

環境への取組み方針と体制

取組み方針と体制

東京建物グループは、環境に配慮した事業活動を通じて持続可能な社会の実現に貢献しています。グループ共通で掲げる方針として「グループ環境方針」を制定し、この方針のもと、ビルの建設・運営管理を含むビル事業と、Brilliaブランドをはじめとする住宅の開発事業の、それぞれの事業特性に合わせたマネジメント体制を構築しています。その他の事業およびグループ会社では、グループ環境方針に沿って事業・会社ごとに環境ガイドラインを定め、環境に配慮した事業展開を行っています。

また、気候変動の激化やさらなる環境破壊を防ぐため、事業を通じた環境対策の強化として、温室効果ガス(GHG^{*})の排出削減、気候変動への対応強化、環境不動産の開発推進など、環境性能の向上や自然と調和した不動産の開発に取り組んでいます。これらの取組みを通じて、環境負荷の低減と豊かで快適な空間を創出します。

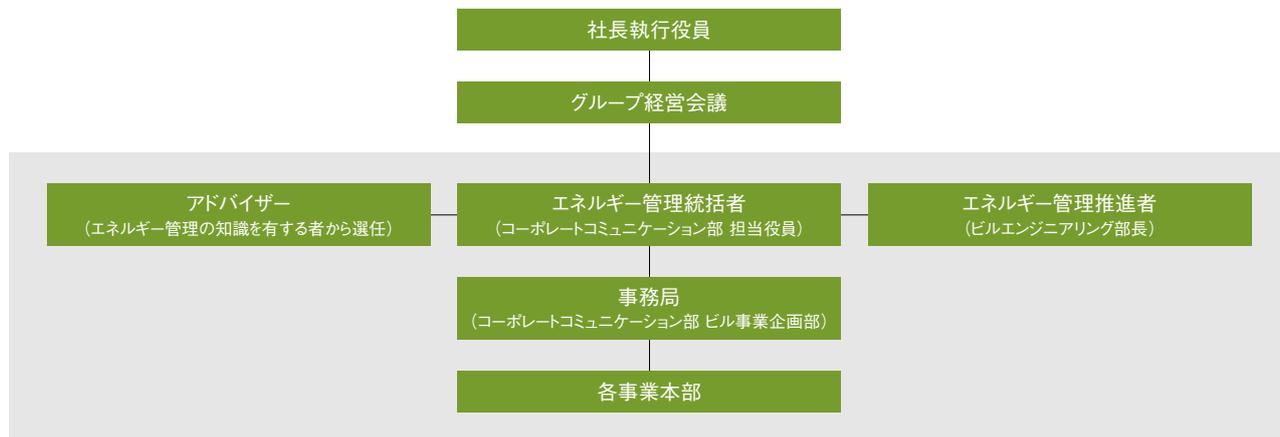
^{*} GHG (Green House Gas) : 温室効果ガス。温室効果のある各種気体の総称

グループ環境方針

- **緑あふれる潤いのある街・暮らしの創造**
緑のもっている力を最大限に活かし、生物多様性にも配慮しつつ、地球にとっても人にとっても、ゆたかで快適な環境を創出します。
- **地域をリードする温暖化防止**
環境に配慮した技術や発想を積極的に商品・サービスに取り入れ、地域をリードする低炭素型の街づくりに取り組みます。
- **地球にやさしい省資源活動**
あらゆる機会を通じて省資源活動や環境負荷の低減に努め、循環型社会の形成に寄与します。
- **環境意識の高い社員づくり**
環境に関する法令等を遵守するとともに、環境についての教育・啓発を行い、社員の環境意識の向上を図ります。

2011年1月制定

▶ 環境推進体制



ビル事業の環境マネジメント

東京建物の事業活動において、最もエネルギーを使用するのはオフィスビル・商業施設を運営管理しているビル事業であり、エネルギー使用割合は91.5%を占めています（省エネ法^{*1}に基づく試算）。そのため、ビル事業でエネルギー使用量を削減することが、東京建物の事業活動全体のエネルギー使用量削減に大きく寄与します。

ビル事業本部では気候変動問題を踏まえ、高い省エネルギー意識のもと、環境実行計画・ガイドラインを策定し、省エネルギー活動に日々努めています。新築ビル開発においては、環境省エネ技術を積極的に採用し、社会に評価される環境配慮型ビルづくりを目指しています。既存ビルでは、計画的に省エネ機器への更新を図ることで省エネルギーを推進するとともに、テナント様と協働して運用面からも省エネルギー・環境負荷の低減に取り組んでいます。

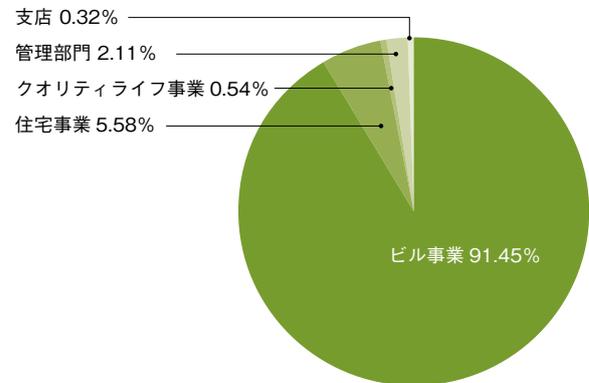
また、エネルギー使用量の削減にあたっては、床面積に

よる原単位を指標とし、省エネ法に基づく5年間の移動平均で毎年1%の原単位削減を目標としています（温室効果ガス（GHG^{*2}）排出量の原単位についてもこれに準ずる）。

※ 1 エネルギー使用の合理化等に関する法律

※ 2 GHG（Green House Gas）：温室効果ガス。温室効果のある各種気体の総称

▶ 東京建物の事業別エネルギー使用割合（2019年度）



▶ 環境実行計画・ガイドライン

分野	環境実行計画		ガイドライン
緑化 	都市に変化し成長する緑の豊かさを	都市に変化し成長していく緑の豊かさを感ずることができる緑化を推進します。	新築 ：建築面積の5%以上の建物緑化、外構面積の50%以上の外構緑化を目標とします。また、ビル内緑化も推進します。 新築・改修 ：全ビルにおける建物緑化を推進し、利用者にとって豊かな環境を創出します。具体的には屋上緑化や、外構での植物の育成に配慮した配置計画、植栽の維持管理設備の計画を実施します。 運営 ：植栽の管理計画の作成および維持管理、また定期的なモニタリング・改善計画提案を実施します。
	多様な生物が息づく生態系の再生	多様な生物の競争と共存が生み出す豊かな生態系を育む郷土性豊かな自然を再生します。	既存樹木等の保存と生態系保全に関する認証の取得・更新を行います。 新築・改修 ：立地特性・地域方針を反映した植栽計画、生態系を破壊する外来種の排除、自生種の保全に配慮した植栽計画、周辺緑地との連続性の確保による生態系の維持を実施します。 運営 ：寄付活動・啓蒙活動を実施します。
	木漏れ日と潤いを感じる快適な都市環境の創出	木陰の形成や遮熱対策に努め、快適な都市環境の創出に寄与します。	ヒートアイランド現象を緩和するための取組みを推進します。 新築 ：外構での流体シミュレーションや風を導入する配置計画の検討を行います。 新築・改修 ：屋根面や外壁面、地表面での対策を取り入れるほか、建物からの照り返し緩和、熱環境緩和対策設備計画、風を導入する空き地計画、日陰の確保、緑被率・水被率の確保、舗装面積の縮小化などを行います。
	緑を通したエリア価値の向上	豊かで潤いある景観を形成し緑を通したコミュニケーションの場を育みエリア価値を向上させます。	新築・改修 ：自然に親しめる環境や施設の計画、沿道緑化等による良好な景観の形成を推進しています。 運営 ：自然に親しむイベント等の実施、周辺植栽管理等への参加を進めています。

分野	環境実行計画	ガイドライン
<p>省エネ</p>  	<p>環境性能 第三者認証 取得・継続</p> <p>環境性能を重視した ビルの建設・管理を推進し、 環境性能の第三者認証を取得・継続し、 持続可能な低炭素型まちづくりに 貢献します。</p> <p>【定量目標】 <対象> 新築：長期保有付加価値追求クラスおよび 標準クラスのオフィスビル 既存：長期保有付加価値追求クラス</p> <p><目標> ① DBJ Green Building 認証における 5つ星または4つ星 ② CASBEE 建築（新築）における SランクまたはAランク ③ BELS 認証における5つ星または4つ星</p>	<p>新築：第三者認証の取得、省CO₂先導事業等の導入検討を行っています。 運営：第三者認証の継続、第三者認証未取得ビルにおける認証取得の促進を行っています。</p>
<p>高い環境性能ビルの 実現</p>	<p>働く人の健康性・快適性と両立しつつ、 高い環境性能ビルを実現します。</p> <p>【定量目標】 <対象> 特定事業者東京建物として報告している 全省エネ法対象事業所</p> <p><目標> 原油換算で5年間の移動平均で毎年1%の原 単位削減 ※ GHG^{*1} 排出量 (CO₂ 起源) もこれに準じる</p>	<p>環境性能の向上を目指します。 新築：BPI^{*2}0.90以下、BEI^{*3}0.65以下（積極的にZEB^{*4}を実現）。 運営：一次エネルギー消費原単位の実績値の把握と提示を行います。</p> <p>環境に配慮した計画・管理を実施します。 新築・改修：LED照明の採用と専用部照度500lx、省エネ型ガラス、人感センサーの採用。内装明度への配慮、照明ゾーニング細分化を進めています。 改修・運営：省エネ診断等による省エネ施策検討を進めています。 運営：適正なフィルター清掃を実施しています。</p>
<p>環境先進技術 取組みの採用</p>	<p>環境先進技術や取組みを 積極的に取り入れ、 地域をリードする環境先進ビルの実現を 推進します。</p>	<p>新築・改修：太陽光発電システムの導入、再生可能エネルギーの利用検討、自然採光・自然通風・地熱利用等自然を活用したパッシブ省エネ技術、昼光利用技術の採用、断熱・遮熱技術、CO₂の監視システム、高効率機器の導入を進めています。 運営：CO₂監視システムのマニュアル採用・運用、再生可能エネルギー発電量把握を実施しています。 CO₂排出係数低減電力の採用検討、電力証書導入によるカーボンオフセットを検討しています。</p>
<p>エネルギー マネジメントによる 省エネ</p>	<p>お客様を含めビルに携わる さまざまな人々と協力し、 環境にやさしいビル運営を推進します。</p>	<p>新築・改修：BEMS・見える化システムの導入、エネルギー消費量の目標値の設定を進めています。 運営：テナントへの環境データの開示、ビル運用体制・管理方針の作成、節電施策の実施を進めています。</p>

分野	環境実行計画	ガイドライン
廃棄物・水  	お客様との協働による循環型社会への貢献 <p>お客様と協働し 廃棄物の減量・再利用・再資源化を推進し、循環型社会に貢献します。</p> <p>【定量目標】 <対象> 特定事業者東京建物の省エネ法対象ビルに加え、東京建物が提出する全ビル <目標> 廃棄量原単位 2017 年度比で 2022 年度に▲5% (年▲1%相当)</p>	<p>新築・改修：ゴミ計量システムの導入、適正なリサイクルステーション計画、多種分別が可能なストックスペースの計画、生ゴミの減量化・堆肥化等の検討、建設時廃棄物管理方針・リサイクル率等の確認を行っています。</p> <p>運営：ゴミ分別・再利用、分別・リサイクルに関するテナントとの会議の実施等を通じた発生抑制や分別等の啓蒙活動の実施、廃棄物処理場の見学等の実施、リサイクル項目を記載した契約の整備、ゴミ減量化対策の実施・運用を行っています。</p>
	節水・中水の再利用等による環境負荷低減 <p>【水削減目標】 水使用量原単位 2017 年度比で 2022 年度に▲5% (年▲1%相当)</p>	<p>新築・改修：洗面台・給湯室等への節水器具の使用、節水型トイレの使用、雨水流出抑制対策の実施、漏水の防止、水質汚濁法・下水道法等の排出基準の遵守を行っています。雨水・雑排水（中水）の再利用を検討しています。</p> <p>改修・運営：改修時の節水量検討・把握を行っています。</p> <p>運営：水使用量実績把握、冷却塔水使用量把握および節水検討を行っています。</p>
	維持・更新に配慮した開発によるビルの長寿命化実現 <p>建設段階で維持更新が容易になるような計画を行い、ビルの長寿命化を図ります。</p>	<p>新築：長期修繕計画の作成、主要構造躯体の強度確保、躯体と仕上げ材が容易に分別可能となる計画、維持管理に配慮した諸室・仕上げの計画、耐用年数の長いダクト・配管の使用を行っています。</p> <p>新築・改修：耐用年数の長い外壁仕上げ材・内壁仕上げ材の採用、主要機器のメンテナンス性の配慮、更新しやすさに配慮した空調配管・衛生配管・強電配線・弱電配線の計画を行っています。設備更新時の建物機能維持・バックアップ設備等を検討しています。</p> <p>運営：PM・BM との長期修繕計画の共有と計画に基づいた整備・保守の実施、コスト・省エネ計画の算出を行っています。</p>
	エコマテリアル・再生材の積極的な利用 <p>エコマテリアル、再生材の活用によりリサイクルの循環に取り組みます。</p>	<p>新築・改修・運営：持続可能な木材他、環境負荷の少ないエコマテリアル・再生材の採用に積極的に取り組んでいきます。</p> <p>冷媒に対するオゾン層破壊係数の規制に対応し、その他建築資材（断熱材、ガス消火剤等）についてもオゾン層破壊係数・温暖化指数を考慮した採用に積極的に取り組んでいきます。</p>
環境意識  	環境に関する情報の発信と環境保全意識の定着・向上 <p>環境に関する情報の発信・共有を通じ、社員や地域・お客様を含めビルに携わるさまざまな人への環境保全意識の定着向上に貢献します。</p>	<p>サステナビリティに関する取組み公開、省エネ啓蒙活動を行っています。</p>
	環境委員会の組成とPDCAの継続 <p>環境に関する組織を運営し、実効性高い環境活動の取組みをし、環境に関する目標の設定、実行、モニタリング、改善活動を継続していきます。</p> <p><共通事項> ・環境委員会の組成と運営 ・環境マネジメントシステムの体制を構築する（外部認証であるエコアクション21や、自社での内部監査等） ・エネルギー、水等の環境データ集約のため、外部システムを導入する</p>	<p>省エネ・環境保全等に対する定期的なアンケート、敷地内清掃活動や省エネ会議等の実施、グリーンリースの促進、テナントと協力した省エネへの取組み、環境方針の策定・物件管理、物件購入時の環境データ・認証取得状況等の把握を行っています。</p>

※ 1 GHG (Green House Gas) : 温室効果ガス。温室効果のある各種気体の総称

※ 2 BPI : Building Palstar Index 省エネ法改正にともない設けられた PAL* (パルスター。建物の屋内周囲空間の床面積当たりの年間熱負荷のこと) により算出される年間熱負荷の基準

※ 3 BEI : Building Energy Index BEI エネルギー消費性能計算プログラムに基づく、基準建築物と比較した時の設計建築物の一次エネルギー消費量の比率

※ 4 ZEB : Net Zero Energy Building 年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを旨とした建築物

住宅事業の環境マネジメント

東京建物の住宅事業本部では、住宅への環境配慮を進めBrilliaブランドの価値を向上させるため、環境対策を体系化した「Brillia環境配慮型すまいガイドライン」を策定しています。住宅開発においては、このガイドラインに沿って個々の物件を設計し、環境負荷の抑制に努めています。ガイドラインは社会の変化や技術の進歩を吸収し、随時改訂を重ねています。

サプライチェーンにおける取組み

東京建物グループではデベロッパー事業を通じ、多くの取引先の皆様と協働して環境への取組みを進めています。

「グループ環境方針」に則り、事業活動のあらゆる段階で環境に配慮した技術や発想を商品・サービスに積極的に取り入れているほか、省資源や環境負荷の低減につながる資材の活用も推進しています。

環境関連法規制への対応

東京建物では、「グループ環境方針」に則り、環境に関する法令等を遵守しています。

国内外の新規開発プロジェクト案件を実施する際には、法令に基づき必要な環境影響評価（環境アセスメント）を実施しています。

2019年の環境関連法規制の違反および環境事故は0件でした。

▶「Brillia 環境配慮型すまいガイドライン」

●全ての基礎となる3つのコンセプト

マンションは大きさや耐用年数、使う資材も多様であり、環境に及ぼす影響も幅広く、とりうる対策も多岐にわたります。そこで、「みどりを想う」「くらしを想う」「みらいを想う」という3つのコンセプトを設けて、全てのBrilliaシリーズに取り入れています。

Iみどりを想う～ 緑あふれる「グリーン&クール」な住空間：緑地を設けることでヒートアイランド対策を行い、生態系に配慮した豊かな自然環境を生み出す。

IIくらしを想う～ 高効率でクリーンな住設備機器の導入：高効率な機器で無理なく省エネし、非常時には防災にも貢献する。

IIIみらいを想う～ エネルギーと緑の「エコライフサイクル向上計画」：維持管理への住民参加・コミュニティ育成により、IとIIのコンセプトがサイクルとして続いていくようにする。

●環境性能の格付

どの程度の環境配慮性能を備えたマンションとするかを客観的に判断するため、レベル1・2という2段階の環境性能を設定しています。各レベルは住宅性能評価制度の等級、CASBEE、東京都マンション環境性能表示の取得で評価します。さらなる高度な環境配慮として、オプション仕様も設定しています。



▶環境関連法規制違反および環境事故の件数

項目	単位	2015	2016	2017	2018	2019
環境関連法規制上の違反	件	0	0	0	0	0
環境事故	件	0	0	0	0	0
環境に関する罰金コスト	円	0	0	0	0	0