

東京における自然の保護と回復に関する条例

# 開発許可の手引



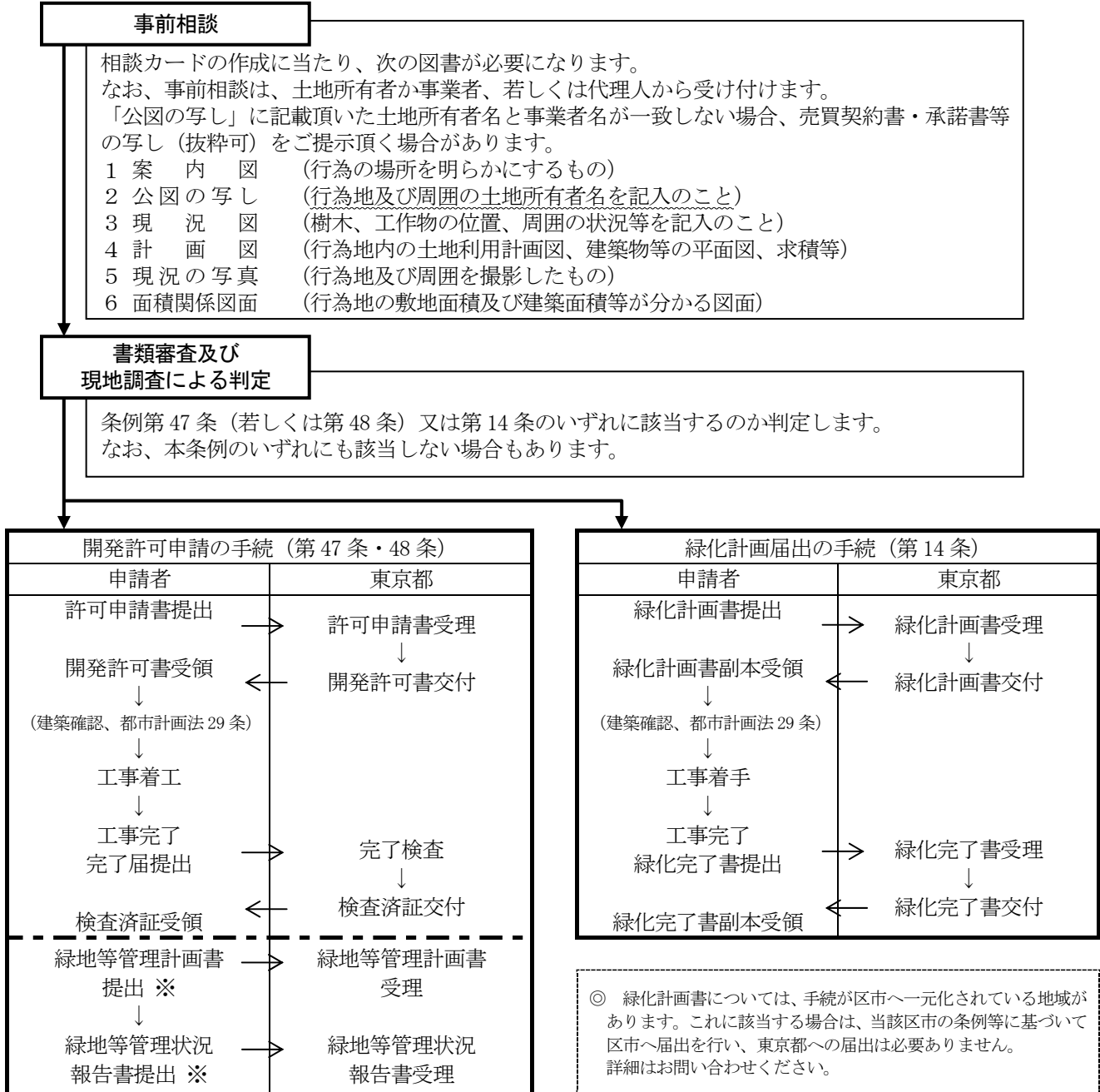
東京都環境局

## 開発許可・緑化計画の届出の手順

都内で1,000平方メートル（国及び地方公共団体が有する敷地では250平方メートル）以上の敷地で開発や建築等を行う場合、「東京における自然の保護と回復に関する条例」（以下本手順書において「条例」という。）の第47条（若しくは第48条）又は第14条に基づき、自然の保護と回復を図るために「開発許可」申請や「緑化計画」の届出が必要となります。

緑化計画の届出は、開発許可に該当しない開発等で、かつ敷地面積1,000平方メートル（国及び地方公共団体が有する敷地では250平方メートル）以上の案件が対象となります。

本条例の手続は次の手順で行ってください。



※ 地元自治体に帰属する緑地は除く。

	開発許可<第47・48条>許可申請	緑化計画<第14条>届出
担当区域及び窓口	① 23区、島しょでの許可及び協議対象行為 ② 多摩地域での3万㎡以上の許可対象行為及びアセスメント手続に関する開発行為 (②の許可対象行為は審議会に諮るので、上記の手続とは異なります。)	東京都環境局自然環境部緑環境課指導担当 東京都新宿区西新宿2-8-1 第二本庁舎22階中央 TEL:03-5321-1111 (代表) FAX:03-5388-1379 TEL:03-5388-3455 (直通)
	多摩地域での許可及び協議の対象行為 (ただし、上記②を除く。)	東京都多摩環境事務所自然環境課指導担当 東京都立川市錦町4-6-3 東京都立川合同庁舎3階 TEL:042-521-4809 (直通) FAX:042-522-9511

## 開発許可制度の概要

### 【開発許可を必要とする行為】

市街化区域などの甲地域で3,000平方メートル、風致地区や市街化調整区域などの乙地域で1,000平方メートル以上の規模で次のいずれかに該当する土地で、条例に定める行為※1を行う際は都知事の許可が必要です。

- ① 行為地の区域の総面積の3分の1以上の面積が自然地※2である土地
- ② 一団で1,000平方メートル以上の自然地を含む土地

※1 条例に定める行為…建築物等の新改増築、道路の建設、駐車場、資材置場等の建設など。

※2 自然地…樹林地、草地、農地、池沼又はこれらに類する状態にある土地をいいます。

### 【開発許可等の要件】

- ① 既存樹木等の保護の検討に必要な調査が行われ、既存樹木等をそのまま残し又は行為地内において移植することについて適正な検討を行う必要があります。
- ② 条例及び条例施行規則で定める緑化基準を満たしている必要があります。

### 【開発許可における緑化の内容】

地上部、建築物上及び接道部において一定規模以上の緑化が必要となります。緑化率については、地域区分（甲地域、乙地域）、行為内容及びその規模によって異なります（詳細は手引本文7ページを参照）。また、行為内容によっては公共的緑地が必要となります。

植栽本数については、（実際に植栽した緑化面積に対して）10平方メートルあたり高木1本＋中木2本＋低木3本以上必要となります。

### 【自然環境調査及び自然環境保全計画書の作成について】

開発行為地が1万平方メートル以上の場合、又は都知事が必要と認めた場合は、開発行為地及びその周辺における自然環境調査及び自然環境保全計画書の作成が必要な場合があります。

### 【違反行為について】

許可なく開発に着手した場合、及び許可条件に違反して開発を行った場合、知事は中止命令又は原状回復命令等を命じることができます。これら命令に違反した者は6か月以下の懲役又は30万円以下の罰金に処されます。

### 【東京都自然環境保全審議会について】

開発面積が3万平方メートル以上の場合、東京都自然環境保全審議会に付議するため、手続内容及び緑化内容等が上記内容と異なることがありますのでご注意ください。

## 目 次

開発の規制について	1
1 許可を必要とする行為	2
2 協議を必要とする行為	5
3 許可等の要件	6
4 申請に当たって	10
5 許可申請書及び添付図書の作成要領	21
6 書類の記入例	24
(1) 許可申請書	
(2) 計画概要書	
(3) 既存樹木等保護検討書	
(4) 緑地等管理計画書	
(5) 緑地等管理状況報告書	
(6) 緑地計画図	
7 標識の掲示	31
8 許可を受けた行為を変更する場合	32
9 地位の承継が生じた場合	33
10 許可を受けた行為を廃止する場合	34
11 許可を受けた行為を一時休止する場合	34
12 中止命令等	35
13 報告及び検査等	35
14 完了届	35
15 緑地等の維持管理義務	36
16 開発行為の完了後に再び開発行為を行う場合	37
17 丘陵地における適正開発のための指導指針	38
(参考1) 「みどりのフィンガープランとは」	
(参考2) 自然地におけるゴルフ場開発計画に対する指導指針	
18 様式	42
許可申請書、委任状、承諾書、計画概要書、既存樹木等保護検討書、完了届出書、 緑地等管理計画書、緑地等管理状況報告書、変更許可申請書	
条例及び同施行規則	51

(5) 切土、盛土等について

① 切土

ア 法面の勾配等については、土質、切土高（法肩と法尻の高低差の合計）、地形、気象及び近傍にある既往の法面の形状等を勘案し、現地に適合した安全なものとしてください。（表1）。

イ 環境に与える影響を軽減し、かつ、土砂災害を防止するため、③に示す必要な措置を講じてください。

ウ 小段を緑化する際は、行為地の環境に適合した緑化手法を選択し、成木時に3メートル以上生長する樹木を使用してください。また、東京都環境局作成の「植栽時における在来種選定ガイドライン（東京都環境局）」を基本として樹種を選定し、環境省選定の「我が国の生態系等に被害を及ぼす恐れのある外来種リスト（生態系被害防止外来種リスト）」掲載種は使用しないでください。

表1

地山の土質	切土高	法面勾配（小段の幅は除く）	法面保護	小段
砂利・砂及び岩塊まじり土、関東ローム層等	5m以上	35° (1:1.43)以下	種子吹き付けによる早期緑化を図ること。吹き付け種子については、原則として、現地に適した在来種を使用すること。	切土高5mごとに幅1.5m以上の小段、又は切土高10m毎に幅3m以上の小段を設置すること。
採石行為に伴う最終残壁及び硬岩・軟岩等	10m未満	60° (1:0.58)以下	風化岩等で緑化可能な岩質の場合、種子吹き付けによる早期緑化を図ること。吹き付け種子については、原則として、現地に適した在来種を使用すること。	—
	10m以上			切土高10mごとに、幅3m以上の小段を設置すること。

② 盛土

ア 埋立

(ア) 使用する土壌は、産業廃棄物等の混入がなく、含水率の低いものとしてください。

(イ) 法面の勾配等については、盛土材料、盛土高（法肩と法尻の高低差の合計）、地形、気象及び近傍にある既往の法面の形状等を勘案し、現地に適合した安全なものとしてください（表2）。

(ウ) 滑りや緩みによる沈下、又は崩壊するおそれがある場合は、盛土を行う前に、地盤の段切りや排水施設の設置等の措置を講じてください。

(エ) 環境に与える影響を軽減し、かつ土砂災害を防止するため、③に示す必要な措置を講じてください。

(オ) 小段を緑化する際は、行為地の環境に適合した緑化手法を選択し、成木時に3m以上生長する樹木を使用してください。また、東京都環境局作成の「植栽時における在来種選定ガイドライン（東京都環境局）」を基本として樹種を選定し、環境省選定の「我が国の生態系等に被害を及ぼす恐れのある外来種リスト（生態系被害防止外来種リスト）」掲載種は使用しないでください。

表2

盛土高	法面勾配	法面保護
5 m未満	30° 以下 (1:1.7)	種子吹き付けによる早期緑化を図ること。吹き付け種子については、原則として、現地に適した在来種を使用すること。
5 m以上		盛土高 5m ごとに幅 2m 以上の小段を設置し、盛土高 15m ごとに幅 4m 以上の小段を設けること。又は、盛土高 3m 毎に幅 1.5m 以上の小段を設置し、盛土高 15m ごとに幅 3m 以上の小段を設けること。法面は、種子吹き付け等による緑化を図ること。吹き付け種子については、原則として、現地に適した在来種を使用すること。

### イ おおむね 1 年以内の土砂の堆積

- (ア) 行為施工中におおむね 1 年以内で、土砂等を堆積又は仮置きする場合は、法面勾配は表 2 に準じてください。
- (イ) 法面保護のための緑化は行わなくてよいが、おおむね 1 年を超える場合は、アに掲げるとおりとします。
- (ウ) 保安施設については、行為期間中の安全が確保できるよう③に準じて必要な措置を講じてください。

## ③ 保安施設

### ア 排水施設

雨水の処理に当たっては、降雨により周辺への被害を及ぼすことのないよう、十分な能力及び構造を有する安全上支障のない排水施設を設置してください。

### イ 調整池

降雨によって洪水等の災害が発生するおそれがある場合、次の（ア）から（エ）までの基準を満たす十分な能力及び構造を有する調整池を設置してください。

- (ア) 調整池の容量は、下流における流下能力を考慮の上、30 年確率で想定される雨量強度における施工中及び施工後のピーク流量を施工前のピーク流量以下にまで調節できるものであること。
- (イ) 余水吐の能力は、コンクリートダムにあっては 100 年確率で想定される雨量強度におけるピーク流量の 1.2 倍以上、フィルダムにあってはコンクリートダムのその 1.2 倍以上のものであること。
- (ウ) 洪水調整の方式は、原則として自然放流式であること。
- (エ) 一時的な行為については、施工中の洪水における雨量強度を 3 年確率とし、上記 3 項目に準じた機能を果たす施設を設置すること。

### ウ よう壁

- (ア) 土地の改変行為に伴い、山腹及び盛土面が崩壊するおそれのある場合、又は土留め施設を必要とする場合は、堅固で十分な耐久力を有するよう壁を設置してください。
- (イ) よう壁は、鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造、又は間知石練積み造その他の練積み造であり、かつ安定計算を行ってください。安全率は 1.5 以上とします。

## エ 沈砂池

流出し、又は放流する雨水に土砂が混入し、下流域の水質を悪化させるおそれがある場合は、次の基準を満たす十分な能力及び構造を有する堆砂施設を設置してください。

- (ア) 沈砂池の容量は、流出する土砂を十分に堆積させることのできるものであること。
- (イ) 沈砂池の構造は、堆積した土砂をしゅんせつすることのできるものであること。
- (ウ) 沈砂池の構造は、堅固で十分な耐久力を有するものであること。
- (エ) 調整池と沈砂池は別に設けることを原則とする。ただし、地形等の条件から兼ねることを余儀なくされる場合、堆砂量と貯水量を十分検討した上で、堆砂施設を設けること。
- (オ) 一時的な行為については、施工中の雨水について上記4項目に準じた機能を果たす施設を設置すること。

## オ えん堤類

土地の改変に伴い相当量の土砂が流出又は崩壊し、下流地域に災害を発生させるおそれがある場合、あらかじめ堅固で十分な耐久力を有するえん堤を設置してください。えん堤の位置は、原則として調整池及び沈砂池の上部とし、施工中及び行為終了後、改変した土地が安定するまでの期間、流出する土砂を貯砂し得るものとしてください。

なお、えん堤類の構造については、「治山技術基準解説」（日本治山治水協会）によるものとします。

東京における自然の保護と回復に関する条例（抜粋）  
（平成12年東京都条例第216号）

（開発の許可）

第四十七条 樹林地、草地、農地、池沼等の自然地を含む千平方メートル以上の規則で定める土地において、第一号から第七号までの用に供するため、又は第八号若しくは第九号の行為により、土地の形質を変更する行為を行おうとする者は、あらかじめ知事の許可を受けなければならない。ただし、都市計画法第七条第一項の規定により定められた市街化調整区域、保全地域等の地域を除く規則で定める地域にあつては、三千平方メートル以上とする。

- 一 建築物その他の工作物を新築し、改築し、又は増築すること（次号から第七号までに該当するものを除く。）
  - 二 住宅を建築すること。
  - 三 ゴルフ場、運動場その他これらに類する屋外運動競技施設を建設すること。
  - 四 遊園地その他これに類する屋外娯楽施設を建設すること。
  - 五 道路（道路交通法（昭和三十五年法律第五号）第二条第一項第一号に規定する道路をいう。）を建設すること。
  - 六 駐車場、資材置場又は作業場を建設すること。
  - 七 墓地（墓地、埋葬等に関する法律（昭和二十三年法律第四十八号）第二条第五号に規定する墓地をいう。）を建設すること。
  - 八 鉱物を掘採し、又は土石を採取すること。
  - 九 土砂等（埋立て又は盛土の用に供する物で、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和四十五年法律第三十七号）第二条第一項に規定する廃棄物以外のものをいう。）による埋立て及び盛土（第一号から前号までに該当するものを除く。）をすること。
- 2 知事は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、前項の許可を行うものとする。
- 一 前項の許可の申請に係る行為において、規則で定めるところにより、既存樹木等の保護について検討されていること。
  - 二 前項の許可の申請に係る行為が、規則で定める緑地等の基準に適合していること。
  - 三 前項の許可の申請の手続が、規則の規定に違反していないこと。
- 3 知事は、第一項の許可のうちその許可に係る土地の面積が三万平方メートル以上であるものについて、その土地における行為に係る許可をしようとするときその他知事が特に必要があると認めるときは、あらかじめ第十二条第一項の東京都自然環境保全審議会の意見を聴かなければならない。
- 4 知事は、第一項の許可に当たっては、自然の保護と回復のために必要な限度において、条件を付することができる。
- 5 国の機関若しくは地方公共団体が行う行為（第一項の土地の形質を変更する行為をいう。以下この項において同じ。）又は都市計画法による都市計画事業の施行として行う行為若しくは土地区画整理法（昭和二十九年法律第一百十九号）による土地区画整理事業の施行として行う行為は、同項の許可を受けることを要しない。この場合において、その国の機関、地方公共団体又は都市計画法第五十九条第四項に定める都市計画事業の施行をしようとする者若しくは土地区画整理法第四条若しくは第十四条に定める土地区画整理事業の施行をしようとする者は、その行為を行おうとするときは、あらかじめ知事に協議しなければならない。

（開発の許可の特例）

第四十八条 前条の規定にかかわらず、前条第一項第一号から第七号までの用に供するため、又は第八号若しくは第九号に掲げる行為により土地の形質を変更する行為（以下「開発行為」という。）を行おうとする者は、次の各号のいずれかに定める場合においては、あらかじめ知事の許可を受けなければならない。

- 一 開発行為を行おうとする土地（以下「行為地」という。）に隣接する土地（以下「隣接地」という。）において行われた開発行為が完了した日から起算して三年を経過する日前に、当該行為地において開発行為を行おうとする場合で、当該行為地の所有者と隣接地の所有者が同一（規則で定める同一と認められる場合を含む。）であり、かつ当該行為地と隣接地とを合わせた土

地（以下「開発区域」という。）が規則で定める要件を満たしているとき。

- 二 隣接地において行われた開発行為と一体と認められる開発行為で規則で定めるものを、行為地において行おうとする場合で、当該行為地における開発行為が、隣接地における開発行為が完了した日から起算して三年を経過する日前に行われ、かつ開発区域が規則で定める要件を満たしているとき。
- 2 知事は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、前項の許可を行うものとする。
- 一 前項の許可の申請に係る行為において、規則で定めるところにより、既存樹木等の保護について検討されていること。
  - 二 前項の許可の申請に係る行為が、規則で定める緑地等の基準に適合していること。
  - 三 前項の許可の申請の手続が、規則の規定に違反していないこと。
- 3 前条第三項から第五項までの規定は、第一項の許可について準用する。この場合において、「第一項の許可」とあるのは「第四十八条第一項の許可」と、「土地の面積」とあるのは「開発区域の面積」と、「第一項の土地の形質を変更する行為」とあるのは「第四十八条第一項の土地の形質を変更する行為」と読み替えるものとする。（変更の許可）

第四十九条 第四十七条第一項又は前条第一項の許可を受けた者で、行為の規模その他の規則で定める事項を変更しようとするものは、あらかじめ、知事の許可を受けなければならない。ただし、規則で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

- 2 知事は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、前項の許可を行うものとする。
- 一 前項の許可の申請に係る行為において、規則で定めるところにより、既存樹木等の保護について検討されていること。
  - 二 前項の許可の申請に係る行為が、規則で定める緑地等の基準に適合していること。
  - 三 前項の許可の申請の手続が、規則の規定に違反していないこと。
- 3 第四十七条第三項及び第四項の規定は、第一項の許可について準用する。この場合において、「第一項の許可」とあるのは、「第四十九条第一項の許可」と読み替えるものとする。

（標識の掲示）

第五十条 第四十七条第一項、第四十八条第一項又は前条第一項の許可（以下「開発の許可等」という。）を受けた者は、当該開発の許可等に係る土地内の公衆の見やすい場所に、開発の許可等に係る行為が完了するまでの間、氏名又は名称その他の規則で定める事項を記載した標識を掲示しなければならない。

- 2 前項の標識を掲示した者は、第五十四条第一項により中止を命じられたとき、又は開発の許可等に係る行為を完了し、若しくは廃止したときは、速やかに当該標識を撤去しなければならない。（廃止の承認）

第五十一条 開発の許可等を受けた者は、当該開発の許可等に係る行為を途中で廃止しようとするときは、あらかじめ、原状回復等の計画書を添えてその旨を知事に届け出て、承認を得なければならない。（休止の届出等）

第五十二条 開発の許可等を受けた者は、当該開発の許可等に係る行為を二月以上休止しようとするときは、あらかじめ、その旨を知事に届け出なければならない。休止を解除したときも、同様とする。

2 開発の許可等を受けた者は、前項の休止をするときは、土砂のたい積、崩壊又は流出等の災害の発生等による自然破壊が生じないよう、十分な対策を行わなければならない。（完了の届出等）

第五十三条 開発の許可等を受けた者は、当該開発の許可等に係る行為が完了したときは、完了した日から起算して十四日以内に完了届を提出しなければならない。

- 2 知事は、前項の完了届が提出されたときは、開発の許可等の内容に適合すると認めるときは、速やかに完了検査済証を同項の規定による提出をした者に交付しなければならない。（中止命令等）



第五十四条 知事は、自然の保護と回復のため必要があると認めるときは、第四十七条第一項、第四十八条第一項若しくは第四十九条第一項の規定に違反した者又は第四十七条第四項（第四十八条第三項及び第四十九条第三項の規定により準用される場合を含む。）の規定により許可に付せられた条件に違反した者に対して、その違反行為の中止を命じ、又は相当の期限を定めて、原状回復を命じ、若しくは原状回復が著しく困難である場合に、これに代わるべき措置をとるべき旨を命ずることができる。

2 知事は、前項の規定により中止又は原状回復若しくは原状回復に代わるべき措置を命じたときは、開発の許可等に係る土地内に規則で定める事項を記載した標識を設置することができる。

（緑地等の管理義務）

第五十五条 開発の許可等を受けた者は、規則で定めるところにより、開発の許可等により確保された緑地等（以下この条において「緑地等」という。）の維持その他の必要な管理に係る事項を記載した計画書（以下「緑地等管理計画書」という。）を作成し、規則で定める期間内に、知事に提出しなければならない。

2 前項の規定により緑地等管理計画書を提出した者（以下「緑地等管理計画書提出者」という。）は、規則で定める期間、当該緑地等管理計画書に基づき、緑地等を適切に管理しなければならない。

3 緑地等管理計画書提出者は、規則で定めるところにより、緑地等管理計画書に基づいて実施した緑地等の管理の状況について記載した報告書（以下「緑地等管理状況報告書」という。）を作成し、規則で定める期間内に、知事に提出しなければならない。

4 前二項の規定は、売買その他の事由により、第一項の開発の許可等に係る土地を管理する権原として規則で定めるもの（以下「管理権原」という。）が移転したときは、適用しない。

5 管理権原を有する者は、規則で定める期間内に当該管理権原が移転し、他の者が当該管理権原を有することとなったときは、緑地等管理計画書の写しを、当該管理権原を有することとなった者に交付するよう努めなければならない。

6 第二項の場合を除くほか、管理権原を有する者は、緑地等管理計画書の内容を勘案すること等により、緑地等の適切な管理に努めなければならない。

（勧告）

第五十五条の二 知事は、緑地等管理計画書を提出しない者に対して、当該緑地等管理計画書を提出することを勧告することができる。

2 前項の規定は、緑地等管理状況報告書の提出について準用する。（適用除外）

第五十六条 第四十七条及び第四十八条の規定は、次の各号に掲げる行為については、適用しない。

一 自然環境保全法第十七条ただし書若しくは第二十五条第四項の許可に係る行為、同法第十七条第五項第二号若しくは第二十五条第十項第二号若しくは第三号に掲げる行為若しくは同法第二十一条第一項（同法第三十条において準用する場合を含む。）の協議に係る行為又は第二十二条第三項若しくは第二十四条の許可に係る行為、第三十条第一項第二号若しくは第三号に掲げる行為若しくは第三十二条第一項の協議に係る行為

二 自然公園法第二十条第三項若しくは第二十一条第三項の許可に係る行為、同法第二十条第九項第四号若しくは第二十一条第八項第四号に掲げる行為若しくは同法第六十八条の協議に係る行為又は東京都自然公園条例第十二条第一項の許可に係る行為若しくは同条第六項第三号に掲げる行為

三 自然公園法第四十三条第一項の規定により締結された風景地保護協定に基づいて同項第一号の風景地保護協定区域内で行う行為であって、同項第二号若しくは第三号に掲げる事項に従って行うもの又は東京都自然公園条例第十八条第一項の規定により締結された風景地保護協定に基づいて同項第一号の風景地保護協定区域内で行う行為であって、同項第二号若しくは第三号に掲げる事項に従って行うもの

四 都市緑地法（昭和四十八年法律第七十二号）第十四条第一項の許可に係る行為、同条第八項の協議に係る行為又は同条第九項第一号若しくは第三号に掲げる行為

五 森林法第三十四条第二項（同法第四十四条において準用する場合を含む。）の許可に係る行為又は同項第一号若しくは第六号（同法第四十四条において準用する場合を含む。）に掲げる場合に行う行為

六 自然環境保全法又は第二十一条による保全事業の施行として行う行為

七 自然公園法又は東京都自然公園条例による公園事業の施行として行う行為

八 農業、林業又は漁業の用に供する建築物その他の工作物の建築の用に供するために行う行為（都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成十二年東京都条例第二百五号）第二条第七号に規定する工場又は同条第八号に規定する指定作業場の建築の用に供するために行う行為及び土砂の搬入を伴う行為を除く。）

九 非常災害のために必要な応急措置として行う行為

## 東京における自然の保護と回復に関する条例施行規則（抜粋） （平成13年 東京都規則第39号）

（開発許可の対象となる土地）

第五十条 条例第四十七条第一項に規定する規則で定める土地は、次の各号のいずれかに該当するものをいう。

一 行為地の区域の総面積の三分の一以上の面積が自然地（樹林地、草地（建築物その他の工作物の除却後、五年以上経過して自然が回復していると認められる土地を含む。）、農地、池沼又はこれらに類する状態にある土地をいう。以下同じ。）である土地

二 一団で千平方メートル以上の自然地を含む土地

（開発許可の対象となる地域の区分）

第五十一条 条例第四十七条第一項ただし書に規定する規則で定める地域（以下「甲地域」という。）は、次に定める区域を除く地域とする。

一 都市緑地法（昭和四十八年法律第七十二号）第十二条第一項に規定する特別緑地保全地区

二 森林法第二十五条第一項若しくは第二項若しくは第二十五条の二第一項若しくは第二項に規定する保安林又は同法第四十一条第一項若しくは第三項に規定する保安施設地区

三 自然環境保全法（昭和四十七年法律第八十五号）第十四条第一項に規定する原生自然環境保全地域又は同法第二十二条第一項に規定する自然環境保全地域

四 条例第十七条第一項に規定する保全地域

五 自然公園法（昭和三十二年法律第六十一号）第五条第一項に規定する国立公園又は同条第二項に規定する国定公園

六 東京都自然公園条例（平成十四年東京都条例第九十五号）第五条第一項に規定する都立自然公園

七 首都圏近郊緑地保全法（昭和三十九年法律第一百号）第三条第一項に規定する近郊緑地保全区域

八 都市計画法第五条第一項に規定する都市計画区域以外の区域

九 都市計画法第七条第一項に規定する市街化調整区域又は同法第八条第一項第七号に掲げる風致地区

2 行為地（条例第四十八条第一項の許可の場合は開発区域をいう。）が、甲地域及び乙地域（前項第三号から第九号までに定める区域（同項第三号及び第四号の区域にあつては普通地区、同項第五号及び第六号の区域にあつては普通地域に限る。）をいう。以下同じ。）の両地域にまたがる場合は、当該行為地のうち過半の面積を占める地域の区分を当該行為地の地域の区分とみなす。ただし、当該行為地の乙地域に存する部分の面積が千平方メートル以上あるときは、その地域の区分は乙地域とする。

（開発の許可等の要件）

第五十二条 条例第四十七条第二項、第四十八条第二項及び第四十九条第二項の規定による既存樹木等の保護の検討は、当該検討に必要な調査が行われ、当該調査の結果に基づき、当該既存樹木等をそのまま残し、又は行為地（条例第四十八条第一項の許可の場合（同項の許可を受けた者が条例第四十九条第一項の許可を受けようとする

る場合を含む。)は開発区域をいう。以下この条において同じ。)内において移植することについて適正な検討が行われていることとする。

2 条例第四十七条第二項、第四十八条第二項及び第四十九条第二項に規定する規則で定める緑地(樹木で覆われた土地又は池沼若しくは湿地等をいう。以下同じ。)等の基準は、次に掲げるとおりとする。

一 行為地(条例第四十八条第一項の許可の場合(条例第四十八条第一項の許可を受けた者が条例第四十九条第一項の許可を受けようとする場合を含む。以下この条において同じ。)は開発区域をいう。)及びその周囲の状況から判断して、土地の利用並びに施設の計画及び工事の施行方法等が、自然の保護と回復につき、十分に配慮されたものであること。

二 土地の造成、地表の舗装等土地の形質の変更が必要最小限であり、かつ地形に順応したものであること。

三 切土、盛土、一時的な土砂のたい積又は調整池等の排水施設、えん堤若しくはよう壁等の設置を行う場合は、それらが適正に行われ、土砂等の崩落、汚濁水の発生等による被害が生じるおそれのないものであること。

四 雨水等の地下浸透について十分に配慮されていること。

五 行為地内に現存する良好な土壌が確保され、植栽の土壌として利用されていることについて十分な配慮がなされていること。

六 動植物の生息又は生育について適正な配慮がなされていること。

七 次に掲げるそれぞれの緑地の確保及び緑化が行われていること。

イ 別表第五の上欄に掲げる対象行為の区分及び同表の中欄に掲げる面積の区分に応じ、それぞれ同表の下欄に掲げる当該区域(条例第四十七条第一項の許可(条例第四十七条第一項の許可を受けた者が、受けようとする条例第四十九条第一項の許可を含む。)にあっては当該行為地を、条例第四十八条第一項の許可(条例第四十八条第一項の許可を受けた者が、受けようとする条例第四十九条第一項の許可を含む。)にあっては開発区域をいう。)における面積以上の面積の緑地を確保すること。この場合において、接道部の緑化にあっては、別表第三の上欄に掲げる区分に応じ、同表の下欄に掲げる数値を接道部の長さに乗じて得た長さ以上について緑化を行うこと。ただし、通行の便その他の事情により接道部の緑化に支障があると認められる場合はこの限りでない。

ロ 開発行為に伴う建築物等の建築に当たっては、別表第四の上欄に掲げる区分に応じ、同表の下欄に掲げる面積以上の建築物上の面積について樹木、芝、草花等の植栽による緑化を行うこと。

(許可申請)

第五十三条 条例第四十七条第一項又は第四十八条第一項に規定する許可を受けようとする者(以下「申請者」という。)は、許可申請書(第十四号様式)を知事に提出しなければならない。

2 前項の許可申請書には、計画概要書(第十五号様式)、既存樹木等保護検討書(第十五号様式の二)及びその他の図書を添付しなければならない。

3 申請者は、当該開発行為が公共施設(都市計画法第四条第十四項に定めるものをいう。)の管理に影響を及ぼすと認められる場合は、第一項の許可申請書に、その公共施設の管理者の同意書を添付しなければならない。

4 行為地の土地の所有者以外の者が申請を行う場合は、第一項の許可申請書に、申請者が開発行為を行う権利を有する者であることを示す図書を添付しなければならない。

(協議の手続等)

第五十四条 条例第四十七条第五項に定める協議に当たっては、第五十二条の規定の例による。

2 前項の協議においては、前条第一項から第三項までの規定を準用する。この場合において、同条第一項中「許可を受けようとする者(以下「申請者」という。)」とあるのは「協議をしようとする者(以下「協議者」という。)」と「許可申請書(第十四号様式)」とあるのは「協議書」と、同条第二項中「許可申請書」とあるのは「協議書」と、「計画概要書(第十五号様式)」とあるのは「計画概要書」と、同条第三項中「申請者」とあるのは「協議者」と、「許可申請書」とあるのは「協議書」と読み替えるものとする。(行為地と隣接地の所有者が同一と認められる場合)

式)」とあるのは「協議書」と、同条第二項中「許可申請書」とあるのは「協議書」と、「計画概要書(第十五号様式)」とあるのは「計画概要書」と、同条第三項中「申請者」とあるのは「協議者」と、「許可申請書」とあるのは「協議書」と読み替えるものとする。(行為地と隣接地の所有者が同一と認められる場合)

第五十五条 条例第四十八条第一項第一号(同条第三項において準用する条例第四十七条第五項の場合を含む。)に規定する規則で定める同一と認められる場合は、次に掲げるとおりとする。

一 行為地の所有者が、隣接地の所有者である株式会社の発行済株式の総数の過半数に当たる株式を保有する場合

二 隣接地の所有者が、行為地の所有者である株式会社の発行済株式の過半数に当たる株式を保有する場合

三 行為地の所有者が国又は地方公共団体であり、隣接地の所有者が当該国又は地方公共団体が法令等に基づき基本財産の過半を出資している法人である場合

四 隣接地の所有者が国又は地方公共団体であり、行為地の所有者が当該国又は地方公共団体が法令等に基づき基本財産の過半を出資している法人である場合

(開発区域の許可対象要件)

第五十六条 条例第四十八条第一項第一号及び第二号に規定する規則で定める要件とは、甲地域においては三千平方メートル以上、乙地域においては千平方メートル以上の面積の土地で、かつそれぞれの土地の中に、その面積の三分の一以上の面積に相当する自然地又は一団で千平方メートル以上の自然地を含む場合とする。(行為地と隣接地の開発行為が同一と認められる場合)

第五十七条 条例第四十八条第一項第二号に規定する一体と認められる開発行為で規則で定めるものは、次に掲げるとおりとする。

一 店舗若しくは共同住宅のための駐車場又は工場のための資材置場若しくは作業場等隣接地における開発行為により設置された施設と機能の上で相互に関連し、一体となっている施設を設置するための開発行為

二 墓地の拡張、土砂等の埋立行為地の拡張等隣接地における開発行為と同種の開発行為であり、かつ隣接地における開発行為により設置された管理棟、出入口、通路、調整池等の施設を共用する開発行為

(変更許可を必要とする事項)

第五十八条 条例第四十九条第一項に規定する規則で定める事項は、次に掲げるとおりとする。

一 開発行為の規模の変更

二 開発行為の着手年月日の変更(着手予定日から五年以上遅延する場合に限る。)

三 土地の形質を変更する範囲の拡大

四 切土又は盛土法のり面のこう配、高さ、位置、調整池等の排水施設、えん堤、よう壁等の設計内容の変更

五 雨水等の地下浸透施設の浸透能力の変更(浸透能力を低下させる場合に限る。)

六 行為地内に現存する良好な土壌の保全及び利用の計画の変更(良好な土壌量が減少する場合に限る。)

七 動植物の生息又は生育に対する適正な対策に関する計画の変更

八 緑地(第六十条第七号に規定する植栽緑地を除く。)の配置及び規模(緑地の規模を縮小する場合に限る。)、樹種、樹木の本数(樹種、樹木の本数が減少する場合に限る。)並びに緑地の配置等の施工及び管理計画等の変更

(変更許可申請)

第五十九条 条例第四十九条第一項に規定する許可を受けようとする者は、変更許可申請書(第十六号様式)を知事に提出しなければならない。

2 前項の変更許可申請書には、第五十三条第二項に規定する図書のうち当該変更に係るものを添付しなければならない。

3 第一項の場合において、変更する開発行為が公共施設の管理に影響を及ぼすと知事が認めるときは、同項の変更許可申請書に、その公共施設の管理者の同意書を添付しなければならない。

4 行為地の土地の所有者以外の者が申請を行う場合は、第一項の変

更許可申請書に、同項の申請をする者が開発行為を行う権利を有する者であることを示す図書を添付しなければならない。

(変更許可を要しない軽微な変更)

第六十条 条例第四十九条第一項に規定する規則で定める軽微な変更は、次に掲げるとおりとする。

- 一 行為の着手年月日の変更（着手予定日から五年以内の場合に限る。）及び完了予定年月日の変更
- 二 建築物その他の工作物、運動場、娯楽施設等の配置、規模、形状等の変更（第五十八条各号に規定する変更許可を必要とする場合を除く。）
- 三 土地の形質を変更する範囲の縮小
- 四 雨水等の地下浸透施設の浸透能力の向上
- 五 行為地内に現存する良好な土壌の保全及び利用計画の変更（良好な土壌量が増加する場合に限る。）
- 六 開発行為の施行方法の変更（第五十八条に規定するものを除く。）
- 七 修景施設として認められる植栽緑地の形状、樹種又は位置の変更
- 八 緑地（前号に規定する植栽緑地を除く。）の配置及び規模の変更（緑地の規模を増加する場合に限る。）、樹木の本数（本数を増加する場合に限る。）

(処理期間)

第六十一条 知事は、第五十三条第一項及び第五十九条第一項の申請書の提出があった場合においては、その申請書が提出された日から二月以内に、その申請に対する処分を決定し、許可の処分をするときはその旨を、不許可の処分をするときはその理由を申請した者に通知するものとする。

- 2 知事は、第五十三条第一項及び第五十九条第一項の申請書の提出があった場合において、前項の期間内に同項の処分をすることができない合理的な理由があるときは、その理由が存続する間、同項の期間を延長することができる。この場合においては、同項の期間内に、申請をした者に対して、その旨及び期間を延長する理由を通知するものとする。

(標識)

第六十二条 条例第五十条第一項に規定する規則で定める事項は、次に掲げる事項とする。

- 一 許可年月日及び許可番号
- 二 工事の予定期間
- 三 許可を受けた行為の目的及び内容
- 四 行為地（条例第四十八条第一項の許可の場合は開発区域をいう。以下この条及び第六十六条において同じ。）の範囲を示す地番又は名称
- 五 行為地の面積
- 六 許可を受けた者の住所、氏名及び連絡先
- 七 工事を行う者の住所、氏名及び連絡先
- 八 現場責任者の氏名及び連絡先

- 2 前項の事項を記載した標識は、第十七号様式によるものとする。

(廃止の承認申請)

第六十三条 条例第五十一条の規定により廃止の承認を受けようとする者は、廃止承認申請書（第十八号様式）を知事に提出しなければならない。

- 2 前項の申請書には、原状回復等計画書（第十九号様式）その他の図書を添付しなければならない。
- 3 知事は、第一項の廃止承認申請書の提出があった場合において、その原状回復等の計画及び施行方法が、自然の保護と回復の面から適正なものであると認められるときは、廃止を承認しなければならない。

(休止等の届出)

第六十四条 条例第五十二条の規定により休止又は休止の解除（以下「休止等」という。）の届出をしようとする者は、休止（解除）届出書（第二十号様式）を知事に提出しなければならない。

- 2 前項の届出書には、土砂のたい積、崩壊又は流出等の災害の発生等による自然破壊への対策を示す図書（休止の場合に限る。）を添付しなければならない。

(完了の届出)

第六十五条 条例第五十三条に規定する完了届は、第二十一号様式による。

- 2 前項の届出書には、次の図書等を添付しなければならない。

- 一 完了図
- 二 緑地の一覧（緑地面積を示す図書を含む。）
- 三 写真（緑地の状態がわかるもの）

(緑地等管理計画書の届出)

第六十五条の二 条例第五十五条第一項に規定する緑地等管理計画書は、第二十一号様式の二によるものとする。

- 2 条例第五十五条第一項の規則で定める期間は、開発の許可等に係る行為が完了した日から起算して三十日間とする。
- 3 条例第五十五条第二項及び第五項の規則で定める期間は、同条第一項の規定により緑地等管理計画書を提出した日から起算して一年間とする。
- 4 条例第五十五条第三項に規定する緑地等管理状況報告書は、第二十一号様式の三によるものとする。
- 5 条例第五十五条第三項の規則で定める期間は、同条第一項の規定により緑地等管理計画書を提出した日から起算して一年を経過した日から起算して二月間とする。
- 6 条例第五十五条第四項の規則で定める権原は、所有権、賃借権及び地上権とする。

(標識)

第六十六条 条例第五十四条第二項に規定する事項は、次に掲げるものとする。

- 一 命令の内容
- 二 命令の対象となる者の住所及び氏名
- 三 命令の対象となる行為
- 四 行為者の住所及び氏名
- 五 行為地における命令の範囲

- 2 前項の事項を記載した標識は、第二十二号様式による。

(地位の承継届)

第六十七条 条例第四十七条第一項、第四十八条第一項又は第四十九条第一項の許可を受けた行為の完了前に相続、合併、分割その他の理由により当該許可を受けた者の地位を承継した者は、地位の承継届出書（第二十三号様式）を知事に提出しなければならない。

## 開発許可に係る監視指導指針の策定について

### 1 監視指導指針策定の必要性

- (1) 開発許可や変更許可を受けずに開発行為を行った事業者や許可条件に違反した事業者に対しては、自然保護条例第 54 条により、都は、中止命令、原状回復命令、原状回復に代わる措置命令の行政処分を課することができる。
- (2) 土砂災害の未然防止と早期の自然再生を図るためには、これらの違反事業者に対し、適時適切に、行政処分や行政指導を行う必要がある。
- (3) このため、新たに、(仮称) 開発許可に係る監視指導指針を策定する。

### 2 指針の主な項目・内容(案)

監視指導指針に定める主な項目・内容の案は、次のとおりとする。

- ① 監視指導の基本的な方向
  - ・ 行政、事業者の役割分担
- ② 監視指導計画の策定
  - ・ 監視指導計画を策定し、計画的に実施
- ③ 監視指導の実施態勢
  - ・ 巡視態勢の強化
  - ・ 残土処分場等のある自治体との連携
- ④ 監視指導の重点事業・重点項目
  - ・ 残土処分場の設置その他の土砂埋立事業を中心に、監視指導を実施
- ⑤ 立入検査
  - ・ 検査時のポイント等を記載
  - ・ チェックシートによる確認
  - ・ 立入検査時の記録の保管
- ⑥ 行政指導・行政処分
  - ・ 違反事実を現認したら行政指導（口頭・文書）
  - ・ 再三の行政指導でも是正しない場合には、行政処分
  - ・ 行政処分を行った場合には、必要に応じ処分事実の公表
  - ・ 行政処分への違反があったら、刑事告発を検討