

地下空間利用と都市問題の関連に関する考察

Research on the urban problem solution possibility by underground space use

西 淳二***香村 英代*八代 浩二**

Junji NISHI Hideyo KOMURA Koji YASHIRO

東京小田急高架化事業東京地裁判決、東京国立高層マンション東京地裁判決など司法判断のレベルにおいても、様々な都市問題が表層化してきている。

本論文は、このような都市問題を解決する手段として「地下空間利用」が役立つ場面があるとするばどのような場面であるのか、あるいはどのような評価手法を取り入れることでそれが可能となるのか、を「都市景観」という観点に絞って、事例分析を行い、考察を加えたものである。

キーワード：地下空間利用、都市景観、札幌駅前通地下歩行空間、合意形成

Various urban problems have surfaceized also in The Tokyo District Court ' judgment examples which the elevated-ized enterprise at Tokyo Odakyu, and the upper-layers apartment at Kunitachi City in Tokyo.

his paper considers a policy to solve the serious problems of large cities by an effective utilization of urban underground space.

Mainly, we can estimate the effectivety from the questionnaires which asked how much money they would pay to stop a development that would obscure or make unsightly their favorite view.

We will try to indicate the tentative answer that it shows "urban problem-underground use". And we must study more for "Examination of evaluation techniques " which are effective or not usefully for "urban problem-underground use".

Key Word : Underground space use, Urban scene, Underground passage in Sapporo City, Citizen negotiate agreement

1. まえがき

近年大都市圏においては、上空利用に加えて地下空間利用も地下鉄・地下駐車場・地下街・共同溝・ビル地下階・その他様々な形で増進傾向にある。しかし、滞在時間の長短にかかわらず地下空間が人間滞在に適した空間としてデザインされた事例はかならずしも多くない。その理由は、コストの問題からも、空間設計の思想がやや機能面からのミニマムを追及してきたことにあるといえなくもない。

このような意味からも、景観に配慮することの経済的価値について考察することは重要である。

地下空間が景観に及ぼす影響について考察する場合、次の2点の観点からによる場合が多い。第1は、地下空間内部の環境デザインであり、第2は、地下利用に伴う地上価値の増進である。

第1の観点においては、一例として、国立国会図書館があげられる。国会議事堂の隣に位置するこの図書館は、地上4階地下8階で、書庫はすべて地階となっていて、景観の保全や敷地の有効利用が図られている。また、この地下書庫の中央には最下層にまで光の届く光庭が設けられている。調布市の総合体育館は、都立神代植物公園に隣接しており、周辺の緑との調和や景観保全の面から覆土方式が採用されている。また、徳島県鳴門市の大塚国際美術館は、瀬戸内海国立公園内に位置するため、展示室を地上3階、地下5階に設け

*** NPO ジオテクスチャーフォーラム代表

* 鉄建建設(株) 名古屋支店 技術部 主任

** 鉄建建設(株) 名古屋支店 技術部 次長

屋上を緑化。地下空間には自然光を採り入れ各所に眺望スペースを設けるなど、閉塞感を与えない設計となっている。

第2の観点では、従来、わが国では土地の有効利用（重層的利用）として地下空間が利用されることが多く、地価の高い都市部ではこの傾向はさらに強くなる。しかしながら、最近は市街地内での高架橋や架空線が住民から敬遠されるように、景観に対する国民の意識は変化してきており、景観という観点からの地下利用事例も出はじめています。

「環境への配慮のために地下を活用すべき」というテーマは、都市内交通施設を新たに敷設する場合にもよく問題となる。文明の利器としての電車は必要としても、居住環境との調和を考えて、コスト比較以前の問題として、二者択一ではなく、どうすれば利便性・環境保全の両方を手にすることが出来るのか、という総合評価への解の一つに地下空間利用というアイディアがある。

仮想状況評価法（コンティンジェント評価法 Contingent Valuation Method）という方法により、「現在自分の住んでいる土地の周りや、気に入っている景観が、開発などで前よりも醜くなることになってしまう」という状況を仮想し、その状況を阻止するための支払い意志額についてアンケート調査を実施したところ、約70%の人が「支払い意志あり」と答え、その平均支払い額は年額9,300円であった。9,300円／年・人をどう評価に結び付けるかについては種々の仮定が必要となろうが、風景・景観への関心の高さを窺うことには十分な額といえる（西淳二、清木隆文：地下空間の景観価値はいくらか、土木学会全国大会第52回年次学術講演会（平成9年度）、1997.9）。上述の仮想状況評価法による9,300円／年・人も一例としての価値評価であるといえる。

2. 都市景観保全に係る見解対立事例

①木曽駒高原眺望権訴訟

木曽駒高原の別荘において、高層リゾートマンションの築造により、別荘からの眺望が阻害されたとして、別荘所有者から求めた損害賠償が認められた事例（木曽駒高原眺望権訴訟第1審判決—大阪地裁平成4. 12. 21）、判例時報平成5. 6. 11号（1453号）である。

本件は、Yの高層リゾートマンションが築造されたため、Xが自己所有の別荘からの眺望が阻害され資産価値が減少したとして求めた損害賠償請求事件であるが、裁判所はXの請求を認めた。その理由によると、Xは北アルプスの長野と岐阜県境の御獄山を望む木曽駒高原の別荘地に、その環境、眺望の享受を重要な目的として社員保養用の別荘を建築したこと、ところが、YがXに事前の説明をせず、X別荘よりの眺望を考慮することなく、この地域ではかつてみられなかった、10階建ての高層リゾート用分譲マンションを築造したこと、そのため、Xの別荘からの眺望が著しく阻害されるに至り、その阻害の程度が一般に是認されうる程度を超えたものであることを認定した上で、Yの右マンション築造行為は不法行為を構成すると判断したうえで、Xの蒙った損害につき、観察減価法に基づき別荘の資産価値の減少を10%とした鑑定の結果を採用せず、諸般の事情から損害を20%と認定して、その損害請求を認めた（237万4800円）。

②倉敷市倉敷河畔伝統的建造物群保存地区背景保全条例（時の法令1991.3.30号、1398号）

倉敷市においても商業地域を中心に、徐々に高層ビルが建ち始めた。以前から懸念されていたことであるが、倉敷河畔の伝建地区周辺に高層ビルが林立するような事態になれば、過去300年来の歴史的景観が破壊されてしまう。伝建地区は都市計画の近隣商業地域内に位置するが、地区周辺に高層ビルの建設計画があっても、法的には、なんら問題ない。近隣商業地区としての容積率および建ぺい率、また、他の許可基準の要件を備えていれば、市（建築主事）は、建築確認申請を受理し、許可することとなる。景観の理由をもってして、受理せずということにはならないし、また、同様の理由をもってして、建物の高さ・色彩・色匠等に都市計画法の規定以上の条件を付けることにもならない。ただ、市としては、伝建地区の借景となっている景観を保全するために、関係部署との連携を保ちながら、必要な事項については、10課からなる連絡会

表-1 視点別、地下空間利用の有利性と課題

視 点	有 利 性	課 題
政策・計画策 定者 (国、自治 体、 公的機 関など)	・地上にオープンスペース、緑地などが確保される。 ・地上の景観、自然が保全される。 ・土地利用がコンパクトになり、多目的にできる。 ・交通網の多層化により、交通混雑の緩和が図られる。 ・廃棄物処理施設などの都市施設が整備できる。 ・高い耐震性を持つ。(阪神大震災の被害状況から)	・特定箇所に高密度な需要を生じさせ、都市機能の一点集中を促進する恐れがある。 ・地下水の切断、埋蔵文化財の破損などの恐れがある。 ・都市の全体的なマスタープランの策定・合意がないと地下の面的な広がりは望めない。 ・公共用地下の利用にあたっては、公共的事由が必要である。 ・民地下の利用にあたり、私有権問題が解決されていない。 ・助成、減免などの制度が確立していない。 ※大深度地下利用法は成立 ・長期間の併用を考えた場合は、劣化対策の他、災害発生等に対応した診断、補修等のシステムを考慮しておくべき。
開発者、事業 者 (民間など)	・地価の高騰から必要が迫られ、また、土地の高度利用が図られる。 ・地域経済の発展に寄与する。 ・気候が温暖(一定)である。 ・交通渋滞、道路騒音、振動などに対処できる。 ・駐車場、駐輪場などが確保できる。 ・開発に伴う周辺環境への影響が少ない。	・地上に建物が存在する場合、地下単独で開発することは難しい。 ・工事費が割高になる。 ・照明、空調、防災、防犯などの管理、運営費が割高となる。 ・案内、照明などに工夫が必要である。 ・自然の風、光などを取り入れるのに、特殊な工夫を要する。 ・各種災害対策など安全対策を万全にする必要がある。
利 用 者 (市民など)	・地上の天候(寒暑、強風、降雨、積雪など)に左右されない快適空間が確保できる。 ・地上と地下による歩車分離が可能となり、歩行者専用空間が確保できる。 ・地下街が形成され、利便性が向上する。 ・地下鉄などの発達と合わせレベル差の少ないネットワークが利用できる。	・災害時にパニックになる危険性がある。火災時の非難に不安がある(停電、水没、火災、煙、非常口)。 ・圧迫感がある(地下に対する、生理的、心理的抵抗感)。 ・防犯上の不安がある。 ・自分の現在位置が把握しにくい(迷う)。

議で情報交換を行っていた。

平成2年3月、のちに大問題となる1件の建築確認申請書が、建築指導課に提出された(以下「物件A」とする)。この建物の建築計画は、高さ25.5mの5階建てである。意匠は近代的であり、いかにも現代風であったが、書類審査では問題なく、平成2年4月5日に確認許可がおりた。伝建地区を所管する教育委員会文化課は、全くこの件は知らなかった。平成2年5月、建築指導課から文化課に2件のホテルの建築計画があるとの連絡が入った(以下「物件B・C」とする)。物件Bはホテルで、高さ31mの8階建て、物件Cも同じくホテルで高さ45mの12階建てである。それぞれの建築計画の場所が伝建地区に近接しているため、

表-2 都市部と地方部の地下空間施設採用理由

都市部	地方部
・土地の有効利用を目的として地下を多く利用している。 ・交通(通路、駐車場含む)・物流施設においては、交通渋滞の緩和を大きな目的としている。 ・衛生面から気密性に着目している。	・豊かな自然を守ることを目的にエネルギー施設を地下に設置している。 ・厳しい自然に対する防護、施設の構造上の理由と重なる例も多い。 ・工場・実験施設などのエネルギー施設は、地下空間の遮断性を求めている。

表-3 一般地域と寒冷地域の地下空間施設採用理由

一般（温暖）地域		寒冷地域	
・保守管理面に着目している。		・外部気象・災害を大きな理由にしている。	
都市部	地方部	都市部	地方部
・地上の歴史的施設を保存するなど、社会的要請にもとづくものは計画段階で地下としている。 ・施設の共同化は都市部に多い。	・エネルギー施設は土地の有効利用の観点より耐震性に着目している。 ・文化施設は土地の有効利用の他に、周辺環境に配慮した結果、地下に設置している。 ・地方部は用地が豊富にあるが、逆に大規模な土地改変は自然破壊につながる。豊かな自然、生物の希少種保存の点から今後とも地下空間が求められる傾向にある。	・交通・物流施設は厳しい気象条件からの遮断性から地下を利用している。冬の交通障害（渋滞、閉鎖、事故など）緩和にも役立っている。 ・上下水道などでは保守管理面で地下が有利とされる。	・土地の有効利用の観点より、環境や景観保全を理由に地下化している。 ・温度管理が重要な工場・実験施設は断熱構造とするため、地下に設置している。

景観上の影響が避けられないとの判断から、市としての対応を迫られることとなった。これを受けて、文化課は直径2mのアドバルーンを上げて、景観調査を行った。

平成2年5月下旬、6月定例市議会の直前、市上層部は、景観調査の結果を踏まえたうえで、条例制定を決意した。6月市議会の開会日は6月8日であり、議案の上程日である。以後、背景保全条例制定にむけて、文化課・総務課・建築指導課・都市計画課・用地課・企画課等関係部局が協議し、条例制定作業に入った。

全国的にも前例を見ない条例であるため、参考となる条例、参考資料が一切なく、困難を極めた。また、時間的猶予もないなかで、文化庁・建設省（当時）にも、市の意向を打診しながら適切な意見を求めた。

条例第1条は「この条例は、倉敷市民全体の誇りであり、かつ、共通の文化的遺産である伝建地区の背景を保全するために必要な措置を定めることにより、保全地区の伝統的な景観を後世に継承していくことを目的とする」と規定する。また、第6条では、損失を受けた者に対しては、市長が相当と認める損失を補償するものと規定している。この条項が特徴的であるのは、行政指導や要綱と違い、同意制に実効性をもたせるために、損失の補償という予算措置が盛り込まれていることである。この場合の損失補償金額の算定は容易ではない。

市としては、他に参考とする算出基準がないため、建設省住宅局および建設経済局の意見を参考にして、法律そのものの立法目的は異なるものの、土地収用法の運用のための「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」を参考として、補償金の算定を行うこととした。具体的には、土地の価格は、地上・地下に及ぶ立体的な利用の状況により決定されるとして、階層別の利用率と、その最有効階層を判定し、建築できない階層（例えば、6階を5階に下げる場合の6階部分）の立体利用阻害率を決めて、損失補償金の算出をすることとした。

そして、補償した階層以上の部分について地役権の設定を行うこととし、登記については、目的を背景保全とし、その内容は、何メートル以上として要件を記述することとした。背景保全を目的として地役権の設定ができるかどうか法務局と協議したが、可能であるとのことである。

結果として、物件Aは当初建築計画高さ25.5m、5階建てを、高さ17m、4階建てに設計変更した。物件Bは当初建築計画高さ31m、8階建てを、5階建てへの設計変更で交渉したが、採算面での懸念があるとの理由から、ホテル側は建築計画を断念。市は諸費用を含めて敷地買取を行った（買取金額6.1億円）。物

件C:当初建築計画高さ4.5m、1.2階建てのホテル。ホテル側の前向きな協力により、1.2階部分を地下に移す(1.1階建て)という設計変更で事態を開闊した。

③神奈川県真鶴町まちづくり条例「美の基準」

真鶴町は、都市計画法上の「白地地域」と呼ばれる土地利用規制が緩やかな地域を抱えている。ここは建ぺい率70%、容積率400%で建築物の用途の制限は行われない。したがって、真鶴町で特別に規制緩和が行われたわけではないが、1980年代中ごろからの開発ブームは、この「白地地域」の中心を投機の対象とした。東京の開発ブームからやや遅れて1988年、真鶴町ではじめての民間の大型マンションが建築された。

真鶴町の駅前の傾斜地に建設されたマンションは、7階建て72戸の分譲住宅で、都市では決して大きな建物ではない。しかし、3階建て以上の建物は役場と町民センター、それから小学校しかない町にとっては、これまでにない大規模開発であった。しかも、傾斜の下側から見上げると、マンションは大きな壁となって現れる。分譲価格はおよそ3,000万円であったが、即日完売で、翌日には1,000万円のプレミアがついたといわれている。この分譲マンションが発端となり、次々と開発計画が真鶴町に押し寄せた。町は水不足を理由に、マンション開発を制限する「上水道規制条例」などを制定。さらに、自然との調和などを大切にし、デザインや建築方法をルール化した「まちづくり条例」を実現させた。

この条例が制定された平成6年以降、マンションは建設されていない。

④東京都国立駅前「景観訴訟」(中部経済新聞:論説 景観訴訟、2003.1.13付)

2002年12月18日、東京都国立市マンション景観訴訟に対する東京地裁の判決が下された。東京都国立市の1.4階建てマンションが都市景観を壊すかどうかが争われた訴訟で東京地裁は、マンションの高さ20mを越す7階以上部分の撤去などを業者に命じた。

なお、当初は本件建物の建築工事差し止め等を求める訴訟として提起されたが、訴訟継続中に本件建物が完成し、113名に順次分譲されたため、完成した本件建物の一部撤去等を求める訴訟に変更されるとともに、建物の購入者が被告として追加された。京都や奈良でも、類似の訴訟があったが、マンション業者の勝利のケースが多く、国立市のように住民が勝訴した例は少ない。

JR国立駅前の「大学通り」に面する一帯の住宅地は、大正末期から昭和初期にかけドイツの大学都市をモデルに、一本の直線道路を軸に放射線状に広がる街づくりが行われた。約1.2kmの通り沿いに一橋大などの文教施設や低層住宅が整然と立ち並ぶ。「新東京百景」にも選ばれたまさに国立のまちのシンボルであった。

判決において特徴的なのは、マンション自体は建築基準法や国立市の条例に違反しないと明確にした点であり、私法上の違法は別途に検討されるとして、高さ20mを越す部分の撤去を命じたことである。市はマンション計画提示後に、建築物の高さを制限する条例を制定したが、判決においては「条例施工時に工事中だったと認められ、違法建築ではなかった」と認定した。

しかし、「住民が長期にわたり土地利用の自己規制を続けた結果、社会通念上も良好な景観と認められ、土地に特定の付加価値を生み出している場合、維持を求める景観利益があり法的保護に値する」と判示。住民が土地利用の犠牲を払い、70年以上も大学通りの良好な景観を保ってきたと指摘し、「直線道路に建築物が高さ20mの並木を越えない範囲で並ぶなどしており、高さ43m余りの大型マンションは景観を明らかに侵害する」と認定した。

業者は99年、大学通り沿いに土地を購入した。住民側の意見を聞かず一方的に「近隣説明書」を配布。反対派を「救済すべき哀れな被害者ではなく、法律を順守しない身勝手者」とする文書まで配った。その後も「違法建築ではない」として国立市の行政指導には応じていない。自らは景観を破壊しておきながら、周辺の景観を売り物にマンションを販売した業者の方がよっぽど身勝手ではないか。

住民の強い反対や行政指導を受けることを認識していながら建設を強行したことや、景観と調和する建物建設を模索せず被害回避の努力をしなかった業者の姿勢を判決は「市の行政指導を逆に非難し、住民を法律

を守らない者と決め付けた」と厳しく批判。「マンションは受忍限度を越えて住民の景観利益を侵害する。金銭賠償では被害は救済できない」と結論付けた。

⑤名古屋市白壁地区「日照被害」(日本経済新聞：白壁地区マンション 20メートル超の建築禁止、地裁仮処分、町並み保存反する、2003.4.1夕刊)

名古屋市から「町並み保存地区」に指定されている同市東区の白壁地区で建設中の高さ30mの高層マンションをめぐり、景観の破壊や日照被害を受けるとして、住民らが建築業者を相手取り、高さ20mを越える部分について建築禁止を求めた仮処分の申し立てに対し、名古屋地裁は一日までに、住民側の主張を認め、高さ20mを越える上層階の建築禁止の仮処分を決定した。

名古屋城下の武家町であった白壁地区は、名古屋市の歴史的町並み保存地区に指定されており、保存要綱で「区域内の高さは原則二階以下」と定めている。地区住民も長い間にわたり、植樹や修繕による町並み保存に努めてきた地域である。

判決では「住民らには良好な景観の維持を求める権利がある」としたうえで、「行政や住民の景観保全の努力が積み重ねられてきた白壁地区に、かつてない高さのマンションが建てられるのは、町並み保存事業に反する」と指摘。「高層マンションが完成すれば、後戻りできない事態が予想される」と判断した。さらに「地域に外から参入する場合は、地域の伝統や重要なルールを尊重することは当然の要請」とした上で、「落ち着いた町並みや景観とは、低層の建物であることが最も中核的な要素」と述べた。

また、「町並みや景観は高層マンションの引き立て役ではない。一度建てられてしまうと、業者による開発の歯止めがなくなる恐れが高い」と指摘した。

建築業者側は、同日、決定を不服として取り消しを求める全異議を申し立てた。

3. 札幌駅前通地下歩行空間

地下空間の上手に使っている欧米の都市事例などからみて、札幌も含めて、人口減少・高齢化という流れのなかで「コンパクト・シティ」という都市構造へ転換していこうとすると、地下を有効に使った歩行者ネットワークは将来の札幌の大きな資産となりえる。都市景観など環境問題の視点からも、札幌駅～大通駅間地下通路の利用活用ならびに維持運営方法までを視野にいたした議論が大事である。賛成反対を決めるまえに、いろいろなデータを検討し、市民や利用者も入れて、十分議論を尽くすことがまずは必要かと考えている。「NPO法人ジオテクチャーフォーラム」と「さっぽろ都心フォーラム」が開催した講演会(2003.9.16、ホテルポールスター札幌)における会場からの質疑応答並びにアンケート表では、「ジオテクチャーフォーラムとしての具体的提案を望む」、「本来人間が地上の主役であるべきだ、冬季もふくめて地上の歩行空間整備が大事だ」、「財政の厳しい状況のなかで、地下通路の優先順位は低い」、「日本の地下街、名古屋、大阪、東京などは都市政策の失敗の結果だ。夏は地下通路は不用」といった意見があった。閉会後にも参加の学生さんから「これだけの大規模な空間を歩行だけのために造るといふ計画に疑問を感じている。他の機能、目的との併合が必要ではないか」という疑問を呈された。

いずれにしても、次回2003.10.7(火)のパネル討論における討論会の重要性が再認識された集会であったが、同時に今回(2003.9.16)も「地下空間に関する基礎的な知識の共有を図る」という目的からもそれなりに大変有意義なものであったと考えている。

* 関連新聞報道

①2003.8.6 北海道新聞：(地域から、札幌)本当に地下通路は必要か、報道本部 岡野邦幸「本当に地下通路は市民生活に欠かせないものなのか。仮に必要だとしたら、その財源確保のため、どの事業を切り詰めるなければならないのか。今秋の市民論議がこうした視点で交わされ、これからの時代の市民と行政の関係を探る場となることを願っている。」

②2003.9.18 北海道建設新聞：欧米の状況など説明、駅前通地下歩行空間、ミニフォーラムで「講演した

西代表は地下空間が発展した都市の要因や地上とリンクした機能的な地下空間の海外事例などを説明し「札幌は人口の減少や高齢化などによりコンパクトな都市へ転換する必要がある。札幌駅周辺と大通周辺の地下通路を結ぶことができれば将来的にも大きな資産となる。地下空間が高い安いという判断だけではなく地下を使うことのメリットについても十分議論を尽くさなくてはならない」と訴えた。」

③2003.9.19 北海道新聞：市民論議ヤマ場へ、札幌駅前地下通路建設・創成川アンダーバス連続化、景観と利便性が焦点、年内めどに事業の方向性「市は11月14,15日に千人規模の大規模市民ワークショップを計画。事業についての複数の案を示しながら、市民の意見を集める。上田市長はこれらの議論を踏まえて、年内めどに事業の方向性を決断するとみられる。」

④2003.9.21 北海道新聞：(社説)札幌地下通路、悔い残さぬよう論議を「ワークショップは千人規模を見込む大きなものだ。前段として9月28日には、都心の道路を考える「プレワークショップ」も開くという。実りある論議のために、幅広い選択肢やデータを示してほしい。市民参加で課題を解決する見本となることを期待する。」

⑤2003.9.29 北海道新聞(札幌圏)地下通路など考えよう、都心のまちづくり討議、札幌で集会「札幌市の都心のまちづくりと交通をテーマにしたワークショップ(参加型集会)が28日、中央区のすみれホテルで開かれた。参加者からは札幌駅前地下歩行空間や創成川通再整備(アンダーバス連続化)計画について「複数の事業案を示すべきだ」「投資効果の説明が必要」「メリット、デメリットを比較するための情報が少ない」「地下通路は街路樹を残した形の対案はないか」などの声・意見があがった。市側は討議に先立ち、地下通路計画について「駅前通の街路樹は工事で移植すると戻すことは困難」「200億円(うち市負担80億円)の事業費は、これまで郊外整備に投資していたお金を全体の枠は変えず、都心部にシフトする考えだ」と説明した。」

* アンケート票集約(要約したもの)

- ① 地下通路建設の是非をまずは議論すべきときだ・・・・・・・・・・2
- ② 財政難といわれる中で必要性は少ない・・・・・・・・・・7
- ③ 地上の整備を、人間は地上(もしくは空中)・・・・・・・・・・8
- ④ 安心、安全な地下通路必要・・・・・・・・・・24
- ⑤ 地下鉄採算性、路面電車、その他もっと検討が必要・・・・・・・・5
- ⑥ 読み取り不可能・・・・・・・・・・2
- ⑦ 意見記入なし、ただし次回ミニシンポジウム参加・・・・・・・・21
- ⑧ 意見記入なし、次回ミニシンポジウム不参加・・・・・・・・41

4. 中間まとめ

本論文では、地下空間利用の必要性の観点から、都市景観保全に係る対立事例について考察を加えた。

事例①では、眺望阻害を理由とする損害賠償請求は、眺望の保護利益が本来、視覚による美的満足や、精神的やすらぎであるため、その侵害に対する損害も、精神的苦痛に対する慰謝料として求められる面がある。しかし、景観を売り物とする旅館や料理店の眺望が阻害されたときには、その結果生ずる営業利益の減少が損害となり、また、眺望阻害の結果、不動産自体の財産的価値が低下するときは、その低下額が損害となり、その賠償を求めうることを示している。

事例④では、「社会全体の景観への認識」が変化している状況において、従来のような歴史的景観や自然環境の保護をではなく、市街地での景観権を初めて認めた点において画期的である。また、対策としての建物の一部撤去を命じたことも異例である。

このように、近年、社会が景観を重要視している状況から、遠くない将来、景観が従来言われてきた施設(ブ

プロジェクト)の機能・コストよりも優先されるようになることは必然であると考えられる。今後、景観保全の観点からの地下空間利用はその重要性が高まり、その場合、施設(プロジェクト)の是非の判定基準として景観の価値の数値化が求められ、地下空間の積極的利用に対しては、町全体で計画的に街づくりをしていく必要があると思われる。

札幌駅前通地下歩行者空間計画は、事業費 200 億円のうち市負担は 80 億円(札幌市の従来の年間街路予算程度、いままでの郊外部に力点から、今度は都心部に少し重点を移すことで可能)で、計画は以下の3点が地下空間の基本的概念である。

- ① 沿道ビルの地下と一体につなげられるように
- ② 休憩、イベントなどのできるスペースをつくる(カフェテリア、展示、イベント etc の空間)
- ③ 地上の光と風景を感じられる天窗を設ける

自転車の分離、公共交通の充実、景観は?歩道の充実 etc どんな通りにしたいのか、何を優先すべきか、街路樹を元にもどすのは難しいのではないかと(現在までの検討結果)、など今後「駅前通地上部のあり方」に市民から意見をだしていただいて、具体的には11月14~15日の大規模ワークショップと10月からの計画策定委員会で議論していくことが予定されている。

なお都心全体やこのワークショップの位置づけについては

- ・ きちっと政策に反映する仕組みも必要か(市民合意、市民議論)
- ・ 市民へのPR(このような会議開催案内自体もふくめて)
- ・ 50年~100年の計————(一方では)10年~20年で実現可能なものを
- ・ 情報が不足、財源も、メリット・デメリットも示して
- ・ 哲学に相当する部分が見えてこない(都心全体の)・・・賑わいのある、魅力的な都心をつくるための自転車・歩行者のための環境整備を
- ・ 車を規制して、歩行者・自転車道の整備を

など、まだまだ課題の整理が必要であると思われる。

参考文献

- 1) 西淳二、清木隆文(1997.9):地下空間の景観価値はいくらか、土木学会全国大会第52回年次学術講演会(平成9年度)
- 2) 西淳二、清木隆文(1997.11):景観保全の効用と地下活用、日本不動産学会平成9年度秋季全国大会(学術講演会)、pp101-104,
- 3) 金田一淳司、工藤康博、西淳二、浅野光行(1999.1):都市内道路の地下化と空間特性に関する研究、地下空間シンポジウム論文・報告書、Vol.4, pp75-84
- 4) JTA 地下利用委員会地下構造物の直接・間接有利性作業部会(2002.2):地下空間利用施設の採用理由とその評価、トンネルと地下
- 5) 西淳二(2002.10.1):文理融合型地下空間利用学の新しいフィールド(私家版)
- 6) Junji Nishi, Koji Yashiro others: The Advantages and Disadvantages in the Use of Deep Underground Space, Acuus 2002 International Conference, Twin, Italy, (2002.11.14~16)
- 7) JTA 地下利用委員会地下構造物の直接・間接有利性作業部会:地下空間利用施設の採用理由とその評価、トンネルと地下、2002.2月号
- 8) 判例時報1453号、平成5年6月11日号、木曾駒高原眺望権訴訟判決
- 9) 香西文雄(1991.3.30):倉敷河畔伝統的建造物群保存地区背景保全条例、時の法令1398号
- 10) 中部経済新聞(2003.1.13付):論説 景観訴訟
- 11) 日本経済新聞(2003.4.1夕刊):白壁地区マンション20メートル超の建築禁止、地裁仮処分、町並み保存反する、