

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：平成31年3月15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）及び三鷹市土木工事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、三鷹市土木工事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 процедуру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 procedure 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 procedure 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 procedure 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	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。
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)	

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	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	$(\text{計画戸数(区画数)} - 19 - \text{既存住宅の戸数}) \times 800,000 \text{円}$