

訴 状

東京地方裁判所民事部 御中

平成 1 5 年 4 月 2 2 日

原告ら訴訟代理人

弁護士

同

当事者の表示・・・別紙当事者目録記載のとおり

建築工事差止請求事件

訴訟物の価格 9 5 万円

貼用印紙額 8 2 0 0 円

請求の趣旨

- 1 被告らは別紙物件目録 1 記載 1 の土地に建築中の別紙物件目録 2 記載 1 の建物のうち、高さ 1 5 メートルを超える部分を建築してはならない。
  - 2 訴訟費用は被告らの負担とする。
- との判決を求める。

請求の理由

第 1 当事者

- 1 原告らは、別紙物件目録 3 記載及び別紙図面 1（青塗りが原告ら居住地・オレンジ色囲みが被告ら建物建設予定地）のとおり、別紙物件目録 1 記載の土地の近隣に土地及び建物を所有するなどして、古くは、昭和 4 1 年頃から現在ま

で、居住するものである（甲１～８）。

- ２ 被告Ｔ株式会社は不動産売買等を業とする会社であり、同Ｍ株式会社は不動産の売買なども業とする総合商社であり、同株式会社Ｓは不動産の所有、売買、賃貸等を業とする会社である。これら被告３社は、共同事業者として、別紙物件目録１記載土地の土地（以下あわせて「本件敷地」という）を所有者し、別紙物件目録１記載１の土地（以下「Ｂ敷地」という）上に建築中の別紙物件目録２記載１の建物（以下「ＡないしＣ建物」または「本件建物」という）および、別紙物件目録１記載２ないし４の土地（以下「Ａ敷地」という）上に建築中の別紙物件目録２記載２の建物（以下「Ｄ建物」という）の建築主である。

被告株式会社Ｏは、前記被告３社と本件建物及びＤ建物の建築請負契約を結んだ施工業者である。

## 第２ 本件建物及びＤ建物建築計画の概要

本件建物及びＤ建物（以下建物建築を総称して「本プロジェクト」という場合もある）の建築計画の概要は、以下の通りであり、Ａ敷地にＤ建物、Ｂ敷地にＡないしＣ建物の３棟の建物を建築するものである。

また、Ｄ建物につきＥＲＩ第０２０１４０５４号、ＡないしＣ建物につきＥＲＩ第０２０１４０５３号としていずれも平成１４年１２月２５日、指定確認検査機関の日本イーアールアイ株式会社から建築確認を受けている（甲９・１０）。

（本件建物「ＡないしＤ建物」の概要等）

- (1) 地名地番 川崎市宮前区鷺沼４丁目１４番２号（Ｂ敷地）
- (2) 用途地域 第１種中高層住居専用地域・第１種住居地域
- (3) 容積率 １９９．９６％（規制２００％）
- (4) 建ぺい率 ３６．１２％（規制６０％）
- (5) 構造・規模 鉄筋コンクリート造／地上１１階・地下２階

( 本プロジェクトの概要等 )

	A 敷地	B 敷地				合計
	D 棟	A 棟	B 棟	C 棟	小 計	
住居戸数	81戸	79戸	342戸	22戸	443戸	524戸
計画人口	258人	254人	1076人	70人	1400人	1658人
構 造	R C 造	S R C 造	S R C 造	S R C 造		
階 数	地上 5 階 地下 2 階	地上10地 下1階	地上11階 地下 2 階	地上9階 地下 1 階		
最高の高 さ	14.95 m	30.95m	30.95m	26.25m		
建築面積	2119.28 m <sup>2</sup>	1500.66m <sup>2</sup>	4991.78m <sup>2</sup>	815.59m <sup>2</sup>	7308.03m <sup>2</sup>	
延べ面積	7526.17 m <sup>2</sup>	8530.51m <sup>2</sup>	36028.06m <sup>2</sup>	3128.55m <sup>2</sup>	47687.12m <sup>2</sup>	
建ぺい率	49.71%	36.12%				
容積率	176.30 %	199.96%				

### 第 3 景観を享受する利益の法的保護性

本訴訟において、原告らは、第一次的には、憲法が保障する幸福追求権や文化

的生存権の一内容として、その生活空間の中で良好な景観を享受する権利があること、第二次的には財産権から派生する景観利益の保護を訴えるものである。

## 1 「景観」とは何か

### (1) 景観と景観権

景観権とはその生活空間の中で良好な景観的利益を享受する権利である。ここに「景観」とは、「人間が地表のあるまとまった地域をトータルに捉えた認識像である。」(田村明「美しい都市景観をつくるアーバンデザイン」25頁)。ここには、眺望的景観のほか、位置、地形、生態系、鳥の声や虫の音、水や風の流れ、歴史・文化・信仰・教育・レクリエーションなどが構成要素として含まれる。したがって、地上のあらゆるものが景観の対象となるが、例えば、都市景観と自然景観、歴史景観と文化景観というように類型的に区分できる。本件で、原告らが保護を訴えているのは、その居住し享受してきた「まちなみ景観」であり、都市景観の一類型である。

景観は地域住民が共同して利用する資産である。コミュニティの固有性を訴える象徴的存在であり、そこに住む住民にとって生活の拠り所となり、地域文化の重要な基礎資産として、景観が認識され、人々に享受されてきた。地域住民が保有する個々人の個別の財産権と同様に、あるいはそれ以上に地域住民がもっているかかる共同利用の資産を保全することは、当該地域に参入する事業者にとって極めて重大な課題であり、建築の作法として地域住民に対し負担している責務である。

### (2) 人の生活・生存における景観破壊の重大性

地域のアイデンティティを表象する主要な景観に対する地域住民の利益は、日常生活を営む上でも、人生を送る上でも、本質的な要素であり、人間にとって幸せを感じることものできる不可欠の要素である。このことは、景観利益こそ、憲法13条で保障されている「幸福を追求する権利」あるいは同25条で保障されている「健康で文化的な最低限度の生活を営む権利」の一内容であ

ることをも意味する。人間の尊厳にかかわる問題であり、精神的な自由の領域に属する。つまり、「人はパンのみに生きるものにあらず。」は、聖書の世界（「旧約聖書 申命記・第八章」「新約聖書 マタイ伝・第四章」および「ルカ伝・第四章」）だけでなく、法の世界においても妥当する真理である。換言すれば、生命・身体に対する侵害と同視されるべき重要な価値である。

また、景観は、建築物などによってこれが破壊されると、その侵害状態が半永久的に継続する可能性が高く、そのため、景観利益の享受者は回復不可能な重大な損害を受ける。たとえば、身体の損傷の多くは治療によって治癒するが、人間の精神的な価値が破壊された事による痛みは容易に治癒されない。とりわけ、本件のような地域のアイデンティティである低層のまちなみ景観を破壊した場合には、加害構造物である本件建物が存在する限り長く痛みが続き、かえって増幅するのである。

## 2 まちなみ景観とは

まちなみ景観について、示唆する論述（明海大学教授で都市計画を専攻の坂本一郎著「都市と生活空間の工学」放送大学教育振興会 2000年3月）があるので、ここに引用する。「良い街並と言われるものの多くには共通の特徴がある。それは、建物の壁面位置や高さ、あるいはデザインに統一性があることである。・・・一棟々々は異なっているとしても、壁面の位置や高さが統一されていたり、統一的な建物様式が採用されていることは、街並形成上の重要なポイントである。」(106-107頁)。

そして、このような良い街並こそ、以下に述べるとおり、良好な生活空間となり、これを形成するのは良い土地利用であり、したがって、まちなみ景観は人格権的な性質とともに、財産権的な性質をもつのである。

すなわち、前掲著によると、「生活空間はある広がりを持った地域であり、その地域の土地利用の在りようが生活空間の質を左右するからである。」「良い土地利用とはどのようなものか。都市の土地利用の良し悪しは、単独の敷地を

とりだして個々に判断するのではなく、複数の土地の相互関係の中にある。一つの敷地の土地利用は他の敷地の利用者に影響を及ぼす。・・・外部不経済を最小にして外部経済を最大にする土地利用が良い土地利用ということになる。」坂本教授は、「外部不経済をもたらす土地利用」として、危険の増加、快適性の低下、混雑の増加および阻害の拡大の4つを取り上げて、以下のように述べる。

危険性の増加としては、「高建坪率の木造住宅が密集した地区、道路も細く行き止まり路も多い。」があげられている。快適性の低下として、「住宅と工場が混在している。」ことが一例として取り上げられ、その対処として「棲み分けのルール」を必要とする。混雑の増加では、下水管や交通を取り上げて、「都市の器の容量を超えた活動は、互いの活動水準を引き下げる。」として、その対策として、器の容量を増やすか、それが困難な場合は、活動量を制限する必要があるとする。阻害の拡大として、「良い景観や陽当たりの確保は人々の重要な関心事である。」これを奪うと、「そのような連鎖は結局不幸を増やすばかりである。」から建築のルールが必要になる」と結論する。

### 3 景観保護に関する法制度の実情

ところで、戦後日本の法制度上の最大の課題は、この景観を含めた良好な環境を享受する国民の権利の明確化にあると言って過言ではない。

今日、環境保全が人間の人格的生存にとって不可欠の事項であり、環境問題が重要な政治課題となっていることは誰も異論のないところである。環境基本法も第3条において「環境の保全は、環境を健全で恵み豊かなものとして維持することが人間の健康で文化的な生活に欠くことができないものである」と述べて環境保全の重要性を指摘している。

しかし、かくのごとく重要な問題でありながら、この環境を享受し保全するための国民の具体的権利を定めた法律が存在しないため、これまで、数多くの環境破壊が法的保護の外におかれ、住民や自然自体に対して多大な損失を被ら

せてきた。

まず、同じく第二次大戦中に都市のほとんどを戦災で失いながら、伝統的な都市景観を復旧し、かつ、景観保護を中核とする住環境保全の法制度を確立したドイツの法制度は参照されるに値する。ドイツ建設法典の中で建設基本計画（Fプラン）や拘束力のある地区詳細計画（Bプラン）の中に「自然・景観の保全」が組み込まれている。そして、同3条は「住民は、事前にできるだけ早い時期において、計画の一般目的、地域の再開発又は開発に関する実質的に異なった解決策及び計画の予想される効果に関する公的な報告を受けることができる。住民には意見表明及び聴聞の機会が与えられなければならない。」「建設基本計画の提示に際しては、考慮されなかった異議又は提案について、市町村の意見が添付されなければならない。」と定めて、自然・景観を保全するための実質的な手段を住民に付与している。

別紙図表等目録の図1では、ドイツの景観基準の一例をあげているが、建物の高さが景観侵害を判断する重要な要素であることや、規模や細かな形態も問題とされていることが明らかである。

このような景観保全に対する市民の権利は、何もドイツだけに限ったことではなく、イギリスなど他のヨーロッパ諸国やアメリカ合衆国、カナダなどにおいても同様である。

#### 4 アメリカの景観保護に関する先例

（1）例えば、個人の自由をわが国以上に保障してきた自由の国、アメリカでは、地域住民の共同利益を表象する景観についてどのような姿勢で臨んできたであろうか。地方政府と裁判所の国民、住民の意識・価値観に適切に対応する姿勢には学ぶべきものが少なくない。（2）以下で判例を紹介する。（西村幸夫著「環境保全と景観創造」123～139頁参照）。

なお、このような判例の結果、アメリカでは多くの都市で採用されている詳細なゾーニングは景観類型の違いを示しており（別紙図表等目録の表1）、歴

史地区では高さが極端なほど統一が図られている（別紙図表等目録の図2）。

アメリカでは、ゾーニングの内容は各自治体が定めるため、アメリカには膨大な種類のゾーニングがある。一例として、東京都のように巨大都市であるニューヨーク市を取り上げると、地域区分は、住居系、商業系、工業系の3種類からなっている。しかし、住居系はさらに31の区分に、商業系は72の区分に、工業系は12区分に細分され、合計115種類の地域区分である。アメリカの大都市はこのように多数の種類の地域区分をもっている。その特徴としては、住宅地（特に郊外）における規制の厳しさと中心市街地における規制の緩さである。

住居系地域における規制項目は、住宅の種類（1世帯用、2世帯用、多世帯用）、住宅形式（戸建、2戸連棟、連棟、非接地アパート）、敷地（規模、間口）、建物位置、・・・建物高さ、容積率、建蔽率、住戸密度、空地床比率などである。

中心市街地では日本に比べても規制が緩い一方で、郊外住宅地では用途、敷地、建築位置、住居形式などが厳しく制限されており、結果として同質な土地利用からなる住宅地が生まれ持続することになる。

（2）広場の景観規制の合憲性 19世紀末ころから広まった商業地域の高層化の中で、1898年マサチューセッツ州法が、ボストンの重要な広場であるコーブリィ・スクエアに面した建築物に対して90フィート（一部100フィート）の高さ規制を定め、10階建て高さ120フィートのマンション建設計画との関係で、州最高裁は美的効用が配慮に値することを認め、その合憲性を認めた（174 Mass at 209, 59 NE at 635(1901)）。

（3）州庁舎付近の景観規制の合憲性 1899年の州庁舎付近にかけられた70フィートの高さ規制について、ホルムズ判事は「（高さ規制を定めた同法の）目的は、ボストンの威厳と美しさをすべてのボストン市民の誇りと州民すべての喜びのためにその最も極まった点において守ることである」と明言している（

178 Mass at 209, 59 NE at 635(1901) )。

( 4 ) 住宅地景観規制の合憲性 1915年ミネソタ州法が集合住宅を排除して1世帯および2世帯住居だけのゾーニングを設定することを認めたことにつき、州最高裁は、1920年次の通り判示して、住宅地の景観の維持を一つの理由にしてその合憲性を認めた。「景観を生活の一要素として裁判所が認知すべき時が来た。美と調和は公的および私的建造物の資産価値を強化する。・・・建物はある程度周辺の建物ともなじんでいなければならない。人々はこのことに今まで以上に気づき始めた。そして人々は都市計画を要求し始めたのである。」( 144 Minn at 20, 174 NW at 162 )。このように景観の統一性を見地から住環境保持のゾーニングがアメリカ全土に広がり、精緻なゾーニング規制が確立したのである。

( 5 ) 景観保護と規制根拠 アメリカにおける景観規制を確立させた連邦最高裁判決においてウィリアム・ダグラス判事は、1954年、「一般的福祉の概念は広範かつ包括的なものである。・・・それが表している価値は物質的なものであると同時に精神的なものであり、金銭的なものであると同時に美的なものである。社会が健康的であると同時に美しく、清潔であると同時に空間的ゆとりがあり、気をつけてパトロールされていると同時に調和のとれた社会であるべきであると、立法府は決定する権限をもつ」( 348 US 26, 75s. ct. 98, 99L.Ed.27(1954) )と判示した。

このようなアメリカの判例について、地方政府が制定した建築制限立法があるからとして、わが国に当てはまらなないと考えるのは適切でない。国会や地方自治体が住環境保全の適切な立法をしない結果、景観破壊が行われ、取り返しがつかない危険性があるときは、裁判所は果敢に司法判断を下すことこそ、憲法の人権保障の趣旨である。

## 5 わが国における都市景観の保全をめぐる判例の動向

### ( 1 ) 昭和40年代の記念碑的な判例

まちなみ景観（一定の地域内で複数の建物の形態等によって形成される景観）の保全を認めた判例として、武庫山住宅地事件（神戸地裁伊丹支部昭和45年2月5日判決・判時592号41頁）と京都岡崎有楽荘事件（京都地裁昭和48年9月19日決定・判タ299号190頁）をあげることができる。前者は、建築制限特約付きの宅地分譲地の買主が三階建共同住宅を建築しようとする他の買主に対して、住宅環境の侵害を理由として人格権に基づき、その建築禁止の仮処分を求めた事案である。後者は、京都市内の美観地区となっている岡崎公園内において5階建て（高さ約19m、塔屋約5mを含むと約24m）の店舗兼事務所用ビルの建築について、隣接する料理旅館（有楽荘）経営者が、売り物としている東山を借景とする名庭園の眺望阻害の外、地域の景観破壊等を理由に、環境権、人格権、所有権、占有権、営業権の侵害に基づき、その3階以上の工事禁止の仮処分を求めたものである。

武庫山住宅地事件の判例は、低層の良好な住宅地景観をその保護されるべき価値として明快に認めたうえ、第一次的には立法ないし行政が取り組むべきとしているが、安易に立法行政の施策に委ねることなく、これらの施策が不十分なとき、司法的救済が必要であることを明示している点を注目したい。問題の3階建てマンションが地域の景観破壊を惹起するものであることを認めている。次に、当該土地周辺の地域性については、阪急によって宅地造成された分譲地で、阪急が各買主との間でアパートまたは3階建て以上の建築を禁じる等の特約を取り交わしていること等、景観価値、景観破壊の結果生じる不利益、地域性と建築主側の事情を比較衡量した上、本件マンションの建築行為が受忍限度を超える違法があり、金銭賠償をもっては償いがたい段階にあるとして、3階建て以上の共同住宅の建築禁止の仮処分を認めた。（なお、阪急からも仮処分の申立がなされていて、特約の効力により共同住宅の建築自体の禁止を認めている。）

後者の申立理由では、美観・景観およびその破壊の内容、その禁止を求める

根拠として、近隣の土地所有者・利用者間で、地域の美観を守るために、建築物は2階までで留めようとの申し合わせがあること等を指摘している。

上記2つの事案は、いずれもまちなみ景観について、その地域の土地建物所有者の一部が仮処分申立をしたケースで、構成員による建築制限に関する一種の合意を前提にするものの、一定の地域における整ったまちなみ景観を保護しており、地域における自主的な景観保全型土地利用を推進する役割を果たしたと言えよう。

## (2) 近時の判例の到達点

上記の判例以後、眺望権の侵害を争う裁判例が相当数出現し、一定の場合に眺望景観の利益を認め、その侵害を理由とする損害賠償請求が認められることは判例上確立したといってよい。他方で、眺望の前提たる景観自体に対する侵害については、京都ホテル建設をめぐる京都仏教会事件（京都地裁平成4年8月6日決定・判タ792号280頁）、和歌の浦不老橋景観訴訟事件（和歌山地裁平成6年11月30日判決・判例地方自治145号36頁）、鎌倉まちなみ景観訴訟事件（東京高裁平成13年6月7日判決・判例時報1758頁）等で、いずれも景観権の権利性が否定された。

しかしながら、都市景観の保全を求める強いうねりは、裁判官の良心に訴えるものとなり、都市景観の価値を認める裁判例が堅実に歩を重ねている。すなわち、平成14年12月18日の東京地方裁判所民事第40部判決（宮岡裁判長、以下「宮岡判決」という。）で、また、本年3月31日の名古屋地方裁判所決定（早川真一裁判官、以下「早川決定」という。）で、いずれも景観利益の侵害を理由に高層マンションの高さ20メートルを超える部分の建築禁止を認めた。

前者は、国立市・大学通り沿いに被告明和地所が建てた本件建物（分譲マンション）について、大学通りの景観保全を主要な目的で立ち上がった学校法人桐朋学園や近隣住民、市民などの原告が、高さ規制を内容とする建築条例に違

反し建築基準法上違法な建築物であり、日照権や景観権を侵害されたなどと主張して、本件建物のうち高さ20メートルを超える部分の撤去と慰謝料等の支払を請求する事案である。

宮岡判決は、景観利益の法的保護性について、地権者らによる利用規制の継続、独特の人工的景観の持続性、社会的に良好とされる景観、土地の付加価値の成立の4つ要件をあげた。

次に、宮岡判決は、本件の「大学通りの景観」について、その形成の経緯を詳述し、「本件大学通りのうち少なくとも一橋大学から江戸街道までの地域においては、・・・広幅かつ直線の道路と、直線道路の沿道に沿う並木、そして、直線道路の両側少なくとも20メートルの範囲に存在する建築物が20メートルの高さの並木を超えないものであることという3つを要素とする特定の人工的な景観」と判示し、法的に保護される景観の範囲を明確にした。

続いて宮岡判決は、「景観利益を有するのは、当該範囲内（上記の）に土地を所有する」3名の原告であるとして、景観要素の一つである利用制限を受ける土地の地権者について、景観利益の帰属主体と認めた。

当該建物の景観侵害性について、宮岡判決は、「本件建物は、大学通りの並木に近接した位置に建設された、並木の高さの20メートルを遥かに超える地上43.65メートルの大型マンションであり、そのうち本件棟は大学通りから20メートル以内という至近距離にあり、大学通りの並木から突出し、本件景観の重要な要素である並木の周辺の建築物がいずれも20メートルを超えないものであることと明らかに抵触し、本件景観を侵害するものである。」として、その高さの点で景観破壊を認めた。

後者の事件は、江戸時代の武家屋敷の町並みが残る名古屋市東区の白壁地区で、高さ30メートルの高層マンションを建築している積水ハウス（大阪市）に対し、地区住民が、都市景観を破壊するとして高さ20メートルを超える部分の建設禁止の仮処分申立事件で、名古屋地方裁判所は申立について、宮岡判

決と同様に景観利益を認め、全面的に認容する決定をした。

すなわち、「本件町並み保全地区に指定された白壁地区等内の住民は、その所有する土地所有権から派生するものとして、形成された良好の景観を自ら維持する義務を負い、かつその維持を相互に求める利益（景観利益）を有すると認めるのが相当であり、この景観利益を侵害する建物その他構築物の設置については、その侵害の可能性の限度で、差止めを求めることができる」としたのである。

以上、宮岡判決は大学通りの景観について、早川決定は町並み保全地区の景観について、それぞれ景観利益の法的保護性を認め、その景観区域内の所有者に景観利益を侵害する建物に対する差止請求権を認めている。

本件の地域は、上記の事案のように、景観上極めて独特な特徴をもっていたり、これまで行政による特別の景観配慮の取り組みがされてきた地域とは異なり、いわば一般的な低層住宅地の歴史を持つ。ただ、原告らの地域には高さ 10 メートルの制限があると同時に、被告らが開発を計画している土地も高さ 15 メートルの高度地区の指定がなされ、原告らの低層住宅地と調和するまちなみ景観が法的に担保されてきたのである。

つまり、これら 2 つの裁判例が基礎としている景観を構成する基本的な構造を本件も同様にもっている。第一義的には、憲法上の基本的人権として、景観権の保障が原告らに妥当する。また、第二次的には、前記裁判例と同様に、財産権に派生する利益として、原告らの景観利益が法的に保護されるのである。

さて、大学通りの景観問題では、別紙図表等目録の写真 1 で、問題建物の高さが大学通りの景観を構成する要素である並木の高さを超えていることが、白壁地区等の景観問題では、別紙図表等目録の写真 2 で、敷地にゆとりと伝統的建物の低層のまちなみで構成された開放的な空間と高層建物が相容れず、主客逆転を来していることが、容易に看取することができる。これらと対比すると、別紙図表等目録の図 5 の本件建物の外観完成予想図を一見すれば、本件建

物は、長年かけて原告らが培ってきた低層住宅の美しいまちなみ景観と相容れず、むしろこれを見下ろすようにそびえ立ち、低層住宅地が提供するゆとりのある落ち着いた空間を独占的に満喫するもので、まさに主客逆転しており、本件のまちなみ景観を破壊していることは疑いの余地がない。

## 6 景観条例と景観保護の基準

1970年頃に始まった景観行政は、ようやく住環境の保全のために具体的な基準を条例や法的規制により具現化しており、とくに神奈川県下では、まちなみ景観や都市景観の保全のために、具体的には高層マンションによる景観破壊を防ぐために、高さや規模などを具体的に規制することが住民や行政の中で共通の理解となっているといつてよい。以下、いくつかの事例を紹介する。

### (1) 鎌倉市都市景観条例

鎌倉市は、平成7年9月鎌倉市都市景観条例を制定し、そのガイドラインとして平成8年3月に「一定規模以上の建築物等の景観ガイドライン」を発表したが、その中で、別紙図表等目録図3のとおり、建物の高さについて、「周囲の建物から際だつ建物」を景観上問題となるとし、そうならないようにすることとしている。このような行政の働きかけもあり、鎌倉市においては、おおむね低層住宅地のまちなみ景観が比較的よりよく保全されてきている。

### (2) 葉山町高度地区指定

葉山町は、「町内に中高層建築物が増え、閑静で落ち着いた葉山特有の景観が変りつつあり、まちづくりの課題になっています。」として、次のように高度地区指定の必要性をあげた。

町の特性である海や丘陵の自然に恵まれた優れた住環境を将来にわたって存続させることがまちづくりの重要な目標の一つであること。

その目標の実現化に向けて、市街地の環境を維持し、町特有の街並みや景観を保全するために、建築物の高層化を抑制していることが有効な手法の一つであること。

近年、低層住宅地への中高層建築物の進行により、街並みや景観が変わってきている状況を考慮すれば、早期かつ厳格な対応ができる法規制として、高度地区が効果的であること。

そして、平成１３年１２月に、高度地区指定を行い、まちなみ景観の保全を図った。その結果、葉山町は、高度地区について、その区域および最高限度の設定については、市街化区域の約６割を占める第１種低層住居専用地域の高さ１０ｍ以下の低層住宅地との調和を図る必要があること、市街化区域全体が非高層化された街並みを形成するよう、上記地域を除く市街化区域全域に高度地区を設定すること、住居系用途地域と１．４％を占める近隣商業地域の２種で区分し、建築物の高さの最高限度については前者の面積約２１０haが１２ｍとし、後者の面積約７haが１５ｍとすることとした。上記の高度地区指定により、葉山町は市街化区域は、１．４％を除き、１２ｍ以下の低層住宅地としてのまちなみ景観と、豊かな山並み景観や海の景観が保全されることになった。

### （３）逗子市まちづくり条例

逗子市は、マンションなどの乱開発に対応するため、平成１４年３月６日、まちづくり条例を制定した。同条例は、基本原則として、「まちづくりは、本市の歴史的に育まれてきた街並みと豊かな自然環境を次世代に引き継ぐように行われなければならない。」（第２条）と定め、独自の開発事業の基準を次の５つを取り上げて規制して（第３６条）、まちなみ景観の保全を図っている。

１区画の面積に関する事項

専有床面積に関する事項

建築行為の計画戸数に関する事項

駐車場等の設置に関する事項

建築物の高さに関する事項

このうち建築物の高さについては、具体的には別表第５で明確に高さを規定

しており（別紙図表等目録の表２）、景観基準を明らかにしている。

#### （４）横須賀市高度地区指定

横須賀市も同様に、現在、高度地区指定の途中であり、まちなみ景観の保全策として、高度地区指定によって「良好な街並の形成」を図るとしている（別紙図表等目録の図４）。

#### （５）景観行政の動向から見た景観利益の保護

このように近時の地方自治体による景観保全策は、高さ規制を重要な一つの手法としており、景観利益を侵害する重要な要素の一つとして、建物の高さが周囲の建物から異様に突出する点が確認されてきたのである。

したがって、原告らが求めるまちなみ景観の保護も、昭和４８年指定の本件高度地区指定が隣接する住宅地とのまちなみの調和を図るという意味で、現代的なまちなみ景観の保全策として理解されることにより、当然に法的保護の対象となる。

### 第４ 原告らの被害

#### １ 景観権ないし景観利益の侵害

##### （１）まちなみ景観権の侵害

本件建物は、以下の理由で、原告らのまちなみ景観権ないし景観の利益を侵害するものであるから、原告らはその限度で差止を求める。

##### （２）本プロジェクト実施の敷地の概要等

A～D建物が建設される土地（以下「本件敷地」という）は昭和３８年頃から、サレジオ学園の学校用地として利用されていたものであり、平成４年にサレジオ学院の移転にともなって、東京急行電鉄株式会社（以下「東急」という）が福祉施設用地として取得し（甲１１～１４）、その後東急グループが運動場等として利用していた。しかし、企業のリストラクチャライズなどもあり、開発目的のためにマンション計画となった。

本件敷地は、東急田園都市線鷺沼駅の北側徒歩約１０分程度の高台に立地

し、その東側・南側は戸建て住宅中心の低層の整然と区画整理された閑静な住宅街であり、北側は中層の集合住宅中心の市街地となっている。上記のとおり、本件敷地の用途地域は主に、第一種中高層住居専用地域に指定されているが、幅約１１メートルの道路（市道鷺沼１２号線）を隔てて、第１低層住居専用地域が配置され、原告らの住居は、別紙図面のとおりの場所に位置している（甲１）。

尚、川崎市の用途地域指定図（甲１５）を見ると、本件敷地は東名高速道路に沿って位置する第一種住居地域の外縁に位置するが、その位置関係や形状から、本来は本件敷地の南側に位置する地域と同様、第一種低層住居専用地域に指定されるべきものであったが、用途地域指定が始まった時に存在していたサレジオ学園の学校施設の建築の便宜や、校庭など空地が非常に多いところから低層の良好な住環境を守ることが可能であることから、第一種中高層住居専用地域に指定されたことがうかがわれる。

また、本件敷地周辺（東名高速道路より東側）には、一部の例外（既存不適格建物と考えられる）を除いて、高さ１５メートルを超える建物は存在しない（甲１６）。

以上より、本件敷地は、原告らの低層住宅地のまちなみ景観と調和するには、住居系建物用地としては、本来なら高さが１０メートル程度が相当であり、おそらく学校施設がなかったならば、昭和４８年の用途地域指定の際、第一種低層住居専用地域に指定され、高さも１０メートルに制限されていた可能性が高い。ただ、学校施設があり、結局、高さ１５メートルの高度地区指定がなされて、長期間にわたり高さ１５メートル程度の建物が建築されることは、周辺住民にとっても予期でき、その限度でまちなみ景観の調和が保たれてきたと評することができる。

### （３）本件敷地周辺のまちなみ景観の特徴等

本件敷地のある鷺沼地区は、東急田園都市線の鷺沼駅を中心に優良住宅地と

して開発された近代的なまちなみを有する地区であり、原告らの居住する「鷺沼」地区のまちなみの形成過程や歴史の概要は以下のとおりである。

昭和28年、当時の東急取締役会長五島慶太が城西南地区趣意書のなかで、東京都の西南地区を開発して、良好な住宅を作ろうとの構想を発表したことに始まる（甲17）。その子であり、東急グループ総帥の五島昇はその意思を受けて、当時富士製鉄の社長で、後の新日鉄会長の永野重雄、日清紡社長の櫻田武、日本精工社長今里廣記らと意気投合し、この鷺沼の地に田園調布に匹敵するような高級住宅地を開発しようとした。（甲18、甲19）。

さらに、その構想を受けて日本精工株式会社では鷺沼4丁目の大部分の土地を買収造成し、自社の社員の住宅として販売した（甲20）。

本件敷地は、その際学校の用地として最適であるとして、昭和39年4月サレジオ高校が開校するなどしてサレジオ学院が誘致された。当時造成したばかりの鷺沼4丁目には住宅がなく、サレジオ学園の学生寮と校舎があるだけであった。日本精工では昭和36年度にまだ造成が完了しないうちに、東急から土地を取得し、第1期分譲を行った。この時点では、電車（田園都市線）がどこを通るか、また駅の場所はどこかなど不明確であったが、同社社員は図面を見て自分の土地の区画を選んでいった。日本精工では当時1人でも多くの社員が分譲地を購入してくれることを望み、原告の実父なども、同社社員として現在地を購入している。

ところで、大井町から溝の口までを結んでいた大井町線は鷺沼地区開発より以前から運行していたが、昭和41年4月1日に溝の口から長津田までが開通し、溝の口から先を田園都市線と命名し、ここに鷺沼を含む田園都市が誕生することになる。日本精工では、東急グループとの構想を実現するために、「昭和44年までには建物を建築する」という厳しい条件をつけたので、昭和41年頃から、次々に同社社員は鷺沼4丁目に住宅を建てた。また、建物建築に際しては、

(ア) 公道から家を３メートル離すこと

(イ) 大きな集合住宅は建てない

などを取り決め購入者はいずれも良好な住宅地を作り、かつ保持するよう努力してきた。

このように、もともとは、本件地区周辺は日本精工の社員が、日本精工や東急の意向をも汲みながら、ゆとりのある空地の確保と低層の住居を建築することによって、その環境を維持してきたものである。

被告ら自身も、「多摩田園都市は今年で構想５０周年をむかえます」、「美しい街の文化を・・・」ということを本件建物の宣伝パンフレット（甲２１）に記載し、また、東急も、「東急多摩田園都市の開発は、東京の過密化を予見し、優良な宅地の供給により理想的な新都市を建設するために計画されました」「人と自然が融和した美しい生活環境と創造と、歡びに満ちあふれた上質なスタイルを提案、推進してまいります。」（甲２２）等と公告し、原告ら居住地及び本件建物周辺が５０年余にわたり、独自の文化と美しいまちなみを形成していることを認めている。

(４) 景観権の主体

景観権の主体となりうるものは誰か。当該景観価値との関係で、場所的依存性、その享受を目的としその価値の保持に努めてきたこと、当該場所に対する正当な利益を有することがその主体適格として考えられる。

本件の原告らは、第１種低層住居専用地域内に居住しており、かつ、別紙１のとおり、本件建物の近隣に居住するものであり、これまで良好な景観を享受してきたものであるから、まさにこのような要件を十分に満たす主体であるから、景観権を有する者と言うべきである。

(５) 景観権の侵害

景観権侵害の判断基準

景観権が侵害されたか否かは、景観保持の歴史、権利者の景観保持の努力、侵

害者のこれまでの対応、景観破壊の程度、代替手段の可能性、結果回避の努力、権利者の景観保持の努力内容などを考慮して決めるべきであるが、なかでも景観破壊の程度については、主として建物の規模、高さ、形態の面から判断されるべきである。

#### 本件敷地に適用されるべき高さ基準の違反

本件についてこれを見ると、原告らの居住地域は一戸建てのみで構成される第一種低層住居専用地域で、低層住宅地として形成されてきたのであり、上記のとおり、５０年間もの長きにわたり、居住者は住環境を守るべく努力を重ねているものである。

本件敷地はもともとは、学校所有地であり、当該学校（サレジオ学院）も、「鷺沼地区」の良好な環境と地域性及び近隣住民との深いつながりを得てきた。例えば、原告らの子息の多くは、同学校付属のサレジオ幼稚園に通園しており、幼稚園運動会の際や近隣住民等にも学校敷地は開放される等してきた。

先述したとおり、本件敷地を含む周辺の土地利用は、原告らが居住している第一種低層住居専用地域では高さが１０メートル未満、実質はさらに低層の住宅で占められており、これと隣接する本件敷地でも高さ１５メートルを優に下回っていて、周囲のまちなみと調和していた。本件敷地の北東に延びる第二種中高層住居専用地域も同様に高さ１５メートル以下の建物で占められてきた。以上より、少なくとも本件敷地は、原告らの低層住宅地のまちなみと調和するには、高さが１５メートル以下でなければならない。なお、高度地区指定で高さが１５メートル以下とされているのは、行政的規制として１５メートル以上は建築できないのであるが、本件のまちなみ景観を考慮すれば、低層住宅地の高さ１０メートルに配慮して、高さ１２ないし１３メートルが望ましいといわなければならない。

ところが本件建物は、このような地域の居住者にとって公共的な機能をもつ学校施設でなく、むしろ新たに教育施設などへの需要を増大することになる大

規模共同住宅であり、実質的な用途変更である。従前の容積率が低層住宅地の一角に学校施設として利用されていたことから、かかる用途に適合するように200パーセントの容積率指定がなされていたが、共同住宅の場合にはかかる指定容積率を当然に利用できるとするのは適切でない。

しかるに、本件建物の高さが30メートルを超えるのであるから、それだけで上記の景観基準に違反している。

#### 規模の適合性との抵触

ところで、原告らの低層住宅地では、一戸建て建物が中心であり、しかも敷地規模もおおむね統一されていて、一戸建て建物敷地として周辺地と比べても平均的な大きさである。

しかるに、本件建物は、かかる過剰な容積率を枠一杯に使用する前提で、しかも高さ制限の緩和を得て、高さ30メートルを超え、長さ約200メートル（A棟とBのうち鷺沼12号線に面する部分のみ）の壁となる巨大構築物を低層住宅地の目の前に屹立させるものである（甲23）。

また、本件建物は、鉄筋コンクリート造地上11階地下2階、最大の高さ30.95メートル、A～Dの敷地面積26716.69平方メートル、住戸数524戸、計画人口1658人という規模を有し、正に巨大なコンクリートの壁がそびえる如き形態と相俟って、付近のまちなみ景観とは著しく異なるもので、これを破壊する異常な巨大な岩山とでもいうものである。しかも当該計画人口は、鷺沼4丁目の1754人（平成14年10月1日現在・甲24）に匹敵する大規模なものである。

また、被告らは、本件計画に対する川崎市条例環境影響評価審査書（甲25・以下「審査書」という）において、高度地区制限の適用除外を適用しない場合の計画案を総合的見地から比較する旨の意見を述べられているにもかかわらず、これらの比較検討や代替案の検討を十分することもなく、ましてや地域住民と十分に協議を尽くしていない。

以上の通り、本件建物は、良好な低層住宅地のまちなみ景観と相容れず、これを破壊するものであることは言をまたない。この点、被告らが作成するパンフレットによれば（甲２１）近傍との親和性や調和性は全く欠如しているのであり、その圧迫感は大きく、付近の建物と異質性は際だっており、被告らはこれをむしろ強調し、自慢していると評することができ、まさに被告らが意識的に鷺沼４丁目のまちなみ景観を破壊することを承知してあえて敢行しているといえるのである。

#### 結果回避の可能性とその対処の欠如

他方で、本件プロジェクトを見ると代替案について言えば、仮に指定容積率を前提としても、高さ制限を緩和することなく、同規模の戸数と人口を有するマンションの建築が可能であり、その場合は原告らの景観を害することもないから、結果回避の可能性があった。その上、この点、事業者の環境影響評価書では、どのような点で高さ制限の緩和が有効か否か等の記載は全くなく、代替案が検討された形跡すらない。

#### 原告らの被害の偏在

被告らに本件プロジェクトによって多額の利益がもたらされることは明らかであるが、他方、原告らにもたらされる利益はなく、かえって、まちなみ景観の破壊、圧迫感等による住環境の悪化、学校・病院そのほか公共施設の不足、風の影響、交通量の増加、等々大きなマイナスや利益の喪失が発生するのみである。

#### 計画変更と景観対策の不在

確かに、本件建物は計画途中から若干の変更は受けている。しかし、その変更は、高さ制限を緩和されるにあたって要求される公開空地に準ずる有効な空地が、開放性に乏しいとの指摘を受けたために、高さ制限緩和を受ける目的のために建物と建物を分断するという若干の変更を加えたにすぎず、まちなみ景観を意識したものでないことはいうまでもない。

## 2 その他の被害

上記の他にも、本件建物が建築されることにより、周辺部には日影被害、圧迫感、プライバシー侵害、自動車通行量の増大ならびに交通の危険、騒音、風害、風音、眺望が害される等の不利益、また、人口の著しい増加にともなう教育施設（小中学校）の不足、医療機関の不足、災害時の新たな対応（広域避難場所の確保）、さらにこれらによって原告らが所有し居住する住宅の資産価値が低減するなどの重大な不利益を被る。特に、人口の急激な増加により、付近の車輛の増大は著しいものが予想される。特に、本件建物は駅から徒歩約10分程度の立地であり、公共のバスの運行が近くにはなく、雨天などは相当数の車輛の利用が見込まれるものである。また、車輛の増加による窒素酸化物の増大は原告等の健康に重大な影響を及ぼす。また、原告の家の前に絶壁のように立ち塞がる本件建物は通風を妨げ、本件建物居住者の家電製品の使用によってヒートアイランド現象を招き、夏季の気温の急激な上昇による被害を被る。原告ら住居の周辺にはこれまで高層の建物がなかったが、本件建物の建築により、恒常的に上方から多数の人間に生活をのぞき見られるという初めてのまた異常かつ非常に不愉快な圧迫感とプライバシーの侵害に恒常的に晒されることになる。

また、原告らの住居1階からは現在世界の名峰として名高い富士山が眺望できるが、本件建物の建築によって、当該眺望は失われる。他方、被告らは、本件建物から「富士山」がすばらしい眺望を有するものとして、大きく宣伝しているなど、被告らは原告らの眺望等の利益を奪う一方、奪った利益を自己の利益のために大きく宣伝し利得をするものである。

## 第5 本件建物建築計画の違法・不当性

### 1 建築基準法違反

#### （1）高度地区指定で規制されてきた建物高さの適用除外の可否

本件敷地は、第1種中高層住居専用地域及び第1種住居地域であり（ほとん

どは第１種中高層住居専用地域）、川崎市の都市計画で（昭和４８年川崎市告示第１４１号）、第１種中高層住居専用地域内では１５メートル、第１種住居地域内では２０メートルの絶対的高さ制限が課せられてきた。

本件建物の高さが最大で３０メートルを超える計画が可能となったのは、公開空地を設けることによって、上記「川崎都市計画高度地区」で定められている建物高さ制限の適用除外を受けたからである。しかし、適用除外の基準を定める「川崎都市計画高度地区ただし書第２項適用の除外第７号の規定による許可基準」（甲２６）の趣旨に反した取り扱いと言わざるを得ない。すなわち、同許可基準の「目的」では、「敷地規模の拡大を促進することにより土地の有効利用を推進し、あわせて敷地内に日常一般に開放された空地（以下「公開空地」という）を確保させ、もって市街地環境の整備改善を図ること」と定め、日常一般に解放された空地、つまり、公開空地の確保を主たる目的の一つとしているのである。ところが、本件のごとく公開空地等で主要なものは中庭式であり、開放性におとし、その周囲のほとんどを本件建物に囲われた閉鎖性の強いものである。また、歩道状公開空地についても、原告を含む、近隣居住者その他一般に有効な公開空地は市道鷺沼１２号線沿いだけであり、市道７０号線と市道７１号線、市道７２線に設けられた空地は、前記中庭式と同様に本件建物以外からは閉鎖的な位置にあり、本件建物の居住者の利便に設けられたものと見られる。加えて、提供公園も、市道（鷺沼１２号線）から３メートル以上下がった位置で、小児用の遊技施設を設置するなど、まさに本件建物所有者家族の利用を目的としていて、近隣の中高齢者家族には不向きな位置構造となっている。つまり、いずれの公開空地等も、当該適用除外の目的に適合しない（位置関係については別紙２参照）。

したがって、日常一般に開放された土地を確保する恩典として、高さ制限を緩和しようとする適用除外規定の目的に著しく反しており、除外規定を適用できないものとして、高度地区の高さ制限の適用を受けるべきである。

## ( 2 ) 建築基準法違反

建築基準法 58 条は、「高度地区内においては、建築物の高さは、高度地区に関する都市計画において定められた内容に適合するものでなければならぬ。」と規定しており、上記の通り、本件建物建築計画は高度地区の適用除外に該当しないものであるところ、本件建物の高さは高度地区で指定されている建物高さ 15 メートルを超えることは明白であるから、同条に違反するものである。

## 2 川崎市環境影響評価条例違反

### ( 1 ) 審査書で指摘された事項

本件敷地の開発及び建物建築にあたっては、川崎市環境影響評価条例（以下「環境アセス条例」という）に基づく環境影響評価（甲 27）が行われた。同条例に基づき、川崎市長は平成 14 年 7 月 31 日、本プロジェクトに関して、前記のとおり、審査書を公告した。その中で、本件建物が、「川崎都市計画高度地区制限の適用除外」を用いて、高さ制限の緩和を受けていることから、同適用除外を適用しない場合での本プロジェクト計画案を総合的見地から比較を行い、その有効性について、評価書の中に記載することと明記した。

### ( 2 ) 評価書の有効性についての記載

しかしながら、被告らが作成した環境影響評価書においては、この点の有効性について何ら明記されていない。

即ち、本プロジェクトの環境影響評価の評価項目は、大気質、地形・地質、生物、緑、騒音、振動、廃棄物、景観、日照障害、電波障害、風害、コミュニティ施設、地域交通であるが、これらの点について環境影響評価書には前記の有効性について何ら記載されておらず、有効性について比較を行ったとする記載も以下のとおりである（以下環境影響評価書 4・434 ページ以下から抜粋）、

現計画と一般の建築計画を比較した場合

計画地の用途地域は第一種住居地域（20m）及び第一種中高層住居専用地域（15m）であり、建ぺい率、容積率はそれぞれ、60%、200%である。建物の高さについては、一般の建築計画では建物の最高高さは7階（約20m）となるが、現計画では建物最高高さを11階（30.95m）としており、高さ規制の緩和は受けているが、事業ボリュームは一般の建築計画（当該用途地域容積率200%）に準じており、住戸戸数及び計画人口においても一般の建築計画とほぼ同等としている。

現計画と建物を低層化した一般の建築計画を比較した場合

ボリュームバランス上、現計画より建物の列がさらに一列増え、建物間の距離が近接し、まとまった空地を確保することが困難となるため、現計画の方が空地の確保、防災面において、有効性があると考えられる。

敷地境界からの建物後退距離を比較した場合

一般の建築計画では0.5mから1m程度が一般的であるが、現計画は空地確保と併せ、9.5mの離隔距離を確保しており、圧迫感や景観上においても有効性があると考えられる。

高さ規制の緩和を受けない5階建て程度の建物を敷地内に密集した一般の建築と街並という観点で比較した場合

本計画は公開空地をより多くの方々へ開放出来るように配慮し、敷地に利用形態が周辺と一体的となる街並み形成を主眼としていることから、現在の環境をより向上する方向へ導くことが可能となり、長期的、総合的にも有効性があると考えられる。

公開空地には、敷地周辺道路に面して緩衝帯・歩道となる「歩道状空地」、まとまった空地で日常自由な利用または通行に供される「公開空地」、「公開空地に準ずる有効な空地」及び「提供公園」があり、公開空地及びまとまった緑地の合計は、「川崎市計画高度地区制限の適用の除外」を適用する敷地の面積（拡幅提供道路の面積を除く）の約41%（実面積で約8,800㎡、その内、公

開空地は実面積（提供公園を除く）で約 6,187 m<sup>2</sup>、低減係数を乗じた面積が約 5,104 m<sup>2</sup>）を確保し、建物「建ぺい率」は、法規制上の用途地域による指定の 60% に対し、B 敷地で使用が約 38% としている。

現計画では「公開空地に準じる有効な空地」については、中庭形式となることから、開放性にはやや劣るが、広さを生かした中庭の良さを演出し「雰囲気のある空地」となるよう詳細計画していく。

と記載されている。

### （３）本プロジェクトには有効性が認められないこと

しかしながら、審査書に基づいて要求された総合的な見地からの有効性について前記（２）いずれの意見は答えていないし、裏付けていない、単に我田引水の論にすぎない。すなわち、

については、事業ボリュームを指定容積率 200 パーセント一杯を使い切ること自体が原告らが居住する南側一帯周辺の容積率 80 パーセントと調和せず、これを前提とする人口規模が過大であるから有効とはならない。

については、そもそも空地を確保することが、高度地区制限の適用除外を得るための要件であり、問いをもって答えているにすぎない。また、防災上は本件建物居住者にとって、建物が高層であるため消火活動と避難活動はむしろ困難になり有効とは言えない。また、空地自体は開放性の劣るものであり、付近の環境への配慮としては有効に機能していない。

については、適用除外を利用しない場合のマンションの高さは 15 メートルであるから、道路からの距離を勘案しても、圧迫感としてはむしろ適用除外を利用しないことの方が有効である。景観上は、15 メートルの高さですら低層住宅地の景観と調和を保つことは容易でなく、ましてや 30 メートルの高さの建物の場合これと相容れないものとして、有害と言わざるを得ない。また、離隔距離は、本件のような低層住宅地において 5 階建て程度の中層建物を建てる場合にも、1 メートル以下であること自体ありえず、牽強附会の議論である。し

かも本件建物は単に「高い」というだけでなく、鷺沼１２号線に面している部分だけでも幅が約２００メートルという非常に巨大なものであり、景観に対する有効性は全くない。

については、そもそも「５階建て程度の建物を敷地内に密集した一般の建築」、つまり、中層建物の密集を比較の対象とすること自体、ゆとりのある低層住宅地のまちなみ景観と相容れない理解であり、失当である。

また、と共通する本件の「公開空地」および「公開空地に準ずる有効な空地」の問題性を指摘しておく。まず、本件の公開空地等の主要なものは、中庭形式であり、まさに開放性に劣っており、「中庭の良さ」を演出するのは、専ら本件建物の所有者のためにあることは明らかである。他方、高層の本件建物と接する低層住宅地に面する部分には、狭い歩道状の公開空地を配置しているにすぎない。また、歩道状公開空地および提供公園も前記述べたとおり公開性の乏しいものである。つまり、本件計画は、高層建物の壁の内に広いゆったりした中庭を配置しており、周辺景観との分断を意味するものであり、利用上も周辺との一体性を欠き、「利用形態が周辺と一体となる街並み形成を主眼としている」とするとは到底いえない。さらに で建ぺい率が約３８％となることが有効性であるからのような言及は、公開空地を設けているのであるから建ぺい率が低くなるのは当然のことであり、これについても と同様である空虚なものである。加えて にあっては、評価書の記述は単に「雰囲気のある空地となるように詳細計画」としていくとなるのみで、何ら有効性について総合的に記載されるところではない。

そもそも、審査書が要求する有効性は、本件プロジェクトについて、「川崎都市計画高度地区制限除外」を適用しない場合における代替的な計画案と総合的見地から比較を行い、その有効性の記載を求めているにもかかわらず、評価書には、代替案との総合的な比較対照が全くなく、もちろん、個別の環境評価項目に対する影響（環境影響評価である以上これが求められるのは当然である

）についての有効性を総合的見地から「比較」した記載がないのであるから、審査書の要求を満たしていないことは明らかである。しかも、既に述べたとおり、本件敷地南側は低層戸建て建物の住宅地であるから、ここに本件建物のような高さ30メートルを超えるマンションが建設されることは明らかに付近のまちなみとは異質のものが持ち込まれるものであり、その圧迫感やまちなみの一体性、景観という側面をみても、また、その他の環境評価項目を総合検討しても、有効性はないと考えることができる。

- 3 このように環境影響評価書には、審査書が要求する総合的見地からの比較を行った上での、高さ制限適用の除外をすることの有効性についての記載はない。環境アセスメント条例では、審査書は環境保全の見地から審査、作成され（24条）、指定開発行為者は、審査書を遵守しなければならない（25条2項）から、この点で、遵守事項違反がある本件評価書には、環境アセスメント条例に違反する違法がある。

## 第6 本件建物建築計画を巡る紛争の経過

- 1 本件プロジェクトを巡り、原告ら本プロジェクトの当初から地元反対住民らで一致団結してさまざまな申し入れを行ってきた。
- 2 原告らは、計画の当初から、計画に反対するとともに、粘り強く行政や原告らに対し本件敷地周辺の環境や歴史などを説明してきた。

しかし、被告らは、説明会の開催を平日に設定をしたり、説明会の前日の深夜に開催通知をするなど事実上原告を含む付近住民の声を無視しようとしてきた。確かに、本件建物は当初計画から一部変更を受けている。しかし、それらの変更は、公開空地の公開性が乏しいことの指摘を受けての変更や若干のセットバック、戸数を若干減らすなどの、わずかな縮小であり、まちなみやその他の環境配慮事項に対する抜本的な解決ではなく、当初より付近住民の反対を織り込み済みかのような若干の変更にすぎない。

むしろ被告らは、原告らと何ら協定を協議し締結することなく抜き打ち的に

本体工事を開始したものであり、結局、代替案との総合的な検討を川崎市から指摘されたにもかかわらず、強制力がないことを盾にこれを行わないなど、周辺環境に対しての配慮を行わないまま、工事を強行したものである。

## 第7 まとめ

よって、原告らは被告らに対し、まちなみ景観権の侵害または景観利益の侵害することは明らかである。そしてこれらの権利または利益は、本件建物が建築される場合には金銭的な賠償によっても填補されない権利ないし利益であり、かつ、本件建物の建築によって、恒常的にその侵害はつづき、消滅するものではないから、少なくとも高さ15メートルを超える部分の建物の建築禁止を求めるものである。

## 添付書面

- 1 原告ら訴訟委任状 7通
- 2 被告ら資格証明書 4通

## 証拠方法

おって証拠説明書とともに提出する

以上