

百年先の物語を、子どもたちに夢を語れる企業でありたい。



環境報告書

Environmental Report

2002



三菱地所グループ

目次

ごあいさつ.....	1	三菱地所ホームの環境保全活動	
三菱地所グループ三社社長対談.....	2	環境方針.....	30
		2001年度環境目標と結果.....	30
報告書対象組織の概要		事業活動の環境への影響図.....	31
会社概要.....	6	環境マネジメントシステム.....	32
環境保全活動(要約).....	8	2001年度の取り組み実績.....	33
事業概要		三菱地所グループにおけるその他の環境負荷低減に向けた取り組み	
三菱地所株式会社のビル事業.....	9	トピックス	
株式会社三菱地所設計の事業.....	10	丸の内再構築.....	36
三菱地所ホーム株式会社の事業.....	11	アクアシティお台場.....	37
		仙台ロイヤルパークホテル.....	37
三菱地所グループの環境に対する基本姿勢		マンション事業.....	38
三菱地所グループの環境に対する基本姿勢.....	12	スカイビル.....	39
環境マネジメントシステム構築への取り組み... 14		グリーン電力証書システム.....	39
コンプライアンスと環境リスクマネジメント... 15		社会環境コミュニケーション	
三菱地所の環境保全活動		顧客/株主とのコミュニケーション.....	40
環境憲章.....	16	従業員とのコミュニケーション.....	41
2001年度環境目標と結果.....	16	取引先とのコミュニケーション.....	41
事業活動の環境への影響図.....	17	地域社会とのコミュニケーション.....	42
環境マネジメントシステム.....	18	NPO・NGOとのコミュニケーション.....	43
2001年度の取り組み実績.....	19	行政機関・業界団体とのコミュニケーション... 44	
2001年度環境会計.....	23	これまでの環境活動.....	45
三菱地所設計の環境保全活動		三菱地所グループの事業概要.....	46
環境方針.....	24	用語解説.....	48
2001年度環境目標と結果.....	24	環境報告書に対する第三者意見書.....	49
事業活動の環境への影響図.....	25		
環境マネジメントシステム.....	26		
2001年度の取り組み実績.....	27		

報告方針

この報告書は三菱地所グループを対象としており、ISO14001の認証を取得している三菱地所株式会社のビル管理運営部署、株式会社三菱地所設計、三菱地所ホーム株式会社の三社を中心に、その他の部署・グループ会社の活動についても記載しています。なお、株式会社三菱地所設計及び三菱地所ホーム株式会社は、何れも三菱地所株式会社が100%出資する連結子会社です。

報告する活動内容は、環境活動を主に、経済活動(財務諸表等を記述した「会社概要」6~7ページ)及び社会活動(社会貢献について記述した「地域社会とのコミュニケーション」・「NPO・NGOとのコミュニケーション」42~44ページ)についても記載範囲としています。

報告書作成にあたっては、「環境省ガイドライン」・「GRI(Global Reporting Initiative)ガイドライン」を参考としました。

報告期間は2001年度(2001年4月1日~2002年3月31日)を対象としていますが、注記を行った上で一部当該年度以外の内容も記載しています。

報告書の信頼性と透明性を担保するため、第三者機関による審査を実施しました。(49ページ)

本報告書の内容はWeb上でも掲載します。

(<http://www.mec.co.jp/j/commu/ecology/>)

今回報告書の特徴

2002年1月にISO14001の認証を取得した株式会社三菱地所設計を、主たる記載対象に加えしました。(10、24~29ページ) 報告書対象三社の社長対談を掲載し、グループにおける環境問題への取り組みを明示しました。(2~5ページ)

不動産業と環境問題の関係について明確にしました。(12~13ページ)

環境リスクマネジメントの一環として、「コンプライアンス体制」について記載しました。(15ページ)

環境会計をISO14001に準拠し再構築しました。(23ページ) ステークホルダー(利害関係者)と企業との関係について明示しました。(40~44ページ)

読者からのアンケート結果を今回の報告書に反映しました。(40ページ)

今回の環境報告書は2000年、2001年に続く3回目の発行となります。

次回報告書の発行予定

2003年9月を予定しています。

作成部署・連絡先

三菱地所株式会社 企画本部 社会環境推進室

TEL 03-3287-5780

FAX 03-3212-2362

私たちは、地球環境に対して重い責任を負っています。

人間一人ひとりの存在やその活動が、環境に負荷を与えることは避けられません。

そして企業が環境に与える影響は、それ以上に大きなものです。

私たち三菱地所グループは、事業活動のあらゆる領域において環境に負荷を与えていること、あるいは負荷を与える可能性があることを常に意識して行動しなければならないと考えています。

とりわけ、私たちの事業領域である「街づくり」は、スケールが大きく、プロジェクトの計画から完成に至るまで長い期間がかかります。

そして「街」には、多くの人々が「住み」、「働き」、「憩い」、「訪れ」、それが次の世代に社会的なストックとして引き継がれていきます。

その意味で、「街づくり」を担う総合不動産業を営む者には、環境保全への姿勢が厳しく問われます。

こうした認識の下、私たちには街づくりを通じての真に価値ある社会を実現するという明確な基本使命があります。それは「環境共生型の街づくり」をめざすことであり、その実行が「持続可能な社会」につながるものと考えています。当社グループでは、「地球環境への配慮」と「良き企業市民であること」を経営の重点課題に位置づけ、本年3月に策定した中期経営計画において「環境・社会との共生」を経営戦略の一つに掲げています。

前期においては、バランスシートの透明性と健全性を高め、説明責任を果たすために、連結ベースでの固定資産の含み損を一掃しました。こうした経営の透明性を重視する戦略の一つとして、環境情報を開示する「環境報告書」があります。

現在取り進めている日本最大のビジネスセンター「丸の内」の再構築においては、環境配慮に重点を置いた開発を行っており、またグループ経営を推進する一環として、本年1月には設計監理事業を担う株式会社三菱地所設計がISO14001の認証を取得するなど、今後も環境について連結ベースでの取り組みを積極的に進めてまいります。

当社グループの環境への取り組みは発展途上にあります。

環境マネジメントシステムをグループの中に広く導入し、適切に運用していくことをはじめとして、今後も改善していかなければならない課題が数多くあります。

その課題の達成に努力し、さらに新たな目標に向けて継続的にチャレンジしていくことが、当社グループが一体となって環境と共生し持続的な発展をめざしていく上で、最も重要であると考えています。



三菱地所株式会社
取締役社長

高本 茂

この報告書により、当社グループの活動についてご理解をいただき、率直なご意見をお寄せ頂ければ幸いです。

2002年9月



三菱地所グループは地球環境との共生をはかり
企業市民としての責務を果たしていきます。



山崎 建人
三菱地所ホーム(株)取締役社長

高木 茂
三菱地所(株)取締役社長

島田 勝久
(株)三菱地所設計取締役社長

環境問題は人類の生存にかかわる重要課題。
グループ全体で取り組み、各社の連携と統合をめざします。



高木 茂 三菱地所(株)取締役社長

環境経営と環境問題に対する認識

本日は、この環境報告書の対象である三社の社長に、経営トップの立場から、三菱地所グループにおける環境経営についてお話し頂きたいと思っております。
最初に我が国で注目されている環境問題と課題について、お話しください。

高木 20世紀は、凄まじい技術革新があって生活が非常に便利になった反面、資源を掘り起こし使い尽くすことによって、環境への負荷が高まった時代でした。

環境問題は、次の世代の人類の生存にかかわる課題であり、現在の私たちが地球規模で議論していく必要があるし、解決方法を真摯に考えていく義務があります。

我が国でも、地球温暖化対策、産業廃棄物の減容、リサイクル、不法投棄の防止、土壌汚染対策、PCB^{*1}などの環境負荷物質対策、水質・水資源枯渇、大気汚染対策などが課題として挙げられています。様々な環境法規制が強まるなかで、それを遵守するのは当たり前のごとく、グループとして法令の枠を越え、あるいは先取りして環境保全対策に取り組まなければなりません。

当社グループは経営の透明性と企業市民としての説明責任を重要視していますが、2001年度の決算で、時価会計を前提に固定資産の再評価を行い、特別損失を計上したのも、その一環です。環境についても同じことが言えるわけで、「環境報告書」を継続的に発行して、ネガティブな情報も含めて開示する姿勢を持つ必要があります。

具体的な環境問題について、どのように認識されていますか。

高木 地球環境問題は、三菱地所をはじめグループの事業活動と極めて深い繋がりがあり、グループにとって、まさに直面する重要な課題です。

私たちは「まちづくりを通じての真に価値ある社会の実現」に貢献することを行動憲章の基本使命として、「住み」「働き」「憩う」人々の立場に立って、安心、安全、快適で魅力あふれる街づくりを各地で展開しています。しかし、こうした都市開発や地域開発は、一方で環境に大きな負荷をかけることとなります。

当社のビル事業に伴う環境問題として、都市機能集積に起因するヒートアイランド^{*2}等の異常気象現象、ビルの建築・運営におけるエネルギー利用に伴うCO₂の排出、建物の改築における建設系産業廃棄物や、建物利用に伴い排出される一般廃棄物、PCB等の環境負荷物質の取り扱い、といったものを認識していますし、総合デベロッパーとしての立場からは土壌汚染対策が密接に関わってきます。

鳥田 三菱地所設計は、建築・土木の設計監理、企画・開発・建設のコンサルタントを担う立場から、環境問題への取り組みのアプローチは、製造業など他の業種と異なります。建物というのは、建設中だけでなく、使用中、取り壊されるまで環境に負荷を与えます。

私たちの使命はプロフェッショナルとして、建物が生まれてその役目を終えるまでの長いスパン、いわゆる建物のライフサイクルにおいて、企画、設計、施工、竣工後の全ての段階で、お客様や施工者との対話の中で、お客様のニーズや時代背景も含め総合的に最新の環境提案を行い、その実現において最大限の環境共生をめざすことです。

環境問題への対応は多岐にわたりますが、重点方針は大きく5項目に集約されます。即ち、建物のロングライフ化、自然共生・環境保全・景観形成、省エネルギー、省資源、廃棄物削減です。

山崎 三菱地所ホームが行っている一戸建ての注文住宅事業は、業務そのものが環境保全に大変関連が深く、ISO14001の認証取得に拘わらず、環境保全や法規制の遵守を全業務を通じて実行しないとお客様の満足を得られないし、社会的評価も得られません。ですから、我々は、これまで積み上げてきた環境に配慮した業務手法を実践し、更にその質を高めていかなければならないと認識しています。具体的には、お客様に提供する商品そのものを、最大限環境負荷が低く、快適に長期間住める、環境的に最適な商品とする、建築工事中に騒音や工事車両等で近隣にご迷

*1、*2の用語解説については48ページを参照

惑をかけないようにする、取壊しの際や新築時に発生する廃棄物を、法を遵守し適切に処理する、日常のオフィス業務を通じて様々な省エネの努力をする、と大きく4つの項目があります。そうした環境に対する認識を全社員が日常業務を通じて実行する、その仕組みが大切です。また、特に施工段階では当社だけが注意しても十分でなく、実際に現場で施工する多くの協力業者の皆さんに、その精神や日常の業務のあり方を常に啓発していかなければならないという要素があります。

環境問題に取り組む意義について

では、環境問題に取り組む意義について伺います。

高木 先ほど言いました、基本使命の「真に価値ある社会」とは、「物質的・経済的な豊かさ」にとどまらないで、「精神的な豊かさ」や「環境との調和」といった意味も込められているわけです。行動憲章では「地球環境への配慮」を経営の重点課題に掲げ、また当社の持続的発展は、健全な社会形成の上に立って初めて実現できるという認識から、今春策定した中期経営計画では「環境・社会との共生」を経営戦略の一つにしています。

当社は全国で「街づくり」を展開していますが、その街で「住み」「働き」「憩う」主体は「人」です。従って「街づくり」は「人づくり」に繋がると言ってもよいですし、しかも街というのは出来上ると一代限りで終わるものでなく、次の世代その次の世代へと引き継がれていく、その意味では将来の「人づくり」にも繋がっていくとも言えるわけで、大変意義のある事業と言えます。

一方で「街づくり」というのは、環境に大きな負荷をかけますので、その有意義な事業を持続的に続けようとするためにも、環境に対する配慮というのが非常に大切になります。もちろん企業である以上、収益や利益を追求することが必要ですが、コストがかかっても環境に配慮していくことが極めて重要です。

環境保全に取り組むことは「社会貢献」の領域を超えて、次の世代に引き継がれる「まち」をつくる当社が、企業市民としての社会的責任を果たし、今後も社会の中で持続的に発展していくための必須のテーマと考えるからであり、「環境・社会との共生」を経営戦略に位置づけたのもこの観点からきているわけです。

島田 建築は人間のあらゆる営みの拠点であり、環境との関わりは深いものです。また、地域開発・都市開発は環境との関わりそのものであり、環境保全、自然共生なくしては成り立ちえません。建築とは空間を創ることであり、空間

建築は人間のあらゆる営みの拠点。
最新の環境提案により、最大限の環境共生をはかります。



島田 勝久 (株)三菱地所設計 取締役社長

を環境と同義と捉えると、建築は環境そのものと言えます。私たちには建物を利用する人だけでなく、その街で生活する全ての人が安全で快適であり、次世代の人々に素晴らしい地球環境を残すという使命があります。

その意味で、当社は、昨年の会社スタートにあたって、経営理念として「豊かな環境・文化の創出」を謳い、カンパニースローガンに「環境・文化・未来のグランドデザイナー」を掲げています。これは私たちの環境への強い取り組み姿勢の表明ですし、環境と文化を同列に意識したものです。

山崎 当社も「住まいづくりを通して地球環境保全に貢献する」ことを環境方針の基本理念にしています。戸建住宅は、本当に一軒一軒について細かい環境に対する配慮が必要です。

積極的な意味で商品についての事例を挙げますと、「環境共生住宅」のモデルハウスが赤坂のハウジングギャラリーに建っていますが、これは業界の自主規定として幾つかの環境共生に資する基準を満たした商品として認定され、公的な助成制度も適用されます。まさに社会的な要請に応えているわけです。

また、特に当社としてお客様に一番お勧めでき、業界をリードする全館冷暖房換気の家「エアロテック」がありますが、これは、できるだけエネルギーコストを少なくして、しかも極めて快適な居住環境を提供するという、商品として積極的に環境を意識した具体的成果の一つでもあるわけです。ホルムアルデヒドのような人体に有害な成分の発生の可能

性がある資材を一切使わないようにすることは、当然最も慎重に配慮している事項です。

このように、一戸建ての注文住宅事業は、グループの環境に対する方針を最も具現化している事業としても意義の高いものであると思います。

■ 今後の課題と展望について

グループ全体としての今後の課題、展望についてお聞かせください。

高木 現在グループ経営を推進していますが、環境についてもグループで取り組むべきものであり、別の視点から言えば、環境は、グループ各社を連携し統合していく性格をもつと言えます。

経営に対する透明性、社会的責任、説明責任が求められている中で、その中核を占める環境問題についてグループ全体で対応していかなければいけないと思います。

ただ、さきほど山碓社長が指摘したように、グループ会社だけでなく、現場で業務を行う協力業者を含め、そこに携わる人にどう浸透させていくかは非常に大きな課題です。

いずれにしても、各事業領域の基幹的、中核的なグループ会社が、まず環境憲章や環境方針を共有した上で、率先してEMS(環境マネジメントシステム)を導入して、全ての領域で環境課題の解決にあたっていく姿勢が大切です。その上で、各領域内のグループ会社が同一の環境プログラムや監査体制を共有するなどして、合理的な体制を整備し、早期にグループ各社が一体となってEMSに取り組むことが必要です。

そうした意味では、住宅開発事業部門がEMS導入を進めています。それができると、グループの主要な部門のEMS体制が組み上がることとなります。

鳥田 その通りですね。グループとして環境に関する理念を共有して、各部門、各社が自己の位置付けを考えるべきでしょう。

例えば、グループ内の他社の監査にも出て、それをフィードバックする、グループ全体の環境への取り組み姿勢を対外的に言っていく、社員一人ひとりが日常の業務活動を通じて環境への認識を深める土壌をつくっていく、こうしたことを行う必要があります。

当社では、一つの例として昼休みの消灯を約束事としていますが、このような身近な行動がグループ全体で行われ、社員全員が環境共生への強い意識をもつことが大切だと思います。

環境への配慮は必須条件。そうでなければ、お客様の満足を得られないし、社会的評価も得られません。



山碓 建人 三菱地所ホーム(株)取締役社長

山碓 環境についてグループ一体となって取り組むことは各事業にとって極めて重要なことであり、グループ全体として社会に貢献できることになると思います。

EMSの運用にはいろいろ細かい労力が要りますが、最初に高木社長がおっしゃったように、環境問題は最も重要な人類の課題ですから、それに日常業務の中でしっかり応えていけない企業は中長期的には必ず脱落していきます。

私は、環境については「やり過ぎる」ことはないと思っています。環境に対するコストは「社会的費用」として最も重要なコストで、大局的に見てコストがかかってもやるべきことはやらなければならないということです。

高木 環境問題に組織で対応する前に、社員一人ひとりの意識が大切です。

毎日、新聞やテレビに環境問題が取り上げられ、規制緩和の中で環境に関して規制が強化されているのは、それだけ重大な問題になっているということです。

社員一人ひとりが環境問題の重要性を自分のこととして捉える意識をもって、環境に対する負荷を軽減させるために、今の時点で最善のことは何か、何が出来るのかということ、常に考えていくということです。

その集積が、組織として、会社として、どうできるかに繋がるわけで、そうしたことを地道に積み上げることが重要であると思います。

(聞き手：三菱地所 企画本部 社会環境推進室長 米澤 勉)

本対談は2002年7月26日、三菱地所において行われました。

三菱地所グループにおける 環境報告書の対象会社の概要を紹介します。

今回の「環境報告書2002」は、三菱地所グループにおいて、環境マネジメントシステムの国際規格であるISO14001の認証を取得している三菱地所株式会社のビル管理運営部署、株式会社三菱地所設計、三菱地所ホーム株式会社の三社を主たる報告の対象としています。

2002年3月31日現在

三菱地所株式会社

商号	三菱地所株式会社
本店	〒100-8330 東京都千代田区丸の内二丁目7番3号
設立	1937年5月7日
資本金	86,534,186,632円
営業種目	オフィスビル・商業施設等の開発、賃貸、管理 / マンション・建売住宅等の建設、販売 / 住宅用地・工業用地等の造成、販売 / 余暇施設等の運営 / 不動産の売買、仲介、コンサルティング
営業収益	連結631,564百万円 単独381,145百万円
従業員	1,017名
連結対象会社	連結子会社212社 持分法適用子会社及び関連会社32社

株式会社 三菱地所設計

商号	株式会社 三菱地所設計
本店	〒100-0005 東京都千代田区丸の内二丁目7番3号
設立	2001年3月1日（営業開始 同年6月1日）
資本金	2,000,000,000円（三菱地所株式会社100%出資）
営業種目	建築の設計・監理 / 都市・地域開発に関するコンサルティング・設計・監理 / 環境・土木に関するコンサルティング・設計・監理 / 建築のリニューアル関連 / CM（コンストラクションマネジメント）等
営業収益	12,324百万円
従業員	425名

三菱地所ホーム株式会社

商号	三菱地所ホーム株式会社
本店	〒107-8524 東京都港区赤坂八丁目11番38号
設立	1984年7月2日
資本金	1,280,000,000円（三菱地所株式会社100%出資）
営業種目	戸建て注文住宅の設計・監理・施工請負 / 集合注文住宅の設計・監理・施工請負 / リフォームの設計・監理・施工請負 / 建売事業に関する設計・監理・施工請負並びにコンサルティング / 土地有効活用コンサルティング / 不動産の仲介・媒介・販売・購入 / 住宅に関する技術の開発 / 住宅に関するアフターサービス業務 / 土木工事・造園工事・内装仕上工事の設計・監理・施工請負 / 損害保険代理業・生命保険代理業
営業収益	28,113百万円
従業員	462名

三菱地所グループの財務ハイライト

報告書対象の三社はグループの中核会社であり、売上の合計はグループ全体の約6割にあたります。

財務諸表の概要（連結）

連結貸借対照表		（単位 百万円）	
科目	当連結会計年度末 2002年3月31日現在	科目	当連結会計年度末 2002年3月31日現在
資産の部	3,035,794	負債の部	2,160,285
流動資産	530,376	流動負債	458,344
現金及び預金	131,737	支払手形及び営業未払金	52,401
受取手形及び営業未収入金	49,792	短期借入金	89,919
有価証券	28,861	1年以内に返済予定の長期借入金	37,253
たな卸資産	242,404	コマーシャルペーパー	1,979
繰延税金資産	50,439	1年以内に償還予定の社債	171,280
その他の流動資産	32,147	未払法人税等	4,678
貸倒引当金	5,007	繰延税金負債	0
固定資産	2,505,418	その他の流動負債	100,831
有形固定資産	2,077,474	固定負債	1,701,941
建物及び構築物	646,910	社債	612,736
機械装置及び運搬具	20,811	長期借入金	347,015
土地	1,341,163	受入敷金保証金	323,869
建設仮勘定	57,600	繰延税金負債	59,894
その他の有形固定資産	10,987	再評価に係る繰延税金負債	290,082
無形固定資産	77,432	退職給付引当金	10,731
借地権	54,730	役員退職引当金	4,012
連結調整勘定	17,779	その他の固定負債	53,599
その他の無形固定資産	4,921	少数株主持分	43,011
投資その他の資産	350,511	資本の部	832,497
投資有価証券	183,344	資本金	86,534
長期貸付金	1,742	資本準備金	115,216
差入敷金保証金	90,579	再評価差額金	399,768
繰延税金資産	1,215	連結剰余金	182,528
その他の投資	75,055	その他有価証券評価差額金	48,709
貸倒引当金	1,425	為替換算調整勘定	144
資産合計	3,035,794	自己株式	115
		負債、少数株主持分及び資本合計	3,035,794

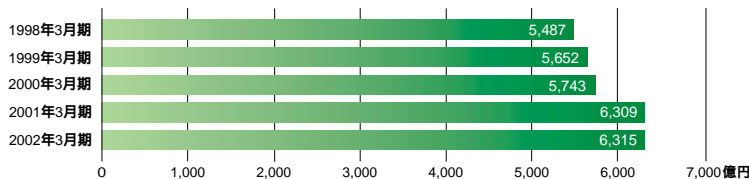
連結損益計算書（単位 百万円）

科目	当連結会計年度 自2001年4月1日 至2002年3月31日
営業収益	631,564
営業原価	510,377
営業総利益	121,186
販売費及び一般管理費	44,265
営業利益	76,920
営業外収益	8,908
営業外費用	37,605
経常利益	48,223
特別利益	1,741
特別損失	176,812
税金等調整前当期純利益	126,847
法人税、住民税及び事業税	7,018
法人税等調整額	61,191
少数株主損益	1,616
当期純利益	71,057

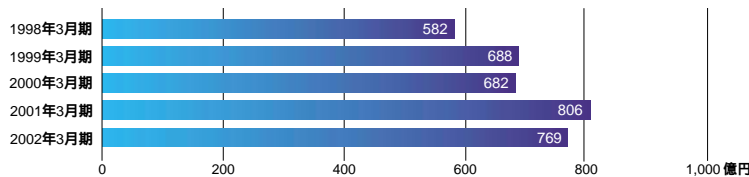
当期純利益については、バランスシートの透明性と健全性を高めるため、賃貸ビル等の固定資産評価減等の特別損失を計上し、前年度に比べ90,889百万円減の71,057百万円の当期純損失となりました。

業績の推移（連結）

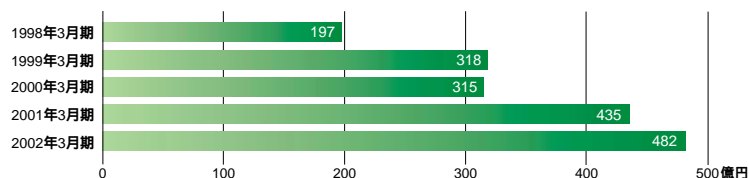
営業収益の推移



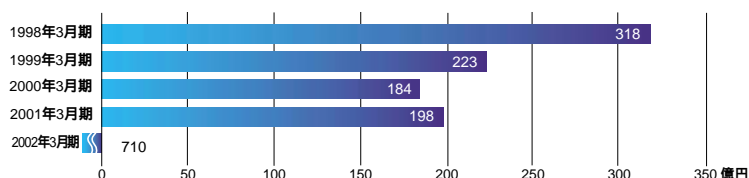
営業利益の推移



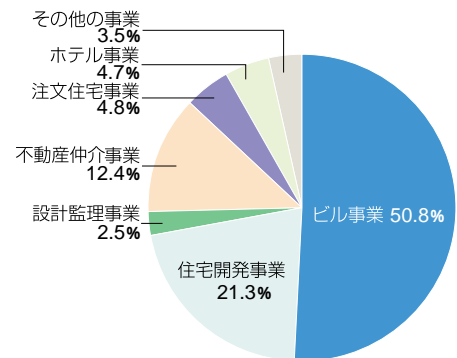
経常利益の推移



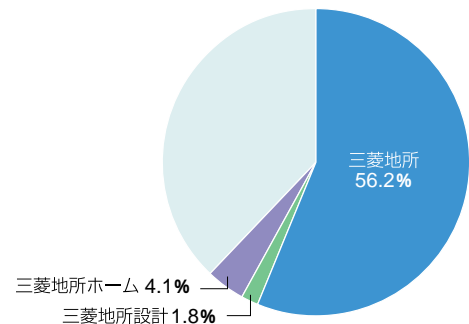
当期純利益の推移



セグメント別営業収益



報告書対象三社のグループ全体収益に占める割合



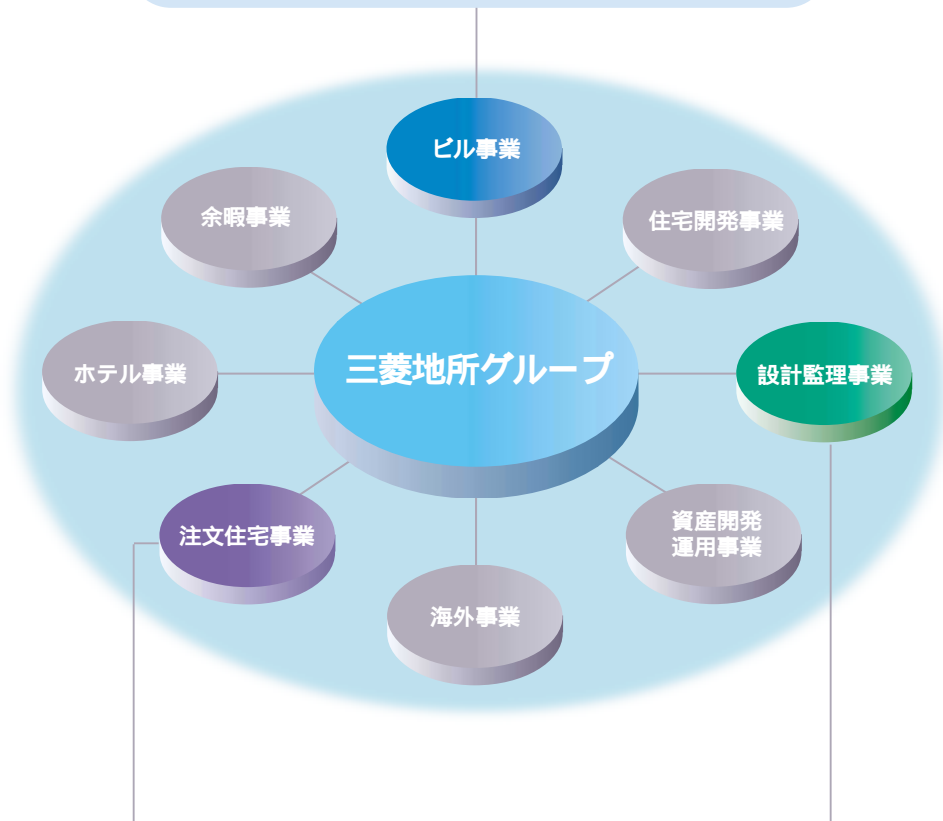
三菱地所グループは、地球環境との共生をあらゆる事業領域において追求します。

三菱地所グループは「まちづくりを通じての真に価値ある社会の実現」を基本使命とする総合デベロッパーとして、「地球環境への配慮」を経営の重点課題に位置づけ、自然環境との調和、環境の保全・改善に取り組んでいます。ここでは、グループの基幹事業である三菱地所のビル事業と、国内最大級の設計事務所である三菱地所設計、注文住宅事業を担う三菱地所ホームの環境保全活動を要約して紹介します。

三菱地所のビル事業

- ビル全体の水道使用量を前年度比2.76%抑制
- 店舗入居工事の88%においてスケルトン貸付を実施
- 古紙リサイクル率89%を達成
- 環境会計を再構築

[詳細は16～23ページをご覧ください。](#)



三菱地所ホーム

- 新築工事時の産業廃棄物を2000年度比1.8%削減
- 環境関連の苦情件数を削減
- ノンアスベスト化を推進
- 支店受注物件のランニングエネルギーコストを削減

[詳細は30～35ページをご覧ください。](#)

三菱地所設計

- ISO14001の認証を取得(2002年1月)
- 事業主に、環境共生技術を提案
- 施工会社に、環境配慮型施工法の検討を提案
- 日常業務においては、電気・紙・ゴミを対象に活動

[詳細は24～29ページをご覧ください。](#)

三菱地所株式会社のビル事業

Corporate Profile

三菱地所は次の世代へと受け継がれる街づくりを通じて、真に価値ある社会の実現をめざしてきました。当社が管理運営するビルでは、快適な空間と様々な管理運営サービスの提供を行っています。

街づくりのパイオニアとして

丸の内一帯は、1890年に当時の「三菱社」が国から払い下げを受けて、日本で初めてのビジネス街を整備するという構想のもとに街づくりが始まりました。明治時代にはヨーロッパの建築様式を取り入れた赤煉瓦の建物が建ち並び「一丁ロンドン」、1923年にはアメリカ式の最新技術を導入した「丸の内ビルディング」が竣工し、「一丁ニューヨーク」と呼ばれた街並みが整備されました。

1950年代から1960年代の高度経済成長期にかけては、「丸の内総合改造計画」により赤煉瓦から近代的なビル群に再整備され、日本経済の成長とともに世界のビジネスセンターへと発展を遂げました。またビジネスエリアの拡大に伴い、1960年代より青山・赤坂地区においてオフィスと商業用途の複合した地域のシンボルとなるビルを開発しています。

横浜市のみなとみらい21地区では1993年、日本一の高さを誇る横浜ランドマークタワーが竣工、インテリジェントオフィス、ショッピングモール、ホテルや文化施設からなる新しい都市空間を創出しました。

2002年9月には「丸の内ビルディング」がオープンし、ビジネスセンターから、人々が交流し賑わいあふれる新たな価値を創造する街をめざして、丸の内の再構築に取り組んでいます。



一丁ロンドン



横浜ランドマークタワー



丸の内ビジネスセンター

ビル管理からタウンマネジメントへ

三菱地所は、1937年に当時の三菱合資会社からビルの営業権を譲り受けて以来、ビルの管理運営を行ってきました。現在では丸の内、有楽町、大手町、首都圏の各営業管理部、ならびに各支店ビル営業課を設置し、所管するビルにおける警備・防災・案内・清掃業務や、設備機器の運転・維持管理・修繕業務等のビルの管理運営業務を行っています。本社のビル管理営繕工事部ではこれらを統括し、入居テナントの営繕工事を行っています。

常に社会のニーズに合わせて変革を繰り返す街づくりにおいて、当社ビル管理運営部署は「ビルから街へ」総合的なマネジメントをめざして日々の業務を続けています。

株式会社 三菱地所設計の事業

Corporate Profile

三菱地所設計の歴史は、1890年の「丸ノ内建築所」(三菱社本社内に設置)までさかのぼります。それ以降、「三菱一号館」(1894年)、「丸ノ内ビルヂング」(1923年)、「サンシャインシティ」(1978年)、「横浜ランドマークタワー」(1993年)など、日本を代表する数々の建築を手がけてきました。三菱地所グループの総合力とこうした一世紀余にわたるノウハウの蓄積にもとづく高度な技術力を、「環境との共生」という新しい時代の街づくりに活かしています。

環境・文化・未来のグランドデザイナー

三菱地所設計

デザイン部門

オフィス・庁舎・金融施設・事務センター・工場・倉庫・流通センター・研究所・研修所・保養所・寮・社宅・マンション・商業施設・ホテル・学校・病院・文化施設・レジャー施設・スポーツ施設などあらゆる用途の建物を対象に、設計監理業務を行っています。

エンジニアリング部門

構造、機械設備、電気設備、コスト、工事監理など専門技術分野の組織が、お客様のニーズにお応えする高度な技術を提供します。

宅地・道路等の都市基盤施設、ゴルフ場、建物の外構計画など土木分野の設計監理業務、調査・コンサルティング業務を行っています。

全館改修、部分改修などあらゆるリニューアル工事の設計監理業務、耐震診断・建築設備診断など調査・コンサルティング業務を行っています。

コンサルティング部門

都市・地域開発、コンストラクションマネジメント、交通・環境計画など各種のコンサルティング業務、地域冷暖房施設の設計監理業務、調査・コンサルティング業務を行っています。

三菱地所設計は東京本店の他、札幌・東北・名古屋・大阪・九州の5支店及び横浜事務所にて、各種用途の建築および宅地造成など土木分野の設計監理業務、調査・コンサルティング業務を行っています。



三菱地所ホーム株式会社の事業

Corporate Profile

三菱地所ホームは、三菱地所グループの注文住宅事業部門を担う会社として1984年10月より営業を開始し、首都圏、大阪、仙台、広島においてツーバイフォー工法^{*1}を中心とした住宅事業を展開しています。全館冷暖房換気の家 = エアロテックをはじめとして、常に時代の先を行く技術を取り入れながら、自由設計のスタイルを維持してお客様に快適な住環境を提供するよう努めています。



注文住宅(ツーバイフォー工法)

お客様の夢を大切にすることを心がけ、自由設計を中心に住まいづくりに取り組んでいます。高品質な設計と施工を心がけ、また室内空気環境、温熱環境に着目してエアロテックを発表し、数多くのお客様に好評をいただいています。アフターサービスにも力を入れ、入居後の快適な生活のサポートにも力を入れています。



建売住宅(ツーバイフォー工法)

自由設計の住まいづくりで培った豊富な知識と経験をもとに、豊かな生活環境づくりを積極的に展開しています。土地オーナーの方にとって様々なメリットのある新しい土地活用スタイル「定期借地権付分譲住宅」^{*2}などの提案も行っています。



特別注文住宅

工法、規模を問わず、お客様のご要望を理想のままに作り上げるフルオーダーの住まい「エクストラ」事業を、首都圏中心に展開しています。個人邸宅はもちろん、土地活用を目的としたマンションや医院、店舗などの建物を手がけ、数々の実績を重ねています。



リフォーム

当社引渡し物件はもちろんのこと、一般の戸建住宅やマンションのリフォーム、リフレッシュ事業を展開しています。



^{*1}、^{*2}の用語解説については48ページを参照

三菱地所グループは次の世代を見つめた環境経営をめざします。

20世紀は大量生産、大量消費、大量廃棄の時代でした。その結果、地球温暖化やオゾン層の破壊、森林破壊、砂漠化などの環境破壊が進み、地球上のあらゆる生態系への影響が深刻になっています。

三菱地所グループは、「環境との共生」を経営戦略の一つとして位置づけ、良き企業市民として環境保全と社会貢献を2つの大きな柱とした「企業の社会的責任 (Corporate Social Responsibility)」の遂行に努力しています。

未来の子どもたちに負の遺産を残してはならない、こうした市民意識の高まりにみられるように、「環境との共生」は次の世代を見つめた重要な街づくりのテーマです。

三菱地所グループは、総合デベロッパーとして培ってきたこれまでの経験を生かし、様々な事業を通じて「環境共生型の街づくり」を進めます。この街づくりによって、社会の中にも環境への意識が高まることを願っています。

環境共生型の街づくりと三菱地所グループの事業領域

ビル事業

- ・自然エネルギーの有効利用
- ・省資源・省エネルギー
- ・廃棄物の削減
- ・防災対策



設計監理事業

- ・長寿命、省エネルギーの設計
- ・自然環境・周辺環境に配慮した設計
- ・廃棄物の対策
- ・バリアフリーの促進

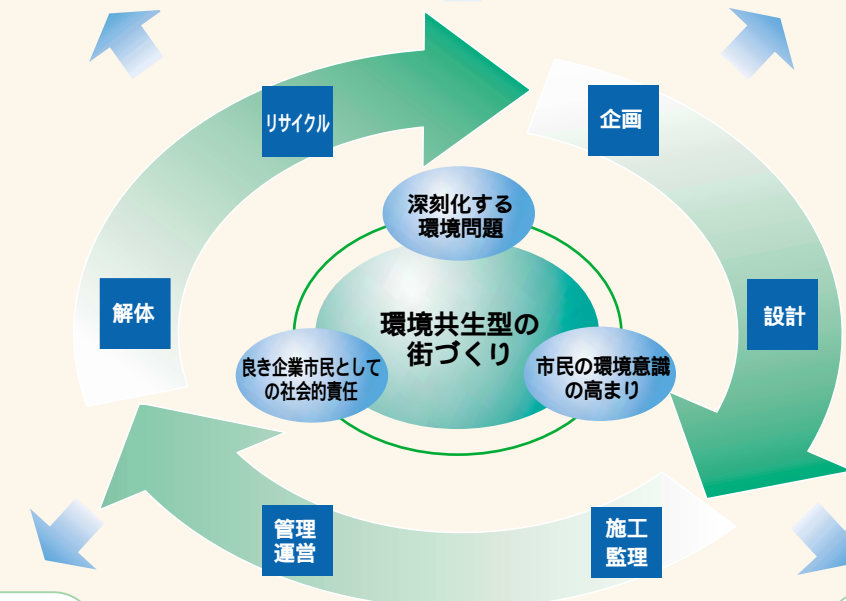
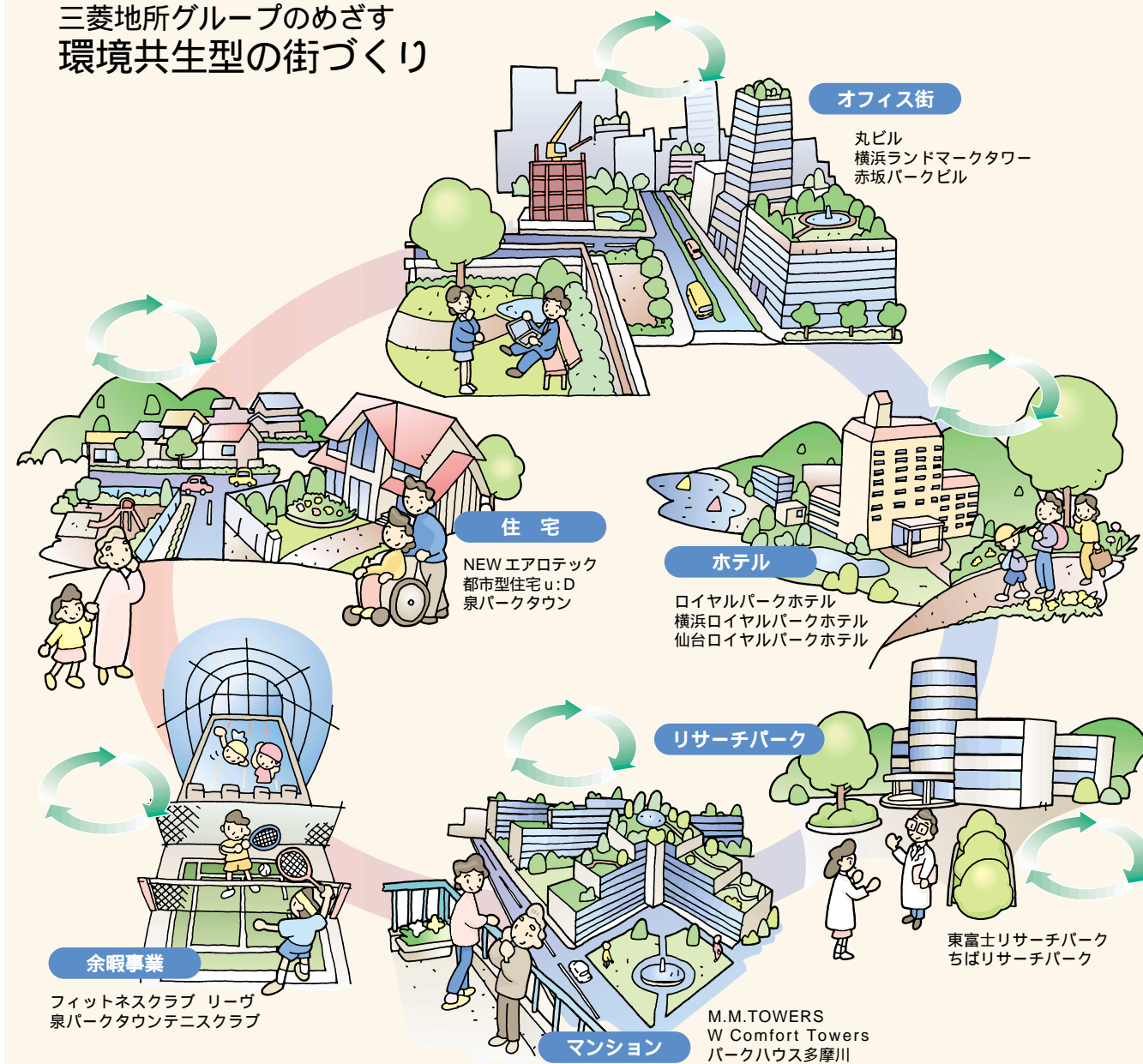


注文住宅事業

- ・安全で快適な住まい
- ・シックハウス症候群*1 対策
- ・廃棄物削減とリサイクル率向上
- ・バリアフリーの促進



三菱地所グループのめざす環境共生型の街づくり



住宅開発事業

- ・緑豊かな街づくり
- ・長寿命化・省エネルギー
- ・シックハウス症候群対策
- ・バリアフリー



ホテル事業

- ・省エネルギー
- ・快適性の追求



海外事業

- ・地域特性を生かした開発
- ・歴史・風土を生かした開発



余暇事業

- ・健康で快適なライフスタイルの提案
- ・省エネルギー
- ・リサイクル率向上



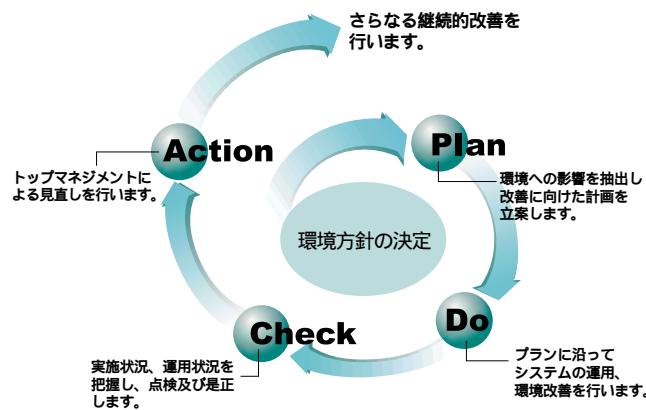
*1 の用語解説については48ページを参照

三菱地所グループは、ISO14001の認証取得を進め環境負荷の低減に向けた継続的改善に努めています。

ISO14001は、ISO(国際標準化機構)が定めた環境マネジメントシステム(EMS)に関する国際規格です。三菱地所グループでは、「環境との共生」という経営戦略のもと、事業活動によって生じる環境負荷を把握し、継続的に改善していくための仕組みであるISO14001の認証取得を進めています。

環境マネジメントシステムの実施

三菱地所グループでは、グループ内の各事業が環境に与える影響を明確に認識することが環境活動の第一歩であると考えています。そのためには、さまざまな事業プロセスにおける環境負荷を把握し、改善していくためのシステムが必要です。当グループにおける環境マネジメントシステムは、グループ各社が定めた「環境方針」に沿って、計画(PLAN) 実施および運用(DO) 点検と是正(CHECK) 経営層による見直し(ACTION)を実施し(これを「PDCAサイクル」と呼びます) 継続的改善をはかっています。



EMS = Environmental Management System

ISO14001の認証取得状況

三菱地所のビル管理運営部署が1999年6月に、同年9月に三菱地所ホームが認証を取得しました。さらに2002年の1月には三菱地所設計が認証を取得しました。

内部監査の実施

ISO14001の認証を取得した各社においては、内部監査を行って問題点を抽出し継続的改善に努めています。

今後の拡大展開

今後も各事業領域において認証取得を進めます。現在、住宅開発事業本部及びマンション管理業務を行うグループ会社(株)ダイヤコミュニティが認証取得をめざした取り組みを行っています。



ISO14001講習状況

コンプライアンス体制の整備、災害対策などグループをあげて危機管理に取り組んでいます。

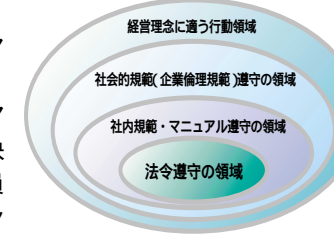
三菱地所グループでは、コンプライアンス¹⁾への全社的な取り組みを通して、環境リスクマネジメントを行っています。災害時における対応では防災訓練を毎年実施するなど、グループ丸となって危機管理に取り組んでいます。

コンプライアンス体制の整備

三菱地所は1997年「まちづくりを通じての真に価値ある社会の実現」を基本使命とする「三菱地所行動憲章」を策定し、グループ各社においても順次「行動憲章」を策定しました。2002年4月には「コンプライアンス体制」を再整備し、

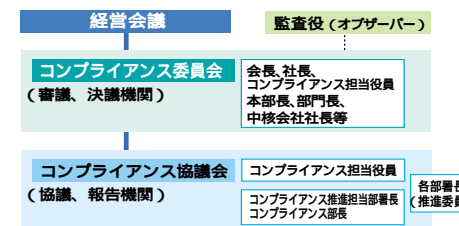
- 法令等(法規範)の遵守
- 社内規定やマニュアルの遵守
- 行動憲章等企業倫理の遵守

三菱地所グループにおけるコンプライアンスの考え方



を守るべきコンプライアンスとして定義しました。あわせて、コンプライアンス全般に関する審議・決議機関として社長を委員長とする「コンプライアンス委員会」を設置し、コンプライアンスに関する会社方針の作成、個別マニュアル等の審議、違反および再発防止策の審議等を行っています。下部組織である「コンプライアンス協議会」では、担当役員、推進担当部署長がメンバーとなって、コンプライアンスを推進するための全社的な協議及び報告を行っています。

コンプライアンス体制組織図



災害対策

三菱地所は1923年の関東大震災において、丸の内に避難してきた被災者の救護活動を行った歴史を持っています。予期せぬ災害リスクに備えて災害対策要綱を規定し、災害時に全社が一丸となって迅速に対応するための体制と各社員の役割を定めています。毎年9月には関東大震災記念行事として、本支店において社員全員による総合防災訓練を実施し、災害時の体制確認、個々人の訓練を行っています。

2001年度の主たる訓練

- 初動対応訓練
- 情報伝達訓練
- 部門別対応訓練
- 非常用資機材作動習熟訓練
- 非常食配給訓練



災害体制

非常災害が発生した場合には、被害の大きさによってA体制・B体制のいずれかが発令されます。なお、休日夜間等における初動体制として応急体制があります。

A体制	広域かつ甚大な被害を受けた場合
B体制	狭域であるが被害甚大もしくは広域であるがA体制よりも被害が軽度な場合
応急体制	震度6以上の地震発生やその他重大な災害の発生の場合
警戒体制	内閣総理大臣による東海地震警戒宣言発令時

環境法規 対応

三菱地所グループでは環境法規を遵守していますが、2001年度から2002年度に新たに公布、改正、施行された三菱地所グループの業務に関連する主な法律・条例への対応を報告します。なお、2001年度においては環境に関する法規制違反はありませんでした。

地球温暖化関係

東京都環境確保条例(都民の健康と安全を確保する環境に関する条例)

公布: 2000年12月22日
 施行: 2001年4月1日
 概要: 一定量以上のエネルギー使用者に、地球温暖化対策計画書及びその結果の提出・公表を義務づけています。
 対応: 都内各ビルのエネルギー使用量を調査し、対象となったビルは2002年6月に地球温暖化対策計画書を作成・提出しました。

省エネ法(エネルギーの使用の合理化に関する法律)

改正公布: 2002年6月7日
 施行: 2003年4月予定
 概要: 第一種エネルギー管理指定工場の指定対象が全業種に拡大され、大規模オフィスビル等においても省エネルギー中長期計画書の作成・提出、定期報告等を義務づけています。
 対応: 改正により第一種エネルギー管理指定工場となるビルにおいて、法で義務づけられた対応を行い、省エネに努めます。

建設リサイクル関係

建設リサイクル法(建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律)

公布: 2000年5月31日
 施行: 2002年5月30日(分別解体等・再資源化等の義務付け規定)
 概要: 一定規模以上の建設工において、特定建設資材の分別解体と再資源化を促進するため、発注者、元請施工者、下請施工者に各種説明、届出を義務づけています。
 対応: 発注者・元請施工者となる場合において、法で義務づけられた対応を行います。
 三菱地所グループが発注者となる場合
 施工者からの分別解体等事前説明 請負契約の書面整備 知事等宛「分別解体等の計画等」の届出 施工会社からの完了報告
 三菱地所グループが元請施工者となる場合
 事前調査 発注者への書面による計画の説明 請負契約書への必要事項記載 知事等宛「分別解体等の計画等」の届出 下請施工者への告知 分別解体等、再資源化等の実施 発注者への再資源化完了報告 書類の保管

土壌汚染関係

東京都環境確保条例(都民の健康と安全を確保する環境に関する条例)

公布: 2000年12月22日
 施行: 2001年10月1日
 概要: 3,000m²以上の敷地を改変する際に、土壌汚染調査を行い汚染が認められる場合には汚染拡散防止措置を義務づけています。

土壌汚染対策法

公布: 2002年5月29日
 施行: 2003年1月予定
 概要: 有害物質を扱った工場等を廃止、別の用途に変更する場合、土地所有者等に土壌調査を義務づけ、汚染の除去等対策を行うよう義務づけています。
 対応: 用地買収にあたっては、土壌汚染の調査及び対策を踏まえ汚染リスクを確認しています。

PCBについては関係法令を遵守していますが、その取り扱いに関しては22ページを参照

*1の用語解説については48ページを参照

三菱地所の環境保全活動



三菱地所株式会社は1997年12月に企業行動全般にわたる「三菱地所行動憲章」を制定しました。この第3条には「地球環境への配慮」を掲げていますが、この基本理念に基づき、「環境憲章」を定めました。各社員がこの内容を常に意識し、実践することによって環境面においても社会的責任を果たすことができるものと考えています。

環境憲章

環境理念

三菱地所は総合デベロッパーとして、自然環境との調和・環境の保全・環境の改善を追求し、暮らしを豊かにする生活空間の創造を目指します。

企業行動指針

三菱地所は環境への配慮を経営の重点課題のひとつとして捉え、企業活動の全ての領域で社員一人ひとりが地球環境との共生をテーマに行動します。

- 1. 法規の遵守**
国や地方自治体が定める環境法令・規則を遵守し、環境保全に努める。
- 2. 資源・エネルギーの節約**
資源、エネルギーの効率的利用と節約を目的とした技術やシステムの開発と導入に努める。
- 3. 循環型経済社会への寄与**
材料や施設の再利用・長寿命化を目的とした企画・設計・開発を目指し、廃棄物の削減とリサイクルに努める。
- 4. 環境との共生**
自然生態系や地域社会への環境影響評価を実施し、環境負荷の低減を図った開発を目指し、環境との共生に努める。
- 5. 安全で快適な街づくりの推進**
企画・設計・開発・管理運営の技術や手法の研鑽を図り、バリアフリーの達成と安全で快適な街づくりの推進に努める。
- 6. 環境管理体制の整備**
環境管理の組織・運営体制の整備による環境規範の更新や環境監査による責任所在の明確化、改善施策の実行および自主管理の維持向上に努める。
- 7. 環境自主行動計画の公開**
環境憲章の公開を通じて、社員への環境教育による環境意識の向上を図り、環境保全活動の実践に努める。

平成10年5月11日制定

三菱地所株式会社
取締役社長 高木 茂

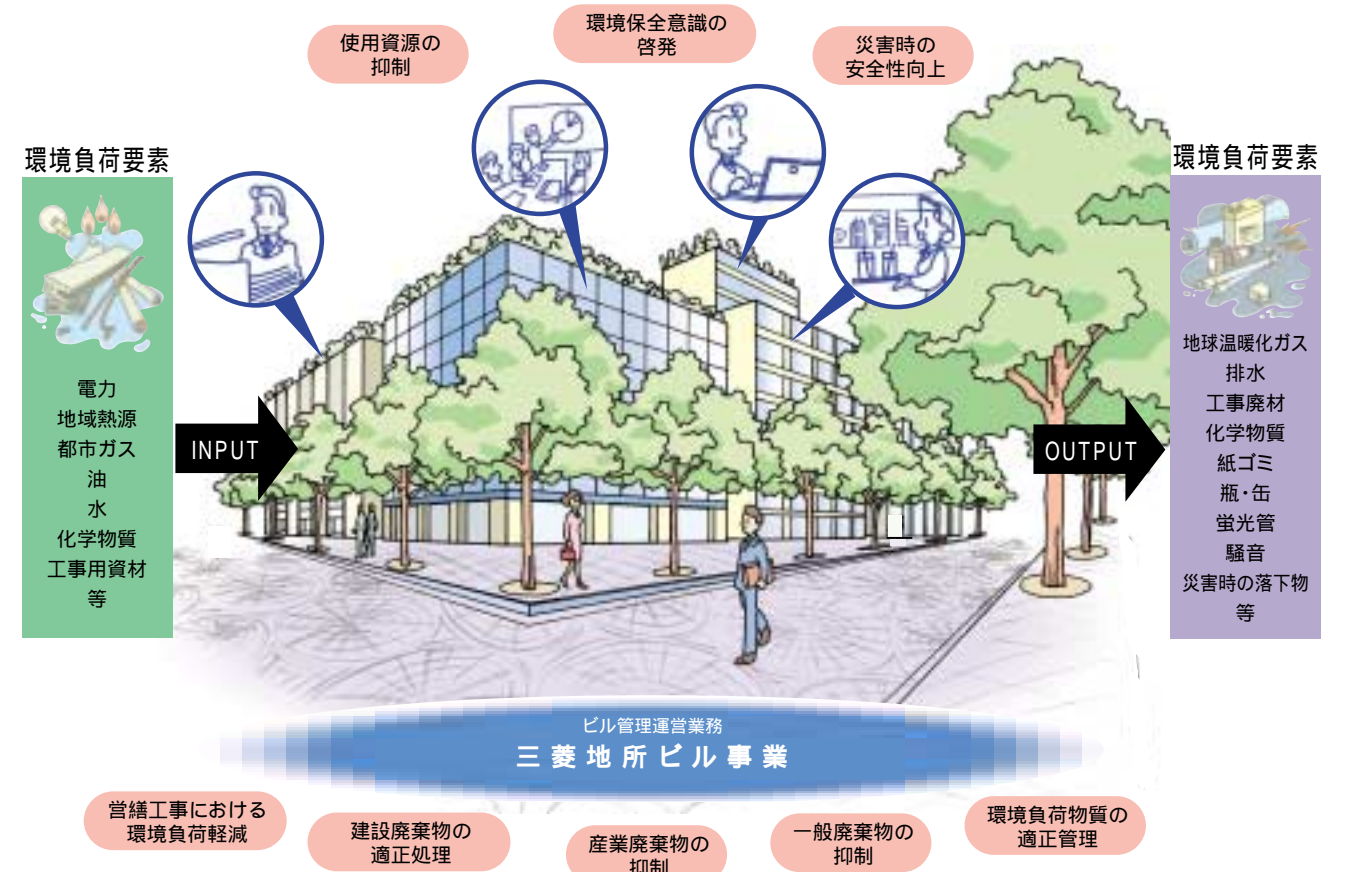
都市におけるビルは、地球温暖化ガスの発生や資源・エネルギーの使用など、さまざまな形で環境に負荷を与えています。その環境負荷の低減をはかるためには実態を正しく把握し、全社的な取り組みを通して改善をはかっていく必要があります。三菱地所のビル管理運営部署では、環境保全を継続的に進めていくため、1999年6月に総合デベロッパーとして初めてISO14001の認証を取得しました。

ISO14001を導入した組織が管理運営する対象ビルは、新丸ビル、赤坂パークビル、横浜ランドマークタワーなど30棟のビルとなっています。ISO14001の運用は、当社の環境理念と環境方針に沿って、テナントも含めた賃貸ビル事業全体における環境負荷の低減を目的としたものです。私たちは、これからもエネルギーや水道使用量の抑制、営繕工事における環境負荷軽減手法の採用、廃棄物の削減などに取り組んでいきます。



ビル管理運営部署 EMS 責任者
ビル管理営繕工事部長
大輝 庸夫

事業活動の環境への影響図



ISO14001 対象ビル 30 棟 (2002年4月現在)

新丸ビル	三菱重工ビル	三菱電機ビル	丸の内八重洲ビル	三菱商事ビル	古河ビル	三菱ビル	東京ビル
東銀ビル	新東京ビル	富士ビル	新国際ビル	国際ビル	新有楽町ビル	有楽町ビル	日比谷パークビル
日比谷国際ビル	日本ビル	新日鐵ビル	大手町ビル	新大手町ビル	川鉄商事ビル	晴海パークビル	晴海パークビル新館
三田国際ビル	青山ビル	新青山ビル	赤坂パークビル	横浜ランドマークタワー	桜木町コルデセンター	対象ビル管理対象面積合計 約228万㎡	

2001 年度環境目標と結果

著しい環境側面	目的	2001年度目標	2001年度実績	評価	2002年度目標・対策	ページ
使用資源の抑制	ビル全体のエネルギー消費の抑制と使用の合理化	前年度比0.28%抑制	前年度比0.98%増加	☹	地球温暖化防止に向け、各ビルの状況に応じた省エネ手法を実施 各ビルの状況により、無駄を省き使用の合理化に努める	19
	ビル全体の水道消費の抑制と使用の合理化	前年度比1.12%抑制	前年度比2.76%抑制	☺	同上	20
営繕工事における環境負荷軽減	新規入居店舗のスケルトン貸付促進	可能な限りスケルトン貸付実施、採用率把握	88%実施	☺	引き続き全店舗用途を対象にスケルトン貸付促進	21
	トイレ改修時のユニット工法化	70%以上採用	96%実施	☺	引き続き70%以上の採用をめざす	21
産業廃棄物の抑制	蛍光管リサイクル	100%適正処理	100%適正処理	☺	引き続き100%適正処理を実施	21
	分別回収	テナント宛分別回収の啓発活動実施	ポスター掲出等にて啓発活動を実施	☺	引き続きポスター掲出、館内放送等啓発活動を実施	—
一般廃棄物の抑制	古紙リサイクル	85%以上リサイクル	89%リサイクル	☺	2002年～2004年のリサイクル率を90%に向上させる	21
	分別回収	テナント宛分別回収の啓発活動実施	ポスター掲出等にて啓発活動を実施	☺	引き続きポスター掲出、館内放送等啓発活動を実施	—
環境負荷物質の適正管理	特定物質のフロン・ハロンの適正処理	100%適正処理	回収なし	—	フロン回収破壊法を遵守し、引き続き100%適正処理	22
	使用中のPCB製品及びPCB廃棄物の適正な保管及び管理	適正な保管・管理状態を常に監視	適正な保管・管理状態を常に監視	☺	関係法令を遵守し、適正な保管・管理状態を常に監視	22
建設廃棄物の適正処理	営繕工事に伴う建設系産業廃棄物の適正処理	100%適正処理をめざし、施工会社に依頼徹底	100%の適正処理状況を施工会社より確認済	☺	建設リサイクル法を遵守し、引き続き実施	—
災害時の安全性向上	ガラス飛散防止フィルムの貼付	1999年～2001年合計7,000㎡以上実施	1999年～2001年合計7,860㎡実施済	☺	年間2,000㎡以上の貼付実施をめざす	22

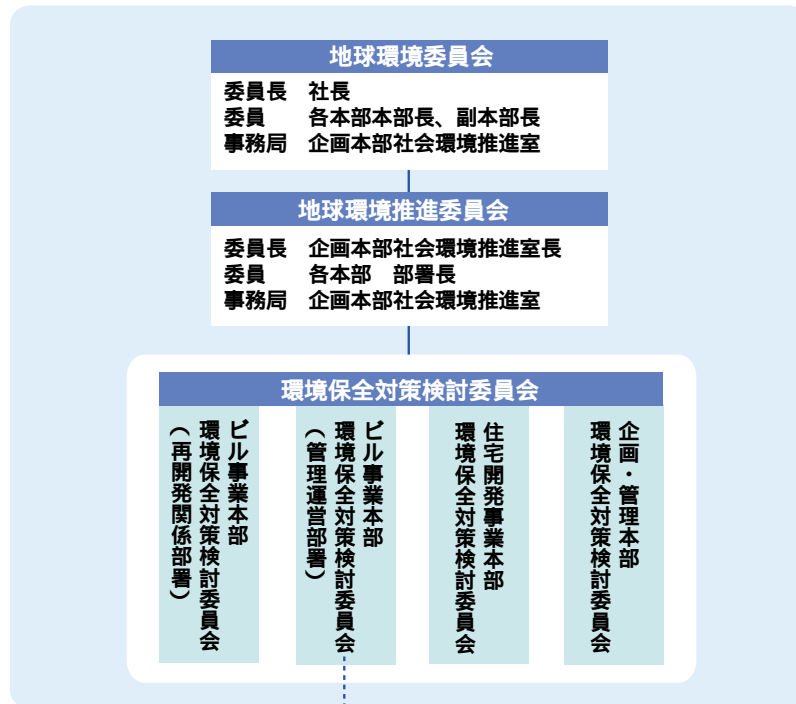
☺ 達成 ☹ 未達成

三菱地所は、より実効性のある環境活動を行うため全社的な組織によって環境経営を推進しています。

環境経営を推進するための全社組織

三菱地所では、1995年より環境に関する社内横断的な組織を設けています。現在は、全社組織として社長を委員長とする「地球環境委員会」及び「地球環境推進委員会」を組織し、さらに各事業本部に「環境保全対策検討委員会」を設置して、より実効性のある環境活動をめざし、経営トップがリーダーシップをとりながら環境経営を推進しています。

右記組織は2002年度にグループ会社も含めた環境経営を推進する組織として改組の予定です。

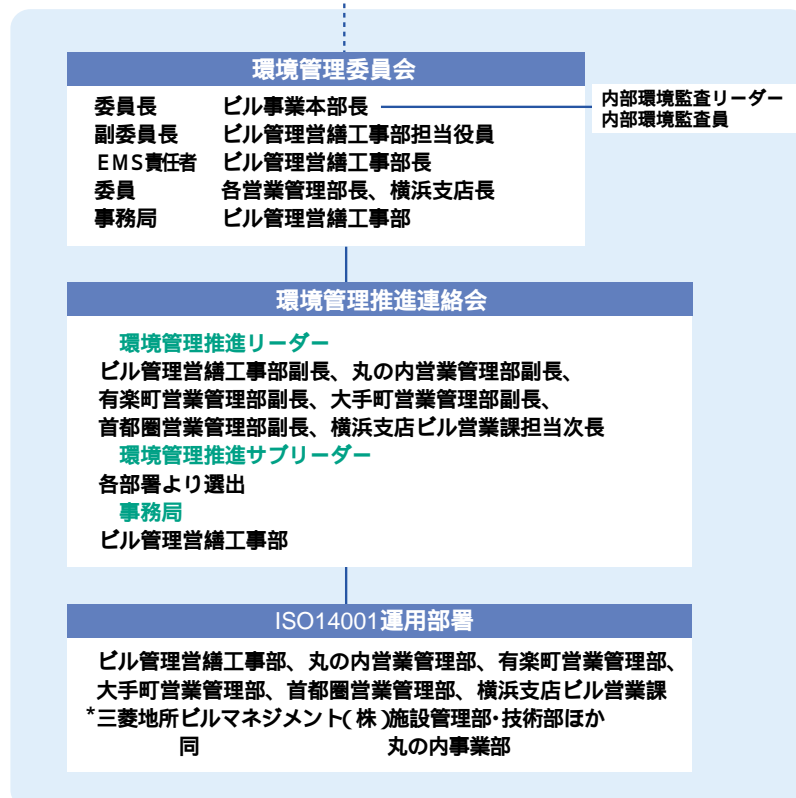


ISO14001 対象ビルにおける環境管理組織

三菱地所は1999年6月、ビル管理運営部署において環境管理の国際規格であるISO14001の認証を、総合デベロッパーとして初めて取得しました。その対象となるビルの環境管理を目的として、効果的に運用するための責任と権限及び体制を定め、環境負荷の低減に取り組んでいます。

内部監査の実施

三菱地所のビル管理運営部署においては継続的改善をはかるため、定期的に内部監査を実施しています。2001年度においては11月7、8日の2日間にわたり、社内有資格者29名が6つのグループに分かれて内部監査を実施しました。その結果、一部において書類及び現場表示について指摘がありましたが、いずれも改善され順調に運用されています。



*三菱地所ビルマネジメント(株)はISO14001の認証を取得していませんが、三菱地所ビル管理運営部署と同一プログラムの運用を委託されています。
*上記は2002年4月現在の組織であり、認証登録の更新は2002年11月の予定です

ビル全体のエネルギー消費の抑制と使用の合理化

省エネ法の改正ならびに東京都環境確保条例では、地球温暖化を防止するため事業活動に伴う二酸化炭素等温室効果ガスの排出抑制を求めています。地球温暖化防止には、エネルギーを使用する際に利用効率を高め、無駄なくエネルギーを使用することによって二酸化炭素の排出量を抑制する「省エネルギー活動」が有効とされています。三菱地所では、各ビルで使用するエネルギーの使用状況を把握し、エネルギー消費の抑制となる改善策を検討の上、抑制目標を設定しエネルギー使用の合理化に努めています。

2001年度のエネルギー消費抑制状況と結果

2001年度の総エネルギー使用量は、前年度の抑制目標0.28%に対し、0.98%(54,640GJ/年)増加となり、目標達成となりませんでした。エネルギー消費の増加要因は、空室率改善に伴うテナント用の電力(電灯・動力)消費及び空調時間の延長による空調機用の熱量・電力の増加によるものです。しかしながら、エネルギーの用途別内訳では、一般用のポンプ・ファン用動力及び給湯用熱量が前年に比べ減少しました。これは設備機器の運転時間調整、給湯温度の設定変更他の省エネを意識した運用効果によるものです。

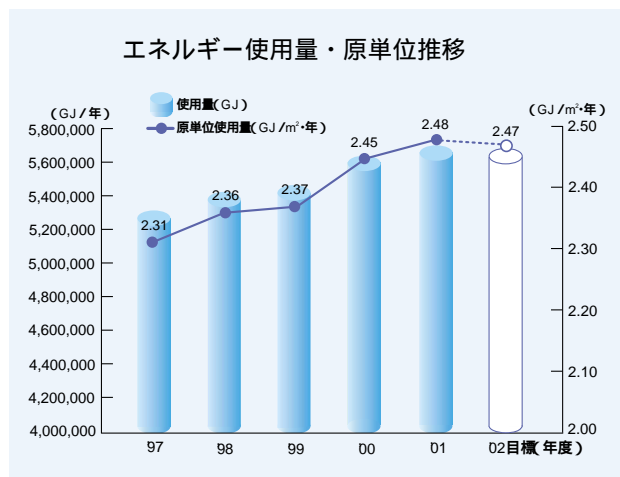
	エネルギー総使用量	エネルギー抑制量
2000年度実績	5,595,499GJ/年	
2001年度目標	5,580,082GJ/年	前年度比 15,417GJ抑制 (0.28%抑制)
2001年度実績	5,650,139GJ/年	前年度比 +54,640GJ増加 (+0.98%増加)
2002年度目標	5,636,914GJ/年	前年度比 13,225GJ抑制 (0.23%抑制)

2002年度のエネルギー消費抑制目標

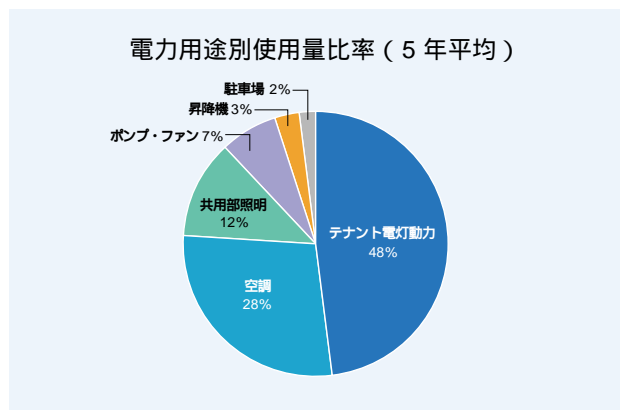
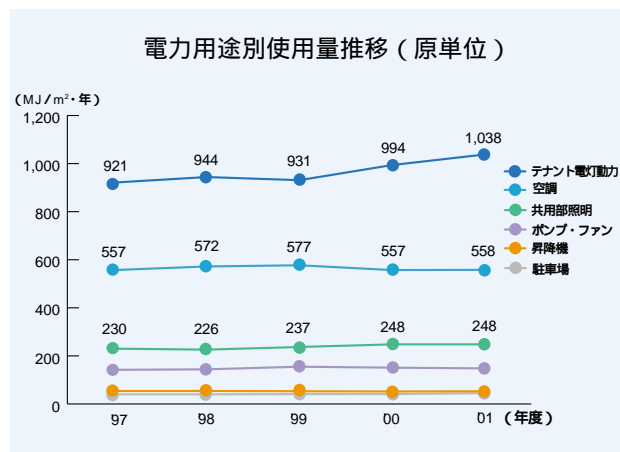
2002年度のエネルギー消費は、前年度比0.23%の抑制を目標とし、各ビルにおいて0~0.86%の抑制目標を設定し実現をめざします。各ビルの貸付状況及びリニューアルの進捗状況等により、個別に抑制対応策を検討し改善可能な省エネ手法の実施を目標とします。具体的にはリニューアル・機器更新時における省エネルギー機器の採用、省エネコントロールシステム構築等を検討するとともに、前年度に引き続き運用管理面の強化を徹底し、出来るだけ無駄を省き、在館者へのサービス低下にならない実現可能な範囲でエネルギー消費の抑制を推進し、使用の合理化に努めます。

抑制目標達成のための主な具体策

- テナントに対し省エネ・節電の協力依頼を行います。(年2回)
- 不要な居室、昼休みの消灯及び未使用OA機器の電源オフ
- 個別空調設備の設定温度の管理徹底など
- 共用部照明の点消灯時間の見直し及び部分節電を実施します。
- 空調機、給排風機の運転時間調整、休日及び未貸付室・不在室の運転停止を実施します。
- テナント内、共用部の照明器具及び設備機器(空調機、ポンプ等)の省エネタイプへの取替を実施します。
- 冷却塔冷却水ほか水質管理を徹底します。
- 空調機、冷凍機等の効率運転をはかります。



* 原単位: 管理対象面積(m²)当たりのエネルギー使用量



ビル全体の水道消費の抑制と使用の合理化

ビル全体の水道使用状況を把握し、水道使用量の抑制となる改善策を検討の上、抑制目標を設定し、水道使用の合理化を進めています。

2001年度の水道消費抑制状況と結果

2001年度の水道使用量は、前年度の抑制目標1.12%に対し2.76%の抑制となり目標を上回る成果をあげました。水道の用途別使用状況は、時間外空調の増加による空調の使用量が増加傾向にありましたが、全般にトイレ・掃除用、飲食・店舗用の使用量が前年度に比べ減少しました。

	水道使用量	水道抑制量
2000年度実績	2,865,415 m ³ /年	
2001年度目標	2,833,398 m ³ /年	前年度比 32,017m ³ 抑制 (1.12%抑制)
2001年度実績	2,786,455 m ³ /年	前年度比 78,960m ³ 抑制 (2.76%抑制)
2002年度目標	2,773,985 m ³ /年	前年度比 12,470m ³ 抑制 (0.45%抑制)

2002年度の水道消費抑制目標

2002年度の水道消費は、前年度比0.45%の抑制を目標とし、各ビルにおいて0～1.0%の抑制目標を設定し実現をめざします。各ビル貸付状況及びリニューアルの進捗状況等により、抑制対応策を検討し改善可能な省エネ手法の実施を目標としますが、各ビルのトイレ改修をほぼ終え大幅な節水効果が期待できないため、前年度に引き続き運用管理の強化・徹底を行い無駄を省きます。今後とも実現可能な範囲で水道使用量の削減をはかるとともに使用の合理化に努めます。

抑制目標達成のための主な具体策

テナントに対して省エネ・節水の協力を依頼します。

(年2回)

トイレの洗浄水用フラッシュバルブの水量調整を実施します。

トイレ手洗い等の給水カランの水量調整を実施します。

トイレの洗浄水用フラッシュバルブに節水装置を取り付けます。

設備機器関連の漏水防止及び適正な調整を実施します。

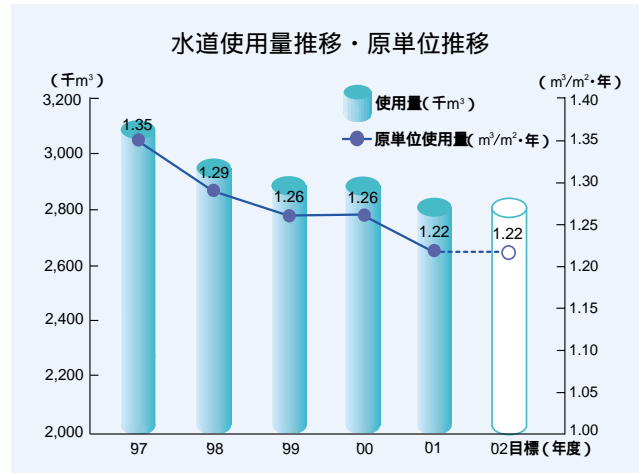
冷却塔冷却水ほか水質管理を徹底します。

空調機、冷凍機等の効率運転により節水をはかります。

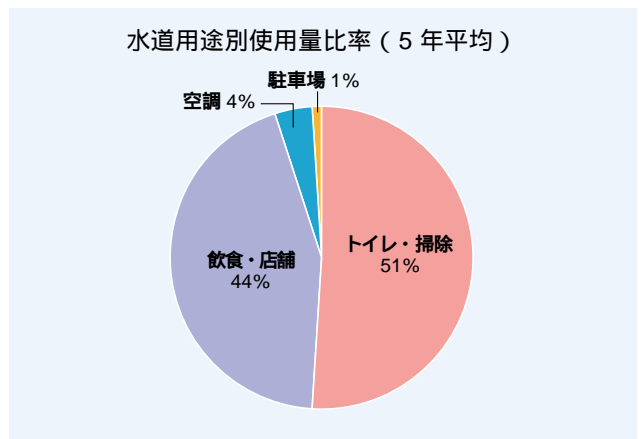
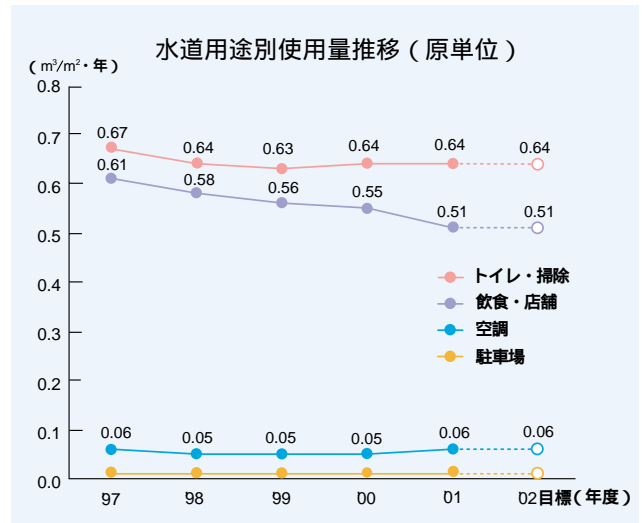
今回の環境報告書から新たに開発したエネルギー管理システム(MES)「エネルギー・水道集計一覧表」により使用量データの集計・分析を一元化しました。

電力量の一次エネルギー発熱量換算値(MJ)を

1kWh = 9.4186MJ から 10.25MJ に変更しています。



*原単位：管理対象面積(m²)当たりの水道使用量



スケルトン貸付の促進による無駄な建築部材の削減

従来の賃貸ビルでは、ビルの基本内装と設備をオーナー負担で用意するのが一般的でした。しかし、その内装や設備が新たに入居するテナントの希望と合わない場合、再度内装や設備工事を実施することになり、結果として建築部材が無駄に使用されることになります。

三菱地所では、こうした建築部材の無駄を減らすためには店舗でのスケルトン^{*1}貸付が有効と考え、2001年度は店舗入居工事において88%のスケルトン貸付を実施しました。

トイレ改修時ユニット工法の採用による環境負荷の軽減

トイレ改修工事時にはユニット工法の採用を原則としており、2001年度は、96%をユニット工法で実施しました。トイレのユニット工法とは、便器や手洗器などを配管と一体のユニットで構成し、現場での施工を減らしたプレハブ工法のことです。このユニット工法を採用することで、工期短縮がはかれる上、日常の保守点検や将来再改修が必要になった時の解体工事の抑制が実現でき、長期的にみても環境負荷軽減につながります。



ユニット工法施工時：
下地・配管ユニット施工中

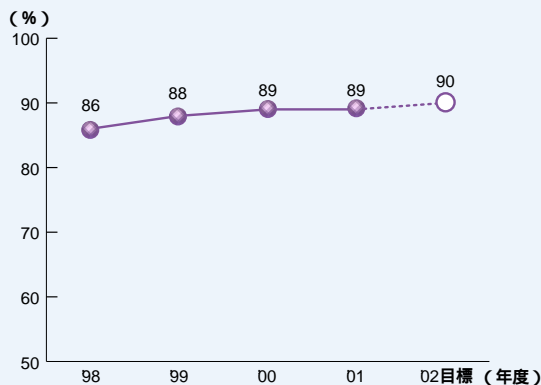


ユニット工法完成時：仕上・便器他取付済

古紙・瓶缶・発泡スチロールのリサイクル促進と使用済み蛍光管の適正処理

三菱地所では紙ゴミをオフィス内にて分別して回収する「ペーパーコム運動」を実施し、2001年度においては古紙リサイクル率89%の実績をあげています。瓶・缶については、1991年度より一般廃棄物と分けて回収し、さらに発泡スチロールについても分別回収を実施し、資源の再利用化を促進しています。また、使用済み蛍光管等は100%適正処理し、1993年9月より蛍光管リサイクル処理システムを導入して、現在では約95%がリサイクルされています。

古紙リサイクル率推移

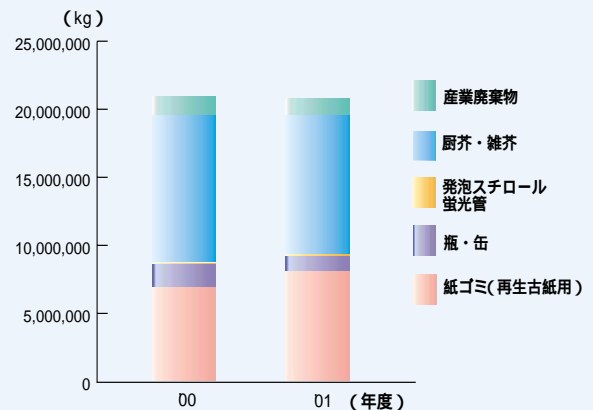


2000年度よりISO14001対象ビルのリサイクル率を採用しています。

廃棄物種別排出量推移

種類	単位: kg	
	2000年度	2001年度
紙ゴミ(再生古紙用)	6,935,300.3	8,107,704.0
瓶・缶	1,637,128.4	1,084,917.0
蛍光管	38,050.9	58,970.0
発泡スチロール	31,254.0	34,345.0
厨芥・雑芥	10,924,711.9	10,276,794.0
産業廃棄物	1,383,028.8	1,249,449.0
合計	20,949,474.3	20,812,179.0

ここでいう産業廃棄物とは、プラスチック製品、金属くず、陶磁器、ビニール等再利用できないものをいいます。



*1 の用語解説については48ページを参照

特定物質のフロン類及びハロンの適正管理を徹底

オゾン層の破壊や地球温暖化を防止するため、フルオロカーボン^{*1}・ハロン^{*2}を使用する設備機器等を撤去する際は、「オゾン層保護法」、「フロン回収破壊法」及び「東京都環境確保条例」等を遵守し、大気中への排出や漏出を防止し適正な回収または破壊処理を徹底しています。

空調用機器等の冷媒用フロン（特定物質フルオロカーボン）

既存ビルの空調用冷凍機の冷媒用に使用されているフルオロカーボンは、維持管理方法を定め漏出防止対策を行い、大気中への排出を防止しています。

機器の撤去時は、冷媒用フロンを適正に回収あるいは破壊処理を行っています。2001年度の冷媒用フロンの回収はありません。



空調用冷凍機

ハロン消火剤を用いるハロゲン化物消火設備・機器

ハロゲン化物消火設備の容器に充填されているハロン消火剤は、大気中への放出防止（容器に注意書シール貼付）並びに消火設備撤去時のハロン回収の徹底に努めています。また、ハロン容器は「ハロンバンク推進協議会」に登録し、適正な回収・管理をしています。



ハロゲン化物消火設備

PCB(ポリ塩化ビフェニル)の適正管理

PCB^{*3}は化学的に安定で電気絶縁性が優れているため、電気受変電設備機器（トランス、コンデンサー）蛍光灯器具等の電気製品に使用されてきましたが、有害化学物質であることがわかり現在は製造が禁止され、また使用についても制限されています。三菱地所では使用中のものは早期に回収するよう改修工事を進めてきており、回収作業はほぼ完了しています。また回収したものはPCB廃棄物として処理するまでの間（PCB廃棄物の処理施設が稼働するまで）施設内で保管する必要があるため、現在、「特別管理産業廃棄物保管基準」に基づき適正に保管管理しています。



PCB保管状況



保管場所表示

ミックスペーパーのリサイクル

リサイクルが困難とされ、紙ゴミとして焼却されてきたシュレッター裁断屑やプラスチックなどの付着品（紙コップ・紙パック・窓封筒筒・写真等）FAX・ワープロ用感熱紙、コピー用紙、包装紙、ノーカーボン紙等のオフィスから排出される紙ゴミを総称して「ミックスペーパー」と呼んでいます。三菱地所では、ビルから排出されるゴミ全体の内、紙ゴミの割合が高いため、1999年10月より12のビルにおいてトイレトーパーやペーパータオル等の原料として再資源化する方法を導入しています。この方式の導入によって、焼却せずにリサイクルするため、CO₂やダイオキシン発生等が抑制され、地球環境保全にかかる処理コストの削減につながるなどの効果をあげています。現在、導入ビルは18棟に増え、今後も対象ビルを拡大していく予定です。

ガラス飛散防止フィルム貼付の実施 （災害時安全対策）

大地震発生時などには、ビルのガラスが衝撃で割れて落下することにより、二次災害を引き起こす危険があります。その対策として、破損の危険性の高い部分のガラスについては、飛散を防止するフィルムの貼付を以前より実施していますが、阪神淡路大震災以降、その被害状況をもとにフィルム貼付の基準を強化し、貼付対象箇所を増やしました。

「アイドリング・ストップ」の周知徹底

従来の「東京都公害防止条例」が全面改正され、2001年4月に「東京都環境確保条例」が施行されました。同条例により自動車排出ガスに対する規制の一環として、一定規模（収容台数20台以上）の駐車場設置者及び管理者に対し、施設利用者への「アイドリング・ストップ」の周知義務が課せられました。三菱地所では法令を遵守して、駐車場内等に掲示を行っています。



*1 *2 *3 の用語解説については48ページを参照

2001年度環境会計

三菱地所グループの環境会計の考え方

三菱地所グループでは、「環境報告書2000」(2000年度発行)から「環境会計ガイドライン(2000年度版)」(環境庁)をベースに、環境会計情報を公表しています。

今年度は「環境会計ガイドライン(2002年度版)」(環境省)を参考に、「わかりやすさ及び経営に役立つ環境会計」を基本に「環境保全活動との関連性を明確にする」ことに配慮し、再構築しました。

この視点により、昨年度と同様ISO14001の認証を取得しているビル管理運営部署における事業を対象範囲としていますが、今年度はISO14001の目的・目標に対応して環境保全コストの分類を変更し、それに対する効果という形式で開示することにしました。このため、昨年度の記載内容と形式を変更しています。

特に環境保全コストは、ISO14001で設定している目的・目標達成のための活動コスト(目的・目標コスト)、法規制遵守のために必要なコスト(法規制対応コスト)、その他社内基準の維持・運用活動コスト(その他管理コスト)及び偶発的なコスト(環境損失コスト)とに分類しました。

今後は、さらに「わかりやすさ及び経営に役立つ環境会計」をめざして、対象範囲の拡大・内容の充実をはかっていきます。

表の説明

集計範囲：ISO14001の認証を取得している三菱地所株式会社のビル管理運営部署の事業

対象期間：2001年度

(2001年4月1日～2002年3月31日)

環境保全コストについては、原則として環境保全対策を行わなかった場合との差額を計上しています。なお、減価償却費及びリスク回避・企業イメージ向上等の効果は算出・計上していません。

集計結果

2001年度の環境保全コストの内、投資額は29,614千円でした。これはエネルギーの抑制のために空調機器の方式を変更したことやPCBの保管容器を購入したこと等によります。また、費用額は511,510千円で、その約2割は古紙リサイクル費用です。それ以外には古紙以外の各種リサイクル費用、水道使用量を抑制するための取り組み(空調機、冷凍機等の効率運転、トイレ洗浄水用フラッシュバルブの水量調節等)、厨芥・雑芥の処理費用、防災訓練費用等があります。環境保全効果については、水道使用量の抑制について東京都水道局による東京23区の水道料金、下水道料金にて経済効果を算出し、60,009千円となりました。

単位：千円

分類	主な取り組み	環境保全コスト		環境保全効果	参照ページ	
		投資額	費用額			
目的・目標コスト	使用資源の抑制	エネルギーの抑制 設備機器を省エネ型に改修、温度設定等のデータ管理	18,950	21,045	用途別のエネルギー使用量は一部抑制できたが、全体使用量は54,640GJ増加	19
		水道使用量の抑制 節水装置の取り付け、バルブ等の水量調整、設備機器の効率運転等	0	83,045	水道使用量を前年度比78,960m ³ 抑制 経済効果としては60,009千円	20
	環境負荷軽減	スケルトン貸付 新規店舗貸付時にスケルトン方式を採用	0	970	店舗入居工事全体の88%でスケルトン貸付を実施し、廃棄物及び建築部材の抑制に貢献	21
		トイレ改修時のユニット工法化 トイレ改修時にユニット工法を採用	0	970	トイレ改修工事全体の96%でユニット工法を採用し、工期短縮、次回工事の際の環境負荷低減に貢献	21
	廃棄物抑制	廃棄物分別回収 蛍光管、瓶、缶等をリサイクル	0	24,965	廃棄物として1,178tを処理	21
		古紙リサイクル 分別回収した古紙をリサイクル	0	96,343	8,107tの古紙を処理	21
	環境負荷物質管理 PCBを適正管理、保管容器の購入	10,664	9,484	PCBを適正管理	22	
災害時の安全性向上 ガラス飛散防止フィルムの貼付	0	11,550	災害時の被害リスクを軽減	22		
法規制対応コスト	法規制対応等 厨芥・雑芥等の処理 環境関連法規制による監視等	0	216,131	法規制リスクを回避	14,15,21	
その他管理コスト	ISO14001関連 認証維持、諸会議運営等	0	16,325	ISO14001の維持	14, 18	
	その他 防災訓練実施、丸の内さえずり館運営等	0	30,682	災害時の被害リスクを軽減。丸の内さえずり館は2,684名の来館者があり、環境への意識向上へ貢献	15, 43	
環境損失コスト	土壌汚染・自然破壊等の修復、環境の損傷に対応する引当金繰入額及び保険料、環境保全に関する和解金、補償費、罰金、訴訟費用	0	0	事業活動が環境に与えた損傷コストはありません	—	
合計		29,614	511,510			

三菱地所設計の環境保全活動



環境方針

私たちは、地球環境への配慮を経営の重点課題とし、企業活動の全領域で「環境との共生」に努めることが、自らの責務と認識して、次の基本方針のもとに行動します。

1. 建築物の企画・設計・監理に当たっては、お客さまと協働して、以下の重点方針に取り組み、魅力にあふれ、持続可能な建築及びまちづくりの創出を通して、真に価値ある社会の実現を目指します。

ロングライフ
自然共生・環境保全・景観形成
省エネルギー
省資源
廃棄物削減

2. 日常のオフィス活動においては、用紙の使用量の削減やリサイクルの促進を図るとともに、空調・照明等のエネルギー使用量の削減に努めます。

3. 業務の遂行に当たっては、環境関連の法律・規制等のもとより、当社が同意した環境に関する外部からの要求事項も、これを遵守します。

4. 環境保全及び汚染予防の為に、環境マネジメントシステムを構築し、その継続的な維持・改善を図ります。

平成13年6月1日制定

株式会社 三菱地所設計
取締役社長 島田 勝久

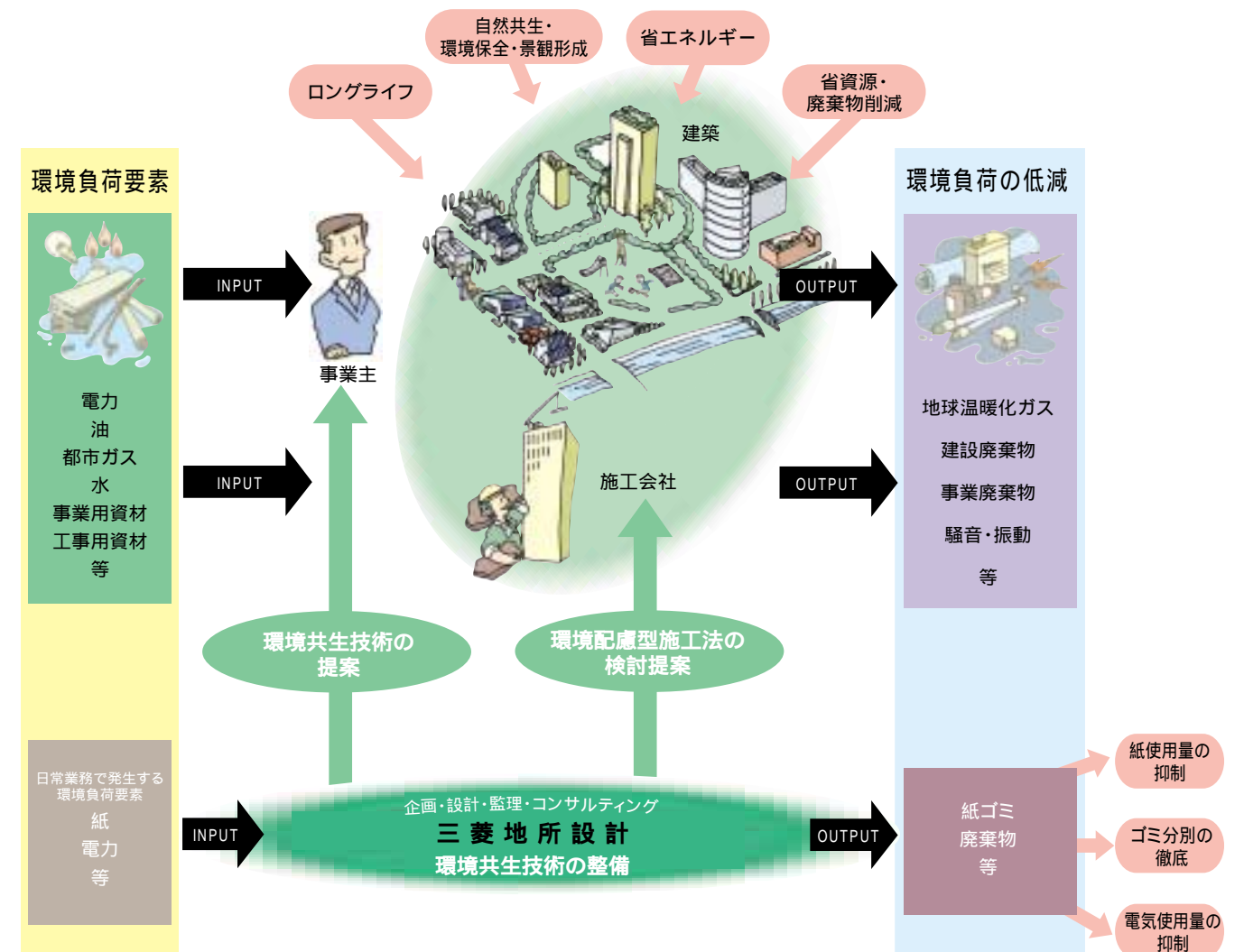


三菱地所設計は、「環境・文化・未来のグランドデザイナー」として、次の世代に継承できる数々の建築を手がけてきました。地球環境保全に対しても、設計監理業務の重要なテーマであると位置づけ取り組んでいます。企画から設計監理を担当する当社では、建築・土木のライフサイクルで発生する環境負荷要素の多くは、設計段階で低減することができるとの認識に立っています。事業主に対しては「環境共生技術の提案」を、施工会社に対しては「環境配慮型施工法の検討提案」を積極的にを行い、竣工から解体までのライフサイクル、及び建設工事の全領域を対象として環境負荷の低減をはかっています。2001年度は、事業主への「環境共生技術の提案」、施工会社への「環境配慮型施工法の検討提案」、「環境共生技術の整備」の各分野で環境目標を定め取り組みました。また、日常業務(オフィス活動)における環境負荷低減にも取り組んでいます。2001年度は、電気使用量と紙の削減、ゴミの分別を対象とし、「昼休みの消灯」「普通紙購入量の削減」「ゴミ分別の徹底」を行いました。



環境品質管理責任者
技術情報部長
加藤 俊二

事業活動の環境への影響図



2001年度環境目標と結果 (1)

著しい環境側面	2001年度目標	2001年度実績	評価	2002年度目標	中期目的(2005年)	ページ
環境共生技術の提案	事業主への技術提案数の確保(一定数以上提案したプロジェクト数の全体に対する比率)	目標比率を120%達成	☺	技術提案数の確保(比率は2001年度と同じ)	技術提案数の確保	28, 29
環境配慮型施工法の検討提案	施工会社への検討提案数の確保(同上)	目標比率を400%達成(2)	☺	検討提案数の確保(比率は2001年度と同じ)	検討提案数の確保	—
環境共生技術の整備	各種技術ツールの統合検討	住宅関連技術ツールの作成	☺	各種技術ツールの再評価	各種技術ツールの統合	27
	各提案項目の重みづけの検討	評価方法を調査	☹	評価尺度に関する研究	評価尺度の深化	
日常業務(オフィス活動)	昼休みの消灯(消灯部署/全部署:60%以上)	96%消灯	☺	昼休みの消灯(比率は2001年度と同じ) 業務量あたりの電気使用量を2001年度比較で3%削減	業務量あたりの電気使用量を2001年度比較で15%以上削減	29
	業務量あたりの普通紙購入量を2000年度比較で3%削減	17%削減	☺	業務量あたりの普通紙購入量を2001年度比較で3%削減	業務量あたりの普通紙購入量を2001年度比較で15%以上削減	
	ゴミ分別の徹底(実施部署/全部署:60%以上)	93%実施	☺	ゴミ分別の徹底(実施部署/全部署:90%以上)	ゴミ分別の徹底(同左)	

☺ 達成 ☹ 未達成

1: 2001年7月1日よりシステムを運用開始
2: 運用開始後間もなく工事監理段階終了業務は少ない

「地球環境への配慮は設計監理業務の重要テーマ」との視点に立ち、支店を含む全社において環境マネジメントシステムを推進しています。

環境マネジメントシステムを推進する全社組織

三菱地所設計はISO14001の導入にあたり、1999年3月に導入したISO9001との統合をはかりました。管理・運用組織も統合し、「環境」と「品質」の双方を取り扱う3つの委員会を核として、全社において両マネジメントシステムを推進しています。

環境品質管理委員会

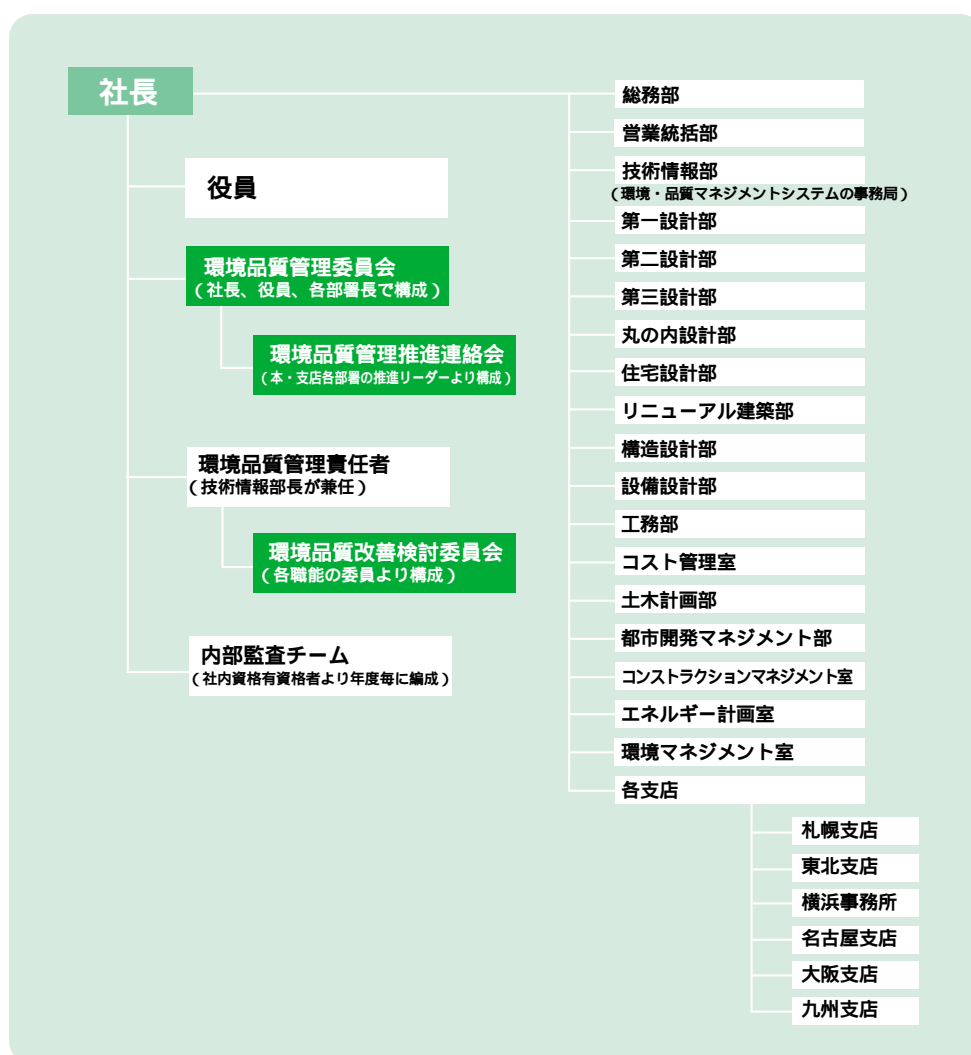
社長、役員、各部署長で構成。環境マネジメントシステム、品質マネジメントシステムの運用把握とその効果の改善指示を行うマネジメントレビューの実行組織です。

環境品質管理推進連絡会

本支店各部署の推進リーダーで構成。環境品質管理委員会で決定した内容を各部署に周知徹底する組織です。

環境品質改善検討委員会

意匠・構造・電気設備・機械設備・コスト・工事監理・土木の各職能の委員で構成。社長及び環境品質管理責任者の指示に従って、環境マネジメントシステム、品質マネジメントシステムの見直し検討及び改訂案の立案を行う組織です。また継続的改善のためのデータを抽出する内部監査チームは、各チーム2～3名で編成されます。



本支店全部署において、環境マネジメントシステムの認証を取得しています。

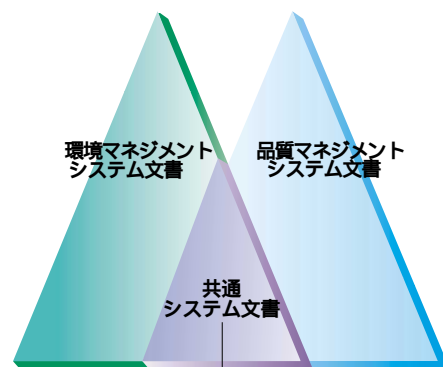
2001年7月、環境マネジメントシステムの運用を開始、 2002年1月にISO14001の認証を取得しました。

環境マネジメントシステムの構築

三菱地所設計は、環境共生型の業務を全社的に進めていくため、2000年8月にISO14001導入に向けたワーキンググループを発足させ、環境マネジメントシステムの構築に取り組んできました。システムの構築にあたっては、組織、マネジメントレビュー、内部監査等を中心に、1999年3月に認証を取得した品質マネジメントシステムとの統合を行いました。2001年7月に環境マネジメントシステムの運用を開始、2002年1月31日付けでISO14001の認証を取得しました。



環境マネジメントシステム文書(左)
共通システム文書(中)
品質マネジメントシステム文書(右)



組織管理規定 / マネジメントレビュー規定
文書管理規定 / 是正処置及び予防処置規定
記録管理規定 / 内部監査規定 / 教育・訓練規定 等

内部監査の実施

2001年7月、(株)日本能率協会コンサルティングから講師を招いて環境教育を行い、本支店の90名が内部環境監査員の社内資格を取得しました。その後、2回の内部監査を行い、システムの運用状況を確認するとともに問題点を抽出、外部審査の結果とあわせて環境品質改善検討委員会で改善を行いました。

2001年度内部監査

	実施期間	被監査組織	マネジメントレビュー
第1回内部監査	8月27日～31日	全部署	10月1日
第2回内部監査	11月12日～16日	全部署	12月3日

環境教育・訓練の実施

社員一人ひとりの環境意識を継続していくために、全部署にて環境方針及び環境目標のポスターの掲示を行っています。また、環境マネジメントシステムの導入のため、プロジェクト活動と日常業務(オフィス活動)における具体的な取り組みについての説明会を、2001年6月と同年12月に、本支店の全社員を対象に行いました。

環境品質改善検討委員会の活動

環境品質改善検討委員会では、環境マネジメントシステム第1版(2001年7月)、品質マネジメントシステム第4版(2001年7月)の作成・改訂を行いました。また、環境目標(中期目的)の「各種技術ツールの統合」「評価尺度の深化」に向け、検討を開始しました。

「地球環境への配慮」はシステム導入以前からの設計の重要テーマであり、環境共生の技術ツールである「環境共生マニュアル 建築編・開発編」は各々2000年6月、2001年12月に作成しています。



環境共生マニュアル

会議の開催状況

(2001年7月1日～2002年3月31日)

環境品質管理委員会 (委員 29名)	7回
環境品質管理推進連絡会 (委員 24名)	8回
環境品質改善検討委員会 (委員 21名)	9回

2001年度の主な検討内容

- 環境マネジメントシステム第1版(2001年7月)の作成
- 品質マネジメントシステム第4版(2001年7月)の改訂
- 「各種技術ツールの統合」「評価尺度の深化」の検討開始

「環境取組シート」運用期間(2001年7月~2002年3月)の中で、提案件数・採用件数の比較的多かった環境共生技術を紹介します。

建物の竣工から解体までのライフサイクルにおいて、直接・間接的に発生する環境負荷の多くは、設計技術によって低減することが可能です。三菱地所設計ではこうした視点に立って、事業主に対し積極的な環境共生技術の提案を行っています。環境共生技術は、施設の事業計画、規模、用途、場所など数々の設計条件を踏まえて提案します。ここでは、2001年度にまとめられた「環境取組シート」(29ページ参照)の中から、提案件数・採用件数が多かった環境共生技術を紹介します。なお、環境マネジメントシステムの運用開始が2001年7月のため、対象業務は業務開始から設計段階の終了までの期間の比較的小さいプロジェクトが中心となっています。

敷地の緑化・敷地内樹木の保存

緑の確保が難しい都市部において、生活空間への潤いの創出・確保はもとより、ヒートアイランド現象*1への対策としても有効です。



エコマテリアル

副産物を原材料とした電炉鋼材・再生骨材・高炉セメント・タイル・ブロックなどの再生資材の採用は、省資源効果があります。

窓の断熱、日射の遮蔽

庇・ブラインド・複層ガラス・熱線吸収ガラス・熱線反射ガラス・low-eガラス・断熱サッシなどの採用により、開口部からの熱負荷の低減がはかれます。



屋上緑化・壁面緑化

屋上・人工地盤上の緑化、壁面の緑化などの採用により、生活空間への潤いの創出はもとより、屋根・壁面からの熱負荷の低減がはかれます。また都市部において、ヒートアイランド現象への対策として有効です。



有害化学物質への対応

人体に有害なホルムアルデヒド・トルエン・キシレンなどを含む接着剤、内装材などの使用を抑制しています。

自然通風

立地場所の風向や周辺環境などから開口部の位置・大きさ、中庭などを計画し、自然の空気の流れを取り入れることにより、空調負荷の低減がはかれます。



リニューアル対応・更新の容易性

設備スペース(機械室・シャフト)のゆとりの確保、耐用年数の短い部位の構造体との分離・ユニット化により、建物の長寿命化・廃棄物の削減がはかれます。

省エネ型設備機器

高COP(成績係数)熱源機器・家庭用CO₂冷媒給湯器・電化厨房・インバーター*2付空調機などの省エネ型設備機器の採用により、省エネルギー効果が期待できます。



高効率照明器具・制御方式

Hf蛍光灯・コンパクト蛍光灯・冷陰極蛍光灯などの高効率照明器具や、人感センサー連動制御、タイムスケジュール制御などのコントロール方式の採用により、省エネルギー効果が期待できます。

節水型機器

節水型便器・節水コマつき水栓・ワンタッチ式混合水栓・自動水栓・小便器自動洗浄システム・トイレ用擬似音装置などの採用により、水道使用量の抑制をはかることができます。

雨水の地中還元

透水性舗装・インターロッキングブロックなどの採用により、雨水の地中還元がはかれ、都市部においてヒートアイランド現象・都市水害への対策として有効です。

建設残土対策

切土・盛土を最小限にした計画や適切な地盤レベルの設定は、建設残土の低減に有効です。



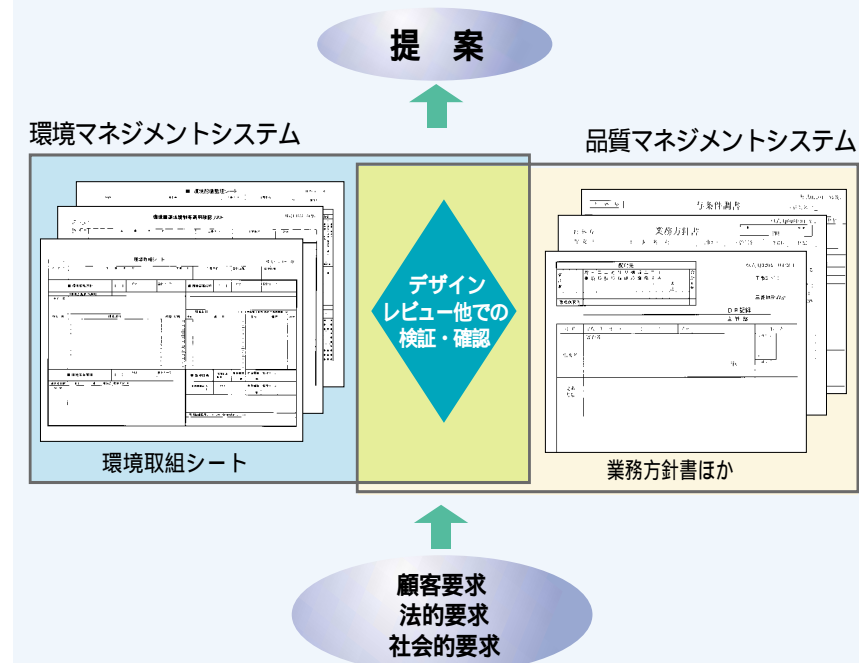
省エネタイプ昇降機

適切な配置計画・群管理システムとともに、インバーター方式などの省エネタイプの昇降機の採用により、省エネルギー効果が期待できます。

環境保全に向けて

プロジェクト活動における「環境取組シート」の作成

事業主への環境共生技術の提案を管理するため、2001年7月1日以降のすべての受注業務(調査・申請業務など技術提案にしまない業務を除く)を対象として、「環境取組シート」の作成を始めました。この「環境取組シート」は、提案の方針・計画・結果を記載する社内シートです。また提案の適切性については、品質マネジメントシステムと共通化したデザインレビューで検証・確認を行っています。

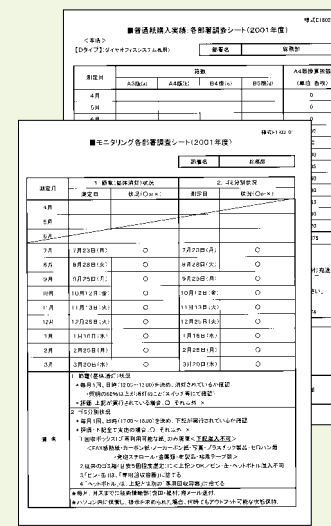


日常業務における「モニタリングシート」の運用

日常業務(オフィス活動)における紙・電気の節約、ゴミのリサイクルを管理するため、2001年7月1日以降、すべての部署において、「モニタリングシート」の作成を始めています。このシートは昼休みの消灯とゴミの分別が確実にされているかを記載する社内シートです。また電気使用量、普通紙購入量の管理シートの作成も始めています。



昼休みの消灯



モニタリングシート

*1 *2 の用語解説については48ページを参照

三菱地所ホームの環境保全活動



環境方針

三菱地所ホーム株式会社は「住まいづくりを通して地球環境保全に貢献する」という基本理念に基づき、お客様に真に資産となりうる高品質な住宅を供給する事業活動において以下の方針に基づき環境マネジメントを行います。

- 事業活動において環境影響を明確にし、住宅の建設現場も含め環境に配慮した適切な活動を行い、環境汚染の予防を図ります。
 - お客様に対し環境に配慮した住環境を提供するよう努め、またお客様のニーズに迅速かつ的確に対応できるコミュニケーション体制を推進します。
 - 住宅を構成する部材の選定及び商品開発、設計等の基本的な段階から環境負荷の軽減に取り組みます。
 - 建設現場では環境の保全に努め、周辺の地域環境に配慮した施工を行います。
 - 建設現場から排出される廃棄物の発生抑制、リサイクル向上及び適正処理を推進します。
 - 全社員に対する環境教育を徹底するとともに、関連協力業者に対する環境保全意識の啓蒙に努めます。
- 事業活動に係わる環境関連法令を遵守し、さらに自主基準を定めて環境パフォーマンスの向上に努めます。
- 環境マネジメントシステムを継続的に改善向上していくため、環境目的及び環境目標を具体的に定め、定期的な見直しを行います。

平成14年4月20日

三菱地所ホーム株式会社
取締役社長 山崎 建人

三菱地所ホームは、環境を重視する企業として、環境に配慮した設計・施工や、廃棄物の排出抑制等に、早くから全社を挙げて取り組んできました。また商品としても、高断熱高気密住宅と換気・冷暖房を組み合わせた「エアロテック」、太陽エネルギーを利用した「太陽光発電住宅」、室内空気環境に配慮した健康住宅など、環境や省エネルギーに優れた住宅の開発・販売にも積極的に取り組んできました。

三菱地所ホームではこれらを実践していくため、1999年2月に環境マネジメントシステムを導入し、同年9月に住宅メーカーとしては初めて全社でISO14001の認証を取得しました。

三菱地所ホームの環境マネジメント活動においては、顧客満足度の向上や業務の効率化といった具体的な目標を設定しています。目標の達成が、結果的に環境負荷低減への近道であると考えられるからです。



EMS 責任者
取締役総務企画部長
森本 一彦

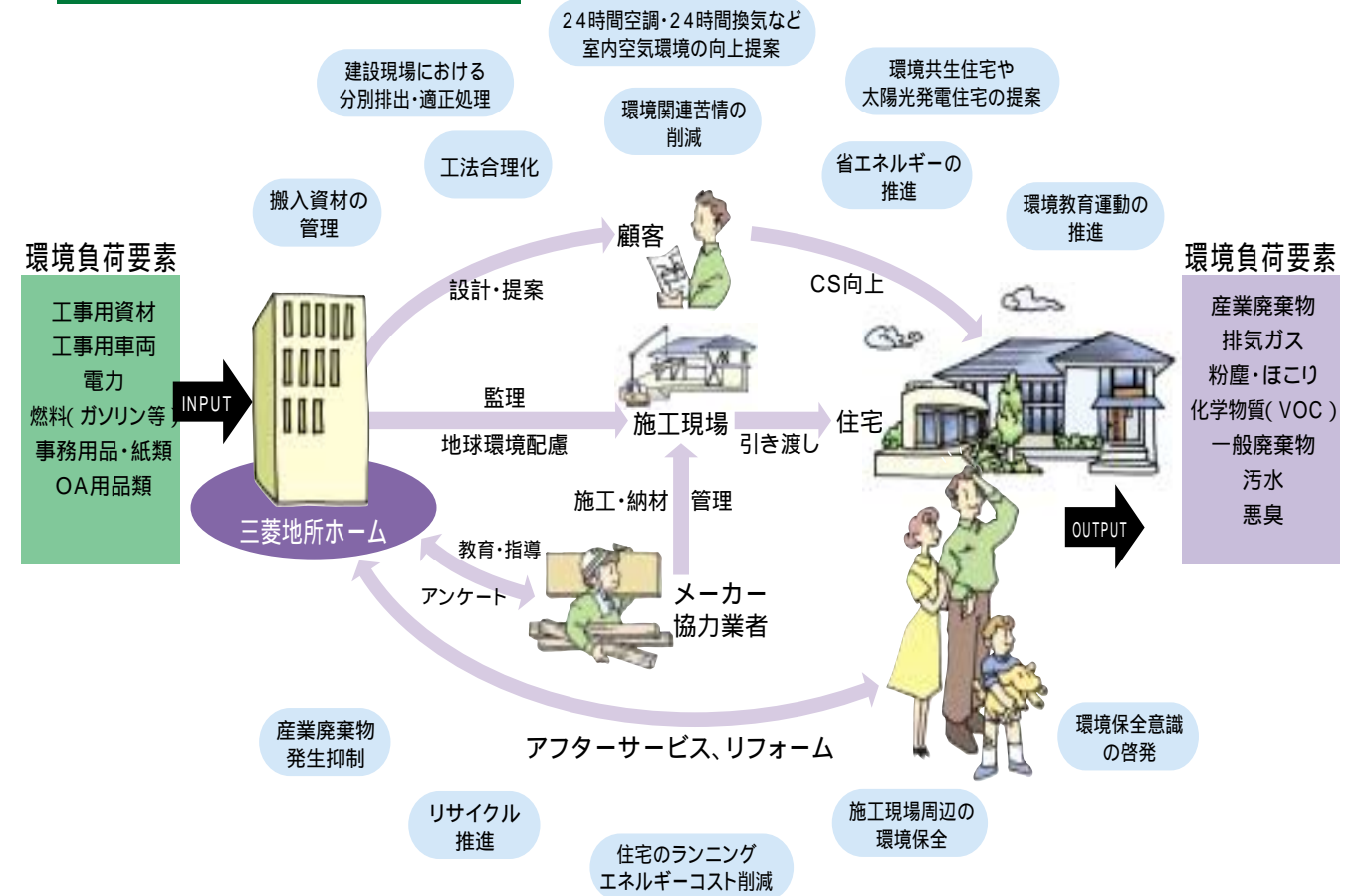
2001年度環境目標と結果

著しい環境側面	2001年度目標	2001年度実績	評価	2002年度目標	ページ
産業廃棄物の排出	新築工事における産業廃棄物総量(単位床面積当たり)削減 各部署 2000年度比 5%削減 (4部署) 1999年度比 2~12%削減 (3部署) 1998年度比 58%削減 (1部署) 1997年度比 3~30%削減 (3部署)	対象部署中 3部署達成 (2000年度比1.8%削減) 1999年度比 2部署達成 1998年度比 1部署達成	☹️	新築工事における産業廃棄物総量削減 各部署2001年度比2~10%削減	34
	産業廃棄物のリサイクルシステムの確立、運用	良好に運用されています	☺️	産業廃棄物のリサイクルシステムの確立、運用	34
施工時の吹付材使用	近隣からの吹付材関連苦情の減少	2000年度比 1件増加 (全社)	☹️		33
現場の粉塵、ほこり発生	近隣からの粉塵・ほこり関連苦情の削減	2000年度比46%削減 (全社)	☺️	環境に関する苦情の削減	33
	入居者・近隣からの粉塵・ほこり関連苦情の件数把握 (リフォーム工事)	2000年度比20%削減 (全社)	☺️		35
騒音	騒音発生量の削減及び騒音関連苦情の減少	2000年度比23%削減 (全社)	☺️		33
	入居者からの騒音・振動・悪臭関連苦情の件数把握 (リフォーム工事)	2000年度比60%削減 (全社)	☺️		35
オフィス内における一般廃棄物の排出	一般廃棄物のリサイクル推進	良好に運用されています	☺️	一般廃棄物のリサイクル推進	33
紙の使用	一般廃棄物の総量削減、コピー紙購入枚数削減 各部署 2000年度比1人あたり3~10%削減 (9部署) 2000年度比1人あたり2~10%削減 (10部署) 1999年度比1人あたり5~10%削減 (3部署)	対象部署中18部署達成 (2000年度比14.8%削減) 2000年度比1人あたり 8部署達成 2000年度比1人あたり 8部署達成 1999年度比1人あたり 2部署達成	☺️	一般廃棄物の総量削減、コピー紙購入枚数削減 各部署2001年度比3~15%削減	33
ホルムアルデヒド放出	リフォーム工事におけるホルムアルデヒド使用量の削減	ホルムアルデヒド対策仕様使用率 2000年度比7.2%増加 ノンホルマリン接着剤使用率 2000年度比1.5%増加	☺️	リフォーム工事におけるホルムアルデヒド使用量の削減	35
ノンアスベスト化の推進	ノンアスベスト化の推進	完了	☺️	目標達成のため2002年度新たな取り組みを行なっています。	35
省力梱包への変更 / パネル化・プレカット化推進	新築工事における産業廃棄物総量削減のための具体策の立案・運用 支店受注物件におけるランニングエネルギーコストを1997年度比14%削減	良好に運用されています	☺️	新築工事における産業廃棄物総量削減のための具体策、立案・運用	34
	現場における弁当ゴミと空缶の持帰りを促進させるシステムを運用	1997年度比18.3%削減	☺️	目標達成のため2002年度新たな取り組みを行っています。	35
	現場における弁当ゴミと空缶の持帰りを促進させるシステムを運用	良好に運用されています	☺️	現場における弁当ゴミと空缶の持帰りを促進させるシステムを運用	33
	電気使用量の削減 各部署 2000年度比1.5~10%削減 (17部署) 1999年度比2~10%削減 (3部署) 1人あたり使用量を2000年度維持 (1部署) 計測・維持 (3部署)	対象部署中 8部署達成 (2000年度比12%削減) 2000年度比 5部署達成 1999年度比 2部署達成 1人あたり使用量を2000年度維持 1部署達成	☹️	電気使用量の削減 各部署2001年度比2~20%削減	33

☺️ 対象部署の7割以上が達成した場合
☹️ 達成していない場合

2002年度の目標として新たに加わったこと
工法合理化による工期短縮 / 造作工事のプレ製品化、ディテール簡素化推進 / 躯体工事のパネル化、プレ加工化推進 / 社有車・私有車における走行距離の削減 / 供給物件における省エネルギー性能向上 / 本店ビル内共用部の電気使用量削減 / 室内空気環境汚染防止の推進

事業活動の環境への影響図



全社的に環境経営を推進し、環境や省エネルギーに優れた住宅の開発に取り組んでいます。

環境経営を推進するための全社組織

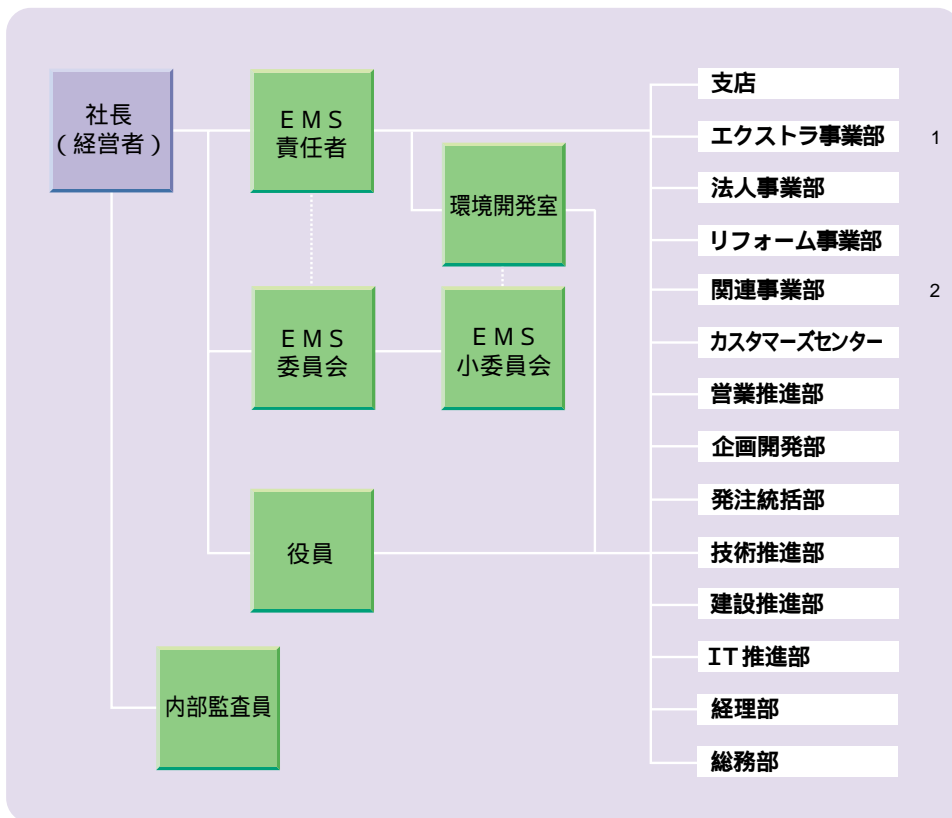
三菱地所ホームでは、1999年2月に環境マネジメントシステム(EMS)を導入し、社員はもとより関連協力業者一丸となって、循環型社会の構築に向けた取り組みを行っています。商品開発の段階では、環境に配慮した仕様の決定、施工方法の検討等を行っており、使用する部材については環境影響評価を実施しています。設計段階においては、お客様に対して健康や環境に配慮した設計提案を行い、施工現場では、近隣への配慮や産業廃棄物の排出抑制に努めています。また、オフィス業務については全社全部署において、一般廃棄物の排出抑制・リサイクル推進、省エネルギーの推進に取り組んでいます。

EMS委員会

社長、役員、各部署長で構成。環境マネジメントシステムの運用把握と全社的な環境に関する方針を協議する組織です。

EMS小委員会

各部署の環境担当者及び実務上鍵となるメンバーで構成。環境マネジメントシステム運用のための実務的な検討・作業を行う組織です。



- 1 エクストラ事業部は、2×4工法以外の工法に関する業務を適用範囲外とします。
- 2 関連事業部は、不動産・保険業務を適用範囲外とします。

各部署には、環境担当者、情報担当者、文書管理担当者を各1名置きます。
2001年度の組織表です。

内部監査の実施

継続的な改善を行うため、毎年全部署を対象に内部監査を実施しています。2001年度は内部監査員26名により2月から3月にかけて実施しました。結果としては記録の作成・保管に関する指摘項目が多く見受けられましたが、いずれも改善され順調に運用されています。また2001年度より内部監査実施前に内部監査員全員を集めた内部監査員ミーティングを実施し、今年度の重要項目、チェックシートの使用方法、産業廃棄物管理票の見方など監査員のレベルアップをはかりました。

各部署ごとに「環境側面・影響評価」を行い、その結果に基づいて2001年度の環境目標を定め、目標達成の取り組みを行っています。

環境関連苦情の削減

環境関連苦情の削減目標として取り組んでいるのは、騒音関連苦情 粉塵・ほこり・悪臭関連苦情 吹き付け材関連苦情の3点です。環境関連苦情全体としては2000年度の苦情件数が55件であったのに対し2001年度は84件と増加をしました。しかし、活動を行ってきた項目は削減ができてきました。最近の傾向として車(工事車輛等)に関する苦情が多くなっており、2002年度はこの車に関する内容に取り組んでいきたいと考えています。

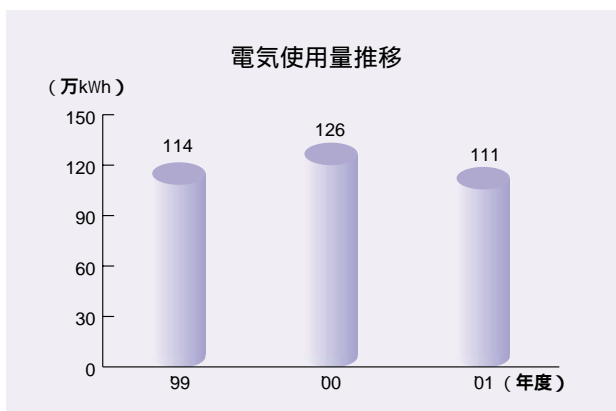
全苦情件数 84件中

騒音発生量の削減及び騒音関連苦情の削減	20件(昨年度 26件)
近隣からの粉塵・ほこり・悪臭関連苦情の削減	8件(昨年度 15件)
近隣からの吹き付け材関連苦情の減少	3件(昨年度 2件)
その他(交通渋滞等)	53件(昨年度 12件)

省エネルギーの促進

電気使用量の削減

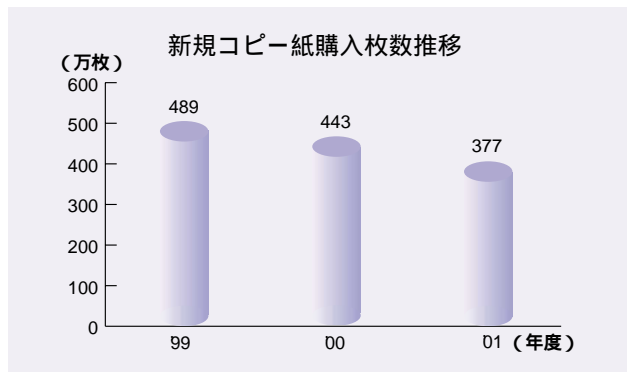
電気使用量削減については、全部署中8部署について目標達成し、全社合計では2000年度比12%削減できました。目標達成部署は少ないですが目標に及ばないものの確実に削減努力が実りつつあります。このプログラムについては2002年度も引き続き行ない、さらに目標達成をめざします。



一般廃棄物の排出抑制・リサイクル推進

コピー紙購入枚数を削減

コピー紙購入枚数削減については、全部署中18部署について目標達成ができ、全体的には2000年度比14.8%削減となり着実に削減ができてきました。目標達成できなかった部署もありますが確実に削減はできてきており、社内でのIT化の成果が少しずつではありますが、現れてきています。このプログラムについては2002年度も引き続き行ない、さらに目標達成をめざします。



一般廃棄物のリサイクル推進(オフィス)

各部署において一般廃棄物(瓶・缶等)の排出の際、入居ビルの分別収集にあわせて分別廃棄を行い、リサイクルに貢献しています。



一般廃棄物のリサイクル推進(施工現場)

現場にて発生する空缶・弁当ゴミを各自が持ち帰り処分するという目標を立てています。産業廃棄物のゴミ袋を半透明なものにし、一般廃棄物が混入しないように各支店ごとに工夫をしています。



産業廃棄物の排出抑制・リサイクル推進

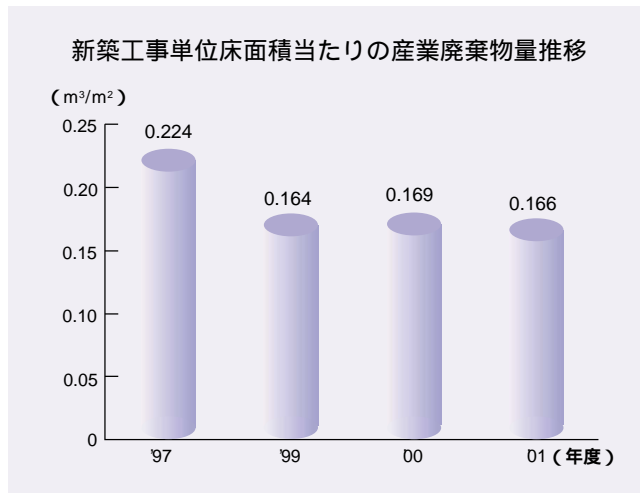
新築工事における産業廃棄物総量(単位床面積当たり)を削減

対象部署ごとに目標をたて行動してきました。その結果、対象部署中3部署が目標を達成し、全体的には2000年度比1.8%削減となり着実に削減ができてきました。2002年度以降、継続して排出抑制を行なうために、さらなる努力をしていきたいと考えています。

新築工事における産業廃棄物総量削減のための具体策の立案・運用

新築工事において以下の項目を重点として、具体策の立案・運用を行いました。

- 資材の省力梱包化の推進
- パネル化・プレカット化・フルトラス化*1 推進
- 納材数量精度の向上



産業廃棄物の排出抑制・リサイクル推進

木くずや石膏ボードのリサイクルについては、三菱地所ホームが委託契約している中間処理施設の現状把握とヒアリングを実施し、処分方法が適正であるか、リサイクルへの取り組みがなされているかなど定期的に確認しています。また、現場からの分別排出の徹底については、現場パトロールや内部監査を通じて確認と指導を行いました。

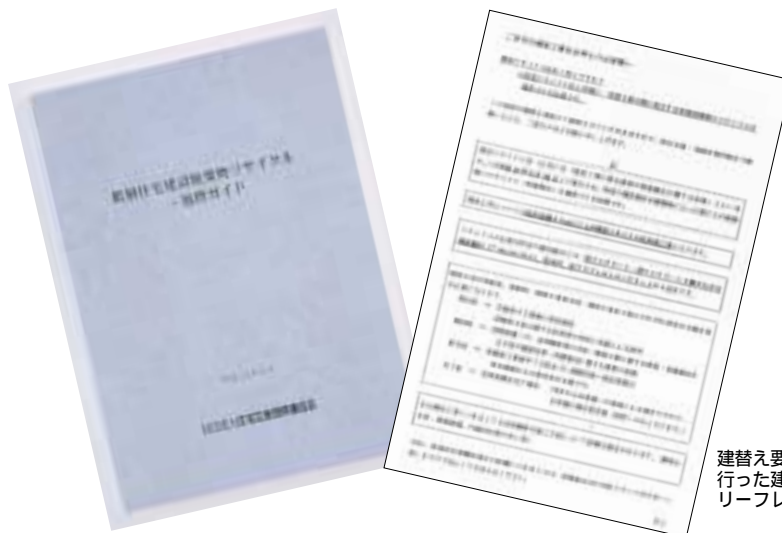
建設リサイクル法への対応については、法を踏まえた上で社内規定を定め、社内外に対し説明会を実施しています。また関連団体、委員会へ積極的に参加し、産業廃棄物の適正処理・建設リサイクル法対応の啓発活動を行いました。



木くずや石膏ボードのリサイクル



住宅産業環境行動推進委員会にて作成した
施工現場における分別排出を推進するポスター



社団法人住宅生産団体連合会発行の
「低層住宅建設廃棄物リサイクル・
処理ガイド」の作成支援

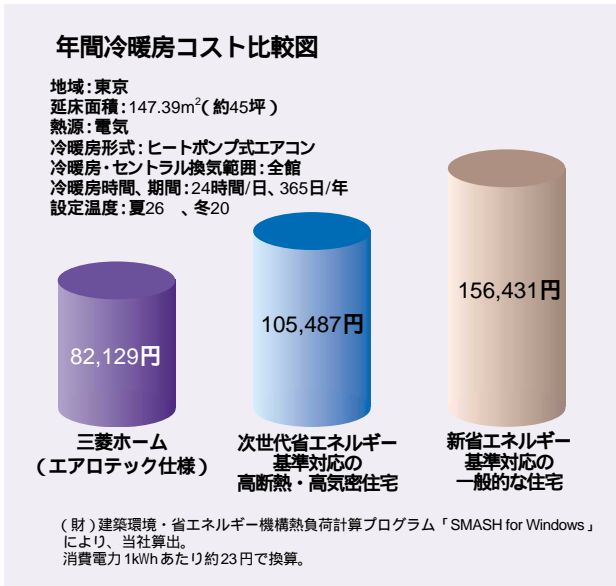
建替え要望のお客様に対して
行った建設リサイクル法の
リーフレット

*1 の用語解説については48ページを参照

商品開発時における環境配慮

支店受注物件におけるランニングエネルギーコストの削減

2001年4月、全ての注文住宅の断熱仕様を次世代省エネ基準に統一したことにより、1997年度の支店受注物件の平均の断熱性能Q値^{*1} 2.33に対して、2001年度は1.90まで向上しました。結果としてランニングエネルギーコストを18.3%削減したことになり目標を達成しました。2002年度は次のステップとして、冷暖房エネルギーに限らず、給湯エネルギーの削減や、太陽光発電システムなどの自然エネルギーの利用なども視野に入れ省エネルギーを推進していきます。



ノンアスベスト化の完了

アスベストは、柔らかく耐熱・耐磨耗性であるため広く使われてきましたが、肺ガンの原因になることが明らかになり使用制限・禁止されました。三菱地所ホームでは、早い段階からノンアスベスト化を推進し、2002年1月から全物件において屋根材の仕様の切替を実施、全ての部材のノンアスベスト化を完了しました。

不特定VOC(揮発性有機化合物)の特定

2001年8月、品確法^{*2}(住宅の品質確保の促進等に関する法律)の中で建設評価する場合の項目として、ホルムアルデヒド、トルエン、キシレン、エチルベンゼン、スチレンが対象となりました。三菱地所ホームでは、こうしたVOC^{*3}(揮発性有機化合物)対策に早くから取り組んできました。2002年度はこの物質の削減とともに、換気によってVOC濃度を低減させる換気システムの採用率向上に取り組んでいきます。

リフォーム工事における環境配慮

リフォーム工事におけるホルムアルデヒド使用量の削減

クロス用接着剤や内装板建材から発生するホルムアルデヒドは、近年問題となっている「シックハウス症候群」^{*4}の原因の一つとされています。そのため三菱地所ホームでは、リフォーム工事においてもホルムアルデヒドの削減に努め、ノンホルマリン接着剤・ホルムアルデヒド対策仕様板(JIS-E0^{*5}、JAS-Fc0^{*6}規格)の割合(シェア)を増やすよう徹底しました。2001年度の取り組み結果は以下の通りです。

ノンホルマリン接着剤使用シェア(前年度比).....1.5%増
 ホルムアルデヒド対策仕様板使用シェア(前年度比)
7.2%増

このプログラムについては、2002年度以降もさらにホルムアルデヒドの削減に努め、ホルムアルデヒド対策品使用率100%を目標に進めていきます。

入居者からの騒音・振動・悪臭関連苦情件数把握 近隣からの粉塵・ほこり関連苦情の件数把握

リフォーム工事に伴う2001年度の近隣からの騒音・振動・悪臭関連苦情の件数については、2000年度と比べ「騒音・振動件数」で大幅に減らすことができましたが、「悪臭」については前年度と同じでした。こうした苦情には誠実に対応するとともに、2002年度は苦情件数ゼロをめざします。近隣からの粉塵・ほこり関連苦情の件数についても2002年度は苦情件数ゼロをめざします。

騒音・振動.....1件(昨年度7件)
 悪臭関連.....3件(昨年度3件)
 粉塵・ほこり.....4件(昨年度5件)

各部署独自プログラム

車の排ガス削減

車の排ガス削減という目的で4部署において実施したものです。

ガソリン購入量を2000年度比5%削減(千葉支店)
 22.6%削減(金額ベースで算出)
 1人あたりの走行距離を2000年度比5%削減(常磐支店)
 5.2%削減(1人あたり1,669km/年)
 社有車1台あたりの走行距離を把握(大阪支店)
 1台あたり1,981km/年
 1現場あたりの社有車の走行距離を削減(法人事業部)
 2000年度比42.2%削減

上記プログラムは効果的であったので、2002年度には全社的に取り組むことにしました。

*1 *2 *3 *4 *5 *6 の用語解説については48ページを参照

三菱地所グループにおける その他の環境負荷低減に向けた取り組み

TOPICS 1

環境保全を重点項目として丸の内再構築を進めています。

三菱地所は、日本最大のビジネスセンターの再構築をはかるため1998年から10年間にわたり、5,000億円を投ずる丸の内再構築事業を進めています。なかでも環境保全への取り組みは街づくりの重要な要素であると考えています。

2002年8月に竣工した丸ビルは今後の丸の内再構築事業を先導するプロジェクトです。この丸ビル建替事業においては、環境負荷を低減するために様々な配慮がされています。

1997年に着手した旧丸ビルの解体では環境共生・リサイクルに取り組み、再利用できる資材は解体前に取り外して保管したうえで、解体時には現場での資材の分別を徹底することにより、木屑のチップ化、コンクリートの路盤材化、鉄筋・鉄骨の電炉材化等のリサイクルを実施しました。旧丸ビルを支えた5,443本の基礎杭の活用と再生にも取り組み、花壇の木枠やベンチ、幼児教育用積み木、チップ化しての紙製品への利用などをはかりました。

新しい丸ビルでは環境共生型の建築を基本として、建物の長寿命化とLCC(ライフサイクルコスト^{*1})の低減をめざしています。また次の最新システムを導入し、省エネルギーと室

内環境の向上の両立をはかっています。

- 積極的な外気取り入れによる省エネルギーと室内空気質の改善
- 外部に面する窓面では暖気・冷気のカーテンにより熱排気を行うエアバリアシステム
- 熱源機器のベストミックスによる効率的な運転、コージェネレーション導入
- 雨水再利用システム、中水道設備
- 防災井戸の設置
- 低層階部分の屋上緑化

さらに食品系廃棄物リサイクルの流れを先取りし、店舗等から排出される生ゴミ(推定日量1.3トン)を微生物の発酵処理技術によって液体状の飼料に加工して再利用します。

2003年2月竣工予定の日本工業倶楽部会館・三菱信託銀行本店ビル共同開発計画においては、歴史的建造物である日本工業倶楽部会館(登録文化財)の一部を現状保存し、内部空間の再現を行い、北側公開空地には壁面緑化を施します。

オンタイムには快適なビジネス空間として、オフタイムにはショッピング、エンターテイメントを楽しみ、休日も賑わう24時間365日活動する街づくりと、環境への負荷を低減することを課題とし、持続可能なビジネスセンターをめざして丸の内の再構築を進めていきます。



日本工業倶楽部会館・三菱信託銀行本店ビル



2002年8月に竣工した丸ビル

丸の内再開発スケジュール

	1997年	1998年	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年
丸の内ビルディング	解体 ▲7月		着工 ○4月			竣工 ●8月		
日本工業倶楽部会館・三菱信託銀行本店ビル				解体 着工 ▲ 5月 12月			竣工 ●2月	
丸の内1丁目1街区 (東京駅丸の内北口)		解体 ▲7月			着工 ○6月			竣工 ●8月

東京ビル建替 (解体着手 2003年夏予定 竣工2006年度予定)
日比谷パークビル建替 (解体着手 2003年度予定 竣工2006年度予定)
新丸ノ内ビル建替 (着工 2004年度予定 竣工2007年度予定)

*1 の用語解説については48ページを参照

TOPICS ②

「アクアシティお台場」では、生ゴミリサイクルに取り組んでいます。

東京の臨海副都心「レインボータウン」は、都心の風景を臨みながらリゾート気分も味わえる街として発展を続けています。その中であって三菱地所グループの(株)アクアシティが運営する「アクアシティお台場」は2000年4月のオープン以来、連日多数の来館者で賑わう中心的な施設となっています。

「アクアシティお台場」では、商品・サービス面はもちろんのこと、環境保全への配慮を基本方針の一つとして掲げています。ここでは各店舗から排出されるゴミを、段ボール 瓶 缶 廃油 新聞・紙類 雑誌・パンフレット 管球・ガラス類 発泡スチロール 生ゴミ 雑芥 廃プラスチック ハンガーの12種類に分別し、リサイ



クルを積極的に行っています。

なかでも日本最大級のグルメゾーンを誇る約70店舗の飲食店から発生する生ゴミの量は平日で2トン弱、日曜や祝日には2.5トンにもなり、発生する一般廃棄物のおよそ半分を占めています。この生ゴミをリサイクルするために、バイオ式生ゴミ処理機を導入しました。館内に設置されたこの処理機により約12時間の一次発酵を終え、約15%に減量された生成物は館外の堆肥化施設に運ばれ、約3カ月間の二次発酵を終えると有機肥料として生まれ変わります。こうして生ゴミからリサイクルされた肥料は「アクアシティお台場」に戻り、販売促進ノベルティーとしてお客様に配布させて頂き、リサイクルの環を広げています。



バイオ式生ゴミ処理機

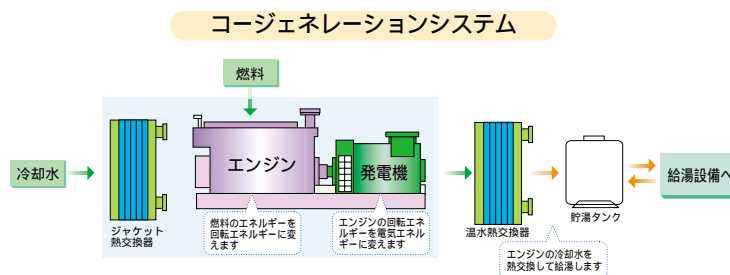
TOPICS ③

「仙台ロイヤルパークホテル」にコージェネレーションシステムを導入しました。

三菱地所が所有し、その100%子会社の(株)東北ロイヤルパークホテルが運営する仙台ロイヤルパークホテルは、仙台市郊外に位置する緑に囲まれた、中世の城を思わせる瀟洒な佇まいのアーバンリゾートホテルです。仙台市では、緑の中で結婚式を挙げたいというカップルの人気NO.1で、ワールドカップではイタリア代表チームや決勝リーグに進出した日本代表チームの宿泊先に選定されました。

このホテルでは、電力使用量の低減と排熱利用によるエネルギーの効率的活用を目的に「コージェネレーション

システム」を導入しました。このシステムは、ディーゼルエンジンで発電した電気をホテル内に供給し、エンジンの排熱を利用して給湯に使用するもので、夜間・休日・平日昼間の時間帯毎に効率的にシステムを稼働させて、エネルギー使用を抑制し、地球温暖化対策に貢献しています。



TOPICS 4

マンション事業における環境創造・環境負荷低減の取り組みを紹介します。

「M.M.TOWERS」

緑に囲まれた100年住宅をめざして

三菱地所は、前田建設工業(株)との共同事業として2001年度に横浜みなとみらい21地区で初めての都市住宅となる「M.M.TOWERS」(超高層3棟、総戸数862戸)を分譲しました。



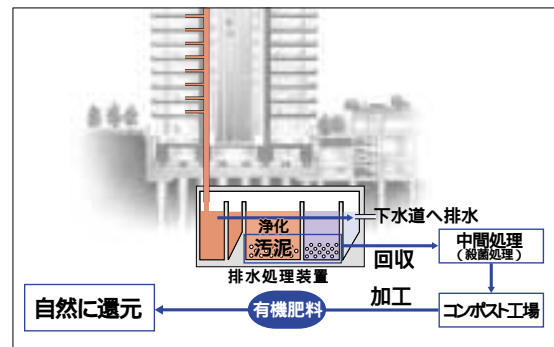
■ **地球温暖化防止に寄与する都市緑化「the Forest」**
敷地の5分の1にあたる、約3,000m²の広大なスペースに落葉樹を中心とした豊富な植栽を施した緑の森を創造します。ここでは四季折々の美しさを表現すると同時に、(財)日本野鳥の会の指導の下、水飲み場の整備や実のなる樹種の選定などを行い、野鳥が飛来しやすい自然環境を整えます。そのために、建設工事中は隣接地に「ランドスケープ試験場」を設置し、実際に植栽する木々を植え、樹種の検証や野鳥の飛来状況を調査し、計画に生かしていきます。



■ **100年住宅としての基本性能を有し、環境負荷を低減**
100年3代のライフステージとして「M.M.TOWERS」はみらいを見越して環境負荷の少ない住宅をめざしています。構造体には免震構造と高強度で耐久性の高いコンクリートを採用しました。住戸はスケルトン&インフィルシステムによりライフスタイルの変化に対応が可能です。また設備や配管の更新も容易に行えます。

■ 快適な生活と省エネルギー、リサイクルの実現

建物最上階の屋根部分は室内に熱が伝わりにくい外断熱を施しています。住戸の空調はみなとみらい21地区の都市インフラである地域冷暖房システムにより、エネルギーの効率的な活用をはかり、かつ全熱交換式24時間換気システムを設置することにより、エネルギーロスを防いでいます。また厨房にはIHクッキングヒーターを採用し、CO₂を発生させずに高い熱効率による省エネルギーを実現しています。家庭から出る生ゴミは、各住戸に設置したディスポーザーに入れて粉碎し、微生物により分解浄化された汚泥を有機肥料へとリサイクルします。



■ 販売活動における環境への配慮

「M.M.TOWERS」の販売活動にあたっては、パンフレット・図面集等の全ての広告物に100%再生紙を利用し、最終販売の図面集においては、本環境報告書と同様に旧丸ビル基礎の松杭を原料として配合した再生紙を使用しました。また、販売センターに「かながわ水源の森事業」の募金箱を設置し、来場者からの募金に事業者の募金を加えて、苗木の植樹に役立てる予定です。

「ソルフラッツ猪名川」

“グリーン・コンシューマー・ハウジング”という発想

兵庫県川辺郡猪名川町の猪名川パークタウンにおいて三菱地所が(株)竹中工務店・相互住宅(株)との共同事業として分譲した「ソルフラッツ猪名川」では、自然と協調し、自らの手で環境を育みながら暮らすというライフスタイルを提唱しています。全住戸に専用の屋外空間として、1階住戸には専用庭を、2・3階住戸にはルーフテラスを設けました。そして、専用庭はもちろんルーフテラスの一部にも土を敷くことができるガーデニングスペースを採用。コミュニティスペースでのガーデニングや、果樹栽培のコーチングといった人的なサポートも計画しています。共用部分の植栽・屋上緑化や共同菜園などと共に住まう方が自然環境を育むことにより、緑豊かな情景へと発展していきます。



「パークハウス新百合ヶ丘ヒルズテラス」

緑豊かなランドスケープデザイン

三菱地所が野村不動産(株)との共同事業として分譲した神奈川県川崎市の「パークハウス新百合ヶ丘ヒルズテラス」では、緑に恵まれた住まいをめざし、植栽と配棟を計画。駐車場を地下に配して空地率を高め、45%以上の緑地率を実現しました。

四季の移り変わりを感じさせるネイチャーガーデン、さらには3棟の住棟の屋上階に屋上緑化ビューガーデンを設けました。



TOPICS 5

(株)横浜スカイビル 横浜市環境事業功労者表彰を受賞

三菱地所の連結子会社である(株)横浜スカイビルが運営するスカイビルは地上30階地下3階建、延床面積約10万m²の横浜駅東口を代表する超高層ビルです。核テナントのマルイシティ横浜他、38店舗並びに資格取得スクール、クリニック、事務所等が入居し、1日平均5万人もの来館者があります。同社は2001年10月22日、横浜市より「ゴミの減量化・資源化優良事業者」として、環境事業功労者表彰を受賞しました。受賞理由は、「事務所・店舗等76の事業所が入居する大型複合ビルで、新聞、瓶、缶、段ボールなど16種類にわたる分別容器を配備し、各事業所に対し、分別排出の徹底を協力願うなど積極的にリサイクルに取り組んでいる」というものです。同社では今後もビル経営を通じ、環境事業活動を推進していきます。



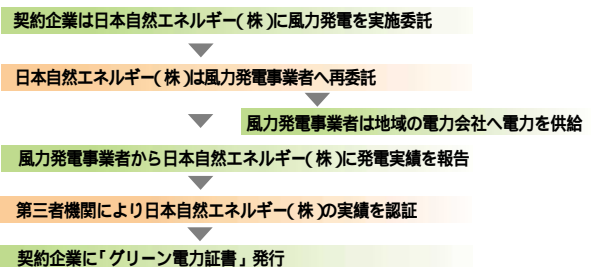
TOPICS 6

風力発電の実施を委託 グリーン電力証書システム

三菱地所は、電力会社7社が中心となって設立された日本自然エネルギー(株)と契約し、環境負荷の低いクリーンなエネルギーとして注目されている風力発電の実施を委託しています。第一期契約企業20社の一社として2001年4月に委託契約を締結、2002年4月1日より15年間にわたり、年間100万kWhの発電量を委託しています。



「グリーン電力証書システム」は、以下のような流れで委託企業に「グリーン電力証書」が発行される新しい環境対策システムです。



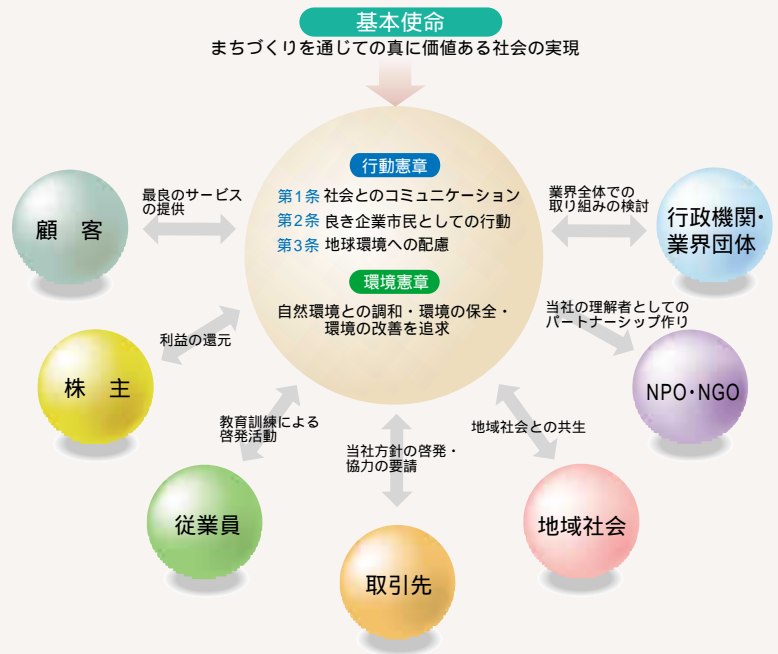
社会環境コミュニケーション

三菱地所グループは、幅広いステークホルダーと良好な関係を築いていきます。

三菱地所グループは、「まちづくりを通じての真に価値ある社会の実現」を基本使命とし、行動憲章第1条に「社会とのコミュニケーション」を、第2条に「良き企業市民としての行動」を明記しています。また、第3条で「地球環境への配慮」を経営の重点課題とすることを明らかにし、その実現のため「環境憲章」を制定して自然環境との調和・環境の保全・環境の改善をはかっています。

この実現のためには、企業活動に関わる社内外の幅広いステークホルダーと良好な関係を築き、コラボレート(共同・協力)していくことが重要です。

三菱地所グループでは、企業が果たすべきアカウンタビリティ(説明責任)を重視し、積極的に情報を発信すると同時に、ステークホルダーとの双方向のコミュニケーションを大切にしています。



顧客/株主とのコミュニケーション

三菱地所グループは、適切な情報の開示を行い、今後の活動にフィードバックをしていきます。

顧客・株主への情報開示

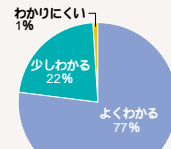
財務情報の開示はもとより環境情報の開示も行っています。ホームページに環境への取り組みのページを設け環境情報を積極的に開示しています。三菱地所グループの「環境報告書」の内容がダウンロードできるほか、環境憲章やISO14001の導入状況、エコロジーネットワークの広がりなど、環境関連の情報をタイムリーに更新しています。



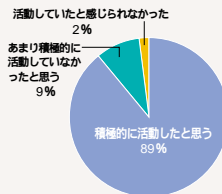
<http://www.mec.co.jp/j/commu/ecology/>

「環境報告書2001」のアンケート結果

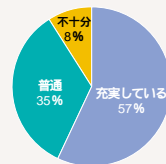
本報告書の感想はいかがですか。



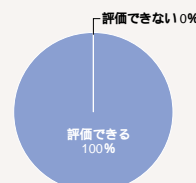
2000年度の環境活動について



報告書の内容について



三菱地所グループの環境問題への取り組みについて



どの活動内容に関心がありますか。(上位3項目)

三菱地所ビル管理運営部署の活動について

- ビル全体のエネルギー使用量抑制
- ビル全体の水道使用量抑制
- 古紙・瓶缶のリサイクル促進と使用済み蛍光灯の適正処理

三菱地所ホームの活動について

- 産業廃棄物の排出
- 一般廃棄物の排出(生ごみ、空き缶、紙等)の排出
- 注文住宅の省エネルギー化推進

頂いたご意見

アンケートの結果、多くのご意見をいただきました。主なものをご紹介します。事業活動においてどのような環境影響があるのか(17、25、31ページ参照) 環境への取り組みについてトピックスのページがあればよい(36~39ページ参照) 業績に関するデータを記載してほしい(7ページ参照) 設計部門における環境への取り組みを紹介してほしい(24~29ページ参照)

環境教育・ボランティア支援

三菱地所グループでは、社員一人ひとりが環境問題を正しく認識し、企業の内外で環境に配慮した具体的な活動ができるよう、さまざまな環境教育やボランティア支援を行っています。

行動憲章の研修

環境保全や社会貢献、企業倫理に関する講演とグループ討議を通して、企業市民としての認識を深め、実践することを目的として、行動憲章の研修を行っています。2001年度は、約500名を対象として、春期と秋期の2回実施しました。



環境キャンペーンの開催

地球環境問題への理解を深めるため、社内で毎年、環境キャンペーンを開催しています。2001年度は6月5日の「環境の日」から4日間の日程で、家庭用生ゴミ処理機の実演・販売、環境関連ビデオの上映、産業廃棄物の現状や家電リサイクル法に関する展示などを行いました。また、来場者には「アクアシティお台場」の飲食店舗から出た生ゴミを原料とした有機肥料(37ページ参照)を配布しました。



ボランティア支援制度「社会人倶楽部」

ボランティアを希望する社員を登録し、ボランティア情報をメールで発信しています。また、ボランティア休暇やソーシャルラーニング(就業時間内の活動の許可) ボランティア活動中の事故を補償するための保険付保、家族を含めた活動費補助、マッチングギフト(社員の寄付と同額を会社が上乘せ)や社員提案型支援プログラムなどの支援制度の充実をはかり、社員のボランティア活動の支援・啓発を行っています。



各種ボランティアサークルの支援

視覚障害者に向けて作成しているカセットテープ「野鳥と自然のお便り」(丸の内さえずり館発行、年4回、約1,400本/回)には、多くの音訳・点字ボランティアが参加しています。この音訳ボランティアサークルは、(財)日本オリンピック委員会が毎月発行しているJOC広報誌「オリンピック」(年12回、約150本/回)の音訳テープも制作しています。こうした社員のボランティアサークルを支援するとともに、会社を退職したOB・OGにも社会参加を呼びかけ、「三菱地所ゆうゆう倶楽部」の設立(2001年12月)を支援しました。



情報紙の発行・情報コーナーの設置

各地域のボランティア活動やNPOに関する情報を、社内のイントラネットを使って定期的に発信しています。また、社員による環境保全活動、社会貢献活動を中心に紹介した活動報告紙「応援団」(2002年4月に「Mec ing通信」を改称)を年4回発行しています。また、三菱地所の談話室では地域別ボランティア情報やNPOの発行誌、NPO支援の通販カタログ、環境関連パンフレットなどを展示して、社員の活動を支援しています。



取引先とのコミュニケーション

環境保全・循環型社会への取り組み

オフィス家具リユースネットワーク

三菱地所では1998年度から環境保全に関する社会貢献活動として、テナントの事務所移転や内装改修に伴うレイアウト変更等により不要となったオフィス家具や事務機器等を、社会福祉施設やNPO団体等へ提供し、有効利用して頂いています。2001年度はビルテナントの移転や、マンション用地購入に伴う旧建物取り壊し時に発生した家具等178点を5団体に提供しました



グリーン購入(事務用品)

三菱地所では、再生紙の積極的な使用、環境保全型商品の導入を進めています。使用する紙製品ごとに古紙配合率・白色度のガイドラインを策定し(1998年)これに沿って紙製品を購入しています。また1997年から解体作業を行った旧丸ビルの松杭をリサイクルして、封筒や本環境報告書(2001年度から使用)を作成しています。紙製品以外についても、三菱地所グループにおいて、再生品材使用商品、環境対応商品、分別可能な商品の購入を進めています。

地域社会とのコラボレーション

三菱地所グループでは、企業市民の一員として地域の人々と協力しあい、より良い社会のコラボレーション(共に創造する)をめざして、社会貢献活動を積極的に行っています。

一緒に創ろう！ 楽しい陶芸

「ものづくり」を通し地域の方々と交流する陶芸教室を開催しています。手の不自由な方が扱える道具を考案し、講師と社員ボランティアがお手伝いをしながら、オリジナルの作品作りにチャレンジしています。

この活動では、陶芸を通して生まれる参加者とボランティアの心のふれあいを大切にしています。



社内バザーの開催

社員から提供された商品や書籍で毎年「チャリティ&ブックフェア」を開催しています。2001年度は社員に商品提供を呼びかけたところ1362点が集まりました。この催しでは、障害者が作ったオリジナルのクッキーや小物類も販売しました。

ここでの売上げは、障害者の自立支援としてNPOや福祉施設に寄付しました。



障害者作家による作品展

障害者の自立支援に取り組んでいます。その一環として障害者作家による作品展を開催しました。知的障害のある作家が描いた「ウミガラスと仲間たち展」では、日本で絶滅寸前の野鳥「ウミガラス」を紹介。同時に障害者作家の作品を有料で貸出事業を行う「アートビリティ」の大賞展を開催しました。



蕎麦でご長寿「いきいき配食そば」



地域における福祉活動の一環として毎年、「蕎麦でご長寿・いきいき配食そば」を実施しています。2001年度は千代田区と中央区の福祉施設の高齢者の方や障害者の方を対象に実施しました。蕎麦職人の「技と味」を堪能していただくと同時に、参加者自ら蕎麦打ちに挑戦していただきました。この催しには、多くの社員がソーシャルラーニング制度(就業時間内の社会貢献活動を許可する制度)を利用して参加しています。

ジュニア合唱団応援 高齢者・障害者の方との交流

三菱地所では、芸術文化支援と地域交流・社会福祉を目的として1996年から毎年コンサートを開催しています。6年目となる2001年度は地域の高齢者・障害者を招待して新西六郷少年少女合唱団によるコンサートを開催しました。ふだん演奏会に足を運ぶ機会の少ない来場者からは、ジュニア合唱団の透明な歌声に心からの拍手を送って頂きました。千代田区・港区・大田区・横浜市の4カ所のコンサート会場では、児童養護施設や里親から巣立ち大学等に進学する子どもたちの修学費用を支援する「西脇基金」への募金を呼びかけ約12万円が集まりました。



オーケストラ支援

三菱地所は、スペシャルサプライヤーとして、1991年より「NHK交響楽団」を支援しています。同楽団は年間約140回にも及ぶ公演を行い国内外から高い評価を得ています。また「日本フィルハーモニー交響楽団」の後援も行っており、音楽による感動の輪の広がりを支援しています。



© NHK 交響楽団

NPO・NGOとのパートナーシップ

NPO・NGOは社会福祉や環境保全など、それぞれの活動分野で豊富な情報や知識、先進的な実践例を持っています。三菱地所グループは、NPO・NGOの活動を支援するとともに、より良いパートナーシップを築いていきたいと考えています。

自然について楽しく学ぶ「丸の内自然を楽しむ倶楽部」

「丸の内さえずり館」を拠点にした会員ネットワーク「丸の内自然を楽しむ倶楽部」では、都会の野鳥や草花、昆虫といったさまざまなテーマを設け、講演会や観察会などのイベントを年間約10回開催しています。この「丸の内自然を楽しむ倶楽部」には、都心で働くビジネスパーソンなど多くの方が参加しています。会員の皆様には、野鳥情報や自然観察会のスケジュールなどを載せたニュースレターを季節ごとに年4回、無料でお届けしています。



親子で自然に親しむ「夏休み親子環境学習」

親子で自然に親しんでもらおうと、「夏休み親子環境学習」を1997年から毎年実施しています。2001年度は「渡り鳥に会いに行こう!」を合い言葉に、習志野市の谷津干潟自然観察センターに出かけました。社員とその家族、千代田小学校の子どもたちや「丸の内自然を楽しむ倶楽部」の会員の方々が参加し、干潟の観察を通して自然の尊さを学びました。



目の不自由な方へお贈りする「野鳥と自然のお便り」の発行

財団法人日本野鳥の会と協力して、目の不自由な方に向けた「野鳥と自然のお便り」を制作しています。これは、野鳥の豆知識や自然情報を社員ボランティアがナレーションを担当してカセットテープにまとめたもので、希望のあった全国の視覚障害者の方や盲学校、盲老人ホームに季節ごとの年4回、お贈りしています。このテープ作成には、ナレーションを含め100人をこえる社員ボランティアが携わっています。



「丸の内さえずり館」の運営

財団法人日本野鳥の会とのパートナーシップにより、「丸の内さえずり館」を運営しています。写真や絵画、野鳥のさえずりや自然の映像を通して、かけがえのない地球の美しさと環境保全の大切さを、数多くの来館者に感じていただきたいと思います。



丸の内さえずり館 新国際ビル1階
開館 月～金 11:00～17:00
土 13:00～18:00
(日・祝祭日は休館)

目の不自由な方とともに「自然観察会」

「野鳥と自然のお便り」をお聴きいただいている皆様を招待し、皇居東御苑周辺の小鳥のさえずりや草花を楽しむ「自然観察会」を行っています。親子やご夫婦で参加される方や遠くは名古屋や長野から新幹線で来られる方もあり、「聴いて・ふれて」楽しむ充実した観察会となっています。2001年秋の観察会では、高円宮妃殿下が参加されました。



My Message



(財)日本野鳥の会普及室長
安西英明さん

「丸の内さえずり館」と「丸の内自然を楽しむ倶楽部」は次の2点が注目されています。

1. 企業とNPOのパートナーシップ
2. 都心の自然へのこだわり

前者については、企業の社会貢献活動の好例として、たびたび他社の視察があり、後者は何度もメディアで紹介され参加者も増えています。また参加者の中から活動を担い企画にも関わるコアとなるメンバーも育ってきています。市民参加と、NPOのソフトとノウハウの提供、企業の支援という三位一体の活動は、共存と循環を考える21世紀型のムーブメントといえるでしょう。

(財)日本野鳥の会から感謝状が贈呈されました。

2002年2月、(財)日本野鳥の会の小杉会長から三菱地所の高木社長に感謝状が贈呈されました。これは、(財)日本野鳥の会との協働で行っている「丸の内さえずり館」の運営や「丸の内自然を楽しむ倶楽部」の活動、「野鳥と自然のお便り」の制作など、当社の環境保全活動を評価いただいたものです。



「NPO パネル展」

NPOの活動を幅広く紹介し支援することを目的として三菱地所ビルマネジメント(株)との共催で、1999年から毎年、「NPOパネル展」を開催しています。横浜ランドマークタワーのスカイガーデンにて行っているこのパネル展では、横浜開港記念日に入場割引の特別営業を実施しています。この日の売上げの一部をNPOに寄付しました。



2001年度出展：WWF ジャパン
「海の仲間たち展」

「丸の内NPO プラザ」

NPO支援を業務とする「NPO中間組織」の「特定非営利活動法人日本NPOセンター」と「社団法人日本フィランソロピー協会」の丸の内移転を支援し、「丸の内NPO プラザ」が始動しました。「NPO中間組織」が丸の内に拠点を持つことにより、企業とNPOとの交流や地域のNPO活動が活発化していくことにつながります。2001年度は、この活動の一環として、三菱地所が会場を提供し、2002年1月～3月に「NPO連続講座」を開催しました。

行政機関・業界団体とのコミュニケーション

「土壌汚染対策法案」への意見提出

土壌保全対策の法制化にあたり、三菱地所は社団法人不動産協会の環境委員会委員長の立場として、環境省の「中央環境審議会土壌農薬部会土壌制度小委員会」に専門委員として参加し、不動産業界としての意見を2002年1月に提出しました。その結果、「土壌汚染対策法」が2002年5月に成立しました。

丸の内における物流効率化

三菱地所及び東京駅周辺の地権者で構成する「大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会」は、国土交通省、東京都、千代田区、物流事業者による「丸の内物流効率化実行委員会」

余ったカレンダーを アフリカの子どもたちへ

他社からいただいたカレンダーの一部を、老人ホームなどの福祉施設やマザーランド・アカデミー(NGO)の協力を得て、アフリカの子どもたちに贈っています。子どもたちは、カレンダーの数字や写真を使って勉強し、カレンダーの裏面で文字の練習をしています。2001年度はダンボール62箱分のカレンダーを贈りました。



写真提供：マザーランド・アカデミー

「書き損じハガキ」の回収で ガルニー奨学金

「書き損じハガキ250枚」を原資としてタイの中学生1人の1年間の奨学金を賄うことができます。三菱地所では、年間を通して書き損じハガキの受け付け事務局となり、国際協力のNPOである日本民間交流センター(ガルニー奨学金)に贈っています。タイでもっとも貧しいといわれる子どもたちの中学進学を支援し、2001年度は中学生2名の卒業までの学費にあてられました。

使用済みプリペイドカード・切手 で国際支援

三菱地所では、管理するビル内に使用済みのプリペイドカードと切手の回収箱を設け、社員に加えビル利用者にも協力を呼びかけています。回収されたプリペイドカードと切手は、NGOを通して、アジアの農村活動支援やアフリカでの植林活動支援などに役立てられています。



2001年度贈呈先
プリペイドカード：「地球の友と歩む会」
(アジアの農村活動支援)
切手：「タンザニア・ボレボレクラブ」
(タンザニアでの植林活動支援)

障害者自立支援プロジェクト

三菱地所の社会貢献活動の柱の一つに「障害者の自立支援」があります。2001年度は、障害者への総合的支援を目的とする特定非営利活動法人・日本就労支援センターと協働し、障害者自立支援のためのプログラムを開始しました。これは、当社社員や退職者ボランティアが、仕事で培ったノウハウを生かして障害者の自立をサポートするものです。

境負荷の低減を実現することができました。今後も再開発の進展と合わせ、大手町・丸の内・有楽町地区でのTDMの推進について引き続き検討していきます。

TDM：Transportation Demand Management
(交通需要マネジメント；国等の総合的な交通施策)



これまでの環境活動

株式会社 三菱地所設計

- 2002 1月 ISO14001 認証取得(全社)
- 2001 12月 行動憲章の制定
- 6月 環境方針の制定
- 6月 株式会社三菱地所設計営業開始



丸の内自然を楽しむ倶楽部



環境学習イベント

- 1979 10月 小樽市東南(毛無山麓)地域開発計画が北海道における住宅団地開発として、初の環境影響評価事例となる
- 1976 4月 丸の内熱供給株式会社が本格的な供給事業を開始
- 1973 7月 丸の内熱供給株式会社を他社とともに設立
- 1969 地域冷暖房システムを東京丸の内三丁目地区他で開始
- 1937 5月 三菱地所株式会社設立

三菱地所株式会社

- 2002 3月 丸ビルの生ゴミリサイクルを発表
- 2001 9月 「三菱地所グループ環境報告書2001」を発行
- 8月 環境学習イベントを開催(千葉県谷津干潟)
- 4月 グリーン電力証書システムに参加
- 2000 12月 「三菱地所環境報告書2000」を発行
- 8月 環境学習イベントを開催(横浜市自然観察の森)
- 8月 旧丸ビル基礎の松杭を紙の原料にリサイクル
- 2月 「丸の内自然を楽しむ倶楽部」発足
- 1999 10月 丸の内さえずり館オープン
- 8月 環境学習イベントを開催(東京港野鳥公園)
- 6月 ISO14001 認証取得(ビル管理運営部署)
- 1998 8月 環境学習イベントを開催(横浜みなとみらい地区)
- 5月 環境憲章を定め、「環境自主行動計画」を発行
- 1997 12月 「三菱地所行動憲章」を制定
- 10月 「環境美化プロジェクト」を開始(多摩川河川敷における清掃活動)
- 8月 環境学習イベントを開催(横浜みなとみらい地区)

- 1994 6月 社会環境室発足
- 1993 9月 首都圏所在の賃貸ビルにおいて蛍光管のリサイクルを開始
- 7月 首都圏所在の賃貸ビルにおいてテナントと共に廃棄物処理に関する連絡会「リサイクル推進協議会」を立ち上げ開始
- 2月 ハートフルビル設備対策工事の推進に着手
- 1992 9月 首都圏所在の賃貸ビルにおいて廃棄物の分別回収促進を目的に「ペーパーコム運動」を開始
- 5月 首都圏所在の賃貸ビルにおいて発泡スチロールのリサイクルを開始

- 1991 4月 首都圏所在の賃貸ビルにおいて瓶・缶の分別・リサイクルを開始
- 3月 日比谷国際ビルにおいてオフィス町内会プロジェクトに参加(古紙を分別回収)
- 1990 8月 通産省・東京都オフィス古紙リサイクル推進プロジェクトに参加(古紙を分別回収)

- 1987 5月 名古屋市において環境アセスメントを完了させた民間初の建物となる名古屋広小路ビル竣工

- 1987 1月 パッシブソーラーシステムで建設大臣より優良省エネルギー技術の認定を受ける

- 1984 7月 三菱地所ホーム株式会社設立



小樽市東南(毛無山麓)地域

三菱地所ホーム株式会社

- 2002 4月 冷暖房換気住宅「NEWエアロテック」を発表
- 2001 9月 「三菱地所グループ環境報告書2001」を発行
- 1月 新ブランド名「三菱ホーム」使用開始
- 2000 4月 環境共生住宅「エコフィール」発表
- 1999 11月 (財)住宅・建設省エネルギーセンターより環境共生住宅の認定を受ける
- 9月 ISO14001 認証取得(全社)
- 2月 環境マネジメントシステムの具体的導入開始
- 1998 4月 環境開発室設置
- 4月 「第1回EMS委員会」開催
- 1997 10月 企画開発部内に環境管理手法などを検討する環境開発課を設置
- 7月 環境管理を通じた環境への配慮や結果として得られる業務の効率化、受注拡大への貢献についての検討開始
- 4月 住む人の健康を考え、自然素材を生かした「ピュア」発売
- 1995 4月 高断熱高気密仕様にセントラル冷暖房換気システムを組み合わせた「エアロテック」を発表
- 1994 8月 「太陽光発電住宅」を開発・販売開始



太陽光発電住宅

- 1992 4月 超・高断熱高気密住宅「R-2000住宅」国内認定第1号を取得し、他者に先駆け室内空気質を重視し、24時間換気システムを標準設備した「ライブ」を発売



超・高断熱高気密住宅「R-2000住宅」

環境報告書 環境自主行動計画



2001年度



2000年度



環境自主行動計画(1998年)

三菱地所グループの事業概要

三菱地所グループは日本有数の総合デベロッパーとして、その業務はビル事業、住宅開発事業、設計監理事業、資産開発運用事業、注文住宅事業など不動産に関わるビジネスチャンスに幅広く取り組んでいます。その事業領域は国内のみならず、欧米の主要都市にまで広がっており、日本最大のビジネスセンター「丸の内」で進めている再構築事業をはじめ、多岐にわたっています。各事業の内容を紹介します。

ビル事業

ビル事業は、国内主要都市でのビルの賃貸・運営管理を中心に、大型ショッピングセンターの運営、駐車場事業、地域冷暖房事業などを全国で展開しており、エリアマネジメントの観点から都市機能の充実をはかっています。現在、ビルの建て替え及び大規模リニューアルなどによる機能更新を進める丸の内再構築を最重要課題として推進しています。また、グループにおけるプロパティマネジメント業務体制を強化することで、外部からの受注も積極化していきます。SC事業については、東京・お台場、横浜などにおけるショッピングセンターの運営事業を行うほか、再開発が進む丸の内仲通りの商業化を積極的に推進しています。



住宅開発事業

住宅開発事業は、常に住む人の立場に立ち、優れた住環境の提供を目的として、マンションや建売住宅、宅地の開発・分譲のほか、マンションの管理業務、不動産の有効活用に関するコンサルティングなどを行っています。マンションについては眺望が優れたタワーマンションや利便性に優れた都心型物件、共用施設が充実した環境創造型の大規模物件に注力しています。また代表的な大規模開発である仙台市の「泉パークタウン」では「住む」「働く」「憩う」「学ぶ」「集う」「楽しむ」といった人々が便利で快適に暮らしていくための街づくりが進んでいます。

設計監理事業

設計監理事業は、建築及び土木の設計・監理をはじめとして、リニューアル、都市・地域開発、コンストラクションマネジメント等の各種コンサルティング業務を行っており、2001年6月より、三菱地所(株)から分社し(株)三菱地所設計として営業を開始しました。これまで総合デベロッパー三菱地所(株)の建築・土木を支えてきた技術力をフルに活用しながら、独立組織となったことで機動性を増し、多様化するお客様のニーズに迅速かつ的確にお応えすることにより、設計界のリーディングカンパニーとしてのブランド確立に向けて積極的に事業を展開しています。



資産開発運用事業

資産開発運用事業では、機関投資家の資金や個人金融資産等を背景とする投資家市場での収益用不動産の供給ニーズに応え、優良な収益用不動産を開発・運営することを基本的戦略としています。この基本戦略のもと、開発・稼働・売却という「開発」機能としてのデベロップメントビジネスと、運用・運営管理という「運用」機能としてのマネジメントビジネスの2段階のビジネスを推進しています。



海外事業

海外事業では、ロックフェーグループ社(RGI)を中核に、ニューヨーク、ロサンゼルスなど米国にオフィスビルを保有するほか、全米各地及びロンドンで不動産開発事業を行っています。また、RGI傘下のクッシュマン アンド ウェイクフィールド社では、不動産仲介を中心とした総合不動産サービスをワールドワイドに提供しています。2002年3月期には英国・ロンドンの「バタノスタースクエア再開発プロジェクト」に着工、2003年上期中の竣工をめざしています。



注文住宅事業

注文住宅事業では、豊かな人生のベースとなる高品質な住宅供給をめざし、三菱地所ホーム(株)を中心に個人注文住宅及び法人建売住宅の建築請負を行っています。主力商品である2×4工法の戸建て住宅においては、2001年1月より新ブランド「三菱ホーム」をスタートし、お客様との密接なコミュニケーションを柱に、長くご満足いただける住宅の建設に努めています。また、マンション、戸建てのリフォーム事業については、バック商品の受注を拡大し、注文住宅に次ぐ柱として育成をはかっています。



ホテル事業

ホテル事業は、ホテル統括会社である(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツのもと経営・運営を一元化し、各ホテルの効率化、経営ノウハウの蓄積、運営レベルの向上をはかっています。現在、東京・箱崎、横浜、仙台など国内8カ所でホテルチェーン「ロイヤルパークホテルズ」を展開していますが、2003年7月には東京・汐留地区に東京都内で2カ所目となる「ロイヤルパーク汐留タワー」を開業する予定であり、これにより当社ホテルチェーンは9ホテル2,543室となります。また、新規事業として丸の内エリアにてコンファレンス事業にも進出し、ホテルのサービスを活かした新たなビジネスとして取り組んでいます。



余暇事業

余暇事業では主として、フィットネスクラブやゴルフ場の経営など、余暇時間の拡大や高齢社会に対応する事業を展開しています。フィットネスクラブを展開する(株)リーヴ・スポーツは「フィットネスクラブリーヴ」を首都圏に7店舗出店しています。ゴルフ場事業については施設の充実をはかる一方、経営効率化を進めています。その他、フットサル事業や会員制のテニスクラブなどの都市型余暇事業も展開しています。



インバーター (28ページ)

モーターに供給する電圧と周波数を制御することで、モーターの回転速度を自由に変わることができる装置のことです。きめ細かな制御ができ、従来方式のエレベーターに比較して約50%の省エネルギーとなっています。エレベーター、鉄道車両をはじめとして空調機、冷蔵庫、蛍光灯にも採用されています。

Q値 (35ページ)

熱損失係数のことで、室内外の温度差が1℃の時に、1時間に床面積1m²から室外に逃げ出す熱量を指します。単位は、W/m²・Kで表します。(Kはケルビン/基本温度単位)

コンプライアンス (15ページ)

法令遵守という意味ですが、広い意味でルールを遵守するリスクマネジメント行動、企業倫理を遵守する行動、企業ビジョン等に合った行動等も指します。

シックハウス症候群 (13、35ページ)

室内環境が原因で起こる体調不良のことで病名ではありません。近年建物内の化学物質(ホルムアルデヒドやトルエン、キシレン等)を放散する建材・内装材の使用等により、目鼻の痛み、頭痛や吐き気、呼吸障害等、居住者の様々な体調不良が生じています。症状が多様で、未解明な部分が多く、複合要因が考えられることからシックハウス症候群と呼ばれます。

JAS-Fc0 (35ページ)

JAS(日本農林規格)で定められた合板等の規格で、現状で最もホルムアルデヒド放散基準値が低いものです。

JIS-E0 (35ページ)

JIS(日本工業規格)で定められたMDF(中密度繊維板)やパーティクルボードの規格で、現状で最もホルムアルデヒド放散基準値が低いものです。

スケルトン (16、21ページ)

スケルトンとは骨格(建物の構造)のことをいいます。建物を支える構造躯体など建物の基本性能にかかわる部分で、長期間有効利用が出来る基本財産としての性質を持つ部分です。

ステークホルダー (40ページ)

顧客、株主、従業員、取引先、投資家、地域社会など企業を取り巻く利害関係者のことを総称してステークホルダーといえます。

ツーバイフォー工法 (11ページ)

柱と梁で構成された一般的な在来軸組工法に対し、壁、天井、床の6つの面で構造体を構成する木造のパネル工法のことです。地震や台風などの横からの力にも強いという特徴があります。ツーバイフォーという名前は、その基本構造材として2インチ×4インチの木材が主に使用されていることに由来します。

定期借地権付住宅 (11ページ)

定期借地権とは当初定められた契約期間で借地関係が終了し、その後の更新がない借地権をいいます。これにより、土地所有者は従来に比べて安心して土地を貸すことができ、借り主は従来より少ない負担で良質な住宅を持つことができます。定期借地権で借地した土地に建設する住宅が定期借地権付住宅で、「土地の保有から利用へ」という土地基本法の理念にふさわしいものです。

ハロン (22ページ)

ハロンは高い消火能力を有するクリーンな消火薬剤として、コンピュータ室・電気室・美術展示室・駐車場などにおける消火設備・機器に広く使用されてきましたが、オゾン層を破壊することから1994年以後、生産が全廃されました。

PCB (3、22ページ)

ポリ塩化ビフェニルの略で、絶縁性、電気的特性や粘着性等に優れているためにトランス、蛍光灯の安定器、複写紙などに使用されていました。しかし1968年のカネミ油症事件などにより毒性があることが判明し、現在では製造が禁止されています。

ヒートアイランド現象 (3、28ページ)

都市において舗装や建物による自然空間の喪失と、エアコン等による人工排熱等が原因で引き起こされる熱大気汚染。島状に気温の高い部分が出来るのでヒートアイランドと呼ばれます。建物の屋上緑化、壁面緑化及び保水性舗装の採用によって緩和されるといわれています。

品確法 (35ページ)

正式名称は2000年4月1日に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律」で、「10年保証」と「住宅性能表示制度」という二つの大きな柱があります。

「10年保証」とは、品確法の施行日以降に請負契約や売買契約が締結された新築住宅について、工事請負者または売主は、構造耐力つまり「強さ」にかかわる主要な部分と、雨水の浸入を防ぐ部分の欠陥について、工事請負者から工事注文者または売主に引き渡しがあった時から10年間責任を負うこととされました。

「住宅性能表示制度」は、第三者機関が、構造耐力、遮音性、省エネルギー性など9項目について、住宅性能を表示するために定められた共通ルールに、その住宅が適合しているかどうかを審査、検査し、住宅性能評価書を発行する制度です。この評価書を添付して請負契約や売買契約が結ばれた場合は、原則として、評価書に書かれている内容が契約の内容となり、評価書に書かれている性能が保証されることとなります。

VOC (Volatile Organic Compounds) (35ページ)

ホルムアルデヒドやトルエン、キシレンなどの揮発性有機化合物のことで、その様々な化学物性を利用して以前は広く溶剤や洗浄剤等として普及しましたが、近年頭痛やめまいなどシックハウス症候群の主要原因となる化学物質と考えられています。

フルオロカーボン (22ページ)

フッ化炭素類の通称がフロンで正式名称がフルオロカーボンです。フルオロカーボンには次のような種類があります。

クロロフルオロカーボン(CFC): ビルの空調機等に使用されていますがオゾン層破壊物質であり、1995年末で生産全廃

ハイドロクロロフルオロカーボン(HCFC): 家庭用ルームエアコン等に使用されていますが、オゾン層破壊物質(オゾン層を破壊する度合いはCFCより小さい)であり、2019年末で生産全廃予定
ハイドロフルオロカーボン(HFC): 家庭用冷蔵庫等に使用されており、オゾン層は破壊しませんが、地球温暖化を促進させるため京都議定書において排出が抑制されるべき温室効果ガスの一つとなっています。

フルトラス化 (34ページ)

屋根を支える構造体を、部分的にユニット化して工場生産した部品をトラスといえます。屋根構造を現場で組み上げるのではなく、すべてトラスを使って作ることによって、工期の短縮と、現場で発生する廃棄物の減少に繋がります。

ライフサイクルコスト (36ページ)

建物などの企画・設計から施工、運用、保全、解体までにかかる一生の総費用(LCCとも略す)。オフィスビルの試算では、計画耐用年数を50年と仮定した場合に、初期建築コストが総費用に占める割合は4分の1程度といわれています。

環境報告書に対する第三者意見書

平成 14 年 9 月 6 日

三菱地所株式会社
取締役社長 高木 茂 殿

株式会社 三菱地所設計
取締役社長 島田 勝久 殿

三菱地所ホーム株式会社
取締役社長 山崎 建人 殿

株式会社 トーマツ 環境品質研究所
(デロイト トウシュ トーマツ グループ)

代表取締役社長
(公認会計士)

古室正充 

1. 審査の目的

当環境品質研究所は、三菱地所株式会社、株式会社三菱地所設計および三菱地所ホーム株式会社の責任において作成された同社の「環境報告書 2002」の審査を行った。当環境品質研究所の審査の目的は、同報告書において報告されている情報の収集過程と集計方法、並びにその内容について独立した立場での見解を表明することである。

2. 審査の手續

三菱地所株式会社、株式会社三菱地所設計および三菱地所ホーム株式会社の了解の下、当環境品質研究所は「環境報告書 2002」について次の審査手續を実施した。

- (1) 掲載されている情報の収集過程とその集計方法の合理性を審査した。
- (2) 掲載されている内容について、作成責任者に対する質問及び関連する委員会議事録の閲覧、ISO14001 関連資料との照合、事業所往査、その他根拠資料となる内部資料及び外部資料で利用可能なデータと比較し検討した。

3. 結論

審査の結果、当環境品質研究所の見解は、次の通りである。

- (1) 「環境報告書 2002」に掲載されている情報は、会社の業務活動から出された情報を適切に集計したものである。
- (2) 「環境報告書 2002」に掲載されている情報は、当環境品質研究所が審査の間に入手した根拠資料と矛盾していない。

以 上

第三者意見表明実施手續きの補足説明

第三者意見表明に当たり、主要な審査手續きの概要を補足説明として以下に示します。

審査手續きの補足説明

ステップ 1

事前調査

報告書の情報システムの状況確認
審査対象事業所の特定
チェック事項の特定

ステップ 2

審査実施

事務局及び現場のチェック

ステップ 3

審査報告

審査結果指摘
(修正・提案)
事項報告

ステップ 4

最終版
報告書の
チェック

ステップ3での
指摘事項の
フォローアップ

ステップ 5

第三者
意見書
提出

第三者意見書の
提出





この「環境報告書2002」は、旧丸ビルを80年近くも支えた「松杭」を再利用した紙(松杭5%、パガス35%、再生紙60%)に、生分解性に優れた大豆油インクで印刷しています。同じ松杭の一部はベンチに生まれ変わり、新大手町ビル前に置かれています。

*パガス:サトウキビの搾りかすで作られる非木材紙

写真は旧丸ビル解体時の「松杭」と引き揚げの様子

三菱地所グループ

■
発行 2002年9月

三菱地所株式会社

〒100-8330 東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビル
<http://www.mec.co.jp>

三菱地所設計

〒100-0005 東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビル
<http://www.mj-sekkei.com>

三菱地所ホーム株式会社

〒107-8524 東京都港区赤坂八丁目11番38号 乃木坂パークビル
<http://www.mitsubishi-home.com>



三菱地所グループ「環境報告書 2002」についてご意見・ご感想をお寄せください

FAX : 03-3212-2362

三菱地所株式会社 企画本部 社会環境推進室 行き

下記該当 内にチェックをお願いします。

① この報告書の存在を何でお知りになりましたか。

ホームページを見て 送付を受けた
三菱地所グループの社員から 新聞・雑誌
その他 ()

② 本報告書をどの様な立場で読まれましたか。

三菱地所グループと取引関係にある方
企業・団体・行政の環境担当者
環境NPO・NGO 研究・教育機関
学生 株主・投資家 報道関係
格付け担当者 三菱地所グループの社員
その他 ()

③ 本報告書のわかりやすさはいかがですか。

わかりやすい どちらともいえない わかりにくい

④ 本報告書のボリュームはいかがですか。

多い 普通 少ない
その他 ()

⑤ 報告書の内容についてどう思われますか。

充実している どちらともいえない 不十分
その他 ()

⑦ 三菱地所グループの環境問題への取組についてどの様にお考えになりますか。

かなり評価できる まあ評価できる あまり評価できない 全く評価できない
その他 ()

⑧ 三菱地所グループの環境保全活動に何を望まれますか。

()

⑨ 本報告書に追加記載を希望される項目はありますか。

()

⑩ 本報告書の発行媒体としては何を望まれますか。(複数回答可)

紙媒体 ホームページ CD-ROM その他 ()

⑪ その他ご意見・ご感想がございましたらご記入下さい。

()

ご協力ありがとうございました。差し支えない範囲で、下記にもご記入をお願い致します。

お名前			
ご住所	〒		
ご連絡先	電話	F A X	
	E-mail		
ご職業(勤務先・学校名など)			

次回報告書をご希望の場合はチェックして下さい。

次回報告書を希望する

⑥ どの記事の内容に関心がありますか。(複数回答可)

三菱地所株式会社について

ビル全体の使用資源の抑制
管線工事における環境負荷軽減
産業廃棄物の抑制
一般廃棄物の抑制
環境負荷物質の適正管理
建設廃棄物の適正処理
災害時の安全性向上
環境会計

株式会社三菱地所設計について

設計監理業務における活動
日常業務(オフィス)における活動

三菱地所ホーム株式会社について

産業廃棄物の抑制
施工時の吹付材使用状況の改善
現場の粉塵、ほこり抑制
騒音の抑制
オフィス内における一般廃棄物の抑制
紙使用量削減
ホルムアルデヒド抑制
ノンアスベスト化の推進
省力梱包への変更/パネル化・プレカット化推進

上記以外の内容について

()