

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。

## ■ 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。	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・荷捌き駐車場として敷地内に <b>1台以上</b> 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)</li> <li>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。</li> <li>・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。</li> <li>・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すること。</li> </ul>	
	住 居	計画戸数の <b>0.3倍 以上</b>
	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・荷捌き駐車場として敷地内に <b>2台以上</b> 必要な台数を配置、明示すること。</li> <li>・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3.0m以上の荷捌き駐車場を1台以上設置すること。</li> <li>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。</li> </ul>	
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、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	市との協議のうえ、住居用駐車場の必要台数を定めることができる。 (荷捌き駐車場を除く)
建物用途基準	寄宿舎及び特別養護老人ホーム(単一の住戸内で浴室・便所・台所等がない施設)等で、車の使用を禁止している場合	市との協議のうえ、住居用駐車場の必要台数を定めることができる。 (荷捌き駐車場を除く)
	駐輪場、自動二輪車を重点的に整備する事業計画の場合	市との協議のうえ、駐輪場10台、又は、自動二輪車5台をもって駐車場1台に代えることができる。 (荷捌き駐車場を除く)
通行配慮基準	前面道路等における歩行空間の安全性向上に配慮するために、歩道状空地の拡幅、通りぬけ通路等の確保を行う計画の場合	市との協議のうえ、11.5㎡を確保することで、駐車場1台に代えることができる。 (荷捌き駐車場を除く)

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。 参考寸法 (駐輪場 : 幅 0.6m、奥行 1.9m ) *機械式駐輪場除く		
	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	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
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。	

二輪駐車場		(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。 参考寸法 (二輪駐車場 : 幅 1.0m、奥行 2.3m )		
	住居		計画戸数の 0.1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/150㎡
		百貨店・スーパーマーケット	……………1台以上/200㎡
	銀行、その他の商業施設	……………1台以上/250㎡	
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		計画戸数の 0.2倍 以上
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、住居用自動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> <ul style="list-style-type: none"> <li>必要な規模の <b>防災倉庫(備品庫)等</b> を設置すること。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
誘導基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>緊急通報付き防犯灯など、地域防犯設備を整備すること。</li> <li>三鷹市生活安全条例に基づき定める <b>三鷹市生活安全に関するガイドライン</b> を配慮すること。</li> </ul>

## 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"> <li>・駐車場の出入り口は、<b>交差点等から5m以上</b>の距離を確保すること。なお<b>駐車場法</b>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こと。</li> <li>・駐車場の出入り口は、安全確保のうえ、想定される最大の台数に対応できる<b>最少限の数</b>及び<b>最適な位置</b>を設定すること。</li> <li>・駐車場の出入り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。</li> <li>・駐車場内及び出入り口においては、歩道を分離すること。</li> <li>・通学路に面した位置には、極力駐車場の出入り口を設置しないこと。</li> </ul>
商業施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場の出入り口は、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。</li> <li>・駐車場の出入り口には、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。</li> <li>・駐車場の出入りは、左折を原則とすること。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>

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"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
商業施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>

### 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"> <li>・駐車場の出入り口は、極力交差点から遠い位置に設定すること。</li> <li>・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。</li> </ul>
商業施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・敷地外にも必要な駐車場を確保すること。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>

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"> <li>・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。</li> </ul>
------	---

## 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"><li>・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。</li><li>・廃棄物の減量と再利用を図ること。</li><li>・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。</li><li>・保管場所の構造は、原則的に収納型とすること。</li><li>・保管場所について、<b>廃棄物保管場所等の設置に関する要領</b> に基づく面積等を満たすこと。</li></ul>
誘導基準	<p>・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、<b>転回広場の設置</b>を要しない場合であっても、その<b>設置</b>を図ること。</p>

## 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"><li>・<b>都民の健康と安全を確保する環境に関する条例</b> を遵守すること。</li><li>・排気口の位置、高さ及び向きについて、十分配慮すること。</li><li>・排気処理の方法について、十分配慮すること。</li><li>・粉じん等が飛散しないような適正な処置をすること。</li><li>・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。</li><li>・使用する燃料の質について、十分配慮すること。</li><li>・揮発性物質の適正な管理について、十分配慮すること。</li><li>・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。</li></ul>
---

## 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"><li>・<b>悪臭防止法</b> を遵守すること。</li><li>・<b>都民の健康と安全を確保する環境に関する条例</b> を遵守すること。</li><li>・排気口の位置、高さ及び向きについて十分配慮すること。</li><li>・廃棄物等の適正な保管をすること。</li><li>・脱臭装置の設置と施設の密閉性を確保すること。</li><li>・臭いの種類に応じた防臭・脱臭を行うこと。</li><li>・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。</li></ul>
---

## 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"><li>・<b>騒音規制法</b> を遵守すること。</li><li>・<b>都民の健康と安全を確保する環境に関する条例</b> を遵守すること。</li><li>・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。</li><li>・壁、窓などの遮音性を確保すること。</li><li>・換気口の位置、高さ及び向きについて、十分配慮すること。</li><li>・緩衝空間を設置すること。</li><li>・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。</li><li>・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。</li></ul>
---

## 振 動

(最低基準のみ)

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。

- ・**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。

- ・**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。

- ・**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。

- ・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。

- ・電波障害現地調査(地上デジタル波含む)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。

- ・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。

## 日照障害及び周辺生活環境

(最低基準のみ)

開発事業による日照障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。

- ・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。

- ・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、事前に市教育委員会と協議し、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

- ・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。

- ・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。

福祉	
最低基準	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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、その整備基準を満たすこと。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
誘導基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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誘導基準 を満たすよう努めること。</li> <li>・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) の対象施設については、その誘導的基準を満たすよう努めること。</li> </ul>

緑化	
最低基準	<p>「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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・「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。</li> <li>・既存樹木は残すよう配慮すること。</li> </ul>
誘導基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「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。</li> <li>・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。</li> <li>・空地面積の <b>30%以上</b> を緑化すること。</li> </ul>

自然生態系	
最低基準	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・地域の動植物をめぐる自然の生態系及び生育環境との調和をはかること。</li> <li>・「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 に規定する景観基本軸周辺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。</li> </ul>
誘導基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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こと。</li> <li>・親水施設の設置に努めること。</li> <li>・雨水や再生水をトイレ洗浄水、散水用水などの雑用水として利用するための雨水・再生水利用施設の設置に努めること。</li> </ul>

水循環	
最低基準	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
誘導基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨水や再生水をトイレ洗浄水、散水用水などの雑用水として利用するための雨水・再生水利用施設の設置に努めること。</li> </ul>

## エネルギー対策

最低基準	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・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。</li><li>・建築物の外壁、屋根の断熱を図ること。</li><li>・窓部の熱負荷抑制を図ること。</li><li>・空調設備、その他機械換気設備、照明設備、給湯設備、昇降機の効率的利用を行うこと。</li></ul>
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"><li>・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。</li></ul>

## 建設資材の再利用

(最低基準のみ)

	<p>資源の適正利用を図るため、以下の事柄に配慮すること。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・資源の有効な利用の促進に関する法律 を遵守すること。</li><li>・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。</li><li>・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。</li><li>・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。</li><li>・建設に際しては再生しやすい材料を利用すること。</li></ul>
--	--

## 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"><li>・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。</li><li>・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。</li></ul>
誘導基準	<ul style="list-style-type: none"><li>・「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。</li><li>・三鷹都市計画の商業系及び工業系の用途地域にあつては、当該用途指定の趣旨にあつた施設用途とすること。</li></ul>