

土地管理法

1986年6月25日 第6回全国人民代表大会常任委員会第16回会議採択
1988年12月29日 第7回全国人民代表大会常任委員会第5回会議第1次改正
1998年8月29日 第9回全国人民代表大会常任委員会第4回会議第2次改正
2019年8月26日 第13回全国人民代表大会常任委員会第12回会議第3次改正)

目次

- 第1章 総則(第1条～第8条)
- 第2章 土地の所有権及び使用権(第9条～第14条)
- 第3章 土地利用全体計画(第15条～第29条)
- 第4章 耕地保護(第30条～第43条)
- 第5章 建設用地(第44条～第66条)
- 第6章 監督検査(第67条～第73条)
- 第7章 法律責任(第74条～第84条)
- 第8章 附則(第85条～第87条)

第1章 総則

第1条 土地の管理を強化し、土地の社会主義公有制を維持し、土地資源を保護及び開発して、土地を合理的に利用するとともに、耕地を適切に保護して、社会経済の持続可能な発展を促進するため、憲法に基づき本法を制定する。

第2条 中華人民共和国は、土地の社会主義公有制、即ち全人民所有制と労働大衆の集団所有制を実行する。

2 全人民所有、即ち国家が所有する土地の所有権は、国务院が国家を代表して行使する。

3 いかなる単位又は個人も、土地を占拠、売買又はその他の方式で不法に譲渡してはならない。土地使用権は法に基づき譲渡することができる。

4 国家は、公共利益の需要のため、法に基づき集団所有の土地に対し補償をもって収用又は徴用することができる。

5 国家は、法に基づき国有土地の有償使用制度を実行する。ただし、国家が法律の規定の範囲内で国有土地使用権の割当を行う場合を除く。

第3条 土地を十分に大切に、合理的に利用するとともに、耕地を保護することは、我が国の基本国策である。各級の人民政府は措置を講じ、全面的に計画を立て、厳格に管理し、土地資源を保護及び開発して、土地の不法占有行為を抑制しなければならない。

第4条 国家は、土地用途規制制度を施行する。

2 国家は、土地利用全体計画を策定して、土地の用途を定め、土地を農業用地、建設用地及び未利用地に分類する。農業用地の建設用地への転用を厳格に制限し、建設用地の総量を規制し、耕地に対して特段の保護を実行する。

3 前項にいう農業用地とは、直接農業生産に用いる土地をいい、耕地、林地、草地、農業水利用地、養殖水面等を含み、建設用地とは、建築物、構築物の建設用地をいい、都市及び農村の住宅並びに公共施設の用地、鉱工業用地、交通水利施設用地、観光用地、軍事施設用地等を含み、未利用地とは、農業用地及び建設用地以外の土地をいう。

4 土地を使用する単位及び個人は、土地利用全体計画で定める用途に厳格に従い土地を使用しなければならない。

第5条 国務院自然資源主管部門は、全国の土地の管理及び監督の業務を統一的に担当する。

2 郡級以上の地方人民政府の自然資源主管部門の設置及びその職責は、省、自治区及び直轄市の人民政府が国務院の関連規程に基づき定める。

第6条 国務院が権限を授ける機関は、省、自治区及び直轄市の人民政府並びに国務院が定める都市の人民政府の土地利用及び土地管理状況の監督及び査察を行う。

[2019年新設]

第7条 いかなる単位及び個人も、全て土地管理に関する法律、法規を遵守する義務があるとともに、土地管理に関する法律、法規に違反する行為に対して検挙及び告発する権利がある。

第8条 土地資源の保護及び開発、土地の合理的利用及び関連する科学研究等の実施において成績が顕著な単位及び個人に対しては、人民政府が奨励し、表彰する。

第2章 土地の所有権及び使用権

第9条 都市の市街区の土地は、国家所有に属する。

2 農村及び都市郊外区の土地は、法律で国家所有に属する旨を定めている場合を除き、農

民の集団所有に属し、宅地と個人保有地、個人保有山は、農民の集団所有に属する。

第 10 条 国有土地及び農民の集団所有の土地は、法律に基づき単位又は個人に使用させることができる。土地を使用する単位及び個人は、土地の保護、管理及び合理的利用の義務を負う。

第 11 条 農民の集団所有の土地は、法律に基づき村の農民集団が所有し、村の集団経済組織又は村民委員会が経営管理する。既に村内の二以上の農村集団経済組織の集団所有に属する場合には、その村の各農村集団経済組織又は村民小組が経営管理する。既に郷(鎮)の農民の集団所有に属する場合には、郷(鎮)の農村集団経済組織が経営管理する。

第 12 条 土地の所有権及び使用権の登記は、不動産の登記に関する法律で定めるところにより、行政法規に基づき施行する。

2 法律に基づき登記した土地の所有権及び使用権は、法律の保護を受け、いかなる単位及び個人も侵害してはならない。

第 13 条 農民の集団所有又は国家所有であつて法律に基づき農民集団が耕地、林地、草地その他法律に基づく農業用地として使用する土地は、農村集団経済組織内の世帯契約方式により契約するものとし、世帯契約によることができない荒山、荒廃池沼、荒廃丘陵、荒廃岸等は、入札、競売又は公開協議により契約し、栽培業、林業、牧畜業又は漁業に使用させる。世帯が契約する農地の契約期間は 30 年、草地の契約期間は 30 年から 50 年、林地の契約期間は 30 年から 70 年とし、農地の契約期間はさらに 30 年延長することができ、草地又は林地の契約期間が満了したときは、法律に基づき延長する。

2 国家所有であつて法律に基づき農業に使用する土地は、単位又は個人が経営を請け負い、栽培業、林業、牧畜業又は漁業に使用させることができる。

3 請け負わせる者と請け負う者は、法律に従い契約を締結し、両当事者の権利及び義務を規定する。土地管理を請け負う単位及び個人は、契約で合意された目的に従い、土地を保護し、合理的に使用する義務を負う。

第 14 条 土地の所有権及び使用権に関する紛争は、当事者の協議によって解決するものとし、協議が成立しない場合には、人民政府が処理するところによる。

2 単位間の紛争は、郡級以上の人民政府が処理し、個人間、個人と単位間の紛争は、郷級人民政府又は郡級以上の人民政府が処理する。

3 当事者は、関係する人民政府の処理に対して不服がある場合には、処理決定通知を受け取った日から 30 日以内に人民法院に訴えることができる。

4 土地の所有権及び使用権の紛争が解決する前にあつては、いずれの当事者も土地利用

の現状を変更してはならない。

第3章 土地利用全体計画

第15条 各級人民政府は、国民経済と社会の発展計画、国土資源の環境保護の要求、土地の供給能力と各分野の建設に要する土地に対する需要に基づき、土地利用全体計画を策定する。

2 土地利用全体計画の計画期限は、国務院が定める。

第16条 下級の土地利用全体計画は、一級上の土地利用全体計画に基づき策定されなければならない。

2 地方の各級人民政府が策定した土地利用全体計画における建設用地の総量は、一級上の土地利用全体計画で定める規制指標を上回ってはならず、耕地の保有量は、一級上の土地利用全体計画で定める規制指標を下回ってはならない。

3 省、自治区及び直轄市の人民政府が策定する土地利用全体計画は、当該行政区域内の耕地の総量が減少しないよう確保しなければならない。

第17条 土地利用全体計画は、次に掲げる原則に従い策定する。

- (1) 国土空間の開発と保護の要求を実現し、土地の使用を厳格に管理する。
- (2) 永久基本農地を厳格に保護し、非農業建設用農地の占有を厳格に管理する。
- (3) 土地の保全と集中的な利用の水準を改善する。
- (4) 都市と農村の生産、生活、生態学的土地の全体的な配分を行い、農村産業及び基礎施設用地に対する合理的な需要に対応し、都市と農村地域の統合的発展を促進する。
- (5) 生態環境を保護及び改善し、土地の持続可能な利用を確保する。
- (6) 占有耕作地と開発耕地の量と質を均衡させる。

第18条 国家は、国土空間計画体系を確立する。国土空間計画の策定は、生態学的優先事項に配慮し、グリーン、持続可能な発展、生態学的、農業、都市その他の機能空間を科学的かつ秩序ある方法で整理し、国土空間の構造及び立地を最適化し、国土空間の開発及び保護の質と効率を向上させる。

2 法律に基づき確定された国土空間計画は、開発、保護、建設活動の全ての種類の基本的な基礎である。国土空間計画が策定された場合、土地利用全体計画及び都市・農村計画は策定されない。

[2019年改正]

第19条 郡級の土地利用全体計画は、土地利用区を線引きして、土地の用途を明確にしな

なければならない。

2 郷(鎮)の土地利用全体計画は、土地利用区を線引きして、土地の使用条件に基づき、区画ごとの用途を確定して、公告しなければならない。

第 20 条 土地利用全体計画は、各級別の審査及び承認下で執行する。

2 省、自治区及び直轄市の土地利用全体計画は、國務院の承認を受ける。

3 省及び自治区の人民政府の所在地の市、人口が 100 万人以上の都市並びに國務院が指定した都市の土地利用全体計画は、省及び自治区の人民政府の審査及び同意を得た後、國務院の承認を受ける。

4 この条の第 2 項、第 3 項に規定する以外の土地利用全体計画は、それぞれ上級に報告して省、自治区及び直轄市の人民政府が承認するものとし、そのうち、郷(鎮)の土地利用全体計画は、省級人民政府が権限を授与した、区を設置する市及び自治区の人民政府が承認する。

5 土地利用全体計画は、承認を受けた場合、厳格に施行されなければならない。

第 21 条 都市の建設用地の規模は、国家が定める標準に適合しなければならない、既存の建設用地を十分に活用し、農地を占有しないか、又は最小限に占有するものとする。

2 都市総合計画、村及び鎮計画は、土地利用総合計画と連動し、都市総合計画、村及び鎮計画における建設用地の規模は、土地利用総合計画で定める都市、村及び鎮の建設用地の規模を超えてはならない。

3 都市計画区域、村及び鎮計画区域における都市、村及び鎮の建設用地は、都市計画、村及び鎮の計画に従い計画するものとする。

第 22 条 河川及び湖沼の総合管理・開発・利用計画は、土地利用総合計画と連動しなければならない。河川、湖沼、貯水池の管理・保護範囲及び洪水の遊水区域における土地利用は、河川及び湖沼の総合管理及び開発及び利用計画に適合し、河川及び湖沼の洪水、遊水及び水利の要件を満たす必要がある。

第 23 条 各級の人民政府は、土地利用計画の管理を強化し、建設用地の総量を制御しなければならない。

2 土地利用の年次計画は、国家経済社会開発計画、国家産業政策、土地利用全体計画は、建設用地及び土地利用の実態に基づき策定される。土地利用の年次計画は、この法律第 63 条に規定する集団経営性建設用地について合理的な配置をしなければならない。土地利用の年次計画の作成及び承認の手続は、土地利用全体計画の作成及び承認の手続と同様であり、承認された場合、厳格に実施されなければならない。

第 24 条 省、自治区及び直轄市の人民政府は、土地利用に関する年次計画の実施を国家経

済社会開発計画の実施内容とし、当該級の人民議会に報告しなければならない。

第 25 条 承認された土地利用全体計画の変更は、当初の承認機関によって承認されなければならない。土地利用全体計画で定められた土地利用を承認なしに変更することはできない。

2 国務院が承認した大規模なエネルギー、輸送、水利その他の基礎施設建設用地については、土地利用全体計画を変更するものとし、国務院の承認文書に従い土地利用全体計画を改正しなければならない。

3 省、自治区及び直轄市の人民政府が承認したエネルギー、交通、水利その他の基礎施設建設用地について土地利用全体計画を変更する必要がある場合には、地方人民政府の土地利用全体計画の承認権限に該当し、地方人民政府の承認文書に従い土地利用全体計画を改正する。

第 26 条 国家は、土地調査制度を創設する。

2 郡级以上の人民政府の自然資源主管部門は、同級の関連部門とともに土地調査を実施する。土地所有者又は使用者は、調査に協力し、関連する情報を提供しなければならない。

第 27 条 郡级以上の人民政府の自然資源担当部門は、土地調査の結果、土地用途に関する計画及び国が定める統一基準に従い、同級の関連部門とともに土地等級を評価する。

第 28 条 国家は、土地統計制度を創設する。

2 郡级以上の人民政府の統計機関及び自然資源の所轄官庁は、法律に従い土地統計調査を実施して、土地統計を定期的に公表する。土地所有者又は使用者は、関連する情報を提供しなければならない。報告を拒否し、報告を遅らせ、真実でない情報又は不完全な情報を提供してはならない。

3 統計機関と自然資源当局が共同で発行する土地面積統計は、各級の人民政府が土地利用に関する全体計画を策定するための基礎となる。

第 29 条 国家は、土地利用状況の動的監視のための国家土地管理情報システムを確立する。

第 4 章 耕地保護

第 30 条 国家は耕地を保護し、耕地の非耕地への転換を厳格に制御する。

2 国家は、耕作地の占有補償制度を実施する。非農業建設のため耕作地の占有を承認した場合、「占有量、埋立量」の原則に従い、耕作地を占有する単位は、占有する耕作地の

量及び質に適合する耕作地を開拓する責任を負い、条件のない耕作地又は耕作地が要件を満たさない場合、省、自治区及び直轄市の人民政府の規定に従い、耕作地の埋立料を納付し、新たな耕作地の埋立に対し特別の費用を支払うものとする。

3 省、自治区及び直轄市の人民政府は、耕作地を耕作する計画を策定し、耕作地を占有する単位を監督し、計画に従い耕作地を耕作させ、又は計画に従い耕作地を開拓させ、検収するものとする。

第31条 郡級以上の地方人民政府は、耕作地を占有する単位に対し、占有する耕作地の土壌を、新たに耕作された耕作地、質の劣る土地その他の耕作地の土壌改良に使用するよう要求することができる。

第32条 省、自治区及び直轄市の人民政府は、土地利用全体計画及び土地利用年次計画を厳格に実施し、行政区域内の耕作地の総量及び品質が低下しないように確保するための措置を講じなければならない。耕作地の総量が減少した場合、国務院は、指定された期間内に削減された耕作地の総量及び品質に見合う耕作地を整備するよう命じ、耕作地の質が低下した場合、国務院は、所定の期間内に整備及び修復を命じなければならない。新たに埋め立てられ、修復された耕作地は、国務院の自然資源管理部門と農業・農村部門が検収する。

2 省、自治区及び直轄市の人民政府は、土地予備資源の不足により、新たに建設用地を新たに建設した後、新たに耕作された耕作地の総量が占有する耕作地の総量を補うのに十分ではない場合、国務院の承認を得て、行政区域内の耕作地の総量を減じ、容易に埋立可能な土地の量と質の高い耕作地を減じなければならない。

第33条 国家は、永久基本農地保護制度を実行する。次に掲げる耕作地は、土地利用全体計画に従い永久基本農地として分類され、厳格に保護されなければならない。

(1) 国務院の農業・農村主管部門又は郡級以上の地方人民政府の承認を得た穀物、綿、油、砂糖その他の重要な農産物の生産拠点内の耕作地

(2) 良好な水利及び土壌保全施設を有する耕作地であって、改造計画を策定中又は改造中の低収量田及び建設された高水準の農地

(3) 蔬菜生産基地

(4) 農業の科学研究及び教育試験場

(5) 国務院が恒久的で基本的な田地その他の農地として定める耕地

2 各省、自治区及び直轄市が定める永久基本農地は、通常、その行政区域内の耕作地の80%以上を占めるものとし、その割合は、省、自治区及び直轄市の耕作地の実情に応じて国務院が定める。

第 34 条 永久基本農地の区分は、郡級の人民政府の自然資源管理部門が同級の農業・農村主管部門とともに鎮単位で行う。永久基本農地は、国家の永久基本農地データベースに登録して、厳密に管理されなければならない。

2 鎮の人民政府は、永久基本農地の位置及び範囲を公表し、保護標識を設置しなければならない。

第 35 条 永久基本農地が法律に基づき指定された後、単位又は個人は、その使用を無断で占有又は変更することはできない。国家のエネルギー、輸送、水利、軍事施設等の主要建設プロジェクトの場所は、農地の転用又は土地収用を含む永久基本農地を避けることが困難な場合、国务院の承認を受けなければならない。

2 郡級の土地利用全体計画、鎮土地利用全体計画の無断調整等を通じて、永久基本農地の農地転用や土地収用の承認を回避することは禁止される。

第 36 条 各級の人民政府は、土地砂漠化、塩害、土壌侵食、土壌汚染を防止するために、土地の改良、地力の向上、灌漑プロジェクト施設の維持のために、地域の状況に適合した休耕を指導するための措置を講じることができる。

第 37 条 非農業建設は、土地を節約しなければならない、荒地を利用することができるが、耕作地を占有してはならない。可能な限り低質地を利用し、良質地を占用しないようにしなければならない。

2 耕作地を占有して竈を建設し、墓を建て、無断で耕地上に建物を建築し、砂を採取し、採石し、採掘し、土壌を採取することは禁止される。

3 果実栽培及び養魚場の池の掘削のための永久基本農地の占有は禁止される。

第 38 条 いかなる単位及び個人も耕地を遊休又は荒廃させることが禁止される。審査・承認手続を経た非農業建設が耕作地を占有して 1 年以内に使用しない場合又は耕作して収穫することができる場合、その耕作地を耕作していた単位又は個人は、耕作を再開し、又は用地単位組織に耕作させなければならない。建設が 1 年以上開始されない場合には、省、自治区又は直轄市の定めるところにより遊休料金を支払い、2 年連続して使用しない場合には、郡級以上の人民政府は、当初の承認機関の承認を得て、土地単位の土地利用権を無償で回収しなければならない。この場合、土地は、従前の農民の集団所有に復帰し、農業を再開するために、従前の農村集団経済組織に引き渡されるなければならない。

2 都市計画区域内で不動産開発のための土地利用権を譲渡により取得した遊休地は、中華人民共和国都市不動産管理法の関連規定に従い処理しなければならない。

第 39 条 国家は、土地利用全体計画に従い、生態環境の保護及び改善、土壌侵食及び土地の砂漠化の防止を前提に、未利用の土地を開発するよう奨励する。国家は、法律に基づき開発者の正当な権利及び利益を保護する。

第 40 条 未利用地の埋立は、科学的に実証及び評価され、土地利用全体計画で定められている埋立可能地域において、法律に基づき承認されなければならない。森林の毀損、草原の開墾、湖周辺の干拓、河川や干潟の占用は禁止される。生態環境を破壊し、埋め立てられた土地は、土地利用全体計画に従い森林、牧草地、湖に計画的に回復しなければならない。

第 41 条 国有の荒山、荒地又は荒岸を開発し、栽培、林業、畜産又は漁業生産に用いる場合、郡級以上の人民政府の法律に基づく承認を経て、開発単位又は個人に長期使用させることができる。

第 42 条 国家は、土地整理を奨励する。郡及び郷(鎮)の人民政府は、農村集団経済組織を組織し、土地利用全体計画に従い、耕作地の質を向上させ、有効耕作地の面積を増価させ、農業生産条件及び生態環境を改善する。

2 地方公共団体は、中・低収量田の改造並びに遊休地及び放棄地の整備のための措置を講じる。

第 43 条 土地の毀損、崩壊、占領等による土地の破壊に関し、土地単位及び個人は、国家の関連規定に基づき責任を負う。埋め立てられた土地は、農業に優先的に使用されなければならない。

第 5 章 建設用地

第 44 条 建設するために土地を占有する場合又は農地を建設用地に転換する場合には、農地の転用に関する審査及び承認の手続を経なければならない。

2 永久基本農地を建設用地に転換する場合には、国務院の承認を受けなければならない。

3 土地利用全体計画で定める都市・村・鎮の建設用地の規模の範囲内で、この計画の実施のために永久基本農地以外の農地を建設用地に転換する場合には、土地利用年次計画に基づき、国務院が定めるところにより、土地利用全体計画を承認した機関又はその認可機関の承認を受けなければならない。承認された農地の転用の範囲内で、特定の建設プロジェクト用地は、市又は郡の人民政府の承認を受けて実施することができる。

4 土地利用全体計画で定める都市・村・鎮の建設用地の規模を超えて、永久基本農地以外の農地を建設用地に転換する場合には、国務院又は国務院が授権する省、自治区及び直轄市の人民政府の承認を受けなければならない。

第 45 条 公共利益のために、農民が集合所有する土地を収用しなければならない場合、次のいずれかの場合において、法律に基づき収用を実施することができる。

- (1) 軍事的及び外交的必要性のための土地
- (2) 政府組織が実施するエネルギー、輸送、水利、通信、郵便その他の基礎施設建設に必要な土地
- (3) 科学技術、教育、文化、健康、スポーツ、生態環境及び資源保護、防災・減災、文化的遺物の保護、地域統合サービス、社会福祉、公共事業、優遇措置及び再定住及び英烈保護その他の公共事業のための土地
- (4) 政府組織によって実施される貧困緩和移転及び安全な住宅建設に必要な土地
- (5) 土地利用全体計画で定められた都市建設用地の範囲内で、省級以上の人民政府の承認を得て、郡級以上の地方人民政府が開発、建設する土地に必要な土地
- (6) その他公共利益のために農民が集合所有する土地を収用することができる場合として法律で定める土地

2 前項の建設活動は、国家経済社会開発計画、土地利用全体計画、都市・農村計画及び特別計画に適合しなければならない。(4)及び(5)に規定する建設活動は、国家経済社会開発の年次計画にも盛り込むものとし、(5)に規定する開発は、国務院の自然資源担当部門が定める基準に適合しなければならない。

第 46 条 次に掲げる土地を収用する場合には、国務院が承認する。

- (1) 永久基本農地
 - (2) 永久基本農地以外の耕地であって 35 ヘクタールを上回るもの
 - (3) その他の土地であって 70 ヘクタールを上回るもの
- 2 前項以外の土地を収用する場合には、省、自治区及び直轄市の人民政府が承認する。
- 3 農地を収用する者は、この法律第 44 条の規定に従い、あらかじめ農地の転用に関する審査及び承認を受けなければならない。この場合、国務院の農地転用承認を受けるときは、同時に土地収用審査及び承認の手続きを経るものとし、土地取得の承認は別途行わないものとする。省、自治区及び直轄市の人民政府は、土地収用承認権限内で農地の転用を承認すると同時に土地収用審査及び承認の手続きを経るものとし、土地収用承認権限を超える場合には、本条第 1 項の規定に従い、土地取得の審査及び承認を別途行うものとする。

第 47 条 国家が土地を収用する場合、法定手続に従い承認を受けた後、郡級以上の地方人民政府が公表し、その実施を行う。

2 郡級以上の地方人民政府は、土地収用を申請する場合、土地収用の現状調査及び社会安定リスク評価を実施し、収用対象地域、土地の現状、収用目的、補償基準、定住方法及び社会保障等について、少なくとも30日間、土地収用予定の郷(鎮)、村及び村民小組の範囲内で公表し、土地収用を行う農村集団経済組織及びその構成員、村民委員会その他の利害関係者の意見を聴取しなければならない。

3 土地収用された農村集団経済組織の構成員の多数が土地収用補償及び再定住計画が法律及び規制の規定に適合しないと認める場合、郡級以上の地方人民政府は、公聴会を開催し、法律、規制及び公聴会の状況に応じて計画を修正しなければならない。

4 土地を収用する所有者及び使用権者は、公告で定める期間内に、不動産の財産権の証明資料を補償登録しなければならない。郡級以上の地方人民政府は、関連する費用を算定して徴収するために関連部門を組織し、土地を収用する所有者及び使用権者と補償及び再定住に関する協定を締結し、各当事者が合意に達するのが困難な場合には、土地収用の申請時に当該事実を述べなければならない。

5 関連する事前作業が完了した場合、郡級以上の地方人民政府は、土地の収用を申請することができる。

第48条 土地収用は、公正かつ合理的な補償を行うものとし、土地を収用された農民の従前の生活水準が低下せず、長期的な生活が保障されなければならない。

2 土地収用は、土地補償料、定住補助金、農村村民の住居その他土地付着物及び青苗の補償費用を適時に支払い、土地収用された農民の社会保障費を配分しなければならない。

3 農地の土地補償料及び定住補助金の徴収基準は、省、自治区及び直轄市の地方人民政府が定めて公表する地域総合地価によるものとする。地域統合地価の策定は、土地利用、土地資源条件、土地生産額、土地立地、土地需給関係、人口及び経済社会開発水準等の要因を総合的に考慮し、少なくとも3年ごとに調整又は再公表しなければならない。

4 農地以外の土地、地中付着物、青苗等の補償基準は、省、自治区及び直轄市の地方人民政府が定めるものとする。農村の村民の住居は、補償後に移転し、生活環境を改善するという原則に従い、農村の村民の意思を尊重し、住宅地の再配置、住宅の移転、金銭的補償の提供、移転、一時的な再定住等の費用を補償し、農村住民の居住権と合法的な住宅財産権を保護しなければならない。

5 郡級以上の地方公共団体は、土地収用された農民を適切な年金制度に組み入れ、その他の社会保障制度に組み入れる。土地収用された農民の社会保障費は、主として適格な土地収用農家の年金保険等の社会保険拠出金として支給される。土地収用された農民の社会保障費の調達、管理及び利用に関する措置は、省、自治区及び直轄市の地方人民政府が定めるものとする。

[2019年改正]

第 49 条 土地を収用された農村集団経済組織は、土地に対する補償費用の収支及び支出の状況をその集団経済組織の構成員に公表し、監督を受けるものとする。

2 収用された土地単位の土地収用及びその他の関連費用の収用及び流用は禁止される。

第 50 条 地方各級人民政府は、土地を収用された農村集団経済組織及び農民が開発及び運営を行い、企業を設立することを支援する。

第 51 条 大・中規模の水利及び水力発電プロジェクトの建設のための土地補償料の基準及び移民の定住方法は、国務院が別途定めるものとする。

第 52 条 建設プロジェクトの実現可能性調査の検討において、自然資源担当部門は、土地利用全体計画、土地利用年次計画及び建設用地基準に基づき建設用地に関する事項を審査し、意見を述べることができる。

第 53 条 承認された建設プロジェクトが国有建設用地の使用を必要とする場合、建設単位は、法律又は行政規則に規定されている関連文書を添付して、承認権を有する郡級以上の人民政府の自然資源管理部門に建設用地の申請を提出し、自然資源管理部門による審査を経て、当該級の人民政府に提出し、承認を得るものとする。

第 54 条 建設単位による国有地の使用は、譲渡その他の有償使用方式によって取得されなければならない。ただし、次に掲げる建設用地は、郡級以上の人民政府の法律に基づき承認を受けて、割当方式によって取得することができる。

- (1) 国家機関用地及び軍事用地
- (2) 都市基礎施設用地及び公益事業用地
- (3) 国家が重点的に支援するエネルギー、輸送、水利その他の基礎施設用地
- (4) 法令及び行政規則に定めるその他の用地

第 55 条 国有地の使用権を譲渡等の有償使用方式で取得した建設単位は、国務院が定める基準及び措置に従い土地利用権の譲渡金その他の土地の有償使用料その他の費用を納付した後でなければ、土地を使用することができない。

2 この法律の施行日以降新たに建設された土地の有償使用料は、中央財政に 30%、関係地方人民政府に 70%を配分する。具体的な使用管理措置は、国務院の財務部門が関係部門と共同で策定し、国務院の承認を受けなければならない。

第 56 条 建設主体が国有地を使用する場合、土地利用権の譲渡等の有償利用契約の規定又は土地利用権の譲渡承認書類の規定に従い土地を使用し、当該土地建設の目的を変更す

る必要がある場合には、当該土地の自然資源に関する主管官庁の同意を得て、当初の承認を受けた土地の人民政府に承認を求めるものとする。この場合、都市計画区域内の土地利用を変更する場合には、承認を受ける前に、関連する都市計画管理部門の同意を得なければならない。

第 57 条 建設プロジェクトの建設及び地質調査において、国有地又は農民が集合所有する土地の一時的使用を必要とする場合、郡級以上の人民政府の自然資源担当部門が承認しなければならない。この場合、都市計画区域内の一時的使用地は、承認を受ける前に、関連する都市計画管理部門の同意を得なければならない。土地使用者は、土地の権原に基づき関係自然資源当局又は農村集団経済組織若しくは村民委員会と土地の一時的使用に関する契約を締結し、契約に規定されている土地の一時的使用に対する補償料を支払わなければならない。

2 一時的使用の利用者は、土地の一時的使用契約に規定された目的のために土地を使用し、恒久的な建物を建設することはできない。

3 土地の一時的使用は、通常、2年を超えない期間とする。

第 58 条 国有地の使用権は、次の各号のいずれかに該当する場合には、当該人民政府の自然資源担当部門が当初の承認された土地又は承認を受ける権利を有する人民政府の承認を得て、回収することができる。

(1) 都市計画の実施のための旧市街の改造及び他の公共利益の必要のために土地を使用する必要がある場合

(2) 土地譲渡等の有償利用契約で定める利用期間が満了し、土地利用者が更新を申請しない場合又は更新の申請が承認されない場合

(3) 単位の廃止又は移転の事由により従前の国有地の使用を中止する場合

(4) 道路、鉄道、空港、鉱山等の廃止が承認された場合

2 前項の規定により国有地の使用権を回収した場合、土地使用権者は、適切な補償を受けるものとする。

第 59 条 郷鎮企業、郷(鎮)の公共施設、公益事業、農村村民住宅等の郷(鎮)の建設は、村及び鎮の計画に従い、合理的な配置で総合的に開発し、建設を支援する。建設用地は、この法律第 44 条、第 60 条、第 61 条及び第 62 条の規定に基づき、郷(鎮)の土地利用全体計画及び土地利用年次計画に従うものとする。

第 60 条 農村集団経済組織が郷(鎮)の土地利用全体計画で定める建設用地を利用して事業を営む場合又は土地使用権による株式取得又は共同経営等の方式により他の単位又は個人と共同事業を行う場合には、関連する承認書類を添付して郡級以上の地方人民政府の自

然資源管理部門に申請し、省、自治区及び直轄市の地方人民政府が定める承認権限に従い、郡級以上の地方人民政府が承認しなければならない。この場合、農地の占有に関するものについては、この法律第 44 条の規定により審査及び承認の手続を経なければならない。

2 前項の規定により事業を営む建設用地は、厳重に管理しなければならない。省、自治区及び直轄市の地方人民政府は、郷鎮企業の業種又は事業規模に応じて、土地利用基準を別々に定めすることができる。

第 61 条 郷(鎮)の公共施設、公益事業の建設において土地を使用する必要がある場合は、郷(鎮)の人民政府の審査を経て、郡級以上の地方人民政府の自然資源担当部門に申請書を提出し、省、自治区及び直轄市の地方人民政府が定める承認権限に従い、郡級以上の地方人民政府によって承認されなければならない。この場合、農地の占有に関するものについては、この法律第 44 条の規定により審査及び承認の手続を経なければならない。

第 62 条 農村の村民は 1 戸の住宅のみ所有することができるものとし、その面積は省、自治区、直轄市の地方人民政府が定める基準を超えてはならない。

2 一人当たりの土地が少なく、一世帯が住宅地を所有する地域を確保できない場合、郡級の人民政府は、農村の村民の意思を全面的に尊重し、省、自治区及び直轄市の地方人民政府が定める基準に従い、農村住民の居住を確保するための措置を講じることができる。

3 農村の村民は、郷(鎮)の土地利用全体計画及び村の計画に従い住宅を建設し、永久基本農地を占有せず、従前の住宅地及び村の空き地を可能な限り利用しなければならない。郷(鎮)の土地利用全体計画及び村の計画は、農村の村民の生活環境及び条件を改善するために、住宅用地を総合的かつ合理的に配置しなければならない。

4 農村の村民の住宅用地は、郷(鎮)の人民政府によって審査及び承認されなければならない。この場合、農地の占有に関するものについては、この法律第 44 条の規定により審査及び承認の手続を経なければならない。

5 農村の村民が住宅を売却、賃貸又は贈与した後に住宅地を申請する場合、承認は認めされない。

6 国家は、農村の村民が法律に従い自発的に住宅地から退出することを承認し、農村集団経済組織及びその構成員が遊休住宅又は遊休住宅地を利活用するよう奨励する。

7 国務院の農業・農村担当部門は、全国の農村住宅地の改革及び管理を担当する。

第 63 条 土地利用全体計画、都市・農村計画において産業、商業その他の事業目的として特定され、法律により登録された集団事業用地について、土地所有権者は、譲渡、賃貸その他の方法により単位又は個人に使用させるため、土地境界、面積、開始期間、使用期

間、土地利用、計画条件その他当事者の権利及び義務を含む書面による契約を締結しなければならない。

2 前項に規定する集団経営性建設用地の譲渡又は貸与等は、当該集団経済組織の構成員による村民会議の3分の2以上又は村民代表の同意を得なければならない。

3 譲渡等によって取得した集団経営性建設用地の使用権は、法律又は行政規則に特段の定めがある場合又は土地所有者若しくは土地利用権者が締結した書面による契約に特段の定めがある場合を除き、譲渡、交換、出資、贈与又は抵当の対象とすることができる。

4 集団経営性建設用地の賃貸、集団建設用地の使用権の譲渡及び最高年数、譲渡、交換、出資、贈与、抵当等は、同種の国有建設用地を参照して行われるものとする。具体的な措置は国务院が定める。

[2019年新設]

第64条 集合建設用地の利用者は、土地利用全体計画及び都市・農村計画で定められた用途に厳格に従い土地を利用しなければならない。

[2019年新設]

第65条 土地利用全体計画の策定前に建設された建物及び構造物のうち土地利用全体計画で定められた目的を満たさないものは、再建又は拡張してはならない。

第66条 次のいずれかに該当する場合、農村集団経済組織は、当初に用地の承認をした人民政府の承認を得て、土地使用権を回収することができる。

- (1) 郷(鎮)又は村の公共施設又は公益事業の建設のために土地を使用する必要がある場合
- (2) 承認された用途通りに土地を使用しない場合
- (3) 取消、移転等の事由により土地の使用を停止した場合

2 前項(1)により農民の集団所有の土地を回収した場合、土地使用権者に対し適切な補償を与えなければならない。

3 集団経営性建設用地の使用権の回収は、法律及び行政規則に特段の定めがない限り、両当事者が締結した書面による契約に従い行われるものとする。

第6章 監督検査

第67条 郡級以上の人民政府の自然資源管理部門は、土地管理法及び関係規程の違反を監督し、検査する。

2 郡級以上の人民政府の農業・農村担当部門が農村住宅地管理法及び関係規程に違反する行為を監督及び検査する場合、自然資源の主管官庁による監督及び検査に関するこの法律の規定が適用されるものとする。

3 土地管理監督・検査官は、土地管理法及び関係規程に精通し、その職務に忠実であり、公正な執行を行うものとする。

第 68 条 郡級以上の人民政府の自然資源担当部門は、監督及び検査の職務を遂行するに当たっては、以下の措置を講じる権限を有する。

- (1) 検査を受ける単位又は個人に対し、土地の権利に関する文書及び情報の提供を求め、検査又は複製をすること
- (2) 土地の権利に関する事項について、検査を受ける単位又は個人に説明を求めること
- (3) 調査のために、検査対象の単位又は個人により不法に占有された土地現場に立ち入ること
- (4) 土地を不法に占有する単位又は個人に対し、土地管理法又は関係規程の違反を停止するよう命じること

第 69 条 土地管理監督・検査官が職務を遂行し、調査のために現場に立ち入る必要がある場合、関係機関又は個人に文書、情報及び説明を求める場合には、土地管理監督及び検査書類を提示しなければならない。

第 70 条 関係機関及び個人は、郡級以上の人民政府の自然資源管理部門による土地法違反の監督及び検査に対し支援し、協力し、作業の便宜を提供しなければならない。土地管理監督・検査官が法律に基づきその職務を遂行することを拒否、妨害してはならない。

第 71 条 郡級以上の人民政府の自然資源管理部門は、監督及び検査において国家職員の違法行為を発見した場合、法律に基づき懲戒処分を受け、法律に基づき処理しなければならない。この場合、処理する権限がないときは、法律に基づき監督機関又は関連機関に移送して処理しなければならない。

第 72 条 郡級以上の人民政府の自然資源管理部門は、監督及び検査において土地法違反が犯罪を構成することを発見した場合、当該事件を関係機関に移送し、法律に基づき刑事責任を追及しなければならない。この場合、犯罪に及ばない者は、法律に基づき行政罰を科せられるものとする。

第 73 条 この法律の規定により行政罰を科すべき場合に、自然資源主管官庁が行政罰を科さないときは、上位の人民政府の自然資源担当部門は、当該自然資源所轄官庁に行政罰の決定を命じ、又は直接行政罰を科し、当該自然資源所轄官庁の長に対し処分を科す権限を有する。

第7章 法律責任

第74条 土地を売買その他の形態で不法に移転した場合、郡級以上の人民政府の自然資源管理部門は、違法所得を没収しなければならない。土地利用全体計画に違反して農地を建設用地に無断で変更した場合、不法に譲渡された土地に建設された建物その他の施設を期限内に解体し、土地を原状に回復し、土地利用全体計画に合致する土地に新たに建設された建物その他の施設を没収して、罰金を課すことができる。直接責任を負う責任者及び直接責任を負う者は、法律に基づき懲戒処分を受ける。犯罪を構成する者は、法律に基づき刑事責任を問われる。

第75条 この法律の規定に違反して、耕作地を占有して、竈を建設し、墓を建て、無断で耕作地に家屋を建て、砂を取り、採石し、採掘し、土壌を採取する等、栽培条件を毀損した場合又は土地開発による土地の砂漠化若しくは塩害をもたらした場合、郡級以上の人民政府の自然資源管理部門及び農業・農村担当部門は、その職務に従い、期限内に是正又は管理を命じ、罰金を科すことができる。犯罪を構成するときは、法律に基づき刑事責任を追及する。

第76条 この法律の規定に違反して土地再生の義務を果たさない者は、郡級以上の人民政府の自然資源担当部門から期限内に是正を命じられる。この場合、期限内に是正しないときは、埋立料の支払いを命じて、土地の埋立に専ら使用するとともに、罰金を科すことができる。

第77条 郡級以上の人民政府の自然資源管理部門は、許可なく、又は不正に土地を占有する者に対し、不法に占有された土地の返還を命じることができ、土地利用全体計画に違反して農地を建設用地に無断で変更して不法占有する土地に建設された建物その他の施設を期限内に解体させ、土地を返還させ、土地利用全体計画に合致する土地に新たに建設された建物その他の施設を没収して、罰金を科すことができる。不法占有された土地単位の直接の責任者及び直接責任を負うその他の者は、法律に基づき懲戒処分を受けるものとする。犯罪を構成する者は、法律に基づき刑事責任を問われる。

2 承認された数量を超える土地を占有した場合、余分に占有した土地は不法占有土地として、その処分を決する。

第78条 農村の村民が承認を得ず、又は詐欺の手段で承認を詐取して、不法に土地を占有して住宅を建てた場合、郡級以上の人民政府の農業・農村主管部門は、不法に占有する土地の返還及び不法に占有した土地上に新たに建てた家屋の期限内撤去を命ずることができる。

2 省、自治区、直轄市の人民政府が定める標準を上回って余分に占有する土地は、不法占

有土地として、その処分を決する。

第 79 条 土地の収用又は使用を承認する権限のない単位又は個人が不法に土地の占有を承認した場合、権限を越えて不法に土地の占有を承認した場合、土地利用全体計画で定める用途に適合しない用地の承認又は法律で定める手続に違反する土地の占有若しくは収用の承認をした場合、これらの承認書類は無効とし、不法な土地の収用又は占有の承認に直接責任のある主管担当者及びその他の直接責任者に対しては、法律に基づき処分する。犯罪を構成するときは、法律に基づき刑事責任を問う。不法に承認して使用される土地は回収されなければならない。関係当事者が返還を拒否するときは、不法占有土地として処分を決する。

2 土地の収用又は使用を違法に承認して当事者に損害を与えた場合、法律に基づき賠償責任を負う。

第 80 条 収用された土地の単位の土地収用及びその他の関連費用の収用及び流用が犯罪を構成する場合、法律に基づき刑事責任を問うものとし、犯罪に及ばない者は、法律に基づき処分するものとする

第 81 条 法律に基づき国有地の土地使用权を回収する場合に当事者が土地の返還を拒否するとき、一時使用の土地使用期限が満期に至ったにもかかわらず返還を拒否するとき又は承認した用途に従い国有地を使用しないときは、郡級以上の人民政府の自然資源主管部門は、土地の返還を命じ、罰金を科す。

第 82 条 農民の集団所有の土地の使用权を無断で譲渡、再譲渡若しくは賃貸して非農業建設に使用させた場合又はこの法律の規定に違反して集団経営性建設用地を譲渡、賃貸等の方法を通じて単位又は個人に使用させた場合、郡級以上の人民政府の自然資源担当部門は、期限内に是正を命じ、違法所得を没収し、罰金を科すものとする

第 83 条 この法律の規定に照らし、不法に占有する土地上新たに建てた建築物及びその他の施設の期限内撤去責任を課す場合、単位又は個人は、直ちに施工を停止して、自ら撤去を行わなければならない。継続して施工する場合には、処分を決定する機関が制止する権限を有する。建設単位又は個人が期限内撤去処分に対し不服がある場合には、当該決定を受領した日から 15 日以内に人民法院に訴を提起することができる。期限内に訴を提起せず、自ら撤去もしない場合には、処分を決定した機関は、法律に基づき人民法院に強制執行を申請し、当該費用を違法者に負担させることができる。

第 84 条 自然資源主管部門又は農業・農村主管部門の職員が職責を懈怠したとき、職権を濫用したとき、汚職行為をしたとき又は犯罪を構成したときは、法律に基づき刑事責任を問

う。未だ犯罪を構成しないときは、法律に基づき処分を行う。

第8章 附 則

第85条 外国投資企業が土地を使用する場合、この法律が適用される。この場合、法律に特段の定めがあるときは、その規定による。

第86条 土地利用全体計画及び都市・農村計画は、この法律第18条の規定により国土空間計画が策定されるまでは継続適用される。

第87条 この法律は1999年1月1日から施行する。

以 上