

目次

はじめに

第一部 CSR と不動産会社

第一章 CSR 論

第二章 不動産会社とは

第二部 使用理論

第三章 徳倫理

第四章 道德性発達段階

第三部 ケース分析

第五章 イトマン事件（1991年）～住友不動産～

第六章 OAP 土壤汚染問題（1997年～2002年）～三菱地所～

第七章 柏の葉キャンパスシティプロジェクト（2011～）～三井不動産～

第八章 ケースのまとめ

第九章 スtockホルム市の環境先進プロジェクト

第四部 まとめ

さいごに

参考文献

はじめに

去る三月十一日 M9.0 の大地震が東日本を襲い、著者の住む仙台も大きな打撃を受けた。その揺れは津波という形で人々の尊い命を奪う結果となった。震災の悲惨さを語ろうとすると切りがなく敢えてここでは述べないが、大惨事であったことは間違いないだろう。そして震災による津波は建物や町そのものを押し流し、現在復旧作業と並行して、新たなモデル都市構築に関係者が提案を行っている。

個人的な話になるが、震災当時著者は就職活動をしており、他の学生同様に一時中断を余儀なくされた。企業によっては夏まで選考を延期させる企業もあり、選考時期に大きなずれが生じた。そんな中、比較的早く選考活動を再開したのが不動産業界だ。著者はその選考を受けて内定をもらい、そして著者自身も将来そこで働く人間として、震災復興における不動産会社の役割について考えるようになった。

震災直後の不動産会社の主な活動を採りあげると大きく四つに分類される。①義援金、②帰宅困難者の受け入れ、③保有ビル、商業施設等の点検、復旧作業、④チャリティイベントである。しかし不動産会社の花形とも言える開発事業について耳にすることはなかった。不動産会社や大手ゼネコンの方にインタビューすると、完全に崩壊した街を一企業が再開発するには限界があり、「時期尚早」と語っていた。当面は行政主導による区画、インフラ整備であり、不動産会社が乗り出すのはその後だろうとのことだった。今回、卒業論文に「大手不動産会社の道徳性発達段階」という震災復興から離れたテーマを設定したのにもそのような背景がある。

そこでまずは不動産会社の過去と現在の取り組みを分析し、不動産会社がどのように変化してきたかを見極めたい。全国には 13 万近い不動産会社があるので大手三社（三井不動産、三菱地所、住友不動産）に絞って考えることにする。その上で今後の事業や、震災復興に対してどのように関わることが望ましいかを考えていきたい。

第一部 CSR と不動産会社

第一章 CSR 論

企業の社会的責任（CSR : Corporate social responsibility）とは、企業が利益追求だけでなく、利害関係者への配慮、環境保全、人権問題等に対して自発的に関わっていくことを指す。環境破壊や人権問題、また消費者に被害を与えるような不祥事をきっかけとして、近年注目されつつある分野である。その取り組みとしては、社内の活動から社外で行われるものまで様々である。社内の取り組みとしては、法令順守を強化するための教育制度やガバナンス機能の設立などが挙げられる。一方社外の取り組みとしては慈善活動から、本業を交えたものまで業界、企業ごとに独自の取り組みを行っている。

しかし CSR はいまだ新興の学問であり、明確な定義がされていないのが現状である。さらに CSR の必要性に対しても様々な議論が存在する。例えばイギリス経済学者ミルトン・フリードマンによると、株式会社は利益追求のみを行い、株主の利益を最大化すべきであると主張している。これは、株式会社というのは株主のお金で成り立っているのであり、株主は企業からの配当金を社会的な目的のために使いたければ使えば良い。しかし企業の経営者が株主にかわって、株主のお金を社会的目的のために使うのは無責任であるというものだ。

このように CSR に否定的な意見もあるが、歴史的に見ても不祥事やスキャンダルで、社会的責任を果たしていないと判断された企業は、売上や株価が落ちる傾向がある。例えばスポーツ・アパレルメーカーのナイキは創業以来業績を伸ばしていたが、90年代以降発展途上国での製造工場の労働環境に関して大きな注目を浴びるようになった。各種メディアに採り上げられ、非難された結果売上高は減少し、ナイキは製造工場での労働環境の改善や、労働者の最低年齢の引き下げ等を余儀なくされた。また日本においても、食品メーカーや飲食店の不祥事が企業の倒産にまで至るケースを耳にする。このように経営の安定化、また株主の利益最大化のためにも CSR は欠かせない要素となっていると言える。

第二章 不動産会社とは

ここでは不動産会社の業務について述べる。多くの人が思い浮かべるのが仲介業者だろうが、それは業務のほんの一部でしかない。以下に業務ごとに分類して紹介する。

①開発

未開拓の土地や既に建物の存在する土地に、オフィスビルや商業施設、マンション、ホテル、リゾート地等を新しく創ることである。またこれらを組み合わせることを複合開発という。不動産会社の中でもこの業務を行う者はデベロッパー（developer）と呼ばれ、行政や金融機関、ゼネコン等と協議を重ねて空間を創造していき、その中心的立場として業務を行う。開発する際の不動産会社の具体的業務内容として、用地取得とコンセプトの決定、近隣住民の説得、デザインや機能性についての協議、広告活動、テナント誘致等がある。

②分譲

ある物をいくつかに分けて売ることを分譲という。不動産の分譲は、宅地（建物の敷地となる土地）の分譲と建物の分譲に分かれる。宅地の分譲は、建物の敷地とするための土地をいくつかに分けて売却することである。建物の分譲は戸建て分譲やマンション分譲、別荘分譲などがある。よく街で見かけるマンション分譲とは、開発したマンションを部屋ごとに分けて売却するということである。

③賃貸

不動産会社自身が貸主として、借主との間で賃貸借契約を締結することである。賃貸の対象となる物件は、アパートやマンション、オフィスビル、商業施設、別荘、戸建て住宅などがある。また損益計算書において、不動産の賃貸収入は売上高として計上され、比較的安定した収入が見込める。

④仲介

仲介は代理業務と媒介業務に分かれる。代理とは売主・買主や貸主・借主から代理権を与えられて、相手方との交渉や契約締結を行う業務である。一方媒介とは不動産取引の成立に向けて相手方を探し、情報提供などをすることで、当事者の間に入って交渉の手伝いをするものである。また契約する際には、不動産会社に重要事項の説明義務が課されており、これに関するトラブルが不動産に関する苦情として最も多い。

⑤管理

これには様々な仕事が含まれるが、主に設備の保全や清掃管理、保安警備面での管理が挙げられる。またマンション管理については管理組合の会計や維持修繕計画の企画、実施の調整、賃料の徴収なども含まれる。

第二部 使用理論

第三章 アリストテレスの徳倫理

本論文で使用するコールバーグの道徳性発達段階を紹介するために、まずは哲学者アリストテレスの徳倫理について述べたい。

アリストテレスは人々の行動を規則で縛るには多くの問題があると捉え、特定の規則に依存しない価値観の共有を求めた。なぜなら規則というのは新しい局面には対応できないことが多く、それよりも人間が道徳的に発達していく必要があると考えたからだ。そこでアリストテレスは最高善「幸福」の追求こそが人間にとって最も重要であると定義し、「幸福」について二点の特性があると述べた。一つ目は直接求めることができないということである。二つ目は一生をかけて達成されるものであるということである。

一つ目に関して、アリストテレスは「幸福」を得るためには、徳における活動がもたらす満足が必要だと説いた。徳とはギリシャ語の「アレテー」という言葉が語源となっており、これは徳の他に卓越性や優秀さとも訳すことができる。つまり「アレテー」の意味を広く捉えると、それは個人が有する徳だけでなく、技術の優秀さ、卓越したチームワーク、「すぐれもの」の製品などと表現されるように、人間、行動、組織、技術、製品などの質の高さを形容している言葉である。現代企業の場合は品質やサービスの質の高さがそこに含まれることになる。

二つ目に関してだが、アリストテレスは「幸福」とは一生をかけて達成されるものだと述べた。つまり徳における活動の長期的習慣づけが必要であるということだ。しかしアリストテレスは習慣づけがどのようにして起こるかという点に関しては何も述べておらず、それは後に心理学者ローレンス・コールバーグによって明らかにされた。

以上のことから分かるように、アリストテレスの徳倫理によると企業は品質やサービスの質の高さを、長期的習慣づけによって追求していくことが求められているということになる。次に長期的習慣づけについて詳しく研究したローレンス・コールバーグについて紹介する。

第四章 コールバーグの道徳性発達段階

心理学者ローレンス・コールバーグは長期的な研究を行うことで、得られたデータから人間の道徳的な発達段階を明らかにした。コールバーグは道徳性発達段階を「前慣習的」「慣習的」「脱慣習的」と呼ばれる三つの段階に分類した。さらにそれぞれの水準を二つの段階に区別し、合計で六つの道徳性発達段階を示した。最高段階である第六段階に向かうほど道徳的に発達していく。

またコールバーグは道徳性発達段階に関して、いくつかの結論を得た。まず道徳性発達段階は上昇することがあっても、後退することはないということである。また人は段階を飛ばして進むことはできず、一段ずつ上昇していくというものである。これらの結論は後のケース分析において非常に大きな意味を持つ。以下に道徳性発達段階について詳しく述べる。

コールバーグの道徳性発達段階

【前慣習的水準】

個々の文化の中で意味づけられた規則や言葉に反応し、その言葉を快・不快の程度や、そのような規則や言葉を発する人物の物理的力によって考える。

・第一段階 罰と服従志向段階

身体的な行動の帰結が善悪を想定する。罰の回避と疑いのない権力への服従がそれ自体として価値のあることとみなされる。罰や権威の背後にある道徳的命令は認知されていない状態。

・第二段階 道具主義的・相対主義的志向段階

正しい行為とは各人の欲求を集団的に満足させる行為からなる。まれには他社の欲求満足も考慮される。人間関係は市場での取引としての観点からみられ、公平性、互酬性、平等な共有などの観点からもみられるようになるが、それらも常に物理的、実用的なレベルで解釈される。互酬性も「私の背中を搔いてくれれば、おまえの背中も搔いてやろう」といったレベルで考えられる。忠誠心、謝恩、正義などからの行為はみられない。

【慣習的水準】

個人の属する家族や集団、国の期待に答えることが価値あることであり、社会の秩序に対する忠誠だけでなく、それを正当化し、一体となろうとする態度である。

・第三段階 人間関係の一致あるいは善い子志向段階

善い行動とは対人関係の中で他社を喜ばせたり、他者を助けたり、他社から承認されたりすること。一般的で「自然な」行動といったステレオタイプのイメージが画一的に存在している。行動はしばしばその意図から判断される。「善かれと思ってした」という意図が

はじめて重要なものとして勘案されるようになる。行動が「善い」ということが承認の根拠となる。

・ 第四段階 法と命令志向段階

権威、固定化された規則、社会秩序の維持を志向する傾向がみられる。正しい行動とは義務を果たし、権威に敬意を表し、所与の社会秩序をそのこと自体のために維持しようとする。

【脱慣習的水準】

道徳的価値や道徳原理を人間の権利や集団との一体感から区別して考え、それでも尚妥当性を持ち、適用されるような道徳的価値を規定しようとする。

・ 第五段階 社会契約、権威主義的志向段階

全般的に功利主義的なトーンの段階。正しい行為とは一般的な個人の権利や社会全体で批判的に検討され合意された標準という観点から定義される。法的観点が強調されるが、合理的な考慮のもとで法改正の可能性を認める立場。これはアメリカ政府や憲法などが公式の道徳性にとらえているもの。

・ 第六段階 普遍的倫理原則志向段階

正しさは主体的な倫理原則の沿った良心的決断により決定され、行為は倫理的包括性、普遍性、整合性などを要求される。ここでの原則は黄金律やカントの提言命法などのように抽象的、倫理的なものであるが、十戒のように具体的なものではない。

第三部 ケース分析

ここでは第二節で述べたコールバーグの道徳性発達段階を使用し、過去の事件や現在の取り組みについて分析したい。尚、タイトルからも分かるように採り上げたケースは三井不動産、三菱地所、住友不動産という不動産業界の大手三社に絞る。理由は大きく二つある。まず一つ目として、道徳性発達段階で分析するためには本来一社に絞ることが望ましいのだが、ケースの確保という都合上対象を大手三社に広げた。二つ目に、不動産会社は全国に中小合わせて13万近くあり、取り組みや意識には大きな開きがある。そこから無作為にケースを分析するのでは信憑性に欠けると考えた。そこで業界をリードし、かつ旧財閥系という歴史ある三つの不動産会社に絞ることにした。CSRが普及していった経緯から経験的にも分かるように、リーディングカンパニーの取り組みは業界に与える影響が大きく、このケース分析から得られた結論はある程度不動産業界にも当てはまると考えている。

このように三井不動産、三菱地所、住友不動産という大手三社を有機的な集合体とみなし、時系列に沿ったケース分析を行い、道徳性発達段階を明らかにしていきたい。

第五章 イトマン事件（1991年）～住友不動産～

大阪市に本社があった中堅総合商社・伊藤萬（後にイトマンと社名変更）の経営者らによる商法上の背任事件。住友銀行から派遣された元社長をはじめ、関西経済界の黒幕的人物たちが、伊藤萬のお金を市場価格の何倍もする値段で貴金属や美術品に投資し、また実態のないゴルフ場建設計画や地上げを行った。その結果3千億円以上の資金が引き出され、その大半が闇社会に消えた。

1991年の新聞社によるスクープをきっかけに大阪地検特捜部は事件に絡む6人を特別背任容疑で逮捕した。それにより住友グループと闇社会の黒いつながりが徐々に明らかとなった。その中で住友不動産はバブル期において自らは手が出せない地上げを、伊藤萬を通じて闇社会に依頼していたと言われている。

ここで地上げについて説明を加えておく。地上げとは権利関係が細かく分かれ、もしくは錯綜している土地を一つにして使用価値を高めることである。これは再開発などの前提となり、良質な土地ストックをつくるという意味では、社会的な意義があるとも言える。また上記の内容からも分かる通り、地上げを行うには複数の土地所有者と交渉を行う必要があり、相手の納得する金額で土地を買い取ったり、開発後に得られる様々な条件を示したりすることで、所有者から土地を集める。

しかしバブル期には土地の高騰もあり、地上げを行うことで大きな収益を生むことができたので、暴力団など闇社会を使った強引な手法も採られていた。住友不動産も伊藤萬を通して暴力団による強引な地上げを行っていたと考えられている。

このケースにおいて、住友不動産は暴力団など闇社会の力を借りて地上げを行い、大きな収益を生んだ。これにより多くの人々が不利益を被り、また恐怖を覚えたであろう。これは慣習的水準にある社会秩序に対する忠誠や、それを正当化し、一体となろうとする態度には遠く及ばない。

つまり地権者や近隣住民への配慮を欠くこの態度は前慣習的な段階にあると言える。その中でも自社の利益のために利己的な行動をとり、対人関係を市場での取引の観点で捉え、物理的、実用的なレベルで解釈している点から、このケースを第二段階に位置付けたい。

第六章 OAP 土壌汚染事件（1997年～2002年）～三菱地所～

三菱金属（現三菱マテリアル）大阪製錬所跡地を再開発した大阪市北区の大型商業複合施設〈大阪アメニティパーク（OAP）〉で、地下の湧水から基準値を超えるヒ素などが検出されたにも関わらずマンションを販売したとして、三菱金属と三菱地所の役員が宅建業法違反の容疑で書類送検された。

三菱地所は OAP で開発した分譲マンションを 1997 年から販売していた。川沿いのウォーターフロントという立地に、高層マンションからなる公園都市は大きな話題を呼んでいた。しかし後の地下水検査で湧水に重金属（ヒ素等）が含まれているのが発覚し、土壌汚染が確認された。これは国の基準値を大幅に超える量であったが、三菱地所は 2002 年 9 月に土壌汚染を公表するまで販売を続けた。

この事件の背景には宅建業法の重要事項説明義務というのが絡む。通常は宅地建物取引主任者と呼ばれる不動産の専門家が、買い手に不利のないように契約の際には重要事項を説明する。しかし土壌に関する説明義務が課されたのは 2003 年からである。つまり販売していた期間においては土壌に含まれるヒ素等の量は国の基準値を超えるが、宅建業法上での説明義務はないという状況であった。

このような中、三菱地所と三菱金属の両役員は「人の生活の安全に影響はなかったので、公表しなかった」「汚染物質は地中に封じ込めてあるので生活には安全」と述べていたが、最終的に認識の甘さ、違法性を認め引責辞任した。そしてマンション住民にマンション購入金額の最低 25%、75 億円強を解決金として支払う事を条件とし、起訴猶予処分が決定し、免許取り消しの事態は免れるかたちとなった。

三菱地所が土壌汚染に気付きながらもそれを買い手に伝えなかったのは、分譲マンションの販売不振や、自社のブランド低下を恐れたのが原因だと考えられる。結果的に顧客への期待を裏切り、ブランドも大きく傷つくことになったのだが、この行為は社会の目を過度に意識し、周りからの承認を得ようとしたためとも解釈できる。このようなことから顧客や世間の期待に応えようとする態度は慣習的段階にあると言える。

しかし自社の利益を確保するために事実を隠し、世間にマンションやブランド力をアピールし続けた態度に、第四段階にある積極的な社会秩序の維持は認められない。これらのことからこのケースを第三段階に位置付けたい。

第七章 柏の葉スマートシティプロジェクト（2011～）～三井不動産～

三井不動産株式会社が民間企業、柏市、千葉県、東京大学、千葉大学と共に、柏の葉キャンパスシティの街づくりを通して社会問題に取り組むプロジェクトである。具体的にエネルギー・地球環境問題対策、超高齢社会対策、日本経済再生という 3 つの重点テーマを掲げ、「スマートシティ」「健康長寿都市」「新産業創造都市」の実現を目指す。

三井不動産は事業主の立場でプロジェクトを主導し、環境分野における世界的リーディングカンパニーとエネルギー最適化制御、自然と共生する都市緑化、地産地消の都市農業、地域で支えあい学びあうコミュニティ形成、資源循環システムや次世代交通システムなどを構築していく。ここでは三井不動産が最も関わり、プロジェクトのシンボルでもある柏の葉キャンパス駅前 148 街区（2014 年春竣工予定、商業・オフィス棟、ホテル・住宅棟からなる）での「スマートシティ」への取り組みについて紹介する。

①多様なエネルギー源を有効活用

200kW の太陽光発電システムに加えて、生ごみバイオ発電やガス発電を行い、また地中熱、温泉熱、太陽熱といった地中に埋もれている未利用エネルギーを徹底的に利用する。さらに各発電の排熱を回収して、商業・オフィス棟とホテル・住宅棟にマイクロコジェネレーションシステムを導入し、エネルギーの効率的な運用制御を行う。また目標として、商業・オフィス棟とホテル・住宅棟で約 40% の CO₂ 削減を、オフィス単体では 50% の CO₂ 削減を計画している。

②CO₂ の「見える化」

各家庭・施設にエコモニターを設置し、CO₂ の見える化を実現する。また「柏の葉エコクラブ」の設立などを通じてエコライフをサポートする。さらに電気やガス、水の消費量から CO₂ 排出量を計算し、削減量をエコポイントとして「ららぽーと柏の葉」で利用可能にする。

③AEMS : エリア・エネルギー管理システム

148 街区を含む駅周辺地域（敷地面積約 127,000m²）では、マンションや商業施設に設置された建物レベルでのエネルギー管理システムを統合し、地域レベルで発電量・受電量・消費電量を一元管理する「エリア・エネルギー管理システム (AEMS)」を新たに構築する。街区を越えた地域全体でのエネルギーの「見える化」を実現し、住民やテナント、来街者と共に地域のエネルギー状況を共有する。電力供給ひっ迫時には緊急メールを発信してピークシフトや停電回避に向けた対策を提案するなど、地域全体で省エネルギー活動に取り組む。AEMS は今後、エリア拡張と機能拡充を図り、将来的には柏の葉キャンパスシティ全域で、「スマートグリッド※1」機能を実装したネットワークの構築を目指す。

④防災機能の強化

「ホテル・住宅棟」には、AEMS の管理・運営を行う「柏の葉スマートセンター」を設置し、地域エネルギーの運用とあわせて地域防災機能を一元的に管理する。センターを設置する「ホテル・住宅棟」は免震構造で開発し、災害時には建物内のホールや会議室を避難所として活用する。さらに当街区では、ガス発電や自然・未利用エネルギー等を活用してエネルギー源の複線化を図ることで、停電時にも通常時の 6 割程度の電力を供給可能となる。

近年注目されている環境問題に対し、街づくりを通して積極的に取り組んでいるケースである。地球環境を守り、持続させていこうという姿勢は、慣習的水準にある社会の秩序に対する忠誠や、それを正当化し一体となろうとする態度に通じている。

また三井不動産はこのプロジェクトにおいて、事業主の立場で中心的役割を果たしている。こういった環境保全につながる事業への積極的取り組みは、所与の社会秩序をそのこと自体のために維持しようとする第四段階に位置すると考えられる。

※1・・・各住宅・施設に分散する発電設備、蓄電設備、電気自動車等をネットワークに統合し、エネルギーを時間帯や各施設の需給状況に応じて融通し合うことで、街全体でのエネルギー最適運用制御を行うシステム。例えば電力需要ひっ迫時には、エアコンの設定温度を強制的に調節するなど。

第八章 ケースのまとめ

ここまでバブル期における悪質な地上げのケースから環境に配慮した柏の葉スマートシティプロジェクトまで三つのケースを紹介し、道徳性発達段階のどこに位置するのか述べてきた。第二節でも述べたがこの道徳性発達段階は一段ずつ上昇し、決して後退することはない。これらのことから現在、三つ大手不動産会社は第四段階に位置していると考えられる。もちろん著者の恣意的なケースの採り上げや、解釈によって道徳性発達段階を操作されたとも考えられる。しかし、環境に配慮したスマートシティへの取り組みはここ数年のものであり、また現在において大手三社が暴力団を使う悪質な地上げを行うということは考えにくい。多少ネガティブな捉え方ではあるが、以上のことからこのケース分析から得られた結果はある程度信憑性を持つと言える。またケース分析の最初でも述べたが、リーディングカンパニーの動向はある程度不動産業界全体としても当てはまると考える。

次にケース分析をふまえた提言を行うためのモデルとして、スウェーデンストックホルム市で行われている環境先進プロジェクトについて紹介したい。

第九章 ストックホルム市の環境先進プロジェクト～ストックホルム市～

スウェーデンの首都、ストックホルムのハンマルビー・ショースタッド地区で行われているサステイナブル・シティ※2 構築を目指した取り組みである。面積約 200ha のこの都市は、2018 年の完成時に約 11,000 戸のマンションが立ち並び、2 万 5 千人以上が居住する予定である。また環境への取り組みだけでなく、都市デザインや住環境の快適性も追求したプロジェクトになっている。ストックホルム市が主導するサステイナブル・シティの最先端モデルとして、世界中から毎年 1 万人を超える専門家たちが訪れている。以下に参加団体を紹介する。

【参加団体】

- ・ストックホルム市
- ・ストックホルム市環境・保健委員会
- ・不動産会社（20～25 社）
- ・交通インフラ局
- ・環境保護機関
- ・技術・経済パートナー(建設会社、土地所有者など)
- ・地元投資計画協議会
- ・Stockholm Vatten Company(上下水)
- ・ストックホルム廃棄物管理協会
- ・Fortum(廃棄物による火力発電、熱電併給サービス等の提供会社)
- ・GlashusEtt 環境情報センター(の共同出資により設立)

ハンマルビー・ショースタッドが注目されている理由として、関連する団体がすべて参加した、参加型の都市計画であるということである。環境に対する負荷を総合的に軽減した住みやすい住宅地区を構築するために、土地の利用方法や交通手段、建材の選択、エネルギー、水、廃棄物など総合的な視点から計画が進められた。

この街づくりでは様々な取り組みがされており、太陽光発電や風力発電、街の緑化などはもちろんだが、その中でも他の街では見られない独自のものについて紹介する。

①廃棄物政策

可燃廃棄物や排泄物はエネルギー源に位置づけられており、ゴミは自動車による回収の他に、地下の配管を通じたバキューム・システムにより集められる。これはマンションや道路に取り付けられた円筒形の分別用ゴミ箱が地下に繋がっており、コンピュータ制御によって定期的に、地下に設置されたパイプラインを通して集積所に送られるというものがある。集められた生ごみや排泄物から採集したメタンガスは、バイオガス化され、バスやタクシー、ガストープの燃料となる。残りは肥料や発電の燃料となり、発電で生じた余熱も住宅施設の冷暖房に使われる。

②異なるデベロッパーによる街づくり

ハンマルビー・ショースタッドはストックホルム市が主導する街づくりであるが、開発エリアごとにデベロッパー（不動産会社）が異なっている。小パーティができるほどにテラスを広くとった住居棟の通りなど、デザイン・コンセプトが異なる街が形成され、街並みに変化をつけている。

③省エネ交通システムの確立

市内の公共バスはエタノール車（約 400 台）やバイオガス車（約 100 台）、電気自動車などの普及が進んでいる。またエコ自動車を揃えたカーシェアリングの企業があり、行政の支援で住宅地域や市街地にはカーシェアリング用の専用駐車場が設けられている

またストックホルムは渋滞が起きやすく、2007年8月から渋滞税を導入した。その結果、自動車の交通量が 25%、温室効果ガスの排出が 40%削減された。さらに自動車専用道を整備することで、自転車利用を推進している。

ストックホルム市によるサステイナブル・シティへの挑戦は、世界に先駆けた取り組みとして世界的なモデルとなっている。それは既存の技術や取り組みをさらに発展させ、新しい街づくりを模索する姿勢であり、脱慣習的水準にあると言える。

さらに行政や民間をはじめ、多くの関係者で協議する参加型プロジェクトであるので、総合的な視点から計画が進められる。このように既存の街づくりではなく、市民が集まって新しい街づくりに取り組む姿勢は第五段階にあると言える。

※2・・・環境を損なわない持続可能な都市のこと。

第四部 まとめ

ここでは今後不動産会社がどのような姿勢で事業を行い、また震災復興へ取り組んでいくべきか提言を行っていきたい。ケース分析において、第五段階に位置付けたストックホルム市の環境先進プロジェクトはあくまで行政が主導するものである。しかし様々な団体が参加し、総合的な視点から計画が行われることで、既存の枠を超えた新しい環境配慮型都市をつくろうとする姿勢は、不動産会社が見習うべきところである。現在三井不動産を始め、多くの不動産会社が環境配慮型都市を手掛けている。しかしそれらは欧米の先駆的モデルに習った嫌いがあり、世界に向けて発信できるような取り組みにはなっていないのが事実だ。今後、街づくりの中心となる不動産会社同士が横断的に協力し、また海外のメーカーをも巻き込むことで、既存の枠を超えた世界に先駆けた街づくりができるだろう。それと同時に、第四段階から第五段階への道徳的発達が期待できる。

また震災復興に関してだが、一見すると開発機能を持つ不動産会社の活躍の場は広そうである。しかし大手不動産会社やゼネコンの方にインタビューしたところ、不動産会社が開発に乗り出すにはまだ「時期尚早」とのことであった。また彼らは、これだけ大きな震災による復興はやはり行政主導であり、被災地での街づくりも例外ではないと語っていた。つまり街づくりは行政主導の下、エリアごとに不動産会社が割り振られ開発することになるだろう。この状況の中、ただ与えられた枠で街づくりを行うのでは道徳性発達段階の慣習的水準に留まってしまう。しかし与えられた枠を超えて、自らノウハウを提供し、提案を行うことで新しい街づくりによる震災復興が実現すると同時に、道徳的発達の第五段階への移行が可能となる。

おわりに

今回コールバーグの道徳性発達段階を使用してケースを分析し、現在不動産会社は第四段階に位置していることが分かった。しかし今後多くの団体と協力し、既存の枠を超えて新しい街づくり、もしくは震災復興を行うことで第五段階へ移行できると考えた。グローバル化が進む中、このように既存の枠を超えて横断的に協力し、新しい価値を生み出していく姿勢はますます求められるだろう。既にグローバル化が進み、海外で製造、販売を行うメーカーなどは尚更である。

ここまで企業の第五段階への発達を提言してきたが、一つの疑問が浮かぶ。それは第六段階に位置する企業とはどのようなものか、ということである。道徳性発達段階の考えに従えば、主体的な倫理原則にそった良心的判断により、事業を行うということになる。例えば環境 NGO は環境保全という倫理原則に基づき、行動するであろう。しかし利益を出すことで存続している民間企業がその段階に達することはできるであろうか。もちろん利益と倫理を別個として論じることはできないが、筆者はここに企業による CSR の限界があるように感じる。最後に問いを投げかけて、終わりとしたい。

インタビューさせて頂いた方
野村不動産株式会社 山本さん
株式会社大林組 貫井さん

参考文献

「企業倫理」 D・スチュアート 白桃書房
「道徳性の発達と道徳教育」 ローレンス・コールバーグ 駒沢大学出版会
「道徳性の発達段階」 L・コールバーグ/C・レバイン/A・ヒューアー 新曜社
「企業の社会的責任（CSR）の徹底研究」 デービッド・ボーゲル オーム社
「イトマン事件の深層」 朝日新聞大阪社会学部 朝日新聞
「不動産業界のしくみ」 矢部樹美男 ナツメ社

参考 HP

三井不動産株式会社 HP <http://www.mitsuifudosan.co.jp/kashiwanoha/>
三菱地所グループHP <http://www.mec.co.jp/>
公正取引委員会 HP www.jftc.go.jp/
「環境ビジネス、ストックホルムの挑戦」
http://www.jetro.go.jp/jfile/report/07000410/sweden_kankyobiz.pdf#search