

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「パ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

