

三井不動産グループの 社会・環境への取組み 2009

豊かさと潤いある街づくりを「あなた」とともに



社会・環境への取組み
2009

三井不動産株式会社



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.mitsui-fudosan.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インキを
使用しています。



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。

三井不動産株式会社

豊かさと潤いある街づくりを「あなた」とともに――

「都市に豊かさと潤いを」

三井不動産グループでは、このグループ・ステートメントを実現することが、すなわち私たちの社会的責任であると考えています。そのための重点的テーマとして「環境」「品質」「新たな価値・市場創造にチャレンジ」の3つを設定し、一步一步、取り組みを進めてきました。これからも私たちは、さまざまなステークホルダーと共生し、連携を図りながら、理想の街づくりに努めてまいります。

編集にあたって

【報告対象範囲】

本報告書は三井不動産株式会社とグループ14社(6ページ参照)の社会・環境への取り組みについて報告しています。

【報告対象期間】

2008年4月から2009年9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、2008年度(2008年4月から2009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。

【参考にしたガイドライン】

環境省「環境報告ガイドライン(2007年版)」
GRI(Global Reporting Initiative)ガイドライン第3版

【Webサイトへの掲載】

本報告書は三井不動産公式サイトでも公開しています。

<http://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/csr/2009/>

また、本報告書の記事中に「Web掲載」で示した項目は、詳細な情報をWebサイトに掲載しています。

【発行】

2009年11月 (前回発行:2008年11月 次回発行予定:2010年11月)

三井不動産グループの街づくり

お客さまとともに

お客さまの声を真摯に受けとめながら、「顧客志向」を貫きます



株主とともに

情報開示やコミュニケーションを通じて信頼関係の構築に努めます



従業員とともに

理想の街づくりのための人材育成や能力向上に努めます



地域・社会とともに

調和と融合をテーマとする都市空間を創造します



地球環境とともに

「持続的発展が可能な社会」の実現に貢献します



CONTENTS

■ トップメッセージ	03
■ 会社概要・グループ事業概要	05
■ ステートメント・ビジョン・ミッション	07
■ ステートメント・ビジョン・ミッション	08
■ 事業活動の基盤	09
コーポレート・ガバナンス	11
リスクマネジメント	13
コンプライアンス	13
特集 “都市に豊かさと潤いを”～三井不動産の“価値創造”の歩み	15
ステークホルダー・ダイアログ “公・民・学連携の街づくり”～「柏の葉」の“価値創造”を語る	17
■ ステークホルダーとともに	19
三井不動産グループの社会への取り組み	20
お客さまの満足・安全・快適を実現するために	25
株主・投資家との信頼関係を構築するために	27
個性豊かな人材が生き生きと働ける職場環境を目指して	29
社会と調和・連携し新たな価値を創造・発信するために	29
特集 “残しながら、蘇らせながら、創っていく”～日本橋再生計画	33
■ 地球環境とともに	35
三井不動産グループの環境への取り組み	37
環境への取り組みの推進体制	39
環境負荷の少ない建物・サービスを提供するために～環境配慮設計～	45
特集 “地球のために、みんなのために”～商業施設が展開する「エコハロー！」活動	47
管理運営時の環境負荷を低減するために～環境負荷低減活動～	55
環境活動データ	56
環境会計	57
環境への取り組みは新たなステージへ	57

「経年優化」の街づくりによる 「都市に豊かさと潤いを」の実現

<http://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/csr/2009/president/>



三井不動産株式会社 代表取締役社長

岩沙弘道

三井不動産グループの社会的使命

三井不動産グループの社会的な使命は、グループ・ステートメントにも掲げている「都市に豊かさと潤いを」を実現することです。

街の魅力と価値の向上に継続的に取り組む「経年優化」の街づくりを通じて、お客さまにより一層ご満足いただける都市・地域再生の街づくりを実現していくために、「環境への取り組み」「高い品質の商品やサービスの提供」「新たな価値・市場創造へのチャレンジ」の3つをCSRの重要なテーマとして掲げています。

地球環境問題への取り組み

地球環境問題への対応は、社会の持続可能性のためには必要不可欠なものであり、また、世界的にも、CO₂の排出量の削減を中心とした気候変動への対応が急務となっています。

さらに、お客さまやステークホルダーの方々が、企業の環境への取り組み、環境共生型・資源循環型の「街づくり」や商品・サービスに高い関心を持ち、また企業の付加価値として高く評価する新たなステージに入っています。

三井不動産グループは、従来から環境に配慮した製品やサービスを提供するだけでなく、管理運営時においても、省エネルギーやCO₂削減、3Rなどの環境負荷低減活動に努めてきていますが、昨年度見直しをいたしました「三井不動産グループ環境方針」のもと、新たな目標設定を行い、環境への取り組みをより加速させています。

三井不動産グループの環境への取り組みについては、特にオフィスビルや商業施設のテナントや来館者のお客さま、住宅購入者などのお客さまのご理解とご協力なしには実現が困難です。

このため、お客さまにも積極的に情報発信を行い、さらには地域や事業パートナーなどのさまざまなステーク

ホルダーの皆さまとともに、環境施策を積極的に推進してまいります。

高い品質の商品やサービスの提供

三井不動産グループの街づくりの原点は、「顧客志向」です。

2007年度からスタートさせた新たな長期経営計画「新チャレンジ・プラン2016」の戦略にも第一に「顧客志向の経営」を掲げています。

「製品の質」といったハード面だけではなく、「安心・安全」という基本要素をはじめ、ソフトの面での顧客満足を実現することが、グループ・ステートメントでもある「都市に豊かさと潤いを」を実現していくための前提条件だと考えています。

昨年9月のいわゆる「リーマン・ショック」以降の景気後退により、厳しい事業環境となっていますが、こうした時期だからこそ、お客さまが真に求めている「品質やサービス」をよりの確に把握し、環境的な側面を含めた高い品質の商品やサービスを適切にまた継続的に提供してまいります。

新たな価値・市場創造にチャレンジ

社会環境・経済環境が急激に変化をしていく中、社会やステークホルダーの方々からどのような「品質」や「豊かさや潤い」が求められるのか——すなわち「価値」のあり方そのものも当然変わっていきます。

「街づくり」とは、そうした「価値」の変化に対応しながら、次世代・次々世代に残せる都市を創っていくことです。

日本橋では、今年開館80周年を迎えた「三井本館」をはじめ「古きよき伝統」を残しながら、あるいは蘇らせながら、最先端の施設や機能、コンテンツを導入することにより、魅力ある、また環境に配慮した街づくりを進めています。

「柏の葉キャンパスシティプロジェクト」は、千葉県・


柏市などの自治体(=公)と新しい研究拠点づくりを進める東京大学・千葉大学(=学)とともに公・民・学の連携による、「環境・健康・創造・交流の街をつくる」というもので、未来に向けての新たな価値創造を具現化するものです。

地域に住まう人々が愛着を感じ、ずっと住み続けたい、働き続けたいと思う街こそが、人を引き付ける魅力的な街であり、その愛着こそが、時間が経過するにつれて魅力をさらに増していく原動力になります。

三井不動産グループはそうした「新たな価値」を生み、「経年優化」をしていく街づくりを皆様とともに進めてまいります。

「」マークの理念

現在は、経済史上初ともいえる世界同時不況の状況下ではありますが、「環境共生」や「経年優化」というテーマが将来に向けてより重要になってくると考えています。

三井不動産グループのコーポレート・アイデンティティである「」マークは、「あれかこれか」の二者択一ではなく、「あれもこれも」と相反することも柔軟に取り入れていこうというものです。

「環境と共生」しながら、「経年優化」の街づくりを行い、将来に向けて魅力ある街を創造することによって、企業としても持続的な成長を図ってまいります。

「三井不動産グループの社会・環境への取り組み2009」について

本報告書も環境報告書から社会環境報告書に衣替えしてから4年目となり、今年度版より、読みやすさと内容のより一層の充実を図るために、内容を一部Webへ移行しています。本書を通じて三井不動産グループの社会・環境への取り組みのさまざまな活動につきご理解とご支援また忌憚のないご意見を賜りますようお願い申し上げます。

三井不動産グループの主要事業は、「ビルディング」「商業施設」「ホテル」「分譲マンション」「戸建住宅」「賃貸住宅」。これら不動産保有・開発・マネジメントとその関連事業を通じて、「都市に豊かさ・潤いを」提供するという社会的な使命の実現を目指しています。

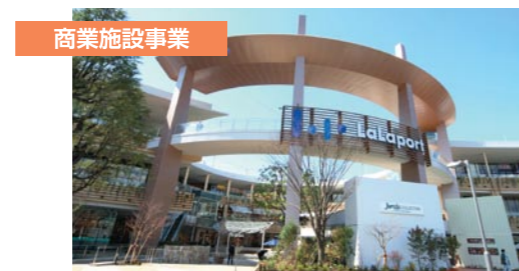
会社概要 (2009年3月31日現在)

商号	三井不動産株式会社 Mitsui Fudosan Co.,Ltd.	年間売上高(連結)	14,189億円(2008年度実績)
本社	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号(三井本館)	株主数	37,798名
設立	昭和16年7月15日	従業員数	1,154名
資本金	174,296,119千円	ホームページURL	http://www.mitsuifudosan.co.jp/

主要事業



ビルディング事業
企業活動の拠点であり、街と人を結びつける都市機能を担うオフィスビル。「ワーカース・ファースト」を事業コンセプトに、オフィスビルの開発・提供から運営・管理まで、働く環境づくりを行っています。



商業施設事業
地域に、お客さまに愛される商業施設を、テナントの皆さまとともに提供します。人や街とともに成長していく商業施設に——そんな想いを「Growing Together」というブランドステートメントに込めています。



ホテル事業
基本は、それぞれの立地でその土地にふさわしいホテルづくり。「心安らぐ空間で、洗練された時間をお過ごしいただくこと」を目指して、全国各地で高品質のサービスを提供しています。



分譲マンション事業
独自の品質マネジメント手法やマンションセキュリティ体制などを採用しつつ、多様なライフスタイルに対応。高品質の分譲マンションを提供しています。

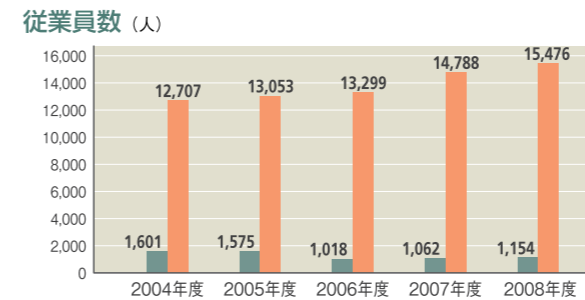
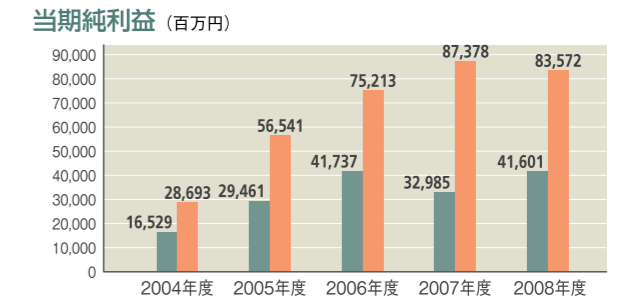
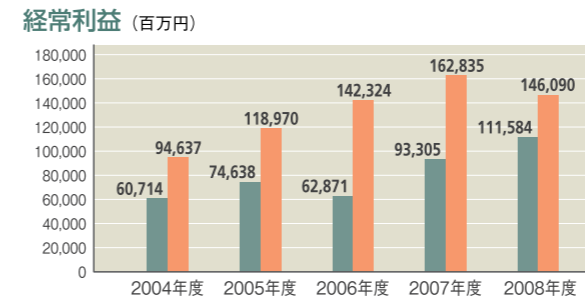
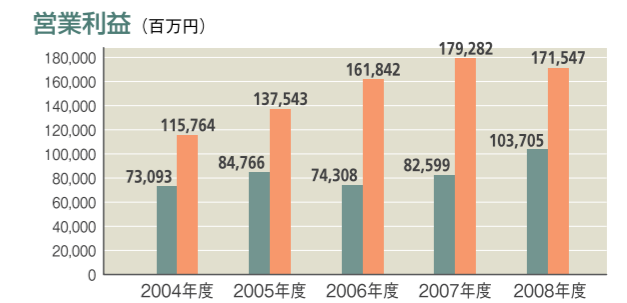
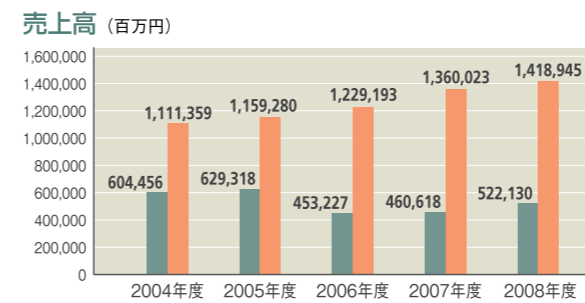


戸建住宅事業
建物の品質や居住性はもちろんのこと、個々の住宅だけでなく街並みの美しさにまで配慮。「その街いちばんの戸建住宅街区」を目指し、環境の創造という大きな観点から住まいづくりを行います。



賃貸住宅事業
分譲マンション事業で培ったノウハウを活用しながら、住宅の基本性能や付加価値を追求。「いちばんに、住む人のこと」を考え、IT環境やセキュリティにも配慮した都市型賃貸住宅などを提供しています。

営業状況推移 (単独・連結) (2004~2008年度)



注)2006年度は、2006年10月に、三井不動産(株)の住宅事業を分社化し、三井不動産レジデンシャル(株)を設立しました。

主要グループ会社 (本報告書対象範囲)

住宅関連事業 **三井不動産レジデンシャル(株)**
2006年10月、製販一体で新築住宅の分譲事業を推進する会社として営業を開始しました。

三井不動産販売(株)
不動産流通のリーディングカンパニーとして、既存住宅仲介事業、法人などの事業用不動産の仲介・コンサルティング事業、総合駐車場事業などを行っています。

三井ホーム(株)
ツーバイフォー住宅の建築・販売など注文住宅事業を柱に、住まいに関する幅広い事業を行っています。

三井不動産住宅サービス(株)
首都圏・名古屋圏を中心に、マンションの日常の管理はもちろん、管理組合のサポートおよびコンサルティングなどトータルマネジメントを行っています。

オフィスビル関連事業 **三井不動産ビルマネジメント(株)**
オフィスビルにおける運営のプロフェッショナルとして、顧客満足・コンプライアンスを重視した質の高いサービスを提供しています。

ファースト・ファシリティーズ(株)
オフィスビル・商業施設・マンションなどさまざまな施設の清掃・設備管理・警備などを行っています。

商業施設関連事業 **ららぽーとマネジメント(株)***
1981年に「ららぽーとTOKYO-BAY」の運営を始めて以来、商業施設のプロパティマネジメントカンパニーとしての実績を重ねています。

アコモデーション関連事業 **(株)三井不動産ホテルマネジメント**
高品質なサービスとホスピタリティの実現に努めながら、「三井ガーデンホテルズ」の運営を行っています。

三井不動産住宅リース(株)
不動産活用のサポートから快適な生活空間の提供まで、マンションを中心とした賃貸住宅事業を行っています。

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、アセットマネジメント業務を行っています。

小売事業 **(株)ユニロビング**
ホームセンター「ユニディ」など首都圏を中心に20店舗を展開、流通事業の一翼を担っています。

花卉・園芸事業 **第一園芸(株)**
首都圏を中心に35店舗での花卉小売やホテル等の花卉装飾など、多彩な花卉事業を行っています。

外食事業 **(株)キャニー**
中央自動車道「談合坂サービスエリア(上り線)」のレストラン・売店など、飲食店等の経営・受託を行っています。

タウンマネジメント事業 **東京ミッドタウンマネジメント(株)**
「東京ミッドタウン」のタウンマネジメント業務を中心に、建物の施設管理を中心としたファシリティーマネジメントなどを行っています。

* 2008年4月に「(株)ららぽーと」から社名変更しました。

ステートメント・ビジョン・ミッション

http://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/about_us/statement/

「都市に豊かさと潤いを」

三井不動産グループでは、グループ経営の基本理念や目指すべき企業像を集約したこの言葉をグループ・ステートメントとしています。さらにそれを、

「私たちはどうありたいか」「私たちに今求められていること」という視点から表現したものが、「グループ・ビジョン」「グループ・ミッション」です。

私たち三井不動産グループは、1999年の策定以来、一貫してこの「ステートメント・ビジョン・ミッション」を経営の指針としてきました。

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~

1. 「♻️」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に貢献します。

2. 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、国内外で新たな価値を創造します。
~社会環境・市場構造などの変化と、そのグローバルな潮流をとらえます。

3. 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~

1. 不動産に関するソリューションとサービスの革新

- 豊かさと潤いをもたらす、魅力にあふれる空間とサービスを提供して、都市を再生する。
- 多彩で革新的なソリューションを提供して、不動産投資市場の成長に貢献する。

2. 顧客のパートナーへ

- 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多面的に把握し、提案・実現する。
- 顧客のパートナーとして、高い評価を獲得し続け、ブランド価値を高める。

3. 企業価値の向上

- 持続的な利益成長を図り、企業価値を向上させる。
- 経営資源の最適活用ならびにビジネスの革新を追求する。
- 常にリスクに対して適正なマネジメントを行う。

4. 個の力を高め結集してグループの力へ

- 多彩な人材、多様な価値観を融合し、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、互いに共有して、付加価値創造力を高める。
- 企業倫理と規律、コンプライアンスについて常に高い意識を持って行動する。

三井不動産グループのCSR

http://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/csr/2009/mf_csr/

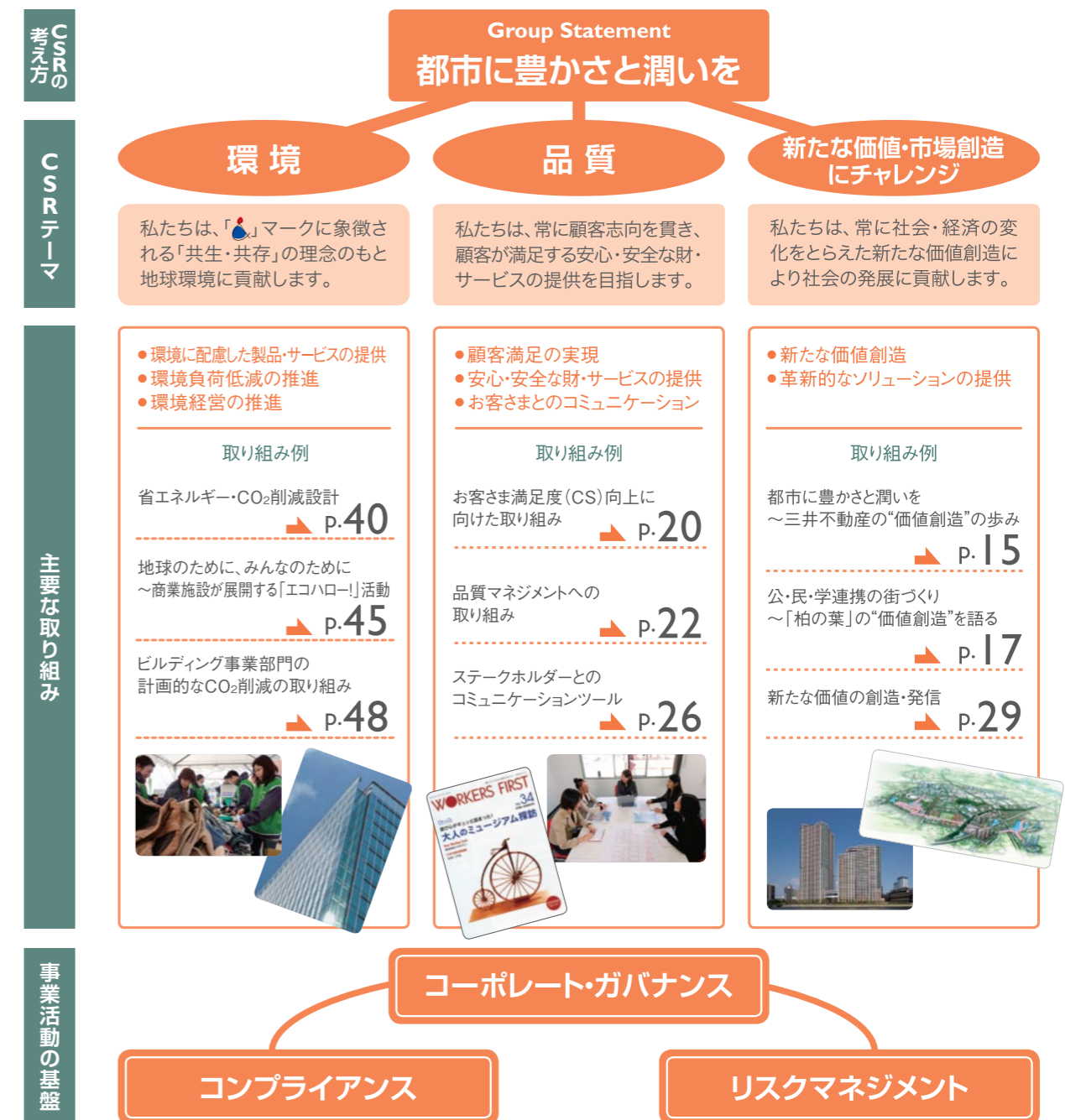
三井不動産グループの果たすべき社会的責任とは、

「♻️」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することだと私たちは考えています。

グループ・ステートメントに掲げる「都市に豊かさと潤いを」の実践・実現そのものが、私たちのCSRなのです。

三井不動産グループでは、CSR推進の基軸として

〈環境〉〈品質〉〈新たな価値・市場創造にチャレンジ〉の3つのテーマを設定しています。



コーポレート・ガバナンス

<http://www.mitsuiufudosan.co.jp/corporate/csr/2009/base/governance/>

三井不動産グループでは、ステークホルダーからの信頼を確保するためには経営の健全性・透明性・効率性を高めることが重要だと考えています。そうした視点から、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。さらにその一環として、内部統制システムの強化にも取り組んでいます。

経営の健全性と効率性

三井不動産では、事業環境と業容に最適な業務執行体制の構築を目的として、「執行役員制度」を導入しています。経営機能と執行機能の分離・強化を推進することによって、経営の健全性・効率性を高めています。また、三井不動産グループの経営をより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等の立場と使命とを付与する「グループ執行役員制度」を導入しています。

経営の透明性と視野の拡充

取締役の監督機能強化と経営の透明性を高めていくことを目的として、社外取締役を招聘、選任しています。社外取締役は、会社の意思決定に対する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。

さらに、企業経営者や学識専門家等で構成される「アドバイザー・コミティ」を設置して、客観的な立場から大局的かつ先見的な助言を受け、経営における多面的な視野の拡充を図っています。2008年度は同コミティが2回開催され、各コミティ委員より有益な助言を受けることができました。

会社の意思決定

業務執行上の重要事項の審議・報告は、役員取締役および役員執行役員を構成員として設置される「経営会議」で毎週1回行っています。重要な意思決定の過程や業務執行状況の把握に関しては、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ています。このほか「経営会議」は、内部統制およびリスクマネジメントの統括も行っています。

また「経営会議」の諮問機関または業務調整機関として、「業務委員会」「リスクマネジメント委員会」「社会環境委員会」の3委員会を設置しています。「業務委員会」はグループ戦略や経営計画などの立案・審議を行うほか、「リスクマネジメント委員会」とともに三井不動産および三井不動産グループのリスクマネジメントに当たります。「社会環境委員会」では環境・社会貢献を含むCSR全般についての検討を行っており、2008年度には三井不動産グループのCSRの考え方に基づき、環境への取り組みの強化ならびに社会貢献のあり方を議論しました。

取締役会と監査役会

取締役会は11名(うち社外取締役3名)の取締役で

構成されており、三井不動産の重要事項を決定するほか、取締役の業務執行状況を監督しています。また、取締役会には監査役が出席し、必要に応じて意見を述べています。

三井不動産では「監査役制度」を導入しています。監査役会は5名(うち社外監査役3名)の監査役で構成されており、監査方針や業務の分担等の策定を行うとともに、その方針と分担に基づいて行われた監査に関する重要な事項についての報告を受け、協議を行っています。

監査役は、内部監査担当部門である監査室および会計監査人から定期的な報告を受けるなど、相互に連携を図っています。2006年度からは、新設された「監査役室」が監査役の職務を補助しています。

内部監査態勢

「監査室」が、三井不動産グループ全体の視点からリスク管理・内部統制の有効性を検証し、その評価・改善を行うため部門監査、テーマ監査およびその他の活動を実施しています。

「リスクアプローチ」の視点から、年度における重点課題を設定するとともに、発見事項に関する指摘にとどまらず、「改善提言」および「改善進捗状況のモニタリング」の強化を図っています。具体的には、リスク分析・評価に基づき中期計画を作成し、これを踏まえて、年度計画を作成しています。対象部門の選定、監査テーマの選定、監査項目の選定に当たっても、リスク評価をベースとしつつ、経営者、リスクマネジメント委員会およびコンプライアンス担当部門等の要請を踏まえています。また、監査結果についても、リスクの度合いを示した改善指摘を実施しています。

内部監査の結果については、担当役員である副社長へ報告するとともに、対象部門にフィードバックしています。また、「常任監査役・常勤監査役」にも報告して情報共有と連携を図っているほか、半期ごとに経営会議および取締役会に報告しています。

内部統制やリスク管理上改善すべき事項については、各部門から改善方針についての回答を受け、その後の改善進捗状況のフォローアップを行っています。フォローアップは特に重視しており、「PDCAサイクル」の有効性向上に努めています。監査実施に伴い発見された全社にかかわる改善事項については、「関係部門への指摘・

提言」を併せて行っています。

重要なテーマについては、同一テーマについて幅広い拠点を対象とする「テーマ監査」を実施しています。したがって、テーマ監査の一部については、グループ会社も対象としています。

グループ会社に関しては、お客さまと接する最前線の業務を担う会社が多く、特に重要度が高いので、内部監査機能強化のための支援・連携、所管部門による監査の支援に力を入れています。

内部統制

三井不動産グループにおいては、すべてのステークホルダーからの信頼を獲得するために、経営の健全性・透明性・効率性の向上を図っています。新会社法のために従った内部統制に関する体制の整備・運用を進めるとともに、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ついて、2006年10月に「株式会社の業務の適正を確保する体制(内部統制システム)の構築の基本方針」を策定し、運用しています。

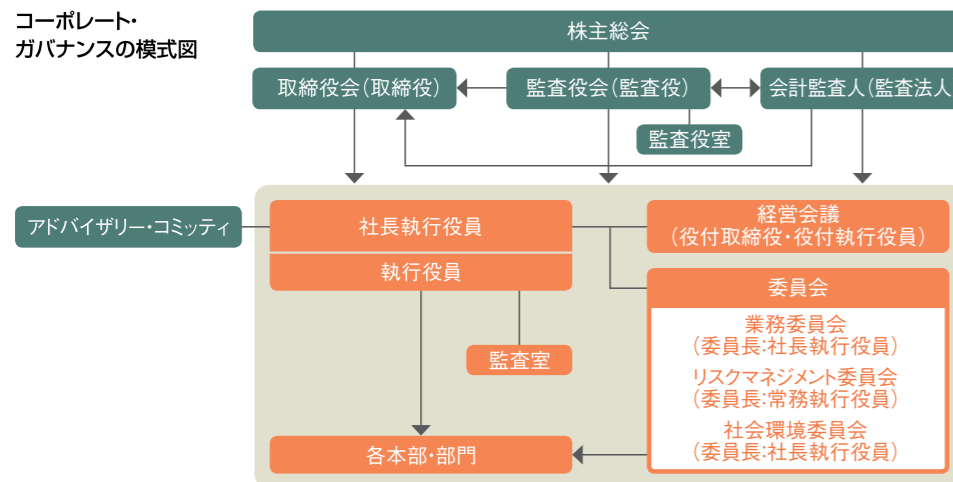
Web掲載 「株式会社の業務の適正を確保する体制(内部統制システム)の構築の基本方針」の概要 ▲

金融商品取引法に基づく「内部統制報告制度」(いわゆる「J-SOX」)への対応

上場企業に対して、財務報告に係る内部統制の構築と評価、報告書の作成、その報告書に対する監査人の監査を義務づける、「内部統制報告制度」(いわゆる「J-SOX」)について、当社グループは2006年4月からプロジェクトチームを設け、外部の専門家の意見も取り入れながら対応の準備を進めてきました。

内部統制報告制度の適用初年度に当たる2008年度は、評価対象となる本部やグループ会社における社内規程等の整備、業務フローの改善、周知・啓発活動などの準備が完了し、整備・運用状況の評価を実施しました。その結果、2009年3月31日現在の当社の連結財務報告に係る内部統制は有効であると判断し、その評価結果を「内部統制報告書」として2009年6月に提出しています。また、その内容についてはあずさ監査法人による内部統制監査を受け、適正である旨表明いただいています。今後も、整備・運用状況の評価および改善を継続して行い、内部統制の強化に努めていきます。

コーポレート・ガバナンスの模式図



取締役・監査役の人数 (2009年9月現在)

取締役
11名(うち社外取締役3名)
監査役
5名(うち社外監査役3名)

リスクマネジメント

<http://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/csr/2009/base/riskmanagement/>

三井不動産グループでは、事業を取り巻く各種リスクに的確に対応し、経営への影響を最小限にすることが、健全な事業活動やCSRの実現の基礎であると考えています。そのため、事業環境の変化に応じた柔軟な取り組みを行うための態勢を整えています。

リスクマネジメント態勢

■「リスクマネジメント委員会」の設置

「経営会議」が三井不動産および三井不動産グループのリスクマネジメント全体を統括し、そのもとで「業務委員会」が事業リスク※1を、「リスクマネジメント委員会」が業務リスク※2を、それぞれマネジメントしています。

「リスクマネジメント委員会」では、業務リスクを統括的にマネジメントするとともにPDCAサイクルを確立し、クライシス対応や予防的リスク管理をよりの確に実施できる態勢としています。2008年度は毎月1回、計12回開催し、リスク課題の抽出・把握や、予防策・対応策の検討や立案などを行ったほか、必要に応じて全社へ

リスクマネジメント委員会の主な議題

- 事件・事故の発生および対応状況
- 法令遵守の状況
- コンプライアンス研修の実施状況
- 社則違反の発生状況と再発防止策
- 当社およびグループ会社の個人情報保護計画
- リスク・クライシス関係情報の水平展開
- J-SOX関係進捗状況

の情報伝達などを行いました。

また、2008年4月にリスク管理規則および業務リスク管理規程を制定するなど、リスクマネジメントに関する社則類の整備も進めています。

■クライシス対応体制

事故や災害といったクライシスの発生時に臨機応変に対応するため、「リスクマネジメント委員会」のもとに「クライシス対応部会」を設置し、状況把握や対応方針策定等を行っています。2008年度は9回開催しました。

一方、クライシス発生時の迅速な情報伝達を図るため、携帯可能な「クライシス対応のしおり」を全従業員に配付しています。「被害を最小化するため最善の努力を直ちに行い、社会的責任を果たすこと」を基本方針とし、効率的な情報共有のための伝達ルールや連絡ルートを示しており、有事に備えています。

クライシス対応のしおり



地震等の災害発生への備え

■緊急対策本部の設置

首都圏を中心とした震度6弱以上の大規模地震が発生した際には、本社内に「緊急対策本部」を設置します。部門ごとの対策本部と連携して、所管物件の被災状況や従業員の安否確認などの情報収集・共有を行います。「三井二号館」(東京都中央区)の緊急対策本部用スペースには、最新の機器・設備や自家発電装置を導入し、大規模地震発生に備えています。



緊急対策本部用スペース

■BCPの策定

大規模災害等の発生にかかわる「事業継続計画(BCP)」の策定も行っています。各主要部門の具体的な計画を踏まえて全社的な上位計画の策定作業を行い、2009年6月に第1版を完成しました。それと並行して、ビル・商業施設・ホテル・賃貸住宅の運営管理会社(グループ会社)においてもBCPの策定を進めています。

また情報システムに関しては、東京所在の耐震補強済みデータセンターに加えて、災害時にバックアップを行う「災害対策センター」を2008年8月に東京都外の地区に構築しました。実際の災害発生に備えて、切り替えテストなども行っており、稼働に問題がないことを確認しています。

■新型インフルエンザへの対応

2008年度には、新型インフルエンザ対応のマスク等の備蓄を行うとともに、対策の策定にも着手しました。BCPに組み込む方向で、事業継続のための必要最小限の業務の洗い出しと、出社制限などの対応策の検討を進めています。

Web掲載 その他の防災対策

情報セキュリティ管理体制

三井不動産では、「リスクマネジメント委員会」委員長を最高情報セキュリティ管理責任者とし、そのもとで組織レベルごとに管理責任者・責任者・担当グループ長等を定めています。管理責任者等は、情報管理規則等の関連社則を全従業員に遵守させるため、組織的な取り組みによって情報セキュリティ管理に努めています。

■個人情報保護

三井不動産グループは、上記の情報セキュリティ管理体制のもと、関連する法令や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、個人情報保護方針を実行・維持しています。また、次のような取り組みにより体制強化や意識啓発を図っています。

●「個人情報保護ガイドライン」の策定・運用

事故発生時の対応フローを含めた詳細な内容で、社内ポータルサイトのトップページにリンクを置き、Q&A形式で解説するなど実効性を重視しつつ周知を図っています。

●eラーニングによる研修

基礎編(新入社員向け)・応用編それぞれ年2回ずつ実施し、履修率はほぼ100%です。社内外の事例に基づく実務的な内容で、毎年見直しを図っています。

●「個人情報保護計画」の作成

年に1度、各部門が保有する全個人情報の棚卸しを行うとともに、年度当初に前年度の課題を踏まえた「個人情報保護計画」を作成。秋に監査を実施し、問題点は年度内に是正するというPDCAサイクルを確立しています。

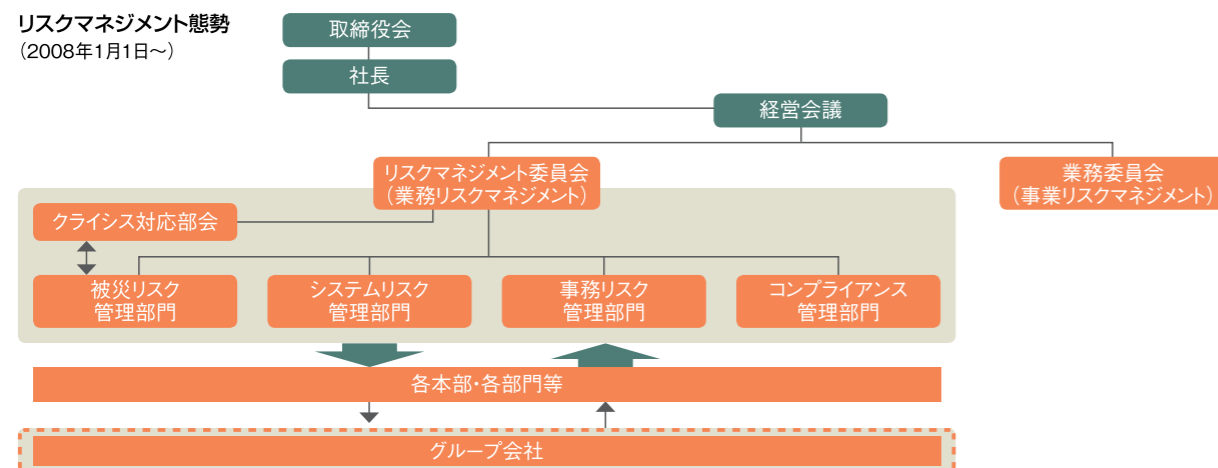
●グループ会社における個人情報保護の維持向上

グループ会社に対しても、個人情報保護関連社則の制定状況、ホームページにおける個人情報の取り扱い等を継続的にチェックし指導しています。

●業務委託先管理の徹底

業務委託先の選定基準を定め、個人情報管理を含む標準契約を整備・運用しています。また業務委託先において十分に個人情報保護が図られていることを定期的に確認するよう、各部門やグループ会社を指導しています。

リスクマネジメント態勢
(2008年1月1日～)



※1 事業リスク:主として事業推進・利益獲得のために取るリスク。開発リスク、リーシングリスク、マーケットリスク、市場リスクなど。
 ※2 業務リスク:通常業務におけるオペレーショナルリスク。被災リスク、システムリスク、事務リスク、コンプライアンスリスクなど。

コンプライアンス

<http://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/csr/2009/base/compliance/>

三井不動産グループでは、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1つと位置付け、コンプライアンス態勢の構築を行うとともに、コンプライアンスの推進に努めています。

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は、「三井不動産グループコンプライアンス方針」を制定し、法令遵守はもとより、企業倫理に従った公正で透明性の高い企業活動を遂行することを宣言しています。

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、社員の一人ひとりが高い企業倫理に従って、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付け、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。



社員手帳に記載されたグループコンプライアンス方針

三井不動産のコンプライアンス態勢

■取締役会等での審議、報告

コンプライアンスに関する重要事項については定期的また必要に応じて取締役会、経営会議にて審議し、また報告を行うこととしています。

また当社では、業務リスクを管理する「リスクマネジメ

ント委員会」を設置しており、コンプライアンスは業務リスクの一部として同委員会が統括管理しています。

リスクマネジメント委員会は、原則毎月1回開催し、コンプライアンスに関する社則、計画、制度等の審議を行うとともに、それらの実践の報告が行われ、必要な方針を決定しています。

■社則等の整備

コンプライアンスに対する方針、態勢整備、従業員等の行動規範、活動計画、その他コンプライアンスに関する必要な社則等を整備し、これらに基づいてコンプライアンスを実践しています。

■金融商品取引業務に関するコンプライアンス

三井不動産は、金融商品取引法の施行に伴い金融商品取引業に登録を行いました。これに伴い、金融商品取引業者としてのコンプライアンス態勢を構築すべく、金融商品取引法をはじめ関連法令や当局の通達等を遵守することはもちろん、関連する社則や内部管理体制の整備など、必要とされるコンプライアンス態勢を構築しています。

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各社においても、三井不動産と同様に社則、態勢の整備を行い、計画を実行することにより、コンプライアンスの実践に努めています。

また三井不動産およびグループ各社は、コンプライアンスに関する情報を共有化し、問題の解決を図ることで、グループとしてのコンプライアンスの向上に努めています。

なお三井不動産販売(株)、三井不動産投資顧問(株)、日本ビルファンドマネジメント(株)、三井不動産フロンティアリートマネジメント(株)、(株)三井不動産アコモデーションファンドマネジメントは金融商品取引業務を行っており、金融商品取引法をはじめ関連法令や当局の通達等を遵守し、社則、内部管理体制の整備などコンプライアンス態勢を構築しています。

三井不動産グループのコンプライアンス活動

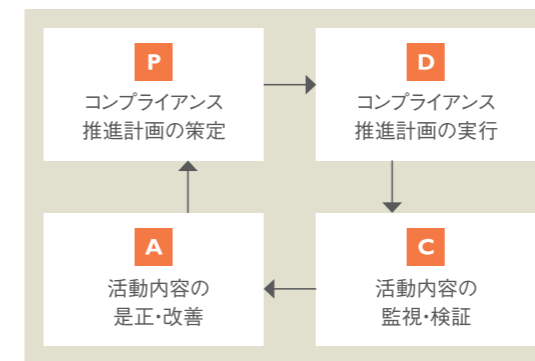
■コンプライアンス推進計画

三井不動産グループ各社では、毎年度、コンプライアンスに関する活動計画を定めた「コンプライアンス推進計画」を策定し、実行しています。

具体的には、コンプライアンスの浸透を図るために行われる各種研修、コンプライアンスを確保するための各種審査、コンプライアンスに関する監視・検証、以上の内容の報告等の活動を具体的に計画することにより、当社グループは適切なコンプライアンス活動の実践を図っています。

毎年度の活動結果は、取締役会等に報告するとともに、その結果を踏まえた新たな取り組みや、取り組みの改善について検討し、次年度以降の計画に反映しています。

「コンプライアンス推進計画」のPDCAサイクル



■コンプライアンスの定着に向けた仕組みづくり

コンプライアンスについての意識・理解度の向上および定着を図るため、三井不動産グループではコンプライアンスに関する研修を実施しています。

例えば三井不動産では、全従業員を対象としたコンプライアンス一般に関する研修を実施しているほか、役員、新任部門長、新入社員、従業員階層別、部門別などを対象とした研修、また個別法令・社則に関する研修などを行っています。

またコンプライアンスに関する社則、届出書、ノウハウ等を従業員が必要に応じて参照、入手できるようにポータル画面を社内情報システム上に設け、コンプライアンスの浸透を図っています。



社内向けポータルサイトの開設

■内部相談制度(内部通報制度)

三井不動産グループ各社は、通常の業務遂行体系の中では解決しにくい問題や、セクシャルハラスメント・パワーハラスメントなどの問題を会社として受け付け、問題の解決を図る内部相談制度(一般的な内部通報制度に該当)を設けています。

受付窓口は社内担当部門のほか、グループ共通の窓口として社外の弁護士事務所にも置かれ、利用しやすい体制を整えるとともに、制度運用に当たっては、相談者のプライバシーを守り、不利益な処遇を禁止しています。

「都市に豊かさと潤いを」 ～三井不動産の「価値創造」の歩み

<http://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/csr/2009/special/ayumi/>

人々が住み、働き、憩い、楽しむ場所としての「都市」。
そこに豊かさや潤いといった「価値」を提供するのが、三井不動産グループの使命です。

社会の変化につれて、価値のあり方も常に変わり続けます。
“街づくり”とは、そんな時代時代が求める価値を創造すること。
また、その価値を時間とともに高めていく「経年優化」の思想も
“街づくり”には欠かせません。
「三井本館」「霞が関ビルディング」「東京ミッドタウン」、
そして「柏の葉キャンパスシティ」——
時代が移り、求められる価値が変わっても、
「都市に豊かさと潤いを」という私たちの思いが
変わることはありません。
そして、そこに街がある限り、
その価値をさらに向上させる私たちの取り組みは続きます。

40年前
の価値創造

「大都市における人間性の回復」
霞が関ビルディング



※竣工当時の霞が関ビルディング
所在地：東京都千代田区霞が関3-2-5
竣工：1968年4月
敷地面積：約16,326㎡

「31mの高さ制限」を前提に、9階建てのビルを敷地いっぱいに建てる——そんな“常識”に挑戦し、日本初の超高層36階建てを実現したのが、1968年竣工の「霞が関ビルディング」でした。超高層化のおかげで生まれたのが、敷地の7割に当たる約1万㎡の空間。芝生の緑と日の光あふれる広場が、オフィスワーカーや来街者に開放されたのです。これは、人間性の回復や社会とのかかわりを視野に入れた再開発、すなわち「都市再生」の先駆的取り組みだったと言えるでしょう。その後「経年優化」を重ね、40周年を機に行われた低層部の大幅リニューアルも2009年春に完了。より豊かで潤いある空間が、霞が関ビジネス街に誕生しました。



「ワーカーズファースト」のための憩いの空間も



緑に満ちた「霞テラス」が2009年春オープン

※写真は2011年竣工予定部分のイメージパースをCG合成。



未来の街づくりの発信拠点
「柏の葉アーバンデザインセンター(UDCK)」



環境と健康がテーマの交流の場
「柏の葉フューチャービレッジ」



所在地：千葉県柏市若柴
竣工：2011年(計画4街区の全体竣工)
地区計画面積：約273ha

壮大な街づくりの実験的取り組みが、つくばエクスプレス柏の葉キャンパス駅の周辺地域で進んでいます。公・民・学の連携のもと、国際学術研究都市・次世代環境都市の創出を目指す「柏の葉国際キャンパスタウン構想」です。
三井不動産グループは民間事業者として、独自の「柏の葉キャンパスシティプロジェクト」を推進。千葉県・柏市などの自治体や東京大学・千葉大学とともに、「環境・健康・創造・交流」をコンセプトとしたサステイナブルな街づくり、価値創造の一翼を担っています。
現代社会が抱えるさまざまな課題を解決する先進モデルとして、50年、100年先まで輝き続ける街へ——未来に向けた「経年優化」への挑戦です。

次ページでは、「柏の葉」の街づくりについて
ステークホルダーの方にご意見を伺います。

現代
の価値創造

「自然環境や地域社会との共生・共存」
東京ミッドタウン



所在地：東京都港区赤坂9-7-1他
竣工：2007年1月
地区計画面積：約102,000㎡(港区立榎町公園を含む)

「ダイバーシティ・オン・ザ・グリーン」をコンセプトに、広大な緑地の上で、オフィスや住宅、美術館、商業施設といった多様な都市機能を融合させた「東京ミッドタウン」。私たちはここで、世界に類を見ない独創的な街づくりを進めてきました。
既存の緑を守りつつ最新省エネ技術を導入するなど環境に配慮した開発。地域コミュニティと一体で行うエリア価値向上への取り組み。さまざまなイベントや文化活動支援による社会貢献…。三井不動産の理念である「共生・共存」「多様な価値観の連繫」を体現した、日本の新しい価値「JAPAN VALUE」を、この街から世界に向け、未来に向けて発信し続けています。



広大な緑地でさまざまなイベントを開催



開発前から保存され移植された樹木

未来へ
の価値創造

柏の葉
キャンパスシティ

「知の集積・融合、人と地球の健康」

「大震災の荒廃からの復興」
三井本館

80年前
の価値創造



※竣工当時の三井本館
所在地：東京都中央区日本橋室町2-1-1
竣工：1929年3月23日(同年6月15日開館)
敷地面積：約5,610㎡

関東大震災の約6年後、1929年3月に「三井本館」は竣工しました。「震災の2倍の地震が来ても壊れないものを」という熱い思いと固い意志、そして当時の最新の建築技術により誕生したこのモダンなオフィスビルは、「荒廃からの復興のシンボル」として人々の心に希望とエネルギーを与えるものでした。
それから80年、「三井本館」はずっと現役のオフィスビルであり続けてきました。重要文化財への指定、「日本橋三井タワー」との一体的開発、人々が集う場である美術館の設置など、随時新たな価値を加えてきた「三井本館」。私たちはこれからもその魅力を高め、「日本橋再生のシンボル」として未来へ受け継いでいきます。



三井本館(手前)のデザインを継承した日本橋三井タワー(奥)



銀行営業場として現在も使われている

“公・民・学連携の街づくり” ～「柏の葉」の“価値創造”を語る

柏の葉キャンパスエリアで進む「柏の葉国際キャンパスタウン構想」。
その推進に「公」「学」の立場から参画してこられたおふたりと、
「民」としてかかわってきた三井不動産で、
街づくりの目標や意義を語り合いました。

参加者：岩崎 克康氏（柏市）、上野 武氏（千葉大学）、河合 淳也（三井不動産）
開催日：2009年9月8日（火） 場所：柏の葉フューチャービレッジ

http://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/csr/2009/special/ayumi/taidan/



柏の葉国際キャンパスタウン構想イメージパース

街づくりの拠点となったUDCK

河合 「柏の葉国際キャンパスタウン構想」は、公・民・学の連携のもとで国際学術研究都市・次世代環境都市を目指して、2008年に始まったプロジェクトです。三井不動産グループも、「知」が集積・融合し、人と地球の“健康”を育む街を開発キーワードとして参加させていただいています。このエリアについては以前から、柏市独自の「緑園都市構想」というものがあつたとお聞きしていますが…。

岩崎 柏市は、JR線や東武線の柏駅周辺や南部で市街化が進んでいました。平成に入って北部をつくばエクスプレスが通ることになり、既存の自然環境や農業エリアとのバランスを取りながら、新しい地域社会をつくっていく必要が生じたことから、1996年に「緑園都市構想」を策定しました。商業中心だった柏駅周辺に対して、柏の葉キャンパスエリアは、より多様な機能を備え、楽しく広がりのある街にしたいと考えました。その基本的な考え方は現在の「キャンパスタウン構想」にも引き継がれています。

上野 千葉大学では、柏の葉キャンパスに「環境健康フィールド科学センター」という領域横断型の研究拠点を設置するに当たって、2001年からキャンパス計画の検討を開始しました。私はその検討メンバーの1人として海外のキャンパス計画も調査したのですが、海外の大学街では、市民の住環境も視野に入れた街づくりを、大学と行政が連携して行っている。同様にここ柏の葉でも、大学キャンパスを地域形成の一要素として、周辺と連携しながら街づくりを行えないか — そんな発想から、千葉県・柏市・東京大学・三井不動産に呼びかけ、共同で「まちづくり連絡協議会」

を設立したのです。それが現在の「UDCK^{※1}」の、いわば前身になりました。

河合 融合とか連携とか言うのは簡単ですが、やはり拠点となる場所がなければ難しい。公・民・学連携を実効性あるものにするという意味でUDCKの立ち上げはエポックメイキングだったのではないのでしょうか。

上野 UDCKのオープン直後、しばらくは週1回くらい集まっていたね。千葉県や柏市、大学、三井不動産など関係者10人ほどがみな対等な立場で参加しました。「国際キャンパスタウン構想」は千葉県・柏市・東京大学・千葉大学という4者の共同研究ということになっていますが、三井不動産をはじめ多くの方々の知恵を結集できた成果だと思っています。

岩崎 一行政単位で物事を考えると、やはり視野が狭くなってしまいがちです。誰でもいつでも気兼ねなく意見交換ができるUDCKという場に参加することで、自治体としても成長してきたような気がしますね。

※1 UDCK:2006年11月、柏の葉キャンパス駅前に開設された「柏の葉アーバンデザインセンター」。東京大学・千葉大学・柏市が中心となって運営、三井不動産がサポートしており、街づくりに関する議論や提案、情報発信の拠点となっている。

「サステイナブルな街」を目指して

上野 柏市の「緑園都市構想」、千葉大学の「環境健康フィールド科学センター」、そして同じエリアに「国立がんセンター」などもあるといったことから、「環境・健康」が街づくりの1つの軸となっています。これからは地域のことを考えるにも、個人・社会・地球環境などをトータルに見る視点が大切。その意味で、「環境・健康」は生活にも密着したテーマで、街としての「サステイナビリティ（持続可能性）」という考え方にもつながっていくものといえます。

河合 柏市でも早くから「市民協働」の街づくりに取り組んでこられましたよね。三井不動産グループの考える「経年優化」もサステイナビリティに通じるところがある。柏の葉では、公・民・学が「サステイナビリティ」というベクトルで一致していると思っています。ただ、サステイナブルな街



岩崎 克康氏



柏市役所 都市計画部
都市計画課 課長
1956年生まれ。1979年、柏市役所に入庁。以来、都市計画・再開発など街づくりに一貫して携わる。

上野 武氏



建築家、千葉大学工学部
建築学科教授
1955年生まれ。
1989年東京大学大学院工学系研究科建築学専攻修士課程修了。近著に『大学発地域再生 カキネを越えたサステイナビリティの実践』（ASAHI ECO BOOKS）など。

河合 淳也



三井不動産株式会社
柏の葉キャンパスシティ
プロジェクト推進部
事業グループ グループ長

づくりは、押しつけではできない。一人ひとりが意識を持つことが大切です。

上野 千葉大学では、公・民・学連携の一環として「柏の葉カレッジリンク・プログラム」を実施しています。「環境・健康・食」をテーマとした社会人対象のワークショップです。サステイナビリティへの意識の高い、地域の担い手となる人をつくり、その人たちが核となって周囲へ活動を広げていく。地縁をもじって“知縁”と言っているのですが、この知縁がコミュニティ再生のきっかけになればいいですね。

岩崎 一定の枠の中で計画を決めたらもう変更できないというやり方ではなく、「少しずつやりながら変えていく」ことが、サステイナブルな街づくりには必要です。柏の葉はそのモデルケースとも言えます。しかもここでは、誰もが「難しいからやめましょう」ではなく、「やるならこうしたほうが良い」とポジティブに取り組んでいます。その結果、従来の枠をちょっと越えたところに目標が設定されている。今後は前例がないことにも挑戦して、いい方向に枠を広げていければと考えています。

上野 大学から出たアイデアがよいプロジェクトに発展した例などもありましたね。

岩崎 UDCKの横に「PLS」という“小さな公共空間”があります。大きな公共施設は需要がなくなったら扱いに困る。それなら、不要になれば移設・転用できる小さな施設をプレハブで作ってはどうかという発想が、学生の研究から生まれました。行政では思いつかないことだし、大学がただ提案しても企業はついてこない。しかしここでは、公・民・学連携のもと三井不動産や地域の企業などによってそれが形になったわけです。



PLSの1つ「インフォボックス」

他のプロジェクトにも成果の展開を

上野 一方、「ペロタクシー^{※2}」のアイデアは三井不動産からポンと出てきたものでした。「まずは走行実験を」「じゃあ警察に行こう」「大学のキャンパスを通しては？」などとみんなで議論しましたね。



ペロタクシー

河合 「構想」にも謳われているサステイナブル交通の実現に向けた試みとして、提案させていただきました。

岩崎 通常の企業なら収支を試算して「どこまでやるか」を考えるところですが、三井不動産は「まずは何でもやってみよう」という姿勢で動いている。行政からすると、「動きすぎ」「先を見すぎ」なくらいですが、逆にそれは「責任を持ってそこまでやります」という意識の表れだと思っています。

上野 これからの社会的責任を考えながら街づくりをしているんだな、と感じますね。

河合 柏市というのは日本の縮図なんです。産業があり、農地の比率も高い。200万人の商圏も抱えています。ポテンシャルのある街だからこそ元気になるってほしい。地域再生の1つの先行モデルになれば、という思いで取り組んでいます。

上野 豊かな自然環境といかに共生していくか。農地をつぶして都市化してしまうのではなく、住宅地とうまく共生していけるモデルができれば、今の地方都市の問題にも役立つところがあるでしょう。また、ドイツなどでは大学のある人口20万・30万の地方都市がけっこう元気なんです。大学の存在が街のサステイナビリティに貢献できるかどうか、大学の生き残りにとっても重要です。

岩崎 住み続けたいと思える魅力ある街にするために、できることから少しずつでもやっていきたいですね。ここでは行政と大学・デベロッパーが連携しましたが、違う組み合わせでもいい。地域の核になるような組織を作ることです。市が主導したらたぶんダメで、UDCKのような形で地域のみんなが相談できるのが望ましいでしょう。そういった仕組みは今後、別のエリアでも展開できるはずで、それを行政として今ここで学んでいると思っています。

上野 三井不動産にも、柏の葉での取り組みの成果を他のプロジェクトにも生かしていただきたいですね。

河合 私たちにとっても初めてのことが多く、チャレンジの連続ですが、これからも行動しながら考えるスタイルで新しい価値の創造にかかわっていただければと思います。

今日はどうもありがとうございました。

※2 ペロタクシー：屋根付き三輪自転車。柏の葉では2007年に試験運行が実施され、現在、事業化に向けた検討が行われている。

◆三井不動産グループが柏の葉で進めている「柏の葉キャンパスシティプロジェクト」の概要については、本報告書2008年度版15ページ以下もご参照ください。

三井不動産グループの 社会への取り組み

<http://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/csr/2009/stakeholder/>

三井不動産グループでは、企業としての社会的責任を果たすため、さまざまなステークホルダーと共生・連繋を図りながら街づくりに取り組んでいます。本報告書では「お客さま」「株主」「従業員」「地域・社会」の各ステークホルダーとのかかわりについて報告しています。



お客さまの満足・安全・快適を実現するために

<http://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/csr/2009/customer/>

三井不動産グループは、生き生きと安心して働くことのできる「オフィス」や、人々の暮らしを支える「住まい」、そして快適なレジャー・アメニティを提供する「ホテル」「商業施設」を創造しています。その根底に流れるのは、お客さまの満足・安全・快適な暮らしを支える「品質」へのこだわりです。

▶ お客さま満足度(CS)向上に向けた取り組み

三井不動産グループでは、お客さま一人ひとりにご満足いただくことが、「品質」の向上に欠かせないと考えています。お客さま満足実現のために、各種のアンケート調査やグループインタビューなど、お客さまの声に耳を傾ける取り組みを実施しています。

「安心・快適・便利」なオフィスを目指して

ビルディング事業においては、「ワークス ファースト」の理念に基づき、「安心・快適・便利」なオフィス環境づくりに努めています(24ページ参照)。その一環として、オフィスビルに入居していただいているテナント企業に対して年1回のCSアンケートを実施し、契約のご担当者だけでなく、実際にご利用いただいているオフィスワーカーからも広くご意見やご要望をお聞きしています。その結果に基づいて、安全・安心なオフィス環境づくりに努めるとともに、オフィスワーカーの方々やオフィスビルへの来訪者などの満足度向上のために、実現可能なことから着手しています。

利用者のご意見に基づく主な改善事例

- 防犯・防災対策や不審者のチェック体制強化
- エレベーターの運行プログラムの改善
- 共用部分の整備
- 分煙対策
- トイレ内の設備環境の整備

より良い住まいを目指して

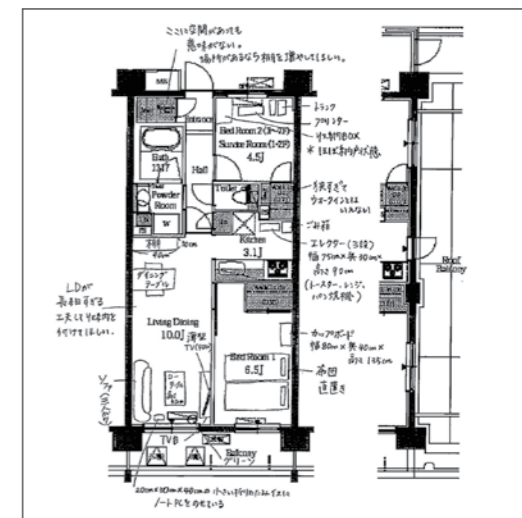
分譲マンション事業と戸建住宅事業に関しては、三井不動産レジデンシャル(株)がお客さま満足度の向上に取り組んでいます。

お客さまからの声を受け付けるチャネルとして、ご契約いただいたお客さまを対象とする「カスタマーサポートセンター」と、ご入居後のお客さまを対象に設備などハード面のご相談や不具合に対応する「アフターサービスセン

ター」の2つを設けています。特に「アフターサービスセンター」は、管理会社ではなく同社が直接運営することによって、お客さまの声をより反映しやすい体制としています。

また同社ではお客さまアンケートも実施しています。分譲マンションについては、モデルルームへご来場のお客さまにCSアンケートハガキをお渡しするほか、購入のご契約時、および入居後1カ月～6カ月時点、1年半時点でそれぞれアンケート調査を行い、お客さまの声を吸い上げて、関連部門へとフィードバックしています。戸建住宅については、モデルハウスへご来場のお客さまにCSアンケートハガキをお渡しするほか、「建売住宅入居6～12ヶ月CS調査」を半年ごとに実施して、お客さま満足度の向上に努めています。

賃貸住宅事業においては、お客さま満足度向上を図るため、三井不動産住宅リース(株)と一体となって、年1回お客さまへのアンケートを実施しています。2008年度には三井不動産に「商品企画チーム」を設置し、アンケート結果をより詳細に分析して企画に反映する体制を整え、取り組んでいます。また、部屋のご利用方法を検証するため、入居者から、家具を置いた実際の部屋のレイアウト図をご提供いただいています。こうした情報に基づいて、照明やコンセントの位置・数の見直しをはじめ、お客さまの声を反映したさまざまな改善を行っています。



賃貸マンション入居者による実際のレイアウト図



お客さまとともに

快適なホテルを目指して

(株)三井不動産ホテルマネジメントが運営する三井ガーデンホテルズでは、宿泊のお客さまを対象にサジェッションカード(はがき)によるアンケート調査を実施しているほか、スタッフ向け研修等によりCS向上を図っています。

2008年度のCS関連研修

- スタッフ向けCSセミナー
- ホテルスクール:五感研修
- 全国接客インストラクター研修

また、「笑顔」の大切さを再認識し、サービス品質とCS意識を高めるための「ハッピーマイルキャンペーン」を展開しています(2008年度は11月~3月に実施)。併せてサジェッションカードに「スタッフに笑顔はありましたか?」という質問項目を追加するなど、笑顔での接客に一層の力を入れました。

■「CSコンテスト」を実施

三井ガーデンホテルズでは、全ホテルを対象とする「CSコンテスト」を実施しました。宿泊フロント業務、宿泊予約業務、料飲・宴会業務、クリーンネス業務の4部門で各ホテルの代表が日ごとの接客対応などを競い合い、部門ごとの優秀者と、その中から最優秀スタッフ1名を選出、表彰しました。

お客さま・テナントとともに成長する商業施設を目指して

商業施設事業においては、お客さまとテナントとの共創を意味する“Growing Together”をブランドステートメントとして掲げています。

商業施設を運営するららぽーとマネジメント(株)では、テナントとの連携を緊密にする一方、来館されるお客さまの満足度向上を目指して、「お客さまの声BOX」の設置や、お客さまの会員組織「LaLaクラブ」のご協力によるグループインタビュー「コーヒープレイク」などを実施しています。「コーヒープレイク」では、施設運営やサービス全般に対するご意見やご感想を収集し、テナントの代表等で組織する「LaLa委員会」や月次のメール報告などにより関係者の間で広く情報共有して、施設運営の改善や店舗づくりなどに役立てています。

■女性トイレ/授乳室に関する調査・改善を実施

2008年度には「女性トイレ/授乳室に関する調査報告」を反映して「商業施設設計依頼書」を改訂しました。

「ららぽーと横浜」(横浜市都筑区)、「ララガーデン川口」(埼玉県川口市)のお客さま400名へのアンケート調査を実施、その報告書に基づいて、現状確認の上で「商業施設設計依頼書」の改訂を行いました。その結果、温水洗浄便座の設置、授乳ブースの増設・大型化、ベビー休憩室の備品充実などについて改善しました。施設への実装も順次行っています。

品質マネジメントへの取り組み

オフィスビルの品質管理

ビルディング事業においては、次のような指針・ガイドラインなどを策定して、オフィスビルの品質管理を図っています。

「オフィスビル設計指針」

商品企画や運営管理上のノウハウを整理・集約して企画設計に関する方向性を規定。

「ビルディング事業標準業務フロー」

ビルディング事業における業務品質レベルの維持・向上のため、事業企画の段階から竣工までの基本的な標準業務フローを2008年度に策定。

「オフィスビルサイン計画ガイドライン」

ビル内や外構部におけるサイン計画のコンセプト・ルール・具体例等を体系的に記載。「ワークス ファースト」の理念である「安心・快適・便利」をサイン計画で実現するため、2009年3月に改訂。

「オフィスビルバックヤード標準」

機械室等オフィスビル共用部の標準的な仕上げ・仕様等を体系的に記載。

商業施設の品質管理

商業施設事業では、次のような指針・ガイドラインなどを策定して、商業施設の品質管理を行っています。

「商業施設設計依頼書」

商品企画や運営管理上のノウハウを整理・集約して企画設計に関する方向性を規定。

「ショッピングセンターユニバーサルデザイン・ガイドライン」

ユニバーサルデザイン関連法規を踏まえ、当社のショッピングセンターで対応すべき標準的な内容を記載。

「テナント内装設計指針」

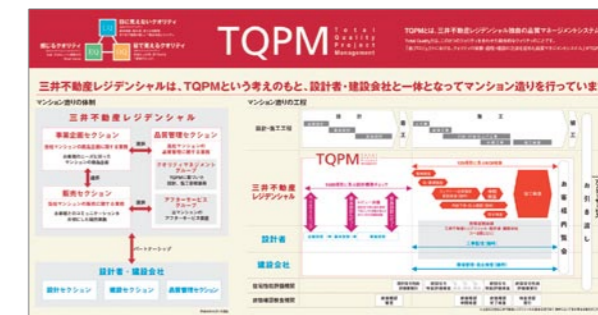
出店者(テナント)に、施設の概要および特性、法的制約事項などを踏まえて店舗の設計・施工をしてもらうための指針。施設ごとに策定するが、コアとなる部分の多くは共通している。

「デザインライテリア」

店舗の内装デザイン(サイン、店舗内の照度・内装部材等)のルールを施設のコンセプトに沿って規定。施設ごとに策定し、「テナント内装設計指針」とセットで運用。

分譲マンションの品質管理

三井不動産レジデンシャル(株)では、2002年に導入した品質マネジメント手法「TQPM(Total Quality Project Management)」によってマンション建築の設計段階から施工段階・竣工に至るすべての品質を管理しています。



「TQPM」の仕組み

国際品質規格ISO9001シリーズの考えに基づいて、独自の設計基準として約1,500項目を設け、約100項目の品質確認検査を行います。現場レベルや担当者レベルでの品質管理ではなく、全国すべての物件、現場での均質化を狙いとしているため、「プロセスについては必ずすべての記録を残す」を合言葉に、品質管理の数値化・定型化を徹底。事業関係者の平等で強固、円滑なパートナーシップのもと、総合的な品質管理をプロジェクト単位で進めます。TQPMの継続的な取り組みによって、設計会社・施工会社が異なっても、「三井の分譲マンション」としての品質向上と均質化が図れます。

なお、2009年3月には「設計標準」の改訂を行うなど、TQPMの内容については随時、見直しや改善を行っています。

賃貸住宅、戸建住宅、ホテルの品質管理

賃貸住宅事業においては、品質マネジメントマニュアル「PAX-M」を2007年度に策定し、2008年度の新規開発プロジェクトから順次運用を開始しています。また、最新技術の導入や品質向上等を目的として「賃貸版設計・検査チェックリスト」の改訂を毎年行っており、2008年度は、入居者視点で使いやすさを意識した項目を追加しました。

戸建住宅事業においては「戸建住宅設計標準」を策定しています。また、三井ガーデンホテルズの設計・施工については、「TQPMマニュアル ホテル編」を策定・運用しています。

社員コメント

女性ならではの心くばりをすべてのお客さまに



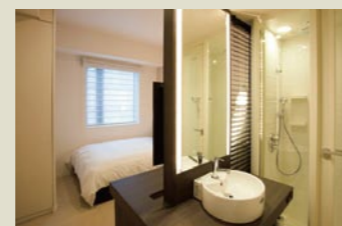
岡本彩子
三井不動産
アコモデーション事業本部
ホテル事業部

三井ガーデンホテルズのお客さまの約3割は女性です。2009年3月にオープンした「三井ガーデンホテル四谷」(東京都新宿区)は、女性のお客さまならではの要望にもお応えするため、企画・設計段階から女性スタッフが中心となって開発を進めました。目指したのは、きめ細かな心くばりの行き届いた「あたたかいホテル」です。

客室での新たな試みとしては、トイレ・洗面台を分離した洗い場のある広いバスルームや、浴槽のないシャワーブースを設けたり、自然光を多く採り込めるよう通常仕様より窓を大きくしたりしました。姿見の位置や作り付けのバゲッジラック、女性用オリジナルハンガー、ハ

ンドスチーマーなどもご要望のもとに工夫・設置したものです。また、ご宿泊フロアにのみ停止するエレベーターは防犯性が高く、お客さまの安心・安全を支えています。

女性のお客さまに快適なホテルは男性のお客さまにも快適なはず。設備面・運営面ともに「あたたかさ」を心がけてお客さまをおもてなしています。



コンフォートシングル

女性スタッフによる企画会議



▶ 安心・安全への取り組み

セキュリティ(防犯)対策

ビルディング事業におけるセキュリティ対策は、「セキュリティ計画指針」(2004年策定、2007年改定)によって、オフィスビルの入退館方法、各ゾーンへの進入方法、オフィス基準階のセキュリティ、監視カメラ(ITV)・ICカード・カードリーダーなどセキュリティシステムの基本的な方針を整理しています。2008年度は、社会的に治安面での不安定要素が増しているのを受け、不審者対応に重点を置いた次のような取り組み強化を各オフィスビルで行いました。

オフィスビルでのセキュリティ強化

- 不審者発見のための巡回・監視等の徹底
- 緊急事態発生時のスタッフ対応方法の確認
- テナントとの連携・情報交換の強化
- 巡回・立哨など警備ポストの再確認

分譲マンション事業においては、三井不動産レジデンシャル(株)が首都圏を中心に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。「PRISM EYE」は、マンションのセキュリティを〈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つの要素に分け、不審者が侵入しにくい環境づくり、万一の場合の緊急対応など、設計の段階から入居後の管理運営に至るまで、トータルな視点で暮らしを守ります。また、首都圏を中心に「リモートセキュリティシステム」の導入も進めています。これは、お客さまの依頼により三井のお客さまセンターから留守宅の防犯装置のセットを行ったり、お客さまの不在時に部屋で起きた異常や来訪者に関する情報を携帯電話等にメールでお知らせしたりするシステムです。

Web掲載 「PRISM EYE」の概念 ▶

賃貸住宅事業では、エントランスとエレベーターにオートロックを設置する「ダブルセキュリティ」の仕様を2006年度版設計標準で定め、2007年度下期以降の竣工物件で順次運用しています。

商業施設事業では、2009年9月開業の「ららぽーと新三郷」(埼玉県三郷市)において、お客さま用共用部から倉庫など主要バック諸室への出入りにカードリーダー付き電気錠を設置するなど、主に不審者対応のセキュリティ強化を図りました。

■街と住まいを見守る「マイタウンセキュリティ」

2008年10月に販売開始した戸建住宅「ファインコートららシティ」(埼玉県三郷市)では、居住者の交流拠点となるクラブハウス内にセキュリティステーションを設け、24時間365日、タウン専属の警備員が常駐してタウン内を巡回します。さらに、各住戸にはホームセキュリティを設置。万一のトラブルには、タウン専属の警備員がすぐに駆け付けられる体制を構築しています。

また、一部住宅の前に「クルドサック」(袋小路の意)というスペースを設けています。自動車などの通り抜けができないため安全性が高く、また住民関係者以外が立ち入りにくい形状やコミュニティ形成といった面からは防犯効果も期待できます。



クルドサック

防災対策

三井不動産では、グループ会社やテナントを含めた全社で、大規模災害への対応訓練を年2回、9月1日(防災の日)と1月17日(防災とボランティアの日)に行っています。2008年度は9月1日と1月16日に実施しました。

事業部門別の主な取り組みとして、ビルディング事業では、ビルごとにテナントとともに避難訓練や消火器等の扱い訓練を実施しているほか、各ビルの管理スタッフが所轄消防署管内の「自衛消防活動審査会」に毎年出場しています。2008年度は3物件が優勝しました。また、2月13日には年1回の「全国防火担当者会議」を開催し、200名超の参加を得て、火災事例の紹介や法令改正の説明と対応方針の周知などを行いました。

三井不動産レジデンシャル(株)では、気象庁が提供する緊急地震速報を活用した「マンション地震防災システム」を開発、首都圏の分譲マンション(一部物件を除く)で導入しています。また、地域と連携した「災害に強い街づくり」にも取り組んでいます(31ページ参照)。

賃貸住宅事業では、2008年9月に竣工した「芝浦アイランド ブルームタワー」(東京都港区)の住民を対象として防災に関する講演会を企画実施するとともに、防災計画を立案しています。島内にある高層タワーマンションという特性から、災害時対応について住民間での意識共有や、

平時のコミュニケーション醸成が必要という考えに基づいて、地域コミュニティづくりと連動しながら防災活動に取り組んでいます(30ページ参照)。

ホテル事業では、ホテルごとに消防訓練を年2回行っているほか、消防庁の「自衛消防技術認定」資格取得の奨励、各地の自衛消防隊競技大会への参加、消防研修会の開催などを通じて、防災についての意識向上や技術の習得などを図っています。

商業施設事業では、防災を含む安心・安全のために次のような取り組みを行っています。

「施設巡回」

三井不動産が「防災安全巡回指導」を目的に商業施設のオペレーションセンターやテナント向けに実施。

「防災パトロール」

ららぽーとマネジメント(株)および設備・警備の協力会社が施設共用部や火気使用店舗などを確認。

「SC道場」

防火・防災、安全管理などに関する、ららぽーとマネジメント(株)社員向けの研修。

「全国安全大会」

安心・安全や環境問題への取り組みの情報共有のため、ららぽーとマネジメント(株)、三井不動産および各パートナー会社から約170名が参加して開催(2008年10月)。

▶ 快適さへの取り組み

ワーカーズファーストの推進

三井不動産グループのビルディング事業においては、「ワーカーズファースト」をコンセプトに、働く人にとって使いやすいビル、心豊かに働けるオフィスづくりに努めています。2008年度においても、情報誌『ワーカーズファースト』の発行、運営管理スタッフへのCS研修、テナントCSアンケートなどを継続実施したほか、各ビルでロビーコンサートや記念イベント、季節装飾なども行いました。



Web掲載 「ワーカーズファースト」の理念、「ワーカーズファースト」宣言 ▶

■「日本橋エコ・ムーブメント2009」の開催

「日本橋一丁目ビルディング(COREDO日本橋)」(東京都中央区)では竣工5周年に当たり、「ワーカーズファースト」の一環として「日本橋エコ・ムーブメント2009」を2009年6月に開催しました。約280名のオフィスワーカーが参加して、ビルやテナントの環境への取り組みを紹介する施設見学ツアーや屋上緑化の植樹体験などを行いました。



館内エコツアー



屋上緑化トライアル

ユニバーサルデザイン、バリアフリーの取り組み

三井不動産グループでは、多くのお客さまにご利用いただくオフィスビルや商業施設、ホテルなどはもちろん、分譲マンションや賃貸マンション、戸建住宅においてもユニバーサルデザインの考え方を取り入れ、誰にも分かりやすく、使いやすい設計・デザインに取り組んでいます。2008年度以降にオープンした次の施設では改正ハートビル法の基準を採用しています。

オフィスビル 「神宮前M-SQUARE」(東京都渋谷区)*
「青山OM-SQUARE」(東京都港区)**

商業施設 「三井アウトレットパーク 入間」*(埼玉県入間市)
「ギンザ・グラッセ」*「GINZA gCUBE」*(東京都中央区)
「三井アウトレットパーク 仙台港」*(仙台市宮城野区)
「ららぽーと新三郷」(埼玉県三郷市)*
「ララガーデン川口」(埼玉県川口市)**
「ららぽーと磐田」(静岡県磐田市)**

ホテル 「三井ガーデンホテル四谷」(東京都新宿区)**

※「*」はハートビル法の「利用円滑化基準」を、「**」はより望ましいとされる「利用円滑化誘導基準」を適用。

Web掲載 その他の快適さへの取り組み事例: AEDの設置状況と分煙対策 ▶

株主・投資家との信頼関係を構築するために



<http://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/csr/2009/investment/>

三井不動産グループは、独自の情報開示方針(ディスクロージャーポリシー)に従い、迅速で詳細かつ適切なIR活動を推進しています。国内外の株主、機関投資家、証券アナリストをはじめとするステークホルダーとの対話を尊重し、社外の“声”を経営に生かすなど、信頼の構築に力を注いでいます。

IR活動の目標

IR活動の目標

2001年4月、三井不動産は「IR室」を設置し、IR活動に対してより一層の注力を図ってきました。

IR活動に際しては、国内外の株主、機関投資家、証券アナリストの皆さまをはじめとする市場参加者の理解を促進すること、さらに、市場参加者との長期的な信頼関係構築に向けた各種の取り組みを通じて、適切な評価を獲得することを目指しています。

そのため当社では、経営戦略や財務状況などに関する情報を「適時」「適切」かつ「積極的」に開示するとともに、各種IRツールの拡充に努めています。

利益還元に対する考え方

三井不動産は、企業価値のさらなる増大を目指し、より収益性の高い事業への投資に充当するため、内部留保の充実を図るとともに、事業環境や業績、財政状態の推移を見据えた上で、株主に対する配当水準の維持と向上に努めてきました。

2009年3月期における配当は、前期に続く増配となる1株当たり年間22円を実施しました(2008年3月期は1株当たり年間20円の配当)。

情報開示の指針

三井不動産では、金融商品取引法等の関係法令および東京証券取引所の定める適時開示規則等に従い、「透明性」「公平性」「継続性」「適時性」を基本姿勢とした迅速な情報開示を行っています。

適時開示規則等に該当する情報の開示については、同規則に従い東京証券取引所の提供する「適時開示情報伝達システム(TDnet)」を通じて行っています。有価証券報告書、四半期報告書等の開示書類は、金融庁による電子

開示システム「EDINET」を通じて公表しています。

同時に、これらの情報は当社のWebサイトにも掲出しています。

また、適時開示規則等に該当しない情報に関しても、当社を理解していただく上で有用と判断されるもの、あるいは投資判断をする上で重要と思われるものなどについては、当社のWebサイトや他の情報機関などを通じ、可能な範囲で積極的かつ速やかに開示しています。

IRコミュニケーションの実践

三井不動産の主なIR活動としては、当社のWebサイトでのさまざまなIRツール公開をはじめ、決算説明会やアナリスト向けのミーティング、個別取材への対応、海外IRツアーなどを行っています。

個人投資家やアナリストの皆さまに向けては、Webサイト上に「IR情報」(和文・英文)を掲載しています。「経営方針」や「財務・業績」「IRライブラリ」「IRカレンダー」「株式・株主情報」など、市場参加者の皆さまの要請に呼応すべく内容の充実を図っています。

機関投資家やアナリストの皆さまに向けては、Webサイトでの情報提供に加え、年2回の決算説明会、機関投資家やアナリストとのラージミーティングやスモールミーティングへも積極的に参加しています。また、個別に行っている取材等への対応は年間で約300回に及びます。なお、海外の機関投資家やアナリストの皆さまに対しては、当社の経営陣を含むメンバーが年間に4回程度訪問しており、主に個別の取材対応を行っています。近年は、北米・欧州・アジアの各地の多くの機関投資家を訪問しています。

以上のように、さまざまなミーティングや個別の取材対応などを通じて得た株主、機関投資家、アナリストの皆さまの声は、経営にもフィードバックしています。

Web掲載 株式の状況、所有株式数別保有状況

ステークホルダーとのコミュニケーションツール

三井不動産グループでは、社会・環境報告書をはじめとする各ステークホルダー向けツールを、紙媒体やWebにより提供しています。ここではその主なものをご紹介します。

<http://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/csr/2009/stakeholder/communication/>

社会・環境報告書など

『三井不動産グループの社会・環境への取組み』(本報告書)に加え、いくつかのグループ会社では、独自の冊子やWebサイトで社会・環境への取り組みを報告しています。

三井不動産グループの社会・環境への取組み

Webサイト
<http://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/csr/>



東京ミッドタウン マネジメント(株) On the Green

Webサイト
<http://www.tokyo-midtown.com/jp/about/csr/>



三井ホーム(株) 環境・社会報告書

Webサイト
<http://www.mitsuihome.co.jp/company/kankyo/text/houkoku.html>



(株)三井不動産ホテル マネジメント 三井ガーデンホテルズ 社会・環境への取組み

Webサイト
<http://www.gardenhotels.co.jp/corporate/envi.html>



ファースト・ファシリティーズ(株) 環境への取組み

Webサイト
<http://www.1st-f.co.jp/point/eco-report2009.pdf>



三井不動産レジデンシャル(株) 環境への取組み

Webサイト
<http://www.mfr.co.jp/activity/environment/>

ららぽーと マネジメント(株) 環境推進・社会貢献活動

Webサイト
<http://www.lalaport.co.jp/eco/>

お客さま向けツール

お客さま満足度の向上のため、冊子やWebサイトなどコミュニケーションの目的に応じた形式で、情報発信や情報交換を行っています。

WORKERS FIRST
三井不動産のオフィスビルで働く方々に向けた快適オフィスライフのための情報誌。



三井の住まい



住宅関連Webサイト
<http://www.3sumai.com/>

こんにちは
三井不動産レジデンシャル(株)が発行する会員向け情報誌。



イエカキ 理想の住まい



住宅関連Webサイト
<http://rakugaki.iekaki.jp/>

Park Axis Quality Book
賃貸マンションのブランドブック。



LaLa PAL



商業施設関連Webサイト
<http://tokyobay.lalaport.net/pc/lalapal>

環境コミュニケーションツール

お客さまなどの日常的な環境意識や環境活動をサポートするために、独自の冊子を発行しています。

オフィスの省エネガイド

Webサイト
<http://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/csr/2009/office/energy/>



緑の森が大すき

Webサイト
<http://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/csr/2009/forest/>



株主・投資家向けツール

決算状況・業績などのほか「IRライブラリ」など情報量の充実したWebサイトを中心に、適時・適切かつ積極的な情報開示を図っています。

株主・投資家情報



Webサイト
<http://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/ir/>

報告書(旧事業報告書)



アニュアルレポート(英文)



従業員向けツール

社内報やグループ報では、社会・環境への取り組みに関する情報共有や、CSR意識の啓発などを行っています。

社内報「&you」



グループ報「MuFu!」





個性豊かな人材が生き生きと働ける 職場環境を目指して

<http://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/csr/2009/worker/>

三井不動産グループでは、街づくりを担う、幅広い視野と専門能力を併せ持った人材の育成を目指して、日常業務を通じたキャリア形成と同時に、体系的な教育・研修プログラムを設けています。

個性豊かな人材が生き生きと働ける職場環境を目指しています。

人材育成

求められる高度な専門能力と 幅広い視野

2007年度策定の「新チャレンジ・プラン2016」では、顧客ニーズとマーケットの変化を多面的に捉えて新たな価値を創造する「不動産ソリューション・パートナー」として三井不動産グループを位置づけています。

こうした顧客志向の経営を実現するために、従業員には、業務に関する高度な専門性と、特定分野だけに限らない幅広い視野が求められます。プロフェッショナルでありながら、常に社会の変化を敏感に感じ取り、新しい視点で新たな価値を提供し続ける。顧客とともに進み、成長する「不動産ソリューション・パートナー」の思想は、こうした従業員一人ひとりが体現するものと考えます。

特に、3つの戦略の1つである「グループ経営の進化」の中で「人材育成・活用・能力開発」に関して下記3点について述べています。

- 国内・海外・グループ会社で人材育成・能力開発
- 優れた外部人材の確保
- 女性・高齢者・外国人など多様な人材の登用

三井不動産グループが「不動産ソリューション・パートナー」として地位を確立していくには、従業員の個性が発揮され、多様な人材の集合体であることが重要であり、従業員一人ひとりの能力開発が重要な鍵となります。三井不動産では、従業員の個性や希望を配慮した配置や役割付与により、担当業務を通じた主体的なキャリア形成を実現するとともに、キャリアステージやニーズにきめ細かく対応した教育・研修プログラムを従業員に提供しています。

多様な能力を向上させる 体系的な教育・研修プログラム

三井不動産では、従業員それぞれの能力やニーズに応じた能力開発のために、体系的かつ多様なプログラムを設けています。また、キャリア形成や能力開発について、人

事部や上長と面談し、話し合う多くの機会を制度として用意しています。

研修については、従業員全員が三井不動産の従業員として保有しておくべき知識・スキルに関する人事部主催研修と、各部門特有の専門的スキルや商品に関する部門主催研修とに分かれます。

2008年度には、業務関連法規の理解の促進と対応のため、グループ各社および関係各部署が連携して法令対応研修を重点的に行いました。また、経営的な視点の醸成を目的に、管理者に対して異業種交流型も含めた組織マネジメント研修を充実させました。

また、特徴的な研修として、以下のような経営意識および企業文化の共有研修を行っています。

MEET21研修

役員を教授と見立て、各世代の社員数名とゼミ形式で経営問題を話し合い、役割・世代を超えた情報共有を行う研修

クロスエキスパート研修

部門長クラスの人生を振り返った講話を聴き、自身のロールモデルを発見する一助とする研修

さらには、従業員の希望に基づいて自由に参加できる選択型研修も多数あり、単なる知識研修としてだけでなく、視野を広げ、良き文化を共有していくことを目的とした研修等も多数実施しています。その他、三井不動産では、課題設定・育成面接や従業員の個別ヒアリングなどに代表される対話の場を多数設けることにより、従業員自らの希望やビジョンに沿った形で、納得感ある能力開発ができるようにしています。



ロジカルシンキング
研修風景

ダイバーシティ(多様性)の尊重

多様なバックグラウンドを持った 人材の採用

三井不動産では、「不動産ソリューション・パートナー」という事業の中核を担う人材の採用に当たって、特定の専門分野に終始することのない幅広い視野と高いポテンシャルを持っていることを重視し、ダイバーシティ(多様性)という思想に基づいて多様なバックグラウンドを持った人材を採用しています。

新卒採用では、応募を検討する学生に仕事の内容や事業について正しく理解してもらうため、会社の全体像について紹介する「ビジネス体感型セミナー」を実施しています。同セミナーでは、学生たちに複合型施設など街づくりを計画するゲームに参加してもらうなど、デベロッパー事業への理解を深めるための工夫もしています。

総合職キャリア(中途)採用では、前職の業界を限定することなく、不動産業界の既成の価値観にとらわれない自由な発想と多様な経験を持った人材を広く募っています。また業務職キャリア(中途)採用では、総合職社員と連携して、プロジェクト遂行の一翼を担い、社内外の関係者と協働しながら、目標達成に必要なさまざまな個別業務に主体的に取り組める人材を広く募っています。

また、2005年9月より高齢者雇用安定法への対応として、一定の基準を設けた上で満65歳まで契約社員として再雇用する「再雇用制度」を制定し、運用しています。

一人ひとりが生き生きと働ける 職場環境づくり

三井不動産では、従業員が生き生きと働くことができるよう、ライフスタイルに応じた働き方が選択できる制度な

育児支援

産前産後休暇(産前6週、産後8週)
育児休業制度(子が満2歳まで)
育児に関する短時間勤務制度(子が小学校3年生まで)

介護支援

介護休業(家族の要介護者1人につき1年間まで)
介護に関する短時間勤務制度

ワーク・ライフバランス適正化支援

夏季特別休暇、連続特別休暇
フレッシュアップ休暇(一定の勤続年数に達した場合に取得可)

どさまざまな取り組みを展開しています。育児・介護の支援や、ワーク・ライフバランスの適正化支援に向けた各種制度を整えています。

また、従業員一人ひとりのキャリアに対する希望や就業実態、健康状態などを的確に把握するために、人事部による全従業員個別ヒアリングの実施などコミュニケーションを重視しています。

さらに、健康維持・増進のための取り組みとして、「衛生委員会」を設置、定期健康診断の受診率向上等に努めており、健康診断の受診率は92.6%(2008年度)となっています。長時間労働、過重労働の従業員に対しては保健師や産業医による面談を実施し、心身の病気の未然予防など総合的な労働環境の向上を図っています。また、社員の心身のリフレッシュによる業務効率の改善を目的として、2009年4月、「三井本館」(東京都中央区)にリフレッシュルーム(Refre)をオープンしました。

なお、心身の病気などを理由とする長期休業後の復職プログラムの利用などに際しては、人事部や各グループ長、産業医と保健師が常駐する健康管理センターが連携するなど、従業員本人の意向を尊重した、安心して働ける環境づくりを目指しています。



リフレッシュルーム(Refre)

人権を守るための取り組み

三井不動産では、人権に関する社員行動基準を設けて、社内に「人権啓発委員会」を組織しています。新入社員にはセクシャルハラスメントやパワーハラスメント、差別に関する研修を実施しているほか、人事部にセクシャルハラスメントの相談窓口を開設しており、24時間体制で相談の電話を受け付けています。

また、社内に「公正採用選考人権啓発推進委員会」を設置し、グループ各社との間で「公正採用選考人権啓発連絡会議」を組織することで、グループ全体での人権に対する意識の向上への取り組みも進めています。

そのほか、三井不動産の全社員を対象とした人権啓発研修を実施するなど、継続的な人権に対する理解と啓発を図っています。

社会と調和・連携し新たな価値を創造・発信するために

<http://www.mitsuidosan.co.jp/corporate/csr/2009/local/>

「地域や、より大きな社会との調和・連携の中で街づくりに取り組む」それが三井不動産グループの原点です。

そのうえで新たな価値を創造し、社会に向けて発信することが、これからの街づくりだと考えています。

新たな価値の創造・発信

三井不動産グループでは、街づくりを通して、社会・経済の変化をとらえた「新たな価値」を創造し、社会の発展に貢献することをCSRの重要なテーマとしています。その考えは、三井本館や霞が関ビルを建てた時代から変わっていません(15ページ参照)。

9年連続の「グッドデザイン賞」

三井不動産グループの開発プロジェクトなど4件が、2008年度グッドデザイン賞^{*}を受賞しました。三井不動産グループの受賞は、2000年度に単体の分譲マンションとして業界で初めて受賞して以来、今回で9年連続となります。今回は、ハードとしての建築物以外に、「三井のマンションによるエコの取り組み」(40ページ参照)や「ピノキオプロジェクト」(32ページ参照)といったソフト的なプロジェクトでも受賞しています。これは、不動産開発における三井不動産グループの取り組みが、多様な価値創造に結実していることを示すものです。

^{*}グッドデザイン賞：日本産業デザイン振興会が主催する国内唯一の総合的なデザイン評価・推奨制度。優れたデザインを社会に普及させることにより、人々の豊かな生活と産業の発展を後押ししようというもの。

2008年度「グッドデザイン賞」受賞プロジェクト

- 「三井ガーデンホテル プラナ東京ベイ」(千葉県浦安市)
- 「アーバンドック パークシティ豊洲」(東京都江東区)
- 「三井のマンションによるエコの取り組み」
- 「ピノキオプロジェクト」

■CSRの観点による街づくり

「アーバンドック パークシティ豊洲」は、2007年度グッドデザイン賞を受賞した「アーバンドック ららぽーと豊洲」と一体的に開発した分譲マンションです。海からの景観を意識したデザイン、屋上緑化や雨水貯留などの環境対策、防災備蓄倉庫の設置、子育て世代居住者の増加に対応する認可保育所の設置など、「景観・環境・防災・防災・育児」といったCSRの観点による街づくりを行っています。受賞に当たって、「オフィスや商業施設などと複合されている一つの街としても機能している」との評価を受けました。



アーバンドック
パークシティ豊洲

Web掲載 2008年度のその他の受賞実績 ▶

東京ミッドタウンが ULI Global Award を受賞

「東京ミッドタウン」(東京都港区)が、「2008 ULI Global Award for Excellence」を受賞しました。アメリカの非営利教育研究機関 Urban Land Instituteが主催する、不動産開発分野で権威のある賞です。広大な緑地を港区立檜町公園と一体的に整備したこと、環境に配慮したこと、周辺地域と一体となって街の活性化に努め、六本木エリアを「夜の街」から「昼間も訪れたい街」に変貌させたこと、などが評価されました。

「東京ミッドタウン」は2008年度、「第49回BCS賞(建築業協会賞)特別賞」も受賞しました。「調和ある憩いの都市空間、新しい形の都市空間の形成」や「地域活性化への貢献」といった点で評価を受けました。



ULI Global Award 受賞式

東京ミッドタウン

東京ミッドタウンの「JAPAN VALUE」

「東京ミッドタウン」では、「Diversity On the Green」というコンセプトに基づき、広大な緑地と多様な都市機能を融合させるとともに、人々の交流拠点として「JAPAN VALUE(新しい日本の価値・感性・才能)を創造・結集し、世界に発信し続ける街」を目指した街づくりを行っています。2008年度も、アート・デザインやエコをテーマにしたイベント等を通じて、新たな価値の創造・発信と六本木エリアの活性化に取り組みました。

2008年度のイベント例

- Midtown Blossom (街区内にある桜とともに春の楽しみ方を提案)
- Midtown ♥ SUMMER (都心の中で、緑や水を感じて涼しく過ごす夏のエコスタイルを提案)
- Tokyo Midtown DESIGN TOUCH (オークションやセミナー、実演などを通じて「ジャパンデザイン」を楽しむイベント)



Midtown Blossom(桜café)



Midtown ♥ SUMMER (ASHIMIZU)

■「Tokyo Midtown Award 2008」

「JAPAN VALUE」を創造・発信する街を目指す一環として、次世代を担う才能を発掘・応援するアワードを開催。実施されたアート・コンペには478件、デザインコンペには1,102件の国内外からの応募があり、10月に各受賞作品が発表されました。さらに、「東京ミッドタウン」のサポートで、デザインコンペ受賞作品のうち2点が商品化され、販売されました。「Tokyo Midtown Award」は2009年も同様に開催されます。



一般発売された受賞作品「さくら石鹸」(左)と「くつつした」



▶ 地域コミュニティとの共生

コミュニティづくりの取り組み

三井不動産グループでは、「共生・共存」「多様な価値観の連繋」という理念を掲げています。大規模なマンションや住宅地の開発に当たっては、新規居住者のコミュニティ形成や、周辺の既存コミュニティとの交流などをサポートすることが、ディベロッパーとしての責務であると考え、エリア特性や開発規模などに応じたコミュニティづくりに取り組んでいます。

■「芝浦アイランド」の自治会組成支援

賃貸マンション「芝浦アイランド ブルームタワー」(東京都港区)が2008年9月に竣工し、「芝浦アイランド」開発プロジェクトは全体竣工しました。「芝浦アイランド」は、幼稚園やシニア住宅、クリニックモール、フィットネスといった施設を備え、子育て世代からシニア層まであらゆる世代が安心して豊かな暮らしを送れる「ジェネレーションミックス」の街を目指しています。

この目標を実効あるものとするため、「芝浦アイランド地区街づくり推進協議会」(理事長：三井不動産)では2007年の島開き以来、各種イベントや防災啓発などを通じて、芝浦アイランド住民や地域住民の交流をサポートし、行政(港区芝浦港南地区総合支所)の地域政策課題である「新旧住民のコミュニティ形成」の支援をしてきました。さらに2009年3月には、分譲棟であるケーブタワー・グローヴタワーの各管理組合と、賃貸棟(エアタワー・ブルームタワー)を運営管理する三井不動産の三者で「芝浦アイランド住民自治運営協議会」(芝浦アイランド自治会)の設立に合意。2009年夏から「芝浦アイランド」約3,800世帯のための港区最大の自治会が本格活動を開始しました。

今後、芝浦アイランド自治会では住民による組織運営により、48～49階建の超高層マンションが4棟並ぶこの島の防災計画の策定や地元NPO等との連携によるイベント企画を通じて、「安心・安全」や「楽しみ・快適」の実現を図っていく予定です。

この取り組みは今後も継続していきますが、開発事業完了後の自治会組成支援は当社としても新しい試みであり、他の大規模開発にも生かしていきたい考えです。

Web掲載 「芝浦アイランド」における主な取り組み ▶



地域防災への貢献

三井不動産グループでは、「災害に強い街づくり」に力を入れており、地域の防災・減災にも貢献したいと考えています。建築や設備といったハード面だけでなく、「芝浦アイランド」における地域コミュニティづくりと連動した防災啓発活動(23、30ページ参照)のようなソフト面でも、「災害に強い街づくり」に取り組んでいます。

■地域防災への貢献で東京消防庁から表彰

「パークシティ浜田山」(東京都杉並区)では、隣接する町会と三井不動産レジデンシャル(株)の間で「大規模災害発生時の防災協力に関する覚書」を取り交わし、敷地内に近隣住民用の防災備蓄倉庫を設置しているほか、災害時にマンション中庭を避難スペースとして周辺住民に開放するなど地域防災への取り組みを積極的に進めています。その一環で、共用棟の一部を防災資機材倉庫として杉並消防署に無償提供していることについて、2009年3月、地域防災への貢献により東京消防庁から表彰を受けました。



東京消防庁からの感謝状

■災害時に避難可能なオープンスペースを整備

2009年3月に竣工した分譲マンション「パークコート神宮前」(東京都渋谷区)は、「地域防犯のモデルとなる街づくり」「防災機能の強化を図った安心・安全な街づくり」を目指して、「神宮前M-SQUARE」(オフィス・商業棟)および原宿警察署と一体で開発されました。

災害時の避難場所として利用できるオープンスペースを整備し、停電時には太陽光発電で点灯可能なハイブリッド照明を設置するなど、地域の防災拠点としての機能に配慮しています。



オープンスペース



ハイブリッド照明

地域コミュニティの核となる商業施設へ

三井不動産グループでは、「ライフソリューションコミュニティ」というコンセプトのもと、「地域コミュニティの核」となる商業施設を目指しています。単なる買い物スペースではなく、地域に必要とされるさまざまなサービス機能を集積することで、人や情報の交流の場を提供し、地域活性化に貢献するという考え方で。

■地元自治体の情報発信拠点を設置

2009年6月にグランドオープンした「ららぽーと磐田」(静岡県磐田市)では、地元磐田市が「磐田市コミュニケーションセンター」を設置。市内の観光情報や地場産業に関する情報を発信するほか、住民票の写しなどを交付する行政サービスコーナーも設けられています。また、地元企業ヤマハ発動機(株)と提携したレンタサイクル(電動自転車)貸出所を、磐田市公募先の運営会社により運営しています。これは、自家用車での来訪客などを市中心部へ誘導し、中心市街地活性化に寄与しようとする試みです。



磐田市コミュニケーションセンター

レンタサイクル貸出所

2009年9月にオープンした「ららぽーと新三郷」(埼玉県三郷市)にも、三郷市の公共スペース「ららぽーとみさと」が設置されています。新三郷ららシティと三郷市における環境への取り組みの紹介や、地元の子育て関連情報の発信なども行っています。「ららぽーと新三郷」では、エコガーデンをはじめ環境を考える各種施設(人が歩くと発生する振動を床で吸収して発電する「発電床」など)や、魚を見るだけでなく実際に触れ合って遊べる「よしもと遊べる水族館」など、体験型の環境啓発等の取り組みにも力を入れています。

Web掲載 その他の地域コミュニティとの共生の事例：地域清掃活動への参加

社会貢献・文化支援活動

子どもへの社会学習の機会提供

■「ピノキオプロジェクト」

柏の葉キャンパスエリアで行われる「ピノキオプロジェクト」は、子どもたちへの社会学習の機会提供と地域コミュニティ醸成を目的とした街づくりイベントです。

2008年11月にはその一環として、「ららぽーと柏の葉」(千葉県柏市)で地元の小学生31名の参加による「職場体験プログラム」を実施しました。参加者たちは、アテンダントとして実際のお客さまを出迎えたり、テナントの協力のもと店舗の現場を学んだりしました。



職場体験プログラム

■職場体験学習への協力

上記以外にも、子どもたちが働く意義や社会の仕組みを学ぶ職場体験学習に多くの現場で協力しています。

職場体験学習への主な協力例

- ララガーデン春日部 (2008年11月) 【参加者】地元中学生10名 【職場】警備、店舗
- 三井ガーデンホテルズ 全国9ホテル(2008年度) 【参加者】中高生計約60名 【職場】客室清掃、フロント
- 東京ミッドタウン (2008年9月) 【参加者】地元中学生6名 【職場】緑地の植栽管理、接客

■「キッズマーケットキャンプ」開催

「日本橋一丁目ビルディング」(東京都中央区)にある早稲田大学日本橋校で毎年春夏の2回行っている金融教育プログラム「キッズマーケットキャンプ」(三井不動産ほか主催)が、2008年8月・2009年3月に開催されました。小学5年生から中学1年生の子どもも約30名を対象に、授業や日本銀行等の見学などを通じて、金融・マーケットに対する興味と理解の促進を図りました。

生活介護施設利用者への食事提供

2008年7月、「三井ガーデンホテル柏」(千葉県柏市)では、市内の生活介護施設「いずみ園」で利用者・家族・職員など114名にフランス料理のランチを提供しました。障がいに応じて食べやすくアレンジした料理を、日ごろ外出の機会の少ない方々に楽しんでいただきました。



食事提供風景

文化・交流拠点「日比谷パティオ」

三信ビルディング跡地(東京都千代田区)に2008年12月、「日比谷パティオ」をオープンしました。だれもが気軽に立ち寄って憩える広場として整備するとともに、「日比谷に、日々 新たなアカリを灯す」という願いを込めた「ヒビアカリ プロジェクト」を実施。アートインスタレーションやライブパフォーマンス、参加型イベント(ワークショップ)など、さまざまな文化・交流イベントを催しています。また、同地南側の「日比谷三井ビルディング」(東京都千代田区)には、現代美術コレクター高橋龍太郎氏の所蔵作品によるアートスペース「高橋コレクション日比谷」をオープン。「日比谷パティオ」と合わせて、日比谷地区の活性化・発展を図っています。

どちらも当地再開発計画の着手まで約2年間の暫定利用ですが、これらの取り組みで得た経験を今後の日比谷エリアの街づくりに生かしていきたいと考えています。



日比谷パティオ

Web掲載 継続的に行っている社会貢献・文化支援

“残しながら、蘇らせながら、創っていく”

～日本橋再生計画

<http://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/csr/2009/special/nihombashi/>

三井不動産の本拠地であり、三井グループにもゆかりの深い日本橋。この街の歴史と文化を強みとして、街の活性化や新たな魅力の創造に寄与する「日本橋再生計画」を、官・民・地域一体で推進しています。「残しながら、蘇らせながら、創っていく」というコンセプトは、日々の活動から再開発計画まで、日本橋の街づくりを支えています。



記念式典の様子

残しながら

街づくりの原点は、長く受け継がれてきた大切なものを未来へ残すこと。すなわち、歴史ある建造物や伝統文化と「共生・共存」することです。



2008年は7月27日に開催



外国人のお客さまがお座敷遊びを体験

「三井本館」開館80周年

1929年(昭和4年)に開館した「三井本館」(東京都中央区)が、本年、竣工80周年を迎えました(15ページ参照)。開館80周年に当たる6月15日には館内で記念式典やコンサートが行われました。今後も「日本橋再生計画」のシンボリック的存在として維持・保存に努めていきます。

日本橋橋洗い

「名橋『日本橋』保存会」主催で、毎年7月、地元町内会や周辺企業の従業員などが日本橋の大掃除を行います。38回目の2008年は過去最大の約1,500名が参加。三井不動産グループからも社員・家族など約70名が参加しました。

“OMOTENASHI” Experience

三井不動産が運営する日本橋の文化発信拠点「室町 福德塾」では、2009年2月から、外国人観光客などに日本の文化・伝統を楽しんでいただくイベントを開催しています。芸者衆による踊りや和の芸能、老舗の味などを通じて、日本の魅力を感じていただきます。



チューリップの花植えにはオランダ大使館関係者や地元小学生も参加



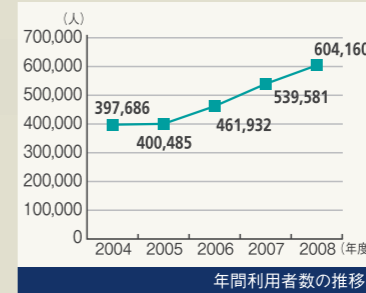
間伐材プランターカバーと説明カード

はな街道

中央通りの植え込みを季節の花々で彩るボランティア活動で、地元の企業や商店とともに水やりや花の管理に当たっています。2009年は「日蘭通商400年」に当たり、日本橋は古くからオランダとも縁が深いため、3月にはオランダ産チューリップ2万本を植えました。また、6月からは「中央区の森」(東京都檜原村)の間伐材で製作したプランターカバーを設置。説明カードも添えて、エコの大切さをアピールしています。



地元の足として定着



年間利用者数の推移

メトロリンク日本橋

地元団体・企業の協賛により東京駅と日本橋地区を結ぶ無料バス「メトロリンク日本橋」。2008年度には年間利用者数が60万人を突破しました。本年8月には月間乗客数が6万人を超え、すっかり、日本橋回遊の足として定着しています。

「きもの・和・日本橋」

かつて呉服問屋が軒を連ねたこの街に、着物姿の人々が行き交うにぎわいを蘇らせ、「和」の似合う日本橋をアピールしようというイベント。2008年11月と2009年3月に開催し、日本銀行本店前庭や常盤小学校で行った「きもの大集合写真撮影会」では、それぞれ約600名、400名が1枚の写真に収まりました。



日本銀行本店前庭で約600名が記念撮影

蘇らせながら

過去に学び、先人の知恵を借りる中から、街を再生させる力は生まれます。「蘇らせる」ことは、人と人、人と自然のつながりを大切に「共生の心」に通じています。

創っていく

過去から未来へ、私たちは長期的視野に立って時代の求める「価値創造」に取り組んでいます。「日本橋再生」から「日本再生」を考えていきます。

ECO EDO 日本橋グリーンプロジェクト

江戸の心を受け継ぐ日本橋の地から新しい価値を創造・発信しようと2008年8月に始まった「ECO EDO 日本橋」(本報告書2008年度版34ページ参照)。三井不動産もサポートするこの取り組みの一環として、2008年12月に「年の瀬日本橋2008～ECO EDO 日本橋グリーンプロジェクト～」が開催されました。「グリーンパワー(自然エネルギー)」に着目して環境意識を高めるさまざまな参加型イベントが行われました。



ヒマラヤ杉を彩るイルミネーション



発電床を踏んでライトアップ



日本橋 湊の広場の風船ランタン

●エコ・アクション・ポイント抽選会

グリーンパワーを利用した各イベントの参加者に「エコ・アクション・ポイント」を進呈するとともに、エコ関連商品が当たる抽選会を実施しました。また、参加者全員のポイント合計し、1ポイント10円で換算して主催者から「中央区の森」へ寄付しました。

●ECO EDO 日本橋発電所

日本銀行前庭のヒマラヤ杉3本の周囲に、振動を電気に変換する「発電床」を設置。約2,000名の参加者が踏んで電気を起こし、ヒマラヤ杉に取り付けたLEDのイルミネーションが点灯しました。

●日本橋キャンドルナイト

風船ランタンや竹灯籠を日本橋周辺の各所に設置し、温かみのある光で街ゆく人の目を楽しませました。



「室町東地区開発計画」全景のイメージパース



室町東地区開発計画

日本橋エリアの都市基盤の再整備や歩行者ネットワークの形成を図る大規模複合再開発「室町東地区開発計画」。そのうち三井本館の正面に当たる「2-2街区」(旧三井第三別館)を2009年3月に着工しました。この計画では、中央通りに面する低層部の高さを約31メートルに統一するなど歴史的景観に配慮しつつ、街のにぎわいの創出と新たな魅力の創造を図ります。計画の全体竣工は2014年の予定です。



三井不動産グループの環境への取り組み

<http://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/csr/2009/environment/>

ライフサイクルの長い建物の環境負荷を低減するためには、設計段階でライフサイクル全体を通して環境負荷を低減するよう設計することが重要です。

三井不動産グループは、2008年10月に改定した「グループ環境方針」のもと、設計段階から環境に配慮するとともに、建物の管理運営時の環境負荷の低減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、2008年10月3日改定)

<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、とらえられてきた「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。

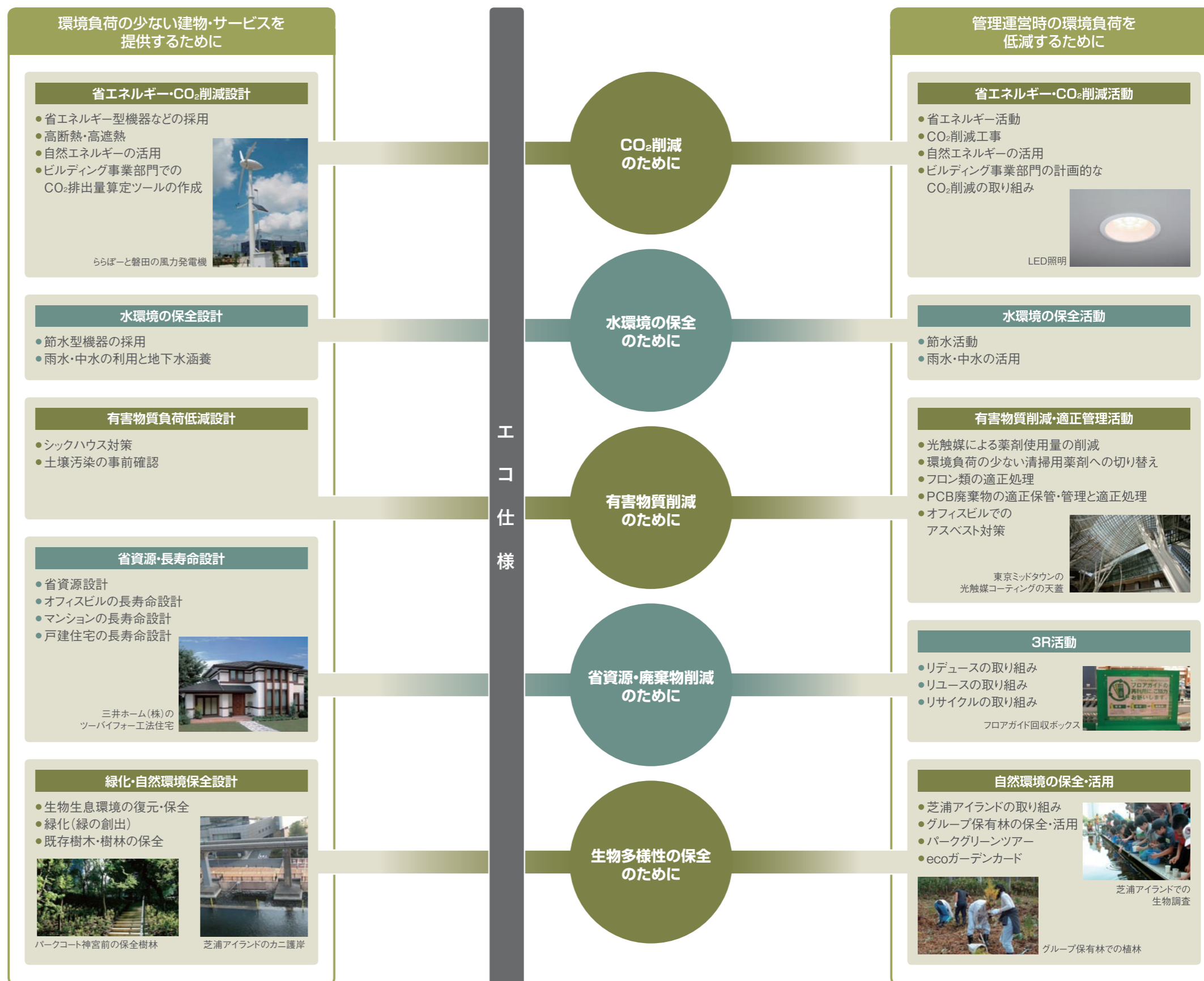
<環境理念>

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、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、環境効率性の向上と環境負荷低減に取り組みながら事業を進めていくことを「環境との共生」と位置づけ、豊かで潤いのある都市環境の創造と地球環境への貢献を目指します。

また、顧客、地域、事業パートナー、行政など、様々なステークホルダーとともに、「環境との共生」を進めます。

<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ます
2. 環境効率性の向上と環境負荷の低減、省エネルギー・省資源と廃棄物削減、汚染の防止に努め、地球温暖化対策と循環型社会の形成を目指します
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」を推進します
4. 顧客、地域、事業パートナー、行政など、様々なステークホルダーと連携・協力して、「環境との共生」に積極的に取り組み、持続的発展が可能な街づくりと、実効性の高い環境施策を展開します
5. 環境教育、広報活動により、三井不動産グループ全従業員に環境方針の周知徹底と環境意識の向上を図ります
6. 環境への取り組み状況など、必要な情報の開示に努め、広く社会とコミュニケーションを図ります





環境への取り組みの推進体制

<http://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/csr/2009/environment/organization/>

三井不動産グループは、三井不動産とグループ会社14社による環境推進体制を構築し、「グループ環境方針」のもと環境への取り組みを推進しています。

また、従業員一人ひとりの意識向上を図るため、環境教育・環境啓発にも取り組んでいます。

環境推進体制

グループ全体の環境推進体制

三井不動産は、「社会環境委員会」の中に「環境推進部会」を設置し、グループ会社14社とともに、事業部門ごとに環境目標を設定して計画的に環境への取り組みを推進しています。取り組みの結果は年度ごとにチェック・評価し、次年度の取り組みにつなげています。

環境推進部会の主な議題(2008年度)

- 各部門の環境目標設定と進捗管理
- 「環境への取り組みの強化に関する全社方針」について
- 環境に関する新たな定量目標・定性目標について
- 不動産協会、SC協会等業界団体の自主行動計画について
- 改正省エネ法、東京都環境確保条例対応について
- オフィス(自用床)における環境への取り組み強化について

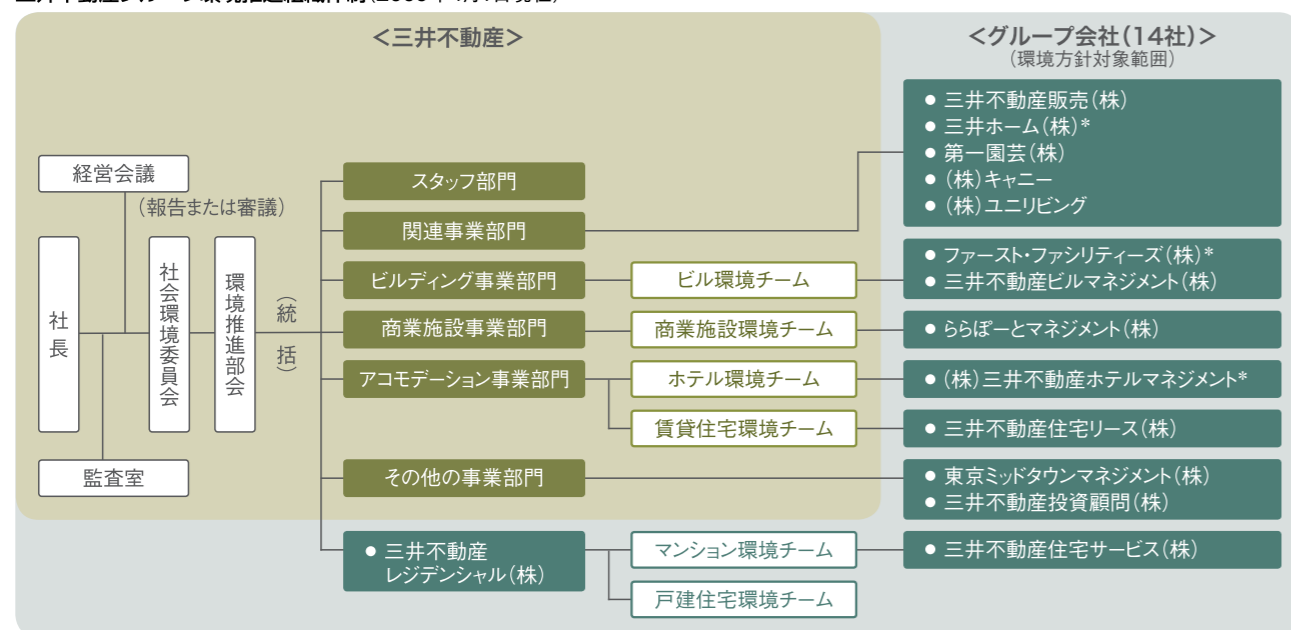
Web掲載 環境への取り組み等に関する2008年度の目標と実績

部門・施設でのISO14001認証取得

三井不動産グループの一部の部門・施設においては、グループ全体の環境推進体制のもとにサイト内での環境マネジメントシステムを構築し、ISO14001の認証を取得しています。2009年3月末現在、ISO14001の認証を取得している部門・施設は、7社4部門6施設となっています。

Web掲載 ISO14001認証取得状況

三井不動産グループ環境推進組織体制(2009年4月1日現在)



* 三井ホーム(株)、ファースト・ファシリティーズ(株)、(株)三井不動産ホテルマネジメントでは、グループ環境方針のもと、独自の環境方針を定めて環境保全活動を推進しています。また、三井ホーム(株)と(株)三井不動産ホテルマネジメントは環境・社会報告書を、ファースト・ファシリティーズ(株)は環境報告書を、独自に発行しています。

環境教育・環境啓発

環境研修

三井不動産では新入社員を対象に、環境問題の基礎、グループ環境方針、自社環境取り組みなどについての環境研修を実施しています。2008年度は27名が受講しました。また、事業部門ごとにも環境研修を実施しています。2008年度は、ビルディング事業部門では「運用改善によるCO₂削減」について、商業施設事業部門では「商業施設における環境問題への取り組み」について、賃貸住宅事業部門では「賃貸住宅事業における環境への取り組みの検討など」について研修を行いました。そのほか、北海道にあるグループ保有林を活用して、森林環境研修を実施しました(54ページ参照)。

ファースト・ファシリティーズ(株)では従業員の環境教育に力を入れており、新入社員研修や正・嘱託社員を対象とした階層別教育を年1回実施するとともに、省エネルギー管理勉強会(年11回)を開催しています。また、環境管理推進分科会を毎月開催し、部門間での情報の共有化を図っています。



新入社員環境研修

Web掲載 環境研修実施状況

eco検定

三井不動産グループは、東京商工会議所が主催するeco検定(環境社会検定試験)を社員の環境教育に活用しています。

ファースト・ファシリティーズ(株)では、2006年度の第1回eco検定から受験を推進しており、2007年度に策定した「FFC環境事業アクションプラン」の中で「eco検定の取得」を環境教育における重点取り組みの1つと位置づけ、eco検定の全員受験(正・嘱託・契約社員を対象)を目標に掲げ取り組んでいます。2008年度末現在のeco検定合格者(エコピブル)数は512名で、全正・嘱託・契約社員の約50%に達しています。

2009年度からは、三井不動産においても全社員を対象にeco検定の取得を推奨しています。また、東京ミッドタウンマネジメント(株)でも取得必須を掲げ取り組んでいます。

エコツアー

ファースト・ファシリティーズ(株)では、毎年3~4回のエコツアーを実施しています。2008年度は3回の実施で延べ114名が参加し、建設混合廃棄物のリサイクル施設や下水処理場、電力会社などを見学しました。



電気自動車の見学

その他の環境啓発

三井不動産のグループ報『MuFu!』や社内報『&you』、ファースト・ファシリティーズ(株)の環境情報専門誌『海風通信』、三井不動産レジデンシャル(株)のイントラネットなど、さまざまな方法で従業員の環境啓発活動を推進しています。

ファースト・ファシリティーズ(株)エコユニットアワード2008大賞を受賞

エコユニットとは、eco検定の合格者であるエコピブル2名以上が中心となって積極的に環境活動を行う事業所、団体、サークルなどのこと(登録制)です。エコユニットアワードは、顕著な活動を行っているエコユニットを顕彰しその活動の輪を広げていくことを目的に、2008年度に創設されました。

ファースト・ファシリティーズ(株)は、この第1回の「エコユニットアワード2008」において、大賞を受賞しました。今回の大賞受賞は、事業における環境負荷低減活動や環境教育などに全社一丸となって自発的に取り組んでいる点、各活動においてPDCAサイクルを構築して組織的に活動している点などが評価されたものです。

今後も、「自分たちができることを今やる」という意識で、日常業務での環境活動を実践し、より質の高い環境配慮型サービスを提供していきます。



エコユニットアワード2008表彰式



環境負荷の少ない建物・サービスを 提供するために～環境配慮設計～

<http://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/csr/2009/environment/design/>

三井不動産グループは、「豊かで潤いのある都市環境」の創造を基本理念に、「環境との共生」を図るため、建物の設計段階から環境に配慮し、ライフサイクル全体を通して環境負荷の少ない建物・サービスの提供に努めています。

▶ 環境配慮設計のために

エコ仕様とグリーン調達

ビルディング、商業施設、ホテル、賃貸住宅、分譲マンション、戸建住宅の各事業部門においては、建物のライフサイクル全体での環境負荷の低減などを考慮した設計を行うため、エコ仕様を策定しています。エコ仕様は、自主的な環境対応仕様を示したもので、省エネルギー・緑化などの設計指針や機器・手法の事例などを盛り込んだものとなっています。また、グリーン調達の仕様も盛り込んでおり、環境配慮型の機器や資材などのさまざまな事例を掲載し、物件の内容に合わせて選択できるようにしています。

2008年度にビルディング事業部門では、新築オフィスの環境性能の向上を図るために、省エネルギー法などの改正を踏まえ、CO₂排出量原単位、PAL^{※1}、ERR^{※2}、CASBEE^{※3}の評価ランクについて目標値を設定しました。また、新築ビルにおけるエコ仕様の標準化を目的としてエコ仕様を改訂し、設計時に原則採用する項目、必ず採用を検討する項目のリスト化を行いました。

商業施設事業部門では2009年4月に、既存商業施設での環境配慮項目を反映して商業施設設計依頼書を改訂し、CO₂排出量削減のための姿勢の記述や環境配慮型の機器・資材などのリストを設計依頼書の項目に追加しました。また、設計者、施工者に対して、これらの義務付け、あるいは、検討する旨を提示しました。

Web掲載 各事業部門のエコ仕様 ▶

※1 PAL:年間熱負荷係数のことで、建築物の外壁や窓などからの熱損失の防止性能を評価する指標。

※2 ERR:一次エネルギー消費低減率のことで、空調、機械換気、照明、給湯、エレベータといった主要設備ごとのエネルギー消費係数を統合化した指数。

※3 CASBEE:国土交通省が推奨する建築物総合環境性能評価システムのことで、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)で環境性能を総合的に評価するシステムです。CASBEEには建築系の4つの基本ツール(企画、新築、既存、改修)のほか、用途に合わせたさまざまな評価ツールが用意されています。環境性能効率(BEE)の評価結果は、数値が大きいほど高評価(環境影響が小さい)となり、5段階でランク付けされます。また、(財)建築環境・省エネルギー機構による認証制度があります。

CASBEEによる評価

オフィスビル、商業施設、賃貸マンションについては、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)を用いて、設計段階で新築建物の環境性能評価を行っています。2008年度からはオフィスビルではCASBEE評価の目標をAランク以上(大規模物件はSランク)、賃貸マンションではAランクと設定して取り組んでいます。また、ホテルにおいても自己評価にCASBEEを活用しています。

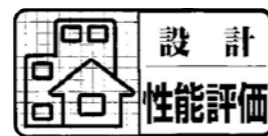
なお、(財)建築環境・省エネルギー機構によるCASBEE評価の認証取得については物件ごとに判断しており、2009年7月に「三田M-SQUARE」(東京都港区)がAランクの認証を取得し、2009年8月に「青山OM-SQUARE」(東京都港区)がSランクの認証を取得しました。

Web掲載 CASBEE評価の認証取得状況 ▶

住宅性能表示制度

住宅性能表示制度とは、建物の構造の安定や温熱環境、空気環境、高齢者等への配慮、防犯などの住宅性能を評価し、住宅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。第三者が客観的に性能をチェックし、評価書(証明書)を交付する仕組みとなっており、設計段階と建築段階での性能評価があります。

分譲マンションでは、この「住宅性能表示制度の評価書」を設計段階と建築段階に取得することとしています。また、三井ホーム(株)の戸建注文住宅においても、住宅性能表示制度にハイレベルで応えます。



設計住宅性能評価マーク(新築住宅)



建設住宅性能評価マーク(新築住宅)

▶ CO₂削減のために ～省エネルギー・CO₂削減設計～

地球温暖化対策が強化される中、特に温室効果ガス排出量の削減が進まない業務部門での対策促進が強く求められており、環境負荷の少ない建物・サービスを提供することがますます重要になってきています。

三井不動産グループは、建物の新築・更新時に、エコ仕様に基づいて省エネルギー・CO₂削減設計を行い、建物のライフサイクル全体を通じてCO₂排出量の少ない建物の提供に努めています。

省エネルギー型機器などの採用

オフィスビルや商業施設では、センサー付き照明器具やLED照明などの省エネルギー型機器、省エネルギー型空調システム、水蓄熱・氷蓄熱システムや地域冷暖房などの高効率エネルギー供給システムを採用しています。また、分譲マンションや戸建住宅では、家庭用ガスコージェネレーションシステムなどの高効率給湯器を、賃貸マンションでは共用部にLED照明を採用しています。

■家庭用ガスコージェネレーションシステム

戸建住宅の「ファインコートららシティ」(埼玉県三郷市)では、家庭用ガスコージェネレーションシステム「エコウィル」を採用しました。CO₂排出量の少ない都市ガスで発電し、そのときの排熱を利用してお湯を沸かし給湯や暖房に利用することで、省エネルギーを図っています。

■地域冷暖房

オフィスビルの「青山OM-SQUARE」では、オフィスの内周部の空調のエネルギー源として、地域冷暖房による熱供給を採用しました。地域冷暖房は、一定地域内の建物群に熱供給設備(地域冷暖房プラント)から、冷水・温水・蒸気などの熱媒をまとめて供給するシステムです。地区の熱源を一元化することで、高効率の大型機器の採用や熱負荷の平準化などが可能で、建物ごとの個別熱源に比べ省エネルギーとなります。また、大気汚染物質の削減などにも有効です。

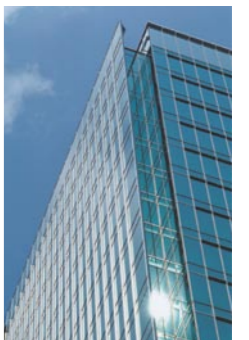
Web掲載 その他の省エネルギー型機器などの採用事例: 賃貸マンション共用部にLED照明採用 ▶

高断熱・高遮熱

オフィスビル、ホテル、分譲・賃貸マンション、戸建住宅では、建物の壁や床、天井の断熱性能を高めるとともに、遮熱性能を高めるため、屋上緑化や壁面緑化、日除けルーバーや日除けフィン、エアバリアー、複層ガラスやLow-eガラス、打ち水効果のある保水性舗装材などを採用しています。また、施設の性質上高断熱・高遮熱化が難しい商業施設においても、ロールスクリーンや電動式シェードの設置による熱負荷制御の採用や屋上緑化・壁面緑化などに努めています。

■外装フィン

オフィスビルの「青山OM-SQUARE」では、高層棟の南側と西側に外装フィンを設置し、日射の室内への侵入を抑え、熱負荷の低減を図っています。



青山OM-SQUAREの外装フィン

分譲マンションのエコの取り組み 2008年度グッドデザイン賞を受賞

三井不動産レジデンシャル(株)は、「パークホームズ」シリーズの一部において、環境に配慮した商品企画を行っています。

遮熱・断熱性能に優れたLow-eペアガラスや保水性ブロック、高効率家庭用給湯器「エコジョーズ」などを採用。さらにCO₂排出量などを表示するガス給湯リモコン「セーブアースディスプレイ」を東京ガス(株)と共同開発し、提供しています。CO₂排出量などを可視化することで省エネルギー効果が上がるといわれ、入居者の方々の省エネルギー取り組みの一助となることを期待しています。

このように、環境負荷の少ないマンション建物(ハード)の提供だけでなく、入居後の運営(ソフト)にわたって環境対策を考慮していることが、「マンション生活における新しいエコライフスタイルに向けての取り組み」として評価され、2008年度のグッドデザイン賞を受賞しました。



「セーブアースディスプレイ」の表示



自然エネルギーの活用

オフィスビルや商業施設、分譲・賃貸マンションにおいては、太陽光発電や風力発電などの導入に努めています。また、商業施設ではトップライトやハイサイドライトなどを、オフィスビルでは外気冷房などを採用し、自然を活用した省エネルギー設計に取り組んでいます。

■風力発電・太陽光発電

商業施設の「ららぽーと磐田」(静岡県磐田市)では、小型太陽光発電機が付いた高さ15mの風力発電機1基(発電能力10kW)を導入しました。この風力発電機で発電した電力は、施設で貸し出ししている電動アシスト付きレンタサイクルの充電に使用しています。また、施設内に設置している電気自動車用充電器にも供給しています。

「ららぽーと新三郷」(埼玉県新三郷市)においても、太陽光発電機と風力発電機のハイブリッド街路灯3基^{※4}を導入しました。



ららぽーと磐田の風力発電機
(小型太陽光発電機付き)



ららぽーと新三郷の
ハイブリッド街路灯

ビルディング事業部門でのCO₂排出量算定ツールの作成

ビルディング事業部門では2008年度に、(財)省エネルギーセンターの「ビルのエネルギー消費原単位管理ツール」を改良して一次エネルギー消費予測ツールを作成し、それをベースとしたCO₂排出量算定ツールを作成しました。これにより、基本設計^{※5}時、実施設計^{※6}時、稼働後のCO₂排出量の予測が可能となりました。また、このツールを用いて、CO₂排出量の削減目標値の設定を行いました。

※4 ハイブリッド街路灯3基:

本報告書2008年度版47ページに掲載した北立体駐車場屋上の風力発電機5基とecoガーデンの太陽光発電機の計画が変更となり、ハイブリッド街路灯3基をecoガーデンに設置することとなりました。

水環境の保全のために ～水環境の保全設計～

三井不動産グループは、貴重な水資源を守り、都市の健全な水環境を保全するため、節水や水の有効利用、地下水涵養に配慮した設計に努めています。

節水型機器の採用

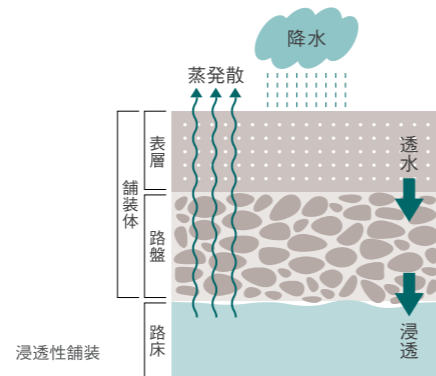
オフィスビルや商業施設では、トイレに自動感知フラッシュバルブや自動水栓などを採用しています。

商業施設では、2008年度に開業した「三井アウトレットパーク 入間」(埼玉県入間市)、「三井アウトレットパーク 仙台港」(仙台市宮城野区)や2009年度開業の「ららぽーと磐田」、「ららぽーと新三郷」、「ララガーデン長町」(仙台市太白区)で採用しています。

雨水・中水の利用と地下水涵養

オフィスビルや商業施設、分譲マンションにおいては、雨水や雑排水などを再生した中水の利用に努めています。また、雨水の地下浸透を促進するため、浸透性舗装・雨水浸透トレンチなどの導入や緑地の確保に努めています。

2008年7月に竣工したオフィスビルの「青山OM-SQUARE」(東京都港区)では、屋上に降った雨水と雑排水・厨房排水を処理した中水をトイレの洗浄水や緑地への散水などの雑用水として再利用しています。2009年5月の実績では、雨水を約250t/月、雑排水・厨房排水を約420t/月再利用しました。



※5 基本設計:建物の概略を決める設計のこと。

※6 実施設計:施工に必要な図面を作成し、工事内容を確定する設計のこと。基本設計に基づいて、構造設計・設備設計を含めた総合設計を行うことです。

有害物質削減のために ～有害物質負荷低減設計～

三井不動産グループは、有害物質による人や環境への負荷を低減するため、有害物質を含まない資材・機器の採用や土地取得前の土壌汚染の確認など、土地の取得段階や建物の設計段階から、有害物質を持ち込まないよう配慮しています。

シックハウス対策

オフィスビルや商業施設、分譲・賃貸マンション、戸建住宅では、シックハウスの原因物質であるホルムアルデヒドやその他のVOC(揮発性有機化合物)を持ち込まないために、低ホルムアルデヒドの建材^{※7}(部資材、接着剤、塗料など)を採用しています。

また、オフィスビル、分譲マンションの一部、賃貸マンションでは、内装工事終了後お客さまへの引き渡し前に、室内空気環境中のVOC濃度を測定しています。三井不動産レジデンシャル(株)が提供する戸建住宅では、「戸建住宅設計標準」に基づく設計によるシックハウス対策の効果を確認するため、サンプル物件をいくつか選び、VOC濃度測定を実施しています。

2008年度に竣工したオフィスビルの「青山OM-SQUARE」と「神宮前M-SQUARE」(東京都渋谷区)では、竣工前にアセトアルデヒドなどVOC7物質の濃度測定を、各々1回、7地点で実施しました。測定の結果、厚生労働省の指針値をすべて下回りました。

土壌汚染の事前確認

三井不動産グループでは、土地取得前に、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ています。また、必要に応じて土壌調査や浄化対策を実施し、土壌汚染によるリスクを持ち込まないようにしています。

Web掲載 土壌汚染チェックフロー

※7 低ホルムアルデヒドの建材:

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0.3mg/ℓ以下(F☆☆☆☆:最も放散量が少ない等級)、0.5mg/ℓ以下(F☆☆☆:2番目に放散量が少ない等級)の建材。なお、分譲マンションにおいては、すべてF☆☆☆☆の建材を採用しています。

省資源・廃棄物削減のために ～省資源・長寿命設計～

建てるは壊すという形で更新が繰り返される日本の建物は、欧米諸国の建物に比べ短命であるといわれています。建物の建設、建て替えには多大な資源とエネルギーが必要です。また、短期間での建て替えの繰り返しは、大量の廃棄物を発生させることとなります。

三井不動産グループは、建物のライフサイクル全体で省資源・廃棄物削減を図り環境負荷を低減するためには、長く使える建物を提供していくことが重要と考えています。そのため、建物の耐久性を高めるとともに、リニューアール・リフォームしやすい設計にすることで、建物の長寿命化を図っています。また、省資源や建設時の廃棄物削減を考慮した資材などを採用しています。

省資源設計

商業施設の「ららぽーと磐田」や「ららぽーと新三郷」では、建設時の省資源・廃棄物削減を図るため、スタンプコンクリートを採用しました。スタンプコンクリートは、打設したコンクリートが完全に固まる前に、天然石やレンガ、木材などの模様のついた“型”を押し付けて、表面に凹凸のある模様をつける工法で、割り付けなどで半端な廃材が生まれません。また、地中梁^{※8}の打設時に使用する型枠の一部にメッシュ型枠を採用し、型枠に使用される木材の省資源化を図りました。



※8 地中梁:鉄筋コンクリートの独立基礎の移動やねじれ、不同沈下を防ぐ目的で基礎相互をつなぐ梁のこと。多くは地中にあるため、このように呼ばれています。



オフィスビルの長寿命設計

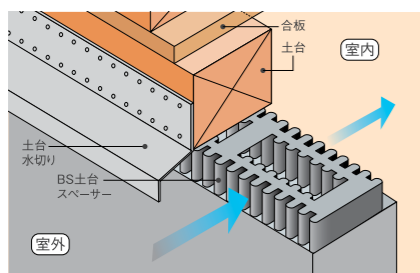
オフィスビルでは、耐震性や耐久性などに加え、時代とともに変化するワークスタイルにかかわらず長く使い続けられる建物を提供することが、建物の長寿命化にとって最も重要と考えています。そのため、床荷重能力や空調能力にゆとりを持たせ、また、設備機器の入れ替えスペースや空配管スペースの確保、配管・ダクトの更新がしやすい外部シャフトの採用など、リニューアルしやすい設計に配慮しています。

マンションの長寿命設計

分譲・賃貸マンションでは、標準設計にコンクリートの耐久性・耐火性・保守管理性の高い建材の採用、耐震性の高い構造などを盛り込んでいます。また、二重床(一部物件を除く)、二重天井などリフォームしやすい構造とし、建物の長寿命化を図っています。

戸建住宅の長寿命設計

三井ホーム(株)の戸建注文住宅では、耐震性・耐火性・耐風性に優れたツーバイフォー工法を採用しています。基礎には、床下全面に鉄筋コンクリートを打設したフルベース基礎や、基礎の全周で換気ができるBS土台スペーサー工法などを採用し、耐久性を高めています。また、建物の長寿命化には適切なメンテナンスが必要なことから、構造躯体について、「10年目有料メンテナンス条件付き20年保証システム」や、お客さまのご要望により完成直後から60年目まで10年目ごとに点検・診断する60年点検システム「キープウェル」などのアフターメンテナンスも提供しています。



三井ホーム(株)のBS土台スペーサー工法

生物多様性の保全のために ～緑化・自然環境保全設計～

三井不動産グループは、都市部において人に潤いとやすらぎを与え、生物の貴重な生息場所となる緑を可能な限り保全・創出するとともに、開発で失われる生物の生息場所の復元にも努めています。

生物生息環境の復元・保全

周辺環境や物件の特性に応じて、開発で失われる生物の生息環境の復元・保全に努めています。

■芝浦アイランドの取り組み

芝浦アイランドは、東京都、港区、UR都市機構と、三井不動産をはじめとする民間企業9社が官公民一体となって再開発を行った地域です。開発コンセプトの1つに「開発によって失われる自然環境の保全と復元」を掲げ、国や東京都、港区と協力して取り組みました。

芝浦アイランドの護岸は、土止めされただけの護岸でクロベンケイガニなどの生物が多く生息していましたが、今回の再開発で耐震護岸化されることとなりました。コンクリートで覆われれば、生物は生息できません。そのため、島の西岸200mにわたって、鹿島建設(株)が開発した生物共生型のカニ護岸パネルと潮だまり護岸を備えた耐震護岸(通称「カニ護岸」)を導入し、カニなどの生息環境の復元・保全に努めました。工事中は、ここに生息していたカニを捕獲して近隣の小学生に里親になってもらい、護岸完成後に元に戻しました。その結果、多くのカニが根付き、また、潮だまりではハゼやウナギ、テナガエビなどの生息も確認されています。



カニ護岸パネルとカニ

潮だまり

緑化(緑の創出)

緑の少ない都市部に可能な限り緑を確保するために、地域や物件の特性に応じた緑化を図っています。

■ファインコートららシティの取り組み

「ファインコートららシティ」(埼玉県三郷市)は、武蔵野操車場跡地を開発した「新三郷ららシティ」の一角に位置する戸建住宅街です。時の経過とともに美しく育つ“経年優化”の街づくりを目指しました。各戸に家族や家と一緒に成長する“家樹”として高木を植栽し、街区内の交差点などにも高木を配しました。また、街を縦断する「悠久の道」沿いにも多彩な植栽を施し、豊かな緑が連続する持続的な街並み景観を創出しています。

Web掲載 ファインコートららシティ全体平面図



悠久の道

ゲートツリーと街並み

■青山OM-SQUAREの取り組み

「青山OM-SQUARE」(東京都港区)は、緑の多い明治神宮外苑近くに位置しています。そのため、周辺地域の緑との調和を開発コンセプトの1つに掲げ、敷地北側の広場を中心に地上植栽や屋上緑化・壁面緑化を施しました。広場の中央にはシンボルツリーとしてケヤキを3本植栽し、西側外周部には低木や中高木、草花などを混在させたまとまった緑地を配しています。また、広場に面した低層棟の屋上には低木や中木を植栽しました。さらに、地下駐車場入り口には壁面緑化を施し、さまざまな植物を立体的に植えています。



西側のまとまった緑地(地上植栽)

低層棟の屋上緑化

森の中の森

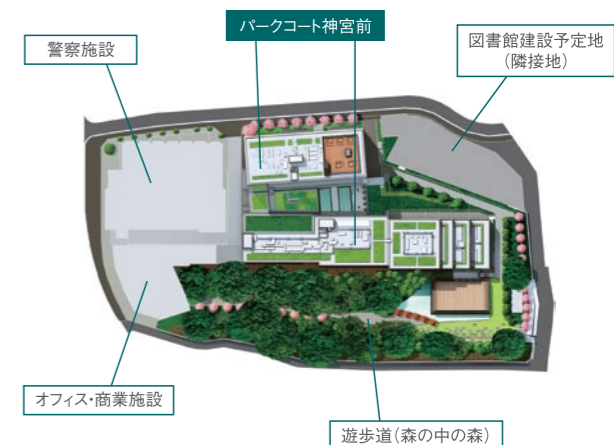
既存樹木・樹林の保全

都市の再開発に当たっては、既存の樹木・樹林の保全を図り、都市における貴重な生物の生息の場や人の憩いの場の確保に取り組んでいます。

■パークコート神宮前の取り組み

「パークコート神宮前」(東京都渋谷区)は、官民一体の複合開発「神宮前一丁目民活再生プロジェクト」により誕生した分譲マンションです。当地区は、かつては池田侯爵家(旧鳥取藩主)の屋敷地で、その当時の屋敷林が残っていました。この屋敷林はこの地域の貴重な生物の生息環境であり、また、周辺に分布する明治神宮の森と東郷神社の緑をつなぐ重要な緑地でもあったことから、一部危険なものや生育不良なものを除き、大半を保全樹林としてそのまま残しました。また、ただ残すだけでなく、約140mの遊歩道を設けて、その周囲に四季折々の花々や樹木を新たに追加、「都市の緑」から“高台の自然”へと変化する“森の中の森”を創出し、癒やしの空間として外部の方にも楽しんでいただけるよう公開(夜間は閉鎖)しています。

なお、「神宮前一丁目民活再生プロジェクト」全体で約7,000m²(屋上緑化約1,000m²を含む)の緑地を確保しています。



保全樹林



“地球のために、みんなのために”

～商業施設が展開する「エコハロー！」活動

<http://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/csr/2009/special/ecohello/>

三井不動産グループの商業施設では、「エコハロー！」という合言葉のもと、さまざまなエコイベントや社会貢献の取り組みを展開しています。家族や仲間と楽しく活動する「場ときっかけ」を提供することで、お客さまや地域とともに成長する商業施設を目指します。ここでは、2008年度の取り組みを中心に紹介します。

専用Webサイト「地球とみんなのために」

イベント等の予定や活動報告など、最新情報を発信しています。



<http://www.mitsuifudosan.co.jp/ecohello/>

エコカー駐車場優遇キャンペーン

地球に優しいハイブリッドカーで駐車場をご利用いただいたお客さまを対象に優遇サービスを実施しています。車検証のご提示により、「ドライバーズカード」と2時間の駐車無料券を進呈。2回目以降も「ドライバーズカード」持参で2時間無料駐車券をお渡ししています。これまで4施設で実施していますが、今後も実施施設を広げていく予定です。



場所 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) ららぽーとTOKYO-BAY(千葉県船橋市) ららぽーと横浜(横浜市都筑区) 時期 2008年7月～

ペットボトルキャップ回収ボックスの設置

資源リサイクルや、世界の子どもたちにワクチンを届ける活動^{※1}への協力を目的として、施設内にペットボトルキャップ回収ボックスを設置しています。



ペットボトルキャップ回収ボックス

※1 ペットボトルのキャップを再資源化し、その売却益で発展途上国の子どもたちにワクチンを贈るといふ、NPO法人エコキャップ推進協会が行っている活動。



キャップ回収数

1,199,160個
(2009年9月8日現在)

ポリオワクチン: 約1,498人分^{※2}
CO₂削減: 約9,443kg^{※3}

※2 キャップ800個で1人分と換算。
※3 キャップ400個で3.150gのCO₂削減と換算。

場所 グループ商業施設28カ所
時期 2008年11月～

冷房温度緩和

地球温暖化対策として、夏場の館内冷房温度を通常よりも高めに設定するキャンペーンを実施しました。ポスターやホームページ、館内放送等によりお客さまへの周知を図りました。今後も継続して実施予定です。



館内告知用ポスター

場所 グループ商業施設36カ所 時期 2008年7月～9月

地球のあした、たのしくはじめるプロジェクト エコハロー!



衣料支援プロジェクト ～あなたの服で世界に笑顔～



活動風景(ららぽーと甲子園[左]、ららぽーとTOKYO-BAY[中]、アーバンドック ららぽーと豊洲[右])

家庭で不要になった衣料を回収し、NPO法人日本救援衣料センターを通じて世界の難民や被災者などに寄贈する、環境推進・社会貢献活動です。2009年3月の活動では、三井不動産とららぽーとマネジメント(株)の社員合わせて83名のボランティアが中心となって運営に当たりました。今後も年2回程度、実施する予定です。

	実施時期	参加者数	回収量
第1回(2施設)	2008年11月、12月(計2日間)	281名	段ボール220ケース/約2.1t
第2回(12施設)	2009年3月(計5日間)	1,594名	段ボール904ケース/約11.2t

ご協力いただいたお客さまの声

今度開催するときにはこどもの学校のPTAに協力を呼びかけたい。

よい活動だと思う。今後も続けて欲しい。

ちゃんと困っている人たちに衣料を届けて欲しい。

うちでは必要がないものだけれど、まだ着れるものなので役立ててもらえると嬉しい。

次回はいつやるのですか。たくさんうちにあるので持ってきたい。

第1回 場所 三井アウトレットパーク 大阪鶴見(大阪市鶴見区) アルカキット錦糸町(東京都墨田区) 時期 2008年11月、12月

第2回 場所 グループ商業施設12カ所 時期 2009年3月

2008 LaLaport Christmas エコハロー! キャンペーン

クリスマスイルミネーションで使用する電力をグリーン電力化することで、カーボンオフセットを実施しました。また施設内にエコブースを設置してパネル展示を行ったり、専用Webサイトを立ち上げてお客さまからエコの取り組みやアイデアを寄せていただいたりしました。



グリーン電力を使用したクリスマスイルミネーション(ららぽーと柏の葉)

場所 首都圏ららぽーと4施設、ららぽーと甲子園 時期 2008年11月～12月

ケータイゴリラ ～携帯電話回収キャンペーン～



携帯電話に使われるレアメタル(希少金属)を採掘するためにジャングルを荒らされ、生息数が激減しているマウンテンゴリラを救うためのキャンペーン。不要な携帯電話を回収・リサイクルして売却益を環境保護団体に寄付します。今回は、4日間で94台の携帯電話を回収することができました。

告知用ポスター



携帯電話回収の実施風景

場所 ららぽーと柏の葉 アーバンドック ららぽーと豊洲 時期 2009年4月



管理運営時の環境負荷を低減するために～環境負荷低減活動～

<http://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/csr/2009/environment/activity/>

三井不動産グループは、環境負荷の少ない建物・サービスを提供するだけでなく、建物の管理運営時にも省エネルギー・CO₂削減などの環境負荷の低減や緑地の保全・活用に取り組んでいます。

▶ グリーン購入

三井不動産グループでは、各社において事務用品やユニフォーム、車両などのグリーン購入を進めています。

三井不動産のグリーン購入(事務関係)

三井不動産の本社・支社・支店の事務関係では、自社の「事務用品のグリーン判断基準」に基づき、事務用品(文具、OA用紙など)のグリーン購入を推進しています。

2008年度のグリーン購入率^{※1}は約52.8%、OA用紙の再生紙使用率^{※2}は約94.9%でした。グリーン購入率が以前に比べ大きく落ち込んだのは、古紙配合率の偽装問題に端を発したグリーン購入法対象製品の見直しにより、対象製品が少なくなったためですが、今後は新しい対象製品の購入に努め、グリーン購入率の向上を図っていきます。

環境配慮型シャトルバスの採用

商業施設の「ららぽーとTOKYO-BAY」(千葉県船橋市)では、シャトルバス3台のうち2台にハイブリッドバスを採用しています。また、「東京ミッドタウン」(東京都港区)では、2008年の夏のイベント開催時に「赤坂サカス」(東京都港区)との間に運行させたシャトルバスに、植物性廃食用油をリサイクルした植物性ディーゼル燃料で走るシャトルバスを期間限定で導入しました。



ハイブリッドシャトルバス

※1 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、自社の「事務用品のグリーン判断基準」(公的機関や第三者認証機関、メーカーオリジナルの環境マークに該当するもの)に適合する製品の占める割合(購入金額ベース)。
※2 OA用紙の再生紙使用率:OA用紙のうち、再生紙の占める割合(重量ベース)。

▶ CO₂削減のために～省エネルギー・CO₂削減活動～

三井不動産グループは、省エネルギー型の建物を提供するだけでなく、建物の管理運営時の省エネルギーやCO₂排出量の削減にも取り組んでいます。

省エネルギー活動

三井不動産グループでは、昼休みの消灯、無駄な照明やOA機器のスイッチオフ、夏季・冬季の室温の設定変更、クールビズの実施など、日々の事業活動の中での省エネルギー活動に取り組んでいます。

2008年度には日本経団連事務局の「ECOワーク月間」(8月)^{※3}の実施に呼応して、同期間にノー残業デーを実施しました。環境省のライトダウンキャンペーンにも参加しました。



三井不動産の社内で使用しているエコアナウンスシール

Web掲載 その他の省エネルギー活動事例: 三井ガーデンホテルズの「地産地消」の取り組み

CO₂削減工事

三井不動産グループでは、省エネルギー化などのCO₂削減工事を実施しています。

■オフィスビルでのCO₂削減工事

オフィスビルでは、2008年度に、高効率照明器具の導入や空調外気量・駐車場外気量の制御、空調機へのインバータ設置、遮熱フィルムや蒸気配管の断熱対策など、約50棟でCO₂削減工事を実施しました。これらのCO₂削減工事により、年間約700tのCO₂排出量の削減を見込んでいます。

※3 ECOワーク月間:日本経団連事務局は、エネルギー消費の削減やワークライフバランスの実現などを目的し、8月の1カ月間を「ECOワーク月間」として、自主的なサマータイム(勤務時間:午前8時30分～午後4時)を実施しています。

■商業施設でのCO₂削減工事

「三井アウトレットパーク 多摩南大沢」(東京都八王子市)では、2008年度のガスヒートポンプエアコンの更新時に合わせ、I期棟のガスヒートポンプエアコン110台すべてをより高効率なものに交換しました。これにより、年間約520tのCO₂排出量の削減を見込んでいます。

■LED照明への切り替え

「ラゾーナ川崎プラザ」(川崎市幸区)では、2009年2月に共用部の照明器具約7,000台のうち約2,300台をLED照明に切り替えました。これにより、切り替えた照明の消費電力量を約67%削減でき、CO₂排出量を年間約139t削減することを見込んでいます。また、「三井別館」(東京都中央区)1階にある三井不動産本社受付の照明もLED照明に切り替えました。

また2009年度には、三井ガーデンホテルズにおいても、外壁ネオン看板を中心に積極的にLED照明への切り替えを行っています。



ラゾーナ川崎プラザのLED照明

自然エネルギーの活用

「東京ミッドタウン」では、2008年の夏のイベント「ASHIMIZU」のホタルイルミネーション用電力の半分とクリスマスイルミネーション用電力の一部を、ソーラーパネルを設置して発電した電力で賄いました。また、商業施設5施設ではグリーン電力証書^{※4}を購入し、クリスマスイルミネーション用電力22,000kWhに使用しました。



グリーン電力証書

Web掲載 商業施設のグリーン電力証書購入状況

※4 グリーン電力証書:風力や太陽光などの自然エネルギーにより発電された電力(グリーン電力)の環境負荷の少ないという価値を証書化したもの。これを購入することで、グリーン電力を使用したと見なされます。

ビルディング事業部門の計画的なCO₂削減の取り組み

ビルディング事業部門では、既存オフィスビルの管理運営時のCO₂排出量の計画的削減を図るため、省エネルギー診断に基づく運用改善対策の検討やCO₂削減工事の検証、CO₂排出量データの管理などを推進しています。

■運用改善対策の検討・実施

2008年度は、2007年度に省エネルギー診断を実施した3棟^{※5}と、2008年度に新たに診断を実施した7棟^{※6}において、診断結果に基づく省エネルギーモニタリング調査を実施しました。また、三井不動産グループが管理運営する全国のオフィスビル250棟に対し、省エネルギー運用管理や省エネルギー工事の実施状況調査を実施しました。これらの結果を踏まえて、運用改善方針の検討・策定を行いました。

2009年度は、物件ごとの運用改善計画を策定し、改善対策を実践していく予定です。

■設備機器のCO₂削減工事の検証

2008年度に、CO₂削減工事実施前における工事完了後のCO₂排出量の予測を必須化し、CO₂排出量予測精度の検証ができるようにしました。また、2009年度から2012年度の中期工事計画シミュレーションを実施しました。これは、CO₂削減効果が高い工事項目について、既存オフィスビルでの対応可能性と該当施設の更新予定時期を踏まえて、工事を実施した場合のCO₂削減量とコストをシミュレーションしたものです。

2009年度は、CO₂排出量の予測結果と実績を比較・分析し予測精度の向上を図るとともに、以降のCO₂削減工事計画に反映してCO₂削減工事のマネジメントシステムを構築していく予定です。また、2010年度から2014年度のCO₂削減工事の実施計画の策定や工事実施前後のCO₂削減効果の検証を行う予定です。

※5 3棟:八重洲三井ビルディング(東京都中央区)、神保町三井ビルディング(東京都千代田区)、新川崎三井ビルディング(川崎市幸区)。

※6 7棟:日本橋一丁目ビルディング(東京都中央区)、虎ノ門三井ビルディング(東京都千代田区)、西新宿三井ビルディング(東京都新宿区)、虎ノ門琴平タワー(東京都港区)、ゲートシティ大崎(東京都品川区)、日本橋三井タワー(東京都中央区)、銀座三井ビルディング(東京都中央区)。



CO₂排出量データの管理

2008年度は、2007年度のエネルギー使用量データの集計とCO₂排出量の算定を行いました。また、集計システムへのデータ入力徹底、集計における課題の抽出などを行いました。

2009年度は、省エネルギー法^{*7}や東京都条例^{*8}の改正に伴い、企業単位での排出量把握とテナントへのエネルギー使用量のデータ開示に対応するため、効率的かつ正確な全社集計方法とテナント別の空調エネルギー使用量の算出方法を検討する予定です。また、エネルギー使用量のデータベース化を目指したより効率的な集計方法(システム化)の検討を行っていく予定です。

エネルギー使用量削減の定量目標の設定

三井不動産が所属する(社)不動産協会では、環境問題への取り組みをより一層強化することを目指し、2008年3月に「不動産における環境自主行動計画」を改定しました。これにより、オフィスを自社使用する際のエネルギー使用原単位の削減目標についても、「2008年度から2012年度の平均値が1990年度水準より5%下回ることを目指す」と改められ、数値目標が明示されました。

この改定を受け、三井不動産においても、本社(三井別館)でのエネルギー使用原単位(床面積当たり)を「2008年度から2012年度の平均値を1990年度比で5%以上削減」、その他の自用床(自社使用スペース)では「2007年度比で2012年度までに5%以上削減」することを目標として設定しました。

また、グループ会社14社^{*9}の本社等においても、三井不動産の削減目標に準じて、各々定量目標を設定しています。

設備機器の運用改善やCO₂削減工事などを着実に実施するとともに、自用床での削減活動を強化していくことで目標達成を目指します。さらにテナントへの働きかけも積極的に進めていく予定です。



三井別館

^{*7} 省エネルギー法:エネルギーの使用の合理化に関する法律のこと。2008年度に改正され、事業者(企業)単位でのエネルギー管理が義務付けされました。

^{*8} 東京都条例:東京都の都民の健康と安全を確保する環境に関する条例のこと。2008年度に改正され、都内の大規模事業所に対し、温室効果ガス排出総量の削減を義務付けるとともに、排出量取引制度の導入などが盛り込まれました。

水環境の保全のために ～水環境の保全活動～

三井不動産グループでは、日々の事業活動での節水を心がけるとともに、雨水・中水などを使用し、水の有効利用を図っています。また、お客さまへの節水の呼びかけなども行っています。

節水活動

三井ガーデンホテルズでは、客室のシャワー水栓などに節水コマを設置しています。また、保守メンテナンスや水使用実績調査を定期的に行い、節水効果の把握とそのフィードバックを行っています。さらに、従業員の節水意識向上のための啓発活動を行うとともに、浴槽に適正水位シールを貼付してお客さまにも節水にご協力いただいています。

2008年度は、「三井ガーデンホテル汐留イタリア街」(東京都港区)、「三井ガーデンホテルプラナ東京ベイ」(千葉県浦安市)のシャワー水栓に節水コマを設置しました。



浴槽の適正水位シール

雨水・中水の活用

「東京ミッドタウン」(東京都港区)では、建物の屋根や人工地盤に降った雨水を雨水貯留槽に集め、ろ過・滅菌処理をした後にトイレの洗浄水や緑地への散水などに利用しています。また、生活雑排水や厨房排水の一部も適正に処理し、中水としてトイレの洗浄水などに利用しています。

2008年度は雨水を約17,974m³、生活雑排水等を処理した中水を約243,101m³利用しました。

^{*9} グループ会社14社:37ページ参照。

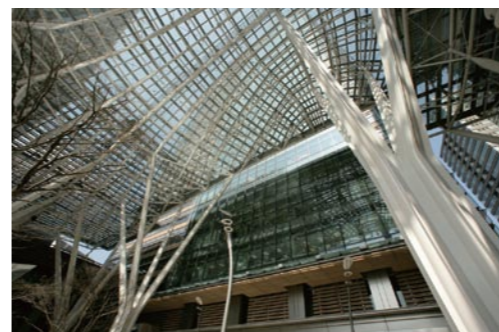
有害物質削減のために ～有害物質削減・適正管理活動～

三井不動産グループでは、管理運営時の有害物質による環境負荷を抑えるため、薬剤使用量の削減や環境負荷の少ない薬剤への切り替えなどに取り組んでいます。また、有害物質の飛散、漏えいを防止するため、薬剤や廃棄物を適正に保管・管理し、適正に処理しています。

光触媒による 薬剤使用量の削減

三井不動産は、4社共同で開発した「丸型光触媒浄水機」をオフィスビルなどの水景に導入しています。光触媒には光(紫外線)が当たると有機化合物や細菌などを分解するという機能があり、水の浄化のための薬剤が不要です。2008年7月に竣工した「青山OM-SQUARE」(東京都港区)の水景にも新たに1基導入しました。

また、光触媒には光(紫外線)が当たると超親水性となり、汚れが付きにくくなるという特性があることから、「東京ミッドタウン」ではキャンピー・スクエアのガラスの天蓋やパークブリッジなどのガラス面に光触媒を塗布し、清掃のための薬剤使用量の削減を図っています。



光触媒をコーティングしたガラスの天蓋

環境負荷の少ない 清掃用薬剤への切り替え

ファースト・ファシリティーズ(株)は、清掃管理業務で使用する洗剤、ワックス、剥離剤について、客先指定品を除いて、環境負荷の少ないものへの切り替えを進めています。

2008年度には、第一次切り替え対象の床表面洗浄用、トイレ用、洗面・給湯用の洗剤について、約90%の切り替えが完了しました。第二次切り替え対象のカーペット用洗剤、床ワックス、剥離剤についても、随時切り替えを進めています。

フロン類の適正処理

既存のオフィスビルや商業施設、ホテルでは、空調機や冷蔵庫などの更新時に特定フロンを使用しない機器への切り替えを進めています。保有している特定フロン等を使用している機器については、漏えいなどの事故がないよう適正に管理するとともに、廃棄時にはフロン回収・破壊法に基づき、適正に処理しています。

「三井アウトレットパーク 多摩南大沢」(東京都八王子市)では、2008年度にI期棟のガスヒートポンプエアコン110台を更新しました。廃棄に当たっては、処理業者に委託し、適正に処理しました。

PCB廃棄物の 適正保管・管理と適正処理

三井不動産グループでは、オフィスビルや商業施設、ホテルの設備更新時に回収したPCB廃棄物を、法律に基づき届け出すとともに、適正に保管・管理し、処理しています。

PCB廃棄物の保管・処理状況(2009年9月末現在)

区分	処理登録済み	処理完了	搬入済み(未処理)	保管
オフィスビル	367台	128台	235台	4台(2棟)
商業施設	2台(2施設)	0台	0台	2台(2施設)
ホテル	2台(1ホテル)	0台	0台	6台*(2ホテル)

* うち2台は2009年度中に処理施設へ搬入予定。

オフィスビルでの アスベスト対策

三井不動産グループが保有・管理運営するオフィスビルで、アスベスト吹付材の使用を確認した建物においては、随時、除去・封じ込めなどの作業を進めているほか、継続使用中の建物においては、管理台帳を作成のうえ、定期的な目視点検・空気環境測定を実施し、適正に維持管理を行っています。

なお、2008年2月から建材中のアスベストの分析対象物質が追加されて6物質となったため、必要に応じて、アスベスト吹付材の追加調査を進めています。



省資源・廃棄物削減のために ～3R活動～

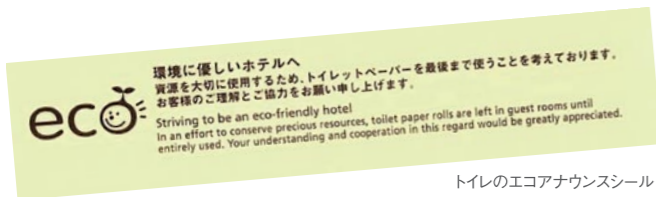
三井不動産グループは、省資源・廃棄物削減のために、リデュース(発生抑制)、リユース(繰り返し使用)、リサイクル(再生利用)の3R活動に取り組んでいます。

リデュースの取り組み

三井不動産グループでは、事務関係や営業関係の紙使用の抑制やホテルでの使い捨て製品使用の抑制、商業施設での従量課金制度の導入など、廃棄物を出さないよう努めています。

■ホテルでのリデュースの取り組み

三井ガーデンホテルズでは、「三井ガーデンホテル銀座プレミア」(東京都中央区)を除く全ホテルで、シャンプー類の個別包装を詰め替え式の容器(ディスペンサー)に切り替え、省資源・廃棄物の削減を図っています。また、トイレにエコアナウンスシールを貼って、お客さまにトイレペーパーの使い切りをお願いしています。



トイレのエコアナウンスシール

■従量課金制度と廃棄物排出量計測

商業施設では、廃棄物の排出量に応じて課金する従量課金制度を導入し、廃棄物の発生抑制を図っています。また、施設内にごみ計量器を設置し、テナントから排出される廃棄物を計量することで、排出量の把握とテナントの意識向上を図っています。

なお、2009年6月末現在、三井不動産グループが管理運営している施設のうち、従量課金制度を導入している施設は25施設です。

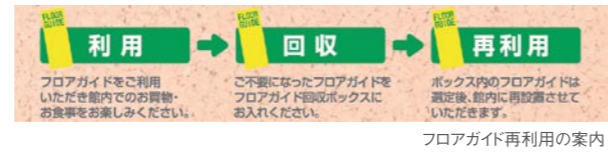
Web掲載 従量課金制度を導入している商業施設の一覧

リユースの取り組み

三井不動産グループでは、流通用容器やフロアガイドなどのリユースに努めています。

■エコハロー!フロアガイド再利用プロジェクト

商業施設では、2008年11月から8施設で「エコハロー!フロアガイド再利用プロジェクト」を開始しました。これは、不要となったフロアガイドを回収し、再使用可能なものを選定し、再び館内に設置してリユースする活動です。2009年6月からは15施設に拡大して展開しています。



Web掲載 その他のリユースの取り組み事例: 花卉流通用バケツのリユース

リサイクルの取り組み

三井不動産グループは、独自のリサイクル・システムを構築するなど、リサイクルを推進しています。

■生ごみのリサイクル

オフィスビルや商業施設では、飲食店などから排出される生ごみを回収し、バイオマス発電用の原料や飼料としてリサイクルしています。2008年度は、オフィスビル16棟で1,143t、商業施設7施設で2,481tの生ごみをリサイクルしました。また、グループ会社の(株)キャニーの「談合坂店」(中央自動車道談合坂サービスエリア上り線内)においても、レストランなどから排出する生ごみをリサイクルしています。

Web掲載 生ごみリサイクルの実施状況

■環境対応型オリジナルタイルカーペット

三井不動産グループが管理運営するオフィスビルから排出される使用済みカーペットを回収し、東リ(株)の協力で開発した環境対応型オリジナルタイルカーペットの原料としてリサイクルし、首都圏のオフィスビルで再生利用するシステムを構築しています。2008年度の使用済みカーペットのリサイクル量は約11万m²。環境対応型タイルカーペットの納入量は約79,000m²で、2002年度からの累計で約32万m²となっています。

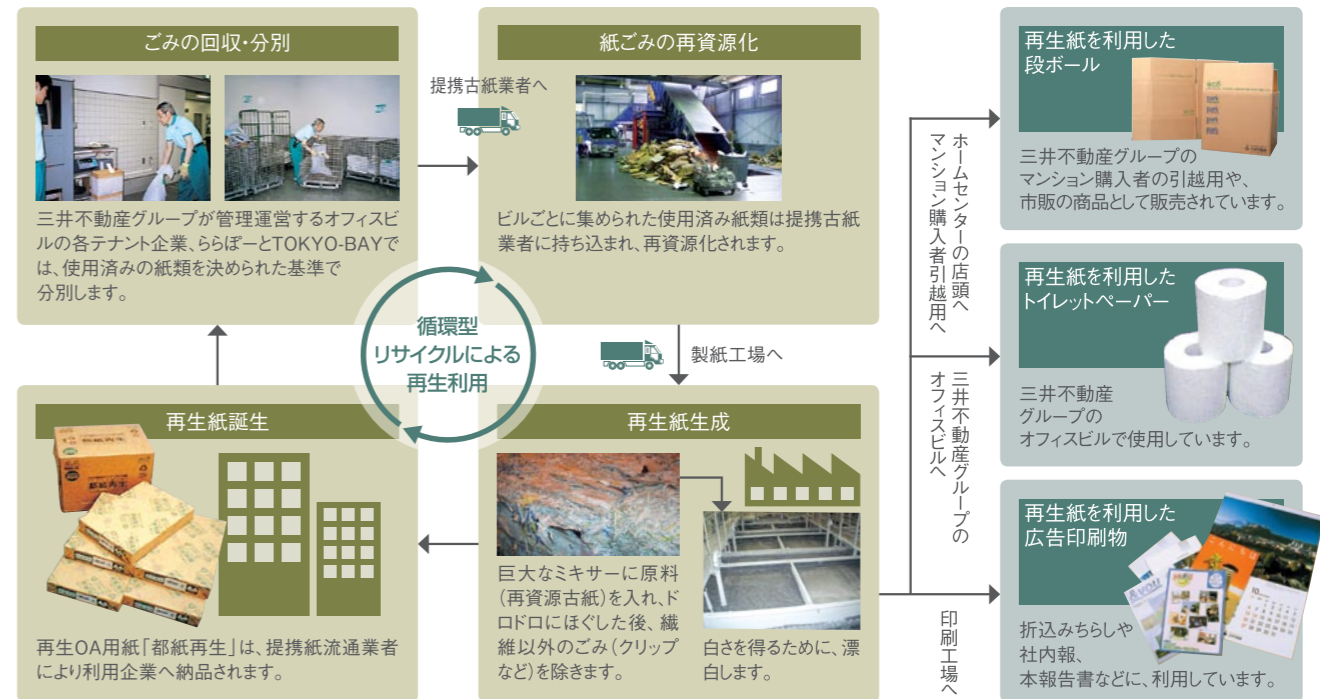
■古紙リサイクル・ループ・システム

三井不動産グループは、独自の古紙リサイクル・ループ・システムを構築し、オフィスビルや商業施設から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「都紙再生」やトイレットペーパー、段ボールなどに再生利用しています。

2008年度の実績

●三井不動産グループが直接管理運営するオフィスビル都内154棟からの古紙回収量	10,382t
●ららぽーとTOKYO-BAYからの古紙回収量	665t
●三井不動産グループ各社(事務関係)での再生紙購入量	353t

三井不動産グループの古紙リサイクル・ループ・システム

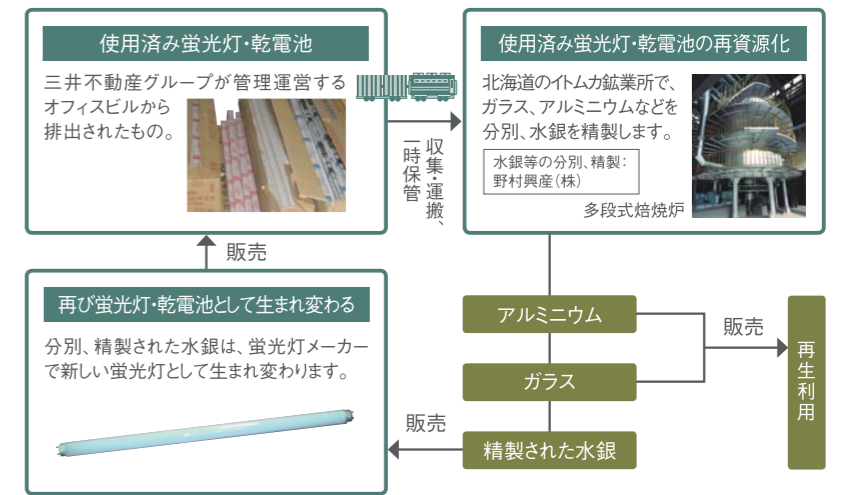


■使用済み蛍光灯・乾電池の完全リサイクル・システム

三井不動産は、5社共同で蛍光灯・乾電池の完全リサイクル・システムを構築し、三井不動産グループが管理運営するオフィスビルから排出される蛍光灯と乾電池を回収してリサイクルし、水銀などに再生しています。

回収対象ビル(2008年度末現在)計77棟
首都圏70棟、札幌1棟、関西6棟
2008年度の回収量
蛍光灯:約29.1t 乾電池:約5.8t

使用済み蛍光灯・乾電池の完全リサイクル



Web掲載 「都紙再生」製造工程および蛍光灯・乾電池リサイクル工程の現地確認



▶ 生物多様性の保全のために ～自然環境の保全・活用～

三井不動産グループは、開発時に緑化や自然環境の保全に努めるだけでなく、供用後も緑地の適正な維持・管理と活用、あるいは、その支援を行っています。また、グループ保有林を保全・活用するとともに、募金などを通じて森林保全などの活動を支援しています。

芝浦アイランドの取り組み

芝浦アイランドでは、三井不動産が代表を務める「芝浦アイランド地区街づくり推進協議会」が中心となって、サステイナブルな街づくりを進めています。自然環境の保全・活用についても、芝浦アイランドに拠点を置くNPO法人や芝浦アイランド自治会の方々とともに、さまざまな取り組みを行っています。

■カニ護岸の活用

芝浦アイランドの再開発時に導入した「カニ護岸」（詳細は43ページ参照）では、国土交通省国土技術政策総合研究所が、どのような工夫をすればもっと多くの生物が生息できるのか調査・実験を行っており、近隣の小学校の課外環境学習の場としても活用されています。また、「芝浦アイランド地区街づくり推進協議会」の協力のもと、東京都、



住民参加による
潮だまりでの生物調査

カルガモの親子



カルガモの人工浮き巣

住民参加によるカモの休憩所の清掃

Web掲載 芝浦アイランドの全体平面図

港区、国土交通省国土技術政策総合研究所と区民の協同による「芝浦アイランド『海の生き物』の棲み処づくりプロジェクト」が展開されています。このプロジェクトでは、実際に生き物と触れ合い楽しみながら水辺の生物の生息環境について考えることを目的に、区民参加による生物調査などが実施されています。2009年7月には住民参加による「ハゼ釣り調査」が行われました。

■カルガモプロジェクト

芝浦アイランドの再開発により、子育ての場所を失ったカルガモは見当たらなくなってしまいました。そこで、カルガモを呼び戻そうと、三井不動産がその活動を応援している認定NPO法人海塾の提案をきっかけに、港区芝浦港南地区総合支所の区民参画組織「港区ベイエリア・パワーアッププロジェクト」の取り組みとして「カルガモプロジェクト」（通称「カモプロ」）が発足しました。認定NPO法人海塾が中心となって、世界初のカルガモの人工浮き巣を作製し、2007年12月に芝浦アイランド付近の芝浦西運河に設置。2008年度の子育てシーズンに9組の子育てが確認されました。また、2009年度にも子育てが確認されています。

人工浮き巣の設置後も、巣の浮力調整や補修、草の植え替えなどの保守点検業務を行うとともに、芝浦アイランド自治会やボランティア組織「カモプロ」メンバーにより人工浮き巣や休憩所の清掃を定期的に行っています。

社員コメント



青木 久
三井不動産
アコモデーション
事業本部
賃貸住宅事業部
事業グループ

カルガモの親子を 見守っています

「芝浦アイランド」と呼ばれるずっと以前からこの島の再開発は構想されておりましたが、実際に再開発が動き出すまでの間、ここはカルガモやカニ、その他の水辺の動植物が生息する都会の楽園の島でもありました。その後、約6年に及ぶ再開発工事によりカルガモは一時的に姿を消しましたが、「水と緑のアイランド」として生まれ変わった後、再びカルガモの親子はこの島に戻ってきました。この島で暮らす人々によって育まれたコミュニティは自治会として立ち上がり、この島で産まれたカルガモ親子を見守っています。

グループ保有林の保全・活用

三井不動産グループは、北海道の道北地方を中心に合計5,000haの森林を保有・管理しています。全体の6割強を占める人工林は、トドマツやエゾマツ、カラマツなどの林で、つる切りや間伐、計画的な植林などの施業を適宜行い、適正な維持・管理を行うとともに、一部は木材として売却しています。残りの4割弱は、ミズナラ、ハルニレ、シラカシなどの天然林で、伐採などはなるべく行わず、自然のままの成長を見守っています。

2009年度には、グループ保有林の間伐材を活用して、三井不動産本社会議室の机や受付の打ち合わせテーブルを作製する予定です。間伐材を使用することで資源を有効に活用し、また、木材としてCO₂を長期間固定することができるということを目に見える形で示し、社員の啓発にも活用する予定です。



グループ保有林

■森林を活用した環境研修と植林

三井不動産では、2008年10月に北海道のグループ保有林を活用して、社員の環境研修と植林を実施しました。参加者は22名で、グループ保有林の概要や森林と地球環境とのかかわり、植林の方法について研修を受けた後、実際に植林作業を行いました。

植林の概要

位置：北海道上川郡美瑛町二股
植林した樹種：カラマツ
植林した本数：800本
植林した面積：4,000m²



植林にいそむ



植林後の様子

パークグリーンツアー

「東京ミッドタウン」（東京都港区）では、2009年度の大型連休に合わせ、期間限定で「パークグリーンツアー」を実施しました。これは、「東京ミッドタウン」の広大な緑地を散策し、ミッドタウン・ガーデンのデザインや背景、花・木々をはじめ、雨水利用など環境保全の取り組みなどを紹介するタウンツアーです。



パークグリーンツアー

ecoガーデンカード

三井ガーデンホテルズでは、廃棄物の削減と緑の保全を目的に、2008年3月から「ecoガーデンカード」の運用を行っています。これは、客室内のアメニティグッズを使用されなかった場合、「ecoガーデンカード」をフロントの回収箱へ投入していただくと、お客さまに代わって三井ガーデンホテルズから環境保全団体の（財）オイスカに寄付させていただきますというものです。2008年度は約70万円を寄付しました。



ecoガーデンカード
回収箱



ecoガーデンカードを添えた
アメニティグッズ

環境活動データ

<http://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/csr/2009/environment/data/>

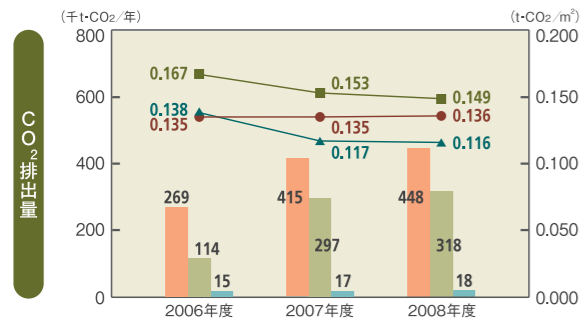
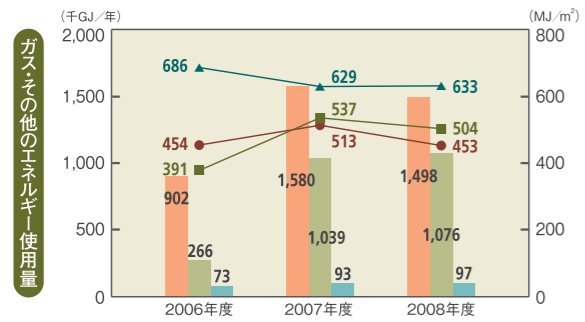
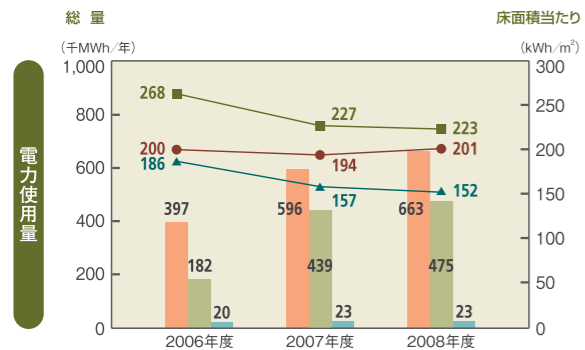
三井不動産グループが直接管理運営するオフィスビル、商業施設、ホテルの環境活動データをまとめました。

集計対象範囲

区分	年度	2006			2007			2008		
		棟数(棟)	延床面積(m ²)	廃棄物のみ	棟数(棟)	延床面積(m ²)	廃棄物のみ	棟数(棟)	延床面積(m ²)	廃棄物のみ
オフィスビル*1	棟数(棟)	64	78	76						
	延床面積(m ²)	1,987,553	3,077,817	3,303,418						
	廃棄物のみ	1,653,854	3,020,060							
商業施設*2	施設数(施設)	14	28	32						
	延床面積(m ²)	681,266	1,935,156	2,133,637						
ホテル*3	ホテル数(ホテル)	9	11	14						
	延床面積(m ²)	106,461	148,868	153,438						

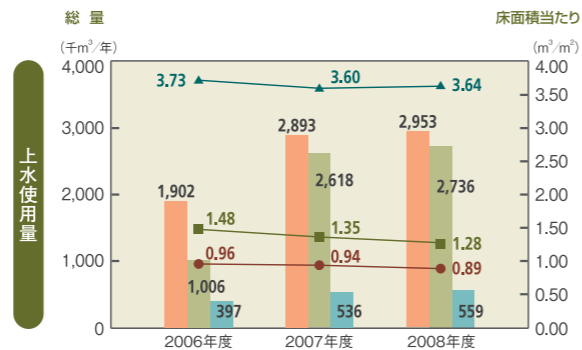
*1: 三井不動産が所有・一部所有するオフィスビルを対象。
 *2: ならぼーとマネジメント(株)が運営する商業施設を対象。
 *3: (株)三井不動産ホテルマネジメントが運営する三井ガーデンホテルズを対象。

エネルギー使用量とCO₂排出量

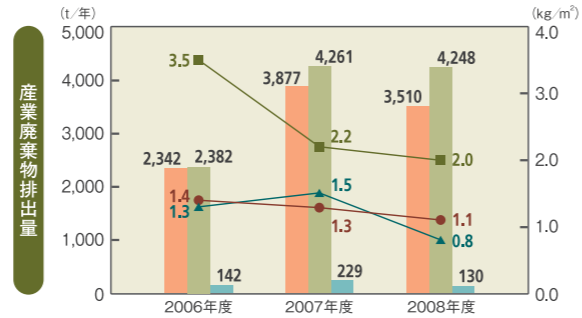
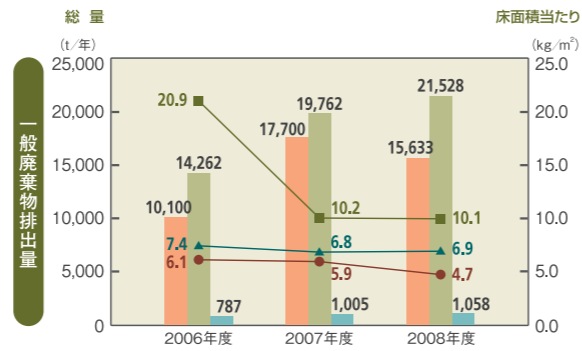


注1 各グラフとも、棒グラフは総量、折れ線グラフは床面積当たりの数値を表しています。
 注2 オフィスビルと商業施設のデータにはテナントでの使用量も含まれています。また、オフィスビルのデータには、当該オフィスビルにある三井不動産の自用床での使用量も含まれています。
 注3 CO₂排出量の算出には、地球温暖化対策の推進に関する法律施行令第3条第1項で定める排出係数(2006年3月改正)を使用しています。

上水使用量



廃棄物排出量



環境会計 2008年度 集計結果



地球環境とともに

<http://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/csr/2009/environment/account/>

三井不動産のビルディング事業部門では、三井不動産が所有・一部所有しているオフィスビルを対象に、環境会計を実施しています。

集計範囲：三井不動産所有・一部所有オフィスビル(67棟対象)
 対象期間：2008年4月1日～2009年3月31日
 基準年度：2002年度

環境保全コスト

2008年度の投資額は251,908千円で、空調設備改修工事やCO₂外気量制御工事等が該当します。
 当期費用額は718,162千円で、エネルギー管理上適正にビル設備が運転されるための各種設備保守費、また中性能フィルター洗浄費等が該当します。
 基準年度からの累計費用額は4,393,365千円となりました。

環境保全効果・経済効果

2008年度の環境負荷指標は、前年度と比較するとガス使用量、DHC*使用量、廃棄物排出量を除き微増でしたが、本効果の算出を始めた基準年度(2002年度)と比較すると、各指標ともおおむね減少(改善)となって表れています。
 ◆「電気：管理用電力量の床面積原単位」指標については、当年度は9.04kWh/千m²と、基準年度比で-1.90kWh/千m²の改善(17.4%減少)となっています。
 ◆「水：管理用使用量の床面積原単位」指標については、当年度は56.20t/千m²と基準年度比で-21.76t/千m²の改善(27.9%減少)となっています。
 ◆「廃棄物総量に対するリサイクル率の向上」指標については、当年度は58.32%と基準年度比で13.55%増加となっています。廃棄物のリサイクルが向上した結果、「廃棄物排出量の床面積原単位」指標についても、当年度は0.76t/千m²と基準年度比で-0.43t/千m²の改善(36.1%減少)となっています。

■環境会計の集計に当たって

- 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、投資した設備など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。
- CO₂への換算根拠は以下のとおりです。
 基準年度と比較するため、当年度、前年度の数値も以下の根拠に基づいて算出しています。CO₂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CO₂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)
- 前報告書に掲載した環境保全効果の「管理用燃料・電気原油換算量の床面積原単位(入居率による補正後)」、「管理用燃料・電気CO₂換算量の床面積原単位(入居率による補正後)」、「ガス：管理用使用量/床面積原単位(入居率による補正後)」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当たって、正しい数値に修正しました。

* DHC：ここでは、地域冷暖房施設で使用するエネルギーのこと。

環境保全コスト		(千円)			
分類	主な取り組みの内容	投資額	当期費用額	基準年度からの累計費用額	
1 内訳	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)	—	244,758	673,602	4,077,034
	1-1 公害防止コスト	排水処理設備、煤煙濃度測定、レジオネラ菌対策など	9,449	30,223	198,044
	1-2 地球環境保全コスト	空調改修、CO ₂ 外気量制御、中央監視設備更新、中性能フィルター洗浄など	228,144	428,856	2,321,563
1-3 資源循環コスト	中水処理設備、生ごみリサイクル費、蛍光灯・乾電池リサイクル費など	7,165	214,523	1,557,427	
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)	環境法令対応費、環境教育費など	0	7,975	47,388
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)	環境関連研究開発費用、上記関連設備の減価償却費、環境関連研究開発人件費	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)	植栽改修、外構植栽保守費など	7,150	36,585	261,192
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			251,908	718,162	4,393,365

○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			
	当年度	前年度	基準年度	前年度比(当年度-前年度) 基準年度比(当年度-基準年度)
管理用省エネルギー				
管理用燃料・電気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kWh/千m ²]*1	2.84	2.55	3.16	0.29
管理用燃料・電気CO ₂ 換算量の床面積原単位(入居率による補正後)[t-CO ₂ /千m ²]*2	4.45	4.04	4.87	0.41
各エネルギーの内訳				
電気管理用電力使用量の床面積原単位(入居率による補正後)[kWh/千m ²]*3	9.04	7.59	10.94	1.45
ガス管理用使用量の床面積原単位(入居率による補正後)[t/千m ²]*4	0.49	0.55	0.32	-0.06
DHC管理用購入量合計の床面積原単位(入居率による補正後)[MJ/千m ²]*5	11,504.18	15,483.11	24,258.57	-3,978.93
水管理用使用量の床面積原単位(入居率による補正後)[t/千m ²]*6	56.20	54.28	77.96	1.92
廃棄物排出量の床面積原単位(入居率による補正後)[t/千m ²]*7	0.76	0.90	1.19	-0.14
廃棄物総量に対するリサイクル率の向上[%]	58.32	61.73	44.77	-3.41

*1 管理用燃料・電気原油換算量[kWh]/(延床面積[千m²]×入居率)
 *2 管理用燃料・電気CO₂換算量[t-CO₂]/(延床面積[千m²]×入居率)
 *3 管理用電力使用量[kWh]/(延床面積[千m²]×入居率)
 *4 管理用ガス使用量[t]/(延床面積[千m²]×入居率)
 *5 管理用DHC購入量[MJ]/(延床面積[千m²]×入居率)
 *6 管理用水使用量[t]/(延床面積[千m²]×入居率)
 *7 廃棄物排出量[t]/(延床面積[千m²]×入居率)

環境保全対策に伴う経済効果 (千円/千m ²)		
効果の内容	金額	基準年度からの累計額
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	-37 (注3)	13 (注4)
水使用料金の削減	3 (注5)	12 (注6)
廃棄物処理費用の削減	2 (注7)	6 (注8)
合計	-33	31

注1 当年度の有価物売却益を計上(千円/(延床面積[千m²]×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m²]×入居率))
 注3 前年度管理用電気・ガス使用料金-当年度管理用電気・ガス使用料金(千円/(延床面積[千m²]×入居率))
 注4 各年度の管理用電気・ガス使用料金(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m²]×入居率))
 注5 前年度管理用水使用料金-当年度管理用水使用料金(千円/(延床面積[千m²]×入居率))
 注6 各年度の管理用水使用料金(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m²]×入居率))
 注7 前年度廃棄物処理料金-当年度廃棄物処理料金(千円/(延床面積[千m²]×入居率))
 注8 各年度の管理用廃棄物処理料金(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m²]×入居率))

環境への取り組みは 新たなステージへ

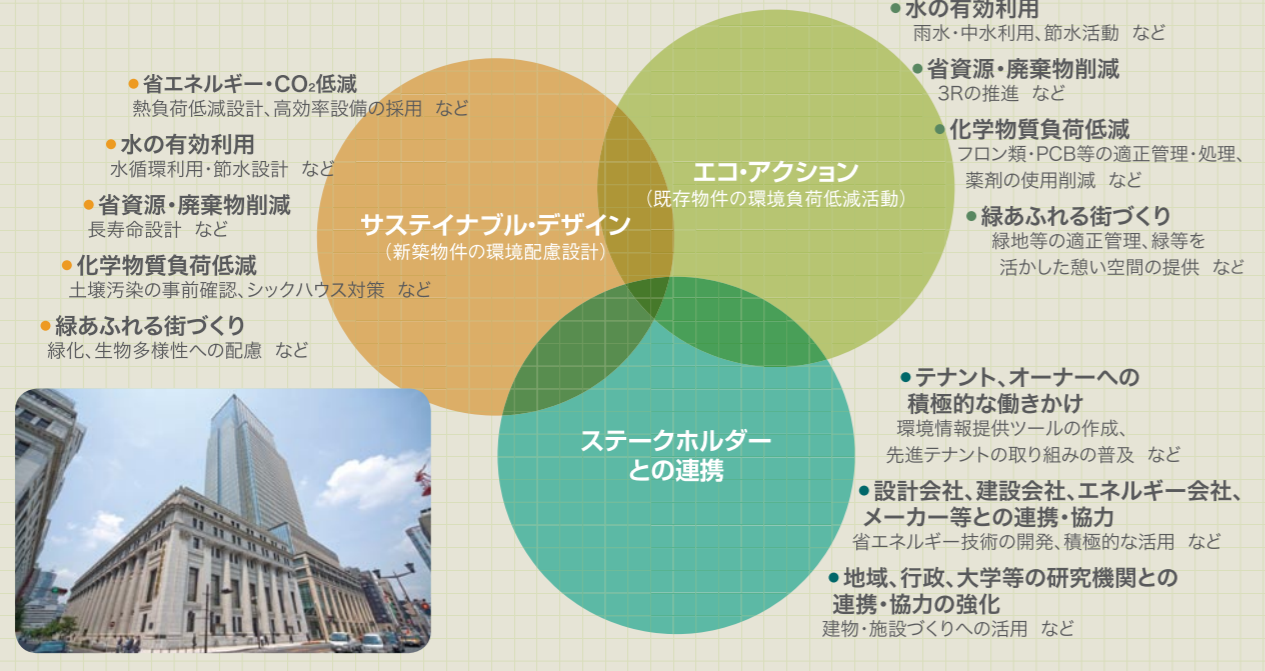
<http://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/csr/2009/environment/stage/>

三井不動産グループは、ますます高まる社会からの要求に応え企業としての社会的責任を果たすべく、ステークホルダーとの連携などの新たな視点を加えた、新しい環境への取組方針を策定しました。4つの部門(3つの事業部門と事務関連)ごとに環境への取組方針を示すとともに、事務関連についてはエネルギー使用量削減の数値目標(詳細は49ページ参照)も設定しました。

業務部門 (ビルディング事業、商業施設事業、ホテル事業、東京ミッドタウン事業^{※1})

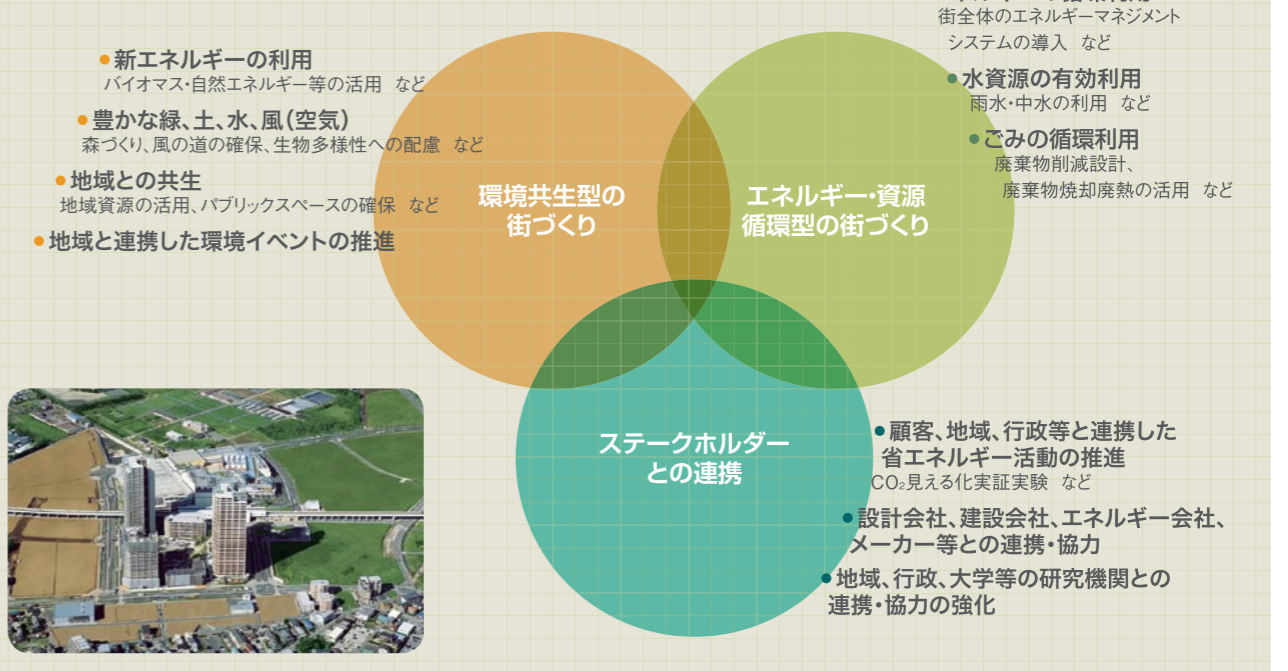
※1 東京ミッドタウン事業には、住宅関連は含まれません。

環境に配慮した建物を提供するとともに、テナントや来館者の方々にもご協力いただき、管理運営時の環境負荷の低減を図ります。



街づくり (サステイナブルシティ)

オフィスビル、商業施設、住宅などの総合開発を行う街づくりにおいては、ステークホルダーと連携して、自然や地域と共生するエネルギー・資源循環型の街づくりを進めます。



家庭部門 (賃貸住宅事業、分譲住宅事業、注文住宅事業^{※2})

※2 注文住宅事業については、下記取組方針の通り、三井ホーム(株)で別途目標を設定しています。

環境に配慮した建物を提供するだけでなく、居住者の方への積極的な働きかけを行うなど、建物提供後の環境負荷の低減にも取り組めます。



事務関連 (三井不動産およびグループ会社14社)

三井不動産とグループ会社14社の事務関連においては、共通の環境への取組方針に沿って環境負荷の低減を図ります。特に自用品におけるエネルギー使用量の削減については、定量目標を設定して取り組みます。

