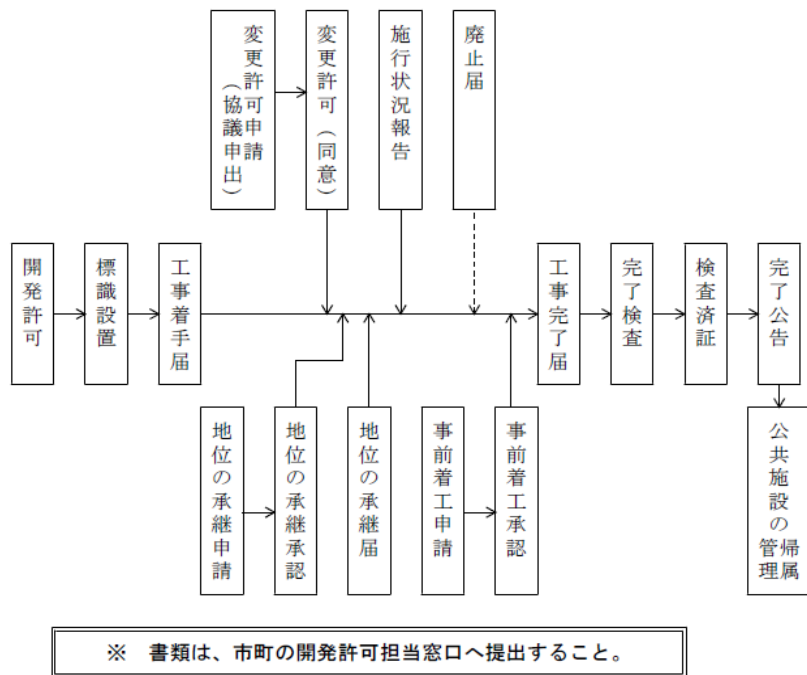


第5 開発工事着手から工事完了までの手続



1 工事着手時

(1) 標識設置

工事現場の見えやすい場所に標識を掲示してから、工事に着手すること。

(2) 工事着手届

① 開発許可を受けた工事に着手した時は、直ちに工事着手届に工事標識と開発区域全景の写真を添付して提出すること。

② 提出部数

委任市町許可：1部 土木建築事務所許可：2部 県建築指導課許可：3部

2 工事中の注意事項

(1) 工事中は、現場責任者を常駐させ、災害防止に努めること。

(2) 許可に係る設計図書を工事現場に常備しておくこと。

(3) 工事の施工状況を写真、資料等で記録し保管すること。

(4) 開発者は、開発行為による災害が発生したときは、直ちに必要な措置を講じるとともにその旨を書面で知事（委任市町長）に報告すること。

3 変更許可申請・変更協議申出・変更届（法第35条の2、政令第31条、省令第28条の2～4）

許可を受けた開発行為の内容を変更するときは、速やかに変更許可申請（軽微な変更である場合にあっては、変更届）を行わなければならない。

変更許可申請

（1）変更許可申請が必要な場合

- ① 開発区域（開発区域を工区に分けたときは開発区域又は工区）の位置、区域、規模の変更
- ② 予定建築物等の用途の変更
- ③ 開発行為に関する設計の変更（軽微な変更に該当する敷地の形状の変更を除く。）
- ④ 工事施行者の変更（軽微な変更に該当する場合を除く。）
- ⑤ 自己用・非自己用、居住用・業務用の別の変更
- ⑥ 市街化調整区域内において行う開発行為については、当該開発行為が該当する法第34条の号及びその理由の変更
- ⑦ 資金計画の変更（自己用外又は1ha以上の自己業務用の場合）

（2）変更許可の手続

開発行為の変更許可を受けようとする者は、次の図書を提出しなければならない。

① 申請書

開発行為変更許可申請書（変更に係る事項についての内容を記載した書類及び図書を含む。例：設計説明書、設計図、資金計画書等）

注）設計図書等は、新旧を対照させた図面を添付のこと。

② 添付図書（開発行為の変更に伴いその内容が変更されるものに限る。）

公共施設の管理者の同意書、公共施設を管理することとなる者等との協議経過書、位置図、区域図、開発行為の同意書、設計者の資格に関する申告書、設計者が必要な資格を有することを証する書類、土地の登記事項証明書、土地の公図の写し、土地の求積図、申請者の資力及び信用に関する申告書、工事施行者の能力に関する申告書その他知事が必要と認める書類

③ 提出部数 委任市町許可：2部 土木建築事務所許可：3部 県建築指導課許可：4部

（3）変更許可の基準

開発行為の許可の基準と同じ。

変更協議申出

国、県等が行う開発行為で開発許可権者との協議が成立したものの内容を変更するときは、速やかに、開発行為変更協議申出書に必要な書面及び図面を添えて協議を行わなければならない。

変更協議手続については、上記の変更許可申請の場合に準じるが、協議不要の場合（資金計画の変更等）もあるため、事前に県又は市町の担当部署と打ち合わせを行うこと。

変更届

（1）変更届による場合（軽微な変更該当する場合）

- ① 設計変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更で、次に掲げるもの以外の場合
 - a 予定建築物等の敷地の規模の10分の1以上の増減を伴うもの

- b 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が 1,000 m²以上となるもの
- ② 工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更
- ③ 工事施行者に関する②以外の変更（自己居住用及び 1 ha 未満の自己業務用の開発行為の場合に限る。）
- ④ 工事の着手予定年月日又は完了予定年月日の変更

(2) 変更届の手続

- ① 開発行為の変更届を行おうとする場合は、開発行為変更届（変更に係る事項についての内容を記載した書類及び図書を含む。）を提出すること。
- ② 提出部数 委任市町許可：1部 土木(建築)事務所許可：2部 県建築指導課許可：3部

4 開発行為の廃止（法第 38 条、省令第 32 条）

開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、開発行為に関する工事の廃止の届出書に次に掲げる図書等を添えて提出すること。

a	工事の廃止理由を記載した書面
b	廃止に伴う措置を記載した書面
c	廃止時の土地の状況を明らかにした図面、写真等

- 提出部数 委任市町許可：1部 土木建築事務所許可：2部 県建築指導課許可：3部

5 許可に基づく地位の承継（法第 44 条、法第 45 条）

(1) 一般承継（法第 44 条）

法第 29 条の開発許可又は法第 43 条第 1 項の建築許可を受けた者の相続人その他の一般承継人は、被承継者が有していた当該許可に基づく地位を承継することとなる。

- ① 「一般承継人」とは、相続人、合併後存続する法人又は合併により新たに設立された法人をいう。
- ② 「許可に基づく地位」とは、許可を受けたことによって発生する次のような権利と義務の総体をいう。
 - a 適法に開発行為、建築行為又はこれらに係る用途変更を行う権能
 - b 土地所有者等との間に工事につき同意を得ているという地位
 - c 公共施設の管理者との同意又は協議によって定められている公共施設の設置若しくは変更を行う権能
 - d 工事完了の届出義務又は工事廃止の届出義務
- ③ 被承継人が有していた地位を承継した者は、地位承継届に地位を承継したことを証する書類を添えて提出すること。
- ④ 提出部数 委任市町許可：1部 土木建築事務所許可：2部 県建築指導課許可：3部

(2) 特定承継（法第 45 条）

開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、知事（委任市町長）の承認を受けて当該開発許可に基づく地位の承継を受けることができる。

- ① 「特定承継人」とは、開発許可を受けた者から開発区域内の土地の所有権その他の開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者をいう。
- ② 開発許可に基づく地位については、一般承継に同じ。
- ③ 開発許可に基づく地位の承継を受けようとする者は、次の要件のすべてを満たしていることが必要である。
 - a 当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を適法に施行する権原を取得していること。
 - b 自己用外又は1 ha以上の自己業務用の開発行為の場合にあつては、当初の許可どおりの開発行為を行うために必要な資力及び信用を有していること。
- ④ 地位の承継を受けようとする者は、地位承継承認申請書に次の図書を添えて提出し、承認を受けなければならない。（「第4-3-（1） 開発許可申請書添付書面」参照）

a	開発区域内の土地の所有権、その他開発行為に関する工事を施行する権原を取得したことを証する書類 ・許可を受けた者が開発行為を承継することに同意した書面 ・開発行為の同意書 ・土地の登記事項証明書 ・公図の写し
b	（自己用外又は1 ha以上の自己業務用の場合） 申請者の資力及び信用に関する申告書 資金計画書
c	その他知事が必要と認める図書

○提出部数 委任市町許可：2部 土木建築事務所許可：3部 県建築指導課許可：4部

6 工事完了公告前の建築制限等（法第37条）

- （1）開発許可を受けた開発区域内の土地においては、工事完了公告があるまでの間は建築物を建築し、又は特定工作物を建設することはできない。ただし、次の場合は、この限りではない。
- ① 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し又は建設するとき
 - ② 知事（委任市町長）が支障ないと認めて承認したとき
建築物及び特定工作物（以下「建築物等」という。）の事前着工は、以下の全ての条件を満たす場合に承認される。
 - a 事前着工承認を申請する敷地の位置が道路によって特定できること。
 - b 接続道路から事前着工承認を申請する敷地に至るまでの道路が、避難上及び通行上支障がない形態であり、かつ、幅員が特定できること。
 - c 造成工事に手戻りが生じる理由、公益的施設の建築を目的とする理由又は収用事業による建築を目的とする理由があること。
 - d 主として自己の居住又は自己若しくは自己用外の業務の用に供する目的で行う開発行為であること。
 - ③ 法第33条第1項第14号に規定する同意をしていない者が、その権利の行使として建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき

(2) 申請に必要な図書等

a	建築、建設着工承認申請書
b	承認に係る建築物等の敷地を表示した図面（縮尺500分の1以上）
c	敷地内における建築物又は特定工作物の位置を表示する図面（縮尺500分の1以上）
d	建築物等の各階の平面図（縮尺200分の1以上）
e	建築物等の2面以上の立面図（縮尺200分の1以上）

○提出部数 委任市町許可：2部 土木建築事務所許可：3部 県建築指導課許可：4部

法第37条に基づく承認事例

- 1 事前着工承認を申請する敷地の位置が道路によって特定できること。
事例：敷地の前面道路の側溝が施工済である。
- 2 接続道路から事前着工承認を申請する敷地に至るまでの道路が、避難上及び通行上支障がない形態であり、かつ、幅員が特定できること。
事例：路盤工までが施工済である。
- 3 造成工事に手戻りが生じる理由又は公益的施設の建築を目的とする理由があること。
 - (1) 建築工事によって造成工事の手戻りとなる理由について
 - *認められる例
 - 例1：オンサイト調整池の設置等により、造成工事と建築工事が一体的に行われるもの
 - 例2：建築工事によって、道路以外の公共施設で造成工事に手戻りが生じるもの
 - 例3：建築工事によって、地盤の安全性に影響を与える構造物に手戻りが生じるもの
 - 例4：ゴルフ場であって、茶店等の建築物でコースの造成工事に手戻りが生じるもの
 - 例5：調整池等公共施設の設置に際して、開発区域内で既存建築物を移転する必要があるもの
 - *認められない例
 - 例1：建築工事の際に重機を使用するため、道路の舗装工に手戻りが生じるという理由
 - 例2：建築工事で生じる残土を造成工事で利用するという理由
 - 例3：建築基礎工事によって、道路工事に手戻りが生じるという理由
 - 例4：建築工事によって、見切工に手戻りが生じるという理由
 - (2) 公益的施設の建築を目的とする理由について
 - *認められる例
 - 例1：浄化槽等の開発許可時に公共施設として位置づけられる建築物を建築するもの
 - 例2：国、県又は市町が建築する建築物であるもの
 - (3) 収用事業による建築を目的とする理由について
 - *認められる例
 - 例：主として収用対象となった建築物を建築する目的で行う開発行為であり、建築主が建築物の用途の継続性を確保する必要があるもの
 - *認められない事例
 - 例：主として自己以外の居住の用に供する目的（分譲住宅等）で行う開発行為の一面に建築する場合

7 工事完了届（公区別も可）（法第36条、省令第29条～第31条）

開発許可を受けた工事が完了した場合は、工事完了届出書を提出し、許可権者による工事完了の検査を受ける必要がある。

（1）工事完了届出書の添付書類

a	工事写真
b	公的機関の発行する水質の検査結果の証明書
c	土質試験の結果について記載した書面
d	材料試験の結果について記載した書面
e	開発区域の確定測量図
f	土地利用計画図
g	公共施設管理者の検査済を証する書面※法第32条の同意に関する工事
h	その他

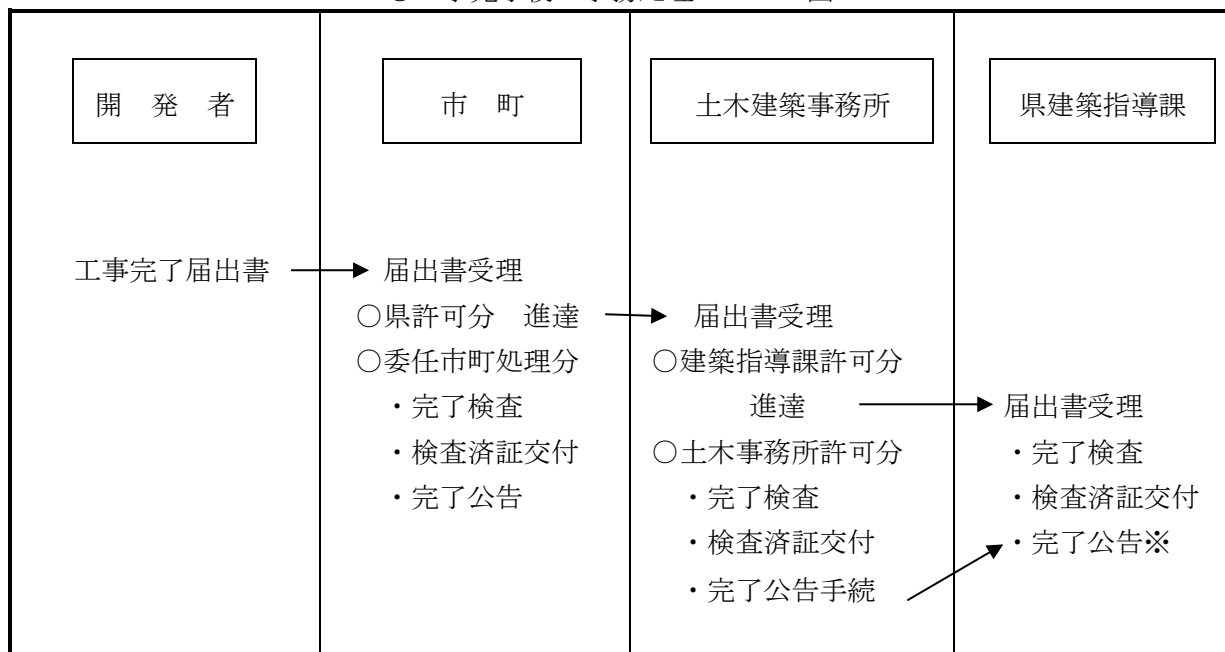
○提出部数 委任市町許可：1部 土木建築事務所許可：2部 県建築指導課許可：3部

（2）工事完了の検査

- ① 事前に公共施設の完了検査を受ける場合は、公共施設工事完了届出書を提出すること。
- ② 工区ごとに完了検査を受ける場合も、公共施設が完了していることが必要である。
- ③ 工事の完了検査に合格した場合は、完了検査済証が交付され、工事の完了公告が行われる。

* 完了検査は、原則として別添「開発許可に係る工事検査要領（案）」に基づき実施されるので、参照すること。

○工事完了後の事務処理のフロー図



（3）完了公告

※完了公告時に必要な書類・・・開発許可書（写）、位置図（広域図）、申請者の事項全部証明書（個人の場合は住民票）、土地利用全部事項証明書、公図、土地利用計画図（確定図）、求積図（確定図）、検査済証（写）

開発許可に係る工事検査要領（案）

（趣 旨）

第1 この要領は、都市計画法に基づく開発行為の許可に係る工事の適正な施工を確保するため、工事の検査について必要な事項を定めるものとする。

（検 査）

第2 検査は、当該開発許可を行った県建築指導課又は土木（建築）事務所において行い、市町及び関係機関の職員の立会を受けるものとする。

2 前項の検査は、申請者及び工事施工者を立会させるものとする。

（検査の種類）

第3 検査は、中間検査及び完了検査とする。

2 中間検査は、工事施工中において、必要と認める場合に、適宜行う検査をいう。

3 完了検査は、都市計画法第36条第2項に規定する検査をいう。

（検査の方法）

第4 施工状況及び施工内容の検査については、設計図書と照合して行う他、別紙「工事検査の方法」によりその適否を検査するものとする。

（工事の手直し等）

第5 検査の結果、工事の全部又は一部が開発許可の内容に適合しないと認めるときは、開発者に対して補修、改造、手直し等の措置を指示するとともに、指示事項に対する措置の完了報告を求めるものとする。

2 申請者から前項に規定する完了報告が提出されたときに、必要と認める場合は、現地確認を行うものとする。

（違反に対する措置）

第6 都市計画法第81条に規定する違反事実がある場合は、同条の規定により必要な措置をとるものとし、その措置が完了したのちにあらためて検査を受けさせるものとする。

（検査の復命）

第7 検査員は、検査を終了したときは、その結果をすみやかに工事検査復命書により報告するものとする。

工事検査の方法

(1) 完成検査

- ① 完了検査の実施にあたっては、施工区域の安全及び機能に重大な影響を及ぼすものを主体に適宜測定する。
- ② この工事検査の方法に含まれないものについては、山口県土木工事施工管理基準を参考とするものとする。
- ③ 検査の結果、設計図書と相違する箇所が発見された場合は、手直工事を指示し、報告を求めるものとする。
ただし、敷地の機能、維持管理上支障をきたさないと認められる軽微なものについては、報告を求めないことができる。
- ④ 基礎工事等工事の進捗により、明視できない工事部分については、工事写真で判定するものとする。
- ⑤ 工事写真及び施工管理資料により、施工状況が確認できない場合は、必要に応じ、破壊検査を行うものとする。
- ⑥ 工種別の検査要点

工種	対象項目	検査の要点	検査方法
整地工事	切盛土工	<ul style="list-style-type: none"> ・ 傾斜部盛土の段切り、盛土巻出し厚 ・ 盛土材料、盛土転圧 ・ 表面排水、湧水処理施設の整備 ・ 法勾配、高さ、犬走り幅員の確保 ・ 法面の保護処理（植生工、モルタル吹付） 	工事写真 現場密度試験報告書 工事写真 目視 目視及び工事写真
擁壁工事	無筋構造物 鉄筋構造物	<ul style="list-style-type: none"> ・ 根入深、勾配、裏込コンクリート、裏込砕石、基礎工の設置 ・ 隅角部の補強 ・ 不等沈下、クラック発生箇所の有無 ・ 水抜工の適切な配置と有効性 ・ 伸縮目地間隔 ・ 鉄筋構造物の配筋及びかぶり ・ 躯体出来形寸法 ・ 地盤改良（地耐力の確認） 	目視及び工事写真 目視及び工事写真 目視 目視 目視 工事写真 工事写真及び検測 施工管理図 地耐力算定資料、地耐力試験結果報告書及び工事写真

工種	対象項目	検査の要点	検査方法
道 路 工 事	幅員及び 道路敷	<ul style="list-style-type: none"> ・有効幅員 ・隅切り長 	検測 検測
	舗 装	<ul style="list-style-type: none"> ・路床、路盤、表層の強度について（CBR試験、K値結果報告） ・路床、路盤、表層の必要厚さの確保 ・路面、縦横断勾配 ・隅角部、側溝、各種人孔蓋との表層すり付け 	密度試験報告書 工事写真及び施工管理資料、抜取り検査 表層（車道、歩道） 1,000㎡未満1ヶ所、 1,000㎡以上は1,000㎡毎 1ヶ所（1ヶ所毎に外観検査用、密度試験用2個採取） 目視及び検測 目視
	路面排水 施設その 他の施設	<ul style="list-style-type: none"> ・規格寸法及び破損の有無 ・L型、U型側溝の仕上り、2次製品の目地モルタル、隅角部の仕上げ ・街渠柵、集水柵の流入口、流出口の取付状況 ・ガードレール、ガードフェンスの設置 	目視及び検測 目視及び工事写真 目視 目視
	本 管	<ul style="list-style-type: none"> ・人孔間の本管の彎曲や不等沈下の有無 ・人孔と本管の接続部の施工状況 ・本管内の目地モルタルの仕上げ ・漏水、湧水の有無 ・管底高及び土破り 	目視 目視 目視 目視 施工管理資料及び工事写真
排 水 工 事	人 孔	<ul style="list-style-type: none"> ・インバートの仕上り ・足掛金具の位置及び仕上り ・蓋及び受枠の設置状況 ・副管の取付位置と仕上り状況 	目視 目視 目視 目視
	その他の 施設	<ul style="list-style-type: none"> ・各種柵（雨水柵、汚水柵）のインバート及び流入口、流出口の仕上り ・取付管曲折部の材質及び仕上り ・取付管、本管の接続方法及び接続部 	目視 目視及び工事写真 目視及び工事写真

工種	対象項目	検査の要点	検査方法
給水 工事	給水施設	・水道事業者の検査規定による	水道事業者の発行する竣工確認書
そ の 他 工 事	公園施設	・公園の面積 ・車止め及び柵等の設置 ・排水施設の整備	用地確定測量図 目視 目視
	消防施設	・所轄消防署の検査規定	所轄消防署の発行する竣工確認書
	調整池	・調整池容量 ・オリフィス、噴水吐の高さ及び形状・寸法 ・防護柵及び注意看板の設置	施工管理図及び検測 検測 目視
	その他	・開発区域、公共施設の境界杭設置	用地確定測量図との照合

- 注) 1 工事写真は、各工事の施工段階及び工事完成後目視できない箇所の施工状況、出来形寸法、品質管理状況を記録すること。また、出来形寸法写真は全体写真及び出来形寸法が判読できる局部写真を添付し、撮影箇所が分かるように整理すること。
- 2 地盤改良については、改良後の地耐力試験を行い、支持力確認のうえ構造物の施工を行うこと。

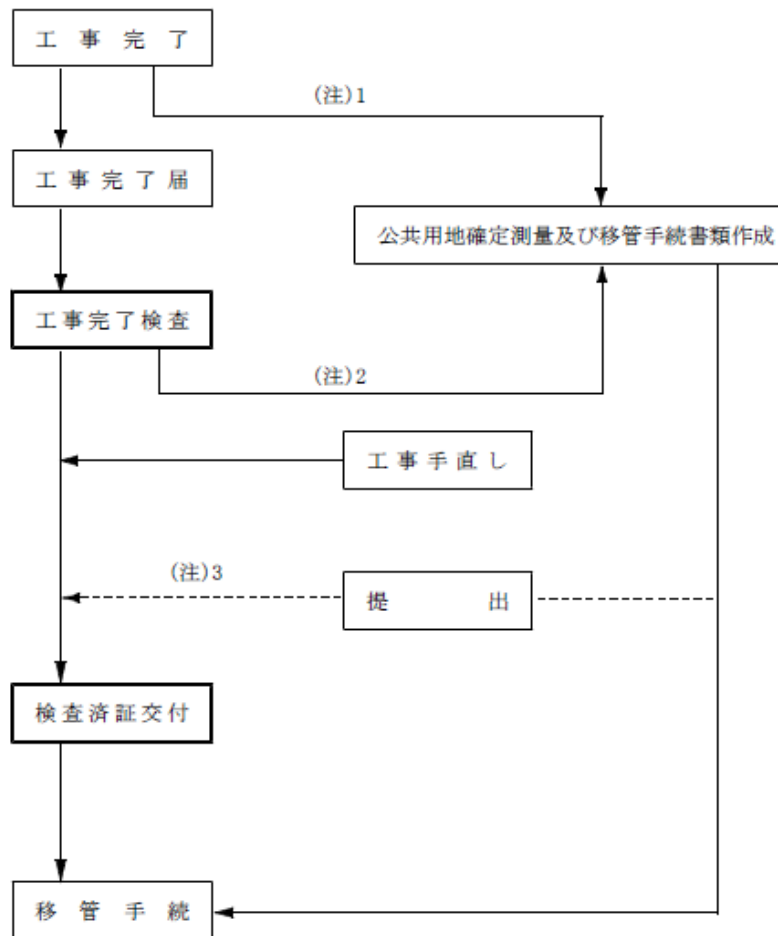
(2) 中間検査

① 中間検査は、工事完了時に表面に現れない、土中構造物や基礎処理等宅地の安全に密接な関連のある工種の中間工程における施工管理状況及び施工区域周辺に影響を及ぼす防災対策について把握することを目的とする。

② 中間検査内容

工種	工種内訳	報告内容	届出資料	検査方法
整地工事	切盛土工	切盛法面勾配 注) 長大法面H=10mを越える場合のみ適用	土質試験報告書(土の単位体積重量、三軸圧縮試験) ボーリング資料(地層、水位)	法面すべりに関する検討資料
		傾斜部盛土の段切り状況	工事写真	目視及び工事写真
道路工事	路床、路盤工、舗装(表層)工	路床、路盤、転圧状況	CBR試験による舗装断面決定資料及び路盤の現場密度資料	現場密度試験報告書、施工管理資料
擁壁工事	無筋構造物 鉄筋構造物	地盤改良 配筋	土質試験、地盤改良計画書、地耐力試験報告書 配筋図	地耐力試験報告書 計測
防災工事	仮設工	仮設防災調整池、落石防止柵、土留柵の設置状況	工事写真	目視及び工事写真

工事完了から検査済証交付までのフロー



- (注) 1 移管手続に必要な公共用地関係の確定測量図を準備する。
- 2 工事完了検査の結果、境界坑関係に一部手直変更が生ずれば、確定測量図を修正しなければならない。
- 3 移管手続に必要な申請図書の提出を、検査済証交付の前に求められることがある。