

「建築物と社会的責任」

「建築とCSR（建築物と社会的責任）小委員会」がめざしたもの

COP3に対応し「今後我が国の建築物はLCCO₂30%削減、耐用年数3倍増（100年以上）を目指すべきである」とした日本建築学会声明（1997年）の実現を目指して「地球環境委員会」の活動が実施された。本小委員会は、地球環境保護という視点から、また、建築物は社会的共通資本として認識されるべきであるという立場から、建築物の長寿命化を最重要課題としてとらえ活動（2005年4月～2007年3月）を行った。

建築学会の2003年の提言にあるように、本来、建築物は社会的共通資本として認識されるべきものであるが、短命が半ば常態化していた我が国では、建築物も消費財と同様にとらえられ、社会的な価値をもつ社会的共通資本であるとの発想は希薄であった。地球環境という新たな視点の中で、建物の耐用年数がクローズアップされ、建築物はより社会性を備え長寿命化されるべきと考えられる時代になった。

本小委員会では、こうした状況に対する認識の下に、従来我が国における建築物のスクラップ&ビルトを前提に組み立てられた様々な思想や仕組みを見直すにあたり、「建築物と社会的責任」について、工業製品に関わる社会的責任の基本理念としてOECD（経済協力開発機構）が打ち出した拡大生産者責任（EPR）を比較対照として整理し、補論としてひとつの具体的な制度提言を試みた。

もくじ

はじめに

- 一 建築物の社会性
- 二 建築物に関わるさまざまな人々
 - 1 建築主
 - 2 建築設計者
 - 3 施工者
 - 4 地方自治体と国
 - 5 所有者
 - 6 利用者
 - 7 取引関係者
 - 8 金融機関・保険業者
 - 9 保守管理業者
- 三 工業製品との比較

- 1 工業製品と比較する意味
- 2 比較検討（工業製品と建築物の持続可能性推進を巡る比較対照）
 - (1) 環境配慮建築物
 - (2) 建築事業所環境
 - (3) 環境マネジメントシステム
 - (4) 拡大建築者責任
 - (5) 物質調達連鎖管理
 - (6) 投資・金融市場における社会規範
 - (7) 建築物市場レベル対応
 - (8) 情報開示制度
 - (9) 社会的責任の組織境界
- 3 建築物に対する示唆

四 工業製品を超えて

おわりに

補論 ひとつの具体的な制度提言

長寿命建築実現に向けたスケルトン・インフィルの分離に対応した法制度の確立

「建築とCSR（建築物と社会的責任）小委員会」委員（アイウエオ順）

主査

本田広昭（オフィスビル総合研究所）

幹事

木俣信行（鳥取環境大学）

委員

秋山 宏（日本大学）

足立直樹（レスポンスアビリティ）

岩井光男（三菱地所設計）

大松 敦（日建設計）

小澤英明（弁護士）

中津元次（中津エフエムコンサルティング）

成田一郎（大成建設）

長谷見雄二（早稲田大学）

平本一雄（東京工科大学）

廣瀬忠一郎（キヤノン）

藤本秀一（独立行政法人建築研究所）

松成和夫（プロコードコンサルティング）

森島清太（鹿島建設）

以上 15 名

はじめに

建築物は、人々に生活の拠点を提供し、衣食とともに生活に不可欠なものであるが、衣食に比べてはるかに多くの人的及び物的資源が投入されてうみだされるものである。また、建築物は、人々の社会活動の拠点でもあるため、多くの人々の利用に供せられるし、長期間存続するため、さまざまな人々の利用を経て、世代を超えて存続するものである。こうした過程を経て建築物は、人々に親しまれ慈しまれる家並みを形成し、まちそのものをつくりだすものでもある。このように、多くの資源が投入され、人々に生活と仕事の基盤を長期間提供し、そのためまちの空間をも形成する建築物は、すぐれて社会性をもつものである。すなわち、個人の所有の対象ではあるものの、社会の共通財産という性格もあわせもつ。

しかるに、建築物の社会性に対する配慮が不十分であるため、現代社会はさまざまな問題をかかえてしまっている。マンション紛争に典型的に見られる建築紛争は、近隣社会との融合性をもたない建築物のもたらす社会との軋轢である。ミニ開発の建売住宅に見られる安普請の建築物の大量出現は、あたかも建築物を消耗品とみなす精神の所産であり、短期のサイクルで建築物の大量廃棄をもたらしている。また、耐震偽装問題ほど建築物の安全性の大切さを意識させた問題は近年なかったであろう。これは、大量の欠陥住宅の発生と深いところでは共通した問題をかかえており、決して特別な個人の倫理問題として片付けられない問題を含んでいる。さらに、歴史的建造物の破壊と古くからの町並みの喪失の問題は、建築物がわが国の人々の歴史と深く結びついた存在であることに対する無理解がもたらしていると考えられる。

このような現代のさまざまな問題を見ると、建築物の社会性を再認識して、建築物に関わるさまざまな人々に社会的責任を自覚した行動を促すことがいかに重要であるかがわかる。この点で日本の建築物関係者が深刻な反省を必要とすることは、社会的責任の推進面で先行する工業製品との対比からもわかる。本来、工業製品は建築物より社会性の薄いものであるが、近年、地球環境保護の観点から、持続可能性推進を図るさまざまな施策が世界的に講じられている。とりわけ、ヨーロッパの最近の動きには目をみはるものがある。ヨーロッパにおいては、概して古くからの建築物が大切に保存され、活用されており、建築物について、工業製品を見習うべしとということ自体が滑稽であろう。しかし、建築物が大量に短期間のサイクルで廃棄されている日本では、工業製品を見習うべしとということが決して滑稽ではない。このことが事態の深刻さを示している。

以上の問題意識から、以下の順序で議論を進めることにする。まず、建築物を社会性から評価する場合にどのようなことが重視されるべきかを整理する。次に、建築物にはどの段階でどのような人々に関わるかを整理する。人々の社会的責任を考えるためである。さらに、工業製品との対比で建築物において、どのようなことを意識的に進める必要があるかを見極める。最後に、工業製品とは異なる建築物独自の社会性から必要とされる課題を整理する。

一 建築物の社会性

建築物が単に個人の所有の対象にとどまらず、社会の財産としての性格をも有するという観点から、どのような属性を有する建築物が社会的に望ましいかを整理しておきたい。

第一に、建築物は安全で健康で快適であるべきである。これは、所有の対象の建築物としても望ましいことであるから、自然と達成できるようにも思われるが、必ずしもそうではない。建築物を投資商品のように見る立場からは、投資に対するリターンがいくらであるかということにのみ熱心になるため、利回りに直結しない事柄には無頓着となる。とりわけ、短期間で転売をもくろむ投資家においてはその傾向が顕著である。また、特に利用者に対する配慮がなければ、シックハウスと呼ばれる化学物質が多用される不健康な建築物が建築されることになってしまう。

建築物は基本的には所有者の寿命よりも長く社会に存在し続ける。従って建設当時の所有者が、建築物の耐用期間中所有者で有り続けることは稀で、建築物の耐用期間の間に所有者は変転してゆくのが一般的である。従って建設段階での、所有者がよいといっているから社会が介入しないでもいいというわけにはいかない問題である。バリアフリーやユニバーサルデザインへの配慮も同様に必要であり、すでにこれらへの配慮は建築物の資産価値を高める要素として認識されはじめている。

第二に、建築物が資源を浪費しない持続可能性が高いものであるべきである。短期間で急速に老朽化してしまう安普請がもっとも大きな問題である。所有者が満足しているからいいということにはならない。所有者もいずれ、これらを処分してしまい、人々に見捨てられ、短期間のうちに解体され廃棄されることが明らかだからである。なぜ、このようなことが繰り返されるのか、この点をもっとも検討を要すべき問題かもしれない。

建築物の構造躯体は基本的に遠い将来に亘って発生するであろう地震や大洪水といった自然災害に十分に耐える強度を有すると共に、保守管理が容易で費用が少なくてすみ、修繕を行うことで寿命を長くできる建築物である必要がある。さらに、エネルギー効率がよく、CO₂の排出量も少ない建築物であることが必要である。その上で、人々の移ろいやすい好みに応じることができる柔軟性をもち、特に内装、しつらえを始めとした内部空間は容易に変更ができるものである必要がある。

第三に、建築物は周囲の環境に適合しており、社会インフラとも適応しているべきである。とりわけ、都市の高層化や高容積率化は明らかに環境負荷を増大させるものであるから、これを緩和する緑地の確保は不可欠である。この点については、都市計画規制が詳細になり、また、地方自治体が地域の特性に応じてまちづくり条例を整備しつつある現在、これら公法的規制により達成可能であるようにも思われるが、必ずしもそうではない。法律は万能ではなく、あらゆる場面を想定した完全無欠の法律などつくりえないからである。

近隣住民の声を聞き、まちづくりに関するさまざまな主体の意見にも謙虚に耳を傾けて、立地に応じた土地利用を行う建築主の良識が求められる。

第四に、人々が大切にしたいと思う魅力のある建築物であるということである。建築物の外観は地域の景観に馴染み風土・文化を表象する、地域の人々に愛される表情を維持するとともに、やみくもに効率だけを優先するのではなく、内装も美しく、魅力のある空間をつくりだしているものであることが必要である。魅力のない建築物は、人々の社会生活を潤いのないものにし、その地域に暮らすことに対する人々の誇りや楽しみを奪う。住民にとって価値の無い建築物は容易に人々に見捨てられ、すぐに廃棄されるからである。歴史的文化的価値のある建築物は、魅力があるからこそ残されていることがこのことを裏づけている。

二 建築物に関わるさまざまな人々

以下に、建築物に人々がどのように関わりをもっているかということと、建築物の社会性を高めるためには、それらの人々にどのような期待が寄せられるであろうかということ整理する。

1 建築主

建築主が建築物の属性にもっとも大きな影響力をもつといえる。建築主は、専門家ではないことが多いために、自分の建てたい建築物を具体化するためには建築設計者の手助けが必要である。しかし、建築設計者は建築主の意向・与件によって設計する。その意味で、建築物を最終的にコントロールする力をもつのは建築主である。したがって、建築主の意識が低ければ低いほど劣悪な建築物が生まれることになる。その事態を避けるには、都市計画法や建築基準法をはじめとする法令ならびに地方自治体の各種のまちづくり条例による法規制が不可欠であろうが、それだけでは足りない。建築主が自主的に建築物の社会性を意識した行動をとる必要がある。

なお、現代は、自分で使用収益を行う予定がなく、建築物を建築する建築主の数も多い。つまり、建築物の市場商品化とでもいうべき状況が進行しており、建築後に直ちに売却を考える建築主も少なくない。建売業者やマンション開発業者がその典型である。これら建築主は、使用収益における問題を徹底して考えるというよりも、販売業者として売却の容易さに必要な限度で使用収益の問題を考えるにすぎないため、しばしば建築物が近視眼のものとなり、見てくれだけを重視することになりがちである。ただ、他面、これら建築主は、どのような建築を建てるべきかについて、さまざまな情報を入手できる立場にあるため、その意識が高まると、しろうとの建築主よりはるかに高品質の建築物をより安い価格

で建築することが可能である。これらプロの建築主の意識をいかに高めるのかが大きな課題となる。

2 建築設計者

建築設計者は、建築主の意向を把握して、建築図面にその意向を具体化する専門家である。また、施工にあたって、施工者を監理する立場を担うことが多い。建築設計者が建築物の社会性についていかに高い意識を有するかが建築物の質を向上させる鍵となる。建築設計者は、建築主をよりよい方向に導く力をもつからである。また、建築物を魅力あるものにできるか否かはひとえに建築設計者の力量にかかっている。建築設計者による耐震偽装の事件は、建築設計者に対する社会の期待を裏切ることとなったが、建築設計者の本来の社会的役割を自覚した倫理観プライドをもった職務の遂行が求められる。職能集団としての自己研鑽と自主規律をいかに高めるのかが大きな課題である。

3 施工者

施工者は、建築設計者の作製した図面に従って、建築物を建築する立場である。その意味では受身の存在であり、その裁量が入る余地は本来少ない。しかし、建築物は、物理的には施工者が建設する以上、実質的に建築物の部材、部品の質の確定にかかわる立場にある。この施工者がいかに建築図面に忠実に手抜き工事を行わずに建築物をつくりあげるかは、その建築物のその後の利用や寿命そのものを左右する。更に、建築物の生産過程において、設計の持つ品質上の問題を是正する最後のチャンスも施工者が握っている。したがって、施工者にどれだけ高い技術力とモラルがあるかは、建築物の質を大きく左右する。また、施工者は、建築にあたって、常に効率的な作業を考える立場にあり、この点でも建築設計者の見落とし問題を指摘できる立場にある。また、建築作業中に生まれるさまざまなアイデアは、効率的な資源の利用をもたらすであろう。かかるノウハウをどのように集約して、無駄のない資源利用に活かすかが大きな課題となる。

4 地方自治体と国

2000年の地方分権一括法の施行により、まちづくりに関するほとんどすべての事務が国から市町村に移された。それまでは、都市計画法や建築基準法をはじめとして、建築に関わる国の法律の役割が圧倒的に大きかったが、地方分権一括法の施行以後は、徐々にではあるが、市町村がさまざまな「まちづくり条例」を制定し、地域独自のまちづくりのルールを定める動きが広まっている。この動きは、市町村がまちづくりにおいて、地域の歴史と文化を反映させることに積極的に関わることができることを意味する。市町村は、地域住民の広い利益を守る立場にあり、また、地域の歴史的建造物や町並みを保護する立場にもあることから、条例の整備にとどまらず、地域の現在および将来世代の住民の利益代弁者として法令や条例の精神を活かした積極的な行動が求められる。

上記のとおり、国のまちづくりに対する役割は縮小したが、なお、法律に定める開発許可と建築確認の制度は建築にあたって最も重大なルールであり、法律の果たす役割は依然極めて大きい。今後は、地方自治体の創意工夫に干渉することを控える必要はあるが、地方の特性とは関係がないさまざまな事項については、なお国の役割がきわめて大きいことから、適切な法令の整備や行政の推進が求められる。例えば、いかなる化学物質を建築材料に使用できるか、耐震性や免震性の高い建築物はどのような建築物であるか、安全な建築物であることをどのように確保するか、建設廃材をいかに抑制するかといった事項は、全国にほぼ共通する課題であり、国の積極的な対応が求められる。とりわけ、社会性を意識した建築物の建築の促進にあたっては、規制だけでは不十分であり、社会性に配慮した対応が建築物所有者をはじめとして関係者にも利益をもたらすような誘導または支援の施策がさまざまに必要である。また、それら施策の根拠法となる法律の整備も求められる。特に税制による施策の誘導はきわめて効果の大きいものであることから、建築物の社会性を意識した税制措置が求められる。

5 所有者

建築主が建築した建築物をそのまま所有すれば、建築主が所有者となるが、建築主が建築した建築物を売却すれば、それを購入した者が所有者となる。また、当然ながら、建築物は解体されるまでは、何代も所有者が変わることがありうる。所有権とは、物を使用し、収益し、処分する自由をもつ権利と解されている。したがって、所有者は所有物を自由に改変しても廃棄してもいい。ただ、この自由に対して、建築物の社会性の観点から、何らかの制約を加える必要がないかがひとつの大きな課題である。すでに、環境保護の観点から、景観保護の観点から、歴史や文化の保護の観点から、多少の法規制が存在することから、所有者とはいえ、建築物に対して完全な自由を有しているわけではない。ただ、法規制だけでは、社会性に配慮した対応は不十分である。建築物の社会性をどこまで意識した対応をできるか、所有者の行動が問われている。

なお、所有者は、自らそれを使用せずに他人に賃貸することがあるし、また、建築物は一般の人々が入り出すことも多い。賃貸借においては、賃貸人の修繕義務が法定され、建築物の欠陥による事故については賃貸人が法的に損害賠償責任を負わされる。また、仮に建築物の欠陥による事故で一般の利用者に被害が生じた場合には工作物責任により所有者が法的に責任を負う。したがって、これら賃借人や利用者の安全が確保されていない建築物による事故は、最終的には所有者が責任をとらされる法体系となっている。ただ、これは、事故が発生したあとの問題処理のルールで、直接の事故防止のための規制ではない。近年、法令順守が強調されているため、違法建築に対する意識は高くなっているが、古い建物で既存不適格建築物となっている建物の安全は、所有者の安全性に対する高い意識がなければ確保できない。これも法的規制を超えた問題である。

6 利用者

建築物は利用されるために建築され、維持されるものであるから、最終的には建築物を利用する者が建築物の属性を決定し、建築物の寿命を決定するとも言える。利用者が建築物の社会性を意識すれば、社会性を意識した建築物が増えるはずである。とりわけ、キーテナントとなりうる大企業は、発言権が強いことから、会社の社会的責任のひとつとして、違法建築物を賃借しないだけでなく、地球環境に配慮し、かつ、近隣社会との融合性をもった建築物を優先して賃借する方針で利用建物を決定すると、その影響力は大きい。都市部の建物の屋上または外壁に掲出される巨大な看板または下品な看板についての自制も求められるところである。

7 取引関係者

建築物が譲渡されたり賃貸されたりする場合、すなわち建築物が取引される場合に、さまざまな人々が関係者として登場する。そのうち、どのような建築物を取引するかという点の情報の提供において、もっとも重要な役割を果たすのが仲介を行う宅地建物取引業者である。宅地建物取引業者には、宅地建物取引業法によりさまざまな規制が行われているが、特に重要事項については詳細な情報開示が義務づけられている。ただ、法律上開示が強制されているのは、建築物の評価を下げるような問題に限られており、建築物の社会性からの評価ではない。近時、不動産の証券化が進み、REITと呼ばれる不動産投資商品を一般投資家が購入できる制度が急速に発達したため、かかる不動産投資商品に関わる違法建築物の取引には厳しい監視が行われるようになった。しかし、かかる動きも、社会性の観点から高く評価される建築物の取引を促進することにはつながってはいない。

ただ、住宅の品質確保の促進等に関する法律が平成 12 年に施行され、住宅に関してはあるが、各種の性能項目について公的評価を行う制度が整備された。これは、住宅が満たすべき最低水準の確保を目的とするものではなく、住宅がどれだけの性能を保持しているかを表示することを目的とするものであり、この公的評価が行われ、その情報を取得することで、取引関係者は、建築物についての多くの信頼できる情報を得ることができる。この評価の対象を住宅に限ることなく、また、評価項目を建築物の社会性の項目により広げることで、取引関係者が建築物の社会性に対する意識を大きく高めることができる可能性がある。

8 金融機関・保険業者

「金融機関が、建設活動に非常に大きな影響力を有することは誰も否定できない。従って金融機関が、融資先の行動への配慮無く融資することは、社会の不公正の拡大に加担することと同じと考えられ、そうした金融事業は反社会的事業とも解される。公的資金の注入によって漸く立ち直りつつある金融機関は、公共の福祉、社会性に十分に配慮した金融事業の展開が求められよう。

金融機関や保険会社が社会性の高い建築物を優遇する制度を確立することは、社会性の低い建築物を日本の社会から駆逐する大きな原動力になりうる。とりわけ、都市に多く存在するといわれる建蔽率違反や容積率違反等の違法建築物について、融資をしないとか、保険を付保しないといった厳然たる対応は、その効果が大きいと思われる。

9 保守管理業者

建築物は、建築されてその寿命を全うするまで、さまざまな保守管理を必要とする。その保守管理を適切に行うか否かで建築物の寿命に大きな差が出る。ところで、これら保守管理を業とする者は、しばしば、建築物の所有者との関係では弱い立場にある。劣化している吹きつけアスベストの存在を知りながら、建築物の所有者に報告しても無視されるといった事例が典型的である。ただ、近年、社会に広く法令遵守の精神が行き渡り、保守管理業者から適切な問題指摘を受けながら、これを無視することは所有者自らが大きな法的リスクを負うことになる。したがって、保守管理業者の専門家としての地位も今後向上するに違いない。保守管理業者こそ、建築物の寿命を何倍にも延ばせるノウハウを有する専門家である。このノウハウをいかに集約して、活用するかが今後の課題である。

三 工業製品との比較

1 工業製品と対比する意味

近時、会社の社会的責任（Corporate Social Responsibility：以下「CSR」という）ということばが強調されるようになった。会社は、単に株主の利益のためだけを考える存在であってはならず、社会におけるさまざまな利害関係者のそれぞれに適切に配属する責任があるという考えである。これは、会社が法令遵守だけを考えるものであってはならないことを意味する。その点で、この理念は、会社の経営者の裁量を広くするものであり、法律だけでは対処できない社会のさまざまな問題に対処するにあたっての会社の基本姿勢を決める重要な理念となっている。あたかも、個人にさまざまな人々がいるのと同様に、このCSRに対する会社の姿勢が会社の個性を決める時代になりつつある。

また、環境法の近時の発展はめざましいものがある。その背景には、地球規模の環境問題について先進国において共通の理解が急速に進んでいることがある。有限の資源を効率的に利用し、生態系の破壊を防止し、持続可能な社会を構築して、これまで人類が享受してきた地球環境を将来世代に引き継がせることが現在世代の義務であるという理解である。

かかる理解を背景にして、EUでは、自動車、家電製品、パーソナルコンピューター、事務機器などの工業製品について、単に法律だけでなく、CSRの観点から遵守することが望ましい行動基準（法律とかかるCSRの観点からの行動基準とを合わせて以下に「社会規範」という）が発展をとげている。かかる社会規範の及ぶ対象は、単に製造者や販売

者だけでなく、製品の資材や部品の供給業者にも及ぶものとなっており、また、かかる社会規範は、製品の販売市場における製品ラベル制度から、製品の製造販売を行う企業の投資適格性要件まで規定するものとして、拡大進化している。したがって、EUにおいてかかる工業製品を製造し、または販売する日本の企業にとって、かかる社会規範はおおよそ無視できないものとなっている。

このように発展をとげている工業製品のEUにおける社会規範との対比で、日本において建築物にいかなる社会規範が存在しているのかを検討すると、不足している社会規範が浮き彫りになるであろう。この目論見のもとで、整理したものが次項の「工業製品と建築物の持続可能性推進をめぐる比較対照表」である。この表では左欄に既に確立している工業製品に関する各種の社会規範を整理し、右欄に建築物の場合に想定される項目を整理している。したがって、右欄は、現実にそれに見合う制度や取り組みが存在するか否かを度外視した表である。

2 比較検討

工業製品と建築物の持続可能性推進をめぐる比較対照

工業製品	建築物
1. 環境配慮製品 ECP: Env.-Conscious Product 基準：E+QCD 手法：LCIA (Life Cycle Impact Assessment) (注1)	(1) 環境配慮建築物 ECB：Env.-Conscious Bldg 基準：E+QCD 手法：LCIA
2. 製造事業所環境 基準：省エネ、省資源、有害物質、廃棄物	(2) 建築事業所環境 基準：省エネ、省資源、有害物質、廃棄物
3. 環境マネジメントシステム 手法：ISO14001	(3) 建築マネジメントシステム 手法：ISO14001に対応するもの
4. 拡大生産者責任 (EPR: Extended Producer Responsibility) (IPP: Integrated Product Policy) 手法：reduce, reuse, recycle	(4) 拡大建築者責任 (EBR: Extended Builder Responsibility) (IBP: Integrated Building Policy) 手法：reduce, reuse, recycle
5. 物質調達連鎖管理 (SCM) 手法：グリーン調達基準、CSR として SCM を導入	(5) 物質調達連鎖管理 (SCM) 手法：グリーン調達基準、CSR として SCM を導入
6. 投資・金融市場レベル対応 手法：グリーン投資・金融インセンティブ サステナブル工業経営格付 グリーン購入推奨 SRI (社会的責任投資) 機関投資家による SRI	(6) 投資・金融市場レベル対応 手法：グリーン投資・金融インセンティブ サステナブル建築経営格付 グリーン施工推奨 SRI 機関投資家による SRI
7. 商品・サービス市場レベル対応 手法：エコラベル制度 グローバル・エコラベリングネットワーク	(7) 建築物・サービス市場レベル対応 手法：エコ・景観ラベル制度 グローバル・エコラベリングネットワーク
8. 情報開示制度 理念：環境民主主義、参加型民主主義(注2) 報告書：社会・環境報告書 手法：ステークホルダー・エンゲージメント(注3) ガイドライン：環境会計、環境報告、 環境パフォーマンス 環境負債 環境リスクマネジメント 検証制度：自己監査、第三者検証 国内基準：環境会計ガイドライン 環境報告書ガイドライン 環境パフォーマンス・ガイドライン 国際基準：GRIガイドライン	(8) 情報開示制度 理念：環境民主主義、参加型民主主義 報告書：社会・環境報告書 手法：ステークホルダー・エンゲージメント ガイドライン：環境会計、環境報告、 環境・景観パフォーマンス 環境・景観負債 環境・景観負債リスクマネジメント 検証制度：自己監査、第三者検証 国内基準：環境会計ガイドライン 環境報告書ガイドライン 環境パフォーマンス・ガイドライン 国際基準：GRIガイドライン
9. 社会的責任(注4)の組織境界 報告企業の財務連結範囲 報告企業の主要供給業者	(9) 社会的責任の組織境界 報告企業の財務連結範囲 報告企業の主要供給業者

(注1) より環境への負荷の少ない生産方法や代替製品の選択を可能にするため、商品原材料の採取から、加工、販売、消費、廃棄、リサイクルに至るまでの各過程ごとに評価されるもので、ISO14001で規格化されている。

(注2) 環境権と人権を結びつけようとする新しい試み。環境情報へのアクセス、環境問題に関する意思決定への市民参加及び司法へのアクセスで環境保護のためであると同時に民主主義を推進する手段（オルフス条約の定義による）。

(注3) ステークホルダー（従業員、労働組合、顧客、消費者、供給業者、地域社会、株主、投資家、金融機関、評価機関、研究者、行政、NGO/NPO、マスメディアなどの国内外の諸利害関係者（環境経営学会の定義によ

- る))との持続可能な発展についての対話を進め、その推進のため協働すること。
- (注 4) 組織が、自ら積極的にステークホルダーに働きかけて、コミュニケーションやエンゲージメントを行いつつ、負の影響を最小化し、プラス方向の効果を最大化することを通じて、持続可能な社会と環境の確立・維持と組織の存続を両立させていこうとする活動 (ISO26000WGの定義による)。

以下に、個別の項目ごとに建築物の置かれている状況について検討する。

(1) 環境配慮建築物

建築物そのものがどれだけ環境を配慮した建築物であるかについての基準は、CASBEE(Comprehensive Assessment System for Building Environment Efficiency:建築物総合環境性能評価システム)の評価基準がある。CASBEEは、建築物の環境性能で評価し、格付けする手法である。2001年に国土交通省の主導の下に、財団法人建築環境・省エネルギー内に設置された委員会で開発が進められている。このシステムの評価基準では、建築物を、ライフサイクルを通じて評価し、環境品質と性能及び環境負荷の両方の側面から評価し、環境効率の考え方をを用いて評価するもので、S(すばらしい)、A(大変良い)、B+(良い)、B-(やや劣る)、C(劣る)の五段階の格付けをしている。したがって、この評価基準が人々の賛同を得られ、普及すれば、環境配慮基準として確立されたものとなるであろう。また、既に述べた、住宅の品質確保の促進等に関する法律も、劣化対策、維持管理対策等の長期耐用に関する項目を含んでおり、限定的ながら、環境配慮基準を含んでいる。

なお、建築物がその置かれている周囲の環境に配慮しなければならないという点については、建築物の場合は、法律および条例で膨大な規制が存在している。一般的な環境配慮を超えて、立地に応じた土地利用については「公共性」に配慮するという一般的な条件を超えた規制は無い。

(2) 建築事業所環境

工業製品との対比で言えば、プレハブ住宅メーカー等の工場(さらには建築部材等の製造工場)が周囲の環境に配慮しているかどうかの問題となる。この点については、上記(1)の後段と同一であり、既に膨大な法規制がある。

(3) 環境マネジメントシステム

建築物の環境配慮が適正に行われているかどうかを点検して管理するシステムとしては、CASBEEの既存ツールが利用できる。これは、既存建築ストックを対象とする評価ツールで、竣工後1年以上の運用実績に基づき評価される。ただ、ISO14001のような恒常的に環境配慮の点から検討を加えるマネジメントシステムは、建築物の完成後の利用を含めたものについては存在しない。

(4) 拡大建築者責任

拡大生産者責任とは、製品に対する生産者の責任を製品のライフサイクルの消費後にも拡大したものであり、環境負荷についての生産者の責任として理解されるべきものである。しかし、この問題を建築物について考えた場合、建築物についてはライフサイクルの期間ですらその品質につき建築設計者や施工者に責任があるとは考えられていないという点に注意がまず必要である。すなわち、工業製品については、その瑕疵につき消費者が直接契約関係にたたない生産者に製造物責任を問えるが、建築物については直接契約関係にたたない建築設計者や施工者には瑕疵につき責任を問えないのが原則とされている。これは、建築物のライフサイクルが工業製品に比べて極めて長いことが原因である。したがって、建築物のライフサイクルの消費後の環境負荷について建築設計者や施工者の責任はほとんど議論もされていない。ライフサイクルが極めて長期であることから工業製品と同様の議論は必ずしも適切ではないかもしれないが、ライフサイクル中の建築設計者や施工者の責任ならびにライフサイクル後の建築設計者や施工者の責任につき工業製品と同様の処理を可能な限り行うべきでないかという観点からの検討が必要であるように思われる。

(5) 物質調達連鎖管理

これは、Supply Chain Management(SCM)と呼ばれるもので、環境に配慮した資材や部品を調達しているかどうかといった観点から環境に配慮しているか否かを検討するものであるが、建築物に関しては、この点を意識した取り組みは、一部のハウスメーカーにおいて見られるものの、広く行われている状況にはない。

(6) 投資・金融市場における社会規範

工業製品にならって考えると、環境に配慮した建築物に対する投資や融資にインセンティブを与える取り組みがあるかどうか、環境配慮の建築物を建築する企業に格付けをする取り組みがあるかどうか、環境に配慮した建築物を購入することが推奨されている取り組みがあるかどうか、環境配慮の建築物を建築する企業に対する投資が社会的責任投資として認識されるかどうかといったことが問題となる。これらについては、わずかに住宅金融公庫が一定の基準等を定めて建築基準法の最低基準以上の水準へ誘導する施策（「長寿命」、「省エネ」、「バリアフリー」のうちの2項目クリアで基準金利を適用するなど）が論じられていた程度であり、その他少なくとも社会的に広く認知された取り組みは存在しない。

(7) 建築物市場レベル対応

建築物が環境に配慮したものであることを対外的に端的に示す制度があるかどうかという点である。これについては、東京都が 10,000 m²以上の床面積をもつ大規模

の分譲マンションについて、「建物の断熱性」、「設備の省エネ性」、「建物の長寿命化」、「みどり」という 4 つの環境性能を示すラベルの表示を販売広告に義務づけている。東京都のかかる取り組みは先駆的試みであるが、この種の取り組みが広がると、建築物購入者に一目で環境配慮建築物か否かが分かることになり、環境配慮の建物の建設を促進させることは疑いない。

しかしながら、建築物の景観配慮、さらには立地に適った空間の量の確保といった面では、現状では有効な対策は講じられているとはいえない。

(8) 情報開示制度

建築物に関わる各種関係者が建築物についていかなる環境配慮を行っているかを情報開示するシステムが存在しているかどうかであるが、これについては、各企業が発行している環境報告書に記載することが考えられる。どのような評価基準で評価するかは確立しておらず、建築物についての環境配慮を開示している企業は先進的な取り組みを行っている若干の企業にとどまっている。ただ、今後、CASBEE の評価基準などが評価基準として確立されれば、建築物に関する情報開示も進むであろう。

一方、建築物の維持保全に関する情報については、開示はおろか、蓄積についても、明確な制度はまだ存在していない。建築物が数十年、あるいは百年を超えて使い続けられるような状況となった場合に、それが如何なる維持保全履歴を持つかについて、正確な情報を残すことは、長期的な利用を実現する上で必須の条件であると考えられる。例えば「建築物維持保全カルテ」と言った情報の伝達システムの整備が待たれよう。

(9) 社会的責任の組織境界

会社の社会的責任をどの関連会社まで及ぼして考えるかという問題については、建築物を工業製品と異なって考えるべきものではない。但し、建築物が数十年、更には百年を超えて使い続けられるためには、建築の構成部位に応じて社会的責任の組織限界を設定する必要があるであろう。

3 建築物に対する示唆

このように見えてみると、近年、CASBEE の制度の整備が進んでいるものの、工業製品に比較して環境配慮の観点から建築物において制度の整備を進めるべき分野がいくつか存在することがわかる。とりわけ、建築物の資材や部品の調達において、環境配慮製品を調達する制度が建築物には欠けていること、建築物のライフサイクル中における品質について建築設計者または施工者の責任についての議論が不十分であること、建築物のライフサイクル消費後の環境負荷についての建築者または施工者の責任について議論がほとんどなされていないこと、投資・金融市場での環境配慮建築物に関するインセンティブがほとんど

存在しないこと、建築物ごとに環境配慮をおこなっているか否かが一目でわかる表示制度が存在していないこと等は、今後の建築物と社会的責任を考えるにあたって、検討すべき課題として浮き彫りになったように思われる。

四 工業製品を超えて

以上に見たように、工業製品と比較してもなお検討すべき課題が山積みしているが、建築物は、工業製品よりさらに社会性の強いものである。したがって、以上の工業製品との比較ではすくいきれなかった、建築物に独自の課題を整理しておこう。

第一に、建築物はきわめて長期間存続するものであることから、保守管理や改修を行いやすい制度の整備の必要性が工業製品に比較してはるかに高いといえよう。この観点では、資材や部品の共通化や標準化だけで対応できるものではなく、建築設計者、施工者、保守管理業者等の建築関係者のノウハウを束ねる必要がある。また、建築物をスケルトン（躯体）とインフィル（内装、設備）に分けない現行の建築関係法令のもつ問題を指摘できる。これを分離して、建築の検査をスケルトンとインフィルに分け、これらの検査体制を分けるシステム（インフィルに対する確認や検査は一定の有資格者が可能とする）を確立できれば、改修時にも適切に無駄のない安全確認検査が可能になり、安全な改修が確保しやすくなる。本小委員会としては、具体的な制度確立の提言がなされている「スケルトン・インフィル（S・I）分離による建築の段階的な整備・利用のための仕組みづくり（国土交通省国土技術政策総合研究所）」を支持するものであり、本報告書の末尾に補論としてその骨子を紹介する。

第二に、建築物についての社会的責任は、単に地球環境配慮からだけの問題ではない。既に見たように、まちにおける外部空間の質の形成という問題に深く関わっている。その意味では、建築物の存在する場としてのまち、地域との関係が極めて重要である。前述したように、この点については、地方自治体がその地域の特性に配慮したまちづくり条例の制定が可能になっているので、その制度の整備が望まれるが、建築物は単体では存在しないということを、建築関係者は特に留意する必要がある。CASBEEでは、まちづくりの観点からの評価ツールも検討されている。まちづくりは、必ずしも数字や文字では評価できないものが重要な役割を果たすことに注意が必要であり、地域との融合につき、地域住民の意見を代弁できる、まちづくりNPO等を育てることも必要である。とりわけ、不動産開発業者においては、その会社の利益追求と地域住民の利益とは鋭く対立しがちであるから、建築主である不動産開発業者には高い見識と自覚が求められる。平成16年に制定された景観法は、地方自治体のイニシアティブのもと景観を配慮した法規制を可能にするプラットフォームを提供している。かかる法制度を利用した意欲的な景観形成が期待されると

ころである。ただ、美しい景観の創出は、単に法規制だけでは不十分であり、官民の連携によるガイドラインの策定と運用、かかるガイドラインを実践することのインセンティブの付与等が重要となる。

第三に、建築物は、人々が大切にしたいと思う魅力を備えていなければならないことも工業製品とは異なる。単に機能だけでは、時を経るごとに劣化してしまう。建築物は、時の経過とともに魅力を増すものでなければならない。この観点からは、建築主において、単に機能だけを追求する建築であってはならないことの自覚が必要であるし、その自覚は、CSRの理念から擁護されるべきものであることに社会の共通の理解が必要である。また、魅力ある建築物の設計は建築設計者の双肩にかかっているのであり、建築設計者の能力なくして、この課題は克服できないことに建築設計者の深い自覚が必要である。さらに、短期のサイクルで廃棄される安普請の建築物の出現を抑制するためには、建築物の質を確保できるだけの敷地面積の確保など、建築物だけを見るだけでは不十分な都市計画的観点からの取り組みが本質的には必要なことのように思われる。まちづくりはどのようなべきか、そのために都市計画はどのようなべきかという問題が建築物の社会性の問題と深く関わっているということを忘れてはならないだろう。

おわりに

建築物は、単に個人の所有の対象であるだけでなく、社会の共通財産でもある。しかるに、その社会的側面が軽視されているため、看過できない社会問題もさまざまに発生している。それらの社会問題を解決するには、建築物の社会性を意識した建築物の評価や取り扱いが、建築物と関係をむすぶさまざまな人々に求められる。そのために求められる制度を検討するにあたっては、環境に配慮した工業製品について進展してきたさまざまな社会規範が大いに参考になる。地球環境保護の観点から建築物においてとるべき対策のほとんどは、かかる工業製品においてとられている対策との対比で明確になるとも言える。ただ、建築物は、工業製品よりさらに一段と社会性を有するものであるから、建築物独自の観点からの社会規範の整備を検討する必要がある。その場合、建築物単体の問題としてではなく、都市計画またはまちづくりとの関連においても検討する必要がある。

建築物は、単に不動産の有効活用といった経済合理性を超えて、環境への配慮が現代では不可欠であるが、更に質の高い生活空間の追求が都市の建築には課せられている。この課題は世代を超えて追求すべきものであり、真に価値ある社会的共通資本の世代間の継承をめざすものである。このことを明確に意識した社会の取り組みが法律の整備も含めて強く求められている。

本報告書が、建築物の社会的共通資本としての姿を判然とさせるきっかけになれば幸いである。

補論：ひとつの具体的な制度提言

スケルトン・インフィルの分離に対応した法制度の確立

現在の日本の建築関係法令は、スケルトンとインフィル（内装、設備）を分離する思想に依拠していない。しかし、長期耐用性が期待されるスケルトン部分と、改造が頻繁に行われるインフィル部分とは、新築以降の建築ストックの安全性を担保する意味においても、別の体系で審査、検査されることが望ましい。

「スケルトン・インフィル（S・I）分離による建築の段階的な整備・利用のための仕組みづくり（国土交通省国土技術政策総合研究所）」の提言※では、スケルトンとインフィルとを分離することにより、次のような期待される効果があることが示されている。

- ・ 検査をインフィル完成部分ごとに行い、建物の使用を開始できることで、テナント決定の時間差への対応が容易となる。また、標準内装で仕上げる必要がなくなり、未使用廃棄の発生を抑制できる。
- ・ 確認・検査のS・I分離により、建物の改装時などのチェックを行いやすくし、建物の長期使用に寄与する。

スケルトンとインフィルとを分離するにあたっての具体的な方法は、米国ニューヨーク市の段階的な建築チェック・使用開始の仕組みが参考になる。日本においては同様の制度として「仮使用承認制度」が存在するが、特定行政庁しか対応できないことなどから同制度の積極的な利用にはつながっていない。仮に、民間の検査機関による仮使用検査を代行する仕組みができたとしても、頻繁に行われるインフィル改造のチェックを現行の確認・検査体制下でその都度行うことは現実的ではない。そこで上記提言では、インフィルの建築確認やその検査を一定の有資格者（判定者）に委ね、その検査図書を特定行政庁に届け出る方法を提言している。かかる方法は、新築完成以後においても、改造される度にインフィルの確認・検査体制を継続させていくことを可能とし、ストック時代にふさわしい。

当小委員会も上記提言に全面的に賛成であり、このような制度提言をひとつずつ実現することが建築物の長寿命化をもたらし、建築物を社会的共通資本としてゆたかなものにするに確信するしだいである。

※「アーバンスケルトン方式による都市再生技術に関する研究報告書～ 第3章 アーバンスケルトン方式に対応した確認・検査の方法」（平成17年3月：国土交通省国土技術政策総合研究所）

提言の概要（建築確認・検査の内容を以下の2つに分ける）

〔確認・検査 S（スケルトン確認）〕：行政庁又は民間検査機関において、都市計画規制、集団規定のほか、建物全体に影響する構造、設備、避難安全等の確認・検査を受け、スケルトン検査済証（検査済証 S）を交付

〔確認・検査 I（インフィル確認）〕：インフィルの建築確認や検査の有資格者（判定者：建築基準適合判定資格者等）において、住居やテナント区画内の間仕切り、内装等他の部分への影響がないか限定的であるものに関する確認・検査を受け、インフィル検査済証（検査済証 I）を交付し、検査報告書を行政庁に提出

以上