

## 主 文

本件上告を棄却する。

上告費用は上告人らの負担とする。

## 理 由

上告代理人鈴木孟秋ほかの上告受理申立ての理由中、景観権ないし景観利益の侵害による不法行為をいう点について

1 原審が適法に確定した事実関係の概要等は、次のとおりである。

### (1) 当事者

ア 上告人X<sub>1</sub>（以下「上告人X<sub>1</sub>」という。）は、東京都国立市中3丁目1番10の土地を所有し、同所においてA小学校、B中学校及びC高等学校を設置、運営している学校法人である。

原判決の別紙1審原告目録（以下「原告目録」という。）記載第2の上告人ら10名は、上告人X<sub>1</sub>が設置している上記学校に児童又は生徒として通い又は通っていた者であり、原告目録記載第5の上告人ら7名は、上告人X<sub>1</sub>が設置する上記学校の教職員又はこれを定年退職した者である。

原告目録記載第3の上告人ら10名は、第1審判決別紙物件目録（以下「物件目録」という。）記載2の鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造りルーフィング葺地下1階付き14階建ての建物（最高地点の高さ43.65m。以下「本件建物」という。）の敷地境界線から本件建物の高さの2倍の水平距離の範囲内に居住し、本件建物の建築に反対する者の有志で組織されたD会の構成員である。

原告目録記載第4の上告人ら22名は、国立市の環境を守ろうとする者の有志で組織されたE会の構成員である。

イ 被上告人Y<sub>1</sub>（以下「被上告人Y<sub>1</sub>」という。）は、住宅地・工業用地の開発、造成及び販売等を業とする株式会社であり、本件建物の建築主である。

原判決の別紙1 審被告等目録記載第2の被上告人ら220名（以下「本件区分所有者ら」という。）は、本件訴訟が提起された後に被上告人Y<sub>1</sub>から本件建物の区分所有権を買い受け、被上告人Y<sub>1</sub>の承継人として、第1審又は原審において訴訟引受けの決定を受けた者である。

被上告人Y<sub>2</sub>（以下「被上告人Y<sub>2</sub>」という。）は、土木、建築、電気、管工事の請負及び設計監理等を業とする株式会社であり、本件建物の設計及び施工をした者である。

## (2) 大学通り周辺の現在の状況

ア JR中央線国立駅南口のロータリーから南に向けて幅員の広い公道（都道146号線）が直線状に延びていて、そのうち江戸街道までの延長約1.2kmの道路は、「大学通り」と称され、そのほぼ中央付近の両側に一橋大学の敷地が接している。大学通りは、歩道を含めると幅員が約44mあり、道路の中心から左右両端に向かってそれぞれ約7.3mの車道、約1.7mの自転車レーン、約9mの緑地及び約3.6mの歩道が配置され、緑地部分には171本の桜、117本のいちょう等が植樹され、これらの木々が連なる並木道になっている。

イ 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、上告人X<sub>1</sub>の設置する学校及び東京都立国立高校（以下「国立高校」という。）の各敷地並びに本件建物の敷地（物件目録記載1の土地。以下「本件土地」という。）を除いて、大部分が都市計画上の用途地域区分において第1種低層住居専用地域（都市計画法9条1項）に指定され、建築物につき高さ10mまでとする制限があり、低層住宅群を構成している。そのため、一橋大学より南の大学通り沿いの地域では、本件建物を除き、街路樹と周囲の建物とが高さにおいて連続性を有し、調和がとれた景観を呈している。

ウ 本件土地は、国立駅から約1160mの距離にあつて、大学通りの南端に位

置し、江戸街道を隔てた南側約660mの地点にはJR南武線谷保駅があり、谷保駅から続く商店街が近くに位置している。本件土地の大学通りを挟んだ東側には5階建ての国立高校の校舎がある。

### (3) 大学通り周辺の歴史的経緯

ア 大学通り周辺の地区は、大正14年にFが当初から東京商科大学（現一橋大学）の誘致を前提に武蔵野台地の山林を開発して学園都市の建設を計画したところであり、大正15年には、現在のJR中央本線の国分寺駅と立川駅の間に国立駅が開設されるとともに、東京商科大学が移転し、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た。

イ 昭和25年6月、国立駅周辺の風紀が乱れ始めたことから、大学通り周辺の地区について、当時の都市計画法に基づく用途地域内の特別用途地区として、東京都文教地区建築条例に基づく文教地区の指定を推進する運動が起こり、町を2分する論争がされた末、昭和27年1月、本件土地を除くその北側及び東側の土地が文教地区の指定を受けることになった。

ウ 大正8年に制定された市街地建築物法は、建築物の絶対高さを、住居地域内で65尺（約19.7m）以下、住居地域外では100尺（約30.3m）以下に制限していたが（同法施行令5条）、この制限は、昭和25年に制定された建築基準法の施行後においても、それぞれ20m以下及び31m以下の絶対高さ制限として受け継がれた（なお、本件土地は、昭和22年以前から住居地域であった。）。昭和45年の建築基準法改正に伴う用途地域の全面改正の際、当時の国立市長は、それまでは住居地域として建物の高さが20mまでに制限されていた一橋大学以南の750mの範囲で、大学通りの両側奥行き20m内の住宅地について、絶対高さ制限のない第2種住居専用地域とする試案を東京都に提出した。しかし、昭和47年から翌年にかけて、この地域を建物の高さが10mまでに制限される第1種住居専用

地域に指定することを求める市民運動が展開され、これを受けて、昭和48年10月、一橋大学から国立高校に至る大学通りの両側の奥行き20mの範囲の土地は第1種住居専用地域に指定されたが、本件土地は、絶対高さ制限のない第2種住居専用地域に指定された。

エ 大学通りの景観については、昭和57年、東京都選定の「新東京百景」に選ばれ、平成6年、G新聞の「新・東京街路樹10景」、「新・日本街路樹100景」に選ばれるなど、優れた街路の景観として紹介されることがあった。

オ 平成6年11月、8154名の署名をもって国立市長に対し国立市都市景観形成条例制定のための直接請求がされ、平成7年9月、国立市都市景観形成審議会が設置された。そして、平成8年3月30日に同景観形成審議会がまとめた「中間報告書」において、国立市の保全すべき優れた景観資源として国立駅から南へ延びる大学通りが掲げられるなどした後、平成10年3月、国立市都市景観形成条例（平成10年国立市条例第1号。以下「景観条例」という。）が制定され（同年4月1日施行）、併せて国立市都市景観形成条例施行規則（以下「施行規則」という。）も制定された。景観条例は、国立市の都市景観の形成に関する基本事項を定めることにより、文教都市にふさわしく美しい都市景観を守り、育て、作ることを目的とする行政活動の指針等を定めるものである。国立市長は、景観条例25条の規定に基づき、大規模行為景観形成基準（平成10年3月国立市長告示第1号）を定めているところ、施行規則11条及び上記基準には、高さ10mを超える建物の新築工事をしようとする建築主は、高さについて、町並みとしての連続性、共通性を持たせ、周囲の建築物等との調和を図ることを配慮すべきことが定められている。

#### (4) 被上告人Y1が本件土地を取得するまでの経緯

ア H（以下「H」という。）は、昭和40年7月、本件土地を取得し、本件土地に計算センターとして利用する目的で建物（最も高い部分で約16m）を建築した。

当時、本件土地は、住居地域にあって、建築基準法により20mの高さ制限を受けていたが、昭和45年の建築基準法改正の後である昭和48年、前記(3)ウのとおり高さ制限のない第2種住居専用地域に指定された。しかし、昭和51年の建築基準法の改正により用途規制が強化され、計算センターは、床面積と用途の関係で既存不適格建築物となった。Hは、平成5年ころ、計算センターを東京都多摩市に移転して、本件土地を売りに出した。

イ 本件土地は、その後平成8年5月に、ごく一部を除き第2種中高層住居専用地域に指定され、建ぺい率60%、容積率200%と定められた。第2種中高層住居専用地域は、主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するために定める地域であり（都市計画法9条4項）、絶対高さ制限はないが、建ぺい率及び容積率の制限により間接的に建物の高さが制限されることになる。なお、本件土地は、文教地区の地区外である。

ウ 被上告人Y<sub>1</sub>は、平成11年7月22日、本件土地をHから90億2000万円で買い受けた。

#### (5) 被上告人Y<sub>1</sub>による本件建物の建築計画

ア 被上告人Y<sub>1</sub>は、平成11年8月18日、国立市都市計画課へ国立市指導要領に基づく事業計画事前協議書を提出し、受理された。その後同月27日、被上告人Y<sub>1</sub>は、国立市長に対し、景観条例26条1項に基づく大規模行為届出書を提出した。この中で、本件土地に建築予定の建物は、高さ55m、地上18階建て（地下1階付き）とされていた。

イ 国立市長は、同年10月8日、被上告人Y<sub>1</sub>に対し、景観条例28条1項に基づき、書面により、周辺の建築物や20mの高さで並ぶいちょうの並木と調和するよう計画建物の高さを低くすること、ゆとりのある歩行空間を確保し、既存の植栽帯を保全するため、敷地東側（大学通り側）について更に壁面を後退させること

を指導した。これに対し、被上告人Y<sub>1</sub>は、同月19日、国立市に対し、国立市が指導する計画建築物の高さを具体的に明示してほしい旨要請したところ、国立市都市計画課長は、「高さについては何階建てならよいというのは条例にもないし、景観の基本計画にもない。建物の規模に関し何mにするかについて指導することは今のルールにはない。」旨の発言をした。被上告人Y<sub>1</sub>は、同月20日、指導内容が不明確であるとして指導書を返還した上、建築物の高さと壁面を後退させる具体的距離を明示するよう国立市長に対し文書で要請した。これに対し、国立市長は、同月22日、「景観条例は建物の規模を大学通りの景観と調和するものとするを定めているので、被上告人Y<sub>1</sub>において検討すべきである。また、既存の植栽帯の保全を検討することを求める。」旨の回答をした。

ウ 被上告人Y<sub>1</sub>は、同年11月11日、国立市に対し、建物を14階建てに低くし、セットバックも大きくしたと報告し、同月22日、大規模行為変更届出書を提出し、構造を地上14階建て（地下1階付き）とし、高さを最高で43.65mとする旨届け出た。

エ 被上告人Y<sub>1</sub>は、同年12月3日、東京都多摩西部建築指導事務所に対し地上14階建て（地下1階付き）の建物（本件建物）の建築確認申請をし、平成12年1月5日、東京都建築主事から建築確認を得て、同日、建築工事に着手して同事務所に着工届を提出した。

#### (6) 国立市の対応

ア 一方、国立市は、平成11年10月当時、本件土地を含む東京都国立市中3丁目地内の土地（以下「本件地区」という。）については、都市計画法（平成12年法律第73号による改正前のもの。以下同じ。）12条の4に基づく地区計画と同地区計画内の建築物の規制に関する地区整備計画（同法12条の5第3項）を定めおらず、さらに、建築基準法68条の2（平成14年法律第85号による改正前の

もの。以下同じ。)に基づき、地区計画等の内容として定められる建築物の高さ等を制限する条例も定めていなかったところ、平成11年11月24日になり、本件地区について、建築物の高さを20m以下に制限する地区計画案の公告・縦覧を行い、同年12月4日に説明会を開催し、被上告人Y<sub>1</sub>が本件建物の建築工事に着手した後である平成12年1月24日、本件地区について都市計画法上の都市計画として定められた国立都市計画中3丁目地区地区計画(以下「本件地区計画」という。)を告示した。

イ 本件地区計画は、その地区整備計画において、本件地区を低層住宅地区1、低層住宅地区2、中層住宅地区及び学園地区に区分し、それぞれの地区における建築物の高さを、低層住宅地区2について10m以下、中層住宅地区及び学園地区のうち第1種低層住居専用地域を除く地区について20m以下としているので、本件土地は、中層住宅地区として建築物の高さを20m以下とする地区となる。

ウ また、国立市は、建築基準法68条の2の規定に基づく国立市の条例として、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年国立市条例第30号)を制定し、同条例は、平成11年12月24日に公布され、平成12年1月1日に施行された(ただし、本件土地は同条例の対象外である。)。そして、本件地区計画の告示から1週間後の同月31日、国立市議会において、同条例による規制対象区域に本件地区の地区整備計画区域を加えるように同条例を改正する条例(平成12年国立市条例第1号。以下「本件改正条例」という。)が可決され、同年2月1日、公布、施行された。本件改正条例によれば、本件土地に建築できる建築物の高さは、20m以下に制限されることになる。

#### (7) 本件建物の建築

ア 本件改正条例が施行された同年2月1日当時、本件建物は、いわゆる根切り工事をしている段階にあった。その後、本件建物の建築が進み、被上告人Y<sub>1</sub>は、

平成13年12月20日、本件建物について東京都から検査済証の交付を受け、平成14年2月9日から分譲を開始した。

イ 本件建物は、地上14階建て（地下1階付き）、総戸数353戸（うち住居は343戸）の分譲と賃貸を目的としたマンションであり、建築面積は6401.98㎡、高さは北側から南側に向かっておおむね階段状に高くなっており、最高地点で43.65mである。なお、本件建物は、外観上4棟に分かれている。

2 本件は、上告人らが、大学通り周辺の景観について景観権ないし景観利益を有しているところ、本件建物の建築により受忍限度を超える被害を受け、景観権ないし景観利益を違法に侵害されているなどと主張し、上記の侵害による不法行為に基づき、① 被上告人Y<sub>1</sub>及び本件区分所有者らに対し本件建物のうち高さ20メートルを超える部分の撤去を、② 被上告人らに対し慰謝料及び弁護士費用相当額の支払をそれぞれ求めている事案である。

3 都市の景観は、良好な風景として、人々の歴史的又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ものというべきである。被上告人Y<sub>1</sub>が本件建物の建築に着手した平成12年1月5日の時点において、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い状況にあり、東京都も、東京都景観条例（平成9年東京都条例第89号。同年12月24日施行）を既に制定し、景観作り（良好な景観を保全し、修復し又は創造すること。2条1号）に関する必要な事項として、都の責務、都民の責務、事業者の責務、知事が行うべき行為などを定めていた。また、平成16年6月18日に公布された景観法（平成16年法律第110号。同年12月17日施行）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、現在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（2条1項）した上、国、地方公共団体、事業者及び住民の有する責務（3条から6条まで）、景観行政団体がとり得る行政上の施策（8条以下）並びに市町村が定めることができる景観地区に関する都市計画（61条）、その内容としての建築物の形態意匠の制限（62条）、市町村長の違反建築物に対する措置（64条）、地区計画等の区域内における建築物等の形態意匠の条例による制限（76条）等を規定しているが、これも、良好な景観が有する価値を保護することを目的とするものである。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可能性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」という権利性を有するものを認めることはできない。

4 ところで、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はなく、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ものである（民法709条）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、被侵害利益である景観利益の性質と内容、当該景観の所在地の地域環境、侵害行為の態様、程度、侵害の経過等を総合的に考察して判断すべきである。そして、景観利益は、これが侵害された場合に被侵害者の生活妨害や健康被害を生じさせるという性質のものではないこと、景観利益の保護は、一方において当該地域における土地・建物の財産権に制限を加えることとなり、そ

の範囲・内容等をめぐって周辺の住民相互間や財産権者との間で意見の対立が生ずることも予想されるのであるから、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違法な侵害に当たるといえるためには、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容認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。

これを本件についてみると、原審の確定した前記事実関係によれば、大学通り周辺においては、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たとの歴史的経緯があり、環境や景観の保護に対する当該地域住民の意識も高く、文教都市にふさわしく美しい都市景観を守り、育て、作ることを目的とする行政活動も行われてきたこと、現に大学通りに沿って一橋大学以南の距離約750mの範囲では、大学通りの南端に位置する本件建物を除き、街路樹と周囲の建物とが高さにおいて連続性を有し、調和のとれた景観を呈していることが認められる。そうすると、大学通り周辺の景観は、良好な風景として、人々の歴史的又は文化的環境を形作り、豊かな生活環境を構成するものであって、少なくともこの景観に近接する地域内の居住者は、上記景観の恵沢を日常的に享受しており、上記景観について景観利益を有するものというべきである。

しかしながら、本件建物は、平成12年1月5日に建築確認を得た上で着工されたものであるところ、国立市は、その時点では条例によりこれを規制する等上記景観を保護すべき方策を講じていなかった。

そして、国立市は、同年2月1日に至り、本件改正条例を公布・施行したものであるが、その際、本件建物は、いわゆる根切り工事が行われている段階にあり、建

築基準法3条2項に規定する「現に建築の工事中の建築物」に当たるものであるから、本件改正条例の施行により本件土地に建築できる建築物の高さが20m以下に制限されることになったとしても、上記高さ制限の規制が本件建物に及ぶことはないというべきである。本件建物は、日影等による高さ制限に係る行政法規や東京都条例等には違反しておらず、違法な建築物であるということもできない。また、本件建物は、建築面積6401.98㎡を有する地上14階建てのマンション（高さは最高で43.65m。総戸数353戸）であって、相当の容積と高さを有する建築物であるが、その点を除けば本件建物の外観に周囲の景観の調和を乱すような点があるとは認め難い。その他、原審の確定事実によっても、本件建物の建築が、当時の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の事情はうかがわれない。以上の諸点に照らすと、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容認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ふことはできない。

5 以上と同旨の原審の判断は、正当として是認することができる。論旨は、いずれも採用することができない。

よって、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり判決する。

(裁判長裁判官 甲斐中辰夫 裁判官 横尾和子 裁判官 泉 徳治 裁判官  
島田仁郎 裁判官 才口千晴)