

大垣市土地譲渡益重課制度等に係る優良宅地認定事務指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、優良宅地認定事務に関して必要な事項を定めるとともに、当該事業の実施に必要な情報を提供することにより、事業の適正化及び円滑化に寄与し、もって市政の健全な発展と市民の福祉の増進に寄与することを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 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号イ若しくは第7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号イ若しくは第7号イの規定に基づく優良宅地認定をいう。
- (2) 認定基準 優良宅地基準（昭和54年建設省告示第767号）をいう。
- (3) 認定申請者 優良宅地認定申請者をいう。
- (4) 規則 大垣市土地譲渡益重課制度等に係る優良宅地認定事務施行規則（平成12年規則第10号）をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、法第28条の4第3項第5号イ及び第7号イ、第31条の2第2項第14号ハ、第62条の3第4項第14号ハ並びに第63条第3項第5号イ及び第7号イの規定に基づく認定事務について適用する。

(要綱等の遵守)

第4条 認定申請者は、認定申請にあたってこの要綱等を遵守するものとする。

(認定申請等の原則)

第5条 認定申請等は、本市の定める総合計画、都市計画等に従い、計画的に行うものとする。

(周辺住民への対応)

第6条 認定申請者は、認定申請に先立ち、造成区域周辺住民に対し事業の計画概要を通知し、造成行為等について理解を得るよう努めなければならない。

- 2 認定申請者は、前項の規定に基づき通知を行ったことについて、優良宅地認定申請又は優良宅地認定申請事前協議の際に、造成工事（優良宅地）等通知報告書（第1号様式）により報告しなければならない。

(事前協議)

第7条 認定申請者は、法第28条の4第3項第7号イ又は法第63条第3項第7号イの規定に基づく優良宅地認定の申請をしようとするときは、規則第2条第2項の規定に基づき、宅地の造成に着手する前に優良宅地認定申請事前協議申出書(第2号様式)を市長に提出しなければならない。

2 前項に規定する申出書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 付近見取図(詳細なもの)
- (2) 公図の写し(法務局のもの)
- (3) 地積図
- (4) 造成計画平面図
- (5) 土地登記事項証明書
- (6) 農地転用許可の写し
- (7) 着手前状況写真(4方向以上から撮影のもの)
- (8) 事前協議に関する誓約書(第3号様式)
- (9) 造成工事(優良宅地)等通知報告書(第1号様式)
- (10) その他市長が必要と認めるもの。

3 市長は、第1項に規定する申出書の提出があったときは、当該申出書の内容を審査し、事前協議に係る宅地の造成が認定基準に適合していると認めるときは、遅滞なく申出者にその旨を優良宅地認定申請の事前協議について(承認)(第4号様式)により通知するものとする。

4 第1項に規定する申出書及び添付図書等の提出部数は、それぞれ正副2通とする。

(造成行為の基準)

第8条 優良宅地の造成基準は、原則として、都市計画法(昭和43年法律第100号)の開発行為許可基準とする。

(公共施設の整備等)

第9条 認定申請者は、造成行為等に伴い必要となる公共施設については自らの負担で整備しなければならない。

2 認定申請者は、河川及び水路の改修又は河川及び水路への放流を行うときは、関係権利者の同意を得たうえ、関係管理者の承諾を得なければならない。

(公益的施設の整備等)

第10条 認定申請者は、造成行為等に伴い必要となる公益的施設又はその用地については自らの負担で整備しなければならない。

(生活環境の整備)

第11条 認定申請者は、造成行為等において、周辺住民の生活環境の保全に配慮しなければならない。

(緑地の保全及び緑化の推進)

第12条 認定申請者は、造成行為等により消失する緑地を最小限にとどめ、造成区域内に高中低木を適正に配置する等緑化を図らなければならない。

(駐車場の確保)

第13条 認定申請者は、造成区域に土地利用上必要な駐車場又は車庫を確保するものとする。

(安全対策及び損害の賠償)

第14条 認定申請者は、造成行為等にあたり十分な安全対策を図るとともに、万一造成行為等によって第三者に損害を与えた場合は、自らの責任において補償等の措置を講じなければならない。

(公害対策)

第15条 認定申請者は、造成行為等により公害等が発生するおそれがある場合は、必要な防止策を講じるとともに、万一公害等が発生した場合には、自らの責任において必要な措置を講じなければならない。

附 則

この要綱は、平成12年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成15年5月23日から施行する。

附 則

この要綱は、令和5年4月1日から施行する。

造成工事(優良宅地)等通知報告書

年 月 日

大垣市長様

住所

申請者

氏名

(電話 ー)

大垣市土地譲渡益重課制度等に係る優良宅地認定事務指導要綱第6条第1項の規定に基づき、造成区域住民(自治会)に事業の計画の概要を通知しましたので、報告します。

宅地造成工事の概要	
造成場所	大垣市
造成面積・造成区画数	m ² 区画
造成後の利用形態	
予定建築物	造り 階建 区画 棟 戸
自治会への報告添付図	<input type="checkbox"/> 造成位置図 <input type="checkbox"/> 土地利用計画図 <input type="checkbox"/> 排水計画図 <input type="checkbox"/> その他()

この造成工事等により地域の生活環境を阻害しないよう十分配慮することはもちろんのこと、万一紛争が生じた場合は、私の責任において、迅速かつ誠実に対処することを申し添えます。

造成工事等の概要について 年 月 日に申請者から通知を受けました。

年 月 日

()自治会長

年 月 日

大垣市長様

住所
申請者氏名
電話 () - -

住所
設計者氏名
電話 () - -

優良宅地認定申請事前協議申出書

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 } の規定による優良宅地認定申請

をしたいので、次のとおり事前協議の申出をします。

申請場所	大垣市
全造成区域面積	公簿 m ² 実測 m ²
予定工期	年 月 日から 年 月 日
市街化区域	<input type="checkbox"/> 市街化区域 () <input type="checkbox"/> 市街化調整区域 () <input type="checkbox"/> 都市計画区域外
添付図書	付近見取図(詳細なもの)
	公図の写し(法務局のもの)
	地積図
	造成計画平面図
	土地登記簿謄本及び農地転用の写し(全造成区域の土地について)
	着工前状況写真(4方向から撮影のもの)
	事前協議に関する誓約書
	造成工事(優良宅地)等通知報告書

年 月 日

大 垣 市 長 様

住 所
申請者
氏 名

住 所
設計者
氏 名

優良宅地の事前協議に関する誓約書

今回、優良宅地の事前協議(以下「事前協議」という。)を行うにあたり、次の事項を遵守することを誓約します。

- 1 一団の造成区域面積の変更により都市計画法に基づく開発許可行為に該当した場合は、事前協議を取り下げ、開発許可申請を行います。
- 2 事前協議の図面どおり工事を施行し、変更を行う場合は必ず市と協議し、事前協議変更届を提出します。
- 3 工事は、事前協議の承認後に着手します。

(正・副とも原本を添付)

第 号
年 月 日

(申請者)

様

大垣市長

印

優良宅地認定申請の事前協議について(承認)

年 月 日付けで申し出のあったみだしのことについて、次の指導事項を付して承認します。

認定を受けようとする土地の所在、地番	大垣市
区域区分等	<input type="checkbox"/> 市街化区域 () <input type="checkbox"/> 市街化調整区域() <input type="checkbox"/> 都市計画区域外
予定建築物の用途	造り 階建 区画 棟 戸

指導事項
1 造成区域面積が変更となった場合、都市計画法に基づく開発許可申請の可否について協議すること。
2 事前協議の図面どおり工事を施行し、変更を行う場合は市と協議し変更の承認を受けすること。
3 現場検査の時点までに公共施設及び公益的施設を整備し、他法令許可の完了検査を受けておくこと。
4 優良宅地認定区域の土地は、土地登記簿上分筆し、地目を宅地にすること。

※裏面注意事項参照

注意事項

- 1 工事工程写真の提出については、次の各号に掲げる写真(位置、勾配、寸法等が判断できるもので、A4版台紙に貼付したものを)を添付すること。この場合において、(3)から(7)に掲げる工事写真は、それぞれの工事について2箇所以上、工事の延長100m毎に1箇所以上撮ること。
 - (1) 造成行為に関する工事に着手する前の当該区域の全景
 - (2) 造成行為に関する工事を完了した後の当該区域の全景
 - (3) 擁壁工事
 - ・根切りを完了したとき。
 - ・基礎配筋を完了したとき。
 - ・壁配筋を完了したとき。
 - ・練石積造の擁壁の基礎が完了したとき。
 - ・急斜面の段切りを行ったとき。
 - (4) 盛土工事
 - ・埋設暗渠を敷設したとき。
 - ・地盤改良等を行ったとき。
 - ・斜面の段切りを行ったとき。
 - (5) 排水施設工事
 - ・主要な暗渠を敷設したとき。
 - ・基礎栗石を敷設したとき。
 - (6) 道路工事
 - ・道路工事をはじめるとき。
 - ・側溝の基礎栗石を敷設したとき。
 - (7) 給水、貯水施設工事
 - ・根切りを完了したとき。
 - ・床版の配筋を完了したとき。
 - ・給水管を敷設したとき。
- 2 造成完了後、次の手続きを行うこと。
 - (1) 造成工事完了報告書の提出
 - (2) 現場検査
 - (3) 優良宅地認定申請書の提出(宅地の造成後、その土地の譲渡前に行う。)
- 3 優良宅地認定証明書は、被認定者が造成した一団の宅地でその造成が優良な宅地の供給に寄与することを証明するものであって、租税特別措置法にいう税制上の取り扱いは、他の関係機関の措置によるものであること。