

【研究ノート】

近年の景観訴訟事例にみる景観保護の論理

白川 慧一

1. はじめに
 2. 近年の主要な景観訴訟の動向
 3. 景観保護の二つの論理
 4. 景観保護の論理の抱える問題点と私見
 5. おわりに
- <参考>近年の主要な景観訴訟の概要

1. はじめに

2004年の景観法の制定に代表されるように、景観の保護を目的とする法制度の整備が今世紀に入ってから大きく進展しつつある。その一方で、建築・開発行為による景観破壊をめぐる景観訴訟は依然起こり続けている。

一般に、景観保護のためには、土地や建物の財産権に制限を加えることが求められ、その範囲・内容等をめぐって住民、財産権者間で意見の対立が生ずる。それゆえ、景観保護のための建築・開発行為の制限は常に議論の的となってきた。景観保護に関する議論は、そもそも開発による経済的利益を犠牲にしてまでも景観を守る必要があるか否かを議論する段階から、判例の蓄積と法制度の整備の進展を経て、議論の対立点がより複雑化しつつある。

本稿は、最近の景観訴訟の動向から、景観保護を求める立場がいかなる理由から景観保護のための追加的な行為制限を求めているかを明らかにするとともに、そうした主張に内在する問題点を、政策的観点から考察する。

2. 近年の主要な景観訴訟の動向

本章では、近年の主な景観訴訟の事例について、その傾向の変遷を、新たな景観利益判例を示すきっかけとなった国立大学通り景観訴訟民事訴訟の進捗をもって時代を区分しながら整理する。

一般に、景観破壊、景観阻害などを理由として起こされる訴訟には、(a)問題となる開発・建築行為の差止、あるいは景観破壊に対する損害賠償を求める民事訴訟と、(b)何らかの景観を保護する趣旨を含む行政法規を根拠に、問題となる建築・開発案件への許可の差止、許可内容の是正などを求める行政訴訟の、二つの形態がある。いずれも裁判所判断の中核となるのは、法的救済が必要な景観の破壊があったかどうか、すなわち、法的に保護された「景観利益」の侵害があったかどうかである。本稿では、法解釈上の問題よりも景観保護に関する法的議論の持つ政策的含意に関心があるため、民事訴訟と行政訴訟とを特段区別せず一括して検証する。

景観訴訟の対象となる開発・建築行為としては、マンション開発が多く、その他には、戸建て住宅建設、再開発事業、埋立事業などが少数派として存在する。いずれの場合も、法律に基づく最低限の基準を満たした開発・建築計画である。

原告の訴える景観利益を認めた事例は、国立大学通り景観訴訟、白壁マンション訴訟、鞆の浦世界遺産訴訟があり、うち前二者は上級審で訴えを棄却、三番目の事例は現在係争中である。

判例の探索にあたっては、判例データベース(DI-Law.com(判例体系))や裁判所ウェブサイト¹を用い、平成に入ってから²の「景観利益」「景観権」に言及する裁判例をピックアップしていった。

なお、各裁判事例の概要、原告・被告の主張、裁判所の判断については、末尾資料(＜参考＞近年の主要な景観訴訟の概要)を参照のこと。

2-1. 国立大学通り景観訴訟市村・宮岡判決以前

この時代における原告の訴えは、環境権の一種としての「景観権」を根拠としたものが中心である。すなわち、原告は自らの有する景観を享受する権利(景観権)が侵害されたことをもって、問題行為の差止等を求めている。

判決は、そうした景観権の存在を、(a)憲法その他制定法を見る限り、法律上の権利として認められない、(b)景観の評価は主観的であり、権利としての内容が不明確である、(c)景観から受ける利益は反射的利益にすぎない、(d)景観保護は民主的手続きを経て定められるべき、などを根拠に否認してきた³。

¹ <http://www.courts.go.jp/>

² 本稿の調査対象以前の昭和期においては、例外的に、日光太郎杉事件(原審:S44.4.9宇都宮地判、判時556号23頁、控訴審:S48.7.13東京高判、判時710号23頁)が、(a)風致、景観の価値は、長い自然的、時間的推移を経て初めて作り出される、(b)ひとたび人為的な作為が加えられれば、人間の創造力のみによっては二度と元に復元することは事実上不可能、(c)私有財であっても景観的価値を持つものは共有すべき文化的財産として将来に渡り維持、保存されるべき、といった理由から、問題となった太郎杉を切り倒す道路拡幅事業に対して、土地収用法20条3号「土地の適切かつ合理的な利用に寄与する」の要件を満たさないと判示し、事業認定を取り消した他は、2-1.と同様の趣旨から景観利益の要保護性が否認される状況にあった。この時期の景観訴訟の事例については、中島(1997)、大野(2003)、牛尾(2003)、吉村(2006)参照。

³ これら私権としての景観権を否定する論拠は、過去に環境権について同様にいわれてきた批判の内容を踏襲するものである。中山(2006:65)は、環境権に関する過去の判例をもとに、環境権を否定する論拠を5つに整理している；(a)憲法25条・22条は綱領的規定であって個々の国民に直接具体的な権利を与えない、制定法又は実定法にも法的根拠が認められない、(b)環境権の権利として

この時期には、「景観利益」という表現はあまり使われておらず、表現が定着するのは後述の国立大学通り景観訴訟以降のことである。

2-2. 市村・宮岡判決以後～大藤判決まで

国立大学通り景観訴訟、行政訴訟地裁判決(市村判決；事例5)は、都市景観について景観利益の要保護性を正面から認め、それに続く民事訴訟地裁判決(宮岡判決；事例6)もまた市村判決に類する判断を示し、問題となった建築物の高さ20m以上の部分の撤去等を認める判決を下したことで有名になった。

両判決の要旨は次の通りである。すなわち、景観を享受するためには地域内の地権者全員が基準を遵守する必要がある、仮に一人でも基準を逸脱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景観は直ちに破壊されかねないから、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。それゆえ、(a)特定の地域内において、(b)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、相当期間、特定の人工的な景観が保持され、(c)社会通念上もその景観が良好なものと認められた場合には、地権者らは、形成された良好な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「景観利益」を有しており、この景観利益は法的保護に値する(以下、本稿ではこの一連の論旨を「市村宮岡ロジック」と呼ぶことにする)。

両判決を境に、景観訴訟においては、従来から主張されてきた景観権を根拠とする景観利益の保護

の基本的属性が曖昧であり、権利の対象となる環境の範囲、侵害の概念、権利者の範囲などが不明確である、(c)個人の生命、健康、財産の侵害のおそれが生じたときには、人格権又は物権等の財産権を根拠にして損害賠償、差止を請求できるから、環境権を認める必要はない、(d)地域環境から受ける住民の利益は反射的利益にすぎず、差止請求の根拠たりえない、(e)環境管理の問題は私法的救済の域を出るものであって、法律上の明文の根拠を必要とし、民主主義の機構(立法とそれを前提とする行政の諸制度)を通して決定されるべきである。

の訴えと並行して、地域住民による土地利用の自己規制の継続により景観が保持されたという実践の事実が、原告の訴えの根拠の中に現れるようになった。

裁判所の判断も、そうした訴え方の変化に合わせて、景観利益が保護法益でないことと同時に、自主規制の事実を明示的に否認するようになる。

2-3. 大藤判決以後～国立最高裁判決まで

2004年6月の景観法制定の後に示された国立大学通り景観訴訟民事訴訟控訴審判決（大藤判決；事例10）は、景観の主観性、多様性を強調することで景観権の法的保護を否認すると同時に、行政制度の活用と住民の積極的参画による景観形成を期待するものであった。

景観法の制定および大藤判決の影響により、景観の主観性の強調、景観法活用の推奨が、他の事例の判決文にも現れるようになる。

原告の訴えの根拠は、景観権のみを主張する事例と、景観利益に加えて地域住民による自己規制の継続の事実を主張する事例とが混在するようになる。この傾向は、後述する国立最高裁判決以降、現在まで続いている。

一方で被告側は、事例によっては、地域住民による自己規制の継続の事実を認めないことで、景観利益の法的保護を否定する反論を行うようになる。

判決も、こうした変化にあわせて、訴えの根拠に対応した否認の理由をそれぞれ述べる形となる。すなわち、景観権に基づく訴えについては保護法益でないことを理由に、市村宮岡ロジックに基づく訴えについては法的根拠の不在および自主規制の事実そのものを否定することで、景観利益の法的保護を認めないという判断を下している。

2-4. 国立最高裁判決以後

国立大学通り景観訴訟民事訴訟上告審判決（国立最高裁判決；事例15）は、景観利益を法律上保護される利益と認め、景観利益の「侵害」と判断されるには少なくとも、(a) 刑罰・行政法規違反、(b) 公序良俗違反、(c) 権利濫用に該当するなど、侵害

行為の態様や程度の面で社会的に容認された行為としての相当性を欠くことが求められると判示した。この判断は、以後の下級審において積極的に参照されるようになる。

国立最高裁判決による景観利益の保護法益認定にあわせ、判決における景観利益の要保護性否認の理由も、景観権については、単に景観権が現行法で認められないとの理由づけから、国立最高裁判決のいう景観利益の侵害とは認められないとの趣旨に変化している。

2-5. 小括

景観訴訟における原告・被告の訴え、裁判所判断の変遷を整理すると、次の通りである。

原告の訴えにおいては、景観利益に関する新しい判例として市村宮岡ロジックが登場し、訴えの理由として普及した後も、個人の景観権、景観利益を根拠とする訴えは依然として無くならない。この傾向は、国立最高裁判決により、景観利益の侵害は、刑罰・行政法規違反、公序良俗違反、権利濫用の観点から判断されるべきとの判例が示された後においても変化はない。

興味深いのは、被告側の反論においても市村宮岡ロジックが登場する点である（事例11, 22, 23, 25）。すなわち、原告が地域的な自己規制の継続の存在を認める一方で、被告はその存在を認めないという、事実認定の部分での齟齬が生じている。裁判所は、自己規制の継続が当事者間での争点となった場合には、自己規制の継続が現実に成立し、それにより景観が形成されたかどうかを、地域の物理的空間的状況の変遷、個別制度の制定経緯なども含めて個別丁寧に考察している。

3. 景観保護の二つの論理

私法上の景観利益の積極的な保護を主張する際に用いられる論理を、景観訴訟の動向から整理すると、大きく二つの方向性にまとめられる。

表 近年の景観訴訟の動向

年	判例	原告・被告の主張、裁判所の判断
1992	【1】H4. 8. 6 京都地決 京都ホテル事件	<ul style="list-style-type: none"> 原告は、歴史的・文化的環境権（景観権）を主張 内容、要件等の不明確から景観権を否認 総合設計制度等の手続きで景観等は審査済との観点から違法性を否定
1994	【2】H6. 1. 31 京都地判 京都ホテル事件（行訴）	<ul style="list-style-type: none"> 原告は、憲法 25 条を根拠に宗教的・歴史的・文化的環境権（景観権）を主張 高度地区に関する諸規定による具体的個別的利益の保護を否定 反射的利益論から、歴史的・文化的環境権（景観権）を否認
	【3】H6. 11. 30 和歌山地判 和歌浦景観訴訟事件	<ul style="list-style-type: none"> 原告は、歴史的景観権を主張 景観の主観性、不明確性から歴史的景観権の法律上の権利性を否認
2001	【4】H13. 6. 7 東京高判 鎌倉まちなみ訴訟	<ul style="list-style-type: none"> 原告は、景観権を主張 景観権に実定法上の根拠がなく、権利の内容等が不明確なことを理由に否認 景観を享受する利益＝×個別的利益○公共的利益
	【5】H13. 12. 4 東京地判 国立大学通り景観訴訟（行訴）市村判決	<ul style="list-style-type: none"> 原告は、環境権、景観権に加え、内在的制約の存在を主張 被告は、反射的利益論、景観の主観性、実定法上の根拠の不在を理由に否認 【市村宮岡ロジック】地域的な自己規制の相互遵守による景観形成、逸脱行為による景観の破壊可能性を背景とする、景観利益の要保護性認定
2002	【6】H14. 12. 18 東京地判 国立大学通り景観訴訟（民事）宮岡判決	<ul style="list-style-type: none"> 原告は、内在的制約、暗黙のルールを主張 被告は、景観利益の主観性、法的拘束力の欠如から反論 【市村宮岡ロジック】による景観利益侵害の認容
2003	【7】H15. 3. 31 名古屋地決 白壁マンション訴訟	<ul style="list-style-type: none"> 原告は、財産権に基づく景観利益（宮岡判決と同趣旨）を主張 被告は、修景基準違反が実在する、現計画は基準配慮済と反論 市村宮岡ロジックの援用による景観利益侵害の認容
2004	【8】H16. 2. 20 東京地判 大田区山王マンション事件	<ul style="list-style-type: none"> 原告は、人格権に基づく景観権、自主的な建物高さ制限を主張 被告は、原告の主張の抽象性、法的利益の不在を主張 文化的雰囲気を楽しむ利益＝×私的利益○公共的利益 当該地域は高度化不可避との認定、自主制限の事実の否定、当該合意の第三者遵守を求める法的利益の不在による否認
	(H16. 6. 18 景観法制定) 【9】H16. 10. 18 名古屋地決 四観音道高架道路工事差 し仮処分訴訟	<ul style="list-style-type: none"> 原告は、景観権を主張 景観の定義の広汎性、不明確性、個々人の主観性による統一的な利益・意見の観念し難さを理由に、景観権を否認
	【10】H16. 10. 27 東京高判 国立大学通り景観訴訟（民事）大藤判決	<ul style="list-style-type: none"> 原告の自己犠牲による努力、付加価値形成を否認 景観の主観性、多様性を強調 景観権の法的保護を否定、人格的利益であることを否認 行政制度による景観形成、住民の積極的参画を期待
	(H16. 12. 17 景観法施行) 【11】H17. 10. 19 横浜地判 地下室マンション開発許 可取消請求訴訟	<ul style="list-style-type: none"> 原告は、住民の共通理解・相互努力の継続による住環境・景観（権）の形成を主張 被告は、景観権の法的保護、原告の主張する市村宮岡ロジックを否定 法令に景観権の法的保護の根拠がないことを理由に否認 景観権の主観性、抽象性を強調
	【12】H17. 11. 21 東京地判 府中東芝マンション事件	<ul style="list-style-type: none"> 原告は、環境権・景観権を主張 被告は、既に十分な環境・景観対策を実施済と反論 景観権に実定法上の根拠がないことを理由に否認 景観の主観性、抽象性を強調
	【13】H17. 11. 28 東京地判 都立大跡地マンション事 件	<ul style="list-style-type: none"> 原告による市村宮岡ロジックの援用 事実認定として、建築計画前における有効な高さ制限、制限値の不在に基づく請求棄却 景観法の活用による景観保護の推奨

年	判例	原告・被告の主張、裁判所の判断
	【14】H17. 11. 30 横浜地判 地下室マンション建築確 認取消請求訴訟	<ul style="list-style-type: none"> 原告による市村宮岡ロジックの援用 被告は、景観権・環境権の法律上の保護を否認 景観権の主観性、抽象性、住民による自己規制の事実の否認、景観権の実定法上の根拠の不在を理由に否認
2006	【15】H18. 3. 31 最判一小法 廷 国立景観訴訟（民事）最高 裁判決	<ul style="list-style-type: none"> 法律上保護に値する景観利益を、判例上、事実上ともに認定 景観権の権利性は否認 景観利益侵害の違法性を(a)刑罰行政法規規制違反、(b)公序良俗違反、(c)権利濫用など侵害行為の態様・程度の社会的相当性の欠如に求め、原告の訴えを棄却
	【16】H18. 9. 29 東京地判 町田マンション事件	<ul style="list-style-type: none"> 原告は、条例・環境アセス指針違反を根拠に景観利益侵害を主張 被告は、国立最高裁判決の判断基準に沿って反論 建築基準関係規定における個々人の景観利益の個別保護性を否認
2007	【17】H19. 10. 23 東京地判 町田玉川学園マンション事 件	<ul style="list-style-type: none"> 原告は、地域ルールが存在と景観権・景観利益を主張 景観利益の存在は認容（国立最高裁判決を援用） 地域的ルールの存在の否認による、景観利益侵害の否認
	【18】H19. 11. 7 京都地判 船岡山マンション訴訟事 件	<ul style="list-style-type: none"> 原告は、景観権を主張 被告は、国立最高裁判決を根拠に違法な景観利益の侵害ではないと主張 景観利益の有無はともかく、建築関係規定は住民個々の景観権を保護していないと判断
2008	【19】H20. 2. 29 広島地決 輛の浦仮処分訴訟	<ul style="list-style-type: none"> 原告は、国立最高裁判決をもとに、景観利益の要保護性を主張 被告は、行政法規による法的保護の否定、内容の抽象性から反論 公有水面埋立法、瀬戸内法等に基づき、法的保護に値する景観利益を認めたものの、差止の緊急性は認めず
	【20】H20. 5. 12 東京地判 二子玉川再開発事業差止 請求訴訟	<ul style="list-style-type: none"> 原告は、人格権、環境権、まちづくり参画権を根拠に景観利益を主張 被告は、国立最高裁判決の示した判断基準に当たらないと主張 国立最高裁判決をもとに景観利益の要保護性は認定 原告らの意識的な活動による景観保護の事実を否定し景観利益を否認
	【21】H20. 8. 7 大阪地判 豊中とねやまマンション 事件	<ul style="list-style-type: none"> 原告は、景観法、国立最高裁判決を根拠に、都市計画法は平穏な生活を営む利益（人格権）を個別に保護すると主張 国立最高裁判決は、景観利益が一般的公益を保護するにとどまると判断したもの、との被告の主張が認容 景観利益の法律上保護すべき範囲の不明確性、主観性の強調
2009	【22】H21. 1. 28 東京地判 赤白ストライプハウス事 件	<ul style="list-style-type: none"> 原告は、景観権を主張。地域住民間の相互拘束を強調 閑静な住宅地だが、色彩の法的規制、取り決めがなく、現に色彩が統一されていないことを理由に、景観利益を否認、かつ受忍限度内と判断
	【23】H21. 1. 30 名古屋地判 名古屋四観音道高架道路 工事差止請求訴訟（民事）	<ul style="list-style-type: none"> 原告は、長年の街並み等の維持整備による景観利益形成を主張 本件地域の歴史的・文化的環境・景観の構成、地域住民による自主規制を否定。ゆえに景観利益を否認
	【24】H21. 2. 26 名古屋地判 名古屋四観音道高架道路 事業認可取消請求訴訟（行 訴）	<ul style="list-style-type: none"> 原告は、都市計画法が景観権（景観利益）を保護することを根拠に原告適格を、景観保全への自主努力の経緯から景観利益の侵害を主張 原告適格は認容（背景に小田急訴訟最高裁判決） 景観権（景観利益）の侵害は環境基本法2条の公害の定義に含まれず、都市計画法が保護する個人的法益に非該当との被告の主張を全面採用 景観保護のための行政制度の不存在を理由に景観利益を否認
	【25】H21. 10. 1 広島地判 輛の浦世界遺産訴訟	<ul style="list-style-type: none"> 原告は、国立最高裁判決を根拠に景観利益を主張 被告は、長年の事業実施に向けた合意の成立、原告が互換的利害関係を有しないこと、景観利益の内容の不明確性を根拠に反論 景観の歴史的、文化的価値の認定と、その近接居住者の景観利益の認定

3-1. 景観権論

一つ目は、景観権論である。すなわち、良好な景観を享受する権利という個人の私的な権利に基づき、景観の被害を訴えるという方向性である。

景観権は、大阪弁護士会環境権研究会(1973)により提唱された「環境権」(良き環境を享受し、かつこれを支配しうる権利)に由来する。環境権は、一切の自然的・社会的環境に対して地域住民がもつ排他的な支配権として構想された。これに倣い、景観権に基づく訴えも、当該景観の歴史的・文化的・社会的価値を強調することを除けば、景観権に基づく行為制限に特段の条件を想定しない。

なお、実際の景観訴訟においては、憲法13条、25条などに景観権の根拠を直接求めるもの(事例2, 3, 5, 8, 12, 18, 22)から、景観法や各市区町村の定める景観条例など、景観保護の趣旨を有する法律・条例にその根拠を求めるもの(事例16, 21, 24)まで、様々な形態が存在する。

3-2. 自己規制の継続による景観形成論

二つ目は、前述の市村岡ロジックである。すなわち、地域住民による土地利用の自己規制の継続により景観が保持されたという実践の事実をもとに、景観利益の形成と、その保護の必要性を正当化する論理である。景観権論と異なるのは、問題行為の制限の可否は、自己規制の内容に対する違反となっているかどうかで決まる点にある。

自己規制の継続の事実判断において検討された内容を裁判例で見ると、建物の絶対高さ(事例5~8)、風致地区(事例11)、住居系の用途地域(事例13, 17)、建物の色彩(事例22)など、判断の基準は個別的で、法制度だったり具体的物理的特徴だったり様々である。

4. 景観保護の論理の抱える問題点と私見

景観訴訟において、このような景観利益の訴えがなされていることは、政策上どのような意味を持つか。私見を述べる。

4-1. 景観権論の問題点

景観権の法的保護については、前述のとおり、景観評価の主観性、権利内容の不明確性や、景観の公益的側面を考慮した上での民主的手続きによる事前の合意形成の必要性などの根拠により否定されてきたところである。

居住環境に関わる類似の権利である日照権や眺望権と異なり、法的保護の認容事例に恵まれなかった⁴背景には、例えば日照権と比較した時に、日照の場合は日照時間など基準が定量的で明確であるのに対し、景観の良し悪しの感じ方は主観的で計測できないこと、また、日照の場合は北側居住者との間の相隣関係であって加害被害の関係も明確であるのに対し、景観の場合は利益を享受する、あるいは被害を受ける個人が限定されているわけではなく、その影響範囲が明確でないこと⁵にあったと考えられる。

景観権論に対する批判が念頭に置くのは、仮に景観権が認められると、景観を侵害するとされる他者の財産権が突然制限され、法的安定性、予測可能性が大きく害されるだけでなく、膨大な投資を紙切れとしてしまう(阿部, 2005)ことにある。景観権が想定する景観の保護水準(どの程度行為制限すべきか)に社会的合意が存在しない状況下においては、排他的な私的権利としての景観権を認め、行為制限の根拠としてしまうと、当該問題行為に対する事実上の「拒否権」として作用する。仮にこうした拒否権が全ての個人に認められ、かつ個人々が拒否権行使の共通基準を持たない場合、積極的な景観保護を求める人々を中心に拒否権の乱発が起こる。景観権論に対し批判的な立場から見ても恐れるべきは、こうした事態の発生ではないかと推察される⁶。

⁴ 日照、眺望については、1970年代には既に、受忍限度判断や他の利益との比較衡量を条件として私法上の法的保護が認められてきた。過去の日照、眺望訴訟の事例については、前掲注2文献参照。

⁵ 日照と景観の違いに関する同様の指摘として、福井(2004: 67)、阿部(2005: (上)9-10)参照。

⁶ 最近の環境権論、例えば中山(2006: 111)は、「他の多数の人々による同一の利用と共存できる内容をもって、

4-2. 自己規制の継続による景観形成論の問題点

国立大学通り景観訴訟市村・宮岡判決は、自己規制の継続による景観形成という形で私法上の景観保護を認めたものの、その具体的判断条件についてはそれ以上詰めなかった。前述の通り、裁判例において自主規制の事実判断の基準は様々で統一されておらず、また、「自主規制はあった」と主張する原告側、「自主規制など無かった」と主張する被告側のいずれもが市村宮岡ロジックを用いる。

学説上も、市村・宮岡判決は、私法上の景観保護を主張する議論として注目を集めるものの、景観利益が形成される具体的根拠をどこに置くかについては、地域性(牛尾, 2005)、地域的ルール(吉田, 2003)、新規参加者が認識できる地域的ルール(吉村, 2008)、自主的ルール(磯野, 2005)、拡張された人格権(富井, 2005)、土地所有権(淡路, 2003)、慣習上の法的利益(大塚, 2005)、生活環境利益(松尾, 2005)、空間の共通性からする共通利益(見上, 2006)と、様々な見解が存在する⁷。また、地域的な私的秩序により形成される景観利益が、人格権・土地所有権など私的権利と同等に扱う(事実上の景観権となる)ことが出来るのかどうか、特定個人に帰着されないサンクションの根拠となるにとどまるのかどうか、解釈が分かれている。

この立場は、ルールや慣習などの形で景観利益の公共的側面を強調するがゆえに、景観保護は法律・条例など行政法規に基づく公的規制によるべきとの立場から批判を浴びてきた(例えば阿部(2005)、福井(2004)など)。大野(2003)は、私的利益を超えた公共圏に属する「公共的利益」としての景観が保護の目的とされる以上、景観利益を個人の権利に還元し、私法的救済を図ることは妥当

でないと論じる。また、別の論文では、景観利益は、行政法上の諸制度を利用し、その内容を第三者に公示することで実現されるべきと主張する(大野, 2006)。

そうした反論を想定していたかどうかは定かではないが、この立場に立つ論者は、景観利益を、個々人の私的な個別的利益に帰着されず、かといって公共的利益と言い切ることができない、私益と公益とが重なり合う利益であると議論している。吉田(2003)は、法的保護に値する景観利益の核心は住民の相互拘束(「形成された良好な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」)であり、住民の相互拘束によって形成される外郭秩序としての生活利益秩序においては、「個々の市民の私的・個別的利益と市民総体の公共的利益とが、分離・対立するものではなく、オーバーラップするもの、二重性を帯びたものとして現れる」とする。そして、私的・個別的な景観利益を認められる者の多寡にかかわらず、個々の市民の私的・個別的利益実現の行動が、同時に公共的利益の実現につながるという関係が存在すると主張する。

公益と私益の重複を議論することの意図は何か。政治科学の知見から示唆されるのは、公共的利益の内容が個々人の意思決定に支配され、かつ個々人の意思決定の合理性が公共的利益の内容に支配される相互依存関係の存在である。すなわち、構成員らに何らかの利益となる公共財の供給の程度が、個々の構成員による協力非協力の選択に左右される時、個々人にとっては、非協力を選択すれば費用を支払わずに公共財を利用できる(ただ乗りできる)一方で、他者もまた同様に非協力を選択してしまうと、結局のところ協力者が少なくなると公共財が供給されなくなる⁸。構成員の協力

かつ共存できる方法で、各個人が特定の環境を利用することができる権利」として「環境共同利用権」を定義しており、拒否権乱発の事態を回避するためにも、環境権にも環境利用の内容に対する一定の合意が前提として必要との認識が確立しつつあることが示唆される。

⁷ 景観利益の要保護性をめぐる諸学説の分類を行うものとして、大塚(2006)、吉村(2006)、藁輪(2008)、富井(2010)参照。

⁸ このように、個人の利己的判断だけに任せてしまうと、集団が協力して公共財を供給することに失敗してしまうという問題は、集合行為問題、あるいは集合行為のジレンマなどと呼ばれる。本稿と同様に、景観問題をコモンズにおける社会的ジレンマの観点から解釈するものとして、伊藤(2006a, 2006b)参照。また、良好な住環境の維持・保全を、囚人のジレンマから理解するものとして、

非協力が決まらない限り、公共的利益の程度が定まらないという意味において、公共的利益は私的側面に規定される。また、こうした状況下で個人が協力非協力を選択するためには、他者の行動に関する事前情報を前提としなければならないという意味において、私的利益は公的側面に規定される。

この考察の枠組みからは、単純に公的規制による行為の強制を行えばよいという解にはならない。公的規制などの強制による解決が難しいのは、強制の水準に関する事前合意に対して構成員の協力が得られるとは限らない点にある⁹。公共的利益の実現のためには、構成員の協力を得られるよう、強制だけでなく、慣習や心理的誘導など、様々な手段の検討が求められる。

以上の議論を踏まえつつ、自己規制の継続による景観形成を訴える意図を読み取るとすれば、フォーマルな法律上の規制になりきれないインフォーマルな秩序を、公益を支えるという点において公的規制と違いがないという側面から、フォーマルな公的規制に準ずる判断基準として用い、景観利益を認めることにその本旨があるのではないか。

この場合、インフォーマルな秩序をフォーマルな法的秩序へ移行することにはならない最大の理由は、法制度の完全性に対する前提の違いにあると考えられる。すなわち、現状の法制度の不備を補完可能と認識する立場からは、公益論に基づき景観は行政法規に基づく法的規制で保護されるべきとの主張が生ずる。一方で、補完不可能と認識する立場からは、景観を守る上で法制度に頼ることに必然的な限界があるとの主張が生ずる。

法制度の完全性に対する限界は、(a)内容上の限界、例えば地元の間でなければ分からない文脈依存的なルールが存在や、(b)方法上の限界、例え

ば監視と強制を徹底するには現地を日々巡回する必要があるなど、法制度のみに頼ることの非効率性などによって生じていると考えられる。

とはいえ、仮にインフォーマルな秩序を認定する方法の現状における混乱が克服され、こうした議論を全て受け入れたとしてもなお、なぜフォーマルな制限より厳しいインフォーマルな秩序に基づく制限が、司法というフォーマルな機関により強制されなければならないのかを説明するには足りない。このことは、私法上の権利救済は、公法の不完備を補完するために、いわば緊急ブレーキとして発動されるべきと考える立場についても同様に当てはまる批判である。

4-3. 景観保護の市場的解決

最後に、補足として、景観保護のための私法上の追加的な制限に反対するもう一つの潮流として、市場の活用を構想する立場について触れておく。

福井(2004)は、環境や景観をめぐる紛争は、住民と事業者との対立ではなく、良好な景観を享受している既存住民と、良好な景観を享受したいと願い当該地域に移住しようとする潜在住民との対立としてみるべきであると主張する。そして、既存住民の景観利益と潜在住民の居住利益とを比較衡量するにあたっては、ヘドニック法により環境の価値を実証的に計測し、費用便益分析の結果を数値で提示すれば、特定の恣意的な価値観をぶつけ合うことなく公正で実証的な議論が可能となると主張する。

瀬下・山崎(2007)は、マンション紛争の解決のためには、用途地域、容積率、高さ規制等の、権利調整や開発制限を目的とする規制を全て廃止した上で、一定規模以上の不動産開発や建設に際して、周辺住民との間での「プット・オプション型の契約(保有する住宅・土地を、権利行使期間内に、一定の権利行使価格で売ることができる)の履行義務」を開発主体に負わせることで、私的な交渉による調整を可能とすることを提案する¹⁰。

長谷川(2005)参照。

⁹ Putnam(1993 : 165)は、第三者強制による解決が難しいのは、強制に必要な測定・執行の費用が高くつくことに加えて、強制するための枠組みそれ自体が公共財であり、本来解決するはずの公共財供給問題と同様のジレンマに直面するためであると指摘する。伊藤(2006a : 21)もあわせて参照。

¹⁰ 瀬下・山崎(2007 : 217-236)参照。瀬下・山崎は、こ

いずれの提案も、市場価値に基づく権利交換により、社会的に最適な景観が実現されることを主張するものである。これらの提案を正当化するの、「コースの定理」である。福井(2004)によると、「コースの定理とは、権利が明確で、その権利に関する取引のコストがゼロであるならば、誰にどのような権利を与えても、社会的には最適な状態になる」というものである。コースの定理によれば、景観権を認定すべきか否か、あるいは絶対高さ規制など様々な規制手段を講じるべきか否かといった問題は本質ではなく、いずれを採用したとしても最終的には同じ帰結に至る。明確な権利設定がなされ、取引費用が無視できる世界においては、事後的な利益不利益への補償がなされることで、景観利益は最適に保護される。

こうした議論からは、一見すると、権利が明確ならばよいのであれば、景観権を認めても良いのではないかという批判が考えられる。しかしながら、個々人が権利を保有してしまうと、権利保有者が多すぎて交渉費用が膨大になる(久米, 2004)との反論があり、取引費用を軽減する観点からは、費用便益分析をふまえて初期権利配分を公法的規制により行うことが、第三者に明示できる点で望ましい(福井, 2006)とされる。

しかしながら、こうした「コースの定理」そのものが内在する問題がある。第一に、コースの定理は、そもそも一般化された時点で提唱者の手を離れ、取引費用の存在下における分析から取引費用ゼロの世界へと、議論の前提が変化している¹¹。第

二に、コースの定理が成立しなくなる条件については、膨大な議論の蓄積がある¹²。第三に、「取引費用」は、明確な定義が与えられていない概念であり、その曖昧さゆえに、コースの定理の不成立、現実と定理との乖離を、すべて「正の取引費用の存在」により説明されかねない危険性をはらんでいる。

取引費用の定義によっては、純粋理論としてのコースの定理から、市場的解決以外の方法を正当化できる。事後交渉として、例えば協議型まちづくりを構想する場合、事業者に権利を与えて周辺住民に協議開始のイニシアティブをとるよう求めることは極めて高い代償であり、仮にこれら取引費用の合計が高い場合には、周辺住民に権利を与えて事業者側に協議を開始させる誘因を持たせる、すなわち事前にダウンゾーニングなどにより厳しい制限をかけておいて、「協議」による再配分を可能とするという方法が望ましいことになる(角松, 2006)。あるいは見方を変えれば、地域ルールによって権利の明確性が損なわれる程度を低く見積もり、かつインフォーマルな秩序の維持のための取引費用を公的秩序よりも安く見積もれば、自己規制の継続による景観形成論さえ正当化可能となる¹³。

市場的解決を推進する立場を支えるのは、コースの定理だけでなく、住民らによる合意形成の費用を高く見積もり、権利交換の監視・強制の費用を低く見積もるといふ、取引費用に関する前提にあ

のプット・オプションを「開発許可権」と捉えており、いわゆる「開発権」(Transferable Development Right: TDR)とは区別している。「開発権」が、一定の容積率制限を前提に、余った容積率を開発権として近隣の開発者に売却できる権利であり、その売買の過程で無関係の住民が負の外部性を被る可能性があるのに対し、「開発許可権」は、近隣住民が持つ住環境権を売買するものであり、いわゆる「排出権」に近いものと考えている。

¹¹ 現存する数多くの文献において「コースの定理(Coase Theorem)」として参照される文献は、R. H. コースが1960年に発表した「社会的費用の問題(The Problem of Social Cost)」である。ところが、この論文には「コースの定理」なる言葉は一つも出てこない。実は、この論文の議論を「コースの定理」として最初に公式化したのはコース自

身ではなく、G. スティグラー「価格理論(The theory of price)」第3版(1966)である(これについてはコース自身も認めるところである。Coase(1988)参照)。スティグラーは、正の取引費用が存在する世界こそ研究されるべき対象と考えていたコースに対し、取引費用ゼロの場合という特殊状況下での資源配分をもっぱら考察するという、コース自身の意図とは異なる形で議論を展開した。

¹² Medema and Zerbe(2000)は、「コースの定理」批判及びそれに対する反論について、(a)存在しないレントの仮定、(b)長期の市場参入効果、(c)費用関数の個人への分割可能性、(d)生産可能集合の非凸性、(e)所得・趣向・選好効果、(f)非協力ゲームの導入に分けて整理している。
¹³ 景観紛争における地域性(牛尾, 2003)、地域ルール(吉田, 2003)の重視と、コースの経済的考察とが必ずしも矛盾しないとの指摘として、角松(2006: 64-65)参照。

ると考えられる。加えて、市場的解決を提案する立場は、取引費用の低減など、理想条件に近づけるべく提言することは行っても、現実の状況を直接理論的に想定した上で、具体的な政策的含意を導出することは行わない。

5. おわりに

近年の景観訴訟において、私法上の景観保護を求める訴えの論理は、個別権利としての景観権に基づくものと、地域住民による自己規制の継続により形成された景観利益に基づくものの、二つの方向性がある。原告は、景観法の制定や国立最高裁判決による事実上の判例確定後も、最高裁判例の提示した法的保護要件ではなく、これら二つの論理のうち片方、あるいは両方に基づき景観保護を訴える傾向にある。

しかしながら、いずれの論理も実践的適用にあたっては大きな問題を抱えている。景観権論は、その権利内容に関する社会的合意がない限り拒否権として作用し、法的安定性と予測可能性を著しく削ぐ。自己規制の継続による景観形成論は、学説上も実践上もその認定条件に未だ混乱が見られる。景観保護の代替案としての市場的解決も、数多くの理想的前提に支えられており、それらが成り立たない現実社会においてどこまで応用できるか、慎重な検討が必要である。

景観保護において、あくまで公的規制の修正改善により漸進的に対処すべきと考える立場と、公的規制を完備することに限界を認めて私的秩序における実質的な公共性を積極的に認めるべきと考える立場との対立は、根本的には、国家的な法制度のあり方にまで行き着く、解決困難な問題である。とはいえ、少なくとも、景観利益の認定判断において、学説および原告の訴えが私的秩序を強調するようになりつつあることは、景観保護の法的、政策的判断において、原理原則論（「べき」論）から、実証的考察へと移行する必要があることを示している。

生命や健康などの場合と異なり、多主体の意思決定にその内容が依存する景観利益に対して個人が抱く誘因は、私的欲求に限定されない、他者の意向に左右される、より複雑なものとなることに鑑みれば、法制度を所与として、実践的な合理性に基づき形成された私的秩序に対し、法制度の趣旨を強要することは、他者の意識変化を介した影響と相まって、個人の動機に大きな影響を与え得る。法制度には、慣習や景観保護に対する社会的期待、景観保護のために費用を惜しまないという個々人の動機を阻害しない方法が求められているのではないだろうか。

<参考>近年の主要な景観訴訟の概要

参考一 1. 国立大学通り景観訴訟市村・宮岡判決以前

【事例 1】H4. 8. 6 京都地決、京都ホテル事件（判時 1432 号 125 頁、判タ 792 号 280 頁）

京都ホテルの改築（地上 16 階地下 4 階、高さ 60m）に対し、京都仏教会が、寺院の宗教的・歴史的文化環境権（景観権）を侵害されるなどとして、建築禁止の仮処分を求めた民事訴訟である。

原告は、歴史的・文化的環境（宗教的・文化的遺産）が保持されることに密接な利害関係を有しており、宗教的・文化的遺産の破壊・侵害を排斥する宗教的・歴史的文化環境権（景観権）を有すると主張した。

一方で被告は、原告の主張する宗教的・歴史的文化環境権は存在しないと反論した。

判決は、原告の主張する宗教的・歴史的文化環境権（景観権）は内容、要件等が不明確で、私法上の権利として認められないと判示した。また、古都の歴史的風土の保全は民主的手続きに従って制定された法律により定められるべきであること、更には、建築確認の手続きにおいて景観など総合的な角度からの審査が既になされており、違法性は認められないことをあわせて指摘した。

【事例2】H6. 1. 31 京都地判、京都ホテル事件（行訴）（判例地方自治 126 号 83 頁）

上記京都ホテル関連訴訟のうち、建築確認処分などの取消を求めた行政訴訟である。

原告は、宗教的、文化的遺産を破壊、侵害する者から宗教的、文化的遺産を守る権利として、憲法 25 条を根拠に、歴史的文化環境権（景観権）を主張した。

一方で被告は、原告の主張する歴史的文化環境権（景観権）などの利益は、建築基準法によって保護される近隣居住者の個人的利益には含まれず、原告らに原告適格はないと反論した。

判決では、高度地区など本件建築に関連する諸規定は、一般公益に吸収、解消されない近隣住民の具体的個別的利益を保護しているとはいえ、そのため、原告らに許可処分の取消を訴求する原告適格は認められないと判示した。

また、歴史的文化環境権が法律上認められるかについても疑問があり、仮に認められたとしても、これらの権利、利益の内容は、特定地域にて宗教・文化活動をする際、地域全体の環境・景観の保全から得られる反射的利益ないし事実上の利益にすぎないとも論じた。

【事例3】H6. 11. 30 和歌山地判、和歌浦景観訴訟事件（判例地方自治 145 号 36 頁）

和歌山市和歌の浦における都市計画道路・新橋の建設工事をめぐって、住民らが歴史的景観権の侵害などを理由に、県知事を相手に工事費用の支出の違法性と損害賠償を訴えた事件である。

原告は、本件工事により、憲法 25 条の生存権、13 条の幸福追求の権利、23 条の学問の自由等に基づき置く基本的人権としての「歴史的景観権」（歴史的景観を享受しうる権利）が侵害されたと主張した。

一方で被告は、評価の主観性、精神的・肉体的被害との異質性を理由に、歴史的景観権の権利性を否定した。

判決では、憲法 25 条、13 条いずれも個々の国民に対して直接に具体的権利を授与したものではな

く、また、景観の保護・保全に関する諸施策は、行政が文化的・歴史的環境の重要性に鑑み採用、実施してきたのであって、「歴史的景観権」が基本的人権として保障されているとはいえ、法律上の具体的権利と認めることができないとした。さらに、「歴史的景観権」の内容が明確ではなく、景観に対する評価に個人の主観的判断が入ることが避けられない、また、社会通念上、権利内容が成熟し、一義的かつ明確に定まっているとはいえないと指摘した。

【事例4】H13. 6. 7 東京高判、鎌倉まちなみ訴訟（判時 1758 号 46 頁、判タ 1070 号 271 頁）

原告の隣地に 4 階建てのマンションが建設されたことで、それまで得ていた周辺の景観と山並みの眺望が違法に侵害されて苦痛を受けたとして、建築事業者に損害賠償を請求した事案である。

原告は、(a)歴史的、伝統的景観や文化的景観を保持し、快適な住環境を近隣住民に提供するという景観価値の保持に努めてきたこと、(b)マンションの高さ、巨大さは、町並みの調和を乱し、景観価値を減らすと共に、原告の景観権、景観的利益および眺望権、眺望利益を侵害すること、(c)公法規制の前提となる土地所有の内在的制約として地域適合義務があり、その反面で住民は景観権を享受していることなどを主張した。

反対に被告は、原告の主張する景観権・眺望権は成熟した権利とはいえ、法的保護に値しないと主張した。

判決では、(a)景観権には実定法上の根拠がなく、憲法の規定も個々の国民に直接具体的な権利を付与する物でもない、(b)対象となる景観の内容、権利の成立要件、権利主体の範囲、いずれも不明確なので、景観権は法律上の権利として認められないとした。

なお、景観を享受する利益は、原告だけでなく鎌倉を訪れる国民各人に広く認められる公共的利益であるから、眺望利益と異なり、個人の個別・具体的利益とすることはできないとの判断を示した。この点において本判決は、眺望と景観とを明確に

区別した先駆的事例でもある(岡本, 2002)。

参考一 2. 市村・宮岡判決以後～大藤判決まで

【事例 5】H13. 12. 4 東京地判、国立大学通り景観訴訟(行訴) 市村判決(判時 1791 号 3 頁、判例地方自治 225 号 74 頁)

国立市の通称「大学通り」沿いに建設中のマンションが、市条例(本件マンション建設に前後して制定された高さ制限付きの条例)に違反しており、日照、景観等被害を受けると主張する原告らが、都建築指導事務所に対して、(a)本件建物の違法部分について建築禁止命令及び除却命令を発しないことが違法であることの確認、及び(b)これら各命令の発令を、また、都建築主事に対し(c)検査済証を交付してはならないことをそれぞれ求め、(a)に限り原告の訴えが認められた行政訴訟である。

原告は、憲法 13 条、25 条、29 条の人格的権利を根拠に、環境権、景観権などを主張した。また、市民の努力により大学通りに日本有数の優れた景観が形成され、客観的な価値を有することをもって、原告の景観利益は法律上保護されると主張した。なお、その際、概ね 20m の高さで並ぶ並木と調和するような建物しか建てられないという内在的制約が存在したとしている。

一方で被告は、(a)原告の主張する景観利益が反射的利益にすぎず、また、建築基準法及び関係法規によって保護された利益ではなく、主観的・抽象的な利益である、(b)環境権、景観権、眺望権は法律上認められた権利ではない、などと反論した。

判決では、ここで「市村宮岡ロジック」と呼ぶ、地域的な自己規制の相互遵守による景観形成、逸脱行為による景観の容易な破壊可能性を背景とする、景観利益の要保護性認定のロジックが判例史上初めて登場する。

まず、景観の特質を次のように考える。(a)景観は、通りすがりの人にとっては一方的に享受するだけの利益にすぎないが、ある特定の景観を構成する居住者や建物保有者などの空間の利用者が景観を享受するためには、自らがその景観を維持しなければならない、(b)この場合、景観を構成する

空間の利用者の誰かがルールを守らなければ、当該景観は直ちに破壊される可能性が高く、空間の利用者全員が相互にその景観を維持・尊重し合う関係に立たない限り、景観の利益は継続的に享受できない、(c)この場合、景観を構成する空間の利用者全員がルールを遵守して初めて景観の維持が可能になるのであって、空間利用者の共同意識に強く依存せざるを得ない。

そして、本件高さ制限地区の地権者は、大学通りの景観を構成する空間の利用者であり、(a)本件高さ規制を守り、自らの財産権制限を受忍することによって、大学通りの景観の利益を享受するという互換的利害関係を有していること、(b)一人でも規制に反する者がいると景観は容易に破壊されてしまうため、規制を受ける者が景観を維持する意欲を失い、景観破壊が促進され易く、規制を受ける者の景観利益を十分に保護しなければ、景観の維持という公益目的の達成自体が困難になるという二点をもって、あわせて、本件景観の利益は、街並みの高さを 20m にするという客観的数値によって、保護の対象となる利益の範囲及び内容の外延が明確であることをもって、大学通りという特定の景観を享受する利益は、特定の景観の維持を図るという公益目的を実現するとともに、個々人の個別的利益としても保護する趣旨を含むと解され、法律上の利益に該当すると判示した。

なお、確認請求を認めた背景には、マンションの根切り工事を建築基準法の「現に建築の工事中」とは認めず、根切り工事中に施行された市条例が適用されると判断したことが挙げられる。

【事例 6】H14. 12. 18 東京地判、国立大学通り景観訴訟(民事) 宮岡判決(民集 60 巻 3 号 1079 頁、判時 1829 号 36 頁、判タ 1129 号 100 頁)

国立市の通称「大学通り」沿いに建設中のマンションに対し、近隣に学校を設置、居住、通学などする原告らが、本件建物が違法建築物であり、日照、景観被害を受けると主張して、高さ 20m を超える部分の撤去と、慰謝料及び弁護士費用の支払を求めた民事訴訟である。原告のうち訴えが

認められたのは一部（3名）に限られたものの、高さ 20m 超部分の撤去などを認めた当判決は各種メディアで大きく取り上げられた。

原告は、マンションが低層住宅群と並木の高さとの調和という内在的制約、暗黙のルール、地域性に根ざした内在的ルール、共同のルールに違反すると主張した。

一方で被告は、景観条例に法的拘束力はないこと、原告の主張する景観・眺望の利益は個人の具体的権利として認められておらず、また、主観的、一方的で社会的相当性を欠くと反論した。

判決では、先に市村宮岡ロジックとして紹介した、地域的な自己規制の相互遵守による景観形成、逸脱行為による景観の破壊可能性を背景とする景観利益の要保護性認定のロジックを踏襲する。

まず、景観の特殊性として、(a)特定地域内の地権者らが、建築物の高さや色調、デザイン等に一定の基準を設け、互いに遵守することを積み重ねた結果として、当該地域に独特の街並み（都市景観）が形成され、(b)その都市景観が当該地域内のみならず、広く一般社会においても良好な景観と認められることにより、地権者らの所有する土地に付加価値を生み出している場合があり、(c)このような都市景観による付加価値を、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を伴う長期間の継続的な努力によって自ら作り出し、自ら享受するところにその特殊性があると指摘する。そして、都市景観による付加価値を維持するため、当該地域内の地権者全員が基準を遵守する必要がある、仮に、一人でも基準を逸脱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付加価値が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とする。

それゆえ、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、(a)特定の地域内において、(b)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、(c)社会通念上もその特定の景観が良好なものと認められ、(d)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負うとともにその維持を相互に求める「景観利益」を有しており、この景観利益は法的保護に値し、景観利益を侵害する行為は、一定の受忍限度を超える場合には不法行為に値するとする。

最終的に判決では、当該大学通りの景観について 20m の高さの並木を超えないという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たと認め、本件建物の建築は、原告らの有する景観利益を受忍限度を超えて侵害するものであり、不法行為に当たるとした。

なお、憲法 13 条、25 条に基づく景観利益ないし景観享受権については、実定法上の根拠がなく、対象となる景観の内容、権利の成立要件、権利主体の範囲等のいずれもが不明確であり、また、憲法 13 条、25 条は個々の国民に対し直接具体的な権利を付与するものではないことから、法的保護の対象となる利益とは認められないと判示している。

ちなみに本裁判は先に挙げた行政訴訟と平行して行われ、本判決では、当該行政訴訟の市村判決とは反対に、根切り工事を建築基準法の「現に建築の工事中」と認め、問題となった新条例は適用されないとの判断を下している。この判断は、最終的な最高裁判決まで支持されることとなる。

【事例 7】H15. 3. 31 名古屋地決、白壁マンション訴訟（判タ 1119 号 278 頁）

武家屋敷の街並みの残る名古屋市白壁地区で、高さ約 30m のマンション建設計画に反対する周辺住民らが、高さ 20m を越える部分の建築工事の差止を求めた事例である。仮処分では差止を認容して

いるものの、その後取り消されることとなる。なお白壁地区では、昭和60年作成の名古屋市町並み保存要綱において「高さについては原則2階以下、やむを得ない場合は町並みとの調和に十分配慮する」とされていた。

原告は、高層マンションの建築が白壁地区の町並み保護の趣旨と矛盾し、住民と名古屋市が長年にわたって指導をするなどの努力によって守ってきた町並み、景観を台無しにするものであり、将来にわたって回復したい損害が生じることから、住民は、土地所有権から派生する「形成された良好の景観を自ら維持する義務を負い、かつその維持を相互に求める利益」を持ち、またその他人格権に基づく日照権やプライバシーの権利を持つことを主張した。なお、その根拠として、(a)現在の町並みが保全され、良好な住環境が守られてきたのは、地域住民の理解と支持、協力による自主規制の結果に他ならない、(b)高さ20mの根拠は、戦前の絶対高さ制限の値であり、それを受け継いでいる、(c)財産権の自主規制によって生み出された景観利益は保護に値する、と主張している。

これに対し被告は、(a)現実の町には修景基準に適合しない形状が多く見られる、(b)修景基準に反するからといって違法性が高いとはいえない、(c)高さ以外の点では修景基準に合致するようできる限り配慮したのであり、利益追求のみの姿勢でこのマンションを建設しているのではなく、むしろ地区の町並み、修景の維持保存に寄与することを根拠に、景観利益は法実態による裏打ちや前提条件に欠けている点で認めがたいと主張した。

仮処分決定では、原告の主張のかなりの部分が認められ、(a)都市の景観は、建物単独で成り立つ物ではなく、周囲環境との調和によって初めて成立する、(b)住民は、土地所有権から派生するものとして、形成された良好の景観を自ら維持する義務を負い、かつその維持を相互に求める利益(＝景観利益)を有する、(c)一度高層マンションが建てられてしまうと、町並みの回復が不可能になる点で、町並み保存事業の趣旨が半永久的に害されることになる。また、一つマンションが建設される

ことで、次々に高層マンションが建設されかねない点で、後戻りが容易ではない、(d)景観利益を侵害する建物は、その侵害の可能性の限度で差し止めを求めることができるとの判断を示した。

【事例8】H16.2.20 東京地判、大田区山王マンション事件(判タ1176号224頁)

大田区山王の近隣商業地域での8階建てマンション2棟の建設に反対する周辺住民らが、日照被害、プライバシー侵害、住環境破壊、都市景観(まちなみ)の破壊などを理由に、損害賠償を請求した事例である。

原告は、(a)大楠の伐採と本件各建物の建築により、落ち着いた静かで緑豊かな、かつ馬込文士村の一角をなす文化的雰囲気醸成していた住環境が大きく破壊された、(b)本件地域の緑、静けさ、歴史、建物の高さといった都市景観(まちなみ)が破壊され、人格権に基礎を置く良好な住環境の中で生活する利益(権利)が侵害された、(c)山王地域においては、緑豊かな文化的なまちなみを維持するため建物の高さが自主的に制限されており、馬込文士村、歴史や文化の要素を保全する街としての付加価値を保持してきた、などと主張した。

一方で被告は、原告の主張が抽象的で、価値判断を含む曖昧な形容にすぎず、法的保護に値する都市景観利益は存在しないと反論した。

判決では、(a)文化的雰囲気を享受する利益は公共的利益の性質を有し、原告らに帰属する私的利益と解することはできない、(b)本件各建物は、周辺と比して高い建造物ではあるものの、高度化が避けられない地域であり、都市景観を破壊したとまではいえない、(c)原告らは、東側の道路に洗濯物を干さない、植物をベランダに置くとの合意が形成されており、周辺に居住する他の人々にも同様な黙示の合意が形成されたとするが、このような合意が周辺にまで形成されたと認めるに足りないし、そのような合意を第三者に遵守するよう要求できる法的利益が生ずる根拠を見だし難いと判示した。

【事例9】H16.10.18 名古屋地決、四観音道高架道路工事差止仮処分訴訟(判例地方自治268号98頁)

名古屋市千種区の四観音道地区における名古屋市都市計画道路(池内猪高線)の工事に対し、周辺住民らが景観権、日照権等の侵害を理由として、道路工事差止の仮処分を求めた行政訴訟である。

原告が景観権などを主張する一方で、被告は、本件工事を差し止める仮処分決定がされれば、事実上、道路区域決定の効力が無に帰することになり、行政庁の処分等について民事保全法の仮処分をすることができない旨を定めた行訴法44条の趣旨に反するから本件申立ては不適法などと反論した。

判決は、(a)景観の定義そのものが漠然としており、その内容も様々な利益や要素を含むものとされ、あまりにも広汎で、不明確であり、未だ所有権などの物権類似の確固とした権利としての明確性・具体性を有するものとはいえない、(b)景観権が原告の主張する客観的要素すべてを含むものとすれば、その地域全体に関わる多数の人々の利益、生活、行動を巻き込むものであり、かつ、その利益が良好な状態で享受できているかどうか、それが侵害されているかどうかの判断は、結局は個人個人の主観に頼る側面が大きい、(c)ある個人がもっとも望ましいとする状態を他の個人は必ずしも最適とは考えないというように、景観権は、絶えずこれら利害の対立の調整が必要で、統一的な利益・意見を観念し難い概念であるといわざるを得ないことから、景観権に物権類似の絶対性、排他性を認めることはできず、したがって、被保全権利の疎明がないことから仮処分の請求を却下した。

参考-3. 大藤判決以後～国立最高裁判決まで

【事例10】H16.10.27 東京高判、国立大学通り景観訴訟(民事) 大藤判決(民集60巻3号1177頁、判時1877号40頁、判タ1175号205頁、判例地方自治259号84頁)

いわゆる国立大学通り景観訴訟のうち、前記民事訴訟(H14.12.18 東京地判;宮岡判決)の控訴審判決である。一審で認められた、高さ20m超部分の撤去などについては、本判決により全面的に棄却

された。

判決では、(a)良好な景観の社会的価値は法的にも既に承認されているものの、現行法上、個人について良好な景観を享受する権利等を認めた法令は見当たらない、(b)大学通りの景観を地権者らの任意の自己犠牲による努力の結果と認めることはできず、所有権の付加価値とする根拠はない、(c)景観の良否の判断は個人で異なる主観的で多様なものであり、これを裁判所が判断することは必ずしも適当とは思われない、(d)良好な景観を享受する利益は、その景観を観望する全ての人々が共に感得し得るものであり、特定の個人が享受する利益とすべきではなく、また固有の人格的利益としても承認できない、(e)良好な景観の形成は、行政が主体となり、地域の自然、歴史、文化等と人々の生活、経済活動等との調和を図りながら、組織的に整備されるべきものであり、住民は、その手続過程において積極的な参画が期待されている、(f)諸制度を有効に活用することなく、特定の景観の評価について意見を同じくする一部の住民に対し景観権、景観利益を承認することは、かえって社会的に調和のとれた良好な景観の形成及び保全を図る上で妨げになる、などと論じた。

【事例11】H17.10.19 横浜地判、地下室マンション開発許可取消請求訴訟(判例地方自治280号93頁)

横浜市での斜面地マンション建設に対し、周辺住民らが開発許可処分の取消などを求めた行政訴訟である。

原告は、(a)法令等により保護された良好な環境の下で生活する利益、住環境権、景観権を侵害され、所有する不動産の資産価値の低下という不利益を受けた、(b)本件各開発許可処分は、都市計画法58条1項(風致地区における規制)及び横浜市風致地区条例に違反しており、互いの協力、努力によって維持してきた住環境を享受する利益を侵害される、(c)周辺住民は、共通の理解の下、風致地区、第一種低層住居専用地域における良好な住環境づくり及び景観の維持に努力し、お互いに協

力し合っって一定の規制を認め合い、譲歩し合い、住環境・景観を発展させており、このような原告らを始めとする住民らの共通理解に基づく長年の努力によって維持・発展させてきた住環境・景観は、住民に一つの権利として住環境権・景観権を形成させたもので、これらの権利は法的に守られるべきであると主張した。

一方で被告は、(a)原告らが主張する景観権及び住環境権を個別具体的な権利として同法が保護しているとの根拠はない、(b)原告らが主張する、住民らが従前から形成維持してきた景観や良好な住環境を、住民らが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を有するという権利が、法的に認められた権利とまでいえるかは疑問と反論した。

判決では、(a)開発許可の規定は、区域内の住民の生活上の利益を保護するにとどまり、開発区域外の住民の住環境等に係る個別具体的な利益を保護しない、(b)風致地区に関する規定が、住環境を享受する利益・権利、不動産の資産価値を、住民個々人の個別的な利益として保護しているとはいえない、(c)原告らが主張する良好な環境の下で生活する利益、住環境権、景観権などは、抽象的、主観的なものといわざるを得ないし、原告らがそのような利益、権利の保持、保存に特段の利害を有するとは認められないとした。

【事例 12】H17. 11. 21 東京地判、府中東芝マンション事件 (判時 1915 号 34 頁、判タ 1255 号 190 頁)

東京、府中の工場跡地での 15 階建てマンション建設に反対する周辺住民が、受忍限度を超える環境権・景観権の侵害などを理由として、5 階を越える部分の撤去、損害賠償を求めた事例である。

原告は、(a)景観とは、人間による環境認識の総合的な表現であり、ある地域における歴史的に形成された自然的・文化的環境の全体を意味するとし、これを享受する個人にとって一定の財産的価値を有する、(b)景観の価値は、財産的価値にとどまらず、良好な環境を享受する権利として、人間が健康で文化的な生活を営む上で必須の、憲法 25

条により保障される具体的な人格的権利と考えるべき、(c)法的保護の対象となる本件建物の近隣地域の環境と景観は、地域が長年にわたって積み重ねてきた環境や景観がその状態で、あるいは長い時間をかけてゆっくりと変化してきたと主張した。

一方で被告は、既に十分な環境・景観対策を実施していることを理由に反論した。

判決では、(a)本件建物の建設当時には、原告のいう環境権、景観権を直接に導くような法令は存在しない、(b)良好な環境や景観は一般的には観念できるが、具体的な地域に当てはめて考えるとき、環境や景観についての個人個人の評価は多様で、主観的要素に左右される、(c)原告らの主張する環境、景観（自然環境、インフラ、地域関係）は、主観的抽象的なものにとどまり、何らかの法的保護に値する価値や利益が、明確に、具体的に存在するとはいえないとした。

【事例 13】H17. 11. 28 東京地判、都立大跡地マンション事件 (判時 1926 号 73 頁)

駒沢公園近くの都立大学跡地でのマンション建設に反対する周辺住民らが、景観利益等の侵害を理由としてマンションの一部撤去を求めた事例である。

原告らは、人為的な営為により形成された美しい街並み景観は、(a)特定の地域内において、地権者らによる土地利用の自己規制の継続により、相当期間、特定の人工的な景観が保持され、社会通念上もその景観が良好と認められ、地権者らの所有する土地に付加価値を生み出したこと、(b)景観の内容と利益の享受主体が明確であること（＝具体的な地区計画と規定の存在）の二つの要件を備える場合、法的に保護されるべきと主張した。

判決では、次のような具体的事実をもとに、原告らが主張する内容の景観が本件土地周辺において確立していたと認めることはできないと結論づけた。(a)本件各建物完成間際に 45m の高さ制限が導入されるまでの間、絶対的な高さ制限はなかった、(b)行政当局は、用途地域の見直しの結果、本件土地の大部分について従来の区分を維持し、新たに

45m の絶対的高さ制限をもって相当と判断した、(c)絶対的高さ制限45mを新たに導入しようという考え方が区から提示されたのは、本件各建物に関する建築確認がされた後である、(d)被告らが本件建築計画の策定を開始した平成13年頃はもとよりその後も、原告らが主張する高さ12m、あるいは少なくとも20mに制限すべきとの見解、さらには、45mの絶対的高さ制限を導入すべきとの見解が区の土地利用の基本的な考え方として確立していたとか、周辺住民の大多数の意思になっていたと認めることはできない、(e)原告の主張する、景観権又は景観利益が成立するための第一の要件の要保護性に関する事項の前提となる事実、及び第二の要件を構成する重要な事実について認めることができない。

なお、判決は、良き景観の形成、維持については、基本的には、景観法が定める手法を通じて、その目的を達することが期待されると付け加えている。

【事例 14】H17. 11. 30 横浜地判、地下室マンション建築確認取消請求訴訟（判例地方自治 277 号 31 頁）

横浜・日吉本町の地下7階・地上3階建てのマンションが意図的な盛り土により高さ制限を免れているとして、周辺住民6人が建築確認の取消を求めた行政訴訟である。なお本件マンションを巡っては、先行する民事訴訟で、意図的な盛り土を指摘し、マンションが建築基準法に違反しているとする判決が横浜地裁から下されている。

原告は、住民が共通の理解の下に景観等を維持すべくお互いに協力と自己規制を長期に継続して来た結果形成された、本件建築予定地を中心とした周辺地域の良い住環境を、住民は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、すなわち住環境権、景観権を有すると解すべきであり、建築物の高さが10mに制限されている本件建築予定地に、30m近い本件建築物が建築されることによる原告らの住環境権、景観権の侵害は、原告らの受忍限度を超えており、このような建築主の不法行為を是認した本件各確認処分は違法で

あると主張した。

一方で、被告のうち検査機構は、建築物の計画が建築基準関係規定に適合しているか否か以外の事項については審査の対象外であると反論し、事業者は、景観権及び環境権は法律上保護の対象となる権利に該当しないと反論した。

判決では、(a)一般論として住環境権、景観権が認められるか否かは措くとしても、原告らが主張する良好な環境の下で生活する利益、住環境権、景観権は抽象的、主観的なものといわざるを得ないし、そのような環境が住民の自己規制によって形成されてきたと認めるべき確な証拠もない、(b)本件建築予定地の付近住民という以上に、原告らがそのような住環境上の利益、権利の保持、保存に特段の利害を有すると認めるべき事情もあがわれない、(c)建築基準関係規定その他の規定において、そのような住環境上の利益ないし権利が周辺住民の個別的な利益として保護されていると解すべき根拠も見いだせないとした。

参考- 4. 国立最高裁判決以後

【事例 15】H18. 3. 31 最判一小法廷、国立景観訴訟（民事）最高裁判決（国立最高裁判決；民集 60 巻 3 号 948 頁、判時 1931 号 3 頁、判タ 1209 号 87 頁、判例地方自治 279 号 79 頁）

いわゆる国立大学通り景観訴訟のうち、上記民事訴訟（原審 H14. 12. 18 東京地判；宮岡判決、控訴審 H16. 10. 27 東京高判；大藤判決）の上告審判決である。原審による高さ 20m 超部分の撤去などの判決を棄却した控訴審判断を承認し、上告を棄却しつつも、景観利益の要保護性に対する最高裁としての判断を行った。

判決はまず、都市の景観は、良好な風景として、人々の歴史的又は文化的環境を形作り、豊かな生活環境を構成する場合には客観的価値を有すること、そして、良好な景観に近接する地域内に居住し、その恵沢を日常的に享受している者は、良好な景観が有する客観的価値の侵害に対して密接な利害関係を有するものというべきであり、これらの者が有する良好な景観の恵沢を享受する利益

（「景観利益」）は、法律上保護に値するものと解するのが相当であると認めた。

一方で、景観利益の内容は、景観の性質、態様等によって異なり得るし、社会の変化に伴って変化する可能性もあり私法上の権利といい得る明確な実体を有するものとは認められないため、現時点では、景観利益を超えて「景観権」という権利性を有するものを認めることはできないと論じた。

景観利益侵害の違法性については、景観利益の性質と内容、当該景観の所在地の地域環境、侵害行為の態様、程度、侵害の経過等を総合的に考察して判断すべきであるとした。そして、(a)景観利益の侵害は被侵害者の生活妨害や健康被害を生じさせる性質のものではないこと、(b)景観利益の保護は、一方で当該地域の土地・建物の財産権に制限を加えることとなり、その範囲・内容等をめぐって周辺の住民相互間や財産権者との間で意見の対立が生ずることも予想されることから、景観利益の保護と財産権等の規制は、第一次的には、民主的手続により定められた行政法規や当該地域の条例等によってなされることが予定されていると指摘し、その上で、ある行為が景観利益に対する違法な侵害に当たるためには、少なくとも、(a)その侵害行為が刑罰法規や行政法規の規制に違反するものであったり、(b)公序良俗違反や(c)権利の濫用に該当するものであるなど、侵害行為の態様や程度の面において社会的に容認された行為としての相当性を欠くことが求められると判示した。

なお、国立大学通りの景観については、地域内の居住者の景観利益を認める一方で、市が当該景観を保護すべき方策を講じていなかったこと、また、本件建物の建築は、行為の態様その他の面において社会的に容認された行為としての相当性を欠くものとは認め難く、上告人らの景観利益を違法に侵害する行為に当たるとはいえないことをもって、上告棄却の理由とした。

【事例16】H18.9.29 東京地判、町田マンション事件（判例集未収録）

東京都町田市での、10階建てマンションの建築

確認処分取消を求めた行政訴訟である。

原告は、高層マンションの建築は、町田市住みよい街づくり条例に違反し、東京都環境影響評価技術指針を通じて保護されている原告らの景観に対する利益を侵害するものであるから、原告らに原告適格が認められるべきであると主張した。

一方で被告は、仮にマンションの建築により周辺の景観に何らかの影響があったとしても、本件マンションの敷地及びその周辺には法律又は条例に基づく行政上の規制は存在せず、また、刑罰法規違反、公序良俗違反または権利濫用に該当するとはいえないと反論した。

判決では、原告らの主張する良好な住環境を享受する利益は、建築基準関係規定によって周辺の建築物に居住する個々人の個別具体的利益として保護されているとはいえず、これらの利益を根拠とした本件各処分取消の訴えについて、原告適格は認められないとした。

【事例17】H19.10.23 東京地判、町田玉川学園マンション事件（判タ1285号176頁）

町田市玉川学園周辺の住民らが、14階建てのマンション建設により、人格権としての景観利益が受忍限度を超えて侵害されるとして、マンションの一部撤去（部分により請求撤去階数が異なる）を求めた事例である。

原告は、景観利益は私法上の権利または法的保護に値する利益であり、(a)住民らは自己の財産権行使を差し控え、現在の自然と同居が共存する地域環境を作り上げた、(b)本件地域には地域的ルールの核となるべき住民意識と歴史があった、(c)本件地域の街並み景観は、良好な風景として、同地域に居住する人々の歴史的または文化的環境を構成するものであって、同地域に居住する者や同地域を訪れる者は、この地域の恵沢を日常的に享受している、(d)本件地域の街並み景観は、多くの人が認める客観的存在であり、地域の人々の営みの結実であるとともに、地域の人々と環境との共生のあり方と一体であり、原告ら一人一人に景観利益をもたらしている、と主張した。

一方で被告は、もっぱら事実認定についての指摘により景観利益の形成を否定した。

判決は、先の国立最高裁判決を援用しつつ、(a)本件土地周辺の景観は、良好な風景として、豊かな生活環境を構成する。原告を含むこの地域内の居住者は、上記景観の恵沢を日常的に享受しており、上記景観について景観利益を有する、(b)原告らは、本件地域には規範性を有する地域的ルールが成立していた旨主張するが、これを認めるに足る証拠はない、(c)地域住民らは、主に環境保護や緑化の充実を目的とした活動をしていたのであり、第一種低層住宅のスカイラインを崩さないことに重点を置いた活動をしていたとは認められない。地域の生活インフラが機能不全に陥らないようにすること、マンションでの生活パターンが本件地域と融合するものであること、周辺住民の平素の暮らしを侵害しないようにすることは、いずれも良好な風景としての「景観利益」の内容をなすものとは考え難い、(d)被告らに公序良俗に違反する行動や権利濫用に該当する事情があったとも認められない、(e)以上を総合すると、原告ら主張の景観利益を被告らが違法に侵害したということとはできないとした。

【事例18】H19.11.7 京都地判、船岡山マンション訴訟事件 (判タ 1282号 75頁)

京都市北区の国史跡・船岡山の山腹でのマンション建設に反対する周辺住民ら17人が、京都市にマンション建築確認取消、建物の一部除去を命じる是正命令権限の行使などを求めた行政訴訟である。

原告は、良好な景観を享受する権利(景観権)を、人格権の外延(発展)として憲法13条、25条により保障された権利として主張した。

一方で被告は、国立最高裁判決を根拠に、違法な景観利益の侵害とはいえないと反論した。

判決では、(a)是正命令権限を行使すべきか否かの判断において考慮の対象となる損害とは、是正命令権限の行使によって保護されることが法律上予定されている利益、すなわち建築基準法が定める各種の規制によって法律上保護されていると解

される利益に係る損害に限られる、(b)建築基準関係規定等においても、景観利益を住民個々人の個別的な利益として保護していると解することは困難である、(c)原告らが景観利益を有するか否かはさておき、景観利益の侵害が重大な損害であるとは認めがたく、また、原告らが法律上の利益を有するとも認めがたいことから、訴えは不適法として請求を却下した。

【事例19】H20.2.29 広島地決、鞆の浦仮処分訴訟 (判時 2045号 98頁)

広島県鞆の浦において、住民らが広島県に対し、景観利益の侵害などを理由に、公有水面埋立て免許の差止を求めた行政訴訟の仮処分決定である。

原告は、鞆の浦の景観が有する歴史的・文化的価値を強調した上で、鞆に居住する者は、客観的な価値を有する良好な景観に隣接する地域内に居住している者として、良好な景観を享受する利益を有すると主張した。また、国立最高裁判決をもとに、当該景観を破壊する行為に対し、その違法性を争うだけの法律上の利益を有すると主張した。

一方で被告は、原告の主張する景観利益が個々人の個別的な利益として行政法規が保護されているとはいえないことに加え、景観利益の主体、範囲・場所、客体が具体的でないとして反論した。

判決では、国立最高裁判決をもとに、良好な景観の恵沢を享受する利益(景観利益)は法律上保護に値すると述べた上で、公有水面埋立法、瀬戸内法などの規定に加えて、埋立の施工による景観利益侵害の原状回復が困難であることを考慮し、景観に近接する地域内の居住者は、法的保護に値する景観利益を有するものとして、法律上の利益を有すると判断した。

しかし、埋立免許がなされたとしても、差止訴訟を取消訴訟に変更し、同時に本件埋立てが着工される前に執行停止の申立てをし、許否の決定を受けることは十分可能であるから、緊急の必要性があるとはいえないとして、申立てを却下した。

【事例 20】H20. 5. 12 東京地判、二子玉川再開発事業差止請求訴訟 (判タ 1292 号 237 頁)

周辺住民らが、二子玉川東地区の再開発組合に対し、人格権等に基づく事業の差止を求めた事例である。

原告は、人格権、憲法 13 条・25 条などにより保障された環境権や住民の「まちづくり参画権」を根拠に、景観利益などが侵害されたと主張した。

一方で被告は、原告の主張する人格権などが私法上の権利として認められる根拠がなく、また、国立最高裁判決が示した判断基準（刑罰法規や行政法規の違反、公序良俗違反や権利の濫用）に該当せず、景観利益を違法に侵害する行為には当たらないと反論した。

判決では、最初に国立最高裁判決を参照し、良好な風景として、人々の歴史的又は文化的環境を形作り、豊かな生活環境を構成する都市の景観について、景観利益の要保護性を認めた上で、(a)原告らの主張する景観は人為の加えられない自然を対象としていること、(b)当該景観を守ることを目的として、高さの建築制限や周辺住民らの意識的な活動などが行われてきた形跡も認められないことに照らしあわせて、世田谷風景づくり条例の存在や、世田谷百景等に選定された事実を考慮してもなお、当該景観が歴史的又は文化的環境を形作っていると認めることはできず、これを景観利益として評価することはできないとした。

【事例 21】H20. 8. 7 大阪地判、豊中とねやまマンション事件 (判タ 1303 号 128 頁、判例地方自治 320 号 71 頁)

大阪府豊中市の市軸稲荷神社に隣接する雑木林（里山）約 3,000 m²を造成し、3階（地下2階）建てマンションを建設する計画と、隣接雑木林を土地所有者がマンション住民用の駐車場にする計画に対し、豊中市を相手取って開発許可の差止めなどを求めた行政訴訟である。

原告は、景観法の趣旨、目的、国立最高裁判決を根拠に、都市計画法は平穏な生活を営む利益（人格権）を個別に保護したものであると主張した。

一方で被告は、国立最高裁判決は景観利益が「法律上保護される利益」にとどまると判断したものであり、原告適格の根拠とはならないと反論した。

判決では、(a)景観利益は、地域住民や不特定多数者からの眺め、風景をその対象とするものであり、法律上保護すべき範囲は必ずしも明らかではないし、景観阻害の程度も主観的な価値判断の要素が大きい、(b)加えて、都市計画法 33 条 5 項および景観法の規定は、切土、盛土及び敷地面積等についての一般的な景観を保護する規制にとどまり、保護すべき具体的景観の範囲、態様等を特に定めた規定は見当たらない。これらの規定により、開発区域の周辺住民の景観利益又は平穏な生活を営む利益が個別的に保護されていると解することはできず、これらの利益は一般的の公益の中で保護されているにとどまる、(c)国立最高裁判決は、不法行為の成否の場面において、景観利益が民法 709 条に規定される「法律上保護される利益」に当たると判示したものであり、開発許可に係る抗告訴訟の原告適格を認める根拠となるものではない、(d)原告適格の有無は、当該処分を定めた行政法規が、不特定多数者の具体的利益を専ら一般的の公益の中に吸収解消させるにとどめず、それが帰属する個人個人の個別的利益としてもこれを保護すべきものとする趣旨を含むか否かという観点から判断すべきであるとした。

【事例 22】H21. 1. 28 東京地判、赤白ストライプハウス事件 (判タ 1290 号 184 頁)

近隣住民 2 名が、本件建築物の赤白ストライプの外壁が、景観利益、平穏生活権を侵害するとして、外壁の撤去を求めた事例である。

原告は、人格権としての景観利益ないし景観権を主張した。その際、(a)現に緑が多く、区画もきれいに整備された、近隣の商業地域とは画された住宅街であること、(b)第一種低層住居専用地域であること、(c)都市マスタープランの方針、(d)色彩を含む良好な環境を維持・保全する地域住民間の相互拘束を強調した。

一方で被告は、色彩が十分考慮されたものであり、

また、周囲に鮮やかな色彩の建物が既に存在し、色彩に関する要綱、取り決めがなかったことをもって、原告の主張を否認した。

判決は、(a)本件地域は、第一種低層住居専用地域として閑静な住宅地を目指して地域の整備が行われた歴史的経緯があるが、建物外壁の色彩について法的規制はなく、地域住民間で建物外壁の色彩に関する建築協定等の取り決めも存しない、(b)実際にも本件建物周辺には外壁が青色、黒色、薄紫色など様々な色彩の建物が存在し、建物外壁の色彩が統一されているわけでないことから、本件建物の周辺の景観が、良好な風景として人々の歴史的・文化的環境を形作っているとはいえず、本件地域内に居住する者が、建物外壁の色彩に係る景観の恵沢を日常的に享受しているとか、景観利益を有するなどということとはできない、(c)本件建物の建築は、行為の態様その他の面において社会的に容認された行為としての相当性を欠くものとは認め難く、仮に原告らに建物外壁の色彩に係る景観利益があるとしても、これを違法に侵害する行為とはいえないとした。

【事例 23】 H21. 1. 30 名古屋地判、名古屋四観音道高架道路工事差止請求訴訟(民事)(判例集未収録)

名古屋市による都市計画道路(池内猪高線)の工事に対し、周辺住民らが、景観権、眺望権、人格権、日照権、所有権、通行権などに基づき、道路工事の差し止めを求めた民事訴訟である。

原告は、長年にわたる緑豊かな歴史的空間・町並みの維持、整備による景観形成、その景観の日常的享受を根拠に、景観権・景観利益を有すると主張した。

一方で被告は、本件地域は町並み保存地域に指定されておらず、建物の建築に係る自主規制を行ってきた経緯も聞かれないことから、法律上保護に値する景観利益の存在は認められないと反論した。

判決は、被告の主張を全面的に採用し、歴史的・文化的環境・景観の構成、地域住民による自主規制の事実が存在しないことを認めた上で、原告らの景観利益を否認した。

【事例 24】 H21. 2. 26 名古屋地判、名古屋四観音道高架道路事業認可取消請求訴訟(行訴)(判例集未収録)

上記判決(H21. 1. 30 名古屋地判)の事例について、今度は事業計画の変更認可の取消を求めて、周辺住民らが名古屋市を提訴した行政訴訟である。

原告は、都市計画法が景観権(景観利益)を保護することを根拠に原告適格を、また、具体的な景観侵害と景観保全への自主努力を行ってきたという経緯から景観利益の侵害を主張した。

一方で被告は、景観権(景観利益)の侵害は環境基本法 2 条の公害の定義に含まれず、都市計画法が保護する個人的法益に該当しないと反論した。

判決は、小田急訴訟最高裁判決(H17. 12. 7 最判大法廷、民集 59 卷 10 号 2645 頁)を参照しつつ原告適格を認容する一方で、被告の主張を全面的に採用し、景観保護のための行政制度が存在しないことを理由に景観利益の存在を否認した。

【事例 25】 H21. 10. 1 広島地判、鞆の浦世界遺産訴訟(判時 2060 号 3 頁、判例地方自治 323 号 17 頁)

広島県鞆の浦において、住民らが景観利益の侵害などを理由に、広島県に対し、公有水面埋立て免許の差止を求めた行政訴訟である。

原告は、国立最高裁判決が、景観利益侵害が民法上不法行為を構成し得ること、および景観利益が一般的公益と区別される個別的利益としての性質を持つことを認めたものとした上で、歴史的・文化的・自然的諸価値を伴う良好な景観価値を理解して、生業や生活を通じてその価値の再生・保全・維持に貢献してきたと同時に、これらが持つ貴重な恵沢を日常的に享受してきたことから、法的に保護されるべき景観利益を有すると主張した。

一方で被告は、(a)地域住民の間において、事業計画を超えて保全すべき景観があるとの合意は成立しておらず、むしろ長年にわたり本件事業実施に向けた合意が成立している、(b)原告らは独自に設定した「文化的景観」のエリアに居住するだけで、本件事業によって影響を受ける景観に対し互

換的利害関係を有さない、(c)原告らが本件埋立によって影響を受ける可能性がある景観に関し有する利益の範囲及び内容の外延も明確でない、(d)従って、原告らは私益としての景観利益を有しないと反論した。

判決では、鞆の浦の風景が美しい景観としての価値にとどまらず、全体として、歴史的、文化的価値をも有することを認め、(a)この景観が近接する地域に住む人々の豊かな生活環境を構成していることは明らかであり、このような客観的な価値を有する良好な景観に近接する地域内に居住し、その恵沢を日常的に享受している者の景観利益は、私法上の法律関係において保護に値する、(b)公水法及び関連法規は、法的保護に値する景観利益をも個別的利益として保護するから、原告は本件埋立免許の差止めについて法律上の利益を有するとした。

<参考文献>

- Coase, Ronald H. (1960) "The Problem of Social Cost," *Journal of Law and Economics*, 3 : 1-44.
- Coase, Ronald H. (1988) "The Firm, the Market, and the Law," University of Chicago Press.
- Medema, Steve and Zerbe, Richard O. (2000) "The Coase Theorem," in Bouckaert and DeGeest eds., *The Encyclopedia of Law and Economics*, Aldershot: Edward Elgar, vol. 1, 836-892.
- Putnam, Robert D. (1993) "Making democracy work : civic traditions in modern Italy," Princeton University Press.
- Stigler, George J. (1966) "The theory of price," 3rd ed., New York: Macmillan.
- 阿部泰隆(2005)「景観権は私法的(司法的)に形成されるか」(上)自治研究 81(2)(通号 972) : 3-27 / (下)自治研究 81(3)(通号 973) : 3-27.
- 淡路剛久(2003)「景観権の生成と国立・大学通り訴訟判決」*ジュリスト* No. 1240 : 68-78.
- 磯野弥生(2005)「国立マンション差止請求控訴審判決」*環境と公害* 34(4) : 41-45.
- 伊藤修一郎(2006a)「自治体発の政策革新—景観条例から景観法へ」木鐸社.
- 伊藤修一郎(2006b)「景観条例の展開と景観法の活用」*ジュリスト* No. 1314 : 15-20.
- 牛尾洋也(2003)「都市的景観利益の法的保護と『地域性』—国立市マンション訴訟が提起するもの」*龍谷法学* 36(2) : 1-38.
- 牛尾洋也(2005)「景観利益の保護のための法律構成について」*龍谷法学* 38(2) : 512-461.
- 大阪弁護士会環境権研究会(1973)「環境権」日本評論社.
- 大塚直(2005)「論点講座 環境法の新展開(9) 環境権(2)」*法学教室* No. 294 : 111-121.
- 大塚直(2006)「国立景観訴訟最高裁判決の意義と課題」*ジュリスト* No. 1323 : 70-81.
- 大野武(2003)「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」*松山大学論集* 15(4) : 167-193.
- 大野武(2006)「都市景観をめぐる紛争と法—私法と公法の役割と限界」*日本土地法学会 土地問題叢書* 37『借地借家法の改正・新景観法』有斐閣 : 106-151.
- 岡本詔治(2002)「景観権と眺望権に関する一事例—鎌倉まちなみ景観訴訟(東京高判平成 13. 6. 7)」*法律時報* 74(11) : 109-113.
- 角松生史(2006)「建築紛争と土地利用規制の制度設計—情報構造の観点から」*日本不動産学会誌* 19(4) : 58-65.
- 久米良昭(2004)「国立マンション訴訟問題についての法と経済学的分析」*那須大学論叢*(5) : 69-109.
- 瀬下博之・山崎福寿(2007)「権利対立の法と経済学—所有権・貸借権・抵当権の効率性」*東京大学出版会*.
- 富井利安(2005)「意見書:景観利益の侵害の私法的救済について」*広島法学* 29(2) : 245-273.
- 富井利安(2010)「景観利益判決を超える地平」*修道法学* 32(2) : 608-583.
- 中島晃(1997)「歴史的景観訴訟」淡路剛久・寺西俊一編『公害環境理論の新たな展開』日本評論社 : 301-312.
- 中山充(2006)「環境共同利用権—環境権の一形態(香川大学法学会叢書 ; 5)」成文堂.
- 長谷川貴陽史(2005)「都市コミュニティと法—建築協定・地区計画による公共空間の形成」*東京大学出版会*.
- 福井秀夫(2004)「景観利益の法と経済分析」*判例タイムズ* No. 1146 : 67-86.
- 福井秀夫(2006)「景観法制の基準—景観紛争の法と経済分析」*環境情報科学* 35(1) : 17-24.
- 松尾弘(2005)「不動産 景観利益の侵害を理由とするマンションの一部撤去請求等を認めた原判決を取り消した事例(国立景観訴訟控訴審判決)—東京高判平成 16. 10. 27 判時 1877 号 40 頁」*判例タイムズ* No. 1180 : 119-125.
- 見上崇洋(2006)「地域空間をめぐる住民の利益と法(立命館大学叢書・政策科学 ; 6)」有斐閣.
- 蓑輪靖博(2008)「景観の民事法的保護について」*福岡大学法学論叢* 53(1/2) : 57-82.
- 吉田克己(2003)「判例評釈(1)不動産『景観利益の法的保護』」*判例タイムズ* No. 1120 : 67-73.
- 吉村良一(2006)「景観保護と不法行為法—国立景観訴訟最高裁判決の検討を中心に」*立命館法学* 2006年(6)(通号 310) : 2223-2259.
- 吉村良一(2008)「私法上の景観保護と地域的ルール」*日本不動産学会誌* 22(3) : 44-49.

[しらかわ けいいち]

[(財) 土地総合研究所 調査部研究員]