

租税特別措置法に基づく 優良宅地の認定について

a. 優良宅地認定制度の手続き

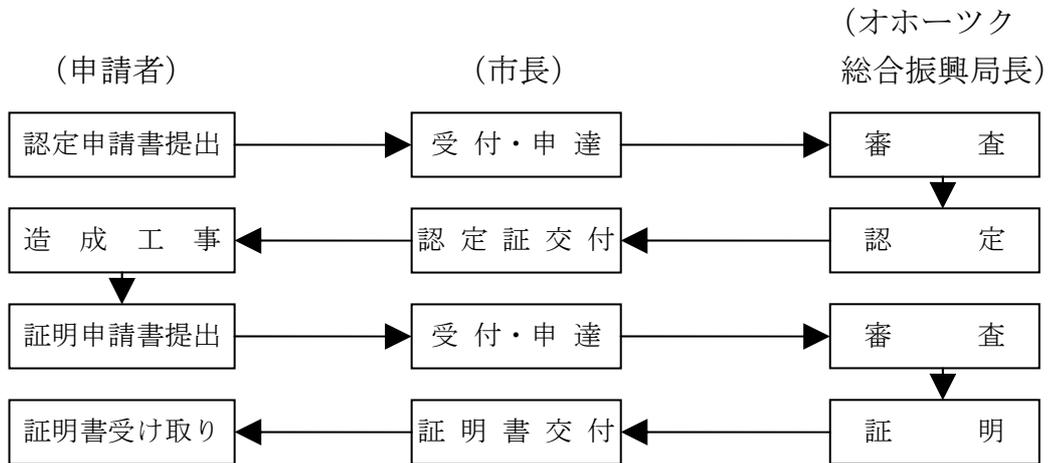
申請先

造成宅地面積が 1,000 m²以上の場合は北海道知事（オホーツク総合振興局長）に申請

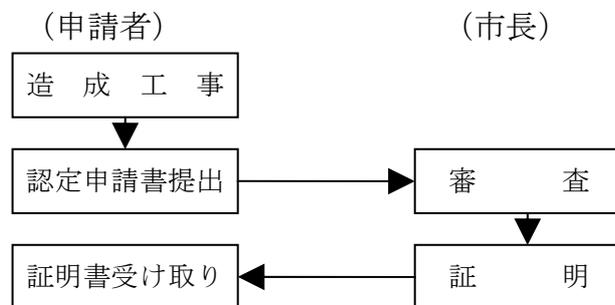
造成宅地面積が 1,000 m²未満の場合は網走市長に申請

（注） 都市計画法に基づく開発行為の許可を受けて造成している場合は、優良宅地の基準を当然満たしているものといえるため、認定を受けなくても優良宅地と認められます。

1,000 m²以上の宅地の場合（認定…造成前・証明…造成後）



1,000 m²未満の宅地の場合（証明…造成後）



（注） 優良宅地認定を受けることができるのは造成者に限られます

b. 土地区画整理事業による宅地造成の手続き（根拠：租税特別措置法の規定に基づく優良宅地の認定事務に関する規則第9条）

土地区画整理事業による宅地造成は都市計画法の開発許可が不要ですので、優良宅地認定を受ける必要が有ります。

土地区画整理法により一応の水準に従って適切に宅地の造成が行われていることから、換地処分後に優良宅地基準に適合するか判断し、認定する特例手続となっています。

（注）優良宅地認定を受けることができるのは、造成された土地を換地として取得した者

（注）仮換地でも造成が終了しそのまま換地処分が確実に行われる場合は認定を受けれます

c. 優良宅地基準

（1,000 m²以上は知事（オホーツク総合振興局長）認定のため、市町村は経由機関となっています）

1・租税特別措置法第28条の4第3項第5号イ、第31条の2第2項第14号ハ及び第63条第3項第5号イに規定する宅地造成については、都市計画法第33条第1項第2号から第10号までの規定に適合する設計であること。

2・租税特別措置法第28条の4第3項第7号イ及び第63条第3項第7号イ規定する宅地造成については下記基準に適合すること。

ア) 宅地造成区域内に建築基準法第39条第1項の災害危険区域、地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域又は、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域内の土地を含まないこと。ただし、宅地の造成区域及び地域の状況などにより支障がないときはこの限りでない。

イ) 宅地の造成区域内の土地が軟弱地盤や崖崩れ又は出水の恐れが多い土地などであるときは地盤改良や擁壁の設置など安全上必要な措置を講じること。

ウ) 水道など給水施設が整備されていること。

エ) 排水路など排水施設が当該地域における降水量、周辺の状況、放流先の状況などを勘案して、宅地の造成区域内の下水を有効に排出し、その排水によって宅地の造成区域内及びその周辺の地域に盆水などによる被害を生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。

オ) 幅員6m（通行上支障がない場合は4m）以上の道路が、宅地の造成区域に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のないものであること。

3・網走市優良宅地基準は下記のとおりです。(1,000 m²未満の場合)

- A. 市長が認定する宅地造成は開発行為であるものとする。ただし宅地造成工事規制区域外で道路の造成を伴わないものは、宅地造成等規制法の許可基準に準じる造成であるものとする。
- B. 道路幅員は6 m以上とする。ただし道路が既存の市道又は指定道路の場合は5.5m以上、将来開発が予測される背後地を有する場合は9 m以上、新設道路が既存道路(幅員6 m以上)の両側線の延長線上に伸びる場合は当該道路の幅員以上とする。
- C. 宅地に設ける給水施設は、原則として市水道からの給水を受けるものとする。
- D. 排水施設は市が定める設置基準に適合したものとする。ただし、当該地域が市公共下水道に接続できる区域内にある場合は、認定に必要な排水施設が既に設置されているものとみなす。
- E. 市長が認定する宅地の造成工事が宅地造成等規制法の許可を得て行う必要がある場合は、認定までに同法の規定による検査済証の交付を受けなければならない。

d. 申請に必要な図書

知事認定の場合(正本1部・副本2部 市保管分含む)

証明は認定を受けた後に申請する(第3号様式)

市長証明の場合(正本1部・副本1部)

折り返し証明若しくは不認定通知をする。

< 図 書 >

- 1・優良宅地認定申請書(北海道第1号・第5号・第7号様式、網走市第1号・第4号様式)
- 2・北海道収入証紙貼付用紙(市長認定の場合は税外納入通知書で現金納入)
- 3・設計説明書(別記第2号様式)
- 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・造成区域位置図 1:50000以上 造成区域を赤色で示す。
- 7・造成区域図 1:2500以上 造成区域を赤色で囲む。
- 8・現況図 1:2500以上 造成区域を赤色で囲む。地番を記入すること。

- 9・土地利用計画図 1:1000以上 着色すること
 盛土：桃色、切土：黄色、擁壁：赤色
 表土の復元等の措置：橙色ハッチ
 公園・緑地：緑色、排水路：水色
- 10・造成計画平面図 1:1000以上 盛土：桃色、切土：黄色
- 11・造成計画断面図 1:1000以上 盛土：桃色、切土：黄色
- 12・排水施設計画平面図 1: 500以上
- 13・給水施設計画平面図 1: 500以上 12とまとめて可
- 14・がけの断面図 1: 50以上 崖が生じた場合のみ必要
- 15・擁壁の断面図 1: 50以上 擁壁を設置した場合のみ必要
- 16・その他認定権者が必要と認める図書

e. 申請手数料(H23・3・31現在)

面積	申請手数料	認定権者
宅地造成面積が 0.1～0.3ha 未満	¥146,200	北海道
宅地造成面積が 0.3～0.6ha 未満	¥215,900	〃
宅地造成面積が 0.6～1.0ha 未満	¥285,700	〃
宅地造成面積が 1.0～3.0ha 未満	¥425,200	〃
宅地造成面積が 3.0～6.0ha 未満	¥555,300	〃
宅地造成面積が 6.0～10ha 未満	¥713,400	〃
宅地造成面積が 10.0ha 以上	¥945,900	〃
宅地造成面積が 0.1ha 未満	¥87,900	網走市

f. その他規制事項

- ・ 施工中は現場写真を撮り証明申請書と一緒に提出してください。
- ・ 造成工事を中止または廃止する場合はその旨の届出をしてください。
- ・ その他不明なことがあれば網走市建設港湾部都市整備課計画係又は網走土木現業所企画総務部建設指導課建築住宅係までお問い合わせください。