

都市景観の保全と法システム

——国立マンション訴訟を契機として——

大 野 武

1. はじめに

これまでのわが国では、戦後の高度経済成長期以降の圧倒的な住宅需要を満たすために、あるいはバブル期以降の利潤追求または景気対策のために、住宅の供給が積極的に図られてきた。そのプロセスにおいて、地域固有の景観は、一部の歴史的価値のある景観を除いて、いわば贅沢品としてほとんど顧みられることはなかったといえる。そのため、例えば、マンション開発などにおいて、都市計画法や建築基準法といった公法上の規制をクリアすれば、地域のまちなみや景観などには一切顧慮することなく開発を進めるという業者も現れ、それぞれの地域で紛争がもたらされてもきた。

ところが、2002（平成14）年12月18日、東京地裁は、東京都国立市で建設されたマンションにおいて、たとえ公法上の規制の範囲内であるとしても、周辺地権者の景観利益を受忍限度を超えて侵害したとして建物の一部撤去請求を認容する判決を言い渡した。本件判決の妥当性については後に検討するとして、いずれにせよ本件判決が都市景観の保全のあり方について大きな関心を喚起し、新たな潮流を生み出す導火線の役割を果たしたことは確かである。

今日のような成熟社会においては、良好な都市環境を保全ないし創造していくことは、豊かなライフスタイルを形成する上でも重要なことであろう、しかしながら、都市環境に関する法制度は、上記のように公法と私法の領域にまたがっていると同時に、今日では地方自治体の条例とも深く関わるようになって

いる。それゆえ、都市環境に関連するさまざまな法制度を整理し、望ましい運用のあり方について考察することも必要であるだろう。そこで、本稿では、まず、現在の都市景観がいかにして形成されてきたかということ概観し、そのプロセスのなかでどのような法制度が形成されてきたのかを概観する。つぎに、これまでいくつかの景観や眺望に関する民事訴訟が提起されてきたが、景観における民事訴訟の現状について整理し、国立マンション訴訟の妥当性について考察する。そして最後に、今後の都市景観の形成・保全における有効な手法として、地域におけるローカル・ルールのあり方について検討する。

2. 現在の都市景観の背景

現在の都市景観とそれに対応する法制度は、便宜上、①高度経済成長期、②低成長期、③バブル期、④バブル崩壊以降の四つの時期を経て形成されてきたといえることができる。以下、それぞれの時期ごとに概観する¹⁾。

(1) 高度経済成長期

わが国は、1955（昭和30）年頃からいわゆる高度経済成長期に突入し、都市における鉄鋼・石油化学・自動車・電機など重化学工業が急速に発展した。産業構造が第一次産業から第二次産業に推移するにつれ、人口が農村から都市（とりわけ三大都市圏）に急激に流入したため、その結果として住宅需要が激増し、住環境の悪化や地価の高騰をもたらされた。

このような事態に対し、政府は、1962（昭和37）年に第一次の全国総合開発計画（全総）を閣議決定し、全国に産業拠点指定することで人口や資本も同時に分散させ、それを通じて過大都市への集中を緩和し地域間格差を是正するという方策がとられた²⁾。また、人口集中については、一貫して宅地ないし建築面積の供給拡大が目指され、1960年代の大都市は、人口の流入を郊外に拡散させることで受け入れたものの、郊外の乱開発や土地の買い占めなどが社会問題化した³⁾。

このような問題に対処するため、1968（昭和43）年に新たに都市計画法が制定される。都市計画法では、多様な規定が設けられたが、土地利用の適正化・コントロールの制度としては、市街化区域と市街化調整区域との区域区分制度（線引き制度）が創設された。市街化区域とは、「すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」とされ、指定された用途地域内における用途規制に反しない建築物は、一定規模の開発行為を除き、自由に建築することができる。これに対し、市街化調整区域は、「市街化を抑制すべき区域」とされ、開発行為、建築行為等、市街化を助長するものは厳しく制限された。このような線引き制度を設けることにより、無秩序な市街化が防止することが目的とされたのである。しかし、当時の都市規模からみて圧倒的に過大な農地が市街化区域に編入されたため、道路整備もなされないうちに農地がバラバラに小規模開発されていった。また、市街化調整区域でも、一定の場合には開発が認められることもあり、しかもその要件は次第に緩和されていった。結局、どこまでが都市でどこまでが農村かほとんど区別できないような広大な空間における無秩序な都市化が進むことになる⁴⁾。

この時期の地方自治体においては、大別するとつぎの二種類の問題に直面していた。第一は、スプロール現象が進行するなか、郊外では急速に人口が増加し、公共投資に関わる自治体の財政負担が増大していったことである。このような状況に対し、地方自治体は「要綱」の策定によって対応していった。要綱とは、法的根拠はないものの、地方自治体が定める開発規制のルールといえ、開発業者に事前協議を求め、公共設備の設置（あるいはそのための建設協力金の負担）に応じなければ、たとえ都市計画法や建築基準法に適合していても、開発許可や建築確認を留保するなどの規定を盛り込むことで、開発業者に圧力をかける仕組みとなっている。このような要綱行政は、川崎市の「団地造成事業施行規準」（1965〔昭和40〕年）、川西市の「川西市住宅地造成事業に関する指導要綱」（1967〔昭和42〕年）、横浜市の「宅地開発指導要綱」（1968〔昭和43〕年）などを経て、その後各地の自治体に普及していった⁵⁾。

第二は、開発が歴史を無視して進められることが大きな問題となり、歴史的環境の保存・保全が模索されるようになっていったことである。例えば、鎌倉鶴岡八幡宮の裏山の宅地開発に対する反対運動や京都タワーの建設をめぐる論争を契機として、歴史的景観を守ろうという市民運動が起こり、こうした状況から1966（昭和41）年に「古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法」（古都保存法）が成立する⁶⁾。古都保存法に基づいて「歴史的風土特別保存地区」に指定されると、建築物の建築等その他の行為につき「知事の許可」が必要とされることになる。なお、古都保存法は、京都、奈良、鎌倉など歴史上重要な地位を有する地域に適用が限定されるため、それ以外の地域では独自の自主条例が制定されていった。初期の景観条例では、1968（昭和43）年に「金沢市伝統環境保存条例」や「倉敷市伝統美観保存条例」が制定された。これらはいずれも歴史的地区の景観保存を行政施策に位置づけたものであり、その後、京都市の市街地景観条例（1972〔昭和47〕年）を始め、高山市、萩市など、多くの市町村が「景観」を条例名称などに用いるようになった⁷⁾。

(2) 低成長期

1973（昭和48）年の第一次石油ショック以後、高度経済成長は終息し、低成長時代が到来するが、大都市では人口流入と核家族化のため住宅需要が高まった。住宅の供給不足に伴う地価高騰は、都心部におけるある程度の土地面積を持った一戸建て持家の購入を困難にしたため、土地面積の狭小化や住宅の高層化で地価上昇分を吸収することによって、持家供給が継続された。このため、都心部において、無秩序で過密な市街地が形成されたり、あるいは日照問題が発生したりした。そしてまた、地価の高騰は、都心から郊外に宅地がスプロールしていく現象に拍車をかけた⁸⁾。

このような事態に対し、政府は、1977（昭和52）年に第三次の全総を閣議決定し、「人間居住の総合環境」の形成を図るための「定住圏構想」を打ち出した。三全総は、大都市については、人口の地方定住を促進することを目標と

し、また地方都市については、自然的風土、歴史的環境、地理的位置、土地など、地域の特性を生かした都市づくりを目標とした⁹⁾。このようななか、1976（昭和51）年の建築基準法改正により、用途地域規制の強化、容積率・建蔽率制限の強化、日影規制制度の創設がなされ、また1980（昭和55）年の都市計画法改正により、地区計画制度が創設されるなど、規制強化の流れが成立した。特に、地区計画制度は、街区レベルでの良好な住環境を維持・保全するための上乗せ規制として、住民が主体となって利用されるものであった。

また、この時期、歴史的景観の保存に関する法制度も大いに発展する。まず、1975（昭和50）年の文化財保護法改正により新たに「伝統的建造物群保存地区」が創設され、市町村が条例を制定すれば保存地区内の建築物等の現状変更につき規制を加えられるようになった。そして、1980（昭和55）年の「明日香村における歴史的風土の保存及び生活環境の整備等に関する特別措置法」の制定により、明日香村については古都保存法による規制よりもさらに厳しい規制が加えられるようになった。

さらに、この時期の地方自治体においては、歴史的景観の保全を目的とする条例とは一線を画する、都市景観形成を目的とする条例も現れるようになる。その最初の条例が、「神戸市都市景観条例」（1978〔昭和53〕年）で、この種の条例はその後、1984（昭和59）年に伊丹、名古屋、北九州、尼崎の4市で制定されることになる¹⁰⁾

(3) バブル期

高度経済成長期が終息したにもかかわらず、なお成長率を維持しようとする、民間の投資では総需要は不足する。そのため、公共事業や福祉に財政資金が投入されたため、1970年代末期になると財政赤字がかさみ、緊縮財政が課題となった。そこで、1981（昭和56）年に臨時行政調査会（臨調）が財政再建と行政の効率化を唱えたのをきっかけに、民間活力（民活）に注目が集まるようになった。こうして、規制緩和と国営企業の民営化が焦燥の課題とみなさ

れるようになった¹¹⁾ 他方、アメリカのレーガン政権は、高金利とドル高の下で「双子の赤字」(貿易赤字と財政赤字)に苦しんでおり、その原因の一端が日本市場の閉鎖性にあるとして、その解消のため日本の資本市場・金融市場の開放(ビックバン)を要求してきた。「増税なき財政再建」路線の下では、公共投資による内需拡大は望むべくもなかったため、内需拡大の方策としては金融緩和しか選択肢は残されておらず、やがて1985(昭和60)年のプラザ合意により、金融緩和政策がとられることになる。これにより、中曽根内閣は、内需主導型経済への転換を目指し、「アーバン・ルネッサンス」という都市再開発政策を打ち出し、大幅な土地法制の規制緩和路線が展開されることになる。こうして、高度経済成長期に企業内部に蓄積された膨大な資金が、大量に土地と株に向けられるようになっていった¹²⁾

アーバン・ルネッサンス時代の都市や建築関連法規については、主として建設省(当時)の「通達」によって容積率の割増を認める制度が創設されるなど、さまざまな規制緩和措置がとられた¹³⁾ また、1986(昭和61)年に「民間事業者の能力の活用による特定施設の整備の促進に関する臨時措置法」(民活法)、1987(昭和62)年に「総合保養地域整備法」(リゾート法)が制定されたことを契機として、都市ではオフィスビルやマンションの建設が行われ、地方ではゴルフ場、スキー場、ホテル、リゾート施設、リゾートマンションの建設が行われた。

他方、この時期の地方自治体においては、1983(昭和58)年以降、建設省(当時)や自治省(当時)によって要綱行政の行き過ぎを是正する指導が行われるようになった。そして、武蔵野市が要綱を理由に建築物に対し水道の供給を行わなかったことが違法とされる判決が出されるようになったこともあり、要綱は法的根拠を欠くとして、その後の地方自治体は、各種の「条例」を独自に制定することで地域の問題に対応するようになっていった¹⁴⁾ 確かに、条例は、憲法および地方自治法によって与えられた正規の自治立法権の行使であり、執行機関の内部で作られる要綱に比べれば、地方議会における審議・議決

を経ていることにより民主的正当性を有する法規範としての權威を有するものである。しかし、法律が条例による規制の強化や緩和を委ねていない事項について、条例で「上乘せ」や「横出し」を自由に行うことができるかどうかについては見解の分かれるところである¹⁵⁾ 実際のところ、1980年代後半には数多くの「まちづくり条例」や「景観条例」が制定されているが、そのいずれもが区域内の行為規制については届出と助言指導・協議を行うにとどまっており¹⁶⁾ 確信犯的な条例違反者に対しては実効性を持ち得ないという問題点がある。

(4) バブル崩壊以降

1992（平成4）年2月の月例経済報告でバブル崩壊が宣言され、バブル崩壊後、土地と株式を中心に資産価値が下落していった。これに対し、政府は、赤字財政に基づく公共投資による景気対策を採用し、景気は1993（平成5）年に底を打ってから1997（平成9）年3月に山を迎えるまでは緩やかに回復を続けた。土地政策に関しては、同年2月に「新総合土地政策推進要綱—地価抑制から土地の有効利用への転換—」を閣議決定し、「所有から利用へ」という理念のもと「土地の有効利用」が進められることになる。

しかし、橋本内閣は財政構造改革に路線を急転換したため、日本経済は過去に例のない厳しい景気後退に直面することになる。そこで、つぎの小渕内閣では正反対の景気対策優先策が取られ、2000（平成12）年には1996（平成8）年並の株価2万円台に復帰するまで景気が回復した。小渕内閣の「総合経済対策」では、①社会資本整備と減税による内需拡大策、②規制緩和による経済構造改革、③不良債権の処理が柱とされ、特に不良債権の抜本的な解決のためには、「土地・債権の流動化と土地の有効利用」が必要であるとされた。

だが、小渕総理の急死を受けた森内閣では、株価と支持率がともに急降下し、結果として公共投資による景気対策では長期的回復の効果は薄いと認識されるようになった。その後は金融政策に期待がかけられるようになるものの、金融政策でも景気に決定的な影響を与えたという痕跡がみられなかったことか

ら、2001（平成13）年に誕生した小泉内閣では、経済再建策として「構造改革」が掲げられることになる¹⁷⁾

構造改革論においては、生産要素（労働・資本・土地）が市場を介して流動化しないことが日本経済の不振と、蓄積する不良債権の原因とみなされた。こうして、不良債権の処理を通じて、経営不振企業は淘汰され、企業に固定されていた生産要素は流動化されていくことになる。そのうえ、中央銀行が限界まで金融を緩和していることもあり、バブル期同様、再び資本が全国に溢れることになった。現在、高層ビルやマンションの建設ラッシュが行われているのも、このような経済的な背景があるからである¹⁸⁾

この時期の都市や建築関連法規については、規制緩和は大幅に進み、さまざまな形で容積率の嵩上げを認める規定が設けられていった¹⁹⁾ さらに、小泉内閣は、2001（平成13）年5月、内閣に「都市再生本部」を設置し、「構造改革の一環」として「都市再生」に取り組むとした。こうして、2002（平成14）年4月に「都市再生特別措置法」が公布され、「都市再生緊急整備地域」で大規模開発をする民間事業者は、都市計画法や建築基準法に基づく規制について適用を除外されることになった²⁰⁾

(5) 小 括

以上のように、これまでの都市形成のプロセスを振り返ると、歴史的景観を保全する法制度は一定程度確立してきたが、それ以外の都市景観についてはほとんど顧みられてこなかったといつてよい。都市計画法や建築基準法は、そもそも規制が緩かったことに加え、バブル期以降はその規制も一層緩和され、高層ビルやマンションの建設ラッシュを促進し、都市の景観を激変させている。また、地方自治体によって自主的に制定された条例については、その規制の実効性はきわめて限定的であるというのが現状である。このような状況のなか、都市のまちなみや景観を保全するためにはどのような法的枠組みを構築していく必要があるであろうか。

この問題を検討するにあたり、以下では二つの論点について考察を行いたい。まず、マンションなどの建設により景観が阻害された場合において、民事訴訟で建築の差止（あるいは完成した建築物の撤去）を認めることの是非について考察する。つぎに、都市景観の形成・保全に有効となるような地域におけるローカル・ルールのあり方について考察する。

3. 都市景観保全と民事訴訟

2002（平成14）年12月18日、東京地裁は、東京都国立市で建設されたマンションにおいて、たとえ公法上の規制の範囲内であるとしても、周辺地権者の景観利益を受忍限度を超えて侵害したとして建物の一部撤去請求を認容する判決を言い渡した（判時1829号36頁）。本件判決は、景観利益の権利性を承認するものであるが、本節では、そのことの是非を考察することにより、民事裁判を通じて景観利益の保全を図ることが法理論上妥当であるか否かについて考察する²¹⁾。

1. 国立マンション訴訟判決の概要

(1) 事件の概要

本件土地は、東京都国立市の通称「大学通り」の南端に位置する土地であり、通り沿いには並木におおわれるように最高高さがおおよそ20メートルの建物が立ち並んでいる。本件土地で都市計画による規制が始まったのは、1943（昭和18）年の告示からであり、当時は住居地区、第二種空地地区（容積率30パーセントに相当）に指定され、20メートルの高さ制限があった。そして、1961（昭和36）年の告示により、本件土地は第三種空地地区（容積率40パーセントに相当）に緩和される。その後、1968（昭和43）年の新都市計画法で用途地域制が4種類から8種類になり、1973（昭和48）年の告示により、本件土地は第二種住居専用地域（容積率200パーセント、建蔽率60パーセント、第一種高度地区）に指定され、高さ制限ははずされた。ただし、大学通りの沿道

には特別な配慮がなされ、沿道 20 メートル幅の部分は第一種住居専用地域(容積率 150 パーセント, 建蔽率 60 パーセント)に指定された。1977 (昭和 52) 年には、建築基準法の改正により、第二種住居専用地域内での 1,500 平米を超える 3 階以上の事務所建設が規制されることになったため、当時の東京海上事務センターは既存不適格建築物となった。そして、1992 (平成 4) 年の都市計画法改正で用途地域制が 8 種類から 12 種類に改正され、1996 (平成 8) 年の告示により、本件土地は第二種中高層住居専用地域(容積率 200 パーセント, 建蔽率 60 パーセント)に指定された(大学通り沿いの地域の指定については変化はない)²²⁾

このような都市計画の改正により、本件土地は第二種中高層住居専用地域の規制に沿った高層住宅が建設される可能性を有するに至ったのであるが、これまでは東京海上事務センターが存在していたことからその可能性が顕在化することはなかった。しかし、1997 (平成 9) 年に同センターが取り壊され、1999 (平成 11) 年 7 月に本件土地が明和地所に 90 億 2,000 万円で売却されたことにより、その危険性が現実のものとなった。

この間、国立市によってその危険を回避するための有効な手段がとられることはなかった。もっとも、1998 (平成 10) 年に「国立市都市景観形成条例」が制定され、高さ 10 メートルを超える建物の新築工事をしようとする建築主は、高さについて、まちなみとしての連続性、共通性を持たせ、周囲の建築物等との調和を図ることを配慮すべきとされた。その後、2000 (平成 12) 年 2 月 1 日に地区計画条例が公布・施行され、本件土地においては建築物の高さは 20 メートル以下に制限された。ただし、明和地所は、それに先立つ同年 1 月 5 日に建築確認が下りると直ちに工事に着手し、根切り工事のための掘削を開始している。

結局、明和地所は、2001 (平成 13) 年 12 月に地上 14 階地下 1 階、高さ 43.65 メートルの分譲マンション(戸数 353 戸)(以下、本件建物という)を完成させ、113 名に順次分譲していった。これに対し、本件建物の近隣に学校を設

置、居住、通学し、または大学通りの景観に関心を持つ者たちが、本件建物は違法建築物であり、日照、景観について被害を受けるなどと主張して、本件建物のうち高さ20メートルを超える部分の撤去と慰謝料および弁護士費用の支払いを請求した。

なお、本件判決では、①本件建物が建築基準法に違反するか、②景観利益の権利性、③景観利益が侵害されたか、④原告らの救済が争点となっているが、以下では、主に②と③の争点について検討する²³⁾

(2) 判 旨

(a) 景観利益の権利性

「都市景観による付加価値は、…特定の地域内の地権者らが、地権者相互の十分な理解と結束及び自己犠牲に伴う長期間の継続的な努力によって自ら作り出し、自らこれを享受するところにその特殊性がある。そして、このような都市景観による付加価値を維持するためには、当該地域内の地権者全員が前記の基準を遵守する必要がある、仮に、地権者らのうち一人でもその基準を逸脱した建築物を建築して自己の利益を追求する土地利用に走ったならば、それまで統一的に構成されてきた当該景観は直ちに破壊され、他の全ての地権者らの前記の付加価値は奪われかねないという関係にあるから、当該地域内の地権者らは、自らの財産権の自由な行使を自制する負担を負う反面、他の地権者らに対して、同様の負担を求めることができなくてはならない。

以上のような地域地権者の自己規制によってもたらされた都市景観の由来と特殊性に鑑みると、いわゆる抽象的な環境権や景観権といったものが直ちに法律上の権利として認められないとしても、前記のように、特定の地域内において、当該地域内の地権者らによる土地利用の自己規制の継続により、相当の期間、ある特定の人工的な景観が保持され、社会通念上もその特定の景観が良好なものと認められ、地権者らの所有する土地に付加価値を生み出した場合には、地権者らは、その土地所有権から派生するものとして、形成された良好な

景観を自ら維持する義務を相互に求める利益（以下『景観利益』という。）を有するに至ったと解すべきであり、この景観利益は法的保護に値し、これを侵害する行為は、一定の場合には不法行為に該当すると解するべきである。」

(b) 景観利益が侵害されたか

「本件大学通りのうち少なくとも一橋大学から江戸街道までの地域においては、その部分の大学通りの両側少なくとも20メートルの範囲内の土地の地権者らが、…特定の人工的な景観を70年以上もの長期にわたって保持し、かつ、社会通念上もその特定の景観が良好なものとして承認され、その所有する土地に付加価値を生み出している場合であると認められる（以下これを『本件景観』という。）から、当該地権者らは、…本件景観を自ら維持する義務を負うとともにその維持を相互に求める利益（景観利益）を有するに至ったと認めることができる。」なお、「本件で景観利益を有するのは、当該範囲内に土地を所有することが証拠上明らかな」原告らのうちの3名である。

これに対し、「本件建物は、大学通りの並木に近接した位置に建設された、並木の高さの20メートルを遥かに超える地上43.65メートルの大型マンションであり、そのうち本件棟は大学通りから20メートル以内という至近距離にあり、大学通りの並木から突出し、本件景観の重要な要素である並木の周辺の建築物がいずれも20メートルを超えないものであることと明らかに抵触し、本件景観を侵害するものである。」

そこで、これらを検討するに、「被告明和地所は、本件土地購入時において既に近隣住民の反対を十分に予期し、その上で、公法上の強制力を伴う規制がないことを奇貨として、住民がいかに強固に反対しようとも、法的には自らの建築計画が否定されることはないと考えて本件土地を購入し、軽微な計画変更しかなしなまま強硬に建築を推し進め、本件建物の分譲に踏み切ったものである。」

その一方で、原告ら3名を含む当該範囲の地権者らは、70年以上にわたり、公法上の規制の有無にかかわらず自己の所有権の行使に一定の制約を課し、相互の自制と努力により大学通り及びその周辺の良い景観を保持してきたも

ので」ある。

「このようにして築かれた景観を、被告明和地所は、公法上の規制がないことに目を付け、住民や行政らの反対にも耳を貸すことなく、建築を開始し、周囲の環境を無視し、景観と全く調和しない本件棟を完成させ、しかも周辺地権者らが築いてきた景観利益を逆に売り物として、本件建物の販売に踏み切ったものであり、本件建物が公法上は違法建築物ではないこと、被告明和地所が18階建てから14階建てにするなど計画を変更したことを考慮しても、本件建物を建築したことは原告ら3名の景観利益を受忍限度を超えて侵害するものであり、不法行為に当たる。」

(3) 本件判決の特徴

本件判決では、「特定の地域内において、当該地域内の地権者らによる土地利用の自己規制の継続により、相当の期間、ある特定の人工的な景観が保持され、社会通念上もその特定の景観が良好なものと認められ、地権者らの所有する土地に付加価値を生み出した場合」には、当該地権者らには法的保護に値する「景観利益」が認められるとして、景観利益の権利性が承認されている。すなわち、本件判決では、景観利益を地権者の私的利益に還元することでその権利性が承認されているのである。本件判決については、これまで賛否両論さまざまな見解が述べられているが²⁴⁾ 本件判決の是非を考察する上で最も重要な点は、本件判決の立論が果たして法理論として妥当であるかどうかということであるだろう。以下では、これまでの眺望阻害事件および景観破壊事件の裁判例を踏まえて、この論点について考察する。

2. 過去の裁判例の検討

眺望阻害事例は、主に特定の旅館業者等の事業者あるいは私人が享受している眺望利益に焦点があり、観望地点としては固定的な場所としての「私的スポット」ともいえる客室、居宅の居間等からの見晴らしの良さが近隣の建築物

等によって視界を遮られるという点に特徴がある。ここではもっぱら私的利益としての眺望利益が保護目的とされている。これに対して、景観破壊事例は、特定の事業者・個人の景観享受の利益が害されるということではなくて、地域住民およびその団体あるいは不特定多数の一般市民ないし観光客などにとっての「公共的利益」ともいべき景観そのものが建造物の建設などの人為的行為により損なわれるという点に特色がある。ここでは、地域住民の生活圏域および公道、公園、海浜地、登山道、展望場所等の人々の移動地点としての「公的スポット」から見た風景外観のあり方の問題が強く意識されている²⁵⁾ これらの事例の裁判例については、つぎの一覧表のように整理することができる²⁶⁾

眺望阻害事件の裁判例一覧

| | 裁判例 | 出典 | 事件の内容 | 請求の内容 | 結論 | 理由 | 備考 |
|---|--|----------------|----------------------|-----------------------|----|--|-----------|
| 1 | 東京高判 昭38・9・11 (原審・前橋地判 36・9・14) | 判タ154号 60頁 | 旅館の眺望 阻害 | 差止請求 | 認容 | 建物の所有権侵害 —権利濫用 | |
| 2 | 東京地判 昭38・12・14 | 判時363号 18頁 | 電光広告の 展望阻害 | 損害賠償請 求 | 棄却 | 違法性なし | |
| 3 | 和歌山地田辺支 部判 昭43・7・20 | 判時559号 72頁 | 旅館の眺望 阻害 | 差止請求 | 却下 | 受忍限度内(建 築行為には正当 な理由があるこ と・阻害の程度 が小さいことを 考慮) | |
| 4 | 東京地判 昭44・6・17 | 判タ239号 245頁 | 看板の展望 阻害 | 妨害排除請 求・損害賠 償請求 | 棄却 | 受忍限度内(地 域性を考慮) | |
| 5 | 津地判 昭44・ 9・18(控訴審・ 名古屋高判 昭 45・1・22) | 判時601号 81頁 | 旅館の眺望 阻害 | 差止請求 | 却下 | 受忍限度内(鉄 道の社会的有用 性・既投資額の 大きさを考慮) | |
| 6 | 京都地判 昭45・4・27 | 判時602号 81頁 | 住居の生活 妨害・眺望 阻害 | 損害賠償請 求 | 棄却 | 生活妨害は受忍 限度超・眺望阻 害は受忍限度内 (理由なし) | |
| 7 | 京都地決 昭48・9・19 | 判タ299号 190号 | 旅館の眺望 阻害 | 差止請求 | 認容 | 理由なし | 美観地区 内 |

| | | | | | | | |
|----|--|-----------------|-----------------------------|-------------------------------|------------|--|-------------------|
| 8 | 仙台地決 昭49・3・28 | 判時778号 90頁 | 住居の眺望 阻害 | 差止請求 | 却下 | 受忍限度内（眺 望価値が小さい ことを考慮） | |
| 9 | 東京高決 昭51・11・11 （原審・東京地決 昭51・3・2） | 判時840号 60頁 | 分譲マン ションの眺 望阻害 | 差止請求 | 棄却 | 受忍限度内（被 害の程度と重要 性が小さいこ と・建築行為が 適法であることを 考慮） | |
| 10 | 横浜地横須賀支 部判 昭54・2・26 | 判時917号 24頁 | 住居の眺望 阻害 | ①2階部分 の収去請求 ②損害賠償 請求 | ①棄却 ②認容 | ①利益衡量 ②受忍限度超 （阻害行為の態 様を考慮） | |
| 11 | 東京地判 昭57・4・28 | 判時1059号 104頁 | 広告看板の 展望阻害 | 損害賠償請 求 | 棄却 | 法律上保護に値 する利益にあた らない | |
| 12 | 仙台地決 昭59・5・29 | 判タ527号 158頁 | レストラン の眺望阻害 | 差止請求 | 認容 | 理由なし | 自然公園 指定地域 内 |
| 13 | 名古屋高決 昭61・4・1 | 判時1202号 58頁 | 別荘の眺望 阻害 | 差止請求 | 却下 | 一般的に眺望利 益の権利性は否 定されるところ、 本件土地利用に 格別の不当性は 認められない | |
| 14 | 東京地決 平2・9・11 | 判タ753号 171頁 | リゾートマ ンションの 眺望阻害 | 差止請求 | 却下 | 受忍限度内（眺 望阻害は眺望全 体から見ると重 大なものとはい えない） | |
| 15 | 大阪地判 平4・12・21 | 判時1453号 146頁 | 別荘の眺望 阻害 | 損害賠償請 求 | 認容 | 受忍限度超（阻 害行為の態様を 考慮） | |
| 16 | 仙台高判 平5・11・22 （原審・仙台地 判 平元・2・ 1） | 判タ858号 269頁 | 料理飲食 店・土産物 店の眺望阻 害 | 差止請求 | 却下 | 建物建築が権利 濫用として不当 性を帯びるもの ということでは できない | |
| 17 | 岐阜地決 平7・2・21 | 判時1546 号81頁 | 住居の眺望 阻害 | 差止請求 | 却下 | 受忍限度内（配 水池の公共性・ 眺望価値が小さ いことを考慮） | |
| 18 | 長野地上田支部 判 平7・7・6 | 判時1569 号98頁 | 別荘の眺望 阻害 | 損害賠償請 求 | 棄却 | 受忍限度内（眺 望価値が小さい ことを考慮） | |

| | | | | | | | |
|----|---|-----------------|-------------|--------------------------------------|-----------------|--|--|
| 19 | 大阪高判 平10・11・6 (原審・大阪地判 平10・4・16) | 判時1723号 57頁 | 住居の眺望 阻害 | 損害賠償請 求 | 原審認 容の取 消 | 受忍限度内 (第 一種中高層住居 専用地域である こと、近隣住民 との協議を十分 に行ったことを 考慮) | |
| 20 | 大阪地判 平11・4・26 | 判タ1049 号278頁 | 住居の眺望 阻害 | ①2階・3 階部分の収 去請求 ②損害賠償 請求 | ①棄却 ②棄却 | 受忍限度内 (地 域性・眺望阻害 の害意のないこ とを考慮) | |

景観破壊事件の裁判例一覧

| | 裁判例 | 出典 | 事件の内容 | 請求の内容 | 結論 | 理由 | 備考 |
|---|---|-----------------|-----------------------|-----------------------|----|---|----|
| 1 | 東京地決 昭53・5・31 (控訴審・東京高 決 昭53・9・ 18) | 判時888号 71頁 | 日比谷公園 の景観破壊 | 13階以上の 建築の差止 請求 | 却下 | 東京都民が日比 谷公園を利用す る利益は反射的 利益にすぎない | |
| 2 | 京都地決 平4・8・6 | 判時1432号 125頁 | 京都という 街全体の景 観破壊 | 差止請求 | 却下 | 宗教的・歴史的 文化環境権 (景 観権) の内容、 要件等が不明確 で、私法上の権 利として認めら れない | |
| 3 | 仙台高判 平5・11・22 (原審・仙台地判 平元・2・1) | 判タ858号 269頁 | 景勝地松島 の景観破壊 | 差止請求 | 却下 | 自然的文化的環 境を享受する利 益は、一般的に その内容が明確 なものとして確 立しておらず、 法的根拠を欠く | |

(1) 眺望阻害事例

眺望阻害事例は、全部で20件であり、このうち差止請求が認容された事例は3件 ([1] 判決, [7] 決定, [12] 決定) で、また損害賠償請求が認容された事例は2件 ([10] 判決, [15] 判決) である。

差止請求が認容された事例では、[1] 判決は、阻害行為の態様が権利濫用にあたりとされた事例であり、[7] と [12] の決定は、仮処分が認容された理由

は示されていないが、それぞれ美観地区内、自然公園指定地域内という地域において営業利益が侵害された事例である。これに対し、差止請求が否定された事例においては、受忍限度論に基づき、主として①眺望価値が低いこと、②阻害の程度・重要性が小さいこと、③阻害行為の公共性、④阻害行為の違法性、⑤地域性などの事情が考慮されて、受忍限度の範囲内とされている。

他方、損害賠償請求が認容された事例では、[10]と[15]の両判決ともに、阻害行為の態様に加害者の害意があることが考慮されて、受忍限度を超えるとされた事例である。このうち[10]判決は、損害賠償請求は認容されたものの、2階部分の取去請求は棄却された事例であるが、その理由としては「2階部分の取去は、被告建物全体の取壊し再築に匹敵する大規模な工事となり、被告に多大の損失を被らせるものと推認され、一方、原告らは損害賠償を得れば他に眺望可能の土地を取得して移転するか、もしくは精神的損害の回復を得ることも可能である」からであるとしている。

また、差止請求は棄却されたものの[9]判決では、当然には眺望利益には権利性はないが、「殊に、特定の場所がその場所からの眺望の点で格別の価値をもち、このような眺望利益の享受を一つの重要な目的としてその場所に建物が建設された場合のように、当該建物の所有者ないし占有者によるその建物からの眺望利益の享受が社会観念上からも独自の利益として承認せられるべき重要性を有するものと認められる場合には、法的見地からも保護されるべき利益であるということを妨げない」として、眺望利益の権利性を承認している。さらに、[10]判決では、眺望利益の具体的な保護要件として、「当該場所からの眺望享受者が、単に主観的に右眺望に愛着を抱いているというだけではならず、(イ)景観についての一般の通念からみて、その景観を眺望することによって、美的満足感を得ることのできる眺望価値のある景観が存すること、(ロ)当該場所の場所的価値がその景観を眺望しうることに多く依存しているものと考えられる場所であること、(ハ)当該場所の周辺土地の利用状況に鑑みて、当該場所からの眺望を保持せしめることが、当該場所の利用にふさわしく周辺

土地の利用と調和すること，等が要求される」としている。

(2) 景観破壊事例

景観破壊事例は、行政訴訟や住民訴訟を除くとわずか3件しかなく²⁷⁾、いずれも差止請求は却下されている。〔1〕決定は、東京都民が日比谷公園を利用する利益は、反射的利益にすぎず、個人が具体的に有する私法上の権利ということができないのはもちろん、法的に保護された利益ということもできないとされた事例であり、〔2〕決定と〔3〕判決は、それぞれ宗教的・歴史的・文化的環境権（景観権）、自然的・文化的環境を享受する利益について、その内容、要件等が不明確で、私法上の権利として認められないとされた事例である²⁸⁾。〔2〕決定と〔3〕判決では、そもそも景観の権利ないし利益が不明確であるとして、その権利性が否定されているのに対し、〔1〕決定では、公園の利用利益は認めつつも、その利益は反射的利益にすぎないとして、その権利性が否定されている。

3. 国立マンション訴訟の検討

以上の過去の裁判例を検討すると、眺望阻害事件においては、眺望利益を個人の人格権ないしは営業権に還元して捉え、私法的救済を図っているといえる。そして、本件国立マンション訴訟判決も、まさにこれと同様の考え方にたつものであるといえる。すなわち、本件判決は、景観利益を「土地所有権から派生するもの」と解し、その景観利益を有する者を当該地域に土地を所有する地権者とすることによって、景観利益を地権者の財産権に還元してその保護を図ったものであるといえる。

しかしながら、景観利益を地権者の財産権に還元する解釈は果たして妥当であるだろうか。確かに、眺望利益の場合は、私的利益としての眺望利益が保護の目的とされるものであるから、眺望利益を人格権の一種に還元する解釈も妥当であるだろうが、景観利益の場合は、「公共的利益」としての景観が保護の目的とされるものであるから、眺望利益を財産権に還元する解釈は妥当である

とは思えない。すなわち、景観利益は、私的利益を超えた公共圏に属する利益であると解されるものである以上、これを個人の権利に還元することは本来できないはずである。したがって、景観利益を個人の権利に還元してその者に対して私法的救済を図ることは妥当でないといわざるを得ない。もっとも、景観利益を環境権の一種としての景観権と捉えることが許されるのならば、私法的救済を図ることも理論上あり得ないではないが²⁹⁾、これまでの裁判例では、環境権の対象となる環境の内容や範囲が不明確であること、環境権者の範囲が不明確であることなどの理由により、環境権は否定されているのが現状である。結局、現行法上の解釈に基づくならば、景観利益の権利性を承認することは不适当であり、その意味では景観利益はあくまで「事実上の利益」ないしは「反射的利益」にとどまるという他ない。

本件訴訟の舞台となった国立市大学通りには事実として景観利益があることは明らかであり、またそこには地域の者に共通の景観保全上の暗黙のルールがあったことも確かである。そうした事実を踏まえると、ここでの問題の本質は、景観侵害が不法行為を構成するか否かということよりも、むしろ地域固有のローカル・ルールをその違反者に対して強制することができるかどうかというところにあるように思われる。ただし、ローカル・ルールを第三者に強制するためには、そのルールに強制力が付与されている必要があるが、そのような効力をルールに付与するためには、やはりルールは暗黙のものではならず、一定の手続きに従って作られた明示のものでなければならないだろう。それゆえ、地域の景観保全の問題は、強制力のあるローカル・ルールづくりの問題に帰結すると思われる。

4. 都市景観保全とローカル・ルール

以上のように、景観利益はあくまで事実上の利益ないしは反射的利益にすぎず、したがって景観利益の破壊に対し私法的救済を図ることはできないとすると、良好な景観の形成・保全を図るためには、やはり事前に強制力のあるロー

カル・ルールを作成して、景観利益が破壊されないよう自ら防止するより他にない。そうした実態を踏まえると、つぎに、かかるローカル・ルールについては、誰がどのような内容のルールを作成すべきかということが課題となる。

これまで多くの地方自治体は、都市景観の領域において、独自に「まちづくり条例」や「景観条例」などの自主条例を制定してきたものの、これらの条例のほとんどは、違反行為に対して指導・助言・勧告を行うなどの微温的な指導にとどまっており、強力な罰則規定などは設けられていない。そのため、かかる自主条例では、条例違反者に規制を強制できず、実効性を持ち得ないという問題点がある（事実、国立市においても、「国立市都市景観形成条例」という自主条例が制定されていたにもかかわらず、その条例は実効性を持ち得なかった）。こうした問題点を克服するためには、条例違反者に対して規制を強制できる条例、すなわち法律によって規制の強化や緩和を委任されている条例（委任条例）やその他の制度の活用のあり方を考察する必要があるであろう。以下では、住民主導によるルールづくり、行政主導によるルールづくりについてそれぞれ考察する。

1. 住民主導によるルールづくり

(1) 地区計画

住民によるあるべき市街地像についての合意が得られる場合、良好な都市景観の形成・保全を図るための制度として、地区計画は非常に有効な制度である。

地区計画とは、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開始し、および保全するための計画である（都市計画法12条の5第1項）。地区計画の決定手続は、まず市町村が地区計画の「原案」を策定し、これに区域内の土地所有者等が意見を提出し、市町村の都市計画審議会での審議を経て、「地区計画案」として確定される。作成された地区計画案

は、公告・縦覧され、一般の住民および利害関係者の意見提出が行われた後、都市計画として決定される（同法12条の4）。ただし、実際には原案の策定に先立ち、素案の作成や区域内での住民説明会や勉強会、意識調査等が繰り返し行われ、住民の合意形成が図られることが多く、このプロセスで大多数の事実上の同意を取りつけようとする運用がなされている³⁰⁾ また、2000（平成12）年の都市計画法改正により、住民または利害関係人からの地区計画案の申出制度が創設されたことにより（同法16条第3項）、住民等がイニシアティブをとって地区計画案を発案できるようになった。

ところで、地区計画制度そのものは、届出・勧告制度にとどまるものであり（同法58条の2）、強制力を伴わない規制手法であるため、特に重要な事項を確実に実現するためには建築基準法68条の2に基づく「建築条例」を定めなければならない。この条例が定められると、地区計画の内容がそのまま建築確認の対象となり、建築基準法に基づく規制を受けるようになる。この条例では、①建築物の用途制限・容積率の限度（50パーセント以上）、建蔽率の限度（30パーセント以上）、②敷地の最低限度・壁面の位置の制限、③建築物の高さの限度（最高限度・最低限度）、④建築物の形態または意匠の制限などを定めることができるが、建築確認できる内容とするためには数値化できる事項など明確な基準しか条例で定められないとされている。このため、形態意匠・色彩、公告等の定性的内容は条例化しない傾向にある³¹⁾

なお、地区計画制度創設以降、数々の事例が出てくると、地区計画だけでは不十分な項目があるとの判断から、景観条例やまちづくり条例などの自主条例で補完するタイプが多く出現するようになる³²⁾ これは委任条例が持つ実効性の高さに、自主条例の持つ内容の多様性、地域の多様性への対応可能性を組み合わせたものであり、今後の地域に根ざした総合的な都市づくりを支える仕組みとして活用し得るものであるといえる³³⁾

(2) 建築協定

建築協定は、地区計画条例のような委任条例ではないが、住宅地としての環境または商店街としての利便を高度に維持増進することを目的として、一定の区域について、建築基準法の一般的基準以上の基準を定めることを認めた制度であるという点で、地区計画と同様の目的を有するものである。建築協定は、市町村が制定した建築協定条例に基づき、土地所有者等の全員の合意により、区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠または建築設備に関する協定を締結し、作成された建築協定書を特定行政庁に提出し、その認可を受けることによって成立する³⁴⁾

この制度も、住民のイニシアティブのもと、都市景観の形成・保全を図る制度として有効であるといえよう。

2. 行政主導によるルールづくり

(1) 特別用途地区

市町村が良好な市街地や景観の維持・保全を図るうえで有効な手法として、風致地区や美観地区を指定し、それぞれに条例を制定するという方法もあるが、より政策的かつ機動的に景観の形成・保全を図るための手法としては、特別用途地区制度があげられる。

特別用途地区は、用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため、当該用途地域の指定を補完して定める地区とされている（都市計画法9条第13項）。この地区内における建築物その他の工作物に関する制限については、基本的には用途地域の指定に基づいて行われるが、特別用途地域はさらにそれを補完してそれぞれの地区の特性にふさわしい土地利用、環境等の増進を図るものであり、その指定の目的のために必要な規定は、地方公共団体の条例で定めるとされている（建築基準法49条第1項）。また、建築物の用途だけでなく、特別用途地区内における建築物の敷地、構造または建築設備に関する制限で当該特別

用途地区の指定の目的のために必要なものは、地方公共団体の条例で定めることができる（同法50条）。

このように、特別用途地区は、あくまでも用途地域指定と一体不可分に指定されるものであるため、建築物の用途制限とこれに付随した敷地・構造・建築設備を規制内容とするものとなっている。この制度は、都道府県決定の用途地域に比べて、市町村が地域の実情に応じて独自に決定することができるので、例えば、住宅専用地域内でのマンション問題を予防するため、大規模共同住宅を制限する地区指定を行ったり、あるいは敷地面積の最低限度や建築物の高さの限度を定めたりすることによって、市町村がより政策的かつ機動的に都市景観の形成・保全を図ることが可能となる³⁵⁾

また、この制度も、地区計画制度と同様、市町村の自主条例と連携させ、一体的運用を図ることによって、地域に根ざした総合的な都市づくりを支える仕組みとなり得るものであるといえる。

(2) 景観形成促進法

そもそも都市景観の破壊が問題となるのは、都市計画法や建築基準法などの公法上の規制があまりに緩いからであり、都市景観を踏まえた都市づくりを行うためには、より厳密で詳細な都市計画を立案し、実施する必要がある³⁶⁾。しかし、現在の計画制度を今すぐに精緻化することは不可能に近いことから、当面は現行の都市計画制度を受け継ぎながら、都市景観上の別の基準を新たに設けるという複数のチェックシステムを構築することが必要であり、そのためには「風景基本法」を制定することが必要であると主張されている³⁷⁾

このような折、国土交通省により、今後の景観づくりの基本法となる「景観形成促進法」（仮称）を2004（平成16）年度中に制定する方針であることが公表された³⁸⁾。報道されているところによると、①市町村は、地域の特徴にあった「景観形成計画」を作り、自治体の中でいくつかの「景観形成地域」を指定でき、地域内で建物を建築する場合は届出制とし、配慮すべき色など景観の基

準は各自治体が定め、違反者に対しては市町村長が変更を命ずることができ、罰則も設けられる。②より厳しい規制をするために、地域内に「景観地区」を設け、建物の形やデザインも規制できる。③これらの計画や地区指定は住民からも提案できる。④全員合意による「景観協定」を締結することにより細かな統一的な規則を定めることができる。⑤その他、「景観重要建築物」の指定制度やまちづくり関連のNPO法人に対する「景観形成機構」としての法的地位の付与などが盛り込まれるとのことである。この法律案の内容からすると、この制度が有効に機能し得るかどうかは、まさに市町村の政策能力と住民らの協力にかかってくることになるであろう。

5. むすびにかえて

都市景観の形成・保全を図るためには、以上のような制度を事前に定めておくことが最も有効である。しかし、一般的に、条例等による規制の必要性は、高層マンションなどの建設計画が表面化してから初めて意識されるようになるものであろう。伝統的な確固たる都市像を有する都市がほとんどないわが国において、例えば地区計画制定に至るような十分な市街地像を、具体的な建築案件の登場以前に有している地域はごく稀であろうし、その「稀な例」に近いと思われる国立市においてすら本件判決のような紛争とならざるを得なかったところこそが、問題の深刻さを物語っていると考えられる³⁹⁾やはり、条例等による規制は、住民の財産権の内容を自ら制約することでもあるので、実際に住民が事前の合意を形成するのは困難な作業であるといえる。

しかしながら、地域の景観を形成・保全するためには、現行の法制度・法解釈のもとでは、市町村と住民が協力して、そのための制度的枠組みを構築していく以外に方法はないと思われる。現在、2002（平成14）年の地方分権一括法の施行により、機関委任事務制度は廃止され、都市計画は自治事務化されており、これにより都市計画は地域の実情に応じた運用を許容する仕組みへと移行し始めている。地域の実情に応じた景観を形成・保全していくためには、今

後ますます市町村と住民らが協力していくソフトな取り組みが求められていくことになるであろう。

注

- 1) 本節においては、主として以下の文献を参照した。大浜啓吉「土地所有権と土地政策－土地の公共性と都市形成の視点から」大浜啓吉編『都市と土地政策』（早稲田大学出版会・2002年）、五十嵐敬喜・小川明雄『「都市再生」を問う－建築無制限時代の到来－』（岩波新書・2003年）、同『都市計画－利権の構図を超えて』（岩波新書・1993年）、松原隆一郎『失われた景観－戦後日本が築いたもの』（PHP新書・2002年）、同「日本の都市景観を展望する」地域開発2003年5月号。
- 2) 松原・前掲注(1)論文43頁。
- 3) 松原・前掲注(1)書102頁。
- 4) 山田良治『土地・持家コンプレックス－日本とイギリスの住宅問題』（日本経済評論社・1996年）176頁。
- 5) 五十嵐・小川・前掲注(1)書「都市計画」152-157頁。
- 6) 伊藤修一郎「景観まちづくり条例の展開と相互参照」自研79巻3号98頁。
- 7) 小出和郎「景観系まちづくり条例」小林重敬編著『地方分権時代のまちづくり条例』（学芸出版社・1999年）73-74頁。
- 8) 松原・前掲注(1)論文43頁、山田・前掲注(4)書178頁。
- 9) 五十嵐・小川・前掲注(1)書「都市計画」80-82頁。
- 10) 伊藤・前掲注(6)論文105-106頁。
- 11) 松原・前掲注(1)論文43頁。
- 12) 大浜・前掲注(1)論文22-23頁。
- 13) この時期の通達の具体的内容については、五十嵐・小川・前掲注(1)書「都市再生」109-112頁参照。
- 14) この時期の地方自治体の「要綱」から「条例」への展開の詳細については、五十嵐・小川・前掲注(1)書「都市計画」150-192頁参照。
- 15) 成田頼明「都市づくり条例総論」成田頼明編著『都市づくり条例の諸問題』（第一法規・1992年）6頁、16頁。
- 16) 伊藤・前掲注(6)論文100-103頁の表参照。
- 17) 松原隆一郎『長期不況論－信頼の崩壊から再生へ』（NHKブックス・2003年）18-74頁、大浜・前掲注(1)論文31-34頁。
- 18) 松原・前掲注(1)論文44頁。
- 19) 都市計画法や建築基準法における規制緩和を進める具体的な法制度については、五十嵐・小川・前掲注(1)書「都市再生」88-89頁の表参照。

- 20) 都市再生本部の設置から都市再生特別措置法の制定のプロセスについては、五十嵐・小川・前掲注(1)書「都市再生」44-82頁参照。
- 21) なお、国立マンション訴訟に関してはいくつかの種類の訴訟が提起されているが、それらの類型については、五十嵐敬喜「景観論」都問94巻7号28-29頁の表参照。
- 22) 大西隆「国立から全国へローカル・ルールによる街づくりに向けて」地域開発2003年5月号33-34頁。
- 23) なお、本稿では、とりあえず本件判決に倣って、本件建物は建築基準法には違反していないということを前提とし、この論点については特に考察しない。この論点について深く掘り下げた分析を行った文献として、金子正史「既存不適格建築物論(上)(下)－国立マンション事件を契機として」自研78巻10号・11号参照。
- 24) 本件判決については、主として不動産業界側から、①景観利益という不明確な基準による規制では、予測可能性を害し、事後の紛争を生じさせるため妥当でない、②建物の一部撤去という過重なペナルティが景観利益という曖昧な基準で決定されるのは妥当性を欠くなどの批判がなされている(森川誠「国立景観裁判について」地域開発2003年5月号6-7頁、週刊ビル経営317号〔2003年1月13日〕参照)。なお、本件判決に対する直接の言及ではないが、阿部教授も上記①と同様の批判をされている(阿部泰隆「民法と行政法における違法性と救済手段の違いと統一の必要性－建築紛争を中心として－」都市住宅学38号43-44頁)。これに対し、本件判決を画期的判決として支持するものとして、淡路剛久「景観権の生成と国立・大学通り訴訟判決」ジュリ1240号69頁、富井利安『「景観利益」判決の要点と意義』地域開発2003年5月号21頁、西村幸夫「日本の都市風景のこれからを展望する」地域開発2003年5月号47頁、松原・前掲注(1)論文45頁などがある。さらに、五十嵐教授は、本件判決は「革命的」とであると評価する(五十嵐・前掲注(2)論文35頁)。
- 25) 富井利安「眺望・景観訴訟判決の分析と法理論上の課題」『温暖化対策へのアプローチ』(環境法政策学会誌第5号・2002年)167-177頁。
- 26) 裁判例一覧については、富井・前掲注(25)論文183-185頁の参考資料をもとに、民事訴訟判決のみを取り上げ、行政訴訟判決や住民訴訟判決については本節の論点とは異なるので割愛した。なお、民事訴訟判決でも、隣接敷地でのマンション建設に対する説明義務違反の裁判例については、眺望阻害が直接の争点ではないのでこれらの裁判例も割愛した。
- 27) なお、西村教授は、国立とまったく同じ論理のもとに景観利益が法的保護に値する利益として認められた事例として、名古屋地裁平成14年3月31日決定を引用されているが、本件決定については判例集未掲載により入手できなかったため、本稿では取り上げることができなかった(西村幸夫「転換点にある日本の都市景観行政とその今後のあり方」都問94巻7号3-4頁参照)。
- 28) なお、〔3〕判決における請求は、眺望阻害事件の〔16〕判決における請求と同時に主張

されたものである。

- 29) 本件マンション訴訟において意見書を提出された富井教授は、「市民・地域住民の景観享受利益は、景観権ないし景観享受権とも称され得る私法上の権利として捉えられるもの」であるとして、「市民・地域住民は、公序としての環境利用秩序あるいは生活利益秩序の重大な違反と自らの景観享受利益の違法な侵害を理由として、景観の醜悪化を惹起する行為を共同で差し止めることができると解すべきである」と述べている（富井利安「意見書：景観の法的保護について」広法27巻1号147頁）。
- 30) 長谷川貴陽史「建築協定と地区計画」原田純孝編『日本の都市法Ⅱ－諸相と動態』（東京大学出版会・2001年）436頁。
- 31) 小出和郎他「都市計画法，建築基準法の委任条例の実際と運用」小林重敬編著『条例による総合的まちづくり』（学芸出版社・2002年）67頁。
- 32) 小出他・前掲注⁽³¹⁾書68頁。
- 33) 小林重敬「条例による総合的まちづくり序論」小林重敬編著『条例による総合的まちづくり』（学芸出版社・2002年）23-24頁。
- 34) 建築協定制度の概要と活用実態については、長谷川・前掲注⁽³⁰⁾論文428-435頁参照。
- 35) 小出他・前掲注⁽³¹⁾書81-87頁。
- 36) 西村・前掲注⁽²⁷⁾論文11-12頁。
- 37) 西村・前掲注⁽²⁷⁾論文13-14頁，同・前掲注⁽²⁴⁾論文49-50頁。
- 38) 朝日新聞2003年12月8日朝刊参照。
- 39) 角松生史「景観保護的まちづくりと法の役割－国立市マンション紛争をめぐって－」都市住宅学38号53-54頁。