

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じ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、ビル内緑化やテナント専有部への緑化提案も推進 新築・改修 全ビルにおける建物緑化・外構緑化を推進し、利用者や地域にとって豊かな環境を創出 運営 植栽の管理計画の作成および維持管理、定期的なモニタリング・改善計画の提案の実施
	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。	新築・改修・運営 既存樹木等の保存と生態系保全に関するSEGES・ABINC認証等の取得・更新、生態系に配慮した施策の実施 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 運営 寄付活動・啓発活動の実施
	木漏れ日と潤いを感じる快適な都市環境の創出	木影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り組み推進 新築 外構での流体シミュレーションの実施、風を導入する配置計画の検討 新築・改修 屋根面・外壁面・地表面での対策、敷地内歩行者空間への建物からの照り返し緩和、熱環境緩和対策設備の導入、風を導入する空地計画の検討、日影の確保、緑被率・水被率の確保、舗装面積の縮小化
	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 運営 植栽計画や植栽の種類に関する説明資料の開示、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

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
省エネ 7 省エネルギー率の向上 エネルギー効率 11 省エネルギー率の向上 エネルギー効率	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、持続可能な脱炭素型まちづくりに貢献します。 当社グループのKPI・目標 ●ZEB・ZEHの開発推進 └ 原則として、新築するすべてのオフィスビル、物流施設、分譲マンション、賃貸マンションにおいて、ZEB・ZEHを開発 対象範囲 ビル事業・住宅事業	新築 グリーンビルディング認証の取得 …DBJ Green Building認証は5つ星または4つ星、CASBEE建築はSランクまたはAランク、BELSは5つ星を取得し「ZEB」認証を取得 (DBJ Green Building認証は長期保有物件が対象、その他は全アセットが対象) 運営 グリーンビルディング認証の継続、グリーンビルディング認証未取得ビルにおける認証取得
	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。 定量目標 ●原油換算でエネルギー使用量原単位を5年間の移動平均で毎年1%削減 対象範囲 東京建物保有物件全事業所	環境性能の向上 新築 BPI^{※1}は0.90以下、BEI^{※2}は物件ごとの第三者認証取得目標レベルに応じた値以下 (積極的にZEB^{※3}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 環境に配慮した計画・管理 新築・改修・運営 LED照明の採用、専用部照度500lx、内装照度への配慮、内装明度への配慮 新築・改修 外気導入時における省エネ性への配慮、省エネ型ガラス・人感センサー・自動照明制御の採用、照明ゾーニングの細分化 改修・運営 省エネ診断等による省エネ施策の検討 運営 適正なフィルター清掃の実施
	環境先進技術や取り組みを積極的に取入れ、地域をリードする環境先進ビルの実現を推進します。 当社グループのKPI・目標 ①温室効果ガス排出の削減 └ Scope1・2・3：2050年度までに、CO₂排出量ネットゼロ └ Scope1・2：2030年度までに、2019年度対比CO₂排出量46.2% 削減 └ Scope3^{※4}：2030年度までに、2019年度対比CO₂排出量40% 削減 対象範囲 全事業 ②再生可能エネルギーの導入 └ 2050年度までに、事業活動で消費する電力の再生可能エネルギー化100% 対象範囲 全事業 └ 2030年度までに、ビル事業で保有する不動産で消費する電力の再生可能エネルギー化100% └ 2024年度までに、ビル事業で保有する不動産で消費する電力の再生可能エネルギー化50%以上 対象範囲 ビル事業	新築 再生電力メニューの導入、電気空調利用の検討 新築・改修 太陽光発電システムの導入、オフサイトも含めた再生可能エネルギーの利用検討、自然採光・自然通風・地熱利用等の自然を活用したパッシブ省エネ技術の採用、昼光利用技術の採用、断熱・遮熱技術の導入、グリーン電力証書等の購入、CO₂監視システムの導入、高効率機器の導入、補助金・省エネ診断事業等の活用 改修 ガス空調から電気空調への更新の検討 運営 CO₂監視システムのマニュアル作成・運用、再生電力メニューの導入、再生可能エネルギー発電量の把握、電力証書購入によるカーボンオフセットの検討
	エネルギーマネジメントによる省エネ お客様を含めビルに携わる様々な人々と協力し、環境にやさしいビル運営を推進します。	新築・改修・運営 建物全体のエネルギー消費量の目標値の設定 新築・改修 BEMS・見える化システムの導入 運営 テナント様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

※1 BPI (Building Palstar Index)：省エネ法改正に伴い設けられた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。

※2 BEI (Building Energy Index)：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。

※3 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目指した建築物。

※4 Scope3カテゴリー11、13が対象。

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
廃棄物・水 6 排水を適切に処理する 12 水の量を減らす 12 水の量を減らす 12 水の量を減らす	お客様との協働による循環型社会への貢献	お客様と協働し廃棄物の減量・再利用・リサイクルを推進し、循環型社会に貢献します。 当社グループのKPI・目標 ①廃棄物の排出量削減 ↳ 2030年度までに、2019年度比廃棄物の排出量原単位20%削減 対象範囲 長期保有ビル ②廃棄物のリサイクル推進 ↳ 2030年度までに、廃棄物の再利用率90%を実現 対象範囲 長期保有ビル	新築・改修・運営 ゴミ計量システムの導入、生ゴミの減容化・減量化・堆肥化 新築・改修 適正なリサイクルステーションの計画、多種分別が可能なストックスペースの計画、内装未使用廃棄物の防止、建設廃棄物の把握・減量検討、建設廃棄物管理方針・リサイクル率等の確認 新築・運営 テナント様への廃棄物処理に関する従量課金スキームの導入、テナント様退去時の内装未使用廃棄を減じる施策の実施 運営 ゴミ分別・再利用、テナント様との会議の実施等を通じたゴミの発生抑制や分別・リサイクル等に関する啓発活動の実施、廃棄物の収集運搬・処分会社とのリサイクル項目を記載した契約の整備、リサイクル回収促進施策の実施、有価物の計画的な回収計画等の実施、ゴミ減量化対策の実施・運用、ゴミ処理のマニフェストの電子化、廃棄物処理法に基づく廃棄物処理場の見学の実施、テナント様による廃棄物処理場の見学の実施
	節水・中水の再利用等による環境負荷低減	節水、雨水利用等を通して、環境負荷低減に貢献します。 当社グループのKPI・目標 ①水使用量の削減 ↳ 水使用量原単位を前年度より低減 対象範囲 長期保有ビル ②再生水の利用の促進 ↳ 2030年度までに、原則として延床面積30,000㎡を超えるすべての新築オフィスビルに中水処理設備を導入 対象範囲 延床面積30,000㎡超のオフィスビル	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・雑排水(中水)の再利用、雨水流出抑制対策の実施、水質汚濁防止法・下水道法等の排出基準の遵守、干ばつに強い植栽の導入による節水、節水に寄与する灌水設備(スマート灌水設備)の導入、系統ごとの計量による水使用量の把握、漏水の防止、雨水の敷地内排水処理 改修・運営 改修時の節水量の検討・把握 運営 水使用量実績把握、冷却塔水使用量の把握および節水の検討
	維持・更新に配慮した開発によるビルの長寿命化実現	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。	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 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、機器の更新計画の作成・更新ルートの確保、更新時の設備更新時の建物機能維持・バックアップ設備等の導入 新築・運営 建物建設時における中長期修繕計画の作成と計画に基づいた整備・保守の実施 運営 中長期修繕計画を建物管理会社と共有、中長期修繕計画に基づくコスト・省エネ計画の算出
	エコマテリアル・再生材の積極的な利用	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。 当社グループのKPI・目標 ●木材の利用促進 ↳ 2030年度までに、すべての新築オフィスビル・分譲マンション・賃貸マンションの共用部の内装・家具等に国産材・認証材を使用 対象範囲 長期保有ビル、分譲・賃貸マンション	新築 建設躯体の再利用検討、構造耐力上主要な部分へのリサイクル材の使用、躯体材料外へのリサイクル材の使用、化学物質排出材料の使用抑制、不活性ガス消火剤の使用、使用する断熱材に対するオゾン層破壊係数・温暖化係数の規制 新築・改修 国産材や認証材の採用
環境意識 13 自然環境と社会環境の両方を大切に 17 社会環境と自然環境の両方を大切に	環境に関する情報の発信と環境保全意識の定着・向上	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様々な人への環境保全意識の定着向上に貢献します。 当社グループのKPI・目標 ●お客様との連携・共創 ↳ テナント様とのサステナビリティに関するコミュニケーションを年4回以上実施 対象範囲 長期保有ビル	新築・改修・運営 サステナビリティに関する取り組み公開 運営 サステナビリティを意識したイベントの開催
	環境委員会の組成とPDCAの継続	環境に関する組織を運営し、実効性の高い環境活動の取り組みをし、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。	運営 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、テナント様と協力した省エネへの取り組み、環境方針の策定とそれに基づく物件管理、物件購入時の環境データ・認証取得状況等の把握、省エネ・節水改修工実施時のエネルギー削減率・コストの把握