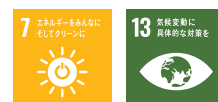




気候変動（地球温暖化）は人々の生活に重大な影響を引き起こすと言われており、その原因となる温室効果ガスの増加を防ぐため、様々な緩和策が求められています。URは、まちや住まいの省エネルギー化、再生可能エネルギーの導入、都市の緑化等に取り組んでいます。



エネルギー利用の効率化



UR賃貸住宅における省エネ性能の確保（ZEH-M Orientedの標準化等）

新規に建設するUR賃貸住宅においては、ZEH（ZEH-M Oriented※）仕様を標準化しており、令和7年度に第一号団地を供給しました。今後、建築物省エネ法に基づく「省エネ性能表示制度」に準拠した省エネ性能表示ラベルを、募集パンフレット等に表示する取組みを行っています。既存のUR賃貸住宅においては、住戸の改修機会に合わせて行う複層ガラス化等の断熱性向上に加え、省エネ機能の向上等に取り組んでいます。

※ 窓や外壁等の外皮の断熱性能について地域ごとに設定されている「強化外皮基準」を満たし、かつ、省エネ基準から20%以上の一次エネルギー消費量の削減が必要。住棟単位での評価の場合には、住宅の規模に応じて一次エネルギー消費量の削減について目指すべき水準が設定されており、6階建て以上の住宅は、「ZEH-M Oriented」として、再生可能エネルギー等を除き、20%以上の一次エネルギー消費量削減を満たす必要がある。

事例紹介

省エネ型の設備や機器の積極的な導入

建 替えにより新規に建設されたUR賃貸住宅では、共用廊下や階段へのLED照明の全面的な採用を進めており、令和7年度は横浜ヴェールタワー（神奈川県

横浜市）等5団地で採用しました。

また、既存のUR賃貸住宅では、平成23年度から、共用部（共用廊下や階段、屋外部分等）の照明器具を、

〈LED照明の導入（令和7年度実績）〉



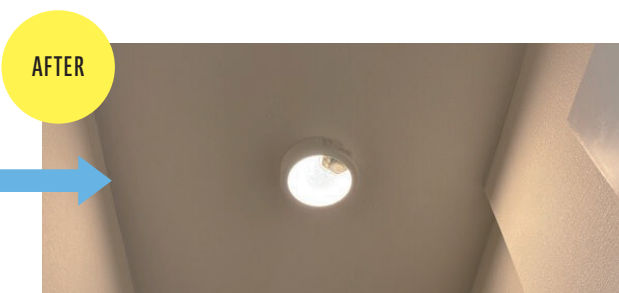
〈潜熱回収型給湯器の導入（令和7年度実績）〉



〈玄関照明の人感センサー化〉



▲改修前



▲改修後

取替え時期に合わせて順次 LED 照明に切り替えています。
令和 7 年度は泉北城山台三丁団地（大阪府堺市）等で切り替えを行い、全団地※で完了しました。（令和 7 年度導入実績 新規建替え 4,813 台・既存取替え 1,314 台）

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 賃貸住宅で標準的に設置している他、既存の UR 賃貸住宅の一部においても、給湯器の

取替えの時期等に設置しています。（令和 7 年度導入実績 新規建替え 960 戸・既存取替え 6,818 戸）

団地の居住者の省エネ意識向上につなげるため、UR 賃貸住宅の一部ではガス・お湯の使用量や使用状況等をモニターに表示するリモコンの導入を進めています。

また、上記取組みの他、改修時における窓ガラスの複層ガラス化、玄関照明の人感センサー化等の取組みも行っています。

※ 用途廃止予定団地等を除く

事例紹介

UR 賃貸住宅における ZEH 化の取組み

国は、2050 年までにカーボンニュートラル・脱炭素社会の実現を目指すことを国際公約として掲げ、住宅・建築物の省エネ化と脱炭素化を重要な取組みとしています。UR では、ZEH 仕様の導入を進め、建物のライフサイクル全体でのカーボン削減を推進しています。これらは「UR-eco Plan 2024」の重点施策として、省エネ設備の導入や建物の高断熱化、設備の高効率化を通じた脱炭素社会の実現に資する取組みであり、国の社会資本整備審議会でも紹介される等、社会的に注目されています。

昭和 40 年に管理を開始した田島団地（埼玉県さいたま市）は、高経年化に伴って平成 30 年に団地の一部において建替えに着手し、令和 8 年 2 月に入居を開始しました。新たに建設された住棟は、ZEH 仕様を採用した UR 賃貸住宅の第一号となっています。

コンフォール西浦和田島（第一次）では、ZEH 相当となる「住戸 UA 値 0.6 以下」「住棟 BEI 0.8 以下」の性能（地域区分：6 地域※）を確保し、住宅性能表示制度では住戸の断熱等性能・一次エネルギー消費量ともに従来の住宅で取得していた等級 4 から等級 5 へ向上しました。近年、住まいづくりにおいては、快適な住環境を整備することで、

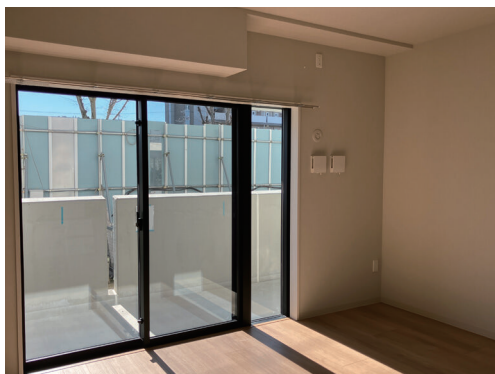
ウェルビーイング（心身の健康や満足度）向上の効果も期待されています。アルミ樹脂複合サッシ、複層 Low-E ガラス、断熱仕様の玄関ドア、人感センサー付き照明等、高性能な仕様・設備を採用し、ヒートショック対策や結露防止等の効果が期待され、より省エネで快適な住環境を目指しています。

今後、UR においては、ZEH の普及及び高性能断熱仕様の標準化を目指すとともに、ライフサイクル全体でのカーボン（LCCO₂）削減の検討を継続し、建築物の環境性能強化、設備の高効率化、再エネ導入等、多方面から脱炭素社会の実現に向けた取組みを進めていきます。

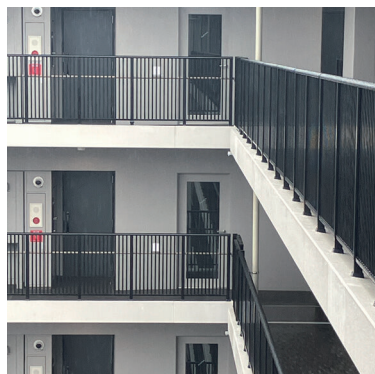
※ 建築物エネルギー消費性能基準における地域区分で、6 地域は比較的温暖な地域に分類されるエリアを指す。

担当者のひとこと

今回導入した機能である複層ガラス化は、省エネ効果が高く光熱費を抑制できるだけでなく、高断熱化によって夏は涼しく冬は暖かい室内環境が確保でき、お住まいの方の健康増進にも効果が期待できます。引き続き田島団地の建替え事業等で、「より快適な住まいの提供」の実現に向けて取り組んでいきたいと考えています。



▲アルミ樹脂複合及び複層 Low-E ガラス



▲断熱仕様の玄関ドア



▲外観写真

南 浦和第三団地（埼玉県さいたま市）は、多世代のコミュニティ活動を促進するための集会所の機能向上・拡充を目的とした改修を、令和 7 年度に実施しました。

本改修では、快適で個性的な空間を目指して従来の照明デザインを刷新しました。集会所内の各部屋では円形、四角形、ライン系等、多様な照明を配置し、画一的になりがちな集会所という空間に変化と特色を持たせています。

共用廊下は天井スペースの制約を踏まえ、壁面からの間接照明と案内表示を採用し、自然な視線誘導を実現しました。さらに、ライン系の光を基調に複数の照明手法を組み合わせることで、洗練された印象を演出しています。また、調光・調色制御を導入し、時間帯に応じて光の色味と明るさを自動調整、集会所の各部屋は用途に合わせて利用者が好みの光を選べる仕組みを採用しました。これにより従来の ON/OFF 制御に比べ約 17% の消費電力削減を達成し、照明器具の長寿命化にも寄与しています。



▲小上がりのある集会所

担当者のひとこと

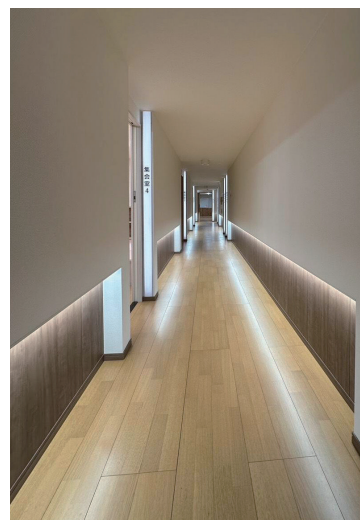
快適性と環境負荷低減の両立のため、本改修では省エネ性能の高い設備を採用するとともに、設計から施工に至るまで関係者との綿密な調整を重ね、工程及び仕様を丁寧にすり合わせることで、計画通りの品質を実現しました。また、本取組みで得られた知見は今後の設計にも活かしていくとともに、居住者の快適性向上を通じてウェルビーイングの向上にも寄与するものと考えています。



▲大きなホワイトボードのある集会所



▲和室の集会所



▲時間帯で光が変わる廊下

都市再生の建築設計における省エネ性能の確保（ZEB※の推進）

建築物の整備にあたっては、ZEB Oriented 水準の省エネ性能の確保を目指し関係者との合意形成を積極的に進め、環境性能に配慮した建築設計を行い、再生可能エネルギーの活用、省エネ性能の高い冷暖房や給湯等の設備や機器等の導入により、エネルギー使用の削減や効率的な利用を推進しています。

※ ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）：50%以上の省エネルギーを図ったうえで、再生可能エネルギー等の導入により、エネルギー消費量を更に削減した建築物について、その削減量に応じて、『ZEB』（100%以上削減）、Nearly ZEB（75%以上100%未満）、ZEB Ready（再生可能エネルギー導入なし）と定義しており、また、30～40%以上の省エネルギーを図り、かつ、省エネルギー効果が期待されているものの、建築物省エネ法に基づく省エネルギー計算プログラムにおいて現時点で評価されていない技術を導入している建築物のうち1万㎡以上のものをZEB Orientedと定義している。

ミタマチテラス（東京都港区）は、中央日本土地建物株式会社と UR が保有していた昭和 41 年竣工の旧「春日ビル」を建て替えたプロジェクトで、令和 7 年 8 月 29 日に竣工しました。快適な執務空間と環境に配慮した設備を備えたスマートビルとして運用を開始しています。

ミタマチテラスは、「ZEB Ready」認証及び「建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）※¹」の最高位である★6、「CASBEE-スマートウェルネスオフィス評価認証※²」で最高位となる S クラスを取得しており、環境に配慮した次世代オフィスビルです。消費エネルギーを効率的に削減するために、雨水や太陽光といった自然エネルギーを活用して、オフィスの利便性・快適性を確保しながら、環境負荷の低減を図っています。

また、パソコン等からエネルギー使用量、室内温度・湿度、発電量等をテナントごとに確認できるように「見える化」システムを導入し、施設利用者が日常的に環境を意識できる仕様としています。

※1 BELS (Building-Housing Energy-efficiency Labeling System)。建築物の省エネルギー性能を第三者機関が評価・表示する制度

※2 CASBEE (建築環境総合性能評価システム) のうち、建築物の環境性能に加え、オフィス利用者の健康性・快適性・知的生産性の向上を重視して評価を行う制度



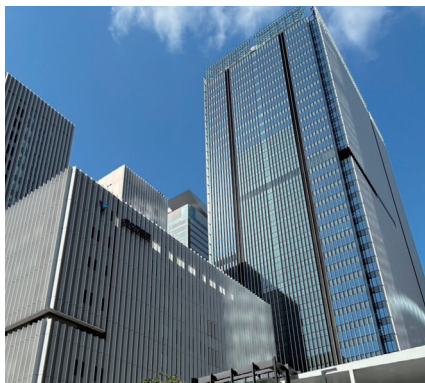
▲ミタマチテラス

提供：株式会社エスエス 小掠 直浩

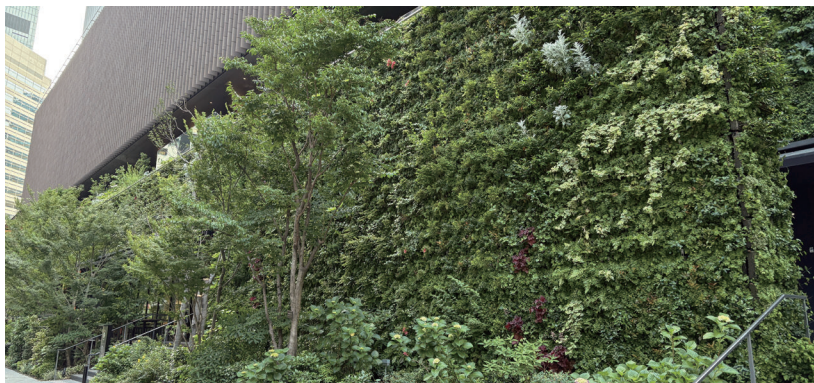
虎ノ門二丁目地区（東京都港区）は、虎の門病院等を含む街区を一体的・段階的に開発することで、病院機能を停止することなく施設の更新を図るとともに、国際競争力を強化する高機能オフィスの整備、周辺地域をつなぐ安全で快適な歩行者ネットワークの形成、都市防災機能の強化、都市環境の向上を図る市街地再開発事業で施行した地区です。

令和 7 年 2 月 14 日に竣工した業務棟「虎ノ門アルセアタワー」のオフィスは、地域冷暖房とコージェネレーシ

ョンシステムの連携等によるエネルギーの効率的利用、太陽光発電による自然エネルギーの利用、壁面・敷地内の緑化といった様々な環境負荷低減への取組みを実施することで、エネルギー消費量を 41% 削減し、令和 5 年度に「ZEB Oriented」認証（事務所部分）及び「CASBEE 建築（新築）」S クラスを取得したことで、環境に配慮した物件として認められました。また、令和 7 年 7 月には、地区内の広場整備が一部完了したことで、より一層、環境負荷低減への取組みを実施しています。



▲虎の門病院（左）、虎ノ門アルセアタワー（右）

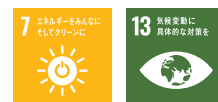


▲壁面緑化

オフィスの省エネ化

オフィスにおけるエネルギー使用量については、省エネ法（エネルギーの使用の合理化及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律）に基づき、年度ごとに定期報告を行っています。令和 6 年度実績に基づく、令和 7 年度「事業者クラス分け評価制度」において、S クラスを取得しました。

再生可能エネルギーの活用



面的な再生可能エネルギーの導入

市街地再開発事業や土地区画整理事業において、地域の再生可能エネルギーを活用した持続可能なまちづくりに取り組んでいます。

太陽光発電の導入

UR 賃貸住宅の一部では、太陽光パネルを建物の屋上等に設置して発電した電力を、共用廊下の照明等に利用しています。これまでに約 587kW の太陽光発電設備を設置し、年間約 58 万 kWh の発電量を見込んでいます。

事例紹介

管理サービス事務所における太陽光発電設備等の設置

UR-eco Plan 2024 における CO₂ 削減個別対策及び数値目標の一つとして、「2030 年度には設置可能な建築物の 50% 以上に太陽光発電設備を設置する」ことを目指しています。また、大規模災害発生時に自宅に大きな被害が無い場合には在宅避難が推奨されていることを受け、UR 賃貸住宅にお住まいの方による「自助」と「共助」を基本とした在宅避難に関する支援を強化しています。

そのような背景から、平常時の CO₂ 排出削減及び災害時の在宅避難支援を目的として、管理サービス事務所の屋上に太陽光発電設備を設置し、共用部に蓄電池及び停電

時に携帯電話の充電等が可能な防災用コンセントを設置していくこととし、第一弾として港南台ちどり団地（神奈川県横浜市）への設置が完了しました。

管理サービス事務所は、団地中心部に位置することが多いことから、お住まいの方が在宅避難時でも集まりやすく、管理業務において発電電力を無駄なく有効利用できます。

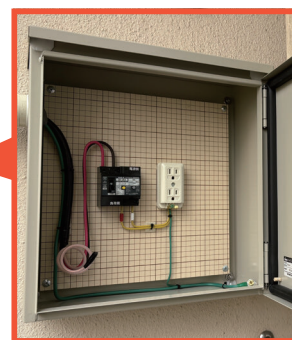
今後はさらに設置団地を拡大し、UR 賃貸住宅における安全・安心・快適な住環境提供に努めるとともに、脱炭素社会の実現に貢献していきます。



▲太陽光発電設備（フレキシブルソーラーパネル）



▲蓄電池及び防災用コンセント



太陽光発電設備の仕様検討にあたっては、シリコン太陽電池に代わる次世代型太陽電池として期待されるペロブスカイト太陽電池の導入を見据え、ペロブスカイト太陽電池と同様に施工性が優れ、パネル形状が類似しているフレキシブルソーラーパネルを採用しました。また、ただ単にハードとして整備するのではなく、設置前に自治会の方々へ説明を行うとともに、災害時にお住まいの方が混乱なく利用できるようなサインや案内文作成に努めました。

環境負荷低減の推進



街区・地区単位での環境負荷低減の推進

市街地の整備にあたっては、関係者との調整を図りながら、地域冷暖房や風の道等の街区・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。



UR賃貸住宅において初めて「CO₂を食べる自販機」を設置

UR賃貸住宅にお住まいの皆さまの利便性向上のため、敷地内に自動販売機を設置していますが、令和8年1月から、にしき平和台（東京都練馬区）、フレーシエル王子神谷（東京都北区）、神代（東京都調布市・狛江市）の3団地計4か所に、アサヒ飲料株式会社と連携し、「CO₂を食べる自販機」を新たに設置しました。

「CO₂を食べる自販機」は庫内にCO₂吸収材を搭載し、大気中のCO₂を吸収します。1台あたりのCO₂年間吸収

量は稼働電力由来のCO₂排出量の最大20%を見込んでおり、スギ（林齢56-60年）に置き換えると約20本分の年間吸収量に相当し、自動販売機から吸収したCO₂はコンクリートやアスファルト、タイル等、工業原料として活用されています。

▼参考：アサヒ飲料株式会社ホームページ
https://www.asahiinryo.co.jp/company/vending_machine/co2/



▲飲料の提供をしつつCO₂を吸収しています



▲パッケージも緑豊かな屋外環境と調和しています

サステナブルモビリティの活用

賃貸住宅や都市再生等の様々な場面で、公共交通の利用促進や再生可能エネルギーを活用した移動手段の導入等、環境負荷の少ない移動の実現に取り組んでいます。

事例紹介

ジャカルタ中心部におけるTODプロジェクトの推進

シ ジャカルタでは交通渋滞や大気汚染が深刻な都市課題となっており、解決策の一つとしてTOD（公共交通指向型開発：Transit Oriented Development）の推進が国の重要施策に位置付けられています。令和元年には日本の支援により都市高速鉄道の南北線が開業し、鉄道整備と併せた周辺開発の検討が進められています。

URは、複数の鉄道駅等が集まる重要な交通結節点であるドックアタス地区において、歩行者の円滑な移動を可能

にする歩行者デッキ整備に関する技術的検討等を支援しており、令和7年9月30日にはURとジャカルタ都市高速鉄道公社が日・インドネシア合同歩行者デッキ整備検討会を共同開催し、両国関係者間で本デッキの重要性や課題等を確認しました。

公共交通の利用を中心とした環境負荷の少ない都市づくりを推進することで、インドネシアの環境課題解決にも貢献していきます。



▲検討会で議論した歩行者デッキのイメージパース（UR作成）



▲検討会の様子

担当者のひとこと

日・インドネシア合同歩行者デッキ整備検討会には、インドネシア側から議長となるジャカルタ特別州政府の他、中央政府、鉄道会社等、日本側から国土交通省、JICA、周辺での不動産事業に関係する日本企業等、本地区に係る主な関係者が一堂に会しました。

検討会の開催により、現地における本プロジェクトの認知度・優先度が向上し、現在、ジャカルタにおけるTODのシンボルとして実現に向けた検討が進んでおり、今後ジャカルタの交通渋滞解消の一助となることを期待しています。

EV充電設備のUR賃貸住宅への設置を令和4年から推進しています。令和7年度は、新たに神宮東パークハイツ（名古屋市熱田区）等にEV充電設備を設置しました（令和7年度実績16団地・64台）。

関東エリアにおいては、令和7年1月から令和8年2月にかけて、UR賃貸住宅11団地において、Terra Charge 株式会社及びユアスタンド株式会社と連携し、団地居住者が共同で利用できる「セミパブリック方式」や車室契約者のみが専用で利用できる「プライベート方式」による電気自動車（EV）向け充電サービスの提供を開始しました。

さらに、令和7年6月に管理を開始した「横浜ヴェールタワー」（神奈川県横浜市）には、機械式駐車場（タワー

型）のパレット内にEV充電設備を設置しました。

脱炭素社会の実現に向けた国内外の動向を踏まえつつ、各団地の特性や居住者のニーズに応じたEV充電設備の導入を進めることで、暮らしの利便性向上と環境負荷低減の両立を目指していきます。

担当者のひとこと

環境問題への対応と団地価値向上の双方に貢献できるため、取り組み甲斐がありました。充電設備がないという理由で入居を諦める方がいないよう、引き続き設置を進めていきます。



▲令和7年11月設置 神宮東パークハイツの充電設備（10区画に設置）



▲経堂赤堤通り団地の充電設備

提供:TerraCharge株式会社

お住まいの方の利便性向上、未利用地の有効活用、地域価値の向上を図るとともに、交通渋滞の緩和やCO₂削減を目的として、全国でシェアサイクルポートの整備を進めています（令和7事業年度実績220団地）。

東京23区内では、新たに潮見駅前プラザ二番街（東京都江東区）等でシェアサイクルポートを設置しました。



▲潮見駅前プラザ二番街団地に設置されたシェアサイクルポート

令和7年度末時点では、東京23区内の28団地、47箇所で整備が完了しており、今後も順次拡大を予定しています。

さらに、令和7年6月17日には、兵庫県神戸市の学園都市エリアに位置するアクティ学園西町及びアミティ学園西町（いずれも神戸市西区）の2団地において、計3箇所のシェアサイクルポートを設置しました。この取り組みは、神戸市からの要請に基づき、学園都市駅周辺の移動利便性及び回遊性向上を目的としたシェアモビリティ社会実験への協力として実施したものです。

シェアサイクルによる環境負荷低減効果について、国土交通省によると、自転車利用により1kmあたり約141gのCO₂を削減できるとされています。例えば、1回3kmの移動を月10回利用した場合、年間で約50kgのCO₂

削減が見込まれ、都市部の排気ガスの排出が抑えられ、空気環境の改善にも寄与します。

今後も、シェアサイクルの活用を通じて、良好な都市環境の形成と持続可能な社会の実現に貢献していきます。



▲アクティ学園西町団地に設置されたシェアサイクルポート（2か所）

担当者のひとこと

アクティ学園西町・アミティ学園西町は、神戸市営地下鉄学園都市駅に近接していることから、団地居住者のみならず、駅を利用する通勤・通学者等にも広く活用されており、すべての自転車が貸し出されているケースも多く見かけ、近隣移動の利便性向上効果を感じ取れます。「学園都市」の名の通り、周囲には大学や高等専門学校等が集積していることから、自動車・バイクからシェアサイクルを活用した通学への転換によるCO₂排出量削減等の効果を期待しています。

事例紹介

高蔵寺 NT エコスマートライフキャンペーン

東海旅客鉄道株式会社（JR 東海）と連携し、高蔵寺ニュータウン（愛知県春日井市）の UR 賃貸住宅で、日常の通勤・通学や休日のお出かけにおいて鉄道を使うエコでスマートなライフスタイルを促進するキャンペーンを実施しています。

本キャンペーンは、豊かな緑とゆとりある景観を残しながら、新たなまちづくり計画が進む高蔵寺ニュータウンの UR 賃貸住宅と、安全・正確・快適・便利で地球環境負荷の小さい鉄道を組み合わせたライフスタイルを提案していくことを目的としています。

キャンペーンでは UR 賃貸住宅に新たに入居し定期券を新規購入した方、または既にお住まいで鉄道を利用している方を対象に、JR 東海が運営する TOKAI STATION

POINT の還元を実施することにより、自家用車利用から公共交通機関利用への転換を図り、環境負荷低減に努めます。

▲自家用車から公共交通への転換を促すキャンペーン

事例紹介

新たなモビリティの紹介

西日本支社では、団地・地方都市でのイベント等の機会を活用して、地域活性化やラストワンマイルの観点から、新たなくらしのツール紹介に取り組んでいます。

まちづくり支援を行っている和歌山市や徳島県美波町、中宮第3団地（大阪府枚方市）他3団地において、防災・環境への配慮やデザインに遊び心を加えた EV ジェネシス社の次世代ソーラー（ペロブスカイト）EV 三輪車や直感的

な操作で移動ができる WHILL 社製の電動車椅子の体験会を実施しました。

北ぶらくり丁商店街（和歌山県和歌山市）においては、上記モビリティについて商店街の一面に設置した MUJI HOUSE のインフラゼロハウス（災害時にも太陽光エネルギーにより自立運用可能なトレーラーハウス）と同時体験できる機会を設けました。実際に体験された方々からは「モ

ビリティは日常で利用したい」「インフラゼロハウスはエネルギーを考える良い機会となった」等のご意見をいただきました。

今後も防災・環境に配慮しながら、未来に向けた新たな暮らしを提案しつつ、持続可能で魅力的なまちづくりを目指していきます。

担当者のひとこと

体験会当日の天気は寒空でしたが、EV三輪車はドアなしのオープン状態にもかかわらず、皆さんが笑顔で試乗されていたのが印象的でした。これからも楽しみつつ環境問題に取り組んで地域貢献していきたいと考えています。



▲商店街を走るEV三輪車



▲EV三輪車とインフラゼロハウス



▲団地イベントでの電動車椅子試乗会

産官学との連携

様々な関係者との連携により、脱炭素社会の実現に向けた取組みを推進しています。

事例紹介

UR賃貸住宅における建築物LCA（ライフサイクルアセスメント）の実施

2050年カーボンニュートラル社会の実現に向けて、建築分野における温室効果ガス排出削減を加速すべく、国において、建築物のライフサイクル全体における環境負荷を算定・評価する「建築物LCA（ライフサイクルアセスメント）※1」の制度化に向けた議論が進められています。

こうした背景の中、URでは、脱炭素社会の実現に向けた取組みの一環として、集合賃貸住宅におけるライフサイクルカーボン※2の算定を試行するとともに、CO₂排出削減に向けた取組みの検討を制度化に先駆けて開始しました。

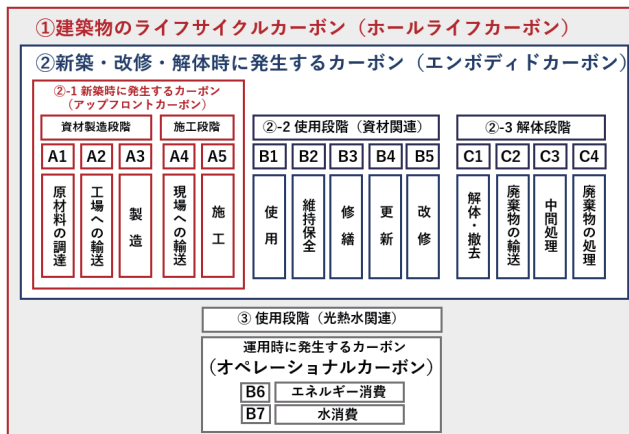
UR賃貸住宅におけるLCA算定の試行を通じて、建築分野における脱炭素化の推進を図ります。

※1 建築物のライフサイクル全体におけるCO₂を含む環境負荷を算定・評価すること

※2 建築物等が、企画・設計から、製造・建設・運用、解体・廃棄に至るまでの全生産（ライフサイクル）を通して排出するCO₂の総量

担当者のひとこと

UR賃貸住宅における建築物LCAの取組みは、社会資本整備審議会建築環境部会（国土交通省）で紹介される等、注目度の高い取組みとなっています。脱炭素社会の実現に向けて、引き続きライフサイクルカーボン削減の検討を進めていきます。



▲建築物のライフサイクルカーボンの構成