

新築分譲マンションにおいて、持続可能性に配慮した木材の調達基準にある 型枠コンクリートパネルを採用し、トレーサビリティを確保

三菱地所グループは、オフィスや住宅等の建設時に使用する型枠コンクリートパネル^{※1}に持続可能性に配慮した調達コート^{※2}にある木材（認証材並びに国産材）と同等の木材を使用し、2030年までにその使用率を100%にすることを目指していますが、三菱地所レジデンス株式会社（以下、三菱地所レジデンス）は、新築分譲マンションにおいて、持続可能性に配慮した木材の調達基準にある型枠コンクリートパネルを採用し、トレーサビリティ（trace（追跡）+ability（能力）=その木材がどこでどうやって作られたのかを追跡できる）の確保を図ります。

取り組みは「ザ・パークハウス 駒沢レジデンス」から開始し、2030年度にはすべての物件で型枠コンクリートパネルの木材のトレーサビリティの確保を実現します。

- ※1 建物を建築する際使用するコンクリートの型枠用の合板。合板で型枠を組み、そこに生コンクリートを流し込んでコンクリート建物を造ります。
- ※2 持続可能性に関わる各分野の国際的な合意や行動規範等を参考に、持続可能性に配慮した調達を行うための基準や運用方法等について定めたものです。

「ザ・パークハウス 駒沢レジデンス」では、PEFC 認証^{※3}材を採用した上で、トレーサビリティを確保するため、第三者認証機関である一般財団法人日本ガス機器検査協会（以下、日本ガス機器検査協会）^{※4}の第三者証明^{※5}を取得する予定です。

トレーサビリティの確保には、伐採、供給といったそれぞれの流通の段階において、個別の会社にて認証を取得していることが必要であり、三菱地所レジデンスでは、森林から木材卸まではFM 認証^{※6}、CoC 認証^{※7}によって認証を繋げます。しかし、型枠加工から施工まではCoC 認証の未取得社もあり、認証が繋がっていないことも多く、その流通経路部分については、PEFC 認証材を採用することで、日本ガス機器検査協会の第三者証明を取得して担保するという独自のスキームを施工会社である大豊建設株式会社の協力を得て構築（スキーム図参照）、型枠コンクリートパネルの木材のトレーサビリティを確保することといたしました。

また今後は、取り組みの強化を図るため、第三者証明から幅を広げ、国際認証の取得を目指してまいります。

■スキーム図（「ザ・パークハウス 駒沢レジデンス」の場合）



①トレーサビリティ管理のための手順書を配布

②配布された手順書を基に各社手順書を作成し提出
・認証材を分別管理する具体的方法を策定
・管理責任者の選任

③納品書等の管理書類を提出
・納品書等にロットナンバーや数量を明記

④第三者証明業務を委託
・手順書や管理書面を提出

⑤各社の現場監査を実施

⑥第三者証明の発行



▲型枠コンクリートパネル 使用イメージ

※3 PEFC (Programme for the Endorsement of Forest Certification) 認証。林業関係企業・団体・政府・環境団体など多数の利害関係者の参画に基づき、世界 149 か国の政府が支持した制度です。PEFC は、世界の森林の 85% をカバーする持続可能な森林経営のための政府間プロセスをベースに、各国で個別に策定された森林認証制度の審査およびそれら制度間の相互承認を推進するための国際統括組織です。PEFC の承認を得た森林認証制度の下に認証を受けた森林は PEFC 認証林として認められます。

(環境省 HP から抜粋)

※4 一般財団法人日本ガス機器検査協会

日本ガス機器検査協会 (JIA) は、1967 年 9 月にガス機器の検査を行う第三者機関として設立。以来、客観的・中立的な立場でガス機器の検査のみならず、ISO 認証事業、土壌調査・対策工事、森林認証へと幅広いサービスを提供しています。

※5 本証明は本体建物のみが対象になります。また、特殊な型枠を除きます。

※6 FM (Forest Management) 認証。適切な管理がなされている森林を認証する制度。

※7 CoC (Chain of Custody) 認証。FM 認証を受けた森林から産出された木材を、供給連鎖段階で適切に管理・加工していることを認証する制度。

三菱地所グループは、長期経営計画 2030 で「三菱地所グループの SDGs (Sustainable Development Goals) 2030」を設定し、実現のための重要テーマの一つとして、「Environment」「Diversity & Inclusion」を掲げています。

輸入木材については、熱帯雨林減少の問題に加え、伐採地の先住民の立ち退きや労働者の人権侵害が国際的な問題になっています。三菱地所レジデンスでは、2016 年に分譲マンションでは初の二重床下地合板採用における FSC 部分プロジェクト認証を取得する等、木材のトレーサビリティの向上に寄与する国産材及び FSC 認証材を積極的に採用してきました。今後も、三菱地所グループの長期経営計画を受け、すべての物件で人権尊重と自然資源保護の観点から持続可能な木材利用の推進に取り組んでまいります。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



■ロードマップ

2030 年度にすべての物件で型枠コンクリートパネルの木材のトレーサビリティを確保するため、それまでを①導入期 ②周知・検証期 ③定着期 ④実現 の4つの期に分けて進めて参ります。

三菱地所レジデンスでは、型枠コンクリートパネルのトレーサビリティ確保に、新築分譲マンション業界の中でも先行して取り組み、トップランナーとして課題と解決策を社内外に発信することで、業界全体での取組みとなるよう繋げていきたいと考えています。



① 導入期

課題を実物件で検証し、改善可能な方向性の確立を目的に物件の導入を図ります。

② 周知・検証期

導入により露見した課題を順次解決し、持続可能なスキーム構築のための試行を継続します。施工会社 (業界団体) 及び同業他社との意見交換などを行い、業界全体の機運を盛り上げます。

③ 定着期

型枠材のトレーサビリティを確保する方法が一般化され、誰でもアクセスできるようにします。型枠材に対し、持続可能な取組みを企図している事業会社ではトレーサビリティが一般化しています。

④ 実現

持続可能な型枠コンクリートパネルが普及しています。

以上

<参考>取り組み第1号物件

- ・名称 ザ・パークハウス 駒沢レジデンス
- ・所在地 東京都世田谷区駒沢3丁目42番3他6筆 (地番)
- ・交通 東急田園都市線「桜新町」駅 (北口) より徒歩7分
- ・敷地面積 2,725.87 m² (売買対象面積)
- ・構造・規模 鉄筋コンクリート造 (鉄骨造)・地上5階建
- ・間取り 2LDK・3LDK
- ・専有面積 55.23 m²~99.06 m²
- ・竣工予定 2021年12月下旬
- ・引渡し予定 2022年2月中旬
- ・売主 三菱地所レジデンス株式会社
- ・施工 大豊建設株式会社 東京建築支店
- ・販売開始予定 2021年1月中旬予定



▲ザ・パークハウス 駒沢レジデンス 外観

<参考> 三菱地所レジデンスのSDGsへの取り組み

三菱地所レジデンスでは、2018年より社内で「SDGs勉強会」をスタートさせ、SDGsを理解するところから取り組みを開始しました。勉強会を実施して得た知識を活用し、2020年には社員向けにSDGsを理解する導入ツール「SDGsハンドブック」を作成。ものづくりを行う上での指針としています。

また、三菱地所レジデンスの新築分譲マンションシリーズ「ザ・パークハウス」では、設計から入居後までの設計・品質管理を独自の基準でチェックし情報を見える化する「チェックアイズシステム」や「ものづくりのこだわり」を説明する「チェックアイズブック」を通じて、ザ・パークハウスの既存の取組みとSDGsの関係についてお客様に発信を開始。2020年4月以降に作成開始した新規物件より反映しています。

【ザ・パークハウスの独自の取組みとSDGs】



バイオネット・イニシアチブ



- <効果> ■生態系の維持・保護・回復
■生物多様性も含む産地生態系の保全

<取り組み内容>

- ・マンション敷地内の植栽設計にて、入居後の維持管理コストの低減に配慮しながら、雑草の発生を抑え、害虫を招きにくい樹種を選定
- ・侵略的外来種を採用せず、地域に受け継がれてきた植生や、日本の在来種を大切にすることで、多様な生きものや植物を守り・育てる



ソレッコ



- <効果> ■現代적エネルギーサービス（一括受電）
■再生可能エネルギーの活用・拡大及び天然資源の持続可能な管理・活用

<取り組み内容>

- ・soleco（ソレッコ）は、高圧一括受電と太陽光発電パネルによる、エコロジー&エコノミーな暮らし方を実現するシステム
- ・一括受電サービス代行会社が地域電力会社等と高圧一括受電契約を行い、低圧に変圧して各住戸へ供給し、検針・点検・保守等のランニングサービスを行う

マンション家計簿



- <効果> ■持続可能な開発への貢献の理解

<取り組み内容>

- ・「入居後の暮らしに使うエネルギーの可視化」をマンション業界初の試みとして実施。断熱性能が影響する冷暖房費を住戸ごとに紹介するほか、ザ・パークハウスに搭載している設備の一回使用分の光熱費や、暮らしの中でできるエコの工夫などをお伝えすることで、「毎月かかる光熱費はどのくらいになるのか」という日常感覚でザ・パークハウスの環境性能が理解できる。



- <効果> ■災害への適応能力の向上
■レジリエンス・災害リスク管理

<取り組み内容>

- ・三菱地所グループでは、90年以上にわたりグループ全体で防災・減災に取り組んでいる。そのノウハウをザ・パークハウスにも取り入れ、災害時に必要な防災備品を備えるなど、ハード面の対応に加え、防災マニュアルの配布や防災訓練のサポートも行っている。
- 防災倶楽部（社員有志による組織）が管理会社と協力してお住まいの方と「被災生活まで想定した防災訓練」を実施。災害時にお客様が「自ら行動できる」よう実効性にこだわった防災プログラムを提供
- 三菱地所グループとして、マンションを起点に街の防災力を高めるお手伝いを実施。津田沼奏の杜エリアでは、三菱地所レジデンスが供給した4つのマンションのサポートに始まり、今では地域の約2,300世帯が参加する防災訓練を実施

ザ・パークハウスにおけるSDGs

三菱地所レジデンスの取り組みとSDGsとの関係について、主な内容をご紹介します。

用地取得～設計

土壌汚染対策

大気・水質・土壌の汚染による
死亡・疾病の削減
有害な化学物質放出の最小化



建設

お引渡し～ご入居後

ビオネットイニシアチブ

生態系の維持・保護・回復
生物多様性も含む
山地生態系の保全



内水氾濫対策(都市型水害)

水関連災害などの災害による
被災者を削減



シックハウス対策

化学物質や大気・水質などの汚染による疾病の削減
化学物質の大気・水・土壌への放出を削減



高気密・高断熱住宅(住宅性能表示:断熱・1次エネ共等級4)・エアロテック

あらゆる年齢の全ての人々の健康的な生活を確保する



マンション家計簿

持続可能な開発へ貢献の理解



家事楽設備・宅配BOX

世帯・家族内の責任分担を通じて無報酬の育児・介護や家事労働を認識・評価する



節水器具・節湯器具

水利用の効率化



SOLECO(ソレッコ)

現代エネルギーサービス(一括受電)
再生可能エネルギーの活用・拡大及び天然資源の持続可能な管理・活用



省力化建設工法(PC工法の開発)

廃棄物の抑制



ディスプレイの設置促進

ゴミの削減



高効率機器の採用(給湯器・断熱浴槽・エアロテック)

エネルギー効率の改善



合法木材の活用

天然資源の持続可能な管理・利用、
差別的慣行・不平等の是正、山地生態系の保全



防災の取り組み

災害への適応能力の向上、レジリエンス・災害リスク管理

