

# 植える・育てる・使う 未来につづく 森創りのサイクル

北海道下川町の保有林

## CONTENTS

- 02 豊かな未来につながる、  
終わらない5,000haの  
森創り
- 03 植える  
— 植林を経験したオリンピック
- 04 育てる  
— 森林管理担当者インタビュー  
50年、100年先を見据えて、  
次世代のための林業を
- 05 使う  
— 開発事業における木材活用例  
三井ホームの木造マンション  
「モクシオン」での活用  
— インタビュー —
- 06 未来の地球にも貢献  
できる国内最大級の  
木造オフィスビルへ

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お届けしてまいります。今回のテーマは「森林保全」。三井不動産グループでは、「植える・育てる・使う」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。なぜ三井不動産グループが森林保全に取り組んでいるのか、「植える」「育てる」「使う」の各プロセスでどのような活動を実施しているのかを、活動に携わる人々のインタビューも交えてご紹介します。



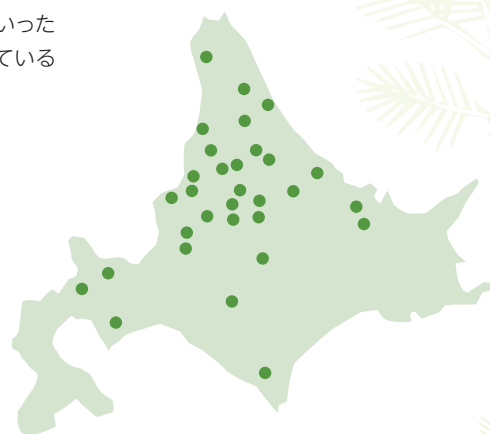
# 豊かな未来につながる、 終わらない5,000haの森創り

三井不動産グループは、北海道の道北地方を中心に、31市町村にまたがる約5,000haの森林を保有しています。東京ドーム約1,063個分<sup>※1</sup>にあたるこの保有林で、「植える（毎年の植林）」「育てる（下刈りや間伐などの手入れ）」「使う（間伐・伐採適齢期を迎えた木材の建築資源への活用）」のサイクルを回しながら、サステナブルな森創りに取り組んでまいりました。

三井不動産グループとして森林保全活動に取り組む背景のひとつに、日本の森林事情があります。日本は国土面積の約7割が森林である森林大国ですが、その4割が、建築などに使われる木材の生産のためにつくられた人工林です。人工林は、人の手による適切な管理があってはじめて健全に維持される森林です。しかし、木材の輸入自由化以来、国産材価格の低迷と「林業離れ」が進み、多くの人工林が放置されているという問題があります。森林が健全に維持されることで、動植物の多様性が守られ、土砂崩れなどの災害防止にもつながります。また、森林は二酸化炭素を吸収し、地球温暖化を緩和します<sup>※2</sup>。こういった森のはたらきを保ち、豊かな地球環境を未来に伝えるために、三井不動産が実施している活動を以下にご紹介します。

※1：東京ドームの面積＝約4.7haで計算

※2：三井不動産グループの森が吸収・固定した二酸化炭素量は、約17,251 t-CO<sub>2</sub>/年に上る（北海道の計算式を採用し、2020年度森林調査簿の森林成長量データをもとに計算したものの）



● 三井不動産グループ保有林の位置





## 植える

三井不動産グループでは、2008年から毎年、従業員による植林研修活動を実施しています。若手からベテランまで、普段さまざまな業務を受け持つ従業員が参加します。苗木を1本ずつ植えることで、一人ひとりが森創りの一員であり、未来の環境をつくる存在であることを体感する場となっています。

2022年度の植林研修は、10月21日に北海道上川郡美瑛町の保有林にて開催されました。今回の研修には、TEAM JAPANゴールド街づくりパートナーである三井不動産株式会社が、一般財団法人冬季産業再生機構・JOCアスリート委員会が取り組む『SAVE THE SNOW ～be active～』プロジェクトと共同で実施し、皆川賢太郎氏（スキー・アルペン）、上村愛子氏（スキー・フリースタイル）、高橋成美氏（スケート・フィギュアスケート）など総勢8名のオリンピックも参加。三井不動産従業員等と共に、約500本のグイマツを植林しました。



植林研修写真



### 植林ってどんな作業!?

植林研修の様子(動画)を左リンク先から確認できます。

「雪」や「氷」といった冬の競技に欠かせない資源も、地球温暖化による大きな影響を受けています。今回の研修は、アスリートみずから植林に取り組みながら、スポーツと森林との密接な関係や、環境保全の大切さを改めて確認する機会となりました。

## 植林を体験したオリンピック



### 皆川 賢太郎 氏

(一般財団法人冬季産業再生機構代表理事 / 元アルペンスキー日本代表)

初めて植林を体験しましたが、むかし海外で感じた森や環境を大事にする感覚を思い起こしました。森林保全はスポーツと似てるなと感じます。スポーツ選手も始めたときはまだ名もない選手ですが年月を経て素晴らしいプレイヤーになるように、今回植えた木も50年後には立派に成長していくのでしょうか。今回の植林が将来の子供たちや選手のためになるのだらうと思うと、楽しみです。



### 高橋 成美 氏

(JOCアスリート委員会副委員長 / 元フィギュアスケート日本代表)

小さな活動かもしれませんが、はじめなければ何も変わっていきませんし、自然界のサイクルは一度止まってしまうとそこで終わってしまいます。こういう取り組みをやり続けることが重要だということを伝えられたらと思います。特に冬の競技は良いスポーツ環境がないと練習すらできません。こうして環境保全に関わる一歩を一緒に踏み出すことで、将来に役立つのだと思うとすごくワクワクしますし、こうした一歩がとても大切なのだ改めて思いました。





育てる

森をすこやかに維持するためには、苗木の植え付けから伐採適齢期にいたるまで、樹木の成長に応じた定期的な手入れが必要不可欠です。三井不動産グループの保有林では、下刈りや枝打ち、間伐といった手入れを徹底しつつ、計画的に植林をおこなうことで、つねに活力のある豊かな森林環境を保っています。

さらに三井不動産グループでは、2017年より東京都水道局と協働し、多摩川上流に位置する東京水源林の保全に取り組んでいます。今年度は、9月14日に水源林の現地に赴いて研修を実施。保全活動のひとつである「間伐」の作業を体験したあと、水源林からの水が流れ込むダムを見学しました。豊かに保たれた森林から街へと水が供給されるプロセスを学ぶことで、森林保全の重要性を実感する機会となりました。



水源林研修写真

## 森林管理担当者インタビュー

三井不動産グループ保有林で森林管理を担当する港エステート株式会社の方に、森を育てる工程や保有林管理のこだわり、これからの森林管理についてインタビューしました。



(写真左)所長補佐 田村 和也、(中央)参事 大場 俊男、(右)所長 中 秀喜

### —森林管理の工程を教えてください。

森林管理は、植林から始まります。このとき大切なのは、地域の環境に合った樹種を選定することです。北海道では、トドマツ・カラマツ(グイマツ含む)・アカエゾマツの3樹種がよく植林されます。

続いて、植林したての若い苗木が他の草や木に負けないように、**下刈り**という作業をおこないます。これは6~8月頃、苗木の足元に生える雑草や雑木を除去する作業で、苗木がしっかり背を伸ばすまで毎年実施するものです。カラマツは林齢3~5年生を迎える頃まで、成長が遅いトドマツやアカエゾマツは8~10年生を迎える頃まで、下刈りの必要があります。

もう少し樹木が成長して15~20年生になると、**つる切り除伐**が始まります。樹木のまわりに侵入してくる木や、成長を阻害するつる類を除去する作業です。

その後、30~50年生のあいだに、2回ほど**間伐**をおこないます。何本かの木を切り倒して間引き、優良木がのびのび育つ空間を確保する作業です。間伐された森林の地表には十分な陽光が入り、草や低木が育って、雨風による地

表の土の流出を防ぎます。さらに枯れた草木が肥料となつて、豊富な土壌が保全されるのです。間伐を迎える頃にはある程度幹も太くなっているので、切られた樹木の中には販売できる丸太も出てきます。

残った樹木が伐期に到達すると、一定面積を全面伐採し、収穫します。これを**皆伐**と言います。そして伐採跡地に再び植林すると、新たなサイクルのスタートです。

### —森林管理において特に難しいポイントがありますか？

植林をする際の樹種の選定には、とりわけ慎重な判断が必要になります。北海道も気候変動によって温暖化が進んでおり、地域によっては適切な樹種が変化してきている可能性があります。加えて、植林をおこなうエリアの土壌の状況や、近年開発された新たな品種のことも念頭に置きながら、樹種を選定していかなければなりません。植林に限らず森林管理では、地域の方々と連携しながら、その土地の実情に応じた方法を採用することがとても重要です。実際の作業は、各エリアを管轄する森林組合の方々をお願いしています。森林組合はそれぞれの地域の森林をよく知るプロ集団で、地域ごとに最適手入れの方法を提案してくださるのももちろん、伐採木の販売などを担う組織でもあり、健康な森の維持・管理においてなくてはならない存在です。

また当社は2017年に下川町と「持続可能な地域社会創造に掛る包括連携協定」を締結し、下川町での森林環境研修の実施、町内企業への木材加工・木材製品の発注等を通じて、地域社会の創生に関わるお手伝いをしています。

### —三井不動産グループの保有林を管理する上で、こだわっていることはありますか？

SGEC森林認証を受けた森林として当然のことではありますが、生物多様性を守る林業にこだわっています。希少動植物の保護や沢筋などの水辺林保護を徹底することも、持続可能な森林管理の必須条件ではないでしょうか。

## 50年、100年先を見据えて、次世代のための林業を

以前、道北の枝幸町徳志別団地の山すそを流れる小川で、遡上して来た秋サケを見たことがあります。小川の上流は間違いなく保有林が関係している川でしたので、感慨深いものがありました。

—これからの森林管理では、どんなことが求められるでしょうか。

先人が植林してくれた木々が今、伐採適齢期を迎えています。これをうまく利用しながらも、計画的に育成のサイクルを回し、森林を世代交代させることが必要です。将来の木材資源確保はもちろんですが、多様な森林を未来に残すためにも、50年、100年先を見据えた循環型の林業を実行していくことが重要ではないかと思えます。

植林研修に参加された三井不動産グループ社員の方が、自分が木を植えた場所の地図を添えて、息子さんに手紙を書いたという話を聞いたことがあります。その手紙は、次のような内容だったそうです。

「今日、お父さんが北海道で植えてきた木が大きくなるには60年かかるので、大きくなった木をお父さんが自分で見ることは出来ない。その時は君が見に行つて欲しい。その木は、お父さんが昔、君と地球の未来のことを考えながら植えたものだから。」

木を植えるということは、自分の世代ではなく、次の世代のことを考えるということだと改めて感じました。これからも森林管理を通じて、未来の社会に貢献していきたいですね。



### 使う

豊かな森を未来につなぐためには、森で採れた木材を「使う」ことも大切です。国産木材への需要の増加は日本の林業の安定性を高め、よりサステナブルな森林管理を可能にするからです。三井不動産グループでは、森林の保有・管理による脱炭素社会への貢献にとどまらず、主軸の不動産事業において国産木材を積極的に活用し、市場における需要を増やすことで、サステナブルな森創りと環境保全に貢献します。

国産の木材は、輸入材と比べて高価であるがゆえに大量流通が難しく、その結果、森林ごと放置されてしまうケースが相次いできました。森林の管理が滞ると、良質な木材の産出も難しくなってしまいます。わが国の国土の多くを占める森林資源、その活用サイクルをふたたび円滑に回すためには、国産木材需要の創出が必要なのです。

三井不動産グループでは、保有林で産出した木材のビル開発・住宅開発への活用を始めています。これまで内装材やノベルティに活用される程度だった保有林の木材を、ビルや住宅の建材として活用できるようになり、使用する木材量が増えました。

この取り組みにより、伐採適齢期を迎えた保有林での「皆伐」が可能になり、森林保全の健全なサイクルが回り始めました。約5,000haのグループ保有林では、まだ多くの木々が伐採適齢期を迎えようとしています。三井不動産グループでは、今後も開発事業への木材活用を継続するとともに、国産木材を使用したビルや住宅の魅力を広く伝えることで、国内にある森林の適切な管理・経営に貢献してまいります。

### 開発事業における木材活用例

#### 三井ホームの木造マンション「モクシオン」での活用

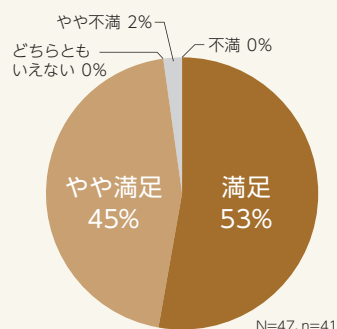
2023年8月竣工予定のオール木造賃貸住宅「パークアクセス北千束モクシオン」では、1F共用部にグループ保有林の木材が使用される予定です。また、2021年11月に竣工した「モクシオン稲城」は、木のあたたかみだけでなく、断熱性や調湿性、遮音性といった点でも高い評価を受けています。

三井不動産グループでは、モクシオンのような木造住宅のほかに、木造オフィスビルも計画中です。次ページ「PROJECT STORY」では、日本橋で進行中の木造賃貸オフィスビルプロジェクトを取り上げます。



モクシオン稲城

#### Q 木造マンションの住み心地について



- あたたかみ、ぬくもりを感じます
- 木の香りや色合いに癒されます
- 冬はエアコンいらずでした
- 結露が少なく、あたたかくて住み心地が良いです
- 環境負荷の低い暮らしがしたいので、満足です

※「モクシオン稲城」入居者アンケートより抜粋





ビルディング事業一部 事業グループ統括 西山 慎一郎

現在三井不動産グループでは、保有林の木材を使用した木造賃貸オフィスビルの計画の検討を、高い木造技術を持つ竹中工務店様とともに進めています。本プロジェクトのリーダーとしてチームを率いるビルディング事業一部事業グループ統括の西山慎一郎に、今回の取り組みの背景や意義、今後の展望を聞きました。

—はじめに、今回のプロジェクトの概要を教えてください。

ビルディング事業一部事業グループ西山(以下、西山)：東京・日本橋で、現存する木造高層建築物として国内最大級の木造賃貸オフィスビルの計画を進めています。高い木造技術を持つ竹中工務店様とともに2020年頃に計画検討に着手し、現在は設計を進めているところです。現地では解体作業も進んでおり、

未来の地球にも貢献できる  
国内最大級の  
木造オフィスビルへ

「いよいよここに木造ビルが建つんだ」と実感が増してきました。

ビル完成後は事務所・店舗のほか、三井不動産が日本橋で展開しているライフサイエンス事業の拠点も計画しています。当計画地を含む日本橋本町には昔から薬品系の会社が多いので、協業が生まれる場にもなればと思っています。

—プロジェクト開始当時は、今ほど木造建物への注目度が高くなかったように思います。建物の主要部分に木を使うというコンセプトは、どのような背景から生まれたのですか？

**西山：**従来より三井不動産では、SDGs・脱炭素推進の一環として森林保全活動に取り組んできました。近年、地球環境保護の重要度が高まる中、森を守るという従来の活動から一歩進んで、主たる事業である不動産開発で環境保護に取り組めないだろうかという議論が出てきました。

そこで、北海道にあるグループ保有林の木材を活用し、環境にやさしくCO2削減に貢献できる建物をつくらうというプロジェクトが始まりました。ビルやマンションのような大規模な建物は鉄骨造がメインとなっていますが、都心に大規模木造オフィスビルを計画することで、未来の地球環境に貢献できないかと考えました。

—木造オフィスビルの建設は、どのようなかたちで環境保護につながるのでしょうか。

**西山：**木材は、鉄骨やコンクリートなどと比較して、建設時のCO2排出量が少ない建築材料です。

また、木材は、枯れて土に還ったり燃料として燃やされてしまうと、それまで吸収したCO2を排出することになりますが、建築材料として使うと完成したあともCO2を吸収した木材を建物の中に留め置き大気中に放出しない、すなわちCO2を固定化することができるため、地球環境の保護に貢献することができます。





さらに、海外の木材でなく国産材を積極活用することで、日本の林業に貢献したいという想いもあります。大きな木造建築では、当然たくさんの木材が必要になります。国産材の需要を増やし、流通を活発化することで、林業の経済圏が持続可能なものになってほしい。今回は1,000㎡以上の木材を構造材に利用する予定になっていますが、ここまで大きなビルでの保有林の木材使用は初めての試みなんです。

#### ——テナントや周辺住民の方々にとって、木造ビルの利点は何ですか？

**西山：**木のぬくもりが、働く方や地域の方々のやすらぎや健康につながると考えています。世界では「人間は本能的に自然とつながりたいものだ」という考えにもとづく「バイオフィリックデザイン」が注目されています。AmazonやGoogleのような企業もこの概念に着目し、オフィスに木材や植物を取り入れて、チームメンバーの生産性や創造性向上に取り組んでいるとのこと。今回建設するオフィスビルも、そういった側面で皆様にご貢献できればと思います。

また、SDGs・脱炭素に取り組む企業様・テナント様が、環境にやさしい木造ビルにオフィスを構えることで、テナント様のSDGs・脱炭素の想いをオフィスビルの拠点においても実現できるのではないかと考えます。海外ではこのような動きが増えてきており、日本でもこれから広まっていくと考えます。

#### ——プロジェクトを進める上で、特に苦労されたことはありますか？

**西山：**日本は地震などの災害が多い国です。大きな建物で木造が採用されない理由として、コストがかかるということもありますが、地震や火災に負けない丈夫な建物にするには高度な技術が必要であることもまた、大規模な木造ビルをつくる上での大きなハードルでした。

今回日本橋に建設するオフィスビルでは、竹中工務店開発の耐火集成材「燃エンウッド」を活用して木造ハイブリッド構造を実現するなど、最新の技術をフルに活用することで安全性を高めています。

また、賃貸オフィスビルに求められる機能を意識しながら、利用されるの方々にとって使いやすいオフィスビルを目指すために、利便性・安全性・環境へのやさしさ・木のぬくもり、そのすべてを満たすため、日々設計に工夫を重ねています。

#### ——周囲からは、どのような期待や声が寄せられていますか？

**西山：**地域の皆様は、木造ビル誕生を温かい眼差しで応援してくださっています。これからも対話を重ねて、さらなる機能性の向上などに努めていきます。また2020年のプロジェクトの公表以来、好意的な声を多くいただいております。時代のニーズに応えるプロジェクトなのだ実感しています。

今回のプロジェクトは計画検討着手の段階でプロジェクトを発表するなど、三井不動産としても大きな挑戦で注目されている物件だと感じますね。

#### ——着工に先立って、今後の展望や意気込みを教えてください。

**西山：**木造の建物をただつくるだけでなく、SDGs達成にしっかりつながるオフィスビルをつくりあげたいですね。いまの社会にも未来の地球にも貢献できるような木造オフィスビルを実現したいと思っています。





## 森林管理認証 (SGEC) について

三井不動産グループが保有する森林は、すべてSGEC (緑の循環認証会議) の森林管理認証 (FM) を取得しています。

森林管理認証は、社会・経済・環境の観点において適切な管理運営がおこなわれている森林に与えられる森林認証のひとつです。認証を受けた森林から産出される木材やそれを用いた製品には、認証取得を表すロゴマークの記載が認められています。森林認証を受けた原材料や製品の流通を促すことで、森林保護や環境保全につなげる仕組みです。

三井不動産グループの保有林が取得しているSGECの森林管理認証制度は、世界の森林面積の49%を保有する12か国が参加し、サステナブルな森林経営の評価基準・指標をとりまとめた「モンリオール・プロセス」に準拠した上で、日本の森林の自然的・社会的立地に合わせた基準を用いて運用されています。



## 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/esg\\_csr/](https://www.mitsuifudosan.co.jp/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