

○さいたま市優良宅地造成等認定規則

平成13年5月1日

規則第229号

(趣旨)

第1条 この規則は、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。以下「法」という。）第28条の4第3項第5号イ、第6号並びに第7号イ及びロ、第31条の2第2項第14号ハ及び第15号ニ、第62条の3第4項第14号ハ及び第15号ニ並びに第63条第3項第5号イ、第6号並びに第7号イ及びロの規定に基づく認定事務に関し必要な事項を定めるものとする。

（一部改正〔平成14年規則120号・16年37号・17年18号・151号・20年6号・21年81号・令和4年10号〕）

(優良宅地造成認定申請の手続)

第2条 法第28条の4第3項第5号イ、第31条の2第2項第14号ハ、第62条の3第4項第14号ハ、又は第63条第3項第5号イの規定による認定を受けようとする者は、宅地の造成に着手する前に優良宅地造成認定申請書（様式第1号）を市長に提出しなければならない。

2 前項に規定する申請書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。ただし、第13条に規定する宅地の造成に係る申請にあっては、この限りでない。

(1) 設計説明書及び設計図

(2) 造成区域位置図

(3) 造成区域区域図

(4) 造成区域内の土地の登記事項証明書

(5) 造成区域内の公図の写し

(6) 租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号）第13条の3第8項第2号ロ及び第21条の19第9項第2号ロの規定による認定を受けたことを証する書類（前項の認定を受けようとする者が、土地区画整理組合との契約に基づき、土地区画整理組合に代わって土地区画整理事業の施行に関する事業を行う者である場合に限る。）

(7) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める書類

3 前項第1号の設計説明書は、設計の方針、造成区域（造成区域を工区に分けたときは、造成区域及び工区）内の土地の現況、土地利用計画及び公共施設の整備計画を記載したものでなければならない。

4 第2項第1号の設計図は、別表により作成したものでなければならない。

5 第2項第2号の造成区域位置図は、縮尺1万5,000分の1以上とし、造成区域の位置を表示した

地形図でなければならない。この場合において、当該事業が土地区画整理事業の施行地区内で行われるものであるときは、当該施行地区の位置を併せて表示した地形図でなければならない。

- 6 第2項第3号の造成区域区域図は、縮尺2,500分の1以上とし、造成区域（造成区域を工区に分けたときは、造成区域及び工区）の区域並びにその区域を明らかに表示するために必要な範囲内において市界又は市の区域内の町若しくは字の境界、都市計画区域並びに土地の地番及び形状を表示したものでなければならない。この場合において、当該事業が土地区画整理事業の施行地区内で行われるものであるときは、当該施行地区の位置を併せて表示したものでなければならない。

（一部改正〔平成14年規則120号・16年37号・17年18号・151号・20年6号・21年81号・29年15号・令和2年70号・令和4年10号・令和6年44号〕）

（優良宅地造成認定証明申請の手続）

- 第3条 法第28条の4第3項第7号イ又は第63条第3項第7号イの規定による認定を受けようとする者は、宅地の造成が完了した後に優良宅地造成認定証明申請書（様式第2号）を市長に提出しなければならない。

- 2 前項に規定する申請書には、前条第2項に掲げる図書（同項第6号に規定する書類を除く。）を添付しなければならない。ただし、第12条に規定する宅地の造成に係る申請にあつては、この限りでない。

- 3 前条第3項から第6項までの規定は、前項の図書の作成について準用する。この場合において、同条第4項中「別表」とあるのは、「別表（土地利用計画図の項を除く。）」と読み替えるものとする。

（一部改正〔平成16年規則37号・令和4年10号〕）

（優良住宅認定申請の手続）

- 第4条 法第28条の4第3項第6号若しくは第7号ロ、第31条の2第2項第15号ニ、第62条の3第4項第15号ニ又は第63条第3項第6号若しくは第7号ロの規定による認定（以下「優良住宅認定」という。）を受けようとする者は、住宅の新築の工事完了後に優良住宅認定申請書（様式第3号）を市長に提出しなければならない。ただし、法第31条の2第2項第15号ニ又は第62条の3第4項第15号ニの規定による認定の申請は、住宅の新築の工事着手後で、かつ、認定が可能な程度に工事が進ちょくしている場合においては、工事完了前であっても行うことができる。

- 2 前項に規定する申請書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 新築された住宅の敷地の用に供された一団の宅地（以下「一団の宅地」という。）の面積計算書
- (2) 一団の宅地に係る土地の登記事項証明書
- (3) 一団の宅地の付近見取図

- (4) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項若しくは第6条の2第1項の規定による確認済証又はその写し（同法第6条第1項の規定による確認を受けなければならない場合に限る。）及び同法第7条第5項若しくは第7条の2第5項の規定による検査済証又はその写し（法第31条の2第2項第15号ニ又は第62条の3第4項第15号ニの規定による認定の申請を住宅の新築工事完了前に行う場合を除く。）
 - (5) 申請者の宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）による資格、設計者及び工事監理者の建築士法（昭和25年法律第202号）による資格並びに工事施工者の建設業法（昭和24年法律第100号）による資格に関する申告書
 - (6) 床面積計算書
 - (7) 各階平面図
 - (8) 台所、水洗便所、洗面設備、浴室及び収納設備に関する説明書並びに図面
 - (9) 配置図
 - (10) 敷地面積計算書
 - (11) 請負契約書その他の書類又はその写し（以下「請負契約書等」という。）
 - (12) 建築費計算書
 - (13) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める書類
- 3 前項第3号の付近見取図は、縮尺、方位、道路、目標となる地物、一団の宅地の面積計算に必要な事項、各敷地の区分及び各家屋の位置を記載した図面でなければならない。
- 4 第2項第6号の床面積計算書は、各戸及び各階ごとに、居住の用に供する部分と居住の用に供する部分以外の部分との別、専有部分と共用部分との別、住宅部分と非住宅部分との別、延べ床面積、各階ごとの床面積、共用部分が家屋の延べ床面積に占める比率その他住宅の居住の用に供する部分を算定するために必要な事項を記載したものでなければならない。
- 5 第2項第7号の各階平面図は、縮尺、方位、間取り、各室の用途、壁の位置及び種類、台所等の設備並びに床面積計算に必要な事項を記載した図面でなければならない。
- 6 第2項第9号の配置図は、縮尺、方位、敷地の境界線、敷地内における家屋及び附属家屋の位置並びに敷地面積計算に必要な事項を記載した図面でなければならない。
- 7 第2項第11号の請負契約書等は、住宅の建築費の証明となるものでなければならない。
- 8 第2項第12号の建築費計算書は、総建築費及びその細目（本体工事、特殊基礎工事及び各附属設備工事ごとに、昭和54年建設省告示第768号第3の4に規定する建築費に含まれる費用と含まれない費用との区別に従って記載したもの）、請負契約書等との関連に関する説明並びに3.3平方メートル当たりの建築費に関する事項を記載したものでなければならない。

（一部改正〔平成14年規則120号・16年37号・17年18号・151号・20年6号・21年81号・

令和4年10号〕)

(優良住宅認定申請のの特例)

第5条 住宅の新築工事着手後で、工事完了前に法第31条の2第2項第15号ニ又は第62条の3第4項第15号ニの規定による認定を受けた者で、新築工事完了後に法第28条の4第3項第6号若しくは第7号ロ又は第63条第3項第6号若しくは第7号ロの規定による認定を受けようとする者は、前条第1項の優良住宅認定申請書に法第31条の2第2項第15号ニ又は第62条の3第4項第15号ニの規定による認定を受けた旨及び認定番号を記載して市長に提出しなければならない。

2 前項に規定する申請書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 建築基準法第7条第5項若しくは第7条の2第5項の規定による検査済証又はその写し
- (2) 法第31条の2第2項第15号ニ又は第62条の3第4項第15号ニの規定による認定を受けた後の設計上の変更事項等に関する書類
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が必要と認める書類

(一部改正〔平成14年規則120号・16年37号・17年18号・151号・20年6号・21年81号・令和4年10号〕)

(認定の基準)

第6条 市長は、第2条第1項又は第3条第1項の規定による認定の申請があった場合において、当該申請に係る宅地の造成が昭和54年建設省告示第767号に規定する基準に適合しないとき又はその申請の手続がこの規則に違反していると認めるときは、認定をしないものとする。

2 市長は、優良住宅認定の申請があった場合において、当該申請に係る住宅の新築が昭和54年建設省告示第768号に規定する基準に適合しないとき又はその申請の手続がこの規則に違反していると認めるときは、認定しないものとする。

(優良宅地造成認定書等の交付)

第7条 市長は、第2条第1項の認定を行った場合においては、優良宅地造成認定書(様式第4号)を交付するものとする。

2 市長は、第3条第1項の認定を行った場合においては、優良宅地造成認定証明書(様式第5号)を交付するものとする。

3 市長は、優良住宅認定を行った場合においては、優良住宅認定書(様式第6号)を交付するものとする。

(造成計画の変更)

第8条 第2条第1項の認定を受けた者は、当該宅地造成の計画を変更しようとする場合には、新たに同項の認定を受けなければならない。ただし、次に掲げる変更をしようとするときは、この限りでない。

(1) 街区の境界又は道路、広場、排水施設等の位置若しくは形状の軽微な変更

(2) 工事の仕様を変更する設計の軽微な変更

(優良宅地造成証明書の交付)

第9条 第2条第1項の認定を受けた者は、当該造成区域（造成区域を工区に分けたときは、当該工区）の全部について当該宅地の造成が完了した場合において、その造成が優良宅地造成認定の内容に適合していることの証明を受けようとするときは、優良宅地造成証明申請書（様式第7号）を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項に規定する申請に係る宅地の造成が優良宅地造成認定の内容に適合して行われたと認められる場合においては、優良宅地造成証明書（様式第8号）を交付するものとする。

(宅地造成工事廃止届出書の提出)

第10条 第2条第1項の認定を受けた者は、当該宅地の造成に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、宅地造成工事廃止届出書（様式第9号）を市長に提出しなければならない。

(優良宅地造成認定に基づく地位の承継)

第11条 第2条第1項の認定を受けた者の相続人その他の一般承継人又は優良宅地造成認定を受けた者から当該造成区域内の土地の所有権その他当該宅地造成を施行する権原を取得した者（法第31条の2第2項第14号ハ又は第62条の3第4項第14号ハの規定による認定にあつては、それぞれ同号に規定する個人又は法人に限る。）は、第9条第1項の優良宅地造成証明書の交付の申請をするまでの間に限り、その承継について地位承継届出書（様式第10号）により市長に届け出て、その地位を承継することができる。

(一部改正〔平成14年規則120号・16年37号・17年18号・151号・20年6号・21年81号〕)

(都市計画法の開発許可を受けた宅地の造成に関する特例)

第12条 都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条の規定による許可を受けた宅地の造成（その造成区域の面積が、1,000平方メートル未満のものに限る。）について、法第28条の4第3項第7号イ又は第63条第3項第7号イの規定による認定を受けようとする者は、開発許可優良宅地造成認定申請書（様式第11号）を市長に提出しなければならない。

2 第6条第1項の規定は、前項の認定について準用する。

3 市長は、第1項の宅地の造成が前項において準用する第6条第1項の基準に適合して行われたものと認める場合においては、都市計画法第36条第2項の検査済証の写しに優良宅地造成として認定する旨を明記したものを交付するものとする。

(一部改正〔平成16年規則37号・令和4年10号〕)

(土地区画整理事業による宅地の造成に関する特例)

第13条 土地区画整理事業（昭和29年法律第119号）の規定による土地区画整理事業の完了後に換地処

分により取得した宅地について、法第28条の4第3項第5号イ又は第63条第3項第5号イの規定による認定を受けようとする者は、土地区画整理法第103条第4項の規定による換地処分の公告後、第2条第1項の優良宅地造成認定申請書に、当該宅地に係る換地処分の通知書の写し等を添付して、市長に提出しなければならない。

- 2 市長は、前項に規定する申請に係る宅地の造成が第6条第1項の認定の基準に適合すると認めた場合においては、第7条第1項及び第9条第2項の規定にかかわらず、優良宅地造成認定証明書を交付するものとする。
- 3 第1項の規定は、土地区画整理法の規定による土地区画整理事業の完了後に換地処分により取得した宅地について第3条第1項の認定を受けようとする場合に準用する。この場合において、「優良宅地造成認定申請書」とあるのは、「優良宅地造成認定証明申請書」と読み替えるものとする。
- 4 市長は、前項に規定する申請に係る宅地の造成が、第6条第1項の基準に適合すると認める場合においては、優良宅地造成認定証明書を交付するものとする。
- 5 市長は、仮換地指定の段階にある土地で、既に造成を完了し、換地処分に至ることが確実であると認められるものについては、前各項の手続により認定を行うことができる。

(一部改正〔平成16年規則37号・令和4年10号〕)

(申請書等の提出部数)

第14条 この規則の規定により市長に提出する申請書及び届出書並びにその添付図書の部数は、それぞれ正本1部及び副本1部とする。

附 則

(施行期日)

- 1 この規則は、平成13年5月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この規則の施行の日の前日までに、合併前の浦和市優良宅地造成等認定規則（平成12年浦和市規則第35号）、大宮市優良宅地造成等認定規則（平成12年大宮市規則第49号）又は与野市優良宅地造成等認定規則（平成2年与野市規則第3号）の規定によりなされた処分、手続その他の行為は、それぞれこの規則の相当規定によりなされたものとみなす。

(岩槻市の編入に伴う経過措置)

- 3 岩槻市の編入の日の前日までに、編入前の岩槻市土地譲渡益重課税制度に係る優良宅地認定事務規則（昭和49年岩槻市規則第28号）又は岩槻市土地譲渡益重課税制度及び長期譲渡所得課税の特例制度に係る優良住宅認定事務規則（昭和63年岩槻市規則第23号）の規定によりなされた処分、手続その他の行為は、それぞれこの規則の相当規定によりなされたものとみなす。

(追加〔平成17年規則18号〕)

附 則（平成14年12月26日規則第120号）

この規則は、平成15年1月1日から施行する。

附 則（平成16年3月26日規則第37号）

この規則は、平成16年4月1日から施行する。

附 則（平成17年3月25日規則第18号）

この規則中附則に1項を加える改正規定は平成17年4月1日から、その他の規定は公布の日から施行する。

附 則（平成17年10月17日規則第151号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（平成20年3月21日規則第6号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（平成21年7月15日規則第81号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（平成29年3月23日規則第15号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（令和2年5月1日規則第70号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（令和3年3月31日規則第32号）

（施行期日）

1 この規則は、令和3年4月1日から施行する。

（経過措置）

2 この規則の施行の際現にこの規則による改正前の各規則の規定により作成されている様式については、当分の間、使用することができる。

附 則（令和4年2月25日規則第10号）

この規則は、令和4年4月1日から施行する。

附 則（令和6年3月27日規則第44号）

この規則は、公布の日から施行する。

別表（第2条関係）

図面の種類	明示すべき事項	縮尺	備考
造成前の土地状況図	地形、造成区域の境界並びに造成区域内及び造成区域の周辺の公共施設	2,500分の1以上	等高線は、2メートルの標高差を示すものであること。
土地利用計画図	造成区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物の敷地の形状、敷地に係る予定建築物の用途並びに公益的施設の位置	1,000分の1以上	
造成計画平面図	造成区域の境界、切土又は盛土をする土地の部分、がけ（地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいう。）又は擁壁の位置並びに道路の位置、形状、幅員及びこう配	1,000分の1以上	
造成計画断面図	切土又は盛土をする前後の地盤面	1,000分の1以上	高低差の著しい箇所について作成すること。
排水施設計画平面図	排水区域の区域界並びに排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、こう配、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称	500分の1以上	
給水施設計画平面図	給水施設の位置、形状、内のり寸法及び取水方法並びに消火栓の位置	500分の1以上	排水施設計画平面図にまとめて図示してよい。
がけの断面図	がけの高さ、こう配及び土質（土質の種類が2以上であるときは、それぞれの土質及びその地層の厚さ）、切土又は盛土をする前の地盤面並びにがけ面の保護の方法	50分の1以上	1 切土をした土地の部分に生ずる高さが2メートルを超えるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1メートルを超えるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが2メートルを超えるがけについて作成すること。 2 擁壁で覆われるがけ面については、土質に関する事項は、示すことを要しない。
擁壁の断面図	擁壁の寸法及びこう配、擁壁の材料の種類及び寸法、裏込コンクリートの寸法、透水層の位置及び寸法、擁壁を設置する前後の地盤面、基礎地盤の土質並びに基礎ぐいの位置、材料及び寸法	50分の1以上	