

URBAN RENAISSANCE AGENCY ENVIRONMENTAL REPORT 2009

平成21年版 環境報告書
まち・住まいと環境



平成21年7月発行

企画・編集	UR都市機構 環境配慮推進委員会
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

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、下記の連絡先のほか、以下のサイトからもお寄せいただけます。

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

独立行政法人 都市再生機構

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

本社 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低減とアメニティ向上をめざし、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、以下の点に配慮しています。

- **水なし印刷**
従来の印刷方法を用いた場合に必要となる現像処理時の現像液や印刷時の水を使用しないため、現像時の廃液から有害物質を大幅に削減でき、また、印刷時に有害物質を含む廃液を一切出さない環境にやさしい印刷方法です。
- **ケナフを使用した非木材紙の採用**
ケナフは熱帯性の1年草で、成長が早いいため二酸化炭素の吸収量が多く、また、非木材紙の利用は、二酸化炭素の吸収源である森林資源の保全につながることから、地球温暖化防止への寄与が期待されています。
- **大豆油インキ100%使用**
大豆油インキは、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、顔料・樹脂のほかに、通常、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が、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。



 みんなで止めよう温暖化
「UR都市機構」チーム・マイナス6%



2009

編集にあたって

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）における平成 20 年度の業務に関する環境配慮の取組について報告するために作成したものです。

本年は、特集のテーマを「UR 都市機構が目指す低炭素社会」とし、低炭素型の都市・地域づくりの動きが加速する中で、UR 都市機構が果たすべき役割を取り上げました。また、年次報告では平成 20 年度に話題になった取組について、詳細に紹介しています。

環境報告書は、UR 都市機構の幅広い業務と環境との関わりを皆様にできるだけ分かりやすくお伝えすることを意図して年に 1 度作成・公表しているものです。UR 都市機構の総合的な環境への取組についてご理解いただく一助になれば幸いです。

表紙のデザインは、本文中に取り上げた流山新市街地地区（千葉県流山市）において、地域の方々と地元大学、流山市、UR 都市機構が、地域の苗木を使って植樹したイベントの様子です。将来を担う子供たちと一緒に身近な生活環境から地球環境を共に考え、持続的発展が可能な豊かな社会をつくりだしていきたいという願いを込め取り上げました。

まち・住まいと環境

目次

はじめに	2
ごあいさつ	2
UR 都市機構の業務フィールド	3
機構事業と環境とのかかわり	4
環境配慮方針	4
特 集	UR 都市機構が目指す低炭素社会 5
年次報告	平成 20 年度における UR 都市機構の環境配慮への取組 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 44
有識者意見	芝浦工業大学 教授 松下 潤 氏 47
参考資料	49
	平成 20 年度の年度計画（抜粋） 50
	平成 20 年度の主な業務実績 54
	環境報告ガイドライン 2007 年版対応記載事項一覧 55
	UR 都市機構の環境配慮 50 年の歩み 56

はじめに

ごあいさつ

昨年から京都議定書の第一約束期間（2008～2012 年）に入り、我が国は京都議定書目標達成計画において地球温暖化の原因となる温室効果ガスの排出削減に取り組んでいます。また、本年 6 月、政府は 2020 年の温室効果ガスの削減目標を 2005 年比で 15% 削減とすることを表明しました。排出削減は困難を伴いますが、持続的発展が可能な社会の実現のためには不可欠です。特に、エネルギー消費の多い都市部では低炭素型の都市づくりに向けた動きが活発になっています。

UR 都市機構は、「まち・住まいづくり」を担う公的機関として、日本住宅公団設立以来半世紀以上にわたり、安全・安心で快適な美しいまちづくりを進めるとともに、自然環境の保全・再生、資源やエネルギーの有効利用などに先進的に取り組んできました。これまでの環境にやさしいまち・住まいづくりの成果を活かしながら、低炭素社会の実現に向けた取組をより一層進めてまいります。

本報告書は、特集のテーマを「UR 都市機構が目指す低炭素社会」とし、昨年公表した UR 都市機構地球温暖化対策実行計画「UR-eco プラン 2008」等について、計画段階から事業段階まで CO₂ 削減に関する取組状況等を取りまとめています。また、年次報告では、UR 都市機構が平成 20 年度に実施したまち・住まいづくりにおける環境配慮の取組全般について紹介しています。

UR 都市機構は、地球にやさしいまちづくり、人にやさしい住まいづくりに取り組み、快適で美しい低炭素社会をプロデュースしていきたいと考えています。今後とも皆様から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 小川 忠男



UR 都市機構の業務フィールド

UR 都市機構は、半世紀以上にわたり、「人が輝く」まち・住まいづくりを目指し、さまざまな取組を実践してきました。「都市再生」、「住環境」、「郊外環境」、「災害復興」の 4 つのフィールドで、より美しく、安全で快適な都市を目指して、都市に活力を取り戻し、人々が快適に暮らせる居住環境づくりに力を入れています。

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）

民間事業者や地方公共団体の皆さまと協力し、都市再生を推進します。

大都市や地方都市のさらなる活性化のために、構想企画、諸条件整備等のコーディネート業務や、パートナーとして事業に参画し、民間事業者や地方公共団体の皆さまとの適切な役割分担のもと、より一層都市再生を推進していきます。

住環境フィールド



経堂赤堤通り（東京都世田谷区）

ストックの活用と再生。そして適切な維持管理を実施します。

全国に約 76 万戸ある UR 賃貸住宅ストックの地域及び団地ごとの特性に応じた再生・再編を実施します。また、暮らしやすさへの配慮や子育て環境の整備等を行い、安心して暮らせるきめ細かなニーズに応える住宅管理を推進します。

郊外環境フィールド



港北ニュータウン（神奈川県横浜市）

豊かな自然環境と安心・快適な「新・郊外居住」を推進しています。

これまでに約 300 地区のニュータウンの整備を手がけ、国民の居住水準の向上に貢献してきました。「安全・安心」、「環境共生」、「コミュニティ支援」等をテーマに、地域の特性を活かした魅力ある郊外や地方居住の実現を図り（「新・郊外居住」）、事業の早期完了を目指します。

災害復興フィールド



ACTA 西宮（兵庫県西宮市）

都市の防災機能を強化し、被災地の復興をいち早く支援します。

1995(平成 7) 年の阪神・淡路大震災では、被災された方々への復興支援に取り組みました。これを契機に都市の防災性のさらなる向上をめざし、地方公共団体の皆さまとの適切な連携のもと、災害に強いまちづくりを推進しています。

機構事業と環境とのかかわり

UR 都市機構は、これまで半世紀にわたって、身近な自然とのふれあい、資源やエネルギーの有効利用、安全・安心で快適な暮らしなどにおいて、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。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。（詳細は p.56「UR 都市機構の環境配慮 50 年の歩み」）



UR 都市機構が目指す
低炭素社会

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。



1. 環境にやさしいまちや住まいをつくれます
 - 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



低炭素社会の都市・地域づくりに向けた動き

温室効果ガスの削減目標

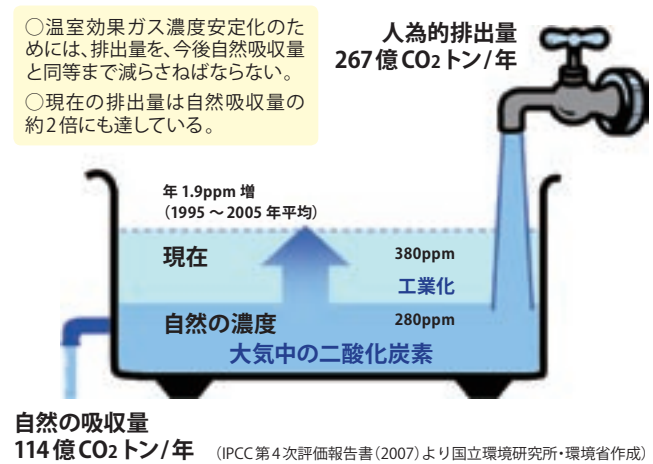
世界及び日本の削減目標と経済成長

地球温暖化は、人間活動の影響で温室効果ガス排出量が増加したことによる長期的気温上昇で、世界全体の温室効果ガスの排出量は自然の吸収量の2倍を超えています。

2006年スターン・レビュー※は経済モデルを用いた分析により、このまま温暖化が続けば最悪の場合、毎年世界全体のGDPの20%相当の被害を受けるが、今すぐ行動を起こせば最悪の影響は避けられ、対策コストはGDPの1%程度で成長を阻害せずに対策が可能であること、先進国が2050年に60～80%削減を行ったとしても途上国の対策が必須であることなど、環境対策を経済成長を保つ投資と位置づけ、全世界での取組を求めました。

2008年北海道洞爺湖サミットにおいて、日本は、世界全体の排出量を現状に比して2050年までに半減するという長期目標を国際的に共有することを提案しました。また同年7月には、日本は2050年までの長期目標として現状から60～80%の削減を行うこととして、「低炭素社会づくり行動計画」を閣議決定しました。

さらに2009年6月、2020年までの中期目標として、世論調査、各界代表等の幅広い意見を踏まえ、基準年(2005年)から15%削減を内閣総理大臣が表明



出所：地球温暖化対策推進本部『京都議定書目標達成計画』

しました。

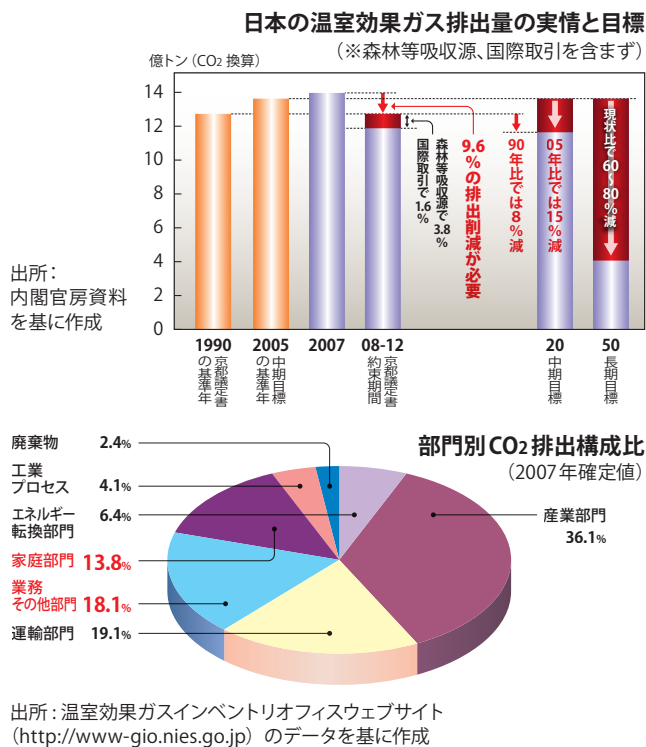
※スターン・レビュー：英国財務省が実施した気候変動問題の経済的側面に関する報告書。ニコラス・スターン卿(元世界銀行チーフエコノミスト)が責任者。

日本の温室効果ガス排出量の現状

日本は、京都議定書で、温室効果ガスの総排出量を第一約束期間(2008-2012年)に基準年(1990年)から6%削減を約束していますが、2007年度排出量は基準年を9%上回っています。森林や都市緑化の吸収量と海外との排出量取引の合計5.4%を差し引いても、2008年度以降の5年間平均で9.6%の削減が必要です。

部門別にみると、事務所の増加等により業務その他部門は43.8%増加し、機器の大型化等により家庭部門は41.2%増加し、それらの合計は排出量全体の3割に達しています。

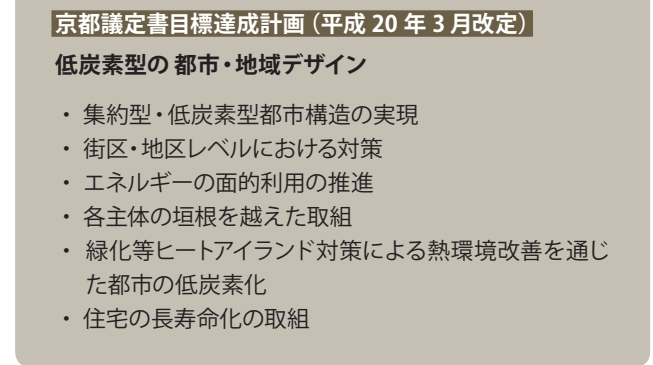
政府は「京都議定書目標達成計画」を定め、排出量削減に取り組んでいます。業務・家庭部門における排出量増加への対応が課題となっています。



低炭素型の都市・地域づくり

多様な活動が集中的に展開され、温室効果ガスが多量に排出されている都市において地球温暖化対策を推進するため、政府は低炭素型の都市や地域づくりを進めるとしていますが、その取組は緒についたところです。

2008年に地球温暖化対策推進法が改正され、都道府県、政令市、中核市及び特例市に対し、地方公共団体実行計画の策定が義務づけられました。計画には、区域内の温室効果ガス排出抑制のため、長・中期目標を展望し、自然エネルギーの導入促進、地域の事業者・住民による排出抑制の推進、公共交通機関の利便増進、緑地保全・緑化の推進、その他排出抑制に資する地域環境の整備・改善、廃棄物の発生抑制などの施策を定めることとなっています。



環境モデル都市と低炭素都市推進協議会

2008年、低炭素社会の姿を具体的にわかりやすく示すため、温室効果ガスを2050年に50%削減など高い目標を掲げて先駆的取組にチャレンジする都市を「環境モデル都市」として、国は全国から13都市を選定しました。地方公共団体が定めたアクションプランに基づき、各省庁支援のもと、低炭素都市づくりが実践されることとなっています。

環境モデル都市

- ・大都市：横浜市、北九州市、京都市、堺市、東京都千代田区
- ・地方中心都市：帯広市、富山市、飯田市、豊田市
- ・小規模市町村：北海道下川町、水俣市、高知県梼原町、宮古島市

低炭素都市推進協議会

84市区町村、46道府県、12省庁、25政府関係機関(UR都市機構を含む)等(平成21年7月現在)

また、環境モデル都市を先頭に、低炭素型の地域づくりの取組の裾野を拡大すること、優れた取組を世界に向けて情報発信することを目的に、内閣府主導のもと低炭素都市推進協議会が設立されました。協議会には、各都市が推進する固有の先進的取組を、国が連携して横断的に支援する場としてワーキンググループが設置され活動しています。

UR都市機構の役割

環境モデル都市のアクションプランを踏まえると、低炭素都市を実現するための施策は、交通体系、エネルギー、まちづくり、建物、緑、環境学習、ライフスタイル、自然環境保全など多岐にわたります。

UR都市機構は、これまで半世紀にわたってさまざまな技術開発を行い、資源やエネルギーの有効利用や良好な環境の形成に努めてきました。低炭素都市を目指す方々の参考になるよう、こうした環境配慮の技術や事例をUR都市機構のホームページで紹介しています。

UR都市機構は、都市再生を担う公的機関として、これまでの各地での様々な実績を活かし低炭素まちづくりに資する事業提案やさらなる調査研究に取り組んでいます。都市づくりの構想段階から設計・建設・管理運用までプロデュースする専門家集団として地方公共団体の地球温暖化対策に協力していきます。



UR都市機構 地球温暖化対策実行計画

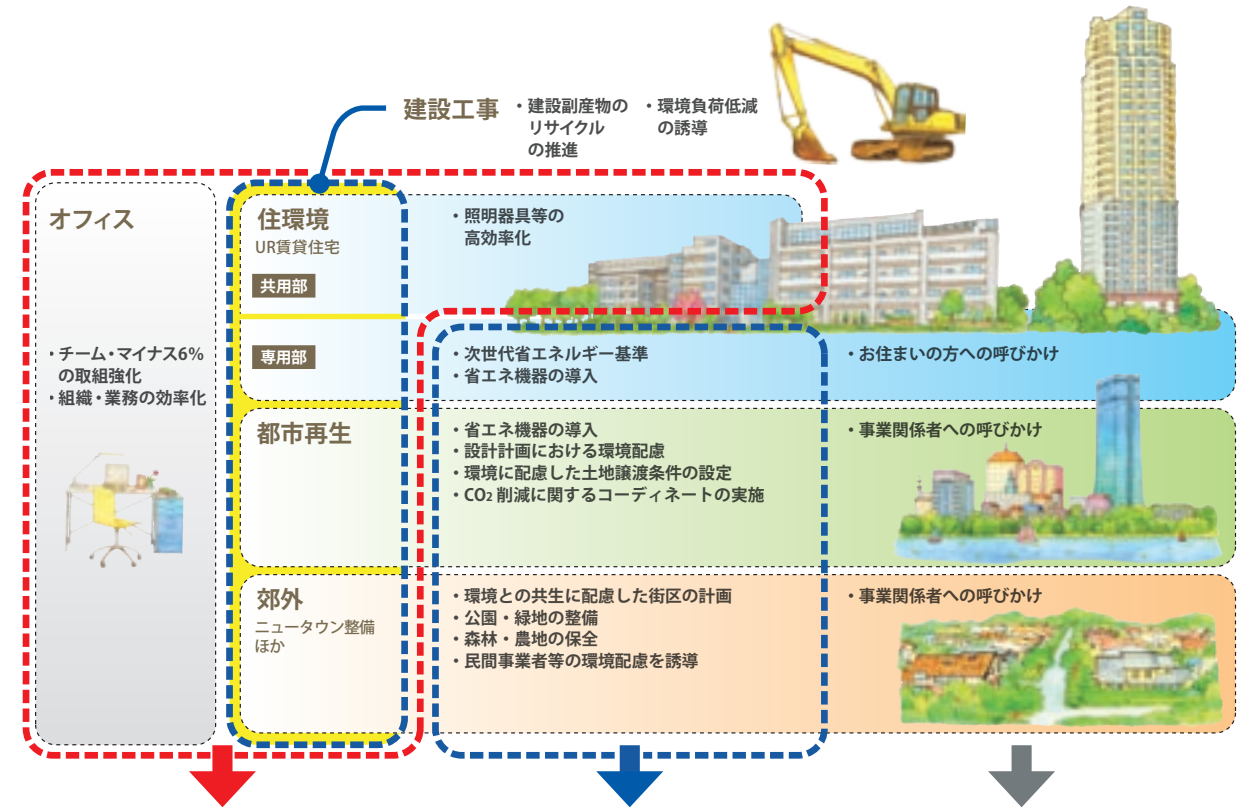
『UR-eco プラン 2008』の枠組と目標

UR都市機構は平成20年に、地球温暖化対策実行計画として、「UR-eco プラン 2008」を策定・公表しました。

【計画の基本方針】

- あらゆる分野で取組を進め、削減総量の拡大を目指します
- 効果の高い取組を優先的に進めます
- お住まいの方々や事業者・地方公共団体などと連携・協働した取組を展開します
- 技術的な蓄積を活かした計画・設計や研究開発を推進します

事業ごとの特性や各事業におけるCO₂排出の現状分析を踏まえ、UR都市機構がCO₂の排出に関与する度合いにより、計画の対象分野を、3つの領域に区分整理し、CO₂排出削減の枠組としました。



第1領域：直接CO₂排出に関わっており主体的に削減に取り組む領域

- UR賃貸住宅共用部
- 建設工事（参考）
- オフィス

第1領域については、マテリアルフローとしてCO₂排出量を毎年把握しています。建設工事は第2領域ですが、工事を発注・監理する立場からCO₂排出量を把握しています。

第2領域：基盤、施設、設備などの性能がCO₂排出に大きく影響するため積極的に削減に取り組む領域

- UR賃貸住宅の専用部のうち、UR都市機構が整備する建築性能や設備などに係るもの
- 都市再生フィールド、および郊外環境フィールドのうち、UR都市機構が整備あるいは誘導する基盤、施設、設備などに係るもの

第3領域：お住まいの方や事業者に働きかけることでCO₂排出削減に取り組む領域

数値目標の対象：第1領域 第2領域

UR都市機構における環境配慮の技術一覧

施策項目	建築レベル（住棟・複合施設）		街区・エリアレベル	
	地区例	内容	地区例	内容
交通体系	カーシェアリング	—	—	—
	自転車・道	—	—	—
	駐輪場	草加松原団地	—	—
エネルギー	太陽光・熱	アクアタウン納屋橋、ハートアイランド新田等	太陽光発電（共用部の照明等）	トリヴェール和泉、彩都等
	風力	鳴海団地、牟礼団地等	太陽熱給湯	越谷レイクタウン等
	地中熱	グリーンプラザひばりが丘	風力発電（屋外灯電力等）	大山田ニュータウン播磨、飛香台等
	自然エネルギー・その他	グリーンプラザひばりが丘	クールチューブ	越谷レイクタウン
	地域温冷熱・面的利用	ハートアイランド新田	「水辺のまちづくり館」で「パッシブ」空調を採用	—
	廃棄物焼却熱利用	—	—	—
	その他熱源利用	森之宮団地	パッシブクーラー	—
	次世代エネルギーパーク	—	—	—
	燃料電池	大川端リバーシティ 21、晴海アイランド等	ゴミ処理排熱利用熱供給システム	コジェネレーションシステム・河川水利用給湯システム・蓄熱式ヒートポンプ熱供給システム等
	その他エネルギー技術	—	—	—
	生ゴミ・糞尿利用・堆肥化	光が丘パークタウン	送電線排熱利用熱供給システム	—
	省エネ設備（街灯等）	つくばみどりの里、研究学園葛城	茨城県次世代エネルギーパーク構想	—
まちづくり	モデル・重点地区	アーベインなんばウエスト等	家庭用燃料電池	燃料電池、ガスエンジン発電等
	ディスポーザー排水処理	新規・既存団地等	雨水・下水処理水利用	—
	省エネ設備（街灯等）	王子5丁目団地等	—	—
建物	CASBEE	環境共生住宅市街地モデル事業	—	—
	長寿命住宅	アクティ三軒茶屋等	デイスポーザー	—
	省エネエコ・住宅建物	霞が関三丁目南地区（中央合同庁舎7号館）	CASBEE 最高ランクS評価	越谷レイクタウン
地産地消	CO ₂ 吸収	1990年代以降建設の団地	京都議定書の吸収源「公的賃貸住宅内緑地」	—
	保全	ひばりが丘パークヒルズ、シャレル東豊中、多摩平の森等	バイオトップ、保存緑地、グリーンバンクシステム	黒川はるひ野、ハーモニシティ木津等
	植樹・芝植	—	—	—
環境学習	屋上壁面緑化	アーベインピオ川崎等	屋上緑化・壁面緑化	越谷レイクタウン、彩都等
	風の道	ハートアイランド新田等	風環境設計	豊洲2・3丁目地区等
	環境農業・農業再生	レーベンスガルデン山崎等	クラインガルデン、稲作体験	休耕田の耕作
企業活動等	自己目標設定	環境報告書の作成	—	—
	技術開発基盤・連携	UR-eco プラン 2008（UR都市機構 地球温暖化対策実行計画）	—	—
	向ヶ丘第一団地	「ルネッサンス計画」住棟単位での減築・改修	—	—
ライフスタイル・住民・地域	カーボンフットプリント・見える化	—	—	—
	保水性舗装	おゆみ野地区	—	—
	雨水貯蓄等による雨水活用	八王子みなみ野シティ、ハーモニシティ木津等	—	—
その他（都市域の自然環境保全）	雨水地下浸透	—	—	—
	透水性舗装	—	—	—
	環境共生マスタープラン	—	—	—
谷戸生態系・水辺生態系	谷戸生態系	—	—	—
	水辺生態系	—	—	—
	—	—	—	—

※この一覧表は「環境モデル都市施策一覧表」をもとに作成しました

出所：UR都市機構ウェブサイト

(http://www.ur-net.go.jp/shakai-kankyou/kankyo-tech/pdf/kankyo_gijyutsu.pdf)

UR-ecoプラン2008の取組状況

平成 20 年度の状況

『都市再生フィールド』『郊外環境フィールド』における取組

エネルギーの効率的な利用、 街区・地区単位での取組の推進

京都議定書目標達成計画では、エネルギー需要密度の高い都市部におけるエネルギーの面的利用やヒートアイランド対策等による都市のエネルギー環境の改善、都市機能の集約による歩いて暮らせる環境負荷の小さいコンパクトシティの実現が掲げられ、各省庁の施策が具体化されています。都市再生に携わるUR都市機構としてもこれらの施策に積極的に取り組むこととしています。

街区・地区レベルにおける対策 (エコまちづくりパッケージ)

集約型都市構造の実現に資する拠点の市街地等において、地区・街区レベルにおける先導的な環境負荷削減対策を強力に推進するため、国土交通省は「エコまちづくりパッケージ」等を平成 20 年度に創設し、エネルギーの面的利用の促進、民有地等を活用した緑化の推進、物流等都市交通施策の推進等に向けた支援制度の拡充を図るとともに、計画策定、コーディネート及び社会実験・実証実験等に支援をしています。街区・地区レベルにおいて、行政・民間事

業者が行う事業・対策を包括的に定めた計画を策定するとともに、計画においてCO₂など環境負荷低減効果目標を設定し、環境貢献の高い計画には包括的集中的に支援が受けられるものです。

UR都市機構は、本制度に関して大宮西部地区（さいたま市）、国際文化公園都市地区（大阪府茨木市、箕面市）、城野地区（北九州市）、池袋駅周辺地区（東京都豊島区）などで先導的な都市環境対策のためのコーディネート等を行っています。

特に、環境モデル都市・北九州市の城野地区においては、UR都市機構がこれまでに培ってきた低炭素まちづくりのノウハウを活かし、北九州市と共同で『エネルギー利用の抑制』と『再生可能エネルギーへの転換』等を検討し、北九州市が取り組む『低炭素先進モデル街区』の実現を目指しています。

コンパクトシティの実現 (低炭素地域づくり面的対策推進事業)

歩いて暮らせる環境負荷の小さいまちづくりの実現に向け、公共交通の利用促進、風の道の確保等の自然資本の活用、未利用エネルギーの活用等の面的な対策を推進するため、環境省は「低炭素地域づくり面的対策推進事業」を平成 20 年度に創設し、モデル地域においてCO₂削減シミュレーションを通じた実効的な低炭素地域づくり計画の策定を支援して

います。

UR都市機構は、本事業を活用して千葉ニュータウン印西牧の原駅北側エリアなどで低炭素地域づくり計画の策定を行っています。次世代にCO₂という負債を残さず、「世代を超えて豊かさを実感できる街」を目指し、ハード（低炭素型の建物・交通インフラの整備）とソフト（エコポイントによる住民行動の誘導、五感資源（水・緑等）を活用した公共空間・公共施設の整備）面での対策を検討し、低炭素型のまちづくりの実現を目指しています。

民間事業者等との連携

平成 20 年にまちびらきした越谷レイクタウン（埼玉県越谷市）は、「親水文化創造都市～環境共生を先導するまちづくり～」というまちづくりのテーマに基づき、補助金導入や実現可能性などさまざまな検討を行ったうえで、土地譲渡の際に街区全体でCO₂排出量を 20% 以上削減すること、次世代省エネルギー基準を達成することなどを条件とした宅地分譲申込要領を作成し、住宅事業者の環境配慮を誘導しました。

その結果、住宅事業者により、戸建住宅は家屋の高断熱化とともに遮熱スクリーン、高効率給湯器などが設置され、集合住宅は屋上・外壁の高断熱化とともに太陽熱を利用した「街区住棟セントラルヒー

ティングシステム」が採用されています。建物の熱負荷低減対策と併せて再生可能エネルギーの導入により、基準排出量に比べてCO₂を 20% 以上削減でき、環境省の「街区まるごとCO₂ 20% 削減事業」の第一号に採択されました。

一方、商業施設用地として土地譲渡した街区では、進出した大規模商業事業者により、都市ガスを利用して発電し、発電等の廃熱も利用するハイブリッドガスエコシステムの導入を始め様々な先進的取組が行われ、商業施設として初めて環境省の「街区まるごとCO₂ 20% 削減事業」に採択されました。

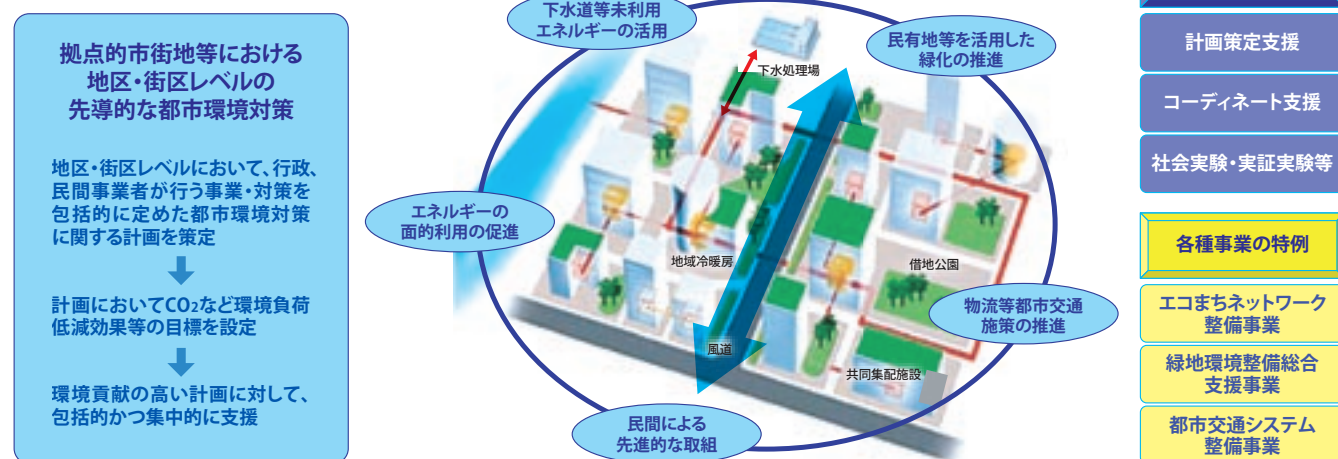
これらの取組を行った約 31.3ha のエリアで年間約 9,400 トンのCO₂ 排出削減が見込まれています。



越谷レイクタウン
出所：民間事業者による完成予想図

エコまちづくりパッケージ(先導的都市環境形成総合支援事業)

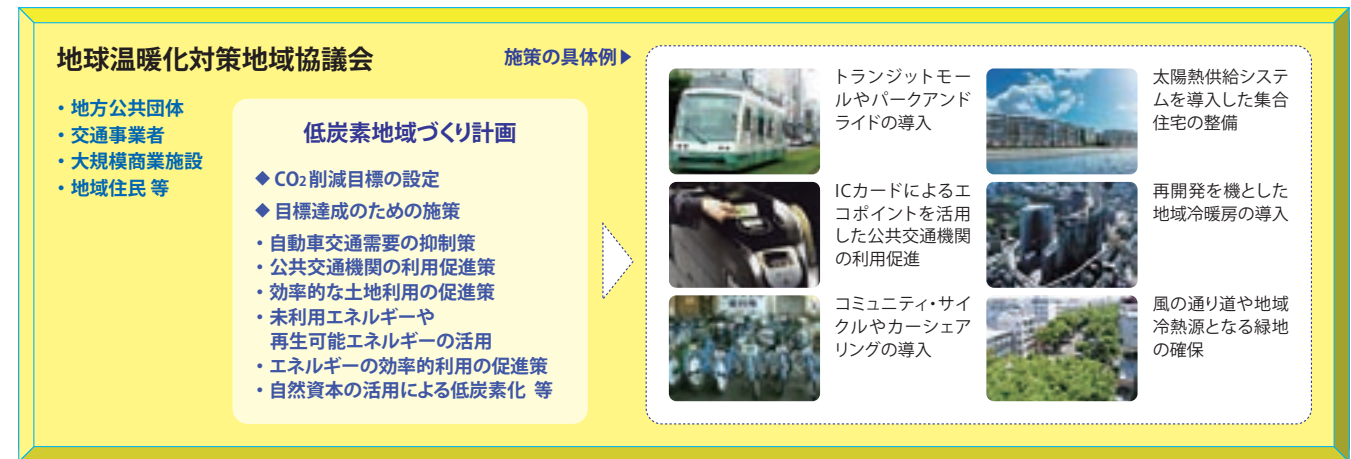
出所：国土交通省報道発表資料



低炭素地域づくり面的対策推進事業

出所：環境省報道発表資料

自動車交通需要の抑制、公共交通の利便性の向上、未利用エネルギーや自然資本の活用により、低炭素社会のモデルとなる地域づくりを実現



UR 都市機構では、こうした取組を全国に広めていくよう検討しています。たとえば、新エネルギーの有効利用等が期待される地域等において、UR 都市機構が CO₂ 削減目標などを設定することで、UR 都市機構が整備した敷地の譲受者が、環境に配慮した事業を推進できる条件が整理されます。

平成 20 年度は、誘導すべき対策の基準、事業プロセスの各段階における誘導手法のモデルを整理した「土地譲渡等における環境配慮の取組誘導ガイドライン」を作成しており、新規コーディネート地区等で順次適用を図っていきます。

また、こうした条件が整わない場合でも、民間事業者への土地の譲渡等に際して、可能な限り環境に配慮した取組の呼びかけを行うとともに開発計画書等により環境配慮の措置の把握に努め、都市の環境性能の向上を目指します。

『住環境フィールド』における取組

省エネ型の設備や機器の積極的な導入、建築物の環境性能の向上

建替えにより新しくなる住宅には、超節水型便器を標準装備するほか、ファミリー向け住宅を中心に潜熱回収型給湯暖房機に切り替えています。また、

既存住宅においても、従来型給湯器の取替えが必要な機会をとらえ、潜熱回収型給湯器へ順次取替えています。潜熱回収型とは、給湯器の排気熱を利用して水を加温後にガスで加熱するもので、給湯熱効率が約 95% と従来型より約 15% 高く、CO₂ 排出量削減に大きな効果があります。

共用部の消費電力量の過半を占める照明については、建替えや修繕の機会をとらえ、省エネ性能の高い照明器具への転換を積極的に進めています。

また、既存住宅のエレベーターのインバーター化を進めるほか、建替えにより新しくなる住宅や公園整備事業において、建築物の特性を踏まえ太陽光発電設備を導入しています。

建物の断熱性能の向上は CO₂ 排出量削減に効果が大きいことから、新規住宅は次世代省エネルギー基準を標準仕様とするほか、既存住宅も改修の機会をとらえ断熱性の向上を図ります。

団地の長寿化

京都議定書目標達成計画では、住宅の長寿化が位置づけられており、建物の長期使用は、建設副産物や CO₂ の排出削減に寄与します。このため、都心部の建替え住宅や超高層住宅では機構版スケルトン・インフィル住宅（KSI 住宅）とするとともに、既存住宅は、適切な修繕や改修を行い、団地の長寿

命化を進めています。

また、平成 20 年度に国が公募した超長期住宅先導的モデル事業（現在は、長期優良住宅先導的モデル事業に名称変更）に新規建設の UR 賃貸住宅である西ヶ原一丁目とヌーヴェル赤羽台（ともに東京都北区 合計約 1000 戸）が採択されています。

この取組は、住宅を長期にわたり良好な状態で使用することにより省 CO₂ を含めた環境負荷の低減等に資するため、構造躯体の耐久性、維持管理の容易性等について優れた性能を備えた住宅の建設と適切な維持管理を推進すること等により、住宅の寿命を延ばすものです。

建築物周辺部での環境配慮の取組

京都議定書目標達成計画では、緑化等ヒートアイランド対策による熱環境改善を通じた都市の低炭素化及び CO₂ 吸収源として都市緑化等の推進を掲げています。

当該計画には、屋上緑化による冷房負荷削減に伴う CO₂ 排出削減を見込んでおり、UR 都市機構では積極的に屋上緑化を推進しています。

また、UR 賃貸住宅の敷地に植栽された樹木は、都市公園、道路、河川等と同様に、都市緑化として CO₂ 吸収量が見込まれています。

お住まいの方々とのコミュニケーション

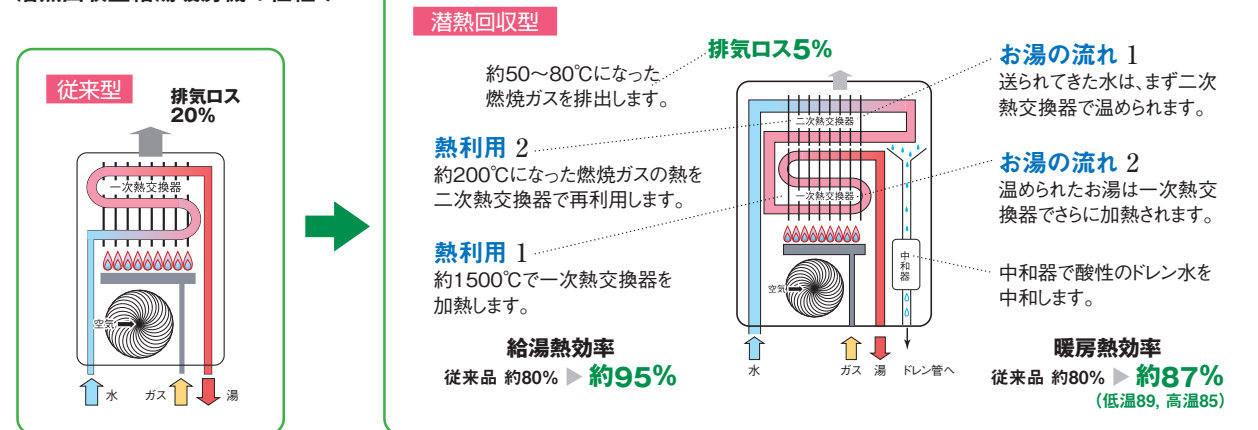
UR 賃貸住宅にお住まいの方々の協力を得て、エネルギー消費量の実態把握と CO₂ 排出特性の分析を目的として調査を実施しました。その結果、UR 賃貸住宅の専用部では 1 世帯あたり 2.01 トン（平均家族数 2.2 人、電気・ガス・灯油を対象）の CO₂ を排出していることがわかりました。

また、住宅の供給（建設）年代とエネルギー消費量の関係を見ると、新しい住宅ほどエネルギー消費が増大する傾向がありますが、最新の住宅仕様ではエネルギー消費量が減少しており、断熱性能の向上や設備の省エネ化の効果が現れていることがわかりました。

さらに、お住まいの方々の省エネ行動とエネルギー消費量を比較すると、省エネ行動を 4 項目すべて実施している世帯は平均よりエネルギー消費が 2 割以上少ないこともわかりました。

こうした調査結果を活かし必要な対策を検討するとともに、「地球温暖化対策私たちにできること」「地球にも家計にも優しい ECO² 生活のヒント」などをお住まいの方への配布資料でお知らせするほか、省エネ講座を実施するなど、今後とも地球温暖化対策や省エネルギーに関する情報提供やコミュニケーションを図り、お住まいの方々と連携して CO₂ 排出の削減を目指します。

潜熱回収型給湯暖房機の仕組み



長期優良住宅先導的モデル事業

出所：国土交通省報道発表資料

長期優良住宅の普及推進のため、先導的な材料、技術、システム等が導入されるなどの長期優良住宅にふさわしい提案を有し、長期優良住宅の普及啓発に寄与するモデル事業、長期優良住宅に関する評価・広報、長期優良住宅実現のための技術基盤強化に対して助成。

長期優良住宅が備えるべき基本性能

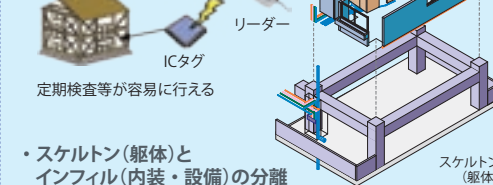
- ・耐久性・耐震性の確保
- ・変異性の確保
- ・維持保全の容易性の確保 等

整備した長期優良住宅及び提案の効果を広く一般に公開。事業者、住まい手等への普及・啓発。



長期優良住宅を維持管理・流通するための提案の例

- ・ICタグによる履歴情報の記録・管理システムの導入



- ・スケルトン(躯体)とインフィル(内装・設備)の分離

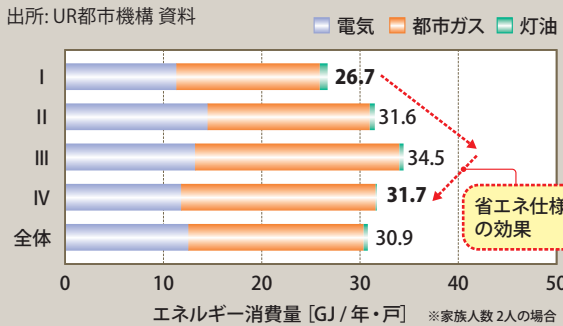
住宅の供給年代とエネルギー消費量

調査対象団地における住宅仕様

区分	供給時期	断熱水準	給湯器	暖房設備	住棟タイプ
I	S42～S51	-	BF	-	中層
II	S56～H2	旧省エネ基準	13号/16号	-	中層/高層
III	H5～H11	新省エネ基準	16号	-	高層/超高層
IV	H16～	次世代省エネ基準	24号 (潜熱回収)	床暖房 (居間)	高層/超高層

供給年代別エネルギー消費原単位

出所: UR都市機構 資料



省エネ行動とエネルギー消費量

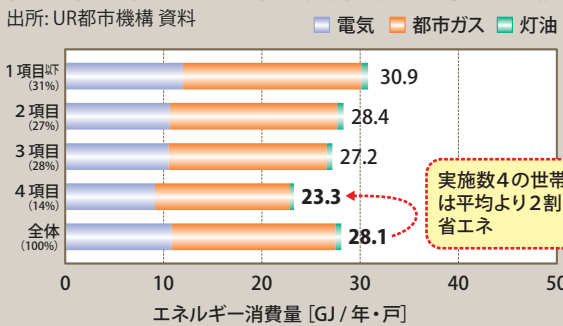
省エネ行動に関するアンケート

1. 家電製品の購入時には、消費電力の少ない省エネタイプの機器を意識して選択する。
2. 電気製品を使っていないときには、コンセントからプラグを抜くようにしている。
3. 冷暖房を使用するときには、温度設定を控えめにしている。
4. 照明のスイッチは、こまめに切るようにしている。

※ 各問、「よくする・時々する・あまりしていない・していない」の4択で回答。

省エネ行動別エネルギー消費原単位 (「よくする」の実施数別)

出所: UR都市機構 資料



建設工事における取組

環境負荷の軽減に配慮した施工の誘導

入札契約手続きとして、総合評価方式の評価項目に「工事現場における環境配慮への取組」を設け、工事請負業者による環境配慮の取組を誘導しています。

また、工事共通仕様書において、排出ガス低減性能の優れた建設機械の使用を標準化し100%達成しています。

建設副産物のリサイクルの推進

都市再生、団地建替え、ニュータウン整備等の建設工事においては、工事間での調整や発生現場でのリサイクルなど、建設副産物の積極的なリサイクルを推進しています。

オフィスにおける取組

環境負荷低減対策の計画策定

平成20年度に環境配慮推進委員会のオフィス部会を拡充させ、全支社を含めた対策強化に取り組みました。

まず、更なる省エネ行動や3R※の推進のために、本支社ごとの事務所環境にあわせた環境負荷低減対策について、(1) 実施状況の把握、(2) 取組の強化、(3) 本支社間での情報共有を目的として、本支社の環境配慮の取組実施状況の調査を実施しました。

各支社においてはそれぞれの制約条件がある中で、職員一人ひとりができることを考え、CO₂ 排出削減のための独自の計画を作成し対策を実行しています。特に西日本支社では、大阪市環境局より、これらの取組が評価され、優良事例として大阪市 HP に紹介されました。(http://www.city.osaka.lg.jp/kankyoe/page/0000009097.html)

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

西日本支社の取組事例

- ・ 時間外のエレベーターの停止
- ・ 便座の蓋閉め奨励
- ・ 避難誘導灯を省エネタイプへ変更
- ・ 食堂の繁忙期以外の一部消灯
- ・ 冷温水ポンプの動力変更 (インバータ化)
- ・ ベンダー空容器回収箱の活用
- ・ 屋上緑化

研究開発の推進

まちづくりに関する研究

省エネルギー都市の構築として、団地をモデルに省エネルギー対策の取組メニューに関する検討を行いました。また、市街地における風の道の確保として、荻窪団地をモデルに風向・風速・温度等の実測調査や風洞実験を実施しました。

ストック再生技術に関する研究

住棟単位でのストック再生 (ルネッサンス計画) として、ひばりが丘団地、向ヶ丘第一団地において中層階段室型住棟の改修技術開発のための実証試験に着手しました。また、既存賃貸住宅棟の躯体耐久性向上を図るために必要な調査を実施するとともに、耐久性評価や耐久性向上対策に資するマニュアル案を作成しました。

設備等技術に関する研究

UR 賃貸住宅のエネルギー使用実態調査を踏まえ、効果的な CO₂ 排出削減対策を検討しました。また、環境負荷低減に配慮した屋外空間の構成技術として、環境負荷低減型舗装の追跡調査を行いました。

第二期中期計画・平成21年度年度計画における UR-eco プラン 2008

第二期中期目標

UR 都市機構は、平成21年2月に、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から、5年の期間 (平成21年度から平成25年度まで) において達成すべき業務運営に関する目標 (中期目標) の指示を受けました。

中期目標において、「環境への配慮」については、地球温暖化対策の推進、自然環境の保全、建設副産物のリサイクルの取組や環境部品等の調達の実施により、環境負荷の低減を図ることとされています。

第二期中期計画・平成21年度年度計画

中期目標の指示を踏まえ、UR 都市機構は、中期目標を達成するための計画 (中期計画) を作成しており、中期計画については、平成21年3月に、国土交通大臣の認可を受けました。

また、中期計画に基づく各事業年度の業務運営に関する計画 (年度計画) として、平成21年3月に、平成21年度年度計画を定めました。

「環境への配慮」のうち、地球温暖化対策の推進については、「機構業務のあらゆる分野において、地球温暖化対策実行計画 (UR-eco プラン 2008) を踏まえ、平成25年度における二酸化炭素 排出量を、平成17年度を基準として14,000トン削減することを目指し、地球温暖化対策の取組を着実に推進する。」こととしています。

平成21年度の取組状況は、施策や技術開発などの定性的な取組のほか、目標数値の達成状況を含めて公表する予定です。

第二期中期計画

機構業務のあらゆる分野において、地球温暖化対策実行計画 (UR-eco プラン 2008) を踏まえ、地球温暖化対策の取組を推進し、平成25年度における二酸化炭素排出量を、平成17年度を基準として14,000トン削減する。

平成21年度年度計画

機構業務のあらゆる分野において、地球温暖化対策実行計画 (UR-eco プラン 2008) を踏まえ、平成25年度における二酸化炭素排出量を、平成17年度を基準として14,000トン削減することを目指し、地球温暖化対策の取組を着実に推進する。



平成 20 年度における
UR 都市機構の

環境配慮への 取組



◀ 写真 (p.16)

UR 賃貸住宅フォト & スケッチコンテスト入賞
「博多べい」 金子幾代 / アーベイン東比恵駅前 (福岡県)



都市の 自然環境の 保全・再生 に努めます

都市生活の潤いとなる緑や水の豊かな環境を
確保し、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 20 年度は新たに高中木約 9 千
本を植え、約 6ha 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 20 年度
には高木 198 本を現況保存し、221 本を移植樹木と
して活用しました。

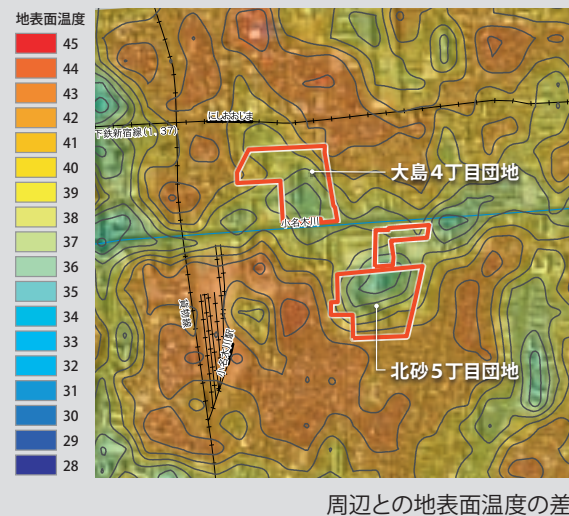
緑豊かな UR 賃貸住宅団地では、夏季の日中の地
表面温度が周辺より低くなっています。



調査対象となった北砂五丁目団地（東京都江東区）の豊かな緑地

UR 賃貸住宅のクールスポット調査

東京都および神奈川県 の UR 賃貸住宅団地において、温
熱環境を定量的に明らかにすることを目的に、衛星リモ
ートセンシングによる地表面温度測定を行いました。その
結果、約 3ha 以上の規模の団地では、地表面温度が周
辺地区と比較し 1~3 度低いことがわかりました。夏季の
緑豊かな団地環境が敷地内の温度を下げる効果だけで
なく、周辺環境へもしみ出している効果が期待されます。



生きものとふれあえる 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、
地域生態系の保全・再生に寄与するものです。UR 賃
貸住宅では、これまで既存林の活用や水辺など様々
なタイプのビオトープを整備してきました。平成 17 年
度より、供用開始から 4 年及び 10 年経過したビオト
ープを対象に植物や鳥類などの生息状況について調査
を行い、整備内容の評価をしています。今年度は 2
箇所調査を実施し、目標としている種の誘致が順
調に進んでいることが確認出来ました。

屋上緑化による 緑の創出

屋上緑化は、建築物など人工地盤を緑化すること
で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 20 年度には武蔵小金井駅南口第 1 地区第一種
市街地再開発事業（東京都小金井市）などで合計約
2,000 m²の屋上緑化を行いました。

屋上緑化

平成 20 年度	2,000 m ²
これまでの累計	133,000 m ²

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熱吸収効果によって路面温度
の上昇を抑制する機能があります。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



保水性舗装

H20 年 4 月に街びらきイベントが行われた越谷レイクタウンでは、
駅前広場に保水性ブロック約 2,000 m²を使用しました。

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。

保水性ブロック

平成 20 年度	1.1 ha
これまでの累計	12.8 ha

透水性舗装、 雨水浸透工法

UR 賃貸住宅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てい
ます。排水性が高く路面に水溜りをつくりにくいため、
歩行性・走行性の向上が図れるほか、浸透トレンチ
や浸透柵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
の集中的な流入を抑えることができます。また地下
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・雨水浸透工法

平成 20 年度	26.9 ha
これまでの累計	132.5 ha

八王子みなみ野シティにおける水循環再生システム

（社）全日本建設技術協会 全建賞【河川部門】受賞

八王子みなみ野シティでは、ニュータウン整備に伴う洪
水流量の増大抑制や雨水の地下浸透量の確保及び河川
の流量確保のため、自然本来の水循環システムの再生・保全
を目的とした水循環再生システムを導入しました。地下水
脈の再生など基盤整備の大掛かりな取組から戸建住宅用
地への雨水浸透柵の 100% 設置のような細やかな取組に
至るまで総合的な対策を実施したことが評価されました。



栃谷戸公園

ニュータウン整備 における取組

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地として保全・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 20 年度はニュータウン整備に
よって約 119ha 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、
都市公園を整備しています。平成 20 年度は「総合公
園（岡山県瀬崎市）」をはじめ、全国で 13 ヶ所の工
事を実施し、そのうち 3 ヶ所 12ha が完成しました。

都市公園整備

平成 20 年度	13 箇所
これまでの累計	210 箇所



木津地区における オオタカの保全と里山環境再生の取組

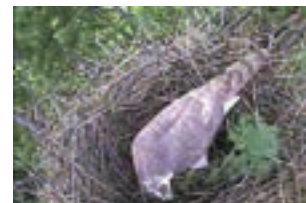
関西文化学術研究都市の木津北地区（京都府木津川市）では、調査を始めた平成5年から7年間、木津中央地区では、平成15年から平成17年までの3年間に亘りオオタカの営巣が確認されてきましたが、その後は営巣が確認できない状況にありました。

学識経験者、行政、機構等の事業者から成る「木津地区まちづくり検討委員会」において木津地区全体の今後のまちづくりの目標がまとめられ、この中で「木津北地区」は、里山の保全・再生を図りつつ自然環境を活かした持続可能な拠点づくりを、「木津中央地区」は学研都市にふさわしい多様な都市機能の導入を目指すことと位置づけられ、環境の保全とまちづくりの両立に取り組むこととなりました。



左) 森林の手入れ
右) 放置竹林の間伐

ビデオカメラによる人工巣の記録 (平成20年4月3日から7月31日)



H20.4.4



H20.5.31

雛の背中に
のるムカデ



H20.6.13

上) 人工巣に巣材を足していく親鳥
中) 1羽の雛がムカデに刺される
下) 3つの卵のうち最終的に1羽が巣立った

里山環境の再生

UR都市機構では、木津北地区において平成15年よりオオタカの生息環境の改善を目指し、地区内の機構所有地の放置竹林の間伐や耕作放棄田畑の除草などの里山環境改善に取り組んできました。翌平成16年より、地元の方々等の参加を得て、里山の管理や資源の有効活用、オーナー制度による里山再生を目的とする活動が現在も展開されています。

人工代替巣による繁殖の成功

オオタカの生息環境の向上を目的として、オオタカの行動分析などの調査結果をもとに、専門家の指導・協力により、平成17年に木津北地区で代替巣となる人工巣を計11箇所設置しました。設置後も人工巣周辺での森林施業を行うとともに、巣内監視ビデオカメラによる定期的な記録をとっていたところ、平成20年には営巣が確認されました。ビデオカメラによる繁殖などの営巣経緯記録は、研究者の方からも貴重な資料であるとの高い評価を頂いています。

これらの成果をもとに、今後とも木津地区全体での環境の保全とまちづくりの両立を目指します。



荻窪団地における 環境に配慮した団地再生の取組

荻窪団地（東京都杉並区）の緑は、管理開始後40年余を経て周辺の善福寺川沿いの緑と合わせて地域の貴重な緑資源となっています。団地の再生計画では、「荻窪らしさ」である豊かな自然環境を継承することがテーマとなっており、平成20年度には建替え後の住まいと環境についてお住まいの方々と理解を深める「環境配慮ワークショップ」を開催しました。ワークショップでは、これまで取り組んできた荻窪団地の環境に関する調査の成果発表もおこなわれました。

緑のネットワークづくりと生物多様性への配慮

荻窪団地の周辺には、善福寺川緑地や大田黒公園など生きものが暮らす水と緑の拠点があり、従前の団地の緑はコゲラを指標としたビオトープネットワークにおいて、周辺の緑を繋ぐ役割を果たしていました。建替後もコゲラが採餌にやってくる環境*を継承するため、既存樹木の保存・移植を行うと共に緑地の確保を屋外計画に反映しました。

*営巣拠点（コア）となる樹林地の林縁部から500mの範囲にある、高さ3.0m以上の樹木によって、2000㎡以上の樹冠被覆面積を有する樹林地。

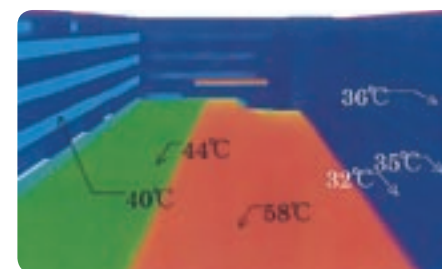
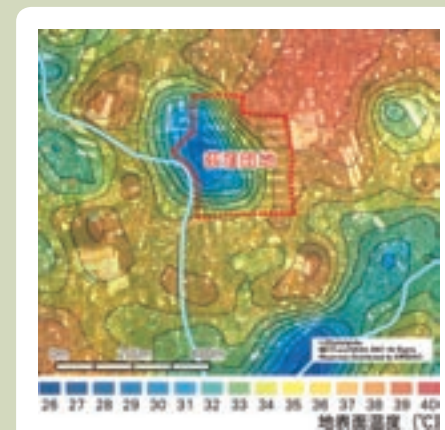
風の通り道に配慮した建築計画

従前の荻窪団地では、団地内の豊富な緑地とクールスポットである善福寺川緑地で冷やされた涼しい風が吹き込む相乗効果により、夏季の地表温度は周辺より約10度以上低くなっていました。

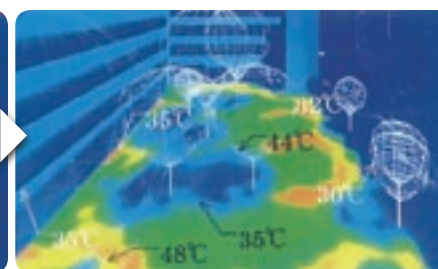
建替後の配置・建物計画の検討に際しては、熱環境・風環境の現地調査とシミュレーションを行い、住棟配置の調整やピロティの2層化などにより風の道を確保し、涼しい風を住戸内に積極的に取り込むことでエアコンの負荷を削減することが期待されます。また、駐車場や舗装面など夏季に地表温度を上昇させる施設には、保水性舗装や緑化を導入することで温度上昇の抑制に効果的であることがシミュレーションによって確認され、屋外計画に反映しました。



荻窪団地が繋げる
ビオトープネットワーク



対策前
(屋外駐車場)



対策後
(駐車場を住棟下+芝緑化+中・高木植栽)

UR都市機構と東京電力による共同調査における団地内の熱環境分析より
(気温32.3度、時刻13時の場合)

※UR都市機構と東京電力が共同実施した「平成19年度既成市街地の再開発と都市基盤に関する研究会」における検討結果です。

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



まちや住まいの 省エネルギー化 を進めます

省エネ設備の導入や新エネルギーの活用により、
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、新規に建設する住宅は、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。

次世代省エネルギー基準による住宅供給

平成 20 年度に建設着手した戸数	3,525 戸
これまでの累計	25,077 戸

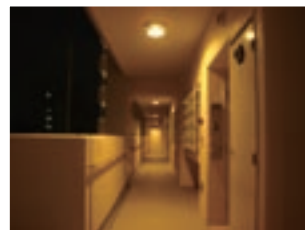
省エネ機器 の設置

① 高効率照明の導入

・LED（発光ダイオード）照明の試行導入

金町第一団地（東京都葛飾区）では、建替後の共用廊下部分で LED を光源とした照明器具を全面的に採用しました。これにより、従来の一般的な蛍光灯

に比べ、同等の明るさでも消費電力が約 40% 削減されます。（社）日本照明器具工業会によれば、集合住宅の共用廊下部分に導入するのは、国内では先進的な事例とのこと。



共用廊下に取り付けられたLED照明。暖色系の光源を採用した。（金町第一 / 東京都葛飾区）



・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、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に比べ 1 灯当たり約 10% 明るく消費電力は約 20% 削減されます。

コンパクト形蛍光灯（屋外灯）

平成 20 年度	1,561 基
これまでの累計	2,001 基

・Hf 蛍光灯

UR 賃貸住宅の共用灯として用いてきた直管形蛍光灯（20W）照明器具を、交換可能な種類において、平成 19 年度から順次 Hf 蛍光灯（16W）照明器具に交換しています。

機構で使用している Hf 蛍光灯（16W）照明器具は、従来の FL20W 照明器具の明るさを確保しつつ、消費電力は約 15% 削減されます。

Hf 蛍光灯（Hf16W）

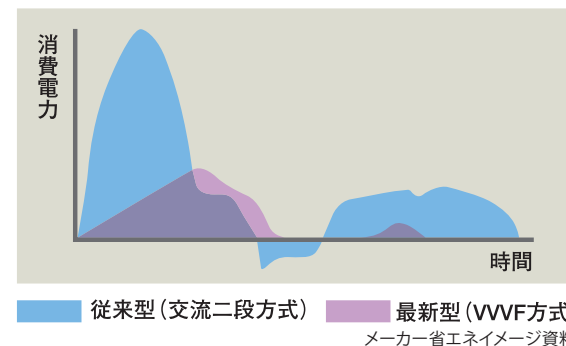
平成 20 年度	1,354 台
これまでの累計	7,747 台

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。このリニューアルにより、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法に比べ、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。



エレベーターのインバーター化

平成 20 年度	190 基
これまでの累計	1,364 基

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。平成 20 年度からは、既存の UR 賃貸住宅においても、給湯器の取替えが必要な機会などをとらえ、従来型給湯器から潜熱回収型給湯器への更新を、条件が整った団地から順次実施しています。

潜熱回収型給湯暖房機・給湯器

平成 20 年度	4,491 戸
これまでの累計	17,019 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 20 年度	4,995 戸
これまでの累計	109,710 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 20 年度はコンフォール松原など 4 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 25 万 Kwh の発電量を見込んでいます。その他、公園整備においても、外語大跡地公園（仮称）管理棟や園内の外灯などに太陽光発電を採用しています。



屋上に設置された約 5kw の太陽光発電設備
（コンフォール松原 / 埼玉県草加市）

太陽光発電（UR 賃貸住宅）

平成 20 年度	約 15 kw
これまでの累計	255 kw



霞が関三丁目南地区再開発事業における 環境配慮の取組

再開発事業の概要

霞が関三丁目南地区第一種市街地再開発事業（東京都千代田区）は、「官民が融合した個性あるまちづくり」をテーマに、官民協働のもとで実現した画期的なプロジェクトであり、国が実施するPFI事業「中央合同庁舎第7号館整備等事業」と、UR都市機構が施行する「霞が関三丁目南地区第一種市街地再開発事業」が一体的に進められたプロジェクトです。

UR都市機構は市街地再開発事業の施行者として、事業コーディネート等の重要な役割を果たしました。

中央合同庁舎
第7号館



環境に配慮した最先端技術の採用

地区内の建築物は、太陽光発電設備、燃料電池及びコ・ジェネレーションなどを採用し、施設全体で環境配慮の取組を実施するとともに、雨水や施設内で使用した水を植栽の灌水に再利用するなど、最先端の水リサイクルシステムを採用しています。

さらに、国がPFI手法により整備した中央合同庁舎第7号館は、官庁施設の環境問題への取組の一環として、上記技術の他にも夜間の外気を利用してビル熱を外部へ排出するナイトパーージ[※]等、最新のグリーン化技術が導入されており、エネルギー利用低減率は41%以上となっています。

※ナイトパーージ：夜間の自然通風により躯体熱を冷却し、空調負荷を低減。

地域に開かれたまちづくり

霞が関三丁目街区の中央付近に、街区のシンボルである緑豊かな広場「霞テラス」が設けられ、地域に開かれたにぎわいのあるまちづくりが実現しています。また、地区内には、地区の歴史を伝える年表に見立てた大階段等、各種のアートワークが設置されるとともに、広場からつづく街区を周遊できる歩道状空地の整備により、豊かな屋外空間が生まれました。

敷地内の江戸城外堀の石垣遺構の一部が保存されるとともに、旧文部省庁舎の一部も保存・活用されており、当地区の歴史を未来に継承しています。

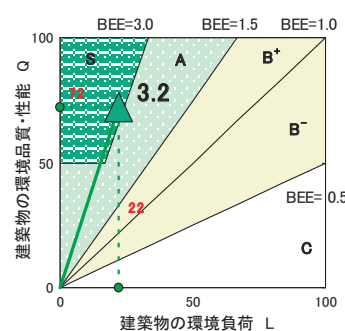
これらの取組により、建築物総合環境性能評価システム「CASBEE」において、最高ランクSの評価となっています。

建築物総合環境性能評価システム「CASBEE—新築」

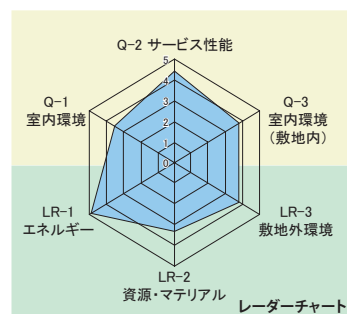
中央合同庁舎第7号館（東京都）
の評価内容

構造・階数	S-38-3
延床面積	187,269 m ²
LCCO ² 低減性能	76%
CASBEE 総合評価 (BEE)	S (3.2)

$$\text{※ BEE (環境性能効率)} = \frac{\text{Q (環境品質・性能)}}{\text{L (環境負荷)}}$$



出典：国土交通省官庁営繕環境報告書 2008



越谷レイクタウンにおける 水辺を活かした環境共生を先導するまちづくり

越谷レイクタウンのまちびらき

越谷レイクタウン（埼玉県越谷市）では、土地区画整理事業による市街地整備と、河川事業による調節池整備を一体的に実施し、約40haの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を見ないまちづくりを進めています。調節池は治水機能だけでなく、地域のシンボルとなる親水空間として憩いの場やレクリエーションの場として整備されています。

平成20年3月のJR武蔵野線新駅「越谷レイクタウン駅」開業につづき、4月にまちびらきのイベントが開催されました。イベント当日は、水辺に親しむライフスタイルを体験できるカヌー教室や湖畔一周ランニング、熱気球など様々なアトラクションでにぎわいました。



カヌー教室の様子

低炭素まちづくりへの民間事業者誘導

地区内の住宅エリアでは、民間事業者向け分譲の第1回募集対象街区を“環境共生を先導するまちづくり”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CO₂発生を20%以上削減する住宅計画の策定を義務付けました。その結果、集合住宅部分では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の提案が採用され、民間事業者が手がける集合・戸建住宅エリアが環境省の「街区まるごとCO₂20%削減事業」の第一号として採択されました。その後、商業施設エリアにおいても、大規模な太陽光発電パネルの設置や高効率なコ・ジェネレーション施設が導入されるなど、商業施設としても全国で初の同事業の採択を受けました。このようにして、広大な面として低炭素な街が実現しました。

市民参加の環境共生まちづくり

当地区では地域住民、公募市民及び市民団体等から構成される「水と緑の懇談会」を設置して、将来の水辺の維持管理や運営等の環境づくりの確立、調節池の利活用によるコミュニティ形成等について意見交換を進め、栈橋やデッキなどの親水空間や水辺のビオトープ空間などを計画しました。当懇談会より「越谷レイクタウン ふるさとプロジェクト」が新たに発足し、調節池を活用した環境学習やレクリエーションなど様々な活動が始まるなど、環境配慮の啓発に取り組んでいます。



生態系を豊かにする浮島



越谷レイクタウンのシンボルとなる広大な水辺空間



資源の有効利用と 廃棄物の削減 に努めます

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※の取組を積極的に行っ
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の取組として、多摩平団地（東京都日野市）の
解体に伴い発生したコンクリート塊を碎石に再生処理
し、1,800 m³を多摩地区の工事で活用しました。ま
た、平成19年度より西日本支社で取組を始めた、建
物解体工事に伴い発生する木材のバイオエタノール
燃料※へのリサイクルは、緑ヶ丘団地（大阪府池田市）、
春日丘団地（大阪府藤井寺市）、浜甲子園団地（兵庫
県西宮市）の3団地で取組を実施し、約3,500 lの
燃料にリサイクルしました。

※ 3R

Reduce（排出抑制）、Reuse（再使用）、Recycle（再生利用）

※ バイオエタノール燃料

生物由来の資源から生成されるアルコールのひとつ。内燃機関
の燃料として利用が可能。

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。

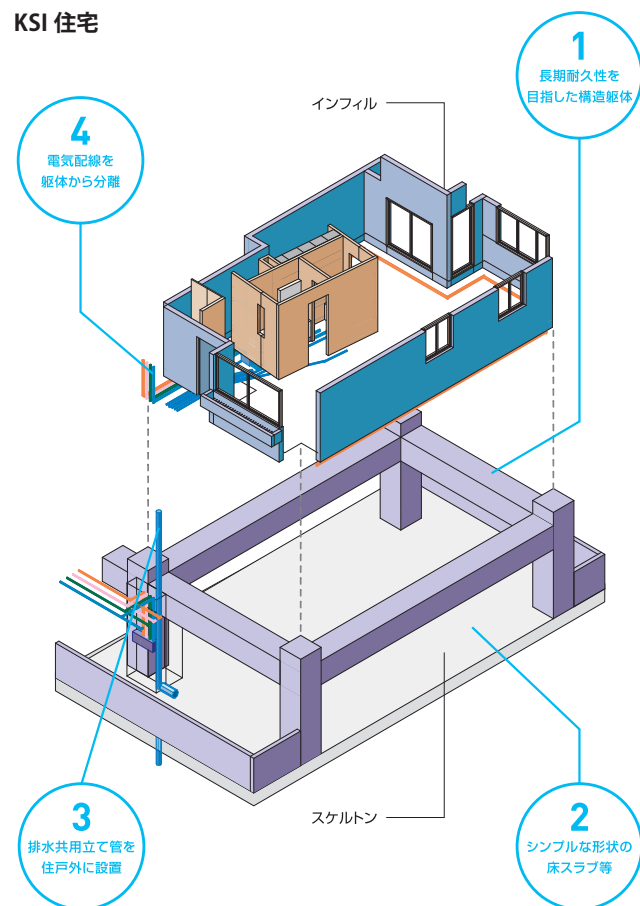
KSI住宅とは、集合住宅の骨組みである躯体や共
用設備（スケルトン）と住宅専用の内装や設備（イン
フィル）とを明確に分離し、躯体の耐久性及び内装
の可変性を高め長期使用を可能とした住宅です。

平成20年度は、国が公募した「超長期住宅先導
的モデル事業」（現在は、長期優良住宅先導的モデ
ル事業に名称変更）に、UR賃貸住宅西ヶ原一丁目
団地とヌーヴェル赤羽台（ともに東京都北区）の2件
が採用されました。これらのプロジェクトは、KSIの
取組による技術的蓄積や、景観への配慮などが評価
されました。

KSI住宅

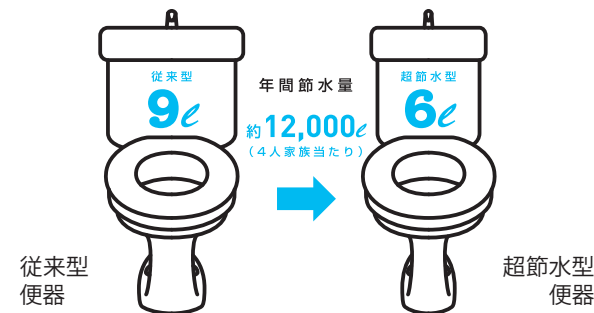
平成20年度に建設着手した戸数	1,560戸
これまでの累計	16,097戸

KSI住宅



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（9 l / 回）に比べ水の使用量を2/3に低減で
きる超節水型便器（6 l / 回）を標準的に設置してい
ます。これにより、4人家族で年間約12,000リット
ルの節水が見込まれます。住戸に供給される上水は、
浄水や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20年度	3,548戸
これまでの累計	35,159戸

UR賃貸住宅の 再生・活用

「ルネッサンス計画」ストック再生実証試験

UR都市機構では、既存賃貸住宅ストックを少子
高齢社会や多様化するニーズに対応できる住宅へ再
生し活用するため、住棟でのバリアフリー化、快適
でフレキシブルな間取り、内装・設備へ改修すると
ともに、景観にも配慮したファサード（正面）の形成等、
従来の階段室型住棟の性能・イメージの一新を図る
多様な技術開発が必要と考えています。このため都
市住宅技術研究所では、UR賃貸住宅の住棟単位で
の改修技術開発を「ルネッサンス計画」と位置づけ、
公募により選定された民間事業者とともに研究を進
めています。

ルネッサンス計画の構成技術と技術的展開

ルネッサンス計画では、これまで蓄積してきたスケ
ルトン技術とインフィル技術に加え、構造躯体をはじ

め大規模な住棟単位改修の技術開発を行い、技術
統合を図ることで、UR都市機構の住棟改修技術を
確立すると共に、公的住宅や民間住宅のストックに
おける、改修・再生への推進的役割を目指しています。

実証試験団地

平成20年度は、新たに向ヶ丘第一団地（大阪府
堺市）においてサステナブル・コミュニティに向け
た団地再生、生活クオリティの向上としての団地再生、
環境共生社会に貢献する団地再生をテーマに住棟改
修技術開発に着手しました。また、ひばりが丘団地
（東京都東久留米市）では、環境負荷低減住宅（CO2
削減を伴うリニューアル）、高齢者向け自立支援型住
宅（在宅長寿に対応するリニューアル）をテーマとし
た住戸単位での改修技術開発について実証試験を
行っています。



向ヶ丘第一団地の実証実験イメージパース



集合住宅用太陽熱利用給湯システムの実証試験

給湯用の水の予備加熱に太陽熱エネルギーを活用する新しい試
み。南側バルコニーに太陽熱パネルと貯湯タンクが設置されます。
（ひばりが丘団地）

コラム
Column

が れ き

かやまる
萱丸地区における取組

瓦礫等混じり土の分別処理再生

つくばエクスプレス沿線の萱丸地区（茨城県つくば市）には、20万m³を超える瓦礫等混じり土が堆積していました。これらの土は、全て産業廃棄物として搬出し、最終処分場にて処分する方法が一般的ですが、コストがかかる上、運搬や埋立て時に大量の温室効果ガスを排出するなどの問題がありました。

そこで、混入していた瓦礫類の分別作業を現地で行うことで、地区外へ搬出する廃棄物の減量化を図りました。また、UR都市機構茨城地域支社が廃棄物処理法に基づく個別指定※を受けることにより、分別された土砂や碎石を、地区内で行われる造成や道路工事などでリサイクル資材として効率的に活用しました。



環境負荷低減効果

建設発生土の精度の高い分別処理により、廃棄物は約95%削減され、処分場への搬出に係るダンプの走行距離は大幅に削減されました。また、分別された土砂等を地区内で利用することで資材の搬入に係るダンプの走行距離も削減され、これらの複合的な取組により事業期間中にCO₂排出量が約13,000t削減できる見込みです。また、ダンプ走行時の騒音、振動も軽減され、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組となっています。

※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。

コラム
Column

西日本支社における

建築資材等のリユースコンペの開催

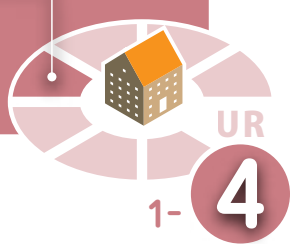
UR賃貸住宅の建替事業では、住棟解体で発生したコンクリート塊を粉砕し碎石とし再利用するなど資源の有効活用と廃棄物の削減に努めていますが、なお、廃棄物として処分されるものも少なくなく、これらの中には、現在では入手困難で魅力的な材料も存在します。

UR都市機構西日本支社では、これらの建築廃材の素材の魅力を活かしさらに新しい価値を見出すことのできるアイデアを求めて、リユースアイデアコンペを実施しました。

自由で豊かなアイデアに満ちた作品が国内外から314点寄せられ、厳正な審査の結果、受賞作23点を決定しました。

入賞者を囲んで(H20.4)





まちや住まいの 安全・安心と 快適性を確保します

皆様に長く愛され住むことに誇りを持っていた
だけのようなまち・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。

住まいの VOC 対策

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※¹ 発散量
の基準に適合した建材の使用、室内全体を 24 時間
常に新鮮な外気により換気を行う「常時小風量換気
システム」の各居室への導入などの対策を実施してい
ます。

なお、UR 賃貸住宅へ入居される皆様にお渡する
「住まいのしおり」※² においても、VOC や結露対策を
ご紹介しています。

※¹ **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。

※² **住まいのしおり**

団地での生活をより快適にいただくために、契約上の諸事項、
住宅使用上の標準的なルール、標準的な設備等についての一般
的な機能、使用方法の注意事項等を解説。

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 20 年度はシャレール東豊中（大阪府豊中市）、
浜甲子園さくら街（建替第 1 期 / 兵庫県西宮市）、沼
津駅北口広場（静岡県沼津市）、坪井地区（千葉県船
橋市）、多摩平の森（東京都日野市）が景観や環境
に関する賞を受賞しています。



坪井地区（千葉県船橋市）の緑の骨格となるせせらぎの道

平成20年度の 景観・環境などの主な受賞内容

支社名	団地名	賞の名称
西日本	シャレール東豊中	グッドデザイン賞 (グッドデザイン賞)
西日本	シャレール東豊中	地域住宅計画賞 (まちづくり活動部門 奨励賞)
西日本	浜甲子園さくら街 (建替第1期)	地域住宅計画賞 (すまいづくり部門 奨励賞)
東日本	沼津駅北口広場	土木学会デザイン賞 2008 (優秀賞)
千葉	坪井地区	緑の都市賞 (奨励賞)
東日本	多摩平の森	リブコム (環境配慮プロジェクト賞 Built 部門)

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
20 年度までに約 12,850 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、順次対応方針
を決定し計画的に耐震改修等を実施しております。

診断結果と耐震改修の取組については、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。

● 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て進めています。

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
様々な工夫をしており、地域の快適性の向上にも寄
与しています。



上) 避難地となる広場
の整備 (伊丹市笹
原公園)
左) 防火樹林帯の整備
(同上)

● 密集市街地の改善

都市部の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など
を進めること、災害時の避難地・避難路を確保する
こと、及び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、民間事業者、専門家、NPO の方々に対
象に、情報・意見交換の場として「街みちネット」
(http://www.ur-net.go.jp/machimichi-net/) を 立
ち上げました。会報やホームページ等による情報提
供を行っており、平成 20 年度は板橋区の住宅地改良
事例などの見学会を開催しました。



見学・交流会の様子

土壌汚染 対策

UR 都市機構は、関連する法律や条例、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。



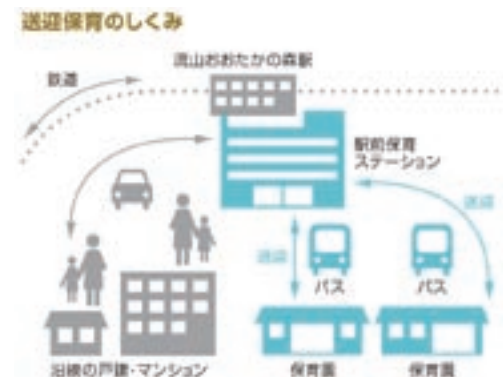
流山新市街地地区における 安心・安全まちづくり

平成 17 年 8 月に開通したつくばエクスプレス沿線の流山新市街地地区（千葉県流山市）では、まちづくりの初期段階のつくばエクスプレスの開通と同時期に、流山市と UR 都市機構の支援により、「安心・安全」をミッションとした地域主体のプラットフォーム「流山新市街地地区 安心・安全まちづくり協議会」が設立されています。

協議会は、地元大学、市民団体、地権者、立地企業等 15 団体、オブザーバー 3 団体（UR 都市機構等）及び事務局（（株）新都市ライフ）により構成されており、現在は「子育て支援」「防犯まちづくり」について重点的に活動を行っています。「子育て支援」については本協議会の提案により、県下初の保育園への送迎と一時預かりサービスを提供する送迎保育ステーション、夜間・休日保育や一時保育も行う保育園分園、子育ての交流・相談を行う子育て支援センターを備えた「駅前保育ステーション」が流山おおたかの森駅前にオープンしています。「防犯まちづくり」についても、子供を犯罪から守る CAP（Child Assault Prevention）プログラムの実施支援や防犯パトロールなどに取り組んでいます。また駅前交番は、協議会の要望により早期設置が実現しました。



CAP プログラムによるワークショップ



これらの「防犯まちづくり」や子育て環境の充実に取り組んできたことが安全・安心なまちづくりの推進に顕著な功績・功労があったと認められ、「流山新市街地地区 安心・安全まちづくり協議会」は、

平成 20 年 10 月に内閣総理大臣官邸で『平成 20 年安全・安心なまちづくり関係功労者内閣総理大臣表彰』を受賞しました。

協議会は、開発初期段階の関係者（事業者）を主体に活動してきましたが、お住まいの方々も交えた新たな段階となり、防犯、子育て支援をはじめとする、「安心・安全で住みよいまちづくり」に向けた多様な取組を目指しています。



協議会のメンバーを中心とした防犯パトロール



リブコム・アワード 2008 環境配慮型プロジェクト賞 Built 部門 銀賞受賞

平成 20 年 11 月に中国で開催されたリブコムアワード 2008^{※1}において、UR 都市機構は、「多摩平の森」の建替事業の取組に対し、環境配慮型プロジェクト賞^{※2}の Built 部門で 銀賞を受賞しました。プロジェクト賞部門での受賞は日本で初めてであり、地方公共団体以外の受賞も日本初です。

「多摩平の森」の団地再生事業で取り組んできた、屋外環境のきめ細かい取組、環境配慮技術の導入、居住者とのワークショップ及び、居住者・地方公共団体・UR による三者勉強会の取組などについて高い評価を頂きました。

※1) リブコム・アワード (The International Awards for Liveable Communities) は1997年に国際的表彰制度としてスタートし、国連環境計画 (UNEP)^{※3}等の認定を受けている。リブコム・アワードはWhole City Awards (都市・街賞)、Sustainable Projects Awards (環境配慮型プロジェクト賞) および、Bursary Award (助成金賞) の3つの賞で構成される。環境配慮型プロジェクト賞の目的は、持続可能性と環境意識を示す革新的なプロジェクトの評価となっている。

※2) 環境配慮型プロジェクト賞 (Environmentally Sustainable Project Awards) は、Built部門とNature部門に分かれている。

※3) 環境に関する諸活動の総合的な調整や国際的協力の推進を目的とした国際機関。



授賞式の様子



全国団地景観サミット 2008 「UR賃貸住宅フォト&スケッチコンテスト」の開催

全国の UR 賃貸住宅の団地の豊かな環境を、「団地が育てた風景」という観点で、より多くの方々に知っていただくことを目的に、全国約 1,800 の UR 賃貸住宅の団地における「団地景観」と「景観に対する想い」などをテーマに、「UR 賃貸住宅 フォト & スケッチコンテスト」(<http://www.ur-net.go.jp/urbandesign/landscape6.html>) を開催しました。

応募作品数は写真とスケッチで合計 513 点にのぼり、平成 20 年 7 月に審査結果の発表を行いました。審査は写真やスケッチそのものの評価に加えその作品のタイトルとメッセージも含めた総合的な評価を行いました。審査員の方々からは、「時間的成熟が強く感じられた。」「自分の住んでいるところに対する目線のあたたかさや、愛情が感じられる作品ばかりだった。」などの講評を頂きました。



コンテストの入選作品

- ① 最優秀賞『サッカー少年』多和裕二
- ② 優秀賞『団地のオアシス』榎知子
- ③ 優秀賞『一番星』松尾信哉
- ④ 優秀賞『入学式の日』田中和夫
- ⑤ 優秀賞『今日は布団干し日和だよ』高木政史

作品集
(2008 年 9 月発行)



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



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

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選択するため
の様々な支援をしています。

UR 賃貸住宅にお住まいの方々への 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の使用に伴い排出さ
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 20 年度は、お住まいの方々へ広報紙を通じ
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 (NACS) 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)を5ヶ
所の団地で開催し、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し
ました。

また、千葉地域支社では建替後の新しい省エネ
設備について説明した「省エネフリーレット」や、具
体的な省エネ方法が記載された各設備に貼付できる
「省エネシール」を作成し、コンフォール柏豊四季台
(千葉県柏市)へ入居される方々に試行的に配布しま
した。

家庭の省エネ

下に挙げた取組

- 1 冷房の温度を1℃高く設定する
冷房の温度を1℃高く設定すると、冷房の電力消費量が約10%削減できます。
年間約1,000円の節約
- 2 冷房のフィルターを定期的に掃除する
冷房のフィルターを定期的に掃除すると、冷房の効率が上がり、電力消費量が約5%削減できます。
年間約1,200円の節約
- 3 冷房のフィルターを定期的に掃除する
冷房のフィルターを定期的に掃除すると、冷房の効率が上がり、電力消費量が約5%削減できます。
年間約1,200円の節約
- 4 冷房のフィルターを定期的に掃除する
冷房のフィルターを定期的に掃除すると、冷房の効率が上がり、電力消費量が約5%削減できます。
年間約1,200円の節約
- 5 冷房のフィルターを定期的に掃除する
冷房のフィルターを定期的に掃除すると、冷房の効率が上がり、電力消費量が約5%削減できます。
年間約1,200円の節約
- 6 冷房のフィルターを定期的に掃除する
冷房のフィルターを定期的に掃除すると、冷房の効率が上がり、電力消費量が約5%削減できます。
年間約1,200円の節約

省エネ生活

をしませんか?

UR の省エネ

エコジョーズ

●潜熱回収型給湯暖房機

このガス給湯暖房機は、従来の機器で捨てられていた排熱を、水の予備加熱に再利用するエネルギー効率の高い機器です。なお、この機器は浴室暖房乾燥機と床暖房の温水用熱源機を兼ねています。

※省エネ効果は「省エネ効果検証結果」を参照してください。省エネ効果は「省エネ効果検証結果」を参照してください。省エネ効果は「省エネ効果検証結果」を参照してください。

ピークアラーム

●ピークアラーム機能付電錶

この分電盤は、電気の使用状況を監視し、住宅情報誌にて電錶レベルを表示するとともに、使い過ぎを音声でお知らせします。

ビッピビッピ
電気を使い過ぎています

省エネトイレ

●超節水型便器

この便器は、タンクの洗浄水量を従来の9リットルから5リットルまで削減し、節水に貢献しています。また、大小の切り替えハンドルがついており、ご使用状況に応じ、使い分けられます。さらなる節水になります。

従来の型 節水型

3分の1カット

断熱性向上

●次世代省エネルギー基準

この基準は、省エネルギー法で定められた住宅の断熱性能の努力目標基準となっており、断熱性向上住宅で採用しています。従来の基準と比べ、断熱性を高めるなどの対策により省エネルギーを約20%削減する効果が期待されます。

省エネフリーレット

省エネ設備やお住まいの方が家庭でできる省エネ対策等

食器洗いは水の使いすぎに注意します。
食器を洗うときは水道を流しっぱなしにしません。

入浴時はお湯やシャワーの使いすぎに注意します。
浴槽の湯量やシャワーの流しっぱなしに気をつけましょう。

ひとのいない部屋は消灯します。
こまめにスイッチを切る習慣を身につけて、消し忘れをなくしましょう。

台所シングルレバー 浴室シャワー水栓 照明スイッチ
省エネシール

UR 賃貸住宅の 屋外空間づくりワークショップ

長い時間を経て成長した UR 賃貸住宅の緑は、地域の貴重な環境資産となり、お住まいの方々だけでなく地域の方々に親しまれるものとなっています。

団地再生事業では、専門家による樹木調査をもとに、現在の緑や保存樹木について理解を深めるための現地見学、模型などを使い新しく整備する屋外空間についての意見交換など、事業の進捗にあわせた屋外空間づくりに関するワークショップを開催しております。

このようなコミュニケーションの場を持つことは、お住まいの方々の緑環境に対する想いの継承やご要望を把握する場となると共に、UR 都市機構の環境配慮の取組についてお伝えする機会となっています。

建替後の環境配慮の取組について考えるワークショップ
(荻窪団地 / 東京都杉並区)

環境にやさしいライフスタイルを 支援する施設

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や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。

UR 賃貸住宅の一部では、身近に土や緑とふれあえる場として、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、四季折々の草花をお住まいの方々が共同で育てる共同花壇などを整備しています。

お住まいの方々によって植え付けられた共同花壇
(アーバンラフレ稲沢 / 愛知県稲沢市)

「新・郊外居住」の取組

UR 都市機構は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、環境を育むことができる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 の発足支援、地域にお住まいの方々による自発的な緑地の管理活動の支援、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。

また、地球温暖化の抑制に資する低炭素型社会の実現のため、交通計画や効率的なインフラの整備など、これまで培ったまちづくりの手法を最大限に活かし、地元の方々や、街づくりにかかわる民間事業者・行政と連携した取組を始めています。

① 桜の木の移植プロジェクト (流山新市街地 / 千葉県流山市)
土地区画整理事業により移転する小学校の桜を、駅前広場や街路樹として移植するプロジェクト。卒業式を控えた2月には6年生がスコップをもって移植作業に参加しました。

② 森の再生大作戦!! (Liv-Field 西大宮 / 埼玉県さいたま市)
森の再生のためにドングリから育てた苗で地元小学生が植樹を行いました。

③ レンタサイクルなどの社会実験(彩都 / 大阪府茨木市、箕面市)
地方公共団体、民間事業者、UR 都市機構等から構成される「彩都低炭素タウン推進協議会」が中心となり、平成 20 年度から電動自転車のレンタサイクル、会員制乗合自動車、エコポイント制度導入などの社会実験が行われています。

URBAN RENAISSANCE AGENCY 34 ENVIRONMENTAL REPORT 2009

ENVIRONMENTAL REPORT 2009 35 URBAN RENAISSANCE AGENCY

特

集

年次報告

有識者意見

参考資料

1 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



鶴が台団地における

花とみどりの団地づくり

昭和 43 年に入居が始まった鶴が台団地（神奈川県茅ヶ崎市）では、成熟した緑が地域の核としての風格を備えている一方、繁茂した樹木が日照や外灯を阻害していることや、植物の管理方法についてお住まいの方と意見の相違があるなど、緑環境に課題が生じていました。

このため、お住まいの方々と緑環境の将来像を共有し、適切に維持する仕組みについて合意形成を図ることを目的として、共同花壇などを対象に一部住民参加を取り入れた管理方法のルールを共有するためみどりの管理ガイドラインづくりに取り組みました。

団地自治会や（財）住宅管理協会と連携して「花とみどりの団地づくり」委員会を立ち上げ、ガイドライン作成のスキームや方法について意見交換を行うなど、「みどりのワークショップ」を 4 回開催しました。

ワークショップでは屋外の見学会・意見交換会やガーデニング講習会、地元保育園・学童による樹名札づくりなどのイベントを開催し、多くのお住まいの方々に緑環境に興味を持って頂き、改善点等を明確にして、団地の原風景を次世代に継承していくことを目的に、みどりの管理目標について「花とみどりの団地づくり」をまとめました。



共同花壇づくりのためのガーデニング講習

平成 20 年度には、屋外の再整備にあわせ、高木の間引きを計画的に実施し、緑による日照障害等を改善したり、共同花壇やふれあい花壇を設置することにより、お住まいの方々の身近なコミュニティスペースが生まれるなど、これまでの取組をきっかけとして花とみどりの団地づくりの活動が進められています。

ワークショップでの作業風景



団地の屋外環境の見学会



同志社山手（南田辺北地区）における

地元大学と連携したまちづくり

平成 20 年 5 月に関西文化学術研究都市の「同志社山手」（京都府京田辺市）がまちびらきをしました。当地区では、「安心」「子育て・教育」「環境」の三つをコンセプトとし、地元の同志社大学が街の景観や省エネの工夫など街づくりに参画する新しい試みに取り組んでいます。

平成 17 年度に同大学の提案「けいはんな知的特区活性化デザインの提案～環境・都市再生の教育プログラムによる学生参加の街づくり～」が、文部科学省の現代グッドプラクティス※に採択されたことを受け、学生や民間事業者と街づくりに関して意見交換を行ってきました。この活動は、大学の学生や教員、都市設計プランナー、市、UR 都市機構らで構成される「サステイナブル・アーバン・シティ協議会」として継続し、環境負荷軽減に配慮した住宅建設、ランドデザインの構築や提案が行われました。

まちびらきエリアでは、これらの成果を反映し、大学のスクールカラーを採用した舗装や、歴史ある校舎をイメージさせるレンガ造りの街並みとしたことや、大学の協力を得て緑地協定を策定し、現況の自然林や緑地を活かした宅地の提案などにも取り組みました。また、宅地の供給に際しては、省エネ設備や自然エネルギーの活用、高耐久住宅への取組を住宅仕様の条件として民間住宅事業者の公募を行いました。

今後は、環境配慮住宅にお住まいの方々と、大学がモニタリングを行う仕組みづくりを検討するなど、住民参加の環境配慮型まちづくりや、地域住民の方々と、同志社女子大などと連携した子育て支援の取組などを進めます。

※文部科学省が、社会的要請の強い政策課題に対応し、各大学等が課題の趣旨・目的にそって確実な計画のもとに取り組む新たな大学教育改革を支援する制度。



上) 学生らによる現地調査
下) レンガ造りの街並み



アルビス緑ヶ丘の共同花壇における

地元高校生との協働



生徒によるプランの説明

アルビス緑ヶ丘（大阪府池田市）では、平成 19 年度「おおさか優良緑化賞」知事賞の受賞を記念して、記念碑設置の設計提案を大阪府立園芸高校に依頼しました。同校は、平成 18 年度に完成した団地内の共同花壇設計にも携わっており、草花の管理などを通じてお住まいの方々と交流を続けてきました。

「建替前の団地から、今、そして未来へ、お住まいの方への思い出を集めた庭として季節と共に時を刻んでいく」、既存樹木を活かし、散策や休憩を楽しめる広場として同校の生徒が提案したプランを、自治会や花クラブの方々の前で発表し、今後の設計に活かされていくことになりました。

環境配慮方針 .2

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

環境に配慮した事業計画を立案し、執行すること
でまちや住まいづくりの過程で環境に与える
負荷を低減します。

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頂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。

また、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」を追加し、現場説明書等に明記された標準案を超える提案を求め、工事請負業者の環境配慮を促しています。

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	19 年度	20 年度
石膏ボード	61 %	95 %
塩化ビニル管・継手	78 %	67 %
畳	90 %	99 %
発泡スチロール	83 %	94 %
板ガラス	60 %	71 %
その他 混合廃棄物	9 %	58 %

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。

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 20 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

対象品目	19 年度		20 年度		22 年度※
	目標値	実績値	目標値	実績値	国の目標値（参考）
再資源化率	アスファルト・コンクリート塊	98 % 以上 100 %	98 % 以上	100 %	98 % 以上
	コンクリート塊	96 % 以上 99 %	96 % 以上	99 %	98 % 以上
再資源化・縮減率	建設発生木材	62 % 97 %	63 %	99 %	75 %
	建設発生木材	92 % 99 %	93 %	100 %	95 %
	建設汚泥	66 % 99 %	69 %	99 %	80 %
	建設廃棄物全体	90 % 99 %	91 %	99 %	93 %
有効利用率	建設発生土	81 % 99 %	84 %	99 %	85 %

※平成22年度の国の目標値は、平成20年4月に定められた「建設リサイクル推進計画2008」の数値です。

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 20 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、179 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。具体的な取組としては、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 20 年度においても前年度に引き続き全品目で調達率 100% を達成しました。

平成 20 年度に UR 都市機構が発注した工事に係る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 に関する取組

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 20 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組を進めます。

調達実績：物品（抜粋）

品目	(目標率 100%)	
	19 年度	20 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。

平成 20 年度 特定品目調達実績（数値目標がある品目）

品目	目標値	実績値
再生加熱アスファルト混合物等	90 %	100 %
再生骨材等・鉄鋼スラグ混入路盤材	90 %	99.8 %
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 %	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 %	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っ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、専門家による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。平成 20 年度は高木 58 本を保存樹木、19 本を移植樹木としてご活用いただきました。



ダイオウショウを保存し住棟を配置
(サンヴァリエ春日丘 / 大阪府藤井寺市)

職員の環境意識向上 の取組

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 20 年度は、環境配慮推進委員会の部会として、本支社のメンバーから構成されるオフィス部会を組織し、それぞれの事務所環境にあわせた「オフィスにおける環境負荷低減対策実施スケジュール」を策定し、実行しています。

また、職員への環境に関する最新の情報を提供する機会として、平成 20 年度に「都市環境セミナー」を本社や支社で計 9 回開催しました。環境配慮型不動産や、低炭素社会の実現に向けた取組など、第一線の実務や研究に携わられている講師の方々にご講演いただきました。セミナーには延べ 380 人を超える役職員が参加し、地球温暖化を取り巻く状況や、最新の研究成果、UR 都市機構へ期待されることなどについて講師の方々と意見を交わし、見識を深めました。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、職員の環境意識向上に取り組んでいます。



都市環境セミナー風景

平成20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 20 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、排出量を比較したものが下表です。

マテリアルフローで把握できる CO₂ 排出量

平成	オフィス	事業	合計	建設工事※ (参考)	計 (参考)
17 年度	1.14	8.78	9.92	5.9	15.8
20 年度	0.95	8.46	9.41	6.9	16.3
増減	▲0.19	▲0.32	▲0.51	1.0	0.5
増減比	▲16.7%	▲3.6%	▲5.1%	16.9%	3.2%

UR 都市機構の事務・事業に伴う平成 20 年度の CO₂ 排出量は 9.41 万トンで、マテリアルフローを初めて把握した平成 17 年度に比べオフィス約 2 千トン (16.7%)、事業約 3 千トン (3.6%)、合計約 5 千トン (5.1%) 減少しました。また昨年度比では、オフィスが 2.1% 事業は 0.1% それぞれ減少し、合計は 0.3% 減少しました。

※) 建設工事の CO₂: 建設機械の使用に伴い発生するもので工事請負業者の環境報告書に計上されるものですが、工事を発注・監理する立場で燃料消費量を収集し、参考として計上しています。

注) 19 年度の数値の訂正: 平成 20 年版環境報告書 39 ページに示した 19 年度の数値に誤りがありました。お詫びして訂正いたします。(19 年度訂正後の数値: オフィス 0.97 万トン、事業 16.1 万トン (建設工事を除くと 8.47 万トン))

主な変動要因

● 全支社を含めた対策強化 (オフィス部会)

執務スペースにおける昼休み中の消灯など、省エネに努めました。

● 工事量 (参考) の変化

平成 20 年度は工事量 (軽油使用) が増えたため CO₂ 排出量は増加しました。

UR 都市機構の 環境配慮推進体制

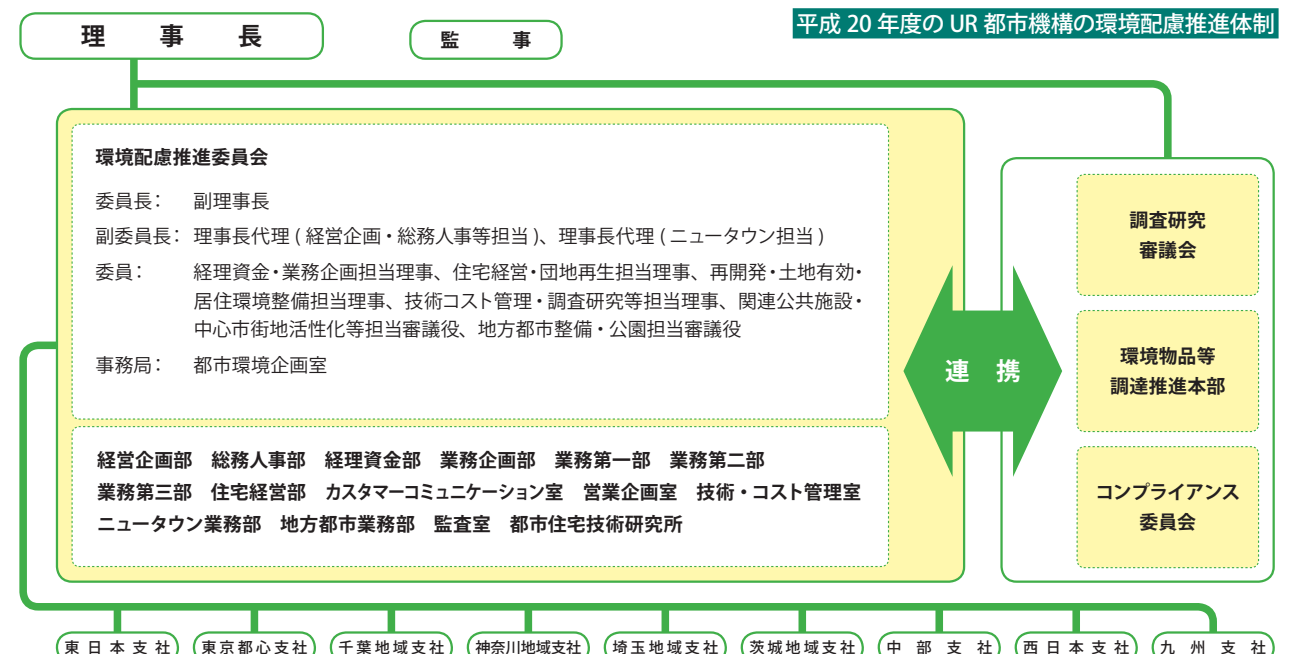
UR 都市機構では、事業活動に関する環境配慮の情報などを全社的・部門横断的に共有し積極的な利用を図るため、環境配慮推進委員会を設置しています。本委員会では、UR 都市機構における環境配慮に関する事項を審議しており、本報告書もこの委員会での審議を経て取りまとめています。

平成 20 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)」の進捗管理やオフィスの取組を推進するための活動等を行いました。

● 平成 20 年度 都市環境セミナー

- 第 1 回 住友信託銀行株式会社 不動産コンサルティング部 次長 / 伊藤 雅人 氏
「環境配慮不動産の価値評価 ~ 環境共生のまちづくりに向けて ~」平成 20 年 12 月 17 日 (水)
- 第 2 回 独立行政法人国立環境研究所 環境技術評価システム研究室長、東洋大学教授 地域産業共生研究センター長 / 藤田 壮 氏
「都市づくりにおける低炭素社会からの視軸 - UR への期待」平成 21 年 1 月 9 日 (金)
- 第 3 回 独立行政法人国立環境研究所 地球環境研究センター 温暖化対策評価研究室 主任研究員 / 藤野 純一 氏
「日本低炭素社会に向けた挑戦: 都市デザインの役割とは?」平成 21 年 1 月 22 日 (木)
- 第 4 回 有限会社「新しい村」代表取締役 / 島村 孝一 氏
「農のあるライフスタイル提案 - 農のあるまちづくりと新しい村 -」平成 21 年 2 月 5 日 (木)
- 第 5 回 千葉大学名誉教授、NPO 法人ちば地域再生リサーチ 理事長 / 服部 岑生 氏
「NT・団地におけるコミュニティを核とした住宅地再生」平成 21 年 2 月 10 日 (火)
- 第 6 回 株式会社住環境計画研究所 所長 / 中上 英俊 氏
「UR 賃貸住宅における CO₂ 低減の可能性」平成 21 年 2 月 25 日 (水)
- 中部支社開催 愛知県地球温暖化防止活動推進センター 事務局長 / 児玉 剛則 氏
「省エネライフスタイルの提案」平成 21 年 1 月 13 日 (火)
- 西日本支社開催 大阪府 住宅まちづくり部 公共建築室 / 岸本 博之 氏
「大阪府における ESCO 事業の取り組み」平成 21 年 1 月 14 日 (水)
- 九州支社開催 福岡県 新産業・技術振興課 / 田代 裕靖 氏
「福岡水素戦略 ~ Hy-Life プロジェクト ~」平成 21 年 1 月 15 日 (木)

平成 20 年度の UR 都市機構の環境配慮推進体制



平成 20 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	2.2 億Kwh ※1(0.1) 億Kwh
都市ガス	46.7 万m³	※1(0.7) 万m³
プロパンガス	18.0 トン	※1(15.0) トン
ガソリン	126 kl	※1(23,313) kl
軽油	10 kl	※1(134) kl
灯油	1 kl	-
地域冷暖房	2.9 万GJ	-

水

	オフィス	事業
上水道	13.4 万m³	85.4 万m³
中水道	1.8 万m³	-

主要な建材・資材

	事業
(単位:千トン)	
生コンクリート	1,195
アスファルト(アスファルト合材)	201
鉄骨	7
鉄筋	53
木材(型枠用木材含む)	39
土砂	11,947

平成20年度の事業活動

詳細は p.54

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	666
アスファルトコンクリート塊	169
建設発生木材	130
建設汚泥	108
混合建設廃棄物 ※2	4
建設廃棄物全体	1,077

UR賃貸住宅の解体における
主な内装材の発生量

【内装材】	
石膏ボード	0.26
塩化ビニール管・継手	0.14
畳	1.55
発泡スチロール	0.06
板ガラス	0.16
その他混合廃棄物	2.11

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	653
アスファルトコンクリート塊	169
建設発生木材	123
建設汚泥	107
混合建設廃棄物 ※2	3
建設廃棄物全体	1,055

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	0.25
塩化ビニール管・継手	0.10
畳	1.54
発泡スチロール	0.05
板ガラス	0.11
その他混合廃棄物	1.23

廃棄物・CO2等の排出量等

CO2排出量

オフィス	9.5 千トン-CO2
事業	84.6 千トン-CO2 ※1(69.0) 千トン-CO2

CO2吸収量

事業	3.5 千トン-CO2
----	-------------

下水道量

オフィス	12.8 万m³
------	----------

オフィス系ゴミ

事業	78.5 万m³
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	0.003
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	0.001
建設汚泥	0.050
混合建設廃棄物 ※2	0.991
建設廃棄物全体	1.045

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	0.01
塩化ビニール管・継手	0.04
畳	0.01
発泡スチロール	0.01
板ガラス	0.05
その他混合廃棄物	0.88

アスベスト含有物処理量	事業	12.23 千トン
-------------	----	-----------

フロン回収量	事業	0.82 トン
--------	----	---------

処理を完了した汚染土量

掘削除去処理量	28.0 千㎡
原位置浄化処理量	0 千㎡
掘削浄化処理量	0 千㎡
封じ込め処理量	0 千㎡

PCBの管理状況

コンデンサ・安定器など	合計 4,919 台
-------------	------------

グリーンバンクシステムによる樹木移植

高木	221
中低木	2,624

土砂の有効利用

他工事からの投入量	2,824
現場内利用量	9,052

現地再生・現場内・工事間利用

コンクリート塊	12
建設発生木材	7
建設汚泥	0
建設廃棄物全体	20

他企業・他産業

グリーン購入

オフィス	179 品目
事業	58 品目

※1：建設工事に係るエネルギー投入量やCO2排出量は、工事請負会社の環境報告書等に計上されますが、工事を発注、監理する立場で計上
※2：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都市機構は環境配慮の取組を公表し、持続的発展が可能なまち・住まいづくりを皆様と共に考えます。

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 20 年度は、特別公開日を含め、4,059 人の来場があり、このうち海外からは 21 ヶ国、



80年以上にわたる日本のRC集合住宅の歴史を集めた施設

210 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

特別公開は、機構における技術開発の取組や調査研究等の成果を幅広く一般の方々に知っていただくため、通常公開していない施設も含め、年 1 回開催しているもので、平成 20 年度は 5 月 23 日 (金)・24 日 (土) の 2 日間開催しました。

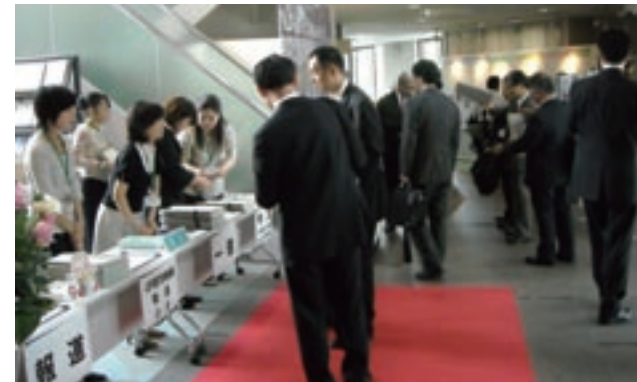
公開施設は、居住性能館、KSI 住宅実験棟、住まい環境館、地震防災館、振動実験棟、構造材料実験棟、風洞実験棟、集合住宅歴史館等がありますが、そのほかに清瀬実験棟 (東京都清瀬市) で行っているリニューアル実験モデル住戸も同時公開しました。開催に当たっては、公開テーマを「エコライフ」とし、テーマに沿ったパネル展示等 UR 都市機構の環境負荷低減への取組や団地再生に向けての取組などの紹介に加え、イベント及びセミナーも開催しており、1,312 人の方々にご来場いただきました。

当日の参加型イベントでは「43 m²リニューアルプラン～排水立管との戦い～」をテーマに 43 m²の住戸内 1/20 の模型を用いて自分の住みたいプランを提案していただき、また「中層階段室 エントランス革命!」では中層階段型住棟のエントランスをデザインしていただきました。

特別イベントとして、学生を対象とした設計アイデアコンペ「住棟大改造から団地の活性化を考える」では、昭和 40 年代の団地 1 棟をまるごと大改造することで団地及び地域の活性化に資する提案を頂きました。



学生参加イベント製作風景



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 20 年度は「まちとすまいのモットーを考える～ひと・環境・再生～」をメインテーマに、有識者の方々から、住宅ストックの活用や地球温暖化対策などについて特別講演をいただきました。

また、研究所及び本支社の職員からは、UR 都市機構が取り組むまち・住まいづくりや環境負荷低減技術に関する調査研究や事業の報告が行われ、東京、名古屋、大阪、福岡の 4 会場であわせて 964 人の方々にご来場いただきました。東京会場では、「平成 20 年度学生設計アイデアコンペ」及び「研究所特別公開参加型イベント」の表彰式も併せて行われました。

平成 20 年度に開催した研究報告会と特別講演

東京会場

10 月 21 日 [火] / 津田ホール
「住宅ストック再生による地球温暖化防止」
大阪ガス株式会社 エネルギー・文化研究所
研究主幹／濱 恵介氏

名古屋会場

10 月 15 日 [水] / 栄ガスビル ガスホール
「持続可能な社会をめざした団地再生」
京都工芸繊維大学大学院 准教授／鈴木 克彦氏

大阪会場

10 月 16 日 [木] / テイジンホール
「建築ストック活用の展望と課題」
武庫川女子大学 生活環境学部 教授／大坪 明氏

福岡会場

10 月 3 日 [金] / NTT 夢天神ホール
「北九州市の環境首都への挑戦 (過去～現在～未来)」
北九州市建築都市局 計画部長／今永 博氏



会場風景

低炭素都市推進協議会 への参画

UR 都市機構は、低炭素型の都市・地域づくりに向けて取組が進められる環境モデル都市の優れた取組の全国展開を図ることなどを目的に、政府主導のもと平成 20 年 12 月に設立された低炭素都市推進協議会のメンバーとなりました。今後、参加主体の皆様と低炭素社会の実現を目指します。

(本報告書 p.7 参照)

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組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。

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。

(<http://www.ur-net.go.jp/e-report/>)



環境報告書のバックナンバー

『ECO²(エコロジー×エコノミー)の時代へ』の開催

UR 都市機構が開催する都市再生フォーラムでは、これまでまちづくりに係る社会的な課題をテーマとして取り上げてきました。地球温暖化対策実行計画「UR-eco プラン 2008」を策定したことを受け、平成 20 年 6 月に開催したフォーラムは、「ECO²(エコロジー×エコノミー)の時代へ～地球温暖化対策とまち・住まいづくり～」と題し、地球温暖化対策(エコロジー)とまちや住まいづくりという経済活動(エコノミー)を連携させ、持続可能な社会を実現するための方策を考える場としました。

基調講演では、山本良一東京大学生産技術研究所教授から「脱・温暖化の都市づくり」をテーマに地球温暖化の厳しい現状、低炭素社会への転換の必要性や、日本における家庭・業務部門の温室効果ガス排出量削減のため UR 都市機構に期待される役割などについて、国内外の事例を交えてお話いただきました。



パネルディスカッションでは、コーディネーターの池邊このみ UR 都市機構都市デザインチームリーダーより「地球温暖化対策のコストとリターン」というテーマが提起され、温暖化対策のビジネスモデルについて議論が交わされました。新地哲己芝浦グループ芝浦特機(株)代表取締役からは、自社で取り組む全戸太陽光発電付き賃貸マンションの反響や、経済効果についての事例が紹介

され、鵜飼修滋賀県立大学准教授からは、副理事長を務める NPO 法人エコ村ネットワークが「小舟木エコ村プロジェクト」で仕掛けている、環境配慮型や菜園付き住宅企画への関心の高さなどについてご紹介いただきました。

山本教授からはさらに、建築のグリーン化を進めるため環境性能により建築条件を定めることや、固定資産税額に極端な差をつけたりするなどの法整備の必要性についてお話があり、そのほか、環境税や人材育成の重要性、欧州における温暖化対策の都市同盟など様々な話題が活発に議論されました。

最後に UR 都市機構がこれまで以上に持続可能な住まいとまちづくりに取り組むことを宣言し閉会となりました。

① 基調講演／山本良一
東京大学生産技術研究所教授

② パネリスト／新地哲己
芝浦グループ芝浦特機(株)代表取締役

③ パネリスト／鵜飼修
滋賀県立大学環境科学部准教授



有識者意見

芝浦工業大学
システム工学部 環境システム学科 教授

松下 潤 氏



今年度の環境報告書は、事例も多く全体としてとてもわかりやすくなっているという印象を受けました。

例えば、温暖化対策となるとどうしても数字の話になりがちですが、温暖化対策の取組のメリットを具体的に解説し、住まいと環境をつなぎ合わせながら、新しい展望を示されている部分が評価できると思います。

昨年の有識者意見でご指摘のあった次の3点に対する措置状況を確認いたしました。

① 特集など時事問題について

今日の低炭素社会の動向をとらえ、UR 都市機構の担う役割の認識とその取組姿勢を特集記事の中で掲載することで対応している。

② URらしさのある環境報告書づくり

新しい課題や環境配慮の取組について、特集だけではなく、さらにトピックスやコラムで具体的にわかりやすく紹介している。

③ 中長期の視点

個々の事業地区では、生活利便性の高さとともに、環境にやさしい生活やライフスタイルを支え、誘導するまちの理念やビジョンを設定している。

以上の指摘事項に対する対応を評価するとともに、以下の具体的な課題に対する取組をさらに推進されることを期待いたします。

UR が実施する多角的な取組について

UR 都市機構では、環境に配慮したまちづくりや住まいづくりにおいて多角的な展開が図られてきました。単に低炭素社会や循環型社会への対応ということだけでなく、地域住民の参

加や水・緑の景観形成など、ユーザーの生活のしやすさや生きがいにもつながるような新しいライフスタイルへのサポートがなされてきました。これらの取組をさらに深めていただきたいと思います。

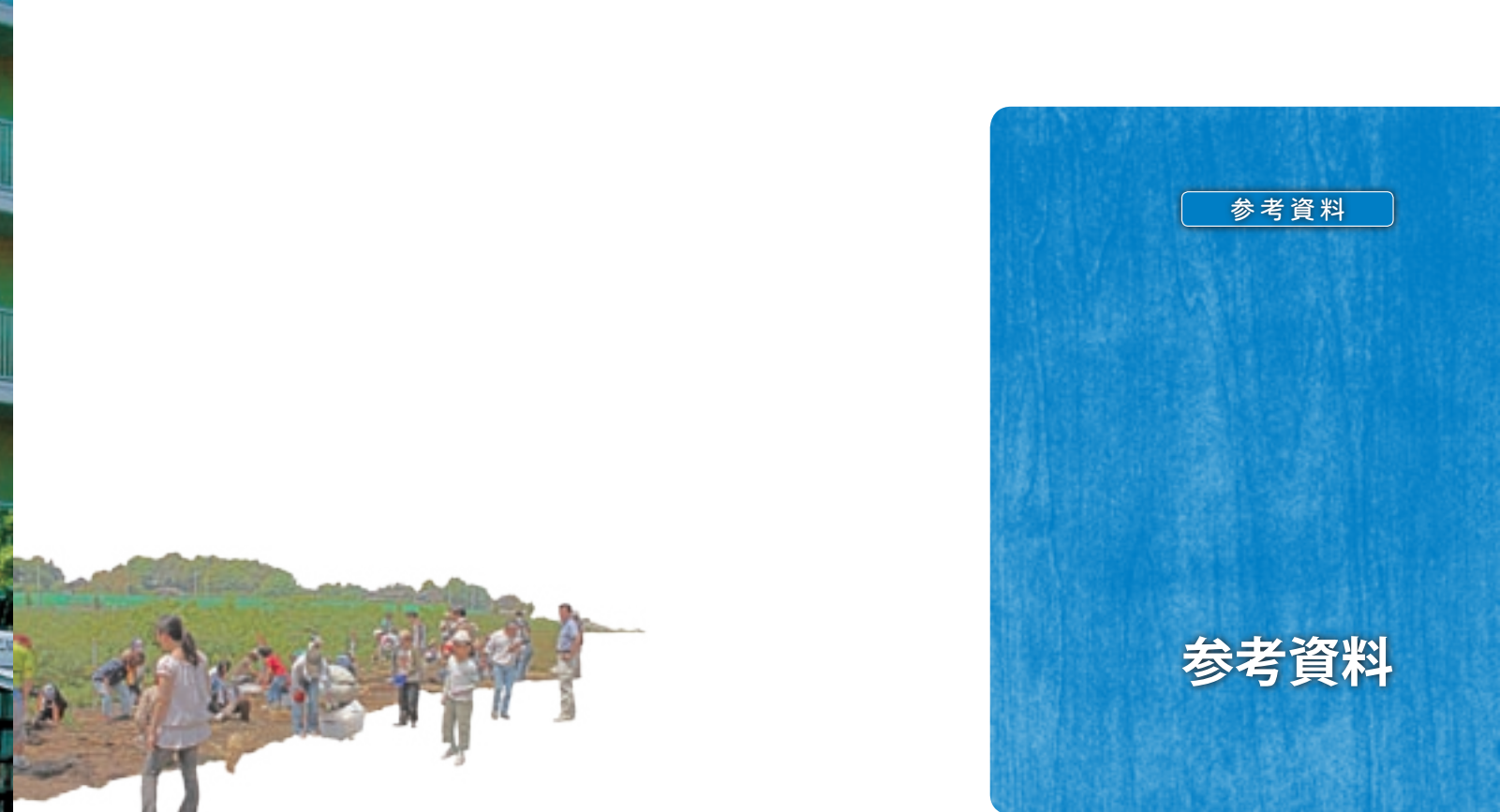
環境配慮が評価されることへの視点

建物にかかるライフサイクルコスト(LCC)の面で、LED 照明や屋上緑化などによる省エネ効果の実績を積み上げ、環境に配慮したまちづくりや住まいづくりの良さをユーザーに具体的に示すことが大切だと思います。このような環境配慮があることが不動産のストック価値向上に寄与する…このような成果を社会にわかりやすく伝える努力が、UR 都市機構のミッションではないかと考えます。

長期的な取組について

まちにいまお住まいの方だけでなく、次世代の方も住み続けることのできる工夫が重要だと思います。低炭素社会や循環型社会の実現を通し、「将来にわたって住み続けたいまちでありたい」という社会の期待に応えられるまちづくり、社会づくりに今後も継続して取り組んでいただきたいと思います。

なかでも高齢化や子育ての取組は重要な課題となっています。お住まいのみなさんが住宅に閉じこもらず、いきいきと暮らせる社会・安心して子育てできる社会のモデルづくりの先導役を UR 都市機構に期待します。



◀ 写真 (p.48上)

UR 賃貸住宅フォト & スケッチコンテスト 入賞
「移動図書館」野村悦子 / コンフォール南日吉 (神奈川県)

◀ スケッチ (p.48下)

UR 賃貸住宅フォト & スケッチコンテスト特別賞 夢みる団地賞
「私の一番好きな場所」藤井栄奈 / 立花一丁目 (東京都)

平成 20 年度 年度計画

(環境関連部分の抜粋・編集)

独立行政法人都市再生機構は、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て、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、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

密集市街地等の整備改善等に資する以下に掲げる取組を実施し、都市の防災性の向上に取り組む。

① 密集市街地の整備改善

地方公共団体との適切な連携の下、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国における制度の充実等を踏まえ積極的に行い、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

地方公共団体との適切な連携の下、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、地域における民間事業者に対する補完的役割に留意しつつ、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

ストック総合活用計画を拡充した既存賃貸住宅ストック等の適切な活用に係る中・長期的な方針として平成 19 年度に策定した UR 賃貸住宅ストック再生・再編方針及び個別団地の特性に応じた団地別整備方針に従い、以下に掲げる取組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とともに、空家入居者募集時の優先受付期間の設定等による優先入居や福祉施設の誘致により、高齢者、子育て世帯等の政策的に配慮が必要な者への賃貸住宅の供給に重点化し、住宅セーフティネットの役割の強化に努めながら、規模の適正化を図る。

(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、省エネルギー対策の推進のため平成 11 年省エネルギー基準に対応した措置の 100% 実施、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させるとともに、「安心・安全」「環境共生」「コミュニティ支援」等のまちの魅力向上を図る取組を推進する。

(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しつつ、一層の営業促進や経営合理化に努め、経営改善を図る。

(9) 分譲住宅業務等

係争等のやむを得ない事情のものについて、その状況を踏まえ、適切に対応する。

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組、環境への負荷の低減を図る。

また、機構事業について地球温暖化対策に関する計画に基づき、高効率な省エネ機器の導入やオフィスでの取組強化などさらなる温室効果ガス削減を進めるとともに、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。

このほか、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律案」を踏まえ、長期にわたり使用可能な質の高い住宅の研究・建設等を通じ、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 20 年度においては、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平成 22 年度目標値（参考値）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 63% (65%)

〔再資源化・縮減率〕

建設発生木材 93% (95%)
建設汚泥 69% (75%)
建設廃棄物全体 91% (91%)

〔有効利用率〕

建設発生土 84% (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 20 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。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

事業コストの縮減については、平成 16 年度に策定した機構独自の「コスト構造改革プログラム」

により、中期目標期間中の平成 19 年度において、平成 14 年度と比較して 15% の総合コスト縮減を図るとする目標を達成する見通しである。

平成 20 年度は、現在、国において策定中である「国土交通省公共事業コスト改善プログラム」を踏まえ、新たなコスト縮減計画として「都市機構コスト構造改善プログラム」を策定し、新たな目標を設定する。

(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 20 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 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。

② 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。

平成 20 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 3,525 戸 東綾瀬団地ほか 建替事業 事業実施地区 78 地区 事業着手戸数 1,435 戸 赤羽台団地ほか 増改築事業 2,810 戸 高齢者向け優良賃貸住宅 1,091 戸
既成市街地整備改善 (都市機能更新事業)	市街地再開発事業 (大都市圏) 5 地区 北仲通南、霞が関三丁目南 ほか 土地区画整理事業 (大都市圏) 19 地区 大手町、大阪駅北 ほか
事業実施状況	市街地再開発事業 (地方都市) 2 地区 勝田駅東口 ほか 土地区画整理事業 (地方都市) 2 地区 静岡東部拠点第一ほか
(土地有効利用事業)	土地有効利用事業 27 地区 千代田区大手町一丁目、葛飾区新宿六丁目、
事業実施状況	江東区有明一丁目、川崎市川崎区殿町三丁目 ほか
(防災公園街区整備事業)	防災公園整備 9 地区 伊丹市車塚一丁目 ほか
事業実施状況	
(居住環境整備事業)	市街地再開発 直接施行 12 地区 曳舟駅前 ほか
事業実施状況	市街地再開発 協調型 5 地区 上目黒一丁目 ほか 民間供給支援型 賃貸住宅制度 公募地区数 3 地区 相当戸数 780 戸 ささしまライブ 24 (東街区) ほか 再開発分譲住宅等 68 戸 狭山市駅西口地区
(都市公園建設等の受託)	公園受託 建設工事 13 件 アンデルセン公園 (千葉県船橋市) ほか 公園受託 設計 8 件 (仮称) 南長崎公園 (東京都豊島区) ほか
市街地整備特別 (ニュータウン整備事業)	大都市圏 46 地区 千葉 NT、つくばエクスプレス関連事業 ほか 地方都市 8 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 3,238 戸 管理戸数 763,947 戸 主な新規供給地区：I-link タウンいちかわザタワーズイースト (398 戸)
既成市街地整備改善	整備敷地譲渡 都市機能更新 5.4ha 仙台市あすと長町 ほか 整備敷地譲渡 土地有効利用 1.9ha 足立区小台一丁目 ほか 整備敷地譲渡 防災公園街区 0.0ha 整備敷地譲渡 居住環境整備 6.8ha 東雲地区 ほか 施設譲渡 防災公園街区 5.7ha 伊丹市車塚一丁目 ほか 施設譲渡 居住環境整備 0.2ha 武蔵小金井駅南口第 1 ほか 敷地賃貸 居住環境整備 3.5ha 新田三丁目 ほか
市街地整備特別	大都市圏 分譲 131.3ha 宇都宮テクノポリス、北神戸第二第三、沼南中央 ほか 大都市圏 賃貸 70.8ha 千原台、金田東 ほか 地方都市 分譲 60.8ha いわきニュータウン、浜北新都市 ほか 地方都市 賃貸 2.1ha 秋田新都市 ほか
公園特別	特定公園施設を設置している国営公園 16 公園

「環境報告ガイドライン 2007 年版」対応の

記載事項一覧

環境報告書の記載事項等に関する告示	環境報告ガイドライン 2007 年版	本報告書の記載箇所
[1] 事業活動に係る環境配慮の方針等 (告示第 2 の 1)	[1] 基本的項目 BI-1 経営責任者の緒言	p.2
	[2] 環境マネジメント等の環境経営に関する状況 MP-1 環境マネジメントの状況 (MP-1-1 事業活動における環境配慮の方針)	p.4
[2] 主要な事業内容、対象とする事業年度等 (告示第 2 の 2)	[1] 基本的項目 BI-2 報告にあたっての基本的要件 BI-3 事業の概況 (経営指標を含む)	p.3 p.54
[3] 事業活動に係る環境配慮の計画 (告示第 2 の 3)	[1] 基本的項目 BI-4 環境報告の概要 (BI-4-2 事業活動における環境配慮の取組に関する目標、計画及び実績等の総括)	p.5~15、p.50~53
[4] 事業活動に係る環境配慮の取組の体制等 (告示第 2 の 4)	[2] 環境マネジメント等の環境経営に関する状況 MP-1 環境マネジメントの状況 (MP-1-2 環境マネジメントシステムの状況)	p.41
[5] 事業活動に係る環境配慮の取組の状況等 (告示第 2 の 5)	[3] 事業活動に伴う環境負荷及びその低減に向けた取組の状況 OP-1 総エネルギー投入量及びその低減対策 OP-2 総物質投入量及びその低減対策 OP-3 水資源投入量及びその低減対策 OP-4 事業エリア内で循環的利用を行っている物質等 OP-5 総製品生産量又は総商品販売量 OP-6 温室効果ガスの排出量及びその低減対策 OP-7 大気汚染、生活環境に係る負荷量及びその低減対策 OP-8 化学物質の排出量、移動量及びその低減対策 OP-9 廃棄物等総排出量、廃棄物最終処分量及びその低減対策 OP-10 総排水量等及びその低減対策 [2] 環境マネジメント等の環境経営に関する情報 MP-6 グリーン購入・調達状況 MP-8 環境に配慮した輸送に関する状況	p.17~46 p.39 p.28
[6] 製品・サービス等に係る環境配慮の情報 (告示第 2 の 6)	[2] 環境マネジメント等の環境経営に関する状況 MP-12 環境負荷低減に資する製品・サービスの状況 [3] 事業活動に伴う環境負荷及びその低減に向けた取組の状況 OP-5 総製品生産量又は総商品販売量	p.17~46 p.54
[7] その他 (告示第 2 の 7)	[2] 環境マネジメント等の環境経営に関する状況 MP-2 環境に関する規制の遵守状況 MP-10 環境コミュニケーションの状況	p.22, 26, 30, 31 p.34~37, p.44~46
事業者の創意工夫により充実が望まれる項目	[1] 基本的項目 BI-5 事業活動のマテリアルバランス [2] 環境マネジメント等の環境経営に関する情報 MP-3 環境会計情報 MP-4 環境に配慮した投融資の状況 MP-5 サプライチェーンマネジメント等の状況 MP-7 環境に配慮した新技術、Dfe 等の研究開発の状況 MP-9 生物多様性の保全と生物資源の持続可能な利用の状況 MP-11 環境に関する社会貢献活動の状況 [4] 環境配慮と経営との関連状況 [5] 社会的取組の状況	p.41~43 - - p.34~39 p.26, 27 p.18~21, p.25, p.33 p.44~46 - p.32, p.37

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組を行ってきました。ここでは、各時代の取組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。

未来へ向けた取組

政府の掲げる都市再生の取組を推進し、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

▶ 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)

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)

基盤施設の広域化

- 広域専用水道システムとの連携化

- 雨水地下浸透工法試行実施 (S56/ 昭島つつじが丘ハイイツ)
- 緩傾斜堤防の計画策定 (S59/ 大川端リバーシティ 21)

資源の有効利用

- 中水道を活用したせせらぎ (S53/ 芝山団地)

都市の自然環境の保全・再生

▶ 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)

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)

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)
- 地域生態系に配慮したシミュレーション技術の開発 (H19)

資源の有効利用と廃棄物の削減

▶ 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)

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)
- 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)

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/ アーバニアなんばウエスト)
- CO₂ ヒートポンプ式給湯機 (H19/ ヴァンガードタワー)

新しい居住スタイルの提案

▶ 日本都市計画学会石川賞 (S38/ 常盤平住宅団地の計画)

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民間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)

- 震災復興まちづくり
- ユーメイク住宅 (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)
- 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 フェージョン長池とネチャーセンター (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)