

綾瀬市優良宅地認定及び優良住宅認定要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、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7号イ若しくはロ、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、第63条第3項第7号イ若しくはロの規定に基づく宅地の造成が優良な宅地の供給に寄与するものであることについての認定事務（以下「優良宅地認定」という。）又は住宅の新築が優良な住宅の供給に寄与するものであることについての認定事務（以下「優良住宅認定」という。）に関し、必要な事項を定めるものとする。

(適用範囲)

第2条 この要綱は、次の各号に掲げるものに適用する。

- (1) 当該個人又は法人が造成した一団の宅地でその面積が1,000平方メートル未満の造成（都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条に規定する許可を受けたものを除く。）
- (2) 当該個人又は法人が有する面積が1,000平方メートル未満の一団の宅地で当該個人又は法人が自己の計算により新築した住宅又は請負の方法により新築した住宅（前号に掲げる宅地に該当するものを除く。）
- (3) 当該個人又は法人の有する面積が1,000平方メートル未満の土地で当該土地を個人又は法人が建設を行う中高層の耐火共同住宅で住宅に用途に供する独立部分が15以上のものであるもの又はその床面積が1,000平方メートル以上であるものの当該中高層の耐火共同住宅の用に供するもの。

(事前協議)

第3条 優良宅地認定又は優良住宅認定を受けようとする者（以下「事業主」という。）は、宅地の造成及び住宅の新築を行う前に優良宅地認定・優良住宅認定に関する事前協議書（第1号様式）を市長に提出し、協議しなければならない。ただし、綾瀬市開発行為に関する指導要綱（平成8年綾瀬市告示第16号。以下「開発指導要綱」という。）及び綾瀬市建築に関する指導要綱（平成8年綾瀬市告示17号。以下「建築指導要綱」という。）の規定に基づき協議が終了している場合のほか、市長が特に必要がないと認めたときは、この限りでない。

2 前項に規定する事前協議書には、別表第1に定める図書を添付しなければならない

い。

(優良宅地の認定申請)

第4条 事業主は、宅地の造成が完了した後に優良宅地認定申請書（第2号様式）及び設計説明書（第3号様式）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、別表第2に定める図書を添付しなければならない。

(優良宅地認定の基準)

第5条 市長は、前条に規定する優良宅地認定の申請があつた場合に、当該申請に係る宅地の造成が次の各号に規定する基準に適合しており、かつ、その申請の手続がこの要綱に違反していないと認めるときは、優良宅地の認定をするものとする。

(1) 当該造成に係る宅地の用途が次に掲げる建築物又は工作物の建設及びこれらに関連して必要と認められる公共施設又は公益的施設の整備の用に供されるものであること。

ア 住宅（別荘を除く。）

イ 工場

ウ 流通業務施設

エ 事務所

オ 研究施設

カ 研修施設

キ 厚生施設

(2) 宅地としての安全性に関する事項及び給水施設その他宅地に必要な施設に関する事項が、次に掲げる基準に適合していること。

ア 宅地の造成区域内の土地が地盤の軟弱な土地又はがけ崩れ若しくは出水のおそれが多い土地その他これらに類する土地であるときは、地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講じられていること。

イ 水道その他の給水施設が整備されていること。

ウ 排水路その他の排水施設が、当該地域における降水量、宅地の造成区域の周辺の状況、放流先の状況等を勘案して、宅地の造成区域内の下水を有効に排水するとともに、その排水によつて宅地の造成区域、その周辺の地域に、水等による被害を生じないような構造及び能力で適当に設置されていること。

エ 予定建築物の用途、敷地の規模等に応じて幅員6メートル（小区間で通行上支障がないと認められる場合は、幅員4メートル）以上の道路が宅地の造成区

域の予定される建築物の敷地に接するように配置され、かつ、道路の構造が通行の安全上支障がないものであること。

(3) 宅地の造成が農地法（昭和27年法律第229号。）その他宅地の造成に関する条例等に照らし、適法に行われたものであること。

(4) 開発指導要綱及び建築指導要綱に規定する宅地の造成及び住宅の新築に関する規定に適合していること。

（証明書の交付）

第6条 市長は、優良宅地認定を行なった場合は、当該事業主に証明書（第4号様式）を交付するものとする。

（優良住宅の認定申請）

第7条 事業主は、住宅の新築工事完了後に優良住宅認定申請書（第5号様式）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の申請は、住宅の新築工事着手後で、かつ、認定が可能な程度に工事が進ちよく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 前項に規定する申請書には、別表第2に定める図書を添付しなければならない。

（優良住宅認定の申請の特例）

第8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号ニ若しくは第62条の3第4項第15号ニの規定に基づく優良住宅認定を受けた事業主で、当該新築工事完了後に法第28条の4第3項第7号ロ又は法第63号第3項第7号ロの規定に基づく優良住宅認定を受けようとする事業主は、前条の規定にかかわらず、優良住宅認定申請書に法第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優良住宅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（昭和25年法律第201号。）第7条第3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号ニ若しくは第62条の3第4項第15号ニの規定に基づく優良住宅認定を受けた後の設計上の変更事項等に関する書類

(3) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める書類

（優良住宅認定の基準）

第9条 市長は、優良住宅認定の申請があつた場合において、当該申請に係る住宅の新築が次の各号に規定する基準に適合しており、かつ、その申請の手続がこの要綱に違反していないと認めるときは、優良住宅の認定をするものとする。

(1) 住宅の新築が建築基準法、都市計画法その他の住宅の建築に関する法令に照らし、適法に行われたものであること。

(2) 住宅で人の居住の用に供する部分の床面積が40平方メートル以上（寄宿舍にあつては、18平方メートル以上）200平方メートル以下であること。

(3) その他優良な住宅の供給に関し必要な事項

ア 台所、水洗便所、洗面設備及び浴室（寄宿舍にあつては、共同の食堂、水洗便所、洗面設備及び浴室）並びに収納設備を備えた住宅であること。

イ 別荘の用に供される住宅でないこと。

ウ 住宅（当該住宅が1棟の家屋でその構造上区分された数個の部分を独立して人の居住の用その他の用に供することができるものの一部分（以下「1棟の家屋の一部分」という。）である場合にあつては、当該家屋をいう。）の床面積の敷地面積に対する割合が10分の1未満でないこと。

エ 住宅の建築費（消費税抜き・消費税込み）が3.3平方メートル当たり95万円（耐火構造（建築基準法第2条第7号に規定する耐火構造をいう。）を有する住宅にあつては、100万円）以下であること。

オ 住宅が1棟の家屋の一部分である場合にあつては、前号並びに同号ア及びイに規定する要件に該当する住宅の床面積合計が当該家屋の床面積に占める割合の2分の1以上であること。

(4) 住宅が新築及び当該住宅の敷地が、開発指導要綱及び建築指導要綱に定める住宅に係る規定に適合しており、かつ、付近関係住民等の生活環境等を阻害しないものであること。

（認定済証の交付）

第10条 市長は、優良住宅認定を行つた場合は、当該事業主に認定済証（第6号様式）を交付するものとする。

（申請書等の提出部数）

第11条 この要綱の規定による申請書及びその添付図書の提出部数は、正本1部及び副本1部とする。

（認定申請手数料）

第12条 この要綱に基づく認定に対する申請手数料は、綾瀬市手数料条例（昭和29年綾瀬町条例第13号）の規定によるものとする。

（委任）

第13条 この要綱に定めるもののほか、優良宅地認定及び優良住宅認定に関し必要な事項は別に定める。

附 則

（施行期日）

1 この要綱は、昭和63年5月1日から施行する。

（旧要綱の廃止）

2 綾瀬町優良宅地等認定要綱（昭和49年6月1日施行）は、廃止する。

附 則

（施行期日）

この要綱は、平成元年9月1日から施行する。

附 則

（施行期日）

この要綱は、平成2年4月1日から施行し、同年4月1日から適用する。

附 則

（施行期日）

この要綱は、平成3年2月1日から施行する。

附 則

（施行期日）

この要綱は、公表の日から施行し、平成4年4月1日から適用する。

附 則

（施行期日）

この要綱は、平成6年4月1日から施行する。

附 則

（施行期日）

この要綱は、平成7年4月1日から施行する。

附 則

（施行期日）

この要綱は、平成8年11月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は平成11年4月1日から施行する。ただし、別表第2優良住宅認定の表中第6項の改正規定は、建築基準法の一部を改正する法律（平成10年法律第100号）の施行の日から施行する。

(経過措置)

- 2 租税特別措置法等の一部を改正する法律（平成10年法律第23号。以下「法」という。）附則第7条に規定する超短期所有土地の譲渡等及び法附則第20条第3項に規定する超短期所有に係る土地の譲渡等（以下「超短期所有に係る土地の譲渡等」という。）（次項の適用があるものを除く。）については、なお従前の例による。
- 3 法附則第20条第4項の規定の適用がある超短期所有に係る土地の譲渡等については、この要綱による改正前の綾瀬市優良宅地・優良住宅及び良質住宅認定要綱第11条から第13条までの規定は、この要綱の施行後も、なおその効力を有する。
- 4 改正前の様式に基づいて作成した用紙は、なお当分の間、必要な調整をして使用することができる。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成18年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成20年4月25日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成22年1月19日から適用する。

附 則

(施行期日)

この要綱は、令和5年4月1日から適用する。

別表第1（第3条関係）

事前協議書に添付する図書

優良宅地認定

図 書 名	明 示 す べ き 事 項	縮 尺	備 考
1 造成区域図	造成区域の明示（赤枠）	2,500分の1以上	
2 公図の写し	造成区域の明示（赤枠） 公道（茶）、水路（青）、青地（黄）等の着色		申請区域 周辺も同 様に着色
3 現況図	造成区域の明示（赤枠） 公共公益施設等の位置、形状等	500分の1以上	申請区域 周辺も同 様に着色
4 地積測量図		500分の1以上	
5 土地利用利用図	造成区域の明示（赤枠） 公共公益施設等の位置、形状等 予定建築物の敷地の形状、用途	500分の1以上	土地利用 全般につ いて表示
6 造成計画平面図	造成区域の明示（赤枠） 造成区域の境界、切土（黄）、 盛土（赤）の着色 がけ、擁壁の位置、構造 道路の位置、形状、幅員等 宅地の地盤高	500分の1以上	申請区域 隣接及び 周辺との 関係を表 示
7 その他必要な図書			

優良住宅認定

図 書 名	明 示 す べ き 事 項	縮 尺	備 考
1 案内図		2,500分の1以上	
2 配置図	排水系統を明示 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 項を明示	100分の1以上	
3 建物計画平面図	間取り等が明らかになるもの		
4 実測図			
5 その他必要な書類			

※ 図面には作成者の記名及び押印をしなければならない。

別表第2（第4条、第7条関係）

認定申請書に添付する図書

優良宅地認定

図書名	明示すべき事項	縮尺	備考
1 造成区域位置図		2,500分の1以上	
2 造成区域図	造成区域の明示（赤枠）	2,500分の1以上	
3 公図の写し	造成区域の明示（赤枠） 公道（茶）、水路（青）、青地（黄）等の着色		申請区域周辺も同様に着色
4 土地の登記事項証明書			
5 土地利用計画図	造成区域の明示（赤枠） 公共公益施設等の位置、形状等 予定建築物の敷地の形状、用途	500分の1以上	土地利用全般について表示
6 造成計画平面図	造成区域の明示（赤枠） 造成区域の境界、切土（黄）、 盛土（赤）の着色 がけ、擁壁の位置、構造 道路の位置、形状、幅員等 宅地の地盤高	500分の1以上	申請区域隣接及び周辺との関係を表示
7 造成断面図	切土又は盛土をする前後の地盤面、擁壁、がけの位置	500分の1以上	高低差の著しい箇所について作成
8 排水施設平面図	排水区域の区域界、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	500分の1以上	
9 給水施設平面図	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	排水施設平面図を併用しても可
10 施設詳細図	擁壁の断面及び構造図 がけの断面図、道路標準断面図、 排水施設構造図、その他公共公益施設構造図	50分の1以上	
11 法令に基づく許可等を受けた書類の写し	道路位置指定、工作物の確認等の写し		
12 その他必要な書類			

優良住宅認定

図書名	明示すべき事項	縮尺	備考
1 土地の登記事項証明書			
2 案内図		2,500分の1以上	
3 公図の写し	造成区域の明示（赤枠） 公道（茶）、水路（青）、青地（黄）等の着色		
4 実測図			
5 配置図	排水系統を明示 方位、敷地の境界線、敷地内における家屋及び付属家屋の位置並びに敷地面積計算に必要な事項を明示	100分の1以上	
6 建築確認済証の写し			
7 検査済証の写し			
8 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、延床面積、各階ごとの床面積、共用面積が家屋の延面積に占める比率その他住宅の居住の用に供するために必要な事項を明示		
9 各階平面図	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明示した図面	100分の1以上	
10 台所等に関する説明書及び図面	台所、水洗便所、洗面設備、浴室、収納設備（排水施設計画図並びに浄化槽及び浸透槽の構造図を含む。）		
11 請負契約書その他の書類又はその写し	住宅の建築費の証明となるもの		
12 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平方メートル当たりの建築費に関する事項を明示したもの		
13 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）に関する書類	宅地建物取引業者免許証の写し		

14建築士法（昭和25年法律第 202号）に関する書類	建築士免許証の写し		
15建設業法（昭和24年法律第 100号）に関する書類	建設業の許可書の写し		
16その他必要な書類			

※ 図面には作成者の記名及び押印をしなければならない。

第1号様式(第3条関係)

優良宅地認定・優良住宅認定 に関する事前協議書

年 月 日

綾 瀬 市 長

住 所
 事業主 氏 名
 T E L
 (法人にあつては、名称及び代表者氏名)

綾瀬市優良宅地認定及び優良住宅認定要綱第3条の規定に基づき、優良宅地・優良住宅認定について事前協議を申請いたします。

申請区域の名称	綾瀬市 字			
申請区域の面積	m ²	用途地域	地域	
工事着手予定年月日	年	月	日	
工事完了予定年月日	年	月	日	
優良宅地認定	宅地の用途	優良住宅認定	総戸数	戸
			敷地面積	m ²
	計画概要		床面積	m ²
			構造	
			建築費 (消費税抜き・消費税込み)	万円/3.3 m ²
その他必要な事項				

備考1 事前協議申請に当たっては、協議書題名中当該認定の根拠となる条項以外の条項は、抹消すること。

2 建築費の欄の()内については、建築費の算定方式に応じ該当するものに○を付けること。

第2号様式(第4条関係)

優良宅地認定申請書

年 月 日

綾瀬市長

住所
 事業主氏名
 TEL
 (法人にあつては、名称及び代表者氏名)

租税特別措置法

第28条の4第3項第7号イ

第63条第3項第7号イ

の規定に基づき、優良な宅地の供給に寄与する造成であることの認定を申請します。

造成宅地の概要	1	宅地造成区域に含まれる地域の名称	綾瀬市 字
	2	宅地造成区域の面積	m ²
	3	宅地の用途	
	4	その他必要な事項	

※ 受付年月日・番号 年 月 日 第 号

※ 認定年月日・番号 年 月 日 第 号

備考

- ※印の欄は、記載しないこと。
- その他必要な事項の欄には、宅地造成を行うことについて、農地法等その他条例等による許可・認可等を要する場合には、その手続の状況を記載すること。
- 認定申請に当たっては、申請文中当該認定の根拠となる条項以外の条項は、抹消すること。

第3号様式(第4条関係)

設 計 説 明 書

設 計 方 針										
宅地造成区域に含 まれる地域の名称		綾瀬市 字								
宅地造成区域の面積								m ²		
用地収得年月日		年 月 日								
宅地造成年月日		年 月 日								
宅地売買契約年月日		年 月 日								
土 地 利 用 前	造 成	宅 地	農 地	山 林	公共用地	そ の 他	合 計			
		m ²								
土 地 利 用 計 画	造 後	宅 地	公 共 用 地			そ の 他	合 計			
			道路	排水施設	その他	小 計				
		m ²								
		%	%	%	%	%	%	100 %		
宅 地 面 積	1	2	3	4	5	合 計	平均宅地面積			
	m ²									
公 共 施 設 の 状 況	施設の種類		従前 新設 の別	土地所有者		施設の管理者		その他		

備考 その他の欄には、道路の幅員延長、排水施設の種類等を記入すること。

証 明 書

年 月 日

綾瀬市長

印

次の宅地の造成は、租税特別措置法

第28条の4第3項第7号イ

第63条第3項第7号イ

に規定する優良な宅地の供給に寄与するものであることについて認定したことを証明します。

1 証 明 番 号 年 月 日 第 号

2 造成区域又は工区に
含まれる地域の名称 綾瀬市

3 証明を受けた者の 住 所
住 所 及 び 氏 名 氏 名

備考 証明書の交付に当たっては、文中当該認定の根拠となる条項以外の条項は、抹消すること。

優良住宅認定申請書

年 月 日

綾 瀬 市 長

住 所
 事業主 氏 名
 T E L
 (法人にあつては、名称及び代表者の氏名)

租税特別措置法

第28条の4第3項第7号ロ
 第63条第3項第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

の規定に基づき、優良な住宅の供給に寄与する旨の認定を申請します。

住 宅 新 築 事 業 の 概 要	1 新築住宅の所在地	
	2 新築住宅の名称	
	3 新築住宅の戸数	(総戸数 戸) 戸
	4 住宅の床面積	m ²
	5 住宅の敷地面積	m ²
	6 住宅の構造	
	7 住宅の建築費 (消費税抜き・消費税込み)	万円/3.3 m ²
	8 都市計画区域の名称	
	9 中高層耐火共同住宅の階数	
摘 要		
※ 受付年月日・番号	年 月 日 第 号	
※ 認定年月日・番号	年 月 日 第 号	

備考

- 1 ※印の欄は、記載しないこと。
- 2 住宅が1棟の家屋の居住の用に供するために独立的に区分された一の部分である場合にあつては、住宅以外の部分も含めてそれぞれの独立部分について「別紙1」に記載し、住宅の床面積及び住宅の敷地面積の欄には、当該1棟の家屋の床面積及びその敷地面積を記載すること。また、新築住宅の総戸数の欄には、住宅以外の独立部分の数を含めた総戸数を記載すること。
- 3 住宅の構造欄には、耐火その他の区分を記載すること。
- 4 申請が租税特別措置法第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ものでない場合には都市計画区域の名称及び中高層耐火共同住宅の階数の欄への記載はしないこと。
- 5 申請が租税特別措置法第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号ニの規定に基づいて一団の住宅に係るものである場合にあつては、それぞれの住宅について「別紙2」に記載し、新築住宅の所在地、新築住宅の名称、住宅の床面積及び住宅の敷地面積の欄には当該一団の住宅の所在地及び名称、床面積の合計及び敷地面積を記載すること。また、住宅の構造及び住宅の建築費（消費税抜き・消費税込み）の欄への記載はしないこと。
- 6 申請がすでに租税特別措置法第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号ニの規定に認定を受けた住宅について、同法第28条の4第3項第7号ロ又は第63条第3項第7号ロの規定に基づく認定の申請である場合にあつては、その旨並びにすでに受けた認定の年月日及び番号を摘要欄に記載すること。
- 7 認定申請に当つては、申請文中当該認定の根拠となる条項以外の条項は、抹消すること。
- 8 住宅の建築費の欄の（ ）内については、建築費の算定方法に応じ該当するものに○を付けること。ただし、申請が租税特別措置法第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一団の住宅にかかるものである場合については、別紙2の住宅の建築費の欄の（ ）内の該当するものに○を付けること。

別紙2

住宅 番号	住宅の 所在地	住宅の 戸数 (戸)	住宅の 床面積 (㎡)	住宅の 敷地面積 (㎡)	住宅の 構造	住宅の建築費 (消費税抜き・消費税込み) (万円/3.3㎡)
計		(戸)	(㎡)	(㎡)		(万円/3.3㎡)

認定済証

年 月 日

綾瀬市長 印

次の住宅の新築は、租税特別措置法

第28条の4第3項第7号ロ
第63条第3項第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

に規定する優良な住宅の供給に寄与するものとして認定したことを証明します。

- 1 認定番号 年 月 日 第 号
- 2 新築住宅の所在地
及び名称
- 3 住宅の敷地の地番
- 4 住宅の床面積
- 5 認定を受けた者の
住所
- 6 認定を受けた者の
氏名又は名称

備考

- 1 認定済証の交付に当たっては、文中当該認定の根拠となる条項以外の条項は、抹消すること。
- 2 住宅が1棟の家屋の居住の用に供するために独立的に区分されたものの一部である場合は、当該1棟の家屋全体の床面積を住宅の床面積の欄に記載すること。