

青島市人民政府による土地備蓄管理業務のさらなる強化に関する意見

作成日 2021年11月15日

発表日 2021年11月17日

番号 青政発〔2021〕20号

制定・発表機関 青島市人民政府弁公庁

各区、市人民政府、青島西海岸新区管理委員会、市政府各部門、市直属各機関 御中

土地備蓄管理のより一層の体系化を図り、都市農村統一建設用地市場に対する政府の規制及び支援能力を向上させ、国土空間計画を実行し、土地資源の効率的な配分及び正当な利用を促進するために、「中華人民共和国土地管理法」「土地備蓄管理弁法」等の法令の規定に基づき、ここに本市の土地備蓄管理業務の強化について以下の意見を作成する。

一. 全体的要求

(一) 上位目標及び原則。適正かつ効率的な土地備蓄制度を整備し、土地備蓄業務の仕組みを整備し、土地資源の「統一的な計画、統一的な整理、統一的な備蓄、統一的な関連措置の実施、統一的な供給」を実現し、土地資源の配分及び土地に係る利益の分配の調整における土地備蓄の基盤、プラットフォームとしての機能を発揮させ、国土空間計画の円滑な実施を確保し、土地の節約・集約、都市機能の拡張、産業の集積・発展、都市の質的向上を実現する。土地備蓄業務は「政府が主導し、計画が先導し、市と区が連動し、収益を共有し、種類別に実施し、関連措置を優先する」原則に従い実施しなければならない。

(二) 職責・分業。市自然資源及び計画部門は全市の土地備蓄管理業務の統括を担う。市財政部門は市級土地備蓄資金収支の予算・決算の審査・承認、土地備蓄資金の支給等の業務を担う。その他の関連部門は法により各自の職責範囲内で土地備蓄関連業務を遂行する。

市南区、市北区及び李滄区（以下、「市内三区」という）の政府は市自然資源及び計画部門と協力して市級プロジェクトの土地備蓄関連業務を実施し、管轄区内の区級プロジェ

クトの土地備蓄業務を実施する。その他の区（市）の政府は管轄区内の土地備蓄関連業務の統括管理を担う。

二. 備蓄及び実施範囲

(一) 備蓄範囲。政府による備蓄対象の土地は次のとおりとする。法により回収した国有地、購入した土地、優先購入権を行使して取得した土地、農用地への転用、収用承認手続きを行っており、かつ収容が完了した土地、その他の法により取得した土地。

(二) 実施範囲。市土地備蓄機関は市内三区の土地備蓄の具体的な実施業務を担う。市内三区以外の区（市）の土地備蓄機関は管轄区内の土地備蓄の具体的な実施業務を担う。

市土地備蓄機関は市級土地備蓄資金を使用し、市内三区以外の区（市）の政府、地下鉄集団等の関連機関と共同で軌道交通土地資源開発利用区域、都市発展重点区域（空間計画戦略留白区（現時点で具体的な用途が定められていない、都市計画において将来のために戦略的に確保された土地——訳注）を含む）及び市政府が確定したその他の区域の土地備蓄業務を実施することができる。

三. 計画管理

(一) 計画による先導。国土空間全体計画を指針とし、詳細計画の実行を根拠とし、都市発展重点機能区及び軌道交通沿線区域、交通ターミナル周辺区域等の重点発展区域について土地備蓄業務を実施する。各種公共サービス施設及び都市インフラの整備を優先的に推進し、産業部門の再構築を導き、資源の統合・最適化を推進し、区域の産業集積・発展、都市機能の向上及び都市の質の改善を支えるための要素を提供する。

(二) 「3年ローリング計画」及び年度計画。市自然資源及び計画部門は各区（市）の政府と共に、国民経済社会発展計画、国土空間計画等の関連計画に基づき、各計画の最近の実施計画と組み合わせ、土地資源潜在能力調査を実施する。土地備蓄「3年ローリング計画」を策定し、未来の3年間の土地備蓄の規模、構造、配置、順序を合理的に確定する。「3年ローリング計画」及び都市建設の需要と組み合わせ、年度土地備蓄計画を策定

し、当年度の土地備蓄業務を実施するための根拠とする。年度土地備蓄計画は年度土地供給計画と整合性が取れていなければならない。

原則的に当年度の第3四半期末に次年度の土地備蓄計画の策定を完了させ、手順に従い市政府に報告し、承認を得た後に実施しなければならない。上級による重要な政策調整、重大な意思決定・施策、土地市場の規制要件、低効率用地の開発等の原因により、確かに年度土地備蓄計画の調整が必要である場合には、毎年ごろに1度調整し、元の審査承認手続きに従い承認を申請することができる。

四. 土地備蓄プロジェクト管理

市内三区の土地備蓄プロジェクトは次の各号に掲げる手順に従い実施し、かつ管理を行い、その他の区（市）はこれを参考にして実施することができ、各自の実情を踏まえて管理の仕組みを自ら決定することもできる。

(一) プロジェクトの立上げ。土地備蓄「3年ローリング計画」及び年度計画に基づき、市土地備蓄機関又は市内三区の政府等がプロジェクト実施主体として、プロジェクト立上げ業務を開始し、プロジェクト立上げ計画を策定する。プロジェクト立上げ計画にはプロジェクトの範囲、計画指標、土地収用・立退き、コスト試算、資金調達、実施順序、リスク評価、撤退の仕組み等の内容を含まなければならない。プロジェクト立上げ計画を市自然資源及び計画部門に報告し、承認を得た後に、土地備蓄業務を実施することができる。

(二) プロジェクトの実施。市土地備蓄機関は土地買上備蓄業務を直接実施し、規定に従い被収用組織と土地買上備蓄契約を締結し、土地補償、入庫、資金支払等の各業務を実施することができる。

プロジェクト実施主体は入札等の方法を通じて土地買上備蓄整理機関としての市場主体を選定し、その主体と委託契約を締結し、土地買上備蓄整理業務の実施を委託することができる。土地買上備蓄整理機関は市土地備蓄機関の指導の下で、関係部門が実施する境界

確定・測量、地籍調査、不動産権利証の抹消、土地の買上備蓄、不動産の収用等の業務に協力し、関連の補償及び入庫前の整地、管理保護等の業務を実施し、土地備蓄の円滑な実施を確保する。土地買上備蓄整理の期間は原則的に2年を超えないものとし、土地買上備蓄整理機関自身以外の原因により期限までに完了することができない場合には、承認を取得して1度延長することができるが、延長期間は半年を超えないものとする。整理期間が満了した土地が依然として入庫要件を満たしていない場合には、その後に発生する財務コストは土地買上備蓄整理コストに算入しない。

(三) 土地の入庫。土地は入庫要件を満たした後に、一律に政府の土地備蓄庫に登録し、管理を実施する。市土地備蓄機関が買上備蓄を直接実施する場合には、元の土地使用組織が入庫手続きに協力する。土地の買上備蓄整理を実施する場合には、土地買上備蓄整理機関が入庫手続きに協力する。土地備蓄庫に登録された土地は、国土空間計画に適合する国有建設用地であり、かつ財産権が明確で、紛争の対象となっていないはならず、汚染されている、文化財が埋蔵されている、開発利用不能な鉱物資源がある、洪水・冠水の潜在的な危険がある、地質災害リスクがある等の状況が存在する場合には、規定に従い検証、評価、整備を完了させなければならない、その後に入庫することができる。土地備蓄プロジェクト内の一部の土地が入庫要件を満たした場合には、状況に応じて期間を分けて土地入庫手続きを行うことができる。

市土地備蓄機関は入庫した土地に対して自ら管理する、管理を委託する、一時的に利用する等の方法により管理保護を行うことができる。備蓄用地の一時的な利用は、一般的に2年を超えないものとし、かつ土地の供給に影響を及ぼしてはならない。

(四) 備蓄用地の前期開発。市土地備蓄機関は国土空間計画の実施順序及び都市建設の需要に基づき、備蓄用地に対して必要な前期開発を実施し、インフラ整備を優先的に実施し、土地資源を整理統合し、区域の価値上昇の潜在能力を向上させなければならない。

市土地備蓄機関は政府調達に関する規定に従い、実力のある市場主体を選定して土地の前期開発の実施に参加させなければならない。土地の前期開発は詳細計画に基づき、成区連片原則（区画された土地が連なり一つの区域を成すという原則——訳注）に従い、関連のインフラ整備に関する要件を統一的に考慮し、備蓄用地と関係がある道路、給水、給電、ガス供給、排水、通信、照明、緑化、整地等のインフラ整備を実施し、関連費用を土地前期開発コストに算入しなければならない。市土地備蓄機関は前期開発工事に対する管理監督を強化し、規定に従い検収を実施し、又は専門機関に検収を委託し、かつ関連規定に従い市自然資源及び計画部門に届出をするとともに、関連主管部門に引き渡さなければならない。

（五）備蓄用地の供給。市政府の承認を得た後に、市自然資源及び計画部門は市内三区の備蓄用地の供給業務を実施する。その他の区（市）の備蓄用地の供給業務は現行の承認権限に基づき手順に従い承認した後に実施する。市土地備蓄機関が市級土地備蓄資金を使用し、区域を跨いで市内三区以外の区（市）の政府、地下鉄集団等の関連機関と共同で実施する土地備蓄プロジェクトについて、土地供給計画が現行の承認権限に基づき手順に従い承認した後に、市自然資源及び計画部門が供給を統一的に手配する。

五. 土地の買上備蓄補償基準

土地備蓄業務を推進するために、土地の買上備蓄補償は原則的に区域ごとに実施するが、確かに周辺の土地を一つに統合することが不可能である場合には、区画された用地ごとに買上備蓄補償を行うことができる。市内三区の土地の買上備蓄は次の各号に掲げる基準に従い補償を実施し、その他の区（市）は参考にして実行することができ、各自の実情を踏まえて法令に従い補償基準を制定することもできる。

（一）区域の土地の買上備蓄補償。市自然資源及び計画部門は詳細計画、都市低効率用地再開発及び都市再開発特別計画等に基づき、区域の範囲を科学的に確定し、かつ土地市場の状況、計画用途・価値及び土地の現状に基づき、区域の総合地価を正当に評価、確定

する。市土地備蓄機関等の関連の実施主体は区域の総合地価の状況と土地使用組織との協議を経て確定した土地買上備蓄補償価格に従い、買上備蓄を統一的に実施する。

(二) 区画された用地の買上備蓄補償。区画された用地ごとに買上備蓄を実施する場合には、買上備蓄補償は次の各号に掲げる方法に従い実施する。

1. 国有地の買上備蓄補償。土地買上備蓄補償費用は土地補償費、地上建築物（構築物及び付着物を含む）補償費、立退き及び操業停止補助費等からなる。土地補償費は不動産権利証に記載された用途に従い評価を実施し、そのうち割当用地はその土地使用権権益価格（土地の利用者がその土地を使用するために必要なコストをいい、当該土地の取得費、開発費、税金、利息、利潤等が含まれる——訳注）に従い評価を実施し、譲渡用地は残存譲渡年数に従い評価を実施する。地上建築物補償費は建築物の再調達価格に従い評価を実施する。立退き及び操業停止補助費は国有地上建屋の収用と補償に関する規定を参考にして計算する。

2. 集団の土地の買上備蓄補償。農民の正当な権利と利益を保護するために、集団の土地の買上備蓄補償手続き過程において、立退き補償用地を優先的に手配し、集団経済発展用地（建屋）を適切に確保し、被収用農民の従来の上水準が下がらないことを保証し、長期的な生計を確保する。現行の「城中村（都市化の波に乘れずに取り残されスラム化した村落——訳注）」土地割当政策との整合と移行を適切に実施し、具体的な規則は市自然資源及び計画部門が関連機関と共に別途検討、制定する。

(三) 長期にわたる懸案事項の買上備蓄補償。立退き計画に組み入れられた旧市街区の立退き企業及び立退き区域、すでに補償政策が単独で確定した市北区中央商务区等の特定区域について、土地の買上備蓄補償基準は従来の補償政策に従い実施する。

老朽化した居住区、貧民街及び公益の必要上、建屋の収用を実施すべきその他の区域については、国有地上建屋の収用と補償に関する規定に従い建屋の収用補償を実施した後、要件に従い土地を備蓄用地とし、今後は国有地買上備蓄補償を実施しない。

六. 土地備蓄資金の管理

市内三区の土地備蓄資金は市当級の財政予算管理範囲に組み入れ、次の各号に掲げる要件に従い実施する。その他の区（市）の土地備蓄資金は同級の財政予算管理範囲に組み入れ、市内三区を参考にして実施することができ、各自の実情を踏まえて管理の仕組みを自ら確定することもできる。

(一) 資金支援。市土地備蓄機関は毎年第3四半期に当年度の土地備蓄計画を参考にし、次年度の土地備蓄資金収支予算を作成し、市自然資源及び計画部門の審査を経た後に市財政部門に報告し、手順に従い承認を得た後に実行しなければならない。市財政部門は土地備蓄資金収支予算及び譲渡収入の実現状況に基づき、速やかに備蓄資金を支給しなければならない。市土地備蓄機関は年度備蓄計画に従い土地備蓄及び供給規模、構造、順序を合理的に手配し、土地備蓄資金が循環し、状況の変化に応じて適宜見直しを行う効果的な運用モデルを構築しなければならない。

(二) コスト計算

1. 備蓄コスト。土地備蓄コストには主に市土地備蓄機関が買上備蓄を直接実施する場合の補償費用、土地買上備蓄整理コスト（土地買上備蓄補償費用、財務コスト、買上備蓄管理費、土地管理保護費等の費用）、前期開発コスト、備蓄業務において発生するその他の関連費用（プロジェクトコンサルティング、計画作成、実地調査・測量、評価、監査等の費用を含む）を含む。そのうち、財務コストは貸出基礎金利（LPR）以下の金利に資金の使用期間を乗じて計算し、買上備蓄管理費は土地買上備蓄整理機関の実際の支出（財務コストを含めない）以下の金額の2%で確定する。土地備蓄コストは重複して支出に計上してはならない。

市土地備蓄機関等の関連の実施主体は関連の買上備蓄補償を厳格に実行し、工事建設基準を厳格に遵守し、土地備蓄コストを効果的に抑えなければならない。

2. コストの確定。土地買上備蓄整理コスト及び前期開発コストは、市土地備蓄機関が資格を有する仲介機関に委託して監査を行う。市土地備蓄機関が買上備蓄を直接実施する場合の補償費用、土地買上備蓄整理コスト、前期開発コスト及びその他の関連費用は市自然資源及び計画部門の許可を得た後に市財政部門に報告し、市財政部門は規定に従い資金を支給する。

3. 資金の支払い。備蓄用地の入庫後に、市土地備蓄機関が買上備蓄を直接実施する場合には、市土地備蓄機関が買上備蓄契約の取決めに従い被収用組織に支払いを行う。土地買上備蓄整理コスト及び前期開発コストは、市土地備蓄機関が関連の取決めに従い支払いを行う。

七. その他の事項

(一) 組織的支援の強化。市国土空間計画委員会は土地備蓄政策、重点プロジェクト及びその他の土地備蓄管理業務に係る重大事項に関する審議・意思決定を担い、土地備蓄業務における重大問題を協調的に解決する。

(二) 管理監督の強化。市自然資源及び計画部門は土地備蓄計画管理を強化し、定期的に各区（市）の土地備蓄業務状況の調整を行い、かつ市国土空間計画委員会に報告しなければならない。

市自然資源及び計画部門、市財政部門は各自の職責に従い、土地備蓄資金の使用状況に対する管理監督を強化し、土地備蓄資金が特定の用途のみに使用されることを確保し、土地備蓄資金の使用効率を向上させる。

市土地備蓄機関は土地備蓄管理の情報化を強化し、科学技術や情報技術手段を運用し、土地備蓄プロジェクトのライフサイクル全体の管理を実現し、土地備蓄業務の重大な意思決定を支えるためのデータを提供しなければならない。

(三) 政策の整合・移行。この意見の施行後に、当市の従来の土地の買上備蓄補償と開発整理費用の計算に係る内容がこの意見と一致しない場合には、この意見に従う。この意

見の実施日以前に市土地備蓄機関がすでに関連機関と買上備蓄補償契約を締結し、かつ市政府に報告し、その承認を得た場合には、引き続き締結した契約の関連の取決めに従い実行する。

この意見の実施後に、土地買上備蓄整理機関が土地の買上備蓄整理を実施する場合には、プロジェクト立上げ計画をプロジェクト実施の根拠とし、今後は土地開発整理承認書を発行しない。すでに土地開発整理承認書が発行されたプロジェクトは、引き続き関連要件に従い業務を行うことができ、買上備蓄整理期限が到来した後は原則的に延期せず、かつプロジェクトからの撤退業務を遂行する。

この意見は2022年1月1日より実施し、有効期間は2026年12月31日までとする。2016年5月26日に印刷配布された「青島市人民政府による土地一級開発整理業務のさらなる規範化に関する通知」（青政発〔2016〕16号）は同時に廃止する。

青島市人民政府

2021年11月15日

出所：2021年11月17日付け青島市人民政府ウェブサイトを基にジェトロ青島事務所で日本語仮訳を作成

http://www.qingdao.gov.cn/zwgk/xxgk/zygh/gkml/gwfg/gfxwj/202112/t20211210_3977968.shtml

本資料は仮訳の部分を含みます。ジェトロでは情報・データ・解釈などをできる限り正確に記するよう努力しておりますが、本資料で提供した情報などの正確性についてジェトロが保証するこのではないことを予めご了承ください。