

まち・住まいと環境

目次

ごあいさつ	2
-------	---

特集 UR 都市機構の地球温暖化対策の取り組み 地球温暖化と私たちの暮らし	5
---	---

UR 都市機構の地球温暖化対策の枠組み	6
UR 賃貸住宅における取り組み	8
都市再生における取り組み	12
ニュータウン整備における取り組み	13
建設工事における取り組み	14
オフィスにおける取り組み	15
研究開発における取り組み	15

年次報告 平成 18 年度における UR 都市機構の環境配慮への取り組み	17
--	----

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	18
② まちや住まいの省エネルギー化を進めます	22
③ 資源の有効利用と廃棄物の削減に努めます	26
④ まちや住まいの安全・安心と快適性を確保します	30
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	34
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	38
② 環境に関して皆様とコミュニケーションを深めます	46

参考資料	51
-------------	----

UR 都市機構の業務フィールド	52
平成 18 年度 主な業務実績	53
平成 18 年度 年度計画（環境関連部分の抜粋）	54
UR 都市機構の環境配慮 50 年の歩み	58

注：CO2 削減効果などの算定条件	60
-------------------	----

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 18 年度の業務に関す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。

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 都市機構が行うまちと住まいづくりにおいても、様々な観点から環境への配慮を進めることが重要な課題であると考えます。

このため、平成 17 年度に UR 都市機構の業務全般に対する環境配慮方針をとりまとめました。この中では身近な自然とのふれあい、エネルギーや資源の有効利用と廃棄物の削減、安全・安心で快適な環境の形成などに積極的に取り組む姿勢を明らかにしました。さらに昨年は、日本住宅公団発足以来 50 年の環境配慮の取り組みをとりまとめ、UR 都市機構として初めて「環境報告書」を発行しました。

本年の環境報告書は、2 回目の発行になります。昨年の取り組みに加え、現下の緊急の課題となっている地球温暖化に対する取り組みを中心に紹介し、皆さまとともに地球温暖化対策を進めていきたいと考えています。

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。



独立行政法人 都市再生機構
理事長 小野 邦久

UR 都市機構と環境との関わり

UR 都市機構は、昭和 30 年の日本住宅公団設立以来、半世紀にわたって身近な自然とのふれあい、資源やエネルギーの有効利用、そして安全・安心で快適な暮らしなどの分野において、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。このような身近な生活空間や都市空間の環境づくりを進めることは、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。



※青字は本報告書の記載事項

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」として宣言しました。

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



UR都市機構の地球温暖化対策の取り組み 地球温暖化と 私たちの暮らし

産業の発展と都市の拡大に伴い、人々のライフスタイルは大きく変化しました。人間が地球環境に及ぼす影響はますます大きくなり、これまで自然のメカニズムの中で保たれていた環境の均衡は崩れつつあります。

特に地球温暖化は、地球規模での各国の連携の下に解決していかなければならない大きな課題となっています。地球温暖化は、都市化の進展や人々のライフスタイルの変化と密接に関係し、私たちの日々の暮らしが、そのまま地球規模での環境に直結している問題で、ローカルな居住環境とグローバルな地球環境の双方を同時に考えながら解決していく必要があります。

1997年に締結された京都議定書で、日本は、第一約束期間（2008年～2012年）の5年間における温室効果ガスの平均排出量を、基準年である1990年の排出量から6%削減するという目標が割り当てられています。しかし、2004年における排出量は1990年比で逆に約8%増加しています。特に家庭部門からのCO₂排出量は、1990年比で31.5%増加し、全体のCO₂排出量の約13%を占めており、住まい・暮らしにおけるエネルギー使用量の削減は極めて重要な課題です。

UR都市機構は、これまで約50年にわたり省エネルギー・省資源など環境に配慮したまち・住まいづくりを行ってきましたが、地球温暖化を抑制するため、より一層の取り組みを進め、地球にやさしいまちづくり、人にやさしい住まいづくりで、世代を超えて継承できる環境をプロデュースしていきたいと考えています。

UR 都市機構の 地球温暖化対策の枠組み

地球温暖化対策の中心は、人々の活動によって排出される CO₂ をはじめとする温室効果ガスの削減です。

UR 都市機構は、UR 賃貸住宅の適切な維持管理、都市再生の取り組み、ニュータウンの整備をはじめとするすべての分野において、環境配慮の取り組みに対する効果を検証しながら、CO₂ 削減につながるまちと住まいづくりに取り組みます。また、その過程で工事やオフィス活動においても削減の取り組みを進めていきます。

このような温室効果ガス削減の取り組みをいっそう進めるために、現在 UR 都市機構では、「地球温暖化対策に関する計画」の策定を進めているところです。計画の中では、CO₂ 削減に特に配慮し、削減効果の高い対策に重点を置きながら、さまざまな分野で積極的に政策的取り組みを行っていきます。あわせて、当機構の次期中期計画（平成 21～25 年度）を通じて実現を図る業務の効率化の取り組みなどを講じることで、平成 25 年度までに平成 17 年度の MATERIAL FLOW に示した CO₂ 排出量 15.8 万トンの 1 割以上の削減を目指します。ここでは、この「地球温暖化対策に関する計画」の骨格を紹介します。

UR 都市機構の MATERIAL FLOW における CO₂ 排出量の削減

UR 都市機構の MATERIAL FLOW が対象としている CO₂ 排出量は、UR 都市機構が自ら主体となって行っている業務を対象としたものです。この業務には、UR 賃貸住宅の共用廊下の照明や住棟周りの屋外灯、給水ポンプなどの共用部におけるエネルギー使用、UR 都市機構が発注する建設工事、およびオフィス活動が含まれています。

これらは、UR 都市機構が直接かわる分野であり、主体的な取り組みを進めていきます。UR 賃貸住宅の共用部については、太陽光発電の導入や照明機器などの設備の高効率化などにより、

15.8 万トン 平成17年度の MATERIAL FLOW

UR 賃貸住宅

住棟の廊下や階段、住棟周りのオープンスペースなど

共用部

8.8 万トン (56%)

- ・太陽光発電設備の導入
- ・照明器具等の高効率化



建設工事

5.9 万トン (37%)

- ・建設副産物のリサイクルの推進
- ・環境負荷低減の誘導



オフィス

1.1 万トン (7%)

- ・チーム・マイナス 6% の取り組み強化
- ・組織・業務の効率化



平成25年度までに、1割以上（平成17年度比）の
CO₂ 排出量削減を目指します

居住者の方々が住まいの
各住戸内部

専用部

約 180 万トン (推計値)
※1

〔各住戸内における電気、都市ガス
などのエネルギー使用によるもの〕

- ・次世代省エネルギー基準
- ・省エネ機器の導入
- ・居住者への呼びかけ

都市再生



- ・効率的な地域冷暖房、風の通り道など、
計画・設計における環境配慮
- ・CO₂ 削減に関するコーディネートの実施

ニュータウン整備ほか



- ・環境に配慮した土地譲渡条件の設定
- ・環境との共生に配慮した街区の計画
- ・公園・緑地の整備
- ・森林・農地の保全

〔※注〕はすべて巻末の p.60 にまとめて記載しています

工事については、建設副産物のリサイクルやグリーン調達さらなる推進、工事における環境配慮の誘導などにより、オフィスについては、チーム・マイナス 6% の取り組み強化などにより、さらに CO₂ 削減を進めていきます。

総合的な CO₂ 排出量削減の取り組み

UR 都市機構の MATERIAL FLOW には、UR 賃貸住宅にお住まいの方々が各家庭で使用する電気、ガスなどのエネルギーや水道などの使用による CO₂ の排出量、UR 都市機構が整備した後、皆様に譲渡させていただいた土地や建物におい

て排出される CO₂ の量は含まれていません。UR 都市機構は、これらについてもあわせて対策を進め、総合的な取り組みを行うことが重要と考えています。

現在約 77 万戸ある UR 賃貸住宅の専用部分からの CO₂ 排出量は、電気、ガスなど住戸内で消費されるエネルギーによるものだけでも約 180 万トンと推計され、各家庭における CO₂ 排出量の削減は大きな効果をもたらすものと考えています。このため、UR 賃貸住宅の専用部の省エネルギー化を進めるとともに、お住まいの方々とコミュニケーションを通じ、協力して CO₂ 排

出量の削減を進めていきたいと考えています。

都市再生やニュータウン整備については、土地や建物をご利用いただく方々にお譲りしているため、全体の CO₂ 排出量を把握することはできませんが、お譲りするまでの段階で、民間事業者の環境配慮への誘導、公園・緑地の整備、高効率な熱供給システムの導入など、CO₂ の削減につながるよう取り組みながらまちと住まいづくりを進めます。

また、CO₂ 削減のための新しい技術開発にも積極的に取り組み、実践的な調査研究を進めていきたいと考えています。

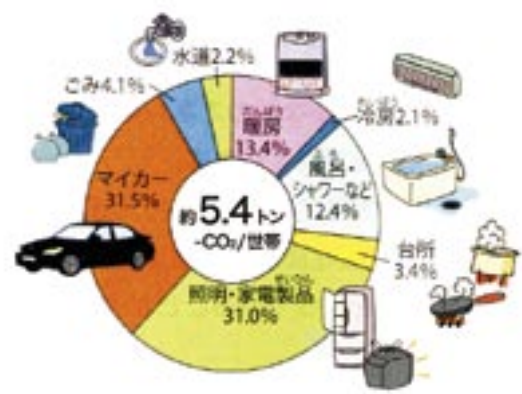
UR賃貸住宅 における取り組み

UR都市機構は、現在、全国に約77万戸のUR賃貸住宅を所有しております。約170万人の方々がお住まいになっています。これは、日本の住宅数の約1.4%、人口の約1.3%に当たります。このように多くの皆様にご利用いただくUR賃貸住宅が地球環境にもやさしいものでありたいと思います。

日本全体の一世帯当たりの平均CO₂排出量は年間約5.4トンです。その用途は、下図のようになっています。冷暖房、給湯や照明など住宅の中で使用するエネルギーが6割以上にのびます。UR都市機構は、このような日々の生活におけるエネルギー消費を削減することが重要だと考えています。

集合住宅は、平均的な戸建住宅に比べ、電気やガスといったエネルギーの消費量が2割程度少ないと言われています。その中でもUR賃貸住宅は、これまで先導的に断熱性の向上や高効率な設備の導入を着実に進めてきたことから、エネルギー効率の点で、すでにより高い水準にあります。地球温暖化が進む中、今後もさらにCO₂排出量の削減を推進していきたいと考えています。

ここでは、UR都市機構が維持管理を行っているUR賃貸住宅共用部における取り組みとお住まいの方々が利用されるUR賃貸住宅の専用部における取り組みについてそれぞれ紹介します。



出典：平成18年版こども環境白書

UR賃貸住宅の 共用部における取り組み

住棟の廊下や階段、住棟周りのオープンスペースなどのUR賃貸住宅の共用部で使用されるエネルギーによるCO₂排出量は、UR都市機構のマテリアルフローにおいて全体の約6割と大きな割合を占めています。そのほとんどが共用廊下や住棟周りの照明や給水ポンプなどの電力消費によるものです。UR都市機構では、UR賃貸住宅の共用部の電力消費による環境負荷を低減し、CO₂を削減するための様々な取り組みを進めます。

太陽光発電設備の増設

UR賃貸住宅の共用部における電気使用によるCO₂排出量を低減するため、太陽光発電設備の増設を計画的に進めます。太陽光発電は、エネルギー源が無尽蔵かつクリーンな発電システムで、石油の代替エネルギーとして期待されています。太陽光発電は、現時点ではコストのかかるシステムですが、太陽からの光を受けて発電する際に、他の発電機のように大気汚染物質や騒音を発生することがなく、きわめて環境にや

住棟屋上に設置されたソーラーパネル



プラザシティ立川
（東京都立川市）



グリーンプラザひばりが丘南
（東京都西東京市）

さしい発電システムです。

UR賃貸住宅においては、住棟により設置条件が異なることから、効果的な設置が可能な住棟を選定し、皆様のご理解とご協力をいただきながら、積極的に増設を進めます。昼間に太陽光により発電を行い共用部の電力消費に充当するとともに、余剰電力については電力会社へ供給することにより、化石燃料起源の電力から自然エネルギー起源の電力への転換を図ることでCO₂の削減を進めます。

高効率な機器への転換

UR賃貸住宅では、建設年代の違いによりさまざまなタイプの設備機器が使用されています。UR都市機構は、各団地の特性にあわせて、より省電力となるよう高効率の照明器具の導入などを行い、これまでの良好な団地環境を維持増進しつつ、電力使用量の削減を図り、CO₂削減を進めます。

【高効率機器への交換の取り組み事例】

UR賃貸住宅の外灯として従来から用いていた陣笠型の蛍光灯照明器具は、全国に約15,000ありますが、平成19年度から順次このタイプの照明器具をコンパクト型蛍光灯に交換していきます。コンパクト型蛍光灯は従来型蛍光灯に比べ、1灯当たり約10%明るいのに対し、消費電力は約20%少なく、居住環境を改善しつつ省エネを図ることができます。この器具交換により、現在に比べ年間約260トン^{※2}のCO₂削減効果が見込まれます。

緑地の創出・維持管理

昭和30年の日本住宅公団発足当初より、独自の植栽基準を設定して緑地の整備を進めてきた結果、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。これらの緑は試算によると年間約2

万5千トン^{※3}のCO₂を吸収しており、引き続きその機能が十分に発揮されるよう維持管理を行います。また、今後とも新規地区における緑の創出と確保に努めていきます。

長期耐久性を備えた住宅(KSI住宅など)の導入

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くなったりすることから、建替えが必要となり、その度に多くの廃棄物が生じるとともに、新たに多量の資源が必要となっていました。この問題に対応するため、UR都市機構は、建物の構造躯体（スケルトン）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でライフスタイルなどの変化に応じてインフィルを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（KSI住宅システム）を実用化し、都心部ならびに超高層住宅において供給しています。インフィルの可変性を確保し、長期耐久性を備えたスケルトンの建物を供給することで、建物の使用年数を延ばし、CO₂削減を図っています。

平成18年度末までに、約1万4千戸のKSI住宅を建設しており、構造躯体の建設に要するエネルギー消費量を耐用年数あたりで従来の建物と比較したエネルギー削減効果において、年間約1,300トン^{※4}のCO₂削減効果が見込まれます。

UR 賃貸住宅の専用部における取り組み

2004 年の家庭からの CO₂ 排出量は、1990 年比で 31.5% 増加し、日本全体の CO₂ 排出量の約 13% を占めています。UR 賃貸住宅全体から排出される CO₂ は、居住者の方々が生活されている各住戸内部である専用部からの排出が約 95% (専用部から約 180 万トン、共用部から約 9 万トン) と大きな割合を占めていると推定され、専用部における CO₂ の削減を進めることも大きな課題となっています。

UR 賃貸住宅の専用部におけるエネルギー消費量の削減には、断熱性能の向上と高効率機器の導入を中心とした省エネルギー型住宅への転換を進める必要があります。また、それとあわせて UR 賃貸住宅にお住まいの方々の日々の暮らしの中で、より省エネルギーが進められるよう、お住まいの方々と協力しながら CO₂ 削減の取り組みを進めていくことが重要と考えています。

断熱性能の向上

現在、UR 都市機構が新規に建設する住宅では、省エネルギー法に定められた建物の断熱性能の努力目標基準である次世代省エネルギー基準 (平成 11 年基準) を満たしています。

この次世代省エネルギー基準は、わ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% のエネルギー削減が見込まれています。平成 18 年度末までに供給済みの約 1 万戸の次世代省エネルギー基準を満たす住宅については、冷暖房に使用するエネルギー消費量の削減により、年間約 350 トン^{*5} の CO₂ 削減効果が見込まれます。

省エネルギー・省資源型設備の導入

UR 賃貸住宅の専用部におけるエネルギー消費のほとんどが電気とガスによるものであること

から、UR 賃貸住宅の設備については、省エネルギー・省資源型機器の導入を進めています。きめ細かな機器の選定の蓄積により大きな CO₂ 削減効果を期待できるので、今後も高効率機器の実用化のための研究開発を行うとともに、積極的な導入を進めていきます。

・潜熱回収型給湯暖房機

ガス給湯暖房機は、都市ガスを燃焼させ、1 台で給湯用のお湯と暖房用の温水をそれぞれつくることのできる機器です。UR 都市機構は平成 15 年度に、燃焼排気ガス中の水蒸気に含まれる潜熱などを回収し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) を導入し、平成 18 年度以降ファミリー向け住戸に対し標準的に設置しています。従来型では排気ロスが 20% ありましたが、潜熱回収型給湯暖房機では、排気ロスを 5% 程度にまで低減しています。

平成 18 年度末までに約 9 千戸に設置し、これにより年間約 1,000^{*6} トンの CO₂ 削減効果が見込まれます。

・超節水型便器

家庭で使用する水道水は、浄水や送水の過程で電力などのエネルギーを利用するため、節水は水資源の保全とともに CO₂ 削減にも貢献します。UR 都市機構は、従来の便器 (9ℓ/回) に比べ 1 回の使用水量が 2/3 に低減された超節水型便器 (6ℓ/回) を開発し、平成 13 年度に供給を開始しています。平成 18 年度末までに約 2 万 8 千戸に設置し、年間約 2 億 4 千万ℓの水を節約し、約 90 トン^{*7} の CO₂ 削減効果が見込まれます。

・家庭用燃料電池コージェネレーションシステム

家庭用燃料電池コージェネレーションシステムは、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。今後こうした設備機器を複数の住戸で共有するための実用化の技術や運用ソフトの開発を行っています。

・ピークアラーム機能付き分電盤

ピークアラーム機能付き分電盤は、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ものです。居住者が各家庭のリアルタイムの電気使用状態を把握できることにより電気の節約効果も期待できます。

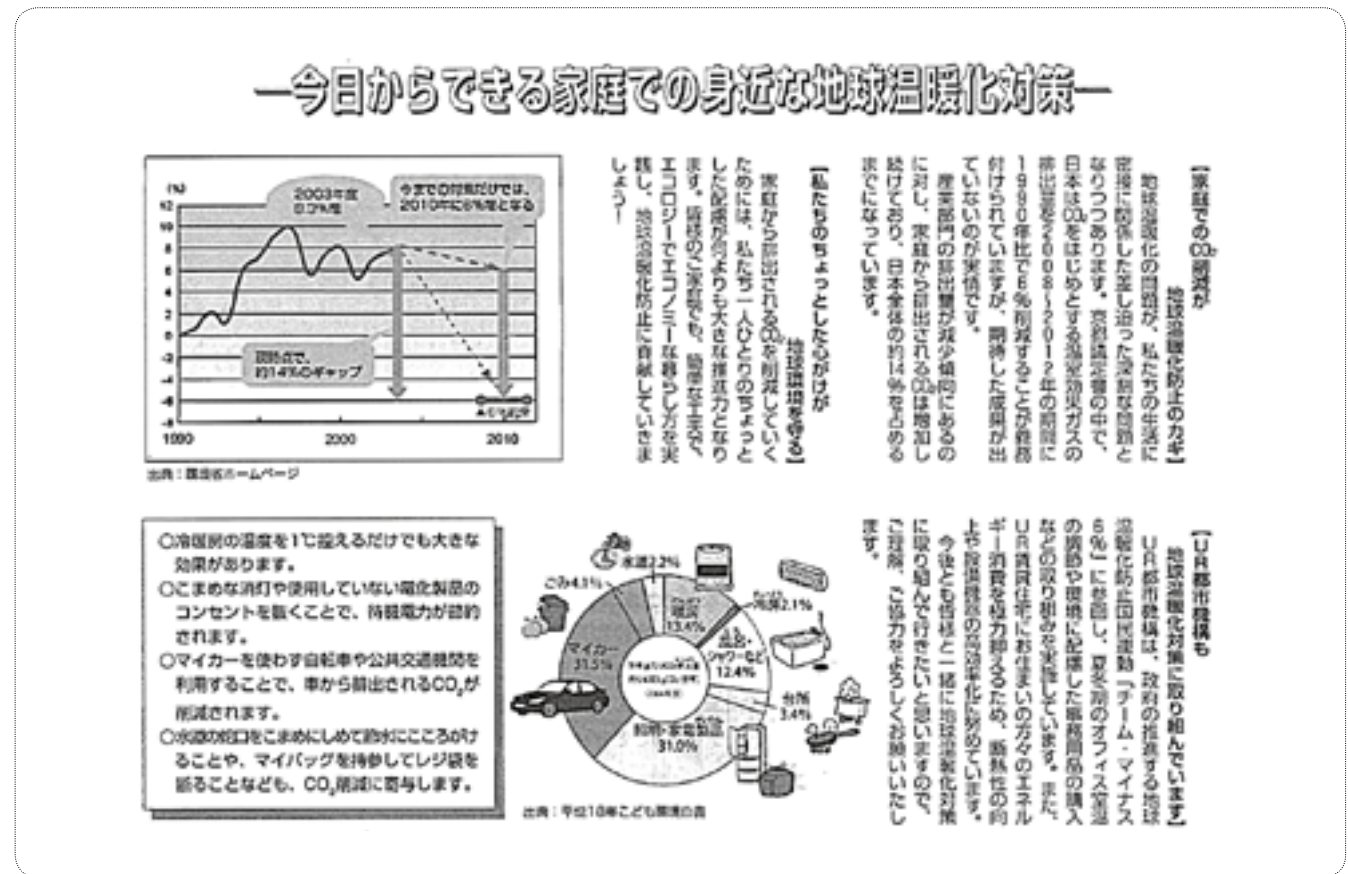
平成 18 年度末までに約 10 万戸に設置しており、今後も設置を進めます。

省エネルギーについてのコミュニケーション

UR 賃貸住宅にお住まいの方々に UR 都市機構の CO₂ 削減に対する考え方や取り組みの内容をご紹介しますとともに、日々の暮らしの中で給湯や冷暖房の利用によってどの程度の CO₂ が排出されているか、また、それらをどのような工夫で削減していくことができるかといった、省エネルギー対策の方法やライフスタイルについて提案しています。

新聞広告や広報紙などにおいて情報提供を行うとともに、UR 賃貸住宅にお住まいの方々からご意見をいただくことなどによりコミュニケーションを図り、お住まいの方々とともに CO₂ 削減の取り組みを実施していきたいと考えています。

UR 賃貸住宅居住者向けの広報紙における記事



都市再生 における取り組み

UR 都市機構は、都市再生の取り組みの中で、基盤整備やユーザーの皆様に譲渡する施設の整備などが環境に配慮したものとなるよう努めています。計画策定のコーディネーターや事業パートナーとして参画し、民間事業者や地方公共団体などと連携しつつ、環境負荷が少なく美しい景観を備えた魅力的で快適な都市空間の創造に取り組めます。

地域冷暖房などの導入

UR 都市機構は、都心部などにおける複合的な用途の施設が立地する大規模な開発については、地域冷暖房の導入などにより、エネルギー負荷の平準化を図ることで CO₂ 対策を進めます。また、都市再生などの事業において、建物の規模や用途、配置などの条件を踏まえ、コージェネレーションシステムなどのより効率の高い設備の導入を検討し誘導していきます。

都市再生コーディネートにおける 環境共生の検討

計画策定などのコーディネートや事業参画をする際に、環境負荷が少なく景観的にも優れた都市空間の創造に取り組めます。地方公共団体や民間事業者の方々とともに環境に配慮した都市再生を進めるために、地域の環境特性を読み取り、例えば、風の道や緑のネットワークなどの形成方策について、ガイドラインの作成などを通じ、そのまちにふさわしい環境配慮の方策を提案していきます。

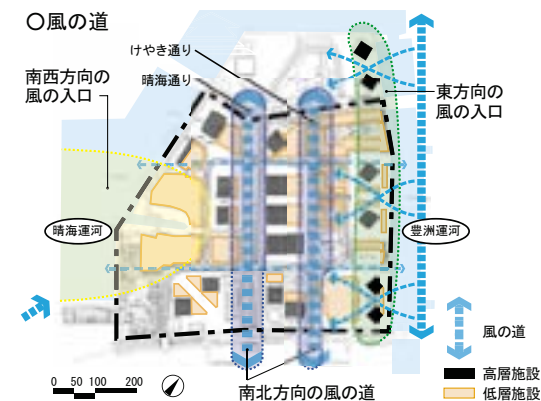
都心における緑豊かな環境の創造

工場跡地などの低・未利用地の土地利用転換の際には、建物などの省エネルギー化に加え、公園緑地の創出や建物の屋上緑化など、緑豊かで魅力的な環境の創造に取り組むことで、都市活力の再生と CO₂ 削減を同時に進めます。

豊洲2・3丁目地区における風の道の形成

都市再生の大規模事業は、地域の景観や環境に大きな影響を与えるため、計画・設計段階でデザインガイドラインなどを作成し、景観に配慮するとともに、環境に与える影響や効果を検討しています。豊洲地区では、豊洲2・3丁目地区まちづくり協議会に参画し、地権者の方々とともに「豊洲2・3丁目地区まちづくりガイドライン」を作成しました。ガイドラインには、美しい街並形成の方策とともに、建物の間に「風の道」を作り良好な風環境を確保することによりヒートアイランド現象の緩和を図る方策を施すなど、環境への配慮についての基本的な考え方も示しています。さらに、UR 都市機構が地区内で譲渡した土地については、ガイドラインに従い、建物を運河に対し 45 度の角度となるように誘導し、「風の道」を確保するようにしています。

UR 都市機構は、都市再生などのプロジェクトにおいて、地域の熱環境や景観など環境共生に配慮した計画・設計を提案していきます。



ニュータウン整備 における取り組み

ニュータウン整備においては、魅力ある郊外居住の実現のために、地域の自然環境との調和を図りながら、緑豊かで潤いのある環境に配慮したまちや住まいづくりを進めています。

環境共生や地球温暖化対策の取り組みを通じて、皆様とともに郊外における質の高い魅力的な暮らしを創造していきます。

地域の自然環境と共生した 住環境の創出

ニュータウン整備では、地域の緑や水循環系の保全・再生、生物生息空間の形成など、自然環境の保全・再生を進めています。こうした取り組みにより、河川や下水道への負担を軽減し、

地域の自然環境と共生した環境負荷の小さいまちづくりを行うことで、CO₂ 削減を進めます。

民間事業者との連携による 環境負荷の少ないまちの創造

UR 都市機構が基盤整備を行い、民間事業者が住宅や施設の建設を行なう大規模開発において、環境負荷の少ないまちづくりを進めます。UR 都市機構は、基盤整備において環境に配慮した、計画、設計、工事などを実施するとともに、民間事業者の行う住宅などの建設についても、公募の際の条件付けなどにより、積極的な環境配慮の取り組みを誘導していきます。

越谷レイクタウンにおける CO₂ 削減の取り組み

越谷レイクタウンは、洪水による浸水被害から地域を守る大規模な河川調節池と、JR新駅を中心とした新たな拠点市街地を一体的に整備することにより、広大な水辺空間と都市生活空間を融合させた全国でも例のないまちづくりを進めている地区で、平成 19 年度末の JR 武蔵野線新駅「越谷レイクタウン駅」の開業に合わせて街びらきを行う予定です。

この越谷レイクタウンにおける民間住宅事業者向け分譲の第 1 回募集対象街区を、まちづくりのコンセプトである「環境共生先導都市」のモデル街区として位置づけ、省エネルギー仕様の設備導入等により募集対象街区全体で発生 CO₂ を 20% 以上削減する住宅計画の策定を条件付けました。その結果、選定された事業者の提案（太陽熱と住棟セントラル給湯を組み合わせた新しいシステム）が、環境省の平成 18 年度新規モデル事業「街区まるごと CO₂ 20% 削減事業」の第 1 号として採択されました。

UR 都市機構は、地方公共団体や民間住宅事業者などと連携し、地球環境にやさしいまちづくりを進めています。



建設工事

における取り組み

UR 都市機構は、まちや住まいをつくる建設工事においても、建設副産物の積極的なリサイクルの推進や、工事請負業者に環境配慮の取り組みを誘導することなどを通じ、CO₂ 排出量の削減を進めます。

建設副産物のリサイクルの推進

UR 賃貸住宅の建替えにおいて発生する建設副産物については、リサイクル率を高める最先端の取り組みを行っています。特にコンクリート塊のリサイクルについては、可能な限り建物を解体した現場で粉碎し、その現場で碎石として再利用する取り組みを進めています。これにより、新しい碎石の生産やコンクリート塊の運搬に係る環境負荷が低減されます。5 階建ての標準的な建物 1 棟を解体するとおよそ 1,500 トン

(650m³) のコンクリート塊が発生しますが、これをすべて現場で再利用した場合、搬送などのエネルギー消費量を削減することにより、約 4.1 トン※⁸ の CO₂ 削減が見込まれます。今後も団地の建替えなどにおいて、リサイクル率の向上やリサイクル品目の拡大などの取り組みを積極的に進めます。

入札制度の工夫による工事における地球温暖化対策

UR 都市機構が発注する工事において、工事請負業者による環境配慮の取り組みを誘導するため、入札の際の総合評価方式に地球温暖化対策に関する項目を設けます。これにより工事の際の環境負荷低減への配慮が期待されます。

建設リサイクル
(①解体→②分別回収→③粉碎→④現場利用)



①既存建替対象建物の解体



②混入した鉄筋などを分別しコンクリート塊を回収



③コンクリート塊を細かく砕く



④現場にて路盤材や碎石雨水貯留槽などに再利用

オフィス

における取り組み

環境に配慮した事業を進めることに加え、日々の身近なオフィス環境についても、職員一人ひとりが CO₂ 削減に配慮して業務を行うよう周知徹底を図り、節電や省資源などの取り組みを進めます。

チーム・マイナス 6% の取り組み

UR 都市機構は、政府の地球温暖化対策推進本部が地球温暖化防止のために推進している国民運動の中で、「チーム・マイナス 6%」が掲げる 6 つの具体的な温暖化防止行動の呼びかけに賛同し、取り組みを進めています。夏冬季のオフィスの冷暖房の温度設定や服装による温度調節の励行を徹底しています。業務上の移動については、業務用自動車の台数を削減し、公共交通機関の積極的な利用を促進しています。節水や昼休み時の消灯、直近階への階段利用の推進など、身近な環境配慮の取り組みについて、職員への周知徹底を図っています。

このような取り組みを通じ、オフィスにおける CO₂ 排出量の削減をさらに進めます。

チーム・マイナス6%が提案する具体的な6つのアクション

ACT1：温度調節で減らそう

冷房は28℃、暖房時の室温は20℃にしよう

ACT2：水道の使い方で減らそう

蛇口はこまめにしめよう

ACT3：自動車の使い方で減らそう

エコドライブをしよう

ACT4：商品の選び方で減らそう

エコ製品を選んで買おう

ACT5：買い物とごみで減らそう

過剰包装を断ろう

ACT6：電気の使い方で減らそう

コンセントからこまめに抜こう

※詳しくは、<http://www.team-6.jp/>

研究開発

における取り組み

UR 都市機構は、自然環境の保全・再生、ヒートアイランド対策、省エネルギー、新エネルギー利用、資源のリサイクル、住宅の快適性向上などの研究開発を行い、その成果を UR 賃貸住宅などにおいて採用し、普及を図ってきました。

環境配慮については、現在の最も重要なテーマの一つと位置づけ、以下のような具体的な課題について、研究開発を行うこととしています。

〈具体的テーマ〉

- ・環境負荷低減に配慮した屋外空間の構成技術
- ・壁面緑化などの特殊緑化に係る技術活用
- ・住棟単位でのストック再生（ルネッサンス計画）
- ・KSIインフィルのローコスト化
- ・市街地における風の道の確保
- ・雨水等を利用したマイクロ水力発電システム
- ・屋根外断熱改修工事の修繕仕様
- ・既存住棟における太陽光発電装置の設置技術

特に、地球温暖化対策については、調査研究の重点課題として、平成 19 年度から「地球温暖化防止対策に係る技術・研究開発のための基礎調査」を実施します。この調査は、UR 都市機構が関わる業務フィールドにおける CO₂ 排出の現状をより詳しく把握し、効果的に CO₂ 削減を実施するための技術的な検討を行うものです。調査の成果は、UR 都市機構の「地球温暖化対策に関する計画」策定の際に活用を図るほか、中長期的に UR 都市機構の総合的な CO₂ 削減に活かしていきたいと考えています。



みんなで止めよう温暖化

チーム・マイナス6%



平成18年度における

UR都市機構の 環境配慮への取り組み

都市の 自然環境の保全・再生 に努めます

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切なものです。また、地震などの災害時には避難場所となるほか、火災の延焼防止など多くの機能を兼ね備えています。

人類にとって大きな課題となっている地球温暖化の抑制に寄与する二酸化炭素の吸収源としての機能や、都市生活の快適性を損なう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、多くの人々の生活の場である都市において、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を行うことがきわめて重要であると考えています。



取り組み

- UR賃貸住宅における緑の創出
- ニュータウン整備における自然環境の保全
- 屋上緑化による緑地の創出
- 雨水循環とヒートアイランド対策(透水性舗装・保水性舗装)
- 生き物と身近にふれあえるビオトープの創出
- 地方公共団体からの要請に基づく都市公園整備

トピックス

- 船橋美し学園芽吹の杜における自然とふれあえるまちづくり

UR 賃貸住宅における 緑の創出

UR 都市機構はこれまで、UR 賃貸住宅の屋外空間の整備にあたり、新たに多くの緑地を創出してきました。平成 18 年度は約 9 万 4 千本（高木約 2,200 本、中低木約 92,000 本）の新植樹木を植え、約 8ha の緑地を整備しました。

また、UR 賃貸住宅の建替えに当たっては、既存樹木の利活用を積極的に行っています。長い年月をかけて豊かに成長し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。今年度は、ハートアイランド新田地区（東京都足立区）他 31 地区にて実施し、保存樹木約 200 本（高木）、移植樹木約 4,000 本（高木約 500 本、中低木約 3,500 本）を活用しました。

ニュータウン整備における 自然環境の保全

ニュータウン整備に当たっては、開発前の地形を活かすことで土地の造成を少なくし、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。これまでの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 倍に当たります。平成 18 年度はニュータウン整備において、約 40ha の公園を創出しました。

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、身近なうまいのある空間を確保しヒートアイランド現象を緩和する重要な手段です。UR 都市機構では、平成 5 年度から建物の構造への負担が少ない薄層土壌による屋上緑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 18 年度はヌーヴェル赤羽台地区（東京都北区）をはじめ 13 地区において合計約 1 万 1 千 m²の屋上緑化を施工しました。

屋上緑化面積

平成 17 年度	約 8,500 m ²
平成 18 年度	約 11,000 m ²
これまでの累計	約 127,000 m ²



品川ビュータワー（東京都品川区）の屋上緑化

品川ビュータワーでは街づくりコンセプトである「杜のみどりの中の街」に呼応して、屋外空間のテーマを、人が憩い、集う場所である「杜」とし、積極的に緑や休息施設を取り入れた屋外空間づくりを行いました。このような取り組みに対し、特に周辺地域の環境および景観の向上についてご評価いただき、平成 18 年度品川区緑化賞をいただきました。

船橋美し学園芽吹の杜における 自然とふれあえるまちづくり

船橋美し学園芽吹の杜（千葉県船橋市）は、エコシティの指定を受けている船橋市の環境共生拠点のひとつに位置づけられています。これを受け、UR 都市機構は、事業着手当初から船橋市と連携して環境共生に配慮したまちづくりを進めてきました。

地区の北部の「坪井近隣公園」では、調整池をビオトープとして整備し、水辺の生き物とふれあえる空間を創出しています。また、船橋日大前駅近くの「坪井の森緑地」をはじめとして現況の緑地をまとまって保全するとともに、地区内の既存樹木を駅前のシンボルツリーとして移植したのをはじめ、地区全体で 643 本の既存樹木を造成後の公共用地や宅地内に移植しています。地区の中心を貫く「坪井せせらぎの道」は、せせらぎが流れる幅員 10m の散策路として整備し、隣接する住宅地の緑と連続した地区の骨格を形成しています。

地区内の地権者の土地活用においても、戸建住宅の建設の際には、宅地内での緑地の配し方や環境と共生するライフスタイルを提案するガイドブックを作成・配布し、緑のまちなみづくりを呼びかけ、地区全体が緑に包まれ自然とふれあえる環境づくりを進めています。また、地域の居住者の方々による保存緑地の管理も始まっています。



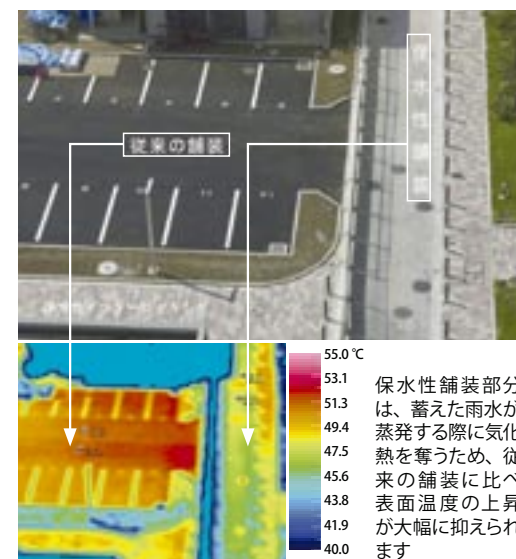
地区を貫くように流れていた坪井川のイメージを再現し、緑とせせらぎの潤いある歩行空間をつくりました



雨水循環とヒートアイランド対策 （透水性舗装・保水性舗装）

団地内やニュータウン内において、通路や駐車場などのアスファルト舗装を浸透性の高い透水性舗装にすることで、降った雨水を極力地下へ浸透させ、下水道や河川への雨水の流入量を抑える取り組みを実施しています。これにより下水道施設や河川施設への負担を軽減するとともに、地域の水循環を確保し生態系などを維持する総合的な環境負荷低減につながります。平成 18 年度は、約 30ha 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、舗装材に一時的に雨水をためることができる保水性舗装を約 6ha 施工しました。保水性舗装は、蓄えた水を蒸発させ打ち水効果を発揮させるもので、通常のアスファルト舗装に比べて、夏期には表面温度をおよそ 10～20℃低減させる効果があります。



生き物と身近にふれあえる ビオトープの創出

自然環境が失われつつある都市の居住地域において、生き物と身近にふれあえる空間を創出し、住む人にうるおいと憩いのある生活を提供しています。生き物のための空間を計画的に整備することで、地域の生態系の保全・再生にも寄与しています。UR 賃貸住宅において整備したビオトープについては平成 17 年度から計画的なモニタリング調査を実施し、持続可能な取り組みとなるようデータの蓄積や改善について検討を行っています。

平成 18 年度は 8 地区で調査を行いました。

地方公共団体からの要請に基づく 都市公園整備

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 18 年度はアンデルセン公園（千葉県船橋市）をはじめ、全国で都市公園 17 ケ所の工事を実施し、そのうち 7 ケ所合計 64.5ha を完了しました。

都市公園の整備数

平成 17 年度に 工事を実施した公園数	27 ケ所
平成 18 年度に 工事を実施した公園数	17 ケ所
これまでに 工事を実施した公園数	206 ケ所

環境にやさしい
まちや住まいを
つくります

まちや住まいの 省エネルギー化 を進めます

地 球温暖化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、太陽光や風力など自然の力を利用した環境負荷の少ない新エネルギーへの転換が有効です。そのため、住まいにおいては、少ないエネルギーで効果的な冷暖房が行えるよう建物の設計に配慮し断熱性を向上させるとともに、高効率な機器の導入を図る必要があります。一方、まちづくりにおいては、高効率の地域冷暖房などにより集積のメリットを活かせるようなコンパクトな都市構造への転換が求められています。

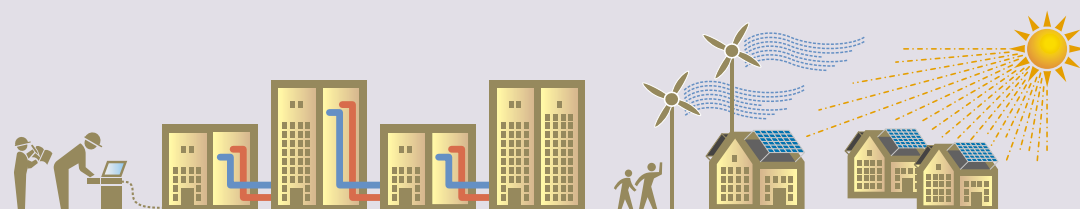
UR 都市機構は、まちや住まいのエネルギー消費の抑制、新エネルギーの活用が重要であると考えています。

取り組み

- ・次世代省エネ基準住宅の供給
- ・省エネ機器の設置
- ・太陽光発電の導入
- ・コージェネレーションシステムの導入

トピックス

- ・既存のRC集合住宅改修による住宅の省エネルギー化に関する研究
- ・アクアタウン納屋橋における超高層住棟への太陽光発電施設の導入
- ・ヴァンガードタワーにおけるヒートポンプ式給湯器の導入



次世代省エネ基準住宅 の供給

UR 都市機構は、昭和 40 年代より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、UR 都市機構が新規建設する住宅は、省エネルギー法に定められた努力目標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。

次世代省エネ基準住宅

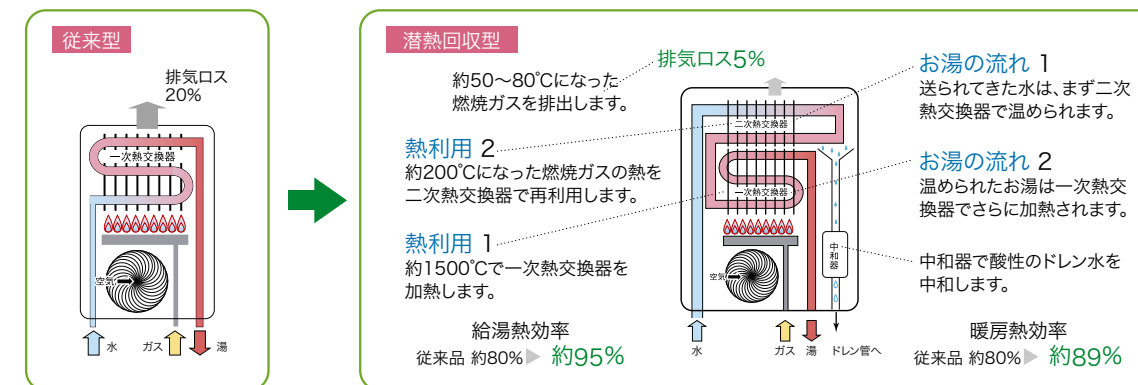
平成 17 年度に 建設着手した戸数	4,229 戸
平成 18 年度に 建設着手した戸数	4,256 戸
これまでに 建設した戸数	19,214 戸

※ 施工中のものを含む

省エネ機器 の設置

・潜熱回収型給湯暖房機

UR 賃貸住宅では、平成 18 年度から排気から得られる潜熱など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）をファミリー向け住戸に標準的に設置しています。



・ピークアラーム機能付き分電盤

UR 賃貸住宅では、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用過ぎをお知らせするピークアラーム機能付き分電盤を導入しています。

ピークアラーム機能付き分電盤

平成 17 年度 (既存 UR 賃貸住宅への設置を含む)	7,363 戸
平成 18 年度 (既存 UR 賃貸住宅への設置を含む)	5,633 戸
これまでの累計	99,728 戸

太陽光発電の導入

UR 賃貸住宅では、太陽光パネルを建物の屋上などに設置して、発電した電力を共用廊下などの照明や集会室の空調電源などに利用しています。平成 18 年度末現在 38 地区に設置しており、年間約 23 万 Kwh の発電量を見込んでいます。これは年間約 90 トン^{*9} の CO₂ 削減効果となります。

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、その際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。住宅を含めたコージェネレーションシステムの研究を昭和 60 年より実施し、平成 2 年パレール川崎（神奈川県川崎市）への導入をはじめ、現在までに 10 地区約 5 千戸に適用しています。

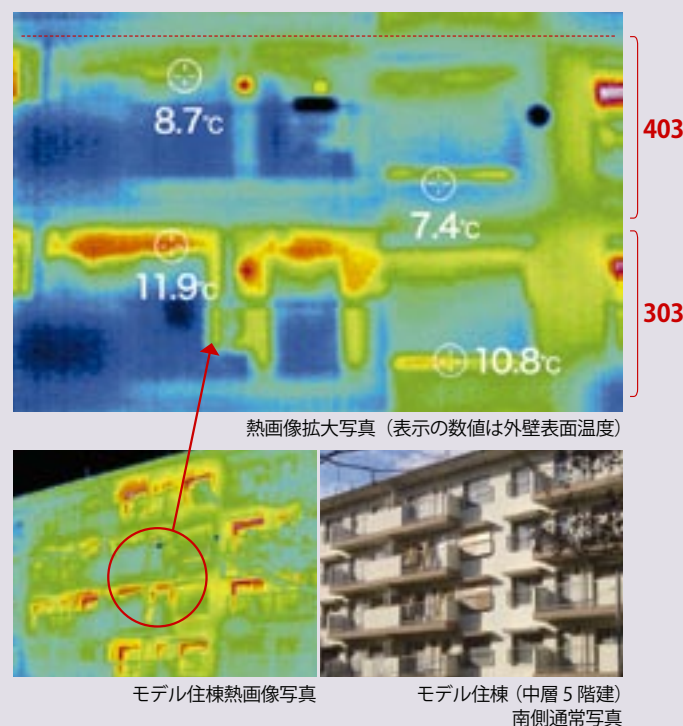
太陽光発電

平成 17 年度	2 地区	10 kw
平成 18 年度	5 地区	48 kw
これまでの累計	38 地区	232 kw

既存の RC 集合住宅改修による住宅の省エネルギー化に関する研究

昭和 40 ～ 50 年代の UR 賃貸住宅の断熱性能は、新規住宅に比べ必ずしも十分でない住宅があります。UR 都市機構では、こうした住宅の改修などにより、断熱性能を向上させる取り組みを行っています。図は、冬期に実大実験モデル住棟を使用し、主に外壁面からの熱損失を測定するために行った実験結果（熱画像）です。断熱材設置に加え高気密化した住宅（403 号室）と未対策住宅（303 号室）との外壁面からの熱放散比較では、表面温度が 3℃ 程度異なることが確認できます。

上・左下）冬期暖房時における熱放散を撮影した熱画像写真

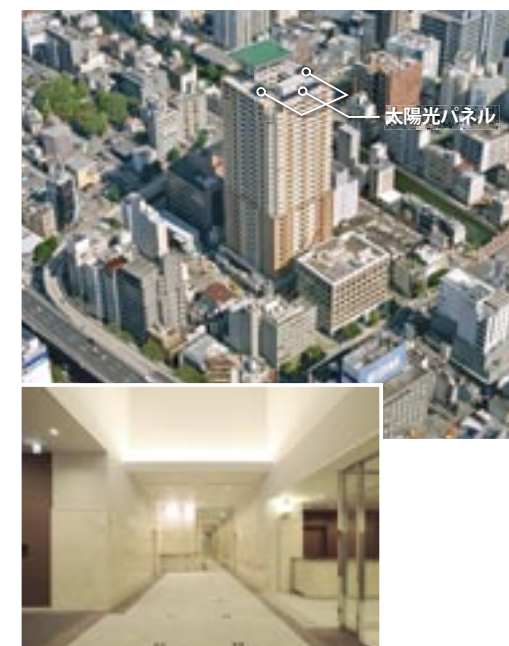


アクアタウン納屋橋における

超高層住棟への太陽光発電施設の導入

アクアタウン納屋橋（愛知県名古屋市）では、UR 賃貸住宅としては最大規模となる容量 19kW の太陽光発電パネルを屋上に設置し、環境負荷の少ないクリーンなエネルギーを活用しています。

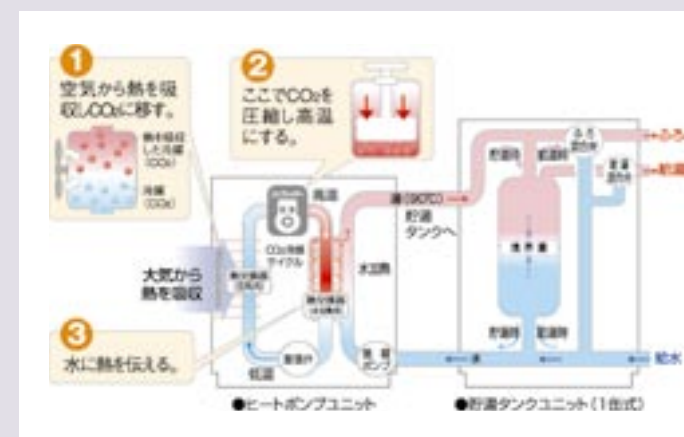
アクアタウン納屋橋は超高層住棟（33 階）であり、昼間でも共用廊下の照明など相当量の電力需要があることから、屋上の太陽光パネルで発電した電力をすべて住棟内で使用しています。これにより送電等による電力の損失を抑えることもできます。平成 18 年 11 月に発電を開始して以来、共用部で使用する電力の約 3% を太陽光発電によってまかなっています。



屋上で太陽光により発電した電力を共用廊下の照明などに使用しています

ヴァンガードタワーにおける

ヒートポンプ式給湯器の導入



『自然冷媒 CO₂ ヒートポンプ式給湯機』の原理（図は沸き上げ時の状態です）

ヴァンガードタワー（東京都豊島区）では、従来の電気温水器に比して省エネ性能を大幅に向上させたヒートポンプ式給湯器を導入しました。これは、従来型に比べ約 3 割の消費電力削減となり、CO₂ やランニングコストを低減できる新しい給湯システムです。また、このシステムは夜間電力を使用して貯湯するため、昼間の電力需要の抑制にも寄与します。

環境配慮方針 1-3

環境にやさしい
まちや住まいを
つくります

資源の有効利用 と廃棄物の削減 に努めます

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）を進めていくことが、持続的発展が可能な都市の形成にとって欠かせない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

- ・建設副産物のリサイクル
- ・KSI住宅システムの導入
- ・UR賃貸住宅の再生・活用
- ・省資源設備の設置

トピックス

- ・ひばりが丘団地における
コンクリート再生利用の
CO₂削減効果
- ・牟礼・三鷹台団地における
新たなリサイクルへの
チャレンジ



建設副産物の 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副産物のリサイクルの取り組みをはじめました。平成7年に「コンクリート塊団地内リサイクルシステム」が「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、これまで民間に先駆けて行ってきたリサイクルの実績は高い評価を受けています。また、コンクリート、アスファルトコンクリート、木材については国の「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。

KSI住宅システム の導入

UR都市機構は、省資源、廃棄物の削減に資する機構版スケルトン・インフィル住宅システム（KSI住宅システム）を開発し、都心部ならびに超高層住宅において導入してきました。

成熟した住宅市街地や大規模な再開発エリアなど、多様な都市環境に応じて、中層から超高層住宅まで、様々な住棟でKSI住宅を展開しています。

平成18年度は、建設着手した4,256戸のうち610戸にKSI住宅システムを適用しています。

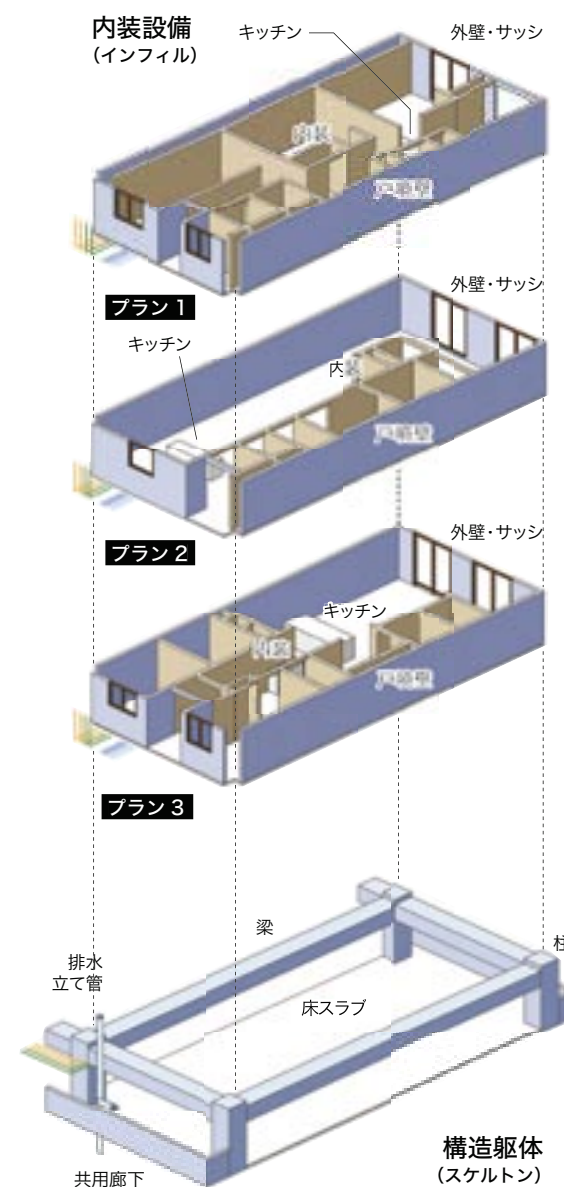
KSI住宅システム

平成17年度に
建設着手した戸数 4地区 1,375戸

平成18年度に
建設着手した戸数 1地区 610戸

これまでに
建設した戸数 42地区 14,060戸

※ 施工中のものを含む



構造躯体（スケルトン）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

UR 賃貸住宅の再生・活用

昭和 40 年代以降に建設された UR 賃貸住宅に関しては、間取りの改善や LDK 化などのリニューアルを中心にした再生を行い、既存建物の適切な活用に取り組んでいます。平成 18 年度は、約 6 千戸についてリニューアル工事を実施しました。



和室を、洋室やリビング、ダイニングに変更するとともに、バリアフリー化を行い、水回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、従来の便器（9ℓ/回）に比べ水量が 2/3 に低減された超節水型便器（6ℓ/回）を標準的に設置しています。平成 18 年度は、約 6 千戸に超節水型便器を設置しました。

・コンポスト方式生ゴミ処理機

UR 賃貸住宅の敷地内にコンポスト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 機設置し、約 1,000 世帯にご利用いただいています。

UR 賃貸住宅のリニューアル

平成 17 年度	7,183 戸
平成 18 年度	5,967 戸
これまでの累計	71,890 戸

超節水型便器

平成 17 年度	4,281 戸
平成 18 年度	6,180 戸
これまでの累計	28,461 戸

ひばりが丘団地における

コンクリート再生利用の CO₂ 削減効果

ひばりが丘団地（東京都西東京市・東久留米市）の建替事業では、建物の解体により発生するコンクリート塊を現地再生し、再利用しています。これは、現場に重機を持ち込み、解体により発生するコンクリート塊を破碎し、再生砕石に加工して、道路の路盤材や雨水浸透施設に再利用するものです。第 1 期後工区の建替事業では、4 階建て住棟 8 棟の解体により発生した約 6,900m³（約 16,000 トン）のコンクリート塊を再利用しました。この取り組みにより、以下のような CO₂ 削減効果^{※10} が期待できます。また、搬出入のためのダンプを 1,600 台減らすことで、沿道の環境への影響を緩和することにもつながりました。

実際に行った現場内リサイクルの場合

建替工事において必要となる道路の路盤材や雨水浸透施設の砕石として、建替対象建物の解体により発生する 6,900 m³ のコンクリート塊を現場内で加工して作った再生砕石を用いた場合。

- 現地再生するため
破碎機で使用する
軽油の量：約 2,900 ℓ

※重機の搬出入の際の
エネルギー消費は非算入

この軽油による
CO₂発生量

約 7.6 トン

場外処分したと仮定した場合

6,900 m³ の発生コンクリート塊を場外処分、新しく製造された 6,900 m³ の砕石を購入することとし、搬出、搬入とも 10 トンダンプ延べ 1,600 台により、約 20km を運搬すると仮定した場合。

- ① 発生したコンクリート塊を
場外処分のため搬出する際の
軽油の量：約 20,000 ℓ

- ② 新しく購入した砕石を
現場搬入する際の
軽油の量：約 20,000 ℓ

①及び②の軽油による
CO₂発生量

約 104.0 トン

この取り組みによって…

発生 CO₂ を約 **1/14** に抑制でき、CO₂ 削減量は約 **96.4 トン** に上ることが推定されます。

牟礼・三鷹台団地における

新たなリサイクルへのチャレンジ

建設副産物のリサイクルについては、各リサイクル品目のリサイクル率を高めることとともに、対象品目を拡大していくことも重要です。牟礼・三鷹台団地（東京都三鷹市）の建替事業における建物の解体では、施工業者と協力し、これまで産業廃棄物として捨てられていた FRP 製の浴槽や襖の試行的リサイクルに新たに取り組めました。特に容量の大きい浴槽のリサイクルは、最終処分場への負荷軽減にも寄与するものです。この試行的取り組みをもとに、今後、浴槽と襖のリサイクルについて全工事实施を目指しています。

- 浴槽のリサイクル : セメント原料および固形燃料として再利用。
- 襖のリサイクル : 木と紙に分別し再資源化。

環境にやさしい
まちや住まいを
つくります

まちや住まいの
安全・安心と快適性
を確保します

私たちの生活の場である身近な住まいやまちの環境は、私たちの健康や安全に直接大きな影響を及ぼします。住まいの室内空気環境、まちの景観や防災性など依然として多くの課題があります。UR 都市機構は、このような安全・安心といった日常生活の基礎となる住まいやまちの条件を満たすことが最も重要であると考えています。

また、それだけではなく、皆様に長く愛され住むことに誇りが持てるような快適で美しいまちをつくることも、持続的発展が可能な都市づくりのためには欠かせない取り組みであると考えています。



取り組み

- ・通風・換気への配慮
- ・美しいまちづくり
- ・住宅・宅地の耐震性の確保
- ・密集市街地の改善
- ・防災公園の整備



トピックス

- ・沼津駅北口広場におけるユニバーサルデザインの取り組み
- ・土壌汚染等の対策について

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、住宅建材に含まれるホルムアルデヒドなどの化学物質が発散された場合、シックハウス症候群などの問題を引き起こし、衛生や健康といった生活の基礎的な部分が脅かされることになります。

UR 都市機構は、室内汚染物質の発散量の少ない建材を使用し、自然な風の経路を確保するような風通しのよい住宅の設計、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、冷房に頼らない地球環境にやさしい生活につながり、また、室内の空気を絶えず新鮮に保つことで、結露やカビを抑制する効果も期待できます。



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



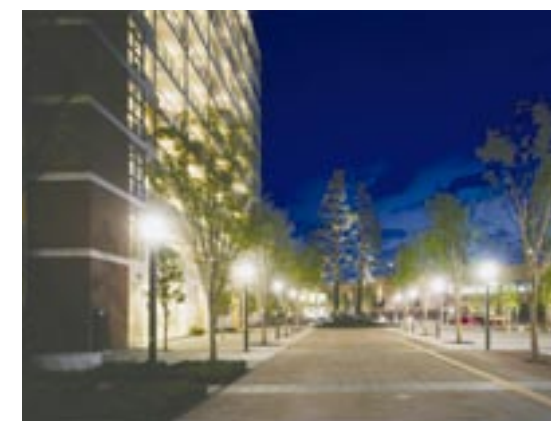
美しいまちづくり

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には、周辺の環境との調和を欠いた、雑然としたまちなみが多く見受けられます。UR都市機構は、住む人が愛着の持てる質の高いまちや住まいづくりを進めるため、美しい景観の確保にも配慮しています。愛着と誇りの持てる美しいまちを大事に長く使っていたくことで、持続的発展が可能な都市への構造転換をめざしています。

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。また、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支援などのコーディネートも実施しています。

【平成 18 年度の主な受賞内容】

- **プロムナード荻窪／**
照明学会照明普及賞 優秀施設賞
- **品川シーサイドビュートワー／**
品川区「みどりの顕彰制度」緑化賞
(事業者・設計者・管理者)
- **武蔵野緑町団地の**
建替え事業における造園計画設計／
日本造園学会賞 技術部門
- **川口市立アートギャラリー “アトリア”**
トリボンシティの緑計画／
彩の国景観賞 たてもの・まちなみ部門
- **シャレール東豊中／**
豊中市都市デザイン賞



プロムナード荻窪（東京都杉並区）

住宅・宅地の耐震性の確保

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ご紹介しています。(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

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。こうした密集市街地における防災性の向上のためには、建物の耐震性をはじめ耐火性も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ことなどが必要です。居住性能に配慮しながら防災性を高めることは、健康で快適な日常の暮らしにもつながります。

平成 19 年 3 月の密集市街地整備法の改正により、地方公共団体の事業における従前居住者用住宅を UR 都市機構が建設できることとなりました。地方公共団体と一層の連携を図り、円滑な整備に協力していきます。

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ため、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。

防災公園は耐震性貯水槽、備蓄倉庫などの機能が備わった公園で、平常時には一般の公園と同様、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。

防災公園の整備地区数

平成 17 年度末現在で 整備中であった地区数	8 地区
平成 18 年度末現在 整備中の地区数	9 地区
これまでに 整備を完了した地区数	3 地区

沼津駅北口広場における

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」とは、障害者だけへの配慮ではなく、子供から老人まですべての人にとって使いやすい設計を目指す手法です。UR 都市機構は、このような考え方をまちや住まいづくりに取り入れ、すべての人が安全・安心で快適に暮らせる環境づくりを行っています。

沼津駅北口の駅前広場整備（静岡県沼津市）においては、ユニバーサルデザインの導入に積極的に取り組みました。視覚障害者、車いす使用者、高齢者、主婦など多くの方々の意見を整備計画に反映させながら事業を進めました。広場完成後には、計画・設計のプロセスに関わっていただいた方々を中心にこれまでの取り組みや施設の使いやすさを評価していただきました。

今後は、この取り組みによって得られた成果を、駅周辺のまちづくりの中で地区全域に広げていきたいと考えています。



歩行者が車道を横断しないツインロータリー形式を採用し、歩きやすい舗装材の導入や段差の解消に取り組みました

土壌汚染等の対策について

UR 都市機構は、平成 18 年度に確認された下記地区の土壌汚染等について、関連する条例や公共団体との協議などに基づき、適切な対策を講じます。

土壌汚染等の対策について

地区名	確認された物質	記者発表日
上野台団地（埼玉県ふじみ野市）	鉛及びその化合物	平成18年9月8日 および 平成19年3月26日
あまがさき緑遊新都心地区 （兵庫県尼崎市）	アスベストを含有する土壌	平成18年11月2日
坂浜処分場跡地（東京都稲城市）	ダイオキシン類	平成19年2月8日
大阪府南部の都市機構所有地	鉛、ベンゼン	平成19年3月8日
牟礼団地（東京都三鷹市）	六価クロム化合物、鉛、 フッ素及びその化合物	平成19年3月9日

環境配慮方針 1-5

環境にやさしい
まちや住まいを
つくります

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

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の方々が日々の生活で無駄を省き、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求められています。

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、地域の自然や地球環境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

- ・「新・郊外居住」の取り組み
- ・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
- ・環境に配慮した活動を支援する施設整備
- ・UR賃貸住宅における環境負荷の低減

トピックス

- ・関西学研都市ハーモニーシティ木津における公園づくりを通じた地域コミュニティの形成



「新・郊外居住」の取り組み

UR 都市機構は、ニュータウン整備の中で、緑や水などの地域の豊かな環境資源とそこに住む人々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、里山を管理する 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が始まっています。

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保全・再生していますが、その緑を日々の生活の中で育ててきた居住者の方々の思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、建替え後の新しい環境が、利用しやすく愛着の持て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や愛着・思いを把握し、また、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機会となっています。

ワークショップを実施した地区数

平成 17 年度 (継続地区を含む)	17 地区
平成 18 年度 (継続地区を含む)	8 地区
これまでの累計	46 地区



左：模型を使った住棟配置プランの検討
(多摩平の森 / 東京都日野市)
中：ワークショップにおける意見交換
右：居住者による花壇づくり
(以上：牟礼団地 / 東京都三鷹市)

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、居住者同士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。

・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。

・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 18 年度に整備した主な施設〉

- 民営保育所：
アートヴィレッジ大崎ビューセンター
- 通所介護サービス施設：
多摩ニュータウン落合六丁目ハイツ

共同花壇での作業を通じ
居住者同士の交流が育まれます
(アルビス緑ヶ丘 / 大阪府池田市)

クラインガルテン

平成 17 年度	2 地区	61 区画
平成 18 年度	1 地区	24 区画
これまでの累計	8 地区	195 区画

共同花壇

平成 17 年度	7 地区
平成 18 年度	5 地区
これまでの累計	83 地区



UR 賃貸住宅における環境負荷の低減

UR 賃貸住宅にお住まいの方々が使用される電気やガスによる CO₂ 排出量についてもその削減に向けて、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進めていきたいと考えています。

平成 18 年度は、UR 賃貸住宅にお住まいの方々に、広報紙等を通じて、UR 都市機構の取り組みを発信すると共に、CO₂ 削減のための日常生活における取り組みを呼びかけました。

関西学研都市ハーモニーシティ木津における

公園づくりを通じた地域コミュニティの形成

関西学研都市ハーモニーシティ木津（京都府木津川市）では、地域にお住まいの方々・行政・UR 都市機構が一体となって、公園づくりに取り組んでいます。UR 都市機構は、こうした活動の中で地域の居住者による公園管理を通じたコミュニティの形成を支援しています。

「梅美台公園」（3.5ha）では、隣接する梅美台小学校の児童を対象としたワークショップを開催しながら、具体的な公園づくりのプラン作成を行い、既存樹林の保全や展望台の設置、ビオトープ池や棚田などの整備を行ってきました。

完成後も小学校の総合学習の時間を活用し、児童が公園内の棚田で田植えや稲刈りを体験したり、ビオトープの生き物観察を行ったりしながら、継続的に公園の維持管理に関わっています。

また、小学生の指導には地域のボランティア団体が加わり、公園の管理や景観づくりを地域ぐるみで進めています。この取り組みは、市のアダプト制度（地域にお住まいの方々が里親になって美化などの活動を行い、市がそれを支援する制度）の指定を受けています。



小学校の総合学習では、周辺のため池の生きもの観察や、公園内のビオトープにおける「田んぼづくり」、新たにつくられる樹林を育てるための「どんぐりの森づくり」などの活動を行い、自然や公園への愛着を育み、公園づくりや環境への理解を深めました

環境配慮方針 2-1

環境に配慮して
事業を
進めます

環境負荷の少ない 事業執行 に努めます

まちや住まいをつくることは、もとの環境を大きく改变し、周辺環境にも多大な影響を与えます。また、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。持続的発展が可能なまちや住まいをつくる際には、環境への負荷に十分配慮す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エネルギー・省資源に努めています。

取り組み

- ・環境に配慮した計画の策定・工事の実施
- ・建設副産物のリサイクル
- ・建物内装材の分別解体
- ・「チーム・マイナス6%」への参加
- ・環境物品の調達(グリーン購入)
- ・既存樹木の利活用(グリーンバンクシステム)
- ・環境性能及び品質の確保に関する取り組み

トピックス

- ・UR都市機構の環境配慮推進体制
- ・平成18年度のマテリアルフロー



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環境への影響を調査して事業計画を策定するだけでなく、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、これに加えて、より適切な方法で環境に配慮した事業執行を進めていくため、学識経験者や地元居住者の方々などにご参画いただく環境評価に関する専門委員会などを設置しています。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います。

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

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、工事請負業者に再資源利用計画書・実施書及び再生資源利用促進計画書・実施書の作成を義務付けています。平成18年度の再資源化・縮減化率は下表のとおりで、対象品目に対する目標をすべて達成しています。

建設副産物のリサイクル率

※表中の目標値は、国土交通省が平成14年5月に定めた「建設リサイクル推進計画2002」における平成22年度の参考目標より算出したUR都市機構の年度目標値です。

対象品目		平成 17 年度		平成 18 年度	
		目標値	実績値	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 %	98 % 以上	99 %
	コンクリート塊	96 % 以上	99 %	96% 以上	99 %
	建設発生木材	60 %	96 %	61 %	86 %
再資源化・縮減率	建設発生木材	90 %	99 %	91 %	98 %
	建設汚泥	60 %	80 %	63 %	98 %
	建設廃棄物全体	88 %	96 %	89 %	99 %
有効利用率	建設発生土	75 %	97 %	78 %	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。

建物内装材の再資源化等率

品目	17年度	18年度
石膏ボード	83%	74%
塩化ビニル管・継手	78%	53%
量	100%	100%
板ガラス	57%	31%
その他 混合廃棄物	25%	29%

「チーム・マイナス 6%」への参加

UR 都市機構は、政府が推進する地球温暖化防止の国民運動「チーム・マイナス 6%」が掲げる 6 つの具体的な行動の呼びかけに賛同し、取り組みを実施しています。

平成 18 年度には冬季の暖房による室内設定温度を平成 17 年度の 20℃よりさらに 1℃下げ 19℃とし、取り組みを強化しました。また、業務上の移動について職員に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。

環境物品の調達（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 18 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、156 品目について調達目標を 100% に設定しました。グリーン調達を実施した結果、対象としたすべての品目において目標を達成しました。

UR 都市機構発注工事における平成 18 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、58 品目の資材、建設機械、工法などの特定調達品目を定め、積極的に環境物品の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、すべての品目において目標を達成しました。

調達実績：物品（抜粋）

平成	(目標率 100%)	
	17 年度	18 年度
紙類	99 %	100 %
文具類	99 %	100 %
機器類	100 %	100 %
OA 機器※	94 %	100 %
家電製品※	95 %	100 %
照明	98 %	100 %
自動車※	92 %	100 %
ETC 対応車載機	100 %	100 %
制服・作業服	100 %	100 %
インテリア・寝装	97 %	100 %
作業用手袋	84 %	100 %
その他繊維製品	100 %	100 %
役務	98 %	100 %

※ 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。

調達実績：工事（数値目標を設定した品目）

平成	(目標率 90%)	
	17 年度	18 年度
再生加熱アスファルト混合物等	99.7 %	99.9 %
再生骨材等・鉄鋼スラグ混入路盤材	99.7 %	94.0 %
平成	(目標率 100%)	
	17 年度	18 年度
高炉セメント・フライアッシュセメント	100 %	100 %
生コンクリート（高炉・フライアッシュ）	99 %	100 %
パーティクルボード	100 %	100 %
排出ガス対策型建設機械	100 %	100 %
低騒音型建設機械	100 %	100 %
パークたい肥等	100 %	100 %

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、木材をベンチ用材など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、利用可能樹木のデータベース（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取り組んでいます。



地区内で移植された樹木
（コンフォール上野台 / 埼玉県ふじみ野市）



左) ケヤキ製ベンチ（コンフォール南浦和 / 埼玉県さいたま市）
中) 案内板（コンフォール桜堤 / 東京都武蔵野市）
右) テーブル・ベンチセット（コンフォール霞ヶ丘 / 埼玉県ふじみ野市）

環境性能及び品質の確保に関する取り組み

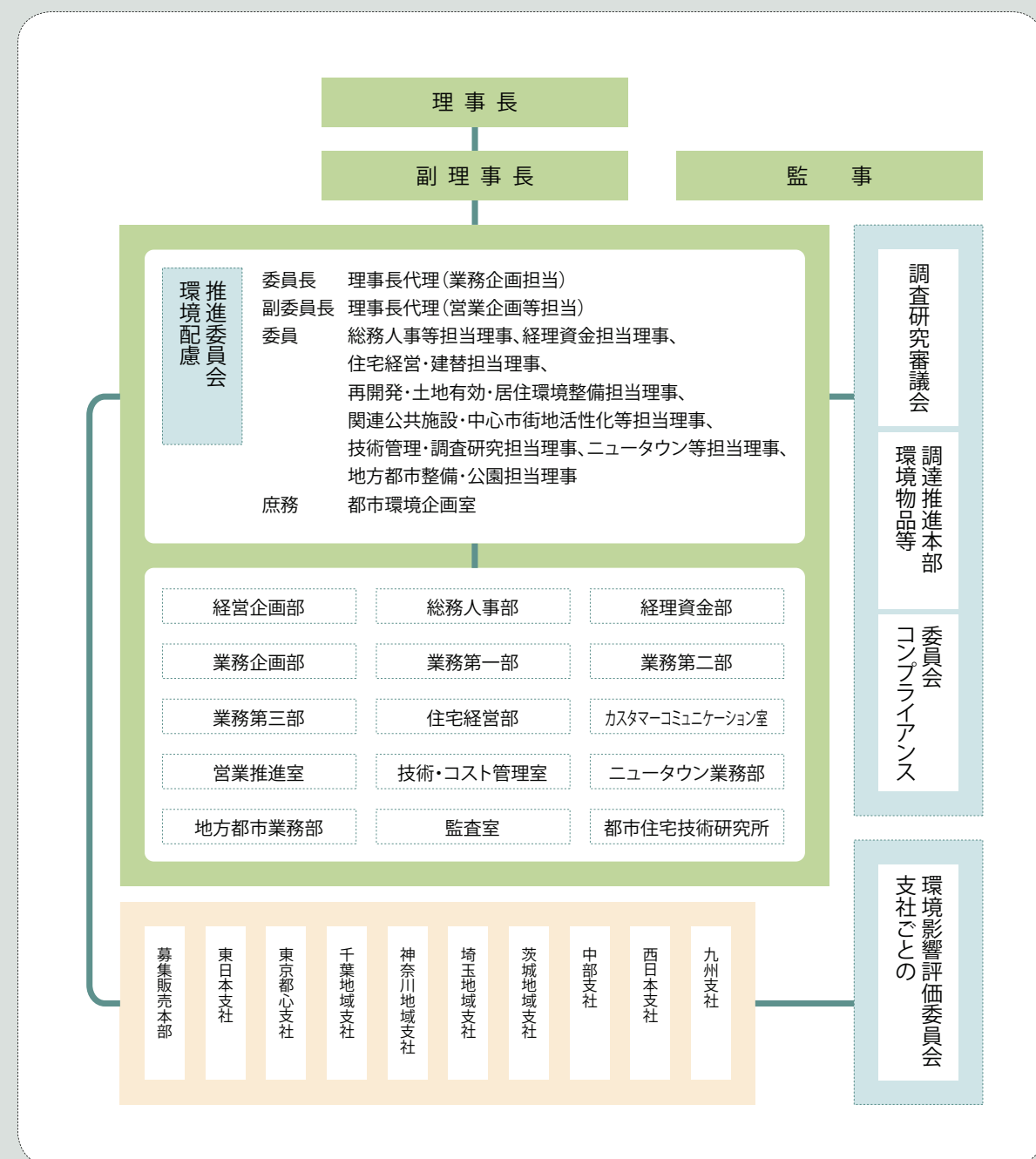
工事共通仕様書など、施工、工事監理、検査業務に関する技術基準を策定し、建築工事、土木工事などを実施する事業においては、それらに則った厳しい品質確保を行っています。また、新規に直接供給を行う全ての UR 賃貸住宅において、「住宅性能表示制度」による第三者評価を取得しております。

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。

UR 都市機構の

環境配慮推進体制

UR 都市機構では、下図のような全社的、部門横断的な組織を設け、すべての部局が同じ方針と目標をもって環境配慮の取り組みを行っています。事業活動に関する環境配慮の情報など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、UR 都市機構における環境配慮に関することを審議しています。本報告書もこの委員会で取りまとめました。



UR 都市機構の

マテリアルフロー

UR 都市機構は、平成 17 年度からマテリアルフローの作成に取り組んでいます。平成 18 年度の UR 都市機構のマテリアルフローを次ページに掲げました。マテリアルフロー把握の取り組みの中では、CO₂ 排出量の削減が最も重要だと考えています。

平成 18 年度の UR 都市機構のマテリアルフローにおける CO₂ 排出量は 143.6 千トンで、初めて CO₂ 排出量を算出した平成 17 年度に比べ、全体で約 9.2% 減少しました。UR 都市機構の CO₂ 排出量の推移は表の通りです。オフィス部門で 0.8 千トン（約 7%）、事業部門で 13.7 千トン（約 9%）減少しました。

CO₂ 排出量の推移

平成	オフィス	事業	合計
17 年度	11.4 千トン	146.7 千トン	158.1 千トン
18 年度	10.6 千トン	133.0 千トン	143.6 千トン
増減	▲0.8 千トン	▲13.7 千トン	▲14.5 千トン

平成 18 年度の主な変動の要因

【オフィス部門】

- オフィスからの CO₂ 排出量の削減の取り組みとして、チーム・マイナス 6% の取り組みを強化しました。

- ・暖房設定温度を 20℃ から 19℃ へ変更し、空調に係るエネルギー使用量の削減に努めました。
- ・昼休みの消灯の徹底を図るなど、電気使用量の削減に努めました。

- 中期計画に基づき組織のスリム化を進めました。

【事業部門】

- 事業部門からの CO₂ 排出量は、主に以下の要因で減少しました。これらの要因は、業務量や気象条件などの年度ごとの特性に基づく変動幅が大きいものと見込まれます。

- ・UR 賃貸住宅の共用部における電気使用による CO₂ 排出量は、約 1.9 千トン（約 2%）減少しました。
- ・建設工事による CO₂ 排出量は、約 11.8 千トン（約 20%）減少しました。これは、平成 18 年度の工事が平成 17 年度に比べて減少していることなどが影響しています。

UR 都市機構は、今後も CO₂ 削減の目標とその具体的対策を検討しながら、継続的に CO₂ 排出量の削減に努めていきます。

平成18年度のマテリアルフロー

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	2.4 億Kwh
都市ガス	56.0 万m³	0.2 万m³
プロパンガス	49 トン	104 トン
ガソリン	214 kℓ	553 kℓ
軽油	13 kℓ	15,617 kℓ
灯油	2 kℓ	162 kℓ
地域冷暖房	3.1 万GJ	-

水

	オフィス	事業
上水道	12.6 万m³	74.4 万m³
中水道	2.1 万m³	-

主要な建材・資材

	事業
(単位:千トン)	
生コンクリート	872
アスファルト(アスファルト合材)	433
鉄骨	2
鉄筋	46
木材(型枠用木材含む)	30
土砂	18,299

平成18年度の事業活動

詳細は p.53

最終処分

建設副産物の発生量

	事業
(単位:千トン)	
コンクリート塊	605
アスファルトコンクリート塊	113
建設発生木材	88
建設汚泥	103
混合建設廃棄物	4
建設廃棄物全体	913

UR賃貸住宅の解体における内装材の発生量

【内装材】	
石膏ボード	0.15
塩化ビニール管・継手	0.06
畳	1.26
板ガラス	0.09
その他混合廃棄物	2.95

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	434
アスファルトコンクリート塊	113
建設発生木材	83
建設汚泥	100
混合建設廃棄物	2
建設廃棄物全体	732

UR賃貸住宅の解体における内装材のリサイクル量

【内装材】	
石膏ボード	0.11
塩化ビニール管・継手	0.03
畳	1.26
板ガラス	0.03
その他混合廃棄物	0.70

廃棄物・CO2等の排出量

CO2排出量

オフィス	10.6 千トン-CO2
事業	133.0 千トン-CO2

下水道量

オフィス	11.1 万m³
事業	70.3 万m³

オフィス系ゴミ

オフィス	1.3 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	0
建設発生木材	1
建設汚泥	1
混合建設廃棄物	2
建設廃棄物全体	6

UR賃貸住宅の解体における内装材の最終処分量

【内装材】	
石膏ボード	0.04
塩化ビニール管・継手	0.03
畳	リサイクル 100 %
板ガラス	0.06
その他混合廃棄物	2.25

アスベスト含有物処理量

事業	0.42 千トン
----	----------

フロン回収量

事業	0.02 トン
----	---------

処理を完了した汚染土量

	事業
掘削除去処理量	102.3 千m³
原位置浄化処理量	170.0 千m³
掘削浄化処理量	5.2 千m³
封じ込め処理量	88.2 千m³

PCBの管理状況

コンデンサ・安定器など	合計 3,748 台
-------------	------------

他企業・他産業

グリーン購入

オフィス	156 品目
事業	58 品目

※平成18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。
 ※CO2排出量は、「環境報告書ガイドライン2007年度版【参考資料】(案)」(平成19年4月 環境省)に記載されている係数を用いて算出しています。なお、電気のCO2排出係数については、電気事業者の排出係数が変動する影響を排除して、電気使用量によるCO2排出量を継続して把握・開示するために昨年度と同様の「0.378 kg CO2/kWh」を使用しています。

環境配慮方針 2-2

環境に配慮して
事業を
進めます

環境に関して皆様と コミュニケーション を深めます

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。これまでのような高度成長の時代から、成熟の時代を迎え、人々の意識も変化しつつあります。特に地球温暖化については、深刻な影響が懸念されることから、人類の共通の問題として緊急に取り組まねばならない課題となっています。

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、地球温暖化抑制のため CO₂ 削減に努め、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

- ・社会貢献活動の実施
- ・環境報告書の作成
- ・積極的な情報公開

トピックス

- ・アルビス緑丘における自治会・園芸高校とのコラボレーションによる花壇づくり
- ・有識者意見



社会貢献活動 の実施

・研究報告会

UR 都市機構の都市住宅技術研究所では、調査研究・技術開発などの成果を社会へ還元するため毎年研究報告会を実施しています。平成 18 年度は旧公団時代から通算して 20 回目に当たり「ストックが再生する まちが再生する」のテーマのもと、東京、福岡、大阪、名古屋の 4 会場で開催し、あわせて 1,073 名の方々にご来場いただきました。

各会場では有識者からテーマに沿った特別講演をいただき、あわせて研究所及び本支社の職員による調査研究・支社事業の報告を行いました。

研究報告会 特別講演

場所	日時	特別講演
① 東京 (ヤマハホール)	10/4 (水)	大宅 映子氏 (ジャーナリスト・評論家) 「どう輝いて生きるか」～都市の再生をめざして～
② 福岡 (NTT 夢天神ホール)	10/24 (火)	長谷川 法世氏 (漫画家・小説家・エッセイスト) 「博多から町の再生発展を考える」
③ 大阪 (コンベンション ルームアクスネッツ)	10/25 (水)	延藤 安弘氏 (愛知産業大学大学院 教授) 「集まり住みあう文化の継承と再創造」 ～子供も自然も空間も育つまち～
④ 名古屋 (栄ガスホール)	10/26 (木)	藤田 達生氏 (三重大学 教授) 「藤堂高虎の藩づくり」

・都市住宅技術研究所（東京都八王子市） の一般公開

集合住宅の供給管理や都市再生に関する様々な技術開発や実験・研究の成果を専門家だけではなく一般の方にも公開するため、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います。平成 18 年度は、休日の特別公開日を含め、3,022 人の来場がありました。うち海外からは 35 ヶ国、310 人の方々が来場されました。



研究所の一般公開施設（研究の展示・体験の施設）

研究所には、2.6haの敷地に研究と実験のための施設が本館を含め10施設、さらに研究と兼ねて展示・体験のための公開施設が6施設あります。これらの施設は、耐震防災、高耐久、居住性能、ストック住宅の保全と活用、省エネルギー、リサイクル、環境共生といったさまざまな角度から、まちと住まいを科学する場となっています

・都市住宅技術研究所の特別公開

研究所の特別公開は、国土交通省の住宅月間の一環として例年 10 月に開催していましたが、平成 18 年度は 5 月 27 日（土）に開催しました。

セミナーや特別企画をはじめ、一般公開の施設に加えて振動実験棟、風洞実験棟も公開しました。セミナーでは「中心市街地の活性化戦略」と「地震と建物」を、特別企画として「振動体験」及び参加型イベント「チャレンジ KSI プランニング！」等を設け、1 日で 327 名のご来場をいただきました。

・都市再生フォーラムの開催

第 3 回都市再生フォーラムを平成 19 年 3 月 1 日に、津田ホールにて開催しました。

「まちなかルネッサンス～中心市街地の再活性化～」をテーマに、牧野光郎 飯田市長による基調講演をはじめ、専門家によるパネルディスカッションを実施し、中心市街地活性化へ向けた活発な議論がなされました。

当日は、約 500 人の参加者をお迎えしました。



環境報告書の作成

「環境配慮促進法（略称）」に基づき、平成 17 年度業務分より環境報告書を作成して公表することにしました。本報告書がこれにあたり、平成 18 年版に次いで 2 回目の発行となります。本報告書は、UR 都市機構の環境配慮の取り組みについてとりまとめ、皆様にご理解いただく一助となることをめざすとともに、皆様からのご意見により、事業の改善を図るために公表するものです。

平成 18 年版環境報告書は、地方公共団体や民間事業者、地権者や投資家の方々などの事業パートナーをはじめ、広く国民の皆様への情報提供を目的に、印刷物の配布や Web での公表を行い、多数の方々から貴重なご意見をいただきました。お寄せいただきましたご意見は、今後の業務の改善に活用させていただきたいと考えています。

積極的な情報公開

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、パンフレットの作成などに努め、積極的な情報提供を行っています。

- ・住宅月間中央イベントにて UR 都市機構の環境配慮の取り組みを展示
- ・UR 賃貸住宅居住者向け広報紙にて、環境配慮の呼びかけを掲載

アルビス緑丘における自治会・園芸高校との コラボレーションによる花壇づくり

アルビス緑丘（大阪府池田市）では、自治会の「花クラブ」のメンバーならびに、地元の大阪府立園芸高校との連携によって共同花壇の整備を進めてきました。園芸高校の授業の一環として、生徒さんから花壇を含む 100 m²の敷地の設計提案をいただき、自治会との意見交換を行いました。お年寄りでも楽に作業が行えるよう一段高くなった花壇や、広場のシンボル樹、蛇行するレンガづくりのみちなど、多くのデザインやアイデアをご提案いただき、これらの提案を基に整備を行いました。

共同花壇の完成後も、日常的な草花の管理や定期的な花壇の植替えなどを通じて、自治会と園芸高校による継続的な交流が続けられています。

園芸高校の設計提案を元にまとめられた
共同花壇のある広場イメージ



ユニバーサルデザインによる
作業負担が少ない花壇設計を
行いました



花壇の植栽は、プランニングから植え付けまで
園芸高校と自治会が協働して行いました



有識者意見

社団法人
環境情報科学センター 理事長

丸田 頼一 氏



この報告書は、UR 都市機構の環境への取り組みについて網羅的にまとめてあり、全体的にわかりやすく読みやすいものとなるよう工夫されていると思います。また、年次報告のコラムも、読み手の関心の度合いや専門知識の有無に関わらず、理解しやすく満足できる内容となっています。しかし、より優れた報告書となるよう以下の4点について指摘しておきたいと思います。

期待される UR 都市機構の地球温暖化対策

「特集」では、UR 都市機構の地球温暖化対策への取り組み姿勢や試みがよく理解できました。日本では現在、民生部門で温室効果ガスの排出量が大幅に増加しており、その対策が特に求められています。しかし、建設業や不動産業の分野における地球温暖化対策は、人々の生活スタイルの変更や、ソフトも含めた建物の長寿命化など、この分野ならではの難しい課題に直面しています。UR 都市機構が、UR 賃貸住宅の専用部や都市再生の分野も含めたより幅広いフィールドで総合的な対策を推進することは、社会的な意義が非常に大きいと思いますので、今後の意欲的な取り組みに期待します。

地球温暖化対策の目標の設定

マテリアルフローを把握され、環境に関するいろいろな実績値は示されていますが、報告書にはっきりとした目標値を示すこと

が重要だと思います。現在、「地球温暖化対策に関する計画」の策定に取り組まれているとのことですので、この計画に明確な目標が掲げられ、平成 20 年版環境報告書にその内容が記載されることを期待したいと思います。

先導的研究開発に関する情報発信

UR 都市機構は、まち・住まいづくりのパイオニアとして、都市再生などの事業における先進性や啓発性などの発揮が求められています。こうした社会からの期待を自覚し、先導的な研究開発に積極的に取り組むとともに、その成果に関する環境報告書への記載を充実させ、世に情報発信していくことが大事だと思います。

職員の環境意識の向上と 組織的な環境配慮の推進

現在の若い世代は、小学生の時代から環境教育を受けているので、環境問題について基本的な考え方や知識を持っています。それに比べて、今の大人はそうした学習機会に恵まれなかったこともあり、環境問題に取り組むことの意義を正しく認識している人は少数にとどまっています。これでは、環境への取り組みはなかなか浸透していきません。UR 都市機構が関わる幅広い業務で環境への配慮を展開していくためには、職員に対し環境教育をしっかり行い、本社、支社、事務所のそれぞれにおいて、目標を明確にして進めることが重要だと思います。

参考資料

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、郊外環境フィールド、災害復興フィールドの 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



晴海アイランド・トリトンスクエア（東京都中央区）

住環境フィールド



経堂赤堤通り（東京都世田谷区）

郊外環境フィールド



港北ニュータウン（神奈川県横浜市）

災害復興フィールド



ACTA 西宮（兵庫県西宮市）

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、わ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ターおよび事業パートナーとして参画し、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。

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、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 UR 賃貸住宅の有効活用を図り、快適な住環境を提供していきます。

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。

被災地の復興や都市の防災機能強化を支援します。近代的な大都市が初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 年以上経過した今も、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。

平成 18 年度 主な業務実績

事業実績

※地区数には、当年度の完了地区等を含みます

賃貸住宅	賃貸住宅建設 4,256 戸 豊四季台団地 ほか (なお、発注戸数には建替事業 3,646 戸を含む。) 建替事業 事業実施地区 89 地区 事業着手戸数 2,223 戸 赤羽台団地 ほか 増改築事業 5,967 戸 高齢者向け優良賃貸住宅 1,579 戸
既成市街地整備改善 (都市機能更新事業) 事業実施状況	市街地再開発事業 (大都市圏) 4 地区 北仲通南、霞が関三丁目南 ほか 土地区画整理事業 (大都市圏) 16 地区 大手町、大阪駅北 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 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
(土地有効利用事業) 事業実施状況	土地有効利用事業 39 地区 千代田区大手町一丁目、新宿区新宿六丁目 27 番、港区六本木三丁目、大阪駅北 ほか
(防災公園街区整備事業) 事業実施状況	防災公園整備 10 地区 柏市中原一丁目地区 ほか
(居住環境整備事業) 事業実施状況	市街地再開発 直接施行 14 地区 曳舟駅前 ほか 市街地再開発 協調型 11 地区 豊洲駅前 ほか 民間供給支援型 賃貸住宅制度 公募地区数 4 地区 相当戸数 1,710 戸 ささしまライブ 24 ほか 再開発分譲住宅等 476 戸 晴海三丁目 ほか
(都市公園建設等の受託)	公園受託 17 件 勿来の関公園 (福島県いわき市) ほか 設計 13 件 古曽部中央公園 (大阪府高槻市) ほか
市街地整備特別 (ニュータウン整備事業)	大都市圏 53 地区 千葉 NT、つくばエクスプレス関連事業 ほか 地方都市 9 地区 盛岡南新都市 ほか

供給・販売実績

賃貸住宅	賃貸住宅管理 新規供給戸数 7,371 戸 管理戸数 768,608 戸 主な新規供給地区 : 豊洲シエルタワー (395 戸)、アクアタウン納屋橋 (352 戸)、 イーストモモンズ清澄白河セントラルタワー (238 戸)
既成市街地整備改善	整備敷地譲渡 都市機能更新 10.3ha みなとみらい 21 中央 ほか 整備敷地譲渡 土地有効利用 7.6ha 葛飾区青戸七丁目、川崎市川崎区小田栄二丁目 ほか 整備敷地譲渡 防災公園街区 1.3ha 北区西ヶ原四丁目 ほか 整備敷地譲渡 居住環境整備 63.3ha 西新井地区 ほか 施設譲渡 防災公園街区 3.7ha 柏市中原一丁目地区 施設譲渡 居住環境整備 1.3ha 納屋橋西 ほか 敷地賃貸 居住環境整備 7.0ha ひばりが丘団地 ほか
市街地整備特別 (ニュータウン整備事業)	大都市圏 分譲 342.9ha 多摩 NT、千葉 NT、北神戸第二第三 ほか 大都市圏 賃貸 54.4ha 多摩 NT、千葉 NT、水口第二 ほか 地方都市 分譲 82.3ha 長岡 NT、今治新都市 ほか 地方都市 賃貸 9.2ha 秋田新都市、佐野新都市 ほか
公園特別 (特定公園施設)	特定公園施設を設置している国営公園 16 公園

平成 18 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」の二つに分類整理し、以下に掲げました。

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、大規模工場跡地等の土地利用の再編等（以下「市街地の整備改善」という。）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的整備、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、地域の実情に応じ、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、事業推進体制の立ち上げ、事業計画の策定、事業実施段階の調整等のコーディネート、基礎的条件整備としての面的整備、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。

③ 民間による都市再生拠点整備を支援するための取組

参加組合員等の手法の活用、民間事業者へのネットワーク形成等、再開発共同事業者エントリー制度の実施などにより、民間の都市開発事業の完遂を支援し、民間事業者の円滑な参画を推進する。また、地域資源や人材の活用、新産業起こし、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等による

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い、防災街区整備事業等の推進に努める。

② 防災公園等と周辺の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 共同住宅等に対する耐震診断及び耐震改修の推進

平成 27 年までに住宅等の耐震化率を 9 割

とする国の目標の達成に寄与するため、都道府県耐震改修促進計画に機構による耐震診断及び耐震改修に関する事項が記載された区域内において、共同住宅等の所有者からの委託による耐震診断及び耐震改修の推進に努める。

(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

民間供給支援型賃貸住宅制度を活用し、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。民間支援の取組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

既存賃貸住宅ストック等については、中・長期的な方針を定めるストック総合活用計画に従い、団地毎の特性に応じた効果的な再生・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の推進、リニューアルによる改良及び高齢者優良賃貸住宅の供給、地域ニーズに対応した施設の誘致等の個別団地の施設街区の活性化を図る施設再生事業、団地毎の特性に応じた賃貸住宅管理コストの削減などを実施することにより既存賃貸住宅ストック等を有効活用し、居住性能の向上、バリアフリー化等を推進する。

(6) 賃貸住宅の適切な管理等

居住環境の向上を図るため、機構による民間賃貸住宅の供給支援や機構による賃貸住宅建替え等による良質な賃貸住宅の供給を行う。また、国民共有の貴重な財産である

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、居住水準の向上、IT 化の推進、重点的な計画修繕の推進、顧客サービスの向上、賃貸住宅管理の民間委託の取組を実施する。

(7) ニュータウン整備事業

土地の早期供給・処分のため、事業計画を見直し、弾力的に事業を実施する仕組みを構築し、事業を実施する。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

今中期目標期間中に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敷地の供給を行う。

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。

また、「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、環境報告書を作成する。

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涵養を図ることで、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組
平成 17 年度において、循環型社会の形成への取り組みとして、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）を達成したことを踏まえ、平成 18 年度においては、同計画において参考値として記載されている平成 22 年度目標値を踏まえた目標値を設定し、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。なお、国の建設副産物等の再資源化率等の目標値が新たに策定された場合は、これに基づき取り組む。

（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 61% (65%)

（再資源化・縮減率）

建設発生木材 91% (95%)

建設汚泥 63% (75%)

建設廃棄物全体 89% (91%)

（有効利用率）

建設発生土 78% (90%)

（括弧内は、国の「建設リサイクル推進計画 2002」で参考値として記載されて

いる平成 22 年度目標値）

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 18 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

中期目標期間中に建設する機構の賃貸住宅について、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）総合的なコストの縮減

平成 16 年度に策定した「都市機構コスト構造改革プログラム」の施策を推進し、中期目標の達成に向け、事業コストの縮減を行う。平成 18 年度においては、民間の住宅市場等におけるコスト縮減の状況把握や先

進的な手法等の導入を図ることにより、設計・仕様の見直し、積算方式の見直し、発注方式の見直し等を継続的に行うとともに、新たな縮減施策を試行する。

（4）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 18 年度中に建設する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。

（5）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、事業の的確な実施及び先駆的事業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。なお、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、研究所の公開及び調査研究期報発行等の情報提供を積極的に行う。

（情報提供）

研究報告会開催（1 回 / 年）

研究所の一般公開（3 日程度 / 週）及び

特別公開（1 回 / 年）

調査研究期報の発行（2 回 / 年）

（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

都市再生のための機構業務への理解、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。また、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」（平成 17 年法律第 79 号）に基づく地域住宅協議会等を通じて、地方公共団体等との連携の強化に努める。

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）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、国民に機構の財務状況を提供できる環境を整備する。

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

UR都市機構は、昭和30年代から現在まで50年余にわたり、都市環境・居住環境の整備において、先導的な特色ある環境配慮の取り組みを行ってきました。ここでは、各時代の取り組みをテーマごとに整理してご紹介します。

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。

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

- 污水处理施設開発・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)

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)

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)
- グリーンバンクシステムの本格実施 (H8)

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)

▶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)

▶屋上・壁面・特殊緑化技術コンクール環境大臣賞 (H15/ アーベインピオ川崎)

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)

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)
- 生ゴミコンポスト (H11/ サンヴァリエ桜堤)
- コンクリート塊の再利用 (H4/ 相模大野)
- リサイクル発泡三層塩ビ管 (H13)
- 伐採樹木によるチップ舗装 (H4/ 飯能南台)
- KSI 住宅 (H14/ シティコート目黒)

▶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)

▶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/ 牟礼団地)

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

生産工法の開発

- ティルトアップ工法の採用 (S33)
- 量産試験場開設 (S38)

- 多摩ニュータウン着工 (S41)
- 内装パネル化 (S41)
- 内断熱工法 (S42)
- 全国統一標準設計 (S42)

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)

▶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)

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)

▶日本建築学会賞 (H5 光が丘地区複合開発の先駆的共同開発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/ ファーレ立川、H8/ 新宿アイランド)

- 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)

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)

防災復興まちづくり

- ユメイック住宅 (H7/ アパンドーネ原 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

▶緑の都市賞内閣総理大臣賞 (H14 八王子みなみ野シティ)

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 フュージョン長池とネーチャーセンター (H11/ 多摩 NT)

- 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)

まち・住まいと環境

平成19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

株式会社 URリンケージ

デザイン

クレータ・デザインワークス

印 刷

JFEネット 株式会社

屏写真



[p.4]
サッポロメモリアル
リボンシティまつり
(リボンシティ / 埼玉県川口市)



[p.16]
ブルムナード荻窪
(東京都杉並区)

この環境報告書に対するご意見をお寄せください

この報告書について、皆様からご意見をお寄せいただき、今後の業務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、お役に立てていただけるものにしていきたいと思ひます。

ご意見は、裏表紙の連絡先のほか、下記サイトからお寄せいただけます。

www.ur-net.go.jp/e-report/

【注：CO₂削減効果などの算定条件】

- [p.7] ※ 1 180万トン
・環境省が平成17年7月に発表した「第1回地球温暖化対策に係る国民運動の運営会議の開催（結果概要）」の添付資料「国民行動の目安（2010年度）」（世帯当たりの月平均エネルギー消費）及びUR都市機構が実施した「平成17年UR賃貸住宅居住者定期調査」の結果を用いて推定
- [p.9] ※ 2 外灯
・従来型 57W、コンパクト型蛍光灯 46W、1日平均12時間点灯として試算
・電気のCO₂排出係数 0.368kg-CO₂/kWh
- ※ 3
・IPCC インベントリタスクフォースにて作成された「土地利用、土地利用変化及び林業（LULUCF）に関するグッドプラクティスガイダンス（GPG）」の高木の炭素蓄積係数の単純平均値 9.7（kg-co₂/年・本）を44/12倍して試算
- ※ 4
・構造躯体（鉄筋、合板、生コンクリート）の建設時のCO₂排出量を評価
・建設部材のCO₂排出原単位は「グリーン庁舎基準及び同解説（平成17年版）」による
・KSI住宅の躯体の耐用年数を100年、従来の建物の躯体の耐用年数を70年として試算
・平成18年度までに建設したKSI対応戸数（施工中のものを含む）について算定
- [p.10] ※ 5
・「住宅の省エネルギー基準の解説（2002（財）建築環境・省エネルギー機構）」を参考に、11階建て65戸の平均的なモデル住棟の冷暖房によるエネルギー消費量の削減効果を算出し、その戸当たり平均値により全体の削減量を推計
・エアコンで全ての冷暖房を行うと想定し、エアコンの1kW当たりの消費電力に対するエネルギー消費効率（COP）を、冷房：3.47、暖房 3.85として試算
・平成18年度までに供給した次世代省エネ基準対応住戸数（建設着手から供給までの期間を2年と想定）について試算
- ※ 6
・UR賃貸住宅の平均的世帯の給湯負荷想定値：10,840MJ/年・戸
・従来型給湯機の効率：80%、潜熱回収型給湯機の効率：95%
・都市ガスの発熱量 45MJ/m³（標準状態）、都市ガスのCO₂排出係数 2.29kg-CO₂/m³
- ※ 7
・従来型便器の洗浄水量：大 9.0ℓ/回、小 7.0ℓ/回
・超節水型便器の洗浄水量：大 6.0ℓ/回、小 4.5ℓ/回
・想定使用回数：大 1回/人・日、小 3回/人・日
・UR賃貸住宅の一世帯当たりの想定人数 2.22人/戸
・上下水道のCO₂排出係数：0.36（全国平均）kg-CO₂/m³
- [p.14] ※ 8
・運搬距離を10kmと想定
・破砕機で使用する軽油の量：処理するコンクリート塊1m³当たり 0.42ℓ/m³
・コンクリート塊を処分するため搬出する際の軽油使用量：0.14ℓ/km・m³
・碎石を購入して搬入する際の軽油使用量：0.14ℓ/km・m³
- [p.24] ※ 9
・太陽光パネル1kWあたりの年間発電量：1,000kWh/年・kW
・電気のCO₂排出係数 0.368kg-CO₂/kWh
- [p.29] ※ 10
・破砕機で使用する軽油の量：処理するコンクリート塊1m³当たり 0.42ℓ/m³
・コンクリート塊を処分するため搬出する際の軽油使用量：0.14ℓ/km・m³
・碎石を購入して搬入する際の軽油使用量：0.14ℓ/km・m³
・「H17年度資材調査」より、運搬距離を19.5kmと想定
・軽油のCO₂換算係数：2.619kg-CO₂/ℓ