

第6節 完了検査

都市計画法

(工事完了の検査)

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。

開発許可を受けた者は、開発区域若しくは工区の全部又は公共施設に関する工事が完了した時には、完了届を提出して許可権者の検査を受けなければなりません。

なお、福島市においては、「福島市開発工事完了検査要領」を定め、完了検査に関する事務を行っています。

1 完了検査の時期

本条第1項の規定により、次に掲げる時期が完了検査の時期になります。

- (1) 開発区域全部の工事が完了したとき
- (2) 工区に分けて許可を受けたときは、工区に係る部分の工事の全部が完了したとき
- (3) 公共施設に関する工事が完了したとき

2 完了検査の内容

許可権者は、開発許可を受けた者から工事完了の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（許可に付された条件を含みます。）に適合しているかどうかを検査しなければなりません。この場合、排水管の埋立工事、盛土工事、構造物の基礎工事等完成後に明視できないものについては、工事写真、工事中の現地立会等により行うことになります。

なお、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ないと認めるときは、工事の手直し等必要な措置を求め、手直し写真又は現地立会により確認をします。

3 完了公告

工事完了検査の結果、工事の内容が開発許可の内容に適合すると認めたときは、許可権者は、検査済証を交付するとともに、速やかに当該工事が完了したことを公告しなければなりません。

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もまた、検査完了後でなければ開始することが事実上できないため、結果として工事完了公告が遅れることが予想されます。

このため、許可権者は公共施設管理者との連絡調整を緊密にし、工事完了検査手続と公共施設の

帰属手続を併行的に進める必要があります。

公共施設の用に供する土地の帰属手続に関しては、当該開発行為に関する工事の完了に際して、当該土地の帰属に係る嘱託登記に必要な登記承諾書、印鑑証明書等を帰属する地方公共団体等に提出する必要がありますので、正当な理由がなく必要な登記承諾書等を提出しない場合等にあつては、一時工事完了検査の実施を保留する場合があります。

工事完了に伴う建築制限（法第 37 条）の解除、公共施設の管理（法第 39 条）、公共施設の用に供する土地の帰属（法第 40 条）等の法律効果は公告があつて初めて発生します。

よつて、完了公告があるまで当該開発区域内における建築ができません。また公共施設に供する土地の帰属は完了公告の翌日とされていることから、完了公告があるまで帰属はできません。