

三井不動産の 「経年優化」の街づくりと 地域防災への取り組み



実際の火を使用した熱・煙体験およびスプリンクラー消火訓練(三井不動産総合技術アカデミーにて実施)

CONTENTS

- 02 街の防災力を上げる
地域防災の考え方
- 03 官民のコラボレーション
で街の防災力を向上
解体ビルで行う、リアル
な防災訓練
- 04 社員インタビュー
人と事業と街を守る
共生・共助の精神が
根ざす災害への備え
- 06 日本橋スマートエネル
ギープロジェクト
「三井不動産総合技術
アカデミー」開校
業界初の防災ウェブ
サイト「31防災Web」

三井不動産グループでは、ロゴマークの「&」に象徴される「共生・共存」「多様な価値観の連繋」「持続可能な社会の実現」の理念のもと、グループビジョンに「&EARTH」を掲げています。街づくりを通して、人と地球がともに豊かになる社会に向けた取り組みをニュースレターとしてお届けしてまいります。今回のテーマは「街の防災への取り組み」。時間が経つほどに価値が増す「経年優化」の思想で手掛ける三井不動産グループの街づくりにおける、防災や地域への想いやその事例を紹介します。

街の防災力を上げる 地域防災の考え方

30年以内に大規模な首都直下地震が発生する確率は70パーセント*とされています。また、気候変動によって地震のみならず台風や豪雨なども規模が大きくなっており、さまざまな災害への備えが重要です。その中で三井不動産グループが、防災において大切にしている考えの一つに「地域防災」があります。地域住民やビル利用者など街で暮らし・働く方々と一体となって行う防災訓練や、東京消防庁と連携した訓練の実施など、街全体の繋がりを大切にしながら防災力の強化を行っています。特に最近では、リモートワークやシェアオフィスの活用が増えたことで、会社のオフィス単位ではなく、ビルや地域全体の防災対策の重要性は増えています。三井不動産グループでは、あらゆる災害に対して経済活動と生活の持続性（サステナビリティ）と安心・安全を提供する「生活の場」づくりを行っています。

*出所：文部科学省地震調査研究推進本部地震調査委員会

三井不動産グループが仕掛ける、地域防災の考え方



ハードとソフトの両面で、エリア全体を守る 三井不動産の防災拠点ネットワーク

約200棟の三井不動産グループのオフィスビルでは、建物の強度や耐震設備といったハード面の安全確保に加えて、スタッフの24時間365日の常駐体制、非常時の管理スタッフのオペレーションスキル向上、マニュアル整備といったソフト面からも防災・減災に取り組んでいます。また、消防庁や行政と連携した訓練や、災害発生時に居合わせた帰宅困難者のための備え、地域コミュニティへの非常時電源供給体制の整備などを通じて、ビルだけではなくエリア全体の防災力を上げる取り組みに力を入れています。

23区内だけでも、数万人の帰宅困難者の受け入れ体制

災害時に、テナントワーカーだけでなく、ビルの来訪者や近隣の方々に適切にサポートすることも三井不動産の役割です。帰宅困難者を受け入れる体制は23区内でも数万人。定期的な訓練に加えて、72時間の電力供給、帰宅困難者への食料・飲料水や医薬品などの備蓄品を配備しています。



日本橋室町東地区 江戸桜通り地下広場での帰宅困難者受け入れ訓練の様子(2021年9月撮影)

官民のコラボレーションで街の防災力を向上 解体ビルで行う、リアルな防災訓練

三井不動産では、所管する解体予定のビルを利用して、東京消防庁の消防隊とビルの自衛消防隊等が連携した実践的な訓練を行っています*1。実際のビルを活用した訓練は、消防隊員のスキルアップに貢献するだけでなく、当社グループの運営管理部隊や、ビルの自衛消防隊*2も共に訓練に参加することで、それぞれの活動を理解し合い、災害現場における情報共有や大規模災害時の活動協力など、もしもの時に備えたさらなる対応力の強化を目指しています。併せて、近隣の皆さまにご参加いただく防災訓練・防災イベントの企画・実施などにより、地域全体の防災力の向上を図っています。

*1 2021年3月、三井不動産は東京消防庁と「消防隊及び自衛消防隊等の実戦的訓練実施に関する協定」を締結。東京消防庁において、民間企業とのこのような協定の締結は初めてとなります。

*2 自衛消防隊(組織)とは、火災及び地震等の災害時の初期活動や応急対策を円滑に行い、建築物の利用者の安全を確保するためビル単位に設置されるものです。

実際のビルを活用した実践的防災訓練



事例紹介

「日本橋一丁目三井ビルディング ANNEX棟」 および「築地三井ビルディング」で訓練を実施しました

効果が期待できる訓練内容

- 1 火災を想定した消火、人命検索訓練
- 2 消防用設備等を活用した訓練、教養
- 3 エンジンカッター、削岩機等を活用した破壊訓練

東京消防庁 警防部 救助課 課長補佐 兼 訓練係長 消防司令 本堂 明生氏 コメント

消防隊員は、平時から技術向上のための訓練を継続的に行っています。しかしながら、既存の訓練施設では実施できる内容に限りがあり、環境にも慣れてしまう等の課題があります。解体予定の建造物を使って行う訓練は、実災害と同様、初めて目にする環境での活動であり、より高度な判断力とスキルを身につけられるという大きなメリットがあります。三井不動産との連携によって、地域にお勤め、お住まいの方々と災害に立ち向かう訓練や教養の機会が生まれることも大きく期待するところです。



三井不動産 ビルディング本部 藤原伸也

三井不動産が管理運営するオフィスビルでは、災害発生に備えて、オフィスワーカーや来訪者の安全確保、テナント企業の事業継続、さらにはビル周辺の地域・街と関わりながらさまざまな取り組みを進めています。

防災や災害対応において大切にしたい考えや、オフィスビル運営の経験と知見を生かした取り組みについて、三井不動産ビルディング本部の藤原伸也に聞きました。

人と事業と街を守る
共生・共助の精神が根ざす
災害への備え

人命を守り、ビルの機能を早期に復旧

— 三井不動産が災害発生時への備えで大切にしているのはどんな点ですか？

ビルディング本部 藤原伸也 (以下、藤原) : 災害発生時には、人命を守ること、ビルの機能を早期に復旧させることの2点を大きな課題として取り組んでいます。三井不動産が管理運営するビルは国内に約200棟あり、それぞれにワーカーや来館者がいます。皆さんの安全を守ることを最優先に、次にテナント企業が事業を継続できるようビルの機能を早期に復旧させていきます。

— テナント企業にはどのようなサポートを提供していますか？

藤原: 第一にテナントワーカーと来訪者の安全確保、次に活動の場としての建物の安全性の確保。そのうえで、テナント企業の事業のサステナビリティを守ることに備えています。情報システムやデータ、通信手段とそれらを稼働させるためのエネルギーインフ

ラを守る体制を整えています。BCP(事業継続計画)を定め、建物の耐震性能の向上や安全性の高いエレベーターの導入などハード面で皆さんを守るのももちろんのこと、ビル内への滞在可否についても「被災度判定システム」に基づき速やかに判断・情報提供を実施します。また、食料備蓄などのソフト面でもテナント企業をサポートしています。

— 平時にはどのような取り組みをしていますか？

藤原: 訓練を例に挙げると、帰宅困難者受け入れ訓練では、ビルの管理運営スタッフ以外にテナント企業にもご協力を依頼し、帰宅困難者として留まっている方々に対応をお願いすることも訓練の一つとして取り入れています。さらに、社員一人ひとりの訓練も実施しています。屋内消火栓や消火器の使い方、スプリンクラーの動作の実機体験といった訓練を通して、緊急時でも一人ひとりがまず対応できるスキルを得られるようにしています。

24時間365日体制の 危機管理センターで有事に備える

— 24時間365日体制の宿日直があると伺いました。

藤原: はい。ビルディング本部の社員が日替わりで2名ずつ交替して宿日直に当たり、実務と訓練を兼ねた「宿日直訓練」を行っています。主な役割として、災害発生時の初機対応として危機管理センターでの対策本部立ち上げ、情報収集や関係各所への連絡対応などを行います。2名のうち1名は管理職が対応し、初期活動時の判断者となります。宿日直訓練では、危機管理センターの機器の使い方を、実際の機器を使いながら頭に叩き込んでいます。

— 危機管理センターはどのような役割を担っているのでしょうか？

藤原: 当社は危機管理センターを設けることで、災害



発生時のヘッドクォーターとなる場所を常に確保しています。この危機管理センターが情報集約と危機管理対応の司令塔となります。停電の有無、負傷者の人数、エレベーターの稼働状況など各ビルの被災状況、帰宅困難者の受け入れ状況といった情報が危機管理センターに集まる仕組みになっています。

共生・共助の精神が支える街の防災への取り組み

— 消防庁との連携を強化されていると伺いました。

藤原: 2021年3月に東京消防庁と協定を締結しました。以前から解体予定のビルを訓練に提供していたのですが、各地域の消防署ではなく全体を管轄する消防庁と連携をすることで、地域を超えて消防隊員が訓練に参加できるようにもなりました。消防隊員の方々とビル管理スタッフが一緒に訓練を行うことでスムーズなコミュニケーションと信頼関係を構築でき、災害時の消防庁との連携と早期対応が可能な体制づくりを目指しています。

— 地域との連携にも積極的に取り組まれています。

藤原: 例えば、日本橋で展開しているスマートエネルギープロジェクトでは、災害等で広域停電が発生した場合でも日本橋エネルギーセンターから周辺地域の建物に一定の電力および熱の供給を継続します。また、当社が管理運営をする各オフィスビルでは災害発生時に周辺地域を視野に入れた体制を整えています。例えば、外来の帰宅困難者を受け入れたり、災害時に居合わせた人々をサポートするのは、三井不

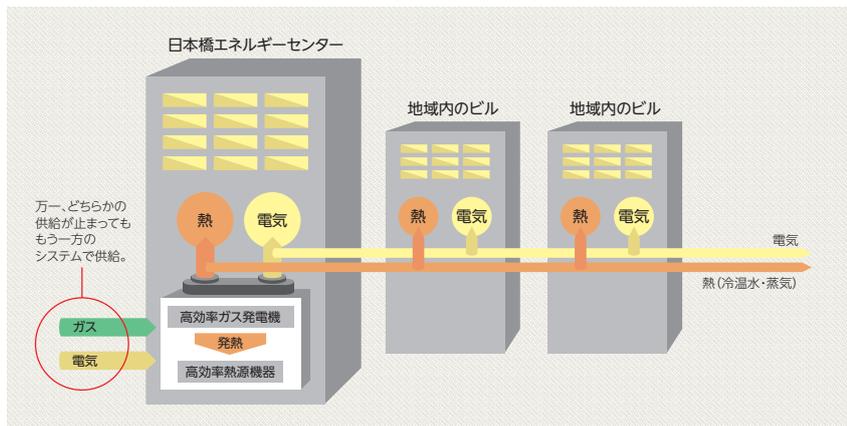
動産に共生・共助の精神が深く根ざしていることのあらわれです。オフィスビルのある地域や街の防災に取り組むことも、私たちの大切な役目と考えています。

— 今後の展望を教えてください。

藤原: 三井不動産グループでは、時間の経過とともに取り巻く環境に馴染み、街の風景の一部となって、年月を経るたびに愛着が深まり、魅力を増していくという「経年優化」という考えを大切にしています。1968年に竣工した日本初の超高層ビルである霞が関ビルディングを有していますが、耐震工事や内部のリニューアルを重ねて、新しいビルに負けない性能を持つビルに仕上がっています。築年数を経たビルも年月を経るたびに魅力を増していくという「経年優化」をコンセプトにバージョンアップし、長い間使っていくための施策を講じています。三井不動産のビルと共に歳月を重ねてきた街でも、新しく生まれている街でも、地域の皆さんに寄り添い事業をしていくこと、地域のことも考えて防災に取り組んでいくことで、「経年優化」の街づくりを推進してまいります。

日本橋スマートエネルギープロジェクト オフィスビルが周辺地域への電力供給拠点へ

三井不動産グループが運営管理するオフィスビルでは、非常用の照明・エレベーターなどの他にテナント企業専有部にも最低72時間の非常用電力を供給できるよう整備しています。日本橋エリアでは、周辺の既存ビルに対しても電気・熱を供給する「日本橋スマートエネルギープロジェクト」として、広域停電時にも街に電気を絶やさず、都市防災力を強化するとともに、平常時もCO₂排出量を削減、グリーン電力化を推進するなど、レジリエントでエコフレンドリーな取り組みを進めています。現在豊洲エリアでも推進中ですが、今後は八重洲エリアでも展開される予定です。



日本橋エネルギーセンターから周辺の既存ビルに対して電気・熱を供給

※日本橋エネルギーセンター：三井不動産と東京ガス（株）が出資して設立した三井不動産TGスマートエナジー株式会社のエネルギー供給施設
<https://www.mftg-smartenergy.co.jp>



中央監視室

平時の技術力向上と有事の実践力向上を行う 「三井不動産総合技術アカデミー」開校

2020年7月、三井不動産はグループ社員が平時の技術力向上と有事の実践力向上を目的とした建物管理研修施設「三井不動産総合技術アカデミー」を柏の葉（千葉県柏市）に開校しました。延べ床面積約4,500㎡の広い施設で行う研修は、エレベーターの閉じ込め救出作業、実際の火を用いた熱や煙の体験および消火訓練など座学だけでは習得できない“実機を用いた”実践型。建物管理に必要なおおよそ30種類の研修・訓練に、三井不動産グループの建物の運営管理に携わる社員約2,000名が参加しました。当施設での研修・訓練により当社が培ってきた運営管理のノウハウや技術力を世代問わず確実に伝承していきます。

実際に災害が起きないことが最良であることは言うまでもありませんが、アカデミーでの訓練を経験した社員が全国各地のオフィスビルや商業施設にいて、テナント企業や来訪されるお客様の安心・安全に繋がり、有事の際に機能するよう備えています。



エレベーター救出訓練



建築設備研修

業界初の防災ウェブサイト『31防災Web』で テナント企業に情報提供

2019年6月から、防災ウェブサイト『31防災Web』を公開しています。テナント企業向けに、オフィスワーカー一人ひとりの防災意識を高める動画や防災マニュアル、防災テストなどのコンテンツを掲載。オフィスビルごとの避難経路や通報・消火・救護などの情報を集約することによって、いざというときに慌てず行動できるようサポートします。

日本橋三井タワーに本社を置くテナント企業では、三井不動産の担当者を講師として防災に関するレクチャーを実施する等、テナント企業と三井不動産とが一体となった取り組みを実施しています。防災を通じて、平時からコミュニティの繋がりを作ることも目指しています。



「31防災Web」 動画イメージ

三井不動産グループのSDGsへの貢献について

三井不動産グループは、「共生・共存」「多様な価値観の連繋」「持続可能な社会の実現」の理念のもと、人と地球がともに豊かになる社会を目指し、環境(E)・社会(S)・ガバナンス(G)を意識した事業推進、すなわちESG経営を推進しております。さらに「重点的に取り組む6つの目標」に取り組むことで「Society 5.0」の実現や、「SDGs」の達成に大きく貢献できるものと考えています。

https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/esg_csr/

重点的に取り組む6つの目標

1. 街づくりを通じた超スマート社会の実現
2. 多様な人材が活躍できる社会の実現
3. 健やか・安全・安心な暮らしの実現
4. オープンイノベーションによる新産業の創造
5. 環境負荷の低減とエネルギーの創出
6. コンプライアンス・ガバナンスの継続的な向上