

**上海市人民政府の  
「上海市の建設プロジェクト認可審査における用地規模規を規制管理する試行弁法」に  
関する通達**

滬府発[2004]26号

各区・県人民政府、市政府各委員会・弁公室・局御中

ここに「上海市建設プロジェクト認可審査中用地規模規制管理試行弁法」を公布しますので、本弁法に基づき執行して下さい。

2004年7月9日

**上海市の建設プロジェクト認可審査における用地規模規を規制管理する試行弁法**

**第1条**

上海市の固定資産投資建設プロジェクト認可審査中の用地規模を規制し、土地集約利用効率を向上させる為、「中華人民共和国土地管理法」、「中華人民共和国都市計画法」、国务院の固定資産投資審査認可関連規定及び「上海市が実施する『中華人民共和国土地管理法』弁法」、「上海市都市計画条例」に基づき本弁法を制定する。

**第2条**

上海市の範囲における以下の固定資産投資建設プロジェクト認可審査中の用地規模規制に対し、本弁法を適用する。

- (1) 新規建設、移転建設企業・事業単位が土地使用を必要とする場合
- (2) 元の立地にて拡張建設する場合であって、当該企業・事業単位以外の土地使用を必要とする場合
- (3) 当事者企業・事業単位の土地使用性質を変更する必要がある場合

入札、競売を通じて土地使用権を譲渡購入した商業、旅行観光、娯楽、金融、サービス業、建売住宅等のプロジェクトは、「上海市と地使用权譲渡購入入札競売施行弁法」の関連規定に基づき、用地規模規制を実施する。

**第3条**

上海市投資主管部門又は上海市政府が審査認可を授権した部門及び企業・事業単位、土地、計画主管部門は規定権限に基づき、夫々固定資産投資建設プロジェクトの認可審査、用地選定計画、用地予備審査において、用地規模規制とその認定を強化する。

**第4条**

プロジェクト実行企業・事業単位は、プロジェクト申請書の中で、プロジェクト用地計

画の根拠と説明を記述する。

投資主管部門はプロジェクト申請書の認可同意書の中で、プロジェクト建設地点及び用地規模規制の原則的意見を記述し、具体的なプロジェクト用地規模は、事業化調査報告書の認可審査において決定する。

## 第5条

プロジェクト実行企業・事業単位は、プロジェクト申請書認可後、計画主管部門にプロジェクト用地選定意見を提出し、計画主管部門は、既に認可された詳細計画に基づき「建設プロジェクト用地選定意見書」を発行する。

「建設プロジェクト用地選定意見書」には以下の内容が記述される。

- (1) 建設用地の位置
- (2) 計画用地の性質
- (3) 建設用地面積の初步意見
- (4) その他法に基づき明確にすべき事項

## 第6条

プロジェクト実行企業・事業単位は「建設用地選定意見書」取得後、土地主管部門に対して土地予備審査申請を実施し、土地主管部門は「建設プロジェクト土地予備審査報告書」を発行する。

「建設プロジェクト土地予備審査報告書」には以下の内容が記述される。

- (1) 上海市土地使用総合計画に符合しているか否か
- (2) 国家のプロジェクト用地に関する定額基準に基づき、用地面積を初步的に決定する
- (3) 土地使用年度計画を取得しているか否か
- (4) 農耕地を占有する場合、補充措置は確実に実施されているか否か
- (5) 土地取得方式
- (6) その他政策規定に基づき明確にすべき事項

## 第7条

プロジェクト実行企業・事業単位は、「建設プロジェクト用地選定報告書」、「建設プロジェクト土地予備審査報告書」を事業化調査報告書の構成部分の一部として、投資主管部門の認可を申請する。投資主管部門は、認可審査時に、建設プロジェクト用地規模に対して確認承認を実施する。

プロジェクト申請書の認可申請において、期を分けて実行する建設プロジェクトである事が明記されている場合、各期毎に「建設プロジェクト用地選定意見書」、「建設プロジェクト土地予備審査報告書」及び事業化調査報告書の審査認可手続を実施しなければならない。

## 第 8 条

上海市固定資産投資プロジェクト審査認可制度改革試行地点である県や企業・事業単位は、プロジェクト用地規模規制をプロジェクト成立認可手順に組入れなければならない。

## 第 9 条

上海市の各級の投資主管部門は計画、土地主管部門と合同で、規定権限に基づき固定資産投資建設プロジェクト用地規模規制の各作業を実施する。上海市投資主管部門は、市計画、土地主管部門と合同で各区県及び関連部門、企業・事業単位の本弁法実施状況を監督検査し、権限を逸脱し、(不法に)分割してプロジェクト用地規模の認定を行っている場合や、用地規模認定を実施していないプロジェクトは、関連企業・事業単位に是正を命令するか、プロジェクト成立文書を取り消し、法に則り関連人員の法的責任を追究する。

## 第 10 条

上海市投資、計画、土地主管部門は本弁法に基づき、各々実施細則を制定する事が出来る。

## 第 11 条

本弁法の具体的適用時の問題については、上海市発展改革委員会、上海市計画局、上海市房地資源局が各自の職責に基づき解釈を行う。

## 第 12 条

本弁法は 2004 年 7 月 9 日より施行する。