

「青島市国有地買上備蓄補償実施弁法」 (仮訳)

本仮訳は、中国山東省の青島市国有地買上備蓄補償実施弁法
(http://www.qingdao.gov.cn/zwgk/xxgk/zygh/gkml/gwfg/gfxwj/202206/t20220606_6098088.shtml) をジェトロが翻訳会社に委託し 2023 年 9 月に仮訳したものです。

【免責事項】本レポート（仮訳）で提供している情報は、ご利用される方のご判断・責任においてご使用 ください。ジェトロではできるだけ正確な情報の提供を心がけておりますが、本レポート（仮訳）で提供 した内容に関連して、ご利用される方が不利益等を被る事態が 生じたとしてもジェトロは一切の責任を負いかねますのでご了承ください。

作成元および問い合わせ先

日本貿易振興機構（ジェトロ）

海外ビジネスサポートセンター ビジネス展開課

E-mail : SCC@jetro.go.jp

ジェトロ・青島事務所

E-mail : PCQ@jetro.go.jp

JETRO

青島市自然資源・計画局「青島市国有地買上備蓄補償実施弁法」の
印刷・配布に関する通知

作成日 2022年5月31日 発表日 2022年6月6日
番号 青自然資規（規）字〔2022〕1号 制定・発表機関 青島市自然資源・計画局
有効性 有効 規範性文書登録番号 QDCR-2022-0120001

各区（市）自然資源局、各派出分局、局級直属関連機関、局級機関関連処・室 御中

ここに「青島市国有地買上備蓄補償実施弁法」を印刷配布するので、真摯に貫徹実行されたい。

青島市自然資源・計画局

2022年5月31日

青島市国有地買上備蓄補償実施弁法

第一章 総則

第一条 国有地買上備蓄補償業務をさらに規範化し、買上備蓄された土地の使用権者の正当な権利・利益を保障し、土地備蓄業務の円滑な実施を促進するために、「土地備蓄管理弁法」（国土資規〔2017〕17号）、「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」（青政発〔2021〕20号）等の要件に基づき、実情をふまえ、この弁法を制定する。

第二条 国有地の買上備蓄補償は「法令遵守、公平・正当、統括・試算、分類実施」の原則に従い実施しなければならない。

第三条 市自然資源・計画局は国有地買上備蓄補償の管理業務に責任を負い、市土地備蓄整理センターおよび区（市）政府は国有地買上備蓄補償の計画および実施業務に責任を負う。市の財政、工業・情報化等の部門は職責に応じて国有地買上備蓄補償の管理およびサービス業務を遂行する。

第四条 市土地備蓄整理センターおよび区（市）政府等の土地備蓄業務の実施主体は手順に従い土地備蓄プロジェクトを立ち上げ、関連の国有地を買上備蓄して適正な補償を与える。プロジェクトの実施主体は土地買上備蓄補償業務を直接実施するか、または手順に従い買上備蓄整理機関を選定して実施させることができる。

第二章 買上備蓄補償方式と補償基準

第五条 国有地買上備蓄補償方式には、区域買上備蓄補償と現状買上備蓄補償（すなわち、青政発〔2021〕20号文書に記載の「区画された用地の買上備蓄補償」）がある。土地買上備蓄補償は、原則として区域買上備蓄補償方式により実施する。単独で立ち上げた都市インフラや公共サービス施設等のプロジェクトの土地買上備蓄補償は、原則として現状買上備蓄補償方式により実施する。すでに国有地不動産買上備蓄方式で土地回収を完了している場合には、国有地買上備蓄補償を実施しない。

第六条 区域買上備蓄補償方式は次の各号に掲げる内容に従い確定する。

（一）区域の総合地価。この弁法でいう区域の総合地価とは、管理詳細計画の区域範囲において統一的に設定される区域総合地価をいう。区域総合地価は区域詳細計画に定める各種指標に基づき、区域付帯施設、建設条件、保障住宅建設需要、土地市況等をふまえて総合的に試算し確定する。

（二）備蓄プロジェクトの指示価格。プロジェクト実施主体は、青政発〔2021〕20号文書の要求に基づき、土地備蓄計画をふまえ、資金試算状況に従い、開発および付帯用地の比率を統括し、備蓄プロジェクトの範囲を総合的に確定する。備蓄プロジェクトの指示価格は、所在区域の総合地価を基に、プロジェクトの付帯条件、自然条件、実施条件等の各立地要素に基づき、総合的に修正、確定する。

（三）用地買上備蓄補償費用。備蓄プロジェクト内の具体的な用地の買上備蓄補償費用は、備蓄プロジェクトの指示価格を基に、用地登記用途、使用方式、建築現状、使用期間等の現状の使用要素に基づき、総合的に修正、確定する。

市政府が定める重点低効率区域は、区域の実情をふまえ、区域総合地価または備蓄プロジェクト指示価格を個別に制定し、重点低効率区域の土地買上備蓄の円滑な実施を確保することができる。

第七条 現状買上備蓄補償費用は買上備蓄予定用地の現状登記用途の評価地価に基づき確定し、買上備蓄補償費用は土地補償費、地上建築物（構築物および付着物を含む）補償金、移転および生産・操業停止補助金等で構成される。

（一）土地補償費は不動産権利証に記載された用途または合法的に認可された用途に従い評価を実施する。そのうち、使用权の種類が割当である場合は、その土地使用权權益価格（土地の使用者が

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、利潤などを含む——訳注）に従い評価を実施し、使用权の種類が譲渡である場合は、残存譲渡年数に従い評価を実施する。

（二）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。評価にあたっては、建築物の用途、権利の性質、建築構造、建築面積等の価値に影響する要素を考慮しなければならない。建築面積の認定は、国有地不動産収用・補償の関連規定を参照して算定する。

（三）移転および生産・操業停止補助金は国有地不動産収用・補償の関連規定を参照して算定する。

第八条 買上備蓄された土地の使用权者または買上備蓄整理機関は、前倒して土地引渡条件を満たし、かつ土地を引き渡して土地入庫を完了した場合には、買上備蓄奨励費を取得することができる。区域買上備蓄補償方式で実施する場合には、奨励費は区域総合地価の3%以下で算定し、現状買上備蓄補償方式で実施する場合は、土地補償費と建築物補償費の合計の3%以下で算定する。単一用地奨励費は最高でも1,500万円を超えないものとする。奨励費は合わせて買上備蓄補償費用に算入する。

市土地備蓄整理センターが買上備蓄を直接実施するプロジェクトでは、買上備蓄された土地の使用权者が買上備蓄契約の発効日から1カ月以内に土地入庫を完了した場合には、3%以下の係数で奨励費を算定し、3カ月以内に土地入庫を完了した場合には、1%以下の係数で奨励費を算定し、3カ月以降は奨励費を算定しない。買上備蓄整理機関が買上備蓄整理を実施するプロジェクトでは、買上備蓄整理機関が整理期限の6カ月前までに土地入庫を完了した場合には、3%以下の係数で奨励費を算定し、整理期限の2カ月前までに土地入庫を完了した場合には、1%以下の係数で奨励費を算定し、買上備蓄整理期間が延長された場合には、奨励費を算定しない。具体的な奨励金額は市土地備蓄整理センターと買上備蓄された土地の使用权者または買上備蓄整理機関が関連買上備蓄契約の中で取り決める。

第三章 実施手順

第九条 買上備蓄補償評価業務は、市土地備蓄整理センターが資格を有する評価機関に実施を委託するが、市自然資源・計画局が入札募集し確定した評価機関を使用することもでき、また政府調達に関連規定に従い評価機関を別途選定することもできる。

第十条 区域総合地価は次の各号に掲げる手順で確定する。

(一) 評価機関はこの弁法の関連規定に従い、区域を評価し、区域総合地価を試算する。

(二) 市土地備蓄整理センターは区域総合地価の結果に対する一次審査を指揮し、市自然資源・計画局に報告し、手順に従い合同審査を指揮する。

(三) 市自然資源・計画局は手順に従い区域総合地価を審査の上、決定し、発表する。

第十一条 備蓄プロジェクトの買上備蓄補償費用は次の各号に掲げる手順に従い確定する。

(一) 評価機関は区域総合地価および備蓄プロジェクトの立地修正要素に従い、備蓄プロジェクト指示価格を計算し、かつ用地の現状使用要素に基づき、用地買上備蓄補償費用を計算し、関連する計算結果を作成する。

(二) 市土地備蓄整理センターは評価機関の計算結果に基づき、備蓄プロジェクト指示価格と用地買上備蓄補償費用を計算する。

(三) 市土地備蓄整理センターまたは買上備蓄整理機関は計算結果を根拠に、買上備蓄された土地の使用権者と協議の上、買上備蓄補償費用を確定する。

第十二条 現状買上備蓄補償費用は次の各号に掲げる手順に従い確定する。

(一) 評価機関は用地買上備蓄補償費用を評価する。

(二) 市土地備蓄整理センターは評価結果に対する一次審査を指揮し、市自然資源・計画局に報告し、手順に従い合同審査を指揮する。

(三) 市自然資源・計画局は手順に従い評価結果を審査、決定する。

(四) 市土地備蓄整理センターまたは買上備蓄整理機関は評価結果を根拠に、買上備蓄された土地の使用権者と協議の上、買上備蓄補償費用を確定する。

第四章 資金の支払い

第十三条 市土地備蓄整理センターが買上備蓄を直接実施するプロジェクトは、不動産権利登記証書の抹消手続きを完了し、かつ土地買上備蓄契約が発効した後に、原則として買上備蓄補償費用総額の40%を下回らない買上備蓄補償費用を支払い、残りの費用は買上備蓄契約の取決めに従い支払うことができる。

買上備蓄整理機関が買上備蓄整理を実施するプロジェクトは、買上備蓄整理機関が取決めに従い買上備蓄補償費用を支払い、かつプロジェクト内の用地の買上備蓄補償業務を統括する。

第十四条 買上備蓄整理機関が買上備蓄整理を実施するプロジェクトは、備蓄プロジェクト実施主体が手順に従い費用監査を委託し、監査で確定した買上備蓄補償費用（奨励費を含まない）から財務コストと管理費を算定する。

買上備蓄整理資金の請求および決済方法は市土地備蓄整理センター、プロジェクト所在区（市）政府、買上備蓄整理機関が締結する契約の取決めに準ずる。

第五章 附則

第十五条 すでに移転計画に組み入れられた旧市街地の移転企業および移転区域、市政府が独自に補償政策を定めた区域、青政発〔2021〕20号文書の施行前に「建設用地開発整理承認書」が交付済みで、かつ有効期間内の買上備蓄整理プロジェクトでは、土地買上備蓄補償基準は関連補償政策に従い実行する。土地買上備蓄プロセスを加速させるために、実施主体は土地の計画用途評価価格を基に、既定の土地補償政策に従い補償金を計算し、購入補償を実施することができ、この弁法の関連意見に従い買上備蓄を実施することもできる。

第十六条 経済・社会の発展状況に応じて、区域総合地価は本来の手順に従い適宜調整および公表することができる。公表前に買上備蓄契約を締結し、かつ発効済みの備蓄プロジェクトは、引き続き契約の取決めに従い実施する。

第十七条 この弁法の解釈権は市自然資源・計画局に帰属する。この弁法は市南区、市北区および李滄区内の国有地（「農村戸籍から非農村戸籍への転籍」国有地を含まない）買上備蓄業務に適用さ

れ、その他の区（市）は参考にして実施することができ、実情をふまえて自ら関連弁法を制定することもできる。

第十八条 この弁法は 2022 年 7 月 1 日から施行し、有効期間は 2026 年 12 月 31 日までとする。