

《翻 訳》

借地と都市整備

——フランス・リヨン市民病院の貸地経営 (1781-1914)—— (3)

アンヌ＝ソフィー・クレマンソン (C N R S 研究員) 著

小 柳 春一郎 (訳)

Construire la ville en louant le sol

L'exemple français des Hospices civils de Lyon (de 1781 à 1914) (3)

Anne-Sophie Cléménçon (Traduction en japonais : Shunichiro Koyanagi)

(獨協法学第75号に続く)

第5期 (1901/1914)：共通中庭モデルの賃借地への拡張と賃貸借期間長期化

第5期で重要なのは、共通中庭を備えた建物敷地 (îlots à cour commune) の展開であり、これがリヨン市民病院の都市計画的土地政策の目標とされた。プロト駅というリヨンの新駅前新たな画地建築に際してこの制度が実験され、土地賃貸にも影響を与えた。もともと、土地賃貸は、中庭以外の問題とも関連していたのであり、この時期の展開は重要である。第5期は、短くまた、建築のあり方は密なものではなくなったが、同時に非常に複雑な時期である。

1 共通中庭を有する混在 (売却地・賃貸地) 画地という概念の成立

(1) 売却地における共通中庭の問題

共通中庭という制度は、売却地において生まれ、その後第4期を通じて発達したが、1901年から1909年にかけて困難に直面した。リヨンの土地不動産市場がこの時期にリセッションにおちいり、病院の土地売却が停滞し、土地売却に

よる共通中庭造成政策実現が難しくなった。このため、病院は、共通中庭を実現するための新たな手段、換言すれば土地売却が低迷した時でも共通中庭画地を建設する手段を必要とした。都市は、社会的・経済的複合体、しばしば政治的でもある複合体であり、変化を遂げていったが、その中で病院の都市計画モデルをどのような手段で実現するかがこの時期の課題であった。病院の共通中庭モデルは、その適用のあり方について調整又は変更があれば実現可能であった。そこで、病院が採用したのは、混在画地——売却地と賃貸地とが混在しながらともに共通中庭を持つという画地——の制度である。病院が新政策を採用したのは、外的要素に影響されたからでもある。というのも、当時、病院の借地政策に対する批判が激しくなっていたのである。

(2) 駅建設に際しての売却地・賃貸地混在画地という構想

a. 駅前地区での病院賃貸地政策についての議論と市当局の注目

1908年7月6日の市参事会において、バルベロ氏は、「プロト駅近隣での」⁸⁶⁾病院賃貸地政策について次のようにも批判した。「駅近隣の土地は、本来、良質の建物に適しているが、ばかばかしいほどの低額地代で貸し付けられ、多くの工場経営者がこの土地を物置や倉庫の建設に使っている。その結果、好適な立地に、見栄えの悪い建物が建設されている。これは不適切な土地利用である。」。バルベロ氏が提案したのは、市当局が病院に働きかけること、その結果として、病院が、土地賃貸に際し厳格な規制を設けること、例えば建物についての最低階数規制、道路に沿って隙間なく建築するための規制を設けることであった⁸⁷⁾。これに対する市長の答弁は、次のようなものであった。法律的には市長が干渉をなすことができないが、既に、情報の提供は行っているし、また、病院側でも、少なくとも大通り沿いについては、「大型建物」優遇措置が必要なことも理解している。

86) Cf. la délibération de ce jour, procès-verbaux du conseil municipal, 1870-1914, p. 72-73, BML.

87) バルベロ氏は、例として、政府が不動産会社と締結した協約の例を挙げた。そこでは、建物が「第1級のもの」であること、6階建てであること、少なくとも5年以内に建築されるべきことなどが記載されていた。

ここで、バルベロ氏が具体的にどの土地について発言したのかは、明らかではないが、恐らくは、個別的ケースを念頭に置いた発言であったと考えられる。しかし、重要なのは、個別ケースではなく、バルベロ氏の発言の一般的意味である。病院は、この2週間後にこの地区における新たな政策を明らかにした⁸⁸⁾。バルベロ氏の発言によって病院の方針転換が実現したわけではないが、市当局が病院の土地政策について問題視していたことは重要である。

b. 病院の消極的姿勢及び賃貸における「建築的観点」要素の登場

1908年7月22日の会議で、リヨン市民病院は、プロト駅近くの所有地の重要部分をなすプロト大通り、ラファイエット通り、ヴィトン通りにある土地の賃貸について検討した⁸⁹⁾。病院は、市参事会での議論に注意を払ったようであり、「大きな賃貸建物」を建築する意向のある「真剣な建築会社」からの申込みを受けていることを明らかにした。とはいえ、好立地でありながらいまだ建物が建築されていないこの土地について、病院は、18年の期間の賃貸借という従来同様の契約しか予定していなかった。この病院の態度は、実に臆病なものであった。病院は、売却地には共通中庭を設けさせることに成功したばかりであったが、賃貸地について新たな取り組みを予定していなかった。もっとも、賃貸地に中庭政策を導入することは容易ではなく、また、長期賃貸借制度は当時あまり採用されていなかったことにも注意する必要がある。こうした病院の消極的態度には、恐らくは、経済的・政治的な理由によると同時にまた建築学的な理由があった。病院は当時赤字財政であり、政治的に孤立し、権力と自律性を失い、更に、不動産不況が到来していた。このことは、当時、ジャーナリズムが病院の都市政策に批判キャンペーンをしていたことでも裏付けられる。というのも、「リヨン建築」誌に Sined という偽名著者による二つの論文があり、精細な分析をもとにしながら、市当局の病院批判を支持していた。この論文は、いくつもの提案をしているが、なかでも重要なのは、市当局が「全体プラン」を出発点としながら、病院に建築に関する規制を加える制度を提案して

88) Cf. la délibération HCL du 22 juillet 1908 (HCL. A).

89) Cf. la délibération HCL du 22 juillet 1908 (HCL. A).

いることである。全体プランの内容は、疑いもなく、リヨン市の拡張と景観向上のための将来のプランとして理解されるべきものであった⁹⁰⁾。

1908年7月22日の病院の会議の内容は、県知事を通して、市長に伝えられた。市長がそこで提案したのは、病院の賃貸契約の内容がより詳細なものになること、建築される建物についての計画を含むことであった。県知事もまた、土地賃貸の度に、病院が個別審議を行うことを望んでいた。病院は、10月14日の審議録⁹¹⁾で、これに従って個別審議を行っただけでなく、更に次のことを定めた。「新駅とプロト通りの間の借地人に、以下の義務を課す。すなわち、その建物は、大通りに面し、建物は『建築的観点』を満足し、さらに、清掃や衛生の規則に適合しているものとする。」。これは、特別新しいことでも、特に具体的なものでもないが、しかしやはり「個別審議」の名に値するものであった。地図作成義務及び衛生・清掃法規への適合義務は、1909年から適用されることになっており、しかもこの地区だけでなく、リヨン全市に適用されることになった。とはいえ、「建築的観点」という概念がここで始めて登場したことは、重要である。この概念は、新たなものではなく、ローヌ川左岸の市民病院所有地管理の当初から登場していたが、この時始めて、いわば法律的な意味を持つようになり、この第5期を通じて大きな役割を果たしていく。

1908年7月22日の病院会議の後、期間18年の借地契約がいくつかの土地について締結された。とりわけ、10月14日の会議以後は、新たな動きが登場した⁹²⁾。というのも、それ以後、賃貸借契約において新たな条項が付されることになった。その条項とは、建物は一定の階数（一般的には、4階又は5階）を

90) 二つの記事は、1908年9月16日と10月16日のものである（p. 207、p. 229）。借地政策に関する議論については、後に検討する。

91) Cf. la délibération HCL de cette date, p. 609 à 611 (HCL. A).

92) 既に指摘したように、賃貸借に関する情報は、売買の場合に比べて収集しにくい。賃貸借は、更新があり、また、当事者の変更がある。また、借地の大きさにも変化があるし、借地人も変わっていくため、資料収集には多くの努力が必要である。それ故、本稿は、体系性を保つためにプロト地区に検討対象を限定した。他の地区については、大きな変化があった場合や審議録が特に議論している場合にとどめた。資料

有すること、(これ以上曖昧な表現は難しいほどの曖昧さであるにせよ)「建築的観点を満足させること」、そして諸規則に適合することである。もっとも、こうした契約条項が不十分なことは、すぐに明らかになり、病院は一層精細かつ複雑な契約条項を必要とするようになる。

c. 共通中庭及び期間45年の借地契約——別々に見える二つの決定

1909年2月3日に、市民病院は、プロト駅周辺の開発についての二つの重要な決定を行った。この二つの決定は、同じ日の会議で決定されたが、議題とされた時には、一体のものとされていたわけではない⁹³⁾。とりわけ好立地の第325区画について購入申込みがあり、病院は、駅周辺地区に共通中庭設置義務を定めた。共通中庭は、第4期で発達したモデルに従っていた。第4期の時点では、共通中庭は、売却地だけに適用され、借地は関係がなかった。また、共通中庭設置は、画地の中心部に共通中庭に相当する部分を割り当てながら、通りで囲まれたブロック内の一つ一つの筆を売却するという形で行われた。第4期では、通りで囲まれたブロック全部の一括売却はなかった。その理由は、はっきりとしてはいないが、1890年以降は不動産市況が非常に悪く、一つのブロック全部を購入する大規模投資が存在しなかったことが考えられる。病院は、中庭設置義務について、衛生、快適性、よい形での画地分割、そして建築業者を引きつける必要などいつもながらの理由を挙げていた。病院に依れば、建築業者が、「本格的で、しっかりしていて、美術的にも満足のいく建物」を建てる必要であった。病院が先に言及した市当局からの批判に対応して新たな制度を導入したことは、ここで引用した発言からも明らかである。

以上が第一の決定であり、売却に際しての共通中庭設置義務である。これと

としては、画地名称、賃借人の名前と住所、土地の状況、面積、賃料、賃貸借の始期と期間、更に建物に関する規制条項、中庭などについての記録が賃借申込みの記録において見いだすことができる。もう一つの資料は、1902年から1909年までになされた記録である (HCL D)。

93) Cf. la délibération à cette date (HCL A). 売買の決定については、p. 62-63、賃借については、他の事項の後にふれられるが、詳細な記録はない。p. 71-72.

別個に、第二の決定が賃貸地についてなされた。それは、今後土地賃貸の期間は、18年でなく45年とし、その際地代は、15年ごとに増額するというものであった。更に、借地人が「価値ある建物を病院管理当局によって承認された計画に従って建築する」という条件もあった。審議録は、第二の決定の理由について詳細を伝えている。第二の決定もまた、市当局による要求に応えるものであった。この時の審議録に依れば、病院当局者は、長期賃貸借導入について市当局が積極的推進策をとるべきだったのにこれまで消極的であったと批判している。しかし、病院による市当局批判は外的外れである。これまで長期賃貸借が導入されなかったのは、政府の拒否と病院の賃借人不信の二つが主な原因であり、リヨン市当局は関係なかった。いずれにせよ、この病院による批判は、病院当局と市当局とが良好ならざる関係にあったことを示している。

一層興味深いのは、病院が借地政策と都市のあり方につき次のように分析していることである。「これまで病院が借地期間として認めてきたのは、最長18年であった。建物所有者から、この期間が短きに失し、価値ある建物を建築できないとの批判が繰り返されている。この短い期間では、しっかりした建物を建築しても、資金回収が難しい。……それ故、建物所有者が建築資金を回収できると確信できる仕組みを構築する必要がある。」。病院当局は、自らの所有地の都市化の要請を明確に認識し、また、重要な点を理解している。市当局と病院当局がここで重視したのは、「建築的観点」、建物の外観、様式、美観更には建物の立派さであった。これ迄、市当局と病院当局は、建物の階数、市当局規制への適合、外観などの建築規制を行うことを試みだが、借地期間等は短期のままであった。それ故、建築規制は成果をあげずに終わった。リヨン市民病院は、この経験から失敗の原因を分析した。建築美観規制や建築様式規制（例えば、ブルジョワ風の6階建ての建物建築義務）は、建物に合致した建物所有者を見いだして初めて可能であり、そのためには、建物所有者は敷地について購入なり、借地なりで十分な使用収益権を有しなければならない。借地期間を長期化することで、借地上に建てられる建物のあり方を変えられることを病院は理解するようになった。借地期間が短い限り、建築規制を行っても効果が限られる。病院は、おそらく、このことを第二の決定がなされる以前に認識してい

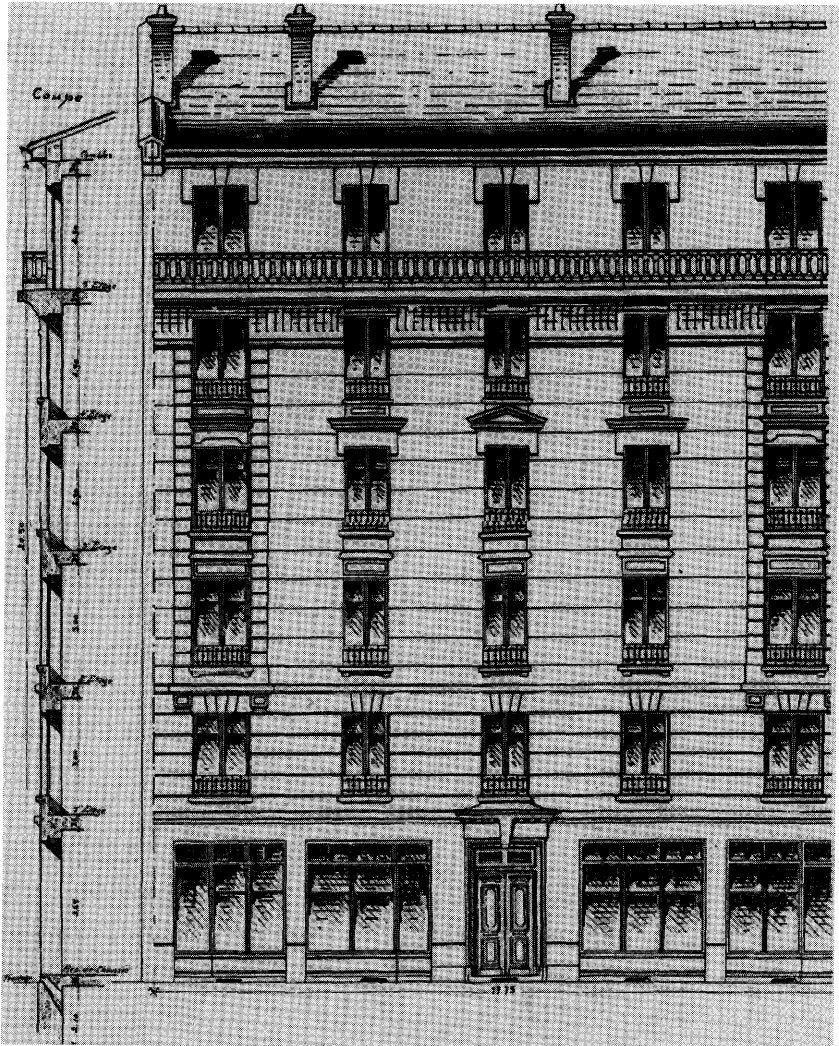


図9 40年の期間の借地上の建物の建物計画（1913年に市民病院に承認されたもの）で建築的観点条項に適合する例（6階建）

たのであろう。

中庭設置義務と建築美観のための45年の借地期間という二つの決定が1909年になされた。両者の関係、換言すれば、両者が別々かつ独立の決定であったか、それとも関連したものであったかが問題になる。病院資料が決定の理由について言及するのは例外的である。それ故、病院資料だけでは判断が難しい。この問題への解答は、二つの決定がどのように実現されたかを検討することで与えられる。

2 1909年から始まる売却地・賃貸地混在区画

(1) 画地全体のプラン

a. 最初の売却

1909年4月27日にプロト駅近くの325画地について最初の売買契約が締結された。これが、中庭設置義務と建築美観のための45年の借地期間の延長が一体のものかという先の問題に回答を与える⁹⁴⁾。画地売却に際して、売却地及び同一画地にある賃貸地について共通中庭を設置するという決定がなされた。この時の売買契約書から、先に検討した1909年2月3日の直前に325画地全体のプラン決定があったことが分かる。というのも、詳細条件書は、1909年2月2日付であるし、その条項として、「325画地のすべての借地人及び購入者に共通の」中庭が中心部に作られるべきこと及び中庭に関する制約条件は、土地所有者であろうと土地賃借人であろうと同様に定められることを規定していた。この中庭条項は、売買契約書の中に存在した。一つの画地を一度に売却なり、賃貸なりに委ねた場合とは異なり、このような画地分譲・画地賃貸の場合には病院が画地内部の個別敷地の形状を含めた全体プランについて配慮し、共通中庭を設け、さらに各建物敷地(賃貸地・所有地)の形を定め、中庭の条件を決定した。病院が画地の全体プランを定めるようになったのは、病院の土地政策が新たな段階に入ったことを意味する。というのも、第4期では、画地全部の売

94) Cf. 325画地の売買契約書(HCL.D).

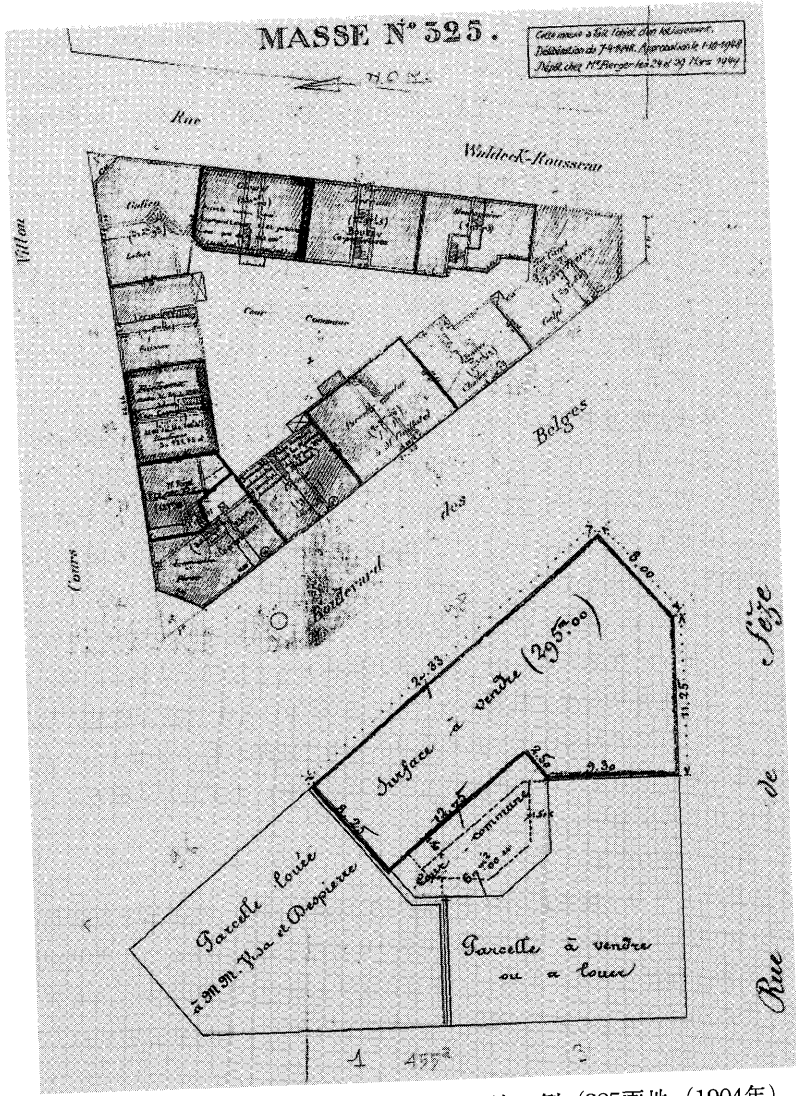


図10 プロト地区での賃貸地・売却地混在画地の例 (325画地 (1904年)、326画地 (1911年))

却の場合には、病院ではなく、土地購入者が個別建物敷地の形状の決定にイニシアチブを持ち、中庭の条件についても土地購入者が定めていた。病院が一つの個別建物敷地の形状を決定したことは確かだが、しかし、中庭のあり方について病院は口を出さなかった。

なお、第5期に現れた詳細な中庭条項は、おそらく第4期の終わりの77画地について複数の土地購入者が共通中庭を作った例をモデルにしていると考えられる。というのも、文言が非常に類似しているのである。空気を設け建築不可能地とすること、そこを庭として整備し、砂道の通路を設けること、芝生、緑の植え込み、泉水などを整備すること、バルコニーや地下室の張り出しを制限すること、ブラインドや天幕（道路に関する規制に合致していること）、アスファルト歩道設置義務、そして、中庭の排水について各建物が施設整備する義務などが定められたのである。これらのルールの適用に関する問題や、中庭の維持管理・利用に関する問題は、「総会」により決定された。土地所有者であろうと、借地人であろうと、すべての関係者が同一の資格でこの総会に参加し、多数決による決定を行った。そして、費用負担も平等であった⁹⁵⁾。これらの規制が守られない場合には、土地は競売にされ、借地契約は解除された。明らかに、リヨン市民病院は、土地所有者と借地人とを区別せず同様に扱う方式を採用した。土地所有者と借地人とは、一般的に言えば社会階層の相違があったため、中庭の利用のあり方や費用の分担で問題が生じかねなかった。それ故、第4期の所有者だけの画地における共通中庭に比べると困難があったことにも注目する必要がある。

b. 共通中庭の設置

325画地は、プロト駅前における共通中庭付混在画地（売却地と賃貸地の混在画地）の最初の例であった。この画地の最初の土地賃貸契約は、期間が45年で、中庭維持義務があり、さらに、建物に関する前述の規制を課したもので、1909年2月10日に成立した⁹⁶⁾。また、この画地の最初の土地売買契約は、同様

95) 他の画地では、売買価格や地代が異なり、こうした規制も異なっている。

96) 賃借承諾の議事である (délibération HCL. A)。この承諾は、その日付を遡求させ

の規制付きで1909年4月27日になされた。その後、この画地や他の画地に同様の規制付きの土地売買や賃貸がなされた。駅前地区において、中庭付画地の総数は7になる。中庭の登場順で言うと、325、327、329、330、424、326、328である。これらの中庭付画地は、病院が交換によって取得した駅前の好立地の土地の相当部分をカバーした。中庭設置義務を課せられない土地は、立地条件がそれほどよくなく、(駅に対面していない) 駅横の土地であった。それらは、鉄道線路に近い土地とか、画地のなかの小部分の土地とか、あるいは市民病院が所有していない土地であった。そうした画地には、中庭設置がなかったが、45年の借地期間及び建築条項は存在していた。もっとも、以前の時期で主流の借地契約——期間は、18年やそれ以下と短期で、建築物に対する規制を欠いた借地契約——もまた残っており、立地条件がよくない土地に設定された。1909年以降、新タイプの借地契約が必ず採用されたわけではないが、急速に広まっていった。それはまた、新たな需要に対応したのもでもあった。

c. 建物敷地のあり方

土地売却の場合にせよ、土地賃貸の場合にせよ、建物のあり方を決定したのは、基本的には、市民病院であった。もっとも典型的なのは、325画地の場合である。その個別建物敷地のあり方は、1908年7月に決定され、そしてその後調整が行われた。その特徴は、中庭を中心としてその周りに規則的な形の建物個別敷地を設けたことである。この画地は、売却地が一つだけで、その他はすべて賃貸地であった。326画地の例を見ると、一度建物敷地の形が決定されると、売却の場合にせよ、土地賃貸の場合にせよ、市民病院はその後は個別敷地の形体を変更しなかった。個別敷地について「売却又は賃貸地」という文言が

て1909年1月24日に借地権が設定され、その終期は、1954年1月24日とされた。そして地代の増加は3期にわたった。この土地は、175平方メートルであり、住所はヴィトン通り84であったが、45年の期間で建築家ヴェルモレルに賃貸された。借地の他に、中庭について毎年持分地代を払った。賃借契約条項によれば、ヴェルモレルは、「5階建ての建物で建築的観点を満足させるもの」を建築する義務を負った。この個別建物敷地は、この画地ではじめて建物が建てられる土地ではないが、以前に設定された借地では、中庭条項がなかったし、また、期間も短かった。1909年2月10日には、別の土地に借地権が設定された。

付されている。このことが示すように、個別建物敷地を売却するか賃貸するかについては、リヨン市民病院が決めるというよりも、土地の需要者が決めていた。また、市民病院所有地の形状故に画地分譲に困難があったときは、市民病院は、土地を交換したりして、画地の形を整えていった。

d. 土地賃貸と売却のリズム

建物個別敷地は、その形状が決定された後、賃貸や、売却に付された。共通中庭が存在する7画地のうち5画地において、土地賃貸が先行した(325、327、329、330、314)。こうした動向が変化し、土地売却が先行したのは、1912年からであり、326画地と328画地の例である。とはいえ、1912年まで土地売却が全くなかった訳ではない。1909年以降、各画地で共通中庭の条件付の土地賃貸や土地売却が順次に行われていった。325画地についていえば、既に述べたように最初の土地賃貸は1909年2月10日になされ、最初の売却は同年4月27日になされた。一般的に言えば、最初の土地賃貸が行われてから1年未満の短い間隔で土地売却も行われた。この点で、1912年は、画期となった⁹⁷⁾。それ以前においては、中庭条項付きの長期土地賃貸が数において優勢であり、土地売却は数が多くなかった。ところが、1912年以降は、土地賃貸の例が少なくなり、土地売却の例が多くなった。これは、リヨン市民病院所有地全体についても同様である。この傾向は、好立地の画地では一層強く見られる。新しいタイプの土地賃貸借は、1909年に市民病院により導入され、売却地以外の土地においても中庭付き画地を可能にしたが、売買需要が再び強まるまでの一種の移行期をカバーしたことになる。とはいえ、これは売買需要に火を付けるのに有効な措置でもあった。

e. 中庭規制

中庭設置に関する契約条項の文言は、同一であったが、しかし、この規制の実施のあり方に関する条項は、各売買契約書や賃貸借契約書で異なっていた。例えば、共通中庭に属する土地の借地契約には、この中庭の維持管理のための費用支払い規定を欠いていた。また、1909年以前の賃貸借の場合(期間は、一

97) 329画地は売却が1914年以降になされたという点で特異な例である。

般的には18年である)、中庭規定自体が契約書中に存在しなかった⁹⁸⁾。この場合、画地に中庭があっても、借地人は中庭を利用することも、立ち入ることもできなかった。もっとも、この場合でも、市民病院は、中庭の調和的利用を考えて、他の契約書中に中庭の形や建物の奥行きなどについて規定を設けた⁹⁹⁾。中庭条項なしの借地契約では、その後、借地人が中庭への立入権を取得するため、中庭維持費用の支払いをするという場合が稀でなかった¹⁰⁰⁾。中庭に関する費用は、一般的には土地購入者と借地人とで頭割り分で分担されたが、それが売買価格や地代の額に従った負担になったこともある¹⁰¹⁾。一般的には、市民病院は、自らの負担回避に努力し、契約に種々の文言を挿入した。例えば、市民病院は、画地中に未売却地・未賃貸地がある場合でも共通中庭についての費用は負担しないという条項¹⁰²⁾や、共通中庭開設の日付を記載した場合もある。もっとも、これは、画地分譲が一般には更地のかたちでなされていたから、あまり必要ない条項であった¹⁰³⁾。

(2) 共通中庭のある区画中の借地

a. 一般的事項

既に検討したように、土地売却と土地賃貸は、共に行われた。共通中庭付き借地の制度の特徴についても既に論じた。1909年2月3日の決定後、期間45年

98) 理由は不明である。おそらく、この中庭条項は絶対のものでなく、借地人が拒絶でき、また、市民病院もそれに従ったのであろう。

99) これは、328画地の例であり、そこでは1912年8月21日に中庭持分なしの土地賃貸契約が締結されたが、その場合も奥行13.55mの中庭設置が義務付けられた。Cf. la délibération HCL à cette date (HCL.A).

100) 328画地では、3賃借人が中庭条項を受け入れなかった。しかし、1913年にそのうちの2賃借人が中庭へのアクセスを求め、中庭費用負担を受け入れるとして、賃借条件の変更を願い出た。Cf. la délibération HCL du 12 février 1913 (HCL.A).

101) 参照、1911年10月3日付330画地の一部筆の売買契約書。Dossier des ventes de la masse (HCL. D).

102) 参照、1912年6月18日付の328画地の一部筆の売買契約書。dossier des ventes de la masse (HCL. D).

103) もっとも、327画地については中庭開設迄壁が予定地につくられていた。Cf. L'acte de vente du 14 mars 1911, dossier des ventes de la masse (HCL. D).



図11 売却地・借地混在画地における共通中庭（327画地、1998年クレマンソン撮影）

の借地が急速に展開していった。その際、実際の土地賃貸よりも、借地契約の調印の日付が前になる場合があった。契約調印が、暦年のはじめや賃貸借の伝統的な始期・終期とされた日になされることもあった。それゆえ、賃貸借は、多くは、契約上は1908年12月や1909年1月に開始された¹⁰⁴⁾。中庭付き賃貸借の通常の期間は、40年ないし45年であった。第5期の終わりには56年という長期の借地契約も登場している¹⁰⁵⁾。もっとも、15ないし28年という比較的短期の契約も存在し続けていた。また、転貸は、既に第4期に消滅傾向にあったが、この第5期でもまだ残っていた。病院が転貸を容認していたことは、資料からも裏付けうる¹⁰⁶⁾。しかし、その理由については資料上明らかではない。

売却地の場合と同様に、不動産関連業者による投資がこの時期の特徴である。病院の議事録の中には、借地人の属性調査の記録がある。それによれば、37の職業が記録されているが、そのうち17が不動産関連業者であり、内訳は、14が企業経営者、3が建築家である¹⁰⁷⁾。企業経営者のうち、5職種が具体的に記述されている。石膏業者2、鍵業者2、外壁業者1、建具業者1、高級香具師1である。建築家の一人は、A. ヴェルモレルであり、二つの建物敷地の借地人になっており、そのうち一つの敷地は1909年という非常に早い時期のものである。もうひとりミシュ¹⁰⁸⁾の名前も判明する。ここで建築家と呼ばれている人たちは、実際にはしばしば企業経営者と同様のものではなかった。かれらは、こ

104) Cf. les registres des locations (HCL. D).

105) ボスルは、リヨンの鍵師であるが、1914年7月1日に1970年6月20日までの期間で、327街区の268平米の土地について、中庭に180フランを支払う持分負担付きで賃借した。Cf. la délibération HCL du 8 avril 1914 (HCL. A), confirmée par le registre des locations (HCL. D).

106) 参照、1913年2月12日付の議事録(328画地)、又は1913年11月26日付の議事録(HCL. A).

107) 残る20については、次のような職業である。ワイン商人4、年金生活者3、地主2、ホテル業者1、エンジニア1、製造業者1、たばこや1、パン屋1、薬局1、商人1、舞踏場所有者1、レストラン業者1、親方1、小売商1。

108) ヴェルモレルは、1909年1月24日に1954年1月24日までの期間で、15年に1度という3回の賃料増額基底付きで、325画地の175平米を賃借した。中庭についての持分負担金は、年117フランであった。その借地上に5階建てで「建築的観点を満足させ

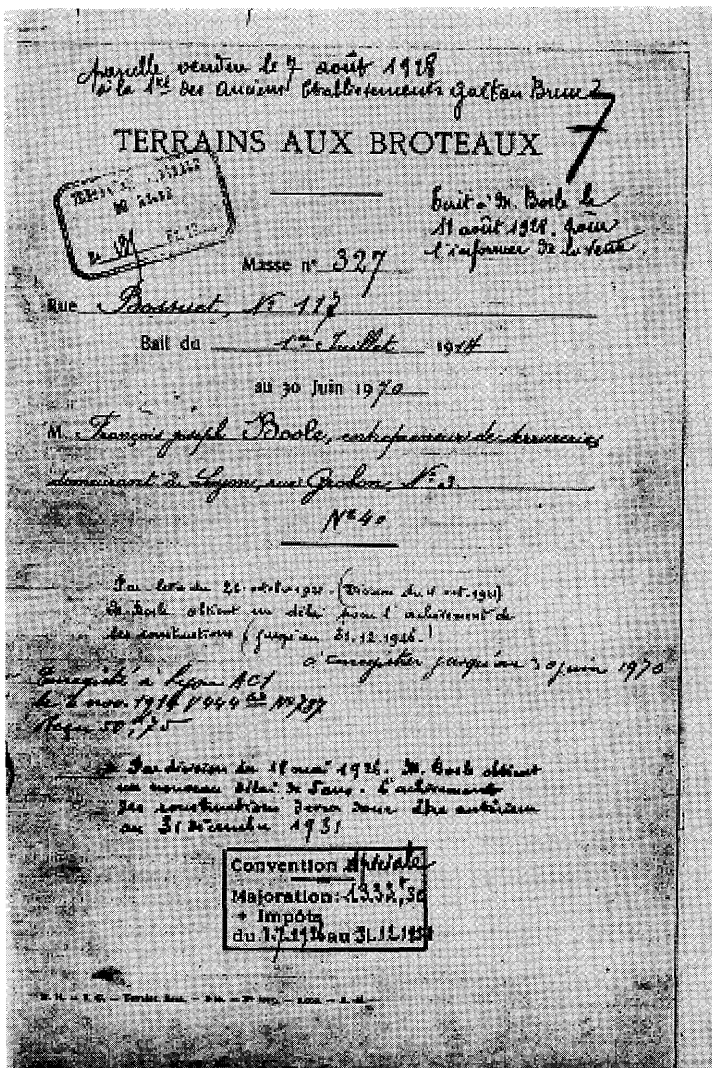


図12 327画地での賃貸借契約書の表紙 (リヨン市民病院所蔵、クレマンソン提供、契約期間が1914年から1970年までの56年になっている)

の駅前地区開発に関与しつつ、他の地区でも借地・土地購入などにより建物を所有していた。県庁地区がそうであったように、大規模な区画整備が実現すると、企業経営者や建築家が建物投資を行い、これが更に投資を呼び込むことになった。これが同一地区において、多数の建物が同一の建築業者により建築された理由である。それ故、これらの企業経営者や建築家の活動を理解することが重要である。彼らは、土地購入や借地という形で不動産投資を行っただけでなく、建物を建築させ、建物を所有した。さらに、ヴェルモレルやミシュといった建築家についても今後の検討が必要である。ラニエ、ポナムール、ランベール、ラクロアなどの建築家は、著名とは言えず、建築史においても最近に至るまで低い評価しか受けていなかった。というのも、美術史や建築様式の発展を研究する学者は、彼らについて重要でないと評価してきたし、経済史研究者は、彼らの経済的意義を理解しつつも、都市美観形成史への貢献には理解が及ばなかった。とはいえ、彼らは、リヨンの都市景観形成に大きな役割を果たしたのであり、無視されるべき存在ではない。広義の美術史研究は、彼らの指向、モード更には社会階層との関連を検討すべきである。

b. 建築規制

1908年以降、プロト駅前地区を対象とするようになった建築規制は、中庭付借地に適用された。その内容は、簡潔ではあったが、規制としては重要なものである。病院の審議録で議論があったのは、階数（一般的には、4又は5階）、市当局による都市計画法令を遵守しているか、建築美観的に満足行くものかなどである。市当局は、建築許可の段階で実際に監督権限を行使した。1909年の新築税に関する審議録でそのことが分かる。建築家ミシュが、332画

る」建物を建築し (cf. la délibération du 10 février 1909 (HCL. A)、病院の賃借当局による審査を受けるものとされた (HCL. D)。ヴェルモレルは、更に、329画地の175平米を1910年9月24日から1955年6月24日までの期間で賃借したが、しかし、借地契約は直後に解消された (cf. la délibération du 22 juin 1910 (HCL. A) et le registre des locations (HCL. D.))。ミシュは、328画地について1913年1月1日から1957年6月20日までの期間で、中庭持分負担金を支払う条件で土地を賃借した (cf. la délibération du 12 fév. 1913 (HCL. A) et le registre des locations (HCL. D.))。

地の借地上に建物建築を計画した。その際の道路沿いの壁面が比較的簡素であったのに対して、「建築許可を得るには、ファサードに装飾性が必要だが、この計画で大丈夫だろうか。もしそうなら、メソン（リヨンの建築家）が詳細を検討して、必要な許可について検討しよう」との発言がある¹⁰⁹⁾。市当局は、建築許可について美観の観点から審査を行い、許可しないこともまた計画の変更を求めることもあった。

売却地については、1912年に市当局から病院に対して「美観条項」を売買契約中に挿入するように要請があり、病院もこれに次第に応じていったが、これが病院の借地政策にも影響を与えた。この第5期の終わりには、借地についての病院による建物規制は、簡潔なものではあったが、厳格に適用された。市当局と病院当局の協同によるにより美観規制は、売却地についても借地についても重要なものとなった。建築業者が建築前にこうした建築規制を考慮に入れた建築計画を作成し、市当局と病院当局に提出した。もっとも、市当局と病院当局の監督権限の行使は、ファサードの装飾変更に限られていた。実際には、市当局や土地所有者である病院当局が、単に装飾が不十分だというだけの理由で、投資家による建築計画を拒めることは難しかった。しかも、市と病院の両当局が関与できたのは、美観の問題だけであり、建築自体の内容に立ち入って干渉することは難しかった。

c. 建物

建物のスタイルは、同じようなものであったが、しかし、簡素な建物と手の込んだ建物とが存在した。簡素な建物とは、そもそも建築計画・材料（しばしば練り土であった）・間取りが簡素であり、小規模・中規模のアパートマンで3階から5階建てで、せいぜい、台所、居間、食堂、小部屋、アルコーブが存在する程度のものであった。手の込んだ建物とは、ファサードに装飾をほどこ

109) 新築税に関する一件書類参照 (AML, C. 5, travée n°1)。建築家ミシュの建築申請書は、2月25日付であり、建物は「C新道」沿いのものであった (ilot 332, 26 ou 28 bd J. Favres)。建物は、3階建ての小さなものであったが、結局ファサードは変更された。Cf. le dossier n°286 de l'année 1909, autorisation du 31 août 1909.

したものであり、その装飾は、簡素なものであったが、しかし、18年の期間の借地上の建物においても存在し得た。このことは、経済上の他の要素と矛盾するものであるが、市当局と病院当局が建物の「建築的観点」を重視した結果であろう。

借地期間が18年と45年の場合で、建物のあり方が大きく異なる傾向があったかについて検討すると、借地期間は、建物の高さとはっきりとした関係があった。プロト駅近くの土地(借地)の6つの建物について検討して見ると、そのうち建物の高さが最も低い2つの建物は、借地期間18年に対応していた。これに対して、ほかの4つの建物は長期の借地期間によるもので6階建てであった。借地期間が長くない場合には、建物投資もそれほど大きなものにならなかった。それ以外は、借地期間と建物のあり方はあまり関係がなかった。

建物敷地の位置は、建物の様式や賃貸借のあり方に関係していない。借地上の建物が傾向としては簡素なものであったことを見ると、好立地である角地や大通り沿いの土地を市民病院が土地売却のため留保したと想像するかもしれない。しかし、実際はそうでなかった。先に見た6つの場合のうち、3例は、好立地の土地であった。それは、角地や大通り沿いの土地であって、ベルジュ通り、プロト通り、ヴィトン通り沿いの土地であるが、そのうち、2つの土地は18年の期間での借地権が設定された。土地を借地にするかどうかは立地とは関係なかった。違いがあったのは、借地権設定の日時である。好立地の場合には、比較的早期に借地権が設定された。とはいえその際の賃貸借契約期間は様々であった。リヨン市民病院の借地政策全体を通ずる特徴がここでも見てとれる。売却にせよ、借地にせよ、市場動向が不調のときは、リヨン市民病院は、土地からの収益獲得を目指し、条件は問題にせず、短期の借地でもかまわなかった。リヨン市民病院が嫌っていたのは、土地が利用されずに更地にとどまることであった。

3 中庭設置義務と駅前以外の土地

(1) 共通中庭

a. 共通中庭モデルの駅前地外への拡張

第5期を通して、プロト駅前地区以外では6つの画地で中庭設置が行われた。137画地と40画地は、駅前地区建築以前のもので、それが失敗したことで、市民病院による検討の素材となった。他の画地は、駅前画地整備途上での中庭設置で、7-2画地、170画地、駅前画地整備後の142画地及び5-2画地である。これらには、駅前地区での実験が明らかに影響している。これらの画地に関する売買契約書では、中庭に関する条項が細かな相違はあるが存在しているし、170画地と142画地については、賃貸と売買の混在画地となっている。この両画地は、注目に値する。170画地は、駅前地区以外ではじめて長期(18年を超える)の期間と中庭条項を備えた土地賃貸借契約が、私人相手に1909年2月10日に期間40年で締結された。142画地は、1914年前にローヌ側左岸で整備された中庭のうち最大規模かつもっとも利用頻度の高いものを有していた。この点では、77画地も相当規模の中庭を有していたが、しかし、142画地の方が建築の状況がいっそう複雑であった。142画地の中庭規定は、第4期において成立し、その時期では売却地だけが存在した。最初の売却から20年経過した1912年に、中庭持分付きの土地賃借権が設定された¹¹⁰⁾。142画地は、20年という長い期間をかけて、土地売却画地から土地混在画地に変化した唯一の例である。一般的には、混在画地では、たとえば土地売却の次の年に土地賃貸があり、逆に土地賃貸で始まった所では、翌年に売却があつて混在画地となっている¹¹¹⁾。このことは、混在画地の実現が、場当たりの決定だったというより

110) 他の借地これに先行したが、中庭持分負担条項を欠いていた。

111) 142画地を別にすると、327画地は、もっとも長期にわたっている。最初の借地は、1909年5月5日に設定され、売却は、1910年8月2日になされた。

も、一貫性のあるプランの下になされたことを示している。

b. リヨン市民病院の所有地全体における中庭のあり方

本研究の主眼は、1914年以前の状況であるが、1914年以後を含めて考える場合には、リヨン市民病院所有地全体について論ずることになる。リヨン所有地全体で、中庭設置がどのように進展したかをみると、最初の共通中庭が設置されたのが1885年であるから、共通中庭は、第4期及び第5期に進んだことになる。1885年から1914年までで、33の画地について中庭が設置された。この33という数字には、最初の売買契約なり借地契約で中庭条項があったが、その後の契約には条項がない場合（この場合には、中庭設置が実際上失敗した例ということになる。）も含まれる。市民病院は、管理地での中庭整備のあり方について体系的調査を行った訳ではない。少なくとも、市民病院の文書にはそうした記録が存在しない。それ故、ここに紹介した数字は、地図、審議録、売買契約書、賃貸契約書、会計記録など多様な資料を筆者が探索した結果得られたものである。中庭政策がどの程度成果を収めたかを体系的に分かるのは、最初の中庭設置から約100年後の1981年の地籍図である。1981年はちょうど、1980年代の都市大改造の前に当たっている。中庭設置の100年後（1981年）では、33画地のうち25画地が完全な形で中庭が存在し、5画地が部分的な実現にとどまり、3画地で中庭が全く存在していない。それ故、中庭政策が100年後も完全な形で維持されているのが、33の画地の75.75%になり、相当の成功率と言える。

(2) 中庭なしの画地での借地

a. リヨン市民病院の借地政策及び駅前地区の影響

共通中庭は、リヨン市民病院の所有地全部に及んだ訳ではないが、プロト地区で開発された土地売却契約や借地権設定契約のあり方は、他の地域に影響を与えた。土地賃貸で中庭条項を有さない契約も相当数存在するが、しかし、賃借期間と建物規制については、影響が見られる。

まず、賃借期間である。1909年以降、借地・売却地混在地区において期間が45年の長期賃貸借が登場した。その当時他の地区では借地期間が15年から18年であったが、プロト地区の影響を受けて長期化していった。長期契約の例は、

1909年及び1910年¹¹²⁾ではまだ例外的であるが、しかし、1911年には、27年から45年の期間の契約が10以上に上り、もっとも短いものでも30年程度のものになっていた。こうした傾向は、1912年も同様であり、1913年以降では、最長期の契約は45年を超えるようになった。具体的には、90年(1913年設定)、71年(1913年設定)、60年(1914年設定)、75年(1914年設定)の例がある。審議録には、これらの借地契約についての個別的議論は残されていない¹¹³⁾。1914年以降、借地契約長期化の傾向は一層進行し、現在の99年の永賃借契約(詳細な契約条件付)につながっていく。とはいっても、第5期を通じて、15年などの短期の借地契約も存在した。これがはっきりとした減少傾向を辿るのは、1913年以後である。

次に、建築規制である。病院がすべての借地に建築規制を課した訳ではないが、しかし、相当の発展がここにも見られる。ここでも、駅前地区のあり方が直接に影響を及ぼしている。建築規制で最も多いのは、何階の建物を建てるべきかの規制、増築規制、そして建物改築規制である。工事については、病院や衛生当局に提出された計画図どおりに、しかも定められた期間にする必要があった。規制のあり方は、第4期までは建物の美観を考えた誘導的なものであったが、本期では制約を課するというスタイルになった。立地が適当でないと考えられた場合や病院が将来の利用計画を有する場合には、大きな建物の建築が禁止された¹¹⁴⁾。「建築的観点」という概念による規制は、駅前地区に登場し、他

112) 1909年4月21日付の審議録によれば(HCL A)、99画地について、工場のために期間30年の借地権設定があった。ここでは、特に建築規制は見られない。1910年7月20日には、39画地17-19についての45年の期間の借地権設定がある。これは、駅前地区以外ではじめて居住用建物に長期の借地権が設定された例である。

113) われわれは、他の地区での長期賃貸借については、審議録を検討することとどめている。これらの長期賃貸借の性質について明らかにするには、更に賃貸記録や賃貸借契約書そのものを見る必要がある。この長期契約は、122画地(90年、*délibération HCL du 26 fév. 1913*)、136画地(60年、*délibération du 7 janv. 1914*)、46南画地(75年、*délibération du 11 mars 1914*)で始まった。

114) これは、35画地の例であり、12年の期間で平家建のみ建築しようという条件付きで借地権が設定された(*délibération HCL du 11 déc. 1912, HCL A*)。39画地の5年の期間の賃貸借というのも、昔ながらのものであり、そこでも建築条項付きで借地権が設定された(*délibération HCL du 13 nov. 1912, HCL A*)。

の地区でも存在したが、場合によっては非常に簡単なものになった。病院当局と市当局は、協力の下に、交差点における建物の角切りを義務付けるようになり、これは、第1次大戦と第2次大戦の戦間期では非常に発達していった¹¹⁵⁾。

借地についてこれらの展開があったが、他方では、病院借地経営の伝統的なあり方も存続していた。既に論じたように、建物のあり方は、土地のあり方と直接関係していたわけではない。借地人が建物売却をしたときは、賃借権も移転した。「最終的建物」という考え方も残っており、病院は、借地人に対して土地購入の機会を与えつづけた。また、病院は、一度建てられた建物を損なわないという方針も継続した。これに対し、借地人は、土地の価値増加にはあまり意を払わなかった。後に土地を購入した場合は無論別である¹¹⁶⁾。不動産関連業者が、土地購入に関与していたが、借地でも同様であった。そして共通中庭付借地でも同じである。借地人として記録に残っているのは、建築家、請負業者、そして増加したのは管理人という存在である。

b. 建物敷地と建物

中庭付き画地でないところにおける建物敷地と借地上建物のあり方を検討すると、リヨン市民病院の借地政策に対する批判にもっともな点もあったことを知ることができる。この時期では、批判はとりわけ激しかった。批判に根拠があったことは、1900年当時の建物統計が明らかにしている。

建物の状況を明らかにするには、リヨン市民病院の文書を検討する必要がある¹¹⁷⁾。第5期の1900年については、借地上建物を形体と価格評価の2点について調査した建物統計がある。それによれば、3584の建物のうち、70%が平屋又

115) 例えば、326画地の角地について、procès-verbaux du CML, 31 juillet 1911(BML). 角切りの八達について、cf. A.S. Cléménçon, 1992.

116) 例えば、118-2画地の土地売却における借地人の要求について、(délibération HCL du 14 mai 1913, HCL. A).

117) 一般的地図と詳細図の他に、地図に関する説明文書が存在する。1900年の説明文書は、本文で紹介した統計の他に、住所、所有者名、建物の性質(住宅、倉庫…)、壁・外壁の材質(練り土、石等;屋根材)、賃借の状況、建築評価額、建物利用状況(商業……)などを記載している。se, …)。こうした文書は、1889年のものと1900年のものが発見された(HCL. D, salle anti-feu)。

は2階建てであった。25%が3、4階建てであった。5、6階建てであったのは5%しかなかった。ローヌ川側左岸の非常に都市化した地域におけるこの時期の建物の状況は、土地柄にふさわしいものではなかった。建物は、多くの場合、経済的な建築資材とりわけ練り土しか使っていなかった。それ故、借地上の建物のこうした簡素なあり方は、売却地上の建物が高層であったことと対照的である。このことは、当時の写真のみならず、つい最近とられた写真でも明らかである。というのも、こうした粗末な建物は、1980年代までは数少なくなりつつも残っていた。そして1990年代に大規模な建物再築がなされ、消滅した。

c. 病院の都市政策への批判

売却地上の建物は立派なものであったのに対して、これまでの借地政策の結果、借地上の建物は、しばしば都市中心部にふさわしくない一時的建物や不衛生で年月とともに朽腐していく建物であって、更新が必要であった。批判は、この点を問題にした。このような批判は、病院所有地の歴史で初めてではない。第5期では、批判はプロト駅前地区についてなされ、借地政策一般に広がっていった。そして、批判は、借地政策だけでなく、売却政策にも向けられた。中には一方的な批判もあったし、また、政治的・社会的動機からなされた批判や、病院の土地管理政策の歴史や年形成のメカニズムへの無理解にもとづく批判もあった。しかし、批判に相当の根拠があったことも事実である。批判は、リヨンの都市形成における市民病院の役割という重要な問題を提起した。『リヨン建築』誌における仮名 Sined 氏の批判はとりわけ辛辣でまた事情に通じたものであった¹¹⁸⁾。

118) Cf. ses articles du 16 sept. 1908, p. 207 ; du 16 oct. 1908, p. 229 ; et du 16 janv. 1912, p. 15. 別の匿名著者は、市民病院の立場を擁護している articles du 16 mai 1911, p. 111-112 ; et du 1 er juin 1911, p. 121.

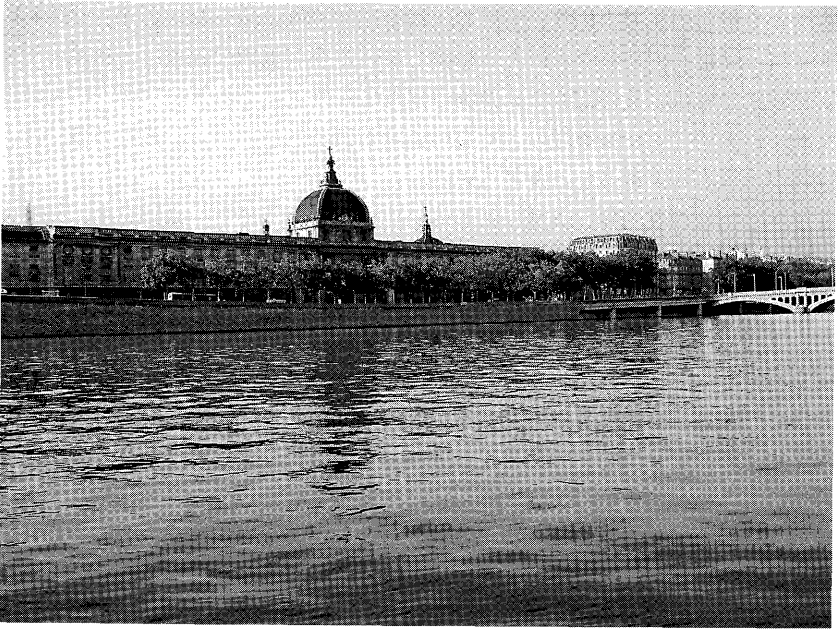


図13 ローヌ川左岸から見たリヨン市民病院 (2007年、小柳撮影)

結論

1 市民病院賃貸政策に対する批判

リヨン市民病院の都市経営とりわけその土地賃貸経営については、以前から多くの批判があり、現在も批判がある。一般的にみれば、この批判には相矛盾する要素がある。批判の対象、批判者、そして批判の歴史的文脈が異なると、病院の政策が、古めかしいと評価され、あるいは革新的過ぎると評価された。

最近に至るまで、(例外はあったけれども) 病院管理部門以外からの批判が

もっとも厳しいものであり、病院の土地管理は評価に値しないと、せいぜい病院は「慎重」であっただけだと指摘している¹¹⁹⁾。批判の論点は、病院の土地賃貸政策の結果、質の高くない建物が建築されたことである。実際、好立地の土地に仮設的でしかも管理のよくない建物が建築されている。批判の多くは、病院が土地売却を渋ったと論じている。

しかし、この批判は、実情に即していない。というのも、病院には、売買及び賃貸という二つの土地管理方針が併存的に存在していたからである。もっとも、この批判は、政治的・戦略的な目的のために、とりわけ19世紀後半からは、市当局者、不動産業者、ジャーナリストなどによりなされ、市民病院に対する圧力となった。1925年には、歴史家クラインクロスは、病院が土地売却を禁止したためにプロト地区の発展を阻害したと論じた¹²⁰⁾。この結果、ローヌ川左岸地域の発展についての偏見が広まっていった。リヨン市民病院の土地政策についての否定的評価は、1970年代には広まっていた。また、市民病院の財政管理の問題が重視されるようになった。これは、大学研究者、とりわけ経済史研究者により展開された議論である。デュランがアンシャン・レジームに関し

119) 第4期において、4例の永貸借が設定された(5例目は撤回された。)。そのうち、3例が40年から49年の期間が「リヨン経済住宅民事会社」のために54区画、169-2区画、及び22区画について設定された。同民事会社は、この区画で労働者向けの5階建て住宅を建築することになる。この民事会社は、リヨンの重要人物であるフェリックス・マンジニにより1886年6月1日に創設されたフランスにおける最初の社会住宅(後に、“Habitations à Bon Marché”(HBM)と呼ばれる)を建設する会社の一つである。マンジニは、マンジニ住宅と呼ばれる建築様式でも知られる。このマンジニ住宅は、比較的簡素で、経済的で、短期で投資回収可能であった。リヨンの著名人であるエドゥアール・エナールやジョゼフ・ジレもこの会社に関心を示した。マンジニは、1889年にリヨン市民病院の参事会メンバーになったが、それはちょうど最初の長期賃貸借が設定された時でもあった。マンジニは、こうした新風をリヨンに持ち込んだが、その活動はやはり例外的なものにとどまっている。マンジニの社会住宅建設活動の研究は今後委ねられるが、既に日、私の研究者の注目するところである(訳者補注・日本の研究者とは、吉田克己『フランス住宅法の形成：住宅をめぐる国家・契約・所有権』(東大出版会、1997年)とりわけ304-309頁)。

120) KLEINCLAUSZ A., 1925 : *Lyon des origines à nos jours, la formation de la cité*, Lyon, Lib. P. Masson, 1^{ère} éd.

て¹²¹⁾、その後、ガルダン¹²²⁾がアンシャン・レジーム後の時代について、リヨン市民病院の土地政策は失敗であったとか保守的態度に終始し利益獲得に失敗したとかの評価を下した。

これに対して、病院の土地政策についての肯定的評価も、20世紀初頭から存在する。それは、「病院の歴史家」であるオラニヨンの評価である¹²³⁾。しかし、この評価は、病院の管理部門内部からのものであり、客観性が十分でないし、一定の観点から問題を検討するというよりも、むしろ病院の事績を紹介するものである。

客観的評価としては、著名なフランス社会学者である、モーリス・アルヴァクが1908年から行ったもの、また、1970年代以降に都市景観の研究者が行ったものがある。モーリス・アルヴァクは、研究生活の初期段階において、政治的関心から論文を発表し、その中で社会主義的自治体が採用すべき都市政策のモデルを提唱した¹²⁴⁾。論文の主眼は、都市の地代増加、特に都市中心部に継続的に生ずる付加価値が土地を所有する自治体に大きな利益を与えると論ずることであった。モーリス・アルヴァクは、そうした例として、リヨン市民病院の例を取り上げ、また、ロンドンの大土地所有者の例を模範例として紹介し、次のように論じた。「ロンドンの例は、フランスでは、とりわけリヨンにおいて継承された。リヨン市民病院は、現在のプロトにおいて広大な土地を所有してい

121) DURAND G., 1974 : *Le patrimoine foncier de l'Hôtel-Dieu de Lyon (1489-1791)*, Thèse en histoire, Université Lyon II (publiée aux PUL en 1974).

122) とりわけ、GARDEN M., 1980 : *Histoire économique d'une grande entreprise de santé. Le budget des Hospices Civils de Lyon*, Lyon, PUL. 著者にはこの点に関する他の業績もある。

123) OLLAGNON M., 1938 : *Historique du domaine urbain situé sur les territoires des villes de Lyon et Villeurbanne*, rédigé à l'occasion du 3^e centenaire de la 1^{ère} donation d'un domaine fait aux pauvres en 1638 par Mme De Villiers née Catherine Lambert, Lyon, Hospices Civils de Lyon.

124) HALBWACHS M., 1908 : *La politique foncière des municipalités*, Brochure de la Librairie du Parti socialiste, collection : « Les cahiers du socialiste », Paris, n°3. 31 pages, édition électronique Jean-Marie Tremblay, 2002.

たが、その土地の一部を売却しただけで、むしろ多くの土地には長期借地権を設定した。その目的は、土地の付加価値を確保することにあった。病院は、借地権の更新の際に、地代の形でこれまで蓄積された付加価値を手に入れた。¹²⁵⁾」。

この論文は、その後のものに比べれば、詳細な研究ではなかったが、しかし、早い時期に借地の生み出す付加価値に注目したこと、説得力ある議論を展開したこと及び著者が影響力を有していたことなどが重要である。1977年には、ダンブラン、レイノー及びゾルの研究が現れ¹²⁶⁾、さらに1980年には本論文の著者が県庁所在地周辺の土地についてこの問題について検討を行った¹²⁷⁾。これらの研究は、建築学や美術史研究者によるものであり、病院内部部局関係者によるものではない。そのため、リヨン市民病院の土地政策について積極的側面及び消極的側面の双方について目を配ることができ、一貫性のある評価を試み、都市景観史という観点から、市民病院の土地政策に独自性や先駆性があることを明らかにした。

2 借地の優位性

実際、借地制度には大きな利点があり、土地所有者に対する利点のみならず、都市景観の発展に対する利点もある。市民病院にとっては、借地政策の最大の目的は、土地所有権を手放さないことにあった。それ以外に、借地政策は、2つの点において有益であった。すなわち、第1に、借地は、柔軟な土地経営、いわば「オーダーメイド」の都市政策を可能にした。借地契約は、その更新の度に内容が変更された。このため、道路開削、大区画土地の分割、公共

125) HALBWACHS M., 1908, p. 15.

126) DAMBRIN L., REYNAUD P. & ZOL, 1977 : *Transformations d'un milieu urbain : les Brotteaux, la rue Duquesne*, Mémoire de fin de cycle, Promoca Rhône-Alpes, centre de Lyon Piat 74, 3^e degré.

127) CLÉMENÇON A.S., 1980 : *L'entrée et son décor : guide du quartier Préfecture, Lyon 1886-1906*, Lyon, CNRS et EPR (rééd. 1983, Ed. du CNRS).

施設建築などが容易になった。こうした点は都市化の初期の段階ではとりわけ有益であった。第2に、借地政策は、長期にわたる土地管理を可能にした。借地により、一定の精密なプランの実現を図ることも可能であり、又は、単に土地が価値を持つまで或いは予測できない将来の社会変動に備えるために「待つ」ことも可能であった。もっとも、借地政策は、単なる「待ち」の戦略だけではなく、付加価値戦略でもあった。借地による付加価値戦略とは、長期にわたる戦略であり、その成果は相当のものであり、しばしば土地売却と同様の永続的な効果をもたらした。借地を後に売却した場合、更地引渡しのために既存建物の除却が行われたことがあるが、必ずしも総ての場合についてそうだったのではない。売却地についてすら、既存の借地契約による建物が敷地と一体化されて引き渡された場合がある。この場合には、借地政策とその結果は、それが終了した後でも効果を与えたことになる。

もっとも、借地政策にも限界があった。借地期間が短期又は中期であるときには、売却地上の建物に比べて借地上的建物は低質のものであった。また、リヨンの都市発展の初期段階で借地が大きな役割を果たしたとしても、その後、借地が都市発展上問題をもたらし、一時的・低質の建物建築の原因になったことも事実である。その場合も、借地政策自体が問題というよりも、都市化の段階に応じた借地政策の調整が行われなかったことが問題であった。リヨン市民病院は、調整の必要性を当初から少なくとも抽象的には理解はしていたが、なかなか具体的対応をとることができなかった。そして、漸く20世紀初頭に至って、建築物規制付の長期賃貸借という対策による調整が可能になった。そして「99年の永借権」として定式化されたこの新たなリヨン市民病院の借地政策は、20世紀を通ずる都市政策の基軸となり、公共団体の都市政策のモデルともなった。

かくして、借地政策は、二つの帰結をもたらしたことになる。第1は、それがもたらした一時的建築物であり、第2は、時間の経過とともにより本格的建築物が可能になったことである。第2の点は、土地保存政策とも関連するが、しかし、賃貸それ自体が土地からの価値創造であり、土地保存政策と完全に一体化していた訳ではない。借地政策故に、土地売却の時期が後にずらされ、売

却までの間に土地の価値が増加し、需要も又増加した。それ故、建築される建物のあり方も50年或いは100年の経過で異なったものになった。もしも、借地政策がなかったとしたら、現在ギョティエール周辺にみられるような低質・雑多な建物建築が、それ以外の土地例えば県庁周辺でもなされ19世紀後半の豪華な後期オスマン式の建物は存在しなかったと想像することが可能である。借地政策がなかったならば、県庁周辺の都市景観は優れたものにならなかった。このことは、県庁周辺以外の場所についても指摘できる。かくして、借地政策には、二つの側面があった。第1に、都市化の初期段階における建築物がその後も残存することを防いだこと、第2に、都市中心部においてそれにふさわしい風格ある建物の建築を可能にしたことである。

3 リヨン市民病院の特徴

ローヌ川左岸地域の都市景観は、市民病院の土地管理政策がなかったならば、今と異なっていたであろう。市民病院は、収益性重視の姿勢を見せ、その点では、他の土地所有者と異ならない。しかし、別の側面にも注目する必要がある。リヨン市民病院の考える収益は、非常に長期のレベル、何世紀にもわたるレベルでの収益であり、一世代間とか一つの家族間の単位での収益ではない。長期収益重視は、リヨン市民病院が非常に広大な土地を有していたこと、及び土地賃貸政策を実施したことにより可能になった。ローヌ川左岸地域において、市民病院が建築可能地について独占的所有者であったことは、重要な前提条件である。このため、市民病院の決定は、特別な意義を持ち、その影響力は大きなものであり、地方自治体の選択可能性にも影響を与え、他の土地所有者に対しても刺激を与えた。かくして、病院による土地政策・賃貸地経営は、リヨンというフランス第2の都市景観に決定的なほどに影響を与えたのである。

4 比較的研究

本論文の目的は、リヨンをその対象としながら、経済史・法制史を検討し、都市景観——道路、画地、建物——に対する影響を論ずることにあつた。リヨンの例を他の都市と比較することは容易ではない。また、借地に関しては多くの論文が存在し、多くの業績について総てを論じ尽くすことはできないし、法律的・経済的問題のみを検討する業績と都市景観も合わせて検討する業績とについて区別をする必要がある。とはいえ、国際的な比較を行うに恰好の研究素材がここに存在することになる。

仮に、法律的・経済的研究と都市景観とを論ずる研究とについて区別を行わないのであれば、借地について多くの業績がある。イギリスとりわけロンドンについては研究が多いが、それ以外でもイーストブルヌ、エジバストン、カーディフ、ケンジントンの研究がなされている¹²⁸⁾。日本については東京や札幌の例がある。というのも、リヨン市民病院に関する本論文は、フランス研究者(クレマンソン)と日本人研究者(小柳、翻訳者であり、また、本論文の依頼者でもある)との協同に基づくもので(訳者注、小柳の寄与は翻訳にとどまる¹²⁹⁾)、筆者が参照したのは、フランス語で記述された日本の借地制度に関する論文である。東京の場合については、とりわけ重要なのは、瀬川信久が1999年に発表した「土地利用についての日本法」である¹³⁰⁾。これは、1880年から現

128) イギリスの状況や文献については、英国人同僚の Richard Denis と Hugh D. Clout によつた。改めて感謝申し上げる。

129) 本論文で、引用した日本語論文は、小柳が提供したものであり、感謝する。小柳は、本論文翻訳を提案してくれた。また、N. アヴリヌは、私に小柳を紹介してくれた。[訳者注、フランスの中庭型家屋については、鈴木隆『パリの中庭型家屋と都市空間——19世紀の市街地形成』(中央公論美術出版、2002年)が優れた邦語文献である。]

130) Nobuhisa SEGAWA, 1999: « Le droit japonais de l'exploitation du sol et de l'immeuble », dans *Revue internationale de droit comparé*, juillet-septembre 1999, n°3, pp. 457-472.

在に至る借地制度の展開を追跡している。稲本洋之助、小柳春一郎、ナターシャ・アヴリヌの著作は、最近について論じている¹³¹⁾。これらの論文は、法律的・経済的問題をとりあげているが、都市景観に関しては余り論じていないことも付言する必要がある。

第一に目に付くのは、リヨンと東京との借地の歴史についての共通性である。相違ももちろん数多く存在しているけれども、共通性があることは重要である。最も興味深いのは、両都市における借地の量的重要性である。リヨンにおいては、借地対象地は、土地売却にともない減少を続けていった。しかし概括的にいえば、リヨン川左岸地域における市民病院所有地の占める割合について二つの時期の数字をあげることができる。1780年では480ヘクタール、1938年では125ヘクタールである¹³²⁾。東京においては、1912年に約80%の建物が借地上に建築されていた。建物所有者中の借地人の割合は、1948年には77%であり、1993年には25%であった¹³³⁾。両都市ともに非常に多くの借地があったことがわかる。

更に、日仏両国をみると、借地制度はリヨンや東京だけのものではなかった。とりわけ日本では多くの都市にみられた。量的重要性だけでなく、長期の歴史という点でも共通性がある。リヨンについての歴史は130年に及び(1781年から1914年まで)、東京の歴史もまた130年(1880年から2003年)に及ぶ。実は、両都市ともに更に長期にわたる歴史がある。リヨンは1914年から現在までの歴史、東京は1880年前の歴史がある。また、借地の起源についても共通性がある。借地は、農業的土地利用に由来したものであり、都市発展に際して周辺

131) Yōnosuke INAMOTO, 1991 : « La décomposition des droits du sol au Japon », dans Collectif, 1991 : *Un droit inviolable et sacré, la propriété*, Paris, ADEF, p. 342. Shunichiro KOYANAGI, 2003 : « Rapport japonais », dans *La propriété, Journée vietnamiennes*, Travaux de l'association Henri Capitant des amis de la culture juridique française, tome LIII, 2003, Société de législation comparée, pp. 153-170. Natacha AVELINE, 1995 : *La bulle foncière au Japon*, ADEF.

132) A.S.Cléménçon, 1999, op. cit. pp. 90 et 98.

133) 東京に関する数字は、Nobuhisa SEGAWA, 1999, op. cit.

部において重要な役割を果たした。土地賃貸借と土地・不動産市場の密接な関係は、二つの都市においても重要である。とはいえ、具体的解決策においては、相違が存在した。借地からの収益、土地価格の上昇、都市化の圧力、土地購入の条件とりわけ金融機関からの借り入れの可否などは、この二つの都市の借地の歴史に深く関わっている。借地上建物の所有権の帰属（土地所有者か借地人か）の問題及び借地人の地位の問題も重要である。建物は抵当権の目的となるのか（この場合は、建物所有権は借地人に帰属する）。借地期間満了の際に、建物は破壊されねばならないのか？借地人保護の制度があるのか？借地人は、建物建築による土地増加から何か利益を得ることができないのか（立退料を得られないか）？これら多くの問題は、土地と建物の分離というテーマが複雑なものであることを示している。借地期間の問題も特徴的である。リヨンでは、借地期間は、3年から始まり、99年に至った。東京は、5年から50年（一般定期借地の場合……小柳注）である。借地上建物の所有者の問題とその社会階層も重要であり、また、市民の側からの借地制度への反応も意味がある。リヨンでは、借地制度は都市再開発の障害になるという議論があった。

これらの事実は、リヨンと東京の借地の歴史について比較的検討が有益なことを示している。両都市において、借地は複雑な、しかも歴史的に変化を遂げたシステムであった。比較研究は、借地という土地管理のあり方と都市についての多様性を示し、更に、世界の他の都市を理解する鍵にもなる。以上の検討は、借地という形式が例外的・周辺的なものではなく、都市をつくるための重要な方式であり、また、世界中の都市で見られること、更にその意義を決して無視してはならないことを示すであろう。

Eléments de bibliographie :

/ ASPINALL P., 1978 : *The evolution of urban tenure systems in 19 th-c cities*, University of Birmingham Centre for Urban & Regional Studies Research Memorandum 63.

/ AVELINE Natacha, 1995 : *La bulle foncière au Japon*, Publications ADEF.

/ CANNADINE David, 1980 : *Lords and Landlords : The Aristocracy and the*

Towns, 1774–1967, Leicester University Press.

/ CLÉMENTON Anne-Sophie, 1999 : *La fabrication de la ville ordinaire. Pour comprendre les processus d'élaboration des formes urbaines, l'exemple du domaine des Hospices civils de Lyon. Lyon–Guillotière. Rive gauche du Rhône. 1781–1914*. Thèse de Doctorat, Université Lumière–Lyon 2.

/ Collectif, 1991 : *Un droit inviolable et sacré, la propriété*, ADEF, Paris.

/ DAUNTON Martin J., 1977 : *Coal Metropolis, Cardiff 1870–1914*, Leicester University Press.

/ FARON Olivier et HUBERT Étienne (dir.), 1995 : *Le sol et l'immeuble. Les formes dissociées de la propriété immobilière dans les villes de France et d'Italie (XIIe–XIXe siècle)*, Actes de la table ronde, Lyon, 14–15 mai 1993, Lyon/Rome, Presses universitaires de Lyon/École française de Rome, 342 p.

/ HALBWACHS Maurice, 1908 : *La politique foncière des municipalités*, Brochure de la Librairie du Parti socialiste, collection : « Les cahiers du socialiste », n° 3, Paris, 1908. 31 p., édition électronique Jean-Marie Tremblay, 2002.

/ INAMOTO Yonosuke, 1991 : « La décomposition des droits du sol au Japon », dans Collectif, 1991 : *Un droit inviolable et sacré, la propriété*, ADEF, Paris.

/ KOYANAGI Shunichiro, 2003 : « Rapport japonais », dans *La propriété, Journée vietnamiennes*, Travaux de l'association Henri Capitant des amis de la culture juridique française, tome LIII, 2003, Société de législation comparée.

/ OLSEN Donald J., 1982 : *Town Planning in London : The Eighteenth and Nineteenth Centuries*, Yale UP.

/ SEGAWA Nobuhisa, 1999 : « Le droit japonais de l'exploitation du sol et de l'immeuble », dans *Revue internationale de droit comparé*, juillet–septembre 1999, n° 3, pp. 457–472.