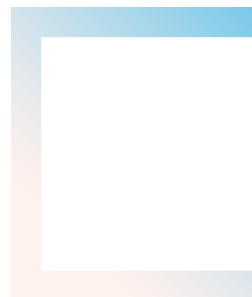
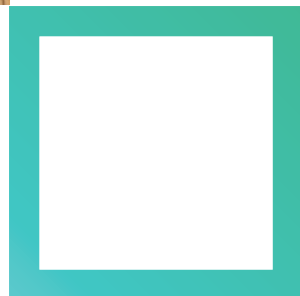


SUSTAINABILITY GUIDE

サステナビリティガイド

三菱地所株式会社
ジャパンリアルエステイト投資法人





グローバルでの環境問題への対処

地球規模の課題は一国だけの努力では解決できません。例えば地球温暖化が引き起こす気候変動の影響は、地球規模での気温の上昇や、災害の激甚化など、世界中様々なところで表れています。こうした気候変動問題に世界各国が対処するための国際的な枠組みとして「パリ協定」があります。「パリ協定」は2015年にCOP21*で合意され、先進国だけでなく途上国も共に温室効果ガスの削減に向けて取り組んでいくこととされています。この合意事項に基づき、参加国の政府・民間企業・NGOなどの各主体が、気候変動という人類共通の課題に立ち向かっています。

※ 国連気候変動枠組条約第21回締約国会議

パリ協定の長期目標

- ▶ 世界の平均気温上昇を産業革命以前に比べて2℃より十分低く保ち、1.5℃に抑える努力をする
- ▶ できるかぎり早く世界の温室効果ガス排出量をピークアウトし、21世紀後半には、温室効果ガス排出量と（森林などによる）吸収量のバランスをとる

サステナブルな社会を目指して

私たちが直面している課題

技術の進歩などにより、21世紀に生きる私たちは数多くの豊かさを享受しています。

その一方、世界においては環境問題や人口の増加など、地球への負荷が蓄積され、現在のライフスタイル、経済活動が地球規模でキャパシティの限界に直面しています。

こうした課題を解決するために提唱された「SDGs (Sustainable Development Goals)」は、2015年に国連で採択された、サステナブル(持続可能)な社会を実現するための国際社会共通の目標です。SDGsは「経済・社会・環境」からのアプローチで課題解決を図る方法として、世界中で取り組みが広がっています。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS 世界を変えるための17の目標

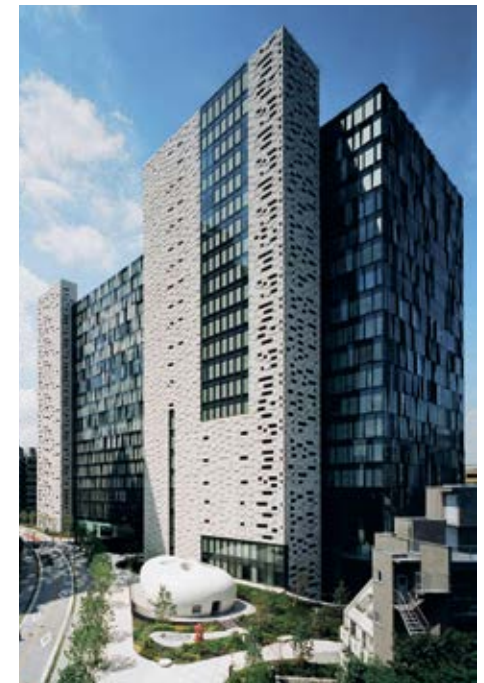


日本でのサステナビリティへ向けた動き

こうしたグローバルの動きに対し、日本は国際的な約束として2030年度の温室効果ガスの排出量を2013年度比で26%削減することを掲げています。これらの目標達成とその先にある脱炭素社会の実現に向け、官民が一体となって気候変動問題への対処を社会・経済の両面から推し進めていく必要があります。

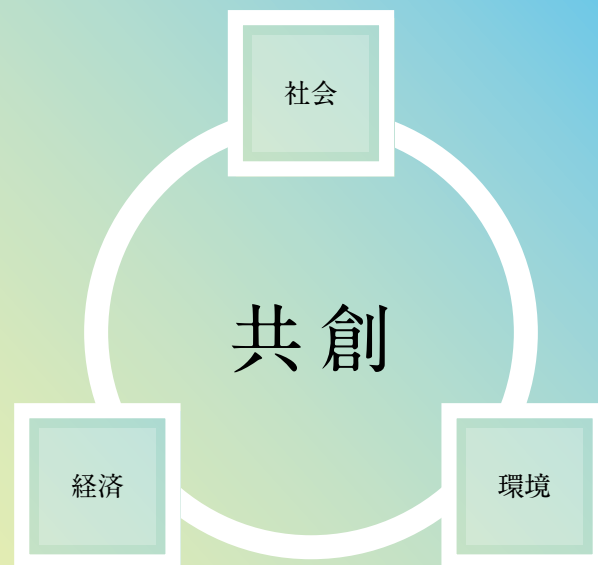
近年、民間企業においてもESG*への取り組みの重要性が高まりを見せています。企業経営のサステナビリティ(持続可能性)や、気候変動などを念頭においた長期的なリスクマネジメントができていくかといった要素が、企業の価値を測る上で欠かせないものになってきています。

※ 環境(Environment)・社会(Social)・ガバナンス(Governance)の頭文字をとったもの。近年、機関投資家を中心に企業経営のサステナビリティを評価するという概念が普及したことで注目されているキーワード。





テナントの
皆様



私たちの想い

サステナブルな社会に向けて、
私たちができる取り組みには何があるでしょうか。
例えばSDGsの目標のひとつに、
「働きがいも 経済成長も」があります。
この理念を日本のオフィスで実現するとすれば、
働く人の個性を尊重し、一人ひとりが生き生きと
能力を発揮でき、新たな価値やビジネスの
推進力が生まれる環境を作ることではないでしょうか。
こうしたことが、組織や個人の働き方の
サステナビリティを高めることにつながります。
昨今、働き方改革などのキーワードが広がっていますが、
それらの取り組みはSDGsの理念が土台になっています。
このガイドは、主に「環境」と「働く人の快適性」
という観点で、オフィスで働く私たちにできる
取り組みをご紹介します。
私たちはテナントの皆様とサステナブルな社会を
共創していきます。



私たち

新しいオフィス空間と働き方の改革

三菱地所本社オフィス

三菱地所では、働き方改革の推進とオフィス事業への展開を目的に本社移転を行いました。本社移転を通じて実現した「新しいワークプレイス」を皆様へのご提案などを通じ、働く人の快適性と生産性の高いオフィス造りにつなげたいと考えています。



Voice 担当者の声

佐々木 詩織
三菱地所株式会社
総務部 ファシリティマネジメント室

当社が実施した本社移転では「働き方改革」を加速させていくことを目的に、様々なハード・ソフト施策による業務効率化、これによって新たな価値を生み出すとともに、業務効率化を促進するための開かれた企業風土作りに取り組んでいます。

これは、私たちが皆様に「働き方改革を実現するオフィス」をご提案する際における実体験を基にした説得力にもなると考えています。これからも私たちの新たな価値創出への挑戦は続きます。

移転を契機とした挑戦

- ▶ グループアドレスの採用
- ▶ ペーパーストックレスの推進
- ▶ 多様な働き方を支援する環境の整備
- ▶ 担当役員の個室廃止

主な成果

- 床面積 20% ↓
- 共用スペースの面積 倍増 ↑
- 会議室数 50% ↓
- キャビネットの本数 約70% ↓



移転により目指す働き方

- 1 自然に人が集まり、つながる
- 2 オープンでフラット
- 3 色々な過ごし方をする(柔軟な働き方)
- 4 「やってみよう」を周りが後押しする
- 5 健康的に過ごす



企業活動への効果

移転に伴い実施した社内満足度調査の結果は次の通りです。

■ 本社移転により、設備に対する満足度が上がった

90%

■ 偶発的なコミュニケーションが増えた

88%

■ 会議が効率化された

89%

■ 企業風土が変わると思う

86%

■ 新しいアイデアが生まれやすい環境になった

71%

■ ペーパーレスの推進により、業務が効率化された

65%

01 「境界」を取り払う

部門の「境界」を取り払うグループアドレスの採用

多様な座席からその日の業務スタイルに合わせて場所を選択できる「グループアドレス」を導入し、同時にペーパーレスも実現しました。

人と人の境界をなくす共用スペースの拡大

旧本社の2倍、新本社の3分の1にあたる面積を共用スペースとして設計しました。意見交換を通じたひらめきの創出、モチベーションや生産性向上に寄与しています。



02 多様な働き方を支援

多種多様な空間デザインを採用

ひらめきやモチベーション、生産性向上を重視して、フロアごと、用途ごとに多様な空間デザインを導入。打ち合わせにも活用できるよう随所に共用スペースを整備しています。

その他

- ▶ パフォーマンス向上のためのパワーナップ(仮眠)制度の導入
- ▶ 一定の休憩時間を空けて勤務するインターバル勤務制度
- ▶ オフィス内でのフィットネスプログラム
- ▶ テレワークの導入

03 新たな試みの場

オフィス内での実証実験を多数実施しています。

- ▶ 従業員向けコンシェルジュサービス導入実験
- ▶ 顔認証の入退出システム
- ▶ Well-beingに資するストレッチマシンの実験設置
- ▶ IoTトイレの実証実験

04 再生可能エネルギーの活用

オフィス内で使用される電力はすべて再生可能なグリーン電力でまかっています。



企業活動への効果

■ 生産性	3.8% ↑	■ 会議室稼働率	26% ↑	■ 新規事業提案制度件数	24件
■ 会議室稼働時間	15% ↓	■ 紙出力数	50% ↓	(過去3年間平均15件)	
		■ 文具購入量	46% ↓	■ 有給休暇取得日数	10% ↑



オフィスの未来を見据えた 「ワークプレイス改革」

ジャパン リアルエステイト アセット マネジメントの移転プロジェクト

ジャパン リアルエステイト アセット マネジメント(JRE-AM)は、日本国内のオフィスビルを投資対象とするJ-REIT*である ジャパン リアルエステイト 投資法人(JRE)の資産運用会社です。JRE-AMはオフィスビルの運用を担うプロフェッショナルとして、常にオフィスの未来像を先取りする力を求められています。

この移転プロジェクトでは、自ら**最新のワークスタイルを体現すること**をテーマに「**ワークプレイス改革**」に取り組みました。

※ 投資家から集めた資金を不動産に投資し、その賃料収入などから得られた利益を投資家に分配する投資信託です。

Point
1

オフィスのコンセプトは 「機能性・楽しさとESGの両立」

最近のオフィスを取り巻く環境変化を踏まえ、今回の移転では、機能性を意識したオフィス家具の導入や、従業員の交流促進を意識したコミュニティエリアの設置、卓球ができる会議室など、柔軟性があり、人との交流がスムーズで、刺激的なオフィスをコンセプトにしました。また、環境配慮を意識した家具・照明を導入したほか、社員が健康で快適に働けるよう、多様なワークスペースを用意し、ESGを意識したワークプレイス造りを行っています。

最近のオフィスを取り巻く環境

- 働き方の多様化・人材の流動化
- 柔軟な働き方に合わせたワークスペース需要の高まり
- シェアオフィスやコワーキングスペース市場の成長
- オフィス造りが企業の経営戦略の一つに
- ESGへの意識の高まり

私たちのチャレンジ

- ワークスタイルを変える**
 - コアタイムを最短2時間にしたフレックス制度を導入
 - 有給休暇取得推進による柔軟な働き方の実現
 - ドレスコードを廃止し自主性を尊重
- ワークプレイスを造る**
 - フリーアドレスの利点を活かした柔軟なレイアウト
 - ESGを意識した設計・デザイン

移転により目指したもの

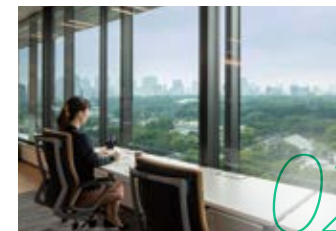
- 企業と社員が成長し、貢献しあう関係作り**
 - 生産性の向上
 - 創造力を刺激
 - 社員が生き生きと働けるウェルネスオフィス
 - 環境への配慮

自然・環境

- 天然木材を床・壁に使用
- 国産木を使用した家具を使用
- LED照明を使用



01



02

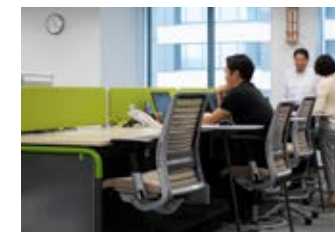
機能性・楽しさ

- 眺望の良い環境で執務できる設計
- 様々な家具の配置
- コミュニケーションエリアでもワークを可能に

ウェルネス(心と体の健康)

- バランス椅子の導入
- 休憩場所の設置
- スタンディングデスクの導入

03



Point
2

5つの取り組みと数字で見る効果

固定席、固定電話、大量の紙の利用といった従来の働き方を、移転を機に大きく見直しました。個人用のワイヤレスコミュニケーションデバイスの貸与や、ペーパーレスの推進、フリーアドレス*の導入により、移転前と比較して、ソフト・ハードの両面で高い効果を得ています。

* 固定席を決めずに、好きな席で仕事してもらう制度

01 フリーアドレスの導入

ワーク可能なコミュニケーション
エリアを設ける

- ▶ 社員同士の偶発的な出会いのきっかけを作ることで、コミュニケーション活性化
- ▶ 部署・役職を超えた交流が生まれる
- ▶ 立ちミーティングなど、短時間の打合せがしやすい
- ▶ 什器・備品の共有化により整理整頓意識が向上

■ フリーアドレス化に満足	80%
■ 整理整頓の意識が向上した	93%

02 ペーパーレス

会議の資料配布廃止・個人保管資料の削減

- ▶ 紙使用量・オフィス什器の設置スペースを削減

03 ワイヤレス

無線LAN・ノートPC・携帯電話の導入

- ▶ 作業効率が加速し、生産性向上が期待できる

■ 紙・コピー消費量	30.6%
■ キャビネットの本数	18.2%
■ ワークデスクの総延長	23.0%
■ 複合機の台数	33.3%



04 従業員の健康・快適性への配慮

働くエリアを自由を選べるノンストレス設計
カフェコーナーや休憩スペースを設置

- ▶ オフィスに、機能性に加えて楽しさをプラスできる

■ コミュニケーションが活性化	85%
■ ワークスペースに満足	91%
■ カフェコーナーの満足度	96%

05 環境・社会への貢献

LED照明の使用で電気使用量が低減
天然木材を床・壁に採用

被災地の木材を使ったオフィス家具採用
による復興支援

- ▶ オフィス全体で環境配慮を感じ、環境への意識が高められる

■ 電気使用量	(移転前から) 32.2%
---------	---------------



満足度などの数字は、移転に伴い実施した社内アンケートの結果です。



case 3 現在のオフィスでできる新たな空間作り

改装などの工夫で 生まれる新たな価値

3×3 Lab Future

3×3 Lab Future は、サステナビリティの3要素「**経済**」「**環境**」「**社会**」が
ギアのごとく噛み合い、さらに会社でも自宅でもない
第3の場所「**サードプレイス**」という、業種業態の垣根を越えた
交流・活動拠点として、**次世代のサステナブルな社会**の実現に
寄与することを目的とした場所です。

詳細はこちらをご覧ください。

<http://www.33lab-future.jp/>

オフィス家具・什器による空間作り

多様なワークスペース



机とバランスチェア

3×3 Lab Future の内装や家具は、国産木材に加え廃材の再利用等、多くの木材を活用しています。日本のサステナビリティを考える上で、木材活用はESGの観点から象徴的で重要な取り組みです。

また施設内には、小規模な打ち合わせスペースがいくつか設けられています。その一つには、高さを調整できる机と集中力を高めるバランスチェアを設置しており、リフレッシュ

を兼ねた新たなアイデア創出の場としての役割を發揮しています。

ソロワーク用には、フォンブースと呼ばれるスペースを設定しています。吸音素材で壁が囲われ、一人用の半個室になっているので、電話以外にも一人で集中して作業するときや、テレビ会議をするなどの用途に活用しています。



フォンブース

次世代オフィス

施設を管理するスタッフが働く場所は、輻射空調や個別空調付デスク、タスク照明機能などを盛り込んだ次世代オフィススペースとなっており、省エネと快適を考える新たなオフィスの実証実験の場としての機能を持たせています。



Voice 働く人の声

中鉢 奈津美
エコツェリア協会

3×3 Lab Future は、「大丸有サステナブルビジョン」の実現に向け、より良いまち作りや、社会課題の解決を目指す「エコツェリア協会」が運営しています。様々な方が会員となって、施設を使用し、交流・活動していますので、その様子を、次世代オフィスの実証実験、既存オフィスでも導入可能な什器や緑のある空間等、多様なワークスペースとともに実際にご覧いただければと思います。

今すぐできること



ここでは、サステナブルな社会を構築するための第一歩として、手軽に実践できる取り組みをご紹介します。

テナントの皆様におかれましても、以下の事例を参考に積極的な取り組みへのご協力をお願いします。

省エネルギー



取り組み事例

- ✓ パソコン・プリンターなどのOA機器には、省エネモードを設定する。
オフィス機器について、例えばプリンターなどを5分間使用しない場合は、自動的に省エネモードに切り替わる設定をするなど、OA機器の省エネ機能を活用し、電力の使用を極力抑える取り組みをおすすめします。
- ✓ 室内の温度を無理のない範囲で適正に調整する。
- ✓ 空室や不使用エリアは消灯する
(例:照明スイッチの細分化、点灯マップの作成が有効です)。
- ✓ 空調の効率を上げるため、ブラインドの上げ下げの調整を行う。
- ✓ エレベーター利用を減らし、階段を使うことで運動の機会を作る。



水使用



取り組み事例

- ✓ トイレや給湯室の節水を心がける。
トイレは一回流すごとに約13リットルの水を使用すると言われています(節水型トイレでは約6リットル)。擬音装置を使用することで、水を流す回数を減らし、高い節水効果が期待できます。
- ✓ 蛇口の使用後はレバーを冷水側にしておくことで、不要な給湯器の作動を抑える。
- ✓ シンクやトイレなどにゴミや薬品、有害物質を流さない。
- ✓ 床や壁に水漏れを発見したら至急管理会社に連絡する。

紙使用



取り組み事例

- ✓ 印刷時には、両面白黒印刷をデフォルトで設定する。
必要などき以外はカラー印刷を避ける、または印刷する前に、本当に印刷する必要があるのかを考え、紙使用をできるだけ減らすよう心がけることが、ペーパーレス化への第一歩です。ペーパーレス化が進むとキャビネットの本数を削減できるため、空いた空間を別の用途に使用できるようになります。
- ✓ 可能な限りFSCなどの環境に配慮した認証紙を使用する。
- ✓ 印刷キャンセル機能が付加されている複合機の採用を検討する。

廃棄物 (リサイクル)



取り組み事例

- ✓ オフィス内にリサイクル用のゴミ箱を設置。
回収・分別時の手間を省くために、オフィス内のゴミ箱は種類別にわかりやすく配置することがおすすめです。
- ✓ プラスチックゴミ削減のため、「マイバッグ・マイボトル」を使用する。
レジ袋の使用削減のために、社内に共用のエコバッグを配置し、オフィス全体でプラスチックゴミ削減を意識していきましょう。
- ✓ 従業員が、ビル内のリサイクルや分別のルールを理解していることを確認する。
- ✓ OA機器や大型什器の処分方法を、専門業者に確認するなどして適切に廃棄する。
- ✓ 環境負荷の少ないオフィス用品を選ぶ。



マイボトル普及の社内キャンペーン例

種類別に配置されたゴミ箱

通勤・移動



取り組み事例

- ✓ 車両は燃費の良さを判断材料に入れて購入する。
業務中の移動や通勤など、使用頻度が高い車両を購入する際は、価格だけでなく燃費・維持費などを総合的に考慮し、エコカーなどの環境配慮型車両も選択の視野に入れることが、環境負荷低減への第一歩です。
- ✓ 従業員が公共交通機関を利用して通勤・移動するように奨励する。

改装



取り組み事例

- ✓ 資材の調達にあたっては、ライフサイクルでのコストや環境負荷を意識する。
例えばオフィス改装を行う場合、カーペットや塗装などは低VOC*素材のものを指定して使用しましょう。また木材などを使用する場合は、FSCなどの認証材の使用が好ましいです。
その他、事業拠点の地域で抽出・生産された資材を優先して使用することも検討してみたいかがでしょうか。
 - ✓ リサイクル材を含んでいる資材の活用を奨励する。
 - ✓ つながりのある地域からの資材調達により、社会貢献にも寄与する。
- * 揮発性有機化合物の略称。塗料・接着剤などに含まれている物質で、大気汚染や人体への影響が懸念されている。

屋内環境



取り組み事例

- ✓ オフィスのゴミ箱を集約し、室内環境を清潔に保つ。
自席の小型ゴミ箱を撤去し、「ゴミステーション」として数か所に集約することで、ゴミ箱の散在をなくし、室内環境を清潔に保つことができます。
- ✓ インクによる空気悪化を防ぐため、ペーパーレス化などの工夫で修正液やマーカーの使用を抑える。
- ✓ 執務室への植栽の配置、室内への自然光の取り込みなどを行う。



事務所内のエネルギー削減、ウェルネス・オフィスへの変更・改修は、三菱地所プロパティマネジメントへお気軽にご相談ください。

人を、想う力。街を、想う力。



<http://www.mec.co.jp/>



<https://www.j-re.co.jp/>

