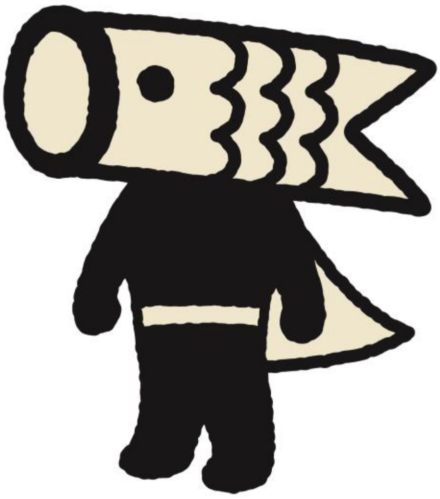
開発行為に関する工事の留意点及び完了検査・中間検査のご案内



（TM）こいのぼりマン

加須市役所　建築開発課

令和６年４月１日

― 目次 ―

１．開発行為に関する工事の留意点・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ １

２．完了・中間検査の工程・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ２

３．完了検査の内容・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ３

４．中間検査の内容・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ６

５．工事検査における過去の主な指摘事項・・・・・・・・・・・・・・・・・ ８

１．開発行為に関する工事の留意点

開発許可を受けた区域は、公告前建築の承認を受けた場合を除き、完了検査を受けて、工事完了の公告がされるまで、建築工事を始めることはできません。

開発許可の条件を遵守し、特に以下の事項に留意しながら、開発行為に関する工事を実施してください。

Ⅰ　工事に着手したときは、速やかに工事着手届を提出してください。
また、工事の現場には、見やすい箇所に開発行為の許可標識を設置してください。

Ⅱ　完了検査時に目視や実測による確認ができない施行箇所については、必ず、施行状況等を写真に記録しておいてください。また、写真は寸法等が明確に判断できるようにスタッフやリボンテープをあてて、撮影してください。

◎具体的な撮影箇所例

（１）擁壁の配筋状況（鉄筋ピッチ、本数、鉄筋のかぶりなど）

（２）擁壁の寸法（基礎の幅や厚さ、縦壁の長さ、根入の長さなど）、裏込砕石の施工状況

（３）雨水処理対策（トレンチ、浸透桝等）の砕石、施工状況、使用材料など

Ⅲ　境界杭は、以下の材料を用いて移動しない堅固なものとしてください。また、境界杭の杭頭は、境界が明確にわかるように矢印表示のものや十字表示のものを用いてください。

（１）コンクリート製品等移動しない堅固なもの

（２）コンクリート製品等での境界杭を設置することが困難な岩盤や堅固な構造物等の箇所でやむを得ない場合は、金属製の足付プレート
※プラスチック製品の境界杭は設置を認めていません。

Ⅳ　擁壁の高さ、構造や開発区域等に変更が生じる場合は、事前に建築開発課開発指導担当と協議してください。

２．完了・中間検査の工程

Ⅰ　開発許可を受けた方は、開発区域内の開発行為に関する工事が完了したときは、工事完了届出書を提出し、工事完了検査を受けなければなりません。

（都市計画法第３６条）

Ⅱ　工事完了検査の工程

許可　※許可書交付

⇓

工事着手

☆工事着手届出書提出

⇓

☆中間検査依頼書提出

中間検査の実施

⇓

☆工事完了届出書提出

完了検査の実施

⇓

検査済証の交付

⇓

工事完了公告

※中間検査については、工事全体の完了後では適切な検査が行うことができないなど、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。

詳しくは、建築開発課開発指導担当にお問い合わせください。

3.完了検査の内容

Ⅰ　工事完了検査の実施日の調整

基本的に工事完了届出書の提出後に、完了検査の検査日程を調整します。

Ⅱ　開発行為に関する工事が完成した時に提出する書類

（１）提出部数　２部

①　工事完了届出書
②　開発行為許可通知書写し
③　工事着手届出書の写し
④　付近見取り図（案内図）住宅地図等に方位及び位置を明記
⑤　公図の写し（区域を朱書き、方位、縮尺、申請地及び隣地の地番・地目を記入）
⑥　配置図（土地利用計画図）区域朱囲い、道路（幅員、市道番号等、幅員 4m 未満の場合は法第４２条第２項道路か否か)、縮尺記入、公共施設表示
⑦　確定測量図（実測）必ず実測に基づいて作成、作成者の記名、区域朱囲い、面積（小数第２位)、点間距離（小数第３位)、縮尺、杭の種類等記入
⑧　工事完了写真　鮮明な写真（全景を入れる）

Ⅲ　工事完了検査時に用意するもの

（１）書類関係

①　開発行為許可通知書（副本）
②　工事施工（記録）写真（着工前、施工中、完成） 各種構造物の寸法がわかるように、スタッフ、ポール等の測定器具を当て、寸法が読みとることが出きるように撮影すると共に、撮影箇所、撮影年月日、構造物の内容等を記入した黒板を提示して撮影してください。
③　道路の路盤等の試験結果(砂置換法による土の密度試験、平板載荷試験等)
④　アスファルトの抽出試験データ
⑤　骨材の試験成績表
⑥　使用した材料等の品質管理資料・カタログ等
⑦　使用した排水施設の材料等の仕様書関係等

（２）検査器具

①　スチールテープ（５０m 以上）及びコンベックス(５m 程度)
②　光波測距機(こうはそくきょき：必要に応じて)
③　下げ振り
④　レベル、スタッフ、ポール
⑤　水糸、スコップ、鶴嘴(つるはし)

⑥ コアカッター(アスファルト舗装工事がある場合)
⑦ テーブル等(図面を広げ書類審査ができる大きさ及び場所を確保)
⑧ U 字溝の蓋等をあける器具等(フック等)
⑨ 鏡(枝付)、懐中電灯等

Ⅳ 工事完了検査受検前に行う必要事項

（１）許可書の内容どおりに現場が施工されているか確認する。

（変更点がある場合は、早めに開発指導担当と協議してください。変更手続が必要になる場合があります。）

（２）工事施工(記録)写真の整理

◎工事施工（記録）写真の撮影方法

区　域	・工事着工前の全景 ・工事着工後の全景
道　路	・路床の状況 ・上層路盤、下層路盤の厚さと転圧状況（水系を張り路床高から仕上げレベルがわかる写真、上層と下層路盤の厚さがわかる写真、上層路盤高から舗装仕上げ面レベルの寸法がわかる写真) ・路盤の試験状況 ・路面の縦横断勾配の状況、幅員、延長の計測（検査時に確認できる） ・舗装厚等の確認（コア抜きの状況）
擁　壁	・支持地盤(床堀)の状況 ・基盤砕石の厚さ及び転圧状況 ・躯体の配筋状況(リボンテープ又はスタッフを当てて撮影) ・止水板の設置状況 ・裏込砕石の状況(水抜き穴の有る部分のみではなく、全面に施工) ・支持杭又は地盤改良の状況
雨水対策	・浸透トレンチ管の寸法と材料 ・浸透トレンチ管の浸透層の状況(４号砕石の厚さ及び幅) ・浸透トレンチ管の敷設の状況 ・浸透桝の寸法と材料 ・浸透桝敷設状況及び浸透層の状況(４号砕石の厚さ及び幅) ・調整池等の設置状況等 ・オーバーフロー管、オリフィス管の設置状況等
排　水	・雑排水経路状況 ・浄化槽、マンホール、インバート桝、溜桝等の設置状況 ・一次放流先等の接続、補修状況

その他	・境界杭の設置状況（コンクリート杭の根巻き等） ・ごみ集積所の設置状況（基礎、配筋等の状況） ・公園、広場等の設置状況（出入口、植栽、ベンチ等） ・盛土３０ｃｍ毎の転圧状況（ローラー等の使用状況） ・防火水槽等の設置状況 (地盤の状況、砕石の厚さ及び転圧状況、躯体の配筋状況等)

（３）各種試験結果の整理

（４）法第３２条協議(市町村)に伴う協議事項の確認及び道路法第２４条に基づく検査等

（５）消防施設等の消防署の検査

（６）開発道路等の長尺Ｕ字溝に測点を明記

Ⅴ　工事完了検査の主な検査内容

（１）確定測量図等に基づく区域の確認

（２）境界杭の確認

（３）擁壁の施工状況の確認

（４）造成計画の施工状況の確認

（５）開発道路の幅員及び舗装工の確認

（６）排水施設、排水経路の施工状況確認

（７）雨水流出抑制施設の施工状況確認

（８）その他工程ごとの工事施工状況(目視できない箇所は工事写真)の確認

Ⅵ　検査の立会者

（１）申請者又は代理人、設計者、工事施工者

（２）境界の杭間距離（周り間）を計測するのに当たり、２名程度補助員も立ち合わせてください。

4.中間検査の内容

Ⅰ　中間検査の日程の調整

基本的に中間検査依頼書の提出後に、中間検査の検査日程を調整します。

Ⅱ　中間検査が必要な工程

（1）擁壁等(切土で高さ２ｍを超えるがけ又は盛土で高さが１ｍを超えるがけ)の基礎工の着手時(地盤改良若しくは杭基礎完了時又は土工事(擁壁基礎の支持地盤)完了時)及び配筋工の完了時

（2）開発道路の路盤工の完了時

（3）橋梁の基礎工(地盤改良若しくは杭基礎工完了時又は土工事(橋梁基礎の支持地盤)完了時)及び配筋工完了時

Ⅲ　中間検査の依頼時に提出する書類

（1）提出部数　２部

①　中間検査依頼書
②　開発行為許可通知書の写し
③　工事着手届出書の写し
④　付近見取図(案内図) 住宅地図等に方位及び位置を明記
⑤　配置図（土地利用計画図）区域朱囲い、道路（幅員、市道番号等、幅員4m未満の場合は法第４２条第２項道路か否か)、縮尺記入、公共施設表示
⑥　工事写真鮮明な写真（指定工程に達したことがわかる写真)

Ⅳ　中間検査時に用意するもの

（1）書類関係

①　開発行為許可通知書(副本)
②　工事施工（記録）写真（着工前、施工中、完成） 各種構造物の寸法がわかるように、スタッフ、ポール等の測定器具を当て、寸法が読みとることができるようにするとともに、撮影箇所、撮影年月日、構造物の内容等を記入した黒板を提示して撮影してください。
③　道路路盤等の試験結果（砂置換法による土の密度試験結果、平板載荷試験等)
④　骨材の試験成績表
⑤　使用した材料等の品質管理資料・カタログ等
⑥　擁壁基礎地盤、路床、路盤、舗装等の試験結果等

（２）検査器具

①　スチールテープ（５０ｍ以上）及びコンベックス（５ｍ程度）
②　下げ振り
③　レベル、スタッフ、ポール
④　水糸、スコップ、つるはし
⑤　テーブル等（図面を広げ書類検査ができる大きさ及び場所を確保）
⑥　砂置換法等（載荷試験）による検査器具一式
⑦　鏡（枝付）、懐中電灯等

（３）その他

開発道路等の長尺Ｕ字溝に測点を明記

Ⅴ　中間検査の主な検査内容

◎擁壁等

（１）支持地盤の状況

（２）地業（砕石等）工事の締め固め状況

（３）基礎杭の施行状況（杭の配列、杭長、杭種、支持層の確認等）

（４）配筋の施行状況（鉄筋径、間隔、鉄筋かぶり厚さ、必要に応じた鉄筋のﾐﾙｼｰﾄ等）

（５）擁壁勾配（間知ブロック積み等の場合）

（６）開発区域境界線等の確認

◎開発道路

（１）路床の状況

（２）上層路盤、下層路盤の厚さの確

（３）砂置換法等（又は載荷試験）による密度試験と試験結果の確認

（４）側溝等の敷設状況

（５）道路幅員、延長の計測

（６）道路レベル（完了時）等の確認

◎橋梁配筋

（１）配筋の施行状況（鉄筋径、間隔、鉄筋かぶり厚さ、必要に応じ鉄筋のﾐﾙｼｰﾄ等）

Ⅵ　検査の立会者

（１）申請者又は代理人、設計者、工事施工者

5.工事検査における過去の主な指摘事項

◎ 区域におけるもの

（１）境界杭	○設備が不備のもの ・確定測量図の表示と現地の杭が違うもの(杭種が違う) ・杭表示の不備なもの(＋がー等にあっている頭のポイントが不明確) ・杭がぐらぐらしていたもの(杭固めしていない)
（２）確定測量図	○現地と確定測量図の寸法が不合しているもの (対策) ① 布テープで検測すると誤差が大きいので、スチールテープで計測する。 ② 杭間の高低差が生じないように、ピンポール等を利用して計測する。 ③ 杭を設置した後に測量し作成する。 （誤差の許容範囲） ・平地：２０m未満　　１０mm、 ２０m以上　　１／２０００以下
（３）工作物	○開発区域外に突出（土留め、擁壁、基礎等）しているもの
（４）越境	○開発区域の土留め等が区域外に傾斜しているもの
（５）整地等	○整地されていないもの ○盛土等で土にコンクリート殻等が混じっていたもの ○土留めのブロック鉄筋がむき出しになり危険なもの （対策）鉄筋の先の安全対策を講じる。 (鉄筋を折り曲げる又はキャップを設置する等)

◎ 工事（記録）写真におけるもの（写真は、工事の部位ごとに撮影する。）

（１）寸法及び施行状況等	○コンベックスを当てて撮影したため、写真では寸法の数値が読めないもの （対策）スタッフ若しくはリボンテープ（以下スタッフ等）を当てて撮影する。 ○擁壁等の基礎寸法、配筋の寸法、裏込砕石の状況等がわからないもの （対策）スタッフ等を当てて撮影する。 ○雨水流出抑制施設の敷砂、砕石の寸法等、施工状況がわからないもの （対策）スタッフ等を当てて撮影する。

	○路盤の厚さが判らないもの （対策）スタッフ等を当てて撮影する。 ○擁壁の裏込砕石が不明、裏込砕石が流出しないような対応がされていない （対策）上面から砕石を入れる前と中間まで入れた状況及び最終状況を撮影する。 擁壁の裏込め砕石が不明なもの （対策）綱等若しくは流出しない程度の砕石等置く。 ○基礎の支持地盤の種類が不明なもの （対策）仮定した地盤かどうか確認し、鋤取り状況（支持地盤）を撮影しておく。
（２）使用材料	○使用材料が不明なもの （対策）使用材料ごとに撮影する。
（３）越境	○開発区域の土留め等が区域外に傾斜しているもの
（４）試験結果	○記録が不十分なもの （対策）砂置換試験等の状況を撮影する。

◎ 試験成績表等の資料が整理されていないもの
（１）カタログ等が整理不足
（２）各種材料の試験結果が整理不足

◎ 現地と開発行為許可書と相違しているもの
（１）境界ブロック（土留め）の厚さ等が違うもの
（２）道路幅員が違うもの
（３）区画が違うもの
（４）擁壁の構造が違うもの
（５）雨水排水経路及び雨水排水施設の構造等が違うもの
（６）公園、広場及びごみ置き場の構造が違うもの
（７）造成高が違うもの

◎ 雨水排水工事の施工状況が不備なもの
（１）最終桝のオーバーフロー管の設置不備のもの
（対策）浸透トレンチ管等における砕石（浸透部分）により上部に設置する。
（２）浄化槽までの流入前はインバート仕様、流入後はすべて泥ダメ仕様で施工
雨水流出抑制施設の雨水桝はすべて泥ダメ仕様で施工
（対策）泥ダメ１５０ｍｍ確保されるようにする。
（３）排水桝の間隔の過長
（対策）排水管の内径の１２０倍以内に排水桝を設置する。

（4）透水シートが施行されてないもの
（5）浸透トレンチ管の砕石が不備、延長不足、貯留断面不足なもの
（6）浸透井戸、浸透桝の機能がなされているもの
（7）調整池のオリフィス管の断面、構造等が違うもの