

監視区域制度の運用指針

(平成12年3月30日付け11川財土第773号局長専決)

(目的)

第1 この運用指針は、川崎市における国土利用計画法(昭和49年法律第92号。以下「法」という。)に規定する監視区域制度等について必要な事項を定め、法の円滑な施行を図ることを目的とする。

(監視区域の指定及び届出対象面積の引下げ)

第2 監視区域については、地価上昇の未然防止の観点からの地価の上昇前又はその周辺地域への波及前における先行的指定に努めることとするが、1年間に少なくとも10パーセント程度の地価上昇がみられる地域については早急に指定する。また、大規模開発プロジェクト、リゾート整備等が予定されている地域等においては、地価上昇の可能性が高いと考えられることから、事業計画、区域の決定等に先立ち、必ず監視区域の指定について検討する。

さらに、監視区域を指定してもなお地価の上昇率が低下しない地域については、早急に届出対象面積の引下げを行なう。

なお、具体的適用に当たっては、地価上昇率のほか、その地域の地価水準、土地取引の実態等地域の実情を総合的に判断する。

(届出対象面積の設定)

第3 届出対象面積については、1年間に少なくとも10パーセント程度の地価上昇がみられる地域について監視区域を指定する場合には、全土地取引件数の過半が届出対象となるという要件を満たすよう設定する。しかし、地域の実情によりこれが困難な場合にあっては、少なくとも、監視区域を指定してもなお地価の上昇率が低下しない地域及び1年間に20パーセント程度以上の地価上昇が見られる地

域については、届出対象面積を100平方メートルとするなどこの要件を満たすよう定める。

(監視区域の解除等)

第4 監視区域の周辺地域を含む当該地域において地価の安定傾向が定着している場合であって、当該地域及び全国の地価動向、土地取引の状況、金融情勢、景気動向等の社会経済情勢及び地域の実情からみて地価上昇のおそれがない場合には、監視区域の指定を解除する。その際、必要に応じ、段階的に区域の縮小又は届出対象面積の緩和を行う。

なお、2年以上継続して当該地域において地価の下落傾向が見られ、再上昇のおそれがない場合には、速やかに監視区域の指定を解除する。

(価格審査の厳正かつ的確な運用)

第5 価格審査の厳正かつ的確な運用

1 時点修正について

届出時における権利の相当な価額を算定するための時点修正率については、地価公示及び都道府県地価調査の変動率のほか、監視区域地価動向調査の3ヶ月変動率、届出等の処理事例等によって直近の地価動向を適切に把握し、これらを総合的に勘案の上、的確に設定する。

2 著しく適正を欠くか否かの許容の範囲について

届出に係る予定対価の額が権利の相当な価額に照らし、著しく適正を欠くか否かの許容の範囲については、地価が急激に上昇しつつある局面においては、国土利用計画法の趣旨を踏まえ、特に厳正な運用に努める。

3 取引事例の選択について

取引事例の選択に当たっては、届出対象面積以上の事例を重視し、適切な事例の選択に努める。

附 則

この指針は、平成12年4月1日から施行する。

附 則

この指針は、平成19年2月23日から施行する。