

第1. 基本法制定の背景・動機と基本法成立の過程

1. 基本法制定の背景

(1) 昭和58年以降の中曽根アーバン・ルネサンスの展開

→日米貿易摩擦を背景とする内需拡大・民活の2つの基本路線

→規制緩和による都市開発

(2) 昭和62年以降の著しい地価高騰の中で土地問題が大きな社会問題となる

(3) 昭和62年4月23日 新前川レポート(経済審議会経済構造調整部会が「都市開発による高度利用・市街化区域内農地の宅地並み課税、公共住宅の建てかえ・借地借家法の改正を報告)

(4) 昭和62年6月 「四全総」策定

(5) 昭和62年10月16日 「緊急土地対策要綱」(閣議決定)

①投機的土地取引の規制(監視区域制度の活用)

②不動産業者に対する指導(宅建法・国土法の遵守)

③金融機関に対する指導(土地関連融資の自粛)

(6) 昭和63年6月15日 土地臨調答申「地価等土地対策について」

土地5原則

①土地の所有には利用の責務が伴うこと

②土地の利用に当たっては公共の福祉が優先すること

③土地の利用は計画的に行われなければならないこと

④開発利益はその一部を社会に還元し、社会的公平を確保すべきこと

⑤土地の利用と受益に応じて社会的な負担は公平に負うべきものであること

(7) 昭和63年6月28日 「総合土地対策要綱」(閣議決定)

→ほぼ(6)と同じ内容

2. 基本法制定の過程

(1) 昭和63年10月～12月竹下首相の指示により国土庁長官が「土地基本法に関する懇談会」を開催(5回)

(2) 昭和63年12月23日「懇談会」が国土庁長官に対し「土地基本法の考え方」提出

(3) 平成元年3月基本法政府案国会に提出

(4) 平成元年11月基本法の審議開始

(5) 平成元年12月14日可決成立

第2. 基本法の内容

1. 宣言法(理念法)であって実定法ではない

2. 4つの基本理念

(1) 公共の福祉の優先(2条)

(2) 適正・計画的な土地利用(3条)

(3) 投機的取引の抑制(4条)

(4) 価値の増加に伴う利益に応じた適正な負担(5条)

3. 基本法の対案(前身)

(1) 「宅地法」(戦後直後1947年4月)

(2) 自治省案(土地利用研究会による「土地利用計画基本法案」)(1967年)

(3) 野党四党案(1988年5月)

第3. 基本法の時代区分的位置づけ

1. 昭和37年～43年(高度成長期)

- 全総実施のための法律づくり
- 戦後最初の地価高騰を経験

2. 昭和43年～52年(高度経済成長の後期)

(1)都市三法の制定・改正(昭和44年)

(都市計画法・建築基準法・都市再開発法)

→近代都市法の確立

(2)田中内閣・列島改造ブームの中で2回目の地価暴騰

→国土利用計画法制定(昭和49年)

3. 昭和52年～58年(オイルショックを契機とした低成長期)

(定住圏構想の時代)

→地区計画・日影規制など都市三法の改正

4. 昭和58年～63年(アーバン・ルネサンスの時代)

→民活による都市開発、規制緩和、3度目の地価暴騰

→基本法制定へ

第4. 基本法に関連する土地法の制定

<基本法制定前、総合土地対策要綱に沿ったもの>

1. 第112国会成立(昭和63年)

(1)多極分散型国土形成促進法(昭和63年6月14日)

(2)「民間事業者の能力の活用による特定施設の整備の促進に関する臨時措置法の一部改正」

(昭和63年6月10日)

(3)「大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法」(昭和63年5月17日)

(4)都市再開発法及び建築基準法の一部改正による再開発地区計画制度」(昭和63年5月20日)

①工場跡地等低・未利用地の活用

②土地利用の転換・公共施設の整備・民活

③再開発地区整備計画

2. 第114国会成立(平成元年)

(1)「大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法」

(平成元年6月28日)

(2)「道路法等の一部を改正する法律」(平成元年4月10日・平成元年6月28日)

→立体道路制度導入

(3)「民間事業者の能力の活用による特定施設の整備の促進に関する臨時措置法の一部改正」

(4)「国土利用計画法の一部改正」

<基本法制定後、基本法に沿ったもの>

1. 平成元年12月23日土地対策閣僚会議

「今後の土地対策の重点実施方針」決定(10項目)

①大都市地域での広域的な住宅・宅地供給の促進を図るため、低・未利用地ならびに

市街化区域内農地の有効・高度利用と計画的な利用転換の促進制度の整備・強化

②土地税制の見直し(1992年から大都市の市街化区域内農地への宅地並み課税実施)

⑤借地管家法改正

⑦公的土地評価の適正化

など

2. 土地関連三法案の成立(平成2年6月)(第118国会)

(1)大都市法(大都市地域における住宅地等の供給に関する特別措置法)改正

①建設大臣「住宅供給基本方針」

②都府県「住宅供給計画」

③知事「整備・開発・保全の方針」策定

→重点的に住宅市街地を開発整備すべき「重点地区」を定める

④土地区画整理促進区域の最低面積引き上げ(5万㎡→2万㎡)

(2)都市計画法および建築基準法の改正

①住宅地高度利用地区計画

→第1種住専で1万㎡以上のまとまった農地を宅地に転換する場合、道路・公園など

公共施設の整備を条件として容積率・高さ制限(10m→20m)、建ぺい率(60%)を緩和

②用途別容積率型地区計画

商業地区での住宅建設を進めるため、地区計画に定められた一定規模以上の敷地について、

住宅組み入れ比率によって容積率を最大1.5倍まで割り増しする

③遊休土地転換利用促進地区

工場跡地などの低・未利用地にこの指定をして市町村による利用勧告

(2年たっても利用されない時は利用計画の届出を義務づける)、買い取り協議

第5. 土地税制の総合的見直し

1. 政府税制調査会平成2年4月小委員会発足

(自民党税調も同様)

・5月29日「土地税制見直しの基本課題」公表

・市街地区域内農地の宅地並み課税

→1992年からの円滑な実施をはかる

・固定資産税・相続税評価の適正化

・企業の保有地の課税強化(新土地保有税)

2. 政府税調

10月10日 土地税制見直しの骨子発表-下記のとおり(掲載省略)

3. 政府税調

10月23日 最終報告発表-下記のとおり(掲載省略)

4. 主な論点

・新土地保有税のあり方(すべての土地が低・未利用地か)

税率(1%か0.5%か)

評価基準(路線価かそれ以外か)

・譲渡益課税の強化について

・農地の宅地並み課税について

5. 特徴

・新土地保有税を軸とする攻防

・財界の意見は静観→反対へ

・自民党税調で骨抜きの可能性

6. 以上の流れは別資料のとおり

第6. 国民的関心の盛り上がり

1. NHK 特集「地価は下げられるか」(平成2年10月)

5年の間に地価を50%下げることの可否をテーマ

→総論賛成・反論反対(?)

2. 土地政策審議会答申(10月29日)

・土地神話の打破

・適正な水準までの地価引き下げ

・適正で合理的な土地利用の確保

3. 銀行の不動産関連融資の総量規制(平成元年12月)

・金利上昇による地価の沈静・下落

これをどうみるか?

c f. 住友銀行事件、三井信託銀行事件

第7. 対比の視点でみる韓国・台湾の土地法制

1. 韓国-土地公概念にもとづく新立法(1989. 12)

①宅地所有の上限に関する法律

・世帯当たり所有できる宅地面積の上限を定めて、それを超える部分につき「超過所有負担金」を課してその放出を促し、宅地所有の平等化、宅地供給の促進、投機の防止等を目指すもの

・上限面積は、6大都市では660平方メートル。その他の都市では990平方メートル。

その他の区域では1320平方メートル。

②開発利益還収に関する法律

従来一部の土地所有者の手中に帰していた開発利益を国が徴収することによって、

不労所得を防止し、新たな財源を開発するもの

③土地超過利得税法

開発事業地周辺部その他の林野・別荘地・ゴルフ場などの遊休地で発生した土地超過利得

に対し、当該土地所有者に「土地超過利得税」を課するもの

④土地管理及び地域均衡開発特別会計法

前記3法によって徴収された税金、土地を管理して、土地管理の円滑化、地方格差の是正を

進めるための特別会計に関して定めたもの

2. 台湾-平均地権制度(孫文)

①地価の確定は、土地所有者の申告による(申告地価)

②保有税である地価税は、①の申告地価に基づき課税する(照価徴税)

③①による申告地価を上回る地価の上昇には、土地増値税を課し、地価の上昇は社会に還元する(漲価帰公)

④政府は①の申告地価で無条件に土地を収用することができる(照価収買)

第8. 日米構造協議にみる日本の土地・住宅問題

1. 経過

1989. 5. 25 米国通商代表部(US TR)ヒルズ代表が1988年包括通商・競争促進法に新たに盛りこませたいわゆるスーパー301条に基づく通商自由化優先取組慣行と通商自由化優先国の特定に代え、日本、ブラジル、インドの3ヶ国における6項目の優先取組慣行の特定を公表

1989. 9. 4~5 第1回「構造協議」

1989. 11. 18 第2回「構造協議」

1990. 2 第3回「構造協議」

1990 4. 2～6 第4回「構造協議」→中間報告

2. 中間報告の内容(7項目のテーマ)

(1)法律整備(90年度末まで)

①広域的な住宅・宅地の供給への制度整備

②低未利用地の利用促進

③市街化区域内農地の宅地化促進

(2)税制見直し

①土地税制の見直し(90年度中に法案提出)

②市街化区域内農地への課税強化(92年度から実施)

③低未利用地への特別土地保有税強化

(3)大都市地域の国有地の有効利用(90年度末までに使用状況点検)

(4)住宅・宅地の供給促進のためのインフラ整備等

(5)借地借家法見直し(90年度末までに改正要綱案)

(6)土地有効利用のための線引き・用途地域の見直し

(7)土地評価の適正化

3. 特徴

- ・日本の意思を米側が代弁(?)
- ・規制緩和一辺倒

第9. 感想(雑想)

1. 昭和62年以降の地価高騰問題から関心の高まった土地問題は「解決」するのか
2. 地価の沈静に効果をもったのは金融政策(融資規制+金利上昇)だけか
国土法などの法律制度はどの程度有効だったか。
3. 現在進行中の土地税制の改革で土地問題が解決するのか
4. 都市言十画法を中心とする計画法制の転換はあるのか
- 建築自由か建築不自由か?
5. 地価沈静化は本心からの国民の声か?

以、上