

## 1 土地対策の経緯

土地は、現在及び将来における国民のための限られた貴重な資源であり、国民の諸活動にとって不可欠の基盤でもあるが、わが国では、戦後、急激な都市化、工業化の中で何度か地価高騰と激しい土地投機、土地利用の混乱等が生じた。その結果、勤労者の住宅取得と公共用地の取得を困難にし、社会資本の整備にも大きな影響を与えてきた。

一方、地価の高騰は土地所有者に自らの努力によることのない利益をもたらし、土地を利用するためでなく、単に資産運用のために保有することを意図した動きもあった。また、急激な土地利用の転換は自然環境や秩序ある市街地の形成にも大きな影響を与えてきた。

このような土地問題に対処し、総合的な土地対策を推進するため、昭和43年に都市計画法、昭和44年に農業振興地域の整備に関する法律、昭和47年に自然環境保全法が制定され、昭和49年には森林法が改正（林地開発許可制度の導入）されるなど、順次個別分野の法体系が整備されていった。

さらに、昭和49年には、これら個別規制法による土地利用計画を総合的に体系化し、調整する機能を持つ国土利用計画法が制定された。国土利用計画法では、国土利用計画等に関する規定に加えて、一定規模以上の土地取引に関し利用目的と取引価格の両面から行政が関与する事前届出勧告制が設けられた。また、昭和62年には、知事による届出面積の引き下げを可能とする監視区域制が創設された。

平成元年には、土地基本法が制定された。土地基本法は土地に対する国民の共通認識を確立し、土地対策の総合性を確保するため、土地についての基本理念と施策の基本方向を定めた法律であり、直接法的な効果を有するものではないが、いわば「土地対策の憲法」となる極めて重要な意味を持つ法律である。平成3年、政府は総合土地政策推進要綱を閣議決定し、土地基本法を踏まえた総合的な土地政策の基本方針（土地神話の打破、適正な地価水準の実現、適正かつ合理的な土地利用の確保）を明らかにした。

バブル経済の崩壊後、異常な地価高騰は沈静化し、地価が長期にわたって下落する状況の下、我が国経済・社会の構造的変化に的確に対応していくため、新たな土地政策の転換が強く求められることになった。政府は、土地政策審議会の答申「今後の土地政策のあり方について」を受け、平成9年に新総合土地政策推進要綱を閣議決定し、土地政策の目標を地価抑制を基調としたものから、「土地の有効利用による適正な土地利用の推進」に転換した。平成10年には、国土利用計画法の届出を原則事後届出制とする法改正を行った。

本県においては、首都機能移転先候補地である白河市など10市町村を、平成12年1月から平成17年1月まで監視区域として指定し、土地取引の事前届出制を実施してきた。

このほか、土地の取得、保有、譲渡に対する課税や地価公示制度などの土地対策が講じられている。