



We Create *H a r m o n y* .

NTT都市開発グループ CSR報告書2009



私たちNTT都市開発グループは、 「人」「街」「自然」が調和する街づくりを通じて、 CSR(企業の社会的責任)を果たします。

CONTENTS

編集方針

01 会社概要

02 トップメッセージ

04 事業活動を通じた社会的課題への取り組み

04 特集1 都市の魅力づくり

06 特集2 ビル開発における自然との調和

08 NTT都市開発グループのCSR

10 「人」と「街」のHarmony

10 お客さま満足の最大化にむけて

11 皆さまの安全と安心のために

12 人にやさしい上質な空間づくり

13 景観と調和した建物づくり

14 「街」と「自然」のHarmony

14 環境マネジメント体制

15 環境保全活動の全体像

16 地球温暖化対策

18 ヒートアイランド対策

19 廃棄物対策(循環型社会構築への貢献)

19 紙消費削減(森林保全への貢献)

19 生物多様性保全の取り組み

20 環境保全活動の成果

21 環境会計

22 「社員」と「社会」のHarmony

22 社員との関わり:個の尊重による職場づくり

24 社会との関わり:コミュニティへの貢献

26 コーポレート・ガバナンス/CSR経営体制

28 ステークホルダーとのHarmony

NTT都市開発グループは、「人」「街」「自然」が調和する街づくりを軸としたCSR経営を、ステークホルダーの皆さまとの対話を行いながら進めていきたいと考えています。以下の編集方針は、こうした考え方に基づくものです。

■ 当社グループの「3つのCSRテーマ」に沿った構成に

「NTT都市開発グループCSR基本方針」における3つのCSRテーマに沿った構成としました。CSRテーマ(P.8参照)は、当社グループの事業特性を踏まえつつ、社会からの期待・要請が大きいものを設定しています。

■ 事業活動を通じた社会的課題への取り組みをクローズアップ

特集記事(P.4～7参照)では、事業活動を通じた社会的課題への取り組みを報告しました。テーマには、人口減少社会の到来で多くの都市が逆境に置かれる中で、街に持続的な魅力をもたらそうとする取り組み(都市の魅力づくり)と、深刻化する地球環境問題に対する不動産事業者としての取り組み(ビル開発における自然との調和)を取り上げています。

■ 読みやすさに配慮

できるだけ多くの方々にお読みいただけるよう、コンパクトなページ数にまとめるとともに、平明な記述を心がけました。

■ 読者アンケートを添付

読者アンケートを添付し、皆さまからご意見・ご感想をいただける報告書としました。なお、アンケートにはウェブサイトからのご回答になれます。

URL: <http://www.nttud.co.jp/csr/>

● 報告対象組織

NTT都市開発グループ(P.1参照)全体の取り組みを、できるかぎり報告しています。また、以下のルールに従い、各報告部分における対象組織を明確にしています。

- 「NTT都市開発グループ」「当社グループ」……NTT都市開発グループ全体
- 「NTT都市開発」「当社」……NTT都市開発(株)単独
- 「(グループ会社の名称)」……グループ会社単独

● 報告対象期間

2008年10月1日～2009年9月30日

(経営成績、環境会計、環境保全活動の成果については、会計年度としています)

● 参照ガイドライン

GRIガイドライン第3版*

*GRIガイドラインは、オランダに本部を置くNGOのGRI(Global Reporting Initiative)が発行する、CSR報告書の国際ガイドラインです。



コーポレートマーク(Harmonious Stripe)にデザインされた垂直のラインは大地に立つ「人」を、水平のラインは創造される「街」を、斜めのラインはそこに息づく「自然」を表し、「人」と「街」と「自然」の調和という当社の理想を表現しています。そしてコーポレートカラー(Harmonious Green)は、人と街と自然が調和した空間、時代の変化に対応した柔軟性と普遍性、NTT都市開発の「知性」「風格」「気品」を表したカラーです。

会 社 概 要

(2009年3月31日現在)

NTT都市開発(株) 会社データ

■ 会社名

NTT都市開発株式会社
(商号 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社)

■ 本社所在地

〒101-0021
東京都千代田区外神田4-14-1 秋葉原UDX9階

■ 設 立

1986年1月21日

■ 資本金

487億6,000万円

■ 社員数

619名(連結)

■ 支 店

東海支店、関西支店、
中国支店、九州支店、北海道支店

主なグループ会社

- NTT都市開発北海道BS株式会社
- 株式会社大手町ファーストスクエア
- エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社
- 株式会社ノックストウエンティワン
- ディ・エヌ・フード株式会社
- NTT都市開発西日本BS株式会社
- 基町パーキングアクセス株式会社
- 東京オペラシティビル株式会社
- 株式会社ディ・エイチ・シー・東京
- 東京オペラシティ熱供給株式会社
- 株式会社クロスフィールドマネジメント

事 業 内 容

不動産賃貸事業

不動産賃貸事業では、当社が保有するオフィスビル・商業施設・賃貸住宅などの賃貸を行っており、当社の営業収益の約7割を占めるコア事業です。豊富なキャッシュ・フローを生み出す優良資産を、大都市圏を中心に全国にバランス良く保有しています。当社の持続的・安定的な収益基盤として、さらなる拡充を図ります。

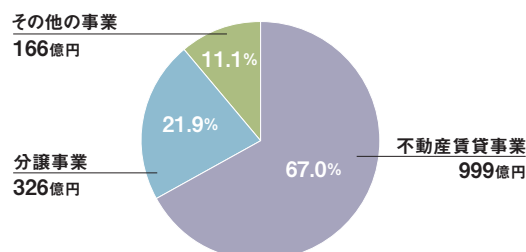
分譲事業

分譲事業では、2000年からマンションを中心とした住宅分譲事業を行っています。当社のマンションブランドである「WELLITH(ウェリス)」を展開するほか、取得した土地の立地に応じて、宅地分譲なども行っています。当社のコア事業の一つとして、NTTグループの強みを活かした先端情報通信技術の導入による付加価値向上などの取り組みにより、豊かな暮らしの場の創造を目指しています。

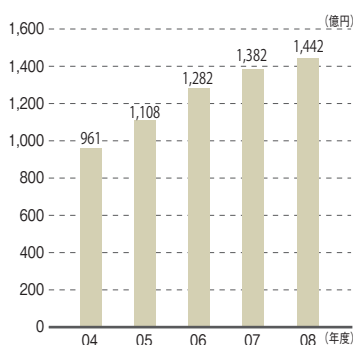
その他の事業

その他の事業では、不動産賃貸事業に関連した、オフィスビルの建物管理やオフィスの模様替え工事、飲食施設の運営などの事業に加え、ファンドビジネスとアセットソリューション事業の推進、不動産関連分野を中心とした新規事業、国際事業の展開に向けて取り組んでいます。

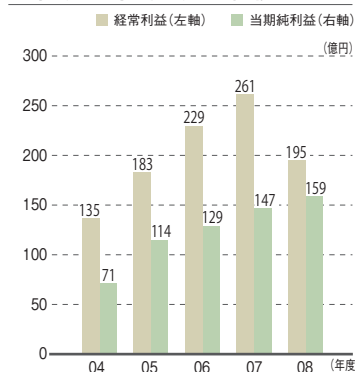
事業セグメント別営業収益 (2008年度)



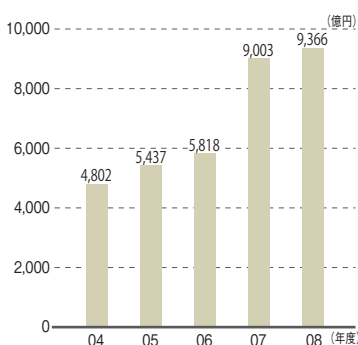
営業収益の推移(連結)



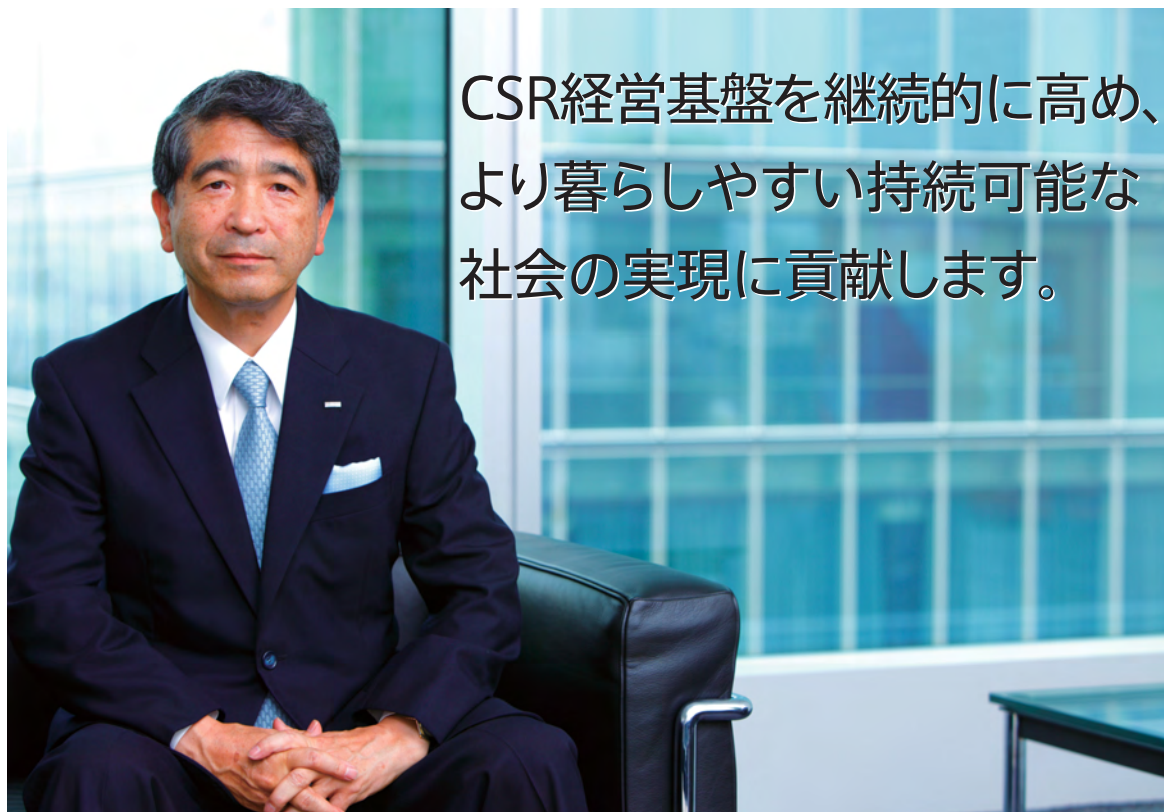
経常利益・当期純利益の推移(連結)



総資産の推移(連結)



トップメッセージ



CSR経営基盤を継続的に高め、
より暮らしやすい持続可能な
社会の実現に貢献します。

私たちNTT都市開発は、1986年1月の会社設立以降、NTTグループ唯一の総合不動産会社として、不動産賃貸事業、分譲事業、オフィスビルの建物管理、商業施設の開発・運営、不動産ファンドの企画・運営などの事業に積極的に取り組み、今日まで成長し続け、「人」「街」「自然」が調和する街づくりを通じて、より暮らしやすい持続可能な社会の実現に貢献することを、自らのCSR(企業の社会的責任)としております。

2009年度は、「NTT都市開発グループ中期経営計画2010」の中間年度として、コア事業である不動産賃貸事業および分譲事業の成長・発展を図るとともに、商業事業や不動産ファンドビジネスをはじめとする新たな成長分野の事業を拡大することで、長期安定成長に寄与する経営基盤の強化を図り、事業活動を真摯かつ継続的に取り組んできております。

ステークホルダーの皆さまのご期待に応えられるよう、全力を尽くしてまいりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

事業活動を通じた 社会的課題への取り組み

私たちは、「人」「街」「自然」が調和する街づくりを推進するにあたり、地域や社会全体の課題をしっかりと把握し、応えるよう努めております。2009年度のCSR報告書では、「都市の魅力づくり」や「ビル開発における自然との調和」として、特集でご報告しております。

●「都市の魅力づくり」

「都市の魅力づくり」では、土地のポテンシャルを活かし、周辺地域と一体となって行う魅力的で継続的な街づくりを基本に、中長期的な視点を持った事業展開を進めていくため、2009年4月に

商業事業推進部を発足しました。特集でご紹介している京都四条烏丸プロジェクトでは、「伝統ある街の品格を残しつつ、新たな街づくりにより賑わいを創出したい」という地元の方々のご期待に応えるべく、全力で取り組んでおります。

●「ビル開発における自然との調和」

「ビル開発における自然との調和」では、建物や街をいかに設計・施工し、管理・運用するかによって、環境への影響は将来にわたり大きく変わるため、これからの総合不動産会社が担う役割は重大であるとの認識のもと、2009年4月1日竣工の「大手町一丁目地区第一種市街地再開発事業」をご紹介しつつ、ビル開発における環境保全の取り組みについて、社員の生の声を通じてお伝えしております。

このような事業活動の取り組みを真摯にご紹介することにより、当社が目指すCSR経営アクションプランの実行状況をご確認いただけるものと考えております。

CSR経営アクションプランの継続的な取り組み

私たちは、「CSR経営アクションプラン」を定め、目標設定と実践を中心とした行動計画書を策定し、事業活動を通じて実践し、定期的にレビューすることとしており、2009年度は、「NTT都市開発グループ中期経営計画2010」の中間年度として、その水準を向上させる取り組みを継続的に進めております。

「CSR経営アクションプラン」の一つの成果として、2009年8月には、誰もが安心して安全に過ごすことができる高品質な建物・サービスの創造を通じて、快適空間を提供できるよう、「NTT都市開発 安全・品質方針」を制定し、①継続的な安全・品質確保への取り組み、②お客さまの安全確保を最重要課題とした施策の取り組み、③高耐久性・高信頼性・高機能性などの確保に取り組

むこととしております。

私たちは、NTT都市開発グループのCSR経営を推進するためには、社員一人ひとりが意識を高め、成長しなければならないと考えており、このため、CSR経営アクションプランの推進にあたっては、職場レベルで指名されたCSR推進責任者による「CSR推進責任者会議」を定期開催することにより、当社のCSR活動を担う人材を育てております。また、毎年、「全社員CSRキャラバン」を実施し、CSR経営の意識を全社員に浸透させるよう努めております。

コミュニケーションを通じたCSR経営の推進

私たちNTT都市開発グループは、CSR経営におけるステークホルダーの皆さまとのコミュニケーションの重要性を強く認識しております。

当社のCSRテーマである、「人」と「街」のハーモニー、「街」と「自然」のハーモニー、「社員」と「社会」のハーモニーに共通しているハーモニー（調和）には、さまざまな形のコミュニケーションが含まれると考えており、いかにステークホルダーの皆さまの声を把握し、事業活動に反映していけるかが、CSR経営を進める重要なキーワードであると考えております。

読者の皆さまにおかれましては、このCSR報告書を通じて当社グループの姿勢をご理解いただくとともに、忌憚のないご意見・ご感想をお寄せいただければ幸いに存じます。

2009年10月

NTT都市開発株式会社
代表取締役社長

三村 正規

都市の魅力づくり

街の歴史や人々の想いを受け止め
商業施設で賑わいを創出

NTT都市開発は、2009年4月1日に商業事業推進部を新たに発足させ、街づくりを総合的に進めるうえで欠かせない商業事業への、より積極的な取り組みを開始しました。その代表的な取り組みの一つである「京都四条烏丸プロジェクト」は、歴史ある京都の街に新たな賑わいを創出することを目指しており、地域からの熱い期待に応え得る商業施設づくりを進めています。

土地のポテンシャルを活かす
魅力的で継続的な街づくり

NTT都市開発は創業以来、「人」「街」「自然」が調和する快適な都市空間を提供する総合不動産事業者として、オフィス、住宅、商業施設などの事業を展開してきました。近年の大規模プロジェクトでは、こうした機能をあわせ持つ複合施設が増加していますが、それは“賑わいのある街”を生み出すには、商業施設が重要な役割を果たすことが広く認識されてきたからでしょう。

当社は、1988年竣工の原宿クエストをはじめとして、これまで、パセーラ（NTTクレド基町ビル）、クレド岡山（NTTクレド岡山ビル）、新風館、アキバ・イチ（秋葉原UDX）など、全国で大小さまざまな商業施設を展開してきました。これらに共通しているのは、「商業施設づくりは、街づくりである」という考え方です。

それぞれの地域には、その街やそこに住んでいる人の歴史、その場所で育まれた文化や特有の環境があります。それらを尊重しながら、地域の一員として「ひとりひとり」の想いを「ひとつひとつ」の商業施設づくりに込めることで、街に新たな活気と潤いをもたらすことを目指してきました。そして、その“街”で繰り広げられるさまざまなストーリーが、人々の記憶の1ページに残るような施設の管理・運営に努めています。これは、施設の長期保有を基本とするNTT都市開発ならではの特徴と言えるでしょう。

当社は、利用者の視点で、施設だけでなくテナントさまの



四条烏丸ビル完成イメージ

サービスも評価し、テナントさまと一緒にあってより魅力的な場所をつくる取り組みを大切にしています。このようにテナントさまとのパートナーシップを強化することで、その商業施設はより多くの方々に訪れていただけるようになり、街に新たな賑わいを創出します。

当社では、2005年4月に全社横断的な商業事業への取り組み体制がスタートし、2009年4月には商業事業推進部が発足。「その土地のポテンシャルを活かし、周辺地域と一体となっていく魅力的で継続的な街づくり」を基本に掲げ、既存主要施設周辺、首都圏を中心とする政令指定都市、3大都市圏周辺の良好な住宅地の3エリアでの新規事業を推進しています。その代表的な街づくりの実践が、京都四条烏丸プロジェクトです。

「洗練された大人の街」への
引き金となるプロジェクト

JR京都駅から北上する烏丸通と、八坂神社から西へ嵐山方面に抜ける四条通の交差点・四条烏丸。古くは京都証券取引所が置かれ、いまでも銀行や証券会社など金融機関が集まる京都の金融・ビジネスの中心として知られています。近年、商業施設やブランドショップが相次いでオープンし徐々に姿を変えつつあるこの交差点の一角で、現在進められているのが「京都四条烏丸プロジェクト」（仮称・四条烏



髙田（もたい） 東三吉
（商業事業推進部 開発企画担当課長）



杉木 利弘
（商業事業推進部 開発企画担当）

丸ビル)です。

NTT都市開発の京都における商業施設としては、2001年1月に竣工した「新風館」に次いで2棟目で、地下鉄烏丸御池駅から徒歩1分の新風館から600mほどの場所に位置しています。既存の商業施設をもとに、面的に展開していくという商業開発の考え方にも則ったもので、これまでの計画の中でも、より積極的な街づくりへの参画という性格の強いプロジェクトと位置づけています。

新風館での取り組みが評価されていることもあり、この新しいプロジェクトにも非常に期待を持っていただいています。事実、プロジェクトを開始するにあたっては、地元の方々から、街を活性化してほしいというお声をいただきました。

もともと烏丸通は京都御所につながる道ということで、地元では「烏丸通沿道懇談会」を組織するなど、街のあり方や未来に非常に強い思いを持っていました。このような背景もあり、開発計画がまとまった時点で担当者が挨拶にうかがったときには、「四条烏丸の交差点を



松下 友美
(商業事業推進部 開発企画担当)

明るいものにしてほしい」という声を多くの方からいただきました。以前より金融機関が集まるエリアだけに、その営業時間を過ぎるとシャッターが下りてしまい、街に活気がなくなっていたのです。

ビル開発にあたって、市場調査を行い、実際に担当者が街を歩き、地元の方々とも話し合いを重ねる中で、開発コンセプトを「洗練された大人の街・上質の館」に決定しました。四条烏丸は、京都随一の商業地である四条通とビジネスの中心である烏丸通が交わる場所です。河原町は若年齢層をターゲットとした商業施設が多いエリアのため、隣接するエリアとの棲み分けを図るということと、地元の方々の「烏丸通を品格のある通りにしたい」という要望を受けての結果でした。

そのコンセプトに基づいてさまざまな計画案を検討し、2008年9月に施行された京都市新景観条例による修正も加えた結果、地上7階、地下1階建のビルのうち、地下1階から3階を商業施設、4階から7階をオフィスとした複合施設とすることに決定。街の賑わいを創出することを重視し、ビジネス街として発達してきた街で、賃貸面積約1万㎡のうちの35%を商業施設にするという方針を選択しました。

「伝統ある街の品格を残しつつ、新たな街づくりにより賑わいを創出したい」という地元の方々・NTT都市開発の共通の想いを込めた京都四条烏丸プロジェクトは、2010年秋の竣工を目指して着々と進んでいます。

これまでに手がけた主な商業施設



■原宿クエスト
世界有数のファッションエリア、原宿・表参道の玄関口に建つ複合商業ビル。「新しいライフスタイルの提案」をコンセプトに多機能ホールを併設しています。

【東京都渋谷区】



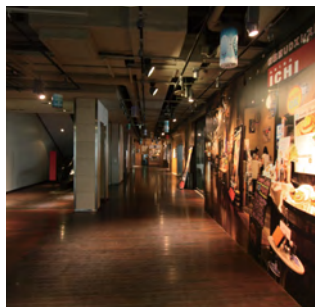
■パセーラ
(NTTクレド基町ビル)
「ニュー・アーバン・プレステージ」をコンセプトに、ホテル、商業施設、ホールなどを内包した大規模複合施設。複合施設の快適さと便利さ、心地よさが大きな特徴です。

【広島県広島市中区】



■新風館
「伝統と革新」の対比と融合をテーマに、大正15年建築の旧・京都烏丸電話局の旧館に融合するよう新館を増築し、開放的でノスタルジックな雰囲気を生み出した商業施設です。

【京都府京都市中京区】



■アキバ・イチ
(秋葉原UDX)
人々の交流、情報と技術集積を基本コンセプトに、新たなムーブメントの原動力を目指して誕生した大規模複合ビル秋葉原UDX内のレストラン街です。

【東京都千代田区】

ビル開発における自然との調和

総合的に環境性能を高め、
環境負荷削減と安らぎの創出を追求

地球環境問題の深刻化を背景として、不動産開発においてもいかに環境保全につながる街づくりを進めていくかが問われています。「街と自然のハーモニー」を実現するためにどのような姿勢で開発事業に取り組んでいるのか、2009年4月1日に竣工した「大手町一丁目地区第一種市街地再開発事業」の担当者に聞いてみました。

座談会
出席者

(左から)
池田 誠 (開発推進部 開発企画担当課長)
東田中 成佳 (開発推進部 開発企画担当主査)
三宅 大輔 (経営企画部 経営戦略担当・環境担当・CSR推進室)

村田 奈穂美 (経営企画部 環境担当・CSR推進室担当課長)
久保田 一秀 (ビル事業本部 PM事業部 担当課長)
鶴木 寛幸 (ビル事業本部 PM事業部 日経ビル・JAビル・経団連会館全体共用部管理事務所)
※印は司会

周辺地域や地球環境に貢献するために 幅広い視点からアプローチ

村田: 大手町一丁目地区第一種市街地再開発事業(以下、大手町プロジェクト)は、大手町地区連鎖型再開発事業の第一弾として、大手町合同庁舎1・2号館跡地で進められてきました。近年のプロジェクトでは、環境保全の視点が非常に重要になっていますが、このプロジェクトでは、どのような考え方で取り組まれたのでしょうか。

池田: 大手町プロジェクトは、都市再生特別地区という都市計画手法を使っています。これは、自治体の地域整備方針への適合、周辺環境への配慮など地域貢献を条件に、用途規制、容積率制限などの緩和を受けられるもので、環境に限らずCSR全般の観点からも、さまざまな貢献を行っています。

東田中: 東京都に提出した特区提案の中では5つの大きな柱を立てていて、その一つが「環境への貢献」でした。すでに計画、施工、竣工後のすべての段階において、自然や環境というキーワードは欠かせなくなっていると思いますし、竣工後も考えて、計画段階から配慮していくのは当然だろうと思います。

村田: そうした考え方をもとに、具体的に色々な対策を考えていくということですね。

東田中: そうです。緑化だけでなく、建物の形や材料に関する配慮など色々あります。それを決めるうえでの要因は、個々のプロジェクトの特徴、例えば立地、行政や地権者・事業者の意向などですが、そういうものを総合的に勘案し、その場所にふさわしい環境への取り組みを検討することになります。

村田: 具体的にどういう取り組みをしたのですか。

東田中: 隣接している皇居の緑と、将来整備が予定されている日本橋川の緑を立体的につなぐことを強く意識した緑化計画を行いました。低層部屋上には日本の里山をイメージしたスカイガーデン(都心農園)を作り、木々を植え、果樹園、水田、湧き水や水の流れも作りました。さらに、カンファレンスモールの2階・3階にも緑を配置して、スカイガーデン(都心農園)の緑と地上の緑をつなぐとともに、建物北側には壁面緑化を実施しました。

村田: そのように地域に緑が増えていけば、全体的にヒートアイランド対策の一環として、気温が下がるということにもつながっていくでしょうね。

池田: それに、心理的にも緑があると違いますから。

鶴木: 昼休みには、オフィスに入っている方がリフレッシュしに訪れています。

三宅: 水田ではお米も育てているのですね。

久保田: はい。ただ、高層ビルの谷間のため日射量が約50%しかありません。ビルが完成するまでの2年間にわたり、日照時間が短く風が強いという条件で稲がどのように育つかを、造園会社および大学と共同実験を行い、その結果から稲の品種や土壌の選定などを行いました。

村田: CO₂やエネルギー消費量の削減という面では、どういった対策が施されていますか。

東田中: 地域冷暖房を採用しています。このビルの地下にサブプラントを作り、ビルだけでなく周囲にも熱供給できるので、個別に設備を作るよりエネルギーの効率利用が可能になり、



テナントのオフィスから多くの人がリフレッシュに訪れるスカイガーデン



大手町一丁目地区第一種市街地再開発事業 全景

CO₂削減にも貢献できます。

久保田：また、ガラスのカンファレンスモールの共通ロビーには床の中に冷暖房用配管があり、そこに温水や冷水を流して冷暖房を行うことができます。床冷暖をうまく使うことで、ガラスのカンファレンスモールの空調を効率的に運転させることができます。

東田中：ほかにも、中水の利用、自動ブラインドによる日照遮蔽制御、外気を導入した冷房システム、地表熱を抑える保水性舗装など、幅広い技術を導入しています。

池田：とにかく求められる環境性能が非常に高いので、現状で考えられる、技術的に採用可能な設備は、ほぼ導入していると思います。

蓄積された経験を活かし 高まる環境性能への要求をクリア

村田：今後、環境に関する規制も厳しくなるとは思いますが、何か基準を持って対応しているのですか。

東田中：CASBEEという環境性能を評価する基準があります。最高ランクのSを取ろうということで、大手町プロジェクトではチャレンジし、実現しました。大手町一丁目第2地区の再開発でも、事務用途部分はそれを目指していくつもりです。

池田：CO₂削減に関しては、今後、考えられることを総動員しないと、なかなか基準を達成できなくなるとは思いますね。

東田中：すでに、環境性能を満たさないと開発ができないという状況で、容積率や斜線制限などと同等のルールになってきているという印象です。

村田：将来の変化を見込んで、対応を進めることは難しいですか。

池田：厳しい環境基準に対応して何かをすることは、よりインシャルコストがかかるということとイコールです。会社としての事業性とのバランスを考えたらうで、対応を考えていきたいと思っています。

久保田：竣工後にできるのは空調の温度設定、照明の制御、CO₂排出量の多い装置の取り替え、エネルギー制御システムの変更などが考えられますが、いずれも工事費用がかかります。やはり建物を作る段階、つまり設計の段階からこれらを盛り込むことが一番大事だと思いますね。

東田中：やはり、投資がリターンされる仕組み、取り込んだことが評価されて、リーシングにもプラスに働くとか、ビルの評価が高まって企業価値やブランドにもいい影響を与えるといった仕組みが社会全体にできれば、取り組みもさらに変わってくると思います。

三宅：プロジェクトごとに環境対策を行っていると思うのです

が、今後、過去の経験値を別のケースに展開するようなことは考えていますか。

東田中：今までは、階高、床荷重、基準階の大きさなどがオフィスビルの評価基準になっていたんで、そのデータベースがあります。これからはその一つとして、環境問題への取り組みがあってもいいですね。例えば、緑化面積や緑化率など数字で表せるところは数字でデータベース化して、全社的に共有することを考えてと思います。設計に関しては、CASBEEを基に既存ビルの性能レベルを評価し、データベースにして把握することが有効だと思います。

久保田：PM事業部では、エネルギー的な側面と運営コストからのアプローチが中心です。ただその中で、例えば電気料金や水道料金を下げるかとか、熱利用効率を上げるかという努力が、環境問題やCO₂削減への貢献につながると考えています。建物全体でいかに費用を下げるかを考えていけば、自動的に環境への貢献もできるのではないのでしょうか。

鶴木：現場レベルでも、他のビルの管理事務所がどういう取り組みをしているかは、常に情報収集しながら共有化しようとしています。

久保田：それと、開発や設計の段階で考えていたものと、実際に使って5年、10年後の状況はきちんと検証しなければいけません。特に、当社はビルを長く保有して長くお客さまに使っていただこうとしているので、経年変化の状態を把握しながら、長期的なイメージを持つことが大切です。また、これらの実績は次の開発に活かすことができると考えます。

村田：そうした共有化や検証作業を積み重ねることによって、今後、さらにプロジェクトの特性に合った、より最適な環境対策が可能になることを期待しています。

大手町一丁目地区第一種市街地再開発事業

日本経済の中核的存在である大手町地区では、建物の老朽化が進み、都市機能の更新が大きな課題でした。そこで、世界有数のビジネスセンターとしての機能を止めることなく更新を行うため、連鎖型再開発という手法を採用。第一次開発として、JAビル、経団連会館、日経ビルが2009年4月1日に竣工しました。現在、大手町一丁目第2地区第一種市街地再開発事業が進められています。

NTT都市開発グループのCSR

私たちは、「人」「街」「自然」が調和する快適空間を創造し続けることを社会的な使命と考え、NTT都市開発グループならではのCSR経営を追求しています。

■「人」「街」「自然」が調和する街づくり

私たちNTT都市開発グループは、街をつくる「人」、人にエネルギーを与える「街」、そして人と街に安らぎを与える「自然」が調和する快適な都市空間づくりこそ、自らの社会的責任だと考え、事業活動を通じてさまざまな取り組みを行ってきました。

NTT都市開発では2006年7月に、CSR経営の考え方を明らかにした「NTT都市開発CSR基本方針」を制定しました。同方針は、当社の基本姿勢をあらためて「CSRメッ

セージ」として打ち出すとともに、「人」と「街」のハーモニー、「街」と「自然」のハーモニー、「社員」と「社会」のハーモニーという3つの「CSRテーマ」を示し、CSR経営の基盤となっています。

2009年6月には、グループ各社への浸透を進めるとともに、グループ全体でのCSR経営の推進に役立てていくため、CSR基本方針の内容は変えずに、当社グループとして見直しを行いました。

■ NTT都市開発グループCSR基本方針 (2009年6月改定)

CSRメッセージ

私たちは、NTTグループの一員として良質な不動産開発事業を推進し、「人」「街」「自然」が調和する街づくりを通じて、より暮らしやすい持続可能な社会の実現に貢献します。

CSRテーマ

「人」と「街」 のハーモニー

- 街に、住む人、仕事をする人、訪れる人、皆さまが私たちの大切なパートナーです。私たちは、パートナー一人ひとりと真摯なコミュニケーションを通じて調和し、より心地よい街づくりを推進します。
- 私たちは、誰もが安心して安全に過ごせる心地のよい居住空間、機能的で便利なビジネス空間、居住・ビジネス空間が調和した新しい生活空間を創造します。

「街」と「自然」 のハーモニー

- 私たちは、街づくりに伴う環境負荷軽減はもとより、人が身近に自然を感じることでできる快適な空間の創造に工夫を凝らし、自然と調和する街づくりを推進します。

「社員」と「社会」 のハーモニー

- 私たちは、社員一人ひとりの個を尊重し、失敗を恐れない挑戦者として活躍できる、生き生きとした職場づくりを推進します。
- 私たちは、常に感謝の気持ちを忘れず、高い倫理観を持って、より健全な事業活動を行い、豊かな社会づくりに貢献します。

■ CSR経営アクションプランの推進

NTT都市開発では2007年度から、2010年度を目標年度とする「CSR経営アクションプラン」を策定・実施し、CSR経営の底上げを進めてきました。3つのCSRテーマそれぞれについて、当社として強化すべき部分を明確にし、各主管部門において目標管理活動を進めています。

2008年度は、「CSR経営基盤の確立」および「環境保全活動のさらなる推進」に関わる幅広い取り組みを実施し

ました。それぞれの取り組みを進めるとともに、CSRに関わる重要な話題を取り上げた「全社員CSRキャラバン」を例年通り実施し、社員一人ひとりの意識向上を図っています。

当社では、定期的にベンチマーク調査を実施し、CSR活動の進展を客観的に把握しています。2010年度に向け、積み残された課題はまだ多いと認識しています。今後も、さらに取り組みを推進していきます。

■ CSR経営方針体系図



*環境方針についてはP.14を、社会貢献活動方針についてはP.24を、安全・品質方針についてはP.11をそれぞれご参照ください。

参考

NTTグループCSR憲章

NTT都市開発グループCSR基本方針は、NTTグループCSR憲章を踏まえながら、総合不動産会社としての特徴など、独自の要素も考えて策定しました。

NTTグループCSR憲章の内容については、「NTTグループのCSR」(<http://www.ntt.co.jp/csr/>)をご参照ください。



「人」と「街」のHarmony

お客さま満足の最大化にむけて

■ お客さまのビジネスを支える

NTT都市開発グループが保有するオフィスビルは、国内の主要都市において、ビジネスの拠点にふさわしい良好な立地条件を満たしています。

また、ビルは信頼性の高い構造に加え、設備面では、空調やセキュリティなどに最新の設備を採用し、利便性、快適性、そして安全性を備えた環境をご提供しています。

さらに、ビル管理運営においても、お客さまのさまざまなニーズにお応えする体制を構築し、お客さまのビジネスをしっかりとサポートしています。

こうした高品質なビルと運営ノウハウなどにより、お客さまをはじめビルのご利用者の皆さまにご満足いただいています。

■ 心をつなぐおもてなしを提案

NTT都市開発グループは、国内の主要都市で商業施設を開発・運営しています。新しい商業施設づくりは「新しい街づくり」との考えに立ち、一つひとつの物件を、訪れる人の心に残る魅力あふれる場所とするよう努めています。

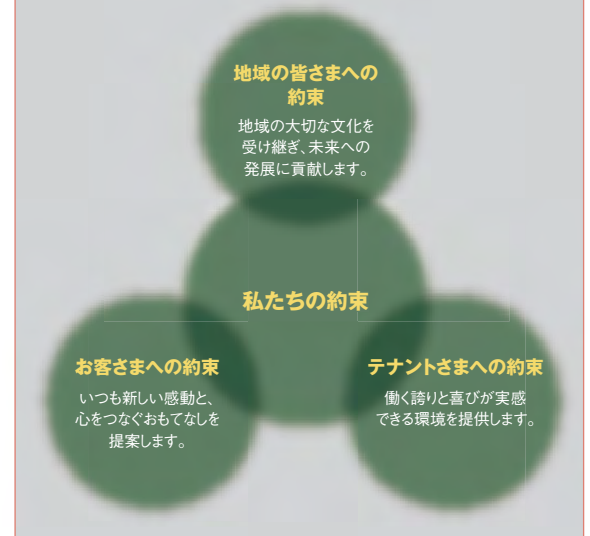
NTT都市開発では、2009年4月に商業事業推進部を新たに設置し、より積極的な事業展開に向けた組織体制を整えるとともに、商業事業における基本姿勢を示す「商業事業ビジョン」を策定しました。

「あなたとつくる街の物語」をキーメッセージに、街にかかわるすべての人々の記憶に残る1ページを創りあげていきたい、とするもので、これまでの当社の考え方をより明確にしています。地域の皆さま、お客さま、テナントさまへの“私たちの約束”を果たしながら、ビジョンの実現に努めていきます。

商業事業ビジョン

あなたとつくる街の物語

— ひとりひとりと、ひとつひとつを。 —



■ お客さまの大切な資産を守る

NTT都市開発グループが提供する分譲マンション「ウェリス」シリーズの大きな特徴は、いつまでも資産価値を保てる良質な住まいづくりと、大切な資産を守り育てるための行き届いたアフターサービス、そしてきめ細かな管理です。

住まいづくりにおいては、設計・施工段階における品質基準、各種技術マニュアルに基づいた設計施工内容の管理を行うことで、品質の確保に努めています。

アフターサービスにおいては、2007年12月、NTT都市開発住宅事業部内に住宅CS推進室を設置し、竣工から3ヵ月、1年、2年目の定期点検を行っており、お客さまからのご要望を受け、アフターサービス基準に基づいた補修工事などを実施しています。

さらに、お客さまに確かな品質をご理解いただくために、国が認める第三者機関によって住宅性能が公正に評価される「住宅性能表示制度」を積極的に活用しています。

NTT都市開発グループは、街をかたちづくるさまざまな「人」との真摯なコミュニケーションを行いながら、より心地よい街づくりを推進しています。

皆さまの安全と安心のために

■「安全・品質方針」を策定

NTT都市開発は、高品質な建物・サービスを提供することにより、お客さまの安全・安心を実現するなど、これまで一貫して品質を重視した取り組みを行ってきていますが、2009年8月に、「NTT都市開発グループ中期経営計画2010」におけるCSR経営基盤の確立に向けたCSR経営アクションプランに基づき、安全・品質の考え方や取り組みなどを「安全・品質方針」として、各主管部門と連携し策定しました。

同方針では、お客さまの安全確保を最重要課題として取り組む姿勢を明確にしています。また、高耐久性、高信頼性、高機能性などの確保に取り組むことに加えて、災害対策、防犯・セキュリティ対策、維持保全、ユニバーサルデザインなどを推進することとしています。

今後は、各主管部門において方針の内容を具体的に展開するツールの整備・運用を進めながら、全社員CSRキャラバンなどを通じて社員一人ひとりにも浸透させていきます。

NTT都市開発 安全・品質方針（2009年8月制定）

私たちは、誰もが安心して安全に過ごすことができる高品質な建物・サービスの創造を通じて、快適空間を提供します。

「今」、「将来」、そして「いざ」という時の安全を確保し、企画、設計、建設、管理に至る全てのプロセスにおいて、品質の維持・向上に取り組めます。

【活動指針】

1. お客様の期待・ニーズに応えるため、時代の変化を敏感に捉え、継続的な安全・品質確保に取り組めます。
2. お客様の安全を確保することを最重要課題として捉え、諸施策に取り組めます。
3. 高耐久性、高信頼性、高機能性などの確保に取り組むとともに、災害対策、防犯・セキュリティ対策、維持保全、ユニバーサルデザイン等を推進します。

■災害対策の推進

大地震などの大規模災害に備えることは、不動産事業者にとって重要な社会的責任です。NTT都市開発では、大規模地震等を想定した「事業継続計画（BCP）指針（ビル賃貸事業編）」を策定し、それに基づいて具体的な対応組織や実施事項・手順などを定めた「災害対策マニュアル」を作成・共有化するなど、有事に向けた準備を行っています。大地震が起こった場合にも適切に対応できるよう、災害対策をさらに推進していきます。

■ビルのセキュリティ強化

社会的な防犯意識の高まりを背景として、オフィスビルのセキュリティ対策は、テナントさまにご安心いただくために不可欠となっています。NTT都市開発では、自社保有のオフィスビルにおけるセキュリティ水準を維持・強化するために、設備の更改を計画的に進めています。2009年秋現在では、NTT幕張ビル（千葉県千葉市美浜区）やグランパーク（東京都港区）において、セキュリティシステムの更改を実施中です。

■住宅空間のセキュリティ確保

NTT都市開発の分譲マンション「ウェリス」シリーズでは、安全安心をコンセプトの一つとして、その重要な要素であるセキュリティの確保を徹底しています。

マンションのセキュリティ対策は多重設置を基本とし、集合玄関、共用部分、各住戸において対策を施しています。さらに24時間体制のオンラインセキュリティシステムで遠隔監視を行い、万一の場合には、管理室や警備会社に異常が通報され、係員が対応するとともに、状況に応じて警察や消防などに連絡します。

人にやさしい上質な空間づくり

■ 心地よさをお届けする空間設計

NTT都市開発グループは、一つひとつのビル開発にあたって、建物を利用する皆さまにしっかりと心地よさを感じていただける上質な空間設計を心がけています。

2009年3月で竣工3周年を迎えた秋葉原UDX（東京都千代田区）は、オフィスワーカーにとって過ごしやすい空間とするために、照明、内装からエントランス内の植栽まで細部にわたり配慮しています。また、建物内の段差を解消するとともに、車いすや点字表記に対応したエレベーターの設置、車いす用トイレの各オフィスフロアへの設置、お年寄りや体の不自由な方など誰でも利用しやすい通称「誰でもトイレ」の各所への設置といったバリアフリー設計も行っています。



秋葉原UDXの2階エントランス

■ リニューアルによる快適さの確保

NTT都市開発グループが保有・管理するオフィスビルでは、計画的なリニューアルを通じて、快適で上質な空間の維持に取り組んでいます。

2007年に竣工15年目を迎えた大手町ファーストスクエア（東京都千代田区）では、同年から3年にわたりリニューアルを実施しています。ツインタワーのウエスト棟において、専用部分の内装を順次新しくしているほか、共用部分でもトイレの改善や廊下の照明器具の切り替えなどを行っています。



大手町ファーストスクエア ウェスト棟の
リニューアルされたトイレ、エレベーターホール

■ 快適な生活空間の提案

NTT都市開発の分譲マンション「ウェリス」シリーズは、住まう方のライフスタイルに合わせた快適な生活空間を提案しています。

ウェリスシティ大森タワー（東京都大田区）では、先進の免震構造に基づき、柱や梁が少なく、より開放的な空間設計を行いました。居室内の天井高を約2.6m～3mとし、ゆとりを感じさせる空間としています。また角住戸では、コーナーまで窓になった「パノラマコーナーウィンドウ」を導入し、大きく開けた視界を確保しました。



ウェリスシティ大森タワーのパノラマコーナーウィンドウ

「ウェリス」ロゴマーク制定

NTT都市開発は、2008年12月に、「ウェリス」ブランドのロゴマークとブランドメッセージを制定しました。今後さらに、お客さまに安心してお住まいいただける、確かな品質の住まいをご提供できるよう取り組んでいきます。

WELLITH

ウェリス＝理性品質

本当に大切なものが、見つけにくい時代。
そんな今だからこそ、NTT都市開発は考えます。

今日だけではなく、明日の幸せ。
飾りではなく、人が人と暮らすための知恵。
住む人だけではなく、その暮らしを包みこむ心地よさ。

そんな目に見えにくい大切なものを見通し、
一つ一つ品質に変えていく力こそ、
私たちが考える理性です。

「共に心地よい」暮らしを、という願いを込めたブランド名のように、
街と住まい、家族との触れ合い、テクノロジーと安らぎが共にあり
世代を超えて住み継がれるマンションへ。

新しいウェリスの、新しい誓いです。

景観と調和した建物づくり

■ 街並みと調和するオフィスビル開発

NTT都市開発グループは、ビル開発にあたって、豊かな街の景観の形成に寄与する建物づくりに努めています。

2009年9月に竣工したアーバンネット定禅寺ビル（宮城県仙台市青葉区）は、官公庁や商業施設などが集まり、公園の豊かな緑やケヤキ並木が境界に潤いを与える定禅寺通・勾当台公園エリアに立地します。透明感と開放性のあるガラスカーテンウォールと白い壁面が対比する外観デザインや、歩道と一体となったピロティによる開かれた歩行者空間の創出などにより、こうした魅力的な街並みと調和する建物とすることを目指しています。



アーバンネット定禅寺ビルの外観

■ リニューアルを通じた改善

NTT都市開発グループは、リニューアルを通じ、既存の保有ビルが形成する景観を改善する取り組みも行っています。

現在リニューアルを進めているグランパーク（東京都港区）は、オフィス、商業施設、住居の3つが融合し

たビルとして、1996年10月に竣工しました。建物前面の広場は緑が豊かに育ち、昼間は訪れる方々に憩いの場を提供する一方、夜間にはやや暗くなっている箇所があり、照明を改善すれば夜景としてもより印象的なものになりうると指摘されていました。そこで今回のリニューアルでは、新たに照明を導入し、必要な場所を明るくすることで防犯性を高めつつ、植栽をライトアップし、芝浦の一角により魅力的な景観をつくることを目指しています。なお、新しい照明には長寿命・高効率のランプを用いています。



グランパーク
撮影：三輪晃久写真研究所

■ 街並みと調和するマンション開発

NTT都市開発では、マンション開発においても、一貫して景観との調和に取り組んでいます。質の高い外観フォルムを追求するとともに、周辺環境との調和に配慮し、街並みに溶け込むようにプランニングしています。また、既存樹木の保存などを通じて、街の記憶の継承や「人」「街」「自然」の共生に努めています。

時とともに美しさを増す街づくりに向けて

NTT都市開発は、ハウスメーカー4社※とともに、福岡県糟屋郡新宮町のNTT社宅跡地（約21万㎡）に戸建住宅を開発・分譲するプロジェクトを実施しています。

この「ウェリスパーク新宮 杜の宮」では、時を重ねるにつれて美しさを増す街づくりを目指しています。それぞれの家の個性は尊重しながらも、建築協定、緑地協定、街並みガイドラインによって家づくりのルールを定め、緑に彩られた

統一感のある景観が形成されていくようにしています。また、敷地内のパブリックスペースをできるかぎり緑化し、木々が育つにつれてより多様な虫や鳥が訪れることができるよう、混交林をイメージした寄せ植え状の植栽を行っています。

このプロジェクトは第1期分譲を終え、次の段階に進もうとしています。今後も引き続き、時とともに価値を増す街並みづくりに取り組んでいきます。



ウェリスパーク新宮 杜の宮

※大和ハウス工業株式会社、トヨタホーム株式会社、住友林業株式会社、西日本鉄道株式会社

「街」と「自然」のHarmony

環境マネジメント体制

■ 環境方針

NTT都市開発は、NTTグループとしての基本姿勢を定めた「NTTグループ・エコロジー・プログラム21」を踏まえつつ、総合不動産会社としての事業特性を考慮した環境保全活動に取り組んでいます。2001年7月には、環境保全推進委員会において「環境方針」を定めています。

「環境方針」(2001年7月制定)

資源消費・環境負荷・廃棄物の削減と自然環境との共生(健康・快適性への配慮)に資する持続可能な都市と建築空間の創造・維持管理により、健康で安全な都市環境の実現に努めます。

■ 基本行動テーマ

事業活動における取り組みと社員一人ひとりの行動を着実に推進し、環境方針を実現していくため、基本行動テーマを定めています。

1. 地球温暖化の抑制

省資源・省エネルギー活動を通じて、温室効果ガスの発生を抑制していきます。

2. 資源の有効利活用と廃棄物の削減

廃棄物の減量化と分別収集、リサイクル商品の利用を推進していきます。

3. 自然環境との共生

自然環境保全と循環に配慮した開発計画や自然災害への対策など自然のメカニズムと人間活動との調和を図っていきます。

4. 地域社会活動への参画・支援

地域社会における環境保全活動などへの積極的な参画・支援を行い、環境保全活動に努めていきます。

5. オゾン層の保護

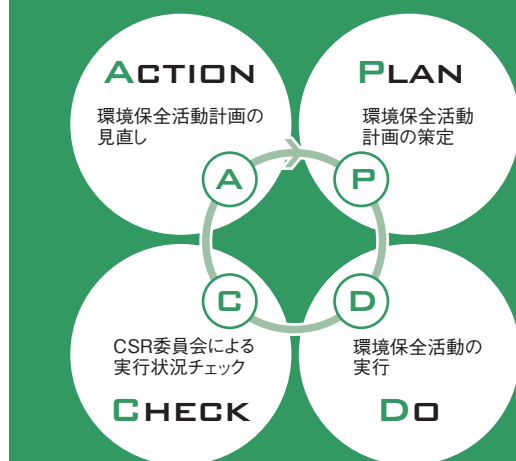
オゾン層破壊物質の回収・再利用・破壊を推進していきます。

NTT都市開発は、環境保全活動を事業運営上の重要課題と認識し、2000年9月に全社的な推進体制を構築、環境保全活動に注力してきました。

2003年12月には、それまでの「環境保全推進委員会」を、取締役、支店長、各部の長で構成される組織に改編・強化しました。そして2005年12月には、CSRの一環として環境保全活動を引き続き推進していくため、担当部署として「CSR推進室」を新設するとともに、「環境保全推進委員会」を「CSR委員会」へと改組しました。

また、事業活動を通じた環境保全活動の取り組みに向け、職場レベルでのCSR推進責任者会議や環境保全等会議を定期的に開催するとともに、CSR経営アクションプランを通じ全社一体となり継続的な取り組みを進めています。

環境マネジメントシステムの運用サイクル



NTT都市開発グループは、環境保全活動を経営上の重要な課題として位置づけています。そして、環境保全活動をより効果的に実行するために、環境マネジメントシステムを継続的に運用しています。

環境保全活動の全体像

■ 総合不動産事業者としての取り組み

NTT都市開発グループは、総合不動産事業者としての事業活動において、幅広い環境保全活動に取り組んでいます。

総合不動産事業者は、建物さらには都市全体のあり方を考え、さまざまな方々のご協力をいただきながら、自らの構想を実現していくという社会的役割を担っています。工事では施工主となり、建設会社や設備会社などの事業パートナーとの協働を通じて、省エネ・省資源、長寿命化、廃棄物削減など、より環境に配慮した街づくりを推進できる立場にあります。そのため当社グループは、CSRテーマに掲げている「街」と「自然」の調和の実現に向け、プロデューサーとして力を尽くすことを、自らの重要な責任だと考えています。

不動産賃貸事業では、NTTグループ建物グリーン設計ガイドラインに沿った設計を、分譲事業では「ウェリス・コンセプト」に沿った環境配慮設計を行っています。また、オフィス活動（社内業務）では、省エネ・CO₂削減や紙使用の削減など、環境負荷を減らすための取り組みも継続的にを行っています。

当社グループでは、社会的な重要性が高く、かつ効果的に取り組める活動分野として以下の4つを特に重視してきました。

①地球温暖化対策 P.16

ビル開発・運用時をはじめ、事業活動のあらゆる場面において、CO₂排出削減の取り組みを行っています。

②ヒートアイランド対策 P.18

屋上緑化を中心に、都市におけるヒートアイランド現象を緩和するための活動に取り組んでいます。

③廃棄物対策（循環型社会構築への貢献） P.19

事業パートナーである建設会社とともに、建物の長寿命化と建設副産物のリサイクルに取り組んでいます。

④紙消費削減（森林保全への貢献） P.19

世界的な課題である森林保全に少しでも貢献するため、紙使用の削減に努めています。

●NTT都市開発グループの主な環境保全活動

区 分	開発(企画・設計・建設)	営業・販売	運用・管理	改修・撤去
不動産賃貸事業 ・オフィスビル、商業施設、 賃貸住宅の開発・賃貸	●NTTグループ建物グリーン設計ガイドラインに沿った設計 (長寿命化、省資源・省エネ、廃棄物削減、地域環境への配慮など)	●省エネ・CO ₂ 削減 ●建設副産物のリサイクル (モデルルームなど)	●省エネ・CO ₂ 削減 ●節水 ●屋上緑化 (ヒートアイランド対策)	●省エネ・CO ₂ 削減 (省エネ機器の導入など) ●建設副産物のリサイクル
分譲事業 ・マンションおよび戸建住宅 の開発・分譲	●ウェリス・コンセプトに沿った環境配慮設計 (ノンフロン断熱材の使用・断熱等級3+αなど)			
その他の事業 ・オフィスビルの建物管理 ・オフィスの模様替え工事 ・飲食施設の運営	—	—	●省エネ・CO ₂ 削減 ●節水 ●一般廃棄物の削減・リサイクル	
オフィス活動	●省エネ・CO ₂ 削減(チーム・マイナス6%活動) ●紙使用の削減・再生紙の利用 ●グリーン購入 ●一般廃棄物の削減・リサイクル			
その他	●NTTグループの自然エネルギー導入の取り組み「グリーンNTT」への参加			

地球温暖化対策

■ オフィスビル・商業施設における省エネ・CO₂削減

日本が京都議定書の温室効果ガス削減目標を達成するには、増加が続くオフィスや家庭のCO₂排出量を大幅に減らす必要があります。こうした背景から、事業者には厳しい省エネ義務を課す改正省エネ法や改正環境確保条例（東京都）も制定されています。NTT都市開発グループとしても、社会的要請に応える地球温暖化対策を進めなければなりません。

当社グループの不動産開発および賃貸事業で

は、新築のオフィスビルへの省エネ設計の採用、既存ビルへの省エネ設備の導入を積極的に行ってきました。また2008年度には、テナントさまのご協力に基づく省エネ・CO₂削減活動にも注力し、冬季以外の給湯の停止、居室温度の省エネモード設定、専有部における昼休み中の消灯、燃焼機器空気比の適正管理などに取り組みました。今後も、省エネ・CO₂削減の可能性をさらに深くかつ幅広く追求していきます。

● オフィスビル・商業施設向けの主な省エネ設備

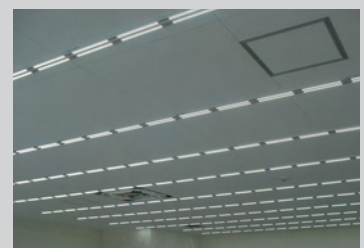
項 目	内 容
① 高効率照明器具	Hf(高周波)インバータ方式の照明器具を導入する
② 人感センサーによる照明制御	人がいない時には、照明が自動的に切れる
③ 昼光センサーによる照明制御	天候によって照明の出力を変え、机上の明るさを一定に保つ
④ 外気冷房	春・秋を中心に、冷たい外気を使ってビル内の冷房を行う
⑤ 外気導入量の制御システム	室内のCO ₂ 濃度によって人の数を察知し、外気導入量を調節する
⑥ 高断熱ガラス	断熱性の高い複層ガラスを窓などに採用する
⑦ トイレの節水装置	トイレ在室時間の長・短によって、流す水の量を変える

*ビルにより導入している設備は異なります。

アーバンネット勾当台(こうとうだい)ビルにLED照明※導入

アーバンネット勾当台ビル(宮城県仙台市青葉区)では、コンビニエンスストアの店舗として賃貸する1階専有部(2009年5月15日竣工)のフロア照明にLED照明を導入しました。これは、通常のテナント工事の範囲である専有部天井照明へのLED照明導入というNTT都市開発の提案に対して、テナントさまのご理解をいただき、共同で推進したことにより実現できました。改正省

エネ法の施行により、ビルオーナー・テナントそれぞれの立場からの環境への取り組みが強く求められる中、今後も積極的に当社保有ビルにご入居いただくテナント各社に対して、共同してこのような環境施策に取り組んでいくことを提案していきたいと考えています。



アーバンネット勾当台ビル1階のLED照明

※LED照明の特徴

蛍光灯や白熱灯と比較して電力消費や発熱量が少なく、長寿命であり、かつ有害物質である水銀を含まないことから環境配慮型の照明として注目を集めています。

芝浦水再生センター上部利用ビル:「環境モデルビル」実現に向けて

JR品川駅港南エリアに位置する「芝浦水再生センター」の敷地内において、東京都下水道局が地下に整備する下水道施設の上部に、合築の手法により、環境配慮型の業務・商業ビルを構築します。

国内最高水準の「環境モデルビル」として計画するため、湾岸部からの風の道の確保、下水再生水・下水熱など未利用エネルギーや自然エネルギーの積極的活用、建築物の熱負荷削減、

設備の省エネルギー、まとまった緑地の確保、ヒートアイランド現象の緩和、CO₂排出量の抑制を実施することで、東京都建築物環境計画書制度およびCASBEEにて最高ランクの評価取得を目指します。



建物イメージパース

■ アズベリーヒルズ

流山市グリーンチェーン認定レベル2☆☆取得

NTT都市開発が手がけた分譲マンションのアズベリーヒルズが千葉県の流山市グリーンチェーン認定レベル2☆☆（集合住宅で最高レベル）を取得しました。流山市グリーンチェーン認定では「都心に一番近い緑園都市」をスローガンに掲げ、良好な景観形成とヒートアイランド現象の抑制および地球温暖化防止のための緑化や環境に配慮した整備などの指標を設定し、評価・認定することにより、緑豊かな環境の保全を目的としています。当社はその趣旨に賛同し、当プロジェクトで緑化面積を大幅に増やした敷地設計を行いました。提供公園を含め、敷地内において四季折々の花木であふれる良好な住環境と街並みが形成されるよう努めました。



アズベリーヒルズの外観



植栽選定の様子

■ チーム・マイナス6%活動

NTT都市開発グループは、「チーム・マイナス6%」に賛同し、社内における省エネ・CO₂削減を進めています。事務所内の冷房時の室温は原則28℃に設定し、社員だけでなくお客さまにも軽装を奨励しています。

また、環境省が呼びかけている恒例の「セタライトダウン」にも継続参加しています。2009年6月21日と7月7日夜8時～10時に、NTT都市開発の本社がある秋葉原UDXをはじめ、テナントさまに協力いただけるビルにおいて、ライトアップ施設の電気を一斉に消しました。このライトダウンを一つのきっかけに、皆さまと協力してCO₂削減を進めていきたいと考えています。



ライトダウンキャンペーンのポスター

■ 「創エネ」の取り組み:「グリーンNTT」への参加

これからの地球温暖化対策には、省エネだけでなく、エネルギーを自ら生産する「創エネ」にも大きな可能性があります。NTTグループは現在、「グリーンNTT」という自然エネルギー導入の取り組みを推進しており、NTT都市開発も積極的に参加しています。

「グリーンNTT」では、2012年までに、計5MW規模のソーラーシステムなどの導入を目指しています。NTTグループの研究所やNTTグループ各社が保有するビルの屋上などを活用し、ソーラーシステムなどを展開する計画です。当社でも、自社保有ビルの屋上へのソーラーシステム設置を検討しています。



みんなで止めよう温暖化

チーム・マイナス6%

ヒートアイランド対策

■ サツマイモなどの野菜による屋上緑化

NTT都市開発は、都市部で深刻になっているヒートアイランド問題を緩和する一つの有力な手法として、サツマイモ水気耕栽培※による屋上緑化を提案しています。サツマイモ水気耕栽培には、生長・緑化力が強い、栽培が容易、吸熱・遮熱効果が高いなど、いくつもの優れた点があります。

※水気耕栽培とは、肥料の入った養液に空気を混ぜ、作物の根に与える栽培方法で、一般にポンプを使った循環システムを使います。

当社は2006年度から、(株)NTTファシリティーズとの共同実証実験を行い、サツマイモ水気耕栽培のヒートアイランド対策としての有効性を検証してきました。

2008年度は、過去2年間の課題を踏まえて、ヒートアイランド対策に適したサツマイモ品種の見極めや、病害(つる割れ病)対策などに取り組みました。成果として、6品種の成長や収穫についてデータを取ることができ、今後の品種絞り込みの目途が立ったほか、病害も抑えることができました。

2009年度は、引き続きサツマイモ水気耕栽培の研究を行いつつ、新たに培地パックを使った簡易な土耕方式の実験も行っています。サツマイモに加えて、カボチャ、ゴーヤ(ニガウリ)を育て、より幅広い野菜での効果を検証しています。

サツマイモの生育状況をウェブサイト上で報告

NTTクレド基町ビルの商業施設「パセーラ」では、屋上でのサツマイモの生育状況をウェブサイト上で報告しています。サツマイモが育っていく様子を、より多くの方々と共有させていただくことで、ヒートアイランド対策への社会的な機運を少しでも高めていければと願っています。



●パセーラ公式サイト <http://www.pacela.jp/>

■ テナントさま・社員参加の活動として推進

NTT都市開発は、野菜を使った屋上緑化を社員参加の活動として推進しています。緑化を展開しているアーバンネット三田ビル(東京都港区)、NTTクレド基町ビル(広島県広島市中区)では、定植(苗植え)、手入れ、収穫などを社員が定期的に行い、社員間のコミュニケーションの醸成、社員の環境意識向上を図っています。

また、アーバンネット上名古屋ビル(愛知県名古屋市西区)では、テナントさまにもご参加いただき、テナントさまとのコミュニケーション向上に努めています。



社員による定植(アーバンネット三田ビル、2009年5月)



苗の生長状況(アーバンネット三田ビル、2009年7月)



テナントさまとの定植(アーバンネット上名古屋ビル、2009年7月)

廃棄物対策（循環型社会構築への貢献）

■ 長寿命設計

NTTグループの建物グリーン設計ガイドラインは、建物の長寿命化を重視し、①フレキシビリティ（機能や用途の変化に柔軟に対応できること）の確保、②メンテナビリティ（維持管理のしやすさ）の重視、③リニューアルへの対応、④耐久性の向上、という原則を示しています。NTT都市開発が手がけている物件では、こうした原則に基づく建物設計を行っています。

当社の分譲マンションは、「永住性への配慮」をコ

ンセプトの一つとしています。将来の家族構成の変化をあらかじめ想定し、間取りの変更を容易にするスケルトン&インフィル[※]構造を採用しているほか、メンテナンスを容易にするためのさまざまな設計上の工夫を施しています。そして、躯体部分のコンクリートは住宅性能表示制度の最高等級である「劣化対策等級3」、つまり3世代（おおむね75年～90年）までは大規模なリニューアルが不要なものとしています。

※スケルトン&インフィル（SI）とは、柱・梁・外壁・床スラブなどからなる建物の構造躯体（スケルトン）と、居住空間の間仕切り壁・内装・設備（インフィル）を切り離した構造にする設計です。

●NTTグループ建物グリーン設計ガイドラインが示す長寿命設計の原則

項 目	内 容
①フレキシビリティの確保	建物のライフサイクルにおける機能、用途、使用者などの変化に対応できる柔軟性を確保する
②メンテナビリティの重視	清掃、点検・保守などのメンテナンス作業が効率的かつ安全に行えるよう配慮する
③リニューアルへの対応	建物の劣化、故障、被災などにともなうリニューアルが容易かつ適切に行えるよう配慮する
④耐久性の向上	建物の劣化を最小限に抑え、機能維持が容易に行えるよう配慮する

■ 建設副産物のリサイクル

NTT都市開発の事業活動では、既存の建物（例：NTTグループの社宅）が建っている土地を新規開発する時などに、建物の解体にともない、コンクリート塊、アスファルト・コンクリート塊、木くずなどの建設副産物

が発生します。当社は、この建設副産物が可能な限りリサイクルされるよう、信頼できる事業者処理を依頼するとともに、建設副産物のマニフェスト（帳票）管理を行っています。

紙消費削減（森林保全への貢献）

NTT都市開発グループは、世界各地で深刻化する森林破壊問題の解決に少しでも貢献するために、会議のペーパーレス化などを通じ、紙使用の合理化に取り組んでいます。また、当社グループにて使用する紙製品は環境配慮仕様のものを優先的に購入しています。

一方、社内で発生した不要な書類等については機密書類リサイクルシステムを活用し、PPC用紙等のリサイクル製品に生まれ変わっています。社内で使用した紙を原料とするトイレトペーパー製品等も積極的に使用しています。

生物多様性保全の取り組み

生態系が地球規模で危機に瀕していることを背景に、事業者にも生物多様性保全への貢献が求められています。NTT都市開発グループでは2008年度に、NGO（財団法人日本自然保護協会）とのパートナーシップも視野に入れながら、事業特性を踏まえた生物多様性保全のあり方を検討したほか、全社員CSRキャラバンを通じて生物多様性に関する社員啓発を行いました。



全社員CSRキャラバンでのディスカッション・発表

環境保全活動の成果

■ 2010年度目標とこれまでの達成状況

NTT都市開発は、幅広い環境保全活動を推進しつつ、特に、①ビル運用における地球温暖化防止、②オフィス活動などにおける紙資源節減、③廃棄物（建設副産物）の削減、の3点については2010年度までの定量的な目標（環境目標）を掲げ、達成に向け取り組んでいます。

①ビル運用における地球温暖化防止

稼働面積あたりのCO₂排出量（運用排出原単位）の削減に取り組んでいます。2008年度は、1m²あたり年間116.8kgと、前年度の119.6kgから改善されました。前年度よりも、夏が涼しく、冬が暖かったこともありますが、当社の省エネ・CO₂削減の努力が一定の成果をあげたものと考えています。2010年度の目標（1m²あたり年間116.7kg）を天候条件によらず確実に達成できるよう、省エネ推進体制の強化、省エネ設備の積極的な導入、テナントさまを対象とする省エネ施策の展開などの取り組みを進めています。

②紙資源節減

紙使用総量の削減に取り組んでいます。ただ、当社の紙使用は、賃貸ビルや商業施設で消費されるトイレットペーパーが大半を占めており、ご利用者数が増減することにより紙使用量も増減します。2008

年度の紙使用量は前年度から横ばいの280tで、2010年度目標（195t）とは相当の開きがあります。今後は、引き続き紙使用の合理化に努めるとともに、目標設定のあり方を含め、取り組みについて再検討していきます。

③廃棄物（建設副産物）の削減

リサイクル率の高水準（95%以上）での安定化に取り組んでいます。2008年度のリサイクル率は98%と、前年度から横ばいとなりました。コンクリート塊、アスファルト・コンクリート塊のリサイクル率はほぼ100%を達成した一方、木くずは前年度の80%から46%に低下しました。これは、解体を手がけた建築物に分別・リサイクルが困難な木材が多く含まれていたためです。2010年度までの目標達成に向け、引き続き取り組んでいます。

■ 環境保全に関するコンプライアンス

年々強化される環境規制を着実にクリアすることが、事業活動を安定的に継続するうえで不可欠です。NTT都市開発グループでは環境規制に関する最新動向を把握するとともに、計画的な対応に努めています。2008年度は、環境規制に対する違反はありませんでした。

●環境保全活動の目標と成果

項 目	活 動	2010年度までの目標	実 績	
			2007年度	2008年度
ビル運用における地球温暖化防止	ビル稼働面積あたりのCO ₂ 排出量の削減（※1）	116.7kg-CO ₂ /m ² （2003年度比マイナス9%）	119.6kg-CO ₂ /m ² [総排出量 192,415t]	116.8kg-CO ₂ /m ² [総排出量 188,799t]
紙資源節減	紙使用量の削減	195t （2003年度比マイナス6.8%）	280t	280t
廃棄物（建設副産物）削減	リサイクル率の向上・安定化	95%以上で安定化（※2）	98%	98%

※1 ビル稼働面積あたりのCO₂排出量の削減：賃貸ビルの場合、テナント部分も含むビル全体の稼働面積あたりのCO₂排出量を用いています。なお、CO₂排出量は、電力使用量およびガス使用量に国が指定するCO₂排出係数を掛けて算出しています。

※2 リサイクル率に関する目標設定は、国土交通省の「建設リサイクル法基本方針」が、特定建設資材廃棄物（コンクリート塊、アスファルト・コンクリート塊、建設発生木材〔木くず〕）の2010年度までの再資源化率目標を95%としているに基づいています。

環境会計

■ 2008年度の環境会計報告

環境保全のためにNTT都市開発が取り組んだ内容とその成果を定量的に把握し評価することを目的に、2002年度から環境会計を実施しています。2003年度からは、環境省の「環境会計ガイドライン」およびNTTグループの「NTTグループ環境会計ガイドライン」に準拠した「NTT都市開発環境会計ガイドライン」を作成し、当社としての環境保全コストと効果の概

念を明確化しました。

2008年度は、NTTクレド基町ビルにおけるコージェネレーションシステム制御盤や脱臭装置の設置をはじめ、前年度よりもやや小規模の投資を行っています。一方、費用については、既存のビルなどにおいて電波状況調査・改善工事等を実施したことなどにより、2007年度と比べ増加しています。

●2008年度環境保全コスト

*()内は前年度の数値 (単位:千円)

分 類	主な取り組み	投 資 額	費 用 額
I.事業エリア内コスト	1.公害防止コスト	28,219 (63,645)	212,778 (155,593)
	2.地球環境保全コスト	162,608 (482,619)	43,126 (32,379)
	3.資源循環コスト	23,500 (23,949)	40,057 (41,275)
	小 計	214,327 (570,213)	295,961 (229,247)
II.上・下流コスト	リサイクルトナー	3,773 (0)	6,638 (2,400)
III.管理活動コスト	環境保全に関わる人件費、CSR報告書作成、環境経営推進コンサル、電力監視設備	23,500 (0)	15,085 (13,180)
IV.研究開発コスト	—	0 (0)	0 (0)
V.社会活動コスト	地域貢献、環境貢献	0 (0)	7,165 (4,531)
VI.環境損傷対応コスト	—	0 (0)	0 (0)
合 計		241,600 (570,213)	324,848 (249,358)

基本事項

- 対象期間 2008年4月1日～2009年3月31日 ■ 集計範囲 NTT都市開発(株)
 ■ 集計方法 社内で取得できるデータによって直接把握できる項目を集計しました。

参 考

「つなぐ。それは、ECO」

NTTグループでは、「NTTグループCSR憲章」の4つのテーマの一つとして『人と地球のコミュニケーション』を掲げており、『自らの環境負荷低減』と『情報通信サービスの提供を通じた社会全体の環境負荷低減』の二つの軸に基づいて、取り組みを展開しています。

詳しくは「つなぐ。それは、ECO (<http://www.ntt.co.jp/eco/index.html>)」をご参照ください。



「社員」と「社会」のHarmony

社員との関わり：個の尊重による職場づくり

■ キャリア開発支援

NTT都市開発グループCSR基本方針は、「社員一人ひとりの個の尊重、失敗を恐れない挑戦者、生き生きとした職場づくり」をテーマの一つとして掲げています。NTT都市開発はその一環として、通信教育講座、Web講座など、幅広い教育プログラムを用意し、プロフェッショナルを目指す社員を支援しています。また、「資格取得奨励制度」を設け、会社が認める資格の取得に要した受講料、登録料などの費用を会社として負担し、さらに資格によっては奨励金を提供しています。2009年6月現在で81資格を対象としており、2008年度は36名が新たに資格を取得しました。

■ ワーク・ライフ・バランスの取り組み

NTT都市開発では、社員一人ひとりのワーク・ライフ・バランスを尊重し、仕事と生活のバランスがとれたライフスタイルの実現に向け社内環境を整備しています。2007年7月から「育児のための短時間勤務」の取得期間を小学校1年生から小学校3年生の年度末に延長し、2008年4月には、「育児に専念するために退職した社員の再採用」の制度化を行いました。

また、2009年3月にはNTTグループで取り組んだ「一人ひとりのワーク・ライフ・バランスを実現するためのコミュニケーションハンドブック」の作成にも参画し、全社員に配布を行いました。



一人ひとりのワーク・ライフ・バランスを実現するためのコミュニケーションハンドブック

■ ダイバーシティの取り組み

NTT都市開発では、「働き方」や「人材」の多様性に着目した多様な人材を活かす経営戦略の一環として、日本電信電話株式会社（NTT）が主体となって開催しているダイバーシティ連絡会議に参加し、NTTグループの一員として、社会的に要請の高まるダイバーシティ・マネジメントの推進に向け取り組んでいます。

また、雇用環境の充実に向け、定年退職後に再雇用による就労を希望する社員が最長65歳まで働き続けられる雇用制度を導入しており、2008年度は、定年退職者の77%が同制度を利用し、さまざまな職場で活躍しています。

■ 社員の健康管理への支援

社員が心身ともに健康で活躍していくためには、社員の健康管理を支援することも大切です。この認識に基づき、NTT都市開発では全社員を対象に人間ドックを年1回実施しています。

日常的な心身の健康管理のための健康相談やメンタルヘルス問診などの充実を図っており、2007年10月から社員やその家族が自分の悩みや不安について社外の専門家（カウンセラーなど）に相談できる「従業員支援プログラム（EAP: Employee Assistance Program）」を導入しています。

また、2009年7月から健康相談室を設置し、産業医に加え、新たに保健師による健康増進、疾病予防などの健康指導、カウンセリングを実施しています。

「心の健康相談（カウンセリング）」社外窓口

電 話: [REDACTED]
FAX: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]

受付時間：火～土曜日 11:30～20:00

～困ったとき、悩みを聞いてもらいたいとき～
会社に知られることなく相談できる社外窓口を設置しております。

【相談できること等】
子供、親、介護、人間関係、男女関係、借金、仕事、職場、自分の将来などなんでも相談できます。また、必要により自分が希望する場所での面談も可能です。

【相談できる方】
社員及び同居家族の方も相談可能です。

【プライバシー保護】
利用状況の把握のため、一定期間毎の利用者数・相談項目別利用者数などの把握は致しますが、プライバシーに触れること、相談者の相談内容が会社に知れることはありません。

従業員支援プログラム 社員カード

NTT都市開発が持続的な発展を遂げ、企業価値を高める原動力は、社員一人ひとりの活躍です。そのため当社は、個を尊重する生き生きとした職場づくりに努めるとともに、豊かな街づくりにつながる社会貢献活動への参加を奨励し、社員の成長を促しています。

■ 安全衛生

NTT都市開発では、労働安全衛生法に基づく安全衛生委員会を、会社と労働組合の代表が参加する形で毎月開催しています。職場の安全・衛生に関する点検といった従来の取り組みに加え、時間外労働の適正化、各種休暇の計画的な取得、メンタルヘルス対策、メタボリック症候群対策などについても積極的に意見交換を行っています。

なお、安全衛生委員会での審議内容は社内ウェブサイトに掲載し、経営トップから社員までが認識を共有できるようにしています。

■ 災害対策

NTT都市開発では、大規模地震などを想定した事業継続計画(BCP)の取り組みの一環として、「社員行動マニュアル」を作成し、全社員に配布しています。大規模災害が発生した場合に社員が自主的に行動できるよう、取るべき行動の要点を示したものです。社員は、自らの安全確保を優先し、あわせて家族の安全も確認したうえで、当社の重要な事業を継続するために必要である初動対応・復旧対応などを行うこととしています。



社員行動マニュアル

■ 人権啓発

NTT都市開発は、豊かで明るい社会を築くためには、土地差別などの同和問題をはじめとした人権問題の解決に努めることが重要と考えており、2006年から全常勤役員・全社員を対象に人権啓発研修を実施しています。

2008年度は、12月の「人権週間」に合わせ、NTT都市開発グループ全体で「企業倫理・人権啓発研修」を行い、約500名が受講しました。また、社員および社員の家族を対象に「人権にちなむ標語」の募集を行い、318点(社員305点、家族13点)の応募のうち11点を優秀作品として表彰、人権意識の醸成に取り組みました。

■ 社内コミュニケーション

NTT都市開発では、社員間・組織間の情報共有や相互理解を促すために開設された社内ウェブサイトを通じ、社員から環境保全活動や社会貢献活動として「自分でやりたいこと、会社としてやってほしいこと」を募集しました。多様な要望が寄せられた中から、特に要望が多かったエコバッグとマイ箸を当社オリジナルで製作し、社員に配布しました。いずれも、日々の身近な環境配慮として、昼食時を中心に活用されています。



社内ウェブサイト画面

社会との関わり：コミュニティへの貢献

■ 豊かな街づくりにつながる社会貢献活動

NTT都市開発グループは、良き企業市民として、豊かな街づくりにつながる社会貢献活動を各地で行っています。NTT都市開発が2008年5月に制定した社会貢献活動方針に基づき、本業との調和、コミュニティとの共生、社員一人ひとりの成長につながる取り組みをさらに展開していきます。

社会貢献活動方針（2008年5月制定）

● 社会貢献活動方針

私たちは、良き企業市民として、豊かな街づくりにつながる活動を皆さまと共に推進し、社会の発展に貢献します。

● 社会貢献活動プログラム策定にあたって

1. 本業との調和

- ・ 総合不動産事業者としてのリソースを有効に活用し、かつその成果が事業活動と調和することにより、企業としてのトータルな社会貢献度を高めます。

2. コミュニティとの共生

- ・ コミュニティとの対話に努め、豊かな街づくりに役立つ活動を展開します。

3. 社員一人ひとりの成長

- ・ 社員一人ひとりが、良き企業市民の一員としての自覚を持って、社会貢献活動に参加できるよう、企業人としてだけでなく、社会人としても成長していくための学びの機会を提供します。

東京

授産施設のお菓子の販売に協力

シーバンス（東京都港区）に併設された商業施設「ア・モール」では、港区立障害保健福祉センター みなとワークアクティからの要請を受けて、月1回程度、授産施設で作られたお菓子の販売スペースを提供しています。昼休みの時間帯を中心に、授産者の方々自ら販売する焼き菓子（マドレーヌとクッキー）は、毎回好評です。授産者の方々は、販売



シーバンス「ア・モール」内観
撮影：門馬金昭写真事務所

を通じて社会経験を積むとともに、売上を賃金に充てることができます。

今後も継続的に協力していきたいと思っています。

名古屋

地域清掃活動

NTT都市開発 東海支店では2008年11月13日に、名古屋市などが主催する「安心・安全で快適なまちづくりキャンペーン・なごや2008」に参加し、若宮大通（通称「100m道路」）周辺の清掃活動を行いました。

この取り組みは、市民・事業者・行政との協働により主体的に街づくりに関わることで、自らの住む街に誇りと愛着を持ち、だれもが安心・安全で快適に暮らせる街の実現を目指すものです。2004年から活動を展開し、歩きタバコの減少や街を美しくする機運の高まりなど、着実な成果をあげています。今年は21団体、103社、約2,000名が参加する中、当支店の社員も活動に参加し、地域社会との一体感の重要性を感じることができました。

また、当支店独自の活動として、毎月25日に下園公園とその周辺の清掃を行うほか、名古屋駅地区ま



若宮大通周辺の清掃活動

ちづくり協議会主催の名古屋駅地区清掃活動にも毎月参加し、地域貢献の輪を広げています。

京都

祇園祭・宵山期間中の夜間清掃活動

日本三大祭の一つとして有名な祇園祭の山鉾の一つ、「鈴鹿山」の町内にNTT都市開発の商業施設「新風館」があります。今年は祭事当番であったことから、新風館のスタッフだけでなく、当社関西支店・NTT都市開発西日本BS（株）を挙げて準備を進めました。

祇園祭と言えば、毎年7月17日に行われる「山鉾巡行」のイメージが強いのですが、実は宵山（7月14日～

16日)期間中の方が人出は多いのです。

午後6時～午後11時の間、京都市内の主な通りが車両通行止めになり、道端には露店商が軒を連ね、新風館の面している烏丸通が人で埋め尽くされ、今年は3日間で67万人の人出となりました。

当支店では、地元の町内会をはじめ地域の皆さまに愛され親しまれる「新風館」を目指し、オープン当初から、祇園祭を市民や観光客の皆さまに気持ち良く楽しんで



宵山期間中の夜間清掃活動

いただけるよう、地元のボランティア団体とともに、宵山期間中の夜間清掃活動を続けています。

広島

「クリーン太田川」清掃活動

2009年7月12日、太田川水系の上流から河口までの4市3町の住民が参加して行われる「第17回クリーン太田川」清掃活動に、NTT都市開発 中国支店ではボランティアとして9名が参加しました。当支店が参加した広島会場には地元企業などの協力で1,000名を超える参加があり、広島市中心部の太田川沿いに位置する原爆ドーム周辺の清掃も行いました。

当支店では、毎月実施している「クレド環境の日」(毎月19日)の清掃も100回目を迎えるなど、これからも地域への貢献に取り組んでいきます。



「クリーン太田川」清掃活動

福岡

美化・清掃活動に参加

NTT都市開発 九州支店は、「ふくおか天神西通り発展会」が毎月第3水曜日に実施している「天神西通り3・3クリーンアップ運動」に参加し、道路の清掃および違法広告物などの撤去を行っています。2005～2008年度と4年連続して最優秀貢献事業所として表彰されるなど、地元に着した活動で高い評価をいただいています。

また、「We Love天神協議会」主催の毎月14日に行われる「We Love天神クリーンアップ運動」にも毎回4～5名が参加するほか、市役所主催の「自転車マナーアップ運動(月1回)」にも参加し、放置自転車へ



天神西通り3・3クリーンアップ運動

の警告カードの貼付や整理・整頓も行うなど、天神地区の環境美化に努めています。

北海道

「夏の交通安全街頭啓発」に参加

NTT都市開発 北海道支店では、2009年7月17日に、全国で一斉に実施された「夏の交通安全市民総ぐるみ運動」に合わせ、町内会が主催する「夏の交通安全街頭啓発」に参加しました。当日は、町内会加入各企業および札幌中央警察署と連携し、交通安全旗を掲げ、車両や歩行者に交通事故防止を呼びかけました。

今後も、北海道の年間スローガン「ストップ・ザ・交通事故死～めざせ安全で安心な北海道～」のもと、地域一体と



夏の交通安全街頭啓発

なって交通安全啓発に取り組んでいきます。

コーポレート・ガバナンス／CSR経営体制

NTT都市開発グループは、コーポレート・ガバナンス、CSR経営体制の充実を図るとともに、リスクマネジメントやコンプライアンスの徹底に取り組み、社会的責任の遂行と企業価値の向上に努めています。

■ コーポレート・ガバナンス

NTT都市開発グループは、企業価値の最大化を図るためにはコーポレート・ガバナンスの充実が重要な経営課題の一つであると認識しており、株主の皆さまをはじめ、お客さま、取引先、地域社会などさまざまなステークホルダーとの信頼関係を深めるため、経営の透明性を確保し、アカウンタビリティ（説明責任）を充実させ、リスクマネジメントや企業倫理・コンプライアンスの確立にも配意し、経営効率を向上させていくことを基本的な考え方としています。

NTT都市開発では監査役制度を採用しており、会社の機関として会社法に定められる株主総会、取締役会、監査役会および会計監査人を設置しています。また、取締役社長が決定する事項のうち、経営上の重要事項を審議する機関として経営会議を設置し、業務執行における意思決定の迅速化に努めています。当会議には、意思決定の透明性を高めるため常勤監査役が出席しています。

さらに、投資案件については、経営会議に先立ち、投資検討会において投資リスクなどを慎重に検討し、リスク管理

を行っています。

当期（2009年3月期）における取締役会は、取締役16名（うち社外取締役1名）で構成され、当社の経営および業務執行の基本方針または重要事項を決定し、取締役の職務の執行を監督しています。また、取締役会は毎月1回の定期開催を原則としており、さらに必要に応じて臨時開催するなど、迅速な意思決定に努めており、当期において31回開催しました。

監査役会は、監査役4名（うち社外監査役4名）で構成され、原則毎月1回の定期開催に加え、必要に応じて臨時開催を行い、当期において32回開催しました。各監査役は監査役会で策定された監査計画に基づき、取締役会をはじめとする重要な会議へ出席し、取締役の職務執行状況を監査し、業務および財産の状況を調査しています。

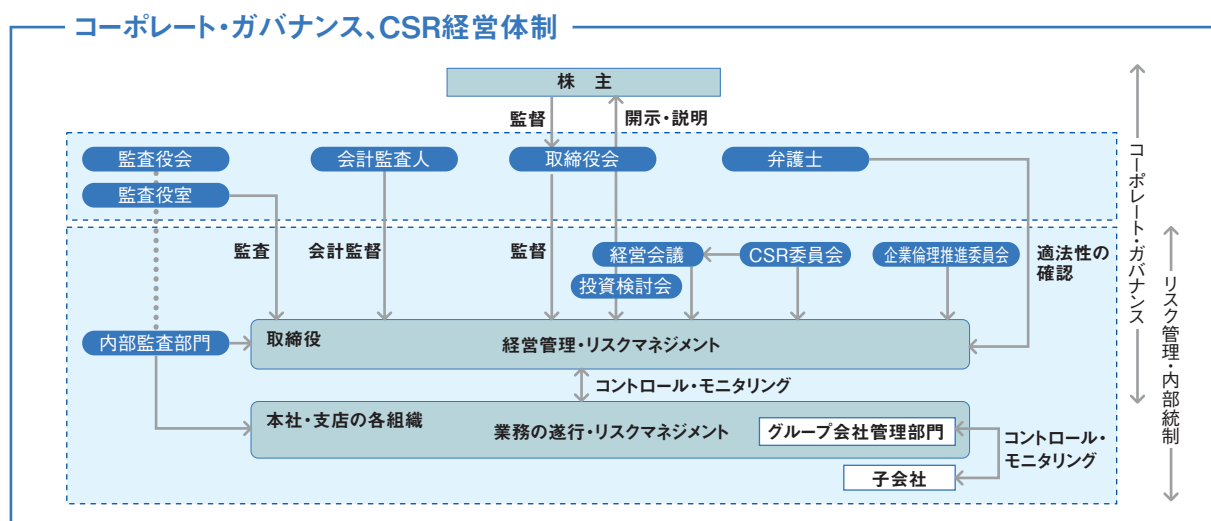
なお、2009年6月19日現在の取締役会は取締役15名（うち社外取締役1名）、監査役会は監査役4名（うち社外監査役4名）で構成されています。

■ CSR経営体制

NTT都市開発グループは、CSR（企業の社会的責任）への取り組みを重要施策の一つとして認識し、2005年12月に組織横断的な推進組織としてCSR推進室を設置しました。また、CSR担当役員（常務取締役）を委員長とし、主な部門等の長、支店長に常勤監査役を加えたメンバーでCSR委員会を定期的に開催し、CSR基本方針の策定、年間のCSR活動計画、CSR経営アクションプランの策定な

どを幅広く検討して、CSR活動を全社的に推進しており、当期においては5回開催しました。

そして、各部門・支店に「CSR推進責任者」を配置し、定例のCSR推進責任者会議を通じ、各現場へのCSR経営アクションプラン行動計画書によるPDCA活動に努めています。



■ 内部統制システムの整備状況と具体的な取り組み

NTT都市開発では、取締役会の監督、監査役会の監査のもと、取締役社長は内部統制システムを構築および整備し、職務を執行しています。2006年5月1日の会社法施行に伴い、「内部統制システムの基本方針」を2006年5月11日開催の取締役会において決議し、災害発生時に適切な対応が可能な体制をより充実、整備するため、災害対策推進委員会および災害対策推進室の設置を行ったことから、

2009年3月30日開催の取締役会において同基本方針の改定を行いました。

なお、2008年4月1日以降に開始する事業年度から適用された金融商品取引法における内部統制報告制度などに向け、2007年3月に内部統制委員会を設置するなど、対応に努めています。

「内部統制システムの基本方針」（2009年3月改定）

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ① 取締役及び社員の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制 ② 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制 ③ 損失の危険の管理に関する規程その他の体制 ④ 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制 ⑤ 当該株式会社並びにその親会社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制 | <ul style="list-style-type: none"> ⑥ 監査役がその職務を補助すべき社員を置くことを求めた場合における当該社員に関する事項 ⑦ 監査役の職務を補助すべき社員の取締役からの独立性に関する事項 ⑧ 取締役及び社員が監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制 ⑨ その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制 |
|--|---|

*内部統制システムの基本方針の全文は、当社ウェブサイト「コーポレート・ガバナンス」(<http://ir.nttud.co.jp/governance/index.html>)をご参照ください。

■ リスクマネジメント

NTT都市開発では、内部統制システムの要となるリスクマネジメントに関しては、企業の価値を維持・増大させていくため、事業に関連する内外のさまざまなリスクを把握し適切な対策を実施することにより、より適切で大胆な経営判断を行うことができるものと考えています。

また、2007年3月の「内部統制システムの基本方針」改定に際して、「リスク管理規程」を制定することにより、事業を取

り巻くさまざまなリスクに対して的確な管理および実践を通じ、事業の継続と安定的発展を確保することとしています。

例えば、開発案件の投資判断にあたっては、賃料下落リスクや工期遅れのリスク、近隣対応へのリスク、土壌汚染などの環境リスクなどの考えられるリスクをすべて洗い出したうえで判断を行うように努めています。

■ 事業継続計画(BCP)

NTT都市開発では、2007年度より「事業継続計画(BCP)」策定ワーキンググループを立ち上げ、「リスク管理規程」に基づくリスクごとにリスク評価を実施するとともに、事業継続計画の策定優先順位を決定のうえ、事前予防項目と緊急時対応項目に区分した事業継続計画を策定しています。

また、当社は、人々が安心して利用できる安全な建物づく

りやサービスを目指していますが、災害に備えることも、重要な課題として位置付け、2008年12月、大規模災害などを想定した事業継続計画をさらに推進するため、ビル事業本部内に「災害対策推進室」を設置し、全社における安全・安心の取り組みを推進していくこととしました。

■ 企業倫理・コンプライアンス

企業倫理・コンプライアンスについては、その方針を審議する企業倫理推進委員会を設置するとともに、研修の実施

や社員向けの相談窓口開設など、体制確立に向けた取り組みを行っています。

■ 人権の尊重

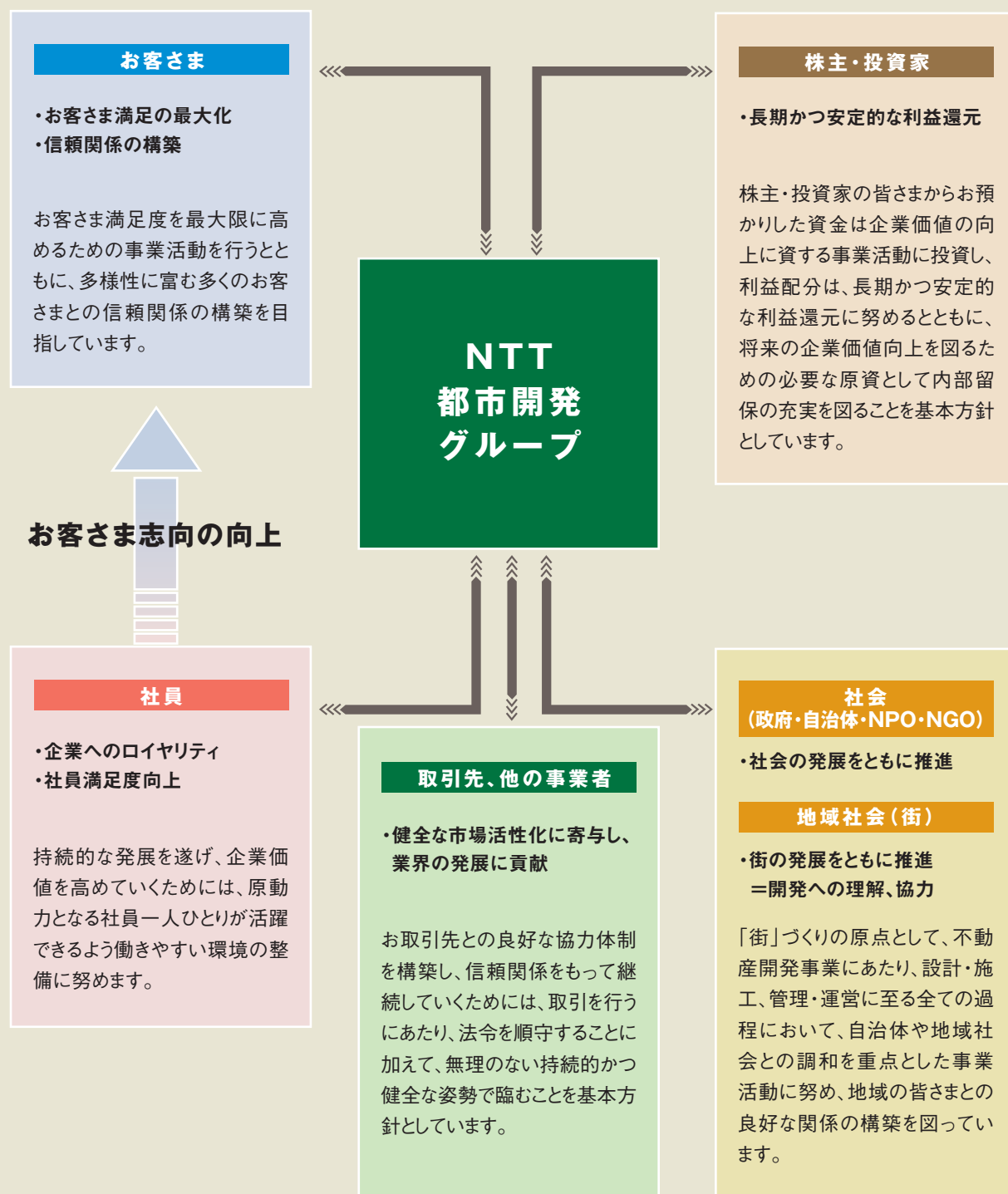
人権啓発については、人権啓発室を設置するとともに、毎年、全常勤役員・全社員を対象とした人権啓発研修を実

施するなど、人権意識の向上に取り組んでいます。

ステークホルダーとのHarmony

NTT都市開発グループは、事業活動を通じてさまざまなステークホルダーの方々と関わりをもっています。

以下の図は、ステークホルダーとの関係における当社グループの基本姿勢を明らかにしたものです。今後とも、ステークホルダーの皆さまとの良好な関係の維持・発展を目指します。



■ ステークホルダーとのコミュニケーション

NTT都市開発グループは、CSR経営において、ステークホルダーの皆さまとのコミュニケーションが非常に重要であると考えています。CSR報告書のほかにも、さまざまなコミュニケーション・ツールを整備し、ステークホルダーの皆さまとの対話に努めています。



NTT都市開発ホームページ



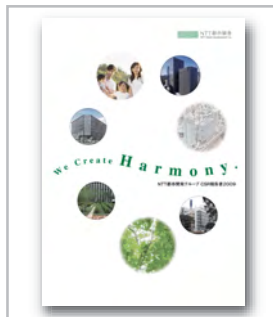
「株主・投資家情報」サイト



「CSR」サイト



アニュアルレポート2009



CSR報告書2009

- NTT都市開発ホームページ
<http://www.nttud.co.jp/>
- 「株主・投資家情報」サイト
<http://ir.nttud.co.jp/>
- 「CSR」サイト
<http://www.nttud.co.jp/csr/>

■ 社外からの評価

●SRIインデックス(FTSE4Good指数)への構成銘柄継続

NTT都市開発は、昨年に引き続き、FTSE4Goodの構成銘柄継続の通知を2009年9月18日付で受領しました。

FTSE4Good指数シリーズは、2001年にFTSEグループ(英国のフィナンシャル・タイムズ社とロンドン証券取引所の共同出資会社)によって立ち上げられ、世界23カ国・約2,400社の上場企業を組み入れ対象会社とした、環境・社会に関する国際基準に達した企業銘柄を選定したもので、国際基準で企業の社会的責任(CSR)を果たしているグローバル企業への投資機会を提供し



FTSE4Goodマーク

ています。現時点では約900社の企業が構成銘柄として選定されており、当社も引き続き構成銘柄の一つとして採用されています。

●インターネットIRサイトの優秀企業に選出

当社の「株主・投資家情報」サイトが、大和インベスター・リレーションズ(株)が選出する「インターネットIRサイトの優秀企業580社」の優秀企業賞を受賞しました。今回で3年連続の受賞となっており、質の高いコンテンツを幅広く提供していることが評価されたものと考えています。今後も「株主・投資家情報」サイトのさらなる充実に努めます。



インターネットIR優秀企業賞マーク

■発行日 2009年10月

■お問い合わせ先 〒101-0021 東京都千代田区外神田4-14-1 秋葉原UDX9階

NTT都市開発株式会社 CSR推進室

◎TEL: 03 - 6811 - 6300(代) ◎FAX: 03 - 5294 - 8500 ◎URL: <http://www.nttud.co.jp/csr/>



NTT都市開発
NTT Urban Development Co.

<本冊子の印刷における環境配慮など>

- 用紙／森林管理協議会 (Forest Stewardship Council) で認証された適切に管理された森林からの原料を含む、FSC認証紙を使用しています。
- インキ／VOC (揮発性有機化合物) 成分を含まない100%植物インキで、大気汚染の防止に配慮しています。
- 印刷／現像液を使うフィルムが不要で環境負荷低減につながるCTP印刷を採用しています。
印刷時に有害な物質を含む浸し水が不要な、水なし印刷を採用しています。
GPN (グリーン購入ネットワーク) が定める「オフセット印刷サービス」発注ガイドラインに基づいています。
- 製本／リサイクルに配慮した接着剤 (難細裂化EVA系ホットメルト) を製本に使用しています。不要になった際は、リサイクルにご協力ください。

