

判例における「景観利益」概念の確立

——私法上の法益としての景観について——

谷 口 聡

Establishment of the Concept of the “Right to Benefit from Beautiful Landscape” on Judicial Precedents: Landscape as an Interest Protected by Private Law

Satoshi TANIGUCHI

要 旨

本稿は、景観利益に関する判例を整理し、検討するものである。判例が私法上の保護法益として「景観利益」という概念を認め、かつ、これを定義したのは、平成18年の最高裁判所の判決によってである。筆者は、すでに2つの別稿において、わが国の裁判例における「景観利益」概念の萌芽と、同概念の形成期とについて考察した。本稿はその2つの別稿に引き続き、2000年当初から2006年（平成18年）の最高裁判所の判決に至るまでの10件の判決を分析して、整理するものである。筆者は、平成18年の最高裁判所の判決によって私法上の法益としての「景観利益」概念が確立されたものと評価する。

Summary

This paper aims to marshal and examine the judicial precedents for the right benefited from beautiful landscapes. It was by the Supreme Court decision in 2006 that the concept of the “Right to Benefit from Beautiful Landscape” was admitted and defined. The author has already discussed the beginning of the concept and the formative period of the judicial precedents in Japan on another two papers. This paper follows the previous two papers and continues to study and marshal another ten judicial precedents starting from the first decision in 2001 to the Supreme Court decision in 2006. The author evaluates that the concept of the “Right to Benefit from Beautiful Landscape” has been established by the Supreme Court decision in 2006 as an interest

protected by private law.

I はじめに

近年のいわゆる「まちづくり」などの議論の高まりと呼応して、わが国の国民の意識として「景観」を保護しようとする動きが様々な方面で見受けられる。

良好で美しい景観は法律上保護されるべきであるという考え方にもとづいて、近代法制定以来さまざまな行政法上の立法がなされてきた。平成16年に制定され施行された「景観法」はそのような行政法規の集大成の一つであったと位置付けることもできよう。

しかし、その「景観」というものを享受する利益、いわゆる「景観権ないし景観利益」というものが、その地域の住民個々人の権利ないし保護法益として認められるための道のりは平坦なものではなかったし、現在においても大きな課題を残している。だが、私法上の法益としての「景観利益」については、司法判断として、最高裁判所が平成18年の判決（後掲）によって一つの時代を画したと言ってよい。

すでに筆者は2つの別稿において、私法上の保護法益としての「景観利益」概念が形作られる過程を裁判例を追って検討してきた。裁判における紛争当事者が「景観利益」なるものを明確に主張するに至るまでの初期の萌芽期の過程を11件の裁判例をもとに検討した別稿（「地域政策研究16巻2号41頁」）と、その後から平成初期までの11件の裁判例を検討した別稿（「地域政策研究16巻3号45頁」）に続き、本稿は、「景観利益」を私法上の法益として認定した最高裁平成18年判決に至るまでのこれを含めた直前の10件の事例を検討するものである。

II 判例の検討方法

平成期に入ってから景観判例について、横浜地判平成13年2月2日（判時1758号50頁）から最高裁平成18年判決までの10件の判例・裁判例について検討する。当事者は、様々な主張を展開しているが、とりわけ、訴えにおいて、被保全法益として主張されている景観がどのような重要性を持つものであるのかという点についての陳述と「景観権ないし景観利益」をどのような意義で把握しているかという点、そして、そのような主張に対して、裁判所がどのように判断し、また、どのような理由を説明しているかという点に焦点を当てて判例を整理する。検討項目は、事実概要、判決要旨、着目点の3つとした。

Ⅲ 具体的裁判例の検討

1 横浜地判平成13年2月2日（判時1758号50頁）

（鎌倉まちなみ景観訴訟第一審判決）

〔事実概要〕

X（原告）は、鎌倉市の市内の借地に二階建ての建物を所有し、これに長年居住してきたものである。Yは、X所有建物の北東部に位置する土地上に地上四階地下一階建て（高さ12.77m）の分譲用のマンションを建築した。Xは、以下のように主張した。すなわち、Xの居住地とその周辺地域においては、以前から、低層一戸建ての住宅の街並みが形成・保持されており、同街並みの景観（まちなみ景観）には、古都鎌倉の歴史的・伝統的景観や文化的景観を保持し、また一戸建ての落ち着きと閑静さ・秩序ある家並み・空の広がりなどから、地域住民に精神的安らぎを与えるとともに快適な居住空間を提供するという景観価値があり、Xは同景観価値を享受し、かつその保持に務めてきたのみならず、X居住地からは、歴史的風土特別保存区に指定された衣張山の山並みと名越の切通しの尾根が歴史的景観を醸し出す様子と、その山間に風致地区たる街並みを、そして眼前に本件地域のまちなみ景観を眺望することができた。

そして、Yのマンション建築が、地域の街並みの調和を乱し、同地域におけるまちなみ景観の価値を減少せしめるとともに、Xが従前から享受してきた景観権又は景観的利益及び眺望権又は眺望の利益を侵害したと主張し、その行為は、社会生活上一般に受忍限度を超える違法なものであり、そうでないとしても権利の濫用を構成するとして、不法行為に基づく1000万円の慰謝料の損害賠償を請求した。

〔判決要旨〕

「原告が本件マンション建築前に周囲に対して有していた景観上及び眺望上の利益が借地権を有する原告居住地及び所有権を有する原告建物に関する場所的利益として法的保護の対象となる余地があるとしても、景観権及び眺望権に関する明確な明文上の規定はなく、かつこれらの利益は隣接する土地所有者等の利益と密接な関係のある事象であるから、前記景観ないし眺望阻害が原告に対する不法行為を構成するかについては慎重な利益考量を要すると解すべきであり、第一次的には両者の利害調整規定としての機能を有する都市計画法・建築基準法・各種の条例等を考量の基準にすべきと解される。」

「そして本件にあつては、被告のなした本件マンション建築においては、前記のとおり都市計画法・建築基準法・まちづくり条例・景観条例に違反する事実は認められないこと」などを考量した上で、「本件マンションが建築されることにより原告建物からの景観ないし眺望上の利益阻害が一定程度生じ（隣家たる稲野邸の後方に観望することができた衣張山の山並みが見えなく

なったこと等)、原告の生活において圧迫感を感じることも等になったとしても、被告の同行為が原告に対して民法七〇九条の適用上違法となるとか、権利濫用であるなどと解することはできない」と判示した。

そして、Xの請求を棄却した。

[着目点]

- ・原告は、真正面から、私権としての「景観権又は景観的利益」を主張している点は、大いに注目に値するものであると思われる。
- ・この判決においては、原告が真正面から主張した景観権ないし景観利益という法益に関して、そのような権利ないし法益を認めるのか否か、そして、それについての理由を明確には述べていない。そして、原告主張の利益が不明確なまま被告の所有権との利益衡量を行うという判決文の構成になっているように思われる。
- ・ただし、判決文で注目したいのは、被告の建築が違法であるというためには、都市計画法、建築基準法、その他景観条例などに違反しているかどうかの一つの基準となりうるとしている点である。この基準自体は、最高裁平成18年判決へと繋がっていくものである。

2 東京高判平成13年6月7日(判時1758号46頁)

(鎌倉まちなみ景観訴訟控訴審判決)

[事実概要]

1の横浜地裁の判決で敗訴したXが控訴した。控訴審で認定された事実について、第一審と大きく異なることはないので、事実については、1判決参照。

[判決要旨]

- ・景観権ないし景観利益の侵害については、項目を設けて、以下のように判示した。
「控訴人主張の景観権については、これを定める実体法上の根拠がなく、また、憲法一三条、二五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、権利主体の範囲等いずれも不明確であるから、景観権を法律上の権利として認めることはできない」。「古都鎌倉の景観の保全については、さまざまな行政上の法的規制等がされているところであり、その対象地域である本件地域に建物を所有してこれに居住する控訴人においても、その景観を享受する利益を有しているということではできるが、他方において、その景観を享受する利益は、当該地域住民にのみ認められるものではなく、古都鎌倉を訪れる国民各人にも広く認められるものであって、公共的利益というべきものであり、後記説示の眺望利益とは異なり、個人の個別的・具体的な利益ということではできない」。

- ・本件マンションの景観に対する影響についても検討して、以下のように判示した。
「本件マンション建築による本件地域の景観に対する影響について検討するに、本件地域は、従前から、都市計画法上の用途地域として第一種中高層住居専用地域及び第一種住居地域に指定されており、住宅としてはある程度の高度を有する建物を建築することが容認されている地域であり、歴史的風土保存区域及び歴史的風土特別保存地区でないことはもちろん、風致地区にも指定されていないこと」などの諸般の事情を総合考慮すると、本件マンション建築をもって本件地域を含む古都鎌倉の景観を破壊、侵害したものとまで評価することは到底できないとした。
- ・眺望権の侵害についても、被控訴人の本件マンションの建築行為が、控訴人の眺望利益との関係で、一般的に是認しうる程度を超えて不当にこれを侵害するようなものであるとは到底いえないとして控訴人の主張を否定した。
- ・結論として、控訴を棄却した。

[着目点]

- ・「景観権」については、法的根拠がないこと、「景観的利益」については、私権として法益を主張するになじまないものであり認められないものであることが明確に、根拠をもって述べられた判決である。「景観権」および「景観利益」概念を否定する裁判例の集大成的とでも評すべき内容の判決である。
- ・このような裁判例が高等裁判所レベルで定着してしまうと、その後の判例の展開は見られなくなり、「景観利益」概念は葬り去られるという危険にさらされることにもなりかねないが、この高裁判決はその後定着するものではなかったことが、最高裁平成18年判決が証明している。

3 東京地判平成14年12月18日（判時1829号36頁）

（国立マンション訴訟第一審判決）

[事実概要]

不動産販売会社Y1は、東京都国立市の通称「大学通り」に面する本件土地上に、建築会社Y2に請負わせて建築した地上14階地下1階（高さ43.65メートル）のマンション（本件建物）をY3らに順次分譲販売した。

JR国立駅から南に向けて幅員の広い公道が直線状に延びている。そのうち江戸街道までの延長約1.2キロメートルの道路が「大学通り」と称されている。大学通りは歩道を含めると幅員が約44メートルあり、道路の中心から両端に向かってそれぞれ幅約7.3メートルの車道、約1.7メートルの自転車レーン、約9メートルの緑地および約3.6メートルの歩道が配置され、緑地部分には171本の桜、117本のイチヨウなどが植樹され、高さ約20メートルのこれらの木々が連なる並

木道となっている。大学道路沿いはそのほとんどが二階建ての低層住宅であり、三階建ての建築物も西側で三戸、東側で十戸を数えるだけである。大学通り周辺の地区は、大正後期から昭和初期にかけて、丘陵地に鉄道を敷き（現在のＪＲ中央線）、設置した駅（国立駅と命名）から南に向けて延びる二四間幅の広い直線道路の中央部分に東京商科大学（現一橋大学）を配置し、道路の左右に200坪を単位とする宅地を整然と区画するという計画の下に開発がすすめられた。地区の名称も「国立大学町」とされ、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、美観を損なう建物の建築や風紀を乱すような営業は行われなかった。また、この地区においては、環境や景観を守ることを目的とした市民運動が盛んにおこなわれてきた。これらの結果として大学通り周辺の景観は、マスメディアなどからも高い評価を得てきた。

この大学通りの近隣に学校を設置、居住、通学し、または大学通りの景観に関心をもつXらは、本件建物は違法建築物であり、日照、景観について被害を受けるなどと主張して、本件建物の高さ20メートルを超える部分の撤去と慰謝料および弁護士費用の請求をした。

【判決要旨】

- ・ 本件建物が建築基準法に違反するかについて、違反するものではないとしながらも、次のように判示した。「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」（同法一条）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。そして、その権利侵害についての検討を行っている。
- ・ 「景観」に関する権利性についても以下のように、詳細な検討による明確な判断をしている。「ある特定の地域や区画において、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る、仮に、地権者らのうちの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な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べきと解すべきである」とした。

- このような一般的基準において、本件の景観について、そのような「景観利益」が存在するかについて、「特定の人工的な景観を七〇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な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場合であると認められるから、当該地権者らは、従来の土地所有権から派生するものとして、本件景観を自ら維持する義務を負うとともにその維持を相互に求める利益（景観利益）を有するに至ったものと認めることができる」として本件景観について、「景観利益」が成立すると判示した。
- 景観利益の侵害についてもこれを認め、さらに、受忍限度を超えて侵害しているかの判断についても、これを超えて不法行為を当てるものであるとした。
- 結論として、Yらに本件建物の20メートルを超える部分の撤去と慰謝料および弁護士費用の支払いを命じた。

[着目点]

- 原告が真正面から私権としての「景観権」ないし「景観利益」の主張をしたことに対して、「景観利益」の内容を定義して、それを法益として認め、かつ、その侵害があることを理由とする建物一部撤去と損害賠償請求を認めたまさに期を画する判決。
- 行政法規に違反していなくても、私法上の法益を侵害しているか否かは別であるとする点も画期的な判決であると思われる。
- 都市景観について、その特徴を述べて、自然的な景観や神社仏閣のような個人によって維持されてきた景観とは異なるものであるとしている点も特徴的と言える。
- 地域の地権者が相互の理解のもとに維持してきた景観は、その地域の地権者がこれを維持するという義務を負担するとともに景観利益を享受することができるという法益を有するとしてい

る点はこれまではまったく見られなかった理論構成である。

- ・この判決は、「極めて異色の判決」などとも評される（判時1877号40頁匿名記事）が、この判決が、この訴訟の上告審である最高裁平成18年判決を導く上での布石になったことは言うまでもない。

4 東京地決平成15年1月27日（訟務月報49巻12号3071頁）

〔事実概要〕

国は、その普通財産である東京都品川区東五反田（池田山と呼ばれた場所）の本件建物の取壊しを予定していた。本件の申し立てによれば、本件建物は、昭和初期のチューダー朝風の屋根を持つ和洋折衷住宅であり、皇后陛下の誕生家であり、昭和55年日本建築学会がわが国に現存する幕末から昭和前期までの建物の全国調査の結果、「特に重要なもの、あるいは注目すべきものと考えられる作品」に該当するものとした作品であった。本件建物の近隣住民である本件申立の債権者ら（Xら）は、本件建物の由緒来歴、歴史的文化的価値、国民から寄せられている親しみと愛着の情などに照らすと、その取壊しは国民全体の利益に反する違法行為であり、債権者らには、これを差止める権利があると主張した。すなわち、債権者らには、「環境権および歴史的伝統文化を守る権利」ないし「池田山の文化的歴史的環境を享受し、その破壊に対して防御する権利」があり、本件建物の近隣に住む者として、本件建物の歴史的意識や近隣の街並みの美しさを誇りに思い、本件建物は当然に保存されるものと信じてきたのであるから、自分たちのまわりの環境を守るため、広い意味の環境権の一つとして、前記の権利を有しうるとした。そして、本件建物の取壊し禁止の仮処分を申し立てた。

〔判決要旨〕

「仮処分命令の申立てにおいて、他人の行為の違法を主張し、その差止めを求める者は、まずもって、その差止めにより保全すべき自己の権利を疎明しなければならない」としたうえで、上述[事実概要]における権利の主張を行ったことが認定されたが、「以上の主張から、債権者らに対し、本件建物の所有者がこれを取り壊すのを差し止めることができるような法律上の権利を認めることはできない」と判示して、債権者Xらの主張を却下した。

〔着目点〕

- ・本件は、広く国民の権利を被保全利益として申立てられた建物取壊し禁止仮処分申立事件である。
- ・債権者の主張の目的は、明らかに建物の取壊しを阻止するということに向けられている。しかしながら、歴史的価値を有すると思われる建物の近隣住民の広い意味での環境権という主張が展開された事案であり、その点において参考となるとされる。

5 名古屋地決平成15年3月31日（判タ1119号278頁）

〔事実概要〕

マンション等の開発業者である債務者Yは、名古屋市教育委員会から本件町並み保存地区に指定されている白壁地区等の中心に位置する本件土地を買い受け、同地区内で最も高い高さとなる約30メートルの本件マンションの建設工事をしようとしていた。本件町並み保存地区である白壁地区等は、名古屋城の東に位置し、江戸時代の武家屋敷の一角である。この保存地区は、名古屋開府以来400年近い歴史を有し、江戸時代の地割を良く残すとともに、戦前の勝れた近代洋風建築が点在する、緑豊かな美しい町並みが残されており、名古屋市内でも数少ない閑静な屋敷町、高級住宅街となっているところ、本件土地の北面の東西道路は、古代から白壁町筋と呼ばれ、道路の両側に門や塀が連続して、本件町並み保存地区の地でも特に格調高い統一性のある町並みを形成している。白壁地区等は現在でも二階建ての住宅が中心であるところ、とりわけ本件土地周辺は低層の住宅が建ち並んでおり、特に良質な住宅環境となっている。白壁地区等の景観は、マスメディア等からも高い評価を受けている。

白壁地区内等で本件土地近隣に住むなどしている債権者Xらは、Yの本件マンションの建築は、「長年にわたり努力し護ってきた同地区の同町並み・景観を台無しにするものであって、将来わたって回復しがたい損害が生じるとした上、債権者ら同地区の住民は、その所有する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）を有すること及びその他人格権に基づく日照権やプライバシーの権利を根拠に、債務者の本件マンション建築工事のうち、前記景観利益等を害する高さ二〇メートルを超える部分の建築を差し止める旨の仮処分を求めた事案である」。

〔判決要旨〕

・「景観利益の基礎及び法的保護の可能性」という項目において、「眺望権の類と、景観権の維持保全（破壊を防ぐ）という観点とは、似て非なるものである。それは、前者がすぐれて個人的なものであるのに対し、景観の破壊は、地域の美観の破壊として、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いわれているからである」。「ただ、債権者らの被保全権利は土地などの財産所有権から派生する景観利益という本来個人的な性質を保有するものであって、・・・これを完全に純粋に個人的利益に局限してよいかについてはやはり疑問なしとしない」が、「仮に債権者らの主張する景観利益が私的財産権を出発点としたものであったとしてもなお、地域の実情や特性等の実情に鑑み、法的保護の対象となることは十分にあり得るというべきである」。「思うに、債権者らの被保全権利が個人的な私的権利である財産権を根拠とする景観利益ではあるにせよ、そもそもかかる権利と矛盾衝突する相手方債務者の権利もまた財産権なのであるから、裁判所においては、その矛盾衝突を調整すること、つまり広い意味では、相互の権利の優劣などについて利益衡量を行い、

それによって、紛争解決基準を打ち出せば足りるというべきである」とした。

- ・債権者Xらの被保全権利の存否の判断において、「本件町並み保存地区に指定された白壁地区等内の住民は、その所有する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の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いうべきである」とした。
- ・結論として、債務者Yは、本件マンションについて、高さ20メートルを超える建築をしてはならないものとした。

[着目点]

- ・前掲3判決（国立マンション訴訟第一審判決）の原告の主張とほぼ同様の論理構成による主張を本件債権者は主張し、また、本件の判決においても、かなり類似する内容によって債権者主張の被保全権利としての「景観利益」を認めている。
- ・判決文のうち、とりわけ、本件地区の住民が「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）」が認められているという点は、前掲3判決とほぼ同じ内容である。
- ・景観権ないし景観利益の法的性質そのものについては、前掲3判決ほど踏み込んだ内容とはなっていないようにも思われる。しかしながら、私的法益としての景観利益を認めることについては、好意的な内容の判決となっている。
- ・前掲3判決に続いて、本判決が出されたことは、現在の視点から見れば、最高裁平成18年判決への大きなインパクトをもつこととなったと考えられる。

6 那覇地決平成15年9月19日（D1-Law 判例Ⅰ D28091280 書誌未掲載）

[事実概要]

本件申立の債権者Xらは、沖縄県八重山郡に所在する西表島内に居住する住民であるが、同島内浦内川河口付近に位置する通称月ヶ浜地域に所在する本件土地において、鉄筋コンクリート造り地上4階建て（最高の高さ16.30メートル）の本件ホテル1棟および付近施設の建設を計画し、その施工を進めている本件申立債務者Yらに対して、本件ホテルの建設計画が実現されることによって、渇水被害、廃棄物処理体制の不備による著しい健康被害、自然環境の破壊、排水処理体制の不備による環境被害および景観破壊が発生し、Xらの人格権を侵害する危険性が顕著であるなどを主張して、本件ホテルの建築差止めの保全処分を求めたものである。

とりわけ、景観破壊について、Xらは、以下のような主張をした。「西表島D地区の景観は、豊かな自然環境が残存し、これと共生する島としてのイメージ、すなわちこれまでのエコツーリ

ズム運動等の住民らの努力によって維持されてきた西表島の価値の重要な一翼を担っており、これを享受する地位も法的保護の対象となる。債務者ユニマツ不動産は、本件ホテルの周辺に植林を行うことにより建物が隠れるから、景観に重大な影響がない旨主張するが、本件土地の周辺に多く生息するモクマオは、地上から数メートル程度は枝が見られないという性質を有し、海浜側からの強風により容易に枝が折れる可能性が高く、ホテルの建物を周辺から隠す役割を果たすことは困難である。そうすると、本件ホテルの建設により、債権者らの西表島D地区の景観を維持するという利益を侵害し、債権者らの人格権が侵害される危険がある」としたのである。

【判決要旨】

- ・「景観破壊について」という項目では、次のような判示がなされた。「債権者らの中にD地区周辺で宿泊施設を営むなどして、月ヶ浜の景観、眺望などによって具体的な営業利益等を上げている者、その他上記眺望利益の享受が社会権念上独自の利益として承認される事情を有する者がいれば、同人については別途の考慮が必要となるが、本件債権者らについて、かかる事情が存することの疎明はない。そうすると、本件で債権者らが人格権の内容として主張する西表島D地区の景観を維持するという利益自体、…極めて抽象的なものであると言わざるを得ない。したがって、…債権者ら主張の上記利益に、憲法13条ないし現行私法上の規定に基づき権利性を付与することはできず、その余の点について判断するまでもなく、この点に関する債権者らの主張も採用することはできない」とした。
- ・結論として、債権者らの人格権が侵害される危険性が相当程度に存在すると認めることはできないとして、申立を却下した。

【着目点】

- ・判決文を見る限り、債権者の訴においても、「景観利益」というものをどのような法益として考えて主張しているのか明確とは言えないようにも思われる。前掲3判決や前掲5決定などの訴えと比較すると、主張に重みを感じられない。
- ・裁判所の側も、「景観破壊」というものがどのような法益侵害であるのか、明確に判断していないように思われる。眺望利益との関係や、景観による「営業利益」などの関係について、どのように考えているのか明確とは言い難い。
- ・ただ、一つ、この決定で注目したいのは、申立債権者も裁判所も、「景観」の侵害を「人格権の侵害」という構成をしているという点である。前掲3判決および前掲5決定においては、「景観利益」を「所有権から派生する」法益であると構成していたことに鑑みると、この人格的利益構成は、後の最高裁平成18年判決の伏線を描いたことになるのかもしれない。

7 名古屋地決平成16年10月18日（判例地方自治268号98頁）

〔事実概要〕

Xら（本件申立債権者ら）は、名古屋市（本件申立債務者）を施工者とする一部高架式の都市計画道路の未開通部分（本件道路）の建設工事（本件工事）の現場周辺に居住する住民である。本件工事区域は、名古屋市のほぼ中心部に位置する千種区の覚王山日泰寺を中心に広がる地域である。Xらは、本件道路が建設されると、景観権、日照権等が侵害される旨主張して、これを被保全権利として、本件工事差止めを求める仮処分命令の申立てを行った。

この景観権侵害の主張において、債権者Xらは、「景観権」に関する定義を以下のように行い、主張を展開した。「景観とは、人間が地表のあるまとまった地域をトータルに捉えた認識像であり、景観利益として認識される具体的利益としては、眺望的利益、日照、歴史的モニュメントとの精神的連続性、地域コミュニティの統一性と連続性というものを含む。ここには、眺望的景観のほか、位置、地形、生態系、鳥の声や虫の音、水や風の流れ、歴史・文化・信仰・教育・レクリエーションなどが構成要素として含まれる。景観利益はこれらのものの積み重ねによる人格的利益であり、景観とはこうした利益全体の統合的指標である」とした。

〔判決要旨〕

- ・景観権の侵害について、債権者が主張する定義について、「景観の定義そのものが漠然としたものであり、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」とした。そして、さらに、「債権者らは、眺望などの前記構成要素が客観的に存在することから、それらを享受する利益は客観的利益であると主張する。しかし、景観権が、債権者らの主張するような要素すべてを含むものとすれば、それは、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といった判断については、結局は個々人の主観に頼る側面が大きいことも否定できない。個々人のそれぞれの受け止め方や、要素間の重点の置き方は多種多様であることが容易に想定されるところ、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、債権者らの主張する景観権は、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。このような権利につき、物権類似の絶対性、排他性を認めることはできない。したがって、この点については、被保全権利の疎明がない。債権者らの主張は採用できない」とした。
- ・日照権の侵害についても、受忍限度を超えることについての疎明はないとして、これを否定した。
- ・結論として、本件申立は却下された。

[着目点]

- ・本決定に関する掲載誌の判決文には、債権者が「どのような景観」に関する利益が侵害されるのかが記載されていない。自然景観なのか、神社仏閣に関わるような歴史的な景観なのか、前掲3判決のような都市景観なのか不明である。（おそらくは、都市景観にかかわるものであると推測されるが。）したがって、この点に関しては、参考事例とはならない。
- ・本決定は、債権者主張の「景観権」概念そのものを否定することにより、被保全利益が存在しないという構成で判示されている。
- ・債権者主張のような「景観権」の定義は、確かに、広すぎる感を否めない。眺望的利益や日照の利益なども含まれるというのは判決文の趣旨のとおり、広汎に過ぎる。
- ・ただ、判決文から判断する限りにおいて、裁判所は、景観権を「所有権などの物権類似の確固とした権利」という構成を採ろうとしているのに対して、債権者の主張は、必ずしも、物権的構成を採ろうとしているようには思われない。景観利益は「人格的利益」とのみ主張しているのであり、そこにおいては、不法行為における被侵害利益としての法益であるという構成とする余地を残しているようにも読み取れる。ここにおいても、前記6決定同様に、「人格的利益」構成としての「景観利益」の端緒が見受けられる。前記6決定同様に、この債権者主張の構成は後掲最高裁平成18年判決の伏線となったものとも考えられる。

8 東京高判平成16年10月27日（判時1877号40頁）

（国立マンション訴訟控訴審判決）

[事実概要]

前掲3判決における原告らおよび被告らはともに控訴した。認定された事実については、前掲3判決とほぼ同じ内容であるので、参照されたい。

[判決要旨]

- ・第一審原告の主張する景観被害については、以下のように判示した。「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ことであって、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

所からの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」とした。

- ・その他の「日照被害」と「圧迫感被害等」に関してもこれを認めなかった。
- ・結論として、第一審原告らの控訴は棄却された。

[着目点]

- ・景観による恵沢は、国民および地域住民に対しては、行政施策をもって保護すべきものであって、私法によって保護される権利や法益ではないと判示している。
- ・前掲2判決（東京高判平成13年6月7日（判時1758号46頁））の東京高等裁判所の立場を踏襲したものであり、東京高裁として何ら新たな論理構成、結論を出したものではない。
- ・ただし、判決文の中で、平成16年6月に成立した「景観法」について触れている。国民の間における「景観」に対する意識の高まりのようなものは、裁判所としても認識があったようにも思われる。

9 横浜地判平成17年6月3日（D1-Law判例ⅠD28131243 書誌未掲載）

[事実概要]

横浜市港北区の第一種低層住居専用地域、第一種高度地区および第三種風致地区として指定された地域・地区内またはその近隣に居住する原告ら（Xら）は、同地域・地区内に土地を所有し、当該土地上にいわゆる地下マンション（一般に、高低差のある斜面地において建築されるマンションであって、一部の住宅の一戸全体が地階に配置されうもの）1棟を建築し、さらに2棟を建築しようとしている被告ら（Yら）に対して、当該マンションの建築は、原告らが有する人格権または所有権から派生する権利としての景観ないし住環境に対する権利または利益等に対する侵害であるなどとし、また、日照権の侵害などがあるとして、不法行為に基づき、完成済みの1棟については、開発行為および建築行為による損害の賠償を、建築中の2棟については、開発行為による損害の賠償ならびに開発行為および建築行為の全部（予備的請求として一部）の差止めを、それぞれ求めた。

原告らは、本件地区の景観価値について、以下のように、主張した。すなわち、「本件敷地は、横浜市港北区唯一の風致地区内に位置し、日吉緑地保全地区に隣接しており、江戸時代から豊かな自然林が保たれてきた北下がり緑地であった。本件敷地の北側には、通称「赤門坂」と呼ばれる坂道が通っているところ、赤門坂は、日吉本町2丁目及び同3丁目から日吉駅方面又はM小学校に通うためのほぼ唯一の道路であり、また、日吉駅方面からN中学校又はP幼稚園に通うた

めのほぼ唯一の道路である。その赤門坂に接している本件敷地に存在していた緑地は、特に夏の暑い日などには、周辺住民や通行人を癒してくれる貴重なオアシスであった」とした。

そして、景観権等については、東京地判平成14年12月18日および名古屋地決平成15年3月31日を引用しつつ、「良好な景観ないし住環境は、原告らを含む周辺住民が、共通の理解を下に、相互の協力と自己抑制とを長期に継続してきた結果として、形成されたものである。すなわち、原告らを含む周辺住民は、自己犠牲を伴う継続的な努力によって、良好な景観ないし住環境を創出・維持し、その結果が土地に付加価値を生み出したものであって、そのような価値を享受する権利は、人格権又は所有権から派生する権利としての景観権等について、法的保護に値するものである」とした。

そして、「本件敷地に、高さ30mの地下室マンションである本件建物が建築されれば、長年にわたり住民によって創出・維持されてきた景観ないし住環境が破壊されることになる。…本件開発及び本件建築は、…原告らの景観権等を受忍限度を超えて侵害する行為であるから、不法行為を構成する」と主張したものである。

[判決要旨]

- ・景観権等に関する原告らの主張について、「当該景観が、原告らを含む周辺住民の自己抑制の結果として創出・維持されてきたこと、すなわち、公法上の規制がなかったとしても自己抑制がされてきたことを認めるに足る証拠はない」とした。
- ・「景観法」などが立法され、国民の景観に対する意識が高まっていることについて触れて、次のように述べている。「近年、良好な景観に対する国民の関心が高まってきたところであり、このような関心の高まりなどを背景として、同年（平成16年）6月11日、景観に関する総合的な法律である景観法も成立するに至っている。・・・とはいえ、景観法も、個々の国民又は住民の良好な景観を享受する権利について定めるものではなく、その他の法律にも、そのような権利を認める規定は存在しない。良好な景観を整備し、保全することは、他面において、土地所有権等の財産権の行使を制約することにもなるから、景観権が私法上の権利として認められるためには、その対象となる景観の内容、享有主体、成立要件等が明確でなければならないが、これらは不明確であるというほかなく（そもそも、ある地域における景観に対して個々の国民又は住民が抱く印象ないし評価は、極めて多様であり、主観的にならざるを得ない性質のものである。）、私法上の権利としての景観権を認めることはできない。むしろ、多様な利害及び価値観が対立する場面において、それらの調整を図りながら、社会的に公正で、かつ、客観性、合理性及びそれらを前提とする予測可能性を備えた規制を形成し得るのは、私法秩序ではなく、民主的な手続過程を経た公法秩序であるというべきである」と判示した。
- ・以上から、景観権等を私法上の権利として認めることはできないとして、景観権侵害等を根拠とした原告らの請求をいずれも棄却した。

- ・日照権の侵害についてはこれを認め、請求を一部認容した。

[着目点]

- ・原告らが前記3判決および前記5決定を引用して景観権などの利益を主張したことは興味深い
が、原告ら主張の具体的な本件における景観利益がどの程度価値のあるものであるかについての
疎明が十分であったようには感じられない。
- ・本判決では、前記8判決同様に平成16年に立法された「景観法」とその背景にある景観に対
する国民の関心の高まりを十分に踏まえた判示を行っている。
- ・本判決では、十分な説示のもとに、私法上の権利ないし利益としての「景観権等」の成立を否
定しており、さらに、景観は公法秩序によって維持・保全されるべきものであることが述べら
れている。
- ・やはり、私権としての「景観権ないし景観利益」が認められることは困難であるのかという印
象を与えた判決であったように思われる。また、私権としての「景観利益」概念が後掲最高裁
平成18年判決によって認められた後においても、大きな課題を提示する判決となったように
思われる。

10 最判平成18年3月30日（民集60巻3号928頁）

（国立マンション訴訟上告審判決）

[事実概要]

前掲3判決の原告による上告。第一審（前掲3判決）と原審（前掲8判決）と事実概要はほぼ
同じであるので、参照されたい。

[判決要旨]

- ・「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」。
「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うことができ
ることなどからすれば、ある行為が景観利益に対する侵害に当たるというためには、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認容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」とした。

- ・結論として、「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認容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うことはできない」とした。

[着目点]

- ・最高裁判所の判決において、良好な景観の恵沢を享受する利益という「景観利益」という私法上の法益が明確に認められた点は最も重要なことである。この点は、この最高裁判決の最大の意義であったところと評価できるものとする。
- ・ただし、同時に、その景観利益を侵害する違法な行為といえる基準として、刑罰法規違反、行政法規違反、公序良俗違反や権利濫用に当たるとされることが設定されたのである。この基準は、後の裁判例を見ても分かるように、非常に高いハードルとなっている。
- ・したがって、この判決の結論は、一審原告の上告を棄却するものとなっている。
- ・私法上の保護法益としての「景観利益」概念の定義とその存在の確認という最大の意義を有する最高裁判決であるという面と、その法益侵害と判断するための非常に高いハードルの設定という面の2つの大きな意義を有するこの判決は、以降の裁判例に大きく影響をしていくことになるのである。

IV 総合的検討とまとめ

以上、10件の判例についての総合的な検討と、前記10判決である最高裁平成18年判決に至るまでの判例の流れを整理してみたい。

私権としての「景観利益」概念を認めた最高裁平成18年判決に至る直前の諸判例においては、景観権ないし景観利益の保護を訴える当事者が、それがどのような権利ないし法益であるのかという点について、確固たる信念に基づいてその意義を主張した時期であったと言えるかもしれない。また、裁判所の側も、そのような主張に対して、肯定するにせよ、また、否定するにせよ、十分な説明をもってこれに応答した判決を下していたという印象をもつ。

前記1判決から前記10判決（最高裁平成18年判決）までの諸判決・諸決定について、価値判断についての流れと、法理論的構成についての流れについて整理すると以下になるのではないだろうか。

前記1判決に続いたその控訴審前記2判決は、これまでの裁判所の立場を総合的に集約した判決内容であったように思われる。すなわち、私法上の権利ないし法益としての景観利益というものは認められず、そのような法益は公法秩序によって保護されるべきものであるという立場であ

る。これに対して、前記3判決（国立マンション訴訟第一審判決）は、「極めて異色の判決」という評価を受けながらも、私権としての景観利益を明確に認めた初めての判決であった。そして、これに続く前記5決定も同様にこれを認めたのである。特に前記3判決は私権としての景観利益を認める基点となった判決であり、この2つの判決なしには、最高裁平成18年判決は導けなかったと言っても過言ではない。ただし、その直後の前記7決定、前記8判決は、これを覆すものであった。前記8判決は、前記2判決の東京高等裁判所の判決を踏襲したものであり、その意味では想定される判決内容であったということもできよう。しかしながら、さらにこれに続く前記9決定も、公法規制なしには今日まで景観は維持されてこなかったという趣旨により、申立を却下したものであり、もはや私権としての景観利益は認められることはないのかという憶測もなされたことと考えられる。ところで、一点、注目すべきは、前記8判決および前記9判決においては、その判決文の中で、平成16年に成立・施行された「景観法」の言及がなされていたということである。裁判所としても、国民の間の「景観」に対する意識の高まりを十分に認識していたことがうかがえる点である。

次に、法理論上の構成であるが、前記1判決は、原告の主張を棄却したものであるが、その過程において、行政法規違反がなければ違法性はない、という趣旨の説明をしている。この説明の趣旨は、その後の判決や最高裁平成18年判決にも受け継がれていくこととなったと思われる。また、景観権ないし景観利益の法的構成について、前記3判決および前記5決定は、土地所有権から派生する利益としての「景観利益」という構成を原告の主張に沿う形で採用している。しかし、申立却下の事案である前記6決定の申立人の主張および前記7決定の申立人の主張は、景観権ないし景観利益は人格的利益であるという内容をもつものであった。もっとも、前記7決定の申立人は明確に人格的利益と定義しているわけではないし、裁判所も、これとは逆に、「物権類似の権利」であるという認識に立っていたようである。

このような流れを受けて、前記10判決（最高裁平成18年判決）では、私法上の法益としての景観利益を認める判決を下した。同時に、そのような利益は、第一次的には行政法規などによって保護されるべきものであること、ならびに、その侵害と言いうるための高い基準を設定したものである。価値判断として、「極めて異色の判決」と言われた前記3判決の趣旨を受け入れたことは大きな意義があったと言えるであろう。それと同時に、この直前期における景観利益否定判決を含めた様々な判決の内容がそのまま織り交ぜて取り込まれたような判決内容であったと評することも可能ではないかと思われる。

この最高裁判決に従い、大きな影響を受けながら、その後の裁判例は展開していくことになるのである。

（たにぐち さとし・高崎経済大学経済学部准教授）