

NTT都市開発
環境報告書
2 0 0 3



Environmental Protection Activity Report 2003



目次

会社概要	1
ごあいさつ	2
■ ビジョン	3
■ 環境保全のための活動方針	4
NTT都市開発の活動方針	4
NTTグループ・エコロジー・プログラム21	5
■ 事業と環境との関わり	6
■ 環境に配慮した私たちの取り組み	8
基町クレド・スカイパティオ	8
グランウェリス哲学堂公園	10
アーバンネット札幌ビル	12
シーバンスN館	13
■ 環境保全活動の成果	14
環境目標と活動の成果	14
環境会計	16
■ 環境マネジメントの推進	17
環境マネジメントシステム	17
法規制の遵守	17
環境と社会への配慮	18
各支店の活動	20
編集後記	21

本報告書について	
NTT都市開発は、企業責任として環境に対する取り組みの成果を公表し、皆さまとのコミュニケーションを充実させるため、この「NTT都市開発環境報告書2003」を作成しました。	
本報告書は、当社として初めて発行する環境報告書です。2002年度の実績を中心としています。が、それまでの取り組みについても一部を紹介しています。	
作成にあたっては、環境省の「環境報告書ガイドライン（2000年度版）」、国際標準の一つと目されているGRI（Global Reporting Initiative）の「サステナビリティ・リポーティング・ガイドライン2002」、さらに「NTTグループ会社環境報告書作成ガイドライン」を参考としました。	
環境会計は、環境省の「環境会計ガイドライン2002年版」に沿って直接把握できる項目を集計し、試算結果として公表しています。	
お問い合わせ先	
〒100-0004 東京都千代田区大手町2-2-2	
アーバンネット大手町ビル	
NTT都市開発株式会社	
経営企画部	
環境推進室	
TEL: 03-3246-8826	
FAX: 03-3246-8910	
E-mail: kankyo@nttud.co.jp	

会社概要

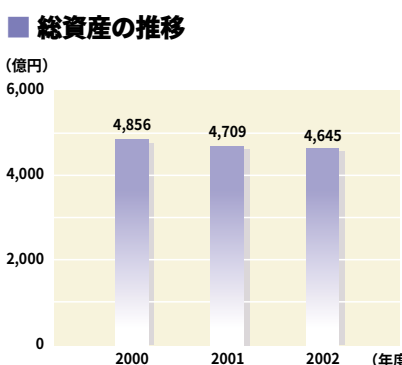
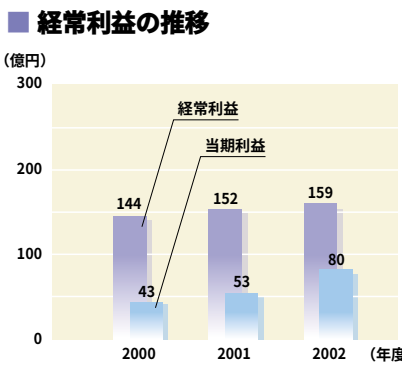
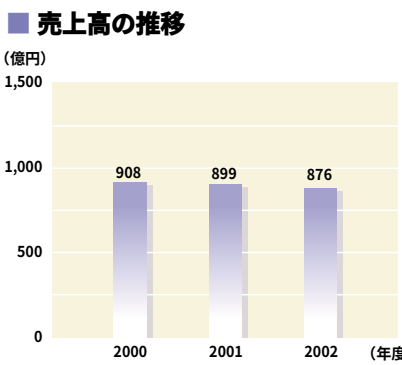
都市は限りない可能性を秘めています。この価値あるステージを背景に、人と社会の新たな夢を形にする。それが私たちNTT都市開発の使命です。NTTグループ唯一の総合不動産会社として、全国に有する数多くの優良なオフィスビ

ルをベースとした賃貸事業を基盤に、販売型ビル事業、住宅分譲事業の3事業分野を柱として、「人・街・自然を大切にす

る快適空間創造企業」を目指しています。

商号	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
所在地	〒100-0004 東京都千代田区大手町2-2-2 アーバンネット大手町ビル
設立	1986年1月21日
資本金	263億2,000万円
株主	日本電信電話株式会社
登録	一級建築士事務所 東京都知事登録第26011号 一般建設業 国土交通大臣 許可（般-13）第19244号 宅地建物取引業 建設大臣（1）第5856号
社員数	370名
事業内容	1. 主として、日本電信電話株式会社に係わる不動産について次に掲げる業務 （1）取得、処分および管理 （2）貸借および仲介 （3）建築物の設計、施工、工事監理およびその受託 （4）（1）および（2）の行為に付帯して行う事務機器、通信機器他什器備品および建物内装品の販売並びに貸付 2. 住宅の建設および販売 3. 土木建築エンジニアリングおよび不動産に関する情報の収集、管理、調査並びにコンサルティング業務 4. テナントに対する通信回線の提供および情報処理サービス業 5. ホテル事業、飲食事業およびスポーツ事業に係わる次に掲げる業務 （1）ホテル施設、レストラン・喫茶店等の飲食施設およびスポーツ施設の所有、貸借および経営 （2）生鮮食料品の加工および加工食品の販売 （3）衣料品、スポーツ用品の販売 （4）酒類、煙草、郵便切手、印紙等の販売 （5）金融業務 6. 損害保険および自動車損害賠償保障法に基づく保険の代理業務 7. その他前各号に付帯または関連する一切の業務

支店	北海道支店	〒060-0001	北海道札幌市中央区北1条西5-3	北一条ビル
	東海支店	〒460-0003	愛知県名古屋市中区錦1-10-20	アーバンネット伏見ビル
	関西支店	〒541-0059	大阪府大阪市中央区博労町2-1-13	アーバンネット本町ビル
	中国支店	〒730-0011	広島県広島市中区基町6-78	基町クレド・パセーラ
	九州支店	〒810-0001	福岡県福岡市中央区天神2-4-38	NTT-KFビル



ごあいさつ

NTTグループの不動産会社として1986年に設立された当社は、「時代の変化を敏感に感じ取り、環境に調和する人間活動の場の創造と、心のこもったサービスの提供を通じて、豊かな社会の実現に貢献する」という企業理念の実践に努めてまいりました。

建物の建設から運営、維持、廃棄といったライフサイクルにおいて、当社の事業領域である「街づくり」は、あらゆる側面で深く自然と社会に関わっています。近年、企業の大きな課題として取り上げられている「持続可能な発展」に対し、大きな社会的責任を負っていることは間違いありません。

建物の開発段階、運用段階のエネルギー消費を抑制することは、温室効果ガスの削減につながります。省資源や廃棄物削減といった観点から、資材を吟味して建物の長寿命化を目指すことも大きな課題です。都市を中心とした大気汚染や土壌汚染、ヒートアイランド現象への対策も、設計・施工の段階で十分に講じる必要があります。また、誰もが快適で安全に過ごせるよう、ユニバーサルデザインの考え方を前提とすることも大切です。もちろん、目の前の問題の解決に終始することなく、環境問題・社会問題の潮流を正しく把握し、柔軟に対応する姿勢が重要であることは言うまでもありません。

そうした認識に立って、当社では「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)」に資するよう、「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ること」を事業推進上の方針の一つに位置付けています。

これまでの「街づくり」で培ってきた経験を生かしながら、「地球温暖化の抑制」「資源の有効利活用と廃棄物の削減」「自然環境との共生」「地域社会活動への参画・支援」「オゾン層の保護」に全社一丸となって取り組むことはもちろん、社員一人ひとりが、お客さまに接する際と同様、社会と街、そして地球に誠実な精神をもって接していくことが何より重要と考えております。

こうした私たちの取り組みの一端を、初めて「環境報告書」に取りまとめました。本書を通じて当社の姿勢を皆様にご理解いただくとともに、忌憚のないご意見、ご感想をお寄せいただければ幸いに存じます。

NTT都市開発株式会社
代表取締役社長

三 田 清



ビジョン

私たちは人・街・自然を大切に快適空間を創造します

暮らし、ビジネス、そして余暇。

それは人間が将来も途切れることなく営んでいく根元的な活動です。私たちNTT都市開発は人間の活動の場である「暮らし・ビジネス・余暇」との理想的なかかわりの追求を、事業展開の中心に据えています。

つねに時代の変化を読みとり、人々の活動ステージとそれを取り巻く街や地域、さらには地球全体といったさまざまな環境とが優しく調和する場を創造、さらに、こうした活動の場を通じて、豊かなコミュニケーションを育み、人に優しいサービスの提供をめざしています。

地域に深く根ざし、人と環境との調和を図る中で、人々に物心両面の豊かさをもたらす。進展するIT時代にあって、より豊かで暮らしやすい社会の実現に貢献したいと願う私たちの企業理念は新たな経営姿勢や行動指針のすみずみに息づいています。

企業理念

私たちは時代の変化を敏感に感じ取り、環境に調和する人間活動の場の創造と、心のこもったサービスの提供を通じて、豊かな社会の実現に貢献します。

経営姿勢

お客様満足の最大化を発想の原点とし、より良いサービス、事業を創造します。
企業価値を高め、株主の期待に応えます。
社員の個を尊重し、働きやすいオープンな社風を築きます。
良き企業市民として、地域社会の発展に貢献します。
信頼性の高い「NTT都市開発」ブランドを確立します。

行動指針

ハートフル&チャレンジ
「ありがとうございます」…お客様には感謝の気持ちを忘れずに行動しよう。
自らの能力開発にたゆまず挑み、失敗を恐れない「挑戦者」であり続けよう。

環境保全のための活動方針

NTT都市開発は、NTTグループの一員として、また総合不動産会社として、事業活動を通じ環境保全に貢献しています。

NTT都市開発の活動方針

当社は、NTTグループ・エコロジー・プログラム21を踏まえつつ、総合不動産会社としての特性を勘案しながら、NTTグループの一員として事業活動のあらゆる場面で環境保全に取り組んでいます。

環境方針

1996年に定めた環境方針をもとに、NTTグループ唯一の総合不動産会社として不動産事業に特有な広汎にわたる環境負荷の低減を目指し、2001年7月の環境保全推進委員会において全社方針として定めました。

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

基本行動テーマ

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

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等へ積極的に参画・支援を行い、環境保全活動に努めていきます。

5.オゾン層の保護

オゾン層破壊物質の回収、再利用、破壊を推進していきます。

NTTグループ・エコロジー・プログラム21

NTTグループでは、21世紀に向け環境保全が地球規模で取り組むべき課題であるという認識に立ち、「NTTグループ・エコロジー・プログラム21」と名付けた基本方針を策定しました。

この基本方針に沿ってグループを挙げて課題に取り組み、地域を出発点に、グローバル・エコロジー・コミュニティの形成に向けて貢献していきます。

NTTグループ・エコロジー・プログラム21の三本柱

1.グループ内の意識統一

NTTグループとして環境保護に取り組む基本姿勢として制定します。
これに基づくNTTグループ主要行動計画目標（基本プログラ

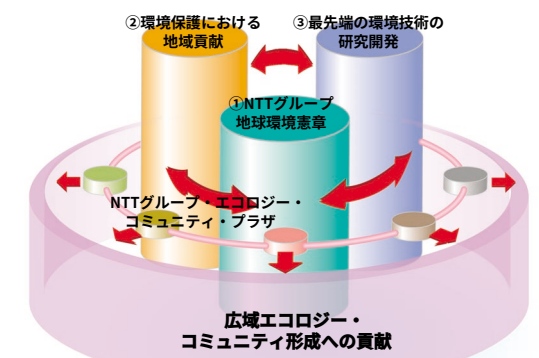
ム）を元に各種施策を実行し、企業責任として、2010年を目標として紙資源の節約、CO₂の排出・廃棄物などの削減に向けた取り組みを行います。

2.地域コミュニティへの貢献

地域に根ざした多彩で多様なNTTグループ環境保護活動を展開します。
このための拠点として地域コミュニティ形成に貢献することを目的とした「NTTグループ・エコロジー・コミュニティ・プラザ」を設立します。そしてこの場所から環境保護活動の情報発信と交流を進めていきます。具体的には、いくつかのモデル支店により、地域に密着した多彩で多様な環境保護活動を行い、その効果を検証しつつ、順次全国に展開していく予定です。

3.最先端の情報流通技術による貢献

情報流通企業グループとして、最先端の情報流通技術による環境負荷低減の追求と新しい生活様式の研究開発を行います。



グローバル・エコロジー・コミュニティ形成への貢献

NTTグループ地球環境憲章

人類が直面している地球温暖化、オゾン層破壊、熱帯林の減少、砂漠化、酸性雨、海洋汚染などの深刻な地球環境破壊は、これまでに築き上げてきた社会システムに起因しており、企業の事業活動がこれに密接に関わっていることを深く認識する必要がある。
企業として、将来の世代に禍根を残さないよう持続可能な発展に向けて

真摯な姿勢で事業活動と地球環境保護を両立させなければならない。かかる基本認識に立ち、ここにこれら地球環境問題に対するNTTグループとしての基本理念と、具体的取り組みを方向づけるための基本方針を明示する「NTTグループ地球環境憲章」を定める。

■基本理念

人類が自然と調和し、未来にわたり持続可能な発展を実現するため、NTTグループは全ての企業活動において地球環境の保全に向けて最大限の努力を行う。

■基本方針

1.法規制の遵守と社会的責任の遂行

環境保全に関する法規制を遵守し、国際的視野に立った企業責任を遂行する

2.環境負荷の低減

温室効果ガス排出の低減と省エネルギー、紙などの省資源、廃棄物削減

に行動計画目標を設定し、継続的改善に努める

3.環境マネジメントシステムの確立と維持

各事業所は環境マネジメントシステムの構築により自主的な環境保護に取り組み、環境汚染の未然防止と環境リスク低減を推進する

4.環境技術の開発

マルチメディアサービス等の研究開発により環境負荷低減に貢献する

5.社会支援等による貢献

地域住民、行政等と連携した、日常的な環境保護活動への支援に努める

6.環境情報の公開

環境関連情報の公開により、社内外とのコミュニケーションを図る

事業と環境との関わり（インプットとアウトプット）

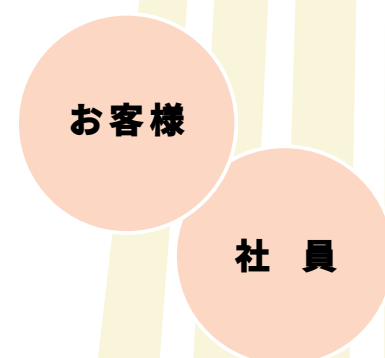
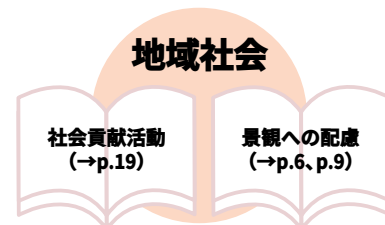
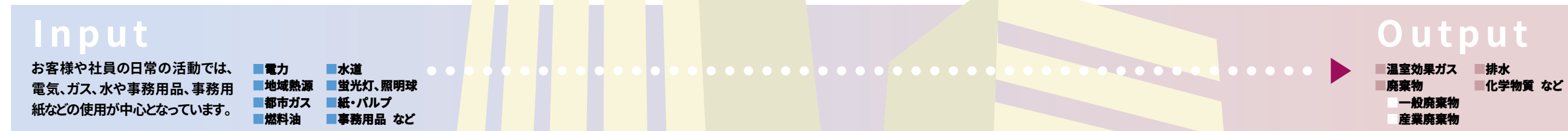
不動産事業と環境との関わりを、建物のライフサイクルと、建物内で行う日常の活動という2つの側面からとらえています。

不動産事業と環境との関わりを、事業に投入する物質（インプット）、事業から排出される物質（アウトプット）と、リユース・リサイクルされる物質の流れで示しました。

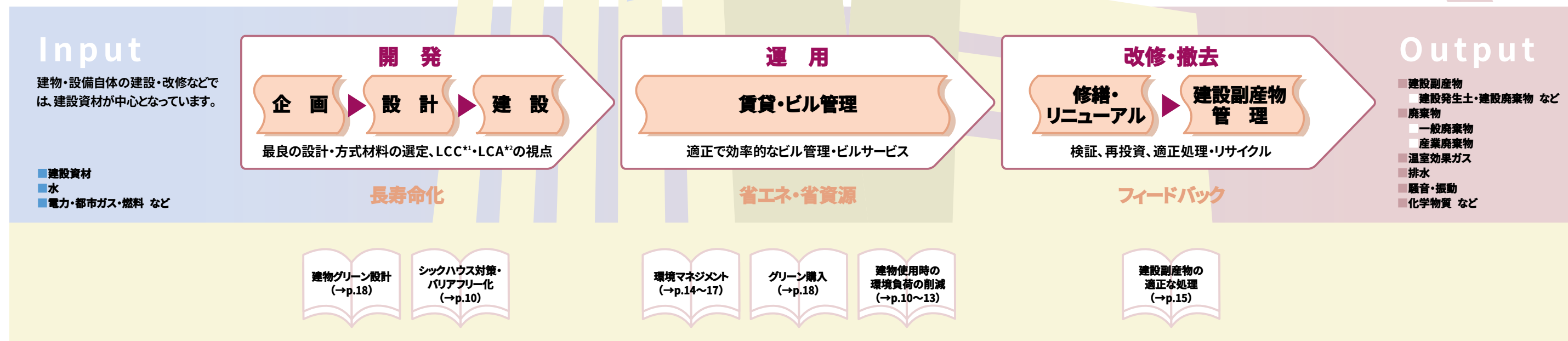
下の大きなフローは、建物・設備の設計から建設、改修、撤去というライフサイクル全体における物質の流れを表しています。

上のフローは、建物内におけるお客様のビジネスや暮らし、当社社員の日常業務における物質の流れを表しています。

■お客様や社員の活動



■建物・設備の建設・改修



*1 ライフサイクルコスト：建物の一生、つまり開発から運用、改修・撤去に至るまでの各段階で発生する直接的な費用を算出し、合計した金額。

*2 ライフサイクルアセスメント：資源・エネルギーの利用や排ガス・廃棄物の排出など、建物が一生にわたって環境に与える負荷の総量を予測し、定量的に評価すること。

環境に配慮した私たちの取り組み

街づくりを通じて人々が暮らし、働き、憩う場をつくり出す私たちは、快適さや安らぎとともに省資源や省エネルギーの実現を目指して事業を進めています。

基町クレド・スカイパティオ（広島市中区）

街に潤いと安らぎをもたらす緑化空間

中四国最大規模の複合空間を水と緑で演出

基町クレドは「ニュー・アーバン・プレステージ」を基本コンセプトとした、地上33階・地下2階の中四国最大の複合商業施設です。ホールや百貨店、専門店街、レストラン街といった商業棟とホテル棟からなっています。なかでも、この2棟の接点に位置する空中庭園「スカイパティオ」は、緑のオアシスとして人々に潤いと安らぎをもたらしています。

中国支店
開発部長
櫻井 仁



■自然環境の創出

四季折々の表情を見せる植物

スカイパティオは、6階の屋外部分に設けた約1,200㎡にも及ぶ空中庭園で、四季折々に花や実を付ける樹木や草花を植えています。広島城を彩る緑や美しい街並み、市街地を囲む遠くの山々とあいまって、訪れる人の目を楽しませます。



スカイパティオを彩る草花

鳥たちも飛来

ヒヨドリやスズメといった鳥たちの姿も絶えません。実のなる樹木があり、巣箱を設置していることから、彼らの生息地の一部としても機能しているようです。

メダカが世代交代を繰り返すせせらぎ

中央の広場を囲むように、長さ20m、幅0.8m～2.0mのせせらぎを2001年4月に設けました。その際に放流したメダカは、この池の中で世代交代を繰り返し、元気に泳いでいます。



パーゴラ



メダカ

メダカが暮らすせせらぎ

■地域との調和

広島城の景観との連続性に配慮

広島市の都市計画上、このビルの敷地は「敷地の高度利用による良好な環境と健全な形態の建物の建築」を目的とした特定街区に指定されています。法定容積率などの遵守はもちろん、敷地に余裕を持たせたり、広島城との景観の連続性に配慮したりするなど、周辺地域との調和を実現しました。

国際平和文化都市として

スカイパティオを印象づける「4本の柱」のモニュメントは、建設当時（1994年）から広島市の友好姉妹都市であったホノルル市（米国）、ボルゴグラード市（ロシア）、ハノーバー市（ドイツ）、重慶市（中国）の4市を象徴しています。



姉妹都市をとの友好を象徴する4本の柱

基町クレド全景

地域の環境コミュニケーションの場としても機能



自然ふれあい教室

当社中国支店の主催で、「夏休み自然ふれあい教室」を開催しています。小学生の親子を対象に、巣づくり教室、メダカ教室など、生き物とのふれあいを通じて環境に対する意識向上を図っています。



ホテル棟

商業棟

スカイパティオ



商業棟のエントランスの吹き抜け

■広島街づくりへの貢献



スカイパティオ全景

ひろしま街づくりデザイン賞を受賞

1994年にビル全体が「第1回ひろしま街づくりデザイン賞（大賞）」に、その後2001年に、基町クレド7周年の改装を終えたスカイパティオが「第8回ひろしま街づくりデザイン賞（緑化部門）」を受賞するという栄誉に輝きました。



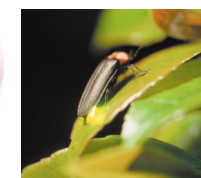
「第8回ひろしま街づくりデザイン賞」の表彰式と銘板



■基町クレド10周年を記念したリニューアル

植栽を階上へ拡大

2004年の基町クレド10周年を記念して、スカイパティオに続く7階から9階のテラスにも緑化部分を拡大します。7階は「自然の恵みを感じる空間」、8階は「葉の色や形、香りを楽しむ空間」、9階は日本の自生種主体の「里山の空間」とする計画です。ホタルの飼育も予定しています。



ホタル

植栽の拡大や照明の増設を行うリニューアル計画

さまざまな専門家のコラボレーションでトータルにデザイン

スカイパティオでは、「人と街と自然が調和した安らぎの場の創出」をコンセプトに、設計や施工計画、デザイン、ランドスケープや植栽など、さまざまな専門家のコラボレーションによって都心部では得がたい自然な風景をつくり出しています。

中国支店
開発部
企画開発課長
後藤 康成



複合施設の特徴を生かし、コージェネレーションシステムの効率をさらに向上

基町クレド全体で消費する電力の50%、空調・給湯などに必要な熱のほとんどは、天然ガスによるコージェネレーションシステム（CGS）によって供給されています。CGSは、発電を行うとともに、その過程で排出される熱を空調や給湯に活用するシステムです。電力会社の発電所におけるエネルギー効率が約35%程度にとどまるのに対し、当ビルのCGSでは75%～80%を達成しています。電力を中心に消費する商業店舗と、電力の副産物である熱を給湯などに多用するホテルとが組み合わさっていることで、一層のエネルギー効率の向上とCO₂の削減が実現しているのです。



コージェネレーションシステムのガスタービン・発電機

グランウェリス哲学堂公園（東京都中野区）

まばゆい光とさわやかな空気に満ちた次世代住宅

快適性と省エネルギー・省資源を両立

当社は「WELLITH」と名づけたコンセプトの下、快適な住空間の提供を行っています。「グランウェリス哲学堂公園」は、特に都市と自然、環境と空間、美とテクノロジーが「共に」(With) あることでさらなる「心地よい」(Well) 暮らしを実現した、地上3階の次世代低層住宅です。時を経るほどに住まう喜びが増していく、そんな住まいを目指しました。

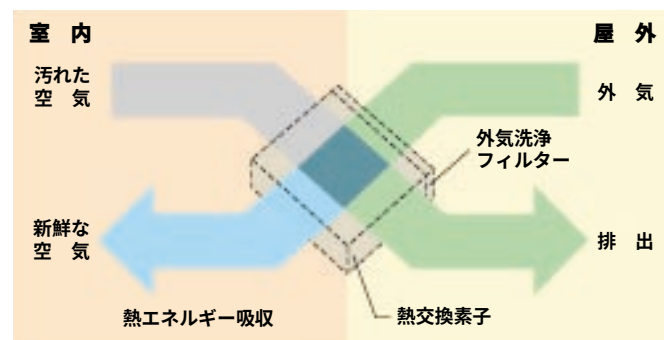
住宅事業部
プロジェクト
マネジメント担当
担当課長代理
昆 一郎



■快適さにもつながる省エネルギー技術

室内に自然な空気を取り込む換気システム

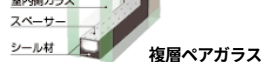
各居室に設けられた「全熱交換型換気システム」によって、外気を適温に調整しながら室内に取り入れることができます。室内は常に快適で新鮮な空気で満たされます。エアコンの稼働率が下がるので、省エネ効果も発揮します。



全熱交換型24時間換気システム

部屋の断熱性の向上

窓に複層ガラスを採用し、部屋の断熱性を高めることによって、夏の冷房や冬の暖房の効果を一層向上させています。



自然光が奥まで届くリビング

部屋の奥まで自然光を取り入れるために、南に面した3階の居間・食堂には天井部にハイサイドライト(採光窓)を設置しています。



■暮らしに合わせて長く暮らせ、省資源に貢献

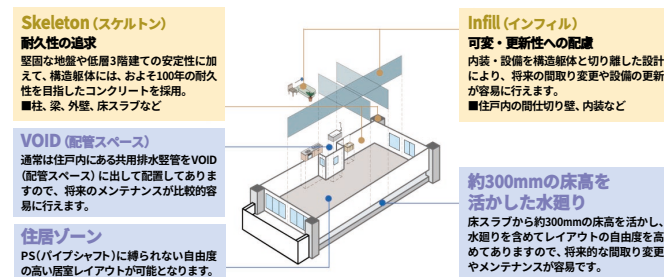
SI(スケルトン・インフィル) がかなえる耐久性と可変・更新性への配慮

耐久性のある材料

およそ100年の耐久性を目指した強度の高いコンクリートを壁、柱、梁などの躯体部分(スケルトン)に使用しています。これによって、建物自体の長寿命化と省資源を実現しています。

間取りの変更が自由に行える構造

間取りや水廻りの変更を容易に行えるよう、柱や配管、床下の構造といった内装部分(インフィル)にも工夫を凝らしています。家族構成の変化に応じてリフォームしながら、長く暮らしていただくことができます。



スケルトン・インフィルの工夫

■室内環境、健康にも配慮

接着剤にはノンホルマリンクロス糊を使用

シックハウス症候群の発症を防ぐため、壁クロスの接着剤にノンホルマリンクロス糊を使用しています。

■バリアフリーのための安全性も確保

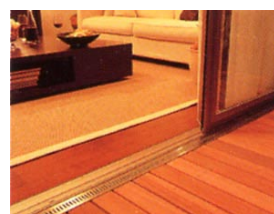
トイレや浴室などに手すりを設置

トイレと浴室に手摺を設置するなど、バリアフリー設計を導入しています。また、廊下と玄関には手摺用の下地を設け、将来対応に備えています。



危険な段差を解消

居間・食堂にはサッシの下枠と床面の高さをそろえたフラットサッシを採用し、危険な段差を解消しています。



自然への共感を呼び覚ます景観設計

自然との共生を目指し、敷地全体(約9,700㎡)の65%にも及ぶ広大なオープンスペースを緑化しています。中庭では、ヤマモミジやツリバナなど、四季折々に姿を変える樹木を植えたり、天候によって表情を変える敷石を用いたりするなど、住む人の自然への共感を呼び覚ます景観づくりに努めました。敷地の北側には「武蔵野の森」を再現すべく、コナラなどの中高木やアジサイ、ヤマブキなどの低木を植えています。



グランウェリス哲学堂公園



グランウェリス哲学堂公園と新宿副都心



各居室のテラス



敷地平面図



居室に囲まれた中庭



ヤマモミジ カツラ ツリバナ



中庭にもつながるエントランスホール

住宅の品質を表す共通のものさし「住宅性能評価書」を取得

国土交通省指定機関に住宅性能評価を依頼し、共通の評価基準に基づく「設計住宅性能評価書」を取得しました。さらに、施工・完成段階でも検査を受け、「建設住宅性能評価書」を取得しました。単に環境や安全に配慮した設計を実行するだけでなく、次のような項目でその性能の高さを明示しています。

住宅性能表示制度の性能表示基準

項目	内容
1 》構造の安全(耐震性)	地震などの外力に対する建築構造部の強さについて
2 》火災時の安全	火災発生時の対応能力について
3 》劣化の軽減(耐久性)	建築構造部の材質の耐久性について
4 》維持管理への配慮(メンテナンス)	給排水管とガス管のメンテナンスのしやすさ
5 》温熱環境(省エネルギー対策)	断熱性能など住まいの省エネルギー対策について
6 》空気環境	ホルムアルデヒドを放散する量の度合いについて
7 》光・視環境(採光・開口)	開口部の方位別の面積割合と、床面積と開口部の割合について
8 》高齢者等への配慮	バリアフリーなど高齢者への配慮について

このほか音環境に関する基準も設定されていますが、選択項目のため評価対象外としました。

アーバンネット札幌ビル（札幌市中央区）

オフィスの環境マネジメントにも貢献する最新の大型ビル

オフィスの省エネルギー・省資源化を実現

アーバンネット札幌ビルは、札幌のオフィス街に位置する地上10階、地下1階の大規模オフィスビルです。オフィス活動における省エネルギーと快適なオフィス環境の実現を両立させるため、室温や照度の調整、熱エネルギーの活用や水資源の節約など、環境負荷を低減するさまざまな技術を導入しています。2004年10月の竣工を目指し、現在建設を進めています。当ビルは、こうした省エネルギー施策が評価され、これまでに各種の事業に認定されました。

北海道支店
開発部
担当課長
古家 教行



「BEMS*導入支援事業」に認定

電力や熱の供給を適正に管理できるシステムを構築したことに対し、独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構（NEDO）から「平成15年度住宅・建築物高効率エネルギーシステム導入促進事業」（BEMS導入支援事業）の認定を受けました。

*BEMS: Building Energy Management System(業務用ビルエネルギーマネジメントシステム)

「環境・エネルギー優良建築物マーク」を取得

一定水準以上の省エネルギー性能を実現し、財団法人建築環境・省エネルギー機構による「環境・エネルギー優良建築物マーク」（レベル2）を取得しました。札幌市内のオフィスビルとして、また当社が提供するオフィスビルとして初の取得となりました。

環境・エネルギー優良建築物マークの交付証



■さまざまな省エネ型空調・照明システムを導入

多様な室温制御システムを導入

快適なオフィス環境を実現するため、断熱や日射の遮蔽に優れたLow-eガラス、春・秋を中心とした外気冷房、小ブロック対応の空調システムなどを導入し、冷水や温水の消費量を抑制しています。



建設が進むアーバンネット札幌ビル（2004年2月）

自然光やセンサーを照明に活用

調光が可能でエネルギー効率も高いH型照明器具や、外の明

るさに応じて調光したり、人を感知してON・OFFを切り替える自動点滅制御システムを導入して電力の消費量を抑制しています。

クリーンエネルギーを利用した地域の熱供給プラントを導入

エネルギーの有効利用やCO₂削減のため、札幌市都心まちづくり計画の一翼を担う「地域熱供給プラント」から供給される冷水や電力を利用しています。

節水にも配慮

水使用量削減のため、トイレには節水型衛生器具を設置しています。

■建設廃棄物も適正に管理

施工段階の建設廃棄物は、金属くず、がれき、木くず、不燃物、可燃物などに分別し、リサイクルを含む適正処理を実行しています。



建設現場のリサイクルステーションと
施工管理担当者



アーバンネット札幌ビル完成予想図

シーバンスN館（東京都港区）

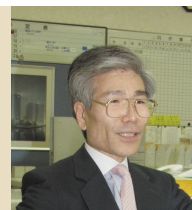
ビル全体が協力して運営するリサイクルシステム

テナントの皆様とともにリサイクルを促進

オフィスビル全体のリサイクルを促進するためには、テナントの皆様との緊密な協力が不可欠です。そうした観点から、入居が決まった皆様とその関係者を対象としてオフィスゴミの分別処理に関する説明会を開催し、理解と協力を得よう努めています。

こうして皆様に毎日のゴミの分別を徹底していただく一方、それぞれのゴミの排出量を管理できるよう、清掃事業者からビル全体の計量データをゴミの種類ごとに提供する仕組みをつくっています。

シーバンスビル
サービス部長
長島 富治



1.回収

全フロアにリサイクルボックスを設置

各オフィスにリサイクルボックスを設置しています。新聞・雑誌、ビン・カン、再生不可物などに分別してもらったうえ、毎日回収しています。



全フロアに共通のリサイクルボックス
を設置



清掃員が整理しながら
ゴミ処理室へ

2.分別

手作業で確実に分別

回収物はビル内の処理センターに集められ、作業員の手でさらに細分されます。こうした丁寧な作業がリサイクル活動の質を高めるのです。



（左）ゴミ処理室では手作業で約15種類に細分
（右）紙くずももれなく分別



（右）カン類は水洗いしてアルミとスチールに分別して圧縮
（左）不燃ゴミなどは圧縮して直接コンテナへ



4.リサイクル

再生紙でできたトイレトペーパーを全館で使用

各種の処理施設に搬入されたゴミは、種類ごとにリサイクル処理などが施されます。特にオフィスペーパーや紙くずなどは、所定のリサイクル施設でトイレトペーパーに生まれ変わり、再び当ビルの各フロアで使用されています。



紙類はトイレトペーパーに
生まれ変わって再び当ビルに

3.保管・搬出

衛生にも配慮して保管し、処理施設へ

新聞・雑誌、ビンやカンなどの資源ゴミ、残飯などの生ゴミは、整理・整頓のうえ衛生面にも配慮しながらセンター内で保管したあと、種類ごとにコンテナで運び出されます。



コンテナを使って種類ごとに各処理施設へ



種類別に分けて保管



紙類は細分して整理



生ゴミなどは
冷蔵庫に保管

環境保全活動の成果

不動産事業に伴う環境への影響を抑制するため、温暖化防止、紙資源削減、廃棄物削減などの活動を着実に展開しています。

環境目標と活動の成果

当社はNTTグループの一員であるとともに不動産事業という事業特性を考慮して、温暖化防止、紙資源削減、廃棄物（建設副産物）削減の3点を環境目標として掲げ、定量的な数値の把握に取り組んでいます。それぞれ2010年度までの目標値を設定

しており、特に温暖化防止では2001年度のCO₂排出量を6%削減することとしています。数値の把握以外にも、「自然との共生」「地域社会への貢献」などに対する取り組みを積極的に進めていきます。

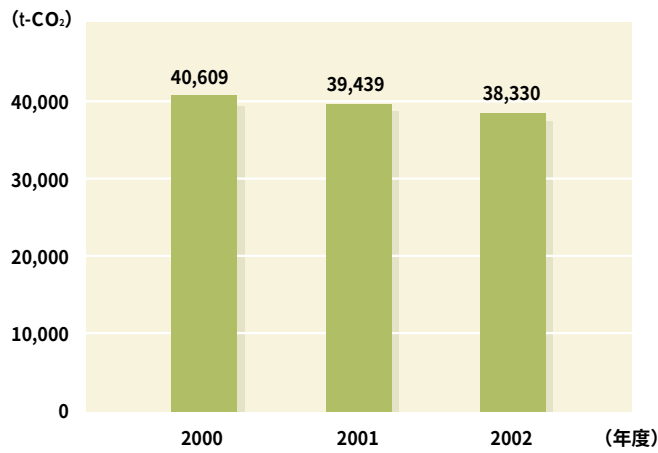
2002年度の環境目標と達成状況

項 目	方 策	2002年度の目標	2002年度の達成状況	2010年度までの目標
温暖化防止	電力・ガス使用量などの削減によるCO ₂ 排出量の削減	CO ₂ 排出量：2001年排出実績から1%減（39,045t-CO ₂ 以下）	目標達成 実績：38,330t-CO ₂	2001年度実績から6%減（33,072t-CO ₂ 以下）達成を目標として努力する
紙資源節減	100%再生紙の利用促進による純正パルプ使用量の削減	純正パルプ使用量：2001年使用実績から1%減（4.3t以下）	目標達成 実績：3.4t	2001年度実績から10%減（3.9t以下）達成を目標として安定化を図る
	紙資源総使用量の削減	集計を開始	実績：149.2t	（2003年度に設定予定）
廃棄物（建設副産物）削減	建設副産物のリサイクルの推進	建設副産物排出量の把握開始	目標達成 建設副産物排出量の把握開始	建設副産物（コンクリート、アスファルト・コンクリート、木材）のリサイクル率95%達成を目標として安定化を図る

温暖化防止

地球温暖化防止のため、事業に伴って排出される温室効果ガスの削減に努めています。温室効果ガス排出量の2010年度の目標である「2002年度実績比6%削減」を達成するため、運用面における工夫に加えてCGS（→p.9）の排熱利用や太陽光発電システムなどの設置、省エネルギー型機器の採用・設置などを積極的に推進しています。2003年夏の電力供給危機の際には、テナントの皆様とともに省エネルギーに努めました（→p.18）。

温室効果ガス排出量*の推移

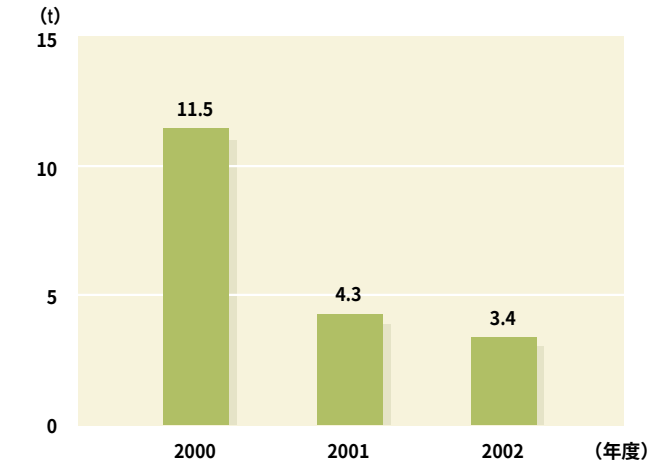


* 1) 各年度の電気・都市ガス・重油・熱供給の使用に伴う温室効果ガスの排出量です。算出には次の排出係数を使用しています。
電気：0.357kg-CO₂/kWh、都市ガス：2.2kg-CO₂/m³、重油：2.9kg-CO₂/L、熱供給：0.067kg-CO₂/mj
2) 賃貸ビルのテナント部分における電気使用量の削減は、管理上把握が困難なため、この値からは除外しています。

紙資源削減

オフィス活動における紙資源削減について取り組んでいます。従来は純正パルプ使用量の削減を目標に取り組んでいましたが、再生紙の利用が進み純正パルプ使用量が大きく減ったことから、紙資源の総使用量自体を削減するため、2002年度からは紙資源総使用量の把握もスタートしました。

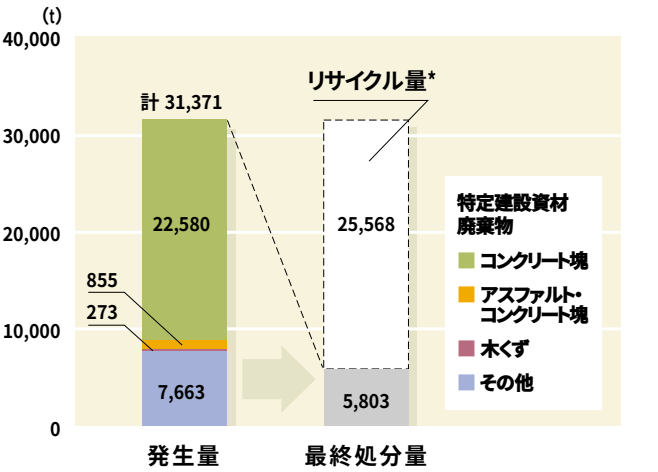
純正パルプ使用量の推移



廃棄物削減

不動産事業における環境負荷は、建物や設備の開発（企画・設計・建設）、運用、改修、撤去といった一連の事業に伴うものが大部分を占めます。そのため、当社は事業の各段階における建設副産物対策に積極的に取り組んでいます。特に、環境に配慮した「建物グリーン設計」（→p.18）を推進し、設計や工法検討の際にも、事業の各段階における廃棄物の削減が実現できるよう努めています。

建設副産物発生量と再利用の状況（2002年）



* ここでは発生した建設副産物のうち、現場内利用量と現場外利用量（リサイクル工場、中間処理施設に運ばれたもの）の合計値を「リサイクル量」と定義しました。
リサイクル量＝現場内利用量＋現場外利用量＋現場外利用量（リサイクル工場）（中間処理施設）

環境会計

当社が環境保全のために行った取り組みの内容と成果を定量的に把握し評価することを目的として、2002年度の環境会計の試算を行いました。

集計方法は環境省の「環境会計ガイドライン2002年版」とNTTグループの「NTTグループ環境会計ガイドライン2002年度版」に準拠し、環境保全コストのみ集計しました。

■基本事項

対象期間
2002年4月1日～2003年3月31日

環境保全コストの算定基準
環境保全コストは、投資および費用についてのみ集計し、減価償却費は含めていません。

集計範囲
NTT都市開発株式会社本社およびビルサービス本部を対象に、直接把握できる項目を集計しました。ただし、資源循環コストの中の廃棄物処理コストについては、本社ビル（市ヶ谷ビル・青山ビル）のみを対象として計上しました。
今後は集計範囲を全国の各支店へ拡大するとともに、内容の充実を図っていきます。

■集計結果

■ 2002年度環境会計試算結果

単位：千円

分 類		主な取り組み	投 資 額	費 用 額
Ⅰ.事業エリア内コスト	1. 公害防止コスト	土壌汚染調査、電波障害事前調査等	＼10,000	＼2,564
	2. 地球環境保全コスト	全熱交換器、氷蓄熱ユニット、テレビ会議システム、省エネルギー診断、窓ガラスフィルム工事等	＼6,602	＼16,452
	3. 資源循環コスト	機密文書のリサイクル、生ゴミ処理装置の導入・維持、中水利用設備、廃棄物処理	＼6,797	＼33,443
	小 計		＼23,399	＼52,459
Ⅱ.上・下流コスト		リサイクルトナー等の購入	—	＼965
Ⅲ.管理活動コスト		環境保全推進業務に関わる人件費、社内環境教育関連費用	—	＼2,214
Ⅳ.社会活動コスト		バリアフリー対策、配線等地中化対策	＼25,859	＼14,140
合 計			＼49,258	＼69,778
総 合 計			＼119,036	

環境マネジメントの推進

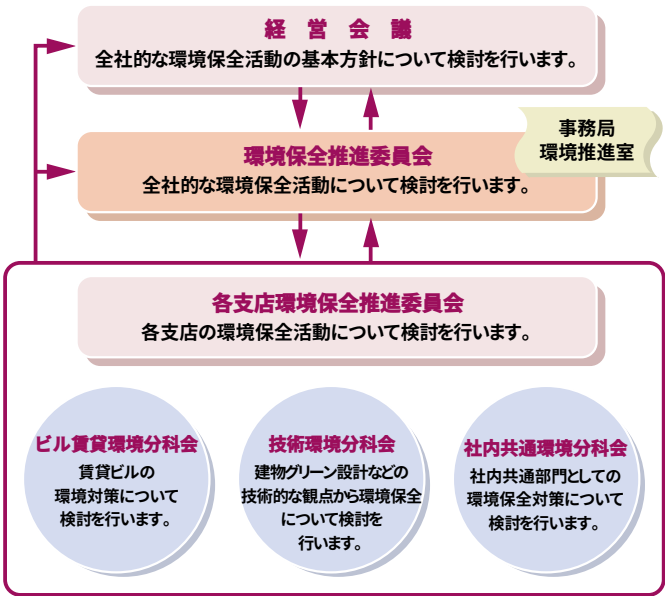
環境保全活動を確実に推進しながらより実効性のあるものに高めていくため、全社を横断した環境マネジメントシステムを構築しています。

環境マネジメントシステム

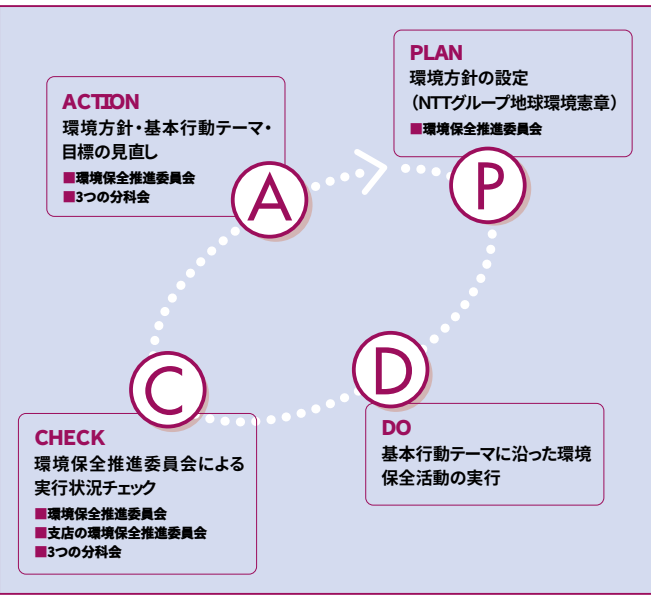
当社では、2000年9月に全社的な環境保全推進体制を構築し環境保全活動に取り組んできましたが、環境保全への取り組みを事業運営上の重要な課題として捉え、2003年7月、経営企画部内に「環境推進室」を設置、同年12月に社長を委員長とする新「環境保全推進委員会」に改定しました。
委員会メンバーを取締役・支店長・各部の長で構成することによりスピーディーな意志決定と着実な実行に努めています。
さらに、環境保全活動の内容に応じて、

1. 社員のオフィス活動による環境保全対策について検討する「社内共通環境分科会」
2. 開発・設計・建設・廃棄に関する技術的な側面を扱う「技術環境分科会」
3. 大きな環境負荷が継続的に発生する賃貸ビルに関する「ビル賃貸環境分科会」
という3つの分科会を設けています。

■ 環境マネジメントシステムの推進体制



■ 環境マネジメントシステムの運用サイクル



法規制の遵守

環境保全や不動産事業に関係する法規制は、「エネルギーの使用の合理化に関する法律」（省エネルギー法）、「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」（建設リサイクル法）、「土壌汚染対策法」、東京都条例「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」など、規制の対象が年を追うごとに飛躍的に拡大し、内容が強化されています。当社は事業における順法を徹底するため、こうした法規制に関する最新情報の入手とその内容の把握に努めています。

環境と社会への配慮

当社は環境への配慮とともに、不動産事業の特性を生かした地域社会への貢献にも積極的に取り組んでいます。街づくりにおける環境配慮とともに、開発に携わった施設における文化活

■建物グリーン設計

数十年以上という建物の使用期間全体で消費される電力や水などは、膨大な量に達します。建物における環境保全の実現のためには、こうしたエネルギーや資源を節減するよう設計段階から配慮することが重要です。

当社は、NTTグループの「建物グリーン設計ガイドライン」を一步進め、建物の省エネルギー性能を表す指標「PAL」*1「CEC」*2の向上など、独自の基準で環境配慮設計を推進しています。アーバンネット札幌ビルにおけるBEMS導入(→p.10)もその一例です。

- *1 年間熱負荷係数：
建物の断熱性を表す。外壁などの断熱性能が高いほど値は小さくなり、省エネルギー性能が高いといえる。
- *2 エネルギー消費係数：
建物内の各種設備が1年間に消費するエネルギー量を、一定の基準で算出したエネルギー消費量で除したもの。エネルギーの効率性が高いほど値は小さくなる。

■省エネルギー

NTTグループでは「Save Power 運動」という省エネルギー運動を1987年からスタートし、現在も継続して取り組んでいます。

2003年の夏、東京都内のオフィスビルは、電力不足・電力危機に見舞われました。当社では、自社内の取り組みにとどまらず、テナントの皆様にも省エネルギーへのご協力を呼びかけ、空調の適切な温度設定はもとより、エレベータの部分休止、共用部照明の一部消灯などに取り組ましました。

日常的にも空調のフィルターのこまめなチェックと清掃、ポンプ・ファンなどのインバータ化、照明機器などの省エネルギー型製品への更改などを進めています。

■グリーン購入とリサイクル

当社ではグリーン購入の考え方のもと、コピー用紙や文房具などの事務用品、OA端末機器などは、極力環境負荷が小さいものを購入するよう努めています。

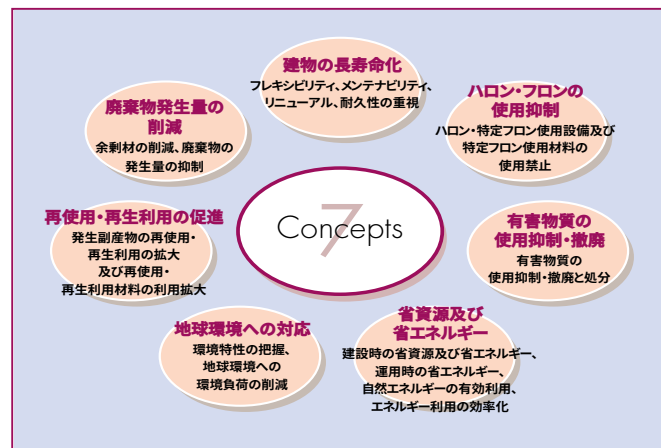
また、オフィスから排出される廃棄物の最終処分量を削減するため、紙、ビン、缶、ペットボトルなどを中心に分別を実施しています。紙の一部は社外でトイレットペーパーに生まれ変わり、当社でも再度購入しています(→p.13)。



プリンター用のリサイクルトナー

動やNTTグループによる地域振興への参加などを通じ、健全で豊かな社会の実現に努めています。

■NTTグループ建物グリーン設計ガイドラインの7つのコンセプト



通常も消灯を行っている昼休みのオフィス



ゴミの分別方法



オフィスのリサイクルボックス

■環境コミュニケーション

当社では、2003年7月の環境推進室設置と同時に、環境コミュニケーション活動をスタートさせました。社外向けの情報公開の媒体としては、この「NTT都市開発環境報告書2003」を2004年3月に初めて作成し、当社のホームページに掲載しました。また、同時に社員への環境教育や社員間の交流の場として「環境ニュース」を刊行し、社内のイントラネットに掲載しています。

■社会貢献活動

当社は文化・スポーツの支援といった面からも街づくりに貢献しています。日本最大規模の劇場都市である東京オペラシティ(東京都新宿区)のコンサートホールおよびアートギャラリーで開催される「東京オペラシティ文化財団」主催の公演には、財団の設立以来協賛を続けています。

プロサッカー клуб「大宮アルディージャ」の運営会社であるNTTスポーツコミュニティ株式会社にも協賛しており、選手による子供たちへのスポーツ指導や、ボランティア活動などを

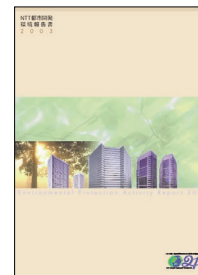


通じて地域振興を図っています。また、各支店では環境美化活動の実施など、地域社会への貢献に努めています。

地域の子供達を対象としたサッカー教室

■社員の健康・安全

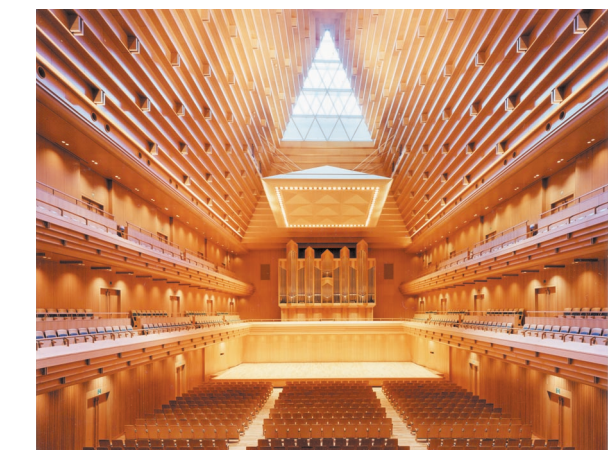
人々に物心両面の豊かさをもたらすことをビジョンに掲げる当社は、経営姿勢の一つとして、社員の「個」を尊重し、働きやすくオープンな社風を築くことを宣言しています。こうした理念の実現のためには、社員の健康への配慮も欠かせません。当社では、設立以来全社員を対象とした人間ドックを年1回実施しています。



環境報告書のトップページ



環境ニュースのトップページ



東京オペラシティのコンサートホール



人間ドックのポスター

各支店の活動

当社は行動基本テーマの一つとして、地域社会における環境保全活動への積極的な参画と支援を掲げています。そうした方針に

沿って、各支店とも自社のビルの省エネルギー化やオフィスの廃棄物対策、地域の環境美化などに継続的に取り組んでいます。

■北海道支店

北海道支店では、4つのオフィス賃貸ビルで発生する廃棄物のリサイクル率向上に取り組んでいます。その一環として、2001年度からミックスペーパーの回収を実施しています。

また、札幌市の分別方法に合わせ4種類の分別回収BOXをテナント専用部に設置しました。焼却される一般ゴミは湯沸室のゴミ箱のみに限定しています。こうした取り組み

の結果、リサイクル率は2000年度の55%から2002年度には81%に向上しました。処理費用の大幅な削減にもつながっています。

北海道支店 営業部
藤原 光喜



4種類の
分別回収BOX

■東海支店

ゴミの分別を細かく指定している名古屋市は、分別を正確に行うよう市民にポスターなどで呼びかけています。東海支店内でも雑誌、新聞紙、不燃物、可燃物など種類ごとに分別ケースを設置していますが、間違っ

て投入される製品もあり、総務担当が分別しな



種類表示を徹底した
分別ケース

■関西支店

関西支店では、地域の自治会や行政による環境美化活動に積極的に参加しています。2003年には、当支店のアーバンエース東天満ビル（大阪市北区）周辺で行われた「天神祭清掃ボランティア」などに、社員が同ビルの管理員とともに参加しました。また、当支店の「オフィ

スビルの廃棄物減量化推進および適正処理」に対する取り組みが評価

関西支店 オフィス営業部
担当課長代理 赤井 恭



大阪市からの「ごみ減量優良建築物」商標（左）と感謝状

■中国支店

中国支店では、地域社会活動・環境美化活動の一環として、毎月19日を「クレド環境の日」として設定し、中国支店の社員が始業前に「基町クレド」（→p.8）周辺の清掃を実施しています。多くのお客様にご来場いただいている大規模複合商業施設「基町クレド」の周辺環境美化を実施することで、お客様に気持ちよくご利用いただくとともに、

地域社会の一員として、環境美化のお役に立ちたいと考えています。このほか「河川一斉清掃 クリーン太田川」などにも毎年参加するなどしており、引き続き、地域社会活動・環境美化活動を積極的に推進していきたいと考えています。



「クレド環境の日」
の清掃活動

■九州支店

九州支店では社会貢献活動の一環として、岩田屋百貨店（福岡市中央区）周辺の商店街などで構成する「天神西通り発展会」に参加し、道路清掃、不法掲出のチラシ・立看板の撤去、放置自転車の移動といった活動に10年前から取り組んでいます。2002年5月には、私たちの貢献が評価

され、同会から感謝状を授与されました。その他、環境保全活動としてオフィスビルの屋上緑化や交通混雑緩和のための地下通路の構築などを行い、街を訪れる人々から好評を得ています。



迷惑駐輪防止推進
キャンペーンへの参加

編集後記

2003年7月に環境推進室を設置し、環境保全推進活動の新たなスタートを切った私たちNTT都市開発は、NTTグループの不動産会社として今回初めて環境報告書を作成しました。本誌をお読みいただくことにより不動産業における環境との関わり（→p6「事業と環境の関わり」）や当社の環境保全に対する取り組みについてご理解いただければ幸いです。

また今回発行の報告書は、まだまだ至らない点・改善すべき点が多々あると考えています。ご一読いただきましたら、E-mailなどで皆様から忌憚のないご意見・ご感想をいただければ幸甚です。皆様からいただきました貴重なご意見を参考に次号以降、報告書の内容をさらに充実させていきたいと考えております。

なお次号からは、環境データ・環境会計などの実績を毎年1回取りまとめ、各年度の報告書として継続して作成・公表していきます。また、今回は本書をホームページ上に掲載するのみですが、次回発行分からはご希望の皆様のために冊子版も作成する予定です。

お問い合わせ先

〒100-0004 東京都千代田区大手町2-2-2
アーバンネット大手町ビル
NTT都市開発株式会社
経営企画部
環境推進室
TEL: 03-3246-8826
FAX: 03-3246-8910
E-mail: kankyo@nttud.co.jp