

背景

- 令和元年東日本台風（第19号）による大雨に伴う内水氾濫により、首都圏の高層マンションの地下部分に設置されていた高圧受変電設備が冠水し、停電したことによりエレベーター、給水設備等のライフラインが一定期間使用不能となる被害が発生
- 浸水リスクのない地上階へ電気設備を設置することを後押しするため、R3年度より、**浸水リスクの低い地上階に電気室を設ける場合は、許可によりその電気室部分の容積の特例が受けられる**こととなった

参考1 建築基準法 第52条（容積率）

- 14 次の各号のいずれかに該当する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの容積率は、第1項から第9項までの規定にかかわらず、その許可の範囲内において、これらの規定による限度を超えるものとすることができる。
- 一 同一敷地内の建築物の機械室その他これに類する部分の床面積の合計の建築物の延べ面積に対する割合が著しく大きい場合におけるその敷地内の建築物

参考2 R3.6.25 国住街第95号

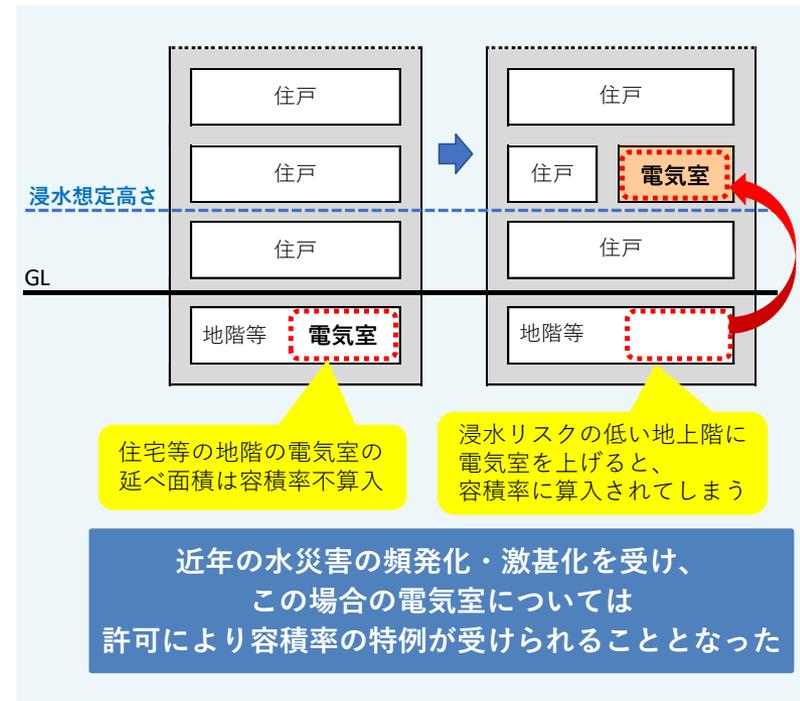
建築基準法第52条第14項第1号の規定の運用について（技術的助言）

浸水リスクのある地域において、浸水リスクを考慮して、浸水リスクの低い一定の高さ以上の地上階に電気室を設ける場合は、当該電気室の床面積の割合が著しく大きい場合と取扱える

参考3 H23.3.25 国住街第188号

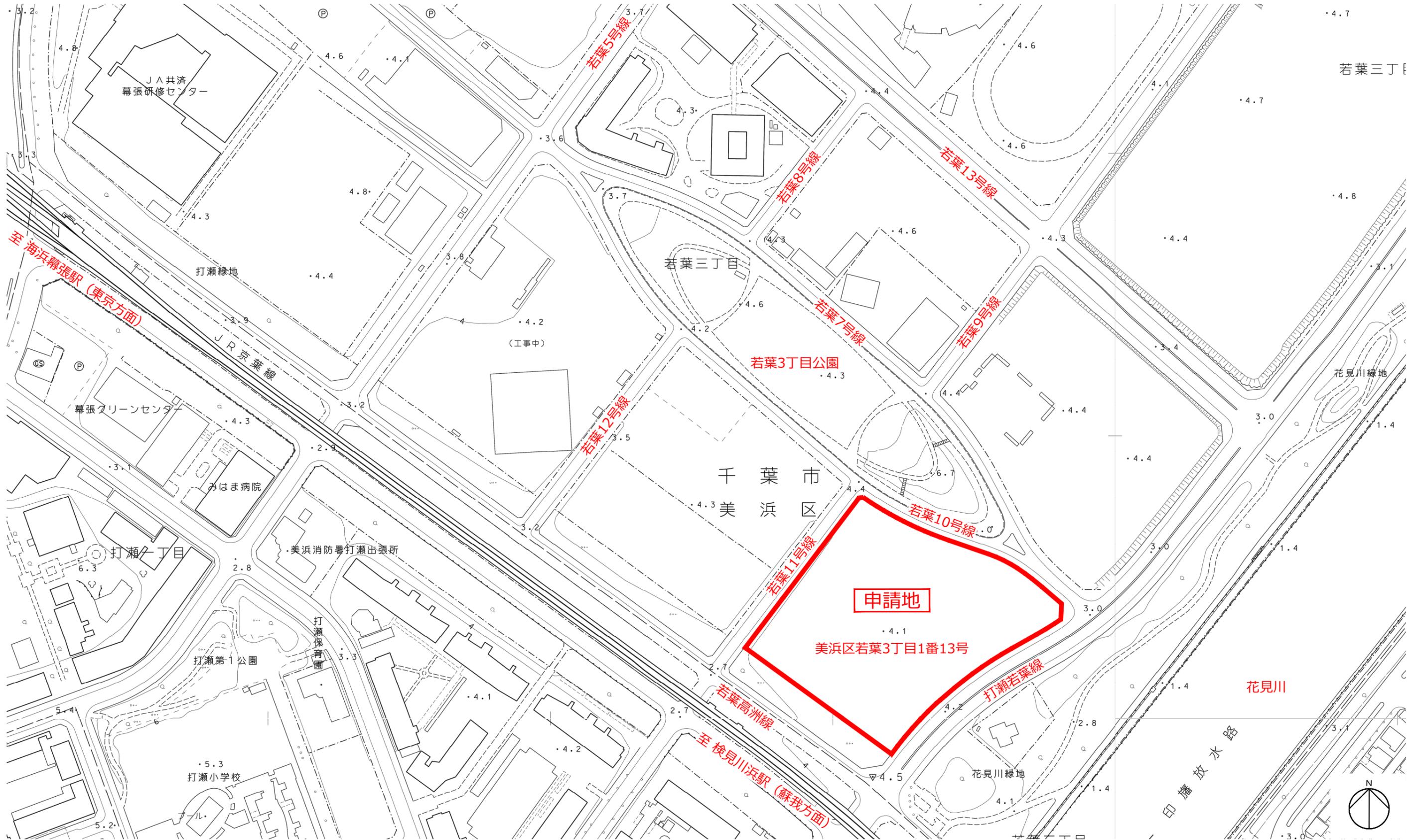
建築基準法第52条第14項第1号の規定の運用等について（技術的助言）

- ・ 容積制限の緩和は原則として、当該設備の部分のうち、建築物の他の部分から独立していることが明確である部分の床面積相当分について行うこと
- ・ 容積率の制限の緩和の限度は基準容積率の1.25倍とする



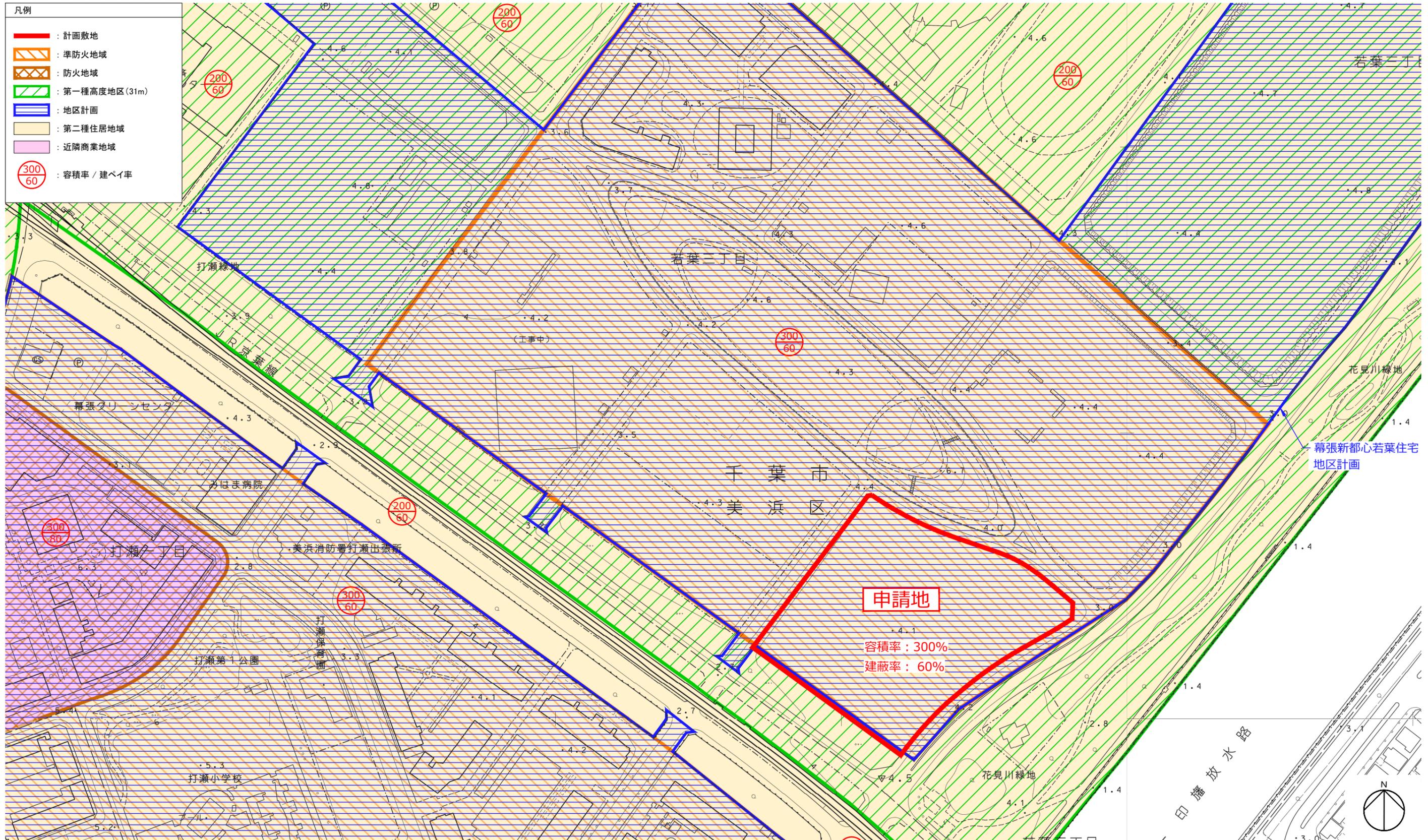
令和4年度第6回千葉市建築審査会
議案第1号 幕張新都心若葉住宅地区 B-4街区計画

案内図



令和4年度第6回千葉市建築審査会 議案第1号 幕張新都心若葉住宅地区 B-4街区計画

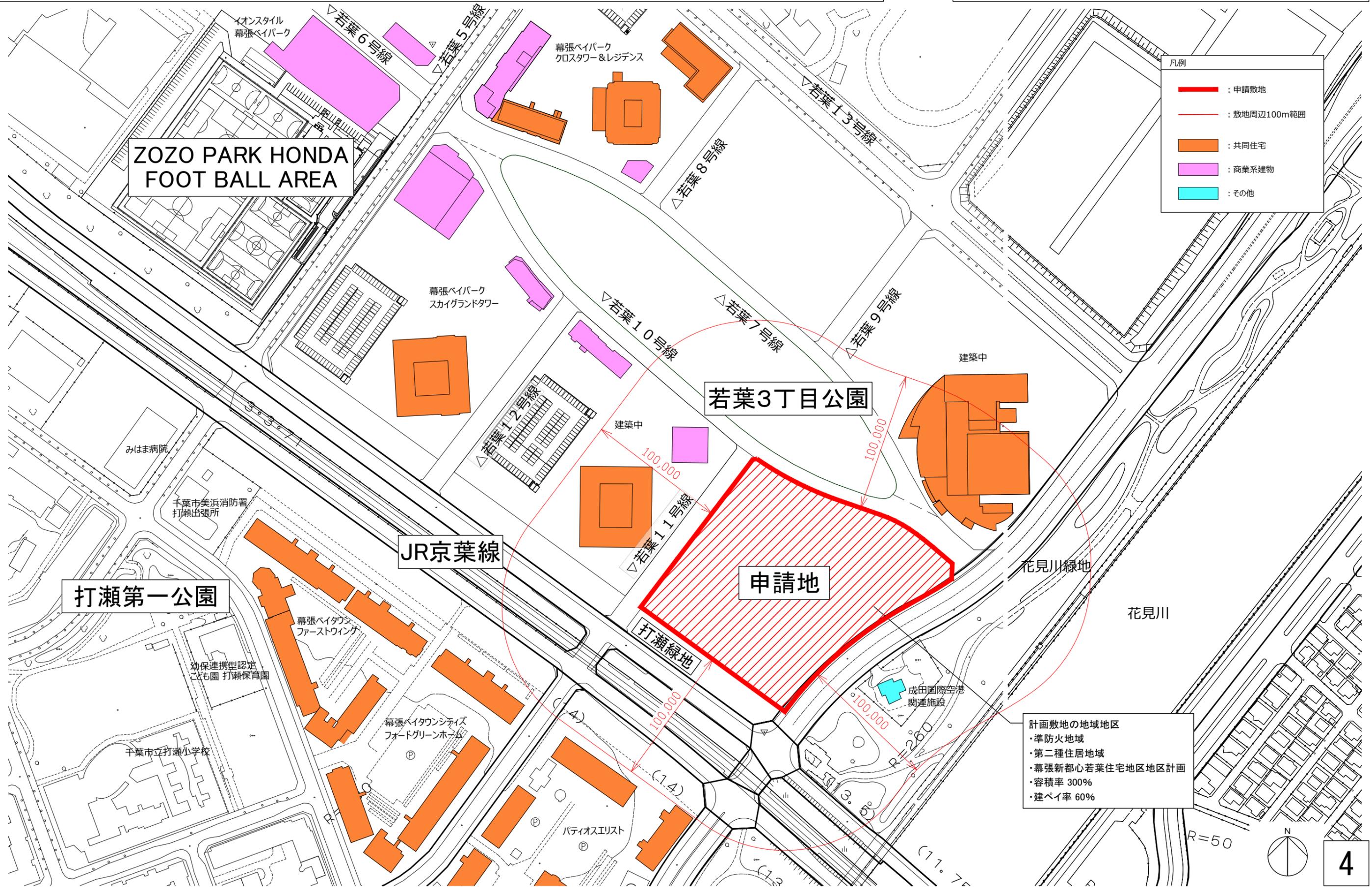
用途地域図



令和4年度第6回千葉市建築審査会

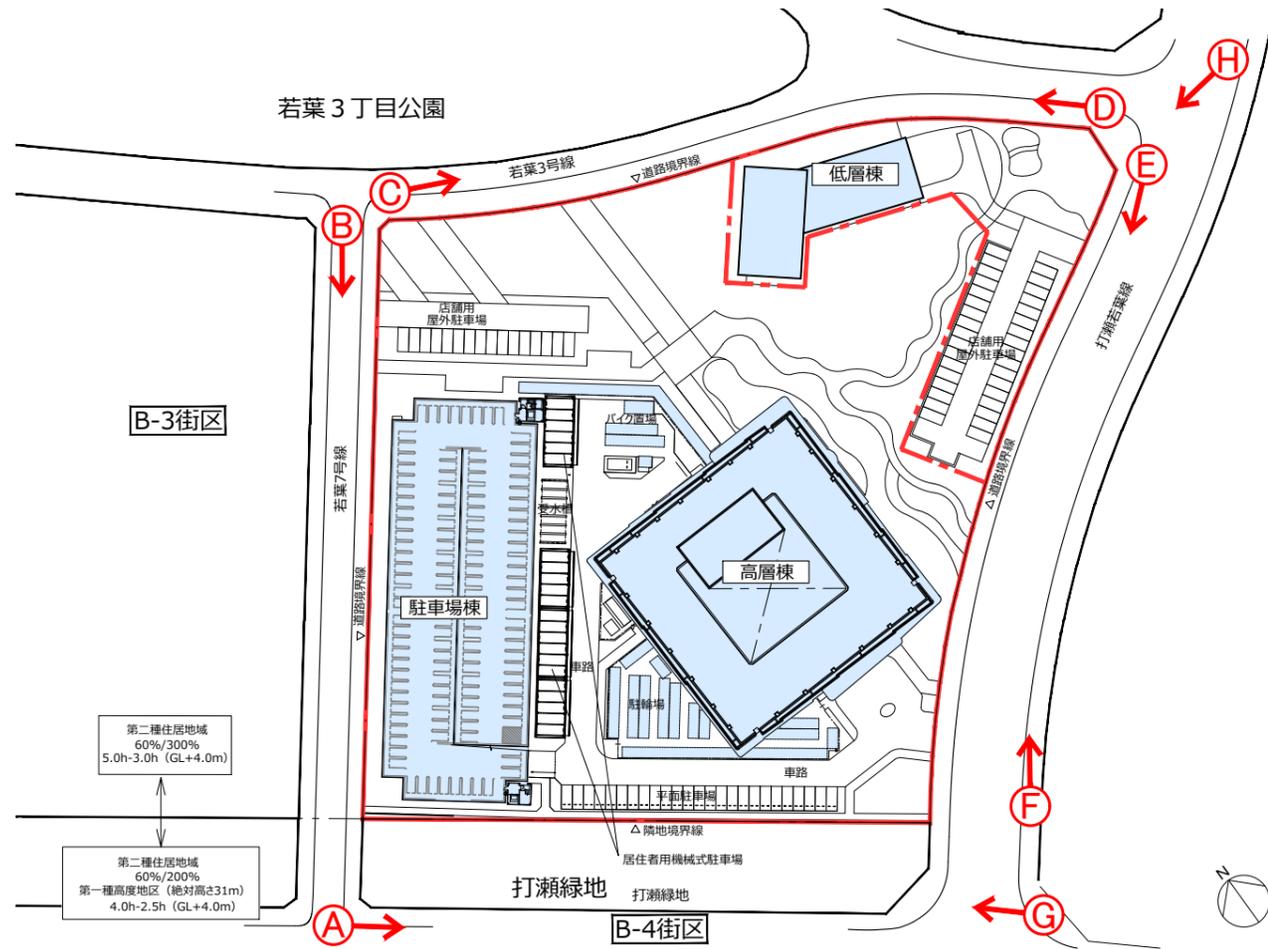
議案第1号 幕張新都心若葉住宅地区 B-4街区計画

周辺土地利用現況図



令和4年度第6回千葉市建築審査会 議案第1号 幕張新都心若葉住宅地区 B-4街区計画

現況写真



③



⑥



④



⑦



①



②



⑤



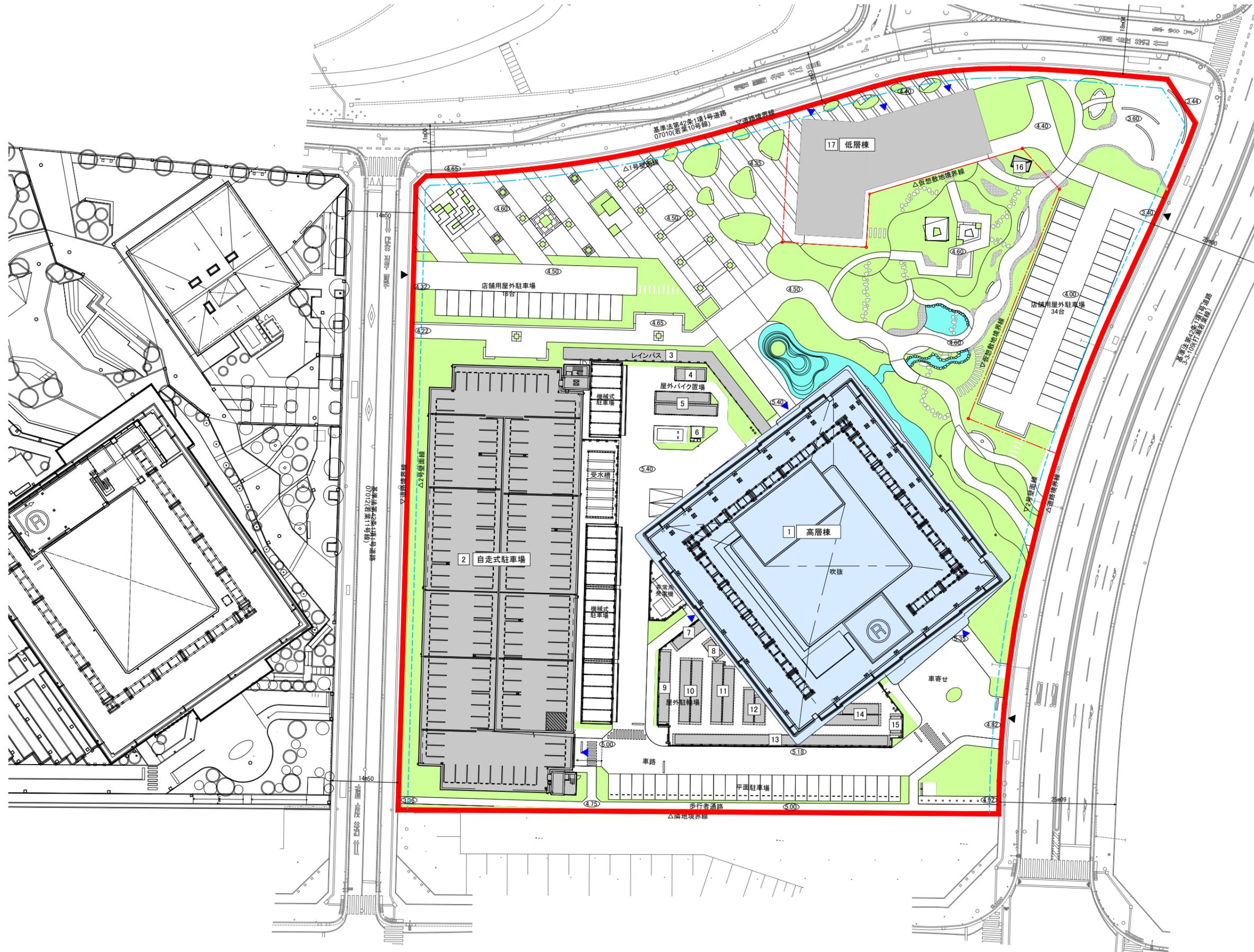
⑧

左記パースは現在計画中の為、今後変更になる恐れがあります。

凡例	
	:計画敷地
	:認定申請区域(一団地認定)
	:写真撮影方向

令和4年度第6回千葉市建築審査会
議案第1号 幕張新都心若葉住宅地区 B-4街区計画

全体配置図



■設計概要

工事名称	幕張新都心若葉住宅地区計画 (B-4街区)
地名・地番	千葉市美浜区若葉三丁目1番13号
用途地域	第二種住居地域
敷地面積	21,110.06 m ²
建築面積	7,656.53 m ²
延べ面積	85,488.31 m ²
建蔽率	36.27 %
容積率	301.20 %

■建物概要

1] 高層棟	
最高高さ	132.90 m
階数	地上38階
構造	RC造
建築面積	3,344.43 m ²
延べ面積	75,200.45 m ²
用途	共同住宅、自転車駐車場
2] 自走式駐車場	
最高高さ	13.78 m
階数	地上3階
構造	S造
建築面積	2,952.17 m ²
延べ面積	8,857.80 m ²
用途	附属駐車場
3] レインバス	
最高高さ	2.50 m
階数	地上1階
構造	S造
建築面積	129.60 m ²
用途	溜り廊下
4]~[6] バイク置場	
最高高さ	2.35, 2.40 m
階数	地上1階
構造	S造
建築面積	90.37 m ²
延べ面積	90.37 m ²
用途	バイク駐車場
7]~[15] 屋外駐輪場	
最高高さ	2.94 m
階数	地上1階
構造	S造
建築面積	407.16 m ²
延べ面積	839.16 m ²
用途	自転車駐輪場
16] 東屋	
最高高さ	2.89 m
階数	地上1階
構造	S造
建築面積	10.25 m ²
延べ面積	1.44 m ²
用途	東屋
17] 低層棟	
最高高さ	7.40 m
階数	地上1階
構造	木造
建築面積	722.55 m ²
延べ面積	499.09 m ²
用途	飲食、物販

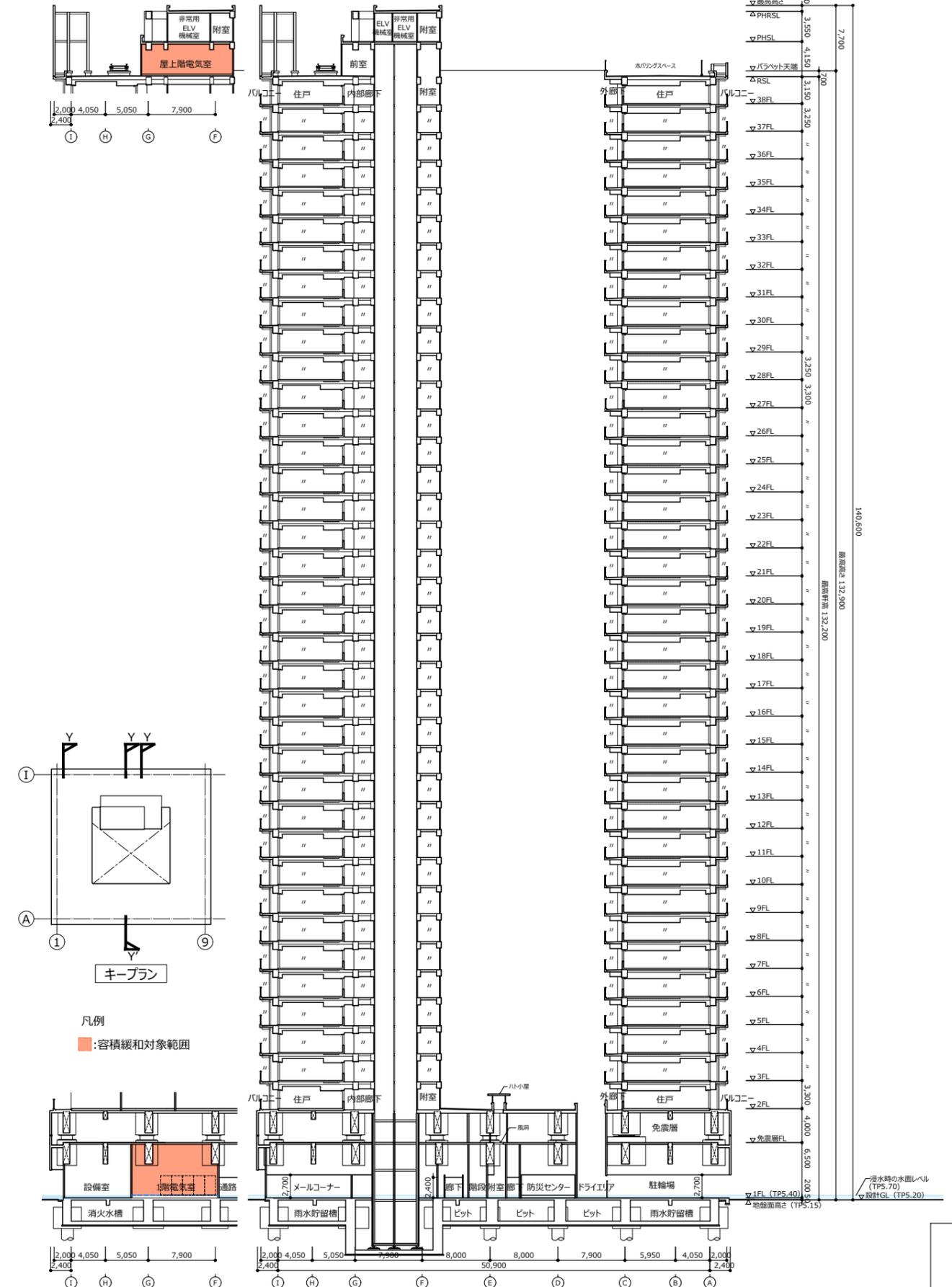
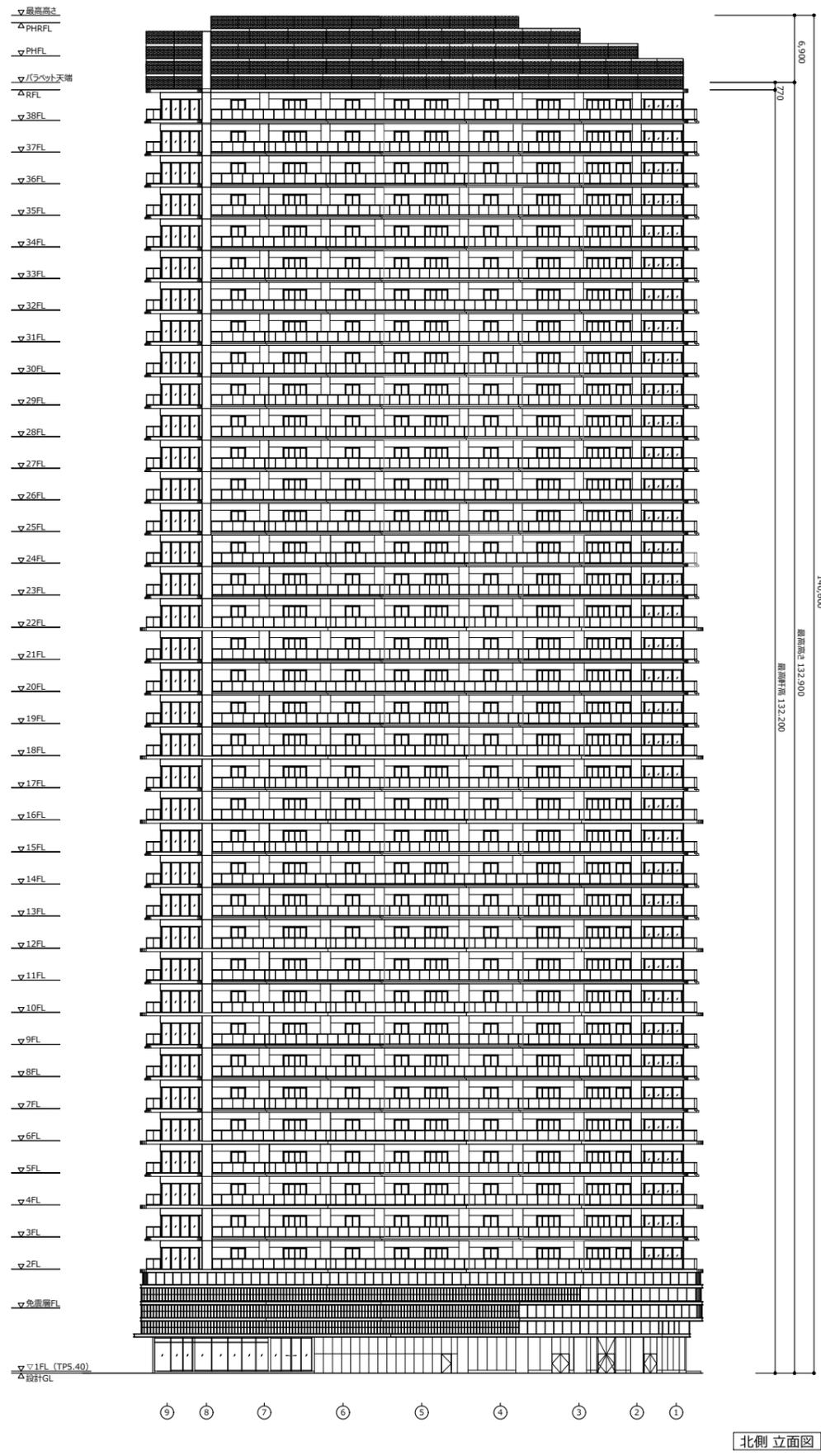
■凡例

- : 認定申請区域を示す。
- : 敷地境界線を示す。
- - - : 仮想敷地境界線を示す。
- : 1号壁面線 (2m) を示す。
- : 2号壁面線 (2m) を示す。
- : 許可対象建築物を示す。
- : 敷地内建築物を示す。
- ▲ : 出入口 (車) を示す。
- ▲ : 出入口 (人) を示す。
- : TPからのレベル(m)を示す。
- : 植栽範囲を示す。
- : 水景範囲を示す。



令和4年度第6回千葉市建築審査会 議案第1号 幕張新都心若葉住宅地区 B-4街区計画

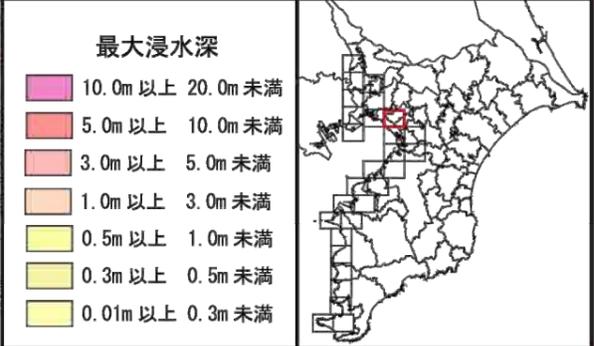
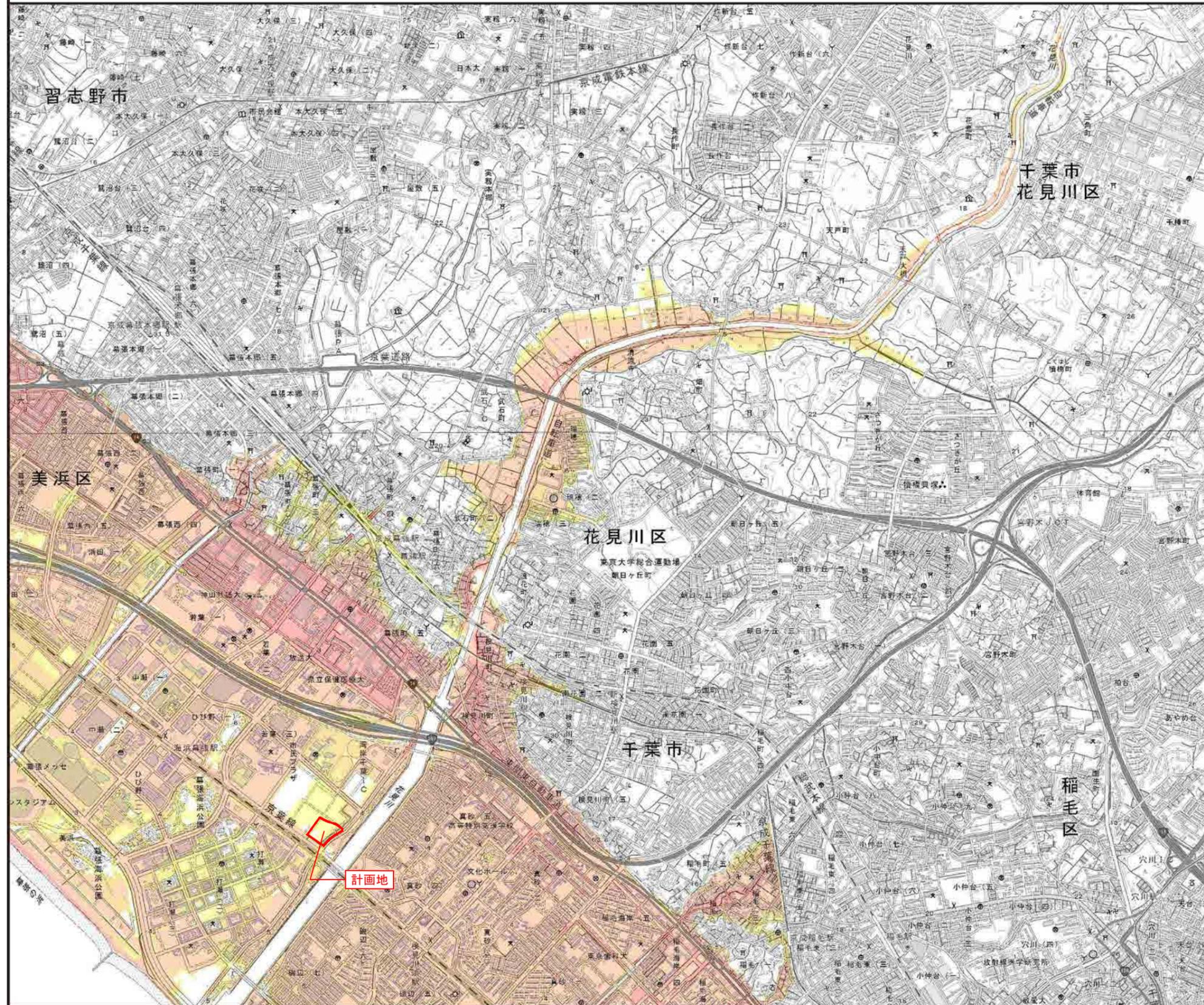
高層棟 立面図 断面図



高潮浸水想定区域図 (想定最大規模：浸水深)

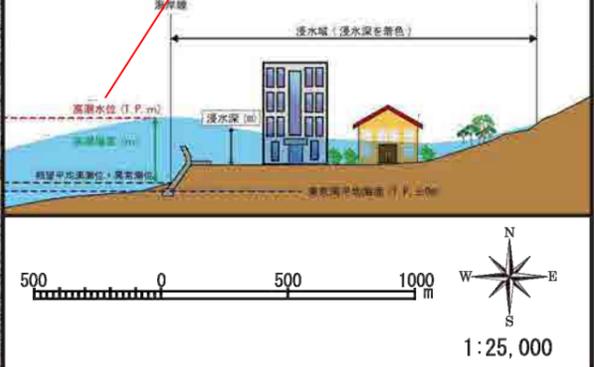
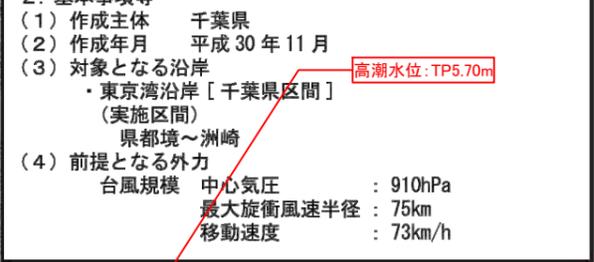
千葉市美浜区・習志野市・
千葉市花見川区・千葉市稲毛区

図面番号：09 / 28



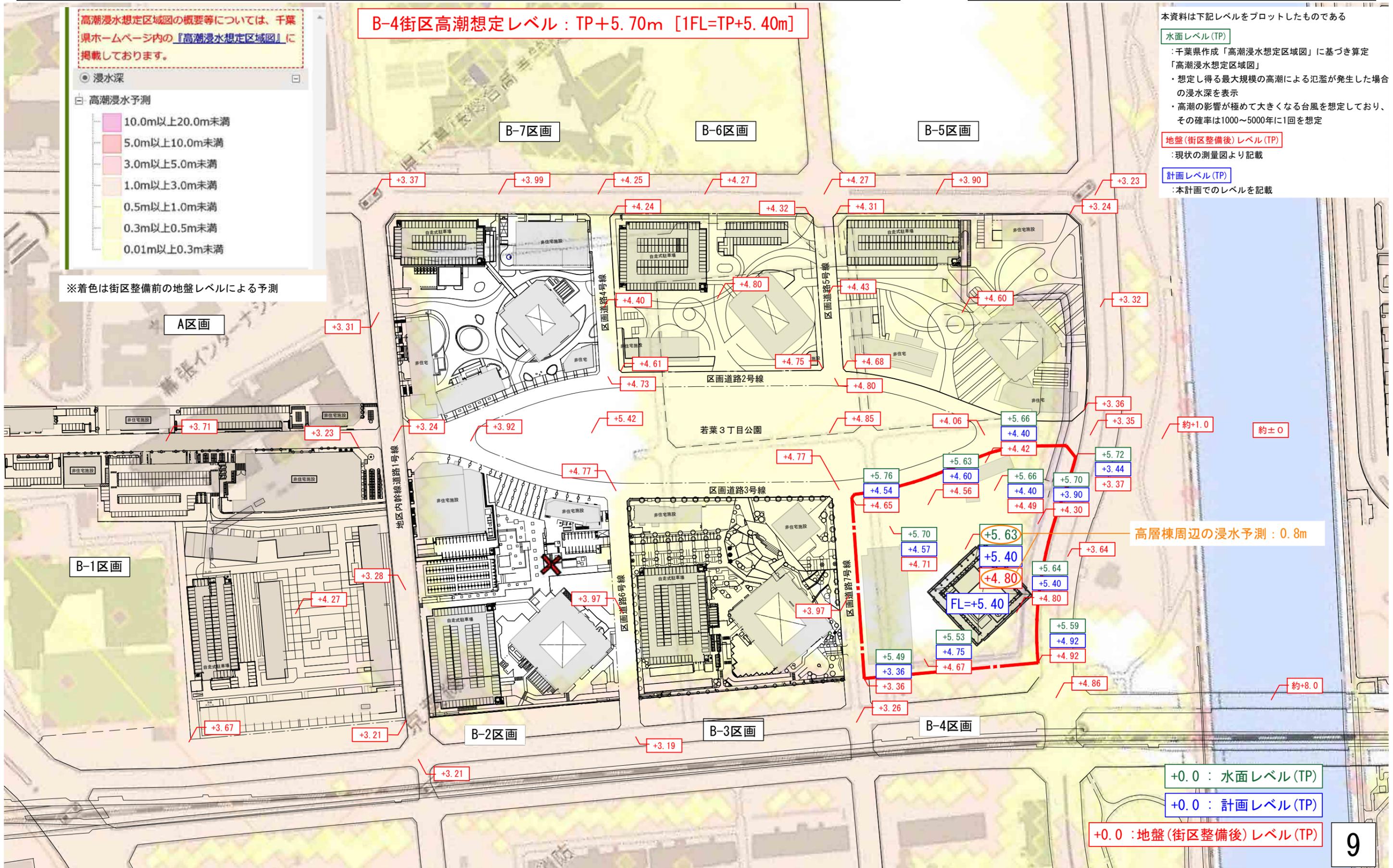
1. 説明文
- (1) この図は、東京湾沿岸〔千葉県区間〕について、水防法の規定により定められた想定最大規模の台風による高潮浸水想定区域、浸水した場合に想定される水深を表示した図面です。
 - (2) この高潮浸水想定区域図は、平成29年3月時点の「東京湾沿岸〔千葉県区間〕」の海岸保全施設等の整備状況を勘案して、想定最大規模の台風に伴う高潮により沿岸および河川からの氾濫が生じた場合の浸水の状況をシミュレーションにより予測したものです。
 - (3) 想定最大規模の台風は、現在の科学的知見を基に、過去に実際に来襲した台風の観測値から今後発生が想定される台風として設定したものであり、これよりも大きな台風が発生する可能性がないというものではありません。
 - (4) このシミュレーションの実施にあたっては、シミュレーションの前提となる台風を超える規模の台風による氾濫や、内水による氾濫等を考慮していません。また、複数のルートの中から高潮水位が最大となるルートを選定しており、これより他に波浪が大きくなるルートを通る台風が発生した場合や、局所的な地面の凹凸や建築物の影響のほか、構造物等に関する計算条件との差異などにより、想定される浸水深が実際の浸水深と異なる場合や、この高潮浸水想定区域外においても浸水が発生する場合があります。
 - (5) 高潮浸水想定では、高潮による河川内や湖沼内の水位変化を図化していませんが、高潮の遡上等により、実施には水位が変化することがあります。
2. 基本事項等
- (1) 作成主体 千葉県
 - (2) 作成年月 平成30年11月
 - (3) 対象となる沿岸
 - ・東京湾沿岸〔千葉県区間〕 (実施区間)
 - ・県都境～洲崎
 - (4) 前提となる外力

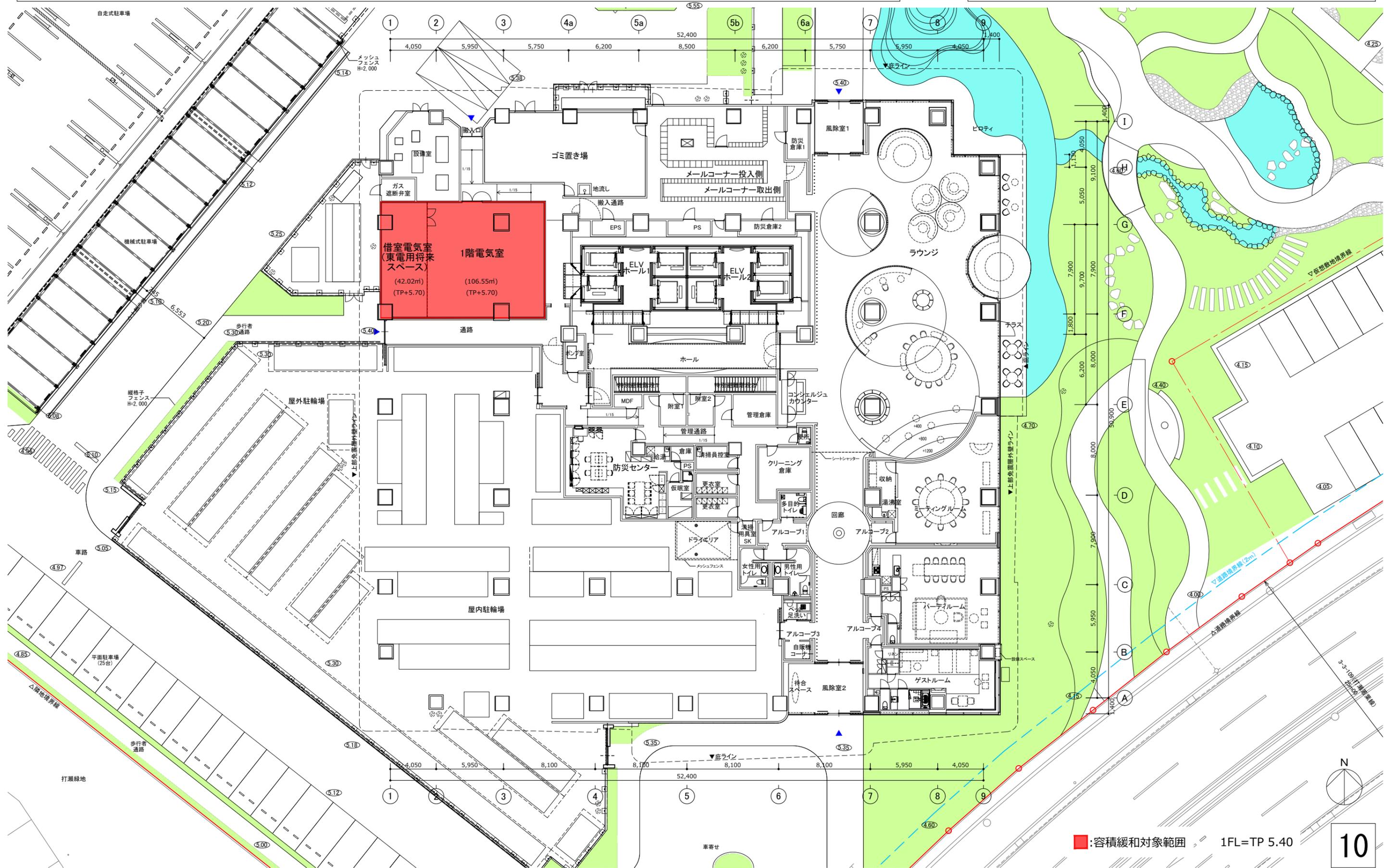
台風規模	中心気圧	: 910hPa
	最大旋風半径	: 75km
	移動速度	: 73km/h



令和4年度第6回千葉市建築審査会 議案第1号 幕張新都心若葉住宅地区 B-4街区計画

高潮浸水想定区域図 2 高潮浸水予測 全体図重ね合わせ (下図：2018年11月 千葉県作成 「高潮浸水想定区域図」)

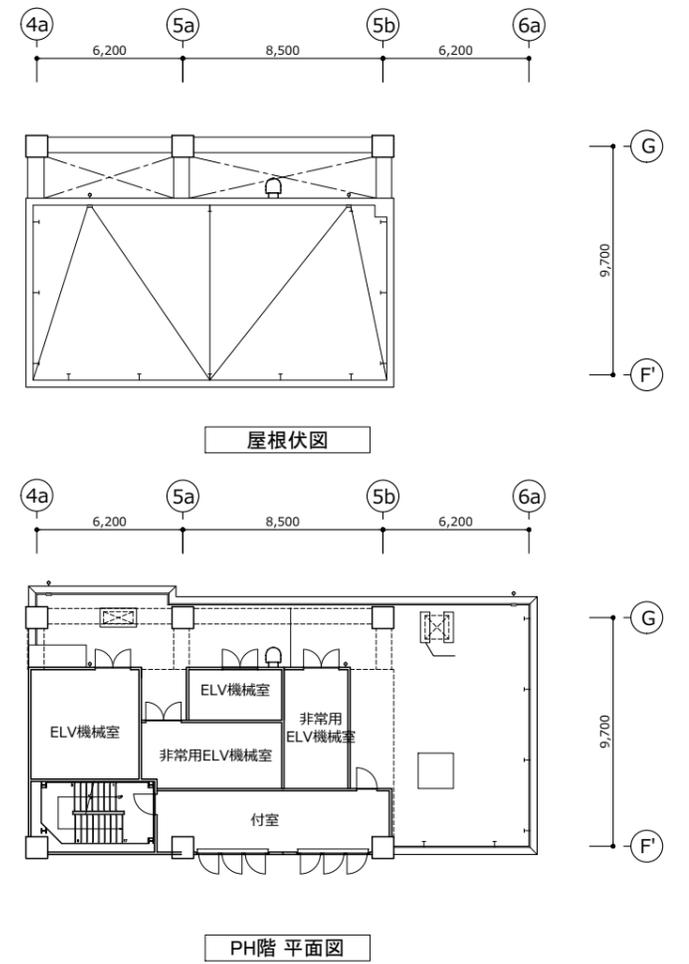
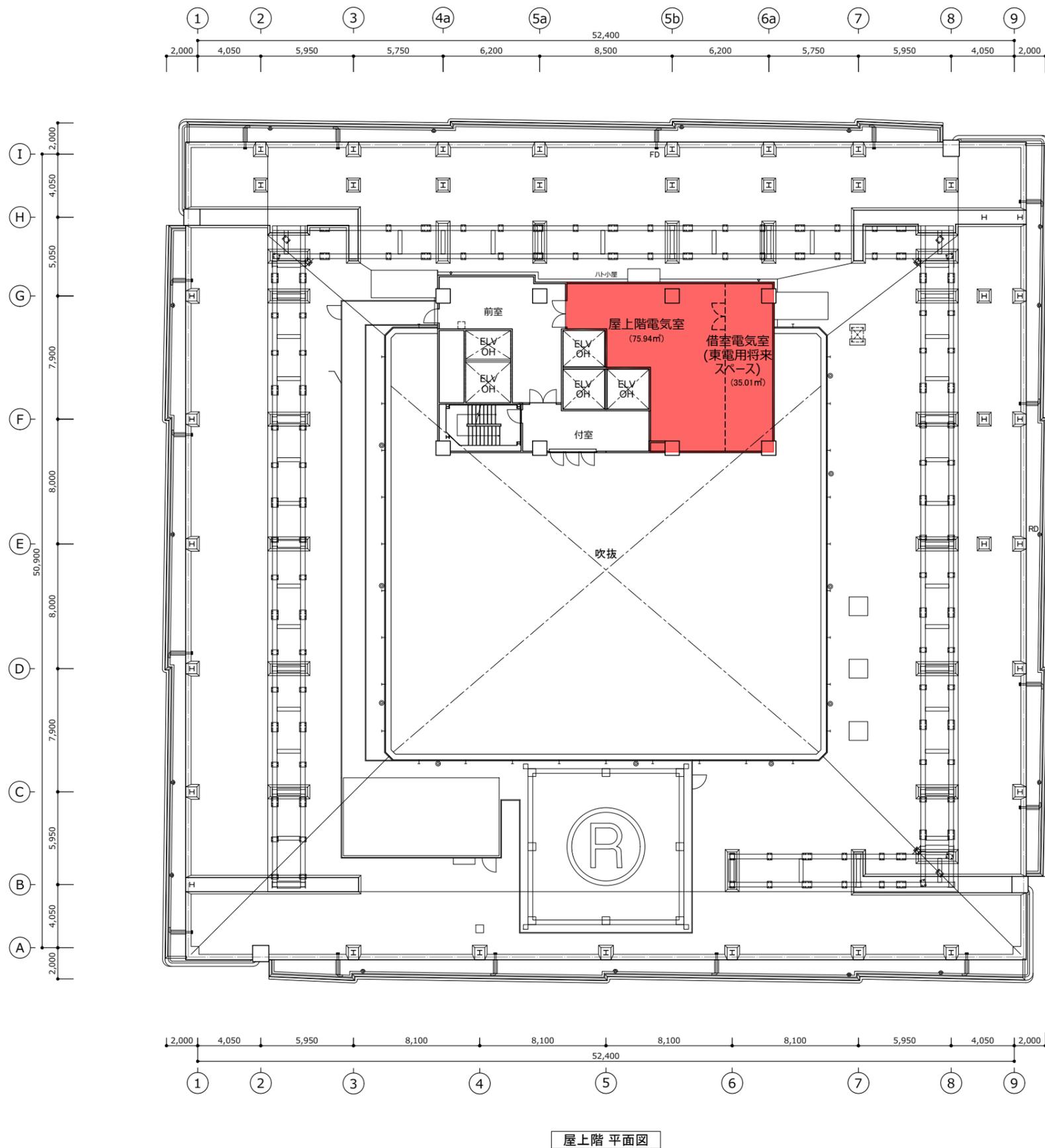




容積緩和対象範囲 1FL=TP 5.40

令和4年度第6回千葉市建築審査会
議案第1号 幕張新都心若葉住宅地区 B-4街区計画

屋上階 平面図



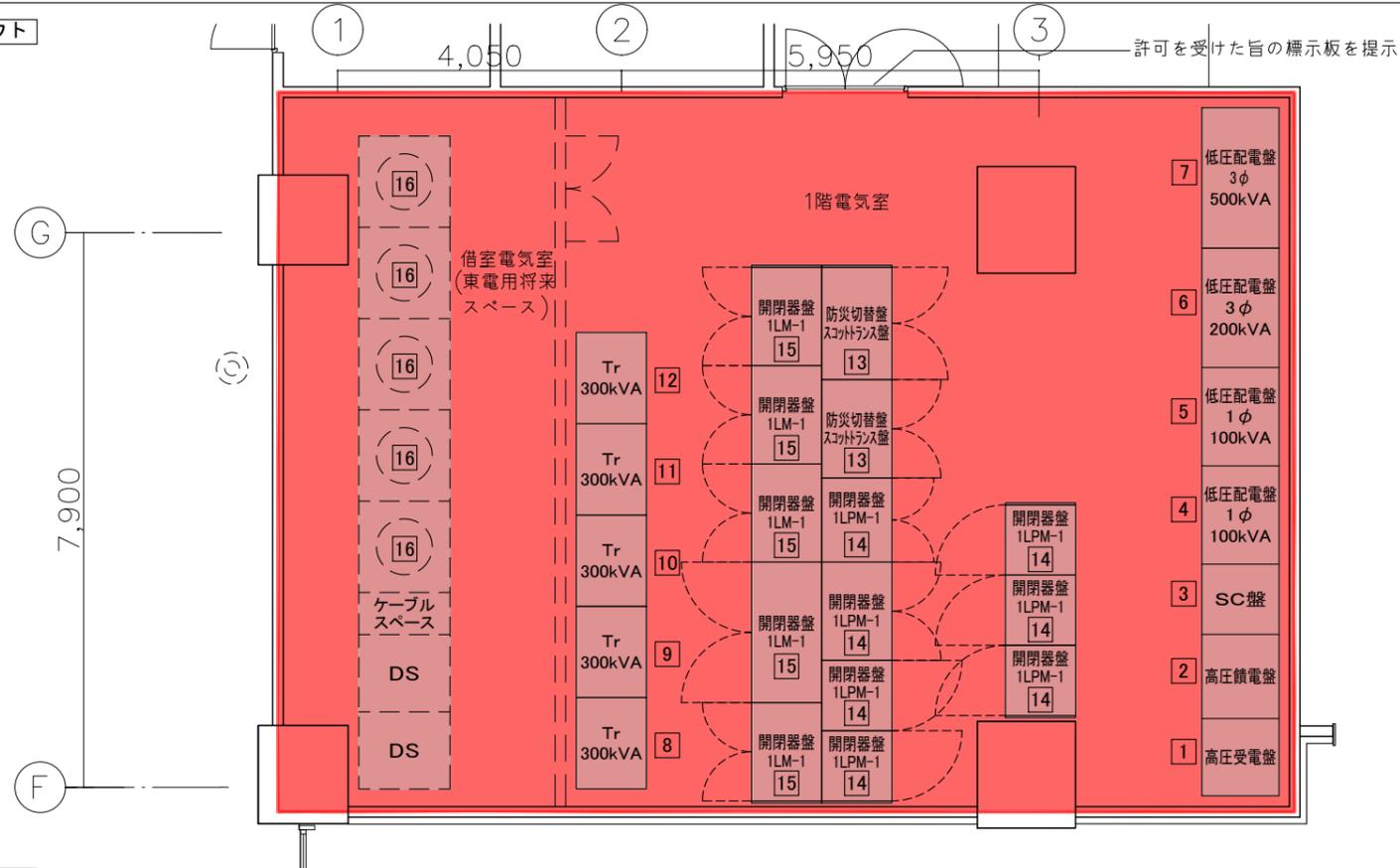
凡例

■:容積緩和対象範囲

令和4年度第6回千葉市建築審査会 議案第1号 幕張新都心若葉住宅地区 B-4街区計画

電気室詳細図 (1階・R階)

1階 電気室レイアウト



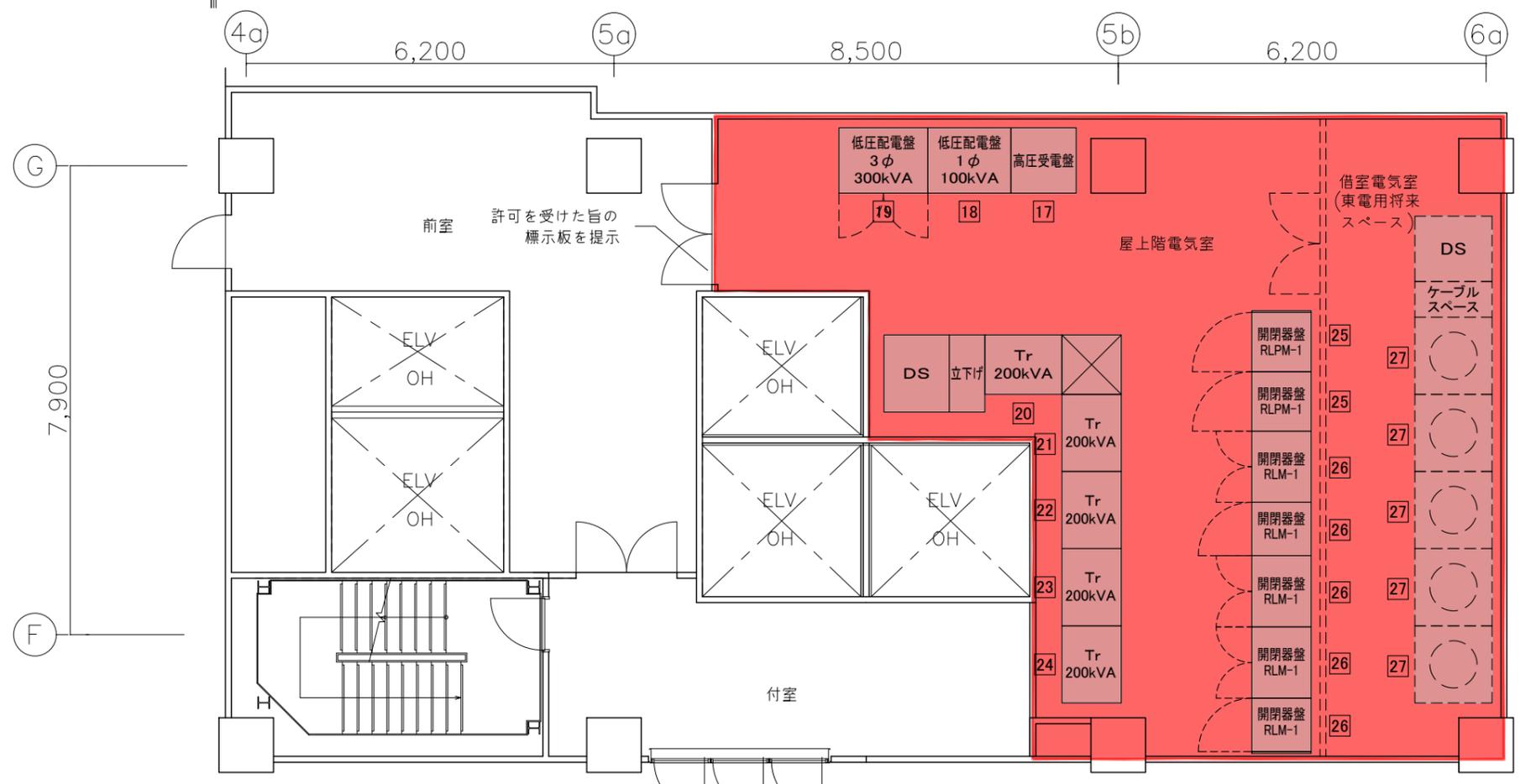
1階電気室内 配電盤リスト

番号	名称
1	高圧受電盤
2	高圧饋電盤
3	高圧コンデンサ盤
4	低圧配電盤 1φ 100kVA
5	低圧配電盤 1φ 100kVA
6	低圧配電盤 3φ 200kVA
7	低圧配電盤 3φ 500kVA
8	単相300kVA変圧器盤1 (住戸系統)
9	三相500kVA変圧器盤 (共用保安・非常系統)
10	三相200kVA変圧器盤 (共用一般系統)
11	単相100kVA変圧器盤2 (共用一般系統)
12	単相100kVA変圧器盤1 (共用一般系統)
13	防災切替盤 スコットトランス75kVA
14	開閉器盤 1LPM-1
15	開閉器盤 1LM-1
16	単相300kVA変圧器 (住戸系統)

1階電気室内 配電盤リスト

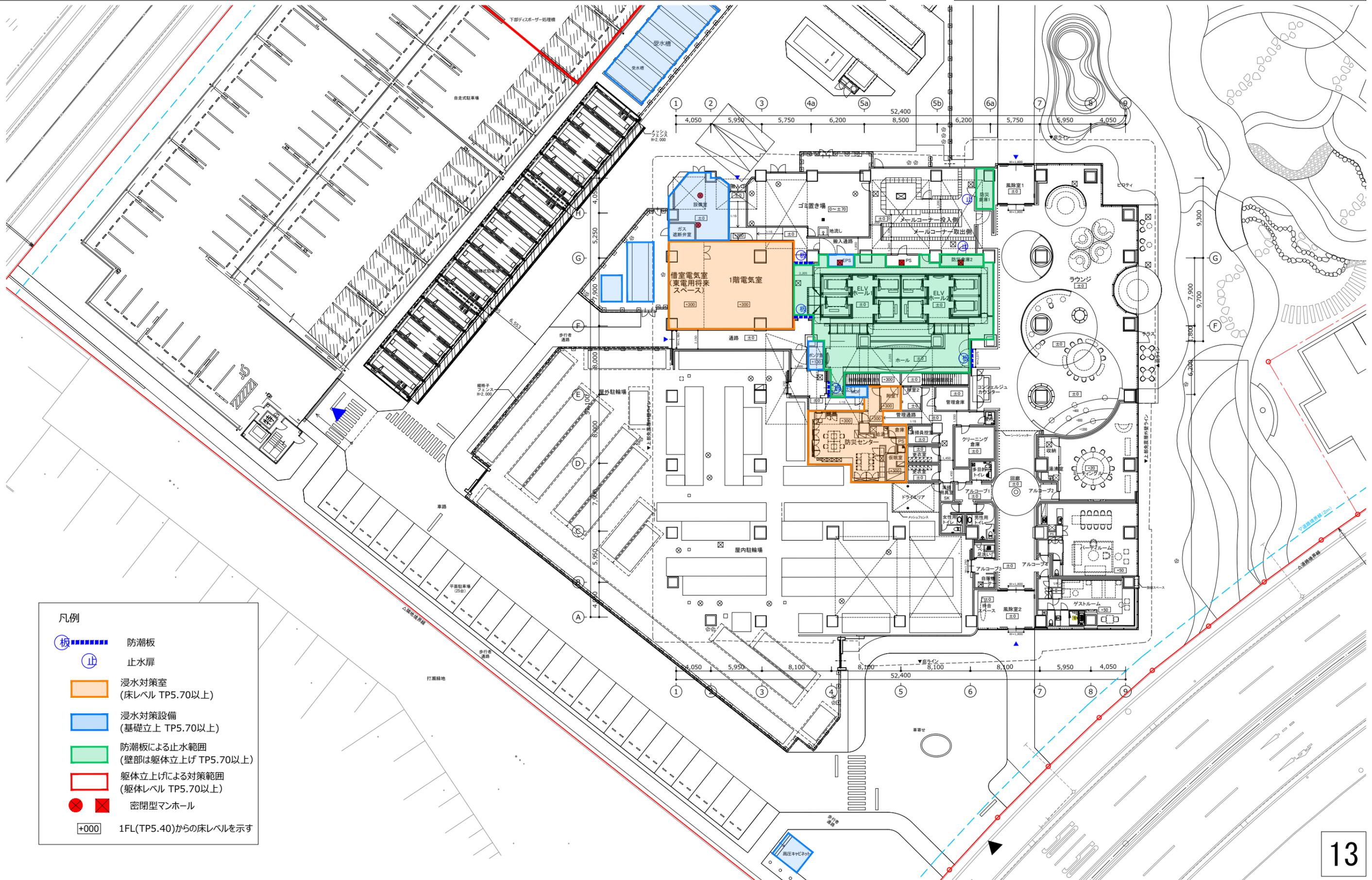
番号	名称
9	単相300kVA変圧器盤2 (住戸系統)
10	単相300kVA変圧器盤3 (住戸系統)
11	単相300kVA変圧器盤4 (住戸系統)
12	単相300kVA変圧器盤5 (住戸系統)
13	防災切替盤 スコットトランス75kVA
14	引込開閉器盤 (共用) 1LPM-1
15	引込開閉器盤 (住戸) 1LM-1
16	単相300kVA変圧器

R階 電気室レイアウト

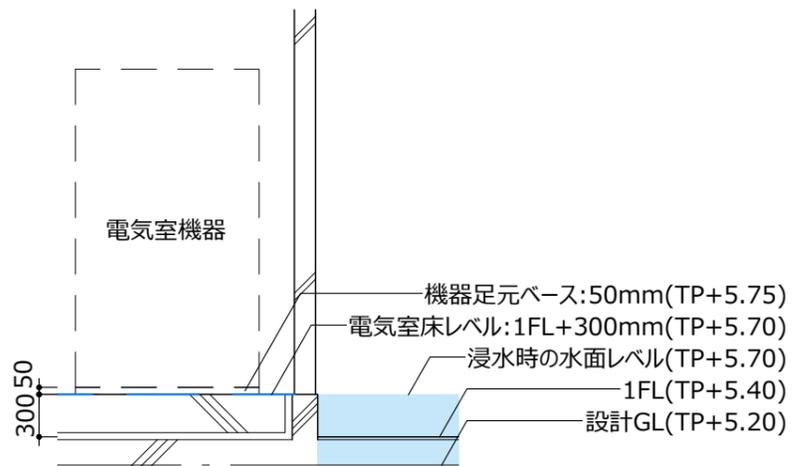
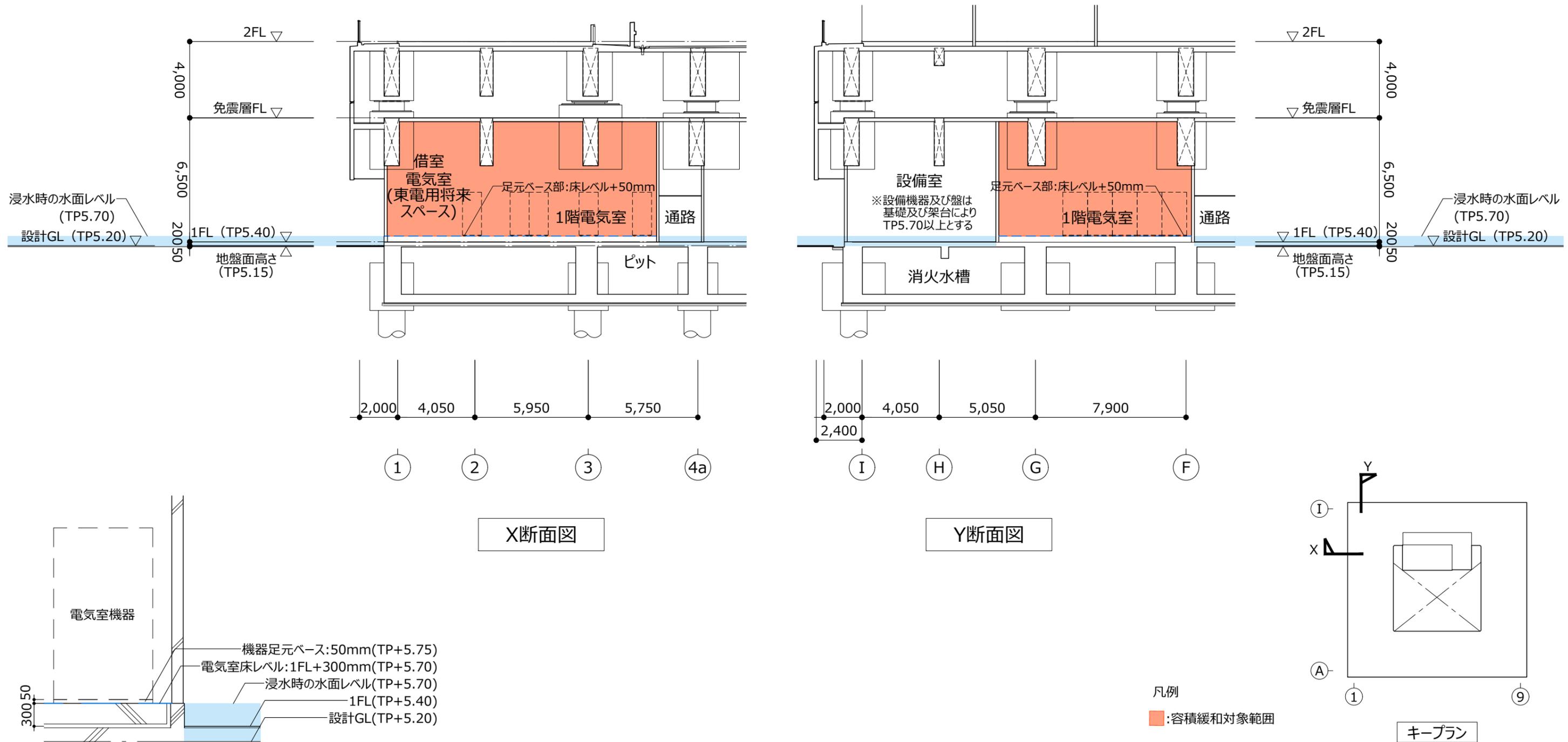


R階電気室内 配電盤リスト

番号	名称
17	高圧受電盤
18	単相100kVA変圧器 (共用一般系統)
19	三相200kVA変圧器 (共用一般系統)
20	単相200kVA変圧器1 (住戸系統)
21	単相200kVA変圧器2 (住戸系統)
22	単相200kVA変圧器3 (住戸系統)
23	単相200kVA変圧器4 (住戸系統)
24	単相200kVA変圧器5 (住戸系統)
25	引込開閉器盤 (共用) R LPM-1
26	引込開閉器盤 (住戸) R LM-1
27	単相200kVA変圧器



- 凡例
- 板 ■■■■■ 防潮板
 - ⊥ 止水扉
 - 浸水対策室 (床レベル TP5.70以上)
 - 浸水対策設備 (基礎立上 TP5.70以上)
 - 防潮板による止水範囲 (壁部は躯体立上げ TP5.70以上)
 - 躯体立上げによる対策範囲 (躯体レベル TP5.70以上)
 - ⊗ ⊠ 密閉型マンホール
 - +000 1FL(TP5.40)からの床レベルを示す



電気室機器拡大図

令和4年度第6回千葉市建築審査会 議案第1号 幕張新都心若葉住宅地区 B-4街区計画

周辺配慮事項

【建築基準法第52条第14項第1号の許可準則について】

- ・基準容積率 300%
- ・電気室部分を算入した容積率：301.20%
- ・電気室部分を除いた容積率：299.97%
- ・容積率は基準容積率の1.004倍で計画
(国土交通省 準則：基準容積率の1.25倍以下)
- ・電気室は壁等により建築物の他の部分から独立した区画

【安全上の配慮計画】

- B1** 2方向避難を確保
- B2** 外部への避難経路を複数確保
- B3** 消防活動空地の確保

【交通上の配慮事項】

- A1** 店舗利用者用駐車場の設置(16台+34台=50台)
竣工街区の店舗駐車場の稼働率を考慮した台数設定
- A2** 居住者用駐車場台数
住戸数の64%(494台)を確保
(千葉市宅地開発指導要綱指導基準)
- A3** 居住者用駐輪場台数
住戸数の200%(1536台)を確保
(千葉市宅地開発指導要綱指導基準)
- A4** 公道への出入口の見通し確保
- A5** 敷地内への車路引き込みによる公道への
安全性確保

【防火上の配慮事項】

- C1** 防災センターの設置
- C2** ピット階に消防用水槽、消火水槽、
非常用水槽の設置
- C3** 防災評定(耐火性能、階避難安全
性能による認定)を取得する計画

【衛生上の配慮事項】

- D1** 敷地内緑化を緑化率11.3%確保
(千葉市宅地開発指導要綱指導基準:10%)
- D2** ゴミ置き場面積を85.59㎡確保
(千葉市宅地開発指導要綱指導基準:82.3㎡)
- D3** CASBEE Aの取得予定

【維持管理上の配慮事項】

- ・電気室の扉外側に許可を受けた旨の
標示板を設置
- ・許可を受けた電気室が将来にわたり別の用
途に変えられない旨を入居者の契約書類であ
る重要事項説明書に記載します

標示板

この部分は、建築基準法第52条第14項第1号により
容積率を緩和した電気室のため、
他の用途に転用することはできません。

設置年月日 年 月 日
建物管理者 ○○管理組合

