

第 1 2 章 工事完了の検査

(法第36条)

(工事完了の検査)

法第36条 開発許可を受けた者は、当該開発区域(開発区域を工区に分けたときは、工区)の全部について当該開発行為に関する工事(当該開発行為に関する工事のうち公共施設に関する部分については、当該公共施設に関する工事)を完了したときは、国土交通省令^(省令第29条)で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

2 都道府県知事は、前項の規定による届出があったときは、遅滞なく、当該工事が開発許可の内容に適合しているかどうかについて検査し、その検査の結果当該工事が当該開発許可の内容に適合していると認めたときは、国土交通省令^(省令第30条)で定める様式の検査済証を当該開発許可を受けた者に交付しなければならない。

3 都道府県知事は、前項の規定により検査済証を交付したときは、遅滞なく、国土交通省令^(省令第31条)で定めるところにより、当該工事が完了した旨を公告しなければならない。この場合において、当該工事が津波災害特別警戒区域(津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項の津波災害特別警戒区域をいう。以下この項において同じ。)内における同法第73条第1項に規定する特定開発行為(同条第4項各号に掲げる行為を除く。)に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同条第4項第1号に規定する開発区域(津波災害特別警戒区域内のものに限る。)に地盤面の高さが同法第53条第2項に規定する基準水位以上である土地の区域があるときは、その区域を併せて公告しなければならない。

(工事完了の届出)

省令第29条 法第36条第1項の規定による届出は、開発行為に関する工事を完了したときは別記様式第4の工事完了届出書を、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了したときは別記様式第5の公共施設工事完了届出書を提出して行なうものとする。

(検査済証の様式)

省令第30条 法第36条第2項に規定する検査済証の様式は、開発行為に関する工事を完了したものに係る検査済証にあつては別記様式第6とし、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了したものに係る検査済証にあつては別記様式第7とする。

(工事完了公告)

省令第31条 法第36条第3項に規定する工事の完了の公告は、開発行為に関する工事を完了した場合にあつては開発区域又は工区に含まれる地域の名称並びに開発許可を受けた者の住所及び氏名を明示して、開発行為に関する工事のうち公共施設に関す

る工事を完了した場合にあつては開発区域又は工区に含まれる地域の名称、公共施設の種類、位置及び区域並びに開発許可を受けた者の住所及び氏名を明示して、都道府県知事の定める方法で行なうものとする。

- 2 前項の場合において、当該工事が津波災害特別警戒区域内における津波防災地域づくりに関する法律第73条第1項に規定する特定開発行為に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同条第4項第1号に規定する開発区域に地盤面の高さが基準水位以上である土地の区域があるときは、前項に規定するもののほか、その区域に含まれる地域の名称を併せて明示するものとする。

埼玉県都市計画法に基づく開発行為等の手続に関する規則

(開発許可を受けた者の遵守事項)

第4条 法第29条第1項又は第2項の許可を受けた者は、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- 一 工事に着手したときは、速やかに、様式第4号の工事着手届出書により、その旨を知事に届け出ること。
 - 二 工事の現場には、様式第5号の標識により、見やすい箇所に許可があつた旨の表示をしておくこと。
 - 三 工事の現場には、設計図書を備えておくこと。
 - 四 知事が指定する工程に達したときは、速やかに、その旨を知事に届け出ること。
 - 五 工程の主要な部分は、写真で記録しておくこと。
- 2 前項第4号の規定による届出があつた場合において、知事が当該工事に係る中間検査を行う必要があると認めたときは、当該届出をした者は、速やかに、当該中間検査を受けるものとする。
 - 3 前項の中間検査を受けようとする者は、あらかじめ、様式第5号の2の中間検査依頼書に次に掲げる書類を添えて、知事に提出しなければならない。
 - 一 開発区域位置図(縮尺5000分の1以上のもの)
 - 二 土地利用計画図(縮尺1000分の1以上のもの)
 - 三 その他知事が必要と認める書類

(工事完了の届出書の添付図面等)

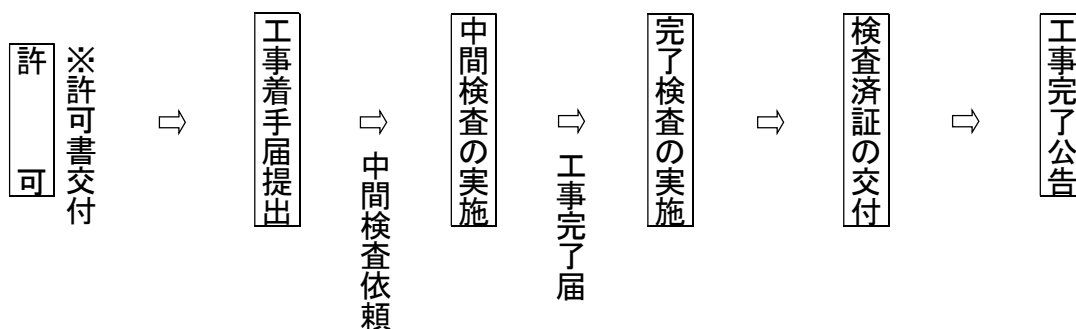
第6条 省令第29条の工事完了の届出書には、次に掲げる図面等を添付しなければならない。

- 一 公図の写し
- 二 公共施設を表示した平面図(縮尺500分の1以上のもの)
- 三 第4条第1項第5号の規定により作成した写真
- 四 確定測量図(縮尺300分の1以上のもの)

〈解説〉

開発許可を受けた者から工事を完了した旨の届出があった場合には、許可権者は、工事が許可の内容に適合しているかどうかを検査し、適合していると認められたときは、検査済証を交付し、工事完了の公告をします。

工事検査の事務手続の流れ



1 工事着手届出書の提出

工事着手届出書（県手続規則様式第4号）は、開発行為の適正な施行を確保するためのものであり、開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事に着手したときは、県手続規則第4条第1項第1号の規定に基づき、速やかに工事着手届出書を許可権者に提出しなければなりません。

2 中間検査の実施

開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事のうち許可権者が指定する工程に達したときは、県手続規則第4条第1項第4号の規定に基づき、速やかにその旨を許可権者に届け出なければなりません。

許可権者は、その届出の内容を確認し、中間検査を実施する必要があると認めた時は、開発事業者に中間検査を実施することを連絡します。中間検査を実施することになった場合は、開発許可を受けた者は、県手続規則第4条第2、3項の規定に基づき、中間検査依頼書（県手続規則様式第5号の2）を許可権者に提出し、中間検査を受けます。中間検査は、工事全体の完了後では完成した構造物を破壊しなければ適切な検査が行うことができない等、開発許可を受けた者にも過大な負担になると認められ、中間検査を実施することが合理的であると判断した場合に実施します。

なお、本県では、開発許可の時点であらかじめ中間検査を実施することが明らかな場合、あらかじめ中間検査の実施を行うことを連絡している場合があります。

3 工事を完了した旨の届出

開発許可を受けた者は、開発区域（開発区域を工区に分けたときは、工区）の全部について開発行為に関する工事を完了したときは、法第36条第1項の規定に基づき、その旨を許可権者に届け出なければなりません。この届出は、省令第29条に基づく届出書に県手続規則第6条に規定する図面等を添付して行います。

この場合、公共施設に関する工事が、その他の開発行為に関する工事に先行して完了したときは、工区分けをしなくても公共施設に関する工事の完了についてのみ届け出ることができます。これは、公共施設に関する工事の検査を先行して行い、公共施設管理者への引継ぎ、土地の帰属等の手続を迅速に進めることが合理的であるためです。

4 検査

許可権者は、工事を完了した旨の届出があった場合には、遅滞なく、工事が許可の内容に適合しているかどうかを検査しなければなりません。

また、工事の完了とは、開発許可申請書に記載された設計に関する工事が完了していることです。例えば、集水ますや管渠により下水を排出する設計となっている場合、これらの排水施設の工事が完了していなければ、工事が完了していることにはなりません。

「許可の内容に適合している」とは、物理的、技術的に許可の内容を充足しているかの検査で、許可に附された条件も含みますが、権利関係の確認までは含まれません。

許可の内容に適合している

また、検査の結果、当該工事が「開発行為の許可の内容に適合」していないときは、検査済証の交付及び工事完了公告を行えないので、当該宅地について建築も禁止されたままであり、工事完了に伴う各種の法律効果（法第39条、法第40条）も生じないこととなります。

5 検査済証の交付と工事完了公告

検査の結果、工事が開発行為の許可の内容に適合していると

認められたときは、開発許可権者は開発許可を受けた者に省令第30条で定める検査済証を交付します。

この検査済証は、不動産登記法による土地の地目変更登記の申請に添付されると、登記官の現地確認の手続きが省略される等、手続きが簡便になります（昭和47年2月16日 法務省民事甲699号）。

また、許可権者は、検査済証を交付したときは、遅滞なく、その工事が完了した旨の公告を行います。建築安全センター所長が許可した開発行為については、この公告は埼玉県報に登載することとなっています。なお、工事完了の効果（建築制限の解除、公共施設の管理及び帰属等）は、完了公告があった後、はじめて発生することになります。

6 工事完了検査の適正な実施

(1) 公共施設の土地の確実な帰属

公共施設の土地の帰属の手続きに要する図書の提出時期は、本法では規定されていません。そのため、新たに設置された公共施設を管理することとなる市町村等は、法第32条第2項に基づく協議の際、法第36条第2項の検査済証の交付や同条第3項の公告を行う前に、その土地の帰属に関する嘱託登記に必要な登記承諾書、印鑑証明書等の書類を市町村に提出することを定めている場合が少なくありません。このような場合、開発者側に正当な理由がなくそれらの書類の提出がない時は、一時、工事完了検査、検査済証の交付、工事完了公告等の実施を留保し、帰属手続の促進を図っても差し支えないと考えられます。

(2) 工事完了検査手続の迅速化

本条第3項は、開発許可権者は同条第2項の規定に基づく検査済証の交付を行ってから、遅滞なく工事完了公告をしなければならないとされています。しかし、公共施設管理者が行う道路、公園等の公共施設の帰属手続が、検査済証交付後でなければ開始しない取扱いがなされている場合があり、結果として工事完了公告までの期間が長期化し実質的に完成している宅地の分譲が開始できない事例も見受けられます。

開発許可権者は、公共施設管理者との連絡調整を緊密にしつつ、工事完了検査手続と公共施設の帰属手続を並行的に進めることにより、工事完了手続全般の迅速化を図る必要があります。

(3) 津波災害特別警戒区域内における完了検査の告示

本条第3項は、津波災害特別警戒区域内における特定開発行為に係るものであって、かつ、当該工事の完了後に開発区域内に地盤面の高さが基準水位以上となる区域があるときは、その区域も併せて告示しなければならないとされています。

津波防災地域づくりに関する法律第82条では、津波災害特別警戒区域内で特定の用途の建築物を建築する際には許可を要しますが、基準水位以上となる区域では許可を要しないこととなっています。本項は、基準水位以上となる区域を公告することで許可不要となる区域が明示的になり、建築手続き等の簡素化に寄与することを目的としています。

なお、本県では、令和6年10月現在、津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項の津波災害特別警戒区域の指定はありません。