



NTT都市開発
NTT Urban Development Co.

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



NTT都市開発 CSR報告書2007



～21世紀。地球環境保護のための私達の行動指針～



NTT GROUP ECOLOGY PROGRAM



「人」「街」「自然」が調和する街づくりを通じて より暮らしやすい持続可能な社会の実現に 貢献します。

C O N T E N T S

目次

CSR経営

- 01 会社概要
- 02 トップメッセージ
- 04 NTT都市開発のCSR
- 06 コーポレート・ガバナンス／CSR経営体制
- 08 ステークホルダーとのHarmony

特集

- 10 — 多様な文化芸術活動を支える「劇場都市」 —
東京オペラシティ コンサートホール
- 12 — 地域と共に発展する商業施設 —
新風館
- 14 — 人と地域と自然を調和させる居住空間 —
ウェリス上本町ローレルタワー／ウェリス・ジオ梅田レジデンス

「人」と「街」のHarmony

- 16 お客さま満足最大化にむけて
- 17 安らぎをもたらす空間づくり
- 18 皆さまの安全と安心のために
- 19 景観・コミュニティとの調和

「街」と「自然」のHarmony

- 20 環境マネジメント体制
- 22 開発・設計・建設・廃棄における環境配慮
- 23 賃貸ビル運用における環境配慮
- 25 オフィス活動における環境配慮
- 25 環境会計
- 26 環境保全活動の成果

「社員」と「社会」のHarmony

- 28 社員との関わり：個の尊重による職場づくり
- 29 社会との関わり：コミュニティへの貢献／編集後記

編集方針

■本報告書は、CSR経営の重要ポイントとしてコミュニケーションを重視しつつ、以下の編集方針に基づき作成しました。

●当社の「3つのCSRテーマ」に沿った構成に

本報告書では新たに、「NTT都市開発CSR基本方針」における3つのCSRテーマに沿った構成を採用しました。CSRテーマは当社の事業特性と社会的要請に照らして策定しており、GRIガイドラインが掲げる重要性（マテリアリティ）原則を尊重した報告内容としました。

●わかりやすさに配慮

目次を見るだけでだいたいの内容を把握していただけるように見出しの表現を見直し、よりわかりやすい報告書を目指しました。

●社員の声を反映

当社のCSR活動を支え、全てのステークホルダーとの接点として、具体的なコミュニケーションを担う社員の声を報告書の見出しや記載内容に取り込みました。

なお、当社の実施した具体的な社員の声の収集については、2006年度においてCSR基本方針の浸透・定着活動の一環としてeラーニングの中に、アンケート調査を加えて実施しております。

●皆さまからのフィードバックをいただける報告書に

読者アンケートを新たに作成・添付し、皆さまからのご意見・感想をいただける報告書としました。

●ウェブサイトとの連携

2007年3月に公開したCSRホームページでは、本報告書の内容に加え、最新情報も掲載しています。

NTT都市開発のCSR：<http://csr.nttud.co.jp/>

■報告対象組織

NTT都市開発株式会社

（関係会社の取り組みに言及している箇所では、その旨を明記しています）

■報告対象期間

2006年10月1日～2007年9月30日

（経営成績、環境会計、環境保全活動の成果については、年度ベースで報告しています）

■参照ガイドライン

GRIガイドライン第3版

■発行日

2007年9月30日（次回発行予定：2008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UDX9階
NTT都市開発株式会社 CSR推進室
TEL:03-6811-6300(代) FAX:03-5294-8500
URL:<http://csr.nttud.co.jp/>

会社概要

(2007年3月31日現在)

■ 会社名

NTT都市開発株式会社
(商号 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社)

■ 所在地

〒101-0021
東京都千代田区外神田4-14-1 秋葉原UDX9階

■ 設 立 1986年1月21日

■ 資本金 487億6,000万円

■ 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-18)第19244号
宅地建物取引業 国土交通大臣(2)第5856号
信託受益権販売業 関東財務局長(売信)第304号

■ 支 店

北海道支店

〒060-0001
北海道札幌市中央区北1条西7-3 ノステル札幌ビル

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

〒541-0047
大阪府大阪市中央区淡路町4-2-15 UD御堂筋ビル

中国支店

〒730-0011
広島県広島市中区基町6-78 NTTクレド基町ビル

九州支店

〒810-0001
福岡県福岡市中央区天神2-4-38 NTT-KFビル

■ 社員数 552名(連結)

■ 事業内容

不動産賃貸事業

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

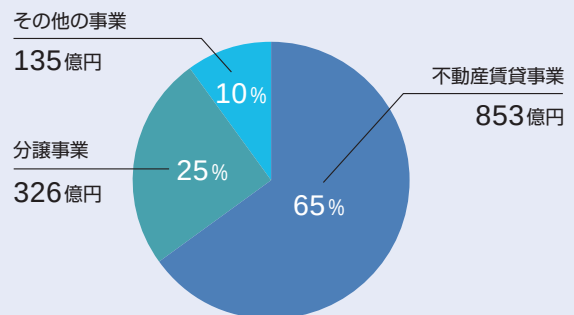
分譲事業

分譲事業は、マンション分譲を中心とした住宅分譲事業で、当社のマンションブランドである「WELLITH(ウェリス)」のさらなる確立を図っています。その他、取得した土地に応じた宅地分譲等も適宜実施しており、当社の「成長の柱」に位置づけられている事業です。

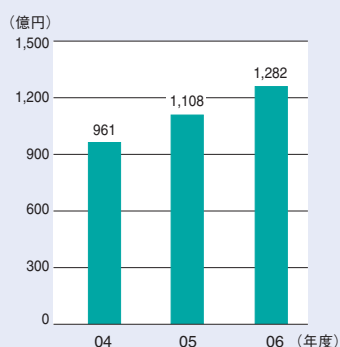
その他の事業

その他の事業では、不動産賃貸事業に関連した、オフィスビルの建物管理やオフィスの模様替え工事、飲食施設の運営などの事業を行っています。なお、2006年3月から不動産ファンドビジネスを開始し、今後は、開発型証券化の活用や新たなファンドの組成などにも積極的に取り組んでいきます。

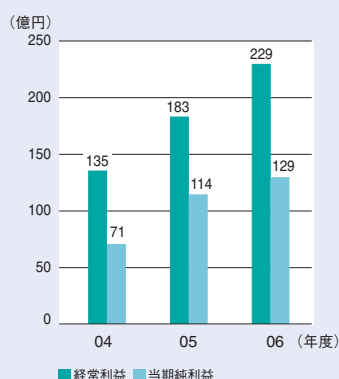
事業セグメント別営業収益(2006年度)



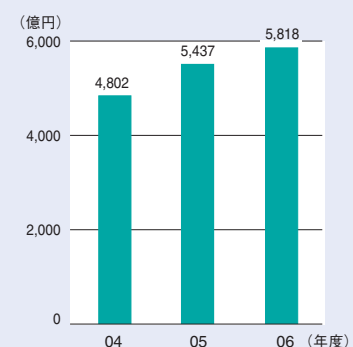
営業収益の推移(連結)



経常利益・当期純利益の推移(連結)



総資産の推移(連結)



トップメッセージ

より暮らしやすい 持続可能な社会の実現に向けて

私は、2007年6月21日、代表取締役社長に就任いたしました三ツ村正規です。

どうぞよろしくお願いいたします。

当社は、NTTグループ唯一の総合不動産会社として、「人」「街」「自然」が調和する快適空間の創造を使命とした事業活動を展開し、より暮らしやすい持続可能な社会の実現に貢献してまいりました。

私たちは、これからも、地球環境保全への取り組みを推進しつつ、こだわりの都市空間づくりを通じて、さらなる成長を図ってまいります。

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

■ 事業環境と今後の経営戦略

当社を取り巻く経営環境は、景気回復を背景に、全国の公示地価が16年ぶりに上昇に転じるなど、不動産市況は好調に推移しております。

賃貸オフィス市場については、東京都心部を中心にオフィス需要が旺盛で、空室率の改善傾向は継続しております。また、マンション分譲市場については、住宅ローン金利の上昇や、地価高騰等に伴う販売価格の上昇が懸念されますが、いわゆる団塊ジュニア世代を中心に底堅い需要に支えられております。

こうした事業環境の中で、今後の事業戦略としては、引き続き好調な不動産マーケットを背景に、優良な物件の開発に積極的に取り組んでいくとともに、不動産

賃貸事業の強化による収益基盤の更なる拡充と、分譲事業の拡大を目指しております。また、商業施設の開発等を通じた商業ビジネスやプロパティ・マネジメント事業の拡大、不動産ファンド等を活用したフィージビリティも積極的に取り組んでまいります。

■ CSR経営基盤の確立

当社のCSR経営の中核は、ステークホルダーの皆さまとのより良い関係を築きながら、「We Create Harmony.」のコーポレートスローガンのもと、事業活動を真摯に進めていくことにあると考えております。

当社では、CSR経営をより確かなものとするため、2005年よりCSR委員会およびCSR推進室などの推進体制を整備するとともに、2006年7月には、NTT都市開発のCSR活動の重点取り組み分野や領域を具体的に示した「NTT都市開発CSR基本方針」を策定してまいりました。

■ CSR活動のさらなる展開

当社の事業活動は、現在、これまでの収益の柱である不動産賃貸事業のさらなる拡充を進めるとともに、新たな企業価値の創造や長期的な成長に向けて、分譲事業や大規模開発事業を推進するほか、プロパティ・マネジメント事業、不動産ファンド事業など、新たな事業分野にも積極的に取り組んでおります。

このような成長戦略をさらに推進し、事業領域の拡大を図っていくためには、これまで以上に柔軟かつ



斬新な発想や、こだわりの都市空間づくりが大切だと考えております。

ステークホルダーの皆さまとの関わり方も多岐にわたってきており、より幅広い視野と柔軟な思考をもって、CSR活動に取り組んでいかなければならないと、決意を新たにしております。

■ 全社一丸となったCSR経営に向けて

当社のCSR活動を進めていくためには、社員一人ひとりがCSR活動に対する意識を高めることが不可欠だと考えております。そのため、ここ一年間は、NTT都市開発CSR基本方針の浸透・定着に向けて、全社員を対象に「CSR基本方針ガイドブック」を配布するとともに、CSR研修を通じて理解を徹底いたしました。

また、2007年度からは、CSR基本方針が示す3つのCSRテーマについて、全社員からアンケートを取り、社員の声を分析し、共通認識と個別意見などを踏まえて、目標設定と実践を中心とした取り組みとして「CSR経営アクションプラン」を策定し、全社一丸となったCSR経営を進めていくこととしております。

■ 新たなコミュニケーションの創造に向けて

私たちNTT都市開発は、これからもCSR活動におけるコミュニケーションの重要性を強く認識しております。「人」と「街」のハーモニー、「街」と「自然」のハーモニー、「社員」と「社会」のハーモニーという3つのCSRテーマに共通しているハーモニー(調和)には、さまざまな形でコミュニケーションが含まれていると考えており、このCSR報告書が、また、新しいコミュニケーションの創造のきっかけとなることを願っております。

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

2007年9月

代表取締役社長

三ッ村 正規

NTT都市開発のCSR

当社は、「人」「街」「自然」が調和する快適空間を創造し続けることを社会的な使命と考え、当社ならではのCSR経営を追求しています。

私たちは、街をつくる「人」、人にエネルギーを与える「街」、そして人と街にやすらぎを与える「自然」の3つのファクターが調和する快適な都市空間づくりこそ、自らの社会的責任だと考え、1986年の設立以来、事業活動を通じてさまざまな取り組みを行ってきました。

2006年7月には、CSR経営の核となる考えをまとめた「NTT都市開発CSR基本方針」を定め、社会に向けたメッセージ、方向性を明らかにしました。

また、2006年度は、CSR基本方針を社内で浸透・定着させるための取り組みに注力しました。「CSR基本方針ガイドブック」を作成・配布したうえで、全国の支店

へのキャラバンを実施し、全社員を対象にCSR研修を行うとともに、CSR基本方針が示す3つのCSRテーマについて、「これまで会社が実施してきたこと」「今後、会社が実施できること」「今後、自分が実施できること」を尋ねるアンケート調査を全社員に対して行い、次のステップへ向けた社員の声を聞き取りました。

ここで集められた社員の声を分析し、CSR活動への理解や認識を確認するとともに、主要なポイントは本報告書の項目・内容に反映させています。

これからも、社員一人ひとりの意識をさらに高め、CSR経営を推進していきます。

NTT都市開発CSR基本方針

We create harmony.

CSRメッセージ

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

CSRテーマ

「人」と「街」 のハーモニー

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

「街」と「自然」 のハーモニー

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

「社員」と「社会」 のハーモニー

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

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

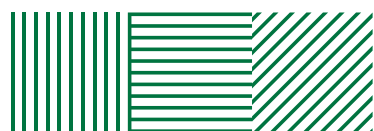
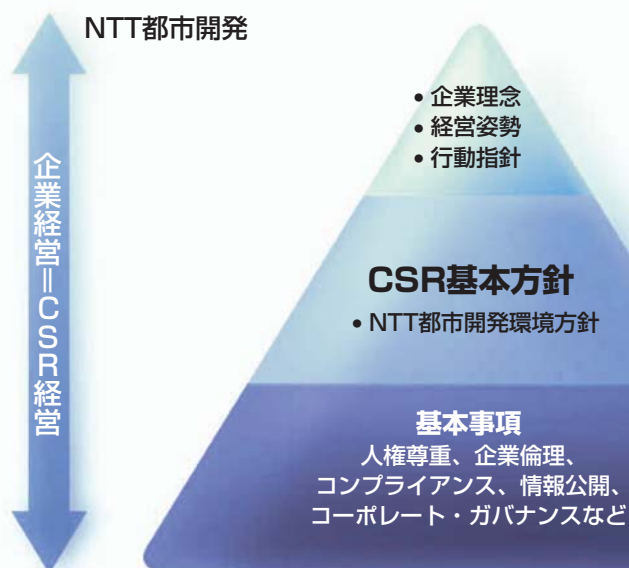
- お客様満足の最大化を発想の原点とし、より良いサービス、事業を創造します。
- 企業価値を高め、株主の期待に応えます。
- 社員の個を尊重し、働きやすいオープンな社風を築きます。
- 良き企業市民として、地域社会の発展に貢献します。
- 信頼性の高い「NTT都市開発」ブランドを確立します。

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。

企業理念などの位置づけ



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

内部統制

当社では、取締役会の監督、監査役会の監査の下、取締役社長が内部統制システムを構築および整備し、職務を執行しています。2006年5月の会社法施行に伴い、「内部統制システムの基本方針」を2006年5月の取締役会において決議し、さらに内容の充実を図る観点から2007年3月の取締役会において改定しました。

なお、2008年4月1日以降に開始する事業年度から適用される金融商品取引法における内部統制報告制度などに対応するため、2007年2月1日に財務部内に内部統制文書化対応室を設置するなどし、その準備を進めています。

「内部統制システムの基本方針」(2007年3月改定)

- ① 取締役及び社員の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制
- ② 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制
- ③ 損失の危険の管理に関する規程その他の体制
- ④ 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
- ⑤ 当該株式会社並びにその親会社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制
- ⑥ 監査役がその職務を補助すべき社員を置くことを求めた場合における当該社員に関する事項
- ⑦ 監査役の職務を補助すべき社員の取締役からの独立性に関する事項
- ⑧ 取締役及び社員が監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制
- ⑨ その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

リスクマネジメント

当社では、内部統制システムの要ともなるリスクマネジメントについては、企業の価値を維持・増大させていくために、事業に関連するさまざまなリスクを把握し適切な対策を実施することで、より適切で大胆な経営判断を行うことができるものと考えています。

このため、2007年3月、内部統制システムの基本方針の改定に際して、リスクマネジメントの制度基盤となる「リスク管理規程」を制定しました。

リスクマネジメントの徹底にあたっては、例えば、開発案件の投資判断にあたり、賃料下落リスクや工期遅れのリスク、近隣対応へのリスク、土壌汚染などの環境リスクなど、考えられるリスクを全て洗い出して判断を行うように努めています。

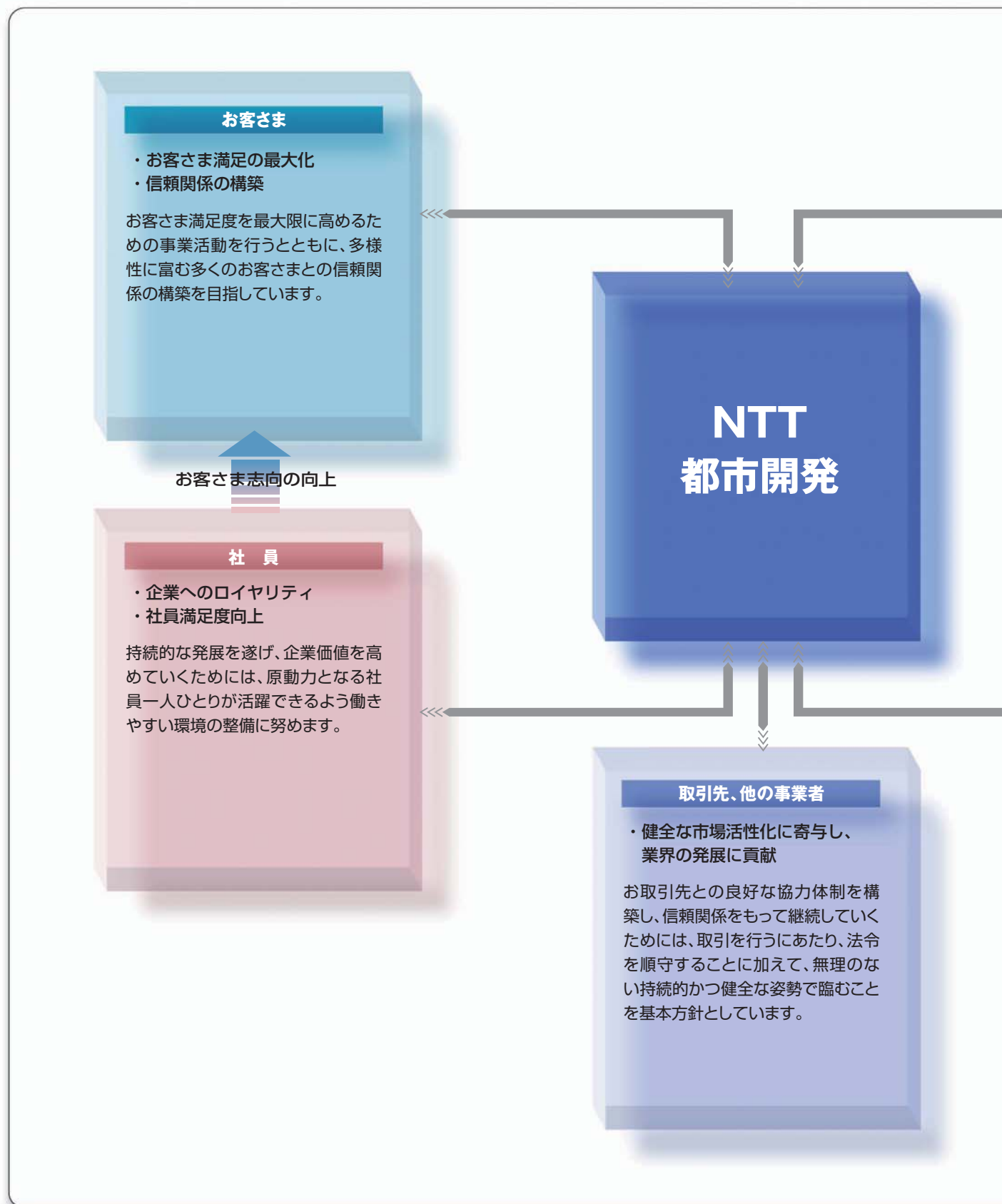
コンプライアンス

当社は、企業倫理に対する方針などを審議するCSR担当役員を委員長とする企業倫理推進委員会を設置するとともに、総務部が事務局となって企業倫理に関する研修の実施、社員などからの相談窓口としての企業倫理ヘルプラインの設置・運用など、企業倫理の確立に向けた取り組みを行っています。

2006年11月に、役員および全社員(人材派遣労働者を含む)を対象に企業倫理の理解度や意識の浸透度合いなどについて企業倫理診断を実施しました。

ステークホルダーとのHarmony

当社は、事業活動を通じてさまざまなステークホルダーと関わりをもっています。CSR基本方針を念頭に置き、ステークホルダーとの多岐にわたる関係性において、当社の「想い」を整理し、明らかにしました。今後とも、各ステークホルダーの皆さまとの良好な関係の維持を目指します。



株主・投資家

- ・より良い会社への投資を通じて、より良い社会づくりに貢献

株主・投資家の皆さまからお預かりした資金は企業価値の向上に資する事業活動に投資し、利益配分は、長期かつ安定的な還元に努めるとともに、将来の企業価値向上を図るための必要な原資として内部留保の充実を図ることを基本としています。

社会（政府・自治体）

- ・社会の発展をともに推進

地域社会（街）

- ・街の発展をともに推進
＝ 開発への理解、協力

「街」づくりの原点として、不動産開発事業にあたり、設計・施工、管理・運営に至る全ての過程において、自治体や地域社会との調和を重点とした事業活動に努め、地域の皆さまとの良好な関係の構築を図っています。

ステークホルダーとのコミュニケーション

当社は、ステークホルダーの皆さまとのリレーションをより一層深めるために、さまざまなコミュニケーションツールをご用意しております。



NTT都市開発ホームページ
<http://www.nttud.co.jp/>



「IR情報」サイト
<http://ir.nttud.co.jp/>



アニュアルレポート2007



第22期期末報告書

東京オペラシティ コンサートホール

「劇場都市」を支えて10年、さまざまな芸術表現に触れる喜びを皆さまと分かち合っています。

当社の共有物件の東京オペラシティは、文化、商業、ビジネス施設が一体となったひとつの「街」です。なかでも文化施設は、クラシック音楽を上演するコンサートホールや舞台芸術を上演する新国立劇場をはじめ6つの劇場・ホールと、近現代美術を展示する2つのギャラリーが凝縮される「劇場都市」として、世界中から高い評価を得ています。

ここで文化活動を運営するのは、民間事業者5社で支援する「財団法人東京オペラシティ文化財団」です。当社は、東京オペラシティの建設プロジェクトに参画しただけでなく、当財団を支援する企業の一員として、この10年間、文化芸術活動を支えてきました。

人と芸術とビジネスが調和する「劇場都市」

「街」としての東京オペラシティをひとつの劇場に見立てると、往来する全ての人々がその時間と空間を共有し、ドラマを演じるアーティストだと考えることができます。

「街」はタワー棟、コンサートホール棟、アートギャラリー棟から構成され、ビジネス、芸術、食事やショッピングといった暮らしの多様な舞台装置が整っています。

東京オペラシティの文化芸術活動

当社ははじめ民間事業者5社が参画する「財団法人東京オペラシティ文化財団」（以下、財団）が運営するのは、コンサートホールとアートギャラリーです。文化施設のコンセプトは「21世紀の文化創造の拠点をつくり出す、音楽、美術を包含した総合的な芸術表現の場を提供する」ことです。

NTT都市開発の音楽事業支援への取り組み

コンサートホールのオープン以来、当社は財団運営への参画を通して、人材面および経済面から東京オペラシティの文化事業を支援してきました。この10年間、財団は、主催事業の実施およびホール運営管理をしつつ、音楽ファンの裾野を広げるための魅力ある企画を提案し、「劇場都市」にふさわしい街づくりに取り組んできています。

幅広い層に「音楽」を提供

東京オペラシティの音楽事業では、財団主催企画のほか、一般の団体による大小さまざまなクラシック系のコンサートが多数企画されています。こうした多彩な活動を通して、若者を中心とした幅広い層に「音楽」に触れていただく機会を提供しています。



東京オペラシティ／写真：オペラシティビル管理

● アーツシャワー オペラシティの夏祭り

夏休みに新国立劇場を含む東京オペラシティ街区の文化施設およびビル管理会社が主催する芸術祭で、親子で気軽に楽しめる多彩なイベントを開催します。その一つが2006年にスタートしたズーラシアンブラス+弦うさぎ「音楽の絵本」。ズーラシアの人気動物のぬいぐるみをかぶった一流の演奏家が登壇してコンサートホールで公演するもので、大人から子どもまで人気を博しています。



ズーラシアンブラス+弦うさぎ「音楽の絵本」
撮影:池上直哉
提供:東京オペラシティ文化財団

● 武満徹作曲賞

世界各国の未来を担う世代から新しい音楽作品を募集することで、若い音楽家を支える顕彰事業です。

● リンガリング・コンサート

世界一流の演奏家が、4歳から高校生までの子どもたちのためにリハーサルの一部を無料公開するもので、クラシック音楽を身近に感じていただける場を提供しています。

● ランチタイムコンサート

多くの方が気軽に音楽を楽しんでいただくことを目的に、財団、ビルのテナント会、近江楽堂それぞれの主催で、コンサートホールおよび近江楽堂で開催されるコンサートです。色々特色があり、毎年広い年代の人気を得ています。

財団の「ヴィジュアル・オルガン・コンサート」は、足鍵盤の動きやストップ操作など、普段見られない演奏の様子が舞台のスクリーンに映し出されます。

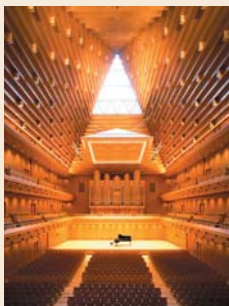
● コン서트ホール開館10周年記念行事

各種の記念コンサートをはじめ、作曲委嘱によってつくられた作品の演奏、記念CD制作など、多彩な行事が実施されています。

人と芸術が調和する感動空間

● 東京オペラシティコンサートホール: タケミツ メモリアル

コンサートホールの高い天井はユニークな変形ピラミッド型で、内装には振動体・共鳴体として優れている天然木を使用しています。日本では防災上、コンサートホールの内装を木質にすることは通常できませんが、徹底した安全確認により特別に



東京オペラシティコンサートホール:
タケミツ メモリアル 内観

建設大臣の許可を得て木質の内装を実現しました。

ホールづくりに深く関わっていただいた故武満徹氏に感謝と敬愛の念をこめて、愛称を「タケミツ メモリアル」としました。

● アートギャラリー

アートギャラリーでは、年4回ほど開催する企画展で、近現代の多様な芸術表現を紹介します。2007年度は、「藤森建築と路上観察」「メルティング・ポイント」などが展示されました。



4F ギャラリー3
photo©Kloku Keizo



4F コリドール
photo©SAKURAI Tadahisa

● 近江楽堂

近江楽堂は、礼拝堂をイメージして造られた小ホールで、小リサイタル、詩の朗読会、結婚式などに使われます。この名称は、設立者、寺田小太郎氏の家系が近江(滋賀県)出身者であることにちなんでつけられました。



近江楽堂

● サンクンガーデン

地下1階にある円形広場、サンクンガーデンは、うらかな日の上に包まれた憩いの空間です。巨大なオブジェ「シンギングマン」は、この空間にスパイスを加えています。



シンギングマン

● NTTインターコミュニケーション・センター[ICC]

ICCは、NTT東日本が運営する文化施設で、「コミュニケーション」をテーマに、科学と芸術の融合を試みる活動を紹介する空間です。最先端電子テクノロジーを駆使したメディア・アート作品の展示のほか、従来の形式や分類を超えたさまざまなプログラムを展開しています。



ICC 内観

新風館

既存の街並みと調和しつつ街と共に発展していくことを目指します。

烏丸通に建つ旧京都中央電話局が、「新風館」として2001年1月に生まれ変わって、今年で7年目を迎えます。新風館は、歴史的な建築物を保存しつつ、それを資源として現代の用途・機能に活用するために、当社がリニューアルした商業施設です。古い建物を活かして地域活性化を図りたい、という京都市と地域住民の要請に応えて誕生したものです。

オープン以来、当社は、新風館の中庭に設置したステージ「Re-Cueホール」で、毎日イベントを開催して話題づくりを続けています。その結果、来館者数は年々増加し、2007年には累計で1,600万人を超えました。

こうして新風館は今、地域と共存しながら街の賑わいを増幅させており、同時に、烏丸通・三条通界にかけての商業的なポテンシャルも高めつつあります。

「人」「街」「自然」とのハーモニーが響く

● 京都に新しい風を吹かせる

旧京都中央電話局は、大正末期に竣工した赤茶色のレンガ、アーチ状の窓枠といった当時の流行を積極的に取り入れたデザインで、京都市登録有形文化財の第1号に指定されています。建設当初は電話交換オペレーションセンターとして使用され、のちに電電公社、NTT、NTT西日本のビルとなりました。

当社は、この歴史的建造物を活かしつつリニューアルする

という難題を検討した結果、商業施設として活用することに挑戦しました。烏丸通・三条通界にかけてのこのオフィス街に人の賑わいを創出し、商業エリアとしても発展させるためです。そして、京都に商業的な新しい風を吹かせたいという思いから、この建物を「新風館」と名づけました。



旧京都中央電話局



新風館

● 伝統的な街並みを大切にしたり

新風館のある中京区は古都、京都としてのたたずまいを最も多く残し、伝統的な家並みや歴史的な建造物の多い地域です。当社は、新風館がこうした古い街並みと調和するように配慮しました。烏丸通に面したL字型の歴史的な建物を残しつつ、閑静な雰囲気の通りから一步入ると、建物の内側にはレストランやアパレル関連のショップ約30店舗が並び、活気に満ちた空間が広がります。



中庭より店舗をのぞむ

● 自然との一体感にこだわった中庭

中庭は自然との一体感にこだわり天井のない野外広場とし、来館者の皆さまには自然の織りなす四季折々の変化を感じていただくことができます。

中庭の中央にイベント用ステージ「Re-Cueホール」を設置し、人が気軽に出入りできる空間をつくっています。建物の各階には回廊を設け、ホールを見下ろすギャラリースペースとしました。



Re-Cueホール

地域の人と共に「街」の活性化を図る

● 「ご近所」に配慮しつつ賑わいを創出

新風館は烏丸通の東側のオフィス街に位置しているため、「Re-Cueホール」と中庭をつくり、多くの人々を集め賑わいをつくることを考えました。

ホールでは、地元放送局の公開番組、人気アイドルグループのコンサート、ファッションショーをはじめ京都府・市の行事、地域の祭りなど、多彩なイベントをほぼ毎日開催しています。話題性に富むこうしたイベントが来館者を増やし、新風館はオフィス街のオアシスとして親しまれています。

また、イベントによる騒音で近隣の方に迷惑とならないように、防音装置を施したり、事前にイベントのお知らせを配布するなどの対応を行っています。



Count Down Live

● 地域の街づくりに参画

新風館を運営する当社は、烏丸通と姉小路通の町内会の住民でもあります。この界隈は創業200年を超える老舗が多いところです。当社は、そうした老舗の知恵を授かりながら、

地域の行事に参加して、住民の方々との交流を深めています。また、町内会として当社が関わる最大の行事は祇園祭です。当社は、山鉦を守る財団法人鈴鹿山維持会の監事を務め、寄進だけでなく、巡行の準備、歩行者天国の終了後の清掃などで祭に参画しています。

2007年3月には、祇園祭の好きな女性が結成した「平成女鉦清音会」の発足10周年記念の行事が「Re-Cueホール」で開催されました。行政の行事にも協力し、今年は京都府主催の「新緑祭」にも当ホールおよび中庭を提供しています。10月には、第5回京都学生祭典のフィナーレを飾る会場として、初めて中庭とホールが使われました。また同じ月に、「歩いて楽しいまちなか戦略推進協議会」が試みた調査において、新風館に併設した駐輪場を無料提供して協力しました。



平成女鉦

● 京都府の起業家支援策を支援

新風館では、ものづくりに携わる若い世代を育てて新しいブランドを創造するために京都府が進めているプロジェクト「京都デザインインキュベーション」にも協力し、インキュベート事業「KYOTO STYLE」を立ち上げました。そして、3階の10店舗を同プロジェクトの「デザインインキュベーション施設」として提供し、当館での店舗展開を通じて若いデザイナーの自立・創業を応援しています。



KYOTO STYLE 外観

● 人の賑わいが新しいステージを生む

最近「Re-Cueホール」は、プロのミュージシャンの公演や自治体などの行事だけでなく、地元サークルやカルチャースクールの発表会にも使われるようになりました。新風館では色々な催し物ができるという認識が、プロからアマチュアまで幅広い層に浸透してきたのです。若い層を対象としたテナントショップ、京都デザインインキュベーションに協力したショップ、そして「Re-Cueホール」と、建物全体が新しい才能を発掘したり表現したりする場であり、最新のファッションなどの動向を真っ先にキャッチできる、情報発信の場として新風館への注目度が高まっています。

来館者数も、2005年度は305万人、2006年度は317万人、そして2007年度は330万人に達する見込みです。これに伴って、周辺にも人の賑わいが生まれ、これまでのオフィス街に加え、新たに商業エリアとしての価値が見いだされつつあります。

ウェリス上本町ローレルタワー／ウェリス・ジオ梅田レジデンス

大都市、大阪に「人と地域と自然」が調和する居住空間が生まれています。

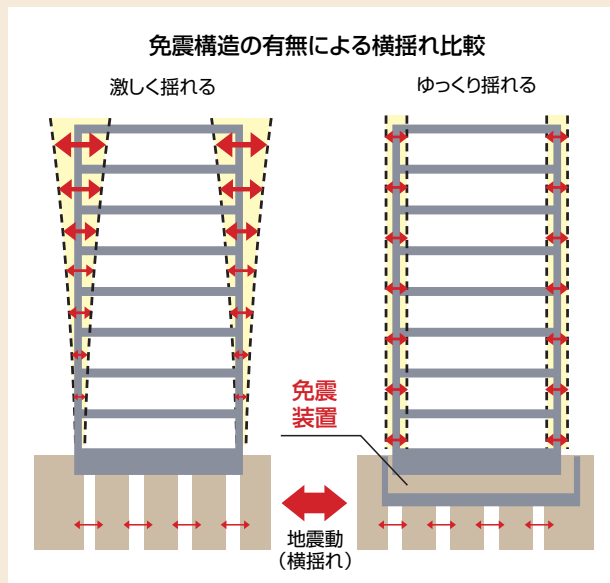
当社のマンションブランド名である「ウェリス」にはお客さまの豊かな暮らしの場を創造すると同時に、地域社会や近隣にお住まいの方々と共に街づくりを行う、という思いが込められています。一つひとつの建物にいていねいに取り組む「ものづくり」へのこだわりを大切にしながら、建設地を取り巻く環境に応じた機能や役割を備える多彩なマンションをお届けしています。

「安心」「安全」「快適」を表現する「ウェリス」ブランドマンション

● お客さまの「安心」「安全」「快適」を目指して

「ウェリス上本町ローレルタワー」と「ウェリス・ジオ梅田レジデンス」は、「安心」「安全」「快適」を共通のキーワードとして、大阪市が推進する土地の有効活用などを盛り込んだ総合計画※に沿って建設しています。どちらも、地震の揺れが建物に伝わりにくい免震構造を採用するとともに、建物とその周辺の緑化計画についても、公開空地を活用したり、駐車場・駐輪場を建物内に設置するなど、外観美を確保し、隣接環境と調和した街並みを実現しています。

※ 大阪市総合計画：2005年12月に策定された、まちづくり全体の方向を示したガイドライン。この総合計画の下で重点的・優先的に取り組む施策・事業を明らかにした重点事業計画が2006年3月に策定され、市民生活を支える基礎的施策・事業は、これらの計画に基づいて推進されています。



ウェリス上本町ローレルタワー



ウェリス・ジオ梅田レジデンス

歴史が育んだ街に調和した 「ウェリス上本町ローレルタワー」

● 都会のオアシスに生まれた住空間

「ウェリス上本町ローレルタワー」(地上41階建、259戸、建物面積1,236.82m²)は、大阪屈指の住宅地、上本町に誕生した、当社初の超高層マンションです。

ここは大阪城南に位置する標高約20mの高台で、江戸時代より「上町台地」といわれ、庄屋や豪商たちが住んでいました。今では、閑静な高級住宅街を形成しています。

また、地下水が随所に湧く地としても古くから知られ、今も残っています。当マンションに隣接する親水公園には、池と小さな滝が造られ、自然の空間が広がっています。

当マンションは、こうした地域の伝統と文化、そして自然環境を受け継いで、水と緑を美しく配し、歴史を感じる関西のランドマークを目指して建てたものです。

● 「水」と「緑」を取り入れ自然環境と一体化

当マンション建設においては、ランドスケープ・デザイナーを登用し、周辺地域への配慮、自然環境との調和を重視しました。敷地内の随所に緑を配置して、建物が親水公園の延長上にあるような一体化を図り、水平に広がる周囲の自然風景に違和感なく溶け込ませるよう努めています。また、歴史的にも水の豊かな街をイメージさせるため、エントランス部分と公開空地の一部に水盤をつくり、安らぎの共用空間を設けました。

公開空地は一般の方も歩道として利用できるように設計していますが、居住者の方のプライバシーは、街路樹を植える、四季折々の植物を植え込んだ低いマウンドをつくるなどして保っています。



「水」と「緑」の外観

● 皆さまのご理解を頂くために

標高の高い上町台地に超高層の建物を形成するにあたり、地域にお住まいの皆さまからご理解・ご協力をいただくため、ていねいでわかりやすい事前説明には特に力を入れました。多くの方々が、この超高層マンション建設プロジェクトは、大阪市総合設計制度のガイドラインに沿って実施される地域活性化策の一環であるという認識をお持ちだったこともあり、建設は円滑に進んでいます。



ウェリス上本町ローレルタワー 外観

都心滞在の利便性を優先した 「ウェリス・ジオ梅田レジデンス」

● お客さまの安心を守るために

2007年3月に竣工した「ウェリス・ジオ梅田レジデンス」(25階建、137戸、建築面積754.94m²)は、阪急、阪神、JR、大阪市営地下鉄の複数の駅が集まる、関西を代表するビジネス・商業の中心地、梅田地区にあります。

着工後には、耐震強度偽装事件が社会的な問題となりました。しかしながら、当社では契約者に対し工事報告会を開催し、当社物件の確かな耐震設計についてご理解をいただくことで、お客さまとの信頼関係を築くことができました。



エントランス

● 暮らしの息吹を生み出す

マンションの外観はテクスチャー感のあるタイルを基調とし、縦と横のフレームを強調したシンプルで上品なデザインにすることで、ビジネス街である梅田地区の街並みに溶け込んでいます。また、人通りが少なくなる夜間には、エントランスの照明や街灯が街を照らし、近隣にお住まいの方々に安心してご通行いただくとともに、暮らしの息吹を感じさせる雰囲気づくりに努めています。



歩道状空地

● コンクリートの街に必須の雨水対策

コンクリートに覆われた大都市が集中豪雨に襲われると、街はたちまち水浸しになってしまいます。そのため、建物における雨水の流出抑制は必須の要件です。当マンションでは、大阪市の指導のもと、屋上に雨水を貯めて、少しずつ流していくという方法を採用しました。

人と街のHarmony

当社は、街をかたちづくるさまざまな「人」との真摯なコミュニケーションを通じて、豊かな街づくりを推進しています。

お客さま満足の最大化にむけて

●お客さまの声を大切にする取り組み

当社は、5項目からなる「経営姿勢」の1番目に、『お客さま満足の最大化を発想の原点とし、より良いサービス・事業を創造する』ことを掲げています。お客さまにとって心地よい生活空間の創造を実現するため、オフィスビルにおいても、マンションにおいても、物件の立地条件を厳選し、建物の品質管理、各種設備、きめ細かいアフターサービスなど、あらゆる側面で高品質、最先端の技術などを目指しています。

お客さまとのコミュニケーションを大切にすることは、お客さまのニーズに的確に応えていくために不可欠な要素です。当社はそのため、お客さまの声を積極的にうかがい、事業やサービスに反映させる仕組みを整えています。例えばお客さまとの接点に立つ支店では、「お客さまの声BOX」を設ける、テナントさまの要望を随時受け付けるなどして、施設を利用する皆さまのご意見やご要望を定期的・多面的にお伝えいただくための体制を整えています。ご要望をとりまとめ、各関係部門で対応することで、たゆまない品質とサービスの改善に取り組んでいます。

●お客さまのビジネスを支える

当社が管理するオフィスビルは、首都圏であれば大手町、芝浦、新宿新都心や幕張など、ビジネスの拠点にふさわしい良好な立地条件を満たしています。また、高品質な構造と設備、運営ノウハウにより、ご利用いただいている皆さまにご満足いただいています。



アーバンネット大手町ビル (大手町)



グランパーク (芝浦)

例えば空調やセキュリティなどは、最新の設備を採用しており、入居者の皆さまには、利便性に加え、快適性、安全性を備えた環境を提供しています。また、当社関係会社の一つであるNTT都市開発ビルサービス(株)を通じて、ビル管理運営において、お客さまのさまざまなニーズにお応えする体制(防災・防火体制など)を構築し、お客さまのビジネスをしっかりとサポートしています。

●お客さまの大切な資産を守る

当社の分譲事業の中心は、高品質マンション「ウェリス」シリーズにあります。その大きな特徴は、お客さまの大切な資産を守り育てるための、行き届いたアフターサービスときめ細かな管理です。アフターサービスでは、竣工から3ヵ月、1年、2年目といった短期的な定期点検や補修工事のほか、長期的な計画のもとで各種のメンテナンス、修理工事なども実施しています。日常の管理業務や建物の監視業務は、NTT都市開発ビルサービス(株)が担当し、お客さまの快適なマンションライフをサポートします。

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

「ウェリス」ブランドのコンセプト

- 永住性の配慮
- 快適な生活空間
- 環境創造
- 先進の情報技術
- 安全安心
- 確かな管理

安らぎをもたらす空間づくり

● 安らぎを与える憩いの空間

当社が所有するオフィスビルでは、共有スペースが広いところが数多くあります。アトリウムから差し込む自然光、各所に配置された植物などによって、そのビル内で働く皆さまに安らぎを感じていただけるように努めています。

なかでも、NTT幕張ビル(千葉県幕張市)のゆったりした空間は高い評価をいただいています。通常のオフィスビルではレンタルビリティ(賃貸が可能なスペース)は80%前後ですが、NTT幕張ビルは50%余りで、建物の内外に広がる空間を多くとっています。また中層階で上下に2分されたアトリウム内は壁もすべてガラス張りで、開放感があります。

また、アーバンネット名古屋ビル(愛知県名古屋市)の1階部分も、公開空地やピロティ(柱だけで壁をつくらず、吹き抜けにしたスペース)として、できる限り市民の皆さまに開放し、植栽を植えて、憩いと安らぎの空間を提供しています。



NTT幕張ビル 内観



アーバンネット名古屋ビル 内観

● 共に心地よい住まいの空間を追求

当社の分譲事業にあたっては、「共に心地よい」を住まいづくりのコンセプトとし、快適だけでなく永住性にも配慮したマンションを目指しています。

共に心地よい、やすらぎのある快適な居住空間をつくり出すため、設計のあらゆる面で工夫を凝らしています。戸境壁は180mm以上の厚さとし、二重天井と二重床の採用により遮音性に優れ、プライバシーを確保しています。住戸内の廊下は、車椅子も通れるゆったりした幅としています。また、24時間換気システムによって、窓を開けなくても、部屋の空気をいつも新鮮に保つことができます。

そして、間取りを柔軟に変更できる「SI構造※」のマンション設計を採用し、家族構成が変わっても長くお使いいただける住まいづくりを目指しています。

※SI(スケルトン・インフィル)構造：柱・梁・外壁・床スラブなどからなる建物の構造躯体と、居住空間の間仕切り壁・内装・設備とを切り離した構造にする設計。耐久性に優れた構造躯体と、柔軟な間取りの変更に対応した内装や設備の採用により、次世代へ住み継がれる真の永住型マンションを目指したもの。

SI(スケルトン・インフィル)構造

Skeleton (スケルトン)

耐久性の追求

堅固な地盤や低層3階建ての安定性に加えて、構造躯体には、およそ100年の耐久性を目指したコンクリートを採用。

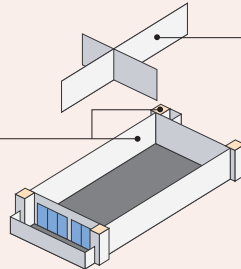
■柱・梁・外壁、床スラブなど

Infill (インフィル)

可変・更新性への配慮

内装・設備を構造躯体と切り離した設計により、将来の間取り変更や設備の更新が容易に行えます。

■住戸内の間仕切り壁、内装など



皆さまの安全と安心のために

●国際金融ビルの安全・安心

2005年からリニューアル計画が始まったアーバンネット大手町ビルでは、独自のセキュリティ対策を強化しています。ここ東京・大手町は、世界有数の銀行や証券会社などが集まった国際金融街としての一面があります。テナントさまもほとんどが金融業であり、そうしたお客さまから、ビルの機密性をもっと高めてほしいという要望が出されていました。

当社でも、このビルを10年後も金融ビルとしての機能を発揮していると想定し、将来にわたって競争力のあるビルとして維持していくために、そして、金融業におけるビルでのNTT都市開発ブランドを発揮し続けるために、セキュリティ強化をリニューアル計画の中で最重要の課題としてきました。

具体的には、2007年8月から、1階および地下のエレベータホールの立ち入り箇所にセキュリティゲートを設置しました。ビル全体のセキュリティポリシーを「事前に登録がない人は基本的には入れない」と定め、入館が認められた人は非接触カードを渡され、ゲートを通過して入館できるシステムとしています。

セキュリティゲート



●住宅空間の安全・安心

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

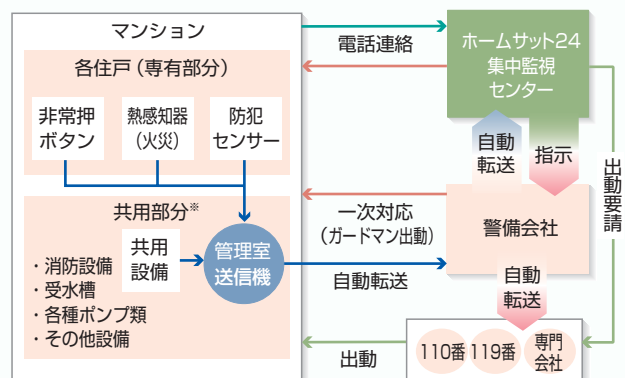
マンションのセキュリティ対策は、多重設計を基本としています。エントランス、エレベーター、玄関など、侵入者をいくつもの段階で防止するためのシステムを構築しています。

さまざまなセキュリティ対策の一つに24時間体制のオンラインセキュリティシステムがあります。遠隔監視を行い、万一の場合には、管理室や警備会社に異常が通報され、係員がすみやかに対応し、状況に応じて警察や消防などに連絡するものです。

分譲マンションにおける「4重セキュリティ」の例

場 面	セキュリティ対策
エントランス	カラーモニターインターホン、 ノンタッチキー照合
エレベーター	カラーモニター防犯カメラ、 ノンタッチキー照合
玄関	ディンプルキーダブルロック、 鎌付デッドボルト、防犯センサー
建物全体	オンラインセキュリティシステム

オンラインセキュリティシステム



※本図は一般的マンションの場合です。



景観・コミュニティとの調和

●街の景観と調和したオフィスビル

オフィスビルも、その土地柄に応じて街の景観と調和させ、公共の空間や緑地を確保して設計します。例えばアーバンネット名古屋ビル(愛知県名古屋市)も、街づくりの視点と環境への配慮を大切にしています。「緑化陶壁」という新しいタイプの壁面緑化を開発し、あたたかみのある外観を演出しました。このビルは2006年10月に「2006年度グッドデザイン賞(建築・環境デザイン部門)」を、2007年2月には「愛知まちなみ建築賞*」を受賞し



アーバンネット名古屋ビル「緑化陶壁」

ました。

※地域における個性豊かなまちなみ景観の創造や魅力と潤いのある地域社会の実現に貢献する建築物を表彰する、愛知県が創設した賞。

●ビル周辺の景観づくり

当社は、自社ビルのある地域の景観づくりを支援しています。その一例が、1993年に幕張新都心(海浜幕張)に竣工したNTT 幕張ビルです。ここは、千葉県企業庁が、「職・住・学・遊」の複合機能を備えた未来型国際業務都市の形成を目指して整備を進めているところです。当社のNTT 幕張ビルも、千葉県の進めるこの構想に基づいて建てられました。

当社は潮風や排ガスに強いツツジを選んでビル周辺一面に植えました。現在ここは、ビルで働く人や近隣の人にとって憩いのスポットとなり、ツツジの開花期になると写

真愛好家も加わって賑わい、初夏の風物詩となっています。

海浜幕張では、企業も人も全て、ここに住む人が街づくりの主役です。当社をはじめ、この地区にビルを持つ企業は「幕張新都心まちづくり協議会」に参加し、地域貢献活動を推進しています。当社も、年に数回実施する清



NTT幕張ビル

掃活動や駅前に花を植える美化運動などに率先して取り組み、地域とのきずなを深めています。

●景観に配慮した美しい住宅

住宅造では、建物の周辺環境や街の景観に配慮し、質の高い外観を追求しています。例えば東京都世田谷区のグランウェリス瀬田では、既存樹木の桜をエントランス脇に移植しました。また隣地老健施設との間には、道行く誰もが利用できるポケットパークを設け、ここにも地域の人々に親しまれてきた既存樹木の桜を移植して、市民の憩いの場としてコミュニティ形成の貢献に配慮しました。

この道路沿いの緑地帯はポケットパークと老健施設の



グランウェリス瀬田

植栽と一体でデザインし、北側国分寺崖線の緑地帯と相呼応させることで、街全体の落ち着いた雰囲気を保ちつつ、より美しい街並みの形成に貢献しています。

NTT 幕張ビル内に保育園がオープン

NTT幕張ビルは、来年、竣工15周年を迎えます。高度なビル機能とアメニティが凝縮し、ビルで働く人の快適さを追求した空間として好評を得ていますが、この低層棟1階に、2007年4月、保育園がオープンしました。

ビル内の店舗用に設計した230m²の空間の有効利用法を検討して生まれたのが、「保育園」という時代のニーズに応える用途でした。海浜幕張地区のマンションは近年、30代の共働き世帯を中心に人気を集めており、保育園数が不足していたのです。

NTT幕張ビルのテナントさまで、千葉県内に保育園を展開する「リトルガーデン」に施設の運営について打診するとともに、幕張新都心まちづくり協議会を通じて千葉県の理解を得て、保育園開設の条件を整えました。幼児を対象としたインターナショナルスクールを併設したこともあり、募集と同時に定員数に達するという人気ぶりです。



街と自然のHarmony

当社は、環境保全活動を経営上の重要な課題として位置づけています。そして、環境保全活動をより効果的に実行するために、全社レベルで環境マネジメントシステムを運用しています。

環境マネジメント体制

●環境方針

当社は、NTTグループとしての基本姿勢を定めた「NTTグループ・エコロジー・プログラム21」を踏まえつつ、総合不動産会社としての事業特性を考慮した環境保全活動に取り組んでいます。

1996年に当社独自に制定した環境方針をもとに、2001年7月には、環境保全委員会において以下のような全社方針を定めています。

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。

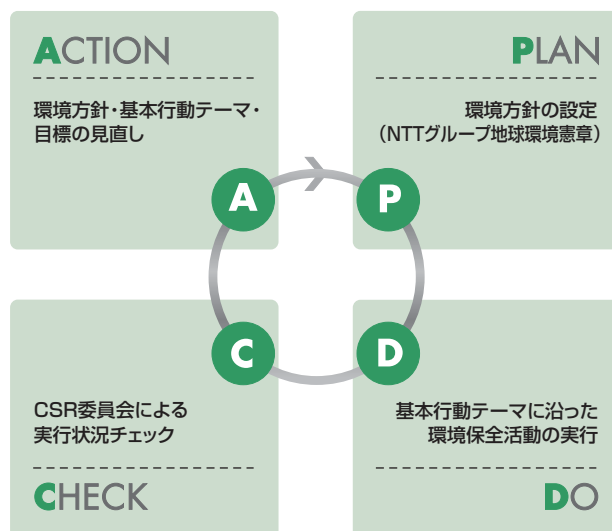
●環境マネジメントシステム

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

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

CSR委員会においては、不動産会社として重要な環境保全分野について検討するため、分科会を設け、継続的に取り組みを進めています。

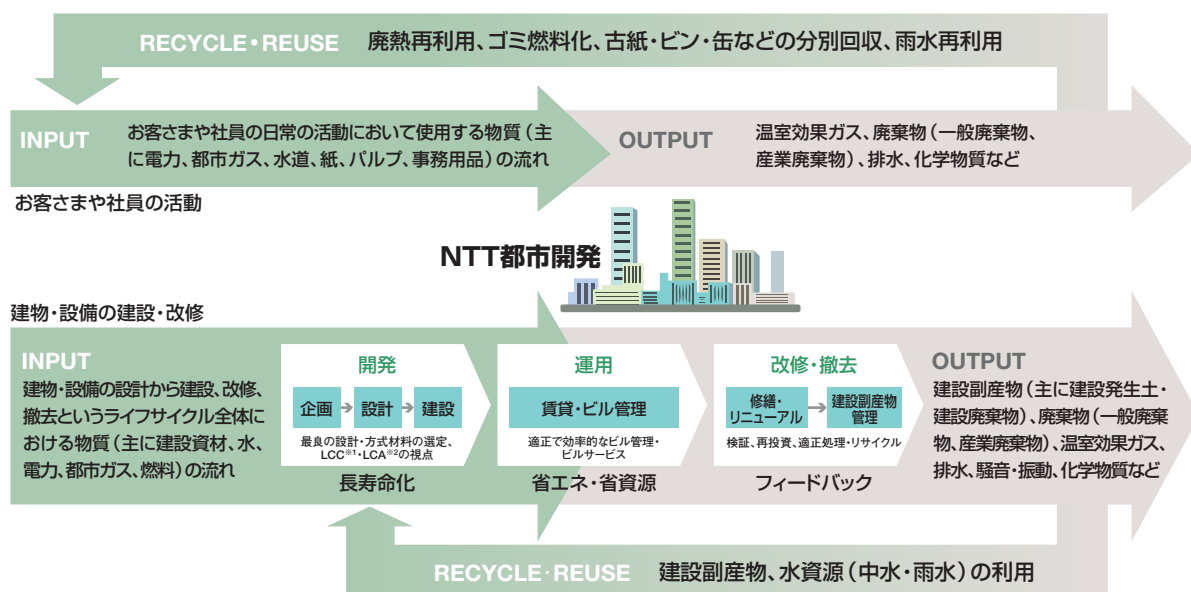
環境マネジメントシステムの運用サイクル



事業活動と環境との関わり



事業活動を通じた環境との関わり



※1 Life Cycle Cost：建物の一生涯、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 Life Cycle Assessment：資源・エネルギーの利用や排ガス・廃棄物の排出など、建物が一生涯にわたって環境に与える付加の総量を予測し、定量的に評価すること。

開発・設計・建設・廃棄における環境配慮

●設計段階における環境配慮

建物において環境保全を実現するためには、建物の使用期間全体で消費されるエネルギーや資源を節減できるように、設計の段階から配慮しなければなりません。当社はNTTグループの「建物グリーン設計ガイドライン」^{※1}に立脚しつつ、建物の省エネルギー性能を現す指標PAL^{※2}、CEC^{※3}の向上など、独自の基準で環境に配慮した設計を推進しています。

※1 建物グリーン設計ガイドライン：建物のライフサイクル全体にわたる環境への負荷を可能な限り削減することを目的としてNTTグループとして独自に定めたもの。

※2 PAL（年間熱負荷係数）：建物の断熱性を表す数値。

※3 CEC（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割った数値。

●長寿命住宅の設計

建物においては、柱、梁、床等の骨組には問題がないに関わらず、居住者のニーズの変化などを理由に、解体や転居によって多くの無駄が生じています。こうした

現状に対応するために、長寿命住宅の設計として、躯体部分（スケルトン）と内装や設備（インフィル）とを分離した、SI（スケルトン・インフィル）構造を採用しています。

●省エネ性と耐久性に優れた外断熱工法

コンクリートの外側を断熱材で覆う「外断熱工法」を採用しています。熱伝導率の低い外断熱材につつまれたコンクリートは外気温や日射に影響されにくく、冬でも夏でも適温を維持しやすく、省エネ効果が期待できます。

●廃棄物削減・再利用促進への取り組み

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、撤去という一連の事業にともなうものが大部分を占めています。

そのため当社は、環境に配慮した「建物グリーン設計」の適用を推進し、事業の各段階における建設副産物のリサイクルに積極的に取り組み、廃棄物の削減を図っています。

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





賃貸ビル運用における環境配慮

● オフィスビルの管理・運用

当社は全国の主要都市でオフィスビルの管理・運用を行っています。こうした既存ビルについても、環境保全を目的にさまざまな設備やシステムを導入しています。

● ヒートアイランド緩和への取り組み

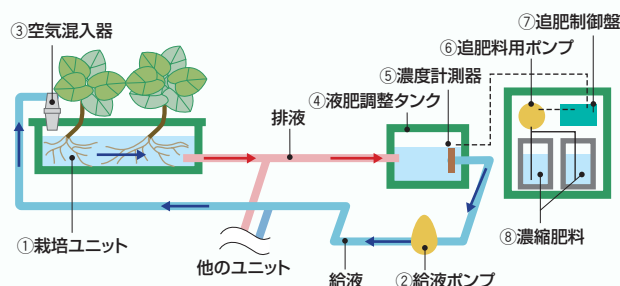
近年大きな問題となっている都市部のヒートアイランド現象に関して、当社は、ビルの屋上緑化や壁面緑化などさまざまな対策を講じています。その中で、当社が進めている新しい試みが、サツマイモの水気耕栽培システムによる屋上緑化です。

本システムは、2006年、当社が所有する「アーバンネット三田ビル」(東京都港区)において、(株)NTTファシリティーズと共同で実証実験を実施し、サツマイモで緑化していない区域に比べサツマイモで緑化している区域は、屋根表面温度が最大で27度低下することや、サツマイモの蒸散作用により、太陽からの正味放射量(太陽エネルギー)の80%が吸収されるなど、ヒートアイランド緩和対策として高い効果を確認しました。

これらの実証実験の結果を踏まえ、ヒートアイランド緩和対策として、自社所有ビルへの展開を検討し、2007年春からは、「アーバンネット上名古屋ビル」や「パセーラ(基町クレド)」においても本システムを展開しています。

また、「アーバンネット三田ビル」においては本システムによるサツマイモ栽培を展開するとともに、定植や収穫祭などのイベントを通じ、テナントに入居されているお客さまなどとのコミュニケーションの場としても活用していきます。

システム構成



サツマイモの水気耕栽培(アーバンネット三田ビル)

サツマイモ水気耕栽培の特徴

- | | |
|----------|---|
| ①優れた生成性 | ● 1㎡のユニットが約25倍の面積を緑化する。暑さや風雨など厳しい環境下でも育成でき、病気にも強い。 |
| ②栽培が容易 | |
| ③優れた蒸散量 | ● 葉面が蒸散することにより気化熱が発生し、周辺から大量の熱を吸収する。
● サツマイモの葉は大きく、また幾重にも重なり合っているため、芝生・セダム等による緑化と比較して、単位面積あたりの蒸散量が多く期待できる。 |
| ④優れた遮熱効果 | ● サツマイモは40~50cmの高さがあり、また葉が幾重にも重なりあっているため、大きな遮熱効果が期待できる。 |
| ⑤癒し効果 | ● サツマイモの収穫の喜びや、植物に触れる癒し効果が得られる。 |

成長の変化



定植時5月24日 1ヵ月後(6月28日) 2ヵ月後(7月20日)



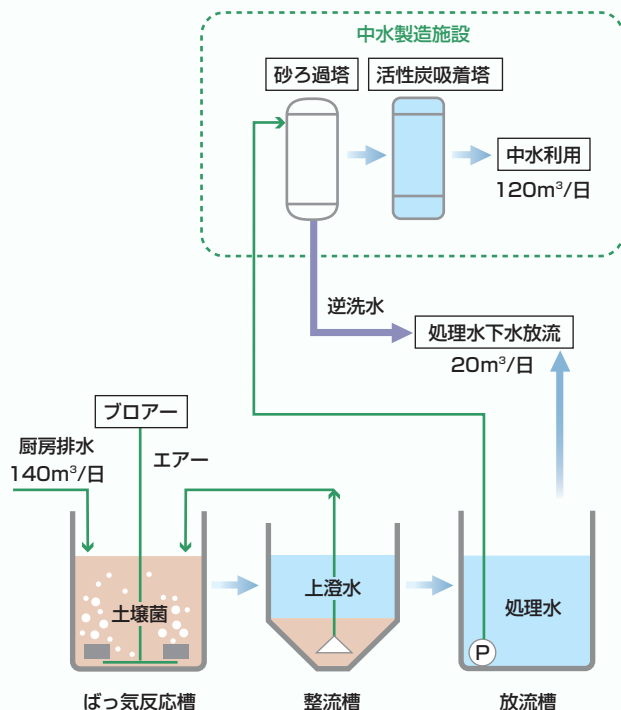
3ヵ月後(8月19日) 4ヵ月後(9月28日) 5ヵ月後(10月19日)

●排水再利用施設の導入

当社の運営する既存ビルの中には、土壌菌で水と炭酸ガスに分解する「バイオ処理方式」により、従来は公共下水道に廃棄していた処理水を再利用し、環境汚染の低減および水道費の節減(節水)が実現できるシステムを導入しているビルがあります。このシステムは、汚泥をほとんど発生せず、脱水処理なども不要なためメンテナンスも簡単です。

バイオ処理方式【NBS(Natural Bio System)】の特徴

- ①悪臭が発生しない。(悪臭物質を土壌菌により吸着・分解)
- ②処理水がきれい。(土壌菌により水と炭酸ガスに分解)
- ③産業廃棄物発生ゼロ(汚泥が殆ど発生しない)
- ④メンテナンスが簡単(薬注、汚泥処理、脱水処理が不要)



●既存ビルの環境保全対策事例

当社が運営する「NTTクレド基町ビル」(広島市)では、2006年2月から省エネ・節水対策として、バイオ処理方式による排水利用施設が稼働しています。また、同ビルでも2007年4月にサツマイモの水気耕栽培システムを導入し、屋上緑化による空気中の温度上昇を抑える試みを実施中です。「アーバンネット大手町ビル」(東京都千代田区)では、サービス向上と環境保全を目的に、



2007年6月から5カ年計画で、テナント専有部分の照明器具を省エネルギータイプに切り替えています。

NTTクレド基町ビル

●温暖化防止

地球温暖化防止に向け、当社は、事業にともない排出される温室効果ガスの削減に取り組んでいます。運用面の工夫に加えて、コジェネレーションシステムの排熱利用や省エネルギー型機器の採用・設置、さらには入居者の皆さまにもご協力を仰いでいます。これらの取り組みに加えて、環境負荷の比率的小さい新規ビルの影響などにより、稼働面積当たりのCO₂排出量は着実に削減しています。



オフィス活動における環境配慮

●クールビズの取り組み

当社は、地球温暖化防止を目指した国をあげてのプロジェクト「チーム・マイナス6%」に企業として参加しています。また、クールビズの取り組みを推進しており、事務所内の室温を原則28℃とする、ブラインドの使用により日照負荷の軽減に努める、執務中のノーネクタイ・軽装を奨励する、といった施策のほか、お客さまにも軽装での来社にご理解をいただくよう努めています。また、ウォームビズの取り組みも推進しています。



みんなで止めよう温暖化

チーム・マイナス6%

※ チーム・マイナス6%とは

京都議定書で定められた日本の温室効果ガス削減目標である“マイナス6%”の達成に向けて、個々人で行動するのではなく、みんなで一つの“チーム”のように力を合わせ、チームワークの意識を持って、一丸となって地球温暖化防止に立ち向かうことをコンセプトとした国民参加型プロジェクト

●グリーン購入とリサイクル

当社では、コピー用紙、事務用品、OA端末機器などは極力環境負荷の小さいものを購入しています。また、オフィスから排出される廃棄物の最終処分量の削減に取り組み、紙の一部については社外でトイレットペーパーにリサイクルされたものを再度購入しています。

●集計結果

2006年度環境保全コスト

(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	電波障害改善工事、土壌汚染調査、環境騒音調査、アスベスト対策	62,641	326,657
	2. 地球環境保全コスト	TV会議システム、インバータ、氷蓄熱、全熱交換器修繕、ブラインド、省エネ、サツマイモ屋上緑化	373,606	24,543
	3. 資源循環コスト	リサイクルBOX回収、機密書類処理、ごみ・廃棄物処理、中水設備	47,914	23,023
	小 計		484,161	374,223
Ⅱ. 上・下流コスト		リサイクルトナーなどの購入	0	212
Ⅲ. 管理活動コスト		環境保全業務に関わる人件費、環境報告書作成、環境経営推進コンサル、電力監視設備	8,892	20,804
Ⅳ. 社会活動コスト		地域貢献、環境貢献	0	4,348
合 計			493,053	399,588

環境会計

●2006年度の環境会計報告

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

2006年度は、照明器具改修工事、電力監視設備リニューアル工事などの大型案件により、投資額は増加しました。また、土壌汚染の有無の事前調査などを実施したことなどにより、費用額も増加しました。

【基本事項】

■対象期間

2006年4月1日～2007年3月31日

■環境保全コストの算出基準

環境保全コストは、投資および費用についてのみ集計しています。

■集計範囲

当社を対象に、直接把握できる項目を集計しました。

環境保全活動の成果

●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、不動産という事業の特性を考慮して、①ビル運用における温暖化防止、②オフィス活動などにおける紙資源節減、③建設廃棄物の削減、の3点を環境目標として掲げ、達成に向けた取り組みを進めています。

2006年度における温暖化防止については、電力およびガスの使用量などの削減を基本方針に掲げて取り組みました。その結果、2006年度は、環境負荷の比較的小さい新規ビルの影響などにより、稼働面積当たりのCO₂排出量が前年度を下回りました。2010年度に向けては

環境負荷低減施策の実施により、稼働面積当たりのCO₂排出量で2003年度比マイナス9%の新たな目標を設定し、その達成を目指していきます。

紙資源節減については、100%再生紙の利用に努めたことにより、純正パルプ使用量は昨年よりも削減しました。一方、紙資源使用総量は、新規ビルの竣工により昨年と比べて増加しました。

建設廃棄物の削減については、そのリサイクルを積極的に推進して取り組んでいます。2006年度においては、国土交通省の示す特定建設資材廃棄物の再資源化率の目標95%を達成しました。

	分 類	2005年度の状況	2006年度の状況	2010年度までの目標
温暖化防止	電力使用量、ガス使用量などの削減 ^{※1}	CO ₂ 運用排出原単位 124.5kg-CO ₂ /m ² [排出量 176,707t]	CO ₂ 運用排出原単位 119.6kg-CO ₂ /m ² [排出量 188,374t]	2003年度比マイナス9% (CO ₂ 運用排出原単位)
紙資源節減	紙使用の削減	紙資源使用総量 237t	紙資源使用総量 258t	2003年度比マイナス6.8%
	100%再生紙の利用 ^{※2}	純正パルプ使用量 908kg	純正パルプ使用量 845kg	
廃棄物(建設副産物)削減	建設副産物のリサイクルの推進	リサイクル率 97%	リサイクル率 100%	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%以上で安定化を図る ^{※3}

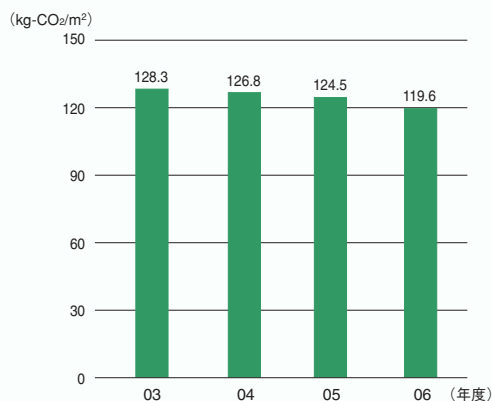
対象範囲：当社保有ビルとし、共同所有のビルについては当社持分のみを対象としています。

※1 賃貸ビルの場合、稼働ビルの増加により過去との比較が困難となっていることから、テナント部分も含むビル全体の稼働面積あたりのCO₂排出量(＝運用排出原単位)を公表しています。なお、CO₂排出量は、電力使用量、ガス使用量にCO₂排出係数をかけることにより算出しており、主に以下の排出係数を使用しています。電気：0.386kg-CO₂/kWh、熱供給：0.067kg-CO₂/MJ、重油2.71kg-CO₂/l。

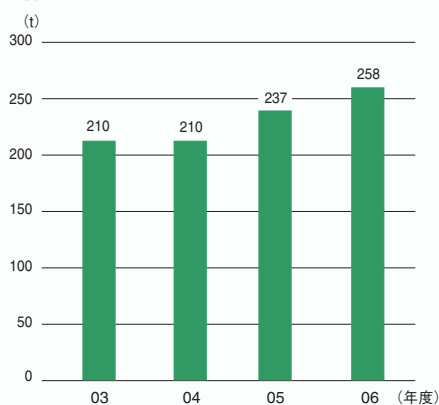
※2 純正パルプ使用量は、紙の総使用量から古紙配合分を除いた数量。

※3 リサイクル率の95%は、国土交通省の建設リサイクル法基本方針における特定建設資材廃棄物(コンクリート塊、建設発生木材、アスファルト・コンクリート塊)の2010年度までの再資源化率(工事現場から排出された特定建設資材廃棄物の重量に対する再資源化などされたものの重量の百分率)が目標95%とされていることから適用。

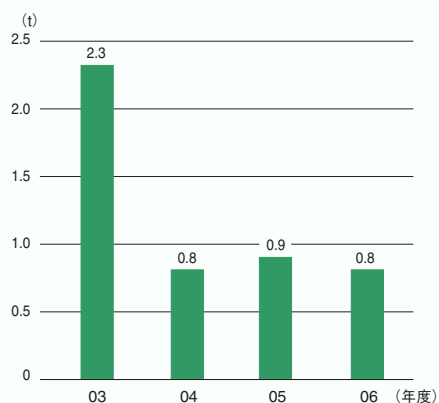
CO₂排出量の推移 (運用排出原単位)



紙資源使用総量の推移



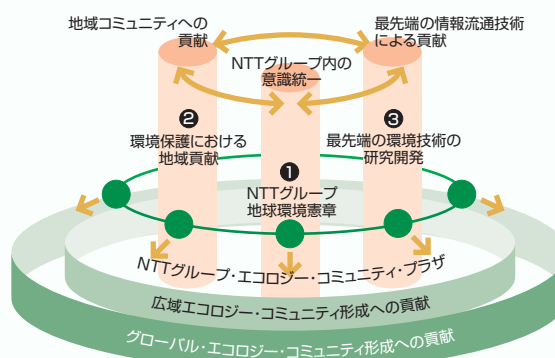
純正パルプ使用量の推移



●環境分野におけるコンプライアンス

環境保全に関する法規制は年々増加しており、その内容も強化されています。当社では、各種法規制に関する最新情報の入手とその内容の把握、全社的な周知および遵守の徹底に努めています。

NTTグループ・エコロジー・プログラム21の3本柱



NTTグループでは、21世紀に向け、環境保護が地球的規模で取り組むべき課題であることを認識し、21世紀に向けた「NTTグループ・エコロジー・プログラム21」を制定し、グループを挙げて取り組み、地球を出発点としてグローバル・エコロジー・コミュニティ形成に向けて貢献することとします。

社員と社会のHarmony

当社が持続的な発展を遂げ、企業価値を高める原動力は、社員一人ひとりの活躍です。そのため当社は、社員が高い倫理観をもって健全な事業活動を行えるよう、働きやすい環境づくりに努めています。このことがお客さまの満足度の向上につながっていくと考えます。

社員との関わり: 個の尊重による職場づくり

●キャリア開発支援

当社はCSR基本方針の中で、「社員一人ひとりの個の尊重、失敗を恐れない挑戦者、生き生きとした職場づくり」をテーマの一つとして掲げています。その一環として、多彩な教育研修制度を用意し、社員一人ひとりがプロフェッショナルを目指して自主的にチャレンジする取り組みを後押ししています。

具体的には、「不動産の知識」などを自学自習するeラーニング、社外公開セミナー、通信教育講座、Web講座など、社員の意欲と向上心を醸成していく教育プログラムを開発しています。また、レベルの高い資格への挑戦を支援するため、資格取得奨励制度を充実させています。



eラーニング「不動産の基礎知識」画面

資格取得者数 (2007年6月30日現在)

資格名	取得者数(人)	
	単体 (出向者含む)	〈参考〉 連結
宅地建物取引主任者	163	179
一級建築士	82	110
管理業務主任者	48	57
ファシリティマネージャー	37	44
マンション管理士	17	20

●多様性の尊重

当社では、社会的要請に応えるとともに、人材の多様性を確保するため、定年後も積極的に働く意欲のある高齢者の再雇用を行っています。2005年4月には、社員が安心して65歳まで働けるように、「キャリアスタッフ制度」を導入しました。

●社員の健康と生活への支援

社員が心身ともに健康で生き生きとして活躍していくためには、社員の健康管理を会社が支援することも重要な経営課題です。この認識に基づき、全社員を対象に人間ドックを年1回実施し、社員の健康の維持向上を支えています。

日常的な心身の健康管理のためには、メンタルヘルス問診、月1回の産業医による健康相談も実施し、社員は誰でも気軽に相談できるようにしています。また、長時間の時間外勤務者を対象とした産業医との面談も実施しています。

一方、社員の生活支援策の一環として、ライフデザイン研修を実施しています。これは退職後も含めたライフデザインを社員一人ひとりが確立することにより、安心して働ける基盤づくりと安定した老後への対応に努める必要性が高まっていることなどを踏まえ、社員のライフデザイン作成の支援を行うことを目的に実施しているものです。

●人権啓発の取り組み

人権を尊重し、豊かで明るい社会を築くため、同和問題をはじめとした人権問題の解決に努めることは重要課題として、2006年9月に全常勤役員を対象に、また、2006年12月には本社内、全社員および支店リーダーを対象に人権啓発研修を実施するとともに、社員および社員の家族から「人権にちなむ標語」を募集し、人権意識の高揚に努めており、次年度以降も継続的に実施していくこととしています。

社会との関わり: コミュニティへの貢献

●地域に貢献する「NTT夢天神ホール」

福岡市中央区天神にある「NTT夢天神ホール」は、九州最大規模の売り場面積を誇る岩田屋百貨店が入居するNTT-Tビル(1996年9月竣工)7階に併設された多目的ホールとして、ピアノ発表会を中心に文化サークル活動な



NTT夢天神ホールのあるNTT-Tビル

ど、福岡市の皆さまに親しまれ利用されています。

特にリピーターのお客さまの利用率が高く、地域に貢献したホールとしての特徴があります。

●東海支店 公園清掃活動で地域貢献の輪を拡大

東海支店では、地域貢献活動の一環として毎月25日、支店オフィスからほど近い、下園公園およびその周辺の清掃活動を行っています。もともとは支店のオフィスが入っているビルの周囲で行っていた清掃活動ですが、「自分達のビルをキレイにするのは当たり前。せっかくだから地元にも愛されている公園もキレイにしよう」という発案



公園清掃活動

で、この公園清掃が始まりました。その後、この活動をご覧になった当支店のビルに入居中のテナントさまや、付近でビルを建設中の会社さまなどから

もご協力の申し出をいただき、今では3社により、月2回の定期清掃が行われるなど、着実に地域貢献の輪が広がっています。

●シーバンス フリーマーケット

東京都港区芝浦にある「シーバンスにある水の広場の公開空地」を利用して、「ごみをできるだけ出さないリサイクル社会の実現に向けて、身近なところから一步一步確実に前進していくことを目標として、さまざまな活動を行っている」『東京リサイクル運動市民の会』が主催する「シーバンス フリーマーケット」が今年7月に開催されました。

このフリーマーケットは、1日だけの開催でしたが、約70店舗が出展し、大変多くの方にご来場いただき、大変好評をいただきました。このフリーマーケットでは、収益の一部を環境基金及び地域福祉のために寄付しています。

●NTTクレド基町ビル ひろしまクリスマスキャロル

広島市中区基町のNTTクレド基町ビル内にある「ふれあい広場」では毎年、1,000人ももの市民の皆さまが参加する「ひろしまクリスマスキャロル大合唱」が開かれています。昨年で9回目を迎えたこのイベントでは、3万個



ひろしまクリスマスキャロル大合唱

の電球に飾られたツリーを背景に、元気なクリスマスソングを広島の街に響かせています。

<編集後記>

「NTT都市開発 CSR報告書2007」をお読みいただき、ありがとうございました。

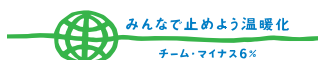
2006年度からCSR報告書として、当社が「企業としての社会的責任」を果たすために推進している取り組みについてご報告させていただいております。

2007年度は、当社のCSR基本方針にある「人」「街」「自然」が調和する街づくりを通じて、より暮らしやすい持続可能な社会の実現に貢献することを実践し、その結果をステークホルダーの皆さまに報告することを、CSR報告書の原点として編集してきましたが、まだまだ至らない点、改善すべき点が多々あるものと認識しております。

また、今年度より新たに「読者アンケート」を作成・添付いたしておりますので、ご一読いただき、ご意見・ご感想がございましたら郵送または、ファックスでお寄せいただけると幸いです。



この冊子は環境にやさしい大豆油インクと100%再生紙を使用しています。



NTT都市開発
NTT Urban Development Co.