

東京大学 学生 伊東 孝

▶ 1. 目的と方法

都市における眺望問題の現実的なあらわれ方と問題の処理のされ方とを分析し、それによって眺望問題が提起していること、眺望保全の対策への手掛かりをうることを、等である。

眺望障害に関する最初の判例は、昭和35年にかきた群馬県猿ヶ京温泉事件であり、この判例は同時に、眺望を保護された点にも意義あるものとされている。本稿では、その後に関わった眺望問題をめぐって、判例にあらわれたもの：8事例、その他のもの：4事例、計12事例を抽出して、類型化している。

▶ 2. 問題の発生

〈判例にあらわれた眺望問題〉

* () 内の数字は、問題発生年月・判決年月を示し、○は眺望が保護または考慮されたこと、×はそうでなかったことを示す。

① 猿ヶ京温泉事件 (S35～S38.9:○)

X旅館の隣の競争相手旅館Yが、旅客の増加に応じるため増加工事を始めた。その増築によりX旅館の眺望(赤谷ダムによって造られた人工湖の眺望)が妨害される。

② ふきやビル事件 (～S38.12:×)

隣にビルが建設されることによって、従来享受していた展望がえきなくなる。

③ 白浜温泉事件 (S43.1～S43.7:×)

株式会社Yが、木造瓦葺三階建の建物を取り壊し、その跡地に鉄筋コンクリート六階建、屋上二階を有する新築を始めた。それによって公道を隔てた株式会社Xの経営する旅館の一部の部屋の眺望(Yの旧建物の屋根越しに白良浜・海などから対岸の湯崎方面を眺望)が妨害される。

④ 三重鳥羽湾眺望事件 (～S44.9:×)

鳥羽湾を埋めたことで、そこに鉄道が敷かれることによって、景観と眺望(鳥羽湾水面から安楽島方面に及ぶ鳥羽湾内の眺望)とが失われる。10年来旅館を営んでいたYはうばわれる。

⑤ 一般住宅の眺望障害 (～S45.4:×)

隣地での旅館の新築によって、居住地の眺望を障害された。

⑥ 京都岡崎有楽荘事件 (S48.2～S48.9:○)

Xの経営する料理旅館の隣地に、店舗兼事務用鉄筋コンクリート造りの5階建ビルが建設されると、Xの土地建物からの眺望(東山の山並)が障害され、借景庭園は台無しになる。
のぞき見によるプライバシーの侵害が、日常生活上耐え難く、また客足も遠のくことになるので営業が侵害される。

⑦ 別荘地の眺望問題 (S48.11～S48.12:○)

別荘の南西約30mの処に建設中のリゾート・マンション(11階)による眺望(相模湾の錦ヶ浦、初島、大島を一望する景観)の障害。
海が見えない別荘は、無価値同然になってしまう。

⑧ 一般住宅地の眺望障害 (S48.12～S49.3:×)

マンション建設による①日照妨 ②眺望妨(広瀬川、青葉山の眺望) ③プライバシー ④電波、等の侵害

〈その他の眺望問題〉

⑨ 新幹線眺望障害問題 (S38:○)

新幹線の建設に伴ない、それと平行して走ることになる近江鉄道からの眺望が障害される。

⑩ 一般住宅の眺望障害 (S48.3～S48.5:○)

マンション(11階)建設によって、「庭園の景色が盗まれ、夕日が見えなくなる」。

⑪ 下町の町並破壊 (S48.7係争中)

近くに建てられるマンション(7階)による工事公害と長年生活の気配が壊れる。

⑫ マンション居住者の眺望問題 (S48.7係争中)

隣地に建てられるビル(5階)によるマンション居住者の眺望障害。

▶ 3. 事例の類型と特徴

以上の12事例を項目分けしたのが、表-1である。

眺望の対象は、事例の3/4が自然景観である。表は、①～⑨迄の事例のうち②をぬいて検討すると、うまい類型化が可能である。②を除いた①～⑨のグループ(景勝型のグループ)と、②を含めた⑩～⑫の都市型のグループとに、大きく分けることができる。景勝型における地域の特徴は、観光地・温泉地が多く、市街地と言って、京都・仙台のように自然的・歴史的環境にめぐまれた地域(⑤⑥⑧)ということにある。裁判所への申請者は、それら眺望・景観資源を利用している旅館営業・観光会社、またはそれらを享受している居住者である。これに対して都市型グループは、眺望の対象が都市景観であり、申請の型式は、自治体への陳情である。事例⑫の判例によって、都市内において眺望を確保するために高層建築物を阻止することもあるといえ、判例が出たから14年経ち、自治体への陳情と自治体の積極的な対応は、局面を打開する兆しとして、注目できる(事例⑩)。

判例の結果をみると、眺望を保護ないし考慮された理由は、いずれも旅館または観光会社の営業材・財産

資料：別冊ジュリ「公害環境判例」№43、745
毎日新聞 73.7.15、73.11.13、73.12.27、74.2.29

格にそとすいたその(事例①⑥⑦⑨)であり、日常生活における眺望の保証と享受は、軽視されているのみ実状である。居住者の立場から眺望の保護を訴えた二つの事例⑤⑧に対して、裁判所は、「眺望は快適な生活を支える一つの要因であるとはいえ、生活に必要な不可欠なものではない」として、いずれも申請を却下している。これらの判決は、環境の質を高めることは無論のこと、質の現状維持も認めず、生活環境を低下させるのに加担していると言えよう。

東京都に陳情された3つの事例は皆居住者から陳情されたものだが、その趣旨は少しずつ違っており、都市における今後の眺望問題を推しはかる意味で興味深いものがある。まず事例⑩は、11階のマンションを4階低くさせて7階に計画変更させ、それを生活環境保全の視度から行なわせた意義は大きい。③の判例と比較すると、非常に先駆的である。⑪⑫は問題の処理かどのようになされたかは不明であるが、問題提起として興味深いものがある。⑦と⑪を除いたいずれの事例も眺望視度としては固定視度であり、また室内から外を見た場合の眺望を問題としている。内部空間からの外部空間の眺望である。この意味では事例⑦も同じである。しかし⑪は近く建てられるマンションのため古い町並がくずされ、気分が壊れることを問題としている。道路という外部空間からの眺望を問題としていること、および景観の保全対象が、有史

的・文化的町並でなく、下町であることに注目したい。眺望視度は、固定視度ではなく移動視度である。

事例⑫は、マンション居住者が隣地に建設されるビルによって眺望が阻害されるとして反対運動を起している。眺望のよいことで売りに出されたマンションを購入した居住者にとって、眺望は意識として価値化されていると考えられる。マンション居住者による他のマンションの排除、ビルによる眺望の奪い合い——この現象は、ビル建設が続く限り、生じる問題であり、気がついた時にはじめて見通すことかできなくなってしまうだろう。容積地已制によって、ビル間の空隙ができたとしても、空隙をずっと見通せることにはならないし、また見通せたとしても、スリットの面をのぞき見ているようなものであろう。

▶ 4. まとめと今後の課題

- i) 判例をみる限り、眺望が保護されたのは営業材・財産材にそとすくものであり、生活材にそとすく眺望の保護は司法的救済に期待できない。したがって日常生活における眺望享受の社会的受容性は、現在のところ「余りない」と考えられる。しかし自治体レベルでは、生活材にそとすくいて眺望を保護した事例が見受けられる。
- ii) 景勝地における眺望だけでなく、日常生活にかかわりのある眺望を問題とした事例が散見できる。(眺望対象の一般化) 隣地にマンションなどの大きな建物新建つことによる眺望阻害や悪化は、実際にはかなり大いのではないかと推察される。そしてこの問題は、事例⑩にみられるように、日照・通風・騒音・電波障害などの生活環境の直接的悪化と複合している。
- iii) 家の中から眺望を楽しむとい。Fパターンから、街路で歩きながら眺望の展開を楽しむパターンが登場してきている。ここには、私的な内部空間から公共的外部空間における種的・面的な眺望の確保が問題となっている。土地利用としては、種的・面的な高度規制が要求されている。
- iv) このような新しい提起を定着させるためには、問題提起者が住民であったように、住民の継続的な努力と自治体の積極的な対応とを期待される。

表 - 1 眺望問題の項目分類

類 別	事例番号	眺望の対象		眺望の視度		地域性		申請人の立場・職業	問題の結果	備考
		自然景観	都市景観	移動視度	固定視度	市街地	郊外・農村地			
判例にあらわれた眺望問題	1	○		○		○		○	○	
	2	○		○		○		?	×	
	3	○		○		○		○	×	
	4	○		○		○		○	×	
	5	○		○		○		○	×	
	6	○		○		○		○	○	
	7	○				○		○	○	賠償金
	8	○		○		○		○	×	仙台
その他の眺望問題	9	○		○		○		○	○	賠償金
	10	○		○		○		○	○	
	11	○		○		○		○	○	係争中
	12	○		○		○		○	○	