

地球環境とともに

三菱地所グループでは、「基本使命」に「地球環境への配慮」を掲げ、「三菱地所グループ長期環境ビジョン」においても環境負荷低減に能動的に取り組む姿勢を明確にしました。事業活動を通じて、持続可能なまちづくりをリードしていきます。

基本的な考え方と実績

グループ環境基本方針

三菱地所グループでは、「基本使命」に基づき、「三菱地所グループ環境基本方針」を制定しています。

三菱地所グループ環境基本方針

三菱地所グループは、環境管理体制を整備するとともに、環境法令・規則を順守し、環境への配慮と環境負荷の低減を実践することにより、環境保全に努め、事業活動を通じて持続可能な社会の実現に貢献します。

1 低炭素社会形成への寄与

資源、エネルギーの効率的な利用を積極的に実践するとともに、再生可能エネルギーの利用を推進し、低炭素社会の形成に寄与します。

2 循環型社会形成への寄与

企画・開発・設計・施工・運営・管理・解体などの事業活動の全ての段階において、リデュース(廃棄物等の発生抑制)、リユース(再使用)、リサイクル(再生利用)に努め、循環型社会の形成に寄与します。

3 自然調和型社会形成への寄与

生物多様性に配慮し、自然と調和した魅力あふれるまちづくりを通じて、新たな価値創造や環境との共生に努め、自然調和型社会の形成に寄与します。

4 環境コミュニケーションの推進

環境に関する情報を積極的に開示し、社会との幅広いコミュニケーションを通じ、様々なステークホルダーとの連携と協働に努めます。

5 エコロジカルなひとづくり

社員の環境保全意識の向上を図り、実効性の高い環境活動を実施するため、環境教育、啓発活動を実施し、エコロジカルなひとづくりに努めます。

制定:2004年5月1日
改正:2006年1月1日/2010年4月1日

環境経営推進体制

三菱地所グループでは、環境を含めたCSR全般に関する審議を行う「CSR委員会」の事前協議の場である「環境協議会」を2011年7月、2012年1月の2回開催し、各組織の環境への取り組み状況、環境目標などについて協議しました。

推進体制としては、グループ環境経営推進の責任者として三菱地所(株)に「環境担当役員」を任命するとともに、三菱地所の各事業グループおよびグ

ループ会社各社に「環境管理責任者」を任命しています。

三菱地所グループ 長期環境ビジョン

三菱地所グループは、「三菱地所グループ環境基本方針」に基づいて、将来に向け、地球環境との共生に積極的に取り組むため、「三菱地所グループ長期環境ビジョン」を策定し、地球環境の負荷低減に向けて能動的に社会に貢献していく姿勢を、より明確にしています。

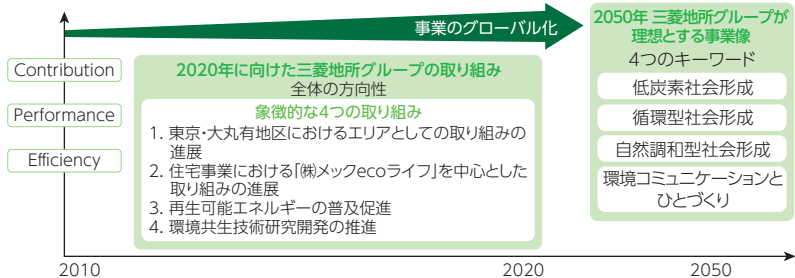
[WEB](#) 長期環境ビジョンの詳細は
ホームページ参照

三菱地所グループ長期環境ビジョン

For the Environmental Sustainability 2050

三菱地所グループは、全ての事業活動において、高い環境技術を磨き、新たな価値創造に挑戦することを、自らの成長戦略と位置づけます。

事業活動を通じて持続可能な社会の実現に貢献するために、革新的な技術を開発し、実用化し、普及を促進するとともに、お客さまにワークスタイルやライフスタイルの変革を提案し、長期的な時間軸の中で、環境水準を複合的かつ累積的に高めていくことを目指し、積極的な取り組みを進めます。



三菱地所グループ 「グリーン調達ガイドライン」

三菱地所グループでは、地球環境との共生に積極的に取り組み、地球環境の負荷低減に貢献するため、環境負荷の少ない資機材の調達および工法などの採用(「グリーン調達」)の推進を図ることを目的に「グリーン調達

ガイドライン」を制定しました。

このガイドラインは、三菱地所グループが調達するすべての製品・サービス、設計・施工に適用されます。グリーン調達にあたっては、以下の事項を基本方針とします。

[WEB](#) ガイドラインの詳細は
ホームページ参照

グリーン調達ガイドラインの基本方針

- ① 省資源・省エネルギー
- ② 環境汚染物質等の削減
- ③ 生物多様性の保全
- ④ 長期使用性
- ⑤ リサイクル可能性
- ⑥ 再生材料等の利用
- ⑦ 処理・処分の容易性
- ⑧ 調達総量の節減

環境スローガン・ロゴマークの策定

三菱地所グループでは、2011年3月、環境共生に関する情報発信の強化や社内外における環境意識の向上のために環境スローガンとロゴマークを定めました。

環境スローガン・ロゴマーク

街の力を、地球の力に!

環境スローガンにこめた想い

●真に価値ある社会の実現を

三菱地所グループの基本使命である「地球環境にも配慮した魅力あふれるまちづくりを通じて、真に価値ある社会の実現に貢献」する姿勢を表現しています。

●環境技術で新たな価値創造を

高い環境技術を磨き、新たな価値創造に挑戦する三菱地所グループの決意を表しています。

●お客さまと一緒に環境共生を

グループ社員はもちろん、街で働く人々、訪れる人々など、お客さまのご協力を得ながら環境共生を進めていく能動的な想いを包含しています。

環境マネジメントシステムの構築・運用

三菱地所グループでは、環境負荷が相対的に大きい組織ではISO14001

の外部認証を取得し、環境負荷が相対的に小さい組織ではISO14001に準じた非外部認証による環境マネジメントシステム(EMS)を構築し、運用することを原則と考えています。

2011年度は、三菱地所グループの内5組織(※)がISO14001の認証取得による運用を行いました。

また、非外部認証の環境マネジメントシステムを三菱地所(株)(オフィス活動)、三菱地所リアルエステートサービス(株)、メック情報開発(株)で運用し、主にオフィスの環境管理活動を行っています。

※三菱地所(株) PM・リーシング/ビルアセット事業グループ(三菱地所ビルマネジメント(株)、(株)三菱地所プロパティマネジメントおよび(株)北菱シティサービスと同一認証)、三菱地所コミュニティ(株)、三菱地所ホーム(株)、(株)三菱地所設計、(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ(株)ロイヤルパークホテルと同一認証)

なお、(株)横浜スカイビルでは、2011年4月末にISO認証を返上しましたが、引き続き、三菱地所グループ環境基本方針に則し、年度ごとに環境目的および目標を定め、同社独自の運営体制にて環境マネジメントシステムを運用しています。

環境目標と取り組み実績

三菱地所グループではISO14001の認証取得組織を中心に、低炭素社会実現、循環型社会形成などに向けて、それぞれの組織の環境目標に沿った

取り組みを推進しています。

ビルや住宅の省エネルギー、廃棄物の排出抑制などについて引き続き取り組むとともに、環境関連イベントの開催などの特徴的な活動も行っています。

WEB 組織ごとの詳しい取り組み状況はホームページ参照

2011年度の環境会計集計結果

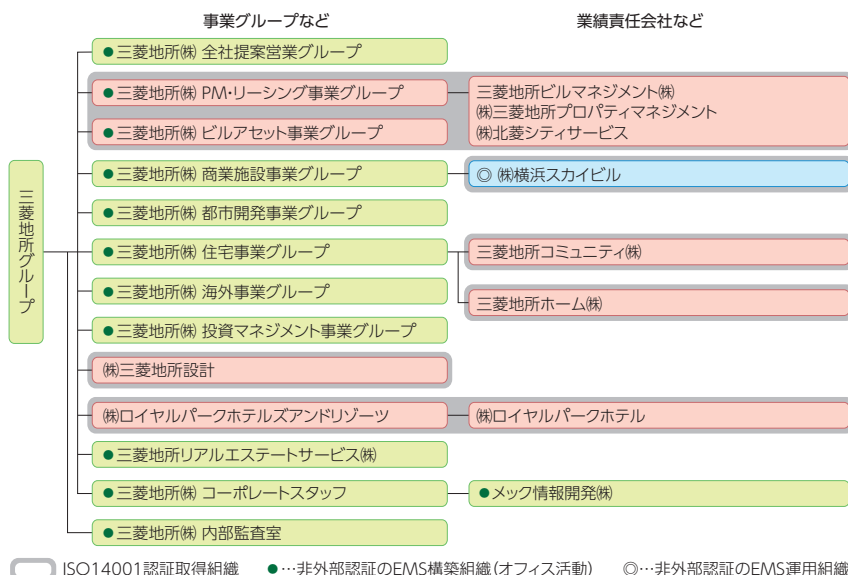
三菱地所グループでは、環境に関するコストとその効果を把握することを目的として、環境会計を集計し、公表しています。集計範囲はISO14001の認証を取得している組織です。

2011年度の環境会計の総計は、投資額では2,025,205千円、費用額では2,320,834千円でした。投資額に計上した内訳の大幅な増加は、三菱地所(株)のPM・リーシング/ビルアセット事業グループが実施した、既存ビルでの省エネ対策工事の強化によるものです(ビル共用部などでのLED照明への更新、高効率型空調機への更新など)。

費用額に計上した内訳では、目的・目標コストが全体の約8割を占めています。費用額の目的・目標コストの中では、三菱地所(株)のPM・リーシング/ビルアセット事業グループのアスベスト除去ほかの対策工事が約4割を占め、次いでビルの外装点検・外装補修工事が多くなっています。特徴的な費用としては、「エコツツェリア協会」を主体とした環境イベントやシンポジウム開催などの環境啓発・情報発信があります。

WEB 集計基準、コスト分類、集計範囲、過去3ヶ年の環境会計の投資額・費用額の推移はホームページ参照

三菱地所グループ環境マネジメントシステム構築・運用状況(2012年3月末現在)



低炭素社会形成に向けて

ビルの運営管理におけるCO₂排出量削減に向けた取り組み

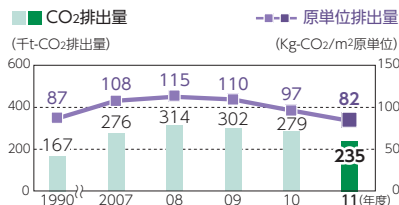
三菱地所(株)が管理するISO14001対象ビル30棟における2011年度エネルギー使用量は、583万1,016GJ、CO₂排出量は23万5,176トン-CO₂で、2010年度と比較してエネルギー使用量が87万1,487GJ減少、CO₂排出量が4万3,954トン-CO₂減少しました。この主な要因は、2011年夏季に電気事業法第27条による電気の使用制限が発令され、さまざまな節電対策の実施、および、テナントの皆さまのご協力を通じて、大幅に電気使用量が減少したためです。

ISO14001対象ビルにおいては、夏季期間中に節電対策として共用部照明の管球の間引き、および、専用室内の照度の引き下げ要請に加え、通年では給湯の一部停止や空調設備の効率的な運転を実施しました。その結果、2011年度の単位床面積あたりのエネルギー使用量(原単位)は2010年度と比較して、0.30GJ/m²減少し2.02GJ/m²となり、CO₂原単位排出量は15kg-CO₂/m²減少し82kg-CO₂/m²となりました。

2012年度の各ビルの使用量目標値は、2010年度比2.0%の削減(※)と、都条例に基づく削減義務率の内、いずれか厳しい方をビルごとの削減目標率として設定し、テナントの皆さまと一体となった省エネ活動により、地球温暖化防止に取り組んでいきます。

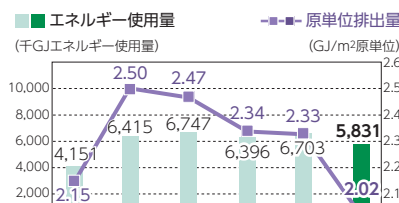
※2011年度は、震災による節電のため計画的なエネルギーの削減となっていないことから、2012年度は2010年度比2.0%削減を目標としています。

三菱地所 ISO14001対象ビルのCO₂排出量と原単位の推移



※CO₂排出量は、実際に合わせて電気事業者別排出係数により算定しています。
※対象ビル数は建て替え、売買などの理由で年度により異なります。
※1990年については建て替え前のビル(旧丸ビルなど)を含めています。

三菱地所 ISO14001対象ビルのエネルギー使用量と原単位の推移



※対象ビル数は建て替え、売買などの理由で年度により異なります。

テナントの皆さまと一体となった省エネ活動の推進

三菱地所(株)が管理するISO14001対象のビル30棟におけるエネルギー使用実績は、電気の使用が総エネルギーの約8割を占め、用途別ではテナント分が過半を占めています。こうした状況を踏まえ、横浜を含む首都圏のビルを対象に、2008年11月より各ビルで「地球温暖化対策協議会」を設立し、テナントの皆さまと一体となった省エネ活動を推進しています。

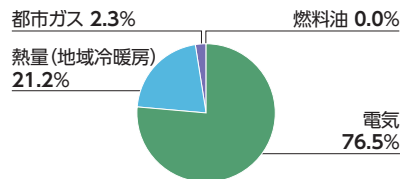
2011年度は、本協議会を春季と秋季の年2回開催し、テナント向けに作成した省エネに関する資料を用いて、「東京都環境確保条例」および「省エネルギー法」におけるCO₂排出削減の進捗状況、夏季節電に関する対策とその結果などを説明しました。今後もこの活動を継続し、ビルで実施している省エネへの取り組みや具体的な削減目標の説明、テナントの皆さまの省エネの取り組

み方法の紹介などを行っていきます。また、2010年6月からは、一部ビルにおいて導入済みのインターネットを利用したテナント向け情報提供サービス「e-コンシェルジュ」を拡充させ、テナント向けにエネルギー使用量を個別に開示するサービスを開始しました。節電・節水への意識向上を促すことで、ビル全体の環境負荷低減に努めています。

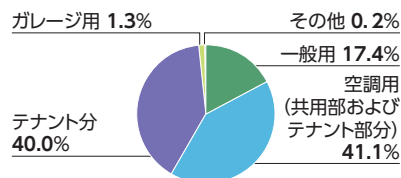


e-コンシェルジュのトップページ

2011年度エネルギー種類別使用実績 (ISO14001対象ビル30棟)



2011年度エネルギー用途別使用実績 (ISO14001対象ビル30棟)



マンションの管理組合への環境配慮提案

三菱地所コミュニティ(株)(マンション・ビルの総合管理事業)では、竣工後3年を経過したすべてのマンション管理組合に対して、「環境配慮・省エネルギー計画提案書」を作成しており、2011年度は69件の提案を行いました。マンション管理運営におけるコスト削減の提案として、各マンションの現状の電気使用状況に照らして、電力契約メニューが適正であるかをシミュレーションにて判定し、その結果により、現

状より低額となる契約メニューの有無を調査の上報告しています。2011年度には、三菱地所コミュニティが環境配慮提案を行った管理組合が外部表彰を受けた事例もありました。

管理するマンションの屋上緑化の生育状態が悪くなかったところ、管理員と植栽保守会社とで協力し、「緑の絨毯」に改善することに成功しました。この取り組みは、環境および景観の向上に特

に優れた緑化を行った施設として評価を受け、品川区から平成23年度緑化賞受賞マンションに選定されました。

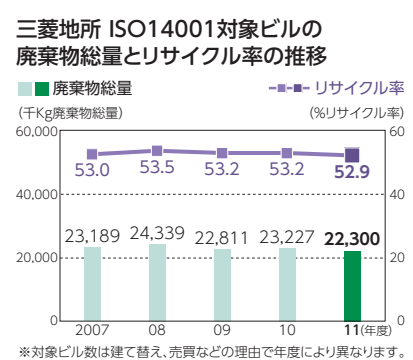


品川区から表彰されたパークハウス品川中延

循環型社会形成に向けて

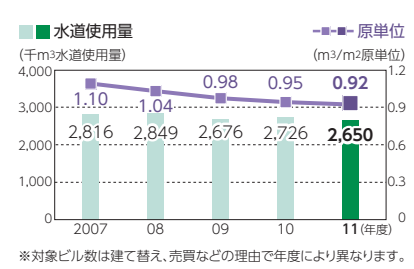
ビルから排出される各種廃棄物リサイクル

三菱地所グループではビルの管理・運営において、テナントの皆さまへ廃棄物分別への協力を呼びかけています。一部のビルでは生ゴミを飼料や肥料にリサイクルするなど、リサイクル率の向上に取り組んでいます。



ルで、2011年度の中水使用量は約522,950m³となり、水資源の削減を進めています。

三菱地所 ISO14001対象ビルの水道使用量と原単位の推移



三菱地所 ISO14001対象ビル(※1)の廃棄物種類別排出量とリサイクル先

廃棄物の種類	年度	排出量の推移 (kg)	対前年比 (kg)	主なリサイクル先
再生に適した紙	2011	8,921,448	▲432,520	再生紙
	2010	9,353,968		
瓶・缶	2011	1,332,981	▲5,593	ガラス、金属
	2010	1,338,574		
蛍光管	2011	18,259	▲2,171	ガラス、アルミ
	2010	20,430		
発泡スチロール	2011	40,288	▲1,918	プラスチック加工品
	2010	42,206		
ペットボトル	2011	553,542	▲53,450	プラスチック加工品
	2010	606,992		
生ゴミ	2011	930,181	▲61,272	有機肥料、飼料
	2010	991,453		
厨芥・雑芥(※2)	2011	9,689,160	▲349,870	—
	2010	10,039,030		
産業廃棄物(※3)	2011	814,305	▲19,670	—
	2010	833,975		
合計	2011	22,300,164	▲926,464	—
	2010	23,226,628		

※1 対象ビル数は建て替え、売買などの理由で年度により異なります。
 ※2 厨芥・雑芥は最終的に最終処分し、再生に適さない紙ゴミ、弁当殻を含みます。
 ※3 産業廃棄物はプラスチック製品、金属くず、陶磁器、ビニールなどで、最終的に埋め立て処分したものです。

ビルにおける水資源の有効活用

三菱地所(株)では、ビルの水使用量を抑えるため、トイレや給湯室の水量調整などの改善策を実施し、水使用の合理化を進めています。三菱地所の2011年度のISO14001対象ビルの水道使用量実績は、264万9,739m³で床面積あたりの原単位は0.92m³/m²となり、2010年度実績と比較して水道使用量は3.2%減少し、原単位は0.03m³/m²減少しました。2012年

度も引き続き各ビルの目標値である2011年度比1.0%減をめざして、継続して改善を実施します。また、冷却塔のブロー水、厨房などの排水を浄化してトイレの洗浄水に再利用するなど、中水の有効利用を行っています。2012年3月時点で中水を利用しているビルは、丸ビル、三菱UFJ信託銀行本店ビル、丸の内北口ビル、東京ビル、新丸ビル、横浜ランドマークタワー、日比谷国際ビル、新青山ビル、赤坂パークビル、丸の内パークビ

「Clean City Award」プラチナアワードの受賞

ロンドンのパタノスタースクエアを管理するパタノスタースクエアマネジメント(PSML)は、2012年2月に英国ロンドンのシティが開催する「Clean City Award」表彰式にて小規模部門のプラチナアワードに認定されました。本Awardは英国および世界の金融センターであるシティ所在の事業所を対象に、廃棄物削減を中心とした幅広い環境への取り組みを評価するもので、今年は全体で1,600のエントリーの内、上記部門の8社にプラチナアワードが与えられました。PSMLは一昨年にもプラチナアワードを受賞しており、今回は同社にプロパティマネジメント業務を提供するブロードゲートエステート社によるテナントへの協力呼びかけおよび商業ゾーンの清掃の徹底度合いが高く評価されました。

自然調和型社会形成に向けて

「サステナブル2×4住宅」 国産材化推進プロジェクトと FSC-CoC認証の取得

三菱地所ホーム(株)(注文住宅事業)では、木造住宅全体での国産材利用推進の裾野を広げるため、木造住宅のシェアの約2割を占める木造2×4住宅において小径木間伐材を積極的に採用することで国産材利用の促進を図る総合的な提案を行っています。これにより、長期にわたり循環利用できる良質な木造2×4ストック住宅を供給し、構造材の国産材比率が約50%と2×4住宅業界トップクラスの水準となっています。また、三菱地所グループが山梨県北杜市において行っている都市農山村交流活動「空と土プロジェクト」(P18-19参照)の事業と連携し、山梨県産木材の有効活用、利用拡大を進めています。まずは2011年8月から、カラマツ材を使用した国産I型ジョイストとLVL材(*)を採用し、今後は、構造用合板にも採用することで使用率をさらに高めることをめざしています。

また、(株)三菱地所住宅加工センター(建築資材の製造、加工、販売業)では、戸建住宅向け建築構造部材への国産材利用促進を進めています。これにより、CO₂吸収源としてのわが国の森林資源の適切かつ有効な利用にもつながっています。国産材調達にあたっては、単に合法伐採であるというだけ



採用を開始した国産I型ジョイストとLVL材

ではなく、持続可能な計画植林された森林から産出された認証材を使用することとし、2010年8月には、加工流通过程でほかの製品と区別・識別するための国際的基準(FSC-CoC認証)を取得しました。

※ともに木材住宅の主要構造部材(梁・床組材)。
FSC-N002014

「自然環境情報 ひろば 丸の内 さえずり館」の運営



三菱地所(株)では、CSR活動の一環として、新有楽町ビル(東京)にて「自然環境情報ひろば 丸の内さえずり館」を運営しています。

同館は、環境団体との協同による企画展示やセミナー、イベントなどを通じ、自然環境に関する情報発信や環境保全への啓発を行い、丸の内周辺で働く方々をはじめとする一般の方々に、身近な自然に親しみ、学び、考え、体験し、自然環境に配慮して行動するきっかけの場を提供しています。

館内では、さまざまなテーマでパネル展やセミナー、ワークショップを定期的に行い、自然環境に関する情報を発信しています。また、丸の内周辺や東京近郊でフィールドイベントを実施し、都会の自然環境について、参加者と一緒に考察しています。



親子環境学習



フィールドイベント

WEB 自然環境情報ひろば 丸の内さえずり館
<http://www.m-nature.info>

サンシャイン水族館の 「サンゴ返還プロジェクト」

(株)サンシャインシティ(オフィスやショッピングセンターなどの複合ビルの運営管理事業)では、約1年かけて「サンシャイン水族館」をリニューアルし、2011年8月に「天空のオアシス」というコンセプトのもと新水族館をオープンしました。サンシャイン水族館では従来からサンゴ再生活動に力を入れており、リニューアル後も継続的に取り組んでいます。

2006年4月に、日本で初めてサンゴ礁の浅瀬部分を丸ごと再現した水槽「サンシャイン サンゴ礁」をオープンし、バクテリアを活用したナチュラルシステムの採用により、サンゴ礁の浅瀬を再現するとともに、沖縄県恩納村からお預かりした貴重なサンゴを育て、増やして沖縄の海へ還す「サンゴ返還プロジェクト」を推進してきました。

そして、国際サンゴ礁年にあたる2008年7月および2010年6月には、沖縄県恩納村の海底にサンシャイン サンゴ礁で増えたサンゴを植え付けました。植え付けたサンゴは、現在も成長中であり、観察・データ収集を行っています。新水族館でも「サンゴ礁の海」水槽で恩納村のサンゴを育成し、再生しています。



リニューアルした「サンシャイン サンゴ礁」水槽

FSC®(Forest Stewardship Council®、森林管理協議会)のロゴマークは、その製品に使われている木材あるいは木質繊維等が環境・社会・経済の観点から適切に管理された森林より生産されている事を意味します。その森林はFSCにより規定された原則と基準に基づいて、独立した第三者機関により審査を受け評価されています。
<http://www.fsc.org>

環境負荷低減に向けて

DBJ Green Building 認証取得への取り組み

三菱地所(株)では、日本政策投資銀行(DBJ)が2011年4月に創設した環境配慮不動産への環境認証制度(DBJ Green Building認証)について、都市開発事業グループによる開発・保有ビルの認証取得可能性を検証した結果、「麹町フロントビル」において、「極めて優れた『環境・社会への配慮』がなされたビル」であることを示すゴールド認証を取得しました。

これは、環境・社会への配慮が優れた不動産を対象として日本政策投資銀行が独自に開発した「環境性能」「リスク管理」「周辺環境との関わり」「テナント等との連携」などを評価視点とする総合スコアリングモデルを利用し、4段階の評価ランク(プラチナ・ゴールド・シルバー・ブロンズ)で認証するものです。麹町フロントビルは、LED照明の採用により照明の効率性指標であるCEC/L削減率(※)を50%以上とした点や、室内CO₂濃度に応じて換気設備を適切に制御するシステムや開閉可能

な窓の導入により空調負荷低減に配慮している点、方位に応じた開口部の設定や室内の温熱環境維持に貢献するLow-eペアガラスの採用により外壁・窓などの断熱性能指標であるPAL低減率が約30%である点などが評価されました。

今後も、環境配慮型ビルへの期待や関心の高まりに応え、テナントや投資家といったステークホルダーへの訴求をめざしていきます。

※照明設備に関わるエネルギーの効率的な利用を評価する判断基準の係数。

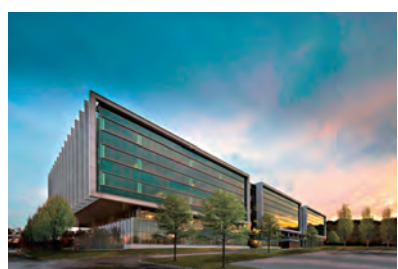
米国における環境性能評価の認証取得

米国ロックフェラーグループ社では、新規開発事業の全物件でLEED(Leadership in Energy & Environmental Design)認証(※)の取得をめざしています。

なかでもニュージャージー州フローハムパークに位置するBASFの北米本社ビルは、最高ランクにあたるプラチナ評価の獲得をめざしています。また、インディアナ州フォートウェイ

ンにある大手食品会社ジェネラルミルズ社の物流施設については、ゴールド評価の獲得を前提として建設中です。完成すれば、ゴールドの認証を受けた施設としては、同じくロックフェラーグループ社が開発したジョージア州のジェネラルミルズ社の物流施設を越えて、米国最大の施設規模となります。また、2011年にはワシントンDCでゴールド評価のビルを2棟取得しました(1101K Streetおよび1100First Street)。既存の保有ビルにおいても認証の取得作業を進めており、ニューヨークのタイムライフビルにおいてシルバー評価を取得しています。

※米国グリーンビルディング協会による建造物の環境性能評価システム。プラチナ・ゴールド・シルバー・標準認証の4段階で格付けされる。



BASF北米本社ビル

エコロジカルなひとづくり

環境情報通信「街の力を、地球の力に。」の発行

三菱地所グループでは、2011年度より年2回、三菱地所グループ社員向け環境情報通信「街の力を、地球の力に。」を発行しています(2011年10月14日創刊)。三菱地所グループの環境に関する事業や、各社内での環境保全活動など、さまざまな環境情報を

一元化し、グループ内での情報共有を図ることで、環境に対する意識向上と一層の取り組み促進を目的としたものです。

三菱地所グループの事業における環境問題について、より身近に感じ、取り組みのヒントや気づきになるような実績を集積するため、今後も継続して発行していく予定です。



環境情報通信「街の力を、地球の力に。」