

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、戦後の急激な都市化、工業化の中で地価高騰と激しい土地投機、土地利用の混乱等が生じた。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。

この土地取引規制により、地価は概ね安定的に推移していったが、昭和58年以降、大都市圏の商業地を中心に発生した地価高騰が周辺の住宅地にも波及し、その結果様々な被害を国民生活に及ぼした。このため、昭和62年には、国土利用計画法が改正され、地価が急激に上昇している地域等を都道府県知事が指定し、それまで国土利用計画法の届出制の対象となっていない小規模な土地取引等についても、届出を義務付けることができる監視区域制が創設された。

しかしながら、地価高騰は大都市圏から地方主要都市まで波及し、バブル期には多くの投機的取引が行われた。その結果、住宅取得の困難化、社会資本整備への支障等の社会問題が引き起こされた。このため、平成元年には、土地取引の適正化等を目的に、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土地基本法が制定された。さらに、平成3年には、総合土地政策推進要綱が閣議決定され、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）が示された。

バブル経済の崩壊後、異常な地価高騰は沈静化し、長期にわたる地価の下落、わが国経済・社会や土地をめぐる状況の変化を背景に、新たな土地政策の確立のため、平成9年に新総合土地政策推進要綱が閣議決定され、土地政策の目標が地価の抑制から「土地の有効利用による適正な土地利用の推進」に転換された。平成10年には、国土利用計画法が改正され、土地取引について事後届出制が原則とされる一方で、地価が相当程度上昇している区域に限り大規模な土地取引については事前届出とする注視区域制度が創設された。

近年では、人口減少・超高齢社会化による土地利用ニーズの低下や土地所有意識の希薄化等により、所有者不明土地や管理不全土地が全国的に増加し、生活環境の悪化の原因、インフラ整備や防災上の重大な支障となっている。このような新たな課題に対応するため、令和2年に、土地基本法の一部が改正され、土地を適正に「利用」・「取引」するだけでなく、周辺に悪影響を与えないように「管理」をすることの重要性が明確化され、土地所有者は、登記手続や境界の明確化に努めること、国や地方公共団体が行う土地政策に協力しなければならないことなど土地所有者の責務が新たに追加されている。