

最近の判例から (5)

## 景観利益等を根拠としたマンション建築禁止の 仮処分申立てが棄却された事例

(名古屋高決 平15・12・26 判例集未登載) 倉橋 秀夫

市の教育委員会から町並み保存地区に指定されている地区内に、マンション建築工事をしようとした開発業者に対し、地区住民が、高さ20メートルを超える部分の建築工事の差止めを求めた事案において、地区住民が主張した景観利益の侵害や受忍限度を超える日照被害等を根拠とした建築禁止の仮処分の申立ては理由がないとして棄却された事例（名古屋高裁 平成15年12月26日決定 抗告棄却判例集未登載）

### 1 事案の概要

N市S地区は、江戸時代の武家屋敷地の面影を伝える閑静な住宅地域で、江戸時代の地割を良く残し、伝統的な和風の建造物に加え、戦前の優れた近代洋風建築が点在し、歴史風情ある門や塀の連続する町並みを形成してきた。このような町並みを保存するため、N市教育委員会は、町並み保存要綱を制定し、S地区を町並み保存地区に指定して、伝統的建築物の指定や修景基準を定め、歴史的町並み保存事業として整備を行ってきた。

マンション開発業者であるYは、このS地区に位置する土地（約3,778㎡）（以下「本件土地」という。）を買い受けて、S地区内で高さ約30mの8階建てマンション（以下「本件マンション」という。）建設工事をしようとしていたところ、S地区住民であるXらは、本件マンション建設により、①受忍限度を超える日照被害や圧迫感、プライバシー侵害など

を受けること、②Xらが長い時間をかけ形成、保存してきた良質な町並みが恒久的に破壊され、Xらの景観利益が侵害され、また、Yの本件マンション建設は権利の濫用であるとして、人格権及び不法行為に基づき、本件マンションの高さ20mを超える部分の建築禁止の仮処分を地裁に申し立てた。同裁判所はXらの主張どおり建築禁止の仮処分を決定（以下「原決定」という。）したところ、Yから保全異議の申立てがあり、同裁判所は原決定を取り消して、本件仮処分の申立てを却下する旨の決定（以下「本件保全異議決定」という。）をした。Xらは、これを不服として、即時抗告の申立てを行った。

### 2 判決の要旨

高等裁判所は、次のとおりの本件保全異議決定の判断は正当であり、本件抗告は理由がないとして棄却した。

- (1) 本件マンションについて、日影規制違反の事実は認められず、他に各種規制違反を認めるべき疎明資料はない。また、本件土地に高さの規制がないことからすると、Xらが主張するような受忍限度を超える日照被害や高所から見下ろされることによる圧迫感、プライバシー侵害などの人格権の侵害を認めるに足りる疎明はない。
- (2) Yの建築行為は土地所有権に基づくものであり、土地所有権はその土地の範囲内において排他的にこれを自由に使用収益する

ことができることから、これを差し止めるにあたっては、差し止めを求める側において、被保全権利としてこれに匹敵する排他性を有する権利・利益を有することを疎明することが必要である。Xらの主張する建築物の高さに関わる景観利益について検討するに、①S地区には高さ規制を規定する法規は制定されておらず、行政指導の基準を定めた要綱等の存在をもって、差し止めという強力な規制を認める根拠とすることはできない、②景観利益の主張の前提となる景観概念については、現時点において、法的にその概念が一義的に定められているわけではなく、S地区においては、一定の絶対的な高さ制限に直結するような景観自体の明確性があるとは言い難い、③Xらは、S地区においては、以前から20mを超えるような建物は建てられないという暗黙の合意があり、歴史的、慣習的に長い間遵守されてきたと主張するが、その暗黙の合意を認めるに足りる的確な疎明資料はなく、N市教育委員会がYに行った指導においても20mといった具体的、明確な基準は示していない、④以上の検討に照らせば、本件においては、未だ建築物の高さに関する景観利益についての排他的権利性ないし利益性を認めることはできず、景観利益の侵害を理由とする差し止め請求は理由がない。

- (3) Yは、本件マンションの当初設計において、高さを別としてS地区の修景基準に配慮していること、さらに、Yは、仮処分の異議申立て後に、本件マンション計画を従前の計画よりも階数を1階削減し、本件マンションの高さを24m余と低くするとともに、全体のボリュームをさらに削減する計画としたことが認められ、建築物の高さにかかわる景観利益についての前記判断をも総合すれば、Yによる本件マンション建築

が権利濫用に当たるとは認められない。

### 3 まとめ

本件において争われた主な被保全権利は、景観利益である。この景観利益を認めた裁判例としては、国立市の町並み景観を害する、高層マンションの高さ20mを超える部分を撤去することを命じた、東京地方裁判所平成14年12月18日判決（国立判決）が著名であるが、本件は、この国立判決とは逆に、住民の景観利益を否認したもので、景観利益の権利性について、あらためて問題を提起したものといえる。なお、国立判決に対しては、その後、控訴がなされ高裁で審理中であるが、どのような判断が下されるか注目される。

（調査研究部調査役）