



## Basics of National Land Development and Exploitation and Land Preparation in Japan

Dariush Savari<sup>1</sup>, Rahim Pilvar<sup>2\*</sup>

1. Ph.D. Student of Private Law, Ares International Campus, University of Tehran, Tehran, Iran.

2. Associate Professor, Department of Private Law, University of Tehran (Farabi Campus), Qom, Iran.

### ARTICLE INFORMATION

**Article Type:** Original Research

**Pages:** 263-278

**Article history:**

**Received:** 22 Jan 2024

**Edition:** 7 Apr 2024

**Accepted:** 19 Jun 2024

**Published online:** 31 Oct 2024

### Keywords:

land preparation, legal system, development and exploitation, national plan, land use.

### Corresponding Author:

Rahim Pilvar

### Address:

Iran, Qom, University of Tehran (Farabi Campus), Department of Private Law.

### Orchid Code:

### Tel:

### Email:

[Rahimpilvar@ut.ac.ir](mailto:Rahimpilvar@ut.ac.ir)

### ABSTRACT

**Background and Aim:** The purpose of this article is to examine the basics of national development and exploitation of land and land use in Japan.

**Materials and Methods:** The current analytical-oriented research has been explained by field-library-virtual collection with the description of the lack of internal sources and similar research and research and with valid and valid documents in analytical-descriptive-applied form.

**Ethical Considerations:** In this article, the originality of the texts, honesty and trustworthiness are respected.

**Findings:** The findings showed that Japan's experience in the development and exploitation of national lands, before and especially after the Second World War, has confirmed an integrated and orderly legal system in the implementation of fundamental and secondary laws with the aim of territorial development with the priority of public welfare in the form of comprehensive plans. National has been in accordance with the basic principles, usage and in accordance with all the conditions of the regions and in harmony with the principles of urbanization, agriculture, forestry and fisheries and with the mutual cooperation of the national government and local governments and people's participation in different areas.

**Conclusion:** property rights have always occupied a central position in the political economy of Japan, and the former constitution (February 1989 AD) affirmed the protection of private property rights and the observance of public rights within the framework of laws, and the approval and revision of the recent constitution proves stronger public restrictions. It has been more about private ownership for the benefit of public welfare and the formalization of social obligations regarding land ownership along with short-term agrarian reforms.

### Cite this article as:

Savari D, Pilvar R. Basics of National Land Development and Exploitation and Land Preparation in Japan. *Economic Jurisprudence Studies*. 2024.



### مبانی توسعه و بهره‌برداری ملی اراضی و آمایش سرزمین ژاپن

داریوش سواری<sup>۱</sup>، رحیم پیلوار<sup>۲\*</sup>

۱. دانشجوی دکتری حقوق خصوصی، پردیس بین‌المللی ارس، دانشگاه تهران، تهران، ایران.

۲. دانشیار، گروه حقوق خصوصی، دانشکده‌گان فارابی دانشگاه تهران، قم، ایران.

#### چکیده

**زمینه و هدف:** هدف مقاله، شناخت نسبی تکامل قوانین توسعه و بهره‌برداری ملی اراضی و ارائه راهکار به منظور بازنگرش و اصلاح قوانین کشورمان می‌باشد.

**مواد و روش‌ها:** پژوهش حاضر تحلیلی محور، با گردآوری کتابخانه‌ای - مجازی با وصف اطلاق فقدان منابع داخلی و تحقیق و پژوهش مشابه و با مستندات قانونی و معتبر به صورت تحلیلی - توصیفی - کاربردی تبیین گردیده است.

**ملاحظات اخلاقی:** در این مقاله، اصالت متون، صداقت و امانت‌داری رعایت شده است.

**یافته‌ها:** یافته‌ها نشان داد تجربه کشور ژاپن در توسعه و بهره‌برداری ملی اراضی، قبل و خاصه بعد از جنگ جهانی دوم تا به حال مؤید نظام حقوقی یک‌پارچه و منظم در اجرای قوانین اصولی و تبعی با هدف آمایش سرزمینی با اولویت رفاه عمومی در قالب طرح‌های جامع ملی مطابق با اصول اساسی، کاربری و متناسب با جمیع شرایط مناطق و هماهنگ با اصول شهرنشینی، کشاورزی، جنگل‌داری و شیلات و با همکاری متقابل دولت ملی و دولت‌های محلی و مشارکت مردمی در حوزه‌های مختلف بوده است.

**نتیجه:** حقوق مالکیت همواره جایگاه محوری در اقتصاد سیاسی کشور ژاپن را به خود اختصاص داده و قانون اساسی سابق (فوریه ۱۹۸۹) مؤید اطلاق حمایت حقوق مالکیت خصوصی و رعایت حقوق عمومی در چهارچوب قوانین بوده و تصویب و بازنگری قانون اساسی اخیر مبرهن محدودیت‌های عمومی قوی‌تر بر مالکیت خصوصی به نفع رفاه عمومی و رسمیت تعهدات اجتماعی افزون‌تر در خصوص مالکیت زمین به همراه اصلاحات ارضی کوتاه‌مدت بوده است.

#### اطلاعات مقاله

نوع مقاله: پژوهشی

صفحات: ۲۶۳-۲۷۸

سابقه مقاله:

تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۱۱/۰۲

تاریخ اصلاح: ۱۴۰۳/۰۱/۱۹

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۳/۰۳/۳۰

تاریخ انتشار: ۱۴۰۳/۰۸/۱۰

#### واژگان کلیدی:

آمایش سرزمین، نظام حقوقی، توسعه و بهره‌برداری، طرح ملی، کاربری اراضی.

#### نویسنده مسئول:

رحیم پیلوار

آدرس پستی:

ایران، قم، دانشکده‌گان فارابی دانشگاه تهران، گروه حقوق خصوصی.

کد ارکید:

تلفن:

پست الکترونیک:

[Rahimpilvar@ut.ac.ir](mailto:Rahimpilvar@ut.ac.ir)

## ۱. مقدمه

قانون اساسی جدید و احیای خودمختاری محلی سیستم حقوقی متمرکز برنامه‌ریزی ملی اراضی فعلی شکل گرفت.

با این حال اولین توسعه جامع اراضی ملی در سال ۱۹۶۲ (بعد از جنگ جهانی دوم) تحت عنوان اولین طرح جامع توسعه اراضی ملی تدوین و بدین ترتیب برنامه جامع توسعه اراضی ملی تا به حال شش مرتبه طراحی، تدوین و اجرا شده و قانون حاکم بر برنامه جامع توسعه اراضی ملی که زمینه را برای سیاست ملی زمین در ژاپن تعیین می‌کند مورد بازنگری و با تصویب طرح جامع «برنامه توسعه ملی» در نشست مارس ۱۹۹۸ و ایجاد سیستم برنامه‌ریزی ملی و منطقه‌ای و بررسی طرح‌های جامع توسعه ملی و طرح‌های ملی کاربری اراضی در قوانین موصوف حاصل گردید. هم‌چنین با ارائه دومین طرح، ارتقای تمرکززدایی مصوب جلسه هیئت دولت در مارس ۱۹۹۹، مباحثی در شورای ملی اراضی مطرح و گزارش برنامه‌ریزی ملی و منطقه‌ای در قرن ۲۱ توسط بخش سیاست‌گذاری ارائه و در نوامبر ۲۰۰۲ گزارش چشم‌انداز آینده اراضی ملی و سیستم برنامه‌ریزی جدید ملی و منطقه‌ای توسط بخش سیاست‌گذاری شورای ملی زمین ارائه و لزوم بازنگری مجدد برنامه شرط گردید و در ژوئن ۲۰۰۳ ضمن تأسیس بخش اصلاحات تحقیق در شورای ملی زمین و با تهیه گزارش در اصلاح نظام برنامه‌ریزی جامع ملی و منطقه‌ای، وضعیت و مسائل اراضی ملی و جهات اساسی سیاست ملی زمین از منظر بلند مدت ارائه و بر اساس مباحث، در شورای ملی اراضی و توسط وزارت زمین، زیرساخت، حمل‌ونقل و

ژاپن و به ژاپنی نیهون (سرزمین خورشید) با مساحت ۳۷۸/۹۱۵ کیلومتر مربع و کمتر از یک چهارم ایران به شکل کمانی در منتهی‌الیه شمال شرقی ساحل قاره آسیا واقع و متشکل از ۶۸۵۲ جزیره که بزرگ‌ترین آن‌ها، هونشو، هوکایدو، کیوشو و شیکوگو بوده و ۷۰ درصد کشور پوشیده از جنگل و کوهستان و اراضی قابل کشت ۱۴ درصد، مسکونی ۳ درصد و صنعتی ۴ درصد مساحت کل سرزمین را به خود اختصاص و از لحاظ منابع طبیعی از کشورهای فقیر و با جمعیتی بالغ بر ۱۲۷ میلیون نفر، یازدهمین کشور پرجمعیت دنیا می‌باشد (پتری، ۲۰۰۳).

نظام حقوقی ژاپن ترکیبی از حقوق مدنی نوشته‌کامن (حقوق مشترک)، بعد از جنگ جهانی دوم و با فشار آمریکا با تصویب قانون اساسی فعلی در سال ۱۹۴۶ شکل گرفت. مطابق اصل ۲۹ قانون اساسی و نیز قانون مدنی، حق مالکیت خصوصی با رعایت مصالح عمومی، محترم و در قانون مالکیت ملی، انواع و مصادیق اموال توصیف گردیده است (نوری و همکاران، ۱۳۹۰، ۱۱).

تاریخ قوانین ملی تملک و گسترش و بهره‌برداری اراضی عمومی با تأسیس دولت مدرن میجی در سال ۱۸۶۸ با توسعه زیرساخت‌ها (جاده‌ها، راه آهن، تأسیسات عمومی، بنادر، فرودگاه‌ها، پارک‌های ملی - جنگلی - شهری و...) و تصویب قوانین ثبت، اساسی، مدنی، کیفری، آئین دادرسی مدنی و کیفری، مالکیت ملی، پارک‌های ملی، تملک اراضی عمومی و... آغاز و در طول جنگ‌های اول و دوم جهانی با اجرای طرح‌های جامع ملی و منطقه‌ای ادامه داشته و بعد از آن با تغییر سیاست ملی و اصلاحات عمده و تصویب

ورود به عصر بی‌سابقه کاهش جمعیت و پیری ضمن تغییر سیاست ملی، تلاش مؤثر در برنامه‌ریزی مدرن و با ثبات همراه با اصلاح نسبی قوانین اصولی آغاز و دولت در سال ۲۰۱۴ طرح ملی چشم‌انداز آمایش سرزمینی را تا سال ۲۰۵۰ در چهار محور سراسری تدوین و هم اکنون در حال اجرا می‌باشد (تاکشی هاشیموتو، ۲۰۰۹، ۸۳).

تنظیم مجدد زمین، یک ابزار مشارکت عمومی- خصوصی است و دولت و شورای محلی تصمیم‌گیرنده اصلی برای معرفی طرح تعدیل و تنظیم و اصلاح مجدد زمین می‌باشد که در آن دولت و مالکین زمین‌ها با توجه به الگوهای ناکارآمد کاربری زمین، تجدید تدبیر مؤثر، در بهره‌وری زمین را اعمال می‌نمایند که به پنج دسته تقسیم می‌شود: ۱- کنترل پراکندگی شهری در مناطق حومه و پیرامون: این نوع تعدیل اراضی با هدف تأمین زیرساخت‌های شهری لازم در مناطق حاشیه‌ای و انتقالی بین روستا و شهر اجرا می‌شود. ۲- توسعه شهرهای جدید در مناطق حومه و پیرامونی؛ ۳- توان‌بخشی شهری: برای مناطقی که دارای جمعیت زیاد و زیرساخت‌های اساسی بوده؛ اما نیاز به بازسازی عملکردی و تغییر الگوهای کاربری و... دارند؛ ۴- توسعه زیرساخت‌های پیچیده شهری؛ ۵- بازسازی فاجعه: برای بازیابی مناطق آسیب‌دیده از جنگ جهانی دوم و بلایای طبیعی و... می‌باشد.

جنگل‌ها حدود ۷۰٪ از اراضی ملی و کشور ژاپن را پوشش می‌دهند که سهم مناطق روستایی در اراضی ملی قابل توجه می‌باشد. بنابراین دولت‌های ملی و محلی باید هر کدام با توجه به اصول اساسی زمین و مبانی کاربری مناطق و متناسب با شرایط اجتماعی،

گردشگری، لایحه اصلاحات و پیشنهادات بازنگری اساسی در قانون جامع توسعه اراضی ملی و تغییر عنوان به قانون برنامه‌ریزی تشکیل اراضی ملی در جلسه یکم مارس ۲۰۰۵ مطرح و در ۲۲ ژوئیه ۲۰۰۵ تصویب گردید و متعاقباً اصول و الگوی راهبردهای ملی متناوب در جولای ۲۰۰۸ و آگوست ۲۰۱۵، توسط وزارت زمین، زیرساخت، حمل‌ونقل و گردشگری جهت توسعه اراضی ملی مبتنی بر ترویج تعامل عمومی و نیل به احیای مناطق، تنظیم و عناصر اجرایی لازم تعریف و ابلاغ گردید.

نظام حقوقی برنامه‌ریزی توسعه و بهره‌برداری ملی اراضی و آمایش سرزمینی ژاپن مشمول نظارت قوانین اصولی سه گانه: ۱ قانون توسعه جامع اراضی ملی؛ ۲- قانون برنامه‌ریزی ملی کاربری اراضی؛ ۳- قانون اساسی اراضی بوده که در قالب طرح‌های جامع ملی، استانی، محلی و مناطق خاص و هماهنگ با اصول شهرنشینی، کشاورزی، جنگل‌داری و شیلات در حوزه‌های شهری- کشاورزی- جنگلی- پارک‌های طبیعی و مناطق طبیعی حفاظت‌شده تدوین و به‌طور هم‌زمان در مهلت مقرر قانونی در سراسر کشور اجرا می‌گردد (ریچی شوتو، ۲۰۲۱، ۲۴).

هویت سیاست ملی اراضی ژاپن، مدیریت یک‌پارچه توسعه و بهره‌برداری متوازن و پایدار از زمین و منابع آن با اولویت رفاه اجتماعی به موازات حفظ محیط زیست طبیعی و اجرای صحیح و منطقی طرح‌های جامع ملی مدون بر مبنای قوانین با همکاری متقابل دولت ملی و دولت‌های محلی و مشارکت مردمی بوده و از سال ۱۹۶۲ تا سال ۲۰۰۸ مجری شش طرح جامع ملی متوالی با اهداف مقرر در جمیع زمینه‌های اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و... بوده و از قرن ۲۱ با

می‌نمایند. در حالی که دولت‌های محلی و شهری بر اساس آن، برنامه‌ریزی شهری را ایجاد و نهادهای محلی دارای دستورالعمل‌های متعددی تحت عنوان راهنمای اداری-غیر رسمی می‌باشند و همچنین قوانین ملی متعددی استفاده از زمین را در ژاپن به منظور برنامه‌ریزی کاربری زمین در برنامه‌ریزی شهری، ایمنی، زیباشناسی، حفظ منابع طبیعی، محیط زیست و حفاظت از منابع اقتصادی تنظیم می‌کنند.

با عنایت و ملاحظه اصول حقوقی و قانون واحد در نحوه تملک اراضی ملی کشور ژاپن، مستند قانون شماره ۲۰۵ در خصوص بهره‌برداری اراضی ملی مواجه با نظام حقوقی و قانونی یک‌پارچه و منظم و هماهنگ بوده که مطابق قانون خاص برنامه‌ریزی ملی کاربری اراضی (شماره ۹۲-۱۹۷۴) و مرتبط با دیگر قوانین از جمله قانون اساسی زمین (شماره ۸۴)، قانون سلب مالکیت اراضی (شماره ۹۹-۲۱ ژوئن ۱۹۵۱)، قانون ثبت اسناد و املاک ۱۸۹۹، قانون اساسی جنگل و جنگلداری (شماره ۱۶۱-۹ ژوئیه ۱۹۶۴ با بازبینی و تجدید نظر نهایی شماره ۱۱۹-۱۶ جولای ۲۰۰۳)، قانون زمین‌های زراعی (شماره ۱۵-۲۴۹ جولای ۱۹۵۲ با آخرین بازبینی شماره ۶۳ در ۴ سپتامبر ۲۰۱۵ که از اول آوریل ۲۰۱۶ لازم-الاجرا گردید) و ... بر پایه طرح‌های ملی کاربری اراضی ملی با تعیین مناطق ژاپن، از سوی دولت ملی تحت عنوان (طرح ملی) و طرح‌های استفاده از اراضی ملی برای مناطق استان‌ها، تحت عنوان (طرح استانی) و طرح‌های استفاده و بهره‌برداری از اراضی ملی برای تعیین مناطق شهرداری‌ها (تحت عنوان طرح شهری) و رعایت سه اصل اساسی و بنیادین مبتنی بر

فرهنگی و... منطقه، جمعیت و صنعت، آینده‌نگری لازم را لحاظ نمایند. همچنین ایجاد یک شورای مشورتی سیاست زمین با انتصاب اعضای مربوطه از ناحیه نخست وزیر وقت لحاظ گردید و با توجه به جهش رشد اقتصادی که در دهه ۱۹۵۰ آغاز شد، قانون ملی نقشه‌برداری زمین در سال ۱۹۵۱ تصویب و بررسی‌های اولیه طبقه‌بندی اساسی زمین در مقیاس کامل، توسط سازمان برنامه‌ریزی اقتصادی آغاز شد و نقشه‌های طبقه‌بندی زمین با مقیاس مربوطه از سال ۱۹۶۳ برای کل کشور اجرا و منتشر شد و قانون تعدیل مجدد زمین در ۲۰ می ۱۹۵۴ (اصلاحی ۱۳ ژوئن ۲۰۰۴) ابلاغ و حاوی هفت فصل می‌باشد که هدف از آن اصلاح اراضی و تسهیل در ساخت‌وساز و تشویق عمومی بوده و سازمان حفظ محیط زیست در طول سال ۱۹۷۳ بررسی پوشش گیاهی و درجه طبیعت را برای کل کشور تحت عنوان «سرشماری سبز» انجام داد.

قانون این فرض را ایجاد می‌کند که زمین یک منبع محدود است و فعالیت‌های اساسی مربوط به زمین، پایه زندگی و تولید بوده و اصول کاربری اراضی ملی مبتنی بر برتری رفاه عمومی بر سایر ملاحظات است و بایستی برای حفظ منابع طبیعی برنامه‌ریزی شود تا محیط سالم و مفرح برای زندگی مهیا گردد و باید برای توسعه متوازن اراضی ملی برنامه‌ریزی شود و جهت دستیابی به اهداف و اصول، سیستم نظارت بر معاملات ارضی در سال ۱۹۸۶ در قانون کاربری اراضی ملی گنجانده شد و قانون هر سه سطح دولت (ملی و استانی و شهرداری) را ملزم به ایجاد طرح‌هایی برای استفاده از اراضی ملی می‌نماید. ادارات بر مبنای طرح ملی برنامه‌های استانی را ایجاد

منظم در اجرای قوانین اصولی و تبعی با هدف آمایش سرزمینی با اولویت رفاه عمومی در قالب طرح‌های جامع ملی مطابق با اصول اساسی، کاربری و متناسب با جمیع شرایط مناطق و هماهنگ با اصول شهرنشینی، کشاورزی، جنگل‌داری و شیلات و با همکاری متقابل دولت ملی و دولت‌های محلی و مشارکت مردمی در حوزه‌های مختلف بوده است.

## ۵. بحث

ژاپن اولین کشور در آسیا است که برنامه‌ریزی جامع اراضی ملی زمین را اجرا می‌کند و از زمان تصویب قانون توسعه همه جانبه اراضی ملی در سال ۱۹۵۰ و تغییرات در توسعه اراضی ملی هم‌گام با توسعه اقتصادی و اجتماعی، ژاپن به‌طور متوالی تا به حال شش طرح جامع توسعه ملی را تدوین و اجرا کرده است. توسعه همه جانبه اراضی ملی، هدف نهایی در ارتقای رفاه اجتماعی از نظر اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی و... با در نظر گرفتن شرایط طبیعی سرزمین ملی و بهره‌برداری همه جانبه و توسعه و حفاظت و بهره‌برداری از اراضی ملی است. انجمن جامع تحقیقات سیاست زمین ژاپن، پیشینه و مدل توسعه پایدار پایه اولین طرح جامع توسعه اراضی ملی زمین را معرفی کرد (۱۹۶۹) و با تحلیل پیشینه دومین طرح جامع توسعه اراضی ملی زمین که به توسعه محوری روی آورد توسعه در مقیاس بزرگ و مفهوم محور اصلی مجمع الجزایر ژاپن، تحقق یافت. بدین ترتیب طرح‌های جامع توسعه اراضی ملی به‌عنوان یک سند، خط مش مهم، پیشرو و هماهنگ‌کننده توسعه زمین و نقش فعالی در بهینه‌سازی ساختار زمین و کاهش شکاف‌های ملی و منطقه‌ای و محلی

هماهنگی کامل با اصول: ۱- شهرنشینی (با رعایت قوانین خاص از جمله قانون استاندارد ساختمان و...); ۲- کشاورزی (با رعایت قوانین خاص از جمله قانون ایجاد مناطق کشاورزی و...); ۳- جنگل‌داری و شیلات (با رعایت قوانین خاص از جمله قانون جنگل و... و قانون توسعه بنادر و...) در مهلت زمانی مقرر در طرح‌های مصوب قانونی اجرا می‌گردد.

مساعی پژوهشگران این تحقیق انعکاس نظام حقوقی آمایش سرزمینی کشور ژاپن بر پایه قوانین اصولی و تبیین نظم و هماهنگی دولت ملی و دولت‌های محلی در تدوین و اجرای طرح‌های جامع ملی است. بر این اساس، پژوهش حاضر جواب‌گوی این سؤال مفروضی اساسی است که نظام حقوقی توسعه و بهره‌برداری ملی اراضی و آمایش سرزمینی ژاپن چگونه و بر مبنای چه قوانینی تدوین و اجرا می‌گردد؟

## ۲. مواد و روش‌ها

پژوهش حاضر تحلیلی محور با گردآوری میدانی- کتابخانه‌ای - مجازی با وصف اطلاق فقدان منابع داخلی و تحقیق و پژوهش مشابه و با مستندات قانونی و معتبر به‌صورت تحلیلی - توصیفی - کاربردی تبیین گردیده است.

## ۳. ملاحظات اخلاقی

در این مقاله، اصالت متون، صداقت و امانت‌داری رعایت شده است.

## ۴. یافته‌ها

یافته‌ها نشان داد تجربه کشور ژاپن در توسعه و بهره‌برداری ملی اراضی، قبل و خاصه بعد از جنگ جهانی دوم تا به حال مؤید نظام حقوقی یکپارچه و

و کنترل‌کننده دفع آلودگی زیست محیطی و افزایش نشاط اقتصادی گردید.

پس از جنگ جهانی دوم به منظور بهبود سریع اقتصاد، ژاپن ۲۱ منطقه را به‌عنوان مناطق مشخص انتخاب کرد که بر توسعه صنایع تمرکز داشت، پس از بهبود اقتصادی در سال ۱۹۵۵، معیار اصلی در توسعه اراضی ملی و سرزمینی، به توسعه صنایع سنگین تبدیل و با هدایت استراتژی تجاری مناطق ساحلی نزدیک به بازارهای مواد خام خارجی و بازارهای مصرف، به بهترین انتخاب برای توسعه صنایع سنگین تبدیل شد، و با توسعه سریع صنایع سنگین در نوار ساحلی، باعث ترغیب تعداد زیادی از جمعیت و صنایع به تجمع در کلان‌شهرها و رشد سریع اقتصاد ژاپن گردید و در سال ۱۹۷۷ دولت ژاپن، سومین طرح ملی توسعه جامع اراضی ملی را صادر کرد و برخلاف دو طرح قبلی که بر اولویت توسعه صنعتی تأکید داشت، در طرح سوم مفهوم شهرک‌سازی را مطرح کرد که بر اولویت مردم و زندگی مردم تأکید داشت و ایجاد یک فضای زندگی جدید مناسب برای سکونت جوانان به منظور حل مشکلات و تجمع جمعیت و صنعت در شهرهای بزرگ و تحقق توسعه متوازن شهرهای بزرگ و مکان‌ها، در سراسر کشور تدوین و اجرا گردید و... و توسعه اقتصادی متوازن با زندگی ایدئال ملی با مفهوم برنامه‌ریزی جامع توسعه ملی در سرزمین ملی با تغییر شرایط توسعه اقتصادی و اجتماعی به‌طور منظم رو به جلو و پیشرفت بود.

برنامه‌ریزی جامع توسعه اراضی ملی در ژاپن به مشارکت عمومی در فرایند برنامه‌ریزی اهمیت ویژه‌ای دارد و دولت‌های ملی و محلی در استان‌ها و

شهرستان‌ها، مداوم نظرات مردم را برای انعکاس خواسته‌های خود جهت بهبود و ارتقای محتوای اجرایی برنامه‌ریزی‌های جامع توسعه اراضی ملی، ثبت و بررسی می‌نمایند. بدین ترتیب با برنامه‌ریزی جامع توسعه اراضی ملی در مرحله بهره‌برداری محدوده مقررات شهرسازی و کاربری مناسب اراضی شهری بر اساس نظام آمایش ملی و نظام برنامه‌ریزی و پهنه‌بندی شهری تدوین و اجرا می‌گردد و به عبارتی اصول کلی در برنامه‌ریزی طرح‌های جامع توسعه اراضی ملی به مرحله بهره‌برداری در سطوح شهری و روستایی و ترسیم چارچوب اساسی شهری و... می‌رسد.

سیستم برنامه‌ریزی اراضی ملی ژاپن، در عین پیچیدگی، بسیار منظم و حاوی طرح‌های متعددی است و در سطح ملی، اصول کلی در مورد ساختار اراضی ملی و نحوه تملک و بهره‌برداری و استفاده پایدار از منابع را تعریف می‌نماید و با توجه به ترسیم دو سیستم، در برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری (قانون توسعه همه جانبه اراضی ملی و قانون استاندارد ساختمان در دهه ۱۹۵۰) و تصویب قانون برنامه‌ریزی شهری در سال ۱۹۶۸ که جایگزین قانون قدیمی گردید می‌توان اصلاحات تدریجی مؤثر را شاهد بود و ژاپن بیشترین سهم از زمین‌های جنگلی را به خود اختصاص داده که جزء اراضی ملی می‌باشد. دولت ملی ژاپن صلاحیت مستقلی بر مقررات استفاده از زمین داشته و البته صلاحیت دولت‌های محلی برای وضع مقررات به شرط عدم مغایرت با قوانین ملی واضح است.

بدین ترتیب با ملاحظه تاریخ سازمان مدیریت جنگل در ایران و انحلال وزارت منابع طبیعی در سال ۱۳۵۰

کاربری اراضی و هم‌گام با قانون توسعه جامع ملی اراضی تصویب و دو طرح جامع ملی در سال‌های ۱۹۷۷ و ۱۹۸۷ با اهداف متعدد (چگونگی کنترل گسترش شهرهای بزرگ و تمرکززدایی جمعیت و صنعت و ثبات اقتصادی و ایجاد اراضی چند قطبی و...) اجرا و در اواخر دهه ۱۹۷۰ همراه با رشد سریع اقتصادی و تمرکز جمعیت در کلان‌شهرها و...، دولت با طرح کلی سیاست جامع اراضی حاوی تمرکززدایی اراضی شهری- صنعتی و... باعث تصویب قانون اساسی اراضی (قانون شماره ۸۴) در سال ۱۹۸۹ با اهداف ارائه اصول و مبانی زمین با اولویت رفاه عمومی و تبیین مسئولیت‌های دولت ملی و دولت‌های محلی و فعالان تجاری و کنترل معاملات و تثبیت و اعلان قیمت اراضی و... بود و در ادامه طرح‌های جامع ملی در سال‌های ۱۹۹۸، ۲۰۰۸ و ۲۰۱۴ با اهداف متعدد از جمله (عصر جهانی حفاظت از محیط زیست، ارتقای مبادلات با کشورهای آسیایی، ایجاد چهار محور توسعه اراضی، اراضی تک‌محوری و یک‌پارچه، ساخت شهرهای فشرده و بین‌المللی و هوشمند و...) اجرا و آخرین طرح بلندمدت از سال ۲۰۱۴ تا ۲۰۵۰ با چشم‌انداز آمایش سرزمینی در حال اجرا بوده و مردم کارآمد، آسوده، ایمن و مرفه در ارتباط کامل با طبیعت زندگی می‌کنند (تاکیموتو توشیهیکو، ۲۰۱۸، ۱۳۱).

## ۵-۲. مفاهیم بنیادین مالکیت و بهره‌برداری

### عمومی

حق مالکیت غیر منقول (اراضی) از جمله ضروری‌ترین نیازهای انسان‌ها در طول ادوار تاریخ محسوب که به لحاظ وابستگی خاص به مرزهای داخلی و اقتصاد واضعان قانون در مقاطع زمانی دخالت دولت را تحت

و سیر تاریخی قوانین اراضی ملی و نحوه تملک و بهره‌برداری از اراضی ملی و منابع طبیعی و قانون اخیرالتصویب افزایش بهره‌وری بخش کشاورزی و منابع طبیعی در سال ۱۳۸۹ و خلأها و نواقص و ابهامات و تعلیق و بایگانی لایحه اخیر قانون جامع منابع طبیعی در مجلس و کثرت و تعدد مشکلات در اجرای قوانین تملک و بهره‌برداری اراضی ملی و نتایج غم‌انگیز تغییرات در پوشش گیاهی و تخریب جنگل‌ها و مراتع و بیشه‌زارها و تغییر کاربری غیر مجاز اراضی ملی و... و تداخل دیگر قوانین با قوانین اراضی ملی و واگذاری‌های غیر اصولی اراضی ملی و... جملگی موجبات ضرورت، اولویت و اهمیت تحلیل و بررسی تحلیلی توصیفی پژوهش حاضر جهت نیل به اهداف کلی و ویژه پژوهش را می‌باشد.

## ۵-۱. مبانی نظری پژوهش

رکن اساسی حقوقی و قانونی سیاست اراضی و آمایش سرزمینی ژاپن با اولویت رفاه و منافع عمومی بر منافع حقوق خصوصی بوده که در اصول ۱۲ به بعد قانون اساسی و بند یک ماده ۱ قانون مدنی به آن تصریح گردیده و اولین قانون توسعه و بهره‌برداری جامع ملی اراضی (قانون شماره ۲۰۵) با در نظر گرفتن جمیع عوامل طبیعی، اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و... مناطق به‌عنوان منبع اصلی آمایش سرزمینی در سال ۱۹۵۰ با هدف توسعه، حفاظت و بهره‌برداری اراضی ملی تصویب و در این راستا مجری دو طرح جامع ملی در سال‌های ۱۹۶۲ و ۱۹۶۹ با اهداف متعدد (افزایش دو برابری درآمد و گذار اقتصاد با رشد بالا و...) بود و بعدها قانون برنامه‌ریزی ملی کاربری اراضی (قانون شماره ۹۲) در سال ۱۹۷۴ به عنوان اولین و برترین سیستم برنامه‌ریزی اصول

اصل ۲۹ - حق مالکیت مالکیت و نگهداری اموال محترم و مصون از تعرض بوده و حقوق مالکیت مطابق با مصلحت اجتماعی تبیین و ضبط اموال خصوصی اشخاص برای مصارف عمومی با پرداخت خسارت عادلانه امکان پذیر می باشد.

ماده ۱ قانون مدنی - حقوق خصوصی باید موافق رفاه عمومی باشد - بهره مندی از حقوق و ایفای تکالیف باید با حسن نیت صورت گیرد - سوء استفاده از حقوق جایز نیست (قانون سلب مالکیت اراضی شماره ۲۱۹-سال ۱۹۵۱) (توریابی شیگایو و همکاران، ۲۰۱۰، ۲۰۹).

### ۳-۵. حقوق و قوانین ماهوی توسعه و بهره برداری ملی اراضی و آمایش سرزمین

پس از جنگ جهانی دوم در سال ۱۹۴۵، سیاست اساسی ملی متوازن اراضی، معطوف به سوابق اجرای طرح های جامع محلی و منطقه ای در طول دوران میجی و جنگ های جهانی پایه گذاری و در سال ۱۹۴۶ راهنمای طرح کلی تدوین (اسکان جمعیت ۸۰ میلیونی در ۵ سال پیش رو با اولویت بازسازی کشاورزی و تأمین مواد غذایی) (دستورالعمل احیای اضطراری به سازی اراضی و جذب و اشتغال شش میلیون نیروی انسانی بیکار به کشاورزی) و ترمیم ویرانی های ناشی از جنگ و توسعه پایدار صنایع) و با ایجاد کمیته فرعی و برنامه ریزی اساسی، اهرم توسعه آمایش سرزمینی، فعال و در ۲۶ می سال ۱۹۵۰ اولین قانون توسعه جامع اراضی ملی تصویب و در اواخر همان سال، سهم تولیدات صنعتی کشور در چهار منطقه صنعتی کلان، شامل کیهن، ناگویا، کیتا کیوشو و هانشین، بالغ بر ۶۰ درصد درصد کل

عناوینی از جمله منافع عمومی نسبت به تملک اراضی افزایش و تلاش در توسعه و بهره برداری منطقی و عادلانه زمین در اقتصاد و سرمایه گذاری های اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی و... به نفع عموم، بدیهی و باعث ظهور نقش کاربردی حاکمیت در محتوای مالکیت عمومی ضمن تکریم حقوق خصوصی در سطوح و مناطق مختلف می گردد.

مطابق اصول ۱۲ و ۱۳ و ۲۹ قانون اساسی فعلی ژاپن حقوق مالکیت خصوصی همانند قانون اساسی امپراتوری قدیمی سال ۱۸۸۹ بند یک اصل ۲۷) تضمین و محدود به رعایت مصالح عمومی و رفاه اجتماعی بوده و قوانین متعدد ضامن تهدید مالکیت خصوصی به قصد تأمین منافع عمومی، به عنوان بخشی از اصلاحات مدرن دوران میجی از سال ۱۸۶۸ مبتنی بر مالکیت خصوصی-عمومی بوده که پس از جنگ جهانی دوم پایه و اساس جامعه و اقتصاد را تشکیل و مبنای ایجاد الگوی اصولی قوانین ملی اراضی به رهبری دولت مرکزی و هدایت دولت های محلی و باعث توالی منظم، یک پارچه، هدفمند و موفق توسعه و بهره برداری ملی اراضی و آمایش سرزمینی در کل کشور گردیده است.

اصل ۱۲ - آزادی ها و حقوقی که قانون اساسی برای مردم تضمین کرده با کوشش مستمر مردم حفظ و از هر گونه سوء استفاده مردم از حقوق و آزادی آزادی ها خودداری و همواره از آن ها در جهت رفاه عمومی استفاده خواهد شد.

اصل ۱۳ - کلیه مردم به عنوان افراد جامعه مورد احترام و حق حیات، آزادی، رفاه و قانون گذاری و سایر امور حکومتی تا حدی که مغایر رفاه عمومی نباشد مورد توجه کامل می باشد.

از این طرح‌ها را سابقاً انجام و سبق چنین تلاش‌هایی موجب اصلاحات شدید اراضی کشاورزی در مقیاس بزرگ گردید.

اصلاحات اراضی ژاپن با تفکر و الگوهای متشکل دولت مدرن در دوران میجی آغاز و با مرور زمان تکامل و با شکست بی‌سابقه در جنگ و ویرانی و تورم و بحران غذایی پس از جنگ و ناآرامی‌های اجتماعی، خاصه در جوامع روستایی و حفظ و تثبیت نظام سرمایه‌داری از جمله عوامل مؤثر در تسریع و توفیق اصلاحات می‌باشد (تاکیگاوا، ۱۹۷۲، ۳۱۰-۲۹۰).

برنامه‌ریزی شهری در سال ۱۸۸۸ نقطه عطف برنامه‌ریزی اراضی ژاپن بود و شامل پنج دوره: ۱- دوران ساخت پایتخت امپراتوری از سال ۱۸۸۸ تا ۱۹۱۹. ۲- دوران شهرسازی از سال ۱۹۱۹ تا پایان جنگ جهانی دوم در سال ۱۹۴۵. ۳- دوران بازسازی پس از جنگ جهانی دوم از سال ۱۹۴۵ تا ۱۹۵۵. ۴- دوران رشد سریع اقتصادی و تمرکز جمعیت شهرنشینی از سال ۱۹۵۵ تا ۱۹۷۰. ۵- از سال ۱۹۷۰ به بعد که با اجرای اصلاحات قوانین، توسعه کیفی محیط زندگی و حفظ محیط زیست طبیعی در اولویت می‌باشد (واتانابه، ۲۰۱۸، ۹۸۳).

دهه ۱۹۷۰ تحت تأثیر عوامل بین‌المللی همچون بحران نفت و شوک نیکسون و توسعه صنایع سنگین داخلی باعث بروز مشکلات متعدد از جمله آلودگی زیست محیطی و تمرکز جمعیت در کلان‌شهرها و افزایش قیمت اراضی بود که به منظور مقابله، پیشنهاد طرح بازنگری قانون توسعه جامع اراضی ملی دولت به دلایلی رد و در ۱۵ ژوئن سال ۱۹۷۴ قانون برنامه‌ریزی ملی کاربری اراضی با هدف تسهیل ارتقای سیستم توسعه و بهره‌برداری ملی اراضی بر

تولیدات را تشکیل و پس از مدتی کوتاه، طرح توسعه بهره‌برداری جامع مناطق خاص تدوین و در یکم ژوئن سال ۱۹۵۰ قانون نقشه‌برداری ملی تصویب و در سال ۱۹۵۴ پیش‌نویس طرح جامع ملی مستند مواد ۱ و ۲ این قانون تدوین و برنامه‌ریزی توسعه بهره‌برداری متوازن ملی اراضی و آمایش سرزمین، آغاز و مستمر و بعدها در قرن ۲۱ با پایان دوران رشد اقتصادی پرسرعت، شورای ملی اراضی و کمیته‌های تخصصی مربوطه لزوم اصلاح سیستم برنامه‌ریزی توسعه و بهره‌برداری ملی اراضی را مطرح و با تغییر سیاست ملی در ۲۱ دسامبر سال ۲۰۰۵ و به منظور چشم‌اندازی از سرزمین ملی متناسب با جامعه‌ای بالغ، قانون مشمول بازنگری نسبی و تغییر عنوان به قانون تشکیل اراضی ملی گردید. قانون جدید حائز دو نکته اساسی می‌باشد: ۱- توسعه و بهره‌برداری منطقه‌ای باید از طریق همکاری دولت ملی و دولت‌های محلی، حاوی طرح ملی (دولت مرکزی) و با ایجاد طرح مناطق وسیع و جدید برای هر بلوک منطقه‌ای در شرایط برابر باشد. ۲- تغییر سیاست ملی از توسعه کمی اراضی به گسترش، حفاظت و بهره‌برداری کیفی و متوازن ملی اراضی با حفظ و نگهداری محیط زیست و چشم‌انداز طبیعی برای نسل حاضر و انتقال به نسل آتی باشد (تاکیموتو توشیهیکو، ۲۰۱۸، ۱۳۱).

### ۵-۳-۱. اصلاحات اراضی

اصلاحات اراضی پس از جنگ جهانی دوم در یک دوره کوتاه دو ساله از سال ۱۹۴۷ تا ۱۹۴۹ با فشار فراقانونی، پارلمانی نیروهای اشغالگر آمریکایی وارد و انجام؛ ولی در حقیقت وزارت کشاورزی و جنگلداری از سال ۱۹۲۰ در حال تدوین تدابیری برای ایجاد سیستم مالکیت زمین مالک-کشاورز بود که بخشی

کشور ژاپن به تدریج در دو قرن اخیر محتاج استقرار سیستم حقوقی پیشرفته (قوانین مدنی فرانسه و آلمان) بود و کتب اول تا سوم و چهارم و پنجم قانون مدنی به ترتیب در سال‌های ۱۸۹۶ و ۱۸۹۸ تصویب و همراه قانون اساسی، جواز تملک اراضی و املاک خصوصی در توسعه و بهره‌برداری اراضی عمومی جهت آمایش سرزمینی را تشکیل که عبارت‌اند از (نوری و همکاران، ۱۳۹۰، ۱۰):

۱- قانون تصرف (خلع ید) و تملک و جبران خسارت جهت بهره‌برداری عمومی - قانون قدیم (شماره ۱۹ - سال ۱۸۸۹) که بعد از جنگ جهانی دوم منسوخ و قانون فعلی (شماره ۲۱۹) در نهم ژوئن سال ۱۹۵۱ تصویب و مستند ماده ۳ این قانون مصادیق عام اراضی از جمله: جاده‌ها (شماره ۱۸۰ - سال ۱۹۵۲)، رودخانه‌ها، سدها، آبراه‌ها و... (شماره ۱۶۷ - سال ۱۹۶۴) و... می‌باشد.

۲- قانون اقدامات ویژه تملک اراضی عمومی (شماره ۱۵۰) در سال ۱۹۶۱ با هدف تبیین تشریفات تملک اراضی مشمول اجرای فوری طرح‌های عمومی - محلی تصویب و به موازات قانون تصرف و تملک (شماره ۲۱۹) قابل اجرا بوده و مستند ماده ۲ این قانون، اراضی مشمول، اعم از مصادیق مقرر در ماده ۳ قانون (شماره ۲۱۹) و اراضی مشمول قانون شهرسازی (شماره ۱۰۰ - سال ۱۹۶۸) می‌باشد.

۳- قانون ترویج توسعه اراضی عمومی (شماره ۶۶) در ۱۵ ژوئن سال ۱۹۷۲ تصویب که مستند ماده ۱ این قانون، هدف توسعه سیستم حقوقی پیش خرید و تملک اراضی مورد نیاز برای گسترش سالم و منظم شهرها از ناحیه دولت‌های محلی با تأسیس

اساس قانون توسعه جامع اراضی ملی از طریق تدوین و اجرای طرح‌های ملی، استانی، محلی و مناطق خاص در پنج حوزه شهری، کشاورزی، جنگلی، پارک‌های طبیعی و مناطق طبیعی حفاظت شده تصویب گردید (هوان جون؛ شیائو لانگ، ۲۰۱۷، ۴۷).

قوانین اساسی ژاپن با شرایط خاص دوران وضع و تعداد آن‌ها از اواخر دهه ۱۹۵۰ تا به حال در حال افزایش و ناشی از ساختار فرهنگ حقوقی - اجتماعی و در قالب مقررات توصیفی و انتزاعی تشکیل و حاوی کارکردهای متنوع در هدایت و ارتقای خط مشی و هادی سیاست‌های کلی و بانی استقرار ارزش‌های متنوع بوده و با تدوین طرح دولت در اقدامات خاص و اضطراری در سال ۱۹۸۸، قانون اساسی اراضی با اولویت رفاه عمومی و هدف ترسیم اصول اساسی اراضی و نیز تبیین مسئولیت‌های دولت ملی و دولت‌های محلی و لزوم توسعه و بهره‌برداری اراضی مطابق طرح‌های مدون و اقدامات کنترل و تثبیت قیمت اراضی در سال ۱۹۸۹ تصویب گردید (نیشیکاوا آکیکو، ۲۰۱۵، ۵۴ - ۴۳).

نظام‌مندی طرح‌های جامع و بلندمدت (۱۰ ساله) و آمایش سرزمینی بر مبنای قوانین اصولی سه گانه حاوی طرح‌های جامع با سازماندهی منظم و یک - پارچه اداری مستند قانون خودمختاری محلی و روابط متقابل دولت ملی و دولت‌های محلی و با مشارکت مردم می‌باشد (هوان جون؛ شیائو لانگ، ۲۰۱۷، ۴۷).

۵-۳-۳. حقوق و قوانین جواز تملک اراضی عمومی جهت توسعه بهره‌برداری ملی اراضی و آمایش سرزمینی

تعاریف و مصادیق و اقسام اموال ملی-عمومی و صلاحیت و اختیارات سازمان‌های اداری در حفظ و نگهداری و تشریفات تثبیت رسمی اموال در دفاتر مخصوص توصیف گردیده و در مفهوم عام، اموال متعلق به دولت مرکزی، اموال ملی و اموال متعلق به دولت‌های محلی اموال دولتی نامیده و به دو دسته کلی: ۱- اموال اداری و ۲- اموال عادی تقسیم و مستند ماده ۲ این قانون، اموال ملی در شش حوزه عام شامل راه‌ها، جاده‌ها، به‌سازی اراضی، کشاورزی، جنگل‌داری و شهرنشینی و شامل قوانین متعدد و مرتبط (بالغ بر ۱۶۰ قانون) می‌باشد (توماکی اوکادا، ۲۰۲۰، ۶۶).

قوانین نظارتی از جمله قانون مدیریت اسناد عمومی (شماره ۶۶ - سال ۲۰۰۹) با هدف ایجاد سیستم حقوقی منظم و یک‌پارچه مدیریت حفظ اسناد و مدارک عمومی و افزایش شفافیت اداری و ضمانت مدیریت صحیح و قانونمند دولت ملی و دولت‌های محلی با بیان شرایط انتشار و دسترسی عمومی اطلاعات به موازات روح قانون آرشیو ملی (شماره ۱۱۵ - سال ۱۹۸۷) بوده و قانون آمار (شماره ۱۸ - سال ۱۹۴۷) شاخصی برای ارزیابی میزان تاثیر سیاست‌گذاری و اجرای قوانین دولت ملی و دولت‌های محلی در بحبوحه تغییرات اجتماعی، اقتصادی و... آن زمان جامعه بوده و مستند ماده ۷ این قانون موضوعات ارجاعی در چهارچوب اختیارات دولت‌های محلی موضوع بند ۹ ماده ۲۴۵ قانون خودمختاری محلی بوده و قانون تعدیل آمار (شماره ۱۴۸ - ۲۸ می سال ۱۹۵۲) با هدف بهبود کارایی داده‌های آمار و مستند مواد ۲ و ۳ این قانون، وزیر امور داخلی و ارتباطات، وظیفه تهیه گزارش آمار از دستگاه‌های اداری اعم از نخست وزیری،

شرکت‌های توسعه اراضی تحقق می‌باشد (لوم، ۲۰۰۶).

### ۵-۳-۳. حقوق و قوانین تملیکی و نظارتی اموال ملی

بعد از جنگ جهانی دوم حاکمیت و اشغال نیروهای متفقین به رهبری آمریکا باعث تغییرات چشم‌گیری در سیاست ژاپن و لغو قانون اساسی قدیم (میجی) و تصویب قانون اساسی فعلی در سال ۱۹۴۶ با موافقت اجرایی توسط امپراتور در سوم می سال ۱۹۴۷ و رسمیت خودمختاری محلی و وضع قوانین متعدد مربوطه بود. فصل هشتم قانون اساسی (اصول ۹۲ الی ۹۵) مختص اختیارات جامع دولت محلی از قرار: تشکیلات و عملکرد سازمان‌های عمومی-محلی با حق تأسیس مجامع تخصصی-مشورتی و وضع مقررات در محدوده قانون و تملک و اداره اموال با هدف تحقق خودمختاری محلی و گروهی ساکنان با ایجاد نهادهای عمومی-محلی مستقل از دولت مرکزی (ملی) مطابق با قانون خود مختاری محلی (شماره ۶۷ - سال ۱۹۴۷) بوده و در بازبینی اخیر حاوی ایجاد سیستم قانونی ثبت رسمی اسناد اراضی و املاک ملی مناطق خاص توسط شهرداری‌ها بود (سورنسن، ۲۰۱۰).

حقوق ثبت املاک ژاپن دارای سابقه طولانی بالغ بر ۱۳۵ سال داشته و قانون ثبت (شماره ۱ - سال ۱۸۸۸) و قبل از قانون مدنی وضع و مکرراً مورد بازبینی (شماره ۱۲۳ - سال ۲۰۰۴) واقع و قانون اولیه مالکیت (شماره ۴۳ - سال ۱۹۱۸) بعد از جنگ جهانی دوم در سال ۱۹۴۸ (طی شماره ۷۳) مورد بازنگری اساسی واقع و در فصل اول مواد ۱ الی ۳

تصویب قانون توسعه جامع اراضی ملی با محور سرمایه‌گذاری عمومی و توزیع منطقی اراضی با توجه به جمیع شرایط سرزمین پایه گذاری و از طریق تدوین و اجرای متوالی طرح‌های جامع ملی آغاز و به تدریج تکامل و با وضع قانون برنامه‌ریزی ملی کاربری اراضی ضمن ترسیم اصول کاربری اراضی آمایش سرزمین و قانون اساسی اراضی در ایجاد الگوی اصول اراضی با اولویت رفاه و منافع عمومی مبنای کامل آمایش سرزمین ملی و ظهور و همراهی دیگر قوانین مرتبط (قریب ۱۷۰۰ قانون، آئین‌نامه، دستورالعمل و...) گردید.

تجربه کشور ژاپن، مفید سیاست ملی اراضی در توسعه و بهره‌برداری متوازن و آمایش سرزمینی بر پایه سه رکن زمین، اقتصاد و زندگی در سطوح حاکمیت ملی، استانی (۴۷) و محلی (۱۷۴۱ شهرداری) با طراحی‌های جامع ملی بلندمدت (۱۰ساله) با توجه به وضعیت زمین، آب، طبیعت، منابع موجود و دیگر ویژگی‌های خاص مناطق، حاوی طرح‌های گسترده محلی-منطقه‌ای و هماهنگ با اصول شهرنشینی، کشاورزی، جنگل‌داری و شیلات در حوزه‌های پنج گانه شهری، کشاورزی، جنگلی، پارک‌های طبیعی و مناطق طبیعی حفاظت شده بوده که به‌طور هم‌زمان در مهلت مقرر در سراسر کشور اجرا می‌گردد.

اجرای مقتدرانه شش طرح جامع ملی توسعه و بهره‌برداری ملی اراضی و آمایش سرزمینی با اهداف متعدد از سال ۱۹۶۲ تا ۲۰۰۸ مسلم و از قرن ۲۱ با ورود به عصر جدید بی‌سابقه جمعیت رو به کاهش و پیری، ضمن تغییر سیاست ملی اراضی از توسعه کمی به گسترش کیفی تلاش مؤثر در برنامه‌ریزی و

امپراتوری و... (قانون تأسیس دفتر کابینه شماره ۸۹ سال ۱۹۹۹) و سازمان‌های اداری مقرر در بند ۲ ماده ۳ قانون سازمان اداری کشور (شماره ۱۲۰ - سال ۱۹۵۲) را عهده‌دار بوده و قانون حفاظت از اطلاعات شخصی نگهداری شده سازمان‌های اداری (شماره ۵۸ - سال ۲۰۰۳) وظیفه پردازش و تدابیر حفظ حریم و هویت اشخاص و حفاظت از آن‌ها را در مقاصد آماری سازمان‌های اداری بیان و مستند مواد ۱۴ و ۱۹ قانون آمار نیز حفاظت از اسرار و اطلاعات با ضمانت اجراهای مدنی و کیفری تصریح گردیده و هم‌چنین بازنگری جزئی قانون استفاده از فناوری اطلاعات و ارتباطات در تسهیل امور اداری (شماره ۱۶ - سال ۲۰۱۹) نیز چهارچوب مدیریت الکترونیک اسناد عمومی اداری با حفظ تعادل کارایی و محرمانه بودن و جلوگیری از جعل و... با هدف ایجاد سیستم بایگانی ملی تا سال ۲۰۲۶ تبیین و وضع گردید (چهارا ماساکی، ۲۰۲۰، ۱).

## ۶. نتیجه

زمین پایه قلمرو مشترک فعالیت بشر در طول دوران بوده و در ژاپن به لحاظ شرایط طبیعی و اجتماعی دارای جایگاه محوری خاص می‌باشد. تأسیس دولت مدرن میجی سرآغاز توسعه و بهره‌برداری ملی اراضی با گسترش زیرساخت‌ها و وضع قوانین اصولی با حفظ تعادل مشروع مالکیت خصوصی اراضی به نفع رفاه عمومی و متعاقباً اجرای طرح‌های جامع در طول دوران جنگ‌های جهانی و پس از آن با تغییر و اصلاحات عمده سیاسی و اداری و تصویب قانون اساسی فعلی و تسریع در اصلاحات اراضی و احیای خودمختاری محلی، نظام حقوقی برنامه‌ریزی جامع توسعه و بهره‌برداری ملی اراضی و آمایش سرزمین با

کشورمان از جمله: تعلیق و بایگانی لایحه قانون جامع منابع طبیعی سال ۱۳۸۸، فقدان مصوب مجلس و منابع قانونی قاطع و ... در سند ملی آمایش سرزمینی مصوب اسفند ۱۳۹۹ شورای عالی آمایش سرزمین، تعجیل در وضع قانون افزایش بهره‌وری بخش کشاورزی و منابع طبیعی در سال ۱۳۸۹ و ... بوده و برای بازاندیشی جامعه حقوقی و سیاسی حاضر جهت اصلاح و تدوین و تصویب نظام حقوقی - قانونی یک- پارچه، منظم، قاطع و مؤثر آمایش سرزمینی کشور ایران مفید باشد.

#### ۷. سهم نویسندگان

همه نویسندگان حاضر در این پژوهش به صورت برابر مشارکت داشته‌اند.

#### ۸. تضاد منافع

در این پژوهش تضاد منافع وجود ندارد.

آمایش مدرن و با ثبات، با اصلاح نسبی قوانین اصولی همراه با وضع قوانین تبعی آغاز و با ایجاد طرح‌های جامع ملی از منظر تشکیل، حفاظت و بهره‌برداری کیفی ملی اراضی و منابع آن با تقسیم در سطوح بخش‌داری‌ها، شهرها، شهرک‌ها و روستاها در سال ۲۰۱۴، طرح جامع بلندمدت چشم‌انداز آمایش سرزمین ملی تا سال ۲۰۵۰ در چهار محور: ۱- تقویت همکاری‌های منطقه‌ای؛ ۲- ساخت شهرهای فشرده؛ ۳- ایجاد شهرهایی با مشارکت و حمایت اجتماعی؛ ۴- ساخت شهر اقتصادی بین‌المللی پیشرو در جهان تدوین و در حال اجرا می‌باشد.

منطق قوانین اصولی توسعه و بهره‌برداری ملی اراضی و آمایش سرزمین، مدیریت کنترل تأثیر عوامل خارجی بر زمین و منابع موجود به موازات حفظ محیط زیست و افزایش جذابیت مناطق و چشم-اندازهای طبیعی و آمایش سرزمین جهت نیل به پیشرفت در همه زمینه‌ها به منظور رفاه عمومی با تلفیق رابطه طبیعت و انسان و انتقال به نسل آتی می‌باشد. ژاپن شهرنشینی و رشد سریع اقتصادی را در دوره‌های کوتاه پس از جنگ جهانی دوم تجربه و اولین کشور آسیایی با انقلاب صنعتی (۱۵ درصد تولید ناخالص داخلی جهانی) با برنامه‌ریزی توسعه و بهره‌برداری جامع آمایش سرزمین ملی مدرن همراه با حفظ ارزش‌ها و میراث فرهنگی و اجتماعی خود بود و الگویی موفق برای دیگر کشورها می‌باشد.

بدین ترتیب شناخت نظام حقوقی آمایش سرزمین ژاپن همراه با نظم و ترتیب اجرایی دیگر قوانین تبعی متعدد مربوطه و مشارکت متقابل دولت ملی و دولت‌های محلی و عموم مردم، موجب درک تحلیلی- تطبیقی معاذیر، معایب و نواقص نظام حقوقی اراضی

History Society Proceedings, No. 1,2018.

- Chihara, Masaki," Issues on the evolution of the real estate registration system" , Journal of the reference/National Diet Library Survey and Legislation Examination Bureau, No.3,2020.

- Riichi, Shuto, "An investigation of the development of real estate policy legislation", Journal of Anthology of the Faculty of Real Estate (Meikai University), No.29, 2021.

- Tomaki, Okada," Recent changes in the management of official documents: The organization of the management of official documents in recent years", Journal of Legislative Investigation/ Senate Affairs Bureau Planning and Coordination Office Editor, No.428,2020.

- Takeshi, Hashimoto," Comparison of national basic plans and territorial formation plans special features and future instructions - planning techniques- basic character and political concerns", Journal of Planning and Administration, No.1,2009.

- Takemoto, Toshihiko," Japan's Land Ownership and Utilization System A Study on the Development Process of the History of Japanese Society's Expansion Period and Contraction Period", Journal of Land and Agriculture, No. 48,2018.

منابع

فارسی

-نوری، محمدعلی؛ شفائی، محمدرضا، قانون مدنی ژاپن، چاپ اول، تهران، انتشارات گنج دانش، ۱۳۹۰.

لاتین

- Lum, M. L , "A Comparative Analysis Legal and Cultural Aspects of Land Condemn ations in the Practice of Eminent Domain in Japan and America", Journal of APLPJ, No. 8, 2006.

- Nouri, Mohammad Ali; Shafai, Mohammad Reza, Civil Code of Japan, First Edition ,Tehran, Ganj Danesh Publications, 2018.

- Petry, A. K, Geography of Japan, First Edition, Bloomington, Publications Indiana University, 2003.

- Sorensen, A, "Land- property rights and planning in Japan Institutional design and institutional change in land management", Journal of Planning Perspectives, No.3,2010.

- Takigawa, T," Historical background of agricultural land reform in Japan", Journal of The Developing Economies, No.3,1972..

- Watanabe, S. J,"The Japanese 191 city planning act system in the world history of planning An overview and some hypothetical propositions on bureaucratic professi onalism", Journal of Inter national Planning

- Huan, Jun, Xiao, Long, "The process characteristics and enlightenment of Japan's comprehensive land development planning", Journal of Urban and Environmental Research, No. 4, 2017.
- Nishikawa, Akiko, "The significance and issues of the Basic Law", Journal of the reference /National Diet Library Survey and Legislative Examination Bureau, No. 2, 2015.
- Toriyabe, Shigeru; Nishimoto, Seishi; Hasao, Youhei; Nikaido, Nie, "Commentary on the teaching and education of all high schools and universities", Journal of Hiroshima Jurisprudence, No.1, 2010.