

伊勢原市優良宅地優良住宅認定要綱

(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。以下本則において「特措法」という。)の規定に基づく優良宅地及び優良住宅の認定事務に関し、必要な事項を定めるものとする。

(優良宅地認定申請の手続)

第2条 特措法第28条の4第3項第7号イ及び第63条第3項第7号イの規定に基づく認定(以下「優良宅地認定」という。)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認定申請書(第1号様式)を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) 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簿謄本

(5) 造成区域内の公図の写し

(6) 第5条に規定する宅地の造成に係る申請にあつては、都市計画法(昭和43年法律第100号)第36条第2項の検査済証の写し

(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、次の表により作成したものでなければならない。

図面の種類	明示すべき事項	縮尺	備考
-------	---------	----	----

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。以下同じ。)又は擁壁の位置並びに道路の位置、形状、幅員及び勾配	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、内のり寸法、勾配、水の流れる方向、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	5 0 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 擁壁でおお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	擁壁の寸法及び勾配、擁壁の材料の種類及び寸法、裏込めコンク	5 0 分の 1 以上	

	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		
--	---	--	--

5 第2項第2号の造成区域位置図は、縮尺50,000分の1以上とし、開発区域の位置を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のに必要な範囲内において、市界、市の区域内の町又は字の境界、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。

(優良宅地認定の基準)

第3条 市長は、優良宅地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「認定基準」という。)に適合しないとき又はその申請の手続がこの要綱に違反していると認めるときは、認定を行わないものとする。

(証明書の交付)

第4条 市長は、第2条第1項の申請に係る宅地の造成が、認定基準に適合して行われたものと認める場合には、優良宅地認定証明書(第2号様式)を交付するものとする。

(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5条 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。)について前条の証明

書を交付する場合には、請求に基づき、都市計画法第36条第2項の検査済証の写しに前条の証明書とする旨を明記したものを同項の証明書として交付する。

(土地区画整理事業による宅地の造成に関する特例)

第6条 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、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、優良宅地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、認定基準に適合すると認める場合は、優良宅地認定証明書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、そのまま換地処分に至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。

(優良住宅認定申請の手續)

第7条 特措法第28条の4第3項第7号ロ、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(中高層の耐火共同住宅でその用に供される土地の面積が1,000平方メートル未満のものに限る。)又は第63条第3項第7号ロ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、住宅の新築工事完了後に優良住宅認定申請書(第3号様式)を市長に提出しなければならない。ただし、特措法第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、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、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簿謄本

(3) 一団の宅地の附近見取図(方位、道路、目標となる地物及び一団の宅地の面積計算上必要な事項、各敷地の区分、各家屋の位置を記載した図面で縮尺2,500分の1以上であるもの)

(4) 建築基準法(昭和25年法律第201号)第6条第4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。次号において同じ。)

(5) 建築基準法第7条第5項の規定による検査済証又はその写し(特措法第31条の2第2項第15号ニ又は第62条の3第4項第15号ニに基づく認定の申請を住宅の新築の工事完了前に行う場合にあっては、この限りでない。)

(6) 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行者の建設業法(昭和24年法律第100号)による資格に関する申告書

(7) 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、専有部分と共有部分との別、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を記載したもの)

(8) 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上必要な事項を記載した図面で縮尺100分の1以上であるもの)

(9) 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

- (10) 配置図(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記載した図面で縮尺 2 0 0 分の 1 以上であるもの)
- (11) 敷地面積計算書
- (12) 請負契約書その他の書類又はその写しで、住宅の建築費の証明となるもの
- (13) 建築費計算書(総建築費及びその細目(本体工事、特殊基礎工事及び各付属設備工事ごとに、昭和 5 4 年建設省告示第 7 6 8 号第 3 第 4 号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する。)、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記載したもの)
- (14) 令和 8 年国土交通省告示第 4 7 6 号別表の書類(同告示の規定に基づき建築士又は宅地建物取引業者による証明がされたものに限る。)
- (15) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める書類
(優良住宅認定の申請の特例)

第 8 条 住宅の新築の工事着手後で、工事完了前に特措法第 3 1 条の 2 第 2 項第 1 5 号ニ又は第 6 2 条の 3 第 4 項第 1 5 号ニの規定に基づく認定を受けた者で、新築の工事完了後に特措法第 2 8 条の 4 第 3 項第 7 号ロ又は第 6 3 条第 3 項第 7 号ロの規定に基づく認定を受けようとする者は、優良住宅認定申請書に、特措法第 3 1 条の 2 第 2 項第 1 5 号ニ又は第 6 2 条の 3 第 4 項第 1 5 号ニの規定に基づく認定を受けた旨及びその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 項の規定による検査済証の写し
- (2) 特措法第 3 1 条の 2 第 2 項第 1 5 号ニ又は第 6 2 条の 3 第 4 項第 1 5 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。)に適合しないとき又はその申請の手続がこの要綱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。

(認定書の交付)

第10条 市長は、優良住宅認定を行った場合、優良住宅認定済証(第4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優良宅地認定申請書及びその添付図書等又は優良住宅認定申請書及びその添付図書等の提出部数は、それぞれ正本1部及び副本1部とする。

(委任)

第12条 この要綱の実施に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則 (令和3年7月16日告示第180号)

(施行期日)

1 この告示は、公表の日から施行する。

(伊勢原市優良宅地優良住宅新築認定要綱の廃止)

2 伊勢原市優良宅地優良住宅新築認定要綱(昭和49年伊勢原市告示第17号)は、廃止する。

附 則 (令和8年7月15日告示第138号)

この告示は、公表の日から施行する。

第 1 号様式（第 2 条関係）

優良宅地認定申請書 租税特別措置法 { 第 2 8 条の 4 第 3 項第 7 号イ 第 6 3 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ものであることの認定を申請します。					
年 月 日 伊勢原市長 殿 認定申請者 住所 氏名				※手数料	
造成宅地の概要	1 宅地造成区域に含まれる地域の名称				
	2 宅地造成区域の面積 ㎡				
	3 宅地の用途				
	4 その他必要な事項				
※受付番号		年 月 日		第 号	
※認定番号		年 月 日		第 号	

備考

- 1 ※印のある欄は記入しないこと。
- 2 「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、宅地造成等規制法その他の法令による許可、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。
- 3 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 2 号様式（第 4 条関係）

優良宅地認定証明書

第 年 月 日 号

伊勢原市長

印

下記の宅地の造成は、租税特別措置法

〔	第 2 8 条の 4 第 3 項第 7 号イ
	第 6 3 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する。

記

- 1 証明番号 年 月 日 第 号
- 2 宅地造成区域又は工区に含まれる地域の名称
- 3 証明を受けた者の住所及び氏名

第 3 号様式（第 7 条関係）

優良住宅認定申請書

租税特別措置法 第 2 8 条の 4 第 3 項第 7 号ロ 第 3 1 条の 2 第 2 項第 1 5 号ニ 第 6 2 条の 3 第 4 項第 1 5 号ニ 第 6 3 条第 3 項第 7 号ロ の規定に		※手数料
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。 年 月 日 伊勢原市長 殿 認定申請者 住所 氏名		
住宅新築事業の概要	1 新築住宅の所在地及び名称 2 新築住宅の戸数（総戸数 戸） 3 住宅の床面積 4 住宅の敷地面積 5 住宅の構造 6 住宅の建築費（消費税抜・消費税込） 万円／3.3 m² 7 都市計画区域の名称 8 中高層耐火共同住宅の階数 戸 m² m²	
摘要		
※ 受付欄	年 月 日 第 号	
※ 認定欄	年 月 日 第 号	

備考

- 1 ※印のある欄は記載しないこと。
- 2 住宅が一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っては、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、当該一

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 住宅の構造の欄には、耐火、準耐火及び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号ニ又は第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、「7 都市計画区域の名称」及び「8 中高層耐火共同住宅の階数」の欄への記載は必要ない。また、当該各号ニの規定に基づくものであっても中高層の耐火共同住宅の申請でない場合は「8 中高層耐火共同住宅の階数」欄への記載は必要ない。
- 5 申請が租税特別措置法第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一団の住宅に係るものである場合にあっては、それぞれの住宅について別紙2に記載し、「1 新築住宅の所在地及び名称」、「3 住宅の床面積」及び「4 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、「5 住宅の構造」及び「6 住宅の建築費（消費税込・消費税抜）」の欄への記載は必要ない。
- 6 申請が、既に租税特別措置法第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住宅についての同法第28条の4第3項第7号ロ、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っては、その旨並びに既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 認定申請にあっては、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。
- 8 「6 住宅の建築費（消費税抜・消費税込）」の（ ）内の消費税抜・消費税込の別については、建築費の算定方法に応じ該当するものに○をつけること。申請が租税特別措置法第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一団の住宅に係るものである場合については別紙2の「住宅の建築費（消費税抜・消費税込）」の（ ）内の消費税抜・消費税込の別について建築費の算定方式に応じ該当するものに○をつけること。

別紙 1

番号	床 面 積				
	専有部分の床面積		共有部分 の床面積	計	備 考
	居 住 の 用 に 供 する 部 分 の 床 面 積	居 住 の 用 に 供 する 部 分 以 外 の 部 分 の 床 面 積			
	m ²	m ²	m ²	m ²	
計	m ²	m ²	m ²	m ²	

別紙 2

住宅 番号	住宅の 所在地	住宅の 戸 数	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・消費税込）
		戸	m ²	m ²		万円／3.3m ²
合計		戸	m ²	m ²		

備考 住宅が一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っては、それぞれの住宅について別紙 1 に記載し、住宅の床面積及び住宅の敷地面積の欄には、当該一棟の家屋の床面積及び敷地面積を記載すること。

第4号様式（第10条関係）

優良住宅認定済証								
		第 年	月 日					
伊勢原市長		印						
下記の住宅の新築は、租税特別措置法	<table><tr><td>第28条の4第3項第7号ロ</td><td rowspan="4">に</td></tr><tr><td>第31条の2第2項第15号ニ</td></tr><tr><td>第62条の3第4項第15号ニ</td></tr><tr><td>第63条第3項第7号ロ</td></tr></table>			第28条の4第3項第7号ロ	に	第31条の2第2項第15号ニ	第62条の3第4項第15号ニ	第63条第3項第7号ロ
第28条の4第3項第7号ロ	に							
第31条の2第2項第15号ニ								
第62条の3第4項第15号ニ								
第63条第3項第7号ロ								
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 住宅が一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、一棟の家屋全体の面積を「4 住宅の床面積」の欄に記載すること。
- 3 租税特別措置法第31条の2第2項第15号ニ又は第62条の3第4項第15号ニの規定に基づき、一団の住宅として認定した場合は、当該一団の住宅の床面積を「4 住宅の床面積」の欄に記載すること。