

都市景観保護とまちづくり

南 眞 二

- I. 本稿の目的
- II. 国立市高層マンション訴訟
 - 1. 高層マンション建築地域の状況
 - 2. 当該マンション判例の概要 — 景観を中心として —
- III. 名古屋市白壁町高層マンション訴訟
 - 1. 高層マンション建築地域の状況
 - 2. 当該マンション判例の概要 — 景観を中心として —
- IV. 景観利益の承認と問題点
 - 1. 景観・眺望権を巡る過去の判例
 - 2. 高層マンション訴訟と景観利益
- V. まちづくりと地域的ルール
- VI. まとめ

I. 本稿の目的

平成14年12月18日に東京地裁で下された国立市「大学通り」に建設された高層マンションの地盤面から高さ20mを超える部分の撤去を命じた判決は当事者である地元住民やマンション業者だけでなく、不動産業界や自治体・法曹関係など各方面に大きな波紋を投げかけた。既に建設された14階建てマンションの8階相当部分以上の高層階の撤去という衝撃的な内容だったからである(資料1)。これに続き、平成15年3月31日には名古屋地裁で仮処分ではあるが、建築工事中のマンションの高さ20mを超える部分の建築差し止めを認めている⁽¹⁾。これらの判決・決定は環境権や景観権を認めたものではなく、いわんや眺望権を認めたものではない。近隣住民(地権者ら)により「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」を内容とする景観利益を認めたものである。前者の一審判決に対しては、控訴が行われており、確定したものではないし、後者は仮処分で、しかも異議が出されているものである。しかし、このような住民の結束及び自己犠牲の継続(共同・相互拘束)により形成された優れた景観の保持が裁判により認められた意義は大きい。

本稿では、数次にわたる国立市高層マンション訴訟並びに名古屋市白壁町高層マンション訴訟における判決・決定内容を検討し、その論理と問題点・限界を明らかにしたい。そして、景観利益を維持し、良好な景観を有するまちを形成していくための方策を示していきたいと考えている。

II. 国立市高層マンション訴訟

1. 高層マンション建築地域の状況

国立市はドイツの大学町ゲッチンゲンにならって建設された学園都市であるが⁽²⁾、問題となったマン

表1. 国立市「大学通り」高層マンション訴訟の概要（筆者作成）

都市計画等	都市計画及び建築規制	<p>(所在地) 東京都国立市中3-11-1、他(地番)</p> <p>(用途地域等) 本件：第二種中高層住居専用地域、第一種高度地区 周辺：第一種低層住居専用地域、第一種・第二種中高層住居専用地域、文教地区 双方とも、中三丁目地区地区計画</p> <p>(条例) (a)国立市都市景観形成条例(平成10年4月1日施行) (b)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(平成11年制定、改正条例施行平成12年2月1日)</p>
建築物概要	建築主及び構造・規模等	<p>(建築主) 明和地所株式会社</p> <p>(建築確認等) 建築確認 平成12年1月5日 検査済証交付 平成13年12月20日</p> <p>(敷地面積) 17,805.11㎡(実測) (建築面積) 6,401.98㎡</p> <p>(構造等) 鉄骨鉄筋コンクリート造(一部鉄筋コンクリート造) 14階</p>
訴訟	<p>①⁻¹東京地裁八王子支部 平成12年6月6日決定</p> <p>①⁻²東京高裁平成12年 12月22日決定(確定)</p>	<p>①⁻²当該地域の環境・景観に対する住民の利益は、それのみでは相手方のマンション建築差止めの根拠(被保全権利の発生原因事実)となりえない。日照・プライバシーを受忍限度を超えて侵害するとも言えないとして、マンション建築禁止等の仮処分申立てを棄却・却下。</p>
	<p>②⁻¹東京地裁 平成13年12月4日判決</p> <p>②⁻²東京高裁平成14年 6月7日判決(上告)</p>	<p>②⁻¹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、本件建築物制限条例等により保護された法律上の利益に該当するとし、是正命令の権限不行使の違法のみ認容し、その余の請求は却下。②⁻²は原告住民などの訴えを不適法として、②⁻¹勝訴部分も取消し。</p>
	<p>③東京地裁八王子支部 平成13年12月10日判決 (控訴)</p>	<p>私人の財産の特定の利用方法を前提として成立する景観は、直ちに個人の私有財産としての景観権の対象としてはふさわしいものでなく、景観を侵害する行為の排除を求めるべき地位を認めたものでもないなどとして、住民の損害賠償請求を棄却。</p>
	<p>④東京地裁 平成14年2月14日判決 (控訴)</p>	<p>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は制約されないと判示。市のマンション業者への信用毀損による損害賠償を一部認容。その他の請求は棄却または却下。</p>
	<p>⑤東京地裁 平成14年12月18日判決 (控訴)</p>	<p>地権者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、被告業者の行為は不法行為にあたる。マンションの地盤面から20mを超える部分を撤去せよ。その他の請求は棄却。</p>

ションの立地する地域は、大正後期から昭和初期の建設当初から、教育施設を中心とした閑静な住宅地を目指して整備され、美観を損なうと考えられる建物の建築や、工場建設・風紀を乱す営業が行われない状態が長年にわたって維持され、JR東日本線国立駅以南について、東京都文教地区条例に基づく文教地区指定、国立市景観形成条例の施行、行政指導要綱による指導がされてきた場所である。JR国立駅から南に向かって広い通りが伸びているが、そのうち江戸街道までの延長約1.2kmの道路が「大学通り」と呼ばれている。「大学通り」は道路の中央から両端に向かってそれぞれ幅約7.3mの車道、約1.7mの自転車レーン、約9mの緑地と約3.6mの歩道が配置され、緑地に高さ約20mのイチョウ及び桜が植樹されている全体幅約43.6mの並木道である。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、桐朋学園男子部門、都立国立高校の各敷地及び本件マンション敷地を除き、その大部分が都市計画の用途地域区分において第一種低層住居専用地域に指定されており、低層住宅群を構成している。本件マンション敷地は「大学通り」に面しているにもかかわらず、例外的に第二種中高層住居専用地域に指定されているが、以前に東京海上株式会社の所有地であり、用途地域指定を受けた当時、4階建て高さ約16mの事務センターの敷地として利用されていたため、第一種住居専用地域に指定すると、当該事務センターが既存不適格になってしまうことから第二種住居専用地域に指定されたという経過を有する。そのような「大学通り」の南端に位置する本件土地上に高さ約44m、14階建ての分譲マンションを明和地所株式会社が計画し、建築確認を取得したが、その直後である平成12年2月1日に「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（以下、「建築物制限条例」という。）」の改正条例が施行され、本件マンション敷地において高さ20mを超える建物の建築が禁止された。この施行日の時点では、マンション工事は根切り工事が行われている段階で、建物を直接構成する基礎や地下躯体工事は行われていなかったというのが、国立市「大学通り」に建築された高層マンションを巡って数次にわたる訴訟（表1参照）が提起されることとなる地域の状況である⁽²⁾。

2. 当該マンション判例の概要 ― 景観を中心として ―

国立市「大学通り」に建設された高層マンション（資料2）については、数次にわたる訴訟が提起され、論点も数多くあるが、ここでは景観を中心にそれぞれの判例のポイントをまとめてみる。

①⁻²はマンションの建築禁止仮処分申立却下決定に対する抗告事件であるが、本件土地に隣接する土地の所有者である原告（桐朋学園他）の主位的申立てとしてのマンション建築禁止、予備的申立てとしての建築中マンションの高さ20mを超える部分の仮撤去のいずれも認めず、棄却ないし却下したものである。

この決定では、建築物制限条例の施行時点におけるマンション工事が条例が適用されない「現に建築の工事中」と言えるかが一つの焦点となったが、「地盤面以下の土地を掘削して所要の空間を設ける根切り工事」は「その施行対象は地盤の土壌であり、この段階では、地盤上又は地下において、右人工の構造物を設置する工事に着手していたと認めることはできない。」とし、当該マンションは「高さの点において、本件建築物制限条例に適合しない建築に当たる。」と判示している。しかし、最終的な判断としては「本件マンションのうち高さ20mを超える部分が違法建築であることを考慮しても、なお、抗告人らについて、私法上の権利として、本件マンションの高さ20mを超える部分の建築差止めを求め得るだけの、受忍限度を超える日照被害があると認めることはできない。」とし、プライバシーについても「受忍限度を超えて侵害するということとはできない。」としたものである（東京高裁平成12年12月22日決定 一判例タイムズ1084号169頁）。主位的申立てについては理由は異なるものの、原審の結論を是認している。

②⁻¹は建設中の本件マンションにより日照・景観等の被害を受けると主張する桐朋学園や近隣住民などが、建築基準法に基づく是正命令を発する権限を有する特定行政庁である東京都多摩西部建築指導事務所

長に対して、高さ20mを超える部分の建築禁止及び除却を求める不作為確認と義務付けを、また検査済証発行権限を有する行政庁である東京都建築主事に対して検査済証の不交付を求める予防的不作為を請求の趣旨（共に、無名抗告訴訟）として訴訟を提起したものであるが、結論としては是正命令権限を行使しないことが違法であることの確認を求めた部分に限り、訴えの適法性を認めて、これを認容し、その余の請求に係る訴えは却下している。このうち、根切り工事については、①⁻²と同様、根切り工事の着手・継続では「現に建築の工事中の建築物」と解することはできないとし、是正命令権限を行使しないことが違法としているのである。また、「景観には、景観を構成する空間利用者の共同意識に強く依存せざるを得ないという特質があり」、「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」景観に関して「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」といった点を判示した上で、「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」建築物制限条例等により保護された「法律上の利益に該当する」としている。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、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ないことも明言している（東京地裁平成13年12月4日判決—判例時報1791号3頁）。

しかし、②⁻²は根切り工事の実態等を総合すると、本件のマンションは「現に建築——の工事中の建築物」と認められる状態にあったとして、建築物制限条例の規定する「高さ20mの制限に適合しない建物ではあるが、建築基準法に違反する建物ではない」とした。さらに建物が建築基準法に違反する建物ではないことを理由に、「一義的に明白」といった無名抗告訴訟の適法要件を満たしていないことから、不作為違法確認請求及び義務付け請求は不適法としているのである。このため、一審で認容された是正命令権限を行使しないことが違法との部分が取り消されることとなる（東京高裁平成14年6月7日判決—判例時報1815号75頁）。

③は、「大学通り」周辺の住民が東京都や国立市の違法な都市計画決定により景観権を侵害され、かつ東京都については適正な手続により都市計画を決定することを求める権利を侵害されたとして国家賠償法1条1項に基づき精神的損害を根拠に損害賠償を求めたものであるが、請求は棄却されている。このうち、景観については、「私人の財産の特定の利用方法を前提として成立する景観というものは」「第一次的には当該景観を構成する財産所有者の総体に処分の権限が帰属すると考えられることは別にして、これをただちに個人個人の私有財産としての景観権の対象であるとするのはふさわしくなく」憲法や都市計画法の規定も「原告らに景観を侵害する行為の排除を求めるべき地位を認めたものと解することはできない」としている。また、都市計画決定への住民の関与・意見聴取等は当該都道府県知事等が自主的に判断すべきものであり、都市計画決定手続に参加する権利を侵害したということではないとしている（東京地裁八王子支部平成13年12月10日判決—判例時報1791号86頁）。

④は、マンション業者である明和地所株式会社が、国立市が都市計画法20条に基づき告示した「中3丁目地区地区計画」（平成12年1月24日付け）及び国立市長が公布した改正建築物制限条例（平成12年2月1日付け）のうち、建築物の高さの最高限度を20mとする部分がマンション建築計画を妨害する意図でされた点等において違法として訴えたものである。請求は7あり、国立市及び国立市長に対し主位的に抗告訴訟として地区計画及び改正建築物制限条例の無効確認（主位的）・取消し（予備的）と予備的に当事者訴訟又は無名抗告訴訟として無効確認を、国立市に対し所有不動産の価値下落分及びマンションに対する信用毀損分の損害賠償を、国立市長に対し改正建築物制限条例の公布の無効確認（主位的）・取消し（予備的）を求めたものである。地区計画については、「直接当該区域内の個人の権利義務を形成し、又はその範囲を確定する法律上の効果を伴うものではないのであって、地区計画が当該区域内の個人に対する具

体的権利侵害を伴う行政処分であるということとはできない」という最高裁平成6年4月22日第二小法廷判決を引用し、「地区計画自体を行政処分として抗告訴訟の対象とする必要はない」として無効確認又は取消しを求める部分は却下している。改正建築物制限条例の無効確認又は取消しについても、「回復し難い重大な損害を被るおそれがある等の特段の事情の存在は、いまだこれを見出すことができ」ず、「あえて現時点において本件条例の無効を確定させる必要はない」として、訴えの利益を欠き、却下としている。

また、条例の公布行為は付随的なものにすぎないこと、あるいは訴えの利益を欠くといった理由で却下した上で、景観は地区計画決定及び改正建築物制限条例制定についての国立市の責任を検討する中で詳しく述べている。即ち、「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えない」とした上で、平成8年6月に東京都が行った都市計画決定により、その北側に隣接する「大学通り」沿いの土地が第一種低層住居専用地域として建築物の高さに関する厳しい規制が課されたにもかかわらず、これとは区別され「大学通り」沿道では本件土地だけが文教地区に指定されておらず、第二種中高層住居専用地域として「高層マンションを建築することがむしろ推奨されるべき地域とされていた」こと、「国立市長は、本件土地における建築物の高さの制限につき法的拘束力を有する規制をすることなくこれを放置していた」こと、「行政指導が功を奏しないとなるや、原告が既に高さ20mを超えるマンションを建築する目的で巨額の費用を投じて本件土地を取得し、具体的に建築計画を進め、本件建物の建築のための工事を始めていることを熟知していながら、本件地区計画の決定をし、さらには」建築物制限条例を制定したことを認定し、「自らの行政庁又は地方公共団体としての責務の懈怠により生じた事態の責任を、何ら違法な行為をしていない原告に転嫁する」ものとして国立市の責任を認めた。市議会における本件建物が違法建築である旨の市長答弁についても、信用毀損行為として、国家賠償請求を認容している（東京地裁平成14年2月14日判決一判例時報1808号31頁）。

⑤は桐朋学園とその近隣住民などが、本件マンションが違法建築物であり、日照・景観について被害を受けるなどと主張して、マンションの高さ20mを超える部分の撤去と、慰謝料等の支払を求めて明和地所株式会社等を訴えた訴訟である。当初はマンションの建築工事差し止め等を求める訴訟として提起されたが、訴訟係属中にマンションが完成し、順次分譲されたため、完成した建物の一部撤去等を求める訴訟に変更するとともに、マンション購入者（区分所有者）をも被告に追加している。判決では、建物は「現に建築の工事中の建築物」に該当し、建築基準法に違反するものではないとしつつ、「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」との見地から詳細な検討を加えている。即ち、「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」とし、「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——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」としている。一方、被告である明和地所株式会社については「公法上の規制の範囲で最大規模の高層マンションを建築することを意図しており、少なくとも建物の高さについては、大学通りの並木との調和について真剣に検討しようという意思はなく」、「自らは、本件景観の美しさを最大限にアピールし、本件景観を全面に押し出したパンフレットを用いるなどしてマンションを販売したことは、いかに私企業といえども、その社会的使命を忘れて自己の利益の追求のみに走る行為であるとの非難を免れない」と指摘してお

り、明和地所株式会社の行為は近隣に居住する原告の「景観利益を受忍限度を超えて侵害するものであり、不法行為に当たり、金銭賠償では被害を救済できないとの見地から、地盤面から高さ20mを超える部分の撤去を命じている。また、これらの者に限り慰謝料請求も認容している（東京地裁平成14年12月18日判決一判例時報1829号36頁）。

Ⅲ. 名古屋市白壁町高層マンション訴訟

1. 高層マンション建築地域の状況

名古屋城の東部にある東区白壁町・主税町・撞木町地区は江戸時代には、知行300石級の尾張藩の中級武家屋敷が並んでいたところである。また、この白壁地区等は、名古屋城築城（城下町形成）以来、400年近くに及ぶ古い歴史を持ち、市内屈指の武家屋敷を形成している他、明治時代に和に洋を加えた建物が造られ、その他戦前の優れた洋風建築も集中している名古屋屈指の高級住宅街となってきたところであるが、用途地域指定は第二種住居地域であり（高さ規制もなし）、建築協定も存在せず、「名古屋市町並み保存要綱（昭和58年8月15日制定）」という行政指導に基づき町並み保存地区指定、町並み保存事業により保存を図ってきただけで保存の明確な法的根拠は存在していない。名古屋市は町並み保存事業により、伝統的建造物や一定の物件を保存する経費の一部を負担し、白壁地区等に合った道路整備等の経費を支出する等の他、修景基準を設けて指導を行ってきた。そのため、この地区には独特の趣が保持され、保存事業の実施後は高さ20mを超える建造物は建設されてこなかったという歴史がある（資料3）。本件は、このような白壁地区等の中心部に廃業した料亭「櫻明荘」の跡地を買い取ったマンション業者が高さ30.09mで鉄筋コンクリート造の分譲マンションを建設しようとしたのに対し近隣住民等が、同地区住民・名古屋市などが高さの（自主）規制（の指導）等を通して長年にわたり努力し、守ってきた町並み・景観が台無しになるとしてマンション建築工事のうち景観利益等を害する高さ20mを超える部分の建築差し止めの仮処分を求めたものである⁽⁴⁾。

2. 当該マンション判例の概要 — 景観を中心として —

この建築禁止仮処分命令申立に関する本件決定（名古屋地裁平成15年3月31日決定一判例タイムズ1119号278頁）は近隣住民等の申立を認容（異議）したが、その概要は次のとおりである。決定は名古屋市教育委員会の策定した「名古屋市町並み保存要綱」等については、その法的根拠・淵源を文化財保護法等に求め、その趣旨が文化財保護法の理念や考え方を参考にした可能性を指摘している。その上で、景観利益と眺望権をはっきりと峻別し、「眺望権等は、生活に特に切実なものとは認められないという実情があり、極めて主観的・個人的なものと認定」されやすい傾向があるのに対し、「景観の破壊は、地域的美観の破壊として、住民一般の利害に関わることにもなるのであって、その救済は性質上公法的救済になじむ可能性がある」としている。そして、白壁地区等の住民は「そうした町並み保存の趣旨に従った支出や手入れ等を随時行うなど、町並みの維持保全に寄与してきた」ことから、「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）を有すると認めるのが相当であり、この景観利益を侵害する建物その他構築物の設置については、その侵害の可能性の限度で、差止めを求めることができる」とした。高層マンションについてはさらに、「（その地域の最も高い建物は、同地域の目印・象徴的な、とりわけ際だった存在となる性質がある）」ことから「本件町並み保存事業の趣旨及び修景基準に反する」ため、近隣住民等は「本件マンションのうち、20mを超える部分について、建築工事の差止めを求める被保全権利を有する」と結論づけている。決定は続けて、このような建て方を許容した場合に住民・行政が町並み保存の意欲を失う可能性や業者による開発の歯止め

がなくなることも指摘している。ただし、傍論では「今後の町並み保存ないし町づくりのあり方と、この地域へのマンション開発業者の参入可能性等との調整について、新しいルール・基準作り等をも十分に視野に入れながら、改めて様々な角度から検討」するの必要に言及している。本件決定は、高さ20mを超える部分の撤去を命じた国立市高層マンション訴訟⑤判決の影響を受け、それを踏襲したものと言える。

IV. 景観利益の承認と問題点

1. 景観・眺望権を巡る過去の判例

建築行為等を抑制するための法的根拠としての景観権は従来の判例では法益を認めるのに消極的であり、景観の優れた地域の中に居住することにより享受する利益は反射的利益ないし事実上の利益とされてきた。

景観を享受する権利が認められたのは、料理飲食店等の景観を享受することに特別の利益を有する場合で、それ以外の一般住民にはこのような権利は認められなかった。この主観的・個人的権利を名古屋市白壁町高層マンション訴訟では、景観利益と区別した眺望権として明確に位置づけている⁽⁵⁾。以下に眺望権に関する判例を見てみることにする。

眺望権については、横須賀野比海岸眺望侵害事件において眺望利益の保護要件として、(a)眺望価値のある景観が存在すること（景観の客観性）、(b)当該場所の価値が景観眺望に多く依存していること（場所価値の景観依存性）、(c)眺望保持が周辺土地の利用と調和を保つこと（周辺土地との調和）、(d)眺望享受者が当該場所を占有使用するにつき正当な権原を有することをあげ、事件そのものは眺望利益の侵害は「心理的充足感、愉悦感を阻害するものにすぎないものである」から利益較量によって可否を決すべきとし、建物収去は認めず、慰謝料のみ認めている（横浜地裁横須賀支部昭和54年2月26日判決—判例時報917号23・31頁）。

他に、名勝松島海岸の眺望を生命とする料理飲食店が隣接飲食店の改築工事によって眺望が阻害されるとして工事禁止を求めた仮処分申請が認容された事件（仙台地裁昭和59年5月29日決定—判例タイムズ527号158-160頁）や木曾駒高原の別荘地において高層リゾートマンションの築造により別荘からの眺望を阻害されたとして別荘所有者が求めた損害賠償について「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概念上からも独自の利益として承継せら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が出来る」とし、さらに眺望を阻害した程度が一般的に是認しうる程度を超えることを理由に請求を認めた事件（大阪地裁平成4年12月21日判決—判例時報1453号146-149頁）があるが、いずれも前記横須賀野比海岸眺望侵害事件と同様の見解に立つものであろう⁽⁶⁾。近時の眺望権に関する判例のうち、主なものは次のとおりである⁽⁷⁾。

○眺望権を認めたもの（認容・一部認容）

- (ア) 大阪地裁平成5年12月9日判決—判例時報1507号151頁（一部認容・一部棄却、控訴）
- (イ) 仙台地裁平成7年8月24日決定—判例時報1564号105頁（一部認容・一部却下、異議申立）
- (ウ) 横浜地裁平成8年2月16日判決—判例時報1608号135頁（一部認容・一部棄却、控訴）

○眺望権が認められなかったもの

- (エ) 仙台高裁平成5年11月22日判決—判例タイムズ858号259頁（控訴棄却・確定）
- (オ) 岐阜地裁平成7年2月21日決定—判例時報1546号81頁（却下・確定）
- (カ) 長野地裁平成7年7月6日判決—判例時報1569号98頁（棄却・控訴）
- (キ) 大阪高裁平成10年11月6日判決—判例時報1723号57頁（取消・確定）
- (ク) 大阪地裁平成11年4月26日判決—判例タイムズ1049号278頁（棄却・控訴）

(ア)は、マンション分譲業者がマンション販売に際し、マンションからの眺望をセールスポイントの中心に置き、南側の土地についてはマンションの眺望を阻害する建物が建築される可能性がないと説明しながら、自己の所有する南側隣接地を別の業者に売却したため、その業者の5階建てマンション建築によりマンション購入者の眺望が阻害されるに至った事案であるが、判決はマンション分譲業者は信義則上眺望を阻害する建物を建築しない義務を負っており、当該業者の行為を違法として、財産的損害を認めたものである。

(イ)は、マンション分譲を受け、入居している居住者が、入居後に当該マンションを分譲したのと同じ業者が南側に8階建てのマンションを建築したため、工事禁止等の仮処分を求めた事案である。決定は業者が眺望・日照を売買契約上保証したことは否定しつつも、販売にあたって眺望を重要なセールスポイントとし、南側にマンションが建築される心配がない旨の説明を行ってきたなどの事実を認定し、業者の対応は「信義則上の義務に反するもので、しかも、その背信性は著しく、原告居住者らは「一定の範囲で本件建物の差止めを求め得る」とした。さらに、建物のうち7階までは躯体工事及びコンクリート打設が終了していることから、8階のみの建築差止めを認め、その他の申立は却下したものである。

(ウ)は、リゾートマンション分譲後、業者が当該マンション東側の眺望を阻害する位置に別のマンションを建築したとして、リゾートマンションの一室を購入した者が損害賠償を請求した事案である。判決は、業者が同室からの眺望の良好さを大きなセールスポイントとして分譲価格設定にもそれを要素として反映させていたこと、東側敷地に建物が建築されないことを信頼して売買契約を締結したことなどの事実を認定した上で、信義則上の義務に反する違法な行為にあたるとして不法行為による財産的損害を認めたものである。

(エ)は、前述の名勝松島海岸の飲食店改築を巡る事案であるが、工事禁止の仮処分に対する隣接飲食店の仮処分異議・特別事情による仮処分取消申請が認められ、仮処分が取り消されたため、仮処分申請をした料理飲食店が自然的文化的環境権・眺望権などを被保全権利とし、回復しがたい損害が生ずるという理由で控訴したものである。判決は「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されているものとはいえない」とし、眺望の利益についても「眺望の利益は、観望地点と対象となる景観地点との間に眺望を妨げる障害物がないという空間の状態から生ずるにすぎないものである」とした上、隣接飲食店の改築は営業施設の更新を図るため、「権利濫用として不当性を帯びる」ものではないとして控訴した料理飲食店の請求を棄却している。

(オ)は、市が宅地開発に伴う水需要の増加に対処するため、池の一部を埋め立て、そこにコンクリート製の貯水タンク（配水池）を建設しようとしたところ、池周辺の住民が自然環境・眺望の侵害等を理由に工事の差止めを求める仮処分を申し立てたものである。決定は、本件配水池建設の公共性及び工事場所の最適性、住宅地における眺望が別荘地や観光地等ほど格別の価値がないことを判示した上、受忍限度を超えるものではないとして請求を却下している。

(カ)は、山間部の別荘地に別荘を所有する者が、隣接地に建築された別荘により眺望を阻害されたとして隣接の別荘所有者に対し、眺望利益侵害の不法行為を理由に損害賠償を求めた事案である。判決は、本件土地における眺望利益は法的保護に値するとしながらも、むしろ自然環境が別荘地としての眼目であり、眺望が第一の価値を有する地域でないこと、眺望阻害による権利侵害の程度は客観的にそれ程大きくないことなどを判示した上、隣接の別荘所有者の建築行為が社会的相当性を逸脱しているものとは言えないとして、請求を棄却している。

(キ)は、隣接地に建築が始まったマンションにより自宅からの眺望の利益が侵害されたとしてマンションの業者に対して、損害賠償を求めた事案である。一審の大阪地裁平成10年4月16日（判例時報1718号76頁）

は「本件居室は一般の住居として建築されたものであるから、眺望に経営の基礎を置く旅館や飲食店等と異なり、眺望自体が原告の経済的利益と直結しているともいえない」としながらも、「本件居室に生活する者に、特別の安堵感や充足感を与える」ということ、業者がマンション募集広告に眺望を売り物にしていること等を判示した上、眺望の利益を独自の利益と認め、慰謝料のみ一部認容した。これに対し、二審の大阪高裁は原告の眺望の利益は「建物の所有者ないし占有者が建物自体について有する排他的、独占的な支配と同じ意味で支配、享受できる利益ではなく、たまたま特定の場所を占有することから事実上享受しうる利益にすぎないものであり」「眺望が社会観念上独自の生活利益として承認されるべき重要性を有している場合にはじめて法的保護の対象となる」旨を述べた上で、所在地が第一種中高層住宅専用地域という中高層住宅の利用を前提とする地域であり、眺望利益は法的保護に値する生活利益と見ることは困難であり、受忍限度を超えると立証もないとして一審判決を取り消している。

(ウ)は、居住建物と道路を挟んだ向かい側に3階建ての建物を建築し始めた者に対し、当該居住者が建築工事禁止の仮処分を申し立てたが却下されたため、主位的に眺望権を侵害する2階を超える部分の撤去を、予備的に不法行為に基づく損害賠償を請求した事案である。判決は、本件地域が第一種中高層住居専用地域であり、被告住民は自らは眺望を重視し、3階建て建物を建築するなど身勝手な点があるとしつつも、眺望利益が受忍限度を超えて侵害されたとはいえないとして、請求をすべて棄却している。

眺望権については、(a)その眺望が社会観念上からも独自の利益として承認されるべき重要性を認められる場合にはじめて法的保護の対象となる、(b)眺望の侵害が被侵害者に対する関係で違法なものとなるのは、被害土地及び建物の立地環境、位置、構造、眺望状況、使用目的、加害建物の立地環境、位置、構造、眺望妨害の状況、使用目的、眺望妨害についての害意の有無などを含む諸般の事情を勘案して受忍限度を超えると認められる場合に限られるという判断基準を示しているが、他の多くの判例が同様の基準により判断している。このように、マンション建築による眺望阻害に対して眺望権が認められた例はあるが、眺望の利益を前提にしながら、業者による信義則違反がある場合などに限定されていると言える。

この他、眺望に関する判例としては、(ウ)建築前のマンション売買交渉においてマンション業者のした居室からの眺望についての説明が建築完成後の状況と異なるときは、買主は契約解除ができるとした事例（大阪高裁平成11年9月17日判決一判例タイムズ1051号286頁）や、(コ)同一の所有者に係る土地に18棟のマンションが建設された場合に、建設・販売を行った土地所有者の関連会社等のマンション購入者に対する眺望に関する説明義務違反が否定された事例（大阪地裁平成11年12月13日判決一判例時報1719号101頁）がある。

眺望に関する判例は、以前は旅館・料理飲食店等からの眺望が阻害されたとするものが多かったが、近時はマンション建設による隣接低層住宅の眺望阻害あるいは、他のマンションの建設による従来あったマンション居住者の眺望阻害といったマンションに関連したものが増加している⁽⁸⁾。

これらの判例に見られるように、眺望権は一定要件の下に認められてきたが、名古屋市白壁町高層マンション訴訟は眺望権と区別した意味での景観利益を認めている。また、国立市高層マンション訴訟においては、③で「個人個人の私有財産としての景観権の対象であるとするのはふさわしくなく」とし、⑤でも「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」と述べるなど、景観権を否定する一方で「地権者ら」が共同（協働）で作り出した景観、即ち、「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」としての景観利益は法的保護に値するものであると述べている。名古屋市白壁町高層マンション訴訟も前述のように、同様の表現で景観利益を認めている。

2. 高層マンション訴訟と景観利益

国立市高層マンション訴訟⑤が「地盤面から高さ20mを超える部分」の撤去を命じ、名古屋市白壁町高層マンション訴訟が「高さ20mを超える建物を建築してはならない」とする仮処分⁽⁹⁾の申立てを認めたことは、従来これらの請求等がほとんど認容されなかったことから考えると画期的と評価されている⁽⁹⁾。

眺望権に関する(イ)の建築差止めの仮処分が認容された例はあるが、国立市高層マンション訴訟⑤のように既に完成している建物の部分的撤去を命じた判決はこれまで見られなかったからである。

国立市高層マンション訴訟②⁽¹⁾では「景観には、景観を構成する空間利用者の共同意識に強く依存せざるを得ないという特質があり、「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」景観に関して「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」として、景観利益の意味を的確に表現している。ここで使われている互換的利害関係とは「私人Aと私人Bの空間利用をともに規律することにより、一体性のある、または調和のとれた都市空間が形成される場合、Aは、Bが都市空間に適合した空間利用をするよう、またはAの空間利用と調和のとれた空間利用をするよう、行政庁に規律を求める権利を有する」という「互換的交換関係」の理論を援用したものであり、「互換的交換関係」においては、Aを規律する規範とBを規律する規範が結合して、原告適格を根拠づけることになる⁽¹⁰⁾。

国立市高層マンション訴訟及び名古屋市白壁町高層マンション訴訟の問題点は幾つかあるが、その一つは景観利益を土地所有権と関連づけて捉えていることである。国立市高層マンション訴訟⑤では「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」と述べ（名古屋市白壁町高層マンション訴訟も同一表現）、②⁽¹⁾は「地権者の」「景観に対する利益は」「法律上の利益に該当する」とする一方で、「地権者以外の者についての」「景観に対する利益は」「反射的利益にすぎない」と述べている。これについては、既存の法理との接合を図った苦心の構成としながらも、(a)付加価値の具体的内容が不明確、(b)主観的・個人的権利であるはずの眺望権と同じ不法行為成否の枠組みを使用することによって、景観利益の公共的性格を切り落としてしまっているという批判がある。そして、損害がまだ発生していない段階で不法行為法理を発動させるのは困難であり、金銭賠償が原則である不法行為では、経済的には等価でない撤去を認めるのには無理があるとするものである⁽¹¹⁾。また、⑤が「都市景観による付加価値」という表現で景観利益を都市景観に限定していることに対しても、自然的・歴史的景観の保全にあっても、これを守ろうとする営為と共同意識が強く働いていることを取り上げた批判がある⁽¹²⁾。しかし、一般的には自然的・歴史的景観にあっては既存の景観を享受する面が強く、住民が自己犠牲を伴う継続的努力により作り出すという点は弱いのではないだろうか。

二つ目は、具体的な法令上の規制がない場合にまで、景観利益が認められるかという問題である。これについては、④が平成8年6月に東京都が行った都市計画決定により、その北側に隣接する「大学通り」沿いの土地が第一種低層住居専用地域として建築物の高さに関する厳しい規制が課されたにもかかわらず、本件マンション建設地は第二種中高層住居専用地域として「高層マンションを建築することがむしろ推奨されるべき地域とされて」おり、国立市長は「建築物の高さの制限につき法的拘束力を有する規制をすることなくこれを放置していた」のであり、明和地所株式会社が建築のための工事を始めていることを熟知しながら、地区計画決定をし、さらに建築物制限条例を制定したことは、責務の懈怠により生じた責任を違法行為をしていない明和地所株式会社に転嫁するものと判示し、国立市の責任を断罪している。

実際、建築工事が始まるまでは、地域的ルール作成のイニシアティブを取るべき国立市は状況を十分に知りながら行動をとった節はなく、当該地の用途変更、地区計画制定、高度地区による高さ制限などに市が乗り出した形跡は何もないのである⁽¹³⁾。

名古屋市白壁町高層マンション訴訟の場合も、当該地域は第二種住居地域であって、高さ規制もなく、建築協定も存在しない地域であった。これについては、景観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、完成したマンションの一部撤去も地域的ルール違反行為に対するサンクションとしての違反是正措置と捉えるべきとする見解がある⁽¹⁴⁾。特に、国立市高層マンション訴訟の場合、⑤が判示するように、明和地所株式会社が「自らは、本件景観の美しさを最大限にアピールし、本件景観を全面に押し出したパンフレットを用いるなどしてマンションを販売し」ており、住民の共同努力により維持してきた景観にただ乗り（フリーライド）して営業に利用しながら、他方で景観を破壊するという行為を行っていることから非難可能性は相当大きいと考えられるのである。

法令上の規制がなかった点については、ディベロッパーの側からは事業を行う上で事前予見性が重大なポイントであり、特に景観という主観的価値に対しては明示的な基準が必要であるため、都市計画による法的規制によるルールの明確化を求める意見が出されている⁽¹⁵⁾。

別の論者も同様に建築基準法など明文化されたルールを超えて地区に根ざした地域的（ローカル）ルールについて、その重要性を認めつつも、景観条例をベースに地区計画や用途地域の見直し、高度地区など守るべき都市景観内容に応じた規制力を持つルールの制定を説いている⁽¹⁶⁾。

V. まちづくりと地域的ルール

国立市においてまちづくりを行う上での、規制は表1に示すとおりである。都市計画法に基づく用途地域等以外に、国立市都市景観形成条例と「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（建築物制限条例）」がある。このうち、国立市都市景観形成条例（平成10年4月1日施行、大規模行為の届出関連は平成11年1月1日施行）の骨組みは都市景観形成基本計画策定（9条）、都市景観形成重点地区指定と重点地区景観形成計画（重点地区景観形成方針・重点地区景観形成基準を含む）（10条）、重点地区外における大規模行為の届出（26条）であり、届出に伴う助言・指導・勧告・事実の公表と届出等をしなかった場合の罰金が定められているのみである。そして、明和地所株式会社は26条に基づく大規模行為届出書を提出しており（当該地は重点地区候補地には指定）、その後指導・勧告・事実の公表を行うに至っている（この間の形成基準等に関する市の説明は曖昧である）。即ち、条例の規制力の弱さや基準の不明確さ等が原因となり、都市景観形成の目的を達成できなかったのである。

条例制定については、条例制定権の範囲と限界を巡る議論があるが⁽¹⁷⁾、特に景観は見る人によって評価が異なるという主観的側面が強いこと、また芸術・文化の面から見た場合の建築活動の自由の尊重という理由から啓発・指導・援助・協定といった誘導的手法の比重が高く、そのこともあって罰則も極めて弱いという特色を有している⁽¹⁸⁾。この点、国立市都市景観形成条例も同様であると言える。

景観条例の実効性担保力を強めるため、風景基本法（仮称）を制定することにより法的根拠を与えようとする見解もあるが、基本法は理念中心であり、やはり個別法による授權（委任）が必要であろう⁽¹⁹⁾。

一方、地区計画制度は昭和55年の都市計画法及び建築基準法改正により創設された制度（現在、地区計画の目標・方針と地区施設・地区整備計画により構成）であるが、地区整備計画において定められた建築物等の制限に関する事項（高さ制限等）を建築物制限条例に定めた場合には、建築基準法上の制限となり、建築確認の基準となるというものである（建築基準法68条の2）。国立市の場合、建築確認申請以前に建築物制限条例が施行されておれば、そもそも高さ20mを超える建築は不可能だったわけである。言い換えると地域的ルールを明確な法的規制にまで高めておけば、このような事態を招くことはなかったのである。

地区計画は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を形成することを目的としているが、制度創設当初から比較すると対象地域が広がってきている⁽²⁰⁾。(a)用途地域が定められている区域、

(b)用途地域が定められていない区域でも住宅市街地の開発が行われたところや良好な居住環境が形成されているところなど相当広い区域が対象となる（都市計画法12条の5）。そのこともあって、地区計画はかなり策定されてきている。地区計画策定の動機付けとしては、「固有の公共性」の発見による住環境整備のマスタープラン的な役割があげられるが⁽²¹⁾、やはり自分が住む地域・街を住みやすいよう決定し、コントロールしていくことに求められるだろう。換言すれば、町の具体的地域像・街並み像を描くことによって初めて法的規制を行う基盤ができてくるのである⁽²²⁾。

VI. まとめ

上記で述べたように、住民の結束及び自己犠牲の継続（共同・相互拘束）により形成された優れた景観の保持が裁判により認められた意義は大きい。この景観利益を住民の共同利益（協働価値）と呼ぶこともできるし⁽²³⁾、景観に対する利益を具体的に享受する互換的利害関係があると主張することもできるだろう。また土地利用に関する地域的ルールが法源として認められたと考えることもできよう。

しかし、これらの判決等は今後変更される可能性を有することもあり、地域的ルールを明確な法的規制にまで高めておく必要がある。ディベロッパーに対してだけでなく、法的拘束力を有する規制は事前の予見性が重要である。法律行為を行おうとする者は予見に基づき、リスクを計算しながら意思決定を行っていくからである。こういった点から考えると自治体の責任は重大であり、住民の参画を得ながら都市計画・都市景観に関するマスタープランを作成し、それを基に先行的に法的規制を行っていくことが大切である。景観保全のための法的規制を行う場合には、住民によって認知された公共性を有する必要があるが、それを裏付けるのがマスタープランということになる。手法としては、景観条例や都市計画法の地域地区制度を活用したものとなるが、地区計画だけでなく、高度地区・特別用途地区などの指定を適宜行い、都市景観を保全していくことになる。その場合、地区整備計画において定められた建築物等の制限に関する事項（高さ制限等）はすみやかに建築物制限条例に定めるなどの法的拘束力を持たせるための措置を地区計画制定に対応して実施していく必要があることはもちろんである。住民も自らの住むまちのよさを再度見直し、保全のための方策を講じていかなければ、まちの良さはなくなってしまうことを認識すべきであろう。

<参考文献>

- (1) この他、マンション建設に伴う日照権問題で未契約の最上階の一部撤去と解決金支払いで和解（訴訟上の和解）した長崎市家野町の事案がある（平成15年5月28日長崎地裁）。資料は、<http://www.ne.jp/asahi/yorozu/net/>及びhttp://www5a.biglobe.ne.jp/~mamoru_k/news/new_page_64.htm
- (2) 辻井喬「国立判決の思想」地域開発464号、2003年、3頁。石原一子「日本の景観権の確立をめざして」地域開発464号、2003年、8頁。
- (3) 国立市「大学通り」に関する記述は、表1判例記載の「事案の概要」等を参考にした。
- (4) 名古屋市白壁町の町並み等に関する記述は、判例（名古屋地裁平成15年3月31日決定 一判例タイムズ1119号278頁以下の「解説」及び「事実の概要」並びに名古屋市白壁町・主税町・撞木町の町並み（<http://takahira.cool.ne.jp/furuimatiB/aitiken/sirakabeG2.htm>）を参考にした。
- (5) 東京高裁平成13年6月7日判決（判例時報1758号46頁）も景観利益と眺望利益を区別しており、眺望利益は同様の内容であるが、景観利益は景観を享受する利益は当該地域住民だけでなく、当該地を訪れる国民にも認められるものであり、公共的利益と言えるとしている。景観を住民の共同努力により形成していくというのではなく、既存の優れた景観を享受するという観点から捉えたものである。

- (6) 南眞二「農村・田園景観保全の法的考察」奈良県立商科大学研究季報11巻1号、2000年、22-23頁。
- (7) 富井利安「眺望・景観訴訟判例の分析と法理論上の課題」環境法政策学会2001年度学術大会論文報告要旨集71-76頁参照。
- (8) 五十嵐敬喜「景観論」都市問題94巻7号、2003年、24-25頁。瀬田史彦「マンション・景観問題をめぐる各地の事例」地域開発464号、2003年、37-40頁。
- (9) 松原隆一郎「日本の都市景観を展望する」地域開発464号、2003年、45頁他。
- (10) 山本隆司「行政訴訟に関する外国法制調査—ドイツ(下)」ジュリストNo.1239、2003年、110頁。
 角松生史「国立マンション訴訟」法学セミナーNo.584、2003年、21-22頁。池田計彦「国立の景観裁判の経過と展望」地域開発464号、2003年、17頁は、裁判において山本隆司の著書を援用した旨、記載。矢作弘「不文律の約束事として守られてきた望ましい都市景観」地域開発464号、2003年、28頁は、景観利益のもつ意味を村落内の慣習の上に成り立ってきた「入会地(コモンズ)の管理」との相似性によりある程度説明できるとしている。なお、角松生史「地域地権者の「景観利益」」地方自治判例百選(第3版)、2003年、81頁において②¹判決と⑤判決における「景観利益」概念が登場する文脈と役割の決定的相違を指摘している。即ち、②¹では「景観利益」は法定外抗告訴訟許容性の前提としての地域地権者の「法律上保護された利益」を基礎づけるのに対して、⑤では「景観利益」概念それ自体が民事差止請求権を根拠づける役割を担い、利益の内容・主体の範囲も立法的規制とは切り離されているとしている。
- (11) 吉田克己「判例評釈・「景観利益」の法的保護」判例タイムズ1120号70-71頁。富井利安「「景観利益」判決の要点と意義」地域開発464号、2003年、24頁も景観享受権の権利主体性を地権者に限定する必要はないとし、権利内容を人格的利益と捉えている。なお、淡路剛久「景観権の生成と国立・大学通り訴訟判決」ジュリストNo.1240、2003年、78頁は不法行為構成をとり、受忍限度判断を行ったことを積極的に評価している。
- (12) 前掲、富井利安「「景観利益」判決の要点と意義」24頁。
- (13) 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464号、2003年、35頁。
- (14) 前掲、吉田克己「判例評釈・「景観利益」の法的保護」71頁。
- (15) 森川誠「国立景観裁判について」地域開発464号、2003年、6-7頁。
- (16) 前掲、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」31-36頁。
- (17) 南眞二「里地・里山環境の保全と条例制定」奈良県立大学研究季報13巻2号、2002年、44-46頁。
- (18) 前掲、南眞二「農村・田園景観保全の法的考察」19-22頁。
- (19) 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464号、2003年、49-51頁。この論文では、城や門前町周辺の風景を保全するため、高度地区の都市計画決定をしている例(松本市・丸亀市・太宰府市等)などが紹介されている。なお、第159回国会で景観法が平成16年6月11日に可決・成立した。その内容は、景観計画策定、景観計画区域・景観地区等における良好な景観形成のための規制、景観整備機構による支援等が規定されているが、美観地区に代わって定められた景観地区等については市町村条例への授權が定められており、住民等が景観計画の提案ができる旨の規定も置かれている。
- (20) 安本典夫「都市の環境管理と詳細計画」山下健次編『都市の環境管理と財産権』(法律文化社、1993年)76-81頁。
- (21) 前掲、安本典夫「都市の環境管理と詳細計画」92頁。
- (22) 巨理格「景観保護の法と課題—アメニティ保障の視点から」ジュリスト・環境問題の行方、1999年、218-219頁。
- (23) 例えば、高橋洋児「協働価値としての景観価値」書齋の窓2003年6月号、54-57頁。

高層部撤去を命令

マンション訴訟 街の景観権初認定

美しい並木道で知られる東京都国立市の「大学通り」沿いに建設された高層マンションをめぐり、近隣住民らが「マンションは一带の景観を破壊する」などとして、建築主の明和地所(東京)やマンションの購入者百十三人らに高さ二十メートル(七階相当)を越す部分

の撤去と損害賠償を求めた訴訟の判決が十八日、東京地裁であった。宮岡章裁判長は「大学通りは、住民が土地利用の犠牲を払いながら七十年以上もの長期にわたって良好な景観を保ってきた歴史があり、マンションは住民の景観の利益を侵害する」として、大学



東京地裁が高さ20メートルを越す部分の撤去を命じたマンション＝18日午前10時44分、東京都国立市でヘリから

通りに面した東側の一棟、費用計九百万円の支払いの二十メートルを超える部分の撤去と、沿道二十メートル以内に住む住民三人に対する一人月額一万円と弁護士

撤去まで命じた判決が出たことで、同種訴訟の行方にも影響を与えそうだ。明和地所によると、撤去命令の対象の東棟は賃貸用で、七階以上に入居しているのは一戸という。明和地所側は控訴する見通しで、判決が確定するまでは撤去や賠償の

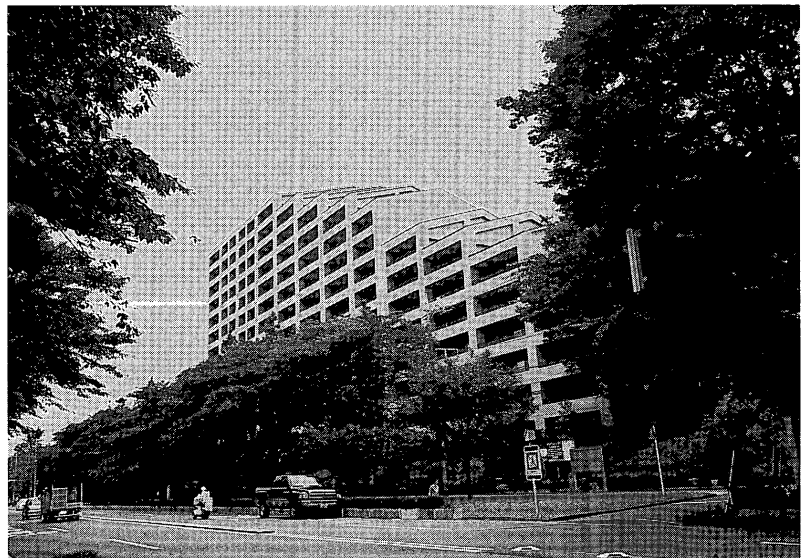
必要はない。宮岡裁判長は判決理由で「住民が長期にわたり土地利用の自己規制を続けた結果、独特の街並み(都市景観)が形成され社会通念上も良好な景観と認められ、土地に特定の付加価値を生みだしている場合、維持を求める景観利益があり、法的保護に値すると判示。『直線道路である大学通りに建築物が高さ二十メートルを越す』と認めた。その上で宮岡裁判長は、権利侵害が受忍限度の範囲内かどうかを検討し、明和地所が住民の強い反対や行政指導を受けながら建設を強行したことや、景観と調和する建物

建設を模索せず被害回避の努力をしなかった姿勢を批判。明和地所は景観破壊を認識しながら、自己の利益の追求のみに走ったとの非難を免れない。マンションは住民三人の景観利益を受忍限度を超えて侵害する」と判断し、「景観利益の特殊性と景観破壊の程度を総合考慮すると、金銭賠償では被害は救済できない」と結論付けた。一方、住民側はマンションは市条例の高さ制限に違反しているとも主張していたが、宮岡裁判長は二〇〇〇年二月の条例施行時に工事中だったと認められ、違法建築ではない」とした。

写真① 「大学通り」
— JR国立駅から南 —
右奥に本件高層マンション
が見える



写真② 「大学通り」の道を挟んだ
反対側から本件高層マンショ
ンを望む



写真③ 本件高層マンション前の道
路からマンションを望む



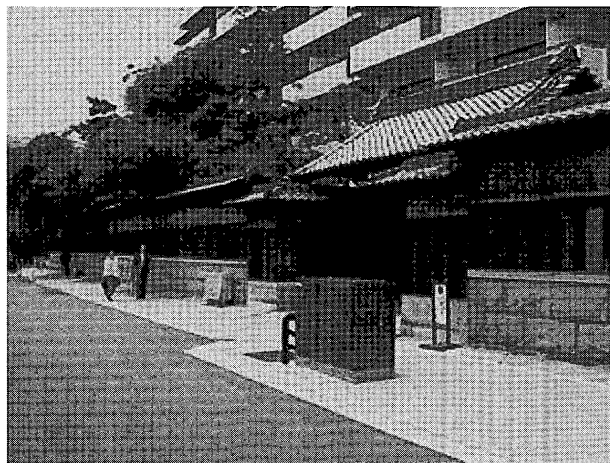
資料3 名古屋市白壁町等の町並み



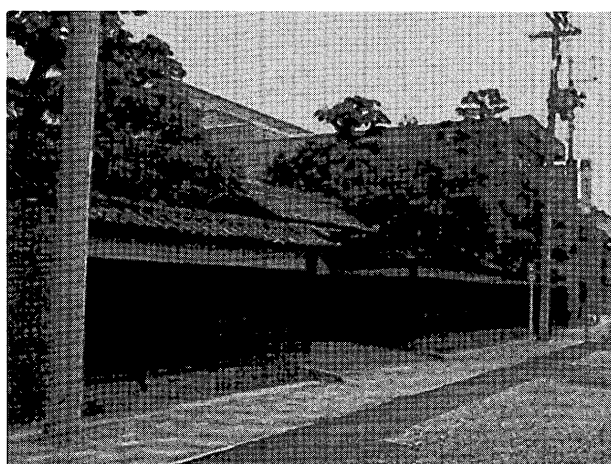
白壁町4丁目の町並み



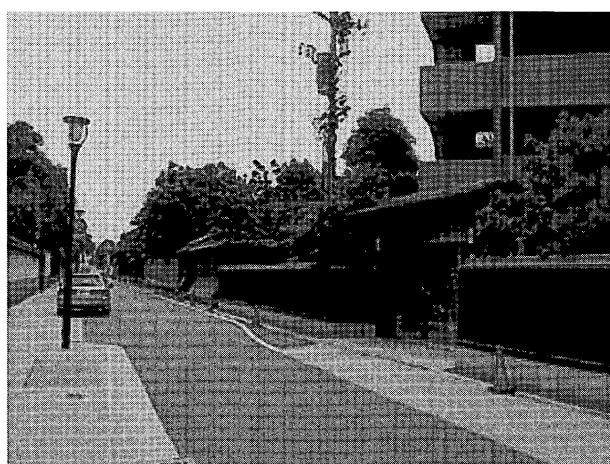
白壁町4丁目の町並み



白壁町4丁目の町並み



主税町4丁目の町並み



白壁町4丁目の町並み

注) <http://takahira.cool.ne.jp/furuimatiB/aitiken/sirakabeG2.htm>