

# 開発計画への反映事項に関する指針

平成22年10月1日

22中都地第158号

最終改正：令和4年4月1日

3中都地第437号

## 1 目的

この指針は、中央区まちづくり基本条例（平成22年3月中央区条例第16号。以下「条例」という。）第7条第1項、第2項及び第3項の規定による開発計画への反映事項に関する具体的事項を定めることにより、地域と調和した開発計画を誘導することを目的とする。

## 2 指針の適用にあたっての基本的事項

- (1) 開発事業者は、開発事業を行うにあたり、当該開発計画に適用される法令等（以下「関係法令」という。）を遵守することはもとより、本指針に定める開発計画への反映する事項にあつては、「中央区環境行動計画」及び「中央区福祉のまちづくり実施方針」などに基づく整備水準を上回るよう整備する。
- (2) 本指針に定める開発計画への反映する事項にあつては、開発事業者は積極的に検討し整備することとし、区と協議のうえ確定するものとする。

## 3 条例第7条第1項各号に定める開発計画への反映事項等

- (1) 条例第7条第1項各号に定める開発計画に反映する事項は、別表1ア欄の区分に応じてイ欄に掲げるものとする。
- (2) 開発事業者は、(1)に定める反映事項を条例第7条第1項の規定により開発計画に反映するときは、別表1ア欄の区分ごとにイ欄から二つ以上選択し、その選択した対象施設等に応じてウ欄及びエ欄の内容に基づき整備するものとする。
- (3) 開発事業者は、(2)の整備にあつては、別表2に掲げる施設を優先して整備するものとする。

## 4 条例第7条第2項各号に定める開発計画への反映事項等

- (1) 条例第7条第2項各号に定める開発計画に反映する事項は、別表3ア欄の区分に応じてイ欄に掲げるものとする。
- (2) 開発事業者は、(1)で定める反映事項を条例第7条第2項の規定により開発計画に反映するときは、地域の特性を考慮し、別表3ア欄の区分のうち一つ以上を選択するものとする。
- (3) 開発事業者は、(2)で選択した区分ごとにイ欄から一つ以上選択し、その選択した対象施設等に応じてウ欄及びエ欄の内容に基づき整備するものとする。
- (4) 開発事業者は、(2)で別表3ア欄の区分のうち子育て支援対策を選択した場合にあつては、(3)の整備にあたり、別表4に掲げる施設を優先して整備するものとする。

5 条例第7条第3項に定める開発計画への反映事項

区長が特に必要と認める開発計画への反映事項については、地域の課題や状況等を踏まえ定めるものとする。

6 協議先

3から5までに定める開発計画への反映事項の協議先は、別表5のとおりとする。組織改正や分掌事務の変更が生じた場合は、その都度、協議先を変更するものとする。

7 指針の見直し

この指針は、必要に応じて見直しを図るものとする。

8 経過措置について

この指針は、改正施行の日以降に条例規則第五条の届出をした開発事業に適用する。

別表 1

ア	イ	ウ	エ
	対象施設等	対象地域	特記事項
環境 対策	①地上部・屋上の樹木等の植栽	全域	・地上部及び屋上利用可能な部分の空地面積の50%以上を緑化する。
	②喫煙所		・公共用及び建物利用者用を整備する。 ・終日外部から直接出入りできる利用しやすい場所とする。ただし、管理上困難である場合などはこの限りでない。 ・公共用及び建物利用者用として区が公表する。 ・屋内に設置する場合は、健康増進法に定める技術的基準を満たさなければならない。 ・屋外に設置する場合は、その周辺において区民等に受動喫煙が生じないようにすること。
	③カーシェアリング用駐車場		・附置義務用駐車台数とは別に整備する。
	④電気自動車用充電設備付駐車場		・建物居住者・建物利用者以外の者が利用できるように整備する。ただし、管理上困難である場合などはこの限りでない。
	⑤省エネルギーに資する設備の設置		・当該開発計画時点の最高水準の設備仕様を目指す。 ・住宅用途では、「住宅の品質確保の促進に関する法律に基づく評価方法基準」に規定する断熱等性能等級4かつ一次エネルギー消費量等級5とする。 ・住宅以外の用途における PAL* 及び ERR については、東京都建築物環境計画書制度における評価段階3とする。
	⑥再生可能エネルギー活用施設		・当該開発の建築物の形状等を踏まえ、最も効率的な再生可能エネルギーを選択し、整備する。
	⑦地域冷暖房用プラント		・当該開発地の周辺地域に供給が行われるものとする。
	⑧雨水利用するための貯留施設（日常時）の設置		・日常時の雨水利用を可能とする設備仕様とする。 ※防災対策に掲げる⑥雨水利用のための貯留施設（災害時）の設置の特記事項を満たしていれば兼用可
	⑨公園・児童遊園		・区立のものとして整備する。

環境対策	⑩防風スクリーンの設置、防風のための植栽	全域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該開発による建築物周辺の風環境が、風洞実験等による風環境の評価上、少なくとも開発前と同等以上となるように整備する。</li> <li>・植栽を行う場合は、敷地内で整備し、樹種や配置については協議すること。</li> </ul>
	⑪コミュニティサイクル用駐輪スペース		<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共用（建物居住者・建物利用者以外の者も利用できるもの）として、利用しやすい場所とする。</li> <li>・平置10台以上（1台につき、幅80cm×奥行200cm）整備できる場所を確保する。</li> </ul>
	⑫道路の表層・基層・街築の整備		<ul style="list-style-type: none"> <li>・低騒音舗装や車道透水性舗装等の環境に配慮した舗装技術とする。</li> </ul>
	⑬その他これらに類する環境対策に寄与するもの		
防災対策	①避難の用に供する広場	全域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・避難の用に供する有効な面積を確保するとともに、災害用設備を設けるものとする。</li> </ul>
	②地域防災備蓄倉庫		<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域住民・帰宅困難者用を整備する。（備蓄品を含む）</li> </ul>
	③帰宅困難者一時待機場所及び一時滞在施設		<ul style="list-style-type: none"> <li>・一時待機場所は屋外、一時滞在施設は屋内として有効な面積を確保する。</li> <li>・中央区帰宅困難者支援施設運営協議会へ加入する。</li> </ul>
	④災害用設備の設置		<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害用トイレ（5か所以上）、防災用井戸、防火水槽、照明設備等を整備する。</li> <li>・適正な維持・管理を行うこと。</li> </ul>
	⑤情報発信施設		<ul style="list-style-type: none"> <li>・防災ネットワークの整備に寄与するよう、防災行政無線屋外子局、地域防災無線半固定局、Webカメラシステム等を整備する。</li> </ul>
	⑥雨水利用するための貯留施設（災害時）の設置		<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害時の雨水利用を可能とする設備仕様とする。（150立方メートル）</li> </ul> <p>※環境対策に掲げる⑧雨水利用するための貯留施設（日常時）の設置との兼用可</p>
	⑦雨水流出抑制用の貯留施設		<ul style="list-style-type: none"> <li>・豪雨時の下水処理に寄与するよう、雨水を敷地内にて一時的に貯留できる設備仕様とする。</li> </ul>
	⑧消防団活動施設		
	⑨防災船着場		
	⑩その他これらに類する防災対策に寄与するもの		

交通対策	①-1 自動車駐車場	全域 (①-2の 対象地域は 除く)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・附置義務用駐車台数とは別に整備する。</li> <li>・建物居住者・建物利用者以外の者に時間単位等の利用ができるよう整備する。</li> </ul>
	①-2 自動車駐車場 (「中央区東京駅前地区附置義務 駐車施設整備要綱」の対象地区 の場合)	八重洲一丁 目及び二丁 目、京橋一 丁目～三丁 目並びに日 本橋一丁目 ～三丁目	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「中央区東京駅前地区附置義務駐車施設整備要綱」で定めた方法により算出した附置すべき台数とは別に、乗用車の集約駐車施設又は貨物車の共同荷さばき駐車施設等を整備する。</li> </ul>
	②自動二輪車駐車場	全域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物居住者・建物利用者以外の者に時間単位等の利用ができるよう整備する。</li> </ul>
	③自転車駐車場		<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物居住者・建物利用者以外の者に時間単位等の利用ができるよう整備する。</li> </ul>
	④地下鉄出入口の整備		<ul style="list-style-type: none"> <li>・バリアフリー整備や地下鉄利用者の混雑緩和等に寄与するよう、地下鉄出入口の新設やエレベーターの設置等を行う。</li> </ul>
	⑤歩行空間の整備		<ul style="list-style-type: none"> <li>・歩道、護岸、水辺と一体となるバリアフリー化を行った歩行空間（歩行者の便益施設を含む）を整備する。</li> </ul>
	⑥電線類の地中化整備		<ul style="list-style-type: none"> <li>・無電柱化未整備路線について、電線類の地中化整備を行う。</li> </ul>
	⑦その他これらに類する交通対策に寄与するもの		
良好な景観の形成	①建築物・工作物等の形態		全域
	②建築物・工作物等の色彩	<ul style="list-style-type: none"> <li>・通りからの歩行者の目線を重視するなど計画地周辺の地域に相応しい外観形成を行う。なお、本区ガイドライン等が定まっている地域については、それらを考慮する。</li> <li>・地域の歴史や文化の継続性及び都市景観に配慮する。</li> </ul>	
	③その他これらに類する良好な景観の形成に寄与するもの		

別表 2

優先して整備する施設
喫煙所、自動二輪車駐車場、自転車駐車場、コミュニティサイクル用駐輪スペース

別表 3

ア	イ	ウ	エ
対象施設等	対象地域	特記事項	
子育て支援	①保育所	全域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・定員60名程度の認可保育園を整備する。ただし、開発規模等により、整備が困難な場合などはこの限りでない。</li> <li>・小規模保育事業又は事業所内保育事業を整備する。なお、事業所内保育事業については、地域住民も利用できるようにすること。</li> <li>・商業施設又は公共施設を整備する場合に併設する。</li> <li>・授乳ができる設備、おむつ替えができる設備、調乳用の給湯設備、手洗いができる設備及び冷暖房設備を整備する。</li> </ul>
	②地域型保育事業		
	③幼稚園		
	④認定こども園		
	⑤児童館		
	⑥子育て交流施設		
	⑦一時預かり保育施設		
	⑧病児・病後児保育施設		
	⑨赤ちゃん・ふらっと事業に関する施設		
	⑩その他これらに類する子育て支援に寄与するもの		
高齢者福祉	①特別養護老人ホーム（地域密着型を含む）	全域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・サービス付き高齢者向け住宅等を整備する。</li> <li>・高齢者が日中利用できる高齢者福祉施設又は地域福祉コーディネーター・生活支援コーディネーターの活動や高齢者通いの場等が実施できる施設</li> </ul>
	②介護老人保健施設		
	③（看護）小規模多機能型居宅介護事業所		
	④認知症高齢者グループホーム		
	⑤軽費老人ホーム・ケアハウス		
	⑥高齢者向け住宅		
	⑦地域住民の交流や高齢者の健康づくりに寄与する施設		

高齢者福祉	⑧地域住民の交流や高齢者の健康づくりに寄与する広場	全域	<ul style="list-style-type: none"> <li>ベンチ、運動器具等を整備する。</li> </ul>	
	⑨その他これらに類する高齢者福祉に寄与するもの			
障害者福祉	①日中一時支援事業に関する施設	全域	<ul style="list-style-type: none"> <li>宿泊を伴わない緊急一時保護・自立生活体験を行う施設を整備する。</li> </ul>	
	②障害者グループホーム			
	③障害者就労支援施設		<ul style="list-style-type: none"> <li>児童福祉法に基づく施設とする。</li> </ul>	
	④障害児通所支援施設			
	⑤生活介護施設			
	⑥短期入所施設			
	⑦その他これらに類する障害者福祉に寄与するもの			
地域活動の支援	①集会場	全域	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域住民用を整備する。</li> <li>オープンスペースとする。</li> </ul>	
	②地域活動の用に供する広場			
	③コミュニティルーム	エ欄に記載	<ul style="list-style-type: none"> <li>区立。</li> <li>日本橋六・七の部連合町会、京橋一～三の部連合町会、佃連合町会晴海連合町会内に整備する。 (別図1参照)</li> </ul>	
	④スポーツ・生涯学習施設	全域	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋外・屋内運動場、プール、トレーニング場、ダンススタジオ等を整備する。</li> <li>地域住民が利用できるように整備する。</li> <li>民間事業者において管理・運営する。</li> </ul>	
	⑤その他これらに類する地域活動の支援に寄与するもの			
観光支援	①観光案内所	全域	<ul style="list-style-type: none"> <li>区の観光情報表示板、多言語対応タッチパネル、公衆無線LAN等を整備する。</li> <li>観光協会等で作成した観光パンフレットを配置する。</li> <li>案内員を配置する。</li> <li>民間事業者において管理・運営する。</li> </ul>	
	②観光客の一時休憩所			<ul style="list-style-type: none"> <li>区の観光情報表示板、多言語対応タッチパネル、公衆無線LAN等を整備する。</li> <li>観光協会等で作成した観光パンフレットを配置する。</li> <li>イス等を配置し、休憩スペースを確保する。</li> <li>民間事業者において管理・運営する。</li> </ul>
	③観光バス乗降所			<ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者において管理・運営する。</li> </ul>

観光支援	④その他これらに類する観光支援に寄与するもの	全域	
------	------------------------	----	--

別表4

優先して整備する施設
保育所、赤ちゃん・ふらっと事業に関する施設



別表5

開発計画への反映事項の協議先

●条令第7条第1項各号に定める反映事項の協議先

反映事項		協議先	
環境対策	① 地上部・屋上の樹木等の植栽	環境土木部水とみどりの課緑化推進係	
	② 喫煙所	福祉保健部生活衛生課受動喫煙対策担当係長 (中央区保健所)	
	③ カーシェアリング用駐車場	環境土木部交通課交通対策係	
	④ 電気自動車用充電設備付駐車場	環境土木部環境課ゼロカーボン推進係	
	⑤ 省エネルギーに資する設備の設置		
	⑥ 再生可能エネルギー活用施設		
	⑦ 地域冷暖房用プラント	環境土木部環境課生活環境係 都市整備部都市計画課都市計画係	
	⑧ 雨水利用するための貯留施設（日常時）の設置	環境土木部環境課ゼロカーボン推進係	
	⑨ 公園・児童遊園	環境土木部水とみどりの課公園河川係	
	⑩ 防風スクリーンの設置、防風のための植栽 (植栽を行う場合)	環境土木部環境課環境企画係 (環境土木部水とみどりの課道路緑化施設係)	
	⑪ コミュニティサイクル用駐輪スペース	環境土木部交通課交通対策係	
	⑫ 道路の表層・基層・街築の整備	環境土木部道路課まちなみ整備係	
	⑬ その他これらに類する環境対策に寄与するもの		
防災対策	① 避難の用に供する広場	総務部防災課防災担当係長	
	② 地域防災備蓄倉庫		
	③ 帰宅困難者一時待機場所及び一時滞在施設		
	④ 災害用設備の設置		
	⑤ 情報発信施設		
	⑥ 雨水利用するための貯留施設（災害時）の設置	環境土木部管理調整課計画調整係	
	⑦ 雨水流出抑制用の貯留施設		
	⑧ 消防団活動施設		総務部防災課防災担当係長
	⑨ 防災船着場		総務部防災課防災担当係長 環境土木部交通課交通施設係
	⑩ その他これらに類する防災対策に寄与するもの		
交通対策	①-1 自動車駐車場	環境土木部交通課交通対策係	
	①-2 自動車駐車場（「中央区東京駅前地区附置義務駐車施設整備要項」の対象地域の場合）	都市整備部建築課建築調整係	
	② 自動二輪車駐車場	環境土木部交通課交通対策係	
	③ 自転車駐車場		
	④ 地下鉄出入口の整備	環境土木部交通課交通計画係	
	⑤ 歩行空間の整備	環境土木部道路課まちなみ整備係 環境土木部道路課道路保全係 環境土木部水とみどりの課道路緑化施設係	
	⑥ 電線類の地中化整備	環境土木部道路課まちなみ整備係	
⑦ その他これらに類する交通対策に寄与するもの			
良好な景観の形成	① 建築物・工作物等の形態	都市整備部都市計画課都市計画係 ※屋外広告物関連については 環境土木部管理調整課占用係	
	② 建築物・工作物等の色彩		
	③ その他これらに類する良好な景観の形成に寄与するもの		


●条例第7条第2項各号に定める反映事項の協議先

反映事項		協議先	
子育て支援	① 保育所	福祉保健部保育課保育施設整備係	
	② 地域型保育事業		
	③ 幼稚園	教育委員会事務局学務課幼稚園担当係長・学校施設課施設計画担当係長 (私立の場合は総務部総務課総務係 ※1)	
	④ 認定こども園	認定こども園(保育所型・地方裁量型) 福祉保健部保育課保育施設整備係 認定こども園(幼稚園型・幼保連携型) 教育委員会事務局学務課幼稚園担当係長・学校施設課施設計画担当係長	
	⑤ 児童館	福祉保健部子ども家庭支援センター児童館担当係長	
	⑥ 子育て交流施設		
	⑦ 一時預かり保育施設	福祉保健部子ども家庭支援センター事業係	
	⑧ 病児・病後児保育施設		
	⑨ 赤ちゃん・ふらっと事業に関する施設		
	⑩ その他これらに類する子育て支援に寄与するもの		
高齢者福祉	① 特別養護老人ホーム(地域密着型を含む)	福祉保健部高齢者福祉課高齢者サービス係	
	② 介護老人保健施設		福祉保健部介護保険課管理係
	③ (看護)小規模多機能型居宅介護事業所		福祉保健部介護保険課指導担当係長
	④ 認知症高齢者グループホーム	都市整備部住宅課計画指導係	
	⑤ 軽費老人ホーム・ケアハウス		
	⑥ 高齢者向け住宅		
	⑦ 地域住民の交流や高齢者の健康づくりに寄与する施設		福祉保健部高齢者福祉課高齢者活動支援係 福祉保健部介護保険課管理係
	⑧ 地域住民の交流や高齢者の健康づくりに寄与する広場		
	⑨ その他これらに類する高齢者福祉に寄与するもの		
障害者福祉	① 日中一時支援事業に関する施設	福祉保健部障害者福祉課障害者福祉係	
	② 障害者グループホーム		
	③ 障害者就労支援施設		
	④ 障害児通所支援施設		
	⑤ 生活介護施設		
	⑥ 短期入所施設		
	⑦ その他これらに類する障害者福祉に寄与するもの		
地域活動の支援	① 集会場	区民部地域振興課コミュニティ支援係	
	② 地域活動の用に供する広場		
	③ コミュニティルーム		
	④ スポーツ・生涯学習施設	生涯学習施設 区民部文化・生涯学習課生涯学習係 スポーツ施設 区民部スポーツ課体育施設係	
	⑤ その他これらに類する地域活動の支援に寄与するもの		
観光支援	① 観光案内所	区民部商工観光課都市観光推進係	
	② 観光客の一時休憩所		
	③ 観光バス乗降所		
	④ その他これらに類する観光支援に寄与するもの		

※1 反映しない場合は協議不要

●条例第7条第3項に定める反映事項の協議先

反映事項	協議先
地域の課題や状況等を踏まえ定める。	都市整備部地域整備課まちづくり推進担当係長

コミュニティルールの整備対象区域図 (  の部分)

