

■市街地開発事業指導要綱に基づく防災対策への配慮事項

用途	計画規模	防災対策への配慮事項						
		施設規模等に応じた防災備蓄倉庫及び地域防災備蓄倉庫の設置 【指導要綱：第18条第2項第一号、第二号、第三号、第20条第1項】	宿泊者に対する防災関連情報の提供 (ホテル等の計画を行う開発事業の場合) 【第18条第2項第二号】	帰宅困難者の受入れ等の取組 (ホテル関連施設等を設ける場合) 【第18条第2項第二号】	受水槽及び高架水槽に対する センサー連動型止水弁の設置 (受水槽及び高架水槽を設置する場合に限る) 【指導要綱：第18条第2項第四号】	地震時対応エレベーターの設置 (エレベーターを有する建物のみ適用) 【指導要綱：第18条第2項第五号】	40㎡以上の防火水槽の設置 (地域を所管する消防署と協議の結果、 設置する場合に限る) 【指導要綱：第18条第2項第六号】	緊急情報等を建物内に一斉放送できる 放送設備の設置 【指導要綱：第18条第3項】
①住宅 共同住宅 寄宿舎等	10階以上かつ 住戸数25戸以上	在宅避難できるよう、備蓄品の収納及び搬出が容易な居住者用の防災備蓄倉庫を設置すること イ、住戸を有する階ごとに設置する場合 1住戸につき有効面積0.1㎡以上として対象となる計画戸数分の面積を有し、かつ、有効に備蓄品を収納できる防災備蓄倉庫(※.1) ロ、5層以内ごとに設置する場合 1住戸につき有効面積0.1㎡以上として対象となる計画戸数分の面積を有し、かつ、1か所につき必要最低有効面積3㎡以上で、空間高さ1.5m以上の防災備蓄倉庫(※.1) 第20条第1項の規定により、飲料水、食料、携帯トイレ等を備蓄すること(※.3)			受水槽及び高架水槽（以下「水槽」という。）を設ける場合には、水槽が地震等で容易に破損しない構造のものとするほか、配管の損傷により上水が流出しないようセンサー連動型止水弁を水槽に設置すること (増圧給水ポンプ等を設置する場合は、センサー連動型止水弁の設置は不要)	耐震クラスをA以上とし、防災備蓄品を収納した防災キャビネットを設置すること エレベーターが有する管制運転等の機能については、リスタート運転機能を具備する等できる限り防災対策に寄与するものとなるよう努めること	事業区域内に、常時貯水量40㎡以上の防火水槽を設置するよう努めること 防火水槽を設置するにあたり、当該防火水槽を設置する地域を所轄する消防署と協議すること	緊急情報等を開発建築物の建物内に一斉放送できる放送設備を設置するよう努めるものとする
	10階未満または 住戸数25戸未満	在宅避難できるよう、備蓄品の収納及び搬出が容易な居住者用の防災備蓄倉庫を設置すること イ、住戸を有する階ごとに設置する場合 1住戸につき有効面積0.1㎡以上として対象となる計画戸数分の面積を有し、かつ、有効に備蓄品を収納できる防災備蓄倉庫(※.2) ハ、その他 1住戸につき有効面積0.1㎡以上として対象となる計画戸数分の面積を有し、かつ、有効に備蓄品を収納できる防災備蓄倉庫(※.2) 第20条第1項の規定により、飲料水、食料、携帯トイレ等を備蓄すること(※.3)			受水槽及び高架水槽（以下「水槽」という。）を設ける場合には、水槽が地震等で容易に破損しない構造のものとするほか、配管の損傷により上水が流出しないようセンサー連動型止水弁を水槽に設置すること (増圧給水ポンプ等を設置する場合は、センサー連動型止水弁の設置は不要)	耐震クラスをA以上とし、防災備蓄品を収納した防災キャビネットを設置すること エレベーターが有する管制運転等の機能については、リスタート運転機能を具備する等できる限り防災対策に寄与するものとなるよう努めること	事業区域内に、常時貯水量40㎡以上の防火水槽を設置するよう努めること 防火水槽を設置するにあたり、当該防火水槽を設置する地域を所轄する消防署と協議すること	緊急情報等を開発建築物の建物内に一斉放送できる放送設備を設置するよう努めるものとする
②ホテル 旅館	ホテル関連施設又はより公共性の高いホテル関連施設を設けることによる容積率の緩和を受けない	従業員、施設利用者及び宿泊者が発災から3日間当該建物内に留まるための備蓄品を収納した防災備蓄倉庫を設置すること 第20条第1項の規定により、飲料水、食料、携帯トイレ等を備蓄すること(※.4)	チェックイン時等に災害時の初動対応等の行動を周知するとともに、館内一斉放送等により災害情報を適切に提供すること 施設に小型翻訳機を配備する等外国人宿泊者に対して多言語対応による案内を行うこと		受水槽及び高架水槽（以下「水槽」という。）を設ける場合には、水槽が地震等で容易に破損しない構造のものとするほか、配管の損傷により上水が流出しないようセンサー連動型止水弁を水槽に設置すること (増圧給水ポンプ等を設置する場合は、センサー連動型止水弁の設置は不要)	耐震クラスをA以上とし、防災備蓄品を収納した防災キャビネットを設置すること エレベーターが有する管制運転等の機能については、リスタート運転機能を具備する等できる限り防災対策に寄与するものとなるよう努めること	事業区域内に、常時貯水量40㎡以上の防火水槽を設置するよう努めること 防火水槽を設置するにあたり、当該防火水槽を設置する地域を所轄する消防署と協議すること	緊急情報等を開発建築物の建物内に一斉放送できる放送設備を設置するよう努めるものとする
	ホテル関連施設又はより公共性の高いホテル関連施設を設けることによる容積率の緩和を受ける	従業員、施設利用者及び宿泊者が発災から3日間当該建物内に留まるための備蓄品を収納した防災備蓄倉庫を設置すること 帰宅困難者を3日間受入れるための備蓄品を収納した防災備蓄倉庫を設置すること 第20条第1項の規定により、飲料水、食料、携帯トイレ等を備蓄すること(※.4)(※.5)	チェックイン時等に災害時の初動対応等の行動を周知するとともに、館内一斉放送等により災害情報を適切に提供すること 施設に小型翻訳機を配備する等外国人宿泊者に対して多言語対応による案内を行うこと	帰宅困難者対策協議会へ加入すること ホテル関連施設等における災害時の帰宅困難者の受入れ（一時滞在施設等の整備）等の防災上の取組を行うこと	受水槽及び高架水槽（以下「水槽」という。）を設ける場合には、水槽が地震等で容易に破損しない構造のものとするほか、配管の損傷により上水が流出しないようセンサー連動型止水弁を水槽に設置すること (増圧給水ポンプ等を設置する場合は、センサー連動型止水弁の設置は不要)	耐震クラスをA以上とし、防災備蓄品を収納した防災キャビネットを設置すること エレベーターが有する管制運転等の機能については、リスタート運転機能を具備する等できる限り防災対策に寄与するものとなるよう努めること	事業区域内に、常時貯水量40㎡以上の防火水槽を設置するよう努めること 防火水槽を設置するにあたり、当該防火水槽を設置する地域を所轄する消防署と協議すること	緊急情報等を開発建築物の建物内に一斉放送できる放送設備を設置するよう努めるものとする
①②以外（事務所・店舗等）	従業員及び施設利用者が発災から3日間当該建物内に留まるための備蓄品を収納した防災備蓄倉庫を設置すること 第20条第1項の規定により、飲料水、食料、携帯トイレ等を備蓄すること(※.4)			受水槽及び高架水槽（以下「水槽」という。）を設ける場合には、水槽が地震等で容易に破損しない構造のものとするほか、配管の損傷により上水が流出しないようセンサー連動型止水弁を水槽に設置すること (増圧給水ポンプ等を設置する場合は、センサー連動型止水弁の設置は不要)	耐震クラスをA以上とし、防災備蓄品を収納した防災キャビネットを設置すること エレベーターが有する管制運転等の機能については、リスタート運転機能を具備する等できる限り防災対策に寄与するものとなるよう努めること	事業区域内に、常時貯水量40㎡以上の防火水槽を設置するよう努めること 防火水槽を設置するにあたり、当該防火水槽を設置する地域を所轄する消防署と協議すること	緊急情報等を開発建築物の建物内に一斉放送できる放送設備を設置するよう努めるものとする	

大規模開発事業（敷地面積3,000㎡以上の開発事業）に該当する場合は上記に加えて、以下の内容にも配慮すること。【指導要綱：第19条】

- ・事業区域内に地域貢献施設として50㎡以上の地域防災備蓄倉庫を設置すること
- ・事業区域内に災害時対応トイレとして、災害用仮設トイレが設置可能なマンホール又は非常用発電機の活用等により停電時においても使用可能な屋内トイレを整備するとともに、災害時対応トイレの使用に必要な物資を備蓄すること
- ・上記の災害時対応トイレの排水用として、150㎡以上の雨水貯留槽を設置すること。
- ・事業区域内に、常時貯水量40㎡以上の防火水槽を設置すること
- ・防火水槽を設置するにあたり、当該防火水槽を設置する地域を所轄する消防署と協議すること
- ・開発事業に計画される広場又は屋内空間を地域住民及び帰宅困難者のための避難の用に供する広場、一時待機場所又は一時滞在施設として災害時に活用できるよう整備すること

※.1_ 防災備蓄倉庫の計画例(10階以上かつ住戸数25戸以上)

<例>

13階建てで2～13階毎に15戸（世帯用住宅10戸、単身者用住宅5戸）計180戸の計画 1層における想定入居人数→35人 建物全体の想定入居人数→420人

内訳：世帯用住宅10戸×3人(※)=30人、単身者用住宅5戸×1人=5人 （※世帯用住宅には3人が住むと想定した場合） 1階に住戸がない場合、1階に防災備蓄倉庫の設置は不要。

イ 住戸を有する階ごとに設置する場合

- 1 住戸につき有効面積0.1㎡以上として対象となる計画戸数分の面積を有し、かつ、有効に備蓄品を収納できる防災備蓄倉庫を設置する。
→2～13階毎に1.5㎡(15戸×0.1㎡=1.5㎡)以上かつ35人分以上の備蓄品を収納できる面積で設置する。

ロ 5層以内ごとに設置にする場合

1 住戸につき有効面積0.1㎡以上として対象となる計画戸数分の面積を有し、かつ、1か所につき必要最低有効面積3㎡以上で、空間高さ1.5m以上の防災備蓄倉庫を計3か所設置する。

例【プランA】 →2～6階、7階～11階、12～13階にそれぞれ1か所ずつ防災備蓄倉庫を設ける。2～6階、7階～11階には7.5㎡以上かつ175人分以上、12～13階には3㎡以上かつ70人分以上の備蓄品を収納できる面積で設置する。

(防災備蓄倉庫の面積→(1層の住戸数15戸×0.1㎡)×5層=7.5㎡>3㎡、(1層の住戸数15戸×0.1㎡)×2層=3㎡)

【プランB】 →2階、6階、10階にそれぞれ1か所ずつ6㎡以上の防災備蓄倉庫を計3か所設ける。全体で420人分以上の備蓄品を収納できるよう計画し設置する。

(防災備蓄倉庫の面積→(1層の住戸数15戸×0.1㎡)×4層=6.0㎡>3㎡)

※.2_ 防災備蓄倉庫の計画例(10階未満または住戸数25戸未満)

<例>

7階建てで2～7階毎に15戸（世帯用住宅10戸、単身用住宅5戸）計90戸の計画 1層における想定入居人数→35人 建物全体の想定入居人数→210人

内訳：世帯用住宅10戸×3人(※)=30人、単身用住宅5戸×1人=5人（※世帯用住宅には3人が住むと想定した場合） 1階に住戸がない場合、1階に防災備蓄倉庫の設置は不要。

イ 住戸を有する階ごとに設置する場合

- 1 住戸につき有効面積0.1㎡以上として対象となる計画戸数分の面積を有し、かつ、有効に備蓄品を収納できる防災備蓄倉庫を設置する。
→2～7階毎に1.5㎡(15戸×0.1㎡=1.5㎡)以上かつ35人分以上の備蓄品を収納できる面積で設置する。

ハ その他

1 住戸につき有効面積0.1㎡以上として対象となる計画戸数分の面積を有する防災備蓄倉庫を設置する。

→1階に9㎡(90戸×0.1㎡=9㎡)以上かつ210人分以上の備蓄品を収納できる面積で設置する。

※.3_ 防災備蓄品の品目と数量の考え方（共同住宅）

備蓄品の数量は、当該建物に入居されると想定される人数の最低3日分となります。

<例> ① 飲料水…1人×1日×3リットル×3日分 9リットル×人数 ② 食料…1人×1日×3食×3日分 9食×人数 ③ 携帯トイレ…1人×1日×8回×3日分 24回×人数

※.4_ 防災備蓄品の品目と数量の考え方（事務所・店舗・ホテル等）

備蓄品の数量は、建物内の従業員・施設利用者・宿泊者の人数の最低3日分となります。

<例> ① 飲料水…1人×1日×3リットル×3日分 9リットル×人数 ② 食料…1人×1日×3食×3日分 9食×人数 ③ 携帯トイレ…1人×1日×8回×3日分 24回×人数

※.5_ 防災備蓄品の品目と数量の考え方（帰宅困難者の受入れを行う場合）

備蓄品の数量は、帰宅困難者の受入人数の3日分となります。備蓄品の詳細については、区と協議してください。

<例> ① 飲料水…1人×1日×3リットル×3日分 9リットル×人数 ② 食料…1人×1日×3食×3日分 9食×人数 ③ 携帯トイレ…1人×1日×8回×3日分 24回×人数
④ トイレレットペーパー…1人×1日×1/2ロール×3日分 3/2ロール×人数 ⑤ 毛布またはブランケット…1人1枚 1枚×人数

【防災対策に関する協議先】

総務部 防災危機管理課 防災危機管理担当

◆住所：〒104-8404 中央区築地一丁目1番1号（本庁舎1F） ◆TEL：03-6264-7415

○：必須 △：努力義務 ー：適用外

<参考：要綱基準>

	敷地面積100㎡以上				敷地面積3,000㎡以上 (大規模開発事業)	
	共同住宅		ホテル又は旅館			
	10階以上 25戸以上	10階未満 25戸未満	容積率 緩和(※2)なし	容積率 緩和(※2)あり		
①施設規模等に応じた防災備蓄倉庫の設置 ※1	○※3	○※4	○※5	○※6	○※5	○※7
②宿泊者に対する防災関連情報の提供	ー	ー	○	○	ー	ー
③帰宅困難者の受入れ等の取組	ー	ー	ー	○※8	ー	ー
④受水槽及び高架水槽に対する感震器連動型止水弁の設置	○	○	○	○	○	○
⑤地震時対応エレベーターの設置	○	○	○	○	○	○
⑥40立方メートル以上の防火水槽の設置	△	△	△	△	△	○
⑦緊急情報等を建物内に一斉放送できる放送設備の設置	△	△	△	△	△	△
⑧災害時対応トイレの設置	ー	ー	ー	ー	ー	○
⑨災害時対応トイレ用の150立方メートル以上の排水用雨水貯留槽の設置	ー	ー	ー	ー	ー	○
⑩避難場所の整備	ー	ー	ー	ー	ー	○※9

※1 第20条第1項の規定に基づき、防災備蓄倉庫には飲料水・食料・携帯トイレ等を備蓄（地域住民用の防災備蓄倉庫は除く）すること。（数量等の詳細については「設置届の提出について」を参照すること。）

※2 容積率緩和とは、地区計画又は高度利用地区に基づくホテル関連施設又はより公共性の高いホテル関連施設を設けることにより容積率の緩和を受ける場合をいう。

※3 1住戸につき面積0.1㎡以上として計画戸数の合計分の面積を有する防災備蓄倉庫を各階（住戸を有する階）に設置する。

（1住戸につき面積0.1㎡以上として計画戸数の合計分の面積を有し、空間高さ1.5m以上かつ1箇所当たり必要最低面積3㎡以上の防災備蓄倉庫を設置する場合は5層以内ごとでも可。）

※4 1住戸につき0.1㎡以上として対象となる計画戸数分の面積を有する防災備蓄倉庫

※5 従業員及び施設利用者が発災から3日間当該建物内に留まるための備蓄品を収納した防災備蓄倉庫

※6 ※5に加え、帰宅困難者を3日間受入れるための備蓄品を収納した防災備蓄倉庫

※7 周辺地域住民や帰宅困難者用 50㎡以上の防災備蓄倉庫を設置する。

※8 帰宅困難者対策協議会へ加入の上、帰宅困難者の受入れ（一時滞在施設等の整備）を行う。

※9 屋内空間や広場を帰宅困難者のための一時滞在施設（屋内）や一時待機場所（屋外）として整備すること。また、帰宅困難者対策協議会へ加入すること。