

街づくりにおける環境との共生宣言

& EARTH for Nature

さあ、街から未来をかえよう



はじめに

私たち、三井不動産グループは経営理念に掲げる「&マーク」の理念※のもと、様々な社会課題の解決を通じた社会的価値の創出を目指しています。

そして、時を経るごとに魅力を増していく「経年優化」という思想を大切に、街づくりを通じて、新たな価値創造への挑戦を続けてきました。

なかでも、環境との共生に関しては、不動産開発が社会や環境に与えるインパクトの大きさに鑑み、「& EARTH 自然とともに、未来をともに」という理念を掲げ、様々な取り組みを重ねてきました。

近年、注目度が増しているウェルビーイングな社会を実現する上でも、よりよい環境の実現はこれまで以上に重要な社会課題となっています。

当社グループとしては、私たちが街づくりにおける環境との共生を通じて目指す姿を、改めて、広く社会の皆様にご存知いただくことが重要と考え、今般、三井不動産グループの街づくりにおける環境との共生宣言「& EARTH for Nature」を策定しました。

※「&マーク」の理念 共生・共存・共創により新たな価値を創出する、そのための挑戦を続けるという、三井不動産グループが経営理念の中で掲げるGROUP DNA

「& EARTH for Nature」のもと、私たちが目指すもの。それは、豊かな環境のネットワークを日本橋はもちろん、東京、日本全国へ広げ、そして、次の世代へとつないでいくことです。

自然と人・地域を一体で「環境」と捉え、それぞれの魅力が循環し、時を経るごとに輝きを増す、豊かな「環境」を生み出していきます。

豊かな環境の実現には、将来にわたって持続可能であるかという長期視点が欠かせません。今ある環境に配慮しつつ、それらを未来の世代につないでいくために、時には人の手を加えていく必要があると考えます。

本宣言は、これまでの街づくりで実践し、未来のプロジェクトでもさらに進化させていくことを目指す、当社グループの普遍的な価値観や基本姿勢を表したものです。

今後も、私たちは様々な街づくりを通じて、社会に貢献してまいります。

さあ、街から未来をかえよう

2025年4月

三井不動産株式会社
代表取締役社長

植田 俊

街づくりにおける環境との共生宣言

& EARTH for Nature

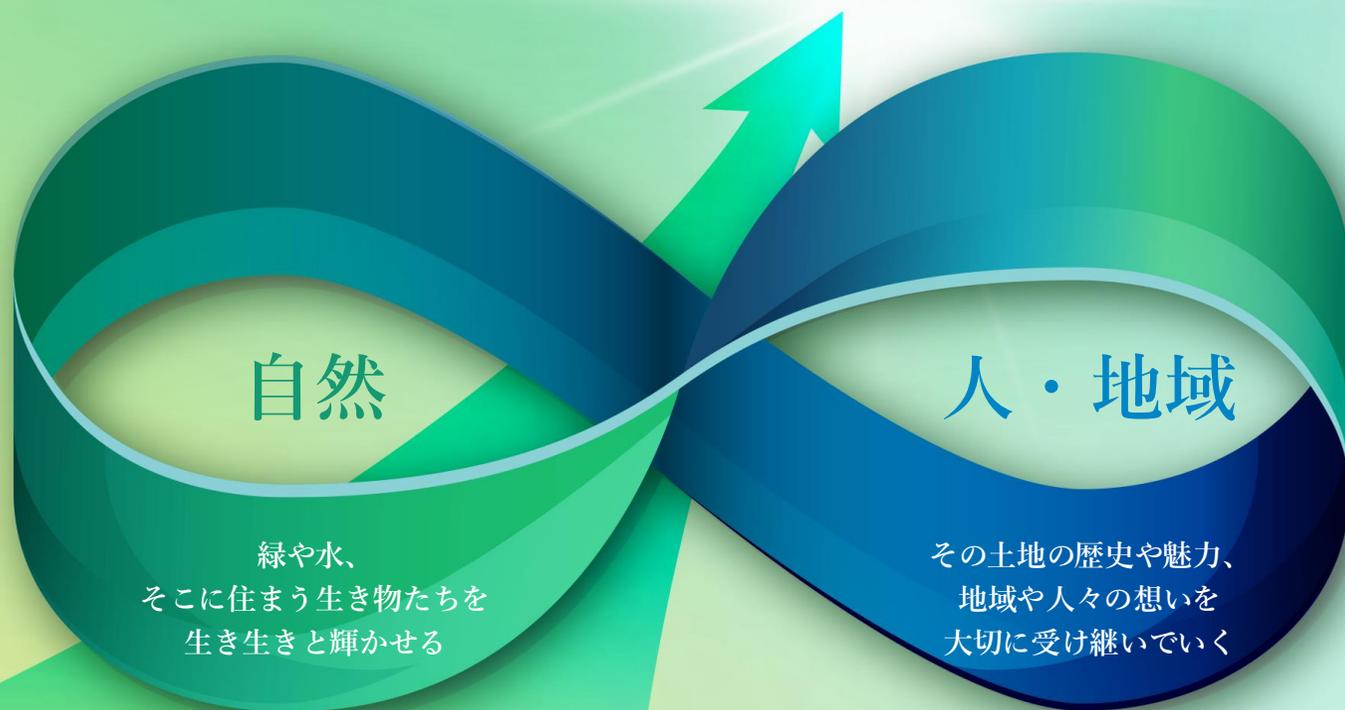
私たちは街づくりを通じて、持続可能で豊かな「環境」のネットワークを
日本橋はもちろん、東京、日本全国へ広げ、
そして、次の世代へとつないでいきます。



私たちの考える「環境」

私たちは、自然と人・地域を一体で「環境」と捉えています。

それぞれの魅力が循環し、時を経るごとに輝きを増す、
持続可能で豊かな「環境」を生み出していきます。



「& EARTH for Nature」が目指す姿 ①日本橋

創業の地である日本橋では、自然も人も地域もより豊かになる街づくりを通じて、豊かな環境づくりを広げていきます。



日本橋室町三井タワー

多様な緑の中で人々が憩うことのできる空間を整備、樹齢200年の大けやきを植樹



日本橋

かつて水陸交通の要衝であった日本橋を、舟運を軸に「水都東京」の拠点として再生（広大な親水空間の創出、舟運ネットワークの形成）



※イメージ画像

日本橋川

官民連携のもと、水質改善を進め、生物が健やかに生息できる環境としての水辺を整備



福徳神社・福徳の森

福徳神社の社殿を再建、1,000㎡超の敷地の中央を広場とした福徳の森を整備。災害時の帰宅困難者一時滞在施設としても機能



日本橋本町三井ビルディング & forest

開発に使用する構造物材や内装材に保有林を活用

「& EARTH for Nature」が目指す姿 ②東京、そして日本全国へ

街づくりを通じて広げていく
豊かな「環境」のネットワーク

北海道で進めている
“終わらない森”創り



※凡例 ● 当社グループの代表的なプロジェクト ● 代表的な公園等

重点的に取り組む課題



緑を守り育む



水の魅力を生かす



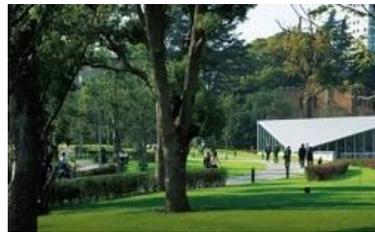
生態系を豊かにする



地域の想いをつなぐ



自然資源を循環させる





緑を守り 育む

その土地の記憶や歴史を継承する緑を守り、
新たな緑も創出することで、誰もが緑とともに
活動できる環境をつくります

- 緑の保全
- その土地の特性に合わせた緑豊かな空間の再生・創出
- 人々の活動や憩いの場となる緑の空間の創出
- 周辺地域との緑のネットワークの構築
- 緑を維持し、見守る仕組みの構築



水の魅力を 生かす

その土地の記憶や歴史を継承する水辺を
再生するとともに、人々の憩いの場となる
水の潤いあふれる環境をつくります

- その土地の特性に合わせた豊かな水辺空間の再生・創出
- 人々の活動や憩いの場となる親水空間の再生・創出
- 周辺地域との水のネットワークの構築
- 水辺を維持し、見守る仕組みの構築



生態系を 豊かにする

周辺環境とのつながりや生態系の保全に
配慮することで、次世代にわたって生き物と人が
共存できる環境をつくります

- 土地固有の植物・生き物・生息域への配慮
- その土地の特性に合わせた生物生息域の創出
- 生物多様性の維持・再生に向けた仕組みの構築



地域の想いを つなぐ

周辺地域とともにあることを大切にし、
その地域の自然・文化・歴史を次世代へつないでいく
環境をつくります

- 地域の想いや歴史の継承
- 地域への貢献
- 地域の想いや歴史を次世代へつないでいく仕組みの構築



自然資源を 循環させる

「終わらない森創り」をはじめ、
自然資源を適切に循環させ、未来につないでいく
街づくりを進めます

- “終わらない森”創りの推進
- 循環を意識した取り組みの実施



緑を守り育む

その土地の記憶や歴史を継承する緑を守り、新たな緑も創出することで、誰もが緑とともに活動できる環境をつくります

大切にすること

- ・緑の保全
- ・その土地の特性に合わせた緑豊かな空間の再生・創出
- ・人々の活動や憩いの場となる緑の空間の創出
- ・周辺地域との緑のネットワークの構築
- ・緑を維持し、見守る仕組みの構築

取り組み例

- ・開発前に樹木等の現況調査を実施する
- ・歴史的景観を継承する緑を保存・移植する
- ・過去の植生やそのエリアの在来種に配慮した植栽計画とする
- ・在来種に加え、気候変動に応じた適合種を選定する
- ・人々の活動の場となる広場を整備する
- ・広場の緑や多様な植物で構成された緑、バーティカルグリーンなど質の異なる緑を混在させる
- ・周辺地域との緑の連続性を意識した計画とする
- ・緑が視覚的につながる植栽配置とする
- ・開発後も定期的な樹木調査、モニタリングを実施する
- ・緑を育てる市民参加型イベントを実施する
- ・緑をできる限り残すように自然地形を生かした計画とする
- ・緑化面積を最大限確保する
- ・四季の変化を感じられる植栽を選定する
- ・既存樹を保存し、樹木の寿命がきたら植え替える
- ・人々の活動や憩いの場であり続けられるよう、将来的な更新が可能な植栽計画とする

神宮外苑地区まちづくり



※2023年4月時点完成予想イメージ

4列のいちょう並木を保全、樹木※の本数は1,904本から2,304本へ増加
※3m以上の樹木

日本橋室町三井タワー



多様な緑の中で人々が憩うことのできる空間を整備、樹齢200年の大けやきを植樹

HOTEL THE MITSUI HAKONE



山々や広大な森に囲まれた立地や地形を生かし、自然の豊かさや緑の気持ちよさを最大限体感できるよう計画

東京ミッドタウン日比谷



隣接する日比谷公園と同種の樹木を積極的に採用するとともに、緑が視覚的にもつながるように計画

東京ミッドタウン



樹木の寿命に合わせて入れ替えができるよう、防衛庁時代から敷地にあったソメイヨシノを圃場で保存、2025年春、一部を現在の防衛省(市ヶ谷)へ提供



水の魅力を生かす

その土地の記憶や歴史を継承する水辺を再生するとともに、人々の憩いの場となる水の潤いあふれる環境をつくります

大切にすること

- その土地の特性に合わせた豊かな水辺空間の再生・創出
- 人々の活動や憩いの場となる親水空間の再生・創出
- 周辺地域との水のネットワークの構築
- 水辺を維持し、見守る仕組みの構築

取り組み例

- 開発前に水環境の現況調査を実施する
- 過去の水辺環境やそのエリアの在来種に配慮した計画とする
- 歴史的景観を継承する水辺を整備する
- 人々の憩いと交流を育む親水空間を整備する
- 川の水を活用し、涼しく心地よい空間を創出する
- 周辺地域との連続性を意識した水辺を整備する
- 舟運ネットワークを構築する
- 開発後も定期的な水質調査、モニタリングを実施する
- 周辺地域を含めた水質改善に寄与する
- 豊かな水辺環境を最大限確保する
- 水と緑の魅力を組み合わせる
- 水辺の定期的な清掃活動を実施する
- 人々が水に親しみ、魅力を理解することができるよう、アクティビティや市民参加型イベントを企画する

日本橋



かつて水陸交通の要衝であった日本橋を、舟運を軸に「水都東京」の拠点として再生
(広大な親水空間の創出、舟運ネットワークの構築)

柏の葉スマートシティ



人々の憩いの場となるアクアテラスの整備

NEMU RESORT



里山水生園を整備し、豊かな自然と人々が触れ合える水辺空間を創出

三井アウトレットパーク マリンピア神戸



アクティビティを楽しめるラグーン
の整備、ラグーンでの藻場造成による水質改善

築地地区まちづくり



船着場などを整備し、観光・通勤の舟運ネットワークを構築



生態系を豊かにする

周辺環境とのつながりや生態系の保全に配慮することで、次世代にわたって生き物と人が共存できる環境をつくります

大切にすること

- 土地固有の植物・生き物・生息域への配慮
- その土地の特性に合わせた生物生息域の創出
- 生物多様性の維持・再生に向けた仕組みの構築

取り組み例

- 開発前に生物や生態系の現況調査を実施する
- 歴史的景観を継承する緑を保存・移植し、生物多様性が豊かな緑と水辺を残す
- 植物や生き物の保護活動に取り組む
- 保有林の適切な管理を通じて、森の中だけでなく、そこからつながる河川・海の生態系も豊かにしていく
- 地域の潜在植生に配慮した植栽計画とする
- 生物生息環境としての緑・水辺を整備する
- 土地固有の生物の生息環境となる屋外家具を整備する
- 芝などの地被植物から高木までの植栽の階層構造を構築する
- 定期的な生態系調査を実施し、管理の改善に取り組む
- 環境認証等を取得する
- 生物多様性を身近に感じられる仕掛けを計画する

MFLP市川塩浜II



在来種ベースの植栽計画、周囲の動植物の中継地となるバードパスの計画

ハレクラニ沖縄



天然記念物のオカヤドカリを保護しながら開発に取り組む

日本橋川



官民連携のもと、水質改善を進め、生物が健やかに生息できる環境を整備

東京ミッドタウン



定期的な生態系調査を実施し、管理の改善に取り組む

グループ保有林



保有林の適切な管理を通じて、森の中やそこからつながる河川・海の生態系も豊かにしていく



地域の想いをつなぐ

周辺地域とともにあることを大切にし、
その地域の自然・文化・歴史を次世代へつないでいく環境をつくります

大切にすること

- 地域の想いや歴史の継承
- 地域への貢献
- 地域の想いや歴史を次世代へつないでいく仕組みの構築

取り組み例

- 歴史的景観を継承する
- 継承すべき建造物や公園を保存・復元する
- 伝統的な建築様式や素材をそのまま、またはモチーフとして使用する
- 既存施設の記憶を受け継ぐ展示やレガシー品を再利用する
- 従前から親しまれてきた場や機能を維持する
- 地域の人々が活用できる公共空間を計画する
- 周辺地域の防災拠点として、地域のレジリエンス向上に寄与する
- 地域の絆を深め、歴史を継承する祭りや行事に継続的に参加する
- 緑や水辺、地域全体をより良くしていくエリアマネジメント組織を組成する
- 地域コミュニティと連携し、より良い環境づくりにつながるイベントや展示を実施する

福德神社・福德の森



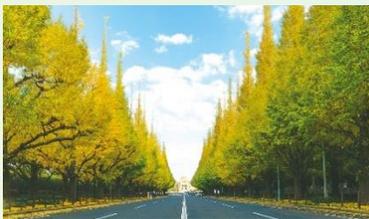
福德神社の社殿を再建し、1,000㎡超の敷地の中央を広場とした福德の森を整備。災害時の帰宅困難者一時滞在施設としても機能（写真提供：福德神社）

日本橋



建物基壇部の高さを百尺とし、スカイラインを統一することにより、歴史的建築と現代の建築が調和する街並みをつくる

神宮外苑地区まちづくり



4列のいちょう並木を保全し、聖徳記念絵画館を臨む見通しの良い美しいビスタ景観を後世に継承。災害時の広域避難場所としても機能

パークシティ浜田山



災害時における周辺地域の一時避難場所としての機能を兼ね備える

柏の葉スマートシティ



公民学連携組織である「UDCK※」に、共同運営者として携わり、様々な団体と一体となって街づくりを進める

※柏の葉アーバンデザインセンター



自然資源を循環させる

「“終わらない森”創り」をはじめ、自然資源を適切に循環させ、未来につないでいく街づくりを進めます

大切にすること

・“終わらない森”創りの推進

- ・「植える」「育てる」「使う」のサイクルによる、“終わらない森”創りを推進する
- ・植林によって森林の機能を維持する
- ・健康な森を維持するために、下草狩りや間伐など人の手を適切に入れ管理する
- ・開発に使用する構造材や内装材などの建築資材、家具等に保有林を活用する
- ・生物多様性にも配慮し、天然林を保全する

・自然資源の循環を意識した取り組みの実施

- ・木材を積極的に活用する
- ・アップサイクル材など、環境負荷の少ない素材を利用する
- ・利用後の再資源化まで配慮した設計・デザインを行う
- ・利用後の資源を適切に回収する
- ・既存の資源を再利用する

取り組み例



未来に続く“終わらない森”創り

苗木を「植える」、適切に「育てる」、森で採れた木を「使う」。このサイクルを通して未来につづく持続可能な森創りに取り組んでいます。



※2022年からはJOCと冬季産業再生機構と共催で植林研修を実施しています。
※三井不動産はTEAM JAPANゴールド街づくりパートナーです。

・雨水利用など水の循環を意識した計画とする

日本橋本町三井ビルディング & forest



保有林を開発に使用する構造材や内装材に活用

木造マンション「MOCXION（モクシオン）」



木材を構造材等に用いた木造マンションブランドを展開 (写真: MOCXION INAGI)

MFIP海老名 & forest



複数テナント型物流倉庫※として日本で初めて木造構造を採用、保有林も構造材や内装材に活用

※物流用途のほか、建物全体の約半分をオフィス・研究施設・ラボ等のマルチユーススペースで構成

MIYASHITA PARK



伐採樹木を家具としてアップサイクルし、ホテルの共用部で使用

NEMU RESORT



水の流れを調査し、水が海から雨になって戻っていくまでの循環を促進

Appendix

私たちが進める“終わらない森”創り

<Appendix>

三井不動産グループは、北海道で約 5,000haの森を保有しており、最近の5年間は毎年約10万本、20年間の累計では約130万本の苗木を植林してきました。「植える」「育てる」「使う」のサイクルを通して、持続可能な森創りに取り組んでいます。

北海道の道北地方を中心に、31市町村にまたがる森林を保有。



植える

人の手で1本1本苗木を植える
社員による植林研修も



使う

保有林の木材を
建築資材などに活用



育てる

下刈り、間伐などの
定期的なメンテナンス



「自然共生サイト※1」に認定。※2



北海道留萌市
ユードロマップ団地

ニホンザリガニ
(絶滅危惧Ⅱ類)

クゲヌマラン
(絶滅危惧Ⅱ類)

「使う」木材活用の事例



木造マンション
「MOCXION (モクシオン)」
(写真: MOCXION INAGI)



日本橋本町三井
ビルディング & forest



日本橋室町三井タワー
木製ベンチ

※1 「民間の取組等によって生物多様性の保全が図られている区域」を国が認定する区域。

※2 当社グループ保有林の一部である北海道留萌市「ユードロマップ団地」が認定された。

東京ミッドタウンで進める「環境」づくり

<Appendix>

開発コンセプト「Diversity on the Green」のもと、
人も生き物も生き生きと輝く、豊かな「環境」づくりを進めています。

隣接する港区立檜町公園と合わせて、開発面積の
約40%（約4ha）が緑あふれるオープンスペースに。



敷地内には様々な鳥が飛来。

東京都の保護上重要な野生生物種を示す「レッドリスト」掲載の、
オオタカ、ダイサギ、トビ、モズを含め、計6目18科25種の鳥類を確認。



ダイサギ



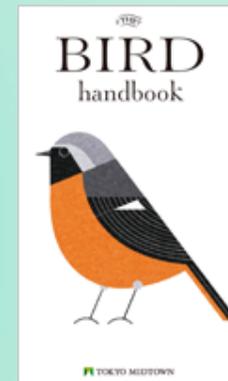
モズ



ツバメ



ハクセキレイ



敷地内に飛来する鳥類を紹介する、
「THE BIRD handbook」
を作成、街を訪れた方に配布

旧防衛庁から引き継いだ桜の木を今後も継承できるよう、
敷地内の桜の木から取木・接木された苗木を、圃場で生育・保全。
(桜継承プロジェクト)



創業の地である日本橋で進む「環境」づくり

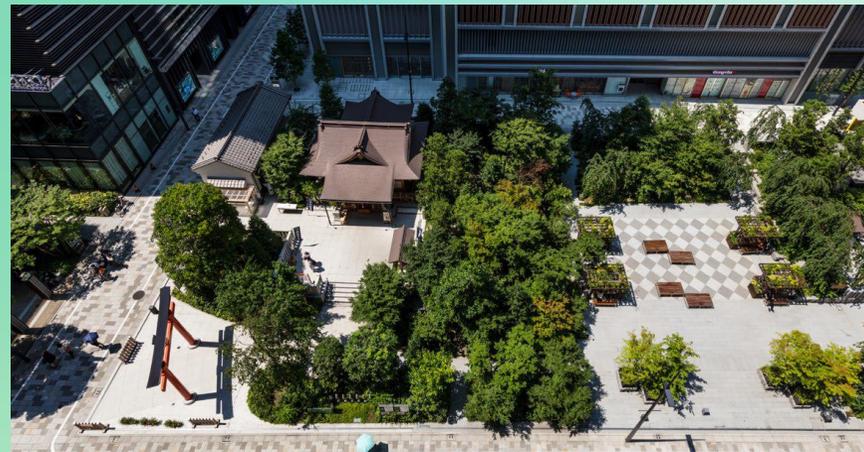
<Appendix>

「残しながら、蘇らせながら、創っていく」をコンセプトに、官・民・地元一体で平日休日昼夜を問わず多くの人々で賑わう、緑あふれる豊かな「環境」づくりが進んでいます。

平安時代からこの地に鎮座していた「福德神社」。
戦後の都市化の中で敷地は縮小され、
ついには、お社は建物屋上に。



日本橋の真ん中で緑に触れられる1,000㎡超の「福德の森」。
神社地下の防災備蓄倉庫には3日間（72時間）・1,800人分の水・
食料を保管。災害時の帰宅困難者一時滞在施設としても機能。



コレド室町1/2/3の開発の中で、土地の高度利用化によって緑地空間を整備し、その中に社殿を再建。



2009年時点 空撮



2019年時点 空撮



(一部写真提供：福德神社・川澄・小林研二写真事務所)

私たちが創出・維持管理してきた緑

<Appendix>

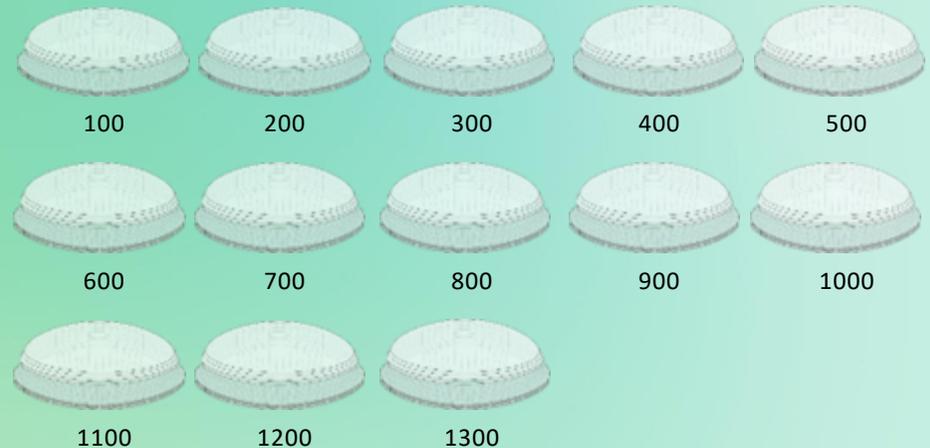
私たちは、日本全国で展開する街づくりや北海道の“終わらない森”創りを通じて
広大な緑を創出・維持管理してきました。

当社グループが展開する
多様なアセットクラス、“終わらない森”創り。

これまで創出・維持管理してきた緑の面積は、推定 約6,000ha※。
※三井不動産グループが開発・維持管理している物件の敷地面積をもとに推定。



たとえば、東京ドーム（4.7ha）約1,300個分。



たとえば、山手線の内側（約6,300ha）と同程度。

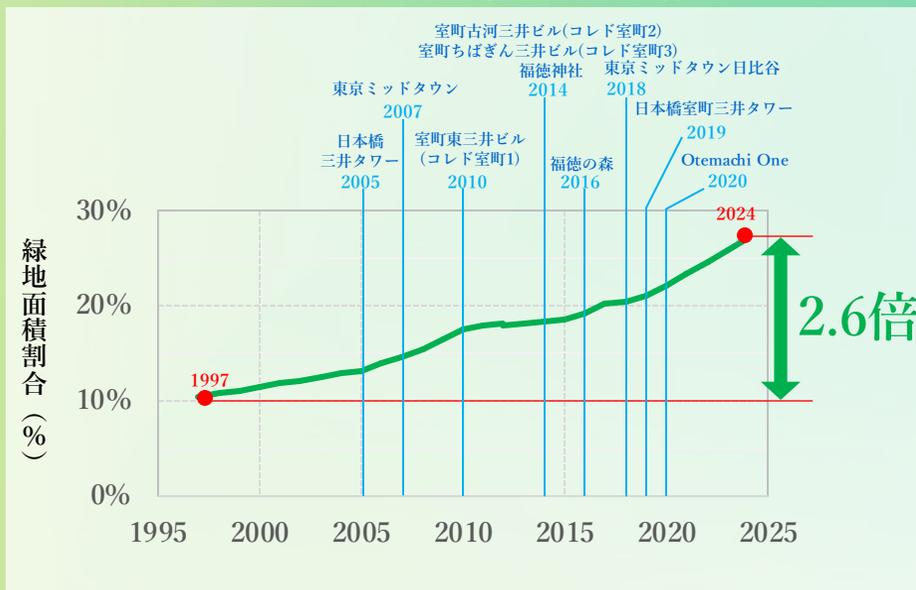


街づくりとともに、緑の「量」が年々増加

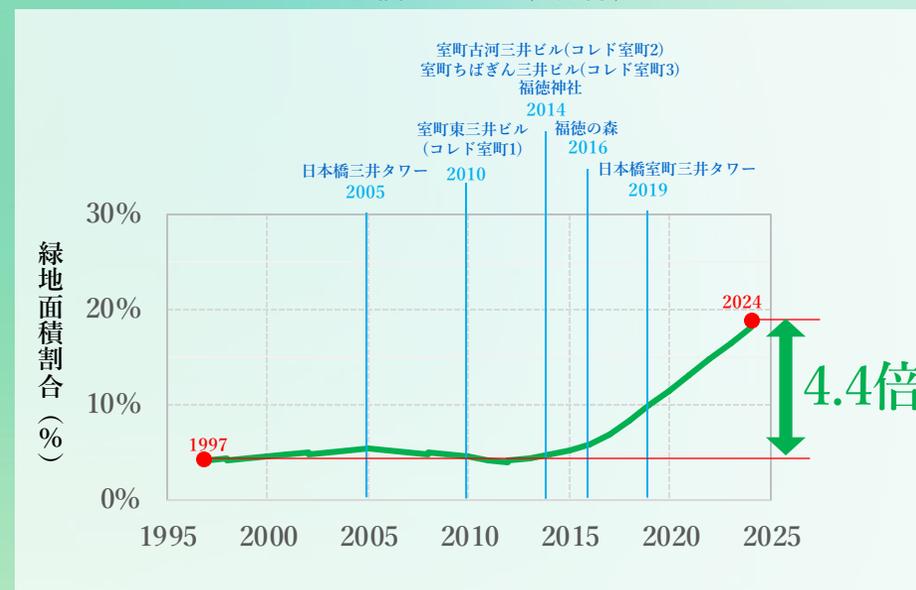
<Appendix>

開発前と比較した緑の「量」は、当社の代表的大規模開発9物件※1では2.6倍、
日本橋エリア6物件※2では4.4倍に増加しました※3。

当社の代表的大規模開発（9物件）



日本橋エリア（6物件）



※1 東京ミッドタウン、東京ミッドタウン日比谷、Otemachi One、日本橋三井タワー、日本橋室町三井タワー、室町東三井ビル（コレド室町1）、室町古河三井ビル（コレド室町2）、室町ちばぎん三井ビル（コレド室町3）、福徳神社・福徳の森

※2 ※1のうち下線を引いている物件

※3 空中写真・衛星画像とAI技術を用いて物件ごとの緑地面積を判定。開発前後の緑量変化を追跡評価。



東京ミッドタウン(開発前)



東京ミッドタウン(開発後)

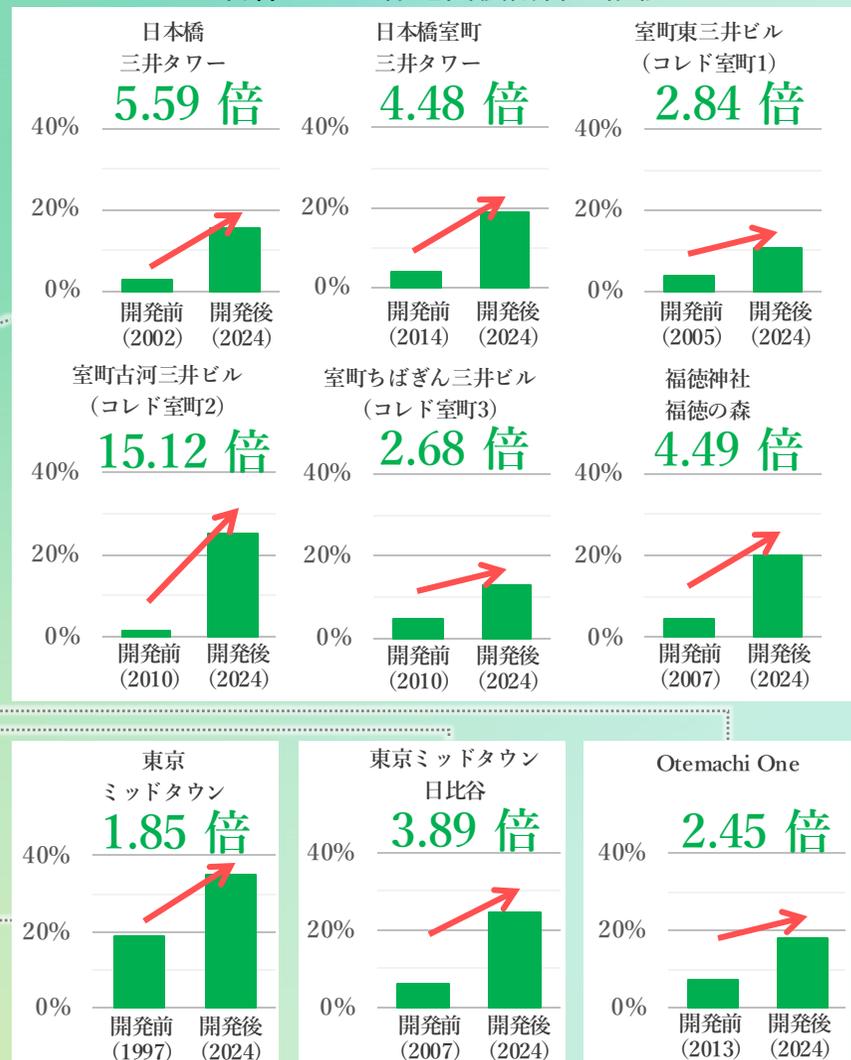
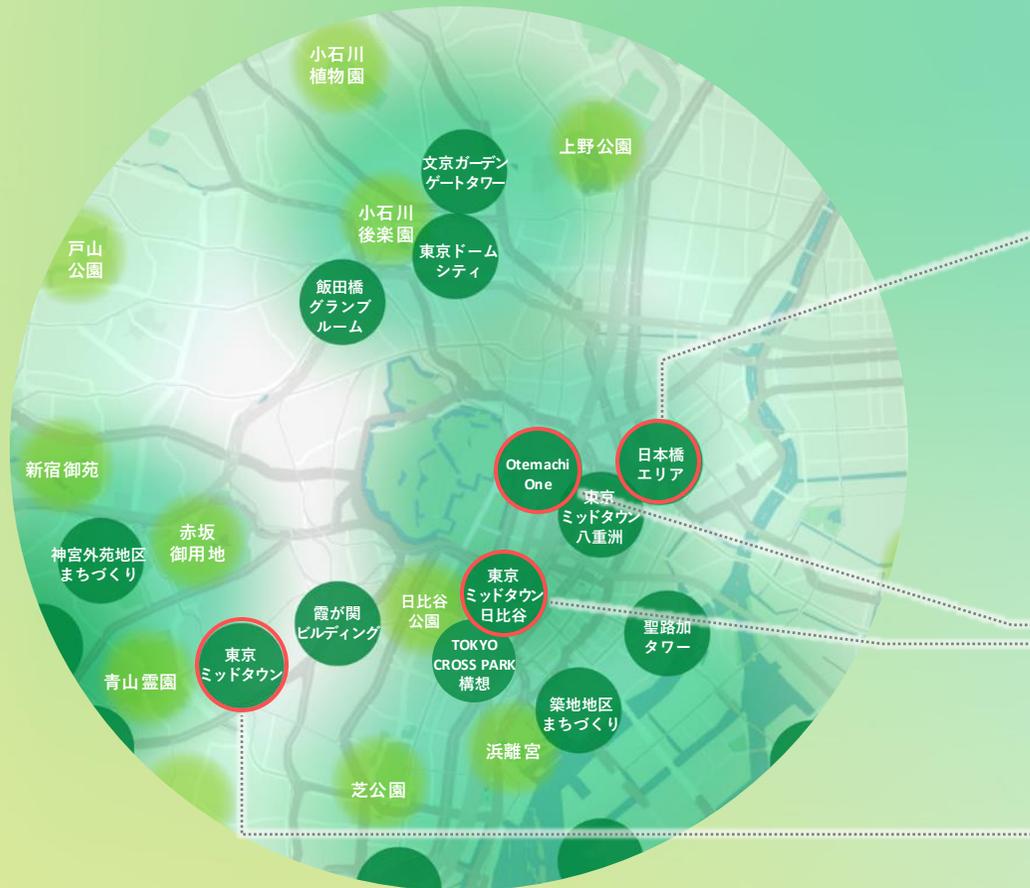
個々の物件における緑の「量」増加への貢献

個々の物件においても、開発後の緑地面積割合が増加しており、
開発物件の多い日本橋エリアでは、緑地面積の増加率が約2.7倍～最大15倍※となりました。

※室町古河三井ビル（コレド室町2）

物件ごとの緑地面積割合の推移

物件の位置図



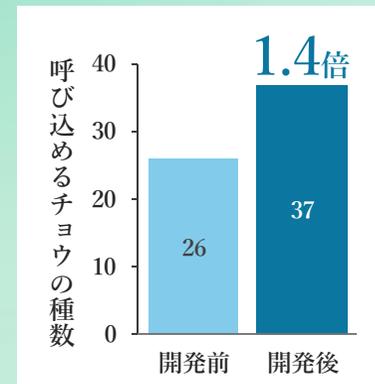
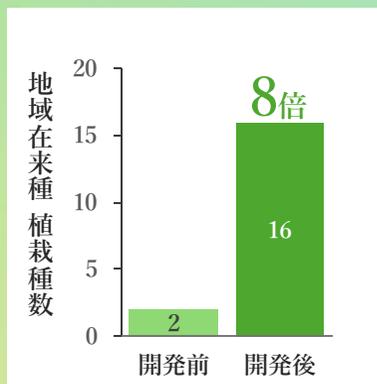
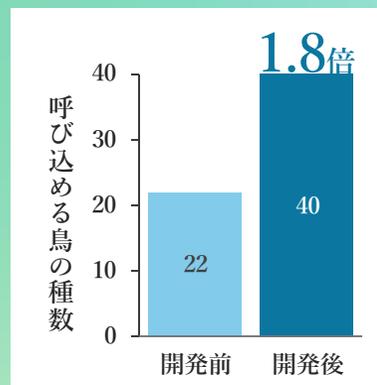
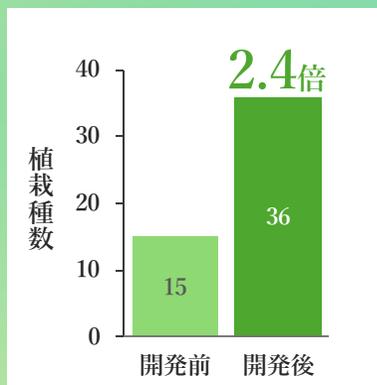
本解析は株式会社シンク・ネイチャーにより、
生物多様性ビッグデータとAI技術を組み合わせて実施。

在来種植栽による、緑の「質」向上と生物多様性への貢献 ～東京ミッドタウンの事例

開発により、地域在来種植栽※1の種数が**19倍**に増加し、緑の「質」が向上したことで、
敷地に呼び込める鳥の種数は**1.8倍**に、チョウの種数は**1.4倍**に増加しました※2。

開発により、植栽の本数・種数が増加。
特に地域在来種の植栽が大幅に増加。

地域在来樹種の増加に伴い、
呼び込める鳥・チョウの種数が増加。



※1 周辺5 km以内に自然分布すると推定された樹種を指す。

※2 その地域に元々生息している在来種の分布データと、鳥とチョウの植物利用に関するデータを用いて、生物多様性の変化を分析し、緑地の“質”の改善効果を評価。開発前の植栽本数・種数は過去の街路樹植栽記録からの推定。

監修者コメント



東京大学未来ビジョン研究センター
高村 ゆかり 教授

京都大学法学部卒業。一橋大学大学院法学研究科博士課程単位修得退学。龍谷大学教授、名古屋大学大学院教授、東京大学サステイナビリティ学連携研究機構(IR3S)教授などを経て、2019年4月より東京大学未来ビジョン研究センター教授。

人の営みは、多少こそあれ、自然や環境に影響を与えます。街づくりが、私たちの暮らしを快適で豊かなものにしようとする営みであり、これからの社会を長く形づくるものだからこそ、自然や環境への悪影響をできる限り低減し、自然と環境が将来にわたって持続可能であるよう守り、次の世代につないでいくことが重要な課題です。

この街づくりにおける環境との共生宣言「& EARTH for Nature」は、「& EARTH 自然とともに、未来とともに」という理念の実現をめざし、決して容易ではないこの課題に挑戦し続けようとする三井不動産グループの強い決意と覚悟を表明したものと考えています。その事業を通じて、将来にわたって持続可能な自然と環境を次の世代にしっかりつないでいく街づくりを実現し、貢献されることを期待しています。