

注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。)に規定する注視区域制度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。

(注視区域の指定について)

第2 注視区域の指定について

- 1 注視区域制度については、経済状況などの変化あるいはプロジェクトの実施などに伴う局地的な地価の上昇が生じることも予想されることから、機動的に地価の上昇に対応するため、地価が相当程度上昇している区域等に限り、事前届出制を実施する制度として設けられたものであり、その趣旨に十分留意する。
- 2 注視区域制度においては、地価が相当な程度を超えて上昇した場合のみならず、そのおそれがある場合にも指定することができることとされており、注視区域の指定は地価の上昇の予兆を的確に捉えて機動的に指定することが重要であることから、1年間の地価の動向を踏まえた指定基準のほか、四半期毎の短期的な地価の動向等を踏まえた指定基準とする。
- 3 「国土利用計画法第27条の3第1項の注視区域の指定に係る基準」(平成10年総理府告示第25号。以下「基準」という。)[別添資料1]においては、最近の経済社会や土地をめぐる状況にかんがみ、注視区域の指定の際の判断要素となる地価の上昇についても、指定の検討の対象となっている地域の地価上昇率が5パーセントを超えていることに加えて、それが土地利用をはじめとする諸社会事

象に対して実質的に及ぼす影響の程度を勘案し、指定の必要性を判断する。

したがって、基準第1号において、「実質的な1年間の地価上昇率が5パーセントを相当程度下回ると認められる場合を除く」と規定しているのは、1年間の地価上昇率が5パーセントを超えている地域においても、直ちにこのことをもって注視区域の指定ができるとは限らず、当該地域における物価や所得が相当程度上昇している場合などには、これらの要因を総合的に勘案した上で、実質的に指定の必要性を判断する。

4 基準第2号口と第3号において、公的な大規模プロジェクトの予定されている地域について、指定の特例的基準を定めたのは、こうした大規模プロジェクトについては、従来から、投機的な土地取引が見受けられることが多く、ともすれば地価の上昇につながるおそれがあると指摘されていることから、要件を緩和したものであるが、併せて公的に位置づけられた大規模プロジェクトの用地の取得を円滑に進めるためにも、注視区域の指定において特別の配慮を払うべきものであるので、その趣旨に十分留意の上、対応する。

5 注視区域の指定の際の区域の決定については、原則として、市等を単位として行い、又は個別規制法に基づく地域区分等に係る区画を単位として行う。

ただし、同一区域内に土地取引の動向又は地価の動向等を異にする地域が含まれている場合には、町丁目等により指定することができる。

なお、行政区域の境界を利用して指定を行わない場合においては、登記との関連を踏まえ、地番を分断することのないよう配慮する

とともに、区域の範囲が明確になるよう留意する。

さらに、基準第3号により指定する区域については、現に事業が実施される予定の区域に限るものとする。

なお、一定の期間内に社会的経済的事情の変動に照らして相当な程度を超える地価の上昇又はそのおそれが、市の区域越えて広範に生じている場合には、相互の連絡調整を密にし、効果的な規制が行えるよう区域を決定する。

(注視区域の指定の解除及び区域の減少について)

第3 注視区域については、その機動的指定が要請される一方で、この制度が権利の制限としての性格を有していることから、その解除についても的確に行う。注視区域は5年以内の指定期間を定めて指定することとしているが、これは注視区域の指定事由が消失した後もいたずらに指定を継続することを避ける趣旨であるので、必要かつ十分な範囲で期間を定めることはもちろん、指定の際にその根拠となった地価の上昇のおそれがなくなったにもかかわらず、漫然と単におそれがあるという理由のみで指定を継続することのないよう、留意する。

また、注視区域の一部について指定の事由がなくなると認められる場合は、解除の場合に準じて的確に注視区域の減少を行う。

(調査の的確な実施について)

第4 注視区域指定後における地価の動向、土地取引の状況等についての調査は、当該注視区域の周辺地域での新たな注視区域の指定、注視区域の指定の解除等に的確に反映することができるよう正確かつ迅速に行う。

また、注視区域の指定要件充足の蓋然性が高い地域については、

地価の動向等を常時注視していく。

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。

【別添資料 1】

国土利用計画法第 27 条の 3 第 1 項の注視区域の指定に係る基準

(平成10年 8 月 26 日総理府告示第 25 号)

都道府県知事(指定都市の長)が注視区域を指定できる場合は、指定しようとする地域が次のいずれかに該当する場合(当該地域の地価が下落し、又はその上昇が著しく縮小することが見込まれる場合を除く。)とする。

1 当該地域の 1 年間の地価上昇が 5 パーセントを超えていること(実質的な 1 年間の地価上昇率が 5 パーセントを相当程度下回ると認められる場合を除く。)

2 当該地域が次のいずれかに該当し、かつ、前号に該当することとなることが見込まれること

イ 当該地域の四半期の地価上昇が 2 期連続して 2 パーセントを超え、又は当該地域の四半期の地価が 3 期連続して上昇し、かつ、当該各地価上昇率を合算した率が 5 パーセントを超えていること

ロ イに該当する場合を除き、当該地域において計画的な開発整備のための大規模な事業(国又は地方公共団体の計画に基づくもので、主として公的事業主体によるものに限る。以下次号において同じ。)の実施が予定されている場合において、当該地域の四半期の地価が 2 期連続して上昇し、かつ、当該各地価上昇率を合算した率が 3 パーセントを超えていること

ハ イ又はロに該当する場合を除き、当該地域が国会等の移転に関する法律(平成 4 年法律第 109 号) 第 13 条第 1 項に規定する移転先の候補地(同法第 12 条に規定する国会等移転審議会が移転先の

候補地となる可能性がある」と答申した地域を含む。) であること

- 3 前2号に該当する場合を除き、当該地域において計画的な開発整備のための大規模な事業の実施が予定されている場合(当該事業の事業区域が明確となっている場合に限る。)において、当該地域の四半期の地価が2期連続して上昇し、かつ、当該事業の円滑な実施に著しい支障が生ずることが見込まれること

別紙

公告第 号

国土利用計画法(昭和49年法律第92号) 第27条の3 第3項で準用する同法第12条第3項の規定に基づき、次のとおり公告する。

国土利用計画法第27条の3 第1項の規定に基づき、川崎市における注視区域を次のとおり指定する。

区域 川崎市の区域のうち都市計画法(昭和43年法律第100号) 第7条第1項の規定により市街化区域と定められている区域

期間 公告の日から 年 月 日まで