

《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) — (1)

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)**

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

**Résumé :** Construire la ville sans vendre le sol est un type de gestion plus répandu qu'on ne le croit. La ville de Lyon, en France, présente à ce sujet un cas intéressant. Une importante partie du sol de la ville a appartenu, ou appartient encore, à un propriétaire unique, les Hospices Civils de Lyon (la réunion de plusieurs hôpitaux). Or, depuis deux siècles, la location de ces terrains est un des axes essentiels de leur politique foncière. Une thèse étudie la politique urbaine de ce grand propriétaire foncier et, plus largement, la fabrication de la ville ordinaire. Elle s'appuie sur les archives des Hospices, source d'informations exceptionnelle pour la connaissance de la ville européenne. Le propos de cet article est de mettre en lumière, sur la longue durée, l'un des aspects les plus originaux et les plus contestés de cette politique, la location des terrains, ainsi que les conséquences de celle-ci sur la ville bâtie.

**Mots clés :** Location, foncier, architecture, formes urbaines, morphologie urbaine, urbanisme, politique urbaine, gestion du sol, histoire urbaine, 19<sup>ème</sup> siècle, Lyon, Hôpitaux, Hospices civils de Lyon.

〔翻訳者による紹介〕 日本では、都市的土地利用において土地賃貸借（借地）が相当に発達し（瀬川信久『日本の借地』（有斐閣、1995年））、借地法もまた重要な法律である。しかし、フランスでもドイツでも借家に関する種々の法制度はあるが、借地法を見出すことが難しく、借地そのものも日本ほどの展開はないと指摘されている。例外に相当するものとして、フランス・リヨン市民病院の大規模な土地賃貸借がある。

リヨンは、都市圏として人口160万人を数えるフランス第二の経済的中心地であるが、その旧市街はユネスコ世界遺産指定を受けた特徴ある都市景観で知られる。現在のリヨンは、この旧市街地のみならず、ローヌ川左岸地域に鉄道（リヨン・パーデュー）駅に至る広大かつ優れた都市景観を提供しているが、この左岸地域の広大な土地は、もともとはリヨン市民病院の所有地であり、また洪水などのため都市的利用が困難であったため農地として利用されていた。リヨン市民病院は、この土地について19世紀以降、河川・道路などを整備し、更に鉄道敷設などを利して、都市的土地利用への転換を誘導し、一方では土地の売却を行いつつ、他方では広大な貸地経営を行ってきた。

リヨン市民病院は、現在でもリヨン最大の土地所有者であり、2世紀にわたる長期の土地経営の歴史を知ることは、借地の比較法的研究の興味ある素材であり、借地経営と都市整備の関連を探るという観点からも有益である。この点を原資料の詳細な検討に基づき検討し、1999年にリヨン第2大学において博士号を得た著者の研究は、重要な意義を有する。本翻訳は、その一部を著者の許可を得て、紹介するものである。

訳者が著者の論文を知ったきっかけは次のようなものである。訳者が2007年9月にEcole Normale Supérieure Lettre et Sciences Humaines (Lyon) において招待教授として講演を担当した際に、最近の日本土地法の一つの特徴として、借家権弱体化（précarisation）が定期借家制度導入、抵当権設定後賃借権についての担保法改正などで見られると指摘した。この際、著者のクレマンソン研究員からリヨンには借地が多く、日本には借地がないのかを知

りたいという質問を受けた。記者は、質問に応じて日本の借地制度を簡単に紹介したが、その際、リヨンの借地については、吉田克己教授の研究があり、日本でも知られているが(稲本洋之助ほか『借地・借家制度の比較研究 欧米と日本』(東大出版会、1987年)28頁参照〔吉田克己執筆〕)、なお詳細を知りたい旨述べたところ、同研究員の博士論文の紹介を受けた。

同論文は、リヨンの都市景観形成に関する包括的研究であるが、記者は、借地に関する抜粋だけでも日本の学界で紹介すべきであると考え。近年の日本では公共団体等による定期借地の例が増加しているが、収益性のみならず、都市整備との関連が重視されるべきであり、その点でリヨン市民病院の例は参考になるからである。翻訳に際し、新たに序論(Introduction)執筆を依頼したが、基本的に博士論文賃貸借該当部分の抜粋翻訳になっている。

[著者による紹介] アンヌ＝ソフィー・クレマンソン (Anne-Sophie Cléménçon) は、都市景観と建築の歴史の研究者である。現在は、フランス国立科学研究センター (Centre National de la Recherche Scientifique: CNRS)、リヨン大学及びエコール・ノルマル・シュペリエール・文学・人文学 (リヨン、Ecole Normale Supérieure Lettres et Sciences Humaines) 環境・都市・社会・地理部門に所属している (Environnement-Ville-Société/Géophile (UMR 5600))。その主な関心は、19世紀および20世紀における(首都としての特別の整備が行われたパリなどを別にした)一般的な都市 (ville ordinaire) の形成のあり方であり、また都市形成に対していかなる都市計画上および建築上のモデルが影響を与えたかを検討することにある。

## 序論 (書き下ろし)

土地所有権取得によらず、借地に基づいて都市が発展することは、考えられていたよりも、広く見られる。イギリス、日本だけでなく、フランスにもその例があり、その三大都市圏の一つであるリヨン市は、興味ある存在である。というのも、リヨン市街地の相当部分は、リヨン市民病院 (les Hospices Civils

de Lyon) により所有されていたし、また現に所有され、借地による利用がなされている。リヨン市民病院は、いくつかの病院及び関連施設からなる組織であり、リヨン市において富裕でしかも影響力を有する存在である。その所有地は、リヨンを流れるローヌ川左岸にあり、1780年には480ヘクタールを数え<sup>1)</sup>、19世紀末でもリヨンの建築地の4分の1を占めた。そして、過去2世紀にわたり、土地賃貸(借地)は、リヨン市民病院の土地管理政策の重要な基軸であった。

リヨン市民病院は、都市化の始まった18世紀末から土地管理文書を保存している。この文書は、単にその土地管理のあり方のみならず、また、所有地上に起こった変化をも明らかにし、いわば「都市の私的日記」とも呼ぶべき存在である。この文書は、文字資料(審議録、報告、通信、簿記会計等)のみならず図形資料をも含んだ豊かな内容であり、詳細な点に至るまで都市の変動や発展を明らかにする。リヨン市民病院文書は、完全かつ一貫した形で都市化プロセスに関する情報を提供し、ヨーロッパの都市というものを明らかにするために非常なる価値を持つ。筆者は、建築と都市計画に関する博士論文<sup>2)</sup>において、この文書群を素材としながらリヨン市民病院という大土地所有者の都市政策を論じ、さらに一層一般的な形で(パリなどの首都ではない)普通の都市の形成(*la fabrication de la ville ordinaire*)について検討した。本論文の目的は、この博士論文をもとにして、リヨン市民病院の特徴的都市政策である土地賃貸政策及びそれが都市発展に与えた影響を明らかにすることである。

リヨン市民病院の都市政策を考える場合には、4つの問題(2つの軸)を検討する必要がある。一方は、計画的都市整備対自然的都市発展という軸であり、他方は土地賃貸対土地売却という軸である。計画的都市整備(*urbanisme*)

---

1) Cf. RODERY J., 1975: "*Le domaine privé des Hospices Civils de Lyon*", in *Le journal des H.C.L.*, n° 1, juin 1975, p. 10-12.

2) Anne-Sophie CLEMENÇON, *La fabrication de la ville ordinaire [Texte imprimé] : 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)*, 1999.

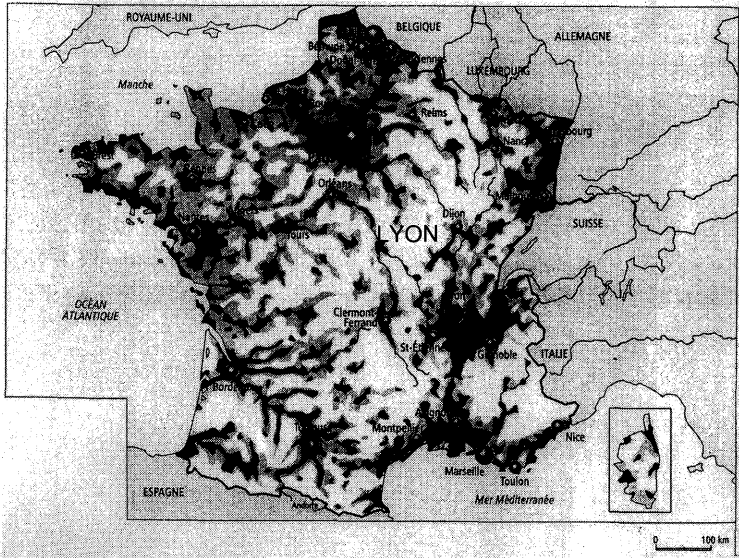


図1 フランスとリヨン

volontaire) 又は規範的都市整備とは、市民病院の側から、土地区画や建築物について特定のあり方を実現させるため、規範を強制的に適用していくことである。逆に、自然的都市発展 (urbanisme spontané) 又は需要対応とは、市民病院の側から規範を強制しないことである。市民病院は、この場合には、自分の土地に対する買入れの申込や賃借申込を承諾したり、拒絶したりするにとどまる。売却地、賃貸地のいずれにおいても、この計画的都市整備と自然的都市発展(需要対応)が見られたが、売却地については計画的都市整備が、賃貸地については需要対応が優勢であった。とはいえ、土地賃貸は、リヨン市民病院の都市政策において最も特徴的であり、また、多くの議論がそれについてなされた。これについて研究を行うには、特別の方法が必要であった。検討の中心は、市街画地とされた借地 (les terrains loués qui sont lotis)、換言すれば、道路により区画された画地の賃貸であり、また、その私人向け賃貸である。土地

賃貸の例であっても農地などは略述にとどめた。市街画地に注目するのは、それが都市化と関連し、また最も一般的な方式であったからである。というのも、区画整理されていない土地は、農業的伝統に属するものとされていたし、行政当局への土地賃貸は、特別の条件でなされていたため、私人借地とは異なる問題領域に属していた。

リヨン市民病院の土地政策については、経済的かつ空間的な諸状況の変化に応じて、時代区分をなすことができる。土地売買のとりわけ減少した年である1781年、1825年、1850年、1875年、1901年、1914年は重要である。リヨン市民病院文書が与える一般的情報を合わせて考えると、これらの年はリヨン市民病院の都市政策の変化の画期でもあり、それは賃貸政策や都市化のあり方についても同様である。借地のあり方は、時代と共に変化を遂げた。借地期間がしばしば短期（3年、6年など）であったため、数多くの借地やその更新がなされたことがこれと関連する。これらについての研究は、困難なものである。というのも、多くの文書を出発点としながら、現在は既に完全に失われたかまたは相当部分が失われた過去の状態を再構成することが必要だからである。道路街区毎の分析をおこない、それらの土地がどのような変化を経験したかを辿ることは、多大な努力なくしては不可能である。このため、総ての借地について論ずることは不可能である。本論文では、賃貸のあり方として最も特徴的と考えられるケースを採り上げ、また、地理的には特にプロト (Brotteaux 地名、現在はリヨン・パーデュー駅近くのシックな地域とされている……小柳注) 駅周辺の地域を体系的に論ずる。

本論文が採り上げる資料には多くのものがある。もっとも主要な資料は、リヨン市民病院のものであり、その理事会審議録及び不動産委員会審議録である。さらには、報告書、売買・賃貸・建築記録、市街画地売買証書、賃貸契約書、詳細条件書、管理地監督官報告書、通信文などである。また、ギョティエール (Guillotière 地名、現在は地下鉄やトラムの交差する地域である。) 町、更にはリヨン市という二つの自治体の文書も利用され、さらに自治体参事会審議録や「新築税 (Taxes sur les constructions neuves)」記録も不動産の特定のみならず、道路関係の情報を得るために使われた。同時代の文書も重要で

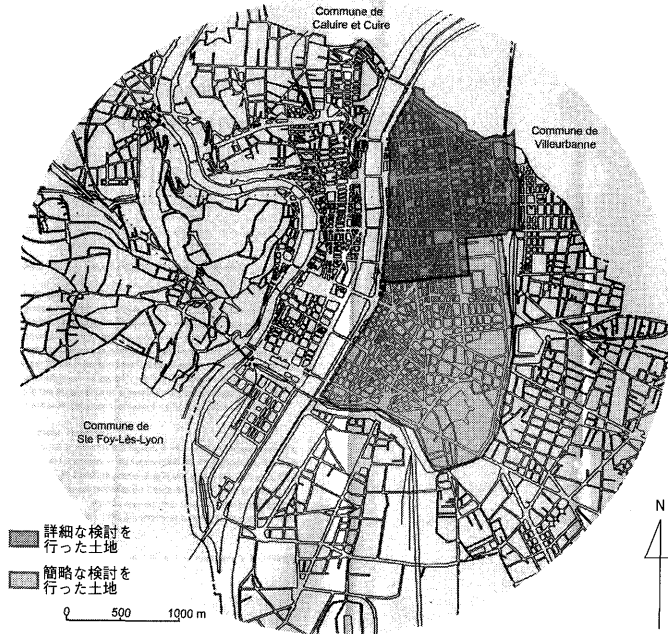


図2 リヨン市民病院所有地

あり、とりわけクリストフ・クレペとフェリックス・ミニによる書籍<sup>3)</sup>さらには『リヨン建築 *La construction lyonnaise*』誌も検討する。図形資料も非常に重要である。種々の文書館所蔵の全体図、地図やさらに、リヨン市民病院の技術者により作成された詳細な地図や地籍図、売買証書と共に作成された街路画地図、地籍詳細図などの詳細図などである。また、新築税のための不動産

3) Cf. CRÉPÉT Ch., 1845, *Notice historique et topographique sur la Ville de la Guillotière. Projet d'embellissement*, Lyon, Marle Ainé ; et MANGINI F., 1891, *Les petits logements dans les grandes villes et plus particulièrement la ville de Lyon*, Lyon, Paris, A. Stork / G. Masson.

評価図も有益である。更に、今は失われた状況を明らかにするために絵画、図、版画、デッサンや写真が使われた。これらは、地図からは明らかにならない建物の大きさという重要な情報を我々に伝えている。

リヨン市民病院土地管理の5つの画期に対応して、この論文もまた5期に分けて論ずる。第1期(1781—1825)、第2期(1825—1850)、第3期(1850—1875)という最初の3つの時期については、リヨン市民病院の賃貸政策の基本原則、その発展及び市民病院が都市整備を実現するに際して有した問題を明らかにする。これらは、「自然的都市発展(urbanisme spontané(英語のurban sprawlに対応する仏語……小柳注))」、すなわち土地所有者が賃借人の要求への対応としてなした都市整備のあり方を探るためにも有効である。第4期(1875—1901)は、リヨン市民病院の借地人及び建物に対する姿勢変化を明らかにする。第4期までは賃貸地に対する都市計画的規制を実現しようと何度か試みた時期であるが、第5期(1901—1914)は、最終的に市民病院が「共通中庭を有する建物敷地(i'ilot à cour commune)」というモデルを実現した時期で



図3 リヨン市街地(高い塔(クレディリヨネタワー)は、パーデュ及びプロト近く)



ある。この「共通中庭を有する建物敷地」というモデルは、売却地において先に成功を見たものであるが、この時期では一般化し、賃貸地にも適用されるようになった。第5期は、更に、非常に長期の、1世紀にも近い期間の賃貸借契約が導入された時期でもあり、それがどのような役割を果たしたかは、相当後になってはじめて明らかになった。

### 第1期（1781—1825）遺産と展望：リヨン市民病院の土地賃貸政策の基本原理の登場

リヨン市民病院による都市発展のための基本諸方針は、既にこの第1期である1781年から1825年までの間に示された。第1期は、農業的土地利用から都市的土地利用への転換期となった。都市発展のための諸方針のうち、いくつかのものは、直ちに実現をみたが、計画や議論・検討の対象となるにとどまって実現できないものもあった。とはいえ、この段階で登場した論理は、その後の発展においても維持された。それ故、この第1期については、他の期に比べて詳細な検討を行うことが必要になる。

この時期において、リヨン市民病院は、政府に対して、3回にわたり街路区画整備済地（déjà divisés en «masses<sup>4)</sup>») またはその予定地の賃貸計画を提出した。土地賃貸計画の目的は、その当時において農業のため利用されていた土地を宅地化・都市化させることであり、リヨン市民病院は、1805年、1809年、1810年の3度にわたり、長期賃貸借への承認を求めた。注目すべきことに、当時の計画は、建築物への規制を含めていた。この計画は、国家による承認が得られれば、リヨン市民病院が所有するローヌ川左岸の土地についての都市整備の基本ともなる筈であった。しかし、許可がなかったため、いわば死文となっ

---

4) Masse（大区画、街路区画）とは、街路により区画された土地（les portions de terrains divisées par les rues）を意味する。一つの街路区画には複数の建築物が建築されるが、このように建築物の敷地として更に区分される部分は ilot（個別敷地）と呼ばれる。

た。とはいえ、この計画を詳しく検討することが必要である。なんとすれば、この長期賃貸借計画は、問題への回答の試みであったと考えられる。というのも、現在に至るまでのリヨン市民病院の都市整備計画の歴史には2つの基本的問題が存在した。第1は、どのようにして貸地を管理し、病院の財産として維持するか、第2は、どのようにして土地の資産価値向上を実現するための建築物規制を課するかである。この長期賃貸借計画の基本構想は、その後のリヨン市民病院土地経営の歴史においても再び採り上げられることになる。この計画は、病院管理部門において都市整備についての記憶として伝達され、一種の共通文化となった。病院管理部門の内部的機能もそれに影響された。病院管理部門において専門家が生まれたということ、またこれに関する総ての情報について厳格な手続によって整備がなされたこともそのことと関連する。実際、われわれが利用する文書は、非常に良く保存・整理されている。ここでは、まず、計画——未完に終わった計画——について紹介した後、リヨン市民病院が貸地について如何なる点を重視したのかを検討し、リヨン市民病院の貸地政策の出発点を明らかにする。

## 1 土地の長期賃貸借と建築物規制——未完の計画

### (1) 1805年、第1次提案——土地区画整備と長期賃貸借

革命暦3年(1805年)霜月28日での審議<sup>5)</sup>において、リヨン市民病院は、次の2点の新基軸を有する新たな土地管理計画を議定した。第1点は、賃貸用土地を売却用土地と同様の小区画に画地整備すること、第2点は、土地を賃貸にするに当たりこれまで9年の期間で行っていたのを改め、長期の期間すなわち25年から40年の期間で賃貸することであった。この2点の新機軸のうち、第1点すなわち画地整備だけが、政府の承認なしに行えたために実現に移された。この新土地管理計画全体は、リヨン市民病院の土地管理が画期的新段階に入っ

---

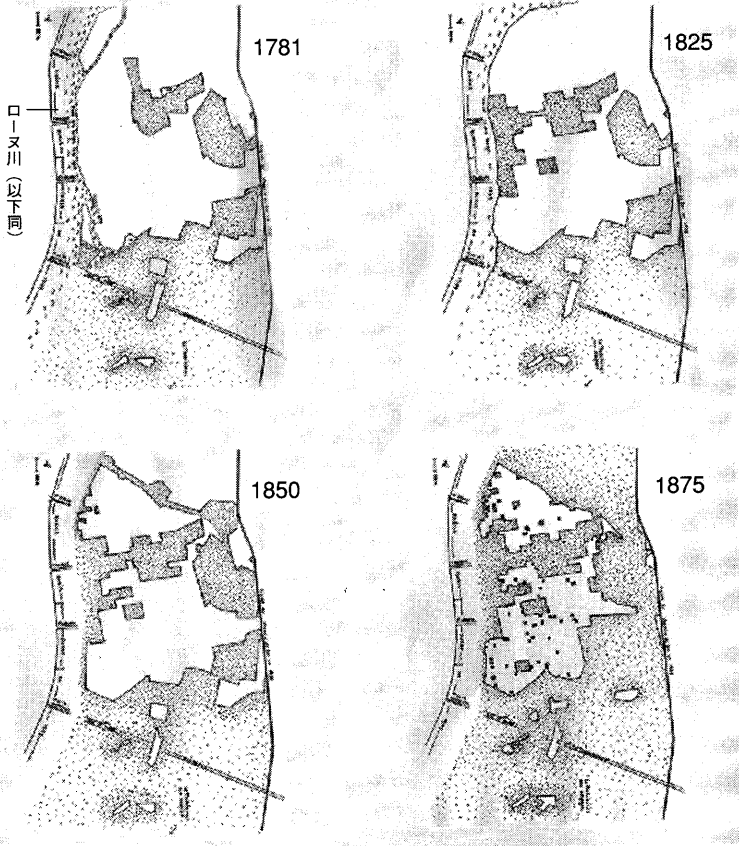
5) 資料については、「プロトについての審議録抄録」1730-1833年47頁(HCL. A.)。1789年のフランス革命が10数年間にわたり革命暦を強制したが、本論文は西暦を併用する。

たことを意味していた。というのも、従来は売却用地だけが都市化されるべきであると考えられていたし、賃貸用地は、大部分農業用とされ、たとえ、販売用土地と接した場所にある場合であっても、賃貸用地は農業用管理部門に属していた。これに対して、新計画は、過去のあり方と明確に異なっていた。リヨン市民病院は、賃貸用地が将来の資産として有力であることを意識するようになり、そして、その『都市化』を必要と考えるようになった。

リヨン市民病院の立場は、審議録の詳細な検討により明らかになる。その出発点は、『モラン計画』(plan Morand)の城壁内賃貸地であった。モラン計画とは、リヨン市民病院所有地区画整理の最初の計画であり、その名称は立案者である建築家モランに由来している。モラン計画は、1781年から実施に移されていたが、計画に従い整備された土地も売却地を除き、「何の収益も生み出していなかった」。このため、そうした土地を賃貸用地として、計画区域外の土地とは異なる形で扱い、管理も異なるものとする構想が生まれてきた。すなわち、賃貸用地であっても、宅地区画に区分し、街路整備をし、長期で賃貸することにすれば、当時、フェルミエ *fermiers* とかバイユール *baillieurs* と呼ばれた賃借人の間の競争を促進することになり、その結果、地代の上昇さらには借地上の建築の促進をもたらし得るはずであった。この場合に予定されていた建築物とは、「建築資材倉庫、物品倉庫、漁網倉庫、小工場その他」であった。既存の研究が指摘するように<sup>6)</sup>、この時期では、よい賃借人を選ぶという考え方は病院側になく、それどころか病院は、利用のかたちはどうであれ、賃料を支払う者を賃借人として受け入れることにしていた。この時期は、農業的土地利用<sup>7)</sup>からいわば前都市的 (*pré-urbain*) と呼ぶべき利用のあり方への移行の時期であった。またこの利用のあり方は現在であれば広い意味での郊外とでもいふべきような土地利用のあり方であった。この場合のリヨン市民病院の目標は、明らかに収益確保 (*rentabilité*) であった。収益確保は、都市形成の大きな動因となったし、病院の土地経営史で重視されていた。もちろん、病院

6) Cf. D. Roux, 1974, p. 53.

7) *Fermier* (小作人) という言葉がそれを示している。



は、他の要因を無視した訳ではなかった。

土地経営計画に関して、リヨン市民病院は具体的な提案を行った。一つは、25年から40年にわたる長期の永借権設定という方針であった。これに示唆を与えたのは、恐らくは、ヴィエンヌのモンモリオン病院 (l'Hospice de Mont-Morillon) である。モンモリオン病院は、その少し前に、99年の期間で長期賃

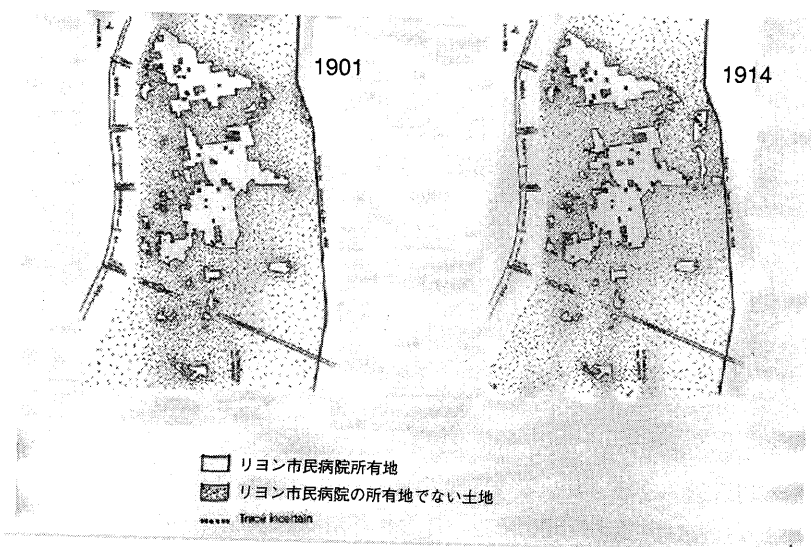


図4 リヨン市民病院所有地の変動

貸借を設定したばかりであった。永貸借という構想は、リヨン市民病院の土地管理の至る所に見られた。永貸借とは、一般的には18年から99年までの長期の土地貸借であり、賃借人にはいくつかの具体的義務が課されるが、しかし、賃借人は土地への物権を有し、永借権を抵当の目的とすることができる契約と定義されている。ところで、永借権設定には、資産貸借に関する法律 (loi du 5=11 février 1791) 及び革命暦9年芽月7日総督令 (arrêté du 7 germinal an 9 (21 mars 1801)) に従い、国家の承認を求める必要があった。リヨン市民病院は、モラン計画を出発点にしてその賃貸用地経営計画を策定したが、同時に、長期賃貸借の方針を、モラン計画地と同様に更に承認を得て画地整備を行う他の土地全体にまで拡大することを考えていた。街路が整備されれば、画地整備された土地は賃貸に付される。その期間は、面積や位置に応じて25年から40年と定められることになる。……これには更に、二つの措置が付加される筈であった。一つは、ローヌ川の増水対策であり、もう一つは土地区画の明瞭化で

あった。それ故、水路掘削は禁止され、既存水路も埋め戻されることになっていた。ローヌ川水が水路を通じ市民病院の経営地に侵入するのを防ぐためである。さらに、垣が画地の周りを巡ることとされ、画地の四隅には木が植えられる筈であった。以上の最初の計画においては、土地の上に建築されるはずの建物の種類や質について配慮した条項は存在しない。そうしたことがらについて定めるのは、後年の計画になってからである。

1806年9月13日書簡<sup>8)</sup>により、内務大臣は県知事に長期賃貸借についての回答を与え、長期賃貸借計画を国家土木局 (Ponts et Chaussées) 長官の管理下に置いた。というのも、リヨン市民病院の土地利用計画は、「ローヌ川から導水予定の運河計画と調和しないおそれがある」からであった。土木局は、その年の冬、リヨン市民病院に対して、運河の問題が解決するまで土地利用計画を延期するように求めた。リヨン市民病院評議会議事録を検討する限り、この時の土地利用計画およびそれに続く土地利用計画について国家から拒絶されたとか、より正確に表現すれば、承認が得られなかったとの記述があるが、その理由は以上のような漠然としたものであり、それ以上の詳細を知ることはできない。

## (2) 1809年——方針の一層の展開

1805年計画に対する1806年の政府不承認は以上の次第であったが、その3年後の1809年に、リヨン市民病院は、1805年計画構想の実現を再び試みた。1809年計画は、1805年計画に多少の修正を加え、計画の説明が一層詳細になっている。1809年計画は、不動産管理部門の手により策定され、1809年6月14日の病院評議会に提出され、即日承認を得た<sup>9)</sup>。

### a. 計画の利点

計画を政府に再提出する主な理由は、1805年当時と同様に土地の資産価値向

---

8) この書簡は、1809年6月14日の審議録、「プロトについての審議録抄録」[“Extraits du registre des délibérations, relatives aux Brotteaux” 75頁において引用されている。その内容は、オラニオン1938年において言及されているが、正確を欠いており、また、誤って1809年の第二回目の計画に関するものとされている。

9) 1809年6月14日の審議録、「プロトについての審議録抄録」75頁。

上である。更に、病院は、賃貸予定地についてモラン計画を実現する必要があることを付け加えた。賃貸について必要な政府の承認が得られない以上、実際に貸地にできず、1809年計画での表現によれば「放置された (abandonné)」状態になっていた。賃貸予定地について「その位置が、大都市の中心部の近くにあり、都市に必要な倉庫や作業場に好適であって、そのような場所を他に見出すことができないものであるということのため、現在からでも相当の収入が賃貸により期待でき、さらに、賃貸契約により賃借人<sup>10)</sup> (abenévisataires) に建築義務を課すことにより、一層都合の良いことに、賃貸借契約終了時には建物の所有権がリヨン市民病院の手に帰することになる。」リヨン市民病院は、自らの所有地及びその可能性について明晰で優れた分析を行っている。優れた分析をしたからといって、市民病院が自動的に最適土地資産運用をなし得るとは限らない。しかし、確かなことは、市民病院が都市発展のメカニズムを完全に理解していたことであり、この理解も深まっており、同時に情勢も複雑化していったことである。リヨン市民病院は、自らが建築を促進したいと考えている建物のあり方を明らかにしている。さらに、適切な土地利用のあり方についても、倉庫と作業場というかたちで明示している。ところで、この時期において、リヨン市民病院が土地利用者を探すことは容易ではなかった。というのも、ローヌ川左岸の土地は、宗教施設の所有地であり、革命により大きな変動の対象となっていたし、また洪水を心配しなければならない土地であった。リヨン市民病院は、既に売却した土地の購入者に対して、土地全体に対してモラン計画を実現する義務を負っていると理解していた。計画実現は、土地売却時の条件であった。「それ故、大規模非売却地について、従来は手を加えずに特定の個人に賃貸していたが、そうしたあり方にとどまることは許されない。というのも、この場合には、その特定個人は、大きな建築物を建てることや、または、他の土地の利用を考慮しない形で転貸<sup>11)</sup>することが可能であり、その結果として、建築線 (alignements) を無視したり、また、道路開設を妨害した

---

10) アンシャン・レジームにおいては、abenévis という言葉は、賃貸借を意味した。

11) 転貸については、後に論ずる。

り、さらには、自由な交通を妨げるおそれがあるからである。』

b. 長期賃貸借の最初の経験——プレデサンドル (pré des Cendres) とコンジュラ島 (île du Consulat)

リヨン市民病院は、1805年の長期賃貸借計画提案当時では、なぜ計画を考えたか、あるいは提案に至る経緯については明瞭でなかった。1809年の計画では、この点が異なっており、1797年にその所有地の特定部分について長期賃貸借がよい結果をもたらしたとして、コンジュラ島の例を引用している。これと同様の長期賃貸の例としては、1779年のプレデサンドルの長期賃貸借がある。プレデサンドルの例は、1809年計画では引用されていないが、1810年の計画において引用されている。この二例の長期賃貸借は、1809年の時点において、それぞれ12年あるいは30年経過しており、一種のモデル少なくともテスト例としての役割を果たした。それ故、これらの長期賃貸借の例について、その条件及び結果を検討することは有意義である。これらの例について、長期賃貸借についての政府の承認という問題があるが、ここでは説明を省略する。

プレデサンドルの位置は、病院の土地の南側に隣接し、現在のサクス大通り (avenue de Saxe) の東にあった。この土地は、永貸借により1779年12月26日<sup>12)</sup>から1810年2月26日まで30年の期間にわたり賃貸された。賃貸に当たって賃借人は、「2階部分まで石造とし、また石造りの大きな窓と戸を有する」建物を建築する、建物の所有権は、完全な状態で賃貸期間終了後に、市民病院に帰属することとされた。この契約条件により市民病院が目指したことは、賃借人を自らの計画に関与させること、賃借人に建築義務を課すこと、そして賃貸借終了時に利益を得ることであった。この契約条件は実際に遵守され、市民病院は、この長期賃貸借事例を成功と評価していた。賃貸借契約が締結された後、賃借権譲渡があり、賃借人に変更があった。1810年に至ると、病院執行部

12) 日付は確定的ではなく、1772年かも知れない。この賃貸借についての情報は、二つの審議録において見られる (délibérations du 26 juillet 1809 et du 30 mai 1810. Volume des "Extraits du registre des délibérations, relatives aux Brotteaux", 1730 à 1833, p. 79 et 91 (HCL. A))。



は、長期賃貸借の更新を望まず、9年という通常の期間での賃貸を行った。こうしたやり方で、リヨン市民病院は、単に建物を建築させ、自らが後のそれを所有するというだけでなく、賃貸借契約において建築されるべき建物についてその仕様を規定することにより、建物の品質を確保した。建物の質についての配慮というものは、時期により強弱があるが、リヨン市民病院の土地管理に常に存在していた要素である。

それから20年ほど経過して、リヨン市民病院は、1797年に期間30年で賃貸していたコンジュラ島について契約を更新した<sup>13)</sup>。コンジュラ島は、島という名称が示すように、当初はローヌ川の中州であって、その後陸地と一体化した。その位置は、北東部、現在の位置としてはベルジュ通りとデュクスヌ通りの出発点 (l'actuel point de départ du boulevard des Belges et de la rue Duquesne) にあたる。市民病院は、1809年の計画において、長期賃貸借の有効性を示すための資料として次のようにこれを引用した。「これは、長期賃貸借がリヨン市民病院に与える利益の好例である。賃貸に付された当初、この土地は、単なる低湿地に過ぎず、ローヌ川の水によってしばしば襲われていた。砂利により覆われ、地面が見えるところはほとんど無く、低木の茂るところがあるだけであった。賃借人は、10年をかけて、植物用の土や瓦礫土を搬入し、土地を平均水面以上の高さとした。さらに、現在では種を植え付け、飼料用食物を栽培している。賃借人は当初は、小さな建物を建築し、それが土地利用や営業に十分でなくなると、相当の大きさの建物を建てた。賃貸借契約によれば、総ての牆壁及び建築物は、賃貸借の終了の際に、良い状態で市民病院に帰属することになっている。」以上の記述からは豊富な情報を読み取れる。まず、記述は、ローヌ川沿いの土地の低湿な状態を明らかにし、また、この当時において、盛土を行い、土地を川水から防ぐことが重要であり、土地の資産価値向上のため賃借人が重要な役割を果たしたことを明らかにしている。

---

13) Délibérations du 14 juin 1809, mais aussi de celle du 3 octobre 1832, volume des "Extraits du registre des délibérations relatives aux Brotteaux", 1730 à 1833, p. 77 et 489 (HCL. A).

### c. 計画の基礎

この二つの例を基礎にして、リヨン市民病院は、1809年の計画を策定し、27年から30年という長期の賃貸借を採用する理由について、次のように述べている。「長期賃貸借により、賃借人は、いわば一種の土地譲渡〔売買〕(les avantages de l'aliénation [la vente]) を受けたかのような利益を得る。賃貸借の期間は、すくなくとも賃借人が手に入れた土地としっかり結びつき、賃借人が確信をもてるようなものとすべきである。そうでなければ、賃借人は、堤防築造のための投資も、賃貸契約書に規定されているような建物建築のための投資もなしえない。」かくして、賃貸借契約書において建築すべき建物について規定が設けられていることは明らかである。

盛土の必要については、リヨン市民病院は、次のように説明している。「盛土により水流を一定の枠にとどめることができ、二つの橋の間の河岸の閉じこめが可能になる。……。この低地は、しばしば水面下に沈み、押し流されてきたのであるが、盛土により流水面よりも上に達することができるようになり、河川流に対して抵抗できるようになるであろう。」盛土 (remblai) は非常に重要であった。着実に進行する盛土工事については、審議録に記録を見ることができ、19世紀第1四半期の場合には、各回の審議録に記録がある<sup>14)</sup>。更に別の義務もあった。すなわち、水路やくぼみの掘削は禁止され、植物植栽が義務づけられ、建物は建築線に沿ってまた賃貸契約詳細証書を遵守して建築することとされた。賃貸借の終了時には、生垣、植栽、建築物は、リヨン市民病院により状態で引き渡されることになっていた。賃借人は、賃料に基づく競り (en enchères) 決定された。1809年計画は、1805年計画がそうであったように、街路区画として区分された土地または近いうちに街路区画とされるべき土地について適用されることになっていた。具体的には、モラン計画とその拡張であるポルトボワ (Port au Bois) の地域であった。ポルトボワは、ギョティエールとモラン計画との間、現在のリベルテ通り (l'actuel cours de la Liberté) の西にあった。その当時において、この土地はコルドゥリエ堤防 (la

14) このテーマについては、cf. l'article de A. S. Cléménçon, 1982.

digue des Cordeliers) によりローヌ川から守られていたが、市民病院によって次のように紹介されている。「これは改良すべき土地である。この土地は現在砂と土に覆われているが、水流があふれた場合にそれらも運び去られるがまま置いておくならば、50年経たなければ現在のままであり、病院が利益を得ることができないであろう。これに対して、自然の力に人の努力が加わるならば、土地の改良は非常に迅速になすことができる。」この土地は、ローヌ川の近くの土地であり、おそらくは、湿地であったと考えられる。

以上のように、市民病院は、二種類の土地を有していた。一つは、コンジュラ島の例であり、ローヌ川緑りの低湿地である。これらの土地には、相当の工事が必要であった。主に盛土により、耕作可能地さらには建築可能地へと土地改良する必要があった。ポルトボワもその例である。もう一つは、プレデサンドルの例である。ローヌ川の脅威はこの土地の場合には、場所の特性上、大きくなかったし、開発は既に開始されていた。必要なことは、開発加速とりわけ建築促進であった。モラン計画に従って賃貸された土地はこの場合であった。モラン計画の拡張の場合には、両方の場合があった。その際の原則は、長期賃貸借と賃借人への義務づけであり、義務の内容は、計画の進行にともない明確化されてきた。こうしたあり方は、市民病院の具体的かつ有効な土地政策であり、二つのタイプの土地に共に適合したものであった。とはいえ、プレドゥサンドルの賃貸借契約において見られた建築物規制については、この段階では、まだ特別な展開は見られなかった。

### (3) 最終段階となる1810年計画——賃貸借詳細契約書 (cahier des charges)

1810年4月11日の審議<sup>15)</sup>において、リヨン市民病院評議会は、政府が再び病院の提案に対して回答を与えていないこと、また土地が「何の収益ももたらししていない」ことを明らかにした。この状態の原因は、土地が洪水被害を受けやすい土地にあったためではない。というのも、病院の所有地ではない隣接地には「多くの建物がある」のであり、病院所有地についても長期賃貸したいとい

15) “Extraits du registre des délibérations relatives aux Brotteaux”, 1730 à 1833, p. 83 à 89. M. Ollagnon l'évoque dans sa publication de 1938.

う申込が数多くあった。病院は、その収益極大化志向を正当化するために「病院の義務は、貧しい者から委ねられた土地から、手段を尽くし、一番有利な私たちで収益を得ることにある。」との見解、その後もしばしば登場している見解を述べた。それは次のようなものであった。《病院は、みずからの資産（土地）を価値あるものとする使命を負っている。資産（土地）が病院に委ねられたのは、病院が間に入ることにより、貧しい人々（患者）に恩沢を与えるためである。》実際、後に見るように、この義務は、リヨン市民病院が大土地所有者としての経済的に厳格な態度を賃借人にとることを正当化した。しかし、病院所有地上に生活し、病院の厳格な態度に接した「貧しい人々」（貧しい賃借人……小柳注）に対しては、恩恵とは反対のものを与える場合があった。

#### a. 賃借人となるための条件

1810年計画は、3度目の計画であった。1810年計画に当たっては、リヨン市民病院は、総ての賃貸借について賃貸詳細条件書草案を作成し、これを賃貸借契約に添付することにした。これは、賃貸条件を統一的にし、個別賃貸ごとに細かな交渉を避けるためであった。とはいえ、賃借人のあり方に応じた相違はあり得た。賃貸借の期間は、29年であった。草案では、一度土地が賃貸に付されて期間が満了し、その価値が増大した後は、長期賃貸借として更新されるのではなく、6年または9年の期間での賃貸借となり、また、賃料も増額された。

リヨン市民病院は、国家による承認がなされる前に、手続促進のために、一時的ではあるが、長期賃貸借の賃借人の募集を競り方式で行うこととし、モラン計画及びポルトボアの画地について実施する計画を定めた。応募者は、地図を見た後直接現地に行くこととされた。賃貸条件書は、賃地について街路区画または街路区画の4分の1以上の面積があるものとしていた。この措置は重要である。というのも、売買の場合にも似たような条件が、街路区画の半分以上という形でややゆるめられた形ではあるが、設けられていたからである。二つ以上の区画を賃借することは許されなかった。賃借人となるための条件は、厳格であった。担保としてローヌ県に存在する土地であって抵当の目的になっていない土地所有権証書が要求された。賃借人が競落した後に、担保または保証人が十分なものではないと分かった場合には、土地が再び賃貸に付されるた

めの「競り無効 folle enchère」とされた。この場合の無効競落人とは、必要な担保を提供できなかった者のことである。この「競り無効」の後、賃貸用土地も売買用土地も再び競りに付された。リヨン市民病院により特に課された条件のほかに、賃借人は、次の条件を遵守しなければならなかった。「賃借人は、窓戸税を支払う、賃借人の負担とされているものは、すべて支払う。土地についての地租を支払う、土地所有権に関する公課はいかなるものであっても支払う。」賃貸借の期間は29年であり、地代は半期ごとに6月22日及び12月22日に支払う。賃借人になるためのこうした条件についての記述は、本稿が取り上げる5期すべてにわたって現れる伝統と関連している。賃借の開始日付、終了日付、競りの原則などは、伝統によるものであった。賃借人の支払能力についての条件は、厳格であり、所有者になるための条件と変化はなく、一種の選別という役割を果たしていた。しかし、支払い可能性条件の問題を別とすると、賃借人選別の基準は明示されていない。選別基準を知るための手がかりは、賃借人は複数の土地を賃借することができないことである。はっきりとはではないが、おそらくは、この条件により、リヨン市民病院は、賃借人が多様なものであり、また、競争を通じて、土地の資産価値向上や土地上の活動の活発化を望んでいたのではないかと考えられる。また、その後の資料を見ると、リヨン市民病院が特に望んでいたことは、中間介在的な賃借人の数を減らすこと、また賃貸借において投機を排除することであったことが分る。

#### b. 土地と建物の資産価値向上

この時の土地賃貸計画における賃貸借明細条件書は、さらに、統一的規制として、土地及び土地上建物の資産価値向上のための賃借人による措置を規定していた。ここではじめて、リヨン市民病院は、一般的な手法を通じて、規制、とりわけ建物についての規制を始めようとした。通常は、リヨン市民病院は、土地賃貸契約締結ごとにそうした規制を行った。貸地上的建物についての規制は、リヨン市民病院の重要関心事となり、都市化が進むほどに関心は高まっている。しかし、建物規制の実効化は、1901年に始まる第5期にまで待たなければならなかった。

土地利用と土地資産価値向上のあり方について、この時の計画は詳細であ

る。その目的は、主に土地を洪水から守ること及び地図上の街区記載を街路と区画をともなった境界という形で現地において明示すること、さらには、相隣関係による問題を解決することにあった。賃借人達は、その土地について街路の建築線に沿って牆壁設置を義務づけられ、ギヨチエール町及び病院の建築担当者によって検査を受けた。この牆壁は、堅固であって「建物を支えることができる」ものとして規定された。その基礎は、3分の2メートル幅であることとされ、「石灰と砂（セメント?）により頑丈につくられ、上部は生石灰により覆われる」ものとされた。水路掘削は禁止されたし、現存水路は埋め戻された。土地は盛土され、牆壁の「地上階部分」がローヌ川の平均水面の高さに達するようにされた。各措置は、一定の時間順になされることとされた。こうした詳細な条件は重要であった。というのも、これらのことは、この時期において、リヨン市民病院がローヌ川洪水からの被害防止を必要と考えていたことを物語るからである。リヨン市民病院は、とりわけ、盛土による堅固な土地造成を重視していたが、これは、ヴェス県知事（*préfet Vaisse, Claude-Marius Vaisse* (1799-1864)、1853年に県知事となり、リヨン都市整備に取り組んだ……小柳注）により体系的な形で50年後にとりくまれることになる。

倉庫や商店のための建物は、比較的軽微な規制の下に置かれたのに対して<sup>16)</sup>、住宅用の建物は厳しい規制を受けた。規制についての記述は詳細であり、また多くの情報をもたらす。住宅は、モデルの役割も果たした。建物は、道路に沿って建築することが義務づけられた。これは重要であった。というのも、この義務づけは、リヨン市民病院がはっきりとしたかたちでこの一帯の土地に都市としての地位を与えようと考えていたことを意味するからである。実際、この時期において、そして20世紀後半の近代建築運動（*Mouvement Moderne*、ル・コルビジェなどに代表されるモダニズム建築運動のこと……小柳注）の時期に至るまで、道路に沿った建物建築ということが都市化された地域の特徴と考えられてきた。1階については、窓を設けた複数の部屋からなるものとされた。また、建物は少なくとも2階以上とされた。これにより、その後

---

16) 傾斜木組み上の瓦屋根を使うこと。

の高層化も可能になった。各階は、3メートル以上の階高を有するものとされ、1階と同じ数の部屋を有するものとし、また、建物の構造強化のために構造壁により仕切られるものとされた。屋根裏部屋が一番上部に設けられた。壁は、「2階部分までは堅固な構造によるものとされ、さらに、練り土により50センチまでは覆われ、板壁は許されず、フランス式床(十字に細木を組み合わせた床)も認められない。」大きな石材が、入り口とか縦線に使われることとされた。防火対策ということは、木造壁の禁止ということからも明らかであるが、至る所に見ることができた。19世紀初頭当時において、練り土は、信頼すべき建材と考えられていたが、19世紀なかばにはそうでなくなった<sup>17)</sup>。建物の残りの部分、屋根、外装材、煙突、トイレ、ポンプ、井戸などについても、その素材が詳細に規定され、また、仕上げについても明確化された(敷石、タイル、ペンキ、材木、鉄材、窓ガラス、瓦、石等)。結局のところ、こうした規則全体は、建物の形というよりも建築のあり方を規制するものであった。ある程度の自由が認められたのは、階数と部屋の配置であった。リヨン市民病院の第一の目的は、ここでは、建築物の質とその快適性の確保であったと思われる。

賃貸借期間中にわたって、賃借人は、建物及び牆壁の管理の責任を負った。市民病院は、検査権限を留保していた。とりわけ賃貸借終了時の検査権限は重要であった。賃借人による建物の維持管理が不十分であった場合には、賃借人はそれを修繕するか損害賠償を支払う義務を負った。賃貸借の終了時には、動産や職業用の備品・道具を除いて、総てが市民病院に帰属した。「賃借人<sup>18)</sup>が有したすべての建造物、その内部の配置物、壁、付属家畜用施設、部屋、造作、その他用法を問わず総ての工作物、石造物、木造物、植栽、低木、樽、窓の格子組等」はすべて病院のものとなった。ここで列挙されている事柄は、問題となっている土地がその当時からしばらくの間どのような状態であったかを物語っている。たしかに、道路網が詳細化され、また街路沿いの建築があり、都市化は始まるかまたは始まろうとしていたが、しかし、予定されている建物

17) 練り土の歴史と1856年の禁止については、cf. D. Bertin, A. S. Cléménçon, déc. 1981.

18) 競落人が賃借人になった。それ故、競落人、賃借人、フェルミエなどと呼ばれた。

は、農業用や家畜用であった。

#### (4) 1805年—1810年計画の帰結——市民病院の最終的提案及び政府による拒絶

1810年計画において予定された競り方式賃借人募集は実施されなかった。その主な理由は、1812年に大洪水が発生したことである。1818年、すなわち毎年行われる現地訪問に県知事が参加した時に、計画のことが再び議論になり、市民病院は再び承認を求めて申請を提出した<sup>19)</sup>。承認を得るべく、リヨン市民病院は、更に新たな構想を採り入れた。リヨン市民病院は、政府に対して、「現在の計画地上に、モデルとなりうるような適切な建物」の建築許可を求める計画を立て、実際に許可を申請した。これは、リヨン市民病院にとっては、1810年の賃貸詳細条件書に適合した建物を建てようという試みであった。その目的は、賃借人に適当な例を与えることであるが、おそらくは承認権限を有する国家に対して実際例を呈示する目的があったようである。しかし、この提案もまた前の提案同様に実現できなかった。その1年後、『包囲の犠牲者』（1793年のリヨンの反革命の動きが革命軍により制圧され、多数の処刑がなされた事件のこと……小柳注）という公式モニュメントのために土地売却がなされた時、リヨン市民病院は、モラン計画を6区画分だけ西に延長し、ローヌ川まで拡張することを提案した。この際に、リヨン市民病院は、自らの計画である長期賃貸借及び建築条件をこの拡張地に適用することを考えていた。これは、計画が原型を維持して提案され、またリヨン市民病院がそのために積極的に動いたことが議事録に記録されている最後の機会であった。1825年にはこの計画は、相当程度改変された。政府は、計画について直接拒否をしたわけではないが、しかし、承認を与えることはなかった。その理由については、明らかでない<sup>20)</sup>。

19) Délibération du 6 mai 1818, dans le volume des “Extraits du registre des délibérations relatives aux Brotteaux”, 1730 à 1833, p. 162 à 164.

20) 恐らくは、国立公文書館がこの点についての回答を与えるのであろう。道路網に関しては、M. Roux, 1974, p. 53 がこの種の借地が法文と適合しないことを指摘している。



1938年にオラゴン氏は、ローヌ川についての運河計画と関連があるのではないかという説を提唱した。しかし、ローヌ川運河は、ずっと以前のことである1806年時の拒否理由であり、また、問題となっている土地は、運河とは関係がないから、この説に従うことは難しい。1821年から22年にかけて、リヨン市民病院と政府との間にその他の問題に由来する対立があったことも考慮に値するが、しかし、この対立は、ずっと後のことである。1824年頃に、ギョティエール町<sup>21)</sup>とリヨン市民病院の間の対立があり、これがリヨン市民病院の最大の関心事となり、その結果賃貸計画が放置されたことがある。しかし、これもまた短期間のことであった。1825年に病院とギョティエール町との関係は新たな段階に入り、それ以前の計画は白紙に戻された。これらすべてのできごとからも分かるように、リヨン市民病院は、当時においては公的権力とは独立にことをすすめることができず、また、その所有地管理の発展が妨げられ、また、所有地開発においても妨害を受けた。ゴルダン氏の研究が立証しているように、1795年から1820年に至るまで、リヨン市民病院は、県知事を介した国家の厳重な監督下に置かれていた<sup>22)</sup>。

以上のように、1805年、1809年、1810年と3回にわたってリヨン市民病院は、土地賃貸計画を提案したが、それらは、同じ計画の3段階の発展を示すものであった。提案に対する政府側の回答は、沈黙でしかなかったが、リヨン市民病院は、そのたび毎に補充を行って計画を策定したことになる。この時期の計画を総称して「1805-1810年計画」と命名しよう。実現を見なかったけれども、これは重要な計画であった。この計画により、リヨン市民病院がどのように自らの土地の理想的な管理のあり方を模索していったかを知ることができる。とりわけ、この初期の計画において、その後の2世紀にわたる市民病院の

21) ギョティエール町にはリヨン市民病院管理地が存在した。この町は、19世紀半ばにリヨン市と合併した。

22) Gorden, 1976, 第3章。ところで、リヨン市民病院の医療活動そのものについては、フォール氏の研究が示すように、日常面では国家から独立した運営が行われていた。「リヨン市民病院は、国家に対して、法律制定を強制することもあった」Faure, 1972, p. 17.

都市政策を貫く重要ないくつかのテーマが現れている。萌芽的なものであれ、詳細なものであれ、何が重要であったかは、はっきりとしている。リヨン市民病院が自らの所有地について相当の知識を有していること及びその分析が永続的なこと、収益性につねに配慮していること、賃借人を集め、また競争状態に置くこと、土地資産価値向上のためには賃借人が重要な役割を果たすこと、所有地利用のために土地状態改善の必要性が大きくなりわけ19世紀前半はそうであること、そして最後に、建築物について規制を加え、そうすることにより付加価値を創造しようと市民病院が望んでいたことであった。建築物規制という考え方は、とりわけ革新的なものであった。病院は、1828年の街路規制、軍当局による軍用地規制、1856年のローヌ県知事ヴェスによる規制をはるか以前の段階で先取りしていたことになる。こうした計画が実施されていたら、ローヌ川左岸はどのようになっていたかとの想像も可能であろう。計画実施は、高密度土地区画と統一的建造物という景観をもたらしたであろうか。おそらくはそうではなかったであろう。というのも、建物形態に関して建築規制は緩やかであったため、非常に雑多な建物の建築を許したと考えられる。また、社会的職業的に多様な賃借人を募集しており、彼らの建築計画は種々のものとなり、その結果建物も異なったものとなったであろう。そのことは、売却された土地について一層明らかであり、統一的景観管理は難しかったであろう。

本稿は、以下では、この第1期において病院により種々のかたちで実際に賃貸に付された土地についてどのような管理がなされたか、また、それが敷地と建築物からなる都市景観にどのように影響したかを検討する。

## 2 貸地——管理政策の登場

病院により実際に賃貸に付された土地は、二つの類型からなる。一つの類型は、従来同様に農業用利用に付されたものであり、土地を街路区画に区分することなく、一括して賃貸に付された。もう一つは、街路区画に区分されて賃貸に付された土地である。この二つの類型の土地は、別々の管理の下に置かれた。これは、農業的土地利用から都市的土地利用への移行という問題であった。この点について、街路区分された土地についての管理政策は非常に重要で

あり、これを特に採り上げるが、しかし、二つの困難な問題がある。第1期に関する限り、病院議事録で採り上げている土地が実際にどこにあるかを特定することが困難であり、また、農業用土地の関連する問題としばしば混同されているのである。もっとも、こうした困難は、街路区画されて賃貸される土地の面積が次第に拡大しているため、後年では大きな問題ではなくなる。街路区画された土地は、1781年には存在していなかったものが、1825年には相当の比重を占めるようになっていくのである。

街路区画され、賃貸される土地というものは、モラン計画においては、面積が小さなものであったが、しかし、中心部に配置されていた。これに対し、街路区画されずに賃貸される土地は、大面積で賃貸されたが、中心部の外縁に配置された土地であった<sup>23)</sup>。街路区画された土地の賃貸という問題に取組み、詳細な分析を行うためには、それが病院の賃貸政策の起源であるということからも、3点について考察する必要がある。第1は、実際にどのように街路区画地に賃借人を集めたか、第2は土地の管理はどのようなあり方だったか、第3は1825年当時において、敷地と建物の状態はどうであったかである。

#### (1) 街路区画土地賃貸の開始

前に述べたように、リヨン市民病院<sup>24)</sup>は、1781年にモラン計画を実施する前に、ローヌ川左岸に所有する土地から収益を上げるために賃貸に付していた。その当時の賃貸においては、賃貸の期間は短期のものであった。なお、二つの例外があった。1779年から1810年にかけて賃貸されたプレドサンドルの例及び1797年から1827年にかけて賃貸されたコンジュラ島の例であり、これらはモデルとして機能した。土地利用は、主として農業用であり、また、1793年においてはモラン計画において非売却地とされた土地は牧草地であった。

モラン計画の実現過程において、二つの区域、パーデュ（現在のSNCF（国鉄）駅の存在するところ……小柳注）及びテトドール（現在は、大規模公

23) 本論文においては、この土地の位置について正確に論ずることはできない。詳しくは、本論文の原型である博士論文を参照のこと。

24) 市民病院を構成する諸医療施設のうちもっとも古い Hotel-Dieu 病院は、1802年に他の病院と共にリヨン市民病院となった。

園が存在するところ……小柳注) がとりわけ大きな意味を持った。というのも、この二つの土地は、モラン計画の限界上又は隣接地として位置していたからである。これらの区域における賃貸契約は、1797年に締結され、市民病院は、この時には、「暫定的に、二人の賃借人に対して、新市街地とすべき計画に含まれている土地について、道(将来の街路となるべきもの)を定めることを許した。」しかし、市民病院は、売却、賃貸、囲障建築、植栽をなす権利を留保し、その際に賃借人への補償は不要とされていた<sup>25)</sup>。ここではっきりしていたことは、リヨン市民病院は、モラン計画を非売却地に適用する構想について断念したのではなく、いつでも再開できるようにしていたということである。1805年に、これらの土地は賃貸のために再契約されたが、その際、市民病院は、二つの重要な決定を下した。モラン計画内に含まれる土地については、その格子状に区画された土地を単位として賃貸に付すること、モラン計画を南に拡大し、土地を街路区画された状態又はその一部として賃貸することである<sup>26)</sup>。これは、売却地について採用された方針と同じものであった。これと並行して、既に論じたように、病院は、土地の長期賃貸借を計画し、政府に承認を求めている。病院は、土地を賃貸できるようにするために、囲障、境界標、植物、生垣などの標識で土地境界の位置を明確化し、また水路を埋めた。これは、非常に重要であった。というのも、これが新しい土地管理計画を開始することになったからである。この時期からは、二つのタイプの土地管理が併存することになった。一つは、伝統的かつ大規模な農地管理であり、もう一つは、新しい土地・急速に市街化すべき街路区画地の管理である。時代と共に、この二つの土地管理は、明確に分離して行った。というのも、都市化する土地の管理は、変化し、また、複雑化していったからである。とはいえ、当初の段階では、相違は大きなものではなかった。土地が細かく区分されて行くにつれ、賃

25) Délibération du 24 prairial, An 12 [1804], volume des “Extraits du registre des délibérations relatives aux Brotteaux”, 1730 à 1833, p. 45.

26) Cf. les délibérations du 24 prairial, An 12 [1804] et du 28 frimaire, An 13 [1805], volume des “Extraits du registre des délibérations relatives aux Brotteaux”, 1730 à 1833, p. 45 et 47.

借人の数は増大したし、街路に相当する部分はもはや賃貸されないことになった。

市民病院は、その長期賃貸計画について政府から承認を得られないために、競りによる賃借人募集を行い、モラン計画上の一街路区画を6年または9年という短期間<sup>27)</sup>で貸地とすることを提案した。その他の土地については、賃貸計画の承認が得られないため、市民病院は、期間満了の土地について一時的に期間1年の延長を行い、政府の承認を待つことにした<sup>28)</sup>。その3年後、1809年6月14日の審議録<sup>29)</sup>において、これらの土地についての遠慮のない議論が見られ、市民病院は、これらの土地は「見捨てられた」と表現している。「管理人であるあなた方の所にある土地は、空地であり、何の用にもたっておらず、全く無益である。」収益性がないということのほか、これらの土地は、街路区画区分されていないため、モラン計画に従って売却された土地へのアクセスを妨げていた<sup>30)</sup>。それ故、賃借地についてのモラン計画の実現は、土地購買者のためにも絶対必要であった。更に、従来は一帯の土地を一人の賃借人に対して貸し付けていたのであるが、この措置は廃止された。というのも、街路用の土地を保持しておかなければならなかったからである。この点に関する議事録の記載は、転貸借をどのように扱うかという重要で後に大きな問題になることがらを論じていたことになる。

1812年2月17日及び18日には、ローヌ川洪水が発生した<sup>31)</sup>。モラン計画の土地及びポルトボアの土地は、政府の承認を得て競りによる賃貸に付される計画

---

27) Cf. la délibération du 13 germinal, An 13 [1805], volume des “Extraits du registre des délibérations relatives aux Brotteaux”, 1730 à 1833, p. 54.

28) Cf. la délibération du 15 oct. 1806 du même volume, p. 57.

29) Cf. le même volume, p. 75.

30) 「承認された計画を実施しないでおくという訳にはいかない。というのも、買主たちは、計画に信頼を置いて土地を購入したのであるから……非売却地が特定の個人に賃貸されているところがあるが、大規模施設を建築したり、転借人に転貸したりして、建築線を無視する場合や自由な通行を妨げる場合がある。」

31) 洪水についての情報は、délibération HCL du 11 mars 1812, volume des “Extraits du registre des délibérations relatives aux Brotteaux”, 1730 à 1833, p. 95.

が立てられていたのであるが、この洪水により大きな被害を受けた。そのままでは、将来の賃貸予定地を賃貸することが「程度の悪い土地供給」となりかねなかった。そこで、リヨン市民病院が提案したことは、洪水の記憶が人々から「薄れる」まで待つこと、地理的条件が良好なモラン計画上の街路区画についてだけ、3年ごとの解除権を付した9年の期間で賃貸に付することであった。この場合、賃借人の選定は、競りによらず、個別的な交渉、具体的にはそれぞれの賃借人との協議に委ねられ、その上で知事の承認を求めるとされた。競りと個別交渉という二つの方式は、売買の場合であれ、賃貸の場合であれ、その後も並行して用いられた。この問題は、リヨン市民病院と土地賃借人あるいは土地買主との関係や不動産市況についても知る手がかりになるのであるから、多少詳しく論ずる必要がある。

デュランの研究に依れば、競り方式は、1780年に登場し、競争がもっとも激しい時、すなわち、土地が値上がりし、不動産市況が好調の時に用いられた<sup>32)</sup>。逆に、個別交渉方式は、例えば洪水が起こったときなどのように、土地が値下がりした時や小区画を対象とした土地の整形化のためなどに使われた<sup>33)</sup>。1812年洪水は、その意味では好例である。この事実は、また、19世紀半ばにローヌ川左岸が完全に水害を克服するまで、リヨン市民病院の土地管理がローヌ川のあり方に左右されていたこと、日常的な土地管理に至るまで影響を受けていたことを示している。

ローヌ川の1812年洪水があって、その後最初のモラン計画土地の賃貸プロジェクトは、1817年5月28日の議事録に見えるが、9年の期間を予定していた<sup>34)</sup>。このプロジェクトは、1816年11月6日付県知事令を引用しているが、この知事令は、病院に対して「ギョティエールの地にある土地について今後の農地賃貸借契約を更新、締結すること」を認めた。この知事令の前に同様のもの

---

32) Cf. G. Durand, 1974.

33) これは、経済史研究者である R. Hubscher の研究とも一致する。低地代の場合には、競り方式によらず個別交渉方式に依ったとされる。

34) P. 156 du volume des extraits op. cit.

が果たして存在したか、1812年から1817年までの間に土地賃貸契約が実際に締結されていたかの問題は、ここでは検討を省略する。既に述べたように、土地のうちあるものは、既に1812年前に賃貸に付されていたが、しかし、詳しい情報を得ることができない。1818年当時におけるある記事は<sup>35)</sup>、「新市街地」が33の街路区画からなる25万216平米の土地であることそしてそこから僅かに年6千フランの収入しか得ていないことを明らかにしている。それ故、収入が僅かなものではあれ、やはり街路区画地賃貸からの収入があったことになる。かくして、明確かつ公式のかたちで、街路区画された土地についての賃貸が始まるのは、少なくとも、1817年からということになる<sup>36)</sup>。

## (2) 賃貸地の管理

1809年から1826年に至る市民病院の日常的な土地管理のあり方は、農地、宅地のいずれについても、筆者は、既に別の論文で論じている<sup>37)</sup>。以下で論ずることについても、それへの参照が必要である。ここでは、多くの問題が採り上げられる。土地賃貸の諸条件、病院と賃借院との関係、土地改良によるローヌ川増水対策、国家との関係などである。この点について、いくつかの例外はあるものの、農地と宅地とで扱いが明確に異なっているわけではない。

### a. 賃料と賃貸借のあり方

1953年の論文において、ロドゥリは、地代の上昇があったと論じている<sup>38)</sup>。平米あたりの地代は、リヨン川左岸の宅地に関する限り、1800年から1825年の間は0.13フランであり、1914年まで待っても1.54フランであった。この間に、地代は11倍強の上昇を見せているが、売買時の宅地価格がこの間に平均すれば600倍、最高のところでは2000倍になったのと比べると地代上昇は相当に限られている<sup>39)</sup>。この第1期においては、売買の際の土地価格が相対的に低位に

35) Cf. la délibération des HCL du 6 mai 1818, volume des extraits op. cit., p. 162 à 164.

36) オラゴン氏の研究(1938年)は、そうした賃貸例が1812年に登場したと論じている。しかし、1812年3月11日の審議録で議論がなされているのは確かであるが、その時点で賃貸が実際になされたかは明らかではない。

37) Cf. la délibération des HCL du 6 mai 1818, volume des extraits op. cit., p. 162 à 164.

38) J. Rodery, 1953, p. 54. 実際の所は、毎年算出される価値ということのようである。

あったので、その時の平均賃料の0.13フランは、1781年と1825年の間に行われた包囲事件犠牲者記念碑のための土地売買の際の単価0.23フランとそれほど大きく異なっていない。もっとも、包囲事件関連の売買は買主に非常に有利な価格であったとも考えられる。

リヨン市民病院は、街路区画整備以前はその所有地全体について、また、街路区画整備後は街路整備対象外の土地について、農業的論理に従って、大規模土地賃貸を行っていた。それぞれの土地は、大規模な借地人相手に賃貸された。この大規模借地人は、自由にその管理下の農地を分割し、一般的には、転借人に対して貸し付けを行った。それ故、借地人はあたかも管理人のような地位を占めることになった。リヨン市民病院がモラン計画内のその所有地を分割することを定めた時には、やはりこの長期の伝統に従った。具体的には、土地を賃貸するに当たり、大規模な街路区画単位で賃貸するか、また、街路区画の相当大きな部分を単独の賃借人に対して貸し付けた。この場合の宅地賃借人は、大規模農地の賃借人と同様に、相対的に自由に土地を自らの意図に従ってまたは転借人の要望に従って区画区分した。こうした慣行は、第1期と第2期においてよく見られたものであり、その後次第に消滅していく。転賃借は大きな意味を持った。というのも、こうした仕方宅地見込み地については長期にわたって建物敷地と建物のあり方が定められることになった。そして、これがしばしばリヨン市民病院の規制を免れることになった。病院による規制は、この時期においては厳格なものではなく、時と共に詳細になっていった。ここで問題にしているように、本研究は、賃借人（転賃人）と転借人という二つのカテゴリーは、明確に区別して検討する<sup>40)</sup>。

#### b. 病院と賃借人との関係

「管理当局」（リヨン市民病院）と賃借人の関係が如何なる性格のもので

---

39) 売却地についてなされたこうした経済的情報の収集は、賃貸地については十分ではない。というのも、賃貸地については、売却地台帳のようなものは存在しない。賃借地は、種々の経済変動に委ねられていた。それ故、毎年の会計記録について検討することが必要である。そうすれば、こうした賃貸地の変動についての検討がなされうる（価格変動、土地の位置との関係、売却地との関係など）。



あったかは、議事録を検討することにより明らかにできる。また、賃貸借契約証書や関連契約条項も有益である。また、春に行われた賃借地訪問では、賃借人が管理当局と会合を持っており、そこでの議論も参考になる。1825-1826年までは、まさに開拓時代であって、「土地を作る、そして川の水流を克服する」ことが必要な時代であった。病院当局もまた、諸原則を定めはしたが、試行錯誤を行っており、賃借人との契約もいまだ手作りで相互の話し合いを元に定めていた。当時の病院の関心事は、土地、ローヌ川、そして賃借人の三つの事柄であった。1826年からは、報告書の文体が変わっている。より公式的になり、賃借人に対する対応も厳しくなった。そして、中心となる問題も変化していき、街路整備、公的な建築物、要塞化などが関心事となった。

ローヌ川増水を中心とした大規模災害に対する市民病院及び賃借人の態度からも彼らの関係を知ることができる。1812年の大水害とその後の混乱の後には、賃借人は病院に対して補償を請求した。病院は、借地契約上の文言を理由に公式的には補償を拒否したが、しかし、これについての研究に依れば、病院は、賃借人に対して個々具体的な場合に応じて賃借条件を緩和したりして援助を与えたりした。それ故、公式的態度と実際との間の距離を取り繕っていたことになる。これは、例外的ではなく、むしろ病院の賃借人に対する態度としては一般的であって、第2期以降にも見られた。とりわけ1856年の大洪水の場合に病院が採用した賃借人対策もこれと関係する。こうした例は、病院にとってその借地人を保持することが必要であったこと、特に土地の資産価値向上の場合には一層あてはまった。実際、水害・大災害の後には、病院は、賃借人を求めるのに困難な状況になり、賃借人に好条件で借地契約を締結している。もっとも、土地が既に大きな価値を有するようになった後の時代では、こうした事

---

40) 当初は、名称として農業的利用を連想させるフェルミエ (fermier あえて訳せば小作人……小柳注) とか転フェルミエ (転小作人……小柳注) が使われたが、審議録において名称は、この時期から、次第に借地人 locataire, 転借地人 sous-locataire と言われるようになった。ここでは、fermier général という用語を使わないことにする。その理由は、パリ地域との混同を避けるためである。ここでは、原賃借人、転借人という用語を使い、単に賃借人といった場合に避けられない両者の混同を防ぐことにする。

情は変化を逃げる<sup>41)</sup>。

c. 水害克服の努力と土地改良

既に、長期賃貸借契約計画を公にした時代から、土地改良により水害を克服するという考え方が存在していたが、この時代になると借地人はどのような工事を行うのか、そしてどのような条件で行うのかを一層はっきりした形で問題にするようになった。病院が借地人に義務づけたのは、「画地を増水時水位以上の高さにするため盛土を行い、溝を埋めること」であった。これは、おそらくは、相当分量の土砂の運搬を必要とした。というのも規定には1メートルの盛土との記述が時折あるからである<sup>42)</sup>。盛土のための材料はどこから持ってきてても良いという訳ではなかった。というのも、ローヌ川河岸の弱体化の危険があったし、また、水の浸透を防ぐ必要があった。それ故、病院は、どこの土地から運搬すべきかまでも定めた。賃貸画地について盛土をするという原則は、おそらくは隣接した売却地についての1809年の売買契約における条項に由来するかまたは奨励されたものである。この条項は、「売却された画地は、建築物でおおわれ、土地は盛土されまた地盤固めがなされている。……これらの工事は所有者により自らの利益のためになされたものであるが、公共の利益にも貢献している。」<sup>43)</sup>以上の記述から判断する限り、ローヌ川の洪水の場合には、いくつかの場所では、水害時には独特の景観がうまれたことになる。というのも、盛土故に水害を受けないいくつかの土地が繋がったのである<sup>44)</sup>。興味深

---

41) 土地の価値増加や価値減少に影響を与える要素は極めて複雑であり、それ自身のためには特別の研究が必要であり、この場合には、経済的文脈が重要な役割を占める。この問題については、本論文では、資料が言及している場合に個別的に論ずるにとどめ、本格的な考察は行わない。土地売却動向や価格変動は、貸地についても手がかりになるであろう。審議録を見る限り、ローヌ川の増水は、価値減少の原因となっている。しかし、土地売却やその価格への影響については、余り明確ではない。恐らくは、都市化が不可避的であったというという一層基本的な要因がこれに関連するのであろう。

42) A. S. Cléménçon, 1982, p. 167.

43) Cf. la délibération HCL du 14 juin 1809, volume des extraits, p. 77.

44) A. S. Cléménçon, idem.

いことに、水害時にせよ平常時にせよ、これらの盛土の写真は殆ど見いだせない。例外としてあるのは、1844年あるいは1845年当時のケスドンの空撮であり、その状況を推察させる。もっとも、この時では道の一部までも既に当時において盛土されていた。こうした宅地の上に建物建築がなされたのであるが、これについて病院は金融面でも援助を行いまたある程度規制を行ったのである。

#### d. 国家との関係

長期賃貸借計画について論じたときに明らかになったように、この時期においては、フランス政府は、県知事を通じて、病院の管理に非常に大きな影響力を行使した。実際、政府は、日常的に病院の土地管理に関与していたのであり、非常に細かな点にまで関与は及んだ。それを物語る二つの事例を紹介しよう。1812年<sup>45)</sup>にリヨン市民病院は、ポルトボアの街路画地を9年の期間で貸地をしようとしたが、それが一般的になされていた方式であったにもかかわらず、政府の承認を求めることが必要であった。なお、この宅地は新たに整備されたものであり、この宅地賃貸については、市民病院は、競りで賃借人を募集するのではなく、個別交渉による賃借人募集をしようと考えていた。とはいえ、やはり承認が必要とされた。1821年頃に<sup>46)</sup>、市民病院は、ある倉庫建設のためにこれまで以上の金額を支出したいとして県知事に許可を求めた。なお、1825年にギイヨティエール町当局との市民病院の間に複雑な取引があったが、この時にも国家の役割が大きかったことを指摘できる。

### (3) 貸地と建物

農村的土地利用のための大規模区画割りをされて貸し出された土地については、3種類の利用形態があり、それに応じた建物が建築された。一つは、農家としての農業用建物の建築である。また、プロト地区には娯楽用施設が建築されだした。ここは土地が広くまた地代が低水準であったためである。最後に、おそらくは庶民用住宅のための連単した建物建築がなされた場合があり、ポル

---

45) Délibération du 11 mars 1812, volume op. cit., p. 95.

46) Délibération, volume op. cit., p. 196.

トボワ及びコンジュラ島で見られたところである。多くの建物がバラ建ちの形で道路付けをしながら建築された。これらの建物は消滅すべきものであった。というのも将来の建築線を遵守していなかったからである。

街路整備された貸地は、まだ区画整理されたばかりであり、この時期では面積は広くなくまたその上の建築も盛んではなかった。それ故、第1期の終わりになっても、この類型の土地については余り情報を得ることができないが<sup>47)</sup>、1825年以降には、急速に建築がなされていくことになる。

#### a. 病院による金融と建物規制

リヨン市民病院の貸地上に建てられたいくつかの建物については、とりわけ農業用建物とか市場（いちば）のための建物のようなものは、容易に特定できるけれども、そうでないものはどれがそうかということをはっきりさせることは難しい。クラインクローズ氏は、あばら屋や倉庫が雑多な土地の上に建築されていたとしている<sup>48)</sup>。

この時期の審議録から、リヨン市民病院がその貸し地上に建築される建物について規制を加えていること、また金融措置を講じていることを知ることができる。しかし、この市民病院による金融措置は、見たところよりも体系性を欠いており、また、農業的借地の場合と都市的借地の場合とで異なっていた<sup>49)</sup>。

「借地上の建物は、土造、木造、煉瓦造、漆喰造などの様々なものがある。<sup>50)</sup>」それ故、市民病院の金融措置も様々であった。「建築費の半額まで市

47) 別の理由は、売却地は一連のかたちで資料が設けられているが、賃貸借はそうでなく、資料のあり方が異なっていることにある。貸地の面積、価格、位置などに関する詳細な情報は、この時期だけでなく、後の時期についても欠けている。

48) Cf. A. Kleinclausz, 1925. しかし、クラインクローズ氏の研究は、その記述がいつのものであるか明確にしていない。恐らくは、より後の時代のことであろう。

49) この問題についての我々の検討は、新たな賃貸借に関する審議録に基づくのであり、実際に行われた賃貸借契約については行っていない。恐らくは、審議録において議論になっている情報は特殊な賃貸借に関するものではないかとの疑問があるが、これについては賃貸借契約そのものについて文書を検討して一層本格的な検討をなすことが必要になるであろう。

50) 引用文については、A. S. Cléménçon, 1982, p. 167.

市民病院が出すというのがあり、一定の金額まで市民病院が出すというのものもあり、さらには賃借人に対して賃貸借の期間の延長やその他の契約上の優遇措置を与えた場合があった。市民病院の措置は多様であり、交渉可能であった。」リヨン市民病院が、建物の修理費や維持管理費を負担する場合もあった。これらは、僅かな金額の場合であっても、賃貸借証書において規定されていた。さらに、建物については、リヨン市民病院が1826年という相当後の時期に至るまで建築線を定めたということも重要である。勿論、このことは、市当局による建築線決定を妨げるものではなかった。リヨン市民病院の役割には、既に述べたように、変化があった。いずれにせよ、その後の時期においては、建物が急速に増大していく事態の前にさらに変化を遂げ多彩な役割を果たすことになる。

### 3 第1期の結論

この時期にリヨン市民病院の都市政策の基本的原理が登場した。市民病院の方針は、いくつかの要素を重視していたが、それらは次のようにまとめることができる。4種類の土地が存在し、土地管理のあり方及び土地形態そのものにおいて区別されていた。大きく街路区画整備済土地と未整備土地の区分が存在するが、そのうち、未整備土地は農業またはそれに近い論理に従っていた。更に、賃貸地と売却地との区分も存在した。かくして、第1の種類の土地は、街路区画未整備の賃貸地である。1825年段階ではこれが最大面積であって、アンシャン・レジームの伝統に従っていた。第2は、街路区画されていない売却用地で、この時期には売却例は殆ど存在していなかったが、次の時期以降、要塞用地、兵營地、テトドル公園など大規模な公的施設のために売却された。これに対し、都市の論理に従った土地もあった。都市的土地利用への転換は急速に行われなかったため、農業用からの移行期というものも存在した。第3は街路区画された売却地であり、農地から宅地への利用転換を最初に辿り、実験例ともなり、第4の街路区画された貸地のモデルとなったのである。

これらの街路区画地は、売却地であれ貸付地であれ、先頭を切って都市化の道を辿る。以上の土地管理のあり方については、過去の遺産と将来の展望とい

う二つの要素があった。伝統的な管理のあり方は、街路区画されていない土地に適用されるものであり、農業的な伝統を引き継ぎ、短期の賃貸借、管理人的な大規模賃借人と転貸借の許容、売却地にせよ貸地にせよ大面積での取引などを特徴としていた。将来の管理のあり方は、街路区画実施、長期賃貸借及び建築規制というものであるが、既にその概略を述べたが、まだ計画段階にあるものもあった。

以上に加えて、リヨン市民病院にとっては非常に重要な他の要素もあり、都市化はより複雑な過程を辿ることになった。他の要素とは、具体的には、収益性という問題、リヨン市民病院が自らの所有地について有した深い知識、建築前にとりわけ洪水対策の他面土地改良が必要なこと、国家の影響力、病院と賃借人との関係、そして賃借人が土地の価値増大のためにきわめて重要な役割を果たすことなどであった。

最後に、ここでは一般的な土地管理のメカニズムが明らかになった。個別建物敷地や建物がどのようになるかについては、病院の土地管理方針や土地・不動産市況が重要な影響を与えた。例えば、売却地上の建物と賃貸地上の建物のあり方は、相当に異なっていた。売却地については、売却方法、価格、さらには立地というものは、重要な役割を果たしていた。土地の資産価値は、立地に密接な関連をもち、確かに本質的なポイントであったが、しかし、多くの要素に依存している複雑な問題であるため、これを独自に採り上げることは容易ではない。

## 第2期 (1825-1850) 短期または中期であって建築規制を欠いた借地契約

第1期ではリヨン市民病院土地政策の基本となる諸原理について論じたのであるが、1825年から始まる第2期では、その展開を見る。広大な市民病院所有地のなかで、今後は検討を行う範囲を絞り、賃貸地に限るが、その前に事実紹介の前提としていくつかの出来事を時間軸に従って概観する。

1825年にギョティエール行政当局と病院との間で道路開削についての合意が成立した後、病院は、次第にその賃貸借契約書において一定の道路開設条項を設けるようになった。これにより、賃貸借終了前にギョティエール行政当局の第2の建築線計画であるスケープ計画を実現することが可能になった。この場合、賃借人は、道路部分について一定の補償を得ることになるのであるが、しかし、道路工事自体は自らの負担で行わなければならなかった。やはりこの1825年に、病院の土地管理部局において、所有地管理のあり方について重要な議論があった<sup>51)</sup>。というのも、ここで再び長期賃貸借契約・永貸借という考え方が提案されたのであるが、今回は、国家ではなく病院によりその計画は拒絶された。本稿では後にその理由を詳述することにする。とはいえ、病院所有地の永貸借という考え方は、1847年にも再び登場することになる<sup>52)</sup>。

この時期を通じて、病院の土地管理政策は4つの大きな問題を巡って議論されていた。この4つのうちのいくつかは既に第1期でも問題になっていたことであった。第1に、賃貸借の期間の問題は再び中心の問題になった。第2に、転貸借も重要と考えられた。第3に、病院による金融措置も複雑化し、最後に、建築規制も後に至るほど意義を増していった。1825年、26年に病院と行政当局との間で締結された合意に基づき、道路網の急速な展開が可能になり、その結果、賃貸地面積の減少がもたらされた。また、借地人にとってみると、賃貸借契約書中に挿入された条項が、街路区画形成を賃貸期間中になすことも可能になっていった。

## 1 賃貸借期間

1825年以前においては、一般的な賃貸借期間は、3、6、又は9年であり、その後6、8、9年になった。1835年3月25日法は、病院に対して「その農地

51) Cf. la délibération du 4 mai 1825, vol. op. cit., p. 267-268.

52) この考え方は、アルノ (Arnaud) 氏によりはじめられ、市民病院の管理者であるルモンド (Remonde) 氏により再び採り上げられた。Cf. la délibération du 26 mars 1847, volume des "Extraits du registre des délibérations relatives aux Brotteaux", p. 470.

を18年またはそれ以下の年限で、9年の賃貸借と同様の手続により賃貸すること」を許した。この法律は、リヨン市民病院にとり極めて重要であるが、その記録には、それ以上の情報が記されていない<sup>53)</sup>。一般的に賃貸借期間は、長期化する傾向があり、1847年には4、10、12年となったが、1835年以降可能になった18年の賃貸借というのは殆ど使われていない。1835年法の最初の適用例は、1837年にあるが、しかし、その場合でも12年の期間の賃貸借がなされただけであった<sup>54)</sup>。とはいえ、この時点の賃貸借は2点において重要である。第1に、これは、永賃貸とされていたようである。というものも、賃借人によりなされる工作物等が賃貸借終了時に病院に帰属することと定められていた。第2に、通常の利用形態ではなく、ロトンドという娯楽施設のために設定された<sup>55)</sup>。1846年に、期間18年賃貸借の最初の例があらわれたが、やはりそれはジャルダンディベール (le Jardin d'Hiver 「冬の公園」) という娯楽施設のためであった<sup>56)</sup>。実際のところ、長期の賃貸借、それも賃貸借開始時に長期の賃貸借として契約されたものは、特殊な土地利用形態のものに限られており、一種の公共的活動施設のためであった。こうしたあり方は、その後も長く続いた。これは、病院の方に、土地資産価値向上をなしうるこの種の施設を優遇する意図があったこと、また、その反面として、病院は、あまり長期にわたり個人に土地を利用させることを希望せず、将来の売却のために一定の自由を確保したいと考えたことによる。底地の売買があった場合には、賃貸借を解除できるという約定を賃貸借契約中に設けるようになったのは、その後のことであった。

---

53) この法律について言及されているのは、それが最初に適用された娯楽施設ロトンドについての審議記録1837年8月2日においてである。この規定は1846年7月6日王令により確認されることになる。

54) Sur la masse 34, au sud du cours Morand.

55) Cf. la délibération du 2 août 1837, vol. op. cit., p. 144. 賃貸借期間の満了にあたり、そのころまでフェルミエ (fermier) と呼ばれた賃借人は、盛土、建物、樹木を病院に帰属させる。1843年には、15年の期間で未墾洪水危険地が特別の条件の下で賃貸されている。

56) Cf. la délibération du 27 novembre 1846, vol. précité, p. 957. 賃貸借契約は、個別の交渉に委ねられており、期間満了後の建物帰属については明らかではない。



この第2期を通じて、通常の賃貸借と長期賃貸借との混合書式である「賃貸借の事前延長 (prolongation anticipée du bail)」<sup>57)</sup>が次第に使われるようになっていった。それは、現在進行中の賃貸借の終了前に、同一の賃借人に対して賃貸借が更新されるというものであり、この場合、賃料増額などがなされた。この方式により、旧賃借人を維持し、新賃借人募集を避けることができた。賃貸借が実際にどれだけ続いたかという観点から言えば、この契約は長期契約に属することになるが、しかし、土地所有者である病院は、契約期間の当初に長期の期間を約束していないし、また、賃借人にとっても確実に長期用益が可能かは明らかではなかった。おそらくは、このような扱いは、当時の更新実務に由来するのであろう。リヨン市民病院は、期間が到来した場合に同一賃借人に再び賃貸を行い、賃借人の側でも建物を維持したく考え、または新しい建物を築造しようとするなどして契約更新を望んだ。病院が、賃貸借期間延長の申込を拒絶した最初の例は、1846年にあるが、しかし、その場合でも先例としないとしていた<sup>58)</sup>。また、1849年にはサクス街87画地について13年の期間で再契約をし、結果として19年間借地契約が続くことになった<sup>59)</sup>。このころをはじめとして、更新後の期間を15年とするものが多くなった。これらの借地契約は、永賃貸借ではなく、通常の借地契約であった。またその契約には、契約期間満了後に病院が建物の所有者となるなどの特徴的な条項は存在していなかった。

## 2 転貸借

この時期を通じて、転貸借の問題性があきらかになり、病院議事録にしばし

---

57) 資料は、「賃貸期間の延長」という言葉を用いているが、我々はこの用法が不正確であると考え、それに従わない。というのも、資料の語法では、事前になされた期間延長であるということが明確ではないからである。

58) Cf. la délibération HCL du 27 février 1844, vol. op. cit., p. 444. Il s'agit de la masse 9, place des Hospices.

59) Cf. la délibération HCL du 28 mars 1849, "Extrait du registre des délibérations relatives aux Brotteaux, 1848-1863", p. 14. 賃貸借期間は、10年であったが、開始6年後に9年の更新を認めた。この結果、19年間の土地利用が認められたことになり、更新を認めた時点からすれば、その後13年の利用が可能になった。

ばそれについての記事が見られる。転借地上の建物の数及び価値が増加しつつあった。1825年に、リヨン市民病院は、転借人と直接契約を行ったが、これは市街宅地のことではなかった<sup>60)</sup>。大規模借地・転貸借という方式から個別借地という方式に一般的に移行するのは、次の第3期からであった。土地が価値を持つようになり、賃料と転貸料の間の差額が拡大するにつれ、リヨン市民病院は、大規模借地人が得る中間的利益の排除を望むようになった。大規模借地・転貸借という方式は、当初は、リヨン市民病院にとって管理を容易にする利点があったが、後には中間者利益が拡大し、病院に障害となった。この第2期は種々の大変動の時期であったが、依然として大規模借地という形式の借地契約が行われた。例えば、1826年には、病院は、「大規模土地賃借人に対して、画地毎に転借の許可を与える<sup>61)</sup>」ことがあった。多くのことが同時進行的な状態にあり、それぞれの画地の都市化の状況如何が重要であり、病院の土地管理政策の発展一般ということはそれに比べれば大きな意味を持っていなかった。リヨン市民病院の土地政策とは別に、都市化プロセスにおいては、それぞれの土地が辿らなければならない段階というものがあった。その中でも大規模借地・転貸借から個別借地への移行は、最も明確な都市化の証拠となる事柄であった。このことはまた、新しいメカニズムがいつか開始されたかを知ることは比較的簡単であるとしても、いつ終わったかを知るのが難しいこととも関連する。新たなメカニズムは、各土地の都市化のあり方に応じて多くの土地にかかわっていったからである。

### 3 金融措置

売買の場合がそうであったように、借地もまた金融措置と密接に関連していた。1847年までは、借地の大部分は、一般的競り方式によって借地人募集がなされていた。個別交渉による借地人募集（一対一方式）は、例外であった。1847年以降、リヨン市民病院は、個別交渉による借地人募集という方式を重視

60) Cf. la délibération du 17 août 1825, vol. op. cit., p. 273.

61) Cf. la délibération HCL du 5 avril 1826, vol. op. cit., p. 309, pour le pré Gay.

するようになり、モラン中庭近くの19、23、26、33街区について、検討の末に初めて個別交渉方式募集を実施した<sup>62)</sup>。個別交渉方式が、次第に優勢になったことには、いくつかの理由があった。一般的に言って、競り方式では、既存の建物を建築している賃借人にとっては、賃貸借が継続できない場合があり、また病院にも不都合があった。実際、しばしば起こったのは、その土地の実際の価値に不釣り合いなほどに高い賃料を呈示した者が競落して借地人になり、その結果、既存借地人が建物を除却して退去したが、しかし、新借地人は競落時の約束を遵守できず実際には借地をなしえないという問題である。こうして建物を失った土地は、その価値をも失うことになった。「競り無効」のためになされる再競売は、病院にとっては具合の悪いことであった<sup>63)</sup>。また、ちょうど売買の場合がそうであったように、1848年の革命のような政治的イベントが賃貸を困難にし、募集賃料低下を招く場合もあった。こうした場合には、リヨン市民病院は、土地の商業的価値に注意を払い、競りによる賃料低下の公然化を嫌って、個別交渉方式で賃借人を募った<sup>64)</sup>。また、賃料と同様に、賃借人に対して要求された担保もまた上昇していった。しばしば借地人が建築した建物が担保としての役割を果たした。保証金が現金のかたちで提供された場合には、市民病院は、このお金を賃借人に「不快とならない」ように貯蓄を行った。その理由はやはり同じであった<sup>65)</sup>。賃借人に関心を持たせ、また、土地に執着を持たせることであった。

#### 4 敷地と建築物

一般に筆という場合には、所有権界により区切られた一筆の土地を意味する。ところで、リヨン市民病院の場合には、総ての土地を所有していたのであ

---

62) Cf. les délibérations HCL du 26 mars et du 14 juillet 1847, vol. op. cit., p. 472, 474, 483.

63) Cf. la délibération HCL du 14 juillet 1847, op. cit.

64) Cf. la délibération HCL du 28 mars 1849, vol. op. cit., p. 14 et la délibération HCL du 23 janvier 1850, vol. op. cit., p. 24.

65) Cf. la délibération HCL du 28 avril 1941, vol. op. cit., p. 295.

るが、しかし、借地についても一筆の土地ということを考えることができる。まず、売却地と賃貸地との間には境界が存在した。いずれの場合であっても、大区画敷地・小区画敷地という形で二重の境界が存在した。賃借地の場合には、大規模借地人が大区画敷地をつくり、小区画敷地は、転賃借に対応した。なお、こうした違いにもかかわらず、借地部分と売却地部分では敷地の形状は類似していた。なお、売却地の区画のあり方が安定的であったのに比べると、借地の敷地のあり方は永続性に乏しかった。

売買のために導入された敷地区分は、賃貸管理のあり方や賃借地敷地のあり方に影響を与えた。売買目的のために土地を画地として区分したが、売買が成立しなかった場合には、この敷地形態は賃貸でも維持され、売却地の形での画地として賃貸募集がなされた。おそらく、こうしたあり方は、売却予定のために、既存の建物が除却された場合には、より有効であったと考えられる。売却失敗後賃貸という場合に、それぞれの敷地毎に賃料算定の対象になった。この場合、賃料評価は、売価評価と同様の方式でなされたことになる。

賃貸画地もまた次第に建物で覆われるようになった。それぞれの画地は、変化の急速さの程度、開始時期、その土地の位置、また価値により違いはあるが、しかし同様の過程を辿ったのであり、次のように図式化できる。まず街路整備がなされ、土地の区画のおおよそが決められる。その段階では更地であったり、または農業用利用のための土地であったりする。その後建物が建築されるようになるが、建築は大きな街路沿いであったり、角地であったりする。これが「建物高密度化の第1段階」である。この当時は、しばしば大規模借地がなされていた。その後、建物が土地の50%程度を占めるようになる。街路区画の周辺、少なくとも3方の街路沿いの部分について建物が建てられるようになる<sup>66)</sup>。中心部についても建物建築が始まる。これは、「建物高密度化の第2段階」である。この段階またはその次の段階から大規模借地から個別借地への転換が始まる。最後に、街路沿いについてはすべて建物が建てられ、中心部もそ

---

66) 個別敷地 (lot) という言葉は、街路画地及びその上の建物との関係で用いられていることに注意する必要がある。

うなる。これが「建物高密度化の第3段階」であるが、それが起こった時期は、建築が早く開始された所では次の第3期(1850年-1875年)であり、そうでないところでは、更に後のことであった。当初は、建物の用途については様々であった。建築地化が進行すると、道路沿いには住居、中心部には職業用建物(倉庫、作業場等)が配置されるようになった。土地売却がなされるときには、建物は取り壊されることが多かったが、土地所有者が建物所有者になることを望んだ場合には維持された<sup>67)</sup>。

この第2期は、市民病院所有地の借地経営について重要な時期であった。というのも、管理の基本方針がこの時期に実施に移されるようになったからである。街路整備を重視する売却用地管理政策が賃貸用地管理に影響を与えた。また、建物所有者である借地人が建物維持のために土地を購入して所有者になることができたことも重要である。借地について見れば、この当時市民病院によって採用された種々の政策はその後重要な帰結をもたらした。1825年に病院が永貸借方針をとらないことを決めたことに伴い、その後長期にわたり、借地上に建築される建物を病院が規制するという考え方やそれを所有するという考え方は、採用されなくなった。このために、市民病院ではなく、賃借人とその建物建築のあり方が大きな意味を持つことになった。この時期を通じて、「大規模借地と転貸借」の仕組みから小規模直接借地へと転換が始まった。第2期の終わりには、個別交渉による賃貸借契約締結が始まり、また、賃貸借の事前延長が登場した。事前延長は、市民病院にとっては、長期賃貸借と短期賃貸借の二つの制度のメリットのみを得て、デメリットを受けない意味を持った。リヨン市民病院が、永貸借契約の採用という抜本的な方針転換を行わず、また、1835年以降可能になった18年の期間の長期賃貸借をも採用しなかった理由については、はっきりしていない。仮説ではあるが、2つの要素があったと考えられる。まずリヨン市民病院は、当時は、売却という方針を非常に重視し

---

67) 建物のタイプ及びその後の土地利用のあり方については、cf. l'exemple de la masse 4 entre 1854 et 1948 étudiée par Dambrin, Raynaud et Zol en 1977 (p. 226 et suivantes) puis reprise par P.L. Pinol en 1989 (p. 187-193).

ていた。それ故、長期賃貸借を行わず、売却の好機を逃さないようにしていた。また、当時の借地上の建物は、非常に粗末なものであった。というのも、第1期設定の短期契約借地の上に建てられていたからである。恐らくは、病院は、借地上建物の発展から得ることができる利益についてその当時は十分自覚していなかったのであろう。ひとたび基本的決定がなされた後は、その後土地管理政策は、日々展開し、種々の状況や賃借人の諸要求に従っていった。借地上の建物建築は、次第に発展していったが、売却用地政策により時により影響を受けた。建物高密度化の3つの段階は、この時期に現れたが、しかし、途中での土地売却により中断される場合もあった。

## 5 第2期の結論

一般的に言えば、リヨン市民病院がその売却地および貸地について設けた土地管理方針を導いた原理は、自らの所有地を「収益化する」ということであった。この意味において、市民病院の土地政策のあり方は、他の大土地所有者のそれと異なっていない。市民病院は、いくつかの土地をそれが十分な価値を持った時に、換言すれば、与えられた時期において最も高い値段で売れそうな時に売却した。同様に、価値を獲得しつつあるが、しかしまだ価値最大化がなされていないと考えられた土地については、売却を行わなかった。とはいえ、売却しない場合でも、その土地は、賃貸の形で利益をもたらした。かくして、リヨン市民病院は、二つの矛盾するかに見える方針を採用したことになる。最大の利益を得られる時に土地売却し、そうでない場合には、資産価値が向上するまで待ち、その間賃貸収益を得る。その目的は、土地の買主をひきつけ、最高の条件で売却することであり、また、賃借人を引きつけ、それが長い間賃借人であるようにすることであった。この文脈においては、国家権力は、むしろ障害物であって、不動産市況や不動産の状況からうまれる本当の限界以前に国家権力がリヨン市民病院の行動を制限していた。リヨン市民病院は、権威的な方針を採るというよりも、実際の土地利用に即した柔軟な方針を採用した。この時期では、4つの要素が重要であった。第1は、売却地及び貸地という2種類の土地に関する建築規制の欠如である。これは次の時期には変化する。それ

以外の3つの要素は、建築物の本質的重要性、各画地について発展の3段階を経過すること、最後に、管理方法の建物及び敷地に対する影響である。これらの要素は、いずれも市民病院の土地管理政策及びその下での土地の都市化の全期間を通じて基本的なものであった。