

## 地域地権者の「景観利益」—国立市マンション事件民事1審判決 東京地判 2002 年 12 月 18 日(判時 1829 号 36 頁)

本ファイルは、地方自治判例百選(第3版)(有斐閣、2003) 80-81 頁に掲載していた  
だいたいの拙稿の草稿段階のもので、公表に当たり若干の修正を加えていますので、本  
草稿の無断引用はご遠慮下さい。引用される場合は、公表版の方からお願いします。

### <事実の概要>

東京都国立市はまちづくり住民運動の伝統があり、景観保全のとりくみで有名である。被告 Y 社は、同市まちづくりのシンボリック存在の「大学通り」沿いに高さ 44m のマンションの建築を計画したが、大学通り沿いの並木(高さ20メートル)とマンションの高さが調和せず、景観を損なうと考えた X ら附近住民・学校法人などが反対運動を展開した。強制力を有さない景観条例に依拠した国立市の行政指導が最終的に決裂したため、市は、住民の要請に応じ本件敷地の高さを20mに制限するなどの内容の地区計画を策定し、この高さ制限は建築条例の改正によって建築基準法上の制限としての効力が生じることになった(条例施行の時点で、Y 社は既に「根切り工事・山留め工事」といわれる作業を開始していたため、この段階が、建築基準法3条2項により既存不適格の保護を受ける「現に建築...工事中の建築物」に該当するかどうか争点の一つになっている。(参照、\*松・法政研究 68 巻 1 号 97 頁)。条例改正後も建設工事を続行する Y 社等に対し、X らは、高さ 20m 以上の部分についての建築禁止仮処分を申し立てた。1 審(東京地裁八王子支決 2000.6.6 判例集未掲載)・2 審(東京高決 2000.12.22 判時 1767 号 43 頁)とも申し立てを却下したが、2 審は理由中の判断として、「本件マンションは建築基準法3条2項の適用を受けず、違法建築物にあたる」と判示した。申立却下を受けて X らが Y 社等に対して(その間の工事進行により完成していた)高さ20mを超える部分の撤去等を求めて出訴した。

### <判旨> 請求一部認容

「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るべきである。」

以上の一般論を前提に、裁判所は、「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」について、「同範囲に存在する建築物が20メートルの高さの並木を超えないものであること」を内容とする景観利益を認め、それを前提として、Y 社らに対し、マンションの大学通りに面した棟の高さ20メートルを超える部分の撤去を命じた。

### <解説>

#### 1 本件判決の位置づけ

本件マンション紛争をめぐる訴訟としては、①本件仮処分・民事本訴(A 事件)以外にも、主要なものだけで、②X らが特定行政庁(本件マンションに既存不適格の保護を認める立場をとる)を相手取って、高さ 20m を超える部分の除却命令を出さないこと等の違法確認・同命令の義務づけ等を請求した行政事件訴訟(B 事件)③Y 社が、国立市及び国立市長を相手取って、地区計画・建築物制限条例の無効確認および不動産価値下落・社会的信用の低下を理由とする国家賠償を請求した訴訟(C 事件)の3種が提起され、各争点に関する裁判所の判断はさまざまに分かれている(「裁判例一覧」参照。以下、裁判例の表記は同表による)。

## 2 二つの「景観利益」論

本件判決は、都市景観の利益を理由に建物の部分撤去を命じた初めての裁判例と言われるが、本件紛争において、既に B-1 判決も、地区計画の高さ制限地区の地権者が「景観に対する利益」を有することを前提として、特定行政庁による是正命令の権限不行使を違法と判断していた(但し B-2 判決は消極)。どのような是正命令を発するかについて特定行政庁の裁量を認めているものの、除却命令の可能性も当然に予定した判旨である。

それでは本件判決と B-1 判決の「景観利益」論はどこが共通し、どこに相違点があるだろうか。第一に共通するのは、一定範囲の空間利用の相互依存関係から生じる「利害共同体」的性格への着目である。「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1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」(本件判決)「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」(B-1 判決)と述べる両判決は、共に、ドイツ法における互換的利害関係ないし互換的交換関係と呼ばれる考え方＝「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取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」(山本隆司・ジュリ 1239 号 110 頁)を参照している。第二に、「景観利益」の主体が居住者全てではなく地権者に限定されることも共通している。B-1 判決においては「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」関係が重視されているし、本件判決ではそれに加え、都市景観が「地権者らの所有する土地に付加価値を生み出している」ことが重視されている。

他方、両判決は、「景観利益」概念が登場する文脈と役割において決定的相違がある。B-1 判決の「景観利益」は、法定外抗告訴訟の許容性の前提として地域地権者の「法律上保護された利益」を基礎付けるものとして(訴訟法上の問題について、\*松・法学セミナー584号20頁)登場する。つまりこの概念は、地区計画・建築条例による立法的規制を不可欠の前提とした上で、地域地権者に規制権限の発動請求を可能にする役割を担い、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。他方、本件判決においては、「景観利益」概念それ自身が民事差止請求権を根拠づける役割を担っているのである。ドイツにおける「互換的交換関係」概念は、B-1判決のような用いられ方をもっぱら念頭においたものであろう。他のマンション訴訟にも大きい影響を与えた(例え

ば名古屋地判 2003.3.31 判タ 1119 号 278 頁)本件判決の判断手法は大胆なものであるが、「原則が無制約・無条件にユルユル」(窪田亜矢/小泉秀樹・都市住宅学 38 号 34 頁)と評される日本の都市計画・建築規制の現在の実態からすればやむをえない面がある。

### 3 「日常景観」

立法的規制を前提とせず、社会的事実から「景観利益」を導出する本件判決は、「本件建築条例等も、従来の合意、制約をいわば法的に追認、明確化する形で制定された」ことをも強調する。立法者による形成的契機を必ずしも重視しないかのようにも読める判旨であるが、これは、本件土地が第二種中高層住居専用地域に指定されていたことを捉えて地区計画・建築条例が「土地利用の状況」(建基 68 の 2②)を考慮していないと断ずる C-1 判決への応答と理解することができる。C-1 判決が用途地域指定を直ちに「土地利用の状況」と同視するのに対し(参照、\*松・都市住宅学 38 号 53 頁)、本件判決は現実の土地利用と住民意識をより重視するのである。土地利用転換を志向する事業型の計画においては別段、本件のような保全型の都市計画においては、「現状」から出発すること自体はある程度まで必然であろう。問題はその「現状」に読み込むべき要素の相違である。

本件判決は、「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」という都市景観の特色を強調する。①このような「土地利用の自己規制の継続」に加え、②社会通念上良好と認められる特定の人工的景観の保持③土地への付加価値の発生という要件が満たされることにより、地権者相互が「利害共同体」として結びつけられ、「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」が生じることになるのであるが、これを所有権に付随する「付加価値」のみで説明できるのかどうか、疑問もある。当該地域空間の歴史的形成過程と住民の現実の生活空間における「日常生活においてかけがえのない景観」としての価値(松原隆一郎『失われた景観』(PHP 新書、2002)74-75 頁)に着目すること、すなわち財産的「付加価値」のみならず「居住」という人格的要素も考慮すること—本件判決の実際の判断過程においてもそのような作業は行われていると思われる—が、差止というドラスティックな効果を正当化するためにも必要なのではないだろうか。地権者中心主義には相対化の余地があると思われる。

#### <参考文献>

本文中に挙げたものの他、地域開発 2003 年 5 月号「特集」、淡路剛久・ジュリスト 1240 号 1240 頁、薄井一成・一橋論叢 127 巻 4 号 430 頁、\*松・地域政策—あすの三重 2003 年 7 月号 28 頁

## <裁判例一覧>

		争点① (条例の違法性)	争点② (既存不適格)	争点③ (差止・撤去又は是正命令)
A 事件 (民事差止訴訟)	A-1 決定 (東京地裁八王子 支決 2000. 6. 6)	—	×	×
	A-2 決定 (東京高決 2000. 12. 22 判時 1767号 43頁)	○	○	×
	A-3 判決(本件) (東京地判 2002. 12. 18)	○	×	○
B 事件 (法定外抗告訴訟)	B-1 判決(東京地 判 2001. 12. 4 判時 1791号 3頁)	—(*1)	○	○
	B-2 判決(東京高 判 2002. 6. 7 判時 1815号 75頁)	—	×	×
C 事件 (国家賠償訴訟等)	C-1 判決(東京地 判 2002. 2. 14 判時 1808号 31頁)	×(*2)	—	—

争点①：地区計画・建築物制限条例自体の違法性

争点②：本件マンションに建築基準法3条2項（既存不適格）が適用されるか

争点③：20mを超える部分の建築差止・撤去、あるいは特定行政庁のその旨の是正命令の要否

「○」＝地域住民の主張を認める

「×」＝M社ないし特定行政庁側の主張を認める

「—」＝当該争点について特に判断していない

(\*1) 是正命令権限の不行使を違法とする前提として本件建築条例を適法とみなしているとも考えられるが、訴訟上の主要な争点ではない。

(\*2) 地区計画・建築物制限条例の無効確認請求を不適法却下したが、これらは国家賠償法上違法であるとしている。