

# 琉球大学学術リポジトリ

## 景観利益の侵害と不法行為の成否

メタデータ	言語: 出版者: 琉球大学法文学部 公開日: 2007-08-28 キーワード (Ja): キーワード (En): 作成者: 北河, 隆之, Kitagawa, Takayuki メールアドレス: 所属:
URL	<a href="http://hdl.handle.net/20.500.12000/1549">http://hdl.handle.net/20.500.12000/1549</a>

# 景観利益の侵害と不法行為の成否<sup>1</sup>

北 河 隆 之 (弁護士 琉球大学大学院法務研究科教授)

## 一 国立市景観訴訟

J R 中央線国立駅南口のロータリーから南に向けて幅員の広い公道（都道146号線）が直線状に延びていて、そのうち江戸街道までの延長約1.2kmの道路は、「大学通り」と称され、そのほぼ中央付近の両側に一橋大学の敷地が接している。大学通りは、歩道を含めると幅員が約44mあり、道路の中心から左右両端に向かってそれぞれ約7.3mの車道、約1.7mの自転車レーン、約9mの緑地及び約3.6mの歩道が配置され、緑地部分には171本の桜、117本の銀杏等が植樹され、これらの木々が連なる並木道になっている。

大学通り沿いの地域のうち、一橋大学より南に位置する地域は、学校法人桐朋学園が設置する学校及び東京都立国立高校の各敷地並びに訴訟の対象となった高層マンションの敷地（本件土地）を除いて、大部分が都市計画上の用途地域区分において第一種低層住居専用地域<sup>2</sup>に指定され、建築物につき高さ10mまでとする制限があり、低層住宅群を構成している。そのため一橋大学より南の大学通り沿いの地域では、上記マンションを除き、街路樹と周辺の建物とが高さにおいて連続性を有し、調和がとれた景観を呈している。大学通りの景観は、東京都選定の「新東京百選」、読売新聞の「新・東京街路樹10景」「新日本

<sup>1</sup> 本稿は日本土地環境学会におけるシンポジウム（平成18年11月11日開催）の資料として執筆した同タイトルの「研究ノート」（日本土地環境学会誌13号掲載）に加筆したものである。加筆は「五 検討」部分を中心に行った。判例の紹介部分その他の部分にも若干の加筆を行っているが、これらの部分は基本的には「研究ノート」と重複している。なお、同研究ノートは学際的学会におけるシンポジウムの資料であったため、法学専攻者にとっては無用の（基礎的知識に属する）記述が存在するが、本稿でも、初学者のためにあえて削除せずに残しておいた。

<sup>2</sup> 第一種低層住居専用地域は、低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とされる（都市計画法9条1項）。

街路樹100景」にも選ばれている。

この大学通りの南端に位置する（国立駅から約1160mの距離にある）本件土地（約5352坪）に、明和地所株式会社が地下1階付き14階建ての高層マンション（本件建物）<sup>3</sup>を建設しようとしたことから（設計・施工は三井住友建設株式会社）、大学通りの景観を守ろうとする住民らとの間で景観紛争が勃発した。

平成12年に住民らが建築禁止仮処分を申し立てた以降、自治体も巻き込んで、四で紹介するような様々な裁判が係属したが、平成18年3月30日、最高裁第一小法廷から、景観利益の侵害と不法行為の成否に関する重要な判決（民集60巻3号948頁・判時1931号3頁・判夕1209号87頁）が言い渡された。本稿は、最高裁第一小法廷平成18年3月30日判決を契機に一連の国立市景観訴訟を振り返りながら、景観利益の侵害と不法行為の成否について若干の検討を行うものである。

## 二 事案の概要

### 1 事実の概要

明和地所が本件土地を東京海上火災保険株式会社から取得したのは、平成11年7月22日のことである（価格90億2000万円）。当時、本件土地は、ごく一部を除き第二種中高層住居専用地域<sup>4</sup>に指定され、建ぺい率60%、容積率200%と定められていたが、絶対高さ制限はなかった。また、本件土地は東京都文教地区建築条例に基づく文教地区の地区外である。

---

<sup>3</sup> 完成した本件建物は、地上14階建て（地下1階付き）、総戸数353戸（うち住居は343戸）の分譲と賃貸を目的としたマンションであり、建築面積は6401.98平方メートル、高さは北側から南側に向かっておおむね階段状に高くなっており、最高地点で43.65mである。本件建物は、外観上4棟に分かれており、第一審判決により一部撤去を命じられたのは、大学通りに面しているイーストコートである。

<sup>4</sup> 第二種中高層住居専用地域は、主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とされる（都市計画法9条4項）。

明和地所は、平成11年8月18日、国立市都市計画課へ国立市指導要領に基づく事業計画事前協議書を提出し、受理された。同月27日、明和地所は、国立市長に対し、国立市都市景観形成条例（景観条例、平成10年4月1日施行）26条1項に基づく大規模行為届出書を提出した。この中で、本件土地に建築予定の建物は、高さ55m、地上18階建て（地下1階付き）とされていた。

国立市長は、平成11年10月8日、明和地所に対し、景観条例28条1項に基づき、書面により、周辺の建築物や20mの高さで並ぶ銀杏の並木と調和するように計画建物の高さを低くすること、ゆとりのある歩行空間を確保し、既存の植栽帯を保全するため、敷地東側（大学通り側）について更に壁面を後退させることを指導した。

これに対し、明和地所は、同月19日、国立市に対し、国立市が指導する計画建築物の高さを具体的に明示してほしい旨要請したところ、国立市都市計画課長は、「高さについては何階建てならよいというのは条例にもないし、景観の基本計画にもない。建物の規模に関し何mにするかについて指導することは今のルールにはない。」旨の発言をした。

明和地所は、平成11年10月20日、指導内容が不明確であるとして指導書を返還した上、建築物の高さと壁面を後退させる具体的距離を明示するよう国立市長に対し文書で要請した。これに対し、国立市長は、同月22日、「景観条例は建物の規模を大学通りの景観と調和するものとするを定めているので、明和地所において検討すべきである。また、既存の植栽帯の保全を検討することを求める。」旨の回答をした。

明和地所は、平成11年11月11日、国立市に対し、建物を14階建てに低くし、セットバックも大きくしたと報告し、同月22日、大規模行為変更届出書を提出し、構造を地上14階建て（地下1階付き）とし、高さを最高で43.65mとする旨届け出た。

明和地所は、平成11年12月3日、東京都多摩西部建築指導事務所に対し本件建物の建築確認申請をし、平成12年1月5日、東京都建築主事から建築確認を得て、同日、建築工事に着手して同事務所に着工届を提出した。

国立市は、平成11年10月当時、本件土地を含む東京都国立市中3丁目地内の土地（本件地区）については、都市計画法（平成12年法律第73号による改正前のもの）12条の4に基づく地区計画と同地区計画内の建築物の規制に関する地区整備計画（同法12条の5第3項）を定めておらず、さらに、建築基準法68条の2（平成14年法律第85号による改正前のもの）に基づき、地区計画等の内容として定められる建築物の高さ等を制限する条例も定めていなかった<sup>5</sup>。

国立市は、平成11年11月24日に至り、本件地区について、建築物の高さを20m以下に制限する地区計画案の公告・縦覧を行い、同年12月4日に説明会を開催し、明和地所が本件建物の建築工事に着手した後である平成12年1月24日、本件地区について都市計画法上の都市計画として定められた国立都市計画中3丁目地区地区計画（本件地区計画）を告示した。

本件地区計画は、その地区整備計画において、本件地区を低層住宅地区1、低層住宅地区2、中層住宅地区及び学園地区に区分し、それぞれの地区における建築物の高さを、低層住宅地区2について10m以下、中層住宅地区及び学園地区のうち第1種低層住居専用地域を除く地区について20m以下としているので、本件土地は、中層住宅地区として建築物の高さを20m以下とする地区となる。

また、国立市は、建築基準法68条の2の規定に基づく国立市の条例として、国立市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例を制定し、同条例

---

<sup>5</sup> 建築基準法68条の2の規定に基づく建築物の制限に関する市町村の条例は、地区整備計画等が定められている地区計画等の区域に限り制定することができる。

は、平成11年12月24日に公布され、平成12年1月1日に施行された（ただし、本件土地は同条例の対象外である。）。そして、本件地区計画の告示から1週間後の同月31日、国立市議会において、同条例による規制対象区域に本件地区の地区整備計画区域を加えるように同条例を改正する条例（本件改正条例）が可決され、同年2月1日、公布、施行された。本件改正条例によれば、本件土地に建築できる建築物の高さは20m以下に制限されることになる。

本件改正条例が施行された平成12年2月1日当時、本件建物は、いわゆる根切り工事をしている段階にあった。その後、本件建物の建築が進み、明和地所は、平成13年12月20日、本件建物について東京都から検査済証の交付を受け、平成14年2月9日から分譲を開始した。

住民ら50名<sup>6</sup>は、大学通り周辺の景観について景観権ないし景観利益を有しているところ、本件建物の建築により受忍限度を超える被害を受け、景観権ないし景観利益を違法に侵害されているなどと主張し、上記侵害による不法行為に基づき、①明和地所及び区分所有者ら<sup>7</sup>に対し本件建物のうち高さ20メートルを超える部分の撤去を、②明和地所及び区分所有者ら並びに三井住友建設に対し慰謝料及び弁護士費用相当額の支払をそれぞれ求めて提訴した。

---

<sup>6</sup> 正確には、桐朋学園、桐朋学園が設置する学校に児童又は生徒として通い又は通っていた者、同学校の教職員又はこれを定年退職した者、本件建物の敷地境界線から本件建物の高さの2倍の水平距離の範囲内に居住し、本件建物の建築に反対する者の有志で組織された「2Hの会」の構成員、国立市の環境を守ろうとする者の有志で組織された「東京海上跡地から大学通りの環境を考える会」の構成員である。

<sup>7</sup> 本件訴訟が提起された後に明和地所から本件建物の区分所有権を買い受け、明和地所の承継人として訴訟引き受けの決定を受けた者である。明和地所の訴訟承継人（被告）は第一審判決では113名であるが、第二審判決では220名に増えているから、第一審の口頭弁論終結時から第二審の口頭弁論終結時までの間に、明和地所はさらに107名に対してマンションを分譲販売したことになる。

## 2 第一審判決＝東京地裁平成14年12月18日判決（判タ1129号100頁・判時1829号36頁）<sup>8</sup>

第一審は、大学通り両側20メートルの範囲内に土地を所有する地権者3名につき景観利益を肯定し、明和地所と区分所有者らに対して、本件建物のうち大学通りに面しているイーストコートにつき地盤面から高さ20メートルを超える部分<sup>9</sup>の撤去を命じた。明和地所に対しては検査済証の交付日から撤去まで原告一人につき1か月1万円の割合による慰謝料と、弁護士費用900万円の支払いも命じた（金銭賠償について、三井住友建設及び区分所有者らに責任を負わせるのは相当でないとした）。

本判決は、建築物の高さを20メートル以下に制限する本件改正条例が施行された時点で、本件建物は建築基準法3条2項<sup>10</sup>の規定する「現に建築の工事中」であったから建築基準法には違反しないとしたが（既存不適格建物）、「しかしながら、建築基準法は、国民の生命、健康及び財産を保護するための建築物の構造等に関する「最低の基準」（同法1条）にすぎないから、本件建物が同法上の違法建築物に当たらないからといって、その適法性から直ちに私法上の適法性が導かれるものではなく、本件建物の建築により他人に与える被害と権利侵害の程度が大きく、これが受忍限度を超えるものであれば、建築基準法上適

<sup>8</sup> 評釈として、角松生史・地方自治判例百選<第3版>＝別冊ジュリスト168号80頁以下、富井利安・環境法判例百選＝別冊ジュリスト171号162頁以下、吉田克己・判例タイムズ1120号67頁以下、関智文・不動産研究46巻1号24頁以下、小林学・法学新報110巻11～12号209頁以下、金子正史・法令解説資料総覧254号114頁以下、牛尾洋也・龍谷法学36巻2号1頁（筆者未見）、藤岡康宏＝須加憲子・環境・公害法の理論と実践23頁以下、淡路剛久・ジュリスト1240号75頁。

<sup>9</sup> 7階以上の部分である（小林学・法学新報110巻11～12号216頁）。

<sup>10</sup> この法律又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際現に存する建築物若しくはその敷地又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物若しくはその敷地がこれらの規定に適合せず、又はこれらの規定に適合しない部分を有する場合には、当該建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分に対しては、当該規定は、適用しない。

法とされる財産権の行使であっても、私法上違法と評価されることがある。」とした。

景観利益については次のように述べている。

「ある特定の地域や区画（以下、本号において単に「地域」という。）において、当該地域内の地権者らが、同地域内に建築する建築物の高さや色調、デザイン等に一定の基準を設け、互いにこれを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、かつ、その特定の都市景観が、当該地域内に生活する者らの間のみならず、広く一般社会においても良好な景観であると認められることにより、前記の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る。

このような都市景観による付加価値は、自然の山並みや海岸線等といったもともとそこに存在する自然的景観を享受したり、あるいは寺社仏閣のようなもっぱらその所有者の負担のもとに維持されている歴史的建造物による利益を他人が享受するのとは異なり、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り、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。

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して認められ、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負うとともにその維持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べきである。」

景観利益侵害と不法行為の成否については、「被告Y」（注：明和地所）の本件建物建築は、本件土地の所有権に基づく権利行使であるから、これにより原告Xら3名が景観利益の侵害を受けているとしても、その程度が受忍限度を超えていると認められて初めて違法なものとなり、不法行為となる」とし、「被害が受忍限度を超えるものであるか否かは、原告らの被害の内容及び程度、地域性、被告明和地所の対応、法令違反の有無、被害回避可能性など、諸般の事情を総合考慮して検討すべきである」とした上で、仔細に検討を行い、不法行為の成立を肯定した。

景観利益の侵害に対する救済方法については次のように述べている。

「不法行為による被害の救済は、金銭賠償の方法により行われるのが原則である。しかしながら、原告ら3名は本件建物のうち20メートルを超える部分の撤去を求めているところ、前記のとおり、本件景観は同原告らを含む関係地権者らが地域住民や行政と連携しつつ長年にわたる努力の結果創り上げたものであり、その形成及び維持について複数の地権者らによる十分な理解と結束及びそれに基づく継続的な努力が要求されるという景観利益の特殊性と、本件建物

による景観利益破壊の程度を総合考慮すると、本件建物のうち、少なくとも、大学通りに面した本件棟について高さ20メートルを超える部分を撤去しない限り、同原告らを含む関係地権者らがこれまで形成し維持してきた景観利益に対して受忍限度を超える侵害が継続することになり、金銭賠償の方法によりその被害を救済することはできないというべきである。」

### 3 第二審判決＝東京高裁平成16年10月27日判決（判タ1175号205頁・判時1877号40頁）<sup>11</sup>

第二審は、第一審判決を取り消し、原告らの請求を全て棄却した。景観利益については次のように述べ、景観利益の個人としての権利性・利益性を否定した。

「良好な景観は、我が国の国土や地域の豊かな生活環境等を形成し、国民及び地域住民全体に対して多大の恩恵を与える共通の資産であり、それが現在及び将来にわたって整備、保全されるべきことはいうまでもないところであって、この良好な景観は適切な行政施策によって十分に保護されなければならない。しかし、翻って個々の国民又は個々の地域住民が、独自に私法上の個別具体的な権利・利益としてこのような良好な景観を享受するものと解することはできない。もっとも、特定の場所からの眺望が格別に重要な価値を有し、その眺望利益の享受が社会通念上客観的に生活利益として承認されるべきものと認められる場合には、法的保護の対象になり得るものというべきであるが、一審原告らが主張する大学通りについての景観権ないし景観利益は、このような特定の場所から大学通りを眺望する利益をいうものではなく、一審原告らが大学通りの景観について個別具体的な権利・利益を有する旨主張しているものと解され

<sup>11</sup> 評釈として、大塚直・NBL799号4頁以下、松尾弘・判例タイムズ1180号119頁以下、富井利安・法律時報77巻2号1頁以下、福井秀夫・月刊自治フォーラム543号14頁（筆者未見）。なお、広島法学〔広島大学〕28巻2号147頁以下に、富井利安教授が一審原告からの依頼により作成された意見書が掲載されている。

るところ、一審原告らにこのような権利・利益があるものとは認められないから、本件建物による一審原告らの景観被害を認めることはできない。」

「良好な景観を享受する利益は、その景観を良好なものとして観望する全ての人々がその感興に応じて共に感得し得るものであり、これを特定の個人が享受する利益として理解すべきものではないというべきである。これは、海や山等の純粋な自然景観であっても、また人の手の加わった景観であっても変わりはない。良好な景観の近隣に土地を所有していても、景観との関わりはそれぞれの生活状況によることであり、また、その景観をどの程度価値あるものと判断するかは、個々人の関心の程度や感性によって左右されるものであって、土地の所有権の有無やその属性とは本来的に関わりないことであり、これをその人個人についての固有の人格的利益として承認することもできない。」

「一定の価値・利益の要求が、不法行為制度における法律上の保護に値するものとして承認され、あるいは新しい権利（私権）として承認されるためには、その要求が、主体、内容及び範囲において明確性、具体性があり、第三者にも予測、判定することが可能なものでなければならないと解されるが、当裁判所としては、一審原告らが依拠する意見書・学説を参酌しても、景観に関し、個々人について、このような法律上の保護に値する権利・利益の生成の契機を見出すことができないのである。」

### 三 判旨

原告らが上告受理申立てをしたところ、最高裁は受理決定をし、上告受理申立ての理由中、景観権ないし景観利益の侵害による不法行為をいう点について判断した。最高裁第一小法廷平成18年3月30日判決<sup>12</sup>は、結論としては上告を

---

<sup>12</sup> 評釈として、大塚直・NBL834号4頁以下、丸山絵美子・法学セミナー619号117頁。

棄却したが、「景観利益」が不法行為法において法律上保護される利益に当たるとを認めた上で、景観利益の侵害が違法となる要件を具体的に判示した。

## 1 景観利益についての一般論

「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ものというべきである。被上告人Y」（注：明和地所）が本件建物の建築に着手した平成12年1月5日の時点において、国立市の景観条例と同様に、都市の良好な景観を形成し、保全することを目的とする条例を制定していた地方公共団体は少なくない状況にあり、東京都も、東京都景観条例（平成9年東京都条例第89号。同年12月24日施行）を既に制定し、景観作り（良好な景観を保全し、修復し又は創造すること。2条1号）に関する必要な事項として、都の責務、都民の責務、事業者の責務、知事が行うべき行為などを定めていた。また、平成16年6月18日に公布された景観法（平成16年法律第110号。同年12月17日施行）は、「良好な景観は、美しく風格のある国土の形成と潤いのある豊かな生活環境の創造に不可欠なものであることにかんがみ、国民共通の資産として、現在及び将来の国民がその恵沢を享受できるよう、その整備及び保全が図られなければならない。」と規定（2条1項）した上、国、地方公共団体、事業者及び住民の有する責務（3条から6条まで）、景観行政団体がとり得る行政上の施策（8条以下）並びに市町村が定めることができる景観地区に関する都市計画（61条）、その内容としての建築物の形態意匠の制限（62条）、市町村長の違反建築物に対する措置（64条）、地区計画等の区域内における建築物等の形態意匠の条例による制限（76条）等を規定しているが、これも、良好な景観が有する価値を保護することを目的とするものである。そうすると、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な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（以下「景観利益」という。）は、法律上保護に値するものと解するのが相当である。

もっとも、この景観利益の内容は、景観の性質、態様等によって異なり得るものであるし、社会の変化に伴って変化する可能性のあるものでもあるところ、現時点においては、私法上の権利といい得るような明確な実体を有するものとは認められず、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。」

## 2 違法性判断基準についての一般論

「ところで、民法上の不法行為は、私法上の権利が侵害された場合だけではなく、法律上保護される利益が侵害された場合にも成立し得るものである（民法709条）が、本件におけるように建物の建築が第三者に対する関係において景観利益の違法な侵害となるかどうかは、被侵害利益である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。そして、景観利益は、これが侵害された場合に被侵害者の生活妨害や健康被害を生じさせるという性質のものではないこと、景観利益の保護は、一方において当該地域における土地・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のであるから、景観利益の保護とこれに伴う財産権等の規制は、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ものといえることができることなどからすれば、ある行為が景観利益に対する違法な侵害に当たるといえるためには、少なくとも、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、公序良俗違反や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解するのが相当である。」

### 3 景観利益についての具体的判断

「これを本件についてみると、原審の確定した前記事実関係によれば、大学通り周辺においては、教育施設を中心とした閑静な住宅地を目指して地域の整備が行われたとの歴史的経緯があり、環境や景観の保護に対する当該地域住民の意識も高く、文教都市にふさわしく美しい都市景観を守り、育て、作ることを目的とする行政活動も行われてきたこと、現に大学通りに沿って一橋大学以南の距離約750mの範囲では、大学通りの南端に位置する本件建物を除き、街路樹と周囲の建物とが高さにおいて連続性を有し、調和がとれた景観を呈していることが認められる。そうすると、大学通り周辺の景観は、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ものであって、少なくともこの景観に近接する地域内の居住者は、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ものというべきである。」

### 4 違法性についての具体的判断

「しかしながら、本件建物は、平成12年1月5日に建築確認を得た上で着工されたものであるところ、国立市は、その時点では条例によりこれを規制する等上記景観を保護すべき方策を講じていなかった。

そして、国立市は、同年2月1日に至り、本件改正条例を公布・施行したものであるが、その際、本件建物は、いわゆる根切り工事が行われている段階にあり、建築基準法3条2項に規定する「現に建築の工事中の建築物」に当たるものであるから、本件改正条例の施行により本件土地に建築できる建築物の高さが20m以下に制限されることになったとしても、上記高さ制限の規制が本件建物に及ぶことはないというべきである。本件建物は、日影等による高さ制限に係る行政法規や東京都条例等には違反しておらず、違法な建築物であるということもできない。また、本件建物は、建築面積6401.98平方メートルを有す

る地上14階建てのマンション（高さは最高で43.65m。総戸数353戸）であって、相当の容積と高さを有する建築物であるが、その点を除けば本件建物の外観に周囲の景観の調和を乱すような点があるとは認め難い。その他、原審の確定事実によっても、本件建物の建築が、当時の刑罰法規や行政法規の規制に違反するものであったり、公序良俗違反や権利の濫用に該当するものであるなどの事情はうかがわれない。以上の諸点に照らすと、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いえることはできない。」

#### 四 国立市「大学通り」景観紛争の裁判例

国立市「大学通り」の景観紛争に係わる裁判例は、本判決に至るまでに何件も出されているので、景観利益に関わる判断に注目しながら、その概略を整理しておく<sup>13</sup>。

##### 【1】東京地裁八王子支部平成12年6月6日決定<sup>14</sup>

住民らが債権者となり、明和地所と三井住友建設を債務者として、建物の建築禁止を求めた仮処分申立事件である。裁判所は、被保全権利についての疎明がないとして、申立てを却下した。

「景観について法的に定義付けがなされ、その景観を保護すべき義務を国民・市民等に義務づけるような法令・条例等が制定・適用されれば格別、そのような法令・条例等が存在しない現時点においては、美しい景観、地域に適した景

<sup>13</sup> 以下に紹介する裁判例の他に、関連する事件として、東京地裁八王子支部平成15年9月1日判決（判時1837号68頁）がある。

<sup>14</sup> 公刊物には掲載されていない。筆者は、LEX/DBインターネットを参照した。

観を享受する利益を法的保護に値する具体的な権利とみることは困難というほかない。」

【2】東京高裁平成12年12月22日決定（判時1767号43頁）

【1】の第二審（抗告審）である。抗告棄却。

本決定は、「本件マンションは、本件建築物制限条例に適合しない範囲すなわち高さ20メートルを超える範囲において、建築基準法に適合しない建物に当たる<sup>15</sup>」としながらも、「日照障害及びプライバシーの侵害については、これが受忍限度を超える場合には、建築差止めの仮処分を求める被保全権利の根拠となり得るけれども、当該地域の環境、景観の障害等については、差止めの根拠とはなるものではない」とした。

【3】東京地裁八王子支部平成13年12月10日判決（判時1791号86頁）<sup>16</sup>

住民らが東京都と国立市を被告として提起した国家賠償訴訟である。原告らは、東京都知事と国立市長の通謀による違法な都市計画決定により景観権が侵害され、また、東京都については、適正な手続によって都市計画を決定することを求める原告らの権利が侵害された、と主張した。請求棄却。本判決は、景観権を否定したが、その関係で以下のような判示をしている。

「原告らが、都市環境を構成する諸要素の稀有な組み合わせをもって景観を構成しているところを、あえて分解することは、原告らの本意とするところでは

<sup>15</sup> 「（注：建築基準法3条2項の）「現に建築の工事中」であるといえるためには、建築請負契約の締結や建築の材料、機械の敷地への搬入をし、敷地の掘削等敷地に改変を加えるだけでは足りず、建築物の躯体中の基礎を除いた部分の工事に至っていることまでは要しないものの、敷地において、地中であれ、地上であれ、計画された建築物の基礎又はこれを支える杭等の人工の構造物を設置する工事が開始され、外部から認識できる程度に継続して実施されていることを要する」という理由である。

<sup>16</sup> 評釈として、福永実・自治研究79巻8号132頁以下、岩岸勝成・判例地方自治243号91頁以下、淡路剛久・ジュリスト1240号73頁以下。



ないであろうが、上記の景観の要素をひとつひとつ考えてみると、著しく樹木等の有様に依存しているものであることは明らかである。しかし、樹木等は前記の大学通り周辺の状況に明らかにおり、多く私有地に属する。次に駅舎であるが、これも私有財産である。これらに建物の高さ規制の結果現出した家並みを加えれば、残るのは審美的な要素である。

主として私有財産に依存する景観を、当該私有財産の所有者等の都合と関わりなく、景観権の対象として私人に帰属させ、余人の任意に左右し得ないものとするのが果たして許されるものであろうかと考えると、いささか疑問なしとしない。」

本件は控訴されているが、控訴審判決は検索できなかった。

#### 【4】東京地裁平成13年12月4日判決（判時1791号3頁）<sup>17</sup>

本件は、住民らが、東京都多摩西部建築指導事務所長に対し、本件建物の違法部分について、建築基準法9条1項<sup>18</sup>に基づく建築禁止命令・除却命令（是正命令）を発しない不作為が違法であることの確認（不作為違法確認請求）を求めるとともに、各命令を発することを求め（義務付け請求）、また東京都建築主事に対し、本件建物について検査済証を交付してはならないという不作為を求めたものである（予防的不作為請求）。本判決は、原告の一部につき、東

<sup>17</sup> 評釈として、角松生史・法学セミナー584号20頁以下、大久保規子・環境法研究28号143頁以下、西口元・平成14年度主要民事判例解説＝判例タイムズ臨時増刊1125号276頁以下、村田哲夫＝京極務・判例地方自治228号12頁以下、村田哲夫・判例地方自治235号79頁以下、渋谷剛久・ジュリスト1240号74頁以下。

<sup>18</sup> （違反建築物に対する措置）

第9条 特定行政庁は、建築基準法令の規定又はこの法律の規定に基づく許可に付した条件に違反した建築物又は建築物の敷地については、当該建築物の建築主、当該建築物に関する工事の請負人（請負工事の下請人を含む。）若しくは現場管理者又は当該建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者若しくは占有者に対して、当該工事の施工の停止を命じ、又は、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他これらの規定又は条件に対する違反を是正するために必要な措置をとることを命ずることができる。

京都多摩西部建築指導事務所長が是正命令権限を行使しないことが違法であることを確認したが、その余の訴えは却下した。

本判決は、【2】と同様に、根切り工事の着手及び継続がされている建築物は、建築基準法3条2項にいう「現に建築の工事中の建築物」に該当しない、と判断し、本件建物のうち地盤面からの高さ20メートルを超える部分は違法建築物であるとした。

個人の景観に対する利益が「法律上保護された利益」に当たるかどうか、については次のように述べている。

「本件地区のうち高さ制限地区の地権者は、法令等の定め記載のとおり、本件建築条例及び本件地区計画により、それぞれの区分地区ごとに10メートル又は20メートル以上の建築物を建てることができなくなるという規制を受けているところ、これら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、このような景観に関して、上記の高さ規制を守り、自らの財産権制限を受忍することによって、前記のような大学通りの具体的な景観に対する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、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に、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る結果を生じ易く、規制を受ける者の景観に対する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べきであることなどを考慮すると、本件建築条例及び建築基準法68条の2は、大学通りという特定の景観の維持を図るといふ公益目的を実現するとともに、本件建築条例によって直接規制を受ける対象者である高さ制限地区地権者の、前記のような内容の大学通りという特定の景観を享受する利益については、個々人の個別的利益としても保護すべきものとする趣旨を含むものと解すべきである。

そして、本件高さ制限地区地権者の景観の利益は、街並みの高さを20メートル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。

そうすると、本件高さ制限地区の地権者の大学通りの景観に対する利益は、本件建築条例及び建築基準法によって保護された法律上の利益に該当すると解するのが相当である。

他方、本件高さ制限地区の地権者以外の者についての景観に対する利益は、本件建築条例及び建築基準法68条の2が目的とする大学通りの景観を維持、保全するという公益目的の反射的利益にすぎず、建築基準法によって保護された法律上の利益には該当しないと解される。」

【5】東京高裁平成14年6月7日判決（判時1815号75頁）<sup>19</sup>

【4】の第二審判決である。第一審判決の東京都多摩西部建築指導事務所長敗訴部分を取り消し、訴えを却下した。

本判決は、建築物制限条例施行の際、根切り工事中であったマンションについて、建築基準法3条2項の「現に建築……の工事中の建築物」に該当し、同条例に適合しない建物であるが、建築基準法に違反する建物ではない、と判断した。

【6】最高裁平成17年6月23日判決<sup>20</sup>

【5】の上告審判決である。上告棄却。

---

<sup>19</sup> 評釈として、太田幸夫・平成15年度主要民事判例解説＝判例タイムズ臨時増刊1154号268頁以下、大久保規子・判例地方自治248号65頁以下。

<sup>20</sup> 公刊物には掲載されていない。2005年6月24日朝日新聞・日本経済新聞・読売新聞・毎日新聞の朝刊で報道されている。例えば、朝日新聞の見出しは「国立の住民側 敗訴確定 マンション行政訴訟 最高裁、上告を棄却」である。

【7】東京地裁平成14年2月14日判決(判タ1113号88頁・判時1808号31頁)<sup>21</sup>

本件は、明和地所が原告となり、国立市または国立市長を被告として提起した三つの訴訟<sup>22</sup>を併合し、七つの請求<sup>23</sup>について判決がなされたものである。七つの請求のうち、国立市に対する損害賠償が認容され、国立市に対し4億円の賠償<sup>24</sup>が命じられている。

国家賠償法上の違法性を判断する際に、「景観」について次のような判断が示されている。

「保持することが望ましい良好な景観が具体的にどのようなものを意味するかについては、いまだ国民の間に共通の理解が存するとはいい難いし、まして、具体的な法令上の規制がない場合にまで、景観の保持の観点から私有財産権の行使が制約されるとの考え方は一般的なものとはいい難い。したがって、景観保持の観点から新たな法的規制をする際には、その規制内容が適正なものか否かに加えて、その規制が既存の権利者にいかなる影響を及ぼすものかを慎重に検討することが必要である。このことは、行政の一貫性の観点からあらゆる行政上の法規制に妥当することであり、建築基準法68条の2に基づく条例を制定するに当たっては、同条2項が当該区域内における土地利用の状況を考慮要素の一つとしていることから導けることであるが、取り分け景観保持を目的とする規制については、それが上記のような法的保護の対象として成熟していないことから、このことが強く要請されるものと考えられるのである。このよう

<sup>21</sup> 評釈として、桑原勇進・自治研究80巻1号131頁以下、山村恒年=恩地紀代子・判例地方自治248号61頁以下、小澤英明・NBL734号4頁以下。

<sup>22</sup> 住民らが被告側に補助参加している。

<sup>23</sup> 国立市に対する抗告訴訟としての本件地区計画及び本件改正条例の無効確認または取り消し、国立市長に対する当事者訴訟または無名抗告訴訟としての本件地区計画及び本件改正条例の無効確認、国立市に対する4億円の損害賠償、国立市長に対する本件改正条例の公布行為の無効確認または取り消しを求めた。

<sup>24</sup> 本件地区計画決定及び本件改正条例制定による原告所有不動産の価値下落分として3億5000万円、信用毀損による損害として5000万円が認容された。

な観点からすると、本件地区計画の決定及び本件条例の制定は、本件土地についての既存の権利者である原告が高層マンション建築のために多額の投資をしている点を見逃しているばかりか、その行動を積極的に防げようとしている点において、景観の保持の必要性を過大視するあまり、既存の権利者の利益を違法に侵害したものであるというほかない。」

【8】東京高裁平成17年12月19日判決（判時1927号27頁）<sup>25</sup>

【7】の控訴審判決である。第一審判決を変更し、国立市に対して2500万円の賠償<sup>26</sup>を命じている。本件は補助参加人の住民らにより上告されている（国立市は上告断念）<sup>27</sup>。

## 五 検討

### 1 景観利益の捉え方

本判決は、「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が有する良好な景観の恵沢を享受する利益」を「景観利益」と捉え、これを「法律上保護に値するもの」とした。単純明快ともいえる捉え方である。論理必然的に、景観利益の帰属主体は「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」ということになり、第一審判決のように土地所有者に限定されることはない。また、「良好な景観」であれば、それが都市景観であっても、自然景観であっても、どちらでも構わない

<sup>25</sup> 評釈として、関智文・不動産研究48巻3号32頁以下。

<sup>26</sup> 民事訴訟法248条による損害認定をしている。同条は「損害が生じたことが認められる場合において、損害の性質上その額を立証することが極めて困難であるときは、裁判所は、口頭弁論の全趣旨及び証拠調べの結果に基づき、相当な損害額を認定することができる。」と規定する。第一審・第二審における損害額算定上の問題点については、関智文・不動産研究48巻3号32頁以下で詳しく検討されている。

<sup>27</sup> 2006年3月17日日本経済新聞朝刊。

(景観利益として保護される) といことになる。

これに対し、第一審判決は、景観利益を「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」限定し、地権者らに「その土地所有権から派生するものとして」認められる、「形成された良好な景観」の「維持を相互に求める利益」として捉えている。この立場では、景観利益として保護されるのは都市景観（人工的な景観）に限定され、景観利益の帰属主体も、論理必然的に、土地利用の自己規制の継続により土地に付加価値を発生させた土地所有者に限定されることになる。この点を捉えて、吉田克己教授は、第一審判決は「共同形成景観享受権」（自分たちが作り上げてきた景観を享受する権利としての景観権）を認めたものである、と指摘する<sup>28</sup>。

「景観利益」は「環境権」と「眺望利益」の中間に位置する利益といえる。裁判所は、これまで眺望利益については法的保護の対象となり得ることを認めているが<sup>29</sup>、環境権については否定的である<sup>30</sup>。

消極説の根拠については第二審判決に尽くされていると思われる。第二審判決が指摘していることは、景観利益の多様性と主観性であり、その結果として、景観利益は、その主体、内容及び範囲において明確性・具体性に欠け、第三者による予測、判定が不可能である、ということである。

<sup>28</sup> 吉田克己・判例タイムズ1120号69頁。これに対し、最高裁は、吉田教授の表現を借りれば、「既存景観受益権」（すでに存在している景観を享受する権利としての景観権）も保護される可能性も認めたということになる。

<sup>29</sup> 例えば、東京高判昭和38年9月11日判例タイムズ154号60頁、横浜地横須賀支判昭和54年2月26日判例時報917号23頁、仙台地決昭和59年5月29日判例タイムズ527号158頁。

<sup>30</sup> 名古屋高判昭和60年4月12日判例時報1150号30頁。

景観利益の多様性とは、景観はこれを観望する主体が限定されておらず、その視点も固定的なものではなく、景観の対象の捉え方（範囲）にも広狭があり、景観には時間的・歴史的に変化する要素がある、ということである。

確かに景観利益の性質を一般的に捉えればそのとおりであるが、問題とされるべきは、原告となっている者の景観利益である。裁判所は、原告が観望する具体的な景観が法的保護に値するものかどうかを問題とすればよいわけである。そう考えると、景観利益の多様性は景観利益を法的保護の対象とする障害とはならないと思われる<sup>31</sup>。

景観利益の主観性も確かにそのとおりであるが、問題とされるべきは、原告がどう感じたかということではなく、通常人が原告の立場に置かれればどう感じるか、ということである。そう考えると、景観利益の主観性も景観利益を法的保護の対象とする障害とはならないと思われる。

## 2 景観利益の性質（法的根拠）

本判決は、景観利益の性質（法的根拠）を、第一審判決のように「土地所有権から派生するもの」としては捉えていないが、景観利益の性質について明言していない。第一審判決が景観利益を「土地所有権から派生するもの」としたのは、景観利益の捉え方に由来するものであるが、景観利益を最高裁のように捉えれば、人格権の一種<sup>32</sup>として、あるいは環境上的人格的利益<sup>33</sup>として把握するのが素直な理解である。

<sup>31</sup> この点、第一審判決は、大学通り両側20メートルの範囲内に土地を所有する地権者につき景観利益を肯定したが、歴史的に、その範囲の地権者らが大学通りの景観を維持するため土地利用上の犠牲を払ってきたからである。しかし、最高裁判決のように、景観利益の成立要件として地権者らの自己規制による土地の付加価値発生という事実を不要とすれば、景観利益帰属主体は広がり外延が不明確となるが、それでも原告が保護に値する景観利益を有するかどうか判断は可能である。

<sup>32</sup> 関智文・不動産研究48巻3号39頁。

<sup>33</sup> 大塚・NBL834号4頁。

学説では、①景観権を環境権の一種と理解しながら、眺望権が広域的に集積化した面もあり、そのような場合の景観権の侵害は個人的法益の侵害を構成すると捉える立場<sup>34</sup>、②環境利益の背後にあるのは、土地所有権ではなく、景観保護を内容とする土地利用に関する地域的ルールであり、土地利用に関する地域的ルールに法源<sup>35</sup>としての性格を認める立場<sup>36</sup>、③景観の特殊性に鑑み、個々人の人格権にも土地所有権にも還元されえない、生活環境利益の一種として、景観利益の私法的保護方法を検討する必要があるとの立場<sup>37</sup>などがある。

筆者は、②説がもっとも実質を反映させた考え方だと思いが<sup>38</sup>、この考え方は、景観利益を人格権の一種と捉えることと矛盾するものではないと思う。

### 3 景観利益が「法律上保護に値するもの」とされた意義

本判決は、直接的には、景観利益が民法709条<sup>39</sup>の「法律上保護される利益」に当たるとしたものであるが<sup>40</sup>、間接的には次のような意味も有すると考えられる。

まず、景観利益を有する者は、行政事件訴訟法9条に規定されている「当該処分又は裁決の取消しを求めるとき法律上の利益を有する者」に該当すると

<sup>34</sup> 淡路・前掲72頁以下。

<sup>35</sup> 「法源」とは、裁判規範（裁判所が適用すべき法）としての法の存在形式のことである。

<sup>36</sup> 吉田・前掲71頁。

<sup>37</sup> 松尾・前掲124頁。松尾教授は、民法280条、294条、236条などの検討を挙げている。

<sup>38</sup> もっとも、この説は、「地域的ルール」と法例2条が規定する「慣習法」との関係なども、法源論としては検討すべき課題が残る。

<sup>39</sup> 故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。

<sup>40</sup> 平成16年12月の民法改正（現代語化）前には、民法709条には「法律上保護される利益」は規定されていなかったが、判例は大学湯事件（大審院大正14年11月28日）において、厳密な意味において「権利」とはいえない利益についても、それが「吾人の法律観念上其の侵害に対し不法行為に基く救済を与ふることを必要と思惟する一つの利益」であれば足りる、とした。平成16年民法改正の際に判例を明文化したことになる。なお、平成16年改正民法は原則として遡及適用される（附則2条）。



いうことである。これにより、例えば、第三者に対する建築確認処分により景観利益を侵害される者は、当該建築確認処分の取消訴訟を提起する原告適格が認められることになる<sup>41</sup>。

さらに、【7】【8】が不法行為の成立を認めた根本的な理由は景観利益を認めなかった点にあると思われるから、本判決が景観利益を法律上保護される利益と認めたことにより、景観保護規制を進める自治体の規制や行政指導などが不法行為に該当する可能性は原則としてなくなり、不法行為が成立するのはごく例外的な場合に限られることが予測される、との指摘<sup>42</sup>もある。

#### 4 景観利益の「権利性」が否定された意義

本判決は、「景観利益」は「現時点においては、私法上の権利といい得るような明確な実体を有するものとは認められず、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、わざわざ述べている。その意味はどこにあるのであろうか。

まず、違法性判断において相関関係説を適用するに当たり、侵害行為の態様において高度の違法性（悪質性）を要求することを正当化することにあることは明らかである。相関関係説については項を改めて述べる。

次に、「権利」とはいえないので、妨害排除（建物撤去）請求権、妨害予防（建築差し止め）請求権は認められない、という文脈での読み方もある<sup>43</sup>。第一

<sup>41</sup> 判例は、従来から、第三者に対する総合設計許可（建築基準法59条の2第1項）や建築確認処分により、日照権を侵害された者について原告適格を認めているが（最判平成14年3月28日判例時報1781号90頁、横浜地方裁判所平成17年11月30日判例地方自治277号31頁）、景観利益の侵害についても同様に取り扱われるということである。

<sup>42</sup> 関智文・不動産研究48巻3号39頁。

<sup>43</sup> 大塚直・NBL834号5頁。

審判決は、不法行為の効果として建物の一部撤去を命じたが、民法は不法行為の効果として金銭賠償主義を規定しているため（民法722条1項が417条を準用している）、不法行為の効果として妨害排除（予防）請求権を認めることは解釈論として無理があることは否めない。

本判決が景観利益の「権利性」を否定した趣旨が、権利として確立したものに限り妨害排除請求権が認められる（権利説）という趣旨を含むとの読み方も可能であるが、景観利益の侵害についても、日照妨害<sup>44</sup>と同様に受忍限度を著しく超えるような場合には<sup>45</sup>、人格権に基づく妨害排除請求権を認める余地はあると思われる。

## 5 違法性判断

第一審判決は、景観侵害が不法行為となるかどうかについて、受忍限度論を採用し、「被害が受忍限度を超えるものであるか否かは、原告らの被害の内容及び程度、地域性、被告明和地所の対応、法令違反の有無、被害回避可能性など、諸般の事情を総合考慮して検討すべきである」としていた。最高裁も、「景観利益の違法な侵害となるかどうかは、被侵害利益である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」しており、受忍限度という言葉こそ使用していないが、その実質は受忍限度論に立つものと理解できる。

受忍限度論は、違法性説＝相関関係説の当然の帰結である<sup>46</sup>。相関関係説と

<sup>44</sup> 日照権を確立したリーディング・ケースとされる最判昭和47年6月27日民集26巻5号1067頁・判例タイムズ278号110頁は、日照を「快適で健康な生活に必要な生活利益」と捉え、日照侵害に損害賠償を認めたものであったが、現在では、受忍限度を超える日照侵害については人格権に基づく妨害排除請求が認められている。

<sup>45</sup> 日照阻害においても、差止請求が認容されるためには、損害賠償請求が認容されるためよりも高度の違法性が必要とされる傾向にある（実務不法行為法講義98頁〔手塚明執筆部分〕、関澤淳「日照の侵害」裁判実務大系24巻438頁）。

<sup>46</sup> 淡路剛久・ジュリスト1240号72頁。淡路教授は、受忍限度の判断は、権利を中心とし

は、利益侵害行為の違法性を、被侵害利益の種類と侵害行為の態様との相関関係において判断する考え方であり、我妻博士により昭和12年に提唱されたものである。我妻博士は、次のように述べている<sup>47</sup>。

「当該加害行為の被侵害利益に於ける違法性の強弱と加害行為の態容に於ける違法性の強弱とを相関的・総合的に考察して最後の判断に到着すべきである。例えば既存の法律体系に於いて絶対的な権利と認められるものを法規違反の行為によって侵害するときは違法性は最も強くなる。又新たなる社会関係の裡に生成しつつある権利を権利の行使によって侵害するときはその違法性は最も弱くなる。従って、権利としての対世的効力弱きか又はその内容の漠然たるものについてはその侵害行為が特に考慮せられねばならないことになる。」

我妻博士は、侵害行為の違法性について、①刑罰法規違反行為、②その他の禁止法規又は取締法規違反行為、③公序良俗違反の行為、④権利濫用に分類しているが、本判決の表現はこれを意識したものであることは明らかである。通説となった相関関係説は、後の学説から様々な批判にさらされることになるが、依然として実務では利用しやすい判断枠組みとして機能していることが判る。最高裁は、景観利益を要保護性の低い利益と考えているため、不法行為の成立については侵害行為の態様に高度の違法性を要求している。

本判決が景観利益侵害行為の違法性について高いハードルを設定したことは否めず、景観侵害についての不法行為の成立は極めて限られることになった。最高裁は、景観利益の帰属主体については、第一審判決よりも広く緩やかに解したが、この点に着目すると、最高裁が景観利益を肯定したといってもリップ・

---

た判断の仕方にならなければならず、マイナスの公共性（原告たる被害者以外の者が被る被害の広がりあるいはその可能性）と、加害者側が損害回避のためにとった措置の手続的側面を重視する必要性を強調する。

<sup>47</sup> 我妻榮・事務管理・不当利得・不法行為（新法大全集復刻版）126頁。

サービスに過ぎないのではないかと印象もなくはない。そのことは暫く措くとしても、本判決における違法性の具体的判断が妥当なものであったかは疑問がないではない。

本件建物には本件改正条例の適用がないことは既に【5】【6】でそのように判断されていたところである。本件建物はその他の行政法規や東京都条例等にも違反しておらず、その意味で合法的な建物であることは確かである。

しかし、本件建物の建築が「公序良俗違反や権利の濫用に該当するものであるなどの事情はうかがわれない」という本判決の判断には異論があり得るであろう。本判決は、「本件建物は、建築面積6401.98平方メートルを有する地上14階建てのマンション（高さは最高で43.65m。総戸数353戸）であって、相当の容積と高さを有する建築物であるが、その点を除けば本件建物の外観に周囲の景観の調和を乱すような点があるとは認め難い」というのであるが、まさに「その点」こそ「周囲の景観の調和を乱すような点」だからである<sup>48</sup>。

本件建物の重要なセールス・ポイントは、＜「新東京百景」「環境色彩10選」「新・東京街路樹10景」「新・日本街路樹100景」に選定＞、＜開発以来の理想の学園都市づくりが息づく国立文教都市＞というところにあるが<sup>49</sup>、これらは長年にわたる地権者らの自己規制による結果に他ならない<sup>50</sup>。その結果を享受しながら、自らは自己規制には加わろうとしないということを、その他の明和地所の行動<sup>51</sup>と併せて、「公序良俗違反」<sup>52</sup>あるいは「権利の濫用」と評価する

<sup>48</sup> 本判決に従えば、建築物の高さは行政法規等に違反していなければ景観侵害として問題とする余地はないということになるであろう。

<sup>49</sup> これは明和地所ホームページ (<http://meiwajisyo.co.jp/>) から引用したものであるが、第一審判決には、明和地所の作成したパンフレットの同趣旨の記載が引用されている。

<sup>50</sup> もっとも第二審判決では、大学通りの景観の形成について、「大学通りの沿道の地権者らがその形成、維持に協力したことはあったとしても、専ら地権者らよって自主的に形成、維持されてきたものとは認められない。」との評価がされている。

<sup>51</sup> 例えば、当初は近隣住民に対する説明会を開催しようとして近隣説明書の戸別配布で済ませようとしたこと、その近隣説明書の記載内容に大企業としての見識を欠き、住民

余地は十分にあったように思われる。筆者は第一審判決の違法性判断のほうを支持したい。

## 六 おわりに

景観利益よりも個人的利益性の濃い眺望利益の侵害についても、損害賠償や差止請求を認めることについては慎重な態度をとっている裁判所の態度からすれば<sup>53</sup>、景観利益の侵害を認めることについては、いっそう慎重な態度となることはやむを得ないのかもしれない。

本件建物は本稿脱稿時点（平成18年10月）でも完売に至っていないようである<sup>54</sup>。既に土地購入から7年以上、分譲開始から4年半以上が経過しており、裁判には勝訴したものの、金利負担を考えただけでも、マンション・デベロッパーとして成功事例とは言い難いであろう。マンション購入者を紛争に巻き込み、「被告」の立場に立たせたことも、デベロッパーとして望ましいことではない<sup>55</sup>。他方、住民らは、敗訴したものの、「景観利益」を判例上認知させ、ま

に対する敵対的意識を露骨に顕したのがあること、国立市の行政指導に従おうとしなかったこと、当初は景観審議会への出席を拒否したことなどである。もっとも、第二審判決は、国立市及び住民側は、本件建物の高さを20メートル以下に抑制することに腐心する余り一切妥協せず、本件土地が第2種中高層住居専用地域にあることを前提として買い受けた明和地所の立場を配慮する柔軟な姿勢を全く示さなかったものであり、明和地所が採った対応は、企業の経済活動としてはやむを得ない側面があったといわざるを得ないと評価している。

<sup>52</sup> 相関関係説が侵害行為の態様の一つとして挙げる「公序良俗違反行為」における「公序良俗違反」は、民法90条が法律行為の無効原因として規定する「公序良俗違反」とは異なり、個々の法規に違反しないが、社会的に許容されない行為という意味であって、侵害行為の態様を重視して違法性を認める場合の説得用語にすぎない、と指摘されている（澤井裕・テキストブック事務管理・不当利得・不法行為【第3版】160頁以下）。

<sup>53</sup> 例えば、東京高決昭和51年11月11日判例時報840号60頁。

<sup>54</sup> 明和地所ホームページ（<http://meiwajisyo.co.jp/>）。

<sup>55</sup> 敗訴のリスクがある中でのマンション分譲であるから、分譲契約中に敗訴した場合の手当てがどのようになされていたのかも興味あるところである。

た平成16年の景観法の制定に大きな影響を与えた。

景観問題については、今後は、その景観法をいかに活用していくかが課題となるが、このことを裏から言えば、景観法を含む行政法規に違反していなければ、景観侵害を問題とすることはいっそう難しくなったといえるのではなからうか。

[校正時追記]

脱稿後、本件最高裁判決の解説・評釈として、上野暁・法律のひろば59巻8号73頁以下、塩崎勤・登記インターネット82号166頁以下、加藤了・判例地方自治280号104頁以下に接した。