

最近の判例から (6)

## マンションの高さ20mを超える部分の 撤去を求めた請求が棄却された事例

(最高判 平18・3・30 ホームページ最近の最高裁判例情報) 亀田 昌彦

分譲業者Yが、東京都国立市所在の通称「大学通り」に面する土地（以下「本件土地」という。）を購入し、区分所有建物（以下「本件建物」という。）を分譲販売した。本件建物の近隣地域に学校を設置し、居住し、通学し、又は大学通りの景観等に関心を有する原告ら50名（Xら）が、①本件建物のうち、高さ20mを超える部分の撤去と、②不法行為に基づく損害賠償を請求したが、上告審においていずれも棄却された事例（最高裁 平成18年3月30日判決 棄却 確定 ホームページ最高裁判所一判例情報—最近の最高裁判例）

### 1 事案の概要

Yは、平成11年7月、本件土地を90億2,000万円で買受け、同年8月、国立市に対し、指導要綱（当時）に基づく事業計画事前協議書、景観条例に基づく大規模行為届出書をそれぞれ提出した。同年12月3日、Yは、東京都多摩西部建築指導事務所に建築確認を申請したところ、同日受理された。平成12年1月5日、本件建物について建築確認がされたので、Yは、同日直ちに工事に着工し、着工届を東京都多摩西部建築指導事務所に提出した。国立市は、Yが本件建物について建築確認を得て着工した後である平成12年1月24日付けで、本件土地を含む地区内（以下「本件地区」という。）について、建築物の高さを20m以下とする地区計画を告示した。また

国立市は、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、同条例による規制対象区域に本件地区を加えることに改正する条例が、同年2月1日公布され、同日施行された。

Xらは、本件建物は違法建築物であり、日照等及び景観につき受忍すべき限度を超える被害を被っていると主張して、①本件建物のうち、高さ20mを超える部分の撤去を求めるとともに、②不法行為に基づく損害賠償を請求したところ、一審地方裁判所は本件建物のうち高さ20mを超える部分の撤去と慰謝料等の支払を認容したが、控訴審高等裁判所はYの敗訴部分を取り消したため、Xらが上告した。

### 2 判決の要旨

最高裁判所は次のように判示してXらの請求を棄却した。

(1) 都市の景観は、良好な風景として、人々の歴史的また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。本件建物が着工された平成12年1月時点で、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かった。平成16年6月公布の景観法は「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、現状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」と規定したうえ、国、地方公共団体、事業者及び住民の有する責務等を規定している。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言うべきであり、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。

- (2) 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場合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」という権利を有するものを認めることはできない。
- (3) 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のであるが、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、景観利益の性質と内容、地域環境、侵害の程度、経過等を総合的に考察して判断すべきである。そしてある行為が景観利益の侵害に当たするためには、少なくともその侵害行為が刑罰法規や行政法規の違反、公序良俗違反に該当するなど社会的に容認された行為としての正当性を欠くことが求められると解するのが相当である。
- (4) これを本件についてみると、確定した事実関係によれば、本件建物に近接する地域の居住者は景観利益を有するが、本件建物

が着工された時点では、国立市は景観を保護すべき方策を講じていなかった。国立市は平成12年2月に本件改正条例を公布・施行しており、高さ制限の規制は本件建物には及ばないというべきである。その他本件建物の建築が、刑罰法規や行政法規の違反、公序良俗違反に該当するとは認められず、景観利益を侵害する行為にはあたらない。

### 3 まとめ

一審判決当時、話題となったいわゆる国立マンション訴訟の上告審である。

本判決では都市の景観について、歴史的また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と述べ、居住者の景観利益は法的保護に値すると認める一方で、景観利益の侵害行為が違法となる場合の基準を示した。近時、眺望、景観等に関する紛争も多発しており、開発業者には近隣住民への配慮がますます求められると思われる。