

# 三井不動産グループの 社会・環境への取組み 2006

豊かさと潤いある街づくりを「あなた」とともに



お問い合わせ先 **03-3246-3065** 三井不動産株式会社 総務部 総務グループ

ホームページ <http://www.mitsuifudosan.co.jp/>



印刷時に有害な廃液が  
出ない「水なし印刷」で  
印刷しています。



本誌の印刷には、環境に  
配慮した植物性大豆油インキを  
使用しています。



100%再生紙利用。  
三井不動産グループの管理運営する施設から  
出た古紙を一部原料としています。

# 豊かさ と潤い ある街づくりを 「あなた」とともに

三井不動産グループが目指す街づくり。  
それは、「自然」「人間」「社会」が、  
バランスを保ちながら豊かに共生するコミュニティ。  
都市のみずみずしい潤いと活力を持続的に育み、  
限りある美しい自然環境を息づかせ、  
笑顔あふれる人々の暮らしを支えていく。  
長い年月の中で、  
絶え間なく成長を続けていく街です。  
豊かさ と潤い ある街づくりを  
「あなた」とともに。  
いま、三井不動産グループにできること。



## CONTENTS

- トップメッセージ ..... 3
- ステートメント・ビジョン・ミッション ..... 4
- コーポレート・ガバナンス ..... 5
- コンプライアンス ..... 6
- プロジェクトレポート-1 豊洲地区再開発 ..... 7
- 豊かさ と潤い ある街づくりを「お客さま」とともに ..... 9
- 豊かさ と潤い ある街づくりを「地域社会」とともに ..... 13
- 豊かさ と潤い ある街づくりを担う「人づくり」のために ..... 15
- プロジェクトレポート-2 日本橋の活性化 ..... 17
- 豊かさ と潤い ある街づくりを「地球環境」とともに ..... 19
  - 環境保全に関する方針 ..... 19
  - 設計段階からの環境配慮 ..... 21
  - 管理運営における環境保全 ..... 27
- プロジェクトレポート-3 ららぽーと柏の葉 ..... 33
- 目標と実績 ..... 35
- 環境会計 ..... 37
- 会社概要 ..... 38

### 編集にあたって

- 本報告書は三井不動産株式会社とグループ12社(38ページ参照)の「社会・環境への取組み」について報告しています。
- 取組みの対象期間は、2005年4月から2006年10月までの活動を中心に掲載しています。ただし、開発プロジェクトが進行中(設計・工事段階等)の事例についても取りあげています。なお原則として年間の数値データは、2005年度(2005年4月から2006年3月)のものを掲載しています。この期間外の数値を掲載する際は、個々に対象期間を明示しました。
- 発行年月/2006年11月 (前回発行/2005年11月 次回発行予定/2007年11月)

### マーク表示について

本報告書では、それぞれの取組み項目がどの事業部門によって行われているか一目でわかるようにマークで表示しています。

- ビル ビルディング事業
- 商業 商業施設事業
- ホテル ホテル事業
- 分譲 マンション事業
- 戸建 戸建事業
- 賃貸 賃貸住宅事業
- 事務 事務関係
- グループ グループ会社

マーク表示のないものについては、三井不動産グループが全社的にやっている取組みです。

## トップメッセージ

環境保全に努めながら、  
同時に社会と経済の持続的な発展を実現する。  
私たちは、これからの都市構造をより大きな視点でとらえ、  
サステナブルな街づくりを目指していきます。

### 三井不動産グループが 地球環境にできること

「都市に豊かさと潤いを」提供することが私たち三井不動産グループの社会的な使命と考えます。そのためには、「社会・経済の発展」とともに、「良好な地球環境の保全」が重要となります。私たちは「」マークに象徴される「共生・共存」、「多様な価値観の連繋」の理念のもと、「社会・経済の発展と地球環境の保全」に貢献します。

### 持続的な発展が可能な街づくり

地球環境に対応するために、私たちは、人々や産業の活動の基盤である「都市」というステージについても、都市づくりのパラダイムの転換が必要だと考えます。それは、省エネや屋上緑化によるヒートアイランド対策といったこともさることながら、より大きな視点に基づく都市構造の改善を意味します。都市居住の推進や複合的な機能を持った街づくりにより、人の移動に伴うエネルギーの削減が期待できますし、河川やベイエリアの水辺を

活かしたアメニティの醸成も有効です。こうした、サステナブルな観点から都市づくりの概念を変えることも、地球環境に重要な意味を持つと考えます。

三井不動産グループは、「都市づくり」を通じて、「環境」のみならず「社会貢献」や「地域コミュニティとの共存」などによってサステナブルな街づくりを目指しています。

### 社会的な取組みについて

サステナブルな「豊かで潤いのある都市環境」を創出するには、環境的な取組みだけでなく、社会的な取組みについても重要です。

三井不動産グループは、グループミッションとして、「不動産に関するソリューションとサービスの提供」と「顧客志向の経営」を掲げていますが、そのベースにある、コーポレートガバナンスやコンプライアンスの遵守、リスク管理といった社会的な取組みが重要になります。また、ミッションを実践する社員に対しても、さまざまな取組みを実施しています。

### 本書をお読みいただく方に…

三井不動産グループでは、2001年より、「三井不動産グループの環境への取組み」を発行し、グループの「環境への取組み」を中心に紹介していますが、今年より「社会性」についても加えることにより、報告書名を「三井不動産グループの社会・環境への取組み2006」としました。できる限り、最新の事例をグループ会社の取組みも含めて記載するよう努めました。本書を通じて三井不動産グループの社会・環境への取組みをご理解いただくとともに、ご意見をいただければ幸いに存じます。



三井不動産株式会社  
代表取締役社長 岩沙弘道

## ステートメント・ビジョン・ミッション

三井不動産グループは、「都市に豊かさと潤いを」提供することが私たちの社会的な使命と考えます。私たちは「」マークに象徴される理念のもと、「社会・経済の発展と地球環境の保全」に貢献します。

### GROUP STATEMENT

都市に豊かさと潤いを  
私たち三井不動産グループは常にベストを提供します

### GROUP VISION

～私たちはどうありたいか～

#### ●「」マークの理念

私たちは、「」マークに象徴される「共生・共存」、「多様な価値観の連繋」の理念のもと、社会・経済の発展と地球環境の保全に貢献します

#### ●進化と価値創造

私たちは、不動産ビジネスを進化させることにより、人々に「新しい時代の夢と感動」をもたらします  
～多様な「知」をとりいれ融合させることにより、新たな価値を創造します  
～社会環境・市場構造などのグローバルな潮流をとらえます

#### ●成長性と収益性に富んだ三井不動産グループ

私たちは、グループ総体の力を公正にいかんなく発揮することによって、「成長性と収益性に富んだ三井不動産グループ」を実現します

### GROUP MISSION

～私たちに今求められていること～

#### ●不動産に関するソリューションとサービスを提供する

都市に豊かさと潤いをもたらす空間とサービスを提供する  
不動産と金融の融合したマーケットを育成・進化させ、ソリューションを提供する

#### ●顧客志向を貫く

顧客をビジネスの創造ならびに進化・発展の基盤と考える  
顧客が真に求めているものを把握し、提案・実現する  
顧客からの高い評価を獲得し続け、スーパー・パワー・ブランドの確立を目指す

#### ●継続的な利益成長を図る

経営資源の最適活用ならびに効率経営を追求する  
常にリスクに対して適正なマネジメントを行う

#### ●個の力を高め結集する

パイオニア精神に満ちた独創性を育む  
個々人がプロフェッショナルな知識・能力を磨き、互いに共有する  
企業倫理、コンプライアンスについて常に高い意識を持つ

# コーポレート・ガバナンス

## 三井不動産「コーポレート・ガバナンス」の考え方

三井不動産は、ステークホルダーからの信頼確保に向け、経営の健全性、透明性、効率性を高めるという視点に立ち、最適なコーポレート・ガバナンスの整備と構築を目指しています。

### 経営の健全性と効率性の向上

三井不動産では、事業環境と業容に最適な業務執行体制を構築するため、「執行役員制度」を導入しています。経営機能と執行機能を分離し、それぞれの強化を図ることによって、経営の健全性、および効率性をより高める目的があります。また、グループ経営をさらに強固なものとするため、グループ企業の執行責任者にも三井不動産の「執行役員」と同様の立場と使命を付与する「グループ執行役員制度」を導入しています。

### 社外取締役の選任

取締役の監督機能強化と透明性の確保を図る目的として、社外取締役を選任しており、意思決定の合理性や妥当性について必要に応じて意見を述べています。

### 意思決定と業務執行状況の審議・報告

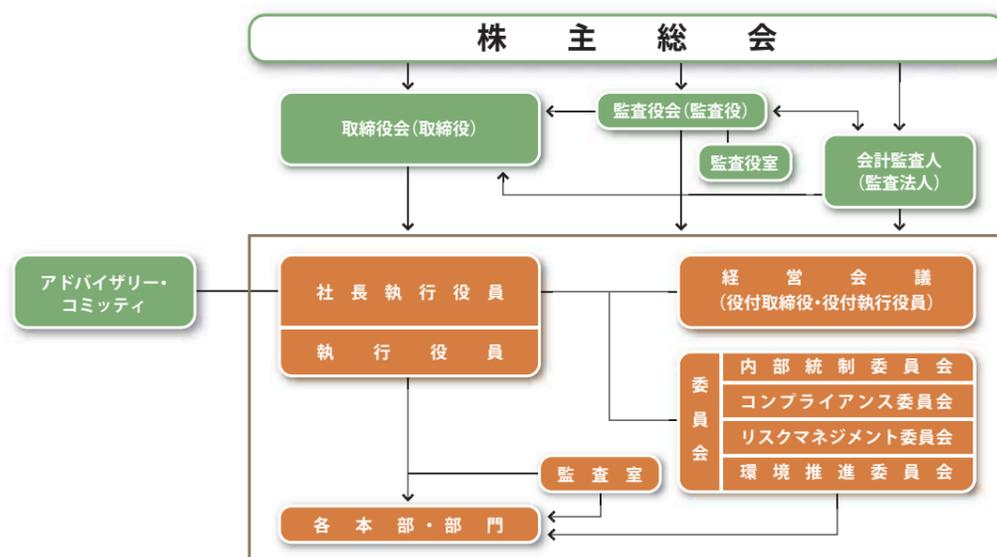
「役付取締役」および「役付執行役員」を構成員とする「経営会議」を設置し、業務執行上の重要事項の審議ならびに報告を行います。重要な意思決定の過程や執行状況を把握するため、常勤の監査役も経営会議に出席し、必要に応じて意見を述べます。また、経営の多面的な視野の拡充を図る目的で、企業経営者や学識専門家等で構成される「アドバイザー・コミッティ」を設置し、コミッティ委員による客観的な立場から大局的かつ先見的な助言を受けています。

### 内部統制システムの整備と運用の取組み

三井不動産グループにおいては、ステークホルダーからの信頼確保に向け、経営の健全性、透明性、効率性の向上に努めており、「内部統制委員会」を設置し、内部統制に関する体制の整備・運用を図るとともに、職務の執行が法令および定款に適合することをはじめとする業務の適正の確保に関し、以下の通り体制を整備しています。

- コンプライアンス綱領等の諸規程の整備と、コンプライアンス委員会の設置等による法令および定款に違反する行為の未然防止。(6ページ参照)
- 職務権限規則等の社内規程に従った各事業におけるリスクの適切な管理。
- リスクマネジメント機能の拡充を目的としてリスクマネジメント委員会を設置。三井不動産グループのリスク課題の抽出・把握と対応策の検討ならびに全社への情報伝達など、リスク発生時の迅速で適切な対応を実施。
- クライシス発生時の適切な対応について定めたクライシス対応のマニュアルを作成。
- 取締役または使用人の職務執行に関する情報の管理体制として文書規程、情報管理規則等の社内規程に従い適切に保存・管理。
- 三井不動産グループの役職員の行動指針として三井不動産グループコンプライアンス方針を制定。(6ページ参照) グループ会社の経営管理については、関係会社監理規程を定め、三井不動産の承認およびモニタリング等による重要事項のリスク管理を実施。

【コーポレート・ガバナンスの模式図】



# コンプライアンス

## 三井不動産グループ「コンプライアンス方針」

三井不動産グループがこれまでに築いてきた信頼とブランドを今後も維持していくためには、社員一人ひとりが高い企業倫理を抱き、日々の活動の中で適切な判断と行動を実践していくことが必要です。そのために私たちは、コンプライアンスの実践をグループ経営の最重要課題の一つと位置づけ、法令・社会規範の遵守はもとより、企業倫理に従った公正で透明性の高い企業活動を遂行します。

### コンプライアンスの定義

三井不動産グループは、コンプライアンスの定義として、「法令・社内規程の遵守および一般的社会規範および企業倫理にも適切な配慮を行い、適法かつ公正な企業活動を行うこと」と定めています。

### 三井不動産グループの「コンプライアンス態勢」「コンプライアンス活動」の歩み

三井不動産では、社会動向を踏まえながら、コンプライアンス態勢を構築し、コンプライアンス活動を実施しています。

- 1999年4月 「社員行動基準」を制定。
- 2001年4月 コンプライアンス管理責任者を委員長とする「コンプライアンス委員会」設置。あわせて「コンプライアンス綱領」等の諸規程の整備を進め、社内研修を含むコンプライアンスルールの周知徹底、実行管理を推進。
- 2003年12月 コンプライアンス上の問題を早期に把握するための内部相談窓口を開設。
- 2004年10月 三井不動産グループレベルのコンプライアンス活動を統括管理する組織としてコンプライアンスグループを監査室に設置。
- 2005年4月 三井不動産グループを対象とする「グループコンプライアンス方針」を制定。
- 2006年3月 グループ各社にも内部相談窓口を設置。
- 2006年4月 グループ全体のコンプライアンスPDCAサイクルを確立。

### グループ各社、各部門で実践される「グループコンプライアンスPDCAサイクル」の確立

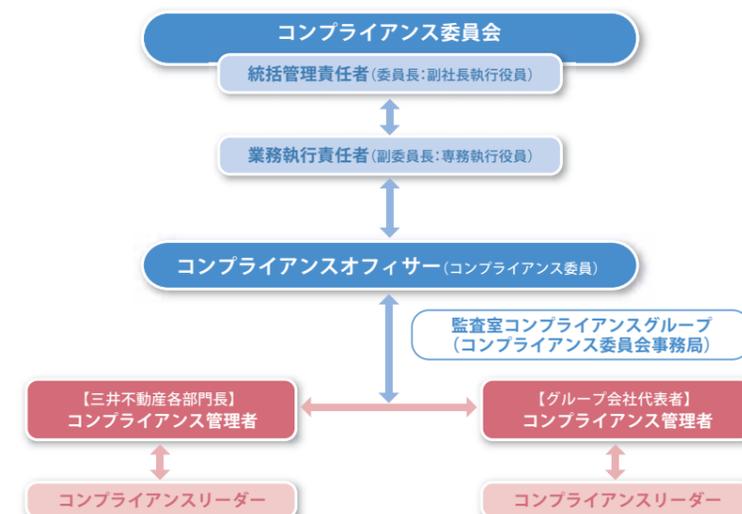
三井不動産グループは、「グループコンプライアンス方針」を遂行し、かつ継続的に改善していくために、グループ各社、各部門において「グループコンプライアンスPDCAサイクル」の確立を図っています。「グループコンプライアンスPDCAサイクル」とは、グループコンプライアンスに関わる活動を実践する上の一連の取組みです。

グループ各社、各部門におけるコンプライアンス上の課題に対して「グループコンプライアンスPDCAサイクル」に則った自主的な計画に基づく取組みを行うとともに、各部門主導で行われるコンプライアンス研修等においては、コンプライアンスグループがサポートし、運用強化を図っています。

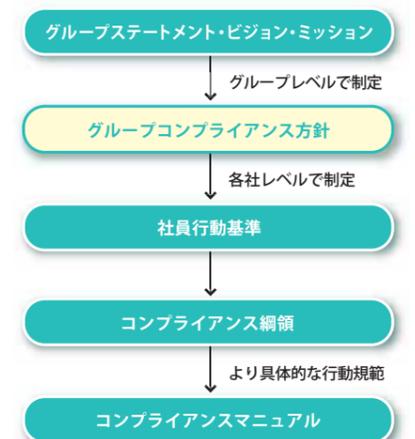
### 【グループ各社、各部門の主なコンプライアンス2006年度課題】

- リスクアセスメント
- 基本方針の徹底
- 推進体制の確立
- ツール類の充実
- ヘルプラインの充実
- 教育体制の確立
- 危機管理体制の確立
- モニタリングの実施
- 情報管理の徹底
- 社内規程の遵守
- 関連法令等の遵守

### 【三井不動産グループのコンプライアンス態勢】



### 【三井不動産グループのコンプライアンス方針の位置づけ】



## Project Report ①

# 豊洲地区再開発

●アーバンドック ららぽーと豊洲 ●アーバンドック パークシティ豊洲

「7つのテーマ」で生まれ変わる、ウォーターフロント。

東京都江東区豊洲の石川島播磨重工業 (IHI) 造船所跡地では、約50ヘクタールにおよぶ大規模な再開発が進められています。プロジェクトの指針となっているのは、東京都が2001年に策定した「豊洲1〜3丁目地区街づくり方針」。今後のウォーターフロント開発のモデルとなる住宅、商業施設、ビジネス施設、教育・研究施設が、豊かな水と緑で結ばれた「知のコンソーシアム」を目指しています。三井不動産は、この再開発事業において商業施設(アーバンドック ららぽーと豊洲)、マンション(アーバンドック パークシティ豊洲 他)などの複合施設の開発を担っており、街づくりの理念として7つのテーマを集約した「豊洲街づくり7つのテーマ」を策定し、「豊洲2・3丁目地区まちづくり協議会」※との連携を図りながら推し進めています。

※豊洲2・3丁目地区まちづくり協議会: 豊洲の基礎整備、施設建設、運営管理を行う事業者が連携して街づくりを進めるための組織。有識者を交えた議論の結果、自主的に街づくりのルールを示した、まちづくりガイドラインを策定。現在のメンバーは、IHI、都市再生機構、芝浦工業大学、住友不動産、双日、大和ハウス工業、トステムビバ、巴コーポレーション、三井不動産の9社。

### 地震対策

#### 強固な基礎地盤と、建物の制震構造

「アーバンドック パークシティ豊洲」の支持地盤はN値60以上の砂質で、非常に強固な地盤です。住棟基礎部分には地盤改良を施して液化化や不等沈下を防ぐとともに、基礎をコンクリート場所打ち杭基礎とすることで耐震性能を高めています。また建物も、地震エネルギーを吸収して建物の揺れを軽減する制震構造を採用。「アーバンドック ららぽーと豊洲」は地盤改良を行った上にベタ基礎で施工しています。

#### 備蓄倉庫を設置

豊洲地区は、木造建築物等による延焼のおそれがないため災害非常時も「地区内残留地区」に指定されています。そのため「アーバンドック パークシティ豊洲」の地下部分に防災倉庫を設置し、3日分の非常食や水、医療用品等を備蓄。また「アーバンドック ららぽーと豊洲」では非常時にテナントの協力で衣料、食品、日用品を供給する体制を整えています。

### ユニバーサルデザイン

#### 段差がないフラットな街

豊洲地区はもともと平坦な地形であるため、その利点を生かしながら段差の少ない街づくりを行っています。安全な歩行者空間を確保するため、敷地内にも歩道状空道を整備し、車椅子や双子用ベビーカーの通行にも対応。歩道と車道の間や防潮堤と海上公園など、段差の生じる場所にはスロープが整備されます。

#### 共用部にはAEDを設置

「アーバンドック ららぽーと豊洲」や「アーバンドック パークシティ豊洲」の共用部に、AED(自動体外式除細動器)を複数設置し、普通救命講習の資格を取得したスタッフを配置することで、突然心停止からの蘇生率を高める対策を施しています。

### 防犯

#### ICチップを利用したマンションの個人認証システム

「アーバンドック パークシティ豊洲」では、三井不動産独自の思想である「プリズムアイ」(10ページ参照)をベースに、「IC個人認証システム」「4タイムズ・チェックシステム」(来訪者の4回の個人認証)「モバイルサービスシステム」を加えた高度なセキュリティを構築。外出先から携帯電話での遠隔操作で住居の施錠状況や不在時の来訪者確認ができるなど、防犯に関する高い利便性を実現します。

#### 24時間の有人警備

建物内はもちろん、公開空地も24時間の有人管理体制で、不審者に対する監視を行っています。



### 豊洲街づくり7つのテーマ

地震対策

ユニバーサルデザイン

防犯

育児

地域交流

景観

環境



### 豊洲地区再開発DATA

所在地	東京都江東区豊洲2丁目 土地区画整理事業地内
交通	東京メトロ有楽町線・ゆりかもめ 豊洲駅徒歩3分 首都高速9号深川線(川口出口から1.1km、 木場出口から25km)
主な開発施設	分譲住宅 アーバンドック パークシティ豊洲 (2008年竣工予定) ※IHIとの共同分譲 商業施設 アーバンドック ららぽーと豊洲
周辺開発施設	豊洲IHIビル 芝浦工業大学豊洲キャンパス 豊洲センタービルアネックス スーパービバホーム豊洲店 豊洲公園・豊洲三丁目公園・海上公園

### 育児

#### 保育園・学童クラブ・託児所・授乳室の整備

今後豊洲地区の人口が増え、子育て世帯も急増することを見据え、育児施設を整備しています。「アーバンドック パークシティ豊洲」内には認可保育所を確保し、「アーバンドック ららぽーと豊洲」にも託児所が設置されています。また2007年に江東区立豊洲北小学校が開校予定です。

#### 広い公園の整備

既存の豊洲公園が海に面する位置に拡大する整備がなされ、同じく海沿いに整備される海上公園とともに、お子さまが遊べる一体的な空間をつくります。

#### 「アーバンドック ららぽーと豊洲」にキッズプログラム「キッズシアター」が来店

「アーバンドック ららぽーと豊洲」には、お子さまがいろいろな仕事を楽しむ新しいアトラクション「キッズシアター」(日本第1号店)が来店します。

### 地域交流

#### 地域の方々による定期清掃

豊洲の美化と地域の方々とのコミュニケーションを深める目的で、毎月1回、豊洲地区の定期清掃を行っています。「アーバンドック パークシティ豊洲」ご入居者にもご参加いただけるよう働きかけを行います。

#### 平木浮世絵美術館

地域の方々や「アーバンドック ららぽーと豊洲」のご来場者が気軽に足を運びいただける文化施設を開きます。著名な浮世絵コレクターである平木財団所蔵の重要文化財を含む貴重な浮世絵を常設展示する美術館を誘致。そこで浮世絵教室も開催します。また、1877年、イギリスで製作された世界的に名高い「ピシヨップアンドサン」社のパイオルガンをドックに面したアトリウムに設置し、1日数回演奏を行います。

### 景観

#### 海からの景観に配慮

街全体が海を迎え入れるような景観を形成。海から見える街並みに配慮し、ドック前に跳ね橋を設けて動きのある風景をつくるとともに建物の一部を船形のデザインにすることで、海や船との関わりをイメージづけます。また建物の配棟を考慮し「風の道」や「海への眺望」を確保。運河沿いには潮風を感じながら爽快に歩ける遊歩道を整備し、街路樹を多数配置しています。

#### 造船ドック跡のシンボル保存

造船ドック跡を産業遺構として保存し、街のシンボルとして位置づけています。また、かつて造船所で使用された定盤をモチーフとした舗装を施すほか建物敷地内にも産業遺構をオブジェとして散りばめています。土地の文化と歴史を継承し、かつ現代的な景観のアクセントとして生まれ変わらせています。

### 環境

#### 積極的な緑化

「江東区みどりの条例」等に基づき敷地内の積極的な緑化を推進。「歩いて楽しい街づくり」をコンセプトに、街区ごとの植栽テーマを設定し、バラエティ豊かな草花や樹木を植え込みます。また「アーバンドック ららぽーと豊洲」や「アーバンドック パークシティ豊洲」等の建物においては、屋上緑化を図っています。

#### 水によるクールダウン効果

「アーバンドック パークシティ豊洲」では、雨水貯留槽の水を植栽用灌漑水として活用し、水資源の保全に努めています。造船ドック跡に水を引き込むほか、水盤等の水系施設を整備することによってヒートアイランド現象の緩和に貢献します。

豊洲地区再開発の緑化計画についての詳細は → 26ページへ

# だれもが安心して、快適な生活をするために

そこに集うすべての人が安心して快適に過ごせること。心身にやすらぎと充足感をもたらす場所であること。三井不動産グループの街づくりの中核には、まずお客さまが住みやすく、暮らしやすい環境を追求していく思想があります。

## お客さまの満足度(CS)向上

お客さまアンケート調査の活用 **ビル** **ホテル** **分譲** **戸建** **賃貸**

オフィスビル、分譲・賃貸マンション、戸建住宅では購入されたお客さまに対してご契約までの接客、ご入居後の物件・街区の状況、管理会社のアフターサービスについて満足度調査を行っています。ホテルでも「お客さまアンケートハガキ」を設置し、ご指摘を受けた点については速やかに対応を協議。改善に努めるとともにアンケート結果を定期的に集計・分析し、設備やサービスの品質向上に活用しています。またホテルでの接客、清掃などの状況について外部委託会社による抜き打ちの覆面調査を実施。調査報告を分析し改善点については速やかに対応しています。

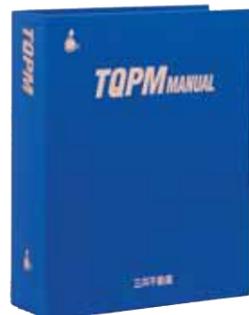


アンケート調査のためのお客様カード

住宅の品質マネジメント手法TQPM **分譲** **戸建** **賃貸**

住宅では、「TQPM※」と呼ばれる品質マネジメント手法を導入。基礎工事から仕上げに至るすべての施工段階で厳重な品質検査が行われています。検査は90項目におよび、全国のすべての新規物件が対象となります。

※TQPM: Total Quality Project Managementの略。総合的なクオリティをプロジェクトにおいて達成していくマネジメント手法です。国際品質規格(ISO9001)に準拠しています。



TQPMマニュアル(マンション品質管理指針)

注)賃貸マンション部門では、TQPMマニュアル(マンション品質管理指針)をベースにした賃貸マンション版チェックリスト、戸建住宅部門では戸建品質マネジメントシステムを策定しています。

構造計算の再確認 **ビル** **商業** **ホテル** **分譲** **戸建** **賃貸**

三井不動産では、耐震偽装問題以降、住宅、ビル、商業施設等の各種建物のうち、民間審査機関で建築確認を取得した全物件について、施工会社や設計会社による構造関係の再確認を終了しています。加えて、自社スタッフまたは第三者機関等による再確認も併せて実施しています。これまでの調査では、耐震偽装物件は確認されていません。今後も一段と技術スタッフの増強など、業務体制の強化により「TQPM」をはじめとした品質マネジメントを徹底し、これまで同様お客さまからの信頼を得られる品質の建物をご提供していきます。

分譲マンションご購入者のためのカスタマーサポートセンター **分譲**

分譲マンションをご契約いただいたお客さまがご入居されるまでの間のお問い合わせ専用窓口として「カスタマーサポートセンター」を設置し、ローンの変更や引越手続きなどのサービスをご提供しています。インターネットを利用することで、より効率的でスピーディな対応を図っています。

レンタサイクルシステム **分譲**

分譲マンションの駐輪場は敷地内のスペースが限定されるため、お客さまが自転車を利用しにくい状況や放置自転車によって美観を損なうなどの問題が生じていました。これに対して三井不動産住宅サービス(株)は、宅配ロッカーの遠隔管理システムと連動したレンタサイクルシステムを構築。24時間のメンテナンス体制を整備することによってマンション敷地共用スペースの有効利用を図っています。お客さまの利便性が高まることはもちろん、近距離の自動車利用の抑制や不要な個人自転車の削減効果もあり、交通渋滞緩和と環境負荷の低減につながっています。



レンタサイクルシステム

## お客さまの安全・安心を確保する対策

高度なセキュリティシステムプリズムアイ **分譲**

防犯対策への社会的関心が高まる中、三井不動産はより高度なセキュリティを求めらるお客さまの声に応えるため、当社セキュリティシステムを発展させた新しいマンションセキュリティシステム「PRISM EYE (プリズムアイ)※」を導入しています。プリズムアイは、セキュリティを「設計・プランニング」<機能システム>「運営・オペレーション」の3要素に分け、不審者の侵入しにくい環境づくりや万一の場合の緊急対応など設計段階から入居後の管理運営にいたるまで、トータルな視点で犯罪を予防するシステムです。

※PRISM EYEのPRISMは、ガラスの三角柱を意味し、「設計・プランニング」<機能システム>「運営・オペレーション」の三位一体をイメージしています。EYEは、日々の暮らしを見守る目を意味します。

【プリズムアイの概念】

3つのEYEで、暮らしを守る。三井不動産のマンションセキュリティ

**PRISM EYE**

1 Planning  
2 System  
3 Operation

- 設計・プランニング  
当社独自の防犯設計規準で設計段階からチェック  
国土交通省策定による防犯に配慮した共同住宅に係わる設計指針等を踏まえ、防犯の専門家による監修のもと、60を超える項目からなる当社独自の防犯設計規準を策定。また、プランニングの際には、警備会社による防犯診断を実施し、指摘事項を設計に反映します。
- 機能システム  
充実した防犯機器で居住空間をチェック  
さまざまな角度から来訪者を確認できる録画機能付インターホン等が付いた住宅情報盤(名称Bell Boy(ベルボーイ))や玄関防犯センサーを標準装備するほか、共用部の防犯カメラを増設するなど、防犯機器の充実を図っています。
- 運営・オペレーション  
毎日の暮らしを迅速なケアでサポート  
緊急時の非常信号は、警備会社が監視することはもちろん、管理会社である三井不動産住宅サービスにも送信される、二重の確認システムを導入しています。

防災対策 **ビル** **商業** **ホテル** **分譲** **賃貸**

大地震や高潮などの大規模自然災害に備え、三井不動産のオフィスビル、ホテルでは防災用機材・備品の標準化を図っています。また毎年、防災の日(9月1日)および防災とボランティアの日(1月17日)には全社レベルの各種防災訓練を行い、停電時対応訓練や風水害対策訓練等を各ビルで実施するなど、ビル管理者として当社賃貸ビルの防災対策の向上に努めています。一方、街区の防災対策としては、分譲・賃貸マンションの制震構造の採用や、護岸整備、食料・水等の防災備蓄倉庫の設置、街区の巡回パトロールなどを行っています。

【ビルに標準配備する主な防災用機材・備品】

- 情報収集用機材(テレビ、ラジオ等)
- 人命救助用機材(担架、毛布、各種医薬品等)
- 整備作業用機材(エンジンカッター、ジャッキ、発電機、投光器等)
- 作業安全対策用機材(ヘルメット、作業着、防火衣、防寒着、雨具等)
- 避難誘導用機材(携帯用拡声器、ロープ、ベニヤ板等)
- 生活用品(毛布、マンホール用トイレ、簡易トイレ、バケツ等)
- 食糧関係(クイックコンロ、ボンベ、食器、非常食、飲料水等)

個人情報の保護

三井不動産グループは、信頼を第一に、個人情報保護に関する法令およびその他の規範を遵守し、個人情報の適正な利用と管理を図るために個人情報保護方針を実行・維持しています。

【個人情報保護方針(三井不動産)】

1. 基本姿勢  
当社は、この方針を実行するために、個人情報の取り扱いに関する社内規程および体制を定め、当社従業員(役員、社員、契約社員、嘱託社員、派遣社員等)、業務委託先等関係者に周知徹底し、適切な運用がなされるよう維持・改善してまいります。
2. 適正管理  
(1)当社は、個人情報を正確かつ最新の内容に保つよう努めます。  
(2)当社は、個人情報の紛失、漏えい、破壊、改ざん等を防止するため、適切な安全管理対策を行うとともに、必要は正措置を講じます。
3. 利用目的の明示  
(1)当社は、個人情報の入手にあたり、適法かつ公正な手段によってこれを行い、個人情報の利用目的等の必要事項について取得時に明示するか、当社インターネットホームページ等にて告知します。  
(2)当社は、個人情報を間接的に取得する場合、当社インターネットホームページ等に個人情報の利用目的等の必要事項を告知します。
4. 利用目的の遵守  
(1)当社は、利用目的の範囲内で個人情報を利用します。  
(2)当社は、利用目的の範囲を超えて個人情報を利用する場合には、ご本人にその旨を事前に通知し、ご意向を確認させていただきます。
5. 第三者への提供  
当社は、保有する個人情報を法令およびその他の規範で要求される手続を経て、当社グループ会社、提携先、業務委託先等に提供することがあります。
6. 個人情報の開示・訂正等  
当社は、保有する個人情報の開示、訂正、利用停止等の求めに対し、本人確認のうえ、合理的範囲内で速やかに対応いたします。

## お客さまが健康に暮らせる街

### 受動喫煙の防止(分煙対応)

ビル 商業 ホテル 事務

三井不動産グループは、快適で健康的な空間創造のために、受動喫煙の防止に取り組んでいます。オフィスビル、商業施設の新築物件等では共用部に喫煙ルームを設置し、分煙対応を実践しています。ホテルでは従来よりも禁煙ルームを増設し、総客室数に対する比率を高めるとともに、ロビー・フロント周りの全面禁煙化を図っています。



喫煙ルーム(新宿三井ビル)

### 衛生と美観を保つ清掃

ビル 商業 分譲 賃貸

三井不動産グループは、快適で衛生的な環境を維持するため、日常清掃、定期清掃、特別清掃など、きめ細やかな清掃業務を行っています。三井不動産住宅サービス(株)では、マンションのエントランス、エレベーターホール、廊下、外構など共用部分について「清掃業務仕様書」に基づいた計画的な清掃業務を行っています。また三井不動産の建物管理を担うファースト・ファシリティーズ(株)は、オフィスビル、商業施設、マンション等の清掃業務において「ISO9001:2000年版」を認証取得しており、建物の美観維持に努めています。

## ワーカーズファーストの思想

### 心地よく仕事ができる環境づくり

ビル

三井不動産は「ワーカーズファースト=働く人にいちばんの場所であること。」というコンセプトを掲げてオフィスビル事業を展開しています。それはすなわち働く人にとっての快適性の追求であり、心地よく仕事ができる環境づくりです。いかに効率的で快適な場所を提供できるか、あらゆる角度から考慮しワーカーズファーストの思想につながるアイデアは基本設計の段階から取り入れています。たとえばロビー、アトリウムなどのパブリックスペースの充実もその一つです。またオフィスビル内のレストラン、カフェ、バーのセレクトや、アスレチックジム、書店、ビジネスサポート・ショップ等の配置も働く人にゆとりと新鮮な刺激をもたらす重要な要素として捉えています。

### 自動体外式除細動器(AED)の導入

ビル 商業

ワーカーズファーストの一環として主要オフィスビルにおいて自動体外式除細動器(以下、AED<sup>※</sup>)を標準装備しています。万が一、オフィスワーカーに心室細動が発生した際、管理スタッフが駆けつけ迅速に救命処置を行うことができます。導入にあたっては防災センターの管理スタッフに対する救急救命訓練を強化すると同時に入居テナント企業に対しても導入の啓発活動を行っています。また2006年10月現在、17の商業施設でもAEDを導入しています。現地運営事務所のスタッフが救急救命資格を取得しAEDの機器の操作習熟に努めながら、お客さまの不慮の心停止に際した救急救命に備えています。

※AED:Automated External Defibrillator AEDは心室細動の状態に陥った心臓に電気ショックを与え、心拍数を正常に戻す装置で現状では心室細動による心停止状態から蘇生させる唯一の手段です。従来は医師や救急救命士だけに使用が認められていましたが、2004年より一般の人でも使用できるようになっています。

## ユニバーサルデザイン

### ユニバーサルデザインの施設・設備

ビル 商業 ホテル 分譲 戸建 賃貸

三井不動産グループでは、分譲・賃貸マンション、戸建住宅、オフィスビル、商業施設、ホテルの分野で「ユニバーサルデザイン・ガイドライン」を策定し、新規物件ではそれに基づいた設計を行っています。たとえば商業施設では、車椅子やベビーカーを押しても出入りしやすいトイレの設置、わかりやすいサインなどを採用しています。

### 段差がなく、ゆとりのある通路

ビル 商業 ホテル 分譲 戸建 賃貸

オフィスビル、商業施設、ホテルでは、車椅子やベビーカーが通れる広さの通路幅を確保するとともに段差を解消するスロープを取り入れるなどバリアフリー設計を図っています。また分譲・賃貸マンション、戸建住宅においても車椅子が通れる廊下や段差のない玄関上がり框を採用しています。

### ケアデザインへの取り組み

分譲 戸建

日本の高齢化社会が世界でも類を見ない早さで進行する中、健康増進、および介護への対応の必要性が、企業や社会から大きな注目を集めています。三井不動産では、「医療」「健康」「介護」の分野における情報の収集、分析を行い、「ケアデザイン」の考え方を街づくりに反映させる取り組みを行っています。「ケアデザイン」とは、「いつまでも自分らしく生活を続けたい」というシニア世代とともに前向きにライフデザインを構築していくことです。「ケアデザインプラザ」では、健康づくりや介護、住まいのあり方など、シニアライフに関するご相談にお答えしています。専門スタッフが培った知識と経験、多様な情報を生かしながら、最適な情報をご提供しています。またお客さまの貴重な声は、三井不動産の新しい住環境づくりに活用しています。

## 育児サポート

### 公園、保育所、託児所の整備

分譲 戸建 賃貸

三井不動産は、街区において安心してお子さまを育てられる環境づくりに取り組んでいます。分譲・賃貸マンションの敷地内および周辺には、お子さまがのびのびと遊べる公園や広場を整備。また新規物件の分譲・賃貸マンションには共用部や敷地内に監視カメラを設置し、お子さまの安全対策を図っています。さらに女性の社会進出のサポートとして保育所、学童クラブの確保や託児所の設置、ベビーシッターのご紹介サービスなども行っています。



ファイブコート武蔵境七番街

### お子さま連れでも安心の商業施設

商業

商業施設は、お客さまにとって利用しやすい場所になるよう、さまざまな対策を図っています。歩道や通路はベビーカーでも快適に通行できるように設計しており、ベビーカーの貸し出しを行っている商業施設もあります。また、ベビーベッドを備え、安心して授乳できるベビールームやお買い物中にお子さまをお預かりする託児所なども設置しています。



授乳できるベビールーム(ラゾーナ川崎プラザ)



ベビーベッド(ラゾーナ川崎プラザ)

## Close up

### お客さまとのコミュニケーション媒体

三井不動産グループでは、お客さまに向けたさまざまな情報媒体を作成、配布、発信しています。自らの事業活動を広く知っていただくための案内書や報告書のほか、マンション、戸建住宅を購入されたお客さまへのホームケアなど便利な情報をご紹介するガイドブック、さらにオフィスビルテナント企業向けのオフィスサポート情報をお届けするパンフレットなどがあります。また、紙媒体のみならずグループ各社のホームページでも積極的な情報発信を行っており、住まいや暮らしに関して三井不動産とお客さま、お客さま同士の情報交換に役立つコミュニティサイトなども開設しています。

#### ■会社情報



- 三井不動産 会社概要2006
- 三井不動産 事業報告書2006

#### ■サービス・ブランド・物件情報



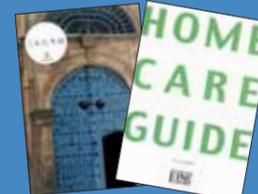
- URBAN DOCK PARK CITY TOYOSU(マンション物件)
- Park Axis(賃貸マンション)
- FINE COURT BOOK(戸建住宅)

#### ■テナント企業向け情報



- WORKERS FIRST

#### ■住まいに関する情報



- 会員誌・こんにちは(マンション・戸建)
- ホームケアガイド(戸建住宅)

#### ■環境関連情報



- 三井ホーム環境報告書2006
- エコブック(オフィスビルテナント企業向け)
- エコライフハンドブック(戸建住宅)

#### ■グループ報・社内報



- MuFu(グループ報)
- &you(三井不動産社内報)

#### ■Webコミュニティサイト



- みんなの住まい(<http://www.37sumai.com>)
  - 三井の住まい(<http://www.31sumai.com>)
- ※物件購入者・住宅購入検討者が、住まいや暮らしについて相互に情報発信し合うコミュニティサイト
- ※三井不動産の住まいの情報総合サイト

# 地域の環境、文化と調和するために

新しい街づくりは、地域住民の方々の暮らしや地域文化との調和を図っていかねばなりません。

地域の景観や文化を大切に守り、治安、防災、衛生を良好に保つ努力を継続させてはじめて、そのコミュニティにもたらす新たな利便性や都市開発の価値が認められるものと考えます。地域社会の発展に貢献するさまざまな活動をご報告します。

## 地域活性化

### 交通の利便性を向上

地域を活性化する上で、交通の利便性を図ることは大きな要因です。三井不動産グループは、街づくりにおいて地域の居住者や商業施設へ来場される方々のアクセスを向上させる取組みに努めています。日本橋地区ではだれでも無料で利用できる巡回バス「メトロリンク日本橋」を地元団体と三井不動産を含めた企業の協賛で運営しており、地区内の回遊性を高めています。また、豊洲地区では東京都観光汽船の水上バス停留所を誘致し、都内の港や桟橋と当施設をダイレクトにつなぎます。利便性はもちろん、船に乗って買い物に行く楽しさをもたらします。

### 地域商店会との連携

三井不動産グループが手がける街づくりには、「あくまでも主役は地元の方々」という基本思想があり、商業地においても従来からある商店会や地元企業など、地域組織との緊密な関係づくりに努めています。日本橋地区では、「日本橋地域ルネサンス100年計画委員会」や「名橋『日本橋』保存会」や「日本橋再生推進協議会」などの地域組織と、三井不動産が連携し、日本橋の活性化を目指すさまざまな活動を展開しています(17ページ参照)。

## 地域の美化と景観保護

### 景観に配慮した設計

三井不動産グループは、地域の特性を考慮し、街並み景観や建物のデザインに配慮するなど景観保全に努めています。また、既存樹木や庭石、石積みの保存、土地のシンボルや遺構の保護およびその活用を通じて土地の文化と調和し、歴史を継承する街づくり、建物づくりを推し進めています。



街並み景観に配慮した日本橋三井タワー

### 5プロジェクトが2005年度グッドデザイン賞(建築・環境部門)※を受賞

2005年10月、三井不動産のオフィスビルおよび分譲マンションの5プロジェクトが「2005年度グッドデザイン賞(建築・環境部門)」を受賞しました。このうち「パークマンション千鳥ヶ淵」と「パークマンション南麻布」は、調和のとれた景観を提案しているとして評価されました。

#### 【受賞したプロジェクト】

- ・COREDO日本橋アネックス広場(東京都中央区)
- ・パークマンション千鳥ヶ淵(東京都千代田区)
- ・パークマンション南麻布(東京都港区)
- ・パークタワー芝浦ベイワード(東京都港区)
- ・パークホームズ祖師谷ガーデンズコート(東京都世田谷区)

※グッドデザイン賞(建築・環境部門):生活の質的向上と産業活動のさらなる高度化に向けて、デザインを活用して社会全体を推し進めていくことを目的にグッドデザインを選定公表する制度。(財)日本産業デザイン振興会主催。デザインのみならず総合的な質が審査の対象となっています。



パークマンション千鳥ヶ淵

### 景観保全に配慮した建設地の仮囲い

マンション、オフィスビル、商業施設等を建設する際に工事期間中、建設地周辺の景観をできるだけ損なわないよう配慮しています。「ららぽーと横浜」では工事用仮囲いを利用した屋外ギャラリー、「創るガーデンミュージアム」を開催しました。地元小学生の絵画や美術大学生などのアート作品を展示するもので、壁面緑化した長さ約60mのメインギャラリーとウォールアートを展示する長さ約35mのサブギャラリーを設けています。また、2005年に期間限定で開設した日本橋地区の情報発信基地「三井越後屋ステーション」(18ページ参照)跡地には、江戸情緒を今に残す日本橋の魅力をメッセージにした仮囲いを設置しています。



創るガーデンミュージアム(ららぽーと横浜)

## 文化・コミュニティ

### LaLaクラブ

三井不動産グループは、街づくりの中で地域の方々のコミュニティづくりを支援しています。「LaLaクラブ」は地域の方々が集まる会員組織で、趣味の講習会やイベントなど、さまざまなサークル活動を行っています。三井不動産は、商業施設の中に「LaLaクラブ」が利用するコミュニケーションスペースを確保するとともに、会員運営をサポートしています。

### 地域イベントの企画・運営

商業施設では、地域交流の機会をを広げ、また環境保全や社会福祉等への啓蒙を促すさまざまなイベント活動を展開しています。2005年度は、さいたま市の「ステラタウン」において地域のお客さまの家庭から収集したペットボトルでクリスマスツリーを作成し、ツリーとともに廃棄物リサイクルについての展示ボードを設置するイベントを行いました。また、千葉の「ガーデンウォーク幕張」では、「千葉の緑を増やそう!キャンペーン」と題して、地域の小学生のポスター展を実施。ライブ会場・インフォメーションセンターでは募金活動を展開し、募金は千葉県緑政課「緑と水辺の基金」へ寄付しています。このほかにも各商業施設で文化イベントやチャリティなど、多彩な催しを行っています。



千葉の緑を増やそう!キャンペーン(ガーデンウォーク幕張)



ペットボトルのクリスマスツリー(ステラタウン)

## Interview to Key Person

### 地域の「交流」と「活性化」を促進するイベント活動(ラ・フェット多摩 南大沢)

ラ・フェット多摩 南大沢では地域の交流を深め、より活力ある街にするための多彩なイベント活動を展開しています。八王子市「緑の保全基金」への募金活動として行っている「七タチャリティ」やテナント協力の「チャリティオークション」は、だれでも楽しんで参加できる内容が好評です。またカルチャー教室「TAMAカルチャーカレッジ」の受講者の皆さんやお子さんが書かれたひまわりの絵を館内に掲示したり、「相模湖ピクニックランド」の協力で催しているアートイベントなども人気です。夏休み期間はカルチャー教室の協力で朝の30分間、「健康太極拳」を館内で行っています。このほかラ・フェット多摩 南大沢以外に地元の企業、飲食店、市民団体、学校・医療機関などで構成される「元気な街 南大沢協力の会」という会員組織団体が実施するイベントや清掃ボランティア活動などもあり、今後は年間の活動エリアマップをつくり、積極的にPRしていきたいと考えています。



ラ・フェット多摩 南大沢 オペレーションセンター 越川 幹男

#### 【主なイベント・ボランティア活動】

- ・フラワーフェスティバル/八王子市学園都市文化ふれあい財団
- ・ガーデニングコンテスト/南大沢市民センター
- ・七タイベント(七タチャリティなど)/ラ・フェット多摩 南大沢
- ・南大沢ひまわりフェスタ/ラ・フェット多摩 南大沢
- ・南大沢 夏祭り(こども神輿など)/元気な街 南大沢協力の会
- ・健康太極拳/ラ・フェット多摩 南大沢
- ・チャリティオークション/ラ・フェット多摩 南大沢
- ・チャリティ マイウィッシュオーナメント/元気な街 南大沢協力の会
- ・クリスマスツリー点灯式(地元保育園児参加)/ラ・フェット多摩 南大沢
- ・違法駐輪をやめさせるキャンペーン/元気な街 南大沢協力の会
- ・南大沢クリーンデー/南大沢青少年対策委員会
- ・カルチャーアート「石に絵を描く」/「ハンカチ染め」/相模湖ピクニックランド



南大沢ひまわりフェスタ



チャリティオークション



健康太極拳

# 街づくりを担う「人づくり」のために

言うまでもなく街づくりを担うのは、人間です。その意味で「街づくりの基本は人づくり」。現場のプロフェッショナルな人材を育成することが、豊かさや潤いある理想の街をつくる根幹と言えます。三井不動産グループは、社員一人ひとりのスキルを高めるキャリアサポートを行うとともに、持てる能力を十分に発揮するための環境を整え、人づくりに力を尽くしています。

## 高い付加価値を創造する人材の開発・育成

### 不動産ソリューション&サービス・プロバイダーへの進化

「不動産ソリューション&サービス・プロバイダー」は、三井不動産グループ長期経営計画である「チャレンジ・プラン2008」（2003年度策定）で標榜した三井不動産グループの主要な経営方針の一つです。社員一人ひとりが、「不動産ソリューション&サービス・プロバイダー」を体現するためには、それぞれのプロジェクトマネジメントにおいて、幅広い視野と高度な専門能力を発揮し、的確なソリューションやサービスを提供することが求められます。

三井不動産の人材育成施策（研修プログラム）や人事制度（資格・考課・配置・処遇制度等）は、この「不動産ソリューション&サービス・プロバイダー」を目指すため、また、その力を有効に活用するための一貫した設計が図られています。

### プロフェッショナル人材の育成

「不動産ソリューション&サービス・プロバイダー」の根底にあるのは、不動産事業のパラダイム（捉え方）の転換です。従来の不動産デベロッパーの既成概念として摺りこまれた「資産」に依存する体質を見直し、これからは、不動産の価値を高める「知恵と力」こそが利益の源泉になると捉えました。言い換えれば事業の売り物を土地や建物などの資産から社員が創造する価値へ転換するということです。これによって社員はより現場に精通した知識や能力が求められるようになると同時に、得意領域でのエキスパート、あるいは高度なプレイヤーとしての役割を担うこととなります。全社員がこうした人材像を目指すことが、三井不動産の人材育成の基本指針です。

### キャリア形成に対応する研修プログラム

三井不動産の研修プログラムは、「不動産ソリューション&サービス・プロバイダー」を実現するための人材育成方針を基軸にして構築されています。スキル研修は、「必修」「選択」「指名」の3系統があり、各自が志向するキャリア形成に応じた的確なプログラムが用意されています。また幅広い知識と視野を持つための「異業種交流」や、社員が自らの経験や業務上の心構えなどをレクチャーする「クロスエキスパート研修」なども定期的に行っています。



クロスエキスパート研修

## ダイバーシティ（多様な人材採用）

### ダイバーシティの推進

三井不動産は、人材採用において、いわゆるダイバーシティ<sup>※</sup>の考え方を推進しています。多様な個性を持った人材を採用し、全員が高い意欲を持ち、能力を十分に発揮していくことによって理想とするサステナブルな街づくりの実現と、企業目標の達成を目指していきます。

<sup>※</sup>ダイバーシティ：正確にはDiversity & Inclusionで、多様性とその受容の意味。社会動向が大きく変化する中で、さまざまな異なる価値観を持つ人々の違いと同質性を相互に認識し、それを受け入れ尊重することを表す言葉です。企業におけるダイバーシティの推進は、多様な人材を採用し、各自の個性を活かし、能力をフルに発揮できる組織をつくることにあります。新しい商品や画期的なプロセスを生む環境によって顧客に支持される組織へ変革するための経営戦略の一つと位置づけられています。

### 新卒採用

大学・学部・学科を問わないオープンで公正な採用活動を行っています。採用にあたっては、社員訪問やビジネス体感型セミナー等を通じた学生とのFace to Faceのコミュニケーションを重視しています。

### キャリア（中途）採用

多様な人材を迎え入れる方針の中で、新卒採用とともに公募型のキャリア採用を行っています。不動産業界における既成の価値観にとらわれない新たな発想やチャレンジができる人材を求めており、毎年さまざまな業種・業界からの採用実績があります。



ビジネス体感型セミナー

## 従業員のサポート

### 全社員との積極的なコミュニケーション

三井不動産は、人事部による全社員との個別面談、自己申告、キャリアビジョンヒアリング等さまざまな施策や制度を通じて、全社員との積極的なコミュニケーションを図るとともに、社員個々の心身の健康状態や業務の遂行状況の把握・改善、あるいはキャリア形成の支援を図っています。

### 健康診断の受診と衛生委員会

三井不動産グループでは、全従業員に定期健康診断（あるいは人間ドック・成人病健診）の受診を義務づけています。また三井不動産では毎月1回「衛生委員会」を開催し、社員全体の健康状態を確認するとともに、健康を維持促進する会社としての仕組みづくりなどについて協議しています。

### 健康管理センター

三井不動産は、本社のある日本橋に健康管理センターを設置しています。健康管理センターには保健士が常駐しており、身体とメンタル面の健康に関する社員のさまざまな相談に応じています。すべての社員が利用することができます。

### 長期病欠への対応と復職サポート

三井不動産では、万一社員が病気等の理由で長期間にわたり就労ができなくなった場合にも、一定の期間、社員としての身分を保証し、収入の一部を補填する制度があります。

また同時に、復職の際の職場復帰プログラムを用意する等、社員が安心して働ける環境を整えています。

### 育児・介護関係制度

三井不動産は、社員が多様な働き方を選択できるよう、各種制度を充実させています。「育児休業」は子供が満2歳になるまで利用できます。また未就学児を持つ場合は、「短時間勤務制度」が利用できます。一方、「介護休業」は、要介護者一人につき一年間を限度として利用できます。

### 各種休暇制度

三井不動産では、社員が仕事と家庭をバランスよく両立し、健康でいきいきと働くことができるよう各種休暇制度を整え、その取得促進に努めています。2年間繰り越しが可能な特別休暇に加え、特別休暇と合わせることで毎年一週間程度の長期休暇の取得が可能となる連続特別休暇、また一定の勤続年数に応じて連続休暇の取得と旅行券等の記念品を受け取ることができるフレッシュアップ休暇などがあります。

# 日本橋の活性化

ご存知のように江戸幕府を開いた徳川家康が、江戸の街づくりを始めたのが日本橋です。江戸城の外堀に接する玄関口であり、日本橋川の水運にも恵まれたこの界隈は地勢上、大きなポテンシャルを持っていました。そして現在の日本橋は、数多くの老舗や百貨店が立ち並び、銀行や証券会社が軒を連ね、伝統的な西洋建築の隣に最先端の高層ビルがそびえる日本有数の商業・ビジネスエリア。三井不動産の本拠地であり、三井グループゆかりの地でもあります。歴史的建築物や老舗、古くからの地域コミュニティを残し、情緒あふれる街並みと伝統ある景観を蘇らせ、そして、訪れる人が楽しく回遊できる新しいにぎわいを創る。そんなコンセプトで進められる日本橋の活性化プロジェクトをご案内します。



伝統が息づく街に、新たなにぎわいを。人が回遊する街、日本橋へ。

## Concept 1

### 地元とのコラボレーション

三井不動産は、地元企業や各種団体、町会および商店等と連携を取りながら地元が一体となった街づくりを進めています。江戸開府以来脈々と続いている日本橋コミュニティを大切に、「残しながら、蘇らせながら、創っていく」という考え方を基本にして、日本橋再生計画を推進しています。

## Concept 2

### 回遊する街

日本橋に必要なエンターテインメント機能の充実、公共スペースや商業施設の拡充のほか、道に花を植えたり、既存の歴史的建築物や景観と統一感のある建物のデザイン考案など、来街者・勤務者の方々が楽しく、心地よく、快適に街区を回遊できるお江戸日本橋ならではの街づくりを官民一体となって整備しています。

## ■日本橋エリアのスムーズな移動

### メトロリンク日本橋

日本橋界隈を巡回する無料バスが「メトロリンク日本橋」です。地元団体・企業の協賛で運営しており、どなたでも利用できます。低床式で小さなお子さま連れや車椅子の方も乗り降りしやすく、また電気とマイクロタービンを合わせた低公害、低騒音仕様となっています(2006年現在、3台運行で、うち電気バス1台・省エネ小型バス2台)。パソコンや携帯電話でバスの位置や待ち時間を確認する「バスナビ」にも対応。ビジネスマンの利用が増加したことで路上駐車車の減少にもつながっており、日本橋エリアのスムーズな交通を支えています。



メトロリンク日本橋

## ■日本橋の新しい顔「日本橋三井タワー」

### 街並みと調和するデザイン

2005年7月に誕生した日本橋の新しいランドマーク、「日本橋三井タワー」(地上39階・地下4階)の開発においては、東京都の「重要文化財特別型特定街区制度」の第1号の認定を受け、歴史の薫り漂う日本橋の街並みと調和する工夫が凝らされています。低層部の外観は隣接する重要文化財、「三井本館」のデザインを継承。その内部においても「三井本館」の列柱をあしらったエッチングガラスを設置するなど「三井本館」との融合を図っています。



日本橋三井タワー

### すべての人にやさしいビルづくり

5階から28階までのオフィフロアは、「ワークスペースファースト」、つまり、働く人にとっていちばんの場所であるために、フリーアクセスフロアの導入や非接触にカードによる高度なセキュリティをはじめとする最先端のスペックを備え、かつ開放感にあふれた快適な大空間を実現。また、廊下やエレベーターは車椅子の通行や回転にも十分な広さをとり、オフィフロア各階にも身障者対応のマルチトイレを設置。すべての人にやさしいビルづくりを目指した結果、改正ハートビル法<sup>※</sup>の認定も獲得しています。

<sup>※</sup>改正ハートビル法:不特定多数の人が利用する建物について通路や階段、エレベーターなどを小さなお子さま連れや身障者の方にとっても使いやすいことを義務づけた法律です。

### 地域の交流を育むイベント

地域の人、オフィスワーカー、街を訪れる人との交流を深める目的で、「日本橋三井タワー」のアトリウムを利用し、月2回無料のイベントを実施しています。クラシックコンサートや落語など、季節に合わせた催しを展開しており、毎回好評を博しています。

## ■老舗の伝統と技を多くの人へ

### 老舗の情報発信

日本橋の街には、飲食店から呉服店、工芸品店まで、長い年月に渡って愛されてきた老舗が多く残っています。伝統の味や技を守る老舗の存在は、日本橋の魅力を語る上で欠くことのできないものです。三井不動産は、老舗店の情報案内の設置など、日本橋を訪れる人が老舗を探しやすく、また足を運びやすくするための取組みを行っています。

### 三井越後屋ステーション

2005年10月から2006年3月末まで期間限定で、日本橋室町にFMステーションを核とする情報発信基地「三井越後屋ステーション」をオープンさせました。江戸時代の「越後屋呉服店」の外観を再現し、日本橋らしいコンテンツ、また公開スタジオやミュージックライブなど多彩なイベントを展開。訪れた人に当時の雰囲気を楽しんでいただきながら、日本橋の街の魅力や老舗の情報(「にほんばし案内処」「老舗ニ講座」など)をお届けしました。期間中約50万人の方々にご来場いただきましたが、今後も街のプロモーション拠点の設置を継続していく予定です。



三井越後屋ステーション

## ■日本橋らしい街並みの保護と美化

### 歴史的建築物との調和を図るデザイン

日本橋の中央通り沿いには明治から昭和初期にかけての西洋建築の傑作が数多く残されています。これらの建築物は当時の日本の建築基準法に定められていた高さ31mの制限でつくられています。三井不動産は、新しい高層ビルを建てる際、高さ約31mで軒高を揃え、31mを境に下部の外観デザインを既存の街並みと調和をさせています。

### 橋の保護と活用

三井不動産は、重要文化財に指定されている名橋「日本橋」の景観保護と活用に取り組んでいます。毎年7月には「名橋『日本橋』保存会」による恒例の日本橋の橋洗いが行われており、2006年は子どもから大人まで1,300人が参加。三井不動産の社員も地域の一員として参加しています。2006年の8月には橋の下にある滝の広場に小池環境大臣(当時)を招き、地球温暖化対策「チーム・マイナス6%」のPR活動を兼ねた「お江戸日本橋で打ち水大作戦」のイベントが開催されました。また、三井不動産は日本橋の上を通る高速道路の移設案なども含めた、日本橋の将来のあり方を議論する「日本橋再生推進協議会」にも参加しています。



日本橋の橋洗い

### はな街道への参加

日本橋のメインストリートである中央通りに四季折々の花々を植え込む「はな街道」に「フラワーサポーター」および「フラワーボランティア」として参加しています。花のある美しい風景は道行く人の心に潤いをもたらし、ごみのポイ捨ても減るなど街全体のモラル向上にもつながります。



# 環境保全に関する方針

豊かさや潤いのある街づくりには社会・経済の発展のみならず良好な地球環境を維持していくことが必須です。  
三井不動産グループは、街づくりを担う企業の社会的責任として、自らの事業活動による環境負荷を低減するとともに、環境負荷のできるだけ少ない建物やサービスの提供に努めています。

## 三井不動産グループの環境方針

三井不動産グループは、「三井不動産グループ ステートメント・ビジョン・ミッション」(4ページ参照)のもとに「グループ環境方針」を制定し、地球環境の保全に取り組んでいます。

### 【グループ環境方針(2001年11月1日制定)】

#### 基本理念

わたしたち三井不動産グループは、グループのロゴマークとして「♻️」マークを掲げています。「♻️」マークの理念とは、これまでの社会の中で対立的に考えられ、捉えられてきた「都市と自然」「経済と文化」「働くことと学ぶこと」といった概念を「あれかこれか」という「or」の形ではなく、「あれもこれも」という形で共生・共存させ、価値観の相克を乗り越えて新たな価値観を創出していくものです。こうした「♻️」マークに象徴される「共生・共存」、「多様な価値観の連繋」の理念のもと、「豊かで潤いのある都市環境」を創り出していきます。

#### 環境理念

わたしたちは、人類の持続的発展が可能な社会の実現に貢献していくことは企業の使命であり、広い意味で企業価値の向上につながる重要な経営課題の一つとして認識し、「豊かで潤いのある都市環境」を創り出していくために、地球環境保全に配慮し環境効率性を高めながら事業を進めていくことを「環境との共生」と位置付け、技術的、経済的に可能な範囲で「環境との共生」を目指します。

#### 環境方針

- ① 企業活動が地球環境に与える影響を的確に把握のうえ、環境目標および環境計画を設定し、「環境との共生」を推進します
- ② 積極的な環境施策の展開による環境負荷の低減、汚染の防止に努め、地球環境保全に配慮した環境効率性の継続的な改善・向上を目指します
- ③ 環境関連の法規制の遵守はもとより、必要に応じ独自の基準を定めて、「環境との共生」に取り組めます
- ④ 「環境との共生」のために、環境マネジメントシステムを構築し、維持します
- ⑤ 環境教育、広報活動により、全従業員に環境方針の周知徹底を図ります
- ⑥ 環境方針の公開等必要な情報の開示に努め、地域社会をはじめ広く社会とコミュニケーションを図ります

## ISO14001認証取得

三井不動産グループは、2005年4月から2006年10月までに3社の1部門・3施設で、新たに環境マネジメントシステムの国際規格であるISO14001の認証を取得しました。2006年10月末現在、認証取得済み部門・施設は三井不動産およびグループ会社6社の4部門・7施設となっています。

なお、2006年11月開業予定の「ららぽーと柏の葉」(千葉県柏市)は、設計段階から「ISO14001」の認証取得に取組み、開業前に認証を取得した先進的な事例です。

### 【ISO14001 認証取得状況】

取得済み(2006年10月末現在)

社名	取得部門・施設名	取得年月
三井不動産(株)	中之島三井ビルディング <sup>※1</sup>	2004年3月
	建設企画部 <sup>※2</sup>	2006年5月
三井不動産(株)・(株)ららぽーと	ラ・フェット多摩 南大沢	2005年4月
	ららぽーと柏の葉	2006年9月
ファースト・ファシリティーズ(株)	本社	2001年8月
三井ホームコンポーネント(株)	製造部埼玉工場	2004年2月(拡大)
MITSUI HOME CANADA INC.	全社	2002年3月
三井不動産ビルマネジメント(株)	リノベーション事業部	2004年3月
	新川崎三井ビルディング	2004年10月
	汐留メディアタワー	2005年3月
(株)キャニー	談合坂店	2006年10月

※1 ファースト・ファシリティーズ・ウェスト(株)との連名で認証取得。

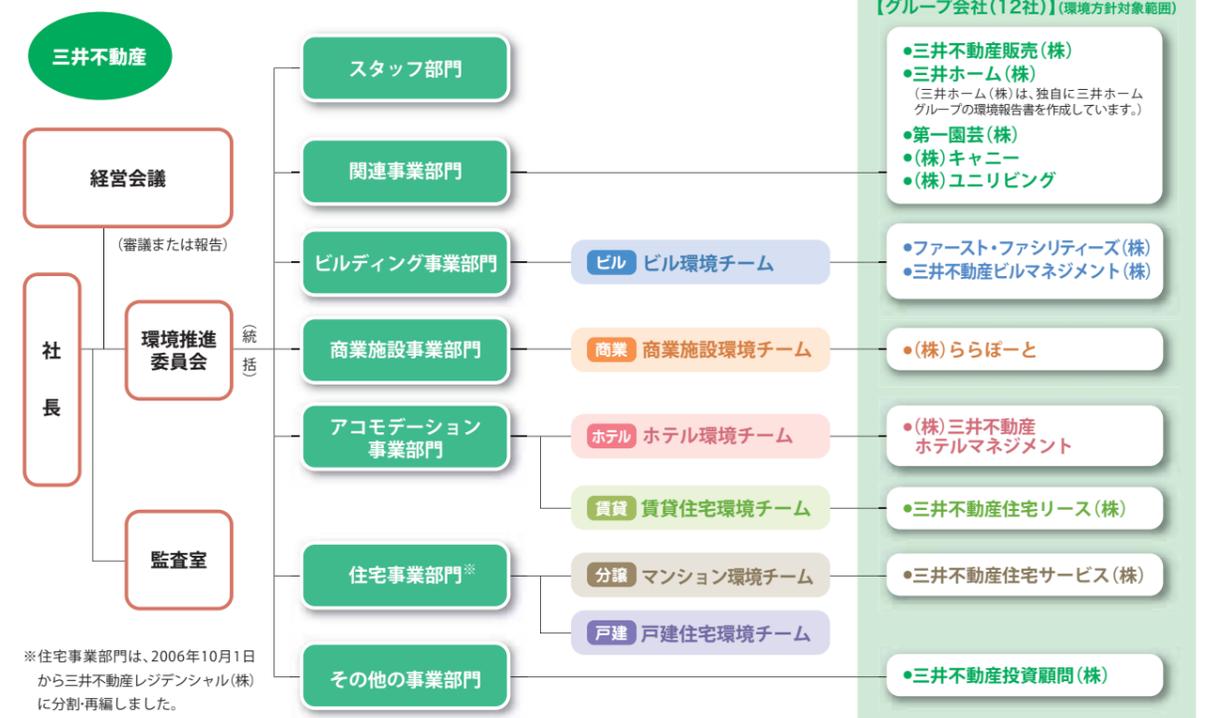
※2 (株)エム・エフ・コンストラクションアドバイザーズとの連名で認証取得。

注) 認証取得済みであった三井ホーム(株)の2部門は、対象組織の変更に伴いISO14001の審査登録を辞退しました。

## 環境推進体制

三井不動産は、総務担当役員を委員長とする「環境推進委員会」を設置し、グループ会社12社とともに環境保全活動を展開しています。「環境推進委員会」は、各本部・部門で立案した環境目標、環境計画ならびに取組み結果についてまとめ、社長が議長を務める「経営会議」に報告、審議しています。

### 【環境推進組織体制(2006年4月現在)】



## 環境教育・環境啓発

三井不動産グループは、環境教育・環境啓発を推進しています。

### 環境教育

#### ●環境研修活動

ビル 商業 ホテル 分譲 事務

三井不動産およびファースト・ファシリティーズ(株)では、新入社員を対象として環境問題の基礎や自社の環境方針、環境取組みなどについて、環境研修を年1回以上実施しています。また、三井不動産のビルディング事業部門、分譲マンション事業部門、ホテル事業部門では部門ごとの環境研修も実施しています。なお、商業施設部門においても2006年度から本部総合職を対象とした環境研修を開始しました。

#### ●エコツアー

ビル

三井不動産のビルディング事業部門では、2004年度から社員を対象としたエコツアーを年1回実施しています。2005年度は11月に廃棄物処理施設や資源化施設などを見学しました。また、ファースト・ファシリティーズ(株)においても、2006年1月にエコツアーを実施しました。

### 環境啓発

#### ●グループ報・社内報

三井不動産グループ報「MuFu!」や三井不動産社内報「&you」において、各事業部門の環境取組みの事例などを紹介し情報を共有化しています。また、ファースト・ファシリティーズ(株)においても、社内報「ファースト ウェーブ」や社員向けメールマガジンを通じて社員の環境啓発を行っています。

# 設計段階からの環境配慮

## エコ仕様

三井不動産は、環境負荷の少ない建物をご提供するため、オフィスビル、商業施設、分譲・賃貸マンション、戸建住宅、ホテルの各部門においてエコ仕様を策定し、設計段階からの環境負荷の低減に努めています。エコ仕様は、ライフサイクルアセスメント(LCA)による環境負荷分析を行い、環境負荷を抑える施策・手法を検討して自主的な環境対応基準を定めたものです。省エネルギー基準やグリーン調達基準、緑化基準、ユニバーサルデザイン基準などを盛り込んでいます。お客さまや社会のニーズに応え続けられるよう適宜見直し、再評価しています。

ビル 商業 ホテル 分譲 戸建 賃貸



オフィスビル設計指針 商業施設設計指針

## CASBEEによる評価

オフィスビル部門では、設計時に建物による環境影響を評価するため独自の環境影響評価シートを使用して事前評価を原則行っていました。2006年度から国土交通省が推奨するCASBEE(建築物総合環境性能評価システム)による評価へ移行しました。また、商業施設部門においてもCASBEEによる評価を開始しました。CASBEEは、建物の環境品質・性能と建物による外部環境負荷を同時に考慮して、建物の環境性能効率(BEE)<sup>\*</sup>で環境性能を総合的に評価するシステムです。環境性能効率が高いほど環境影響が小さく高い評価となります。

三井不動産では、一定規模以上の新築建物については(財)建築環境・省エネルギー機構によるCASBEE評価認証を原則取得するよう進めており、2006年8月までに「銀座三井ビルディング」(東京都中央区)と「ららぽーと柏の葉」(千葉県柏市)の2件でSランクの評価認証を取得しました。「ららぽーと柏の葉」は商業施設として日本初のSランクの取得です。なお、三井不動産が管理する既存建物である「ゲートシティ大崎」(東京都品川区)についても、2005年9月にSランクの評価認証を取得しています。

$$\text{※ 建物の環境性能効率 (BEE)} = \frac{\text{建物の環境品質・性能}}{\text{建物による外部環境負荷}}$$



Sランクの評価認証を取得したららぽーと柏の葉(イメージ)

## グリーン調達

三井不動産では各部門のエコ仕様の中でグリーン調達基準を定め、建物の設計段階から環境に配慮した資材・設備などのグリーン調達に努めています。

### 【各部門における設計段階でのグリーン調達の事例】

部門	設計段階からのグリーン調達の事例
オフィスビル	ペアガラス、高効率・自動調光可能な照明器具、ノンホルム・低ホルムアルデヒド建材、特定フロン不使用断熱材の採用など
商業施設	トイレの節水型フラッシュバルブ、ノンホルム・低ホルムアルデヒド建材、オゾン層破壊係数0の新冷媒の採用など
分譲マンション	ノンホルム・低ホルムアルデヒド建材、非塩化ビニル系のエコクロス(オプション対応)の採用など
賃貸マンション	ノンホルム・低ホルムアルデヒド建材、交換ロスの少ない内装材の採用など
戸建住宅	ペアガラス、ノンホルム・低ホルムアルデヒド建材の採用など
ホテル	熱線吸収ペアガラス、客室省エネスイッチ、特定フロン不使用冷蔵庫の採用など
その他	緑化工事に土壌改良剤としてシステムコンポスト(汚泥リサイクル商品)の採用

ビル 商業 ホテル 分譲 戸建 賃貸

## CO<sub>2</sub>削減のための省エネルギー設計

わが国の温室効果ガス排出量の3割程度は、一般家庭や業務施設などの民生部門でのエネルギー使用に伴って排出されており、また、その排出量も増加傾向にあります。建設から使用・維持更新、解体までの建物のライフサイクルにおいても、使用時のCO<sub>2</sub>排出量が最も多くなっています。

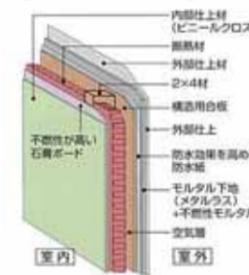
2005年2月に京都議定書が発効、2005年8月にはエネルギーの使用の合理化に関する法律(省エネ法)が改正され、大規模なオフィスビルやマンションなどの対策が強化されました。三井不動産グループは、不動産に関するソリューションとサービスを提供する者の責任として、建物の新築・更新時にエコ仕様に基づく省エネルギー設計を行い、使用時のCO<sub>2</sub>排出量が少ない建物の提供に努めています。

### 高断熱・高遮熱化

ビル ホテル 分譲 戸建 賃貸

オフィスビル、分譲・賃貸マンション、戸建住宅、ホテルの省エネルギー化を図るため、壁や床の断熱性能を高めるとともに、ペアガラス(複合ガラス)、日除けルーバー、エアバリアーなどの採用や屋上緑化などにより遮熱効果を高め、室内の熱損失を抑えています。

### 【外壁構造説明図】



### 省エネルギー型機器の採用

ビル 商業 ホテル 分譲

オフィスビルや商業施設においては、照度センサー付き照明器具や連続調光が可能な照明器具、大温度差空調機などの高効率・高制御管理可能機器を採用しています。また、ホテルでは客室に省エネ型スイッチや省エネ型電球を、分譲マンションでは高断熱浴槽などの省エネルギー型機器を採用しています。

### 高効率エネルギー供給システムの採用

ビル 商業 分譲

オフィスビルや商業施設では、発電と熱供給を同時に行うコージェネレーションシステムや夜間電力を有効利用する水蓄熱・氷蓄熱システム、NAS電池といった高効率なエネルギー供給システムを採用しています。また、分譲マンションでは、大気中の熱を効率よく利用して冷却や加熱を行うヒートポンプなどを採用しています。

### 次世代エネルギー基準<sup>\*</sup>に適合した仕様

分譲 賃貸

三井不動産の分譲マンションは、ペアガラスなどを採用した高断熱・高气密性住宅で、次世代エネルギー基準に適合した仕様となっています。住宅性能表示制度(23ページ参照)の省エネルギー対策等級3以上の取得を標準仕様としています。賃貸マンションについても、一定規模以上のものについては同様の仕様となっています。2007年3月竣工予定の「芝浦アイランド グローヴタワー(分譲)およびエアタワー(賃貸)」(東京都港区)も、住宅性能表示制度の省エネルギー対策等級3を取得した次世代エネルギー基準適合マンションです。

<sup>\*</sup>次世代エネルギー基準:1999年3月に改正告示された住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する建築主の判断基準および住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する建築主の設計及び施工の指針のことを言います。



住宅性能表示制度の省エネルギー対策等級3を取得した芝浦アイランド グローヴタワー、エアタワー

## Close up

### 「環境・エネルギー優良建築物マーク」の取得

三井不動産のオフィスビルは、原則「環境・エネルギー優良建築物マーク(レベル1以上)」の認証を取得することとしています。2005年度に竣工した日本橋三井タワー(東京都中央区)についても「環境・エネルギー優良建築物マーク」を取得しました。



日本橋三井タワー

## 水の有効利用のための設計

三井不動産グループでは、水資源を保全するため、節水型機器の採用や雨水・中水などの利用に努めています。

### 節水型機器の採用

ビル 商業

オフィスビル、商業施設では、節水型トイレを採用しています。2006年度開業の「ららぽーと柏の葉」(千葉県柏市)、「アーバンドックららぽーと豊洲」(東京都江東区)、「ラゾーナ川崎プラザ」(川崎市幸区)、「ららぽーと横浜」(横浜市都筑区)の4商業施設にも採用しています。

### 雨水・中水・高度処理再生水の利用

ビル 商業

オフィスビルでは、雨水や雑排水、空調ドレーン水(凝縮水)などを処理した中水を再利用するシステムを採用しています。また、2007年3月竣工予定の商業施設「ららぽーと横浜」(横浜市都筑区)では、横浜市都筑下水処理場の高度処理水をさらに処理した再生水をトイレ洗浄水に利用する計画となっています。

## ロングライフ設計

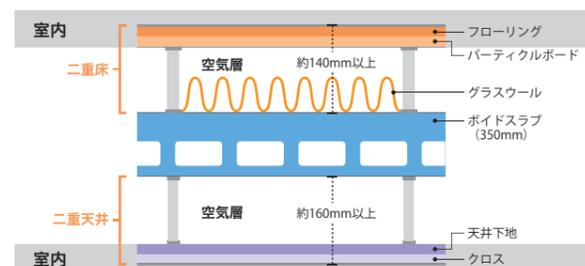
三井不動産グループでは、建物の耐久性を高め、また、リニューアル・リフォームしやすい設計にすることで、建物のロングライフ化(長寿命化)を図り、省資源化と建物のライフサイクル全体でのCO<sub>2</sub>や廃棄物の削減に貢献しています。

### オフィスビル、分譲・賃貸マンションのロングライフ設計

ビル 分譲 賃貸

三井不動産のオフィスビル、分譲・賃貸マンションでは、コンクリートの品質管理、中性化進行対策による劣化の軽減、耐久性・耐火性・保守管理性の高い建材などの選定、耐震性の高い構造などを標準設計に盛り込んでいます。また、オフィスビルでは将来のリニューアルスペースを確保。分譲・賃貸マンションでは二重床・二重天井などリフォームしやすい設計にしています。

#### 【二重床・二重天井】

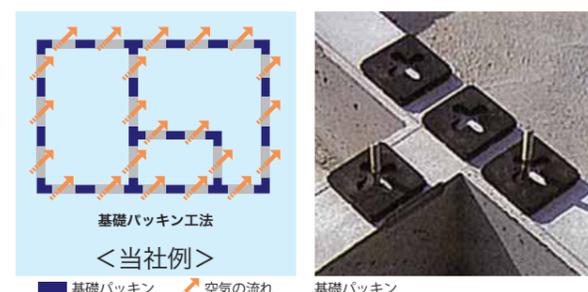


### 戸建住宅のロングライフ設計

戸建

三井不動産の戸建住宅「ファインコート」では2×4工法を採用しています。2×4工法は建物のねじれや歪みが少なく、耐震性、耐風性、耐火性にも優れた工法です。基礎には建物の荷重を面で支えるベタ基礎を採用。また、基礎の全周で換気ができる基礎パッキン工法を採用することで湿気がこもらないようにするなど、耐久性を高めています。

#### 【基礎パッキン工法】



### 住宅性能表示制度の評価書の取得

分譲 戸建

住宅性能表示制度とは、建物の構造の安定、火災時の安全、高齢者などへの配慮などの住宅の性能について評価し、住宅を取得しようとする人に住宅の性能に関する信頼性の高い情報を提供するための仕組みです。設計段階と完成段階での性能評価があり、第三者が客観的に性能をチェックし、評価書(証明書)を公布する仕組みとなっています。

三井不動産の分譲マンションは、ロングライフ設計の客観的な指標として、住宅性能表示制度の設計段階および完成段階の評価書を取得することとしています。また、三井ホーム(株)も、住宅性能表示制度にハイレベルで対応した戸建住宅をご提供しています。



建設住宅性能評価のマーク



設計住宅性能評価のマーク

## 有害物質による負荷低減設計

三井不動産グループは、建物を使用される方や環境への有害物質による負荷を低減するため、有害物質を持ち込まないよう土地取得および設計段階から配慮しています。

### シックハウス対策

#### ●ノンホルム・低ホルムアルデヒドタイプ建材の採用

ビル 商業 分譲 戸建 賃貸

オフィスビルや分譲・賃貸マンション、戸建住宅、商業施設では、シックハウスの原因であるホルムアルデヒドなどの揮発性有機化合物(VOC)を建物内に持ち込まないため、建物に使用する部材、接着剤、塗料などの建材は、ノンホルム・低ホルムアルデヒドタイプ(新JIS・JAS:F☆☆☆☆、F☆☆☆☆※)のものを標準採用しています。

※F☆☆☆☆、F☆☆☆☆:新JIS(日本工業規格)・JAS(日本農林規格)におけるホルムアルデヒド放散量の表記記号。F☆☆☆☆はホルムアルデヒド放散量が0.3mg/l以下で最も放散量の少ない等級。F☆☆☆☆は0.5mg/l以下で2番目に少ない等級。

#### ●ホルムアルデヒドの測定

分譲 戸建 賃貸

三井不動産の分譲・賃貸マンションでは、2002年度から内装工事終了後お客さま引渡し前にホルムアルデヒド濃度の測定を全棟(棟あたり2戸以上)実施しています。

三井ホーム(株)の戸建住宅も、2003年10月以降の建物については自社基準に基づくホルムアルデヒド濃度の測定を全棟実施し、厚生労働省の指針を満足していることを確認したうえで引渡ししています。



ホルムアルデヒド測定装置FP-30(厚生労働省認定)

### 特定フロン不使用化

特定フロンはオゾン層破壊物質としてその製造や使用が規制されています。オフィスビル、商業施設、ホテルでは、新築時あるいは更新時に建材や機器の特定フロン不使用化を進めています。

#### ●特定フロン不使用断熱材の採用

ビル

オフィスビルにおいては、特定フロンを使用しない断熱材の採用を標準仕様に追加しました。2005年7月に竣工した「日本橋三井タワー」(東京都中央区)がその第1号です。

#### ●特定フロン不使用機器の採用

商業 ホテル

商業施設では、新規施設については空調用のオゾン層破壊係数0の新冷媒を採用しています。

ホテルでは、新築時あるいは更新時に客室冷蔵庫に特定フロン不使用冷蔵庫を採用しています。2005年11月にオープンした「三井ガーデンホテル銀座」(東京都中央区)でも採用しています。また、「三井ガーデンホテル大阪淀屋橋」(大阪市中央区)でも2005年度に客室の冷蔵庫をすべて特定フロン不使用冷蔵庫に交換しました。



特定フロン不使用冷蔵庫



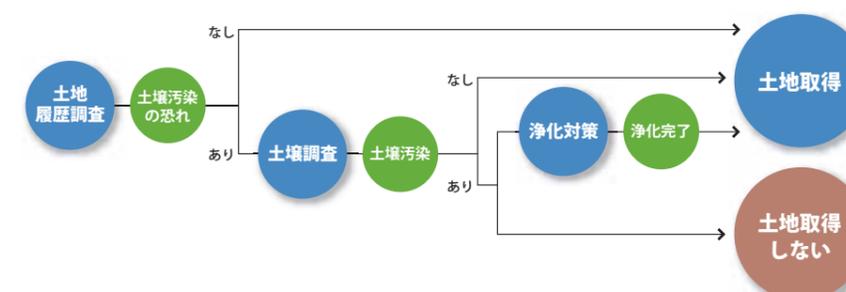
特定フロン不使用冷蔵庫を採用した三井ガーデンホテル銀座

## 土壌汚染への取組み

ビル 商業 ホテル 分譲 戸建 賃貸

三井不動産グループでは、土壌汚染チェックフローに則って、取得対象となっている土地すべてについて土地履歴調査を実施し、必要に応じて土壌調査、浄化対策を実施しています。このシステムにより、取得する土地の土壌汚染によるリスクを抑えています。

### 【土地取得に係る土壌汚染チェックフロー】



## 緑の保全・創出

三井不動産グループは、ヒートアイランド現象の緩和や自然環境の保全、潤いとやすらぎのある憩い空間の創出のため、緑の保全と新たな創出に努めています。各部門において独自の設計基準を設けるとともに、地域の特性に応じて緑化や既存樹木の保存・活用、自然との共生などを図っています。

### 自然との共生

#### ●ビオトープを保全し自然と共生(ガーデンアリーナ新百合ヶ丘) 分譲

「ガーデンアリーナ新百合ヶ丘」(川崎市麻生区)は、土地区画整理事業で生まれたビオトープをマンション敷地内に取り込んで、自然との共生をコンセプトに設計した分譲マンションです(竣工予定2007年6月)。敷地の約半分(49.3%)を緑地とし、緑の中にマンション棟をゆったりと配置。ビオトープを保全するとともに、「100年の森」をテーマとした雑木林を設けています。また、夜間に人工の光がビオトープに生息するホタルに与える影響を抑えるため、街灯の向きや高さに配慮するとともに、近くのパーティールームとスタディールームには遮光カーテンを取り付けました。

マンション竣工後は、ビオトープの保全・管理をマンションの管理組合が引き継ぐことになっています。

万福寺土地区画整理事業組合により、専門家の監修のもと、ゲンジボタルやホトケドジョウなどの生息環境(ビオトープ)が整備・保全されました。このビオトープは、自然保護の観点から立ち入りが制限されています。



ガーデンアリーナ新百合ヶ丘(外観)(イメージ)



ビオトープ



プロムナードフォレストウォーク(イメージ)

### 緑化の推進

#### ●屋上庭園によるヒートアイランド現象の緩和と憩い空間の創出(パークアクセス日本橋浜町) 賃貸

「パークアクセス日本橋浜町」(東京都中央区)では、屋上緑化するにあたって、ツツジなどの低木を植えウッドデッキなどを配して屋上庭園としました。ヒートアイランド現象の緩和のためだけでなく居住者の憩いの空間としても活用できるよう設計しました。



パークアクセス日本橋浜町(屋上庭園)



パークアクセス日本橋浜町(外観)

## Close up

### ファインコート三鷹が第3回まちなみ住宅100選<sup>※</sup>を受賞

2005年10月、「ファインコート三鷹」(東京都三鷹市)が「第3回まちなみ住宅100選住宅月間 中央イベント実行委員会委員長賞」を受賞しました。ケヤキやイチョウなどの既存樹木を保存・活用することで地域の歴史的風景を継承し、環境への配慮と新しい住民のシンボルともなる点が評価されました。なお、「ファインコート三鷹」は2004年度の「グッドデザイン賞(建築・環境部門)」も受賞しています。

※まちなみ住宅100選・住宅月間 中央イベント実行委員会が主催する表彰制度。まちなみに配慮した既成市街地の住宅の優れた事例をまちなみ住宅100選として表彰するとともに全国に紹介することで、まちなみ環境の改善が進められることに寄与しようというもの。



ファインコート三鷹

## Project Report ① 緑化編 (豊洲地区再開発の緑化計画)

### 四季の喜びを感じる街づくり。豊洲再開発地区

石川島播磨重工業(IHI)の造船工場跡地である豊洲は、もともと緑が少なかった地区です。新しく生まれ変わる街、豊洲地区は、緑と風が人をやさしく迎える街を目指し、きめ細かな緑化計画と景観形成が図られています。

#### センタープロムナード

「アーバンドック パークシティ豊洲」の中央部分に設けた緑の並木道センタープロムナード。さまざまな種類の木を植えて緑のアクセントをつけ、さらにエントランスコートに向かうにつれて並木道の幅に広がりを持たせています。また並木道の先にあるアネックス下のピロティ天井には海のきらめきが反射し、海への期待感を高めるデザインを施しています。



センタープロムナード(イメージ)

#### 海上公園

「アーバンドック パークシティ豊洲」から「アーバンドック ららぽーと豊洲」、さらに豊洲公園へと続く全長約800mものプロムナード。雄大な景色を眺めながら心地よい海風にふかれて散歩やジョギングを楽しむことができます。海に面した位置に広々とした芝生スペースを確保し、緑の上でゆったり寛ぐことができます。



海上公園(イメージ)

#### クリスタルアトリウム

豊洲の玄関口となるのが、クリスタルアトリウム。ファサードは、アイストップとなるガラスカーテンウォール。広場にはシンボルツリーを植樹します。アトリウム上部のガラス越しに空中廊下を彩る植栽と、下部のウィンドウ越しに見える外の街路樹やプランターが美しい景観をつくります。

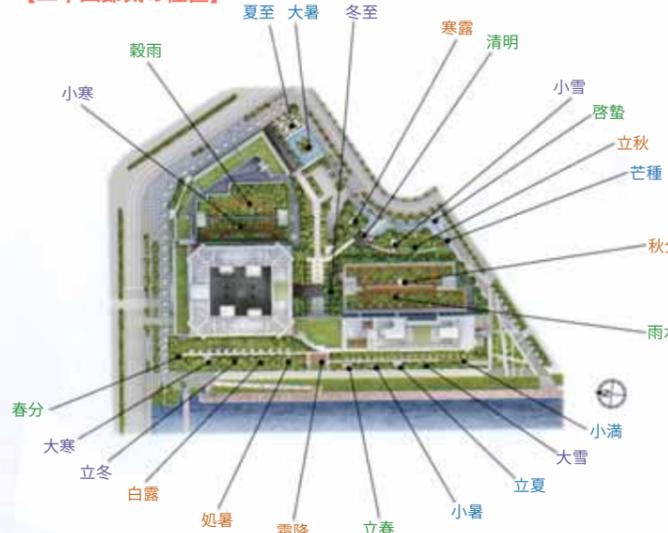


クリスタルアトリウムとその周辺の街路樹(イメージ)

### 二十四節気の庭

「アーバンドック パークシティ豊洲」では、四季のある街に暮らす喜びをさらに深く味わっていただくために、敷地内に日本の二十四節気をコンセプトにした24の庭をつくります。二十四節気とは、太陰暦を使用していた時代に季節を現すため1年を24等分にしてその区切りにな名前をつけたものです。日々の暮らしの中で周囲の緑から季節を感じとれるようにする計画です。

#### 【二十四節気の位置】



- 立春……冬の終わりを感ぜさせる二色の梅
- 雨水……ありのままの豊洲の自然
- 春分……床を割って芽を出すたんぽぽ
- 清明……海沿いの並木道の先で春の訪れを伝えるコブシ
- 穀雨……水面に舞い散るサクラの花びら
- 立夏……恵みの雨で育つ季節の野菜
- 芒種……砂浜に咲くハマナス。海の風景を演出
- 夏至……アジサイに囲まれた水たまり
- 立秋……太陽が描く影や空の記憶
- 処暑……涼いごとをしたためた短冊が揺れる七夕の竹世
- 白露……一面紅色に染まるサルスベリの並木道
- 秋分……一面紅色に染まるサルスベリの並木道
- 寒露……赤く染まる夕焼けと花火
- 霜降……ヒガンバナのおせ道を歩く
- 立冬……月見の舞台に咲く秋の七草
- 小雪……風に乗って運ばれるキンモクセイの香
- 大雪……海や夕日を眺めるステージ
- 冬至……サザンカの花びらの絨毯
- 小寒……柿の木を囲むテーブルと椅子
- 立春……白い庭に映えるナンテンの赤い実
- 雨水……ヒイラギが植えられた白い花壇
- 春分……春の七草が植えられた花壇
- 清明……庭の文様にカンツバキの花が落ちて完成

# 管理運営における環境保全

## CO<sub>2</sub>の削減

三井不動産グループは、グループで全所有・直接管理する建物・施設での省エネルギー化に取組み、CO<sub>2</sub>排出量の削減に努めています。

### 省エネルギー機器への切り替え

ビル ホテル

2005年度に三井不動産グループが全所有・直接管理するオフィスビル5件において、空調CO<sub>2</sub>制御導入や水まわりの自動洗浄などの省エネルギー化工事を実施しました。ホテルでは省エネルギー化を図るため、共用部の電球の省エネルギー型電球への交換を進めています。2005年度は、「ガーデンホテル京都三条」(京都市中央区)、「ガーデンホテル京都四条」(京都市下京区)、「三井ガーデンホテル大阪淀屋橋」(大阪市中央区)で交換を実施しました。



CO<sub>2</sub>ジェネレーション機器



INV(空調機)



INV(ポンプ)

### CO<sub>2</sub>削減計画策定に向けた調査・検討

ビル

三井不動産が所有するオフィスビルの運営管理時、使用時に排出するCO<sub>2</sub>の削減を図るため、オフィスビルの「CO<sub>2</sub>削減計画」策定を進めています。2005年度は、計画策定に向けCO<sub>2</sub>排出量の把握、既存・新築建物の環境性能調査とその結果分析を行いました。2006年度には、これらの調査結果に基づき、「CO<sub>2</sub>削減計画」を策定する予定です。

### 省エネルギー活動

ビル 商業 事務

オフィスビルや商業施設では、日々の管理運営の中で省エネルギー活動を実践しています。商業施設では省エネルギー対応チェックリストを作成し、省エネルギー対応の質の向上と情報の共有化を図っています。また、三井不動産の当社・支社・支店ではエコアナウンスシールを電灯のスイッチなどに貼り、社員の省エネルギー意識の向上を図っています。



エコアナウンスシール



## Interview to Key Person

### 新川崎三井ビルディングでの省エネルギー活動

#### 電気使用合理化表彰優良賞を受賞

2005年度に新川崎三井ビルディング(川崎市幸区)におけるビル管理の省エネルギー活動が、関東地区電気使用合理化委員会による「電気使用合理化表彰優良賞」を受賞しました。空調機のインバータ制御周波数見直しによる節電および運用スケジュールの見直し、深夜電力の利用など、コストをかけず日々のビル管理の中での運用を合理化することによって電気使用量の削減を図りました。このような点が評価されたようです。当社は2006年5月に(社)日本ビルエネルギー総合管理技術協会の第1回ビル管理優良事業者評価制度による認定を受けました。今後も、ビル管理会社として省エネルギー提案とその実践を積極的に行っていききたいと思います。



ファースト・ファシリティーズ(株) 環境事業推進部 小澤 和夫

## 水の有効利用

ホテル

既設ホテルでは、節水を図るため節水コマの導入や浴槽の適正水位表示などを進めています。2005年度は、「ガーデンホテル岡山」(岡山市駅元町)に節水コマを導入しました。これにより12ホテル中10ホテルで導入が完了しました。



浴槽の適正水位表示



ガーデンホテル岡山(外観)

## グリーン調達・購入

ビル 商業 ホテル 分譲 戸建 事務

建物や施設の販売、管理運営時および事務関係において、グリーン調達・購入を進めています。三井不動産の当社・支社・支店(事務関係)での2005年度のグリーン購入率<sup>※1</sup>は77.7%、OA用紙の再生紙使用率<sup>※2</sup>は92.3%でした。

### 【各部門における販売、管理運営時、事務関係でのグリーン調達・購入の事例】

部門	設計段階からのグリーン調達の事例
オフィスビル	環境ホルモン <sup>※3</sup> を含まない清掃用薬剤(ファースト・ファシリティーズ(株)管理施設)の使用
商業施設	環境ホルモンを含まない清掃用薬剤(ファースト・ファシリティーズ(株)管理施設)、再生紙の使用
分譲マンション	再生紙(販売用広告ちらしなど)の使用
戸建住宅	再生紙(販売用広告ちらしなど)の使用
ホテル	環境ホルモンを含まない清掃用薬剤・トイレトペーパー・ティッシュペーパー、非塩化ビニル系調理用ラップの使用
事務関係	事務用品(文房具)、再生紙(OA用紙)の使用



グリーン調達品(環境ホルモンを含まない清掃用薬剤)



再生紙を使用した販売用広告ちらし

※1 事務関係のグリーン購入率:事務用品(ファイル、ノート・紙製品、文具・事務用品、筆記具・修正用品)のうち、グリーン購入法(国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律)の適合製品の占める割合(購入金額ベース)。

※2 OA用紙の再生紙使用率: OA用紙のうち再生使用OA用紙の占める割合(重量ベース)。

※3 環境ホルモン:内分泌かく乱物質の通称で、動物の生体内で営まれている正常なホルモン作用に影響を与える外因性の物質のこと。

## 廃棄物の削減 ～一般廃棄物の削減・再資源化～

三井不動産グループが管理運営するオフィスビルや商業施設、ホテル、事務関係などの一般廃棄物を削減するため、リデュース（発生抑制）、リユース（再使用）、リサイクル（再資源化）の3Rを推進しています。特にリサイクルについては、独自のリサイクル・システムを構築し推進しています。

### リデュースの取組み

#### ●ごみ排出量の計量と従量課金制度の導入

商業

商業施設では、ごみ計量器を導入し、出店テナントからの一般廃棄物の排出量（重量）を計量することで廃棄物の排出状況を把握するとともに発生抑制を図っています。さらに、一部施設（2006年10月末現在7施設※1）では排出量（重量）に応じて課金するごみ従量課金制度を導入しています。なお、2006年11月以降に開業予定の大型2施設※2においても、ごみ従量課金制度を導入する予定です。

※1 7施設：LaLaテラス南千住（東京都荒川区）、LaLaガーデンつくば（茨城県つくば市）、交詢ビルディング（東京都中央区）、ララスクエア宇都宮（栃木県宇都宮市）、COREDO日本橋（東京都中央区）、アーバンドック ららぽーと豊洲（東京都江東区）、ラゾーナ川崎プラザ（川崎市幸区）の7施設。  
 ※2 大型2施設：ららぽーと柏の葉（千葉県柏市）、ららぽーと横浜（横浜市都筑区）の2施設。



ごみ排出量の計量

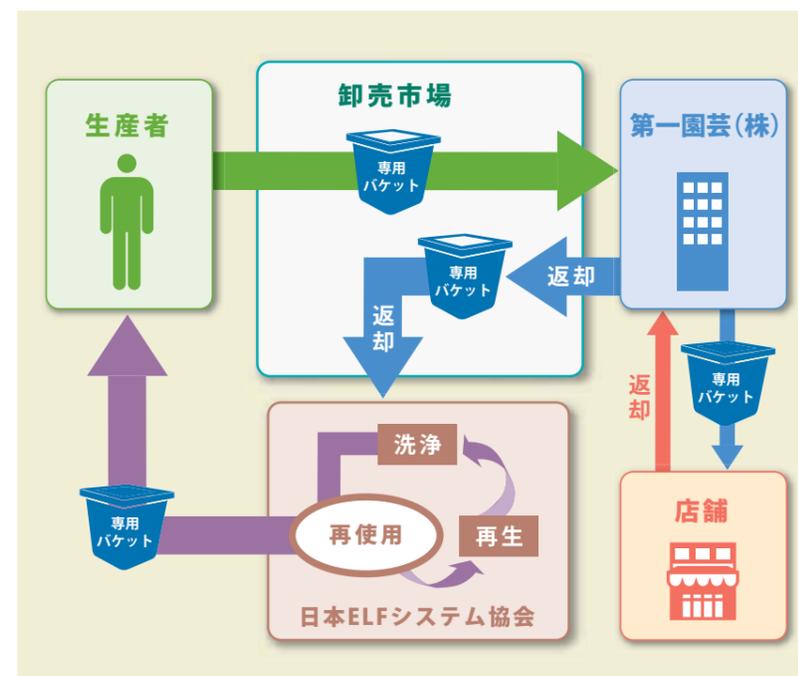
### リユースの取組み

#### ●繰り返し使用できる花卉流通用バケットの利用

グループ

第一園芸（株）では、日本ELFシステム協会のELFバケットシステムに参加し、花卉（主に切花）の流通用バケットをリユースしています。ELFバケットシステムは、花卉の収穫・出荷から卸売市場、小売に至る流通過程において輸送容器・販売容器を兼ねた専用バケットを繰り返し使用するシステムです。専用バケットを繰り返し使用することで、段ボール、PPバンド（ポリプロピレン製バンド）などの梱包資材が不要となり、省資源化と廃棄物の削減を図ることができました。なお、繰り返し使用した後、老化したバケットは完全にリサイクルされ、新しいバケットに再生されます。

#### 【ELFバケットシステムの概要】



花卉の流通用バケット

### リサイクルの取組み

#### ●古紙リサイクル・ループ・システム

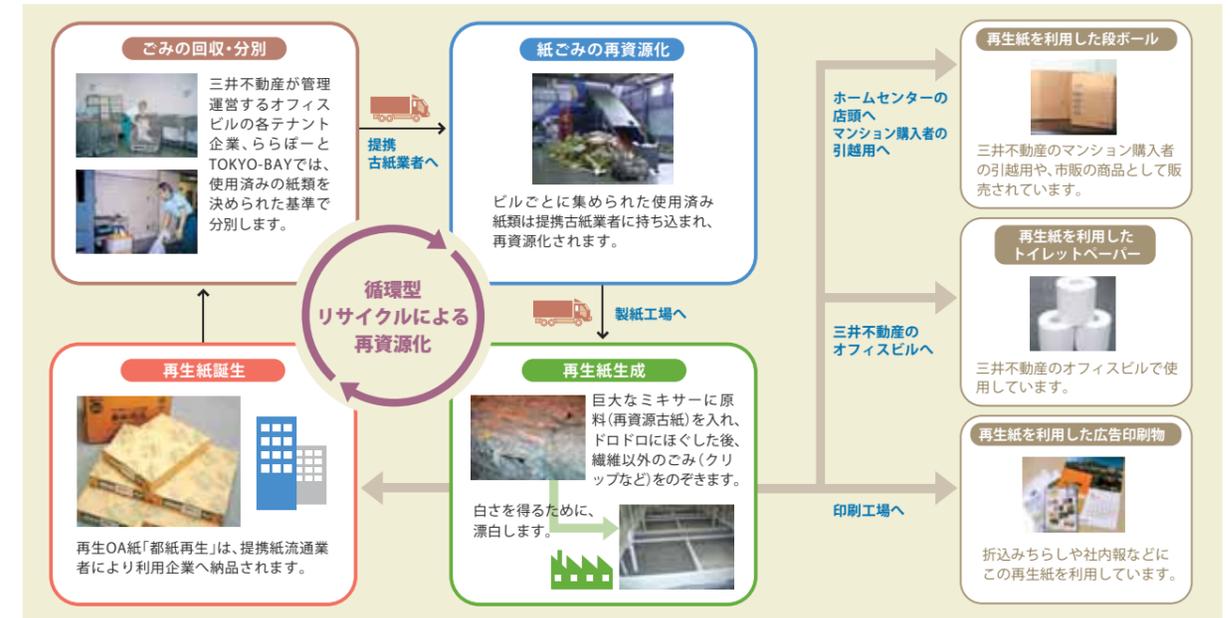
ビル 商業

三井不動産グループは、オフィスビルや商業施設で排出される古紙をリサイクルし、オリジナルリサイクルOA用紙「都市再生」やトイレットペーパー、再生段ボールなどとして利用する独自の古紙リサイクル・ループ・システムを構築しています。

2005年度は、三井不動産グループが管理運営する都内63棟のオフィスビルから約7,960トン、商業施設「ららぽーとTOKYO-BAY」（千葉県船橋市）から約1,185トンの古紙を回収、リサイクルし、三井不動産グループ各社（事務関係）で約2,022トンを購入、利用しました。

#### 【三井不動産グループ古紙リサイクル・ループ・システム】

対象：三井不動産グループが都内で直接管理運営するビル63棟、ららぽーとTOKYO-BAY



#### ●生ごみリサイクル

ビル 商業 グループ

2005年7月から三井不動産グループが管理運営する「新宿三井ビルディング」（東京都新宿区）において生ごみリサイクルの検証試験を開始しました。これは、同ビルディングの飲食店舗から排出される生ごみを回収し、専門業者でのバイオマス発電の原料とするものです。2005年7月から2006年3月の9ヵ月間で約83トンの生ごみをリサイクルしました。また、商業施設の「ららぽーとTOKYO-BAY」（千葉県船橋市）および「アルパーク」（広島市西区）でも施設から出る生ごみを再利用しているほか、2006年度開業予定の「ららぽーと柏の葉」（千葉県柏市）においても生ごみのリサイクルに取組む予定です。さらにグループ会社の（株）キャニー「談合坂店」（中央自動車道談合坂サービスエリア上り線内）でも生ごみのリサイクルを行っています。

## Interview to Key Person

### 生ごみなどのリサイクルとリデュース（（株）キャニー談合坂店）

当店は、中央自動車道談合坂SA（上り線）でレストランやフードコート、売店を運営しており、レストランや売店などから出る廃棄物の削減に力を入れています。最も多い生ごみと廃油は飼料に、段ボールは再生紙にリサイクルしています。また、リサイクルだけでなくリデュース（発生抑制）の取組みも開始しました。生ごみの多くがレストランなどでの食べ残しです。「より味が良くなれば食べ残しも減り、ごみも減る」ということで、レストランなどで提供する商品の味の向上を図っています。おいしい商品をご提供することは当社経営理念の根幹であり、それが環境負荷の低減にもつながるという信念のもと、認証取得したISO14001のシステムにも「味のチェック」を盛り込み、取組みを進めています。



（株）キャニー  
中央自動車道談合坂レストラン  
副支配人 宝達 清

## 廃棄物の削減 ～産業廃棄物の削減・再資源化～

三井不動産グループが管理運営するオフィスビルでは、産業廃棄物を削減するため、独自のリサイクルシステムを構築し、使用済みの蛍光灯やタイルカーペットのリサイクルを推進しています。

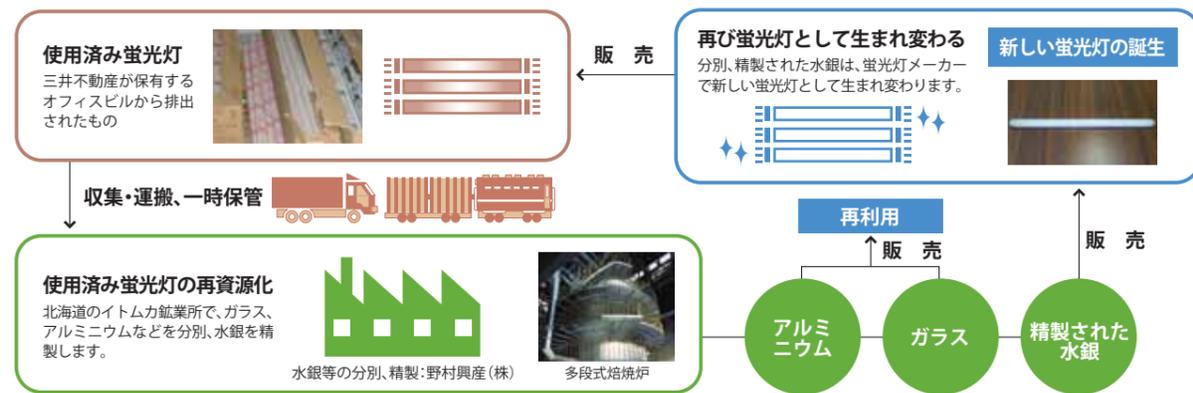
### リサイクルの取組み

#### ●使用済み蛍光灯の完全リサイクル

ビル

三井不動産は、5社共同で蛍光灯の完全リサイクル・システムを構築し、2004年10月から自社が保有するオフィスビルから排出される使用済み蛍光灯のリサイクルを推進しています。回収した使用済み蛍光灯は、北海道の野村興産(株)の処理施設で、ガラス、アルミニウムは分別・回収され販売されます。水銀は分別・精製され、蛍光灯の原料として蛍光灯製造メーカーに販売され、再び蛍光灯として生まれ変わります。2005年度は16.8トンの蛍光灯をリサイクルしました。なお、対象ビル数は2006年8月末現在49棟(都内および千葉県、横浜市)のオフィスビル)となっています。

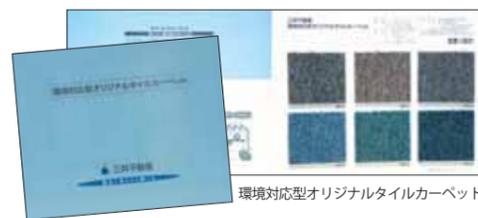
【使用済み蛍光灯の完全リサイクル・システム】 ・対象ビル数:49棟(2006年8月末現在) ・2005年度の使用済み蛍光灯リサイクル量:16.8t※



#### ●環境対応型オリジナルタイルカーペット

ビル

三井不動産グループが管理運営するオフィスビルの使用済みタイルカーペットをリサイクルするシステムを構築しています。回収した使用済みタイルカーペットは、東リ(株)の協力で開発した環境対応型タイルカーペットとして首都圏の既存オフィスビルで再生利用しています。2005年度の使用済みタイルカーペットのリサイクル量は約2,500m<sup>2</sup>。回収したタイルカーペットを原材料の一部に使用した環境対応型オリジナルタイルカーペットの納入量は、約30,000m<sup>2</sup>でした。



## Interview to Key Person

### オフィスの蛍光灯リサイクルを推進

三井不動産では、2004年10月からオフィスの蛍光灯リサイクルを推進しています。開始当時の対象ビル数は都内17棟でしたが、2006年8月現在では49棟と約3倍に増えました。また、回収対象エリアも当初は都内のみでしたが、千葉県、横浜市を含むエリアに拡大しています。

コスト的には、埋立処分よりもリサイクルする方が高くなりますが、環境保全の観点から蛍光灯をリサイクルすることは必要だと思っています。規模の小さいオフィスビルは蛍光灯の排出量も少ないので対象とすることが難しい状況ですが、新規の大型物件については随時対象に加え、蛍光灯リサイクルを拡大していきたいと思っています。



ビルディング本部  
運営企画室 高橋 弘志

## 有害物質の削減と適正管理

三井不動産グループは、建物の管理運営時の有害物質の削減と適正管理を推進しています。

### 環境ホルモンを含まない清掃薬剤等の使用

ビル 商業 ホテル

ファースト・ファシリティーズ(株)が管理するオフィスビル、商業施設では、環境ホルモンを含まない清掃用薬剤を使用しています。またホテルでも、環境ホルモンを含まない清掃用薬剤を使用するとともに、トイレトーパーやティッシュペーパーについても環境ホルモンを含まないものを使用しています。

### 光触媒による水の浄化

ビル

三井不動産では、水の浄化に光触媒の利用を進めており、三井不動産が4社共同で開発した「丸型光触媒浄水機」を「新宿三井ビルディング」の55広場の滝や、「三井別館」のクーリングタワー冷却水の浄化用に導入しています。

この浄水機は、光触媒である酸化チタンの殺菌能力を利用したもので、細菌の発生を抑える薬剤が不要です。また、省エネルギー、省資源設計にもなっています。



丸型光触媒浄水機(三井別館クーリングタワー用)

### 特定フロン・特定ハロンの適正処理

ビル 商業 ホテル

三井不動産グループでは、オフィスビルや商業施設、ホテルの新築あるいは更新時に特定フロンの不使用化を進めています。現在保有している特定フロン・特定ハロンを使用した機器については、適正管理するとともに、撤去・廃棄時には法律に基づき適正に処理しています。

### PCBの適正保管・管理

ビル 商業 ホテル

三井不動産グループでは、オフィスビルや商業施設、ホテルの設備更新などに回収したPCB廃棄物を法律に基づき届け出、適正に保管・管理しています。都内のオフィスビルで保管しているPCB廃棄物については、PCB処理施設の稼働開始に合わせて2006年度から処理を開始する予定でしたが、処理施設の稼働の遅れにより未処理となっています。処理が可能になるまで、引き続き適正に保管・管理していきます。



PCB廃棄物保管状況

### アスベスト調査の実施

ビル 商業 ホテル 分譲 賃貸

三井不動産グループが保有、管理運営するオフィスビル、商業施設、分譲・賃貸マンション、ホテルについて、図面および現地調査によるアスベストの使用状況の把握を行っています。吹付けアスベストが確認された保有建物については、その状況に応じて、除去等の適切な処理を進めているほか、室内空気環境測定を実施し、安全を確認しています。また、管理運営を行っている建物については、建物所有者に対し対応策の提案、協議を進め、速やかな対応に協力しています。

## Interview to Key Person

### 環境配慮型多機能マット「ファシリティマット」の販売

ファースト・ファシリティーズ(株)は、環境配慮型多機能マット「ファシリティマット」の販売を推進しています。「ファシリティマット」は50cm角のタイルマットをフレームにはめ込んだものです。耐久性が高い上に、タイルマットごとに取り外せるため汚れや破損した部分のみ洗浄・補修・交換が可能で廃棄物の削減に非常に有効です。また、洗浄時の水や洗剤の使用量も削減できます。さらに、環境負荷の低減だけでなく、大きさや形、デザインなども自由自在。今後はファシリティマットのリサイクルや再生資源の使用なども実現できればと思っています。



ファシリティマット(日本橋三井タワー)



ファースト・ファシリティーズ(株)  
環境事業推進部 中田 理恵

# ららぽーと柏の葉

「ららぽーと柏の葉」は、「人と環境にやさしいまちづくり」をテーマに千葉県による土地区画整理が進められている地域にあります。大学などの教育研究機関や公的機関が多く集まる緑の多い地域で、産官学連携した街づくりが進められており、千葉県、柏市や大学などをつくる「街づくり協議会」により、街づくりの基本方針が定められています。

「ららぽーと柏の葉」は、これらの街づくりの方針を受け、「環境・健康・循環」をテーマに、「持続可能な新しいライフスタイルを提案するコミュニティ」をコンセプトとしています。設計段階から健康・自然・環境に配慮し、開業前にISO14001の認証取得を行うなど、積極的にコンセプトの具現化に取り組んでいます。

## ららぽーと柏の葉DATA

所在地	千葉県柏市若柴175
交通	つくばエクスプレス柏の葉キャンバス駅 徒歩1分 常磐自動車道「柏」ICから2.4km
敷地面積	41,654m <sup>2</sup>
階数	地上4階(駐車場地上6階)
延床面積	144,517m <sup>2</sup>
店舗面積	42,021m <sup>2</sup>
店舗数	185店
駐車台数	約2,400台
開業予定	2006年11月



## 健康・自然・環境と共生する「コミュニティ」

### 1 施設内部にリサイクル材などを使用

省資源や資源の有効利用などの観点から、ウッドデッキやフードコートのテラスにリサイクル材(再生木材)を使用しています。また、メンテナンスフリーで耐久性の高い素材などを使用しています。

### 2 屋上農園・屋上庭園

熱負荷の低減や周辺環境との調和を図るため屋上緑化を行っています。その一部を、隣接する千葉大学の指導のもと、お客さまや住民の方に利用していただける屋上農園として整備しています。また一部を屋上庭園とし、お客さまや住民の方の憩いの場としてご提供します。屋上庭園には水景も設け、周辺の緑地から鳥や昆虫などの生物が飛来でき移動の中継点になれるよう配慮しています。



屋上庭園(イメージ)

### 3 太陽光発電の採用と自然光の活用

フードコートの南向き屋根にソーラーパネルを設置して太陽光発電を行い、購買電力使用量を削減します。発電能力は10kW。発電した電気は施設内で使用します。また、フードコートやモールにハイサイドガラスやトップライトなどを採用して自然光を取り入れ、照明や冬季の暖房などによる負荷の低減を図っています。



トップライトからの採光

### 4 水の有効利用

水の有効利用を図るため、雨水を集めて植栽などへの灌水に利用します。また、節水型トイレを採用しています。

### 5 威圧感のない建物設計

「街づくり協議会」のデザイン部会の策定した街づくりの基本方針に則り、周辺景観と調和するよう建物をデザインしました。施設の外観にはソフトな色と曲線を生かしたデザインを採用し、建物上部を棟ごとに分節化することで緑に恵まれた周辺景観との調和を図るとともに周囲への威圧感を低減しています。また、セットバックや壁面緑化を施すことで視覚的な建物高さの低減も図っています。



ソフトな色と曲線を生かした外観デザイン

### 6 生ごみの堆肥化・飼料化と活用(グリーンマーケット)

施設内のフードコートなどから出る生ごみを堆肥化して千葉県内の契約農家へ提供する予定です。また、千産千消※を促進するため千葉県内で生産された農作物などを直売する「グリーンマーケット」を開催予定。提供した堆肥や飼料を用いて育てられた農作物や花、酪農製品もここで販売していくことも計画しています。

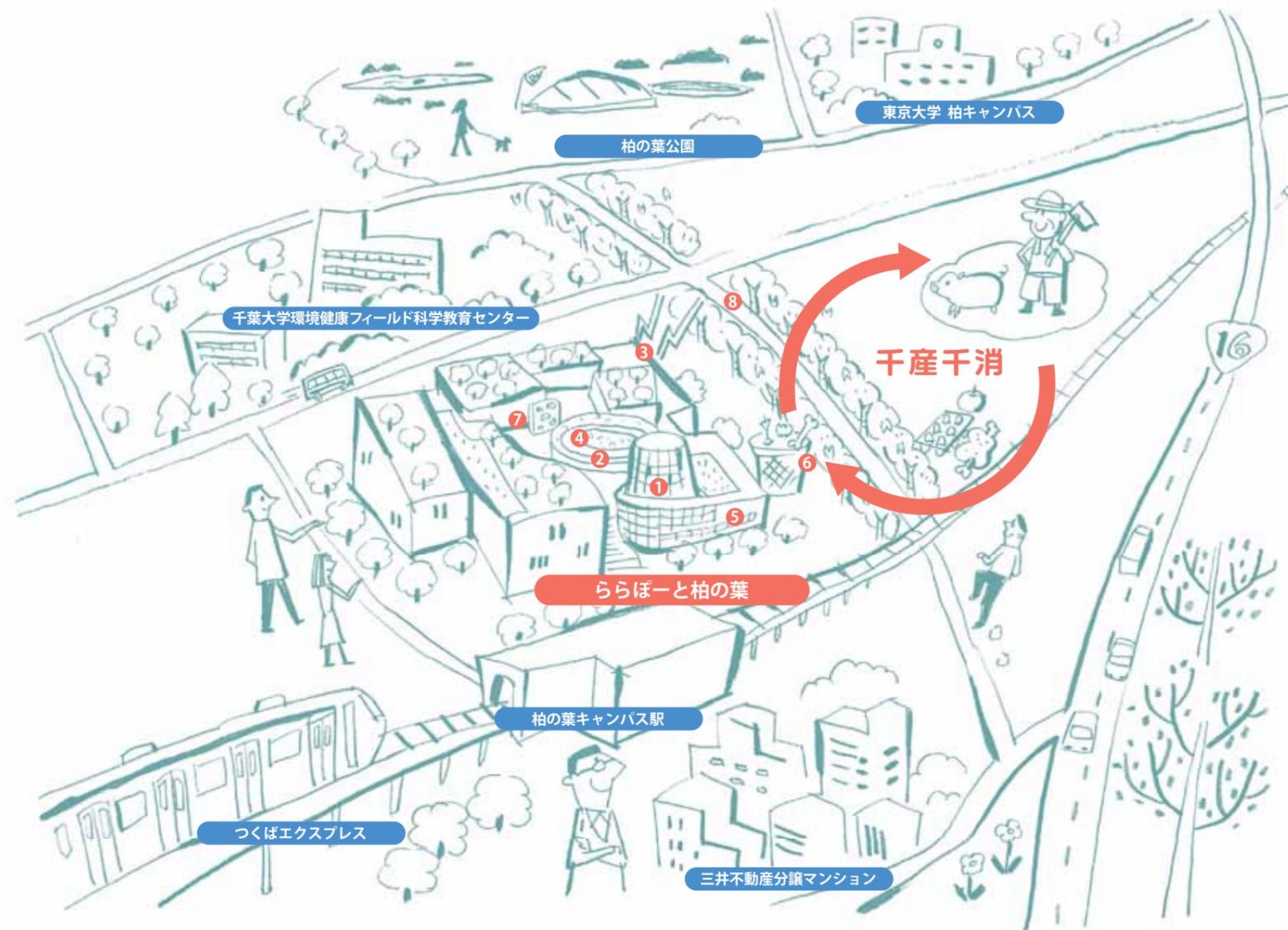
※千産千消:千葉県産の農林水産物を千葉県内で消費すること。地産地消の造語で、千葉県が推奨している言葉。

### 7 クライミングウォール

お客さまや住民の方のコミュニケーションの場として、センタープラザに面した建物の壁にクライミングウォールを設置しています。ウォールクライミングはハーネス(安全ベルト)とロープを使って2人1組で行うスポーツで、1人が壁を登り、残りの1人が支える人になります。お互いが信頼しあう必要があり、協調性や信頼感が深まるなど、有効なコミュニケーションプログラムであると言われています。

### 8 壮観でやすらぎのある桜並木

施設の北側を走る市道の両側に各々2段、計4段の桜並木を設けています。柏の葉キャンバス駅から千葉大学まで続く、日本一長い桜並木となる予定です。千葉大学や千葉県、柏市などをつくる「桜並木委員会」に参画し、樹種や管理方法、管理組織の編成などの検討を行っています。



# 目標と実績

三井不動産は、グループの環境理念、環境方針のもと各事業分野において年度ごとに環境目標を賃貸住宅部門においても、これまで環境への取り組みを行っていましたが、2006年度からは目標を

設定し、グループ会社と協力して取り組んでいます。設定し計画的な取り組みを進めています。

## 【事業関係】

事業区分	ステータス	対象時期	テーマ	環境目的	対象範囲	2005年度環境目標		実績	備考						
						2005年度環境目標	実績								
ビルディング事業	地球環境	設計時	CO <sub>2</sub> の削減	LCCO <sub>2</sub> の抑制	全築等物件	①オフィスビル設計指針(2004年度改訂版)の継続運用	○	2004年度改訂の設計指針の運用	○						
						②エコ仕様ガイドラインの運用	○	全築等物件環境・エネルギー優良建築物マーク取付	○						
						③環境影響評価シートの運用	○	2005年度下期よりCASBEE性能評価に変更	○						
						一般廃棄物の削減	全築等物件	①オフィスビル設計指針(2004年度改訂版)の継続運用	○	①オフィスビル設計指針の継続運用および見直し～適正処理状況を施工会社へ確認	○				
								②オフィスビル設計指針(2004年度改訂版)の継続運用	○	②オフィスビル設計指針の継続運用および見直し～適正処理状況を施工会社へ確認	○				
								③オフィスビル設計指針(2004年度改訂版)の継続運用	○	③環境影響評価シートの運用	○				
						有害物質の削減	全築等物件	①オフィスビル設計指針(2004年度改訂版)の継続運用	○	①オフィスビル設計指針(2004年度改訂版)の継続運用	○				
								②環境影響評価シートの運用	○	②環境影響評価シートの運用	○				
								③CASBEE性能評価の運用	○	③CASBEE性能評価の運用	○				
						地球環境	管理運営時	CO <sub>2</sub> の削減	管理用エネルギーの抑制	全所有・直接管理物件	①電気・ガス・重油・水道使用量の月次把握の継続	○	①電気・ガス・重油・水道使用量の月次把握の継続	○	
②省エネ工事の全棟実施	○	②省エネ工事の全棟実施	○												
一般廃棄物の削減	全所有・直接管理物件	①一般廃棄物排出量の把握の継続	○	①一般廃棄物排出量の把握の継続	○										
		②紙ごみリサイクルの推進	○	②紙ごみリサイクルの推進	○										
		③生ごみリサイクルの検証	○	③生ごみリサイクルの検証	○										
産業廃棄物の削減	全所有・直接管理物件	①産業廃棄物排出量の把握の継続	○	①産業廃棄物排出量の把握の継続	○										
		②タリカペトリリサイクルの推進の継続	○	②タリカペトリリサイクルの推進の継続	○										
		③蛍光灯リサイクルの導入	○	③22年度のビルにて導入済(2004年度より増)	○										
シックハウス対策	全所有・直接管理物件	①内装仕上げ施工ガイドラインの運用	○	①内装仕上げ施工ガイドラインの運用	○										
		②PCB適正管理・廃棄物処理の実施	○	②PCB適正管理・廃棄物処理の実施	○										
		③環境ホルモンの使用削減の全廃	○	③環境ホルモンの使用削減の全廃	○										
地球環境	お客様	健康	室内空気環境の改善	全築等物件	①環境会計の集計・公表	○	①環境会計の集計・公表	○							
					②受動喫煙対応方針の展開	○	②受動喫煙対応方針の展開	○							
					③ユニバーサルデザインに関するガイドラインの継続運用	○	③ユニバーサルデザインに関するガイドラインの継続運用	○							
					商業施設事業	地球環境	設計時	CO <sub>2</sub> の削減	全築等物件	①設計指針書の運用定着	△	①設計指針書の作成したが、運用定着は今後の実施に	△		
										②トイレの節水システム導入推進	○	②2006年度開業4物件導入決定	○		
										③高度処理再生水の導入	○	③ららぽーと横浜にて導入決定	○		
										一般廃棄物の削減	全築等物件	①設計指針書の運用定着	○	①標準設計依頼書に導入込んだ(計量器設置、分別など)	○
												②設計指針書の策定・運用開始	○	②設計指針書を策定	○
												③基本原則としては今後は環境対応型新冷媒を採用	○	③設計指針書による運用	○
										有害物質の削減	全築等物件	①土地取得時の土壌汚染対応徹底	○	①土地取得時に応じた調査の実施	○
②建物取得時のPCB・アスベスト使用状況の確認徹底	○	②建物取得時のPCB・アスベスト使用状況の確認徹底	○												
③光触媒浄水器の導入	○	③アークバンドク ラらぽーと豊洲の共用部(噴水等)にて導入決定	○												
地球環境	管理運営時	CO <sub>2</sub> の削減	管理用エネルギーの抑制	当社運営14施設						①省エネ対応チェックリストによる省エネ推進	△	①一部物件実施	△		
					②省エネ社員啓蒙の実施	△	②一部物件実施	△							
					一般廃棄物の削減	当社運営14施設	①一般廃棄物排出量の把握の継続	○	①ららぽーとTOKYO-BAYで実施	○					
							②段ボールリサイクルの推進	△	②広告物等の再生紙利用の推進	△					
							③広告物等の再生紙利用の推進	△	③廃棄物計量機導入による廃棄物削減	△					
					産業廃棄物の削減	当社運営14施設	①廃棄物の従量課金システムの採用	○	①2006年度開業4物件では導入決定済み	○					
							②産業廃棄物排出量の把握の継続	○	②産業廃棄物排出量の把握の継続	○					
							③商業施設共用部の分理対応の継続・改善	○	③環境ホルモンの使用削減の標準化	○					
					有害物質の削減	当社運営14施設	①環境ホルモンの使用削減の標準化	○	①ファースト・ファンクティブ(株)委託物件にて実施	○					
							②PCBの適正管理の継続	○	②PCBの適正管理の継続	○					
③フロア、ハロンの適正処理の継続	○	③ISO14001による運用定着	○												
地球環境	お客様	健康	室内空気環境の改善	全築等物件	①環境研修の実施	△	①環境研修の実施	△							
					②環境研修の実施	△	②環境研修の実施	△							
					③環境研修の実施	△	③環境研修の実施	△							
					ホテル事業	地球環境	設計時	CO <sub>2</sub> の削減	一部対象ホテル	①ホル設計指針の運用	○	①三井ガーデンホテル銀座で熱帯夜ペラガラス採用	○		
										②客室省エネスイッチ(不在時の照明・空調OFF)の増設	△	②三井ガーデンホテル銀座で対応済	△		
										③コージェネレーションの導入	△	③対象である三井ガーデンホテル千歳で2006年2月竣工	△		
										有害物質の削減	一部対象ホテル	①客室冷蔵庫の特定フロン不使用化	△	①三井ガーデンホテル大阪淀屋橋で対応	△
												②内装のグリーン化(非塩化ビニル製のエコ巾木を採用)	△	②三井ガーデンホテル大阪淀屋橋で対応	△
												③電気・ガス・重油・水道使用量の把握	△	③三井ガーデンホテル京都三条、京都四條、大阪淀屋橋で共用部の電球交換対応済	△
										CO <sub>2</sub> の削減	一部対象ホテル	①省エネ型設備器具の検討・交換実施	△	①共用部、バック諸室照明点灯時間の短縮(センサーの設置)	△
②共用部、バック諸室の洗面台を自動水栓に交換	△	②共用部、バック諸室の洗面台を自動水栓に交換	△												
③省エネ型設備器具の検討・交換実施	△	③共用部、バック諸室照明点灯時間の短縮(センサーの設置)	△												
地球環境	管理運営時	CO <sub>2</sub> の削減	管理用エネルギーの抑制	一部対象ホテル						①省エネ型設備器具の検討・交換実施	△	①共用部、バック諸室照明点灯時間の短縮(センサーの設置)	△		
					②共用部、バック諸室の洗面台を自動水栓に交換	△	②共用部、バック諸室の洗面台を自動水栓に交換	△							
					③省エネ型設備器具の検討・交換実施	△	③共用部、バック諸室照明点灯時間の短縮(センサーの設置)	△							
					一般廃棄物の削減	全12ホテル	①節水機器(節水コマなど)の継続	△	①三井ガーデンホテル岡山に導入済	△					
							②宿泊客のシーツ・タオルの交換頻度見直し	△	②三井ガーデンホテル千歳、銀座で対応済	△					
							③一般廃棄物排出量の把握の継続	○	③全事業所対応済	○					
					産業廃棄物の削減	全12ホテル	①共用部トイレジェットタオル設置	△	①三井ガーデンホテル大阪淀屋橋で導入済	△					
							②再生紙での名刺作成の継続	△	②ブランドにより名刺は再生紙使用不可	△					
							③タムカードの電子化	△	③タムカードの電子化	△					
					CO <sub>2</sub> の削減	一部対象ホテル	①産業廃棄物排出量の把握の継続	○	①三井ガーデンホテル千歳、銀座で対応済	○					
②調理ラップの見直し(ポリプロピレン製の詰め替えタイプ)	△	②テナントにも廃棄物削減を告知	△												
③茶がらのない粉茶の導入	△	③衛生面等にて課題あり	△												
有害物質の削減	全12ホテル	①環境ホルモンの使用削減の全廃	○	①全事業所対応済	○										
		②環境ホルモンの使用削減の全廃	○	②新規ホテル(三井ガーデンホテル銀座)も対応済	○										
		③環境ホルモンの使用削減の全廃	○	③環境ホルモンの使用削減の全廃	○										

## 【事業関係】

事業区分	ステータス	対象時期	テーマ	環境目的	対象範囲	2006年度環境目標		実績	備考						
						2006年度環境目標	実績								
ビルディング事業	地球環境	設計時	CO <sub>2</sub> の削減	LCCO <sub>2</sub> の抑制	全築等物件	①オフィスビル設計指針(2005年度改訂版)の継続運用	○	①オフィスビル設計指針の継続運用	○						
						②エコ仕様ガイドラインの運用	○	②エコ仕様ガイドラインの運用	○						
						③CASBEE性能評価の運用	○	③CASBEE性能評価の運用	○						
						一般廃棄物の削減	全築等物件	①オフィスビル設計指針(2005年度改訂版)の継続運用	○	①オフィスビル設計指針の継続運用および見直し～適正処理状況を施工会社へ確認	○				
								②オフィスビル設計指針(2005年度改訂版)の継続運用	○	②オフィスビル設計指針の継続運用および見直し～適正処理状況を施工会社へ確認	○				
								③オフィスビル設計指針(2005年度改訂版)の継続運用	○	③環境影響評価シートの運用	○				
						有害物質の削減	全築等物件	①オフィスビル設計指針(2005年度改訂版)の継続運用	○	①オフィスビル設計指針(2005年度改訂版)の継続運用	○				
								②環境影響評価シートの運用	○	②環境影響評価シートの運用	○				
								③CASBEE性能評価の運用	○	③CASBEE性能評価の運用	○				
						地球環境	管理運営時	CO <sub>2</sub> の削減	管理用エネルギーの抑制	全所有・直接管理物件	①電気・ガス・重油・水道使用量の月次把握の継続	○	①電気・ガス・重油・水道使用量の月次把握の継続	○	
②省エネ工事の全棟実施	○	②省エネ工事の全棟実施(照明・OA制御・熱差入替等)	○												
一般廃棄物の削減	全所有・直接管理物件	①一般廃棄物排出量の把握の継続	○	①一般廃棄物排出量の把握の継続	○										
		②紙ごみリサイクルの推進	○	②紙ごみリサイクルの推進	○										
		③生ごみリサイクルの検証	○	③生ごみリサイクルの検証	○										
産業廃棄物の削減	全所有・直接管理物件	①産業廃棄物排出量の把握の継続	○	①産業廃棄物排出量の把握の継続	○										
		②タリカペトリリサイクルの推進の継続	○	②タリカペトリリサイクルの推進の継続	○										
		③蛍光灯リサイクルの導入	○	③蛍光灯リサイクルの導入	○										
シックハウス対策	全所有・直接管理物件	①内装仕上げ施工ガイドラインの運用	○	①内装仕上げ施工ガイドラインの運用	○										
		②PCB適正管理・廃棄物処理の実施	○	②PCB適正管理・廃棄物処理の実施	○										
		③環境ホルモンの使用削減の全廃	○	③環境ホルモンの使用削減の全廃	○										
地球環境	お客様	健康	室内空気環境の改善	全築等物件	①環境会計の集計・公表	○	①環境会計の集計・公表	○							
					②受動喫煙対応方針の展開	○	②受動喫煙対応方針の展開	○							
					③ユニバーサルデザインに関するガイドラインの継続運用	○	③ユニバーサルデザインに関するガイドラインの継続運用	○							
					商業施設事業	地球環境	設計時	CO <sub>2</sub> の削減	全築等物件	①設計指針書の運用定着	△	①設計指針書の作成したが、運用定着は今後の実施に	△		
										②トイレの節水システム導入推進	○	②2006年度開業4物件導入決定	○		
										③高度処理再生水の導入	○	③ららぽーと横浜にて導入決定	○		
										一般廃棄物の削減	全築等物件	①設計指針書の運用定着	○	①標準設計依頼書に導入込んだ(計量器設置、分別など)	○
												②設計指針書の策定・運用開始	○	②設計指針書を策定	○
												③基本原則としては今後は環境対応型新冷媒を採用	○	③設計指針書による運用	○
										有害物質の削減	全築等物件	①土地取得時の土壌汚染対応徹底	○	①土地取得時に応じた調査の実施	○
②建物取得時のPCB・アスベスト使用状況の確認徹底	○	②建物取得時のPCB・アスベスト使用状況の確認徹底	○												
③光触媒浄水器の導入	○	③アークバンドク ラらぽーと豊洲の共用部(噴水等)にて導入決定	○												
地球環境	管理運営時	CO <sub>2</sub> の削減	管理用エネルギーの抑制	当社運営14施設						①省エネ対応チェックリストによる省エネ推進	△	①一部物件実施	△		
					②省エネ社員啓蒙の実施	△	②一部物件実施	△							
					一般廃棄物の削減	当社運営14施設	①一般廃棄物排出量の把握の継続	○	①ららぽーとTOKYO-BAYで実施	○					
							②段ボールリサイクルの推進	△	②広告物等の再生紙利用の推進	△					
							③広告物等の再生紙利用の推進	△	③廃棄物計量機導入による廃棄物削減	△					
					産業廃棄物の削減	当社運営14施設	①廃棄物の従量課金システムの採用	○	①2006年度開業4物件では導入決定済み	○					
							②産業廃棄物排出量の把握の継続	○	②産業廃棄物排出量の把握の継続	○					
							③商業施設共用部の分理対応の継続・改善	○	③環境ホルモンの使用削減の標準化	○					
					有害物質の削減	当社運営14施設	①環境ホルモンの使用削減の標準化	○	①ファースト・ファンクティブ(株)委託物件にて実施	○					
							②PCBの適正管理の継続	○	②PCBの適正管理の継続	○					
③フロア、ハロンの適正処理の継続	○	③ISO14001による運用定着	○												
地球環境	お客様	健康	室内空気環境の改善	全築等物件	①環境研修の実施	△	①環境研修の実施	△							
					②環境研修の実施	△	②環境研修の実施	△							
					③環境研修の実施	△	③環境研修の実施	△							
					ホテル事業	地球環境	設計時	CO <sub>2</sub> の削減	一部対象ホテル	①ホル設計指針の運用	○	①三井ガーデンホテル銀座で熱帯夜ペラガラス採用	○		
										②客室省エネスイッチ(不在時の照明・空調OFF)の増設	△	②三井ガーデンホテル銀座で対応済	△		
										③コージェネレーションの導入	△	③対象である三井ガーデンホテル千歳で2006年2月竣工	△		
										有害物質の削減	一部対象ホテル	①客室冷蔵庫の特定フロン不使用化	△	①三井ガーデンホテル大阪淀屋橋で対応	△
												②内装のグリーン化(非塩化ビニル製のエコ巾木を採用)	△	②三井ガーデンホテル大阪淀屋橋で対応	△
												③電気・ガス・重油・水道使用量の把握	△	③三井ガーデンホテル京都三条、京都四條、大阪淀屋橋で共用部の電球交換対応済	△
										CO <sub>2</sub> の削減	一部対象ホテル	①省エネ型設備器具の検討・交換実施	△	①共用部、バック諸室照明点灯時間の短縮(センサーの設置)	△
②共用部、バック諸室の洗面台を自動水栓に交換	△	②共用部、バック諸室の洗面台を自動水栓に交換	△												
③省エネ型設備器具の検討・交換実施	△	③共用部、バック諸室照明点灯時間の短縮(センサーの設置)	△												
地球環境	管理運営時	CO <sub>2</sub> の削減	管理用エネルギーの抑制	一部対象ホテル						①省エネ型設備器具の検討・交換実施	△	①共用部、バック諸室照明点灯時間の短縮(センサーの設置)	△		
					②共用部、バック諸室の洗面台を自動水栓に交換	△	②共用部、バック諸室の洗面台を自動水栓に交換	△							
					③省エネ型設備器具の検討・交換実施	△	③共用部、バック諸室照明点灯時間の短縮(センサーの設置)	△							
					一般廃棄物の削減	全12ホテル	①節水機器(節水コマなど)の継続	△	①三井ガーデンホテル岡山に導入済	△					
							②宿泊客のシーツ・タオルの交換頻度見直し	△	②三井ガーデンホテル千歳、銀座で対応済	△					
							③一般廃棄物排出量の把握の継続	○	③全事業所対応済	○					
					産業廃棄物の削減	全12ホテル	①共用部トイレジェットタオル設置	△	①三井ガーデンホテル大阪淀屋橋で導入済	△					
							②再生紙での名刺作成の継続	△	②ブランドにより名刺は再生紙使用不可	△					
							③タムカードの電子化	△	③タムカードの電子化	△					
					CO <sub>2</sub> の削減	一部対象ホテル	①産業廃棄物排出量の把握の継続	○	①三井ガーデンホテル千歳、銀座で対応済	○					
②調理ラップの見直し(ポリプロピレン製の詰め替えタイプ)	△	②テナントにも廃棄物削減を告知	△												
③茶がらのない粉茶の導入	△	③衛生面等にて課題あり	△												
有害物質の削減	全12ホテル	①環境ホルモンの使用削減の全廃	○	①全事業所対応済	○										
		②環境ホルモンの使用削減の全廃	○	②新規ホテル(三井ガーデンホテル銀座)も対応済	○										
		③環境ホルモンの使用削減の全廃	○	③環境ホルモンの使用削減の全廃	○										

## 【事業関係】

事業区分	ステータス	対象時期	テーマ	環境目的	対象範囲	2005年度環境目標		実績	備考		
						2005年度環境目標	実績				
ビルディング事業	地球環境	設計時	CO <sub>2</sub> の削減	LCCO <sub>2</sub> の抑制	全築等物件	①オフィスビル設計指針(2004年度改訂版)の継続運用	○	2004年度改訂の設計指針の運用	○		
						②エコ仕様ガイドラインの運用	○	全築等物件環境・エネルギー優良建築物マーク取付	○		
						③環境影響評価シートの運用	○	2005年度下期よりCASBEE性能評価に変更	○		
						一般廃棄物の削減	全築等物件	①オフィスビル設計指針(2004年度改訂版)の継続運用	○	①オフィスビル設計指針の継続運用および見直し～適正処理状況を施工会社へ確認	○
								②オフィスビル設計指針(2004年度改訂版)の継続運用	○	②オフィスビル設計指針の継続運用および見直し～適正処理状況を施工会社へ確認	○
								③オフィスビル設計指針(2004年度改訂版)の継続運用	○	③環境影響評価シートの運用	○
						有害物質の削減	全築等物件	①オフィスビル設計指針(2004年度改訂版)の継続運用	○	①オフィスビル設計指針(2004年度改訂版)の継続運用	○
								②環境影響評価シートの運用	○	②環境影響評価シートの運用	○
								③CASBEE性能評価の運用	○	③CASBEE性能評価の運用	○
						地球環境	管理運営時	CO <sub>2</sub> の削減	管理用エネルギーの抑制	全所有・直接管理物件	①電気・ガス・重油・水道使用量の月次把握の継続
②省エネ工事の全棟実施	○	②省エネ工事の全棟実施(照明・OA制御・熱差入替等)	○								
一般廃棄物の削減	全所有・直接管理物件	①一般廃棄物排出量の把握の継続	○	①一般廃棄物排出量の把握の継続	○						
		②紙ごみリサイクルの推進	○	②紙ごみリサイクルの推進	○						
		③生ごみリサイクルの検証	○	③生ごみリサイクルの検証	○						
産業廃棄物の削減	全所有・直接管理物件	①産業廃棄物排出量の把握の継続	○	①産業廃棄物排出量の把握の継続	○						
		②タリカペトリリサイクルの推進の継続	○	②タリカペトリリサイクルの推進の継続	○						
		③蛍光灯リサイクルの導入	○	③22年度のビルにて導入済(2004年度より増)	○						
シックハウス対策	全所有・直接管理物件	①内装仕上げ施工ガイドラインの運用	○	①内装仕上げ施工ガイドラインの運用	○						
		②PCB適正管理・廃棄物処理の実施	○	②PCB適正管理・廃棄物処理の実施	○						

# 環境会計

三井不動産のビルディング事業では、三井不動産が所有し、かつ三井不動産グループで直接管理しているビルを対象に、環境会計を実施しています。

## 2005年度の環境会計

### 集計結果

#### ●環境保全コスト

2005年度の投資額は80,693千円で、コ・ジェネレーションシステムの導入費やボイラー燃料の都市ガス化などが該当します。費用額は623,232千円で、基準年度からの累計費用額は2,261,044千円となりました。

#### ●環境保全効果・経済効果

2005年度は、前年度と比べ、全体としては、管理用燃料・電気 の床面積あたり原単位の値は、原油換算量・CO<sub>2</sub>換算量ともに、ほぼ横ばいの結果となりました。内訳は、管理用ガス使用量の床面積あたり原単位の値は平均して約3%の減少(改善)となりましたが、管理用電気の床面積あたり原単位の値は、照明器具などの省エネルギー工事の実施の効果により減少(改善)したビル(新霞が関ビル等)がある一方、建替のため入居率が低下した影響により増加したビルもあり、平均して約3%の増加となりました。また、管理用水使用量の床面積あたり原単位の値は、約5%の減少(改善)となりました。廃棄物総量に対するリサイクル率は、委託先の一部変更などのため、約2%の低下となりましたが、廃棄物排出量の床面積あたり原単位の値は、前年度比で約2割の大幅な減少(改善)となっています。

#### 環境会計の集計にあたって

●環境保全コストでは環境保全に要した投資および費用を、環境保全効果では環境保全効果と経済効果を集計しています。また、2002年度を基準年度として、対比集計しています。

●環境保全コストの費用額には、投資された設備等の減価償却費も含まれています。

●管理活動における環境保全コストには、業務知識研修の実施費用などを計上しています。

●CO<sub>2</sub>への換算根拠は以下のとおりです。  
CO<sub>2</sub>の排出係数(電力以外):「地球温暖化対策の推進に関する法律施行令(改正案2002年12月)」の排出係数  
CO<sub>2</sub>の排出係数(電力):「地球温暖化対策の推進に関する法律施行令(改正案2002年12月)」の排出係数(一般電気事業者の数値を使用)

※電力については、稼働している発電所の状況により換算値が変化するため、初年度(2002年度)に採用した換算値を固定して、使用しました。

●前年報告書に掲載した環境保全効果の「廃棄物総量に対するリサイクル率の向上」の数値の記載に誤りがありました。このため、今回の集計にあたって、正しい数値に修正しました。

#### システムの特徴

●ビルディング事業の資金管理システムと連携することによって、自動的に環境コストおよび環境効果を効率的に算出しています。

●環境負荷を入居率・床面積によって補正し、補正後の原単位を正確に把握しています。

●公表フォーマットは、環境省が推奨している「環境会計公表用フォーマット」に準拠して作成しています。

※DHC:ここでは、地域冷暖房施設(一定地域の複数の建物の熱源を一箇所に集中して設置し、そこから各建物の空調用の冷水水などを送り、冷暖房、給湯を行う施設)で使用するエネルギーのことを示します。

集計範囲:三井不動産所有・直接管理ビル(68物件対象)  
対象期間:2005年4月1日~2006年3月31日  
基準年度:2002年度

環境保全コスト		(千円)		
分類	主な取組みの内容	投資額	当期費用額	基準年度からの累計費用額
1	生産・サービス活動により事業エリア内で生じる環境負荷を抑制するための環境保全コスト(事業エリア内コスト)	80,131	567,463	2,065,899
内訳	1-1 公害防止コスト	2,785	29,332	98,519
	1-2 地球環境保全コスト	74,045	316,745	1,053,727
	1-3 資源循環コスト	3,301	221,386	913,653
2	生産・サービス活動に伴って上流又は下流で生じる環境負荷を抑制するためのコスト(上・下流コスト)	0	0	0
3	管理活動における環境保全コスト(管理活動コスト)	0	14,170	26,859
4	研究開発活動における環境保全コスト(研究開発コスト)	0	0	7,751
5	社会活動における環境保全コスト(社会活動コスト)	562	41,599	160,535
6	環境損傷に対応するコスト(環境損傷コスト)	0	0	0
合計		80,693	623,232	2,261,044

○減価償却費は、費用額に含まれています。

効果の内容	環境負荷指標		参考指標比較		
	前年度比 (前年度-当年度)	基準年度比 (基準年度-当年度)	当年度	前年度	基準年度
管理用省エネルギー					
管理用燃料・電気の原油換算量の床面積原単位(入居率による補正後) [原油換算kg/千㎡] *1	-0.04	0.38	2.78	2.74	3.16
管理用燃料・電気CO <sub>2</sub> 換算量の床面積原単位(入居率による補正後) [t-CO <sub>2</sub> /千㎡] *2	-0.05	0.49	4.38	4.33	4.87
各エネルギーの内訳					
電気:管理用電力量/床面積原単位(入居率による補正後) [kWh/千㎡] *3	-0.25	2.32	8.62	8.37	10.94
ガス:管理用使用量/床面積原単位(入居率による補正後) [千㎡/千㎡] *4	0.02	-0.21	0.53	0.55	0.32
管理用DHC:購入量合計/床面積原単位(入居率による補正後) [MJ/千㎡] *5	-953.60	3,699.33	20,559.24	19,605.64	24,258.57
管理用水使用量の床面積原単位(入居率による補正後) [L/千㎡] *6	2.71	26.00	51.96	54.67	77.96
廃棄物排出量の床面積原単位(入居率による補正後) [L/千㎡] *7	0.25	0.11	1.08	1.33	1.19
廃棄物総量に対するリサイクル率の向上 [%]	-2.05	10.83	55.60	57.65	44.77

「リサイクル率の向上」を除き、マイナスの数値は増加を示します。

\*1 管理用燃料・電気の原油換算量[kg] / (延床面積[千㎡] × 入居率) \*2 管理用燃料・電気のCO<sub>2</sub>換算量[kg] / (延床面積[千㎡] × 入居率) \*3 管理用電力量[kWh] / (延床面積[千㎡] × 入居率) \*4 管理用ガス使用量[千㎡] / (延床面積[千㎡] × 入居率) \*5 管理用DHC購入量[MJ] / (延床面積[千㎡] × 入居率) \*6 管理用水使用量[L] / (延床面積[千㎡] × 入居率) \*7 廃棄物排出量[L] / (延床面積[千㎡] × 入居率)

効果の内容	環境保全対策に伴う経済効果	
	金額	(千円)
有価物売却益	0 (注1)	0 (注2)
省エネルギーによる費用削減	-1,256 (注3)	42 (注4)
水使用料金の削減	2 (注5)	12 (注6)
廃棄物処理費用の削減	0 (注7)	5 (注8)
合計	-1,254	59

注1) 当年度の有価物売却額を計上(千円 / (延床面積[千㎡] × 入居率)) 注2) 各年度の有価物売却益「当期効果額」に計上した金額を基準年度から累計(千円 / (延床面積[千㎡] × 入居率)) 注3) 前年度管理用電気・ガス使用料金を「当期効果額」に計上した金額を基準年度から累計(千円 / (延床面積[千㎡] × 入居率)) 注4) 各年度の管理用電気・ガス使用料金を「当期効果額」に計上した金額を基準年度から累計(千円 / (延床面積[千㎡] × 入居率)) 注5) 前年度管理用水使用料金を「当期効果額」に計上した金額を基準年度から累計(千円 / (延床面積[千㎡] × 入居率)) 注6) 各年度の管理用水使用料金を「当期効果額」に計上した金額を基準年度から累計(千円 / (延床面積[千㎡] × 入居率)) 注7) 前年度廃棄物処理料金を「当期効果額」に計上した金額を基準年度から累計(千円 / (延床面積[千㎡] × 入居率)) 注8) 各年度の管理用廃棄物処理料金を「当期効果額」に計上した金額を基準年度から累計(千円 / (延床面積[千㎡] × 入居率))

# 会社概要

## 会社概要 2006年3月31日現在

商号 三井不動産株式会社 Mitsui Fudosan Co.,Ltd.  
本社 東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号  
設立 昭和16年7月15日  
資本金 174,296,119千円

年間売上高 11,592億円(2005年度実績)  
株主数 43,521名  
従業員数 1,575名  
ホームページURL http://www.mitsufudosan.co.jp/

## 主なグループ会社

会社名	事業内容
★三井不動産販売(株)	住宅等の販売・仲介、駐車場の賃貸
★三井ホーム(株)	2×4住宅の建築・販売
★三井不動産住宅サービス(株)	マンションの管理運営・保守・保安・清掃
三井不動産住宅サービス関西(株)	マンションの管理運営・保守・保安・清掃
★三井不動産住宅リース(株)	マンションを中心とした住宅の賃貸・運営
三井デザインテック(株)	オフィス・商業施設の内装工事、インテリア商品の販売
★ファースト・ファシリティーズ(株)	ビル等の建物の管理(清掃・設備管理・警備等)
★三井不動産ビルマネジメント(株)	ビル等の運営管理(テナント契約管理・建物管理等)
ファースト・ファシリティーズ・ウェスト(株)	ビル等の建物の管理(清掃・設備管理・警備等)
★(株)ららぽーと	ショッピングセンターの運営管理
★(株)三井不動産ホテルマネジメント	ホテル運営

★印は本報告書の対象範囲のグループ会社を示す。

会社名	事業内容
リゾート・レジャー事業	日本みどり開発(株) ゴルフ場の運営(大浅間ゴルフクラブ)
(株)三井の森	墓料・軽井沢にてゴルフ場の運営と、別荘地の分譲管理
白津開発(株)	ゴルフ場の運営(白井カントリークラブ)
(株)益子カントリー倶楽部	ゴルフ場の運営(益子カントリー倶楽部)
成田スポーツ開発(株)	ゴルフ場の運営(成田フェアフィールドゴルフクラブ)
(株)オリエンタルランド	テーマパークの経営および不動産の賃貸等
投資顧問業	★三井不動産投資顧問(株) 不動産投資に関するコンサルティング事業
花卉園芸事業	★第一園芸(株) 花卉の小売、ホテル等の花卉装飾
外食事業	★(株)キャニー 飲食店等の経営・受託
小売事業	★(株)ユニリビング ホームセンター等の小売事業
海外事業	三井不動産アメリカ(株) 米国における不動産事業

## 営業状況推移(単独・連結) 2001~2005年度

