

江蘇省人民政府文書

蘇政發〔2004〕54号

土地の集約利用作業を適切に強化することに関する省政府通知

各市、県人民政府、省各委員会、各弁公室、各弁公庁及び各局、省各直属単位 宛：

土地集約利用作業の更なる強化、耕地の確実な保護、土地使用の節約、土地利用構造の継続的な優良化、土地利用効果及び利益の向上ならびに本省経済社会の全面的且つバランスのよい継続発展の促進を目的とし、国务院の関連政策規定に則り、また本省の実情に鑑み、以下のように通知する。

1. 土地利用効果及び利益の向上

土地を開発して利用する際には、集中と節約の原則を堅持し、土地利用全体計画及び年間土地利用計画に符合すると共に、新規増加建設用地の総量及び耕地の占用を規制しなければならない。また、積極的に措置を講じ、工業は開発地区に、人間は市街地区に、住宅は住宅地区(= 社区)に集中することを奨励、誘導し、都市及び農村における建設用地構造の優良化を調整すると同時に、土地資源の集中利用効果を発揮しなければならない。

各種開発区(園区、リゾート地区、大学城等を含む。以下同様)用地は、所在地の市、県の土地利用全体計画、都市及び町のシステム計画及び都市総合計画に組入れ、合理的な配置と科学的な計画に基づいて土地集約利用のモデル地区とならなければならない。開発区の開発規模を規制して土地の利用構造を優良化し、生産型プロジェクト要地比率を高めるよう努力しなければならない。開発区のインフラ建設については、統一的に計画し、機能により区分けすることにより、行政管理及び生活サービス施設は集中して配置し、地区の社会資源の共有度を高めるものとする。開発区においては多層構造の標準工場建設を推進して、中小企業が当該工場を使用するよう誘導し、単層工場の建設を厳しく制限する。

都市建設は経済社会の発展による実際の需要を出発点とし、建設規模を合理的に確定する必要がある。あらゆる建設用地は計画により確定した建設用地範囲内に厳格に

規制し、無断で範囲を超えたり、越権行為により計画を修正、調整してはならない。都市建設においては実情とかけ離れた広幅道路や大規模広場の建設を禁止する。都市部住民の経済的住居、農村部住民の立退き代替住居建設については、多層構造、高層マンションを建設し、都市部住民や土地を徴用され立退きになった農民の居住地を集中させることを奨励し、支持する。

交通、水利、電力、学校等、公益性インフラの建設プロジェクトは、優良化プランに則り設計し、できるだけ用地を節約しなければならない。

2. 用地集約の厳格な検査

土地供給目録制度を実施する。国家の『土地供給制限目録』、『土地供給禁止目録』及び『江蘇省用地割当目録』を厳格に執行し、国家産業政策を確実に実現することを目的として、制限産業プロジェクトに対する土地供給を厳しく規制し、盲目的な投資や過剰投資を土地供給の面から制止する。

プロジェクト用地規制指標制度を実施する。『江蘇省建設用地指標システム(試行)』を厳格に実施し、建設プロジェクトの審査及び批准、プロジェクト用地の予審ならびに土地供給審査を行う際には、規定された業種、産業用地規制指標及び単位面積あたりの投資状況等の要素に基づいて、建設プロジェクトに対する土地供給量を総合的に確定する。本省区域の経済発展の実情に基づき、開発区の工業プロジェクト用地は1ムー(約667㎡)あたり、蘇南地区では通常250万元、蘇寧地区では通常160万元、蘇北地区では通常120万元を夫々下回らないものとする。開発区以外のプロジェクト土地供給は厳しく規制する。水利、交通等のインフラ建設プロジェクト用地は、規定の定額指標に基づいて用地規模を厳格に規制し、耕地の占用をできる限り減少させなければならない。

建設用地を必要とするプロジェクトの審査を強化する。プロジェクト内容に基づき厳格に審査、批准及び土地供給を行い、虚偽のプロジェクト建設名義で土地をブロックしてはならない。複数期に分割して実施する大規模建設プロジェクトについては、計画用地を留保することができるが、実際に投入された資金と生産建設進度に基づいて各期の土地供給量を確定しなければならない。増資して規模を拡大するための用地を申請する企業は、現存の建設用地を優先的に使用し、供給土地面積を査定する場合には既使用土地と新規申請用地を併せて計算しなければならない。企業等の土地

使用単位内部の行政事務等の補助施設用地面積は、通常プロジェクトが必要とする総面積の10%を超えないものとする。教育、工業、科学技術等のプロジェクト用地の範囲内には、原則として従業員宿舎、ホテル及び招待所等を建設しないものとするが、確たる需要がある場合は、一律、市場公開価格競争方式に則り土地を供給する。投資額が500万ドル以下の工業プロジェクトについては、原則的に単独で土地を供給せず、『江蘇省国有土地租賃弁法(日本語：江蘇省国有土地リース弁法)』の規定に基づいて土地使用权リース或は標準工場リースの形式で生産経営場所を取得するものとする。条件がある場合は、当地農村集団經濟組織が、法に則り農業用地の転用審査批准手続きを実施した後に、標準工場を建設して企業に貸し出す。

建設用地の批准後の管理を強化する。既に批准された農業用地の転用、土地徴用による建設用地については、各地区は速やかに使用に供さねばならない。前年度土地供給率が80%に満たない、或は半年間の土地供給率が60%に満たない地区は、農業用地の新規転用、土地の新規徴用の審査批准手続きを暫時停止し、当該地区の年間用地計画を削減する。

3. 市場の需要に基づく土地資源の配置

『江蘇省割当用地目録』を厳格に執行し、割当土地供給範囲を厳しく規制する。土地の有償使用を全面的に推進することにより経営性土地使用权の入札、競売、公示譲渡制度を実現し、土地の市場化配置比率を高めると共に、土地の資産価値が市場に登場し明らかになることにより、土地使用者の用地コスト意識が高まり、土地を大切にし、用地を集約させることを自覚するようになる。

地価によるこの作用で土地市場の調整を行い、土地資源の集約利用を促進する。市、県人民政府は省政府が発布する土地の協議譲渡最低価格を下回らないことを基本に、地価及び土地集約度の調節係数を制定し、土地利用率が極めて低いプロジェクトについては土地供給価格を適度に上昇させる一方、土地に対する投資度が極めて高いプロジェクトについては価格を適度に優遇することができる。地方政府が徴収するインフラ費用等は区別徴収弁法により徴収し、土地利用率を高めることができる。

土地市場の秩序を整頓し規範化すると共に、土地供給の統一的管理を強化し、良好な土地環境を創造する。区を設置している市の市街地区範囲内及び各県(市)は各々1箇所のみ、統一した土地市場の設立が可能であり、これは多くの窓口で土地供給を行

うことを防止するものである。省全体を統一した土地市場システムを構築し、土地市場の組織化を高めなければならない。また、省全体の地価動態監理測定システムの建設を推進して、土地市場の警告メカニズムを構築し、地価指数を定期的に社会に公布すると共に、不動産市場が健全で秩序だった発展を実現するよう誘導し、規範化するものとする。

4. 現有備蓄建設用地の正確な調査

各級政府は関連部門を組織して土地開発利用状況の監督検査を強化し、土地使用者に対し土地の有償使用契約或は国有土地割当決定書の規定に基づいてプロジェクト建設を実施するよう督促して、土地をブロッキングして使用しないという現象を防止しなければならない。土地取得から半年以内に工事着工せねばならず、既に開発した建設面積が総面積の3分の1に満たない場合、若しくは既に投入した資金が総投資額の25%に満たず、且つ開発した建設用地が批准を終えていない場合は、土地使用者より土地の遊休費(中国語で「閑置費」、具体的な基準は国土資源庁、財政庁、物価局により制定する)を徴収し、期限を設けて工事着工或は建設継続するものとする。土地使用权取得後2年以上放置してある土地については、法に基づき回収し、政府土地備蓄バンクに組入れ、新規に市場化し配置を行う。プロジェクト建設用地再査定検収制度を実施し、土地の有償使用契約或は国有土地割当決定書が規定する用地条件に達していないものについては、契約の約定或は決定書の規定に則り土地使用者に経済的処罰を与える。

現有備蓄建設用地の潜在力を十分に発掘する。国有企業の土地資産を合理的に処置し、各種投資者が旧市街地改造及び「都市における村」の改造に参加することを奨励すると共に、都市の土地整理、村落の整理等の各種方式を通して用地の潜在力を発掘する。投資者が集団建設用地を使用し、現有備蓄集団建設用地の利用率を向上するよう誘導するものとする。現有備蓄建設用地を使用するプロジェクトについては、省政府が既に明確に打ち出した各種奨励政策を適用する。

5. 集約用地審査評価制度の構築

建設用地集約利用の年度審査制度を構築する。土地集約利用の評価は都市建設用地の規模及び土地利用年間計画と組み合わせて実施する。土地利用集約度が極めて高い

地区については、次年度土地利用計画を優先的に配置し、農地からの転用及び土地徵用審査批准手続きを優先的に処理する。土地利用集約度が低く、審査基準に達していない地区については、現有建設用地規模を拡大し得ず、当該地区の新規農地転用及び土地徵用審査批准手続きを暫時停止する。土地集約利用評価の指標と審査に関する弁法は、国土資源庁と省関連部門が共同で検討して制定し、省政府に報告して批准を得た上で執行する。

6. 土地集約利用作業の管理水準の向上

土地の集約利用を推進することは経済建設及び持続可能な発展全体に関する重要な作業である。各級政府は科学的な発展観を樹立して実行し、国家のマクロ調整の大局を理解してそれに従うと共に、土地が国家の最重要且つ規制可能で再生困難な資源であることを十分に認識しなければならない。また、資源の正確な処理ならびに保護と発展保障の関係に基づき、資源保護、用地集約に関する共通認識を形成しなければならない。各級国土資源部門は職責を確実に履行し、土地基本国策の宣伝強化、厳格な土地管理、各種違法土地使用や土地浪費行為に対する厳重な調査と処罰を行うものとする。各級発展改革、経済貿易、対外貿易経済合作、教育、科学技術、財政、建設、交通、水利、監察等各部門は責任を以って相互に連携し、協力して土地の集約利用作業を遂行しなければならない。各地においては、積極的に調査し、勇気をもって実践し、土地集約利用の新鮮な経験を総括して推進すると共に集約用地の水準を弛まず向上させなければならない。省国土資源庁が各地に発布した本通知の状況については、各地が監督検査を行い、定期的に省政府に報告書を提出すること。

江蘇省人民政府

2004年6月23日