

貝塚市規則第29号

貝塚市土地譲渡益重課制度及び特定長期譲渡所得課税制度に係る優良宅地等認定事務施行細則

第1章 総則

(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。)に基づく優良宅地及び優良住宅の認定事務(大阪府建築都市行政事務に係る事務処理の特例に関する条例(平成12年大阪府条例第31号)第3条第3項の規定により本市が処理する事務を含む。)の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

第2章 優良宅地の認定

(認定申請の手続)

第2条 法第28条の4第3項第5号イ若しくは第63条第3項第5号イ又は第31条の2第2項第14号ハ若しくは第62条の3第4項第14号ハの規定による認定を受けようとする者は、当該認定に係る宅地の造成に着手する前に優良宅地認定申請書(様式第1号。以下この章において「認定申請書」という。)を市長に提出しなければならない。

2 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、当該認定に係る宅地の造成工事完了後に認定申請書を市長に提出しなければならない。この場合において、認定申請書のその他必要な事項の欄に都市計画法(昭和43年法律第100号)第29条の許可を受けた年月日及び番号、並びに同法第36条第2項の検査済証の年月日及び番号を記入しなければならない。

3 認定申請書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 設計説明書及び設計図
- (2) 造成区域位置図
- (3) 造成区域内の土地の登記事項証明書
- (4) 造成区域内の地籍図の写し
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

4 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、造成区及び工区とする。以下同じ。)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。

5 第3項第1号の設計図は、別表第1に定めるところにより作成し、これを作成した者が記名したものでなければならない。

6 第3項第2号の造成区域位置図は、縮尺2,500分の1以上とし、造成区域の位置並びにその区域を明らかに表示するに必要な範囲内において市町界、市町区域内の町又は字の境界、都市計画区域並びに地番及び形状を表示したものでなければならない。

(優良宅地認定の基準)

第3条 市長は、第2条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(以下「宅地認定基準」という。)に適合し、かつ、その申請手続きがこの規則に違反していないと認めるときは、当該認定をするものとする。

2 市長は、前項の認定をしたときは、当該申請者に優良宅地認定書(様式第2号)を交付するものとする。この場合において、宅地認定基準に適合しない、又はその申請手続きがこの規則に違反していると認めるときは、当該申請者に認定できない旨の通知書(様式第3号)により通知するものとする。

(造成計画の変更)

第4条 第2条第1項に規定する認定(以下次条及び第6条において「認定」という。)を受けた者は、当該認定に係る宅地の造成の計画を変更しようとする場合は、変更後の計画について新たに同項に規定する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場合は、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変更であって、軽微な変更であると市長が認めるもの

(2) 工事の仕様の変更であって、軽微な変更であると市長が認めるもの

(宅地の造成が認定の内容に適合していることの証明)

第5条 認定を受けた者は、当該造成区域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、優良宅地証明申請書(様式第4号。以下この章において「証明申請書」という。)を市長に提出しなければならない。

2 前項の証明申請書には、第2条の規定により作成した土地利用計画図、造成計画平面図、その他市長が必要と認める図書を添付しなければならない。

3 市長は、第1項の証明をしたときは、当該申請者に優良宅地認定証明書(様式第5号)を交付するものとする。

(造成工事の廃止)

第6条 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6号)によりその旨を市長に届け出なければならない。

(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7条 市長は、第3条第2項の規定にかかわらず、都市計画法第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。)について優良宅地認定書を交付する場合は、請求に基づき、同法第36条第2項の規定による検査済証の写しに優良宅地認定書とする旨明記したものを認定書として交付するものとする。

(土地区画整理事業による宅地の造成に関する特例)

第8条 第2条第1項及び第2項の規定にかかわらず、土地区画整理法(昭和29年法律第119号)の規定による土地区画整理事業が完了した後、換地処分により取得した宅地について当該各項に規定する認定を受けようとする者は、同法第103条第4項の規定による換地処分の公告後に認定申請書を市長に提出するものとする。

2 市長は、前項の申請に係る宅地の造成が宅地認定基準に適合すると認める場合は、土地区画整理事業による宅地の証明書(様式第7号)を交付するものとする。

3 仮換地指定の段階にある土地であっても、既に造成を完了し、現状において換地処分に到ることが確実と認められるものについては、前2項の手續に準じて認定を行うことができる。

4 第3条第2項後段の規定は、前項の認定をしない場合に準用する。

(旧住宅造成事業に関する法律に基づく認可を受けた宅地の造成に関する特例)

第9条 第2条第1項及び第2項の規定にかかわらず、旧住宅地造成事業に関する法律(昭和39年法律第160号。以下「旧住造法」という。)第4条又は第10条の規定による認可を受けた宅地の造成について認定を受けようとする者は、認定申請書を市長に提出しなければならない。この場合において、認定申請書のその他必要な事項の欄に当該認可を受けた年月日及び番号を記入しなければならない。

2 前項の宅地の造成が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者は、第5条第1項及び第2項の規定にかかわらず、証明申請書のその他必要な事項の欄に旧住造法第4条又は第10条の規定による認可を受けた年月日及び番号並びに同法第12条第2項の検査済証の年月日及び番号を記入しなければならない。

第3章 優良住宅の認定

(認定申請の手續)

第10条 法第28条の4第3項第6号及び第7号ロ若しくは第63条第3項第6号及び第7号ロ又は第31条の2第2項第15号ニ若しくは第62条の3第4項第15号ニの規定に基づく認定(以

下「優良住宅認定」という。)を受けようとする者は、当該認定に係る住宅の新築工事の完了の日から当該住宅の譲渡の日までの間において、優良住宅認定申請書(様式第8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号ニの規定に基づく認定の申請は、当該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捗している場合においては、工事完了前においても行うことができる。

- 2 前項の申請書には、別表第2に掲げる図書を添付しなければならない。ただし、前項ただし書の規定による申請については、別表第2ロに規定する図書の添付を要しないものとする。
- 3 認定の申請に係る住宅が建築基準法(昭和25年法律第201号)第6条第1項に規定する確認済証又は同法第6条の2第1項の規定により交付される同項の確認済証の内容と異なる部分を有する場合は、前項の規定によるほか、その内容を明らかにする図書を添付しなければならない。

(認定申請の手続の特例)

第11条 前条第1項ただし書の規定に基づく工事完了前の認定を受けた者で、新築の工事完了後に法第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号ロに規定する認定を受けようとする者は、優良住宅認定申請書(様式第8号)の摘要欄に、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号ニの規定に基づく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 前項の申請書には、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項に規定する検査済証及び同法第7条の2第5項の規定により交付される検査済証の写し
 - (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号ニの規定に基づく認定を受けた後の設計上の変更事項の内容を明らかにする図書
 - (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

(優良住宅認定の基準等)

第12条 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が昭和54年建設省告示第768号に規定する基準(以下「優良住宅認定基準」という。)に適合し、かつ、その申請手続きがこの規則の規定に違反していないと認めるときは、当該認定をするものとする。

- 2 市長は、前項の認定をしたときは、当該申請者に優良住宅認定書(様式第9号)を交付す

るものとし、優良住宅認定基準に適合しない、又はその申請手続きがこの規則に違反していると認めるときは、当該申請者に認定できない旨の通知書(様式第3号)により通知するものとする。

(申請書等の提出部数)

第13条 この規則の規定により提出する申請書及びその添付図書等の提出部数は、正本及び副本の各1部とする。

附 則

この規則は、平成24年1月1日から施行する。

附 則

この規則は、平成28年4月1日から施行する。

附 則

この規則は、令和3年5月1日から施行する。

別表第1(第2条関係)

図面の種類	明示すべき事項	縮尺	備考
現況図	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	1/2,500以上	
土地利用計画図	造成区域の境界(造成区域を工区に分けたときは、造成区及び工区に含まれる地番を含む。)、公共施設の位置及び形状、予定建築物の敷地に係る予定建築物の用途並びに公益的施設の位置	1/1,000以上	
造成計画平面図	造成区域の境界、切土又は盛土する土地の部分、がけ(地表面が水平面に対し30度をこ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	1/1,000以上	

	道路の位置、形状、幅員及び勾配		
造成計画断面図	切土又は盛土をする前後の地盤面	1 / 1,000以上	高低差の著しい箇所について作成するものとする。
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、勾配、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称	1 / 500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	1 / 500以上	排水施設計画平面図にまとめて図示してもよい。
がけの断面図	がけの高さ、勾配及び土質（土質の種類が2以上あるときは、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	1 / 50以上	<p>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。</p> <p>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。</p>
擁壁の断面図	擁壁の寸法及び勾配、擁壁の材料の種類及び寸法、裏込めコンクリートの寸法、	1 / 50以上	

	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		
--	---	--	--

別表第2(第10条関係)

	添付図書	明示すべき事項
イ	建築基準法第6条第1項の確認済証又は同法第6条の2第1項の規定により交付される同項の確認済証の写し	
ロ	建築基準法第7条第5項の検査済証又は同法第7条の2第5項の規定により交付される同項の検査済証の写し	
ハ	土地の登記事項証明書	申請区域内
ニ	附近見取図	方位、道路、目標となる地物が記載されたもの
ホ	一団の宅地の平面図	縮尺、方位、一団の宅地の区域の境界線、敷地割及び敷地番号、敷地内における建物の建築確認番号、申請に係る敷地と他の敷地との別、道路の位置及び幅員並びに擁壁、一団の宅地の面積
ヘ	一団の宅地の面積	上記の算定根拠となる図及び計算表
ト	資格に関する申告書	宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第6条に規定する免許証及び工事監理者の建築士法による資格の写し
チ	工事請負契約書等の写し又は住宅の建築費を証明する書類	
リ	建築費計算書	総建築費及びその細目、請負契約書その他の書類との関連に関する説明並びに3.3平方メートル当りの建築費に関する事項
ヌ	配置図	縮尺、方位、敷地の境界線、敷地内にお

		ける建築物の位置、申請に係る建築物と他の建築物との別、擁壁、井戸及びし尿浄化槽の位置並びに敷地の接する道路の位置及び幅員
ル	各階平面図	縮尺、方位、間取、各室の用途、壁及び筋かいの位置及び種類、通し柱、開口部の位置並びに外壁の構造、台所等の設備並びに床面積計算上必要な事項を記載した図面
ヲ	床面積計算書	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、専有部分との別、住宅部分と非住宅部分との別、延床面積、各階ごとの床面積、共用部分が家屋の延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
ワ	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及び図面	
カ	し尿浄化槽の見取図	し尿浄化槽の形状、構造及び大きさ
ヨ	その他市長が必要と認める図書	