

社会情勢の変化と土地・建物法制度の変遷

——明治初期，大正中期，昭和20年以後を中心として——

Changes in Real Estate Law Elicited by Trends of Society since the Dawn of the Meiji Era

(1989年4月7日受理)

沢津久司
Hisashi Sawazu

Key words: 社会情勢の変化，土地・建物法制度の変遷，明治以降

<はじめに>

日本が明治維新を経て近代社会となって以来120年経過し，元号も明治，大正，昭和，平成と変わり，時代の経過・変化を大いに感じさせられる今日である。この間法律や制度も次第に整ってきたのであるが，12年後，西暦2001年となり，さらに人類の平和や幸福を求めて，新しい世紀にふさわしい法律や制度が求められてくる。変化する時代に対応した法律や制度を創出するためには，関連する法律や制度の沿革を分析・検討し，現在を把握し，未来を展望することが心要と思われる。

人間の幸福，社会の成長，発展および福祉の基盤をなす土地，日々の生活の本拠であり生命・財産・健康を守る建物について，近年種々の提案がなされ，一部実行されてもいるが，本稿では，①封建体制を廃止し，現行民法〔第一編，第二編，第三編 1896（明治29）年4月27日〕〔第四編，第五編 1898（明治31）年6月21日〕の土壌となった明治初期の土地改革②その後の時代の変化を特に反映すると思われる大正中期および③同昭和20年以後の土地・建物法の変遷を概観し，今後における土地・建物法研究の一助としたい。

I. 明治初期の土地改革（表1参照）

1. 土地所有権

A. 太閤検地と土地所持

まず，明治時代の土地法・制度と深い関連を有する太閤検地と江戸時代の土地法状況について，触れてみたい。

検地とは，農業国家におけるもっとも重要な租税源としての土地につき田制を統一し，隠田をなからしめ，その確実な把握によって財政的基盤を確立する為に行われた，大規模な土地の測量評価であり，即ちこれによって，土地の境界を正し，面積を測定し，田畑の品位を定め石盛を行い，もってその土地の石高を定め，これを村毎に集計して村高が決定された¹⁾のである。

秀吉が天下統一の事業とともに行った太閤検地は，同一の丈量基準にもとづいて全国的に実施したところに特色があり，彼は1582（天正10）年の山城の検地を初めとして，1598（慶長3）年の越前の検地まで16年間にわたり各地の征服とともに検地²⁾を行い（同年秀吉死亡），農地をその現実の耕作者を名請

人に定めて個別的に検地帳に登録させ、名請人を貢租負担者とした。これにより、従来の地主的農民も小作農民も一律に同質の作職所有者としてならぶことになったのである。

江戸幕府もこの太閤検地の小農民の自立化と土地および農民の直接的掌握という統治方法を引き継ぎ農地を検地帳に個別的に登録して高請地とし、その名請人が貢租負担者、いわゆる「本百姓」とされた。⁴⁾農民の高請地に対する私法的支配は「所持」の権利として保障を受けたが、貢租確保の点から、幕府・諸藩はそれぞれの所持に種々の規制を加えていた。

幕府法における規制は次のごとくである。⁵⁾

- (ア) 1643（寛永20）年小農民の没落防止のため、百姓所持の田畑の永代売買を禁止し、違反者に対して厳罰を科することを定めた。1744（延享元）年の御定書の規定にも永代売買禁止が謳われているが、禁止の対象は百姓所持の高請地に限られていた。永代売買というのは永代に売切にすることであり、実際には祝儀、樽代金または礼金附の由緒譲や質流の形式などによってこの禁止は回避されていた。諸藩も多くは幕府に倣ったが水戸藩や延岡藩のように禁止しなかった藩もあり、実際にはこの禁止はあまり効果がなかったようである。合法的な売買としては年季売あるいは本物返しがあった。
- (イ) 百姓持の高請ある田畑の分割を制限した。1673（寛文13）年に名主は高20石以上、百姓は10石以上の所持者でなければ土地の分割を禁止したが、1713（正徳3）年には、配分高残高ともに高にして10石、面積にして1町歩以上たるべきものとし、その後若干の変遷を経て1759（宝暦9）年には正徳の旧に復した。
- (ウ) 田畑の物成の収入を確保するために、本田畑に対して煙草、桑、葉草などの植付を制限または禁止した。
- (エ) 地目の変換、すなわち田畑成が米の減産になるので禁止され、畑田成は古田の水利を妨げるので禁止された。

なお上述、江戸時代後期の土地所有については、明治前期の土地法制との関連で経済学および法律学の領域で論争がたたかわされており、別項Cで触れることにする。

B. 明治初期の土地改革

明治維新は、思想的に言えば王政復古であり、政治的に見れば中央集権政治の実現であり、経済的に見れば欧米資本主義制度の導入であった。⁶⁾明治維新の招来とともに新政府が先ず必要としたのは財政収入のための貨幣であり、当時の歳入としては農民から上る地租が大部分を占めていたから、地租を中心として国庫の歳入を回りつつ、中央行政機関を整備し、軍備を充実し、封建制度に職山する特権を廃止して新社会の建設に邁進し、同時に国運発展、新資本主義制度発達の前提条件として鉄道や電信の整備を促進する必要に直面した。明治新政府の最大政策たる地租改正の重要意義がここに存在したのである。⁷⁾

地券発行から廃止にいたるまでの過程は、表1の地券関係法・事項および地租関係法・事項に記載したとおりであるが、その主たるものの概要について述べてみたい。

新政府は、まず民心を安ぜしめるため、1868（明治元）年8月7日太政官布告第612号を発し、諸国の税法先つ一兩年は舊慣に仍るべきこととした。続いて同年12月18日太政官布告第1096号により、農村

一般の土地は百姓の所有地なることを宣言し、土地に対する農民の私的所有を認めた。(之は、江戸時代に於ける土地所有権が種々の形で制限せられたる為、所有権の存否につき疑義の起こりたるに鑑み、土地所有の観念を明確にしたものであって、當時にあっては、此の布告は劃期的な意義を有したのであるが、唯租税徴収の方法だけは維新後當分の間江戸時代の儘を踏襲する方針を採ったのである。⁸⁾)

そして1870(明治3)年7月太政官布告第505号「検見規則」(五公五民)を發し、1871(明治4)年5月8日太政官布告第223号により、希望者に対しては無条件かつ任意に石代納(=金納)を認めたので、地租金納の道が開かれた。同年9月4日には大蔵省達第47号により、江戸時代は禁止されていた桑・楮・漆・茶・藍・麻・紅花・甘蔗・煙草・蘭・菜種など米麦等主穀以外の作付けを自由とした。

これに先立ち、制度寮準選修神田孝平はすでに1869(明治2)年4月「税法改革の議」を公議所に提出し、1870(明治3)年6月「田租改革建議」で自説を主張していた。神田提案は、①田地の売買を許可すること②各土地につき役所の割印を押した沽券を作成すること③地租は沽券価格に応じてこれに割付けるものとし、かつこれを金納とする④地租額決定の方法は、その土地2,30年間の平均貢租額を石代相場により換算し、これとその土地の沽券価格の総額とを按分して、各土地の税額を決定する⑤山林原野や市街地等にも田畑と同様の課税をするなどであり、最大の特徴は、貢租制度の変革を直接に土地制度の改革と結びつけた点にあり、土地領有制の廃棄を公然と宣言していた。こうして地券の創案者は神田孝平とされる。¹⁰⁾そして神田案の影響のもと、1871年(明治4)年9月大久保大蔵卿、井上同大輔の連名で「地所売買放禁分一収税法施設の議伺」が正院に提出され、土地売買の解禁と地価賦税の方法とが明示された。続いて同年10月大久保大蔵卿、井上同大輔の連名で「三府下地券發行伺」も提出され、まず東京府下の地券を發行し地租を取り立てることとし、その後他の二都および開港場等、従来地子免除の地におよぼしたい¹¹⁾とされた。後者により、同年12月27日には太政官布告第682号により、「東京府下武家地町地ノ称ヲ廢止シ地券發行シ地租ヲ上納」させることとし、まず東京府より地券を發行し地租を収めることとした。1872(明治5)年1月大蔵省達「地券發行地租収納規則」、2月東京府達「地券申請地租納方規則」をもって対応した。

1872(明治5)年2月15日歴史的法令である太政官布告第50号により、1643(寛永20)年以来禁止されていた地所永代売買を今後解除することとし、土地処分を自由を法認した。ついで2月24日大蔵省達第25号「地所売買譲渡ニ付地券渡方規則」により、地所売買譲渡の際には地券を受けるべきものとし、7月4日大蔵省達第83号「一般ノ地所ヘノ地券交付」により10月までにすべての地所に地券(=壬申地券)を發行することになった。(土地売買の禁を解くことは、このばあい、土地の領有制を廃棄し土地の農民による私有を法認することである。それは地券の授受によって裏づけられた。地券は土地調査の用具であるが、それと同時に土地流通の手段であり、また土地私有の公の証明である。それらは土地所有と売買の自由を前提とする。したがって、土地売買の解禁と地券制度の採用との間には深いつながりがあり、農民土地私有の確立とプロレタリアの創出に展望を開いたのである。¹²⁾)なお、2月15日太政官布告第50号「地所永代売買ノ解禁」により土地所有権が確立したかどうかをめぐる学説は別項Cで述べることにする。

地券の發行が決定したとき、次の課題はいかにして具体的に地租改正の方法をたてるかにあった。¹³⁾

神奈川県令陸奥宗光は、すでに1869（明治2）年2月改租を論じていたが、1872（明治5）年4月「田租改革建議」を太政官に上申、改租の根本要領を展開し、田地原価の百分の五を地租と仮定し、田畑の実価をその土地の便否肥瘦の度合によって規定することを主張した。¹⁴⁾ 陸奥宗光は、同年6月大蔵省租税頭に抜擢され、活躍することとなった。まず上述7月4日大蔵省達第83号「一般ノ地所ヘノ地券交付」により10月までにすべての地所に地券（＝壬申地券）を発行することとし、7月25日大蔵省租税寮に改正局を設置した。〔1875（明治8）年地租改正事務局に置き換えられた。なお大多数の府県では、壬申地券の発行完了前に地租改正条例の公布となった。このため地租改正によって新たに地券が発行されることとなり、改正地券と称した〕

1873（明治6）年7月28日太政官布告第272号「地租改正条例」¹⁵⁾が発され、「旧来ノ田畑貢納ノ法ハ悉皆相廢シ更ニ地券調査相済次第土地ノ代価ニ随ヒ百分ノ三ヲ以テ地租ト確定候」とされ、金納定率制が採用された。この「地租改正条例」は、旧貢租の総額を維持しつつ、統一の制度をもって耕地の租税負担の厚薄を平準化し、定額の金納地租を収入するよう、旧貢租制度を改革すること、これが直接の改租目的であり、ここに維新政権の死活の要求がおかれたのである。¹⁶⁾

地租改正の準備として、まず官民有地の区別がなされ、1873（明治6）年3月25日太政官布告第114号「地券発行ニ付地所名称区別共更正ノ事」により全国の土地を公租公課の観点から整理し、これを地券不発行地、地券発行地の二種に大別し、前者は皇宮地、神地、官有地、除税地の四種で地租改正とは関係がなく、後者は官庁地、官用地、公有地、私有地の四種で地租改正の対象とした。翌1874（明治7）年11月7日太政官布告第120号「改正地所名称区別」により、官有地四種（地租を課さない）、民有地三種（公有地の規定がなくなり、所有の確証のない土地は、農村からも、農民からもとりあげ、官に没収した）に改められた。地租官民有区別は、太政官布告第114号にもとづく太政官達第143号、地租改正事務局達乙第3号、地所処分仮規則、地租改正事務局達乙第11号などによってすすめられたが、実際の区別にあたっては、1876（明治9）年1月29日地租改正事務局達11号「山林原野等官民有区別処分派員官員心得書」¹⁷⁾が使われた。

各種民有地に対しては、次のように所有者を決定して地券が交付された。¹⁸⁾

東京府下においては、武家拝領地および町屋敷は従来の所持者に交付し、上地跡は入札払下をし、拝借地は拝借人に払い下げた。この方法が市街地の宅地にも適用されている。

耕地については、耕作者が直接年貢を納めていた場合には、とうぜん、耕作者が所有権を取得した。

地主小作関係が存在していた場合には、ほとんど地主であった。¹⁹⁾（しかし、地租負担者が地券所有者＝地主とされていても、地主＝小作人の関係という農業経営にもとづいて、地主は地租負担を農民に転化し、実際上の地租は、直接生産者である農民が負担することに変わりはない。そして小作料の額の決定は、地主＝小作人の相対によって確定できることにした。1872（明治5）年8月27日太政官布告第240号「地代店賃諸奉公人給金等ノ事」により、小作料についても「自今双方相対ヲ以テ取極メ候儀勝手次第」と契約の自由が法認され、地主は土地に対する私的所有権にもとづき、農村における支配的地位を法的にも保障されることになった²⁰⁾のである）

質地については、質置主を所有者として交付する定めとしたが、地方によっては質取主に交付したところもある。²¹⁾

永小作地については、地主と小作人の協議により所有権者を決定することとしたため、その決定には、地主・小作人間の力関係が作用した。²¹⁾

割地は分割して各地片の所有者を定めてこれに交付した。²¹⁾（江戸時代、割地とは、一村内の田畑、屋敷、山林の全部または一部を毎年あるいは一定年限毎に特定の標準で村民の間に分配し、一定期間たつと、また改めて分配する制度であって、全国にわたってみられる。²²⁾ その発生原因については、あるいは租税負担を公平にするため、あるいは水損等による損害を平等に負担させるため、あるいは共同開墾者の経営条件を均一にするため、あるいは境界整理のため採用されたのである。²³⁾）

入会地の処分の経過には曲折がみられる。はじめ、持主を定めがたい入会山林原野を公有地に組み入れた。しかし、つぎに、これを官有地・村請公有地・普通公有地の三種に区分することにした。そして、けっきょく、一村ないし数村において自由に進退してきた成跡があって比隣郡村によりそれが証明される入会地については、村または組合を名受とする地券を交付することになった。²⁴⁾

地券の名受人は、券面記載地の地盤の所有者として、その土地を自らの意思を持って自由に使用・収益・処分できることが国家によって保障された。観念的・絶対的な私的所有権が地租改正処分によって成立したといえることができる。²⁵⁾

改租事業の進行は、地租改正法の公布後1875（明治8）年前半までは慎重であり緩慢であったが、同年中頃から、一挙に馬力をかけ、急速な進捗が図られた。²⁶⁾ 政府は全国の地価総額をあらかじめ見積もって、これを各府県に適宜割賦したのであるが、それが、現地の調査の数字と衝突することもあり、税が重くなった地方で苦情を述べても、強制的に承服させられた場合が少なくなかった。²⁷⁾ 農民は、新政権の政治に幻滅を感じ、すでに1870（明治3）年秋から各地で、雑税廃止要求、新政反対、旧知事留任要求、租税軽減要求の一揆をおこしていたが、1873（明治6）年以後は、徴兵令反対一揆があいついだ。封建的貢租の誅求がやまず、さらに新たな負担が加わることへの抗議である。²⁸⁾ そして1876（明治9）年、地租改正一揆と称される農民騒擾が和歌山におこり、熊本、秋月、萩の不平士族暴動を経て、茨城の農民騒擾、三重の伊勢暴動となった。これらの事情にかんがみて、政府は1877（明治10）年に税率を百分の2.5に減じた。²⁹⁾ 地租改正の勢いは、1877（明治10）年の西南戦争で一時挫折し、その後ふたたび慎重を期しつつたゆみなく進められた。1880（明治13）年以後の最後の段階では、残った地方、地目につきかなり強行している。³⁰⁾ 改租単位別に、各地目を総括しての改租終結は、1881（明治14）年中に実にその4割強が集中している。山林原野の改租は困難で、1881（明治14）年ようやく完了した。この山林原野の改租は、耕地の改租とはことなる面でやはり農民のはげしい階級闘争をひきおこした。農民の生産・生活に不可欠な用益権を保障するとの当局者の言明にもかかわらず、官林経営の進展に伴って、この用益も次第に制限され廃止されてきた。農民はおしつめられて立ち上がらざるをえなくなった。そこで、この闘争の特徴として、一方には法的形態をとる取戻要求があり、他方には実力的な官林の濫伐破壊等がなされたのである。³¹⁾

地租改正の済んだ土地に対しては改めて地券が附与された。そして、地租改正事務局は1881（明治14）年6月30日限りで閉鎖され、残務は大蔵省に引渡された。

改租の事業によって、地租改正法の目的が実際どのように実現したか、次の点が挙げられる。³²⁾

まず、全国土地の整理調査が、①郡村字の境界整理と飛地の整理②種々の土地権利関係の整理③土地

の丈量④全国の耕宅地反別の莫大な増加の段階を経て成就し、みだれていた旧幕藩の土地状況を全国齊一に統一規画をもって整理し、「一地一主」の原則によって個別的な持主を確定し、ほぼ正確な土地面積（林野は別）を丈量するという偉業を達した。次には、改租の終結により、旧租が廃止され新税が施行されたことである。明治初年の現物貢納が、1872（明治5）年8月石代納がみとめられ、改租終結後は新地租が施行された。地租不能者に対しては公売処分が行われるようになり、続々と滞納者の整理がなされ、土地所有移動の重要な原因の一つとなった。³³⁾

地券制度は、市街地券→郡村地券→一般地券（改正地券）の発行という法史的変遷をたどった。地券自体は地租改正事業の完了とともに、1886（明治19）年8月11日に「登記法」が制定され、たんに地租簿の謄本としての法的意味を持つに過ぎなくされた。そして1889（明治22）年3月23日の法律第13号にもとづき、土地台帳が作成され、地租は土地台帳に登録された地価により、その記名者から徴収されることとなった。³⁴⁾ こうして地券制度そのものは廃止となったのである。

以上、明治初期の土地改革について概要を述べた。政治的には1867（慶応3）年10月14日大政奉還が行われ、同年12月9日王政復古の大号令が発せられ、幕府は廃止となっていた。しかし藩主が領地領民を支配するという体制が残っていたため、1869（明治2）年1月版籍奉還が行われ、旧藩主は藩知事に任命された。1871（明治4）年7月廃藩置県が行われ、9月には地方長官として府知事・県令が任命された。この間、新政府はまず1868（明治元）年12月18日に農村一般の土地は百姓の所有地なることを宣言し土地に対する農民の私的所有を認め、1871（明治4）年9月4日には江戸時代に禁止されていた桑・楮・漆・茶など米麦等主穀以外の作付けを自由とし、ついで1872（明治5）年2月15日には1643（寛永20）年以來の百姓所持の田畑の永代売買の禁止を解除し、田畑の分地制限も撤廃し、土地を自由に使用・収益・処分する権利を認めた。土地所有者を明確にするため地券を発行し、旧貢租の総額を維持しつつ地租収入をはかり、国庫の歳入を図りつつ、新社会の建設に邁進したのである。この過程において小作地、永小作地、入会地などの取扱いは、農民の理解も得ないまま拙速主義にはしり、種々問題を生じた。1989（平成元）年4月1日導入の消費税をめぐる状況と非常な類似点を見出すところである。そして土地所有権の法認は、現実には地主的土地所有の法制的強化という社会的役割を持ち、そしてそれを基礎として、明治政府の企図した寄生地主制の法制的確立を、実現する道を切り開いたのである。³⁵⁾

C. 江戸時代の土地所有について

江戸時代後期の土地所有と明治時代初期の土地法制との関連において、経済学および法律学の領域で論争がたたかわされている。これに加えてさらに私的土地所有権か近代的土地所有権かの見解の相違もあるが、紙数の関係で、本稿では各説の紹介に止める。

- ①中田氏³⁶⁾……「徳川時代ニ於イテハ土地ハ永代売買ヲ禁止サレタルガ故ニ私人ノ所有ニ屬セズトノ説ガ今日尚一部法曹家ノ間ニ行ハルルハ予ノ甚ダ遺憾トスル所ナリ」とし、「永代売買ヲ禁止サレタル百姓持高請田畑」と雖も「絶対ニ譲渡ノ自由ヲ奪ハレタルノ土地ニアラス」とされ、土地私有権理論を主張された。〔1880（明治13）年10月の大審院判決第256号は、山税に関する事案において、「明治五年第五十号布告ハ人民カ會テ有スルコト能ハサリシ土地ノ所有権ヲ新ニ附与シタルノ主旨ニアラスシテ従前人民ニ土地ノ所有権ア

ルモ特ニ其売買ヲ禁シタリシヲ以テ其禁令ノミヲ解キタルノ主旨ナリトス」としたが、中田氏は支持されている]

この中田氏の土地私有権の理論は本庄栄治郎氏、小野武夫氏、牧 健二氏等によっても採用されている。しかし、中田説に対しては吉田東伍氏、金井 昂氏、土屋喬雄氏、中村吉治氏等は田畑の封建的所有権は封建領主にありとする農奴制的土地所有論を主張されている。

- ②小野氏³⁸⁾ ……江戸時代に於ける土地所有権は既に農民の手に移り、農民がその土地を所持し（又は所有し）ていることを前提として土地の質入、書入が行はれ、又賣買が行はれたのであって、斯る農民間の法律確信、即ち農民慣習の存在を容認しなければならぬ程封建領主（幕府並びに諸侯）の権利は土地所有の實態から浮び上っていたのである。（中略）寛永二十年の土地永代賣買禁止令とか、寛文十三年の土地細分制限點とかが発布せられた為に、江戸時代に於いても尚且つ土地所有権の一部が領主により掌握せられているやうに観察するものが無いでは無いけれども、かうした見解は正当でない。（中略）斯の如き江戸時代の土地所有権制度を前にして維新後に於ける農民土地所有権の確認、即ち明治元年に於ける土地は農民の所有たるべしとの布告、並に明治五年に於ける土地永代賣買解禁令の発布を想ひ見る時、明治新政府の意圖は単に江戸時代に於ける土地私有権制度を再確認せんとせしに過ぎぬのであって、維新後始めて農民に土地所有権を附與したりとする見解は當らないのである。
- ③小倉氏³⁹⁾ ……徳川期の農民＝本百姓は近世檢地＝幕藩體制の編成の過程を経て、生成するのであるが、就中檢地によって、土地の分割保有とその保有によって領主に對して貢租を負担することが、領主に對する農民の基本的關係となるのであって、封建的土地所有権は領主に存し、農民の土地に對する關係は、土地そのものの所有（權）を意味するのでなく、石高に表示された土地の所持（權）〔保有（權）〕なのである。すなわち、徳川期における農民の土地所持（權）には、土地の所持（權）者の身分的地位までの拘束が含まれ、土地の所持（權）に基く物納地代たる年貢その他の諸負擔が統合されて居り、しかもその諸負擔＝封建地代はその土地による殆ど全「剩餘価値」に達する程度なのである。かかる農民の土地の所持（權）したがって土地にたいする諸制限、年貢その他の諸負擔の收取、農民の身分的地位の拘束は、領主の封建的土地所有権に基礎づけられなければならない。（なお小倉氏は、戒能氏の説についても書中で詳しく紹介されているが、戒能説については後日検討したい）
- ④石井氏⁴⁰⁾ ……江戸時代においては、所持という言葉が動産、不動産を通じて所有の意味に用いられ〔1873（明治6）年ごろから所持に代えて所有の語が用いられるようになり、所有の意味では、所持の語は使用されなくなった〕、明治政府は1868（明治元）年12月に「村々ノ地面ハ素ヨリ百姓持土地タルベキ」を宣言して、その所有権を確認している。明治初年において土地所有権に対する封建的諸制限が撤廃され、1868（明治元）年百姓町人の所持の権を確認したうえ、1871（明治4）年には、作付および地種轉換の制限を廃止し、翌年には土地の永代売買の禁を解除している。
- ⑤宮川氏⁴¹⁾ ……明治維新以後1872（明治5）年太政官布告第50号「地所永代売買ノ解禁」がなされる

までの土地関係は、法制度にみる限り、これまでの徳川期における法制の承継と再確認に止まり、土地そのものに対する所有権を法認するものとはいえなかった。1872（明治5）年太政官布告第50号「地所永代売買ノ解禁」以後の土地立法は、明治政府による土地所有権の法認という路線をふみだしていく。美濃部氏、末広氏も1872（明治5）年太政官布告第50号「地所永代売買ノ解禁」によって土地に対する所有権が確立したとされる。

⑥古島氏⁴²⁾ ……1868（明治元）年12月の布告をよりどころとして、この年農民の土地所有が認められたとする解釈が一部にある。農民所有権を認めたとする解釈は、当時の用語法を知らないで、「百姓持ノ地」という表現を現代風に解釈したものであり、真意は石高所持者は年貢を納むべしとしたものである。

⑦水本氏⁴³⁾ ……学説には、1872（明治5）年太政官布告第50号によって、土地に対する所有権が確立したとする見解が強い。（水本氏自身も）権利・義務の観念に支えられないで土地の私的所有権概念が定立されることはないと思うのであって、明治初年以前にも人民の土地所有権が存在したという見解は採用し難い。

〔1880（明治13）年10月の大審院判決第256号は、山税に関する事実において、『明治五年第五十号布告ハ人民カ會テ有スルコト能ハサリシ土地ノ所有権ヲ新ニ附与シタルノ主旨ニアラスシテ従前人民ニ土地ノ所有権アルモ特ニ其売買ヲ禁シタリシヲ以テ其禁令ノミヲ解キタルノ主旨ナリトス』と述べたが、1918（大正7）年10月5日の大審院判決により、『明治五年太政官布告第五十号ヲ以テ地所ノ永代売買ノ禁ヲ解キ其売買所持ヲ許シタルハ土地ハ国ノ所有ニシテ人民ハ土地ノ所有権ヲ有セス唯其使用収益権ヲ有スルニ過キサリシヲ改メ人民ニ土地ノ所有権ヲ附与シ従来有シタル其使用収益権ヲ以テ所有権ト爲シタル旨趣ナリトス』と判示されて、訂正されることになった。〕
ことも引用される]

⑧小林氏⁴⁴⁾ ……1872（明治5）年太政官布告第50号「地所永代売買ノ解禁」をめぐる判決・学説に對立があり、1880（明治13）年10月5日の大審院判決は、「明治五年第五十号布告ハ人民カ會テ有スルコト能ハサリシ土地ノ所有権ヲ新ニ附与シタルノ主旨ニアラスシテ従前人民ニ土地ノ所有権アルモ特ニ其売買ヲ禁シタルヲ以テ其禁令ノミヲ解キタルノ主旨ナリトス故ニ其以前ナルモ人民ニ土地ノ所有権ナシト謂フヘカラス」としており、これに對して1918（大正7）年10月5日の大審院判決は、「明治五年太政官布告第五十号ヲ以テ地所ノ永代売買ノ禁ヲ解キ其売買所持ヲ許シタルハ土地ハ国ノ所有ニシテ人民ハ土地ノ所有権ヲ有セス唯其使用収益権ヲ有スルニ過キサリシヲ改メ人民ニ土地ノ所有権ヲ附与シ従来有シタル其使用収益権ヲ以テ所有権ト爲シタル旨趣ナリトス」として前記の判決を変更し、学説には太政官布告第50号によって、土地に対する所有権が確立したとする見解が多いとされる。しかし、土地は国の所有で、ただその使用収益権を有するにすぎないと単純に割り切ることも妥当ではなく、先進地帯においては、町屋敷・田畑・山林などを含めて、禁止されていたにもかかわらず、実際には売買がなされ、担保にも供せられていたので、社会的には、私的所有が形成されていたといえ、この私的所有に基づく権利は、実質的には、近代的土地所有権とされている。

⑨篠塚氏⁴⁵⁾ ……徳川後期における「百姓の持地」をただちに「土地私有権」という概念にはめこむの

は無理ではないか。一方また「封建領主」に「土地所有権」があるときめてしまうのもちゅうちょされる。戒能氏の主張される「土地所持権」という中間的な概念がいちばん真相に近いように思われる。

- ⑩大竹氏⁴⁶⁾ ……江戸時代の土地なかんずく田畑に対する持主の権利はほとんど処分権能を欠くものであり、近代的土地所有権と同一視できないことは明らかである。しかし、処分能力の欠如ないし制限を理由として、農民に所有権はなく、所有権は幕藩領主にあつて、農民は用益権を保有したにすぎないという見解は必ずしも妥当といえない。土地に対する私法的支配は、土地が商品化した近代にあつては土地の交換価値に向けられるが、土地の商品化がまだ展開されていない近代以前においては土地の利用に向けられていた。したがつて近代的所有権は処分権が中心とされ、前近代的所有権は利用権が中心とされる。幕藩時代の農民の土地所持が処分機能を欠如することは、その土地に対する排他的支配すなわち所有権としての本質を失わしめるものではない。所持は利用権を中心とした所有権であり、所有と占有とが分離せずになお一体化した概念であつた。所持に対する法律的な制限は、幕藩領主の農民に対する身分的支配にもとづくもので、農民を土地喪失から守つて所持を堅固にするための保護にはかならなかつたのである。
- ⑪丹羽氏⁴⁷⁾ ……「農民の私的土地所有とは、公儀（天下）の土地を公儀（天下）の百姓が所持するということなのである」といわれ、土地所持＝土地所有という理解に立たれる。
- ⑫熊谷氏⁴⁸⁾ ……太政官布告は「地所永代売買ノ儀従来禁制ノ処自今四民共売買致所持候儀被差許候事」というかんたんな内容のものであり、事実上進行しつつあつた田畑の売買を法認しただけのものだという理解も成り立つけれど、この布告の意義はもっと積極的に評価できる。（中略）江戸時代にも所持という表現は用いられていたけれど、そこでは売買が禁じられ領有の観念が支配していたため所持は事実上の占有と解されることが多かつた。しかし、この布告によって売買によって取得するということになり、それはもはや事実上の占有ではなく、近代法上の絶対性を持つ所有権に転化する。いいかえるならば、この布告によって土地所有の自由が法的に保障され、土地が交換価値の体系のなかへ完全に組み入れられたことになる。

以上のように、今日においても種々の説が見られる状況である。

Ⅱ. 大正中期の土地・建物法（表2参照）

大正期における土地・建物法としては、表2のとおり種々のものがある。特徴的なものとしては、借地・借家法の制定、小作調停法の制定、都市計画に関する法制の整備などがあげられるが、その先駆をなすものとして、明治憲法の公布、旧民法の公布、明治民法の公布がある。

1889（明治22）年2月11日明治憲法が発表された。その内容には、民主的な要素と反民主的な要素がみられるが、所有権に関しては、第27条に「日本臣民ハ其ノ所有権ヲ侵サルルコトナシ 公益ノ為必要ナル処分ハ法律ノ定ムル所ニ依ル」と定められた。

1890（明治23）年には「旧民法」（「ボアソナード民法」ともいう）が公布され、1893（明治26）年1月

から施行されることとなっていた。ところが、民法典施行反対論が強烈にまき起こった。フランス学派（断行論）対イギリス学派（延期論）の争いという説もあるが、対立は土地所有権のあり方と家族のあり方の2点であり、土地所有権については、土地所有権の自由性、つまり使用・収益・処分の自由を認めていることには反対はなかったが、土地利用権が強化されていることに反対があった。利用権の中の代表的な賃借権は、フランス民法では物権とされていないのに、「旧民法」では、物権とされ強化されていたからである。民法典施行反対論ないし延期論は、「土地所有権」については、地主階級の代弁者として、また、「家族」については、封建的な家族制度の信奉者として、立ち現われた。⁴⁹⁾『民法出デ、忠孝亡ブ』という有名な論文も出た。

「ボアソナード民法」は、ついに実施されることなく、新たに法典調査会が組織され、ドイツ民法典第一草案を受け継いで、民法典（「明治民法」と称する）が制定され、財産法関係は1896（明治29）年に、家族法関係は1898（明治31）年に公布された。財産法関係はほとんど大部分が改正されることなく、今日に及んでいる。⁵⁰⁾

1. 借地・借家法

A. 明治期の借地関係法

借地の系譜は、江戸時代の地借に遡る。家屋の賃貸借を借家または店借、その敷地の賃貸借を地借と称した。その契約には借家（借地）人より請人連署の店（地）請証文を貸主へ渡すことが必要であった。通常は期間の定めがなく、貸主の請求があればいつでも明け渡さねばならない義務があった。賃料は毎月払か半期払が通例である。地借のばあいは、地主の承諾を得て売却・譲渡もしくは転貸することもできた。⁵¹⁾

「明治民法」は、財産法関係は1896（明治29）年に、家族法関係は1898（明治31）年に公布されたが、「ボアソナード民法」に比べて、賃借権が大変弱くなっていた。ドイツでは、ユンカー地主といわれている領主的な地主層の下に定期借地農という弱い小作人があり、ドイツ民法典第一草案の賃借権は、この賃貸借がモデルとなっており、「明治民法」は、それを受け継いだ。利用権保護に厚かった「ボアソナード民法」とことなり、「明治民法」では、土地所有権の優越性が完全に貫かれている。⁵²⁾その後、借地人層の不満が高まり、1900（明治33）年「地上権ニ関スル法律」（明治33. 3. 27 法72）が制定された。

1904, 05（明治37, 38）年の日露戦争は、日本に大変な好景気をもたらし、大都市の地価はどんどん上昇した。借地の地代は地価の騰貴に追いつかないので、地主は土地を売り、買主は借地人に明渡を請求してきた。対抗力のみならず、借地人には建物買取請求権も認められていないので、借地人は、家を取りこわして土地を明渡さざるをえなかった。そこで、地主が貸した土地を第三者に売ると、借地上の建物は、地震でこわれるのと同じように取りこわされるというので、世間では、「地震売買」と呼び、大きな社会問題となった。こういう事態を迎えて、借地人の間から、「売買は賃貸借を破らない」ように改めるべきだ、つまり、借地権に対抗力をあたえるように改めるべきだ、という声が全国的に起こり、弁護士出身の衆議院議員高木益太郎その他によって衆議院に提出された議員立法案が、若干の修正を受けて、ついに成立した。1909（明治42）年の「建物保護ニ関スル法律」である。借地人の建物の登記を

すれば、借地権に対抗力が生ずることになった。建物は借地人の所有物であるから、保存登記は地主の協力がなくても、自分だけでできる。「建物保護法」を成立させたのは、商業資本の力だけではなく、借地人全体の力であったと思われる。⁵³⁾（この法律は、当初「工作物保護ニ関スル法律案」であったが、修正により、「建物保護ニ関スル法律」となった。⁵⁴⁾）

B. 大正期の借地・借家法

借地法についても、明治末から高木益太郎等を中心に立法運動が行われ、最終的には、1921（大正10）年に成立した（大正10. 4. 8 法49）。存続期間、買取請求権、地代増額減額請求権の規定などがあつた。1921（大正10）年前後は、小作争議が頻発し、借家人組合の結成もはじめられた時期であるので、借地法は、一見、かかる社会問題対策として成立したように見えるが、借地法成立の直接的動機を当時の社会事情に求めるなら、第一次大戦によるわが国経済の資本制的ないちじるしい発展と、資本家的借地人の質量両面での増大を、あぐべきであろう。⁵⁵⁾

借家権つまり家屋賃借権について対抗力が認められたのは、1921（大正10）年借家法（大正10. 4. 8 法50）においてである。借家法の制定には、当時流行となりつつあつた「社会政策」思想、および、ドイツその他の国々で第一次大戦中から採用されはじめていた借家人保護立法の影響があずかって力があつたと思われる。小作争議・労働争議が頻発し、借家人組合の結成もはじめられた時期であるので、社会情勢がある程度の影響をあたえたことも否定はできない。⁵⁶⁾

1922（大正11）年借地借家調停法（大正11. 4. 1 法41）が成立した。この借地借家調停制度は、わが国の調停制度の最初のもので、小作調停・金銭債務調停はこれに倣って作られたもので、今日これら各種の調停制度を統一して作られた民事調停法による民事調停の元祖をなすものである。⁵⁷⁾ 借地借家臨時処理法（大正13. 7. 22 法16）は、関東大震災に起因する借地、借家の調整を目的とするものである。

〔その後昭和戦時体制下の住宅難対策として、1939（昭和14）年の地代家賃統制令制定と1941（昭和16）年の借家法および借地法の改正がある。1966（昭和41）年にも大改正があり、1989（平成元）年3月にも改正案が発表されている〕

2. 小作法

A. 明治期の小作制度

江戸時代、小作（地方によっては、下作、入作、請作、卸作、掟作、水入などとも呼んだ）は名田小作と質地小作に大別でき、名田小作（＝地主がその所有地を小作に出す場合の名称）はその期限によって無年季小作、年季小作、および永小作に分けられる。無年季小作はもっとも普通の小作でいつでも回収できた。年限の定めがなく、通常小作証文を作らない。年季小作は3年、5年のように年季を定められた小作で年季中は小作地を回収できないが、小作料を滞納すれば地主はこれを取上げることができた。小作権の譲渡および又小作は通例禁止される。小作料はまた小作米、作米、下作米、地子年貢、入立米など地方によって種々の名前がついていた。⁵⁸⁾

永小作は地主が変つた場合も、これに対抗できるものであり、その権利は物権の名に値する。永小作人は小作地を永年かつ勝手次第に支配し進退でき、その発生原因によって、開墾永年小作、20年以上永小作および貸付永小作に区別できる。質地小作は、土地の質入によるものであり、質地が田畑のときは質取主がみずから手作りすることもできるし、また小作に附することもでき、質置主に小作させるとき

は直小作，他人に小作させるものを別小作と称した。⁵⁹⁾

以上の制度は大綱として，明治政府にひきつがれた。しかし，大蔵省は1873（明治6）年永小作を年季一年の普通小作とした。1875（明治8）年，従来の小作制度を三類に分け，第一類は永小作で甲種と乙種に分け，第二類は年期小作，第三類は普通小作である。甲種については，地主が小作株を買取るか，小作人が土地を買取るか，協議をさせ，不成立の場合には政府が適切な処置をとることとし，乙種については，永小作の名をやめて20年以内の年期を定めて小作させ，その年期明けに普通小作に変換させて，認定永小作の制度は今後認めないようにした。明治10年代後半，小作人の権利の主張により地主は契約の不備，法の不備を意識し，小作条例を制定しようとする。⁶⁰⁾ 1887（明治20）年，小作条例草案が作成されたが，一方で旧民法が延期となり，明治民法の成立となった。明治民法は家父長制的旧小作慣行をよりどころとしつつ，小作人の法的地位を劣悪化し，圧倒的に優位な地主的土地所有の体制を法的に保障するにいたった。⁶¹⁾

B. 大正期の小作制度

拡大してきた地主的土地所有は，大正中期に転機に立たざるを得なくなった。第一次欧州戦争直後の経済恐慌を契機とする米価の暴落1920～1923（大正9～12）年と小作争議の激発1918～1921（大正7～10）年に因る農村問題の重大化ないし農業危機の現実化に照応し，より基本的には，資本主義の発展と地主的土地所有制との矛盾を意味する。1921（大正10）年6月にはじまった政府部内における小作法制定の研究と，1922（大正11）年4月日本農民組合創立大会における「耕地の社会化」「耕作権の確立」の主張である。1920（大正9）年11月設置された小作制度調査委員会では，小作法案・小作組合法案・自作農創設制度・小作争議調停法案を調査したが，小作法案（第一次案，第二次案，幹事私案），小作組合法案は流産し，小作争議激増の中で，1924（大正13）年小作調停法（大正13. 7. 22 法18）が成立した。その主旨は小作争議を通じて地主と小作人が対抗的になっており，この状勢の彌漫が社会的忌むべき闘争であるという憂慮であり，地主と小作人は，民法の地主的土地所有権を基調とし，地主の温情を従とする従属関係であったが変化してきたことによるとされる（対抗的となった地主と小作人の間の関係を規律すべき法的或は社会的規範に欠くところあるに至った）。1926（大正15）年地価および小作料の漸減，小作争議の依然たる増加を背景に自作農創設維持補助規則（大正15. 5. 21 農林省令10）が出された。その後地主勢力をよりよく代表する政友会内閣で自作農地法案が立案されたが流産となった。また小作法案も成立しなかった。1941（昭和16）年戦時体制のもと，国家総動員法による勅令として，小作料統制令，臨時農地価格統制令，臨時農地等管理令が出された。⁶²⁾

3. 土地等の利用・処分に関する規制

A. 都市計画に関する規制

1881（明治21）年首都である東京の市街地を計画的に改造することを目的として，東京市区改正条例（明治21. 8. 17 勅令第62号）が制定され，その後の都市への人口集中にともない1918（大正7）年東京市区改正条例改正（大正7. 4. 17 法35）により制度上の改革が行われた。市区改正事業を東京市の区域外にわたって定めることができることと，京都市，大阪市，指定都市に準用できるようにしたことである〔後者は，「京都市，大阪市其他の市の市区改正に関し東京市区改正条例及東京市区改正土地建物処分規則を準用しうる件」（法36）による〕。これにより，京都市，大阪市およびその後指定され

た横浜市，神戸市，名古屋市を含め，6大都市に都市計画が実施されることになった。しかし，東京市区改正条例では予算および都市改造に限界のあることから，1919（大正8）年都市計画法（大正8．4．5法36）が制定され，同時に制定された市街地建築物法（大正8．4．5法37）とあいまって，都市計画法制として整備された。また，1899（明治32）年制定の耕地整理法（明治32．3．22法82）は，新しく市街地となろうとするところに耕地整理を行ったのであるが，都市計画法の制定により土地区画整理という言葉が用いられるようになった。

B．建築物等の規制

国民の日々の生活の本拠であり，生命，財産，健康を守る建物については，1919（大正8）年市街地建築物法（大正8．4．5法37）が制定され，都市計画法（大正8．4．5法36）とともに6大都市に適用された。1923（大正12）年9月1日，関東大震災が起これ，東京は壊滅的被害を受けた。この経験から耐火構造のみならず耐震構造の研究が進められることになった。

C．道路，河川，公有水面等の規則

道路は，通勤・通学・会社営業活動・観光・レジャーなど人の往来や産業原材料・物資の輸送など日常生活に不可欠なものであり，今日の車社会では一家に二台もという状況であるが，明治時代には道路の役割は鉄道，海運等に比較して著しく低いものであったため1919（大正8）年道路法（大正8．4．11法58）としてようやく成立した。

なお，道路と類似の機能を果たし，かつ人類の文明の母体であるとともに，逆に災害ももたらす河川については，すでに1896（明治29）年旧河川法（明治29．4．8法71）が成立していた。

また，公有水面（河，海，湖沼其ノ他ノ公共ノ用ニ供スル水流又ハ水面ニシテ国ノ所有ニ属スルモノ）の埋立て（干拓を含む）を行って埋立地の所有権を取得しようとする者には，1921（大正10）年公有水面埋立法（大正10．4．9法57）が制定された。

これら道路，河川など公の用に供される施設等（公物）については，それぞれ特別法で規制されるが，国有の公物に関する一般法としては，1921（大正10）年国有財産法（大正10．4．8法43）が制定された。

Ⅲ．昭和20年以後（表3～11参照）

昭和20年以後の土地・建物法については，戦災復興，国土の開発，経済成長，都市への人口・産業の集中，核家族化，過密過疎現象，乱開発による災害発生，公害発生，道路・鉄道網整備，地価高騰，土地成金・不公平感発生，土地建物の高度利用，東京への政治・経済等の一極集中などをふまえて，多種多様なものが制定されており，各年代ごとに主たる事象をキーワードとして掲げつつ，12のグループに分けて，具体的法令を述べることとした⁶³⁾。なお個々の法律の内容・実態等については，紙数の制約により一部のみ触れることとし，記述もA～Eのタイトルにあわせ元号を用いる。

A．昭和20年代

昭和20年8月14日，日本はポツダム宣言受諾を決定し，無条件降伏をした。多数の死者（約310万人）

をだし、多くの都市は廃虚となり、住む家もバラックとなり、国民は飢えに苦しんだ。同年8月末、連合国軍最高司令官マッカーサーが着任し、GHQ（連合国軍総司令部）が占領統治をはじめた。GHQは、政治・経済・教育・文化のあらゆる分野にわたって民主化への大規模な改革にのりだし、婦人解放と選挙権付与、労働組合の奨励、学校教育の民主化、経済機構の民主化など人権確保の五大改革を指令した。11月から12月にかけて、財閥解体、農地改革、国家と神道の分離の指令が出された。

このように昭和20年代を表わすキーワードは、⁶⁴⁾

＜戦後復興と民主化への動き…GHQによる民主化、財閥解体、財閥への厳しい対応、農地改革、労働運動の復活、ゼネスト中止、＞

＜生産力拡大策とインフレ…闇とインフレ、新円切り換えと財産税、経済安定本部の設置、傾斜生産方式、復金融資、価格差補給金、再度のインフレ激化、＞

＜経済再建・自立への歩み…中華人民共和国の成立と日本への影響、ドッジ・ラインの実施、単一為替レート設定、シャープ警告、安定恐慌の招来、労働運動の抑圧、＞

＜朝鮮戦争と特需景気…朝鮮戦争、サンフランシスコ講話条約、特需景気、消費景気と国民生活、資本蓄積と投資景気、特需景気の終焉、吉田時代から五五年体制、＞などがあげられる。

土地・建物法に関しては、まず農地改革が、昭和20年12月第一次改革、21年9月第二次改革と行われたが、法的には農地調整法の改正（昭和21.10.21）と自作農創設特別措置法（昭和21.10.21 法43）の制定の形式をとってすすめられた。改革の結果、全小作地の約80%が解放され自作農が創設された。農地改革は多くの自作農が創設されて農村の民主化をもたらしたけれども、他方大規模な資本家的経営を行い得る農家が育たなかった。また、山林については、未解放のままであった。（表4参照）

『国土の計画と開発に関する法（国土の総合開発）』（表3参照）では、まず昭和21年国土の復興を目的とする復興国土計画が作成され、次いで戦後経済建て直しのため国土総合開発法（昭和25.5.26 法205）が制定され、これを基本とし、各種の特別法が制定された。地方ブロックの開発に関する法令としては、北海道開発法（昭和25.5.1 法126）があり、以後昭和30年代に他の地方も制定された。地方の開発に関する法令として、離島振興法（昭和28.7.22 法72）も制定された。国土調査に関する法律としては、国土調査法（昭和26.6.1 法180）が制定されている。

政治・経済・文化の中心である東京を含む首都圏の整備に関しては、旧首都建設法（昭和25.6.28 法219）を経て、首都圏整備法（昭和31.4.26 法83）が制定された。

『土地等の利用・処分に関する法』（表4参照）では、建築物の規制について、市街地建築物法（大正8.4.5 法37）に代わって、建築基準法（昭和25.5.24 法201）が、建築技術者資格として建築士法（昭和25.5.24 法202）が、防火建築帯に関するものとして耐火建築促進法（昭和27.5.31 法160）が制定された。

農地改革については上述した。なお、最高裁は農地買収価格については、憲法第29条第3項に違反しないとしている（昭和28年12月23日）。「農業生産の基盤の整備及び開発を図り、農業の生産性の向上、農業総生産の増大等に資する」ことを目的とする土地改良法（昭和24.6.6 法195）も制定された。

森林関係については、明治30年すでに森林法（明治30.4.12 法46）が制定され、明治40年森林法（明治40.4.23 法43）を経て、戦中戦後の乱伐等による森林の荒廃、山村民主化などの状況のもと自然保護のために昭和26年森林法（昭和26.6.26 法249）が制定された。

文化財保護のために、文化財保護法（昭和25.5.30 法214）も制定された。

『市街地の開発・再開発に関する法』（表5参照）では、耕地整理法（明治42.4.13 法30）廃止後、土地区画整理法（昭和29.5.20 法119）が制定された。

『公共用地等の収用等と補償に関する法』（表6参照）では、日本国憲法（昭和21年11月3日）第29条第3項は、「私有財産は、正当な補償の下に、これを公共のために用ひることができる」とし、明治22年の土地収用法（明治22.7.31 法19）に代わる土地収用法（昭和26.6.9 法219）が制定された。

『公物と国有財産に関する法』（表7参照）では、（公物とは、行政主体により、直接に公の目的のために供用される有体物をいい、道路、河川、港湾、海岸、公有水面、都市公園等がこれに属する）道路については、大正8年に道路法（大正8.4.11 法58）が制定されており、昭和27年道路法（昭和27.6.10 法180）に代わった。国有財産については、国有財産法（昭和23.6.30 法73）国有財産特別措置法（昭和27.6.30 法219）が制定された。

『不動産に関する営業等の規制に関する法』（表8参照）では、宅地建物の取引に関し、昭和27年宅地建物取引業法（昭和27.6.10 法176）が制定され、宅地または建物について売買、交換等一定の取引を業として行なう場合には、その規制を受けることになった。

『住宅対策、地代家賃の統制に関する法』（表9参照）では、終戦直後、住宅が420万戸不足しており、昭和20年9月罹災都市応急簡易住宅建設要綱、同11月住宅緊急措置令、21年臨時建築制限令により応急措置が、また新たに建設省および同住宅局が設置された。恒久的な住宅対策としては、昭和25年「国民大衆が健康で文化的な生活を営むに足る住宅の建設に必要な資金で、銀行その他一般の金融機関が融通することを困難とするものを融通する」ことを目的とする住宅金融公庫法（昭和25.5.6 法156）が、昭和26年には「国および地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足る住宅を建設し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の向上に寄与する」ことを目的として公営住宅法（昭和26.6.4 法193）が制定された。地代家賃については、戦時体制下の国民生活安定のための地代家賃統制令（昭和14.10.18 勅令704）が地代家賃統制令（昭和15.10. 勅令678）を経て、戦後の地代・家賃の高騰を防ぎ、借地借家人を保護するため地代家賃統制令（昭和21.9.28 ポ勅令443）となって存続した。

B. 昭和30年代

昭和30年代を表わすキーワードは⁶⁴⁾

＜戦後経済からの脱皮…もはや戦後ではない、神武景気、太陽族、家庭電化時代のはじまり、なべ底景気かV字型回復か、二重構造、＞

＜岩戸景気と大衆消費社会の到来…スケールメリットの追求、投資が投資を呼ぶ、消費革命と生活の近代化、人並み意識の拡大、若年労働力の不足化、＞

＜所得倍増計画と高度成長…所得倍増論誕生の背景、倍増計画の特徴、高度成長の成果、高進学率化、高度成長のひずみの発生、世界の注目を集めた成長、＞などがあげられる。

こうした背景のもと、『国土の計画と開発に関する法』（表3参照）では、国土総合開発法に基づく「全国総合開発計画」が昭和37年10月5日作成され、昭和45年を目標年次として、「地域間の均衡ある発展」をめざして、拠点開発構想（地域間の均衡ある発展のため、既成大集積地と関連させて開発拠点

を設定し、過密地域から開発拠点への工場などの移転をはかり、開発地域を積極的に開発する)が採られた。

拠点の開発整備に関するものとしては、新産業都市建設促進法(昭和37.5.10 法117)、工業整備特別地域整備促進法(昭和39.7.3 法146)、低開発地域工業開発促進法(昭和36.11.13 法216)が制定された。

大都市圏の開発法としては、首都圏の整備に関し、上述のように旧首都建設法(昭和25.6.28 法219)を経て、首都圏整備法(昭和31.4.26 法83)が制定され、その後、首都圏の既成市街地における工業等の制限に関する法律(昭和34.3.17 法17)などが制定された。

首都圏と並ぶ経済・文化の中心地である近畿圏の過密および無秩序な市街化などへの対策として、近畿圏整備法(昭和38.7.10 法129)が制定され、その後近畿圏の既成都市区域における工場等の制限に関する法律(昭和39.7.3 法144)などが制定された。

『土地等の利用・処分に関する法』(表4参照)では「宅地造成に伴いがけくずれ又は土砂の流失を生ずるおそれが著しい市街地又は市街地となろうとする土地の区域内において、宅地造成に関する工事等について災害の防止のため必要な規制を行うことにより、国民の生命及び財産の保護を図り、もって公共の福祉に寄与する」ことを目的とする宅地造成等規制法(昭和36.11.7 法191)が制定された。

農地等に関しては、農業基本法(昭和36.6.12 法127)、農地転用許可基準(昭和34.10.27 農林事務次官通達)が制定され、森林に関しては、林業基本法(昭和39.7.9 法161)が制定された。自然景観等の保護では、自然公園法(昭和32.6.1 法161)、都市公園法(昭和31.4.20 法79)がある。

『市街地の開発・再開発に関する法』(表5参照)では、土地区画整理事業で地域振興整備公団法(昭和37.4.30 法95)が、新住宅市街地開発で新住宅市街地開発法(昭和38.7.11 法134)がある。市街地再開発事業では防災建築街区造成法(昭和36.6.1 法110)が、住宅地区改良事業では住宅地区改良法(昭和35.5.17 法84)がそれぞれ制定された。

『公共用地等の収用等と補償に関する法』(表6参照)では、公共用地の取得に関する特別措置法(昭和36.6.17 法150)、公共施設の整備に関連する市街地の改造に関する法律(昭和36.6.1 法109)、公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱(昭和37.6.29 閣議決定)、建設省の直轄の公共事業の施行に伴う損失補償基準(昭和38.3.20 建設訓令第五号)が制定された。

『公物と国有財産に関する法』(表7参照)では、河川法(昭和39.7.10 法167)、特定多目的ダム法(昭和32.3.31 法35)、海岸法(昭和31.5.12 法101)、道路関係では高速自動車国道法(昭和32.4.25 法79)・道路整備緊急措置法(昭和33.3.31 法34)・道路整備特別措置法(昭和31.3.14 法7)・道路交通法(昭和35.6.25 法105)・国土開発幹線自動車道建設法(昭和32.4.16 法68)・日本道路公団法(昭和31.3.14 法6)・首都高速道路公団法(昭和34.4.14 法133)・阪神高速道路公団法(昭和37.3.29 法43)・駐車場法(昭和32.5.16 法106)・自動車の保管場所の確保等に関する法律(昭和37.6.1 法145)などが制定され、車社会の到来を告げている。

『不動産に関する営業等の規制に関する法』(表8参照)では、地価問題の解決の方策の一つとして不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38.7.16 法152)が制定され、不動産鑑定評価・不動産鑑定士制度が創設された。

『住宅対策、地代家賃の統制に関する法』(表9参照)では、戦後の住宅不足に加え、急激な大都市への人口集中による住宅不足対策として、「住宅の不足の著しい地域において、住宅に困窮する勤労者

のために耐火性能を有する構造の集団住宅及び宅地の大規模な供給を行うとともに、健全な市街地に造成し、又は再開発するために土地区画整理事業等を行うことにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与する」ことを目的として日本住宅公団法（昭和30.7.8. 法53。後住宅・都市整備公団となる）が制定された。これにより、公営住宅（賃貸）、住宅金融公庫の融資による住宅（持家主体）、公団住宅（賃貸・分譲）、地代家賃統制令改正による民間自力による賃貸住宅の供給という多元的、重層的な住宅施策体系が確立した。そして住宅政策の基本目標が個数の充足から居住水準の向上へと移行した。長期的な住宅建設計画としては、「住宅建設十箇年計画」（昭和30～39年度）、「住宅建設五箇年計画」（昭和32～36年度）、「新住宅建設五箇年計画」（昭和36～40年度）、「新住宅建設七箇年計画」（昭和39～45年度）があいついで作成された。

C. 昭和40年代

昭和40年代を表わすキーワードは⁶⁴⁾

＜開放経済体制への移行と40年不況…「戦後体制」への圧力、貿易と外国為替の自由化、OECDに加入、40年不況の素地、企業倒産の続発、国債の登場、「転型期」論議、＞

＜昭和元禄の繁栄…イザナギ景気、転型期を克服した大型設備投資、省力化、公害防止投資、安定成長志向型政策、豊かな社会の熱気、＞

＜経済大国への地固め…大型合併の嵐、新日鉄の誕生、第一勧銀の誕生、経済大国に成長した日本、臆病な巨人、＞

＜ドル・ショックと過剰流動性…物価上昇がボトル・ネックに、米国の経済力低下、ドル・ショック、スミソニアン協定へ、再びフロートへ、過剰流動性の蓄積、＞

＜第一次石油ショック…オイル・ショック、もの不足パニック、企業批判の高まり、歪められた石油製品価格、新しい道へ踏み出す、＞などがあげられる。

こうした背景のもと、『国土の計画と開発に関する法』（表3参照）では、国土総合開発法に基づく「新全国総合開発計画」が昭和44年5月30日作成され、昭和60年を目標年次として、「豊かな環境の創造」をめざして、大規模プロジェクト構想（新幹線、高速道路など大規模プロジェクトにより、過密、過疎の格差を解消し、広域生活圏を設定して、国民生活の標準を確保する）が採られた。

昭和47年の『日本列島改造論』による地価暴騰対策から、「総合的かつ計画的な国土の利用を図る」ことを目的とする国土利用計画法（昭和49.5.27 法92）、国土庁設置法（昭和49.6.26 法98）が制定された。国土利用計画法では、国土利用計画、土地利用基本計画が定められ、土地取引の許可制・届出制が採られ、遊休土地に対する助言勧告等が定められている。

地方の開発促進としては、農村地域工業導入促進法（昭和46.6.21 法112）、山村振興法（昭和40.5.11 法64）、過疎地域対策緊急措置法（昭和45.4.24 法31）などがある。農村地域への工業の導入・農業従事者の就業促進、農業構造自体の改善を進めること、山村の経済力培養と住民福祉の向上を図ること、農山村地域からの都市への急激な人口流出によって過疎現象を生じている地域に対する対策などを盛り込んだものである。沖縄振興開発特別措置法（昭和46.12.31 法131）も制定された。

また、首都圏、近畿圏につぐ第三の工業地帯である中部圏の開発整備をはかるものとして、中部圏開発整備法（昭和41.7.1 法102）が制定され、その後中部圏の都市整備区域、都市開発区域及び保全区

域の整備等に関する法律（昭和42.7.31 法102）も制定された。

『土地等の利用・処分に関する法』（表4参照）では、都市計画に関する規制として、大都市における過密状態、通勤難、交通難、公害の発生、地価の高騰、無秩序な市街化現象、農村における乱開発等に対処するため、都市計画法（大正8.4.5 法36）を改正し、都市計画法（昭和43.6.15 法100）が制定され、市街化区域・市街化調整区域の区分、用途地域の拡大・規制強化などが盛り込まれた。市街化区域内における農地転用について、届出制となった。

建築物等の規制としては、「都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図り、もって公共の福祉に寄与する」ことを目的として都市再開発法（昭和44.6.3 法38）、「人口の集中の著しい大都市の周辺の地域において、新都市を建設するに際して必要な諸手続きを定め、大都市圏における健全な新都市の基盤の整備をはかり、大都市における人口集中と宅地需給の緩和に資するとともに、大都市圏の秩序ある発展に寄与しようとする」新都市基盤整備法（昭和47.6.22 法86）が制定された。

都市緑地の保全に関する規制として、都市緑地保全法（昭和48.9.1 法72）が制定された。

農地等に関する規制として、市街化調整区域における農地転用許可基準について（昭和44.10.22 農林事務次官通達）が出された。

自然景観等の保護に関する規制として、自然環境保全法（昭和47.6.22 法85）、古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法（昭和41.1.13 法1）が制定された。

急傾斜地に関する規制として、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44.7.1 法57）が制定された。

年々悪化する公害に関する規制として、公害対策基本法（昭和42.8.3 法132）、大気汚染防止法（昭和43.6.10 法97）、騒音規制法（昭和43.6.10 法98）、水質汚濁防止法（昭和45.12.25 法138）、人の健康にかかる公害犯罪の処罰に関する法律（昭和45.12.25 法142）、農用地の土壤の汚染防止等に関する法律（昭和45.12.25 法139）、海洋汚染防止法（昭和45.12.25 法136）、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45.12.25 法137）などが制定された。

『公共用地等の取用等と補償に関する法』（表6参照）では、公共事業の施行に伴う公共補償基準要綱（昭和42.2.21閣議決定）が決定された。公的土地保有の拡大に関するものとして、公有地の拡大の推進に関する法律（昭和47.7.15 法66）、上述新都市基盤整備法（昭和47.6.22 法86）が制定された。

『公物と国有財産に関する法』（表7参照）では、本州四国連絡橋公団法（昭和45.5.20 法81）、地方道路公社法（昭和45.5.20 法82）が制定され、昭和63年4月瀬戸大橋が開通した。

『不動産に関する営業等の規制に関する法』（表8参照）では、積立式宅地建物販売業法（昭和46.6.16 法111）が制定された。

『標準地の価格の公示に関する法』（表10参照）として、「標準地の正常な価格を公示することにより、一般の土地の取引価格に対して指標を与え、及び公共の利益となる事業の用に供する土地に対する適正な補償金の額の算定に資し、もって適正な地価の形成に寄与する」ことを目的として地価公示法（昭和44.6.23 法49）が制定された。

『住宅対策、地代家賃の統制に関する法』（表9参照）では、「住宅の建設に関し、総合的な計画を策定することにより、その適切な実施を図り、もって国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与する」ことを目的として住宅建設計画法（昭和41.6.30 法100）が制定され、「第一期住宅建設五箇年計画」（昭和

41～45年度)、「第二期住宅建設五箇年計画」(昭和46～50年度)が策定され、住宅戸数および居住水準の向上を目標とした。また中堅所得階層の持家取得の推進を図るため、「住宅の不足の著しい地域において、住宅を必要とする勤労者の資金を受け入れ、これをその他の資金とあわせて活用し、これらの者に居住環境の良好な集団住宅及びその用に供する宅地を供給し、もって住民の生活の安定と社会福祉に寄与する」ことを目的として、地方住宅供給公社法(昭和40.6.10 法124)が制定された。

D. 昭和50年代

昭和50年代を表わすキーワードは、⁶⁴⁾

〈戦後最大の不況…強力な金融引締め政策、製造業の需給ギャップ、サービス経済化の進展、サービス産業の技術革新、おだやかな不況対策、奏効したショック吸収策、世界経済の四極分化、〉

〈三重苦からの脱出…不況のプロセス、世界同時不況とトリレンマ、製造業の低迷、ストップ・アンド・ゴー政策、貯蓄超過と国債発行、不況からの離脱、〉

〈第二次石油ショック…イランの政変、OPEC諸国の石油減産、石油に弱い円、省エネルギーへの努力、代替エネルギーの模索、〉

〈世界経済秩序の転換期…二つのオイル・ショック、レーガノミックス、世界経済の回復、日本経済の回復、転換する産業構造と社会・生活の変化、財政危機と税制改革、金融革命、日米経済摩擦、〉などがあげられる。

こうした背景のもと、『国土の計画と開発に関する法』(表3参照)では、国土総合開発法に基づく「第三次全国総合開発計画」が昭和52年11月4日作成され、おおむね昭和62年を目標年次として、「人間居住の総合的環境の整備」をめざして、定住構想(過密過疎問題に対処しつつ、全国土の利用の均衡と人間居住の総合的環境の整備をはかる)が採られた。都市計画に関する規制として、大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法(昭和50.7.16 法67)が制定された。

『市街地の開発・再開発に関する法』(表5参照)では、住宅・都市整備公団(昭和56.5.22 法48)、宅地開発公団法(昭和50.6.25 法45)が制定された。

『住宅対策、地代家賃の統制に関する法』(表9参照)では、「第三期住宅建設五箇年計画」(昭和51～55年度)が制定され、最低居住水準と、平均居住水準の二つの居住水準目標を定めて住宅の質の向上に重点を置いた。「第四期住宅建設五箇年計画」(昭和56～60年度)では、昭和60年までにすべての世帯が最低居住水準を、半数の世帯が平均居住水準を確保することとするとともに、低水準の住環境の解消及び良好な住環境の確保を図るための住環境水準を設定し、住環境も併せて、一層の住宅の質の向上を図ることとした。

E. 昭和60年代

昭和60年代を表わすキーワードは、⁶⁴⁾

〈円高進展下の日本経済…G5への背景、ブラザ合意に始まる円高の推移、改善進まぬ貿易収支と構造転換対策、円高不況、「財テク」と内需振興、円高の景気刺激効果、債権国日本の国際的役割と国内課題、〉

〈内需の時代…きしみつづけた世界経済、内需メリットの浸透、資産効果、輸出産業の内需型への転

換、積極的な財政政策、憩いとゆとりを求めて、長期的課題、>などがあげられるが、昭和64年1月8日「平成」と改元された。

こうした背景のもと、『国土の計画と開発に関する法』（表3参照）では、国土総合開発法に基づく「第四次全国総合開発計画」が昭和62年6月30日作成され、おおむね昭和75年を目標年次として、「多極分散型国土の構築」をめざして、交流ネットワーク構想（地域の特性を生かしつつ、地域主導の地域作りを推進する。国内、国際間の人流、物流円滑化のための基幹的交通、情報・通信体系の整備を促進する。イベント開催、交流組織づくり等のソフト的な手法を活用して、多様な交流機会の創出を推進する）が採られた。

『住宅対策、地代家賃の統制に関する法』（表9参照）では、「第五期住宅建設五箇年計画」（昭和61～65年度）が策定され、早期にすべての世帯が最低居住水準を、1900（昭和75）年を目途に半数の世帯が誘導居住水準を確保するとともに、住環境水準については、指針として住環境の向上に努めるものとしている。

最近の土地・建物法、関連事項としては、「総合保養地域整備法（リゾート法）」（昭和62.6.9 法71）、「東京圏の地価暴騰」、「中曽根民活」、「土地臨調の規制緩和答申」（昭和63年6月15日）、「東京遷都論」、「国土庁の主都改造計画」、「東京湾臨海部等大規模プロジェクト」、「大深度地下利用」、「借地・借家法改正案」（平成元年3月）、「土地基本法案」（平成元年3月）、「消費税法」（昭和63.12.30 法108）等日本の今後に大きな影響を及ぼす課題が山積している状況である。

F. 土地税制の体系（表11参照）

土地税制について、税制調査会「土地税制のあり方の答申」（1968年7月）および「税制の抜本的見直しについての答申」（1986年10月）は、「……土地政策全般において土地税制の果たしうる役割は、あくまで補完的、誘導的なものととどまる……」としているが、しかし国民の不公平感の是正、宅地供給の促進の役割は土地税制に要求される（ただし、土地を自己居住用に生存権的に利用している者への配慮は必要である）。

①土地等の保有に係る税制として、固定資産税、都市計画税、特別土地保有税があり、②土地等の取得に係る税制として、不動産取得税、特別土地保有税、贈与税、相続税、消費税（建物）があり、③土地等の譲渡所得に係る税制として、個人では、所得税、個人事業税、個人住民税があり、法人では、法人税、法人事業税、法人住民税があり、④その他として、宅地開発税がある。

そして、税法としては、(ア)所得税法（明治20.3.19 勅令）を経て、所得税法（昭和40.3.31 法33）、租税特別措置法（昭和32.3.31 法26）、(イ)法人税法（昭和40.3.31 法34）、(ウ)印紙税法（昭和42.5.31 法23）、(エ)地方税法（昭和25.7.31 法226）、(オ)登録免許税法（昭和42.6.12 法35）、(カ)相続税法（昭和25.3.31 法73）、(キ)国税徴収法（昭和34.4.20 法147）、(ク)消費税法（昭和63.12.30 法108）などがある。

G. 土地・建物に関する私法

民法には、第一条「①私権ハ公共ノ福祉ニ違フ②権利ノ行使及ヒ義務ノ履行ハ信義ニ従ヒ誠実ニ之ヲ為スコトヲ要ス③権利ノ濫用ハ之ヲ許サズ」の規定が昭和22年追加されているが、土地・建物に関する

私法は少なくなっている。私法ないし私法的効力を有するもの⁶⁵⁾としては、①宅地・住宅の取引に関するものとして宅地建物取引業法、不動産登記法の改正、不当景品類及び不当表示防止法②宅地、住宅の所有と利用に関するものとして建物の区分所有等に関する法律、借地法・借家法・建物保護法の改正（昭和41年）③公営・公団・公社住宅に関するものとして、公営住宅法、日本住宅公団法、地方住宅供給公社法等④不動産担保に関するものとして根抵当立法があげられる。

以上戦後における土地・建物法の変遷をみてきたが、日本国憲法第29条第2項に「財産権の内容は、公共の福祉に適合するやうに、法律でこれを定める」とあり、土地・建物について公共の福祉による制限をうたっている法律（行政法規に属するもの）が多くなっている。さらに法律以外のものとして、内閣の制定する政令、各大臣の制定する府令・省令さらに行政機関の発する告示、訓令、通達もある。各地方公共団体も、条例、指導要綱、協定などで規制を行っている。

現代土地法の分析にあたっては、土地の私的財産権と公的規制との関係を、総体として、どのように理解すべきかという問題がある。「公益と私益」との関係については、①だれのいかなる私的利益ないし私的土地利用が公益として保障されているか、という事実認識についての法社会学的研究課題、②だれのいかなる私的利益ないし私的土地利用を公益として保障すべきか、ということに関する立法政策論的研究課題、③この立法政策論的研究課題を正当化するための新しい法律論をどのように構成すべきか、という法律学的研究課題があげられている。⁶⁶⁾

次には、国民経済全体の利益のために個々人の土地をめぐる生活利益＝人権が侵害されるのも当然であるという公共の福祉論と、個々人の生活利益を保障することを基本理念としながら、それとの調整を十分に考慮して国民経済の組織化をはかるべきであるという公共の福祉論との対立の問題である。前者は、公共の福祉の名において、国民経済の担い手となる大企業の私的企業利益が保障され、農民や住民の生存を支えている私的土地利用をぎせいにしてもやむをえないと主張される。国民経済全体の利益のためにぎせいにされる人間の生存利益＝生存権をどのように保障するかということについての深刻な配慮がほとんど欠けており、国民の生存権的土地利用を十分に保障するという観点に立っての土地法の構築が望まれるところである。⁶⁶⁾

IV. 終わりに

本稿は、「昭和」から「平成」への改元、12年後の21世紀の到来という時代の変化の流れの中で、土地・建物法制度に関する日本の近代120年の変遷を述べた。

明治期、大正期の土地法制については、既に先人のすぐれた詳細かつ膨大な研究があり、文中引用させていただいた。

総論的には、明治初期は土地法制に関しては封建的土地制度を廃止・改革して、租税確保の点等から土地所有者を確定したこと、所有権の内容を明確にしたことに特徴がある。

大正期には、明治民法で確立された土地所有権の絶対性に対し、借地法・借家法などの特別法の制定（その後の）権利濫用理論で絶対性の修正を行っていった点に特徴があるといえよう。

昭和20年以後については、新憲法のもと、社会情勢の変化に対応して、多種多様の土地・建物法が制定されており、場合によっては行政対国民あるいは国民相互の利害の対立・衝突が生じている。公共の

福祉の理念の明確化、公益と私益の調整、生存権的土地利用に対する配慮等をふまえたより精緻な法理論の構築が要求されてきているところである。不動産に関する学会として、日本土地法学会、日本住宅会議、日本不動産学会が設立され、又大学等においても不動産に関する講座が開講⁶⁷⁾されてきたことは、これらの面で貢献するところ大である。筆者としても、今後これらの面での研究を続けていきたい。

なお、本稿執筆にあたり、岡山大学図書館、青山学院大学図書館、広島大学図書館より貴重な文献を借用させていただいたことを記して感謝の意を表します。

注および参考文献

- 1)石井良助編 『日本法制史』 青林書院新社 (S34.12.31) P203
- 2)安藤精一 『江戸時代の農民』 至文堂 (S41.11.10) P2
- 3)大竹秀男・牧 英正 編 『日本法制史』 青林書院 (S50.4.25) P199
- 4)安藤精一 前掲2) P5
- 5)以下、石井良助編 『法制史』 山川出版社 (S39.10.25) P220、大竹秀男・牧 英正 編 前掲3) P202、安藤 前掲2) P73他による
- 6)小野武夫 『明治前期土地制度史論』 有斐閣 (S23.7.30) P9
- 7)小野 前掲6) P54 8)小野 前掲6) P59
- 9)福島正夫 『地租改正の研究』 有斐閣 (S37.9.20) P47
- 10)福島 前掲9) P56 11)福島 前掲9) P90 12)福島 前掲9) P95 13)福島 前掲9) P97
- 14)福島 前掲9) P100
- 15)明治6年7月28日の地租改正法令は、①上諭(勅諭)②地租改正法(太政官布告)③地租改正条例(右布告に添附する別紙)④地租改正施行規則(大蔵省布達)⑤地方官心得(大蔵省の地方官への達)の構成をもつ一群の法規として発布された。布告そのものは地租改正法とよばれたが、その後次第に地租改正条例とよぶようになった。(福島 前掲9) P260 16)福島 前掲9) P201
- 17)小林三衛 『日本における土地占有の法的構造』 ジュリストNO 533 『特集・土地・人間・生活一開発と生活の争点』 有斐閣(1973.5.25) P238
- 18)大竹秀男・牧 英正 編 前掲3) P258 19)小林 前掲17) P239
- 20)宮川 澄 『日本における近代的所有権の形成』 御茶の水書房(1969.12.15) P139
- 21)大竹秀男・牧 英正 編 前掲3) P258 22)石井良助 前掲5) P222
- 23)大竹秀男・牧 英正 編 前掲3) P200 24)大竹秀男・牧 英正 編 前掲3) P258
- 25)大竹秀男・牧 英正 編 前掲3) P258
- 26)福島 前掲9) P390。なお地租改正の具体例として、松尾 登 「石東地方の地租改正」 石見郷土研究懇話会『郷土石見』NO21 (S63.8.1) P75。また島根県『桜江町誌』によれば、税を取られる農民としては、生産高に応じて年貢を取られていたものが、土地の価格による租税とは全く理解し難く、考えあぐんだすえ、『自分の田をやったら、毎年の税金を払わなくても済む』と人の好い他人に地券に僅かな金を添えて譲った態に細工をしたが、翌年貰った本人に税の取立てが来て驚いて、地券を返しに

いった例もある。また自分の土地を富裕者の名目に切替えてもらったとか、入会山の共有地を個人名義にして貰ったり、所有者が正確でないため国有林に取り上げられたものが多分にあったとされる。

- 27)石井良助編 前掲5) P 269。なお、岡山県では、7カ月にわたって全県の規模で地租改正反対闘争が起こり、権令は辞職し、県官は更迭された。(『岡山県史』第28巻・政治・社会 P 58他)
- 28)福島 前掲9) P 411 39)福島 前掲9) P 417 30)福島 前掲9) P 390 31)福島 前掲9) P 629
- 32)福島 前掲9) P 446 33)福島 前掲9) P 445 34)宮川 前掲20) P 141 35)宮川 前掲20) P 208
- 36)中田説については、小倉武一 『土地立法の史的考察』 農業評論社 (1951. 8. 1) P 5。水本 浩 『土地問題と所有権』 有斐閣 (S 48. 4. 25) P 189。篠塚昭次 『土地所有権と現代』 日本放送出版協会 (S 49. 11. 10) P 165。小林 前掲17) P 238。
- 37)小倉 前掲36) P 5 38)小野 前掲6) P 142 39)小倉 前掲36) P 67 40)石井 前掲1) P 245 41)宮川 前掲20) P 79
- 42)古島敏雄・和歌森太郎・木村 礎 『明治前期郷土史研究法』 朝倉書店 (S 45. 9. 30) P 4
- 43)水本 前掲36) P 189
- 44)小林 前掲17) P 238。小林「明治初期の土地改革の思想」 (小林直樹・水本 浩 編 『現代日本の法思想』 有斐閣 P 10 45)篠塚 前掲36) P 166
- 46)大竹秀男・牧 英正 編 前掲3) P 200 47)熊谷開作 『日本の近代化と土地法』 日本評論社 (1988. 10. 20) P 12
- 48)熊谷 前掲47) P 6 49)水本 前掲36) P 50 50)水本 前掲36) P 51
- 51)大竹秀男・牧 英正 編 前掲3) P 204 52)水本 前掲36) P 52 53)水本 前掲36) P 54
- 54)鈴木祿弥 「借地借家法」 (鶴飼信成, 福島正夫, 川島武宣, 辻 清明 『日本近代法発達史』 11 勁草書房 1967. 5. 15) P 69
- 55)鈴木 前掲54) P 89 56)鈴木 前掲54) P 99 57)鈴木 前掲54) P 105 58)石井 前掲5) P 225 59)石井 前掲5) P 226
- 60)福島正夫 「財産法」 (鶴飼信成, 福島正夫, 川島武宣, 辻 清明 『日本近代法発達史』 1 勁草書房 1958. 2. 1) P 66
- 61)渡辺洋三 「農業関係法」 (鶴飼信成, 福島正夫, 川島武宣, 辻 清明 『日本近代法発達史』 2 勁草書房 1958. 3. 31) P 25 62)小倉 前掲36) P 297以下要約
- 63)グループ分け等について、佐土俠夫編著『不動産関係行政法規の概要』 住宅新報社。荒 秀, 小高剛編 『不動産法概説』 行政法規編 有斐閣。加藤正男 『戦後土地政策の展開とその検討』 ジュリストNO 476 『特集土地問題 実態・理論・政策』 有斐閣 (1971. 4. 10) P 208 以下。矢野一郎監修 『日本の100年』 国勢社 を参考とした。
- 64)竹内 宏 『昭和経済史』 築摩書房 (1988. 9. 30) による 65)水本 前掲36) P 236
- 66)渡辺洋三 「現代土地法総論」 (渡辺洋三・稲本洋之助 『現代土地法の研究』 (上) 岩波書店 1982. 12. 17) P 24
- 67)黒沢 泰「大学における不動産教育のあり方の研究」日本不動産学会『季刊日本不動産学会誌』 Vol. 4 No 3 P 52 参照

社会情勢の変化と土地・建物法制度の変遷

表1 明治時代土地・建物関係年表

地券関係法・事項		地租改正関係法・事項		
1868年 (明治元年)	4. 太政官布告 外国人へ地所家作貸渡禁止 8. 7 太政官布告第612号 諸国税法之撰……姑ク旧慣ニ仍リ…… 12.18 太政官布告第1086号 村々ノ地面ハ菜ヨリ百姓等ノ地タルヘキ……	2. 陸奥宗光改組を論ず 4. 神田孝平税法改革の議	7.24 太政官布告第367号 廢藩置限により租税一般の法則にすべきも当年は旧慣による旨告 官林規則 7. 民 22 8. 大藏省達第39号 8. 9 9. 10. 7 10. 11. 5	
1869年 (明治2年)	4. 東京府町触 東京府下町地渡渡沽券状書繼制印刷書案 5.17 東京府町触 東京市中治券状改正 6. 4 民部省布告 山林田畑……区々ノ裁制モ有之…… 6. 府県ノ専売禁止 7.27 太政官布告第675号 府県裁制規則 9.19 太政官布告第900号 諸津浦ヨリ制ヲ禁止 10. 7 太政官布告第968号 百姓町人ノ西洋形船ノ所持許可 11. 2 太政官布告 東京府下ノ武家地ハ自今東京府ノ管轄トスル	10. 8 太政官布告第524号 旧來ノ出緒ヲ以テ郷士・百姓・町人等所有地子免除ノ分一切廢止シ自今相當ニ賦課スヘシ 12.27 太政官布告第682号 東京府下武家地町地ノ租ヲ廢シ地券發行シ地租ヲ上納……	7. 24 太政官布告第367号 廢藩置限により租税一般の法則にすべきも当年は旧慣による旨告 官林規則 7. 民 22 8. 大藏省達第39号 8. 9 9. 10. 7 10. 11. 5	
1870年 (明治3年)	7. 太政官布告第505号 株見規則 8.24 太政官布告 數年間檢見ノ上北ノ租率ヲ定ムルコト	6. 神田孝平田租改革建議を提出 9.27 太政官布告第630号 土地開墾規則 12.10 寺社領現境内を除くはか一般上知の選	1872年 (明治5年) 1. 大藏省達 地券發行地租取納規則 2.10 東京府達 地券申請地租納方規則 2.15 太政官布告第50号 地所永代売買ノ解禁 2.24 大藏省達第25号 地所売買譲渡ニ付地券發行規則 3.25 太政官布告 地所名称区分改正 4.14 太政官布告第124号 地所外国人へ流渡・地所地券等賣入禁止 6. 太政官布告第187号 華士族平民身代取納規則 7. 4 大藏省達第83号 一般ノ地所へノ地券交付 7.25 大藏省達第93号 社寺領底地ヲ以テ私下 7.25 大藏省達第94号 地所売買譲渡ニ付地券發行規則増補	7. 24 太政官布告第367号 廢藩置限により租税一般の法則にすべきも当年は旧慣による旨告 官林規則 7. 民 22 8. 大藏省達第39号 8. 9 9. 10. 7 10. 11. 5
1871年 (明治4年)	1. 太政官布告第31号 資金銀利息讓渡	1.25 太政官布告第44号 租税追て海内一般の法則制定すべく、諸藩租税の改革増減は稟議の上になすべき旨 5. 8 太政官布告第223号 田畑買米の石代納許可の布告 5.24 社寺境内外区別の選	4. 陸奥宗光田租改革建議を太政官に上申 官林無制限私下の法令 6.15 大藏省達第76号 陸奥宗光を大藏省租税頭ニ拔擢 6.18 7.25 大藏省租税察に改正局を設置	

社会情勢の変化と土地・建物法制度の変遷

8.27 太政官布告第240号 金等ノ事 地券渡方規則第1条 第2条改正 大藏省達第115号	地代店賃請券公人給 金等ノ事 地券渡方規則第1条 第2条改正	9.7 大藏省租稅寮地加取 調規則を母原に内達 大藏省租稅寮改正局 日報の刊行開始 大藏省租稅寮法券稅 法、法券稅則を立案	10. 大藏省指令 認定小作ソノ他永小 作ハ「約定証書無之 分ハ一切一作宛ト相 心得可申事」 出訴期限規則 ホアソナード日本に渡來 地券渡方規則中心替 並ニ水火盜難ニ依リ 書換ノ分証印枚額ヲ 改ム	1.15 陸奥宗光租稅頭辭任、 松方正義租稅頭に任 ずる
9.4 大藏省達第126号 大藏省達第132号 大藏省達第159号 大藏省達第175号	地券渡方規則第15条 以下相違 地券渡方規則増補達 94号中第1条改正 地券渡方規則一部追 加修正 地券渡方改正規則 (達175号)第2条 ノ趣釋表並ニ凡例	9.23 大藏省租稅寮改正局 日報の刊行開始 大藏省租稅寮法券稅 法、法券稅則を立案	11.5 太政官布告第362号 ホアソナード日本に渡來 地券渡方規則中心替 並ニ水火盜難ニ依リ 書換ノ分証印枚額ヲ 改ム	1.15 陸奥宗光租稅頭辭任、 松方正義租稅頭に任 ずる
10.30 大藏省達第159号 大藏省達第175号	地券渡方規則一部追 加修正 地券渡方改正規則 (達175号)第2条 ノ趣釋表並ニ凡例	9. 大藏省租稅寮法券稅 法、法券稅則を立案	11.2 太政官布告第396号 大藏省租稅寮法券稅 法、法券稅則を立案	1.15 陸奥宗光租稅頭辭任、 松方正義租稅頭に任 ずる
1873年(明治6年) 1.13 太政官布告第9号 1.17 太政官布告第18号 3.5 太政官布告第32号 3. 京郵附達 3.25 太政官布告第114号	動産不動産買物ノ事 地所買入書入規則 金貸貸付法律上ノ利 息ノ條 從前法券換……地券 発行ニ付テハ自今廢 止候事 地券發行ニ付地所名 稱區別共更正ノ事	3.10 民法條規則 5.12 大藏省地方官會同で 地租改正法案可決	3.4 内務省指令 売買共戸主ノ連印ヲ 以テ取換フヘシ 6.30 内務省指令 戸主ニアラサルモ自 己ノ名前ヲ以テ地券 所持者シカラズ 外国人へ地所家屋等 賃与約定取換方 地所売買取換代金受 取ノ証文有之トモ地 券申受サレハ買主ニ 其ノ地所ノ所有ノ權 無之規則ノ通地券皆 發申請スヘシ 官民有区分一改正地 所名称區別地所処 分規則	5.12 地租改正条例第8章 追加
6.8 太政官布告第194号 6.8 太政官布告第195号 6.22 太政官布告第218号 7.15 太政官布告第246号 7.17 太政官布告第247号 7. 太政官布告第306号 7. 太政官布告第315号	田畑石高ノ稱ヲ廢シ 反別ヲ以テ換用ス 金貸ノ借主身代限ニ 付請入証人ノ區別廢 止貸借請入証人亦濟 規則 各府県下諸省使寮司 御用持有之向ハ評數 取調地券ヲ渡ス 米寄海外輸出ヲ許ス 訴答文例 地所貸借規則ノ制定 ノ上申ニ太政官同意 ノ事 動産不動産借入金發 貸借規則 地券渡方規則第二十 二条田畑開地添地 等条分ノ條修正	7.20 太政官布告第257号 林野無別限取下的の停 止布告 7.28 太政官布告第272号 地租改正條例 7.28 大藏省達 地租改正施行規則 7.28 大藏省達 地租改正地方官心得 村受公作地に関する 租稅發達 左院民法草案	3.24 地租改正事務局設置 の達 4.29 地租改正事務局長指 人事決定(総裁大久 保利通、御用掛大隈 重信)	1875年(明治8年) 2. 地所貸借ニ関スル狀 務内規則作成 4. 土地所有ノ權ヲ確定 候上ハ地租改正前ト 雖モ小作米精減ハ地 主小作人ノ示談ニマ カセ可申事

社会情勢の変化と土地・建物法制度の変遷

<p>4. 司法省指令 「二十年以上名田小作云々ノ權ハ当分廢止特ニ授受ノ証文面ニ裏リ所斷教儀」(山口県令)ノ承認</p> <p>6. 太政官布告第102号 金銭貸借請人証入并債權則</p> <p>6. 太政官布告第103号 裁判事務心得</p> <p>6.18 太政官布告第106号 7年第106号地所買受地券申請ノ布告改正</p> <p>7.28 太政官布告第132号 公用土地買上規則</p> <p>8.22 太政官布告第146号 官有地第三種中耕地ノ兼水湖池井溝等借地料区分費処分</p> <p>8.28 太政官布告第133号 地租改正法各管内一縣ニ施行ノ節ハ府県市街地モ地面百分の三ニ改正</p> <p>8.30 太政官布告第154号 地租改正期限(明治9年未マモッテ一律奏功スベキ旨)</p> <p>9.30 太政官布告第148号 建物借入買入規則並ニ売買譲渡規則</p> <p>10.9 太政官布告第153号 家督相続或ハ贈遺等ニ依リテ讓受ノ地所地券書換手續</p> <p>10.9 太政官布告第154号 地所名称區別中民有地第三種へ追加</p> <p>11.20 地租改正局達乙28号 地券ハ一地主一券割トナル</p>	<p>5.17 地租改正事務局活動開始</p> <p>6.22 地租改正事務局達 入会および共有の林野の官民有区分判別方</p> <p>7.8 地租改正条例種目および土地区分規則、地租改正事務局議定</p> <p>10.7 地租改正条例第7章(但書追加)</p> <p>3.3 関東八州地租改正着手順序</p> <p>3.7 地租改正事務局別報 市街地地租改正調査方細目</p> <p>3.10 地租改正事務局別報 山林原野調査方細目</p>	<p>5.11 太政官指令 地券の附号は本邦戸主の法と關係なし</p> <p>5.12 太政官布告第67号 隠田別開地流地等処分方更正</p>	<p>5.12 太政官布告第68号 地租改正調査二區ミ承認セサル者処分方</p> <p>6.13 太政官布告第88号 地所名称區別布告改正(林地を一縣私有に合す)</p> <p>7. 太政官布告第99号 金銭等借用証管他人ニ讓渡方</p> <p>8. 鳥取県小作条例 短口米賃租ノ生スル基ナレハ小作人タルモノ賃租ノ心得ヲ以テ期限通り嚴重私込儀ハ勿論ト可相心得候事</p>
<p>1876年(明治9年)</p> <p>1.29 地租改正事務局達第11号 山林原野官民有區別分派出官員心得書</p> <p>3.13 統一的地券台帳雛形の設定</p>	<p>1877年(明治10年)</p> <p>1.4 太政官布告第1号 地租減額ノ通告</p> <p>2.13 太政官布告第18号 地租改正後買上地私下地流地等取除規則</p> <p>9.1 太政官布告第62号 凶威租稅延納規則</p> <p>11. 太政官布告第79号 地租未納者身代限ヲ廢シ更ニ処分ヲ定ム</p> <p>11.22 太政官布告第80号 地租金ノ内田方ニ限リ……代券給送許</p> <p>11.29 地租金額未取被罰序</p>	<p>1878年(明治11年)</p> <p>1.16 内務省指令 家族ノ土地売買ニハ戸主ノ同意ノ運署ヲ要スル事</p> <p>2.12 太政官布告第7号 地券書換改正ニ附キ確認ノ証記載方</p> <p>3.14 内務省布達甲4号 部分未仕付條例ヲ施行ス</p> <p>5.14 大久保利通時殺</p> <p>7.22 太政官布告第17号 郡区町村編制法</p>	<p>5.16 大隈重信地租改正事務局秘裁</p> <p>10.4 地租改正事務局別報達 土地売買譲渡は以後地券書替によらず地券裏書をもって民法草案</p>

社会情勢の変化と土地・建物法制度の変遷

1886年 (明治19年)	登記法		
8.11 法律第1号			
1887年 (明治20年)	地籍下付手続及手数料ヲ定ム		
1.17 大蔵省令第1号			
2. 登記法施行			
3.23 勅令第5号	所得税法		
1888年 (明治21年)	東京市区改正条例		
8.17 勅令第62号			
1889年 (明治22年)	土地台帳規則		
2.11 憲法公布			
3.22 勅令第39号	土地台帳規則		
3.23 法律第13号	地券停止地租ハ土地台帳ニ依リ登録セラレタル地租ニ依リ徴収ス		
4.28 ポアノンノード帝國			
7.31 法律第19号	土地収用法		
1890年 (明治23年)			
4. 勅令第179号	林野審査会規則		
3.13 法律第9号	国債徴収法		
6.12 勅令第84号	物品会計規則		
8.26 法律第22号	田畑地面特別修正法		
9.26 勅令第107号	地租代米納の廃止		
10. 預り米制度の廃止			
11.29 法律第30号	地租条例改正		
12. 国債徴収処分法			
12.11 法律第4号	会計法		

1879年 (明治12年)	地所売買譲与等ノ簡券状余白裏面へ確認ノ証ヲ記シ下付ス		
2.10 太政官布告第6号			
2.10 太政官布告第7号	地所賃入華人規則第5条改正地券書換事務ヲ部長ニ委託		
3.31 地券取扱順序			
3.31 地券取扱順序			
7.12 地券と台帳との割印を廃止			
12. 石川県越前七郡改租敷長に決定			
5.20 太政官布告第25号	地租明治18年までですえおき取税し特別修正を許可		
11.5 民衆地租五分の一以内と内を三分の一以内とす			
6.30 地租改正事務局閉鎖			
7.4 大蔵省達乙第13号	地租改正の残務は大蔵省租税局にひきつぎ、同局に地租改正残務掛をおく		
1880年 (明治13年)	土地売買譲渡規則		
11.30 太政官布告第52号			
1881年 (明治14年)			
10.12 国会開設の詔十四年政変			
1882年 (明治15年)	土地分割取換手続		
1. 大蔵省達第2号			
9. 太政官指令	地券書換ニ未丁年者及ヒ妻ノ外ハ戸主ノ調印ヲ要セス		
1884年 (明治17年)	地租條例		
3.15 太政官布告第7号			
12.16 大蔵省達第89号	地租に関する諸條規格式の違		
1885年 (明治18年)	全国地租調査に關する訓令		
2.18 大蔵大臣訓令主税第10号			

表2 大正時代土地・建物関係年表

昭和5年(明治45年)	大正15年(昭和5年)	昭和26年(大正15年)	昭和27年(大正16年)
<ul style="list-style-type: none"> 32. 3. 9 法律第48号 旧商法 32. 3. 23 法律第85号 旧国有林野法 32. 4. 1 勅令第69号 官有森林原野及産物特別処分規則 32. 4. 18 法律第99号 国有土地森林原野下良法 32. 6. 8 法律第103号 農会法 32. 8. 3 省令第27号 不要存置国有林野売却規則 32. 2. 24 法律第24号 不動産登記法 32. 3. 23 法律第86号 森林資金特別会計法 32. 3. 23 法律第85号 国有林野法 33. 3. 7 法律第34号 産業組合法 33. 3. 7 法律第29号 土地収用法 33. 3. 7 法律第35号 重要物産回業組合法 33. 3. 22 法律第69号 保険業法 33. 3. 10 法律第72号 地上権ニ関スル法律 33. 3. 17 農商省令2号 農会補助金交付規則 38. 3. 13 法律第53号 鉄道振当法 38. 3. 13 法律第54号 工場振当法 38. 3. 18 法律第55号 鉱業振当法 40. 4. 23 法律第43号 森林法改正 42. 4. 5 法律第22号 立木二期スル法律 42. 4. 13 法律第30号 耕地整理法 42. 5. 1 法律第40号 建物保護ニ関スル法律 42. 4. 1 農商省令2号 耕地整理及土地改良奨励費規則 43. 3. 26 農商省令4号 新開墾定率法 43. 4. 15 法律第54号 林野管理開発ニ関スル法律 43. 10. 林4927 公有林野管理開発ニ関スル法律 	<ul style="list-style-type: none"> 3. 6. 29 農倉庫奨励規則(農商8) 4. 3. 28 国宝保存法(法17) 4. 10. 11 造林奨励規則(農商25) 5. 8. 1 肥料配合改善補助規則(農省4) 6. 3. 30 抵当証券法(法15) 6. 4. 1 牧野法(法37) 6. 12. 1 牧野改良奨励規則(農商28) 7. 9. 6 産業組合中央金庫特別融通及損失補償法(法32) 7. 9. 7 金銭債務臨時停止法(法26) 7. 10. 3 農山漁村共同作業場奨励規則(農省28) 7. 10. 6 農山漁村経済更生計画助成規則(農省令30) 7. 11. 9 米穀統制調査会 7. 11. 28 米穀貯蔵奨励規則(農省35) 8. 3. 29 米穀統制法(法24) 8. 3. 29 農村負債整理組合法(法21) 8. 3. 29 農業信用助産法(法30) 8. 4. 1 重要美術品等の保存に關する件(法43) 10. 8. 9 農村工業奨励規則(農省20) 11. 5. 28 米穀自治管理法(法22) 11. 5. 28 米穀共同貯蔵助成法(法24) 11. 11. 15 重要肥料業統制法(法30) 12. 4. 5 防空法(法47) 12. 8. 14 森林負債整理資金特別融通及損失補償法(法77) 12. 9. 10 米穀ノ応急措置ニ関スル件(法90) 12. 10. 23 自作農創設維持補助規則(農省46) 13. 3. 17 産業組合自治監査法(法15) 13. 4. 2 農地調査法(法67) 13. 4. 2 農業保険法(法68) 13. 4. 2 臨時農村負債整理法(法69) 14. 2. 17 防空建築規則(内省5) 14. 3. 18 改正森林法(法15) 14. 4. 12 米穀配給統制法(法81) 14. 10. 18 地代家賃統制令(勅704) 14. 11. 6 米穀ノ配給統制ニ関スル応急措置ニ関スル件(農林省令62) 14. 12. 6 小作統制令(勅823) 15. 7. 13 家屋税法(法108) 15. 10. 19 地代家賃統制令(勅678) 15. 10. 24 米穀管理規則(農省97) 	<ul style="list-style-type: none"> 明治6年(大正元年) <ul style="list-style-type: none"> 2. 4. 9 運河法(法16) 3. 4. 4 公共団体ノ管理スル公共用土地物件ノ使用ニ関スル法律(法37) 4. 1. 25 米価調節令(勅2) 4. 7. 24 不要存置国有林野整理処分規則(農商省令14) 6. 7. 21 農業倉庫法(法15) 6. 9. 1 森林取締令(農商20) 7. 4. 17 改正東京市区改正条例(勅343) 7. 4. 26 外国米管理令(勅92) 7. 8. 16 穀類収用令(警勅324) 7. 9. 18 臨時国民経済調査会(勅343) 8. 4. 5 開墾助成法(法42) 8. 4. 5 旧都市計画法(法36) 8. 4. 5 市街地建築物法(法37) 8. 4. 10 史跡名勝天然記念物保存法(法44) 8. 4. 10 地方鉄道法(法52) 8. 4. 11 道路法(法58) 8. 4. 17 主要食料農産物改良増殖奨励規則(農商13) 9. 7. 27 公有林野官行造林法(法7) 9. 小作制度調査委員会 10. 4. 4 米穀法(法36) 10. 4. 8 国有財産法(法13) 10. 4. 8 借地法(法49) 10. 4. 8 借家法(法50) 10. 4. 9 公有水面埋立法(法57) 10. 4. 14 軌道法(法76) 10. 米価調節調査会 11. 4. 1 借地借家調査法(法41) 11. 4. 12 農会法(法40) 12. 4. 5 産業組合中央金庫法(法42) 13. 7. 22 小作停廃法(法18) 13. 7. 22 借地借家臨時処理法(法16) 14. 4. 27 農具普及奨励規則(農省7) 15. 5. 21 自作農創設維持補助規則(農林省令10) 昭和5年(昭和元年) <ul style="list-style-type: none"> 2. 3. 30 旧不良住宅地区改良法(法14) 2. 4. 1 防火地域内借地権処理法(法40) 2. 6. 11 肥料調査委員会規則(官報) 2. 8. 12 水源灌漑造林補助規則(農商20) 	<ul style="list-style-type: none"> 32. 3. 9 法律第48号 旧商法 32. 3. 23 法律第85号 旧国有林野法 32. 4. 1 勅令第69号 官有森林原野及産物特別処分規則 32. 4. 18 法律第99号 国有土地森林原野下良法 32. 6. 8 法律第103号 農会法 32. 8. 3 省令第27号 不要存置国有林野売却規則 32. 2. 24 法律第24号 不動産登記法 32. 3. 23 法律第86号 森林資金特別会計法 32. 3. 23 法律第85号 国有林野法 33. 3. 7 法律第34号 産業組合法 33. 3. 7 法律第29号 土地収用法 33. 3. 7 法律第35号 重要物産回業組合法 33. 3. 22 法律第69号 保険業法 33. 3. 10 法律第72号 地上権ニ関スル法律 33. 3. 17 農商省令2号 農会補助金交付規則 38. 3. 13 法律第53号 鉄道振当法 38. 3. 13 法律第54号 工場振当法 38. 3. 18 法律第55号 鉱業振当法 40. 4. 23 法律第43号 森林法改正 42. 4. 5 法律第22号 立木二期スル法律 42. 4. 13 法律第30号 耕地整理法 42. 5. 1 法律第40号 建物保護ニ関スル法律 42. 4. 1 農商省令2号 耕地整理及土地改良奨励費規則 43. 3. 26 農商省令4号 新開墾定率法 43. 4. 15 法律第54号 林野管理開発ニ関スル法律 43. 10. 林4927 公有林野管理開発ニ関スル法律

本表は、①宮川道「日本における近代的所有権の形成」②福高正夫「地租改正の研究」③石井貞助監修『近代日本法律司法年表』④熊谷開作他編『日本法史年表』等より作成した。

表3 国土の計画と開発に関する法

<ul style="list-style-type: none"> ◇ 15.11.21 宅地建物等価格統制令 (勅781) ◇ 15. . . 臨時米穀配給統制規則 (農省74) ◇ 16. 1.30 臨時農地価格統制令 (勅109) ◇ 16. 2. 1 臨時農地等管理令 (勅114) ◇ 16. 3.10 借地借家法改正 (法55,56) ◇ 16. 3.13 農地開発法 (法65) ◇ 16.10.16 農地作付統制規則 (農省86) ◇ 16.12. 5 米穀生産奨励交付規則 (農省98) 	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 16.12.27 農家生産統制令 (物1233) ◇ 17. 2.21 食料管理法 (法40) ◇ 17. 3.27 防火改修規則 (内省16) ◇ 17. 6.10 農家生産奨励規則 (農省30) ◇ 18. 7.23 米穀生産確保給付交付規則 (農省49) <p>※1945年(昭和20年)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 16.12.27 農家生産統制令 (物1233) ◇ 17. 2.21 食料管理法 (法40) ◇ 17. 3.27 防火改修規則 (内省16) ◇ 17. 6.10 農家生産奨励規則 (農省30) ◇ 18. 7.23 米穀生産確保給付交付規則 (農省49)
---	---	--

- I 国土の総合開発
- ・国土総合開発法 (昭和25年5月26日 法律第205号)
 - ・多極分散型国土形成促進法 (昭和63年6月14日 法律第83号)
 - ・北海道開発法 (昭和25年5月1日 法律第126号)
 - ・北海道東北開発公庫法 (昭和31年5月11日 法律第97号)
 - ・東北開発促進法 (昭和32年5月17日 法律第110号)
 - ・九州地方開発促進法 (昭和34年3月30日 法律第60号)
 - ・四国地方開発促進法 (昭和35年4月28日 法律第63号)
 - ・北陸地方開発促進法 (昭和35年12月27日 法律第171号)
 - ・中国地方開発促進法 (昭和35年12月27日 法律第172号)
 - ・後進地域の開発に関する公共事業に係る国の負担割合の特例に関する法律 (昭和36年6月2日 法律第112号)
 - ・工業再配置促進法 (昭和47年6月16日 法律第73号)
 - ・国土調査法 (昭和26年6月1日 法律第180号)
 - ・国土調査促進特別措置法 (昭和37年5月19日 法律第143号)
 - ・工場地法 (昭和34年3月20日 法律第24号)
- II 拠点の開発整備
- ・新産業都市建設促進法 (昭和37年5月10日 法律第117号)
 - ・市町村の合併の特例に関する法律 (昭和40年3月29日 法律第6号)
 - ・新産業都市建設及び工業整備特別地域整備のための国の財政上の特別措置に関する法律 (昭和40年5月20日 法律第73号)
 - ・工業整備特別地域整備促進法 (昭和39年7月3日 法律第146号)
 - ・高度技術工業集積地域開発促進法 (昭和58年5月16日 法律第35号)

III

- ・低開発地域工業開発促進法 (昭和36年11月13日 法律第216号)
 - ・農村地域工業導入促進法 (昭和46年6月21日 法律第112号)
 - ・山村振興法 (昭和40年5月11日 法律第64号)
 - ・離島振興法 (昭和28年7月22日 法律第72号)
 - ・過疎地域対策緊急措置法 (昭和45年4月24日 法律第31号)
 - ・総合保養地域整備法 (昭和62年6月9日 法律第71号)
 - ・産業地域振興臨時措置法 (昭和36年11月13日 法律第219号)
 - ・豪雪地帯対策特別措置法 (昭和37年4月5日 法律第73号)
 - ・半島振興法 (昭和60年6月14日 法律第63号)
 - ・沖縄国際開発特別措置法 (昭和46年12月31日 法律第131号)
 - ・琵琶湖総合開発特別措置法 (昭和47年6月15日 法律第64号)
 - ・水源地域対策特別措置法 (昭和48年10月11日 法律第118号)
 - ・盛岡用施設周辺地域整備法 (昭和49年6月6日 法律第78号)
 - ・小笠原諸島復興特別措置法 (昭和44年12月8日 法律第79号)
 - ・右風等震地帯における災害の防止に関する特別措置法 (昭和33年4月22日 法律第27号)
 - ・辺地に係る公共的施設の総合整備のための財政上の特別措置等に関する法 (昭和37年4月25日 法律第88号)
 - ・東京都国際空港周辺のための国の財政上の特別措置に関する法律 (昭和45年3月28日 法律第7号)
 - ・瀬戸内海環状線全線時措置法 (昭和48年10月2日 法律第110号)
 - ・活動火山周辺地域における避難施設等の整備等に関する法律 (昭和48年7月24日 法律第61号)
- IV 首都圏の整備
- ・旧首都建設法 (昭和25年6月28日 法律第219号)

<p>• 首都圏整備法 (昭和31年4月26日 法律第83号)</p> <p>• 国土庁設置法 (昭和49年6月26日 法律第98号)</p> <p>• 国土利用計画法 (昭和49年5月27日 法律第92号)</p> <p>• 首都圏の既成市街地における工業等の制限に関する法律 (昭和34年3月17日 法律第17号)</p> <p>• 首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律 (昭和33年4月28日 法律第98号)</p> <p>• 都市緑地保全法 (昭和48年9月1日 法律第72号)</p> <p>• 筑波研究学園都市建設法 (昭和45年5月19日 法律第79号)</p> <p>• 河川圏、近畿圏及び中部圏の近郊整備地帯等の整備のための国の財政上の特別措置に関する法律 (昭和41年7月2日 法律第114号)</p> <p>V 近畿圏の整備</p> <p>• 近畿圏整備法 (昭和38年7月10日 法律第129号)</p> <p>• 近畿圏の既成都市区域における工場等の制限に関する法律 (昭和39年7月3日 法律第144号)</p> <p>• 近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律 (昭和39年7月3日 法律第145号)</p> <p>• 近畿圏の保全区域の整備に関する法律 (昭和42年7月31日 法律第103号)</p> <p>VI 中部圏の開発整備</p> <p>• 中部圏開発整備法 (昭和41年7月1日 法律第102号)</p> <p>• 中部圏の都市整備区域、都市開発区域及び保全区域の整備等に関する法律 (昭和42年7月31日 法律第102号)</p>	<p>II 都市計画に関する規制</p> <p>• 東京市区改正条例 (明治21年8月17日 勅令第62号)</p> <p>• 都市計画法 (大正8年4月5日 法律第36号)</p> <p>• 市街地建築物法 (大正8年4月5日 法律第37号)</p> <p>• 都市計画法 (昭和43年6月15日 法律第100号)</p> <p>• 大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法 (昭和50年7月16日 法律第67号)</p> <p>III 建築物等の規制</p> <p>• 市街地建築物法 (大正8年4月5日 法律第37号)</p> <p>• 不良住宅地区改良法 (昭和2年3月30日 法律第14号)</p> <p>• 防空法 (昭和12年4月5日 法律第47号)</p> <p>• 防空建築規則 (昭和14年2月17日 内務省令第5号)</p> <p>• 防火改修規則 (昭和17年3月27日 内務省令第176号)</p> <p>• 建築基準法 (昭和25年5月24日 法律第201号)</p> <p>• 建築士法 (昭和25年5月24日 法律第202号)</p> <p>• 耐火建築促進法 (昭和27年5月31日 法律第160号)</p> <p>• 住宅地区改良法 (昭和35年5月17日 法律第84号)</p> <p>• 防火建築街区造成法 (昭和38年6月1日 法律第110号)</p> <p>• 公共施設の整備に関する市街地の改造に関する法律 (昭和36年6月1日 法律第109号)</p> <p>• 都市計画法 (昭和43年6月15日 法律第100号)</p> <p>• 都市再開発法 (昭和44年6月3日 法律第38号)</p> <p>• 新都市基盤整備法 (昭和47年6月22日 法律第86号)</p> <p>• 国土利用計画法 (昭和49年5月27日 法律第92号)</p> <p>IV 都市緑地の保全</p> <p>• 都市緑地保全法 (昭和48年9月1日 法律第72号)</p>	<p>V 宅地造成工事等の規制</p> <p>• 宅地造成等規制法 (昭和36年11月7日 法律第194号)</p> <p>VI 農地等に関する規制</p> <p>• 自作農創設特別措置法 (昭和21年10月21日 法律第43号)</p> <p>• 農地調整法改正 (昭和21年10月21日 法律第42号)</p> <p>• 農地法 (昭和27年7月15日 法律第225号)</p> <p>• 農業基本法 (昭和36年6月12日 法律第127号)</p> <p>• 国有農地の売り払いに関する特別措置法 (昭和46年4月26日 法律第50号)</p> <p>• 農地転用許可基準 (昭和34年10月27日 農林事務次官通達)</p> <p>• 都市計画法による市街化区域および市街化調整区域の区域区分と農林漁業との調整措置等に関する方針について (昭和44年8月22日 農林事務次官通達)</p> <p>• 市街化調整区域における農地転用許可基準について (昭和44年10月22日 農林事務次官通達)</p> <p>• 土地改良法 (昭和24年6月6日 法律第195号)</p> <p>VI 森林に関する規制</p> <p>• 森林法 (明治30年4月12日 法律第46号)</p> <p>• 森林法 (昭和26年6月26日 法律第249号)</p> <p>• 林業基本法 (昭和39年7月9日 法律第161号)</p> <p>VI 自然景観等の保護</p> <p>• 自然環境保全法 (昭和47年6月22日 法律第85号)</p> <p>• 自然公園法 (昭和32年6月1日 法律第161号)</p> <p>• 都市公園法 (昭和31年4月20日 法律第79号)</p> <p>• 国宝保存法 (昭和4年3月28日 法律第17号)</p> <p>• 重要美術品等の保存に関する件 (昭和8年4月1日 法律第43号)</p> <p>• 史跡名勝天然記念物保存法 (大正8年4月10日 法律第44号)</p> <p>• 文化財保護法 (昭和25年5月30日 法律第85号)</p>	<p>214号)</p> <p>• 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法 (昭和41年1月13日 法律第1号)</p> <p>• 明日香村における歴史的風土の保存及び生活環境の整備等に関する特別措置法 (昭和55年5月26日 法律第60号)</p> <p>• 公営対策基本法 (昭和42年8月3日 法律第132号)</p> <p>• 大気汚染防止法 (昭和43年6月10日 法律第97号)</p> <p>• 騒音規制法 (昭和43年6月10日 法律第98号)</p> <p>• 工場排水法 (昭和33年12月25日 法律第182号)</p> <p>• 公共用水域の水質保全法 (昭和33年12月25日 法律第181号)</p> <p>• 公害防止事業費事業費負担法 (昭和45年12月25日 法律第133号)</p> <p>• 水質汚濁防止法 (昭和45年12月25日 法律第138号)</p> <p>• 湖沼水質保全特別措置法 (昭和59年7月27日 法律第61号)</p> <p>• 人の健康にかかると公害犯罪の処罰に関する法律 (昭和45年12月25日 法律第142号)</p> <p>• 農用地の土壌の汚染防止等に関する法律 (昭和45年12月25日 法律第139号)</p> <p>• 船舶の油による海水の汚濁の防止に関する法律 (昭和42年8月1日 法律第127号)</p> <p>• 海洋汚染防止法 (昭和45年12月25日 法律第136号)</p> <p>• 廃棄物の処理及び清掃に関する法律 (昭和45年12月25日 法律第137号)</p> <p>IX 急傾斜地に関する規制</p> <p>• 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律 (昭和44年7月1日 法律第57号)</p>	<p>表5 市街地の開発・再開発に関する法</p> <p>I 土地区画整理事業</p> <p>• 耕地整理法 (明治42年4月13日 法律第30号)</p> <p>• 都市計画法 (大正8年4月5日 法律第36号)</p> <p>• 都市計画法 (昭和43年6月15日 法律第100号)</p>
---	--	---	--	---

表7 公物と国有財産に関する法

- I 河川及び海岸
 ・河川法 (昭和29年4月8日 法律第71号)
 ・河川法 (昭和39年7月10日 法律第167号)
 ・不動産登記法 (昭和32年2月24日 法律第24号)
 ・特定多目的ダム法 (昭和32年3月31日 法律第35号)
 ・海浜法 (昭和31年5月12日 法律第101号)
 ・公有水面埋立法 (大正10年4月9日 法律第57号)
- II 道路
 ・道路法 (大正8年4月11日 法律第58号)
 ・道路法 (昭和27年6月10日 法律第180号)
 ・高速自動車国道法 (昭和32年4月25日 法律第79号)
 ・道路整備緊急措置法 (昭和33年3月31日 法律第34号)
 ・道路整備特別措置法 (昭和31年3月14日 法律第7号)
 ・道路運送法 (昭和26年6月1日 法律第183号)
 ・道路交通法 (昭和35年6月25日 法律第105号)
 ・道路の修繕に関する件 (昭和23年12月29日 法律第282号)
 ・国土開発幹線自動車道建設法 (昭和32年4月16日 法律第68号)
 ・積雪寒冷特別地における道路交通の確保に関する特別措置法 (昭和31年4月14日 法律第72号)
 ・積雪道改良促進法 (昭和36年11月7日 法律第195号)
 ・東京湾横断道路の建設に関する特別措置法 (昭和61年5月7日 法律第45号)
 ・奥地等産業開発道路整備臨時措置法 (昭和39年6月24日 法律第115号)
 ・交通安全施設等整備事業に関する緊急措置法 (昭和61年4月1日 法律第45号)
 ・自転車道の整備等に関する法律 (昭和45年4月3日 法律第16号)
 ・道路整備特別会計法 (昭和33年3月31日 法律第148号)

- III 公共事業の施行に伴う損失の補償
 ・公共事業の施行に伴う損失補償基準要綱 (昭和37年6月29日 閣議決定)
 ・建設省の直轄の公共事業の施行に伴う損失補償基準 (昭和38年3月20日 建設訓令第5号)
- IV 公的土壌保有の拡大
 ・公有地の拡大の推進に関する法律 (昭和47年6月15日 法律第6号)
 ・都市計画法 (昭和43年6月15日 法律第100号)
 ・道路法 (昭和27年6月10日 法律第180号)
 ・都市公園法 (昭和31年4月20日 法律第79号)
 ・河川法 (昭和39年7月10日 法律第167号)
 ・高速自動車国道法 (昭和32年4月25日 法律第79号)
 ・全国幹線鉄道整備法 (昭和45年5月18日 法律第71号)
 ・航空法 (昭和27年7月15日 法律第231号)
 ・港湾法 (昭和25年5月31日 法律第218号)
 ・文化財保護法 (昭和25年5月30日 法律第214号)
 ・土地区画整理法 (昭和29年5月20日 法律第119号)
 ・新都市基盤整備法 (昭和47年6月22日 法律第86号)
 ・地価公示法 (昭和44年6月23日 法律第49号)
 ・土地収用法 (昭和26年6月9日 法律第219号)
 ・租税特別措置法 (昭和32年3月31日 法律第26号)

表6 公共用地等の取得等と補償に関する法

- I 土地等の収用
 ・土地収用法 (明治22年7月31日 法律第19号)
 ・土地収用法 (昭和22年6月9日 法律第219号)
 ・公共用地の取得に関する特別措置法 (昭和36年6月17日 法律第150号)
 ・道路法 (昭和27年6月10日 法律第180号)
 ・河川法 (昭和39年7月10日 法律第167号)
 ・砂防法 (明治30年3月30日 法律第29号)
 ・水防法 (昭和24年6月4日 法律第193号)
 ・水害予防組合法 (昭和41年4月13日 法律第50号)
 ・地すべり等防止法 (昭和33年3月31日 法律第30号)
 ・海岸法 (昭和31年5月12日 法律第101号)
 ・都市計画法 (昭和43年6月15日 法律第100号)
 ・土地区画整理法 (昭和29年5月20日 法律第119号)
 ・住宅地区改良法 (昭和35年5月17日 法律第84号)
 ・測量法 (昭和24年6月3日 法律第188号)
 ・国土調査法 (昭和26年6月1日 法律第180号)
 ・鉱業法 (昭和25年12月20日 法律第289号)
 ・採石法 (昭和25年12月20日 法律第291号)
 ・森林法 (昭和26年6月26日 法律第249号)
 ・漁業法 (昭和24年12月15日 法律第267号)
 ・道路運送法 (昭和26年6月1日 法律第183号)
 ・日本国とアメリカ合衆国との間の相互協力及び安全保障条約第6条に基づく施設及び区域並びに日本国における合衆国軍隊の地位に関する協定の実施に伴う土地等の使用に関する特別措置法 (昭和27年5月15日 法律第140号)
 ・日本国における国際連合信託の地位に関する協定の実施に伴う土地等の使用及び強占の

- II 新住宅市街地開発事業
 ・新住宅市街地開発法 (昭和38年7月11日 法律第134号)
 ・民間都市開発の推進に関する特別措置法 (昭和62年6月2日 法律第62号)
- III 新都市基盤整備事業
 ・新都市基盤整備法 (昭和47年6月22日 法律第86号)
- IV 市街地再開発事業
 ・市街地再開発法 (昭和27年5月31日 法律第160号)
 ・防災事業促進法 (昭和36年6月1日 法律第110号)
 ・公共施設の整備に関連する市街地の改造に関する法律 (昭和36年6月1日 法律第109号)
 ・都市再開発法 (昭和44年6月3日 法律第38号)
- V 住宅地区改良事業
 ・住宅地区改良法 (昭和2年3月30日 法律第14号)
 ・住宅地区改良法 (昭和35年5月17日 法律第84号)
- VI 住宅地区整備事業
 ・大都市街における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法 (昭和50年7月16日 法律第67号)
 ・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 法律第

XV 税の徴収
・国税徴収法(昭和24年4月20日 法律第147号)

II 法人税 ・法人税法(昭和40年3月31日 法律第34号) ・租税特別措置法(昭和32年3月31日 法律第26号)	・所得税法(昭和40年3月31日 法律第33号) ・租税特別措置法(昭和32年3月31日 法律第26号)
III 印紙税 ・印紙税法(昭和42年5月31日 法律第23号)	・印紙税法(昭和42年5月31日 法律第23号)
IV 住民税 ・地方税法(昭和25年7月31日 法律第226号)	・地方税法(昭和25年7月31日 法律第226号)
V 事業税 ・地方税法(昭和25年7月31日 法律第226号)	・地方税法(昭和25年7月31日 法律第226号)
VI 不動産取得税 ・地方税法(昭和25年7月31日 法律第226号) ・消費税法(昭和63年12月30日 法律第108号)	・不動産取得税(昭和25年7月31日 法律第226号) ・消費税法(昭和63年12月30日 法律第108号)
VII 登録免許税 ・登録免許税法(昭和42年6月12日 法律第35号)	・登録免許税法(昭和42年6月12日 法律第35号)
VIII 固定資産税 ・地方税法(昭和25年7月31日 法律第226号)	・固定資産税(昭和25年7月31日 法律第226号)
IX 都市計画税 ・地方税法(昭和25年7月31日 法律第226号)	・都市計画税(昭和25年7月31日 法律第226号)
X 相続税 ・相続税法(昭和25年3月31日 法律第73号)	・相続税(昭和25年3月31日 法律第73号)
XI 贈与税 ・相続税法(昭和25年3月31日 法律第73号)	・贈与税(昭和25年3月31日 法律第73号)
XII 特別土地保有税 ・地方税法(昭和25年7月31日 法律第226号)	・特別土地保有税(昭和25年7月31日 法律第226号)
XIII 宅地開発税 ・地方税法(昭和25年7月31日 法律第226号)	・宅地開発税(昭和25年7月31日 法律第226号)
XIV 事業所税 ・地方税法(昭和25年7月31日 法律第226号)	・事業所税(昭和25年7月31日 法律第226号)

II 宅地建物の取引
・宅地建物取引業法(昭和27年6月10日 法律第176号)
・新築1号宅地建物販売業法(昭和46年6月16日 法律第111号)

表9 住宅対策・地代家賃に関する法

I 住宅対策としての諸立法 ・住宅建設計画法(昭和41年6月30日 法律第100号) ・公営住宅法(昭和26年6月4日 法律第193号) ・住宅金融公庫法(昭和25年5月6日 法律第156号) ・産業労働者住宅資金融通法(昭和28年7月17日 法律第63号) ・住宅融資保険法(昭和30年7月11日 法律第63号) ・日本住宅公団法(昭和30年7月8日 法律第53号) ・地方住宅供給公社法(昭和40年6月10日 法律第124号)	・不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年7月16日 法律第182号)
II 地代家賃の規制 ・地代家賃統制令(昭和14年10月18日 勅令704号) ・地代家賃統制令(昭和15年10月 勅令678号) ・地代家賃統制令(昭和21年9月28日 勅令443号)	

表10 標準地の価格の公示に関する法

地価公示法(昭和44年6.23 法律第49号)	
表11 不動産に関する税 I 所得税 ・所得税法(明治20年3月19日 勅令)	

律第35号) ・日本道路公団法(昭和34年3月14日 法律第6号) ・首都高速道路公団法(昭和34年4月14日 法律第133号) ・阪神高速道路公団法(昭和37年3月29日 法律第43号) ・本州四国連絡橋公団法(昭和45年5月20日 法律第81号) ・地方道路公団法(昭和45年5月20日 法律第82号) ・共同溝の整備等に関する特別措置法(昭和38年4月1日 法律第81号) ・軌道法(大正10年4月14日 法律第76号) ・駐車場法(昭和22年5月16日 法律第106号) ・自動車保管場所の確保等に関する法律(昭和37年6月1日 法律第145号) ・公共土木施設災害復旧事業費国庫負担法(昭和28年3月31日 法律第68号)	III 港湾 ・港湾法(昭和25年5月31日 法律第218号) ・外贸埠頭公団法(昭和42年8月1日 法律第125号) ・港湾整備促進法(昭和28年8月5日 法律第170号)	IV 国有財産に関する法制 ・会計法(明治22年2月11日 法律第4号) ・物品会計規則(明治22年6月12日 勅令第84号) ・官有財産管理規則(明治23年11月25日 勅令第275号) ・官有地特別処分規則(明治23年7月22日 勅令第135号) ・官有地取扱規則(明治23年11月25日 勅令第276号) ・国有財産法(大正10年4月8日 法律第43号) ・国有財産法(昭和23年6月30日 法律第73号) ・国有財産特別措置法(昭和27年6月30日 法律第219号)
--	--	---

表8 不動産に関する営業等の規制に関する法

I 不動産の鑑定評価
