

CSR報告書2018

詳細版

企業理念

UD Statement

誠実に、革新的に

街を、心を、つないでいく

私たちは、

不動産サービスの提供を通じて、未来が見えるまちづくりに貢献するとともに、
お客様や地域社会の人々が満足し、笑顔になっていただくことに最大の価値を見出します

そのために、

社会やお客様ニーズの変化を捉える感性を磨くとともに、

お客様志向を徹底し、

新たなサービスの創出に向け、

全社員が誠実に失敗を恐れず、チャレンジし続けることを約束致します

チャレンジの源泉は、

社員相互が尊重しあい、自由・活発な意見を述べる事が出来る社風にあると認識し、

全社員が笑顔で仕事に取り組みます

CONTENTS

01 企業理念

03 トップメッセージ

CSRの推進

05 NTT都市開発グループのCSR

06 街づくりのバリューとSDGsへの貢献

08 幅広い信頼関係の構築

特集

11 特集1 人と人、人と街をつなぎ多様なワーク&ライフスタイルを提案「LIFORK」

15 特集2 街が育み続けた歴史と文化を未来につなぐ「新風館再開発計画」

19 特集3 文化と創造力を世界に発信する「原宿駅前プロジェクト」

ステークホルダーとのコミュニケーション

23 お客様とのコミュニケーション

27 コミュニティとの対話と協働

快適な空間と賑わいの創出

31 心地よい空間づくり

37 皆様の安心と安全のために

自然環境保全・配慮の推進

42 環境マネジメントシステム

44 環境会計

45 地球温暖化対策

49 水資源保全

49 ヒートアイランド対策

51 生物多様性保全

53 資源循環への貢献

55 森林保全への貢献

多様性を尊重した職場づくり

56 個の尊重による職場づくり

62 コミュニティへの貢献

健全な事業活動

65 企業倫理・コンプライアンス

65 人権の尊重

68 CSR活動の全体像

71 編集方針

72 GRIスタンダード対照表

80 CSR用語集



TOP MESSAGE

NTT都市開発株式会社
代表取締役社長

中川 裕

街づくりを通じて社会的課題の解決に取り組むことで、
地域の皆様から選ばれ、信頼されるパートナーとなることを
めざします。

NTT都市開発グループの使命

私たちNTT都市開発グループは、これまで培ってきた地域の皆様との信頼関係や繋がりを大切に、地域の皆様の街に対する想いに真摯に耳を傾け、全国で個性豊かな地域社会が輝く街づくりに取り組みます。

街づくりにあたっては、多彩なビジネスパートナーとのコラボレーションを積極的に進めるとともに、NTT都市開発グループが国内外の不動産事業で培った経験・ノウハウ、NTTグループの多様なリソースをフルに活用することで、街の持続的な発展に貢献する地域のパートナーをめざします。

地域のパートナーとして社会的課題と向き合う

NTT都市開発グループは、都市や社会の課題に地域の皆様のパートナーとして向き合い、地域社会の経済発展と社会的課

題の解決に貢献し、誰もが快適で活力に満ちた生活を送ることができるSociety 5.0の実現に取り組んでいます。

例えば、京都烏丸エリアでは、「日本の心が感じられる国際都市・京都」にふさわしい歴史的建築物の価値を残しながら、人々の回遊性を向上させる工夫をこらしたホテル等を構築しています。このプロジェクトは、ビジネス街に賑わいの拠点やコミュニティを創出することをめざしています。

また、シェアオフィス事業「LIFORK」では、企業主導型保育園「ワイナKids保育園」や、バイクポート、地域の皆様とワーカーの自然な交流が生まれる緑豊かなワーカーズガーデン等をシェアオフィスに併設することで、地域の特性等に応じた新しいワークスタイルやライフスタイルを提案しています。

さらに、「つなぐTOWNプロジェクト」では、サービス付き高齢者向け住宅と分譲マンションを一体開発し、多世代のご家族が永く暮らせるコミュニティづくりをめざしています。

加えて、喫緊の世界的課題である気候変動をはじめとした

環境問題に対しては、グループ会社のディメンションデータジャパンと共同で、IoT/M2Mプラットフォームを活用したスマートビルディングの構築に向けた実証実験を進めるなど、NTTグループの知見とリソースを活用し、その解決に取り組んでいます。

私たちが考える街づくりのバリュー

このようにNTT都市開発グループは、さまざまな地域、さまざまな視点で街づくりに取り組んできましたが、少子高齢化や気候変動などの社会的課題が急激に深刻化している状況を踏まえ、更なる社会的課題解決に挑戦し、地域社会への貢献に向けた取り組みを進めています。

NTT都市開発グループは、地域の皆様がめざす街を実現するために、自治体や企業、さまざまな知見や技術を持つ多くの方々とのコラボレーションをこれまで以上に積極的に進めるとともに、NTTグループが持つICT・不動産・エネルギー等のリソースもフル活用し、「NTT都市開発が考える街づくりのバリュー」を創出していきます。

NTT都市開発が考える街づくりのバリュー

■コミュニティ

個性と活気ある街づくりのための魅力ある空間とコンテンツを提供

■ダイバーシティ

街に集い、働き、住もう人それぞれの、多様なライフスタイルに寄り添う都市環境を整備

■イノベーション

先端技術を活用して、都市の課題解決や新たな産業創出、企業の生産性向上等に貢献

■レジリエンス

環境負荷低減を実現し、災害対応力を備えた、安心して暮らせる街を創造

街づくりの以上のバリューを掲げ、社会的課題に向き合い解決に取り組むことは、国連が掲げる17の持続可能な開発目標(SDGs)の達成に寄与するものと考えています。グローバルな視野を持ち、世界共通の目標の実現にも貢献してまいります。

「ダイバーシティ&インクルージョン」と健全な事業活動の推進

NTT都市開発グループではダイバーシティ&インクルージョンを経営戦略の中核に据え、全ての社員が存分にパフォーマンスを発揮できる環境の創出に努め、多様性を尊重した職場づくりに注力しています。多様な人材が、性別、年齢、人種、国籍、障がいの有無、性的指向・性自認などに関係なく活躍できる環境の整備は、NTT都市開発グループの今後の発展に不可欠です。そのため、社員一人ひとりのワーク・ライフ・バランスの実現、柔軟な働き方の促進、そして育児や介護といったライフイベントへの対応支援に向けて、制度整備と意識啓発に取り組んでいます。

また、私たち一人ひとりが常に感謝の気持ちを忘れず、高い倫理観と人権意識を持って、より責任ある健全な事業活動を行うという姿勢を持ち続けることが、CSRを推進するうえでの礎と考えております。そのためには、社員一人ひとりが社会的責任を認識し、事業活動が社会に直接・間接に及ぼす影響をより広い視野で見ることができることが重要との認識のもと、人権尊重・コンプライアンスの徹底・ガバナンスの強化に向け、社員教育の充実も進めています。

これからも、NTTグループの一員としての誇りと自覚を持ち、しっかりと地に足を着けて、企業理念に掲げるとおり“誠実に、革新的に”街づくりを進めてまいります。

中長期的な視点を持って取り組む

街づくり事業は、建物や街区の開発がゴールではなく、その後も継続的に街の課題の解決に取り組み、街を発展させていくことが重要です。

私たちNTT都市開発グループは、NTTグループの最先端ICT技術やエネルギー技術などの多様なリソースを活用するとともに、社員一人ひとりが地域の皆様に誠実に向き合い、そのニーズに丁寧にお応えし続けることで、賑わいと活気にあふれ、全ての人々が安心して暮らし、働き、集うことができる街の実現に貢献してまいります。

皆様には、私たちの取り組みへのご関心やご期待に感謝を申し上げますとともに、引き続いてのご指導とご支援を賜りますようお願い申し上げます。

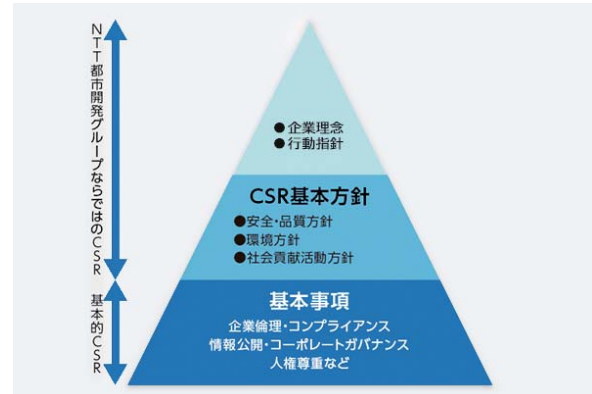
CSRの推進

NTT都市開発グループのCSR

NTT都市開発グループは、企業理念・行動指針に則り、CSR（企業の社会的責任）に関する基本的な考え方や方向性を基本方針としてまとめ、社外に向けて公表しています。

NTTグループの一員として良質な不動産サービスを提供し、お客様や地域社会の皆様に満足と笑顔をもたらすまちづくりを推進すること、そして、より暮らしやすい持続可能な社会の実現に貢献していくことが、その中核となるメッセージです。

まちづくりにおいては、その場所を特別なものとしている歴史や文化を学び、活かすことを大切にしています。



NTT都市開発グループ CSR基本方針（2014年9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サービスの提供を通じて、お客様や地域社会の人々が満足し、笑顔になっていただける街づくりを推進し、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

ステークホルダーとのコミュニケーション

お客様や地域社会の皆様をはじめ、街づくりに関わる全ての企業や人々が、私たちの大切なパートナーです。私たちは、パートナーとの真摯なコミュニケーションを通じて、よりよい街づくりを推進します。

快適な空間と賑わいの創出

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を創造し、魅力的で賑わいにあふれる街づくりを推進します。

自然環境保全・配慮の推進

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

多様性を尊重した職場づくり

私たちは、全社員一人ひとりの個の成長と多様性の尊重に努め、生き生きとした職場づくりを推進します。

健全な事業活動

私たちは、常に感謝の気持ちを忘れず、高い倫理観と人権意識を持って、より責任ある事業活動を行い、豊かな社会づくりに貢献します。

◆CSRの実践と浸透

NTT都市開発グループは、「CSR基本方針」を社内外に掲げ、「事業そのものを通じたCSR」の具体化・充実を図ってきました。これまでの取り組みで築いてきた全体的なCSRの基盤を踏まえ、2011年度からは、CS（お客様満足度）活動、災害対策、環境活動、そして社員啓発（企業倫理および社会貢献活動）を重要テーマとして、CSR推進の取り組みの深化を図り、着実に進展させています。具体的な内容については、関連セクションをご参照ください。

当社グループは、CSRの推進には社員一人ひとりの意識向上が不可欠だと考えており、グループ全社員を対象とした研修を毎年実施しています。こうした啓発活動は、社員一人ひとりのCSRの自発的な実践につながっています。

◆CSRの推進体制

NTT都市開発グループでは、CSR活動のあり方を討議する「CSR委員会」を設置し、定期的を開催しています。CSR委員会は、代表取締役副社長を委員長とし、主な組織の長に常勤監査役を加えたメンバーで構成されています。昨今において社会的要請が大きい地球温暖化対策をはじめとする重要事項について多様な意見を提起・集約する場としています。

そして、CSR委員会の決定に基づき、本社のCSR推進室が、各部門・支店やグループ会社との緊密な連携を図りつつ、各現場での活動を推進しています。

NTTグループ連携への参画

NTT都市開発グループ CSR基本方針は、「人と社会と地球がつながる安心・安全で豊かな社会の実現」をめざすNTTグループCSR憲章を踏まえて作成したものです。NTTグループでは、CSR活動におけるグループ横断的な連携を継続的に推進しており、当社グループも「NTTグループCSRカンファレンス」をはじめとするグループ連携を強化する場・機会へ積極的に参画しています。

NTTグループCSR憲章の骨子



NTTグループCSR憲章

http://www.ntt.co.jp/csr/groupcsr/csr_policy.html



NTTグループCSRカンファレンス

街づくりのバリューとSDGsへの貢献

◆街づくりのバリュー

NTT都市開発グループは、「街づくりのバリュー」としてコミュニティ、ダイバーシティ、イノベーション、レジリエンスを掲げ、各都市がめざす個性豊かで活力ある街づくりに取り組んでいます。

「街づくりのバリュー」では、都市の本来的な役割、日本の各都市が描く将来像、そしてNTTグループが有するリソース（中核都市に保有する不動産、ICT技術、街づくりの関連技術・ノウハウ）を考慮し、NTT都市開発グループが地域のパートナーとして提供できるバリューを示しています。

NTT都市開発が考える街づくりのバリュー

コミュニティ —個性と魅力にあふれ人が集まる街—

個性と活気ある街づくりのための魅力ある空間とコンテンツを提供

ダイバーシティ —誰もがいきいきと過ごせる街—

街に集い、働き、住まう人それぞれの、多様なライフスタイルに寄り添う都市環境を整備

イノベーション —新たな産業創出による活力ある街—

先端技術を活用して、都市の課題解決や新たな産業創出、企業の生産性向上等に貢献

レジリエンス —災害に強く地球環境にやさしい街—

環境負荷低減を実現し、災害対応力を備えた、安心して暮らせる街を創造

◆SDGs実現への貢献

2015年9月、ニューヨーク国連本部で開催された「国連持続可能な開発サミット」において、「我々の世界を変革する：持続可能な開発のための2030アジェンダ」が採択されました。同アジェンダは、2030年に向けた人間、地球および繁栄のための行動計画として、17の目標と169のターゲットからなる「持続可能な開発目標（SDGs）」を掲げました。

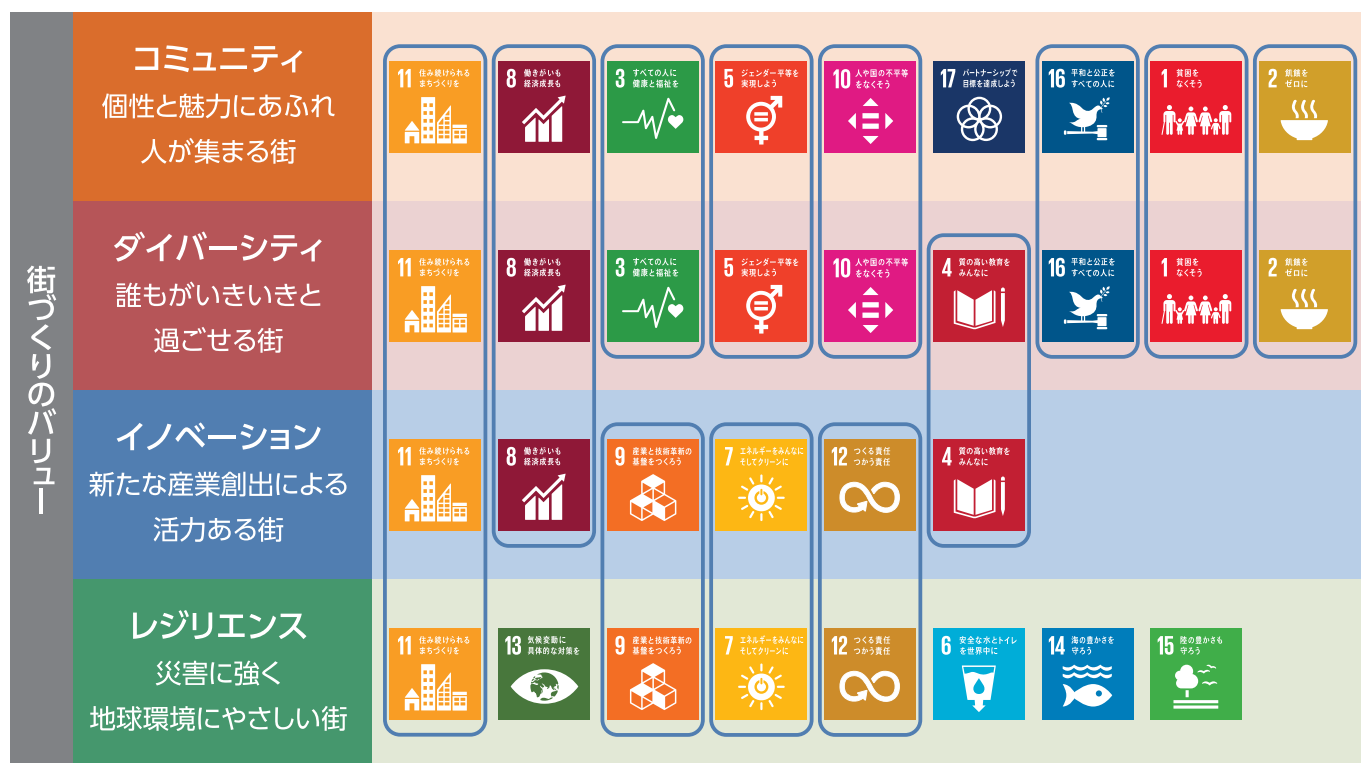
NTT都市開発グループは、国際社会の責任ある一員として、SDGsの実現に貢献します。



◆街づくりのバリューとSDGsとの関連

NTT都市開発グループでは、「街づくりのバリュー」がどのようなSDGsの実現に貢献できるかを検討し、その関わりを整理しました。まず、目標11（都市と人間の居住地を包摂的、安全、レジリエントかつ持続可能にする）は、当社グループが街づくりを通じて創出するすべてのバリューに共通する位置付けとなります。さらに、幅広いリソースを活用したアプローチを通じ、17の目標が描く将来像を構成するピースを各地にもたすことができます。各都市が持つポテンシャルを最大限に発揮させる街づくりは、世界共通の行動計画を推進する力になることができると、私たちは考えています。

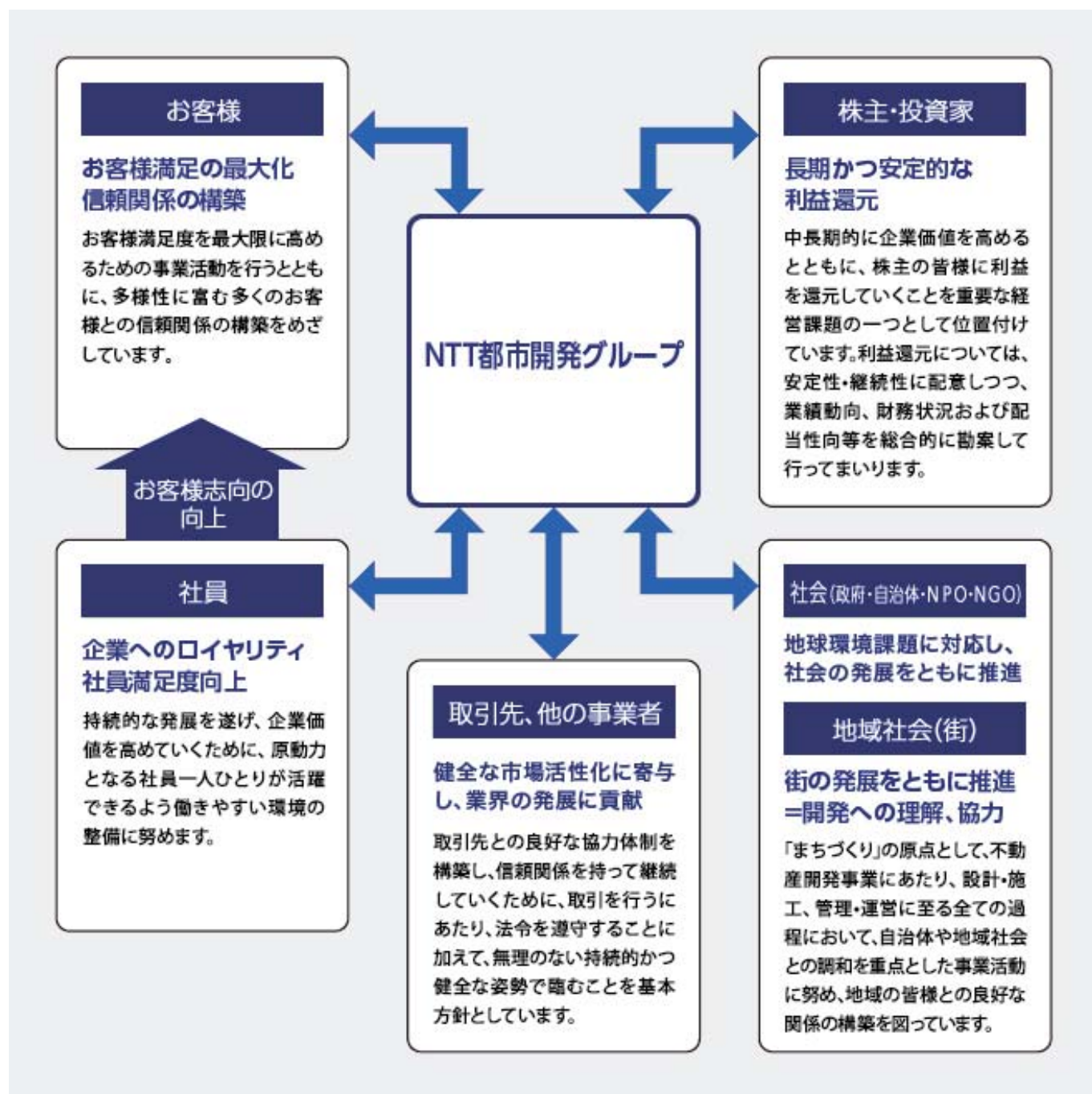
街づくりのバリューとSDGsとの関連



幅広い信頼関係の構築

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持っています。

今後とも、ステークホルダーの皆様との信頼関係の維持・発展をめざします。



◆情報開示と対話

NTT都市開発グループは、CSRの推進において、ステークホルダーの皆様への情報開示とコミュニケーションを重視しています。多様な情報ニーズを反映した開示・コミュニケーションツールを整備し、活発な対話につなげています。



NTT都市開発ウェブサイト
<https://www.nttud.co.jp/>



会社案内
https://www.nttud.co.jp/csr/operation/pdf/corporate_profile_2017.pdf



「IR情報」サイト
<https://www.nttud.co.jp/ir/index.html>



アニュアルレポート2018 (PDF版)
https://www.nttud.co.jp/ir/library/pdf/annual_report_2018.pdf



「CSR情報」サイト
<https://www.nttud.co.jp/csr/index.html>



「新卒採用」サイト
<http://nttud-recruit.jp/>



公式フェイスブック
<https://www.facebook.com/nttud/>

◆外部からの評価

●FTSE4Goodインデックス・シリーズへの構成銘柄継続

NTT都市開発は、2008年9月より「FTSE4Good インデックス・シリーズ」に継続して組み入れられています。また、2017年6月からは「FTSE Blossom Japan Index」の構成銘柄ともなっています。FTSE4Good インデックス・シリーズは、英国のFTSE Russell (ロンドン証券取引所グループ) が提供する投資インデックスで、環境・社会・ガバナンス (ESG) に優れていると評価した企業を銘柄として構成するものです。また、FTSE Blossom Japan Indexは、2017年から新たに提供されている、ESG対応に優れた日本企業を業種中立的に選定したインデックスです。

「FTSE 4Good インデックス・シリーズ」について (英語版サイト)

<http://www.ftse.com/products/indices/FTSE4Good>



FTSE4Good



FTSE Blossom Japan

●「SNAMサステナビリティ・インデックス」構成銘柄に選定

NTT都市開発は、損保ジャパン日本興亜アセットマネジメント(株)(SNAM:エスナム)が設定する2018年度「SNAMサステナビリティ・インデックス」の構成銘柄に選定されました。同インデックスは、ESGの評価が高い約300銘柄にて構成されています。



●GRESBにおいて「Green Star」「2 Stars」「Public Disclosure Level A」を取得

GRESB*は、責任投資原則(PRI)を主導した欧州の主要年金基金グループを中心として2009年に創設された、不動産セクターの環境・社会・ガバナンス(ESG)配慮を測る年次のベンチマーク評価です。GRESBリアルエステイト評価は、個々の不動産ではなく、不動産会社やファンドの単位でサステナビリティへの取り組みを評価しています。



NTT都市開発のグループ会社であるプレミア・リート・アドバイザーズ(株)および同社が資産運用を行うプレミア投資法人は、2017年度実施のGRESBリアルエステイト評価において、環境への配慮やサステナビリティに関する取り組みについて、「マネジメントと方針」および「実行と計測」の両面において高い評価を受けた参加者に与えられる「Green Star」を取得しました。



また、総合スコアでの相対評価である「GRESBレーティング」(最高位5 Stars)においては「2 Stars」を取得しました。

NTT都市開発は、2017年より開始された「GRESB 開示評価(GRESB Public Disclosure)」において、ESGに関する情報開示が評価され、最高位のPublic Disclosure Level“A”を取得しました。

*GRESB:グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク

●インターネットIR表彰にて優秀賞を受賞

大和インベスター・リレーションズ(株)が実施する「2017年 インターネットIR表彰」において、NTT都市開発のIR情報サイトが上場企業3,735社の中から「優秀賞」に選出されました。



過去には、2012年、2013年に優秀賞、2014年に優良賞、2015年、2016年にも優秀賞を受賞しており、2017年は優秀賞25社の中に選定され、総合11位と、不動産デベロッパーの中で最高順位となりました。



また、日興アイ・アール(株)の実施する「2017年度全上場企業ホームページ充実度ランキング」においても、総合ランキング、業種別ランキングで最優秀サイトとして選定されました。2008年度から10年連続で受賞、業種別ランキングで不動産業としては2009年度から9年連続の受賞となります。さらに、上場企業がインターネット上で株主・投資家向け広報(IR)活動を行うためのウェブサイトの使いやすさや情報の充実度を投資家の視点に基づいて評価する「Gomez IRサイト総合ランキング」においては、優秀企業:銀賞に選ばれました。



受賞理由としては、掲載情報の充実を図ったほか、日本語サイト・英語サイト双方を適時更新し、サイトをIR業務に有効活用してきたことが評価されたものと考えられます。

今後もさらなる内容の充実と利便性向上を図り、ウェブサイトを通じたステークホルダーの皆様とのコミュニケーションに取り組んでいきます。

●その他の受賞・認証

NTT都市開発は、開発物件に対して、グッドデザイン賞をはじめとするさまざまな賞をいただいています。2017年度は、品川シーズンテラス(東京都港区)、ウッドヴィル麻布(東京都港区)がグッドデザイン賞を受賞しました。また、プロジェクトにより、外部認証も積極的に活用しています。

受賞・認証 <https://www.nttud.co.jp/udmessage/prize/>

◆読者アンケート

NTT都市開発グループCSR報告書2017の読者アンケートには、多くの方々からご回答をいただき、深く感謝申し上げます。いただいた貴重なご意見は、今後のCSR活動・報告の参考とさせていただきます。今年もアンケートのご協力をよろしくお願い致します。

NTT都市開発グループ CSR報告書2018アンケート <https://www.nttud.co.jp/csr/questionnaire/index.html>

人と人、人と街をつなぎ 多様なワーク&ライフスタイルを提案 「LIFORK」

NTT都市開発は、「コミュニティ」「歴史と文化」「ライフ&ワーク」をキーワードに、新たな価値を生み出すまちづくりに向けた事業に取り組んでいます。このうち、「ライフ&ワーク」を象徴する取り組みが、2017年4月からスタートした“LIFORK (リフォーク)”です。「新たなワークスタイル・ライフスタイルを実現する場」というコンセプトを掲げるLIFE×WORK=“LIFORK”は、東京・千代田区内の大手町と秋葉原でサービスを開始しました。最先端オフィス街のただ中で、新しい働き方や暮らし方をどのように提案し、支援しようとしているのか、「LIFORK」の実現に情熱を傾けてきた2名の担当者が語ります。

お二人のLIFORKとの関わりについて お聞かせください。

東田中: 私は、これまで東京・大手町地区の大規模再開発を担当してきました。最先端のオフィスビルを開発し、法人のお客様にご利用いただくなかで、当社がお客様のビジネスを支援するために何ができるかを、より広い視野で追求することがますます重要になってきていると感じています。その一環として、オフィスで働く方々一人ひとりの生活と仕事をめぐる環境を整え、サポートするという試みに、会社として取り組んでいます。

まずは、当社の旗艦ビルが集積している大手町で、新たなワークスタイルやライフスタイルを提案する場をつくることにし、プロジェクトを2年前に立ち上げました。プロジェクトサイトは、大手町のオフィス街の中心部に位置する大手町ファーストスクエアの1・2階です。私は、そのプロジェクトマネージャーを担当してきました。

LIFORK大手町のプロジェクトコンセプトは「Creative Platform～自分らしく、はたらく、つながる～」です。アクティブ

ワーカーを対象に、生産性の高い働き方、自分らしい生き方をするためのハードとソフトを提供し、一人ひとりの自己実現や成長を支援することがLIFORKを提供する価値です。ワークラウンジ、オフィス・プロジェクトルーム、イベントスペースのほか、バイク(自転車)ポート、保育所も設けています。

また、当社が本社を置く秋葉原UDXの4階でも、同ビルが竣工10周年を迎えるのを機に、「LIFORK秋葉原」を開設しました。こちらは、秋葉原という場所性に合わせてプロジェクトを設計しています。

谷道: LIFORKでは、子育てをワーカーの暮らしにおける重要な部分として捉えています。子育てをしながら働く方々にとっては、無理なく安心して子どもを預けられる環境があることは、大きな助けになります。そこでLIFORK大手町とLIFORK秋葉原では、0～2歳児を対象とする「ワイナKids保育園」を設けています。「ワイナ」は英語の“Why not?”をもじっており、「いいねいいね、やってみようよ!」といったポジティブな声が聞こえてくる園になるよう



開発本部 開発推進部
担当部長

東田中 成佳



NTT都市開発ビルサービス
ビルサービス事業本部 ビル事業企画部
主査

谷道 奈穂

に、との思いを込めています。私はその担当として、企画からオープンに至るまでの準備、そして運営に携わってきました。

なぜ今、LIFE×WORK=“LIFORK”というブランドが生まれたのでしょうか。

東田中: 私たちがLIFORKを世に出したことの背景に、強く意識したことが2点あります。一つ目は、「働き方改革」という言葉に象徴されるように、それぞれの人が自分のライフスタイルに合わせて、働き方も選択できる時代へと移行してきたことです。二つ目は、ICTツールの普及によって場所や時間を選ばず仕事ができるようになってきたことです。その傾向はここ2～3年で大いに強まりました。その結果として、仕事において「どれほどの成果をあげたか」の重みが増しています。そうしたなかで私

人と人、人と街をつなぎ 多様なワーク&ライフスタイルを提案 「LIFORK」



LIFORKを通じて実現したい ワーク&ライフスタイル (ユーザーの声より)

- 時間と場所を自由に選んで働く (男性40代)
- 趣味を楽しみながら自分らしく生きる (女性30代)
- 多くの出張をこなしながらも効率的に働く (男性40代)
- 育児などで制限がありながらもバリバリと働く (女性)
- 忙しい中でも心身ともに健康に生きる (男性20代)

たちは、多様な働き方の選択肢を提供し、ワーカー一人ひとりのパフォーマンス向上を支援することが、デベロッパーとしてできるのではないかと考えました。

谷道:生活者のニーズが“モノ消費”から“コト消費”へ徐々に移行しており、ハードだけに焦点を置いているとなかなかお客様に選んでいただけないということを、オフィス・住宅などのどの分野で仕事をしていても共通して実感しています。その場所でどのような価値をご提供できるかを突き詰めていった先に、一つの答えとしてLIFORKがあったのではないのでしょうか。

LIFORK大手町では、新たなワークスタイル、ライフスタイルをどのように提案しているのですか？

東田中: 大手町という日本屈指のビジネスセンターで働くワーカー向けに、“アクティブラグジュアリー”をデザインのキーワードとしました。

1階はワークラウンジです。自宅でも職

場でもない、上質で居心地のよい空間で、個人作業や打ち合わせ、自己研さん、あるいはワーカー同士の交流と、ニーズに応じたやり方で時間を過ごすことができます。スタイルや当日の気分に合わせてお使いいただけるよう、レイアウトからソファの種類に至るまで多様性を持たせています。キッチンやキオスクを置くほか、コンシェル

ジュが常駐し、さまざまなお求めへ柔軟に対応できるようにしています。メンバーのワークとライフをサポートする各種サービスも、オプションでご提供しています。

また、1階には30名を収容できるイベントスペースを設けています。音響設備やプロジェクターを備え、ギャラリーにもなるこのスペースは、新しい発想や刺激



LIFORK大手町のワークラウンジ

人と人、人と街をつなぎ 多様なワーク&ライフスタイルを提案 「LIFORK」

を得るためのさまざまな用途にご利用いただけます。

2階には、フレキシブルなニーズに対応できるよう、1カ月単位で24時間いつでもご利用いただけるオフィス、そしてメンバー専用の会議室を配置しています。複合機やウォーターサーバーがあるサービスステーションも併設しています。

そして、LIFORK大手町の大きな特徴となっているのが、自転車で通勤される方のためのバイクポートです。セキュリティが確保された室内で愛車を保管できるほか、シャワールームも設置しています。

保育園運営の考え方についてもお聞かせください。

谷道：まず何よりも、安全で安心にご利用いただけるようにすることを重視しています。NTTグループでサービス提供している「登降園管理システム」を利用し、園児一人ひとりの登園・降園を確実に記録。また、入口には顔認証システムを設置し、お子様を抱きかかえながら通動力バンを持つような、両手が塞がった状態でも、スムーズに入退室できるセキュリティシステムを導入しています。そして、園児がけがをするリスクを最小限にするため、園内の家具や扉は、角を丸くしたり、指挟み防止の器具を付けたりと、安全な形状にしています。

また、共働きの忙しいワーカーを念頭に置き、保育園の利用に伴うストレスが



セキュリティが確保されているバイクポート

できるかぎり軽くなるように工夫しています。例えば、おむつや食事などは保育園側で用意し、基本的に持ち物なしで来ていただくようにしています。参観日などは極力少なくし、ご自宅で書いていただくものも簡単な連絡ノートのみです。

保育の質の面では、絵本教育を重視していることがワイナKids保育園の大きな特徴です。また、「ふぁんばりん」という、楽しみながら英語を吸収してもらうプログラムを取り入れています。

LIFORK大手町のコンセプトを構築するのに、どのようなプロセスを辿ったのですか？

東田中：お客様の声を聞くことから始めました。20社以上のテナント企業にアンケートを行ったほか、テナント企業の社員の方々を対象に当社社員がファシリテーターとなってワークショップを開催し、大手町のワーカーの要望を集めました。一番多かった意見は、リカバリールーム、仮

眠スペースが欲しいというものでした。次に要望が高かったのが、「人とのつながり、出会い」です。大手町ファーストスクエアで働く方同士で交流できる場が欲しいということでした。

そうした声を集め分析するなかで、さまざまな視点やニーズが、ラウンジやイベントスペース、くつろげる場、といった具体的なアイデアに集約されていきました。バイクポートもヒアリングのなかで伺ったニーズから出発したもので、6月オープンに先立つ4月からモニターとして使ってくださいというお客様もいます。

谷道：保育園の立ち上げに際しても、NTTグループ各社などへのヒアリングを何度も行い、利用者目線の意見を幅広く集めました。サービス対象を0～2歳のお子様に絞ったのも、早期復職のニーズが、やはり最も大きかったためです。女性の社会進出が進んでいる現在、今後のキャリアプランを見据えて早く復職したい、という声は切実です。



保育園にスムーズに入退室できるセキュリティシステム

人と人、人と街をつなぎ 多様なワーク&ライフスタイルを提案 「LIFORK」

そのほか、周辺の企業内保育園にもお伺いし、運営上の考え方や工夫などについて勉強させていただきながら、ワイナKids保育園の運営方針を定めてきました。

これからの抱負や構想についてお聞かせください。

東田中：今年4月のスタートに間に合わせるため、まずはサービスに応じた空間づくりを先に進めてきた、という面があります。これからは、より多くの方々に知っていただくためのコミュニケーションに力を入れていきます。

谷道：多くの方々にご利用いただくには何が必要かを、さらに考えていきたいと思っています。また、使っていただいて、利用者や現場スタッフの声を集め、改良していくというプロセスを大事にしたいと思っています。英語プログラムにしても、「0～2歳児が対象で、必要だろうか?」という思いもあ

りましたが、始めてみると好評で、お子様たちも楽しそうです。荷物レスでの登園についても、「とても助かる」という嬉しい反応をいただいています。また、実際に同じビルの中で働いている保護者様が、昼休みに保育園にいらっしゃって授乳をしたり、近隣ビルで働く方が、ノー残業デーで6時頃に迎えにいられて、嬉しそうにお子様と帰られたりと、オフィス街の保育園ならではのよさもあります。そのような価値をお伝えしていきたいと思っています。

LIFORKの試みは、今後どのように生きてくるでしょうか?

東田中：LIFORKでは、どれだけ多様性があるか、いろいろなニーズに応えていけるかということが大事ですので、最初にオープンした大手町と秋葉原の2拠点でお客様の生の声を集めて、さらに次のサービスに展開していきたいと考えています。運営をしっかりと行い、プロジェクト

メンバーで情報共有することも大切です。

また、今後はサービス展開のなかで、NTTグループの連携を活かしていければと考えています。保育園の登降園管理システムに限らず、セキュリティシステムやテレビ会議など、ほかにも活用できるソリューションが多くあると思います。LIFORKが、NTTグループが連携してさらに新しい価値を生み出していくための「場」の一つとなれば嬉しいですね。実際、展示会にグループ企業同士で出展するという動きも生まれています。

社会的には、働きながら子どもを育てられる環境づくりや、ワークライフバランスの確保も今後さらに大切になってくると思います。LIFORKが提案する働き方やライフスタイルに共感いただける方が増え、そこから少しずつ社会に波及していくよう、今後とも取り組んでいきます。

※インタビューは、2018年7月上旬に実施しました。

街が育み続けた歴史と文化を 未来につなぐ 「新風館再開発計画」

1926年、京都・烏丸通東側に京都中央電話局として竣工し、2001年からは商業施設「新風館」として親しまれてきた建物が、2020年にホテルと商業の複合施設へと生まれ変わります。歴史ある建築を継承しながら、街へ開かれた、さまざまな魅力を備える空間を生み出すことで、地域の方々に、そして世界中から集まる旅行者にも愛される施設をめざします。その背景と構想について、担当者をご説明します。

「新風館」再開発に至るまでの経緯を教えてください。

小林：再開発する建物は、1926年に京都中央電話局として竣工したものです。1985年に電電公社が民営化され、翌1986年にNTT都市開発が設立しましたが、その際にNTTから各地の土地・建物を譲り受け、旧京都中央電話局もその一つでした。当社はこれをリニューアルし、2001年に商業施設「新風館」を開業しました。歴史ある旧京都中央電話局の建物を残しつつ、新たに大きな中庭を設け、誰でも気軽に出入りできる地域に開かれた施設としました。

本再開発の前にリニューアルを行ったのは、“種まき”としてのねらいがありました。もともと烏丸通・三条通界隈は官公庁を中心としたオフィス街で、大きな商業施

設は成立しにくいエリアでした。そこで、街に新たな賑わいを生む“真珠の核”としてリニューアルした新風館を運営し、土壌が整うのを待って本格的に再開発する、という段階を踏むことにしたのです。

私たちが思い描いた通り、新風館の開業以降、周辺には商業施設が増え、特に街区南側を走る三条通などはぐっと賑わいが増しました。当初の想定よりは少し延びましたが、リニューアルの役割は十分に果たしたと判断し、2016年に再開発に踏み切りました。新風館を閉館した際は、SNSなどで閉館を惜しむ声を多くいただき、新風館が街にしっかりと根付いていたことを実感しました。

再開発にあたって大切にしていることは何ですか？

小池：90年以上の歴史を持つ建物と、街に開かれた施設というコンセプトを受け継ぐことを強く意識しました。土地・建物は当社の所有でも、その景観はもう街の一部になっており“みんなのもの”です。また、京都市から登録文化財（第一号）の指定を受けた建物でもありますので、この財産を残していくことが街の魅力を高める



商業事業本部
商業・ホテル開発部 担当課長

小林 裕之



都市建築デザイン部
建築・エンジニアリング担当

小池 正也

ことにつながると考えました。博物館のように建物をそのまま保存するのではなく、時代に合うように一部改築したり新棟と組み合わせたりしながら、建物が商業施設の魅力の一端を担うという“生きた”形で次の世代に伝えることを意識しています。

旧館は烏丸通りに面し、北側姉小路入口上部の出窓やアーチ形の窓など、通信建築※の特徴の一端が見てとれます。旧通信省の技師だった吉田鉄郎さんの設計です。中央郵便局などを設計した吉田さんや、京都タワーや日本武道館などを設計した山田守さんらは、NTT都市開発で建築・設計に携わる者にとって大先輩でもあり、私たちも敬意を表しながら仕事をしています。

※通信建築は高い信頼性が求められる通信建築を舞台に、堅実で質の高い標準設計手法で生み出された建築物のこと。



本再開発の前にリニューアルされた旧新風館

街が育み続けた歴史と文化を 未来につなぐ 「新風館再開発計画」



京都中央電話局

リニューアルの際には、タイルなど部分的に新しくした箇所があったのですが、今回の再開発ではその部分も張り替え、外観をなるべく電話局時代に近付けることにしました。例えば、1920年代にはガラスが高価だったので、竣工当時の建物では、窓は鉄製のサッシに小割のガラスがはめ込まれていました。リニューアルでは一枚ガラスの窓に変えましたが、今回はオリジナルの窓割りを再現します。ただし、先端の技術や材料を用いて、断熱や耐震そのほかの性能は大幅に向上させます。

通信建築にはどのような特徴がありますか？ また、今回の再開発でそれはどのような効果を生むのでしょうか。

小池：通信建築は、ひと言でいえば堅牢かつ緻密です。電話局は機械も人も多く入る特殊な施設なので、耐荷重や柱間距離、天井高、空調などのスペックが、当時としては異例の高さになっています。また、計算し尽くされたタイルの割り付けも特徴的です。

小林：今回の再開発で旧館の2階と3階はホテルになりますが、5mの階高や既存の出窓などを活かしたバラエティ豊かな客室を20～30室配置する予定です。建

物の特徴を活かした個性的な客室は、ホテルの魅力になるはずです。

「街に開かれた施設」というコンセプトについても聞かせてください。

小池：電話局時代、中庭は職員が朝礼や体操を行っていて、建物も中庭も職員のためのプライベートな空間でした。リニューアルでは、中庭を街へ開くことで、多くの方々が集える空間をつくり、賑わいを生み出すことをめざしました。そして、街の喧騒から区切られたオリジナルの空間に入り込む体験をしていただけるようにしました。

今回の再開発でも、街へ開くというコンセプトに沿って、東西方向および南北方向の貫通通路（パサージュ）を設けるとともに、地下鉄の烏丸御池駅にも直結し、周辺の回遊性を高めています。新風館時代には知る人ぞ知る「抜け道」のような位

置付けだった三条通側からのアクセス路を背骨として、全体を再構成しました。新風館時代に広場だったところは、植栽や水景施設を取り入れた小道のような空間に変わりますが、通りから一步入ったところに新しい空間があるという場づくりの考え方は引き継いでいます。

小林：街に開くというコンセプトは、建物の2階から7階に入るホテルを運営するエースホテルの考えとも合致します。同社は北米を中心に9軒のホテルを運営していますが、地域の人々を巻き込んだコミュニティづくりに定評があります。ホテルのロビーを地域に開放して、宿泊客でなくともロビーでパソコンを使って仕事をしたり、コーヒーを飲みに来たりというような地域の方々も集う場となっています。夜にはDJを招いて“クラブ風”のイベントを催すこともあるようです。今回の新しいホテルでも、地域コミュニティに貢献するしくみを、京都という街の特性に合わせながら構想していただいています。



烏丸通側から見たパサージュ(完成予想図)

提供：隈研吾建築都市設計事務所

街が育み続けた歴史と文化を 未来につなぐ 「新風館再開発計画」

エースホテルがアジア初出店をこの施設に決めた理由はどのようなところにあるのでしょうか。

小池：やはり、京都という伝統ある街の歴史ある建物が魅力だったようです。エースホテルはその街の文化や素材を取り入れて、特徴的なホテルをプロデュースすることを得意としています。今回のプロジェクトでも、地元の作家が手がけた工芸品をホテルの内装や備品にぜひ取り入れたいということで、例えば照明器具に使えるような和紙などに関心を示されていました。

小林：エースホテルは既存の施設や建物を活かす工夫を凝らすことで知られています。地下にボクシングジムがあった建物をホテルにつくり変えた際は客室用の部屋着をジムのローブスタイルにしたり、劇場が併設された建物であればそのまま劇場併設のホテルにしたり。今回のホテルの内装も、アーチ形の窓や梁はそのまま活かすと聞いています。

そして本施設のデザイン監修には隈研吾建築都市設計事務所を迎えました。「和の大家」の側面もある隈氏と米国発のホテルとのコラボレーションは、新風館のテーマだった伝統と革新の融合に通じるものがありますね。

小林：その通りですね。エースホテルも日本文化と西洋文化を融合したホテルにしたいという考えなので、よい議論ができています。ただ、外国の方が考える日本文化は、ハリウッド映画に登場する日本人のように、実像と微妙にずれることもあるので、われわれも積極的に情報提供をし、イメージをすり合わせています。

小池：エースホテルの本プロジェクトへの参加が決まってからは、「ビッグミーティング」と呼ぶ会議を重ねてきました。建物の（意匠に含まれる文化・伝統の）“密度”を高めることが目的です。当社副社長を主宰とし、エースホテルの代表やデザイン担当、設計者である（株）NTTファシリティーズの担当、隈先生とスタッフ、そのほかデザイン関係者が集まって、3日間ほど泊まり込んで話し合います。現地で建物を見ながら、持ち寄った素材サンプルについて意見を交換する会議を、着工以降だけで3回行っており、竣工までにあと3回ほど開催する予定です。

会議は予定調和なところがなく、満を持して提案したものがあっさり却下されることもあります。日本人同士であれば、なんとなく否定し合わないまま進みそうなところにも、エースホテルから指摘が入るので、妥協のない議論になっています。逆に、先方の希望を調整してもらうこともあります。例えば、ホテル側が日本の著名な作家の工芸品を採用したい意向を持っていたものの、入手可能性に難があるような場合です。そのような時は、提案を単純に却下するのではなく、提案のエッセンスを別の形でかなえることを考えます。

隈研吾建築都市設計事務所とも活発な意見交換をしてきたのでしょうか。

小池：有意義な議論ができています。隈先生も事務所の皆さんも非常に柔軟で、実は最初にご提示いただいたデザイン案と今進んでいる案はかなり違っています。われわれからの指摘はごく部分的なものです。隈事務所は何か一つ指摘を受けた際にその部分だけを修正して済ませることはまずありません。この部分で指摘を受けるのはなぜか、ならば全体にどう見直

すといいのか、という考え方で大規模な修正に至ります。この2年半ほどそれを何度も繰り返されていて、驚くとともに感激しています。われわれの先輩が設計した建物に対するリスペクトが根底に流れているのを感じますね。エースホテル共同創設者の故アレックス・コルダーウッドさんと隈先生は旧知の間柄で、「いつか一緒に仕事を」と話していたとも聞いています。

小林：京都市には建築デザインに関する独自のガイドラインがあります（「京の景観ガイドライン」）。これに関しても隈事務所からは、単に該当部分で要件を満たす以上の提案がありました。例えば、道路に面する外壁には軒庇の設置が求められますが、隈事務所の案は庇に準じるものとしてルーバーを採用し、ガイドラインに定められた2階・3階に限らず、さらに上の階にも設けるといいます。外壁の見目に変化がつくように、ルーバーは3通りの角度で設置します。決められた部分だけ、取ってつけたように対応するのではなく、真に街との調和をめざしているのです。

2020年春の開業予定ですが、商業施設のテナントの状況はいかがですか。

小林：リーシング活動を始めており、順調に進んでいます。旧館の建物の魅力やエースホテルの出店が人気につながっているようです。また飲食や物販といったテナント以外に、情報発信のできる施設の導入を前向きに検討していて、地下に一つ大きな区画を用意しています。

小池：ホテルに属する施設ですでに決まっているところでは、中庭奥の3階屋上部分は外に開かれたルーフトップバーになります。地下鉄駅からエスカレーターで直

街が育み続けた歴史と文化を 未来につなぐ 「新風館再開発計画」

接アクセスして、バーから中庭などを見下ろして京都の夜を楽しむことができます。

小林：新風館時代もテナントとは常に対話をしてきました。魅力的で活気のある場所にするためにどうすればいいのか、私たちも一緒になって考え、広場で多彩なイベントなども実施してきました。運営サイドとしてテナントとWIN-WINの関係を築くことは、これまで同様、再開発後も重要なテーマになります。エースホテルやテナントと力を合わせて、旅行者にとっても、地域の皆様にとっても魅力的な場所になるように育てていきたいと思います。

※インタビューは、2018年7月上旬に実施しました。



提供：隈研吾建築都市設計事務所

街との調和をめざした外観（完成予想図）

文化と創造力を世界に発信する 「原宿駅前プロジェクト」

若者の街、そして文化の発信地であり続ける原宿。その玄関口である原宿駅前で、エリアのランドマークとなる商業・住宅の複合施設の開発に取り組んでいます。2020年春の開業に向けて工事が進行する同施設のコンセプトは「未来に紡ぐ“たまりば”」。原宿という場所の歴史や特徴をどのように捉え、今日的な課題への解決策として昇華させるか、担当者がご報告します。

原宿駅前プロジェクトの概略をご紹介します。

今村：1959年に竣工した原宿アパートメントを含む複数の敷地を一体的に建て替えるものです。この場所は、明治神宮の参道として由緒ある表参道と、若者文化の発信地ともいえる竹下通りとをつなぐ位置にあり、なおかつ高層部からは明治神宮や代々木公園の緑を望むこともできるという、非常に恵まれた立地です。しかしこれまでは、人の行き来は多いものの足を留めることはあまりない場所であり、いわば“空白地帯”となっていました。

原宿駅前プロジェクトでは、単に商業・住宅の複合施設を建設するだけでなく、建物内を通り抜けられるように設計し、表参道から竹下通りへ抜ける新たな動線を生み出そうとしています。今の原宿は、細い路地が複雑に入り組んでいて、表参道と竹下通りの間を行き来しにくいのですが、通り道をつくることで、街の回遊性を高めることをめざしています。その意味で、本プロジェクトの特徴を“道の建築”と表現することもできます。

杉木：建物は地下3階・地上10階建てで、店舗やオフィス、イベントホール、住宅、



商業事業本部
商業・ホテル開発部 担当課長
杉木 利弘



商業事業本部
商業・ホテル開発部
今村 浩太郎



開発周辺エリア(模型)

駐車場からなる複合施設です。低層階・中層階・高層階に、3つの異なる要素を配置しています。

低層階は商業施設です。原宿駅に面する表通り側には、施設の「顔」として、知名度の高いブランドの入居を予定しています。一方、建物内の通路や竹下通りに続く小道に沿っては、独立系を含むバラエティ豊かな店舗が並ぶようにする構想です。多くの人が知っているブランド店舗と、コアなファン層に人気のある店舗が併存する、複層構造にしていきます。多様性のある賑わい、街歩きの楽しさといった、原宿らしい魅力を創出していきたいと考えています。

中層階は、イベントホールやシェアスペースのフロアにする予定です。原宿の持つ文化発信地としての性格をさらに強めていきたいと考えています。

そして、高層階は住宅に。大きな特徴

文化と創造力を世界に発信する
「原宿駅前プロジェクト」

は、神宮の森を望む眺望、そして駅のすぐ前という利便さです。駅前にはほかにまとまった住宅がないので、その希少性も魅力になると考えています。

「未来に紡ぐ“たまりば”」とは、どのようなコンセプトなのでしょう。

今村：もともと何もなかった土地に、明治神宮の創建に伴って表参道が発達しました。戦後は米軍に接収され、1960年代から1970年代にかけては「原宿セントラルアパート」にクリエイターが集いました。その後も、「竹の子族」から、現在の「Harajuku Kawaii」カルチャーに至るまで、若者ファッションの中心地となっています。世界中から観光客が訪れる地でもあります。

原宿駅前プロジェクトでは、このように発展し続けていく原宿にふさわしい、さまざまな才能のたまり場であり、プレゼンテーションの場ともなるスペースをつくりたいと考えました。象徴的なのは中層階に予定しているイベントホールやシェアスペースで、新しいものを発信したい人、興味がある人が集う場となります。なお、たまり場のなスペースという意味では、中央の道を進んでいった先の2階に、ちょっと足を止めてくつろぐことができるテラス空間を設けています。

杉木：コンセプトの立案は2016年から始めました。まずはクリエイターやデザイナーなど、さまざまな分野で幅広い知見のある方々にインタビューを行いました。そのなかで出てきたキーワードを社内でディスカッションして、コンセプトワードを絞り込んでいきました。

原宿は、例えばセントラルアパートが原宿文化の醸成地となったように、一人ひとりの活動がやがて大きなトレンドとなり、文化を生み出していく土地です。ここに



原宿駅から見た外観（完成予想図）

は、一人のカリスマに頼らない草の根の文化があります。本プロジェクトでもその流れをなぞって、いろいろな人と意見交換をして情報収集し、落とし込んでいくという過程を重視しています。コンセプト立案だけでなく、ほかのフェーズでもこのような作業を行っています。

設計・施工パートナーとして(株) 竹中工務店と(株) 伊藤豊雄建築設計事務所に参画いただいている背景には、どのような考えがあるのでしょうか。

杉木：パートナー企業の選定では、開発の考え方を理解し、街全体を捉えて設計で

きる方にお願いしたいと考えていました。建築家とデザイナーをチームとして捉え、数チームの候補にお声がけをしてオリエンテーションを行い、提案をいただくという形をとりました。

今村：表参道と竹下通りに回遊性を持たせる提案は各社からもあったのですが、原宿の歴史を含めて街を一体として捉え、提案してくださったのが(株) 竹中工務店でした。「道の建築」という言葉を使われたのも、(株) 竹中工務店です。また、私たちも当初から、街の歴史を大切にしたいと考えていましたが、(株) 竹中工務店からも街の歴史を踏まえた提案がありました。例えば、鎌倉時代の文献から、この場所がもとは「源

文化と創造力を世界に発信する 「原宿駅前プロジェクト」

氏山」という小高い丘だったという背景があったため、テラス空間にも“源氏山の再現”という意味合いを持たせて、段々畑のような形状にしています。それぞれの段には植栽を施し、外観イメージを近付けていきます。このように、考え方が私たちと非常に近いと感じたことが、(株)竹中工務店と(株)伊藤豊雄建築設計事務所をパートナーとして選ばせていただいた大きな理由です。

プロジェクトを進めていくなかで、どのような点で特に工夫しましたか。

杉木：プロジェクト開始当初から時間がかかることを覚悟していたのは、旧建物を利用されていた皆様方や近隣の取得予定地の所有者の方々から同意をいただく過程でした。しかし、実際に進めてみると、想定していたよりはるかに短い期間でご理解をいただけました。信頼できる相手だと思っていたために、こちらに都合の悪いことも隠すことなく、ありのままを率直かつ丁寧にご説明する姿勢を常に心がけたことがよかったのかもしれません。また、NTTグループが長年にわたり積み重ねて

きた社会的信用も、プラスに働いていた気がします。

今村：これは個人的なことですが、私は本プロジェクトに加わった時、まだ入社したばかりの新人だったので、ついていくのに必死でした。プロジェクトの進行状況は日々刻々と変わり、次々と課題が浮上ってきて、その都度対応に追われました。「これでは開業が2020年春に間に合わないのではないか」と心配になったこともしばしばありました。

今振り返って幸運だったと思うのは、用地にもともとあった原宿アパートメントを当社が社宅として借り上げており、私自身が一時期入居できたことです。原宿は新しい店舗が次々にオープンする街ですが、実際に住むことでその様子を実感することができました。そうした感覚や経験は、プロジェクトに取り組むなかでじわじわと効いている気がしています。また、私が入居していた時期に、既存の建物を一部利用した官民一体のプロジェクトが進行し、関連ワークショップなどに参加できたのも、街を理解する上で役立ったと思います。

新施設のハード面には、特徴やこだわりはあるのでしょうか。

杉木：石や天然木といった自然の素材を使っています。外装の格子状のデザインやゲートなどには、東京都西部の多摩産木材の使用を検討しています。地産地消ということと、土地の在来種であることにこだわりました。屋上緑化や植栽など、緑も豊かに配しています。また、テラスや3階に設けたデッキにも、在来種ではありませんが天然木を使用しています。

今村：神宮の森からの風が、建物にせき止められず、原宿の街に吹き抜けていくようにするイメージを持って設計しています。

2020年の開業に向けた、今後の計画を教えてください。

今村：建設計画はほぼ固まっているので、現在は入居するテナントの決定に注力しているところです。特に通路に並ぶ小規模な店舗は、設計上も建物の印象を大きく左右します。一つひとつのテナントの選定は非常に重要です。

杉木：商品、つまりモノを販売するだけでなく、情報発信や新しい試みを展開していきたいと考えています。原宿という街の中で、新たな施設が加える魅力や入居するテナントが発信していく魅力の相乗効果を生み出していきたいですね。そのためにも、入居されるテナントとのコミュニケーションも大事にしていきたいです。

また、建物の顔となる表通り側のテナントには、新しいことを発信する姿勢を期待しています。「この場所だからこそ」という店づくり、ほかの土地では行っていない取り組みに挑戦していただきたいと考えています。



“源氏山の再現”をめざしたテラス(完成予想図)

提供: 竹中工務店

文化と創造力を世界に発信する 「原宿駅前プロジェクト」

イベントホールやシェアスペースが設置される中層階についての構想をお聞かせください。

杉木：用途は決まっていますが、具体的にはまだこれからです。情報発信の場であり続けるために、継続する仕組みをつくる必要があります。運営を担うパートナーやオペレーションを含めて、仕組みづくりをしていきます。プロジェクトチームには運営担当の社員も参加しており、開業準備室のような位置付けで動いています。

そのほか、2020年の開業以後を含めて、どのような建物、場にしていきたいか、抱負をお聞かせください。

杉木：ネットショッピングの拡大により、店舗へ足を運び買い物をするというものの価値は、だんだんと低下していくでしょう。実店舗は、単にモノを手に入れるという意味では、利便性や商品数においてインターネットには及びません。場所そのものの魅力や直接的なコミュニケーションによって、店舗を訪れることの価値を高めていく必要があります。

その点、原宿は街のつくりにも多様性があり、訪れる人も活気があって刺激的です。そういった「訪れることが楽しい、街歩

きが楽しい」という原宿の魅力を維持しながら高めていくことが大切です。これから私たちが建設する施設は、その核となる場です。まずはきちんとつくり上げること。それから、竣工後の運営の仕組みをしっかりと考えていきたいと思っています。

今村：繰り返しになりますが、テナントの選定に力を入れていきたいと考えています。施設内や竹下通りへ抜ける道に入居するテナントが、街の印象をつくる上で重要な役割を果たします。新しいブランドや、

これから注目されてくるブランドが入居するだろう、という社会的な期待もあります。そのなかには個人の小さなお店など、待っているだけでは情報が得られないところも多いでしょう。営業チームとも連携しながら、幅広く情報を収集し、各地へ積極的に足を運び、掘り出していきたいと考えています。

※インタビューは、2018年7月上旬に実施しました。



竹下通り側から見た外観(完成予想図)

ステークホルダーとのコミュニケーション

お客様とのコミュニケーション

◆ビルにおけるCS

NTT都市開発では、お客様や市場の声に耳を傾け、CS(お客様満足)向上に努めています。

CS向上の取り組みを検討する場として「CS委員会」(年2回程度)、「CSスクエア」(年4回程度)や「サービス向上委員会」(各ビル、1～3カ月に1回)を設けています。「CS委員会」では、オフィス賃貸事業におけるCS方針や表彰を実施し、「CSスクエア」では、各ビル個別の課題の共有、優良事例の水平展開と組織横断的な課題解決を行います。そして、「サービス向上委員会」では、各ビル単位で、防災センター・警備・清掃など、そのビルに携わるすべてのスタッフの参加により、日々のCS向上に取り組んでいます。

こうした検討の場では、お客様の声をしっかりと受け止めることを重要視しています。お客様の声は、年に一度、入居されているお客様に対しビルの満足度を伺う「CSアンケート」を実施することで、お客様からの評価を把握するとともにご要望に応えるべく改善に努めています。

また、CSに対する取り組みをより一層推進するために、2014年度より「CS委員会表彰」を設立しました。同表彰では、お客様の視点に立った取り組み事例とお客様への貢献が著しいパートナー企業を、CSメンバーおよびCSパートナー企業として表彰しています。2015年には、グランフロント大阪で新たに「CS MVP」賞を設け、受賞者となったパートナー企業を、『CS活動NEWS』(年4回発行)で紹介しています。

このように、組織的にサービスのあり方を追求しながら、“高品質・高信頼”かつ“安心・安全”“先進的”なサービスの提供に努めています。

CS取り組み事例の社内共有とお客様への情報発信

NTT都市開発では、CS研修・CS講演会および『CS TIMES』『IGOCOCHI』などの発刊物を通して、CS意識や施策を社員一人ひとりに浸透させる取り組みを展開しています。

例えばCS講演会では社外の講演者を招き、ビル事業におけるES、CSについてヒントになる講話をいただいています。

また『CS TIMES』では、取り組み事例やCS活動にかける思い、研修内容、CSに役立てているツールなどを具体的に紹介し、CSの普及を図っています。2017年からは、より鮮度の高い情報を定期的にお伝えできるよう、『CS TIMES』を電子版に移行しました。さらに2016年に発刊した社外向けオフィス情報誌『IGOCOCHI』では、NTT都市開発のビルを利用するテナント企業にビルについて語っていただくほか、プロパティマネジメント業務を行うパートナー企業に登場いただいてその仕事内容を紹介するなど、NTT都市開発グループのビルやサービスをわかりやすく伝えています。お客様への情報発信、お客様やパートナー企業の従業員の満足度向上、ドアノックツールとしての活用を目的に、今後も定期的に発行する予定です。

これらの施策を通じ、NTT都市開発では引き続き、社員やパートナー企業のCS意識向上に努めます。



社外向けオフィス情報誌『IGOCOCHI』



CS講演会

協力会社を対象にした研修

NTT都市開発では、協力会社を対象にさまざまな研修を行っています。2018年3月に品川シーズンテラス(東京都港区)で行われた研修では、「品川シーズンテラスに訪れるすべての方が期待するクルー」をテーマにCS意識を高めるカリキュラムを展開しました。具体的には、施設内で来訪者の方々と接する際の表情・挨拶・お辞儀の角度・案内方法などの基本動作や電話対応の発声や言葉づかいを実践を交えながら習得したほか、さまざまな場面でどのような思いを持って対応するかをディスカッション形式で学びました。

今後も訪れるすべての方に満足いただけるサービスの提供をめざし取り組みを進めていきます。



CS意識を高める研修

◆バリアフリーの推進

NTT都市開発では、ビル開発や運営におけるバリアフリー化を積極的に進めています。大型複合施設である品川シーズンテラスでは、バリアフリー法に対応するだけでなく、誰もが使いやすい施設になるよう、きめ細やかな配慮を盛り込みました。ビル内の通路やコンビニエンスストアなどは、車いすが移動しやすいよう広めに設計しました。エレベーターは車いすでの利用がしやすい横長の平面形とし、ボタン周りには点字表示を設けることで視覚障がい者にも配慮を施しました。駐車場は、「車いす利用者専用駐車スペース」を複数設けています。運営面では、警備員にビル案内、翻訳アプリなどをインストールしたタブレットPCを支給し、お客様からのお問い合わせに対して、よりの確でわかりやすいご案内ができるよう努めています。

また、品川シーズンテラスの実際の使い勝手の確認としては、NTTグループの障がい者雇用特例子会社であるNTTクラリティ(株)の車いす利用社員による、ユニバーサルチェックも実施しています。

<https://www.nttud.co.jp/csr/partnership/pdf/shinagawa-st.pdf>



品川シーズンテラスにおけるユニバーサルチェック
(NTTクラリティ(株)が発行した広報誌より)

障がいのある方の助言に基づく「ユニバーサル・タウン」(大手町プレイス・ウエリスオリーブ町田中町)

NTT都市開発が「大手町二丁目地区第一種市街地再開発事業」としてプロジェクトを進め、2018年9月にグランドオープンした「大手町プレイス」(東京都千代田区)は、子ども連れや高齢の方、障がいのある方など多様な人々が集うことができる「ユニバーサル・タウン」として設計されています。必要な設備やビル低層部の動線計画などについて、計画初期段階より障がい者雇用特例子会社であるNTTクラリティ(株)からの助言を取り入れ、障がいのある方の観点で随所にユニバーサルコンセプトを反映しました。具体的には、「誰でもトイレ」(多目的トイレ)にはさまざまなサイズの車いすやベビーカーでも使いやすい多目的シートを導入したほか、聴覚障がいのある方に災害時の警報を知らせるフラッシュライトも装備しています。また、車いすやベビーカー対応として段差解消機を設置したほか、視覚障がいのある方の迷い込みを防ぐため、外周の主要な動線沿いに立ち上がりのある植栽を



大手町プレイス

設けました。地下鉄から直結する地下エントランスには点字案内およびカメラ付きインターホンを設置し、呼び出しに応じてサポート人員を配備できる設計とするなど建物全体のバリアフリー化を図っています。

社員の理解を深めるための施策も実施しています。2017年12月に竣工したサービス付き高齢者向け住宅「ウエリスオリーブ町田中町」（東京都町田市）では、高齢者疑似体験として白内障メガネや手首・足首におもりをつけたほか、杖や車いすなどを使い、高齢の方の目線で建物内の動線を確認しました。これらの体験を今後の開発や施設の運営に活用し、よりよい空間づくりへとつなげていきます。



「ウエリスオリーブ町田中町」で実施された高齢者疑似体験

ユニバーサルキャンプTOKYO2017の開催(品川シーズンテラス)

品川シーズンテラスでは、さまざまな個性を持つ人がともに生き生きと暮らすことができるユニバーサルな社会の実現をめざした取り組みを行っています。

その一つとして、2017年4月28日、29日の2日間にわたり「ユニバーサルキャンプTOKYO2017」を開催しました。「地域で取り組む多様性への理解と共生社会の実現」をテーマに、港南エリアの企業に呼びかけ、品川を多様性の理解と共生社会の実現に向けた先進的なエリアとして発展させていくことをめざしました。

リオ2016パラリンピック競技大会男子柔道60kg級銀メダリストの廣瀬誠選手や、アテネオリンピック2004ソフトボールの銀メダリストである高山樹里選手を招いたトークショーや、手話パフォーマンス、ライブコンサートなどの特別プログラムのほか、障がいのある方との交流プログラムや、ボッチャ、ブラインドサッカーなどパラスポーツが体験できるプログラムも設けました。

当日は多数の企業、団体のご協力のもと、港南エリアをはじめとした周辺地域からも多くの方が訪れ、体験を通してユニバーサル社会への理解を深めるイベントとなりました。

品川シーズンテラスでは、同イベントを継続的に開催するとともに、今後もすべての人が生き生きと暮らすことのできる社会をめざし、さらなる取り組みを進めていきます。

秋葉原UDXでモビリティシェアサービスを開始

NTT都市開発では、より暮らしやすい社会の実現に貢献するため、2015年10月より秋葉原UDX(東京都千代田区)において、全国で初めてパーソナルモビリティ「WHILL」のモビリティシェアサービスを開始しました。「WHILL」は従来の電動車いすと異なり、洗練されたデザインや直感的な操作性による使いやすさを兼ね備えたパーソナルモビリティです。モビリティシェアサービスでは、この「WHILL」に(株)NTTドコモが提供するモビリティシェアシステムを搭載し、貸出時の位置情報やバッテリー情報をリアルタイムに把握できるようにしています。これにより盗難防止などを含む効率的な運営や、事故などの発生に対するスピーディな対応が可能になりました。

車いすで秋葉原に来訪する方や移動の支援が必要な方に、簡易な手続きで「WHILL」の貸出を行うことで、秋葉原UDXを起点として、よりアクティブに秋葉原の街の散策を楽しんでいただくことをめざしています。

大規模ビルにおけるサイクルポート設置

NTT都市開発では、(株)NTTドコモ、(株)NTTデータ、(株)NTTファシリティーズとともにサイクルシェアリング事業「ドコモ・バイクシェア」に取り組んでいます。

サイクルシェアリングは、海外では環境保全の観点からも普及が進んでいます。日本でも、東京都をはじめとした自治体が普及に取り組んでいます。ドコモ・バイクシェアでは、自転車本体に通信機能やGPS機能、遠隔制御機能（自転車の貸出・返却制御や電動アシスト機能のバッテリー残量の把握など）を搭載し、自転車の管理や、利用者と自転車のマッチングを行います。また、会員情報サイトから登録したICカードや携帯電話・スマートフォンを自転車のカードリーダーにかざすことで、簡単に貸出・返却が行えるなど、手軽に利用できるシステムが特徴です。

当事業でNTT都市開発は、当社が運営、管理、販売するオフィスビルや商業施設、マンションなどにおけるサービス展開を担っています。特に東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会に向け、サイクルシェアの需要拡大が見込まれる大規模ビルを中心に、自転車のサイクルポートや無人登録機などの設置を進めています。2016年2月からは「自転車シェアリング広域実験」がスタートし、千代田区、中央区、港区、江東区の4区内すべてのポートで自転車の貸出・返却をすることが可能になりました。サイクルシェアリングの認知度も高まり、「ポタリング」（自転車での散歩）という新しいライフスタイルへの関心が社会的にも高まっています。これらを背景に、ドコモ・バイクシェア運営エリアでは毎年1.5～2倍のペースで利用回数が伸びています。

そこでNTT都市開発では、初年度の秋葉原UDXへのポート設置に続き、2016年にはさらに大手町ファーストスクエア、グランパークタワー、品川シーズンテラス、シーバンスの4物件にポートを設置しました。

今後も、サイクルシェアリングを提供する施設の拡大、ほかの運営事業者へのシステム提供やコンサルティング業務の推進などにより、より多くの地域に、環境にやさしく利便性の高いソーシャルインフラを提供していく予定です。

各ビルの自転車設置台数 ※2018年7月現在

秋葉原UDX	22台
大手町ファーストスクエア	10台
グランパークタワー	8台
品川シーズンテラス	21台
シーバンス	15台



大手町ファーストスクエアのサイクルポート

◆住宅におけるCS

NTT都市開発グループが提供する分譲マンション「ウエリス」シリーズでは、「今も、未来も、心地いい」良質な住まいづくりと、お引き渡し後、お客様の大切な資産の品質保持のためNTT都市開発グループ会社による適切な建物維持管理を実施しています。

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。加えて、「ウエリス」ブランドコンセプトを具現化する「ウエリスコード」により、幅広い視点からのこだわりを住宅事業全体で共有しています。そしてお客様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。

アフターサービスについては、お客様の声を集約するセクションとして「住宅CS推進室」を設置しており、お客様と直接向き合うきめ細かなサービスに努めています。2017年からは、「ウエリス」のマンション・戸建の居住者向けに、さまざまな情報やお得なサービスを提供する会員組織「ウエリスカスタマークラブ」を立ち上げました。WEBサイトやメールマガジンを通じ、グルメ・ショッピング・インテリアなどの情報提供、サービス紹介を行っています。

また、賃貸住宅においても、基本的に分譲住宅と遜色ない品質で設計・施工するとともに、貸主（事業主）としてご入居後のお客様とのコミュニケーションに努めています。とりわけ、サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）では、一人ひとりのお客様との対話とサービスの改善を特に大切にしています。

コミュニティとの対話と協働

◆地域社会に溶け込むために

NTT都市開発グループでは、オフィスビル、商業施設、ホテル、マンションなどの開発はもちろん、運営においても地域とのコミュニケーションを大切にしています。

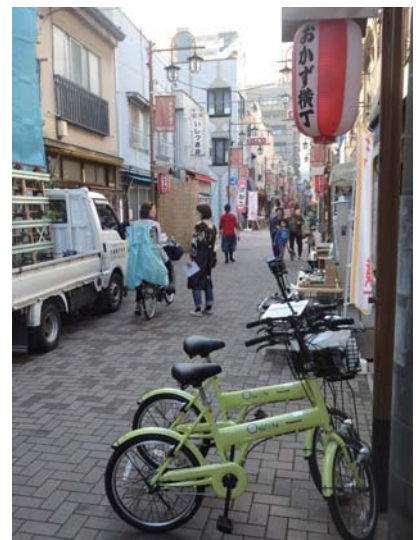
開発にあたっては、建物の外観を周囲の景観と調和させ、地域・近隣のさまざまなニーズを計画に反映させるべく努めています。また運営においても、地域の協議会などへ積極的に参加し、ステークホルダーの皆様との真摯なコミュニケーションを通じて、その場所の歴史や特徴を学び、開発や運営に活かしています。

東京大学、新建築社との共同研究で街巡リイベントを実施

NTT都市開発では、地域の方々と協力しながら、未来のまちづくりをめざしています。2015年からは、東京大学および(株)新建築社と連携して地域における実地調査、都市や人口動態に関するビッグデータを活用した分析などの共同研究を行い、将来あるべき都市の姿を検討しています。

その一環として、2017年2月にコミュニティサイクルを活用した街巡リイベントを行いました。このイベントは、東京都台東区鳥越のおかず横丁において毎月実施されている「ものづくり横丁」と共催のもと、参加者にコミュニティサイクルを無料で貸し出し、SNSを通じて街の魅力を発信してもらうものです。2日間にわたるイベントでは、おかず横丁商店街で白米とけんちん汁の提供や飲食できるスペースとして家具を設置、子どもを対象にした「ものづくり横丁ワークショップ」などを開催しました。コミュニティサイクルやSNSという新しいサービスやライフスタイルが、どのように街の賑わいづくりや活性化に影響するかを実験しました。

2018年3月には、約2年間の共同研究についての報告会を地域の皆様を対象に開催し、多くの方にご来場いただきました。コミュニティサイクルを活用した街巡りの社会実験を動画にて紹介し、研究の目的、調査結果などをご説明しました。



「東京大学・新建築社共同研究」社会実験

地域の景観と建物の風格を守り未来へつなぐプロジェクトとして、小学校跡地をホテルに改修

NTT都市開発では、歴史の息づく景観を守りながら、新たな価値を創造することをめざしています。2016年5月に、京都市東山区の「元清水小学校」跡地活用に係る契約候補事業者を選定され、2017年7月には、京都市および地元自治会との間で活用計画について合意しました。

京都市では学校跡地などを市民の貴重な財産とし、その活用について民間事業者からの提案を募集しており、その一つである元清水小学校は、世界遺産「清水寺」へ続く松原通に面し風格ある景観を今に残しています。今回のプロジェクトでは、昭和初期に建てられた既存校舎の意匠を残しつつ、和×洋、モダン×アンティークといった異なる要素を掛け合わせることで、重厚感ある空間に奥ゆかしさ漂うホテルとします。

事業コンセプト「記憶を刻み、未来へつなぐ」には、地域の歴史や人々の思いを継承しながら、訪れた人や地域の人に新たな思い出が刻まれ、また未来へと受け継がれていくようなホテルにしたいという思いを込めています。



芝生広場からの眺望(完成予想図)

◆交流と憩いの場を創出

"都市の庭"を多くの方々と創り上げる(大手町ファーストスクエア)

NTT都市開発では、施設の整備というハード面だけでなく、活用法というソフト面においても、お客様の多様なニーズを反映させることに努めています。大手町ファーストスクエア(東京都千代田区)では、時代の変化に伴う公開空地の役割を見直し、公開空地のリニューアルを行いました。検討初期の段階から、関係者を巻き込んだワークショップやイベントの開催などにより、実際に利用される方のニーズを拾い上げ、日常・非日常両面での使われ方を想定しながら検討を進め、新たな賑わいの創出や認知度向上に努めました。

これら一連のプロセスは、オフィスワーカーにとって身近な存在となることを計画初期から関係者間で共有し、誰もが気軽に立ち寄れる・生活に寄り添い愛される“都市の庭”を、周囲と丁寧に創り上げてきた姿勢を評価いただき、一般社団法人国土政策研究会 公共空間の「質」研究部会主催「第3回まちなか広場賞」の「奨励賞」を受賞しました。NTT都市開発では、今後もさまざまな利用者の声を集め、施設への反映に努めていきます。



リニューアルした公開空地

緑地広場を中心としたエリアマネジメント活動(品川シーズンテラス)

近年、まちづくりにおける重要なテーマの一つに「エリアマネジメント」があります。エリアマネジメントとは、地域環境や価値を維持、向上させるために住民・事業主・地権者が主体的に取り組むことです。その目的は、快適かつ魅力的な環境の創出から、街並みの形成、資産価値の保全・向上、地域の安心・安全、コミュニティづくり、地域の伝統文化の継承など、幅広い分野にわたります。

2015年に開業した品川シーズンテラスでは企画段階より、このエリアマネジメントの考えを取り入れていました。品川の魅力であるテクノロジー企業の集積、ターミナル駅として交通利便性に富んでいること、品川シーズンテラスの持つ空間(緑地広場)を活かしながら、さらに魅力的な街としていくために、「テクノロジー・グリーン・オープンネス」をキーワードとし、短期・中期・長期の3つのプロセスを設け、エリアマネジメントに取り組んでいます。

その初期段階である2015～2017年においては、エリアマネジメント活動の認知度を高め、イベントを活発に行いながら、品川港南エリアの企業や地域住民の皆様とともに、まちづくりの気運を高めることを目標としました。

その一例として、2017年9月には「品川アウトドアオフィス」を実施しました。緑地広場の開放的な空間を活かし、テントやタープ、ネットワーク環境やホワイトボードなどを設置。新たなワークスタイルを提案するイベントとして評価され、品川シーズンテラスのオフィスワーカーにとどまらず、近隣企業からも多くのワーカーの皆様が参加されました。

また、近隣住民の皆様を巻き込んだ取り組みとして、毎年10月に「品川ハロウィン」を開催しています。近隣の子どもたちによるハロウィンパレードやダンスなどが披露され、2017年は3,600人の皆様に参加されました。その一環として2017年に初めて実施した「子ども110番」スタンプラリーでは、期間中港南エリアの46カ所にチェックポイントを設置し、地域の皆様にも協力いただくことで、ともに防犯意識を高めることができました。各拠点での飾り付けやお菓子の配布など、エリア全体で盛り上げようという一体感が創生されました。

こうした活動が評価され、2017年に「第3回まちなか広場賞『特別賞』」を受賞しました。

今後は、2020年のオリンピックやリニア新駅の開業に向け、エリアマネジメント活動の推進、実績づくりに努めます。また、長期的にはまちづくりを視野に入れ、品川港南エリアを拠点とする多くの企業、ワーカー、居住者の皆様にさらに喜んでいただけるエリアマネジメント活動を継続していくことで、エリアとしての価値向上をめざします。



品川ハロウィン2017

広島都心部で合同エリアマネジメント勉強会を開催

NTT都市開発の各支店においても、エリアマネジメント活動推進の気運が高まっています。2017年7月には、中国支店など広島都心部の紙屋町・基町エリアにおける14事業者で構成される「紙屋町・基町にぎわいづくり協議会」が、隣接する八丁堀エリアを中心に活動する「広島市中央部商店街振興組合連合会」と合同でエリアマネジメント勉強会を開催しました。

これまで両団体は、それぞれのエリアの活性化・回遊性向上に取り組んできましたが、「広島都心部として両エリアは一つである」という意識を高め、街の魅力づくりの手法として注目されるエリアマネジメントを推進すべく、合同勉強会の開催に至りました。

勉強会では「新しいまちづくりの手法 エリアマネジメントについて学ぼう!——できるところから、自律的に、楽しく!——」をテーマに、広島都心部エリアのこれからの取り組みを学びました。

こうしたことを背景に中国支店では12月、クリスマスシーズンの賑わいづくりの一環として開催した「基町クレド・パセーラ クリスマスマーケット」を、従来は八丁堀エリアのみで行われていた「ひろしまドイツ・クリスマスマーケット」の紙屋町エリア会場として展開し、広島都心全体に賑わいをつくり、回遊性向上を図りました。

エリアマネジメント勉強会はその後も継続して開催しており、両団体の結束はますます強まっています。2018年4月に、日本初となる世界最大規模のアーバンスポーツの祭典「FISE Hiroshima 2018」が広島で開催された際にも両団体が連携し、都心部の盛り上げ施策を実施しました。今後も、街に新たな賑わいを生み出すエリアマネジメントの取り組みを推進していきます。



エリアマネジメント勉強会

◆地域を活性化する場づくり

NTT都市開発では、新たな交流の場をつくるため、地元自治体や市民団体と協力しながらさまざまなイベントを開催しています。

7月には各ビルにおいて、打ち水や夏祭りなどのイベントを開催しています。大手町ファーストスクエアでは「大手町ファーストスクエア夏まつり」の一環として、打ち水のほか「アロハビーチ-大手町にビーチが出現」を展開しました。また、シーバンス（東京都港区）では、外構水の広場にて、「シーバンスの夏祭り」を開催しました。オフィスワーカーや近隣に住まう方など、約1,200人が参加し、例年以上に盛り上がりました。

秋葉原UDXが毎年8月に開催している「UDX夏祭り」は地域の夏の風物詩として定着し、多くのご家族や観光客に来場いただいています。東京都港区のグランパークでも、毎年公開空地で夏祭りを開催し、オフィスワーカーだけでなく、多くの地域の方々に来場いただいています。芝浦商店会・芝浦三・四丁目町会共催の「芝浦まつり」と同時開催で行うなど、地域との連携に加え、テナントと連携した催しにも取り組んでいます。

東京オペラシティ（東京都新宿区）ではコンサートホールでの協賛公演や無料公演を開催しています。夏休み時期の恒例の催しとして、子どもから大人まで楽しめるイベントを企画しています。

「東京・春・音楽祭」にも例年協賛しています。「東京・春・音楽祭」は、2005年から開始された「東京のオペラの森」を前身に、2009年から新たにスタートした音楽祭で、3月から4月にかけて、上野の美術館や博物館のホールでさまざまなコンサートが開催されるほか、カフェやオフィスビルなどの街角で無料のミニコンサート「桜の街の音楽会」も催されます。

2018年はシーバンス、アーバンネット大手町ビル（東京都千代田区）などが会場となり、たくさんのお客様に国内外の名曲を楽しんでいただきました。アーバンネット大手町ビルでは同時期に「東北復興応援マルシェ」も開催され、宮城県亘理郡山元町の土地の味が並びました。

このようなイベントをきっかけに、今後も地域コミュニティの活性化を図り、魅力あるまちづくりをめざしていきます。



UDX夏祭り

九州支店における地域交流の取り組み

九州支店では、季節ごとの行事やイベントを通し、地域の皆様との交流を図っています。

なかでも、中洲エリアにおいて770余年以上の歴史を持ち、毎年7月の開催期間中には300万人超の見物客が訪れる「博多祇園山笠」では、UD中洲ビル(福岡市博多区)を「飾り山笠」の公開場所として長年提供しています。

また天神エリアでは、天神エリアの企業、団体、住民、行政などで構成されたエリアマネジメント団体である「We Love天神協議会」を中心に、九州支店を含め地域の商業施設などがさまざまなイベントを開催し、地域の方々との交流を深めています。

7月には「天神打ち水大作戦」として打ち水イベントを開催しており、年々参加する企業や施設が増えています。

8月には、地元商業施設や教育委員会との連携により、小学生を対象にしたワーク体験イベントを実施しています。2017年は2つのイベントを実施しました。

一つ目の「夢かなう夏休み 天神ワーク体験」は、大人が実際に働く職場で仕事を体験できる人気イベントです。応募して選ばれた子どもたちが、レソラ天神とレソラサウステラス(いずれも福岡市中央区)でテナントの協力のもと、店舗でお客様のお出迎えや、ビル警備員、ウエディングプランナー、カフェスタッフなどの仕事を体験しました。

二つ目は、8月の毎週水曜日にレソラサウステラスで開催した「親子ピッツァ教室」です。2016年に続き2回目となる開催ですが、すべての回が満員となり、のべ約250人の小学生とご家族の方が参加しました。

また8月最後の週末には、岩田屋本店本館と新館(福岡市中央区)のある「きらめき通り」を歩行者天国とし、本館前広場をメインステージとした「FUKUOKA STREET PARTY 2017」を開催しました。音楽ライブやストリートパフォーマンスをメインとして、特設ステージでのアーティストによるスペシャルライブ、福岡市長を招いたトークショーが行われたほか、「きらめき通り」では九州北部豪雨復興支援として被災地域の市町村によるブースや、飲食店など18店舗が出店し、2日間で約13万4,000人が訪れました。

10月には、天神エリアの繁栄と安全なまちづくりを祈願して行われる「月華祭」(警固神社天神豊年祭)が実施されます。2017年も神輿の担ぎ手として社員が参加しました。

クリスマスシーズンには、「天神のクリスマスに行こう2017」の関連イベントとして、九州支店が「天神サンタ大作戦2017」に参加しました。天神の商業施設スタッフを中心とした16施設から約60人がサンタやトナカイに扮し、地区内の商業施設を巡りながら、歩行者などにお菓子をプレゼントして回りました。

今後も地域との連携のもと、幅広い世代との交流を深め、まちづくりや街の活性化をめざします。



夢かなう夏休み 天神ワーク体験



FUKUOKA STREET PARTY2017



天神サンタ大作戦2017

◆保有物件を活用した取り組み

NTT都市開発では、保有物件を活用した地域振興の取り組みを行っています。

神田市場の跡地に建てられた秋葉原UDXでは、市場が東京都大田区へ移転した後も市場の方々と交流を図り、2年に一度の神田祭には、神田祭りへ参加される市場の方々へビル内の施設を控え室として提供しています。大手町ファーストスクエアおよびアーバンネット大手町ビルでは、敷地の一部を箱根駅伝の大学応援団席として提供するとともに警備員を配備することで敷地の安全な利用についても配慮しています。

快適な空間と賑わいの創出

心地よい空間づくり

◆ビジネスと仕事を支える

NTT都市開発グループは、高品質で信頼性の高いオフィスビルを、国内主要都市の良好な立地条件のもとで運営しています。これまで、NTTグループの資産を最大限に活用し、公共交通機関からアクセスしやすい場所を中心に、数多くのビルを開発してきました。情報通信インフラやビル設備についても、個々のビルに最適なものを採用し、利便性、快適性、そして安全性を備え、業務生産性向上に寄与する環境を継続的に提供しています。ビル管理運営においても、お客様のさまざまなニーズにお応えする体制を構築し、お客様のビジネスを支えています。

さらに、NTT都市開発グループでは英国、米国でもオフィスビルを取得し、国内の物件と同様に高品質のビジネス環境を提供する取り組みを進めています。



アーバンネット大手町ビル



グランパーク

快適で生産性の高い空間づくり(アーバンネット日本橋二丁目ビル)

2016年に竣工したアーバンネット日本橋二丁目ビル(東京都中央区)は、幅約10mに及び国内最大級の光ダクトを採用することで、オフィスの4面すべてからの自然採光を実現しています。室内にしながら時とともに変化する自然光の美しさを感じることで、ワーカーの健康や「心地よさ」に配慮し、知的生産性の向上をめざしています。

そのほか、老舗の軒(のき)を思わせる庇(ひさし)、落ち着いたのある大庇形状のエントランスプロティ空間など、日本橋の伝統や風格をテーマとしたデザインなども高く評価され、「2016年度グッドデザイン賞」を受賞しました。また、照明エネルギー削減などによる環境性能の向上のほか、新耐震基準の1.5倍の強度や、72時間の非常用発電、浸水対策など、BCP対策向上も図っています。

NTT都市開発では今後も、最新の環境性能やBCP対策を実現するだけでなく、快適で知的生産性に優れた空間づくりに取り組みます。



4面採光を実現したオフィス



光ダクトと坪庭で演出されたエントランスホール

*2

大手町最大規模の新たなビジネスセンターを創出(大手町プレイス)

大手町地区は国際ビジネスセンターとして、機能の強化・グローバル化・高度情報化などが期待されており、国より都市再生緊急整備地域に指定されています。NTT都市開発もその一翼を担い、大手町二丁目地区の開発を進めてきましたが、2018年8月に竣工を迎え、「大手町プレイス(OTEMACHI PLACE)」(東京都千代田区)という名称で大手町最大規模の街区として生まれ変わりました。

「大手町プレイス」という名称には、大手町という歴史と風格のある街に新たにできる「場」が、ビジネスプレイスとして、人・モノ・情報がグローバルにつながる「場」、そして、パブリックスペースとして建物にとどまらず面として広がる「場」として人とつながり、地域とつながり、時とつながって未来に広がっていくように、との意味を込めています。

大手町プレイスには国内最高水準の情報通信基盤が整備され、国際的なビジネスセンターの機能が強化されているほか、災害時を想定した高いBCP対策が施されています。

さらに大手町と神田・日本橋をつなぐ歩行者専用橋「亀閑さくら橋」や、丸ノ内線大手町駅と直結する連絡地下通路(2020年供用開始予定)を整備し、街を訪れる人の利便性向上も図っています。

快適性・安全性・利便性を備え業務生産性向上に寄与する環境を提供することで、お客様のビジネスを支える取り組みを進めています。



大手町プレイス

英国ロンドン市における歴史的景観を守りながらのバリューアップ(1 King William Street)

2011年にNTT都市開発100%所有の海外第1号物件となるオフィスビル「1 King William Street」を、英国ロンドンで取得し、2016年11月にリニューアル工事が竣工しました。

同ビルは、銀行、保険会社、証券取引所などが集まるロンドン中心部の利便性の高い場所に位置しています。付近一帯が保存地区に指定されており、特に通りに面する部分は歴史的保存建築に指定されているため、建物の外観を残すことが義務付けられています。

2012年のテナント退去を契機に、歴史的価値のある建物外観などを残しながら、最新のオフィス環境を備えたビルをめざして、リニューアル工事を開始しました。

リニューアルでは、外壁に開口部を増加することで、自然光をより多く取り入れた開放的なオフィス環境を実現したことにくわえ、街区との調和を図りつつ無柱空間でテラス付きのフロアを1層増床し、オフィスの快適性を向上させました。そのほか、屋上緑化や雨水再利用システムの導入、木材のルーバーの採用、全フロアにLED照明を設置するなど、環境に配慮した計画としました。日本で培ったノウハウを活用し、先進的なオフィスビルへと刷新しました。

歴史的な建築は、エントランスホールの円柱、天井装飾やサッシ、4階には1920年代そのままの会議室を保存するなど、当時の趣を今に伝えています。

この1 King William Streetのリニューアル工事は、建物の歴史を尊重しながら新たな価値を付加したことが評価され、英国の建築界において名高



エントランスホール

い建築雑誌『AJAA』で、既存改修プロジェクトの最高賞にあたる「Refurb of the Year」を受賞しました。

2018年1月からは、同じくロンドン中心部で「20 Finsbury Circus」のリニューアル工事を開始しました。リニューアルで得た経験をもとに、海外においても高品質のビジネス環境の提供に取り組んでいます。



屋上テラス (増床部)

「1015 18th Street (ワシントンD.C.)」のリニューアル工事完了

2015年末に開始したNormandy社との共同事業1015 18th Streetのリニューアル工事が完了いたしました。

本物件はワシントンD.C.中心部のオフィスが集積するKストリートにほど近く、地下鉄2駅4路線利用可能な交通アクセスに恵まれた、根強い人気のあるエリアに位置しております。

米国では不動産＝金融商品色が強く、短期間でリニューアル工事を実施する必要がある場合は、設計事務所にデザインを一任することが多いですが、本物件では、当社ならではの付加価値を生み出すことができるよう、設計事務所とディスカッションを重ね、大幅なリニューアルを実施いたしました。

バリューアップにより、魅力的なワークスペースを提供しています。



屋上に増築したペントハウス



リニューアル後の外観

◆新しい感動とおもてなしを提供

NTT都市開発グループは、国内主要都市で商業施設を開発・運営しています。

「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。～」という「商業事業ビジョン」のもと、それぞれの街や商業施設に関わるステークホルダーに魅力的で活気あふれる場所を提供するため、地域の皆様やテナントと連携した地域活性化の取り組みを進めています。

“赤”をテーマにしたクリスマスイベント(グランフロント大阪)

グランフロント大阪(大阪市北区)では毎年クリスマスシーズンに華やかなクリスマスイベントを開催しています。5回目となる2017年には、社会貢献活動の一環として初の取り組みとなる、HIVに感染した母親や乳児の命を救う医薬提供に向けた重要な資金を調達する世界的なチャリティー団体(RED)とのコラボレーションにより、「GRAND WISH CHRISTMAS 2017 WINTER IN RED」を開催しました。

本イベントでは、(RED)にちなみ、イルミネーションなど館内各所を“赤”で彩ったほか、赤をドレスコードとしたイベントを開催。また、館内のショップや飲食店でのギフトラッピングサービスや限定メニューなどの特別プログラムを用意し、注文数に応じて(RED)へ寄付されるという、美しいだけでなく、社会に貢献した新しい形のクリスマスプロモーションを実施しました。さらに、コラボレーション商品をWEBやリーフレットなどで紹介するとともに、(RED)の活動を紹介し、PR等にもつなげていく取り組みも行いました。

本イベントでは、チャリティーへの寄与に加え、来街者の皆様に新たな感動やおもてなしの心を感じていただけるよう、細部にまでこだわった演出を行いました。デザインは、数々の受賞経験を持ち、グランフロント大阪「GRAND WISH CRISTMAS 2016」においてもデザインを監修した長谷川喜美氏を2017年も起用。真っ赤なドレスに身を包んだような写真が撮影できるフォトスポットの設置や、うめきた広場大階段に配したスノーマンのシャドウグラフィック、水景イルミネーションなど、特別な演出でクリスマスの街を彩りました。

今後も街を訪れる皆様に感動やおもてなしの心を感じていただける取り組みを進めていきます。

特別なひとときを演出する新たなホテル・ブライダル空間(UDゆめ咲ビル竣工)

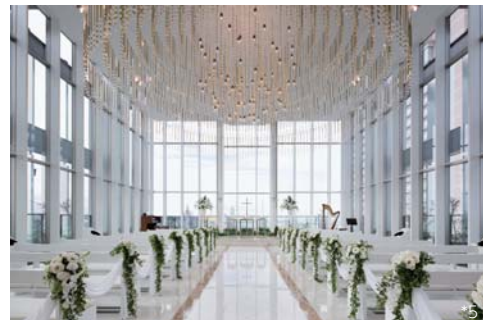
2017年8月、大阪における賑わいとアミューズメントの拠点、此花湾岸エリアに「UDゆめ咲ビル」(大阪市此花区)が竣工しました。同ビルはJRゆめ咲線のユニバーサルシティ駅に直結し、大阪駅からも直通電車で11分という立地特性を活かした、地下1階・地上17階のホテル・ブライダル空間で構成される施設です。

お客様の夢や思いを一層輝かせ、記憶に残る空間づくりをコンセプトに、ホテル空間は木の温かみを活かした和モダンデザインに、またブライダル空間は、光と眺望を取り込み、解放感にあふれた華やかでスタイリッシュなデザインとしました。

エントランスをユニバーサルシティ駅と歩行者専用デッキで直結する2階に設けることで、わかりやすく利便性の高い動線を確保。また歩行者専用デッキは、地上階と結ぶエレベーターを設置するなど、来館者だけでなく駅利用者の利便性にも配慮しています。これからも賑わいにあふれ、訪れる皆様の記憶に残る空間づくりに取り組んでいきます。



UDゆめ咲ビル



光と眺望を取り込み解放感あふれる華やかなブライダル空間

成長事業のホテル・リゾート分野での展開（ひらまつとの提携）

NTT都市開発は、ホテル・リゾート事業を今後の成長事業と位置付け、積極的に展開すべく、レストラン事業を中核にホテル事業などを展開する（株）ひらまつとの業務提携を2015年11月に行いました。NTT都市開発におけるオフィス、住宅、商業施設などの開発ノウハウと、（株）ひらまつの培ってきた上質な食事や快適な空間提供の運営ノウハウを合わせることで、ホテル・リゾート事業の発展強化をめざします。

業務提携後、リゾート地などにおけるスモールラグジュアリーホテルの展開を進め、2016年に、THE HIRAMATSU HOTELS & RESORTS 賢島（三重県志摩市）、熱海（静岡県熱海市）、仙石原（神奈川県箱根町）の3物件、2018年に、宜野座（沖縄県宜野座村）がオープンしました。

今後も、ホテル・リゾートという新たな事業領域において、そこにしかない価値を追求し、場所性、環境、独自性にこだわった空間づくりを進めていきます。



THE HIRAMATSU HOTELS & RESORTS 宜野座

◆豊かな暮らしの場の創造

NTT都市開発では、分譲事業で2000年に導入した「Wellith（ウエリス）」ブランドを具現化する「ウエリスコード」を2010年に策定し、「共に、心地よく」をコンセプトに幅広い視点からの工夫や配慮を施し、商品・品質価値の向上に努めてきました。

さらに、「Wellith」が多様化するお客様の価値観やライフスタイルによりきめ細やかにお応えできるブランドとなることをめざし、2015年からは新スローガン「今も、未来も、心地いい」を取り入れながら、ロゴもより親しみを感じていただけるようにリニューアルしました。

私たちがお届けする6つの品質

「永住性への配慮」

時の流れに耐えうる堅牢な建物の構造と、家族のあり方に柔軟に対応できる間取りによって、世代を超えて住み継ぐことのできる永住性を実現しています。

「快適な生活空間」

数多くの住宅設計の経験を活かし、快適さの本質を突きつめた生活空間創造によって、高度化・多様化する暮らしのニーズにお応えします。

「安心安全」

建物の耐震性への対応はもちろん、NTTグループの総合力を活かした防犯・防災への取り組みや、室内環境の安全性にも徹底的にこだわります。

「確かな管理」

大切な資産価値を守り育てる見えない力、それが管理力。グループの総合力を活かし、充実のアフターサービスときめ細やかなマンション管理をお届けします。

「先進の情報技術」

いまやICT*は暮らしにとってなくてはならないものとなりました。NTTグループの先端情報技術をいち早く住まいに導入し、快適なICT環境をご提供します。

「環境創造」

「建物グリーン設計ガイドライン」などにに基づき、NTTグループ全体で環境問題に取り組み、環境創造に貢献します。

※ICT：Information and Communication Technology

建物が刻んでいく時間が価値となるリノベーション

NTT都市開発では、建物の資産価値を維持しながら、世代を超えて住み継がれる住まいづくりをめざしています。そのための新たな取り組みが、リノベーション分譲事業です。

2016年7月竣工の「イクシクス麻布十番」(東京都港区)は、共用部を改修、専有部はお客様のご希望に合わせて間取りや建具の色を変更できる自由設計のマンションとして再生しました。外観・エントランスは流行に左右されず「古る美る(ふるびる)」デザインを取り入れるなど、時間の経過が価値となる建物として、リノベーションを行っています。

2017年1月には、リノベーション分譲事業第2弾である「ウッドヴィル麻布」(東京都港区)が竣工。専用部はイクシクス麻布十番と同様、自由設計を採用しました。コンセプトは「永く大切にされる『本物』であること」とし、デザイン、サービスや管理の見直しを行ったほか、機能面においてはメンテナンス性に配慮し、価値を維持・向上しながら住み継がれる建物としました。

いずれの物件でも、築後100年を視野にリノベーションを行い、100年間の長期修繕計画の立案も含め、長期的視野での「心地よさ」をめざしています。

なお、ウッドヴィル麻布は、既存のインフラや躯体を活用しながら、現在のライフスタイルに合わせたデザインを取り込んでいる点、断熱・排水性能などの見直しを丁寧に行い、長期的視点かつ長期的な修繕計画を立てている点などが評価され、2017年度のグッドデザイン賞も受賞しています。



エントランス改修前(ウッドヴィル麻布 共用部)



エントランス改修後(ウッドヴィル麻布 共用部)

ウエリスオリーブ武蔵野関町におけるコミュニティづくり(つなぐTOWNプロジェクト)

NTT都市開発の「つなぐTOWNプロジェクト」では、分譲マンションとサービス付き高齢者向け住宅(サ高住)を一体開発することで、多世代がずっと快適に暮らせる住まいを実現します。

同プロジェクト第2弾の「ウエリス武蔵野関町(分譲マンション)・ウエリスオリーブ武蔵野関町(サ高住)」(東京都練馬区)では、交流スペースを活用し、地域の方々も参加できる多彩な交流イベントを実施しています。

例えば、2017年10月に開催した「つなぐタウン武蔵野関町まちびらきイベント」では、サ高住内のレストラン「つなぐカフェ オリーブ」や地域の店舗に協力いただき、飲食物を提供・販売したり、子ども縁日などの催しを行いました。そのほか、地域の方々にもご利用いただける、みんなで本を持ち寄り育てていく図書館「まちライブラリー」の開設や、サ高住の屋上庭園でサツマイモづくりを行うなどのコミュニティ活動を通じ、そこに住もう方だけでなく地域の方々の暮らしの質を高められるよう努めています。



まちびらきイベント



まちライブラリー

豪州における宅地開発分譲 (Annadaleプロジェクト)

NTT都市開発は、海外における分譲事業にも積極的に取り組んでいます。現在進めているのが、豪州メルボルン近郊の新興開発地での宅地開発「Annadaleプロジェクト」です。同プロジェクトは、住友林業(株)との共同開発事業「THE BOULEVARD -KILORA PARK-」に続く2件目の共同開発物件となります。

開発エリアは、「世界で最も住みやすい都市」として人気のメルボルン近郊に位置し、都市中心部や空港へのアクセスも良いことから、今後の発展が期待されています。また、現地東側にはビジネスセンターや商業施設の建設も予定されており、将来的に住宅需要が高まることが予想されています。2017年2月に開発地全域の開発許可を取得し、販売および工事をますます加速させながらプロジェクトを進めています。

敷地内には、公園やコミュニティセンターやチャイルドケア施設などの多彩なコミュニティスペースを設けることで、賑わいが生れる空間をつくり出しています。2017年12月には、メインである公園の完成を記念し、住民を招いた公園開きイベントを開催しました。250人以上の皆様が参加され、地域の賑わいづくりに貢献しました。

引き続き両プロジェクトに取り組むとともに、新たなプロジェクトへの参画を進めることで、豪州での住宅開発事業の経験・ノウハウを蓄積し、海外での快適な住まいづくりを追求していきます。



敷地内の公園



公園開きイベント

皆様の安心と安全のために

◆安全・品質の確保

NTT都市開発は2009年8月、安全・品質の確保に向けて、「安全・品質方針」を制定しました。

「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。

全国開発設備担当者会議の開催

NTT都市開発グループにおける建築設備の技術力・品質・顧客満足度向上を目的に、2007年から毎年、「全国開発設備担当者会議」を開催しています。2017年度は2月に2日間の日程で行い、全国の建築設備に関わる担当者約30人が参加しました。

会議では、全国の各組織における新たな取り組み

やお客様ニーズ、トラブル事例を発表しあい、意見交換を活発に行いました。また、開発進行中であった大手町プレイスを視察し、最新のオフィス設備や災害対策設備などについて情報共有を図りました。

このような学びや意見交換の場を継続的に設けることにより、組織や地域を越えた連携を強化し、安心・安全に向けた取り組みを推進しています。



全国開発設備担当者会議



物件視察

NTT都市開発グループ全体での安心・安全に向けた取り組み

NTT都市開発のグループ企業であるNTT都市開発ビルサービス(株)では、安全意識の向上や、建築工事等の各協力会社とのさらなる連携強化を図る目的で、「安全大会」を開催しています。2017年11月に開催した「安全大会」には、前年を上回る68社118人が出席しました。

大会では、品質管理担当者から協力会社へ、今後も継続した安全対策を講じるよう協力を依頼しました。また、特別講話として社外講師を招き、ホテル業界や建設業界の安全に対する考え方やサービス向上に向けた取り組み事例を紹介いただきました。

大会の最後に、2016年度下期および2017年度上期に事故・トラブル等がなく、安全パトロール・完成検査それぞれの評価点数が平均90点以上となった協力会社3社に対して感謝状の贈呈を行いました。

今後もNTT都市開発グループ全体で、安心・安全に向けた取り組みを推進していきます。



安全大会

◆BCM(事業継続管理)の推進

NTT都市開発は、お客様の企業活動・生活の基盤を提供するものとして、非常時、平常時の体制および対応に関する基本事項を定め、人的および物的被害を最小限にし、早期に重要業務を回復するため事業継続管理(BCM: Business Continuity Management)活動に取り組んでいます。

NTT都市開発では、かねてよりさまざまな災害対策を講じてきましたが、東日本大震災以後ますます大きくなるお客様の事業継続や、地域・社会からの要望に応じています。今後高い確率で発生が予見される大規模地震や津波や、環境の変化から頻発している集中豪雨に伴う浸水被害などに対し、広い視点から対策を検討し、対応を進めています。

●耐震・水防対策と防災活動

NTT都市開発では、各ビルの建物躯体の耐震性を確認することに加え、避難エリア・重要室の天井の耐震対策、エレベーターの耐震対策、水防板の設置による建物の浸水対策などに取り組んでいます。さらに、大規模地震発生後の建物の安全性検証のために、建物躯体の被災度を判定するシステムの導入も進めています。

また、防災体制の整備や避難誘導手順の周知、防災訓練やセミナーの開催、防災ガイドブックの配布など、各ビルの状況に応じて実施しています。

●非常時におけるオフィス機能の確保

2018年8月竣工の大手町プレイスでは、ビルのBCP（事業継続計画）対策として、太陽光パネルによる発電や自然採光、自然換気の活用、制振構造の採用、燃料の多重化と合わせた72時間の非常用発電、浸水対策や防災備蓄倉庫など、災害発生後もワークプレイス環境を維持する設備を備えています。既存のビルにおいても、非常用電源の強化・多重化に取り組んでいます。

また、各ビルでは、緊急時対応としてマンホールトイレの設置や非常用排水槽の設置も進めています。

さらに平常時はもちろん、非常時の通信手段の確保や的確な情報提供を行うため、無料Wi-Fiサービスの提供などの施策を進めています。

●非常時の地域貢献

NTT都市開発では、防災備蓄倉庫を設置し、非常食や毛布、水、防災用応急復旧機材や簡易トイレなどを備蓄するとともに、行政機関と連携した帰宅困難者へのサポートの準備も進めています。

NTT都市開発の総合災害対策訓練と、それを支える秋葉原UDXにおける防災訓練

NTT都市開発では、大規模災害発生時の初動対応力強化を目的に、本社組織を中心とした総合災害対策訓練を年2回実施しています。訓練では本社組織が入居する秋葉原UDX（東京都千代田区）での災害発生を知らせる館内放送をきっかけに、対策本部の設営、通信・システム類の設置、関西の代替対策本部との連携・受け渡し、被災状況の把握などを行います。人員や情報などのリソースが限られ通常の業務運営とは異なる体制において、判断力を強化する取り組みです。

こうした活動を支える場として、秋葉原UDXでの訓練にも力を入れて取り組んでいます。法定の防災訓練では、防災センターが中心となり、自衛消防隊やテナントの参加者約1,000人の皆様が一体となって、初期消火、通報連絡、避難誘導、応急救護などを実施しています。そのほか、荒川の氾濫を想定した水防訓練など、さまざまな災害を想定し訓練を行っています。秋葉原UDXは、NTT都市開発を含むテナントの皆様の安全とBCPの貢献に向け日々備えています。



総合災害対策訓練

災害時の帰宅困難者受入対策（品川シーズンテラス）

品川シーズンテラス（東京都港区）は、港区との協定により災害時帰宅困難者の一時滞在受入施設となっています。これまで帰宅困難者受入マニュアルの整備やビルスタッフとの机上訓練を行ってきましたが、2018年3月にマニュアルを使用した初めての実訓練を行いました。

港区・協議会メンバーと協働し品川シーズンテラスで訓練を行うことにより、帰宅困難者受入マニュアルを検証することができたほか、訓練に参加いただいた協議会メンバーの皆様に、災害時、滞り受入施設における具体的な受入手順を体験いただきました。

今後も、ビルにおける防災の取り組みや、近隣地域・行政と協働した地域へ貢献する活動を推進していきます。



帰宅困難者一時滞在受入訓練

ICTツールを利用した火災訓練 (アーバンネット大手町ビル)

アーバンネット大手町ビル(東京都千代田区)では年間を通じてテナントの皆様と連携し、火災発生時の初期消火・通報連絡・避難誘導訓練をはじめ大規模地震発生に伴うテナント災害対策本部の立ち上げ訓練、帰宅困難を想定した備蓄品等の準備を繰り返し行っています。

2017年7月の防災訓練では防災センターと協力し、初の試みとしてウェアラブルカメラを活用した訓練を行いました。発生現場に向かう防災センターの自衛消防隊員がウェアラブルカメラを身に着けることで、消火活動状況や避難状況をリアルタイムに災害対策本部へ伝えます。その結果ICTツールの使用により、現場情報を詳細に把握し、迅速かつ効果的な指示・支援が可能になり消火活動に役立つことが実証されました。さらに2018年7からは、訓練時の館内放送においてタブレット端末と翻訳アプリを活用し、日・英双方の案内を流すことを試験的に行っています。お客様からも「聞き取りやすく、よかった」との声をいただくことができました。訓練に立ち会われた地区の消防署担当官からも、ICTツールの活用は火災発生時に有効であるとの評価をいただきました。今後も引き続き、テナントや地域の皆様との連携による、安心・安全なビル運営に努めていきます。



ウェアラブルカメラを活用した防災訓練

テナントとの防災意識の共有

NTT都市開発は、各商業施設においても、テナントへ防災意識を共有することで、安心・安全の取り組みを進めています。

大手町ファーストスクエア(東京都千代田区)では、毎年4月に消防法に基づく「共同防火・防災管理協議会定例会」を開催しています。2017年度は、「自助・共助」をより促進し、テナント同士のコミュニケーションを深めていただくため、定例会に参加されるテナント同士の親睦がより深まる運営に改善しました。

秋葉原UDX、グランパーク(東京都港区)などのビルにおいても、防災防火訓練を定期的に行っています。秋葉原UDXにおける2017年11月の防災訓練では、テナントを含む783人の皆様に参加いただき、自衛消防隊による初期消火や避難誘導、全館避難の訓練を行いました。

また2018年2月には、首都圏の中小規模オフィスビルに入居しているテナントを対象に、企業防災セミナー&東北復興支援の「利き酒」イベントを開催しました。42社72人の皆様に参加いただき、企業での防災対策や備蓄対策、災害時の組織体制について理解を深めました。利き酒イベントは福島県の3酒造の方々に協力いただきテナント同士の懇親を深める場としました。

そのほか、テナントの皆様とともに防災体験施設を訪問する取り組みも行っています。

今後も、お客様と一体となった取り組みに力を入れていきます。



共同防火・防災管理協議会定例会

東日本大震災の記憶を継承 ～品川シーズンテラスでの桜の植樹～

東日本大震災では、NTT都市開発の多くのお客様や社員、さらには所有物件が甚大な被害を受けました。7年を経た現在も、被災地ではさまざまな課題に直面しながら、復興に向けての努力が続いています。また、熊本地震や各地での火山活動の活発化、台風、豪雨による水害、豪雪被害などの大災害も相次ぎ、将来的にも大地震、テロなど、災害や危険の可能性が高まっています。

NTT都市開発はオフィスや住宅、商業空間をご提供し、居心地のよさを皆様にお届けする事業を行っていることから、安心・安全の確保は最も重要です。そうした意識を常に持ち続けるためにも、東日本大震災の記憶をとどめ、次世代へ継承する取り組みを行っています。

これは、東日本大震災の復興を願い、福島や東北、さらには全国を応援する「fukushimaさくらプロジェクト」の一環として行われたものです。同プロジェクトでは、新種の桜「はるか」の全国各地への植樹を通じ、桜に込められたメッセージを届けます。なお、「はるか」は森林総合研究所によって開発され福島県に送られたさくらで、福島・東北の応援シンボルとして、未来のはるかかなたまで広がって欲しいという願いが込められています。

2018年4月には、品川シーズンテラスのイベント広場にて、NTTファイナンス(株)とともに、東日本大震災の復興支援・地震などに対する防災意識醸成を目的とした桜の植樹式を行いました。

この小さな苗木が今後成長し、やがて開花を迎えるのを見守りながら、東日本大震災の記憶を新たにし、防災意識を育てていきます。



品川シーズンテラスでの桜の植樹式

Jアラートに備えた訓練

NTT都市開発中国支店では、NTTクレド基町ビルおよび白島ビル(ともに広島市中区)で、弾道ミサイル発射を想定したJアラート訓練を実施しました。政府よりJアラートが発報されると、地域防災放送に加え個人が所有する携帯電話においてもアラートが発報されることから、建物共用部、商業区画のお客様の間などで混乱が生じ、これによる被害が発生するおそれがあります。このような状況に備え、主に混乱防止・不安軽減のための館内放送を実施する対応訓練を行いました。

訓練後のミーティングでは課題の洗い出しを行い、次回に向けた対応フローの改善などを行いました。テナントとも密接に連携しながら、より安心・安全な建物運営に努めています。



Jアラートに備えた訓練

◆住宅における安心・安全の実現に向けて

NTT都市開発は、東日本大震災を契機に、分譲・賃貸マンションの防災対策を幅広い視点から見直し、各物件に適した対策を講じています。

例えば、ウエリス豊中桃山台(大阪府豊中市)では発電機、ウエリス浦和美園(埼玉県さいたま市)は、水道断水時にも利用できる折りたたみ式「マンホールトイレ」、ウエリス武蔵野関町(東京都練馬区)は、平時には憩いの場として使用するベンチが調理用のかまどに早変わりする「かまどベンチ」を備えています。

そのほか、各物件の状況に応じて、非常用飲料水生成システム、AEDなど、各種の防災設備を整備しています。

今後も、暮らしに安心・安全をもたらす取り組みを行っていきます。

自然環境保全・配慮の推進

環境マネジメントシステム

◆推進体制

NTT都市開発グループは、環境保全活動を事業運営上の重要課題と認識し、注力しています。代表取締役副社長を委員長としたCSR委員会において活動計画を審議・決定するとともに、職場レベルでの環境保全会議も適宜開催しています。グループ会社も参加し、NTT都市開発グループ一体となって活動を推進しています。

◆環境方針と基本行動テーマ

NTT都市開発グループの基本的な考え方として、資源消費・環境負荷・廃棄物の削減と自然環境との共生および健康・快適性への配慮を重視する「環境方針」を定めるとともに、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するための「基本行動テーマ」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

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。

◆環境保全活動の推進

NTT都市開発は、総合不動産会社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。

総合不動産会社は、建物さらには都市全体のあり方を考え、実現していく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の方々との協働を通じて、より環境に配慮したまちづくりを推進することが求められています。

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」に沿った設計を行うことはもちろん、建物の運用・管理や改修・廃棄の各段階においても省エネ・CO₂排出削減、ヒートアイランド対策、生物多様性保全、廃棄物削減などに取り組んでいます。分譲事業でも、幅広い環境配慮設計を行っています。また、社内業務においては、環境負荷を低減するための継続的な取り組みとともに、社員の環境問題への意識醸成を図る活動を行っています。

海外においても、各国の環境規制・基準に沿った設計・開発などを行っており、例えば英国の「1 King William Street プロジェクト」においては、英国の環境基準に適合する内容で、オフィスビルのリニューアルを行いました。

NTT都市開発では、環境保全活動の目標とその達成状況を管理し、

- 1.ビル運用における地球温暖化防止
- 2.廃棄物(建設副産物)削減
- 3.紙資源削減

などに取り組んでいます。

環境保全活動においては、関連法規・条例などのモニタリングと順守に努めています。2017年度は、違反による罰金などはありませんでした。

NTTグループ建物グリーン設計ガイドライン

NTTグループは、環境への影響を考慮した環境共生建物の設計(建物グリーン設計)を推進し、グループ共通の「NTTグループ建物グリーン設計ガイドライン」を制定しています。本ガイドラインに沿った検討を進めることにより、建物のライフサイクル全体にわたる環境への影響が十分に配慮されたものとなることを目的としています。

建物グリーン設計ガイドラインのコンセプト

1. 建物の長寿命化
2. ハロン・フロンの使用抑制
3. 有害物質の使用抑制・撤廃
4. 省資源及び省エネルギー
5. 廃棄物発生量の削減
6. 再使用・再生利用の促進
7. 地域環境への対応

建物グリーン設計ガイドライン <http://www.ntt.co.jp/design/>

環境認証の活用

NTT都市開発では、オフィスビル・商業施設・住宅の開発において、高水準の環境配慮を確保するために、環境認証を積極的に活用しています。

2015年5月にグランドオープンした品川シーズンテラス(東京都港区)では、自然光をビル内に導くスカイボイドや、下水熱エネルギーを利用した空調設備、再生水の積極利用など、快適性と省エネルギー性能を高める工夫が施されており、「建築環境総合性能評価システム(CASBEE:キャスビー)」において最高評価「Sランク」の認証を取得しました。また、広大な緑地は、緑を守り育てる活動を通じて社会や環境に貢献している企業の緑地を対象に、特に優れた取り組みを評価・認定する「社会・環境貢献緑地評価システム(SEGES:シージェス)」において「緑の保全・創出により社会・環境に貢献する開発事業(都市開発版 SEGES)」の認定を取得しました。

さらに2017年には、品川シーズンテラスのイベント広場が「SEGES:都市のオアシス(たのしむ緑)」の認定を取得しました。都市のオアシスとは、猛暑やヒートアイランド現象で悪化する都市環境において、人々の安らぎと憩いの環境となっている緑地の重要性について普及啓発することを目的とした認定です。誰もが利用可能でアクセスしやすいこと、管理者が明確で日常的な維持管理がなされていること、地球温暖化対策や生物多様性保全といった環境の配慮がなされていることなどが条件となっています。

また、ビルの省エネ性能向上に向けてBELS(ベルス)BELS*認証取得への取り組みも進めています。BELSとは、新築・既存の建築物において、第三者評価機関がエネルギー性能を評価・認証する制度です。2016年4月に施行の建築物省エネ法で賃貸事業者に課された省エネ性能の表示努力義務に対応した、唯一の第三者認証制度であり、社会的な注目も高まっています。

2017年度にはアーバンネット銀座一丁目ビル(東京都中央区)、アーバンネット中野ビル(東京都中野区)、アーバンネット布池ビル(名古屋市中区)、ウッドヴィル麻布(東京都港区)で取得しています。

* BELS: Building-Housing Energy-efficiency Labeling System(建築物省エネルギー性能表示制度)の略称

◆NTTグループとの連携

NTT都市開発グループは、環境保全活動の推進において、NTTグループと継続的に連携しています。地球温暖化対策、生物多様性保全、廃棄物対策といったさまざまなテーマへの取り組みについて意見交換・検討を行う場である会議などに、ほかのNTTグループ各社とともに参加し、その成果を適宜、当社グループの環境保全活動に反映しています。また、NTTグループ全体で自然エネルギーの発電・利用を促進する「グリーンNTT」の取り組みにも参加しています。

環境会計

◆2017年度の環境会計報告

NTT都市開発では、環境保全活動の費用対効果を定期的に把握・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」を策定し、NTT都市開発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。

2017年度は、既存ビルにおける空調設備の更改や照明設備のLED化などの省エネ対策により、投資額は全体で約5.9億円となり、対前年比では約1.3億円増となりました。費用については、既存ビルの空調設備やボイラ設備等の保全などにより、全体で5.6億円の支出となり、対前年比では約1.5億円減となりました。

環境保全コスト(単位:千円)

分類	主な取り組み	2017年度		2016年度	
		投資	費用	投資	費用
Ⅰ 事業エリア	1 公害防止コスト	65,681	68,086	26,038	70,848
	2 地球環境保全コスト	450,915	359,812	376,489	475,156
	3 資源循環コスト	17,135	49,791	4,162	66,477
	小計	533,731	477,689	406,689	612,481
Ⅱ 上・下流コスト		0	0	0	0
Ⅲ 管理活動コスト		60,221	77,645	50,736	93,481
Ⅳ 研究開発コスト		0	0	0	0
Ⅴ 社会活動コスト		0	4,114	670	4,446
Ⅵ 環境損傷対応コスト		0	0	0	0
合計		593,952	559,448	458,095	710,408

■対象期間: 2017年4月1日～2018年3月31日 ■集計範囲: NTT都市開発 ■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。

地球温暖化対策

◆オフィスビル・商業施設における地球温暖化対策

2015年の「国連気候変動枠組条約第21回締約国会議(COP21)」で採択された「パリ協定」は、世界の気温上昇を2℃未満に抑えるという国際的な長期目標を設定しました。これに応じ、日本を含む参加国の政府は長期的な温室効果ガス排出削減目標を策定・発表しています。NTT都市開発グループにおいても、オフィスビルや商業施設における省エネ・CO₂排出削減や自然エネルギーの導入を着実に進めていかなければなりません。

NTT都市開発グループは、ビルを設計するにあたり、構造、使用する材料、空調や照明をはじめとする各種設備、制御システムなど、総合的な視点で省エネ性能の向上に取り組んできました。ビル管理にあたっても、エネルギー使用量の“見える化”の導入をはじめ、きめ細やかな配慮で省エネを推進しています。ビルの省エネを効果的に進めるには、ユーザーであるテナントの皆様のご協力が不可欠なため、情報提供や定期的なミーティングの場を設けるなどして、それぞれのビルに応じたコミュニケーションと連携に努めています。ライトダウン(後述)のような啓発イベントも含め、テナントとの協働にさまざまな形で取り組んでいます。

また、ビルの屋上などに太陽光発電システムを設置する取り組みも、継続的に進めています。

さらに自然エネルギーによる電気の環境付加価値を取り可能にする「グリーン電力証書制度」も活用しています。商業施設である基町クレド(広島市中区)やクレド岡山(岡山市北区)では、クリスマス・イルミネーションなどにグリーン電力を使用しています。

こうした取り組みにおいては、エネルギー使用量(原単位)を中長期的に年平均1%改善することを総合的な目標として設定しています。

2017年度におけるNTT都市開発のビル稼働面積あたりのエネルギー使用量(原油換算)は、37.95l/m²となりました。

なお、第三者によるエネルギー使用量データの検証については、東京都条例に基づき主要4ビルにおいて実施しています。

エネルギー使用量の推移

項目	2015年度	2016年度	2017年度
エネルギー使用量(原油換算)(kl)	58,240	52,598	51,584
原単位(l/m ²)	37.86	37.66	37.95
CO ₂ 排出量(t-CO ₂)	108,959	93,101	92,966

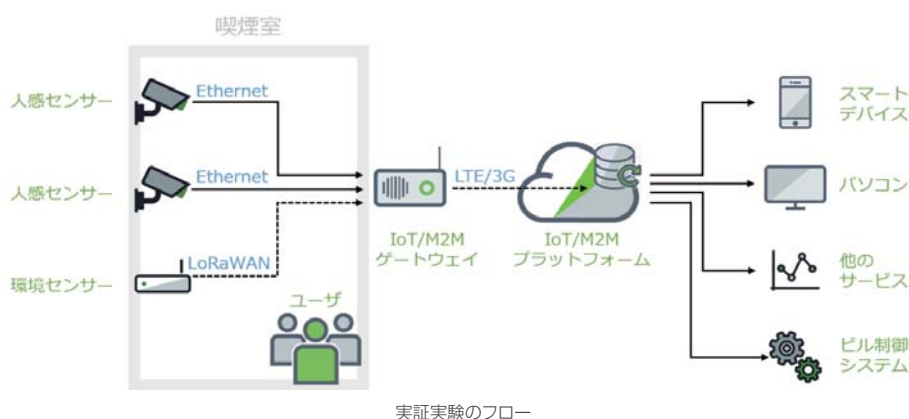
IoT技術を活用したスマートビルディングの実証実験

NTT都市開発では、IoT技術を活用したスマートビルディングの取り組みも積極的に進めています。2017年11月からグループ企業と共同し、NTT都市開発保有ビルにおいて「IoT/M2M*プラットフォームを活用したスマートビルディングの実現に向けた実証実験」を開始しました。

これまでビルで計測したデータは、機器の制御やエネルギー管理に利用することに留まっていたましたが、低消費電力・長距離通信に対応した新しいセンサーによる人の動きや位置、速度、音、振動などの計測データを加えることで、利用状況の見える化が可能となりました。こうしたデータを活用し、混雑緩和などの新たなサービスの提供や、清掃頻度や警備配置計画などのビル運営管理の効率化をめざします。

今回の実証実験では、スマートビルディングの一例として、混雑しがちなオフィスビルの喫煙室を対象とします。ユーザーの人数や位置データを人感センサーで測定するほか、環境センサーで温度・湿度・CO₂などのさまざまなデータを取得し、データの相関関係を分析します。その分析結果から、喫煙室利用者への混雑状況のお知らせや、利用状況に応じた清掃頻度の検討、リアルタイム空調制御への活用を模索します。ビルの快適さと環境負荷軽減の両立をめざす取り組みです。

*M2M(Machine to Machine): 機器同士が人の介在なしに直接送信を行って動作すること



クリスマス・イルミネーションにおける省エネ対策と自然エネルギー活用

NTT都市開発では、街の賑わいを演出するイルミネーションにおいて省エネ対策を実施するとともに、自然エネルギーを積極的に活用しています。例えば、基町クレドやクレド岡山では、街を彩るクリスマス・イルミネーションにLED電球とエコエネルギーを使用しています。

基町クレドでは、高さ15mのクリスマスツリーなどに広島イメージカラーである赤色を基調とした約12万球のLEDを使用し、来街された皆様にフォトスポットとして楽しんでいただきました。

クレド岡山は、雪の結晶やクレドのシンボルである翼などのモチーフで演出を施した高さ9mのクリスマスツリーに、約3万2,000球のLEDを点灯し、温かな光で街を包みました。



基町クレド・クリスマスツリー

名古屋・錦二丁目における都市の低炭素化に向けた取り組み

NTT都市開発では、自然と共生する未来のまちづくりにも積極的に取り組んでいます。その一つが、2017年11月に名古屋市から認可を受けた「錦二丁目7番第一種市街地再開発事業」です。

同立地は名古屋駅エリアと栄エリアをつなぐ、伏見エリアに位置しています。かつて日本三大繊維問屋街の一つとしても栄えましたが、現在は空きビルや駐車場が増加し、空洞化が進んでいます。このような状況のもと、街の復活に向けて、近年地元住民や企業が「錦二丁目まちづくり協議会」を設立しました。新たなまちづくりとして、地域イベントを継続的に実施するほか、都市の低炭素化に貢献する低炭素モデル地区に向けた取り組みを進めています。また、街の将来像として、地元主体で「これからの錦二丁目長者町まちづくり構想2011～2030」が策定され、これまでの街の機能に居住機能などの新たな街の機能が融合する、複合市街地としてのまちづくりの展開が期待されています。

そのなかで「錦二丁目7番第一種市街地再開発事業」は、錦二丁目地区の再生・活性化に向けたリーディングプロジェクトとして位置付けられます。プロジェクトでは、土地利用転換による都心居住の促進を図るとともに、生活サービス機能を導入。賑わいを持続的に展開するためのエリアマネジメント活動拠点も整備します。

また、「会所」「路地空間」などかつての交流の場を再生・創出し、低層部の連続的な賑わいと交流、回遊性をつくり出します。環境面では、環境負荷を低減させる仕組みづくりや、緑豊かな環境を創出し、低炭素モデル地区事業としてふさわしい空間づくりをめざします。そのほか、帰宅困難者のための一時避難スペース、防災備蓄倉庫などの防災支援機能の確保により、地域防災力の強化に貢献します。

NTT都市開発は市街地再開発組合員として2013年より事業参画しており、2021年度の竣工をめざして事業を進めています。



全景(完成予想図)



東側路地空間(完成予想図)



会所(完成予想図)

◆住宅における地球温暖化対策

NTT都市開発が2010年に策定した「ウエリスコード」では、「環境創造」を重要分野の一つとして位置付け、省エネ対応の照明器具の採用、常時点灯の必要がない箇所への人感センサー付き照明の導入、エネルギー使用状況の表示パネルの設置といった基本的な対策を示し、すべての物件で採用しています。このほかにも、断熱性能の強化、効率的なエネルギーシステムの採用など、物件に応じた省エネ仕様を導入しています。

さらに、近年においては、新たな仕様を取り入れた環境配慮型マンションを開発しています。風・光・水・緑を活かすエコデザイン、シェアリングサービス、エネルギー消費の見える化、カーボン・オフセットといった切り口から、従来のマンションとは一線を画する物件の提供に取り組んでいます。

環境負荷低減エネルギーを全戸に採用した分譲マンション(ウエリス浦和美園サウステラス、ノーステラス)

ウエリス浦和美園サウステラス、ノーステラス(埼玉県さいたま市)では、分散型エネルギーによる環境負荷低減をめざし、マンション向け家庭用燃料電池「エネファーム」(以下「マンション向けエネファーム」※¹)を全戸に採用しています。

当マンションは、埼玉県内において初めて「マンション向けエネファーム」を全戸採用※²したマンションです。

エネファームを使用することで、一戸あたり年間約1.0tのCO₂削減効果※^{3、4}を実現しました。住まいにおける環境負荷低減、エネルギー利用に配慮した暮らしに貢献していきます。

※¹ 都市ガスから取り出した水素を空気中の酸素と化学反応させて発電し、その電力や熱を家庭内の電気や給湯に利用するシステム

※² 東京ガス調べ: 2018年8月1日現在

※³ ①一次エネルギー換算値: 電気 9.76MJ/kWh (エネルギーの使用の合理化に関する法律)、ガス 45MJ/m³ (東京ガスデータ)、給湯効率 80%

②CO₂排出係数: 電気 0.69kg-CO₂/kWh ([中央環境審議会地球環境目標達成シナリオ委員会中間とりまとめ]平成13年7月より)、ガス 2.29kg-CO₂/m³ (東京ガスデータ)

③年間負荷/給湯: 13.01GJ、風呂保温: 1.45 GJ、調理: 1.8 GJ、冷房: 4.15 GJ、床暖房: 7.75 GJ、エアコン暖房: 2.77 GJ、照明ほか: 11.41 GJ (マンション(専有面積80m²) 3人家族を想定)

④電力需要/ガス式床暖房所有のガス・電気併用住宅の電気消費量: 3,643kWh

※⁴ 2014年4月時点のカatalogに記載している試算条件

リノベーションによる環境性能の大幅向上(ウッドヴィル麻布)

1988年築の外国人向けヴィンテージマンションを再生した分譲マンションであるウッドヴィル麻布(東京都港区)では、今の時代に合わせた性能改修の一環として、環境性能も重視しています。

特に、住戸の断熱性能を国際的な水準に高めることをめざしました。設計基準としては国土交通省が提供するBELS (Building-Housing Energy-Efficiency Labelling System) における★★★★(四つ星)を採用。使用する断熱材を従来の2倍の厚さとし、外気に接する面だけでなく四方の壁すべてに入れて、“各住戸が断熱材でくるまれている”状態にしました※¹。窓にも断熱性能が高いペアガラスを採用。こうした断熱性の向上により、冷暖房機器から発生するCO₂を年間で32%程度削減※²することを実現しています。

また、既存建物を活用しつつ、メンテナンス性を高めてロングライフ化することにより、建設から運用、解体までの建物のライフサイクルを通して排出されるCO₂や廃棄物の大幅な削減を実現しています。

※¹ 一部住戸については、四方すべての壁に断熱材が入っていない場合があります。

※² ウッドヴィル麻布2階の230m²住戸を対象に、本物件の外気性能をもとにシミュレーションした結果と、平成4年省エネルギー基準の仕様規定において定められている外皮性能をもとにシミュレーションした結果の比較です。なお、ライフスタイルについては、平成25年省エネルギー基準に準拠した算定・判断の方法および解説(Ⅱ 住宅)において開示されている条件をもとに、シミュレーションの与条件に反映させています。



元の断熱材の約2倍の厚みをもたせた発泡ウレタンの断熱材

緑区十日市場町周辺地域、持続可能な住宅地モデルプロジェクト

NTT都市開発は2016年3月31日より、横浜市、東京急行電鉄(株)、東急不動産(株)とともに、「緑区十日市場町周辺地域、持続可能な住宅地モデルプロジェクト」への取り組みを開始しました。「持続可能な住宅地モデルプロジェクト」は、環境問題や超高齢化社会などの社会問題に対する、横浜市の環境未来都市計画の主要な取り組みの一つであり、郊外都市の再生・活性化をめざして、地域の特性が異なる4つのモデル地区において進められています。



全景(完成予想図)

今回の横浜市緑区十日市場町周辺におけるプロジェクトでは、①多様な暮らしと地域交流を支える次世代郊外の住まいづくり、②人・地域をつなぎ、暮らしを育む地域のシンボル空間の創出、③多世代コミュニティの形成と地域交流を促すコミュニティマネジメント(エリアマネジメント、エネルギーマネジメント、住まいのマネジメント)、の3つの要素を合わせ持つ住宅地とし、最終的には「地域の人・資源などの魅力を育む十日市場ブランドの創造」へとつなげることを目標としています。

2017年には緑区十日市場センター地区内20・21街区の事業詳細が決定し、工事に本格的に着手しました。20街区は子育て世代をメインターゲットとし、311戸の分譲マンションのほか、ミニスーパー、子どもの遊び場や地域イベントの会場として利用できるコミュニティスペースを設置します。21街区はシニア住宅を中心とした全213戸の賃貸住宅などを整備します。

環境面に配慮した取り組みとしては、隣接する自然豊かな「新治市民の森」とのつながりを意識した緑化計画があげられます。十日市場駅からつながる開放的な南北の通りに「新治市民の森」との連続性を持たせ、四季の彩りを感じられる空間をつくります。

また、交流型イベントの開催などを通じ、地域への愛着を育てるとともに、周辺地域の魅力の向上を図ります。省エネに関しては、環境性能の高い住宅や建物の整備、エネルギーの見える化による活動支援を実施し、環境への意識を高める取り組みを行っています。

◆ライトダウンの取り組み

NTT都市開発は、環境省が地球温暖化防止の意識啓発のために主催する「ライトダウンキャンペーン」に、毎年参加しています。夏至と七夕の両日に、テナントの皆様にもご協力いただき、可能な範囲で照明の消灯を行っています。2017年は、NTT都市開発から22の施設が参加しました。

オフィスのこまめな消灯や節電の継続など、今後も地球環境保全や省エネへの意識を高め、積極的に取り組んでいきます。

◆自社オフィスにおける省エネ(クール／ウォームビズと来訪者への呼びかけ)

NTT都市開発では、自社オフィスにおける環境負荷低減、節電のための取り組みとして、クールビズ、ウォームビズを実施しています。2017年は、クールビズは5月2日より10月31日まで、ウォームビズは12月1日より3月31日の期間で取り組みました。期間中には、来社されるお客様に対してもポスター掲示などでご理解をお願いしています。また、社内外を問わず、社員それぞれが環境負荷低減、節電への意識を高めるよう呼びかけています。

水資源保全

◆ビルにおける節水・水リサイクル

NTT都市開発グループでは、限りある水資源を大切に使う取り組みを継続的に行っています。開発・運用するビルの特徴や状況に応じて、節水型便器や過剰水量防止装置のほか、中水（屋上の雨水や洗面所などの雑排水、厨房排水など）を再利用する設備を導入しています。代表例として、2015年2月末に完成した品川シーズンテラス（東京都港区）があげられます。このビルは、芝浦水再生センターの上部に立地しており、同センターで発生する下水熱や再生水を最大限に活用しています。安定した下水熱を活かして熱源として活用するほか、再生水については、トイレの洗浄用水、植栽への灌水といった用途に使用します。この取り組みは、水資源の保全だけでなく、ヒートアイランド現象の軽減にも貢献しています。

水関係データ(単位:千㎡)

項目	2015年度	2016年度	2017年度
上水の使用量	1,166	1,107	1,066
中水の再利用量	362	379	345

集計対象範囲: NTT都市開発が保有するオフィスビル・商業施設

◆住宅における節水

NTT都市開発の分譲マンション「ウエリス」シリーズでも、節水に配慮した設計に努めています。物件に応じて、止水機能付きで水を節約できるシャワー、節水型トイレといった器具・設備を、機能性やアメニティにも配慮しながら採用しています。

ヒートアイランド対策

◆屋上緑化活動

都市の気温が周辺に比べて高くなる「ヒートアイランド現象」は、生活上の不快、熱中症をはじめとする健康被害、生態系の変化といったさまざまな問題を引き起こします。NTT都市開発は、都市部を中心に総合不動産事業に従事する企業として、ヒートアイランド対策に取り組んでいます。

NTT都市開発グループでは2006年度から、保有する一部物件（オフィスビルや有料老人ホーム）の屋上で、サツマイモなどの食用作物を利用した緑化の試みを実施しています。サツマイモの大きな葉によるヒートアイランド緩和効果は大きく、晴天時に屋根表面温度が最大22℃低下する効果が確認されています。こうして蓄積した知見とノウハウを、オフィスや住宅に活用しています。

アーバンネット上名古屋ビル（名古屋市西区）では、入居テナントの皆様のほか近隣の保育園と協働しながら、サツマイモによる緑化の取り組みを継続して行っています。初夏に「苗定植会」、秋に「収穫祭」を行い、地域交流や環境教育に役立てています。2017年11月に開催した収穫祭では、入居テナントや近隣の保育園の子どもたちを招き、アーバンネット上名古屋ビル屋上で育ったサツマイモを収穫していただきました。収穫後はサツマイモを使ったスイーツの試食や、アーバンネット上名古屋ビルにおける取り組みをわかりやすく説明し、保育園の子どもたちにも楽しみながら、環境への理解を深めていただきました。

また、サービス付き高齢者向け住宅として2017年7月に新規オープンしたウエリスオーリー武蔵野関町（東京都練馬区）でも、サツマイモによる屋上緑化を行っています。



近隣の保育園の子どもたちによるサツマイモの収穫



近隣の保育園の子どもたちを招いた環境教育

アーバンネット銀座一丁目ビルにおける壁面緑化

開放感あふれ、都心にありながら自然を感じることもできるアーバンネット銀座一丁目ビル(東京都中央区)は、屋上テラスのリフレッシュスペースに壁面緑化を施しています。保水性が高いセラミックブロックを用いた壁面の植栽はヒートアイランド対策となると同時に、緑のたたずまいが目や心をくつろがせ、快適なリフレッシュスペースをつくり出しています。



壁面緑化を施した屋上のリフレッシュスペース

◆多角的な対策の実施

NTTクレド基町ビル(広島市中区)、秋葉原UDX(東京都千代田区)などでは、「ドライミスト」を設置しています。これは霧を人工的に発生させ、周辺温度を下げるヒートアイランド現象抑制システムです。一方、日本の伝統的な「打ち水」にも、積極的に取り組んでいます。グランフロント大阪(大阪市北区)で「梅田打ち水大作戦」に協力参加しているほか、大手町ファーストスクエア、大手町フィナンシャルシティ(いずれも東京都千代田区)や、広島市、福岡市でも市・地域協議会などが主催する打ち水イベントに参加しています。

2017年には、「大手町ファーストスクエアまつり〜アロハビーチ〜大手町にビーチが出現〜打ち水」として、大丸有エリアで打ち水を行いました。消防署との連携により、打ち水に水消火器を使用し、参加者に消火器の使用方法を知ってもらうといった取り組みも同時に行いました。夏祭りでは、ビーチに見立てたステージでアロハダンスショーなどを開催し、賑わいを高めるとともに、環境保護の意識の共有を図りました。

中国支店も参画する「紙屋町・基町にぎわいづくり協議会」でも、基町クレドふれあい広場において7回目となる「打ち水大作戦2017ひろしま」を実施しました。近隣施設(企業・幼稚園等)、行政(環境省・広島県等)、一般参加の皆様の約300人が一斉に打ち水を行うと、地面の温度が40.3度から35.1度まで下がる効果をもたらし、参加した皆様に涼をお届けすることができました。

九州支店では「We Love天神協議会」会員の商業12施設と企業・団体7社の約100人が「天神打ち水大作戦」に参加しました。色とりどりの浴衣を着た参加者が一斉に打ち水を行い、約1時間かけて天神エリアに涼を呼びました。

このほかNTT都市開発では、植栽の配置、駐車場の緑化、保水性のある舗装材の採用を行うなど、ヒートアイランド現象の緩和に向け、保有物件のある各地域において多角的な取り組みを行っています。



NTTクレド基町ビルのドライミスト



天神打ち水大作戦2017の参加者

生物多様性保全

◆自然を取り入れたオフィスビル・商業施設

NTT都市開発グループでは、オフィスビルや商業施設の開発において、それぞれの場所や物件の特徴に応じ、樹木・植栽や水場をはじめとする自然の要素を積極的に取り入れています。維持管理を丁寧に行い、自然を良好な状態に保つとともに、施設を利用される方々に楽しんでいただけるようにしています。こうして、人にとっての快適さを追求するとともに、都市における生物多様性の保全にも貢献するよう努めています。

エコロジカルインフラとしての広大な緑地（品川シーズンテラス）

品川シーズンテラス（東京都港区）は、既成市街地で分断されている東京湾臨海部の沿岸生態系と武蔵野台地の樹林生態系とを生産的に結びうる場所に立地しています。これらの生態系ネットワークをつなぐ「エコロジカルインフラ」としての役割を担うため、約3.5haの広大な緑地には、地域性を考慮した樹種（オオシマザクラ、コナラ、クヌギ、シラカシ、ヤマボウシなど）を配置し、こうした樹木構成が野鳥の飛来も促しています。植栽計画をつくる際には、地元の方との協議の場を設け、ご意見をできるかぎり計画に反映しました。また、トンボや水鳥が訪れることのできる湿生花園も設けています。2017年5月に続き2018年も、カモの親子が水辺で遊ぶ姿や庭園内を歩く様子が観察されました。

こうした取り組みにより、品川シーズンテラスは公益財団法人都市緑化機構から「緑の保全・創出により社会・環境に貢献する開発事業（都市開発版 SEGES）」として認定されました。また、2017年にはSEGESのうち快適で安全な都市緑地を提供する取り組みを評価する「都市のオアシス（たのしみ緑）」に認定されました。



庭園内を歩くカモの親子

年月とともに新たな可能性を生む緑地空間（グランパーク）

JR田町駅から徒歩5分ほどに立地するグランパーク（東京都港区）では、1996年の竣工時から敷地の約6割を緑豊かなオープンスペースとしています。建物前面の広場に多様な植栽を施しているだけでなく、建物の周囲全体に豊かな緑があります。日々の施設メンテナンス業務の一環として、定期的な剪定（せんてい）や植栽管理、落ち葉などの清掃をはじめ、花壇の植え替えも季節に合わせて実施しています。夏祭りをはじめとする多彩な催しも行い、地域の交流の場ともなっている当ビルは、公益財団法人都市緑化機構から2013年に「SEGES：都市のオアシス」として認定され、2016年に再認定されました。



敷地内の緑地

空中庭園における四季折々の風景(基町クレド)

基町クレド(広島市中区)は、地上33階・地下2階の複合商業施設です。6階の屋外部分に設けた、広さ約1,200㎡の空中庭園「スカイパティオ」には、四季折々に花や実を付ける樹木や草花を植えており、ヒヨドリやスズメといった鳥が数多く訪れます。中央の広場を囲むように設けたせせらぎにはメダカを放流しており、この池の中で世代交代を繰り返しています。



スカイパティオ

「スカイガーデン」で里山を再現(日経ビル・JAビル・経団連会館)

NTT都市開発ビルサービス(株)が不動産管理運営業務を受託している日経ビル・JAビル・経団連会館(東京都千代田区)では、JAビルと経団連会館の間にある低層階屋上部分に日本の里山を再現し、都心のクールスポットとしてスカイガーデンを整備しています。スカイガーデンには約35㎡の水田があり、毎年恒例行事として、地権者・テナント企業などをお招きし、4月末に「田植え・一番茶茶摘み」、5月末に「茶摘み」、10月末には「稲刈り」を行っています。

2017年の茶摘みは5月31日、地権者・テナント企業、近隣ビルのワーカーなど、約50人で行い、4月末に摘んだ一番茶と摘みたての「茶葉の天ぷら」を味わっていただきました。また、稲刈りを10月26日に実施。近隣ビルのワーカーや保育園の子どもたちを含めた約60人の参加者が集い、酒米の「ナカテシンセンボン」の稲刈りを行いました。作業後は、千葉でバックアップのために栽培しているお米からつくったおむすびを試食し、なごやかな雰囲気の中豊作を祝いました。収穫した米は、11月16日にスカイガーデン内「大手町神社」で行われた例大祭で同神社に奉納し、残りは関係者の皆様にお配りしました。

また、2013年度からは、スカイガーデンから出る落ち葉や剪定枝などのごみの減量と資源の有効利用を目的に、コンポスト(堆肥化容器)を設置しています。当施設で発生した落ち葉や剪定枝・刈り草などを一時的にコンポスト内に堆積させ、時間の経過とともに発生する微生物により分解された土壌改良材を、再びスカイガーデンの有機堆肥として循環利用しています。なお、製造された堆肥の一部は、「稲刈り」に参加された方にお配りしました。



茶摘みをする参加者



稲刈りをする参加者



コンポスト



◆ウエリスコードにおける生物多様性への配慮

NTT都市開発が策定した「ウエリスコード」には、「環境創造」の一環として、生物多様性保全に関連する内容が含まれています。建物と自然との調和を意識した植栽計画を行うことや、樹木に樹種名や特徴説明のプレートを付け、自然や生態系を身近に感じられるよう配慮することをあげています。

地域の植生を活かしたまちづくり(ウエリス豊中桃山台)

2017年2月に竣工したウエリス豊中桃山台(大阪府豊中市)では、地域の植生を活かしたまちづくりを進めています。なかでも外構の一部として整備した「こもれびテラス」は、(公財)日本生態系協会が実施する、生物多様性の保全や回復に資する取り組みを評価するJHEP認証において、最高ランクの「AAA」を取得しました。現存する周辺の動植物の多様性維持・改善に向けた管理計画が立てられていると評価され、分譲マンション単独開発としては、日本初の認定となりました。

さらに、2017年度第11回「おおさか優良緑化賞」において「奨励賞」を受賞。2018年1月に表彰式が行われました。

そのほかウエリス豊中桃山台では「より本質的な教育環境の提供」を目的に、マンションの入居者や企業と連携して「マンション入居者専用体験型教育プログラム=まなびばプロジェクト」を導入しています。その一環として、日本在来の野草の種を周辺緑地から採取してマンション内で育てる取り組み「野のくさプロジェクト」を入居者とともに実施しています。



「野のくさプロジェクト」植え付け



2017年度第11回「おおさか優良緑化賞」において「奨励賞」を受賞

資源循環への貢献

◆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都市開発では、このガイドラインに基づく建物設計を行っています。

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、被災などに伴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

NTT都市開発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、間取りの変更および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。また、構造躯体などは住宅性能表示制度の劣化対策等級の最上級である「劣化対策等級3※」としています。

※劣化対策等級3：通常想定される自然条件および維持管理の条件の下で、3世代（おおむね75年～90年）まで、構造躯体などに関わる大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸長するために必要な対策が講じられていることを示しています。

◆建設副産物のリサイクル

NTT都市開発グループの事業活動では、既存の建物が建っている土地を再開発する時などに、建物の解体に伴い、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）などの建設副産物が発生します。NTT都市開発は、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）管理を行うことを通じて、リサイクル率の安定化に取り組んできました。特定建設資材廃棄物のリサイクル率98%以上を継続的な目標としています。

2017年度は、コンクリート塊、アスファルト・コンクリート塊、木くずのリサイクル率は順に97.7%、100.0%、88.5%で、全体のリサイクル率が97.6%となり、わずかに目標を達成することができませんでしたが、今後も引き続き、リサイクル率の維持・向上に取り組んでいきます。

建設廃棄物（特定建設資材廃棄物）のリサイクル率の推移（%）

項目	2015年度	2016年度	2017年度
コンクリート塊	99.4	99.3	97.7
アスファルト・コンクリート塊	98.4	100.0	100.0
木くず	96.7	92.6	88.5
全体	99.2	99.1	97.6

◆一般廃棄物のリサイクル

NTT都市開発グループは、保有・管理するビルや商業施設などにおいて排出される一般廃棄物のリサイクルを継続的に推進しています。共用部など、直接管理できる空間についてはもちろん、テナントの皆様が管理する空間からの一般廃棄物についても、減量・分別の徹底などについて協力をお願いしています。

100%リサイクルの達成（大手町ファーストスクエア）

NTT都市開発では環境負荷低減への取り組みとして、リサイクルに力を入れています。なかでも大手町ファーストスクエア（東京都千代田区）では2016年度に引き続き、2017年度も一般廃棄物のリサイクル率100%を達成しました。

具体的には、テナントの皆様のご協力により、弁当ガラなどを含めたリサイクル分別を徹底しました。リサイクル推進責任者会議の開催や、啓発ポスターの掲示などが功を奏したものと推測されます。また、リサイクルセンターでの再分別を徹底し、一般廃棄物を削減しました。

さらに、従来、東京都の処分場を利用し埋め立て処分としていた廃棄物について、高度なサーマルリサイクル施設を活用することで、廃棄物リサイクル率100%となりました。



再分別を徹底するリサイクルセンター

森林保全への貢献

◆紙消費削減

NTT都市開発グループは、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、会議のペーパーレス化や両面印刷の推進などを通じ、紙使用量の削減に取り組んでいます。2017年度の社員のオフィスにおけるコピー用紙の使用量は17.3 tで、前年度比マイナス1.7 tでした。なお、使用する紙製品は、環境配慮仕様のもを優先的に購入しており、リサイクルされた紙を原料とするトイレトペーパー製品なども、積極的に活用しています。

◆林地残材をインテリアとして有効活用(ウエリスオリーブ津田沼)

NTT都市開発では、住宅の開発においても、森林破壊への影響を抑制するべく取り組んでいます。サービス付き高齢者向け住宅ウエリスオリーブ津田沼(千葉県船橋市)では、公共事業でやむなく伐採された都市近郊の林地残材を有効活用し、インテリアに活用しています。これらの木材は径が細く曲がっているため、本来は家具の材料としての使用が困難ですが、工夫と技術を加えることで魅力的なインテリアとしてよみがえりました。



林地残材を使用したアートワークとテーブルセット



端材を活用した表札

まず、地域のコミュニティスペースを兼ねる施設内のレストランに置くチェアやソファとして、質の高い1、2級材を優先的に用いました。手で触れた時に素材の質感が伝わるよう、自然塗装オイルで仕上げました。無着色仕上げなので使うほどに変化し、なじんでいく様子が楽しめます。

また家具には使用できない端材は、アートワークや住宅内の部屋で使う表札、キーホルダーなどに活用しました。

こうした林地残材の活用は、森林保護の観点だけでなく、住もう方に地元産の木を使っていただき、安らぎや愛着を長く感じてもらえるようにという意味を込めて取り組んだものです。

不動産事業者は、その事業において森林からの恵みを享受する存在です。そうした意味からも、今後も一層、森林保護の取り組みに努めていきます。

多様性を尊重した職場づくり

個の尊重による職場づくり

◆ダイバーシティ・マネジメントの推進

NTT都市開発では、「ダイバーシティ&インクルージョン」を経営戦略として位置付け、性別や年齢、人種、国籍、障がいの有無、性的指向、性自認を問わず、多様な人材が活躍できる職場づくりに取り組んでいます。

従来よりさまざまな施策に取り組んできましたが、2014年10月に設置した「ダイバーシティ推進室」が中心となり、「ダイバーシティ&インクルージョン」の意識醸成に向け、全社員研修のほか、新任管理者、新卒・中途採用者に対してもダイバーシティ研修を実施しています。また、全社員を対象にダイバーシティ意識調査を実施し、社員の意識を把握・分析し課題を抽出することで、施策の効果測定や新たな企画の立案などに活かしています。

◆働き方改革への取り組み

NTT都市開発では、2015年度から働き方改革に関する本格的な取り組みを行っています。当初は、組織内チーム単位で「働き方改革プロジェクト」を展開し社員の意識改革を進め、現在は、経営層をメンバーとする「働き方改革ワーキング・グループ」により、全社的な課題の解決に取り組んでいます。また、有識者を講師に招いたセミナーを開催するなど、働きやすい職場環境の整備を継続的に進めています。

2017年度は、9月に「イクボス*講演会」を開催しました。「新しい働き方、マネジメント、そして人生 イクボスで、成果と笑顔が共にアップ」をテーマとする講演会に、役員や管理者を中心とする社員約170名が参加、講演後には全参加者が「イクボス行動宣言」を行いました。

※イクボス：職場で共に働く部下・スタッフのワークライフバランス（仕事と生活の両立）を考え、その人のキャリアと人生を応援しながら、組織の業績も結果を出しつつ、自らの仕事と私生活を楽しむことができる上司（経営者・管理職）のこと。



経営層・管理者等による「イクボス宣言」

◆ワーク・ライフ・マネジメント支援の取り組み

NTT都市開発では、社員一人ひとりの自律的なワーク・ライフ・マネジメントの実現に向け、より柔軟な働き方を実現するための制度を導入しています。勤務時間に関しては、フレックスタイム制度、個人単位のシフト勤務制度や半日・時間単位での年次有給休暇の取得制度、勤務場所に関しては、テレワークを可能とする制度やICT環境を整備するとともに、これらの制度の活用促進に取り組んでいます。また、時間外勤務自粛日（毎週水・金曜日、給与等支給日）の設定や、連続休暇取得の推奨により年次有給休暇の取得を促進するなど、労働時間の適正化にも努めています。2017年度の一般社員における月平均残業時間は19時間*1、年次有給休暇の取得率は91%*2です。

※1：2017年度実績、当社所定労働時間（7.5時間）に対する残業時間

※2：2017年度実績、「取得した有給休暇の日数」÷「付与された有給休暇の日数」

◆多様な人材の活躍推進に関する取り組み

●女性活躍推進

NTT都市開発では、女性活躍推進法に基づき一般事業主行動計画（下記参照）を策定しました。性別、年代に関わらず、ワーク・ライフ・マネジメントを実現する意義への理解を深めることで、職場全体が、女性に限らず社員個人の多様な働き方を受容する風土づくりをめざしています。

女性のキャリア形成に関しては、女性一般社員を対象とする社内研修を実施しているほか、社外のNPO法人J-Win*における活動プログラムや「NTTグループ 女性キャリア開発研修」に派遣するなど、女性社員のキャリア意識の醸成やヒューマン・ネットワークづくりを支援しています。

※特定非営利活動法人ジャパン・ウィメンズ・イノベティブ・ネットワーク。企業におけるダイバーシティ・マネジメントの促進と定着を支援することを目的に設立された、企業メンバー制の団体。業種や業態の枠を超えた女性企業人の相互研鑽の機会を提供し、ネットワーキングの構築を支援することにより、女性リーダーの育成、能力開発を図っている。



キャリアデザイン研修

女性活躍推進に関する行動計画

【計画期間】

2016年4月1日～2020年3月31日(4年間)

【目標】

- ・2020年度までに、女性管理者比率を2012年度の2倍(6%)にする。
- ・新卒採用における女性比率を50%とする。

女性活躍推進法に基づく一般事業主行動計画 <https://www.nttud.co.jp/csr/employee/pdf/871.pdf>

●育児・介護等と仕事の両立支援

育児・介護と仕事の両立を支援するため、各種制度(下記参照)を導入するとともに、利用しやすい風土の醸成に取り組んでいます。

育児・介護等に関する主な制度

制度		概要
育児・出産	育児休職	満3歳までの子の養育のために休職できる制度
	育児のための短時間勤務	小学校3年生以下の子を有する社員が短時間勤務を行える制度(4・5・6時間の中から選択)
	ライフプラン休暇(育児)	高校3年生以下の子の養育等のために休暇を取得できる制度
	ライフプラン休暇(不妊治療)	不妊治療のために休暇を取得できる制度
	妊娠中及び出産後の健康診査等にかかる措置	妊娠中または出産後1年以内に、健康診査または保健指導に必要と認められる時間の勤務を免除される制度
	妊娠中の通勤緩和措置	妊娠中の社員が、交通機関の混雑を避け通勤にかかる負担を軽減する必要があると認められる場合に、1日60分まで勤務を免除される制度
介護	介護休職	介護を必要とする家族を有する社員が休職できる制度
	介護のための短時間勤務	介護を必要とする家族を有する社員が短時間勤務を行える制度(4・5・6時間の中から選択)
	ライフプラン休暇(介護)	家族の介護のために休暇を取得できる制度
看護休暇		家族の看護等の場合に、年5日を限度に与えられる休暇制度
再採用制度		育児・介護を行うため、または配偶者の転勤により退職した社員が、一定期間内に再就職を申し出た場合に、会社の選考に基づき再採用を行う制度

2018年度からは、NTT都市開発グループが設置する企業主導型保育園「ワイナKids保育園」を活用し、育児中社員の早期復職に向けた支援も行っています。

併せて、育児に関しては、育児休職を取得した男性社員とその上長へインタビューを行い、その内容を社内ホームページを通じて発信するなど、性別を問わず育児と仕事の両立ができる風土の醸成に努めています。また、介護に関しても、「仕事と介護の両立セミナー」を開催するなど、介護と仕事の両立への理解促進に取り組んでいます。



仕事と介護の両立セミナー

次世代育成支援対策推進に関する行動計画・くるみん認定取得

NTT都市開発では、次世代育成支援対策推進法に基づき、一般事業主行動計画を策定しています。性別や年齢、人種、国籍、障がいの有無、性的指向、性自認を問わず、すべての社員がワークライフ・マネジメントの重要性を理解し、イノベーションの創出や生産性向上に向けて効率的で柔軟な働き方の推進や積極的な休暇の取得等に努めることで、多様な人材が活躍できる職場づくりに取り組み、仕事と子育ての両立をめざしています。なお、2017年12月には、「子育てサポート企業」として厚生労働大臣の認定「くるみん認定」を受けています（認定回数2回）。



次世代育成支援対策推進法に基づく一般事業主行動計画 <https://www.nttud.co.jp/csr/employee/pdf/872.pdf>

●障がい理解に関する取り組み

NTT都市開発では、自社で障がい者を雇用するとともに、NTTの特例子会社※¹であるNTTクラリティ(株)と連携し、さまざまな取り組みを行っています。「障がい理解研修」などにより、障がいのあるお客様や社員への理解を深めているほか、NTTクラリティによる手漉き紙製品の活用※²や、オフィスマッサージサービスの導入などを通して、障がいのある方の活躍の場の拡大に取り組んでいます。

※¹ 障がい者の雇用促進等に関する法律に基づく特例認定を受けた子会社

※² 障がいのある社員が、製紙工場等における規格外製品（通常廃棄）の紙パックを原料とし、薬品を使用せず、周辺環境に配慮した手漉き紙を製作しています。



NTTクラリティ社員によるオフィスマッサージサービス

障がいへの理解を深める取り組み ～心のバリアフリーを～

東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会に向け、「心のバリアフリー」「ユニバーサルデザインのまちづくり」推進の一環として、NTTグループでは、2017年度より「心のバリアフリー研修」（障がい理解研修）を実施しています。

NTT都市開発では、NTTクラリティの協力のもと、障がいに関する基礎知識の習得とともに、「車いす」体験、「見えない」体験、「聞こえない」体験といった実際の体験や、障がい当事者の方とのコミュニケーションを通じて気づきを得る研修を行いました。

さらに、障がいに関するさまざまな情報を定期的に社員に発信し、理解を深める取り組みも進めています。



心のバリアフリー研修（障がい理解研修）



●LGBT等性的マイノリティに関する取り組み

NTT都市開発グループでは、LGBT等性的マイノリティに関する取り組みを推進しています。

NTT都市開発においては、「LGBTセミナー」や全社員研修等を通して啓発活動を行うとともに、配偶者およびその家族に関わる福利厚生や休暇等の制度全般を同性パートナーにも適用しています。

これらの取り組みが評価され、任意団体「work with Pride」が策定した職場におけるLGBT等性的マイノリティへの取り組みの評価指標「PRIDE指標2017」において「ゴールド」を受賞しました。



LGBTセミナー



●定年退職者の再採用の促進

NTT都市開発では、定年退職後の再雇用を希望する社員に対し、最長65歳まで働き続けられる制度を導入しています。この制度を利用し、7名(2018年3月末現在)がさまざまな職場で活躍しています。

関連データ一覧 ※対象範囲：NTT都市開発(単体)

	2015年度	2016年度	2017年度
正社員数※ ¹	383名	380名	384名
男性	319名(83.3%)	316名(83.2%)	316名(82.3%)
女性	64名(16.7%)	64名(16.8%)	68名(17.7%)
管理職数※ ²	257名	249名	255名
男性	248名(96.5%)	238名(95.6%)	243名(95.3%)
女性	9名(3.5%)	11名(4.4%)	12名(4.7%)
役員数※ ³	18名	18名	18名
男性	17名(94.4%)	17名(94.4%)	17名(94.4%)
女性	1名(5.6%)	1名(5.6%)	1名(5.6%)
新卒採用者数※ ⁴	11名	15名	13名
男性	8名(72.7%)	8名(53.3%)	6名(46.2%)
女性	3名(27.3%)	7名(46.7%)	7名(53.8%)
新卒採用者における 3年後定着状況※ ⁵	2012年度入社：10名 2015年度在籍：10名	2013年度入社：11名 2016年度在籍：10名	2014年度入社：11名 2017年度在籍：11名
障がい者雇用率	2.11%	2.30%	2.43%
育児休職取得者数※ ⁶	6名	3名	5名
男性	1名(9.1%)	1名(9.1%)	1名(6.7%)
女性	5名(100.0%)	2名(100.0%)	4名(100.0%)
労働災害件数／度数率	0件／0.00	0件／0.00	0件／0.00
平均残業時間※ ⁷	22.7時間／月	20.6時間／月	19.2時間／月
年次有給休暇 平均取得日数※ ⁸	17.6日(89.8%)	17.4日(89.2%)	17.9日(91.3%)

※1～4：()内は構成比、※2：グループ会社等への出向者を含む、※5：いずれも4月1日時点、※6：当該年度内に育児休職を開始した社員、()内は取得率(男性：「育児休職取得者」÷「パートナーが当該年度内に出産した社員」、女性：「育児休職取得者」÷「当該年度内に産後休暇が終了し育児休職が取得可能になった社員」)、※7・8：管理監督者を除く、※7：当社所定労働時間(7.5時間)に対する残業時間、※8：()内は取得率(「取得した有給休暇の日数」÷「付与された有給休暇の日数」)、ライフプラン休暇(失効年休の積立等による休暇)への積立は取得日数に含まない

◆社員の健康管理

NTT都市開発では、社員が心身ともに健康で働くことができるよう、健康管理体制を充実させています。産業医または保健師が、定期健康診断結果に基づく面談指導や、長時間労働者に対する面談指導を行い、心身の不調の予防・疾病の早期発見に取り組んでいます。

特に定期健康診断の結果、メタボリック症候群該当者およびその予備群と判定された社員に対する特定保健指導においては、受診の必要性の説明や医療機関の紹介など、将来の生活習慣病を未然に防ぐために積極的な受診勧奨を行っています。

メンタルヘルス対策については、全社員を対象とするストレスチェック、新卒採用社員・新任管理者に対するメンタルヘルス研修のほか、新卒採用社員については入社後3年まで定期面談を実施しています。

休職者に対しては、産業医・保健師・総務部および職場が連携し、個々の状況に応じた復職支援を行っています。

加えて、インフルエンザ流行時期に合わせ、希望者に対し予防接種を実施し、社員の罹患リスクの軽減に努めています。

社内に設置された健康相談室では、保健師が社員からの心身の不調、不安などの相談を受けたり急病人への対応を行っています。また、月に1回、健康に関する情報を「保健師だより」として発行し、社員の健康への意識が高まるよう努めています。

また、2018年1月より健康管理の一環として、本社オフィス内にリラクゼーションルーム「Riang(リアン)」を設置しています。ヘルスキーパー（企業内理療士）によるマッサージサービスを提供し、社員の疲労回復や心身のバランス向上に取り組んでいます。

◆安全衛生

NTT都市開発では、「安全と健康は何よりも優先すべきもの」とであるという考え方のもと、社員が健康で安心して働ける職場づくりに向け、労働安全衛生活動に取り組んでいます。

その一つとして、会社、社員の代表者、衛生管理者および産業医・保健師で構成する安全衛生委員会を設置し、職場の安全および衛生保持を目的に、毎月1回、委員会を開催し、話し合いや、情報共有を行っています。

具体的には、産業医による健康相談の実施、保健師が常駐する健康相談室の設置、健康診断および精密検査の実施などの社員の健康管理への支援に関することや、勤務時間の適正化や計画的な休暇の取得の促進に関すること、職場の安全が確保されているか、などに取り組んでいます。

また、新入社員研修や新任管理者研修において、安全衛生に関する講義も実施しています。

なお、NTT都市開発における、2017年度の事故の発生件数は0件（前年度0件）であり、過去4年、休業災害・死亡災害は発生していません。（発生率0%）

◆働きやすさと創造性を生み出すオフィス

2016年度に実施した本社オフィス移転に伴い、働きやすさと創造性を重視したオフィスに刷新しました。従来のコンセプト「おもてなし」「コミュニケーション」「セキュリティ」を継承しつつ、付加価値を生む“Collaboration”“Innovation”“Inspiration”“Presentation”を軸に、さまざまな働き方を実現しています。

例えば「おもてなし」は、来客スペースにおける動線の明確化、オープンミーティングスペースの充実など、お客様により喜んでいただける設計をめざしました。

また、社員のコミュニケーションの促進はもとより、新たな発想の喚起・知識の共有・部門を超えたコラボレーションの実現をめざし、カフェやライブラリー、勉強会などができるセミクローズドなミーティングスペースなど、多様な空間を配置しました。

本オフィスは、クロスコミュニケーションの誘発と空間的な余裕を生み出していることが評価され、第30回「日経ニューオフィス賞」において、「ニューオフィス推進賞」を受賞しました。



保健師だより



コラボレーションを促進するミーティングスペース

◆人材マネジメント・人材育成

NTT都市開発では、成果の創出やサービス品質の向上、メンバーの成長や人材育成を重視し、目標設定から実行、振り返り、改善という一連のサイクルを通じたコミュニケーションにより評価マネジメントを実践しています。

また、対象年次、役職等に応じて階層別研修を実施しているほか、2017年度からは新たな育成体制を導入し、若年層に向けた定期的な面談を行うなど、きめ細やかな人材育成を実施しています。

スキルアップをめざす社員を支援するため、海外・国内大学院への派遣制度や、「自己啓発支援制度」を設け、財務会計、法令、語学等の内容を中心に、約240の通信教育やWeb講座も提供しています。「資格取得奨励制度」においては、NTT都市開発の事業に関連する約100資格を対象に、取得・更新にかかる費用や、資格取得した際の奨励金を支給しています。2017年度には、社員の英語力向上をめざし、社内に講師を招いての語学講座「UD英語塾」(全15回)を開催しました。

2017年度における社員一人あたりの研修時間は約30時間、研修費用は約20万円です。

◆社員意識調査の実施

NTT都市開発グループでは、定期的に「社員意識調査」を実施しています。NTT都市開発グループの全社員を対象として、仕事や職場等に関する調査を行い、その結果を課題の把握、解決に向けた施策の検討に活かすことで、働きがいのある職場づくり、働きやすい組織風土の醸成に取り組んでいます。

◆社内コミュニケーション

NTT都市開発では、社内コミュニケーションを重視し、風通しのよい企業風土の維持・強化に取り組んでいます。その一環として、社内ウェブサイト「UD+(ユー・ディー・プラス)」を運営しています。社長や経営層からのメッセージ発信のほか、「特集」では、最新の事業動向などを取材し、全社で共有しています。また、各種イベントの開催模様など各部門・支店からの情報に加え、掲示板や社員個人のブログ投稿といったインタラクティブな情報交換も行っています。

また、NTT都市開発グループ社員の家族を対象とした「ファミリーデー」を開催し、社員家族を含めたコミュニケーションの促進を図っています。2017年度も「夏休みファミリーデー2017」を本社ビルにて開催し、42家族127名と多くの家族の参加がありました。

2017年度は、はじめに社員から集めた写真による「お仕事紹介ムービー」で普段の業務を子どもたちに紹介したり、巨大な名刺を使った名刺交換レクチャーなどを行いました。職場で働く社員の名刺を集めるとお土産をもらえるオフィス訪問イベントやビル探検ツアー、社員手作りのキットによる「まちづくり体験工作」を実施するなど家族が楽しみながら、社員の仕事に対する理解を深めました。また、社員の家族や仕事以外の顔を知ること、社員相互のコミュニケーション活性化にも寄与しました。



秋葉原UDXにて「夏休みファミリーデー2017」を開催

“SHUFFLE LUNCH”の取り組み

2018年に初めての試みとして、“SHUFFLE LUNCH”を取り入れました。これは、NTT都市開発グループ内の社員を対象に、普段仕事でつながりのない人同士が、昼食をともにする企画で、会社や所属の垣根を越えて知り合うための仕組みです。毎月エントリー制となっており、月末までのエントリーで翌月のランチメンバーを決定します。

初めて実施した3月の“SHUFFLE LUNCH”では28名がエントリーし、7組のランチメンバーが組まれました。取り組みは継続して行っています。

社員同士のコミュニケーションを図り、働きやすい職場環境づくりに取り組んでいます。

コミュニティへの貢献

◆社会貢献活動の基本的な考え方

NTT都市開発グループは、良き企業市民として、豊かなまち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、「1.本業との調和」「2.コミュニティとの共生」「3.社員一人ひとりの成長」を柱に、今後も活動を展開していきます。

社会貢献活動方針(2008年5月制定)

私たちは、良き企業市民として、豊かなまち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、豊かなまち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。

◆各支店で行っている活動

NTT都市開発グループは、各支店で街の美化や安全、地域振興などに貢献する各種活動を継続して行っています。

東海支店では、テナントと自治体の方々とともに街の美化や安全対策として、アーバンネット名古屋ビル(名古屋市東区)のある久屋大通公園一帯の清掃と、違法自転車の整理および警告札をつける活動を実施しています。

また、地元団体が主催する南海トラフ巨大地震を想定した防災訓練「名古屋シェイクアウト」に協賛し、地域住民とともに参加しました。

クリスマスシーズンには、同公園内で2010年より毎年開催される「NAGOYAアカリナイト」へ企画協賛するとともに、プロッサ(名古屋市東区)においてもクリスマスイルミネーションを装飾し、賑わいの創出に貢献しました。さらに、各店舗の売上の一部を、恵まれない子どもたちを支援するNPO法人「パオ」に寄付し、社会貢献に取り組んでいます。

関西支店およびNTT都市開発ビルサービス関西エリアでは、2000年から大阪「天神祭」の清掃ボランティア、2006年から御堂筋一斉清掃のそれぞれに、継続的に参加しています。また2011年からは、大阪市全域で実施されている清掃活動「大阪マラソン“クリーンUP”作戦」にも積極的に参加しています。

京都支店では、地域貢献活動の一環として、7月に行われる「祇園祭」に参加し、地域の歴史文化への理解と次世代への継承に貢献しています。山鉦巡行、ちまきづくり、清掃活動などに参加し、地域の皆様や近隣のオフィスの方々と交流を深めています。

中国支店では基町クレド・パセーラ(広島市中区)などで、年間を通じてさまざまなイベントを実施し、地域の皆様との交流を深めています。2017年8月にはNTTクレドホールで、夏休みの大型イベントとして「AQUARIUM by NAKED」「ぶっとなでるいきもの展」を開催しました。これに合わせ基町クレド・パセーラや「紙屋町・基町にぎわいづくり協議会」が連携施策を展開し、館内や紙屋町・基町エリアの回遊性促進を図りました。



クリスマスシーズンのプロッサの飾りつけ



山鉦巡行

クリスマスシーズンには、「クリスマスマーケット」を開催し、物販とともに6階の屋上庭園・スカイパティオで地元演奏者によるクリスマスジャズライブなどをお楽しみいただきました。2018年3月には、花をテーマとしたイベントを展開したほか、広島を生産者による食材を知ってもらう「ひろまるマルシェ in 基町クレド・パセーラ」を2017年に引き続き開催し、多くのお客様に参加いただきました。このように幅広い年代のお客様に楽しんでいただきながら街の賑わいづくりに貢献しています。

一方、地域環境美化にも積極的に取り組んでおり、毎年7月の河川愛護月間に実施されている太田川流域の清掃活動「クリーン太田川」に継続的に参加するほか、NTTクレド基町ビル周辺の清掃活動を毎月実施し、NTTクレド岡山ビル(岡山市北区)のある表町エリア商業施設合同での清掃活動にも参加しています。

また、防火・防災への取り組みとしては、NTTクレド岡山ビルの商業エリアにおける防火防災管理体制の取り組みを強化した功績が認められ「優良防火管理事業所」として岡山市防火安全協会より表彰されました。

九州支店では、天神地区の環境美化活動として毎月開催される「天神西通り3・3クリーンアップ運動」、「天神クリーンデー」の清掃活動、「警固公園水曜 清掃活動」などで清掃ボランティアにも参加しています。

特に「天神西通り3・3クリーンアップ運動」へは1987年の同取り組みスタート時から参加しており、毎月第3水曜日に、天神西通りの清掃を行っています。この貢献が認められ、表彰状をいただきました。

NTTグループとして「ラブアース・クリーンアップ2017」へも参加しています。

北海道支店では、毎年2回(春・秋)行われる「北1条通オフィス町内会セーフティ&クリーン大作戦」に参加し、札幌市北一条通り沿いの清掃を行っています。清掃終了後には参加者全員が交通安全旗を持ち、ドライバーおよび歩行者へ交通安全を呼びかけ、オフィス町内会の一会員として環境美化ならびに交通安全啓発にも取り組んでいます。また2017年7月および10月に開催された「中央地区 クリーンアップ活動」へも社員4人が参加し、近隣企業と協力し合い、町内会区域の清掃を行いました。

さらに、ペットボトルのキャップを集めて再資源化し、発展途上国の子どもたちにワクチンを贈る運動にも積極的に参加し、2017年11月にはNPO法人全国障がい者福祉援護協会へエコキャップを進呈しました。社会に貢献する取り組みも積極的に進めています。



ひろまるマルシェ



岡山市防火安全協会より表彰



中央地区 クリーンアップ活動での清掃活動

東京消防庁より感謝状の授与

NTT都市開発は、2017年、救急業務(普通救命講習)の発展に貢献した企業として東京消防庁より感謝状をいただきました。9月に神田消防署で開催された贈呈式では、神田消防署長による救急現場の現状についての講話や、現役の救急隊員による救急活動の実演があり、救急業務に関する意識を改める良い機会となりました。今後さらに理解を深め、いざという時に備える体制づくりに取り組みます。



東京消防庁からの感謝状贈呈式



現役の救急隊員による救急活動の実演

◆ボランティア活動の支援

NTT都市開発ではボランティア支援制度を設け、社員のボランティア活動を推奨しています。

その一つが被災者支援活動を支援する制度です。大規模災害地域でボランティア活動に従事する社員を会社として支援するもので、勤務時間外で活動に従事する際、交通費および宿泊料の実費の一部を会社が負担します。

2017年7月に福岡県や大分県などを襲った「九州北部豪雨」被災地には、九州支店からボランティア休暇などを利用し、6人の社員がボランティアに参加しました。

また、2017年度からNTTグループ横断的なボランティア活動のさらなる推進に向け、「ボランティアポータルサイト」を開設しました。スポーツボランティアを中心に、NTTグループで取り組むさまざまなボランティア活動を紹介、支援するためのポータルサイトです。東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会にあたり一般募集される、大会ボランティアについても、このサイトを通じて情報提供や募集を行い、社員の積極的な参加を促しています。



ボランティアポータルサイト告知ポスター

◆災害復興支援

NTT都市開発は震災の復興支援を、継続的に行っています。

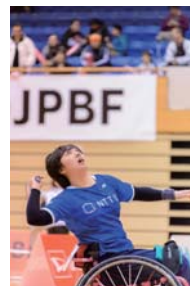
秋葉原UDXレストラン&ショップ アキバ・イチでは、2011年の東日本大震災後より、春・夏のメニューフェアや夏祭りの売り上げ金の一部を、日本赤十字社を通じ東北復興支援のための義援金として寄付しています。

また、2016年の熊本地震被災地へは、復旧に役立てていただけるよう、NTT都市開発として総額600万円の義援金を寄付しました。さらに、NTT-Tビル、きらめき通り駐車場待合室(九州支店)、基町クレド・パセーラ、クレド岡山(中国支店)、ブロッサ(東海支店)の商業施設などにおいて募金を実施し、義援金として被災地に届けました。

2017年7月の北部九州豪雨や2018年7月の西日本豪雨の被災地へも九州支店や中国支店の商業施設を通じ義援金を募り、被災地を支援する活動を行っています。

◆スポーツ・次世代育成支援

NTT都市開発では、2017年10月にシンボルスポート社員として、パラバドミントンの山崎悠麻選手を採用しました。山崎選手は、総務部ダイバーシティ推進室の一員として勤務しながらトレーニングに励み、国内外の競技会で上位入賞を続けています。また、全国各地の学校や公共施設などで開かれる講演会や体験会へ積極的に赴き、パラバドミントンの魅力や夢に向かって努力することの大切さを伝えています。



山崎悠麻選手の試合



学校で講演する山崎悠麻選手

2018年4月には、トライアスロンの有蘭早優選手を採用しました。有蘭選手は経営企画部 広報・マーケティング室の一員として業務を行いながらトレーニングに励んでおり、今後、各種大会等での活躍が期待されます。

NTT都市開発は夢に向かって頑張っているアスリートの支援を行うとともに、シンボルスポート社員の応援を通じて社員の一体感の醸成に取り組んでいます。

ブックバトンプロジェクトへの参画

NTT都市開発グループは、NTTグループの一員として「ブックバトンプロジェクト」に参画しています。「ブックバトンプロジェクト」とは、国際NGOルーム・トゥ・リードが実施している寄付活動で、読み終えた本やCD、DVD、ゲームなどを寄付することで、その買い取り金額を図書館や学校の設立、現地語書籍の出版、女子教育支援等の資金とするものです。これらの取り組みを通して、アジア・アフリカの1,000万人の子どもたちへの教育機会の提供を支援しています。

健全な事業活動

企業倫理・コンプライアンス

◆企業倫理・コンプライアンスの確立に向けた取り組み

NTT都市開発における企業倫理・コンプライアンスについては、企業倫理・コンプライアンスに関するガイドライン等を定め、社内ウェブページにおいて周知を実施しています。また、企業倫理推進委員会を設置し、企業倫理・コンプライアンスに対する方針や、万一違反があった場合の対応などについて審議しています。さらに、日常的に役員や組織長が、コンプライアンス違反や汚職が行われないように指導・監督するほか、社員の意識醸成を図るため、毎年、企業倫理・コンプライアンスに関する研修を実施するとともに、研修に関するアンケートを行い、理解の徹底を図っています。受付窓口である「企業倫理・コンプライアンス・ヘルプライン」の社内周知も継続して実施しています。

同窓口への申告者には、申告したことを理由として会社から不利益な取り扱いを受けることが一切ないことを、社内規程および実際の手続きにおいて徹底しています。

海外企業との取引開始時には、あらかじめサンクション※リスト該当の有無も含めた信用調査を実施するほか、契約書には汚職防止に関する条項を含めるよう促すこととしています。

これらの取り組みにより、NTT都市開発では、汚職により懲戒処分を受けた社員はおりません。また汚職関係の罰金・賠償金等の支払いもありません。

※社会的規範からはずれた行為に対して加えられる懲罰的な振舞い。社会的制裁。

◆情報セキュリティ

NTT都市開発グループは、情報セキュリティ対策委員会を設置し、情報セキュリティの確保に努めています。全社的な管理体制として、委員長である情報セキュリティ統括責任者のもと、各組織長が当該組織の情報セキュリティ管理責任者となり、不正アクセスや情報の紛失・改ざん・漏えいを防止するための物理面・システム面での対策、社員教育、委託先への監督などの対策を継続的に実施しています。また、個人情報保護については「個人情報保護方針」に基づく対策を推進しています。

近年では、モバイルデバイスの普及、オンラインストレージなどクラウドサービスの発達により便利になった反面、ウイルス感染や情報漏えいなどセキュリティ事故の危険性が高まっています。こうした状況を踏まえ、2018年2月に「情報セキュリティハンドブック」を改訂しました。本ハンドブックでは情報セキュリティの基本動作に加え、業務上のルールを業務実態に即して解説しています。

また、日頃より不審メールに対する啓発活動にも注力しています。日々、不審メールのモニタリング・情報収集を行い、必要に応じて社内への注意喚起や攻撃事例などの情報提供を迅速に実施しています。

今後も、情報セキュリティ面での安全性確保に努めます。

人権の尊重

◆人権尊重にあたっての基本的な考え方

NTT都市開発グループでは、豊かな社会の実現に貢献するため、社員一人ひとりが高い人権意識を持ち事業活動を行っていくことが大切であると考えています。

そのために「NTTグループCSR憲章」および「NTTグループ人権憲章」を踏まえ、人権の尊重にあたっての基本方針を制定しています。基本方針においては、役員および社員一人ひとりが人権問題に対する正しい認識と理解を深めながら、「人権を尊重し、あらゆる差別をしない、させない、許さない」という企業姿勢の確立に取り組んでいます。

●NTTグループ人権憲章

私たちは、人権の尊重が企業にとって重要な社会的責任であるとの認識に立ち、その責任を果たすことにより、安心・安全で豊かな社会の実現をめざします。

1. 私たちは、あらゆる企業活動を通じて、世界人権宣言をはじめ国際的に認められた人権を尊重します。
2. 私たちは、人権への負の影響の回避・低減に努めることで、人権尊重の責任を果たしていきます。万が一、人権への負の影響が生じた場合には、適切に対応します。
3. 私たちは、自らが差別をはじめ人権侵害に直接的に関与しない、また間接的にも加担しないように努めます。
4. 私たちは、ビジネスパートナーによる人権への負の影響がNTTグループの商品やサービスに直接関係している場合には、これらの関係者に対して人権を尊重し、侵害しないよう求めていきます。

※1「私たち」とは、NTTグループおよびその役員・従業員をいいます。

※2「国際的に認められた人権」とは、国際的に守られるべき最低限の基準とされる宣言、規約であり、具体的には次のとおり。

【国際連合】「世界人権宣言と2つの人権規約」

●世界人権宣言（1948年国際連合総会で採決）

●「経済的、社会的及び文化的権利に関する国際規約」「市民的及び政治的権利に関する国際規約」（1966年国際連合総会で採択、1977年発効）

【国際労働機関（ILO）】「ILO宣言の中核8条約上の基本原則」

●労働の基本原則及び権利に関する国際労働機関（ILO）宣言（1998年第86回国際労働総会で採決）中核8条約：「強制労働」「結社の自由と団結権」「団結権及び団体交渉権」「同一価値の労働に対する同一報酬」「強制労働の廃止」「雇用及び職業についての差別待遇」「就業の最低年齢」「最悪の形態の児童労働」

※3 2項～4項の実施にあたっては、国連「ビジネスと人権に関する指導原則」およびISO26000の考え方を適用し、ここで示される手順に従います。

◆人権啓発の推進体制の整備

NTT都市開発では、人権啓発を推進するための社内体制を整備しています。人権啓発の取り組みに関する重要事項の決定は取締役会が行います。また、人権尊重意識の向上・定着を図るため、人権啓発推進委員会を設置しています。同委員会は、人権啓発の具体的な取り組みについて議論するとともに、万が一、人権侵害に該当する事象が発生した場合、迅速かつ正確な原因究明に基づく適切な対応によって再発防止に取り組みます。人権啓発推進委員会の事務局は、本社総務部人権啓発室に置いています。

人権啓発室の社員は、社外の同和問題をはじめとしたさまざまな人権課題に関する研修会に積極的に参加するなど、人権啓発を推進するうえで必要な学びを深め、社内での啓発活動に活かしています。

◆社員研修などの取り組み

NTT都市開発では、社員一人ひとりが人権問題について正しい知識と理解を深め、人権尊重意識が向上するよう、グループ会社社員も含め、集合型研修やeラーニングなどを計画的、継続的に実施しています。

研修以外にも、毎月、各種ハラスメントの事例などを掲載したメールマガジンを発行するなどして人権を尊重する職場風土の醸成に取り組んでいます。

2011年4月に加入した東京人権啓発企業連絡会主催の、経営層を対象とした「トップ層研修会」をはじめとする各種研修に参加するほか、人権運動団体などが主催する社外の研修へ社員を参加させるなど、人権問題の現状・課題を広く学ぶ機会を設けています。

また2018年3月には、本社のある秋葉原UDX（東京都千代田区）に「人権ライブラリ」を開設しました。そこでは、同和問題や、障がい者、LGBT等性的マイノリティ、民族、国籍、HIV感染者・ハンセン病患者・回復者などに対する差別や、セクシュアルハラスメント、パワーハラスメントといった、さまざまな人権問題・ハラスメントに関する書籍やDVDを社員がいつでも閲覧できます。

社員が人権に関心と正しい認識を持ち、学びたい時にいつでも学ぶことができる環境をめざして、今後も蔵書などを充実させていきます。



新規採用社員研修

<2017年度の主な社内研修>

- ・新規採用社員研修
- ・新任管理者研修
- ・全社員eラーニング研修
- ・映像教材による全社員研修
- ・人権尊重の観点で、さまざまな表現を考える研修

◆ハラスメント防止に向けた取り組み

NTT都市開発では、セクシャルハラスメントやパワーハラスメントをはじめとする人権問題について相談ができる窓口として「職場の悩み110番」を設けています。

窓口ではハラスメントそのものだけでなく、ハラスメントに該当するか否か不明瞭な場合も幅広く相談を受け付けています。気軽に相談できる窓口とし、被害を未然に防止することに加え、早期に問題の顕在化を図ることに努めています。

CSR活動の全体像

NTT都市開発グループは、ステークホルダーとのコミュニケーションを積極的に行いながらCSRを推進し、5つの柱(パートナーシップ、快適空間の創造、自然環境保全・配慮の推進、個の成長とチャレンジ、健全な事業活動)に沿った取り組みを行っています。

大項目	中項目	小項目
トップメッセージ		
CSRの推進	NTT都市開発グループのCSR	・NTT都市開発グループCSR基本方針 ・CSRの実践と浸透 ・CSRの推進体制
	街づくりのバリューとSDGsへの貢献	・街づくりのバリュー ・SDGs実現への貢献 ・街づくりのバリューとSDGsとの関連
	幅広い信頼関係の構築	・さまざまなステークホルダーの方々との関わり ・情報開示と対話 ・外部からの評価 ― FTSE4Goodインデックス・シリーズへの構成銘柄継続 ― 「SNAMサステナビリティ・インデックス」構成銘柄に選定 ― GRESBにおいて「Green Star」「2 Stars」「Public Disclosure Level A」を取得 ― インターネットIR表彰にて優秀賞を受賞 ― その他の受賞・認証 ・読者アンケート
	コーポレート・ガバナンス	・コーポレート・ガバナンス https://www.nttud.co.jp/ir/business/governance.html ・リスクマネジメント https://www.nttud.co.jp/ir/business/risk.html
特集	人と人、人と街をつなぎ多様なワーク&ライフスタイルを提案「LIFORK」	
	街が育み続けた歴史と文化を未来につなぐ「新風館再開発計画」	
	文化と想像力を世界に発信する「原宿駅前プロジェクト」	
ステークホルダーとのコミュニケーション	お客様とのコミュニケーション	・ビルにおけるCS ― CS取り組み事例の社内共有とお客様への情報発信 ― 協力会社を対象にした研修 ・バリアフリーの推進 ― 障がいのある方の助言に基づく“ユニバーサル・タウン” (大手町プレイス・ウエリスオリーブ町田中町) ― ユニバーサルキャンプTOKYO2017の開催(品川シーズンテラス) ― 秋葉原UDXでモビリティシェアサービスを開始 ― 大規模ビルにおけるサイクルポート設置 ・住宅におけるCS
	コミュニティとの対話と協働	・地域社会に溶け込むために ― 東京大学、新建築社との共同研究で街巡りイベントを実施 ― 地域の景観と建物の風格を守り未来へつなぐプロジェクトとして、小学校跡地をホテルに改修 ・交流と憩いの場を創出 ― “都市の庭”を多くの方々と創り上げる(大手町ファーストスクエア) ― 緑地広場を中心としたエリアマネジメント活動(品川シーズンテラス) ― 広島都心部で合同エリアマネジメント勉強会を開催 ・地域を活性化する場づくり ― 九州支店における地域交流の取り組み ・保有物件を活用した取り組み

大項目	中項目	小項目
快適な空間と賑わいの創出	心地よい空間づくり	・ビジネスと仕事を支える ― 快適で生産性の高い空間づくり(アーバンネット日本橋二丁目ビル) ― 大手町最大規模の新たなビジネスセンターを創出(大手町プレイス) ― 英国ロンドン市における歴史的景観を守りながらのバリューアップ(1 King William Street) ― 「1015 18th Street (ワシントンD.C.)」のリニューアル工事完了 ・新しい感動とおもてなしを提供 ― “赤”をテーマにしたクリスマスイベント(グランフロント大阪) ― 特別なひとときを演出する新たなホテル・ブライダル空間(UDゆめ咲ビル竣工) ― 成長事業のホテル・リゾート分野での展開(ひらまつとの連携) ・豊かな暮らしの場の創造 ― 建物が刻んでいく時間が価値となるリノベーション ― ウェリスオリーブ武蔵野関町におけるコミュニティづくり(つなぐTOWNプロジェクト) ― 豪州における宅地開発分譲(Annadaleプロジェクト)
	皆様の安心と安全のために	・安全・品質の確保 ― 全国開発設備担当者会議の開催 ― NTT都市開発グループ全体での安心・安全に向けた取り組み ・BCM(事業継続管理)の推進 ― NTT都市開発の総合災害対策訓練と、それを支える秋葉原UDXにおける防災訓練 ― 災害時の帰宅困難者受入対策(品川シーズンテラス) ― ICTツールを利用した火災訓練(アーバンネット大手町ビル) ― テナントとの防災意識の共有 ― 東日本大震災の記憶を継承～品川シーズンテラスでの桜の植樹～ ― Jアラートに備えた訓練 ・住宅における安心・安全の実現に向けて
自然環境保全・配慮の推進	環境マネジメントシステム	・推進体制 ・環境方針と基本行動テーマ ・環境保全活動の推進 ― NTTグループ建物グリーン設計ガイドライン ― 環境認証の活用 ・NTTグループとの連携
	環境会計	・2017年度の環境会計報告
	地球温暖化対策	・オフィスビル・商業施設における地球温暖化対策 ― IoTを活用したスマートビルディングの実証実験 ― クリスマス・イルミネーションにおける省エネ対策と自然エネルギー活用 ― 名古屋・錦二丁目における都市の低炭素化に向けた取り組み ・住宅における地球温暖化対策 ― 環境負荷低減エネルギーを全戸に採用した分譲マンション(ウェリス浦和美園サウステラス、ノーステラス) ― リノベーションによる環境性能の大幅向上(ウッドヴィル麻布) ― 緑区十日市場町周辺地域、持続可能な住宅地モデルプロジェクト ・ライトダウンの取り組み ・自社オフィスにおける省エネ(クール/ウォームビズと来訪者への呼びかけ)
	水資源保全	・ビルにおける節水・水リサイクル ・住宅における節水
	ヒートアイランド対策	・屋上緑化活動 ― アーバンネット銀座一丁目ビルにおける壁面緑化 ・多角的な対策の実施

大項目	中項目	小項目
自然環境保全・配慮の推進	生物多様性保全	・自然を取り入れたオフィスビル・商業施設 ― エコロジカルインフラとしての広大な緑地(品川シーズンテラス) ― 年月とともに新たな可能性を生む緑地空間(グランパーク) ― 空中庭園における四季折々の風景(基町クレド) ― 「スカイガーデン」で里山を再現(日経ビル・JAビル・経団連会館) ・ウエリスコードにおける生物多様性への配慮 ― 地域の植生を活かしたまちづくり(ウエリス豊中桃山台)
	資源循環への貢献	・長寿命設計 ・建設副産物のリサイクル ・一般廃棄物のリサイクル ― 100%リサイクルの達成(大手町ファーストスクエア)
	森林保全への貢献	・紙消費削減 ・林地残材をインテリアとして有効活用(ウエリスオリーブ津田沼)
多様性を尊重した職場づくり	個の尊重による職場づくり	・ダイバーシティ・マネジメントの推進 ・働き方改革への取り組み ・ワーク・ライフ・マネジメント支援の取り組み ・多様な人材の活躍推進に関する取り組み ― 次世代育成支援対策推進に関する行動計画・くるみん認定取得 ― 障がいへの理解を深める取り組み〜心のバリアフリーを〜 ― 関連データ一覧 ・社員の健康管理 ・安全衛生 ・働きやすさと創造性を生み出すオフィス ・人材マネジメント・人材育成 ・社員意識調査の実施 ・社内コミュニケーション ― “SHUFFLE LUNCH”の取り組み
	コミュニティへの貢献	・社会貢献活動の基本的な考え方 ・各支店で行っている活動 ― 東京消防庁より感謝状の授与 ・ボランティア活動の支援 ・災害復興支援 ・スポーツ・次世代育成支援 ― ブックバトンプロジェクトへの参画
健全な事業活動	企業倫理・コンプライアンス	・企業倫理・コンプライアンスの確立に向けた取り組み ・情報セキュリティ
	人権の尊重	・人権尊重にあたっての基本的な考え方 ・推進体制の整備 ・社員研修などの取り組み ・ハラスメント防止に向けた取り組み

編集方針

「NTT都市開発グループ CSR基本方針」が示す5つのCSRテーマに沿った構成とし、当社グループの企業理念や事業特性を反映した報告としています。

そして、当社グループの取り組みで、重要な社会的な課題・要請に対応しているものを重点的にご報告しています。報告内容の決定にあたっては、GRIスタンダード*が示す基本プロセスを参考に、社会的要請が強く、当社グループの戦略上の重要性も高いトピックを重点的に取り上げています。

さまざまな立場の方々にご利用いただけるよう、総合的なCSR情報を掲載したウェブサイトに加え、詳細版PDF、ダイジェスト版PDFの2つを発行しています。

※オランダに本部を置くNGOのGRI (Global Reporting Initiative)が発行する、CSR報告書の国際規格です。

当社グループのCSR報告ツール



「CSR情報」ウェブサイト

ニュース、過去データ、関連ページも含む総合的なCSR情報を掲載しています。



冊子詳細版

2017年度のCSR情報を網羅的に掲載しています。



冊子ダイジェスト版

2017年度のCSR情報を抜粋して掲載しています。

読者アンケートご協力のお願い

皆様とのコミュニケーションのために、読者アンケートページを設けています。忌憚のないご意見、ご感想をお寄せいただければ幸いです。

<https://www.nttud.co.jp/csr/questionnaire/index.html>

報告対象組織	その他
NTT都市開発グループ全体の取り組みを、できるかぎりご報告しています。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	(撮影) *1 三輪晃久写真研究所 : P31 *2 フォワードストローク : P31 *3 Timothy Soar : P32、P33 *4 写真通信 : P34 *5 鈴木賢一写真事務所 : P34 ※完成予想図は計画段階のものであり、施工上の理由により変更となる場合があります
報告対象期間	お問い合わせ先
2017年度(2017年4月1日～2018年3月31日) ※一部、報告対象期間前後の取り組みに関する記載も含まれています。	〒101-0021 東京都千代田区外神田4-14-1 秋葉原UDX NTT都市開発株式会社 総務部 CSR推進室 TEL: 03-6811-6300(代) FAX: 03-5294-8500
発行月	
2018年12月(次回発行予定: 2019年10月)	
参照ガイドライン	
GRIスタンダード* ※GRIガイドライン: オランダに本部を置くNGOのGRI (Global Reporting Initiative)が発行する、CSR報告書の国際規格です。GRIスタンダードは、2016年11月に発行されたものです。	

GRIスタンダード対照表

NTT都市開発グループCSR報告書2018は、GRIスタンダード(2016)を参照して作成されています。
掲載されている項目と該当箇所は、下表の通りです。

一般開示事項			
項目		該当項目	該当箇所
1. 組織のプロフィール			
102-1	組織の名称	会社概要	会社名
102-2	活動、ブランド、製品、サービス	会社概要	事業内容
		事業案内	事業案内
102-3	本社の所在地	会社概要	所在地
102-4	事業所の所在地	支店情報等	支店情報等
102-5	所有形態および法人格	会社概要	会社名
		株主・投資家情報	株主・投資家情報
102-6	参入市場	会社概要	事業内容
		グローバルビジネス	グローバルビジネス
102-7	組織の規模	会社概要	社員数
		財務ハイライト	財務ハイライト
102-8	従業員およびその他の労働者に関する情報	有価証券報告書	5 従業員の状況
102-9	サプライチェーン	-	-
102-10	組織およびそのサプライチェーンに関する重大な変化	-	-
102-11	予防原則または予防的アプローチ	-	-
102-12	外部イニシアティブ	-	-
102-13	団体の会員資格	-	-
2. 戦略			
102-14	上級意思決定者の声明	トップメッセージ	トップメッセージ
102-15	重要なインパクト、リスク、機会	中期ビジョン	中期ビジョン
		事業等のリスク	事業等のリスク
3. 倫理と誠実性			
102-16	価値観、理念、行動基準・規範	コーポレートスローガン	コーポレートスローガン
		NTT都市開発グループのCSR	NTT都市開発グループCSR基本方針
102-17	倫理に関する助言および懸念のための制度	コーポレートガバナンス	内部統制システムに関する基本的な考え方およびその整備状況
		企業倫理・コンプライアンス	企業倫理・コンプライアンスの確立に向けた取り組み

項目		該当項目	該当箇所
4. ガバナンス			
102-18	ガバナンス構造	コーポレートガバナンス	業務執行、監査・監督、指名、報酬決定等の機能に係る事項（現状のコーポレート・ガバナンス体制の概要）
102-19	権限移譲	NTT都市開発グループのCSR	CSRの推進体制
102-20	経済、環境、社会項目に関する役員レベルの責任	NTT都市開発グループのCSR	CSRの推進体制
102-21	経済、環境、社会項目に関するステークホルダーとの協議	-	-
102-22	最高ガバナンス機関およびその委員会の構成	有価証券報告書	第一部 企業情報 第4 提出会社の状況 5 役員の状況 6 コーポレート・ガバナンスの状況
102-23	最高ガバナンス機関の議長	有価証券報告書	第一部 企業情報 第4 提出会社の状況 5 役員の状況 6 コーポレート・ガバナンスの状況
102-24	最高ガバナンス機関の指名と選出	コーポレート・ガバナンス報告書	コーポレート・ガバナンス・コードの各原則に基づく開示
102-25	利益相反	コーポレート・ガバナンス報告書	コーポレート・ガバナンス・コードの各原則に基づく開示
102-26	目的、価値観、戦略の設定における最高ガバナンス機関の役割	-	-
102-27	最高ガバナンス機関の集会的知見	-	-
102-28	最高ガバナンス機関のパフォーマンスの評価	コーポレート・ガバナンス報告書	コーポレート・ガバナンス・コードの各原則に基づく開示
102-29	経済、環境、社会へのインパクトの特定とマネジメント	-	-
102-30	リスクマネジメント・プロセスの有効性	コーポレートガバナンス	内部統制システムに関する基本的な考え方およびその整備状況
102-31	経済、環境、社会項目のレビュー	-	-
102-32	サステナビリティ報告における最高ガバナンス機関の役割	-	-
102-33	重大な懸念事項の伝達	-	-
102-34	伝達された重大な懸念事項の性質と総数	-	-
102-35	報酬方針	コーポレート・ガバナンス報告書	コーポレート・ガバナンス・コードの各原則に基づく開示
102-36	報酬の決定プロセス	コーポレート・ガバナンス報告書	コーポレート・ガバナンス・コードの各原則に基づく開示
102-37	報酬に関するステークホルダーの関与	-	-
102-38	年間報酬総額の比率	コーポレートガバナンス	社外取締役・社外監査役の情報

項目		該当項目	該当箇所
102-39	年間報酬総額比率の増加率	-	-

5. ステークホルダー・エンゲージメント

102-40	ステークホルダー・グループのリスト	幅広い信頼関係の構築	幅広い信頼関係の構築
102-41	団体交渉協定	-	-
102-42	ステークホルダーの特定および選定	幅広い信頼関係の構築	幅広い信頼関係の構築
102-43	ステークホルダー・エンゲージメントへのアプローチ方法	幅広い信頼関係の構築	幅広い信頼関係の構築
102-44	提起された重要な項目および懸念	特集 1	特集 1
		特集 2	特集 2
		特集 3	特集 3
		お客様とのコミュニケーション	バリアフリーの推進
		地球温暖化対策	名古屋・錦二丁目における都市の低炭素化に向けた取り組み
		地球温暖化対策	緑区十日市場町周辺地域、持続可能な住宅地モデルプロジェクト
		個の尊重による職場づくり	ダイバーシティ・マネジメントの推進

6. 報告実務

102-45	連結財務諸表の対象になっている事業体	有価証券報告書	第一部 企業情報 第1 企業の概況 4 関係会社の状況
102-46	報告書の内容および項目の該当範囲の確定	編集方針	報告対象組織
102-47	マテリアルな項目のリスト	CSR活動の全体像	CSR活動の全体像
102-50	報告期間	編集方針	報告対象期間
102-52	報告サイクル	編集方針	報告月
102-53	報告書に関する質問の窓口	編集方針	お問い合わせ先
102-54	GRIスタンダードに準拠した報告であることの主張	編集方針	参照ガイドライン
		本対照表	(冒頭部に記載)
102-55	内容索引	本対照表	本対照表
102-56	外部保証	-	-

経済

マネジメント手法

103-1	マテリアルな項目とその該当範囲の説明	CSR活動の全体像	CSR活動の全体像
		編集方針	編集方針
103-2	マネジメント手法とその要素	CSRの推進	NTT都市開発グループのCSR

項目		該当項目	該当箇所
103-3	マネジメント手法の評価	CSRの推進	NTT都市開発グループのCSR
指標			
経済パフォーマンス			
201-1	創出、分配した直接的経済価値	有価証券報告書	第一部 企業情報 第5 経理の状況
地域経済での存在感			
202-1	地域最低賃金に対する標準新人給与の比率(男女別)	-	-
間接的な経済的インパクト			
203-1	インフラ投資および支援サービス	-	-
203-2	著しい間接的な経済的インパクト	コミュニティへの貢献	コミュニティへの貢献
調達慣行			
204-1	地元サプライヤーへの支出の割合	-	-
腐敗防止			
205-1	腐敗に関するリスク評価を行っている事業所	-	-
205-2	腐敗防止の方針や手順に関するコミュニケーションと研修	企業倫理・コンプライアンス	企業倫理・コンプライアンスの確立に向けた取り組み
205-3	確定した腐敗事例と実施した措置	企業倫理・コンプライアンス	企業倫理・コンプライアンスの確立に向けた取り組み(事例なし)
反競争的行為			
206-1	反競争的行為、反トラスト、独占的慣行により受けた法的措置	企業倫理・コンプライアンス	企業倫理・コンプライアンスの確立に向けた取り組み(法的措置なし)

環境			
マネジメント手法			
103-1	マテリアルな項目とその該当範囲の説明	自然環境保全・配慮の推進	環境マネジメントシステム
		編集方針	編集方針
103-2	マネジメント手法とその要素	CSRの推進	NTT都市開発グループのCSR
		自然環境保全・配慮の推進	環境マネジメントシステム
103-3	マネジメント手法の評価	CSRの推進	NTT都市開発グループのCSR
		自然環境保全・配慮の推進	環境マネジメントシステム
指標			
原材料			
301-1	使用原材料の重量または体積	-	-
301-2	使用したリサイクル材料	-	-

項目		該当項目	該当箇所
301-3	再生利用された製品と梱包材	資源循環への貢献	建設副産物のリサイクル
エネルギー			
302-1	組織内のエネルギー消費量	地球温暖化対策	オフィスビル・商業施設における地球温暖化対策
302-2	組織外のエネルギー消費量	-	-
302-3	エネルギー原単位	地球温暖化対策	オフィスビル・商業施設における地球温暖化対策
302-4	エネルギー消費量の削減	地球温暖化対策	オフィスビル・商業施設における地球温暖化対策
302-5	製品およびサービスのエネルギー必要量の削減	地球温暖化対策	オフィスビル・商業施設における地球温暖化対策
水			
303-1	水源別の取水量	-	-
303-2	取水によって著しい影響を受ける水源	-	-
303-3	リサイクル・リユースした水	-	-
生物多様性			
304-1	保護地域および保護地域ではないが生物多様性価値の高い地域、もしくはそれらの隣接地域に所有、賃借、管理している事業サイト	-	-
304-2	活動、製品、サービスが生物多様性に与える著しいインパクト	生物多様性保全	生物多様性保全
304-3	生息地の保護・復元	-	-
304-4	事業の影響を受ける地域に生息するIUCNレッドリストならびに国内保全種リスト対象の生物種	-	-
大気への排出			
305-1	直接的な温室効果ガス (GHG) 排出量 (スコープ1)	-	-
305-2	間接的な温室効果ガス (GHG) 排出量 (スコープ2)	地球温暖化対策	オフィスビル・商業施設における地球温暖化対策
305-3	その他の間接的な温室効果ガス (GHG) 排出 (スコープ3)	-	-
305-4	温室効果ガス (GHG) 排出原単位	-	-
305-5	温室効果ガス (GHG) 排出量の削減	地球温暖化対策	オフィスビル・商業施設における地球温暖化対策
		地球温暖化対策	住宅における地球温暖化対策
305-6	オゾン層破壊物質 (ODS) の排出量	-	-
305-7	窒素酸化物 (NOx)、硫黄酸化物 (SOx)、およびその他の重大な大気排出物	-	-
排水および廃棄物			
306-1	排水の水質および排出先	-	-
306-2	種類別および処分方法別の廃棄物	-	-

項目		該当項目	該当箇所
306-3	重大な漏出	-	-
306-4	有害廃棄物の輸送	-	-
306-5	排水や表面流水によって影響を受ける水域	-	-
コンプライアンス			
307-1	環境法規制の違反	環境マネジメントシステム	環境保全活動の推進
サプライヤーの環境評価			
308-1	環境基準より選定した新規サプライヤー	-	-
308-2	サプライチェーンにおけるマイナスの環境インパクトと実施した措置	-	-

社会			
マネジメント手法			
103-1	マテリアルな項目とその該当範囲の説明	CSR活動の全体像	CSR活動の全体像
		編集方針	編集方針
103-2	マネジメント手法とその要素	CSRの推進	NTT都市開発グループのCSR
103-3	マネジメント手法の評価	CSRの推進	NTT都市開発グループのCSR
指標			
雇用			
401-1	従業員の新規雇用と離職	個の尊重による職場づくり	関連データ一覧
401-2	正社員には支給され、非正規社員には支給されない手当	-	-
401-3	育児休暇	個の尊重による職場づくり	多様な人材の活躍推進に関する取り組み
労使関係			
402-1	事業上の変更に関する最低通知期間	-	-
労働安全衛生			
403-1	正式な労使合同安全衛生委員会への労働者代表の参加	個の尊重による職場づくり	安全衛生
403-2	傷害の種類、業務上傷害・業務上疾病・休業日数・欠勤および業務上の死亡者数	個の尊重による職場づくり	安全衛生
403-3	疾病の発症率あるいはリスクが高い業務に従事している労働者	-	-
403-4	労働組合との正式協定に含まれている安全衛生条項	-	-
研修および教育			
404-1	従業員一人あたりの年間平均研修時間	個の尊重による職場づくり	人材マネジメント・人材育成
404-2	従業員スキル向上プログラムおよび移行支援プログラム	個の尊重による職場づくり	人材マネジメント・人材育成 次世代育成支援対策推進に関する行動計画・くるみん認定取得
404-3	業績とキャリア開発に関して定期的なレビューを受けている従業員の割合	-	-

項目		該当項目	該当箇所
ダイバーシティと機会均等			
405-1	ガバナンス機関および従業員のダイバーシティ	有価証券報告書	第一部 企業情報 第4 提出会社の状況 5 役員の状況
		個の尊重による職場づくり	関連データ一覧
405-2	基本給と報酬総額の男女比	-	-
非差別			
406-1	差別事例と実施した救済措置	-	-
結社の自由と団体交渉			
407-1	結社の自由や団体交渉の権利がリスクにさらされる可能性のある事業所およびサプライヤー	-	-
児童労働			
408-1	児童労働事例に関して著しいリスクがある事業所およびサプライヤー	-	-
強制労働			
409-1	強制労働事例に関して著しいリスクがある事業所およびサプライヤー	-	-
保安慣行			
410-1	人権方針や手順について研修を受けた保安要員	-	-
先住民族の権利			
411-1	先住民族の権利を侵害した事例	-	-
人権アセスメント			
412-1	人権レビューやインパクト評価の対象とした事業所	-	-
412-2	人権方針や手順に関する従業員研修	人権の尊重	社員研修などの取り組み
412-3	人権条項を含むもしくは人権スクリーニングを受けた重要な投資協定および契約	-	-
地域コミュニティ			
413-1	地域コミュニティとのエンゲージメント、インパクト評価、開発プログラムを実施した事業所	コミュニティとの対話と協働	コミュニティとの対話と協働
413-2	地域コミュニティに著しいマイナスのインパクト(顕在的、潜在的)を及ぼす事業所	-	-
サプライヤーの社会面のアセスメント			
414-1	社会的基準により選定した新規サプライヤー	-	-
414-2	サプライチェーンにおけるマイナスの社会的インパクトと実施した措置	-	-
公共政策			
415-1	政治献金	-	-
顧客の安全衛生			
416-1	製品およびサービスのカテゴリーに対する安全衛生インパクトの評価	-	-
416-2	製品およびサービスの安全衛生インパクトに関する違反事例	企業倫理・コンプライアンス	企業倫理・コンプライアンスの確立に向けた取り組み(事例なし)
マーケティングとラベリング			
417-1	製品およびサービスの情報とラベリングに関する要求事項	-	-

項目		該当項目	該当箇所
417-2	製品およびサービスの情報とラベリングに関する違反事例	-	企業倫理・コンプライアンスの確立に向けた取り組み(事例なし)
417-3	マーケティング・コミュニケーションに関する違反事例	企業倫理・コンプライアンス	企業倫理・コンプライアンスの確立に向けた取り組み(事例なし)
顧客プライバシー			
418-1	顧客プライバシーの侵害および顧客データの紛失に関して具体化した不服申立	企業倫理・コンプライアンス	企業倫理・コンプライアンスの確立に向けた取り組み(申立なし)
社会経済面のコンプライアンス			
419-1	社会経済分野の法規制違反	企業倫理・コンプライアンス	企業倫理・コンプライアンスの確立に向けた取り組み(違反なし)

CSR用語集

NTT都市開発グループのCSR活動に関連のある用語を解説します。

ア行の用語

安全衛生

職場において労働者の安全と健康を図る取り組みのこと。事業主は、労働安全衛生法で定める労働災害防止のための措置を徹底するとともに、快適な職場環境の実現と労働条件の改善を通じて、職場における労働者の安全と健康を確保しなければならない。

打ち水

夏の暑い日に雨水や下水再生水といった二次利用水を路面などに撒くこと。ヒートアイランド現象の緩和や、冷房機器の使用減少による温室効果ガス排出量の削減効果が期待されている。

エリアマネジメント

地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者などによる主体的な取り組み。(国土交通省「エリアマネジメント推進マニュアル」より)

屋上緑化

建物の屋上スペースに樹木や草花などを植栽すること。癒しと安らぎを身近に感じられるだけでなく、ヒートアイランド現象の緩和、地球温暖化の抑制に役立つと考えられている。

汚職(腐敗)防止

汚職(腐敗)は、経済成長を阻害し、競争を歪めるほか、社会の構造そのものを腐食してしまうことから、貧しい地域に不当な影響を及ぼす今日の世界最大の課題の一つに数えられている。国連グローバル・コンパクトの原則10は、「企業は、強要や贈収賄を含むあらゆる形態の腐敗の防止に取り組むべきである」としている。

カ行の用語

カーボン・オフセット

CO₂などの温室効果ガスの排出削減努力を行った上で、やむを得ず排出した分については、温室効果ガスの削減活動に投資することなどにより埋め合わせするという考え方・手法。

環境会計

企業などが、事業活動で環境保全に投じたコストとその効果を可能なかぎり定量的に測定、把握する仕組み。環境保全活動を効率的・効果的にするための経営管理ツールである。

企業倫理・コンプライアンス

企業が経営・活動を行う上で、法令や各種規則などのルール、さらには社会的規範などを守ること。法令などを順守すること自体よりも、社会の要請に適應することが重要となる。

グッドデザイン賞

「よいデザイン」を選び、顕彰することを通じ、暮らし、産業、そして社会全体を、より豊かなものへと導くことを目的とした「総合的なデザインの推奨制度」(公益財団法人日本デザイン振興会が主催)。1957年に通商産業省(現経済産業省)によって創設された「グッドデザイン商品選定制度(通称Gマーク制度)」を母体とし、その対象はデザインのあらゆる領域にわたる。

グリーン電力証書制度

自然エネルギーにより発電された電気の持つグリーン電力価値（省エネルギー・CO₂排出削減の価値）の購入を希望する需要家が一定のプレミアムを支払うことにより、電気自体とは切り離されたグリーン電力価値を証書などの形で保有し、社会に向けて公表できる仕組み。

グリーンNTT

NTTグループの事業活動におけるCO₂排出量削減に向けた、太陽光発電システムを中心に自然エネルギーの発電・利用を促進する施策。地球温暖化を防止し社会の持続的発展に貢献するために、NTTグループ一丸となって推進している。

建設副産物

建設工事に伴い副次的に得られたすべての物品。種類としては、工事現場外に搬出される建設発生土、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、建設汚泥、紙くず、金属くず、ガラスくず・コンクリートくず（工作物の新築、改築または除去に伴って生じたものを除く）、陶器くず、これらのものが混合した建設混合廃棄物などがある。

建物グリーン設計ガイドライン

NTTグループが環境への影響を考慮した建物の設計を推進するために2000年に策定したガイドライン。（1）建物の長寿命化、（2）ハロン・フロンの使用抑制、（3）有害物質の使用抑制・撤廃、（4）省資源および省エネルギー、（5）廃棄物発生量の削減、（6）再使用・再生利用の促進、（7）地域環境への対応、の7つを柱としている。

コ（一）ジェネレーション

天然ガス、石油、LPガスなどを燃料として、エンジン、タービン、燃料電池といった方式により発電し、その際に生じる廃熱も同時に回収するシステム。回収した廃熱は蒸気や温水として利用できる。電気と熱を無駄なく利用できれば、燃料が本来持っているエネルギーの8割近くにも達する高い総合エネルギー効率が実現できる。

コミュニティサイクル

街中にいくつもの自転車貸出拠点（ポート）を設置し、利用者がどこでも貸出・返却できる新しい交通手段。「自転車シェアリング」「サイクルシェアリング」「都市型レンタサイクル」といった呼称もある。

コーポレート・ガバナンス

会社が、株主をはじめ顧客・従業員・地域社会等の立場を踏まえた上で、透明・公正かつ迅速・果断な意思決定を行うための仕組み。

サ行の用語

サーマルリサイクル

廃棄物の焼却処理時に発生するエネルギーを回収・利用すること。循環型社会形成推進基本法第7条において、再使用・再生利用に次ぐ循環的な利用として熱回収が位置付けられ、推進されている。

サイクルシェアリング

一つの自転車を複数人で効率よく利用（シェア）すること。都市型レンタサイクル。

サステナビリティ／持続可能性

「将来の世代が彼らのニーズを満たす能力を損なうことなく、現在のニーズを満たす」という持続可能な発展の目標を実現するための経済・環境・社会に関わる取り組み。

里山

都市と原生自然の中間に位置し、集落とそれを取り囲む二次林や農地などを含む地域概念。日本の国土の4割を占め、人間による適度な管理によって豊かな生態系を維持してきたが、二次林の経済的価値の低下、都市域の拡大や農村の過疎化により、里山の質の低下や消失が進んでいる。

事業継続計画(BCP)

企業が自然災害、大火災、テロ攻撃などの緊急事態に遭遇した場合において、事業資産の損害を最小限にとどめつつ、中核となる事業の継続あるいは早期復旧を可能とするために、平常時に行うべき活動や緊急時における事業継続のための方法、手段などを取り決めておく計画のこと。

自然エネルギー

化石燃料や原子力などと異なり、自然環境から持続的に採取できるエネルギーのこと。

住宅性能表示制度

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく制度で、良質な住宅を安心して取得できる市場の形成を目的としている。住宅の性能（構造耐力、省エネルギー性、遮音性など）に関する表示の適正化を図るための共通ルール（表示の方法、評価の方法の基準）を設けるとともに、評価を客観的に行う第三者機関を整備している。

人権

誰もが生まれながらにして持っている権利。人権を保障し、あらゆる差別をなくすことは、「日本国憲法」および「世界人権宣言」などで定められている。

新耐震基準

建築物の設計に適用される耐震構造の基準で、1981年6月1日以降の建築確認において適用されているもの。新耐震基準は、震度6強～7程度の揺れでも倒壊しないような構造基準として設定されている。

ステークホルダー

組織の活動や製品・サービスによって多大な影響を受ける、またはその行動が組織の成功に影響を及ぼすと考えられる個人・組織のこと。

生物多様性

生きものたちの豊かな個性とつながりのこと。生物多様性条約では、生態系の多様性・種の多様性・遺伝子の多様性という3つのレベルで多様性があるとしている。

世界人権宣言

1948年12月10日に第3回国連総会において採択された文書で、人権および自由を尊重し確保するために、「すべての人民とすべての国とが達成すべき共通の基準」を宣言したもの。なお、1950年の第5回国連総会において、毎年12月10日を「人権デー」として、世界中で記念行事を行うことが決議された。

タ行の用語

ダイバーシティ

Diversity & Inclusionの略。多様性の受容を意味する。「外見上の違いや内面的な違いに関わりなく、すべての人が各自の持てる力を発揮し組織に貢献できるような環境」をつくることを意図する。

脱炭素社会

気候変動に関するパリ協定がめざす「今世紀後半に温室効果ガス排出の実質ゼロ」を実現した社会。国内自治体初の脱炭素社会条例を制定した徳島県は、「化石燃料の消費等に伴い発生する温室効果ガスの排出を可能な限り削減し、その排出量と自然界の温室効果ガスの吸収量との均衡を図ることにより、気候に悪影響を及ぼさない水準で大気中の温室効果ガス濃度を安定化させるとともに、生活の豊かさを実感し、および経済の持続的な成長を実現できる社会をいう。」と定義している。

ナ行の用語

内部統制

「業務の有効性および効率性」「財務報告の信頼性」「事業活動に関わる法令等の遵守」「資産の保全」という4つの目的が達成されているとの合理的な保証を得るために、業務に組み込まれ、組織内のすべての者によって遂行されるプロセス。

ハ行の用語

バリアフリー

高齢者や障がい者などの自立した日常生活や社会生活を確保するために、建築物、公共交通施設、公共空間などにおける物理的な障壁（バリア）とともに、制度的・心理的な障壁も取り除いていく取り組み。

パリ協定

パリ開催の第21回気候変動枠組条約締約国会議（COP21）において2015年12月に採択された、気候変動の抑制に関する多国間協定。1997年採択の京都議定書以来、18年ぶりとなる気候変動に関する国際的枠組みであり、気候変動枠組条約に加盟する全196カ国すべてが参加するものとしては世界初となる。

ヒートアイランド現象

都市部において、高密度にエネルギーが消費され、また、地面の大部分がコンクリートやアスファルトで覆われているために水分の蒸発による気温の低下が妨げられて、郊外部よりも気温が高くなっている現象をいう。等温線を描くと、都市中心部を中心にして島のように見えるため、「ヒートアイランド」という名称が付けられている。

マ行の用語

マニフェスト

事業者が産業廃棄物の収集運搬・処分を処理業者に委託する際に、交付することを義務付けられている管理票。廃棄物の処理の流れを自ら把握し、廃棄物の不法投棄の未然防止や適正な処理を確保することを目的としている。

メンタルヘルス

すべての働く人が健やかに、生き生きと働けるような気配りと援助をすること、およびそのような活動が円滑に実践されるような仕組みをつくり、実践すること。事業者は、労働基準法や労働安全衛生法などの労働関係法令によって、従業員の健康管理義務を負っており、従業員のメンタルヘルスマネジメントもその対象に含まれる。

ヤ行の用語

ユニバーサルデザイン

できるだけ多くの人々が利用可能であるように製品、建物、空間をデザインすること。障がいの有無、年齢、性別、国籍、人種などに関わらず、多様な人々が気持ちよく使えるようにあらかじめ都市や生活環境を計画する考え方。

ラ行の用語

リスクマネジメント

企業価値を維持・増大していくために、経営を行っていく上で事業に関連する内外のさまざまなリスクを適切に管理する活動。

フ行の用語

ワーク・ライフ・バランス

個人が仕事上の責任を果たしつつ、結婚・育児をはじめとする家族形成のほか、介護やキャリア形成、地域活動への参加など、個人や多様なライフスタイルの家族がライフステージに応じた希望を実現できるようにすること。

Bの用語

BELS

Building-Housing Energy Efficiency Labelling Systemの略。新築・既存の別を問わず、すべての建築物を対象とした省エネルギー性能等に関する評価・表示を行う制度。2013年10月に「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン(2013)」が国土交通省において制定されたことを受け、一般社団法人住宅性能評価・表示協会が提供している。

Cの用語

CASBEE

Comprehensive Assessment System of Built Environment Efficiency (建築環境総合性能評価システム)の略。2001年4月に、国土交通省住宅局の支援のもと、産官学共同プロジェクトとして開発された。(1)建築物のライフサイクルを通じた評価、(2)建築物の環境品質(Q)と建築物の環境負荷(L)の両側面からの評価、(3)環境効率の概念に基づく評価指標BEE(建築物の環境性能効率)による評価、という3点が特徴。

CS

Customer Satisfactionの略。顧客満足(度)と訳される。顧客がどれだけ自社の製品やサービスに満足しているかを把握し、改善につなげることで、顧客との良好な関係を維持・発展させてゆく考え方。

CSR

Corporate Social Responsibilityの略。企業の社会的責任と訳される。企業活動において経済、環境、社会の側面を総合的に捉え、競争力の源泉とし、企業価値の向上につなげること。

Fの用語

FTSE4Good

英ロンドン証券取引所(LSE)グループの100%子会社であるFTSE Russellが提供する、ESG(環境、社会、ガバナンス)に着目した投資インデックス。

Gの用語

GRESB

グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク。責任投資原則(PRI)を主導した欧州の主要年金基金グループを中心として2009年に創設された、不動産セクターの環境・社会・ガバナンス(ESG)配慮を測る年次のベンチマーク評価。

GRIスタンダード

国際NGOのGRI (Global Reporting Initiative) が発行する、組織のサステナビリティ報告 (CSR報告と基本的に同義) に関する枠組みで、前身の「GRIガイドライン」から2016年10月に規格化されたもの。同スタンダードはその目的と役割について、「GRIスタンダードは、組織とステークホルダーが経済、環境、社会に対するインパクトをコミュニケーションし、理解するための共通言語となるものである。これらのインパクトに関する情報につき、グローバルでの比較可能性と、高い品質を確保し、それによって組織の透明性とアカウンタビリティを高めることを可能とする。」と説明している。

Iの用語

ICT

Information and Communication Technology] の略で、日本では「情報通信技術」と訳される。情報処理や通信に関連する技術、産業、設備、サービスなどの総称。

ISO26000

ISO (国際標準化機構) が2010年11月に発行した、社会的責任に関する国際規格。社会的責任の7つの原則 (説明責任、透明性、倫理的な行動、ステークホルダーの利害の尊重、法の支配の尊重、国際行動規範の尊重、人権の尊重) と7つの中核主題 (人権、労働慣行、環境、公正な事業慣行、消費者課題、コミュニティへの参画およびコミュニティの発展) を提示している。なお、いわゆるガイダンス (手引き) 規格として発行されており、要求事項を示した認証規格ではない。

Jの用語

JHEP

Japan Habitat Evaluation and Certification Programの略。生物多様性の保全や回復に資する取り組みを定量的に評価、認証するハビタット評価認証制度で、公益財団法人 日本生態系協会が開発・運営している。

Lの用語

LGBT

Lesbian (女性同性愛者)、Gay (男性同性愛者)、Bisexual (両性愛者)、Transgender (性別越境者) の頭文字をとった単語で、セクシュアル・マイノリティ (性的少数者) の総称として使用されている言葉。日本では人口の7%程度を占めるとの調査結果もある。

Sの用語

SEGES

Social and Environmental Green Evaluation Systemの略。企業などが創出した良好な緑地と日頃の活動、取り組みを評価し、社会・環境に貢献している、良好に維持されている緑地であると認定する制度で、公益財団法人 都市緑化機構が提供している。

SRI

Socially Responsible Investmentの略で、社会的責任投資と訳される。利益を上げるだけでなく、環境や雇用など、社会に配慮した企業に積極的に投資しようという動きの総称。少子高齢化対策、地域社会との共生など、SRIの要素は幅広い。