の開発

- ・植栽が育ちやすい土壌改良 (S63)
- ・流域水循環整備モデル事業認定第1号 (H5 八王子みなみ野)

- ・緑の都市賞内閣総理大臣賞、日本造園学会特別賞 (H8 港北NTグリーンマトリックスシステム)
- ・グリーンバンクシステムの本格実施 (H8)

- ・屋上・壁面・特殊緑化技術コンクール環境大臣賞 (H15 アーベインビオ川崎)

#### 環境共生型まちづくり

- ・地域資源を活かした環境共生型まちづくり (H15 坪井、H17 葛城地区)
- ・環境共生住宅認定 (H15 ハートアイランド新田)

#### 多目的な施設とビオトープ

- ・調整池を活用したビオトープの整備 (H4 高槻・阿武山団地)

### 資源の有効利用と廃棄物の削減

#### 資源の有効利用

- ・雨水を修景施設に活用 (S62 相模大野)
- ・コンクリート塊の再利用 (H4 相模大野)
- ・伐採樹木によるチップ舗装 (H4 飯能南台)

- ・リサイクル推進功労者賞内閣総理大臣賞 (H7 コンクリート塊団地内リサイクル)
- ・生ゴミコンポスト (H11 サンヴァリエ桜堤)
- ・リサイクル発泡三層塩ビ管 (H13)
- ・KSI住宅 (H14 シティコート目黒)

- ・土木学会地球環境貢献賞 (H14 建替事業の建物分別解体・回収の取り組み)

#### 建設副産物の再利用

- ・再生コンクリートを利用した集会所 (H17 幸礼団地)

- ・省エネルギー建築賞 (S62 鳴海第3、H1 アーバニア千代田他)

- ・ヒートポンプと排熱利用のコンパクトエネルギーシステム (S62 アーバニア千代田)
- ・コージェネレーションシステムの導入 (H2 パレール川崎)
- ・河川水利用給湯システム (H3 大川端リバーシティ)

- ・太陽光発電集中連携システム (H9 いわきNT)
- ・ピークアラーム機能付分電盤 (H12)

#### まちや住まいの省エネルギー

- ・次世代省エネルギー基準の導入 (H15)
- ・家庭用燃料電池コージェネレーションシステム (H16 アーベインなんばウエスト)

- ・日本建築学会賞 (H5 光が丘地区複合開発の先駆的共同发展事業に関する一連の業績)

#### 快適な住宅の整備

- ・シニア住宅 (H2)
- ・デザインガイドライン (H3 幕張)
- ・パブリックアート (H6 フェアレ立川、H8 新宿アイランド)

### まちや住まいの安全・安心、快適性

- ・日本建築学会賞 (H8 新宿アイランド環境デザインを重視した複合拠点形成の業績)

- ・震災復興まちづくり
- ・ユーマイク住宅 (H7 アバンドーネ原5番街)
- ・常時小風量換気システム (H8 シーリアお台場)
- ・階段室型共同住宅EV・高齢者仕様EV (H12)

- ・グッドデザイン賞 (H16・17 東雲キャナルコート CODAN)

- ・スーパー防犯灯 (H15)
- ・シックハウス対策最高等級仕様 (H16)
- ・安心安全まちづくり協議会 (H17 流山新市街地)

### 環境に配慮したライフスタイル

#### コミュニティ形成の促進

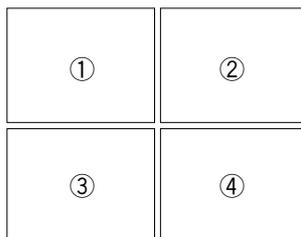
- ・緑のワークショップ (H8 武蔵野緑町パークタウン)
- ・コミュニティアート (H10 南芦屋浜)
- ・NPO フェージョン長池とネチャーセンター (H11 多摩NT)

- ・緑の都市賞内閣総理大臣賞 (H14 八王子みなみ野シティ)

- ・黒川はるひ野 グリーンネットワーク活動 (H14 黒川)
- ・市民緑地制度を活用した街山づくり (H17 おゆみ野)

- ・自然保護団体との協働によるカタクリ移植 (S60 多摩NT長池公園)
- ・小学生参加のワークショップによる公園づくり (H6 仰木)

#### 表紙写真



- ①幕張ベイタウン パティオス15番街(千葉市)
- ②大津湖岸なぎさ公園(滋賀県大津市)
- ③いわきニュータウン サザンクロスプロムナード(福島県いわき市)
- ④多摩ニュータウン(東京都稲城市ほか)

## まち・住まいと環境 平成18年版 環境報告書

平成18年7月発行

企画・編集 UR都市機構 環境配慮推進委員会 企画・編集部会  
制作 UR都市機構 都市環境企画室  
制作協力 (株)URリンクージ  
写真協力 (株)ディーワーク (株)麴町企画PB  
長澤隆志(みなみ野自然塾塾生) ほか  
デザイン (有)キューズ  
印刷 JFEネット(株)



## 独立行政法人 都市再生機構

この報告書は [www.ur-net.go.jp/e-report/](http://www.ur-net.go.jp/e-report/) でご覧いただけます。

本社 都市環境企画室 〒231-8315 神奈川県横浜市中区本町6-50-1 横浜アイランドタワー11F TEL 045-650-0154  
カスタマーコミュニケーション室 〒231-8315 神奈川県横浜市中区本町6-50-1 横浜アイランドタワー 5F TEL 045-650-0881

### 本報告書の作成にあたって

UR都市機構では、まちや住まいの環境負荷の低減とアメニティの向上をめざし、さまざまな提案を行っています。その一環として、情報提供においても、人と自然、地球環境へのやさしいあり方を考えました。本冊子は、右の点に配慮しています。

### 古紙100%再生紙使用

限りある資源を大切に使い続けたいという観点から、用紙の選定にこだわり、古紙配合率100%の再生紙を採用しています。分別・回収された紙を再生し、新たに生まれ変わったエコロジーペーパーです。

### 大豆油インキ100%使用

大豆油インキとは、地球環境・廃棄物・省資源・作業環境などに配慮し生まれた「環境対応インキ」です。印刷用インキには、主に、顔料・樹脂のほか、通常は、乾燥途中で揮発する揮発性有機化合物（VOC）を含む石油系溶剤が多量に含まれています。この石油系溶剤を大豆油におきかえたものが大豆油インキです。

