

工業プロジェクト建設用地コントロール指標 (試行)

一、「大切に合理的に土地を利用し、耕地を確実に保護する」という基本国策を徹底し、建設用地の集約利用と優良化配置を促進し、工業プロジェクト建設用地の管理レベルを高めるために」工業プロジェクト建設用地コントロール指標（以下は本指標と略す）を制定する。

二、本指標は単独工業プロジェクト及びその付帯施設に対して土地利用の角度からコントロールする基準である。

三、本指標は国土資源管理部門が建設用地予備審査と審査批准において工業プロジェクト用地規模を確定するための重要な基準であり、工業企業及び設計業者が工業プロジェクトのF/S編成及び初期設計の重要根拠である。

工業プロジェクト所属業界に既に国家公布の工程プロジェクト建設用地指標がある場合、本指標と共同に使用するものとする。

四、本指標は投資強度、容積率、建築係数（建蔽率）、事務及び生活サービス施設用地比重、四項目で構成する。工業プロジェクト建設用地は必ず同時に下記の四項目指標に符号しなければならない。

（一）工業プロジェクト投資強度指標は付属書1の規定に符合しなければならない。

（二）容積率指標は付属書2の規定に符合しなければならない。

（三）工業プロジェクトの建築係数は30%より低くしてはならない。

(四) 工業プロジェクトが必要な事務及び生活サービス施設の用地面積は工業プロジェクト総用地面積の7%を超えてはならない。工業プロジェクト用地範囲内で住宅、専門家ビル、賓館、招待所と研修センターなどのような非生産性付属施設の建設を厳しく禁じる。

五、工業プロジェクト建設は先進的な生産プロセス・生産設備を採用し、生産工程を短縮し、土地の使用を節約しなければならない。多層標準工場で生産可能な工業プロジェクトについては多層標準工場を使用すべく、原則的に単独土地供用はしない。

六、工業プロジェクト建設は厳格に構内緑化率をコントロールする。工業開発区(園区)或いは工業プロジェクト用地範囲に「ガーデン方式工場」を作ってはいけない。

七、本指標は本文、指標応用説明(付属書1)、都市等級区分(付属書2)、《国民经济業界分類注释》(付属書3)、四部分にて構成する。

八、本指標は新規建設工業プロジェクトに適用する。改造、拡張建設工業プロジェクトは参照執行。

中華人民共和国国土資源部

2004年11月1日

工業プロジェクト土地使用コントロール指標応用説明

一、指標の応用

投資強度は地区、業界に基づいて決定する。まず付属書 2 でプロジェクト所在都市の等級を決め、次に表 1 の業界分類に従い工業用地の投資強度指標を調べる。工業業界分類は《国民経済業界分類注釈》（GB/T 4754--2002）に従う（付属書 3 参照）。

二、指標解釈

1. 投資強度：プロジェクト用地範囲内の単位面積固定資産投資額。

計算公式：

投資強度=プロジェクト固定資産投資総額÷プロジェクト用地総面積

其中：プロジェクト固定資産投資総額は工場建物、設備と土地取得費。

2. 容積率：用地範囲内にある建築総面積と用地面積の比。

計算公式：

容積率=建築総面積÷用地総面積

建築物の階層当りの高さが 8 メートル超えた場合、容積率を計算する時に、当該階層の建築面積を 2 倍で計算して良い。

3. 事務及び生活サービス施設用地の比重：プロジェクト用地範囲内の事務、生活サービス施設の占有している土地面積（或いは分担土地面積）が総用地面積に占める比率。

計算公式：

事務及び生活サービス施設用地の比重=事務、生活サービス施設占有土地面積÷プロジェクト総用地面積×100%

事務と生活サービス施設の占有土地面積が単独で計算できない場合、事務と生活サービス施設の建築面積が総建築面積に占める比重で分担土地面積を算出して代用しても良い。

4. 建築係数（建蔽率）：用地範囲内にある各種建築・構築物の占有土地面積の和と用地総面積の比。

計算公式：

建蔽率=(建築物が占める土地面積+構築物が占める土地面積+置き場用地面積)÷用地総面積×100%

中華人民共和国国土資源部

二 四年十一月一日