

0 はじめに

国立高層マンション事件

「国民に冷酷」「高層建築の周辺で泣く市民を無視して、ひたすら事業者を勝たせるために支離滅裂な判決を書き続けている裁判官」（五十嵐・小川）

1 私有財産と「公共性」

所有する土地・建物 …占有する面積と高さゆえに「公共性」をもつ
経済の重要な要素
集合的に「景観」を構成

2 景観の特性

- 1) 私有財産上にあっても正 / 負の外部性があり、公共財である
 - ・外部性（外部効果）：同意なく他者に課される費用・利益
 - ・公共財：消費・享受の競合性がなく、かつ代価を支払わない受益者（フリーライダー）を排除することが困難な財
 - 供給を市場（＝自発的合意）に委ねると、集合行為問題が発生する可能性
- 2) 局地的である →市区町村レベルで問題になる
- 3) 審美的問題 →好悪、必要/不要の判断は人によって異なる

3 「良好な」景観供給の方法

- 1) 明示的合意にもとづく方法

①インフォーマルな「合意」：当事者間交渉

…「コースの定理」的解決

コースの定理：取引費用がゼロまたは非常に小さければ、当事者間で効率的な結果になるよう合意がなされ则认为られる

②フォーマルな契約：私人・自治体による買い取り

…合併による「内部化」

景観トラスト

③建築協定・景観協定 ←建築基準法・景観法

住宅地の良好な環境や商店街の利便を維持・増進することを目的として、土地所有者等の合意により一定の区域について、建築基準法の一般的基準以上の基準を定めることを認める制度

2) 「暗黙の合意」にもとづく方法

社会規範・地域的ルール …明示的合意にもとづかず、法的に執行もされないが、当該地域において事実上なんらかの規範性を有しているルール

とりわけ、公共財・「コモンズ」を維持するための負担を義務づけるルール …政府によらず集合行為問題を解決

3) 合意にもとづかない方法

①地区計画・景観計画、用途地域指定 ←都市計画法、景観法

…公法的方法

建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置などからみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し保全するための計画

取引費用が高い場合や、「穴抜け」・フリーライダーが生ずるのを避けることができる

②個人の「景観権」「景観利益」の保護 …私法的方法

景観権（淡路）：よい景観（よい風景が客観化・広域化して価値ある環境を形成している場合）を享受できる権利

…環境権の一種、人格権、個人的眺望利益の広域的な集積と理解できる（淡路）

cf.眺望権

景観利益（国立事件地裁判決）：地権者がその土地から派生するものとして、形成された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もとめる利益

景観利益（国立事件最高裁判決）：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

景観権を認める =土地の上空の利用についての決定権原を地権者から近隣の住民に強制移転

4 問題点

1) 明示的合意にもとづく方法

- ・取引費用
- ・「穴抜け」区画所有者のフリーライドと負の外部性
- ・執行の問題

2) 「暗黙の合意」にもとづく方法

- ・法による社会規範の執行？

国立マンション事件地裁判決

「地域的ルール違反行為へのサンクションとしての差止・撤去」（吉田）

「『不文律の約束事』を破るものに対しては、社会[法]が罰則を準備してしかるべきである。コミュニティ、すなわち共同体の『掟』破りに対する罰である」（矢作弘）

- ・社会規範の存在をどうやって確認するか 社会規範にもとづいて建物撤去請求を認容すれば、法令を信頼して行動した者にリスクを負わせかねない（長谷川）
- ・社会規範の成立は正統性をもつといえるか
- ・社会規範の内容は正当性をもつか
- ・そもそもどのようなときに集合行為問題は存在したといえるか …景観のような主観的な公共財を供給する集合行為については、皆が供給を望んでいるという事前の何らかのコンセンサスを想定

3) 合意にもとづかない方法

景観の保全は常に機会費用を伴う→保全の利益と不利益とを衡量すべき（福井）

機会費用：ある選択肢をとったときに失われる潜在的利益

①地区計画・条例

- ・行政による是正指導や処分が適正に行われているか、市民は十分チェックできない
- ・過去志向的（保全・保存）or 設計主義

- ・制約なき多数決？

②景観権・景観利益

- ・条例と両方は問題（福井） ←→「公法・私法協働論」
- ・「客観的な価値」があるからといって、費用負担を課したり財産権を制約したりしてよいということにはならない →不利益を課すには価値の有無以外の正当化が必要 …比例原則に加え、目的自体の正当性も求められる
- ・景観の公共財としての性質→「良好な景観」の基準は裁判所には決められない
- ・居住が時間的に先行している当事者を優遇
「住民」が有しているのは権利ではなく既得権益→保護に値しない（井上達夫）
- ・「住民」「市民」という言葉の罨

5 おわりに：景観規制についての暫定的な見解

- ・私人の「景観権」は認められるべきではなく、「景観利益」保護も正当化しがたい
∴広域的景観は公共財としてとらえるべき
- ・広域的でない外部性としての景観は、個人間のインフォーマルな交渉・契約・建築協定によって解決すべき
- ・社会規範は社会規範であり、違法でない社会的サンクションによって執行されるものであつて、社会規範が事実として存在するだけでは法によって執行する理由にならない
- ・景観条例制定手続への制約
土地利用規制：公共事業・公共施設のための私的所有権の制約、減殺
…部分的な公用収用 regulatory takings
収用を受ける地権者が当該公共事業によって
 - 減殺分を上回る利益を得る = 「黙示の現物補償」
 - 特別の不利益をこうむる → 「正当な補償」
 が必要（エプステイン）
…

参考文献

エプステイン、リチャード A. 『公用収用の理論：公法私論の克服と統合』（松浦好治監訳）木鐸社、2000 年（原著 1985 年）

Fischel, William A., *Regulatory Takings: Law, Economics, and Politics*.

Harvard University Press, 1995.

淡路剛久「景観件の生成と国立・大学通り訴訟判決」『ジュリスト』1240 号、2003 年

五十嵐敬喜・小川明雄『建築紛争：行政・司法の崩壊現場』岩波新書、2006 年

長谷川貴陽史『都市コミュニティと法：建築協定・地区計画による公共空間の形成』東京大学出版会、2005 年

福井秀夫『ケースからはじめよう 法と経済学：法の隠れた機能を知る』日本評論社、2007 年

鈴木龍也・富野暉一郎（編著）『コモンズ論再考』晃洋書房、2006 年

吉田克己『『景観利益』の法的保護』『判例タイムズ』1120 号、2003 年

国立高層マンション事件 民事本案訴訟（景観侵害を理由とする高層マンションの一部撤去請求）

東京地判平成 14 年 12 月 18 日判時 1829 号

東京高判平成 16 年 10 月 27 日判時 1877 号

最判平成 18 年 3 月 30 日判時 1931 号