

環境活動

資源循環 (廃棄物の削減)



資源の有効利用と廃棄物の削減に努めます **環境配慮方針 1-3**

環境負荷の少ない事業執行に努めます **環境配慮方針 2-1**



取組方針

まちや住まいをつくる過程において、事前に調査や検討を重ね、環境に配慮した事業計画と事業執行により、環境負荷を極力少なくし持続的発展が可能なまち・住まいづくりを行います。

また、まちや住まいの計画、設計、建設、居住、改修、解体の各段階で、資源の有効利用と廃棄物の削減を進めます。

自己評価

建設副産物の再資源化については、年度当初に目標を掲げ、全社的に共有して着実に取り組んだ結果、目標値を達成することができました。また、建物内装材の分別解体についても、概ね高い再資源化率を達成することができました。

グリーン購入については、機能・性能上の理由から調達できなかったものを除き、100%の調達率を達成しました。

今後も引き続き、目標を達成できるように全社的に取り組んでいきます。

実績

建設副産物の再資源化率等実績値(2021年度に完了した請負金額500万円以上の工事)



建物内装材の分別解体

主な建物内装材の再資源化率



※解体により生じる品目とその地域の特性により再資源化率等は変動します。

グリーン購入(物品、公共工事)

調達実績

100%の調達率を達成
(機能・性能上の理由から調達できなかったものを除く)

※目標値 100%

調達物品・役務(抜粋)

- 紙類
 - 文具類
 - オフィス家具等
 - 電子計算機等※1
 - 家電製品※1
 - エアコンディショナー等※1
 - 照明
 - 自動車等※1※2
 - 消火器
 - 制服・作業服
 - インテリア・寝装寝具
 - その他繊維製品
 - 災害備蓄用品
 - 役務
- ※1 リースを含む。
※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み、震災復興事業での雪道等の走行に必要な小型四輪駆動車の調達を含まない。

特定品目調達実績(数値目標がある品目)

15品目全てにおいて
100%の調達率を達成

※目標値 100%(一部 90%)

特定調達品目(15品目)

- 再生加熱アスファルト混合物等
- 鉄鋼スラグ混入アスファルト混合物
- 再生骨材等
- 鉄鋼スラグ混入路盤材
- フライアッシュセメント
- 高炉セメント
- 生コンクリート(フライアッシュ)
- 生コンクリート(高炉)
- 下塗用塗料(重防食)
- バークたい肥等
- 下水汚泥を用いた汚泥発酵肥料(下水汚泥コンポスト)
- パーティクルボード
- 排出ガス対策型建設機械
- 低騒音型建設機械
- 大便器



資源の有効利用と廃棄物の削減に向けた取組

2021年度のマテリアルフロー



UR都市機構の2021年度における事業活動に伴うマテリアルフローは以下のとおりです。 ※端数処理の関係で合計が合わない場合があります



団地の長寿命化

耐久性を備えた建築物の建設

新たに建築物を建設する際は、長期の耐久性を備えたものにするなどにより、将来の建設副産物の発生等を抑制しています。

KSI住宅システムの導入

省資源、廃棄物の削減に資する「機構型スケルトン・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導入しています。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て長期使用を可能とした住宅です。

既存住宅ストックのリニューアル （適切な修繕・改修による継続管理）

昭和40年代～50年代前半に完成したUR賃貸住宅を中心に、内装や設備を現在のニーズに合わせてリニューアルし、既存の建物を有効に活用しています。

また、新たな社会ニーズ（超高齢社会、子育て支援、地域の防災拠点）への対応について、UR賃貸住宅全体を活用したリニューアルを通じて推進しています。



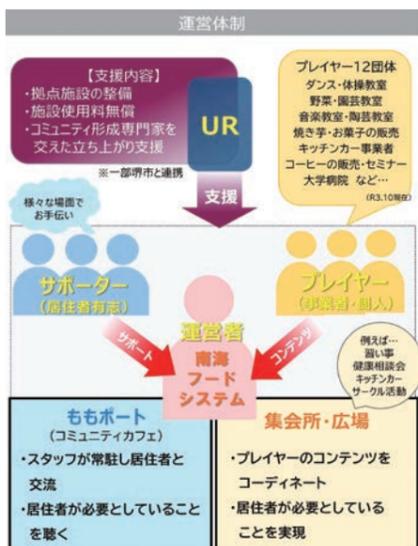
CASE STUDY

▶ 地域のコミュニティ形成につなげる団地機能のコンバージョン（ももポートオープン）

2021年3月21日、泉北桃山台一丁目団地（大阪府堺市）に地域のコミュニティ形成拠点「ももポート」がオープンしました。

UR都市機構と堺市が連携し人口減少や高齢化といった課題を抱える泉北ニュータウンを多世代が長く住み続けられるまちにするために、集会所の一部を改修して、居住者だけでなく、地域の人々も気軽に会い、集い、何かを始めるきっかけとなる拠点にコンバージョンしました。これまでに、ももポートを活用して、地域ニーズを取り入れながら、軽飲食（週4日営業）や集会所を活用した習い事、広場を活用したイベント（月1、2回）を実施しています。

今後も地域の声を取り入れ、運営者と連携しながら、さらなる地域活性化を図っていきます。



■活動状況 集会所・広場等の活用



※オフィスや団地集会所などのリノベーション、イベントの企画・運営などを実施するUR都市機構若手職員による自主活動グループ

その他
実施内容・予定

- ・住まいセンターウェルフェア業務課との連携による地元介護事業者による健康教室（全6回予定）
- ・キッズルームとして集会所の開放
- ・陶芸教室・無人野菜販売

▼詳しく知りたい方はこちら
堺市とタッグを組み、新しい拠点をつくる
<https://www.ur-net.go.jp/aboutus/publication/web-urpress65/tanoshiidanchi.html>

CASE STUDY



▶ 新しい生活様式に対応した住戸内改修（テレワーク社会への対応）

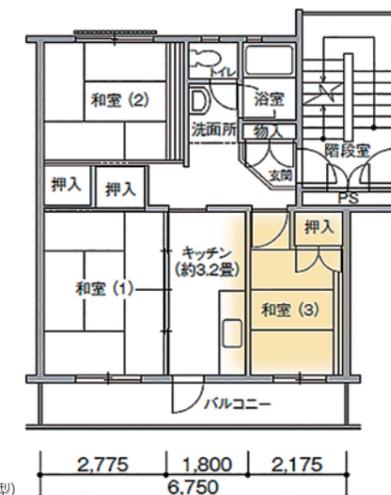
2021年10月、働き方改革推進やコロナ禍における生活様式の変化を受け、今まで以上に柔軟な働き方・暮らし方への対応を目的として、在宅テレワークしやすい企画型住戸を埼玉県のみさと団地（三郷市）と狭山台団地（狭山市）に試行的に供給しました。

本住戸は、和室の押入れなど既存の収納、設備や仕上げを改修

することでワークスペース兼収納として活用可能としており、可能な限りコストを抑えながら改修を実施しています。

テレワークが普及することで、通勤にかかるCO₂排出量の抑制など環境面でのメリットもあります。

今後は、来場者・利用者を対象に実施したアンケート調査の結果を踏まえて2022年度以降の展開を検討していきます。



CASE STUDY



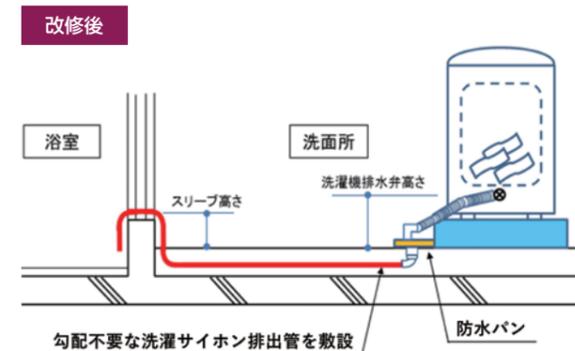
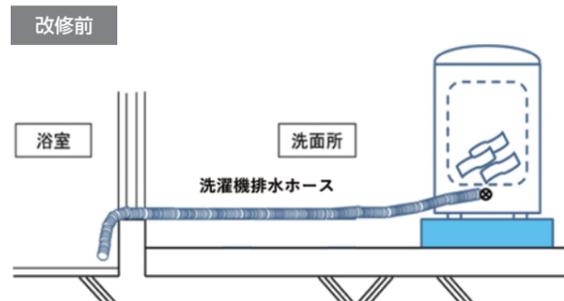
▶ 洗濯サイホン排出管設置による、洗濯機排水ホースのまたぎの解消

花畑団地（東京都足立区）において洗濯サイホン排出管を設置する工事を実施しました（2021年2～8月）。

UR賃貸住宅には洗濯時の排水を浴室へ間接口を通じて放流している住宅があり、洗濯機置場と浴室が通路をはさんで面している場合、洗濯機排水ホースによる通路のまたぎ等が発生するといった課題がありました。

そこでサイホン作用を利用して洗濯機の排水を浴室に流す、

洗濯サイホン排出管による洗濯機排水設備を設置することにより、洗濯機排水ホースのまたぎを解消する住宅の改修を実施しました。今後も他団地で工事を実施することにより、つまり防止や下階へのこぼし水を防止し、安全・安心な住宅の提供を続けていきます。



基盤整備における環境への配慮



震災復興支援事業における環境への配慮

地元公共団体などと連携し、環境に配慮した街区などの計画、設計を行うとともに、工事における建設副産物のリサイクルを効率的に行うなど、環境負荷低減を進めています。

CASE STUDY

緩和策



▶ 環境負荷に配慮した造成計画・ASP (受発注者間 工事情報共有システム) 導入

東北震災復興支援本部が整備している事業地区は、原子力災害に伴う帰還困難区域とその周辺にあります。近傍では、福島第一原子力発電所の廃炉事業や除染土の中間貯蔵施設への運搬など、多くの復旧・復興事業が行われています。そこで、UR都市機構は2018年より環境省と連携して、除染土の仮置場で使用された放射性物質を含まない土砂を、放射線の表面線量率を計測し安全性を確認した上で受け入れ、盛土材として再利用しています。これにより、土砂を遠方へ運搬することなく、環境負荷を低減しています。2021年においても双葉駅西側地区で盛土材を受け入れ造成しています。また、工事受発注者間の情報共有をクラウド上で行うことができるASPを導入し、会議の紙資料の削減及び事務所間の移動頻度を減らすことで、環境負荷の低減を図りました。

また、工事受発注者間の情報共有をクラウド上で行うことができるASPを導入し、会議の紙資料の削減及び事務所間の移動頻度を減らすことで、環境負荷の低減を図りました。

クラウド・情報共有システム



ASP概念図



双葉駅西側地区の様子 (2022年6月撮影)

建設副産物のリサイクルの推進



建設副産物の3Rの推進

1988年からUR賃貸住宅の建替に伴って発生する建設副産物の3R*を積極的に推進しています。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」において2010年度の再資源化等率95%という目標値が設定されていますが、UR都市機構では2004年度にはすでにこの目標を達成しています。2021年度においては、解体工事を実施した9団地において、分別解体を積極的に行い、廃棄物の削減及び建設副産物の再資源化に努めました。

建設副産物の発生抑制、減量化、再資源化などを行うため、工事受注業者に「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。2021年度の再資源化・縮減率等はP.27のとおりで、対象品目に対する目標を全て達成しています。

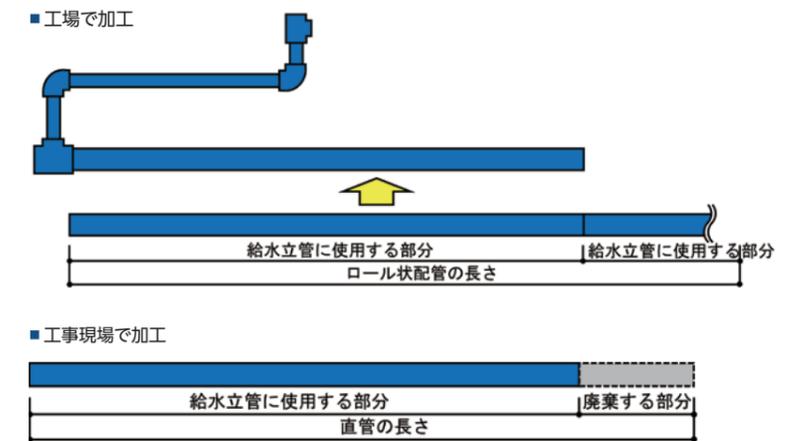
*3R : Reduce (排出抑制) Reuse (再使用) Recycle (再生利用)

CASE STUDY

▶ 現場での発生材料の抑制を図るためメーターボックス内給水立管のプレハブ加工を実施

メーターボックス内の給水立管及び水道メーターまでの分岐配管について、配管メーカーの工場加工することにより、工事現場で加工を行う際に発生する残材の発生抑制を図りました。

通常工事現場において給水管を加工する場合、直管から給水立管に使用する部分を切り分け、残りの部分は他に使用可能な箇所がなければ廃棄していますが、今回は配管メーカーの工場加工することにより、直管ではなくロール状の配管から切り分けることで残材の発生を抑制しています。



資源の有効利用



都市再生における既存建物の有効活用

都市再生においては、地方公共団体や民間事業者等と連携し、地域の特性や資源を活かしながら、遊休不動産や既存建物の有効活用、UR都市機構による土地等の保有を含めた低未利用地の再編・再整備等を推進しています。



CASE STUDY

▶ 古民家をリノベーションしたサテライトオフィス（うみがめラボ）を開設

2018年3月に徳島県美波町と締結した「美波町における津波防災まちづくりの推進に向けた協定書」に基づき、美波町が推進することも園の高台移転や防災公園の整備について技術的な支援を行っています。美波町とより一層の連携を図るため、まちづくり支援の拠点として、2021年11月に、美波町日和佐地区の古民家をリノベーションしたサテライトオフィス「うみがめラボ」を開設しました。



うみがめラボ外観

リノベーションでは、耐震補強に鉄骨フレームを用いて壁量によらない計画とすることで、格子壁と開口部、妻面の土壁を保存しながら、新しい活動を受け入れる開放的な空間を実現しました。うみがめラボは、高台整備の技術支援の拠点とするだけでなく、美波町や地元の方々と連携し、地域経済活性化を目指した取組を試行実施するなど、まちづくり支援に係る取組の場として活用していきます。



視線と風が抜ける明るい開放的な玄関

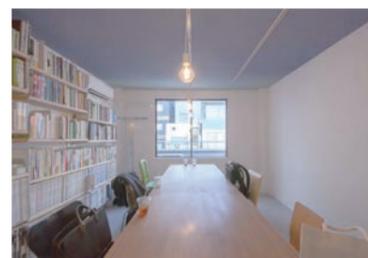


CASE STUDY

▶ 地元住民と共に進めるエリア価値の向上

日本橋横山町・馬喰町問屋街地区（東京都中央区）では、問屋の後継者不足等によって、既存建物の住宅やホテルへの建替が進み、問屋街における商いの伝統が喪失する恐れがありました。UR都市機構は不動産の買い支え、これを活用した多様な床の提供、将来の共同事業化やコーディネートによる持続可能なまちの仕組みづくり等を通じ、自律的なまちの更新につなげ、段階的なエリア価値向上を目指しています。その過程で、地元が望まない開発を抑えるために、空き物件を取得し長期的に保有・利活用し、まちづくりをサポートする事業者の誘致を行うことで、地域の活性化を推進しています。

この取組の推進（当地区での活性化）を目的として、2021年5月、地元まちづくり会社と協力し「日本橋横山町・馬喰町エリア



既存建物（内装）の活用例

参画推進プログラム」がスタートしました。本プログラムは、まちづくりに参画する意向・アイデアはあるものの、事業経験は乏しいと

いった事業者も含めて募集を行い、各種の実証実験の場としてUR都市機構が買い支えた建物を提供する等、事業実現に向けた幅広いサポート・育成を目的としています。既存建物の潜在的な活用ニーズの存在を、地元オーナーに実感してもらうことで、地元の自立的な物件活用意欲の促進を図ることが可能となります。遊休不動産を活用して事業を興すことができる人材を育成し、物件を再生して事業を展開することで地域の活性化につなげていく、エリアリノベーションの取組モデルの一つとして、日本橋横山町から全国に発信していきます。



UR都市機構が買い支えし、事業者が改修を行った建物

▼詳しく知りたい方はこちら
日本橋横山町・馬喰町問屋街地区土地有効利用事業（東京都中央区）
https://www.ur-net.go.jp/aboutus/publication/web-urpress66/town_saizensen.html



環境活動 資源循環（廃棄物の削減）

環境負荷の少ない事業執行に向けた取組

環境負荷低減に配慮した施工の誘導



環境に配慮した計画の策定、工事の実施

事業予定地やその周辺の環境に配慮した事業計画を策定しています。なお、環境への影響が大きいと考えられる場合には、学識経験者や地元にお住まい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、より詳細な調査を実施し、計画の調整や整備手法の検討を行っています。

また、工事の実施にあたっては、2007年度より総合評価方式の評価項目に地球環境配慮への取組を追加し、設計図書に明記された標準案を超える提案を求め、工事受注者の環境配慮を促しています。

業務の効率化



業務の効率化による環境負荷の低減

業務の効率化や、テレワーク勤務制度、始業時刻変更制度などの柔軟な働き方を進めており、環境負荷の低減にもつながっています。

緩和策



CASE STUDY

▶ リニューアルプログラムを活用した既存ストックにおけるリニューアル工事の実施

UR賃貸住宅の既存ストックのうち、昭和50年代後半以降に建設された住宅については、建設当時の幅広い市場のニーズを捉えた結果として、多種多様な住戸プランが存在しています。そのうち、一部の、現在の市場における商品性の観点から改修の必要性があり、これらを改修する場合、住戸プラン数に応じて数多くの設計図書を作成する必要があることから、工事完了までに多大な時間を要する状況が見られます。

そこで、軽微な住戸内改修については、簡易な設計積算ツールであるリニューアルプログラムを活用し、リニューアル工事を実施することで、設計積算期間を大幅に短縮することができ、早期にお客様へ住戸を提供することが可能となりました。また、業務の効率化を図ることで、オフィスにおける電気使用量が削減されるなど、環境負荷低減にもつながりました。

今後は、他団地でもリニューアルプログラムの活用を展開していき、既存ストックのさらなる良質化・商品性向上を図っていきます。



キッチン取替え



和室洋室化+押入れクローゼット化

街区・地区単位での環境負荷低減の推進

環境に配慮した計画

市街地の整備にあたっては、街区・地区単位で環境に配慮した計画・設計を進め、省エネや熱環境の改善を推進しています。また、公共施設の整備にあたっては、地方公共団体などの関係機関と連携し、地区特性などを踏まえ、先導的な事例を含めた環境配慮技術の導入などを推進しています。

CASE STUDY

緩和策



▶ 団地内にバス折り返し場を開設

2021年10月1日、志徳団地（福岡県北九州市）に、西鉄バスの折り返し場を開設しました。当該敷地は、団地内の居住者用駐車場を集約し、適正規模（約590㎡）を確保したものです。西鉄バスはこれにより、バス利用者が少ない区間を減便し、比較的用户の多い「志徳団地エリア～小倉中心部」間に経営資源を重点配分することが可能となり、バス需要に応じた弾力的な運行形態の見直しが見直し実現され、環境負荷低減に寄与できました。



志徳団地へのバス行き先表示LED

UR都市機構においても、既存路線に団地始発・終着便が創設されたことで、交通利便性に加え、バスの行き先表示による団地の知名度が向上しました。また、同時に新設された徳力公団前駅行きのバス便が当折り返し場を経由することになり、共に地域



志徳団地バス折り返し場全景

医療福祉拠点化※に取り組む徳力団地（同県北九州市）との交流が増え、共助体制構築の一助となる効果も期待しています。そして、これら団地の魅力向上効果として定住人口の維持・増加が果たせれば、マイカーに比べ輸送量当たりのCO₂排出量が少ない公共交通機関の路線維持・利用促進をもたらし、中長期的にも環境負荷低減に寄与するものと期待されます。今後も公共交通事業者との連携を通じた環境社会の創造に努めていきます。

※団地を地域の資源として活用し、地域に必要な住宅・施設・サービスの整備を推進することで「多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まち“ミクストコミュニティ”」を目指すもの