

年次報告

平成19年度における
UR都市機構の

環境配慮への 取り組み



環境にやさしい
まちや住まいをつくります



都市の 自然環境の 保全・再生 に努めます

都市に緑や水の豊かな自然環境を確保することで、人々は多様な生きものと触れ合い、うるおいある生活を楽しむことができます。緑の空間はヒートアイランド現象の緩和など多様な機能ももっています。UR 都市機構は、地域の自然と調和したまちづくりを進めています。

UR 賃貸住宅の屋外空間における 緑の確保

UR 賃貸住宅の屋外整備では、多くの緑地を創出・再生しています。平成 19 年度は新たに高木約 2 万 4 千本を植え、約 8ha の緑地を整備しました。

また、UR 賃貸住宅の建替えでは、長い年月を経て豊かに成長した緑を保全しています。平成 19 年度には高木 326 本を現況保存し、402 本を移植樹木として活用しました。

こうして確保した緑は、お住まいの方々とともに育ち、皆様に愛着を持っていただけるような豊かな居住環境を形成し、地域の貴重な資源になっています。また、UR 賃貸住宅の緑(※)は、京都議定書に定められた CO₂ 吸収源として、地球温暖化防止に貢献しています。

※「公的賃貸住宅内緑地」の区分に該当し、1990 年以降に建設された団地の高木をカウントしたもので、CO₂ 吸収量は年間約 3,000 トン。

生きものとのふれあえる ビオトープの創出

ビオトープは、自然環境が失われつつある都市に、生きもののための空間を計画的に整備することで、お住まいの方が生きものと身近にふれあえる貴重な自然を提供し、地域生態系の保全・再生にも寄与するものです。平成 19 年度にはこれまでに UR 賃貸住宅で整備したビオトープのうち 4 箇所、生物の生息状況などのモニタリング調査を実施し、維持管理手法の開発を行いました。

屋上緑化による 緑の創出

屋上緑化は、身近な緑の空間を提供し、都市部のヒートアイランド現象を緩和するものです。UR 都市機構では平成 5 年度から薄層土壌による屋上緑化の技術開発を行い、平成 19 年度にはシティーコート千里園（大阪府豊中市）などで合計 4,000 m²の屋上緑化を行いました。

屋上緑化面積 (UR 賃貸住宅)

平成 19 年度	約 4,000 m ²
平成 6 年度からの累計	約 131,000 m ²

平成 19 年度の主な受賞内容

【地域生態系に配慮したシミュレーション技術の開発】
土木学会 環境賞

【グリーンプラザひばりが丘南の屋上緑化とビオトープ】
(財) 都市緑化技術開発機構
屋上・壁面・特殊緑化コンクール
屋上緑化大賞 環境大臣賞

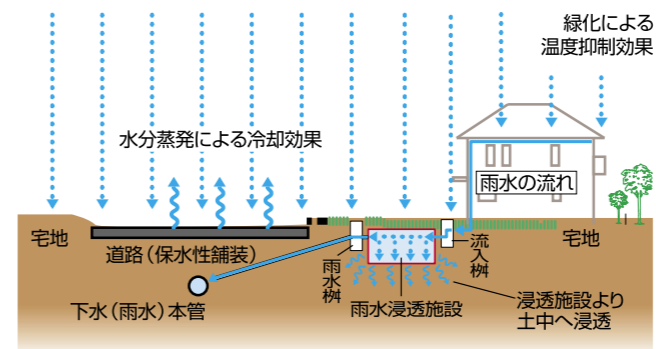
グリーンプラザひばりが丘南（東京都西東京市）の屋上緑化と屋上ビオトープには、雨水の活用と自然エネルギーによる水循環システムや無灌水屋上薄層緑化などの技術を導入し、継続的なモニタリング調査に基づいた維持管理を行っています。また、周辺の小学生を中心にビオトープ計画の概要や生息する動植物を紹介する学習会も実施しました。

小規模ながら、地域の生態系ネットワークを考慮したきめ細かな計画・管理に取り組んでいることが、今後の集合住宅緑化の好事例として総合的に評価されました。

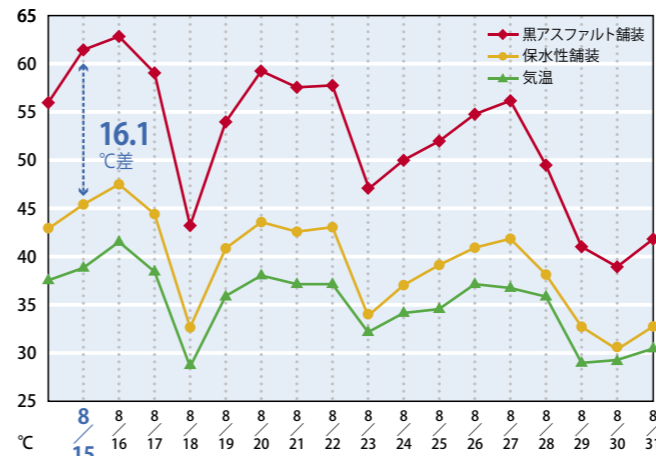


保水性舗装による ヒートアイランド対策

保水性舗装は、舗装材が一時的に雨水を蓄え、その雨水が蒸発する際の打ち水効果により舗装面の温度を下げるすることができます。これにより、日中の路面温度の上昇抑制や、路床部分の蓄熱量低減による夜間の放熱抑制で、ヒートアイランド現象を緩和することが期待されます。おゆみ野地区（千葉県千葉市）内の「学園前おゆみの杜」で昨年 8 月に行った調査では、通常のアスファルト舗装に比べ、表面温度を最大約 16℃ 低減させる効果が確認されました。



「学園前おゆみの杜」における
保水性舗装・浸透枧・緑化の効果イメージ



最高温度測定結果比較

平成 19 年 8 月 14 日～ 31 日まで、保水性舗装と黒アスファルト舗装の路面温度(※)、気温を計測。保水性舗装は黒アスファルト舗装に比べ、平均 13.0℃、最大 16.1℃、表面温度が低いことが確認されました。

※ 舗装施工時に舗装表面から 1cm の深さに温度センサーを埋設し、舗装表面付近の温度を計測。

保水性舗装

平成 19 年度	約 4.3 ha
平成 17 年度からの累計	約 11.7 ha

透水性舗装、 雨水浸透工法

団地やニュータウンでは、通路や駐車場などの舗装に浸透性の高い透水性舗装を採用し、浸透トレンチや浸透枧などの雨水浸透施設と組み合わせることで、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行っています。地下水の涵養を通して地域の水循環が確保され、生態系の維持につながるなど、総合的に環境負荷を低減しています。

透水性舗装

平成 19 年度	約 28.8 ha
平成 17 年度からの累計	約 105.5 ha

ニュータウン整備における 取り組み

ニュータウン整備では、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。平成 19 年度はニュータウン整備によって約 106ha の公園・緑地を保全・創出しました。

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触れ合える憩いの場として、良好な都市環境を形成する重要な都市施設です。UR 都市機構は、地方公共団体からの要請に基づき、都市再生に資する都市公園を整備しています。

平成 19 年度は「22 世紀の丘公園（静岡県掛川市）」をはじめ、全国で 16 箇所の工事を実施し、そのうち 2 ヶ所 56ha が完成しました。

都市公園の整備数

平成 19 年度に工事を実施した公園	16 箇所
これまでに工事を実施した公園	約 210 箇所

おゆみ野地区における

総合的なヒートアイランド対策



住宅エリアのヒートアイランド対策

おゆみ野地区（千葉県千葉市緑区・中央区）内の「学園前おゆみの杜」では、戸建住宅エリア（8.3ha、307戸）の道路全て（約2.1ha）に保水性舗装を導入しました。一団の戸建住宅地全域への保水性舗装の導入は、国内で初めての取り組みです。また、戸建住宅エリア内の全ての宅地に雨水浸透施設を設置し、雨水をできるだけ地中に還元したり、住宅事業者への土地譲渡条件により、各敷地内25%の緑化を実現しました。

「おゆみ野の森」など大規模な緑の保全

市民緑地制度を活用し、戸建住宅エリア北側に隣接する機構所有の既存樹林地（約3ha）を、「おゆみ野の森」として保全しました。機構は市に土地を貸与し、市は散策路などの整備を行い、機構の支援により市民団体が草刈りや清掃など維持管理の一部を担うなど、3者協力のもと管理運営が行われています。平成19年4月から一般開放され、樹林環境を活かしたイベントが定期的で開催されるなど、市民のコミュニティ形成の場にもなっています。戸建住宅エリア南側に隣接する自然林を残した総合公園（大百池公園／約10.7ha）とあわせ、全体で約22haの「クールスポット」を創出しています。

こうした土地利用、基盤づくりなどの総合的な取り組みにより、ヒートアイランド現象を緩和し、快適な居住空間の実現と冷房負荷の軽減を図っています。



「おゆみ野の森」でのイベント

かたびらがわ
帷子川の

水辺再生



MM21 中央地区土地区画整理事業の区域にある帷子川河口部（神奈川県横浜市）の公園整備にあたり、UR 都市機構は、専門家や公園管理の実務者、地域の方々を交え、水辺の環境を活かした公園の運営管理について検討を行い、「水際公園」の計画・設計を行いました（平成22年度オープン予定）。その中で、汽水域である河口部により良い生物環境の再生を図るため、公園の一部に生きものの棲み処となる海のビオトープ「潮入りの池」と「生態護岸」を整備することになりました。

「生態護岸」は平成19年1月に完成し、平成19年度は海辺の再生に取り組んでいる市民団体と協働で生きもの観察会を4回開催するなど、都市における貴重な水辺の自然環境の再生に取り組んでいます。



完成した海のビオトープ
「生態護岸」



生きもの観察会の様子

サンヴァリエ桜堤

甦った仙川とビオトープ

環境配慮の主な取り組み
ビオトープ、グリーンバンク、
雨水貯留等による雨水活用、
家庭用燃料電池、緑のワークショップ 他

団地×BCD
事例紹介



所在地:東京都武蔵野市 管理開始:1999年10月~2005年12月 用途:賃貸住宅、1,120戸 規模:3~10階建、28棟、約8.4ha

「サンヴァリエ桜堤」は、JR中央線武蔵境駅から徒歩圏の豊かな緑に囲まれた団地です。建替事業によって再生したこの団地の近隣には、江戸時代から続く桜の名所、小金井公園などがあり、武蔵野の面影を色濃く残す地域となっています。

「サンヴァリエ桜堤」は、「とけ込むまちづくり」のコンセプトのもと、従前からの団地内動線を生かした南面の建物配置、樹木の保存、団地周辺の緑とのネットワーク形成などにより、武蔵野の自然に溶け込んだ住環境となっています。

この団地では、武蔵野市の緑の基本計画「むさしのリメイク」の方針に基づき、建替事業と合わせて、団

地内を流れる仙川を、水と親しめる空間として再生しました。仙川水辺公園は、池・雑木林・草原の3つのエリアからなる緑の拠点として、仙川の水辺と一体的に整備しています。

なお、仙川や水辺公園の水源として、雨水を利用しています。貯留槽の雨水を、太陽光発電を利用したポンプで汲み上げて、川や池に放流しています。これら水辺環境の整備は、平成11年度全建賞（協同部門）を受賞しました。

環境配慮方針

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

CO₂削減のために化石燃料に由来するエネルギー消費の削減が必要です。UR都市機構は、住まいにおける断熱性の向上や高効率な機器の導入、まちづくりにおける地域冷暖房などの導入、新エネルギーの活用などを積極的に行い、地球温暖化対策に取り組んでいます。

次世代省エネルギー基準による 住宅供給

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。

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。

次世代省エネルギー基準住宅

平成19年度に建設着手した戸数	2,338戸
これまでの累計	21,552戸
※施工中のものを含む	

省エネ機器 の設置

①コンパクト形蛍光灯（屋外灯）

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を、平成19年度から順次コンパクト形蛍光灯に交換しています。コンパクト形蛍光灯は従来型蛍光灯に比べ1灯当たり約10%明るく、照明性能が向上すると同時に消費電力は約20%少なくなるため、居住環境を改善しつつ省エネを図ることができます。

平成19年度は、従来型蛍光灯からコンパクト形蛍光灯への交換を440基行いました。



コンパクト形蛍光灯
（王子五丁目団地
/東京都北区）

②エレベーターのインバーター化

UR賃貸住宅では、着床時にかご床面と停止階床面に段差が生じやすいリレー制御システムのエレベーターを、インバーター制御システム（※）にリニューアルしています。エレベーターをインバーター制御することによって、乗り心地の改善や段差の解消が可能となるだけでなく、エレベーター昇降時の消費電力を約35%削減でき、大きな省エネ効果が期待できます。

※インバーター制御システム

モーターが運転と停止を繰り返す従来の制御方式に比べ、スムーズなモーター制御によりエネルギー効率のロスを低減します。



リニューアル後のモーター部

インバーター制御盤

既存エレベーターのインバーター化

平成19年度	400台
これまでの累計	1,174台

③潜熱回収型給湯器の導入

潜熱回収型給湯器は、従来のガス給湯器では棄てられていた排気中の潜熱を、水の予備加熱に再利用するエネルギー効率の高い給湯器です。新規に建設されるUR賃貸住宅では、平成18年度からファミリー向け住戸に潜熱回収型給湯暖房機を標準的に設置しています。こうした潜熱回収型の普及に貢献する取り組みに対し、「ブルー&グリーンプロジェクト」（※）を推進する（財）ベターリビングから感謝状をいただきました。

平成20年度からは、既存のUR賃貸住宅に、潜熱回収型給湯器の導入を開始します。これは、取替えが必要な機会などをとらえ、従来型給湯器を潜熱回収型給湯器に更新するもので、条件が整った団地から順次実施します。

なお、（社）日本ガス協会によれば、既存の集合住宅への潜熱回収型給湯器の大規模導入は全国初の取り組みとのことです。

→ 図：潜熱回収型給湯器の仕組み

※ブルー&グリーンプロジェクト

（財）ベターリビングが、潜熱回収型給湯機や給湯暖房機の出荷量に合わせ、（財）国際緑化推進センターが運営する熱帯林造成基金の森林造成事業に資金を提供し、同センターの管理の下、ベトナムで植樹を進めるプロジェクト。

潜熱回収型給湯暖房機

平成19年度	3,150戸
これまでの累計	12,528戸

④ピークアラーム機能付分電盤

UR賃貸住宅では、各戸の電気使用状態を表示し、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分電盤を、新規の住宅建設やリニューアルなどの機会に設置しています。

ピークアラーム機能付分電盤

平成19年度	4,987戸
これまでの累計	104,715戸

太陽光発電 の導入

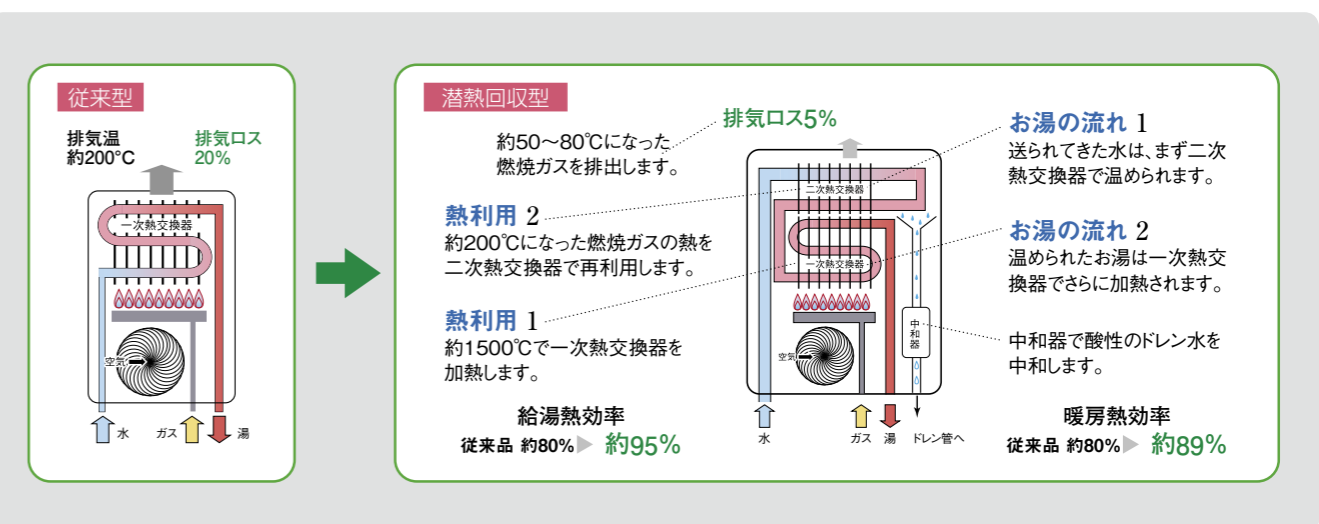
UR賃貸住宅では、太陽光パネルを建物の屋上などに設置して、発電した電力を共用廊下などの照明や集会室の空調電源などに利用しています。平成19年度は東綾瀬団地など2地区に設置しました。これまでに設置した太陽光発電設備により年間約24万Kwhの発電量を見込んでいます。

また、公園整備においても、昨年度は尾張旭市新池公園の体験学習施設「新池交流館ふらっと」などに約11kwの太陽光発電を導入しました。

太陽光発電（UR賃貸住宅）

平成19年度	2地区 約7kw
これまでの累計	40地区 239kw

潜熱回収型給湯器の仕組み



葛城地区の

環境共生型まちづくり (新エネ・省エネ住宅の供給)



葛城地区（茨城県つくば市）では、水循環システムの導入など環境共生型まちづくりに取り組んでいます。住宅の供給に関しても、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、自然冷媒（CO₂）給湯器などのうち1つ以上を備えた『環境共生住宅』とすることを住宅仕様の条件の一つとして、民間住宅供給事業者の公募を行っています。平成16年度に宅地分譲した「研究学園葛城ミリオン・アベニュー」(0.7ha)では、先導居住区としてハウスメーカー13社による住宅供給が行われ、平成19年度までに32世帯の入居が完了しています。コモンのある暮らしをコンセプトに緑あふれる空間を備えるとともに、ほぼ全戸がコージェネレーションシステムを採用、一部住戸では燃料電池や太陽光発電などの最新システムを導入し、さらに、再生木材利用や屋上緑化にも取り組むなど、エコロジカルな生活環境を実現しています。



設備技術職員による

社内アイデアコンテスト



このアイデアコンテストは、「地球環境負荷低減技術の提案」をテーマに本社技術・コスト管理室の主催により全設備技術職員を対象に行ったもので、総数67点の応募がありました。

一次審査を通過した10提案を対象に、提案者自らのプレゼンテーションによる最終審査（審査委員長：村山理事長代理）が平成20年2月14日に行われ、中部支社「チームi」提案の「風の通る家のものを言う設備」が最優秀賞に選ばれました。

最優秀提案に限らず、環境負荷低減効果が大きく実現可能性の高い提案について、平成20年度以降、技術・コスト管理室と都市住宅技術研究所が連携して実用化に向けた研究を行います。



審査風景



中部支社「チームi」が最優秀賞を受賞

ハートアイランド新田

川とまちをつなぐ「風道」

環境配慮の主な取り組み
雨水貯留等による雨水活用、
太陽光発電、風力発電、
パッシブクーラー、風環境設計 他

団地×BCO
事例紹介



所在地:東京都足立区 管理開始:2004年3月~ 用途:賃貸住宅、781戸 規模:6~14階建、13棟、約2.9ha

「ハートアイランド新田」は、都心から10km圏内の、隅田川と荒川に囲まれた、潤いあふれるエリアに位置する団地です。

当地区は、総面積20haという広大な工場跡地を再整備した新しい街です。川岸を幅広く盛り土し、ゆるやかな傾斜地とする「スーパー堤防」との一体的な街づくりにより、水辺の自然を活かした、環境にやさしい都市を目指しています。

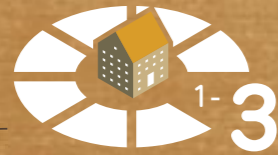
通路や住棟は、荒川のさわやかな川風を活かして、夏には涼風が通り抜け、冬の冷たい季節風やビル風は遮断できるように配置されています。

一部の住戸では、2層吹き抜け空間を設け、空気

の循環を促し、自然の心地よさを感じる住まい（パッシブクーラー）を実現しています。

「ハートアイランド新田」は、UR賃貸住宅で初めて「環境共生住宅団地」の認定を受けました。また、遊歩道には風力発電で点灯するLEDを埋め込んだデザイン照明を設置し、平成17年に北米照明学会による「国際照明デザイン賞（優秀賞）」を受賞しました。さらに、平成19年にはアジアハビタット協会による「グリーンアジアハビタット建設モデル工事賞（業績部門）」を受賞しています。

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

UR都市機構は、まちや住まいづくりのあらゆる場面において、限りある資源を有効利用し、廃棄物の3Rに取り組むことで環境負荷の低減を図っています。

建設副産物の 3Rの推進

UR都市機構は、昭和63年から団地の建替えに伴って発生する建設副産物の3R(※)の取り組みを積極的に行っています。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%という目標値を、平成16年度からすでに達成しています。

※3R
Reduce(排出抑制)、Reuse(再使用)、Recycle(再生利用)



写真
バイオエタノールプラント

にしむこ
西武庫団地(兵庫県西宮市)・千里園団地(大阪府豊中市)の建替えにより行われた建物の解体では、両団地から発生した建設発生木材の一部約200tを試行的にバイオエタノールプラントへ搬出し、約6,000ℓのバイオエタノール燃料にリサイクルしました。

KSI住宅システムの導入

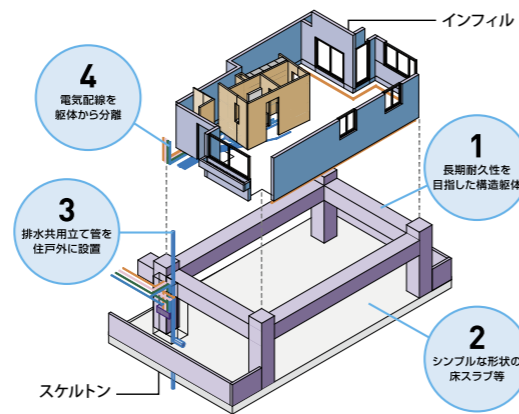
新たに建設される住宅が、長期にわたり使用できる良質なストックとなることが期待されています。UR都市機構は、省資源、廃棄物の削減に資する機構版スケルトン・インフィル住宅システム(KSI住宅システム)を開発し、都心部ならびに超高層住宅において導入してきました。

KSI住宅は、集合住宅の骨組みである躯体や共用設備(スケルトン)と住宅専用の内装や設備(インフィル)とを明確に分離し、躯体の耐久性及び内装の可変性を高め長期使用を可能とした住宅です。

平成19年度は、建設着手した2,338戸のうち477戸にKSI住宅システムを適用しています。

なお、平成20年度は、国の長期優良住宅(200年住宅)の動きにも対応し、KSI住宅システムを応用・発展させる等の検討を進めることとしています。

KSI住宅4つの設計要件



KSI住宅	
平成19年度に建設着手した戸数	1地区 477戸
これまでの累計	43地区 14,537戸
	※施工中のものを含む

省資源設備の設置 (超節水型便器)

新規に建設するUR賃貸住宅では、従来の節水型便器(9ℓ/回)に比べ水の使用量を2/3に低減できる超節水型便器(6ℓ/回)を標準的に設置しています。

住戸に供給される上水は、給水の過程で送水ポンプの動力などにエネルギーを使うため、水の節約はCO2排出量の削減にも効果があります。

超節水型便器	
平成19年度	3,150戸
これまでの累計	31,611戸

UR賃貸住宅の 再生・活用

●「ルネッサンス計画」

—住棟単位での改修技術の開発—

少子高齢社会の到来、ライフスタイルの多様化、環境への意識の高まりなどを背景に、これまでに供給された賃貸住宅の適切な再生・活用が社会的な課題に挙げられています。

UR都市機構は、これまで実施してきた「建替

え」「住戸リニューアル」に加え、従来の中層階段室型住棟の性能・イメージを一新し、住棟単位でのバリアフリー化、21世紀に相応しい間取り・設備への転換など、住棟全体を大規模に改修するための技術開発を行う「ルネッサンス計画」に取り組んでいます。

ルネッサンス計画では、既存のUR賃貸住宅ストックについて、住棟全体を大規模に改修することにより、建替えと住戸リニューアル双方の利点を活かし、環境負荷が少なくかつ性能を向上させることを目指します。

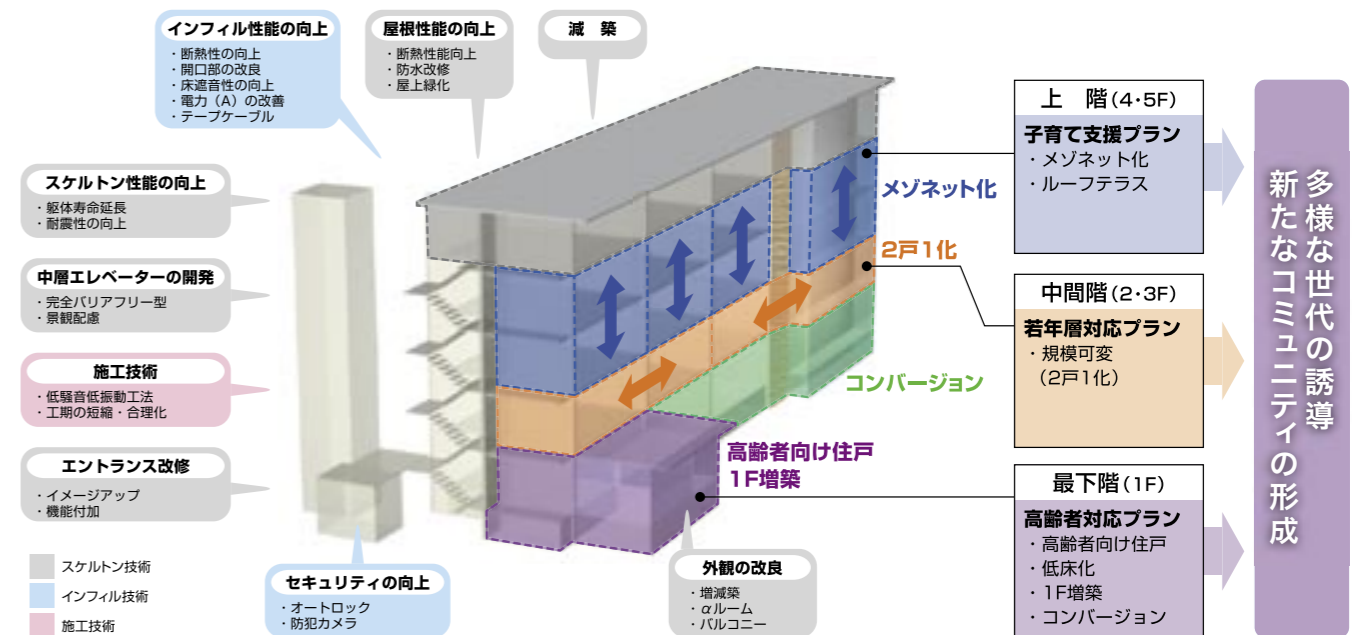
平成19年度は、ひばりが丘団地(東京都東久留米市)において、技術提案及びその施工の実証試験を行う共同研究者を公募し選定しました。今後、共同研究者の提案に基づき、実施設計・試験施工及び評価・検証を行います。

→ 下図：技術開発イメージ



ひばりが丘団地の実証実験イメージパース

技術開発イメージ



多様な世代の誘導
新たなコミュニティの形成

茨城地域支社における個別指定制度を活用した

建設副産物の大規模リサイクル



葛城地区（茨城県つくば市）では、地区内にあった（財）日本自動車研究所の研究棟・試験走行路などの施設の撤去に伴い、大量の建設副産物（がれき類）が発生することから、その効率的な処理が課題となっていました。

UR 都市機構茨城地域支社では、工事発注者として廃棄物処理法の個別指定（※）（再生利用業）を受けることにより、これまで不可能であった、施工時期や場所が異なる工事現場から発生する建設副産物を現場内で処理し一括再生利用することを実現しました。葛城地区では平成 17 年度から路盤材のリサイクルや護岸ブロックのリユースに取り組んできましたが、平成 19 年度までに活用範囲をつくば市内及び牛久市内にある別の 4 地区にも展開・拡大し、総合的かつ大規模なリサイクルの促進を図っています。これらの取り組みにより、葛城地区では道路建設などに必要な路盤材等のほぼ全量を現場リサイクル材でまかなっています。

リサイクル関連図



平成 25 年度までの建設副産物の発生量

種別	発生概数 (5地区)
アスファルトコンクリート塊	30,000 m ³
コンクリート塊	78,000 m ³
ソイルセメント塊	22,000 m ³
既設路盤材	70,000 m ³
計	200,000 m ³



環境負荷低減効果

解体により発生した建設副産物を処理施設へ搬出し新たに路盤材等を購入すると仮定した場合、約 15km の距離を 10 トンダンプで延べ約 5 万台で運搬する必要がありますが、この取り組みにより、葛城地区で発生する建設副産物については、地区内での運搬距離（約 3km 程度）に短縮できるため、事業期間中に CO₂ 排出量を約 4,200 トン削減できます。また、ダンプ走行時の騒音、振動が軽減され、排気ガス中の NO_x・SO_x の発生量も約 1 割程度に削減されるほか、周辺の交通に与える影響も小さくなり、環境負荷の低減に大きく寄与する取り組みとなっています。

※個別指定制度

廃棄物処理法の再生利用制度の一つ。再生利用されることが確実である産業廃棄物のみの処理を業として行うものを知事が指定し、再生利用の促進を図る制度です。

パークタウン西武庫

空がぬける緑のプロムナード

環境配慮の主な取り組み
屋上緑化、
グリーンバンク、
共同花壇 他

団地×BCO
事例紹介

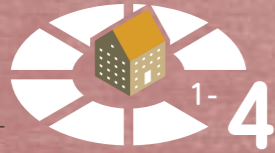


所在地:兵庫県尼崎市 管理開始:2003年10月~ 用途:賃貸住宅、1,165戸 規模:5~14階建、22棟、約6.8ha

「パークタウン西武庫」は、尼崎市の北西部、梅田や三宮まで30分の距離に位置する団地です。建替事業によって再生したこの団地は、西武庫公園と武庫川に隣接する、水と緑の豊富な地区にあります。武庫川河畔の立地特性を生かし、沿道や河川敷などからの景観形成及び自然環境保全・環境共生などに配慮した計画を行いました。保存樹木を活かすと共に、団地内の通路を地域の街並みと自然とを繋ぐように計画し、緑豊かな環境を継承した屋外空間を創出しています。建物の高層化による風の影響を緩和するために、敷地周辺を積極的に緑化しています。通り沿いには

お住まいの方々による花クラブ「菊の会」が運営する共同花壇を設置し、潤いある景観を作り出しています。

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

人々の活動や安らぎの場であるまちや住まいを環境にやさしいものにするため、UR都市機構は、皆様に長く愛され、住むことに誇りをもっていただけるようなまち・住まいづくりをめざし、日常生活の基礎となる安心・安全や快適性の確保を進めています。

通風・換気への配慮、 VOC対策

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、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す恐れがあります。

UR都市機構は、建築基準法改正にあわせ平成16年度より新規建設する建築物でVOC(※)対策を実施しています。具体的には、VOC発散量の基準に適合した建材の使用、新鮮な外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」の導入を進めています。

こうした対策により室内の空気を絶えず新鮮に保つことで、結露やカビの発生を抑制する効果も期待できます。

※ VOC (volatile organic compounds、揮発性有機化合物)

揮発性を有し、大気中で気体状となる有機化合物の総称。内装材等に含まれるホルムアルデヒド、トルエン、キシレン等が室内空気汚染の主な原因物質。

美しい都市景観 の形成

長期にわたって利用できる質の高い都市基盤を、社会全体の資産として継承していくことが求められています。このためには、建築物単体だけではなく、建物を含めた街並み全体が、愛着と誇りの持てる美しい景観を備えたものであるべきだと考えています。

UR都市機構は、まちづくりに参加する方々と協働して一つのまとまりある景観をつくるため、地区の特色を活かした景観形成の規範となるデザインガイドラインを作成し、美しい都市景観の形成に努めています。

平成19年度の景観・環境などの主な受賞内容

- 浜甲子園さくら街(1期)(兵庫県西宮市) / 関西まちづくり賞
- ガーデンシティ舞多間みつけプロジェクト(兵庫県神戸市) / 2007グッドデザイン賞(p.44参照)
- シャレール東豊中(大阪府豊中市) / 緑の都市賞 都市緑化基金会長賞(p.45参照)
- 豊洲2・3丁目地区(東京都江東区) / 緑の都市賞 奨励賞



緑の都市賞

上) 林床を保護する落葉のダムづくり(シャレール東豊中)
下) ガイドラインを活用した景観形成(豊洲2・3丁目地区)

災害に強い まちづくり

● 住宅・宅地の耐震性の確保

UR賃貸住宅のうち、耐震診断の対象となる昭和56年以前に建設された約13,000棟について、平成19年度までに約12,800棟の診断を終えました。診断により改修が必要となった住棟は、ピロティ部分の改修工事を優先的に進めており、平成18年度からは住宅階の改修にも取り組んでいます。

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め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。

● 防災公園の整備

UR都市機構は、地方公共団体の要請を受けて、都市部における工場跡地などの大規模な土地利用転換の機会をとらえて、災害時の避難場所となる防災公園の整備を市街地の整備とあわせ進めています。

防災公園は、平常時においては近隣の住民の方々にとって親しまれるようレクリエーションの場としても様々な工夫をされており、地域の快適性の向上にも寄与しています。



左) 災害時にテント設営ができるあずま屋(鳳公園/大阪府堺市)
右) 生活用水を確保する手くみポンプ(同上)

● 密集市街地の改善

都市部に存在する密集市街地の防災性を向上させるためには、建物の耐震・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、また災害復旧の活動拠点となる公園等のオープンスペースを確保するこ

となどが重要です。

UR都市機構は、密集市街地の改善に向け、地方公共団体と連携して住宅や道路・公園などの公共施設の整備を行っています。

[密集市街地再生フォーラム]

UR都市機構が世田谷区などと連携して密集市街地整備を行ってきた三軒茶屋地区(東京都世田谷区)が平成19年3月に事業完了したことから、三軒茶屋地区における取り組みを広く紹介するため同年5月に「密集市街地再生フォーラム」を開催しました。フォーラムでは、密集市街地におけるまちづくりをテーマにした基調講演とパネルディスカッションを行い、整備手法や各主体の役割などについて議論し、密集市街地整備の推進を呼びかけました。



道路幅幅により
防災性が向上
(三軒茶屋地区)
左) 従前
右) 従後



生活環境軸の整備イメージ

地域の防災上重要な生活道路(幅員6m以上)の整備と沿道の建物の不燃化を図ります。この生活環境軸は、日常は地域の快適な生活軸として機能しますが、ひとたび災害が発生すると、避難路、緊急車両の車路としての機能や、火災の延焼を遅延させる効果を発揮します。

土壌汚染 対策

UR都市機構は、関連する条例や地方公共団体との協議などに基づき、土壌汚染に対し適切な対策を講じています。平成19年度はあまがさき緑遊新都心地区などで対策を実施しました。

柏崎市の 震災復興支援



平成19年7月16日に発生した新潟県中越沖地震では、新潟県柏崎市、刈羽村などを震度6強の揺れが襲い、柏崎市を中心に死者15名、家屋の全壊1,324棟という大きな被害が生まれました。

UR都市機構は、柏崎市からの要請を受け、直ちに調査隊を派遣し、現地に復興支援プロジェクトチームを設置、阪神・淡路大震災や福岡県西方沖地震の復興支援や、全国のまちづくりで培ったノウハウを活かして、市街地復興・住宅再建等の支援を行っています。

国や新潟県との連携のもと、市と一体となって、地元住民や関係機関と綿密に意見交換を行いながら、復興公営住宅の建設計画の速やかな策定及び設計、JR柏崎駅周辺の大規模工場跡地における防災拠点整備の検討、特に被害の大きかった「えんま通り商店街」の再生など、柏崎市が目指す防災性の高いまちづくりの実現に向けた支援を進めています。



左) 震災直後の調査
右) 柏崎市での対策会議

解体工事前の住棟を活用した

地域と連携した防災訓練の実施



平成19年4月、建替事業が進む西武庫団地（兵庫県尼崎市）において、解体予定の既存住棟を利用し、尼崎市消防局による特別訓練「地震災害想定訓練」が実施されました。

阪神・淡路大震災を経験した尼崎市は、今後予想される東南海・南海地震などに備え、倒壊建物からの迅速な人命救助等、災害時の救助技術の向上が求められていました。このような背景のもと、尼崎市から、躯体の破壊を前提とした特別訓練を行うため解体前住棟を使用したいとの要請を受け、地震災害想定訓練が実現しました。

変形して開かなくなった玄関扉をエンジンカッターで破壊し室内に進入する訓練や、建物倒壊により閉じ込められた被災者を上階から救出するため、床スラブを削岩機で砕いて救出口を開通させる訓練など、通常ではできない大掛かりな訓練の場を提供し、消防隊員の技術向上に貢献しました。



アクティ三軒茶屋

保存樹木を活かした潤いある広場

環境配慮の主な取り組み
屋上緑化、
グリーンバンク、
透水性舗装 他

団地×BCO
事例紹介



所在地:東京都世田谷区 管理開始:2002年3月、8月 用途:賃貸住宅、523戸 規模:5~14階建、7棟、約2.0ha

「アクティ三軒茶屋」は、東急田園都市線三軒茶屋駅から徒歩圏の明治薬科大学跡地に建設されました。団地建設に合わせ、密集市街地である敷地周辺の道路、災害時の一時避難広場となるオープンスペースの整備、周辺住民の方々への生活利便施設の整備などを行っています。敷地には、住棟、施設棟、広場などを既存市街地と有機的な繋がりが生まれるように配置し、高さ30m以上のメタセコイアの大木（写真右）を、団地のシンボルツリーとして継承しました。緑の遊歩道を整備するなど、都心にありながら季節の潤いとともに暮らせる住環境を創り上げました。また、同一敷

地内の民間分譲マンションとも連携した景観を創り出しています。住宅屋外照明は、建物や樹木等に光を当てることにより得られる効果や、昼夜の景観にも配慮し、精神面にも効果的な照明となることを目的とした「景観照明」としてデザインしました。この取り組みにより、平成14年には、照明普及賞（優秀施設賞）を受賞しています。

環境配慮方針

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

エネルギーや資源の大量消費を前提にした
利便性や快適性の追求は、一方で環境
に大きな負荷をかけています。UR 都市機構は、
私たちひとりひとりが日々の暮らし方や意識を
変え、環境にやさしいライフスタイルを実践で
きるように、様々な形で支援しています。

UR 賃貸住宅にお住まいの方々の 環境配慮の呼びかけ

UR 都市機構は、UR 賃貸住宅にお住まいの
方々が日常生活で使用する電気やガスから排出さ
れる CO2 の削減にも取り組んでいきたいと考
えています。

平成 19 年度は、お住まいの方々に広報紙を通
じて省エネ生活を呼びかけるとともに、(社)日
本消費生活アドバイザー・コンサルタント協会と
連携し、お住まいの方々を対象とした「家庭の省
エネ講座」(経済産業省資源エネルギー庁事業)
の開催に協力しました。(p.34 参照)



広報紙「らうんじ」の募集記事 (2007 年 12 月号)

団地の建替えにともなう 屋外空間づくりワークショップ

団地再生事業では、地域の貴重な環境資産
となっている団地の緑を保全・再生するに当たり、
お住まいの方々がこれまで育んできた緑環境に対
する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。

樹木調査をもとに、建替え後も活かす樹木を
お住まいの方々とともに選ぶ見学会を実施したり、
新しく整備する屋外空間について、模型などを
使った意見交換を実施するなど、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
う配慮しています。

このようなコミュニケーションの場を持つこと
で、お住まい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、改善点などを把握
し、また UR 都市機構の環境に関する考え方を
お住まいの方々にお伝えする機会となっています。



上) 田植えができる屋外空間を実現
(ひばりが丘パークヒルズ / 東京都西東京市・東久留米市)

下) 新しくつくる公園について考える「はまこうワークショップ」
(浜甲子園団地 / 兵庫県西宮市)

環境に配慮した活動を 支援する施設

自然を大切にし、資源やエネルギーの無駄づ
かいをやめ、環境に優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な暮らし
方となっています。

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。

そのため、身近に土や緑と触れ合える場として、
農作業を通して四季の変化や収穫の喜びを体験
できる家庭菜園(クラインガルテン)や、四季折々
の草花を育てる共同花壇、人々がコミュニケーショ
ンを深め地域コミュニティを育む場として、子育て
支援施設や高齢者生活支援施設を整備していま
す。

平成 19 年度に UR 賃貸住宅で整備した主な施設

- 共同花壇
多摩平の森 (東京都日野市)
ひばりが丘パークヒルズ (東京都西東京市・東久留米市)
- 子育て支援施設
つどいの広場: 平城第二団地 (奈良県奈良市)
(障害者支援、コミュニティスペースとの併設)
- 高齢者施設
通所介護施設: 南六郷二丁目団地 (東京都大田区)



ひばりが丘パークヒルズの共同花壇

「新・郊外居住」の 取り組み

ニュータウンの整備を通して、そこに住む人々
が緑や水などの地域の豊かな環境資源と積極的
に関わりながら、環境を育てていくことができ
るような郊外型のライフスタイルを提案する「新・郊
外居住」に取り組んでいます。

農業や里山管理の体験会などを通じた新旧住
民の交流の促進、里山を管理する NPO の発足、
地域にお住まいの方々による自発的な緑地の管
理活動、小学生などを対象とした環境教育の実
施など、地域の特性に応じた自然と共生したまち
づくりを進めています。

そのため、郊外部における緑や農地を都市の
重要な環境インフラととらえ、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方を培い、継承
していくことを支援します。



里山環境保全のための植樹祭
(常滑ニュータウン飛鳥台 / 愛知県常滑市)

常滑ニュータウン飛鳥台では、環境共生のまちづくりを市民に PR
し、環境に配慮したまちづくりを持続的な活動とするため、市民
が育てたどんぐりの苗を地区内の公園に植える「植樹祭」を、平
成 19 年 10 月に開催しました。

UR 賃貸住宅にお住まいの方々を対象とした

「家庭の省エネ講座」の開催



「家庭の省エネ講座」は、(社)日本消費生活アドバイザー・コンサルタント協会(NACS)が派遣した講師が、普段の生活の中で取り組むことができる効果的なCO₂削減対策などについて紹介する出前講座です。UR都市機構では、UR賃貸住宅にお住まいの方々を対象に、広報紙などで省エネ講座への参加グループを募集し、集会所を無料で提供するなど開催に協力しました。平成19年度には2団地で開催され、白熱電球、電気自動車、バイオエタノールなどについて積極的な意見交換が行われました。

UR都市機構は、今後もUR賃貸住宅にお住まいの方々に、省エネなど環境に配慮した生活に関する情報提供を継続的に行っていきたいと考えています。



講座風景(町田山崎団地/東京都町田市)
※本講座は、経済産業省資源エネルギー庁の委託によりNACSが講師を派遣し、町田山崎団地自治会が開催したものです。

多摩平団地建替事業における

第100回建替え三者勉強会の開催



多摩平団地の建替事業は平成8年から始まりましたが、事業を進めるにあたって、「建替制度」「まちづくり」「住まいづくり」などに関する様々な課題がありました。そこで、より良い建替を進めるために、お住まいの方々・日野市・UR都市機構の三者がこれらの課題を共有し話し合う場として「三者勉強会」が設けられ、「安心して住み続けられるほっとする多摩平のまちづくり」というコンセプトを共有してきました。回を重ねるごとに互いの信頼関係が生まれ、建物の配置計画や緑に関するワークショップの中でいただいた住民の方々のご意見を、これまでの三期にわたる建替事業の計画・設計に反映しました。

平成19年10月30日に開催された第100回記念の三者勉強会では、笹原多摩平自治会会長、馬場日野市長、間宮UR都市機構東日本支社長をはじめ多摩平団地の建替事業に関わった方が約70名参加し、建替え当初の貴重な体験談などが交わされ、三者勉強会の意義や最終入居に向けよりよいまちづくりを進めていくことを確認する場となりました。

第100回目の記念三者勉強会の様子
(多摩平の森/東京都日野市)



多摩平の森

森を守り・ふれあう暮らし

環境配慮の主な取り組み
グリーンバンク、自然緑地の保全、
雨水貯留等による雨水活用、
太陽光発電、緑のワークショップ 他

団地×BCO
事例紹介



所在地:東京都日野市 管理開始:2002年3月~2008年5月 用途:賃貸住宅、1,528戸 規模:5~13階建、30棟、約12ha

「多摩平の森」は、JR中央線豊田駅から徒歩圏の閑静な団地です。建替事業によって再生したこの団地の周辺には緑地や公園が点在し、緑豊かで恵まれた地域となっています。

当初の団地建設から40年が経過し、ヒノキやケヤキ、イチョウや高さ25mのユリノキなどの大きく成長した木々や、団地内にある緑豊かな約1haの自然緑地は、地域の貴重な環境資源です。

この団地では、お住まいの方々の緑への思いを建替事業に反映するために、UR都市機構、団地自治会、市及び周辺居住者の方々が協力して「緑のワークショップ」を開催し、「もっと、ほっと、する街

へ」というテーマで街づくりを行いました。住棟は従前よりも高層化することで、建築面積を減らして、樹木や緑地の保全を進めました。利用者の踏圧や頻繁な清掃によって貧困になった林床の自然性回復のため、緑地には回遊性のある遊歩道を設けています。

これらの取り組みにより、「多摩平の森」は「第25回緑の都市賞(地域緑化部門・都市緑化基金会長賞)」を受賞しました。

環境配慮方針

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

まちや住まいづくりの過程では、少なからず環境に影響を与えることになります。UR 都市機構は、環境に配慮した事業計画を立て、これに基づき事業を執行することで環境への負荷の低減に努めています。

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、再資源化などを行うため、工事請負業者に再生資源利用計画書・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 19 年度の再資源化・縮減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

対象品目	平成 18 年度		平成 19 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	100 %
	コンクリート塊	96 % 以上	99 %	96 % 以上	99 %
再資源化・縮減率	建設発生木材	61 %	86 %	62 %	97 %
	建設発生木材	91 %	98 %	92 %	99 %
	建設汚泥	63 %	98 %	66 %	99 %
	建設廃棄物全体	89 %	99 %	90 %	99 %
有効利用率	建設発生土	78 %	97 %	81 %	99 %

建物内装材の 分別解体

住宅の解体に際し、従来であれば混合廃棄物として大半が埋立て最終処分されていた内装材について、UR 都市機構では、設計段階から分別解体、再資源化等をめざした検討を行い、最終処分量の削減に取り組んでいます。

主な建物内装材の再資源化等率

品目	18 年度	19 年度
石膏ボード	74 %	61 %
塩化ビニル管・継手	53 %	78 %
畳	100 %	90 %
発泡スチロール	78 %	83 %
板ガラス	31 %	60 %
その他 混合廃棄物	29 %	9 %

解体により生じる品目とその地域の特徴により再資源化等率は変動します。

環境に配慮した 計画の策定、工事の実施

UR 都市機構は、事業の予定地やその周辺の環境への影響を事前に調査して事業計画を策定していますが、影響が大きいと考えられる場合などには、学識経験者や地元居住者の方々などに参画いただいて環境評価に関する専門委員会などを設置し、より詳細な調査を行い、計画の調整や整備手法の検討などを行っています。

工事の実施にあたっては、平成 19 年度より総合評価方式の評価項目に「地球温暖化等の環境負荷軽減への対策」を追加するなど、工事請負業者の環境配慮を促しています。

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 19 年度における調達方針を定め、特定調達物品それぞれの調達目標を設定し、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、165 品目について調達目標を 100% に設定してグリーン購入を実施しました。具体的な取り組みとしては、調達実務担当者をはじめとする職員に対して、環境省主催の説明会への参加要請及びグリーン購入法基本方針に係る資料の配布等を行い、環境物品等の調達推進のための意識の啓発、実践的知識の修得等の促進を図りました。この結果、平成 18 年度に初めて調達対象としたすべての品目において調達率 100% を達成し、平成 19 年度においても引き続き全品目で調達率 100% を達成しました。

平成 19 年度に UR 都市機構が発注した工事の環境物品等の調達は、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、資材、建設機械、工法などの特定調達品目を 58 品目定め、そのうち 10 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。

環境性能及び品質確保 に関する取り組み

建築工事や土木工事などでは、施工、工事監理、検査業務に関する技術基準を策定し、それらに則った厳しい品質確保を行っています。

また、新規に建設する UR 賃貸住宅では「住宅性能表示制度」による第三者評価を取得しています。平成 19 年度に建設した UR 賃貸住宅では住宅性能表示を実施しており、募集パンフレットなどへ設計住宅性能表示を記載し、お客様への情報提供に努めました。

今後は、「建築物総合環境性能評価システム (CASBEE)」等による評価・公表など環境性能向上の取り組みを進めます。

調達実績：物品 (抜粋)

平成	(目標率 100%)	
	18 年度	19 年度
紙類	100 %	100 %
文具類	100 %	100 %
機器類	100 %	100 %
OA 機器 ※1	100 %	100 %
家電製品 ※1	100 %	100 %
エアコンディショナー等	100 %	100 %
温水器等	100 %	100 %
照明	100 %	100 %
自動車等 ※1※2	100 %	100 %
消火器	100 %	100 %
制服・作業服	100 %	100 %
インテリア・寝装寝具	100 %	100 %
その他繊維製品	100 %	100 %
作業用手袋	100 %	100 %
役務	100 %	100 %

※1 OA 機器、家電製品、及び自動車等については、リース (新規) を含む。
※2 自動車等とは、カーナビゲーションシステム及び一般公用車タイヤの調達を含む。

調達実績：工事 (数値目標を設定した品目)

平成	(目標率 90%)	
	18 年度	19 年度
再生加熱アスファルト混合物等	99.9 %	99.5 %
再生骨材等・鉄鋼スラグ混入路盤材	94.0 %	98.7 %

平成	(目標率 100%)	
	18 年度	19 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)	100 %	100 %
下塗用塗料 (重防食)	-	100 %
バークたい肥等	100 %	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 %
水洗式大便器	-	100 %

既存樹木の有効活用 (グリーンバンクシステム)

UR 都市機構では、UR 賃貸住宅の建替えの際に既存樹木の有効活用を積極的に行っています。長い年月をかけて育ててきた団地内の貴重な緑を活用するグリーンバンクシステムは、樹木調査やお住まいの方々を行う樹木見学会の結果をもとに、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、他の地区に移植して活用するなど様々な事業において有効活用を進めています。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っています。また、現況樹木を活用することを条件とした土地譲渡を実施するなど、譲渡先の地方公共団体や民間事業者との連携による既存樹木の有効利用にも取り組んでいます。



上) 豊中市への譲渡エリアに保存された樹木
(シャレール東豊中 / 大阪府豊中市)

下) 保存樹木と移植樹木に囲まれた建替え後の広場
(浜甲子園さくら街 / 兵庫県西宮市)

職員の環境意識向上 の取り組み

UR 都市機構では、政府の地球温暖化対策推進本部が進める地球温暖化防止の国民運動である「チーム・マイナス6%」に賛同、参加しています。平成19年度から本社では昼休みの自動消灯やごみの分別ボックスの各階設置など、日常的な取り組みを強化しています。また、職員に対する情報提供や呼びかけなどにより、環境に配慮した行動を促す取り組みを行っています。



本社リサイクルコーナーの分別ボックス

また、平成19年版環境報告書における有識者意見の中で、職員への環境教育についてご提案をいただきました。これを踏まえ、平成19年12月に本社、東京都心支社、中部支社、西日本支社、九州支社の5会場で、職員を対象に「都市環境セミナー」を開催し、映画「不都合な真実」(元アメリカ副大統領 アル・ゴア氏主演。ゴア氏は一連の活動により2007年ノーベル平和賞を受賞しました。)を上映しました。セミナーには理事長をはじめ全国で250人を超える役員が参加し、「地球温暖化対策の必要性を実感した」「『環境問題はモラルの問題』というゴア氏の言葉が印象的だった」「自分のことから取り組んでいきたい」といった意見や感想が寄せられました。

その他、新規採用職員研修や中途採用職員研修、各種業務研修において環境配慮や地球温暖化対策に関する講義を行うなど、職員の意識向上に取り組んでいます。

平成19年度の マテリアルフロー

UR 都市機構は、平成17年度から毎年マテリアルフローの作成に取り組んでいます。平成19年度のマテリアルフローを次ページに掲げました。この中からCO₂を取り上げ、排出量の推移を示したものが右表です。これは、地球温暖化対策の枠組み図(p.10)で示した第1領域に当たり、UR 都市機構が排出に直接関わるものです。

UR 都市機構の 環境配慮推進体制

UR 都市機構では、事業活動に関する環境配慮の情報などを全社的・部門横断的に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。本委員会では、UR 都市機構における環境配慮に関する事項を審議しており、本報告書もこの委員会での審議を経て取りまとめています。平成19年度には、UR 都市機構「地球温暖化対策実行計画 (UR-eco プラン2008)」策定に向けた作業を進めるための部会を設置し、全社的に計画の検討を行いました。

マテリアルフローで把握できる CO₂ 排出量

平成	(単位:万トン)		
	オフィス	事業	合計
17年度	1.14	14.67	15.81
18年度	1.06	13.30	14.36
19年度	0.91	14.96	15.87

平成19年度排出量の過年度に対する増減率

対17年度	▲20.2%	2.0%	0.4%
対18年度	▲14.2%	12.5%	10.5%

平成19年度の主な変動要因

全体としては、昨年度比で10.5%増加し、マテリアルフローを初めて把握した平成17年度比で0.4%増加しました。

[オフィス分野]

● **チーム・マイナス6%の取り組み強化**
本社など設備的に対応可能な事務所において昼休みの自動消灯を実施するなど、省エネに努めました。

● **中期計画に基づく組織のスリム化**

[事業分野]

● **工事量の変化**

平成19年度は平成18年度に比べて工事量が増えたためCO₂排出量が増加し、平成17年度とほぼ同じ排出規模になりました。

理事長

平成19年度のUR都市機構の環境配慮推進体制

環境配慮推進委員会

委員長 副理事長
副委員長 理事長代理(営業企画等担当)、理事長代理(技術管理・調査研究担当)
委員 総務人事等担当理事、経理資金担当理事、業務企画担当理事、住宅経営・団地再生担当理事、再開発・土地有効・居住環境整備担当理事、関連公共施設・中心市街地活性化等担当理事、ニュータウン等担当理事、地方都市整備・公園担当理事
事務局 都市環境企画室

経営企画部 総務人事部 経理資金部 業務企画部 業務第一部 業務第二部 業務第三部
住宅経営部 カスタマーコミュニケーション室 営業企画室 技術・コスト管理室
ニュータウン業務部 地方都市業務部 監査室 都市住宅技術研究所

監事

調査研究
審議会

環境物品等
調達推進
本部

コンプライアンス
委員会

募集販売本部
東日本支社
東京都心支社
千葉地域支社
神奈川地域支社
埼玉地域支社
茨城地域支社
中部支社
西日本支社
九州支社

平成19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	2.3 億kWh
都市ガス	44.5 万m³	0.2 万m³
プロパンガス	19.6 トン	129.6 トン
ガソリン	132 kl	1434 kl
軽油	12 kl	22,116 kl
灯油	2 kl	225 kl
地域冷暖房	3.1 万GJ	-
水	オフィス	事業
上水道	13.8 万m³	99.1 万m³
中水道	2.2 万m³	-
主要な建材・資材	事業	
	(単位:千トン)	
生コンクリート	1,120	
アスファルト(アスファルト合材)	200	
鉄骨	10	
鉄筋	57	
木材(型枠用木材含む)	30	
土砂	16,280	

平成19年度の事業活動

詳細は p.58

建設副産物の発生量 (単位:千トン)

コンクリート塊	548
アスファルトコンクリート塊	137
建設発生木材	112
建設汚泥	85
混合建設廃棄物*	3
建設廃棄物全体	885

UR賃貸住宅の解体における
主な内装材の発生量

【内装材】	事業
	(単位:千トン)
石膏ボード	0.41
塩化ビニール管・継手	0.12
畳	1.10
発泡スチロール	0.03
板ガラス	0.26
その他混合廃棄物	0.90

最終処分

再生資源化施設への搬出量・減量化量 (単位:千トン)

コンクリート塊	437
アスファルトコンクリート塊	137
建設発生木材	106
建設汚泥	84
混合建設廃棄物*	2
建設廃棄物全体	766

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】	事業
	(単位:千トン)
石膏ボード	0.25
塩化ビニール管・継手	0.09
畳	0.99
発泡スチロール	0.02
板ガラス	0.16
その他混合廃棄物	0.08

リサイクル施設への搬出など

リサイクル
UR都市機構内での

他企業・他産業

グリーン購入

オフィス	165 品目
事業	58 品目

廃棄物・CO2等の排出量

CO2排出量	オフィス	9.1 千トン-CO2
	事業	149.6 千トン-CO2
下水道量	オフィス	13.7 万m³
	事業	91.5 万m³
オフィス系ゴミ	オフィス	1.4 千トン

建設副産物の最終処分量 (単位:千トン)

コンクリート塊	0.04
アスファルトコンクリート塊	リサイクル 100%
建設発生木材	0.03
建設汚泥	0.46
混合建設廃棄物*	1.22
建設廃棄物全体	1.76

UR賃貸住宅の解体における
内装材の最終処分量

【内装材】	事業
	(単位:千トン)
石膏ボード	0.16
塩化ビニール管・継手	0.03
畳	0.11
発泡スチロール	0.01
板ガラス	0.10
その他混合廃棄物	0.82

アスベスト含有物処理量 事業 9.15 千トン

フロン回収量 事業 0.50 トン

処理を完了した汚染土量 事業

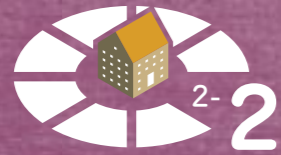
掘削除去処理量	44.6 千m³
原位置浄化処理量	0 千m³
掘削浄化処理量	0 千m³
封じ込め処理量	0 千m³

PCBの管理状況 事業

コンデンサ・安定器など 合計 4,363 台

※ UR賃貸住宅の解体に伴い発生する内装材の建設副産物の総量

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

地球温暖化をはじめ多くの環境問題は人々の共通の問題であり、問題意識を共有し協力して解決する必要があります。UR 都市機構は、皆様と積極的なコミュニケーションを行って、まちや住まいのあり方を共に考え、持続的発展が可能なまち・住まいづくりを進めています。

社会貢献活動 の実施

● 都市住宅技術研究所（東京都八王子市） の一般公開

UR 都市機構の都市住宅技術研究所では、集合住宅や都市再生に関する様々な技術開発や実験・研究を行っています。その成果を専門家だけでなく一般の方々にも広く紹介するため、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19年度は、休日の特別公開日を含め、4,272人の来場があり、このうち海外からは19ヶ国、293人の方々にご来場いただきました。

なお、一般公開については事前の予約をお願いしております。申し込み方法など詳しくは次のホームページをご覧ください。

(<http://www.ur-net.go.jp/rd/sub>)

● 都市住宅技術研究所の特別公開

特別公開では、通常公開している施設に加えて、振動実験棟、風洞実験棟も公開し、毎年テーマを決め、各実験棟、展示館の公開やパネル展示、特別イベントなどを行い、これまでの当機構の技術開発の取り組みを紹介しています。

平成19年度の特別公開は、5月25日（金）、26日（土）に開催しました。例年行っている八王子市の研究所施設の公開に加え、清瀬旭ヶ丘団地（東京都清瀬市）で実験中の、スケルトン・インフィルの要素技術を取り入れリニューアルプランの自由度を拡大させた「RF」住宅や、リサイクル材や自然素材を内装に使った「Reco」住宅を公開しました。また、特別企画として住棟全体を対象に改修技術の開発を行う「団地ルネッサンス計画」の展示や、学生を対象とした中層住棟のリニューアルプラン作成にチャレンジする参加型イベントなどを行い、1,385人の方々にご来場いただきました。



上) リニューアルプラン作成にチャレンジ
中) 「RF」住宅公開の様子
下) 研究所の特別公開

● 研究報告会

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19年度は「団地再生ルネッサンス」をテーマに東京、名古屋、大阪、福岡の4会場で開催し、あわせて1,137人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そった特別講演をいただき、また、研究所及び本支社の職員による調査研究や支社事業の報告を行いました。東京会場では、学生を対象に実施した「団地再生」をテーマとしたコンペの授賞式を行いました。

平成19年度に開催した 研究報告会と基調講演

東京会場／有楽町朝日ホール

10月5日〔金〕10:30~16:30
「公共集合住宅の賦活更新」
首都大学東京 都市環境科学研究科 建築学専攻
教授／深尾 精一 氏

名古屋会場／マナハウス (4F) イベントホール

10月24日〔水〕10:30~16:40
「団地再生 - 欧・米・アジアでの取り組み -」
椋山女学園大学 生活科学部
准教授／村上 心 氏

大阪会場／テイジンホール

10月25日〔木〕10:30~16:40
「再生の突破口を探る」
武庫川女子大学 生活環境学部 生活環境学科
教授／柏原 士郎 氏

福岡会場／NTT 夢天神ホール

10月26日〔金〕10:30~16:40
「まちを元気にする～出会い、そして感動～」
させば四ヶ町商店街協同組合
理事長／竹本 慶三 氏



研究報告会（東京会場の様子）

アジア住宅都市関係 公的機関等会議

この会議は、住宅・都市分野に携わる香港、韓国、シンガポール、日本の4カ国の公的機関が情報交換や議論をする場として、平成7年から毎年開催しているものです。

平成19年度はUR 都市機構の主催で「まちづくりと環境」「安心・安全のまちづくり」をテーマとし、11月14日から3日間の日程で、横浜を主会場に開催しました。各国の取り組み事例の紹介や研究発表、UR 都市機構が環境共生住宅として整備したハートアイランド新田（東京都足立区）の現地視察などを行い、活発な意見交換を行いました。



会議の合意書調印に臨む各国代表

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しています。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ことをめざすと同時に、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。

この報告書は、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、広く皆様への情報提供を目的に、Web上に公表するほか印刷物として配布しています。

コミュニティ育成型まちづくり



神戸市垂水区にあった旧「市営舞子ゴルフ場」跡地を中心に展開している神戸学園南地区（地区愛称「ガーデンシティ舞多間」）では、「市民との協働」、「自然の活用」などをまちづくりのテーマとして掲げています。

そのテーマを具体化するために取り組んだ「みつけプロジェクト」は、「ゴルフ場の地形と緑を活かした、ゆとりある宅地規模のコミュニティ育成型自然住宅地」を基本コンセプトに整備が進められ、平成19年春にまちびらきイベントを開催しました。

宅地造成上の特徴としては、現況地形や植生を活かした宅地整備、直線区間のない区画道路、ゆとりある敷地規模（平均約700㎡）などがあげられます。また、宅地購入を希望されるお客さまを対象に、ワークショップや公開講座、現地見学会などを募集前から実施し、入居後のライフスタイルをイメージしていただくとともに、グループ向け募集に向けたグループ形成がなされました。入居予定者決定後も更なるコミュニティ形成や住まいのルール作りのためコミュニティワークショップを開催し、その中で建築協定や緑地協定の内容や電線類を地中化することなどを決定し、現在ではお住まいの方々による協定運営組織が立ち上がっています。その結果、太陽光発電や雨水貯留施設のある住宅、「通風」「採光」等を考慮した住宅など、お住まいの方々に環境に配慮した住宅を建築していただいています。

お住まいになる方がまちづくりのプロセスに参加して、まちを育むコミュニティの形成と環境配慮の取り組みがなされたことが評価され、「みつけプロジェクト」は、2007年グッドデザイン賞を受賞しました。



まちなみ完成イメージ



左上) 斜面林に親しむワークショップ 右上) 現況の地形と環境を活かした住宅づくり
左下) フェアウェイの雰囲気を残すゆとりあるまちなみ 右下) 住宅設計のワークショップ

シャレール東豊中

千里丘陵の自然を守る

環境配慮の主な取り組み
グリーンバンク、
太陽光発電、
風力発電 他

団地×BCO
事例紹介



所在地:大阪府豊中市 管理開始:2004年1月~ 用途:賃貸住宅、675戸 規模:5~13階、18棟、約6.8ha

「シャレール東豊中」は、大阪都心部へ30分圏内の千里ニュータウンに隣接した、緑に恵まれた立地にあります。周辺には図書館等公益施設や購買施設が集積され、利便性の高い地域となっています。平成16年に建替事業により新しくスタートしたこの団地の街づくりは、UR都市機構のスタッフと9人の建築家によるマスターアーキテクト方式で行いました。沿道景観形成に配慮した住棟配置により、個性的な住棟デザインと豊かな自然が溶け合う空間を創り出しました。

「シャレール東豊中」の街づくりには、樹木の保存や広場の配置、共同花壇の設置・デザインなどに、

従前からお住まいの方々の参加によるワークショップの内容が反映されています。

新しい団地として生まれ変わる以前から、周辺の人々に親しまれてきたどんぐり山やキノコ山、メタセコイアの並木等の豊かな緑は、街の資産として継承されています。

「シャレール東豊中」は、平成18年都市デザイン賞（まちなみ部門）、平成19年緑の都市賞地域緑化部門（都市緑化基金会長賞）を受賞しました。