

[京都からの報告]

洛西ニュータウン竹の里地域のまちなみを守るたたかい

弁護士 中 島 晃
(まちづくり市民会議事務局代表)

1、はじめに

洛西ニュータウン竹の里地域は、京都市内の西山の山ろくに、低層の木造住宅が連続して建ち並ぶ、閑静で良好な居住環境が形成されている住宅地である。そこに、高さ約20メートル、7階建てのマンション計画が持ち上がったのは、2003年初頭のことであった。

これに対して、マンション予定地の周辺住民は、竹の里地域の良好な居住環境を保全するために、4階建て、高さ12メートルを超える高層建築は認めないとの「竹の里地域まちづくり憲章」を採択して、建設業者に対して、計画変更を求めて、ねばり強く交渉を続けた。

しかし、建設業者は、竹の里地域の住民の要求を受け入れず、当初の予定どおり、高さ20メートル、7階建てのマンションを計画どおり建設するという方針を全く変えようとしなかった。

そこで、周辺住民は、東京都国立市の大学通の町並み景観を守るために提訴された国立景観訴訟で、景観利益が法律上保護に値する利益であることを根拠として、高層マンションの1部除去を認めた2002年12月の東京地裁判決に励まされて、景観権（景観利益）を根拠に、2003年10月、京都地裁に、マンションの高さ12メートルを超える部分の建設差止め等を求めて訴訟を提起した。

2、この訴訟は、2004（平成16）年3月京都地裁判決（請求棄却）、2005（平成17）年3月大阪高裁判決（控訴棄却）、2006（平成18）年5月最高裁上告棄却決定により、提訴以来約2年8月にわたる裁判が全て終結した。しかし、訴訟では住民の請求が認められなかったものの、そこで獲得したものは決して小さなものではなかった。

(1) 第1に、住民が請求していた建築工事禁止や損害賠償は、認められなかったが、地裁、高裁判決を通して、判決理由中で、一貫して、良好な景観を享受する利益が、法的保護に値するものであることを認めさせることができた。これは、当時、最高裁判所で、本件訴訟と平行して審理されてきた上述した国立景観訴訟の最高裁判決（2006年3月30日判決）のなかで、住民の良好な景観を享受する利益（景観利益）が法的保護に値するものであるとの判断が示されることについて、少なからぬ影響を及ぼしたといえる。

(2) 第2に、このことは、今後全国各地で取り組まれる景観訴訟にとって、大きな励ましと展望をあたえるものであって、重要な意義をもつものである。

3、竹の里地域の住民は、上述したマンション建設差止めを求める景観訴訟に取

り組むと同時に、裁判外でもいくつもの注目すべき取り組みをすすめ、そのなかで重要な成果を獲得してきた。

- (1) 地域住民が京都市建築審査会に申し立てた、本件マンションの建築確認の取消しを求める審査請求において、審査会は、2004年3月17日に裁決を下したが、その裁決のなかで、住民の請求は棄却したものの、異例の「付言」をつけて、本件マンション計画が地域の良好な環境を侵害するものであるとして、きびしく批判をした。
 - (2) 地域住民が京都市議会に対して、竹の里地域の高さ制限や容積率の見直しを求める請願を行い、2004年9月、京都市議会はこの請願を全会一致で採択した。
 - (3) 京都市の「景観づくり審議会」は、2006年8月に「中間とりまとめ」、同年10月には最終答申を発表したが、そのなかで、洛西ニュータウンなどの計画的な宅地開発がされた地域においては、「良好な住宅地の居住環境や景観を保全し、三方の山並み景観との調和を図るため、建築物の高さやデザインに関する規制・誘導を強化することが必要である」と提言しており、これを受けて京都市が作成した新景観政策では、竹の里地域での高さ規制を見直し、高さ制限を15メートルに引き下げることにし、2007年3月19日、都市計画審議会で、正式に都市計画の変更が議決された。
- 4、以上のとおり、竹の里地域の住民のたたかいは、裁判では住民の請求は認められなかったものの、都市計画の変更により、高さ制限を引き下げさせるという重要な成果を獲得することができた。

京都市は、2007年3月、竹の里地域をはじめとして、京都市内のほぼ全域で、高さ制限の強化等を内容とする新景観政策を採用して、同年9月から実施に移した。これにより、京都市内では、市内中心部で最高45mから31mに、30mは20mに、それぞれ高さの上限を引き下げ、新たに12メートル、25メートルの高度地区を設けたことや、三山の山すその周辺などでは10～12メートルに抑えるなど、高さ規制を全面的に強化した。

さらに、眺望景観創生条例を制定して、すぐれた眺望景観を保全するために、京都市内にある世界遺産に登録された14社寺を含む38カ所に「視点場」を設けて、眺望や借景保全のため建物の高さやデザインを規制した。ここで注目されることは、建物の高さについて標高規制を導入したことである。

- 5、しかし、その一方で、こうした高さ規制に対して、公共建築物やデザイン等がすぐれた建物については、例外的に特例許可を認める条例が制定され、2008年3月には、この特例許可の適用第1号として、京大病院の新病棟について20m高度地区に31メートルの高層建築が認められた。これに対して、特例許可が安易に認められることは、高さ規制を骨抜きにするものであるとして、市民の間から批判の声が上がっており、今後の成りゆきが注目される。

以上