

NTT都市開発グループ

CSR報告書2017

ダイジェスト版



NTT都市開発

企業理念

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

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。報告内容を決めるにあたっては、GRIスタンダード※を参照しています。

本ダイジェスト版は、多くの方々にお読みいただけるよう、CSR情報のエッセンスを簡潔にまとめ、読みやすさを重視して編集しました。

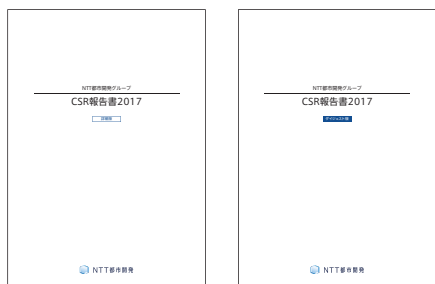
※オランダに本部を置くNGOのGRI(Global Reporting Initiative)が発行する、CSR報告書の国際規格です。

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。



詳細版PDF

2016年度のCSR情報を網羅的に掲載しています。

ダイジェスト版PDF (本冊子)

2016年度のCSR情報のエッセンスを掲載しています。

CONTENTS

02 トップメッセージ

03 NTT都市開発グループのCSR

05 特集1：品川地域の賑わいづくりに貢献

品川シーズンテラスを起点としたエリアマネジメント

07 特集2：地域の中心としての役割を果たす

秋葉原UDXの「安心・安全」の取り組み

09 5つのCSRテーマへの取り組み

ステークホルダーとのコミュニケーション

- ・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
- ・障がいのある方とすめるバリアフリー化
- ・CS取り組み事例の社内共有とお客様への情報発信強化

10 快適な空間と賑わいの創出

- ・建物が刻んでいく時間が価値となるリノベーション
- ・多世代が末永く暮らせる住まいづくり(つなぐTOWNプロジェクト)
- ・人のつながりがイノベーションを生む「場の創出」
～「渋谷をつなげる30人」プロジェクト

12 自然環境保全・配慮の推進

- ・自然光の最大利用により高い環境性能を実現
(アーバンネット日本橋二丁目ビル)
- ・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)
- ・多角的な対策の実施

13 多様性を尊重した職場づくり

- ・働き方改革への取り組み
- ・広がる快適で機能的なオフィス
- ・震災の復興支援

14 健全な事業活動

15 NTT都市開発グループについて

- ・会社・グループ概要
- ・事業概要
- ・主要データ

報告対象組織

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

報告対象期間

2016年度(2016年4月1日～2017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。

その他

掲載している完成予想パースについては、計画段階のイメージであり、変更となる可能性があります。

発行月

2017年10月
(次回発行予定：2018年9月)

お問い合わせ先

〒101-0021
東京都千代田区外神田4-14-1 秋葉原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



今日そして明日の社会的要請を見据え、丹念に応えながら、 持続可能な社会の実現に貢献していきます。

私たちNTT都市開発グループのCSR（企業の社会的責任）は、NTTグループの一員として良質な不動産サービスを提供することを通じて、お客様や地域社会の皆様が満足され、笑顔になっていただける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にあります。その実現に向けて、私たちは日々の事業活動のなかで常に努力と挑戦を重ねているところであります。NTT都市開発グループにとって、CSRはまさに経営の根幹です。

よりよい不動産サービスをお届けするためには、今日の、さらには明日の社会的要請を敏感かつ的確に捉え、事業のなかで解決していくことが求められます。NTT都市開発グループは、まちづくりに関わりのあるさまざまな立場の方々との真摯な対話に努めながら、より生産的な仕事を可能にするビジネス空間、訪れる方々を上質な心地よさで迎え入れる商業空間、そして多様化する価値観やライフスタイルにきめ細かくお応えする居住空間の創出に、日々取り組んでいます。そ

のなかでは、災害時も含む安心・安全の確保、バリアフリーの取り組み、脱炭素社会に向けた貢献、交流の場やコミュニティの創出、歴史や記憶の継承、さらには社会の高齢化への対応など、プロジェクトごとに幅広い課題と向き合っています。一つひとつ丹念に、創意工夫も大切にしながら、私たちなりのベストの答えを形にしています。

また、こうした取り組みを支える、多様性を尊重した職場づくりにも注力しています。とりわけ、女性をはじめとした多様な人材がさらに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あり、在宅勤務などの柔軟な働き方を可能にする仕組みの導入や、ダイバーシティ研修などを通じて、制度整備、意識啓発に努めました。2015年には女性活躍推進企業を対象とする「なでしこ銘柄」に選定いただきました。また、2015年度以降、働き方改革にも着手し、業務効率化、ワーク・ライフ・バランスなどに取り組んでいます。今後もさらに施策を推進していきます。

そして、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は、豊かな社会づくりに貢献するための大前提です。このことは、全社員研修などを通じて、機会あるごとに再確認しています。

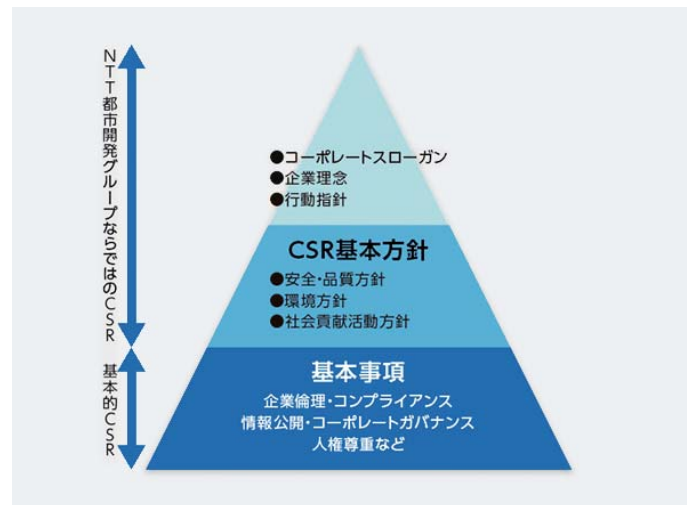
不動産会社は、開発を手がける場所の機能や景観、そしてその場所に関わりのある方々の仕事や暮らしに、長期間にわたる影響をもたらします。NTT都市開発グループは、多くの方々の力をお借りしながら、こうした影響を可能なかぎり好ましいものとするにより、世界共通の目標である持続可能な発展へ寄与していく所存です。皆様には、引き続きのご指導とご支援を賜りますよう、何とぞよろしくお願い申し上げます。

NTT都市開発株式会社
代表取締役社長

中川 裕

NTT都市開発グループのCSR

NTT都市開発グループは、コーポレートスローガン・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が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、定期的に開催しています。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憲章の内容については、
NTT公式ページ「NTTグループのCSR」をご参照ください。



品川地域の賑わいづくりに貢献

品川シーズンテラスを起点としたエリアマネジメント

東京都の水処理施設の上部利用事業をNTT都市開発が落札し、建設・開業した品川シーズンテラス。水処理施設の上部空間は、都心に近いエリアに残された貴重な空間であり、地域の核としての活用が求められていました。この使命にNTT都市開発はいかに取り組んでいるのか、担当者へのインタビューを通じてご報告します。

地域の活性化に向け、3つのコンセプトでまちのブランドづくり

■ 品川港南エリアの位置付けや、エリアマネジメントの方向性を聞かせてください。

品川シーズンテラスが立地する品川駅港南口エリアは、日本有数のオフィス街といえます。空港へのアクセスがよく、JR山手線や東海道新幹線が通り、2027年にはリニア中央新幹線も開通予定と、交通の要衝でもあります。

一方で、「働く」以外のデスティネーション(まちを訪ねる目的)が希薄という側面もありました。そこでNTT都市開発は、品川シーズンテラスを起点に、港南地域から「新品川スタイル」とも呼ぶべき新しいブランドを築き上げることを考えました。

「新品川スタイル」とは、一言で表すなら“未来感”です。その実現のために3つのキーコンセプトを定義しました。1つ目は「テクノロジー」。品川には大手テクノロジー企業が本社や重要拠点を構えています。2つ目は「グリーン」。品川シーズンテラスのイベント広場と隣接する芝浦中央公園とを合わせた芝生エリアの広さは3.5haにも及びます。3つ目は「オープンネス」。空港へのアクセスや新幹線駅がある品川は国際色豊かなまちです。年齢や性別、国籍が異なる者同士でも、企業同士でも、隔たりなく自由に交流できる場所であるべきだと考えます。これら3つのキーコンセプトに関連した活動を行い、品川で働くこと、品川に住まうことがもっとわくわく・楽しく・心地よくなる「新品川スタイル」を発信しています。

■ 3つのキーコンセプトは実際の活動にはどう具現化されているのですか？

このキーコンセプトを根付かせるために、品川シーズンテラスでは2015年5月の開業以来、イベント広場を中心に、定期的なイベントを年間約90回、四季に合わせた大規模なイベントを約10回、合計100回ほどのペースで実施しています。

例えば、開業直後に開催した「品テクマルシェ」も、まさに3つのキーコンセプトを具現化した企画でした。「テクノロジー」を切り口に、緑豊かなイベント広場を使い、老若男女誰もが楽しめる内容です。最先端技術を用いたゲームや体験型の展示、ものづくりをテーマにしたワークショップなどが人気で、毎年恒例企画になりつつあります。

イベントを通じた認知拡大、季節感やSNSとの親和性がキーに

■ イベントの企画で重視するのは、どんなことでしょうか。

品川シーズンテラスというビル名の通り、季節感を大切にしています。例えば夏には、ウォータースライダーを芝生の上で楽しめるなど、都心ではなかなか体験できない特別感と意外性があり、かつ四季が感じられるイベントをそろえています。

また、SNSでの投稿・拡散を意識して、思わず写真を撮りたくなるような演出を心掛けています。オープンシアターで『ハムナプトラ/失われた砂漠の都』を上映した際は、ツタンカーメンのかぶり物を用意したり、『ジュラシック・ワールド』であれば恐竜

さまざまな世代が来場する「品川オープンシアター」



品川地域の賑わいづくりに貢献

品川シーズンテラスを起点としたエリアマネジメント



やきいもテラスの告知ポスター

の化石のレプリカを展示したり、恐竜の着ぐるみに登場してもらったりしました。

2017年1月に開催した「品川やきいもテラス」は大変なにぎわいだったそうですね。

1週間で2,000人程度の来場を想定していましたが、実際には初日に3,000人ほどの来場があり、SNSで口コミが広まってテレビ番組でも取り上げられ、1週間で約3万人に達しました。

ただ、人気のあまり、焼きいもを買うのに厳しい寒さの中を3時間ほどお並びいただいた時間帯もありました。事務局では急遽、使い捨てカイロやお子様向けの飴や風船などをご用意して、お客様に少しでも気持ちよく過ごしていただけるよう努めました。

「ローカルファースト」を旨とし、地域主体のイベントにも協力を

イベント以外のエリアマネジメント活動にはどんなものがありますか？



「品川ハロウィン」で仮装している参加者

「ローカルファースト」を合言葉に、日頃から地域とのつながりを大切にしています。エリアマネジメント事務局では、地域にお住まいの皆様や、地域の企業、商店会、自治会、振興会などと密にコミュニケーションを取っています。

また、港南エリアを広く面で捉えて活性化していくため、近隣の地域でエリアマネジメントを担当している団体とも連携を図っています。

地域との連携で、具体的な事例があれば教えてください。

2015年、16年と続けて開催した「品川ハロウィン」が好例です。近隣のマンション自治会の方から、品川シーズンテラスでハロウィンのイベントを行いたいとのご要望があり、地域の皆様が主体となって企画し、NTT都市開発が場所や音響などの設備を提供する形で「地元手作り」のイベントを実現しました。安心・安全な環境で、子どもたちが仮装パレードを楽しめるイベントをめざしました。

今後は、他のエリアマネジメント団体と連携したり、道路使用許可を取り付けたりして、天王洲から品川シーズンテラスを通して品川インターシティまでパレードのコースを延ばせれば、と考えています。

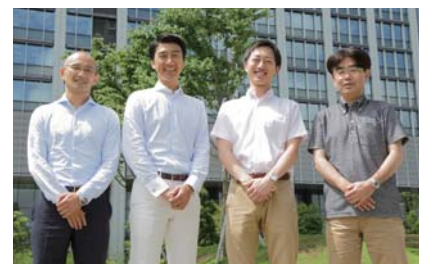
今後、品川港南のエリアマネジメントで実現していきたいことを聞かせてください。



「品川ハロウィン」参加者の集合写真

活動の場をさらに広げたいと考えています。例えば、地域にお住まいの方々のニーズを行政に伝え、品川シーズンテラスと芝浦中央公園をつなげた広大な緑地を使ったイベントを開催するなどです。地域と密に連携し、地域のニーズに対して常にアンテナを張ってたいですね。

品川港南エリアの次のターニングポイントは、山手線新駅の開業(2020年に暫定開業)だと考えます。他社エリアマネジメント担当チームとも会合を重ねて、情報交換をしています。事業の上では競合する立場ですが、まちの回遊性が高まるよう、切磋琢磨して地域を盛り上げていきたいと思っています。



左から、品川シーズンテラスビルマネジメント 管理部運営担当 マネージャー 村上 博隆／商業事業本部 品川シーズンテラス総合管理事務所 担当課長 内山 武士／ビル事業本部 品川シーズンテラス総合管理事務所 宮城 悠／商業事業本部 品川シーズンテラス総合管理事務所 担当課長代理 渡辺 宏紀

地域の中心としての役割を果たす

秋葉原UDXの「安心・安全」の取り組み

近年、大規模な自然災害が相次いだことを背景に、社会の防災意識は高まりつつあり、オフィスビルにおいてもBCP(事業継続計画)がますます重視される傾向にあります。NTT都市開発では、特に本社が入居する秋葉原UDXに、防災やBCPに関する新たな施策を積極的に導入しています。ビル事業本部や秋葉原UDX総合管理事務所の担当者が、取り組みについて説明します。

地域社会からもお客様からも 求められる防災・BCP対策

秋葉原UDXは、法定以上の自主的な防災訓練や関連情報の発信など、防災やBCP対応に熱心に取り組んでいる印象ですが、背景にはどのような考えがあるのでしょうか？

秋葉原UDXは、もともと青果市場があり人が多く集まっていた土地を、NTT都市開発が再開発した経緯があります。そうした歴史にかんがみると、秋葉原UDXには地域の中心的な役割を果たす使命があるように思われます。当然、地域貢献の一環として、防災にも力を入れるべきだと考えます。

2011年3月11日、東日本大震災が発生した折は、自宅に帰れない多くの人々がロビーに集まり、一夜を明かしました。秋葉原への来街者に対しても、安心・安全の期待に応えなければという考えもあり、NTT都市開発は2013年1月、秋葉原UDXなどを帰宅困難者受入施設とする協定を千代田区と締結しました。

先進的な取り組みで防災意識の 浸透を図る

防災の施策を具体的に考える上で意識していることはありますか？

防災というと、どうしても堅苦しく捉えられがちなので、そうしたイメージを払拭できたらという思いがあります。そこで、2016年9月には、スマートフォンを使ってゲーム感覚でできる次世代版避難訓練「LUDUSOS(ルドゥオス)」を秋葉原UDX

で実施しました。

消防法で定められた訓練とは別に、自主的に開催したものです。

チーム制を採り、スマートフォンのGPS機能を使いながら、井戸などの秋葉原UDX内の防災関連スポットを歩いて回り、そのタイムをチーム対抗で競いました。この避難訓練は一部メディアでも取り上げられましたし、参加者からも好評でした。

災害時の被災者救済には大きく分けて、自助、共助、公助の3つがありますが、ま

ず大切なのは自助だと考えます。オフィスビルを例にあげると、テナントの従業員の方々が自分で自分を守っていたら、ビル側はほかの対応や対策に手を回しやすくなるからです。テナントの従業員の方々の防災意識を高めること、災害時に自ら対応・対策できるようになっていただくことは、オフィスビル自体の防災力の向上にもつながるのです。

ほかに、テナントの従業員の方々に防災に関心を持っていただくためにしていることはありますか？

千代田区の地震体験車で震度4～6程度の揺れを体感していただいたり、テナントの防火防災管理者の方が参加される会議の後、防火シャッターや防火戸が閉まるところを見学していただいたりしました。こうした体験型の施策を組み合わせ、防災訓練や共同防災管理協議会を実りあるものにしていくことが大切だと考えます。

また、秋葉原UDXのホームページでは「安心・安全」に特化したページを設け、写真や図を取り入れながら秋葉原UDXの防災機能・性能を紹介しています。より興味を持っていただけるように、水防シートやコジェネレーションシステムなど、普段はお客様が立ち入れない場所にある防災設備の写真も掲載しています。

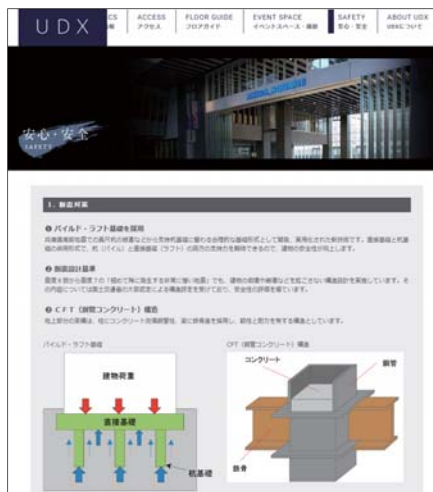
このほか、テナント様向けの冊子も用意していますし、秋葉原UDX内のデジタルサイネージでは防災に関する動画を放映しています。さらに、テナント様より参加者を募り、外部の防災施設を訪ねる見学会も計画しています。



LUDUSOS(ルドゥオス)参加模様とUDXにある防災井戸

地域の中心としての役割を果たす

秋葉原UDXの「安心・安全」の取り組み



秋葉原UDXホームページ「安心・安全」コンテンツ



水防シート



吸水前の土嚢

吸水後の土嚢

NTT都市開発も秋葉原UDXのテナントの一つですが、社内向けには防災意識を浸透させるために、どんなことをしていますか？

「月イチ防災」という啓発活動を始めました。防災に関する記事をビル事業本部で執筆して、月に1回程度の頻度で社内のイントラネットに掲載するものです。非常食の試食会を開いたり、100円ショップで防災グッズを買いそろえたり、独自企画に挑戦することもあります。

こうした社内広報活動の効果は少しずつ

表れており、例えば、「夏休みファミリーデー2016」では、子ども向けに用意されたゲーム企画の6割ほどが、防災に関する内容になっていました。別の部署が企画・運営するイベントですから、私たちも驚きましたし、防災意識の高まりをうれしく受け止めました。

まさかの時に行動を共にできるきずなづくり

災害時の共助を促すような、テナント様同士のコミュニティづくりに寄与する施策はありますか？

秋葉原UDXで「LUDUSOS」を実施した際は、物理的に近いテナント様の従業員同士でチームを組んでもらうことで、テナント様間のつながりを生むことができました。災害時にテナント様同士で助け合うにしても、知らない者同士ではなかなか難しいところがあります。日頃からゆるやかに連携できていれば、困った時に助け合えるのではないのでしょうか。

地域との連携については、どのように考えて取り組んでいますか？

千代田区や地域の主だった企業が共同で設立した秋葉原タウンマネジメント(株)にNTT都市開発も参画しています。同社は、歩行者天国や清掃活動の事務局運営などのほか、秋葉原駅周辺地区帰宅困難者対策地域協力会の事務局も務めています。

帰宅困難者対策地域協力会では、千代田区社会福祉協議会と連携して、毎年3月11日前後に、駅前広場を起点に、帰宅困難者を想定した訓練を行っています。千代田区の設定するシナリオに沿って、防災無線で情報伝達をしたり、帰宅困難者受入施設まで歩いたりといった内容です。外国人来街者が多い秋葉原の土地柄を意識して、留学生を対象にした訓練も行いました。



「夏休みファミリーデー2016」で防災クイズにチャレンジする子どもたち

最後に、今後の取り組みの方向性や意気込みを聞かせてください。

テナントの皆様が参加してよかったと思える防災訓練や共同防災管理協議会にしていきたいですね。秋葉原UDXのことを知っていただけるように、有益な情報を提供したり、備品の展示をしたり、実際に見て体験できる場を設けていけたらと考えています。また、NTT都市開発の防災や災害対策を担当する立場からは、社内ですらに多くの社員に、より熱心に、防災に取り組んでもらえるように工夫していくつもりです。

秋葉原UDXは、災害時の帰宅困難者の受け入れはもちろん、NTT都市開発の防災やBCPの考え方を具現化していく場としても、大きな役割を負っています。海外からも日本全国からも来街者が多い地域に立地していることの意味も踏まえて、海外対応を含め、今後ますます、防災、災害対策やその周知を充実させていきたいと思います。



左から、秋葉原UDX総合管理事務所 施設管理グループグループ長 越智 理哲／ビル事業本部 事業企画部 運営管理担当 主査 原田 翔太／ビル事業本部 災害対策推進室 室長 川端 秀樹／秋葉原UDX総合管理事務所 施設管理グループ 建物・設備担当 平野 智史

5つのCSRテーマへの取り組み

NTT都市開発は、5つのCSRテーマを掲げ、歴史や文化を大切にしながら、訪れる皆様の笑顔に満ちたまちづくりに取り組んでいます。

※CSRテーマは、P3のNTT都市開発グループCSR基本方針をご参照ください。

CSRテーマ① ステークホルダーとのコミュニケーション

NTT都市開発グループは、まちづくりに関わりのあるさまざまな立場の方々との真摯な対話に努めながら、よりよいまちづくりを考え、実践しています。

オフィスビル、商業施設、ホテル、マンションなどの開発では、建物の外観を周囲の景観と調和させることをはじめ、地域・近隣の多様なニーズを計画に反映させることに努めています。特に、開発する土地がどのような場所なのか、歴史や人々の記憶なども含めて知り、そのエッセンスを新しい建物や空間の設計に活かすことには、強いこだわりを持って取り組んでいます。

開発物件を運営する段階でも、地域の協議会などへの積極的な参加や、エリアマネジメント活動^{※1}に力を入れており、地域に役立つ存在になれるよう努めています。例えば、「品川シーズンテラス」（東京都港区）では、2015年5月のグランドオープン以降、広い緑

地を活用した多様なイベントを開催。周辺のワーカーや地域住民の方々が気軽に参加でき、新しい体験や交流ができる場を、食、健康、文化、スポーツといった切り口から提供しています（P5～6参照）。

オフィスビルや商業施設などのお客様との関係においては、その声に耳を傾け、CS（お客様満足）の向上に努めています。個別課題の共有、優良事例の水平展開、組織横断的な課題解決などを行う社内委員会を定期開催するとともに、運営管理に携わるスタッフが日々のサービス向上に取り組む場もビル単位で設けています。障がいのある方の意見を反映したバリアフリーにも取り組んでいます。また、分譲住宅についても、お客様の声を集約するセクションを設け、きめ細やかな対応に努めています。

※1 地域の環境や価値を維持・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のこと。

歴史・文化を活かしたまちづくり

地域の歴史・文化を大切にしながら、新風館（京都）、1 King William Street（英国）などの開発を推進してきました。今後も、歴史・文化を活かしたまちづくりに取り組んでいきます。

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いたものです。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ており、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、そこに和×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。



完成予想パース

障がいのある方と進めるバリアフリー化

2018年の竣工に向け、NTT都市開発がプロジェクトを進めている「大手町二丁目地区第一種市街地再開発事業」では、ビル低層部の動線計画や必要な設備などについて、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バリアフリー化の検討をしています。具体的には、1階に「誰でもトイレ」(多機能トイレ)を設置したほか、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を装備しました。また、建物全体の動線を障がいのある方の目線で検討しました。例えば、車いすやベビーカー対応として段差解消機を設置し、また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付きの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しています。エレ

ベーター内の音声案内等、その他細部についても今後検討を進め、建物全体のバリアフリー化をめざします。



「大手町二丁目地区第一種市街地再開発事業」のバリアフリー化に関する打ち合わせ模様

CS取り組み事例の社内共有とお客様への情報発信強化

NTT都市開発では、CS研修・CS講演会および社内イントラを活用した『CS TIMES』の発行などを通して、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 TIMES』では、取り組み事例やCS活動にかけの思い、研修の内容、CSに役立てているツールなどを具体的に紹介し、CSの普及に役立てています。

2016年にはさらに、社外向けオフィ

ス情報誌『IGOCOCHI』を発刊しました。誌面では、NTT都市開発のビルを利用するテナント企業様にビルについて語っていただくほか、PM業務を行うパートナー企業様に登場いただき、その仕事ぶりを紹介するなど、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、パートナー会社様における従業員満足度の向上、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。



社外向けオフィス情報誌『IGOCOCHI』

CSRテーマ② 快適な空間と賑わいの創出

当社グループは、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開発・運営してきました。最新技術を柔軟に取り入れながら、利便性、快適性、そして安全性を備え、業務生産性向上にも寄与する空間を提供しています。海外へもフィールドを広げており、その端緒となった1 King William Street(英国・ロンドン市)では、歴史的建造物保護地区に所在する物件を、歴史を継承しつつ最新設備を備えたオフィスビルへと刷新しました。

分譲マンションを中心とする住宅事業では、「Wellith(ウエリス)」ブランドのもとで、長期にわたり資産価値を保てる良質の住まいづくりと、大切な資産を守り育てるための行き届いたサポートに努めています。「永住性への配慮」「環境創造」「安全安心」「確かな管理」「快適な生活空間」「先進の情報技術」を、『6つの理性品質』としてお

客様に約束。良質な既存建物をリノベーションするプロジェクトや、分譲マンション隣接地にサービス付き高齢者向け住宅を同時開発し、連携してサービスを提供する仕組みの提案(つなぐTOWNプロジェクト)のような新しい取り組みも進めています。

商業施設の開発・運営にあたっては、「あなたとつくる まちの物語」～ひとりひとりと、ひとつひとつを～という「商業ビジョン」のもと、魅力的で活気あふれる場所を提供するため、地域やテナントの皆様と連携して取り組んでいます。

こうした快適な空間や賑わいの創出は、安全・品質方針に支えられています。「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、管理の各段階で、品質の維持・向上に取り組んでいます。

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。そのために新たに取り組んでいるのが、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」は、共用部を改修、専有部はお客様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」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。さらにコンセプトは「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い、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。



ウッドヴィル麻布共用部
エントランス改修前



エントランス改修後

多世代が末永く暮らせる住まいづくり(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、武蔵野の緑豊かで閑静な立地にふさわしく、周囲と調和のとれた落ち着いたある外観デザインを採用。分譲マンション居住者部分は、家族構成の変化に

合わせ部屋数を調節できる可動間仕切り、豊富な収納スペース、ユニバーサルデザインなどライフスタイルの変化への対応が特徴です。また、分譲マンションの居住者も、必要となった際にサ高住同様のサービスを申込み、利用できるほか、2親等以内の親族も含め、優先的に隣のサ高住へと住み替えすることができます。住み慣れた土地で、地域や家族とのつながりを保ちながら、安心して住み続けられる仕組みをめざしています。

さらに、プロジェクト第3弾として予定さ

れている「町田中町」(東京都町田市)がこれに続きます。これからも、人と人、人とうちをつなぐ取り組みを継続していきます。



メルシープロムナード
(ウエリス武蔵野関町・ウエリスオリーブ武蔵野関町)

人のつながりがイノベーションを生む「場の創出」(「渋谷をつなげる30人」プロジェクト)

NTT都市開発では、まちづくり支援の一環として「渋谷をつなげる30人」プロジェクトに協力しました。プロジェクトでは、20年後の渋谷区の未来像の実現をめざし、渋谷区に関わりのある企業・行政・NPO・市民が連携して地域の社会的課題解決を立案・実行していきます。

NTT都市開発は、保有物件である原宿第一マンションズの一部を、2016年の12月1日より2017年2月23日まで「渋谷をつなげる30人」の活動拠点として提

供しました。施設内には、5~100人が活動できるコラボレーションスペース「原宿if space」を設け、同プロジェクトの主催者とともに運用しました。また、NTT都市開発の社員が同プロジェクトの一員として参加し、他のチームメンバーとともに、渋谷区の課題解決に向けたアイデアを検討しました。

今後も、さまざまな立場の人々がつな

がり合いイノベーションが生まれる「場の創出」を通じ、まちづくりに貢献していきます。



原宿 if space会場の最終発表

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。開発工事では事業主となり、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、持続可能なまちづくりを推進することが求められています。当社グループは、NTTグループとも連携し、総合不動産会社に求められる環境保全活動へ多角的に取り組んでいます。

オフィスビルや商業施設は、幅広い環境配慮設計を行うのはもちろん、建物の運用・管理や改修・廃棄の段階においても、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、節水などの可能性を追求しています。

特に、国際社会の最重要課題の一つとなっている省エネ・CO₂排出削減には、設計時に建物構造、使用する材料、設備、制御シス

テムなどを総合的に考慮することに加え、運用時にも効率的なエネルギー利用を促進しています。テナントの皆様のご協力を得るため、情報提供や定期的なミーティング開催などにも努めています。また、太陽光発電やグリーン電力の購入をはじめとする自然エネルギーの活用も、個別の状況を考慮しながら進めています。こうした取り組みを通じて、保有ビルにおけるエネルギー使用量(原単位)を中長期的に年平均1%改善する目標に取り組んでおり、2016年度におけるビル稼働面積あたりのエネルギー使用量(原油換算)は37.66l/m²となり、前年度より改善しました。

住宅事業においても、こうした取り組みを通じて得たノウハウを活かし、より環境性能に優れた分譲・賃貸住宅を開発・運用しています。

自然光の最大利用により高い環境性能を実現(アーバンネット日本橋二丁目ビル)

最新の環境性能・BCP(事業継続計画)を取り入れたビルとして2016年に竣工したのが、アーバンネット日本橋二丁目ビルです。同ビルでは、幅約10mに及ぶ国内最大級の光ダクトを採用し、オフィスには4面すべての面から自然光を取り入れることに成功。これにより、業務に必要な明るさを補助しながら照明エネルギーを削減するなど、環境性能を向上させることができました。またワーカーにとっては、室内にいながら時とともに変化する

自然光の美しさを感じられ、快適で生産性の高い環境で働くことができます。

そのほか、老舗の軒(のき)を思わせる庇(ひさし)、落ち着いたある大庇形状のエントランスピロティ空間など、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。

NTT都市開発では今後も、オフィスワーカーにとっての快適性や知的生産性を高めながら、省エネ・環境性能にも優

れたオフィスビルの開発に取り組んでいます。



光ダクトと坪庭で演出されたエントランスホール
(撮影:フォワードストローク)

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)を選定、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水辺空間(湿生花園)も設けられています。2017年の5月には、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(たのしむ緑)」に認定されました。



庭園内を歩くカモの親子

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。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

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。

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。



天神打ち水大作戦2017

CSRテーマ④ 多様性を尊重した職場づくり

NTT都市開発では、多様な人材を活かす経営戦略の一環として、ダイバーシティ・マネジメントを推進しています。2014年10月に「ダイバーシティ推進室」を設置し、ダイバーシティ・マネジメントの組織全体への浸透に努めています。2016年3月には、女性活躍推進法に基づき、2020年3月までの4年間を計画期間とする一般事業主行動計画を策定しました。その他、全社員アンケート等、さまざまなチャンネルで社内の声を収集しながら、具体的な施策の企画・展開につなげています。育児・介護等のライフイベントへの対応については、出産・育児関連制度や施策(妊娠中社員への通勤緩和措置、休職期間中および休職前後のサポートなど)、介護関連制度の整備などを進めています。また、「仕事と介護の両立セミナー」を開催するなどして、仕事と介護の両立に関する理解促進も図っています。また、ベテラン社員の知識と経験を活かせるよう、定年退職後も再雇用による就労を希望する社員が、最長65歳まで働き続けることができる雇用制度も導入しています。さらに、

障がい者の雇用やLGBTの理解促進にも取り組んでいます。こうした取り組みは、当社が手がけるまちづくりにおける、ダイバーシティへの配慮にも結び付いています。

安全衛生の確保、社員の自己啓発の支援などにも継続的に取り組んでいます。なお、2016年度の本社オフィス移転では、働きやすさと創造性を重視したオフィスへの刷新が、第30回「日経ニューオフィス賞」で「ニューオフィス推進賞」を受賞しました。

また、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。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」を柱に活動を展開しており、各支店でまちの美化や安全、地域振興などに貢献する各種活動を継続して行っているほか、社員によるボランティア活動の支援、震災復興支援などにも取り組んでいます。

働き方改革への取り組み

NTT都市開発では、2015年度より、多様な人材による創造性の発揮、効率的な働き方の実現などを目的とし、「働き方改革プロジェクト」などを実施しています。

「2016年度 働き方改革プロジェクト」では、主要組織対象チームにおいて、自チームにおける課題をメンバー間で共有し目標を設定、約8カ月間にわたる取り組みを行いました。取り組み状況は、経営層および多数の社員が参加する「中間報告会」「最終報告会」などにおいて報告するとともに、チームメンバーと経営層と

の間で意見交換も実施しました。

併せて、経営層からのメッセージ発信も行っています。2016年度は、社長からのメッセージ(「トップ対談」)や働き方改革プロジェクト参加組織長からのメッセージ(「働き方改革に向けて」)を社内ホームページに掲載し、経営層が自身の言葉で、働き方改革に対する自らの考えを社員へ伝えています。

また、会議実施ルール「会議実施7つの原則」を策定し、会議室へポスターを掲示するなど、効率的な会議の実施も促



「働き方改革プロジェクト」最終報告会

しています。

今後も、ワーク・ライフ・バランスのさらなる実現に向け、全社的に取り組んでいきます。

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。さらに同賞は当

社所有ビルのテナント様も受賞するなど、今後も働きやすさと創造性を生み出すオフィスづくりに取り組んでいきます。



コラボレーションを促進するミーティングスペース

震災の復興支援

震災の復興支援も、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、東日本大震災後の2011年より、春・夏のメニューフェアや夏祭りの売り上げの一部を、日本赤十字社を通じて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4月の熊本地震では、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。



店舗に設置された義援金募金箱

CSRテーマ⑤ 健全な事業活動

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、ガイドライン等を定め、社内ホーム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なく、また汚職関係の罰金・賠償金等の支払いもありません。

また、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、各組織の長が当該組織の情報セキュリティ管理責任者となり、不正な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。

さらにNTT都市開発グループは、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。人権啓発推進委員会(CSR委員会)を中心とした社内体制を整備しているほか、eラーニングなどによる研修を行い、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るよう促しています。

NTT都市開発グループについて

NTT都市開発は、1986年1月に日本電信電話㈱(NTT)によってその保有する遊休土地の利活用を目的とする不動産会社として設立されました。その後、全国の各地域に同様の目的で設立されていた不動産会社を吸収合併し、不動産事業を全国規模で行うに至っています。2004年には東京証券取引所第一部に株式を上場しました。

当社は、NTTグループにおける唯一の総合不動産会社であり、自ら経営責任を負い、独立して事業経営を行っています。

会社・グループ概要

※2017年3月31日現在

会社名	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
本社所在地	〒101-0021 東京都千代田区外神田4-14-1 秋葉原UDX
設立	1986年1月21日
株式上場	東京証券取引所市場第一部
資本金	487億6,000万円
支店	東海支店、京都支店、関西支店、中国支店、九州支店、シンガポール支店
グループ会社	連結子会社23社、持分法適用関連会社17社

【主なグループ会社】

- エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス(株)
- NTT都市開発北海道(株)
- UD EUROPE LIMITED
- UD USA Inc.
- UD AUSTRALIA PTY LIMITED
- プレミア・リート・アドバイザーズ(株)

事業概要

■ オフィス・商業事業

開発・保有するオフィスビルや商業施設、ホテル等の不動産賃貸事業を行っています。国内では主に東京、名古屋、京都、大阪、広島、福岡、札幌等の大都市圏で事業を展開しており、海外でも米国、英国にフィールドを広げています。

■ 住宅事業

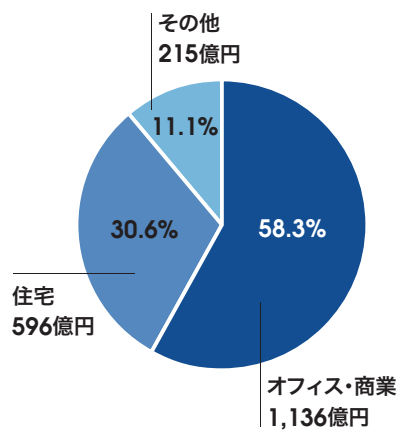
住宅分譲事業を中心に、賃貸住宅事業やサービス付き高齢者向け住宅事業を手がけています。住宅分譲では、当社グループのマンションブランドである「ウエリス」シリーズを提供しています。

■ その他の事業

建築物等の設計、施工および工事監理、オフィスビルの建物管理や冷暖房供給、オフィスビルの飲食施設の運営、不動産ファンドの運用等の事業を行っています。

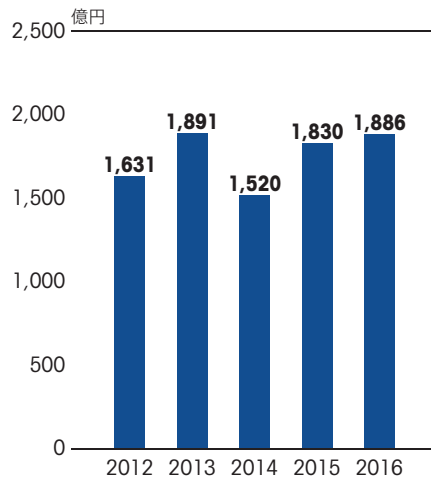


事業セグメント別営業収益(2016年度)

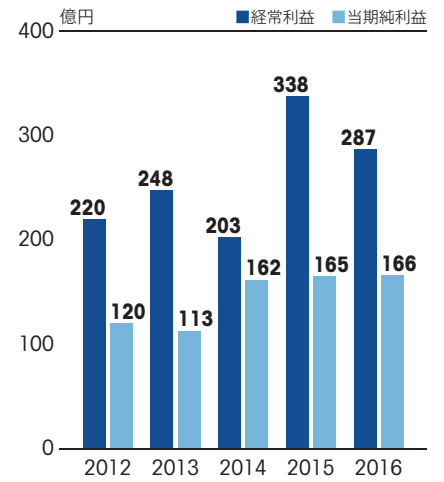


※セグメント間の内部営業収益又は振替高を含みます。

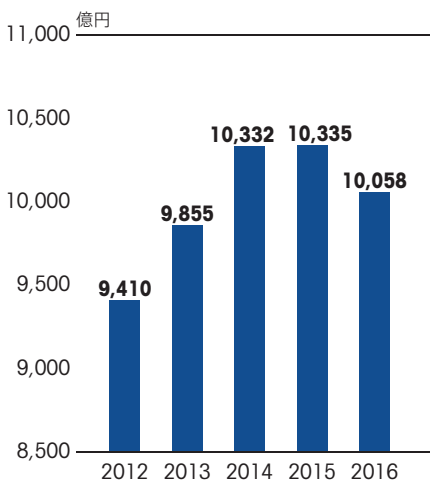
営業収益



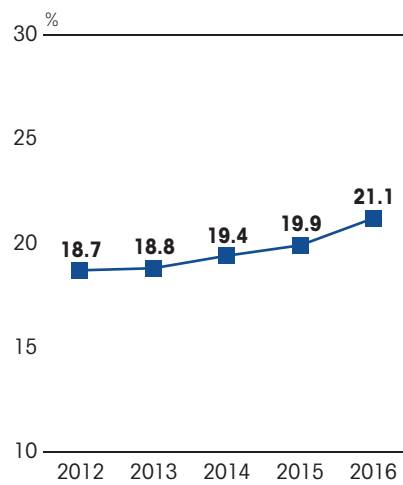
経常利益と当期純利益



総資産



自己資本比率



社員数

