

【 視 点 】

景観利益の測定

首都大学東京

准教授 長谷川 貴陽史

国立景観訴訟の上告審判決（最判平成18年3月30日民集第60巻3号948頁）は、最高裁としてはじめて「良好な景観の恵沢を享受する利益」（景観利益）を法律上保護された利益として認めた。同判決は、景観利益の享受主体の範囲を広く認めたが（「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」）、侵害の違法性判断においては相関関係説に立ち（「少なくとも、その侵害行為が刑罰法規や行政法規の規制に違反するものであったり、公序良俗違反や権利の濫用に該当するものであるなど、侵害行為の態様や程度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ことが求められる」）、本件に関しては違法な侵害行為はないと結論づけた。

日照権も景観利益と同様に、判例上確立された権利・利益である（最判昭和47年6月27日民集第26巻5号1067頁）。しかし、日照権の保護については、建築基準法に日影規制が導入され（法56条の2）、日照権侵害の違法性判断においても、日影規制違反の有無の判断が（受忍限度の判断における一考量要素として）重要な役割を担ってきたといえる。

景観利益については、日照権以上に多数人の利害の衝突が予想されるため、第一次的には行政法規や条例等によって、その保護が図られるべきである。しかし、行政庁又は住民が潜在的な景観破壊のリスクを予期して事前に行政法規を活用することは困難な場合が多いから、今後も裁判所には事後的かつ個別に景観利益侵害に対する救済が求められてゆくことであろう。もちろん、そのさいにも裁判所は、行政法規違反の有無を重視して違法性の判断を行うかもしれない。だが、違法性の判断とは別に、裁判所が損害額（景観利益侵害による財産的価値の下落）の評価において、信頼性のある鑑定手法に一貫して依拠できるならば、判例を通じて予測可能性の高い準則が形成されてゆくことも考えられる。実際一問題の位相は全く異なるが一、裁判所は交通事故事件の過失相殺割合や損害額については、積極的にその定型化・標準化を試みたことが知られている（ダニエル・フット（芹澤英明訳）「日本における交通事故紛争の解決と司法積極主義」石井紫郎＝樋口範雄編『外から見た日本法』東京大学出版会183頁以下）。

景観利益の測定手法としては、既にヘドニック法やCVMなど、様々な手法の活用が検討されている。ヘドニック法は回帰分析を用いた地価関数の推計を特色としており、私自身も2006年度に、清水千弘（麗澤大学）、谷下雅義（中央大学）の両氏とともに、国土交通省の研究助成を得て費用便益分析を行った経験がある。しかし、この手法には①統計的検定に耐えうるだけの地価データを確保するのが難しい、②地価に反映されない環境要素を捕捉できない、③観測できない環境要素が多く存在し、関数の推計精度に甚大な影響がもたらされうる、といった難点がある。これらの難点を克服し、時間的・空間的に安定した景観利益の計測モデルを構築できるかどうか、この手法の利用可能性を左右するようと思われる。