（令和3年4月）

■ 開発事業における 協議窓口 及び 手続きの流れ について ■

● 協議窓口等 ●

＊注意事項　別紙「開発事業における注意事項」について、下記担当課と十分に協議を行ってください。（まちづくり関係、道路関係、上下水道関係、緑化・公園関係等）

＊配布資料等　＊下記窓口で開発事業に 関係する配布資料 があります。

・緑と公園課	本庁舎　5階 （56番窓口）（内2834）	・緑化計画の手引（開発事業用）
・ごみ対策課	第二庁舎 2階（内2533）	・廃棄物保管場所等の設置に関する要領
・安全安心課	元気創造プラザ　5階（内4521）	・生活安全に関するガイドライン

＊関係申請等　＊下記窓口で開発事業に 関係する申請 が必要です。同意申請までに必要な手続きを行ってください。

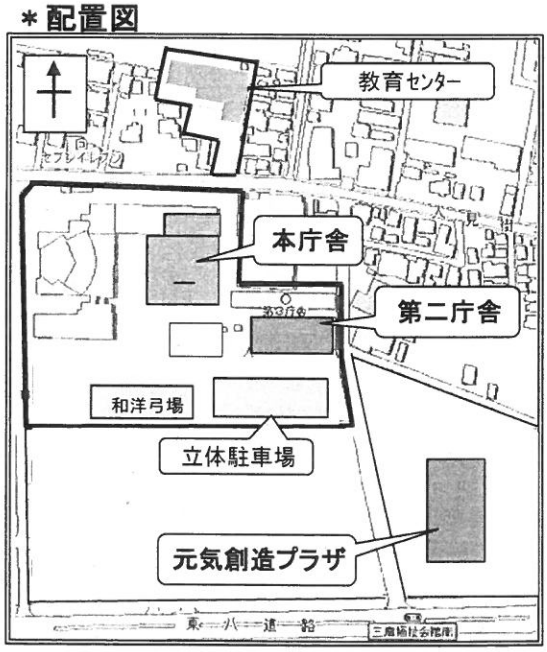
・ごみ対策課	第二庁舎 2階（内2533）	・廃棄物保管場所等の設置届
・防災課	元気創造プラザ　5階（内2533）	・消防水利に関する事前協議

＊その他 協議窓口　＊下記窓口等でも必要な協議・確認 を行ってください。

・道路管理課 管理係	本庁舎　5階 （50番窓口）（内2843）	道路の整備について 自費工事、屋外広告物等について
・道路管理課 境界確定係	本庁舎　5階 （50番窓口）（内2852）	前面道路の境界について 帰属に関する手続き等について
・都市計画課 都市計画係	本庁舎　5階 （54番窓口）（内2815）	景観条例について
・水再生課	本庁舎　5階 （57番窓口）（内2874）	雨水浸透施設設置基準（開発事業に係るもの）について
・建築指導課 審査係	第二庁舎 1階（内2822）	道路の位置の確認について　：要予約（AM） （地区担当者から事前相談済の承認を受けてください）
・環境政策課	第二庁舎 2階（内2524）	指定作業場の確認。騒音、振動、土壌汚染等について
・生涯学習課	第二庁舎 2階（内2922）	埋蔵文化財について

・東京都水道局 調布サービスステーション	給水方式の協議

＊配置図



＊ご案内

※　三鷹市まちづくり条例（開発事業・解体事業）について、三鷹市ホームページで詳細を確認できますので、ご参照ください。

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）

URL：http://www.city.mitaka.tokyo.jp/

三鷹市　都市整備部　都市計画課　開発指導係
電話番号：0422-45-1151　（内）2816、2817、2819

● 開発事業及び特定開発事業の申請手続きの流れ ●

：特定開発事業のみ

期間	事業者	市
概ね6週間以上	**事前相談書** の提出	*開催不定期 民間プロジェクト対策連絡会議開催 要望書
回答期間	（要望書） 要望に対する **回答書** の提出	回答書の確認
	相談カード の提出 *(第24条第1項事業(開発行為)のみ)	許可権者(東京都)と調整・確認 ＊開発調整会議：締切10日前まで
特定開発事業30日以上 開発事業15日以上	標識設置 ＊完了届提出まで **標識設置届出書** の提出 周知期間(事前協議申請まで) ・特定開発事業 30日以上 ・開発事業 15日以上 （注：設置日、申請日除く） 説明会の実施等 環境配慮計画書の周知 ＊施行規則 第27条第4項 の説明	届出書の受付 ・標識設置後7日以内 (設置日含む)
締切より3週間以上	**環境配慮計画書** の提出 **事前協議書** の提出 ＊締切 第1・3 木曜日	事前協議書の審査 環境配慮計画書等の審査 環境配慮審査会の意見
協議期間	協議調整	（指導通知書） 指導又は助言 指導又は助言
受付より2週間以上	**同意申請書** の提出 ※三鷹市景観条例に基づく届出対象となる場合 景観計画区域内における行為の届出書 の提出	同意申請書の審査 景観計画区域内における行為の届出書の審査 同意書交付 景観づくり計画適合通知書の交付 審査結果の通知・公表 協定の締結
	まちづくり条例に基づく協議終了後に開発許可申請・確認申請等 ※三鷹市景観条例に基づく届出対象となる場合にあっては景観づくり計画適合通知書の交付後に開発許可申請・確認申請等	※届け出対象となる場合のみ
	工事着手 の提出 ＊着手前 **工事完了** の提出 ＊完了後 検査済証の受領	立ち入り調査 検査済証の交付

***注意**

期間については参考です。

余裕を持って計画してください。

（平成28年10月）

開発事業における注意事項
まちづくり関係

◆ 共通事項 ◆

1	地区計画、公共・公益的施設	計画戸数が100戸以上の共同住宅（長屋を含む。）、開発事業区域面積が3,000㎡以上若しくは10,000㎡以上の事務所の場合は、地区計画の指定に協力してください。 また、周辺地域に必要な公共・公益的施設を整備してください。

2	電 柱	防災及び交通安全の向上のため、事業地前面の**電柱**を**宅地内**に移設してください（新設電柱含む。）。なお、歩道状空地の整備が行われる場合は、歩道状空地を除いた敷地内に設置してください。
		既存電柱の移設の場合は電柱管理者と可能な限り早い時期より協議を行ってください。移設（伐柱）は特に期間を要しますので、余裕を持って手続きを行ってください。

3	公 園	事業施行面積が3,000㎡以上の場合は、事業施行面積の **6%以上を公園 として整備し、**市に無償提供してください。
		共同住宅の場合は、協議により事業施行面積の10%以上を公園等として確保し、自主管理とすることができます。

4	まちづくり協力金	まちづくり協力金により、まちづくりに協力をお願いします。 （ 計画戸数（区画数） － 19 － 既存住宅の戸数 ）× 100,000円	計画戸数（区画数）によって単価が違いますのでご注意ください。

5	交通協議	新設道路を築造する場合、及び、駐車場の面積が 50㎡を超える場合は、交通管理者**（三鷹警察署交通規制係）と協議を行ってください。** **＊（ 同意申請には、交通管理者の確認印が必要になります。）**

◆中高層建築計画等◆

1	歩道状空地	交通安全の向上のため、接道部に設置してください。（埋設物・構築物なし、上空開放）		
		歩道なし	通学路、かつ交通量の多い道路、又は集客力の大きい施設等の周辺道路	**2.0m** 以上
			通学路又は交通量の多い道路	**1.5m** 以上
			交通量の少ない道路	**1.0m** 以上
		歩道あり	―――――――――――――（既存歩道含む。）	**2.0m** 以上
			集客力の大きい施設等の周辺道路（中央通り等）	**2.0m** 以上
		＊ 交差点部には 2.0m 以上のすみ切りを設け、交通安全に配慮してください。 ＊ 歩道状空地の連続性を確保するため、歩道状空地上に構築物等（隣地境の塀・フェンス含む）は設置しないでください**（端部に注意）。また、現地に明示してください。**		

2	壁面後退	建築物の壁面線を道路境界線**（都市計画道路含む。）**より後退（バルコニー含む。）してください。	開 発 事 業	**0.5m** 以上
			特定開発事業	**1.0m** 以上

3	荷捌き駐車場	路上駐車防止のため、宅配便、来客等のための荷捌き駐車場を**現地に表示してください。**	開 発 事 業	**1 台** 以上
			特定開発事業	**2 台** 以上
		＊規模は、長さ7.7m、幅3.0m、高さ3.0m以上です。（誘導基準） ＊歩行者の安全確保のため歩道状空地を除いた敷地内に設置してください。		

※ 特定開発事業の場合は、目指すべき基準である 誘導基準 での協議になります。

＊裏面も確認してください。

4	駐車場	共同住宅、長屋等　（計画戸数に対し）	**0.3倍** 以上（開発事業）	
		＊安全確保のため出入り口は最小限とし、交差点等から5.0m以上の距離を確保してください。 ＊駐車場への出入りにおいて、前面道路での操車（後進等）を極力避ける計画としてください。		

5	駐輪場	ファミリータイプ　（計画戸数に対し）	**2.0倍** 以上（開発事業）	（**3.0倍以上**：特定開発事業）
		ワンルームタイプ　（計画戸数に対し）	**1.0倍** 以上（開発事業）	

6	二輪駐車場　（オートバイ置場）	（計画戸数に対し） 参考寸法：W1.0m、L2.3m	**0.1倍** 以上（開発事業）	（**0.2倍以上**：特定開発事業）

7	TV電波障害	近隣への障害を防止するために、事前に調査を行い被害が生じないようにしてください。 同意申請には、TV電波障害**(現地)調査報告書の添付が必要です。**

8	防災備品庫	地震・大雨・大雪等の災害に必要な **防災用備品庫を設置、ﾌﾟﾚｰﾄ等で表示してください。** （例：ｽｺｯﾌﾟ、ﾊﾞｹﾂ、ﾊﾞｰﾙ、ﾛｰﾌﾟ、ｼｰﾄ、台車、軍手、救急箱、消臭ｽﾌﾟﾚｰ、ﾗｲﾄ、ﾍﾙﾒｯﾄ　等　）

※　特定開発事業の場合は、目指すべき基準である 誘導基準 での協議になります。

◆ 開発行為等 ◆

開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全が図られるように公共施設を計画してください。（都市計画法第33条第1項第6号）

1	道路計画	計画道路については、消防活動、交通安全、防犯のため、**通り抜け**で計画をしてください。 また、物理的に通り抜けが困難な場合は、隣地等への避難路を確保してください。
		＊道路に関する技術的細目（省令第24条第5項） **・道路は袋路状でないこと。** **・例外規定　避難上及び車両の通行上支障がない計画とする。** **・当該道路と他の道路との接続の可能性の確保** **・転回路の確保** **・避難路の確保　など**
		事業区域、道路幅員等について、東京都多摩建築指導事務所（府中合同庁舎）に確認を行ってください。　tel：042-364-2386

2	未利用地	開発道路と隣接地の間には、15cm以上の未利用地を配置してください。

3	最低敷地	良好な住居等の環境の形成又は保全のため、1区画を **100㎡以上** で計画してください。

4	ごみ置き場	延長20m以上の行き止まり道路で転回路がない場合は、既存道路に面する箇所にごみ置き場が必要になります（詳細は、ごみ対策課と協議をしてください。）。

※　詳細については、必ず環境配慮基準等を確認してください。

調整会議	開発行為を行なう場合は早めに東京都多摩建築指導事務所へ事前に相談を行なってください。
	事前の相談をもとに調整会議（毎月第2月曜日（予定））が行なわれますので、三鷹市にも**相談カード**を提出してください（**締切は、10日前までです。**）。

三鷹市　都市整備部　都市計画課　開発指導係

開発事業における注意事項　（令和2年4月）
道路関係

1 共通事項

(1)　市管理道路の多くは簡易舗装(厚 15 ㎝)ですので、工事車両の通行に関しては、必ず事前に協議してください。なお、特殊車両を使用する場合は、事前に特殊車両通行認定が必要となります。

(2)　道路及び沿道の掘削復旧等については、必ず指導を受け、自費工事申請を提出してください。

(3)　使用しない既存の切り下げＬ形側溝は、通常のＬ形側溝に復旧してください。

(4)　供給に伴う道路地下占用物（水道、下水、ｶﾞｽ等)は、極力一ケ所にまとめてください。

(5)　店舗新設等に伴う看板設置に係る屋外広告物の手続きについては、窓口で協議してください。

(6)　工事による道路等(雨水・汚水ます含む。)の損傷を生じないように十分な注意・養生を行ってください。なお、万一損傷が生じた場合は、現状復旧となります(ます等へのﾓﾙﾀﾙ等の流入により、機能障害が発生した場合は、全復旧となりますので、注意してください。)。

(7)　新設道路を築造する場合、及び駐車場の面積が 50 ㎡を超える場合、駐車場出入りのための切下げ設置の際は、交通管理者(三鷹警察署交通規制係)と協議を行って確認を取ってください。

(8)　完了検査前日までに「自費工事検査願い」を提出してください。

(9)　開発事業において建築基準法上の道路後退が発生する場合は、「狭あい道路拡幅整備事業」による道路後退は対象外となり、開発事業事前協議で道路後退に関する協議を行います。なお、道路後退整備は自費工事となります。

2 開発行為等について

(1)　新設道路は道路に関する技術的細目（省令第 24 条第 5 項）で定めるとおり、袋路状でない形態で計画してください。

(2)　道路の舗装構造について、三鷹市道路標準構造に準じたｱｽﾌｧﾙﾄｺﾝｸﾘｰﾄ舗装としてください。

(3)　道路終端部は、Ｌ形側溝を施工してください。

(4)　道路占用について

ア　下水道管について　道路中心に設置

イ　上水道管について　南、東側道路境界より 1.2m に設置

ウ　ガス管について　南、東側道路境界より 0.8m に設置

エ　電柱について　宅地内に設置　(事業地前既設電柱含む。)

オ　街路灯について　蛍光灯 32W相当の LED 灯を設置　(契約は三鷹市道路交通課名としてください。)街路灯番号を記載した表示板は道路交通課整備係でお渡しします。

カ　ｶｰﾌﾞﾐﾗｰについて　安全対策のため交差点には、ｶｰﾌﾞﾐﾗｰを設置してください。
ｶｰﾌﾞﾐﾗｰ管理番号を記載した表示ｼｰﾄは道路交通課整備係でお渡しします。
なお、表示ｼｰﾄは道路反射鏡構造図に基づいて貼って下さい。

キ　ｶｰﾌﾞﾐﾗｰ、街路灯等の移設、新設等については、整備係の指示を受けてください。

(5)　交差点のTﾏｰｸ、自転車止まれ、行止り看板、道路表示等については、交通管理者と道路管理者双方に協議してください。

(6)　未利用地について、道路管理課で帰属及び構造について協議してください。

3 中高層建築物等について

(1)　新設電柱及び事業地前の既設電柱は、歩道状空地を避けた事業地内に設置・移設してください。

(2)　車両の乗り入れ部については、強度の高いﾌﾟﾚｷｬｽﾄＬ形側溝での施工を検討してください。

(3)　歩道状空地について

ア 透水性舗装(ｲﾝﾀｰﾛｯｷﾝｸﾞﾌﾞﾛｯｸ含む)とし、横断勾配は 1%以下としてください。

イ 通行及び連続性への配慮として、端部等に構築物を設置しないでください。

ウ ﾊﾞﾘｱﾌﾘｰへの配慮として、整備面を平坦とし、端部に2㎝の切り下げ(L=2.4m)を設置してください。

エ 違法駐車防止のため、車道との境に車止めの設置を検討してください。

(4)　ベンチの設置（歩道状空地を避けた事業地内）をすることにより、「ベンチのあるみちづくり事業」に協力してください。

4　道路の境界及び帰属について

(1)　拡幅部分、開発道路部分を分筆し、境界確定（市石は自費購入）をしてください。

(2)　帰属の手続き等について

ア　帰属する部分に構造物（塀、屋根等）が越境しないように施工してください。

イ　境界確定図、区域変更図を作成してください。

ウ　道路として寄付される部分の曲がりには、境界石（市石・角矢杭）を購入し、埋設してください。

エ　境界確定及び帰属に関わる書面等については完了検査時までに提出してください。

＊ 道路の整備等についての詳細は、道路管理課　管理係　と協議してください。

＊ 道路の境界・帰属等についての詳細は、道路管理課　境界確定係　と協議をしてください。

開発事業における注意事項　（令和元年7月）
上下水道関係

・　上水道について

1　共通事項

(1)　水の有効利用を図るため、節水に努めた事業計画にしてください。
(2)　整備予定の水道管を帰属希望する場合は、早めに東京都水道局と打合せをしてください。
(3)　歩道状空地に給水構造物（止水栓、メータ等）は、設置しないでください。
＊　上水道についての詳細は、東京都水道局と協議してください。

・　下水道について

1　共通事項について

(1)　計画敷地内の雨水処理は、「三鷹市雨水浸透施設設置基準」（開発事業に係わるもの）に基づいて計画してください。
(2)　下水道施設の設置及び本管等接続に関する必要事項については、事前に水再生課と協議し、その指示を受けてください。また「三鷹市下水道条例」に基づき、排水設備工事の着手前に排水設備計画確認申請書、及び完了時には、排水設備工事完了届出書を提出してください。
(3)　計画敷地内に公共汚水ます及び公共宅内雨水用ますが設置されている場合は、建築物等を解体する際の取扱いに十分注意してください。
(4)　公共汚水ます及び公共宅内雨水用ますの新設・移設・撤去については、着手前に下水道自費工事申請書を提出してください。なお、ますを交換または移設する場合に既設取付管の材質が陶管の場合は塩化ビニル管に布設替えをしてください。
(5)　既設公共汚水ます及び公共宅内雨水用ますを使用しない場合は、本管取付部まで撤去し取付孔を三鷹市下水道標準構造図の支管閉塞図に則り、閉塞してください。
(6)　排水計画図と給水計画図を別図面で作成し、図面には、ますの内径・深さ及び排水管の内径・勾配・延長を記入してください。また、系統別に色分け（汚水：赤、雨水：緑、浸透：緑）をしてください。
(7)　湧水等を公共下水道へ排水する際は、メーターの設置等が必要となり、下水道使用料金がかかるので申請をしてください。

2　開発行為等について

(1)　本管の土被りは、1.2m 以上確保してください。
(2)　支管の取付け間隔は、VU 管の場合は 70cm 以上、ヒューム管の場合は 100cm以上としてください。
(3)　人孔には、耐震性可とう継ぎ手（貼付式は不可）を設置してください。
(4)　本管と本管が交差する際は、30cm以上の離隔を確保してください。
(5)　災害時において、下水道管の流下能力が確保できるよう、既設下水道管とのネットワーク化を行ってください。
(6)　雨水浸透施設の計算について三鷹市雨水浸透施設設置基準及び開発行為における雨水浸透施設設置算定に基づいて算定し、同意申請書に計算書を添付してください。
(7)　図面について
　ア　既設道路の他企業埋設物を表示してください。
　イ　宅地内浸透施設の設置時期、及び構造物との離隔を表示してください。
　ウ　縦断図、構造図一式、雨水排水区域図を添付してください。
　　（三鷹市下水道標準構造図は、三鷹市ホームページで入手できます。）
　エ　既設道路内にあるマンホールが本復旧の施工範囲内に入る場合には、口環及び蓋取替えを行うと共に、その内容を図示してください（テーパー型の蓋の場合は除きます。）。
(8)　完了検査までに中間検査を実施してください。なお、雨天時等は中間検査を実施できないので余裕をもって日程を組んでください。

3 中高層建築物等について

(1) 計画敷地内の雨水処理について、雨水貯留再利用施設の設置を検討してください。

(2) 計画敷地から道路への出入口全てにU字溝等を設置し、雨水が道路(歩道状空地)に流出しない計画としてください。

(3) 駐車場等の整備は、極力、透水性の材質で計画してください。

(4) 歩道状空地内に、排水設備(浸透施設含む。)を設置しない計画としてください。

(5) 近年の局地的集中豪雨による下水道本管からの逆流防止対策を宅内排水設備側で検討してください。

(6) 地下構造は事業主の責任において計画し、止水板を設置する等の浸水対策を行ってください。なお、売却等を行う際には浸水の可能性について重要事項説明にて居住者に説明してください。

4 その他、公共施設の損傷等について

(1) 工事中に破損させた公共施設等について、責任をもって復旧してください。

(2) 新設道路完成後、事業地内の建築工事による新設道路等(雨水・汚水ます含む。)の損傷を生じないように十分な注意・養生を行ってください。なお、万一損傷が生じた場合は、現状復旧となります(浸透ます等へのモルタル等の流入により、機能障害が発生した場合は、全復旧となりますので、注意してください。)。

＊ 下水道についての詳細は、水再生課と協議してください。

開発事業における注意事項　（令和元年７月）
緑化・公園関係

1　緑化について

(1)　「東京における自然の保護と回復に関する条例」及び「三鷹市緑化基準」に基づき、緑化整備を行ってください。

(2)　植栽をする前に植栽地の土壌状況の確認をしてください。植栽地は、建設廃材等は取り除き、樹木が健全に育成できる環境を確保してください。
（特にコンクリート打ちした箇所は土壌がアルカリ性になる傾向がありますので対策をしてください。）

(3)　屋上緑化を検討してください。

(4)　植栽地の上空に建物の屋根や庇がかかる場合、植物への水の供給を考慮し、自動かん水装置等を設置してください。

(5)　地域に適した樹種を選定して植栽してください。
緑化計画の作成においては、東京都が策定した「植栽時における在来種選定ガイドライン」を参考にしてください。

2　緑化計画書について

(1)　緑化計画図は、辺や三斜を入れて接道部の長さや緑地面積が計算できる図面を添付してください。

(2)　植栽樹種や本数など具体的な植栽計画を示してください。樹種が確定していない場合でも、高木・中木・低木の区別を示してください。

(3)　特定開発事業に該当する場合は、誘導基準に従って緑化計画を作成してください。

＊　緑化・公園についての詳細は、緑と公園課と協議をしてください。