

■ 開発事業における 協議窓口 及び 諸規定、注意事項 について ■

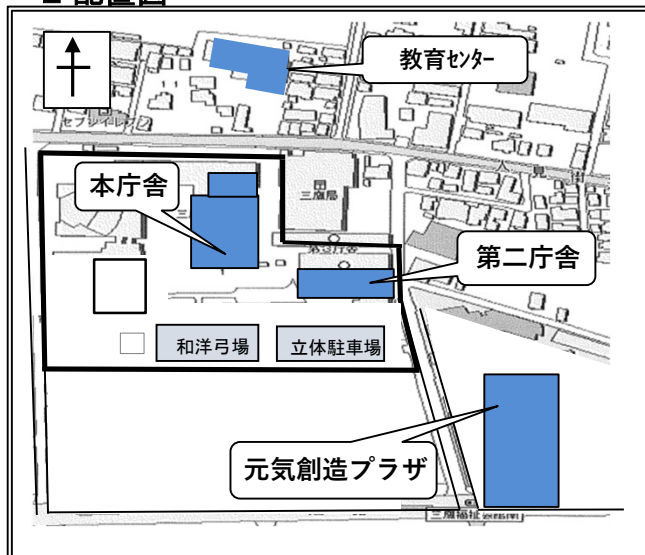
別紙、諸規定 及び「開発事業における注意事項」について、下記担当課と十分に協議を行って
ください。（道路関係、上下水道関係、緑化・公園関係 等 ）

1 協議窓口等

協議先、問い合わせ先（直通） （市外局番は 0422 です。）		配布資料、諸手続き、協議内容等	
本庁舎	5階	都市計画課 都市計画係 29-9701	・ 景観条例について ・ 用途地域、都市計画道路等 について
		道路管理課 管理係 29-9705	・ 道路の整備 について ・ 自費工事等 について
		道路管理課 境界確定係 29-9707	・ 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
		水再生課 下水道維持係 29-9749	・ 雨水浸透施設設置基準 について ・ 排水設備等 について
		緑と公園課 29-9789	・ 緑化の基準 について * 配布資料あり : 緑化計画の手引（開発事業用）
		第二庁舎	1階
第二庁舎	2階	環境政策課 29-9612	・ 指定作業場、工場の確認等 ・ 騒音、振動、土壌汚染等 について
		生涯学習課 29-9862	・ 埋蔵文化財 について
		ごみ対策課 29-9613	* 配布資料あり : 廃棄物保管場所等の設置に関する要領 * 手続きあり ; 廃棄物保管場所等の設置届
元気創造 プラザ	5階	防災課 24-9102	・ 消防水利等、防災（浸水ハザードマップ等） について * 手続きあり ; 消防水利に関する事前協議
		安全安心課 交通安全係 45-1116	・ 交通安全について ・ 交通に及ぼす影響について
		安全安心課 安全安心係 45-1116	・ 防犯 について * 配布資料あり : 生活安全に関するガイドライン
教育センター	1階	学務課 29-9814	・ 通学路について
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 (TEL 0570-091-101)	

※ "手続きあり" は、同意申請までに完了している必要があります。

2 配置図



3 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
URL:<https://www.city.mitaka.lg.jp/>
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)



三鷹市 都市整備部 都市計画課 開発指導係
電話番号 : 0422-29-9703(直通)

◆ 三鷹市開発事業に関する指導要綱 概略版 ◆ (まちづくり条例第24条関係)

必ず、本文も確認してください。

□で、チェックして確認してください。

第1条 (目的)

第1条

この要綱は、まちづくり条例第24条第1項の規定に基づき、公共施設及び公益的施設の整備に関し市長が定めたもので、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しています。

第3条 (道路)

第3条

- 都市計画道路の予定地は、道路事業の施行の支障とならないよう、計画する。 1項
- 事業区域に接する道路の拡幅等は、建築基準法、東京都建築安全条例、道路整備要綱*1等の規定により施行しなければならない。 2項
- 道路の整備は、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。 3項
- 開発道路、前面道路の幅員、線形等は、道路整備要綱*1により施行しなければならない。 4項
- 開発道路、前面道路の整備は、諸道路構造令及び道路標識等に関する条例及び標準構造図*2等の基準に適合させ、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。 5項

*1 道路整備要綱 三鷹市道路整備等に関する取扱要綱
 *2 標準構造図 三鷹市土木工事標準構造図

★ 開発行為を行なう場合

*

- 道路計画 消防活動、交通安全、防犯のため、**通り抜け** で計画をする。 物理的に通り抜けが困難な場合は、**延伸可能な計画**とする。 ・道路に関する技術的細目(省令24条5項)
・道路整備要綱16条4号
- 未利用地 **開発道路と隣接地の間に、15cm以上の未利用地(道路予定地)を配置する。** ・道路整備要綱23条6項
・道路整備要綱33条1号エ
- 調整会議 事業区域、道路幅員等について、早めに東京都多摩建築指導事務所(府中合同庁舎:042-364-2386)へ事前に確認、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、東京都に提出後、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。)

第4条 (交通安全施設等)

第4条

- 交通安全等のため、自己の負担により交通安全施設(道路照明施設、道路反射鏡等)を設置しなければならない。 1項
- 交通安全施設の設置は、標準構造図*2等の基準に適合させ、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。 2項
- 交通協議 **新設道路の築造、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。)
- 道路内の電柱は、防災及び交通安全の向上のため宅地内に設置する。(歩道状空地を除く敷地内) 4項
- 既存電柱の移設は、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。 (・道路整備要綱33条1号ウ)
- 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。 *
- バス停がある場合は、バスベイ設置事業に協力する。 5項
- 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る。 5項

第6条 (緑地、公園等)

第6条

- 事業面積が3,000㎡以上の場合は、自己の負担で、緑地、公園等を確保する。 1項

建築物の用途	緑地、公園等確保の基準	
□ 住宅	事業面積の6%以上を緑地、公園等として整備し、市に無償提供する。	開発行為は、公園6%以上の無償提供
□ 複合建築物で、住宅以外の部分が1/2未満の場合	事業面積の10%以上を緑地、公園等として確保する場合は、 <u>市との協議により</u> 、緑地、公園等を自主管理することができるものとする。	
□ 複合建築物で、住宅以外の部分が1/2以上の場合	事業面積の6%以上を緑地、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。	
□ 住宅以外の場合		

- 事業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市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。 8項

第8条の2（地区計画の指定、公共・公益的施設）

第8条の2

- 100戸以上の集合住宅、3,000㎡以上の開発行為、延べ床面積10,000㎡以上の事務所の建築は、地区計画の指定、周辺地域に必要な公共・公益的施設を整備する。 1項

第10条（近隣関係住民への配慮）

第10条

- 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。 3項
- 道路等を損傷した場合、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。 5項

第11条（TV電波障害等）：中高層等

第11条

- TV電波障害等を防止するため、必要な施設を開発事業者の負担で設置する。 1項
- 工事中及び建物完成後も同様の措置を講じて被害が生じないようにする。 1項
- 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。 *

第12条（土地区画割等）：開発行為等

第12条

- 一宅地の区画面積を **100㎡以上** 確保しなければならない。 2項

第13条（住居の形態）

第13条

- 住居の形態は家族用とする。 1項

第14条（壁面後退及び歩道状空地）

第14条

- **壁面後退** 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、道路境界から後退する。(バルコニー等含む) 1項

□ 特定開発事業	1.0m以上	都市計画道路の計画線を含む。
□ 特定開発事業以外の開発事業	0.5m以上	

- **歩道状空地** 交通安全の向上を図るため、接道部に整備し市民に開放する。 *(上空開放) 2項

□ 歩道のない道路	通学路かつ交通量の多い道路 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	1.5m以上の幅員
	交通量の少ない道路	1.0m以上の幅員
□ 歩道のある道路	_____	既設歩道と併せて、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	2.0m以上の幅員(中央通り)

- 角地には、底辺の長さが 2.0m以上 となる歩道状空地の 隅切り を設ける。 3項
- 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。 4項
(技術的な理由により歩道状空地内に電柱を設置せざるを得ない場合は、有効幅員を確保してください。)
- 現地に歩道状空地の範囲を明示(線)してください。 *

第15条（防災対策）

第15条

- 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整備する。 1項
- 市長が必要と認める場合は、消防水利(容量40㎡以上の防火貯水槽とする。)等の整備を行う。 2項
- 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する。 4項

第16条（情報・通信環境の整備）

第16条

- 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。 1項

第17条（まちづくり協力金）

第17条

- 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。 1項

□ 20以上 100戸 未満	(計画数－ 19－既存数) × 100,000円
----------------	----------------------------

- 100戸以上の場合は、本文を確認してください。

◆ 環境配慮基準 概略版 ◆ (まちづくり条例第25条関係)

最低基準	全ての開発事業が満たすべき基準	必ず、本文も確認してください。 □で、チェックして確認してください。 * 特定開発事業の場合は、誘導基準を満たしてください。
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。	

生活環境

駐 車 場 (全て事業地内)	最低基準	荷捌き駐車場	1台以上 を配置、明示すること。	(福祉用兼用不可)	
		住 居	計画戸数の 0.3倍 以上	(荷捌き内数可)	
		商業施設	大店立地法に準じた設置台数	(床500㎡以上)	
		・出入りにおいて、前面道路での操車(後進等)を避ける計画とする。			
	誘導基準	* 荷捌き駐車場 : 2台以上 を配置、明示すること。(前面道路部) ・長さ7.7m、幅3.0m、高さ3.0m以上を1台以上設置する。			
	※ 以下の配慮(基準以上)がなされる場合は、必要台数の 1台分 として協議可能。 (荷捌き駐車場を除く、また、商業系地域は店舗必要)				
	生活環境配慮	駐輪場、自動二輪車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、自動二輪車5台(総戸数まで)		
	通行配慮	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㎡		
	緑化配慮	ヒートアイランド対策強化を図る計画の場合	屋上緑化、壁面緑化面積を 11.5㎡ (壁面緑化は、植物が繁茂するような樹種、構造)		
	水循環配慮	雨水涵養強化を図る計画の場合	雨水浸透施設 5.61㎡/hr を確保		
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	太陽光パネル 2.0kw 急速充電設備付き駐車場の確保で 駐車場2台分 (1基限定)			
※ 上記の配慮の上、協議可能。(荷捌き駐車場を除く)					
地域基準	商業地域 : 店舗よる物理的な理由等により確保が困難な場合	必要台数			
地域基準	近隣商業地域 : 店舗よる物理的な理由等により確保が困難な場合	住居用駐車場の必要台数			
建物用途基準	単一住戸内で浴室・便所・台所がない施設で、車の使用を禁止している場合	住居用駐車場の必要台数			
(小数点以下は切り上げ)					
駐 輪 場 (全て事業地内)	* 出入りにおいて、前面道路での操車(後進等)を避ける計画とする。				
	最低基準	住 居	ファミリータイプ	計画戸数の 2.0倍 以上	
			ワンルームタイプ	計画戸数の 1.0倍 以上	
		商業施設	遊技場/スパー-/その他……	1台以上 : 15㎡/20㎡/25㎡	
	誘導基準	住 居	ファミリータイプ	計画戸数の 3.0倍 以上	
	地域基準	商業地域 : 店舗よる物理的な理由等により確保が困難な場合	住居用駐輪場の必要台数の協議可能		
建物用途基準	利用困難者を対象とし、建物等の用途変更が不可能と判断される場合	当該戸数を除く協議可能			
(小数点以下は切り上げ)					
二 輪 駐 車 場 (全て事業地内)	* 出入りにおいて、前面道路での操車(後進等)を避ける計画とする。				
	最低基準	住 居	計画戸数の 0.1倍 以上		
		商業施設	遊技場/スパー-/その他……	1台以上 : 150㎡/200㎡/250㎡	
	誘導基準	住 居	計画戸数の 0.2倍 以上		
	地域基準	商業地域 : 店舗よる物理的な理由等により確保が困難な場合	住居用自動二輪駐車場の必要台数の協議可能		
建物用途基準	利用困難者を対象とし、建物等の用途変更が不可能と判断される場合	当該戸数を除く協議可能			
(小数点以下は切り上げ)					

□ 防災・防犯対策	・地震・大雨・大雪等の災害に必要な 防災用備品庫 を設置、プレート等に表示する。 * (例：スコップ、バケツ、ハール、ロープ、シート、台車、軍手、救急箱、消臭スプレー、ライト、ヘルメット 等) ・容量40m ³ 以上の防火貯水槽、消火栓等を設置する。 ・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。
□ 交通対策	・出入口は、 交差点等から5m以上 の極力遠い位置に設置する。 ・出入口は、 最少限の数 及び 最適な位置 を設定し、反射鏡等の安全施設を設置する。 (出入口は、“1カ所”としてください。荷捌き用、バリアフリー用は協議可能です。) ・駐車場法等 の適用を受ける施設については、同法の規定による設置基準を満たす。 ・通学路に面した位置には、駐車場の出入口を設置しない。 ・公共交通機関の乗降及び待合いスペース設置に配慮する。
□ ごみ対策	・保管場所の構造は、原則的に収納型とする。 ・転回広場の設置を要しない場合であっても、その設置を図る。(開発行為)
□ 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、日照阻害及び周辺生活環境 については、環境配慮基準(本文)を確認してください。	

文化的環境

□ 歴史文化財保護	・三鷹市等の指定・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。
□ 景観	・ 三鷹市景観条例 及び 三鷹市景観づくり計画 を遵守する。
□ 福祉	・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。

自然環境

□ 緑化	・「回遊ルート」沿道、「ふれあいの里」、「市民の広場」隣接地は、より一層の緑化を行う。 ・既存樹木は残すよう配慮する。 ・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。 ・空地面積の 30%以上 を緑化する。(誘導基準:特定開発事業等)
□ 自然生態系	・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。 ・親水施設の設置や、雨水・再生水利用施設の設置に努める。
□ 水循環	治水及び地下水の涵養のため、雨水浸透施設を設置する。 ・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。

地球環境

□ エネルギー対策	・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。
□ 建設資材の再利用	・資源の適正利用を図る。
□ その他	・商業系、工業系地域は、当該用途指定の趣旨にあった施設用途とする。

● 注意事項 ●

三鷹市まちづくり条例、同条例施行規則及び関係規定の内容を必ず確認してください。

◆ 近隣説明範囲 概略版 ◆ (まちづくり条例第28条関係)

三鷹市開発事業に係る紛争の調整に関する条例 第2条第4号

ア 開発行為、共同住宅、宅地造成は、事業敷地境界線から **20メートル** の水平距離の範囲内

イ 中高層は、事業敷地境界線から事業に係る建築物の **高さの2倍** の水平距離の範囲内

* その他を含め、必ず本文を確認してください。

※ 説明内容は、まちづくり条例施行規則 第27条第4項 の内容を説明してください。

◆ 事前協議等の申請書の受付について ◆

各申請書提出前に、事前の確認を受けてください。

内容に不備がある場合は、受付とならない場合、又は、予定されている開発行為等審査会に間に合わない場合等があります。

開発事業における注意事項 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 cm)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) 道路の掘削復旧等については、必ず指導を受け、自費工事及び掘削申請を提出してください。
- (3) 工事施工に伴い、三鷹市の基準点に支障を及ぼす、または、恐れのある場合は、「三鷹市測量標管理保全要綱」に基づき協議してください。また、地籍基準点においても、同様に「三鷹市都市部官民境界基本調査基準点管理保全要領」に基づき協議してください。
- (4) 使用しない既存の切り下げ L 形側溝及びびげきは、一般部用に復旧してください。
- (5) 供給に伴う道路地下占用物(水道、下水、ガス等)は、同一箇所にまとめてください。
- (6) 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。
- (7) 駐車場出入口は 一施設一箇所(切り下げ幅 4.24m以下・斜 0.6m×2含む)としてください。
- (8) 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。)
- (9) 新設道路を築造する場合、及び駐車場の面積が 50 m²を超える場合、駐車場出入りのための切り下げ設置の際は、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。
- (10) 完了検査前日までに 工事写真(自費工事含む)を提出してください。
- (11) 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。
- (12) 開発事業を計画する際は、国土調査法第 19 条第5項指定の申請を検討してください。
- (13) 歩道状空地について
 - ア 透水性舗装(インターロッキングブロック含む)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 バリアフリーへの配慮として、整備面を平坦とし、端部に2cmの切り下げ(L=2.42m・斜 0.6m×2 含む)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。

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) 周辺の状況により通り抜けが困難な開発道路の設置においては、道路、公園、緑道、通路等の公開された空地への接続が可能である場合は、避難用通路又は階段状道路を設けてください。
- (3) 計画時点で通り抜けとならない場合でも、各隣接地まで接続する開発道路を計画してください。
- (4) 開発道路が隣接地と接する計画及び開発道路と建築計画のない区画等の境には、15 cm以上の未利用地(道路予定地)を設けてください。

- (5) 未利用地(道路予定地)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。
 なお、隣接地との間にブロック塀等を設置する場合は、境界線を越境しない(道路延長時に撤去する際の妨げにならない)よう縁切りができる構造としてください。
 未利用地(道路予定地等)は、車の通行ができないようL形側溝頂部より20cm程度嵩上げとなる構造とし、夜間においても段差が判別できるよう、反射材付車止めを設置してください。
- (6) 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。
- (7) 道路終端部は、L形側溝を施工してください。
- (8) 道路占用について
 - ア 下水道管について 合流地域については原則道路中心に設置し、分流区域及び詳細については水再生課と協議してください。
 - 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(契約は三鷹市道路管理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管理課整備係でお渡しします。
 - カ カーブミラーについて 安全対策のため交差点には、カーブミラーを設置してください。
 カーブミラー管理番号を記載した表示シートは道路管理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ください。
 - キ カーブミラー、街路灯等の移設、新設等については、道路管理課整備係の指示を受けてください。
- (9) 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(三鷹警察)と道路管理者双方に協議してください。

3 中高層建築物等について

- (1) 新設電柱及び事業地前近辺の既設電柱等は、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) 技術的な理由により止むを得ず歩道状空地内に電柱等を設置する場合は、電柱等を除いて歩道状空地の有効幅員を電柱等の中心から前後1mずつ確保してください。なお、拡幅部のすり合わせは、後退幅Dに対して摺り付け延長を3D以上にしてください。【別図参照】
- (3) 車両の乗り入れ部のL形側溝については、強度の高いプレキャストL形側溝での施工を検討してください。
- (4) 車両の出入り口は一箇所としてください。ただし、バリアフリー用、荷捌き用については協議可能です。
- (5) 一般的な出入り箇所の切り下げ延長は、4.24m以下、交互通行の出入り口は5.45m以下としてください(延長寸法に、擦り付け部含む)。なお、大型車等、特殊な場合は事前に協議してください。
- (6) 不要及び不要となる切り下げ部は、一般部用に復元してください。
- (7) 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。

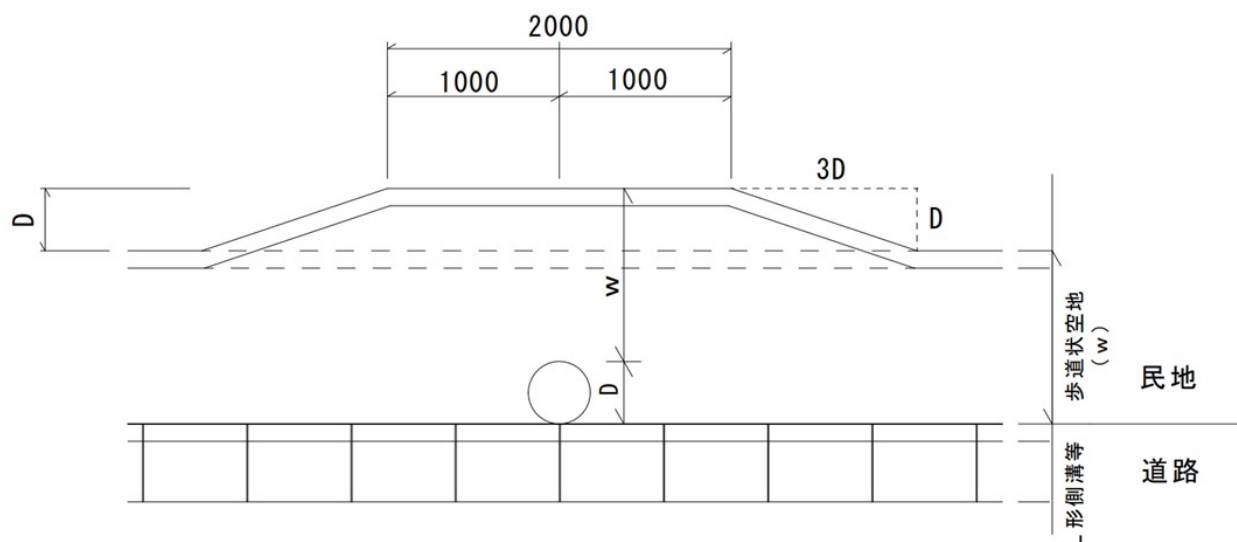
4 道路の境界及び帰属について

- (1) 拡幅部分、開発道路部分、未利用地(道路予定地)を分筆し、境界確定をしてください。
- (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、民石等)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 道路として寄附される部分の曲がりには、境界石(※市石・角矢杭は自費購入)を道路区域の用側から埋設してください。
なお、市石が道路区域の用地から越境してしまう場合は、民地から民石を埋設してください。
 - エ 杭・プレート等は、新設・既存にかかわらず道路との段差が生じないように施工してください。
 - オ 境界確定及び帰属に関わる書面及び電子データ(CD・DVD に書込)等については、完了検査後、速やか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・基準点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。

【別図】



開発事業における注意事項 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 事前準備について

- (1) 計画敷地内に公共汚水ます及び公共宅内用雨水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。
- (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。
- (3) 「三鷹市浸水ハザードマップ」において、事業地が浸水区域に該当するかを確認し、事業計画を行ってください。
- (4) 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、下水道使用料金が発生します。湧水等がある際には、水再生課業務係と協議してください。

2-1 事業計画について(開発行為、中高層建築物等共通)

- (1) 三鷹市下水道条例で排水人口及び排水面積による管路の口径、勾配が定められています。三鷹市下水道条例に合った管路の口径・勾配にしてください。
- (2) 三鷹市雨水浸透施設設置基準に基づいて計画敷地全体面積に対し、時間あたり 50mm の降雨量を浸透処理できる雨水浸透施設を設置してください。
- (3) L 形等の整備に伴い、既設公共汚水ます、既設道路雨水ます 及び 既設公共宅内用雨水ますを撤去・新設または移設する場合、取付管の材質が陶管であれば、塩化ビニル管に布設替えしてください。
- (4) 浸透施設からオーバーフロー管を設置してください。
- (5) 既設公共汚水ます、既設道路雨水ます 及び 既設公共宅内用雨水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) 支管の接続は既存本管の 2/3 以上の上部に設置してください。
- (7) 舗装復旧範囲内に人孔がある場合には、人孔蓋及び受枠の取替えを行ってください。(テーパー型蓋の場合は除きます)。なお、人孔蓋及び受枠については、市から支給しますので担当者と打ち合わせしてください。
- (8) 歩道状空地内には、新設する公共ますを含め排水設備(雨水浸透施設含む。)を設置しないでください。
- (9) 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。

2-2 事業計画について(開発行為等)

- (1) 将来、道路が延伸されることを考慮し、排水を想定される事業地外の面積も含めた下水道本管の管径・勾配にしてください。
- (2) 本管の土被りは、1.2m以上確保してください。ただし、道路が延伸される可能性がある場合にはそれを考慮した土被りにしてください。
- (3) 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。

- (4) 道路延伸予定先の起点人孔は、将来の下水道本管の延伸、ループ化を考慮し、事業地敷地境から 3.0m 以内の位置に設置してください。
- (5) 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。
- (6) 本管と本管が交差する際は、30 cm 以上の離隔を確保してください。
- (7) 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 100 cm 以上としてください。
- (8) 事業区域内及び道路拡幅部における道路排水の雨水浸透については、原則、道路雨水浸透施設（D-2 型）で計画してください。
- (9) 人孔への取付管接続は止むを得ない場合を除き、避けてください。

2-3 事業計画について(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（歩道状空地含む。）に流出しない計画としてください。
- (3) 駐輪場に屋根がある場合、雨樋はまずに接続し、雨水浸透施設に導くように計画してください。
- (4) 立水栓からの排水やポンプアップされた雨水がある場合、汚水系統に排水してください。
- (5) 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。

3-1 同意申請書添付用の図面等について(開発行為等)

- (1) 同意申請書に公共施設の管理者等に関する図面、排水計画平面図、排水計画縦断面図、排水区割平面図、構造図一式、雨水浸透施設浸透量の計算書 を添付してください。
- (2) 下水道施設の構造については最新の「三鷹市下水道標準構造図」、「三鷹市下水道基準類」、「三鷹市下水道参考図」を参照し、ページ番号が判る構造図を添付してください。
- (3) 全ての平面図は系統別に色分け（汚水：赤、雨水：緑、浸透：緑）をしてください。
- (4) 排水計画平面図には下水道に係る一般的な事項のほか、既設下水道本管、既設道路の他企業埋設物、耐震性可とう継ぎ手（箇所数）、既設人孔蓋取替の有無、人孔の転落防止梯子の有無、宅内浸透施設の延長、浸透施設からのオーバーフロー管、既設ます、撤去ます、撤去取付管の延長等も記載してください。
- (5) 排水計画平面図の新設雨水ます 及び 新設汚水ますについては内径、深さ、上流人孔からの距離、取付管の管径・延長について記載してください。また、公共ますについては「三鷹市マーク」及び「合流」、「汚水」、「雨水」のいずれかを明記してください。
- (6) 排水区割平面図は、L 形上に雨水流出方向を記載し、雨水浸透施設浸透量の計算書と整合させてください。
- (7) 三鷹市仕様の浸透ます 及び 浸透トレンチ以外の雨水浸透製品を使用する場合には浸透能力の根拠資料（構造図含む）を添付してください。
- (8) 将来、道路が延伸されることを想定し、事業地隣地も排水面積に含め下水道本管の管径、勾配を計算する場合には、計算根拠を添付してください。

3-2 同意申請書添付用の図面等について(中高層建築物等)

- (1) 同意申請書に排水計画図、構造図一式、雨水浸透施設浸透量の計算書、土地利用別浸透能の根拠図面を添付してください。
- (2) 下水道施設の構造については最新の「三鷹市下水道標準構造図」、「三鷹市下水道基準類」、「三鷹市下水道参考図」を参照し、ページ番号が判る構造図を添付してください。
- (3) 全ての平面図は系統別に色分け（汚水：赤、雨水：緑、浸透：緑）をしてください。
- (4) 排水計画図には下水道に係る一般的な事項のほか、既設下水道本管、既設道路の他企業埋

設物、既設人孔蓋取替の有無、人孔の転落防止梯子の有無、宅内浸透施設の延長等、浸透施設からのオーバーフロー管、既設ます、撤去ますの内径・深さ及び撤去取付管の延長等も記載してください。なお、排水計画図と給水計画図は、別図面で作成してください。

- (5) 排水計画図の公共ますについては内径・深さ、上流人孔からの距離、取付管の管径・延長について記載してください。また、宅内ますについても内径・深さ、排水管内径・勾配・延長を記載してください。なお、公共ますについては「三鷹市マーク」及び「合流」、「汚水」、「雨水」のいずれかを明記してください。
- (6) 三鷹市仕様の浸透ます及び浸透トレンチ以外の雨水浸透製品を使用する場合には浸透能力の根拠資料（構造図含む）を添付してください。

4 事業着手前までについて

- (1) 公共下水道施設を新設または既存の公共下水道施設を工事する場合には、着手前に「下水道自費工事申請書」を提出してください。
- (2) 「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」を提出してください。

5—1 完了検査前までについて（開発行為等）

- (1) 工事写真は「開発行為及び道路位置指定の施工に伴う工事記録写真撮影指針及び注意点」に則って撮影してください。
- (2) 雨水浸透施設については中間検査時までに設置し、工事写真を中間検査前に提出してください。
- (3) 完了検査前に中間検査を行いますので、中間検査の2営業日前には検査用の竣工図及び工事写真を提出してください。なお、雨天時等は中間検査を実施出来ないため余裕をもって日程を組んでください。
- (4) 中間検査及び完了検査の検査日は排水設備業者及び自費工事業者と事前に日程調整を行ってください。
- (5) 完了検査の2営業日前に「下水道自費工事完了届及び検査願い」及び「排水設備工事完了届出書」を提出してください。
- (6) 工事中に破損させた公共施設等については、責任をもって復旧してください。

5—2 完了検査前までについて（中高層建築物等）

- (1) 工事写真は「下水道自費工事記録写真撮影指針及び注意点」に則って撮影してください。
- (2) 雨水浸透施設の工事写真を検査の2営業日前に提出してください。
- (3) 公共下水道施設の中間検査及び下水道施設の完了検査日は排水設備業者及び自費工事業者と事前に日程調整を行ってください。
- (4) 完了検査の2営業日前に「下水道自費工事完了届及び検査願い」及び「排水設備工事完了届出書」を提出してください。
- (5) 工事中に破損させた公共施設等については、責任をもって復旧してください。

6 完了検査後

- (1) 開発行為の検査合格後も、宅地内の土砂が道路上に流出しないよう処置を行ってください。
- (2) 完了検査後、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。（浸透ます等へのマルチ等の流入により、機能障害が発生した場合は、事業者負担の全復旧となりますので、注意してください）。
- (3) 雨水浸透施設の維持管理について、清掃などを行い、良好な状態を保つようにしてください。

* 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 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) 屋上緑化及び壁面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。
- (6) 緑地として整備する場合は、緑地面積の1/2以上を樹木とし、高木、中木、低木、地被植物をバランスよく植栽し景観が美しくなるようにしてください。
- (7) 屋上緑化の緑化パレット、プランターボックス及び植栽は、飛散、転倒防止のため固定を行い、施工写真を完了報告書に添付してください。

駐車場1台分を緑化(11.5㎡)に付け替える場合(駐車場付置台数の付け替え)の注意事項

(1) 壁面緑化への付け替え

- ア 接道部緑化基準の必要延長に含めることはできません。
- イ 建物上緑化基準の必要面積に含めることはできません。
- ウ 壁面緑化は、東京都環境局「壁面緑化ガイドライン」を参考にするとともに、緑と公園課と協議のうえ、十分に繁茂する樹種、構造及び配置としてください。

(2) 屋上緑化への付け替え

- ア 建物上緑化基準の必要面積に含めることはできません。
- イ 屋上緑化は、植栽土壌環境に配慮し、必要に応じて自動かん水装置を設置してください。

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。

3 提供公園(緑地)、自主管理公園(緑地)について

- (1) 提供公園(緑地)及び自主管理公園(緑地)は、接続先道路に面した位置に計画してください。(ただし、提供公園(緑地)の拡張等の可能性がある場合を除く。)

* 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。

開発事業における注意事項 建築関係

中高層建築物等について

- (1) 建築基準法施行令第 121 条により 2 以上の直通階段を設ける場合は、1 つの階段で避難できない事態となっても、もう一方の階段で避難できるよう、それぞれの階段は離して配置し、居室の各部分からの避難経路の重複距離が短くなる計画としてください。
- (2) 東京都建築安全条例第 17 条について、共同住宅等の直通階段や避難階段の出入口（2 以上ある場合はそのうちの 1 以上）も、主要な出入口に該当します。
- (3) 東京都建築安全条例第 19 条について、技術的助言（平成 30 年 10 月 15 日付東京都建築安全条例第 19 条の運用の明確化について）に準拠し、窓と道路（窓先空地）との間に採光、通風及び避難上支障となる障害物並びに高低差がない計画としてください。
- (4) 物置やゴミ庫など小規模な工作物を設置する場合、市ホームページ内の「物置の取扱いについて」を参照し、建築物に該当するか判断してください。

図面表記について

1 敷地と道路の関係について

- (1) 前面道路について、建築基準法上の道路種別、市道番号（市道の場合）、現況幅員（L 形～L 形等）、現況幅員からの後退寸法（対向地側を含む）及び道路中心線を明示してください。
- (2) 道路境界確定をしている場合、確定幅員、確定幅員の振分け寸法、確定幅員からの後退寸法、確定ポイント及び境界確定済みの旨を明示してください。
- (3) 道路中心線は、現況中心か境界確定中心かの別を明示してください。
- (4) 前面道路の幅員は、事業地（計画敷地）の端部ごとに明示してください。

2 東京都建築安全条例について

- (1) 第 8 条について、避難階における直通階段からの避難経路が発生する場合は、区画の位置を明示してください。
- (2) 第 17 条について、主要な出入口の位置、前面道路までの通路の位置、幅員及び延長を明示してください。
- (3) 第 19 条について、1 項二号イに該当する場合は、窓から前面道路までの避難通路の位置及び幅員を明示してください。1 項二号ロに該当する場合は、窓先空地の位置及び寸法並びに窓先空地から前面道路までの屋外通路の位置及び幅員を明示してください。
- (4) 第 27 条及び第 28 条について、第 27 条の各施設からの寸法並びに第 28 条の通行の見通しができる空地の位置を明示してください。また、該当する規模でない場合でも、適合するように検討を行い、図面に明示してください。

3 その他

- (1) 敷地周囲の塀等は構造及び地盤面からの高さを明示してください。隣地と高低差がある場合、塀の高さは低い地盤面から測定してください。ブロック塀＋フェンス等の場合はそれぞれの高さも明示してください。
- (2) 路地状敷地の場合、路地状部分の最小幅員及び延長距離を明示してください。
- (3) 物置やゴミ庫を設置する場合、配置図に内法寸法（高さ、奥行き、幅）を明示し、建築物に該当しない場合はその旨も明示してください。

* 建築についての詳細は、建築指導課と協議してください。