

開発事業用

三鷹市環境配慮制度の仕組み

概要版（開発事業用）

－三鷹市まちづくり条例－

－三鷹市開発事業に関する指導要綱－



「緑と水の公園都市」の実現をめざして

三 鷹 市

令和7年10月1日

<目次>

	ページ
1 三鷹市環境配慮制度の概要	
目的、対象事業・・・・・・・・・・・・・・・・	1
手続き・・・・・・・・・・・・・・・・	2～3
2 三鷹市環境配慮指針	
三鷹市環境配慮指針・・・・・・・・	4
事業別対象項目及び項目別主な担当部署・・・・・・・・	5
開発事業の計画に係る環境配慮基準・・・・・・・・	6～13
開発事業の工事に係る環境配慮基準・・・・・・・・	14
3 三鷹市まちづくり条例	
三鷹市まちづくり条例（抜粋）・・・・・・・・	15～22
三鷹市まちづくり条例施行規則（抜粋）・・・・・・・・	23～26
4 三鷹市開発事業に関する指導要綱	
三鷹市開発事業に関する指導要綱・・・・・・・・	27～32
ワンルームマンションの建築に関する指導指針・・・・・・・・	33～34
5 三鷹市開発事業に係る紛争の調整に関する条例	
三鷹市開発事業に係る紛争の調整に関する条例（抜粋）・・・・・・・・	35
三鷹市開発事業に係る紛争の調整に関する条例施行規則（抜粋）・・	36
6 廃棄物の処理及び清掃に関する法律	
廃棄物の処理及び清掃に関する法律（抜粋）・・・・・・・・	37～39
廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令（抜粋）・・・・・・・・	40～41
7 都民の健康と安全を確保する環境に関する条例	
都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（抜粋）・・・・・・・・	42～46

1 三鷹市環境配慮制度の概要

■ 目的 ■

開発事業者が開発事業を行うに当たり、**三鷹市環境配慮指針**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ることにより、環境の保全、回復及び創出を図る。

■ 対象事業 ■

◆ 開発事業 ◆ ……環境配慮の措置義務

- ・ 500㎡以上の**開発行為**（都市計画法による区画形質の変更）
- ・ 高さ**10m超**の建築物（一低層、二低層及び田園住居の地域では軒高7m超又は地上3階以上）
（自己居住用を除く）
- ・ **15戸以上**の共同住宅又は長屋
- ・ 宅地造成工事規制区域内での500㎡以上の**宅地造成**
- ・ **商業施設**（小売店、飲食店、興行場その他）の新增設で店舗面積が 500㎡以上のもの
- ・ **産業廃棄物処理施設、工場、指定作業場**の新增設で、作業場面積が 500㎡以上のもの
- ・ 特に市長が必要と認めるもの

◆ 特定開発事業 ◆ …… 事前相談と環境配慮計画書の作成・提出義務

開発事業であり、かつ下記の規模の場合に対象。

- ・ 3,000㎡以上の開発行為（都市計画法による区画形質の変更）
- ・ 敷地面積が 5,000㎡以上の建築物
- ・ 延べ面積が10,000㎡以上の建築物
- ・ 高さ31m超の建築物
- ・ 第1種高度地区から10m以内における高さ20m超の建築物
- ・ 午後11時から午前6時までの間に営業を行う店舗面積500㎡以上の商業施設
- ・ 店舗面積1,000㎡超の商業施設
- ・ 産業廃棄物処理施設、工場、指定作業場の新增設で、作業場面積が1,000㎡以上のもの
- ・ 特に市長が必要と認めるもの

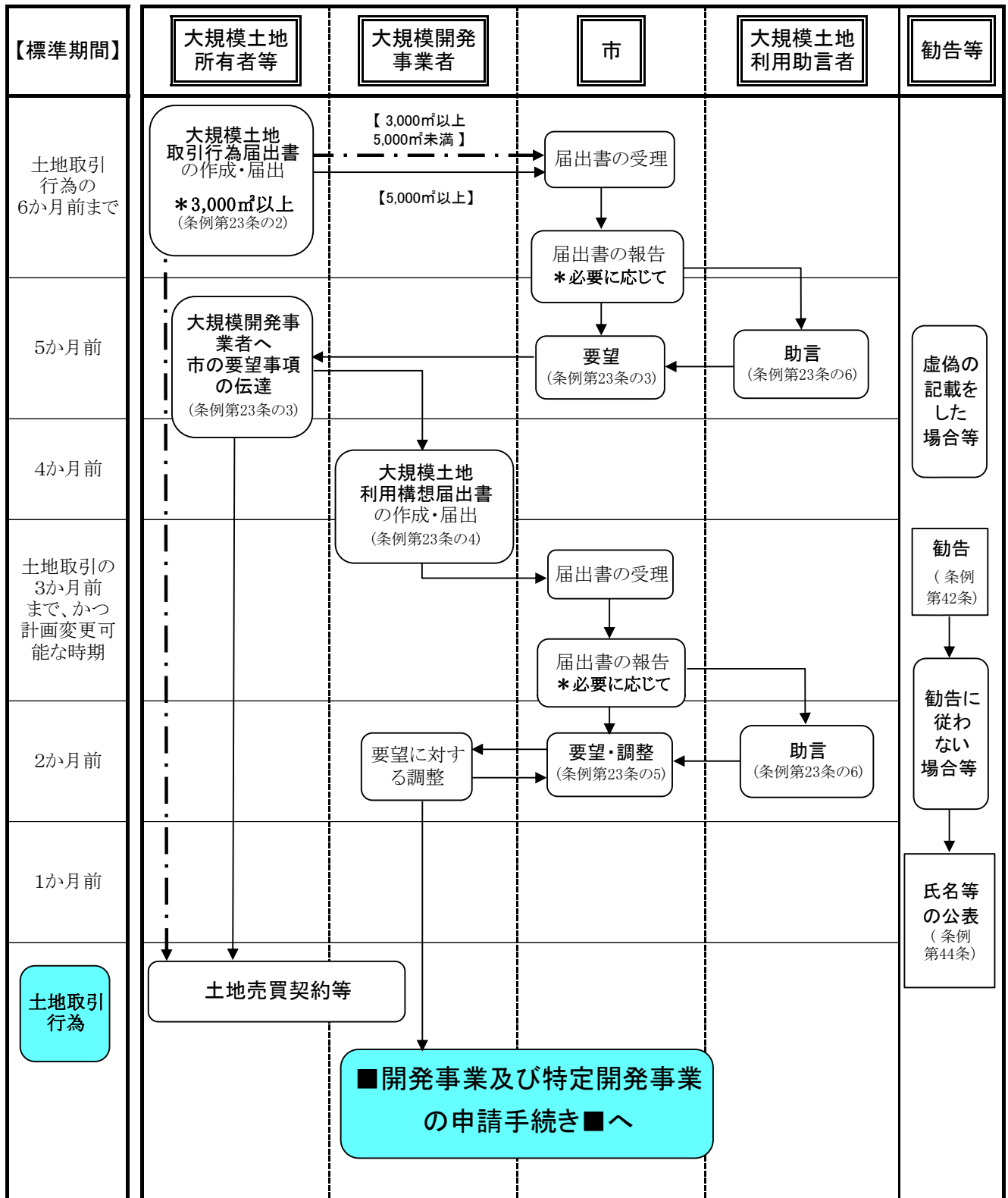
■ 大規模土地取引行為・大規模土地利用構想の申請手続きの流れ ■

●大規模土地取引行為の届出

- ・届出規模：取引に係る土地面積3,000㎡以上
- ・届出時期：土地取引行為の6か月前まで

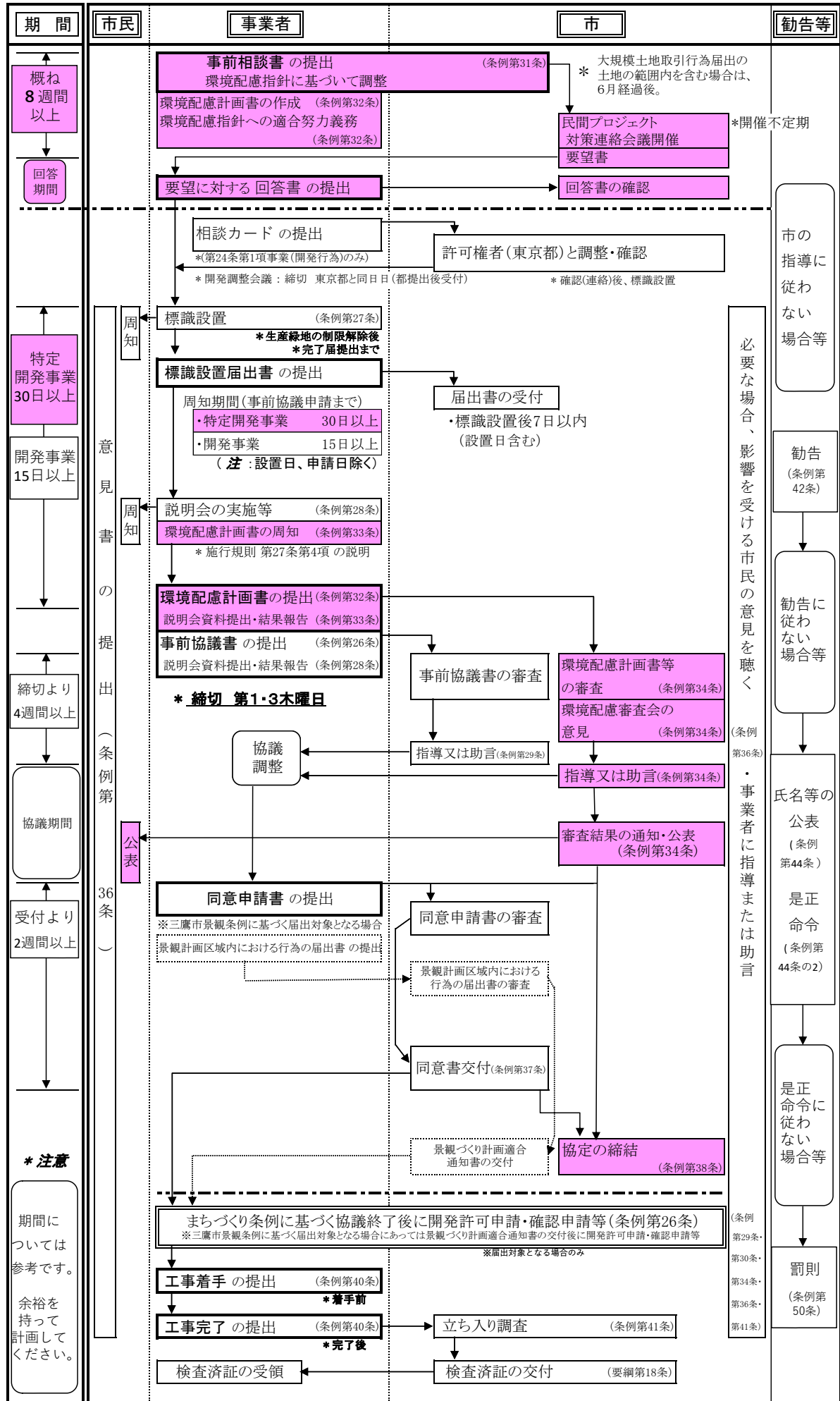
●大規模土地利用構想の届出

- ・届出規模：取引等に係る土地面積5,000㎡以上
- ・届出時期：土地取引行為の3か月前まで、かつ計画変更可能な時期まで



■ 開発事業及び特定開発事業の申請手続き ■

特定開発事業のみ



2 三鷹市環境配慮指針

■ 三鷹市環境配慮指針 ■

三鷹市は、「三鷹市まちづくり条例」において、まちづくりの基本理念を市、市民及び事業者が、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、自然と人間の調和のとれた都市を協働で創造するものであることを定め、「緑と水の公園都市」づくりを進めています。

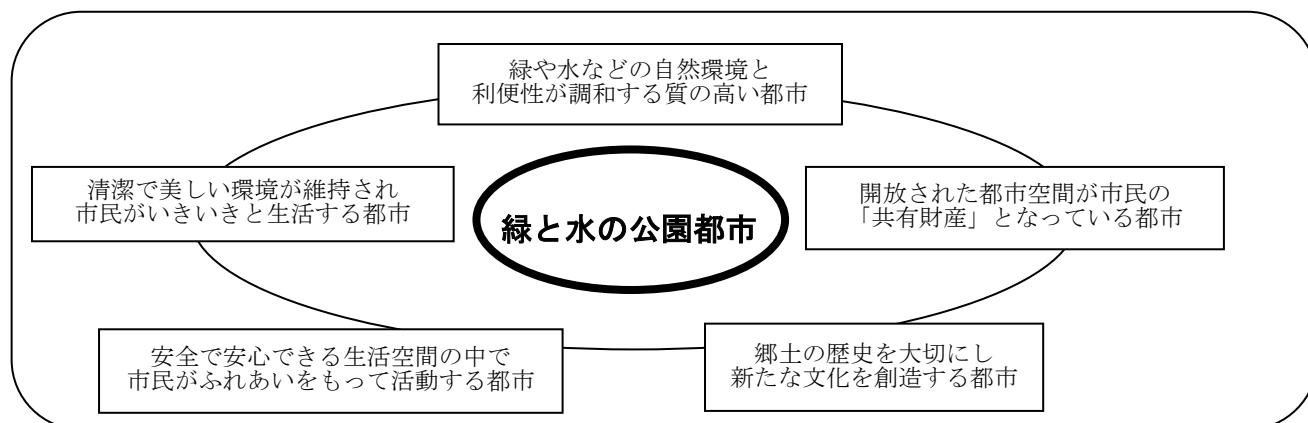
市民が健康で文化的な生活を営むうえにおいて、良好な環境は必要にして欠くことのできないものであり、これまでの大量生産、大量消費、大量廃棄といった社会システムを抜本的に見直し、循環型の社会を築いていくことが求められています。そこで、三鷹市は、市、市民及び事業者のすべてが協働して、環境への負荷の低減に努めるとともに、恵み豊かな環境の保全、回復及び創出をしていくため、平成12年3月に「三鷹市環境基本条例」を制定するとともに、平成13年9月に「三鷹市まちづくり条例」を改正し、開発事業に係る **環境配慮制度** を創設しました。

改正されたまちづくり条例第25条の規定に基づき、開発事業者が事業活動を行うに当たり、環境保全等の対策を自ら積極的に講じるようにするため、**環境配慮指針**を次のように定めます。

- 1 開発事業者は、生活環境、文化的環境、自然環境及び地球環境等について、別表に定める **環境配慮基準** に適合するよう、開発事業を計画しなければならない。
- 2 開発事業者は、開発事業を計画するにあたっては、土地が現在及び将来における市民のための限られた貴重な資源であり、地域の自然的、社会的及び文化的諸条件に応じて適正に利用されるべきものであることを十分認識しなければならない。
- 3 開発事業者は、三鷹市が進める「緑と水の公園都市」づくりの施策に協力するとともに、環境との調和及び環境への負荷の低減に努め、環境の保全、回復及び創出を図らなければならない。
- 4 開発事業者は、法令、条例等の規定に違反しない場合においても、その事業活動によって周辺地域の生活環境、自然環境等の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、地域社会との協調に努めなければならない。
- 5 開発事業者は、震災等の災害から生命、身体及び財産の安全を守るため、十分な防災対策を講じるとともに、犯罪等を予防するための対策を図らなければならない。
- 6 開発事業者は、すべての人が建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積極的に推進しなければならない。
- 7 開発事業者は、地域の歴史、風土及び文化に配慮した良好な都市景観の形成に努めなければならない。
- 8 開発事業者は、市及び市民に対して、開発事業の計画等に関する情報の提供及び説明などに努めなければならない。

■ 緑と水の公園都市 ■

「緑と水の公園都市」とは、「公園的な空間として都市が存在するような、人にも環境にも優しい快適環境の都市」のことであり、次のようなイメージで構成されます。



■ 事業別対象項目及び項目別主な担当部署 ■

環境配慮基準		都市計画課	水再生課 ※	緑と公園課 ※	道路管理課 ※	建築指導課	環境政策課	ごみ対策課 ※	安全安心課 ※	防災課	生涯学習課	中高層建築物 共同住宅・長屋 商業施設 産業廃棄物 処理施設 工場 指定作業場	開発行為・宅地造成
生活環境	駐車場	◎			○		○					○	—
	駐輪場	◎			○							○	—
	二輪駐車場	◎			○		○					○	—
	交通対策	◎			○		○		◎(交通安全)			○	○
	ごみ対策							◎				○	○
	大気汚染						◎					○	○
	悪臭						◎					○	○
	騒音						◎					○	○
	振動						◎					○	○
	水質						◎					○	○
	土壌汚染						◎					○	○
	地盤沈下の防止 及び地下水保全						◎					○	○
	電波障害	◎										○	—
	光害						◎					○	—
	日照障害及び 周辺生活環境	◎				○						○	○
	防災・防犯対策	◎							◎	◎		○	○
文化的環境	歴史文化財保護										◎	○	○
	景観	◎										○	○
	福祉	◎										○	○
自然環境	緑化			◎								○	○
	自然生態系			◎								○	○
	水循環		◎	○								○	○
地球環境	エネルギー対策					○	◎					○	—
	建設資材の再利用					○	◎					○	○
その他	地域コミュニティへの配慮 その他市長が必要と認めるもの	◎							○			○	○
＜各課連絡先＞		本庁舎 5階	本庁舎 5階	本庁舎 5階	本庁舎 5階	第二庁舎 1階	第二庁舎 2階	第二庁舎 2階	元気創造 プラザ 5階	元気創造 プラザ 5階	第二庁舎 2階	ご相談・協議の際は、 あらかじめ予約を お願いいたします。	
直通電話：0422-		29-9703	29-9749	29-9789	29-9705	29-9744	29-9612	29-9613	45-1116	45-1115	29-9862		

※ ◎:担当窓口 ○:関係する課

その他関係部署	担 当 部 署	場 所	直通電話
道路境界関係	道路管理課 境界確定係	本庁舎5階	0422-29-9707
都市計画関係(用途地域等)、景観	都市計画課 都市計画係	本庁舎5階	0422-29-9701
通学路	教育委員会 学務課	教育センター1階	0422-29-9814

※ 対象課で、開発事業に関する 注意事項 や 関係する 配布資料 をお配りしています。

市は、「緑と水の公園都市」実現のため、以下の基準に基づき開発事業の環境配慮について総合的に判断し、指導又は助言を行います。

■ 環境配慮基準の構成 ■

最低基準	全ての開発事業が満たすべき基準	
誘導基準	全ての開発事業が目指すべき基準	「緑と水の公園都市」の実現に向けて地域の特性に応じた環境への配慮を求めるもの。

* 特定開発事業の場合は、誘導基準を満たしてください。

■ 開発事業の計画に係る環境配慮基準 ■

駐車場		(小数点以下は切り上げ)
最低基準	開発事業による駐車需要の充足を図るため、事業地内に以下の設置基準に基づく台数を配置・明示すること。*駐車場の附置義務台数に係る地域ルールが定められた場合はこれに読み替える。	
	荷捌き駐車場	敷地内に1台以上必要な台数を適切な箇所に配置・明示すること。 (福祉用駐車場とは別とし、また、歩道状空地を避けた箇所とする) なお、前面道路に面していない荷捌き駐車場がある場合は、その経路を現地に表示すること。
	(高さ3.2m以上)	この場合において、荷捌き駐車場の台数は商業施設を除き、以下の設置基準に基づく台数の内数とすることができる。
	住居	計画戸数の 0.3倍 以上
	商業施設	店舗面積が500㎡を超える商業施設については、大規模小売店舗立地法第4条第1項の規定に基づく指針に準じた設置基準を満たすこと。
	その他	必要な台数の駐車場を設置すること。
誘導基準	・機械式駐車場を設置する場合は、近隣への配慮を行うこと。	
	・駐車場への出入りにおいて、前面道路(歩道状空地含む)での操車(後進等)を避ける計画とすること。	
誘導基準	・荷捌き駐車場として敷地内に 2台以上 必要な台数を配置、明示すること。	
	・荷捌き駐車場は、前面道路に面した位置に設置するとともに、長さ7.7m、幅3.0m、高さ3.2m以上の荷捌き駐車場を1台以上設置すること。	

※ 駐車場について、以下の配慮がなされる計画の場合は、上記駐車台数（荷捌き駐車場を除く）を付け替えることができる。ただし、商業地域、近隣商業地域においては、地域のにぎわいや商業の活性化に寄与する店舗(飲食店、小売店、サービス店舗)を設けた上で付け替えを可能とする。

生活環境配慮	基準以上に駐輪場、二輪駐車場を重点的に整備する事業計画の場合	駐輪場10台(ワンルームあり不可)、又は、二輪駐車場5台(総戸数まで)を確保するごとに駐車場1台に代えることができる。
通行配慮	前面道路等における歩行空間の安全性向上のために、歩道状空地の拡幅、通りぬけ通路等の確保を行う場合	11.5㎡を確保するごとに、駐車場1台に代えることができる。
緑化配慮	ヒートアイランド対策強化を図る計画の場合(壁面緑化は、植物が繁茂するような樹種、構造とすること。)	基準以上の地上部緑化、屋上緑化、壁面緑化面積を 11.5㎡ 確保するごとに、駐車場1台に代えることができる。
水循環配慮	雨水涵養強化を図る計画の場合	基準以上の雨水浸透施設 5.61㎡/hr を確保するごとに、駐車場1台に代えることができる。
エネルギー対策配慮	新エネルギーの利用促進を図る計画の場合	東京都の建築物環境計画書制度の対象事業(延べ面積2,000㎡以上)は、設置基準容量を超えた部分について、それ以外の事業は、1.7kWを超えた部分について、太陽光パネル2.0kWを確保するごとに、駐車場1台に代えることができる。
		東京都の建築物環境計画書制度(延べ面積2,000㎡以上)または建築物環境報告書制度(延べ面積2,000㎡未満)の電気自動車充電設備の整備基準を超えた部分について、充電設備5台分を整備するごとに、駐車場1台に代えることができる。

※ 駐車場について、上記の配慮等がなされる計画の場合は、市と協議の上、必要な台数(荷捌き駐車場1台分(長さ7.7m、幅3.0m、高さ3.2m以上)を除く)を定めることができる。

地域基準	商業地域 において店舗を設けることによる物理的な理由等により基準台数の確保が困難な場合	住居用、商業施設用駐車場の必要台数を定めることができる。(荷捌き駐車場1台分(長さ7.7m、幅3.0m、高さ3.2m以上)を除く)
	近隣商業地域 において店舗を設けることによる物理的な理由等により基準台数の確保が困難な場合	住居用駐車場の必要台数を定めることができる。(荷捌き駐車場1台分(長さ7.7m、幅3.0m、高さ3.2m以上)を除く)
建物用途基準	単一の住戸内で浴室・便所・台所がない施設等(寮、老人ホーム等)で、車の使用を禁止している場合	住居用駐車場の必要台数を定めることができる。(荷捌き駐車場1台分(長さ7.7m、幅3.0m、高さ3.2m以上)を除く)

駐 輪 場		(小数点以下は切り上げ)	
最低基準	開発事業による駐輪需要の充足を図るため、事業地内に以下の設置基準に基づく台数を配置・明示すること。なお、利用の効率性を高めるため、適切な位置に配置・明示すること。		
	出入りにおいて、前面道路(歩道状空地含む)での操車(後退等)を避ける計画とする。		
	参考寸法 (駐輪場 : 幅 0.6m、奥行 1.9m) *機械式駐輪場除く		
	*駐輪場の附置義務台数に係る地域ルールが定められた場合はこれに読み替える。		
	住 居	ファミリータイプ (1R、1K以外)	計画戸数の 2.0倍 以上
		ワンルームタイプ (1R、1Kまで)	計画戸数の 1.0倍 以上
商業施設	売り場面積等に対し必要台数を整備すること。		
	遊技場1台以上／15㎡	
	百貨店・スーパーマーケット1台以上／20㎡	
	銀行、その他の商業施設1台以上／25㎡	
その他	区域内に必要な台数の駐輪場を設置すること。		
誘導基準	住 居	ファミリータイプ	計画戸数の 3.0倍 以上

<p>※ 駐輪場について以下の配慮がなされる計画の場合は上記駐輪台数を付け替えることができる。(ワンルームあり不可)</p> <p>ただし、商業地域においては、地域のにぎわいや商業の活性化に寄与する店舗(飲食店、小売店、サービス店舗)を設けた上で付け替えを可能とする。(付け替えは住居用駐輪場に限る。特定開発事業は最低基準まで。)</p>		
生活環境配慮	基準以上に駐車場、二輪駐車場を重点的に整備する事業計画の場合	駐車場1台、又は、二輪駐車場5台(総戸数まで)を確保することにより駐輪場10台に代えることができる。
通行配慮	前面道路等における歩行空間の安全性向上のために、歩道状空地の拡幅、通りぬけ通路等の確保を行う場合	1.14㎡を確保することにより、駐輪場1台に代えることができる。
緑化配慮	ヒートアイランド対策強化を図る計画の場合(壁面緑化は、植物が繁茂するような樹種、構造とすること。)	基準以上の地上部緑化、屋上緑化、壁面緑化面積を1.14㎡確保することにより、駐輪場1台に代えることができる。
水循環配慮	雨水涵養強化を図る計画の場合	基準以上の雨水浸透施設 0.56㎡/hr を確保することにより、駐輪場1台に代えることができる。
エネルギー対策配慮	新エネルギーの利用促進を図る計画の場合	東京都の建築物環境計画書制度の対象事業(延べ面積2,000㎡以上)は、設置基準容量を超えた部分について、それ以外の事業は、1.7kWを超えた部分について、太陽光パネル0.2kWを確保することにより、駐輪場1台に代えることができる。
		東京都の建築物環境計画書制度(延べ面積2,000㎡以上)または建築物環境報告書制度(延べ面積2,000㎡未満)の電気自動車充電設備の整備基準を超えた部分について、充電設備1台分を整備することにより、駐輪場2台に代えることができる。

<p>※ 駐輪場について、上記の配慮等がなされる計画の場合は、市と協議の上、必要な台数を定めることができる。</p>		
地域基準	商業地域 において、店舗を設けることによる物理的な理由等により基準台数の確保が困難な場合	市との協議のうえ、住居用駐輪場の必要台数を定めることができる。
建物用途基準	事業計画が自転車の利用が困難な居住者(老人ホーム等)を対象としており、かつ、その建築物等が他の用途への変更が不可能と判断される場合	市との協議のうえ、当該戸数を事業計画戸数から除くことができる。

最低基準	<p>開発事業による駐輪需要の充足を図るため、事業地内に以下の設置基準に基づく台数を配置・明示すること。なお、利用の効率性を高めるため、適切な位置に配置・明示すること。</p> <p>出入りにおいて、前面道路(歩道状空地含む)での操車(後退等)を避ける計画とする。</p> <p>参考寸法 (二輪駐車場 : 幅 1.0m、奥行 2.3m)</p> <p>*二輪駐車場の附置義務台数に係る地域ルールが定められた場合はこれに読み替える。</p>	
	住 居	計画戸数の 0.1倍 以上
	商業施設	<p>売り場面積等に対し、必要台数を整備すること。</p> <p>遊技場1台以上/150㎡</p> <p>百貨店・スーパーマーケット1台以上/200㎡</p> <p>銀行、その他の商業施設1台以上/250㎡</p>
	その他	区域内に必要な台数の二輪駐車場を設置すること。
誘導基準	住 居	計画戸数の 0.2倍 以上

※ 二輪駐車場について、以下の配慮がなされる計画の場合は上記二輪駐車台数を付け替えることができる。

ただし商業地域においては地域のにぎわいや商業の活性化に寄与する店舗(飲食店、小売店、サービス店舗)を設けた上で付け替えを可能とする。(付け替えは住居用二輪駐車場に限る。特定開発事業は最低基準まで)

生活環境配慮	基準以上に駐車場、駐輪場を重点的に整備する事業計画の場合	駐車場1台、又は、駐輪場10台(ワンルームあり不可)を確保することに二輪駐車場5台に代えることができる。
通行配慮	前面道路等における歩行空間の安全性向上のために、歩道状空地の拡幅、通りぬけ通路等の確保を行う場合	2.3㎡を確保すること、二輪駐車場1台に代えることができる。
緑化配慮	ヒートアイランド対策強化を図る計画の場合(壁面緑化は、植物が繁茂するような樹種、構造とすること。)	基準以上の地上部緑化、屋上緑化、壁面緑化面積を 2.3㎡ 確保すること、二輪駐車場1台に代えることができる。
水循環配慮	雨水涵養強化を図る計画の場合	基準以上の雨水浸透施設 1.13㎡/hr を確保すること、二輪駐車場1台に代えることができる。
エネルギー対策配慮	新エネルギーの利用促進を図る計画の場合	東京都の建築物環境計画書制度の対象事業(延べ面積2,000㎡以上)は、設置基準容量を超えた部分について、それ以外の事業は、1.7kWを超えた部分について、太陽光パネル0.4kWを確保すること、二輪駐車場1台に代えることができる。
		東京都の建築物環境計画書制度(延べ面積2,000㎡以上)または建築物環境報告書制度(延べ面積2,000㎡未満)の電気自動車充電設備の整備基準を超えた部分について、充電設備1台分を整備すること、二輪駐車場1台に代えることができる。

※ 二輪駐車場について、上記の配慮等がなされる計画の場合は、市と協議の上、必要な台数を定めることができる。

地域基準	商業地域 において、店舗を設けることによる物理的な理由等により基準台数の確保が困難な場合	市との協議のうえ、住居用二輪駐車場の必要台数を定めることができる。
建物用途基準	事業計画が自動二輪車の利用が困難な居住者(老人ホーム等)を対象としており、かつ、その建築物等が他の用途に変更が不可能と判断される場合	市との協議のうえ、当該戸数を事業計画戸数から除くことができる。

防災・防犯対策

最低基準	<p>地震等の災害や犯罪を未然に防ぐ防災・防犯のまちづくりを推進するため、以下の事柄に配慮すること。</p> <p>・必要な規模の 防災倉庫(備品庫)等 を設置し、容易に位置を判別できるよう見えやすい位置に防災倉庫である旨を表示すること。</p> <p>・市長が必要と認める場合、消防水利の確保のため、容量40立方メートル以上の防火貯水槽、消火栓等を設置すること。</p> <p>・市から、災害時の協力等に関する協定の締結要請があった場合は、必要な協力を行うこと。</p> <p>・外部からの見通しを確保し、死角をなくすなど、防犯性を高めること。</p>	
	防災	<p>・50戸以上の共同住宅である場合、防災倉庫の位置は、いずれの階からも4を越えない階ごとに設置すること。</p> <p>・設置する防災倉庫の面積は、計画戸数1戸あたり、0.1平方メートル以上として算出する。ただしワンルームタイプ(1R、1K)の場合、1住戸あたり0.05平方メートル以上として算出する。</p>
誘導基準	防犯	<p>・緊急通報付き防犯灯など、地域防犯設備を整備すること。</p> <p>・三鷹市生活安全条例に基づき定める 三鷹市生活安全に関するガイドライン を配慮すること。</p>

交通対策		
最低基準	周辺道路等の交通安全及び交通に及ぼす影響の緩和のため、以下の配慮を行うこと。	
	共通事項	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場の出入口は、交差点等から5m以上 の距離を確保すること。 ・駐車場法 の適用を受ける施設については、同法の規定による構造及び設備の基準を満たすこと。 ・駐車場の出入口は、安全確保のうえ、想定される最大の台数に対応できる 最少限の数 及び 最適な位置 を設定すること。 ・駐車場の出入口の見通しを適切に確保し、必要に応じて反射鏡や回転灯等の安全施設を設置すること。 ・駐車場内及び出入口においては、歩道を分離すること。 ・通学路に面した位置には、極力駐車場の出入口を設置しないこと。
	商業施設	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場の出入口は、原則として生活道路、住宅街に面する場所には設置しないこと。 ・駐車場の出入口には、誘導員を適切に配置し、歩行者等の安全と車両の出入りの円滑化を図ること。 ・駐車場の出入りは、左折を原則とすること。 ・店舗への経路(左折イン・左折アウト)を明確にし、新聞の折込広告等により適切な案内を行うこと。 ・店舗への経路は、一部分においても生活道路を設定することは避けること。 ・必要に応じて、敷地内に駐車待ちスペースを確保すること。 ・駐車場が満車になった場合は、路上待機を一切禁止し、来客の車両をその場から進行させ、渋滞を回避すること。 ・店舗の駐車場が満車になるなどの理由から、来客車両が周辺生活道路に違法駐車することのないよう、誘導員を配置する等適切に管理すること。 ・荷さばき施設について、歩行者等の安全確保及び円滑な車両交通に配慮した位置に設置すること。
	駐車場等による騒音等周辺環境に及ぼす影響を緩和するため、以下の配慮を行うこと	
	共通事項	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場の位置及び構造等について、騒音や排気ガス等の周辺に及ぼす影響が最小限となるよう配慮すること。 ・駐車場内等において、車両の不必要なアイドリング、クラクション、空ぶかしを禁止すること。 ・周辺への騒音抑制に配慮した駐車場利用時間帯の設定を行うこと。 ・機械式駐車場を設置する場合は、低騒音型の機器とし、緑地などの緩衝帯を設置すること。
	商業施設	<ul style="list-style-type: none"> ・荷さばき施設について、周辺への騒音抑制に配慮した位置に設置すること。 ・周辺への騒音抑制に配慮した荷さばき時間帯の設定を行うこと。
誘導基準	周辺道路等の交通安全及び交通に及ぼす影響の緩和のため、以下の配慮を行うこと。	
	共通事項	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場の出入口は、極力交差点から遠い位置に設定すること。 ・公共交通機関の乗降及び待合スペース設置に配慮すること。
	商業施設	<ul style="list-style-type: none"> ・来客の車両が迂回のため、生活道路を通過することのないよう生活道路等の交差点に誘導員を配置し、適切に誘導するなどの対策を実施すること。 ・主要な交差点において、案内板の設置または誘導員等により、店舗への経路(左折イン・左折アウト)及び駐車場の状況(満・空表示)の案内を行うこと。 ・大売り出し等混雑が予想される場合は、自動車での来店自粛の呼びかけ、誘導員の増員等の適切な対策を行い、交通渋滞緩和に努めること。 ・敷地外にも必要な駐車場を確保すること。 ・敷地外の駐車場についても、「左折イン・左折アウト」となる経路を明確に示し、混乱のないよう誘導すること。 ・商品の搬出入車両が一定時間に集中することを回避するとともに、周辺道路の混雑状況に照らし、比較的余裕のある時間帯に搬出入を行うなど計画的な運営を行うこと。
	駐車場等による騒音等の周辺環境に及ぼす影響を緩和するため、以下の配慮を行うこと。	
	商業施設	<ul style="list-style-type: none"> ・作業員への騒音・振動防止意識の徹底並びに低騒音低振動型の機器の導入及び吸音材の使用等施設計画での配慮を行い、騒音・振動防止管理に努めること。

ごみ対策	
最低基準	<p>周辺環境に及ぼす影響を最小限にするため、以下の配慮を行うこと。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・三鷹市廃棄物の処理及び再利用の促進に関する条例 を遵守すること。 ・廃棄物の減量と再利用を図ること。 ・廃棄物保管場所の位置は、周辺環境への影響を最小限とするよう配慮すること。 ・廃棄物保管場所の構造は、原則的に収納型とすること。 ・廃棄物保管場所について、三鷹市大規模建築物等の廃棄物保管場所等の設置に関する要領 に基づく面積等を満たすこと。
	<p>誘導基準</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ごみ収集を安全かつ円滑に行うため、開発行為において通り抜けできない開発道路で、転回広場の設置を要しない場合であっても、転回広場の設置を図ること。

大気汚染	
(最低基準のみ)	
<p>開発事業により発生する大気汚染を防止するため、以下の事柄について配慮すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都民の健康と安全を確保する環境に関する条例 を遵守すること。 ・排気口の位置、高さ及び向きについて、十分配慮すること。 ・排気処理の方法について、十分配慮すること。 ・粉じん等が飛散しないような適正な処置をすること。 ・自動車の不必要なアイドリングを防止する適切な処置をすること。 ・使用する燃料の質について、十分配慮すること。 ・揮発性物質の適正な管理について、十分配慮すること。 ・日常の監視、定期的な測定、担当者の選任等適正な維持管理を行うこと。 	

悪臭	
(最低基準のみ)	
<p>開発事業により発生する悪臭を防止するため、以下の事柄について配慮すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・悪臭防止法 を遵守すること。 ・都民の健康と安全を確保する環境に関する条例 を遵守すること。 ・排気口の位置、高さ及び向きについて十分配慮すること。 ・廃棄物等の適正な保管をすること。 ・脱臭装置の設置と施設の密閉性を確保すること。 ・臭いの種類に応じた防臭・脱臭を行うこと。 ・日常の監視、定期的な測定、担当者の選任等適正な維持管理を行うこと。 	

騒音	
(最低基準のみ)	
<p>開発事業により発生する騒音を防止するため、以下の事柄について配慮すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・騒音規制法 を遵守すること。 ・都民の健康と安全を確保する環境に関する条例 を遵守すること。 ・近隣の住居に面している方向には、騒音発生源となる施設及び機器を極力配置しないよう配慮すること。やむを得ず配置する場合は、遮音壁の設置や緑地帯の確保等の十分な対策をとること。 ・壁、窓などの遮音性を確保すること。 ・換気口の位置、高さ及び向きについて、十分配慮すること。 ・緩衝空間を設置すること。 ・施設、設備の種類及び作業方法について、十分配慮すること。 ・日常の監視、定期的な測定、担当者の選任等適正な維持管理を行うこと。 	

振動	
(最低基準のみ)	
<p>開発事業により発生する振動を防止するため、以下の事柄について配慮すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・振動規制法 を遵守すること。 ・都民の健康と安全を確保する環境に関する条例 を遵守すること。 ・壁、窓などの防振性を確保すること。 ・緩衝空間を設置すること。 ・施設、設備の種類及び作業方法について、十分配慮すること。 ・日常の監視、定期的な測定、担当者の選任等適正な維持管理を行うこと。 	

水 質		(最低基準のみ)
開発事業による水質の汚染を防止するため、以下の事柄について配慮すること。		
<ul style="list-style-type: none"> ・下水道法 及び 三鷹市下水道条例 を遵守すること。 ・日常の監視、定期的な測定、担当者の選任等適正な維持管理を行うこと。 		
土 壌 汚 染		(最低基準のみ)
開発事業による土壌汚染を防止するため、以下の事柄について配慮すること。		
<ul style="list-style-type: none"> ・都民の健康と安全を確保する環境に関する条例 に定める土壌汚染対策指針を遵守すること。 ・廃止又は建物の除去あるいは土地の改変を行うときは、敷地内の土壌の汚染状況を調査し、その結果を報告すること。 ・土地を譲り受けて開発する場合、前所有者から引き継いだ土壌汚染状況を報告すること。 ・日常的な監視、定期的な点検、担当者の選任等適正な維持管理を行うこと。 		
地盤沈下の防止及び地下水保全		(最低基準のみ)
開発事業による地盤沈下の防止及び地下水の保全のため、以下の事柄について配慮すること。		
<ul style="list-style-type: none"> ・既存の揚水施設については、現状揚水量を超えないこと。 ・新規の揚水施設を設置しないこと。 ・日常的な監視、定期的点検、担当者の選任等適正な維持管理を行うこと。 		
電 波 障 害		(最低基準のみ)
開発事業により発生する電波障害を防止するため、以下の事柄について配慮すること。		
<ul style="list-style-type: none"> ・電波障害現地調査及び必要な施設の設置を開発事業者の負担で行うこと。 ・工事中及び建物完成後も同様の措置を講じて、近隣関係住民に被害が生じないようにすること。 ・設置した施設の維持管理に必要な事項については、関係者との間で取り決めること。 ・ケーブルテレビ等の活用などの効果的な電波障害対策を実施すること。 		
光 害		(最低基準のみ)
開発事業により発生する光害を防止するため、以下の事柄に配慮すること。		
<ul style="list-style-type: none"> ・三鷹市光害防止指導指針 を遵守すること。 ・東京都屋外広告物条例 を遵守すること。 ・屋外照明や広告塔照明を設置する場合は、照明の配置や方向、強さ、点灯時間に配慮すること。 ・日常の監視、定期的点検、担当者の選任等適正な維持管理を行うこと。 		
日照阻害及び周辺生活環境		(最低基準のみ)
開発事業による日照阻害及び周辺生活環境への影響を最小限とするため、以下の事柄に配慮すること。		
<ul style="list-style-type: none"> ・東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例 を遵守すること。 ・学校、幼稚園、保育園、特別養護老人ホーム、老人保健施設等の教育・福祉施設及び公園・緑地、農地等に対する日影の影響には特段の配慮をすること。 ・近隣関係住民のプライバシーに配慮し、建築物の窓に目隠しの設置等の措置を講じること。 ・ビル風の防止に配慮すること。 		
歴史文化財保護		
最低基準	開発事業と郷土の歴史文化財との調和を図るため、以下の事柄に配慮すること。	
	<ul style="list-style-type: none"> ・埋蔵文化財包蔵地又はその周辺地域において、開発事業を計画する場合は、事前に生涯学習課と協議し、その指示を受けること。 ・開発事業地内及び周辺に、三鷹市指定・登録文化財、東京都指定文化財、国の指定・登録文化財等がある場合は、これらの保護、保全等に配慮すること。 	
誘導基準	<ul style="list-style-type: none"> ・事前に地域の歴史について調査し、必要な場合は案内標識の設置などを行うこと。 	

景 観	(最低基準のみ)
「緑と水の公園都市」にふさわしい景観づくりを推進するため、以下の事柄に配慮すること。	
<ul style="list-style-type: none"> ・三鷹市景観条例 及び 三鷹市景観づくり計画 を遵守すること。 ・「まちづくり推進地区」において行う開発事業について、「まちづくり推進地区整備方針」に沿った良好な景観づくりに配慮すること。 ・「東八道路沿道」において行う開発事業について、「東八道路沿道における景観ガイドライン」に沿った計画とすること。 	

福 祉	
最低基準	福祉のまちづくりを推進するため、以下の事柄に配慮すること。
	<ul style="list-style-type: none"> ・東京都福祉のまちづくり条例 及び 三鷹市福祉のまちづくり要綱 の対象施設については、その整備基準(遵守基準)を満たすよう努めること。 ・東京都福祉のまちづくり条例 及び 三鷹市福祉のまちづくり要綱 の対象とならない施設については、主要な出入口(共同住宅及び長屋においては1階各住戸の出入り口)に至るまでの経路の段差を解消し、有効幅を90cm以上とすること。 ・開発事業地と前面道路の境に段差が生じている場合は、その段差解消に配慮すること。 ・公園計画にあたっては、東京都福祉のまちづくり条例 の基準を満たすよう配慮すること。
誘導基準	<ul style="list-style-type: none"> ・東京都福祉のまちづくり条例 及び 三鷹市福祉のまちづくり要綱 の整備基準(努力基準) を満たすよう努めること。 ・東京都建築物バリアフリー条例 の対象施設については、高齢者、身障者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(新バリアフリー法) の建築物移動等円滑化誘導基準を満たすよう努めること。

緑 化	
最低基準	「緑と水の公園都市」の実現 及び ヒートアイランド防止 のため、以下の事柄に配慮すること。
	<ul style="list-style-type: none"> ・三鷹市緑と水の保全及び創出に関する条例 に基づく緑化基準を満たすこと。 ・「緑と水の回遊ルート整備計画」に定める「回遊ルート」沿道においては、より一層の緑化を行うこと。 ・既存樹木は残すよう配慮すること。
誘導基準	<ul style="list-style-type: none"> ・「緑と水の回遊ルート整備計画」に定める「ふれあいの里」、「市民の広場」隣接地について、より一層の緑化に努めること。 ・駐車場について、芝生保護材の利用等により極力緑化すること。 ・空地面積の 30%以上 を緑化すること。

自然生態系	
最低基準	自然生態系を重視したエコロジカルな都市づくりを進めるため、以下の事柄に配慮すること。
	<ul style="list-style-type: none"> ・自然環境の改変にあたっては、自然生態系の保全、回復及び創出に積極的に配慮すること。 ・地域の動植物をめぐり自然の生態系及び生育環境との調和をはかること。 ・「緑と水の基本計画」に定める「ふれあいの里」及び 三鷹市景観条例 に規定する景観重点地区で行う開発事業について、自然生態系との調和に配慮すること。
誘導基準	<ul style="list-style-type: none"> ・多様な樹木、草花を植栽し、野鳥や昆虫が飛来する空間を整備するように努めること。 ・親水施設の設置に努めること。

水 循 環	
最低基準	治水及び地下水の涵養のため、以下の事柄に配慮すること。
	<ul style="list-style-type: none"> ・三鷹市雨水浸透施設設置基準 により、雨水の浸透ます及び浸透管などの雨水浸透施設を設置すること。 ・舗装部分について、透水性舗装 にするなど雨水浸透を図ること。
誘導基準	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水は貯留槽を設けることで、植栽用散水やトイレ用水及び緊急用水として活用するように努めること。 ・再生水は高度処理を行い、トイレ用水等の雑用水として利用するように努めること。

エネルギー対策	
最低基準	省エネルギー推進及びヒートアイランド防止のため、以下の事柄について配慮すること。
	<ul style="list-style-type: none"> ・都民の健康と安全を確保する環境に関する条例 に基づく建築物環境配慮制度の対象施設については、同条例に基づく建築物環境配慮指針に適合すること。 ・建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律を遵守すること。
誘導基準	<p>新エネルギーの利用を推進するため、以下の事柄について配慮すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・太陽光発電、クリーンエネルギー自動車、コジェネレーション、太陽熱などの利用に努めること。 ・建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律に規定される建築物エネルギー消費性能誘導基準への適合に努めること。

建設資材の再利用	
(最低基準のみ)	
資源の適正利用を図るため、以下の事柄に配慮すること。	
<ul style="list-style-type: none"> ・資源の有効な利用の促進に関する法律 を遵守すること。 ・建設工事に係る資材の再資源化に関する法律 を遵守すること。 ・都民の健康と安全を確保する環境に関する条例 に基づく環境配慮制度対象事業については、都条例に基づく環境配慮指針に適合すること。 ・再生骨材、エコセメント、リサイクル鋼材、その他のエコマテリアルの使用を図ること。 ・建設に際しては再生しやすい材料を利用すること。 	

地域コミュニティへの配慮その他市長が必要と認めるもの	
最低基準	<ul style="list-style-type: none"> ・開発事業を計画するに際しては、地域コミュニティとの連携、協調に配慮したものとすること。 ・まちづくり協定が締結されている地域については、協定を遵守するとともに、積極的にまちづくりに貢献すること。
誘導基準	<ul style="list-style-type: none"> ・「三鷹市土地利用総合計画(都市計画マスタープラン)」の都市づくりゾーニングに定める都市づくり方針に沿った計画内容となるよう配慮すること。 ・三鷹都市計画の商業系及び工業系の用途地域にあっては、当該用途指定の趣旨にあった施設用途とすること。

■ 開発事業の工事に係る環境配慮基準 ■

住民説明会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工程の変更やその他必要に応じて説明会等を開催すること。
交通対策	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工事の着工に先立ち、交通管理者である三鷹警察署と十分な調整を行い、その指導に従うこと。 ・ 工事車両の搬出搬入口及び誘導路付近における安全確保のため、交通整理員を配置して、歩行者等の安全を確保するとともに周辺において交通渋滞等を起こさないよう適切な誘導を行うこと。
廃棄物対策	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工事現場において木材の破片等を焼却することは避け、廃棄物の処理及び清掃に関する法律や都民の健康と安全を確保する環境に関する条例を遵守し、適正に処理すること。 ・ 工事に伴う発生残土やコンクリート廃材はリサイクルに努めるとともに、マニフェスト制度等の手続などにより適正に管理すること。
大気汚染対策 粉じん対策	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工事用車両による周辺への大気汚染の影響を軽減するため、運行経路、運行時間などに配慮すること。 ・ 工事用車両による現場待機のための不要なアイドリングは避けること。 ・ 工事中の粉じんの発生を防止するため、工事現場内及び工事用道路には必要に応じ、散水や粉じん防止用のシートをかぶせるなど、適切な措置をすること。 ・ 解体については、使用建材（アスベストなど）に留意し、適切な措置をすること。
悪臭対策	<ul style="list-style-type: none"> ・ 防水工事など、悪臭の発生が予想される場合は、適切な工事手法を採用するなど、その低減に努めること。
騒音・振動対策	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工事用車両による周辺への騒音・振動の影響を軽減するため、運行経路、運行時間などに配慮すること。 ・ 騒音規制法、振動規制法に規定する建設作業を実施する際は、当該法律に基づき事前に特定建設作業の届出を行い、周辺住民の理解を得るよう努めること。 ・ 関係法令の勧告基準を遵守するとともに、低騒音・低振動型の建設機器及び工法を採用するなど、その低減に努めること。 ・ 必要な場合は、工事区域に鋼板製の仮囲いを設置するなどの騒音対策を講じること。
水質汚濁 防止対策	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工事区域内の排水は、工事区域外に土砂等が流出しないよう沈殿処理等を適正に行い、公共下水道に排除すること。
土壌汚染対策	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工場等の解体跡地については、事前に土壌調査を行い、土壌の汚染状況を調査するよう努めること。 ・ 工事中は工事に伴う土壌汚染を発生させないよう努めること。
地盤沈下対策 地下水対策	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工事現場に接近した建物については、事前調査を行うとともに、地盤沈下を生じないよう注意すること。また、近隣の建物に被害を生じた場合は、誠意ある対応をすること。 ・ 掘削工事の施工に当たっては、地下水を低下させないよう努めること。
生態系への対策	<ul style="list-style-type: none"> ・ 計画施設の都合でやむをえず樹木の伐採、緑地などの地形・地質の変更を行うときは、生態系への影響を極力抑えけるとともに、工事前の状態に極力復元するよう努めること。
雨水利用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工事現場や工事事務所の屋根などに降る雨水を簡易な貯留槽にため、散水、清掃水の活用を図ること。
電波障害対策	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工事中に生じる電波障害対策について、適切な対策を講じること。
建設資材等の 再利用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築用型枠材その他の資材は、熱帯材の使用を抑制するとともに、繰り返し使用できるものを利用するなど、建設資材の再利用に配慮すること。
作業時間・曜日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 作業時間は周辺に配慮したものとするよう努めること。 ・ 日曜、祝日は作業をしないよう努めること。

3 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：平成30年3月6日条例第5号(平成30年4月1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りて、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月前までであつて、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つた場合において、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、事業施行面積が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っては、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（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、事業施行面積が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3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) 事業施行面積が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項又は第41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第41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】

■ 三鷹市まちづくり条例施行規則 ■（抜粋）

平成8年3月29日規則第29号

最終改正：令和4年8月4日規則第39号（令和4年8月4日施行）

（趣旨）

第1条 この規則は、三鷹市まちづくり条例（平成8年三鷹市条例第5号。以下「条例」という。）の施行について、必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第2条 この規則における用語の定義は、条例の例による。

【中略】

（大規模土地取引行為の届出等）

第13条 条例第23条の2に規定する大規模土地取引行為届出書は、様式第5号の2によるものとする。

2 市長は、条例第23条の3第1項の規定に基づき、大規模土地取引行為の届出に係る土地利用について要望を行う場合は、大規模土地取引行為に関する要望書（様式第5号の3）により通知するものとする。

（大規模土地利用構想の届出等）

第14条 条例第23条の4第1項に規定する大規模土地利用構想届出書は、様式第5号の4によるものとする。

2 市長は、条例第23条の5の規定に基づき、大規模土地利用構想の届出の内容について要望及び調整を行う場合は、大規模土地利用構想に関する要望書（様式第5号の5）により通知するものとする。

（開発事業）

第15条 条例第24条第1項に規定する市長が別に定めるものは、三鷹市開発事業に関する指導要綱（平成14年3月29日付け13三都発第182号）とする。

（共同住宅等）

第16条 条例第24条第1項第3号及び同条第3項第2号に規定する共同住宅は、1棟に2戸以上の住戸があり、廊下、階段その他の生活施設を共用している住宅とし、寄宿舎を含むものとする。

2 条例第24条第1項第3号及び同条第3項第2号に規定する長屋は、共通の廊下又は階段を設けず、各戸に専用の出入口を設けた複数の住戸が連なる建物とする。

（商業施設等）

第17条 条例第24条第1項第5号に規定する小売店は、顧客に対して物品を販売する業務及び消費生活協同組合等の団体がその組合員等に対して物品を供給する業務並びに物品を加工し、又は修理する業務を行う店舗とする。

2 条例第24条第1項第5号に規定する飲食店は、料理その他の食品を飲食させる業務を行う店舗とする。

3 条例第24条第1項第5号に規定する興行場は、興行場法（昭和23年法律第137号）第1条第1項に規定する施設とする。

4 条例第24条第1項第5号に規定するその他規則で定めるものは、コンパクトディスク、ビデオテープ又はビデオディスク等を貸し付ける業務を行う店舗、カラオケボックス及びパチンコ屋、ゲームセンター等の遊戯場とする。

5 条例第24条第1項第5号に規定する一の建築物として規則で定めるものは、次に掲げるものとする。

（1）屋根、柱又は壁を共通にする建築物（当該建築物が公共の用に供される道路その他の施設によって2以上の部分に隔てられているときは、その隔てられたそれぞれの部分）

（2）通路によって接続され、機能が一体となっている2以上の建築物

（3）一の建築物（前2号に掲げる建築物を含む。）とその附属建築物をあわせたもの

6 前項の規定は、条例第24条第1項第6号に規定する一の施設として規則で定めるものについて準用する。この場合において、同項中「建築物」とあるのは、「施設」と読み替えるものとする。

7 条例第24条第2項に規定する一の開発事業として規則で定めるものは、次に掲げるものとする。

（1）開発事業の区域の中に道路又は里道、水路等の公共物等が含まれている場合で、当該区域が連たんしていると認められるもの

（2）条例第24条第1項各号に掲げる事業に該当しない事業で、同条第2項に規定する期間内に行う事業とあわせることによって、開発事業に該当することとなるもの

（環境）

第18条 条例第25条第1項に規定する生活環境は、日照、通風及び採光の阻害、ビル風、光害、電波障害、大気汚染、悪臭、騒音、振動、水質及び土壌汚染、地盤沈下、地下水分断、交通対策、ごみ対策、防災及び

防犯対策等に係る環境とする。

2 条例第25条第1項に規定する文化的環境は、歴史文化財保護、景観福祉等に係る環境とする。

3 条例第25条第1項に規定する自然環境は、緑化、自然生態系、水循環等に係る環境とする。

4 条例第25条第1項に規定する地球環境は、エネルギー対策、建築資材の再利用等に係る環境とする。

(事前協議書等)

第19条 条例第26条第1項に規定する事前協議書は、様式第6号によるものとする。

2 条例第26条第2項に規定する事前協議変更届出書は、様式第7号によるものとする。

3 市長は、事前協議書の内容について審査を行ったときは、開発事業者に対し、その結果を開発事業に伴う事前協議通知書(様式第8号)により通知するものとする。

(解体事業計画書)

第20条 条例第26条の2に規定する解体事業計画書は、様式第8号の2によるものとし、条例第27条第1項の規定により標識を設置する日以前に市長に提出しなければならない。

(標識の様式)

第21条 条例第27条第1項に規定する標識(以下「標識」という。)は開発事業にあつては開発事業計画のお知らせ(様式第9号)とし、解体事業にあつては解体事業計画のお知らせ(様式第9号の2)とする。

(標識の設置場所)

第22条 標識は、開発事業又は解体事業(以下「開発事業等」という。)に係る敷地の道路に接する部分(開発事業等に係る敷地が2以上の道路に接するときは、そのそれぞれの道路に接する部分)に、地面から標識の下端までの高さがおおむね1メートルとなるよう設置しなければならない。

(標識の設置期間)

第23条 標識の設置期間は、特定開発事業にあつては、条例第26条第1項の規定により事前協議書を提出しようとする日の少なくとも30日前から条例第40条第3項の規定により工事完了届を提出する日までとする。

2 特定開発事業以外の開発事業に係る標識の設置期間は、条例第26条第1項の規定により事前協議書を提出しようとする日の少なくとも15日前から条例第40条第3項の規定により工事完了届を提出する日までとする。

3 解体事業に係る標識の設置期間は、解体工事に着手する日の少なくとも30日前から条例第40条第3項の規定により工事完了届を提出する日までとする。

(標識の設置方法等)

第24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、風雨等のため容易に破損し、又は倒壊しない方法で標識を設置するとともに、記載事項が設置期間中不鮮明にならないように標識を維持管理しなければならない。

(標識の設置届等)

第25条 条例第27条第2項の規定による届出は、標識を設置した日から起算して7日以内に、開発事業にあつては開発事業標識設置届(様式第10号)を、解体事業にあつては解体事業標識設置届(様式第10号の2)を市長に提出することにより行わなければならない。

(標識の記載事項の変更)

第26条 条例第27条第3項の規定による届出は、標識の内容を訂正した日から起算して7日以内に、開発事業にあつては開発事業標識記載事項変更届(様式第11号)を、解体事業にあつては解体事業標識記載事項変更届(様式第11号の2)を市長に提出することにより行わなければならない。

(説明会等の実施)

第27条 条例第28条第1項に規定する開発事業に係る説明会等は、条例第26条第1項の規定による事前協議書の提出前に行わなければならない。

2 条例第28条第2項に規定する解体事業に係る説明会等は、解体工事に着手する日の少なくとも15日前までに行わなければならない。

3 開発事業者等は、条例第28条第1項又は同条第2項の規定による説明を実施する場合において、説明会を開催しようとするときは、開催日の5日前までに、日時及び場所を掲示等の方法により近隣関係住民又は解体事業近隣関係住民に周知させなければならない。

4 条例第28条第1項又は同条第2項に規定する開発事業等に係る計画内容は、次に掲げるものとする。

(1) 開発事業等に係る敷地の形態及び規模、敷地内における建築物等の位置並びに付近の建築物の位置の概要

(2) 開発事業等の規模、構造及び用途

- (3) 開発事業等の工期、工法及び作業方法等
 - (4) 開発事業等の工事による危害の防止策
 - (5) 開発事業等に伴って生ずる周辺の生活環境、文化的環境、自然環境及び地球環境に及ぼす著しい影響及びその対策
- (説明会等の省略)

第28条 条例第28条第1項ただし書又は同条第2項ただし書の規定による説明会等を省略することができる相
当な理由は、次の各号のいずれかに該当する理由とする。

- (1) 近隣関係住民又は解体事業近隣関係住民が長期の不在により、説明会等の実施ができない場合
 - (2) 建築物の外壁又は外壁に代わる柱の面等の各部分から当該建築物の高さの2倍の水平距離の範囲が、
当該建築物の敷地内にすべてある場合で、かつ、近隣関係住民又は解体事業近隣関係住民から建築又は
解体に係る計画の内容について、説明の申出がなかったとき。
 - (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が特に理由があると認める場合
- (説明会等資料の提出)

第29条 条例第28条第3項の規定による説明会等の内容の報告及び説明資料等の提出は、開発事業にあつ
ては条例第26条第1項の規定により事前協議書を提出する日までに開発事業に関する説明会等報告書(様
式第12号)を、解体事業にあつては解体工事に着手する日の少なくとも10日前までに解体事業に関する説
明会等報告書(様式第12号の2)を市長に提出することにより行わなければならない。

(事前相談)

第30条 条例第31条第1項に規定する事前相談は、開発事業に伴う事前相談書(様式第13号)を市長に提出
することにより行わなければならない。

(環境配慮計画書の作成等)

第31条 条例第32条第1項に規定する環境配慮計画書は、様式第14号によるものとする。

2 条例第32条第3項に規定する環境配慮計画変更届出書は、様式第15号によるものとする。

(環境配慮計画書の周知)

第32条 条例第33条第1項の規定による環境配慮計画書の作成に伴う説明会等は、条例第28条第1項に規
定する説明会等とあわせて行うものとする。

2 条例第33条第1項の規定による環境配慮計画書の内容の変更に伴う説明会等の実施については、第27条
第3項の規定を準用する。

3 条例第33条第2項に規定する報告は、環境配慮計画書説明会等報告書(様式第16号)を市長に提出するこ
とにより行わなければならない。ただし、第29条の報告書の内容と重複する事項については、省略すること
ができる。

(環境配慮計画書等の審査結果の通知)

第33条 条例第34条第3項の規定による通知は、環境配慮計画書等審査意見書(様式第17号)により行うもの
とする。

(市民の意見書の提出)

第34条 条例第36条第2項に規定する意見書は、開発事業にあつては開発事業に対する意見書(様式第18
号)により、解体事業にあつては解体事業に対する意見書(様式第18号の2)によるものとする。

(開発事業の同意)

第35条 開発事業者は、条例第37条第1項の規定による市長の開発事業の同意を求めるときは、開発事業同
意申請書(様式第19号)を市長に提出しなければならない。

2 条例第37条第2項に規定する開発事業同意書は、様式第20号によるものとする。

(工事着手及び工事完了の届出)

第36条 条例第40条第2項に規定する工事着手届は、開発事業にあつては様式第21号により、解体事業にあ
つては様式第21号の2によるものとする。

2 条例第40条第3項に規定する工事完了届は、開発事業にあつては様式第22号により、解体事業にあつては
様式第22号の2によるものとする。

(開発事業等の廃止の届出)

第37条 開発事業者は、条例第26条第1項の規定により事前協議を行っている開発事業又は条例第37条第1
項の規定により同意を受けた開発事業を廃止する場合は、開発事業廃止届(様式第22号の3)を市長に提
出しなければならない。

2 解体事業者は条例第40条第2項の規定により工事に着手した解体事業を廃止する場合は、解体事業廃止

届(様式第22号の4)を市長に提出しなければならない。

(勧告)

第38条 条例第42条の規定による勧告は、条例第23条の2の規定による大規模土地取引行為の届出にあつては大規模土地取引行為勧告書(様式第22号の5)により、条例第23条の4第1項の規定による大規模土地利用構想の届出にあつては大規模土地利用構想勧告書(様式第22号の6)により、開発事業にあつては開発事業勧告書(様式第23号)により、解体事業にあつては解体事業勧告書(様式第23号の2)により行うものとする。

(指導又は勧告に対する意見)

第39条 条例第43条第1項の規定による意見書の提出は、開発事業にあつては開発事業に係る指導又は勧告に対する意見書(様式第24号)により、解体事業にあつては解体事業に係る指導又は勧告に対する意見書(様式第24号の2)により行わなければならない。

(公表)

第40条 条例第10条第4項、第12条第3項、第16条の2第3項、第25条第2項、第34条第3項及び第44条の公表は、三鷹市役所前の掲示場への掲示、広報紙への掲載その他の方法により行うものとする。

2 条例第44条の公表の内容は、大規模土地所有者等、大規模開発事業者及び開発事業者等の氏名及び住所(法人にあつては、名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地)並びに勧告の内容とする。

(是正命令)

第41条 条例第44条の2の規定による是正命令は、開発事業にあつては開発事業是正命令書(様式第24号の3)により、解体事業にあつては解体事業是正命令書(様式第24号の4)により行うものとする。

【中略】

(委任)

第49条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

【以下省略】

4 三鷹市開発事業に関する指導要綱

平成14年4月1日

最終改正：令和4年4月1日

第1章 総則

(目的)

第1条 この要綱は、三鷹市まちづくり条例（平成8年三鷹市条例第5号。以下「まちづくり条例」という。）第24条第1項の規定に基づき、三鷹市内において開発事業を施行する事業者（以下「開発事業者」という。）に対して公共施設及び公益的施設の整備に関し必要な指導を行い、その協力を得て住み良いまちづくりを推進し、良好な都市環境を創出することを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において、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) 開発事業 まちづくり条例第24条第1項に規定する開発事業をいう。
- (2) 特定開発事業 まちづくり条例第31条第1項に規定する特定開発事業をいう。
- (3) 開発事業施行区域 前2号に規定する開発事業を施行する区域をいう。
- (4) 近隣関係住民 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。以下「紛争の調整に関する条例」という。）第2条第4号に規定する近隣関係住民をいう。
- (5) 公益的施設 公共の利益に関係し、公衆の日常生活に不可欠な水道、ガス、電気、電話等の供給施設及び教育、医療、福祉施設等をいう。
- (6) 歩道状空地 道路境界から後退したオープンスペースで、一般歩行者等の通行の用に供する空間をいう。

第2章 公共施設等の整備

(道路)

第3条 開発事業者は、開発事業施行区域内の都市計画道路の予定地については、都市計画事業の施行の支障とならないよう、市の指示に従って開発事業計画を立てなければならない。

2 開発事業者は、開発事業施行区域に接する道路の拡幅等については、建築基準法（昭和25年法律第201号）、東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号）、三鷹市道路整備等に関する取扱要綱（平成14年3月29日付け13三都道発第441号）等の規定により施行しなければならない。

3 開発事業者は、前項に規定する道路を整備するときは、自己の負担により道路の拡幅、隅切りの設置、舗装及び排水施設等の整備、境界確定等を行い、市に無償提供するよう努めるものとする。

4 まちづくり条例第24条第1項第1号に規定する事業を行う開発事業者（以下「開発行為を行う者」という。）は、開発事業施行区域内の道路（以下「開発道路」という。）並びに開発事業施行区域外の開発道路と接続する道路及び開発事業施行区域に面する道路（以下「接続先道路」という。）の幅員、線形等について、都市計画法（昭和43年法律第100号）、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）及び都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）の規定に基づく東京都及び市の指示に従ったものとし、三鷹市道路整備等に関する取扱要綱の規定により施行しなければならない。

5 開発事業者は、第2項の規定に基づく道路、開発道路及び接続先道路を整備するときは、道路構造令（昭和45年政令第320号。以下「令」という。）、三鷹市道における道路構造及び道路標識等に関する条例（平成25年三鷹市条例第13号）及び三鷹市道路標準構造図等の基準に適合させるとともに、道路管理者及び交通管理者と協議し、その指示に従って施行するものとする。

6 開発行為を行う者は、開発道路及び接続先道路の拡幅部を前2項の規定に基づき整備した後、都市計画法第40条第2項の規定に基づき、検査後速やかに市に無償提供しなければならない。

7 市は、前項の規定により開発事業者から無償提供の申出があった場合でも、次に掲げる場合は、移管を受けないものとする。ただし、市長が特に必要と認める場合は、この限りでない。

- (1) 市が管理する道路と直接接続しない道路
- (2) 第4項の規定による基準に適合しない幅員、線形等の道路
- (3) 第5項の規定による基準に適合しない構造の道路

8 開発事業者は、第3項の規定に基づく道路の帰属及び管理について、市と協議を行い、その協議に基づき、適切に施行するものとする。

(交通安全施設等)

第4条 開発事業者は、開発事業施行区域内及びその周辺の交通安全等のため必要な場合は、自己の負担により道路照明施設、道路反射鏡等の交通安全施設を設置しなければならない。

2 開発事業者は、前項に規定する交通安全施設を設置するときは、三鷹市道路標準構造図等の基準に適合させるとともに、道路管理者及び交通管理者の指導に従い施行しなければならない。

3 開発事業者は、第1項に規定する交通安全施設の帰属及び管理について、市と協議を行い、その協議に基づき、適切に措置するものとする。

4 開発事業者は、開発事業施行区域内及び開発事業施行区域に接する道路内の電柱について、防災及び交通安全の向上のため、開発事業施行区域の宅地内に設置するものとする。

5 開発事業者は、開発事業施行区域に接する道路にバスの停留所がある場合は、バスベイ設置事業に協力するとともに、自己の負担により開発事業施行区域にバスの待合のための広場、上屋及びベンチ等を設置し、交通安全の向上に努めなければならない。

(里道、水路等)

第5条 開発事業者は、里道、水路等の公共物が開発事業施行区域内及び開発事業施行区域に接して存在する場合は、その取扱いについて三鷹市里道、水路等の公共物の管理に関する条例（平成13年三鷹市条例第8号）に基づき管理者と協議を行い、その協議により適切に措置するものとする。

(緑地、公園等)

第6条 開発事業者は、開発事業施行区域内に東京における自然の保護と回復に関する条例（昭和47年東京都条例第108号）、三鷹市緑と水の保全及び創出に関する条例（平成12年三鷹市条例第16号）及び別表第1の基準により、自己の負担で、緑地、公園等を整備するものとする。

2 開発事業者は、前項の規定による緑地、公園等の整備について、東京都及び市の指導に従い施行しなければならない。

3 開発事業者は、第1項の規定による緑地、公園等の帰属及び管理について、市と協議を行い、その協議に基づき適切に措置するものとする。

4 開発事業者は、開発事業により整備し、又は保存した緑地、樹木等の管理、保全に関し、市長と緑化協定書（様式第1号）を締結し、適切に措置するものとする。

5 開発事業者は、開発事業施行区域の状況等により、第1項に規定する緑地、公園等の土地の無償提供ができないときは、代替地の提供等をもってこれに代えることができる。

6 開発事業者は、開発事業を行おうとするときは、緑化計画書（様式第2号）を市長に提出しなければならない。

7 開発事業者は、開発事業が完了したときは、緑地、公園等の整備について、緑化完了報告書（様式第3号）を市長に提出しなければならない。

8 開発事業者は、開発事業施行区域内の都市計画公園の予定地については、都市計画事業の施行の支障とならないように市の指示に従って開発事業計画を立てなければならない。

(水道施設)

第7条 開発事業者は、開発事業に必要な水道施設を東京都給水条例（昭和33年東京都条例第41号）及び東京都給水条例施行規程（昭和33年東京都水道局管理規程第1号）の規定により、自己の負担で整備しなければならない。

2 開発事業者は、前項の規定による水道施設の整備並びにその帰属及び管理について、東京都公営企業管理者と協議を行い、適切に措置するものとする。

(下水道施設)

第8条 開発事業者は、開発事業に必要な下水道施設を三鷹市下水道条例（昭和38年三鷹市条例第38号）、三鷹市下水道条例施行規則（昭和51年三鷹市規則第18号）及び三鷹市下水道標準構造図等によるとともに、市の下水道計画に適合させて、自己の負担により整備しなければならない。

2 開発事業者は、前項の規定による下水道施設の整備並びにその帰属及び管理について、公共下水道管理者と協議を行い、適切に措置するものとする。

(地区計画の指定、公共・公益的施設)

第8条の2 開発事業者は、計画戸数が100戸以上の共同住宅（長屋を含む。）の建築、開発事業区域面積が3,000平方メートル以上の開発行為若しくは延べ床面積10,000平方メートル以上の事務所の建築を行おうとする時は、あらかじめ市長と協議を行い、開発事業区域における地区計画の指定に協力し、又は別に定める周辺地域に必要な公共・公益的施設を開発事業区域内に整備するものとする。

(開発行為)

第9条 開発行為を行う者は、第3条から前条までの規定による公共施設等の整備を行うとともに、都市計画法第33条の規定に適合するよう開発事業を施行しなければならない。

- 2 開発行為を行う者は、都市計画法第32条の規定に基づき、公共施設管理者と協議書(様式第4号)を締結し、その同意を得なければならない。

第3章 まちづくりの推進

(近隣関係住民への配慮)

第10条 開発事業者は、開発事業の施行に当たっては、関係法令等を遵守し、工事の騒音、振動等による近隣関係住民の被害防止について最善の措置を講ずるとともに、工事施行前に近隣関係住民と工事協定を締結するよう努めなければならない。

- 2 開発事業者は、工事の騒音、振動等により近隣住民に被害を与えたときは、速やかに適切な措置を講じなければならない。
- 3 開発事業者は、開発事業を行おうとするときは、通学路等を調査し、児童等の歩行者の交通安全に配慮して施行しなければならない。
- 4 開発事業者は、開発事業施行区域に面する道路及び工事車両が通行する道路等の交通対策並びに道路の保全対策について、最善の措置を講じなければならない。
- 5 開発事業者は、前項の道路等を損傷した場合は、自己の責任において直ちに原状に復旧しなければならない。

(テレビ電波障害等)

第11条 まちづくり条例第24条第1項第2号に規定する事業を行う開発事業者(以下「中高層建築物の建築を行う者」という。)は、開発事業による近隣関係住民へのテレビ電波障害等を防止するため、電波障害防止に関する経験と技術能力を有する者の行う調査により障害が予想される範囲の近隣関係住民と協議し、必要な施設を開発事業者の負担で設置するとともに、工事中及び建物完成後も同様の措置を講じて近隣関係住民に被害が生じないようにしなければならない。

- 2 中高層建築物の建築を行う者は、開発事業による近隣関係住民へのテレビ電波障害等を防止するための電柱等を利用する施設については、電線管理者と協議し、道路法(昭和35年法律第105号)の規定による占用の許可を受け、施行しなければならない。
- 3 中高層建築物の建築を行う者は、第1項の規定による調査を行った場合は、テレビ電波障害調査結果について、市長に報告しなければならない。
- 4 中高層建築物の建築を行う者は、第1項の規定による近隣関係住民へのテレビ電波障害等を防止する施設の設置に関して、テレビ電波障害対策報告書(様式第5号)により、市長に報告しなければならない。

(土地区画割等)

第12条 開発事業者は、開発事業施行区域内の土地区画割等について、周辺地域の環境保全上支障のない区画面積を確保するとともに、建築基準法等に定める基準を遵守しなければならない。

- 2 開発事業者は、一宅地の区画面積を100平方メートル以上確保しなければならない。ただし、これにより難い特別の事情がある場合においては、市長と協議するものとする。

(住居の形態)

第13条 まちづくり条例第24条第1項第3号に規定する事業を行う開発事業者(以下「共同住宅等の建築を行う者」という。)は、住居の形態を家族用とするよう努めなければならない。

- 2 共同住宅等の建築を行う者が、住居の形態をワンルーム形式とするときは、ワンルームマンションの建築に関する指導指針(昭和59年6月1日施行)に基づき、事業を施行しなければならない。(壁面後退及び歩道状空地)

第14条 開発事業者は、防災及び「緑と水の公園都市」にふさわしい良好な景観形成のため、別表第2に定める基準により、開発事業で建築する建築物の壁面線を道路境界(都市計画道路の計画線を含む。)から後退させるものとする。

- 2 開発事業者は、開発事業施行区域内及びその周辺の交通安全の向上を図るため、別表第3に定める基準により、接道部に歩道状空地を整備し、市民に開放するものとする。
- 3 開発事業者は、角地に前項の規定により歩道状空地を整備したときは、当該角地(歩道状空地の部分を除く。)の隅角を頂点とする二等辺三角形の底辺の長さが2.0メートル以上となる隅切りを設け、連続した歩道状空地を整備するものとする。

- 4 開発事業者は、歩道状空地上に構造物等（隣地境の塀、フェンス及びますを含む。）を設置しないものとする。

（防災対策）

第15条 開発事業者は、開発事業を行おうとするときは、防災対策として、建築基準法等の法令の規定に適合する敷地、構造、設備等の整備を行うとともに、災害時の落下防止対策、延焼防止対策及び構造物等の倒壊防止対策を積極的に整備するよう努めなければならない。

- 2 開発事業者は、市長が必要と認める場合は、消防水利（容量40立方メートル以上の防火貯水槽とする。）等の整備を行わなければならない。この場合において、開発事業者は、三鷹市消防水利開発補助金交付要綱（平成10年10月28日付け10三総防発第145号）に適合すると市長が認める場合、同要綱の交付基準により補助金を受けることができる。

- 3 開発事業者は、前項の規定による消防水利の整備完了後速やかに消防署長及び市長の検査を受け、消防水利の指定の手続を行わなければならない。

- 4 開発事業者は、開発事業を行おうとするときは、道路に面した箇所に、市が設置する街頭消火器の設置場所の確保に協力するよう努めなければならない。

（情報・通信環境の整備）

第16条 開発事業者は、開発事業を行おうとするときは、双方向CATVの導入等の情報・通信環境の整備を積極的に行うよう努めなければならない。

（まちづくり協力金）

第17条 開発事業者は、開発事業を行おうとするときは、別表第4に定める基準によるまちづくり協力金により、市が行うまちづくりに協力するものとする。ただし、計画戸数100戸以上の開発事業のうち、開発事業区域における地区計画の指定の協力が行われる場合又は周辺地域に必要な公共・公益的施設を開発事業区域内に設ける場合は、市長と協議の上、まちづくり協力金の額を変更することができる。

- 2 開発事業者は、既存住宅の戸数を減ずる場合は、既存住宅報告書（様式第6号）を市長に提出するものとする。

- 3 開発事業者は、開発事業の変更に伴い、第1項に規定するまちづくり協力金の額に変更を生ずる場合は、その差額について、速やかに手続を行わなければならない。

第4章 雑則

（検査等）

第18条 開発事業者は、まちづくり条例第26条の規定による公共施設の整備及び市へ無償提供する用地等に関して、開発事業の進捗に応じて市職員の確認を受けるとともに、開発事業が完了したときは、速やかに市職員の立会検査を受けなければならない。

- 2 開発事業者は、前項の規定による立会検査の結果、まちづくり条例第26条の規定による協議内容等に適合していない場合及び施工不良箇所等がある場合は、自らの責任において、速やかに是正しなければならない。

- 3 市長は、第1項の規定による立会検査の結果、まちづくり条例第26条の規定による協議内容等に適合していると認めるときは、開発事業者に対し、工事完了検査済書（様式第7号）を交付するものとする。

（用地及び施設の引渡し等）

第19条 開発事業者は、まちづくり条例第26条の規定による協議により整備した公共施設、用地等を市へ無償提供する場合、開発事業完了後速やかに、寄附申請書（様式第8号）により、市長と無償提供に関する手続を行い、対象となる施設、用地等を引き渡すものとする。

- 2 開発事業者は、前項の規定により、市へ引き渡した施設、用地等について、引渡し後、瑕疵が発見された場合は、速やかに改修しなければならない。

- 3 開発事業者は、まちづくり条例第26条の規定による協議等により、整備した施設の管理に関する覚書等を市長と締結する場合は、開発事業完了後速やかに手続を行い、適正な管理体制を整備しなければならない。

（委任）

第20条 この要綱に定めのない事項については、市長が別に定める。

【 以下省略 】

別表第 1（第 6 条関係）

【緑化の基準】

緑地、公園等確保の基準

事業施行区域面積が 3,000 平方メートル以上の場合は、次表の基準により、緑地、公園等を確保するものとする。

建築物の用途	緑地、公園等確保の基準
建築物の用途が住宅である場合	① 事業施行区域面積の 6 %以上の面積を緑地、公園等として整備し、市に無償提供すること。ただし、市長が、周辺の状況を勘案し、道路の拡幅等が必要であると認めるときは、道路の拡幅等に代えることができるものとする。 ② 事業施行区域面積の 10%以上の面積を緑地、公園等として確保する場合は、市との協議により、緑地、公園等を開発事業者が自主管理することができるものとする。 ③ この要綱に基づき緑地、公園等又は道路の無償提供を市へ行った既存の中高層建築物等を建て替える場合は、①の基準は、適用はしないものとする。
建築物の用途が住宅と住宅以外の混在で住宅以外の部分が 2 分の 1 未満の場合	
建築物の用途が住宅と住宅以外の混在で住宅以外の部分が 2 分の 1 以上の場合	
建築物の用途が住宅以外の場合 (事務所・店舗・工場・学校・福祉施設・医療施設等)	④ 事業施行区域面積の 6 %以上の面積を緑地、公園等として整備し、又は周辺の状況により道路の拡幅等を行い、市民に開放すること。

別表第 2（第 14 条関係）

【壁面後退の基準】

建築物の壁面線を次表の基準により、道路境界線から後退させること。

区分	壁面後退の基準
特定開発事業	1.0m以上の後退
特定開発事業以外の開発事業	0.5m以上の後退

※：三鷹駅前地区再開発基本計画区域内においては、この基準のほか、市長との協議によるものとする。

別表第3（第14条関係）

【歩道状空地の基準】

接道部に歩道状空地を次表の基準により、確保して整備すること。

道路の区分	交通の状況等	歩道状空地の幅員の基準
歩道のない道路	通学路に指定され、かつ交通量の多い道路（令に規定する第4種第1級、第2級又は第3級に相当する道路）又は集客力の大きい商業施設等の周辺道路	2.0m以上の幅員
	通学路又は交通量の多い道路（令に規定する第4種第1級、第2級又は第3級に相当する道路）	1.5m以上の幅員
	交通量の少ない道路（令に規定する第4種第4級に相当する道路）	1.0m以上の幅員
歩道のある道路	—————	既設歩道の幅員と併せて、歩行空間が2.0m以上確保できる幅員
	集客力の大きい商業施設等の周辺道路（中央通り）	2.0m以上の幅員

別表第4（第17条第1項関係）

【まちづくり協力金】

対象事業	基準
20戸（区画）以上100戸（区画）未満の開発事業	$(\text{計画戸数（区画数）} - 19 - \text{既存住宅の戸数}) \times 100,000 \text{ 円}$
100戸（区画）以上150戸（区画）未満の開発事業	$(\text{計画戸数（区画数）} - 19 - \text{既存住宅の戸数}) \times 200,000 \text{ 円}$
150戸（区画）以上300戸（区画）未満の開発事業	$(\text{計画戸数（区画数）} - 19 - \text{既存住宅の戸数}) \times 400,000 \text{ 円}$
300戸（区画）以上500戸（区画）未満の開発事業	$(\text{計画戸数（区画数）} - 19 - \text{既存住宅の戸数}) \times 600,000 \text{ 円}$
500戸（区画）以上の開発事業	$(\text{計画戸数（区画数）} - 19 - \text{既存住宅の戸数}) \times 800,000 \text{ 円}$

■ワンルームマンションの建築に関する指導指針■

(目的)

第1 この指針は、三鷹市内におけるワンルームマンション建築による近隣関係住民との紛争を事前に防止するため、開発事業者及び建築物完成後の所有者並びに管理者（以下「開発事業者等」という。）の責務等について必要な事項を定め、もって良好な住環境の維持を図ることを目的とする。

(定義)

第2 この指針において「ワンルームマンション」とは、居住室が一つで主として単身者用に使用される住戸によって構成される共同住宅（他の用途との併用を含む。）及び寄宿舎をいう。

(適用範囲)

第3 この指針は、前項に該当し、かつ、計画戸数が15戸以上の建築物に適用する。

(開発事業者等の責務)

第4 開発事業者等は、ワンルームマンションの建築を計画し、その管理方法を定めるにあたっては、居住水準の向上及び周辺の生活環境に及ぼす影響に十分配慮するとともに、良好な近隣関係を損なわないよう努めなければならない。

(建築に関する基準)

第5 開発事業者はワンルームマンションの建築については、三鷹市開発事業に関する指導要綱（平成14年4月1日施行）に定めるもののほか、次に掲げる建築基準により行うものとする。

- (1) ワンルーム形式の住戸の専用床面積（共用部分及びバルコニーを除いた面積をいう。）は、20平方メートル以上とすること。（寄宿舎を除く。）
- (2) 管理者の名称、連絡先等を記載した表示板（別図のとおり。）を建物出入口の見やすい位置に設置すること。
- (3) 管理人室を設置すること。ただし、計画戸数が30戸未満であって、前記表示板が設置され適切な管理体制がとれると認められる場合は、この限りでない。
- (4) 屋外階段、開放廊下、玄関ドア等から発生する生活上の騒音については、近隣関係住民に配慮した防音対策が施されていること。
- (5) 冷暖房設備、換気扇等から発生する臭気、煙及び熱風については、近隣関係住民に配慮した措置が施されていること。

(管理に関する基準)

第6 所有者又は管理者は、ワンルームマンションの管理については、次に掲げる管理基準により行うものとする。

- (1) 入居者のステレオ、ラジオ、テレビ等から発生する音により、近隣関係住民に迷惑をかけないように十分配慮すること。
- (2) 建築物の所有形態が区分所有のときは、所有者は建物の区分所有等に関する法律

(昭和 37 年法律第 69 号)に基づく区分所有者の団体又は管理組合を構成し、管理規約を定めること。

(3) 入居前に建物使用上の注意事項を記載した規定を作成し、入居者に遵守させること。

(4) ゴミ収集におけるゴミ処理の方法等について、事前に市長の指導を受けること。

(5) 前面道路及びその他の空地に違法駐車駐輪をするなどによって、付近の交通に支障や迷惑をかけないように十分配慮すること。

(6) 近隣関係住民からの苦情に対しては、誠意をもって迅速に対処し、近隣に迷惑をかけないように十分配慮すること。

(近隣関係住民への説明)

第 7 開発事業者は、計画建物の建築計画及び入居後の管理方法について、近隣関係住民に対して事前に説明を行い、紛争を生じないように努めなければならない。

附 則

(施行期日)

この指針は、昭和 59 年 6 月 1 日から施行する。

附 則

(施行期日)

この指針は、平成 14 年 4 月 1 日から施行する。

別図 (第 5 関係)

(表 示 板)

この建物の管理については、下記にご連絡ください。		
建築物の名称		
建築物の所在地		
連絡先	管理者名	
	所在地	
	電話番号	

30 cm以上

40 cm以上

5 三鷹市開発事業に係る紛争の調整に関する条例（抜粋）

（目的）

第1条 この条例は、開発事業に係る紛争のあっせん及び調停に関し必要な事項を定めることにより、良好な近隣関係を保持し、もって地域における健全な生活環境等の維持及び向上に資することを目的とする。

（定義）

第2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) 開発事業 三鷹市まちづくり条例（平成8年三鷹市条例第5号。以下「まちづくり条例」という。）第24条第1項に規定する開発事業をいう。
- (2) 紛争 開発事業に伴って生ずる周辺の生活環境、文化的環境及び自然環境に及ぼす影響に関する近隣関係住民と開発事業者との間の紛争をいう。
- (3) 開発事業者 まちづくり条例第24条第1項に規定する開発事業者をいう。
- (4) 近隣関係住民 次のアからオまでに掲げる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並びに開発事業による電波障害の影響を著しく受けると認められる者をいう。ただし、市長がこれにより難いと認めるときは、市長が定める範囲内とすることができる。

ア まちづくり条例第24条第1項第1号、第3号及び第4号に規定する開発事業にあつては、その事業敷地境界線から20メートルの水平距離の範囲内

イ まちづくり条例第24条第1項第2号に規定する開発事業にあつては、その事業敷地境界線から当該開発事業に係る建築物の高さの2倍の水平距離の範囲内

ウ まちづくり条例第24条第1項第5号に規定する開発事業にあつては、当該店舗を中心として半径500メートル以内で規則で定める水平距離の範囲内

エ まちづくり条例第24条第1項第6号に規定する開発事業にあつては、その事業敷地境界線から100メートル以内で規則で定める水平距離の範囲内

オ まちづくり条例第24条第1項第7号に規定する開発事業にあつては、市長が必要と認める範囲内

（市長の責務）

第3条 市長は、紛争を未然に防止するよう努めるとともに、紛争が生じたときは、迅速かつ適正に調整するよう努めなければならない。

（当事者の責務）

第4条 開発事業者は、紛争を未然に防止するため、開発事業を計画するに当たっては、周辺の生活環境、文化的環境及び自然環境に及ぼす影響に十分配慮するとともに、良好な近隣関係を損なわないよう努めなければならない。

2 開発事業者及び近隣関係住民は、紛争が生じたときは、相互の立場を尊重し、互譲の精神をもって、自主的に解決するよう努めなければならない。

【以下省略】

■三鷹市開発事業に係る紛争の調整に関する条例施行規則■（抜粋）

【中略】

第4条 条例第2条第4号ウに規定する規則で定める水平距離の範囲内は、別表第1のとおりとする。

2 条例第2条第4号エに規定する規則で定める水平距離の範囲内は、別表第2のとおりとする。
（近隣関係住民の特例）

第5条 条例第2条第4号ただし書に規定する市長が定める範囲内は、当該開発事業が周辺の生活環境等に及ぼす影響を勘案して定めるものとする。

2 条例第2条第4号エに規定する開発事業で、幅員6メートル以下の道路を使用して日常的に大型貨物自動車により搬出入を行うものについては、当該道路に接する土地の所有権を有する者並びに当該道路に接する土地に存する建築物に関する所有権若しくは賃借権を有する者及びそれらの建築物に居住する者を近隣関係住民に含むものとする。

【以下省略】

別表第1（第4条関係）

地 域	店 舗 面 積	水平距離の範囲
商業地域	500 m ² 以上 1,000 m ² 以下のもの	店舗を中心として半径 100m
	1,000 m ² を超えるもの	店舗を中心として半径 500m
その他の地域	500 m ² 以上 1,000 m ² 以下のもの	店舗を中心として半径 200m
	1,000 m ² を超えるもの	店舗を中心として半径 500m

備考1 商業地域とは、都市計画法(昭和43年法律第100号)8第1項第1号に規定する商業地域をいう。

2 その他の地域とは、都市計画法第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、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域、近隣商業地域、準工業地域、工業地域及び工業専用地域をいう。

別表第2（第4条関係）

施 設	区 分	水平距離の範囲
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	作業場面積が 500 m ² 以上のもの	事業敷地境界線から 100m
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	作業場面積が 1,000 m ² 以上のもの	事業敷地境界線から 100m
	作業場面積が 500 m ² 以上 1,000 m ² 未満のもの	事業敷地境界線から 50m
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8号に規定する指定作業場	同条例別表第2第1号、第6号から第8号まで、第10号から第12号まで、第15号、第18号、第20号から第24号まで及び第28号に規定する指定作業場で、作業場面積が 500 m ² 以上のもの	事業敷地境界線から 100m
	同条例別表第2第3号、第4号及び第30号から第32号までに規定する指定作業場で、作業場面積が 500 m ² 以上のもの	事業敷地境界線から 50m
	同条例別表第2第2号、第5号、第9号、第13号、第14号、第16号、第17号、第19号、第25号から第27号まで及び第29号に規定する指定作業場で、作業場面積が 500 m ² 以上のもの	事業敷地境界線から 20m

6 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（抜粋）

（昭和四十五年十二月二十五日法律第百三十七号）

最終改正：令和四年六月十七日法律第六十八号

第一章 総則

（目的）

第一条 この法律は、廃棄物の排出を抑制し、及び廃棄物の適正な分別、保管、収集、運搬、再生、処分等の処理をし、並びに生活環境を清潔にすることにより、生活環境の保全及び公衆衛生の向上を図ることを目的とする。

（定義）

第二条 この法律において「廃棄物」とは、ごみ、粗大ごみ、燃え殻、汚泥、ふん尿、廃油、廃酸、廃アルカリ、動物の死体その他の汚物又は不要物であつて、固形状又は液状のもの（放射性物質及びこれによつて汚染された物を除く。）をいう。

2 この法律において「一般廃棄物」とは、産業廃棄物以外の廃棄物をいう。

3 この法律において「特別管理一般廃棄物」とは、一般廃棄物のうち、爆発性、毒性、感染性その他の人の健康又は生活環境に係る被害を生ずるおそれがある性状を有するものとして政令で定めるものをいう。

4 この法律において「産業廃棄物」とは、次に掲げる廃棄物をいう。

一 事業活動に伴つて生じた廃棄物のうち、燃え殻、汚泥、廃油、廃酸、廃アルカリ、廃プラスチック類その他政令で定める廃棄物

二 輸入された廃棄物（前号に掲げる廃棄物、船舶及び航空機の航行に伴い生ずる廃棄物（政令で定めるものに限る。第十五条の四の五第一項において「航行廃棄物」という。）並びに本邦に入国する者が携帯する廃棄物（政令で定めるものに限る。同項において「携帯廃棄物」という。）を除く。）

5 この法律において「特別管理産業廃棄物」とは、産業廃棄物のうち、爆発性、毒性、感染性その他の人の健康又は生活環境に係る被害を生ずるおそれがある性状を有するものとして政令で定めるものをいう。

6 この法律において「電子情報処理組織」とは、第十三条の二第一項に規定する情報処理センターの使用に係る電子計算機（入出力装置を含む。以下同じ。）と、第十二条の三第一項に規定する事業者、同条第三項に規定する運搬受託者及び同条第四項に規定する処分受託者の使用に係る入出力装置とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織をいう。

（国内の処理等の原則）

第二条の二 国内において生じた廃棄物は、なるべく国内において適正に処理されなければならない。

2 国外において生じた廃棄物は、その輸入により国内における廃棄物の適正な処理に支障が生じないように、その輸入が抑制されなければならない。

（非常災害により生じた廃棄物の処理の原則）

第二条の三 非常災害により生じた廃棄物は、人の健康又は生活環境に重大な被害を生じさせるものを含むおそれがあることを踏まえ、生活環境の保全及び公衆衛生上の支障を防止しつつ、その適正な処理を確保することを旨として、円滑かつ迅速に処理されなければならない。

2 非常災害により生じた廃棄物は、当該廃棄物の発生量が著しく多量であることを踏まえ、その円滑かつ迅速な処理を確保するとともに、将来にわたつて生ずる廃棄物の適正な処理を確保するため、分別、再生利用等によりその減量が図られるよう、適切な配慮がなされなければならない。

（国民の責務）

第二条の四 国民は、廃棄物の排出を抑制し、再生品の使用等により廃棄物の再生利用を図り、廃棄物を分別して排出し、その生じた廃棄物をなるべく自ら処分すること等により、廃棄物の減量その他その適正な処理に関し国及び地方公共団体の施策に協力しなければならない。

（事業者の責務）

第三条 事業者は、その事業活動に伴つて生じた廃棄物を自らの責任において適正に処理しなければならない。

- 2 事業者は、その事業活動に伴って生じた廃棄物の再生利用等を行うことによりその減量に努めるとともに、物の製造、加工、販売等に際して、その製品、容器等が廃棄物となつた場合における処理の困難性についてあらかじめ自ら評価し、適正な処理が困難にならないような製品、容器等の開発を行うこと、その製品、容器等に係る廃棄物の適正な処理の方法についての情報を提供すること等により、その製品、容器等が廃棄物となつた場合においてその適正な処理が困難になることのないようにしなければならない。
- 3 事業者は、前二項に定めるもののほか、廃棄物の減量その他その適正な処理の確保等に関し国及び地方公共団体の施策に協力しなければならない。

(国及び地方公共団体の責務)

第四条 市町村は、その区域内における一般廃棄物の減量に関し住民の自主的な活動の促進を図り、及び一般廃棄物の適正な処理に必要な措置を講ずるよう努めるとともに、一般廃棄物の処理に関する事業の実施に当たっては、職員の資質の向上、施設の整備及び作業方法の改善を図る等その能率的な運営に努めなければならない。

- 2 都道府県は、市町村に対し、前項の責務が十分に果たされるように必要な技術的援助を与えることに努めるとともに、当該都道府県の区域内における産業廃棄物の状況をはあくし、産業廃棄物の適正な処理が行なわれるように必要な措置を講ずることに努めなければならない。
- 3 国は、廃棄物に関する情報の収集、整理及び活用並びに廃棄物の処理に関する技術開発の推進を図り、並びに国内における廃棄物の適正な処理に支障が生じないよう適切な措置を講ずるとともに、市町村及び都道府県に対し、前二項の責務が十分に果たされるように必要な技術的及び財政的援助を与えること並びに広域的な見地からの調整を行うことに努めなければならない。
- 4 国、都道府県及び市町村は、廃棄物の排出を抑制し、及びその適正な処理を確保するため、これらに関する国民及び事業者の意識の啓発を図るよう努めなければならない。

【中略】

(産業廃棄物処理施設)

第十五条 産業廃棄物処理施設（廃プラスチック類処理施設、産業廃棄物の最終処分場その他の産業廃棄物の処理施設で政令で定めるものをいう。以下同じ。）を設置しようとする者は、当該産業廃棄物処理施設を設置しようとする地を管轄する都道府県知事の許可を受けなければならない。

- 2 前項の許可を受けようとする者は、環境省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した申請書を提出しなければならない。
 - 一 氏名又は名称及び住所並びに法人にあつては、その代表者の氏名
 - 二 産業廃棄物処理施設の設置の場所
 - 三 産業廃棄物処理施設の種類
 - 四 産業廃棄物処理施設において処理する産業廃棄物の種類
 - 五 産業廃棄物処理施設の処理能力（産業廃棄物の最終処分場である場合にあつては、産業廃棄物の埋立処分の用に供される場所の面積及び埋立容量）
 - 六 産業廃棄物処理施設の位置、構造等の設置に関する計画
 - 七 産業廃棄物処理施設の維持管理に関する計画
 - 八 産業廃棄物の最終処分場である場合にあつては、災害防止のための計画
 - 九 その他環境省令で定める事項
- 3 前項の申請書には、環境省令で定めるところにより、当該産業廃棄物処理施設を設置することが周辺地域の生活環境に及ぼす影響についての調査の結果を記載した書類を添付しなければならない。ただし、当該申請書に記載した同項第二号から第七号までに掲げる事項が、過去になされた第一項の許可に係る当該事項と同一である場合その他の環境省令で定める場合は、この限りでない。
- 4 都道府県知事は、産業廃棄物処理施設（政令で定めるものに限る。）について第一項の許可の申請があつた場合には、遅滞なく、第二項第一号から第四号までに掲げる事項、申請年月日及び縦覧場所を告示するとともに、同項の申請書及び前項の書類（同項ただし書に規定する場合にあつては、第二項の申請書）を当該告示の日から一月間公衆の縦覧に供しなければならない。

- 5 都道府県知事は、前項の規定による告示をしたときは、遅滞なく、その旨を当該産業廃棄物処理施設の設置に関し生活環境の保全上関係がある市町村の長に通知し、期間を指定して当該市町村長の生活環境の保全上の見地からの意見を聴かなければならない。
- 6 第四項の規定による告示があつたときは、当該産業廃棄物処理施設の設置に関し利害関係を有する者は、同項の縦覧期間満了の日の翌日から起算して二週間を経過する日までに、当該都道府県知事に生活環境の保全上の見地からの意見書を提出することができる。

【以下省略】

■廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令■（抜粋）

（昭和四十六年九月二十三日政令第三百号）

最終改正：令和五年十二月一日政令第三百四十四号

【中略】

（産業廃棄物処理施設）

第七条 法第十五条第一項の政令で定める産業廃棄物の処理施設は、次のとおりとする。

- 一 汚泥の脱水施設であつて、一日当たりの処理能力が十立方メートルを超えるもの
- 二 汚泥の乾燥施設であつて、一日当たりの処理能力が十立方メートル（天日乾燥施設にあつては、百立方メートル）を超えるもの
- 三 汚泥（ポリ塩化ビフェニル汚染物及びポリ塩化ビフェニル処理物であるものを除く。）の焼却施設であつて、次のいずれかに該当するもの
 - イ 一日当たりの処理能力が五立方メートルを超えるもの
 - ロ 一時間当たりの処理能力が二百キログラム以上のもの
 - ハ 火格子面積が二平方メートル以上のもの
- 四 廃油の油水分離施設であつて、一日当たりの処理能力が十立方メートルを超えるもの（海洋汚染等及び海上災害の防止に関する法律第三条第十四号の廃油処理施設を除く。）
- 五 廃油（廃ポリ塩化ビフェニル等を除く。）の焼却施設であつて、次のいずれかに該当するもの（海洋汚染等及び海上災害の防止に関する法律第三条第十四号の廃油処理施設を除く。）
 - イ 一日当たりの処理能力が一立方メートルを超えるもの
 - ロ 一時間当たりの処理能力が二百キログラム以上のもの
 - ハ 火格子面積が二平方メートル以上のもの
- 六 廃酸又は廃アルカリの中和施設であつて、一日当たりの処理能力が五十立方メートルを超えるもの
- 七 廃プラスチック類の破碎施設であつて、一日当たりの処理能力が五トンを超えるもの
- 八 廃プラスチック類（ポリ塩化ビフェニル汚染物及びポリ塩化ビフェニル処理物であるものを除く。）の焼却施設であつて、次のいずれかに該当するもの
 - イ 一日当たりの処理能力が百キログラムを超えるもの
 - ロ 火格子面積が二平方メートル以上のもの
- 八の二 第二条第二号に掲げる廃棄物（事業活動に伴つて生じたものに限る。）又はがれき類の破碎施設であつて、一日当たりの処理能力が五トンを超えるもの
- 九 別表第三の三に掲げる物質又はダイオキシン類を含む汚泥のコンクリート固型化施設
- 十 水銀又はその化合物を含む汚泥のばい焼施設
- 十の二 廃水銀等の硫化施設
- 十一 汚泥、廃酸又は廃アルカリに含まれるシアン化合物の分解施設
- 十一の二 廃石綿等又は石綿含有産業廃棄物の熔融施設
- 十二 廃ポリ塩化ビフェニル等、ポリ塩化ビフェニル汚染物又はポリ塩化ビフェニル処理物の焼却施設
- 十二の二 廃ポリ塩化ビフェニル等（ポリ塩化ビフェニル汚染物に塗布され、染み込み、付着し、又は封入されたポリ塩化ビフェニルを含む。）又はポリ塩化ビフェニル処理物の分解施設
- 十三 ポリ塩化ビフェニル汚染物又はポリ塩化ビフェニル処理物の洗浄施設又は分離施設
- 十三の二 産業廃棄物の焼却施設（第三号、第五号、第八号及び第十二号に掲げるものを除く。）であつて、次のいずれかに該当するもの
 - イ 一時間当たりの処理能力が二百キログラム以上のもの
 - ロ 火格子面積が二平方メートル以上のもの
- 十四 産業廃棄物の最終処分場であつて、次に掲げるもの
 - イ 第六条第一項第三号ハ（１）から（５）まで及び第六条の五第一項第三号イ（１）から（７）までに掲げる産業廃棄物の埋立処分の用に供される場所
 - ロ 安定型産業廃棄物の埋立処分の用に供される場所（水面埋立地を除く。）
 - ハ イに規定する産業廃棄物及び安定型産業廃棄物以外の産業廃棄物の埋立処分の用に供され

る場所（水面埋立地にあつては、主としてイに規定する産業廃棄物及び安定型産業廃棄物以外の産業廃棄物の埋立処分の用に供される場所として環境大臣が指定する区域に限る。）
【以下省略】

7 都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（抜粋）

東京都公害防止条例（昭和四十四年東京都条例第九十七号）の全部を改正する。

第一章 総則

（目的）

第一条 この条例は、他の法令と相まって、環境への負荷を低減するための措置を定めるとともに、公害の発生源について必要な規制及び緊急時の措置を定めること等により、現在及び将来の都民が健康で安全かつ快適な生活を営む上で必要な環境を確保することを目的とする。

（定義）

第二条 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。

- 一 環境への負荷 事業活動その他の人の活動により環境に加えられる影響であつて、環境の保全上の支障の原因となるおそれのあるものをいう。
- 二 公害 環境の保全上の支障のうち、事業活動その他の人の活動に基づく生活環境の侵害であつて、大気の汚染、水質の汚濁、土壌の汚染、騒音、振動、地盤の沈下、悪臭等によって、人の生命若しくは健康が損なわれ、又は人の快適な生活が阻害されることをいう。
- 三 地球温暖化 事業活動その他の人の活動に伴つて発生する温室効果ガスが大気中の温室効果ガスの濃度を増加させることにより、地球全体として、地表、大気及び海水の温度が追加的に上昇する現象をいう。
- 四 温室効果ガス 二酸化炭素その他東京都規則（以下「規則」という。）で定める物質をいう。
- 四の二 温室効果ガスの排出 人の活動に伴つて発生する温室効果ガスを大気中に排出し、放出し、若しくは漏出させ、又は他人から供給された電気若しくは熱（燃料又は電気を熱源とするものに限る。）を使用することをいう。
- 四の三 再生可能エネルギー 太陽光、風力その他規則で定めるエネルギーをいう。
- 四の四 脱炭素化 温室効果ガスの排出の量と吸収作用の保全及び強化により吸収される温室効果ガスの吸収の量との間の均衡を保つことができるようにすることをいう。
- 四の五 気候変動 地球温暖化その他の気候の変動をいう。
- 五 地域冷暖房 一定の地域における冷房、暖房又は給湯の用に供するため、冷凍機、ボイラー等の熱源機器を設置している施設において製造した冷水、温水又は蒸気を導管を通じて複数の建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下同じ。）に搬送し熱を供給する仕組みをいう。
- 六 自動車 道路運送車両法（昭和二十六年法律第八十五号）第二条第二項に規定する自動車をいう。
- 七 工場 別表第一に掲げる工場をいう。
- 八 指定作業場 別表第二に掲げる作業場等（工場に該当するものを除く。）をいう。
- 九 規制基準 事業活動その他の活動を行う者が遵守すべきばい煙、粉じん、有害ガス、汚水、騒音、振動及び悪臭の発生に係る許容限度をいう。
- 十 ばい煙 燃料その他の物の燃焼に伴い発生するいおう酸化物及び窒素酸化物並びに燃料その他の物の燃焼又は熱源としての電気の使用に伴い発生するばいじんをいう。
- 十一 有害ガス 人の健康に障害を及ぼす物質のうち気体状又は微粒子状物質（ばい煙を除く。）で別表第三に掲げるものをいう。
- 十二 有害物質 人の健康に障害を及ぼす物質のうち水質又は土壌を汚染する原因となる物質で別表第四に掲げるものをいう。
- 十三 公共用水域 河川、湖沼、港湾、沿岸海域その他公共の用に供される水域及びこれに接続する公共溝渠、かんがい用水路その他公共の用に供される水路（下水道法（昭和三十三年法律第七十九号）第二条第三号及び第四号に規定する公共下水道及び流域下水道であつて、同条第六号に規定する終末処理場を設置しているもの（その流域下水道に接続する公共下水道を含む。）を除く。）をいう。

（知事の責務）

第三条 知事は、この条例の定めるところにより、環境への負荷の低減のための必要な措置並びに公害の発生源について必要な規制及び緊急時の措置を講ずるほか、その施策を事業者及び都民と連携して

実施し、環境への負荷の低減及び公害の防止に努めることにより、良好な生活環境を保全し、もって都民の健康で安全かつ快適な生活を営む上で必要な環境を確保しなければならない。

- 2 知事は、公害の発生源、発生原因及び発生状況を常時監視するとともに、その結果明らかになった公害の状況を都民に公表しなければならない。
- 3 知事は、環境への負荷の低減及び公害の防止に係る技術の開発及びその成果の普及を行うよう努めるとともに、小規模の事業者が環境への負荷を低減し、及び公害を防止するために行う施設の整備等について必要な助成措置を講ずるよう努めなければならない。
- 4 知事は、自らが事業活動を行う場合には、環境への負荷の低減及び公害の防止に資する行動を率先してとるよう努めなければならない。

(事業者の責務)

第四条 事業者は、その事業活動に伴って生ずる環境への負荷の低減及び公害の防止のために必要な措置を講ずるとともに、知事が行う環境への負荷の低減及び公害の防止に関する施策に協力しなければならない。

- 2 事業者は、環境への負荷の低減及び公害の防止のために従業員の訓練体制その他必要な管理体制の整備に努めるとともに、その管理に係る環境への負荷の状況について把握し、並びに公害の発生源、発生原因及び発生状況を常時監視しなければならない。

(都民の責務)

第五条 都民は、日常生活その他の活動において環境への負荷を低減し、及び公害の発生を防ぐよう努めるとともに、知事が行う環境への負荷の低減及び公害の防止に関する施策に協力しなければならない。

【以下省略】

別表第一 工場（第二条関係）

- 一 定格出力の合計が二・二キロワット以上の原動機を使用する物品の製造、加工又は作業を常時行う工場（レディミクストコンクリートの製造については、同一の工場において一年以上行うものに限る。）
- 二 定格出力の合計が〇・七五キロワット以上二・二キロワット未満の原動機を使用する物品の製造、加工又は作業で次に掲げるものを常時行う工場
 - (一) 裁縫、織物、編物、ねん糸、糸巻、組ひも、電線被覆又は製袋
 - (二) 印刷又は製本
 - (三) 印刷用平版の研磨又は活字の鋳造
 - (四) 金属の打抜き、型絞り又は切断（機械鋸を使用するものを除く。）
 - (五) 金属やすり、針、釘、鋌又は鋼球の製造
 - (六) ねん線若しくは金網の製造又は直線機を使用する金属線の加工
 - (七) 金属箔又は金属粉の製造
 - (八) つき機、がら機、粉碎機又は糖衣機を使用する物品の製造又は加工
 - (九) 木材、石材若しくは合成樹脂の引割り又は木材のかんな削り若しくは細断
 - (十) 動物質骨材（貝がらを含む。）、木材（コルクを含む。）又は合成樹脂（エポナイト及びセルロイドを含む。）の研磨
 - (十一) ガラスの研磨又は砂吹き
 - (十二) レディミクストコンクリートその他のセメント製品の製造（レディミクストコンクリートの製造については、同一の工場において一年以上行うものに限る。）
 - (十三) 魚肉又は食肉練製品の製造又は加工
 - (十四) 液体燃料用のバーナーの容量が一時間当たり二十リットル以上又は火格子面積が〇・五平方メートル以上の炉を使用する食品の製造又は加工
- 三 次に掲げる物品の製造、加工又は作業を常時行う工場
 - (一) 金属線材（管を含む。）の引抜き
 - (二) 電気又はガスを用いる金属の溶接又は切断
 - (三) 厚さ〇・五ミリメートル以上の金属材つち打ち加工又は電動若しくは空気動工具を使用する金属の研磨、切削若しくは鋌打ち
 - (四) ショットブラスト又はサンドブラストによる金属の表面処理

- (五) 塗料、染料又は絵具の吹付け
- (六) 乾燥油又は溶剤を用いる擬革紙布、防水紙布又は絶縁紙布の製造
- (七) 溶剤又はラバーセメントを用いるゴム製品の製造又は加工
- (八) ドライクリーニング
- (九) テレピン油又は樹脂を原料とする物品の製造
- (十) 石炭、亜炭、アスファルト、木材若しくは樹脂の乾りゅう又はタールの蒸りゅう若しくは精製
- (十一) たん白質の加水分解
- (十二) 合成樹脂の製造若しくは加熱加工又はファクチスの製造
- (十三) 石綿、岩綿、鉍さい綿、ガラス綿、石こう、うわ薬、かわら、れんが、土器類、陶磁器、人造砥石又はるつぼの製造
- (十四) 電気分解又は電池の製造
- (十五) 床面積の合計が五十平方メートル以上の作業場で行われるテレビジョン、電気蓄音器、警報器その他これらに類する音響機器の組立て、試験又は調整
- (十六) ガス機関、石油機関その他これらに類する機関の試験又は調整
- (十七) 発電の作業
- (十八) 金属の溶融又は精錬（貴金属の精錬又は活字の铸造を除く。）
- (十九) 金属の鍛造、圧延又は熱処理
- (二十) 溶剤を用いる塗料の加熱乾燥
- (二十一) 塗料、顔料若しくは合成染料又はこれらの中間物の製造
- (二十二) 印刷用インク又は絵具の製造
- (二十三) アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸りゅう産物又はその残りかすを原材料とする物品の製造
- (二十四) 電気用カーボンの製造
- (二十五) 墨、懐炉灰又はれん炭の製造
- (二十六) 動物質臓器又は排せつ物を原料とする物品の製造
- (二十七) 油脂の採取若しくは加工又は石けんの製造
- (二十八) 肥料の製造
- (二十九) ガラスの製造又は腐しょく若しくは加熱加工
- (三十) ほうろう鉄器又はほうろう薬の製造
- (三十一) セメント、生石灰、消石灰又はカーバイトの製造
- (三十二) 硝酸塩類、過酸化カリウム又は過酸化ナトリウムの製造又は精製
- (三十三) ヨウ素、いおう、塩化いおう、塩化ホスホリル、りん酸、水酸化ナトリウム、水酸化カリウム、アンモニア水、炭酸カリウム、炭酸ナトリウム、さらし粉、次硝酸ビスマス、亜硫酸塩類、チオ硫酸塩類、バリウム化合物、銅化合物、スルホンメタン、グリセリン、スルホン酸アンモニウム、酢酸、安息香酸又はタンニン酸の製造又は精製
- (三十四) 有機薬品の合成
- (三十五) 火床面積が〇・五平方メートル以上又は焼却能力が一時間当たり五十キログラム以上の焼却炉を使用する廃棄物の焼却
- (三十六) 油缶その他の空き缶の再生
- (三十七) 金属の酸洗い、腐しょく、めっき又は被膜加工
- (三十八) 鉛、水銀又はこれらの化合物を原料とする物品の製造
- (三十九) 羽若しくは毛の洗浄、染色若しくは漂白、繊維の染色若しくは漂白又は皮革の染色
- (四十) 紙又はパルプの製造
- (四十一) 写真の現像
- (四十二) 有害ガスを排出する物の製造又は加工
- (四十三) 有害物質を排出する物の製造又は加工

別表第二 指定作業場（第二条関係）

- 一 レディミクストコンクリート製造場（建設工事現場に設置するものを除く。）
- 二 自動車駐車場（自動車等の収容能力が二十台以上のものに限る。）

- 三 自動車ターミナル（事業用自動車を同時に十台以上停留させることができるものに限る。）
- 四 ガソリンスタンド、液化石油ガススタンド及び天然ガススタンド（一般高圧ガス保安規則（昭和四十一年通商産業省令第五十三号）第二条第一項第二十三号に規定する設備を有する事業所をいう。）
- 五 自動車洗車場（スチムクリーナー又は原動機を用いる洗浄機を使用するものに限る。）
- 六 ウェスト・スクラップ処理場（建場業（収集人から再生資源（古繊維、古綿、古紙、古毛、古瓶又は古鉄類をいう。以下この項において同じ。）を集荷する業をいう。）、消毒業（再生資源を消毒する業をいう。）及び選分加工業（再生資源を建場業を営む者、会社、官公庁、工場等から大口に集荷し、これを選分し、又は加工する業をいう。）に係るものを除く。）
- 七 廃棄物の積替え場所又は保管場所（前号に掲げるものを除き、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百三十七号）第七条第一項及び第六項、第十四条第一項及び第六項並びに第十四条の四第一項及び第六項の規定に基づき許可を得た者並びに地方公共団体が設置するものに限る。）
- 八 セメントサイロ（セメント袋詰め作業が行われるものに限る。）
- 九 材料置場（面積が百平方メートル以上のものに限る。）
- 十 死亡獣畜取扱場（化製場等に関する法律（昭和二十三年法律第百四十号）第一条第三項に規定する死亡獣畜取扱場をいう。）
- 十一 と畜場
- 十二 畜舎（豚房の総面積が五十平方メートル以上、馬房の総面積、牛房の総面積若しくはこれらの合計面積が二百平方メートル以上又は鶏の飼養規模が千羽以上のものに限る。）
- 十三 青写真の作成の用に供する施設を有する作業場
- 十四 工業用材料薬品の小分けの用に供する施設を有する作業場
- 十五 臭化メチル、シアン化水素、エチレンその他の有害ガスを使用する食物の燻蒸場
- 十六 めん類製造場
- 十七 豆腐又は煮豆製造場（原料豆の湯煮施設を有するものに限る。）
- 十八 砂利採取場（砂利の洗浄のみを行うものを含む。）
- 十九 洗濯施設を有する事業場
- 二十 廃油処理施設を有する事業場
- 二十一 汚泥処理施設を有する事業場
- 二十二 し尿処理施設（建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）第三十二条第一項第一号の表に規定する算定方法により算定した処理対象人員が二百人以下のし尿浄化槽を除く。）を有する事業場
- 二十三 工場、作業場等から排出される汚水の処理施設を有する事業場（次号に掲げるものを除く。）
- 二十四 下水処理場（下水道法第二条第六号に規定する終末処理場をいう。）
- 二十五 暖房用熱風炉（熱源として電気又は廃熱のみを使用するもの及びいおう化合物の含有率が体積比で〇・一パーセント以下であるガスを燃料として専焼させるものを除く。）を有する事業場
- 二十六 ボイラー（熱源として電気若しくは廃熱のみを使用するもの並びに日本工業規格B八二〇一及びB八二〇三伝熱面積の項で定めるところにより算定した伝熱面積が五平方メートル未満のもの（いおう化合物の含有率が体積比で〇・一パーセント以下であるガスを燃料として専焼させるものについては伝熱面積が十平方メートル未満のもの）を除く。）を有する事業場
- 二十七 ガスタービン（燃料の燃焼能力が重油換算一時間当たり五十リットル未満のもの及び非常用のものを除く。）、ディーゼル機関（燃料の燃焼能力が重油換算一時間当たり五リットル未満のもの及び非常用のものを除く。）、ガス機関（燃料の燃焼能力が重油換算一時間当たり五リットル未満のもの及び非常用のものを除く。）又はガソリン機関（燃料の燃焼能力が重油換算一時間当たり五リットル未満のもの及び非常用のものを除く。）を有する事業場
- 二十八 焼却炉（火床面積が〇・五平方メートル未満であって焼却能力が一時間当たり五十キログラム未満のものを除く。）を有する事業場
- 二十九 冷暖房用設備、水洗便所又は洗車設備の用に供する地下水を揚水するための揚水施設を有する事業場及び浴室の床面積の合計が百五十平方メートルを超える公衆浴場で揚水施設を有するもの
- 三十 水道施設（水道法（昭和三十三年法律第百七十七号）第三条第八項に規定するものをいう。）、工業用水道施設（工業用水道事業法（昭和三十三年法律第八十四号）第二条第六項に規定するものをいう。）又は自家用工業用水道（同法第二十一条第一項に規定するものをいう。）の施設のうち、浄

水施設に供する沈殿施設又はろ過施設を有する事業場（これらの浄水能力が一日当たり一万立方メートル未満の事業場に係るものを除く。）

三十一 病院（病床数三百以上を有するものに限る。）

三十二 科学技術（人文科学のみに係るものを除く。）に関する研究、試験、検査を行う事業場（国又は地方公共団体の試験研究機関、製品の製造又は技術の改良、考案若しくは発明に係る試験研究機関、大学及びその附属研究機関並びに環境計量証明業に限る。）

三鷹市 都市整備部 都市計画課 開発指導係

〒181-8555 三鷹市野崎 1-1-1

電 話 ： 0422-29-9703 (直通)

※ ホームページも、ご参照ください。

三鷹市まちづくり条例（開発事業・解体事業）

三鷹市ホームページ

[URL:https://www.city.mitaka.lg.jp/](https://www.city.mitaka.lg.jp/)

市政情報



都市計画 ・ まちづくり



▷ まちづくり条例



- ▷ 三鷹市まちづくり条例に関する申請様式等
- ▷ 三鷹市まちづくり条例(大規模土地取引、開発、中高層、解体)

