

第8章 開発行為の工事完了等（法第36条・38条・規則第60条）

第1節 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つたときは、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項第一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）

規則第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四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五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）

規則第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六とし、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七とする。

（工事完了公告）

規則第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項第一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。

1 工事の完了

開発許可を受けた者は、開発許可を受けた工事が完了したとき（工区完了を含む。）は、工事完了届出書及び完了検査に必要な図書を土木事務所建築住宅課に提出すること。

工事完了届出書及び完了検査に必要な図書は、『都市計画法に基づく開発許可申請等の手引』の「11 工事写真について」及び「12 開発行為に関する工事の完了の届出について」により整理すること。

【完了検査に必要な図書（例）】

- ・写真（着工前後及び根入れ寸法等の現地検査で確認できない部分）
- ・擁壁等の支持地盤の強度が確保されていることを照査した平板載荷試験等の結果報告
- ・出来形図（設計との比較がなされたもの）
- ・コンクリート等の品質証明書

なお、法第34条の2の規定により協議が成立した工事についても完了検査を行うので、工事完了届出書及び完了検査に必要な図書を提出すること。

2 完了検査の実施

土木事務所建築住宅課（知事権限の許可の場合は、建築指導課開発指導係）は、工事完了届出書及び完了検査に必要な図書の内容を確認して、問題点がなければ完了検査を実施する。

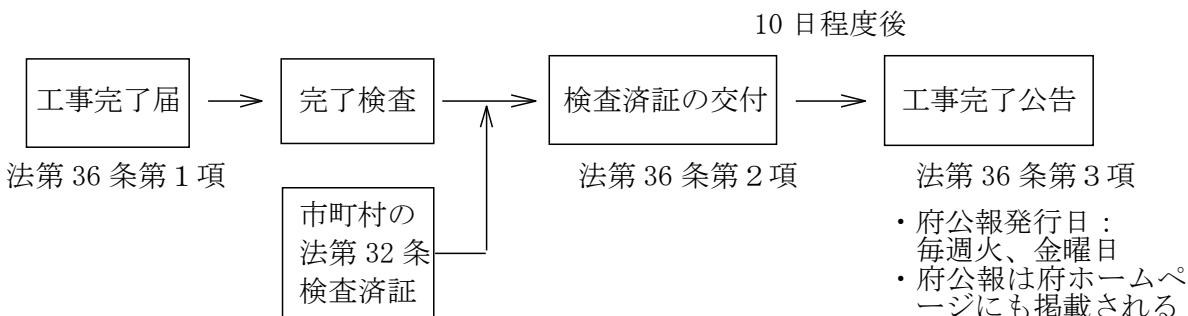
3 完了検査の注意事項

- ・許可受人（又はその委任を受けた者）及び市町村が立会いのもと完了検査を実施する。
 - ・公共施設の帰属がある場合は、当該公共施設の管理者も立会して完了検査を実施する。
- なお、あらかじめ当該管理者の検査を受けて、施設を管理するのに支障がないとの回答を受けている場合は、この限りでない。

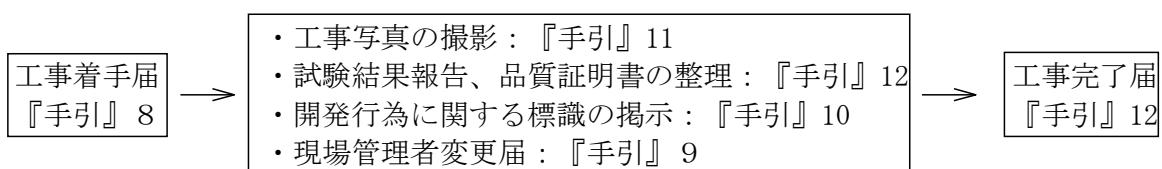
4 検査済証の交付

完了検査の結果、工事内容が開発許可内容に適合する場合は、検査済証を交付する。その後、開発登録簿に工事完了した旨を記載し、京都府公報において当該工事が完了した旨を公告する（工事完了公告）。

【工事完了届から工事完了公告までのフロー】



【参考：工事着手から工事完了までのフロー】



『手引』：『都市計画法に基づく開発許可申請等の手引』

第2節 開発行為の廃止（法第38条）

（開発行為の廃止）

法第38条 開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、国土交通省令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。

（開発行為に関する工事の廃止の届出）

規則第32条 法第38条に規定する開発行為に関する工事の廃止の届出は、別記様式第八による開発行為に関する工事の廃止の届出書を提出して行なうものとする。

許可を受けた開発行為に関する工事を廃止しようとするときは、事前に土木事務所建築住宅課に相談すること。

なお、工事の廃止に当たっては、工事によって損なわれた既存の公共施設等の機能を回復するための措置を講じるなど、許可条件に従った対応が必要である。

土木事務所建築住宅課は、工事の廃止の届出書を受け付けたときは速やかに許可条件の措置が講じられているかについて現地調査（既存の公共施設等の機能が回復されている、周辺の地域への溢水等の被害のおそれがない）を行い、措置が講じられていることを確認する。

おつて、届出者の事前の同意がある場合は、工事の廃止の届出書の提出前に現地調査を行うことも可能とする。

第3節 規則第60条適合証明

(開発行為又は建築に関する証明書等の交付)

規則第60条 建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項（同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。）又は第6条の2第1項（同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。）の規定による確認済証の交付を受けようとする者は、その計画が法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条、第43条第1項又は第53条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付を都道府県知事（中略）に求めることができる。

2 畜舎等の建築等及び利用の特例に関する法律（令和3年法律第34号）第3条第1項の認定（同法第4条第1項の変更の認定を含む。）を受けようとする者は、その計画が法第53条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付を都道府県知事（中略）に求めることができる。

1 規則第60条の適合証明について

規則第60条の適合証明とは、申請地が法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条、第43条第1項又は第53条第1項の規定に適合することを証明するもの。証明対象となる各条項の規定内容は次表のとおり。

都市計画法の条項	規定内容
第29条第1項又は第2項	開発の許可
第35条の2第1項	開発の変更許可
第41条第2項	建築物の建蔽率等の特例許可
第42条	開発許可を受けた土地における建築等の許可
第43条第1項	市街化調整区域内の建築等の許可
第53条第1項	都市計画施設等の区域内の建築等の許可

なお、「規定に適合する」とは、各条項の要件を満たし許可を受けている、又は許可を受ける必要がない状態であることを指す。

2 区画証明について

規則第60条の適合証明のうち、分譲住宅等の複数の区画がある開発許可を受けた開発行為に關し、各区画が法第29条第1項又は第2項の規定に適合していることを証明するものを「区画証明」という。

(1) 交付の時期

工事完了公告までは法第37条の規定により建築物の建築が制限されているので、工事完了公告日以降に申請書を受け付け区画証明書を交付する。

(2) 申請者

複数の区画証明書の発行により混乱が生じないよう、申請者は次のいずれかとする。

- ・開発許可を受けた者
- ・当該土地の所有者

(3) 注意事項

完了検査の後に二次造成や区画の変更がなされた場合は、区画証明書の発行ができない。

3 申請手続き等

(1) 証明内容、申請先及び交付手数料の額

申請先及び交付手数料の額は、証明内容により異なり、次表のとおりとなる。

証明内容	申請先	交付手数料の額
法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項又は第42条の許可を受ける必要がないこと（市街化調整区域以外の区域内、かつ、計画区域の面積が1ヘクタール未満のものに限る。）	各土木事務所建築住宅課	1件につき 6,990円
法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第42条又は第43条第1項の許可を受ける必要がないこと（市街化調整区域内又は計画区域の面積が1ヘクタール以上のものに限る。）	建設交通部建築指導課 開発指導係※	
法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項又は第42条の許可を受けたものであること（土木事務所長が許可を行ったものに限る。）	各土木事務所建築住宅課	1件につき 420円
法第53条第1項の規定に適合していること	建設交通部都市計画課 地域整備係	
上記以外のもの	建設交通部建築指導課 開発指導係※	

※建築指導課あての申請書類は、所管の土木事務所（建築住宅課）で受け付け、同所から建築指導課あてに送付するものとする。

(2) 必要図書

『都市計画法に基づく開発許可申請等の手引』による。

(3) 注意事項

- 申請を行おうとするときは、事前に土木事務所建築住宅課に相談すること。
- 規則第60条の適合証明は、申請時点における対象地の現況に基づき証明を行うものであるため、証明書の交付を受けてから建築等を行うまでの間に規則第28条の4に規定する事項（軽微な変更に該当するもの）以外の変更が生じる場合は、改めて証明書の交付を受ける必要がある。