



大量生産・大量消費・大量廃棄の社会システムから、持続可能な社会を形成するためストックの有効活用を最大化する社会経済システムへの転換が求められています。URは、3R(リデュース・リユース・リサイクル)の進化、建築物やインフラの長寿命化等に積極的に取り組みます。



令和6年度のマテリアルフロー

エネルギー・物資の投入

▼エネルギー

	オフィス	事業
電気使用量	1.3 千万 kWh [0.4] 千万 kWh ^{※1}	1.7 億 kWh (0.03) ^{※2} 億 kWh
都市ガス	11.3 万 m ³	(0.01) ^{※2} 万 m ³
プロパンガス	2.6 kg	(0.74) ^{※2} トン
ガソリン	117.7 kl	(0.94) ^{※2} 千 kl
軽油	2.3 kl	(2.93) ^{※2} 千 kl
灯油	0.7 kl	(0.04) ^{※2} 千 kl
地域冷暖房	1.4 万 GJ	

▼水

	オフィス	事業
上水道	3.1 万 m ³	40.5 万 m ³ (16.7) 万 m ³ ^{※2}
中水道	0.9 万 m ³	—

▼主要な建材・資材

	事業
生コンクリート	91.3 千トン
アスファルト (アスファルト合材)	24.3 千トン
鉄骨	7.8 千トン
鉄筋	9.7 千トン
木材 (型枠用木材含む)	2.1 千トン

事業活動

▼建設廃棄物^{※3}の発生量

	事業
コンクリート塊	184.8
アスファルト・コンクリート塊	43.8
建設発生木材	24.2
建設汚泥	32.2
建設混合廃棄物	4.7
その他分別された廃棄物 ^{※4}	23.4
UR賃貸住宅の解体における内装材の発生量	石膏ボード 0.32 塩化ビニール管・継手 0.26 畳 0.43 発泡スチロール 0.01 板ガラス 0.10

建設廃棄物全体 **313.0**
(単位：千トン)

▼建設発生土の有効利用

事業
現場内利用量 (千 m³) **49.0** 千 m³

グリーン購入

オフィス 132 品目
事業 37 品目

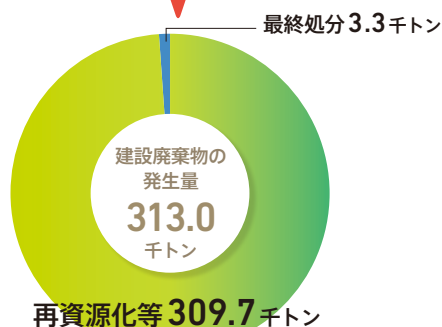
他企業
・
他産業

※1 オフィス電気使用量のうち、再生可能エネルギー 100% 電気の使用量
 ※2 建設工事に係るエネルギー投入量やCO₂排出量は、工事受注者の環境報告書等に計上されるが、工事を発注、監理する立場で計上
 ※3 令和6年度に完了した請負金額500万円以上の工事が対象
 ※4 UR賃貸住宅の解体における内装材の発生量を含む
 ※5 令和6年度の電気事業者別排出係数の代替値を基に算出

再資源化・縮減率 **98.9%**

再資源化施設への搬出等 **98.8%**

UR内での再資源化等 **0.1%**



再資源化施設への搬出等 **309.3** 千トン
UR内での再資源化等 **0.4** 千トン

うち **1.1%** 最終処分

うち **98.9%** 再資源化等

再資源化施設への搬出等

▼再資源化施設への搬出量・減量化量

	事業
コンクリート塊	184.0
アスファルト・コンクリート塊	43.8
建設発生木材	24.2
建設汚泥	32.2
建設混合廃棄物	4.1
その他分別された廃棄物※4	21.1
UR賃貸住宅の解体における内装材の発生量	石膏ボード 0.32 塩化ビニール管・継手 0.26 畳 0.43 発泡スチロール 0.01 板ガラス 0.10

建設廃棄物全体 **309.3**

(単位：千トン)

UR内での再資源化等

▼現地再生・現場内・工事間利用

	事業
コンクリート塊	0.4
アスファルト・コンクリート塊	0
建設発生木材	0
建設汚泥	0
建設混合廃棄物	0
その他廃棄物	0

建設廃棄物全体 **0.4**

(単位：千トン)

廃棄物・CO₂等の排出

	オフィス	事業
▶CO ₂ 排出量※5	5.2 千トン-CO ₂	73.5 千トン-CO ₂ (11.0) 千トン-CO ₂ ※2
▶下水道量	3.9 万m ³	40.5 万m ³ (15.1) 万m ³ ※2
▶オフィス系ゴミ	0.4 千トン	—

▼建設廃棄物の最終処分量

	事業
コンクリート塊	0.32
アスファルト・コンクリート塊	0.00
建設発生木材	0.04
建設汚泥	0.01
建設混合廃棄物	0.61
その他分別された廃棄物※4	2.31
UR賃貸住宅の解体における内装材の発生量	石膏ボード 0.00 塩化ビニール管・継手 0.00 畳 0.00 発泡スチロール 0.00 板ガラス 0.00

建設廃棄物全体

3.3

(単位：千トン)

▶アスベスト含有物処理量 **1.93** 千トン

▶フロン回収量 **0.32** トン

▼処理を完了した汚染土量

掘削除去処理量	4.85 千m ³
原位置浄化処理量	0 千m ³
掘削浄化処理量	0 千m ³
封じ込め処理量	0 千m ³
固化・不溶化処理量	0 千m ³

▼PCBの保管状況

コンデンサー・安定器等	合計	372 台
-------------	----	-------

環境に配慮した物品等の調達

グリーン購入法に基づき調達方針を定め、環境負荷の少ない製品やサービスの調達に取り組んでいます。必要な機能・性能を有する判断の基準を満たす製品が市場に確認できなかったものを除き、100%の調達率を達成しました(→ P55)。

3 Rの推進

UR賃貸住宅の建替え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、平成13年に制定された国の「建設リサイクル法基本方針」において平成22年度の再資源化等率95%という目標値が設定されましたが、URでは平成16年度にはすでにこの目標を達成しています。

近年は、国土交通省が定める「建設リサイクル推進計画」で示されているコンクリートやアスファルトコンクリート、木材、建設発生土等の各対象品目の再資源化率等の目標値を参考に、毎年度、建設副産物の再資源化等の目標値を設定し、団地建替えに伴う解体工事をはじめ、都市再生事業や復興事業で積極的な取組を推進しています。

令和6年度は、建設副産物全体の再資源化・縮減率の98.0%以上という目標値に対し、98.9%の再資源化・縮減率を達成しています。

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

事例紹介

暫定通路としての排水水路の活用

川駅周辺（東京都港区）は、古くより東海道の要所であり、鉄道開業駅が整備される等、交通の要所として栄え、今後もしニア中央新幹線の整備等東京の新たな南のゲートウェイとして都市機能の更新等が行われるエリアです。

URは品川駅周辺3地区・約30haの土地区画整理事業を施行し、各種開発事業を下支えする宅地・道路・公園等の都市インフラの整備を進めています。そのうち品川駅北周辺地区は、大規模鉄道車両基地の集約によって生まれた約15.5haもの広大なエリアにおいて、環状4

号線の整備と連動して新たな駅前広場を整備する等、交通結節機能の拡充に取り組んでいます。

従前、この地区は車両基地であったことから、地域の東西方向への移動に制限があり、地区周辺の唯一の東西方向の生活道路（通称：お化けトンネル）は線路下を通るために土地が低く、豪雨の際に度々冠水する利便性の



▲お化けトンネル（整備前）



▲活用された暫定の歩行者通路の様子（切替後）

低い状況でした。そのため、土地区画整理事業において下水道幹線を新設し地域の冠水リスクを解消するとともに、東西をつなぐための安全かつ快適な幹線道路の再整備を実施しています。

工事にあたっては、下水道幹線の切り替えによって廃止された既設水路を暫定の歩行者通路として再使用する等、環境に配慮した工夫も取り入れながら地域の課題解決に貢献したことが評価され、令和5年度全建賞を受賞しました。

品川駅周辺エリアでは、地域の上位計画となるまちづくりガイドラインを行政や民間開発事業者等とともに策定する等、関係者で共通の将来像を見据え一体的なまちづくりを進めていくため、URが総合的なまちづくりのプロデューサーとしての役割を果たしています。これら

上位計画に基づき各事業で次世代型の環境・防災都市づくりに取り組む等、「国際交流拠点・品川」の実現に向けたまちづくりが進められ、令和7年3月には区画整理事業地区内の民間開発街区のまちびらきを迎えました。

担当者のひとこと

地域の重要な生活動線であったお化けトンネルは、工事中も常に通行を可能としておく必要があったため、仮設通路の切換え等を段階的に行いながら整備を進めてきました。鉄道軌道下という非常に厳しい条件の中で環境に配慮した施工計画となるように既存の放水渠を暫定的な歩行者通路として活用したことは、資源循環の観点からも非常に効果的であったと感じています。

事例紹介

小学生へのリサイクルスタディ

西日本支社では、平成22年度より建替え団地周辺の小学4年生を対象に、環境教育の一環として「リサイクルスタディ」という出張授業を実施しています。授業ではURの仕事や工事内でのリサイクルを紹介し



▲リサイクルスタディ



▲「地球教室・かんきょう1日学校」の様子

つ、近隣の団地や地域の取組等もクイズ形式で取り入れ、より身近に感じてもらえる工夫をしています。また、工事に伴う廃材等を教室内に展示し、実際に触れられる体験型の授業形式となっています。令和6年度は6校でリサイクルスタディを開催し、これまでに延べ7,000名以上の児童が参加しています。

また、朝日新聞社主催の「地球教室・かんきょう1日学校」という環境イベントに初めて参加しました。当日は約240名の児童が参加し、URからは、リサイクルスタディや、児童からの取材対応、ブース展示等を実施しました。取材対応では、児童からの鋭い質問に驚きを覚える場面もあり、URとしても大変収穫の多いイベントとなりました。また、当日の様子は朝日新聞全国版にも掲載され、URの事業や環境に関する取組を全国に発信することができました。

担当者のひとこと

アンケートを見ていると、工事内でのリサイクルは聞き馴染みが無いようで、興味津々な様子が多く見受けられます。また、授業後の休み時間には囲み取材の様な状態になることも多く、「次はいつ来ますか?」「URにはどうすれば入れますか?」といった交流もあり、少しずつでもURへの関心や循環型社会の形成の取組が広がれば良いと感じています。

東 坂戸団地（埼玉県坂戸市）において、団地自治会・商店会・地元関係者とURが協力し、団地の魅力発信と地域住民との交流促進を目指す「ひがしさかどマルシェ」を令和6年10月26日に開催しました。

当日は、キッチンカーやワークショップ等多彩な出店があり、多世代にわたって楽しめるマルシェとなりました。地元中学校の生徒による吹奏楽の演奏では来場者の手拍子が生まれる等、会場が一体となって盛り上がりしました。

このような中で、イベントでは環境に配慮した取組も行われ、団地内外の方々が参加したフリーマーケットや中古ランドセル譲渡会等様々なコンテンツが揃いました。なかでも「リユース家具販売」は、もともと坂戸市が粗大ごみの削減を狙って清掃センター内で行っていた

企画ですが、市の協力を得て「ひがしさかどマルシェ」でも開催したもので、状態の良い手頃な価格の家具が並び、多くの来場者で賑わいました。

4回目となる今回は、過去最大の出店数となり、来場者も増え、東坂戸団地と地元のつながりが一層深まったと感じます。今後も地域の課題や思いに向き合い、持続可能な循環型社会の実現に貢献できる、より良いまちづくりのお手伝いをしていきます。

担当者のひとこと

高齢者の方が多い団地なので、モノを大切にする意識が高く、そういった方々が満足して暮らせるような循環型社会を団地の中に創り出していければと思います。



▲フリーマーケットの様子



▲リユース家具販売の様子

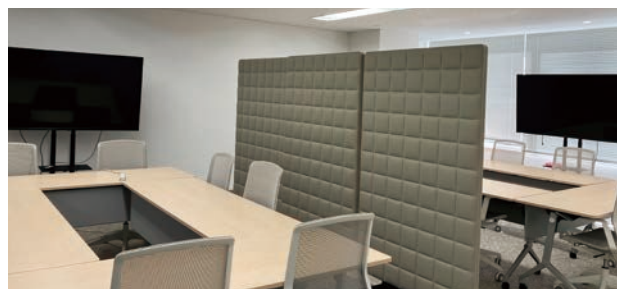
オ フィス内におけるごみの分別について、捨てられるものの絵のステッカーをごみ箱に貼り付けて分かりやすくすることで、廃棄物の減量やリサイクルを推

進しました。

また、各会議室や打合せスペースにモニターを設置することで、会議等をペーパーレスで実施できる環境を整え



▲ごみ箱自体にステッカーを貼り付けることで、分かりやすくしました



▲各会議室にモニターを設置することで、ペーパーレス化に寄与しています

ています。

さらに、お昼休みの時間は一時的に照明を落とすことで、オフィスの消費電力抑制にも努めています。

担当者のひとこと

ごみの分別について、ごみ箱にステッカーを貼り付けることで分かりやすくなったという声がありました。また、打合せは基本ペーパーレスで実施するため、印刷する時間の節約にもなっており、結果として業務効率化にもつながっています。

事例紹介

イベントを通じた家庭ごみのリデュース（排出抑制）

令和6年11月、日の里団地（福岡県宗像市※¹）の集会所で、生ごみを堆肥に変える「コンポスト」について知っていただくとともに、団地でできる環境配慮の取組を団地にお住まいの方に周知することを目的とした「はじめてのコンポスト講座」を実施しました。本イベントは、「ひのさと48」※²で開催している「はじめてのコンポスト講座」を団地集会所にて共同開催したものです。

イベントでは、「NPO 法人循環生活研究所」の方を講師とした「バッグ型コンポスト」※³の概要や利用方法に関する講義を実施しました。参加者からはバッグに入れることができる生ごみの種類やバッグ内のかき混ぜ方等についての質問も多く寄せられ、コンポストに対する理解や関心を深めていただくことができました。日の里団地では、今後も地域の皆さまと協力しながら、資源の有効活用やごみの削減等、環境配慮に資する取組を進めていきます。また、これらの活動を通じて団地にお住まいの方の外出・交流のきっかけとなる取組を継続していきたいと考えています。

- ※¹ 宗像市は2050年までにCO₂排出量実質ゼロを目指す「ゼロカーボンシティ」を宣言している。
- ※² URが譲渡した既存棟を譲受人が改修し、訪れる人々との会話や交流を通してコミュニケーションの場となっている生活利便施設。
- ※³ 密閉性が高く、匂いも発生しにくいので、集合住宅（UR団地）のベランダでも利用できる。

担当者のひとこと

今後は、今回の講座をきっかけとして利用し始めたコンポストの様子を報告しあったり、悩み事を相談したりできるイベントへの発展も考えています。

イベント開催後、連携した事業者より、「先日のコンポストイベントに参加していた団地居住者がこちらのコンポストイベントにも来てくれた」との声があり、居住者と地域の関わりづくりにもつながりました。

はじめてのコンポスト講座

ご家庭で出る生ごみを、栄養たっぷりの堆肥にしてみませんか？
密閉性の高いバッグ型コンポストなので、団地のベランダでも気軽にご利用いただけます！この機会にぜひ、ご参加ください！！

日程	2024年11月28日（木）
時間	10:30～11:30
場所	日の里団地内集会所 ※ひのさと48ではございません。 ご注意ください。
定員	先着12世帯
費用	無料 1世帯に1つ バッグ型コンポストセット付き！！
備考	以下を講座の参加条件とします。 ・現在コンポストをされていない方 ・コンポストに取り組む意欲のある方 ・完成した堆肥を1/2以上ひのさと48にご提供いただける方

【お申し込み・お問合せ】
0940-25-9299(みどりtoゆかり 日の里)
※【営業時間】10:00～17:00 月・火定休日
主催：さとつくり48プロジェクト・独立行政法人都市再生機構
協力：NPO法人循環生活研究所

▲イベントのチラシ



▲コンポストバッグ内に投入した生ごみをかき混ぜる実演もありました

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つつ、遊休不動産や既存建物を有効活用することで、建物の解体・建設等によって生じる環境負荷を軽減させながら、低未利用地の再編・再整備等を推進しています。

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～ 50 年代前半に完成した U R 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、U R 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。

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こと等により、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の一部に導入しています。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（令和 6 年度ニューヴェル赤羽台にて 186 戸供給）。

住宅・宅地の耐震性の確保

令和 7 年 3 月末までに U R 賃貸住宅住棟約 10,760 棟中、約 10,730 棟で耐震診断を終えました。平成 25 年 11 月 25 日に施行された耐震改修促進法の改正により耐震診断の努力義務の対象が拡大されたことを受け、従来診断の対象外としてきた低層建物等についても耐震診断等を順次実施することとしています。診断結果に基づき、必要な耐震改修等を計画的に進めた結果、令和 7 年 3 月末時点の U R 賃貸住宅の耐震化率は約 96%となっています。また、宅地についても、地盤の強度を高めるため盛土の締固めや土質の改良を行っている他、擁壁の崩壊を防止するため適切な排水処理を実施する等、十分な耐震性を確保しています。

再生可能資源の活用



木材利用の促進

URではこれまで、建築素材の再利用や樹木の保存・移植、生態系の保全等の脱炭素・環境配慮に取り組んできました。第五期中期計画では上記に加え、木材利用の促進にも取り組んでいきます。

事例紹介

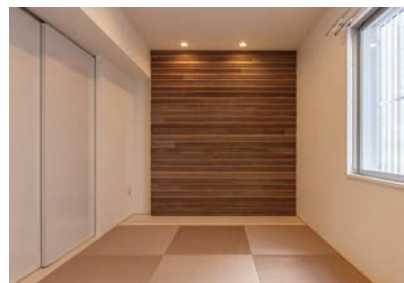
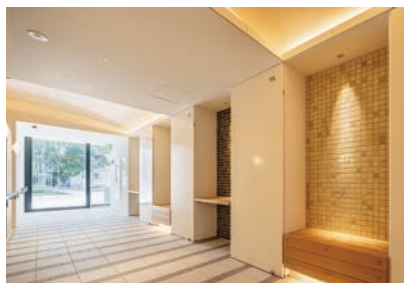
建替えにおける木材等の再利用

千里グリーンヒルズ竹見台（大阪府吹田市）において、従前住棟の外壁タイルを新築住棟のエントランス・EVホールの壁仕上げ材へ、従前建物の畳下の床板等の木材を新築清掃員詰所の壁仕上げ材と上がり框へとそれぞれ再利用しました。

本来廃材であるものに目を向け、新しく生まれ変わらせることで、脱炭素の実現と資源の有効利用による環境配慮に取り組むとともに、団地の記憶を継承することを目指しました。

担当者のひとこと

従前住棟から解体した資材のため、使用できる素材の選別に時間をかけました。また手に触れる部分への活用であったため、けがをしないような仕上げになるよう、やすりがけは入念にしました。木材は素のままでなく一度白く塗装してふき取りすることにより優しい色合いとなっています。タイルは割れ・欠け等も味わいとしてそのまま活かしました。



▲木材再利用による新しい清掃員詰所