

京都の土地管理について

山本 瞬星斗

(丸田 博之ゼミ)

序 論

「土地管理」とは、単に所有権や境界線を定めるだけでなく、その土地の利用方法、景観、そしてそこに暮らす人々の生活をも規定する、都市の骨格をなす要素である。千年を超える都の歴史を持つ京都においては、この土地管理の仕組みが極めて多層的かつ複雑である。貴族、寺社、武家、町衆といった様々な主体による歴史的な土地の奪い合いと共存、そしてその都度導入された法令や慣習が、まるで地層のように積み重なっているからだ。本稿は、この京都特有の多層的な土地管理の歴史的経緯を解き明かし、現代京都にどのような影響を与えているか明らかにすることを試みる。特に、中世・近世における公家・寺社の広大な所領が、いかにして都市の中で位置づけられ、近現代においてどのように再編されていったのかという点。そして幕府が行った政策や戦後の政府の行動にも注目し、その歴史的意義を考察する。

第一章 中世京都における 土地支配の多層性と都市構造への影響

1.1 中世都市京都における

土地支配の特異性と問題設定

中世の京都においては、条坊制を基盤に寺社・公家・武家・在地有力者が互いに土地所有や支配権を分有し、複雑な土地支配構造を形成していた。京都周辺地域の史料に於いては、荘園領主・地侍・百姓といった多様な主体の土地権利関係が複雑に交錯していたことが示されている¹。これらの複雑な関係が後の近世・近代の統一権力による土地政策が直面することとなる「京都の土地制度の強靱性と抵抗性」の源泉であると考えられる。本稿ではこの中世的な土地支配の特質を詳細に分析し、それが都市の空間構造、経済活動、そして後の都市

計画に与えた歴史的遺産を明確にする。特に、この時代の土地管理は、慣習的な秩序と経済的実力に基づいており、後の法的な所有権による管理とは根本的に異なっていたという点に焦点を当てる。

1.2 巨大寺社勢力による

土地の非課税化と都市経済への介入

中世都市における土地管理を語る上で、寺社勢力の存在は最も不可欠である。東寺、西本願寺、延暦寺（坂本）、祇園社（八坂神社）といった巨大寺社は、朝廷や武家からの寄進を通じて広大な境内地を保有し、これらは不輸・不入権（税の免除と検断権の排除）が認められた治外法権的な空間であったⁱⁱ。「11世紀末以降中世を通して、延暦寺配下の人間や所領への介入・侵害に抗して、頻繁に朝廷・幕府への強訴が繰り返されていることや、同寺内各門流の所領処分状に同寺内子坊や全国に散在する不輸・不入領荘園が多数見出されることは、同寺の都市的発展が中世を通して続いたことを示唆しているⁱⁱⁱ。」さらに寺社は、その境内地周辺に形成される門前町や宿を通じて、借上や土倉といった金融活動を行い、経済的な実力をもって都市の土地に深く介入した^{iv}。この寺社の広大な非課税地の存在は、後の豊臣秀吉による都市改造や、明治維新における上知令の最大の対象となり、近世・近代の都市構造を決定づける重要な論点となる。

1.3 公家・貴族による

所領の変質と都市内の生活基盤

中世後期以降、荘園制の衰退により公家・貴族の地方収益基盤は弱体化したと考えられる一方で、御所・公家町などの都市内部所有地は長く存続し、都市空間の重要区画として位置づけられた。都市空間の歴史的な分析では、公家邸宅やそれを取り巻く屋敷地の構造が都市内部の歴史的景観とし

て継続していることが示されており、これが公家権威の象徴性や土地管理慣習の継続と関わる可能性が指摘される^{vi}。

そして、室町時代から戦国時代にかけての相次ぐ戦乱（特に応仁の乱）は、公家屋敷を徹底的に荒廃させ、土地の所有権・支配権が以下のように曖昧になったと考えられている。「応仁元年（1467）正月、上京の御霊林の合戦に口火を切った応仁・文明の大乱（1467～1477）では、京都が戦いの巷となり、数え知れぬほどの公武邸宅・寺社・民家が罹災消失し、洛中洛外の大半が焦土と化した^{vii}。」のである。この応仁の乱後、曖昧になった土地を埋める形で、次に述べる町衆が都市の再建と土地秩序の確立に乗り出すこととなる。

応仁の乱後の京都復興は中央権力によるものではなく、都市内の商工業者を中心とする町衆が主体となって推進した。町衆は自発的な自治組織である町組を形成し、戦没・戦災で荒廃した街区を自らの力で再建し、都市秩序の再構築を進めた^{viii}。仲村研「町衆について」では次のように述べる。

平安京の都城制で条坊によって区画された一辺が四十丈（約百二十メートル）で、その町は三十二の戸主（へぬし南北五丈、東西十丈）に分割され、一戸主は南北の方向に口を開かず、東西の二方向にのみ口を開いていた。したがって、「マチ」は東か西かのいずれかの面に口をもっていることになる。このような平安京の都城制の「マチ」は二面町（ニメンマチ）といわれるが、平安京を維持する諸制度の崩壊にともなって、南と北の方向にも口を開くようになり、四面町（シメンマチ）と称され、一辺四十丈の「マチ」が四つの方向に開くようになる。そのうち、四面町の四つの面が各々分立して四町町（シチョウマチ四町町とも書く）となり、そして分立した一面が道路をはさむ向い側の面と合体して両側町（リョウガワチョウ）を形成する。この両側町こそ生活共同体としての「町」（チョウ）であり、現代京都の「チョウ」の原型である^{ix}。

中世京都においては、町衆による都市空間の自律的管理が形成され、街区の基本単位である「町」

の内部では地割（区画）の確定が進められたと考えられる。一つの街路を挟んで向かい合う宅地が並ぶ「両側町」と呼ばれる土地利用形態（上記で挙げた形態）は、このような町衆の社会・経済的活動と密接に結びついた都市空間秩序の一側面であり、平安京以来の街区構成が時代とともに変容する中で定着していった^x。

町組は都市空間における自治組織の枠組みとして発達し、各町衆が共同して領主（室町幕府や有力寺社）に対する地子（税）の一括納入義務を負った。このような統合的な税納制度は単なる租税支払いの形態ではなく、町の内部における土地利用の準則と管理秩序を共同で形成する仕組みとして機能したと考えられる^{xi}。また、こうした慣習的土地秩序の形成は、後の豊臣秀吉による天正大地割における制度的地割整理の基盤となり、近世都市京都の町割と京町家の立地・構造の基礎をなしたと理解されている^{xii}。

1.4 本章のまとめ

中世京都における土地支配は、①寺社による非課税地の拡大化と金融支配、②公家による権威に基づく土地の維持、そして③町衆による実力に基づく自律的な土地管理慣習の形成という三つの要素によって特徴づけられる。この多層かつ複雑な土地支配構造は、中世末期から近世に入り、豊臣秀吉という強力な統一権力による検地、地割、そして御土居の築造という一連の政策によって、一挙に解体・再編の対象となる。次章では、この中世的な多層性をいかに秀吉・家康政権が一元的な統治体制に組み込み、近世都市京都の土地管理構造を確立させたのかを論じる。

第2章 近世京都における 太閤検地の構造的意義

本章の目的は、豊臣秀吉によって中世末期の京都で実施された太閤検地を、単なる租税制度の改革としてではなく、国家による集権的支配構造を確立し、都市の物理的・行政的構造を根底から変容させた画期的な政策であったことを論証することにある。具体的には、①土地情報の国家直接把握と寺社・貴族領の統制、②御土居築造による空

問的再定義、③既存自治組織（町組）への連帯責任付与、という三要素が、いかに連動して近世京都の統治システムを構築したかを考察する。太閤検地の最も根本的な意義は、国家権力が土地とその生産力に関する正確かつ統一的な情報を直接的に取得・管理するシステムを確立した点にあるだろう。この情報は、中世以来の複雑な土地所有権益を整理し、伝統的な権門勢力（寺社・貴族）の経済基盤を揺るがすための強力な手段となったと考えられる。

2.1 伝統的権益の整理と

「一地一作人」の原則徹底

中世の京都周辺の土地は、荘園制の名残や、寺社・公家領などの重層的な権益構造の中にあり、政権が正確な税源を把握することを困難にしていた。太閤検地は、これらの旧来の権利関係を整理し、耕作や屋敷利用の責任者たる名請人を確定し、一地一作人の原則を徹底させた。この検地帳に登録された名請人は、公儀に対し直接的な納税義務を負うこととなった。この太閤検地によって、土地と住民が公儀権力に直接結びつけられる体制が形成され、中世的な重層的支配秩序は大きく再編されたと考えられる。

2.2 寺社・貴族領への直接的介入と統制

太閤検地は、豊臣政権による全国的・統一的な土地調査であり、従来の重層的な権利関係を解消・整理する制度として機能したと考えられる。とりわけ、「一地一作人」の原則は、耕作地ごとに一人の納税責任者（名請人）を検地帳に登録することを通じて、従来の中世的な中間搾取関係や複数権利者の構造を否定し、土地と住民を国家の直接的な課税体制に組み込む契機となった。このような制度的再編は、検地帳の整備を通じて旧来の土地権利と納税関係を整理し、近世的な支配秩序の形成に寄与したと評価できる^{xiiiiv}。

2.3 御土居の築造による都市空間の再定義と画定

太閤検地の実施と同時期に進められた御土居の構築は、検地によって得られた土地情報を一種の空間として具現化し、京都という都市を行政的・物理的に再定義する重大な事業であった。「御土

居は、京都の市街地である洛中を外縁部（洛外）から明確に隔てる土塁と濠からなる構造物である。土塁の内側を洛中、外側を洛外と呼び、要所には七口を設け、洛外との出入口とした」^{xv}。この御土居は単なる防御施設ではなく、「公儀の支配が及ぶべき都市空間」を行政的・物理的に確定した境界線であった。また、太閤検地後の京都の都市中心部において、土地利用規制や行政区画（町割）の基準が明確化し、都市住民への公的なサービスや義務の適用範囲が制度として整備された。とりわけ、御土居は洛中・洛外を物理的に区画する土塁・堀として機能し、洛中側の碁盤状の町割が維持・強化された。考古学的な発掘成果や歴史学的分析によれば、「御土居は当初、防衛・治水などの機能を担うとともに、近世京都の都市域を一線で区分し、検地による土地情報の枠組みを都市空間として固定化する役割を果たした」^{xvixvii}とされる。

2.4 町組による行政実務の代行と義務遂行

太閤検地後、土地情報および課税体系が確立されると、都市内部の日常的な行政実務は自治組織である町組に委ねられた。京都の町組は、複数の町が結びついて形成される地縁の共同体として、検地後の地子銀等の課税・徴収・上納業務の責任を負った。町組内部では、町年寄や月行事といった町役人が輪番制で行政実務を担当し、自治・管理の実務を遂行したことが確認されている^{xviii}。さらに、これらの町組は、「五人組」などの仕組みを通じて、以下の機能を有していた。

五人組の機能は、年貢納入、治安維持につき組の構成員が連帯責任を負うところにあり、組内に年貢不納の者や欠落かけおちをする者が出ると、組として弁済の責任を負わされ、また五人組内に犯罪者がいるときは、密告を強制され、知りながらそれを怠ると処罰された。また日常生活で相互に監視しあうことを強いられ、質地などの土地移動でも連帯責任を負わされた。その反面、五人組の百姓は、仲間として日常生活での相互援助も行ったが、どちらかといえば農民の支配や監視のための組織という性格が強かった^{xix}。

このような統治のあり方は、国家が検地帳や人別帳といった基礎的な土地・住民情報を把握する一方で、日常的な行政実務やその負担を町組などの住民コミュニティに委ねる仕組みであったといえる。すなわち、国家権力は直接的な介入を最小限に抑えながら、町組に課された責任を通じて統制を都市の末端にまで浸透させたのであり、既存の共同体機能を活用した近世都市統治の一つの到達点として評価できる。

2.5 本章のまとめ

本章の分析により、京都における太閤検地は、土地情報の直接把握と寺社・貴族領への介入、御土居の築造による都市空間の物理的・行政的再定義、そして町組への連帯責任付与による末端行政の実効化という、三位一体の都市構造変革であったことが明らかになった。この変革は、中世的な権益が錯綜していた京都を、近世的な集権国家の統制下にある秩序だった都市へと再編し、その後の徳川幕府の京都所司代体制の安定的な運営を可能にした本質的な基盤であったとすることができる。次章ではこの検地によって確立された支配基盤の下で統治を行った徳川政権の土地管理体制について記していく。

第3章 徳川政権による 近世土地支配体制の確立

前章では、豊臣秀吉による太閤検地が、土地情報の国家直接把握、御土居による都市空間の再定義、そして町組への連帯責任付与を通じて、近世京都の集権的支配の基盤をいかに確立したかを考察した。本章では、その秀吉の基盤を継承し、徳川政権（江戸幕府と諸藩）がいかにして全国的な近世土地管理体制を完成させたかを論じる。特に、京都所司代による管轄下に置かれつつも、町組制度による自治的機能と土地管理責任を継続させ、「二重の統治」という特殊な構造を維持した点に焦点を当て、徳川政権の支配構造の深化と、京都の都市統治の特殊性を考察する。

3.1 幕府領・藩領・寺社領の明確な区分と統制

徳川政権は、太閤検地によって整備された土地

情報と税制（石高制・検地帳）を基盤として、全国的な支配体系を制度化したと考えられる。検地の結果は、全国的な土地の生産力と納税関係を把握して統一的制度へとつなげ、近世的な支配秩序の成立を促した^{xxx}。

3.2 石高制に基づく年貢徴収と

「本途物成」の定着

太閤検地によって導入された石高制は、徳川政権の租税体系の根幹として定着した。主要な年貢である本途物成^{ほんとものなり}は、土地の生産能力（石高）を基に定められ、村請制を通じて運用された。この制度は、土地を「米の生産と納税を義務付けられた公的な性質を持つ財産」として定義し、全国的な支配を可能にした。とりわけ幕府は、支配領域を幕府直轄領と藩領、そして寺社領という三つの区分に明確に整理し、それぞれ異なる支配形態を規定した。幕府領は幕府の直接支配地域として経済基盤・軍事基盤の確保に寄与し、藩領は各藩の自治的管理を認めると同時に幕府の規範に従属させ、寺社領は朱印地・黒印地の制度を通じて権限の制限と統制下への組み込みが進められた^{xxi}。

3.3 京都所司代による直接的な支配と監視

江戸幕府の支配体制において、京都は単なる都市ではなく、朝廷と幕府との接点として極めて特異な統治機構が構築された。京都には幕府の統括機関である京都所司代が置かれ、幕府の基本的な支配権限の行使・報告・監察の中心的役割を担った。所司代は幕府を代表して朝廷との交渉に当たり、朝廷・公家・寺社・関西諸大名の動向を監視し、幕府本体へ報告する義務を負っていた。また、京都町奉行や禁裏付等の支配機構を統括し、京都の民政・司法・治安の実務を幕府の方針に従って執行したことから、所司代を頂点とする複合的な統治機構が形成された。この制度は、京都を幕府直轄領として管理すると同時に、政治的な影響力を維持するために置かれたものであり、京都・大坂地域を含む上方全体における幕府統治の根幹をなしていたのである。具体的には、所司代は京都とその周辺における地域支配・朝廷との渉外・二条城守衛など広範な責務を持ち、京都町奉行と合議体を構成して諸役人を指揮監督し、幕府の政策を

実施した。このことは、幕府が京都を単に象徴的な存在としてではなく、自ら管轄し得る政治的中心として位置づけていた表れである^{xxii}。

3.4 町組制度の継承と町衆による土地管理責任

一方で、京都の町政実務は、太閤検地によって体制が整えられた町組制度を通じて、引き続き町衆自身によって担われた。町組は、自治的な組織として、町内の秩序維持、消火活動、そして行政的な責任を負った。居住地の管理という点では、防火・消火のシステムをみると、火事が発生したときには家持・借家人を問わず消火に駆けつけることを定めており、不参の者には家持と借家人では3:1の比率で罰金が科せられた^{xxiii}。そして町組は、太閤検地で確定された土地情報（間口・奥行き・石高等）を基礎として、各町ごとに割当てられた地子の納入責任を共有し、その徴収・割当・上納の実務を協力して遂行した。また町組は道路や橋、水路といった都市インフラの維持管理を自らの責任で行い、共用空間の保全を通じて都市機能の維持に寄与した^{xxiv}。こうした自治的活動は、町衆が自らの土地・街区・環境を協働的に管理運営する能力につながったが、一方で京都所司代や町奉行による統括組織が常に介在していた^{xxv}。

3.5 「田畑永代売買禁止令」の発布とその意図

1643年（寛永20年）に江戸幕府が公布した「田畑永代売買禁止令」は、単なる土地売買の制限にとどまらず、農民が田畑を永代にわたって売却・譲渡することを禁止することで、本百姓の土地保持を確保し、年貢徴収の安定的基盤を守ることを主目的としていたと理解できる。この法令は、永代売以外の質入れや期限付形式の土地移動を一部認めるものの、土地が永続的に村民の耕作基盤から離脱することを強く制限し、幕府・藩の租税基盤の維持に寄与した制度であったことが確認されている^{xxvi}。この背景には、本百姓として検地帳登録された農民が安定的に土地を耕作し、年貢を納める状況を確保することで、幕藩体制下における徴税構造を堅持する意図が存在したと考えられる^{xxvii}。また以下のように、一部の町では更に厳しいルールが設けられていることもある。

山鉾町のひとつである六角町（新町通六角下る）は、別名を北観音山町ともいい、祇園祭の山鉾巡行において北観音山を出す町である。六角町には寛文13年（1673）に定められた「御町法度」があり、町法の中でもとくに職商規定といわれるものをまとめている。職商規定とは、特定の職業者には町内の家の売却を許可しないという条項で、とくに江戸時代初期の町法にはこの規定が盛り込まれていることが多い。つまり特定の業種の人間を排除する規定である^{xxviii}。

これらのルールには「田畑永代売買禁止令」と同様の狙いがあり、環境悪化をもたらすような職業者を排除することに加えて、特定の職業集団を守ることを目的であるとも考えられる。このようなルールを設けることで現在のような民家だけでなく仕事に使用している家屋も同時に守られているのである。

3.6 本章のまとめ

徳川政権による近世土地管理体制は、太閤検地の成果を基盤としつつ、全国的な土地区分と石高制によって完成された。特に京都においては、京都所司代による政治的監視と、町組制度による自治的な土地管理・義務遂行という、「監視下の自治」という特殊な二重構造を敷くことで、都市の秩序と統制を両立させた。この体制は、土地を公儀の徴税基盤として位置づけ、農民や町衆に土地に緊縛することで、約260年にわたる幕藩体制の安定を支えたのである。

第4章 明治維新と近世土地制度の解体

前章では、徳川政権が太閤検地の基盤を継承し、幕藩体制の下で土地を公儀の徴税基盤として固定化する支配体制を確立したことを論じた。本章では、明治維新という政治的・社会的大変革が、この約260年続いた近世土地制度をいかに解体し、近代的な土地所有権制度を樹立させたかを考察する。特に、①年貢の「米（物納）」から「お金（地租）」への転換、②地券発行による土地所有権の法的な明確化、③土地が売買・抵当の対象となる

経済資本への変容、という三点に焦点を当て、日本の近代化における土地制度改革の構造的意義を明らかにする。

4.1 田畑永代売買の解禁（1872年）と土地の自由化

明治新政府が直面した最大の課題の一つは、財政基盤を近代的なものへと転換することであり、その鍵は土地制度改革、すなわち地租改正にあった。近世において、土地支配体制の根幹であった「田畑永代売買禁止令」は、新政府によって明治5年（1872年）に解禁された。これにより、約230年間にわたり公儀の徴税手段として農民に耕作が義務付けられてきた土地が、法的に自由に売買・譲渡できる対象へと転換した。これは、土地が持つ「公儀性」を否定し、「私有財産」としての性格を肯定する、近代化への第一歩であった。

4.2 年貢の「米（物納）」から「お金（地租）」への転換

近代国家の財政基盤を確立するため、明治政府は地租改正（1873年～1880年頃）を実施し、年貢のあり方を根底から変えた。近世の年貢は、原則として米による物納（本途物成）であり、その税率は収穫高に応じて変動した。地租改正では、この物納制度が廃止され、土地の価格（地価）に基づいて金銭で納める「地租」へと転換された。

・課税基準の明確化

- ① 従来の土地の収穫を標準として賦課していた地租を、土地の価格に応じて賦課することに改めた。
- ② 税率は地価の百分の三を以て定率とした。
- ③ 物納を廃して総べて金納とした^{xxix}。

地租改正によって導入された金納による地租制度は、収穫量の変動に左右されにくい財政運営を政府に可能にしたと考えられる。こうした安定的な歳入の確保は、軍備の整備や産業振興といった近代国家に固有の政策を継続的に実施する前提条件となった。また、土地税を基盤とする財政構造は、経済活動を、金銭を媒介とする仕組みへと組み替える役割を果たし、その後の経済構造の変化

を促す一因となったといえる。

4.3 納税義務者の確定と地価の決定

明治期に実施された地租改正では、土地所有の確定と課税関係の明確化が重要な柱として位置づけられた。「地租は、地券を交付された土地所有者個人に対して課される税として規定され、従来の村請制のように村全体や有力者に課されていた連帯責任の仕組みは排除された^{xxx}」。地価の算定にあたっては、全国的な土地調査が実施され、土地の地目・種類・等級・面積などの詳細な調査に基づいて標準的な収穫量が推定されるようになった^{xxxi}。これによって算出された地価に一定の税率を乗じる形で地租額が決定され、現物納（米等）ではなく金納によって納税が行われる仕組みが確立した^{xxxii}。このような制度は、太閤検地以来の「土地の生産力や収穫力を把握して課税する」という国家の方向性が、近代的な地価評価制度として引き継がれたことを示していると考えられる。

4.4 土地の売買・抵当の対象化

「明治5（1872）年2月、田畑永代売買禁止が解除され「地所永代売買」は従来禁制であったところであるが、今後は「四民」とも「売買」し「所持」することを許される旨が布告された^{xxxiii}」。地租改正にともない、地券によって土地所有権が法的に確立されたことは、日本の土地制度に重大な転換をもたらした。「地券制度は、土地所有者を明確にし、土地の自由な売買・譲渡や抵当（担保）設定を可能にした。この結果、土地は単なる生活の基盤を超えて、近代的な経済資本としての性格を強める」こととなった^{xxxiv}。土地が担保として金融活動に利用されるようになると、「銀行や私的貸金業者からの借入が可能となり、農業生産の拡大や都市部の産業投資に資金を供給する基盤となった。近代的な土地市場の成立は、土地が貨幣経済と深く結びつくプロセスを加速させた^{xxxv}」。一方で、自由な売買と担保設定の導入は、資金力のある富裕層に土地所有が集中する傾向を強めた。農村においては、土地を手放す自作農が増加し、小作人階級の拡大という新たな階層対立を生み出す要因となったと考えられる。

4.5 本章のまとめ

明治維新後の地租改正を中心とする土地制度改革は、近世の土地支配を支えた物納・土地売買禁止・曖昧な権利関係を一掃し、金納地租・地券による所有権明確化・土地の自由売買という近代的な制度を確立した。特に、地価の決定においては、提出された画像に示されるように、土地の詳細な調査を通じて、近世の検地以来の国家による土地情報把握の伝統が近代的な形で継承された。これにより、土地は国家財政の安定基盤となり、同時に経済資本として日本の資本主義発展の原動力となった。この近代化は、近世の「公儀と土地の結びつき」を、「国家財政と土地の結びつき」へと変容させ、現代に続く日本の土地制度の骨格を形成したのである。

第5章 近代京都における都市管理の変容

前章では、明治維新と地租改正によって、近世の土地支配体制が解体され、土地が法的な所有権に基づき経済資本へと変容したことを論じた。本章では、この近代的な制度的基盤の上に、明治から大正期にかけて京都という都市の行政管理と空間構造がどのように変容していったかを、新たな発展的要素を含めて考察する。特に、①「区」「町」「村」への行政単位の整備による官僚統治への移行、②都市計画法によるインフラ整備と空間規制、③地代・借地権といった近代的土地制度の形成に加え、④琵琶湖疏水事業が土地利用と産業にもたらした影響に着目し、京都が伝統的な町並みと近代化を共存させる都市として再編された過程を明らかにする。

5.1 「区」「町」「村」への行政区画の整備と官僚統治への転換

近世京都において、町組は地子納入や街路・水路の維持などを通じて、都市空間の管理を担う自治的組織として機能していた。しかし、その自治は決して無制限なものではなく、京都所司代や町奉行による監視と統制のもとに置かれていた。すなわち、町組は日常的な土地管理や行政実務を担う一方で、最終的な権限は幕府側に留保されるという、限定的自治の形態をとっていたのである。行政の中心は、府県庁や市役所といった官僚機構

が掌握し、土地管理、戸籍、徴税の権限は、中央から派遣された官僚や地方公務員が担うことになった。具体的には、

1872年10月に、初めての統一地方官制である、「府県官制」が制定された。これにより、府県には、知事又は権知事が置かれると共に、他の各官についての定めが置かれた。次いで、同年11月には、「県治条例」が制定された。その中では、各官の職制、県庁内の分課、意思決定の仕方の定め、職員定数などを定めている。その第1部は「県治職制」であり、県令又は権令（知事、権知事を改称）以下の各官の職制を定め、また、その上層部の人事権を中央組織が、それ以外の人事権を県令又は権令が持つことを定めた。

また、県庁の事務を4課に分け、それぞれを

- 1) 庶務課 戸籍の事務、管内の行政監察、学校の事務、人事等を所管
- 2) 聴訟課 訴訟の審理、管内の警察
- 3) 租税課 租税の賦課徴収、産業振興、公共施設管理
- 4) 出納課 歳入歳出の管理

とした^{xxxvi}。

5.2 疏水によるエネルギーと水の供給

明治中期、京都の都市構造と土地利用を劇的に変えた最大の出来事の一つが、琵琶湖疏水の開通である。琵琶湖疏水は、明治23年（1890年）に完成した行政主導の巨大インフラ事業であり、都市基盤の形成に大きく寄与した^{xxxvii}。この疏水は、単に上水や灌漑を供給するだけでなく、水力利用や舟運といった多機能をもつインフラとして計画された。疏水を利用した水力利用のための産業地域は、京都・鴨川東部を中心に展開し、都市の空間構造や土地利用の変容を促したことが研究から示されている^{xxxviii}。とりわけ、電力や機械動力としての水力利用は、当初の水車から電力利用へと転換し、疏水沿線の土地を産業目的の用地として位置づけ直す契機となった。こうしたインフラによる産業空間の形成は、京都都市の近代的な発展に寄与したと考えられる。

5.3 都市計画法（1919年）の導入と空間の近代化

琵琶湖疏水による発展と人口の集中を受け、大正期には都市の秩序だった発展を促すための法的枠組みが導入された。大正8年（1919年）に制定された都市計画法および市街地建築物法は、京都における土地利用に決定的な影響を与えた。都市計画法は都市の将来の拡大・発展を見越して都市計画区域を設定し、土地の用途や建築物の種類・高さ等に関する私権制限を可能とする制度を導入した^{xxxix}。この制度に基づき、「京都市では用途地域の指定や幹線街路網の整備、土地区画整理事業などを実施しました^{xl}」。このように、都市計画法と関連法令による土地利用上の制限は、土地所有の自由化という近代化の潮流の中において、公共の利益を確保しながら都市機能の維持・景観の保全を図るための近代的土地利用規制の始まりとして位置づけられる。

5.4 地代・借地権といった近代土地制度の形成

「明治期の地租改正を通じて、土地の所有者は地券に記載される形で法的に確立され、土地は私有財産として売買・賃貸借できる制度基盤を得た^{xli}」。「この制度変化は、1898年に制定された民法によって、土地賃貸借契約や賃借権・地上権といった不動産利用権が法典として規定されることと軌を一にし、地主と借地人の関係が契約関係として法的に整理される枠組みを整えた^{xlii}」。このように成立した借地権は、都市部、特に商業・居住空間における土地利用関係を再構築し、地主・借地人の関係が近代的に法的保護された権利関係として成立する基盤になったといえる。

5.5 伝統的景観の維持と近代建築の進出

近代の行政統治とインフラ整備の結果、京都は独自の都市像を形成した。京都では、歴史的な町家や寺社仏閣といった伝統的景観を保持する必要性が早くから認識され、歴史的都市景観を保存・維持するための制度や施策が近代以来展開されてきた^{xliii}。それと並行して、都市の機能性を高めるための鉄道網の整備や近代建築（市役所、銀行、大学等）の進出も進められた。これによって、伝統的景観と近代的都市機能の両立を図る都市空間

が形成されたと考えられる。

京都市は都市計画法の制定以降、主要幹線道路の整備や公共建築の新築など都市基盤整備を積極的に実施したが、同時に歴史的町並みや伝統的建築物への配慮が求められる独自の課題にも直面した。これらの課題に対応する中で、京都の都市は旧来の碁盤目状の区画を維持しつつ、現代的交通や建築技術を取り入れるという独自の近代化の道筋を歩んだと言える。こうした歩みを経て、京都は「伝統と近代化の共存都市」という独自の都市像を獲得したのである。

5.6 本章のまとめ

明治から大正期にかけての京都は、近世の土地支配体制と町衆自治から完全に脱却し、中央集権的な官僚統治と近代行政単位による管理体制へと移行した。この転換は、琵琶湖疏水事業という大規模インフラ整備を原動力とし、都市計画法による空間規制と借地権といった近代制度によって裏付けられた。その結果、京都の土地は、公儀の徴税基盤から経済資本へと変貌し、都市全体が伝統的景観の維持と近代化の要求を同時に満たす「共存都市」として再編されたのである。

第6章 戦後農地改革と現代京都の土地利用構造

本稿は、太閤検地から始まり、徳川政権による固定化、明治維新による近代化を経て、京都の土地支配体制が経験した構造的な変遷を分析してきた。本章では、これらの歴史的経緯を踏まえ、第二次世界大戦後の農地改革を核とする土地制度の最終的な転換点に焦点を当てる。戦後の土地制度改革が、近世・近代を通じて維持されてきた大地主制度をいかに崩壊させ、京都周辺の土地利用構造を「小規模分散型」へと変化させ、現代の住宅地開発（ニュータウン）へと結びつけたかを考察する。

6.1 大地主制度の崩壊と農地の強制買収

第二次世界大戦後、日本の土地制度は連合国軍総司令部（GHQ）の占領政策のもとで大きな転換を迎えた。その中核をなしたのが、1946年に開

京都の土地管理について

始された第二次農地改革である。この改革は、戦前日本の農村社会を支えてきた地主制を解体し、農民を自作農へと転換することを目的とした急進的な民主化政策であった^{xiv}。農地改革においては、不在地主が所有する小作地のほぼ全てと、在村地主が一定の保有限度を超えて所有する土地が政府によって強制的に買収された^{xv}。

6.2 土地所有の「小規模分散型」への変化

京都周辺の農村地帯、特に洛西や洛北といった郊外地域においても、戦後の農地改革によって農地所有形態は大きく変化した。戦後の農地改革は地主の小作地を国が買い上げ、小作人に安価で売却することで大規模地主制度を解体し、小規模な自作農主体の所有関係を創出した^{xvi}。この結果、日本全国と同様に、京都郊外でも農地が大地主から多数の小規模農民へと分散所有される構造が形成されたと考えられる。このような土地所有の分散化は、単に農村社会の民主化を進めるだけではなく、後の土地利用にも影響を及ぼした。京都盆地北部では、戦後以降都市の周縁部にかけて農地が宅地化・混在する地域構造へと変貌していった事例が報告されている。例えば、京都市域北部ではかつて純農村地帯であった地域が市街地の拡大に伴い、農地と住宅が混在するようになっていることが確認されている^{xvii}。これは、農地所有者が多数存在することにより、計画的な大規模転用ではなく、個別の判断や地価動向に応じた段階的な利用変化が進んだ結果と理解できる。

6.3 財閥・寺社・旧家による土地独占の排除

農地改革が農村の土地支配を民主化した一方で、都市部においてもGHQの占領政策の影響を受け、土地の民主化と近代的な土地利用制度の整備が進んだ。例えば、GHQが戦後期に指令した財産税法の制定などにより、都市部の大規模な土地所有は税負担の面からも解体が促進され、多人数の小規模所有者への分散が進んだ。結果として、戦前に財閥や有力寺社、旧家などが独占していた広大な都市部・郊外の土地所有は、より多くの個人へと広がっていったとされる^{xviii}。この土地所有の民主化は、単なる個人間の所有権の拡大にとどまらず、近代的な登記制度と税制の整備を通じて

制度的に強化された。戦前は地租を基盤とする土地台帳制度が中心であったが、戦後の税制改革により地租制度が廃止され、地方自治体による固定資産税制度が創設された。これに伴い、土地および建物の所在・所有者・評価額などの情報が登記簿として統合的に管理されるようになり、誰がどの土地を所有しているかが公的に明確化されたⁱⁱⁱ。このように、都市部におけるGHQ占領政策と戦後改革は、土地制度の民主化と同時に、登記制度や税制といった制度的装置を通じて近代的な土地利用の枠組みを作り上げたといえる。これらの改革は、戦前までの特権的な土地所有に基づく社会構造を変革し、戦後日本の都市空間と社会経済の形成に大きな影響を与えたと評価できる。

6.4 住宅地開発の進展と小規模分散所有の影響

戦後の土地改革とそれに続く制度整備は、現代の京都の都市構造、とりわけ郊外地域の発展に直接的な影響を与えている。戦後の高度経済成長期に入ると、都市部への人口集中と住宅需要の急増が進行し、京都においても市街地の外縁部に大規模な住宅地開発が求められるようになったⁱⁱⁱ。こうした需要を背景として、洛西（洛西ニュータウン）や洛北など、戦前までは農村地域であった郊外の土地が、計画的住宅地開発の主要な対象となった。しかし、これらの郊外農地は、農地改革の結果として多数の小規模な自作農によって分散的に所有されていた。そのため、ニュータウン建設や大規模な区画整理を進めるにあたっては、単一地主との交渉ではなく、多数の土地所有者との個別交渉を必要とする複雑な過程を経ることとなったⁱⁱⁱⁱ。実際、洛西ニュータウンの開発においても、用地取得の困難さや段階的の整備が課題となったことが指摘されている^{liv}。このような小規模分散型の土地所有構造は、戦後の開発過程だけでなく、現代に至るまで京都周辺地域の土地利用や都市形成の特性に影響を与え続けているといえる。一方、都市の中心部、すなわち旧洛中においては、明治期以降の都市計画制度の導入と、戦後に強化された景観保全意識によって、近世以来の都市構造が一定程度維持されてきた。基盤の目状の街路構成や町割、京町家に代表される伝統的な土地利用形態は、建築規制や保存政策を通じて今

日まで継承されている^{lv}。以上の点から、戦後の土地改革は農村社会の民主化にとどまらず、京都における「中心部の歴史的空間」と「郊外の現代的住宅地」という二重構造を形成する重要な前提条件であったと評価できる。

6.5 本章のまとめ

第二次世界大戦後の農地改革は、太閤検地以来の日本の土地支配構造に引導を渡す、最終的な構造変革であった。この改革は、大地主制度を崩壊させ、土地所有を小規模分散型へと転換させた。同時に、都市部における土地の民主化と税制・登記制度の整備は、土地を個人資産として確立させた。京都においては、この変革が郊外の農地解放を促し、後の洛西ニュータウンなどの大規模住宅地開発の土壌となった。本稿で追った土地支配の変遷は、「太閤検地による中央集権的な土地情報把握」から、「近世の固定化」、「近代の経済資本化」、そして「戦後の民主化と所有の分散」へと展開し、現代京都の都市構造、地域文化、そして不動産市場の複雑な特性を形成する基盤となったと言える。

結 論

本稿は、中世から現代に至る京都の土地支配体制の変遷を六つの構造的段階に分けて分析し、各時代における国家権力と土地、そして住民の関係

性がいかに変容したかを考察した。

この六段階の変遷は、現代の京都の都市構造、文化、そして課題に以下の主要な遺産を残している。

7.1 土地支配の変遷が現代京都にもたらした構造的遺産と現代課題

現代の京都において、歴史的景観の保全や都市空間の維持は多くの成果をもたらしてきたが、その一方で都市の活力を維持する上で大きな課題も生じている。特に近年、京都市は都市の魅力・伝統を守る景観規制と、経済活性化や住みやすさの向上という価値とのバランスの見直しを迫られている。明治維新以降、土地は売買・抵当が可能な経済資本としての性格を強めてきたが、京都市内では歴史的町並みや景観を保全するための条例・規制が強化されている。その結果、土地所有者が期待する収益の最大化（たとえば高層マンションの建設など）と、景観条例に基づく高さ規制・デザイン規制との間に乖離が生じているとの指摘がある。実際、過去の報道では、景観規制を強化した「新景観政策」に対し、不動産・建設業界から規制緩和を求める声があったと伝えられている。規制の影響で住宅着工が減少し、業界が景観規制の見直しを主張する状況も見られたという報道がある^{lv}。このような厳しい規制は、単に建築の自由度を抑えるだけでなく、住宅供給の停滞や価格の高騰という現実にもつながっている。朝日新聞

章	時代	土地支配の特徴	土地の性質	住民との関係
第1章	中世	荘園・寺社・公家による多層的な権益	権益が輻輳する知行の対象	地縁・職能に基づく自治的結合
第2章	豊臣 (近世初期)	太閤検地による情報の一元化	徴税基盤として確定	町組への連帯責任付与
第3章	徳川 (近世)	幕藩体制による公儀の監視と固定化	年貢負担を義務付けられた財産	監視下の自治 (京都所司代と町組)
第4章	明治維新	地租改正による制度の近代化	法的な所有権を持つ経済資本	納税義務の個人への一本化
第5章	近代 (明治~大正)	都市計画法による空間規制と行政管理	投資対象・公共規制の対象	官僚統治と自治の終焉
第6章	戦後	農地改革による所有の民主化・分散化	個人資産としての性格の確立	自作農の増加と土地の流動化

の報道によれば、京都市中心部では厳しい高さ制限などが影響し、平均的な子育て世代にとって購入可能な住居が不足しているとして、若年層の市外流出が深刻な課題として挙げられている。記事では、人口の転出超過が進んでいることについて「市の景観政策は充実させるが、市全域を保全している印象を与えている」として、都市計画や規制の見直しを専門家委員会が検討している旨が報じられている^{lvii}。このように、京都では歴史的・文化的な景観を守るための規制が長年続いた結果、土地の経済的価値との調整が求められる状況となっている。また、景観規制のもとで住宅供給が伸び悩む中で、若い世代が通勤・子育て環境を求めて京都市外へ移住する傾向も見られ、人口構造や地域コミュニティの維持という意味でも重要な課題となっている。

7.2 現代京都の都市計画マスタープランと政策動向

前京都市長時代に示された京都市都市計画マスタープランの見直しは、これまでの「歴史的景観の保全」を重視する都市政策と、「都市の活力・住環境の向上」をどう両立させるかに対応するための具体的な動きであるといえる。京都市の都市計画マスタープランは、これまでも「保全・再生・創造」という視点のもとで都市づくりを進めてきたが、人口減少社会の到来や若年・子育て層の市外流出といった現代的課題への対応が喫緊の課題となっていることを明記している^{lviii}。実際、2022年には学識経験者の諮問機関が門川大作市長に対し、京都駅南部や西部、郊外の駅周辺など複数のエリアで容積率や高さ制限の見直しを含む都市計画の改善を求める答申を行っている。答申では、職住近接の街づくりや若い世代が住みやすい居住環境の創出を目的として、高層化の条件付き容積率緩和などを提案しており、市はこの答申を受けて都市計画見直し案を公表する方針を打ち出した^{lix}。また、都市計画マスタープランの審議資料によれば、21世紀に入ってから用途地域や容積率・高度地区の見直しが断続的に行われており、駅周辺や外環状線沿道といった生活利便性の高い地域で、暮らしの豊かさや利便性につながる都市機能の集積・充実を図るための見直しが進ん

でいる^{lx}。この方針は、歴史的景観保全一辺倒ではなく、郊外や交通結節点を活かした新たな開発可能性の創出をめざしている。こうした動きは、明治以降に成立した土地の資本性と、伝統的な景観規制の間に生じている矛盾に対して、制度として応答しようとする政策的な歴史的的反動とも理解できる。すなわち、伝統的中心部への過度な開発圧力を避けつつ、郊外や交通拠点など景観への影響が相対的に小さい地域での規制緩和によって都市機能の集積・住宅供給の促進を図ることは、景観保全と都市活力の両面を調整する新しい政策の方向性を示していると考えられる。

7.3 伝統的木造住宅への政策的対応

近世から継承された京町家をはじめとする木造住宅は、京都の歴史的景観や都市文化を象徴する存在である。しかしその歴史的価値の裏側には、現代の居住基準や安全性という課題が横たわっている。特に多くの京町家は現代の耐震基準を満たしていないことが一般的であり、地震多発国である日本においては安全性の確保が喫緊の課題となっている。そうした背景から、京都市では木造住宅および京町家に対する耐震診断・耐震改修支援制度が整備されている^{lxi}。京都市の制度では、京町家や木造住宅について無料で耐震診断士を派遣し、耐震性能の評価と改修計画の助言を受けることができる。耐震診断後は診断結果に基づく耐震改修基本計画の作成支援も行われ、所有者が耐震化に向けた具体的な計画を立てられるよう支援されている^{lxii}。さらに、耐震改修・防火改修工事に対して補助金制度「まちの匠・ぶらす」も設けられ、京町家や木造住宅の耐震化・安全性向上のための経済的支援が提供されている。この補助金は最大で数百万円規模の支援が可能であり、屋根の軽量化や耐震壁の設置など多様な改修工事が補助対象となっている^{lxiii lxiv}。これらの制度は、単に歴史的建造物を保存するだけでなく、「歴史的遺産としての価値」と「現代の住居としての実用性」を両立させるための公的介入であると評価できる。京町家はその景観価値や文化的意味から保存が強く求められる反面、そのままでは生活の安全性や快適性を満たしにくいという現実的制約を抱えている。京都市の耐震診断・改修支援制度は、

こうした課題に対応するための具体的な方策として機能しており、伝統的建造物と現代的安全基準の折り合いをつけるための重要な制度的枠組みとなっているといえる。

7.4 所有の小規模分散化と開発の非効率性

戦後の農地改革は戦前の地主制度を解体し、耕作者に土地所有を分配することで多数の小規模農家による分散的な土地所有構造を形成した。これについて、「分散土地所有と土地利用転換」において、日本の農地が細分化された所有形態をとることが、転用行动との関連性を議論する文脈で検討されている。この研究では、農地の分散所有形態が転用との関連を持つ可能性が示されており、分散所有が所有者間の動機や意思決定に影響を及ぼす点が指摘されている^{lxv}。また、都市周辺部における農地転用と宅地化のプロセスを分析した研究では、郊外の農地が都市化の進展とともに転用・土地利用変化を続けていることが示されており、都市近郊での土地所有と利用の関係が転用過程に影響することが明らかにされている^{lxvi}。さらに、戦後農地改革後の農地所有構造と農業経済の関係を考察した研究では、小規模農家による分散的所有構造が大規模化・集約化を妨げる要因になっているとの指摘がなされている。このように、戦後農地改革による所有構造の変化は、単に所有者層の変容だけでなく、土地利用や転用の条件を形成する上で歴史的に影響を残していると考えられる^{lxvii}。戦後の農地改革は農村社会の民主化を実現した一方で、小規模分散型の土地所有構造を固定化し、現代の都市計画や土地利用の柔軟な再編を困難にする要因ともなっていると考える。

7.5 土地集約化支援と公的な関与の強化

戦後の農地改革によって形成された小規模分散所有の土地構造は、郊外での土地利用の集約や効率的な開発を進める上で非効率性を生む一因となっている。こうした背景を踏まえると、郊外の旧農地や未利用地の集約を促すためには、行政や専門機関が仲介役として介入し、複雑な権利調整や合意形成を支援する仕組みが重要であると考えられる。このような支援は、全国的な土地利用政策においても位置づけられている。たとえば、国

土交通省の都市計画制度に関する資料では、地域における土地利用の在り方について関係者間の話し合い・合意形成が重要であり、市町村や専門家が地域の土地利用構想を明らかにするとともに合意形成支援を行うことが有効であると指摘されている^{lxviii}。また、農地の集積・集約化に向けては、農林水産省が農地中間管理機構（通称「農地バンク」）を通じて、複数の個別農地を借り受けて集積し、担い手へ再配分する制度を導入している。この取組は、分散所有が進む土地の集約化を促進し、持続的な利用を実現する事例として注目されている^{lxix}。このような制度設計は、単なる権利調整だけでなく、地域内の合意形成や経済的なインセンティブを与える政策として機能している。さらに、複数の土地所有者が自主的に土地を出し合って一体的な開発を行う場合に、税制優遇や制度的支援を整備することは、自主的な集約を促進する上で有効な手段であると考えられる。土地を有効に活用し、合意形成のコストを下げるためには、所有者の負担軽減や合意形成支援のための法的・税制的枠組みの整備が不可欠である。こうした行政的支援は、郊外の土地所有者の納得を得るだけでなく、地域全体の土地利用の活性化にも寄与するといえる。

7.6 歴史的な文脈を踏まえた

地域行政の再構築と協働

現代には近世以来の強い自治精神を、現代行政の協力資源として活用すべきである。伝統的なコミュニティ（旧町組）を尊重しつつ、その景観保全機能を市の景観行政の担い手として位置づけ、財政支援を行う。これにより、歴史的な土地利用がコミュニティ自身によって守られる仕組みを継続させ、地域自治組織と市の景観行政がうまくつながることで維持することが出来ると考えられる。

7.7 最終結論

京都の土地支配体制の変遷は、「太閤検地による集権化」から「戦後の民主化・分散化」を経て、現代の「歴史保全と都市再生の狭間」に辿り着いた。特に近年、容積率・高さ制限の見直しや木造住宅の耐震・改修支援といった政策は、この歴史的な構造問題に対し、景観と経済、安全性の調和

京都の土地管理について

を目指す具体的な試みである。京都は、歴史的背景を深く理解し、革新的な土地制度・行政手法を導入することで、伝統と現代性を両立させた「持続可能な歴史都市」のモデルを世界に示すことができるであろう。

【注】

- i 西谷正浩「中世日本の土地売買と土地所有：鎌倉・室町期の京郊地域における在地社会の所有構造」(『史学雑誌』第109編10号、史学学会2000年)
- ii 義江彰夫「日本の中世都市と寺社勢力」(『人文科学研究：キリスト教と文化別冊12号』2003年)
- iii 同上
- iv 中島圭一「中世京都における土倉業の成立」(『史学雑誌』第101編3号、史学学会1992年)
- v 財団法人京都市埋蔵文化財研究所『平成10年度京都市埋蔵文化財調査概要』京都市埋蔵文化財研究所、2000年。
- vi 国立文化財機構奈良文化財研究所文化遺産部景観研究室編『「京都の文化的景観」調査報告書』京都市文化市民局文化芸術都市推進室文化財保護課、2020年。
- vii 高橋康夫『京都中世都市史研究』思文閣史学叢書、思文閣出版、1983年12月。
- viii 高橋康夫「戦国期京都の町組『六町』の構成と沿革」(『日本建築学会論文報告集』267号、1978年)
- ix 仲村研「町衆について」(『景都市史編さん通信』9号、1978年)
- x 京都市公式資料：「京都市の歴史的風致形成の背景」https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/cmsfiles/contents/0000282/282924/01_r.pdf (2026年1月3日閲覧)
- xi 都市史16町組 <https://www2.city.kyoto.lg.jp/somu/rekishifm/nenpyou/htmlsheet/toshi16.html> (2026年1月3日閲覧)
- xii 京都文化庁 第4章 ケーエスタディ「京都」https://kyoto-bunkaisan.city.kyoto.lg.jp/report/pdf/tyousa/05/bunka_04.pdf
- xiii 伊藤俊一「書評：池上裕子『中近世移行期の検地』」(『歴史科学』89巻3号、2023年)
- xiv 戸石七生「相互扶助の背景としての日本伝統村落における間接的共同土地所持」(『共済総合研究』Vol.89、2024年)
- xv 「史跡 御土居」<https://www.city.kyoto.lg.jp/bunshi/page/0000005643.html> (2026年1月3日閲覧)
- xvi 岩崎奈緒子・高井多佳子「近世京都の『御土居』—京都町奉行支配と角倉家—」(『日本史研究』674巻、2018年)
- xvii 南 孝雄「御土居の実像—近年の発掘調査成果から—」(第257回京都市考古資料館文化財講座、2014年7月26日)、京都市考古資料館文化財講座資料(公益財団法人京都市埋蔵文化財研究所)
- xviii 河内将芳『中世近世移行期における都市社会史の諸相—16世紀京都を中心に—』博士(人間・環境学)論文、京都大学大学院人間・環境学研究科、1999年3月23日、(人博第65号)
- xix 「五人組」『日本大百科全書(ニッポニカ)』小学館
- xx 伊藤俊一・前掲注
- xxi 村上直「天領の成立と代官の位置について」(『法政史学』48巻、1996年)
- xxii 小倉宗「近世中後期上方の幕府機構と京都・大坂町奉行」(『史林』92巻4号2009年、史学研究会)
- xxiii 谷直樹「近世『町』共同体における都市居住システムに関する研究(1)」*住宅総合研究財団研究年報*第16巻、1990年
- xxiv 京都市 編『都市史16町組(史料京都の歴史第16巻)』平凡社、1991年
- xxv 牧知宏「近世前・中期京都における都市行政の展開—年寄と町代の関係をめぐって—」(『史林』93巻2号、2010年)
- xxvi 鷺崎俊太郎「江戸の土地資産市場と不動産抵当金融—築地・鉄砲洲地区における町屋敷売買と家質の事例—」(『経済学研究』83巻2/3合併号2016年)
- xxvii 同上
- xxviii 谷直樹・前掲注
- xxix 太政官布告第272号(明治6年7月28日)、

- 『明治法令全書』明治6年
- xxx 国税庁「地租改正と地券発行」<https://www.nta.go.jp/about/organization/ntc/sozei/shiryou/library/05.htm>
- xxxii 国立公文書館所蔵『地租改正条例』(明治6年7月28日)
- xxxii 同上
- xxxiii 松尾弘「日本における土地所有権の成立—開発法学の観点から—」慶應法学第41号、2018年
- xxxiv 平井廣一・足立清人「地租改正と地主的土地所有の歴史的性格—経済史と法制史・民法的観点から—」(『経済学研究』68巻1号、2018年 北海道大学大学院経済学研究院)
- xxxv 東京大学 博士論文(参考)「明治期における不動産経営の生成」(森田貴子、2003年度 博士論文)より要旨整理
- xxxvi 上子秋生「第1期 近代地方行政の黎明期(1868-1880年)」、(『我が国の地方自治の成立・発展』第1期、財団法人自治体国際化協会・政策研究大学院大学比較地方自治研究センター、2010年)
- xxxvii 田中尚人・川崎雅史「近代における琵琶湖疏水を基盤とした水辺のアメニティ形成に関する研究」*土木計画学研究・論文集* 18(2001年)
- xxxviii 小野芳朗・西寺秀・中嶋節子「京都・鴨川東部における水力利用産業地域の変遷—琵琶湖疏水の利用と空間構成の変容—」(*日本建築学会計画系論文集* 78巻 688号、2013年6月)
- xxxix 国立公文書館「都市計画法と市街地建築物法を制定」<https://www.archives.go.jp/exhibition/digital/henbou/contents/38.html> (2026年1月4日閲覧)
- xi 京都市景観・まちづくりセンター『都市計画によるまちづくり』https://machi.hitomachikyoto.jp/machi/history/h_gairyaku/h_kindai_toshi (2026年1月4日閲覧)
- xii 国税庁・前掲注(2)
- xiii 国土交通省資料「明治期からの我が国における土地をめぐる状況の変化と土地政策の変遷」<https://www.mlit.go.jp/common/001248318.pdf> (2026年1月4日)
- xiii 曹婷「日本の歴史的環境保全に関する研究—古都京都を事例として—」或問 WAKUMON 37号 (2020年)
- xiv 国立公文書館「日本国憲法の制定と戦後改革—農地改革」https://www.archives.go.jp/ayumi/kobetsu/s21_1946_05.html (2026年1月4日閲覧)
- xlv 農林水産省「農村政策を中心とした戦後農政の流れ」https://www.maff.go.jp/j/study/nouson_kentokai/attach/pdf/farm-village-meeting-3.pdf (2026年1月4日閲覧)
- xlvi 申順芬「日本における農地改革：日本政府とGHQの折衝を中心に」『法政論叢』34(1998年)
- xlvii 齋藤萬之助「京都盆地北部の土地利用の変遷」*京都産業大学総合学術研究所所報* 1(2003年8月)
- xlviii 周藤利一「第4章 昭和戦後復興期の不動産政策」『RETIO:Real Estate Transaction Improvement Organization』不動産適正取引推進機構 編 第100号、(2016年1月)
- xliv 佐藤和男「土地税制の歴史の変遷と今日的課題」『租税研究』671号 (2005年9月)
- i 国土交通省 福田充孝「我が国の不動産登記制度の沿革について—所有者不明土地問題資料—」<https://www.mlit.go.jp/pri/kikanshi/pdf/2017/67-6.pdf> (2026年1月4日閲覧)
- ii 国土交通省資料 前掲注
- iii 京都市統計ポータル <https://www2.city.kyoto.lg.jp/sogo/toukei/Population/Dotai/> (2026年1月4日閲覧)
- iiiii 李妍蓉「都市化にともなう市街化区域農地転用の変遷—新都市計画法実施以降における宇治市を事例にして—」京都大学大学院農学研究科、2023年
- liii 京都市都市開発局洛西開発室『洛西ニュータウン地域の歴史地理学的調査』京都市都市開発局洛西開発室、1973年
- liiii 安江枝里子・森田匡俊・桐村喬「戦後の京都市の景観行政の変化—都市景観の構成要素に注目して—」*人文地理学会大会研究発表要旨* 2011 (2011年)

京都の土地管理について

- lvi 朝日新聞 京都市の景観規制に対する不動産・建設業界の反応と住宅着工への影響「京都『景観戦争』再燃か 規制厳格化に業者ら悲鳴」<https://www.asahi.com/eco/OSK200810160037.html> (2026年1月4日閲覧)
- lvii 朝日新聞:「子育て世代の『流出』防げ」<https://www.asahi.com/articles/ASQ5K73TLQ59PLZB012.html> (2026年1月4日閲覧)
- lviii 京都市「京都市都市計画マスタープラン本編」<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000115733.html> (2026年1月4日閲覧)
- lix 朝日新聞「京都市が都市計画見直しへ 学識経験者の諮問機関が答申」<https://www.asahi.com/articles/ASQ97761JQ96PLZB01H.html> (2026年1月4日閲覧)
- lx 京都市都市計画審議会 第1回都市計画マスタープラン部会 https://www.city.kyoto.lg.jp/templates/shingikai_kekka/cmsfiles/contents/0000343/343861/1_bukaishiryouisshiki.pdf (2026年1月4日閲覧)
- lxi 京都市「木造住宅及び京町家の耐震診断士派遣事業」<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000119039.html> (2026年1月4日閲覧)
- lxii 同上
- lxiii 京都市「『まちの匠・ぶらす』京町家・木造住宅 耐震・防火改修支援事業」<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000235294.html> (2026年1月4日閲覧)
- lxiv 一般の補助金情報 https://www.nuri-kae.jp/subsidies/major_city/350 (2026年1月4日閲覧)
- lxv 佐藤洋平「分散土地所有と土地利用転換—アーバンフリンジの地域構造分析(Ⅰ)—」農業土木学会論文集 137号 (1988年10月)
- lxvi 池島祥文「宅地開発の浸透に伴う地域変容—農地転用を中心に—」『調査と研究』37 (2010年10月)
- lxvii 常盤政治「戦後日本資本主義と農業構造」The Journal of Agrarian History 10巻4号 (1968年1月)
- lxviii 法務省 国土審議会土地政策分科会特別部会とりまとめ <https://www.moj.go.jp/content/001289340.pdf> (2026年1月4日閲覧)
- lxix 農林水産省 第4節 担い手等への農地集積・集約化と農地の確保 https://www.maff.go.jp/j/wpaper/w_maff/r3/r3_h/trend/part1/chap3/c3_4_00.html (2026年1月4日閲覧)