

「国務院により土地調整・抑制の強化に 連する問題の通知」

2006年11月27日更新

日本貿易振興機構(ジェトロ) 上海センター 編

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・解釈等をできる限り正確に記すよう努力しておりますが、本資料で提供した情報等の正確性についてジェトロが保証するものではないことを予めご了承下さい。なお、中国政府が発表した原文については、以下のURLよりご参照いただけます。

http://www.gov.cn/zwgk/2006-09/05/content_378186.htm

国務院により土地調整・抑制の強化に関連する問題の通知

国発[2006]31号

各省、自治区、直轄市人民政府、国務院各部委、各直属機構：

党中央、国務院は、土地に対する管理及び調整・抑制を非常に重視する。2004年に発布された「国務院による土地改革を深化して土地管理を厳格化する方針に関する決定」(国発[2004]28号)において、土地をめぐる法律の厳格な執行、計画(中国語=規劃)に対する管理の強化、農民権益の保障、用地集約の促進、責任制度の健全化等の分野に対し、全面的に且つ系統的に規定した。各地区、各部門は対策をとり、積極的に徹底し、初歩的な成果を得た。但し現在、土地管理、特に土地調整・抑制において、一部の新しい動向又は新しい問題が発生し、建設用地総量の増加が過度に急速で、コストの低い工業用地が過度に拡張し、法律・規定に違反した土地の使用、農耕地の乱用現象が幾度禁じても止まらず、土地「ブレイキ」任務は依然として極めて困難である。科学的発展観を更に徹底し、経済社会の継続的發展を保証するために、更に厳格な管理対策をとる必要があり、土地の調整・抑制を確実に強化する。

ここに関連する問題につき、下記のとおり通知する：

一、土地管理及び農耕地保護の責任を更に明確にする

地方各級人民政府の主要責任者は、その行政区域内の農耕地保有量及び基本農業田畑保護面積、土地利用総体規劃(注)及び土地利用年度計劃(注)執行状況に対し総体的責任を負わなければならない。新規に増加された建設用地規制指標(農耕地及び未利用地占用の土地を含む)を土地利用年度計画に計上し、実際の農耕地保有量及び新規に増加された建設用地面積をもって、土地利用年度計画の検査・査定、土地管理及び農耕地保護という責任目標の検査・査定の根拠とする。実際の用地が計画を越える場合、次年度の計画指標から相応に削減する。国土資源部は各地の実際の建設用地及び土地徴収利用状況の検査・査定を強化しなければならない。

注 = 法制用語(土地利用全体計画)

注 = 法制用語(土地利用年度計画)

権限と責任一致の原則に基づき、都市建設用地審査認可方式を調整する。土地利用総体規劃における都市建設用地範囲内では、法律に基づき国務院が数次にわたり、審査認可した農業用地転用及び土地徴収に対し、毎年省級人民政府の集計後に一括申告申請にて調整する事とし、国土資源部の審査認定を経て、国務院への申請批准後、省級人民政府が具体的に実施案を組織し、実施案は国土資源部に報告し登録(備案)する。

問責制を厳格に実施する。管轄行政区域内にて発生した土地の違法違反案件による重大な結果に対し、土地の違法・規定違反行為を制止せず、調査部門を組織しないもの、土地の違法・規定違反問題を隠蔽し、報告しないもの、案件を握りつぶし、調査しないものは、関係する地方人民政府責任者の指導者責任を追究しなければならない。監察部、国土資源部は土地の違法・規定違反の指導者責任追究方法を整備し、確実に執行する。

二、土地が徴収される農民の長期的生計を確実に保障する

土地徴収補償再配置は土地が徴収される農民の元の生活水準を下回ってはならず、長期の生計保障を原則としなければならない。各地は国弁発[2006]29号文件の規定を確実に実施し、土地が徴収される農民の就業研修及び社会保障業務を確実に執行する。土地が徴収される農民の社会保障費用は、関連する規定に基づき土地徴収補償再配置費用に納入し、不足部分は地元政府により国有土地有償使用収入の中で解決する。社会保障費用が確実に無いものは、土地徴収を認可しない。

三、土地譲渡収支管理を規範化する

国有土地使用権譲渡総価格の全額を地方予算に計上し、地方国庫に納付し、“收支二本線（中国語＝收支兩条線）”の管理を実施する。土地譲渡総価格は先ず規定に基づき土地補償費、再配置補助費、地上付帯物及び青苗補償費、撤去移転補償費及び土地が徴収される農民の社会保障に必要な資金の不足部分を満額補填し、当該補填後の残余資金については、農業土地開発及び農村インフラ建設の利用比率を徐々に引き上げ、廉価賃貸住宅建設及び国有土地使用機能付帯施設建設の整備に使用する。

四、建設用地関連の税金・費用政策を調整する

新規に増加された建設用地有償使用費の納付基準を引き上げる。新規に増加された建設用地土地有償使用費の納付範囲は、当該地の実際の新規に増加された建設用地面積に基づくものとする。新規に増加された建設用地土地有償使用費は基本農業田畑建設及び保護、土地整理、農耕地開発用途に専門的に使用する。規定違反による減免及び未納の新規に増加された建設用地土地有償使用費に対し、整理処理を行い、期限を決め追納を実施する。そのうち、国発[2004]28号文件の通知後、減免及び未納となっている場合、今年の年度末迄に全額を納付しなければならない。年末期限迄に納付しない場合、用地申請認可手続を暫時停止する。財政部は国土資源部と共同で、新規に増加された建設用地土地有償使用費の納付基準及び適時調整の具体的方法を速やかに制定し、新規に増加された建設用地土地有償使用費の分配と使用管理を更に改善し整備する。

都市土地使用税及び農耕地占用税の徴収基準を引き上げ、財政部、税務総局は国土資源部、法制弁公室と共同で、具体的方法を速やかに制定する。財税部門は税收徴収管理を強化し、税金の減免を厳格に抑制する。

五、工業用地譲渡最低価格基準を統一して公布する制度を確立する

国家は土地の等級、区域土地利用政策等に基づき、各地の工業用地譲渡最低価格基準を統一して制定し公布する。工業用地譲渡最低価格基準は土地取得コスト、土地準備段

階開発コスト及び規定に基づき徴収される関連する費用の総和を下回ってはならない。工業用地は公開競争入札方式にて譲渡を実施しなければならず、その譲渡価格は公布された最低価格基準を下回ってはならない。最低価格基準より低い価格で譲渡された土地、或いは各種形式にて補助金支給又は還付を受けたものは、違法低価格による国有土地使用権譲渡行為と見なし、法律に基づき関係者の法的責任を追究する

六、農業用地を建設用地にみだりに転換する行為を禁止する

農業用地の建設用地への転換は、土地利用総体規劃、都市全体規劃、町村及び集団郷鎮規劃に合致していなければならない。年度土地利用規劃に算入し、法律に基づき農業用地転換使用審査認可手続を実施しなければならない。“賃貸により徴収を代替させる”等の方式を通じ、農民集団所有農業用地に非農業建設を実施する事やみだりに建設用地規模を拡大する事を禁止する。農民集団所有建設用地使用権の流用転換は、規劃に合致していなければならない。同時に法に基づき取得された建設用地範囲内である事を厳格に限定する。法に基づく農業用地使用転換審査認可手続を実施しておらず、国家機構職員が「賃貸により徴収を代替させる」等の方式を通じて認可し用地を占有し建設された場合は、違法土地認可行為であると見なす。単位及び個人が「賃貸により徴収を代替させる」等の方式を通じてみだりに土地を占有し建設を行った場合は、違法土地占有行為と見なし、法律に基づき関係者の法的責任を追究する。

七、土地管理行為の監督・検査を強化する

国家土地監督監察機構は、國務院が付与した職責を確実に履行し、地方人民政府の土地管理行為に対する監督・検査を強化しなければならない。監督・検査において発見された違法・規定違反問題に対し、速やかに是正又は改正意見を提出しなければならない。是正改正に力が及ばない場合、関係する規定に基づき、期限内の是正改正を命令する。是正改正期間においては、当該地区農業用地使用転換及び土地徴収を一時停止する。

国土資源管理部門及びその職員は、国家土地管理の法律法規及び方針政策を厳格に実施し、法律に基づき行政を行い、土地使用状況の真実性及び合法性に責任を負う。職務遵守を軽視し弄び、職権を乱用し、私利私欲に走り、土地管理法律法規を履行せず遵守しないものは、関連する法律法規に基づき、関連指導者及び人員の責任を追究する。

八、土地に関わる違法・規定違反行為を厳粛に処分する

国家機関職員の違法な土地徴収、土地占用、或いは国有土地使用権の違法な低価格譲渡に対し、刑事犯罪に触れる場合、法律に基づき刑事責任を追究する。国家土地調整・抑制政策を履行せず、計画を超え土地用地認可を出し、期限内に新規に増加された建設用地土地有償使用費及びその他に規定された税金・費用を納付せず、期日通りに土地徴収補償再配置費を満額支給せずに土地を徴収占用し、土地利用総体規劃をみだりに調整し基本農業田畑位置を変更し、法律に基づき國務院の申請認可を受け基本農業田畑を建設すべき規定を逃れ、土地を占有して建設したものは、関係する人員の行政責任を追究する。

土地違法案件の審査処分の調整機構を完全にし、土地の違法・規定違反行為を審査処分する力を加える。監察部は国土資源部等の関係部門と共同して、不法批准された土地、未批准で占有された土地、批准以上に占有している土地、違法な低価格で譲渡された国有土地使用权等の行為に重点を置き近日中に集中して審査・処分を行う。重大な土地の違法・規定違反案件は公開処理を行い、犯罪を構成するものは、司法機関に移送し、刑事責任を追究する。

各地区、各部門は、鄧小平理論及び「三つの代表」重要思想を指南役とし、全面的に科学的発展観を確実に実行し、最大限厳格に土地管理制度を実施する事の重要性を十分に認識し、中央の土地調整・抑制の各種強化対策を徹底的に確実に執行する。各地区は本通知に合わせ、国発[2004]28号文件実施以降の土地管理及び利用状況を全面的に自己検査し、詳細調査にて発見された土地の違法・規定違反行為に対して厳粛に処分を実施しなければならない。発展改革委、監察部、財政部、労働保障部、国土資源部、建設部、農業部、人民銀行、税務総局、統計局、法制弁公室等の部門は、職責を尽くし、密接に協調し、速やかに本通知実施に関連する一連の文書を制定し、共同で土地調整・抑制を強化する各項の業務を確実に行わなければならない。国土資源部は監察部等の関連する部門と共同で本通知の徹底と執行する状況の監督・検査を徹底する。各地区、各部門は、2006年年末迄に本通知を徹底して執行した状況を国務院に報告しなければならない。

国務院

2006年8月31日