

2 土地基本法の基本理念

土地基本法においては、次のような土地についての基本理念が掲げられている。

(1) 土地についての公共の福祉の優先

土地は、狭い国土に多くの国民が生活し、濃厚な社会経済活動を営んでいるわが国にとっては、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ある。また、その利用が他の土地と密接な関係を有するものであり、その価値が主として人口及び産業の動向、社会資本整備状況その他社会的経済的条件により変動するものである。

土地は、このように公共の利害に関係する特性を有しているため土地については公共の利益を優先させなければならない。すなわち、土地については公共的制約が課されることになる。

(2) 適正な利用及び計画に従った利用

土地は、その所在する地域の諸条件、すなわち、地形、地質、自然的景観などの自然的条件、社会資本の整備状況、公益施設の立地状況、土地利用計画及び規制の状況などの社会的条件、人口の動向、私的経済活動の動向等の経済的条件、歴史的建造物の立地状況、文化財の埋蔵状況等の文化的条件に応じて、適正に利用される必要がある。

わが国では、土地の利用については利用するかしないかも含めて、土地の所有者の自由にまかせるという意識が強いが、土地に限られた貴重な資源であり、諸活動の不可欠の基盤であることを考えれば、国民全体からみて諸条件に応じた最もふさわしい利用がなされているか否かが問われなければならない。

したがって、資産として保有するというのではなく、具体的に利用されることが重要となる。もちろん、自然環境を保全することも重要であり、この場合、土地利用の転換をせず、保全することも適正な利用にあたることになる。

また、土地利用にあたっては、さまざまな利用の競合を調整し、また、望ましい利用に向けて規制・誘導することにより、土地利用計画に沿った適正かつ合理的な土地利用が行われることが重要であり、土地利用計画の整備・充実が必要となっている。

(3) 投機的取引の規制

転売による価格の差益を享受することを目的として土地が取引される場合は、土地供給の抑制による需給の逼迫、地価の上昇を引き起こす。また、値上がり益を見込んだ価格で売買され、通常取引価格や土地の利用価値に見合った正当な価格からかい離した価格が形成されるため、周辺の地価上昇も引き起こす。さらに、取得価格と売渡し価格の差益を得ようとして保有するため、適正に利用されないことになる。このような地価高騰や土地の遊休化は、国民の生活や生産活動、社会資本の整備に大きな障害となるため、土地は投機的取引の対象とされてはならない。

昭和60年のプラザ合意後のバブル経済による戦後3回目の地価高騰は、土地利用の著しい混乱を発生させた。その後の深刻な不況に対する政府の総合経済対策においては、土地取引の活性化・適正化がその大きな柱となっている。

(4) 価値の増加に伴う利益に応じた適切な負担

土地の価値の増大は、開墾のように所有者自らの労力の投入によるものもあるが、ほとんどの場合は、自らの努力によるものではなく、道路や鉄道などの社会資本の整備、土地利用規制の変更など外部的な要因によってもたらされることが多い。このような社会的経済的条件の変化により土地の価値が上昇する場合、その利益を享受する所有者等に対しては、公平の観点からその利益に応じて適切な負担が求められる必要がある。