

在城市建設上與環境共存的宣言

& EARTH for Nature

讓我們從城市出發，改變未來吧



序言

三井不動產集團以在經營理念中所提倡之「& 標誌」的理念※為基準，旨在透過解決各種社會課題，進而創造社會價值。

此外，我們重視「經年優化」這一隨著時間推移不斷增添其魅力的思想，透過城市建設，持續挑戰創造全新價值。

其中，在與環境共存上，考量到不動產開發將對社會及環境帶來巨大的影響，我們提倡「& EARTH 與自然同行，共享未來」的理念，持續實行了多種措施。

近年來，在日益受到矚目之實現幸福社會一事上，創造更加美好環境已成為比以往更加重要的社會課題。

本公司集團認為，重新讓社會廣泛了解我們在城市建設中透過與環境共生所希望實現的姿態十分重要。因此，制定了三井不動產集團在城市建設上與環境共存的宣言「& EARTH for Nature」。

基於「& EARTH for Nature」，我們的目標是不僅要為日本橋提供豐富的環境網絡，還要將其拓展到東京以及整個日本，並傳承給下一代。

我們將自然及人群・地區視為一整體之「環境」，使其各自的魅力不斷循環，隨著時間推移增添光彩，創造出豐富的「環境」。

要實現豐富的環境，必須具備長遠的視角來觀察是否能夠在將來實現可持續發展。我們認為在顧及當前環境的同時，不僅是對其進行保護並維持原狀，有時也需要人工干預。

本宣言表達了本集團在迄今為止的城市建設中所實踐，並旨在未來專案中進一步發展的普世價值觀和基本姿態。

今後，我們也將繼續透過各種城市建設，為社會做出貢獻。

讓我們透過城市來改變未來吧

2025年4月

※「&標誌」的理念 透過共生・共存・共創，創造出全新的價值，並將持續接受挑戰以達成該目標，為三井不動產集團在經營理念中所提倡的GROUP DNA

三井不動產株式會社
代表董事社長

植田俊

在城市建設上與環境共存的宣言
& EARTH for Nature

我們將透過城市建設，使永續且豐富「環境」的網絡不僅限於日本橋，
更要擴展到東京及日本全國，並將其傳承給下一代。



我們所考量的「環境」

我們將自然及人群・地區視為一整體之「環境」。
使其各自的魅力不斷循環，隨著時間推移增添光彩，
創造出永續且豐富的「環境」。



「 & EARTH for Nature 」的目標遠景 ①日本橋

在創業之地的日本橋，透過讓自然、人群及地區皆將更加豐富的城市建設，進而推動創造豐富的環境。



日本橋室町三井塔樓大廈

整頓人們在多彩綠意中可休憩的空間，栽種樹齡200年的大樟樹



日本橋

將過去曾是水陸交通要塞的日本橋，作為以船隻運輸為核心的「水都東京」據點而再生（創造廣闊的親水空間、形成船隻運輸網絡）



日本橋川

透過政府民間合作，推進改善水質，將水邊地帶整頓為生物可健康棲息的環境



福德神社・福德之森

重建福德神社社殿，在超過1,000m²腹地的中央，整頓作為廣場用途的福德之森。亦可作為在災難發生時，無法回家之民眾的臨時避難所



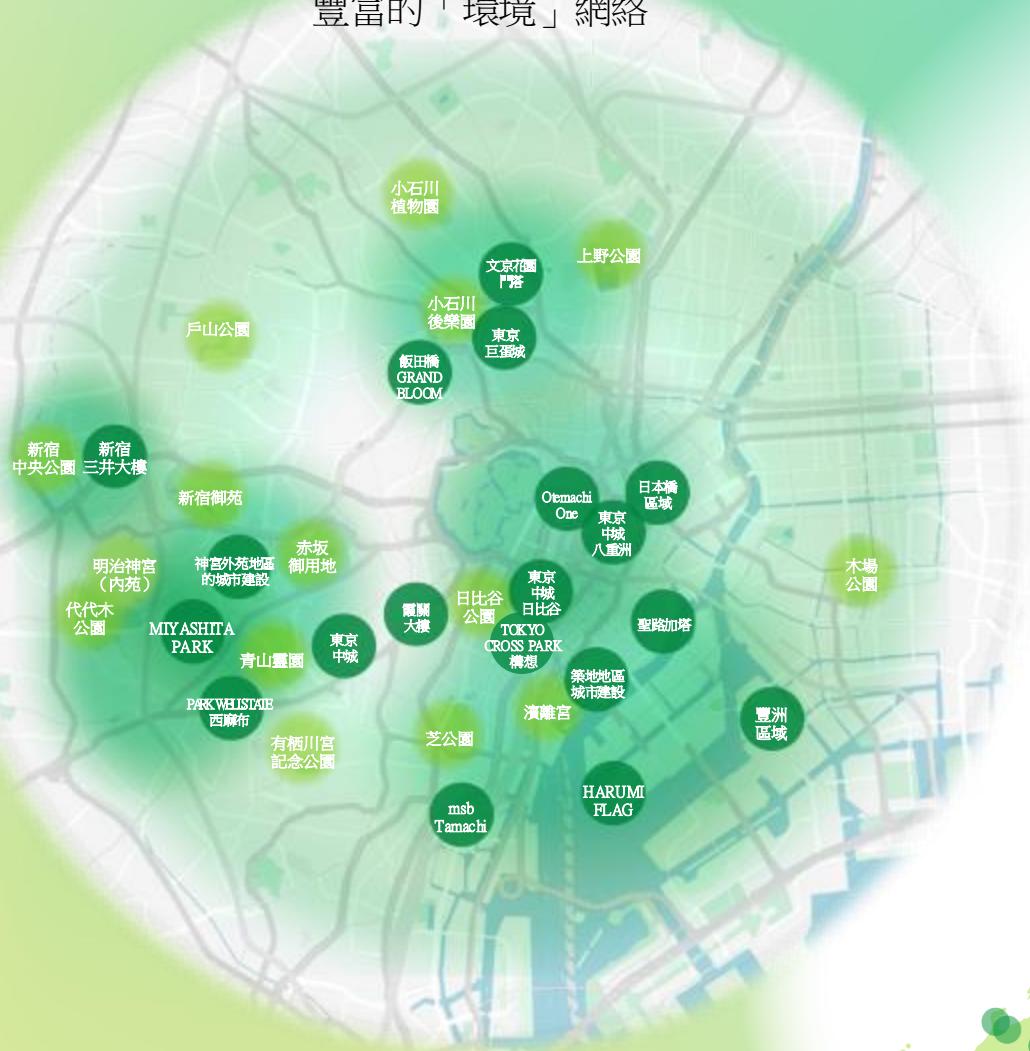
日本橋本町三井
大樓 & forest

活用保育林於開發用的結構材料及內裝材料上

「&EARTH for Nature」的目標遠景 ②從東京到日本全國

透過城市建設持續擴展
豐富的「環境」網絡

目前在北海道進行的
“無限森林”創造



重點專注課題



保護培育綠意



活用水的魅力



豐富生態系統



連結地區心聲



循環自然資源





保護
培育綠意

守護傳承了該土地之記憶及歷史的綠意，
透過創造全新的綠意，建立讓每個人都能和綠意一同活動的環境

- 綠意保護
- 再生・創造符合該土地特性的綠意盎然空間
- 創造人們活動及休息的綠意空間
- 建構與周邊地區的綠意網絡
- 建構能維持及保護綠意的機制



活用
水的魅力

在使傳承了該土地之記憶及歷史的水邊地帶
再生的同時，創造一個讓人們能休息，
充滿水源滋潤的環境

- 再生・創造符合該土地特性的富饒水邊空間
- 再生・創造人們活動及休息的親水空間
- 建構與周邊地區的水源網絡
- 建構能維持及保護水邊地帶的機制



豐富
生態系統

透過考量和周邊環境的連結及保護生態系統，
創造能延續到下一代，讓生物和人類共存的環境

- 考量當地固有的植物・生物・棲息地
- 創造符合該土地特性的生物棲息地帶
- 建構能維持・再生生物多樣性的機制



連結
地區心聲

重視與周邊社區的關係，
創造能將當地自然・文化・歷史傳承給下一代的環境

- 傳承地區心聲及歷史
- 對地區的貢獻
- 建構將地區心聲及歷史傳承給下一代的機制



循環
自然資源

以「創造“無限森林”」為首，
讓自然資源能適當循環，進行連結未來的城市建設

- 推動創造“無限森林”
- 意識到循環之措施的實施



保護培育綠意

守護傳承了該土地之記憶及歷史的綠意，透過創造全新的綠意，建立讓每個人都能和綠意一同活動的環境

重視項目

- 綠意保護
- 再生・創造符合該土地特性的綠意盎然空間

- 創造人們活動及休息的綠意空間

- 建構與周邊地區的綠意網絡

- 建構能維持及保護綠意的機制

措施實例

- 於開發前對樹木等現況進行調查
- 保存・移植傳承歷史景觀的綠意
- 考量過去植被及當地原生物種的種植計畫
- 除了原生物種之外，尚會選定適合氣候變遷的物種
- 整頓能成為人們活動場所的廣場
- 綜合廣場的綠意及由多樣植物組成的綠意，垂直綠化等不同類型的綠意
- 意識到和周邊地區綠意之連續性的計畫
- 讓綠意在視覺上相互連結的植栽配置
- 於開發後亦將定期進行樹木調查及監測
- 舉辦市民共同參加的綠化活動
- 盡可能保留綠意，活用自然地形的計畫
- 確保綠意面積的最大化
- 選定能反映四季變化的植物
- 保存現有樹木，並在壽命結束時重新種植
- 為了使其持續成為人們活動及休息的場所，實行在未來也能更新的種植計畫

神宮外苑地區的城市建設



保留了四排銀杏樹，樹木※的數量由1,904棵增加到2,304棵
※3m以上的樹木

日本橋室町三井塔樓大廈



整頓人們在多彩綠意中可休憩的空間，栽種樹齡200年的大櫟樹

HOTEL THE MITSUI HAKONE



活用環繞在山脈及廣大森林中的地理位置和地形，能充分體驗豐富大自然及舒適綠意的計畫

東京中城日比谷



計畫積極採用和相鄰之日比谷公園同樣的樹種，讓綠意在視覺上具連結性的

東京中城



為了配合樹木的壽命進行替換，自防衛廳時代起便將種植於腹地的染井吉野櫻保存在田地中，於2025年春天，將其中一部分提供給現今的防衛省（市谷）



活用水的魅力

在使傳承了該土地之記憶及歷史的水邊地帶再生的同時，創造一個讓人們能休息，充滿水源滋潤的環境

重視項目

- 再生・創造符合該土地特性的富饒水邊空間

- 再生・創造人們活動及休息的親水空間

- 建構與周邊地區的水源網絡

- 建構能維持及保護水邊地帶的機制

措施實例

- 於開發前對水源環境的現況進行調查
- 考量過去的水邊環境及當地原生物種的計劃

- 整頓傳承歷史景觀的水邊地帶
- 整頓能孕育人們休息及交流的親水空間
- 活用河川的水流，創造涼爽舒適的空間

- 意識到和周邊地區連續性的水邊地帶整頓
- 建構船隻運輸網絡

- 確保富饒水邊環境的最大化

- 融合水及綠意的魅力

- 定期進行水邊地帶的清掃活動
- 為了讓人們能親近水源，了解其魅力，將企劃舉辦活動及市民共同參加的聚會

日本橋



將過去曾是水陸交通要塞的日本橋，作為以船隻運輸為核心的「水都東京」據點而再生
(創造廣闊的親水空間、形成船運網絡)

柏葉SMART CITY



整頓AQUA TERRACE作為人們休息的場所

NEMU RESORT



整頓里山水生園，創造豐富自然和人們能相互接觸的水邊空間

MITSUI OUTLET PARK
瑪林匹亞神戶



整頓可享受戶外活動的潟湖，透過在潟湖中培育海藻林，進而改善水質

築地地區城市建設



整頓船隻停泊處等設施，建構觀光・通勤的船運網絡



豐富生態系統

透過考量和周邊環境的連結及保護生態系統，創造能延續到下一代，讓生物和人類共存的環境

重視項目

- 考量當地固有的植物・生物・棲息地
- 創造符合該土地特性的生物棲息地帶
- 建構能維持・再生生物多樣性的機制

措施實例

- 於開發前對生物及生態系統的現況進行調查
- 保存・移植傳承歷史景觀的綠意，留下具有豐富生物多樣性的綠意及水邊地帶
- 考量當地潛在植被的種植計畫
- 整頓作為生物棲息環境的綠意・水邊地帶
- 建構與周邊地區的生物棲息地網絡
- 定期進行生態系統調查，致力於改善管理
- 取得環境認證等
- 致力於植物及生物的保護活動
- 透過對保育林進行適當的管理，不僅可豐富森林內的生態系統，尚能延伸到與之相連的河川・海洋
- 整頓當地固有生物之棲息環境的戶外家具
- 建構從草地等地被植物到高大樹木的分層種植結構
- 計畫能就近感受到生物多樣性的裝置

MFLP市川塩濱Ⅱ



以原生物種為主的種植計畫、作為周邊動植物中途停留地的鳥徑計畫

海麗客蘭尼沖繩



在保護天然紀念物「陸寄居蟹」的同時，致力於開發進行

日本橋川



透過政府民間合作，推進改善水質，整頓為生物可健康棲息的環境
※參考圖片

東京中城



定期進行生態系統調查，致力於改善管理

集團保育林



透過對保育林進行適當的管理，可豐富森林內及與其相連之河川・海洋的生態系統



連結地區心聲

重視與周邊社區的關係，
創造能將當地自然・文化・歷史傳承給下一代的環境

重視項目

- 傳承地區心聲及歷史

- 對地區的貢獻

- 建構將地區心聲及歷史傳承給下一代的機制

措施實例

- 傳承歷史景觀
- 保存・復原應傳承下來的建築物及公園
- 維持傳統建築的風格及材料，或將其作為參考使用

- 重新利用傳承現有設施之回憶的展示及遺留物品
- 維持從過去以來一直受到喜愛的場所及功能

- 計畫可供當地人們使用的公共空間
- 作為周邊地區的防災據點，對提高地區的復原力做出貢獻

- 加深地區聯繫，持續參加傳承歷史的節慶及活動

- 成立優化綠意及水邊地帶，地區整體的地區管理組織
- 與當地社區合作，舉辦活動及展覽，以創造更好的環境

福德神社・福德之森



重建福德神社社殿，在超過1,000m²腹地的中央，整頓作為廣場用途的福德之森。亦可作為在災難發生時，無法回家之民眾的臨時避難。
(照片提供：福德神社)

日本橋



將建築底座設在百尺高，透過統一天際線，創造出歷史建築與現代建築和諧共處的街景。

神宮外苑地區的城市建設



保留了4排銀杏樹，傳承給下一代面向聖德紀念繪畫館美麗且開闊的景色。亦可作為在災難發生時的廣域避難所。

PARK CITY濱田山



在災難發生時，兼具了可作為周邊地區之臨時避難所的功能。

柏葉SMART CITY



作為共同營運者，我們參與了公民學合作組織「UDCK※」，將和各種團體共同推動城市建設
※柏葉Urban Design Center



循環自然資源

以「創造“無限森林”」為首，讓自然資源能適當循環，進行連結未來的城市建設

重視項目

• 推動創造“無限森林”

- 透過「種植」「培育」「使用」的循環，推動創造“無限森林”
- 透過植樹造林，維持森林的功能
- 為了維持健康的森林，需適當地進行除草或疏伐等管理
- 活用保育林於開發用的結構材料及內裝材料等建築資材，家具等上
- 考量生物多樣性，保護天然森林

措施實例



創造延續至未來的“無限森林”

「種植」樹苗，適當地「培育」，「使用」從森林中採伐的木材。
透過這個循環，致力於創造可延續至未來的森林。



*自2022年起，將與JOC及冬季產業再生機構共同舉辦植樹培訓的活動。
*三井不動產為TEAM JAPAN黃金城市建設夥伴。

• 實施意識到自然資源循環的措施

- 積極活用木材
- 使用升級再造材等，對環境影響較小的材料
- 進行考量在使用後能重新資源化的規劃・設計
- 適當地回收使用後的資源
- 重新利用現有的資源

• 意識到利用雨水等水循環的計畫

日本橋本町三井大樓 & forest



活用保育林於開發用的結構材料及內裝材料上

木造公寓「MOCXION」



開發將木材作為結構材料等的木造公寓品牌（照片：MOCXION INAGI）

MFIP海老名 & forest



日本首個採用木製結構，包含多租戶型物流倉庫的設施，集團所有的森林也被用於構造材料和內裝材料

MIYASHITA PARK



砍伐的樹木被重新加工成家具，提供給飯店的公共區域使用

NEMU RESORT



調查水流，促進水從海洋變成雨水後再回歸的循環

附錄

我們正在推動創造“無限森林”

三井不動產集團在北海道擁有約5,000ha的森林，在最近5年內，
每年栽種約10萬棵，20年來累計共達約130萬棵樹苗。

透過「種植」「培育」「使用」的循環，致力於創造可延續至未來的森林。

以北海道的道北地方為中心，擁有橫跨31個城鎮的森林。



被認定為「自然共生地點※1」。※2



北海道留萌市
Yudoromap綜合自然地

日本黑螯蝦
(瀕臨滅絕II類)

頭蕊蘭
(瀕臨滅絕II類)

※1 被國家認定為「透過民間舉措等得以保護生物多樣性之區域」的區域。

※2 為本公司集團保育林的一部分，位於北海道留萌市的「Yudoromap綜合自然地」獲得認證。

種植

以手工栽種一棵棵的樹苗
尚有員工的植樹培訓



我們從城市出發，改變未來吧。
MITSUI FUDOSAN
GROUP

使用

活用保育林的木材，
作為建築資材等。



培育

定期進行除草，疏伐等
維護



活用木材的「使用」實例



木造公寓
「MOCXION」
(照片：MOCXION INAGI)



日本橋本町三井大樓 & forest



日本橋室町三井塔樓大廈
木製長椅

在東京中城進行的「環境」建設

基於「Diversity on the Green」的開發理念，
讓人類及生物皆能生氣蓬勃散發光彩，創造豐富的「環境」。

加上鄰近的港區檜町公園，開發面積約40%（約4ha）成為綠意盎然的開放空間。



有各種鳥類飛進腹地內。
在此發現了列於東京都重要保護野生生物種類的「紅色名單」中，包含蒼鷹、大白鷺、黑鳶、伯勞鳥在內，共6目18科25種的鳥類。



大白鷺

伯勞鳥



燕子

白鶲鴝



為了介紹飛進腹地內的鳥類，
製作了「THE BIRD handbook」，
分發給來訪的遊客

為了讓從舊防衛廳時代傳承下來的櫻花樹能延續至下一代，
從腹地內的櫻花樹壓枝或嫁接樹苗，並在田地中培育・保存。
(櫻花傳承專案)



在創業之地的日本橋推動「環境」創造

以「在保存的同時共同再生並創造」為理念，官・民・地區同心協力創造
無論平日假日或早晚，來往人們熱鬧的氣氛及綠意盎然的「環境」。

自平安時代起即被供奉於此的「福德神社」。
在戰後都市化的過程中縮小了腹地面積，
神社最終被遷移到建築物的屋頂上。



在COREDO室町1/2B的開發過程中，透過土地的高度利用
整頓綠地空間，並在其中重建了社殿。



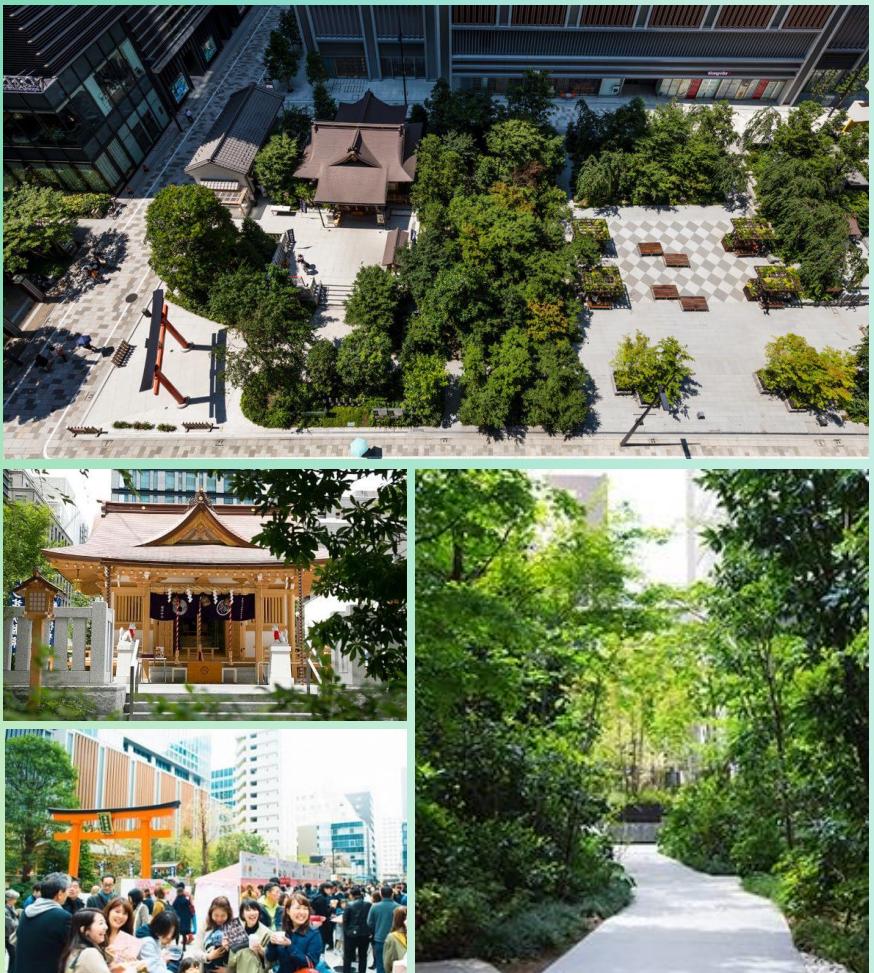
神社

透過高度利用而誕生的
綠地空間

2009年的鳥瞰圖

2019年的鳥瞰圖

在日本橋中心可感受到綠意，面積超過1,000m²的「福德之森」，
神社地下室的防災儲存倉庫，保管了可供1,800人使用・3天份（72小時）的水
・食物。亦可作為在災難發生時，無法回家之民眾的臨時避難所。



(部分照片提供：福德神社・川澄・小林研二寫真事務所)

我們創造・維持管理的綠意

我們透過在日本全國展開的城市建設及創造北海道的“無限森林”，一路以來創造・維持管理了廣大的綠地。

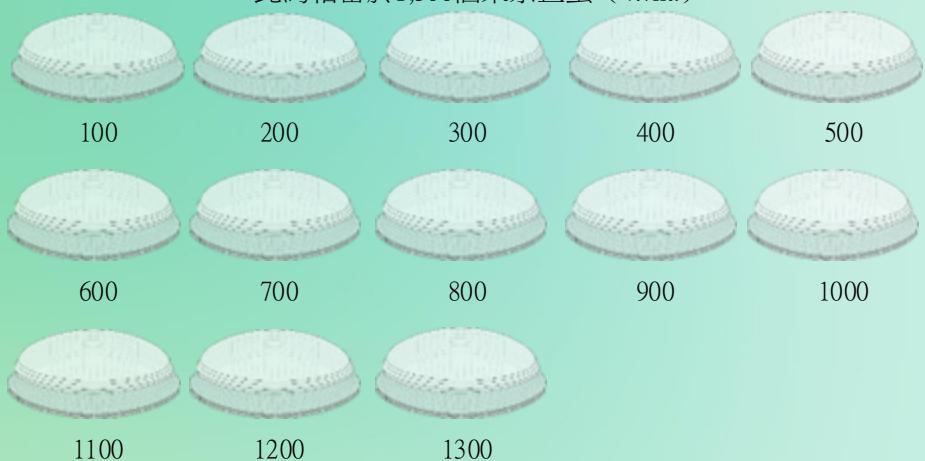
本公司集團開發了多樣資產類別，創造“無限森林”。



迄今創造・維持管理的綠地面積估計約為6,000ha※。

※依據三井不動產集團開發・維持管理之物業的腹地面積估算。

此約相當於1,300個東京巨蛋（4.7ha）。



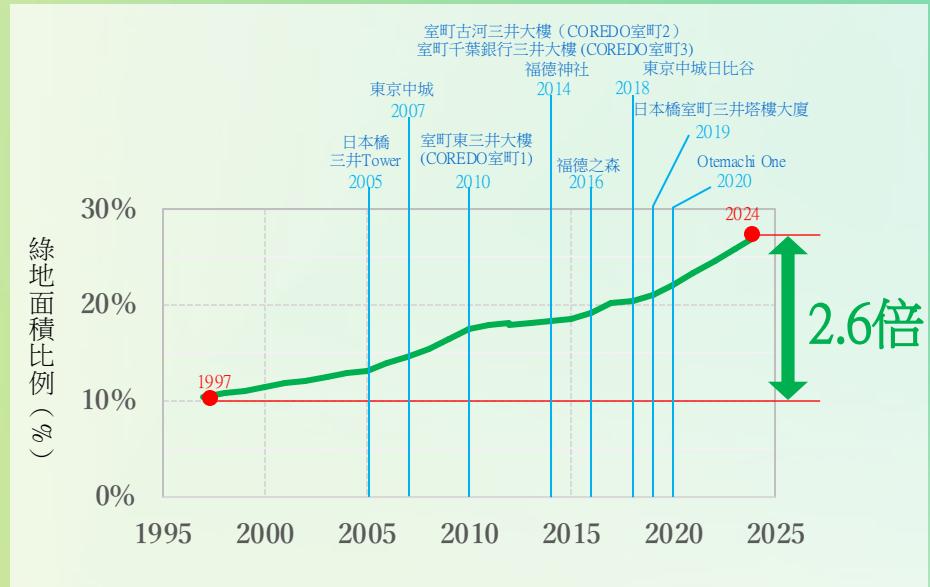
亦和山手線內側（約6,300ha）面積大致相同。



隨著城市建設，綠地的「量」亦逐年增加

綠地的「量」與開發前相比，本公司具代表性的9個大規模開發案※1增加了2.6倍，
日本橋區域的6物業※2增加了4.4倍※3。

本公司具代表性的9個大規模開發案



日本橋區域 (6物業)



※1 東京中城、東京中城日比谷、Otemachi One、日本橋三井塔樓大廈、日本橋室町三井塔樓大廈、室町東三井大樓 (COREDO室町1)、室町古河三井大樓 (COREDO室町2)、室町千葉銀行三井大樓 (COREDO室町3)、福德神社・福德之森

※2 在※1中有畫底線的物業

※3 使用航空照片・衛星影像及AI技術，
判定各物業的綠地面積。

追蹤評估開發前後之綠地量的變化。



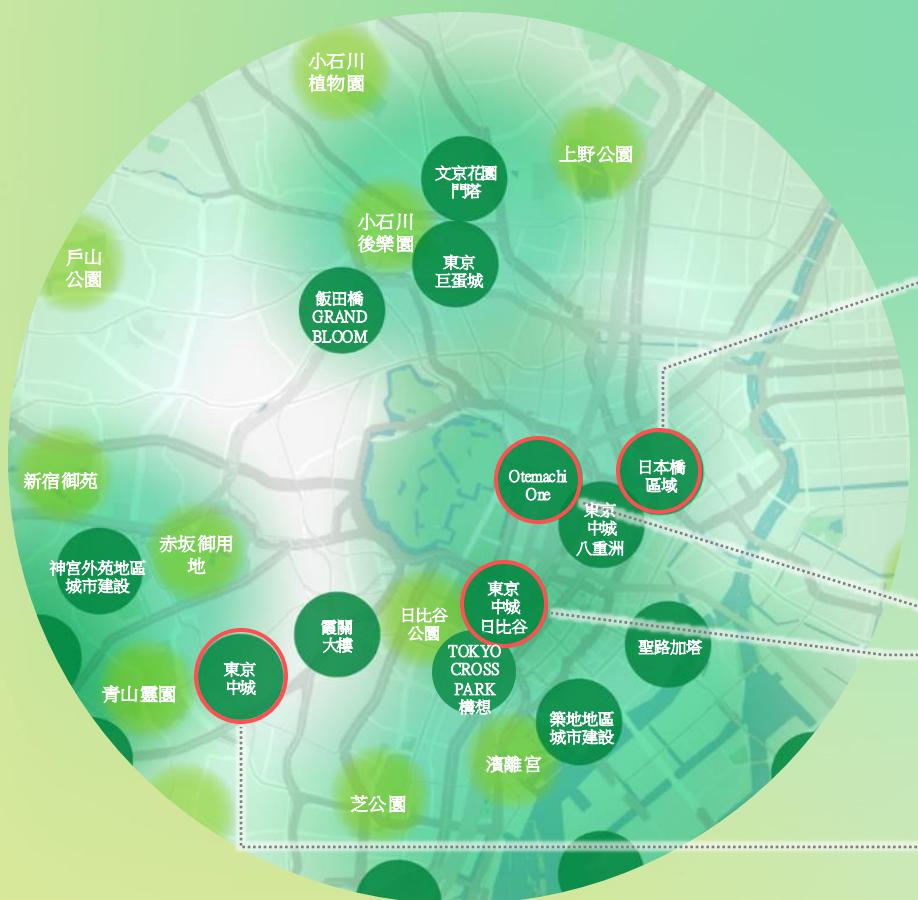
各物業在增加綠地「量」上的貢獻

各物業的綠地面積比例在開發後有所增加，在開發物業眾多的日本橋區域，
綠地面積的增加率約為2.7倍～最多高達至15倍※。

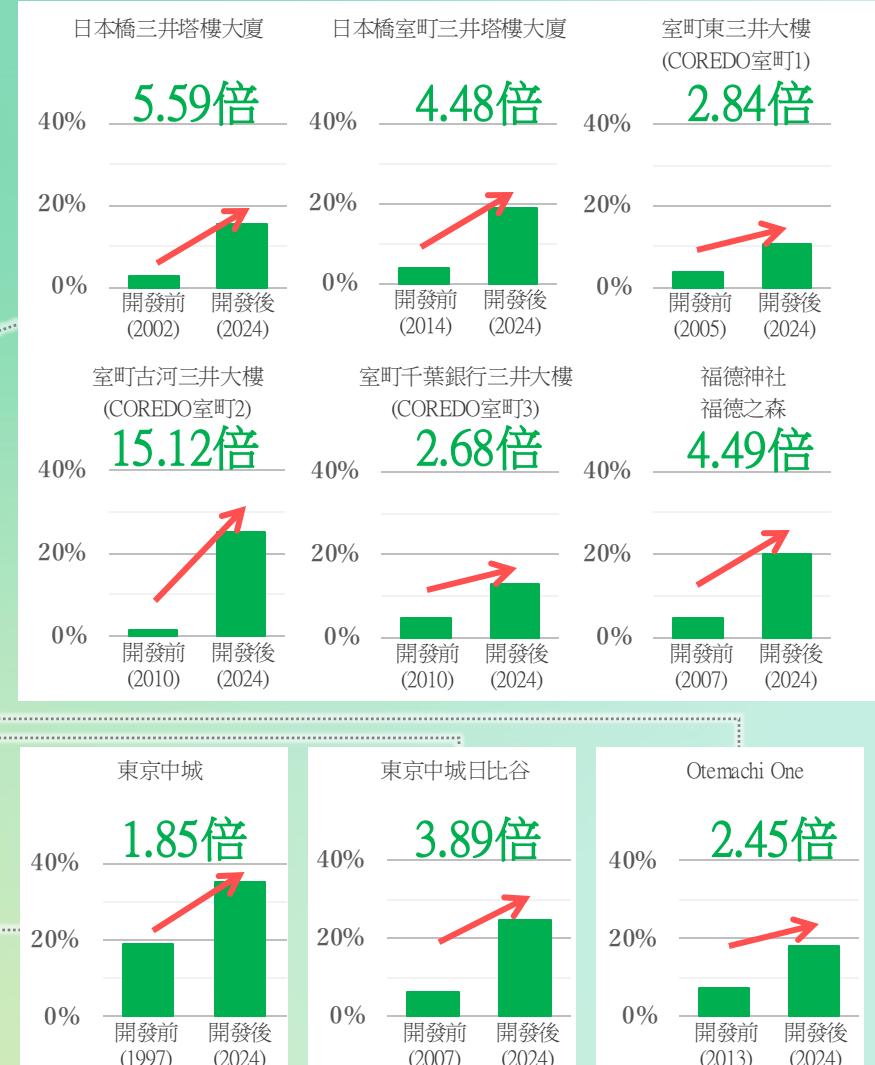
※室町古河三井大樓 (COREDO室町2)

各物件綠地面積比例的變化

物業位置圖



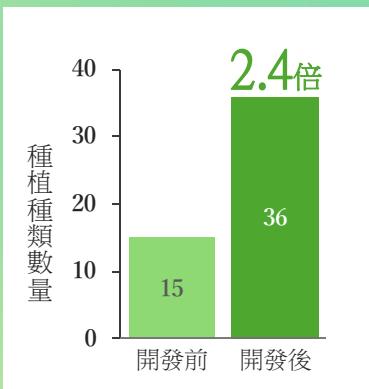
此分析由株式會社Think Nature結合生物多樣性的大數據及AI技術進行。



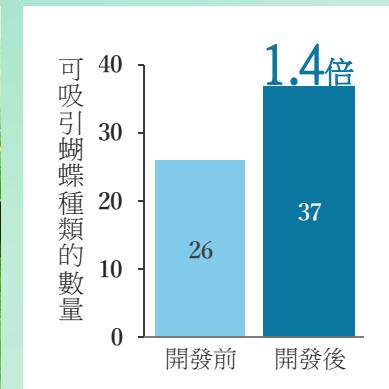
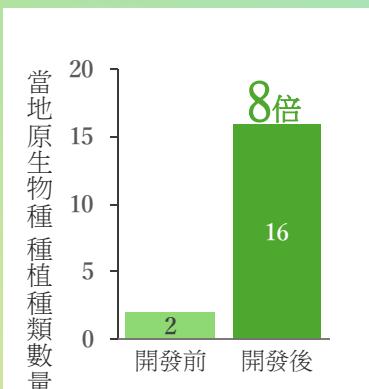
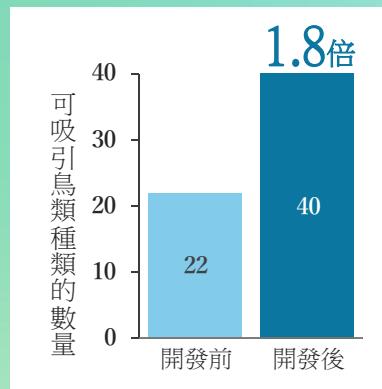
透過種植原生物種，對提高綠地「品質」及生物多樣性做出貢獻 ~東京中城的案例

透過開發，當地原生物種種植^{※1}的種類增加了8倍，因綠地的「品質」有所提高，吸引到該腹地的鳥類種類增加了1.8倍，蝴蝶種類增加了1.4倍^{※2}。

透過開發，種植的數量・種類有所增加。
特別是當地原生物種的種植有大幅的增加。



隨著當地原生樹種的增加，可吸引的鳥類・蝴蝶種類數量亦隨之增加。



※1 指的是在周邊5 km內，被推斷為自然分布的樹種。

※2 使用原本在該地區棲息之原生物種的分佈數據及鳥類和蝴蝶的植物利用相關數據，分析生物多樣性的變化，評估綠地“品質”的改善效果。開發前的種植數量・種類數量為依據過去的街道植樹記錄進行推斷。

監修者評論



東京大學未來遠景研究中心

高村Yukari教授

畢業於京都大學法學部。一橋大學研究所法學研究科博士課程修畢退學。曾任龍谷大學教授、名古屋大學研究院教授、東京大學永續學合作研究機構（IR3S）教授等，於2019年4月起赴任東京大學未來遠景研究中心教授。

人類活動多少會對自然和環境產生影響。城市建設是為了讓我們的生活變得舒適和富足的活動，為今後的社會塑造長久型態。因此，盡可能減少對自然和環境的負面影響，保護自然和環境，使它們能夠延續到未來並傳承給下一代，是我們的重要課題。在城市建設中與環境共生宣言「& EARTH for Nature」體現了三井不動產集團旨在實現「& EARTH 與自然同行，共享未來」的理念，以及繼續挑戰這個並不簡單之課題的堅定決心和覺悟。我期待三井不動產集團將透過這項事業，實現能將可持續發展的自然和環境確切地傳承給下一代的城市建設，並做出貢獻。