

■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、第六号、第4項第一号、第20条第1項】 | 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 (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項第二号、第六号】 | 耐震クラスA以上の地震時対応 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項第三号】 | 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項第四号、第五号】 | 館内一斉放送設備の設置 (中央区緊急告知ラジオを活用した場合) 【指導要綱：第18条第3項】 | 帰宅困難者の受入れ等の取組 (ホテル関連施設等を計画する場合) 【指導要綱：第18条第4項第二号】 |
| ①共同住宅 | 10階未満 | 指導要綱第18条第2項第六号の規定に基づき、整備するよう努めること 防災備蓄倉庫を設置した場合、第20条第1項の規定により、飲料水、保存食糧、簡易トイレ等を備蓄すること(※.1) | 指導要綱第18条第2項第六号の規定に基づき、整備するよう努めること | エレベーターは、耐震クラスをA以上とすること この場合において、エレベーターが有する管制運転等の機能については、できる限り高水準の仕様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当たり、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 | 中央区緊急告知ラジオを活用し、区からの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階以上かつ住戸数25戸未満 | 指導要綱第18条第2項第六号の規定に基づき、整備するよう努めること 防災備蓄倉庫を設置した場合、第20条第1項の規定により、飲料水、保存食糧、簡易トイレ等を備蓄すること(※.1) | 指導要綱第18条第2項第六号の規定に基づき、整備するよう努めること | エレベーターは、耐震クラスをA以上とすること この場合において、エレベーターが有する管制運転等の機能については、できる限り高水準の仕様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当たり、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 | 中央区緊急告知ラジオを活用し、区からの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階以上かつ住戸数25戸以上 | 発災直後から3日間建物内で自立した生活が可能となるよう、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(※.2)(※.3) イ. 各階に設置する場合 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 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を設置する 防災備蓄倉庫の設置に伴い、第20条第1項の規定により、飲料水、保存食糧、簡易トイレ等を備蓄すること(※.1) | 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感震器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、感震器連動型止水弁の設置は不要) | エレベーターは、耐震クラスをA以上とすること この場合において、エレベーターが有する管制運転等の機能については、できる限り高水準の仕様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当たり、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 | 中央区緊急告知ラジオを活用し、区からの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ホテルまたは旅館 | 10階未満 | 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 | 指導要綱第18条第2項第六号の規定に基づき、整備するよう努めること 防災備蓄倉庫を設置した場合、第20条第1項の規定により、飲料水、保存食糧、簡易トイレ等を備蓄すること(※.4) | エレベーターは、耐震クラスをA以上とすること この場合において、エレベーターが有する管制運転等の機能については、できる限り高水準の仕様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当たり、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 | 中央区緊急告知ラジオを活用し、区からの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 | ホテル等の施設利用者、宿泊者及び従業員用の防災備蓄倉庫を設置すること 上記の内容について、防災課との協議を行った上で計画すること 防災備蓄倉庫を設置に伴い、第20条第1項の規定により、飲料水、保存食糧、簡易トイレ等を備蓄すること(※.4) | | | | 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等の防災上の取組を行うこと 上記の内容について、防災課との協議を行うこと |
| | 10階以上 | 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 | 指導要綱第18条第2項第六号の規定に基づき、整備するよう努めること 防災備蓄倉庫を設置した場合、第20条第1項の規定により、飲料水、保存食糧、簡易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感震器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、感震器連動型止水弁の設置は不要) | エレベーターは、耐震クラスをA以上とすること この場合において、エレベーターが有する管制運転等の機能については、できる限り高水準の仕様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当たり、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 | 中央区緊急告知ラジオを活用し、区からの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 | ホテル等の施設利用者、宿泊者及び従業員用の防災備蓄倉庫を設置すること 上記の内容について、防災課との協議を行った上で計画すること 防災備蓄倉庫を設置に伴い、第20条第1項の規定により、飲料水、保存食糧、簡易トイレ等を備蓄すること(※.4) | | | | 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等の防災上の取組を行うこと 上記の内容について、防災課との協議を行うこと |

| 用途 | 計画規模 | 防災対策への配慮事項 | | | | | |
|-------|-------|---|---|--|--|---|---|
| | | 施設規模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、第六号、第4項第一号、第20条第1項】 | 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 (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項第二号、第六号】 | 耐震クラスA以上の地震時対応 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項第三号】 | 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項第四号、第五号】 | 館内一斉放送設備の設置 (中央区緊急告知ラジオを活用した場合) 【指導要綱：第18条第3項】 | 帰宅困難者の受入れ等の取組 (ホテル関連施設等を計画する場合) 【指導要綱：第18条第4項第二号】 |
| ①、②以外 | 10階未満 | 指導要綱第18条第2項第六号の規定に基づき、整備するよう努めること 防災備蓄倉庫を設置した場合、第20条第1項の規定により、飲料水、保存食糧、簡易トイレ等を備蓄すること(※1) | 指導要綱第18条第2項第六号の規定に基づき、整備するよう努めること | エレベーターは、耐震クラスをA以上とすること この場合において、エレベーターが有する管制運転等の機能については、できる限り高水準の仕様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当たり、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 | 中央区緊急告知ラジオを活用し、区からの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階以上 | 指導要綱第18条第2項第六号の規定に基づき、整備するよう努めること 防災備蓄倉庫を設置した場合、第20条第1項の規定により、飲料水、保存食糧、簡易トイレ等を備蓄すること(※1) | 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感震器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、感震器連動型止水弁の設置は不要) | エレベーターは、耐震クラスをA以上とすること この場合において、エレベーターが有する管制運転等の機能については、できる限り高水準の仕様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当たり、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 | 中央区緊急告知ラジオを活用し、区からの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庫を設置すること
- ・事業区域内の汚水排水設備の外部マンホールの一部について災害用仮設トイレが設置可能なマンホールを設置すること
- ・上記の災害用仮設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。この雨水貯留槽は、節水対策として、水を循環できるものとする
- ・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当たり、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_防災備蓄品の品目と数量の考え方

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3日分が目安となります。

<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 保存食糧…1人×1日×3食×3日分 9食×人数

③ 簡易トイレ…1人×1日×8回×3日分 24回×人数

※2_防災備蓄倉庫の計画例

<例>：13階建て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. 各階に設置する場合

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3㎡以上の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人以上、12～13階には3㎡以上かつ70人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】 →4階、8階、13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㎡)

※3_イ又はロに規定する防災備蓄倉庫と同等以上と認められる機能を有する計画をする場合は防災課と協議して下さい。

※4_防災備蓄品の品目と数量の考え方

備蓄品の数量は、ホテル等の施設利用者、宿泊者及び従業員用の3日分が目安となります。

<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 保存食糧…1人×1日×3食×3日分 9食×人数

③ 簡易トイレ…1人×1日×8回×3日分 24回×人数

【防災対策に関する協議先】
総務部 防災課 防災担当 ◆住所：〒104-8404 中央区築地一丁目1番1号 (本庁舎1F) ◆TEL：03-3546-5028