

## 7 都市の土地とは人間にとっていかなる存在か

2003/5/17

### 1 「土地」の意味

- 1) 場所性 位置、周辺状況、周囲との関係、心情——地霊、風水（四神相応）
- 2) 物理的な土地①自然 地形、地質、土壌、水、天然資源、植物、動物、菌類  
・ ②人工 舗装、擁壁、排水路、溜池、耕作地、植林地

### 2 土地の権利はなぜ発生するか

- 1) (占有 利用 改良) (共同管理 支配 強制的支配 国家的支配)
- 2) 所有権と支配権（統治権、徴税権、管理権）
- 3) 占有(原始的私有) ⇒ 総有 ⇒ 在地首長の所有 ⇒ 国家的所有（公地公民）  
⇒ 私有地の発生(墾田 荘園 御家人 惣) ⇒ 戦国人名 ⇒ 封建領主  
⇒ 明治政府の版籍奉還 ⇒ 近代的所有権 ⇒ 戦後憲法
- 4) 西欧の特色 宗教と政治（法王と皇帝<コンスタンティヌスの寄進状>）  
・ 皇帝、王、諸侯、絶対王制 ⇒ 国民国家 市民革命
- 5) 借地（共同体の所有）の思想——「土地は女王のもの」

### 3 都市の土地の私権とその特性

#### 1) 都市の土地特性

① 限定性(生産困難性)、②場所代替困難性、③インフラ依存性、④相互依存性、相互影響性、⑤都市形成性と利用多様性、⑥一体形成性、⑦高価性

2) 都市形成財としての土地利用 公有地の確保、私有地（利用促進・利用制限）

3) 環境財としての土地 利用責任、個別利益\*環境利益

#### 4 都市の土地の自由と制約(都市政策の基本)

1) 江戸時代（売買自由）——町の承認

2) 利用自由か利用不自由か——近代的所有権と都市的土地利用、ドイツ B プラン

3) 土地特性からの不自由性 = 共同体の利益 = 環境の形成 = 都市個性形成

#### 5 都市の土地利用と宅地化の意味

1) 土地利用——共同体制限の必要性

2) インフラ(城壁、道路、排水など)とコモン(公園、広場など)

3) 宅地化の意味——土地の市民権獲得

4) 建築行為——都市形成、景観形成

5) 土地利用のルールと市民的合意

6) 固定資産財の意味——宅地市民権の行使責任

#### 6 土地価格

1) 土地価格の意味 場所性、外部経済性、代替不可能性

2) 土地本位制経済 バブル経済の誘発

3) 土地価格上昇の帰属 フランス、イギリス