

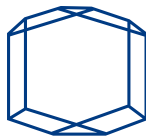
街と心と、未来をつなぐ。

私たちのミッションは 街づくりを通して
豊かな都市の物語を紡ぎ 健やかな未来をもたらすこと

そのために私たちは NTTグループの一員として
街の人々と誠実に向き合い
共に地域の個性を活かした街づくりを進めていく

街が築いてきた歴史や文化に学び 革新的な技術と発想で
新しいライフスタイルを提案する

みなさんの個性と才能をぶつけてほしい
熱くチャレンジングな仲間たちが待っている



NTT都市開発



街と心と、未来をつなぐ。

NTT都市開発の社員一人ひとりに息づくDNA。

未来へとつなぐ思いや瞬間を集めてみました。

「ICT×街づくり」 が描く未来の世界。

建築や不動産を学んでいたわけではありませんが、学生時代から漠然と街づくりに憧れを持っていました。SF映画に出てくるような未来の街づくりをしたいという想いを持って就職活動をする中で、出会ったのがNTT都市開発です。ICTを活用してワクワクするような未来をつくれるのはこの会社しかない！と思い、入社しました。

「2018年入社 男性」

「世界一記憶に残る風景をつくる」 を実現するため。

私には「世界一記憶に残る風景をつくりたい」という思いがありました。それぞれの地域に合わせた、画一的でない開発姿勢。街づくりのためにエリアを歩き尽くし、街の人と普段からコミュニケーションを欠かさない社員たち。NTT都市開発は、自分の思いが一番実現できる会社だと感じました。

「2017年入社 男性」

大会議室に立ち並ぶ、 大勢の関係者。

新入社員時代、大会議室に集まった大勢の関係者を目の当たりにした。その方々を束ねてプロジェクトを進めていく責任ある立場に、いることを感じたときに、人としてもデベロッパーとしても日々成長し続けなければいけないと強く感じた。

「2014年入社 男性」

マンションに暮らす 人々の息づかい。

開発フェーズからずっと担当していた分譲マンションの入居がようやく始まったある日、現場事務所での定例会議を終えて、ふと立ち寄ってみた。真っ赤な夕日に照らされ、バルコニーで洗濯物をとりこんでいる女性や、目の前の公園で楽しそうに走り回る子どもたちを見たとき、言いようもない嬉しさがこみ上げてきました。

「2015年入社 女性」

誰よりも動きまわっていた上司の姿。

担当したプロジェクトの竣工式の裏側で、いくつもの管理会社や管理関係者をまとめ、的確な指示を出しながら誰よりも動きまわっていた上司の姿が、とてもかっこよかった。めざすべき憧れの姿です。

「2019年入社 男性」

若手でも挑戦 できる環境がある。

「街づくり」に興味を持ち、デベロッパー業界を志望しました。NTT都市開発は当時、会社設立から30年という他のデベロッパー会社に比べて若い会社だったので、これから会社として成長できる可能性を秘めている、若手からでも挑戦できる環境があると感じて入社を決めました。

「2016年入社 女性」

会社の成長と自身の成長が シンクロできる。

私が入社したのは新卒採用を始めて3期目の年で、会社の成長と自分自身の成長がシンクロするように感じられたし、その中心になって仕事ができそうに思えました。新卒採用も今年で16期目を迎えましたが、皆が第一線で、のびのびと働いている姿を見て、自分も会社もまだまだ成長過程だと思い、日々努力しています。

「2009年入社 男性」

その街のことを一番に考える会社。

自分たちがやりたい開発を進めるのではなく、その街にどのような機能が必要なのか、何が求められているのかを一番に考えて取り組む姿勢に、強く共感しました。

「2021年入社 男性」

開店前、 店長が店舗前を清掃している姿。

商業PM業務を担当していた際に毎朝見ていた、店長が店舗前を清掃している姿は、異動したあとも目に焼き付いています。店舗前は「共用部」と呼ばれる場所で、建物管理者の委託先が清掃を行っておりますが、毎朝欠かさず店長もモップがけをしておりました。お客様をお出迎えする場所を管理区分に関係なくいつでもきれいに保とうとする姿勢に背筋が伸びる思いがしました。

「2017年入社 女性」

目に 焼き付けた 瞬間

更地に置かれた 重機と資材。

配属されたばかりのプロジェクトの現場に足を運ぶと、更地に重機と資材が置かれていた。これから自分が携わり建物が建っていくことを想像して、期待が大きく胸が躍った。

「2019年入社 男性」

「社員は、金なんか じゃ動かない」

さまざまな関係会社に協力依頼をすることが多かった若手時代。「あの人は誰一人、お金で動いてくれているわけじゃない。われわれの姿勢や熱量に共感してもらって初めて良い関係性が生まれるし、そこから素晴らしいプロジェクトが生まれていくんだ」と言われた。今でもその上司の言葉を心に秘めて、日々働いている。

「2014年入社 男性」

“Don't be afraid to fail. Be afraid not to try.”

競争の激しいNYやボストンの入札で失注が続き、関係者から「またダメだったのか、大丈夫なのか?」と言われ疲れ果ててあきらめそうになったときに、パートナーである現地企業の厳しい女性副社長からかけられた、背中を押してくれる力強く優しい言葉です。そのパートナー企業とは、今でも共同事業を推進しています。

「2011年入社 男性」

心に残る 言葉

「また同じメンバー で仕事したいですね」

入社後初めて担当した物件で、社外の方からかけもらった言葉です。社会人1年目で何もわからず無我夢中で仕事をしていた私に対し、会社の枠組みを超えて、同じプロジェクトメンバーとして多くの意見やアドバイスをいただきました。今でも当時の人々とは定期的に会っていて、新たな仕事を実現すべくお互いのスキルアップに努めているところです。

「2009年入社 男性」

「自ら体験したことではしか語ることはできない」

かつて上司から教われました。街づくりという仕事において、何か新たなコンテンツや機能を導入する際はまず自分で体験してみて、本当にその街に必要なかどうかを判断することが大切なのだと。

「2021年入社 男性」

1 King William Street is due to the successful development collaboration between the UK and Japan!

ロンドンでのプロジェクト竣工後のリーシング中に、テナント様や不動産仲介会社、そして他のデベロッパーからいただいた言葉です。プロジェクトの推進自体はとても大変でしたが、当社がこだわるモノづくりや体現したい街づくり、それを支える考え方やプロジェクトマネジメントそのものが、文化・商習慣が異なる異国の地でも通用すると感じた瞬間でした。

「2007年入社 男性」

「らしさ」がないのが「らしさ」。

型にとらわれず、担当者が街と向き合い、歴史や文脈を汲み取って画一的ではない街をつくっていける会社。社員をみても、日々さまざまなワーキングができたり、新規施策を計画している人がいたりと多様性に富み、画一的でないところも、ある意味NTT都市開発「らしさ」かもしれません。

「2017年入社 男性」

NTT都市開発 らしさとは

真摯であり、 チャレンジングである。

そして、細心にして、大胆である。

「2015年入社 女性」

「誠実に、革新的に」

この企業理念こそがNTT都市開発らしさだと感じています。これからの社会を考えながら、挑戦的に進んでいく志向を持ち、お客様志向という誠実さも忘れないことがこの会社の最大の魅力だと思います。

「2016年入社 女性」

自分ではない、誰かのために。

街づくりを進めるときも、普段の社員同士の会話でも、中心が「自分」ではなく、「街の方」だったり「一緒に働く相手」だったり。NTT都市開発にはそんな人が多い気がします。NTTアーバンリユースの「地域の街づくりパートナーをめざす」という方針にも、そんな「らしさ」が反映されているのだと思います。

「2009年入社 女性」



辻 上 広 志 Hiroshi Tsujigami

NTT都市開発株式会社 代表取締役社長

1986年の設立からこれまで、NTT都市開発はNTTグループの総合不動産デベロッパーとして進化と成長を続けてきました。そして、2019年7月NTTアーバンソリューションズの創設によって、NTT都市開発には新たなミッションとビジョンが生まれ、新しい「街づくり」を始めています。これからの社会で必要とされる「街づくり」とはどのようなものか、その中で私たちが果たす役割についてお話しします。

これからの「街づくり」に向けて

NTTグループでめざす街づくり

NTTグループは、中期経営戦略「Your Value Partner 2025」を掲げ、デジタルトランスフォーメーションの推進により、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しています。NTT都市開発はその一翼を担い、従来の不動産開発にとどまらない、地域の課題に寄り添う新たな「街づくり」に挑戦しています。その中では、これまで私たちが取り組んできたオフィス、商業・

ホテル、住宅といった事業領域はもちろんですが、不動産とICT、エネルギーの融合など、従来にはないより良い仕組みづくりやソリューションを考え、構築していくことが必要です。

例えば、2023年竣工をめざしている「アーバンネット仙台中央ビル」では、私たちが開発する「NTT仙台中央ビル」をはじめ、さまざまな基幹となる施設を信頼性の高い通信ネットワークでつなぎ、産官学が連携した環境を街ぐるみで育てていこうと考えています。これによりその地域におけるさまざまなコミュニケーションや新たな

産業の創出、地域の活性化を図っていく、まさに我々のめざす「街づくり」です。

NTTグループ一体となって実現しようとしている街づくりプロジェクト、それを進めていく役割を担っているのが、私たちNTT都市開発なのです。

地域の歴史・文化の尊重

地域の課題を解決する街づくりの実現には、それまでその地域の方々が、そこで積み重ねてきた歴史や文化を尊重することが必要です。

例えば、京都で2020年にオープンした「The Hotel Seiryu Kyoto Kiyomizu（ザ・ホテル青龍 京都清水）」。昭和2年に下京第二十七番組小学校として開校し、昭和初期に現在の地に移転新築された元京都市立清水小学校校舎が保存・改修され、ホテルとして生まれ変わりました。この開発は、行政や地域の方々の思いを尊重しながら、小学校としてその場所で育んできた地域の歴史・文化を継承し、未来へつなぐ役割を担っています。また、同じ京都市内で開発した「新風館」や、「THE HIRAMATSU 京都」も貴重な歴史的建築物を活かしながら、交流拠点となるホテルという新たな価値を付加することで、地域の発展をめざした事例です。これらの取り組みを活かし、現在進めている「元新道小学校跡地活用計画」でも、地域の方々が守り続けてきた歴史と文化を継承し、新たな人の流れを生む回遊性のある一体的な街づくりの実現をめざします。

このように、私たちはこれまでその街を形づけてきたものや、そこで過ごしてきた人々の思いを紡ぐ「街づくり」を実現していきたいと考えています。

新たなワークスタイルの実現

コロナ禍を契機としたリモートワークの浸透は、ワークスタイルの大きな変化の一つです。

これにより従来当たり前であった、「オフィスに出勤する」ということにどのような意味を持たせるか考えることが必要となりました。多くの業務がオフィスに出勤しなくてもできるようになる中で、人が集い、交流し、コミュニケーションを取ることで生まれる価値は何なのか。働く空間・場所を提供してきた不動産デベロッパーとして、これまで提供してきた価値以上のものを世の中に提供していくことが必要です。

その一つとして、2022年に開業した「アーバンネット名古屋ネクスタビル」があります。「ABW（Activity Based Working）」という考え方のもと、「時間」「場所」を自由に選択できる働き方の実現を

めざしたオフィスビルです。5Gをはじめとしたさまざまな先端技術を用いることでストレスフリーな環境を整備するだけでなく、ラウンジや会所などを通じて自由闊達なコミュニケーションと発想を促すことで、新たなイノベーションを創出する場を提供しています。

確かに将来の不確実性は拭えません。ですが、だからこそ新しい価値観のもとで、社会やお客様のニーズを捉えて「街づくり」を行っていくが必要になっているのです。

持続可能な街づくりに向けて

これからの街づくりに携わる者として、持続可能な社会の実現に貢献していこうとする視点は欠かせません。つまり、その街にふさわしい魅力ある空間づくりや環境整備、最先端技術を活用して働く人々の生産性の向上、環境負荷の低減、高効率なエネルギー提供などを考えていくことです。まさに当社の事業そのものがSDGsの挑戦、達成に貢献していくことに他ならないと捉えています。

これからは、そこに集う人、働く人、住まう人から、それぞれの価値観で意思を持って選ばれる、多様な価値を実現している街づくりがより一層求められています。それにはその地域のポテンシャルを活かす開発を行うと同時に、常に街を進化させていくことのできるマネジメントを継続していく姿勢が重要です。街の価値を高め続けていながら、歴史・文化を尊重し、今と未来に新しい価値を提供し続けられる「街づくり」をめざしています。持続可能な社会の実現に向けて、まだまだできること、考えなければいけないことはたくさんあります。ぜひ皆さんとも一緒に考えていきたいと思っています。

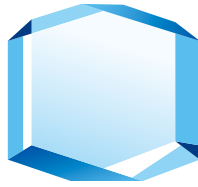
学生の皆さんへ

新型コロナウイルス感染症拡大をきっかけに、仕事や暮らし方をはじめさまざまな価値観が大きく変わりつつあります。私たちが今考えていることは、もはや新しいことではなく、すぐに「当たり前」のことになるでしょう。

だからこそ、私たちは常に新しいことに挑戦し続けていかなければならないし、そのためには、一人ひとりが異なる多様な価値観を持つことや、一歩先を見据える力、その考えを実現させるチャレンジ精神、そしてともにそれを実現するパートナーの方々を巻き込んでいく力が必要です。

皆さんが持つ個性と能力を発揮し、そして強い思いを実現できるフィールドは、当社には大いにあると思います。私たちの思い、志に共感いただけた皆さんとともに、これからの「街づくり」について考え、挑戦できることを楽しみにしています。

CORPORATE SYMBOL



NTT都市開発

Blue Crystal
誠実と革新の結晶

信頼を象徴するブルーは、お客様への誠実な姿勢の証です。

透明感あふれる多面体のフォルムは、未来を見据えた革新的なまちづくりと、
人々の輝く笑顔を表現しています。

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

VALUE

街づくりのバリューとSDGs

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。
各都市が持つポテンシャルを最大限に発揮させる私たちの街づくりは、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考えています。

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 —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

BUSINESS FIELD

[オフィス事業] [商業・ホテル事業] [住宅事業] [グローバル事業]

NTTグループで培った技術力と、
多様なニーズにお応えする提案
力で、心地よく働くことができる
オフィス環境を提供し、ビジネス
の可能性を広げます。

日々誕生し、積み重ねられてい
く街の物語を大切にし、街にか
かわるすべての人々の記憶に残る
1ページをともにつくりあげてい
きます。

先進性と安心を調和させ、いつ
までも高い資産価値を保つ、質
の高い住まいづくりをめざして、
「Wellith(ウェリス)」ブランドを
展開しています。

英国、米国、豪州からアジアに
事業フィールドを拡大しながら、
日本国内で培った事業推進力を
活かして、各地・各都市の歴史や
文化と調和したオフィスや住宅を
開発運営しています。

VISION

NTTアーバンソリューションズグループの中期ビジョン

あなたと、まちと、未来をつなぐ。

従来の不動産開発事業にとどまらず、ICT・エネルギーなどを複合化し地域の課題解決や個性豊かな地域社会の実現に貢献する、街づくり事業におけるリーディングカンパニーをめざします。

収益目標

- ・2025年度に収益規模6,000億円
- ・街づくりプロジェクト推進やマネジメントサービスの充実などにより収益を2018年度実績の2倍(約3,000億円)に拡大

投資計画

- ・2019年度～2025年度で1兆円～1.5兆円規模の成長投資を実施

成長投資と資産効率の維持を両立

- ・効率的なグループファイナンスとともに、ファンドスキームの活用による投資資金の早期回収を実施
- ・地域企業、自治体などとの協働を促進

街づくり事業における人的リソースの充実

- ・グループ間の連携強化および業務のデジタル化により効率的な事業運営体制を構築



NTT都市開発は2019年にNTTアーバンソリューションズグループとして新体制に移行しました。

新体制2年目を迎えた2021年7月にはNTTアーバンソリューションズ総合研究所と

NTTアーバンバリューサポートを設立し、さらに「街づくりカンパニー」としての機能を充実させています。

新体制への移行に伴い、社員の仕事にはどのような変化があったのか？ これからの新しい街づくりとは？

—さまざまな立場から「街づくり」に向き合う3人が、これからの課題と抱負をクロストーク形式で語り合います！

グループがめざしたもの

清水: 本日は採用チームを代表して参加しました(笑)。よろしくお願いします。まずは、今回の体制づくりに深く関わった田中さんから、背景などをお話いただけたらと思います。

田中: 承りました(笑)。2019年にNTTアーバンソリューションズグループ(以下、USグループ)が立ち上がって、ちょうど1年経ったタイミングで、社長をはじめ幹部の皆さんたちと経過を振り返る場がありました。新しい街づくりのバリューチェーンとしてこれまでNTT都市開発とNTTファシリティーズがその両輪を担ってきたわけだけれど、広く案件をつくりだしていく機能や、今後、全国で展開するプロジェクトを長期間にわたって運営する機能をもっと強化しようとの方針がそこで決まりました。そのあとの議論で、そのためにそこに特化した会社をつくらうとなり、今回のグループフォーメーションに至ったわけです。

阿南: 前者を担うのが、今私のいる「NTTアーバンソリューションズ総合研究所(以下、US総研)」ですね。

田中: そう。街づくりに関するコンサルティングや、調査・研究・分析といったシンクタンク的な機能を持つ、独立組織を新たに設立しました。

清水: そして後者は、以前私が出向していたNTT都市開発ビルサービスが土台になった、新会社「NTTアーバンバリューサポート」。従



(左から)

阿南 朱音

Akane Anan

NTTアーバンソリューションズ総合研究所(出向)
2020年入社

歴史や文化を活かしながら地域の魅力を重ねていくような街づくりに携わりたいと入社。都市建築デザイン部にて都市開発事業の企画構想に取り組んだあと、NTTアーバンソリューションズ総合研究所設立と同時に出向。街づくりデザイン部研究員。

田中 眞太郎

Shintaro Tanaka

経営企画部 事業戦略室 担当部長
2007年入社

新卒1期生として入社。住宅事業部、不動産投資推進部、関西支店開発部を経て、現職。NTTアーバンソリューションズグループの中期経営計画推進に携わり、新体制におけるフォーメーションの最適化や経営の課題解決、社員の理解向上に取り組む。

清水 遼

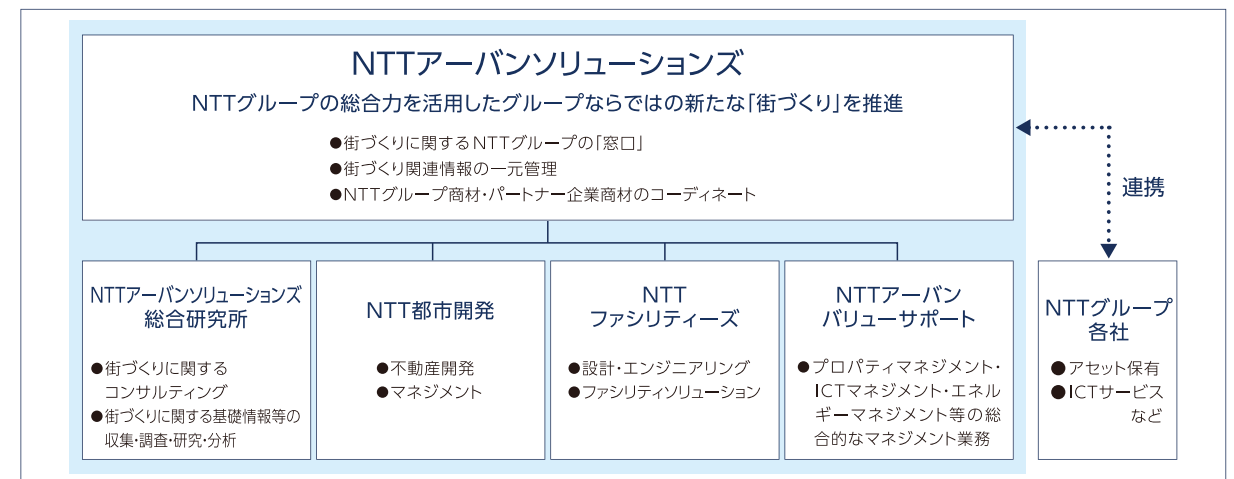
Ryo Shimizu

総務部 採用担当
2015年入社

若手社員たちが熱く仕事を語る姿に惹かれ入社。グループ会社にてオフィスビルの開業前PM、商業事業本部にて商業・ホテルの開発推進や用地取得などに携わる。2021年7月より新卒・キャリアの採用を担当。

街づくりのオーナー(地域の皆さま)

自治体・企業・交通機関・商店街・店舗・教育機関・医療機関・文化施設 など



調整していこうという決意で、今回は取りかかりました。

とはいえ、変えるにしても現場で街づくりに向き合っている社員の声は大切にしたい。US総研の設立などの体制移行・機能強化に際しては3カ月前から準備会社をつくって、オープンに議論を進めてきました。まだまだ説明の足りていないところはあるので、今後もしっかり進めていきたいと思います。

阿南：入社してから体制も大きく変わりましたが、全国の街づくりを進めやすくするための改革なのだと、前向きに捉えていました。今回はワクワクして見ていました（笑）。



新たな動きと手応え

清水：新体制の発足から時間が経ってあちこちでプロジェクトが動き出したという話も聞かえてきます。阿南さんのところはどうか？

阿南：全国から寄せられるたくさんの方の街づくり案件から、具体化できそうなものを各支店やUSの方たちと協議しながら慎重に選び出しているところですよ。会社としてすべてにお応えできるわけではないので。

田中：その過程は、これまでのNTT都市開発にあまりなかったものですよ。当社は都心・地方・グローバルと幅広く事業展開していますが、とりわけ地方の課題というのは、おそらく収益に直結しやすいものではない。でもその先にある可能性を見出して、一企業としてどうアプローチできるのかを悩んで考えるところに、価値があると思うんです。時間とともに膨大な情報とノウハウが蓄積されていくから、そういう中長期的な取り組みができるよう独立組織としました。ものすごく大変な仕事だと思いますよ（笑）。

阿南：実際日々難しさはひしひしと感じています（笑）。案件において決まって最初に出てくる課題は「少子高齢化」なんです。でも、そこにだけとらわれていたら本質を見誤ってしまう。地域ごとにきっと特有の課題があって、そこにたどり着かないと解決策は見えてこないと思っています。確かに気の遠くなるような作業ですけど、しっかりやりきりたいですね。

清水：同期とかから「いつも何やってんの」って聞かれない？

阿南：よく聞かれますよ。「模索中」と答えてます（笑）。でも、手応えもあるんです。今東北のある小都市に向けた街づくり提案を進めています。課題は山積なんですけど、豊かな自然と食文化にす

ごく魅力があって、ベンチャーなんか面白い取り組みをしている。

地元のさまざまな人たちと連携することで持っているポテンシャルを何倍にもできるんじゃないかなと感じます。コロナもあって頻繁に足を運ぶことが難しい反面、オンラインでどんな人とも簡単につながることができるようになったのは大きいですね。どんどん積極的に飛び込んでいきたいです。

清水：方向性は違いますが、Park-PFI制度を活用した広島市民球場跡地のパークマネジメントプロジェクトにはとても注目しています。僕たちの街づくりの新しい領域になるんじゃないかと。都心では大手町プレイスや新たな大規模開発、東京以外でも京都の新風館^{※1}をはじめ、いくつものプロジェクトを自治体などの街づくりのオーナーやパートナー企業、NTTグループと一緒に進めてきましたよね。ICTなど、街づくりに絡んでくるキーワードも多様になりました。

田中：USグループとして街づくりを進める限り、不動産という提供価値だけでなく、ICTやネットワーク、エネルギー、モビリティなど、その街の人たちにとって必要だと思われるものをいかにパッケージングするかが重要ですよ。これまでも周囲から期待され続けてきて、ようやくかたちになってきたので本当に嬉しいです。清水さんが言ってくれたプロジェクト以外にもアーバンネット御堂筋ビル、アーバンネット仙台中央ビル、オーストラリアの木造オフィス開発計画（36 Wellington Street）など新たなプロジェクトも目白押しです。

清水：新たなプロジェクトには非常にユニークな技術やパートナー企業とのシナジーが盛り込まれていて夢が広がります（笑）。とはいえ、「NTTグループの技術を使う」ことが先行してはいけなと思うんです。どういう価値を提供したいかが先にあって、そこに何をを使うかは次の議論。惜しみなくNTTグループの技術を使える体制と仕組みがあるのが、最大の強みだと言いたいですね。

田中：同感です。その街の人たちやお客様が求めているものにどれだけ深くアプローチできるかが、デベロッパーとして大事になってきていますよね。今回体制を変えて強く思ったのは、自分たちが取り組む領域を何も不動産に限定する必要はないんだということ。僕らは生まれてまだ約35年の会社です。全然成熟なんかしていないだから、いろんなことにチャレンジすればいい。阿南さんが言う通り、地域の人たちと協力すればいろんなことができる。今はそれができる体制だと思っています。

変えるべきもの、守るべきもの

清水：これからの街づくりを進めるにあたって、我々の課題は何でしょう？ 僕はなんと言ってもスピードだと思います。USグループしかり、NTTグループなど連携の幅や機会が増えていくにつれ、どうしても意思決定に時間がかかってしまう。特に不動産ビジネスではそれが致命傷になりかねない。その仕組みづくり、意識改革を強力に進める必要があると思いますね。

阿南：私も同意見です。たとえば他社と同じことを考えていても、実際に行動するかどうかで大きな差が生まれてしまいます。私の

立場で言えば、新しいことを思いついたらまず研究してみる、実験してみるというのを繰り返していくことも必要だろうと思います。

田中：スピードにもつながる話ですが、社会の変化に対してもっと感度を上げていかなければと思います。USを立ち上げたときから「街づくり」という言葉を使い始めて、それがどんなことなのかがよくわかりかけてきた。最近は他社でもよくこの言葉を見るようになりましたよね。モノ消費、コト消費、最近ではトキ消費という言葉もあるように、人々の暮らし方や価値観が大きく変わる中で、建物をつくるだけではもはや立ちいかない。US総研に限らず、各社、各部署がそれぞれの立場で社会の変化をしっかりと捉えていく努力が必要です。

清水：社員の意識を変えていくという点で、これまで「誠実に、革新的に」というコーポレートスローガンを変えようという話は出なかったのですか？

田中：ええ。NTTファシリティーズも同様ですが、USグループをつくっても、個社としてのアイデンティティは大切にしていこうという思いが経営陣の皆さんにも強かった。私もこれで良かったなと思います。

阿南：私も含めて、この言葉が大好きだという社員は多いと思います。私たちがこれから挑もうとしていることも、まさにこの言葉の通り。ずっと守り続けていきたい姿勢です。

これからのこと

清水：最後は、これからの目標で締めましょうか。採用担当である私のテーマは「USグループの一体感醸成」。各社の機能が明確になったからこそ、その連携がますます大切になってくると思います。特に新しく入ってくる人たちにとって、他社や他部署が何をやっているかを知れることは、仕事を進めるうえでとても重要です。みんなが同じ目標に向かって切磋琢磨し合えるよう、バックアップしていきたいと思います。

阿南：さまざまな分野で活躍する人たちを、私たちの街づくりに巻き込んでいくこと。「街づくりの悩みはUSグループに相談しよう」と言われる存在になること。そして個人的には、「誰よりも詳しい」と言われる分野を持つことです。

田中：今回の体制が100%だとは思っていませんが、とにかく走



り出すことが必要でした。清水さんが言う「一体感」はとても重要なので、私もしっかりと発信していきたい。「街づくり」というテーマはとても大きく難しいものです。そこにたどり着くためには、きっと非効率な作業であったり、辛い仕事なんかに向き合うことになるでしょう。でもそれも、先を歩く私たち先輩社員のミッションです。互いに率先してチャレンジしていきたいと思います。

清水：皆さん、お互いにがんばりましょう。力強いメッセージを、ありがとうございました。（2021年10月に実施）



広島市中心部におけるPark-PFI^{※2}

旧広島市民球場跡地をはじめとする一帯のエリアで公園・広場を整備し、新たな賑わいの拠点をつくるプロジェクト。NTTアーバンソリューションズグループの3社（NTT都市開発、NTTファシリティーズ、NTTアーバンバリューサポート）を含むコンソーシアムで地域と連携しながら検討を進めている。



大阪・法円坂プロジェクト^{※3}

大阪城公園と難波宮跡公園の間に位置する旧NTT西日本本社所在地において、NTTアーバンソリューションズが総合企画、NTT都市開発が開発・整備主体として、土地所有者であるNTT西日本と連携を図り推進中の街づくりプロジェクト。大阪城・大阪都心部を一望できる希少立地を活かした高規格ホテルや屋上展望スペース、史跡難波宮跡の遺構を表現した広場空間や快適な歩行者空間を整備し、大阪城周辺エリアのさらなる歴史・観光拠点化、回遊性・魅力向上をめざす。



アーバンネット仙台中央ビル^{※4}

仙台市や大学などの地域のパートナーと連携し、最先端の「次世代放射光施設」と新たな開発計画をICTでつなげることで、新たなビジネスの創出と地域課題の解決を実現する従来の不動産開発にとどまらない街づくりプロジェクト。

※2 パース提供:NEW HIROSHIMA GATEPARK あくまで提案時のものです。今後の検討等によって変更等があります。

※3 パースは計画中のものにつき、今後変更の可能性あります。 ※4 パースは計画中のものにつき、今後変更の可能性あります。

リーダーに聞く 事業戦略

NTT都市開発は1986年の設立以来、街と人、暮らしに寄り添いながら国内外で事業フィールドを広げてきました。NTTグループの豊富なアセット、ICT・環境技術を用いて地域の街づくりにも挑んでいます。

池田 誠 Makoto Ikeda

開発本部 副本部長 開発推進部長兼務
NTTアーバンソリューションズ 街づくり推進本部 プロジェクト推進部門兼務

1996年NTTファシリティーズ入社。1999年にNTT都市開発に異動し長年にわたり開発業務を担当。日本電信電話株式会社(NTT)でNTTグループのCRE^{※1}の推進を担当後、現職。大手町プレイスなど複数の大型再開発プロジェクトを担当。

BUSINESS STRATEGY 1 開発

NTTアーバンソリューションズグループとして エリアの特色を活かした街づくりを推進する

オフィスビル事業を軸に 多彩な取り組みを進める

NTT都市開発はこれまでの35年を超える事業を通して、オフィスビルの開発・賃貸事業を軸に大きく成長。商業事業、住宅事業、グローバル事業などにも領域を広げ、総合デベロッパーとしての地歩を確かなものにしていく。新たなワークプレイスとしての「LIFORK」や多世代近居を実現する「つなぐTOWN」プロジェクト、インバウンドの増加に応えるホテル事業、エリアマネジメントを通じた賑わいの創出など、社会の要請に応える多彩な事業に各事業部で取り組んでいる。

開発本部ではオフィスビル事業を軸とした街づくりを進めている。一貫して開発の最前線で業務を担ってきた開発推進部の池田は「NTTグループならではの資産とネットワーク、そして公共性の高い社会インフラを担う企業グループの一員であることから生まれる信頼が躍進の基礎にあり、それは今後も変わることのない当社の強みです」と語る。

「大手町プレイス」がめざしたもの

2018年夏に開業した「大手町プレイス」もその強みが遺憾なく発揮された事業だった。大手町プレイスの立地には通信博物館



大手町プレイス

として親しまれた通信ビルがあった。

「NTTが権利者でもあったことから、この事業はNTTグループCREの有効活用という面を持っています。NTTグループと郵政公社、国立印刷局と土地・建物の利活用を検討していたところ、郵政公社の建物撤去を契機に、国有地を有効活用する再開発事業として総合的に検討することになり、事業関係者は財務省と日本郵政、NTT、UR都市機構となりました。権利者同意のうえ、NTTグループの不動産会社として再開発事業のノウハウと実績を持つ当社が共同施行者となり、開発推進を担うことになったのです。国を含む地権者との調整をはじめ、この事業は他のデベロッパーでは担えなかったと自負しています」。

また、大手町プレイスは国内最高水準の情報通信環境の整備による国際的なビジネスセンター機能強化や、非常時の電源多重化の実現によるBCP対策を行うなど、NTTグループの持つICT・エンジニアリングなどのリソースを最大限に活用したものとなっている。さらに、街区を貫通する通路セントラルプロムナードと日本橋川を渡る人道橋竜閑さくら橋は、大手町と神田・日本橋エリアをつなぎ、低層部の商業店舗の賑わいととも、その中心に位置する大手町プレイスが新たなコミュニティスペースとなることが構想されている。これも地域の歴史や文化に注目して街づくりを進めるNTTグループならではの取り組みだった。

グループの保有資産を 最大限活かした街づくり

NTT都市開発は、大手町プレイスの再開発事業で発揮した優位性を、NTTアーバンソリューションズグループのデベロッパーとして一段と強化しようとしている。

「NTTアーバンソリューションズでは、『より広く』『より多様に』『より長く』の重点施策のもと、東京だけに注力せず、より広い範囲で街づくりを行っています。日本の人口減少が現実になる中、不動産事業も従来と同じことを継続するだけでなく今後の方向性の検討が重要です。都市の規模に応じた投資と街づくりを考えていかなければなりません。地方中核都市においては、NTTグループ営業拠点との連携や地元企業との関係構築により、グループの

保有資産を最大限活用した街づくりをめざし、コンパクトシティやスマートシティといった考え方も加えて、単なる不動産開発にとどまらない持続可能な在り方を考えていきたいと思っています。これまで当社事業はグループのCREの活用や、ICTの活用面で期待されてきましたが、NTTアーバンソリューションズグループとなった今、それらをさらに確かな強みとして、街づくりに活かしていかなければならないと考えています」。

次の時代を見据えたデベロッパーとして

新たな取り組みはすでに始まっている。名古屋市中心部の栄エリアで開発した「アーバンネット名古屋ネクスタビル」もその一つだ。名古屋エリアの旗艦ビルであるアーバンネット名古屋ビルと隣接する場所であることから、既設建物と一体的な開発を行うことで、久屋大通公園や地下街とつながりのあるオープンスペースや歩行者ネットワークを整備、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る。また、最新鋭のICTを活用したワークスペースとオフィスサポート機能、オープンスペースに賑わいをもたらす商業施設の配置も進め、この地区にふさわしい業務・商業・交流拠点の形成をめざしている。



博多イーストテラス^{※2}

一方、「博多イーストテラス」は、博多駅や福岡空港へのアクセスが至便な立地に、主用途をオフィス、低層部を賑わいの空間とした複合開発だ。福岡市は現在、博多駅周辺の活力と賑わいを周辺につなげていく「博多コネクティッド」を推進しており、地域と連携した街づくりの一翼を担っている。

すでにNTTアーバンソリューションズでは、街づくり推進本部内にマーケティング担当・エリア担当を置き、エリアごとにNTT都市開発各支店と、さらにはNTTグループ各支店とも連携して広く案件情報の収集を行い、事業化を検討。NTT都市開発開発本部では、その検討と連携した一体的な検討体制を取っている。グループのネットワークも活かし、どのような課題やニーズがあるのか、どういう形がその場所の最適な「解」なのかということ、不動産だけではなく広い視野で検討している。社会的課題の解決も視野に次の時代を見据えたデベロッパーとして、NTT都市開発は、さらに大きなミッションを任せていく。

エリアの歴史と文化を受け継ぎ 新たな賑わいをつくり上げていく

杉 木 利 弘 Toshihiro Sugiki

開発本部 商業開発部 担当部長

2006年他社から転職。NTT都市開発 開発推進部(当時)に新たに置かれた商業担当として着任。「ラクエ四条烏丸」「トラッド目白」「WITH HARAJUKU」などの商業開発に従事。

複合開発の核として重要性を増す 商業事業を各地で展開

NTT都市開発が最初に手掛けた商業施設は1988年に竣工した「原宿クエスト」だ。そのあとはオフィスビルの足元にワーカーを対象とした飲食店などを誘致するオフィス付帯施設の整備が続いたが、流れを変え、商業事業への取り組みを本格化させたのは2000年代初頭のことだ。2010年に開業した「ラクエ四条烏丸」は、建物の半分以上を商業施設、残りをオフィスとしたものだが、商業空間は従来の飲食店中心としたオフィスのサポート施設ではなく、独自のコンセプトのもとに企画開発されたものとなった。

「2000年代に入って複合開発のニーズが増えたこともあり、商業事業への本格的な取り組みを進めました。複合開発において低層部を占める商業空間の役割は非常に大きなものがあります。そこは常に街に開かれた場所であり、新たな人の流れや賑わいをつくる力も持っています」と、入社以来一貫して商業事業に携わる杉木は語る。

「その場所に一番ふさわしいもの」 をめざした「トラッド目白」

2014年に竣工した「トラッド目白」は、都内で取り組む商業単独事業だった。

「目白は新宿、池袋のように遠方から人が自然に集まってくる街ではありません。駅周辺には閑静な住宅街が広がり、大学や学校が多く緑も豊かです。近隣に生活圈を持つ方が、ゆったりとした暮らし



トラッド目白

を楽しまれている土地として独特の存在感を持っていました。その駅前には何が求められているのか。どういう施設がふさわしいのかを考えていきました」。

計画されたのは「MEJIRO COMMUNITY COMMONS」をコンセプトとした商業施設だ。駅前で積み重ねられてきた人々の生活を受け継ぎながら、さまざまな場面で集い楽しめる場所として、スーパーやフラワーショップ、バレエ教室、カフェやレストラン、さらにブライダルというテナント構成とした。建物は低層とし自然な風合いのタイル外壁で緑の多い街並みに溶け込むように仕上げている。

さらに2015年竣工の「品川シーズンテラス」では、32階建てのオフィスビルと3.5ヘクタールの広大な緑地を一体的に整備。低層部の商業ゾーンは、前面に広がる緑地環境を活かした飲食店やランニングステーションなどのテナントを集積させ、オフィスワーカーだけでなく、周辺の住民に快適で魅力ある空間を提供するものとしている。

他にも、新たなシェアオフィス事業「LIFORK」、南青山一丁目エリアの賑わい創出と地域に開かれた場を提供することを目的にした複合施設「SHARE GREEN MINAMI AOYAMA」、京都市烏丸「新風館」など、独自の商業事業を各地で積極的に展開している。

パッケージはつくらない。

地域ごとに固有のものを築く

NTT都市開発の商業事業の最大の特徴は、あらかじめパッケージ化したものを展開するというスタンスを取らないことだ。



「私たちはその地域ならではの歴史や文化、個性を織り込んで、そこでしかできないものやそこで求められるもの、これからの発展に寄与できるようなものは何かと考え、それを提供する事業を展開しています。2020年6月に開業した原宿駅前の「WITH HARAJUKU」もその一つです」。



WITH HARAJUKU※

このプロジェクトはかつて原宿アパートメントなどがあった土地に、地上10階地下3階の商業・住宅の複合施設を開発するものだ。「インターネットを介したEC(電子商取引)」が大きく成長し実店舗での購買は減っています。この流れはコロナ禍でさらに加速し、今後も変わらずに続くことでしょう。しかし原宿で築かれてきた路面店の文化が失われることはないと考えました。竹下通りと原宿駅をパサージュでつなぎ、原宿クエストが位置する表参道エリアの回遊性が最大となるように計画し、伊東豊雄建築設計事務所の協力のもと、基本コンセプトをまとめました」。



(上) 品川シーズンテラス (下) LIFORK大手町

竣工で終わらない。

運営しつつエリアの価値向上に取り組む

さらに原宿では、既存の原宿クエストとの連携に加え稼働中のビルや近傍地を新たに確保しながら、エリアとしての魅力を高めていくことをめざしている。

「WITH HARAJUKUを運営しながら、エリア担当者が街全体を俯瞰し賑わいをつくり上げるためのマネジメントを進めます。開発の時点だけでなく中長期的にエリアに関わり、価値向上に貢献していくことが私たちの役割だと考えています」。

品川シーズンテラスでは近隣住民を巻き込んだエリアマネジメントをすでに実施しており、2020年6月に開業した新風館でも積極的に進めていく計画だ。NTTアーバンソリューションズグループの体制のもと、東京だけでなく地方中核都市においても、NTTグループの保有するアセットを有効に使い、その地域にふさわしい商業事業を展開していく。

「消費行動やマーケットサイズもさまざまな中で、商業機能に求められるものは従来の物販や飲食にとどまりません。LIFORKの展開を含め新たな業態にも取り組み、地域ごとに新たなパートナーとの協業も模索していきます」。

NTT都市開発は今後も商業事業を通してエリアの価値向上に貢献していく。



田代 宏 Hiroshi Tashiro
ホテル&ホスピタリティ事業本部 部長

2015年他社から転職し、一貫してホテル開発に従事。
2018年10月より現職。

BUSINESS STRATEGY 3 ホテル

世界のトップブランドホテルを街づくりの魅力的なコンテンツとして活かす

ホテル事業への本格的な取り組みを開始

商業事業の一環としてホテル事業への取り組みを進めてきたNTT都市開発。1994年3月には広島市にリーガロイヤルホテル広島をオープンし、その後も事業を継続してきたが、インバウンドの急増などを背景に取り組みの強化を決定。2015年秋、商業事業本部内にホテル・リゾート事業部(現 ホテル&ホスピタリティ事業本部)を新たに組織し、ホテル事業で経験豊富な田代が着任した。「当時インバウンドに対してホテルが足りないという社会的背景がありましたが、量としてそれを満たすことが私たちのミッションだとは考えていませんでした。NTT都市開発は、あらゆる開発事業において、場所性・歴史性にこだわり“そこにしかないもの”をつくり上げています。ホテル事業でもそれは変わりません。日本において、まだまだ成長の余地がある上質なホテルを志向しつつ、歴史的・文化的な考察を通して付加価値の高い開発をめざしてきました」。

エースホテルやアスコット社「lyf(ライフ)」を日本へ

加速したホテル事業の一つの柱となったのがフランス料理などレストラン事業を主力とする、株式会社ひらまつと業務提携して進めている滞在型スモールラグジュアリーホテルだ。三重・賢島、静岡・熱海、神奈川・仙石原、沖縄・宜野座に続き、2020年3月に京都・役行者での開業を迎えた。また東急不動産・ミリアルリゾートホテルズとの共同事業により「ハイアット リージェンシー 瀬良垣アイランド 沖縄」を2018年8月にオープン。さらに京都市烏丸通りでは



ハイアット リージェンシー 瀬良垣アイランド 沖縄



新風館・エースホテル京都※

The Hotel Seiryu Kyoto Kiyomizu※

「新風館」の中に、「エースホテル京都」を2020年6月に開業。新風館は旧京都中央電話局の建物(1926年竣工。京都市指定・登録文化財)をホテルと商業の複合施設として開発したもの。大正時代に建てられた旧建物を保存・改修しつつ、地上7階建てのビルを増築。建築デザイン監修を隈研吾建築都市設計事務所が担当し、ホテルオペレーターとしてアメリカ発のエースホテルがアジアで初めて進出した。同ホテルは、地域コミュニティとのコラボレーションを重視し、新たな文化創出のハブとなることをコンセプトに事業を進め、今世界で大きな注目を集める存在だ。

その他、京都市で進む元清水小学校跡地を活用したホテル事業では、コミュニティの中心施設として存在していた昭和初期に建てられた同校校舎を保存。付属施設を新築し、同小学校が築いてきた地域とのつながりを重視した客室数48室のラグジュアリーホテル「The Hotel Seiryu Kyoto Kiyomizu」として開発。ホテルオペレーターとしてプリンスホテルが入り、2020年3月の開業を迎えた。今後は同じく京都市内において、元新道小学校跡地を活用した「“街の記憶の継承”と“新たな共存価値”創造」をコンセプトとしたホテル開発を計画している(2025年夏頃開業予定)。また、福岡・今泉公園前ではホテルと商業の複合施設「レソラ今泉テラス」が2021年6月に開業した。ここで130室を超える客室を運営するのはシンガポールに本社を置くアスコット社。同社が展開するミレニアル世代に的を絞った新たなスタイルのホテルブランド「lyf(ライフ)」の日本初上陸となった。アスコット社とNTT都市開発は、サービスレジデンス開発において業務

提携をしており、今後も、横浜日本大通りプロジェクト(2023年夏開業予定)をはじめ、共同での事業展開を検討している。

自社ブランドホテルはあえて開発・保有しない

NTT都市開発が展開するホテル事業は、他の大手デベロッパーにみられるように、自社ブランドのホテルを全国に展開したり、特定のホテルチェーンと提携してそれを拡大するものではない。「当社の開発事業がそうであるように、あらかじめつくったものを持ち込むことはしません。その土地、その地域に最もふさわしいものを探し、世界から誘致していく。それこそが継続性を持って新たな歴史を築くことになると思います」。

もちろんそれには手間がかかる。常に異なるホテルオペレーターと交渉し、異なる運営スタイルとデザインコンセプト、協議スタイルなどに合わせて議論を積み重ねていく。ホテルのオペレーションや経営管理についての知識も必要で、建築資材からレストランの食材のことまで気を配らなければならない。あらゆる知識を動員し、街のために何ができるかを考えていくという事業だ。しかしその“手間”こそ、ホテル開発の魅力だと田代は語る。

エースホテル京都の「アジア・パシフィック・ホテル投資会議」での最優秀賞をはじめ、これまで数々の国際的な賞や格付けをいただってきた。現在も大阪、京都、札幌などにおいてホテル開発プロジェクトが進行しており、場所、環境、独自性にこだわった、“そこにしかないもの”を追求したホテル開発を進めていく。

街に人を招くハブとしてのホテル

2019年7月に本格始動したNTTアーバンソリューションズのもと、NTTグループの保有不動産やICTを駆使した新たな街づくりへのチャレンジが始まっている。

「今後は商業、ホテル、オフィス、住宅といった複合用途を内包する複合開発が増えていくと思います。もともとホテルは、文化を醸成・発信し、その文化を愛する人を集めるハブになる力を持っています。街に付加価値をもたらす重要なコンテンツなのです。どのような街づくりをするかという検討段階から街にふさわしいホテルを考え、世界から探して結びつける、それはデベロッパーならではの大きな価値ある仕事だと思います」。

独自の道を進むNTT都市開発のホテル事業が、街づくりの新たな時代を拓こうとしている。



レソラ今泉テラス・lyf Tenjin Fukuoka※

人々の働き方や暮らしはどう変わるのか。 住宅と街の未来を構想し、実現していく

高岩 勝己 Katsumi Takaiwa

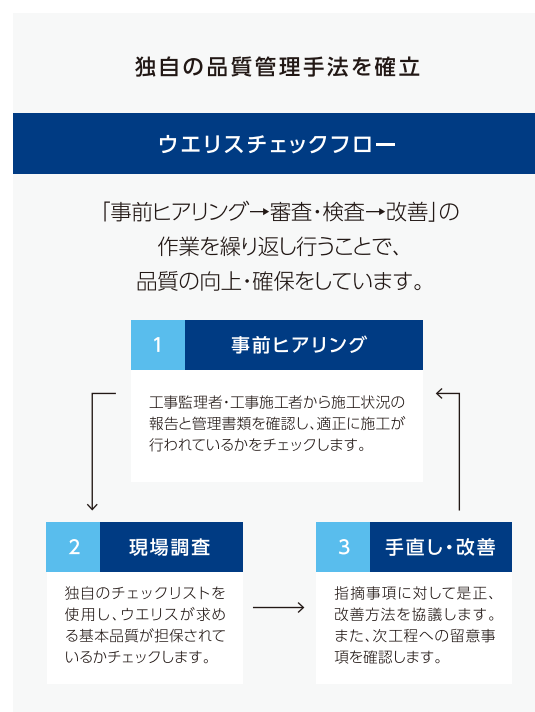
住宅事業本部 事業創生部 部長

2004年他社から転職。住宅事業部開発企画担当、九州支店開発部開発担当、住宅事業本部分譲事業部事業開発担当などを歴任。2019年7月より現職。

信頼に支えられて成長を続ける 分譲マンション「ウエリス」

住宅事業は、オフィス・商業事業とともにNTT都市開発の柱となっている事業だ。2000年から分譲マンションブランド「Wellith(ウエリス)」を全国で展開し、2021年度末までの累計引き渡し戸数は約1万4,000戸となった。流行やトレンドに流されることなく、住まいに真摯に向き合うことから生まれる心地良い空間と維持管理へのきめ細かな配慮、さらに建設工事に関する厳格な品質管理はウエリスの大きな特徴だ。

「品質管理は、設計段階から始まり工事完了まで幾重にも検査を実施し、必要に応じて第三者検査機関も交えながら厳格な「ウエリスチェック」を実施しています。着工後は施工会社の自主検査に任せてしまう会社もありますが、ウエリスとしての基本品質を確保するためには厳しい検査工程が必要だと考えています」と住宅事業本部の高岩は語る。



高齢者の住まいを確保 という社会課題を担う

少子高齢化が急速に進む中、高齢者のための住宅の確保が大きな社会課題だと考えたNTT都市開発は、2008年に高齢者向け賃貸住宅事業をスタートさせた。2010年には「ウエリスオリーブ新小岩」をオープン(2012年に制度変更に伴いサービス付き高齢者向け住宅、略称「サ高住」に変更登録)。サ高住では建物内に生活相談員が常駐し、別途契約を結べば訪問介護を受けることができる。介護の必要のない段階から、将来を見越して住まいを確保することができるのがメリットだ。2016年にはサ高住第2号として「ウエリスオリーブ津田沼」をオープン。津田沼では1階に介護事務所とコミュニティ施設を配置。また施設内のフロアを自立型と介護型に分け、要介護になった場合でも同じ棟内に住み続けることができる仕組みを加えた。サ高住の取り組みはその後も拡大、現在は9棟のウエリスオリーブを運営している。

「つなぐTOWN」が示した 新しい住まいの形

サ高住への取り組みはさらに新たな事業へと発展した。「つなぐTOWN」プロジェクトだ。

「このプロジェクトは、NTT都市開発が分譲マンションとサ高住を一体的に開発するものです。これによりサ高住に入居する親世代との近居が容易になります。また、分譲マンションの居住者も自宅で



つなぐTOWNプロジェクト

(上) Wellith One Aoyama^{*1※2} (中) つなぐタウン調布の森(ウエリス仙川調布の森^{*2}、ウエリスオリーブ成城学園前^{*3}) (下) アッシュダール広尾^{*2}

サ高住のサービスを利用することができ、サ高住内の施設を利用することもできます。さらに優先入居権によって、将来のサ高住へのスムーズな住み替えも可能です。『介護が必要になっても自宅に住み続けたい』と考えている人は少なくありません。つなぐTOWNは、その声に応え、住まいの今と未来をつなぐ取り組みでもあります。

つなぐTOWNは、首都圏ですでに5件、関西圏でも1件が運営中だ。高齢者の介護やコミュニティの在り方という社会的課題の解決を住宅や街づくりという視点から考えたものとして高い評価を得ている。

多世代に永く愛される 未来の住宅を提案する

現在、住宅事業の新たな柱として取り組みが進んでいるのが、既存物件のリノベーション事業だ。都市部に存在する良好な住宅ストックを有効に活用する環境への配慮という意味でも、リノベーション事業の重要性は増している。すでにNTT都市開発では、都心部の立地に恵まれ、上質な意匠やゆとりある個性的な間取りなどを特徴とする高級賃貸物件を取得。建物の価値向上を図って分譲マンションとして販売するというプロジェクトを展開している。

「リノベーション事業は、世代を超えて住み継がれてきた建物の資産価値を維持しながら、地域の方々とともに過ごしてきた建

物の歴史と懐かしい風景を活かしつつ進化させるという事業です。環境にも地域にもお役に立てる優しい住まいづくりであり、さらに力を入れていきたいと考えています」。

そして、NTTアーバンソリューションズが誕生。グループが持つリソースやノウハウを活用して地域の人々がめざす街づくりを支援するという方向が鮮明になる中、住宅は生活の基本的な要件である衣食住の一つであり、これからの街づくりには必要不可欠なアセットである。

「街の骨格を形成するのは住宅です。しかし、住宅に対する考え方は年々変化しています。働き方改革やコロナ禍の影響もあり、フレックス勤務や在宅勤務が当たり前のものになりつつあります。住まいの多様化はさらに進むでしょう。これからは、『人が集い』『人が働き』『人が支え合い』『人が住まう』場所として、多世代に永く愛される空間が必要であり、それを創出できるデベロッパーでなければなりません」。

NTT都市開発では、多様化するライフスタイルに対応した住まいを提供するため、学生向けマンション「Wellith IVY(ウエリス アイビー)」や、都市型賃貸レジデンス「Wellith URBAN(ウエリス アーバン)」の展開を開始した。他にも、ニューノーマル時代における新たなニーズへの対応や、地域の課題を解決する街づくりの推進などさまざまな住まいへ展開し、検討を進めている。次に求められる住宅とは何か、永く引き継がれる住宅とはどのようなものか。NTT都市開発は住宅事業を通して街の未来を提案していく。



木下 徹 Toru Kinoshita

グローバル事業本部 事業推進部 部長
NTTアーバンソリューションズ グローバル事業推進部兼務

2003年他社から転職。住宅事業部で分譲マンションや大規模宅地造成の推進事業に携わる。2011年からグローバルマーケットに関わり、豪州住宅案件を取得。2015年グローバル事業部に異動。同年10月からは豪州現地法人であるUD AUSTRALIA PTY LIMITED社に駐在。2018年7月に帰国し、現職。

BUSINESS STRATEGY 5 グローバル

多彩な開発手法を駆使して 成長の核としての役割を果たす

英・米・豪の各都市で 多様なビジネスを展開

NTT都市開発のグローバル事業は、ロンドン、ニューヨーク、ボストン、ワシントンD.C.、メルボルン、キャンベラで展開されてきた。事業スタイルは大きく二つに分かれる。一つは物件を取得しリノベーションなど改装・修繕を行って資産価値最大化を行ったり、テナントを入れ替えたあとに賃料収入を得る“保有型”、もう一つは資産価値最大化後に売却したり、開発後に売却益を得る“販売型”だ。2009年に着手以来、現在まで順調に事業を拡大。ポートフォリオの分散に大きく貢献するとともに、海外での実績を国内外の新たな街づくりに展開している。

ロンドンではこれまでに5つのオフィスビルを取得。取得後の改修工事などを通じて物件のバリューアップを行い、うち3つを継続的に事業推進している。これまで培った経験やネットワークを活かしながら、次の事業機会を探っている。他方米国ではこれまでニューヨーク、ボストン、ワシントンD.C.で多数のオフィスビ

ル事業を展開してきた。近年ではニューヨークで新たに大規模オフィス開発用地を取得し、グラスとブルックリンでは新たに住宅事業にも進出した。いずれも現地パートナー企業と推進しており、今後はさらに都市とアセットの拡充と深化を図っていく。いかに当社と企業文化が合うパートナーと協業し、早く良い情報を得るかが事業にとって非常に重要になることから、現地パートナーとの関係強化を図ってきた。今後はさらに都市とアセットの拡充を図っていき、プロジェクトごとのコミットメントを高めていく。



River Valleyプロジェクト



またオーストラリアでは、メルボルンで大規模宅地開発事業を現在5プロジェクト推進し、順調に住宅事業を拡大させている。各種開発協議を通じて地元行政・住まう人たちのニーズに沿った開発を進めており、今後はNTTグループをはじめとした先進的な技術も駆使して現地の期待に応える開発を行っていく。その他メルボルンとキャンベラでオフィスビルを取得し、順調にアセットを拡充している。「当社海外事業は、エリア・アセットとも拡大しており、新たな事業領域への展開も検討が進んでいます」と木下は振り返る。「会社としてのさらなる成長をめざすうえで、海外は開拓が必要不可欠な市場です。『成長ドライバー』としての位置づけのもと、海外事業の質・量両面における拡大を図っていく方針です」。

大規模な街づくり事業に 積極的に取り組む

NTT都市開発の海外事業の特徴は、総合デベロッパーとして国内で培った開発ノウハウを活かして、その地域や街、物件に合った多彩な取り組みを進めている点にある。「当社は国内のデベロッパーの中で比較的早い時期に英国・米国・豪州に進出しており、現在では各エリアへの進出を検討している他社からアドバイスを求められる存在になっています。またオフィスだけでなく住宅や他のアセットも積極的に検討できることや、開発手法の点で、新築だけでなく大規模なリノベーションや大規模宅地造成とバラエティに富んだメニューを持っていることが、当社ならではの強みだと考えています」。

こうした多彩な開発手法という強みと、NTTアーバンソリューションズグループという新たな立ち位置を活かして、事業をさらに成長させていきたいと木下は語る。「現地パートナー企業や海外で事業展開するNTTグループ各社との連携を武器にしながら、ポートフォリオを質・量ともに充実させていきます。そのために、2021年ボストンにおいて、当社米国事業初となる住宅とオフィスラボを中心とした大型複合面開発プロジェクトに参画し、NTTグループと共同して積極的にICT提案を行っています。また豪州では新たに複数の大規模街づくり事業を進めており、緑化面積の大きい上質な街並み形成などを通じたサステイナブルな開発を検討しています。海外においても、優良な社会インフラとしての街づくりに貢献していきたいと思っています」。積極的な投資を行うことで大規模複合開発にも取り組み、ICTの導入も含めた街づくりに貢献していく。

「2020年にはベトナム・ビンズン省で分譲マンション事業に新たに参画しました。コロナ後のお客様の動きを捉えて、現地に進出しているNTTグループとともに商品企画を提案するなど、積極的に関わっています。豪州メルボルンでも、ネットゼロ・カーボンビルの実現をめざす取り組みとして大規模木造オフィスビルの開発に着手しました。今後の人口増や着実な経済成長が見込める各国において事業化をさらに進め、実績を積み上げていきたいと考えています。2020年に新設したシンガポールの現地法人も活かしながら、現地に進出しているNTTグループ各社と連携し、有力な情報も得ています」。

NTTグループの総合力を活かして、海外事業への取り組みをさらに強化していく方針だ。

ヒト中心の街づくり(×デジタル)で「わがまち」がもっとワクワクする未来へ

高田 照史 Terufumi Takada

デジタルイノベーション推進部 デジタル戦略部門長

1992年NTT入社。2019年NTT都市開発に転籍。
同年9月、当時のデジタルイノベーション推進部DTC推進担当(NTTアーバンソリューションズ デジタルイノベーション推進部 DTC推進担当を兼務)に着任。

街づくり会社としての

グループの強みは何か

NTTグループの街づくり事業を推進する組織として、グループ各社からエキスパートを結集してNTTアーバンソリューションズが設立されたのは2019年7月だ。NTT都市開発も事業の中核を担う存在として多くの人材を送り込んだ。その後は、AIやビッグデータなどの先端技術を活かした新たな街づくりや、イノベーションへの取り組みの強化を目的として組織改正を実施。新たに設立された「デジタルイノベーション本部(現 デジタルイノベーション推進部)」において街づくりにおけるICTソリューションをさまざまなアプローチから検討・実装していくICTソリューション部の担当部長に就任したのが高田照史だ。

街づくり事業において、NTTグループならではのICTの活用は重要な戦略である。しかし「ICTありきのアプローチではないけい」と高田は強調する。

「私たちが街づくりに臨むときにまず考えなければならないのは、そこに暮らす人が大切にしたいことや新たに挑戦したいことです。そして文化や歴史をしっかりと受け止め、一緒に未来をつくっていく。これまでNTT都市開発は、常にそういうスタンスで街づくりを担い、私たちはそれを誇りにし、社会的にも高い評価をいただてきました。この原則になんの変わりもありません」。

「それが誰にどんな価値を生み出すのか？」

徹底して議論を積み重ねる

NTTアーバンソリューションズの街づくりにとって、ICTやデジタル技術はその手段に過ぎない、と高田は明確に語る。

「現在、AI、IoT、5Gなどの新しい技術や、それを活用した新しいソリューションについての記事を目にしない日はありません。しかし、私たちがそれを活用する際は『それはいったい誰にどんな価値を生み出すのか?』『誰がどれだけうれしいのか?』という自問自答や議論を徹底的に重ねます。都市OSやスマートシティプラットフォームと呼ばれるものを構築して「さてどんなデータを流通させ、何に利活用しようか」となりがちなところを、私たちは、まず将来街で実現したいUX(ユーザエクスペリエンス)を地権者の皆さんと議論しながら描きます。そしてその価値を生み出すための手段とし

て、必要なところからスモールスタートでブロックのようにICTを積み上げていく——私たちはこれこそが街づくりとデジタルの関係であると考えています。ここにこんなデジタル技術が使われている、などと気付いてもらう必要もないのです」。

「街づくりDTC®」を独自開発

各地で実証実験を開始

こうした基本スタンスの下で、NTTグループが新たな街づくりのツールとして活用しようとしているのが、DT(Digital Twin)を発展させた「街づくりDTC®(Digital Twin Computing)」という独自技術だ。DTと呼ばれるのは、現実の世界から収集したさまざまなデータを使って、現実世界のものをまるで双子のように仮想空間で再現する技術。現実世界では実現が難しいシミュレーションなどを繰り返し行うことができ、すでに製造業などで活用されている。

NTTグループの「街づくりDTC®」では、街区のDT、店舗運営のDT、飲食・フードロスのDT、モビリティのDTなど、人に価値を提供したい場面ごとにDTをつくり、これらを価値あるものにするために連鎖させて、リアル世界でそのとき、その場所でその人にとって「幸せ」を感じてもらえる価値・サービスを提供しようとしている。

例えば、個人向けサービスのDT、街区管理のDT、飲食のDT、モビリティのDTを連鎖させれば、ある人のその日のお勧めのメニューとレストランの空席状況と移動のためのモビリティが連動し、その日の体調と好みに合い、かつ待ち時間も密もないレストランにスムーズに移動することが可能になる。

この「街づくりDTC®」については、すでに実証実験も始まった。例えば「WITH HARAJUKU」内の飲食店でフードロス削減に関するサービス実証を始めている。

時間変化に伴う来店者の増減やメニューごとの販売数まで緻密な需要予測を行って仕入れや仕込み量の最適化を行い、予測との誤差で余った食材が出た場合には、他の店舗や街区の居住者でシェアリングする仕組みも検討されている。また、品川エリアのオフィス施設では、「おもてなしサービス」を実施。一人ひとりの趣味



街づくりDTC®を中心とした取り組みをPRするサイトとしてWEBサイト「わがまちみらい」も立ち上げた。街づくりDTC®の基本的な考え方やビジョン、事例など今後も情報を更新していく予定だ。
※鉄腕アトムはNTTアーバンソリューションズの街づくりDTC®のイメージキャラクターです

嗜好や行動傾向、街区の混雑度などを踏まえて、密回避も考慮した「ランチレコメンド」サービスの実証を進めている。

さらにこうした実証実験で得られた成果を2022年春に開業した次世代型先進オフィスビル「アーバンネット名古屋ネクスタビル」へと集約しており、その後2025年の大阪万博では、会場を一つの街区と見立てて「街づくりDTC®」の総合実証を行い、2027年以降には世界で初めて大型案件で実用するというロードマップを描いている。

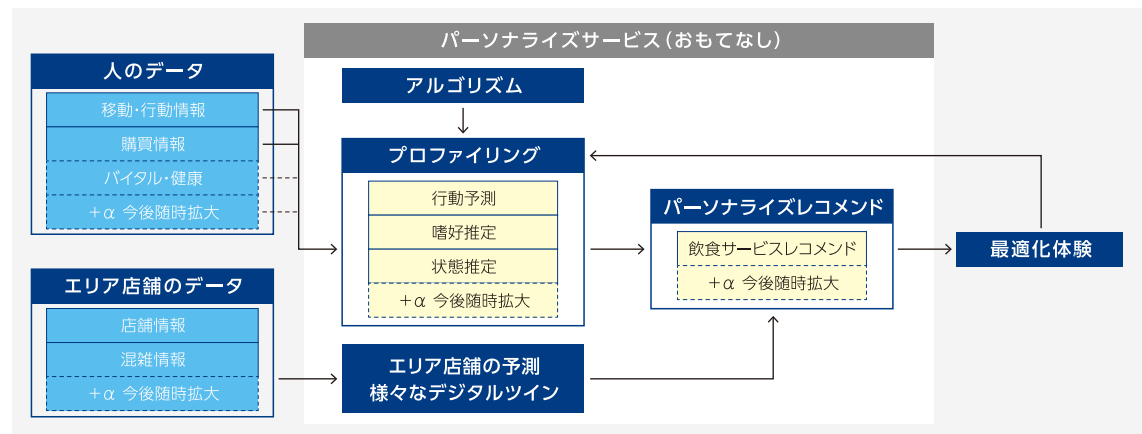
国内外の企業とも連携し

「わがまち」の未来を築っていく

現在はNTTグループが中心となって取り組まれている「街づくりDTC®」の実用化だが、今後はグループ外の企業との連携も積極的

に進めていく計画だ。

「実証実験を通して、こんなことができるならぜひやってみたいという声を多くいただいています。グループ以外でも新たな体験価値の創出に向けてさまざまな取り組みをしているスタートアップ企業や大企業とのコラボレーションは今後絶対に必要であり、すでに何社かと協業について話合っています。＜街づくり×デジタル＞は新しい価値を生み出し続けるエンジンとして非常に重要な役割を担っており、それは終わりのなき営みです。『街づくりDTC®』というツールを駆使しながら、多様な人々が出会い、集い、刺激や安らぎ、幸せやワクワク感を得ながら暮らす、そんな魅力あふれる街づくりに貢献したいと思っています」——NTTアーバンソリューションズ設立から3年、NTTグループの街づくりは、新たなフェーズに入った。



UD STYLE

行 動 指 針

○常に新しい価値の創造を考え、当社らしさを追求しよう

○常に多様性を尊重し、多様な価値を生み出そう

○成功するまで、あきらめることなくチャレンジしよう

○失敗しても次に活かせば成功と同じ

○常にコスト意識を持ち、利益の最大化を図ろう

○現状維持は後退の始まり

前例にとらわれず、常に未来志向で考えよう

○感謝の気持ち、謙虚な姿勢、尊敬の念を持ち、常に良き市民であろう

○部分最適よりも全体最適

○自らの頭で考え、自らの言葉で語ろう

○率先垂範し、自己の責任を認識しよう

○お客様第一、上司は二の次

○グローバルな視点で考えよう

○スピード重視で考え、行動しよう

○現地・現物を大事にしよう

○人脈づくりは個人と会社の宝

○人事は適材適所、そして常に公平かつ公正に

○自由闊達な議論、社員の提案・苦情が自由にできる環境をつくろう

My Field, My Style

社会の課題と向き合おう。
NTT都市開発らしく創造性を
突き詰めよう。積み上げてきたものの
すべてをぶつけてみよう。
一人ひとりの未来づくりが
始まっています。

Yuko Mori

森 優子

NTTアーバンソリューションズ 街づくり推進本部 CRE推進部(出向)
2017年入社 文学専攻

NTTグループ全体で保有する不動産の 利活用をいかに進めるか グループとしての全体最適を考える

保有総資産23兆8,600億円、連結営業収益12兆1,560億円、国内外で33万3,000人が就業するNTTグループは、情報・通信事業を中心に人々の暮らしと社会を支える巨大な企業です。私は2017年にNTT都市開発に入社、開発本部で3年間業務に就いたあと、東京都の政策企画局に2年間出向、現在はNTTアーバンソリューションズの街づくり推進本部でCRE (Corporate Real Estate)の推進に取り組んでいます。

CRE推進部のミッションはNTTグループが保有する不動産を有効活用し、グループ全体の価値向上につなげることです。その中で私の主な任務は、グループ会社の社宅や局舎の跡地など本業で使わなくなった不動産の利活用を推進することにあります。グループが所有する1万棟もの不動産は他のデベロッパーにはないNTT都市開発の強みです。しかし物件によっては、立地条件やコストなどの理由から直ちに開発プロジェクトとするのが難しいものもあり、それらをどう利活用するかは、地域のニーズやグループ各社の意向を汲み取りながら、検討を行う必要があります。

もちろんグループ各社には所有不動産の扱いについて個社としての意向や方針がありますが、個社の立場で考えた最適解が、実は全体を俯瞰して見たときには局所的な最適だったということがよくあります。その不動産をどう活かすのか、最善の答えを導くためには中立的な立場で全体最適を検討することが必要であり、私たちの関与が欠かせません。個社最適ではなく、NTTグループ全体としての最適解を導くため、各社のリソースを活かした開発事業を通じて、独自の価値提供とグループの成長を考え、各社に同意してもらう必要があります。

入社時、特に私はNTTグループということを強く意識していたわけではありませんが、NTT都市開発の「地域とともに豊かな環境をつくっていく」という姿勢に深く共感するものがあり、私もそれを担いたいと思って志望しました。しかし、今の仕事を通して思うのは、魅力的なアセットを持つグループとしての力を結集したときこそ街づくりは本当に魅力的なものになるということです。入社6年目にして総資産23兆円という巨大グループがいかに社会に貢献できるかを考えながら仕事に関わることは、大きなやりがいになっています。将来、開発や管理の仕事に携わる際には、今の学びを活かしグループの力で街の未来に貢献していきたいと思っています。



Yutaro Koga

古賀 優太郎

開発本部 開発推進部

2011年入社 商学専攻

いかに街の未来に貢献するか 地域課題解決という使命を担う

街や人、歴史、自然……数あるデベロッパーの中でも、NTT都市開発の言葉遣いには、独特のやさらかさがあり、それはそのまま、私の志望動機となりました。入社して最初は開発推進部に配属となり、そのあと3年間、中規模オフィスビルの用地取得と開発推進に携わりました。中規模といっても、たとえば新橋エリアで仕入れた土地は事業規模で数百億円を超えます。さらにそこに計画する建物は街も人の日常も大きく変える可能性を持っています。入社2年目でありながら、これぞデベロッパーという醍醐味を感じながら業務を進めていました。

しかし、次の異動先である住宅事業本部でのシニア事業の推進は、それ以上に私を大きく成長させてくれました。任務は「サービス付き高齢者向け住宅(サ高住)」などの高齢者住宅事業のための用地仕入れや企画・開発、運営の推進。少子高齢化が進む中で、高齢者の住まいをどうするかという社会課題を解決するための取り組みでした。サ高住だけでなく、サ高住と分譲マンションを一体で開発する「つなぐTOWN」の推進も解決策の一つです。「つなぐTOWN」では、分譲マンション購入者が街を離れることなく老後に備えることができ、高齢の親との近居も実現できます。さらに、地域との多様なつながりを通して、いくつになっても生きが

いをもって暮らす街づくりにつながる。この部署での5年間は、社会や地域課題に向き合うという新たな視座を養う貴重な時間になりました。

入社10年目となる2020年8月、私は再び開発推進部に戻りました。しかし、組織の名前こそ同じでも、そのミッションは大きく進化しています。今私たちはNTTアーバンソリューションズが担う“未来の街づくり”に向けて、グループのICTや不動産、エネルギー、環境技術などのリソースを最大限活用しながら街をサポートするという任務を果たそうとしているからです。1棟のビルや複合開発をどうするかという類ではありません。開発のハードルは確実に上がっていて、その分やりがいも大きいと感じています。特にICTを取り入れた付加価値の高い開発企画は、NTTグループとして社会的な期待も非常に大きなものがあります。具体的にどのような価値提供をするのか、デジタルイノベーション本部などの各部署と協力しながらその具体化を進めています。また、あらゆる開発推進は、いかに地域の課題解決に貢献できるのかという視点を抜きに考えることはできません。開発が具体的な日程にのぼる以前から地域に入り、課題についてのヒアリングを進めるなど、これまでとは取り組みを大きく変えています。

私も、NTT都市開発も、この11年で成長し、より高度な任務を帯びています。これまでの学びや経験のすべてを注いで、街の未来に貢献していきたいと思っています。



Yu Aoyama

青山 優

開発本部 商業開発部

2018年入社 都市・環境学専攻

継承されてきたものを大切にしながら 街のエネルギーを未来につなぐ

入社から2年間、私はシニア事業担当として、サービス付き高齢者向け住宅「ウエリスオリーブ」の運営・管理に携わりました。高齢者の住まいについて考えていくことは街づくりに携わる者として大変重要なポイントだと思います。お客様に最も近い住宅運営・管理という場所から街の在り方を考えられたことは、デベロッパーの一員として歩んでいくうえで大きな学びにつながりました。

今私は商業開発部に所属し、原宿クエストの建て替えをはじめとした原宿エリアの開発業務に携わっています。原宿クエストは、原宿・表参道の玄関口に建つ当社が初めて手掛けた商業施設です。2021年10月10日をもって33年の歴史に幕を降ろしました。2025年春を目途に、新たな複合商業施設として建て替える計画です。

私はPJのコンセプトを策定する初期段階からチームに加わりました。チーム加入当初3カ月ほどは、チームメンバーとともに原宿を何度も練り歩き、「こういう所はいいね」「ここにはこういうものがあればいいのに」「この地域が大切にしているものは何だろう」といったことを延々と語り合いました。そして、事業の基本コンセプトを定めるために、歴史を学び、さまざまな人々の声に耳を傾け、議論を重ねました。

NTT都市開発が、その土地の文脈や歴史、伝統などを大切にしながら開発を考える会社であることを私はよく知っています。数あ

るデベロッパーの中で、その点に最も信頼が持てたことこそ、私の入社理由でした。幾度も原宿を歩きながら、これがNTT都市開発のやり方であり、まさに今自分がそのプロセスを踏んでいるのだと思って感動を覚えました。

原宿には大切にしなければならないものがあります。表参道や竹下通りという華やかな通りの一本内側に入ると、小さな事務所やお店、昔からの住宅が立ち並んでいます。そこもまた表通りとは違った意味で原宿らしさをつくってきた場所なのです。原宿クエストが新しく建て替わったあとも、原宿らしいエネルギーを発する源であり続けなければならないし、デベロッパーとしての私たちは、その存在を未来へつないでいかなければならないと思います。

デベロッパーの仕事の醍醐味は、0から1をつくり出すその最前線に立ち会えることだと思っています。日本はもとより、世界にも名の知られた原宿という街で何をするのか、どんなパリュウをこの街に加えるのか、コンセプトを練り上げ、発信し、周りの人を巻き込んで大きな力にしていけることができます。このプロジェクトの責任の大きさを自覚しながら、原宿エリア開発の真ん中で、NTT都市開発だからできることをやり抜きたいと思います。



新生「原宿クエスト」

33年間営業した原宿クエストを建て替え、新たに開発を予定している複合商業施設。ここにしかないモノ・人・コトとの出会いを創出し、訪れる人々がさまざまなクリエイティブに触れることができる刺激的な商業施設をめざす。2025年春竣工予定。



Takahiro Osaki

大崎 貴浩

情報システム部 DXシステム部門
2011年入社 経営学専攻

NTTグループならではの 次世代型先進オフィスビルに挑む

NTT都市開発がITイノベーション本部をデジタルイノベーション本部に改め、ICTソリューション部、スマートイノベーション部など4つの部署を設けたのは2020年の7月です。私は新体制の発足と同時に、当時のスマートイノベーション部（現在は更なる組織改編の元、デジタルイノベーション推進部に包含）に着任しました。

異動のときはいつも、新たな環境と仕事にワクワクする気持ちがあります。今回はひときわ大きかった。なぜなら、入社以来の「ICTこそNTT都市開発の強みだ」という思いと、これまでの業務経験と知見を発揮できると感じたからです。

私の任務は、物件にふさわしいICTサービスが決定されたことを受けて、それを建物細部の仕様やお客様に合わせて具体化し、実装していくことです。設備担当者がある都市建築デザイン部や営業担当者がいるビル・商業事業本部の人々、運営管理を行う東海支店だけでなく、NTTグループのエンジニアなど社内外のさまざまな人々と検討を重ねながら、ICTサービス導入の実働部隊としての役割を担っていきます。ICTはもとより、建築、設備、営業、管理についての知識、利用のお客様の事業に対する理解や使われ方を想像する力——さまざまなものが求められます。

私はこれまで、ビル事業本部（現 ビル・商業事業本部）でリーシ

ング営業を担い、プロジェクト推進部（現 開発本部）で再開発ビルに入居する大手企業グループの新規オフィス構築を手伝い、その後の部署ではシェアオフィスに入居したお客様からのご要望に耳を傾けてきました。オフィス賃貸業務を横断して携わってきた人間は、社内では少ないと思います。私が、自分の経験を活かせると思ったのはそのためです。

私が担当したアーバンネット名古屋ネクスタビルは新しい働き方を支えるさまざまなICTサービスを備えた次世代型先進オフィスビルとして、2022年6月に開業しました。開業に向けて、実際にICTサービスを利用する現場の方々からのヒアリングを進め、具体的な開発や調整を行ってきました。

アーバンネット名古屋ネクスタビルは、私たちがNTTアーバンソリューションズを設立して取り組みを開始した「ICTを活用した街づくりサポート」の第1号案件でもあります。そして今後、NTT都市開発が担う開発業務の在り方の一つのスタンダードとなるものです。

ICTを武器に街づくりに取り組む体制は、グループ横断の強力な部隊が編成されたことで整いました。あとは実践あるのみです。その先頭で、新しい街づくりを担っていきます。



アーバンネット名古屋ネクスタビル

名古屋市の中心街である栄地区や久屋大通沿いの活性化を目的とした複合開発。ICTを活用した最新鋭のワークスペースとオフィスサポート機能、賑わいを与える商業施設を配置することで、業務・商業・交流拠点の形成をめざす。2022年1月竣工。



Ayako Suzuki

鈴木 絢子

住宅事業本部 事業推進部 開発担当
2019年入社 芸術工学専攻

どういう空間が人を幸せにするのか 学びを活かし提案を続けたい

私は学生時代、空間が人に与える影響を考える「環境心理学」と呼ばれる分野の研究をしていました。卒業研究も「空間への愛着」がテーマです。社会に出てからは街づくりに携わりたいと思い、コンセプトづくりから設計、運営まで関わることのできるデベロッパーに興味を持ちました。特にNTT都市開発は首都圏だけでなく地方でもその場所らしさを大切に開発を行っている点に共感するものがあり志望しました。

入社後はマンションリノベーション事業の推進担当として、推進業務の他、販売や設計変更への対応などの業務を経験、その後は、新築分譲マンションや賃貸マンションを担当しています。そこに住むことになる人や家族を間近に思い描き、愛着を感じていただける空間づくりを進めることが私の仕事です。学生の頃から、学んできたものが活かせる環境にあるのはとても幸運なことだと感じていましたが、入社2年目の終わりにメイン担当として任された単身女性向け分譲マンションの推進は、まさにその大きな機会でした。40戸ほどと比較的規模が小さく、また当社の物件としては珍しいターゲットだったことから、私にチャンスが与えられたのです。さらに上司の判断で、通常は当社がコンセプトを固めたあとは外部に依頼する設計業務についても、

顧客層に近い私が一歩踏み込んで具体的なプランニングを進めてみてはどうか、ということになりました。

私のような単身で働く女性が望むマンションとはどんなものだろうと考えながら、さまざまなアイデアを出しました。例えばキッチンはその人のライフスタイルによって要望が大きく異なるので、対面や壁付けなどいろいろなタイプから選べるようにしました。さらに調理作業に便利なサポートテーブルの用意、収納内部の細かい工夫、スイッチやコンセントの位置や高さも自分なりに考え、内装のクロスや建具の色味については、インテリアデザイナーを起用し、標準とは異なるものにしました。

もちろんメイン担当としての私の任務は事業を円滑に推進することです。その点でも大きな学びがありました。デベロッパーは設計者やデザイナー、施工者などさまざまな専門家に依頼し取りまとめるという役割があり、事業主として決断することが求められます。誤った判断をしないよう、まわりの専門家や上司・先輩を積極的に巻き込むことが必要です。しかし同時に、決して人任せにはせず、自分の意思を持つことが重要であると感じています。

コロナ禍を契機に住空間を見直す機運が高まっています。NTT都市開発の物件はどこか愛着を感じると思っていただけに、これからも担当する物件の一つひとつに心を注いでいきたいと思います。



Miku Takahashi

高橋 美玖

NTTアーバンソリューションズ 街づくり推進本部 エリアマネジメント推進室
2021年入社 環境園芸学専攻

エリアマネジメントを通して 愛着のある街をつくる

高校時代に街づくりに参加する機会があり、それまで全く意識していなかった地元のことを改めて知りました。知れば知るほど地元へ愛着が生まれ、エリアマネジメントという活動にも興味を持ちました。就職活動を通してNTTアーバンソリューションズグループならまさにその仕事ができると感じてNTT都市開発に入社。その後、NTTアーバンソリューションズへ出向しエリアマネジメントの企画や開業後の運営支援を行っています。

最近では「アーバンネット名古屋ネクスタビル」の開業に合わせたエリアマネジメントのイベントを担当しました。ここでは、ビルやその周辺で働くワーカー・地域住民に、このエリアを楽しんでもらい、新たな交流や街の賑わいが創出されることをめざしています。そんな街を実現するため、まずはビル開業を広く地域の方に知ってもらう必要があると思い、夜景を一望しながらナイトシネマやヨガを楽しむイベントを企画しました。また、その2カ月後には私が主体となって防災イベントを実施しました。近年の名古屋は地震や台風などの大きな災害がないことから防災意識は必ずしも高くないのですが、南海トラフ地震など災害への備えは欠かせません。ワーカーだけでなくエリアの方々を巻き込んで、普段は体験できないビル内部を見学するツアーやエレベーターの緊急停止体験

などを行いました。予想を超える多くの方々に参加いただき、終了後のアンケートでも非常に好評で多くの手応えを感じることができました。

また札幌では、地元有志と街づくり団体を立ち上げ、エリアの方向性を示した街づくりビジョンを札幌市へ提言し、その実現に向けた第一歩として、社会実験を開催しました。当日は周辺のワーカーに多く参加していただき、こちらも非常に好評でした。今後も継続して取り組みを行っていく予定です。

エリアマネジメントについて、開業後に商業テナントを支援する活動や、集客力の高いイベントを実施することだと認識されている方も多いのではないのでしょうか。一棟の建物の運営のためなら、それでいいのかもしれません。しかしNTTアーバンソリューションズは街づくりをする会社です。新たな建物がワーカーや周辺の方々にどういう価値をもたらし、その一棟を含めてどんな街をつくり上げていくのか。それは開発の計画段階から地域とともに検討し、実現の道を探るべきことだと思います。エリアマネジメントへの取り組みを通して唯一無二の魅力あふれる街をつくっていく——私はそのエキスパートになりたいと思っています。



アーバンネット名古屋ネクスタビル 街びらきイベント

名古屋市の栄地区や久屋大通沿いの活性化を目的とした複合開発として、業務・商業・交流拠点の形成をめざし、2022年6月グランドオープンした。街びらきイベントでは、栄エリアの夜景を一望できるビル屋上で「ネクスタナイトシネマ」などを開催。



Koutarou Imamura

今村 浩太郎

住宅事業本部 事業推進部 開発担当
2015年入社 建築デザイン専攻

固有の歴史と価値を見極め その魅力を受け継いでいく

「壊してはいけない」—— そう思わずにはいられない集合住宅があります。ゆったりとしたアプローチや広い床面積、各戸ごとに異なりそれぞれに魅力のある間取りやインテリアなど、その時代だからこそ可能になった企画やデザインの建物です。風格のある佇まいは、都市の財産といっても過言ではありません。固有の価値を見極め次代に受け継いでいくこともデベロッパーの大切な仕事であり、私が住宅事業本部で担当するのも、このリノベーション事業です。

当社のリノベーション事業では、集合住宅の一棟または複数の住戸を実際に購入した段階で、それをどう再生するか基本方針を練り、建築家やデザイナーに設計を依頼して検討、最終案の確定、工事の発注と管理、スケジュールや予算さらには販売戦略の立案と販売活動の管理、具体的なお客様対応まで、企画から販売のすべてを担当します。

価値あるものを再生し継承していく——それがリノベーションの醍醐味です。事業性を考えれば、解体して新築することも選択肢としてはあります。実際、大手デベロッパーの多くはリノベーションを選択肢として持たず新築を専門にしています。しかし、

そこに新築される建物の多くは、収益性を重視するあまり、同じような住宅をつくり、その場所の価値ある建築をみすみす失ってしまう計画になることもあります。確かにリノベーションは手間がかかります。工事着手後に手元の図面通りでないことが判明し、予期せぬ補修が必要になるといったこともあります。しかし、価値を受け継ぎ、まさにそこに魅力を感じたというお客様に販売できたときは、大きな達成感があります。

私が担当した物件にも、敷地内の建物を2棟に分け、間に広い中庭と緑を見下ろしながら歩く開放的な中廊下を設けたものがありました。中庭があるため全戸に光と風が入り、メインエントランスから自宅玄関までの、気持ちの良いアプローチが生まれています。今では考えられない敷地の使い方です。リノベーション企画では、この部分を建物の魅力として残し、中廊下はさらに開放感を高めるために手すりのデザインを改め、また中庭の植栽もより厚みを持たせて四季折々の魅力ある眺めをつくりました。

現在、日本の住宅市場には膨大なストックがあります。今後の街づくりにおいては、新築をつくるのか、価値あるものをいかに受け継いでリノベーションしていくかを見極めていく必要があると考えています。当社のような、リノベーションという発想と技術を併せ持つデベロッパーだからこそ拓ける未来もあるのではと私は思います。業務を通してリノベーションを深く学び、今後の街づくりに活かしたいと思います。



Keishi Yoshikawa

吉川 圭司

都市建築デザイン部
2013年入社 建築学専攻

公園と都市の関係はどうあるべきか 東京の未来を熱く語り合う

入社から4年間、住宅事業本部で主に新築分譲マンションの企画から竣工までを担当したあと、都市建築デザイン部に異動。現在はオフィスや商業施設、ホテルなどさまざまな企画開発に携わっています。2025年春に竣工予定の原宿クエストの建て替えプロジェクトもコンセプトづくりから携わりました。会社としての方向性をしっかりと固めながら社外のデザイナーから提案を受け、それを磨き上げていきました。世界でも有数のトレンド発信拠点である原宿・表参道にふさわしい建物になると思います。

現在私が担っているのが内幸町一丁目街区の再開発プロジェクト(TOKYO CROSS PARK構想)です。この街区には旧日本電信電話公社本社ビルがあり、他にもNTTグループの所有する建物が多くあることから、当社は事業者の1社として街づくりの基本構想段階から深く関わっています。

多くの人が暮らす東京で、これからの街がどうあるべきかという本質的な問いを立て、この場所ならではの答えを探し続けるプロジェクトです。10社を数える事業者が集まりマスターデザインの検討を重ねました。今は道路で公園と分断され、限られた人だけが利用する閉じた街区になっていますが、日比谷公園と一体

の開かれた街にしたいという共通の想いがありました。10社は不動産開発を行うデベロッパーの集まりではありません。このプロジェクトでは日本を代表するホテルや電力会社、生命保険会社などが事業者であり、これからの東京がどのような方向に向かうべきなのかを考えるコンソーシアムのような存在でした。最上のホスピタリティを極めた人々、地球環境に配慮したエネルギーについて考えている人々、健康や生命について深い洞察を持っている人々——鋭い感性や深い知恵を持った面々が一堂に会し、多様な視点から新しい社会の在り方を探っていく。そこにはロマンがあり哲学があり未来への想いがある非常にエキサイティングでした。こうした個性のぶつかり合いの中から新しい価値は生まれてくるのだと感じます。その現場に立ち会えたことは、まさにデベロッパー冥利に尽きます。

共同事業者に誠実に向き合いながら、その街にふさわしく、そしてこれまでにない公益的で革新的な価値を提案していくという当社ならではのプロジェクトとして、この開発事業をぜひとも成功させたいと思っています。



内幸町一丁目街区完成イメージ

日比谷公園の向かいに広がる内幸町一丁目街区は約6.5haの広さ。2021年11月に都市計画決定。3つの超高層ビルとホテルの新本館が建設され、立地を最大限活かした豊かな水と緑を楽しむパブリックスペースが誕生する。2030年度に第1期が完成予定。



Yuna Takeshita

竹下 優菜

NTTUD Europe Ltd(出向)
2021年入社 教養学部国際開発学専攻

インクルーシブな街づくりを いつかどこかで実現したい

学生時代に英国のブライトンに1年間留学しました。暮らし始めて驚いたのは、大学にはジェンダーを区別しないトイレがあり、レストランには必ずベジタリアンのためのメニューが用意されていたことです。マイノリティとして生きる人が必要とする選択肢を用意した、インクルーシブな街づくりが進められていました。マジョリティであることに安住していた私の中にいろいろな気付きが生まれ、街にはそういう力があるのだと知ったことが、その後NTT都市開発への入社につながりました。

いずれはグローバルなフィールドでと考えていましたが、1年目からグローバル事業本部プロジェクト推進担当になりました。これはもう走り始めるしかありません。ミッションは英国と豪州のプロジェクトを現地法人メンバーと協力して推進していくこと。東京本社の経営層との間の橋渡し役を担いました。

2年目から英国の現地法人NTTUD Europe Ltdへ出向となり、現在も駐在しています。その中で着任以来私が主に担当してきたのがロンドン市中心部の金融街、シティ地区で当社が取得したオフィスビル「20 Finsbury Circus」のリノベーションです。一度すべて空室にしたうえで改修し、物件の価値を向上させ運用していきます。

私が着任したときにはすでに基本計画ができていましたが、コロナ禍で在宅勤務が選択肢の一つとして主流となる中、オフィスに戻ってくる意義があるとすればやはり人との関わりが重視されるのではないかとチームで議論し、1階ロビーの共用ラウンジスペースを拡張するなどの設計変更を行いました。インフレで工事費が高騰するなど紆余曲折はありましたが、2022年中に無事に竣工することができました。これからはリーシングのフェーズです。現地法人メンバーだけでなく、現地のエージェントや東京のチームと一緒に戦略を検討し、最大の成果があげられるようマネジメントしていきます。

プロジェクトの中で私が心掛けてきたのは、とにかく話を聞くことです。東京にいるときは現地駐在員の意見を、現地に来たらローカルのパートナーの意見に耳を傾けるよう努めてきました。何十年もこの国のマーケットで仕事をしてきた人ならではの感覚や考え方は、とても貴重な情報となっています。また人種や宗教、文化の異なる人と接する機会も多いので、ここで見聞きするすべてが自分の視野を広げ、今後に生きる学びになればと思います。

海外法人は規模が小さく、扱うアセットも担当業務も細かく分かれるわけではありません。一人で何役もこなすことが求められます。経験の浅い私にはそれも目下の課題ですが、デベロッパーとして事業推進の全体像を学ぶ絶好の機会だととらえています。入社時の思いである「インクルーシブな街づくり」をいつかどこかで実現するためにも、貪欲に吸収していきたいと思っています。

横浜日本大通りプロジェクト

歴史ある街に活動拠点となるホテルをつくる

―若手チームが牽引する商業事業―

横浜市中区日本大通りといえば、神奈川県庁や横浜開港資料館、シルク博物館などが建ち並び、大栈橋や赤レンガ倉庫にも近い港ヨコハマの中心だ。日本の近代化における西洋文化の窓口となり、異文化との交流を通じて発展してきた。かつて横浜電話交換局があったのもここだ。明治23年(1890年)12月16日、この横浜電話交換局で、横浜と東京間および市内に、日本初となる電話交換業務が開始されたことから、この地は「電話交換創始の地」とされている。「横浜日本大通りプロジェクト」は、そのアーバンネット横浜ビルの建て替え工事として計画された。新たな建物は地上17階・地下2階、客室数242室のホテルで、運営するのはThe Ascott Limited(本社：シンガポール)のサービスレジデンスブランド「Citadines(シタディーン)」。開業は2023年夏を予定している。着々と建設工事が進む中、NTT都市開発のプロジェクトチームは、工事の進捗管理や建設現場での最終の確認と調整、さらに施工図を睨みながらの細部の意匠や内装の確認、家具・什器の調達などを進めている。NTT都市開発が力を注ぐホテル事業の最前線を、3人の若手社員が担う。(2020年11月取材)



横浜日本大通りプロジェクト

敷地面積 1,593.17㎡
建築面積 約1,155.67㎡
延床面積 約13,800㎡
構造 鉄筋コンクリート造一部鉄骨造
規模 地上17階/地下2階
事業主 NTT都市開発株式会社
設計・施工 大成建設株式会社
ホテル内装・デザイン監修 株式会社日建スペースデザイン
ホテルオペレーター The Ascott Limited(本社：シンガポール)
所在地 神奈川県横浜市中区日本大通5番2(地番)

ホテルオペレーターと
デザイナーをつなぎ
この街らしいホテルをつくる

Ryuji Yoshida

吉田 龍司

ホテル&ホスピタリティ事業本部 プロジェクト推進部
2015年入社 経済学専攻

吉田の任務は、ホテルのオペレーションを行うアスコット社の開発スタッフと内装デザイナーの間に入り、細部を確定してホテルとして仕上げていくことにある。2018年7月の着任以来、吉田はそれぞれのプロとしての熱い思いを受け止めながら調整を続けている。

ホテルの内装を仕上げる仕事

このプロジェクトは、開発本部 商業開発部が事業費用やスケジュールなどプロジェクト全体を管理し、ホテルに関連する部分を吉田が所属するホテル&ホスピタリティ事業本部が形にする。このプロジェクトではシンガポールを拠点にアジアで幅広く事業を展開するアスコット社が選ばれた。

「私のミッションは、開発段階から、ホテルの開業以降を見据え、ホテルや内装に関連する物事を調整し、決定することです」と吉田。「具体的な業務は、ホテルオペレーターから提案を受け、この地にふさわしいホテルブランドを決定するところから携わります。また、ホテルオペレーターと内装デザイナー、その他関係協力会社の間を調整して、そのホテルにふさわしい調度品の一つひとつの選定・発注から、内装工事への反映、建物全体のデザインまでその業務は多岐にわたります」。

一言で調整と言っても簡単ではない。ホテルオペレーターが自らのブランドとしてこだわりの持つものと、内装デザイナーが横浜のこの地で実現したいものとは、必ずしも一致しない。もちろん事業主としてのNTT都市開発の思いもある。しかし、その調整を吉田は苦にしていない。むしろそここそ仕事の面白さがあるという。「それぞれがプロです。その声を聞けば聞くほどいいものになる。私がどこまで調整できるかで、妥協ではなく、それぞれのすばらしい面をプラスの方向に結集したものととなります」。

調整という学びの機会

あるとき、ホテルオペレーターが、外に掲げるサインをより大きくして目立たせたいと伝えてきたことがあった。設計図を変更するだ

けではない。外観デザイン全体にも影響する変更になる。調整役としてプロジェクトに貢献したいと考えていた吉田にとっても難しい対応を迫られた。「開発コスト、景観への影響を考慮し、サインは現行のサイズが最適と考えていました。しかし一方的にだめだと言ってもオペレーター側は納得しない。そこで施工会社をお願いして、大きくしたらどうなるかということをシミュレーションしてもらいました。それを示して、やはり当初の大きさが街の景観に配慮したトータルな外観デザインとしてベストだと説明し納得してもらいました」。

またあるときには、内装レイアウトの検討を進める中で窓の位置を変えたいとの要望があった。すぐに許容できる移動範囲を建築担当の都市建築デザイン部と協議し、外観デザインや街の景観との兼ね合いや、構造や設備との関係で、ここまでなら、という落としどころを探った。

きちんと根拠を持って丁寧に議論することこそ全員が納得する調整につながる、と吉田は言う。「デベロッパーの仕事は7割8割が調整だ、という話をよく耳にしますが、実際その通りです。立場の違う担当者の意見を調整するためには、それぞれの考えにしっかり耳を傾けなければなりません。一人ひとりのプロの思いは本当に深いんです。オペレーターがどれほどお客様や働くスタッフの身になって考えているか、内装デザイナーが細部のデザインの完成度や美しさにどれほどこだわっているか、街の顔となる外観デザインが周辺環境にどれほど影響を及ぼすか、それらを取りまとめることは私にとって、常に学びであり発見です。思いの深さに感動することもあります。それぞれの思いを私が調整役として一つの形に結集させることは、難しいけれど楽しいです」。

NTT都市開発は、ホテル開業後もオーナーとして、この施設に対する責任と、この地をより良いものにしていく使命を持ち続ける。この街にふさわしい心地良いホテルをつくり続けるために、吉田流の調整が続く。

足かけ9年、松本はゼネコンで施工管理をしていた。

仕事にやりがいがあったが、その建物がなぜそこに計画され、誰が使うのか、背景や目的をより深く知ることのできる仕事がしたいと思い、転職を決意した。入社から3年、旧建物の解体が始まった頃にこのプロジェクトに加わった。

誰よりも現場を理解してつなぎ役になる

大学で建築を学んだ松本は、新たに建物が竣工し、それまでにない空間、人の動きや暮らしが生まれる都市ならではの躍動感が好きだった。自分もその現場で働きたいと思い、ゼネコンに入社し、施工管理の仕事をしていた。オフィスビルや空港関連施設、マンションなど多くの現場を経験した。何もなかったところに建物をつくり上げ、竣工した建物を見上げたときの感動や達成感は、何度経験してもいいものだったが物足りないさを感じることもあった。

「設計図を基に施工するだけでなく、何のために、誰のためにつくるのか、という建築の背景や目的をより深く理解したうえで建築や開発に携わりたいと思いました。それが転職を考えたきっかけです。現場施工だけでなく、企画検討、設計そして運営など、開発全体に関わりたと思いました」。

NTT都市開発に入社後は、さまざまな現場の工務担当を任された。安全・コスト・工程・品質管理などについて、前職の経験と知識を活かし、プロジェクトの一翼を担った。

横浜日本大通りプロジェクトチームへの参加は2018年の4月だ。ホテル&ホスピタリティ事業本部の吉田の着任より3カ月ほど前のことになる。先行する旧アーバンネット横浜ビルの解体工事が始まって間もなくだった。「当時はまだ新築する建物用途の最終決定、実施設計者や施工者の選定を行う段階でした。ゼネコンから提案していただいた計画、工程、工法や見積の評価に私も加わりました。私にしか気づけない、施工者の提案に込めた意図、課題、難点、強みを読み取ることで適切な意思決定へと導くことができました。前職での経験や知識を活かすことができ、この会社に来て役に立てたという充実感がありました」。

施工者もチームの大切な一員と考える

横浜日本大通りプロジェクトでの松本の主な任務は、解体・新築工事における各段階での安全・コスト・工程・品質管理、契約関連業務や会議調整、諸官庁対応など多岐にわたる。実務上、安全・コスト・工程・品質管理をするのはゼネコン自身だが、発注者としての目線で工事全体に目配りし、NTT都市開発と施工現場をつなぐことでプロジェクトが円滑に進み、より良い建物ができるよう業務を行う。「施工段階の現場で実際に手を動かし、それに責任を持つのは施工者であるゼネコン自身です。しかし、私たちは結果だけ確認すればいいというわけではありません。もし現場が困っていることや悩んでいることがあれば、それを聞き出して一緒に解決策を考えていきます。彼らが仕事をしやすい環境をつくれれば、それは発注者である私たちにも返ってくる。だからこそ、私は現場での情報収集や情報共有を大切にしています。現場で生じるさまざまな課題に対しても、現場任せにせず、ともに解決に取り組めます。ゼネコン勤務時代の経験や知識を活かしながら発注者の立場だからこそできることを行うことで、プロジェクトを円滑に進めることができます。私はNTT都市開発の社内担当者だけでなく、このプロジェクトで設計施工に当たるゼネコンのメンバーや多くの社外関係者も、チームの大切な一員だと思っています」。

建設工事はまだ初期の段階。いよいよこれから佳境を迎える。これまでの背景をより深く知っていることもあり、松本のこのプロジェクトへの思いはいつにも増して深い。社内の誰よりも現場のことを理解し、現場とNTT都市開発の信頼関係の架け橋になることで、松本はこのプロジェクトに貢献したいと思っている。

Ryoji Matsumoto

松本 亮二

都市建築デザイン部
建築・エンジニアリング担当兼
安全統括部 安全・品質管理室
2016年転職 建築学専攻

施工者との間に築く 信頼関係の架け橋となり プロジェクトを成功に導く



入社4年目から担うプロジェクト統括 チームの力を一つにして 横浜の伝統を未来につなぐ

Ayano Kanda

諫田 彩乃

開発本部 商業開発部
2017年入社 法学専攻

入社以来、最初はオフィス、その後はホテルを対象に諫田は開発業務に携わっている。忘れられない上司の言葉がある。「開発推進は一人では絶対にできない」というものだ。今このプロジェクト全体の統括担当という重責を担いながら、諫田は自分を含め全員で魅力あるプロジェクトチームになりたいと考えている。

前例にとらわれず、今と将来に立ち向かう

諫田が横浜日本大通りプロジェクトに加わったのは2020年7月。まだ着任して日は浅い。本格的に業務を進めるのはこれからだ。それでも背負った役割は大きい。当時まだ入社4年目だが、諫田は開発部門から抜擢され、事実上のプロジェクトマネージャーになることが求められていた。「私が担うのは、事業全体の収支やスケジュールの管理、設計・施工関連の全体調整、行政への対応、近隣との協議、1階に誘致する店舗の開発検討などです。開発コンセプトについても、さらに具体化していかなければなりません。横浜という街がこれまで重ねてきた歴史に根差した街の誇りを大切にしながらこのプロジェクトを進めていきたいという強い思いはあったものの、どのように形にしていけるのか…楽しみであると同時にプレッシャーも感じました」。しかも、諫田には入社以来積み重ねた開発部門での業務経験があるとはいえ、それはいずれもオフィスを対象としたものだった。これから担おうとするホテル空間とは全く質の違うものだ。

「着任間もなくは、オフィスビルとは異なる関係者の多さやホテル開発独特の耳慣れない用語などに戸惑いました。早くチームメンバーの信頼を得たいという思いで必死に情報収集をし、過去の資料を読みあさり、経験がない分いろいろな人の話を聞きながら、とりあえず動き回っていました」。

そんな中、諫田の目に飛び込んできたのは、コロナ禍の下、各物件担当者が日々懸命に対応し、対策を練り、行動している姿だった。「知識や過去のノウハウだけにすがって追い付こうとしていた自分を反省しました。これから先も何が起きるかかわからないのに、過去の知識を積み重ねるだけでは未来を拓くことはできません」とえ先が見通せなくても、人に喜んでもらえる、安心してもらえる未来・状況を思い描いて、それを実現するためには今何をすべきなのか、そのために自分にできること

は何なのか。今と将来に立ち向かう姿勢の大切さを痛感しました。前例だけにとらわれず、社内外のプロジェクトチームメンバーとともにこの場所にとってベストな状態をつくり上げていきたいと思っています」。

上司の言葉を胸に大役に挑む

困難な中でも挑戦していこうと思うのは、尊敬する上司の姿が心にあるからだ。一人は旧部署の上司。「開発推進業務は一人ではできない」と教えてくれたその人の姿だ。「共同事業者、地権者、施工者、社内の先輩、後輩、同僚など、相手が誰であっても、まず各人を尊重し、その立場に寄り添い、支え合いながら物事を進めていかなくてはいけない、とさまざまな面を通じて教わりました」と諫田は振り返る。「日々状況は変化し、困難なことにもぶつかるけれど、笑い合って、チームの誰かが困っていたら自分の貢献できることでフォローし合って、楽しんで、バリバリ進んでいく、そんなチームの中心的存在でした。そして、目標に向かって一人ひとりがやりがいと責任感を持って動くチームができていく。私にはまだまだ遠い目標かもしれませんが、でも、プロジェクトの統括担当を任せていただくうえで、ぜひ自分もあんなチーム・人をめざして取り組んでいきたいと思っています」。

もう一つは、このプロジェクトを動かせと送り出してくれた上司の姿だ。「わからないことがあったらいつでもなんでも聞いてくれるといい。最後は僕がちゃんとみる。自分がいいと思うようにやってきなさいと、背中を押してくださいました。実際、小さなことでも聞けばすぐに教えてくださり、相談にも乗っていただける。私が拙い部分は最後にきちんとフォローしてくださる。だから安心して、失敗をおそれず挑戦することができています」。

諫田が心を込めてまとめる若いチームが、2023年の夏の横浜にどんなホテルを誕生させるのか、期待は大きい。

アーバンネット名古屋ネクスタビル

最先端のICTを結集した次世代型先進オフィスビルの
開業に向け、先頭に立つ3人の若手社員。

今、名古屋中心部で大きな注目を集めている先進オフィスビルがある。
2022年1月に竣工した「アーバンネット名古屋ネクスタビル」だ。場所は栄地区の桜通と久屋大通の交差点角地。
近年、「名駅エリア」と呼ばれる名古屋駅前地区の開発が活発なエリアに対して、
名古屋のシンボルであるテレビ塔を擁する久屋大通公園の目の前という従来の「名古屋の中心地」である
「栄エリア」におけるプロジェクトであり、地域の方々の期待は大きい。
しかし、注目の理由はそれだけではない。建築が進むビルの名称が、「ネクスト」+「アルファ」から
「ネクスタ」とされたように、誕生したのは新しい働き方をサポートするこれまでにないオフィスだ。
「NTTグループがここで何か新しいことを始めているらしい」というのが、もう一つの注目の理由である。
テクノロジーの急速な進歩や、多様化・国際化の進展、さらに新型コロナウイルス感染症拡大も背景に、
人々の働き方や働く場所の在り方は大きく見直されている。その中でNTT都市開発は何を提案し、どう貢献するのか？
「アーバンネット名古屋ネクスタビル」はその回答の一つとしての挑戦である。
連携しながら開業に向けて取り組んできた3人の若手社員の姿を追った。



アーバンネット名古屋ネクスタビル

敷地面積 約1,934㎡(新築部分)
建築面積 約1,600㎡
延床面積 約30,300㎡
構造 地上部:鉄骨造(柱CFT造)、
地下部:鉄骨鉄筋コンクリート造(一部鉄骨造)、
制振構造
規模 地下1階/地上20階/塔屋1階
事業主 NTT都市開発株式会社
基本設計・実施設計監修 株式会社日建設計
実施設計・施工 清水建設株式会社
所在地 愛知県名古屋市中区東桜一丁目1番

※ 写真提供: フォワードストローク

PHASE 1

コンセプトを具体化し、形にする 最後の難局面を チームを率いて乗り越えていく

Masanori Akasaka

赤坂 正徳

開発本部 開発推進部
2008年入社 建設工学専攻

工事はすでに始まっている。仮囲いの外からは、あとは順調に工程が消化されていくだけと見えるかもしれない。
しかし、最先端ICTを結集した次世代型先進オフィスビルとして、ユーザーに求められる価値を探索しながら、
新しい建物に命を吹き込むのはこれからだ。最後の仕上げ作業に臨むプロジェクトチームを赤坂が先頭で引っ張っていく。

もう一度「提供価値は何か」を議論しよう

2008年の入社以来、赤坂は商業施設の開発企画やビルの管理
運営業務に携わり、入社12年目となる2019年2月、アーバンネット
名古屋ネクスタビル(以下、名古屋ネクスタビル)のプロジェクト
に加わった。「私の任務は、このビルの“タスクやコミュニケーション
を時間と空間から解放し、新たな発見と創造を生み出す場”という
基本コンセプトを具体化するため、主にビル機能やサービスなどの
商品企画を検討することでした」。

誰にどういう価値を提供するのか、赤坂はもう一度その議論を
プロジェクトチーム内で始めた。「働き方が変わった、働く時間も場
所も自由になっている、と言ってきたけれど、その根底にあるもの
は何なのか。こんな施設をつくらうとか、設備はこれにしようといっ
たプロダクトアウトの発想ではなく、ユーザー中心の街づくり、も
のづくりという目線で、お客様に求められているものを改めてしっ
かりつかむべきだと思い、徹底的に考え抜きました」。

議論を深めながら、チームは“人生時間の中でワクワクして働く
「幸福働」を空間とICTで実現する”というスローガンを新たに導
き、サービス導入の指針としていった。

「現場を回す」だけが仕事ではない

コンセプトを具体化する議論を積み重ねながら、赤坂は現地でのデス
トマーケティングに乗り出した。「このプロジェクトでは工事工程の都合
上、既存建物の解体から着工前までに、現地が更地になる期間が約半
年ありました。当初は暫定の時間貸し駐車場にすることが決まっていた
のですが、次世代オフィスの創造を掲げている現場に暫定駐車場は目

新しさが無いし地域への貢献度も低い。そこで新しい働き方や新しい
時間の過ごし方を体験していただくことを目的に、働く場と賑わいの場
を融合させたイベントスペースとして活用することにしました。約半年の
取り組みを通じて、名古屋の地の特性や利用者の方々の属性・嗜好をつ
かむことができ、エリアマネジメントの足掛かりとなる参考データも収
集できました。この試みにより、NTTグループが、ここに新たなオフィス
を提案しようとしていることも地域の方々や、名古屋を拠点とする企業・
スタートアップの方に知っていただけたと思います」。

名古屋ネクスタビルは2020年1月に着工。ほどなくして赤坂は最
終工程を担うプロジェクトマネージャーになった。

「いきなりコロナ禍に直面、進行中の工事の停止や再開を巡って難
易度の高い判断を迫られました。関係部署との調整でも自分の話し
方一つで相手の受け止め方は変わります。経営層への説明もすべて
自分。責任の大きさをひしひしと感じました」。

着任早々、上司がくれたアドバイスが耳に残っているという。
「プロジェクトマネージャーの仕事は、現場をスケジュール通りにど
う回すかを考えることだけではない。お客様にどういったサービスや価
値を提供するのか。それを常に考え続けるのが重要な仕事だ、と言わ
れました。お客様にとってより良いサービスにつながるかどうかです
べての判断基準になる——気持ちがいすっきりしました」。

今、若きプロジェクトマネージャーとして、赤坂は開業へとひた走
るチームを引っ張る。これからも難しい判断の連続になるだろう。「す
べての部署の意見をきちんと聞くのはもちろんですが、部署間の意
見が相反することもある。しっかり聞いたうえで、お客様にとっての
価値になるものは何かを判断していきます」。

次世代型先進オフィスビル第1号案件として社内外から期待のかか
るプロジェクト。その先頭に頼もしい赤坂がいた。(2020年11月取材)

ICTエンジニアとしての経験を活かし、NTT都市開発の開発事業に最先端のICTの力を掛け合わせ、価値を向上させるというミッションを具現化するために着任。2019年7月、名古屋ネクスタビルでどのようなICTサービスを展開すべきかを明確にするため、浅見はこのプロジェクトに参加した。

ICTエンジニアとして不動産開発に取り組む

浅見がNTTグループ会社に入社したのは2009年。以来、グループ内外における通信インフラや業務システムなどの構築に携わってきた。2019年、NTT都市開発に移らないかと声が掛かった。新たな街づくりのため、ICTに詳しい人間が求められているという。[ICTの力を掛け合わせて不動産の価値を向上させるという次世代オフィス構想—その理想を具現化するためにNTT都市開発へ。ITイノベーション本部次世代オフィス推進部(当時)に着任配属となりました。そこから、街づくり事業の推進に向けたICTサービスの企画・検討・提案業務を担当し始めました]。

ちょうど名古屋ネクスタビルのプロジェクトが進行中で、いよいよ着工に向けた細部の詰めが始まるどころだった。浅見は、自身の持つICTエンジニアとしてのスキルを不動産開発の中でどのように活かすか、不動産開発とICTを融合させるといふミッションを持ってこのプロジェクトに入った。開発コンセプトと連動したICTサービスの具体的な検討が浅見の任務だ。しかし、プロジェクト内で開始された議論に、浅見は何か物足りないもの、ときには違和感を覚えていた。

[ICTはコンセプトを実現する一つの手段だ、という認識は共通しているのですが、どうしてもICTは何か特別の、建築の外のものと捉えられがちなのです。しかしICTも建築が扱う空間や意匠と同じものです。お客様が本当に求めているものを掘り下げて、言語化し、メンバーと共有化するために、3カ月くらい徹底的に話し合いました]。

その後プロジェクトチームは、具体的にどういうICTサービスを導入するのかについて浅見を中心に整理し、大枠を決定した。建

築設計を所掌する都市建築デザイン部はもちろん、NTTグループ会社も巻き込みながら実現に向けた細部の調整を進める。

改めて感じたNTTグループのパワー

「前職の経験だけでは見えなかったものが見えたと思っています」と浅見はこれまでを振り返る。

「まず感じたのはデベロッパーとしてのNTT都市開発のパワーと情熱です。導入するICTサービスを巡って議論は熱かった。ICTを、設備やツールという次元ではなく、そこで過ごす人々のライフスタイルや人の幸福という深い次元で捉え、徹底して意見を出し合った。その粘り強さや熱意に圧倒されたし、自分たちのこうしたいという気持ちよりも、この場所で働く人、集う人がどうしたら幸せになるかを大事にしていると強く感じました」。

一方で、自分の課題も見えたという。

「自分にできること、自分に足りないことも明確になりました。不動産開発業務や管理運営業務に対する理解やICT導入に伴う建築への影響などは私がこれから補っていかねばならない課題です」。

プロジェクトを通して、NTTグループ内にICTや不動産、エネルギーなど、スマートシティの実現に必要なリソースをすべて持っていることが強みだと改めて感じたという浅見。この強みを活かし、不動産とICTの両方に習熟した人材として地域社会が抱えるさまざまな課題に向き合い解決するプロジェクトに関わっていきたいと考えている。(2020年11月取材)

Kazuya Azami

浅見 和矢

デジタルイノベーション推進部
デジタル戦略部門
2019年転籍 機械工学専攻

PHASE 2

誰のどのような課題を解決するためのICTサービスなのか。「設備」を超えて重ねた議論



PHASE 3

開業前開業後のPM[※]業務を通して次世代型先進オフィスビルに命を吹き込む

Masato Ide

井出 誠人

NTTアーバンバリューサポート
東海事業部(出向)
2020年入社 経営学専攻

アーバンネット名古屋ネクスタビルは2020年1月の着工と同時に開業前PM業務と呼ばれる仕上げる工程を本格化させた。それを先頭で担う若手社員の一人が井出だ。2020年の入社後、新人研修を終えて早々に現地に着任。直ちに業務に就いた。

パートナー会社と同じ目線、同じ熱量で

現地で開業前PM業務に就くのは井出を含めて3人だ。この業務は、ビルがめざす提供価値を具現化するため、開業後の円滑な運用を見据えて利用ルールを定め、それを実現する体制をつくり上げていくもの。開発から運用への橋渡しをする重要なステップだ。

さまざまな業務の中で、井出は主に設備の管理会社や警備会社、清掃会社などの選定と実際の業務をどのように進めるのか、詳細な計画づくりを担当した。「こうした会社とは契約上は委託者と受託者の関係です。しかし私は当社が決めたものを単に請け負ってもらうというのではなく、両者が一つのチームになって、同じ目線、同じ熱量で管理運営方針を検討し実行していくことが必要だと思いました。このビルが利用者にどういう価値を提供しようとしているのか、最前線に立つ全員がしっかり理解したうえで役割を果たすことが利用者の満足につながると思ったからです」。

その取り組みが正しかったことは、間もなく訪れた開業時に示された。2022年1月、約2年の工事期間を経てアーバンネット名古屋ネクスタビルは竣工。リーシングが順調だったことから竣工と同時に賃貸借開始となったお客様も少なくなかった。さっそく利用ルールの説明やお客様が行う工事に関する注意事項の伝達など、さまざまな業務が始まった。もともと竣工当初は設備の運転や警備・清掃などについて予想外の出来事が発生しがちで、緊急対応が必要になったり利用者からの質問や要望も集中する。管理運営部門への負荷は大きい。それでもパートナー会社のメンバーは的確かつスピーディーにさまざまな出来事に対応、利用者の満足度の向上につなげていった。開業前のチームづくりが功を奏したのだった。

不動産×ICTの最先端モデルに

開業後も井出は現地に常駐してPM業務を担っている。ICTを積極的に導入した次世代型先進オフィスビル第1号として開業した建物がその本領を発揮するのは、これからの運用にかかっていると井出は考えている。「この建物は安心安全を支えるAI監視カメラやロボット、5G通信環境や各種センサーを活かした情報提供機能などを備えています。また、NTTグループが未来の街づくりを実現するために開発している技術[街づくりDTC[®](デジタルツインコンピューティング)]の実証実験を行う初めての新規物件であり、ワーカーや来街者一人ひとりが快適に過ごせる環境づくり、サービス提供をめざし、街区内で収集されたさまざまなデータを活用した新しい街づくりにチャレンジしています」。

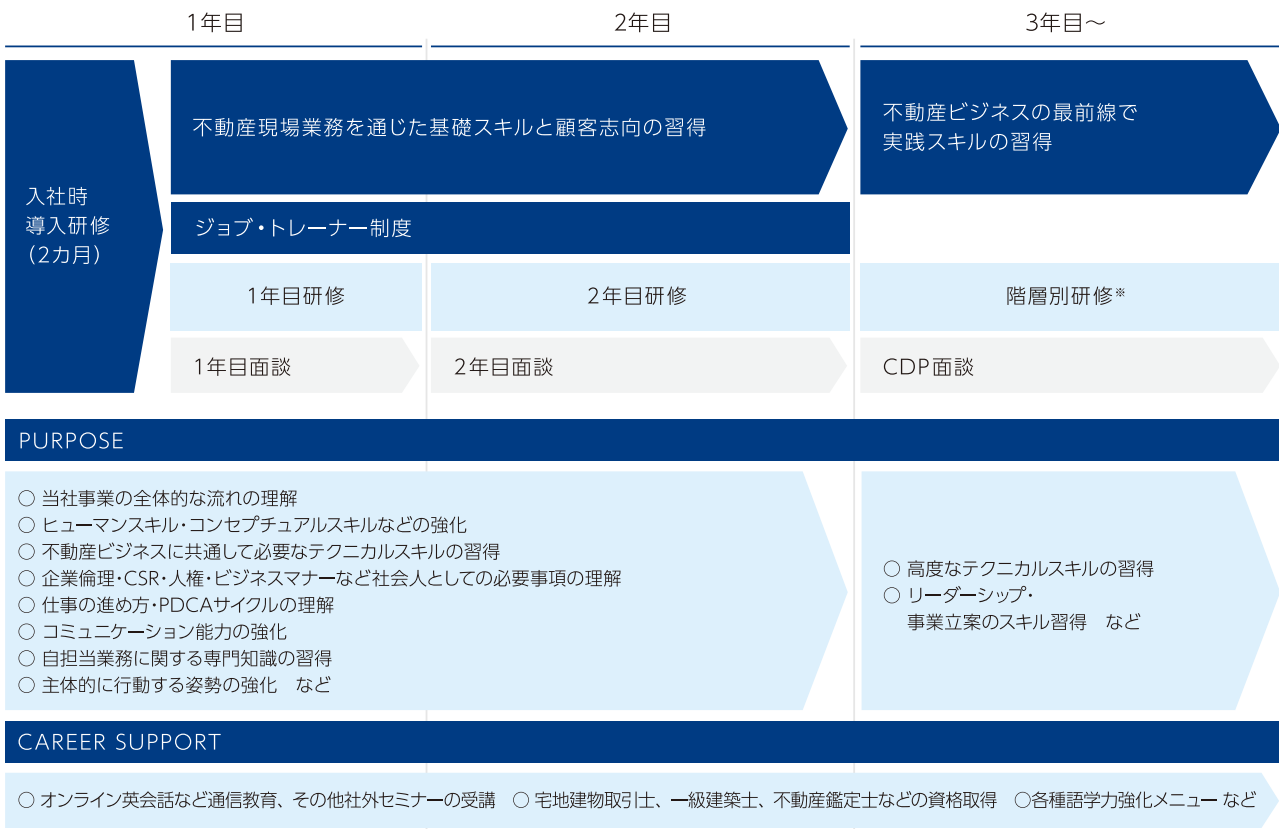
しかし、実際にこれらの機能をどう活用していくかは、これから日々蓄積されるデータから何を読み取り、どのようなサービスとして具体化するかという今後の検討にかかっていると井出は言う。

「この建物を本当に次世代型先進オフィスビルとして完成させ、次代のスタンダードにしていくのは、管理運営を担う私たちであると思っています。私はPM担当として、隣接するアーバンネット名古屋ビルと商業施設[Blossa]を含めた街区一体の価値向上への取り組み、そして栄エリア全体の活性化をめざすエリアマネジメントを同時に果たしながら、広く注目を集める次世代オフィスビルの船出を成功させたいと思っています」。

建物をつくるのが街づくりではない、建物が完成してからが本当の街づくりだというNTT都市開発のスタンスに深く共鳴して井出はこの会社の門を叩いた。ビルの中を行き交う多くの人を目の前にしながら、井出はこのビルを新しい働き方や街の在り方を指し示す不動産×ICTの最先端モデルにしたいと考えている。(2022年11月取材)

JOB TRAINING

当社が挑戦し続けている理想的な「街づくり」の基本は、「人」にあります。そのため、入社後は不動産ビジネスの最前線でのOJT（On the Job Training）による実践スキルの習得を基本に、節目ごとの集合研修を通じて、スキルアップを図っていただきます。さらに自己研鑽については、通信教育の受講や資格取得に対する支援制度なども充実しており、キャリアアップ・スキルアップを図りたい社員のサポートを行っています。



主な制度や取り組み



ジョブ・トレーナー制度

新入社員を2年間にわたって育成・サポートする制度。マンツーマンの指導だけでなく、さまざまな部署のトレーナーとも交流できることから、社内人脈が広がり、早期自立を促進します。



資格取得奨励制度

資格取得を奨励金や受講費用の支給などで支援しています。対象資格は約140種類あり、自身の知識の幅を広げるチャンスを設けています。



通信教育講座受講

社員の自己啓発を支援するため、ビジネススキルの取得や語学力の向上などを図る通信教育講座を1,000コース以上完備しています。



CDP面談*

一人ひとりの経験や今後描きたいキャリアなどについて育成担当がヒアリングを行うことで社員の成長をサポート。

※CDP=Career Development Program



社内勉強会

ビジネスの成果へとつながるよう、ナレッジシェアによる個人の成長と社員同士の関係性強化を目的に、定期的な社内勉強会を開催しています。



階層別研修

役職(担当・主査・担当課長代理など)に応じて必要なスキルを獲得するための研修を開催。本配属以降も社員の成長やスキル取得をサポートしています。

DIVERSITY

当社では、「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。

女性活躍推進

当社では、2023年度までに女性管理者比率を10%以上(2021年度末時点9.2%)とすることを目標としています。女性のキャリア形成に関しては、女性社員や管理者を対象とする社内研修を実施している他、NPO法人J-Winや「NTTグループ女性キャリア開発研修」に社員を派遣するなど、女性社員のキャリア意識醸成やネットワーク形成を支援しています。

育児介護などと仕事の両立支援

育児・介護などと仕事の両立を支援するため、以下をはじめとする各種制度を導入するとともに、利用しやすい風土の醸成に向けて取り組んでいます。

[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など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
妊娠中および出産後の健康診査などにかかる措置	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	家族の看護などの場合に、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



育児中社員の早期復職に向けた支援を実施しています。育児休暇を取得した男性社員とその上長へのインタビュー記事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。これらの取り組みが評価され、2020年2月には、次世代育成支援対策推進法に基づく「プラチナくるみん認定」を受けています。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。

障がい理解に関する取り組み

当社では、自社での障がい者雇用を行うとともに、障害者雇用促進法に基づくNTTグループの特例子会社であるNTTクラリティ株式会社と連携し、さまざまな取り組みを行っています。障がい当事者を講師とする「障がい理解研修」により、障がいのあるお客様への配慮・工夫などに関する啓発を行っている他、障がい当事者による社員へのマッサージサービスの提供などを通じて、障がい当事者への理解を深め、街づくり事業に活かしています。

LGBTQなど性的マイノリティに関する取り組み

NTTグループでは、2016年4月以降、LGBTQなど性的マイノリティ(以下、[LGBTQ])と記載に関する取り組みを進めています。当社においては、全社員研修(e-learning)や[LGBTQセミナー]の開催など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を支援する福利厚生や休暇制度など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「PRIDE指標2022」において、6年連続となる「ゴールド」を受賞しています。



LIFE SUPPORT

当社の福利厚生制度は、「カフェテリアプラン」(選択型福利厚生制度)や、NTTベネフィット・パッケージ(総合福利厚生サービス)といった、会社が用意するいくつかの福利厚生施策の中から、自分のライフスタイルに並び、必要なメニューを選択する仕組みを採用しており、健康増進や住宅取得支援、レクリエーションなど、幅広いラインアップを提供しています。

社員の健康管理

当社では、社員一人ひとりが意欲と活力を高めながら健康でいきいきと働くことがグループの成長と発展の基盤であると考え、その実現に向けて社員が自らと家族の健康の保持・増進を通じて、働きがいを持ち、創造性を発揮できるよう「健康経営」を推進しています。

社員の健康の保持・増進に向けて、定期健康診断の充実と診断結果を踏まえた健康指導を実施するとともに、生活習慣病対策を踏まえ、特定健康診査・特定保健指導を実施。本社オフィス内にはヘルスキーパー(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。

保健師が社員からの相談を受ける健康相談室では、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、社員の健康意識向上に努めています。2020年12月の保健師だよりは、「新型コロナ感染予防と年末年始の過ごし方」をテーマとしました。

こうした全体的な取り組みの結果、2022年も、引き続き「健康経営優良法人」に認定されています。

さらに、メンタルヘルス対策については、リモートワークを中心とした働き方をトリガーとして、従業員の変調シグナルを把握できるよう、「パルスサーベイ」(週1回の簡易問診)を導入しており、上長・社員間のコミュニケーションを促し、セルフケア・ラインケアなどにつなげる取り組みにも力を入れています。

社内コミュニケーション

当社では、社内コミュニケーションを重視し、風通しの良い企業風土の維持・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他、「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。

NTT都市開発グループ社員の家族を招待する「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。

新型コロナウイルス感染症拡大前の2019年度には「夏休みファミリーデー 2019」を本社ビルにて開催し、135名の参加がありました。

2019年度は、毎年恒例の職場見学や名刺交換に加え、NTTグループのラグビーやサッカーチーム、当社社員であるパラバドミントンの山崎悠麻選手、里見紗李奈選手の協力も得て、スポーツ教室を開催しました。初めての試みでしたが、参加者皆が、時間を忘れて体育館を走り回り、スポーツを通じて心をつなぐことができました。社員の家族や仕事以外の顔を知ることが、社員同士のコミュニケーション活性化にも大いに寄与しています。

当社にはシンボルスポーツ社員として、前述のパラバドミントンの山崎悠麻選手・里見紗李奈選手が在籍しており、東京パラリンピックの際には社員が一つになって応援を行い、メダル獲得につながりました。夢に向かって頑張っているアスリートの支援は、応援を通じた社員の一体感醸成にもつながっています。

福利厚生制度の一例

財産形成	社員持株会、各種財形貯蓄(それぞれ奨励金制度あり)など	レクリエーション	宿泊施設・アミューズメント施設・フィットネス施設の利用補助など
住宅関係	社宅、賃貸住宅入居時の補助、住宅ローンに対する利子補給など		



「夏休みファミリーデー 2019 スポーツ教室」



パラバドミントン里見紗李奈選手(左)と山崎悠麻選手(右)

「リモートワーク」を中心とする働き方の推進

NTTグループが推進する「リモートワールド(分散型社会)」の実現・定着に向けて
NTTアーバンソリューションズでは「リモートワーク」を中心とする新しい働き方を推進しています。

「リモートワールド」の実現に向けて

新型コロナウイルスの影響により社会が大きく変化しつつある中、NTTグループは「リモートワールド」の実現に取り組んでいます。社員の働き方に関しても、これまでの働き方や業務を、DX(デジタルトランスフォーメーション)を通じて大胆に見直し変革に挑戦することで、リモート型の働き方(場所にとらわれず自由度の高い働き方)を推進し、社員一人ひとりの健康維持・増進と、生産性向上・イノベーション創出の両立をめざします。

これからもリモートワークを前提としたマネジメント、人材育成の検討など、新たな働き方の定着に向けた取り組みを継続していきます。



NTT局舎を活用した登戸サテライトオフィス

「リモートワーク」中心の働き方における環境の整備

NTTアーバンソリューションズでは、NTTグループ全体の新しい働き方の推進に向け、シェアオフィス事業の経験と旧電話局などの資産を活用したNTTグループ共通サテライトオフィスを構築し、各社のリモートワークを支援します。また、そのノウハウを再び事業にフィードバックし循環させることで、さらなる社会・地域への貢献につなげていきたいと考えています。NTTアーバンソリューションズグループにおいても、リモートワーク中心の働き方に、よりふさわしい環境を整備するため2020年10月にはリモートワーク手当・スーパーフレックスタイム制の導入、通勤費の実費化を行いました。さらに、2022年7月には日本全国どこからでもリモートワークにより働くことのできる制度(リモートスタンダード)を導入しました。今後も社員がより健康にいきいきと働ける環境の実現に向けて、活力と創造性に富んだ企業風土を実現していきます。



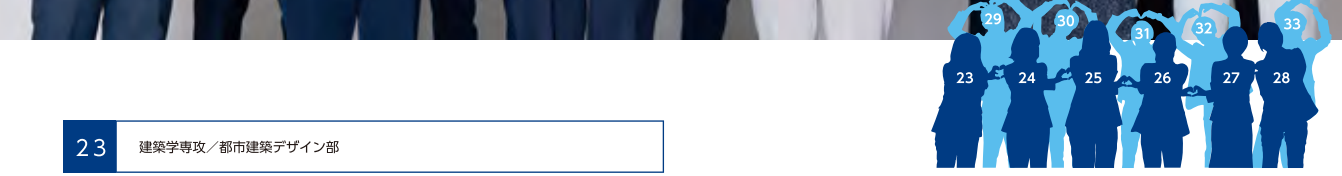
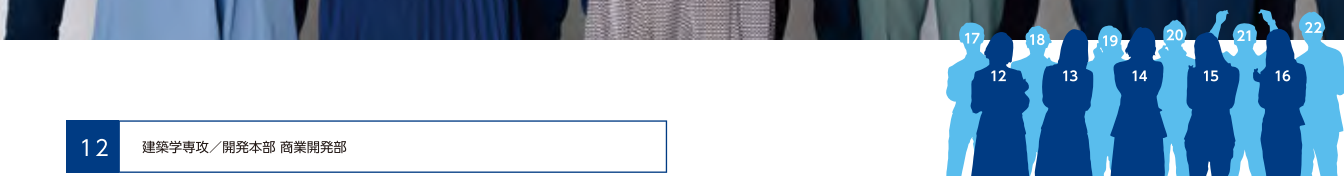
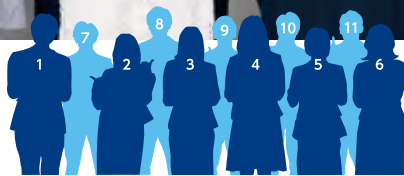
取り組み・制度の一例

リモートワーク制度	スーパーフレックスタイム制
自宅などでの勤務を一時的に認める「在宅勤務制度」から、社員の申し出や会社指示によってリモートワーク中心の働き方が可能な制度へと変更しました。日数制限を設けず、発生する費用を考慮した「リモートワーク手当」を支給するなど、場所にとらわれない働き方を実現する環境を整備しました。	従来の「フレックスタイム制」において、コアタイムを設定しない「スーパーフレックスタイム制」を新たに導入しました。時間的な制約にとらわれない柔軟な働き方をより一層推進することにより、生産性の向上やイノベーションの創出をめざします。

※2022年11月現在の内容です。内容は変更される場合があります。また、各メニューの利用時には一定の条件があります。

新入社員33名に聞きました。

- 入社理由
- 現在の担当業務
- 入社して一番印象に残っていること
- 学生に一番伝えたいNTT都市開発のこと
- NTT都市開発でいつかやってみたいこと



1 総合健康学専攻／NTTアーバンリユースサポート＜出向＞ 東海事業部

①社員さんの雰囲気になれたため。面接時に自身の街づくりへの思いが一番共感してくれたため ②アーバンネット名古屋ネクスタビル／名古屋ビルのビル管理業務、ICT関連業務（運営、管理、導入等） ③若手の先輩方が活躍していること ④人も事業も熱い会社です ⑤多様な人々にとって過こしやすい、訪れる原動力となるような魅力のある街づくりのための複合開発

2 経営学専攻／関西支店 住宅事業部

①社員の方々の人柄と、多様性を尊重する社風に惹かれました ②西日本エリアにおける分譲マンションの企画・販売推進 ③新入社員の小さい意見でも耳を傾けてくれる先輩がたくさんいること ④新入社員でも積極的に発言することができ、自分の理想を実現できる会社だと思います ⑤大好きな京都の街づくりに携わりたいです

3 国際日本学専攻／開発本部 開発推進部

①地域の魅力や個性を活かした街づくりを行っていることに魅力を感じたため ②内幸町一丁目街区開発（比谷谷P）の事業推進 ③社員の皆様の知見の深さと、素晴らしい調整力 ④あたたかく優しい、尊敬できる社員の方たちばかりです！ ⑤初期配属の経験を活かして、大規模複合開発PJや地元福岡での街づくりを主体となって推進したいです！

4 言語文化学専攻／グローバル事業本部 事業推進部

①商習慣の異なる海外で、現地パートナーと協業しながら事業推進に奮闘する先輩社員の姿に惹かれた ②現地法人や海外パートナーと連携しながら、新規案件の取得や既存プロジェクトの推進に携わっている ③新入社員でも、重要な会議資料の作成に携わることができたこと ④同期はもちろん、他部署の先輩方に助けていただく機会も多く、コミュニティの温かさを感じる ⑤グローバルでの街づくり、特にアジアエリアでの案件の取得に挑戦したい

5 システムデザイン工学専攻／NTTアーバンリユースサポート＜出向＞ 首都圏第一事業部

①地域に寄り添った街づくりと、個性的で魅力溢れる社員さんに惹かれたため ②首都圏商業施設の運営管理業務 ③個性豊かな同期と、憧れだった会社の入社式に参加できた日は一生忘れません！ ④新入社員の数々の大きさ。チャレンジしたいという気持ちを尊重してくれる会社です！ ⑤地域の人々・そこを目的として訪れた人々の、笑顔と活気が溢れる商業施設の開発

6 商学専攻／NTTアーバンリユースサポート＜出向＞ リレーション推進本部

①その土地の歴史や特色を活かした開発をしたいと思ったから ②開発前PM。全国の開発前の物件で、管理側の視点から図面のチェックバックやVE案の検討を行っています ③担当の工事中の物件でヘルメットを被ったとき、街づくりを実感しました ④若手メインでプロジェクトを動かしています。1年目から実践的な場所で活躍できるのは大きいです！ ⑤その街のシンボルと呼ばれるような、人のポジティブな目的になれる建物・場所をつくりたいです！

7 政治学専攻／グローバル事業本部 事業推進部

①地元の関西で魅力的な開発を多数行っていたことと、海外事業にも注力している印象だったため ②米国ブルックリンの住宅・商業複合開発案件の事業推進、新規案件取得に向けた現地法人支援 ③2か月半におよぶ一つのプロジェクト対応が終わり、チーム全員で打ち上げをしたときの一目のビールのお旨 ④若手の意見にも耳を傾けてくれることが多い ⑤海外でもNTT都市開発らしさを感じられる街づくり案件に取り組みたい

8 商学専攻／住宅事業本部 事業推進部

①不動産という事業領域の広いフィールドで、会社人生を通してさまざまな事業に取り組みたいと考えたから ②広告・販売代理店の方と協力して販売戦略を策定し、住宅物件の販売促進を行っている ③忘の強い人が多いこと。協調性も持ちながら、自分の意見を確固として持っている方も多く印象的 ④1年目から任せられる仕事が多く、失敗してもその分たかさん成長できます！ ⑤生まれ、育ち、訪れた、縁ある街での再開発事業に携わりたい

9 工学専攻／開発本部 開発推進部

①それぞれの土地の個性を重視した開発・街づくりに取り組んでいるため ②市街地再開発事業およびCRE物件の開発推進業務 ③360度、知らないことで溢れかえっており、慢性化しないこと ④上司・同期関係なく個性的な人が多いため、各PJにおいてその担当者の色が出るのが面白いと思います ⑤地元、関西の街づくりに携わりたいです！

10 建築都市デザイン学専攻／北海道支店 開発担当

①地域に寄り添いながら開発を行う姿勢、誠実に対応してくださる社員の方々に惹かれた ②北海道エリアにおける新規案件の獲得、CRE物件の開発推進、大規模PJの本社支援 ③ミクロかつマクロな視点で地域を詳細に調査し、開発を行っているところ ④面倒臭い良い先輩・切磋琢磨し合える同期が多く、働きやすさは業界トップクラスだと思います！ ⑤地域課題の解決に貢献し、賑わいを創出する大規模PJを主導して開発・推進すること

11 知能デバイス材料学専攻／東北支店 開発担当

①中長期的な視点を持って、「地域を活かした街づくり」に取り組めると感じたため ②アーバンネット仙台中央ビルの開発推進、東北エリア案件の開発検討など ③入社2日目でコロナウイルスに感染したものの、同期が温かく受け入れてくれたこと ④若手から主体的に挑戦できる環境がある会社 ⑤自分が先頭に立って、働く環境づくりを通して持続的な地域社会の実現に貢献すること

12 建築学専攻／開発本部 商業開発部

①地域に合った街づくりへの熱意と、誠実な社員の方々に惹かれたため ②商業施設・ホテルの開発において、スケジュール・コストを管理し、プロジェクトの円滑な推進を図る業務 ③各プロジェクトが予想以上に少数の社員によって動いており、若手社員の裁量も大きいこと ④同期・先輩とともに、熱意を持ちつつも穏やかで人当たりが良く、のびのびと働ける環境だと思う ⑤地域に愛される商業施設の開発を、立ち上げから竣工まで見届けたい

13 法学専攻／品川シーズテラス＜出向＞ 管理部

①ICTに対する積極的な姿勢や人や地域を大切にする街づくりに惹かれたから ②品川シーズテラスの施設運営業務 ③ビルのテナント様を集めて省エネ委員会を一人称で開催したこと ④頼もしい先輩社員に囲まれ、困ったときは一緒に考えてくれて、チャレンジするときは応援してくれる環境です ⑤グループの資産や技術を活用した、人々が愛着を持てる街づくり

14 社会学専攻／中国支店 開発担当

①事業性にとらわれず、街の文化や歴史など個性を最大限に活かす開発に魅力を感じた ②「Park+PFI」という公園の整備と商業施設を設置して運営する事業の推進やプロモーション、新規開発案件の獲得など ③分からないことがあってもサポートし、成長に繋げてもらえる環境が整っていること ④意見を尊重してくれる会社なので自分の考えやアイデアをしっかり伝えみてくださる！ ⑤プロジェクトマネージャーとして事業を主体的に推進したい！

15 国際政治経済学専攻／NTTアーバンリユースサポート＜出向＞ 首都圏第一事業部

①地方都市での街づくりに積極的であり、街の魅力を引き出すことができる点に惹かれたため ②グランパークのオフィスご入居者様の対応とビルイベントの企画・実行 ③ご入居いただいている保育園の園児さん向けにオフィス見学会を企画・実施したこと ④全国各地で様々なプロジェクトが進行中です ⑤地方における、地域の特色を活かした開発。地域に溶け込むような場所をつくりたい

16 文化人類学専攻／ビル・商業事業本部 法人営業部

①インターンシップや社員訪問を通して、一緒に働きたいと思う社員の方々ばかりだったから ②オフィスのリーシング業務。首都圏全般的な既存物件と、新築の赤坂ビルを担当しています ③訪問提案と内覧対応を経て、受注・契約までフロントラインとして経験できたこと ④1年目から前に出て挑戦できる環境と、手厚い育成・サポート体制が固立しています！ ⑤自分の力で大坪案件の内覧→受注・契約まで完結させること

17 日本史学専攻／ビル・商業事業本部 法人営業部

①一等地に多くの不動産を持ち開発余地が大きい点、NTTグループの最先端技術を街づくりに活用し始めている点に可能性を感じた ②オフィスのリーシング業務。品川シーズテラス、アーバンネット御堂筋を担当 ③若手から管理職まで多くの社員が家庭やプライベートを大切にしているホワイトな職場環境 ④あたたかく物腰柔らかい社員が多く、非常に風通しの良い会社 ⑤都心部における大規模な再開発やスマートシティの構築、故郷とちぎでの街づくり

18 環境デザイン専攻／NTTアーバンリユースサポート＜出向＞ 首都圏第一事業部

①開発する街に合った開発をしていると感じたから。歴史や文化を大切にしている印象 ②アーバンネット大手町ビルでPMを担当し、日々のテナント対応やビルの管理 ③研修中の住宅生活。毎日みんなで研修後集まって、楽しかったです（笑） ④開発内容ももちろん魅力的だが、何より人がいいです！絶対楽しく仕事できます ⑤ストリートカルチャーや小さいブランドに着目した街づくり（事業化難しそうなので夢です）

19 政策・メディア専攻／開発本部 再開発事業推進部

①開発だけでなく街づくり事業を推進する会社であること。一人ひとりに合ったキャリアを考えてくれること ②神田駅西口再開発プロジェクト、神戸アリーナプロジェクトにおけるプロジェクト推進業務 ③何をするかも「素直らしさを出しているか」と聞いてくださること ④自分らしさを大切にできる、してもらえる会社だと思います！ ⑤多世代での街づくりを考える場をつくりたい！

20 比較文化学専攻／NTTアーバンリユースサポート＜出向＞ リレーション推進本部

①地域の個性や歴史・文化を活かすICTなど新技術を導入する、温故知新の街づくりに魅力を感じた ②全国の商業施設の運営を取りまとめつつ、原宿エリアの商業物件の現場運営に携わっています ③全部署の業務を一通り学んだ新人研修が、全国の商業事業の横通し業務の際に役立った ④都心も地方も攻めることができるデベロッパー ⑤既存建築物の意匠やストーリーを活かすかつ、最新技術を組み込んで新たな用途を与えるコンバージョン

21 スポーツ社会専攻／関西支店 開発部

①私という人間に真摯に向き合ってくださり、高評価をいただいたから ②開発推進業務。関係者のスケジュール調整、コスト管理、商品企画を取りまとめ ③配属初日に現場事務所までプロジェクト関係者と名刺交換をしたこと。社内の事務的な作業が多いと予想していたので、不意をつかれた ④風通しが良く、前向きに楽しく仕事ができる ⑤建物・空間を通して、多様性が尊重される社会を実現し、人種やLGBTQによる差別的ない世の中をつくりたい

22 観光科学専攻／ホテル＆ホスピタリティ事業本部 プロジェクト推進部

①地域に向き合い、土地らしさを最大限に活かした開発で地域の活性化に貢献したいと考えていたからです ②ホテル＆ホスピタリティ事業本部で新規のホテル開発に携わっています ③隈研吾先生の事務所と一緒に仕事をしていて、実際にご本人にもお会いする機会があったことです ④地域にも、社員一人ひとりにもしっかりと向き合う風土のある会社だと思います ⑤ホテルを含んだ複合施設の開発にいつか関わってみたいと考えています

23 建築学専攻／都市建築デザイン部

①その地域らしさを大切にしながら開発を行っていると感じたため ②應援担当として、複合施設やオフィスのPJ推進のためのさまざまな検討 ③竣工検査で建物外観や内部を隅から隅まで協力しながら確認したこと ④首都圏はもちろん、地方や海外など、幅広い開発に携わることができるのでキャリアプランの選択役でも豊富 ⑤故郷の開発に携わりたい

24 教育学専攻／ビル・商業事業本部 法人営業部

①人や地域に寄り添った街づくりを行う姿勢と、NTTグループの持つ資産・ICT技術を活かした開発ができる点 ②オフィスのテナントリーシング・営業活動 ③アーバンネット大手町ビルの物件紹介動画を作成。撮影・編集・HP掲載まで行った ④社員同士の仲の良さは想像以上。自分の意見を気軽に発信できる中で成長できる職場だと感じる ⑤法人営業で培った現場視点を活かし、NTT都市開発の看板物件となるような魅力的な開発に携わりたい

25 建築学専攻／開発本部 開発推進部

①地域に寄り添い、場所ごとの魅力を最大限に活かした街づくりを行う点に魅力を感じたため ②新規事業の開発推進業務 ③楠本顧問の講話。建築的視点による街の在り方やNTT都市開発としての街づくりへの想いを再認識したため ④日本各地に開発基盤を持つため、地域色溢れる開発に携わる機会があること ⑤地方（商界集落）に向けた街の在り方の提案

26 経営学専攻／開発本部 開発推進部

①未来志向の開発、街のことを思い抜いた街づくりが魅力的。社員の働き方・考え方に共感 ②品川PJで、設計・地権者対応など様々なフェーズに関わりプロジェクトマネジメントを行う ③開発ビジョンを実現するために、設計段階でどう街区に落とし込むかを検討。街づくりで具現化する楽しさを感じた ④物件への強いこだわり・魅力的な社員・新しい風に柔軟な社風 ⑤会社のフラッグシップ物件に携わり、多様な人々のための街づくりを実現したい

27 建築・都市学専攻／住宅事業本部 事業推進部

①地域文化・資産を活かした街づくりに惹かれたため ②都内高級マンションのリノベーション事業 ③同期の行動力。いつも刺激をもらっており、恵まれていると感じる ④社内の雰囲気が良い。皆さん気さくで人が良く働きやすい環境 ⑤人々の暮らしの一部になる豊かな都市空間の形成に携わりたい

28 建築学専攻／開発本部 開発推進部

①「画一的でない街づくり」を推進する立場として働きたかったため ②東工大田町キャンパス、札幌HBC本社跡地にホテル・オフィスなどの複合ビルを開発するプロジェクトの推進 ③先輩方のサポートが手厚く、同期同士で助け合っていることも解決できること ④成長中のこの会社を、なんでも挑戦できる若手同士と一緒に盛り上げていけたら嬉しいです！ ⑤自らプロジェクトマネージャーとなって開発を主体的に推進できるようになりたい

29 商学専攻／住宅事業本部 事業推進部

①歴史や街に親和性のある街づくりを行いたかったから ②分譲・賃貸マンションの企画、開発 ③研修期間を長くとっていただけたこと。実際のプロジェクトを用いたワークなどを通い、さまざまな事業部を知ることができた ④NTTグループとして、地域のために、といった視点がプロジェクトにおいても働き方においても重視されていること ⑤現在関わっている住宅事業を活かした複合開発を行ってみたい

30 人間社会情報科学専攻／NTTアーバンリユースサポート＜出向＞ リレーション推進本部

①事業内容と社風に惹かれた ②新規開発PJの開業前PM（管理側の立場から新規PJの計画や運営体制を検討） ③社員の皆さんがとても優しい。ただ仕事や街づくりに対してはとても熱い ④「NTT都市開発だからこそ」できる開発、街づくりがあること ⑤グループ力を活かした、マクロとミクロ、両方の視点でのスマートシティの実現

31 法学専攻／関西支店 企画部

①インターンや社員訪問で、街を良くしたいという思いが強い会社だと感じた ②大阪、神戸に保有している物件のAM担当としてビル運営を行っている ③先輩も同期も賢く、人当たりは抜群。優秀な人々と業務を行う中で「ここでも成長できる。想いを実現できる」と確信した ④「NTT」という大企業でありながら、組織としての若さがある「発展途上」の会社 ⑤地元・京都での開発。就活時から思い描いていた、歴史を継承した街づくりを実現したい

32 経営学専攻／東海支店 開発担当

①その街らしい開発に一番注力している会社だと思ったから ②CRE物件開発の推進・新規案件の獲得 ③周りの関係者を巻き込みながら仕事をするこの大変さ ④新入社員の意見も積極的に聞いてくれる会社であること ⑤開発した街に一層の愛着心を持ってもらえるような開発

33 都市共生デザイン専攻／九州支店 開発担当

①OB訪問を通して、社員の方々の人柄に惹かれ、物件視察を通して、地域に根差した開発姿勢を感じたから ②九州エリアでの分譲マンション（ワエリス）の開発推進、新規開発検討 ③支店配属後、これから開発を担当する物件の敷地を見学したこと ④このわりを持った社員が多いこと ⑤福岡市都心部での商業施設開発。NTT都市開発らしさを持った、地域に愛される開発に携わりたい