

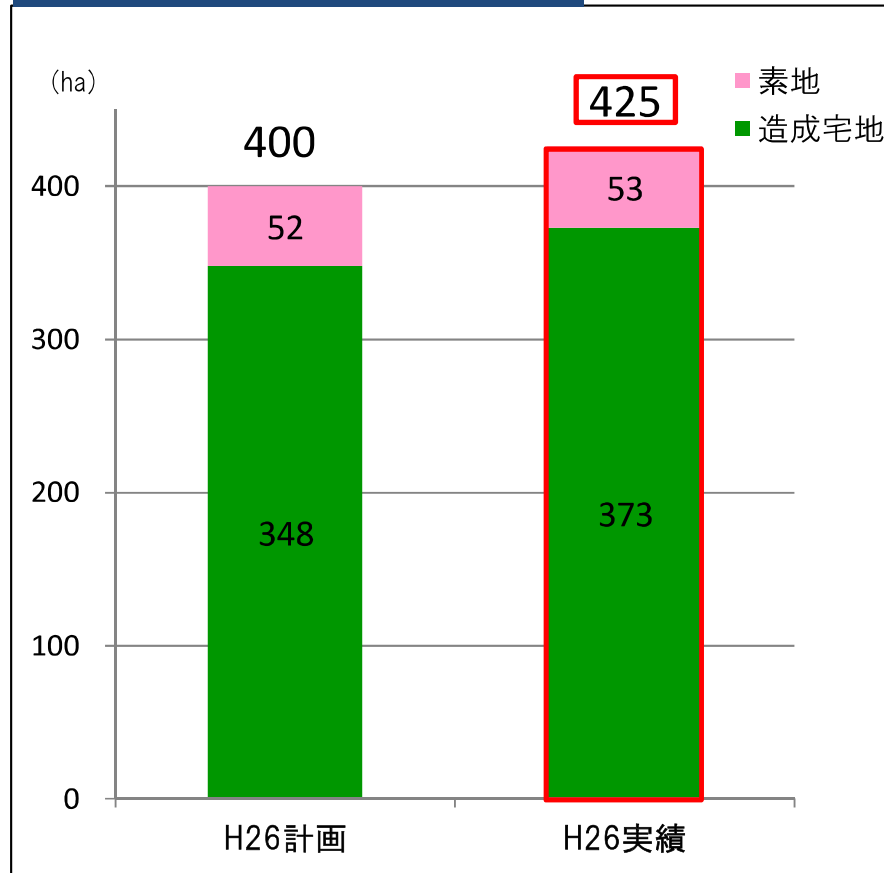
4 新規に事業着手しないこととされた業務

- (1)ニュータウン事業
- (2)特定公園施設の管理

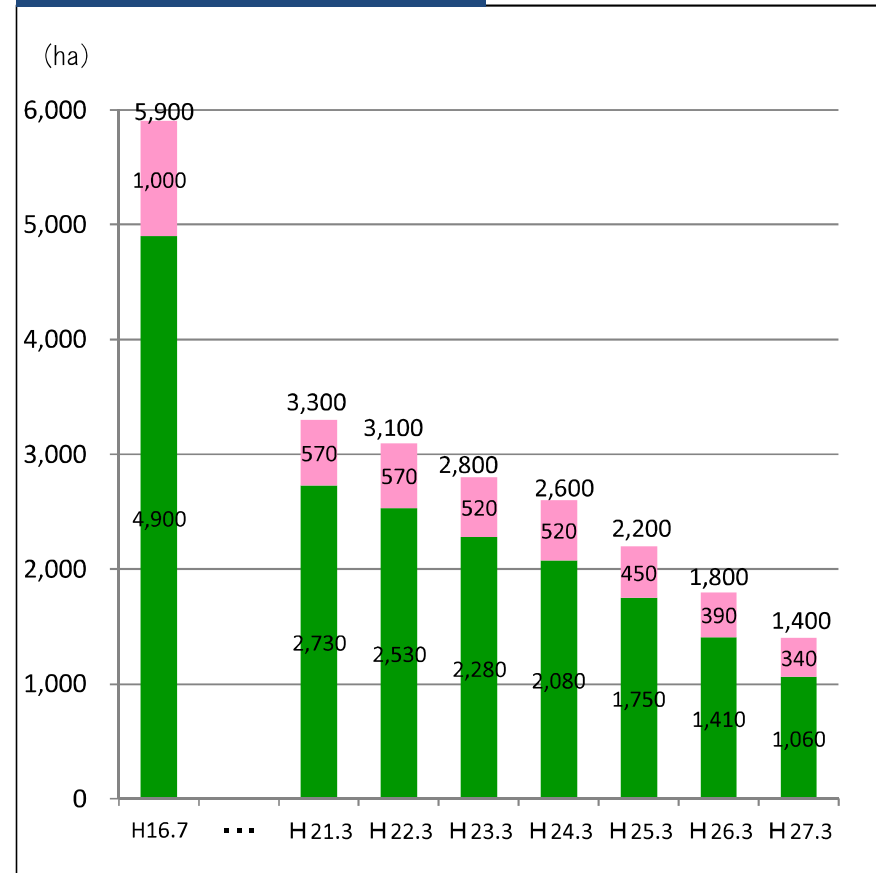
4.(1)ニュータウン事業に係る用地の供給・処分面積について

- 第3期中期目標・計画における目標は、約1,800haの供給・処分完了に向けた取組の促進。
- 平成26年度は目標400haに対し、実績**425ha(計画比+25ha)**、**達成率106%**。

平成26年度の供給・処分目標と実績






残供給・処分面積の推移状況



4.(1)平成26年度以降の残供給・処分面積の内訳(グループ別)

○平成26年度期首において、残供給・処分面積約1,800haの約40%が山残しの宅地や事業中止地区の従前買収地であり、第3期中期期間中に供給・処分完了をする計画。

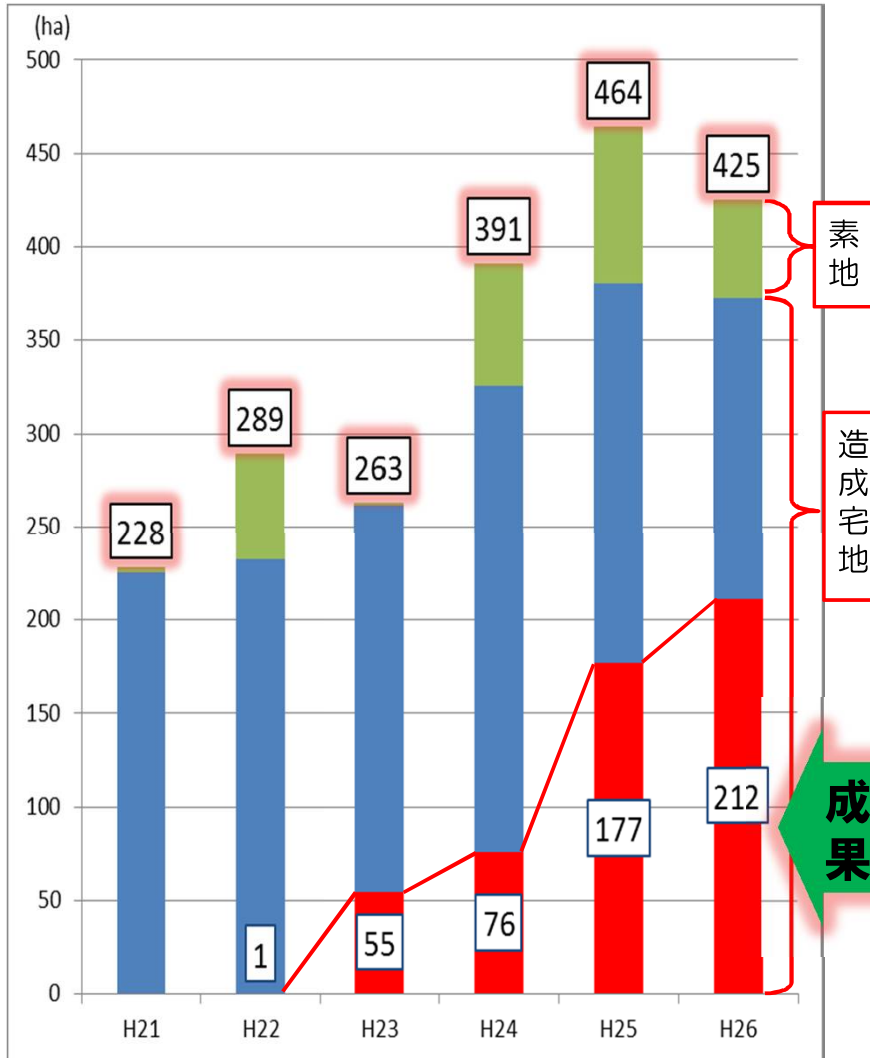
残供給・処分面積の内訳

		【H26期首】	<H26販売実績>	【H27期首】
造成宅地 (事業区域内)	【グループ1・2】 一定程度の需要が見込めるため、宅地として整備し、供給 	1,090 ha	△317ha	780 ha
	【グループ3】 需要が弱いため、追加投資をせず、現在の敷地形状で供給 	330 ha	△56ha	270 ha
素地 (事業中止等)	【グループ4】 現形状のまま処分 	390 ha	△53ha	340 ha
		1,810 ha	△425ha	1,390 ha

4.(1) 平成26年度の取組みと販売促進策の効果

- H30年度末の供給・処分完了を見据え、H25年度以降は販売体制及び制度を大きく転換
- 郊外の残存物件が多くなる中、業種・エリア毎の需要に漏れなく対応するため、**業種別・エリア別営業体制**に転換
- **事業者ニーズ**を汲み取り、**販売促進制度**を整備・拡充、供給・処分量を底上げ

＜販売実績と販売促進制度を活用した実績推移＞



事業者ニーズ	販売促進制度
公募によらない相対での用地取得	公募原則の隘路の見直し <ul style="list-style-type: none"> 公募に申込みが無い場合、先着順に移行し、事業者と相対で画地分割などの条件を定め、分譲・賃貸を行う募集制度を導入（100ha）
規模や用途の需要に見合った用地の取得	“宅地総点検”を踏まえた販売課題への対応 <ul style="list-style-type: none"> 現行用途では販売に至らない用地を対象に、需要を踏まえた都市計画変更等を実施（50ha） 戸建完成宅地や小中規模宅地への需要増などの市場ニーズの変化に対応するため、売れ筋の形状、画地に変更（28ha）
潜在的需要者の取込み	あっせん制度の適用拡大 <ul style="list-style-type: none"> 間接営業先からの紹介拡大を図るため、全ての施設用地について同制度の適用を拡大（77ha）
用地取得時の資金負担軽減	戸建用地の分割引渡し制度 <ul style="list-style-type: none"> 中小事業者の資金力に対応するため、一定規模の大街区の引渡しを段階的に行う制度を導入（5ha） フリーレント・金利フリー制度 <ul style="list-style-type: none"> 初期投資軽減ニーズに対応するため、事業用地の賃貸又は分譲時に2年間の賃料又は割賦金利を免除（9ha）

※（ ）内は制度活用による実績。制度間の重複あり。

4.(1) <事例> 事業者ニーズに対応した販売促進制度等の取組

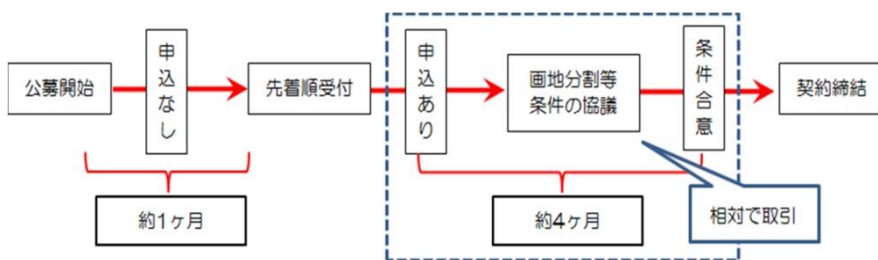
事業者の要望を踏まえた分割販売等の実施

H26実績【100ha】

○進出条件提案方式募集による事業者ニーズへの対応

- URの販売には公募原則という規制がある中で、希望する宅地を確実に購入したいとの事業者ニーズに対応するため、URと事業者とが相対で画地規模や価格交渉を行い、販売条件等を定める販売方式を開発、実施

<進出条件提案方式募集のフロー>



<主な実績地区>

- ・潤井戸地区（千葉県市原市） 17.2ha（4件）
- ・千葉北部地区（千葉県印西市等） 17.0ha（7件）
- ・萱丸地区（茨城県つくば市） 10.8ha（3件）

需要を捉えた募集等の実施（メガソーラー）

H26実績【34ha】

○メガソーラー（太陽光発電）事業の誘致

- ・メガソーラー事業については、政府による積極的な促進取組み等が行われていることも踏まえ、URにおいても、平成24年度からメガソーラー事業の誘致に向けた事業者の募集を実施し、これまでに9件の契約を締結している（平成26年度は4件）。
- ・名塩地区（兵庫県西宮市）では、計画面積3.4万㎡、太陽電池容量約2.0MW、想定年間発電量2,056MWh（一般家庭消費電力約570世帯分）のメガソーラー施設が、全国のニュータウンにおける機構所有地初めてのメガソーラー施設として平成26年1月に竣工して稼働した。

<主な実績地区>

- ・名塩地区（兵庫県西宮市） 20.4ha（2件）
- ・潤井戸地区（千葉県市原市） 12.2ha（1件）

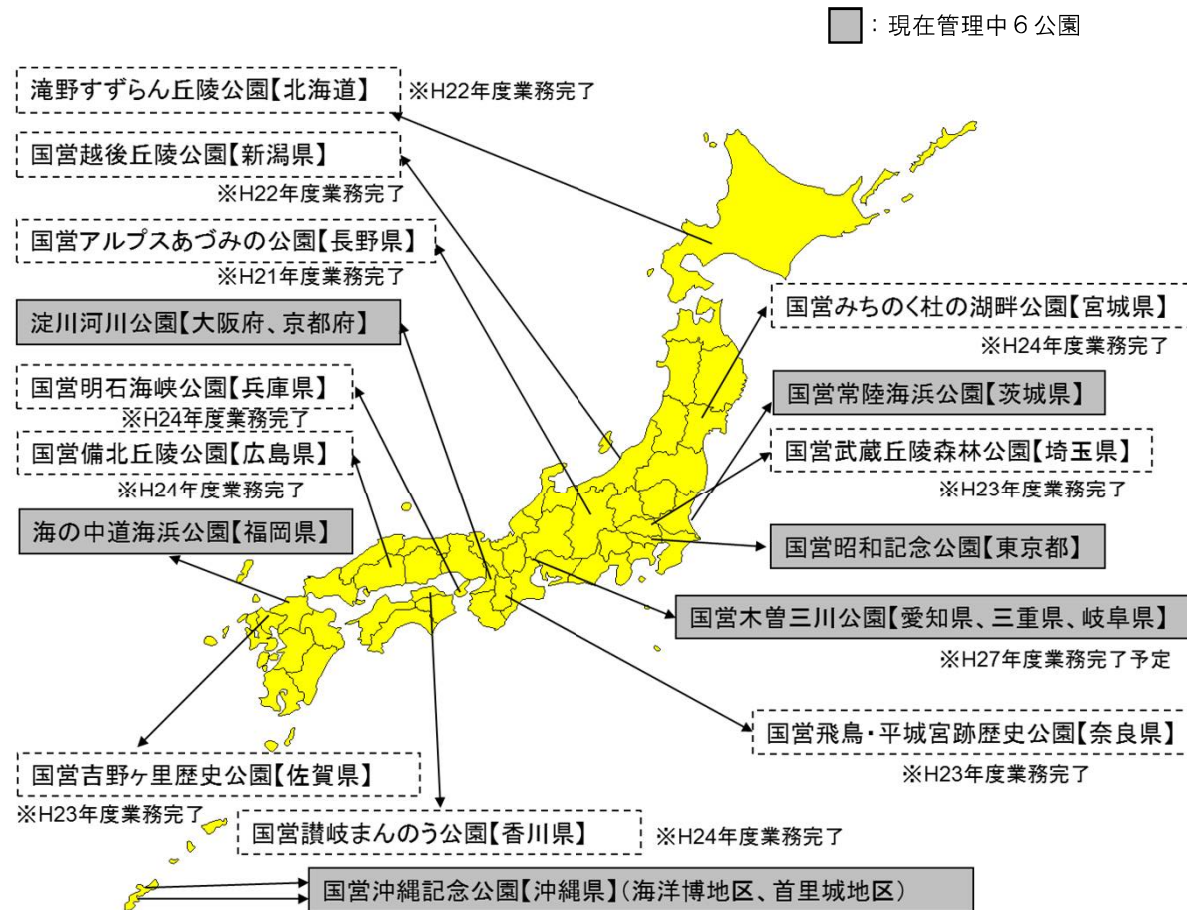


名塩地区：(株)NTTファシリティーズ

4.(2) 特定公園施設の管理

- 平成25年度までに完了した10公園に引き続き、残る6公園について、公園管理者、営業者との調整及び手続など業務完了に向けた取組を実施
- 平成26年度は、国営木曾三川公園において、一部業務完了したほか、平成27年度に1公園の業務完了に目途

【特定公園施設の位置図】



【特定公園施設の例】



展望タワー(国営木曾三川公園)



海洋生態科学館(海の中道海浜公園)

5 業務遂行に当たっての取組

- (1) 地域住民・地方公共団体等との緊密な連携推進
- (2) 環境への配慮
- (3) 良好な都市景観の形成
- (4) 調査研究の実施、技術力の維持向上及び成果等の社会還元
- (5) 都市開発の海外展開支援
- (6) 業務運営の透明性の確保

5.(2) 環境への配慮 ①地球温暖化対策の推進

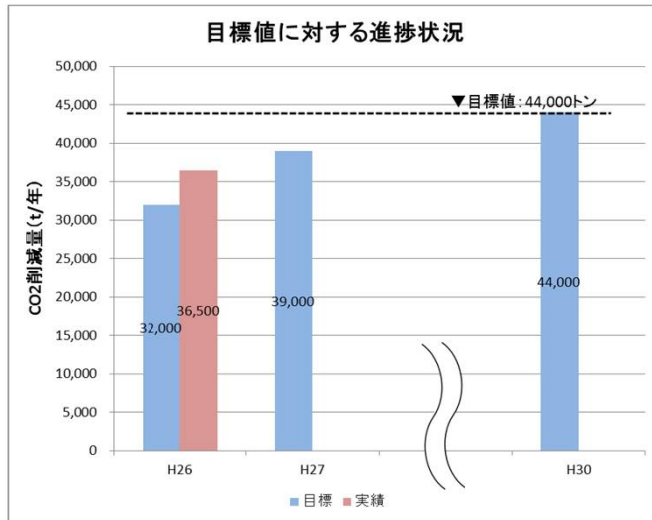
○ 平成30年度までの削減目標に向け、URの各事業や建設工事及び職員が執務を行うオフィスの各領域でCO₂排出量の削減を着実に推進。平成26年度におけるCO₂排出量について平成17年度を基準とした削減目標32,000トンに対し、36,500トン削減。

■ 地球温暖化対策実行計画 (UR-ecoプラン2014) の目標削減総量に対する進捗状況

<平成30年度の目標削減総量>

目標削減総量	44,000トン
第1領域	15,500トン
第2領域	21,500トン
第3領域	7,000トン

※ 数値目標は、平成17年度を基準として平成30年度における各分野のCO₂排出削減量の合計として設定し、目標削減量は44,000トン



<地球温暖化対策の枠組み>

第1領域 URが直接CO ₂ 排出に関わっており、主体的に削減に取り組む領域	オフィス <ul style="list-style-type: none"> 省エネ行動の実践 組織・業務の効率化など 			
	建設工事 <ul style="list-style-type: none"> 建設副産物のリサイクルの推進など 			
	住環境フィールド <ul style="list-style-type: none"> 照明器具の高効率化 ELVのインバーター化など 	都市再生フィールド	郊外環境フィールド	災害復興フィールド
	第2領域 URが整備する基盤、施設、設備などの性能がCO ₂ 排出に大きく影響することから積極的に削減に取り組む領域	【専用部】 <ul style="list-style-type: none"> 省エネ機器の導入 改正省エネ基準 	<ul style="list-style-type: none"> 省エネ機器の導入 (再開発保留床など) 設計計画における環境配慮 	<ul style="list-style-type: none"> 公園・緑地の整備
第3領域 URが居住者や事業者積極的に働きかけることによりCO ₂ 排出削減に取り組む領域	【共用部】 <ul style="list-style-type: none"> 事業者と連携した取り組み (URパワー) 【専用部】 <ul style="list-style-type: none"> 居住者への呼びかけなど 	<ul style="list-style-type: none"> 事業者への誘導 (土地譲渡条件など) 	<ul style="list-style-type: none"> 事業者と連携した取り組みなど (メガソーラー) 事業者への誘導 (土地譲渡条件など) 	<ul style="list-style-type: none"> 事業者と連携した取り組みなど

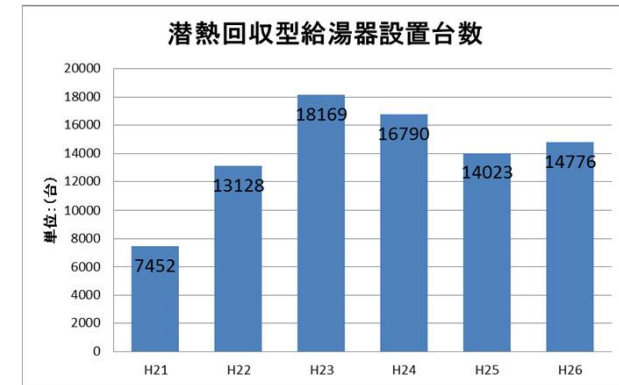
5.(2) 環境への配慮 ①地球温暖化対策の推進

○ 住まいの省エネルギー化を進めるため、UR賃貸住宅の専用部及び共用部において、**省エネ設備等の導入を行いCO₂排出量を削減。**

■ 潜熱回収型給湯器の導入(平成26年度CO₂削減実績:10,720トン)

- 潜熱回収型給湯器は給湯熱効率が約95%(従来型給湯器比で約15%高い)
- 新規に建設されるファミリー向けのUR賃貸住宅に標準的に設置しているほか、既存のUR賃貸住宅の一部においても、給湯器の取替えのタイミングで設置。
- 平成26年度設置実績 新規賃貸住宅 1,409戸、既存賃貸住宅 13,367戸
累計導入戸数 97,452戸(平成18年度～)

潜熱回収型給湯器・・・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



■ LED照明の採用(平成26年度CO₂削減実績:4,679トン)

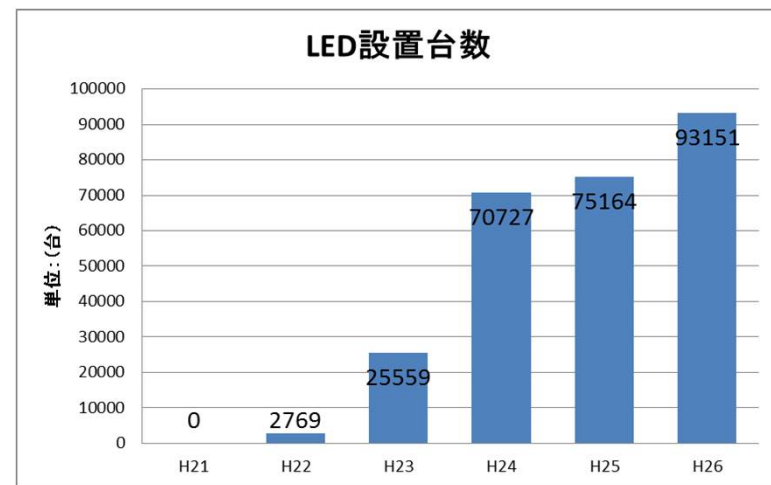
- 新規に建設されるUR賃貸住宅において、共用部でのLED照明採用を推進し、共用廊下や階段で全面的に採用。
- 既存UR賃貸住宅においても、取替え時期に合わせて順次LED照明に切替え(平成22年度末～)。
⇒ 消費電力の約40%削減、約10年間のランプ交換が不要

- 平成26年度設置実績 新規賃貸住宅 4,223台、
既存賃貸住宅 88,928台
累計導入戸数 267,370台(平成22年度～)

- 今後も切り替えを推進し、全国すべてのUR賃貸住宅(約100万台)で 交換する計画



(参考) LED照明 採用団地



5.(2) 環境への配慮 ② 自然環境の適切な保全等

○ 設計企画段階から、**既存樹木の利活用、屋上緑化、地下浸透工法、透水性舗装の導入を実施し、都市の自然環境の適切な保全を推進**

■ 既存樹木の利活用

(平成 26年度実績: 豊四季台団地(千葉県柏市)他13地区
(既存樹木の保存: 約260本、既存樹木の移植: 高木約260本))



団地の建替事業において、大径木の樺の移植を行った。豊四季台団地(千葉県柏市)



団地の建替事業において、アカマツ保存を行った。ひばりが丘団地(東京都東久留米市)

■ 屋上緑化の推進

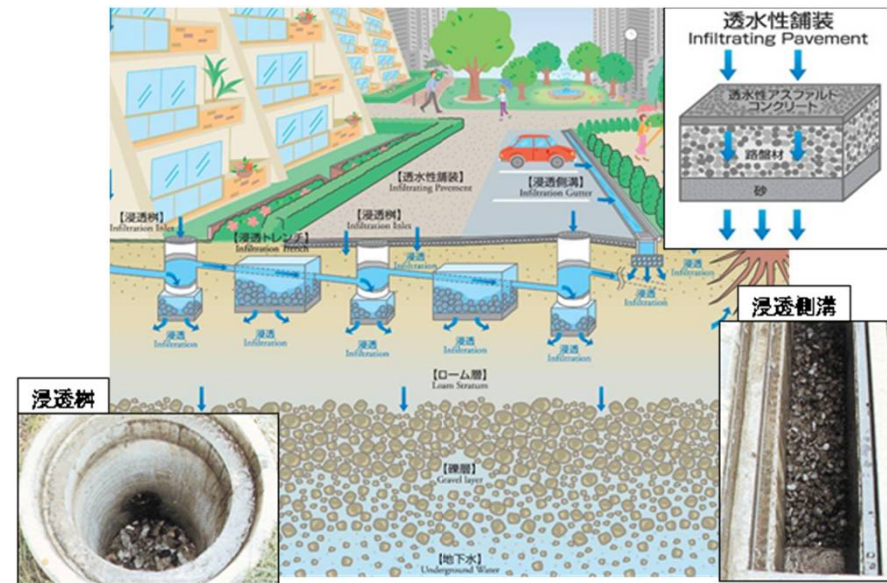
(平成 26年度実績: アーバンラフレ鳴子(愛知県名古屋市)他4地区)



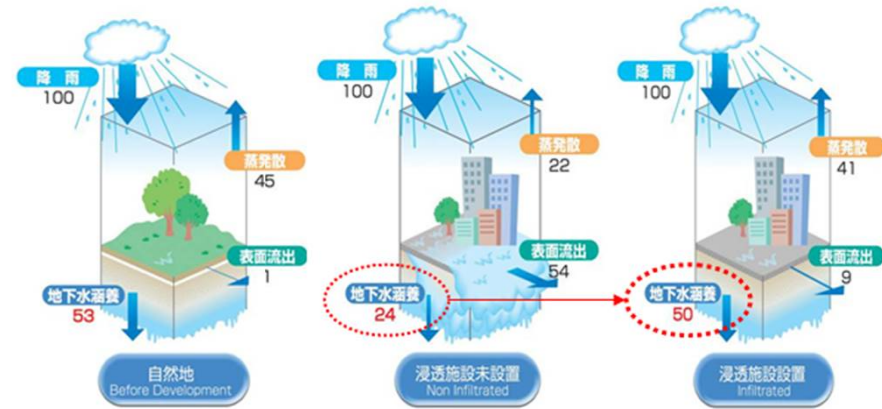
集会所の屋上緑化
アーバンラフレ鳴子
(愛知県名古屋市)

■ 地下水涵養の取組

(平成 26年度実績: 浜甲子園団地(兵庫県西宮市)等33地区)



団地内雨水浸透システム概念図



地下浸透施設の地下水涵養効果

5.(2) 環境への配慮 ③建設副産物リサイクルの取組 ④環境物品等の調達

- 工事の設計初期段階より建設副産物の発生抑制、減量化、再資源化等の検討を行う等により、平成26年度の**建設副産物の再資源化・縮減率は、目標値を達成**。
- 設計段階より建物内装材の再資源化等を検討するとともに、受注者には分別解体品目、再資源化方法を記した施工計画書の作成等を指導し、**建設内装材の分別解体・再資源化等を推進し、建設混合廃棄物は、目標値を達成**。
- 国が定めた「**環境物品等の調達の推進に関する基本方針**」の基準を満たした物品を、公共工事以外では適合品目がなかった等の理由による三品目を除き100%調達、公共工事では**同方針に基づき的確に調達**。

■平成26年度の建設副産物の再資源化率等

- 建設副産物の再資源化率等は、下表に示すとおり目標値を達成
(集計対象は平成26年度に完了した請負金額500万円以上の工事)

平成26年度の建設副産物の再資源化率等

対象品目		平成26年度	
		目標値	実績値
再資源化率	アスファルト・コンクリート塊	98%以上	100%
	コンクリート塊	98%以上	99%
	建設発生木材	79%	94%
縮減率・再資源化	建設発生木材	95%以上	99%
	建設汚泥	84%	99%
	建設廃棄物全体	94%以上	98%
(建設混合廃棄物率)	建設混合廃棄物	1.8%以下	1.1%
(有効利用率)	建設発生土	89%	98%

注：集計対象は平成26年度に完了した契約金額500万円以上の工事
実績値の率の小数点以下は切捨て表示

【取組み事例：コンクリート塊現地再生】

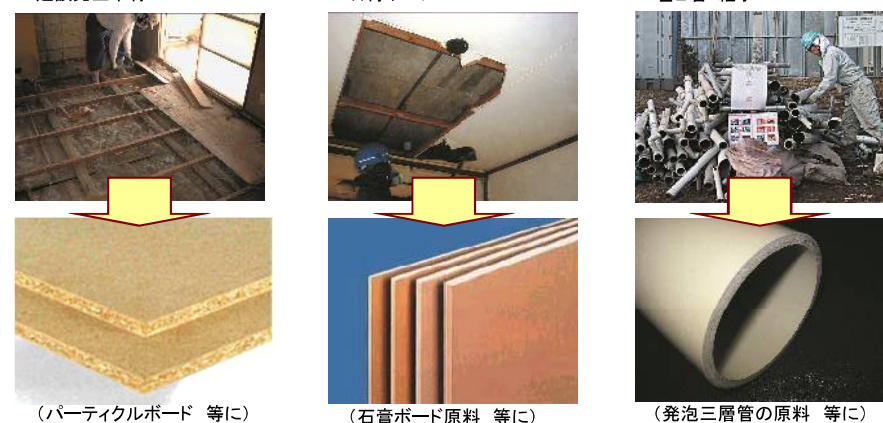


- 建物内装解体から発生する建設混合廃棄物のうち建物内装材の再資源化率は下表のとおり。(対象団地数：7地区、解体戸数：1,877戸)

品目	平成26年度再資源化率
石膏ボード	100%
塩ビ管・継手	100%
畳	100%
蛍光灯	89%
発泡スチロール等	100%
板ガラス	77%

注：率の小数点以下は切捨て表示

【代表的な建物内装材と再資源化の内容】



5.(3) 良好な都市景観の形成

- 団地再生に伴う整備敷地の譲渡等を行なった14地区において、**景観ガイドラインを公募条件**として示し、良好な街並み・景観形成や居住環境の向上に**民間事業者を誘導**
- UR賃貸住宅のもつ良質な都市・居住環境について、都市デザインに関するホームページによる情報発信を継続するとともに、「**団地景観フォト&スケッチ展2014**」を開催し、地域の景観形成に係る意識向上を誘導

■景観ガイドラインについて



■団地景観フォト&スケッチ展2014の開催について

- 応募者にUR賃貸住宅の団地ならではの魅力を発見していただき、美しい景観や暮らしの風景が表現された応募作品を通じて、団地が豊かな自然環境・生活環境・景観を持つ重要な社会資本であるとの認識を団地や地域にお住まいの方々と共有するとともに、機構のこれらの対する取り組みを情報発信することを目的としている。
- 過去6回の実施を通じて、住民ならではの生活感・季節感あふれる写真やスケッチが多数集積し、職員自らも団地の魅力を再認識しつつ様々な広報に活用している。



5.(4) 調査研究の実施、技術力の維持向上及び成果等の社会還元

- **事業の的確な実施及び先駆的事业分野への展開に資するため、特に既存ストックの活用や環境負荷低減への対応等社会的課題について、賃貸住宅ストックの長期的な利活用に向けた技術の体系化、価値向上に資する改修手法等に関する調査研究等を中心に実施**
- 民間等との共同研究を積極的に活用するほか、調査研究等の成果については、「**研究報告会**」、「**調査研究期報**」の発行等を通じ、**社会へ還元**

■ 積極的な情報提供

(1) 研究報告会（東京・大阪2会場全体で657名来場）

- 平成26年度は、「まちを、元気にする チカラ ～知恵と技で新たな価値を～」のテーマのもと、東京・大阪で実施。
- 有識者によるテーマに沿った特別講演を行い、併せて研究所及び本支社の職員から調査研究・支社事業について報告を実施
- H26年度は新企画としてパネル展示・説明も実施

平成26年度研究報告会の内容



東京会場(10/22)

場所	日時	報告課題	特別講演
大阪 (テイジンホール)	10/16 (木)	本社 5 支社 2	関西大学 環境都市工学部 建築学科 教授 江川直樹氏 「UR男山団地の住民コミュニティ拠点 『だんだんテラス』の目指すもの」
東京 (津田ホール)	10/22 (水)	本社 5 支社 2	株式会社オープン・エー 代表取締役 東北芸術工科大学 准教授 「東京R不動産」ディレクター 馬場正尊氏 「団地再生の新たな挑戦」

(2) 技術研究所に係る視察対応（平成26年度実績：1,620名来場者（うち海外からは20ヶ国、142名））

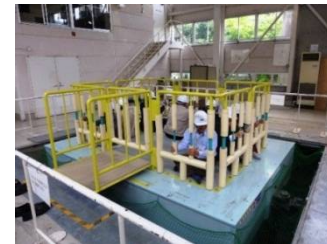
- 技術開発や調査・研究等の成果について、専門家だけでなく一般の方も含め説明を実施。
- 海外支援の一環としてミャンマー国からの研修生への説明を実施。

<ミャンマー国研修状況>

写真左：遮音体験

写真中：地震体験

写真右：歴史館視察



(3) 調査研究期報の発行

- 学識経験者や地方公共団体、住宅・都市開発関係者に広く配布し、研究結果の公表に努めた。
- 調査研究期報は昭和36年に創刊され、平成26年度は2冊を発行し14課題（前年度18課題）を掲載

※平成26年度末に技術研究所を廃止し、UR賃貸住宅の長寿命化などの調査研究課題は、平成27年4月より、公的賃貸住宅ストックに関する課題として建築研究所が実施