

# 三鷹市まちづくり条例（抜粋）

平成8年3月29日条例第5号

最終改正：令和7年12月26日条例第5号(令和7年12月26日施行)

## 第1章 総則

### （目的）

第1条 この条例は、三鷹市基本構想（以下「基本構想」という。）に掲げる基本目標の実現を図るため、三鷹市（以下「市」という。）のまちづくりについて必要な事項を定めることにより、総合的かつ計画的なまちづくりを推進することを目的とする。

### （まちづくりの基本理念）

第2条 この条例によるまちづくりの基本理念は、市、市民及び事業者（以下「市民等」という。）が、相互の理解、信頼及び協力のもとに高環境及び高福祉の都市づくりをめざし、自然と人間の調和を図りながら、人間主体の都市を協働で創造するものである。

2 市民は、安全でうるおいのある快適な環境を実現するためのまちづくりに参加する権利と責任を有する。

### （定義）

第3条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- （1） 市民 市内に住所を有する者、居住する者及び通勤し、又は通学する者並びに市内の土地又は建築物の所有者、占有者及び利害関係人をいう。
- （2） 事業者 市内における市街地の整備、開発、解体又は保全に係る事業を行う団体及び個人をいう。
- （3） 地区計画等 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「都計法」という。）第12条の4第1項各号に掲げる計画をいう。
- （4） 建築協定 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「建基法」という。）第4章に定める建築協定をいう。

### （市の責務）

第4条 市は、まちづくりに関する調査及び研究を行うとともに、基本的かつ総合的な計画を策定し、これを実施しなければならない。

2 市は、前項に規定する計画の策定及びその実施に当たっては、市民の意見を反映するよう努めなければならない。

### （市民の責務）

第5条 市民は、自らの創意と工夫によりまちづくりを推進し、安全でうるおいのある快適な環境の実現に努めなければならない。

### （事業者の責務）

第6条 事業者は、安全でうるおいのある快適な環境の実現に努めるとともに、市が実施する施策に協力しなければならない。

2 事業者は、その事業活動によって良好な環境を損なわないよう、自らの責任と負担において必要な措置を講じなければならない。

### （防災のまちづくりの推進）

第7条 市民等は、震災等の災害から生命及び身体の安全を守るため、防災のまちづくりを推進しなければならない。

### （福祉のまちづくりの推進）

第8条 市民等は、すべての人が建築物及び都市施設を安全かつ円滑に利用できるようにするため、福祉のまちづくりを推進しなければならない。

### （都市景観の形成）

第9条 市民等は、三鷹の歴史、風土及び文化に配慮した良好な都市景観を形成しなければならない。

【中略】

## 第4章の2 大規模土地取引行為等の届出

(大規模土地取引行為の届出)

第23条の2 市の区域内における3,000平方メートル以上の土地に関する所有権、地上権若しくは賃借権又はこれらの権利の取得を目的とする権利（以下「土地に関する権利」という。）の移転又は設定（対価を得て行われる移転又は設定に限る。）を行う契約（予約を含む。以下「大規模土地取引行為」という。）を締結して土地に関する権利を移転しようとする者（以下「大規模土地所有者等」という。）は、大規模土地取引行為の日の6月前までに、土地に関する事項について、規則で定めるところにより、大規模土地取引行為届出書を市長に提出しなければならない。

(大規模土地取引行為の届出に係る土地利用に対する要望)

第23条の3 市長は、前条の規定による届出のうち、5,000平方メートル以上の大規模土地取引行為において、当該届出に係る土地利用について、総合計画その他まちづくりに関する計画に照らして必要があると認めるときは、当該届出を行った者に対し、当該届出に係る土地利用について、要望を行うことができる。

- 2 前項の規定により要望を受けた者は、前条の規定に基づき大規模土地取引行為により土地に関する権利を取得（予約を含む。）しようとする者に対し、当該要望の内容を伝達しなければならない。

(大規模土地利用構想の届出)

第23条の4 市の区域内における5,000平方メートル以上の開発事業（第24条に規定する開発事業をいう。以下この条において同じ。）を行おうとする者（以下「大規模開発事業者」という。）は、規則で定めるところにより、開発事業に係る基本事項を記載した大規模土地利用構想届出書を市長に提出しなければならない。

- 2 前項の大規模土地利用構想届出書は、次の各号に掲げる場合に依じて、当該各号に定める時期までに提出するものとする。

- (1) 大規模土地取引行為を経て前項に規定する開発事業を行う場合 当該大規模土地取引行為により土地に関する権利を移転する日の3月前までであって、かつ、開発事業に係る事業計画の変更が可能な時期
- (2) 大規模土地取引行為を経ないで前項に規定する開発事業を行う場合 当該開発事業に係る事業計画の変更が可能な時期

(大規模土地利用構想に対する要望及び調整)

第23条の5 市長は、前条の規定による大規模土地利用構想届出書の提出があった場合において、当該届出の内容について、総合計画その他まちづくりに関する計画に照らして必要があると認めるときは、大規模開発事業者に対し、当該届出の内容を総合計画その他まちづくりに関する計画に適合させるために必要な要望及び調整を行うことができる。

(大規模土地利用助言者)

第23条の6 市長は、良好なまちづくりを推進するため、大規模な土地利用に関し、専門的な知識を有する者を大規模土地利用助言者として置くことができる。

- 2 大規模土地利用助言者は、市長の求めに応じ、次に掲げる事項に対し、技術的支援又は助言を行うものとする。

- (1) 第23条の2に規定する大規模土地取引行為届出書における要望に係る事項
- (2) 第23条の4第1項に規定する大規模土地利用構想届出書における要望に係る事項
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

- 3 前2項に定めるもののほか、大規模土地利用助言者に関し必要な事項は、市長が別に定める。

## 第5章 開発事業及び解体事業

(開発事業及び解体事業)

第24条 次の各号に掲げる事業（以下「開発事業」という。）のいずれかの事業に関する工事

の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者（開発事業に係る施設で営業を行おうとする者が定まっている場合は、その者を含む。以下「開発事業者」という。）は、市長が別に定めるところにより、公共施設及び公益的施設を設置するとともに、当該開発事業の施行に関し必要な事項を遵守しなければならない。ただし、国又は地方公共団体等が行う開発事業で、法令に特別の定めがあるもの及び建基法第85条に規定する仮設建築物の建築については、この限りでない。

- (1) 都計法第4条第12項に規定する開発行為（以下「開発行為」という。）で、開発区域の面積が500平方メートル以上のもの
  - (2) 高さが10メートルを超える建築物（都計法第8条第1項第1号に規定する第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域にあつては、軒の高さが7メートルを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物。以下同じ。）の建築。ただし、主として、自己の居住の用に供する住宅の建築を除く。
  - (3) 共同住宅又は長屋の建築で、戸数が15以上のもの
  - (4) 宅地造成等規制法の一部を改正する法律（令和4年法律第55号）による改正前の宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）第2条第2号に規定する宅地造成で、土地の面積が500平方メートル以上のもの
  - (5) 商業施設（小売店、飲食店、興行場その他規則で定めるものに限る。以下同じ。）の新設又は増設（既存施設の全部又は一部の用途を変更する場合を含む。以下「新增設」という。）で、一の建築物（一の建築物として規則で定めるものを含む。以下同じ。）において、その建築物内の店舗面積（営業を行うための店舗の用に供される床面積をいう。以下同じ。）の合計が500平方メートル以上のもの
  - (6) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第15条第1項に規定する産業廃棄物処理施設並びに都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成12年東京都条例第215号）第2条第7号に規定する工場及び同条第8号に規定する指定作業場の新增設で、一の施設（一の施設として規則で定めるものを含む。）において、その施設内の作業場面積（製造、加工、作業、保管、処分等の用に供される面積をいう。）の合計が500平方メートル以上のもの
  - (7) 前各号に掲げるもののほか、特に市長が必要と認めるもの
- 2 同一の開発事業者又は同一の土地所有者等が、一の開発事業（一の開発事業として規則で定めるものを含む。）の完了の日の翌日から起算して1年以内に、隣接する区域で行う開発事業については、従前の開発事業とあわせたものを一の開発事業とみなして前項の規定を適用する。ただし、市長が一の開発事業とみなすことが適当でないと認めるときは、この限りでない。
- 3 次の各号に掲げる事業（以下「解体事業」という。）のいずれかの事業に関する解体工事（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第1条第3号に規定する構造耐力上主要な部分の全部又は一部を取り壊す工事をいう。以下同じ。）の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自ら解体工事をする者（以下「解体事業者」という。）は、当該解体事業の施行に関し必要な事項を遵守しなければならない。ただし、市長が緊急に解体工事を実施する必要があると認める場合は、この限りでない。
- (1) 高さが10メートルを超える建築物の解体。ただし、主として、自己の居住の用に供する住宅の解体を除く。
  - (2) 共同住宅又は長屋の解体で、戸数が15以上のもの
  - (3) 商業施設の解体で、一の建築物において、その建築物の延べ面積が500平方メートル以上のもの
  - (4) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律第15条第1項に規定する産業廃棄物処理施設並びに都民の健康と安全を確保する環境に関する条例第2条第7号に規定する工場及び同条第8号に規定する指定作業場の解体で、一の建築物において、その建築物の延べ面積が500平方メートル以上のもの

(環境配慮指針等)

第25条 市長は、開発事業者が開発事業を行うに当たり、生活環境、文化的環境、自然環境及び地球環境（以下「環境」という。）の保全、回復及び創出を図るために配慮すべき事項その他の事項を環境配慮指針として定めるものとする。

2 市長は、環境配慮指針を定め、又は変更したときは、速やかに、これを公表するものとする。

3 開発事業者は、開発事業を行うに当たり、環境配慮指針に基づき、環境との調和、環境への負荷の低減その他必要な措置を自ら積極的に講じなければならない。

(事前協議)

第26条 開発事業者は、第24条第1項の公共施設及び公益的施設の設置並びに当該開発事業の施行に関し必要な事項について、規則で定めるところにより、事前協議書を市長に提出し、協議しなければならない。

2 開発事業者は、前項の事前協議書の内容に変更が生じたときは、規則で定めるところにより、速やかに事前協議変更届出書を市長に提出しなければならない。

3 事前協議書及び事前協議変更届出書は、都計法第29条の規定による開発行為の許可、建基法第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による確認その他これらに類する法令に基づく許可等の申請を行う前に提出するものとする。

(解体事業計画)

第26条の2 解体事業者は、解体事業を行おうとするときは、当該解体事業に係る計画について、規則で定めるところにより、解体事業計画書を市長に提出しなければならない。

(標識の設置)

第27条 開発事業者又は解体事業者（以下「開発事業者等」という。）は、開発事業又は解体事業（以下「開発事業等」という。）を行おうとするときは、当該開発事業等により影響を受ける市民に開発事業等に係る計画の周知を図るため、当該開発事業等予定地の見やすい場所に、規則で定めるところにより、標識を設置しなければならない。ただし、市長が標識の設置を省略することに相当な理由があると認めるときは、この限りでない。

2 開発事業者等は、前項の規定により標識を設置したときは、その旨を規則で定めるところにより、市長に届け出なければならない。

3 開発事業者等は、第1項の規定により設置した標識の内容に変更が生じたときは、速やかに当該標識の内容を訂正するとともに、規則で定めるところにより、市長に届け出なければならない。

(説明会の実施等)

第28条 開発事業者は、開発事業を行おうとするときは、当該開発事業に係る計画内容について、説明会等の方法により、三鷹市開発事業に係る紛争の調整に関する条例（平成7年三鷹市条例第31号）第2条第4号に規定する近隣関係住民（以下「近隣関係住民」という。）に説明しなければならない。ただし、市長が説明会等を省略することに相当な理由があると認めるときは、この限りでない。

2 解体事業者は、解体事業を行おうとするときは、当該解体事業に係る計画内容について、説明会等の方法により、当該解体事業の事業敷地境界線から20メートルの水平距離の範囲内又は当該解体事業の事業敷地境界線から当該解体事業に係る建築物等の高さの2倍の水平距離の範囲内のいずれか広い範囲内にある土地の所有権又は建築物に関する所有権若しくは賃借権を有する者及び当該範囲内に居住する者（以下「解体事業近隣関係住民」という。）に説明しなければならない。ただし、市長が説明会等を省略することに相当な理由があると認めるときは、この限りでない。

3 開発事業者等は、前2項の規定により近隣関係住民又は解体事業近隣関係住民に説明会等を行ったときは、規則で定めるところにより、市長に説明会等の内容について報告するとともに、説明資料等を提出しなければならない。

(指導又は助言)

第29条 市長は、第26条の事前協議の際、安全でうるおいのある快適な環境を実現するために、基本構想、まちづくりに関する計画及び環境配慮指針に基づき、指導又は助言をすることができる。

2 市長は、開発事業の施行により、都計法第11条第1項第1号から第3号までに掲げる施設が、当該開発事業を行う地域における既存施設の処理能力を超えると認めるときは、開発事業者の負担により必要な施設を整備し、又は開発事業が既存施設の処理能力に適合するよう指導することができる。

（まちづくり協定の遵守）

第30条 開発事業者は、第16条の2第1項の規定により締結されたまちづくり協定に係る区域内において、開発事業を行おうとするときは、当該まちづくり協定の内容を遵守しなければならない。

2 市長は、開発事業がまちづくり協定の内容に適合するよう指導又は助言をすることができる。

（特定開発事業）

第31条 開発事業者のうち、次の各号に掲げる事業（以下「特定開発事業」という。）のいずれかを行おうとする者（以下「特定開発事業者」という。）は、規則で定めるところにより、第26条の事前協議の前に、当該特定開発事業に係る計画の策定について、市長と事前相談を行わなければならない。ただし、国又は地方公共団体等が行う特定開発事業で、法令に特別の定めがあるものについては、この限りでない。

（1） 開発区域の面積が3,000平方メートル以上の開発行為

（2） 敷地面積が5,000平方メートル以上又は延べ面積が1万平方メートル以上の建築物の建築

（3） 高さが31メートルを超える建築物又は都計法第8条第1項第3号に規定する高度地区のうち、第1種高度地区以外の高度地区（高度地区の指定がない地区を含む。）内で、第1種高度地区から10メートルの水平距離の範囲内において、高さが20メートルを超える建築物の建築

（4） 第24条第1項第5号に規定する開発事業で、新增設を行う商業施設において午後11時から翌日の午前6時までの間に営業を行うもの又は店舗面積の合計が1,000平方メートルを超えるもの

（5） 第24条第1項第6号に規定する開発事業で、作業場面積の合計が1,000平方メートル以上のもの

（6） 前各号に掲げるもののほか、周辺の環境に著しい影響を及ぼすおそれがあると市長が認める施設の新増設

2 店舗面積の合計が500平方メートル以上の商業施設で、新增設を行うことなく、既存施設における営業時間を変更し、午後11時から翌日の午前6時までの間に営業を行うものについては、本章の特定開発事業に関する規定に準じて取り扱うものとする。

3 市長は、第1項の事前相談においては、基本構想、まちづくりに関する計画及び環境配慮指針に基づき必要な調整又は助言を行うものとする。

4 特定開発事業者は、特定開発事業を計画するに当たっては、前項の調整又は助言を尊重しなければならない。

（環境配慮計画書の作成等）

第32条 特定開発事業者は、前条第1項の事前相談を経て、第26条第1項の事前協議書を提出するときは、規則で定めるところにより、当該特定開発事業の実施による環境に及ぼす影響及びそれに対する配慮の方策を記載した計画書（以下「環境配慮計画書」という。）を作成し、市長に提出しなければならない。ただし、環境影響評価に関する法令に特別の定めがある場合は、この限りでない。

2 特定開発事業者は、環境配慮計画書の作成に当たり、環境配慮指針に適合するよう努めなければならない。

- 3 特定開発事業者は、環境配慮計画書の内容に変更が生じたときは、規則で定めるところにより、速やかに環境配慮計画変更届出書を市長に提出しなければならない。
- 4 市長は、特定開発事業に係る施設の開設後において、周辺の環境に著しい影響を及ぼしていると認めるときは、特定開発事業者に対して、環境に及ぼしている影響の状況及びそれに対する配慮の方策について、報告を求めることができる。

（環境配慮計画書の周知）

第33条 特定開発事業者は、環境配慮計画書を作成し、又はその内容に変更が生じたときは、規則で定めるところにより、第28条第1項に規定する説明会等の方法により近隣関係住民に環境配慮計画書の内容又は変更した内容を周知させなければならない。ただし、市長が説明会等を省略することに相当な理由があると認めるときは、この限りでない。

- 2 特定開発事業者は、前項の説明会等を行ったときは、速やかに、その結果を市長に報告しなければならない。

（環境配慮計画書の審査等）

第34条 市長は、第32条第1項の規定により提出された環境配慮計画書、同条第3項の規定により提出された環境配慮計画変更届出書又は同条第4項の規定による報告を審査し、必要があると認めるときは、特定開発事業者に対し、環境への配慮について指導又は助言をすることができる。

- 2 市長は、特定開発事業が周辺の環境に著しい影響を及ぼし、又は及ぼすおそれがあると認めるときは、次条に規定する三鷹市環境配慮審査会の意見を聴くものとする。
- 3 市長は、環境配慮計画書又は環境配慮計画変更届出書（以下「環境配慮計画書等」という。）を審査したときは、規則で定めるところにより、速やかに審査結果を特定開発事業者に通知し、かつ、これを公表しなければならない。

（環境配慮審査会）

第35条 市長の附属機関として、三鷹市環境配慮審査会（以下「審査会」という。）を置く。

- 2 審査会は、市長の諮問に応じ、この条例によりその権限に属する事項を調査審議する。
- 3 審査会は、法律、建築又は環境等の分野に関し専門の学識経験を有する者のうちから、市長が委嘱する委員3人以内をもって組織する。
- 4 委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 5 前各項に定めるもののほか、審査会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

（市民の意見書の提出等）

第36条 市長は、必要があると認めるときは、開発事業等又は環境配慮計画書等の内容等について、当該開発事業等により影響を受ける市民の意見を聴くことができる。

- 2 開発事業等により影響を受ける市民は、当該開発事業等又は環境配慮計画書等の内容等について、規則で定めるところにより、市長に意見書を提出することができる。
- 3 市長は、第1項の意見聴取又は前項の意見書により、必要があると認めるときは、開発事業者等に対し、指導又は助言をすることができる。

（開発事業の同意）

第37条 市長は、第26条の事前協議が終了したときは、開発事業の同意をするものとする。

- 2 市長は、前項の同意をしたときは、規則で定める開発事業同意書により、速やかに開発事業者に通知するものとする。

（開発協定）

第38条 市長及び特定開発事業者は、前条の開発事業の同意の後、速やかに当該開発事業に関する協定を締結するものとする。

（紛争の予防）

第39条 開発事業者等は、開発事業等の施行に当たっては、周辺の生活環境等を害さないよう必要な措置を講ずるとともに、紛争を生じないよう努めなければならない。

（工事着手及び工事完了の届出）

第40条 開発事業者は、第37条第2項の開発事業同意書の通知を受けた後に、開発事業に関する工事に着手するものとする。

2 開発事業者等は、開発事業等に着手するときは、規則で定める工事着手届を、あらかじめ、市長に提出しなければならない。

3 開発事業者等は、開発事業等が完了したときは、規則で定める工事完了届を速やかに市長に提出しなければならない。

(調査及び指導)

第41条 市長は、この条例を施行するため必要があると認めるときは、開発事業者等に対し、開発事業等の実施状況その他必要な事項について報告を求め、又は市職員に開発事業等の実施場所若しくは施設に立ち入らせ、調査させることができる。

2 市長は、前項の調査において、第37条第2項の開発事業同意書及び第38条の開発事業に関する協定の内容と適合しないと認めるときは、開発事業者に対して、期限を定めて開発事業の是正を指導するものとする。

3 第1項の規定により市職員が立ち入るときは、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

(勧告)

第42条 市長は、大規模土地所有者等、大規模開発事業者又は開発事業者等が次の各号のいずれかに該当するときは、当該者に対し、開発事業等に関する工事の停止若しくは中止を勧告し、又は相当の期限を定めて、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(1) 第23条の2の規定による大規模土地取引行為届出書を提出せず、又は虚偽の記載をしたとき。

(2) 第23条の4第1項の規定による大規模土地利用構想届出書を提出せず、又は虚偽の記載をしたとき。

(3) 第26条第1項の規定による事前協議書若しくは同条第2項の規定による事前協議変更届出書又は第26条の2の規定による解体事業計画書を提出せず、又は虚偽の記載をしたとき。

(4) 第27条第1項の規定による標識の設置又は第28条第1項、第2項若しくは第33条第1項の規定による説明会等の実施をしなかったとき。

(5) 第29条第1項若しくは第2項、第30条第2項、第34条第1項、第36条第3項又は前条第2項の規定による指導に従わないとき。

(6) 第32条第1項の規定による環境配慮計画書若しくは同条第3項の規定による環境配慮計画変更届出書を提出せず、又は虚偽の記載をしたとき。

(7) 第32条第4項の規定による報告又は前条第1項の規定による報告若しくは立入調査を拒んだとき。

(8) 第38条の規定による協定を締結しないとき。

(9) 第40条第2項の規定による工事着手届又は同条第3項の規定による工事完了届を提出せず、又は虚偽の記載をしたとき。

(10) 前各号に掲げるもののほか、この章に定める規定に違反したとき。

(指導又は勧告に対する意見)

第43条 開発事業者等は、この条例に基づく開発事業等又は環境配慮計画書等に係る指導又は勧告に対し、意見があるときは、市長に対して、意見書を提出することができる。

2 前項の規定による意見書の提出は、この条例に基づく開発事業等又は環境配慮計画書等に係る指導又は勧告の日の翌日から起算して2週間以内に、規則で定めるところにより行わなければならない。

3 市長は、第1項の規定による意見書の提出があったときは、その内容を十分に検討するとともに、必要があると認めるときは、審査会の意見を聴くものとする。

4 審査会は、前項の規定により市長から意見を求められた事項について調査審議し、速やかに、その結果を市長に報告しなければならない。

5 市長は、前項の規定による審査会の報告を受けたときは、これを尊重しなければならない。

(公表等)

第44条 市長は、第42条の規定による勧告を受けた大規模土地所有者等、大規模開発事業者又は開発事業者等が当該勧告に従わない場合において特に必要があると認めるときは、当該者に対し、意見を述べる等の機会を与えたうえで、氏名等の公表及び行政上必要な措置を講ずることができる。

(是正命令)

第44条の2 市長は、第42条(第1号、第2号及び第10号を除く。)の規定による勧告を受けた開発事業者等が当該勧告に従わないときは、当該開発事業者等に対し、開発事業等に関する工事の停止若しくは中止を命じ、又は相当の期限を定めて、当該違反を是正するために必要な措置をとるべきことを命ずることができる。この場合において、市長はあらかじめ審査会の意見を聴くものとする。

【中略】

## 第7章 雑則

(説明等)

第48条 市長は、この条例を施行するため、必要があると認めるときは、関係者に対して説明又は報告を求めることができる。

(委任)

第49条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

## 第8章 罰則

(罰則)

第50条 第44条の2の規定による是正命令に違反した者は、50万円以下の罰金に処する。

(両罰規定)

第51条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関し、前条の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して同条の刑を科する。

【以下省略】