

景観権についての法と経営・環境倫理

小 阪 康 治

"Laws and Management/Environmental Ethics Concerning the Rights to Scenery"

Yasuharu Kosaka

(2010年11月26日受理)

「景観法と環境倫理」

国立マンション事件のすべての最終判決が出そろった。この事件は景観という環境倫理の問題であると同時に、建設した業者側の経営倫理も問われた事例になった。

2004年に「景観法」が制定されたのは、いい眺めがどんどん失われていると、おおくの人が感じているからだ。だからこの「景観法」のなかで、わが国の「都市、農村漁村等における良好な景観」をもとめているのには、だれも異存はないはずだ。

「景観法」に類するものを目的ごとに区分すると、一、都市計画法の「美観地区」。二、古都保存法の「歴史的風土特別保存地区」、文化財保護法の「伝統的建物群保存地区」。三、都市計画法の「地区計画」、建築基準法の「建築協定」。四、地方自治体の景観条例などがある。

(1) 国立マンション訴訟のあらまし

「国立マンション事件の状況」

国立(くにたち)という地名は、国分寺と立川のあいだにあることから、命名されたのだそう。その国立駅の南口を出て、はるかにつづく、のびやかな並木道を眺めると、その右手のかなたに突起物が見える。それが当のマンションであることは、すぐに察しがつく。この建物だけが、鬱蒼と育った並木のうえに飛び出しているのである。

東京都国立市にある、JR国立駅南側の通称大学通りを中心とする風景は、東京都による「新東京百景」、読売新聞の「新・東京街路樹十景」「新日本街路樹百景」にも選ばれるなどして、国立市のシンボルである。この街は大正末期ころから、ドイツの

大学町ゲッチンゲンにならって建設されたもので、通りをはさんで一橋大学の敷地がひろがっている。通りは、幅20メートルほどの車道の両側に、まず自転車道、その外側に並木の緑地帯が10メートル、それから歩道、住宅街という順序だ。20メートルにもそだった緑地帯の桜と銀杏の街路は、約1~2キロもつづいて、「国立ブランド」ともいわれる高級住宅街の景観を象徴している。

この通りのそばに、建築許可を受けて、高層マンションが着工されたので、関係する住民が反対し、市もその地域もふくめて、高さを20メートルに制限する条例をつくったが、すでに建設は進行しつつあり、けっきょく地上14階、高さ44メートルの高層建築ができあがった。これにたいして、周辺の土地所有者や住民、近隣の学校法人とその教職員、生徒などが、着工に前後して訴訟を起こした。この事件は、当のマンションについてだけでなく、都市の景観についての課題がいろいろなかたちで現れた事例になった。

「裁判の結果」

裁判をまとめておこう。この件についての訴訟は3種類、11件にものぼるだけでなく、関連する裁判もあって、それらが平成2000年から2008年にかけて、平行しておこなわれた。この本は法律論を闘わせる場ではないので、裁判については結論だけ列挙し、倫理的に必要な部分をあとで検討する。

第一の種類は、住民が明和地所を相手に起こした民事裁判だ。この裁判の過程に、景観問題がいちばん明確にあらわれている。この裁判には前半と、後半のふたつがあった。

前半は、建設禁止仮処分申し立てだった。これについて地裁では、住民側敗訴。高裁では、条例違

反の認定はあったが、景観の利益だけではこのマンションの建築を差し止める根拠にはならないとした。

マンションが建ってしまったので、これ以後、住民側は違法部分の撤去申請と慰謝料をもとめることにした。これが後半の裁判である。

地方裁判所では、景観利益の侵害と判断して、20メートル部分の撤去を命じた。この判決は有名で重要なものになった。

高等裁判所では、一転して、住民の全面敗訴。最高裁判所では、景観利益は認められたが、建物の撤去などを命じることはなかった。

第二の種類は、住民が東京都を相手に起こした、建物の違法部分の除去命令申請の行政裁判である。地裁では、住民側勝訴。高裁では、住民側が敗訴。最高裁でも住民側敗訴。

第三の種類は、明和地所が国立市を相手に、市による20メートル以上の建物を禁じた地区計画・建築条例、の取り消しをもとめた行政裁判である。

地裁は、明和地所の請求は却下。しかし、建物が既存不適格になったことへの損害賠償は認めた。既存不適格というのは、このマンションが老朽化したりなどして建て替えるとき、高さをこの条例にあわせて20メートル以下にしなければならないということである。

高裁も明和地所の請求を却下し、損害賠償の減額も判決。明和地所側は上告しなかった。これで、住民や行政が、景観をそこなうと判断した建築の阻止を目的として、地区計画・建築条例を制定しても、それは有効であることになった。

最高裁には、市議会が上告することを否決したので、市の補助参考人の一部が、損害賠償を不当とした申し立てをおこなった。しかし会社側への損害賠償は認められた。

これが裁判の結果である。たくさんの裁判があつてまぎらわしいので、以下、地裁、高裁、最高裁というときは、ことわらないかぎりには、住民側が違法部分の撤去申請と慰謝料を求めた、第一の種類の後半の裁判の判断をさすことにする。

「法への割り切れなさ」

法的な議論を読んでいると、法の素人には不思議におもえることがいくつもある。

根切り工事というのは、基礎工事のことだが、これは条例制定の前にはじまった。だから条例の拘束力はおよばない。たしかに後からできた規則にしばられるのでは、リスクが計算できなくて、事業をはじめめることはできない。それはそうだ。われわれ一

般人は不承不承うなずくしかないのだが、するとこの場合、けっきょく景観は保護されないのか。

そもそも着工か未着工かについて、それぞれの種類の裁判で何度もちがった判断をしている。こういうごく基本的な問題でも判断が分かれるのは、素人にはまったくわかりにくいことだ。

個人が主張する景観は主観的だから、法的には認められない。景観保護は行政によって推し進められるべきだ。判決文のなかにはこういう考え方もあった。しかしそもそも、個人が主張する景観は、ただの主観的として切捨てられるべきものなのか。

都市住民は流動性が高い。それに住民みんなが、おなじ意識をもっていることなどありえない。だから都市住民の景観意識は保護しにくい。これもそのとおりだ。すると都市では農村よりも住民の景観への要求は制限されるべきなのか。それじゃあ、その時期に住んでいたひとびとの気もちはどうなるのか。住民の流動性も、主観性という主題につながっていくとおもう。

私企業が合法的に営利を追求するのは企業論理からしても、とうぜんだ。高さを制限する法令がない以上、この建物は合法である。なるほど、もっともな意見だ。するとやっぱり、四四メートルもの高層建築物が他を圧して立っているのは、正しいことなのか。

日照や眺望には、明確に個人的利益がある。しかし景観は個人の所有地からのものだけではないから、個別的利益があるとはいえない。景観が権利となるには、その要求が明確で、具体性があり、第三者にも予測できることが必要だ。国立の住民が暗黙のうちに守ってきたというルールは、明示されていないので、第三者には強制できない。なるほど、なるほど。これもうなづくしかない。ところで、この事件が起こったのは2000年で、景観法ができたのが2004年だったことは象徴的だ。この事件は、景観についての意識が、社会的に認知されはじめた時期に起こったのである。この裁判が目玉されたのは、景観を裁判の中心にすえたからであり、これは当時としてはひじょうに新しい考え方だった。こういう新しい、しかし時代に合った考えを、法律は支持できないのか。言葉だけではなく、実質的に。

最高裁の判断では、景観利益が認められた。だが、「当時の刑罰法規や行政法規の規則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」という理由が加えられて、建物の一部撤去などは論外なのだ。いろいろな利益を考慮しての判断なのはわかった。しかたないのかなあ、と思うのだが、依然

として割り切れない思いはつづく。じっさいに、建物自体は厳然としてそびえ立っているのである。景観利益は失われたままなのだ。

こういうとき、おおくの一般人が感じるのは、司法の限界だろう。司法へのはがゆさが、われわれ一般人にはどうしてもこってしまうのだ。双方の主張が折り合わないのだから裁判にもちこんだのだが、法的な判断がでてみると、そんなものかなあ、法治国家だからしかたないか、という不満がよどんだままなのだ。その不満をおおくのひとが共有するなら、それはひとつの倫理観なのである。

(2) 倫理学からみた論点の整理と分析

「法と倫理、行政と倫理」

倫理は法律とはもちろんちがう。まず、法にたいする倫理学の立場をのべておこう。裁判所には序列がある。だから上級裁判所の判決ができれば、それが法的には有効な判断だし、最高裁の判決は、当の事件については最終決定である。その決定が法的には正しい。けれども倫理的には、下級裁判所の考え方も支持できるものもある。倫理と法が重なっている場合もおおいので、そのときには下級裁判所の判断でも肯定できる。

こんなこともあって、倫理の立場からすると、法と倫理の見解がくいちがうことはいくらかもある。たとえば、脳死からの臓器移植をした医師は、初期のころは殺人罪で訴えられていた。これは法的には正しかったのだろうが、だれが考えても殺人罪は変だ。それで臓器移植法ができて、脳死からの臓器の移植が法的にも認められた。だれが考えても変だというのが、倫理観である。この倫理観が先行していて、それが社会にとって有益だとおもえ、おおくのひとの賛同がえられるので、法がそれに追いついてきたわけだ。倫理と法とはこのような関係にもある。

とくに環境問題は、これからの世代もふくんだ、長い期間にわたる方針を考えなければいけないから、現行法の視野だけでは、判断しにくい争点もおおくある。こんな背景もあって、原子力発電や埋め立てについての判決文のなかでも、法的な範囲での判断しかできないと、裁判所自身が限界をのべることもしばしばだ。そこでここでは、どの裁判所の判断というのではなくて、倫理的に検討するに値する考えを、取り上げている。

また行政の取り組みについても、行政がもともと法を基準に仕事をすすめるから、後手に回りが

ちで、それを非難しすぎるのは行きすぎの面もある。またこの事件のいくつかの局面でもみられたように、いろんな政治的思惑があって、純粹に景観の問題だけではなくてしまったと感じられたことも、行政にはしばしばあることだ。環境問題については行政のはたす役割はおおきい。だから、わが国社会における他のおなじような矛盾についても、倫理の立場から考え、主張をのべるべきだと、おもっているのである。

「持続可能な発展」

景観も環境倫理の主題のひとつだ。景観については、法と倫理は原則的には一致している。景観法にはつぎのような言葉がある。景観は「地域の自然、歴史、文化等と人々の生活、経済活動等との調和により形成される」。自然や地域のこれまでの状態をまもりながら、経済も発展させよう、という趣旨である。この文言は、「持続可能な発展 (Sustainable Development)」という環境倫理の倫理観と、合致している。1987年に「環境と開発に関する世界委員会」が『われわれの共通の未来』のなかで提唱したこの標語は、環境についての中心的な倫理観のひとつである。

また景観法は、「将来の国民が」景観の享受ができるように、とのべているし、住民には評判の悪かった高裁の判決文でさえ、「時代及び世代を超える」地域社会全体の利益として、という言葉がみられる。つまり子孫にいたるまで良い景観を享受できるように、自然、歴史、文化、経済の調和を、長期的な視野で考えよう、ということだ。これは「未来世代への責任」という倫理観と軌を一にする。未来世代への責任という倫理観は、世代間倫理ともいわれる。ヨナスという人が唱えた説で、これまでの倫理学がおなじ世代の間だけの関係だったのにたいして、環境問題などは現在の世代と未来の世代との倫理関係を考えねばならないと主張する。この学説にもいろんな評価はあるにしても、説得力のあるものとして、しだいに定着している。

どう発展させるかについて、きめるのは住民だ。景観法は「地域住民の意向を踏まえ」とする。持続可能な発展からすると、景観はつくるものだ、という視点も考え入れなければいけない。環境はまもるもの、となんとなくおもい込んでいっていると、とんでもない意見のようだが、「発展」という側面からは、たしかに都市景観というのは、つくる、というほうがふさわしい。国立の街並みも、もとはつくったものだった。持続可能な発展というのは、つくり、まもり、そだてることになる。景観法にも「新たに良

好きな景観を創出することを含む」とある。

このように景観法は、未来世代への責任や持続可能な発展という環境倫理の倫理観と、共通の意識をもっている。景観を持続可能にしながら、かつ発展させるという倫理観自体については、ほとんどの国民は賛同するはずだ。この倫理観は、実効性には疑問もだされるが、すでに国際的にも支持されている。

現実をみても倫理観については、問題は生じていない。国立のマンションに反対している側はもちろん、建設しようとしている側も、景観をまもることは賛成なのだ。なのに、建てる側の経済利益と、住民の景観利益との摩擦が生じてしまって、総論賛成、各論反対、という現実になっている。これらをどう考えるかが倫理学の課題なのである。

そこで事例の分析のまえに、裁判の過程でのいろいろな判断や、これらについて闘わされた議論のうち、都市景観の問題を考察するとき、把握しておいたほうが良いとおもった論点を整理しておく。景観については、ほとんどの種類の裁判で触れている。それらの議論も参考にしながら、住民側が違法部分の撤去申請と慰謝料を求めた、第一の種類の後半の裁判の議論を中心に、倫理の観点からの検討をする。

この論文では、法的な本質をもつ主題には立ち入らない。たとえば、基礎工事である根切り工事を、いつからの状態とするのか、事実として根切り工事がはじまっていたか、などの判断はしない。また、景観権が法律上保護されるものであるかどうかの議論もおなじである。法的な検討は、法の専門家がすることだし、現にしているのだが、結果として、くいちがったり、他の法律家からの批判をあびたりして、けっきょく素人にはわかりにくくなっているからだ。裁判官によってそんなにちがうのかなあ、という声がたくさんあるのなら、それが倫理観の萌芽なのだ。法的な議論をにらみながら、この本はあくまで一般の人間の素朴な疑問を基礎にして、倫理の立場をあきらかにする。

「景観と眺望」

まず、いったい景観とはなんなのか、という主題をはっきりさせておこう。景観を分類すると、景観権と景観利益のちがいが、それから景観利益と眺望利益の区別になる。

景観権と景観利益のちがいがだが、景観問題はそれぞれの事例の状況が異なっているし、社会の変化によって、景観についての権利の意味が変る可能性がある。なので、景観権では今のところ実体ははっきり

りしない。景観利益なら、そのつど得るものと失うものがはっきりして、保護されることが明確になり、法的に保護しやすい、こういう説明がある。景観利益はたしかにわかりやすい。

つぎに景観利益と眺望利益の区別については、眺望利益は特定の地点からの良い眺めで、明確に決定できるから民法などの保護の対象になるとされる。たとえばマンションで高層階ほど高い価格なのは、眺望利益があるからだ。つまり特定の点からの眺望利益は保護しやすい。ところが景観利益は、その地域全体の面的状態だから、この利益は個人の利益保護を中心にする民法などに、なじみにくい。したがって、面的な景観利益は個人のものではないから、公的に定められなければ保護できない。こういう主張もあった。

ところが両方は重なっているという反論もある。それは事実について考えればいいので、ここでは、景観とそれに関係する用語の使い方をこのようにおさえておこう。

「景観は主観的である」

景観の議論では、景観が主観的なのか、客観的であることができるのか、という課題を避けては通れない。

景観の主観性、客観性については、地裁と高裁では、まったく逆の判断になった。地裁では、主客という哲学的な議論はしていない。「特定の地域内において、当該地域内の地権者らによる土地利用の自己規制の継続」、「相当の期間、ある特定の人工的な景観が保持され、社会通念上もその特定の景観が良好なものと認められ」、「地権者らの所有する土地に付加価値を生み出した場合」、地裁はこの3つの観点から、景観利益があるとして、住民の訴えを認めた。これにたいして高裁は「この良好な景観は適切な行政施策によって十分に保護されなければならない。しかし……個々の国民又は個々の地域住民が、独自に私法上の個別具体的な権利・利益としてこのような良好な景観を享受するものと解することはできない」として、住民単位の景観権を認めなかった。ところが最高裁では景観が客観的価値をもつことを肯定したうえで、景観利益を認めている。法的判断はこんなぐあいだ。

それでは倫理からみて、景観が破壊されたという住民の感じが認められるのか。景観問題の本質的な部分なのだが、もともと、いい景観というものは純粋な客観ではない。これをきちんと把握してないので、議論がしばしば混乱しているのである。哲学的に考察するまでもなく、風景というものは、もとも

とはただの客体としてなんの意味もない。意味がないただの客体としての風景に、それをいい眺めだとおもっている主観が合体して、いい景観が成立しているのである。哲学者の安彦（あびこ）は、セザンヌの「農夫は……サント・ヴィクトワールをみたことがない」という言葉を引用している。農夫は、耕作地にはならない対象としてしかこの山をみない。ところがセザンヌにとっては芸術作品の対象なのだ。つまり対象そのものが客観的に良い景観というのではないのである。

だから、良い景観は主観のなかにある。景観利益という場合には、それが主観的であるのはとうぜんなのだ。セザンヌなどもち出さなくても、いい風景だという評判なので行ってみたら、たいしたことなかった、という体験は、だれにでもあろう。

このように景観はたしかに主観的なものだ。したがって、主観的だからだめだ、というふうにかんたんには結論できない。高裁の判決文のなかには「景観についての個々人の評価は……極めて多様であり、かつ、主観的であることを免れない性質のものである」という文言があった。ここでは主観的という言葉は個人的とおなじ意味に使われているが、両者はけっしておなじものではない。個々人の評価は、たしかに主観的である。しかし、国立公園などはおおくのひとがその景観を良いとしているのだが、厳密に言えば、これも主観の総合にすぎないのだ。だから認めないというのでは、そもそもいい景観というものが成立しなくなるではないか。法はそれぞれの立場を客観的に確定しないと、それらを比較できないのかもしれないが、高裁だけでなく、主観という言葉を手軽に考えすぎている論法は、ほかにもたくさんみられた。

良い景観が、客体と主観との合致であるように、いやな眺めもおなじ構造で生じるのも、もちろんだ。なんの意味もない風景のかたちを、マンション業者が変更しても、まだ景観の破壊にはならない。その変更を、眺めている主観がいやだとおもったとき、そこに破壊された景観が成立するのである。

良い景観が客観的にあるのではない。それは主観のなかだけに存在する。これをきちんと理解すると、すくなくとも倫理的には、余分な議論はしなくてすむ。

(3) 国立の事件についての倫理学の意見

「国立の景観は、なぜ破壊されたといえるのか」

景観が主観的なものであることを理解すれば、国立の事件の本質を把握するのはむづかしくない。

国立のマンションは、20メートルの並木の上に、さらに24メートルの建築物がそびえているのだ。こういう場合は、ふつう双方の主観がぶつかりあっているものだが、この件では、両方が認めている良い景観が前提としてあることが、問題を考える手がかりになる。

主観同士の衝突について、つぎのような見方があった。土地利用を規制しようとする暗黙の合意があった。が、公の規定がなければ、あとからその地域に関係をもつ人びとには、その暗黙の合意はわからない。だから暗黙の合意だけでは法的効力はない。国立の場合、公的な規制はなかった。公的に決まったものでないと法では保護できない。だからマンション建設はやむをえない。

これは理屈だけの一般論の典型である。事件の現実にそくして考えれば、そうでないことは、はっきりしている。明和地所自身が良い景観を売り物にしているのだ。明和地所のパンフレットは、住宅購入予定者をあおりたてる。「日本で最も美しいといわれる大通りがこのプロジェクトの舞台となります。作家の山口瞳氏が『日本で一番美しい大通り』と形容したように、国立のシンボルである大学通りは『新東京百景』に選定された壮観なメインストリートです」。また「憧憬の国立に住む」、「あこがれの町」などの魅惑的な言葉も乱舞している。つまりこの街の眺望は明和地所が発見したものではない。ここではすでに住民だけでなく、おおくのひとでも認めている景観を、明和側が眺望化しているのだ。この事例では、景観と眺望は事実として重なっているのである。

つまり住民が良いとしている景観を、明和側も追認しているのだから、公的ルールはなくても、双方が共通して認めている良い景観があったのは、まちがいのない事実なのだ。建設する側でさえ、景観を破壊していないと主張しているのだから、この景観を保護しようとする方針は、双方にとってはっきり意識された、公的なものになっていた。公的ルールが必要になるのは、両者の見解が異なっている場合である。

主観の衝突について、つぎのような意見もあった。マンションが景観を破壊するなら、国立に住む意味はなくなるし、マンションの価格も下がる。そんなことを売る側がするはずがない。したがってこのマンションは景観を破壊していない。

この論法の根本にあるのは、良い景観が客観的にあるという前提なのだ。良い景観はたしかにある。しかしそれは住民の主観のなかにある。「日本で最も美しい」といわれる大通り、「壮観な」メインス

トリート、などの景観の良さは、すべて住民の主観のなかにすでにあった。マンション業者は、住民の主観といっしょに、この大通りを良い景観だとも思っていたのだ。最初は、両方ともに良いとも思っていたのだから、その景観の変更について、片方が異議を唱えた時点で、その変更は景観破壊になるのである。

建設側は、きわめて自己中心的な論理を展開している。建設会社は、この地域の景観がすぐれていることを売り物にしているのだった。そういいながら、同時にその景観を変更しているのである。この行動はあきらかに矛盾している。そこには、すこしくらい変更しても自分たちが利益をえられればいいという思惑が、見え隠れしているのだ。しかしすこしくらいならいいかどうかは、また別の主題である。もとの景観が破壊されている事実は動かないのだ。両者の主張を読んでいて、建設側になんとなく賛成できないのは、その論理が自己中心的であり、法的に問題がなければ、善意も良心もいらないと考えているとしか、感じられないからなのである。結果として、両者ともに良いと認めていた景観を、眺望として享受する主観と、破壊されたと感じている主観が存在するという事実が、生じるようになった。これはかんぜんに一方向的な景観奪取である。法はそれでもいいと結論しているが、倫理的にこれを認めるのは不可能だ。

最高裁は「高さや容積の点を除けば」建物の概観には景観の調和をみだすような点はない、とする。だが、何人かの論者も指摘するように、この件では、建物の高さこそが景観にとって最大の問題事だったのだ。そうすると、高等裁判所が指摘した、住民が20メートル以下の抑制に「腐心するあまり一切妥協せず」という非難は当たらない。住民が譲ることができない一線は高さなのだ。これが認められなければ、いくら景観利益が法的に承認されても、この訴訟そのものの具体的な意味はなくなってしまう。

われわれのような一般人が裁判の結論を読んで、いまひとつ腑に落ちないのは、こういう点なのだ。他のいろんな権利を比較、考慮するのは了承できるけれど、法的判断では、結果として、景観は一方的に破壊されたままなのである。法的にはいいとしても、不満がのこっているわれわれの気もちは、間違っているのか。権利との比較は分かったが、景観自体について判断はできないのか。われわれは、あいかわらず不満足なままなのだ。

このように景観自体について考えてみると、片方の主観が一方的に景観を奪われたと感じている状況

は、一般人の感覚からはとても承認できない。まったくの片手落ちだからだ。それはたしかなのだが、しかし一方性を非難する一般人の感覚は、倫理的にきちんと肯定できるのだろうか。その感覚を正当とする、何か倫理的な基準があるのだろうか。それがないと、自分たちの感性をただ振り回しているだけになって、説得力はないし、倫理性も認められないのである。

(4) 都市景観の倫理

「都市生活者の暗黙のルール」

この件は、倫理的には、景観という観点だけから考えるよりも、都市生活者が暗黙のうちに実行しているルール、という視点から考えるべきではないかとおもう。

都市生活者はおおくの暗黙のルールのもとに生活している。たとえば、クラシック音楽が世界的に認められている芸術だからといって、住宅街で、大音量でこれを楽しむのは慎むべきだ、というのは周知のルール、言いかえれば倫理観だ。音楽が聞こえている住民には、演歌しか聴かない人や、音楽がきらいな人や、その他の事情がある人びともいるのは言うまでもない。ここでは、狭い地域におおぜいの住民がひしめきあって生活するときに必要なルールが、厳然と確立している。いやがられる可能性のあることはしない、ということだ。一方的に自分の生活を楽しむのではなく、お互い譲り合いながら生活しましょう、というルールである。

一方的な自己主張は、都市生活の習慣のなかで、事実として認められていない。ゴミはきめられた曜日に出しましょう、公園ではキャッチボールをしないようにしましょう、バスや電車に乗るときは、順序よく並びましょう、などの決まりも、自分の一方的な都合だけで行動するのでは、他人のめいわくになるからである。

こう考えてくると、国立の例で、マンション建設側の一方的な景観奪取が非難される倫理的な根拠も、はっきりしてくる。国立の件について、われわれが法の結論に釈然としない感じをいだくのは、われわれが現実の都市生活を、「都市生活者の暗黙のルール」という倫理観によって運営しているからなのだ。国立の例は大規模だが、問題の本質はかわらない。一方的に自分の生活を楽しむのではなく、お互い譲り合いながら生活しましょう、というルールで生活してきたのに、突然、巨大な建物が出現して、しかもその存在について正義を振り回している。これに納得できないのは、とうぜんだろう。

この場合も、暗黙だから認めない、という主張でいいのなら、マンションのゴミの場所や曜日についても、根拠がむつかしくなる。なぜ月曜にきめるのか、なぜこの場所じゃないといけないのか、自分には不便なのに。マンションの敷地でキャッチボールするのは、身近で手軽な運動だから、いいじゃないか、等々の反論に答えられなくなるのではないだろうか。これらの規則は、町内会や市の指導によるのだが、その根底には、住民の一方的な都合を否定する「都市生活者の暗黙のルール」があるのは、だれもが認めるところだろう。

漫画家の椋岡かずお氏の、吉祥寺の赤白の縞の家の事件もおなじだ。これも法的にはどうでも、倫理的には「都市生活者の暗黙のルール」に反するのである（拙著『倫理問題に回答する』p.60～87）。都市景観も原則的にはおなじである。建設側の一方的な経済的利益、一方的な景観奪取にたいして、住民側が現実には得たものはなにもない。法的にはどうでも、この一方性を倫理的に肯定する根拠を見つけることはむつかしい。

起こってくる疑問を先取りしておこう。この意見は、もとからの住民に有利になることだ。都市景観論争はもとからの住民に有利に働くのか。この点については、原則に戻って、このルールが、「持続可能な発展」という倫理観にもとづいているかを検討すれば、課題の理解はむつかしくない。この倫理観に照らせば、「都市生活者の暗黙のルール」とは、都市生活者は、おたがい譲り合いながら、地域を「発展」させようということになる。国立の場合は、住民の主観は現在の景観を「持続」させたいとしている。そして建設者側もおなじ気もちなのだった。もちろん両者とも、国立市の「発展」も望んでいるのだろうが、マンションによって景観を破壊してまで、自分たちの地域を発展させたいとは、もとからの住民たちはおもってはいないのだ。だから持続が優先しているのである。

このように「持続可能な発展」という倫理観に照らしてみると、もとからの住民の意見が優位に立つのは、まず「持続」があって、それから「発展」についての議論がつづくからである。しかし実例によって、「発展」が優先される状況もあることは、もちろんである。

「都市生活者の暗黙のルールの具体的な項目」

「持続可能な発展」という環境についての倫理観の下に、一方性を否定する「都市生活者の暗黙のルール」が、都市景観を判断する倫理的な根拠に

なっている。すると裁判やその他の議論の過程で出てきた倫理判断は、このルールとどうかかわるのだろうか。

第一に、法の判断のなかでいちばん納得できたのは、住民がこれまで景観の維持に自己規制、継続的に努力してきたか、という視点である。事実についての判断は、確認作業が筆者にはできないから、ここでは立ち入らない。国立の件については、地裁は認め、高裁は否定した。最高裁は住民の意識が高いことを認めている。裁判もゆれているのだ。

だいたいなのは、倫理的にもこの規定は承認できることだ。というのも、その場所を通勤、通学などで通行しているだけの人や、たまたま移住してきた、漫然とその景観を楽しんでいる人が、向かいの土地の所有者が、土地の有効利用をはかって、建物をたてて利益を得ようとするのを一方的に制限できる、という主張には、やはり首をかしげざるをえないからだ。土地を所有しているのは、そこからの利益を考えてだから、反対する側もそれに見合う努力があつてしかるべきだ、というのはもっともな議論だ。そしてこの法の見解もやはり、一方的な主張を認めない「都市生活者の暗黙のルール」に合致している。

国立市が地区計画・建築条例を制定して、建物が既存不適格になったことは象徴的だ。これによって将来の建て替えに制限がもうけられたので、まさに、未来世代への責任がはたされたことになる。しかし同時に、地域住民が、これからは20メートル以下の建物しか建てられない、という自己規制の継続の努力も、この条例は要求しているのである。このように国立の場合は、倫理的にもこの項目が適用できるとおもう。

第二に、国立の件については、企業の社会的責任（C S R Corporate Social Responsibility）や、ステークホルダー（株主だけではなく、消費者、納入業者など取引先など企業に関係する人びとだけでなく、環境、労働、人権、女性問題など）への配慮という、経営倫理の原則をあげていだろう。法律は最低限のルールであり、法律だけまもっていればいいのでは、当面はしのげても、社会の未来はおぼつかなくなるからだ。建築基準法自体が「最低の基準」（同法1条）にすぎないと自覚している。この基本をさらに敷衍すれば、倫理の必要性になる。そして都市生活についての暗黙の倫理観は、会社側の一方的な利益を否定しているのである。

地裁も、企業が「社会的な使命」を果さねばならない、と理解はしていた。だが当時の状況では、これを法の判断に取り入れるのは、むつかしかったの

かもしれない。しかし今の社会的、倫理的状況では、もうその判断では不十分なのではないか。倫理的には、企業、とくに一部上場企業は、法律をまもってさえいればいい、という状況ではない。

これに関係する論点として、土地利用の自由について触れておこう。たとえばドイツでは建築不自由が原則だが、わが国では、この裁判の随所にみられるように、法的な問題がなければ、高層の建物でも許可され、建設されるのだった。

しかし土地利用の自由については、答えはでていないといえる。景観がおおくの人にとってたいせつで、景観法までできている現状では、土地利用の制限のほうに賛成の世論が向くことはあきらかだ。法学者の大野は、2005年現在で、高度地区に指定された約200都市中、約半数の都市で絶対高さによるコントロールがおこなわれている、と指摘している。これは企業にたいして、主観的に土地を利用することの制限をもとめていると言換えてもいいだろう。

いくつかの経済的視点からの論文のうち、景観による経済価値については、不動産鑑定士の山縣の見解が興味を引いた。土地の価値を決めるのにヘドニック価格関数という方法がある。街区、交通接近、環境、画地、行政条件などが、地価に反映している度合いを数値化するという方法で、これも用いながら、この論文では、水辺景観は経済的利益をもたらしている、と分析する。ところが意外にも、風致地区では建築の自由度が制約されるので、その土地の価格にはマイナスの要因とみている。それでもこの論文から感じられたのは、駅距離、道路幅、遮蔽率など、それぞれの地域の条件が重なって相殺される場合もかなりあるが、やはり基本的には景観による価格の上乗せはある、ということだった。つまり景観が破壊されと、その土地の価格はいくらか低くなることになる。

もうひとつ明和地所の株価について、一連の訴訟でこの会社がこうむった損失は50億と試算されるので、景観地区の指定は資源の有効利用を制限するおそれがある、と危惧する山崎らの論文もある。この試算の数値の是非についても、倫理学が判断することは差し控える。

ただ、その指定にさいしても、住民の意見がもっとも尊重されるべきであることにはかわりはない。この論文は資産の有効利用の面からだけだった。それもふくめて判断するのは住民なのである。国立の件では、住民側は景観の保護を優先させたのだった。この場合、景観の維持が、地域の発展にもなるということである。

経済と環境の調和という視点からは、建物の高さを20メートルにして、収益との調和を図ることができなかったのか、という疑問がこのころ。住民側がその計画案を提出しているが、高裁はその案は商品性がないとしている。

第三に、国立の例からは、景観が主観にもとづくものではあっても、その件に関係する一定数の人びとが共通の感覚をもっているなら、これをただの個人的な主観として排除することはできない、といえる。これはとくにむづかしい話ではない。そうした場合に、この主観の束が客観的存在だとおもわないように、注意しておけばいいことだ。

それでもここで、それらの主観が集合体として認められるのか、という疑問がだされるかもしれない。それらは本質的には個々ばらばらの主観であって、共通性はないはずだから。これは哲学的には間主観性、つまり主観に共通性があるときもある、という説につながっていくが、この本ではそういう観点からの考察はしない。

あくまで事実から考えると、国立市という客観的立場である行政も、高さ制限の条例を制定することで、おなじ意見をもっているのが確認できる。つまりかなりおおぜいの住民や学校という組織や、行政さえもが、20メートル以上だと景観が破壊されると感じているのだ。哲学的に厳密に考えると、かれらが一致しておなじ景観を良いとしていたかどうかはわからないにしても。

さらに東京都や読売新聞や山口瞳氏などの見解も、住民の主観の後押しにはなる。たしかにこれらのひとや組織の見解も、主観的だし、住民ではないから利益や権利はないけれど、とくに中立性、公共性が強いので、住民が単なる主観を振り回しているだけではないことを、いっそう根拠づけている。

景観が主観的なものだとしても、一定数の数が集まらないと、良い景観だといっても、個人のわがままに過ぎなくなるので、それでは一方的になり、認めにくいということだ。国立の件からはこういえる。

この事例についての議論のなかでは、自己規制的・継続的努力、企業の社会的責任、主張する住民の数を、肯定できる。これらの具体的な内容は、それぞれの実例におうじて析出され、それぞれの実例にとっての基準となる。

こう考えてくると、法的判断もふくめたこの3つは、「都市生活者の暗黙のルール」の具体的な項目という位置にあることがわかる。当事者の片方が一方的であるかは、実例にそくして、まずそれ自体と

して検討でき、判定できる。そして実例の状況におうじて、一方性の具体的項目が析出されているのである。

以上のことから倫理学は、この事例について、次のように結論できる。法とちがって、他の権利との比較ではなく、景観自体について考えると、この問題は都市の住民がふだんから了承して実行している「都市生活者の暗黙のルール」によって判断しているのではないか。すると、もとのからの住民の景観利益と、新しい住民の利益とでは、もとのからの住民の景観利益を優先させるべきだった。

しかしそれでは、法の判断との関係はどうなるのか。倫理学の主張が正しいとしても、法の判断も法的には正しいのだ。法治国家だから、法の結論を基礎にして社会を運営するしかない。それでは倫理学の研究は現実には無意味になるのだろうか。

(5) 法と経営・環境倫理

「法にたいする倫理学の提案」

現在でも、国立のマンションは空をさえぎっている。今の時点で、20メートル以上の部分を撤去して、住民を退去させるというのも、マンション住民のさまざまな利益を侵害することになるだろう。倫理的にもそれは認めがたい。それじゃあ、けっきょく法すれすれのところで無理に高層建築をたてるのが今後とも起こるのではないかと危ぶむ声があがるかもしれない。

ここで倫理は法と接する。たしかに、最高裁の判断は両者の法的な権利を考量してのものだった。これにたいして倫理学は、持続可能な発展という景観の基本的な倫理観に、一方性を否定する「都市生活者の暗黙のルール」が合致し、このルールが、景観や眺望の主観性からする景観の破壊、反対住民の数、新しい住民による一方的な景観奪取、企業の社会的責任、を内容とすることから、マンション建設側に非があると批判する。するとこの倫理観は、最高裁が建物を認めたまじゅうような理由である「公序良俗違反や権利の濫用」と出会はないのだろうか。この事件の時点では該当しなかったかもしれないが、つぎにおなじような事件が起きて、そのときでも裁判所は、すくなくとも社会が推進している、持続可能な発展、企業の社会的責任、などを基礎とした倫理観の高まりを無視するのだろうか。

最高裁の判断基準では、保全できる景観はずいぶんすくなくなるという意見もある。そうなら、「都市生活者の暗黙のルール」の違反は、「公序良俗違

反や権利の濫用」に影響はしないのだろうか。ひとつのおなじ社会でありながら、法と倫理がまったくちがう見方をもったままでいいのだろうか。倫理からの研究、発言は法から独立し、並行したままでは無意味だし、法も倫理研究をまったく無視して、法の中に閉じこもったままで事件を判断していくつもりではないだろう。倫理からの発言の有用性は、こういう指摘をするところにある、と考えているのだが。

「都市景観の倫理」

この章では都市景観だけを扱った。名所、旧跡などの景観保護は、倫理的観点からは比較的容易な気がする。名所、旧跡、歴史的建造物を残そうとするのと、都市景観をまもりながら、つくっていかうというのは、住民が決定の主体という原則はおなじだが、名所、旧跡などの場合、それを享受する主体は国民全体になり、主観にしてもそれは大多数になるからだ。また、都市生活者の暗黙のルールは、都市だけでなく、他の景観の場合にも当てはまるかも知れないが、これについての考察は、別の機会にしたい。

まとめておこう。景観法は、環境倫理の持続可能な発展や未来世代への責任という倫理観とおなじ方向性をもっている。景観は主観のなかに成立しているというのが、景観問題の出発点である。国立の実例では、すでに両者がおなじ景観を良いとしているので、建設側の景観破壊はあきらかだ。ここから、都市景観についての倫理的な判断基準は、われわれが日常生活のなかで、じっさいに従っている、一方的な自己満足を否定する「都市生活者の暗黙のルール」、と考えていいのではないか。この章の骨子はこれだけである。

ここで扱ったのは、住民が企業を訴えた例だけだったが、この他にも、個人が企業を訴えるとか、逆に企業が個人を、あるいは個人→住民、住民→行政、住民→住民など、いろいろな場合が考えられる。都市景観については、都市生活者の暗黙のルールを基礎として、実例におうじて、もとのからの住民の自己規制的、継続的努力、主観の数、企業の社会的責任など具体的な項目が役に立ったり、新しい別の具体的な項目が必要とされたりするだろう。それにしてもそれらは、持続可能な発展という環境・経営倫理の倫理観のもとに、都市生活者の暗黙のルールという倫理観を基礎として、運用されねばならないのである。

参考文献

第一の種類の裁判（住民が明和地所を訴えた裁判）
前半（建設禁止仮処分申立て）

東京地裁判決 北河論文による。

東京高裁判決『判例時報』1767号 平成13年

後半（建物の違法部分の撤去請求）

東京地裁判決「判例タイムズ」1129号 2003年

東京高裁判決「判例タイムズ」1175号 2005年

最高裁判決「判例タイムズ」1209号 2006年

第二の種類の裁判（住民が東京都などを訴えた裁判）

東京地裁判決「判例時報」1791号（住民が東京都と国立市にたいして起こした訴訟）平成十四年

東京地裁判決「判例時報」1791号（住民が東京都多摩西部建築指導事務所にたいして起こした訴訟）平成14年

東京高裁判決「判例時報」1815号（住民が東京都多摩西部建築指導事務所にたいして起こした訴訟）平成15年

最高裁判決 北河論文による。

第三の種類の裁判（明和地所が国立市を訴えた裁判）

東京地裁判決「判例タイムズ」1113号 2003年

東京高裁判決「判例時報」1927号 平成18年

最高裁判決「平成二〇年度 市報くにたち 五月五日号（No.915）」

『責任という原理』ハンス・ヨナス 加藤尚武監訳
東信堂 2000年

『〈景観〉を再考する』安彦一恵他 青弓社 2004年

『風景の哲学』安彦一恵他 ナカニシヤ出版 2005年

「景観保護と不法行為—国立景観訴訟最高裁判決の検討を中心に—」吉村良一 立命館法学310号
2006年6号

「民法における公序良俗論の現状と課題」山本敬三
2006年 lp21coe.law.kyoto-u.ac.jp/occasional/pdf_occa/19_yamamoto.pdf

『景観にかける—国立マンション訴訟を闘って—』
石原一子 新評論 2007年

「風致地区と水辺景観が地価に与える影響について」
山縣滋 「土地総合研究」第15巻1号 2007年冬号

「国立景観訴訟にみる高さ制限条例の経済学的妥当性」山崎福寿, 原野啓, 杉野誠 法と経済学会 2008年度全国大会 論文要旨説明書 及び研究会報告用論文

「景観利益の侵害と不法行為の成否」北河隆之

琉大法学77号 2007年

「都市景観をめぐる紛争と法—私法と公法の役割と限界—」大野武 『借地借家法の改正・新景観法』所収 有斐閣 平成18年

「日本経済新聞」2007年10月12日夕

「東京新聞」2007年10月13日朝

「産経新聞」2007年10月13日