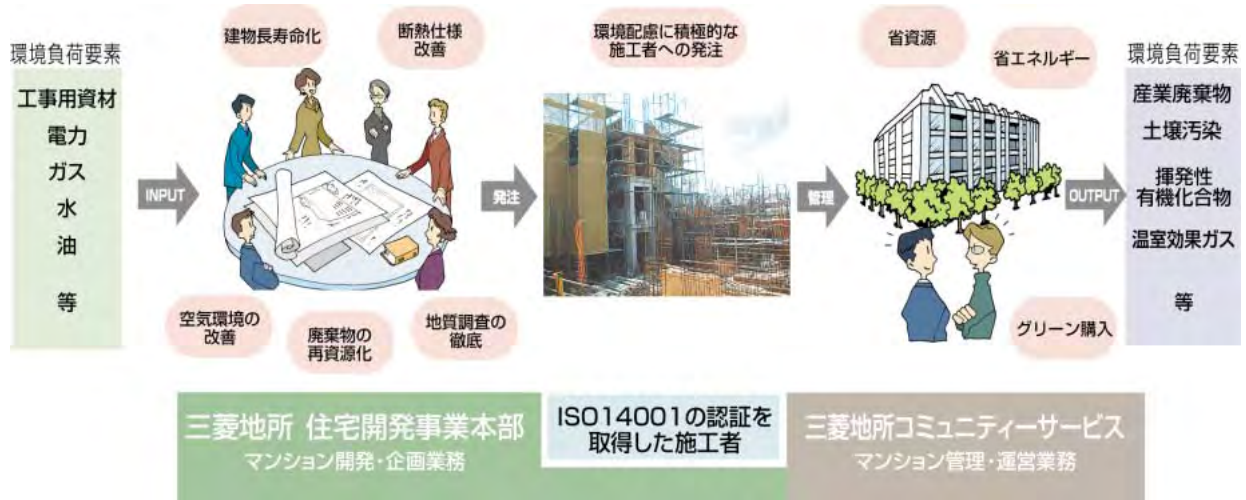


住宅開発事業

住宅開発事業(マンションの開発・企画・管理・運営)における環境への影響

住宅開発事業では、グループとして分譲マンションの開発・販売から管理まで責任をもって取り組んでいます。



マンション 開発・企画

三菱地所 住宅開発事業本部 環境方針

環境理念

住宅開発事業本部は、マンションデベロッパーとして、環境への配慮に努めることとし、暮らしを豊かにする生活空間の創造を目指します。

環境方針

住宅開発事業本部は、環境汚染の未然予防を含む、環境への配慮を経営の重点課題の一つとして捉え、住宅開発事業本部におけるマンション事業において、社員一人ひとりが、魅力あふれる住まいづくりを通じて真に価値ある社会の実現を目指し行動します。

1. 法規の遵守

国や地方自治体が定める環境法令・規則、及び自主基準を遵守し、環境配慮に努める。

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導入に努める。

3. 循環型経済社会への寄与

マンションの長寿命化を目的とした企画・設計を目指し、廃棄物の削減とリサイクルに努める。

4. 環境マネジメントシステムの継続的改善

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定め、定期的な見直しを行う。

5. 環境方針の公開

環境方針の公開を通じて、社員への環境教育による環境意識の向上を図り、また同時に請負者への環境方針の理解と協力を要請することで、環境保全活動の実践に努める。

平成 14 年 9 月 1 日

三菱地所株式会社

住宅開発事業本部長 森本 淳之

環境管理責任者のメッセージ

マンション開発・企画における環境配慮活動をプログラム化し、運用しています。

三菱地所住宅開発事業本部では、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・分譲を行っています。

当本部では環境問題が重要な経営課題のひとつであるとの認識のもとで、環境経営を確実に実行するために、2002年11月首都圏(本社)マンション分譲事業を対象にISO14001の認証を取得致しました。

2002年度は、マンションの開発・企画における環境配慮として、断熱仕様の改善、建物の長寿命化、空気環境の改善をめざし、また、廃棄物の再資源化の推進、環境配慮に積極的な施工者への発注、土壌汚染の回避といった項目についてプログラム化し運用してきました。今後はこれら環境マネジメントシステムの運用管理を徹底し、環境に配慮したマンションの開発・企画を行うことで魅力あふれる住まいづくりをめざします。



三菱地所(株)住宅開発事業本部
開発業務部長
中津川 義博

ISO14001 認証取得範囲

対象部署：住宅事業部、プロジェクト事業部、パートナー事業部、商品企画部、開発業務部
対象物件：首都圏(本社)分譲マンション事業(ただし三菱地所単独事業に限る)

内部監査、外部審査にて受けた主な指摘事項

各事業部より選出された環境推進リーダー、リーダー補佐が、2002年7月～11月にかけて研修機関にて環境教育を受け、合計13名が内部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マネジメントレビューを行いました。

主な指摘事項

EMSの運用開始後間もないこともあり、教育訓練の一部理解不足及び記録の作成・保管に関する指摘が多かったものの、いずれも改善され順調に運用されています。

内部監査：2002年10月16日 第1回 2002年11月6日 第2回

外部審査：2002年11月25日～27日

今後の環境マネジメントシステムについて

継続的改善の一環として、2003年度中にISO14001 認証部署の拡大を検討中です。

将来的には施工現場での環境配慮活動のプログラム化を実現すべく検討中です。

ISO14001の認証を取得した施工者への発注においても、具体的な各社の取り組み内容に踏み込み、環境配慮を促していきます。

シックハウス対策の強化

2003年7月1日の建築基準法改正に対応し、新基準の住宅性能評価書^{〔*1〕}の「空気環境」に関して最高等級3を取得することにより、分譲マンション「パークハウス」シリーズのシックハウス^{〔*2〕}対策をさらに強化することと致しました。従来から旧基準において最高等級を取得していたほか、24時間換気システムを採用し、ホルムアルデヒド吸着・分解石膏ボードを使用するなど、独自の住宅性能表示システム「CHECK EYE S」に基づき、シックハウス対策を行っています。

〔*1〕住宅性能評価書

「住宅の品質確保の促進等に関する法律(品確法)」に基づき、2000年10月より運用されている制度で、国の指定する第三者機関が住宅の性能評価を行った結果をまとめたもの。

三菱地所の住宅性能表示システム「CHECK EYE S」

設計時、施工時、完成時、入居後とそれぞれの段階でクオリティインスペクター(三菱地所及び三菱地所設計の品質管理者[一級建築士]であり住宅性能評価員の資格者及び資格取得予定者)が各物件の品質・性能を厳しくチェックし、その内容を書面にてお客さまに報告するシステムです。



〔*2〕シックハウス

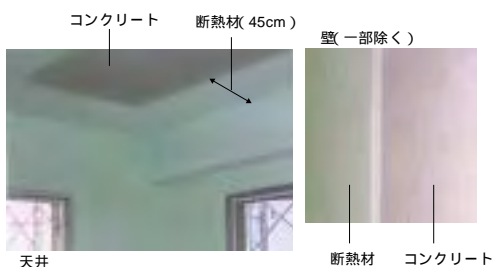
建材や接着剤などに含まれるホルムアルデヒドなどの有害物質が原因で発生する室内空気汚染。

断熱仕様の改善

マンション居室内の熱損失を抑えるのに有効な断熱材を当社の自主基準に基づき、その厚さを各部位ごとに設定し、施工段階でもその実施をチェックしています。これに加え、多くのマンションでペアガラスを採用することにより一層の冷暖房の使用減少(省エネ)をめざしています。

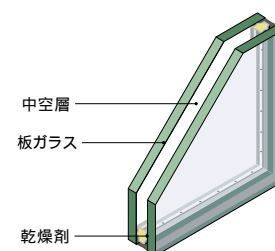
断熱性能を高める 45cmのこだわり

外壁・天井・壁(両側除く)の断熱材は躯体に沿って内側に45cm折り返して施工してあります。これにより、天井や居室を区切る内壁にまで屋外の温度変化を伝わりにくくし、断熱性能を高めるとともに、より効果的に結露を防止することができます。



断熱効果を高める 複層(ペア)ガラス

屋外の温度変化を室内に伝えにくくするため、窓には2枚の板ガラスを採用。ガラス間の空気が断熱性を高め結露を起しにくくしています。



住宅開発事業 マンション 開発・企画

建物の長寿命化

建物の長寿命化を実現することにより、将来的な修繕及び建て替えサイクルを延ばし、結果として建設資材の消費や解体による産業廃棄物の抑制をめざしています。

住宅性能表示制度の劣化対策等級にて最高等級3を取得し耐久性の高い躯体を実現しています。また、同様に水廻りに点検口を設置することにより建物を壊さずに点検を可能にしています。

メンテナンスが容易で耐久性の高いさや管ヘッダーを採用しています。

住宅性能表示制度 劣化の軽減に関すること

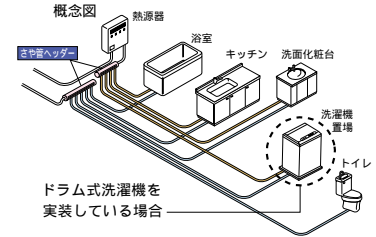


パークハウス																											
劣化対策等級	1	2	3	通常的な自然条件及び維持管理条件の下で3世代（おおむね75～90年）まで構造躯体等の使用を伸長するため必要な対策が講じられています。																							
	水セメント比 = 50%以下																										
水セメント比	コンクリートを作る時のセメントに対して加える水の量の比のこと。コンクリートに含まれる水の比率が高いと、乾燥して固まった際の収縮が大きく、ひび割れが起きやすくなります。ひび割れが起きるとその部分から水分等が入り込み、中の鉄筋を酸化させ建物の耐久性を損なう恐れが高まります。従って、水の比率を低く抑えることが、耐久性アップのためにとっても重要です。			<p>コンクリートの構成</p>																							
	鉄筋コンクリートのかぶり厚																										
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">部 位</th> <th colspan="2">かぶり厚</th> </tr> <tr> <th>仕上あり</th> <th>仕上なし</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">土に接しない部分</td> <td>屋根スラブ・床スラブ・非耐力壁</td> <td>屋内 30mm以上 / 屋外 30mm以上</td> <td>30mm以上 / 40mm以上</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">柱・梁・耐力壁</td> <td>屋内 40mm以上</td> <td>40mm以上</td> </tr> <tr> <td>屋外 40mm以上</td> <td>50mm以上</td> </tr> <tr> <td>擁壁</td> <td>50mm以上</td> <td>50mm以上</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">土に接する部分</td> <td>柱・梁・床スラブ・耐力壁</td> <td>50mm以上</td> <td>70mm以上</td> </tr> <tr> <td>基礎・擁壁</td> <td colspan="2">70mm以上</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">（設計かぶり厚）</p>				部 位	かぶり厚		仕上あり	仕上なし	土に接しない部分	屋根スラブ・床スラブ・非耐力壁	屋内 30mm以上 / 屋外 30mm以上	30mm以上 / 40mm以上	柱・梁・耐力壁	屋内 40mm以上	40mm以上	屋外 40mm以上	50mm以上	擁壁	50mm以上	50mm以上	土に接する部分	柱・梁・床スラブ・耐力壁	50mm以上	70mm以上	基礎・擁壁	70mm以上	
部 位	かぶり厚																										
	仕上あり	仕上なし																									
土に接しない部分	屋根スラブ・床スラブ・非耐力壁	屋内 30mm以上 / 屋外 30mm以上	30mm以上 / 40mm以上																								
	柱・梁・耐力壁	屋内 40mm以上	40mm以上																								
		屋外 40mm以上	50mm以上																								
	擁壁	50mm以上	50mm以上																								
土に接する部分	柱・梁・床スラブ・耐力壁	50mm以上	70mm以上																								
	基礎・擁壁	70mm以上																									

- 等級3 住宅が限界状態に至るまでの期間が3世代以上となるための必要な対策が講じられている。
- 等級2 住宅が限界状態に至るまでの期間が2世代以上となるための必要な対策が講じられている。
- 等級1 建築基準法に定める対策が講じられている。

さや管ヘッダーの点検口はきちんと設置

配管には、中間に接続箇所がなく、メンテナンスも容易で耐久性にも優れたさや管ヘッダー方式を採用。点検口をきちんと設け、容易にメンテナンスができるようになっています。



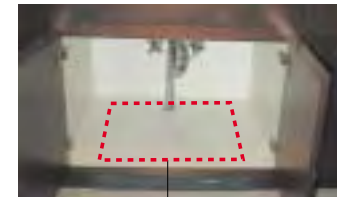
ドラム式洗濯機を
実装している場合



さや管ヘッダー方式には、同時使用時の水量の変化が少ないというメリットもあります。



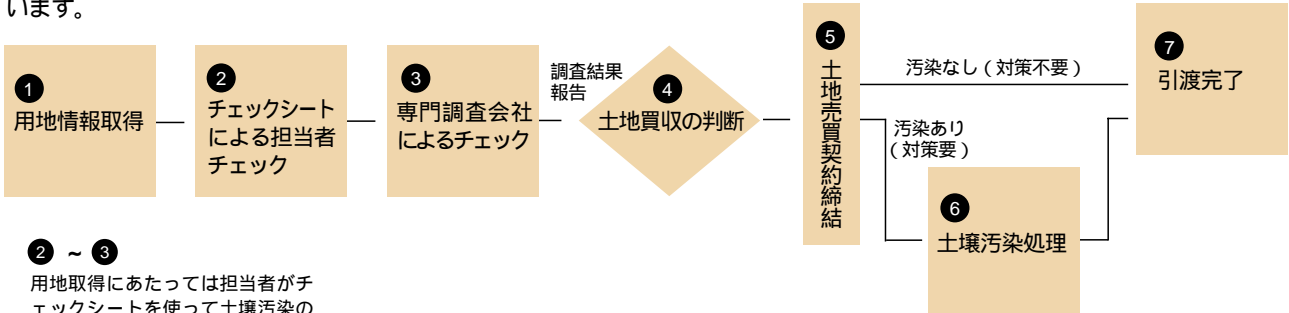
キッチンの点検口



洗面所の点検口

土壌汚染調査・対策

用地取得にあたっては2002年6月より事前の土壌汚染調査及び対策処理をプログラム化し、実効性のある取り組みを行っています。



② ~ ③

用地取得にあたっては担当者がチェックシートを使って土壌汚染の可能性を全物件でまずチェックし、更にその内容を専門調査会社がチェック(調査報告書作成)する体制としている。汚染の可能性のある物件については専門調査会社による詳細調査に進む。

④

土地買収の判断資料として専門調査会社による調査報告書の添付・提出を義務付けている。

⑤

契約にあたっては汚染もしくは汚染の可能性のある場合は調査及び除去についての土地売主の責任・負担を明確にする。

⑥

当社の土壌汚染処理基準に従い、土地売主の責任と負担において引渡前までに対策を実施・完了する。

住宅開発事業

マンション 管理・運営

三菱地所コミュニティーサービス 環境方針

三菱地所コミュニティーサービス株式会社は「住まい」のサービス事業を通じて、「人」と「住まい」と「地球環境」の調和に貢献します。

行動方針

- ・当社は常に、安全で快適なマンションライフを実現するために、サービス業の立場から積極的な事業活動を行います。
- ・当社は環境負荷を低減し、建物の長寿命化を図るため、適切な修繕・改修を踏まえた長期修繕計画を提案します。
- ・当社は省エネルギー、省資源、廃棄物の削減、グリーン調達の推進に積極的に取り組みます。
- ・当社は環境に関する法令・規則、その他社会的な要求事項を遵守し、環境保全に努めます。
- ・当社は環境管理体制を整備して、環境目的・目標を設定し、環境マネジメントシステムの継続的改善に努めます。
- ・当社はこの環境方針を広く一般に開示すると共に、顧客・管理組合、事業主、協力会社などに対し環境保全に理解を求めます。

平成 14 年 4 月 1 日

三菱地所コミュニティーサービス株式会社
取締役社長 原 俊昭

ISO14001 認証取得範囲

本社、横浜営業所、千葉営業所、多摩川事業所が管理するマンションの総合管理業務
対象物件：216件・18,766戸(2003年3月31日現在)

環境管理責任者のメッセージ

住む方の立場、視点に立って環境に配慮したサービスを提供します。

三菱地所コミュニティーサービスは、人々の社会生活の最も基本である「住まい」へのサービス事業を通じて、「人」と「住まい」と「地球環境」の調和をめざしています。ISO14001を導入するきっかけとなったのは、お住まいの方々のライフスタイルがより価値ある、生きがいに満ちたものとなるよう、地球環境に配慮したサービスを提供していきたいと考えたからです。

マンションが完成した後の建物維持管理を担当する当社では、電気・水道等の資源を大切に、環境に配慮した工事や省エネルギーの提案をしなければなりません。

これらを確実に実施していくために、2002年10月に首都圏の管理物件を対象として環境マネジメントシステムを導入し、2003年2月にISO14001の認証を取得しました。

私たちは、これからもオフィスの電気使用量削減や紙資源の有効活用、グリーン購入推進はもちろんのこと、管理するマンションの環境配慮提案や共用部の電気使用量・水道使用量・廃棄物を削減する対策等に取り組んでいきます。



三菱地所コミュニティーサービス(株)
取締役副社長 企画本部長
小野 真路

事業別取り組み実績 住宅開発事業

マンション管理組合に対する環境配慮提案

2002年10月以降、環境プログラム「管理組合への環境配慮提案管理手順書」に基づき8マンションに対して主として電気使用量削減を目的に、タイマー設定変更、一部消灯、省エネルギータイプの照明器具への変更を提案しました。近年のマンションは省エネルギー指向のもと、例えばエントランスホール照明では器具数もできる限り少なく、かつ省エネルギータイプが用いられており、さらなる省エネルギー

の提案は居住者サービスの低下につながるなどの判断から8件中、タイマー設定については1件、一部消灯については1件の採用となりました。しかしできる限り説明を尽くし理解をいただくこと、あわ



管理組合に提出した「省エネルギー計画提案書」

せて東京電力(株)との需給契約を見直して省エネルギーを前提とした安価な契約方法を探ることを提案し、契約見直しについては6件の採用がありました。目立った量の削減ではないものの、当社環境配慮への取り組み姿勢に対し管理会社としての基本プレーが充実しているとの高い評価をいただいています。

環境に配慮したオフィス活動を実践

オフィス活動に関しても環境への取り組みを実践しています。具体的な行動としては事務所電気使用量及び普通紙使用量の削減、什器、文房具、紙のグリーン購入について取り組みを行っています。

コピー枚数は各部署別のカードにて管理しています。

