T2R2 東京科学大学 リサーチリポジトリ
Science Tokyo Research Repository

論文 / 著書情報
Article / Book Information

題目(和文)	地域的な景観保護の論理とその正当性認識に関する研究
Title(English)	
著者(和文)	白川慧一
Author(English)	Keiichi Shirakawa
出典(和文)	学位:博士(工学), 学位授与機関:東京工業大学, 報告番号:甲第9566号, 授与年月日:2014年3月26日, 学位の種別:課程博士, 審査員:坂野　達郎,大和　毅彦,中井　検裕,斎藤　潮,桑子　敏雄
Citation(English)	Degree:Doctor (Engineering), Conferring organization: Tokyo Institute of Technology, Report number:甲第9566号, Conferred date:2014/3/26, Degree Type:Course doctor, Examiner:,,,,
学位種別(和文)	博士論文
Type(English)	Doctoral Thesis

Powered by T2R2 (Science Tokyo Research Repository)

2013 年度
東京工業大学大学院　社会理工学研究科
社会工学専攻（公共システムプログラム）　博士論文

地域的な景観保護の論理とその正当性認識に関する研究

白川　慧一
（指導教員　坂野　達郎）

地域的な景観保護の論理とその正当性認識に関する研究

－目次－

1章　序論 1

1.1. 背景 1

1.2. 目的 3

1.3. 論文の構成と各章の目的 4

2章　景観訴訟にみる景観保護をめぐる法的正当化の論理 9

2.1. 国立大学通り景観訴訟市村判決、宮岡判決が着目した景観利益の互換的利害関係 9

2.1.1. 本研究が着目する国立大学通り景観訴訟

2.1.2. 市村判決が行った互換的利害関係に基づく景観利益保護の認定

2.1.3. 宮岡判決による互換的利害関係の民事訴訟への応用

2.2. 宮岡判決の評釈にみる景観利益の保護の論理 19

2.2.1. 本研究が着目する宮岡判決の評釈

2.2.2. 景観利益を公法の領域に属する利益とみなす評釈

2.2.3. 景観利益を私法の領域に属する利益とみなす評釈

2.2.4. 景観利益を公法と私法の中間領域に属する利益とみなす評釈

2.2.5. 宮岡判決の評釈にみる景観利益の帰属先、法的保護の要否の位置づけ

2.3. 景観訴訟裁判例にみる互換的利益保護の訴えに対する裁判所の判断 26

2.3.1. 景観訴訟裁判例の収集方法

2.3.2. 収集した景観訴訟裁判例の内訳

2.3.3. 市村判決、宮岡判決以前（～2003）の原告の訴えに対する裁判所の判断

2.3.4. 市村判決、宮岡判決以後（2004～）の原告の訴えに対する裁判所の判断

2.3.5. 原告が互換的利益保護を訴えた事例における住宅地景観への偏り

2.4. 公益、私益に分けられない中間領域に属する互換的利益の保護 46

3章　LCPレジームによる互換的利益保護の正当化の論拠 51

3.1. CPR問題におけるLCPレジームの有効性の論拠 51

3.1.1. 外部性を有する財に対する権利配分と権利を保護するレジームの組み合わせ

3.1.2. 政府の直接規制、ピグー税による、公に帰属する利益の保護

3.1.3. 私的所有権の設定、市場取引による私に帰属する利益の保護

3.1.4. LCPレジームによる公と私の中間領域に属する利益の保護

3.1.5. LCP レジームによるローカルな集合行為ジレンマの解決
3.2. LCP レジームの有効性の根拠となる OSTROM＝ROSE 条件 64
3.2.1. 資源のフローとシステム、制度の区別
3.2.2. LCP レジーム論において資源が満たすべき Ostrom＝Rose 条件
3.2.3. Ostrom＝Rose 条件を満たす景観
3.3. 宮岡判決が示した互換的利益の私益に対する優先の価値判断 69
3.3.1. 市村判決が示した景観の特性
3.3.2. 宮岡判決が示した景観の特性
3.3.3. Ostrom＝Rose 条件、互換的利益優先、既得権優先に基づく宮岡判決の正当化
3.4. LCP レジーム論に基づく互換的利益の私益に対する優先の正当化 73
4 章　住宅地景観の保護に対する正当性認識 79
4.1. 国立市質問紙調査にみる互換的利益保護の正当性認識 79
4.1.1. 国立を対象とした質問紙調査への国立大学通り景観訴訟の影響
4.1.2. 国立市質問紙調査の方法
4.1.3. 回答者の代表性の検証
4.1.4. 住宅地景観における互換的利益保護の正当性を質問する項目の設計
4.1.5. LCP レジームにより保護された互換的利益に対する市民の正当性認識
4.2. 景観のゲシュタルト性認識が互換的利益保護の正当性認識に与える影響 85
4.2.1. 互換的利益保護の正当性認識を説明する要因
4.2.2. 個人の合理的判断を統制する同調性
4.2.3. 影響範囲の広さ、個人の選好が互換的利益保護の正当性認識に与える影響の分析
4.2.4. 景観のゲシュタルト性認識に基づく LCP レジームによる行為拘束の正当化
4.3. 景観のゲシュタルト性認識が正当性認識が景観保護のためのルール遵守意向に与える影響 89
4.3.1. 景観保護のためのルール遵守意向
4.3.2. Goal/Expectation Hypothesis が示すルール遵守意向を説明する要因
4.3.3. 他者のルール遵守意向、正当性認識がルール遵守意向に与える影響の分析
4.3.4. ルールの実効性を見極めた上でルール遵守を決定する市民
4.4. 住宅地景観の保護に対する正当性認識の構造 93
5 章　形成範囲とアクセス可能範囲が一致しない景観の保護に対する正当性認識 95
5.1. 回答者の想定する景観の違い 95

5.1.1. インターネット調査の方法
5.1.2. 回答者の代表性の検証
5.1.3. 回答者の想定する景観を質問する項目の設計
5.1.4. 回答者の想定する「守るべき」景観と最も重要な「対象景観」
5.2. 回答者による評価からみた対象景観の違い 100
5.2.1. 対象景観の評価に関わる質問項目
5.2.2. 対象景観ごとのゲシュタルトの形成範囲の違い
5.2.3. 対象景観ごとの歴史性の違い
5.2.4. 対象景観ごとの回答者とのかかわりの違い
5.2.5. 対象景観ごとの保護の状況の違い
5.3. フリーライドの忌避が正当性認識、ルール遵守意向に与える影響 107
5.3.1. 対象景観保護の正当性認識、ルール遵守意向を質問する項目の設計
5.3.2. 回答者の示す対象景観保護の正当性認識、ルール遵守意向
5.3.3. 対象景観の違いによる正当性認識、ルール遵守意向への影響の評価
5.3.4. フリーライドの忌避が対象景観保護の正当性認識に与える影響
5.3.5. フリーライドの忌避、正当性認識がルール遵守意向に与える影響
5.3.6. 集合的利益の私益に対する優先に基づく景観保護
5.4. 形成範囲とアクセス可能範囲が一致しない景観の保護の正当性 114

6 章　結論 115

参考文献 119

＜参考資料の目次＞

１．新聞記事検索から得られた景観紛争事例
２．景観訴訟裁判例調査・原告・被告の主張、裁判所の判断の概要
３．国立市質問紙調査・調査票・単純集計
４．全国の景観計画にみる保護の対象となる景観の類型
５．全国インターネット調査・調査票・単純集計

1章　序論

1.1.　背景

戦後から現在に至るまで、全国各地で景観(1)の保護をめぐって数多くの紛争が起こってきた。こうした景観紛争において、市民らは「美しい景観を守れ」と訴えてきた。こうした訴えは、一見すると、市民らがその景観に審美的価値があると考え、その価値を保護すべきだと主張しているように捉えられる。

しかしながら、景観が破壊されそうなときに市民らが反対する理由は、単にその景観が美しいからだけなのであろうか。本研究は、景観紛争においては、市民一人ひとりが景観に対して行う審美的判断と、景観を守るべきとの規範とを区別する必要があるのではないかと考える。

というのも、景観とは、景観要素が集まってできた物理的な見た目の秩序（＝「景観秩序」）がゲシュタルト性(2)を有することで価値を生んだものである、と捉えることができるからである。例えば、景観工学の概念を整理する「景観用語辞典」の中で齋藤(1998：10-11)は、「景観とは人間をとりまく環境のながめにほかならない」という、中村良夫(1977)が行った景観の定義において用いられている「環境」という言葉は、「山がそびえ、川が流れ、樹木が茂り、霧がかかり、あるいは人家が建っているといったような、複数の要素（対象物）によって構成されている広がりをもった具体的な土地の状態」を意味しており、「『環境のながめ』とは、外的環境を構成している要素の個別の眺めではなく、それら複数の要素の配置についての眺め」であり、そうした「眺めとは、そうしたダイナミックなシステム（この場合は自然的環境のシステム）に、ある時間、特定の場所を通じて立ち会うことで生じる」と指摘する。齋藤の議論に従えば、景観とは、個別要素の眺めだけでは成立せず、それら要素が複数集まって構成されるシステムに対する眺めである。それゆえ、個別要素に対する空間改変行為は、景観全体に対して影響を及ぼすという関係にある。景観の保護は、景観の形成に関わる当事者全員の集合的意思決定により実現することから、景観の保護は、個々人ごとに異なる審美的判断だけでなく、景観を守るために行為制限をすべきとの規範の有無にも左右される。

このことから、仮にその景観の審美的価値を認めていない個人であっても、景観のゲシュタルト性を維持すべきとの規範が正当性を有するのであれば、景観を保護するための行為制限を認めるのではないかと考えられる。

翻って、現実の事例を眺めてみると、景観紛争事例の 3 割が、裁判所による裁定を受ける前に解決していることが明らかになる。1985 年以降の朝日新聞の記事を収録したデータベース「聞蔵 II ビジュアル」を検索することで得られた記事をもとに、全国であわせて 405 件の景観紛争事例(3)を収集したところ、134 件（33.1%)、すなわち 3 割強が、取りやめ、撤去、計画変更といった、何らかの非法的な手段により解決している。この事実を鑑みれば、景観紛争においては、たとえ法律に違反していなくとも、景観保護のために一定の行為制限を行うべきとの規範を正当と認め得る、何らかの市民の意識が存在するのではないかと考えられる。

結末	件数	%
（継続中）	13	(3.2%)
（建設中）	4	(1.0%)
（不明）	80	(19.8%)
そのまま完成	145	(35.8%)
計画変更	70	(17.3%)
行政土地買取	25	(6.2%)
取りやめ	58	(14.3%)
撤去	6	(1.5%)
民間土地買取	4	(1.0%)
総計	405	(100.0%)

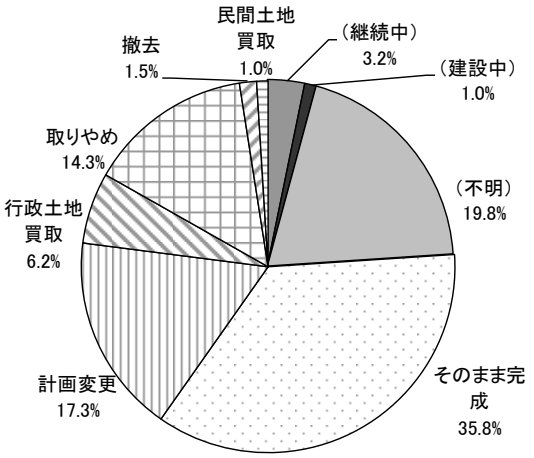


図 1　景観紛争の結末別件数

ところが、現実に紛争が訴訟になると、景観保護の訴えは、景観に対する評価は主観的であるといった理由や、原告の訴えた景観利益は行政法規により保護されていないとの理由から、判例上認められてこなかった。中島(1997：306；2007：23-25)によると、眺望利益については、営業上の利益の侵害だけでなく、生活利益、人格的利益の侵害であっても、裁判所が保護を認める事例が増えつつある一方で、景観利益については、「日光太郎杉訴訟」（原審：S44.4.9 宇都宮地判、判時 556 号 23 頁。控訴審：S48.7.13 東京高判、判時 710 号 23 頁）が歴史的景観の価値の要保護性を認めた事例以外には、つい最近まで景観利益の保護が正面から認められることはなかった(4)。

これに対し、高層マンションが大学通りの並木の景観を損なうとして周辺住民らが訴えた、国立大学通り景観訴訟の行政訴訟の地裁判決（「市村判決」; H13.12.4 東京地判、判時 1791 号 3 頁、判例地方自治 225 号 74 頁)、国立大学通り景観訴訟の民事訴訟の地裁判決（「宮岡判決」; H14.12.18 東京地判、民集 60 巻 3 号 1079 頁、判時 1829 号 36 頁、判タ 1129 号 100 頁）は、永年の慣習的な相互拘束により形成された景観利益は「互換的利益」であるから、保護すべきとの判断を示した。

国立大学通り景観訴訟の両判決以降、互換的利益の保護を求める原告の訴えが広がりつつある。実際、両判決以後の景観訴訟裁判例 26 件中 11 件において、原告による互換的利益の保護の訴えが見られる（2.3.にて後述）。

しかしながら、「互換的利益」の法的保護をめぐっては、いくつかの地裁判決と上級審判決との間で判断に差が生じている。第一に、市村判決、宮岡判決は共に、その後の控訴審、上告審で棄却されている（2.1.にて後述）。第二に、市村判決、宮岡判決以後、互換的利益の保護を認めた景観訴訟裁判例は、白壁マンション訴訟仮処分決定（H15.3.31 名古屋地決、判タ 1119 号 278 頁）の 1 件のみである(5)。

詳細は 3 章に譲るが、市村判決、宮岡判決が示した、景観の互換的利益を保護すべきとの規範は、Ostrom＝Rose の LCP レジーム論によって、経済合理性の枠内で正当化できる。しかしながら、それと同時に宮岡判決は、互換的利益の私益に対する優先、既存の互換的利益の私益に対する優先という、経済合理性の範疇を超えた価値判断に基づいている。

前述のように、景観紛争のうちの 3 割が、裁判所による裁定を受ける前に解決している。このことは、「景観を守るべき」と主張する市民らは、今まで明確にされることがなかったけれども、実は、市村判決、宮岡判決が互換的利益を保護するうえで行ったのと同様の価値判断に基づき、景観を守るべきとの規範を正当であると認識しているのではないかと考えられる。

1.2. 目的

そこで本研究は、すでに存在している互換的利益は保護すべきとの正当性判断の理論的根拠を明らかにし、その上で、同正当性判断が市民に受容されてきた判断であることを実証することを目的とする。

2 章では、判例および法学上の見解を整理し、景観利益は、既存の私益と公益の範疇には収まらない互換的利益とみなすべきであること、また、景観利益の保護は、「互換的利益と私益が対立するとき互換的利益が優先されるべきである」との価値判断にもとづいていることを明らかにしている。

3 章では、LCP レジーム論に依拠して、理論的には、景観は「Ostrom＝Rose 条件」を満たすので「景観から生じる互換的利益は私益に優先する」、という価値命題が正当化されることを論証している。また宮岡判決はこれに加えて、既存の互換的利益は私益に優先するという価値判断を下したことを明らかにしている。

しかし、景観のゲシュタルト性は主観的に認識されるものであること、また、ゲシュタルトに対する個人の選好は判断主体ごとに異なる可能性があることから、景観が

Ostrom＝Rose 条件を満たすかどうかは、先験的に決められない。さらに、Ostrom＝Rose 条件が満たされているとき、LCP レジームによる行為拘束を正当とする判断が成立するかどうかは、実証的に検討される必要がある。これを 4 章ではゲシュタルトの形成範囲とアクセス可能範囲が一致する住宅地景観について、5 章では形成範囲とアクセス可能範囲が一致しない景観も含めて、それぞれ質問紙調査をもとに実証している。

以上の仮説を検証することは、既存法では保護の対象になっていないけれども、市民の意識の上では保護すべき景観、というものの範囲を確定する論拠を示せるという点で、意義がある。

1.3. 論文の構成と各章の目的

本論文の構成と各章の目的は以下の通りである。

2 章では、国立大学通り景観訴訟市村判決、宮岡判決が保護を認めた「互換的利益」が判例上どのように扱われてきたかを明らかにするために、2.1.では両判決がどのようなロジックで互換的利益の保護を認めたのかを整理し、2.2.では両判決に対する評釈をもとに法学上の景観利益の概念を分類整理したのち、2.3.では 50 件の景観訴訟裁判例においてどの景観利益の概念が扱われてきたかを明らかにする。2.4.では、以上の議論をもとに、互換的利益は、私益に分割することが困難で、かつ、公益として認められてこなかった、「私益と公益の中間領域」に属する利益とみなすべきとの本研究の主張と、その正当化には「互換的利益が私益よりも優先されるべき」ことを正当化する論拠が必要であることを論じる。

3 章では、Ostrom＝Rose の LCP レジーム論をもとに、景観が LCP レジームで保護されるべき論拠を明らかにすることを目的とする。3.1.では、CPR 問題の領域における、財に対する権利設定とレジームの組み合わせを三種類挙げ、それぞれの正当化の論拠と、解決策が保護する利益の属する領域とを対応づける。そして、CPR が LCP レジームで保護されるべき論拠を、LCP レジーム論をもとに整理する。3.2.では、Ostrom および Rose がどのような資源の特性をもとに LCP レジームの有効性を主張しているかを Ostrom＝Rose 条件として整理した上で、景観が Ostrom＝Rose 条件を満たすかどうか確かめる。3.3.では、市村判決、宮岡判決が、景観の特性をどのように捉え、景観のゲシュタルト性を守るべきとの規範を正当と認めるにあたって、Ostrom＝Rose 条件に加えて、どのような価値判断に立脚していたのかを、判決文から明らかにする。

4 章では、景観が Ostrom＝Rose 条件を満たすかどうか、さらに、Ostrom＝Rose

条件が満たされているとき LCP レジームによる行為拘束を正当とする判断が成立するかどうかを、質問紙調査をもとに実証的に検証する。4.1.では、本調査と国立大学通り景観訴訟との関係を明らかにしたのち、質問紙調査の設計、分析対象標本の代表性の検証を行う。そして、慣習的に維持された LCP レジームが存在している場合に、市民が互換的利益の保護を正当と認めるかどうかを実証する。4.2.では、景観が Ostrom＝Rose 条件を満たすとき、市民が LCP レジームによる行為拘束を正当と判断かどうかを確かめる。4.3.では、Ostrom＝Rose 条件および正当性認識が、景観保護のためのルール遵守意向に与える影響を確かめる。

5 章では、全国を対象としたインターネット調査をもとに、ゲシュタルトの形成範囲と便益へのアクセス可能範囲が一致しないことが、景観保護の判断にどのような影響を与えるのかを実証する。5.1.では、回答者の居住地域において最も守るべき「対象景観」を挙げてもらうことで、市民がどのような対象景観を挙げるか、どの程度景観に対して関心があるかを確かめる。5.2.では、いくつかの対象景観を評価する質問項目を用意し、回答者の想定する「対象景観」の違いを、景観の種類ではなく、景観の評価により表現することができるかどうか検討する。5.3.では、ゲシュタルトの形成範囲とアクセス可能範囲が一致しない景観において、永年 LCP レジームにより維持されてきた景観を保護すべきとの規範に正当性を認めるのかどうか、また、他者のフリーライドの可能性を高く見積もるほど、正当性を認めにくくなるかどうかを確かめる。

6 章では、以上の結論をまとめるとともに、今後の課題を整理する。

注

(1) 本研究は「景観」を、景観要素が集まってできた物理的な見た目の秩序（＝「景観秩序」）がゲシュタルト性を持つことで価値を生んだもの、という意味で用いる。

従来から、景観論は、地理学や生態学など、地表の景観的特色（地形・植生・土地利用など）をその背後の環境システム、例えば自然的システム（自然の営力・土壌・気候・生態系など）や人文的システム（都市化・産業構造など）の作用の結果として位置付け、そのシステムを明らかにする手段として景観を記述する分野である「地理学的景観論（土地分類学的景観論）」と、都市空間・田園空間・自然空間の視覚的側面の計画と設計を目的とする技術体系である「工学的景観論（操作論的景観論）」という、大きく二つのフィールドにおいて展開されてきた(中村,1977：6-9；斎藤,1998：16)。

地理学や工学において「景観」が定義されるとき、地理学者辻村太郎による、「景観という言葉はドイツ語の Landschaft に対して植物学者の三好学が与えた訳語である」との説明が繁茂に引用される（例えば、井手(1975)、斎藤(1998：12)、岡田(2002)、後藤(2007)、中川(2008)）。辻村(1986[1933]：44)は、「景観の名称は今より三十年も前に三好博士が使用されたのを最初とし、初めは植物群落の相観(Physiognomie)をいい表すに用いられて居たが今では一般に知られて可なり通俗にもなって居る」と指摘し、様々な訳語が案出されていることを踏まえた上で、景観とは「本来の意義は風景であり景色であって、視覚によって認められる陸面の形状である」と定義する。

地理学における「景観」の定義は、一般用語としての景観や景色、風景といった言葉とは異なり、「地域」という意味があるとされる(中村,1991：10；荒山,2004：82)。ところが、地理学上の専門用語である「Landschaft＝景観」には、必ずしも単一の定義がなされていない。井手(1975)は、Landschaft の用法には、土地の広がりを示す『地域』と同義の場合と、地表の可視的な形象に限る場合との二つの系列がみられると指摘する。また、岡田(2002)は、過去の地理学分野における Landschaft の解釈を、(a)地域・地域単位の総合的内容、(b)類型としての地域、(c)可視的・形状的側面、の３つに分類する。(a)は、最も古くから存在する解釈であり、戦後に至るまで解釈例が多い。一方で、景観を可視的な内容から解釈するのは、辻村に由来する(c)のみである。

一方で、工学的景観論の目標は、「環境の美的評価に基づく環境操作」(中村,1977：9)にあり、「広がりを持つ土地の状態（地形や植生）を西欧の近代合理主義的な目で客観的に記述しようとする」(斎藤,1998：12)、すなわち、計画家、設計者の立場から、分析対象とする「景観」を客観的に評価することにあった。ここでは、景観を眺める主体の主観的な認識、すなわち、環境の客観的美的評価を受けて各主体が行う価値判断の問題は、景観ではなく「風景」の問題として、曖昧ながらも区別されてきた（同様の指摘として、中川(2008：101)参照）。

本研究の用いる「景観」という言葉は、客観的な土地の状態を指す工学的景観論の定義に属する。また同時に、景観は、個別の景観要素に分割することができない、見た目がダイナミックに変化するシステムになっている。こうした景観のゲシュタルト性は、ある一定地域のことを指す地理学的景観論の定義が表す内容にあたるのではないかと考える。

(2) 本研究では、「ゲシュタルト性」という言葉で、景観秩序がまわりの地域から区別され、景観要素の足し合わせ以上のものと認識されている状態を指す。

(3) 1985 年以降の朝日新聞の記事を収録したデータベース「聞蔵 II ビジュアル」を用い、「景観」、「眺望」、「美観」のそれぞれの言葉と、「訴訟」「紛争」「論争」「反対」「仮処分」「和解」とを組み合わせ、検索した結果発見された記事をもとに、405 景観紛争事例を抽出した。

抽出する景観紛争事例は、人為的な開発・建築行為、土地改変に起因するものに限ることとし、樹木の剪定などの一時的な管理行為や、災害復旧に伴う工事などに起因する紛争は含まない。

結末の特定にあたっては、新聞記事にて判明した情報のみでは明らかでない場合には、民間の中古不動産検索サイト(住友不動産販売(www.stepon.co.jp)、三井のリハウス(www.rehouse.co.jp)、at home web（www.athome.co.jp）、HOME'S（www.homes.co.jp）など）に登録された物件情報と、新聞記事に記載された所在地、階数、総戸数を照合することにより、結末を明らかにした。同時に、google マップ、google ストリートビューによる現状の確認も合わせて行うことで、結末を特定した。また、事例によっては、国、都道府県、市区町村の公式ホームページにおいて事の顛末が明らかにされているものもある。これらもあわせて参照することで、新聞記事から得られた情報を補完した。京都市での景観紛争事例の顛末については、木村(2007)もあわせて参照した。

(4) 同様の指摘として、富井(2001；2002；2008)、牛尾(2003)、大野(2003)、吉村(2008)参照。

(5) 白壁マンション訴訟では、裁判所は、宮岡判決と同様の論理に基づき互換的利益の保護を認め、高さ 20m を超えるマンション建築の差止の仮処分を行った。その後、異議審では景観利益に基づ

く差止が否定されている。なお、マンション自体は、異議審和解勧試に従って全体的に高さ、ヴォリュームを削減する計画変更を行い、実施施工されている(望月,2006)。

2章　景観訴訟にみる景観保護をめぐる法的正当化の論理

本章では、国立大学通り景観訴訟市村判決、宮岡判決が保護を認めた「互換的利益」が判例上どのように扱われてきたかを明らかにするために、両判決に対する評釈をもとに法学上の景観利益の概念を分類整理したのち、景観訴訟裁判例においてどの景観利益の概念が扱われてきたかを明らかにする。

2.1.では、互換的利益の保護を認めた市村判決、宮岡判決が、国立大学通り景観訴訟においてどのような位置づけにあり、また、どのようなロジックで互換的利益の保護を認めたのか､とりわけ互換的利害関係の概念をどのように用いたのかを整理する。

2.2.では、宮岡判決の評釈をもとに、法的に保護すべき、あるいは法的に保護されない景観利益を、人格的利益、互換的利益、主観的利益、反射的利益、公共的利益の５つの概念に分類整理する。

2.3.では、既存研究および判例検索をもとに 50 件の景観訴訟裁判例を収集し、原告がどの景観利益に基づいて訴え、裁判所がそれをどう扱ってきたかを特定する。

2.4.では、以上の議論をもとに、互換的利益は、私益に分割することが困難で、かつ、公益として認められてこなかった､「私益と公益の中間領域」に属する利益とみなすべきとの本研究の主張と、その正当化には「互換的利益が私益よりも優先されるべき」ことを正当化する論拠が必要であることを論じる。

2.1.　国立大学通り景観訴訟市村判決、宮岡判決が着目した景観利益の互換的利害関係

2.1.1.　本研究が着目する国立大学通り景観訴訟

「国立大学通り景観訴訟」とは、1999 年 8 月、東京都国立市中 3 丁目の、通称「大学通り」(1)沿いの T 社計算機センター跡地に持ち上がった、高さ 55m、18 階建て、供給戸数 441 戸のマンション建築計画（後に 14 階建て、高さ 43.65m、供給戸数 343 戸に変更）をめぐる、一連の複数の訴訟を総称する。

周辺住民は、マンション建築計画に対し、次の３件の訴訟を並行して起こした（表 1)。

（１）地区計画条例にかかる是正命令権限不行使をめぐる行政訴訟

地区計画条例にかかる是正命令権限不行使をめぐる行政訴訟は、住民側が、東京都

を相手に、本件マンションのうち地区計画条例に違反する部分の是正を事業者に命じないこと（是正命令権限不行使）が違法であることの確認、および、事業者に違反部分の建築禁止と除去を命ずることを求めた行政訴訟である。

マンション計画の持ち上がった当該土地は、第二種中高層住居専用地域（容積率200%、建ぺい率 60%）に指定されている他に、国立市が住民の直接請求を契機として 1998 年 3 月に制定した「国立市都市景観形成条例」（以後、「**景観条例**」と呼ぶ）により、大規模開発行為については勧告、指導の対象となっていた。景観条例 25 条に基づく「大規模行為景観形成基準」及び国立市都市景観形成条例施行規則 11 条は、高さ 10m を超える建物の新築工事をしようとする建築主は、高さについて、町並みとしての連続性、共通性を持たせ、周囲の建築物等との調和を図ることを配慮すべきことが定められていた。この景観条例には、高さを何 m にするかについての明示的な規定がなかった。

景観条例に基づく国立市の事業者に対する行政措置が限界に来た(2)ことと、計画に反対する住民らが既に組織（これら組織が後に原告団を構成する）を結成し始めていたことから、問題のマンション周辺地域を含めた地区計画の策定が住民提案で行われ、1999 年 11 月 15 日、地区計画の要望書が地権者の 80.6%の賛同署名と共に提出された(3)。これを受けて、国立市は、1999 年 11 月 24 日、国立市中 3 丁目地内の土地について、建築物の高さを 20m 以下に制限する地区計画案の公告・縦覧を行い、12 月 4 日には説明会を開催、2000 年 1 月 24 日、「国立都市計画中 3 丁目地区地区計画」を告示した。

また、国立市は、1999 年 12 月、建築基準法 68 条の 2(4)に基づく「国立市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」を公布、さらに、2000 年 1 月 31 日、同条例による規制対象区域に中 3 丁目地区を加える条例改正を可決し、2 月 1 日に公布、施行した（以後、この改正後の条例のことを「**地区計画条例**」と呼ぶ）(5)。これにより、当該土地に建築できる建物の高さは 20m 以下に制限されることとなった。

この時、少しさかのぼって 2000 年 1 月 5 日、建築確認済証の交付を受けた事業者は工事に着手しており、改正条例施行時には、本件建物は「根切り工事」の段階にあった。マンション計画は、地区計画条例が施行されるより前の容積率・建ぺい率などの規制に適合している。ところが、「根切り工事」の開始と前後して駆け込み制定された地区計画条例は、当該土地に、建築物の高さ 20m 以下という制限を課した。この条例は、マンション建築工事の前に行う、いわゆる「根切り工事」の最中に制定されたため、この根切り工事を行っている状態というのが、建築基準法 3 条 2 項に定められた、工事中の建築物の定義である「現に建築・・・の工事中」に含まれるかどうかが検討された(6)。

原審・市村判決では、根切り工事は「現に建築・・・の工事中」にあたらず、本件

マンションに地区計画条例が適用されると判断した後、地権者の景観利益は、地区計画条例によって保護された法律上の利益に該当すると判示し、是正命令権限不行使が違法であることを確認した。これに対し、控訴審・奥山判決（H14.6.7 東京高判、判時 1815 号 75 頁、判自 239 号 96 頁）では、市村判決とは反対に、根切り工事は「現に建築・・・の工事中」にあたると判断し、それゆえ不作為違法確認請求及び義務づけ請求そのものが不適法であるとして、訴えを退けた。奥山判決は、市村判決とは反対に、事実認定として、マンションへの地区計画条例の適用を否認しており、地区計画条例が保護する景観利益については判断しなかった。さらに、上告審・才口決定（H17.6.23 最決、判例集未掲載）では、上告事由に該当しないとして、上告そのものが棄却された。

（２）マンション建築禁止・損害賠償請求民事訴訟

マンション建築禁止・損害賠償請求民事訴訟は、住民が事業者（後にマンション分譲開始に伴いマンション住民も追加）を相手に、当該マンションの建築禁止仮処分の申立、およびそれに引き続き、マンションの高さ 20m を超える部分の撤去と撤去完了までの慰謝料などの損害賠償を求めた本訴からなる、一連の民事訴訟である。

この訴訟は、暫定的なマンション建築工事の差止等を求めた仮処分訴訟と、それに引き続いて行われた本訴からなる。

仮処分裁判では、(a)住民らが主張する環境、景観の阻害等が、法律上、建築工事差止めの仮処分における被保全権利の根拠となるか、(b)国立市の制定した改正条例の効力、(c)本件地区計画条例の施行日である平成 12 年 2 月 1 日当時、本件土地上に、「現に建築・・・の工事中の建物」（建築基準法 3 条 2 項参照）が存在したか、(d)本件マンションによる日照被害等が住民らの受忍限度を超えるか、が争点となった。原審（満田決定）は、日照については受忍限度内として、また、眺望、プライバシー、交通障害、ビル風の危険、地下水の枯渇、景観破壊については差止めの根拠にならないとして、それぞれ仮処分の申し立てを却下した。抗告審（江見決定）は、日照・プライバシーについては受忍限度内であるとして、また、環境・景観・眺望・圧迫感・天空狭窄等については、被保全権利の根拠とはならないとして、それぞれ申し立てを却下した。なお、江見決定は、その後の行政訴訟地裁判決（市村判決）に先立ち、根切り工事を「現に建築・・・の工事中」に当たらないと判断し、絶対高さ 20m制限を含む新条例に適合しない建築物にあたると判示した。これにより、建築物の違法性が問われるようになったものの、それによる日照被害等は受忍限度内であることを理由に、仮処分の申立て自体は却下している。

一方で、日照・景観被害を主張して、高さ 20m を超える部分の撤去と、慰謝料及び弁護士費用の支払を求めた本訴では、(a)建築基準法への違反の有無（建築基準法３条

２項の解釈、本件条例の適否等）と、(b)原告らの権利（日照、プライバシー侵害、圧迫感その他、景観）の侵害の有無並びに受忍限度が争点となった。

原審・宮岡判決では、日照その他の主張は認められなかった一方で、景観については、土地所有権から派生した、形成された良好な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求める「景観利益」は法的保護に値し、また、景観利益の受忍限度を超える侵害があったと判示した上で、マンションの高さ 20m を越える部分の撤去と損害賠償を命じた。

続く控訴審・大藤判決（H16.10.27 東京高判、民集 60 巻 3 号 1177 頁、判時 1877 号 40 頁、判タ 1175 号 205 頁、判自 259 号 84 頁）では、原審判決を全面的に取り消し、良好な景観を享受する権利を否認し、訴えを退けた。大藤判決は、景観の良否は主観的で多様性があり、裁判所が判断することは妥当でない、景観利益は特定個人の享受する利益ではない、良好な景観の形成は、行政が主体となって組織的に整備されるべきものであるといった理由から、原審判決を全面的に取り消した。そして、上告審・最高裁判決（H18.3.30 最判一小法廷、民集 60 巻 3 号 948 頁、判時 1931 号 3 頁、判タ 1209 号 87 頁）では、景観利益を法律上保護される利益と認め、景観利益の「侵害」と判断されるには少なくとも、(a)刑罰・行政法規違反、(b)公序良俗違反、(c)権利濫用に該当するなど、侵害行為の態様や程度の面で社会的に容認された行為としての相当性を欠くことが求められると判示した。その上で、国立市が条例により規制する等の景観保護の方策を講じていなかったこと、また、本件マンションが行為の態様その他の面において社会的に容認された行為としての相当性を欠くものとは認め難いことから、景観利益侵害の違法性は認められず、上告そのものは棄却した。

なお、宮岡判決、大藤判決、最高裁判決は、いずれも根切り工事は「現に建築・・・の工事中」にあたるため、本件マンションの建築基準法の違反はないと判断している。

（３）国家賠償請求訴訟

国家賠償請求訴訟は、周辺住民が、東京都と国立市を相手に、大学通り周辺での用途地域指定を中心とする地域での違法な都市計画決定により、原告らの景観権、適正な手続きによる都市計画決定を求める権利を侵害されたとして、損害賠償を求めた訴訟である。

原審・曽我判決は、原告の主張した景観権を否認すると共に、原告らの告知・聴聞等の機会が与えられる権利、素案の公表や審議会等の傍聴等の方法で都市計画決定手続に参加する権利を侵害したとはいえないことを理由に、請求を棄却した。その後、控訴審・矢崎判決では国立市との間で和解、東京都との間では請求棄却の判決がなされ、上告後、請求棄却にて結審した(寺田,2004)。

国家賠償訴訟は、行政訴訟や民事訴訟と異なり、原告の請求が、マンション事業者

の建築行為の差止ではなく、損害賠償を求め東京都・国立市に向かっている。

ここまで挙げてきた訴訟では、周辺住民が原告となっている。これに対し、同じマンション建築計画に関わるものの、周辺住民が原告ではない訴訟も含めて、国立大学通り景観訴訟と呼ぶ論者もある。淡路(2003)は、国立大学通り景観訴訟に、上記の（１）～（３）の訴訟とあわせて、（４）事業者が国立市を相手に、地区計画条例の無効確認・取消および損害賠償を求めた訴訟を併せて挙げている。この訴訟では、原審・藤山判決（H14.2.14 東京地判、判時 1808 号 31 頁）は、地区計画条例の無効確認・取消請求については原告の訴えの利益を否認した一方で、損害賠償請求については、地区計画条例の制定が、本件土地についての既存の権利者である事業者が高層マンション建築のために多額の投資をしている点を無視しているばかりか、その行動を積極的に妨げようとしている点において、景観の保持の必要性を過大視するあまり、既存の権利者の利益を違法に侵害しているとの判断から、損害賠償請求が認容された。控訴審・根本判決（H17.12.19 東京高判、判時 1927 号 27 頁、判自 277 号 61 頁）においても賠償請求は認められたが、減額された。なお、本件マンションの建築基準法の違反の有無、すなわち根切り工事が「現に建築・・・の工事中」にあたるかどうかについては、藤山判決は判断を避け、根本判決は「現に建築・・・の工事中」にあたり、建築基準法に違反していないと判示している。

本研究は、これら国立大学通り景観訴訟に含まれる 11 判決・決定のうち、互換的利益の保護が認められた、行政訴訟の一審「市村判決」と、民事訴訟の一審「宮岡判決」の 2 つに着目する。

表 1　国立大学通り景観訴訟における判決、決定の一覧

事件	年月日	本研究での呼称	収録	債権者・原告	債務者・被告
(1)地区計画条例にかかる是正命令権限不行使をめぐる行政訴訟	H13.12.4 東京地判	市村判決	判時 1791 号 3 頁、判自 225 号 74 頁	住民	東京都
	H14.6.7 東京高判	奥山判決	判時 1815 号 75 頁		
	H17.6.23 最決	才口決定	判例集未掲載		
(2)マンション建築禁止・損害賠償請求民事訴訟	H12.6.6 東京地八王子支決	満田決定	判例集未掲載	住民	事業者
	H12.12.22 東京高決	江見決定	判時 1767 号 43 頁		
	H14.12.18 東京地判	宮岡判決	民集 60 巻 3 号 1079 頁、判時 1829 号 36 頁、判タ 1129 号 100 頁	住民	事業者、マンション住民
	H16.10.27 東京高判	大藤判決	民集 60 巻 3 号 1177 頁、判時 1877 号 40 頁、判タ 1175 号 205 頁、判自 259 号 84 頁		
	H18.3.30 最判一小法廷	最高裁判決	民集 60 巻 3 号 948 頁、判時 1931 号 3 頁、判タ 1209 号 87 頁		
(3)国家賠償請求訴訟	H13.12.10 東京地八王子支判	曽我判決	判時 1791 号 86 頁	住民	東京都、国立市*
	H15.2.27 東京高判	矢崎判決	判例集未掲載		
	H15.11.21 最決	福田決定	判例集未掲載		

※収録における略称・・・民集;最高裁判所民事判例集、判時;判例時報、判タ;判例タイムズ、判自;判例地方自治
*;訴訟③控訴審判決の時点で、国立市との間で和解が成立し、被告は東京都のみとなった。

2.1.2.　市村判決が行った互換的利害関係に基づく景観利益保護の認定

（1）ドイツ連邦行政裁判所判例の評釈が定義する互換的利害関係

市村判決は、景観利益の保護を認める過程で、山本(2000)の「互換的利害関係」に依拠して判決を下している。一連の国立大学通り景観訴訟において住民側弁護団を務めた池田計彦(2003：17；2007：14-15)によると、行政訴訟（市村判決）にあたって「住民側は、法 3 条 2 項の解釈、大学通りの景観の歴史性と本件土地の地域性を強調」し、かつ、弁護団の一人が友人の学者を介して知った、山本(2000)の「互換的利害関係」の考え方を援用したという。また、山本(2003：110)自身も、市村判決が「互換的利害関係」に基づく権利認定を行っていることを認めている。

「互換的利害関係」とは、ドイツ連邦行政裁判所判例の評釈における概念である。

山本(2000)は、ドイツ連邦行政裁判所における判例から、反対利害関係と対置するものとして、互換的利害関係について解説を行っている。反対利害関係とは、保護されるべき権利と、当該権利を有する主体、並びに権利保護のために義務づけられる行

為と、当該行為を義務づけられる主体が明確に存在し、かつ両主体が同一でない場合において成立する関係である。これに対して、互換的利害関係とは、複数の権利主体が同時に義務主体となっており、対立的に分離できない場合において成立する関係である。

ドイツ行政法において互換的利害関係は、地区詳細計画に服する当事者間の関係を指し示すものとして用いられる。山本(2000：305-307)によると、ドイツ建設計画法に基づいて指定される地区詳細計画(B-Plan: Bebauungsplan)による建築物の利用態様指定（地域指定）(7)が存在する地域では、指定された利用態様に反する建築に対し、隣人にその差止を求める権利があるかどうかについて司法判断を迫られる場面が発生する。地域指定に関する許可取消の正当性判断の根拠は「地域指定が『互換的諸利益を調整』することにある」とされている(8)。

（２）市村判決における互換的利害関係に基づく景観利益保護の論理

市村判決は、地区計画条例にかかる是正命令権限不行使をめぐる行政訴訟の、一審判決にあたる。

市村判決は、最初に、高さ規制によって国立市民が享受できるようになった景観の利益は、抽象的、主観的、一般的なものではなく、並木通りの高さ 20m を超えない建築物で構成される景観という客観的な基準によって維持が法的に図られた、特定の景観を享受する具体的、客観的な利益であることを認めた上で、景観の有する特性を次のように述べた。

「景観は、通りすがりの人にとっては一方的に享受するだけの利益にすぎないが、ある特定の景観を構成する主要な要素の一つが建築物である場合、これを構成している空間内に居住する者や建築物を有する者などのその空間の利用者が、その景観を享受するためには、自らがその景観を維持しなければならないという関係に立っている。

しかも、このような場合には、その景観を構成する空間の利用者の誰かが、景観を維持するためのルールを守らなければ、当該景観は直ちに破壊される可能性が高く、その景観を構成する空間の利用者全員が相互にその景観を維持・尊重し合う関係に立たない限り、景観の利益は継続的に享受することができないという性質を有している。

このような場合、景観は、景観を構成する空間を現に利用している者全員が遵守して初めてその維持が可能になるのであって、景観には、景観を構成する空間利用者の共同意識に強く依存せざるを得ないという特質がある。」

そして、以上の特性を踏まえ、地区計画条例による高さ制限地区の地権者は、大学通りの景観を構成する空間の利用者であることから、高さ規制を守り、自らの財産権制限を受忍することによって、大学通りの景観に対する利益を享受するという「互換的利害関係」を有していること、そして、一人でも規制に反する者がいると、景観は容易に破壊されてしまうために、規制を受ける者が景観を維持する意欲を失い、景観破壊が促進される結果を生じ易く、規制を受ける者の景観に対する利益を十分に保護しなければ、景観の維持という公益目的の達成自体が困難になる、という点から、この大学通りの景観を享受する利益は、個々人の個別的利益としても保護すべきものとする趣旨を含むものと解すべきである、と判断した。

このように、市村判決は、景観利益保護の認定条件として、高さ制限に服する地権者らが「互換的利害関係を有している」こと、「一人でも規制に反する者がいると、景観は容易に破壊されてしまう」ことから、景観を享受する利益は保護すべきとの条件を示している。

市村判決は、国立大学通りの景観に対する事実認定として、地区計画条例による 20m の「高さ制限地区の地権者の大学通りの景観に対する利益は、・・・保護された法律上の利益に該当する」ことを認め、それゆえ、違法な景観利益の侵害を是正するための命令権限を行使しないことが違法であると確認した。このとき、市村判決は、地権者らが地区計画条例の高さ規制を守ることで景観を享受するという関係にあることに対し、互換的利害関係を見出している。

2.1.3.　宮岡判決による互換的利害関係の民事訴訟への応用

宮岡判決は、マンション建築禁止・損害賠償請求民事訴訟の、本訴一審判決である。宮岡判決は、景観の特殊性として、具体的には次のように述べた。

「ある特定の地域内の地権者らが、建築物の高さや色調、デザイン等に一定の基準を設け、互いにこれを遵守することを積み重ねた結果として、当該地域に独特の街並み（都市景観）が形成され、かつ、その特定の都市景観が、当該地域内に生活する者らの間のみならず、広く一般社会においても良好な景観であると認められることにより、前記の地権者らの所有する土地に付加価値を生み出している場合がある。

このような都市景観による付加価値は、自然の山並みや海岸線等といったもともとそこに存在する自然的景観を享受したり、あるいは寺社仏閣のようなもっぱらその所有者の負担のもとに維持されている歴史的建造物による利益を他人が享受するのとは異なり、特定の地域内の地権者らが、地権者相互の十分な理解と結束及び自己犠牲を伴う長期間の継続的な努力によって自ら作り出し、自らこれを享受すると

ころにその特殊性がある。

そして、このような都市景観による付加価値を維持するためには、当該地域内の地権者全員が前記の基準を遵守する必要があり、仮に、地権者らのうち1人でもその基準を逸脱した建築物を建築して自己の利益を追求する土地利用に走ったならば、それまで統一的に構成されてきた当該景観は直ちに破壊され、他の全ての地権者らの前記の付加価値が奪われかねないという関係にあるから、当該地域内の地権者らは、自らの財産権の自由な行使を自制する負担を負う反面、他の地権者らに対して、同様の負担を求めることができなくてはならない。」

これらの指摘をもとに、宮岡判決は、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により、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には、地権者らは、その土地所有権から派生するものとして、形成された良好な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求める「景観利益」を有するに至ったと解すべきであり、この景観利益は法的保護に値し、景観利益を侵害する行為は、一定の場合には不法行為に該当すると判断した。

すなわち、宮岡判決は、景観利益保護の認定条件として、特定地域内で「地権者らによる土地利用の自己規制の継続により・・・景観が保持され、・・・付加価値を生み出した」ならば景観利益は保護すべきとの判断を示した。

そして、宮岡判決は、事実認定として、大学通りの両側少なくとも 20m の範囲内の土地の地権者らが、大学通りの景観を維持しようとして、自ら高さ 20m を超える建築物を建設しないという土地利用上の犠牲を払いながら、広幅かつ直線の道路と、直線道路の沿道に沿う並木、直線道路の両側少なくとも 20m の範囲に存在する建築物が 20m の高さの並木を超えないという特定の人工的な景観を 70 年以上もの長期にわたって保持し、かつ、社会通念上もその特定の景観が良好なものとして承認され、その所有する土地に付加価値を生み出したと認めた。

このことから、当該地権者らが、従来の土地所有権から派生するものとして、本件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求める景観利益を有すると判断した。また、さらに、14 階建てのマンションの建築が、原告らの景観利益を、受忍限度を超えて侵害するものであり、不法行為に当たると判断した上で、マンションの高さ 20m を越える部分の撤去と損害賠償を命じた。

以上より、互換的利益の保護を認めた市村判決、宮岡判決のロジックは、次のように整理できる。

市村判決は、地区計画条例による高さ規制に互換的利害関係を見出し、互換的利害

関係により生じた景観利益が、公法上守るべき利益だと認めた。

他方で、宮岡判決は、市村判決と異なり「互換的利害関係」という言葉を用いていないものの(9)、地権者らが一定の基準を互いに守ることで、景観利益を自ら作り出し、自ら享受するという関係を見出すことで、行政訴訟である市村判決と同じ互換的利害関係の考え方を民事訴訟に用い、互換的利害関係により生じた景観利益が民法上守るべき利益であることを認めた。

なお、宮岡判決を棄却した大藤判決は、宮岡判決によるいくつかの事実認定を否定し、宮岡判決が互換的利益の保護された事例にあたらないとする判断を下している。この点については、4章にて議論することにする。

2.2. 宮岡判決の評釈にみる景観利益の保護の論理

2.2.1. 本研究が着目する宮岡判決の評釈

宮岡判決の評釈には、淡路(2003)、牛尾(2003)、大野(2003)、金子(2003)、富井(2003)、吉田(2003)、小林(2004)、関(2004)、寺田(2004)、福井(2004)、久米(2004)、藤岡・須賀(2004)、阿部(2005)、國友(2005)が挙げられる。

このうち、牛尾(2003)、富井(2003)は、吉田(2003)の議論を、小林(2004)、関(2004)、藤岡・須賀(2004)は、吉田(2003)および淡路(2003)の議論を、それぞれ参照する。また、福井(2004)、久米(2004)、金子(2003)は、景観利益の法的保護の要件を明確に論じていない。

宮岡判決では、元々はドイツ連邦行政裁判所判例の評釈である「互換的利害関係」が、民事訴訟の領域に応用されたため、宮岡判決を評釈する論者の間で、宮岡判決の保護した景観利益への解釈が分かれた。実際のところ、互換的利害関係は、行政訴訟上の原告適格にのみ適用される議論であり、私法上の景観利益が保護され、指定地域外の土地所有者にまで制限が及ぶ理由にはならないとの批判がなされている。阿部(2005：上 18-19)は、互換的利害関係とは、土地利用規制制度の中では、お互いに、利用態様の指定の遵守を求めて、行政訴訟を提起する原告適格を有するということを説明しているのであって、互換的関係があれば、私法上の権利が形成されるということは一切説明されておらず、「まして、指定されている地域内部では相互に拘束的な関係があるにせよ、その地域の外にある土地の所有者までもがこれに拘束される関係にはない」と、宮岡判決を批判する。

本節では、こうした宮岡判決に対する評釈の相違を整理するために、(1)景観利益をどの領域に属する利益とみなしているか、(2)景観利益を法的に保護すべき利益とみなしているかどうかの、二つの側面から分類する。

2.2.2. 景観利益を公法の領域に属する利益とみなす評釈

宮岡判決を批判的に評釈している阿部(2005：上 10-11)は、特定の私的スポットからの見晴らしのよさが近隣の建築物によって視界を遮られるという、私的利益としての眺望利益の場合と異なり、景観の場合、地域住民や不特定多数の「公共的利益」ともいうべき景観そのものが建造物の建設などにより損なわれると指摘する。そして、景観阻害の範囲は不明確であり、疎外の程度も主観的で計測できないことに加え、私法上の景観権が認められると財産権が突然制限され、法的安定性、予測可能性が害されることから、こうした景観権は、基本的には民主的な政治過程において、行政法規によって創造されるべきと主張する。

宮岡判決を評釈する大野(2003)は、眺望利益と異なり、景観利益の場合は、私的利益を超えた公共圏に属する「公共的利益」としての景観が保護の目的とされる以上、これを個人の権利に還元し、私法的救済を図ることは妥当でないと論じる。また、別の論文においては、景観利益は、行政法上の諸制度を利用し、その内容を第三者に公示することで実現されるべきと主張する(大野,2005；2006)。

宮岡判決を評釈する國友(2005：98)は、「公共財たる景観について、個人のものということは難しく、・・・、一般的に景観権ないし景観利益は認められないと解する。従って、景観形成は、一義的には行政法の分野で保護すべきと考えられる」と主張する。

ここには、法的に保護されるべき景観利益とは、行政法規などにより公的に保護された利益に限られるという、「公共的利益」の考え方が見出される。

これに対し、宮岡判決が保護を認めた景観利益は、行政法規などにより公的に保護された公共的利益ではなく、実は「反射的利益」であり、公法上の利益として保護すべきでないとする意見が、宮岡判決を否定的に評釈する論者にみられる。

反射的利益とは、行政主体による確認、許可等の行為の根拠法たる規制法が存在するとき、処分が適正に行われることによって受ける第三者の利益のことを指す(塩野,1991[1994]：278-279)。伝統的な判例理論では、公園や道路・海浜などの公物の自由使用に対し、私法上の利益が法的に保護されないことを、反射的利益であるためとしてきた(中島,1997：309)。

阿部(2005：上 17)は、長年の自己犠牲で景観権をつくったとする宮岡判決は誤りであり、第一種住居専用地域指定による反射的効果と考えるべき、と論じる。

ここに現れている考え方は、景観利益とは、法律の指定に伴う「反射的利益」であり、法律は、個別具体的な景観利益を保護していない、というものである。

2.2.3.　景観利益を私法の領域に属する利益とみなす評釈

宮岡判決を評釈する論者の中には、宮岡判決が、「景観権」の保護を認めた判決であると解釈するものが見られる。

淡路(2003：77)は、宮岡判決は、環境権としての景観権を認めたものではなく、また、土地に対する権利を基礎としていることや、差止請求権の根拠として権利構成ではなく不法行為構成をとっているなど、形式的な法律論としては、環境権に近づいたとも言い難いとしながらも、宮岡判決が、実質的には、環境権としての景観権を一定程度実現していると解釈している。

寺田(2004：336)は、不法行為説に乗っ取り、建設された建物の高さ 20m を超える部分の撤去を命じた宮岡判決は、景観利益を地権者の景観形成努力に基礎をおいた景観権を承認したといえるとする。

彼らの定義する「景観権」とは、良い景観を享受する権利のことを指す。

景観権は、大阪弁護士会環境権研究会(1973)により提唱された「環境権」(良き環境を享受し、かつこれを支配しうる権利）に由来する。環境権は、一切の自然的・社会的環境に対して地域住民がもつ排他的な支配権として構想された。環境権研究会では、良き環境には景観も含めて考えるべきと言及しており、「人間の生活における景観の役割ならびに必要性については、全く景観のない生活、たとえば監獄の中の密室における生活を想定してみればただちに了解されえよう」(大阪弁護士会環境権研究会, 1973：86)と述べている。

淡路(2003：73)は、景観権とは、環境権の一種であり、よい景観を享受する権利であると定義する。また、景観を個人的眺望利益の広域的な集積と捉えれば、眺望権が広域化したものと理解することもできると指摘する。

寺田(2004：332)は、景観権を、環境権の一つであり、良好な生活空間である景観（眺め）を享受する権利と定義する。寺田は、景観権の法的根拠は、憲法 13 条または 25 条に求められると考えている。

こうした景観権は、法学上は、人格権、あるいは人格的利益を背景としたものであると考えられている(10)。大塚(2006a：558-559)によると、差止請求の法的根拠として最も有力とされるのは、所有権などに基づく物権的請求権、不法行為に基づく請求権ではなく、人格権に基づくものである。中島(2007)は、人格権の範囲が次第に拡張してきて、景観・アメニティを含む快適な生活環境を享受するという住民の環境に関する生活利益も、人格的利益として法的保護に値するものと認められてきていると論じる。すなわち、これら宮岡判決の評釈に見出されるのは、景観利益とは「**人格的利益**」であり、裁判において保護されるべき景観利益とは、個人の人格に付随する、私的な利益であるとの考え方である。

これに対し、景観権は法的に認められないとの反論が宮岡判決を否定的に評釈する論者にみられる。

宮岡判決を否定的に評釈する阿部(2005：上 10)は、景観阻害の範囲は不明確で、疎外の程度が主観的で計測できないことから、私法上の景観権は成立し得ない、と指摘する。ここには、景観利益とは、主観的で内容が明確でない「**主観的利益**」であり、法的保護の対象にならないとの考え方がみられる。

2.2.4. 景観利益を公法と私法の中間領域に属する利益とみなす評釈

民法学者の吉田克己は、互換的利害関係にある住民らの相互拘束によって形成された景観利益は、個々人の個別的・私的利益ではなく、市民総体の公共的利益でもなく、両者が重なり合う利益であると論じている。

吉田(2003)は、「既存景観享受権」（＝すでに存在している景観を享受する権利としての景観権）と、「共同形成景観享受権」（＝自分たちが作り上げてきた景観を享受す

る権利としての景観権）を区別した上で、次のように論じる。法的保護に値する景観利益の核心は住民の相互拘束（＝「形成された良好な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求める利益」）にあり、住民の相互拘束によって外郭秩序に形成される生活利益秩序においては、「個々の市民の私的・個別的利益と市民総体の公共的利益とが、分離・対立するものではなく、オーバーラップするもの、二重性を帯びたものとして現れる」とする。そして、私的・個別的な景観利益を認められる者の多寡にかかわらず、個々の市民の私的・個別的利益実現の行動が、同時に公共的利益の実現につながるという関係が存在すると主張する。

ここでいう「外郭秩序」、「生活利益秩序」とは、吉田が広中(1989)の民法典に対する議論をもとにして展開した、次のような市民社会への理解に基づく概念である(11)。

広中(1989：18-19)は、「生活利益秩序」を、「人間がある生活環境から『人格秩序』の要請たる健康な生活の確保（生命・身体の安全の確保）に加えて享受しうる利益に関するものである」と説明しており、また、このことから、生活利益秩序は、「『人格秩序』に対し外郭秩序たる性格をもつ」と論じる。広中によれば、「他人の生命・身体（健康）を害するまでにはいたらないが他人の享受してきた環境を悪化させてその生活に不快な影響を及ぼす行為」は、ある限度を超えないかぎり他者が受忍することを期待され、「受忍を期待される限度を超える場合には、他人の生活利益を『生活利益秩序』に反して不当に害する」ものと評価される。

吉田(2003；2005)の考えでは、景観利益は、外郭秩序に位置づけられる。外郭秩序の領域では、権利という形で利益を保護するという古典的な権利パラダイムが機能しないことから、基本的人権のように人格的利益として個別の私的権利を保護するのではなく、また、市民総体の公共的利益としてしまうのでもなく、市民の私的・個別的利益と公共的利益との重なりあう利益として位置づけられる。そして、秩序違反、地域的ルール違反行為に対しては、その侵害行為を是正、もくしは差し止めることで保護されることが認められるべきとなる。

私益と公益の中間領域に属する景観利益という考え方は、吉田の他にも多くの論者が、時に吉田(2003)の議論を直接参照しながら言及するところである（大塚(2004；2005；2006b)、富井(2004；2005；2010)、吉村(2006；2008)、礒野(2005)、見上(2006)、吉川(2008)、岩橋(2008)など）。その際、景観利益の中身は、特定環境の共同利用に関する慣習上の法的利益(大塚,2005)、拡張された人格権(富井,2005)、自主的ルール(礒野,2005)、新規参入者が認識できる地域的ルール(吉村,2008)、空間の共通性からする共通利益(見上,2006：141)、地役権的利益・慣習的利益・環境共同利益(吉川,2008：135)、地域的共通利益(岩橋,2008：69)などと、論者により表現が異なるところである。

加えて、永年にわたる相互拘束という慣習を地域性の一要素として重視する見解(牛尾,2003 ： 405-406 ； 2005)や、生活環境利益のほかに地役権を検討する見解(松

尾,2005：124-125)、互換的利害関係以外に、守るべき景観の範囲の明確性、景観破壊の不可逆性を条件に加える見解(亘理, 2005：1286；2007：16)もまた、私益と公益の中間領域に景観利益が存在するという、吉田の解釈を支持する見解と捉えることができる。

景観利益の要保護性をめぐる学説間の比較を行う研究もまた、永年の相互拘束により形成された景観利益を、従来の学説とは別の考え方として整理する。安本(2008)は、(a)民事上の救済に否定的な考え方（阿部(2005)、大藤判決など)、また一方で景観利益も私法上の保護法益となりうることを承認する考え方として、(b)「論理構成(A)」；景観利益を土地所有権の内容として構成し、特定の地域内の地権者の利害共同体的依存関係に着目して、次の場合に良好な景観を自ら維持する義務とともにその維持を相互に求める利益（＝景観利益）を有するに至るとする考え方（宮岡判決、白壁決定)、(c)「論理構成(B)」；景観（享受）権を人格的利益として構成する考え方、に分ける。松尾(2005)は、景観利益の法的保護の方法として、(a)公法上の手段に委ねる立場（大藤判決)、(b)私権と関連づけて私法上の法的保護を図る立場（淡路(2003))、両者の中間として、(c)既存の公法秩序と私法秩序との間に形成された地域的公序としての保護を図る立場（吉田(2003)、牛尾(2003)、池田(1998)）があると整理する。

吉田は、先に挙げた淡路や寺田の、景観利益を人格的利益と見なす考え方と異なり、個人の個別利益に位置付けられない、かつ、公益でも守られない、外郭秩序に生じているのが、宮岡判決の保護した景観利益であると論じている。吉田(2003：70)は、宮岡判決が、土地所有権を媒介項に選ぶことによって、判旨が自らの「景観利益」を私的なものと考え、その公共的性格を切り落としてしまったと批判している。吉田は、宮岡判決の打ち出した景観利益の背後にあるのは、土地所有権ではなく、景観保護を内容とする土地利用に関する地域的ルールであり、地域ルール違反行為に対するサンクションとして違反是正措置、差止が認められ得ると考えている。

ここに見出されるのは、永年にわたり、景観を自ら維持する義務を負うとともに、その維持を相互に求めるという「相互拘束」により形成された景観利益は、保護されるべきとの考え方である。本研究では、この永年の慣習的な相互拘束により形成された景観利益のことを、以後「**互換的利益**」と呼ぶことにする。

2.2.5. 宮岡判決の評釈にみる景観利益の帰属先、法的保護の要否の位置づけ

本節では、宮岡判決の評釈をもとに、法的に保護すべき、あるいは法的に保護されない景観利益を、人格的利益、互換的利益、主観的利益、反射的利益、公共的利益の５つの概念に分類整理してきた。

ここまで挙げてきた５つの景観利益の概念の違いは、（１）法的に保護されるべき利益か、法的に保護の必要がない利益か、（２）景観利益の帰属先、の２軸により位置づ

けられるのではないか、と考えられる。

（１)法的に保護されるべき利益か､法的に保護の必要がない利益かという区分は、原告が周辺住民など景観利益の侵害を直接被る場合における裁判であれば、原告の訴え、裁判所判断に照らし合わせると、法的に保護されるべき利益とは、原告の訴え、あるいは裁判所による認容事例における景観利益のことを指し、反対に、法的に保護の必要がない利益とは、裁判所による否認事例における景観利益のことを指す。

（２）景観利益の帰属先とは、誰が景観利益の主体となりうるかを意味する。

公に帰属する利益としては、原告が訴え、裁判所が法的保護を認める「公共的利益」と、裁判所が法的に保護の必要がないと判断する「反射的利益」とが対となる。

一方で、私に帰属する利益としては、原告が訴え、裁判所が法的保護を認める「人格的利益」と、裁判所が法的に保護の必要がないと判断する「主観的利益」が対となる。

そして、吉田(2003 ； 2005)の議論に従えば、個人の個別利益に位置付けられない、かつ、公益でも守られない、公と私の中間領域に存在する外郭秩序に生じている、保護すべき景観利益が「互換的利益」である。

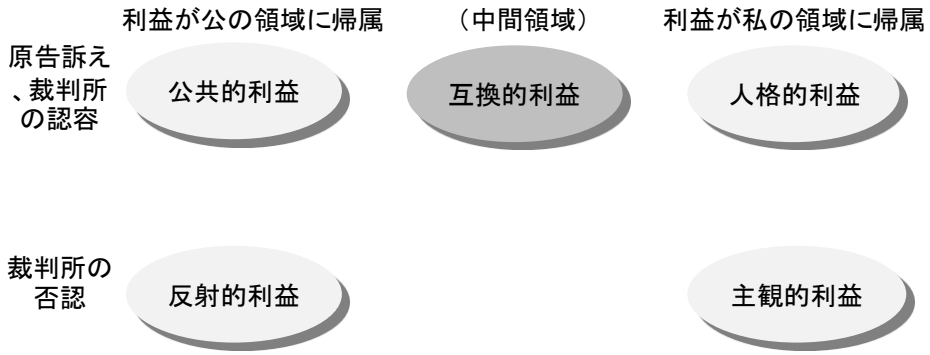


図 2　景観利益の帰属先、法的保護の要否の位置づけ

現行法においては、対象となる利益の内容に関わらず、中間領域に帰属する利益は法律上、公の領域に帰属する利益か、あるいは私の領域に帰属する利益と同様に扱わる。しかしながら、仮に中間領域に属する利益を、現行法の中で直接法的に保護しようとすると、公法が守る領域を拡張することで保護するか、あるいは外郭秩序のような形で民法の領域で保護するか、二つの方法が考えられる。

元々､「互換的利害関係」は、ドイツ法の枠組みにおいては、公法的に保護されることが期待される。これは、ドイツ法では、日本では民事訴訟として扱う案件も全て行政訴訟として扱われ、中間領域も公の領域も、互換的利害関係で守られることが背景にある。

本研究は、互換的利益を、公法が守る領域を拡張することで保護するか、あるいは私法の領域で保護するか、いずれの方法で達成すべきかについて主張は行わず、互換的利益が守られてきたという事実をもとに、互換的利益が法的に守られるべきだとの論理の正当性判断それ自体を問いたい。

2.3.　景観訴訟裁判例にみる互換的利益保護の訴えに対する裁判所の判断

2.3.1.　景観訴訟裁判例の収集方法

本節では、国立大学通り景観訴訟を含むこれまでの景観訴訟において、原告が互換的利益の保護を訴えた裁判例がどの程度あらわれてきたか、また、裁判所は、それら訴えをどう扱ってきたかを明らかにするために、景観訴訟裁判例を収集し、原告の訴え、裁判所の判断を整理する。

景観訴訟裁判例の収集方法としては、既存研究によりリストアップされた景観訴訟裁判例と合わせて、判例データベースおよび裁判所ウェブサイトを用いて「景観利益」「景観権」に言及する裁判例をピックアップした。

（1）既存研究によりリストアップされた景観訴訟裁判例

景観訴訟裁判例をリストアップした既存研究には、荒(1996)、富井(2001；2002；2008)、牛尾(2003)、大野(2003)、中島(1997；2007)がある。これら既存研究は、景観訴訟だけでなく、眺望訴訟裁判例もあわせて挙げている。

荒(1996)は、19件の景観眺望関係判例を挙げている。富井(2001)は、眺望・景観合わせて32件挙げており、うち風致・景観事例が13件である。富井(2002)は、眺望阻害事例を20件、景観破壊事例を15件挙げている。富井(2008)は、眺望阻害事例を37件、景観破壊事例を31件挙げている。牛尾(2003)は、日照利益紛争を24件、眺望利益紛争を21件、景観利益紛争を国立市マンション関連訴訟と合わせて10件、地域的公序判決を5件、それぞれ挙げている。大野(2003)は、眺望阻害事件を20件、景観破壊事件を3件、それぞれ挙げている。中島(1997；2007)は、眺望・景観の法的保護に関する裁判例として16件を挙げている。

法学上の議論において、景観利益をめぐる景観訴訟と、眺望利益をめぐる眺望利益とは、異なるものとして扱われてきた。景観と眺望とを区別する最初期の見解(12)として、大阪弁護士会環境権研究会(1973：85)は「眺望においては、特定の人間の被害が問題にされているのに対して、景観においては、万人の利益が問題となる」と指摘した。これを受けて、淡路(1980：107-111)もまた眺望が「個別的・主観的面が強い」のに対して、景観は「客観的・広域的要素が強くなる」と論じている(13)。

岡本(2002)によると、こうした解釈学上の議論を受けて、判例として眺望利益と景観利益を明確に区別した先駆的事例が、鎌倉まちなみ景観訴訟（H13.6.7 東京高判、判時1758号46頁、判タ1070号271頁）である。判決では、(a)景観を享受する利益は、原告だけでなく鎌倉を訪れる国民各人に広く認められるものであり、公共的利益というべき物であるから、個人の個別・具体的利益ということはできない、(b)近隣住

民の景観を享受しうる利益は、主として眺望利益として考慮されるべき物であると判示した。従来からの評釈における眺望利益と景観利益との違いは、眺望利益が個別的・主観的・私的な利益であるのに対し、景観利益は広域的・客観的・公共的な利益であるという点に集約される。

本研究では、景観利益と眺望利益との明確な違いを踏まえ、裁判例収集の対象をあくまで景観に限定することとし、これら既存研究に挙げられた裁判例のうち眺望権、眺望利益にのみ言及するものについては、分析の対象外とする。

（２）判例データベースおよび裁判所ウェブサイトによる景観訴訟裁判例の検索

判例データベースとしては、第一法規の提供する法情報総合データベース「D1-Law.com」のうち、公刊・民刊の判例誌約 100 誌（旧憲法下～現在）に公表された全判例および独自入手判例、合わせて約 19 万件の判例を収録した、「判例体系」のインターネット版を用いた。

また、裁判所ウェブサイト（http://www.courts.go.jp/）は、裁判所が自ら公開している、裁判例情報を検索するシステムである。本データベースには、全ての判決等が掲載されておらず、公刊の判例誌に掲載されている判例の他にも、判例集未掲載の判例が掲載されていることもある。これら未掲載判例には、第一法規の独自入手判例に含まれない判例も含まれるため、本研究では、「D1-Law.com」と合わせて検索を行うこととした。

検索は、2010 年の 4 月から 6 月にかけて行った。

（３）個別の景観訴訟裁判例の扱い

なお、個別の景観訴訟裁判例の取捨選択にあたっては、次の作業方針に従って事例を選定した。

先行研究および裁判例検索でヒットしたけれども、判決文が裁判所ウェブサイトや公刊の判例集に掲載されていない、国立景観訴訟（仮処分）満田決定（H12.6.6 東京地八王子支決）、国立景観訴訟（国賠）矢崎判決（H15.2.27 東京高判）、国立景観訴訟（国賠）最高裁決定（H15.11.21 最決）、京都洛西ニュータウン景観訴訟（原審：H16.3.25 京都地判、控訴審：H17.3.6 大阪高判、上告審：H18.5.22 最決）、建築差止等請求事件（H17.6.3 横浜地判）は、いずれもピックアップしなかった。

先行研究に挙げられた裁判例のうち、判決にまで至らなかったものは対象外とした。具体的には、富井(2001 ； 2002)が景観破壊事例として挙げた、富士山麓ゴルフ場（H3.5.14、判時 1405 号 38 頁、公害調停成立事例）、雑賀崎埋立事件（H12 和歌山地判、同年訴え取り下げ）は、いずれもピックアップしなかった。

景観訴訟裁判例であるか、あるいは眺望訴訟判例であるかの判断が、先行研究及び

裁判例検索の間で食い違う場合には、当該事例の内容を精査して分類した。具体的には、京都岡崎有楽荘訴訟は、本研究が参照した全ての先行研究において眺望訴訟判例と見なされているものの、原告訴えに「美観の維持、申し合わせの存在」が含まれるため、景観訴訟裁判例としてピックアップした。反対に、松島海岸訴訟（仮処分取消控訴審）（H5.11.22 仙台高判、判タ 858 号 259 頁）は、大野(2003)が眺望阻害事件、景観破壊事件の両方で挙げているものの、他の先行研究が眺望訴訟判例と見なしており、ピックアップしなかった。また、富井(2008)が景観破壊事例として扱っている横浜山手建築確認取消請求訴訟（S59.1.30 横浜地判、判時 1114 号 41 頁）は、原告が生活環境利益をもとに原告適格を訴えている程度の内容であるため、ピックアップしなかった。

訴外の第三者の景観利益が議論されており、原告自身は景観利益を有するとされる者でない、いくつかの訴訟については、本研究は、「国立大学通り景観訴訟」として、原告が景観利益侵害の直接の被害者となっている訴訟を対象とした評釈をもとに、景観利益の議論を展開していることに鑑みて、ピックアップしなかった。具体的には、宮島建築等不許可取消請求訴訟（S57.12.16 広島地判、行集 33 巻 12 号 2451 頁）、および、清里リゾートマンション訴訟（H4.2.24 甲府地判、行集 43 巻 2 号 185 頁、判時 1457 号 85 頁、判タ 789 号 134 頁）は、景観の破壊のきっかけとなった行為者が原告となり、景観保護のために行政が行った規制措置の取り消しを求めているため、ピックアップしなかった。同様に、「国立大学通り景観訴訟」と並行して、事業者が国立市を相手に、地区計画条例の無効確認・取消および損害賠償を求めた訴訟の藤山判決、根本判決は、ピックアップしていない。

景観権、景観利益が、原告の主張に含まれていないものについては、ピックアップしていない。具体的には、吉野山ゴルフ場建設差止請求訴訟（H5.12.21 大阪高判、判時 1503 号 85 頁）は、訴訟物の価額が争点で、歴史的景観権は主題外であるため、ピックアップしていない。また、広告看板設置請求訴訟（H17.12.21 東京地判、判タ 1229 号 281 頁）は、原告の主張する広告表示権が法的保護を受けることを主張するために、看板を観望し、ランドマークとして利用している人々の「景観利益」にも基づいていることを主張するものであること、加えて、富井(2008)により眺望訴訟に分類されていることを考慮して、ピックアップしていない。さらに、富井(2008)が挙げる国立景観関連野党市議損害賠償訴訟（H15.9.1 東京地八王子支判、判時 1837 号 68 頁）は、原告、被告、裁判所のいずれもが、景観利益に関する主張、判断を行っていないため、ピックアップしていない。

以上の作業により、景観訴訟裁判例をピックアップした結果、50 件の裁判例を得た。なお、各裁判例については、付録・参考資料「景観訴訟裁判例調査・原告・被告の主張、裁判所の判断の概要」を参照のこと。

2.3.2. 収集した景観訴訟裁判例の内訳

（１）民事訴訟、行政訴訟の違い

日置(2006：53)によると、景観紛争をめぐる訴訟には、第一に、行政を相手とする、景観の破壊や侵害につながる処分などをめぐる取消訴訟や住民訴訟などの「行政訴訟」における訴えの利益や原告適格、あるいは本案の違法事由として主張する事案、第二に、開発事業者などを相手とする差止めや損害賠償請求等の「民事訴訟」における近隣住民等の実体的な権利としての景観権や景観利益の主張を行う事案があるという。

得られた 50 件の景観訴訟裁判例においても、「民事訴訟」と「行政訴訟」の両方が含まれる。

景観を破壊するとして問題となった工事の差止、問題となった建物の撤去などの除却命令、景観破壊による被害に対する損害賠償、問題となった事業を認可した市長に対して市への賠償を求める国家賠償、といった請求内容から起こされる民事訴訟には、25 件の裁判例が該当する。民事訴訟において裁判所が判断するのは、原告の「景観利益」が違法に侵害されたか否かである。

一方で、景観を破壊するとして問題となった事業への公金支出の差止や、当該事業に対して監督権限を有する行政当局が行った許認可処分の取消、あるいは当該処分の無効確認、行政当局が有する是正命令権限の不行使などの不作為に対する違法確認、といった請求内容から起こされる行政訴訟には、25 件の裁判例が該当する。行政訴訟において裁判所が判断するのは、原告らの訴えの利益としての「景観利益」が、法律上保護に値する利益かどうかである。

いずれも裁判所の判断の中核となるのは、法的に保護された「景観利益」の侵害があったかどうかである。

（２）裁判例の審級、仮処分／本訴の別

得られた 50 件の景観訴訟裁判例のうち、一審の地方裁判所における裁判例は 42 件、二審（控訴審、抗告審）の高等裁判所における裁判例は、日光太郎杉訴訟、国立市歩道橋訴訟、日比谷公園環境権訴訟、国立景観訴訟（仮処分訴訟、行政訴訟、民事訴訟）、鎌倉まちなみ訴訟の 7 件、三審にあたる最高裁判所における裁判例は、国立大学通り景観訴訟の民事訴訟の 1 件である。

このうち、本訴確定までの暫定的な中止を求めて争う仮処分訴訟での決定は 11 件、本訴での判決は 39 件である。

（３）年代

一番古い裁判例は、1955 年の「特別名勝三段峡訴訟」である。その後、1970 年代

までに 13 件、80 年代には 4 件、90 年代 5 件、00 年代 28 件である。

（4）景観の種類

裁判例において、保護の可否が争点となった景観を、その種類から分類すると、件数の多い方から、住宅地景観 26 件、歴史的景観 15 件と続く（表 2 参照）。

表 2　景観紛争裁判例において争点となった景観の種類

景観区分	計	
河川海洋	3	(6.0%)
公園緑地	3	(6.0%)
山なみ	2	(4.0%)
住宅地景観	26	(52.0%)
眺望景観	1	(2.0%)
歴史的景観	15	(30.0%)
総計	50	(100.0%)

（5）問題行為の事業主体

景観破壊行為の原因者は、国、都道府県、市区町村および公社などの「行政」である場合が 17 件、会社法人や個人などの「民間」である場合が 33 件である。

（6）原告の訴えた景観利益に対して裁判所が下した判断

原告が訴えた景観利益の種類と、訴えに対して裁判所が下した判断の 2 つの軸により裁判例を集計したものが表 3 である。

表 3　原告の訴えた景観利益に対して裁判所が下した判断

原告の訴えた景観利益 (50 件、100%)	裁判所の判断あり (45 件、90%)	
	法的保護すべき (9 件、18%)	法的保護は不要 (36 件、72%)
人格的利益 (28 件、56%)	利益侵害が受忍限度を超えているか判断。(2 件、4%)	反射的利益／主観的利益であるとして却下。(23 件、46%)
公共的利益 (7 件、14%)	景観が公的に保護される価値を有することを立証。(4 件、8%)	反射的利益であるとして却下。(3 件、6%)
互換的利益 (15 件、26%)	景観利益を、地区計画条例（市村判決）、土地所有権（宮岡判決、白壁訴訟）に結びつける。(3 件、6%)	反射的利益／主観的利益であるとして却下。(10 件、20%)

次項では、市村判決、宮岡判決が出された 2003 年を境に 50 事例を分割した上で、両判決が出された前後において、裁判所の判断がどう変化したかを見てみる。

2.3.3. 市村判決、宮岡判決以前（～2003）の原告の訴えに対する裁判所の判断

（１）人格的利益の保護の訴えに対する裁判所の判断

市村判決、宮岡判決以前（～2003）の 24 裁判例のうち、原告が人格的利益の保護を訴えたのは、19 件である。

最も古い景観訴訟裁判例である「特別名勝三段峡訴訟」（S30.10.14 東京地判、行集 6 巻 10 号 2370 頁）にはじまり、環境権の一種としての「景観権」、すなわち、自らの有する景観を享受する権利が侵害されたことを根拠として、問題行為の差止等を求めていた。

例えば、「京都ホテル訴訟」（H4.8.6 京都地決、判時 1432 号 125 頁、判タ 792 号 280 頁）では、原告である京都仏教会が、各寺院を重要な要素とする歴史的・文化的環境（宗教的・文化的遺産）の破壊・侵害を排斥する宗教的・歴史的文化環境権（景観権）を主張した。

「和歌浦景観訴訟」（H6.11.30 和歌山地判、判例地方自治 145 号 36 頁）では、原告である住民らが、憲法 25 条の生存権、同 13 条の幸福追求の権利、同 23 条の学問の自由等に基礎を置く基本的人権としての歴史的景観権（歴史的景観を享受しうる権利）が侵害されたと主張した。

「鎌倉まちなみ訴訟」（H13.6.7 東京高判、判時 1758 号 46 頁、判タ 1070 号 271 頁）では、原告である周辺住民らが景観権の侵害を主張した。

こうした人格的利益の保護の訴えに対し、裁判所が法的に保護された利益として扱った事例は、2 件である。ただし、この場合にいう法的保護とは、環境権そのものを認めたということではない。以下の 2 件の裁判例では、まず、原告の主張する人格的利益が法律上保護される利益か否かの判断を一度留保し、仮に人格的利益としての景観利益が認められたとした上で、その次に、問題となった景観破壊行為によって、そうした「仮の」利益が侵害されたかどうかを、利益侵害が「受忍限度」を超えているかどうか判断している。

「国立市歩道橋訴訟（仮処分）」（S45.10.14 東京地決、判時 607 号 16 頁）では、原告らの主張する健康の損傷や風致・美観の破壊等の損害は、主として、自動車の交通量の増大に伴う大量の排気ガスによつて惹起される必然的な現象であり、「本件横断歩道橋の設置と直接原因結果の関係に立つものとは断定し難」いことから、原告の訴えを退けた。

「伏見桃山コープ訴訟」（S58.10.11 京都地決、判時 1100 号 126 頁）では、「歴史的環境の破壊自体を理由として民事訴訟上の差止請求を許すことは、その根拠となる環境権が直ちに私権の対象となりうるだけの明確な内容及び範囲を有するものであるかどうか、法的保護の資格を備えているかどうか等多くの疑問があって、にわかにはこれを肯認し難く、右のような事情は、受忍限度の判断にあたって地域性や建築の態

様(加害行為の態様)の問題として考慮すれば足るものと考える」と述べ、当該紛争地の用途地域、実際の用途、景観協定の締結といった要素を考慮した結果、「本件受忍限度の判断において、債権者らのいう特殊性をさほど重視することはできない」と判示した。

反対に、裁判所が法的に保護の必要がないと判断した事例は、16件である。

裁判所が訴えを認めなかった理由は、原告の訴えた景観利益が「反射的利益」、もしくは「主観的利益」であると判断したためである。ただし、裁判例によって、「反射的利益」であると判断する、反対に「主観的利益」であると判断する、あるいはその両方を行うという違いがある。

第一に、「反射的利益」、「主観的利益」の両方を指摘した裁判例が3件存在する。

「国立市歩道橋訴訟控訴審判決」（S49.4.30東京高判、行集25巻4号336頁、判時743号31頁、判タ309号155頁）では、裁判所は、歩道橋の設置により大学通りの風致美観が毀損され、付近住民にとつて生活の憩いの場が失われるのは、原告らの主観的、情緒的な感情か或いは道路利用上の反射的利益に過ぎない、そして、歩道橋の設置に限らず、行政上の施策は、公共の利益の見地から利害得失を綜合考慮して決定せらるべき、と判示した。

「京都ホテル訴訟」では、裁判所は、古都の歴史的風土の保全は、人の社会的経済的活動の自由との調和が図られなければならないから、その方策は、民主的手続きに従って制定された法律によって定められるべきである、また、原告の訴える宗教的・歴史的文化的環境権（景観権）は、内容、要件等が不明確で、私法上の権利として認めることはできない、と判示した。

「鎌倉まちなみ訴訟」では、裁判所は、(a)景観権には実定法上の根拠がなく、憲法の規定も個々の国民に直接具体的な権利を付与する物でもない、(b)対象となる景観の内容、権利の成立要件、権利主体の範囲が不明確なので、法律上の権利として認められない、(c)景観を享受する利益は、原告だけでなく鎌倉を訪れる国民各人に広く認められるものであり、公共的利益というべき物であるから、個人の個別・具体的利益ということはできない、と判示した。

第二に、「主観的利益」とだけ判断する裁判例が4件存在する。

「国立市歩道橋訴訟（一審）」（S48.5.31東京地判、判時704号31頁）では、裁判所は、「市街地に横断歩道橋が設置されることによって付近の風致美観が害されると感ずるかどうかは、多分に主観的、情緒的価値評価の問題である」と指摘している。

「和歌浦景観訴訟」では、裁判所は、(a)憲法25条、13条はいずれも個々の国民に対して直接に具体的権利を授与したものではない、(b)景観の保護・保全に関する諸施策は、行政が文化的・歴史的環境の重要性に鑑み採用、実施してきたのであって、原告ら主張の「歴史的景観権」なるものが憲法上基本的人権として保障されている結果

であるとみることはできないし､これを法律上の具体的権利と認めることができない､(c)原告ら主張の「歴史的景観権」の対象となる歴史的景観の内容が客観的に何を指すのかが明確ではなく、また、景観に対する評価には個々人の主観的判断が入ることが避けられない､(d)社会通念上、権利内容が成熟し、一義的かつ明確に定まっているとはいえず､「歴史的景観権」を法的な権利として認めることは困難である､と判示した。

「吉野山ゴルフ場建設差止請求訴訟」(H11.3.24 奈良地葛城支判、判タ 1035 号 190 頁）では、裁判所は、原告らが主張する歴史的環境権、環境権及び自然享有権の意味内容は、差止請求権を発生させる権利としては明確さを欠き、主体・要件・効果等その内容が権利として承認されるほど成熟しているとはいえず、法的に許容することは困難であると判示した。

「国立景観訴訟（仮処分）江見決定」(H12.12.22 東京高決、判時 1767 号 43 頁）では、裁判所は､「環境や景観は、個々の住民の利益というよりは、時代及び世代を超える、地域社会全体の利益として、国や地方自治体において、その内容を明確にし、これを維持する根拠となる法令を定め、その行政を通じて維持されるべきものであって、私人間に偶発的に発生する紛争の解決を通じては、有効かつ適切に維持されるとは解されない」と判示した。

第三に､「反射的利益」とだけ判断する裁判例が 9 件存在する。

「特別名勝三段峡訴訟」では、裁判所は､「特別名勝を観覧し観賞し、写真に収め、絵画に画く等の自由と利益・・・は文化財の公開等による反射的利益に過ぎない」､「法律上の利益ということはできない」と判示した。

「石神井風致地区訴訟」(S46.6.16 東京地決、行集 22 巻 6 号 843 頁）では、裁判所は､「風致地区の風致が害されるかどうかは、一般公共の利害に関することがらであつて、それ自体当然に特定の個人についての損害となるものではない」と指摘したのち､「風致を享受する利益は、これを環境権として構成するかどうかはともかく、広く一般公衆に認められるべき筋合のものである」と判示した。

「越前加賀国定公園訴訟」(S49.12.20 福井地判、訟月 21 巻 3 号 641 頁）では、裁判所は､「自然的景観を観賞享受する利益は、国定公園の指定に伴なう反射的利益に過ぎず、法的に保護される利益とはなしえない」と、明確に「反射的利益」という言葉を用いて判示している。

「長浜町入浜権訴訟」(S53.5.29 松山地判、行集 29 巻 5 号 1081 頁）では、裁判所は､「一般に、海水浴場たる一定の海岸及び海面は、国が管理する自然公物であつて、付近住民等において海水浴をなしうるのは、国がその利用を許していること（禁止しないこと）の反射的効果であつて、付近住民等が海水浴をなす権利を有するによるのではない」と論じ、原告が主張した海水浴場を利用し、自然の景観美を楽しむ利益が反射的利益であり、権利性を認めなかった。

「日比谷公園環境権訴訟（第一審）」（S53.5.31 東京地決、判時 888 号 71 頁）では、裁判所は、原告らの主張する権利ないし利益は、それ自体、債権者ら個人が具体的に有する私法上の権利ということができないのはもちろん、法的に保護された利益ということもできない」、「これらの利益は、債権者らが公園を利用することによって享受する反射的利益にすぎない」と、明確に反射的利益であることを指摘している。そして、抗告審の「日比谷公園環境権訴訟（抗告審）」（S53.9.18 東京高決、判時 907 号 61 頁）でも同様に、「地方公共団体の設置する都市公園は住民ないし一般公衆の共同使用に供せられる公の施設であって、何びとも他人の共同使用を妨げない限度において自由にこれを使用することができるものであるけれども、その使用は公法関係におけるいわゆる一般使用に該るものであり、都市公園の管理はこれを設置した地方公共団体が公園管理者として行なうべきものであって、一般使用者たる個人は当然には右のごとき差止を求める根拠となる権利ないし利益を有するものではない」と論じ、原告の訴える利益が法的には保護されていないことを判示した。

「日比谷公園行政訴訟」（S53.10.26 東京地判、行集 29 巻 10 号 1884 頁、判タ 374 号 80 頁）では、裁判所は、行政の行った決定及び許可処分が都市計画行政、建築行政の一環をなす行為であり、「仮に、その結果として、日比谷公園又はその敷地等の財産につき原告らが主張するような事態が生ずるとしても、それは右各行為の本来的、直接的な効果ではない」と論じ、原告の訴えた利益が行政の決定及び許可処分から反射的に生じた利益であると判示した。

「横浜山下公園訴訟」（S55.11.26 横浜地判、行集 31 巻 11 号 2520 頁）では、裁判所は、原告の主張する「良好な環境を保有する山下公園利用者としての利益及び横浜港方面への眺望の利益（財産的利益を含む）等は、それが原告らの個人的な利益であるとしても、都市計画法の規定の適正な執行運用によつて得られる反射的利益ないし事実上の利益であつて、同法により直接原告らに対し法律上保護された利益と解することはできない」と論じ、明確に反射的利益であると判示した。

「京都ホテル訴訟（行訴）」（H6.1.31 京都地判、判例地方自治 126 号 83 頁）では、裁判所は、ホテルに適用された「高度地区に関する諸規定は、抽象的な規定を置くにとどまり、一般公益に吸収、解消されない近隣住民の具体的個別的利益を保護していることは解されない」と判示した。

（2）公共的利益の保護の訴えに対する裁判所の判断

原告が公共的利益の保護を訴えた事例は、人格的利益よりも少なく、3 件である。

「日光太郎杉訴訟」では、原告らは、「広く国民全体に共通した利益」をもとに訴えを起こしている。

「大津三井寺バイパス訴訟」（S58.11.28 大津地判、判時 1119 号 50 頁）では、原告

は、宗教的文化的価値を有する原告境内地を通過する本件事業計画が宗教の尊厳に及ぼす影響は大きく、また技術的安全性や工費の面で多少劣るものの他ルート案で回避可能であり、被告には諸利益の比較検討を怠った裁量権の濫用の違法性があると主張した。

いずれの裁判例も、問題となった公共事業が、土地収用法 20 条 3 号が定める事業認定の要件である、「土地の適切かつ合理的な利用に寄与する」に該当するか否かを争う事件である。このとき、原告が訴える公共的利益としての景観利益を裏付ける行政法規は、土地収用法に求められていることになる。

こうした公共的利益の保護の訴えに対し、裁判所が法的に保護されるべきと認めた事例は 2 件である。いずれも同じ道路建設を巡って争われた、日光太郎杉訴訟の原審と控訴審である。

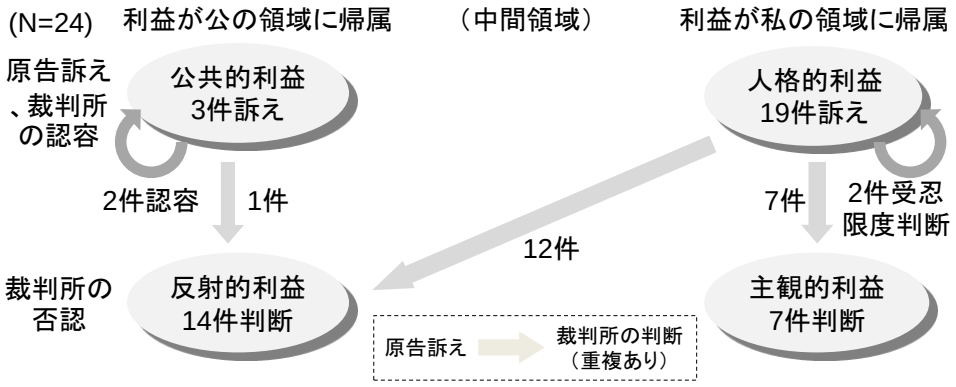
「日光太郎杉訴訟」では、裁判所は、(a)風致、景観の価値は、長い自然的、時間的推移を経て初めて作り出される、(b)ひとたび人為的な作為が加えられれば、人間の創造力のみによっては二度と元に復元することは事実上不可能、(c)私有財であっても景観的価値を持つものは共有すべき文化的財産として将来に渡り維持､保存されるべき、といった理由から、問題となった太郎杉を切り倒す道路拡幅事業に対して、土地収用法 20 条 3 号「土地の適切かつ合理的な利用に寄与する」の要件を満たさないと判示し、事業認定を取り消した。ここでは、裁判所は、景観・風致・宗教・歴史・学術上の価値を、事業者（建設大臣）が公的に保護すべきことを認定している。

一方で、原告による公共的利益の保護の訴えに対し、裁判所が法的に保護の必要がないと、反射的利益の立場から判断した事例が 1 件存在する。

「大津三井寺バイパス訴訟」では、裁判所は、原告寺域が無視できない貴重な宗教的文化的価値を有している一方で、原告寺域は、事業予定地から離れた東側の、宗教的文化的価値の最も少ない箇所であって、原告の宗教活動や宗教施設に与える影響は極めて少ないと指摘し、本件事業計画の達成によつて原告寺域の宗教的文化的価値が多少失われることがあるにしても、事業計画は土地の適正かつ合理的な利用に寄与するものであり、本件事業認定には違法性はないと判示した。

（3）市村判決、宮岡判決以前（～2003）の人格的利益、公共的利益保護の訴えに対する裁判所の判断

ここまでに挙げてきた、市村判決、宮岡判決以前（～2003）の人格的利益、公共的利益保護の訴えに対する裁判所の判断をまとめたのが図 3 である。この時代には、原告が人格的利益としての景観利益を訴え、裁判所はこれを、主観的利益、もしくは反射的利益であると判断する裁判例が多かった。



注）(a)原告の訴えに景観への言及があり、裁判所の判断には言及のない2判例（京都岡崎有楽荘訴訟、住吉川景観訴訟）、(c)互換的利益への萌芽的言及を含む京都宝ヶ池プリンスホテル訴訟を合わせた件数。

図 3　市村判決、宮岡判決以前（～2003）の原告の訴えに対する裁判所の判断

2.3.4.　市村判決、宮岡判決以後（2004～）の原告の訴えに対する裁判所の判断

（1）人格的利益の保護の訴えに対する裁判所の判断

市村判決、宮岡判決以後（2004～）の 26 事例中、原告が人格的利益を訴えたのは 9 件である。

このうち､裁判所が人格的利益を法的に保護されるべきと認めた事例はゼロである。

一方で､裁判所が法的に保護の必要がないと判断した事例は､この時代においても､「反射的利益」もしくは「主観的利益」に基づいて原告の訴えを退けている。

「反射的利益」､「主観的利益」の両方を指摘した裁判例は、2 件存在する。

「圏央道高尾山訴訟」（H17.5.31 東京地判、訟月 53 巻 7 号 1937 頁）では、土地収用法 20 条 3 号の要件を満たしているか否かを判断する際に比較衡量すべき諸価値の中には、個々人の財産価値のほか、周辺地域等も含んだより広範な地域の都市環境、居住環境、自然環境、景観、文化環境、歴史的環境等の種々の社会的な価値も含まれることがあり得ることを認める一方で、同法 20 条 3 号の規定は、公益的観点から一般的にこのような種々の社会的価値をも保護しようとしているものと見るべきであって、これらの規定を通して周辺住民や周辺を訪れる者等の具体的利益を保護する趣旨は含まれていない、と判示した。

「豊中とねやまマンション訴訟」（H20.8.7 大阪地判、判タ 1303 号 128 頁、判例地方自治 320 号 71 頁）では､「景観利益は、地域住民や不特定多数者からの眺め、風景をその対象とするものであり、法律上保護すべき範囲は必ずしも明らかではないし、景観阻害の程度も主観的な価値判断の要素が大きい」と、主観的利益の考え方から景観利益を論じた上で､「加えて、都市計画法 33 条 5 項及び景観法の規定は、切土、盛土及び敷地面積等についての一般的な景観を保護する規制にとどまり、保護すべき具体的景観の範囲、態様等を特に定めた規定は見当たらない。これらの規定により、開発区域の周辺住民の景観利益又は平穏な生活を営む利益が個別的に保護されていると

解することはできず、これらの利益は一般的公益の中で保護されているにとどまる」と、反射的利益の考え方から景観利益を論じている。

原告の訴える人格的利益が主観的利益であると指摘する裁判例は、3 件存在する。

「四観音道高架道路工事差止仮処分訴訟」（H16.10.18 名古屋地決、判例地方自治 268 号 98 頁）では、裁判所は、原告の主張する景観の定義そのものが漠然とした、様々な利益や要素を含む、広汎で不明確なものであり、所有権などの物権類似の確固とした権利としての明確性・具体性を有するものとはいえないと論じた上で、景観権が侵害されているかどうかといった判断については、結局は個々人の主観に頼る側面が大きいこと、さらには、「個々人のそれぞれの受け止め方や、要素間の重点の置き方は多種多様であることが容易に想定されるところ、ある個人がもっとも望ましいとする状態を他の個人は必ずしも最適とは考えないというように、債権者らの主張する景観権は、絶えずこれら利害の対立の調整が必要で、統一的な利益・意見を観念し難い概念であるといわざるを得ない」との理由から、景観権の絶対性、排他性を否認した。

「府中東芝マンション訴訟」（H17.11.21 東京地判、判時 1915 号 34 頁、判タ 1255 号 190 頁）では、裁判所は、原告らのいう環境権、景観権を直接に導くような法令は存在しないことや、良好な環境や景観は一般的には観念できるが、環境や景観についての個人個人の評価は多様であって、また、性質上多分に主観的要素に左右されること、さらには、厚告らの主張する環境、景観(自然環境、インフラ、地域関係)は、主観的抽象的なものにとどまると論じた。

「二子玉川再開発事業差止請求訴訟」（H20.5.12 東京地判、判タ 1292 号 237 頁）では、景観を守ることを目的として、高さの建築制限などといった意識的な行政活動が行われた形跡が認められず、また、当該目的の達成のために、住民らが意識的な活動を行い、成果を挙げてきた形跡も認められないことから、原告ら主張の景観が、人々の歴史的又は文化的環境を形作っていると認めることはできず、これを景観利益として評価することはできないと判示した。

原告の訴える人格的利益が反射的利益であると指摘する裁判例は、2 件存在する。

「船岡山マンション訴訟」（H19.11.7 京都地判、判タ 1282 号 75 頁）では、裁判所は、建築基準関係規定等においても、景観利益を住民個々人の個別的な利益として保護していると解することは困難であるとの理由から、景観利益の法的保護を否認した。

「名古屋四観音道高架道路事業認可取消請求訴訟（行訴）」では、裁判所は、名古屋市都市景観条例や風致地区、特別用途地区などに定められていないことをもって、原告らは、「本件区間の周辺地域の景観について、法律上保護に値する景観利益の存在を認めることはできない」と判示した。

（2）公共的利益の保護の訴えに対する裁判所の判断

市村判決、宮岡判決以後（2004～）の 26 事例中、原告が公共的利益の保護を訴えた事例は、4 件存在する。

「町田マンション訴訟」（H18.9.29 東京地判）では、原告は、高層マンションの建築は、町田市住みよい街づくり条例に違反し、東京都環境影響評価技術指針を通じて保護されている原告らの景観に対する利益を侵害すると訴えた。

「鞆の浦世界遺産訴訟」（仮処分：H20.2.29 広島地決、判時 2045 号 98 頁、本訴：H21.10.1 広島地裁、判時 2060 号 3 頁、判例地方自治 323 号 17 頁）では、原告は、公水法並びに関連法規である環境基本法、自然公園法、文化財保護法、瀬戸内海環境保全特別措置法（瀬戸内法）、景観法及び環境影響評価法は、原告らが有する景観利益を個別的利益として保護する趣旨であると解すべきであるから、原告ら全員が行訴法所定の法律上の利益を有すると主張した。

「石垣マンション訴訟」（H21.1.20 那覇地判、判タ 1337 号 131 頁）では、原告は、マンションが周辺の自然風景、周囲の山並や稜線に調和せず、周囲の地形や植生との違和感を生じさせる点で、石垣市風景づくり条例及び石垣市風景計画に違反することをもとに、景観利益を訴えた。

原告による公共的利益の保護を訴えに対し、裁判所が法的に保護されるべきと認めた事例は、この時代では 2 件存在する。

鞆の浦世界遺産訴訟では､鞆の浦の風景は､美しい景観としての価値にとどまらず、全体として、歴史的、文化的価値をも有するから、このような客観的な価値を有する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の景観利益は，私法上の法律関係において，法律上保護に値する」と判示した。ただし、この鞆の浦世界遺産訴訟は､現在もなお係争中であり､結末には至っていない事例である。

一方で、裁判所が法的に保護の必要がないと判断した事例は、2 件存在する。いずれも、原告の訴える景観利益が反射的利益であるとの解釈から、原告の訴えを否認している。

「町田マンション訴訟」では、裁判所は､「良好な住環境を享受する利益は、建築基準関係規定によって建築確認に係る建築物の周辺の建築物に居住する者個々人の個別具体的利益として保護されているということはでき」ないと判示した。

「石垣マンション訴訟」（H21.1.20 那覇地判、判タ 1337 号 131 頁）では、裁判所は、現時点では、私法上の権利といい得るような明確な実体を有するものとは認められないことに加え、石垣市は、景観地区に関する都市計画を定めていないこと、原告らが本件敷地から相当程度離れたところに居住していことなどの事情にかんがみると、建築確認処分により、原告らの景観利益が一定程度制限される可能性があることは認められるものの､それが具体的にどの程度侵害されるものであるかは明らかではなく、

原告らに重大な損害が生ずるおそれがあると認めることは困難である、と判示した。

（３）互換的利益の保護の訴えに対する裁判所の判断

原告が互換的利益の保護を訴えた裁判例は、既に挙げた国立大学通り景観訴訟市村判決、宮岡判決を含め、13 件存在する。

原告が互換的利益の保護を求める際、原告が有する景観権の法的保護を同時に求める裁判例が、15 件中 7 件（京都岡崎有楽荘訴訟、国立大学通り景観訴訟（行訴）市村判決、国立景観訴訟（国賠）曽我判決、大田区山王マンション訴訟、地下室マンション開発許可取消請求訴訟、地下室マンション建築確認取消請求訴訟、赤白ストライプハウス訴訟）存在する。これら裁判例は、本研究では互換的利益の保護を求めた事例に分類する。

ただし、原告らが美観・景観維持のため互いに努力してきたという主張自体は、特別名勝三段峡訴訟の頃から見られるものである。

長谷川(2005b：136)は、京都岡崎有楽荘訴訟（S48.9.19 京都地決、判時 720 号 81 頁、判タ 299 号 190 頁）の原告訴えなど、市村判決より以前の古い事件においても、互換的利害関係の萌芽的な議論が見いだせると指摘する。本訴訟では、裁判所が原告の訴えを認める際、一切の理由を付していないものの、訴えの中で原告らは、「近隣の土地所有者・利用者との間で、地域の美観を守るために、建築物は二階までで留めようと申し合わせて」いたこと、「近隣の不動産所有者および利用者間にあっては、相互にその美観を尊重し、地区の景観を守る義務がある」こと、「そのために、土地利用権に制限が加えられるのは当然受忍すべきものであり、美観を破壊するものに対しては、近隣の不動産利用者から右義務を履行するよう請求する権利が生じる」ことを主張した。また同時に、「美しい景観は、ひとたび破壊されてしまうともはや元に復原することは不可能である。美観地区の一角が崩れてしまうと、次から次へと虫食いのように破壊が続き、みるみる美観は食い潰されてしまうことは、昨今の歴史から明らかである」と指摘しており、3 章にて後述する集合行為ジレンマの認識と読み取れる主張の萌芽がここに見られる。

さらに、京都宝が池プリンスホテル訴訟（S61.1.23 京都地判、判時 1191 号 78 頁）においても、原告らは、原告適格の根拠のうちの一つとして、「風致地区指定に基づく建築物の建築、維持等への厳しい規制を無補償で甘受しており、本件土地周辺の風致は原告らの財産権の制約の代償として創り守られてきたこと」を挙げ、風致地区制限の無補償による甘受、財産権の制約によって風致が創出されたことを、訴えの利益の根拠としている。

これら原告による互換的利益保護の訴えに対し、裁判所が法的に保護されるべきと認めた事例は、国立大学通り景観訴訟（行訴）市村判決、国立景観訴訟（民事）宮岡

判決、白壁マンション訴訟の 3 件である。

市村判決では、先に述べた通り、地区計画条例の高さ制限に服する地権者らの間に互換的利害関係を見出し、その制限を守ることで形成された景観利益の法的保護を認めた。

そして、宮岡判決では、特定地域内で、地権者らが土地利用の自己規制を相当期間継続して良好な景観が保持され、土地に付加価値を生み出すとき、景観利益は保護すべきとの判断を示した。景観利益を土地所有権に結びつけ、法的保護を認めた。

「白壁マンション訴訟」では、裁判所は、宮岡判決の論理をそのまま用い、住民は、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景観利益を有すると判示した。

市村判決は、景観利益を地区計画条例に結びつけた上で、また、宮岡判決、白壁マンション訴訟はともに景観利益を土地所有権に結びつけた上で、それぞれ法的保護を認めている。

一方で、原告による互換的利益保護の訴えに対し、裁判所が法的に保護の必要がないと判断した事例は、10 件存在する。裁判所による否認理由は、人格的利益、公共的利益の保護の訴えを否認する時と同じく、「反射的利益」もしくは「主観的利益」に基づく。

「主観的利益」、「反射的利益」の双方を挙げる裁判例は、2 件存在する。いずれも一連の国立大学通り景観訴訟に含まれる判決である。

「国立景観訴訟（国賠）曽我判決」では、裁判所は、「良好な景観は何人であってもその好みに従って発見することができ、享受もできるものであって、景観権は、人格的統一に不可欠と考えられる名誉権や、排他的支配に任せるにふさわしい客観性・普遍性を備えた財産権とはおよそ性質を異にする、はなはだ不安定なものとなるほかない」こと、「私人の財産の特定の利用方法を前提として成立する景観というものを、ただちに個人個人の私有財産としての景観権の対象とするのはふさわしくなく、むしろ住民を代表する者の賢慮にその維持を委ねるのが相当である」ことを判示した。

「国立景観訴訟（民事）大藤判決」では、裁判所は、「景観は、当該地域の自然、歴史、文化、人々の生活等と密接な関係があり、景観の良否についての判断は、個々人によって異なる主観的で多様性のあるものであり、これを裁判所が判断することは必ずしも適当とは思われない」と、景観利益の主観性を指摘するとともに、「本区域は、法律上の制限として高さ 10m を超える建築物は建てられなかったのであるから、建築物の高さが抑えられていることをもって、周辺土地の地権者らの任意の自己犠牲による努力の結果であるとし、その所有権の付加価値とする根拠はない」とし、自主的な高さ制限により形成された利益は反射的利益であるとの判断を示している。

原告による互換的利益保護の訴えを「主観的利益」とみなす裁判例は、2 件存在す

る。いずれも横浜での地下室マンションをめぐる訴訟での判決である。

「地下室マンション開発許可取消請求訴訟」（H17.10.19 横浜地判、判例地方自治 280 号 93 頁）では、裁判所は、「原告らが主張する良好な環境の下で生活する利益、住環境権、景観権などは、抽象的、主観的なものといわざるを得ないし、原告らがそのような利益、権利の保持、保存に特段の利害を有すると認めるべき事情も存しない」と、原告の訴えを主観的利益とみなして退けた。

「地下室マンション建築確認取消請求訴訟」（H17.11.30 横浜地判、判例地方自治 277 号 31 頁）でも同様に、裁判所は、「原告らが主張する良好な環境の下で生活する利益、住環境権、景観権といったものは、抽象的、主観的なものといわざるを得ないし、そのような環境が原告らを含む住民の自己規制によって形成されてきたと認めるべき的確な証拠もない」と判示した。

原告による互換的利益保護の訴えを「反射的利益」とみなす裁判例は、6 件存在する。

「京都宝ヶ池プリンスホテル訴訟」では、裁判所は、風致地区の制限によって周辺住民が景観を享受し得たとしても、それは同法や同条例が付与した権利や保護した利益とすることはできず、一般的公益の保護を通じ「附随的、反射的に保護される利益にとどまるものと解するのが相当である」と判示した。

「大田区山王マンション訴訟」（H16.2.20 東京地判、判タ 1176 号 224 頁）では、裁判所は、原告の訴える文化的雰囲気を享受する利益が、公共的利益という性質を有し原告らに専属的に帰属する私的利益と解することはできないと判示した。

「都立大跡地マンション訴訟」（H17.11.28 東京地判、判時 1926 号 73 頁）では、裁判所は、関連する法的規制の現状を整理した上で、原告らが主張する内容の景観が、本件土地周辺において確立していたと認めることはできないと判示した。その上で、良き景観の形成、維持については、基本的には、景観法が定める手法を通じて、その目的を達することが期待されると論じた。

「国立景観訴訟（民事）最高裁判決」では、裁判所は、景観利益を法律上保護される利益と認め、景観利益の「侵害」と判断されるには少なくとも、(a)刑罰・行政法規違反、(b)公序良俗違反、(c)権利濫用に該当するなど、侵害行為の態様や程度の面で社会的に容認された行為としての相当性を欠くことが求められると判示した。そして、都立大跡地マンション訴訟と同様に、景観利益の保護は、行政法規や条例等によってなされることが予定されていると論じている。

「町田玉川学園マンション訴訟」（H19.10.23 東京地判、判タ 1285 号 176 頁）では、裁判所は、原告らの主張する、規範性を有する地域的ルールを認めるに足りる証拠はないこと、さらには、地域住民らは、主に環境保護や緑化の充実を目的とした活動をしていたのであり、第一種低層住宅のスカイラインを崩さないことに重点を置いた活

動をしていたとは認められないことから、地域の生活インフラが機能不全に陥らないようにすること､マンションでの生活パターンが本件地域と融合するものであること、周辺住民の平素の暮らしを侵害しないようにすることは、いずれも良好な風景としての「景観利益」の内容をなすものとは考え難いと判示した。

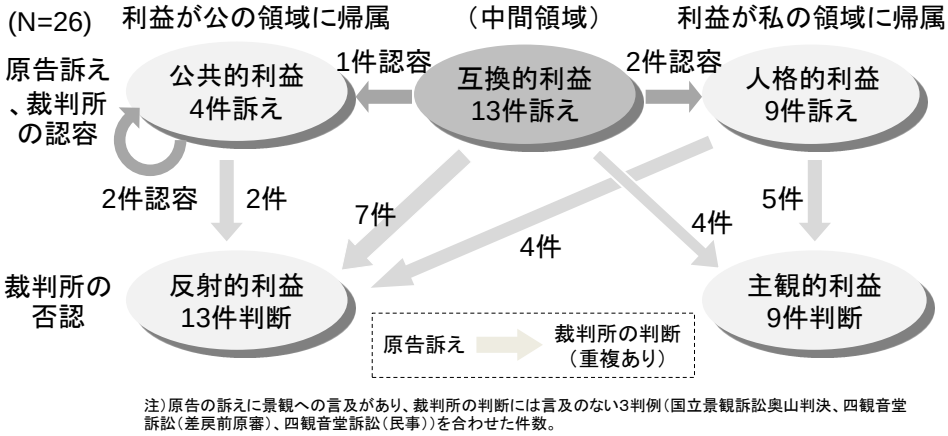
「赤白ストライプハウス訴訟」（H21.1.28 東京地判、判タ 1290 号 184 頁）では、裁判所は､「本件地域は、第一種低層住居専用地域として閑静な住宅地を目指して地域の整備が行われた歴史的経緯があるが、建物外壁の色彩について法的規制はなく、地域住民間で建物外壁の色彩に関する建築協定等の取り決めも存しないこと、実際にも本件建物周辺には外壁が青色の建物、黒色の建物、薄紫色の建物など様々な色彩の建物が存在し、建物外壁の色彩が統一されているわけでないことから、本件建物の周辺の景観が、良好な風景として人々の歴史的・文化的環境を形作っているとはいえず、本件地域内に居住する者が、建物外壁の色彩に係る景観の恵沢を日常的に享受しているとか、景観利益を有するなどということはできない」と判示した。

なお、ここでの分析の範囲外ではあるものの､「地下室マンション開発許可取消請求訴訟」､「赤白ストライプハウス訴訟」､「名古屋四観音道高架道路工事差止請求訴訟（民事）」､「鞆の浦世界遺産訴訟」においては、被告側が、地域的な自己規制の継続による景観利益の形成は認められないと、事実認定の部分で原告による互換的利益の主張に反論している場合がある。裁判所は、個別訴訟ごとに、自己規制の継続が現実に成立し、それにより景観が形成されたかどうかを、地域の物理的空間的状況の変遷、個別制度の制定経緯など個別事情から考察している。

（４）市村判決、宮岡判決以後（2004～）の互換的利益保護の訴えに対する裁判所の判断

ここまでに挙げてきた、市村判決、宮岡判決以後（2004～）の、原告による人格的利益、公共的利益、互換的利益保護の訴えに対する裁判所の判断をまとめたのが図 4 である。

市村判決、宮岡判決以外に 11 件存在する、原告による互換的利益の訴えを、裁判所は、主観的利益である、あるいは反射的利益であると判断することで、法的保護を否認している。



注）原告の訴えに景観への言及があり、裁判所の判断には言及のない3判例（国立景観訴訟奥山判決、四観音堂訴訟（差戻前原審）、四観音堂訴訟（民事））を合わせた件数。

図 4　市村判決、宮岡判決以後（2004～）の原告の訴えと裁判所の判断

ここまで行ってきた 50 の景観訴訟裁判例の整理からは、2 点が明らかになる。

第一に、景観訴訟 50 裁判例を、市村判決の出された 2003 年前後で分けてみると、2003 年以前では人格的利益の保護を訴える事例が 19 件で約 7 割を占めているのに対し、2003 年以後では互換的利益の保護を訴える事例が 13 件と、半分強を占めるまでに増えている。

第二に、裁判官は、原告による互換的利益保護の訴えを、公益または私益に読みかえて扱っている。原告による訴えを認めた市村判決も宮岡判決も、互換的利益を公益または私益に位置付けている。反対に、原告による互換的利益保護の訴えを認めなかった他の判決は、互換的利益が、守るべき公益または私益ではないと判断している。

このことから、既存の裁判例では、互換的利益の保護の訴えを認めるか否かに関わらず､互換的利益を公益または私益に位置付けてしまっていることが明らかとなった。

2.3.5.　原告が互換的利益保護を訴えた事例における住宅地景観への偏り

（1）景観訴訟裁判例における景観の種類、当事者の特定

原告が互換的利益の保護を主張する裁判例において、争点となった景観の種類、当事者の違いによる影響を検証するために、原告の訴えにおいて展開された景観利益論を、景観区分別、主体区分別に集計した。

分類の基準は、新聞記事検索に基づく景観紛争事例の抽出の際に用いた分類を援用する（参考資料「新聞記事検索から得られた景観紛争事例」を参照)。この分類は、収集された事例を類似するもの同士集約する過程を経て作成したものであり、先行調査研究に依拠するものではない。

(b)当該景観紛争において保護されるべきかどうかが問われた景観の内容については､「山なみ」の自然景観、都市公園、緑地、並木、森林などの「公園緑地」、市街地、住宅地、別荘地などを包括的に景観とする場合である「住宅地景観」、港、川、海岸、

湖沼などの水域に関わる場合である「河川海洋」、城址、門前町、文化財となった建築物群などの「歴史的景観」、農山村集落、里山などの「田園景観」、商店街、観光地などの「商業景観」、「眺望景観」、そしてこれら分類に２つ以上該当する場合である「複合景観」に分類した。

(d)当該問題行為（事業）の主体については、国、都道府県、市区町村および公社などの「行政」、事業者が会社法人や個人などの「民間」、行政保有土地を含めた再開発、区画整理の事業体や第三セクターなどの「官民合同」に分類した。

表 4　景観の内容別にみた景観訴訟裁判例と景観紛争事例の件数

景観区分	景観訴訟裁判例		新聞記事事例	
	件数	%	件数	%
河川海洋	3	(6.0%)	48	(11.9%)
公園緑地	3	(6.0%)	38	(9.4%)
山なみ	2	(4.0%)	37	(9.1%)
住宅地景観	26	(52.0%)	87	(21.5%)
商業景観	0	(0.0%)	9	(2.2%)
眺望景観	1	(2.0%)	58	(14.3%)
田園景観	0	(0.0%)	15	(3.7%)
複合景観	0	(0.0%)	8	(2.0%)
歴史的景観	15	(30.0%)	105	(25.9%)
総計	50	(100.0%)	405	(100.0%)

表 5　行為主体別にみた景観訴訟裁判例と景観紛争事例の件数

主体区分	景観訴訟裁判例		新聞記事事例	
	件数	%	件数	%
その他	0	(0.0%)	2	(0.5%)
官民合同	0	(0.0%)	1	(3.5%)
行政	17	(34.0%)	108	(26.7%)
民間	33	(66.0%)	281	(69.4%)
総計	50	(100.0%)	405	(100.0%)

（２）互換的利益保護の主張事例における景観の種類

景観区分別に展開した景観利益の種類をみると、原告が互換的利益論を展開した裁判例のほとんどが住宅地景観にかかわるものであることが分かる（表 6)。

表 6　景観区分別、原告の訴えにおける景観利益の種類

景観区分	公共的利益		人格的利益		互換的利益		総計	
	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%
河川海洋	0	(0%)	3	(11%)	0	(0%)	3	(6%)
公園緑地	0	(0%)	3	(11%)	0	(0%)	3	(6%)
山なみ	1	(14%)	1	(4%)	0	(0%)	2	(4%)
住宅地景観	1	(14%)	11	(39%)	14	(93%)	26	(52%)
眺望景観	0	(0%)	1	(4%)	0	(0%)	1	(2%)
歴史的景観	5	(71%)	9	(32%)	1	(7%)	15	(30%)
総計	7	(100%)	28	(100%)	15	(100%)	50	(100%)

景観破壊の原因者別に、原告が主張した景観利益の種類をみると、原告が互換的利益の保護を主張した裁判例は、全て民間主体によるものである（表 7)。

表 7　主体区分別、原告の訴えにおける景観利益

	公共的利益		人格的利益		互換的利益		総計	
	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%
行政	5	(71.4%)	12	(42.9%)	0	(0.0%)	17	(34.0%)
民間	2	(28.6%)	16	(57.1%)	15	(100.0%)	33	(66.0%)
総計	7	(100.0%)	28	(100.0%)	15	(100.0%)	50	(100.0%)

一方で、景観破壊の原因者が民間主体である場合、住宅地景観をめぐる訴訟が多いことが表 8 から分かる。

このことから、民間主体の場合に互換的利益の訴えが多く見えるのは、住宅地景観をめぐる訴訟のもつ偏りを反映したものであると捉えることができる。

表 8　景観区分別の景観破壊の原因者

	行政		民間		総計	
	件数	%	件数	%	件数	%
河川海洋	2	(11.8%)	1	(3.0%)	3	(6.0%)
公園緑地	0	(0.0%)	3	(9.1%)	3	(6.0%)
山なみ	1	(5.9%)	1	(3.0%)	2	(4.0%)
住宅地景観	4	(23.5%)	22	(66.7%)	26	(52.0%)
眺望景観	0	(0.0%)	1	(3.0%)	1	(2.0%)
歴史的景観	10	(58.8%)	5	(15.2%)	15	(30.0%)
総計	17	(100.0%)	33	(100.0%)	50	(100.0%)

以上のように、景観訴訟 50 裁判例のうち、原告が互換的利益の保護を主張する事例は、(1)景観の種類が住宅地景観である場合、(2)民間主体が事業者である場合に偏っている。このことは、景観の保護を正当化する論拠に互換的利益の考え方を適用できる領域が限定されている可能性を示唆する。この問題については、3.4.にて改めて議論する。

2.4.　公益、私益に分けられない中間領域に属する互換的利益の保護

本章では、国立大学通り景観訴訟市村判決、宮岡判決が保護を認めた「互換的利益」が判例上どのように扱われてきたかを明らかにするために、これまで法学において論じられてきた景観利益の考え方を整理するとともに、景観訴訟裁判例において用いられる景観利益の考え方を特定した。

2.1.では、国立大学通り景観訴訟市村判決が、互換的利害関係の概念を用いて景観利益の保護を認め、宮岡判決は、行政訴訟上の概念であった互換的利害関係の論旨を民事訴訟に応用することで、景観利益の保護を認めた判決であったことを明らかにした。

2.2.では、宮岡判決の評釈をもとに、景観利益を、法的に保護された個人に帰属する「人格的利益」と捉える考え方、法的保護の必要がない個人に帰属する「主観的利益」と捉える考え方、法的に保護された公に帰属する「公共的利益」と捉える考え方、法的保護の必要がない公に帰属する「反射的利益」と捉える考え方、そして、法的に保護された公と私の中間領域に存在する「互換的利益」と捉える考え方の、５つに分類整理した。

2.3.では、50 件の景観訴訟裁判例において原告が保護を訴えた景観利益と、それに対する裁判所の判断を整理した。その結果、既存の裁判例では、互換的利益の保護の訴えを認めるか否かに関わらず、互換的利益を、公益または私益に位置付けていることを明らかにした。

以上のことから、景観利益は、既存の私益と公益の範疇には収まらない互換的利益とみなすべきであること、また、景観利益の保護は、「互換的利益と私益が対立するとき前者が優先されるべきである」との価値判断にもとづいていることを明らかにした。

「互換的利益が私益よりも優先されるべき」ことを正当化するためには、互換的利益が保護されるべきことだけではなく、互換的利益が、私益や公益としてでもなく、私益と公益の中間領域に属する利益として保護されるべきことを正当化する必要がある。

宮岡判決は、地域内でルールが自発的に形成され、ルールが実際に守られ、遵守を促す仕組みが存在している、という事実判断を前提としている（3.3.参照）。

景観利益を保護するレジームに着目したとき、互換的利益は「私益と公益の中間領域」に属する利益と考えるべきとの主張を正当化するためには、互換的利益は保護されるべきとの主張と、国家や市場よりも LCP レジームが互換的利益を守るのに有効なレジームであるとの主張を、同時に議論する必要がある。

ところが法学者は、必ずしも景観利益を保護するレジームの有効性について議論し

ていない。互換的利益が保護されるべきとの結論では本研究と一致する吉田(2003)も、LCP レジームの有効性については議論していない。

一方で、経済学的なアプローチならば、財に対する権利配分と、権利を保護するレジームのセットが資源配分を効率的にするかどうか（有効性)、もっとも効率的なセットがどれか（規範性）を明らかにできる。

3 章では、Ostrom＝Rose の LCP レジーム論に依拠することで、景観が LCP レジームで保護されるべき論拠を明らかにする。

注

(1)「大学通り」とは、ＪＲ中央線国立駅南口のロータリーから南に向けて直線状に延びた都道 146 号線のうち、江戸街道までの延長約 1.2km の道路を指す。大学通りは、歩道を含めて幅員約 44m、道路の中心から左右両端に向かってそれぞれ約 7.3m の車道、約 1.7m の自転車レーン、約 9m の緑地及び約 3.6m の歩道が配置され、緑地部分には 171 本の桜、117 本のいちょう等が植樹され、これらの木々が連なる並木道になっている。

(2) 国立市は、1999 年 10 月 8 日、事業者に対し、景観条例 28 条 1 項に基づき、書面により、周辺の建築物や 20m の高さで並ぶいちょうの並木と調和するよう計画建物の高さを低くすること、ゆとりのある歩行空間を確保し、既存の植樹帯を保全するため、敷地東側（大学通り側）について更に壁面を後退させることを指導した。これに対し、事業者は、10 月 19 日、計画建築物の高さを具体的に明示してほしいと要請したところ、国立市都市計画課長は、「高さについては何階建てならよいというのは条例にもないし、景観の基本計画にもない。建物の規模に関し何 m にするかについて指導することは今のルールにはない」と回答した。また、10 月 20 日には、指導内容が不明確であり建築物の高さと壁面後退の具体的距離を明示するよう国立市長に対し文書で要請したところ、10 月 22 日、国立市長は、「景観条例は建物の規模を大学通りの景観と調和するものとすることを定めているので、事業者において検討すべきである。また、既存の植栽帯の保全を検討することを求める」と回答し、いずれも明示的に回答を行わなかった。

2000 年 5 月 2 日、国立市長は景観条例に基づき事業者に勧告を行い、さらに 7 月 27 日には、事業者が勧告に従わない旨の事実の公表を行った。

(3) 地区計画による高さ制限という対抗措置の発案から、地権者同意、地区計画決定、条例の可決に至るまでの経緯については、長谷川(2005a：285-293)参照。

(4) 地区計画に定められた制限が建築確認におけるいわゆる集団規定として効力を持つためには、地区計画の決定の他に、市町村が独自に建築条例を定める必要がある。建築基準法第 68 条の 2「市町村は、地区計画等の区域・・・内において、建築物の敷地、構造、建築設備又は用途に関する事項で当該地区計画等の内容として定められたものを、条例で、これらに関する制限として定めることができる。」（条文は、平成 14 年法律第 85 号による改正後のもの）

(5) 周辺住民が原告ではないものの、地区計画条例をめぐっては、国立市議会の野党議員が、国立市長および与党議員を相手どって、高さ制限を行う地区計画条例を十分な審議のないまま強行採決したことで審議機会を奪われたとして損害賠償を請求したところ、裁判所は、市長判断もあり、また権利侵害も認められないとして請求を棄却した事件（H15.9.1 東京地八王子支判、判時 1837 号 68 頁）もある。

(6) 中村(2003；317, n.9)は、根切り工事が工事中に含まれるか否かについては、必ずしも一貫した行政解釈がなされていなかったと指摘する。

(7) ブローム・大橋(1995：168)によれば、土地所有者の建設自由の実施に対して、指定した枠内で都市建設の秩序付けの構想が維持されるに足りる「誘導枠」を最低限設定した地区詳細計画のことを、「完全地区詳細計画(ein qualifizierter Bebauungsplan；完全 B-Plan)」と呼ぶ。建設法典 30 条 1 項によると、最低限の設定とは、地区詳細計画がそれ自身で、または他の法規定と共に、(a)建設利用の種類(Art)と程度(Mass)、(b)建設可能な土地面積、(c)地域交通路に関する指定を少なくとも持つ場合のことを指す。なお、最低限の設定の要件を欠いている地区詳細計画のことを、簡易地区詳細計画(einfacher Bebauungsplan；簡易 B-Plan)と呼ぶ(高橋,1992：121, n.3)。

(8) ただし、ここで挙げた互換的利害関係論は、山本(2000)自身がドイツ法における権利関係の扱いを参照した上で、独自に展開したものであることに注意が必要である。

山本(2000：263, n.1)は、自らが示した反対利害関係・互換的利害関係の区別は、山本がドイツ連邦行政裁判所判例の分析において大幅に依拠したハビリタツィオン・コメンタールである Schmidt-Preuß(1992)の区別に、基本的には対応するものの、完全には一致しないことを認めている。また、山本(2000)が、反対利害関係において保護される不特定多数の各主体の各利益は、主体の義務付けを求める方向に一致し「同質的（Homogenität)」であるのに対し、互換的利害関係に立つ複数の各主体の各利益は「異質的（Heterogenität)」で、ばらばらの方向を示し相反しうると論じた一方で、Schmidt-Preuß(1992)は、反対利害関係においては、衝突する私的利害は規範的には結びつくものの、本質は異質なもの(heterogene)であるのに対し、互換的利害関係においては、私人間の分配に関する紛争への命令において同質の(homogenen)利益が語られうるゼロサム状況であると論じており、両者の利益の性質に対する認識には不一致が見られる。

また、阿部(2005)が指摘し、山本も認めている通り、ドイツ連邦行政裁判所判例において、互換

的利害関係論は「利用態様」、すなわち用途に関して適用される議論であって、国立大学通り景観訴訟で問題となったマンションの高さなど、容量に関するものではない点でも、ドイツ法と山本の評釈、ひいては日本法の下で示された市村判決との間に相違が生じている。

(9) 市村判決と宮岡判決との間での、互換的利害関係の違いは、いくつかの論者に既に指摘されているところである。長谷川(2005a：316)は、互換的利害関係論はそもそも、「主観法と客観法との分裂を前提としつつ、それに架橋を試みる法関係の論者によって提唱されたもの」であり、条例から景観利益を読み出した市村判決と、互酬的秩序原理に依拠する宮岡判決との相違が強調されなければならないと論じる。また、亘理(2005：1286)は、市村判決、宮岡判決ともに、互換的利害関係を含む条件を充足していることを要求している点で共通する一方で、市村判決が具体化された公益としての良好な景観とそれを享受する個々人の利益との相互依存性を重視するのに対し、宮岡判決はそうした具体化された公益や共同意識への依存性には言及していない点が異なると論じる。

(10) 近年では、独占的で排他的な権利という伝統的な環境権の性格を改める環境権の提案もなされている。中山(2006：104-111)は、環境権は、他の者による同一内容の支配を許さないという意味においてのみ認められるべきであり、「他の多数の人々による同一の利用と共存できる内容をもって、かつ共存できる方法で、各個人が特定の環境を利用することができる権利」、すなわち「環境共同利用権」として構成すべきと主張する。

南・大久保(2003)は、景観権の場合、(a)個別的環境権のうち、個人的権利としての側面が強い日照権や眺望権などと異なり、集団的利益としての側面が強い権利として主張されるものとして位置づけられると論じる。

(11) 吉田(1999)は、「財貨秩序」と「人格秩序」を、市民社会における法的な二大秩序と捉え、人格的利益（生命、身体、自由、名誉その他、すべての人間に帰属する利益のこと。人格的利益の帰属主体たる地位を「人格権」と呼ぶ）の帰属を保護する「人格秩序」の周辺には、人格権侵害までには至らない、生活世界の外部環境の質にかかわるような、外郭秩序としての「生活利益秩序」が存在すると考える。人格秩序と生活利益秩序の最大の違いは、「人格秩序においては、人格的利益の帰属の侵害が直ちに『秩序』違反＝違法と評価されるのに対して、外郭秩序たる生活利益秩序においては、他人の享受してきた環境を悪化させる行為は、ある限度を超えない限りその他人において受忍することを期待され、その限度を超える場合に初めて、他人の生活利益を生活利益秩序に反して不当に害するものと評価される」（p.243）点にあるとしている。

(12) 淡路(1980)もまた、大阪弁護士会環境権研究会(1973)の見解が最初であるとの指摘をしている。

(13) 眺望利益と景観利益を同様の観点から区別するものとして、中島(1997)、富井(2001；2002；2008)、大野(2003)、阿部(2005)、吉村(2006；2008)参照。

3章　LCP レジームによる互換的利益保護の正当化の論拠

本章では、Ostrom＝Rose の LCP レジーム論（以下、「LCP レジーム論」と呼ぶ）をもとに､景観が LCP レジームで保護されるべき論拠を明らかにすることを目的とする。この論拠を明らかにすることにより、互換的利益は保護されるべきとの主張と共に、国家や市場よりも LCP レジームが互換的利益を守るのに有効なレジームであり、本研究の主張である、互換的利益が「私益と公益の中間領域」に属する利益であることを、理論的に正当化できるようになる。

3.1.では、CPR 問題の領域における、財に対する権利設定とレジームの組み合わせを三種類挙げ、それぞれの正当化の論拠と、解決策が保護する利益の属する領域とを対応づける。そして、CPR が LCP レジームで保護されるべき論拠を、Ostrom および Rose の LCP レジーム論をもとに整理する。

3.2.では、LCP レジームがローカルな集合行為ジレンマを有効に解決できると論じる Ostrom および Rose が、どのような資源の特性をもとに LCP レジームの有効性を主張しているかを整理する。その上で、景観がそうした資源の特性を満たすかどうかを確かめる。

3.3.では、市村判決、宮岡判決が、景観の特性をどのように捉え、景観のゲシュタルト性を守るべきとの規範を正当と認めるにあたって、後述する Ostrom＝Rose 条件に加えて、どのような価値判断に立脚していたのかを、判決文から明らかにする。

3.1.　CPR 問題における LCP レジームの有効性の論拠

3.1.1.　外部性を有する財に対する権利配分と権利を保護するレジームの組み合わせ

財や資源の種類によっては、便益・費用が市場の外部でもたらされることで、値付けがなされず、当事者が効率的(1)な量を需要・供給するインセンティブを欠いてしまう場合がある。このとき、そうした財や資源には「外部性」が存在すると呼ばれる。

外部性は、一般には次のように定義される。通常、便益・費用を互いにもたらしあう場合、当事者間で契約を結ぶ。これに対し、異なる当事者間で効用関数・生産関数が相互依存している(interdependent)ために、たとえ当事者が同意してようがいまいが、互いに便益・費用をもたらしあうとき、そうした相互依存関係を、市場の外部において便益・費用をもたらしあうという意味で、「外部性(externality)」(2)と呼ぶ。ま

た、外部性に対して値付けを行い、市場を経由できるようにすることを「外部性の内部化(internalization of externalities)」と呼ぶ(3)。

外部性を有する財の一つに、コモンプール資源(common-pool resources；CPR)が挙げられる。CPR 問題とは、資源が誰にでも利用可能なオープンアクセスの状況下にあるとき、資源が過剰に利用され、枯渇してしまう問題のことを指す。例えば漁業資源は、誰にでも獲得可能であるがために、漁獲量を誰も管理しなければ好き放題に乱獲され、漁業資源が枯渇してしまう。中世ヨーロッパの開放耕地制度(open field system)を例とした「コモンズの悲劇(tragedy of the commons)」(Hardin,1968)もまた、誰のものでもない、管理下にも置かれていないような共有資源が全員に利用可能な場合、資源に皆が殺到した結果、過剰利用され、資源の管理や改善に対して過少投資となる問題を指摘する。

Ostrom(1990)は、CPR 問題の解決策として、次の 3 種類の権利設定とレジームの組み合わせを挙げている。

（1）直接規制と、政府による中央集権的コントロールの組み合わせ
（2）私的所有権の設定と、市場取引の組み合わせ
（3）一定地域内での権利の共有と、慣習に基づき資源を共同管理する「LCP レジーム」の組み合わせ

第 1 の、直接規制と、政府による中央集権的コントロールの組み合わせとは、資源の利用を政府が直接コントロールし、一定の制限を課すことで資源の枯渇を防ぐという方法である。

第 2 の、私的所有権の設定と、市場取引の組み合わせとは、資源が市場を介さずに及ぼす「外部性」を内部化するために、新たに私的所有権を設定し、市場で取引できるようにするという方法である。

また、第 3 の方法は、資源を共有したまま、資源利用を「LCP レジーム」により管理するという方法である。レジームである「LCP レジーム(Limited Common Property regimes (LCPs))」とは、地域内で、インフォーマルな慣習に基づき共有された資源の管理レジームのことを指す、Rose(1998)の示した概念に基づくものである。

以降では、それぞれの権利設定とレジームの組み合わせにおける正当化の論拠と、解決策が保護する利益の属する領域の対応関係を整理する。

3.1.2.　政府の直接規制、ピグー税による、公に帰属する利益の保護

CPR 問題に対する第一の解決策は、社会的余剰が最大となる供給量となるように、政府が最適な直接規制、課税（ピグー税）を行うという方法である。

古典的な厚生経済学の理論では、外部性に起因する、個々人が直接負担する「私的費用(private costs)」と、市場で取引されない外部不経済がもたらす追加費用を含む

「社会的費用(social cost)」との不一致が、完全競争下では、個々人は自らの私的費用のみ考慮して行動を最適化するために解消されない。これに対し、社会的費用を考慮に入れた場合の行動（需要と供給の決定）を規制により強制させることで、最適な状態を実現させることが提案されてきた。

Pigou(1932)は、一企業が負担する私的費用と、産業全体に課される社会的費用との乖離に対し、補助金や課税を行う、あるいは政府が直接規制(authoritative control)を行うことで調整することが望ましいとの考えを示した。Pigou の考え方に従えば、工場の煙が近隣に悪影響をもたらしている例で言えば、工場に対して煙による損害額の賠償責任を課すか、または損害額に見合った課税を行う、あるいは住宅地から排除する、といった解決策が望ましいことになる(4)。

すなわち､競争状態において､外部性の問題に対して社会的最適解を実現するには、汚染者に対し、その社会的損害（全ての被汚染者が受ける損害）の限界額と等しい額の｢ピグー税｣(あるいは排出料)を課すだけでよい(Baumol and Oates,1988：21-23)(5)。ピグー税は、外部費用を内部化し、汚染者が自らの私的費用だけでなく社会的費用をも考慮に入れて行動するように仕向ける。

直接規制と、政府による中央集権的コントロールの組み合わせは、行政法規が規定した範囲内でのみ、権利を保護する。このとき保護されている利益は、公共的利益にあたる。それゆえ、この組み合わせが保護する利益の種類は、公に帰属する利益にあたる。

3.1.3. 私的所有権の設定、市場取引による私に帰属する利益の保護

CPR 問題が存在するとき、第二の解決策となるのは、私的所有権を設定し、市場で取引させることで、外部性を内部化するという考え方である。

Demsetz(1967：353)は、｢所有権は、個々人がどのように便益を得る、あるいは損害を被るかを確定するものであり、それゆえ、誰がその行為に対して賠償すべきかを確定する｣。このことから、Demsetz は、所有権の第一の機能は、｢外部性の内部化｣をもたらすよう仕向けることにあると論じる。

ここでいう｢所有権(Property Rights)｣(6)とは、社会を構成する法制度、慣習、規範に支えられた、特定の資源の利用に関する決定権である(7)。所有権者は、他の主体から独立して対象物の利用の内容を決定できる権利を有する。

所有権は、資源そのものの特性から確定するものではなく、制度、慣習、規範を通じて社会的に形成される(8)。それゆえ所有権は、法律上の権利である「財産権」とは厳密には区別される。なぜなら、財産権においては、その行使の有無を強制する主体として国家のみを想定しているのに対し、所有権の強制力は、慣習や規範、あるいは個々人の努力により定まると考えるからである。

Ostrom(1999：335)の整理によると、私的所有権の、とりわけ後述の LCP レジームのような共有レジーム(common property regimes)に対する優位性を主張する理由には、(a)資源から得られる生産物が誰のものになるかが生産されるまで確定しないのでは、その生産物がもたらすレントの獲得のために非生産的な競争が始まってしまう(9)。(b)相互の過剰利用により生じる外部性を低減するためのルールを共同所有者らで形成するための取引・強制費用が高くつく(10)。(c)所有権が特定されないと、生産性が低くなり、私的利益を増やすために努力するインセンティブを欠く(11)、の三つが挙げているという。

私的所有権の設定における正当化の論拠は、Demsetz(1967)も参照する「コースの定理」に求められる(12)。

一方が危害を加えて一方が被害を受ける加害者－被害者の関係という外部性の問題が存在するとき、社会的に見て最適な状態は、直接規制あるいは課税によって実現されると論じていた、Pigou に代表される古典的な厚生経済学の考え方に対し、加害と被害の「双方向的な性質(reciprocal nature)」を無視した捉え方であると批判した Coase(1988[1960])は、放牧された牛が隣地の農場の作物を食べてしまうという例をもとに、次のように述べた。牧場主に賠償責任がある場合、追加的に生産される肉の価値が、追加的に食い荒らされる作物の価値を含めた追加的な費用より大きくならなければ、牧場主は牛を増やさない。反対に、牧場主にいかなる責任もない場合、農場主は牛の飼育数を減らすことによる収入減少を払うという合意を牧場主と行う。損害の全てに対して賠償することが求められ、価格システムがスムーズに動いている（＝価格システムの管理費用がゼロであるということ）状況下においては、賠償責任の有無にかかわらず、交渉により達成される最終的な帰結は同じであり、生産価値を最大化する(Coase,1988[1960]：97-102)。

すなわち、明確な権利設定がなされ、その権利に関する取引費用(13)がゼロであれば、最終的には社会的にみて最適な帰結となる(14)。これが「コースの定理(Coase Theorem)」である(15)。この発想からは、コースの定理が成立するのであれば、外部性の問題は、個人間の取引によって解決するとの含意が得られる。

一般に、「コースの定理」は、図 5 に示す二者間の場合の簡便な例を用いて説明される(16)。

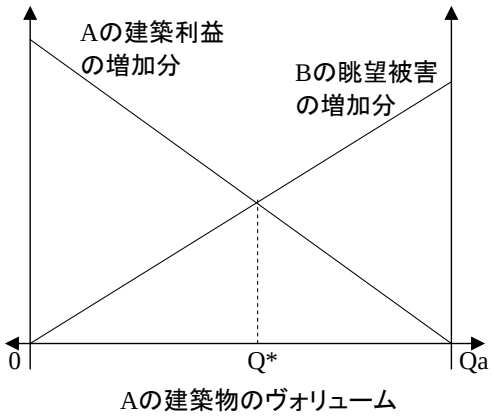


図 5　図式化されたコースの定理の例（眺望阻害）

隣接した土地を所有するAとBの二者がおり、Aは高層建築物を建築しようとしており、Bはそれによって享受していた眺望を妨げられる状況を想定する。

このとき、最も望ましい状況はどの点に該当するか。ここで、例えばAとBが不動産会社で、両者が合併し、単一の主体となったと想定する。旧B保有の不動産の眺望価値を減じ過ぎることなく、旧A保有土地から得られる利益を最大にするような旧A保有土地での建築物の建築は、ヴォリューム増による利益増が、眺望被害の拡大を補償するのに十分でなくなるまで進められる。建築による利益増と、眺望被害の増加分が一致するのはQ*であり、この点が全体で見て（社会的に見て）最適な点である。

以後、AとBの交渉を妨げる要因は存在せず、その取引にかかる費用はゼロであるとする。

まずは、Aに自由に建築する権利が与えられた場合を考える。この場合、Bには、Aの建築行為によって限界まで眺望が阻害されるのを避けるために、建築物のヴォリュームを小さくすることと引き換えに、建築物から得られたはずの利益の減少分を補填することをAに提案するインセンティブがある。このとき、建築の抑制により回避される眺望被害が、Aへの利益補填の費用の増加分を上回らない限り補填することが、B自らの利益となる。回避される眺望被害の増加分と利益補填の費用の増加分が一致するのは、図 5でいうところのQ*であり、Bはこの点まで利益補填を行う。

次に、Bに眺望権が与えられた場合を考える。この場合、Aには、Bが頑なに眺望権を行使することで全く建築行為が出来ない状態を避けるために、Bの眺望阻害を補償することと引き換えに、Bに眺望権行使を抑制してもらうことをBに提案するインセンティブがある。このとき、Bへの補償が、建築による利益増を上回らない限り補償を進めることが、A自らの利益となる。Aが得る建築による利益増とBの眺望被害の増加分とが一致するのは、図 5でいうところのQ*であり、Aはこの点まで眺望利益の補償を行う。

よって、A、B いずれの側に権利を与えても帰結は変わらず、交渉によって Q*が実現する。

古典的な厚生経済学の場合と異なり、コース流の交渉が成立するためには、当事者間同士での情報の対称性が満たされているだけで足りる。上記の例でいえば、A、B が互いの利益、被害を知っていることが、交渉が成立するための暗黙の前提とされている。情報の非対称性が存在しないことは、定理の成立条件でもある、取引費用がゼロであることと一致する(17)。

私的所有権が保護する利益の種類は、私に帰属する利益にあたる。

2 章で見てきた国立大学通り景観訴訟宮岡判決の評釈の中は、保護すべき景観利益は私に帰属する人格的利益であるとの主張が見られることは、既に示した通りである。しかしながら、人格的利益は、その根拠となる人格権が基本的人権であることから、市場において取引することを想定していない。これに対し、私的所有権の設定による CPR 問題の解決で想定されているのは、市場において価格がつけられ、交換可能な物権（所有権）となった所有権である。宮岡判決の評釈には、これに対応する考え方は見当たらない。ただし、景観を保護するための制度メカニズムを提案する経済学者の中には、市場において交換可能な私的所有権の設定により、私に帰属する利益の保護を目指すと捉えられる解決策が見られる。

瀬下・山崎(2007：217-236)(18)は、住環境の保全のために、「用途地域、容積率、高さ規制等のような権利調整や開発制限を目的とする規制は原則として全て廃止し、代わりに不動産開発や住宅・オフィスの建設に際して、プット・オプション型の契約履行義務をその開発主体に負わせる」という提案を行う。ここでいうプット・オプション型の契約とは、「周辺住民に対し、その保有する住宅およびその土地を、一定期間（権利行使期間）の間に、一定の価格（権利行使価格）で開発主体に売りつける権利（プット・オプション）を与え、開発主体にはそのオプションの行使を受け入れる義務を課す」ものである。以上をもとに、住民の移転費用と税金を無視し、権利行使価格を開発公表前の価格に等しくすれば、外部不経済を十分に考慮した最適な開発投資等が実現することを演繹的に証明する。

福井(2004 ; 2006 : 20)は、「景観利益は眺望利益以上に特定の立地や財産権に派生するものとはいい難く、また当該地域に居住する者のみならず、地域を通行する一般人などにとってもかかわりがある利益である」こと、また、景観が主観に大きく依存する利益であるがゆえに、景観利益の私法的救済は、当事者にとって煩瑣となるのみならず、「相当程度社会的なコストを発生させる」ことから、景観利益に一般的な権利性を与えることは、権利の明確性、権利侵害に対する予測可能性を損なう可能性があり、紛争の多発や長期化を招く」と批判する。その上で、「都市計画・建築規制などの公法的規制は、一定の費用便益分析をふまえた初期権利配分と統一的な処理がおこな

われることを、第三者も含めて明示的に認識できる」ため、コースの定理に忠実な考え方であると主張する。

3.1.4. LCP レジームによる公と私の中間領域に属する利益の保護

CPR 問題に対する第三の解決策となるのは、資源を共有したまま、資源利用を「LCP レジーム」により管理するという方法である。

Ostrom(1990)は、個々人が個人合理性の枠内でふるまう場合でも、自己組織的な監視と規制が、CPR の維持管理を低い費用で有効に行えることを、ゲーム理論をもとに理論的に証明するとともに、ケーススタディをもとに実証している。

ケーススタディで挙げられているのは、灌漑や漁場資源、放牧地、入会といった、慣習的に CPR が維持されてきた事例である。ここで成立しているレジームを、Rose(1998)にならって、本研究では「LCP レジーム(Limited Common Property regimes；LCPs)[19]」と呼ぶ。LCP レジームでは、慣習、すなわち構成員らによる事前の暗黙の理解、実践や目標といったものによって共有されている(Rose,1998：139-140)。

Rose(1998：177)は、私的所有権や政府の任意判断に対し、LCP レジームによる資源管理は、資源利用の外部性を内部化するのに十分な大きさを持ち、同時に、参加者間での交渉費用(bargaining costs)を下げるのに十分小さいがゆえに、複雑でニュアンスを含むような規範(norms)により、多数の権利や責任義務を配分できると論じる。

Ostrom(1990)は、外部権力の行使による資源利用の集権的コントロール、あるいは CPR の私有化(privatization)といった方法は、コモンズの悲劇を解決する唯一の方法とはいえないと批判する。Ostrom は、外部権力の行使による資源利用の集権的コントロールに対しては、情報の正確性、モニタリング能力、制裁の確実性、管理費用がゼロであるとの前提に基づいているため、これら前提が満たされなければ、正しい対象者に、多くも少なくもない正しい量のサンクションを課すことができないと指摘する(Ostrom,1990：10)。また、私有化に対しては、水や漁業資源といった固定化されていない資源に私的所有権を設定することが困難であるという問題を指摘する(Ostrom,1990：13)。

Ostrom と Rose の議論において、LCP レジームが保護している利益は、私の領域でも公の領域でもなく、その中間領域に属する利益にあたる。

以上、ここまで議論してきた、CPR 問題を解決する３つの権利設定とレジームの組み合わせ、および解決策が保護する利益の属する領域を表 9 にまとめる。

表 9　CPR 問題の３つの解決策に対応する利益

権利設定とレジームの組み合わせ	正当化の論拠	解決策が保護する利益の属する領域（対応する景観利益の種類）
（1）直接規制、政府による中央集権的コントロール	政府が余剰を推計できれば、最適な規制値・税率（ピグー税）を定められる	公の領域に帰属する利益（公共的利益）
（2）私的所有権の設定、市場取引	「コースの定理」；明確な権利、取引費用ゼロ	私の領域に帰属する利益
（3）権利の共有、LCP レジーム	自己組織的な監視と強制の実施により、ローカルな集合行為ジレンマを解決できる	中間領域（互換的利益）

なお、Ostrom、Rose よりも以前から、国家所有、私的所有よりも、慣習的なルールに従って資源管理を行うことに有効性を見出す研究が、入会林野の研究においてなされてきた。

入会林野については、以下の 3 つの論点からその存在意義が論じられてきた。

第一に、封建的な制度である入会権が解体され、近代法に基づく所有権への転換が進められてきたにもかかわらず、なおも入会権の保護を求める動きが依然として存在することを指摘するものである。明治の地租改正から 1966 年の入会林野近代化法に至るまでの、入会林野が個人所有や組合所有の林野に転換される過程で、入会林野の存続を求める住民らは数多くの訴訟を起こしてきた(川島,1983)。また、入会権が解体され、個人や組合への帰属が確定した林野であっても、実質的に入会林野としての利用・管理を維持している事例が存在するという(武井他,1989)。さらに、市町村有林となった入会林野の約 7 割は、住民の入会権が認められた条件附統一地で占められているという(渡辺・中尾,1975)。

第二に、1960 年代の高度経済成長期以降、林野が観光やレクリエーションなどの経済的価値を持ちはじめたことを原因とする入会林野の転換を指摘するものである。農林業価値が低下した入会林野は、別荘の開発対象地(山村,1994)とされたり、スキー場への転換(白坂,1986)が図られるなど、利用方法の転換が図られてきたという。

第三に、主に環境経済学、環境社会学の分野を中心とする、入会林野に見られる地域資源の共同管理制度を、Hardin(1968)のいうコモンズの悲劇を回避する方法として再評価する動きである。この動きの中で入会は、集合的な資源管理の事例とみなされ、集合的な資源管理を担う入会集団の成立条件が整理されてきた(杉原,1994)。

本研究が依拠する Ostrom の議論は、この第三の流れの中で、共有資源の有効な管理が成立する条件を整理したものである。

3.1.5.　LCP レジームによるローカルな集合行為ジレンマの解決

Ostrom(1990)は、自己組織的な監視と強制の実施によって、個人が合理的に行動す

る場合であっても、CPR をめぐって生じるローカルな「集合行為ジレンマ」を、国家や市場と比べて低い費用で解決できると論じる。

ここでいう「集合行為ジレンマ」とは、個々人が互いに協力して解決し、社会的に望ましい状態を達成するという集合行為(collective action)を想定したとき、合理的な個々人が必ずしも集合行為に協力するとは限らないことから、パレート最適な結末をもたらさないという問題である。

利己的な個人を前提としたとき、社会的に最適な量の財の供給に失敗するという問題は、関係する当事者の人数が増加することでより深刻となることが、「集合行為問題(collective action problem)」として主に政治科学の分野を中心に議論されてきた。

集合行為問題は、古典的には、集合財(collective goods)[20]の供給問題を考察した Mancur Olson により指摘された問題である。すなわち、集団内の個人の人数が十分に小さくなければ、あるいは強制的措置(coercion)か、個々人に共通利益のために行動するように仕向ける何らかの特別な工夫がなされなければ、合理的で自己の利益を追求する個々人は、共通利益あるいは集団利益を達成するために行動しないとの議論である(Olson,1971[1965]：2)。集合行為問題は、合理的な個人の行動がパレート優位ではない帰結をもたらすとき、すなわち、その帰結が他の帰結に比べて個々人に選好されないときに存在する(Taylor,1987：19)。

Olson(1971[1965]：66-86)は、労働組合への労働者の参加に集合財の供給問題を見出し、次のように議論した。労働組合は、集団交渉のための組織であり、大多数の労働条件の改善という共通利益のために組織される。しかしながら、労働組合においてはフリーライドの発生が懸念される。すなわち、仮に労働者らが高い参加率を有する強力な組合を求めていたとしても、個々の労働者には、自らの参加によって際立った成果が付加できるわけでもなく、また、参加しようがしまいが組合活動の成果は得られるため、集まりに参加する経済的インセンティブがない。

以上の Olson が指摘した問題は、現在では「フリーライド問題(free rider problem)」と呼ばれている。仮に個人が、公共財の消費や利用から排除されないのであれば、他者の努力にただ乗り(free rider)することが可能になる。フリーライド問題、ひいては集合行為問題は、排除不可能だけれども、分割可能な財の場合に起こる、他者の供給する財へのただ乗りの問題である(Taylor,1987：6)。

公共財供給問題、集合行為問題は、ゲーム理論においては、N 人囚人のジレンマ(N-person Prisoners' Dilemma)、社会的ジレンマ(Social Dilemma)の枠組みから解釈されてきた。

2 人囚人のジレンマゲームは、2 人のプレーヤー、2 つの戦略{C（協力），D（非協力）}があったときに、図 6 の利得構造（利得の大小関係は、$y > x > w > z$）を有する場合として定義できる[21]。

		プレーヤー2 C	プレーヤー2 D
プレーヤー1	C	x, x	z, y
	D	y, z	w, w

図 6　2 人囚人のジレンマゲーム

このとき、戦略 D は戦略 C を支配する。すなわち、どちらのプレーヤーも、相手がどの戦略をとるかに関係なく、C を選択するより D を選択する方が利得が大きい。例えばプレーヤー1 の視点に立ったとき、相手が C なら D を選択する方が利得が大きく（y > x)、相手が D なら D を選択する方が利得が大きい（w > z)。ところが、両プレーヤーが支配戦略を選択するときの帰結(D, D)（利得は両者とも w）は、(C, C)（利得は両者とも x）に比べて利得の上で劣る（x > w)。言い換えれば、帰結(D, D)は(C, C)に比べてパレート劣位の関係にある。仮に両者が話し合うことができれば、共に戦略 C を選ぶという合意を結ぶことができる。しかしながら、両者には合意通り C を選ぶインセンティブが無く、自分だけ D を選んで利することができるために、ジレンマは残り続けることになる。

以上にみてきた 2 人囚人のジレンマゲームの議論を、N 人の場合に応用するとき、「N 人囚人のジレンマ」と呼ばれる。すなわち、2 つの戦略{C, D}を有する N 人のプレーヤーにとって、戦略 D は戦略 C を支配しており、他者の選択に関係なく、D を選択する方が C を選択するよりも高い利得を得られるとする。このとき、全てのプレーヤーにとって、(C, C, C, …, C)の方が(D, D, D, …, D)よりも好ましい（パレート優位にある）とき、N 人囚人のジレンマにあると定義できる。

多人数の場合における「個人合理性と集団合理性との衝突」(Dawes,1975：88)の問題は、参加者に囚人のジレンマ構造を有するゲームを実際にプレイしてもらうという実験室研究の分野においては、「社会的ジレンマ」として考察されてきた。

Dawes(1980 ： 169-170)は、社会的ジレンマを、(a)各個々人は、他の社会の構成員が何をしようとも、社会的には協力となる選択よりも、社会的には裏切りとなる選択をすることで高い利得を得る、(b)全ての個々人にとって、全員が裏切るよりも全員が協力する方がより望ましい、という 2 点から特徴づける。

各プレーヤーは、D（非協力）か C（協力）の 2 つのうち 1 つを選択する。D(m)を、N 人ゲームにおいて m 人が協力するときに、非協力をとることで得られる利得、C(m)を（自らを含む）m 人が協力するときに協力をとることで得られる利得とする。このとき、社会的ジレンマゲームは、次の 2 つの不等式により特徴づけられる(Dawes,1975：89-90；1980：178-179)。

(a) D(m) > C(m+1)

(b) D(0) < C(N)

条件(a)は、他の m 人が協力するとき、自分も協力するよりも非協力の方が常に利得が高い、すなわち、D が支配戦略(dominant strategy)となっていることを意味する。条件(b)は、N 人が協力すれば、全員が非協力のときよりも高い利得が得られることを意味する。

Dawes の社会的ジレンマの 2 条件は、Schelling(1973)[22]、Hamburger(1973)[23]、Taylor(1987)[24]により定式化された定義においても、N 人囚人ジレンマの条件の根幹となっている。具体的には、Dawes の示した条件(a)は、Schelling の条件(b)、Hamburger の条件(P3)、Taylor の条件(a)に、Dawes の示した条件(b)は、Hamburger の条件(P7)、Taylor の条件(b)にあたる。

コモンズの悲劇、囚人のジレンマ、集合行為問題は、互いに深く関連しており、その核となるのはフリーライド問題である(Ostrom,1990：6)。すなわち、個々人が他者の生み出す利益を享受する行動を排除できない時には常に、個々人は、協働の努力(joint effort)に貢献するよりも、他者の努力にただ乗り(free-ride)しようとする。そうして仮に全員がただ乗りを選択すると、集合行為によって形成されるはずの利益が得られなくなる。

なお､集合行為ジレンマを解決するためには LCP レジームの導入が必要との主張に対し、公共財の自発的供給メカニズム、とりわけ第二の解決策における正当化の論拠として挙げたコースの定理の考え方においては、適切に権利を設定さえすれば、個々人の合理的選択の枠内においてジレンマは解決可能との主張がなされている。

経済学の領域では、社会的に最適な量の公共財の供給が、価格メカニズムなどの分権的な方法によって実現することはできないとの問題が指摘されてきた(「公共財供給問題」)。Samuelson(1954, 1955)は、全員が享受でき、個々人の消費が他者の消費量を減じることが無い財である集合的消費財(collective consumption goods)[25]について、社会的厚生を最大にする条件を考察し、私的財の場合には限界代替率を構成員間で等しくするところ、公共財の場合には、限界費用を構成員の限界代替率の合計と等しくすることで達成されると指摘した（「サミュエルソン条件(Samuelson condition)」)。加えて、Samuelson(1954)は、集合的消費財がゼロである限りにおいて、競争市場での価格付けにより社会的に最適な供給が実現することを証明した[26]。Samuelson は、このことをもって、いかなる分権化された価格システムであっても、集合的消費の最適なレベルを指し示すことはできないと主張する(Samuelson,1954：388)。

これに対し、公共財の自発的供給メカニズムの研究分野においては、公共財供給への自発的参加のインセンティブをもたらす制度メカニズムを導入することで、パレー

ト最適な公共財供給が実現するとの主張がみられる。例えば Groves and Ledyard(1977)は、参加者が利己的に行動しフリーライドを選択するインセンティブをそぐようなメカニズムを提案し、フリーライド問題への解を発見した。

しかしながら、こうした制度メカニズムの導入は、必ずしもフリーライダーの発生を防ぐことができないのではないかとの批判がある。Saijyo and Yamato(1999)は、公共財供給メカニズムへの自発的参加を、各主体が同時並行的にメカニズムに参加するか否かを決定する第 1 段階と、他の主体の参加状況を知った上で参加を選択した主体が個々の戦略を選ぶ第 2 段階からなる、2 段階ゲームのモデルから考察することで、パレート効率を達成するメカニズムに各主体は必ずしも自発的に参加しないのではないかとの結論を導きだしている。

また、Dixit and Olson(2000)は、ある一定数 M 人の当事者が総額 C を分担することで供給される、全員が便益 V を得られる財（離散量公共財(discrete public goods)）を供給するかどうかを交渉により決定するというモデルに基づく演繹的推論に基づき、コースの定理を批判する。モデルでは、第一段階において、個々の当事者は、第二段階に参加するか否かを選択する非協力ゲーム下に置かれ、第二段階では、Coase 流の交渉プロセスが行われる。このとき、M 人より多くの参加者があらかじめ集まる見込みがあるとき、自らは不参加を選択することにより、費用負担なしに便益 V を得られるという、フリーライド問題が発生するために、交渉の結果は全員参加という最適な状態から外れてしまう。

Samuelson(1995)は、クールノー複占市場モデルをもとに、複数の可能な最適点が存在しても、資源配分が事前に確定しなければ最適点が決まらないため、取引費用ゼロで完全情報であったとしても、コースの定理が主張するように、交渉により合意することは出来ないと論じる。具体的には、Samuelson は次の例を考える。いずれも費用ゼロで生産できる 2 人のクールノー生産者$\{q_1, q_2\}$の総生産 $q_1 + q_2 = Q$ が、無数の消費者らにより、既知の需要関数に従って価格 $P = f(Q) = f(q_1 + q_2)$にて落札され、2 者はそれぞれ Pq_1、Pq_2 を得る。需要関数を線形（$f(Q) = 2-Q$）とすると、Coase や Stigler の議論からは、それぞれの複占企業は合わせてちょうど $Q = 2$(単位)だけ生産するとの合意に達しなければならない。しかしながら、一回限り、非協力非ゼロ和ゲームの解は不定であり、クールノー・ナッシュ均衡解は単なる可能な解のうちの一つに過ぎず、個々人にとってパレート最適解ではない。さらに、もし相手の戦略がクールノー・ナッシュ戦略に従うことが分かってしまうと、こうした解は最適ではなくなる。Samuelson の疑問は、どのように分割するか事前に知らないにもかかわらず、なぜ自由な精神を持つ 2 者は合意に達するのか、取引費用がゼロであるという説明以外に明晰な証明があるのか、という点にある(27)。以上より、Samuelson の批判は、可能な最適点が複数存在する時に、いずれかの点で必ず合意がなされ、その合意を合理

的な個人が覆そうとしないとの暗黙の前提を Coase がおいている点に集約される。

Saijyo and Yamato や Dixit and Olson らが導入した、第 1 段階での参加ゲームは、各人の参加を確実にし、フリーライドを防止する何らかのレジームを導入することを想定していると考えることができる。Samuelson の批判もまた、当事者間で資源配分を決める必要がある、ということ自体が、何らかのレジームを導入しなければパレート最適な解へと移行できないと想定していると考えることができる。

それゆえ、これら公共財の自発的供給メカニズムやコースの定理に対する批判は、LCP レジーム自体の有効性を否定するものではなく、LCP レジームを含む何らかのレジームを導入しなければ最適解が達成されないことを指摘するものである。

3.2.　LCP レジームの有効性の根拠となる Ostrom＝Rose 条件

LCP レジームがローカルな集合行為ジレンマを有効に解決できると論じる Ostrom、および Rose はともに、対象となる資源にある種の特性が認められることを論じている。

本節では、両者が議論の前提としている資源の特性を整理し、景観がそれら資源の特性を満たすかどうか確かめる。

3.2.1.　資源のフローとシステム、制度の区別

Ostrom(1990：30-33)は CPR を、「潜在的な受益者がその資源利用から便益を得るのを排除するのにかかる費用が（不可能なほどではないが）非常に大きい、自然もしくは人工の資源システム」と定義する。

ここで、Ostrom は CPR を、利用する資源そのものである「フロー(flow of resource units)」と、フローを生み出す資本である「資源システム(resource system)」とに区別する。漁業資源の例でいえば、それぞれの漁船が獲得する魚がフローにあたり、魚の生息する漁場そのものが資源システムにあたる。CPR は、資源システム自体が維持されなければフローが供給されない、という特性を有する。

資源のフローと資源システムとの間には、財の特性に違いが存在する。

Ostrom, Gardner and Walker(1994：6-7)は、(1)個々人が財から便益を得ることの排除の難しさ（「排除可能性」）と、(2)ある個人が財を利用することで他者がその財を利用することができなくなること（「消費の競合性」）の二つの特性から、財を 4 種類に分類する(28)（表 10）。

私的財は、排除可能性と消費の競合性の両方を有している財と位置づけられる。

公共財は、排除可能性と消費の競合性のいずれもが満たされていな財と位置づけられる。

クラブ財は、排除可能性を有しているものの、消費の競合性を有さない財と位置づけられる。

CPR は、私的財と同じく消費の競合性を有しているものの、公共財と同じく排除可能性を有さない財であると位置づけられる。

表 10　財の分類

排除可能性		消費の競合性 低	消費の競合性 高
	難しい	公共財	CPR
	容易	クラブ財	私的財

※Ostrom, Gardner and Walker(1994)をもとに作成

資源のフローは、利用する個々人の間で競合する。それゆえ、資源のフローは私的財の性質を有する。資源システムから発生するフローが有限であるとき、資源のフローを個々人が過剰に取得しようとすると、フローが枯渇してしまうという問題が生じる。

これに対し、フローを生み出す資本である資源システムは、誰でも自由にアクセス可能(29)である。このとき、合理的な個々人には、資源システムにフリーライドするインセンティブが生じる一方で、資源システムを維持することに協力しなくなると、資源システムから発生するフローそのものが得られなくなるという、集合行為ジレンマ問題が存在する。

さらに、資源システムへのフリーライドを抑制するために、行為を管理する制度（レジーム）が導入されるときにも新たな問題が生じる。Ostrom(1990：42)は、資源管理の新たなルールを導入すること自体が、別の公共財を供給することと同じことであり、そうした新たなルール導入においては、二次ジレンマ問題(second-order collective dilemma)に直面すると指摘する(30)。すなわち、制度それ自体は公共財であり、フリーライドを防止するための制度の導入、それ自体に対するフリーライドが生じる。

Ostrom は、自己組織的な監視と規制が、資源のフローの枯渇問題、資源システムをめぐる一次ジレンマ、資源システムを管理する制度をめぐる二次ジレンマの、3 つの問題を同時に解決できると考えている。

なお、クラブ財は CPR と異なり、当事者以外の外部の主体による自由なアクセスを排除できることから、CPR が直面するような資源システムの維持に伴う集合行為ジレンマが生じない。このため本研究では、以後、ローカルな集合行為ジレンマを解決するレジームを議論する際には、クラブ財の議論を用いないこととする。

3.2.2.　LCP レジーム論において資源が満たすべき Ostrom＝Rose 条件

Rose(1998：143)は、所有権が設定される三つの要因を挙げる。(1)社会的関心が高まり、所有権を設定することでより大きな便益が得られるようになるとき、(2)技術革新・制度改革により、より安価に所有権を設定できるようになるとき、(3)文化的、政治的な状況の変化により、これまで認められてこなかった財産に関心が払われるようになったときである。Rose はここで、資源に最適な所有権設定は、期待便益、レジー

ムの費用、文化的政治的状況に依存すると考えている。

しかしながら同時に、以下のような資源の特性を理由に、ローカルな資源管理の場合には、国家や市場よりも LCP レジームの方が、インフォーマルな慣習によって状況に応じた調整を行うことができると考えている。

Rose は、統治上の制約や技術的な制約と共に、その資源の持つ物理的な特性(physical characteristics)が原因で、個人による私的所有が困難になる場合があると指摘する。そして、知的財産と環境の二つの分野を取り上げ、その資源の特性から、LCP レジームが望ましい理由を述べている。

第一に、知的生産物の中には、民話や民芸(folk art)といった、つねに進化の途上(work in progress)にあり、誰が付加的な貢献(incremental contribution)を行ったかを簡単に特定できないようなものがあり、こうした知的生産物に所有権を設定することは、知的生産活動を阻害してしまうと論じている。反対に、創造性を活性化させるためには、誰しもがアクセスできる(public access)状態は望ましくない。それゆえ、LCP レジームとすることが最も知的生産活動を促進する方法であると論じる。

第二に、環境は、相互につながったエコシステムの総体であり、環境の総体は、部分の総和よりも大きい以上、要素を単独で取り出し、所有権を設定することは、互いに助け合う生物相(biota)の巨大なネットワークを隠してしまうと指摘する。加えて、自然のバランス(balance of nature)なるものは存在せず、あらゆるエコシステムは常に創発的な状態にあり、構成員や構成要素の特徴は、おおまかには分かっていても、完全には特定されていないと指摘する。それゆえ、複雑なエコシステムの管理は、個人が行うよりも、インフォーマルな慣習により行う方が、より効率的でエコロジカルであると論じる。

以上のように、Rose は、知的財産や環境といった資源が、私的所有権に分割できないシステムであり、新たな資源利用の創発によりダイナミックに変化すると考える。

ここで、Ostrom と Rose が想定する資源の特性の相違点を整理する。

第一に、Rose は、CPR などの資源の特性が、分割できない、資源利用がダイナミックに変化するシステムである点を強調する。これに対し、Ostrom は、資源システムが分割的ないことは指摘しているけれども、資源のフローが変化することについては、明示的に指摘していない。

第二に、Ostrom が資源のフローの価値にのみ着目するのに対し、Rose は、資源システムそれ自体に分割できない何らかの価値があると考えている。

LCP レジーム論は、資源システムの維持に伴う集合行為ジレンマを解決するためには、国家や市場よりも、LCP レジームの方が低い費用で有効に解決できることを主張したものである。

具体的には、次の条件が成立するときに、LCP レジームが有効と主張している。

(1)ローカルな空間範囲に資源システムが存在する（「ローカル性」）、(2)同資源システムは要素に還元できない創発的なシステム特性を有する（「システム性」）、(3)創発的なシステム特性がもたらす便益は自由にアクセスできる（「オープンアクセス性」）。本研究ではこれら 3 つの条件を「**Ostrom＝Rose 条件**」と呼ぶことにする。

3.2.3. Ostrom＝Rose 条件を満たす景観

景観は、景観要素が集まってできた物理的な見た目の「景観秩序」がゲシュタルト性を持つことで、価値を生んだものである。ここで「ゲシュタルト性」とは、景観秩序がまわりの地域から区別され、景観要素の足し合わせ以上のものと認識されている状態を指す。

景観は、誰でも自由にアクセスすることができ（排除不可能性）、また、誰がいくら見ようが減らない（非競合性）ことから「公共財」(31)にあたる。このため、資源のフローの利用が競合する CPR とは、財の性質が異なる。

景観保護の問題に経済学を適用するいくつかの先行研究においても、景観は地方公共財として捉えられている。景観法制の経済学的考察を行う荒井(2006：147)は、良好な景観は、多数の人々が同時に眺めても、その眺めは変わらず（消費の非競合性）、地域住民のみならずその土地を訪れる人々も等しく自由に楽しむことができる（排除不可能性）ことから、公共財であると論じている。都市景観の便益の計測手法を考察する麻生(2008：4-5)は、都市景観は、公共財の典型的な性質を備えており、その便益の及ぶ範囲が地域的に限られているという意味で「地方公共財」であると論じている。景観保全のための法制度に法と経済学からアプローチする鳥澤(2009 ： 194-195)もまた、景観は、局地的な公共財、地方公共財であると考えている。

加えて景観は、ある一定の景観要素がなければ供給されないことから、公共財の中でも、ステップレベル財の性質を有する。

景観の形成は、ゲシュタルトの形成範囲内のコミュニティの成員が、景観という公共財の供給に一定量以上の協力を行わなければならないという問題を抱えていることから、景観もまた、ローカルな集合行為ジレンマに直面する。

街並みの維持をめぐる問題を論じる堂免他(2004)は、街並みの維持においても N 人社会的ジレンマが存在することを、(a)他者の貢献により形成された美しい街並みを享受しつつ、自らは街並みにふさわしい建築行為等を実施する負担を避けることができれば個人にとって合理的であること（フリーライド性）、(b)街並みにふさわしい建築行為等の割合がある水準を上回ると街並みは維持できるのに対し、街並みにふさわしい建築行為等の割合がある水準を下回ると街並みの価値が劇的に低下すること（システム崩壊性）の 2 条件から論じた上で、田園調布地区の住民への質問紙調査において、それら条件が成立することを確かめている。

堂免他の研究は、街並みの維持をめぐる問題に Ostrom の議論を適用する点で、本研究と共通する。しかしながら、まちづくりのためのルールがいかにして守られるか、監視費用の低減などの工夫を中心に議論する堂免他と異なり、本研究は、堂免他が前提とした、まちづくりによって守られる利益のうち、景観利益が保護されることの正当性を探っている。

景観の特性は、「Ostrom＝Rose 条件」の 3 条件に次のように対応する。

景観は、(1)一定地域内における空間改変行為の総体として生じる(「ローカル性」)、(2)空間改変行為の総体として生じる景観は、要素に還元できないゲシュタルト性を有する（「システム性」)、(3)ゲシュタルト性が生み出す便益に対して自由にアクセスできる（「オープンアクセス性」)。

以上のことから、LCP レジーム論は景観にも適用できる。すなわち、LCP レジームは、景観の保護をめぐって生じるローカルな集合行為ジレンマを解決し、景観を有効に守ることができると論じられる。

3.3. 宮岡判決が示した互換的利益の私益に対する優先の価値判断

前節では、LCP レジーム論を景観に当てはめ、「Ostrom＝Rose 条件」は互換的利益が生み出される条件であり、この条件を満たす資源システムが存在することは、「互換的利益は私益に優先する」という価値判断が社会的に共有される条件でもあると論じた。

現実には、市民全員が景観に対し、同じ価値判断を示すとは限らない。景観のゲシュタルト性に価値を見出すことなく、経済的利益などの自らの私的利益を優先する場合もある。そうした行動をとる個人と、景観のゲシュタルト性に価値を見出し、景観利益を優先する個人との間で、認識の相違にもとづく景観紛争が生じる。

ところが、LCP レジーム論は、あくまで景観のゲシュタルト性に価値が見出されることを前提としたときに、国家や市場よりも、LCP レジームで景観を守る方がパレート効率であることまでしか言及しない。

以上のように、LCP レジーム論だけでは、個々人ごとに認識する景観のゲシュタルト性の価値に対する認識が異なる場合、誰に正当性を認めるべきかを指し示すことはできない。

これに対し、本節では、互換的利益の保護に正当性を認めた市村判決、宮岡判決が、景観の資源としての特性をどのように捉え、景観のゲシュタルト性を守るべきとの規範を正当と認めるにあたって、どのような価値判断に立脚していたのかを明らかにする。

3.3.1. 市村判決が示した景観の特性

市村判決が景観利益の法的保護を認めるうえで、景観の特性をどのように捉えていたかを明らかにするために、判決文中から、景観の特性について述べている箇所を抜粋し、意味内容により分節した（表 11)。なお、市村判決は、「地区計画条例」に基づく高さ規制によって享受できるようになった景観利益というものが、具体的、客観的な利益であることを認めた後に、「具体化された公益としての景観の有する特質」を述べている。

第 1 の項目は、互換的利害関係、すなわち、景観を享受する主体が同時に景観を維持する主体となっており、対立的に分離できない関係にあることを指摘している。

第 2 の項目は、一人でも規制に反すると景観が壊れることを指摘している。

第 3 の項目は、景観利益の保護のためには、全員がルールを守らなければならないことを指摘するところである。この第 2、第 3 の項目は、景観の保護がローカルな集合行為ジレンマに直面することにあたる。なお、本来の集合行為ジレンマの定義では、

必ずしも全員の協力を必要としない。しかしながら、市村判決ではより厳しめに、全員がルールを守らければならない以上、一人二人のルールからの逸脱でも景観が壊れてしまうと考えている。

以上が市村判決の挙げた景観の特性にあたる。市村判決は、これら議論を踏まえた上で、互換的利害関係を満たしていることと、一人でも規制に反すると景観が壊れること、この 2 つを理由に、国立大学通りにおいて地区計画条例が守るのは、保護された景観利益にあたると判示した。

市村判決は、「Ostrom＝Rose 条件」の 3 条件（(1)ローカルな空間範囲に資源システムが存在する（「ローカル性」）、(2)同資源システムは要素に還元できない創発的なシステム特性を有する（「システム性」）、(3)創発的なシステム特性がもたらす便益は自由にアクセスできる（「オープンアクセス性」））に対応して、第 1 項目で、(1)一定の空間の利用者が互換的利害関係にあるという「ローカル性」と、(3)通りすがりの人が一方的に享受することができる利益であるという「オープンアクセス性」を、それぞれ指摘している。反対に、景観が要素に還元できないゲシュタルト性を有するという「システム性」に対する明示的な指摘は確認されなかった。

表 11　市村判決の示した景観の特性

	市村判決の示した景観の特性	趣旨
1	景観は、通りすがりの人にとっては一方的に享受するだけの利益にすぎないが、ある特定の景観を構成する主要な要素の一つが建築物である場合、これを構成している空間内に居住する者や建築物を有する者などのその空間の利用者が、その景観を享受するためには、自らがその景観を維持しなければならないという関係に立っている。	互換的利害関係
2	しかも、このような場合には、その景観を構成する空間の利用者の誰かが、景観を維持するためのルールを守らなければ、当該景観は直ちに破壊される可能性が高く、その景観を構成する空間の利用者全員が相互にその景観を維持・尊重し合う関係に立たない限り、景観の利益は継続的に享受することができないという性質を有している。	一人でも規制に反すると景観が壊れること
3	すなわち、このような場合、景観は、景観を構成する空間を現に利用している者全員が遵守して初めてその維持が可能になるのであって、景観には、景観を構成する空間利用者の共同意識に強く依存せざるを得ないという特質がある。	ルールの全員遵守

3.3.2.　宮岡判決が示した景観の特性

次に、宮岡判決が景観利益の法的保護を認めるうえで、景観の特性をどのように捉えていたかを明らかにするために、市村判決と同じように、景観の特性について述べている箇所を抜粋し、意味内容により分節した（表 12）。

第 1 の項目は、景観秩序が形成されて、それが一定の価値を有する場合があることを指摘している。その際、生じた景観の価値が私的所有権に帰着すると考えるのが、宮岡判決の特徴であることは 2 章で述べたとおりである。

第 2 の項目は、2 章でも触れた、宮岡判決の景観利益保護の認定条件である、「地権者らが土地利用の自己規制を相当期間継続して良好な景観が保持され」、に対応する、

景観による付加価値の特性を述べている。この認定条件は、市村判決でいうところの互換的利害関係にあたることは、既に述べた通りである。

第 3 と第 4 の項目は、市村判決にも存在した、ローカルな集合行為ジレンマを認識している箇所である。第 3 の項目は、景観利益の保護のためには、全員がルールを守らなければならないことを指摘する。第 4 の項目は、仮に、景観が守られることがパレート最適であると読み替えれば、地権者らのうちの一人でも基準を逸脱したら、景観は破壊され、パレート最適性が失われるという、集合行為ジレンマの問題を認識しているところであると解釈できる。

第 5 の項目は、景観の権利性、すなわち景観利益の法的保護の必要性を主張するところである。

宮岡判決は、「Ostrom＝Rose 条件」の 3 条件（(1)ローカルな空間範囲に資源システムが存在する（「ローカル性」）、(2)同資源システムは要素に還元できない創発的なシステム特性を有する（「システム性」）、(3)創発的なシステム特性がもたらす便益は自由にアクセスできる（「オープンアクセス性」））に対応して、第 2 項目で(1)特定の地域内の地権者らが互換的利害関係にあるという「ローカル性」を、第 1 項目で、(2)特定の都市景観が地権者らの所有する土地に付加価値を生み出すという「システム性」と、(3)特定の都市景観が広く一般社会からも享受され、良好な景観であると認められるという「オープンアクセス性」を、それぞれ指摘している。

表 12　宮岡判決の示した景観の特性

	宮岡判決の示した景観の特性	趣旨
1	「ある特定の地域や区画（以下、本号において単に「地域」という。）において、当該地域内の地権者らが、同地域内に建築する建築物の高さや色調、デザイン等に一定の基準を設け、互いにこれを遵守することを積み重ねた結果として、当該地域に独特の街並み（都市景観）が形成され、かつ、その特定の都市景観が、当該地域内に生活する者らの間のみならず、広く一般社会においても良好な景観であると認められることにより、前記の地権者らの所有する土地に付加価値を生み出している場合がある」。	良好な景観による土地への付加価値
2	「このような都市景観による付加価値は、自然の山並みや海岸線等といったもともとそこに存在する自然的景観を享受したり、あるいは寺社仏閣のようなもっぱらその所有者の負担のもとに維持されている歴史的建造物による利益を他人が享受するのとは異なり、特定の地域内の地権者らが、地権者相互の十分な理解と結束及び自己犠牲を伴う長期間の継続的な努力によって自ら作り出し、自らこれを享受するところにその特殊性がある。	互換的利害関係
3	そして、このような都市景観による付加価値を維持するためには、当該地域内の地権者全員が前記の基準を遵守する必要があり、	ルールの全員遵守
4	仮に、地権者らのうち１人でもその基準を逸脱した建築物を建築して自己の利益を追求する土地利用に走ったならば、それまで統一的に構成されてきた当該景観は直ちに破壊され、他の全ての地権者らの前記の付加価値が奪われかねないという関係にあるから、	一人でも規制に反すると景観が壊れること
5	当該地域内の地権者らは、自らの財産権の自由な行使を自制する負担を負う反面、他の地権者らに対して、同様の負担を求めることができなくてはならない」。	景観利益の法的保護の必要性

宮岡判決が市村判決と異なるのは、「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により、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」には、法的に保護されるべき景観利益を有すると判示したことにある。

ここには市村判決には見られない、二つの価値判断が含まれる。第一に、当該景観に Ostrom＝Rose 条件が満たされているとき、そこに生じた景観利益（互換的利益）は、紛争になった場合でも私益より優先されるという価値判断である。第二に、既に景観が保持され、社会的にも認められたものに限って、景観利益（互換的利益）を認めるべきとの価値判断である。

3.3.3.　Ostrom＝Rose 条件、互換的利益優先、既得権優先に基づく宮岡判決の正当化

宮岡判決は、(1)Ostrom＝Rose 条件が成立している景観には、互換的利益が存在しているという価値判断、(2)景観にゲシュタルト性を認めない他者との間で対立する場合、「互換的利益が私益に優先する」という価値判断（「**互換的利益優先**」）、(3)「既存の」互換的利益は私益よりも優先するという価値判断（「**既得権優先**」）の、３つの価値判断が揃ったとき、景観のゲシュタルト性を守るべきという規範が正当性を有すると考えている。

市村判決は、Ostrom＝Rose 条件が成立している景観には、互換的利益が存在しているところまでは認めている。しかしながら、その互換的利益が私益より優先する理由を、互換的利益が条例により公共的利益として保護されているため、と判断している点で、宮岡判決のような価値判断までは示していない。

LCP レジーム論と、「互換的利益が私益に優先する」という価値命題との関係は、次のように整理できる。

まず、互換的利益としての景観利益は、ゲシュタルト性から生み出される便益と見なせる。さらに、互換的利益をゲシュタルト性から生み出される便益とみなすならば、「互換的利益は私益に優先する」という価値判断は、ゲシュタルトを維持するために自発的な相互行為拘束を行うという慣習から生まれたと考えることができる。また反対に、そのような価値判断が共有されていれば、ゲシュタルト維持に必要となる相互行為拘束が強化される。このことから、慣習と価値判断は、循環的に強化しあうことで社会に定着する関係にあると考えられる。

すなわち、「Ostrom＝Rose 条件」は、互換的利益が生み出される条件であり、この条件を満たす資源システムが存在することは、「互換的利益は私益に優先する」という価値判断が社会的に共有される条件でもあると考えられる。

3.4. LCP レジーム論に基づく互換的利益の私益に対する優先の正当化

本章では、景観が LCP レジームで保護されるべき論拠を明らかにするために、Ostrom＝Rose の LCP レジーム論が景観にも適用できることを、LCP レジームのローカルな集合行為ジレンマに対する有効性の条件である「Ostrom＝Rose 条件」を明らかにし、景観がその条件を満たすことを示すことで、理論的に論証した。

3.1.では、まず、Ostrom および Rose が比較検討を行った CPR 問題解決の３つのアプローチを、権利設定と行為規制の対応関係という視点から整理し直した。その結果、各アプローチが前提にしている利益が、政府が責任を持つ公益、私に帰属する私益、及び中間領域に属する互換的利益に分類できることを示した。

3.2.では、CPR 問題の解決にとって、政府の直接規制及び、私的財産権の設定による外部生の内部化よりも、LCP レジームによる当事者同士の自発的な相互行為拘束が有効性を発揮する条件を明らかにし、これを「Ostrom=Rose 条件」と命名した。ついで、景観が、Ostrom=Rose 条件を満たす資源システムの一種とみなしうるか否かの検討を行い、理論的には、LCP レジームにより守られるべき財であることを論証した。

3.3.では、宮岡判決において用いられた互換的利益の認定条件と Ostrom＝Rose 条件の比較をおこなった。その結果、宮岡判決は対象景観の法的保護の根拠として、Ostrom＝Rose 条件を用いていることを確認した。ただし、宮岡判決は、長期間にわたって維持されてきた既得の互換的利益にのみ法的保護の正当性を認めたものであり、将来生じることが予想される互換的利益に対する法的保護の正当性には言及していない。また、Ostrom＝Rose 条件からは直接導出されない「互換的利益が私益に優先する」という価値判断を前提にしていることを明らかにした。これらのことを総合すると、宮岡判決は、単に互換的利益の法的保護を主張したものではなく、正確には、「LCP レジームにより保護されてきた既得の互換的利益は私益に優先して保護されるべき」との法的判断であったことがわかる。

序章で見たように、景観紛争の３割が非法的に解決してきたのは、宮岡判決の判断は法的には認められていないにもかかわらず、宮岡判決の示した上記の価値判断に立つ市民が存在していて、景観のゲシュタルト性を守るべきという規範に正当性を認めているからなのではないかと考えられる。

しかし、景観のゲシュタルト性は主観的に認識されるものであること、また、ゲシュタルトに対する個人の選好は判断主体ごとに異なる可能性があることから、景観が Ostrom＝Rose 条件を満たすかどうかは、LCP レジーム論に依拠するだけでは、先験的に決められない。さらに、Ostrom＝Rose 条件が満たされているとき、LCP レジームによる行為拘束を正当とする判断が成立するかどうかは、実証的に検討される必要

がある。そこで本研究では、4 章から 5 章にかけて、質問紙調査をもとにこれらを実証することを試みる。

なお、加えて景観の場合、ゲシュタルトが形成されている空間範囲内のコミュニティ（以下、「**コアコミュニティ**」と呼ぶ）の外にいる他者が、ゲシュタルトの便益を得る可能性がある。

Ostrom も Rose も、LCP レジーム論を展開する際には、CPR の形成範囲と便益へのアクセス可能範囲が一致しない場合を想定していない。

5 章で後述するが、LCP レジーム論は、ゲシュタルトの形成範囲と便益へのアクセス可能な範囲が一致することを前提としているが、形成範囲とアクセス可能範囲が不一致の場合にも、コアコミュニティ内の成員の効用が、他者（コアコミュニティ外でゲシュタルトの便益を受けている個人も含めて）の効用と独立であるとすれば、コアコミュニティ上で成立する LCP レジームによって集合行為ジレンマが解決される可能性には、コアコミュニティ外に外部性が及ぶかどうかは影響しないはずである。LCP レジーム論は、この効用の独立性を前提にして議論が組み立てられている。

他方で、集合行為ジレンマ状況において、他者と自分の利得差が効用に影響するためにフリーライドを忌避する傾向があることを報告する社会心理学の実験もある（5.3.4.参照）。フリーライドを忌避する傾向があるとすれば、アクセス可能範囲が広域に広がるほど、LCP レジームの有効性は小さくなることが予想される。しかし、形成範囲とアクセス可能範囲の不一致が、景観保護の判断にどのように影響するかは分かっていない。5 章では、それを実証的に検証することを目的とする。

注

(1) 経済学では、資源配分の望ましさを「効率性(efficiency)」と「配分(distribution)」の二つの観点から考察する。しかしながら、資源配分の最適性、望ましさを判断する上で重視されるのは「効率性」である（例えば Posner(1998：13)、Cooter and Ulen(2004：8)参照）。ただし、効率性の基準には、パレート効率やカルドアーヒックス基準など、複数存在しており、どれを用いるかには争いがある(林田,2002：31)。

パレート効率とは、一個人の状況を改善するためには、他者の状況を悪化させない限り不可能となっている特定の状況を指す(Cooter and Ulen,2004：16-17)。すなわち、誰の状況をも悪化させることなく、ある個人が改善するような取引は、パレート優位な取引（またはパレート改善）である。パレート優位の基準は、全ての利害関係者間での全員合意を意味する(Posner,1998：14)。

一方で、カルドアーヒックス基準においては、仮に取引により状況の悪化する個人がいたとしても、その損失を補償するなどの追加的な取引が可能である限り、取引は効率的であると考える(Posner,1998：14)。

本研究において「効率性」は、特段の追加的な取引を禁止する事態を前提としない、パレート効率の意味で用いている。

(2) 外部性、あるいは古くは外部経済(external economies)の概念は、企業の経済学における外部効果の研究に由来する。Mishan(1971：1)によれば、企業間の外部効果(external effect)という概念が登場したのは、Marshall の「経済学原理(Principles of Economics)」においてであった。そして、Pigou が「厚生経済学(The Economics of Welfare)」において、私的純生産と社会的純生産との乖離の主たる原因の一つとして発展・拡張するまで、ほとんど注目を集めることはなかったという。また、Coase(1988a：23)によると、1950 年代に Samuelson が「外部性」という言葉を最初に用いたことで、「外部経済（不経済）」という言葉が「外部性」に置き換えられるに至ったという。

こうした概念定義の遅れ、異なる論者によるバラバラの提唱といった経緯もあり、外部性の概念は当初から定義の不完全さを抱えていた(Scitovsky,1954：143；Buchanan and Stubblebine,1962：371；Baumol and Oates, 1988：14；Arrow,1977[1969]：67-68)。先に挙げた Demsetz(1967：348)も、外部性を、曖昧さを含む概念であると述べた上で、外部費用、外部便益、金銭的あるいは非金銭的な外部性といったものの集合体として考えており、厳密な定義を置いていない。

(3) ここでの定義は Cooter and Ulen(2004：167)による。

(4) Pigou(1932), pt.2, ch.9。ここでの用語法は Stigler(1966：110)による。Pigou 自身は、一企業が負担する私的費用を「私的純生産(private net product)」、産業全体に課される社会的費用を「社会的純生産(social net product)」と捉えている。

(5) 規制当局が真の費用・便益曲線について完全情報でない場合には、生産量、課税額を最適な値に設定することに規制当局が失敗し、過剰規制もしくは過少規制となり、社会的に最適な状態を実現できなくなる、いわゆる「政府の失敗」が起こる。これに対しては、初期の段階においてピグー税の課税額を直接確定させるかわりに、その段階ごとの損害のレベルをもとに、ピグー税、補助金の水準を調整してゆくことで、外部性による影響を削減するという代替案も提案されている(Baumol and Oates,1988：160-163)。

(6) 日本語において property rights は、「所有権」、「財産権」などと訳出されている。前者の例としては Shavell (2004)の翻訳、後者の例としては Barzel(1997)の翻訳がある。

法に定められた有限の内容からなる「権利の束」としての所有権の理解は、ここで挙げる経済理論の大半を生み出した英米を中心とした、アングロサクソン法の伝統に従ったものであり、所有権を当該物に対する「完全な占有(full ownership)」と理解する大陸法の伝統とは異なるものである。大陸法の伝統では、所有権は、有限の権利のリストでは表現しきれない、潜在的な権利全てに対する占有であるのに対し、アングロサクソン法の伝統では、土地そのものが所有されるのではなく、土地に関する利害関心(interest)が所有の対象となる。それゆえ、アングロサクソン法では、資源そのものではなく、当該資源に対する所有権が財産(property)となる一方で、大陸法では、当該資源そのものが財産となる。こうした実態上の根本的な所有権概念の違いに対し、わが国同様に大陸法の系譜に属するオランダ法を念頭に置く Needham(2006：34-35)は、両者の伝統に応用可能な概念を見出すことは、各国における様々な所有権の実践があると捉えることで可能となると主張する。本研究もこの立場を支持し、アングロサクソン法と大陸法の伝統の違いを特段考慮せず、いずれを指す場合にも所有権という言葉を用いる。

(7) Alchian(2006[1965]：54)の古典的定義に従えば、所有権(property right)のシステムとは、「特定の財に対し、禁止されていない範囲内での利用法を選択する権限(“authority”)を、特定の個人に割り当てる手段」である。この権限が一個人に排他的に与えられれば、私的所有権(private property right)となる。Posner(1998：39)、Eggertsson(1990：33)もあわせて参照。

この他にも、意思決定を行う個人の能力という観点から所有権を定義するもの(Barzel, 1997：3；Allen,1997：106；Webster and Lai,2003：3)、所有権を最初から「権利の束(bundle of rights)」として定義するもの(Cooter and Ulen,2004：77；瀬下・山崎,2007：4；Shavell,2004)がある。

(8) 所有権の決定権としての側面と、その背景にある制度、慣習、規範の存在を指摘するものとして、Alchian(2006[1965]：53-55)の他に、Demsetz(1967：347)、Furubotn and Pejovich(1972：1139)、Dahlman(1980：70)、Libecap(1989：1)、North(1990：33)、Needham(2006：30-32)参照。

(9) Knight(1997[1924]：211-216)、Gordon(1954：134)、Cheung(1970：59-60)参照。また、Ostrom が挙げてない同様の問題提起として、Smith(1981：456-457)、Barzel(1997：5-6)、Libecap(1989：12-15)、Webster and Lai(2003：72)。

(10) Demsetz(1967：351-355)、Coase,1988[1960])参照。また、Ostrom が挙げてない同様の問題提起として、Alchian and Demsetz(1973：19-23)、Ellickson(1993：1322-1332)、Eggertsson(2002：82-83)。

(11) North(1990：51)参照。また、Ostrom が挙げてない同様の問題提起として、Furbotn and Pejovich(1972：1141)、Dahlman(1980：72-74)、Posner(1998：37)、Shavell(2004：11-22)参照。

(12) ただし、コース流の交渉を、市場における私的取引ではなく、交渉による合意で地域ルールが自発的に形成され、社会的に見て最適な帰結をもたらすことを正当化する論拠として解釈する論者(角松,2006：64-65；麻生,2008：24)もみられる。これら論者の見解は、市場取引を重視する立場からは、関係主体間の調整が困難となるため、取引費用を高め、結果的に非効率となると見なされる。例えば福井(2004：73)は、交渉には精神的な労力が伴い、時間も金銭的支出もかかるなど、相当程度の取引費用が発生することから、「相手が２人、３人でなく、数百人もの周辺住民になると、全員同意の交渉成立の可能性は乏しい」と指摘する。

(13) Coase(1988[1960])自身は、取引費用に明確な定義を行っていない。また、論者の間で単一の明確で定まった形式的な「取引費用」の定義は存在せず、幅広い意味を含む概念として用いられている。Dahlman(1980：80)、Schlag(1989：1674-1676)、Allen(1991：4)、Williamson(1979：233)、Eggertsson(1990：14)参照。

取引費用の定義のあいまいさは、コースの定理は単なるトートロジー（同義語反復）に過ぎないとする批判を呼び起こした。コースの定理をトートロジーであると批判するものとして、Calabresi (1968：68)、Calabresi and Melamed(1972：1095)、Cooter(1982：14)、Veljanovski(1982：57)、Vogel(1987：186)、Cooter(1987：459)、Schlag(1989：1675)、Bromley(1991：36)、Usher(1998：9)、Shavell(2004：83)。

取引費用の概念がこうした批判の対象となるのは、次のような論じ方が可能だからである。すなわち、仮に、当事者間の自由な交渉により外部性の影響が解消しきれない状況に直面しており、かつその原因が判明している場合には、その原因を「取引費用」と定義してしまえば、当該状況は取引費用がゼロではない状況、いわば「例外」として取り扱うことができる。これにより、定理そのものが否定される事態は回避される。同様の指摘として Fischer(1977：322, n.5)参照。

(14) 論者によっては、このコースの定理の前提条件に、所得効果がゼロであることを付け加える。

(15) Coase の 1960 年論文は、現存する数多くの文献において「コースの定理」を示すものとして参照されている。しかしながら、この論文の議論を「コースの定理」として最初に公式化したのは、Coase 自身ではなく、G. Stigler である。Stigler は著書「価格理論（The theory of price)」第 3 版において、「コースの定理は、完全競争下では私的費用と社会的費用は一致すると主張する」ものであり、「法律により損害への賠償責任がどのように割り当てられているかは、産出量には影響しない」(Stigler,1966：113)と説明した。

一方で Coase は、Stigler による「コースの定理」の定義において、「完全競争下では・・・」の部分は削除できると考えていた。なぜなら彼は、Pigou に代表される当時の経済学者が展開していた議論の誤りとは、「私的費用と社会的費用が常に等しくされる必要がある」(Coase,1988b：175)、ことを前提とした点にあると考えており、また同時に、彼らが法の変化による資源配分への影響の分析に失敗したのは取引費用の存在を考慮していなかった点にあると考えていたからである。Coase 自身にとって、コースの定理とは、「Pigou 流のシステムを批判すること」にその重要性があり、Pigou に代表される「標準的な経済理論では取引費用をゼロとしているが、コースの定理が示すのは、そうした状況下では Pigou 流の解決策が必要でないということである」(Coase, 1994[1991]：11)と同時に、「正の取引費用が存在する世界」こそ研究されるべき対象であると考え

ていた。

現在慣例的に用いられている「コースの定理」とは、上記文献の議論をそれぞれの文脈に応じてデフォルメして定式化したものである。そのため、個々の文献により、相互に解釈の異なる部分が生じている(Medema and Zerbe,2000)。これに対し、本研究では、明確な権利設定がなされて取引費用がゼロのとき、最終的には社会的にみて最適な帰結となるというのが「コースの定理」であり、外部性の問題を個人間の取引によって解決すべきとの含意があるものと解釈し、コースの定理をこの意味において用いている。

(16) コースの定理を図を用いて説明したのは、Coase 自身ではなく、Turvey(1963)が最初であるとされている。Mumey(1971：719)、Fischel(1985：102, n.4)、Baumol and Oates(1988：33)参照。

(17) Stigler(1988：75)は、取引費用がゼロの世界を、全員が完全な情報を持つことと理解していた。それは、例えば自動車を買う場合であれば、全てのディーラーが行う値付け、修理保証やサービスの内容について不満が生じない（もめごとにはならない）ことが保証されていることを意味していた。同様に、Stigler が取引費用ゼロの世界を完全情報として理解していたとの見解として、Samuelson(1995)参照。

(18) 同様の趣旨の提案を行うものとして、山崎・原野(2008)、加筆修正前の版にあたる瀬下(2002)がある。

(19) LCP レジームのアイデア自体は、Rose の 1986 年の論稿において既に登場している。

Rose(1994[1986])は、民間旅行での河川や道路の通行を例に、その財産の利用による利益が無限に得られる場合には、それがコモンズとして利用されたとしても、悲劇ではなく喜劇(comedy)となり、より多くの人が加わるほど全員が利するようになると論じる。その際、コモンズは私的所有あるいは政府所有される傾向にあるとの従来からの認識に対し、組織化されていない公共主体に所有されるという方向性を示している。また、私的所有、政府所有に対し、コモンズをインフォーマルな集団が実践的な慣習により管理するという中庸の道があることを指摘する(Rose,1994[1986]：128)。

Rose(1998：162)は、LCP レジームの有効性を指摘した研究として、Ostrom(1990)と Merges(1996)を挙げている。Merges(1996)は、知的財産の分野において科学的成果が完全に公共領域におかれるのではなく、また知的財産権で私有化されるのでもなく、類似分野の研究者が暗黙の規約のものに共有すると指摘する。

(20) Olson(1971[1965]：14)は、共有財(common goods)・集合財・公共財というものを、集団内の任意の個人が消費するとき、集団内の他者にそれを制止されることがないような財と定義する。

Olson の議論は、公共財の供給をめぐる Samuelson の分析に基づいている(Hardin,1982：16)ものの、Olson の集合財の定義は排除不可能性を強調するものであり、「連結性(jointness)は公共財の特性とは必ずしもならない」(Olson,1971[1965]：14, n.21)。Olson は、供給の連結性が公共財に備わることは多いものの、公共財（集合財）であることの必要条件ではないと考えている。Hardin(1982：19)もあわせて参照。

(21) ここでの定式化の用語法は、Taylor(1987：14-15)に基づく。

(22) Schelling(1973：386)は、多主体囚人のジレンマ(multiperson prisoner's dilemma；MPD)を、(a)同一の二肢選択肢(binary choice)、同一の利得構造を有する n 人の個人がいる、(b)個々人はそれぞれ、他者の動向に関わらず最高の選択となる支配戦略(dominant choice)を有する、(c)いずれの選択肢をその個人が選択していても、被支配戦略をとる他者が多くなればなるほど、個々人はより望ましい状態になる、(d)ある k 人（＞1）以上の個人が被支配戦略をとり、他者が支配戦略をとるとき、被支配戦略をとった個人にとっては全員が支配戦略をとった時よりも望ましい状態にある一方で、被支配戦略をとる人数が k を下回った場合には、この命題は正しくなくなる、という状況として定義する。

(23) Hamburger(1973)は、N 人囚人のジレンマを特徴づける条件として、各プレーヤーは支配戦略を有すること(P3)、均衡よりも双方にとってより良い点があること(P7)を挙げ(Theorem 6)、また各プレーヤーは脅し戦略(most-threatening strategy)を有すること(P4)、支配戦略と脅し戦略は一致すること(P5)、を同時に含めるのが妥当と論じる。

(24) Taylor(1987：83)は、N 人囚人のジレンマを、(a) D(m) > C(m)、(b) C(N-1) > D(0)、(c) D(m) > D(0)の 3 条件から定義する（記号は Dawes の方法に従う）。Taylor は、条件(b)についてはより協力による利得達成の条件が厳しく、また、新たに条件(c)、すなわち利得関数の単調増加を加えている。

(25) 私的消費財の場合、個人 i の消費量を X_i とすると、集合的消費財が全体で X_0 供給されたとき、$\Sigma X_i = X_0$ という関係が成立する。これに対し、集合的消費財の場合、個人 i の消費量を X_i とすると、集合的消費財が X_0 供給されたとき、$X_i = X_0$ for any i という関係が成立する。

(26) Samuelson(1955)は、二者の例で同様の証明を行っている。
(27) Samuelson は、1967 年の論考で既に、同様の理由から Coase(1988[1960])の論旨を批判している。
Samuelson(1967：35)は、「仮に最も理想的なゲーム理論的状況であったとしても、合理的で利己的な 2 人の自由意志は、最大化された利得を両者の間で分割する方法を前もって考えない限り、両者の利得の合計を最大にするパレート最適解を必ずしも実現するとは限らない」と論じる。
Coase 自身はこの Samuelson の批判に対して、現実には上手くいくことが多いとの楽観的見方を示している。Coase(1988b：161-163)は、仮に当事者間で合意できず、またそれゆえに、取引費用がゼロの世界であっても最適な契約に至るのは不可能であるとする結論を、事実として変えることができないとしても、合意に到達できない事例はごくわずかであると考えている。その理由として、Samuelson(1967：36)が例として示した、専門的な知識を有する雇い主と秘書との間での、専門性から得られる追加的利益の分割問題を挙げ、取引費用がゼロであれば、秘書がボーナス(side payments)に不満を持つといった事態はあまり起こらないのではないかと指摘する。
(28) 同様の分類として、Ostrom and Ostrom(1977)参照。
(29) 石井他(1995：210-211)は、ある人がその財を消費しているからといって、他の人の消費を妨げないとき、その財は「社会財」であり、私的財と異なり、非競合性を有するとする。そして、社会財のうち、自由なアクセスがある財、サービスを「公共財」と呼ぶ。本研究はこの用語法に倣い、CPR と公共財が共通して有する特性を、財への自由なアクセスと呼ぶことにする。
(30) 囚人のジレンマ、集合行為問題の解決のために、制裁(sanction)のシステムを維持することそれ自体が別の集合行為問題を作り出し、その解決策が求められるようになるとの指摘として、Taylor(1987：30)参照。
Bates(1988：393-397)もまた、集合行為ジレンマ解決のために協調行動をとることそれ自身が集合行為ジレンマを引き起こすと指摘する。とりわけ、フリーライドするインセンティブが働くことが集合行為ジレンマの解決策を組織するインセンティブをそいでしまうこと、第三者を導入することで解決を図るにもそれ自身が問題を引き起こすこと、制度刷新そのものも集合行為ジレンマを引き起こすことを指摘する。
いくつかの研究が、集合行為ジレンマを解決するための制度そのものが公共財であることを指摘する。Oliver(1980：1361)は、Olson(1971[1965])の議論をもとに、集合行為問題において集合財を供給するために、潜在的な構成員に対して集合行為へ貢献するよう仕向ける選択的誘引(selective incentive)を用いることそれ自体が集合行為問題の構造を有しており、選択的誘因それ自身が公共財であると指摘する。Yamagishi(1986：110-111)は、Oliver(1980)を参照しつつ、インセンティブの構造を変えることで公共財供給問題を解決することが難しい理由として、物理的・技術的・政治的制約とともに、構造を変えるための費用を負担すること自体が新たな公共財を生むことの 2 点を挙げ、後者を「二次的な公共財供給(second-order public good)」と呼ぶ。
(31) 公共財の定義には、(a)完全集合的消費財としての公共財と、(b)政府の財政予算により実際に提供される公共財（メリット財）、の 2 通りの定義がある(黒川,1993：29)。
前者の完全集合的消費財としての社会財(Social Goods)は、Musgrave(1969：126)の説明に従えば、(a)消費における非競合性(non-rivalities)、つまり、消費における正の外部効果が存在することと、(b)消費における排除不可能性(non-excludability)が存在すること、この両者から定義される。Head(1962：200-206)は、Samuelson の定義する公共財の特徴として、(a)供給された財が全員に平等に利用可能となるという「供給の連結性(jointness of supply)」、別の言い方では「分割不可能性(indivisiblity)」、「一塊性(lumpiness)」と、(b)「外部経済」、「排除の不可能性(impossibility of exclusion)」の 2 点を挙げる。
後者のメリット財としての定義は、国家権力を用いるという制度的側面が重視された定義であり、当該公共財がなぜ公共的に供給されたかという疑問から接近を試みるものである。
本研究における「公共財」の定義は、前者に該当するものである。Hardin(1982：17)、Taylor(1987：5-6)もあわせて参照。

4章　住宅地景観の保護に対する正当性認識

本章は、景観のゲシュタルト性は主観的に認識されるものであること、また、ゲシュタルトに対する個人の選好は判断主体ごとに異なる可能性があることを踏まえ、景観が Ostrom＝Rose 条件を満たすかどうか、さらに、Ostrom＝Rose 条件が満たされているとき LCP レジームによる行為拘束を正当とする判断が成立するかどうかを、質問紙調査をもとに実証的に検証することを試みる。

なお、分析にあたっては、Ostrom＝Rose 条件のうち、ローカル性やオープンアクセス性には主観的判断が入り込む余地が少ないと考えられるので観測変数としては用いず、主観的判断が入りやすいと考えられるゲシュタルト性と、ゲシュタルトに対する選好の 2 つを主要変数として用いている。

4.1.では、本調査と国立大学通り景観訴訟との関係を明らかにしたのち、質問紙調査の設計、分析対象標本の代表性の検証を行う。そして、慣習的に維持された LCP レジームが存在している場合に、市民が互換的利益の保護を正当と認めるかどうかを実証する。

4.2.では、景観が Ostrom＝Rose 条件を満たすとき、市民が LCP レジームによる行為拘束を正当と判断かどうかを確かめる。具体的には、互換的利益保護の正当性認識を被説明変数、Ostrom＝Rose 条件を説明変数とするロジスティック回帰分析を行う。

4.3.では、Ostrom＝Rose 条件および正当性認識が、景観保護のためのルール遵守意向に与える影響を確かめるために、ルール遵守意向を被説明変数、Ostrom＝Rose 条件、正当性認識を説明変数とするロジスティック回帰分析を行う。

4.1.　国立市質問紙調査にみる互換的利益保護の正当性認識

4.1.1.　国立を対象とした質問紙調査への国立大学通り景観訴訟の影響

本章は、国立大学通り景観訴訟の舞台となった、国立市民を対象とした質問紙調査をもとにしている。

国立市民を対象としたのは、第一に、景観訴訟の舞台となったことから、問題関心が高いと期待されること、第二に、質問紙上で後述の場面想定を行うときにマンションの事例をリアリティをもってイメージできると考えらえ、現実的な判断を下す可能性が高いこと、これらメリットを考慮したものである。大学通りという並木の景観であること、あるいは国立大学通り景観訴訟のマンション事業者そのものの評判がもた

らす影響といった、国立に特有の事情による効果というデメリットを考慮しても、国立を対象に調査を行うことに意義がある。

一方で、国立大学通り景観訴訟においては、国立大学通りの景観に互換的利益が生じているか否かで、事実認定が争われた。

宮岡判決をくつがえした大藤判決は、大学通りの景観が、「大正 14 年の箱根土地株式会社の開発構想を基本として、昭和 9 年ころからの国立町会等による街路樹の植栽等の住民の活動、公道の舗装、歩道の整備及び都市計画法に基づく用途地域の指定による沿道の建築物の高さ制限等によって形成されてきた」こと、また、この地域では以前から、文教地区指定、歩道橋設置反対運動、1 種住専運動、国立駅付近の景観訴訟等、環境及び景観保護を目的とした運動が盛んに展開されてきたけれども、「それぞれの運動の主体となる住民の同一性、継続性は明らかではなく、その成果が専ら 1 審原告らに帰属すると解すべき根拠も明らかではない」こと、さらに、当該区域は法律上「高さ 10m を超える建築物は建てられなかった」ことを挙げた上で、大学通りの景観は「地権者らによって自主的に形成、維持されてきたものとは認められない」と判示している。すなわち、大藤判決の立場からは、(1)互換的利益というような、法的に保護すべき特別の利益は存在しない、(2)仮に互換的利益という利益が存在するとしても、大学通りの景観に互換的利益が生じているとは認められない(1)、と論じられることになる。

宮岡判決の互換的利益の認定条件は、Ostrom＝Rose 条件に、LCP レジームによる関与の事実を加えたものとなっている。この宮岡判決の判断の理由は、ゲシュタルトに対する個人の選好という主観的判断よりも、より客観的な事実により互換的利益の存在を認定する必要があったためと推察される。

また、国立大学通りの景観の維持に、LCP レジームがどの程度関与したかは、宮岡判決が主張するほど明確ではない。係争地周辺の大部分の住宅地は、高さ 10m 制限のかかった第一種住居専用地域という法的規制で守られていたことは事実である。

しかしながら、係争地は第二種中高層住居専用地域に指定されていたにもかかわらず、以前の土地所有者は、周辺景観との調和を長期にわたって考慮していた可能性が高く、また、同じ地域では過去に組織化された反対運動が何度も展開されていた。

宮岡判決の中で挙げられていた過去の反対運動には、次のようなものがある。国立市歩道橋訴訟（S45.10.14 東京地決、2.3.3.参照）で原告は、大学通りの「街路樹の美しさ、道路幅員の広さ、はたまた、大学文教都市としての知的要素、それらの綜合された美しさ」が、歩道橋の設置により破壊されると主張した。1970（昭和 45）年の用途地域全面改正時、当初大学通りの両側 20m の住宅地を第二種住居専用地域としていたのに対し、中高層建物の林立による景観破壊を危惧した住民ら及びこれに賛同する市民らが、1972（昭和 47）年から翌年にかけて、より厳しい第一種住居専用地域

指定を求める市民運動を展開し、東京都に請願書を提出した結果、東京都都市計画地方審議会は第一種住居専用地域に指定することを議決した。1996（平成 8）年、国立駅周辺の商業地域における相次ぐ高層建築計画を契機として、大学通り周辺の住民らが原告となり、大学通り周辺にイチョウ並木より高い建築物が建築されることにより住民らの景観権が侵害されること、その原因が用途地域変更による規制緩和にあることを理由として、国立市と東京都に損害賠償を求める行政訴訟を起こし、後に和解している。1998（平成 10）年 3 月に制定された景観条例は、大学通り沿道地区を、景観条例上の都市景観形成重点地区の候補地に指定している。

以上の事実から、土地購入者は周辺住民による組織的な反対運動を予想し得たことに加えて、大学通りの景観が制度のみに依拠して形作られたわけではないことを伺わせる。

いくつかの国立大学通りの景観にかかわる既存研究が、国立大学通りの景観が制度ではなく永年慣習的に守られてきたものであると指摘している。長谷川(2005a)は、国立大学通り景観訴訟をめぐる住民説明会での発言等の資料をもとに、国立市での数十年間の反対運動の経緯において、大学通りの景観を維持・保全すべきであるとする規範意識が、地域の一定の範囲の住民の間に醸成されており、国立大学通り景観訴訟は、こうしたコミュニティの暗黙のルールを、法的なルールや法的主張へと昇華させてゆく視座の転換のプロセスであったと論じている。五十嵐(2002：189)は、国立大学通りの道路沿いの人が皆二階建てにし、並木以上の建物を建てないようにしたのは、そこに都市計画があるからではなく、みんなそうするのが当然だという、暗黙のルールあるいは慣習だと考えてきたからだと論じる。石原(2007：84)は、大学通りの歴史的概観からは、「個人的利益を犠牲にしてでも良好な住環境と大学通りの景観を守り通したいという国立市民の強い意志、そして環境、景観に対する高い権利意識と市民自治の精神」が見て取れると指摘している。奥(2008：10-14)は、宮岡判決が挙げた過去の反対運動に加え、国立市史や過去の意識調査の結果をもとに、「大学通りを中心とする国立の学園都市としての良好な景観は、市民らの熱意と努力によって維持されているところが大きい」と論じる。

ただし、本章は、国立景観訴訟の係争地という特定の景観に互換的利益が存在するかどうか検証することを目的にはしていない。本章の目的は、3 章で明確にした、Ostrom＝Rose 条件が満たされるとき、LCP レジームによる行為拘束を正当とする判断が市民一般の判断として共有されているかどうかを確かめることにある。

そこで本章では、国立市民を対象にした質問紙調査を行うものの、設問は、国立大学通りの景観そのものではなく、架空の低層住宅地を想定してもらい、景観が Ostrom＝Rose 条件を満たすかどうか、さらに、Ostrom＝Rose 条件が満たされているとき、LCP レジームによる行為拘束を正当とする判断が成立するかどうかを質問する。

4.1.2.　国立市質問紙調査の方法

調査の概要は表 13 の通りである。

表 13　国立市質問紙調査の概要

母集団	国立市に居住する有権者(58612 人;2003(平成 15)年時点)
標本抽出法	住民基本台帳を用いた等間隔抽出法(1439 人:有権者人口の 2.45%)
調査方法	郵送調査法
調査実施時期	2005 年 1 月 14 日～1 月 26 日
有効回答数	497 人(回収率:34.5%)

住民基本台帳に記載されていたデータは、住所、氏名、誕生日、性別であった。

等間隔抽出法は、次の手順に従い実施した。2003(平成 15)年時点での国立市の住民基本台帳人口 71942 人を、約 75000 人と丸めた上で間隔を計算し、抽出間隔を 50 人とした。20 歳未満のサンプルが該当した場合には、その世帯の別の成人（大概は両親）を宛先にした。

なお、本章から 5 章に至るまで、以降の分析は R 言語を用いて行った。分析の際、無効回答や無回答など欠損値については、リストワイズ法により処理した。

4.1.3.　回答者の代表性の検証

得られたサンプルの母集団からの乖離の有無を検証するために、平成 15 年度国立市住民基本台帳人口統計と比較可能な年齢、性別、居住地域について、人口統計を理論比とする χ^2 分布による検定を行ったところ、年齢に対してのみ 95%水準で有意な差がみられた（表 14～表 16）。

以後の分析では、年齢、性別を統制要因として説明変数に加えて行う。

表 14　サンプルの代表性の検定（年齢別）

	H15 人口		有効回答数	
20 歳代	11490	(19.6%)	48	(9.9%)
30 歳代	12676	(21.6%)	70	(14.4%)
40 歳代	9638	(16.4%)	107	(22.0%)
50 歳代	9720	(16.6%)	99	(20.3%)
60 歳代	7594	(13.0%)	80	(16.4%)
70 歳代	5204	(8.9%)	71	(14.6%)
80 歳以上	2290	(3.9%)	12	(2.5%)
計	58612	(100.0%)	487	(100.0%)

χ^2 = 73.5625、自由度 6、P 値＜0.0001

表 15　サンプルの代表性の検定（性別）

	H15 人口		有効回答数	
男性	29235	(49.9%)	250	(50.8%)
女性	29377	(50.1%)	242	(49.2%)
計	58612	(100.0%)	492	(100.0%)

χ^2 = 0.1717、自由度 1、P 値 = 0.6786

表 16　サンプルの代表性の検定（居住地域別）

	H15 人口		有効回答数	
東 1～4 丁目	11995	(16.7%)	92	(18.7%)
中 1～3 丁目	8150	(11.3%)	61	(12.4%)
西 1～3 丁目	9368	(13.0%)	67	(13.6%)
富士見台 1～4 丁目	18547	(25.8%)	120	(24.3%)
北 1～3 丁目	8061	(11.2%)	57	(11.6%)
谷保	10601	(14.7%)	69	(14.0%)
青柳	3807	(5.3%)	19	(3.9%)
石田、泉	1413	(2.0%)	8	(1.6%)
計	71942	(100.0%)	493	(100.0%)

χ^2 = 4.62、自由度 7、P 値 = 0.7062

注）居住地域別 20 歳以上人口が不明のため、全人口での比率を理論比とした。

4.1.4.　住宅地景観における互換的利益保護の正当性を質問する項目の設計

4.1.1.で述べた通り、国立市民の住宅地景観における互換的利益保護への正当性認識は、「大学通り」という具体的景観への評価による影響を避けるため、以下の方法で質問した。

低層住居地域に、合法の範囲内である 10～15F のマンションが建設される場面を回答者に想定してもらい、宮岡判決の景観保護認定条件を反映した条件を提示して、まちなみの美観のためにマンション建設を制限しても良いかどうかについて、複数回答可にて回答してもらった。なお、本調査では、景観という言葉を全て「まちなみの美観」と置き換えて質問項目、調査票を作成している。

具体的には、次のような文で場面想定を行った。

「*あなたの家の近くに、とあるマンション建設業者が、高層マンション（10～15 階建て）を建てようとしています。あなたの家のまわりは、閑静な 2 階建て程度の住宅がほとんどで、地域の人々が永年にわたってまちなみの美観を維持してきました。ちなみに、マンション自体は法律上の規制（容積、高さ、日照など）を守っている建物です。*」

ここで一度、マンションを建ててもよいか、建てるべきでないかという質問を行った後、「一般に、上の２つの意見が混在した状態では、まちなみを守りたい人の意見を尊重するには、マンションを建ててもよいと思っている人の建築行為を制限する必要

があります。」と前置きをした上で、「まちなみの美観を保護するために行う建築行為の制限にはさまざまな意見がありますが、あなたのお考えにあてはまるものすべてに○印をつけて下さい。」と質問した。

そして、複数存在する意見の中に、宮岡判決を反映した意見として、「地域住民が継続的かつ互いに努力と犠牲を払って維持してきた場合」を用意した。

以後、この質問に対する回答を、「**互換的利益保護の正当性認識**」と呼ぶことにする。

4.1.5.　LCP レジームにより保護された互換的利益に対する市民の正当性認識

「互換的利益保護の正当性認識」の単純集計の結果を図 7 に示す。

単純集計の結果から、497 人中 321 人、回答者の 64.6%±4.4%（比率の区間推定の結果。有意水準は 95%）が、宮岡判決と同様の、「地域住民が継続的かつ互いに努力と犠牲を払って維持してきた場合」を条件とする行為制限を認めており、その数は全体の半数を超えていることが明らかとなった。

このことは、慣習的に維持された LCP レジームが存在している場合には、市民は、互換的利益の保護を正当と認めるということを意味している。

地域の人々が長年にわたって、互いに努力や犠牲を払ってまちなみの美観が維持されているのであれば、制限することができる。

	度数	%
あてはまらない	173	34.8
あてはまる	321	64.6
無回答	3	0.6
計	497	100.0

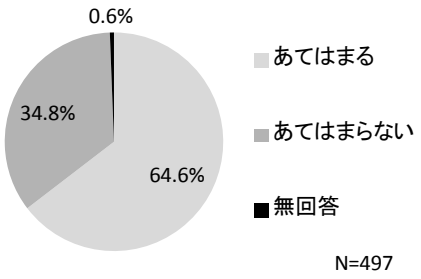


図 7　互換的利益保護の正当性の認定条件に対する回答

4.2. 景観のゲシュタルト性認識が互換的利益保護の正当性認識に与える影響

4.2.1. 互換的利益保護の正当性認識を説明する要因

本節では、景観が Ostrom＝Rose 条件を満たすとき、市民が LCP レジームによる行為拘束を正当と判断かどうかを確かめる。

前述の通り、分析にあたっては、Ostrom＝Rose 条件のうち、ローカル性やオープンアクセス性は観測変数としては用いず、ゲシュタルト性と、ゲシュタルトに対する選好の 2 つを主要変数として用いる。

景観の「ゲシュタルト性」に対する市民の認識を明らかにするために、マンション建設による「影響範囲の広さ」を質問した。具体的には、互換的利益保護の正当性認識を質問する過程で場面想定したマンションの建築行為について、「上のようなマンションが建設された場合、まちなみへの影響はどの範囲までおよぶと思いますか」と質問し、「地域全体に影響がでる」、「建設地の周辺にかぎって影響がでる」、「まちなみに影響はでない」、の中から回答してもらった。「影響範囲の広さ」の値が大きいほど、影響範囲を広く認識していることになる。

「ゲシュタルトに対する選好」は、「個人の街への選好」を、5 つの項目で質問した。まず、「個人の景観選好」として、「まちなみの美観を守ることは大切だと思う」との質問に対し、「そう思う」、「ややそう思う」、「あまりそう思わない」、「そう思わない」の中から一つ回答してもらった。そして「そう思う」、「ややそう思う」のカテゴリを統合し、いずれかに該当する場合には 1、そうでない場合には 0 となるようにした。

そして、(a)今住んでいる街に愛着を感じる、(b)街路樹の成長が気になるほうだ、(c)近所の新築・改築が気になるほうだ、(d)家のまわりをよく散歩するほうだ、の 4 項目について、それぞれ「はい」、「いいえ」、「どちらともいえない」の中から一つ回答してもらった。以後の分析においては、「いいえ」、「どちらともいえない」のカテゴリを統合し、各項目それぞれ「はい」と答えた場合には 1、そうでない場合には 0 となるようにした。

また、どの程度の他者が、景観を保護したいと思っているか、「他者の景観選好に対する認識」を質問した。具体的には、「あなたがお住まいの地域の居住者は、まちなみの美観を大切だと考えていらっしゃると思いますか」との質問に対し、「ほとんどの人」、「半分くらい」、「少しはいる」、「ほとんどいない」の中から一つ回答してもらった。「他者の景観選好に対する認識」の値が大きいほど、より多くの人が景観を大切だと認識していることになる。

加えて、ゲシュタルトの形成範囲内の他者がどの程度フリーライドしやすい傾向に

あるかどうかの認識として、「他者のルール遵守意向」を質問した。具体的には、「あなた以外の人は、(まちなみの美観を守るための) ルールを守ると思いますか」と質問し、「ほとんどの人は従う」、「従う人は半分くらい」、「従う人は少しはいる」、「従う人はほとんどいない」の中から一つ回答してもらった。「他者のルール遵守意向」の値が大きいほど、他者がフリーライドせずに景観を守るためのルールに従う割合が高いと認識していることになる。

4.2.2.　個人の合理的判断を統制する同調性

ここまで述べてきた互換的利益保護の正当性認識を説明する要因は、個人が合理的な損得計算に基づいて判断すると仮定したとき、永年の LCP レジームによる景観保護に正当性を認めるかどうかを判断する要因となりうるものであった。

しかしながら、集合行為ジレンマ認識を背景とした合理的理由だけではなく、個人の選択よりもコミュニティの決定を優先するという、コミュニティへの「同調性(conformity)」の圧力もまた、LCP レジームに正当性を認めるという結果を説明する。それゆえ、集合行為ジレンマ認識を背景とした合理的選択の結果であることを主張するには、景観保護を認めるよう圧力をもたらすコミュニティへの同調性の効果ではないことを示す必要がある。

本研究では、コミュニティへの「同調性」として、次の 5 つの質問項目を用意する。

まず、コミュニティでの活動への参加として、(a)公園のそうじなどには参加するほうだ、(b)自治会の活動には参加するほうだ、(c)近隣の人たちとはよく話すほうだ、(d)ボランティア活動には参加するほうだ、の 4 項目について、それぞれ「はい」、「いいえ」、「どちらともいえない」の中から一つ回答してもらった。以後の分析においては、「いいえ」、「どちらともいえない」のカテゴリを統合し、各項目それぞれ「はい」と答えた場合には 1 、そうでない場合には 0 となるようにした。

そして、「コミュニティルールの遵守意向」として、「コミュニティ内で決められたルールは守るべきだ」との質問に対し、「そう思う」、「ややそう思う」、「あまりそう思わない」、「そう思わない」の中から一つ回答してもらった。そして「そう思う」、「ややそう思う」のカテゴリを統合し、いずれかに該当する場合には 1、そうでない場合には 0 となるようにした。

表 17　説明変数の一覧

		観測変数の尺度	平均	標準偏差
影響範囲の広さ		順序尺度(3 段階)	2.452	0.785
他者の景観選好		順序尺度(4 段階)	3.324	0.722
他者のルール遵守意向		〃	3.379	0.720
個人の	個人の景観選好	名義尺度(カテゴリ)	―	―
街への	今住んでいる街への愛着	〃	―	―
選好	街路樹の成長が気になる	〃	―	―
	近所の新築・改築が気になる	〃	―	―
	家のまわりをよく散歩する	〃	―	―
同調性	公園のそうじなどには参加する	〃	―	―
	自治会の活動には参加する	〃	―	―
	近隣の人たちとはよく話す	〃	―	―
	ボランティア活動には参加する	〃	―	―
	コミュニティルールの遵守意向	〃	―	―
性別		〃	―	―
年齢		間隔尺度	49.844	15.286

4.2.3.　影響範囲の広さ、個人の選好が互換的利益保護の正当性認識に与える影響の分析

「互換的利益保護の正当性認識」を被説明変数とし、「影響範囲の広さ」、「他者の景観選好」、「他者のルール遵守意向」、「個人の街への選好」、「同調性」、さらに「性別」、「年齢」を説明変数に加えた、ロジスティック回帰分析を行った。

表 18　互換的利益保護の正当性認識に対するロジスティック回帰分析の結果

		係数	P 値		VIF	オッズ比
(切片)		−3.101	0.002	***	―	0.045
影響範囲の広さ		1.253	0.000	***	1.127	3.503
他者の景観選好		0.205	0.312		1.462	1.227
他者のルール遵守意向		−0.330	0.096	*	1.351	0.719
個人の	個人の景観選好	0.748	0.031	**	1.415	2.113
街への	今住んでいる街への愛着	0.284	0.467		1.158	1.329
選好	街路樹の成長が気になる	−0.090	0.753		1.255	0.914
	近所の新築・改築が気になる	0.124	0.635		1.113	1.132
	家のまわりをよく散歩する	0.447	0.095	*	1.148	1.563
同調性	公園のそうじなどには参加する	−0.366	0.417		1.406	0.693
	自治会の活動には参加する	−0.519	0.105		1.372	0.595
	近隣の人たちとはよく話す	0.539	0.073	*	1.477	1.714
	ボランティア活動には参加する	−0.300	0.446		1.463	0.741
	コミュニティルールの遵守意向	0.053	0.864		1.297	1.054
性別		0.271	0.281		1.056	1.312
年齢		−0.009	0.328		1.217	0.991

* ; P 値＜0.1、** ; P 値＜0.05、*** ; P 値＜0.01

切片のみモデルとの間での尤度比検定：Deviance = −73.015、自由度 = −15、P 値 = 0.000***

「互換的利益保護の正当性認識」には、「影響範囲の広さ」が有意に作用する。一方で、「他者の景観選好」は有意に作用しなかった。

個人の街への選好の中では、「個人の景観選好」、「家のまわりをよく散歩する」が正

に有意に作用している。

コミュニティへの同調性の中では、「近隣の人たちとはよく話す」が正に有意に作用している。

また、性別、年齢による効果は確認されなかった。

「他者のルール遵守意向」は、正当性認識に対して負の 90%有意な効果を持つ。これは、「他者のルール遵守意向」と相関をもつ「他者の景観選好」、「個人の景観選好」、「コミュニティルールの遵守意向」を同時に説明変数に入れているために生じていると考えられる。実際、「他者のルール遵守意向」と「互換的利益保護の正当性認識」との直接の相関は－0.002 でしかない。また、上のモデルから「他者の景観選好」、「個人の景観選好」を外して再度分析すると、「他者のルール遵守意向」の有意性が失われる。

4.2.4.　景観のゲシュタルト性認識に基づくLCPレジームによる行為拘束の正当化

本節での分析の結果、景観のゲシュタルト性をより強く認識する市民ほど、LCP レジームによる行為拘束を正当と認める傾向にあることが明らかとなった。

ローカル性やオープンアクセス性が満たされるのであれば、ゲシュタルト性が認められたことで、Ostrom＝Rose 条件がすべて満たされることになる。そして、Ostrom＝Rose 条件が満たされることにより、LCP レジームによる行為拘束を正当と判断する傾向が確かめられたことになる。

また、ゲシュタルト性と、ゲシュタルトに対する選好は、LCP レジームによる行為拘束を正当と認める判断に対し、独立に作用することが明らかとなった。このことは、景観が守られることで自分の効用が高まるという主観的選好と、たとえ自分の効用が高まらないとしても、現に保護された景観のゲシュタルト性は守るべきという規範が、それぞれ別個の要因として存在することを示している。

4.3. 景観のゲシュタルト性認識が正当性認識が景観保護のためのルール遵守意向に与える影響

4.3.1. 景観保護のためのルール遵守意向

前節までに質問してきたのは、とある架空のマンションの建築により景観が破壊されそうになるとき、永年の LCP レジームによる景観保護があれば制限できるかどうかという、「互換的利益保護の正当性認識」である。

しかしながら、市民がたとえ自分は互換的利益保護の正当性を認めていたとしても、自らが景観に影響を与える立場に立った時、景観保護の正当性を認め、自らの行為をルールに従ったものに変更するかどうかの判断は、正当性判断とは別個に行われるものである。

そこで、「ルール遵守意向」として、回答者自身が景観を守るためのルールを守るかどうかを質問した。具体的には、「もし、あなたの街に、住民の合意にもとづいた、まちなみの美観を守るための取り決め・ルール（高さ、外壁の色、敷地面積など）があった場合、あなたはルールに従いますか」との質問に対し、「従う」、「従わない」、「わからない」の中から一つ回答してもらった。

「ルール遵守意向」の単純集計の結果を図 8 に示す。全体の 88.7%（下限 85.6%、上限 91.3%。比率の区間推定の結果。有意水準 95%）の回答者が、景観を守るためのルールに従うと回答している。

このことは、慣習的に維持された LCP レジームが存在している場合には、互換的利益を保護するためのローカルルールを守ろうとすることを意味している。

もし、あなたの街に、住民の合意にもとづいた、まちなみの美観を守るための取り決め・ルール（高さ、外壁の色、敷地面積など）があった場合、あなたはルールに従いますか。

	度数	%
ルールに従う。	439	88.3
ルールに従わない。	10	2.0
わからない。	46	9.3
無回答	2	0.4
計	497	100.0

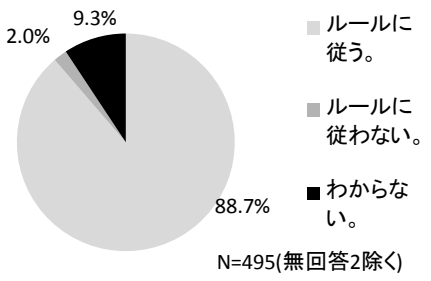


図 8 景観保護のためのルール遵守意向に対する回答

4.3.2.　Goal/Expectation Hypothesis が示すルール遵守意向を説明する要因

Pruitt and Kimmel(1977)は、ジレンマ状況下での協力行動を説明する理論として Goal/Expectation Hypothesis（以下、G/E 仮説）を提唱している。G/E 仮説によれば、人々が協力行動をとる条件は、意思決定者が相互の協力という結果を望み、かつ、相手もまた協力行動を取るという予測を立てているときであるとされる。

G/E 仮説を、景観の保護をめぐる集合行為ジレンマに応用したとき、LCP レジームの定めるルールに従うかどうかという、「ルール遵守意向」の行動を説明する要因に対する仮説と捉えることができる。

景観の保護において、Goal に該当するのは、景観を守らないより、守った方がいいと、市民が考えることにあたる。本調査では、景観を守ることと、景観を守らずに他の利益を得ることとを天秤にかける質問を行っていない。このため、「互換的利益保護の正当性認識」により、景観を守った方がよいという意識を質問していると見なす。

そして、Expectation にあたるのが、他者がフリーライドしないという期待である。本調査では、これを、先に挙げた「あなた以外の人は、(まちなみの美観を守るための)ルールを守ると思いますか」という質問への回答である、「他者のルール遵守意向」により明らかにする。

なお、このとき、「互換的利益保護の正当性認識」を説明する要因として挙げた、「個人の街への選好」、「同調性」もまた、LCP レジームの定めるルールに従うかどうかの判断に影響し得ると考えられる。前者については、個人が景観を守ることにより自ら効用を得ているのであれば、ルールに従うことで景観を維持することに協力することが考えられる。後者については、コミュニティへの同調性が高められると、コミュニティの一種である LCP レジームのルールに従う傾向が強められることが考えられる。

4.3.3.　他者のルール遵守意向、正当性認識がルール遵守意向に与える影響の分析

「ルール遵守意向」を被説明変数とし、「互換的利益保護の正当性認識」、「他者のルール遵守意向」、「個人の街への選好」、「同調性」、そして互換的利益保護の正当性認識の説明変数として挙げた「影響範囲の広さ」、「他者の景観選好」、さらに「性別」、「年齢」を説明変数に加えた、ロジスティック回帰分析を行った（表 19)。

表 19　ルール遵守意向に対するロジスティック回帰分析

		係数	P 値		VIF	オッズ比
（切片）		−5.508	0.000	***	―	0.004
互換的利益保護の正当性認識		0.704	0.121		1.228	2.022
影響範囲の広さ		0.972	0.000	***	1.156	2.643
他者の景観選好		−0.103	0.757		1.761	0.902
他者のルール遵守意向		1.732	0.000	***	1.750	5.653
個人の景観選好	個人の景観選好	0.288	0.580		1.499	1.334
	今住んでいる街への愛着	0.045	0.938		1.273	1.046
	街路樹の成長が気になる	0.388	0.410		1.318	1.474
	近所の新築・改築が気になる	−0.198	0.660		1.184	0.821
	家のまわりをよく散歩する	−0.006	0.990	*	1.316	0.994
同調性	公園のそうじなどには参加する	0.044	0.961		1.580	1.045
	自治会の活動には参加する	−0.605	0.303		1.521	0.546
	近隣の人たちとはよく話す	−0.025	0.962		1.612	0.975
	ボランティア活動には参加する	1.194	0.172		1.618	3.301
	コミュニティルールの遵守意向	0.911	0.060	*	1.369	2.487
性別		−0.025	0.956		1.162	0.976
年齢		−0.012	0.435		1.341	0.988

* ； P 値＜0.1、** ； P 値＜0.05、*** ； P 値＜0.01

切片のみモデルとの間での尤度比検定：Deviance = −89.637、自由度 = −16、P 値 = 0.000***

「ルール遵守意向」に対しては、「影響範囲の広さ」だけでなく、他者がフリーライドするかどうかに関する認識である「他者のルール遵守意向」も有意に影響する。

個人の街への選好の中では、「家のまわりをよく散歩する」が、負に有意に作用している。

コミュニティへの同調性の中では、コミュニティルールは守るべきかどうかに関する認識である「コミュニティルールの遵守意向」が正に有意に作用している。

一方で、性別、年齢による効果は確認されなかった。

「ルール遵守意向」に対しては、「互換的利益保護の正当性認識」による直接的な効果は見られなかった。これは、「互換的利益保護の正当性認識」が「影響範囲の広さ」と相関（r=0.37）していることから、同時に説明変数に投入することで影響が消えてしまったためであると考えられる。実際、「影響範囲の広さ」を説明変数から除いて分析を行うと、「互換的利益保護の正当性認識」は 95%水準で正に有意に作用するようになる。

4.3.4.　ルールの実効性を見極めた上でルール遵守を決定する市民

マンションの建つ場面を想定して質問した「互換的利益保護の正当性認識」の時と異なり、マンションの建つ場面を想定せずに質問した「ルール遵守意向」では、他者がフリーライドするかどうかや、コミュニティルールは守るべきかどうかといった、他者による景観保護の動向が、より強く影響する。

このことから、仮に LCP レジームによる行為拘束に正当性を認めていたとしても、

他者が景観保護のためのローカルルールを守ることに対する期待がなければ、個々人はローカルルールには従わない傾向にあることが明らかとなった。

4.4. 住宅地景観の保護に対する正当性認識の構造

本章では、国立市民を対象とした質問紙調査をもとに、景観が Ostrom＝Rose 条件を満たすかどうか、さらに、Ostrom＝Rose 条件が満たされているとき LCP レジームによる行為拘束を正当とする判断が成立するかどうかを検証した。

4.1.では、架空のマンション建築をもとに質問紙調査の結果から、慣習的に維持された LCP レジームが存在している場合には、市民は、LCP レジームによる行為拘束を正当と認めることを確かめた。

4.2.では、景観のゲシュタルト性をより強く認識する市民ほど、LCP レジームによる行為拘束を正当と認める傾向にあることが確かめられた。また、ゲシュタルト性と、ゲシュタルトに対する選好は、LCP レジームによる行為拘束を正当と認める判断に対し、独立に作用することが明らかとなった。

4.3.では、仮に LCP レジームによる行為拘束に正当性を認めていたとしても、他者が LCP レジームのルールを守ることに対する期待がなければ、個々人はルールには従わない傾向にあることが明らかとなった。

本章の結論は、国立大学通りという「住宅地景観」を対象としている。国立大学通り景観訴訟の対象となった住宅地景観では、ゲシュタルトの形成範囲内の個人がゲシュタルトの便益を得ることが前提となっていた。市村判決の依拠した互換的利害関係の定義においても、利益を享受する主体と利益を守る主体とが対立的に分離できないとされており、市村判決は、国立大学通りの景観において、ゲシュタルトの形成範囲内の個人が景観を守るとともに景観を享受することを、暗黙のうちに認めている。

2.3.5.において明らかにしたように、景観訴訟 50 裁判例のうち、原告が互換的利益の保護を訴える事例は、住宅地景観に偏っている。さらに付け加えれば、4 章において保護の正当性が検証された景観は、住宅地景観にあたる。

しかしながら、景観の種類によっては、ゲシュタルトが形成されている空間範囲内のコミュニティの外にいる他者が、ゲシュタルトの便益を得る可能性がある。

3.4.で述べた通り、5 章では、ゲシュタルトの形成範囲と便益へのアクセス可能範囲が一致しないことが、景観保護の判断にどのような影響を与えるのかを実証する。

注

(1) 同様の指摘として、阿部(2005：17)は、この地域は第一種住居専用地域に指定されているから、宮岡判決が認めた景観利益は、その反射的な効果と考えるべきと、宮岡判決を批判する。

5 章　形成範囲とアクセス可能範囲が一致しない景観の保護に対する正当性認識

本章では、全国を対象としたインターネット調査をもとに、ゲシュタルトの形成範囲と便益へのアクセス可能範囲が一致しないことが、景観保護の判断にどのような影響を与えるのかを実証する。

5.1.では、回答者に居住地域で最も守るべき「対象景観」を挙げてもらうことで、どのような対象景観を挙げるか、どの程度景観に対して関心があるかを確かめる。

5.2.では、いくつかの対象景観を評価する質問項目を用意し、回答者の想定する「対象景観」の違いを、景観の種類ではなく、景観の評価により表現することができるかどうか検討する。

5.3.では、ゲシュタルトの形成範囲とアクセス可能範囲が一致しない景観において、永年 LCP レジームにより維持されてきた景観を保護すべきとの規範に正当性を認めるのかどうか、また、他者のフリーライドの可能性を高く見積もるほど、正当性を認めにくくなるかどうかを、ロジスティック回帰分析により確かめる。

5.1.　回答者の想定する景観の違い

5.1.1.　インターネット調査の方法

調査は、全国 20 歳以上の男女を対象に、インターネット調査により実施した（表 20）。回答者を全国から無作為に抽出したのは、仮説の示す通り、これまで法的には認められていないオープン LCP レジームによる景観保護の正当性が、社会的慣習上認められるならば、ここでいう社会的慣習の単位は、法律が想定するのと同じ適用対象である全国において調べられるべきだからである。

(株)インテージ社が募集したネットリサーチモニター（2010 年時点のユニークな登録者数は約 130 万人）から、年齢・性別・居住地（都道府県）により層化無作為抽出したモニターに依頼、専用のウェブページにて調査期間内に有効な回答のあったサンプルを有効回答数とする。なお、マスコミ、広告、市場調査を職業とするモニターは、調査対象から除外されている。

4 章と同様に、本章の分析は、R 言語を用いて行った。分析の際、無効回答や無回答など欠損値については、リストワイズ法により処理した。

表 20　全国インターネット調査の概要

調査期間	2010/01/29～2010/02/02
依頼数	5020
回答完了数	1068
有効回答数	1023(回収率:21.3%)

5.1.2.　回答者の代表性の検証

本多(2006)は、インターネット調査の回答者はインターネット利用者に限られるため、男性が多い、高齢者層が少ない、年収が高い、町村部の利用率が少ないといった、社会経済的属性の偏りがあることを指摘する。

そこで、比較可能な属性変数について、次の方法で検証した。

性別年齢別人口について、人口統計年報平成 20 年 10 月 1 日現在推計人口を理論比とするχ^2分布による検定を行ったところ、95%水準で有意な差はみられなかった（$\chi^2 = 11.4088$、自由度 6、P 値 = 0.07654)。

また、日本版 General Social Surveys (JGSS) 2006 集計表と比較可能な回答者の属性（学歴、就労状況、年収、同居人数、居住年数、持ち家・賃貸の別、戸建て・集合住宅の別）について、独立性の検定を行った。その結果、本調査のサンプルは JGSS と比べて、最終学歴が高く、就労者が少なく、収入が低めで、同居人数は少なく、持ち家や戸建ての率が低いことが、いずれも 95%水準で有意な結果として明らかとなった（表 21～表 26)。

表 21　本調査、JGSS 回答者の学歴の比較

	本調査		JGSS	
中学校	44	(4.3%)	542	(14.4%)
高校	453	(44.6%)	1890	(50.2%)
専門学校	23	(2.3%)	157	(4.2%)
短大	99	(9.7%)	345	(9.2%)
高専	367	(36.1%)	754	(20.0%)
大学	30	(3.0%)	78	(2.1%)

$\chi^2 = 170.4617$、自由度 5、P 値＜0.0001

表 22　本調査、JGSS 回答者の就労状況の比較

	本調査		JGSS	
経営者役員	28	(2.7%)	187	(4.5%)
常時雇用	292	(28.5%)	1320	(31.5%)
臨時雇用	104	(10.2%)	570	(13.6%)
派遣社員	18	(1.8%)	64	(1.5%)
自営自由業	95	(9.3%)	359	(8.6%)
家族従業者	4	(0.4%)	128	(3.1%)
失業中	20	(2.0%)	67	(1.6%)
定年退職	168	(16.4%)	410	(9.8%)
学生	33	(3.2%)	38	(0.9%)
家事専業	246	(24.0%)	917	(21.9%)
その他	15	(1.5%)	130	(3.1%)

$\chi^2 = 114.9888$、自由度 10、P 値＜0.0001

表 23　本調査、JGSS 回答者の年収の比較

	本調査		JGSS	
150 万未満	71	(6.9%)	198	(4.7%)
150～350 万	233	(22.8%)	608	(14.4%)
350～550 万	253	(24.7%)	717	(17.0%)
550～750 万	132	(12.9%)	509	(12.1%)
750～1000 万	129	(12.6%)	471	(11.2%)
1000～1600 万	76	(7.4%)	303	(7.2%)
1600～2300 万	4	(0.4%)	47	(1.1%)
2300 万～	7	(0.7%)	36	(0.9%)
回答したくない	65	(6.4%)	505	(12.0%)
わからない	53	(5.2%)	827	(19.6%)

χ^2 = 203.3426、自由度 9、P 値＜0.0001

表 24　本調査、JGSS 回答者の同居人数の比較

	本調査		JGSS	
0 人	141	(13.8%)	341	(8.0%)
1 人	320	(31.3%)	1143	(26.9%)
2 人	223	(21.8%)	964	(22.7%)
3 人	193	(18.9%)	936	(22.0%)
4 人	92	(9.0%)	465	(10.9%)
5 人以上	54	(5.3%)	404	(9.5%)

χ^2 = 59.7159、自由度 5、P 値＜0.0001

表 25　本調査、JGSS 回答者の持ち家・賃貸の別の比較

	本調査		JGSS	
持ち家	782	(77.2%)	3414	(80.7%)
賃貸	231	(22.8%)	816	(19.3%)

P 値 = 0.01266 (Fisher's Exact Test)

表 26　本調査、JGSS 回答者の戸建て・集合住宅の別の比較

	本調査		JGSS	
戸建て	662	(65.4%)	3364	(79.3%)
集合住宅	351	(34.6%)	879	(20.7%)

P 値＜0.0001 (Fisher's Exact Test)

5.1.3.　回答者の想定する景観を質問する項目の設計

本調査では、回答者を全国から無作為に抽出している。そのため、同じ「景観」という言葉であっても、回答者により想定する具体的な景観が異なることが予想されるため、回答者の考える「景観」を特定する必要がある。

そこで、回答者の想定する「景観」を、次の方法により質問した。まず始めに、

「あなたが今お住まいの地域にある『景観』についておうかがいします」。「守るべき景観としてあてはまるものを全て選んでください」。

と質問し、回答者の住む地域にある、回答者が「守るべき」と思う景観を列挙してもらった。そして、

「また、お選びになったものの中でも『最も重要』と思うものを一つ選んでください。」

と質問し、回答者の住む地域にある「守るべき」景観の中で、最も重要なものを一つだけ選んでもらった。ここで選ばれた景観は、以後「**対象景観**」と呼ぶことにする。

その際、「景観」の類型として、全国の景観計画から抽出した 13 類型に、高層ビル群を追加した、14 類型から選んでもらった。

全国の景観計画から抽出した過程は、次の通りである。

国土交通省 HP にて公開されていた 2009(平成 21)年 4 月 1 日時点での景観計画策定済景観行政団体リストに記載されていた 165 景観計画のうち、16 都道府県の景観計画を除いた 149 景観計画の中で、未入手の 7 件および全域計画が未策定の 2 件を除いた 140 景観計画について、景観計画にて言及された景観資源、特別な眺望を抽出し、共通性のあるものをまとめていった。

その結果、「単一視点からの眺望」として、(1)高いところからの眺望（山頂、展望台、天守閣など)、「自然景観・単一 or 複数要素・複数視点」として、(2)山なみ、(3)河川を中心としてつくりだされている景観、(5)海岸、湖沼、(6)田園、集落、里山、水郷（生活様式を内包する)、「人工景観・単一要素・複数視点」として、(4)橋、運河など土木構造物、(7)城址、寺社、旧跡（歴史的価値を内包する)、「人工景観・複数要素・複数視点」として、(8)街道、古道、並木道（歴史的価値を内包する)、(9)宿場町や町割り（歴史的価値を内包する)、(10)公園、緑地、(11)住宅街（例：緑豊かな戸建て住宅街)、(12)商店街（例：特徴的なデザインで統一された商店街)、(13)工場地帯（例：産業遺産の工場群)、の 13 分類が抽出された（表 27)。

なお、調査票では、対象景観を回答してもらう際に、その具体的内容を自由に記述してもらっている。無回答など 58 件を除く 870 件については、あらかじめ想定した類型と合致する内容の記述であることを確認した。

表 27　景観計画調査から得られた景観の類型

単一視点からの(単一視点が明言された)眺望:

(1)高いところからの眺望(山頂、展望台、天守閣など)

複数視点:

単体要素	(2)山なみ、 (3)河川を中心としてつくりだされている景観	(4)橋、運河など土木構造物 (7)城址、寺社、旧跡 (10)公園、緑地
複数要素	(5)海岸、湖沼 (6)田園、集落、里山、水郷	(8)街道、古道、並木道 (9)宿場町や町割り (11)住宅街 (12)商店街 (13)工場地帯

5.1.4.　回答者の想定する「守るべき」景観と最も重要な「対象景観」

居住地域に存在する「守るべき」景観と、その中で最も重要と答えた「対象景観」の単純集計を図 9 に示す。

「守るべき景観」の選択総数は 4986 個で、一人当たり平均にすると 4.88 個であり、かなりの数の一般市民が何らかの景観を意識していることが分かる。

守るべき景観が「特になし」と答えた回答者以外の、何らかの「対象景観」を答えた回答者は 1023 人中 928 人で、全体の 90.7%にも上る。

最も重要として挙げられた景観は多い順に、城址寺社、田園景観、海岸湖沼と続く。

また、4 章において前提となっていた景観である「住宅街」を「対象景観」として回答した者は 34 人で、全ての「対象景観」の回答のうち、3.7%を占めるにすぎない。

以上より、全国で見たときにも、9 割近い人が、何らかの守るべき景観を認識していることが分かる。そして、4 章でとりあげた住宅街を景観とする事例は、全国においては少数派であり、本調査において回答者の市民らが思い浮かべる景観においては、ゲシュタルトの形成範囲と便益へのアクセス可能範囲が一致しない景観が多く含まれると予想される。

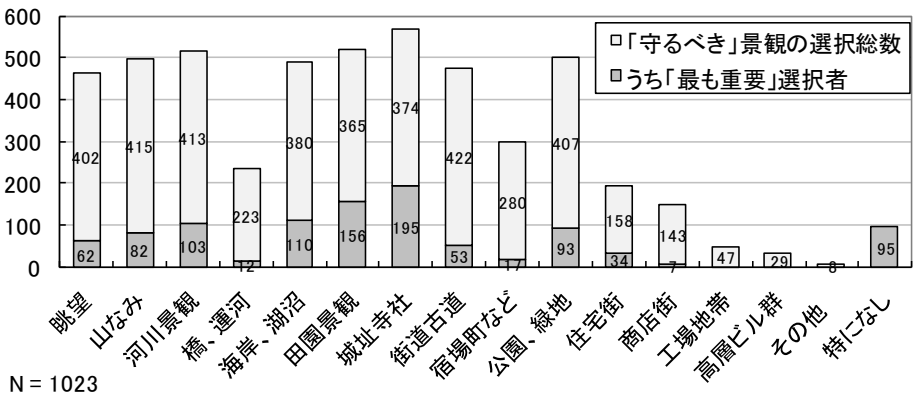


図 9　居住地域の「守るべき」景観と最も重要な景観（対象景観）

5.2.　回答者による評価からみた対象景観の違い

5.2.1.　対象景観の評価に関わる質問項目

本節では、前節で見た回答者の想定する「対象景観」の違いを、景観の種類ではなく、景観の評価により表現することができるかどうか検討する。

（1）対象景観の成立する範囲

はじめに、対象景観がどのような範囲から成り立っているかを回答者に評価してもらった。

前述の通り、本調査では、ゲシュタルトの形成範囲と便益へのアクセス可能範囲が一致しない景観を思い浮かべる人も含めて質問している。このため、「対象景観」において個々人が相互に影響を及ぼしあう外部性が存在する時には、ゲシュタルトの形成の側面と、ゲシュタルトが生み出す便益へのアクセスの側面に分けて、それぞれ影響範囲を質問する必要がある。

第一に、ゲシュタルトの形成の側面として、対象景観の「ゲシュタルトの形成範囲」を質問した。

具体的には、対象景観は「どの範囲から成り立っているものですか」と質問し、「中心となる要素（敷地、建物など）だけで景観として成り立っている」、「中心となる要素と隣接する家や土地を含んで景観として成り立っている」、「おおむね集落から市区町村を含む、地域全体から成り立っている」、「おおむね都道府県、地方など、より広い範囲から成り立っている」の中から一つ回答してもらった。ゲシュタルトの形成範囲の値が大きいほど、対象景観がより広範囲から形成されると認識していることになる。

第二に、便益へのアクセスの側面として、対象景観の「外部性の及ぶ範囲」を質問した。

具体的には、対象景観が「どのくらいの範囲の人たちにとって大切な景観だと思いますか」と質問し、「大切な景観だと思っている人は、自分以外にほとんどいないと思う」、「その景観の近くに住む人たちにとって大切な景観だと思う」、「自分の住む地域（おおむね集落から市区町村）に住む人たちにとって大切な景観だと思う」、「自分の住む地域より広い範囲（おおむね都道府県、地方など）に住む人たちにとって大切な景観だと思う」、「日本国民にとって大切な景観だと思う」の中から一つ回答してもらった。外部性の及ぶ範囲の値が大きいほど、対象景観を大切だと思う人の範囲が拡大してゆく。

（２）対象景観の歴史性

次に、対象景観が有する価値の一つとして、対象景観の「歴史性」を回答者に評価してもらった。

具体的には、対象景観は「いつごろから形成されたものだとあなたは考えますか」と質問し、「太古の昔から形成されてきた景観だと思う」、「中世、江戸時代から形成されてきた景観だと思う」、「明治、大正、昭和の初期から形成されてきた景観だと思う」、「ここ数十年の間に形成された景観だと思う」の中から一つ回答してもらった。対象景観の歴史性の値が大きいほど、対象景観をより古いものだと認識していることになる。

（３）回答者の対象景観とのかかわり

対象景観に対し、回答者がどのような、対象景観と「回答者とのかかわり」を回答者に評価してもらった。

具体的には、「(対象景観）に対して、あなたはどういう関わりあいをもっていますか」という質問にぶら下がったサブ質問として、「自分はその景観の近くに住んでいる」、「自分の家もしくは所有地がその景観の一要素になっている」、「その景観を保全するための活動に参加している」、それぞれ「はい」、「いいえ」により回答してもらった。

（４）対象景観の保護の状況

最後に、対象景観に対し、現状ではどのような保護がなされているか、対象景観の「保護の状況」を回答者に評価してもらった。

具体的には、「(対象景観）は、誰によって、またどのような方法で守られていますか」との質問にぶら下がったサブ質問として、「地域の人々が長年にわたって、互いに努力や犠牲を払って維持されている」、「住民による合意のもとで明文化されたルールがあって、それにより守られている」、「市区町村が規則や条例でおおやけに認めたルールがあって、それにより守られている」、「国の法律により守られている」、それぞれ「はい」、「いいえ」、「わからない」のいずれか一つで回答してもらった。

5.2.2. 対象景観ごとのゲシュタルトの形成範囲の違い

対象景観ごとに集計した、「ゲシュタルトの形成範囲」を表 28 に示す。

全体でみると、集落から市区町村の範囲で形成されている景観であるとの回答が一番多く、全体の 4 割弱を占める。「山なみ」、「海岸、湖沼」といった景観においては、都道府県、地方程度の広い範囲で形成されるものが多い。反対に、「公園、緑地」、「城址寺社」といった景観では、中心要素だけで形成される景観であるとの回答が多い。また、「橋、運河」、「宿場町など」、「住宅街」といった景観では、中心要素と隣接地を

含む程度の範囲で形成されているとの回答が多い。

表 28　対象景観ごとの「ゲシュタルトの形成範囲」

	中心要素だけ		隣接地を含む		集落市町村		県地方等		計	
	人数	%	人数	%	人数	%	人数	%	人数	%
眺望	11	(17.7%)	12	(19.4%)	23	(37.1%)	16	(25.8%)	62	(100.0%)
山なみ	9	(11.0%)	11	(13.4%)	28	(34.1%)	34	(41.5%)	82	(100.0%)
河川景観	9	(8.7%)	22	(21.4%)	41	(39.8%)	31	(30.1%)	103	(100.0%)
橋、運河	2	(16.7%)	7	(58.3%)	1	(8.3%)	2	(16.7%)	12	(100.0%)
海岸、湖沼	18	(16.4%)	13	(11.8%)	33	(30.0%)	46	(41.8%)	110	(100.0%)
田園景観	5	(3.2%)	42	(26.9%)	99	(63.5%)	10	(6.4%)	156	(100.0%)
城址寺社	75	(38.5%)	80	(41.0%)	32	(16.4%)	8	(4.1%)	195	(100.0%)
街道古道	9	(17.0%)	16	(30.2%)	17	(32.1%)	11	(20.8%)	53	(100.0%)
宿場町など	1	(5.9%)	7	(41.2%)	7	(41.2%)	2	(11.8%)	17	(100.0%)
公園、緑地	24	(25.8%)	23	(24.7%)	38	(40.9%)	8	(8.6%)	93	(100.0%)
住宅街	3	(8.8%)	14	(41.2%)	15	(44.1%)	2	(5.9%)	34	(100.0%)
商店街	1	(14.3%)	2	(28.6%)	2	(28.6%)	2	(28.6%)	7	(100.0%)
工場地帯	2	(100.0%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)	2	(100.0%)
高層ビル群	1	(50.0%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)	1	(50.0%)	2	(100.0%)
計	170	(18.3%)	249	(26.8%)	336	(36.2%)	173	(18.6%)	928	(100.0%)

対象景観無回答(95)を除く。

対象景観ごとに集計した、「外部性の及ぶ範囲」を表 29 に示す。

全体でみると、国民全員にとって大切な景観だとの回答が一番多く、全体の 4 割弱を占める。国民全員にとって大切な景観だとの回答が多いのは、「眺望」、「山なみ」、「海岸、湖沼」、「田園景観」、「城址寺社」、「宿場町など」である。反対に、「河川景観」、「橋、運河」、「公園、緑地」、「住宅街」などは、集落から市区町村程度の範囲の人にとって大切との回答が多く、外部性の及ぶ範囲が狭く見積もられることが多いことがわかる。

表 29　対象景観ごとの「外部性の及ぶ範囲」

	自分だけ		近隣住民		集落市町村		県地方		国民全員		わからない		計	
	人数	%	人数	%	人数	%	人数	%	人数	%	人数	%	人数	%
眺望	4	(6.5%)	10	(16.1%)	14	(22.6%)	10	(16.1%)	18	(29.0%)	6	(9.7%)	62	(100.0%)
山なみ	1	(1.2%)	14	(17.1%)	9	(11.0%)	20	(24.4%)	34	(41.5%)	4	(4.9%)	82	(100.0%)
河川景観	2	(1.9%)	20	(19.4%)	30	(29.1%)	20	(19.4%)	26	(25.2%)	5	(4.9%)	103	(100.0%)
橋、運河	0	(0.0%)	1	(8.3%)	5	(41.7%)	3	(25.0%)	1	(8.3%)	2	(16.7%)	12	(100.0%)
海岸、湖沼	0	(0.0%)	15	(13.6%)	13	(11.8%)	23	(20.9%)	54	(49.1%)	5	(4.5%)	110	(100.0%)
田園景観	1	(0.6%)	30	(19.2%)	31	(19.9%)	19	(12.2%)	70	(44.9%)	5	(3.2%)	156	(100.0%)
城址寺社	3	(1.5%)	26	(13.3%)	34	(17.4%)	20	(10.3%)	110	(56.4%)	2	(1.0%)	195	(100.0%)
街道古道	1	(1.9%)	4	(7.5%)	12	(22.6%)	18	(34.0%)	16	(30.2%)	2	(3.8%)	53	(100.0%)
宿場町など	0	(0.0%)	5	(29.4%)	3	(17.6%)	0	(0.0%)	9	(52.9%)	0	(0.0%)	17	(100.0%)
公園、緑地	1	(1.1%)	26	(28.0%)	31	(33.3%)	15	(16.1%)	16	(17.2%)	4	(4.3%)	93	(100.0%)
住宅街	1	(2.9%)	6	(17.6%)	19	(55.9%)	2	(5.9%)	5	(14.7%)	1	(2.9%)	34	(100.0%)
商店街	1	(14.3%)	0	(0.0%)	3	(42.9%)	1	(14.3%)	2	(28.6%)	0	(0.0%)	7	(100.0%)
工場地帯	0	(0.0%)	0	(0.0%)	1	(50.0%)	0	(0.0%)	1	(50.0%)	0	(0.0%)	2	(100.0%)
高層ビル群	0	(0.0%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)	2	(100.0%)	2	(100.0%)
計	15	(1.6%)	157	(16.9%)	205	(22.1%)	151	(16.3%)	362	(39.0%)	38	(4.1%)	928	(100.0%)

対象景観無回答(95)を除く。

対象景観ごとに、「ゲシュタルトの形成範囲」と「外部性の及ぶ範囲」の大小関係を対応づけて集計したのが表 30 である。表の作成にあたっては、「ゲシュタルトの形成範囲」と「外部性の及ぶ範囲」の組み合わせについては、「中心要素だけ」と「自分だけ」、「隣接地を含む」と「近隣住民」、「集落市町村」、「県地方等」と「県地方」または「国民全員」を、それぞれ同じ範囲と見なして集計した。

「ゲシュタルトの形成範囲」と「外部性の及ぶ範囲」が同じ範囲であると回答した人が最も多かったのは、「住宅街」のみであった。その他の対象景観は、「ゲシュタルトの形成範囲」よりも「外部性の及ぶ範囲」が広いと回答した人が多かった。このことから、ゲシュタルトの形成範囲外に便益が及ぶ景観が多数存在することが確かめられた。

表 30　対象景観ごとの「ゲシュタルトの形成範囲」と「外部性の及ぶ範囲」の大小関係

	「外部性の及ぶ範囲」が、									
	狭い		同じ範囲		広い		わからない		計	
	人数	%	人数	%	人数	%	人数	%	人数	%
眺望	10	(16.1%)	14	(22.6%)	32	(51.6%)	6	(9.7%)	62	(100.0%)
山なみ	9	(11.0%)	22	(26.8%)	47	(57.3%)	4	(4.9%)	82	(100.0%)
河川景観	13	(12.6%)	35	(34.0%)	50	(48.5%)	5	(4.9%)	103	(100.0%)
橋、運河	0	(0.0%)	3	(25.0%)	7	(58.3%)	2	(16.7%)	12	(100.0%)
海岸、湖沼	11	(10.0%)	20	(18.2%)	74	(67.3%)	5	(4.5%)	110	(100.0%)
田園景観	22	(14.1%)	29	(18.6%)	100	(64.1%)	5	(3.2%)	156	(100.0%)
城址寺社	7	(3.6%)	16	(8.2%)	170	(87.2%)	2	(1.0%)	195	(100.0%)
街道古道	2	(3.8%)	12	(22.6%)	37	(69.8%)	2	(3.8%)	53	(100.0%)
宿場町など	2	(11.8%)	3	(17.6%)	12	(70.6%)	0	(0.0%)	17	(100.0%)
公園、緑地	11	(11.8%)	27	(29.0%)	51	(54.8%)	4	(4.3%)	93	(100.0%)
住宅街	1	(2.9%)	17	(50.0%)	15	(44.1%)	1	(2.9%)	34	(100.0%)
商店街	1	(14.3%)	1	(14.3%)	5	(71.4%)	0	(0.0%)	7	(100.0%)
工場地帯	0	(0.0%)	0	(0.0%)	2	(100.0%)	0	(0.0%)	2	(100.0%)
高層ビル群	0	(0.0%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)	2	(100.0%)	2	(100.0%)
計	89	(9.6%)	199	(21.4%)	602	(64.9%)	38	(4.1%)	928	(100.0%)

対象景観無回答(95)を除く。

5.2.3.　対象景観ごとの歴史性の違い

対象景観ごとに集計した、景観の「歴史性」を表 31 に示す。

全体でみると、太古の昔から存在する景観と、中世、江戸時代からの景観が、それぞれ 3 割前後で存在するのが大半である。このうち、「眺望」、「山なみ」、「河川景観」、「海岸、湖沼」は、太古の昔から存在する自然の景観であると認識されることが多い。中世、江戸時代から続く景観として認識されることが多いのは、「田園景観」、「城址寺社」、「街道古道」、「宿場町など」である。反対に、ここ数十年の間に形成されたと認識されることの多いのは、「公園、緑地」、「住宅街」である。

表 31　対象景観ごとの景観の「歴史性」

	太古の昔		中世、江戸		明治～昭和		ここ数十年		わからない		計	
	人数	%	人数	%	人数	%	人数	%	人数	%	人数	%
眺望	20	(32.3%)	13	(21.0%)	11	(17.7%)	8	(12.9%)	10	(16.1%)	62	(100.0%)
山なみ	55	(67.1%)	13	(15.9%)	5	(6.1%)	0	(0.0%)	9	(11.0%)	82	(100.0%)
河川景観	42	(40.8%)	17	(16.5%)	27	(26.2%)	8	(7.8%)	9	(8.7%)	103	(100.0%)
橋、運河	1	(8.3%)	5	(41.7%)	5	(41.7%)	0	(0.0%)	1	(8.3%)	12	(100.0%)
海岸、湖沼	71	(64.5%)	11	(10.0%)	6	(5.5%)	5	(4.5%)	17	(15.5%)	110	(100.0%)
田園景観	42	(26.9%)	49	(31.4%)	48	(30.8%)	4	(2.6%)	13	(8.3%)	156	(100.0%)
城址寺社	39	(20.0%)	122	(62.6%)	13	(6.7%)	4	(2.1%)	17	(8.7%)	195	(100.0%)
街道古道	7	(13.2%)	25	(47.2%)	10	(18.9%)	4	(7.5%)	7	(13.2%)	53	(100.0%)
宿場町など	3	(17.6%)	10	(58.8%)	4	(23.5%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)	17	(100.0%)
公園、緑地	6	(6.5%)	11	(11.8%)	26	(28.0%)	33	(35.5%)	17	(18.3%)	93	(100.0%)
住宅街	0	(0.0%)	2	(5.9%)	8	(23.5%)	20	(58.8%)	4	(11.8%)	34	(100.0%)
商店街	0	(0.0%)	1	(14.3%)	3	(42.9%)	3	(42.9%)	0	(0.0%)	7	(100.0%)
工場地帯	0	(0.0%)	0	(0.0%)	1	(50.0%)	0	(0.0%)	1	(50.0%)	2	(100.0%)
高層ビル群	0	(0.0%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)	1	(50.0%)	1	(50.0%)	2	(100.0%)
計	286	(30.8%)	279	(30.1%)	167	(18.0%)	90	(9.7%)	106	(11.4%)	928	(100.0%)

対象景観無回答(95)を除く。

5.2.4.　対象景観ごとの回答者とのかかわりの違い

対象景観ごとに集計した、対象景観と「回答者とのかかわり」3項目に対し、「はい」と回答した人数をそれぞれ表 32 に示す。

表 32　対象景観ごとの回答者とのかかわり

	景観の近くに住んでいる		自宅・所有地が景観の一要素		景観保護活動に参加	
	人数	%	人数	%	人数	%
眺望	39	(62.9%)	15	(24.2%)	12	(19.4%)
山なみ	48	(58.5%)	12	(14.6%)	10	(12.2%)
河川景観	64	(62.1%)	10	(9.7%)	9	(8.7%)
橋、運河	11	(91.7%)	1	(8.3%)	2	(16.7%)
海岸、湖沼	45	(40.9%)	4	(3.6%)	15	(13.6%)
田園景観	63	(40.4%)	18	(11.5%)	15	(9.6%)
城址寺社	67	(34.4%)	9	(4.6%)	12	(6.2%)
街道古道	22	(41.5%)	1	(1.9%)	2	(3.8%)
宿場町など	8	(47.1%)	0	(0.0%)	2	(11.8%)
公園、緑地	71	(76.3%)	10	(10.8%)	7	(7.5%)
住宅街	29	(85.3%)	21	(61.8%)	9	(26.5%)
商店街	4	(57.1%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)
工場地帯	1	(50.0%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)
高層ビル群	1	(50.0%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)
計	473	(51.0%)	101	(10.9%)	95	(10.2%)

対象景観無回答(95)を除く。

全体で見ると、回答者の約半数が、対象景観の近くに居住しており、自宅・所有地が対象景観の一要素になっているのは約1割、回答者が対象景観の保護活動に参加しているのも約 1 割である。回答者が近くに住んでいることの多い対象景観は、「橋、運河」、「公園、緑地」、「住宅街」である。反対に、回答者が、居住地の近くに存在しない対象景観を挙げているのは、「海岸、湖沼」、「田園景観」、「城址寺社」、「街道古道」

である。回答者の自宅・所有地が景観の一要素になっていることが多いのは「住宅街」である。回答者が対象景観の保護活動に参加していることが多いのは、「眺望」、「住宅街」である。

5.2.5. 対象景観ごとの保護の状況の違い

対象景観ごとに集計した、対象景観がどのような保護がなされているか、「保護の状況」を示す 4 項目に対し、「はい」と回答した人数をそれぞれ表 33 に示す。

地域の人々が長年にわたって、互いに努力や犠牲を払って維持されている対象景観が、全体の 48.6%、451 件にも上る。地域の人々が長年の互いの努力や犠牲で維持している対象景観として多く挙げられているのは、「田園景観」、「宿場町など」である。市区町村のルールにより守られている対象景観として多く挙げられているのは、「橋、運河」、「城址寺社」、「公園、緑地」である。国の法律により守られている対象景観として多く挙げられているのは、「海岸、湖沼」、「城址寺社」である。

表 33 対象景観ごとの保護の状況

	地域の人々が長年の互いの努力や犠牲で維持している		住民合意の明文化ルールで守られている		市区町村のルールにより守られている		国の法律により守られている	
	人数	%	人数	%	人数	%	人数	%
眺望	26	(41.9%)	16	(25.8%)	21	(33.9%)	14	(22.6%)
山なみ	28	(34.1%)	21	(25.6%)	27	(32.9%)	20	(24.4%)
河川景観	50	(48.5%)	24	(23.3%)	41	(39.8%)	20	(19.4%)
橋、運河	7	(58.3%)	5	(41.7%)	8	(66.7%)	4	(33.3%)
海岸、湖沼	52	(47.3%)	42	(38.2%)	51	(46.4%)	39	(35.5%)
田園景観	101	(64.7%)	50	(32.1%)	54	(34.6%)	22	(14.1%)
城址寺社	104	(53.3%)	89	(45.6%)	115	(59.0%)	77	(39.5%)
街道古道	21	(39.6%)	20	(37.7%)	25	(47.2%)	9	(17.0%)
宿場町など	14	(82.4%)	8	(47.1%)	8	(47.1%)	3	(17.6%)
公園、緑地	28	(30.1%)	31	(33.3%)	55	(59.1%)	10	(10.8%)
住宅街	15	(44.1%)	17	(50.0%)	18	(52.9%)	5	(14.7%)
商店街	4	(57.1%)	3	(42.9%)	2	(28.6%)	1	(14.3%)
工場地帯	1	(50.0%)	0	(0.0%)	1	(50.0%)	2	(100.0%)
高層ビル群	0	(0.0%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)
計	451	(48.6%)	326	(35.1%)	426	(45.9%)	226	(24.4%)

対象景観無回答(95)を除く。

しかしながら、これら「保護の状況」に対する回答は、相互に重複している。これら「保護の状況」の 4 項目全てに該当すると答えた回答者は、110 人にものぼる。反対に、「地域の人々が長年の互いの努力や犠牲で維持している」にのみ該当するのは 118 人、「住民合意の明文化ルールで守られている」にのみ該当するのは 11 人、「市区町村のルールにより守られている」にのみ該当するのは 70 人、「国の法律により守られている」にのみ該当するのは 17 人でしかない。

そこで、以降の分析においては、これら「保護の状況」に属する変数をモデルに入

れる時には、「保護の状況」を示す 4 項目間での変数間相関を避けるため、一つずつ投入して分析を行うこととする。

5.3. フリーライドの忌避が正当性認識、ルール遵守意向に与える影響

5.3.1. 対象景観保護の正当性認識、ルール遵守意向を質問する項目の設計

4 章では、景観保護の正当性認識を質問する際、架空のマンション建設により景観が破壊される場面を想定してもらい、宮岡判決と同じ、永年の LCP レジームによる行為拘束が存在すれば行為制限できる、との条件に対する回答を用いた。

本章の質問紙調査では、対象景観に永年の LCP レジームによる行為拘束が存在したかどうかを、対象景観の「保護の状況」において、「地域の人々が長年にわたって、互いに努力や犠牲を払って維持されている」かどうか回答してもらうことで確認できる。そのため、「対象景観保護の正当性認識」を質問するときは、永年の LCP レジームによる行為拘束の存在という前提条件を取り払って質問した。

具体的には、「対象景観保護の正当性認識」は、次のようにして場面を想定し、何らかの法律上の基準を満たした行為により、景観が享受できなくなるときに、行為をやめさせることができるかどうかを質問することとした。

「仮に、新しい建物を建てる、土地を造成する、道路をつくるなどの行為（以下、「問題行為」）が原因で、誰もが見ることができた『(対象景観)』が見えなくなる、あるいはまた、『(対象景観)』が破壊されそうになるとします。その問題行為は、法律上の基準を満たしているものとします。」

この場面想定を受けて、「この問題行為に対して、次の 2 つの意見があります。あなたはどちらの意見に賛成しますか」と質問し、「景観がこわれるので、法律に違反していなくても、問題行為は実行されるべきではない」、「景観がこわれたとしても、法律には違反していないので、問題行為は実行されてもよい」、「どちらともいえない」の中から一つ回答してもらった。

また、景観保護への正当性を認めるかどうかの判断の後に、実際に景観形成に協力するかどうか、永年守ってきた LCP レジームのルールを守るかどうかという、「ルールへの遵守意向」を質問する。具体的には、「仮に、『対象景観』について、地域の人々が長年にわたって、互いに努力や犠牲を払って守ってきたルールがあったとします。もし、あなた自身が問題行為を実行する立場にあったとして、地域の人々からその問題行為は『ルールに反しているからやめてほしい』といわれたとき、あなたはそれに従いますか」と質問し、「従う」、「従わない」、「どちらともいえない」の中から一つ回答してもらった。

5.3.2.　回答者の示す対象景観保護の正当性認識、ルール遵守意向

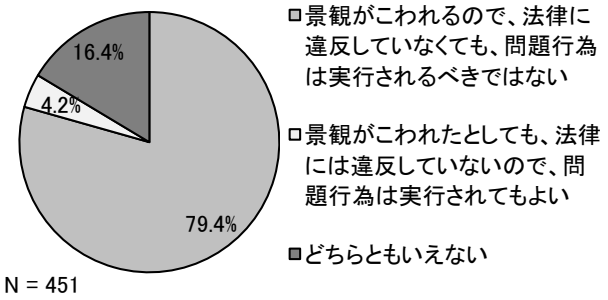
以降の分析では、対象景観の「保護の状況」において、対象景観は「地域の人々が長年にわたって、互いに努力や犠牲を払って維持されている」に、「該当する」と答えた 451 人にサンプルを限定して分析を行っている。

対象景観保護の正当性認識については、79.4%±4.0%（比率の区間推定の結果。有意水準 95%。無回答除く）が問題行為の中止に正当性を認め、実行されてもよいという人はごくわずかであった。残り 2 割の「どちらでもない」を加えると、回答者の 3 割が何らかの判断留保を行ったと解釈できる。

永年守られてきたルールを守ってほしいと要請された場合における、回答者のルール遵守の意向については、全体の 76.5%±3.6%（比率の区間推定の結果。有意水準 95%。無回答除く）の人がルールに「従う」と答え、「従わない」と答えたのはごくわずかであり、何らかの判断留保を行った回答者があわせて 3 割弱存在する（図 10）。

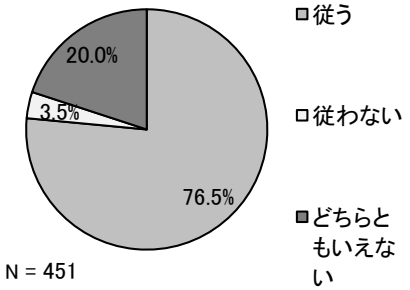
このことから、4 章と異なり、ゲシュタルトの形成範囲とアクセス可能範囲が一致しない景観を含んでいたとしても、半数強の市民が景観の保護に正当性を認める傾向にあることが確認された。

対象景観保護の正当性認識



	度数	%
景観がこわれるので、法律に違反していなくても、問題行為は実行されるべきではない	358	(79.4)
景観がこわれたとしても、法律には違反していないので、問題行為は実行されてもよい	19	(4.2)
どちらともいえない	74	(16.4)
計	451	(100.0)

相互拘束ルールへの遵守意向



	度数	%
従う	345	(76.5)
従わない	16	(3.5)
どちらともいえない	90	(20.0)
計	451	(100.0)

図 10　対象景観保護の正当性認識、ルール遵守意向

5.3.3. 対象景観の違いによる正当性認識、ルール遵守意向への影響の評価

対象景観の違いによる正当性認識、ルール遵守意向への影響をみるために、対象景観別の正当性認識、ルール遵守意向への回答をみたのが表 34 である。

それぞれの対象景観ごとに、正当性認識、ルール遵守意向への回答が若干ばらついているものの、対象が住宅地以外の景観であっても、半数強の市民が景観の保護に正当性を認める傾向にあることが確認された。

表 34 対象景観ごとの景観保護の正当性判断、相互拘束ルールの遵守意向

	問題行為は実行されるべきではない		問題行為は実行されてもよい		どちらともいえない	
眺望	25	(96.2%)	0	(0.0%)	1	(3.8%)
山なみ	22	(78.6%)	0	(0.0%)	6	(21.4%)
河川景観	43	(86.0%)	2	(4.0%)	5	(10.0%)
橋、運河	5	(71.4%)	0	(0.0%)	2	(28.6%)
海岸、湖沼	45	(86.5%)	1	(1.9%)	6	(11.5%)
田園景観	77	(76.2%)	9	(8.9%)	15	(14.9%)
城址寺社	84	(80.8%)	3	(2.9%)	17	(16.3%)
街道古道	16	(76.2%)	3	(14.3%)	2	(9.5%)
宿場町など	11	(78.6%)	0	(0.0%)	3	(21.4%)
公園、緑地	15	(53.6%)	0	(0.0%)	13	(46.4%)
住宅街	11	(73.3%)	1	(6.7%)	3	(20.0%)
商店街	3	(75.0%)	0	(0.0%)	1	(25.0%)
工場地帯	1	(100.0%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)
高層ビル群	0	(0.0%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)
計	358	(79.4%)	19	(4.2%)	74	(16.4%)

N=451

	従う		従わない		どちらともいえない	
眺望	21	(80.8%)	2	(7.7%)	3	(11.5%)
山なみ	24	(85.7%)	0	(0.0%)	4	(14.3%)
河川景観	45	(90.0%)	1	(2.0%)	4	(8.0%)
橋、運河	6	(85.7%)	0	(0.0%)	1	(14.3%)
海岸、湖沼	41	(78.8%)	2	(3.8%)	9	(17.3%)
田園景観	70	(69.3%)	5	(5.0%)	26	(25.7%)
城址寺社	76	(73.1%)	3	(2.9%)	25	(24.0%)
街道古道	16	(76.2%)	2	(9.5%)	3	(14.3%)
宿場町など	12	(85.7%)	1	(7.1%)	1	(7.1%)
公園、緑地	20	(71.4%)	0	(0.0%)	8	(28.6%)
住宅街	11	(73.3%)	0	(0.0%)	4	(26.7%)
商店街	3	(75.0%)	0	(0.0%)	1	(25.0%)
工場地帯	0	(0.0%)	0	(0.0%)	1	(100.0%)
高層ビル群	0	(0.0%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)
計	345	(76.5%)	16	(3.5%)	90	(20.0%)

N=451

5.3.4. フリーライドの忌避が対象景観保護の正当性認識に与える影響

LCP レジーム論は、ゲシュタルトの形成範囲と便益へのアクセス可能な範囲が一致することを前提としている。そのため、形成範囲とアクセス可能範囲が一致しない景観の場合には適用することを想定していない。

しかしながら、形成範囲とアクセス可能範囲が不一致の場合にも、コアコミュニティ内の成員の効用が、コアコミュニティ内の他者の効用のみならず、コアコミュニティ外でゲシュタルトの便益を受けている他者の効用との間で独立であるとすれば、コアコミュニティ上で成立する LCP レジームによって集合行為ジレンマが解決される可能性には、コアコミュニティ外に外部性が及ぶかどうかは影響しないと考えられる。

他方で、集合行為ジレンマ状況において、他者と自分の利得差が効用に影響するためにフリーライドを忌避する傾向があることを報告する社会心理学の実験もある。Komorita and Parks(1994：64-66)の整理に従えば、Kerr(1983)は、非協力行動の要因の一つである、フリーライダーが得をする事態を避けようとするという「サッカー効果(sucker effect)」(Orbell and Dawes,1981)について、次のように論じている。Kerr は、より貢献が多ければより報酬は多くなるべきという公平性(equity)や、全員が何らかの社会貢献をすべきという社会的責任(social responsibility)、互酬性(reciprocity)といった社会規範を挙げ、得をするフリーライダーが存在することは、これら社会規範に抵触するためにサッカー効果が生じていると考え、これを実験で確かめている。

以上の議論が示す通り、フリーライドを忌避する傾向があるとすれば、アクセス可能範囲が広域に広がるほど、LCP レジームの有効性は小さくなることが予想される。

まとめると、ゲシュタルトの形成範囲とアクセス可能範囲が一致しない景観の場合においても、4 章までと同様に、永年 LCP レジームにより維持されてきた景観を保護すべきとの規範に正当性を認めると考えられる。ただし、フリーライドを忌避する傾向から、他者のフリーライドの可能性を高く見積もるほど、正当性を認めにくくなるのではないかと考えられる。

この仮説を検証するために、対象景観保護の正当性認識、ルール遵守意向を被説明変数とするロジスティック回帰分析を行った。

なお、引き続き、対象景観は「地域の人々が長年にわたって、互いに努力や犠牲を払って維持されている」に「該当する」と答えた 451 人にサンプルを限定して分析を行っている。

分析にあたっては、正当性認識については、「実行されるべきでない」を 1、それ以外を 0 とした。ルール遵守意向については、「従う」を 1、それ以外を 0 とした。

ゲシュタルトが生み出す便益へのアクセス可能範囲の広さは、「外部性の及ぶ範囲」への回答を用いる。

また、他者がどの程度フリーライドすると認識しているか質問する項目として、「他者のルール遵守意向」を用意した。

具体的には、「(『ルールに反しているからやめてほしい』といわれたとき、) 一般に、どれくらいの人がルールに従うとあなたは思いますか」と質問し、「ほとんどの人が従

う」、「半分くらいの人が従う」、「少しくらいの人が従う」、「従う人はほとんどいない」の中から一つ回答してもらった。「他者のルール遵守意向」の値が大きいほど、他者がフリーライドせずに景観を守るためのルールに従う割合が高いと認識していることになる。

対象景観を評価する質問項目である、「対象景観の歴史性」、「回答者の対象景観とのかかわり」を説明変数として用いることで、対象景観の違いによる影響を評価した。

また、4 章同様、「同調性」、「性別」、「年齢」も説明変数に加えた。「同調性」の設問は、4 章と同じものである。

表 35　説明変数の質問項目一覧

質問項目		観測変数の尺度	平均	標準偏差
ゲシュタルトの形成範囲		順序尺度(4 段階)	2.543	0.921
外部性の及ぶ範囲		順序尺度(5 段階)	3.838	1.257
対象景観の歴史性		順序尺度(4 段階)	1.878	1.016
回答者の対象	その景観は近くにあるか	名義尺度(カテゴリ)	―	―
景観とのかか	自宅・所有地は景観の一要素か	〃	―	―
わり	景観保護活動への参加	〃	―	―
他者のルール遵守意向		順序尺度(4 段階)	2.769	1.209
同調性	公園の掃除等に参加する	名義尺度(カテゴリ)	―	―
	自治会の活動に参加する	〃	―	―
	近隣の人達とよく話す	〃	―	―
	ボランティア活動に参加する	〃	―	―
	コミュニティルールの遵守意向	順序尺度(5 段階)	4.356	0.603
性別		名義尺度(カテゴリ)	―	―
年齢		順序尺度(7 段階)	3.865	1.759

N=451

対象景観保護の正当性認識を被説明変数とするロジスティック回帰分析の結果を表 36 に示す。

対象景観保護の正当性認識には、「他者のルール遵守意向」と「外部性の及ぶ範囲」が有意に作用する。より多くの他者がルールを遵守すればするほど、また、外部性の及ぶ範囲が広くなればなるほど、対象景観を保護する LCP レジームが行う行為拘束に対して正当性を認めるようになる。

表 36　対象景観保護の正当性認識に対するロジスティック回帰分析

		係数	P 値	VIF	オッズ比
(切片)		−1.363	0.184	―	0.256
ゲシュタルトの形成範囲		−0.056	0.687	1.085	0.946
対象景観の歴史性		−0.014	0.907	1.067	0.987
外部性の及ぶ範囲		0.246	0.016 **	1.204	1.278
回答者の対象	その景観は近くにあるか	−0.384	0.152	1.197	0.681
景観とのかかわり	自宅・所有地は景観の一要素か	−0.552	0.143	1.419	0.576
	景観保護活動への参加	0.233	0.523	1.273	1.262
他者のルール遵守意向		0.203	0.042 **	1.115	1.225
同調性	公園の掃除等に参加する	0.364	0.283	1.849	1.439
	自治会の活動に参加する	0.111	0.728	1.743	1.117
	近隣の人達とよく話す	−0.038	0.891	1.264	0.963
	ボランティア活動に参加する	0.012	0.971	1.530	1.012
	コミュニティルールの遵守意向	0.317	0.128	1.115	1.372
性別		0.000	0.999	1.074	1.000
年齢		0.037	0.627	1.216	1.037

* ; P 値＜0.1、** ; P 値＜0.05、*** ; P 値＜0.01

切片のみモデルとの間での尤度比検定：Deviance = −29.549、自由度 = −14、P 値 = 0.009***

5.3.5.　フリーライドの忌避、正当性認識がルール遵守意向に与える影響

ルール遵守意向を被説明変数とするロジスティック回帰分析の結果を表 37 に示す。

4 章で挙げた G/E 仮説から、ルール遵守行動を説明しうることが予想される「対象景観保護の正当性認識」、「他者のルール遵守意向」は、いずれもルール遵守意向に有意に作用した。

また、「コミュニティルールの遵守意向」も、ルール遵守意向に有意に作用している。

表 37　ルール遵守意向に対するロジスティック回帰分析

		係数	P 値	VIF	オッズ比
(切片)		−4.665	0.000 ***	―	0.009
対象景観保護の正当性認識		1.391	0.000 ***	1.069	4.018
対象景観の歴史性		0.171	0.237	1.088	1.187
外部性の及ぶ範囲		0.137	0.274	1.067	1.147
ゲシュタルトの形成範囲		0.036	0.738	1.251	1.037
回答者の対象	その景観は近くにあるか	0.362	0.202	1.264	1.436
景観とのかかわり	自宅・所有地は景観の一要素か	−0.502	0.248	1.422	0.605
	景観保護活動への参加	0.510	0.207	1.222	1.666
他者のルール遵守意向		0.627	0.000 ***	1.123	1.872
同調性	公園の掃除等に参加する	0.223	0.530	1.812	1.250
	自治会の活動に参加する	0.089	0.787	1.709	1.093
	近隣の人達とよく話す	0.624	0.029 **	1.276	1.866
	ボランティア活動に参加する	−0.404	0.230	1.510	0.667
	コミュニティルールの遵守意向	0.488	0.023 **	1.088	1.630
性別		−0.077	0.769	1.079	0.926
年齢		−0.046	0.560	1.219	0.955

* ; P 値＜0.1、** ; P 値＜0.05、*** ; P 値＜0.01

切片のみモデルとの間での尤度比検定：Deviance = −97.459、自由度 = −15、P 値 = 0.000***

5.3.6. 集合的利益の私益に対する優先に基づく景観保護

サッカー効果が推察した通り、他者のフリーライドを多く見積もる人ほど、対象景観を保護する LCP レジームが行う行為拘束に対して正当性を認めなくなることが確かめられた。サッカー効果による影響は、景観のゲシュタルトの形成範囲とアクセス可能範囲が一致していた 4 章の住宅地景観においては、強い効果が見られなかったものである。

他方で、フリーライドの忌避というサッカー効果による影響からすれば、外部性の及ぶ範囲が広ければ広いほど、それだけ得をするフリーライダーが増加する可能性が高まることから、LCP レジームによる景観保護への正当性を認めなくなるはずである。

ところが実際には、「外部性の及ぶ範囲」が広ければ広いほど、景観保護を目的とする行為規制に正当性を認める傾向を強めることが明らかとなった。この正当性判断は、論理的には、「集合的利益は私益に優先すべきである」、かつ「集合的利益の優先性は、その影響範囲に比例して認めるべきである」との２つの価値判断を前提に成立している。「景観の形成範囲とアクセス可能範囲が一致しない場合であっても景観のゲシュタルト性を守るべき」と感じる市民意識は、その根底において、集合的利益と私益に関するこれら２つの価値判断が支えているものと考えられる。

5.4.　形成範囲とアクセス可能範囲が一致しない景観の保護の正当性

本章では、全国を対象としたインターネット調査をもとに、ゲシュタルトの形成範囲と便益へのアクセス可能範囲が一致しない景観において、永年 LCP レジームにより維持されてきた景観を保護すべきとの規範に正当性を認めること、また、他者のフリーライドの可能性を高く見積もるほど正当性を認めにくくなることを明らかにした。

5.1.では、何らかの守るべき景観を思い浮かべる市民は全体の 9 割にも達しており、また、その対象となる景観において住宅地景観は少数派であり、多くの市民は城址寺社、田園景観、海岸湖沼といった、住宅地景観以外の景観を挙げていることを明らかにした。

5.2.では、ゲシュタルトの形成範囲と外部性の及ぶ範囲が同じと回答した人が最も多かったのは住宅地景観のみであり、その他の対象景観は形成範囲よりも外部性の及ぶ範囲の方が広いと回答した人が多く、ゲシュタルトの形成範囲外に便益が及ぶ景観が多数存在することが確かめられた。

5.3.では、ゲシュタルトの形成範囲と便益へのアクセス可能範囲が一致しない景観においても、半数強の市民が景観の保護に正当性を認める傾向が確認された。そして、他者のフリーライドを低く見積もる人ほど、また、外部性の及ぶ範囲が広ければ広いほど、対象景観を保護する LCP レジームが行う行為拘束に対して正当性を認めることが明らかとなった。

外部性の及ぶ範囲が広ければ広いほど、市民が対象景観を保護する LCP レジームの行為拘束に対して正当性を認める傾向は高まる。この結果は、互換的利益の私益に対する優先という価値判断と同じく、個人合理性を前提にするだけでは説明できないものである。一方この結果は、5.3.4.で挙げたサッカー効果によるフリーライドへの忌避から予想される結果とも一致しない。にもかかわらず、このようなことが起こるのは、「集合的利益は私益に優先すべきである」という価値判断に加えて、「集合的利益の優先性は、その影響範囲に比例して認めるべきである」という価値判断が働いていることを示唆するものである。

今回の調査では実証されていないが、ゲシュタルトの形成範囲とアクセス可能範囲が一致しない景観を含んでいたとしても、4 章と同様に、景観のゲシュタルト性認識と、景観のゲシュタルトに対する選好は、LCP レジームによる行為拘束を正当と認める判断とは、独立に作用するのではないかと推察される。

6章　結論

ここまで本研究が明らかにしたことを整理し、本研究の結論をまとめる。

2章では、「互換的利益」が判例上どのように扱われてきたかを明らかにするために、これまで法学において論じられてきた景観利益の考え方を整理するとともに、景観訴訟裁判例において用いられる景観利益の考え方を特定した。2.1.では、国立大学通り景観訴訟市村判決および宮岡判決の論旨を整理し、2.2.では法学上の景観利益の概念の分類整理を、2.3.では50件の景観訴訟裁判例において用いられる景観利益の概念の特定を行った結果、既存の裁判例では、互換的利益の保護の訴えを認めるか否かに関わらず、互換的利益を、公益または私益に位置付けてしまっていることを明らかにした。そして、景観利益は、既存の私益と公益の範疇には収まらない互換的利益とみなすべきであること、また、景観利益の保護は、「互換的利益と私益が対立するとき前者が優先されるべきである」との価値判断にもとづいていることを明らかにした。

このとき、互換的利益は保護されるべきとの主張と同時に、国家や市場よりもインフォーマルな慣習により管理する「LCPレジーム」が互換的利益を守るのに有効なレジームであると主張するためには、景観がLCPレジームで保護されるべき論拠を明らかにする必要がある。

そこで3章では、景観がLCPレジームで保護されるべき論拠を明らかにするために、3.1から3.2.にかけて、CPR問題の解決にとって、LCPレジームによる当事者同士の自発的な相互行為拘束が有効性を発揮する条件である「Ostrom=Rose条件」を明らかにし、ついで、景観がOstrom=Rose条件を満たす資源システムの一種とみなしうるか否かの検討を行い、理論的には、LCPレジームにより守られるべき財であることを論証した。3.3.では、宮岡判決において用いられた互換的利益の認定条件とOstrom＝Rose条件の比較をおこなった結果、宮岡判決はOstrom＝Rose条件を用いていることを確認した。ただし、宮岡判決は、単に互換的利益の法的保護を主張したものではなく、「LCPレジームにより保護されてきた既得の互換的利益は私益に優先して保護されるべき」との法的判断であったことを明らかにした。

景観紛争の3割が非法的に解決してきたのは、宮岡判決の示した上記の価値判断に立つ市民が存在しているからではないかと考えられる。しかし、景観がOstrom＝Rose条件を満たすかどうかは、LCPレジーム論に依拠するだけでは、先験的に決められない。さらに、Ostrom＝Rose条件が満たされているとき、LCPレジームによる行為拘束を正当とする判断が成立するかどうか実証される必要がある。

そこで4章では、国立市民を対象とした質問紙調査をもとに、4.1.では慣習的に維

持されてきた LCP レジームによる行為拘束を、市民は正当と認めることを確かめた。4.2.では、景観のゲシュタルト性をより強く認識する市民ほど、LCP レジームによる行為拘束を正当と認める傾向にあること、また、ゲシュタルト性とゲシュタルトに対する選好が独立に作用することを明らかにした。4.3.では、仮に LCP レジームによる行為拘束に正当性を認めていたとしても、他者が LCP レジームのルールを守ることに対する期待がなければ、個々人はルールには従わない傾向にあることが明らかとなった。

4 章が対象とする「住宅地景観」は、ゲシュタルトの形成範囲内の個人がゲシュタルトの便益を得ることが前提となっていた。2.3.5.において明らかにしたように、景観訴訟 50 裁判例のうち、原告が互換的利益の保護を訴える事例は、住宅地景観に偏っている。しかしながら、景観の種類によっては、ゲシュタルトが形成されている空間範囲内のコミュニティの外にいる他者が、ゲシュタルトの便益を得る可能性がある。

そこで 5 章では、全国を対象としたインターネット調査をもとに、ゲシュタルトの形成範囲と便益へのアクセス可能範囲が一致しない景観においても、半数強の市民が、永年 LCP レジームにより維持されてきた景観の保護に正当性を認める傾向が確認された。そして、他者のフリーライドを低く見積もる人ほど、また、外部性が広範囲に及ぶほど、LCP レジームが行う行為拘束に対して正当性を認めることが明らかとなった。このことは、LCP レジームにより形成される景観の「集合的利益は私益に優先すべきである」という価値判断に加えて、「集合的利益の優先性は、その影響範囲に比例して認めるべきである」という価値判断が働いていることを示唆するものである。

本研究が明らかにしたことは、第一に、Ostrom＝Rose 条件、互換的利益の私益に対する優先、既存の互換的利益の私益に対する優先の 3 つの価値判断を背景として、景観を守るべきとの規範を正当と認める市民が存在することである。第二に、形成範囲と便益へのアクセス可能範囲が一致しない景観の場合にも、より広範囲に及ぶ集合的利益の私益に対する優先、という価値判断に基づき、景観を守るべきとの規範を正当と認める市民が存在することである。

これら市民の間で共有されているインフォーマルな規範は、既存法では保護の対象になっていない。市民のインフォーマルな規範と、フォーマルな法との間にずれが生じていることが明らかとなった以上、既存法で保護されていない市民のインフォーマルな規範を、法的に保護するための枠組みを検討する必要がある。その際、どの程度の割合の人が正当性を認めることが求められるのか、その基準を明らかにしてゆく必要がある。

また、4 章～5 章の質問紙調査では、既存の互換的利益の私益に対する優先という価値判断に立った質問している。このため、既存の互換的利益ではなく、将来形成されるかもしれない互換的利益の私益に対する優先という価値判断を前提とする場合の

正当性判断については明らかではない。

本研究では、全編にわたって、景観破壊の原因となる行為者と、それに反対する者の双方ともに民間主体であるという、民－民間での景観紛争を前提としている。民－民間での景観紛争においては、裁判所は、互換的利益と私益との対立の裁定を求められることになる。これに対し、景観破壊の原因となる行為者が行政であり、これに民間主体が反対するという、民－公間での景観紛争の場合には、裁判所は、互換的利益と公益との対立を裁定することになる。民－民間での紛争の場合と異なり、民－公間での紛争においては、互換的利益と、公共事業により得られる公益とを秤にかけなければならない。本研究は、互換的利益の私益に対する優先のみ論じており、互換的利益と公益との間での優先関係については、別の議論が必要になる。

また、現実には、たとえ景観を守るべきとの規範に正当性を認めていても、LCP レジームによる行為拘束に従わない可能性がある。例えば相続税のために土地を売るなどによって所有権が移転した先の主体が、互換的利益を守らないことは十分に考え得る。景観を守るべきとの規範が有効に担保されるためには、互換的利益を LCP レジームにより保護することの重要性を強調するだけでなく、LCP レジームが崩壊しないような枠組みが必要である。そのためには、LCP レジームが崩壊した事例に着目して研究する必要がある。

さらに、将来的には、本研究の主張が景観だけに成立する命題なのかどうか、明らかにされることも考えられる。景観以外の財において、ローカルな集合行為ジレンマが生じており、財が Ostrom＝Rose 条件を満たす場合、景観の時と同様に LCP レジームによる行為拘束に正当性を認める傾向がみられるかどうか検証することは、今後の課題となる。

［謝辞］4 章での質問紙調査に快く御協力下さった国立市民の皆様方に、この場を借りて厚くお礼申し上げる。

また、5 章の調査結果は、平成 21 年度国土交通省国土政策関係研究支援事業を活用して行った研究成果の一部を基にしている。

参考文献

- Alchian, Armen A. (2006[1965]) “Some Economics of Property Rights”, Il Politico, 30, no.4 : 816-829. Reprinted in Alchian, Armen A., 2006, *The Collected Works of Armen A. Alchian Volume 2：Property rights and economic behavior*, Indianapolis, Ind.：Liberty Fund, 52-67.
- Alchian, Armen, and Demsetz, Harold (1973) “The Property Rights Paradigm”, Journal of Economic History, 33(1)：16-27.
- Allen, Douglas W. (1991) “What are Transaction Costs? ”, Research in Law and Economics, 14：1-18.
- Allen, Douglas W. (1997) “Property Rights, Transaction Costs, and Coase: One More Time”, in Medema, Steven G. ed., *Coasean Economics: Law and Economics and the New Institutional Economics*, Kluwer, Academic Publishers：105-118.
- Arrow, Kenneth J. (1977[1969]) “The Organization of Economic Activity：Issues Pertinent to the Choice of Market versus Non-market Allocations”, in Analysis and Evaluation of Public Expenditures：The PPP System, 1：47-64. Washington, D.C., Government Printing Office, Washington. Reprinted in Haveman, Robert H. and Margolis, Julius ed., 1977, *Public Expenditure and Policy Analysis*, 2nd ed., Chicago：Rand McNally College Pub. Co., 67-81.
- Barzel, Yoram (1997) *Economic Analysis of Property Rights*, 2nd ed., Cambridge University Press. ヨーラム・バーゼル著、丹沢安治訳(2003)「財産権・所有権の経済分析 ：プロパティー・ライツへの新制度派的アプローチ」白桃書房.
- Baumol, William J., and Oates, Wallace E. (1988) *The Theory of Environmental Policy*；with contributions by V.S. Bawa and David F. Bradford. -- 2nd ed., Cambridge ; New York：Cambridge University Press.
- Bromley, Daniel W. (1991) *Environment and Economy：Property Rights and*

Public Policy, UK ; Cambridge, Mass., USA : B. Blackwell.

- Buchanan, James M. and Stubblebine, WM. Craig (1962) "Externality", Economica, 29 : 371-84.
- Calabresi, Guido (1968) "Transaction Costs, Resource Allocation, and Liability Rules - A Comment", Journal of Law and Economics, 11(1) : 67-73.
- Calabresi, Guido and Melamed, A. Douglas (1972) "Property Rules, Liability Rules and Inalienabilty: One View of the Cathedral", Harvard Law Review, 85 : 1089-1128.
- Cheung, Steven N. S. (1970) "The Structure of a Contract and the Theory of a Nonexclusive Resource", Journal of Law and Economics, 13: 49-70.
- Coase, Ronald H., (1988[1960]) "The Problem of Social Cost", Journal of Law and Economics, 3, l-44. Reprinted in Coase, Ronald H., 1988, *The Firm, the Market, and the Law*, University of Chicago Press, 95-156.
- Coase, Ronald H. (1988a) "The Firm, the Market, and the Law", in Coase, Ronald H., 1988, *The Firm, The Market, and the Law*, University of Chicago Press, 1-81.
- Coase, Ronald H. (1988b) "Notes on the Problems of Social Cost", in Coase, Ronald H., 1988, *The Firm, The Market, and the Law*, University of Chicago Press, 157-185.
- Coase, Ronald H. (1994[1991]) "The Institutional Structure of Production", The 1991 Alfred Nobel Memorial Prize Lecture in Economic Sciences, delivered 9 December 1991, in Stockholm, Sweden. Reprinted in Coase, Ronald H., 1994, *Essays on Economics and Economists*, Chicago, University of Chicago Press, 3-14.
- Cooter, Robert D. (1980) "How the Law Circumvents Starrett's Nonconvexity", Journal of Economic Theory, 22(3) : 499-504.
- Cooter, Robert D. (1982) "The Cost of Coase", The Journal of Legal Studies, 11(1) : 1-33.
- Cooter, Robert D. (1987) "Coase Theorem", in J. Eatwell, M. Milgate and P. Newman, eds., *The New Palgrave: A dictionary of economics*, Vol. I, Macmillan, London : 457-460.
- Cooter, Robert and Ulen, Thomas (2004) *Law and Economics*, 4th ed., Boston: Pearson, Addison Wesley.
- Dahlman, Carl J. (1980) *The Open Filed System and Beyond: A Property Rights Analysis of an Economic Institution*, Cambridge: Cambridge University

Press.

- Dawes, Robyn M. (1975) “Formal Models of Dilemmas in Social Decision-making”, in Kaplan, Martin F. and Schwartz, Steven eds., *Human Judgment and Decision Processes*, New York : Academic Press, 87-107.
- Dawes, Robyn M. (1980) “Social Dilemmas”, Annual Review of Psychology, 31 : 169-193.
- Demsetz, Harold (1967) “Toward a Theory of Property Rights”, American Economic Review, 57 : 347-359.
- Dixit, Avinash K. and Olson, Mancur (2000) “Does Voluntary Participation Undermine the Coase Theorem? ”, Journal of Public Economics, 76(3) : 309-335.
- Eggertsson, Thráinn (1990) *Economic Behavior and Institutions*, Cambridge University Press.
- Ellickson, Robert C. (1993) “Property in land”, Yale Law Journal, 102 : 1315-1400.
- Fischel, William A. (1985) *The Economics of Zoning Laws: A Property Rights Approach to American Land Use Controls*, Baltimore: Johns Hopkins University Press.
- Fischer, Stanley (1977) “ ‘Long-term contracting, sticky prices, and monetary policy’ : A comment”, Journal of Monetary Economics, 3 : 317-323.
- Furubotn, Eirik G. and Pejovich, Svetozar (1972) “Property Rights and Economic Theory : A Survey of Recent Literature”, Journal of Economic Literature, 10(4) : 1137-1162.
- Gordon, H. Scott (1954) “The Economic Theory of a Common-Property Resource: The Fishery”, Journal of Political Economy, 62 : 124-142.
- Groves, Theodore and Ledyard, John (1977) “Optimal Allocation of Public Goods: A Solution to the ‘Free Rider’ Problem”, Econometrica 45(4) : 783-809.
- Hamburger, Henry (1973) “N-person prisoner’s dilemma”, Journal of Mathematical Sociology, 3 : 27-48.
- Hardin, Garret (1968) “The Tragedy of the Commons”, Science, 162 : 1243-1248.
- Hardin, Russell (1982) *Collective action*, Baltimore : Resources for the Future by the Johns Hopkins University Press.
- Head, J. G. (1962) “Public Goods and Public Policy”, Public Finance, 17 : 197-219.

- Kerr, Norbert L. (1983) “Motivation losses in small groups : A social dilemma analysis“, Journal of Personality and Social Psychology, 45(4) : 819-828.
- Knight, Frank H. (1997[1924]) “Fallacies in the Interpretation of Social Cost“, Quarterly Journal of Economics, 38(4): 582-606. Reprinted in Knight, Frank H., 1997, *The Ethics of Competition ; with a new introduction by Richard Boyd*, New Brunswick, N.J. : Transaction Publishers, 209-228.
- Komorita, Samuel S. and Parks, Craig D. (1994). *Social dilemmas*, Westview Press.
- Libecap, Gary D. (1989) *Contracting for Property Rights*, Cambridge University Press.
- Medema, Steve and Zerbe, Richard O. (2000) “The Coase Theorem”, in Bouckaert, Boudewijn and DeGeest, Gerrit eds., *The Encyclopedia of Law and Economics*, vol.1, Aldershot: Edward Elgar, 836-892.
- Merges, Robert P. (1996) “Property Rights Theory and the Commons : the Case of Scientific Research”, Social Philosophy and Policy, 13 : 145-167.
- Mishan, Edward J. (1971) “The Postwar Literature on Externalities: An Interpretative Essay”, Journal of Economic Literature, 9(1) : 1-28.
- Mumey, G. A. (1971) “The ‘Coase Theorem’ : A Reexamination”, The Quarterly Journal of Economics, 85(4) : 718-723.
- Musgrave, Richard A. (1969) “Provision for Social Goods“, in Margolis, Julius and Guitton, Henri eds., *Public Economics*, London : Macmillan, 124-144.
- Muthén, Bengt O. (1998-2004) *Mplus Technical Appendices*, Los Angeles, CA: Muthén & Muthén.
- Needham, Barrie (2006) *Planning, Law and Economics : an investigation of the rules we make for using land*, London ; New York : Routledge.
- North, Douglass C. (1990) *Institutions, institutional change and economic performance*, Cambridge University Press.
- Oliver, Pamera (1980) “Rewards and Punishments As Selective Incentives for Collective Action : Theoretical Investigations”, American Journal of Sociology, 85(6) : 1356-75.
- Olson, Mancur (1971[1965]) *The Logic of Collective Action : Public Goods and the Theory of Groups*, Cambridge, Mass. : Harvard University Press.
- Orbell, J. and Dawes, R. M. (1981) “Social dilemmas”, in G. Stephenson and J. H. Davis Eds, *Progress in Applied Social Psychology*, vol. 1 . Chichester: Wiley.
- Ostrom, Elinor (1990) *Governing the Commons: The Evolution of Institutions*

for Collective Action, Cambridge University Press.

- Ostrom, Elinor, Roy Gardner, and James Walker (1994) *Rules, Games, and Common-Pool Resources*. University of Michigan Press.
- Ostrom, Vincent and Ostrom, Elinor (1977) "Public goods and public choices", in E. S. Savas, ed., *Alternatives for delivering public services: towards improved performance*, 7-49. Boulder, CO: Westview Press.
- Pigou, Arthur C. (1932) *The Economics of Welfare*, 4th ed., London: Macmillan and Co.
- Posner, Richard A. (1998) *Economic Analysis of Law*, 5th ed., New York, NY : Aspen Law & Business.
- Pruitt, Dean G. and Kimmel, Melvin J. (1977) "Twenty years of experimental gaming : Critique, synthesis, and suggestions for the future", Annual Review of Psychology, 28 : 363-392.
- Rose, Carol M. (1994[1986]) "The Comedy of the Commons : Commerce, Custom and Inherently Public Property", University of Chicago Law Review, 53 : 711. Reprinted in Rose, Carol M., 1994, *Property and Persuasion : Essays on the History, Theory, and Rhetoric of Ownership*, Boulder, Colo. : Westview Press.
- Rose, Carol M. (1998) "The Several Futures of Property : Of Cyberspace and Folk Tales, Emission Trades and Ecosystems", Minnesota Law Review, 83 : 129-182.
- Saijo, Tatsuyoshi and Yamato, Takehiko (1999) "A Voluntary Participation Game with a Non-excludable Public Good", Journal of Economic Theory, 84(2) : 227-242.
- Samuelson, Paul A. (1954) "The Pure Theory of Public Expenditure", Review of Economics and Statistics, 36(4) : 387-89.
- Samuelson, Paul A. (1955) "Diagrammatic Exposition of A Theory of Public Expenditure", Review of Economics and Statistics, 37(4) : 350-356.
- Samuelson, Paul A. (1967) "The Monopolistic Competition Revolution", in *Monopolistic Competition Theory : Studies in Impact, Essays in Honor of Edward H. Chamberlin*, edited by Kuenne, Robert E., New York : John Wiley. Reproduced in *The Collected Scientific Papers of Paul A. Samuelson*. Vol. 3, 18-51.
- Samuelson, Paul A. (1995) "Some Uneasiness with the Coase Theorem", Japan and the World Economy, 7(1) : 1-7.
- Schelling, Thomas C. (1973) "Hockey Helmets, Concealed Weapons, and

Daylight Saving：A Study of Binary Choices with Externalities", The Journal of Conflict Resolution, 17(3)：381-428.
- Schlag, Pierre (1989) "The Problem of Transaction Costs", Southern California Law Review, 62：1661-1989.
- Scitovsky, Tibor (1954) "Two Concepts of External Economies", Journal of Political Economy, 62(2)：143-151.
- Shavell, Steven (2004) Foundations of Economic Analysis of Law, Cambridge, Mass.：Belknap Press of Harvard University Press. スティーブン・シャベル著、田中亘・飯田高訳(2010)「法と経済学」日本経済新聞出版社.
- Smith, Robert J. (1981) "Resolving the Tragedy of the Commons by Creating Private Property Rights in Wildlife", Cato Journal, 1(2)：439-468.
- Stigler, George J. (1966) *The Theory of Price*, 3rd ed., New York: Macmillan.
- Stigler, George J. (1988) "Chapter 5：Eureka! ", in *Memoirs of an Unregulated Economist*, Basic Books: New York, 73-91.
- Taylor, Michael (1987) *The Possibility of Cooperation*, Cambridge University Press.
- Turvey, Ralph (1963) "On Divergences between Social Cost and Private Cost", Economica, 30(3)：309-313.
- Usher, Dan (1998) "The Coase Theorem is Tautological, Incoherent or Wrong", Economics Letters, 61：3-11.
- Veljanovski, Cento G. (1982) "The Coase Theorems and the Economic Theory of Markets and Law", Kyklos, 35：53-74.
- Vogel, Kenneth R. (1987) "The Coase Theorem and California Animal Trespass Law", Journal of Legal Studies, 16(1)：149-187.
- Webster, Chris and Lai, Lawrence Wai-Chung (2003) *Property Rights, Planning and Markets：managing spontaneous cities*, Cheltenham, U.K.：Edward Elgar.
- Williamson, Oliver E. (1979) "Transaction Cost Economics：The Governance of Contractual Relations", Journal of Law and Economics, 22：233-261.
- Yamagishi, Toshio (1986) "The Provision of a Sanctioning System As a Public Good", Journal of Personality and Social Psychology, 51(1)：110-16.
- Yu, Ching-Yun and Muthén, Bengt O. (2001) "Evaluation of Model Fit Indices for Latent Variable Models with Categorical and Continuous Outcomes", Technical report in preparation.
- Schmidt-Preuß, von Matthias (1992) *Kollidierende Privatinteressen im*

Verwaltungs- recht : das subjektive öffentliche Recht im multipolaren Verwaltungsrechtsverhältnis, Berlin：Duncker & Humblot.
・ 秋山靖浩(2000)「相隣関係における調整の論理と都市計画との関係(5・完) ドイツ相隣法の考察」早稲田法学 76(1)：330-288.
・ 麻生良文(2008)「都市景観の経済分析」慶應義塾大学法学部編『慶應の政治学　政治・社会（慶応義塾創立一五〇年記念法学部論文集)』慶應義塾大学法学部 ：1-26.
・ 阿部泰隆(2005)「景観権は私法的(司法的)に形成されるか」(上)自治研究 81(2)：3-27 / (下)自治研究 81(3)：3-27.
・ 荒秀(1996)「景観保護―清里リゾートマンション事件を契機として」環境法研究 23：135-148.
・ 荒井貴史(2006)「景観保全について―経済学の視点から」尾道大学経済情報論集 6(2)：133-154.
・ 荒山正彦(2004)「近代日本における風景論の系譜」青弓社ライブラリー 33『＜景観＞を再考する』青弓社 ：81-120.
・ 淡路剛久(1980)「環境権の法理と裁判」有斐閣.
・ 淡路剛久(2003)「景観権の生成と国立・大学通り訴訟判決」ジュリスト 1240：68-78.
・ 五十嵐敬喜(2002)「美しい都市をつくる権利」学芸出版社.
・ 池田計彦(2003)「国立の景観裁判の経過と展望」地域開発 464：15-20.
・ 池田計彦(2007)「認められた景観利益 国立マンション訴訟―最一小判 2006.3.30 (特集 最高裁判決 2006―弁護士が語る)」法学セミナー52(2)：14-17.
・ 池田恒男(1998)「建築基準法上の位置指定道路に対する近隣居住者の自由通行権―最一小判平成 9 年 12 月 18 日を機縁として (判例批評)」判例タイムズ 49(30)：63-75.
・ 石井安憲・西條辰義・塩澤修平(1995)「入門・ミクロ経済学」有斐閣.
・ 石原一子(2007)「景観にかける―国立マンション訴訟を闘って」新評論.
・ 井手久登(1975)「景観の概念と計画」都市計画 83：10-13,23.
・ 礒野弥生(2005)「国立マンション差止請求控訴審判決」環境と公害 34(4)：41-45.
・ 岩橋浩文(2008)「居住環境をめぐる地域的共通利益の法的位置づけ」熊本大学社会文化研究 6：59-84.
・ 牛尾洋也(2003)「都市的景観利益の法的保護と『地域性』―国立市マンション訴訟が提起するもの」龍谷法学 36(2)：1-38.
・ 牛尾洋也(2005)「景観利益の保護のための法律構成について」龍谷法学 38(2)：512-461.
・ 大阪弁護士会環境権研究会(1973)「環境権」日本評論社.

- 大塚直(2004)「新判例紹介 国立景観訴訟控訴審判決―東京高判平成 16・10・27」NBL 799：4-5.
- 大塚直(2005)「論点講座 環境法の新展開(9) 環境権(2)」法学教室 294：111-121.
- 大塚直(2006a)「環境法 第 2 版」有斐閣.
- 大塚直(2006b)「国立景観訴訟最高裁判決の意義と課題」ジュリスト 1323：70-81.
- 大野武(2003)「都市景観の保全と法システム―国立マンション訴訟を契機として」松山大学論集 15(4)：167-193.
- 大野武(2005)「都市景観の私法的救済―国立の高層マンション訴訟控訴審判決」マンション学 22：34-43.
- 大野武(2006)「都市景観をめぐる紛争と法―私法と公法の役割と限界」日本土地法学会 土地問題叢書 37『借地借家法の改正・新景観法』有斐閣 ：106-151.
- 岡田俊裕(2002)「地理学史」古今書院.
- 岡本詔治(2002)「景観権と眺望権に関する一事例―鎌倉まちなみ景観訴訟（東京高判平成 13.6.7)」法律時報 74(11)：109-113.
- 奥真美(2008)「国立市における景観形成への取組みの経緯と概要」首都大学東京都市教養学部都市政策コース監修『景観形成とまちづくり―「国立市」を事例として』公人の友社 ：8-23.
- 角松生史(2006)「建築紛争と土地利用規制の制度設計―情報構造の観点から」日本不動産学会誌 19(4)：58-65.
- 金子正史(2003)「判例解説 国立マンション事件違法部分撤去等請求訴訟」法令解説資料総覧 254：114-117.
- 川島武宜(1983)「慣習法上の権利（川島武宜著作集 / 第 8-9 巻)」岩波書店.
- 木村万平(2007)「京都破壊に抗して―市民運動 20 年の軌跡」かもがわ出版.
- 國友愛美(2005)「景観利益は私法的に保護されるか―国立マンション事件を契機として」慶応義塾大学大学院法学研究科論文集(46)2005 年度 ：75-113.
- 久米良昭(2004)「国立マンション訴訟問題についての法と経済学的分析」那須大学論叢 5：69-109.
- 黒川和美(1993)「公共部門と公共選択 第 2 版」三嶺書房.
- 後藤春彦(2007)「景観まちづくり論」学芸出版社.
- 小林学(2004)「公法判例研究 景観利益の侵害を理由として、完成したマンションの高さ 20 メートルを超える部分（7 階以上の部分）の撤去等を命じた事例」法学新報 110(11・12)：209-232.
- 斎藤潮(1998)「景観の概念」篠原修編『景観用語辞典（第一版)』彰国社 ：10-27.
- 塩野宏(1991[1994])「行政法 I 〔第二版〕」有斐閣.
- 白坂蕃(1986)「スキーと山地集落」明玄書房.

- 杉原弘恭（1994)「日本のコモンズ『入会』」宇沢弘文・茂木愛一郎編「社会的共通資本―コモンズと都市―」東京大学出版会 ：101-126.
- 関智文(2004)「景観利益の侵害を理由とする建物の一部撤去請求の可否―国立市大学通り高層マンション訴訟第一審判決」不動産研究 46(1)：24-31.
- 瀬下博之(2002)「マンション開発と住環境問題―プット・オプション履行義務付き開発許可制度の提案」都市住宅学 38：58-64.
- 瀬下博之・山崎福寿(2007)「権利対立の法と経済学―所有権・貸借権・抵当権の効率性」東京大学出版会.
- 高橋寿一(1992)「既成市街地における建築規制―ドイツの連担建築地区を素材として」社会科学研究 44(1)：115-153.
- 武井正臣・熊谷開作・黒木三郎・中尾英俊(1989)「林野入会権―その整備と課題―」一粒社.
- 辻村太郎(1986[1933])「辻村太郎著作集 4 景観の地理」平凡社.
- 寺田友子(2004)「景観権について」寺田友子他編『現代の行政紛争 ： 小高剛先生古稀祝賀』成文堂 ：323-348.
- 堂免隆浩・坂野達郎・中野章洋(2004)「田園調布地区における街並み崩壊の社会的ジレンマ性と違反行為をコントロールする仕組みに関する研究」都市計画学会学術論文集 39：41-49.
- 富井利安(2001)「眺望・景観訴訟判例の概説」牛山積編『大系環境・公害判例 7 巻　自然保護・埋立・景観・文化財』旬報社 ：162-183.
- 富井利安(2002)「眺望・景観訴訟判決の分析と法理論上の課題」環境法政策学会誌第 5 号『温暖化対策へのアプローチ』商事法務 ：167-177.
- 富井利安(2003)「『景観利益』判決の要点と意義」地域開発 464：21-25.
- 富井利安(2004)「景観利益の法的保護要件と効果－洛西ニュータウン高層マンション建築事件京都地裁判決に接して」社会文化研究 30.
- 富井利安(2005)「意見書：景観利益の侵害の私法的救済について」広島法学 29(2)：245-273.
- 富井利安(2008)「眺望・景観の保護と裁判事例の道標」修道法学 31(1)：524-501.
- 富井利安(2010)「景観利益判決を超える地平」修道法学 32(2)：608-583.
- 鳥澤円(2009)「景観紛争における公共性」井上達夫編『現代法哲学講義』信山社出版 ：189-213.
- 中川理(2008)「風景学―風景と景観をめぐる歴史と現在」共立出版.
- 中島晃(1997)「歴史的景観訴訟」淡路剛久・寺西俊一編『公害環境理論の新たな展開』日本評論社 ：301-312.
- 中島晃(2007)「景観保護の法的戦略」かもがわ出版.

・ 中村和郎(1991)「地域・景域・景観」中村和郎・石井英也・手塚章『地域と景観（地理学講座)』古今書院 ：1-15.
・ 中村次良(2003)「景観に対する利益が法律上保護された利益に当たるか、並びに根切り工事の着手及び継続が建築基準法三条二項にいう「現に建築・・・の工事中」に当たるかについて」内山忠明・池村正道編著『自治行政と争訟』ぎょうせい ：296-318.
・ 中村良夫(1977)「景観原論」土木工学大系編集委員会『土木工学大系 13 景観論』彰国社 ：1-31.
・ 中山充(2006)「環境共同利用権―環境権の一形態（香川大学法学会叢書 ; 5)」成文堂.
・ 長谷川貴陽史(2005a)「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.
・ 長谷川貴陽史(2005b)「景観権の形成と裁判―国立・大学通りマンション事件訴訟を素材として」法社会学 63：127-142.
・ 林田清明(2002)「法と経済学 第 2 版 ： 新しい知的テリトリー」信山社出版.
・ 日置雅晴(2006)「景観紛争の経験からみた景観法」ジュリスト 1314：53-60.
・ 広中俊雄(1989)「民法綱要 第 1 巻 総論 上（民法の意義・権利)」創文社.
・ 福井秀夫(2004)「景観利益の法と経済分析」判例タイムズ 1146：67-86.
・ 福井秀夫(2006)「景観法制の基準―景観紛争の法と経済分析」環境情報科学 35(1)：17-24.
・ 藤岡康宏・須加憲子(2004)「環境利益の救済法理について―景観権確立に関する一考察」富井利安編『環境・公害法の理論と実践』日本評論社 ；23-60.
・ ブローム, ヴィンフリート・大橋洋一(1995)「都市計画法の比較研究 ： 日独比較を中心として」日本評論社.
・ 本多則惠(2006)「インターネット調査・モニター調査の特質―モニター型インターネット調査を活用するための課題」日本労働研究雑誌 48(6)：32-41.
・ 松尾弘(2005)「不動産 景観利益の侵害を理由とするマンションの一部撤去請求等を認めた原判決を取り消した事例（国立景観訴訟控訴審判決)―東京高判平成 16.10.27 判時 1877 号 40 頁」判例タイムズ 1180：119-125.
・ 見上崇洋(2006)「地域空間をめぐる住民の利益と法（立命館大学叢書・政策科学 ; 6)」有斐閣.
・ 南博方・大久保規子(2003)「要説環境法　第二版」有斐閣.
・ 望月純(2006)「景観利益の侵害等を理由として高さ 20 メートル超のマンション建築差止が認められた事例」日本土地法学会編『借地借家法の改正・新景観法』有斐閣 ：152-161.

・ 安本典夫(2008)「都市法概説」法律文化社.
・ 矢作弘(2006)「不文律の約束事として守られてきた美しい都市景観―東京・国立のマンション訴訟で争われた『景観利益』をめぐって」鈴木龍也・富野暉一郎編著『コモンズ論再考』晃洋書房 ：141-160.
・ 山崎福寿・原野啓(2008)「景観訴訟と景観規制に代わる住環境対策について―プット・オプション履行義務付き開発許可制度の提案」日本不動産学会誌 22(3)：37-43.
・ 山村順次(1994)「観光地の形成過程と機能」御茶ノ水書房.
・ 山本隆司(2000)「行政上の主観法と法関係」有斐閣.
・ 山本隆司(2003)「行政訴訟に関する外国法制調査―ドイツ(下)」ジュリスト 1239：108-128.
・ 吉川日出男(2008)「判例研究 景観利益侵害に対する不法行為の成否・国立景観訴訟」札幌学院法学 25(1)：121-147.
・ 吉田克己(1999)「現代市民社会と民法学」日本評論社.
・ 吉田克己(2003)「判例評釈(1)不動産『景観利益の法的保護』」判例タイムズ No.1120：67-73.
・ 吉田克己(2005)「講義 景観利益の法的保護―《民法と公共性》をめぐって」慶應法学 3：79-117.
・ 吉村良一(2006)「景観保護と不法行為法―国立景観訴訟最高裁判決の検討を中心に」立命館法學 2006 年(6)(通号 310)：2223-2259.
・ 吉村良一(2008)「私法上の景観保護と地域的ルール」日本不動産学会誌 22(3)：44-49.
・ 渡辺洋三・中尾英俊(1975)「日本の社会と法」日本評論社.
・ 亘理格(2005)「報告 1 環境行政法における公益、個別的利益、共同利益」北大法学論集 56(3)『シンポジウム 環境秩序への多元的アプローチ(1) 実定法学のクロスロード』 ：1277-1290.
・ 亘理格(2007)「都市景観保護の課題―行政訴訟を含めて」環境法政策学会誌第 10 号『まちづくりの課題』商事法務 ：11-16.

参考資料

１．新聞記事検索から得られた景観紛争事例 2
２．景観訴訟裁判例調査・原告・被告の主張、裁判所の判断の概要 8
３．国立市質問紙調査・調査票・単純集計 18
４．全国の景観計画にみる保護の対象となる景観の類型.....29
５．全国インターネット調査・調査票・単純集計.....33

１．新聞記事検索から得られた景観紛争事例

（１）新聞記事検索に基づく景観紛争事例の抽出

1985 年以降の朝日新聞の記事を収録したデータベース「聞蔵 II ビジュアル」を用い、「景観」、「眺望」、「美観」のそれぞれの言葉と、「訴訟」「紛争」「論争」「反対」「仮処分」「和解」とを組み合わせ、検索した結果発見された記事をもとに事例を抽出した。なお、抽出する事例は人為的な開発・建築行為、土地改変に起因するものに限ることとし、樹木の剪定などの一時的な管理行為や、災害復旧に伴う工事などは含まない。

表 1　朝日新聞記事検索ワードごとの新聞記事ヒット件数

検索ワード	新聞記事の総件数
「訴訟」and（「景観」or「眺望」or「美観」）	682 件
「紛争」and（「景観」or「眺望」or「美観」）	237 件
「論争」and（「景観」or「眺望」or「美観」）	550 件
「反対」and（「景観」or「眺望」or「美観」）	3049 件
「仮処分」and（「景観」or「眺望」or「美観」）	153 件
「和解」and（「景観」or「眺望」or「美観」）	121 件

抽出された事例について、(a)所在地、(b)当該景観紛争において保護されるべきかどうかが問われた景観の内容、(c)当該対象景観の破壊をもたらすとされ、問題となった行為（事業）の内容、(d)当該問題行為（事業）を実行した主体、(e)景観の破壊を訴えた反対者（原告）、(f)景観紛争の経緯、および(g)結末、(h)訴訟化の有無を、新聞記事をもとに把握した。

(g)結末の明らかでない事例については、民間の中古不動産検索サイト（住友不動産販売（www.stepon.co.jp）、三井のリハウス（www.rehouse.co.jp）、at home web（www.athome.co.jp）、HOME'S（www.homes.co.jp）など）に登録された物件情報と、新聞記事に記載された所在地、階数、総戸数を照合することにより、結末を明らかにした。同時に、google マップ、google ストリートビューによる現状の確認も合わせて行うことで、結末を特定した。

また、事例によっては、国、都道府県、市区町村の公式ホームページにおいて事の顛末が明らかにされているものもある。これらもあわせて参照することで、新聞記事から得られた情報を補完した。なお、京都市での景観紛争事例の顛末については、木村(2007)もあわせて参照した。

上記作業により把握された事例を、下記の方法で分類した。なお、ここで用いた分類の基準は、収集された事例を類似するもの同士集約する過程を経て作成したものであり、先行調査研究に依拠するものではない。

(b)当該景観紛争において保護されるべきかどうかが問われた景観の内容については、「山なみ」の自然景観、都市公園、緑地、並木、森林などの「公園緑地」、市街地、住宅地、別荘地などを包括的に景観とする場合である「住景観」、港、川、海岸、湖沼

などの水域に関わる場合である「河川海洋」、城址、門前町、文化財となった建築物群などの「歴史的景観」、農山村集落、里山などの「田園景観」、商店街、観光地などの「商業景観」、「眺望景観」、そしてこれら分類に２つ以上該当する場合である「複合景観」に分類した。

(c)当該対象景観の破壊をもたらすとされ、問題となった行為（事業）の内容については、河川海洋の埋め立て、漁港整備、河川改修、ダム、砂浜造成などの「水域造成」、宅地開発、ゴルフ場、墓地、公園緑地整備などの主に丘陵・山間部での「土地造成」、砂利採取、採石などの「採石」、「マンション」、オフィスビル、ホテル、駅ビルなどの「商業ビル」、ショッピングセンター、観覧車などの遊具施設などの「レジャー施設」、一般道、トンネル、橋などの「道路整備」、送電線、発電所、風車などの「電力事業」、鉄道、ロープウェー、空港、ヘリポートなどの「交通施設」、博物館、美術館、役場、校舎、病院棟、焼却場、トイレなどの「公益施設」、「屋外広告」に分類した。

(d)当該問題行為（事業）の主体については、国、都道府県、市区町村および公社などの「行政」、事業者が会社法人や個人などの「民間」、行政保有土地を含めた再開発、区画整理の事業体や第三セクターなどの「官民合同」に分類した。

(g)結末については、結末不明、調査時点で建設中あるいは紛争が継続中である事例以外を、当該物件が「そのまま完成」した場合、反対する者の意見を踏まえて当初計画から何らかの変更を経た上で完成した「計画変更」、完成した物件の「撤去」により問題解決を図る、計画自体を白紙にしてしまう「取りやめ」、予定地を行政が買い取ることで紛争解決を図る「行政土地買取」、あるいは民間レベルで資金を集めて買い取る「民間土地買取」に分類した。

以上の作業の結果、405 件の景観紛争事例が抽出された（以下、「新聞記事事例」と呼ぶ）。

新聞記事で補足された紛争の発生年は、厳密に言えば、問題となった行為の計画が立てられ、必要な許認可が申請されたタイミングとは異なる。そのため、実際に紛争の発生した時期とは若干ずれるものの、図 1 の通り、ここ 20 年間は時期を問わず、常に新たな紛争が発生し続けている状態であることが分かる。

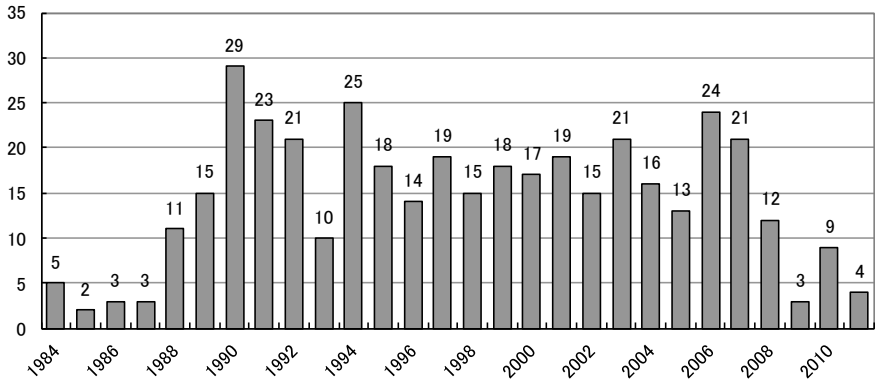


図 1　新聞記事事例の発生年別合計件数

問題となった行為を実行した行為主体をみると、民間事業者と行政とがおおむね３対１の比率で分布していることがわかる（図 2)。

主体区分	件数	%
その他	2	(0.5%)
官民合同	1	(3.5%)
行政	108	(26.7%)
民間	281	(69.4%)
総計	405	(100.0%)

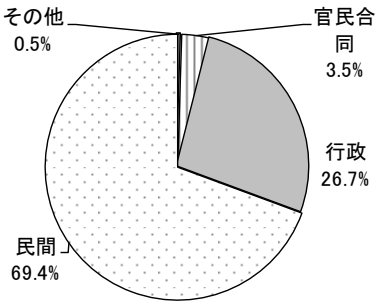


図 2　行為主体別の景観紛争件数

紛争の火種となった景観の内容をみると、歴史的景観、住景観、眺望景観の順に多い（図 3)。

景観区分	件数	%
河川海洋	48	(11.9%)
公園緑地	38	(9.4%)
山なみ	37	(9.1%)
住景観	87	(21.5%)
商業景観	9	(2.2%)
眺望景観	58	(14.3%)
田園景観	15	(3.7%)
複合景観	8	(2.0%)
歴史的景観	105	(25.9%)
総計	405	(100.0%)

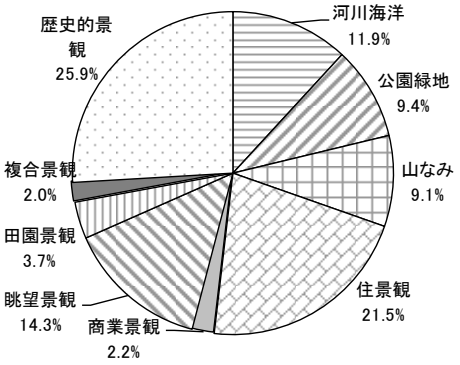


図 3　景観の内容別の景観紛争件数

問題となった行為の内訳をみると、約半数をマンションが占めていることが分かる（図 4)。

行為区分	件数	%
その他	10	(2.5%)
マンション	201	(49.6%)
レジャー施設	10	(2.5%)
屋外広告	4	(1.0%)
交通施設	10	(2.5%)
公益施設	29	(7.2%)
採石	5	(1.2%)
商業ビル	31	(7.7%)
水域造成	32	(7.9%)
電力事業	15	(3.7%)
土地造成	23	(5.7%)
道路整備	35	(8.6%)
総計	405	(100.0%)

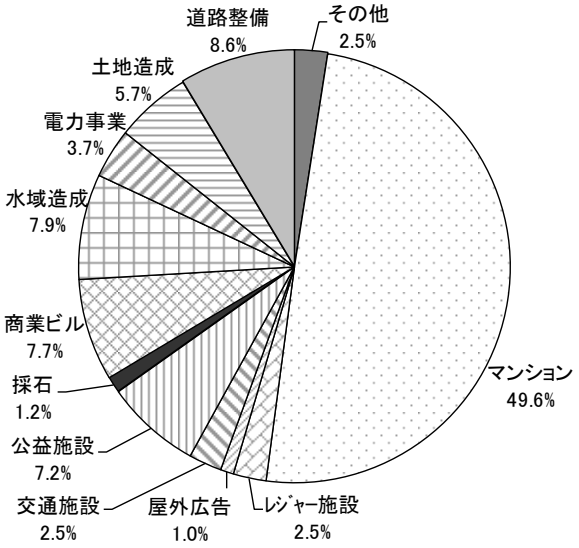


図 4　行為区分別の景観紛争件数

（２）当事者間での交渉により解決に至った景観紛争事例

ここでは、景観紛争が最終的に至った結末をみてみることにする。

結末はおおむね、(a)何の交渉成果もなく計画通りの結末となった「そのまま完成」、(b)景観を理由として何らかの当初計画の変更が行われた「計画変更」「取りやめ」「撤去」「行政土地買取」「民間土地買取」、(c)現時点では結末が未確定の「継続中」「建設中」および「不明」、の３グループに分けられる。

図 5 をみると、新聞記事事例のうち４割弱が、取りやめ、撤去、土地買取、計画変更などの、何らかの解決を見ている。

また、これら解決の手段をみると、それ自体が法的に強制されたものではなく、あくまで当事者間の交渉の枠を出ないという意味において、非法的な解決策がとられていることが分かる。

結末	件数	%
（継続中）	13	(3.2%)
（建設中）	4	(1.0%)
（不明）	80	(19.8%)
そのまま完成	145	(35.8%)
計画変更	70	(17.3%)
行政土地買取	25	(6.2%)
取りやめ	58	(14.3%)
撤去	6	(1.5%)
民間土地買取	4	(1.0%)
総計	405	(100.0%)

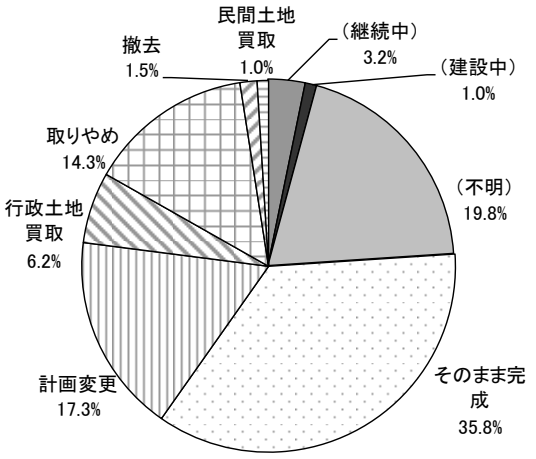


図 5　景観紛争の結末別件数

景観紛争の結末を、問題となった行為を実行した行為主体別にみた表 2 によると、計画変更、取りやめ、行政土地買取、民間土地買取、撤去といった、何らかの解決に至ったのは、民間事業者においては 38.4%、行政においては 43.5%である。

表 2　主体別にみた景観紛争の結末

	未確定	そのまま完成	何らかの解決	総計
	（継続中）、（建設中）、（不明）	そのまま完成	計画変更、取りやめ、行政土地買取、民間土地買取、撤去	
（不明）	1（50.0%）	1（50.0%）	0　（0.0%）	2（100.0%）
官民合同	2（14.3%）	4（28.6%）	8　（57.1%）	14（100.0%）
行政	26（24.1%）	35（32.4%）	47　（43.5%）	108（100.0%）
民間	68（24.2%）	105（37.4%）	108　（38.4%）	281（100.0%）
総計	97（24.0%）	145（35.8%）	163　（40.2%）	405（100.0%）

景観紛争の結末を、景観の種類別にみた表 3 によると、住景観に限らず、どの種類の景観の場合でも、計画変更や取りやめ、撤去、土地買取といった、何らかの紛争解決を見ている事例が一定量存在している。このことから、景観紛争解決事例は、必ずしも住景観に限らないことが分かる。

表 3　景観の種類別にみた景観紛争の結末

	未確定	そのまま完成	何らかの解決	総計
	（継続中）、（建設中）、（不明）	そのまま完成	計画変更、取りやめ、行政土地買取、民間土地買取、撤去	
河川海洋	8（16.7%）	14（29.2%）	26　（54.2%）	48（100.0%）
公園緑地	9（23.7%）	12（31.6%）	17　（44.7%）	38（100.0%）
山なみ	6（16.2%）	13（35.1%）	18　（48.6%）	37（100.0%）
住景観	28（32.2%）	34（39.1%）	25　（28.7%）	87（100.0%）
商業景観	1（11.1%）	3（33.3%）	5　（55.6%）	9（100.0%）
眺望景観	16（27.6%）	23（39.7%）	19　（32.8%）	58（100.0%）
田園景観	6（40.0%）	6（40.0%）	3　（20.0%）	15（100.0%）
複合景観	1（12.5%）	2（25.0%）	5　（62.5%）	8（100.0%）
歴史的景観	22（21.0%）	38（36.2%）	45　（42.9%）	105（100.0%）
総計	97（24.0%）	145（35.8%）	163　（40.2%）	405（100.0%）

（３）訴訟にまで至る景観紛争事例

景観紛争のうち、訴訟にまで発展する事例の比率を明らかにするために、訴訟になったか否かで集計したところ、経緯不明の 2 割を除けば、全体の約１／４程度が訴訟になっていることがわかる（図 6）。

訴訟になったか	件数	%
訴訟にならなかった	232	(57.3%)
（不明）	91	(22.5%)
訴訟になった	82	(20.2%)
総計	405	(100.0%)

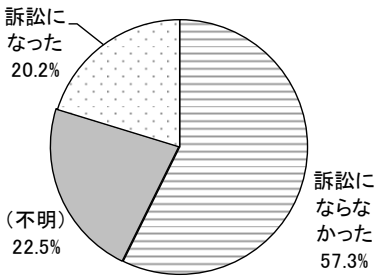


図 6　訴訟になったか否かでみた景観紛争件数

景観紛争事例のうち約１／４程度が訴訟になるという傾向は、本調査が対象とした1984年以降、継続的にみられる傾向である（図 7）

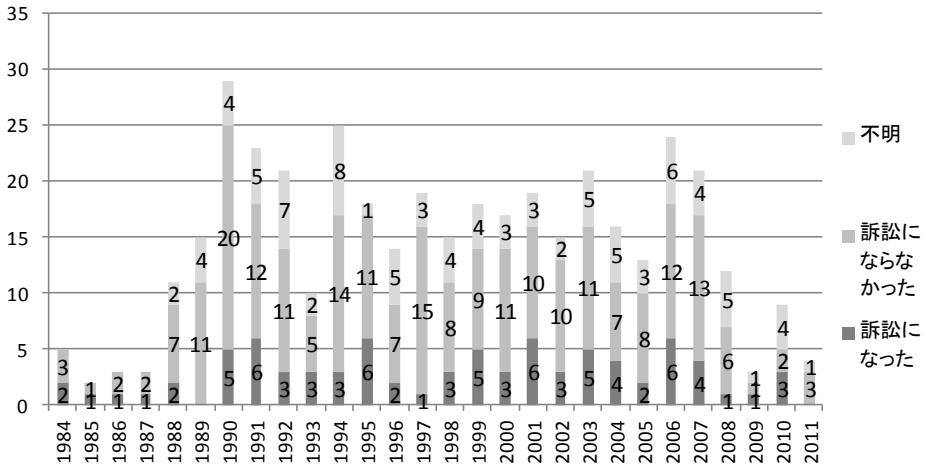


図 7　訴訟になった景観紛争事例の件数の推移

２．景観訴訟裁判例調査・原告・被告の主張、裁判所の判断の概要

目次

（１）各裁判例における、原告訴え、被告反論、裁判所判断
（２）（参考）各裁判例における原告、被告、請求内容
（３）（参考）各裁判例における景観の種類、原因者区分、行為区分

注１　原告訴え、被告反論、裁判所判断における略称：人格的＝人格的利益、公共的＝公共的利益、互換的＝互換的利益、主観的＝主観的利益、反射的＝反射的利益
注２　収録における略称・・・民集；最高裁判所民事判例集、行集；行政事件裁判例集、判時；判例時報、判タ；判例タイムズ、判自；判例地方自治、訟月；訟務月報、東高民時報；東京高等裁判所民事判決時報、（裁判所ウェブサイト）；裁判所ウェブサイト（http://www.courts.go.jp/）

（１）各裁判例における、原告訴え、被告反論、裁判所判断

年	事例	訴訟名	収録	裁判区分	請求区分	○審	判決決定	原告訴え	被告反論	裁判所判断				
										公共的	人格的	互換的	主観的	反射的
1955	[1]	S30.10.14 東京地判 特別名勝三段峡訴訟	行集 6 巻 10 号 2370 頁	行訴	処分取消	一審	判決	人格的	反射的					○
1969	[2]	S44.4.9 宇都宮地判 日光太郎杉訴訟（原審）	行集 20 巻 4 号 373 頁、訟月 15 巻 7 号 789 頁、判時 556 号 23 頁、判タ 233 号 268 頁	行訴	処分取消	一審	判決	公共的	反射的	○				
1970	[3]	S45.10.14 東京地決 国立市歩道橋訴訟（仮処分）	行集 21 巻 10 号 1187 頁、判時 607 号 16 頁	民事	工事差止	一審	決定	人格的	主観的		○			
1971	[4]	S46.6.16 東京地決 石神井風致地区訴訟	行集 22 巻 6 号 843 頁	行訴	処分取消	一審	決定	人格的	反射的					○
1973	[5]	S48.5.31 東京地判 国立市歩道橋訴訟（一審）	行集 24 巻 4･5 号 471 頁、判時 704 号 31 頁	行訴	処分取消	一審	判決	人格的	主観的				○	
	[6]	S48.7.13 東京高判 日光太郎杉訴訟（控訴審）	行集 24 巻 6･7 号 533 頁、東高民時報 24 巻 7 号 131 頁、訟月 19 巻 13 号 71 頁、判時 710 号 23 頁、判タ 297 号 124 頁	行訴	処分取消	二審	判決	公共的	反射的	○				
	[7]	S48.9.19 京都地決 京都岡崎有楽荘訴訟	判時 720 号 81 頁、判タ 299 号 190 頁	民事	工事差止	一審	決定	互換的	－					
1974	[8]	S49.4.30 東京高判 国立市歩道橋訴訟（控訴審）	行集 25 巻 4 号 336 頁、高民集 27 巻 2 号 136 頁、東高民時報 25 巻 4 号 77 頁、判時 743 号 31 頁、判タ 309 号 155 頁	行訴	処分取消	二審	判決	人格的	主観的				○	○
	[9]	S49.12.20 福井地判 越前加賀国定公園訴訟	訟月 21 巻 3 号 641 頁	行訴	処分無効確認	一審	判決	人格的	反射的					○
1978	[10]	S53.5.29 松山地判 長浜町入浜権訴訟	行集 29 巻 5 号 1081 頁、判時 889 号 3 頁、判タ 363 号 164 頁	行訴	公金支出差止	一審	判決	人格的	受忍限度					○

年	事例	訴訟名	収録	裁判区分	請求区分	○審	判決決定	原告訴え	被告反論	裁判所判断				
										公共的	人格的	互換的	主観的	反射的
	[11]	S53.5.31 東京地決 日比谷公園環境権訴訟(第一審)	判時 888 号 71 頁	民事	工事差止	一審	決定	人格的	−					○
	[12]	S53.9.18 東京高決 日比谷公園環境権訴訟(抗告審)	東高民時報 29 巻 9 号 118 頁、判時 907 号 61 頁、判タ370号 50 頁	民事	工事差止	二審	決定	人格的	−					○
	[13]	S53.10.26 東京地判 日比谷公園行政訴訟	行集 29 巻 10 号 1884 頁、判タ374 号 80 頁	行訴	処分取消	一審	判決	人格的	−					○
1980	[14]	S55.11.26 横浜地判 横浜山下公園訴訟	行集 31 巻 11 号 2520 頁、判時 1013 号 13 頁	行訴	処分取消	一審	判決	人格的	反射的					○
1983	[15]	S58.10.11 京都地決 伏見桃山コープ仮処分訴訟	判時 1100 号 126 頁	民事	工事差止	一審	決定	人格的	受忍限度		○			
	[16]	S58.11.28 大津地判 大津三井寺バイパス訴訟	行集 34 巻 11 号 2002 頁、訟月 30 巻 5 号 854 頁、判時 1119 号 50 頁、判自 3 号 74 頁	行訴	処分取消	一審	判決	公共的	主観的					○
1986	[17]	S61.1.23 京都地判 京都宝ヶ池プリンスホテル訴訟	行集 37 巻 1･2 号 6 頁、判時 1191 号78頁、判タ604 号 94 頁	行訴	処分無効確認	一審	判決	互換的	主観的					○
1991	[18]	H3.2.25 神戸地判 神戸住吉川景観訴訟	行集 42 巻 2 号 267 頁、判時 1409 号 58 頁、判タ 767 号 104 頁、判自 87 号 28 頁	民事	損害賠償	一審	判決	人格的	−					
	[19]	H4.8.6 京都地決 京都ホテル訴訟	判時 1432 号 125 頁、判タ 792 号 280 頁	民事	工事差止	一審	決定	人格的	主観的				○	○
1994	[20]	H6.1.31 京都地判 京都ホテル訴訟(行訴)	判自 126 号 83 頁	行訴	処分取消	一審	判決	人格的	反射的					○
	[21]	H6.11.30 和歌山地判 和歌浦景観訴訟	判自 145 号 36 頁	民事	損害賠償	一審	判決	人格的	主観的				○	
1999	[22]	H11.3.24 奈良地葛城支判 吉野山ゴルフ場建設差止請求訴訟	判タ 1035 号 190 頁	民事	工事差止	一審	判決	人格的	主観的				○	
2000	[23]	H12.12.22 東京高決 国立景観訴訟(仮処分)江見決定	判時 1767 号 43 頁	民事	工事差止	二審	決定	人格的	−				○	
2001	[24]	H13.6.7 東京高判 鎌倉まちなみ訴訟	判時 1758 号 46 頁、判タ 1070 号 271 頁	民事	損害賠償	二審	判決	人格的	主観的				○	○
	[25]	H13.12.4 東京地判 国立大学通り景観訴訟(行訴)市村判決	判時 1791 号 3 頁、判自 225 号 74 頁	行訴	不作為	一審	判決	互換的	主観的＋反射的			○		
	[26]	H13.12.10 東京地八王子支判 国立景観訴訟(国賠)曽我判決	判時 1791 号 86 頁	民事	損害賠償	一審	判決	互換的	主観的＋反射的				○	○
2002	[27]	H14.6.7 東京高判 国立景観訴訟(行訴)奥山判決	判時 1815 号 75 頁、判自 239 号 96 頁	行訴	不作為	二審	判決	互換的	反射的					
	[28]	H14.12.18 東京地判 国立大学通り景観訴訟(民事)宮岡判決	民集 60 巻 3 号 1079 頁、判時 1829 号 36 頁、判タ 1129 号 100 頁	民事	除却	一審	判決	互換的	主観的			○		
2003	[29]	H15.3.31 名古屋地決 白壁マンション訴訟	判タ 1119 号 278 頁	民事	工事差止	一審	決定	互換的	主観的			○		

年	事例	訴訟名	収録	裁判区分	請求区分	○審	判決決定	原告訴え	被告反論	裁判所判断				
										公共的	人格的	互換的	主観的	反射的
2004	[30]	H16.2.20 東京地判 大田区山王マンション訴訟	判タ 1176 号 224 頁	民事	損害賠償	一審	判決	互換的	主観的					○
	[31]	H16.10.18 名古屋地決 四観音道高架道路工事差止仮処分訴訟	判自 268 号 98 頁	民事	工事差止	一審	決定	人格的	－				○	
	[32]	H16.10.27 東京高判 国立大学通り景観訴訟(民事)大藤判決	民集 60 巻 3 号 1177 頁、判時 1877 号 40 頁、判タ 1175 号 205 頁、判自 259 号 84 頁	民事	除却	二審	判決	互換的	主観的				○	○
2005	[33]	H17.5.31 東京地判 圏央道高尾山訴訟	訟月 53 巻 7 号 1937 頁	行訴	処分取消	一審	判決	人格的	主観的＋反射的				○	○
	[34]	H17.10.19 横浜地判 地下室マンション開発許可取消請求訴訟	判自 280 号 93 頁	行訴	処分取消	一審	判決	互換的	互換的				○	
	[35]	H17.11.21 東京地判 府中東芝マンション訴訟	判時 1915 号 34 頁、判タ 1255 号 190 頁	民事	除却／工事差止	一審	判決	人格的	－				○	
	[36]	H17.11.28 東京地判 都立大跡地マンション訴訟	判時 1926 号 73 頁	民事	除却	一審	判決	互換的	主観的					○
	[37]	H17.11.30 横浜地判 地下室マンション建築確認取消請求訴訟	判自 277 号 31 頁	行訴	賠償／処分取消	一審	判決	互換的	主観的				○	
2006	[38]	H18.3.31 最判一小法廷 国立景観訴訟(民事) 最高裁判決	民集 60 巻 3 号 948 頁、判時 1931 号 3 頁、判タ 1209 号 87 頁、判自 279 号 79 頁	民事	除却	最高裁	判決	互換的	主観的					○
	[39]	H18.9.29 東京地判 町田マンション訴訟	(裁判所ウェブサイト)	行訴	処分取消	一審	判決	公共的	反射的					○
	[40]	H18.10.13 名古屋地判 名古屋四観音道高架道路工事差止訴訟(差戻前原審)	判例地方自治 289 号 85 頁	民事	工事差止	一審	判決	人格的	－					
2007	[41]	H19.10.23 東京地判 町田玉川学園マンション訴訟	判タ 1285 号 176 頁	民事	除却	一審	判決	互換的	－					○
	[42]	H19.11.7 京都地判 船岡山マンション訴訟	判タ 1282 号 75 頁	行訴	処分取消	一審	判決	人格的	反射的					○
2008	[43]	H20.2.29 広島地決 鞆の浦仮処分訴訟	判時 2045 号 98 頁	行訴	処分取消	一審	決定	公共的	反射的	○				
	[44]	H20.5.12 東京地判 二子玉川再開発事業差止請求訴訟	判タ 1292 号 237 頁	民事	工事差止	一審	判決	人格的	反射的				○	
	[45]	H20.8.7 大阪地判 豊中とねやまマンション訴訟	判タ 1303 号 128 頁、判自 320 号 71 頁	行訴	処分取消	一審	判決	人格的	反射的				○	○
2009	[46]	H21.1.20 那覇地判 石垣マンション訴訟	判タ 1337 号 131 頁	行訴	処分取消	一審	判決	公共的	反射的					○
	[47]	H21.1.28 東京地判 赤白ストライプハウス訴訟	判タ 1290 号 184 頁	民事	除却	一審	判決	互換的	互換的					○
	[48]	H21.1.30 名古屋地判 名古屋四観音道高架道路工事差止請求訴訟(民事)	(裁判所ウェブサイト)	民事	工事差止	一審	判決	人格的	互換的					

年	事例	訴訟名	収録	裁判区分	請求区分	○審	判決決定	原告訴え	被告反論	裁判所判断				
										公共的	人格的	互換的	主観的	反射的
	[49]	H21.2.26 名古屋地判 名古屋四観音道高架道路事業認可取消請求訴訟(行訴)	判タ 1340 号 121 頁	行訴	処分取消	一審	判決	人格的	反射的					○
	[50]	H21.10.1 広島地判 鞆の浦世界遺産訴訟	判時 2060 号 3 頁、判自 323 号 17 頁	行訴	処分取消	一審	判決	公共的	互換的	○				

（２）（参考）各裁判例における原告、被告、請求内容

年	事例	訴訟名	反対者／原告	被告	請求内容	備考
1955	[1]	S30.10.14 東京地判 特別名勝三段峡訴訟	地元住民ら63名	文化財保護委員会	文化財保護委員会がした特別名勝現状変更許可処分の取消	
1969	[2]	S44.4.9 宇都宮地判 日光太郎杉訴訟（原審）	東照宮	建設大臣、県知事、県収用委員会	(a)建設大臣による事業認定の取消、(b)県知事による土地細目の公告の取消、(c)県収用委員会による収用裁決の取消	
1970	[3]	S45.10.14 東京地決 国立市歩道橋訴訟（仮処分）	周辺に住む原告ら	東京都	横断歩道橋を架設する旨の処分に基く歩道橋架設工事の施行の停止	
1971	[4]	S46.6.16 東京地決 石神井風致地区訴訟	近隣住民ら	東京都	東京都風致地区規程（昭和22年東京都令第51号）昭和45年第1号による建築許可処分の停止仮処分	
1973	[5]	S48.5.31 東京地判 国立市歩道橋訴訟（一審）	周辺に住む原告ら	東京都	横断歩道橋を架設する旨の決定、右架設工事を施工する処分の取消	事例[3]と同じ
	[6]	S48.7.13 東京高判 日光太郎杉訴訟（控訴審）	東照宮	建設大臣、県知事、県収用委員会	（原審に同じ）	事例[2]と同じ
	[7]	S48.9.19 京都地決 京都岡崎有楽荘訴訟	隣接の料理旅館の経営者	事業者	建築中の建築物の三階以上の工事の中止命令	
1974	[8]	S49.4.30 東京高判 国立市歩道橋訴訟（控訴審）	周辺に住む原告ら	東京都	（原審に同じ）	事例[3]と同じ
	[9]	S49.12.20 福井地判 越前加賀国定公園訴訟	周辺住民	環境庁長官	越前加賀国定公園一部解除処分の無効確認	
1978	[10]	S53.5.29 松山地判 長浜町入浜権訴訟	付近住民ら	長浜町長	漁港築造のための公金支出差止	
	[11]	S53.5.31 東京地決 日比谷公園環境権訴訟（第一審）	東京都民9名	事業者	建築中の建築物の13階以上の建築工事をしてはならない	
	[12]	S53.9.18 東京高決 日比谷公園環境権訴訟（抗告審）	東京都民9名	事業者	（原審に同じ）	事例[11]と同じ
	[13]	S53.10.26 東京地判 日比谷公園行政訴訟	東京都民9名	事業者	総合設計制度による建築許可処分および特定街区にかかる都市計画決定の両処分の取消（第一次的請求）、同処分の無効確認（第二次的請求）、建築の排除を請求せず、これらの建築につき自ら許可ないし都市計画決定をし、および都市計画決定を取消又は変更せず、もつて財産管理を怠る事実の違法確認（第三次的請求）	事例[11]と同じ
1980	[14]	S55.11.26 横浜地判 横浜山下公園訴訟	山下公園ハイツ居住者	横浜市長、市建築主事	(a)横浜市長による開発許可処分取消、(b)市建築主事による建築確認処分取消	
1983	[15]	S58.10.11 京都地決 伏見桃山コープ仮処分訴訟	周辺住民	事業者	(a)建物の三階を超える部分の建築工事の禁止、(b)本件土地内に少なくとも30台の普通乗用自動車が駐車できる駐車場の設置（債務者からは、妨害行為の禁止）	
	[16]	S58.11.28 大津地判 大津三井寺バイパス訴訟	園城寺（三井寺）	建設大臣	被告建設大臣による土地収用法20条に基づく事業認定の取消	
1986	[17]	S61.1.23 京都地判 京都宝ヶ池プリンスホテル訴訟	京都市民	京都市？	(a)建築物の新築許可処分の無効確認（主位的）、同許可処分の取消（予備的）、(b)工作物（擁壁）の新築、土地の形質の変更（宅地造成）及び竹本の伐採に対する許可処分の取消	
1991	[18]	H3.2.25 神戸地判 神戸住吉川景観訴訟	神戸市民	前神戸市長	前神戸市長は、市に対し、金100万円及びこれに対する平成2年3月10日から支払済みまで年五分の割合による金員を支払え	
	[19]	H4.8.6 京都地決 京都ホテル訴訟	京都仏教会	京都ホテル、事業者	建築物の建築工事の中止の仮処分	
1994	[20]	H6.1.31 京都地判 京都ホテル訴訟（行訴）	京都仏教会	京都市長	京都市長による、(a)総合設計に基づく許可処分の取消、(b)建築確認処分の取消、(c)道路廃止指定処分の取消	事例[19]と同じ

年	事例	訴訟名	反対者／原告	被告	請求内容	備考
	[21]	H6.11.30 和歌山地判 和歌浦景観訴訟	住民ら	県知事	県に対し、金 8 億 2869 万 950 円及びこれに対する平成元年 12 月 24 日から支払済みまで年五分の割合による金員を支払え	
1999	[22]	H11.3.24 奈良地葛城支判 吉野山ゴルフ場建設差止請求訴訟	予定地の隣地居住者を含む原告ら	事業者	立木を伐採し、土地の形状を変更するなどの、ゴルフ場建設工事をしてはならない	
2000	[23]	H12.12.22 東京高決 国立景観訴訟(仮処分)江見決定	住民ら	事業者	マンションの建築差止(主位的)、高さ20m を超える部分を仮に撤去(予備的;当審にて変更)	
2001	[24]	H13.6.7 東京高判 鎌倉まちなみ訴訟	周辺住民ら	事業者	被告は、原告に対し、金 1000 万円及びこれに対する平成 11 年 4 月 1 日から支払ずみまで年五分の割合による金員を支払え	
	[25]	H13.12.4 東京地判 国立大学通り景観訴訟(行訴)市村判決	住民ら	東京都多摩西部建築指導事務所長、東京都建築主事	(a)東京都多摩西部建築指導事務所長に対し、本件建物の違法部分について建築禁止命令及び除却命令を発しないことが違法であることの確認及びこれら各命令の発令、(b)東京都建築主事に対し検査済証の交付の禁止	事例 [23] と同じ
	[26]	H13.12.10 東京地八王子支判 国立景観訴訟(国賠)曽我判決	住民ら	東京都、国立市	損害賠償	事例 [23] と同じ
2002	[27]	H14.6.7 東京高判 国立景観訴訟(行訴)奥山判決	住民ら	東京都多摩西部建築指導事務所長、東京都建築主事	(原審に同じ)	事例 [23] と同じ
	[28]	H14.12.18 東京地判 国立大学通り景観訴訟(民事)宮岡判決	住民ら	事業者	(a)高さ20m を超える部分の撤去、(b)慰謝料及び弁護士費用の支払	事例 [23] と同じ
2003	[29]	H15.3.31 名古屋地決 白壁マンション訴訟	周辺住民ら	事業者	高さ 20m を超える建物を建築してはならない	
2004	[30]	H16.2.20 東京地判 大田区山王マンション訴訟	周辺住民ら	事業者	被告らは、連帯して、原告 X1 に対し 1200 万円、･･･原告 X15 に対し 100 万円、及びこれらに対する平成 13 年 10 月 6 日から各支払済みまで年 5 分の割合による金員を支払え	
	[31]	H16.10.18 名古屋地決 四観音道高架道路工事差止仮処分訴訟	周辺住民ら	事業者	道路工事の差止の仮処分	
	[32]	H16.10.27 東京高判 国立大学通り景観訴訟(民事)大藤判決	住民ら	事業者	(原審に同じ)	事例 [23] と同じ
2005	[33]	H17.5.31 東京地判 圏央道高尾山訴訟	周辺住民、環境保護団体	国土交通大臣、収用委員会	(a)国土交通大臣が行った事業認定の取消、(b)収用委員会が行った権利取得裁決、明渡裁決の取消	
	[34]	H17.10.19 横浜地判 地下室マンション開発許可取消請求訴訟	周辺住民 6 人	横浜市長、横浜市	(a)横浜市長による開発許可処分の取消、(b)横浜市に対し、処分に伴う精神的、経済的損失への損害賠償	事例 [37] と同じ
	[35]	H17.11.21 東京地判 府中東芝マンション訴訟	周辺住民ら	事業者	(a)高さ 15m を超える部分の建築を禁止、(b)高さ 15m を超える部分を撤去、(c)損害賠償	
	[36]	H17.11.28 東京地判 都立大跡地マンション訴訟	周辺住民ら	事業者	(a)高さ 12m を超える部分の撤去(主位的請求)、高さ 20m を超える部分の撤去(予備的請求)、(b)工事に伴う精神的被害、不動産価値下落などへの損害賠償	
	[37]	H17.11.30 横浜地判 地下室マンション建築確認取消請求訴訟	周辺住民 6 人	指定確認検査機関、横浜市長	(a)指定確認検査機関による建築確認処分および建築計画変更確認処分の取消、(b)横浜市に対する損害賠償	
2006	[38]	H18.3.31 最判一小法廷 国立景観訴訟(民事)最高裁判決	住民ら	事業者	(原審、控訴審に同じ)	事例 [23] と同じ
	[39]	H18.9.29 東京地判 町田マンション訴訟	住民ら	指定確認検査機関	指定確認検査機関による建築確認処分の取消	
	[40]	H18.10.13 名古屋地判 名古屋四観音道高架道路工事差止訴訟(差戻前原審)	周辺住民ら	事業者(名古屋市)	道路工事の差止	事例 [31] と同じ

年	事例	訴訟名	反対者／原告	被告	請求内容	備考
2007	[41]	H19.10.23 東京地判 町田玉川学園マンション訴訟	周辺の住民ら	事業者	マンションの地上 3～5 階以上の撤去	
	[42]	H19.11.7 京都地判 船岡山マンション訴訟	周辺住民ら 17 人	市建築主事、市建築審査会、市長、市開発審査会	(a)市建築主事による建築確認処分の取消、市建築審査会が行った裁決の取消、市長が行った開発行為非該当確認処分の取消、市開発審査会が行った裁決の取消、(b)市長による建物の一部除却等の命令	
2008	[43]	H20.2.29 広島地決 鞆の浦仮処分訴訟	住民ら	広島県（県知事）	県知事による、県及び福山市に対する公有水面の埋立て免許処分の差止仮処分	
	[44]	H20.5.12 東京地判 二子玉川再開発事業差止請求訴訟	周辺住民ら	再開発組合	再開発事業の差止	
	[45]	H20.8.7 大阪地判 豊中とねやまマンション訴訟	住民ら	豊中市長、豊中市	豊中市長による開発許可処分の取消、豊中市による車両制限令 12 条に基づく特殊車両通行認定処分の取消	
2009	[46]	H21.1.20 那覇地判 石垣マンション訴訟	周辺住民	沖縄県八重山支庁建築主事	建築確認処分の差止	
	[47]	H21.1.28 東京地判 赤白ストライプハウス訴訟	近隣住民 2 人	事業者	(a)赤色に塗装された外壁部分及び白色に塗装された外壁部分の全部撤去、(b)損害賠償、(c)塔部分の円窓に目隠しをせよ	
	[48]	H21.1.30 名古屋地判 名古屋四観音道高架道路工事差止請求訴訟（民事）	周辺住民ら	事業者（名古屋市）	道路工事の差止	事例 [31] と同じ
	[49]	H21.2.26 名古屋地判 名古屋四観音道高架道路事業認可取消請求訴訟（行訴）	周辺住民ら	愛知県知事	都市計画事業に係る事業計画の変更認可の取消	事例 [31] と同じ
	[50]	H21.10.1 広島地判 鞆の浦世界遺産訴訟	住民ら	広島県	公有水面の埋立て免許処分の差止	事例 [43] と同じ

（３）（参考）各裁判例における景観の種類、原因者区分、行為区分

年	事例	訴訟名	当該対象景観	景観の種類	景観破壊の原因者	原因者区分	当該問題行為（事業）	行為区分
1955	[1]	S30.10.14 東京地判 特別名勝三段峡訴訟	三段峡	河川海洋	中部電力	民間	発電所・ダム建設	電力事業
1969	[2]	S44.4.9 宇都宮地判 日光太郎杉訴訟（原審）	日光太郎杉	歴史的景観	建設省	行政	神橋付近での国道 120 号線の道路拡幅事業	道路整備
1970	[3]	S45.10.14 東京地決 国立市歩道橋訴訟（仮処分）	大学通りの風致・美観	住景観	道路管理者	行政	横断歩道橋の工事	道路整備
1971	[4]	S46.6.16 東京地決 石神井風致地区訴訟	石神井風致地区	住景観	小長井興業株式会社	民間	8階建て共同住宅（高さ23.7m）の建築	マンション
1973	[5]	S48.5.31 東京地判 国立市歩道橋訴訟（一審）	事例[3]と同じ					
	[6]	S48.7.13 東京高判 日光太郎杉訴訟（控訴審）	事例[2]と同じ					
	[7]	S48.9.19 京都地決 京都岡崎有楽荘訴訟	美観地区、東山への眺望	住景観	（民間事業者）	民間	5 階建てビル	商業ビル
1974	[8]	S49.4.30 東京高判 国立市歩道橋訴訟（控訴審）	事例[3]と同じ					
	[9]	S49.12.20 福井地判 越前加賀国定公園訴訟	越前加賀国定公園の自然的景観	河川海洋	福井県	行政	臨海工業地帯の開発	水域造成
1978	[10]	S53.5.29 松山地判 長浜町入浜権訴訟	長浜海水浴場の景観美	河川海洋	長浜町	行政	漁港築造計画（計画地は長浜海水浴場の一部を含む）	水域造成
	[11]	S53.5.31 東京地決 日比谷公園環境権訴訟（第一審）	日比谷公園	公園緑地	（民間事業者）	民間	富国生命ビル（地上 30 階建）	商業ビル
	[12]	S53.9.18 東京高決 日比谷公園環境権訴訟（抗告審）	事例[11]と同じ					
	[13]	S53.10.26 東京地判 日比谷公園行政訴訟	事例[11]と同じ					
1980	[14]	S55.11.26 横浜地判 横浜山下公園訴訟	横浜港方面への眺望	眺望景観	創価学会、横浜日航ホテル	民間	創価学会が地上 10 階地下 2 階（高さ 38.85m）、横浜日航ホテルが地上 13 階地下 2 階（高さ 44.95m）。	商業ビル
1983	[15]	S58.10.11 京都地決 伏見桃山コープ仮処分訴訟	「景観」を破壊する	住景観	（民間事業者）	民間	地上 8 階（一部 9 階）建て店舗併用マンション（90 戸、最大高さ 26.963m）	マンション
	[16]	S58.11.28 大津地判 大津三井寺バイパス訴訟	寺域の宗教的文化的価値	歴史的景観	県	行政	寺域近傍での西大津バイパス建設	道路整備
1986	[17]	S61.1.23 京都地判 京都宝ヶ池プリンスホテル訴訟	風致地区における調和のとれた趣きのある景観	住景観	西武鉄道	民間	ホテル新築	商業ビル
1991	[18]	H3.2.25 神戸地判 神戸住吉川景観訴訟	自然的調和のとれた得難い住環境	住景観	市	行政	住吉川沿いに新交通六甲アイランド線を建設する計画	交通施設
	[19]	H4.8.6 京都地決 京都ホテル訴訟	寺院の宗教的・歴史的文化環境	歴史的景観	京都ホテル	民間	京都ホテル（地上 16 階地下 4 階、高さ 60m）	商業ビル
1994	[20]	H6.1.31 京都地判 京都ホテル訴訟（行訴）	事例[19]と同じ					
	[21]	H6.11.30 和歌山地判 和歌浦景観訴訟	和歌の浦の歴史的景観	歴史的景観	県	行政	和歌の浦における都市計画道路・新橋の建設工事	道路整備

年	事例	訴訟名	当該対象景観	景観の種類	景観破壊の原因者	原因者区分	当該問題行為(事業)	行為区分
1999	[22]	H11.3.24 奈良地葛城支判 吉野山ゴルフ場建設差止請求訴訟	吉野の景観・環境	歴史的景観	事業者	民間	ゴルフ場建設	土地造成
2000	[23]	H12.12.22 東京高決 国立景観訴訟(仮処分)江見決定	大学通りの景観	住景観	明和地所	民間	14 階建てマンション建設	マンション
2001	[24]	H13.6.7 東京高判 鎌倉まちなみ訴訟	歴史的、伝統的景観や文化的景観	歴史的景観	日本ブレスト	民間	4階建てのマンション建設	マンション
	[25]	H13.12.4 東京地判 国立大学通り景観訴訟(行訴)市村判決	事例[23]と同じ					
	[26]	H13.12.10 東京地八王子支判 国立景観訴訟(国賠)曽我判決	事例[23]と同じ					
2002	[27]	H14.6.7 東京高判 国立景観訴訟(行訴)奥山判決	事例[23]と同じ					
	[28]	H14.12.18 東京地判 国立大学通り景観訴訟(民事)宮岡判決	事例[23]と同じ					
2003	[29]	H15.3.31 名古屋地決 白壁マンション訴訟	武家屋敷の街並み	歴史的景観	積水ハウス	民間	高さ約 30m のマンション建設計画	マンション
2004	[30]	H16.2.20 東京地判 大田区山王マンション訴訟	都市景観(まちなみ)の破壊	住景観	(民間事業者)	民間	近隣商業地域での 8 階建てマンション 2 棟の建設計画	マンション
	[31]	H16.10.18 名古屋地決 四観音道高架道路工事差止仮処分訴訟	緑豊かな歴史的空間	歴史的景観	市	行政	名古屋市都市計画道路(池内猪高線)	道路整備
	[32]	H16.10.27 東京高判 国立大学通り景観訴訟(民事)大藤判決	事例[23]と同じ					
2005	[33]	H17.5.31 東京地判 圏央道高尾山訴訟	高尾山の景観	山なみ	国	行政	圏央道	道路整備
	[34]	H17.10.19 横浜地判 地下室マンション開発許可取消請求訴訟	事例[37]と同じ					
	[35]	H17.11.21 東京地判 府中東芝マンション訴訟	地域の環境や景観	住景観	長谷工	民間	15 階建てマンション建設計画	マンション
	[36]	H17.11.28 東京地判 都立大跡地マンション訴訟	美しい街並み景観	住景観	長谷工	民間	都立大学跡地でのマンション建設計画	マンション
	[37]	H17.11.30 横浜地判 地下室マンション建築確認取消請求訴訟	住環境, 景観	住景観	(民間事業者)	民間	地下 7 階・地上 3 階建ての地下室マンション	マンション
2006	[38]	H18.3.31 最判一小法廷 国立景観訴訟(民事)最高裁判決	事例[23]と同じ					
	[39]	H18.9.29 東京地判 町田マンション訴訟	良好な住環境	住景観	(民間事業者)	民間	10 階建てマンションの建築	マンション
	[40]	H18.10.13 名古屋地判 名古屋四観音道高架道路工事差止訴訟(差戻前原審)	事例[31]と同じ					
2007	[41]	H19.10.23 東京地判 町田玉川学園マンション訴訟	街並み景観	住景観	長谷工	民間	14 階建てのマンション建設	マンション

年	事例	訴訟名	当該対象景観	景観の種類	景観破壊の原因者	原因者区分	当該問題行為(事業)	行為区分
	[42]	H19.11.7 京都地判 船岡山マンション訴訟	緑豊かな船岡山の麓の景観	住景観	(民間事業者)	民間	マンション建設	マンション
2008	[43]	H20.2.29 広島地決 鞆の浦仮処分訴訟	歴史的・文化的・自然的諸価値を伴う良好な景観	歴史的景観	県、市	行政	公有水面埋立て	水域造成
	[44]	H20.5.12 東京地判 二子玉川再開発事業差止請求訴訟	多摩川と広い空、富士山や丹沢の山なみなど	住景観	再開発組合	民間	二子玉川再開発事業	マンション
	[45]	H20.8.7 大阪地判 豊中とねやまマンション訴訟	同区域の良好な景観	住景観	クボタメゾン	民間	3階(地下2階)建てマンションの建設計画	マンション
2009	[46]	H21.1.20 那覇地判 石垣マンション訴訟	周辺の自然風景、周囲の山並や稜線	山なみ	(民間事業者)	民間	7階建ての賃貸マンション	マンション
	[47]	H21.1.28 東京地判 赤白ストライプハウス訴訟	閑静な住宅地	住景観	(個人)	民間	赤白ストライプハウス	その他
	[48]	H21.1.30 名古屋地判 名古屋四観音道高架道路工事差止請求訴訟(民事)	事例[31]と同じ					
	[49]	H21.2.26 名古屋地判 名古屋四観音道高架道路事業認可取消請求訴訟(行訴)	事例[31]と同じ					
	[50]	H21.10.1 広島地判 鞆の浦世界遺産訴訟	事例[43]と同じ					

３．国立市質問紙調査・調査票・単純集計

＜調査票＞

平成１７年１月１１日

「景観に関する意識調査」ご協力のお願い

拝啓、新春の候、ますます御健勝のこととお慶び申し上げます。この度は、皆様のご協力の意思を確認せず、一方的にこのようなアンケートをお送りしたことをお詫び申し上げます。

私共の研究室では、地域に住む住民の方々が行う景観保護活動について研究をしております。これまでは主に田園調布を事例として研究を進めてきましたが、このたび景観保護の活動に関心が高いと思われる国立市民の皆様から、景観の維持と建築行為の制限に対するご意見をいただくことを目的として、本アンケート票をお届けさせていただきました。

本調査では、調査対象となられた皆様を、国立市にお住まいの成人の方々から無作為に選ばせていただきましたので、本調査にお答えいただく方の個人情報は決して分からないようにしてあります。特に、分析は、回答を一度、数値に直してから統計的に処理いたしますので、皆様のご意見やお考えが他人に知られることは一切ございません。なお、本調査は純粋な学術研究を目的としたものであり、営利目的などで利用されることは一切ございません。また、本調査は特定の裁判結果について評価するものでもありません。

その他、本調査についてご不明な点がございましたら、下記の連絡先の調査担当者までご連絡下さい。

お忙しいところ誠に恐縮ではございますが、本研究の趣旨をご理解の上、ご協力のほどよろしくお願い申し上げます。

敬具

～アンケートのご記入にあたって～

1.回答は、あてはまる回答項目の番号に○をつけていただく場合と、［　　］に数字・記号を記入していただく場合があります。

2.○印をつけていただく場合、「１つ○印をつけて下さい」などの指示に従って、ご記入下さい。

3.質問によっては、一部の方だけにおうかがいする場合がございます。

4.回答が済みましたら、同封の返信用封筒に質問紙を折り曲げて入れた上で、１月２１日までに投函して下さい。

～本件に対するご連絡、お問い合わせは下記にお願いします。～
東京工業大学大学院　社会理工学研究科　社会工学専攻　坂野研究室
（研究代表者）坂野　達郎　（調査担当者）白川　慧一
〒１５２－８５５２　東京都目黒区大岡山２－１２－１
電話　０３（５７３４）３８２０　ＦＡＸ　０３（５７３４）３６１６
E-mail　shirakawa-k@soc.titech.ac.jp　（担当：白川）

私共の研究室におけるこれまでの研究成果を、以下のリンク先にて公開しております。
http://www.soc.titech.ac.jp/~sakano/kunitachi/

Ｑ１からＱ４までは、あなたの住環境に対する意識についておうかがいします。

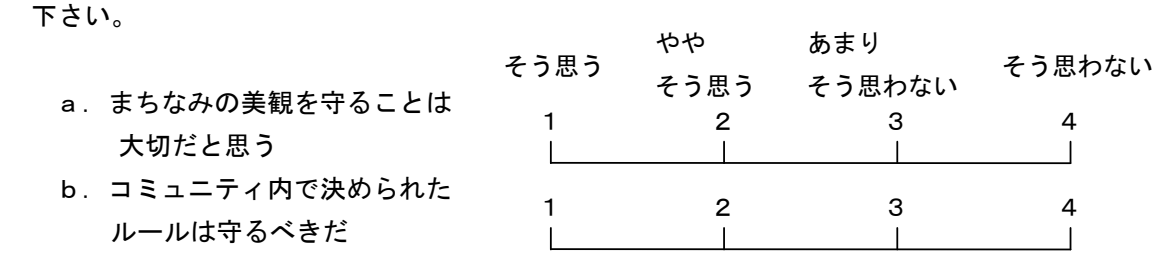
Ｑ１．現在お住まいの街に対する意識として、あてはまる項目に１つ○印をつけて下さい。

	ア．はい　イ．いいえ　ウ．どちらともいえない		
１．今住んでいる街に愛着を感じる	ア．	イ．	ウ．
２．街路樹の成長が気になるほうだ	ア．	イ．	ウ．
３．近所の新築・改築が気になるほうだ	ア．	イ．	ウ．
４．家のまわりをよく散歩するほうだ	ア．	イ．	ウ．

Ｑ２．近隣活動への現在の参加状況として、あてはまる項目に１つ○印をつけて下さい。

	ア．はい　イ．いいえ　ウ．どちらともいえない		
１．公園のそうじなどには参加するほうだ	ア．	イ．	ウ．
２．自治会の活動には参加するほうだ	ア．	イ．	ウ．
３．近隣の人たちとはよく話すほうだ	ア．	イ．	ウ．
４．ボランティア活動には参加するほうだ	ア．	イ．	ウ．

Ｑ３．次の価値観について、あなたはどう思いますか。あてはまる項目に１つ○印をつけて下さい。



Ｑ４．あなたがお住まいの地域には、まちなみの美観を守る組織（自治会などの地域組織、または「××の会」などのグループ）がありますか。

ア．ある
イ．ない
ウ．わからない
→ Ｑ５．へお進み下さい。

→ Ｑ４－１．（Ｑ４でア．と答えた方へ）あなたは組織の活動に参加したことがありますか。あてはまる項目に１つ○印をつけて下さい。

ア．活動に参加したことは一度もない。
イ．活動に参加したことがある。
ウ．活動に深くかかわっている。

Ｑ５からＱ７では、次のような場面を想像して回答してください。
※回答にあたっては、唯一正しい答えはございませんので、あなたの意見をご記入下さい。

あなたの家の近くに、とあるマンション建設業者が、高層マンション（１０～１５階建て）を建てようとしています。あなたの家のまわりは、閑静な２階建て程度の住宅がほとんどで、地域の人々が永年にわたってまちなみの美観を維持してきました。ちなみに、マンション自体は法律上の規制（容積、高さ、日照など）を守っている建物です。

Ｑ５．このマンションの建設に対して、次の２つの意見があります。あなたはどちらの意見に賛成しますか。あてはまる意見に１つ○印をつけて下さい。

ア．**「まちなみの美観がこわれるので、建てるべきではない。」**
イ．**「まちなみの美観がこわれたとしても、建ててもよい。」**
ウ．どちらともいえない。
エ．その他（具体的に）[　　]

一般に、上の２つの意見が混在した状態では、まちなみを守りたい人の意見を尊重するには、マンションを建ててもよいと思っている人の建築行為を制限する必要があります。

Ｑ６．まちなみの美観を保護するために行う建築行為の制限（以下、制限）にはさまざまな意見がありますが、あなたのお考えにあてはまるものすべてに○印をつけて下さい。

ア．地域の人々が長年にわたって、互いに努力や犠牲を払ってまちなみの美観が維持されているのであれば、制限することができる。
イ．住民による合意のもとでルールが文書化されていれば、制限することができる。
ウ．京都など、まちなみに歴史的・文化的価値があれば、制限することができる。
エ．行政が一定の手続きをへて決定した規則・条例があれば、制限することができる。
オ．一般市民から選ばれた陪審員が決めるのであれば、制限することができる。
カ．まちなみの美観は主観的なものだから、原則として制限することはできない。

Ｑ７．上のようなマンションが建設された場合、まちなみへの影響はどの範囲までおよぶと思いますか。あてはまる項目に１つ○印をつけて下さい。

ア．地域全体に影響がでると思う。
イ．建設地の周辺にかぎって影響がでると思う。
ウ．まちなみに影響はでないと思う。
エ．わからない。

Ｑ８からＱ１１では、美観維持の担い手に対するあなたの意見をおうかがいします。

Ｑ８．　あなたは地域のまちなみの美観について、誰が責任をもってつくっていくべきだと思いますか。次のうちあてはまる項目に１つ○印をつけて下さい。（現在の時点で法的に責任を持っているかどうかにかかわりなくご回答下さい。）

ア．住民一人一人の責任に従って　　イ．自治会などの地域組織
ウ．「××の会」などの地域のグループ　　エ．市町村
オ．都道府県　　カ．国
キ．その他（具体的に）［　　］
ク．だれでもよい、わからない

Ｑ９．あなたがお住まいの地域の居住者は、まちなみの美観を大切だと考えていらっしゃると思いますか。あなたの意見に１つ○印をつけて下さい。

ア．ほとんどの人はまちなみの美観を大切だと考えていると思う。
イ．まちなみの美観を大切だと考えている人は半分くらいいると思う。
ウ．まちなみの美観を大切だと考えている人は少しはいると思う。
エ．まちなみの美観を大切だと考えている人はほとんどいないと思う。
オ．わからない。

もし、あなたの街に、住民の合意にもとづいた、まちなみの美観を守るための取り決め・ルール（高さ、外壁の色、敷地面積など）があった場合を想定して下さい。

Ｑ１０．あなたはルールに従いますか。あなたの意見に１つ○印をつけて下さい。

ア．ルールに従う。　　イ．ルールに従わない。　　ウ．わからない。

Ｑ１１．同じ状況において、あなた以外の人はルールを守ると思いますか。あなたの意見に１つ○印をつけて下さい。

カ．ほとんどの人はルールに従うと思う。
キ．ルールに従う人は半分くらいいると思う。
ク．ルールに従う人は少しはいると思う。
ケ．ルールに従う人はほとんどいないと思う。
コ．わからない。

Ｑ１２以降では、あなた自身のことについておうかがいします。

Ｑ１２．性別　ア．男性　　イ．女性

Ｑ１３．年齢　満［　　］歳

Ｑ１４．あなたは現在のお住まいにどれくらいの期間住んでいますか。　約［　　］年

Ｑ１５．あなたの職業について、あてはまる項目に１つ○印をつけて下さい。

ア．現在仕事についている。

イ．以前仕事についていたが、現在は仕事についていない。

ウ．これまで仕事についたことがない。

→Ｑ１５－１．（Ｑ１５でウ．と答えた方へ）あなたの属性に１つ○印をつけて下さい。

１．主婦　２．無職　３．学生　４．その他（　　）

→Ｑ１５－２．（Ｑ１５でア．かイ．を答えた方へ）現在仕事についている方は現在の職業を、退職なされた方は最後についていた職業に１つ○印をつけて下さい。

	現在の職業（または退職時についていた職業）
１．雇用者　→	ア．専門・技術職　イ．管理職員・団体職員 ウ．事務職　エ．労務職　オ．その他［　　］
２．自営業者 →	ア．自由業　イ．商工サービス業　ウ．農林漁業

Ｑ１６．あなたが最後に卒業された学校に１つ○印をつけて下さい。在学中の場合には、在学中の学校に○印をつけて下さい。

ア．中学校、旧制尋常小学校、旧制高等小学校
イ．高校、旧制中学校、旧制高等女学院
ウ．専修（専門）学校
エ．短大、高専、旧制高校
オ．大学、大学院

Ｑ１７．あなたは、今年から施行された「景観法」についてお聞きになったことはありますか。あてはまる項目に１つ○印をつけて下さい。

ア．まったく聞いたことがない。
イ．内容は知らないが、新聞、テレビ等で聞いたことがある。
ウ．内容まで含めて知っている。

Ｑ１８．あなたの現在のお住まいにあてはまるものに１つ○印をつけて下さい。

ア．一戸建て、持ち家 ──┐
イ．一戸建て、借家 ──┘──→ Ｑ１９．へお進み下さい。
ウ．集合住宅（アパート、マンション）、持ち家
エ．集合住宅（アパート、マンション）、借家
オ．店舗兼自宅
カ．その他（具体的に）[ ]

→Ｑ１８－１．（Ｑ１８でウ．～オ．を答えた方へ）お住まいの集合住宅は何階建てですか。
[ ] 階建て

Ｑ１９．ご回答いただけましたアンケートの内容に関して、できましたら直接ご意見をお聞かせ願いたいと考えております。もし、ご了解いただくことができましたら、下の空欄に、お名前とお電話番号をご記入下さい。後日、こちらからご連絡させていただきます。

インタビュー調査に　ア．協力してもよい ──┐
イ．協力しない　　↓

お名前［　　］　お電話番号［042（　　）　　］

● 最後になりましたが、本アンケートに関してご意見、ご感想などございましたら、下の空欄にご記入下さい。

～アンケートはこれで終わりです。お忙しい中ご協力いただきありがとうございました。～

＜単純集計＞

		度数	%	累積%
Q1－1. 今住んでいる街に愛着を感じる	はい	426	85.7	85.7
	いいえ	13	2.6	88.3
	どちらともいえない	55	11.1	99.4
	無回答	3	0.6	100.0
	計	497		
Q1－2. 街路樹の成長が気になるほうだ	はい	309	62.2	62.2
	いいえ	78	15.7	77.9
	どちらともいえない	90	18.1	96.0
	無回答	20	4.0	100.0
	計	497		
Q1－3. 近所の新築・改築が気になるほうだ	はい	284	57.1	57.1
	いいえ	100	20.1	77.3
	どちらともいえない	93	18.7	96.0
	無回答	20	4.0	100.0
	計	497		
Q1－4. 家のまわりをよく散歩するほうだ	はい	296	59.6	59.6
	いいえ	90	18.1	77.7
	どちらともいえない	95	19.1	96.8
	無回答	16	3.2	100.0
	計	497		
Q2－1. 公園のそうじなどには参加するほうだ	はい	52	10.5	10.5
	いいえ	351	70.6	81.1
	どちらともいえない	77	15.5	96.6
	無回答	17	3.4	100.0
	計	497		
Q2－2. 自治会の活動には参加するほうだ	はい	122	24.6	24.6
	いいえ	278	55.9	80.5
	どちらともいえない	86	17.3	97.8
	無回答	11	2.2	100.0
	計	497		
Q2－3. 近隣の人たちとはよく話すほうだ	はい	220	44.3	44.3
	いいえ	139	28.0	72.2
	どちらともいえない	130	26.2	98.4
	無回答	8	1.6	100.0
	計	497		
Q2－4. ボランティア活動には参加するほうだ	はい	74	14.9	14.9
	いいえ	302	60.8	75.7
	どちらともいえない	104	20.9	96.6
	無回答	17	3.4	100.0
	計	497		
Q3－a. まちなみの美観を守ることは大切だと思う	そう思う	388	78.1	78.1
	ややそう思う	99	19.9	98.0
	あまりそう思わない	8	1.6	99.6
	そう思わない	1	0.2	99.8
	無回答	1	0.2	100.0
	計	497		
Q3－b. コミュニティ内で決められたルールは守るべきだ	そう思う	362	72.8	72.8
	ややそう思う	116	23.3	96.2
	あまりそう思わない	6	1.2	97.4
	そう思わない	3	0.6	98.0
	無回答	10	2.0	100.0
	計	497		
Q4. あなたがお住まいの地域には、まちなみの美観を守る組織（自治会などの地域組織、または「××の会」などのグループ）がありますか。	ある	243	48.9	48.9
	ない	59	11.9	60.8
	わからない	189	38.0	98.8
	無回答	6	1.2	100.0

	計	497

		度数	%	累積%
Q4－1.（Q4でア.と答えた方へ）あなたは組織の活動に参加したことがありますか。	活動に参加したことは一度もない。	141	28.4	28.4
	活動に参加したことがある。	87	17.5	45.9
	活動に深くかかわっている。	13	2.6	48.5
	非該当	250	50.3	98.8
	無回答	6	1.2	100.0
	計	497		
Q5. このマンションの建設に対して、次の2つの意見があります。あなたはどちらの意見に賛成しますか。	「まちなみの美観がこわれるので、建てるべきではない。」	240	48.3	48.3
	「まちなみの美観がこわれたとしても、建ててもよい。」	45	9.1	57.3
	どちらともいえない。	149	30.0	87.3
	その他	15	3.0	90.3
	美観にあうように建物を変更すべき	15	3.0	93.4
	日照、ルール等その他の条件で判断すべき	21	4.2	97.6
	無回答	12	2.4	100.0
	計	497		
Q6－ア. 地域の人々が長年にわたって、互いに努力や犠牲を払ってまちなみの美観が維持されているのであれば、制限することができる。	あてはまらない	173	34.8	34.8
	あてはまる	321	64.6	99.4
	無回答	3	0.6	100.0
	計	497		
Q6－イ. 住民による合意のもとでルールが文書化されていれば、制限することができる。	あてはまらない	204	41.1	41.1
	あてはまる	290	58.4	99.4
	無回答	3	0.6	100.0
	計	497		
Q6－ウ. 京都など、まちなみに歴史的・文化的価値があれば、制限することができる。	あてはまらない	170	34.2	34.2
	あてはまる	324	65.2	99.4
	無回答	3	0.6	100.0
	計	497		
Q6－エ. 行政が一定の手続きをへて決定した規則・条例があれば、制限することができる。	あてはまらない	176	35.4	35.4
	あてはまる	318	64.0	99.4
	無回答	3	0.6	100.0
	計	497		
Q6－オ. 一般市民から選ばれた陪審員が決めるのであれば、制限することができる。	あてはまらない	417	83.9	83.9
	あてはまる	77	15.5	99.4
	無回答	3	0.6	100.0
	計	497		
Q6－カ. まちなみの美観は主観的なものだから、原則として制限することはできない。	あてはまらない	440	88.5	88.5
	あてはまる	54	10.9	99.4
	無回答	3	0.6	100.0
	計	497		
Q7. 上のようなマンションが建設された場合、まちなみへの影響はどの範囲までおよぶと思いますか。	地域全体に影響がでると思う。	275	55.3	55.3
	建設地の周辺にかぎって影響がでると思う。	161	32.4	87.7
	まちなみに影響はでないと思う。	21	4.2	92.0
	わからない。	31	6.2	98.2
	1，2:M. A.	5	1.0	99.2
	無回答	4	0.8	100.0
	計	497		

		度数	%	累積%
Q8. あなたは地域のまちなみの美観について、誰が責任をもってつくっていくべきだと思いますか。	住民一人一人の責任に従って	123	24.8	24.8
	自治会などの地域組織	31	6.2	31.0
	「××の会」などの地域のグループ	2	0.4	31.4
	市町村	246	49.5	80.9
	都道府県	35	7.0	87.9
	国	18	3.6	91.6
	その他	6	1.2	92.8
	だれでもよい、わからない	9	1.8	94.6
	M. A.	23	4.6	99.2
	無回答	4	0.8	100.0
	計	497		
Q9. あなたがお住まいの地域の居住者は、まちなみの美観を大切だと考えていらっしゃると思いますか。	ほとんどの人はまちなみの美観を大切だと考えていると思う。	220	44.3	44.3
	まちなみの美観を大切だと考えている人は半分くらいいると思う。	196	39.4	83.7
	まちなみの美観を大切だと考えている人は少しはいると思う。	51	10.3	94.0
	まちなみの美観を大切だと考えている人はほとんどいないと思う。	7	1.4	95.4
	わからない。	19	3.8	99.2
	無回答	4	0.8	100.0
	計	497		
Q10. もし、あなたの街に、住民の合意にもとづいた、まちなみの美観を守るための取り決め・ルール(高さ、外壁の色、敷地面積など)があった場合、あなたはルールに従いますか。	ルールに従う。	439	88.3	88.3
	ルールに従わない。	10	2.0	90.3
	わからない。	46	9.3	99.6
	無回答	2	0.4	100.0
	計	497		
Q11. 同じ状況において、あなた以外の人はルールを守ると思いますか。	ほとんどの人はルールに従うと思う。	226	45.5	45.5
	ルールに従う人は半分くらいいると思う。	178	35.8	81.3
	ルールに従う人は少しはいると思う。	42	8.5	89.7
	ルールに従う人はほとんどいないと思う。	9	1.8	91.6
	わからない。	40	8.1	99.6
	無回答	2	0.4	100.0
	計	497		
Q12. 性別	男性	250	50.3	50.3
	女性	242	48.7	99.0
	無回答	5	1.0	100.0
	計	497		
Q13. 年齢	20歳代	48	9.7	9.7
	30歳代	70	14.1	23.7
	40歳代	107	21.5	45.3
	50歳代	99	19.9	65.2
	60歳代	80	16.1	81.3
	70歳代	71	14.3	95.6
	80歳代	11	2.2	97.8
	90歳以上	1	0.2	98.0
	無回答	10	2.0	100.0
	計	497		

		度数	%	累積%
Q14. あなたは現在のお住まいにどれくらいの期間住んでいますか。	0～9年	183	36.8	36.8
	10～19年	78	15.7	52.5
	20～29年	77	15.5	68.0
	30～39年	60	12.1	80.1
	40～49年	55	11.1	91.2
	50～59年	29	5.8	97.0
	60～69年	2	0.4	97.4
	70年以上	4	0.8	98.2
	無回答	9	1.8	100.0
	計	497		
Q15. 職業	現在仕事についている。	288	58.0	58.0
	以前仕事についていたが、現在は仕事についていない。	149	30.0	87.9
	これまで仕事についたことがない。	37	7.4	95.4
	無回答	23	4.6	100.0
	計	497		
Q15－1.（Q15でウ. と答えた方へ）あなたの属性	主婦	21	4.2	4.2
	無職	3	0.6	4.8
	学生	17	3.4	8.3
	非該当	454	91.4	99.6
	無回答	2	0.4	100.0
	計	497		
Q15－2.（Q15でア. かイ. を答えた方へ）現在仕事についている方は現在の職業を、退職なされた方は最後についていた職業	専門・技術職	141	28.4	28.4
	管理職員・団体職員	60	12.1	40.4
	事務職	115	23.1	63.6
	労務職	26	5.2	68.8
	その他	19	3.8	72.6
	自由業	40	8.1	80.7
	商工サービス業	28	5.6	86.3
	農林漁業	4	0.8	87.1
	自営業者	2	0.4	87.5
	非該当	46	9.3	96.8
	無回答	16	3.2	100.0
	計	497		
Q16. あなたが最後に卒業された学校	中学校、旧制尋常小学校、旧制高等小学校	21	4.2	4.2
	高校、旧制中学校、旧制高等女学院	134	27.0	31.2
	専修（専門）学校	40	8.1	39.2
	短大、高専、旧制高校	51	10.3	49.5
	大学、大学院	245	49.3	98.8
	無回答	6	1.2	100.0
	計	497		
Q17. あなたは、今年から施行された「景観法」についてお聞きになったことはありますか。	まったく聞いたことがない。	76	15.3	15.3
	内容は知らないが、新聞、テレビ等で聞いたことがある。	337	67.8	83.1
	内容まで含めて知っている。	79	15.9	99.0
	無回答	5	1.0	100.0
	計	497		
Q18. あなたの現在のお住まいにあてはまるもの	一戸建て、持ち家	228	45.9	45.9
	一戸建て、借家	25	5.0	50.9
	集合住宅（アパート、マンション）、持ち家	89	17.9	68.8
	集合住宅（アパート、マンション）、借家	142	28.6	97.4
	店舗兼自宅	5	1.0	98.4
	その他	2	0.4	98.8
	無回答	6	1.2	100.0

		度数	%	累積%
Q18－1.（Q18でウ. ～オ. を答えた方へ)お住まいの集合住宅は何階建てですか。	1	1	0.2	0.2
	2	38	7.7	7.9
	2.5	1	0.2	8.1
	3	37	7.4	15.5
	4	20	4.0	19.5
	5	61	12.3	31.8
	6	10	2.0	33.8
	7	11	2.2	36.0
	8	5	1.0	37.0
	9	1	0.2	37.2
	10	5	1.0	38.2
	11	4	0.8	39.0
	12	10	2.0	41.1
	13	13	2.6	43.7
	14	15	3.0	46.7
	非該当	258	51.9	98.6
	無回答	7	1.4	100.0
	計	497		

４．全国の景観計画にみる保護の対象となる景観の類型

（１）景観計画調査の対象と方法

本研究では、全国の景観計画に記された守るべき景観を類型化することで、保護の対象となる景観の類型を得る。

景観計画に着目する理由は、守るべき景観として保護の対象となりうる全ての景観において、必ずしも訴訟、紛争が生じるとは限らないからである。それゆえ、保護の対象となる景観のリストを作るには、平時より行政施策としての景観保護の対象となっている景観を挙げる必要がある。

全国の景観計画を整理した既存研究としては、佐藤他(2008)、小浦(2008)、松井・岡崎(2009)、大澤他(2010)などがある。

佐藤他(2008)は、2007 年 3 月までに策定された 43 の景観計画に定められた届出対象規模、規制基準を整理し、さらにこれら景観計画を定めた自治体へのアンケート調査により、届出件数、協議対象案件の割合、事前相談の時期、届出後アドバイス、協議される項目など、届出制度の実態解明を行っている。

小浦(2008)は、39 の景観行政団体を対象に、景観計画の区域指定、景観形成方針、景観形成基準、景観計画策定の目的、景観計画により対応したい景観課題、基準への適合性判断における困難、事前協議の位置づけ、自主条例との関係などを、アンケート調査により質問している。

松井・岡崎(2009)は、2008 年 4 月 1 日時点で景観計画を策定した 104 自治体について、自主条例からの移行の有無、及び移行に伴う大規模届出制度、地区指定制度、建築物指定制度の変化などを調査している。

大澤他(2010)は、2008 年 4 月 1 日までに景観計画を告示した 108 景観行政団体を対象に、景観計画の対象区域、高さに関する基準の有無と定性・定量基準の別、高さ制限の背景やきっかけ、高さ制限の目的を、各種資料調査およびアンケート調査により明らかにしている。

しかしながら、いずれの研究も制度の運用実態に関する調査であり、保護の対象となる景観の類型を正面から行ったものは見られなかった。

そこで、全国の景観計画を収集し、各地の景観計画が想定する「守るべき景観」の類型を整理することで、保護の対象となる景観の類型を導きだす。

調査対象は、140 市区町村の景観計画である。

具体的には、国土交通省 HP にて公開されていた 2009(平成 21)年 4 月 1 日時点での景観計画策定済景観行政団体リストに記載されていた 165 景観計画のうち、16 都道府県の景観計画を除いた 149 景観計画の中で、未入手の 7 件および全域計画が未策定の 2 件を除いた 140 景観計画を分析の対象とした（図 8 参照）。

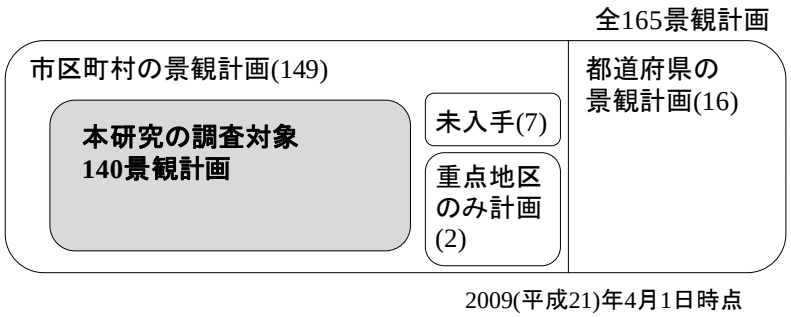


図 8　調査対象とする景観計画

調査対象の 140 景観行政団体について、景観計画にて言及された景観資源、特別な眺望を抽出し、(1)単一視点からの眺望か複数視点か、(2)自然景観か人工物の景観か、(3)特定建築物など単一要素で構成されるか複数要素を含むか、の 3 点からそれら資源を分類し、更にその中で共通性のあるものをまとめていった。なお、140 景観行政団体中、13 景観行政団体については、景観資源の具体名の指摘がなかった。

（２）居住地域の「守るべき」景観の類型

「単一視点からの眺望」として、(1)高いところからの眺望（山頂、展望台、天守閣など)、「自然景観・単一 or 複数要素・複数視点」として、(2)山なみ、(3)河川を中心としてつくりだされている景観、(5)海岸、湖沼、(6)田園、集落、里山、水郷（生活様式を内包する)、「人工景観・単一要素・複数視点」として、(4)橋、運河など土木構造物、(7)城址、寺社、旧跡（歴史的価値を内包する)、「人工景観・複数要素・複数視点」として、(8)街道、古道、並木道（歴史的価値を内包する)、(9)宿場町や町割り（歴史的価値を内包する)、(10)公園、緑地、(11)住宅街（例：緑豊かな戸建て住宅街)、(12)商店街（例：特徴的なデザインで統一された商店街)、(13)工場地帯（例：産業遺産の工場群)、の 13 分類が抽出された。

単一視点からの（視点が明言された）眺望：

石狩平野を見下ろす眺望、馬追丘陵を見上げる眺望、真鶴町全体の眺望、湘南平からの眺望景観、城山（土肥城趾）からの眺望、松本城から望む東西の山並み、街中や里から仰ぎ見る北アルプスや東山、市街地から眺望できる北摂山系の山並み、湖畔から眺める宍道湖景観、岡山・後楽園の借景、早島公園、みはらしの丘からの眺望、野呂山、音戸の瀬戸公園からの眺望、瀬戸の景観・平戸瀬戸・辰ノ瀬戸の沿岸部からの対岸景観、鯛の鼻や川内峠といった高い場所から島全体を見渡すパノラマ景観、阿蘇への眺望、熊本城からの／への眺望、城山展望台などからの錦江湾に浮かぶ桜島への眺望、斜面緑地を背景とした錦江湾・桜島からの市街地景観、玉取崎展望台から望む平久保半島方面への眺め

複数視点：

	自然	人工
単体要素	**河川**（創成川、石狩川、忠別川・倉沼川、斜里川、沙流川にそった河川景観、最上川、養老川、利根川、神田川、多摩川、相模川、酒匂川、田越川、信濃川・阿賀野川、小矢部川、犀川や浅野川、日野川、千曲川、犀川、裾花川、天竜川、松川、木曽川、飛騨川、馬瀬川、水門川、庄川、宮川、飛騨川、矢作川、服部川、木津川、柘植川、櫛田川、雲出川、阪内川、中村川、安曇川、野洲川、姉川、草野川、宇治川、小畑川・小泉川、安威川・神崎川、猪名川、武庫川、夙川、飛鳥川、千代川、津和野川、旭川・吉井川・笹ヶ瀬川、江の川、藤井川、阿武川河口三角州、田万川、厚東川や真締川、有帆川、肱川、小田川・麓川、四万十川、嘉瀬川や筑後川、松浦川、六角川、松浦川、菊池川、蘇陽峡、青葉の瀬、緑仙峡、大分川、大野川、由布川渓谷、大淀川、川内川、樋脇川、） **山なみ**（大雪山連峰の雄大な山並み、斜里岳、大雪山国立公園、馬追丘陵、青葉山、岩手山、鳥海山、筑波山、日光国立公園、尾瀬国立公園、那須連山、那須高原、赤城山、妙義山、箱根外輪山、湘南丘陵、高麗山、富士山、大山丹沢連峰、大磯丘陵、鷹取山、渋沢丘陵、弘法山、佐渡弥彦米山、	**公園・緑地**（札幌大通公園、千秋公園、新宿御苑、明治神宮外苑、伊丹緑地や昆陽池、瑞ヶ池、緑ヶ丘公園） **城址**（盛岡城址公園、鶴ヶ岡城址の鶴岡公園、宇都宮城址公園、小田原城、新発田城、金沢城、越前大野城、丸岡城、松本城、蒲原城跡、駿府公園、犬山城、松阪城跡、彦根城、姫路城、鳥取城跡、松江城、津和野城址、岡山城、大洲城、佐賀城、唐津城や名護屋城跡、熊本城、鞠智城跡） **寺社**（二荒山神社、日光の社寺、尾山神社神門、善光寺、清見寺、楽寿園や三嶋大社、比叡山・坂本、園城寺、石山寺、大通寺、平等院、宇治上神社、長岡天満宮、光明寺、高野山） **旧跡**（道庁赤レンガ庁舎や時計台、鴫立庵、一乗谷朝倉氏遺跡、旧開智学校、登呂遺跡、市役所静岡庁舎本館、近江大津京跡、近江国庁跡、聖徳太子御廟、藤原宮跡、因幡国庁跡、長崎の教会群とキリスト教関連遺産） **橋**（瀬戸内海、音戸の瀬戸、浪漫八橋、長浜大橋、通潤橋） **運河**（馬追運河、小樽運河、江戸城外濠、ニヶ領用水、筑後のクリーク、日南・堀川運河周辺）
複数要素	新津丘陵、二王子岳、飯豊連峰、立山連峰、医王山、キゴ山、戸室山、卯辰山、野田山、城山、赤蔵山、別所岳、多田岳、足羽三山、日野山、北アルプス、飯綱高原、雁田山、上高地、乗鞍高原、美ヶ原高原、赤石山脈と伊那山脈、木曽山脈、上信越高原国立公園、恵那山、御嶽山、穂高連峰、白山、南アルプス、西三河丘陵や三河山地、鈴鹿山脈、高見山地、比良・比叡の山並み、佐和山、伊吹山系、阿星・金勝連峰、西山、北摂山系、二上山、千里丘陵、六甲山系、甲山、大和三山、秀峰大山、久松山、茶臼山や床几山、青野山、北山、鳴滝山、尾道三山、向島三山、野呂山、小田深山、皿倉山や足立山、脊振山地、上場台地、天山・脊振山系、黒髪山、八幡岳や眉山、杵島山、神六山、徳連岳、阿蘇山系、雨乞岳・倉木山・由布岳・鶴見岳、伽藍岳、大平山（扇山）、高崎山、十文字原高原、天間高原、耶馬日田英彦山国定公園、八重山、於茂登岳、野底岳） **海岸**（相模湾、湘南海岸、江ノ島、七尾湾、能登島、若狭湾、白砂青松や奇岩奇勝の海岸線、駿河湾、浜名湖・遠州灘、伊勢湾、鳥取砂丘、白兎海岸、浜村海岸、瀬戸内海、尾道水道、音戸の瀬戸、桂浜、関門海峡、有明海、玄界灘、九十九島の多島海、生月島西部塩俵の海蝕崖と大規模な柱状節理、大島の沖山断崖や大賀断崖、平戸瀬戸、佐土原海岸や一ツ葉海岸、青島、日南海岸、桜島・錦江湾、名勝川平湾、名蔵アンパル、御神崎、平久保崎） **湖沼**（奥日光の湿原、手賀沼、古利根沼、福島潟・鳥屋野潟・佐潟、河北潟、九頭竜湖、琵琶湖、湖山池、宍道湖、神西湖、常盤湖、小野湖、鹿野川湖、志高湖・神楽女湖） **田園農地、農山漁村集落、里山、水郷**（蒲原平野、大野盆地、越前水仙の群生地、五分市町・越前の里周辺区域、粟田部町（花筐公園周辺）区域、五箇（和紙の里）区域、蔵の辻、白川郷合掌造り集落、伊賀盆地、築地松散居集落、千町平野、宇和島・水荷浦の段畑、神在居の千枚田、蕨野の棚田、内之尾棚田）	**住宅街**（スウェーデンヒルズ地区、逗子保養地、川平・白保・宮良などの伝統的集落） **商店街**（横浜中華街） **街道、古道、並木道**（小山・日光街道の宿場町、下仁田道、草加松原の松並木、川口・街道町、旧甲州街道、馬車道、山下公園通り、日本大通り、東海道宿場町、旧東海道松並木、若宮大路、旧中山道宿場町群、美濃路、旧名張街道、旧青山街道、旧大和街道、伊勢街道、中山道守山宿、北国街道、旧大和街道、旧奈良街道、西国街道、竹内街道、伊丹郷町・街道筋、平田地域の木綿街道、三次本通り・上市太才通り、山陽道宿場町、長崎街道宿場町、豊前街道、日向往還の宿場町、湯の坪街道） **古くからの町割り**（札幌・格子状の街路、函館・西部地区、鉈屋町の歴史的街並み、新屋表町、川反都市景観地区、鶴ヶ岡城下町、古都鎌倉の歴史的景観、近世高岡の文化遺産群、金沢城下町の町割・街路網、小浜西部地区、大野城下町の町割り・道路網、三国湊の歴史的な街なみ、丸岡城周辺の城下町、善光寺門前町、松代城下町、松本の伝統的な街並み、飯田小京都、飛騨高山小京都、犬山城下町、上野城下町、松阪城下町、彦根城下町、鹿野城下町、津和野城下町、岡山城下町、町筋・駅筋の早島格子、長船地域の「福岡の町並み」、牛窓地域東部の「しおまち唐琴通り」、呉・三之瀬地区・御手洗、萩城下町、八日市・護国の歴史的町並み・成留屋地区、佐賀城下町、平戸旧城下町、熊本城下町、鹿児島市・磯地区の歴史景観、薩摩川内・神亀山、入木麗地区） **工場地帯**（小樽・運河地区の石造り倉庫や銀行、筑波研究学園都市、富岡製糸場、横浜港開港の歴史を伝える歴史的建造物や土木遺構、門司港、）
その他	大谷地区奇岩群 国分寺崖線	湯河原温泉街、和倉温泉、山田温泉、下呂温泉、熱海温泉、武雄温泉、別府八湯、日田・皿山地区（窯業）・池ノ鶴地区

【参考文献】

- 佐藤貴彦・堀裕典・小泉秀樹・大方潤一郎(2008)「景観法下の建築物規制の運用実態と課題―景観計画に基づく届出制度に着目して」都市計画論文集 43(3)：217-222.
- 大澤昭彦・中井検裕・中西正彦(2010)「景観法に基づく景観計画を活用した高さ制限の実態に関する研究」都市計画論文集 45：17-22.
- 小浦久子(2008)「景観法における景観計画の構成と運用実態に関する研究―初期に策定された景観計画を事例として」都市計画論文集 43(3)：211-216.
- 松井大輔・岡崎篤行(2009)「自主条例から移行した法定景観計画における制度内容の進展状況と課題―全国における景観計画の運用実態に着目して―」都市計画論文集 44(3)：7-12.

５．全国インターネット調査・調査票・単純集計

＜調査票＞

地域の景観に関するアンケート

アンケートにアクセスしていただき、ありがとうございます。

このアンケートは、昨今の「景観法」や、各自治体における景観施策の取組みの進展をふまえ、景観について日ごろ皆さまがお考えになっていることをお聞きすることを目的としたものです。
本調査に対する回答内容により、皆さまに直接の不利益が生じることはございません。

なお本調査は、モニター登録情報より20歳以上の方にお願いしております。

条件をご確認の上、よろしければアンケートにご協力ください。

ご協力いただける場合は「開始」ボタンを押し、回答を開始してください。

開始

0% 100%

※ このアンケートは、前のページに戻ることができません。ブラウザの「戻る」ボタンは使用しないでください。

あなたが今お住まいの地域にある「景観」についておうかがいします。

Q1 **守るべき景観としてあてはまるものがあれば、下記の中から全て選んでください。**

（回答はいくつでも）

- ☐ 高いところからの眺望（山頂、展望台、天守閣など）
- ☐ 山なみ
- ☐ 河川を中心としてつくりだされている景観
- ☐ 橋、運河
- ☐ 海岸、湖沼
- ☐ 田園、集落、里山、水郷
- ☐ 城址、寺社、旧跡
- ☐ 街道、古道、並木道
- ☐ 宿場町や町割り
- ☐ 公園、緑地
- ☐ 住宅街（例：緑豊かな戸建て住宅街）
- ☐ 商店街（例：特徴的なデザインで統一された商店街）
- ☐ 工場地帯（例：産業遺産の工場群）
- ☐ 高層ビル群
- ☐ その他　具体的に：
- ☐ 特になし

次のページ

0% 100%

※ このアンケートは、前のページに戻ることができません。ブラウザの「戻る」ボタンは使用しないでください。

Q2 **また、Q1でお選びになったものの中でも「最も重要」と思うものを一つ選んでください。**

(回答は1つ) ※選択肢が1つしかない場合は、その選択肢をチェックして先にお進みください。

- ○ 高いところからの眺望（山頂、展望台、天守閣など）
- ○ 山なみ
- ○ 河川を中心としてつくりだされている景観
- ○ 橋、運河
- ○ 海岸、湖沼
- ○ 田園、集落、里山、水郷
- ○ 城址、寺社、旧跡
- ○ 街道、古道、並木道
- ○ 宿場町や町割り
- ○ 公園、緑地
- ○ 住宅街（例：緑豊かな戸建て住宅街）
- ○ 商店街（例：特徴的なデザインで統一された商店街）
- ○ 工場地帯（例：産業遺産の工場群）
- ○ 高層ビル群
- ○ その他 %%q1x[15]%%

Q2-1 **最も重要と思う「守るべき景観」は、具体的にどんなものか名称、説明などでお答えください。**

(回答は具体的に)

次のページ

0% 100%

※ このアンケートは、前のページに戻ることができません。ブラウザの「戻る」ボタンは使用しないでください。

※Q3～Q15については、Q2で挙げた最も重要と思う「守るべき景観：%%Xq4%%」についておうかがいします。なお、特にことわりがなければ、以後の文中における「その景観」とは、最も重要と思う守るべき景観を指すものとしてご回答ください。

Q3 「その景観」は、どの範囲から成り立っているものですか。あてはまるものを一つ選んでください。

(回答は1つ)

- ○ 中心となる要素（敷地、建物など）だけで景観として成り立っている
- ○ 中心となる要素と隣接する家や土地を含んで景観として成り立っている
- ○ おおむね集落から市区町村を含む、地域全体から成り立っている
- ○ おおむね都道府県、地方など、より広い範囲から成り立っている

Q4 「その景観」はいつごろから形成されたものだとあなたは考えますか。あてはまるものを一つ選んでください。

(回答は1つ)

- ○ 太古の昔から形成されてきた景観だと思う
- ○ 中世、江戸時代から形成されてきた景観だと思う
- ○ 明治、大正、昭和の初期から形成されてきた景観だと思う
- ○ ここ数十年の間に形成された景観だと思う
- ○ わからない

Q5 あなたは「その景観」がどのくらいの範囲の人たちにとって大切な景観だと思いますか。あてはまるものを一つ選んでください。

(回答は1つ)

- ○ 大切な景観だと思っている人は、自分以外にほとんどいないと思う
- ○ その景観の近くに住む人たちにとって大切な景観だと思う
- ○ 自分の住む地域（おおむね集落から市区町村）に住む人たちにとって大切な景観だと思う
- ○ 自分の住む地域より広い範囲（おおむね都道府県、地方など）に住む人たちにとって大切な景観だと思う
- ○ 日本国民にとって大切な景観だと思う
- ○ わからない

Q6 「その景観」に対して、あなたはどういう関わりあいをもっていますか。あてはまるものをそれぞれ一つ選んでください。

(回答は各の行ごとに1つずつ)

	はい	いいえ
自分はその景観の近くに住んでいる	○	○
自分の家もしくは所有地がその景観の一要素になっている	○	○
その景観を保全するための活動に参加している	○	○

Q7 「その景観」は、誰によって、またどのような方法で守られていますか。あてはまるものをそれぞれ一つ選んでください。

(回答は他の行ごとに1つずつ)

	はい	いいえ	わからない
地域の人々が長年にわたって、互いに努力や犠牲を払って維持されている	○	○	○
住民による合意のもとで明文化されたルールがあって、それにより守られている	○	○	○
市区町村が規則や条例でおおやけに認めたルールがあって、それにより守られている	○	○	○
国の法律により守られている	○	○	○

次のページ

0% 100%

※ このアンケートは、前のページに戻ることができません。ブラウザの「戻る」ボタンは使用しないでください。

※Q3~Q15については、Q2で挙げた最も重要と思う「守るべき景観：%%Xq4%%」についておうかがいします。なお、特にことわりがなければ、以後の文中における「その景観」とは、最も重要と思う守るべき景観を指すものとしてご回答ください。

Q8 仮に、新しい建物を建てる、土地を造成する、道路をつくるなどの行為（以下、「問題行為」と呼びます）が原因で、誰もが見ることができた「その景観」が見えなくなる、あるいはまた、「その景観」が破壊されそうになるとします。
その問題行為は、法律上の基準を満たしているものとします。
この問題行為に対して、次の2つの意見があります。あなたはどちらの意見に賛成しますか。あてはまる意見を一つ選んでください。

(回答は1つ)

- ○ 景観がこわれるので、法律に違反していなくても、問題行為は実行されるべきではない
- ○ 景観がこわれたとしても、法律には違反していないので、問題行為は実行されてもよい
- ○ どちらともいえない

Q9 仮に、「その景観」について、地域の人々が長年にわたって、互いに努力や犠牲を払って守ってきたルールがあったとします。
もし、あなた自身が問題行為を実行する立場にあったとして、地域の人々からその問題行為は「ルールに反しているからやめてほしい」といわれたとき、あなたはそれに従いますか。あてはまるものを一つ選んでください。

(回答は1つ)

- ○ 従う
- ○ 従わない
- ○ どちらともいえない

Q10 Q9と同じお願いをされたときに、一般に、どれくらいの人がルールに従うとあなたは思いますか。あてはまるものを一つ選んでください。

(回答は1つ)

- ○ ほとんどの人が従うと思う
- ○ 半分くらいの人が従うと思う
- ○ 少しくらいの人が従うと思う
- ○ 従う人はほとんどいないと思う
- ○ わからない

Q11 仮に、あなたは、**「その景観」の維持・管理のために、寄付金を出してほしい**とお願いされたとします。あなたは、寄付金を出したいと思いますか。あてはまるものを一つ選んでください。

(回答は1つ)

- ○ 積極的に寄付したいと思う
- ○ 多少なら寄付したいと思う
- ○ 寄付したいとは思わない
- ○ どちらともいえない

Q12 Q11と同じお願いをされたときに、一般に、どれくらいの人が寄付金を出すとあなたは思いますか。あてはまるものを一つ選んでください。

(回答は1つ)

- ○ ほとんどの人が寄付金を出すと思う
- ○ 半分くらいの人が寄付金を出すと思う
- ○ 少しくらいの人が寄付金を出すと思う
- ○ 寄付金を出す人はほとんどいないと思う
- ○ わからない

Q13 「その景観」について、そうした景観が近くにあることで、不動産価格にどのような影響を与えると思いますか。あてはまるものを一つ選んでください。

(回答は1つ)

- ○ 不動産価格を上げると思う
- ○ どちらかというと不動産価格を上げると思う
- ○ 不動産価格には影響を与えないと思う
- ○ どちらかというと不動産価格を下げると思う
- ○ 不動産価格を下げると思う
- ○ わからない

Q14 仮に、「その景観」が何らかの形で見えなくなった、あるいは破壊されたときに、その失われた価値はお金で弁償できると思いますか。あてはまるものを一つ選んでください。

(回答は1つ)

- ○ 完全に弁償できる
- ○ 一部にかぎって弁償できる
- ○ 弁償できない
- ○ わからない

Q15 「その景観」が問題行為により見えなくなる、あるいは破壊されるのを防ぐためのルール（「その景観」を守るためのルール）に関する以下の考え方について、あなたのお考えとしてあてはまるものをそれぞれ一つ選んでください。

(回答は単の行ごとに1つずつ)

	そう思う	ややそう思う	どちらともいえない	あまりそう思わない	そう思わない
「その景観」は、具体的に数値化されたルール（高さ制限20mなど）で守ることができると思う	○	○	○	○	○
「その景観」を守るためのルールは、あらかじめ事前の関係者間の話し合いで合意できると思う	○	○	○	○	○

次のページ

0% 100%

※ このアンケートは、前のページに戻ることができません。ブラウザの「戻る」ボタンは使用しないでください。

ここからは、景観一般の保護のあり方についておうかがいします。

Q16 法律に違反していない問題行為（※）によって、景観が破壊されそうになったとき、問題行為が制限されるべきかどうかについて、下記のような様々な意見があります。
これらに対するあなたのお考えとして当てはまるものを、それぞれ一つずつ選んでください。

(回答は単の行ごとに1つずつ) ※新しい建物を建てる、土地を造成する、道路をつくるなどの行為

	はい	いいえ
地域の人々が長年にわたって、互いに努力や犠牲を払って景観が維持されているのであれば、問題行為を制限することができる	○	○
住民による合意のもとでルールが文書化されているのであれば、問題行為を制限することができる	○	○
景観に歴史的・文化的価値があれば、問題行為を制限することができる	○	○
市区町村が規則や条例で、その存在をおおやけに認めたルールがあれば、問題行為を制限することができる	○	○
一般市民から無作為に選ばれた陪審員が決めるのであれば、問題行為を制限することができる	○	○
その景観が、その地域に住む人々の日々のいとなみと一体になってはじめて成立するものであれば、問題行為を制限することができる	○	○
法律に違反していないのであれば、原則として制限することはできない	○	○

次のページ

0% 100%

※ このアンケートは、前のページに戻ることができません。ブラウザの「戻る」ボタンは使用しないでください。

Q17 今お住まいの地域に対するあなた自身の思い入れについて、あてはまるものをそれぞれ一つ選んでください。

(回答は各の行ごとに1つずつ)

	そう思う	ややそう思う	どちらともいえない	あまりそう思わない	そう思わない
私の住む地域は、他の地域の人から評判のよい地域だ	○	○	○	○	○
私の住む地域は、他の地域とくらべて多くの良い点がある	○	○	○	○	○
私の住む地域は、旅行先としておすすめできる	○	○	○	○	○
私の住む地域は、他の地域がうらやむようなものがたくさんある	○	○	○	○	○
私は、自分の住む地域が「ふるさと」だという感覚がある	○	○	○	○	○
私は、自分が「地域の人間」だという感覚がある	○	○	○	○	○
私は、自分の住む地域にいるとき、自分の家にいるような感覚になる	○	○	○	○	○
私の住む地域は、私の一部分のようなものになっている	○	○	○	○	○
自分の住む地域にあるものを見ると、自分の過去を思い出す	○	○	○	○	○
あまりに多くのことを諦めることになるから、他の地域で暮らすなどということは考えられない	○	○	○	○	○
	そう思う	ややそう思う	どちらともいえない	あまりそう思わない	そう思わない
私は、この地域で多くのことを経験し、この地域と強く結びついている	○	○	○	○	○
自分の住む地域のことはよく知っているので、写真を見せられたらすぐに自分の住む地域だと分かる	○	○	○	○	○
自分の住む地域を歩いているとき、自分はこの地域に属していると強く感じる	○	○	○	○	○
この地域にはものすごく親近感がわく	○	○	○	○	○
この地域は、私の日常生活にとってとても重要だ	○	○	○	○	○
私はこの地域で充実した日常生活を送っている	○	○	○	○	○
私はこの地域にずっととどまり続けたい	○	○	○	○	○
私は、この地域が先行きどうなるか自分自身の目でたしかめたい	○	○	○	○	○
この地域は私の将来の人生設計において重要な役割を担っている	○	○	○	○	○
私の将来は、この地域と強く結びついている	○	○	○	○	○

次のページ

0% 100%

※ このアンケートは、前のページに戻ることができません。ブラウザの「戻る」ボタンは使用しないでください。

Q18 あなたの日常生活について、あてはまるものをそれぞれ一つ選んでください。

(回答は各の行ごとに1つずつ)

	はい	いいえ
公園の掃除等には参加するほうだ	○	○
自治会の活動には参加するほうだ	○	○
近隣の人達とはよく話すほうだ	○	○
ボランティア活動には参加するほうだ	○	○

Q19 あなたは、次にあげる会や組織に入っていますか。あてはまるものをそれぞれ一つ選んでください。

(回答は各の行ごとに1つずつ)

	はい	いいえ
政治関係の団体や会	○	○
業界団体・同業者団体	○	○
ボランティアのグループ	○	○
市民運動・消費者運動のグループ	○	○
宗教の団体や会	○	○
スポーツ関係のグループやクラブ	○	○
趣味の会（コーラス・写真・山歩きなど）	○	○

Q20 あなたは、コミュニティで決められたルールは守るべきだと思いますか。あてはまるものを一つ選んでください。

(回答は1つ)

そう思う	ややそう思う	どちらともいえない	あまりそう思わない	そう思わない
○	○	○	○	○

Q21	次にあげるものについて、あなたはどれくらい信頼していますか。あてはまるものをそれぞれ一つ選んでください。

（回答は他の行ごとに1つずつ）

	とても信頼している	少しは信頼している	ほとんど信頼していない
中央官庁	○	○	○
市区町村議会議員	○	○	○

次のページ

0% 100%

※ このアンケートは、前のページに戻ることができません。ブラウザの「戻る」ボタンは使用しないでください。

Q22 あなたの性別をお答えください。

(回答は1つ)

- ○ 男性
- ○ 女性

Q23 あなたの年齢をお答えください。

(回答は1つ)

- ○ 20歳代
- ○ 30歳代
- ○ 40歳代
- ○ 50歳代
- ○ 60歳代
- ○ 70歳代
- ○ 80歳以上

Q24 あなたが最後に卒業された学校（在学中の場合は在学中の学校）を一つお答えください。

(回答は1つ)

- ○ 中学校
- ○ 高校
- ○ 専修（専門）学校
- ○ 短大
- ○ 高専
- ○ 大学
- ○ 大学院
- ○ その他　具体的に：

Q25 あなたの現在のお仕事の状況として、あてはまるものを一つお答えください。

(回答は1つ)

仕事をもっている（休業中も含む）

- ○ 経営者・役員
- ○ 常時雇用の一般従業者
- ○ 臨時雇用（パート・アルバイト・内職）
- ○ 派遣社員
- ○ 自営業主・自由業者
- ○ 家族従業者

仕事をしていない

- ○ 失業中
- ○ 定年などで仕事をやめた
- ○ 学生
- ○ 主に家事をしている

- ○ その他　具体的に：

Q26 あなたのおおよその世帯年収として、あてはまるものを一つお答えください。
税金を差し引く前の収入で、株式配当、年金、不動産収入などすべての収入を合わせてください。

(回答は1つ)

- ○ 150万円未満
- ○ 150万円以上350万円未満
- ○ 350万円以上550万円未満
- ○ 550万円以上750万円未満
- ○ 750万円以上1000万円未満
- ○ 1000万円以上1600万円未満
- ○ 1600万円以上2300万円未満
- ○ 2300万円以上
- ○ 回答したくない
- ○ わからない

次のページ

0% 100%

※ このアンケートは、前のページに戻ることができません。ブラウザの「戻る」ボタンは使用しないでください。

Q27 あなたと一緒に暮らしている方は、あなたをのぞいて何人になりますか。

(回答は1つ)

- ○ 0人
- ○ 1人
- ○ 2人
- ○ 3人
- ○ 4人
- ○ 5人以上

Q28 あなたのお住まいの地域についてお答えください。

(回答は1つ)

＜都道府県＞

○ 北海道	○ 埼玉県	○ 岐阜県	○ 鳥取県	○ 佐賀県
○ 青森県	○ 千葉県	○ 静岡県	○ 島根県	○ 長崎県
○ 岩手県	○ 東京都	○ 愛知県	○ 岡山県	○ 熊本県
○ 宮城県	○ 神奈川県	○ 三重県	○ 広島県	○ 大分県
○ 秋田県	○ 新潟県	○ 滋賀県	○ 山口県	○ 宮崎県
○ 山形県	○ 富山県	○ 京都府	○ 徳島県	○ 鹿児島県
○ 福島県	○ 石川県	○ 大阪府	○ 香川県	○ 沖縄県
○ 茨城県	○ 福井県	○ 兵庫県	○ 愛媛県	
○ 栃木県	○ 山梨県	○ 奈良県	○ 高知県	
○ 群馬県	○ 長野県	○ 和歌山県	○ 福岡県	

＜市区町村＞

具体的に：

Q29 あなたは、現在のお住まいに何年同住んでいますか。

(回答は半角数字で入力) ※1年未満の方は「1」と入力してください。

約 年

Q30 あなたの現在のお住まいとして、あてはまるものを一つお答えください。

(回答は1つ)

- ○ 一戸建て:持ち家
- ○ 一戸建て:借家
- ○ 集合住宅（アパート、マンション）:持ち家
- ○ 集合住宅（アパート、マンション）:借家
- ○ 店舗兼自宅
- ○ その他　具体的に：

次のページ

＜単純集計＞

		度数	%	累積%
Q1 あなたが今お住まいの地域にある「景観」についておうかがいします。 守るべき景観としてあてはまるものがあれば、下記の中から全て選んでください。	高いところからの眺望（山頂、展望台、天守閣など）	464	45.4%	－
	山なみ	497	48.6%	－
	河川を中心としてつくりだされている景観	516	50.4%	－
	橋、運河	235	23.0%	－
	海岸、湖沼	490	47.9%	－
	田園、集落、里山、水郷	521	50.9%	－
	城址、寺社、旧跡	569	55.6%	－
	街道、古道、並木道	475	46.4%	－
	宿場町や町割り	297	29.0%	－
	公園、緑地	500	48.9%	－
	住宅街（例：緑豊かな戸建て住宅街）	192	18.8%	－
	商店街（例：特徴的なデザインで統一された商店街）	150	14.7%	－
	工場地帯（例：産業遺産の工場群）	49	4.8%	－
	高層ビル群	31	3.0%	－
	その他	8	0.8%	－
	特になし	95	9.3%	－
	計	1023		
Q2 また、Q1 でお選びになったものの中でも「最も重要」と思うものを一つ選んでください。	高いところからの眺望（山頂、展望台、天守閣など）	62	6.1%	6.1%
	山なみ	82	8.0%	14.1%
	河川を中心としてつくりだされている景観	103	10.1%	24.1%
	橋、運河	12	1.2%	25.3%
	海岸、湖沼	110	10.8%	36.1%
	田園、集落、里山、水郷	156	15.2%	51.3%
	城址、寺社、旧跡	195	19.1%	70.4%
	街道、古道、並木道	53	5.2%	75.6%
	宿場町や町割り	17	1.7%	77.2%
	公園、緑地	93	9.1%	86.3%
	住宅街（例：緑豊かな戸建て住宅街）	34	3.3%	89.6%
	商店街（例：特徴的なデザインで統一された商店街）	7	0.7%	90.3%
	工場地帯（例：産業遺産の工場群）	2	0.2%	90.5%
	高層ビル群	2	0.2%	90.7%
	その他	0	0.0%	90.7%
	無回答	95	9.3%	100.0%
	計	1023		
Q3 「その景観」は、どの範囲から成り立っているものですか。あてはまるものを一つ選んでください。	中心となる要素（敷地、建物など）だけで景観として成り立っている	170	16.6%	16.6%
	中心となる要素と隣接する家や土地を含んで景観として成り立っている	249	24.3%	41.0%
	おおむね集落から市区町村を含む、地域全体から成り立っている	336	32.8%	73.8%
	おおむね都道府県、地方など、より広い範囲から成り立っている	173	16.9%	90.7%
	無回答	95	9.3%	100.0%
	計	1023		
Q4 「その景観」はいつごろから形成されたものだとあなたは考えますか。あてはまるものを一つ選んでください。	太古の昔から形成されてきた景観だと思う	286	28.0%	28.0%
	中世、江戸時代から形成されてきた景観だと思う	279	27.3%	55.2%
	明治、大正、昭和の初期から形成されてきた景観だと思う	167	16.3%	71.6%
	ここ数十年の間に形成された景観だと思う	90	8.8%	80.4%
	わからない	106	10.4%	90.7%
	無回答	95	9.3%	100.0%
	計	1023		

		度数	%	累積%
Q5 あなたは「その景観」がどのくらいの範囲の人たちにとって大切な景観だと思いますか。あてはまるものを一つ選んでください。	大切な景観だと思っている人は、自分以外にほとんどいないと思う	15	1.5%	1.5%
	その景観の近くに住む人たちにとって大切な景観だと思う	157	15.3%	16.8%
	自分の住む地域(おおむね集落から市区町村)に住む人たちにとって大切な景観だと思う	205	20.0%	36.9%
	自分の住む地域より広い範囲(おおむね都道府県、地方など)に住む人たちにとって大切な景観だと思う	151	14.8%	51.6%
	日本国民にとって大切な景観だと思う	362	35.4%	87.0%
	わからない	38	3.7%	90.7%
	無回答	95	9.3%	100.0%
	計	1023		
Q6 「その景観」に対して、あなたはどういう関わりあいをもっていますか。あてはまるものをそれぞれ一つ選んでください。	自分はその景観の近くに住んでいる	473	46.2%	―
	自分の家もしくは所有地がその景観の一要素になっている	101	9.9%	―
	その景観を保全するための活動に参加している	95	9.3%	―
	計	1023		
Q7-1 地域の人々が長年にわたって、互いに努力や犠牲を払って維持されている	はい	451	44.1%	44.1%
	いいえ	109	10.7%	54.7%
	わからない	368	36.0%	90.7%
	無回答	95	9.3%	100.0%
	計	1023		
Q7-2 住民による合意のもとで明文化されたルールがあって、それにより守られている	はい	326	31.9%	31.9%
	いいえ	146	14.3%	46.1%
	わからない	456	44.6%	90.7%
	無回答	95	9.3%	100.0%
	計	1023		
Q7-3 市区町村が規則や条例でおおやけに認めたルールがあって、それにより守られている	はい	426	41.6%	41.6%
	いいえ	116	11.3%	53.0%
	わからない	386	37.7%	90.7%
	無回答	95	9.3%	100.0%
	計	1023		
Q7-4 国の法律により守られている	はい	226	22.1%	22.1%
	いいえ	168	16.4%	38.5%
	わからない	534	52.2%	90.7%
	無回答	95	9.3%	100.0%
	計	1023		
Q8 仮に、新しい建物を建てる、土地を造成する、道路をつくるなどの行為(以下、「問題行為」と呼びます)が原因で、誰もが見ることができた「その景観」が見えなくなる、あるいはまた、「その景観」が破壊されそうになるとします。その問題行為は、法律上の基準を満たしているものとします。この問題行為に対して、次の 2 つの意見があります。あなたはどちらの意見に賛成しますか。あてはまる意見を一つ選んでください。	景観がこわれるので、法律に違反していなくても、問題行為は実行されるべきではない	680	66.5%	66.5%
	景観がこわれたとしても、法律には違反していないので、問題行為は実行されてもよい	37	3.6%	70.1%
	どちらともいえない	211	20.6%	90.7%
	無回答	95	9.3%	100.0%
	計	1023		

		度数	%	累積%
Q9 仮に、「その景観」について、地域の人々が長年にわたって、互いに努力や犠牲を払って守ってきたルールがあったとします。もし、あなた自身が問題行為を実行する立場にあったとして、地域の人々からその問題行為は「ルールに反しているからやめてほしい」といわれたとき、あなたはそれに従いますか。あてはまるものを一つ選んでください。	従う	641	62.7%	62.7%
	従わない	34	3.3%	66.0%
	どちらともいえない	253	24.7%	90.7%
	無回答	95	9.3%	100.0%
	計	1023		
Q10 Q9 と同じお願いをされたときに、一般に、どれくらいの人がルールに従うとあなたは思いますか。あてはまるものを一つ選んでください。	ほとんどの人が従うと思う	247	24.1%	24.1%
	半分くらいの人が従うと思う	346	33.8%	58.0%
	少しくらいの人が従うと思う	147	14.4%	72.3%
	従う人はほとんどいないと思う	64	6.3%	78.6%
	わからない	124	12.1%	90.7%
	無回答	95	9.3%	100.0%
	計	1023		
Q11 仮に、あなたは、「その景観」の維持・管理のために、寄付金を出してほしいとお願いされたとします。あなたは、寄付金を出したいと思いますか。あてはまるものを一つ選んでください。	積極的に寄付したいと思う	45	4.4%	4.4%
	多少なら寄付したいと思う	616	60.2%	64.6%
	寄付したいとは思わない	101	9.9%	74.5%
	どちらともいえない	166	16.2%	90.7%
	無回答	95	9.3%	100.0%
	計	1023		
Q12 Q11 と同じお願いをされたときに、一般に、どれくらいの人が寄付金を出すとあなたは思いますか。あてはまるものを一つ選んでください。	ほとんどの人が寄付金を出すと思う	45	4.4%	4.4%
	半分くらいの人が寄付金を出すと思う	309	30.2%	34.6%
	少しくらいの人が寄付金を出すと思う	362	35.4%	70.0%
	寄付金を出す人はほとんどいないと思う	87	8.5%	78.5%
	わからない	125	12.2%	90.7%
	無回答	95	9.3%	100.0%
	計	1023		
Q13 「その景観」について、そうした景観が近くにあることで、不動産価格にどのような影響を与えると思いますか。あてはまるものを一つ選んでください。	不動産価格を上げると思う	84	8.2%	8.2%
	どちらかというと不動産価格を上げると思う	234	22.9%	31.1%
	不動産価格には影響を与えないと思う	286	28.0%	59.0%
	どちらかというと不動産価格を下げると思う	86	8.4%	67.4%
	不動産価格を下げると思う	11	1.1%	68.5%
	わからない	227	22.2%	90.7%
	無回答	95	9.3%	100.0%
	計	1023		
Q14 仮に、「その景観」が何らかの形で見えなくなった、あるいは破壊されたときに、その失われた価値はお金で弁償できると思いますか。あてはまるものを一つ選んでください。	完全に弁償できる	6	0.6%	0.6%
	一部にかぎって弁償できる	130	12.7%	13.3%
	弁償できない	671	65.6%	78.9%
	わからない	121	11.8%	90.7%
	無回答	95	9.3%	100.0%
	計	1023		
Q15-1 「その景観」は、具体的に数値化されたルール(高さ制限 20m など)で守ることができると思う	そう思う	145	14.2%	14.2%
	ややそう思う	274	26.8%	41.0%
	どちらともいえない	253	24.7%	65.7%
	あまりそう思わない	146	14.3%	80.0%
	そう思わない	110	10.8%	90.7%
	無回答	95	9.3%	100.0%
	計	1023		

		度数	%	累積%
Q15-2 「その景観」を守るためのルールは、あらかじめ事前の関係者間の話し合いで合意できると思う	そう思う	206	20.1%	20.1%
	ややそう思う	308	30.1%	50.2%
	どちらともいえない	259	25.3%	75.6%
	あまりそう思わない	98	9.6%	85.1%
	そう思わない	57	5.6%	90.7%
	無回答	95	9.3%	100.0%
	計	1023		
Q16 法律に違反していない問題行為(※)によって、景観が破壊されそうになったとき、問題行為が制限されるべきかどうかについて、下記のような様々な意見があります。これらに対するあなたのお考えとして当てはまるものを、それぞれ一つずつ選んでください。 ※新しい建物を建てる、土地を造成する、道路をつくるなどの行為ここからは、景観一般の保護のあり方についておうかがいします。	地域の人々が長年にわたって、互いに努力や犠牲を払って景観が維持されているのであれば、問題行為を制限することができる	863	84.4%	ー
	住民による合意のもとでルールが文書化されているのであれば、問題行為を制限することができる	854	83.5%	ー
	景観に歴史的・文化的価値があれば、問題行為を制限することができる	885	86.5%	ー
	市区町村が規則や条例で、その存在をおおやけに認めたルールがあれば、問題行為を制限することができる	904	88.4%	ー
	一般市民から無作為に選ばれた陪審員が決めるのであれば、問題行為を制限することができる	386	37.7%	ー
	その景観が、その地域に住む人々の日々のいとなみと一体になってはじめて成立するものであれば、問題行為を制限することができる	754	73.7%	ー
	法律に違反していないのであれば、原則として制限することはできない	354	34.6%	ー
	計	1023		
Q17-1 私の住む地域は、他の地域の人から評判のよい地域だ	そう思う	136	13.3%	13.3%
	ややそう思う	353	34.5%	47.8%
	どちらともいえない	391	38.2%	86.0%
	あまりそう思わない	112	10.9%	97.0%
	そう思わない	31	3.0%	100.0%
	計	1023		
Q17-2 私の住む地域は、他の地域とくらべて多くの良い点がある	そう思う	124	12.1%	12.1%
	ややそう思う	404	39.5%	51.6%
	どちらともいえない	353	34.5%	86.1%
	あまりそう思わない	109	10.7%	96.8%
	そう思わない	33	3.2%	100.0%
	計	1023		
Q17-3 私の住む地域は、旅行先としておすすめできる	そう思う	94	9.2%	9.2%
	ややそう思う	187	18.3%	27.5%
	どちらともいえない	256	25.0%	52.5%
	あまりそう思わない	241	23.6%	76.1%
	そう思わない	245	23.9%	100.0%
	計	1023		
Q17-4 私の住む地域は、他の地域がうらやむようなものがたくさんある	そう思う	73	7.1%	7.1%
	ややそう思う	207	20.2%	27.4%
	どちらともいえない	359	35.1%	62.5%
	あまりそう思わない	256	25.0%	87.5%
	そう思わない	128	12.5%	100.0%
	計	1023		

		度数	%	累積%
Q17-5 私は、自分の住む地域が「ふるさと」だという感覚がある	そう思う	165	16.1%	16.1%
	ややそう思う	271	26.5%	42.6%
	どちらともいえない	257	25.1%	67.7%
	あまりそう思わない	178	17.4%	85.1%
	そう思わない	152	14.9%	100.0%
	計	1023		
Q17-6 私は、自分が「地域の人間」だという感覚がある	そう思う	145	14.2%	14.2%
	ややそう思う	325	31.8%	45.9%
	どちらともいえない	287	28.1%	74.0%
	あまりそう思わない	178	17.4%	91.4%
	そう思わない	88	8.6%	100.0%
	計	1023		
Q17-7 私は、自分の住む地域にいるとき、自分の家にいるような感覚になる	そう思う	127	12.4%	12.4%
	ややそう思う	354	34.6%	47.0%
	どちらともいえない	318	31.1%	78.1%
	あまりそう思わない	154	15.1%	93.2%
	そう思わない	70	6.8%	100.0%
	計	1023		
Q17-8 私の住む地域は、私の一部分のようなものになっている	そう思う	85	8.3%	8.3%
	ややそう思う	288	28.2%	36.5%
	どちらともいえない	366	35.8%	72.2%
	あまりそう思わない	189	18.5%	90.7%
	そう思わない	95	9.3%	100.0%
	計	1023		
Q17-9 自分の住む地域にあるものを見ると、自分の過去を思い出す	そう思う	110	10.8%	10.8%
	ややそう思う	233	22.8%	33.5%
	どちらともいえない	282	27.6%	61.1%
	あまりそう思わない	223	21.8%	82.9%
	そう思わない	175	17.1%	100.0%
	計	1023		
Q17-10 あまりに多くのことを諦めることになるから、他の地域で暮らすなどということは考えられない	そう思う	106	10.4%	10.4%
	ややそう思う	217	21.2%	31.6%
	どちらともいえない	371	36.3%	67.8%
	あまりそう思わない	208	20.3%	88.2%
	そう思わない	121	11.8%	100.0%
	計	1023		
Q17-11 私は、この地域で多くのことを経験し、この地域と強く結びついている	そう思う	117	11.4%	11.4%
	ややそう思う	307	30.0%	41.4%
	どちらともいえない	319	31.2%	72.6%
	あまりそう思わない	182	17.8%	90.4%
	そう思わない	98	9.6%	100.0%
	計	1023		
Q17-12 自分の住む地域のことはよく知っているので、写真を見せられたらすぐに自分の住む地域だと分かる	そう思う	123	12.0%	12.0%
	ややそう思う	362	35.4%	47.4%
	どちらともいえない	298	29.1%	76.5%
	あまりそう思わない	165	16.1%	92.7%
	そう思わない	75	7.3%	100.0%
	計	1023		
Q17-13 自分の住む地域を歩いているとき、自分はこの地域に属していると強く感じる	そう思う	96	9.4%	9.4%
	ややそう思う	302	29.5%	38.9%
	どちらともいえない	346	33.8%	72.7%
	あまりそう思わない	197	19.3%	92.0%
	そう思わない	82	8.0%	100.0%
	計	1023		

		度数	%	累積%
Q17-14 この地域にはものすごく親近感がわく	そう思う	136	13.3%	13.3%
	ややそう思う	385	37.6%	50.9%
	どちらともいえない	319	31.2%	82.1%
	あまりそう思わない	113	11.0%	93.2%
	そう思わない	70	6.8%	100.0%
	計	1023		
Q17-15 この地域は、私の日常生活にとってとても重要だ	そう思う	163	15.9%	15.9%
	ややそう思う	426	41.6%	57.6%
	どちらともいえない	309	30.2%	87.8%
	あまりそう思わない	82	8.0%	95.8%
	そう思わない	43	4.2%	100.0%
	計	1023		
Q17-16 私はこの地域で充実した日常生活を送っている	そう思う	178	17.4%	17.4%
	ややそう思う	430	42.0%	59.4%
	どちらともいえない	306	29.9%	89.3%
	あまりそう思わない	72	7.0%	96.4%
	そう思わない	37	3.6%	100.0%
	計	1023		
Q17-17 私はこの地域にずっととどまり続けたい	そう思う	173	16.9%	16.9%
	ややそう思う	325	31.8%	48.7%
	どちらともいえない	336	32.8%	81.5%
	あまりそう思わない	115	11.2%	92.8%
	そう思わない	74	7.2%	100.0%
	計	1023		
Q17-18 私は、この地域が先行きどうなるか自分自身の目でたしかめたい	そう思う	109	10.7%	10.7%
	ややそう思う	300	29.3%	40.0%
	どちらともいえない	376	36.8%	76.7%
	あまりそう思わない	167	16.3%	93.1%
	そう思わない	71	6.9%	100.0%
	計	1023		
Q17-19 この地域は私の将来の人生設計において重要な役割を担っている	そう思う	100	9.8%	9.8%
	ややそう思う	252	24.6%	34.4%
	どちらともいえない	404	39.5%	73.9%
	あまりそう思わない	172	16.8%	90.7%
	そう思わない	95	9.3%	100.0%
	計	1023		
Q17-20 私の将来は、この地域と強く結びついている	そう思う	91	8.9%	8.9%
	ややそう思う	250	24.4%	33.3%
	どちらともいえない	396	38.7%	72.0%
	あまりそう思わない	174	17.0%	89.1%
	そう思わない	112	10.9%	100.0%
	計	1023		
Q18 あなたの日常生活について、あてはまるものをそれぞれ一つ選んでください。	公園の掃除等には参加するほうだ	363	35.5%	ー
	自治会の活動には参加するほうだ	471	46.0%	ー
	近隣の人達とはよく話すほうだ	530	51.8%	ー
	ボランティア活動には参加するほうだ	266	26.0%	ー
	計	1023		
Q19 あなたは、次にあげる会や組織に入っていますか。あてはまるものをそれぞれ一つ選んでください。	政治関係の団体や会	43	4.2%	ー
	業界団体・同業者団体	59	5.8%	ー
	ボランティアのグループ	160	15.6%	ー
	市民運動・消費者運動のグループ	68	6.6%	ー
	宗教の団体や会	71	6.9%	ー
	スポーツ関係のグループやクラブ	233	22.8%	ー
	趣味の会（コーラス・写真・山歩きなど）	221	21.6%	ー
	計	1023		

		度数	%	累積%
Q20 あなたは、コミュニティで決められたルールは守るべきだと思いますか。あてはまるものを一つ選んでください。	そう思う	386	37.7%	37.7%
	ややそう思う	536	52.4%	90.1%
	どちらともいえない	89	8.7%	98.8%
	あまりそう思わない	10	1.0%	99.8%
	そう思わない	2	0.2%	100.0%
	計	1023		
Q21-1 中央官庁	とても信頼している	41	4.0%	4.0%
	少しは信頼している	572	55.9%	59.9%
	ほとんど信頼していない	410	40.1%	100.0%
	計	1023		
Q21-2 市区町村議会議員	とても信頼している	34	3.3%	3.3%
	少しは信頼している	510	49.9%	53.2%
	ほとんど信頼していない	479	46.8%	100.0%
	計	1023		
Q22 性別	男性	491	48.0%	48.0%
	女性	532	52.0%	100.0%
	計	1023		
Q23 年齢	20 歳代	135	13.2%	13.2%
	30 歳代	169	16.5%	29.7%
	40 歳代	151	14.8%	44.5%
	50 歳代	158	15.4%	59.9%
	60 歳代	223	21.8%	81.7%
	70 歳代	139	13.6%	95.3%
	80 歳以上	48	4.7%	100.0%
	計	1023		
Q24 あなたが最後に卒業された学校（在学中の場合は在学中の学校）を一つお答えください。	中学校	44	4.3%	4.3%
	高校	345	33.7%	38.0%
	専修（専門）学校	108	10.6%	48.6%
	短大	99	9.7%	58.3%
	高専	23	2.2%	60.5%
	大学	367	35.9%	96.4%
	大学院	30	2.9%	99.3%
	その他	7	0.7%	100.0%
	計	1023		
Q25 あなたの現在のお仕事の状況として、あてはまるものを一つお答えください。	経営者・役員	28	2.7%	2.7%
	常時雇用の一般従業者	292	28.5%	31.3%
	臨時雇用（パート・アルバイト・内職）	104	10.2%	41.4%
	派遣社員	18	1.8%	43.2%
	自営業主・自由業者	95	9.3%	52.5%
	家族従業者	4	0.4%	52.9%
	失業中	20	2.0%	54.8%
	定年などで仕事をやめた	168	16.4%	71.3%
	学生	33	3.2%	74.5%
	主に家事をしている	246	24.0%	98.5%
	その他	15	1.5%	100.0%
	計	1023		
Q26 あなたのおおよその世帯年収として、あてはまるものを一つお答えください。税金を差し引く前の収入で、株式配当、年金、不動産収入などすべての収入を合わせてください。	150 万円未満	71	6.9%	6.9%
	150 万円以上 350 万円未満	233	22.8%	29.7%
	350 万円以上 550 万円未満	253	24.7%	54.4%
	550 万円以上 750 万円未満	132	12.9%	67.4%
	750 万円以上 1000 万円未満	129	12.6%	80.0%
	1000 万円以上 1600 万円未満	76	7.4%	87.4%
	1600 万円以上 2300 万円未満	4	0.4%	87.8%
	2300 万円以上	7	0.7%	88.5%
	回答したくない	65	6.4%	94.8%
	わからない	53	5.2%	100.0%
	計	1023		

		度数	%	累積%
Q27 あなたと一緒に暮らしている方は、あなたをのぞいて何人になりますか。	0人	141	13.8%	13.8%
	1人	320	31.3%	45.1%
	2人	223	21.8%	66.9%
	3人	193	18.9%	85.7%
	4人	92	9.0%	94.7%
	5人以上	54	5.3%	100.0%
	計	1023		
Q28 あなたのお住まいの地域についてお答えください。	北海道	51	5.0%	5.0%
	青森県	9	0.9%	5.9%
	岩手県	14	1.4%	7.2%
	宮城県	23	2.2%	9.5%
	秋田県	15	1.5%	10.9%
	山形県	14	1.4%	12.3%
	福島県	8	0.8%	13.1%
	茨城県	19	1.9%	15.0%
	栃木県	21	2.1%	17.0%
	群馬県	16	1.6%	18.6%
	埼玉県	69	6.7%	25.3%
	千葉県	55	5.4%	30.7%
	東京都	96	9.4%	40.1%
	神奈川県	67	6.5%	46.6%
	新潟県	26	2.5%	49.2%
	富山県	4	0.4%	49.6%
	石川県	13	1.3%	50.8%
	福井県	6	0.6%	51.4%
	山梨県	7	0.7%	52.1%
	長野県	23	2.2%	54.3%
	岐阜県	14	1.4%	55.7%
	静岡県	26	2.5%	58.3%
	愛知県	56	5.5%	63.7%
	三重県	16	1.6%	65.3%
	滋賀県	16	1.6%	66.9%
	京都府	17	1.7%	68.5%
	大阪府	65	6.4%	74.9%
	兵庫県	33	3.2%	78.1%
	奈良県	12	1.2%	79.3%
	和歌山県	7	0.7%	80.0%
	鳥取県	5	0.5%	80.4%
	島根県	8	0.8%	81.2%
	岡山県	16	1.6%	82.8%
	広島県	20	2.0%	84.8%
	山口県	14	1.4%	86.1%
	徳島県	11	1.1%	87.2%
	香川県	5	0.5%	87.7%
	愛媛県	15	1.5%	89.1%
	高知県	6	0.6%	89.7%
	福岡県	37	3.6%	93.4%
	佐賀県	7	0.7%	94.0%
	長崎県	9	0.9%	94.9%
	熊本県	14	1.4%	96.3%
	大分県	6	0.6%	96.9%
	宮崎県	10	1.0%	97.8%
	鹿児島県	18	1.8%	99.6%
	沖縄県	4	0.4%	100.0%
	計	1023		

		度数	%	累積%
Q29 あなたは、現在のお住まいに何年間住んでいますか。	1～5年	215	21.0%	21.0%
	6～10年	150	14.7%	35.7%
	11～15年	109	10.7%	46.3%
	16～20年	81	7.9%	54.3%
	21～25年	88	8.6%	62.9%
	26～30年	100	9.8%	72.6%
	31～35年	67	6.5%	79.2%
	36～40年	71	6.9%	86.1%
	41年以上	142	13.9%	100.0%
	計	1023		
Q30 あなたの現在のお住まいとして、あてはまるものを一つお答えください。	一戸建て:持ち家	624	61.0%	61.0%
	一戸建て:借家	31	3.0%	64.0%
	集合住宅(アパート、マンション):持ち家	151	14.8%	78.8%
	集合住宅(アパート、マンション):借家	200	19.6%	98.3%
	店舗兼自宅	7	0.7%	99.0%
	その他	10	1.0%	100.0%
	計	1023		

研究業績

＜発表論文（査読付）＞

- 白川慧一・坂野達郎・堂免隆浩(2006)「国立大学通り訴訟地裁判決・高裁判決における行為管理権認定を元にした自発的な景観維持の社会的正当性判断の要因に関する研究」都市計画論文集 41：481-486.
- 白川慧一・坂野達郎・杉田早苗(2010)「地域的な景観保護への正当性判断と相互拘束への遵守意向の背景要因に関する研究」都市計画論文集 45：175-180.

＜発表論文（査読無）＞

- 白川慧一・坂野達郎・堂免隆浩(2005)「マンション建設をめぐる景観紛争に関する判決文の比較と行為管理権に対する市民の認識に関する研究－国立大学通り訴訟を事例としてー」日本計画行政学会第 28 回全国大会研究報告要旨集 ：234-237.
- 坂野達郎・堂免隆浩・大網恵一・白川慧一(2006)「ＩＴ調達における低価格入札発生要因に関する研究」日本計画行政学会第 29 回全国大会報告要旨集 ：231-234.
- 白川慧一・坂野達郎・堂免隆浩(2007)「住環境保全のための Limited Common Property Regimes (LCPs)成立の過程に関する研究」日本計画行政学会関東支部第 1 回若手研究交流会予稿集 ：8-11.
- 白川慧一・坂野達郎(2008)「景観保護のための地域ルールに基づく行為規制の正当化条件に関する研究～国立大学通り景観訴訟地裁判決をもとにして～」日本計画行政学会関東支部第 2 回若手研究交流会予稿集 ：5-8.
- 坂野達郎・白川慧一・船田逸人(2009)「介護市場における法人間の効率性比較―確率的 DEA を用いて―」日本計画行政学会第 32 回全国大会報告要旨集 ：276-279.
- 坂野達郎・白川慧一・船田逸人(2011)「無作為抽出市民による政策討議の場の評価―道州制をテーマとした神奈川 DP を事例として―」日本計画行政学会関東支部第 5 回若手研究交流会予稿集 ：55-58.
- 坂野達郎・白川慧一・望月徹(2012)「地域との心理的な結びつきが景観保護意識に及ぼす影響に関する研究」日本計画行政学会第 35 回全国大会研究報告要旨集 ：125-128.

＜その他・記事・論説＞

- 白川慧一(2008)「『地域ルールに基づく権利のあり方に関する研究会』報告書の概要と具体の議論」土地総合研究 16(3)：52-62.
- Kokura, M., Suga, M., Lee, B., Shirakawa, K., Suwa, T., and Ohmori, N. (2010) "Safety and Enjoyability Evaluation of Roads and Streets for Bicycles: Case Studies of Bicycle Maps from Utsunomiya and Chigasaki, Japan," Journal of Maps, 2010, 199-210.
- 白川慧一(2010)「近年の景観訴訟事例にみる景観保護の論理」土地総合研究 18(3)：117-138.
- 白川慧一(2011)「コースの定理は土地利用規制の存在意義をゆるがすかー３人の論者を通して見る土地利用規制への応用とその問題ー」土地総合研究 19(1)：106-121.
- 白川慧一(2013)「非ー法的に解決される景観紛争にみる市民の景観保護意識ー朝日新聞記事検索から得られた全国の景観紛争事例をもとにしてー」土地総合研究 21(2)：95-100.

＜研究報告書＞

- 杉田早苗・白川慧一(2010)「『新たな公』を基軸とした地域管理活動の正当性に関する研究―景観保護をめぐる地域ルールのあり方を題材として―」平成 21 年度国土政策関係研究支援事業 研究成果報告書

＜所属学会＞

- 日本都市計画学会
- 日本計画行政学会

＜賞罰＞

- 2005 年 3 月　東京工業大学学部学生の学業成績及び人物ともに優秀なものに対する表彰
- 2007 年 3 月　日本計画行政学会関東支部「若手研究交流会」優秀賞

以上