

# 2007 環境報告書

## *Environmental Report*

### [ I ]はじめに

当社の環境マネジメント活動は、1999年9月(第47期)よりISO14001の認証取得の準備に着手した時から開始され、2000年8月に最初の環境方針を制定してから、本格的な活動が軌道に乗り、毎年小さいながらも着実な成果を積上げてきました。2001年2月には本社および本社管轄の出張所において14001の認証を取得し、翌月にISO推進委員会も設置されると、その活動はより組織的、体系的に行われるようになりました。

さらに2005年4月からスタートした第4次中期経営計画(3カ年計画)においても、ISOプログラムの実践推進を重要課題の一つと位置づけ、ISOの考え方、手順に沿った業務運営に従来にもまして力を入れてまいりました。合わせて2004年2月に環境方針を改定して、その後の顧客および環境ニーズによりマッチした活動指針を明らかにしております。

このような活動のなか2006年3月には当社として初めての環境報告書を発行し、それまでの当社の環境マネジメント活動全般にわたり、社内および社外の関係の皆様にご理解を深めていただく一助となりました。

この度、2007年度(第55期)の活動、成果等について当社として3回目の環境報告書を社内向けにとりまとめました。ご一読のうえ今後の活動に積極的にご参加いただきたく、よろしくお願いいたします。



## [Ⅱ] 部署別活動目標および活動結果

2007年度も前年度に引き続き全社環境マネジメントプログラムの3つの環境目的、5つの環境目標の達成を目指し、ISO推進委員会を中心にその構成部署ごとに目的・目標を設定し、着実な活動を進めてきました。

### 1. ビル代行環境目的と2007年度環境目標

当年度の活動の基本になった環境目的と目標は次の通りです。

#### 環境目的(2005年度～2007年度までの目的)

1. 環境ビジネス(エコメニュー商品を含む)の販売により、顧客の環境保全を支援する。  
2007年度(第55期)までに達成する目標: 提案件数 200  
販売件数 70
2. 2007年度までに全社員(支店・営業所を含む)がEMS(環境マネジメントシステム)を理解し、当社の環境活動を外部(お客様や近隣住民等)へ説明できるようにする。
3. 本社ビルにエコ設備を3商品導入する。  
(空調、分煙、トイレの節水など)

#### 2007年度 環境目標

- (1) エコ商品の開発・販売
- (2) 部門およびサイト特性を生かした環境保全活動の実施
- (3) 環境報告書の発行
- (4) 階層別教育の実施および効果確認
- (5) 本社ビルにエコ商品を試験導入する(1商品以上)

### 2. 2007年度の部署別活動目標数と結果(サマリー)

当年度にこの環境マネジメントシステム(以下“EMS”)活動に参画した部署数、目標およびその達成結果は次の通りです。

| 本社／出張所区分 | 部署数 | 目標数 | 達成数 | 達成率   |
|----------|-----|-----|-----|-------|
| 本 社      | 13  | 28  | 23  | 82.1% |
| 出張所      | 16  | 30  | 29  | 96.7% |
| 合 計      | 29  | 58  | 52  | 89.7% |



### 3. 2007年度の部署別活動状況

各部署において設定した活動目的・目標ならびに最終結果は次の通りです。

| 部署               | 目的  | 目標  |
|------------------|---|---|
| 本社<br>EMS<br>委員会 | 55期までに当社の環境活動を外部へ説明できるようにする               | 「環境報告書」の発行<br>(53期発行、その後毎年発行)   |
|                  | 本社ビルにエコ設備を3商品導入する<br>(空調の省エネ化、分煙、トイレの節水等) | 本社ビルにエコ商品を試験導入する<br>(年間1商品以上)   |
| 総務部              | 資源の有効利用                                   | グリーン購入<br>事務用品等における環境対応商品の購入拡大<br>5品目以上増加させる                                    |
| 人事部              | 環境保全に役立つ資格の取得推進                           | 衛生管理者資格保有者の育成   |
| 経営<br>企画部        | 各部門の環境保全活動の推進支援                           | 業務処理方式の改善による効率化、省力化、精度向上を実現するコンピュータ・システムの検討と導入推進                                |
|                  |   | 第5次中期経営計画の重点施策としての環境関連施策の立案と推進(環境ビジネス・エコメニューの拡充、お客様の支援、社内EMSプログラムのレベルアップ等の推進支援) |
| 営業開発<br>一部       | 環境保全活動の推進                                 | 環境関連業務提案(エコメニュー商品含む)<br>半期2件 年間4件   |
| 営業開発<br>二部       | 環境保全活動の推進                                 | 環境関連業務提案(エコメニュー商品含む)<br>半期13件 年間26件   |
| 広域<br>営業部        | 環境ビジネス(エコメニュー商品を含む)を推進し、お客様の環境保全活動を支援する   | 環境ビジネス商品のニーズ調査、提案、販売<br>(提案10件、販売5件)  |
| 業務推進<br>第一部      | 環境ビジネス(エコメニュー商品を含む)を推進し、お客様の環境保全活動を支援する   | エコ商品のニーズ調査  |
|                  |   | エコ商品の提案・販売(提案20件/販売5件)  |
| 業務推進<br>第二部      | 環境ビジネス(エコメニュー商品を含む)を推進し、お客様の環境保全活動を支援する   | エコ商品のニーズ調査  |
|                  |   | エコ商品の提案・販売(提案20件/販売5件)  |
| 営業<br>管理部        | 環境マニュアルを全面改訂して全サイトへ周知する                   | 上期中に改訂  |
|                  |   | 下期中に全サイトへ周知   |
| 工事部              | 環境ビジネス(エコメニュー商品を含む)を推進し、お客様の環境保全活動を支援する   | エコ商品の販売(5件/年)   |
| 管理部<br>マン<br>ション | 環境ビジネス(エコメニュー商品を含む)を推進し、お客様の環境保全活動を支援する   | (1)エコ商品の提案(10件)   |
|                  |   | (2)エコ商品の販売(5件)  |
|                  | 日常業務を通じお客様の環境保全活動を支援する                    | (1)分別ゴミ管理「全管理組合」  |
|                  |   | (2)省エネ球に更新「管理組合5件」  |

| 部署                   | 目 的  | 目 標   |
|----------------------|--|---|
| ビジネス<br>サポート<br>センター | 1. お客様の環境負荷低減等を図る商品開拓<br>(55期:1件以上)、各部署での販促を支援する | お客様のニーズに基づく環境負荷低減商品開拓<br>(55期:1件以上)及び技術情報の提供(1回/月以上)  |
|                      | 2. 社内のEMS意識の高揚を図り、お客様<br>への環境取組支援をサポートする         | (1)環境意識の高揚<br>(2)環境報告書作成を支援<br>(3)営業部門の環境活動を支援  |
|                      | 3. 本社ビルでの環境負荷低減活動の実践<br>継続を支援する                  | (1)省エネ・資源化、排出物の資源化の推進<br>(2)本社ビル設備の省エネ更新を企画する   |
|                      | 4. 出張所の環境保全活動の推進                                 | 環境トラブルの対応教育の強化(支援)<br>現場OJTで環境トラブルの対応教育の強化(支援)  |
| 出張所<br>代表的<br>な例     | 安全で快適なビル環境の提供                                    | (清掃)お客様の14000活動の支援・協力、ゴミの<br>分別徹底による廃棄物抑制<br><br>使用洗剤の希釈倍率の遵守<br><br>資機材の見直し(ワックス、洗剤)<br><br>清掃員力量向上20~30%アップ<br>(外注業者に対して意識向上教育) |
|                      |  | (設備)緊急時の設備対応の強化<br>資格者の育成   |
|                      |  | (警備)消防訓練実施教育技量向上  |
|                      | 省エネ・コスト削減  | (清掃)資機材・消耗品の見直しによるコスト削減<br>(設備)省エネ運転の実施、照明の時間消灯   |



### [Ⅲ]環境目標別の活動結果

当年度に各部署にて実施した活動および結果を環境目標別にまとめると次のようになります。

#### 1. エコ商品の提案および販売

##### (1) 当年度の提案および販売目標と実績(サマリー)

当活動を担当した7営業部門(営業開発第一部・第二部、業務推進第一部・第二部、広域営業部、工事部、マンション管理部)の目標および実績は次の通りです。提案件数は未達となりましたが、販売件数は目標を5件上回りました。これは、ターゲットを絞った効果的な営業活動の成果が現れたものです。

また実績の中には件数カウントは1件ですが、販売されたメニューは144拠点を対象とするサービスであるものも含まれています。

| 提案件数 |    |       | 販売件数 |    |        |
|------|----|-------|------|----|--------|
| 目標   | 実績 | 達成率   | 目標   | 実績 | 達成率    |
| 100  | 70 | 70.0% | 35   | 40 | 114.3% |

##### (2) 提案・販売した主なエコ商品

- ①空調機用省エネベルト
- ②電算用空調機インバータ導入による電力削減
- ③高効率ランプ導入
- ④トイレ洗浄水の節水
- ⑤年間電気量削減(エレベーターホール・食堂照明)
- ⑥昼光センサー利用による省エネ
- ⑦外壁のフッ素塗装工事
- ⑧PCB含有安定器および照明の保管状況確認とリスト作成
- ⑨エアークリーニング取付け
- ⑩空調機中性能フィルター交換
- ⑪その他省エネ業務
- ⑫廃棄物処理業務



## 2. その他の環境保全活動

当期も前期に続いて、各部署においてエコ商品の提案・販売以外に担当業務と関連の深い環境保全のテーマを選び、活動を進めてまいりました。部署別の要点を列記すると次のようになります。

(上記「Ⅱ. 3. 」に記載した活動を除きます)

| 部署  | 目的                      | 目標  |
|---|-------------------------|---|
| 総務部   | 経営資源の枯渇防止               | 館内規則の制定(適切な館内維持による、快適な環境作りと、本社ビルのLCM)<br>事務の合理化(文書、記録の電子化による排紙量の削減を可能とするシステムの構築)  |
| 人事部   | 紙使用量の削減を推進              | 帳票の統廃合・電子化  |
| 業務推進第一部<br>業務推進第二部<br>広域営業部<br>ビジネスサポートセンター | 現場インスペクション<br>(EMS関連項目) | 現場における業務が所定の基準・仕様に沿って行なわれているかどうかを定期的に確認<br>・清掃業務・・・ゴミ処理方法の妥当性<br>・設備業務・・・環境保全の視点からの業務実施   |
| 本社直轄の30出張所<br>総務部<br>マンション管理部               | 法規制およびその他の要求事項の遵守状況の調査  | 関連法規制およびその他の要求事項を理解し、どの程度遵守しているかについて評価項目リストに基づいて調査<br><br>・根拠となる法規制の例<br>ビル管法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律、大気汚染防止法<br><br>・根拠となる要求事項の例<br>お客様との契約書・仕様書、省エネに関する提案・措置、ゴミの分別・発生抑制・減容化の励行 |
| 業務推進第一部                                     | お客様と一体化したEMS活動の水平展開     | (1) 日常業務処理<br>① 廃棄物の分別徹底(6出張所)<br>② 設備機器の省エネ運転(5出張所)  |
| 業務推進第二部                                     | (具体的内容は下記の事例参照)         | (2) お客様とのコミュニケーション<br>① 当社のEMS活動の紹介<br>② お客様の「環境ISO勉強会」への参加(環境への取組みについての活動)<br>③ お客様の「エコミーティング」への参加(ゴミ分別・リサイクル・省エネ等の現状・問題点・対策等)   |
| 全部門   | EMS内部監査                 | 当社のEMSが規格要求事項や計画に沿って適正に進められているかどうかについて確認<br>① 前期(7月～8月に実施)の結果<br><br>不適合: 1件 / 指摘事項: 7件<br>② 後期(2月に実施)の結果<br><br>不適合: 0件 / 指摘事項: 0件                                       |



## [お客様と一体化したEMS活動の具体例]

これまででも、お客様と一体化した環境保全活動(マンスリーレポートによる省エネ提案等)を行ってきましたが、2007年度に実施した主な事例は次の通りです。

| 活 動 内 容  |
|--|
| ◆お客様がISO活動の一環として設定している「省エネ運転数値目標」に対して、お客様と当社が一体となって目標を達成するための運用を行っている。       |
| ◆廃棄物の分別徹底のため、お客様と当社が一体となって「廃棄物分別説明会」を行っている。                                  |
| ◆廃棄物の分別徹底のため、お客様と当社が一体となって「イエローカード(注意喚起)レッドカード(廃棄物回収停止)制度」を運用している            |
| ◆お客様の主催する「環境方針および環境保全活動への取組みに関する説明会」に参加するとともに、廃棄物分別回収及びブリックマンの活用等を通じて協力している。 |
| ◆お客様と当社が一体となって「デマンドコントロールシステム」を運用している。                                       |
| ◆昼光センサー利用等による「電気量削減提案」を行い採用された。  |
| ◆インバーター装置設置等による「省エネ提案」を行い採用された。  |
| ◆お客様との月1回の管理会議によるニーズ調査   |
| ◆廃棄物分別徹底への協力(ルール違反のゴミ投棄についての情報提供)  |

## 3. 社内EMS教育の実施

当年度に社内関係者に対して行った主としてEMSに関連した教育活動は次の通りです。

- ①部門長およびISO推進委員による各部門内教育
  - ・ISO推進委員会での討議内容
  - ・顧客満足度調査アンケート結果
  - ・各社のエコメニュー商品情報
  - ・法規制情報
  - ・各種資格試験実施についての情報
  - ・当社エコメニュー商品のニーズ調査・提案・販売・納入実績
  - ・現場インスペクションの実施・結果報告
  - ・グリーン購入の概要
- ②ISO推進委員による内部監査実施時の被監査部署に対する指導、助言など
- ③環境報告書の配布によるPR
- ④本社ビルへのエコメニュー商品の試験導入によるPR
- ⑤夏季のクールビズ実施による当社環境方針についての意識の高揚
- ⑥ISOシステムの出張所への展開に関連して実施した対象出張所関係者へのシステムおよび手続きの説明
- ⑦外部研修参加による管理者教育
  - ・経営者のためのISO 14000および9000
- ⑧設備業務の一環として実施したビルの省エネ研修(中級)  
(各設備の省エネ概論)
- ⑨新入社員およびISO推進委員会新委員に対するISOおよびEMSについての研修
- ⑩出張所における教育・訓練
  - ・緊急対応訓練(重油漏れ措置等)
  - ・廃棄物中のリサイクル対象物品の分別
  - ・その他

この数年継続している上記のような教育・訓練もある程度成果があがるようになってきましたが、全階層の社員に対する十分な教育・訓練という点から見るとまだ不十分な面があります。

今後はこれまでの成果を検証しながら、より具体的、効果的な内容に改善してさらに一段の向上を目指してまいります。



#### 4. 本社ビルにエコ商品・メニューを試験導入する(1商品以上)

2007年度に本社ビルを対象にエコ商品・メニューを試験導入した事例は次の通りです。

| 商品・メニュー                                 | 実施場所など                      | 備考                           |
|---|-----------------------------|------------------------------|
| グリーン購入                                  | 総務部において部分的に実施               | 前年度より継続                      |
| クールビズ                                   | 全館実施(当社部分)                  | 前年度より継続<br>下記データご参照          |
| 人感センサーの導入<br>(外光がある時間帯は<br>照明を点灯させない器具) | 通路・駐車場・トイレに部分的に<br>設置(計23個) | 当センサーの導入により<br>月間3千円弱の電気料金節約 |

[注]クールビズ実施による電力消費量(本社ビル地下2階～地上4階部分)の増減

|    | 2005年   | 2006年   | 2007年   | 増減<br>(2006年⇒2007年) |
|----|---------|---------|---------|---------------------|
| 6月 | 43,591  | 37,300  | 35,577  | -4.6%               |
| 7月 | 44,681  | 45,690  | 43,803  | -4.6%               |
| 8月 | 51,940  | 48,049  | 49,872  | +3.8%               |
| 9月 | 46,234  | 36,537  | 41,274  | +13.0%              |
| 計  | 186,446 | 167,576 | 170,526 | +1.8%               |

[単位:kwh]

※2007年8月～9月の消費量が前年より増えている原因としては、  
猛暑に伴う空調機稼働率の上昇が考えられます。

#### 5. 本社EMS推進委員会において検討・実施したその他の項目

なお上記の試験導入した商品・メニュー以外に本社EMS推進委員会において次の項目についても  
検討・実施しています。(補足資料参照)

- ①省エネポスター掲示(社内各フロアおよびエレベーター内)
- ②駐車場におけるアイドリング・ストップ運動  
(各車両にシール貼付、駐車場にポスター掲示)
- ③オフィスにおける紙削減のためのPDF化
- ④文具・事務機器の共有・再使用化
- ⑤コピー機によるミスプリントの防止策
- ⑥不要・重複文書の整理整頓
- ⑦トイレ、廊下、倉庫の減光・容量減
- ⑧コピー、パソコン未使用時の電源停止
- ⑨トイレ洗浄水の削減
- ⑩環境報告書のホームページへの掲載
- ⑪本社ビル内の廃棄物分別状況の定期的点検
- ⑫本社ビル内の昼休み消灯状況の定期的点検



## [IV]2007年度におけるその他の環境マネジメント活動

### 1. 本社ビルにおける従来からの環境保全活動

当年度においては次の活動を継続して実施しております。

- (1) 廃棄物の分別の徹底
- (2) 裏紙の再利用
- (3) 昼休み、トイレ未使用時の消灯
- (4) ファイリング・システムによる文書類の共有化と配布量の削減

上記活動との関連で2007年度の廃棄物処理量を前年度と比べると次のようになります。

#### [ビル代行本社ビルにおける廃棄物搬出量]

| 年度         | コピー<br>OA用紙 | 新聞    | 雑誌    | ダン<br>ボール | ミックス<br>ペーパー | カン    | ビン    | ペット<br>ボトル | 廃プラ    | 可燃<br>厨芥 | その他    | 合計     |
|------------|-------------|-------|-------|-----------|--------------|-------|-------|------------|--------|----------|--------|--------|
| 2007       | 1,070       | 3,605 | 3,120 | 2,575     | 25,085       | 2,392 | 1,240 | 4,695      | 11,145 | 2,280    | 7,320  | 64,527 |
| 2006       | 945         | 3,160 | 2,580 | 2,230     | 19,950       | 2,761 | 1,180 | 5,290      | 9,745  | 2,415    | 10,012 | 60,268 |
| 2007-2006= | 125         | 445   | 540   | 345       | 5,135        | -369  | 60    | -595       | 1,400  | -135     | -2,692 | 4,259  |

(単位:kg)

#### [説明]

2007年度の廃棄物搬出総量はミックスペーパー(+25.7%)、廃プラ(+14.4%)が増えたことにより、前年度に比べて約4.5トン(+7.5%)増加しました。主な原因としては、社内配布資料・文書、新聞・雑誌の増加、新基幹システム導入準備に伴う紙使用量の増加、保管文書類の処分ならびにプラスチック使用製品の増加等が考えられます。

2008年4月から新基幹システムも稼動しましたので、今後は業務処理プロセスの合理化とともにペーパーレス化をさらに進め、紙およびその他廃棄物の削減に力を入れてまいります。

なお、上記廃棄物については前年度に引き続き極力リサイクル化を図っています。



## [V]2008年度 環境マネジメント活動の目標

2008年度(第56期)からは新たに当社の第5次中期経営計画(3ヵ年)がスタートしました。EMSについても当中期計画の戦略・施策の一環として、次の目標の達成に向け具体的、積極的な活動を進めてまいります。

- ① 環境ビジネスの推進(更なるエコメニュー商品の開発・提案・販売)
- ② お客様と一体化した環境保全活動の推進
- ③ 各部門活動にかかわる環境保全活動の推進

## [VI]補足資料

### 1. 株式会社ビル代行環境方針

当社は

人に優しく クリーンで 安全・快適な環境を創造することで  
社会に貢献する。

上記の経営理念に基づき、総合ビルメンテナンスをはじめとするすべての事業活動及びお客様の推進される環境保全活動への支援を通じて、常に環境の維持改善に努めます。

#### 活 動 指 針

1. 当社が提供するサービスに関し、環境への配慮を徹底して追求します。  
また自社ビルを環境保全活動の実験の場とし、効果的な手法とエコロジー製品を開発し、エコメニューとして提供します。
2. 環境関連法規及びその他の要求事項を遵守し、さらに自主基準を設けて、積極的に環境保全活動を進めることにより、お客様、地域社会のさまざまなニーズに応え、環境保全活動を支援します。
3. 環境負荷低減を図る手法の導入、業務効率の向上、リサイクル率の改善等を継続的に推し進め、省資源・省エネ、さらには省コストを実現します。
4. 従業員一人ひとりの環境関連教育・啓発を図ると共に、関係協力先にも当社環境保全活動についての理解と協力を得て、共に活動してまいります。

この方針はすべての従業員に周知するとともに、社外にも開示します。  
この方針を実現するため環境目的・目標を設定します。  
また、適切性の維持のため環境方針・環境目的目標を適時レビューします。



## 2. 2007年度に試験導入したエコ商品・メニューの具体例

(1) 設置された人感センサー(天井の丸い機器)



(2) クールビズ実施の一場面(本社玄関の掲示)



(3) 省エネポスター(各フロアー エレベーター前)



(4) 駐車場におけるアイドリング・ストップ運動



## 3. 新たにISOシステムを導入した部署

ISOプログラムの実践推進は当社の業務運営の大きな柱となっています。このため従来より当システムの全社展開を進めてきましたが、2007年度は新たに東京地区で出張所5箇所、支店・営業所で4箇所(名古屋・栃木・九州・札幌)にISOシステムを導入しました。

これにより出張所においては計46箇所、支店・営業所においては計8箇所が導入したことになります。2008年度も引き続き導入を進めていきます。