

背景・趣旨

- 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年度の国の技術的助言により、浸水リスクの低い地上階に電気室を設ける場合は、電気室部分の容積を特例許可として扱えることとした

参考1 建築基準法 第52条第14項（容積率）

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。

- 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

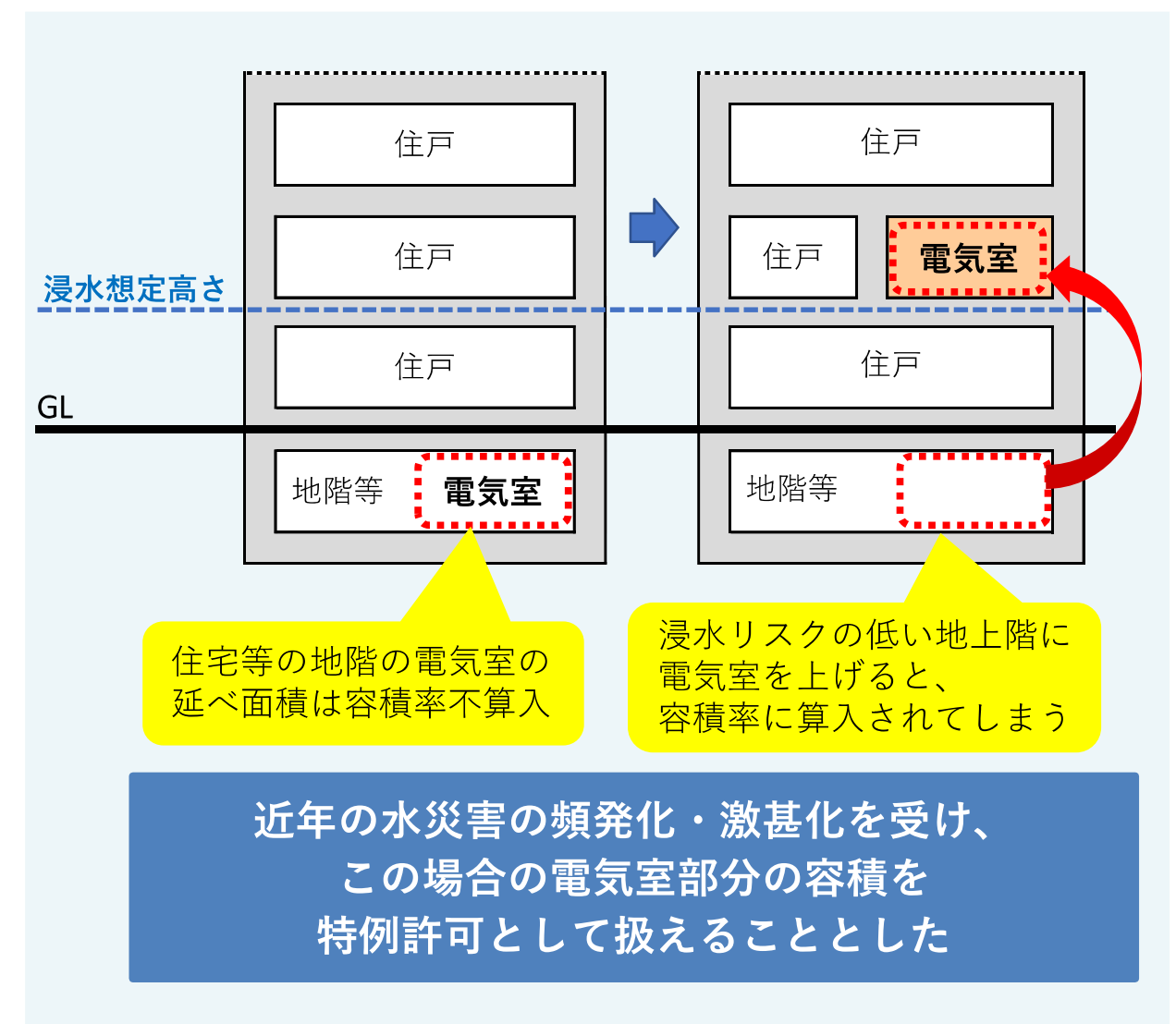
建築基準法第52条第14項第1号の規定の運用について（技術的助言）

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）

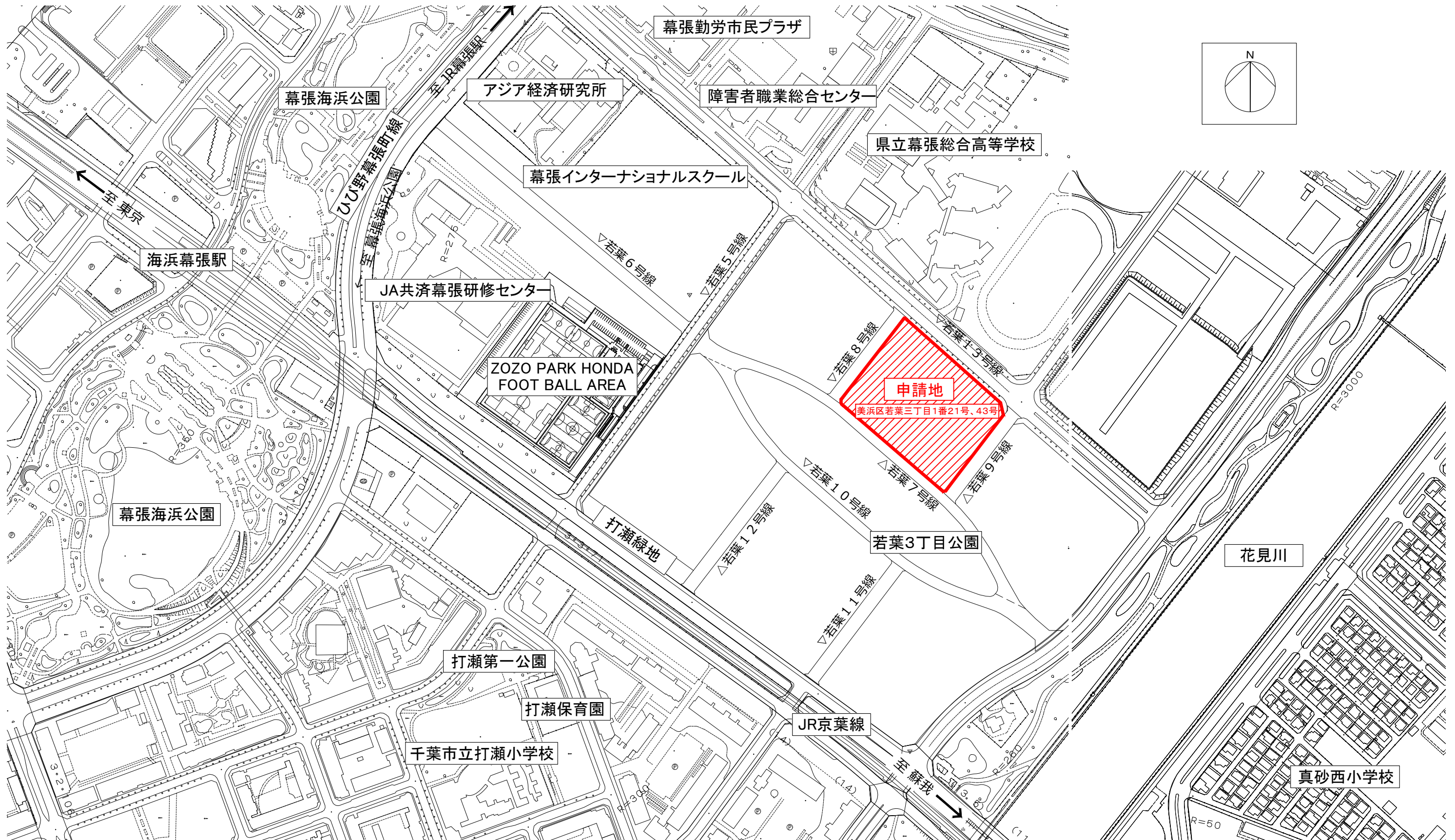
- 容積制限の緩和は原則として、当該設備の部分のうち、建築物の他の部分から独立していることが明確である部分の床面積相当分について行うこと
- 容積率の制限の緩和の限度は基準容積率の1.25倍とする



令和6年度第6回千葉市建築審査会

議案第5号 幕張新都心若葉住宅地区（B-6街区）計画

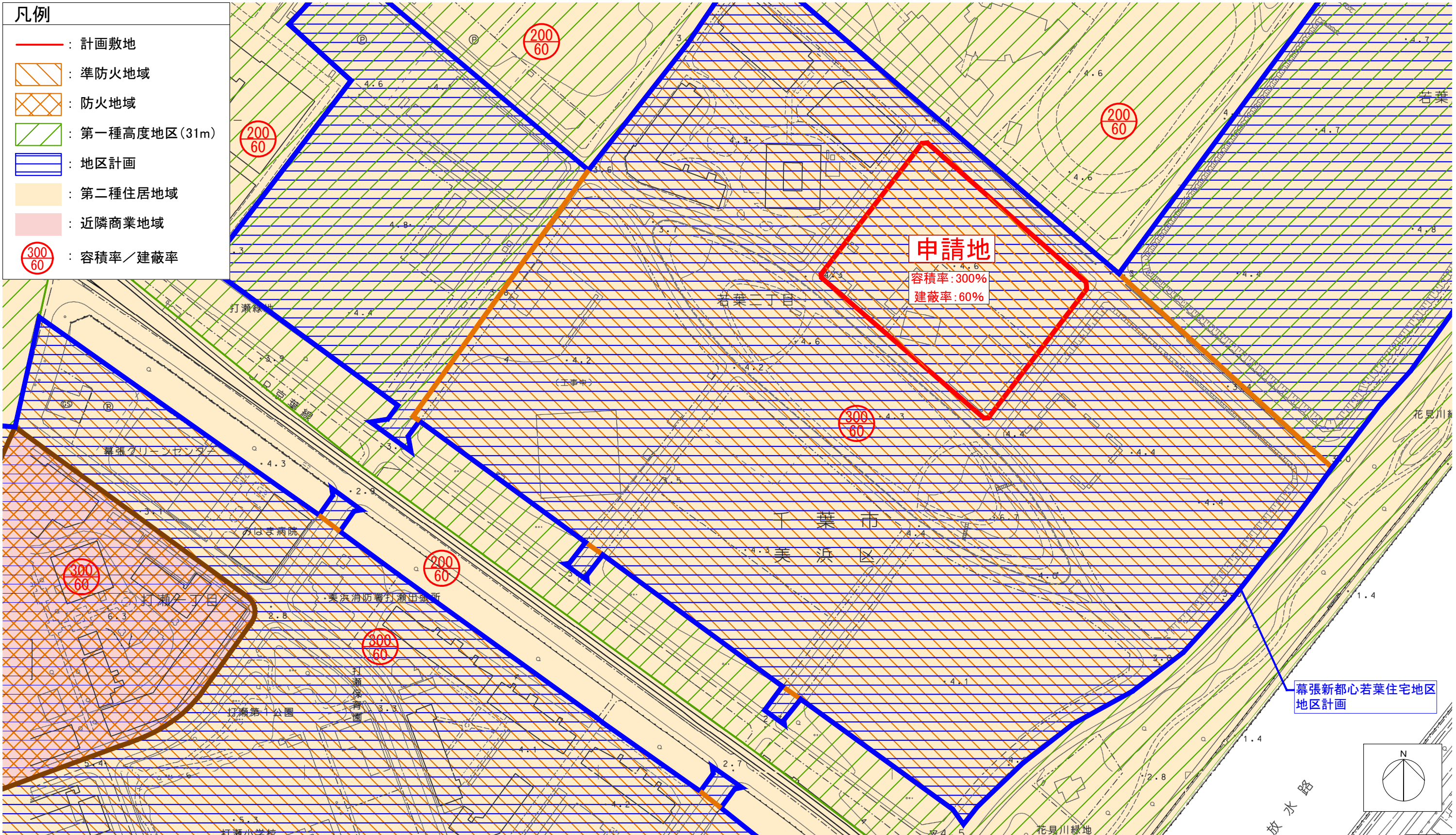
案内図



令和6年度第6回千葉市建築審査会

議案第5号 幕張新都心若葉住宅地区（B-6街区）計画

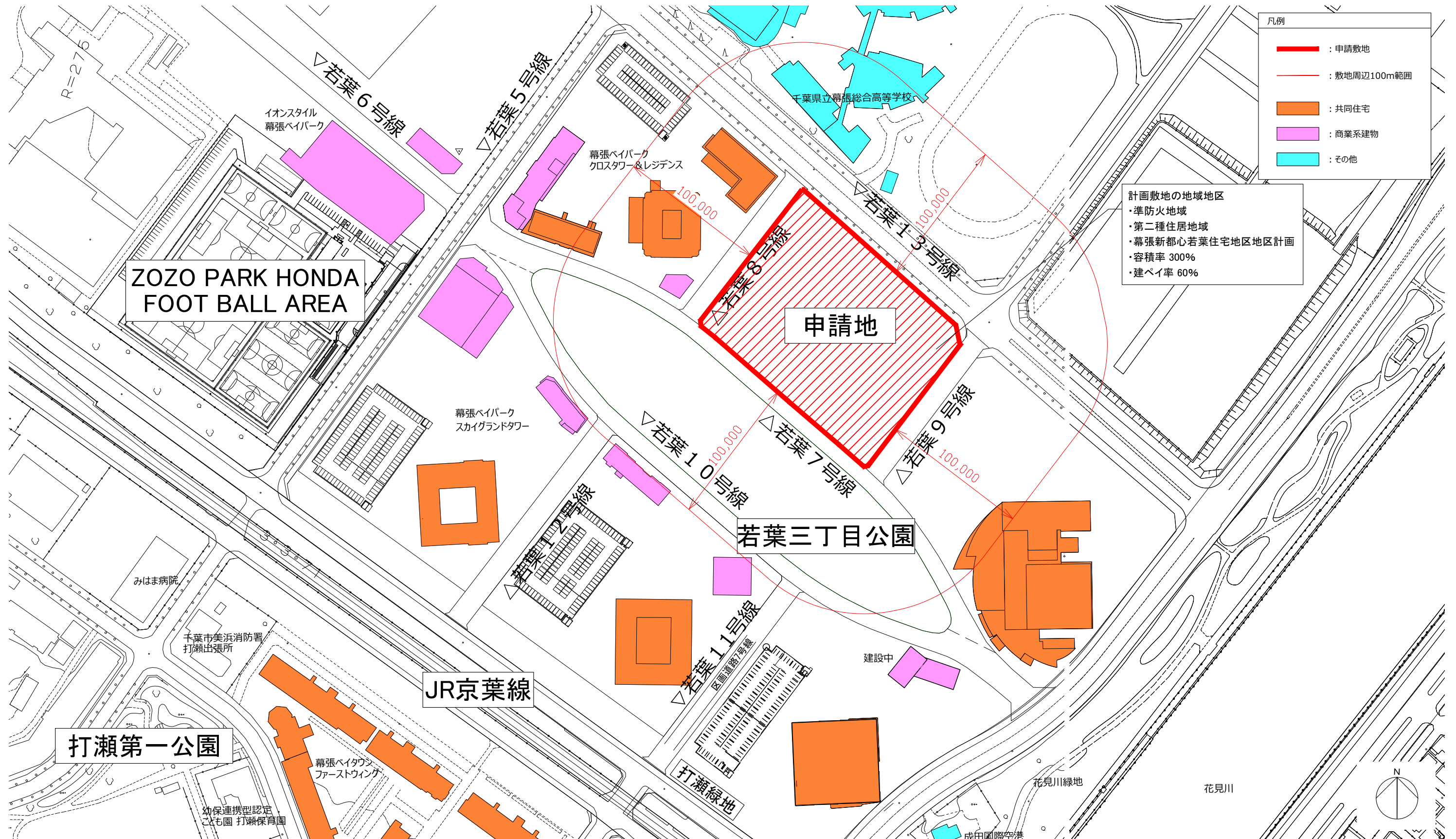
用途地域図



3

令和6年度第6回千葉市建築審査会
議案第5号 幕張新都心若葉住宅地区（B-6街区）計画

周辺土地利用現況図



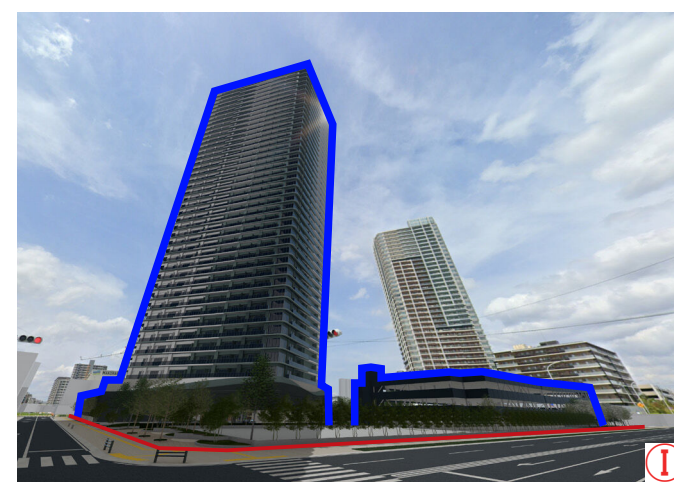
令和6年度第6回千葉市建築審査会

議案第5号 幕張新都心若葉住宅地区（B-6街区）計画

現況写真

凡例

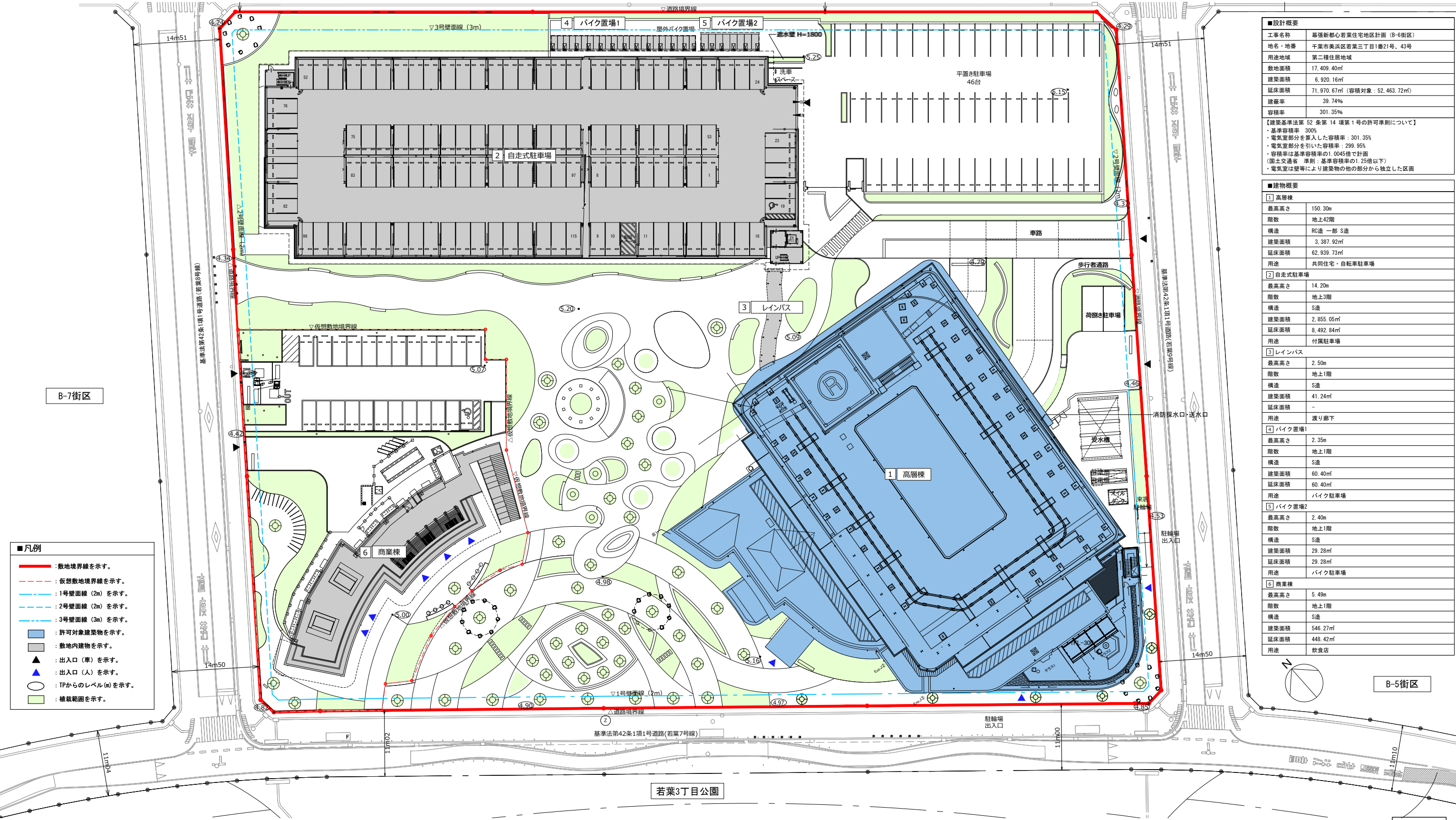
- : 計画敷地
- - - : 仮想敷地境界線（一団地認定）
- : 写真撮影方向



※パースは現在計画中のため、今後変更となる恐れがあります。

令和6年度第6回千葉市建築審査会
議案第5号 幕張新都心若葉住宅地区（B-6街区）計画

全体配置図



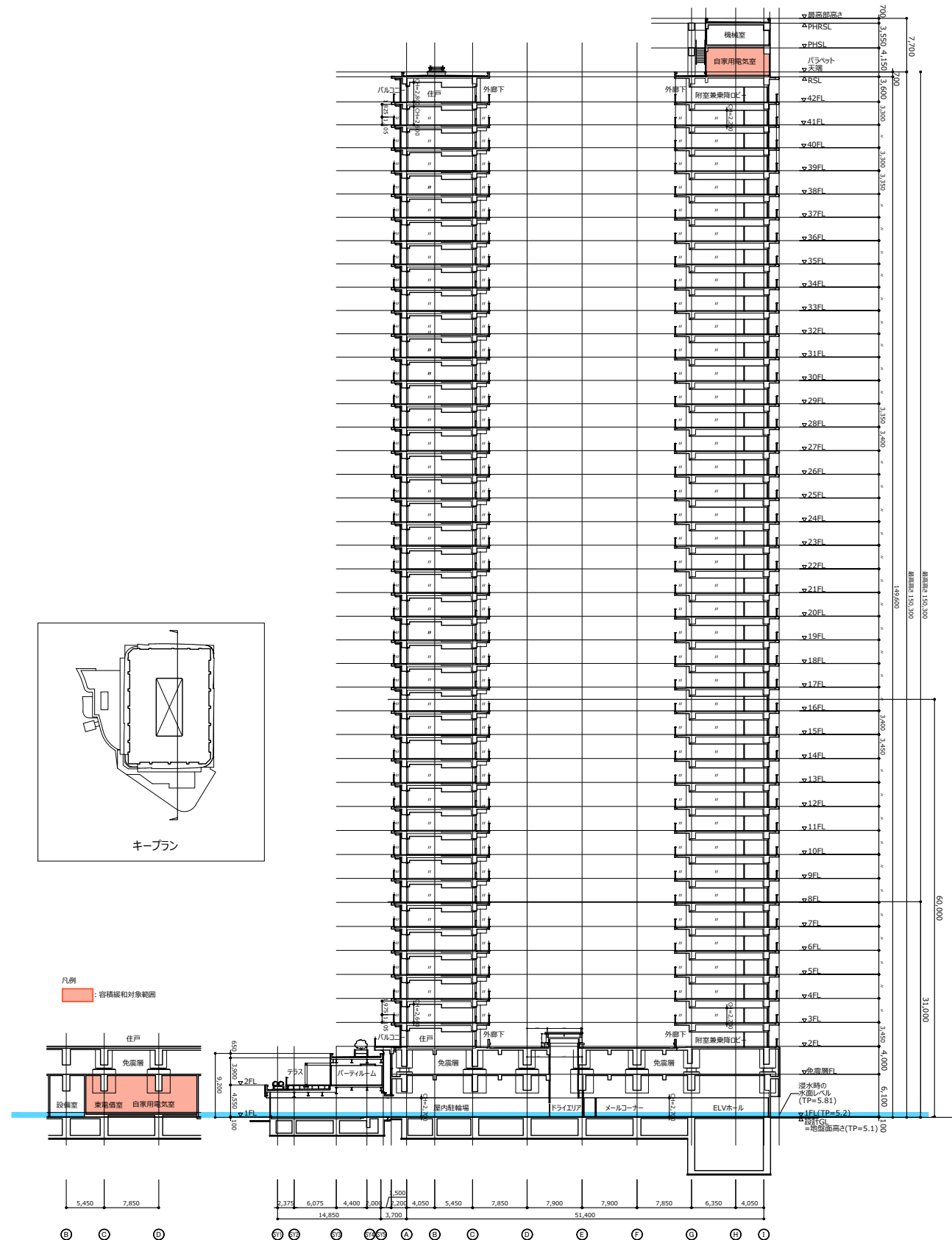
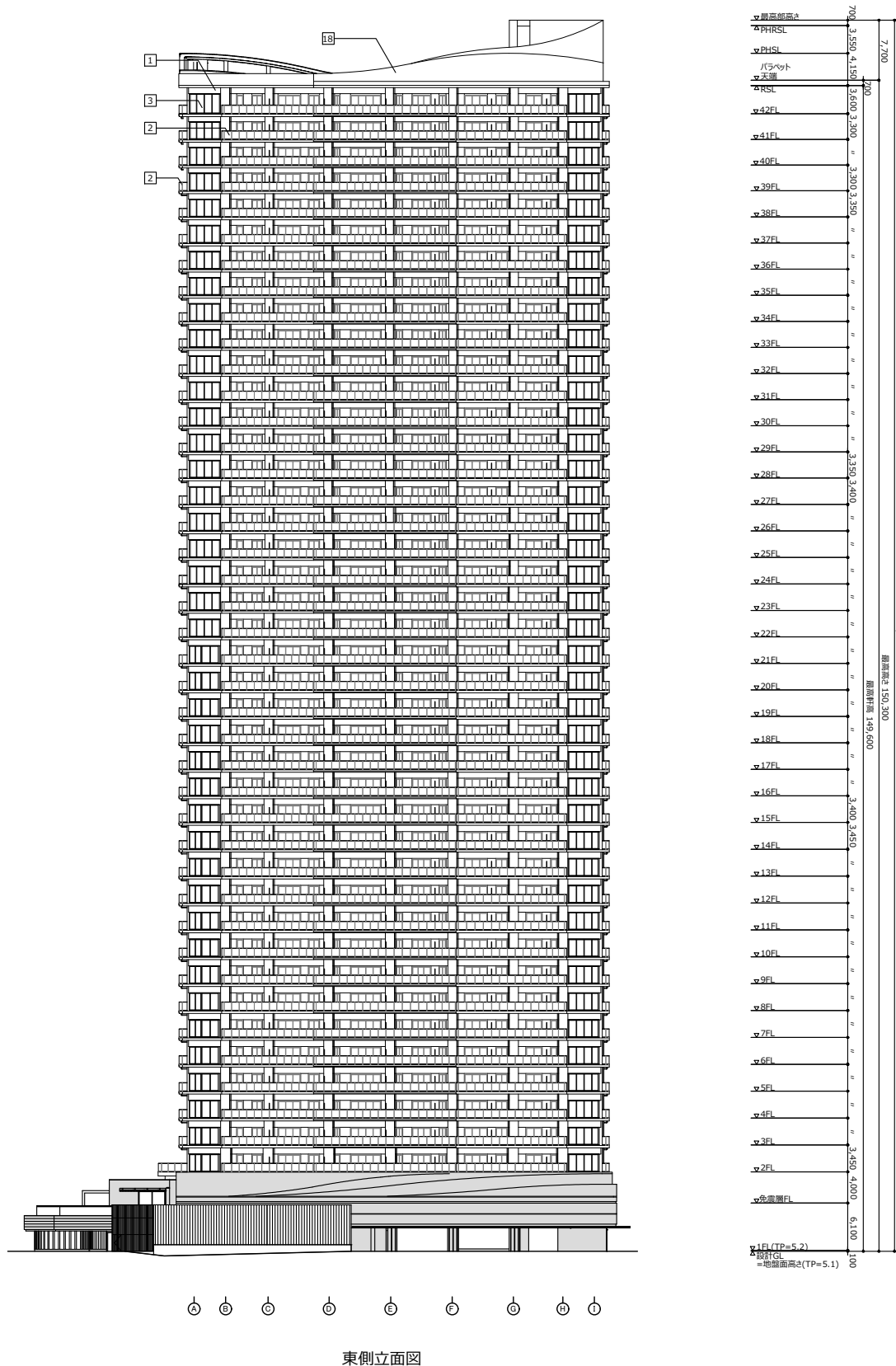
■設計概要	
工事名称	幕張新都心若葉住宅地区計画（B-6街区）
地名・地番	千葉市美浜区若葉三丁目1番21号、43号
用途地域	第二種住居地域
敷地面積	17,409.40㎡
建築面積	6,920.16㎡
延床面積	71,970.67㎡（容積対象：52,463.72㎡）
建蔽率	39.74%
容積率	301.35%
【建築基準法第52条第14項第1号の許可率について】	
・基準容積率 300%	
・電気室部分を算入した容積率：301.35%	
・電気室部分を引いた容積率：299.95%	
・容積率は基準容積率の1.0045倍で計画（国土交通省 準則：基準容積率の1.25倍以下）	
・電気室は壁等により建築物の他の部分から独立した区画	

■建物概要	
[1] 高層棟	
最高高さ	150.30m
階数	地上42階
構造	RC造 一部 S造
建築面積	3,387.92㎡
延床面積	62,939.73㎡
用途	共同住宅・自転車駐車場
[2] 自走式駐車場	
最高高さ	14.20m
階数	地上3階
構造	S造
建築面積	2,855.05㎡
延床面積	8,492.84㎡
用途	付属駐車場
[3] レインバス	
最高高さ	2.50m
階数	地上1階
構造	S造
建築面積	41.24㎡
延床面積	-
用途	渡り廊下
[4] バイク置場1	
最高高さ	2.35m
階数	地上1階
構造	S造
建築面積	60.40㎡
延床面積	60.40㎡
用途	バイク駐車場
[5] バイク置場2	
最高高さ	2.40m
階数	地上1階
構造	S造
建築面積	29.28㎡
延床面積	29.28㎡
用途	バイク駐車場
[6] 商業棟	
最高高さ	5.49m
階数	地上1階
構造	S造
建築面積	546.27㎡
延床面積	448.42㎡
用途	飲食店

- 凡例
- ：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。
 - ：3号壁面線（3m）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。

令和6年度第6回千葉市建築審査会 議案第5号 幕張新都心若葉住宅地区（B-6街区）計画

高層棟 立面図・断面図

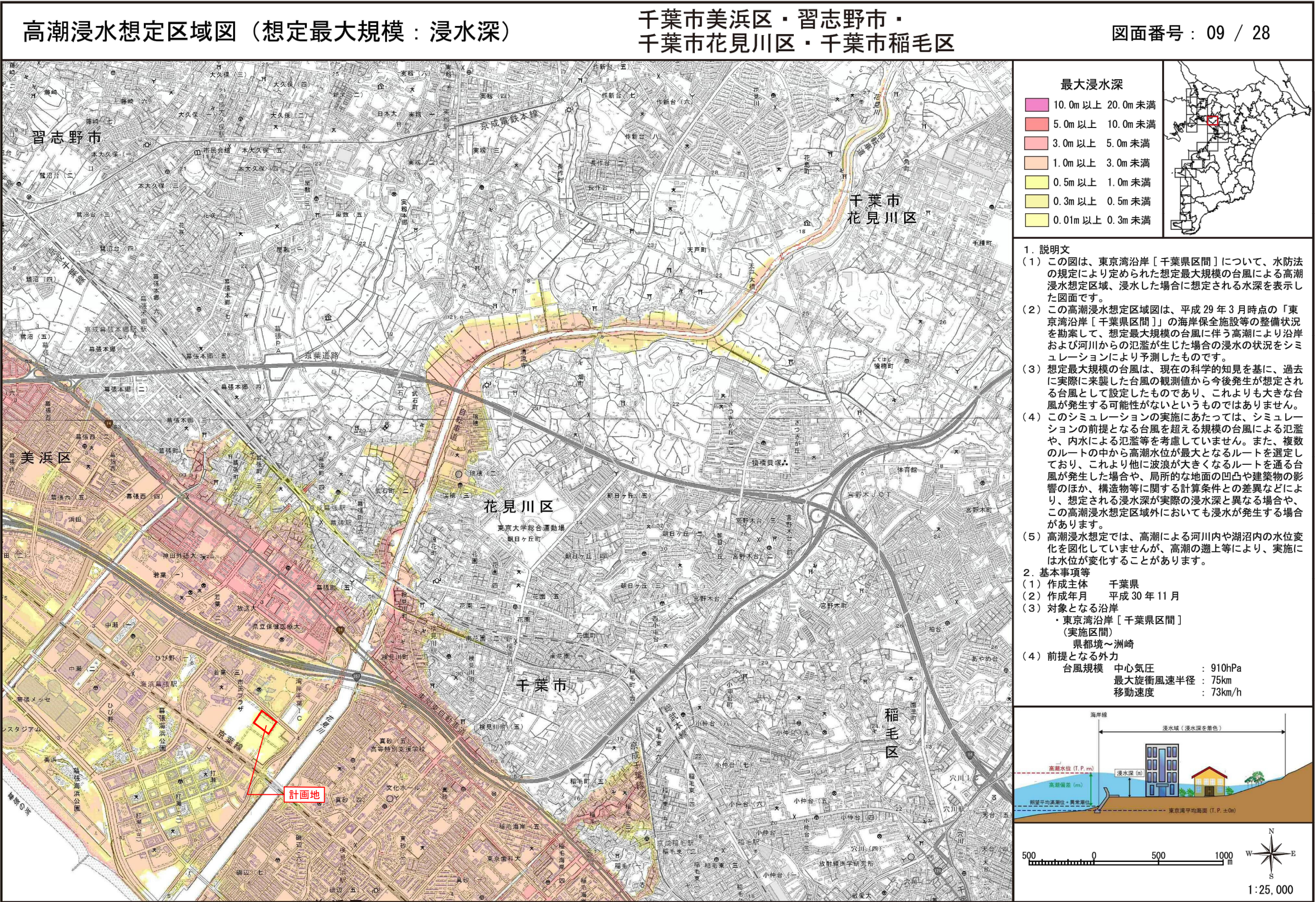


令和6年度第6回千葉市建築審査会

議案第5号 幕張新都心若葉住宅地区（B-6街区）計画

高潮浸水想定区域図1

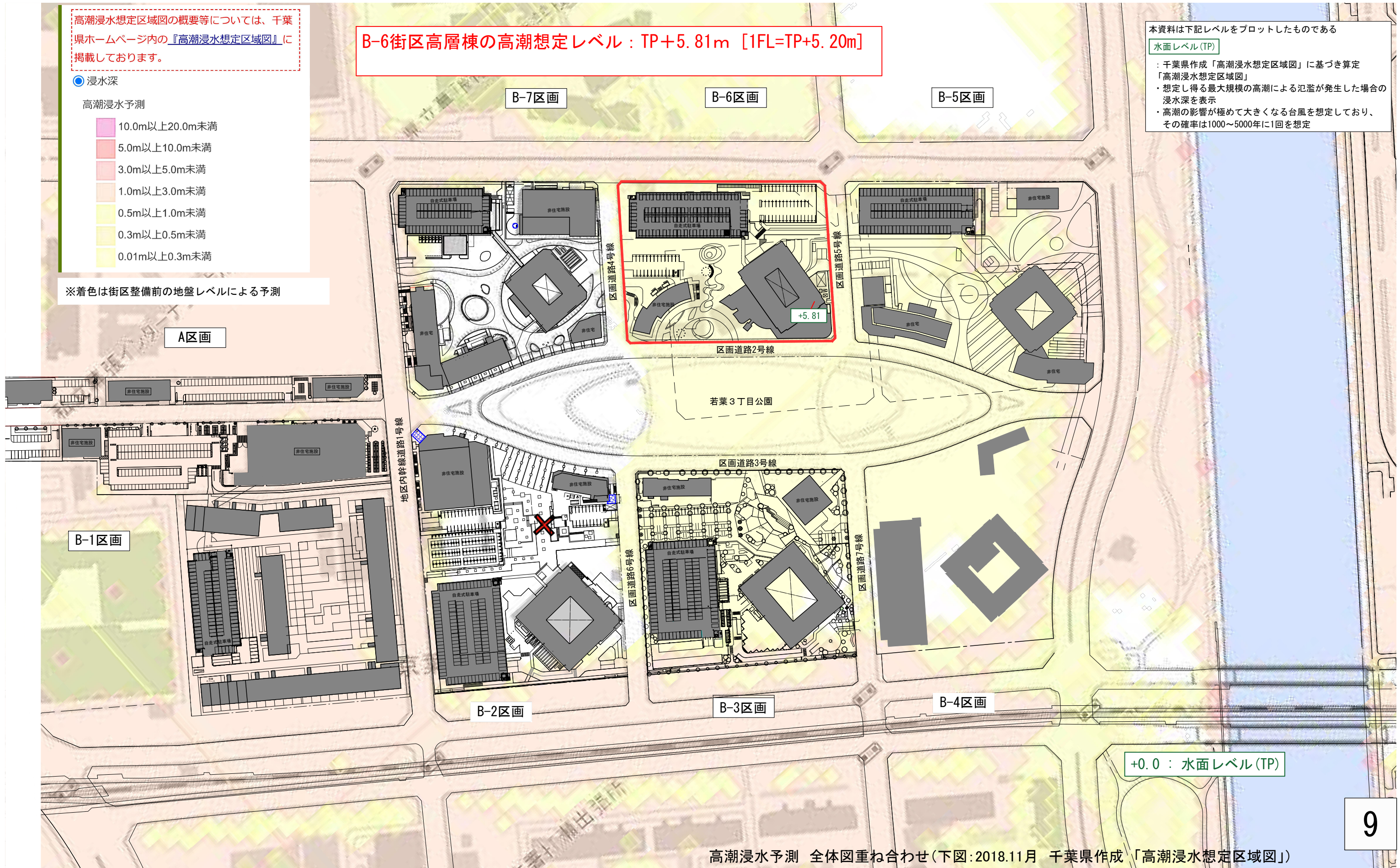
(下図:2018.11月 千葉県作成「高潮浸水想定区域図」)

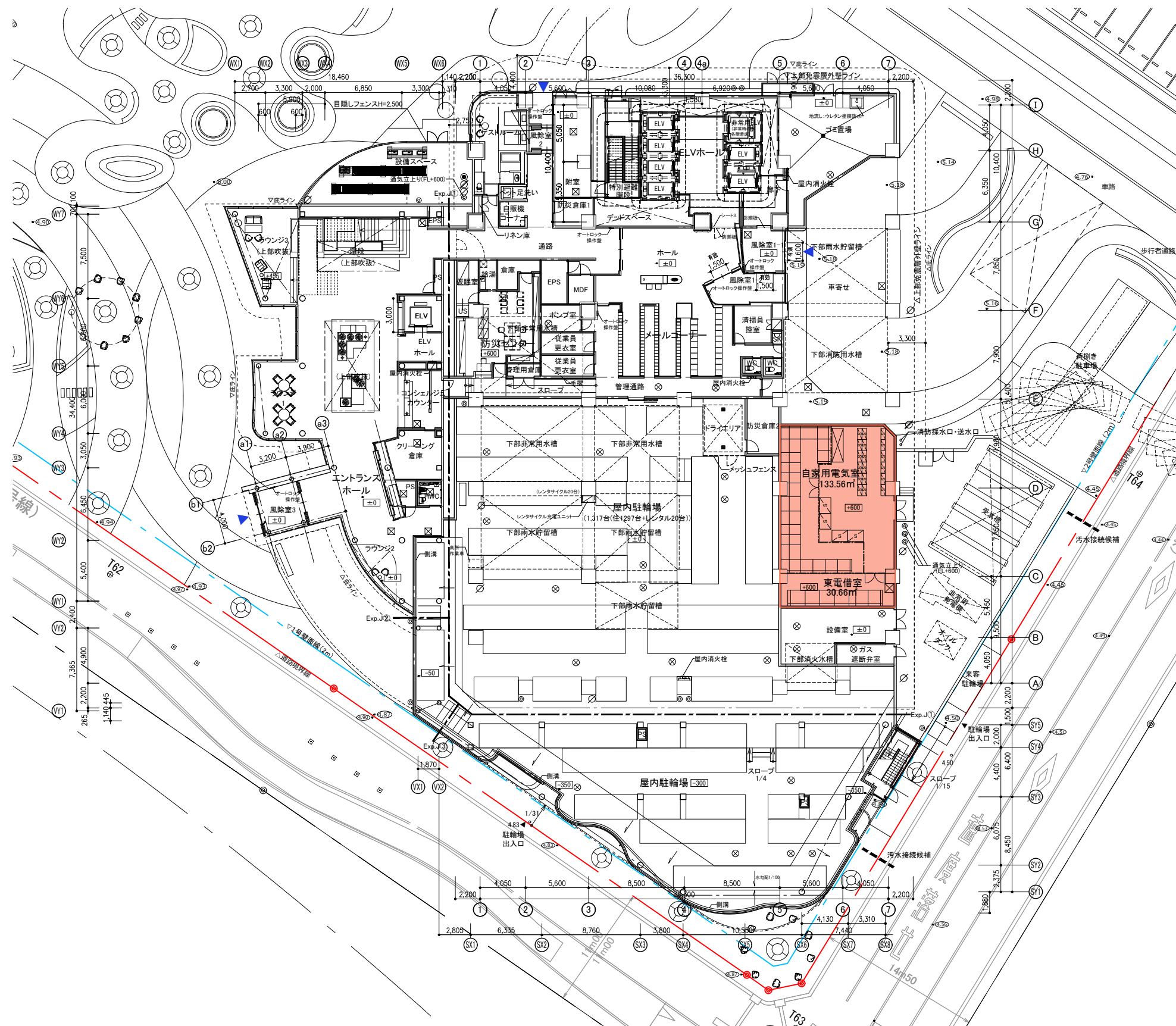


この地図は、国土地理院長の承認を得て、同院発行の電子地形図 25000 を複製したものである。(承認番号 平 29 情複、第 1768 号)

令和6年度第6回千葉市建築審査会 議案第5号 幕張新都心若葉住宅地区（B-6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:2018.11月 千葉県作成「高潮浸水想定区域図」)



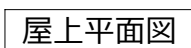


：容積緩和対象範囲

高層棟 屋上階平面図



ペントハウス屋上階平面図



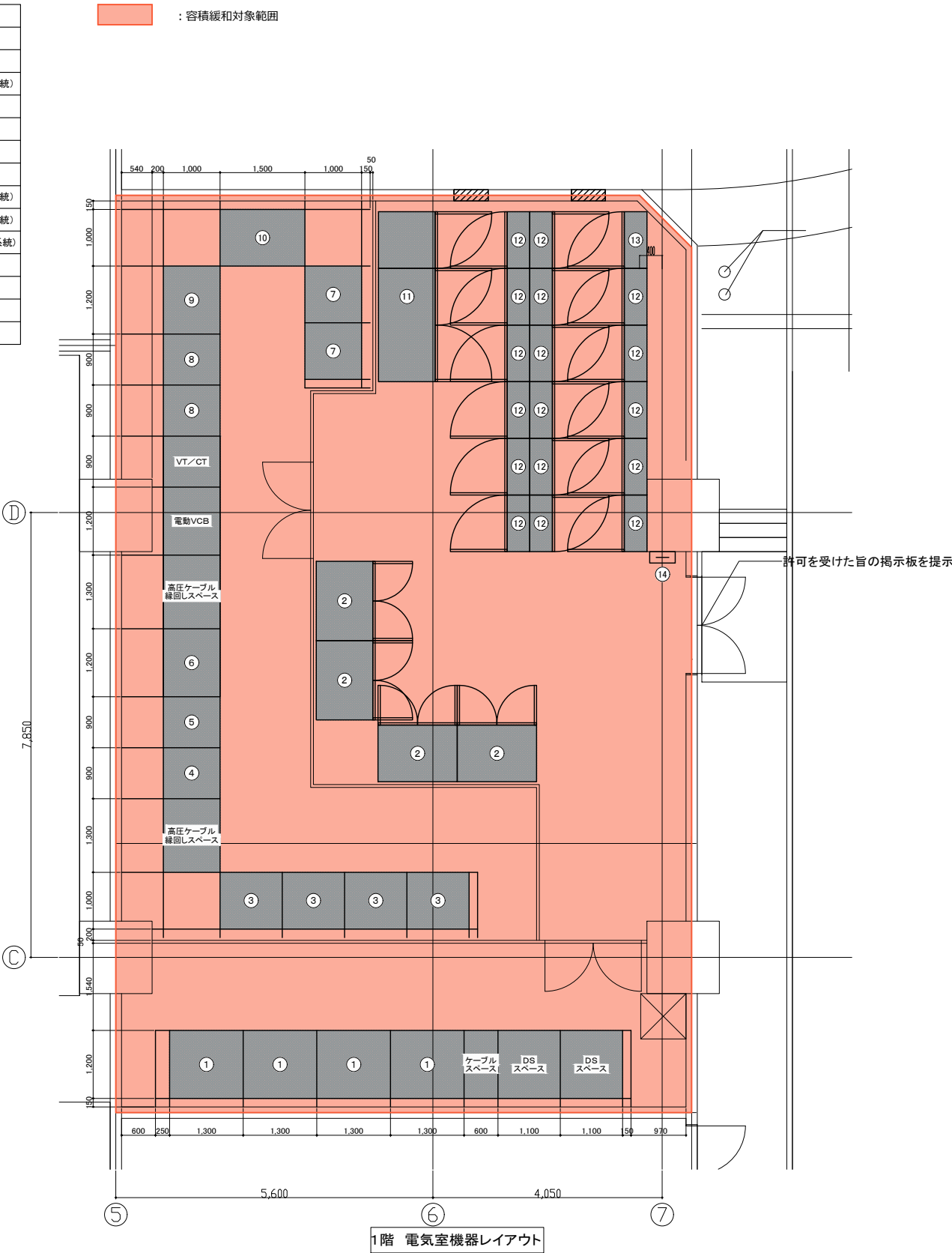
容積緩和対象範囲

令和6年度第6回千葉市建築審査会

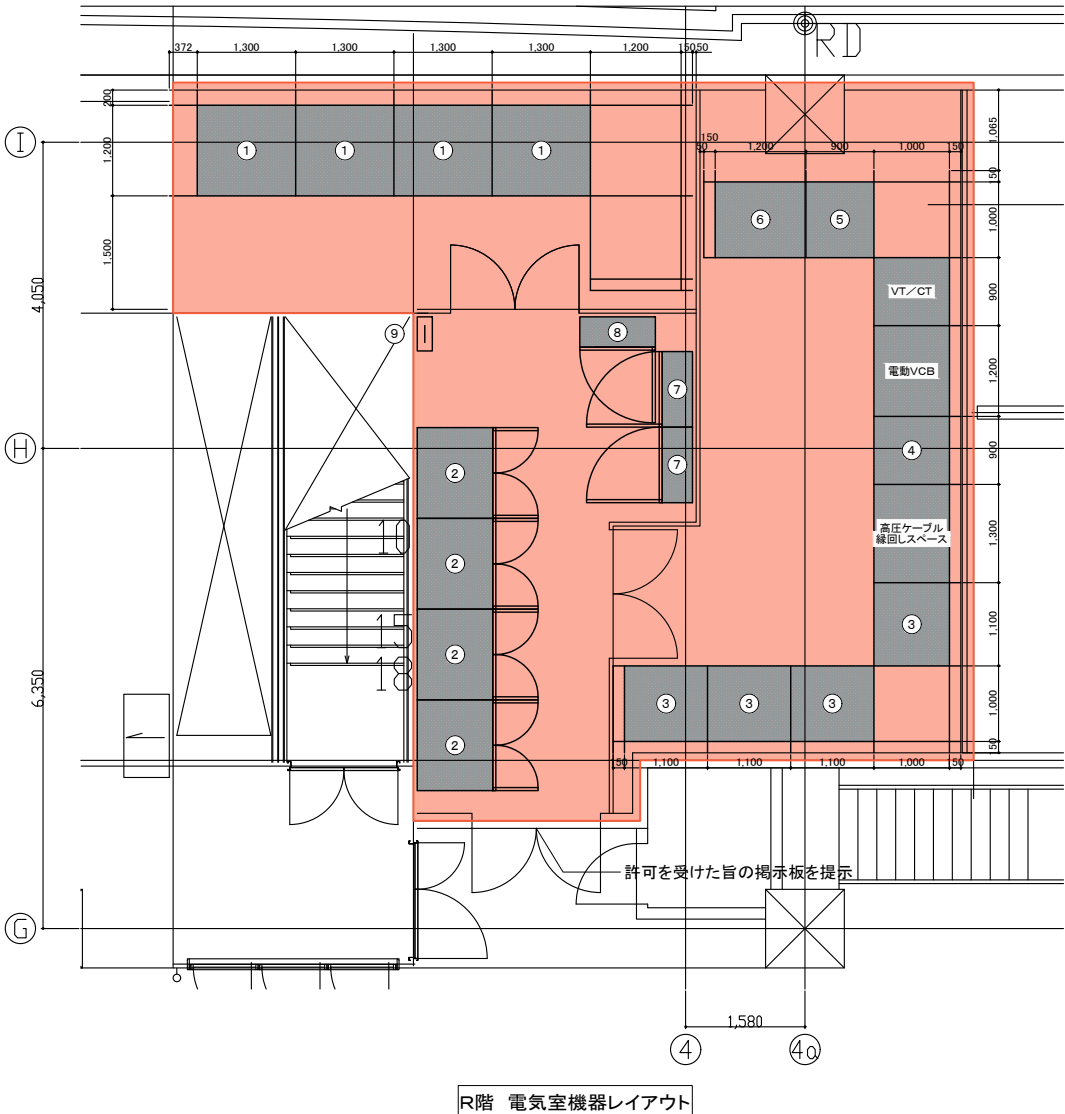
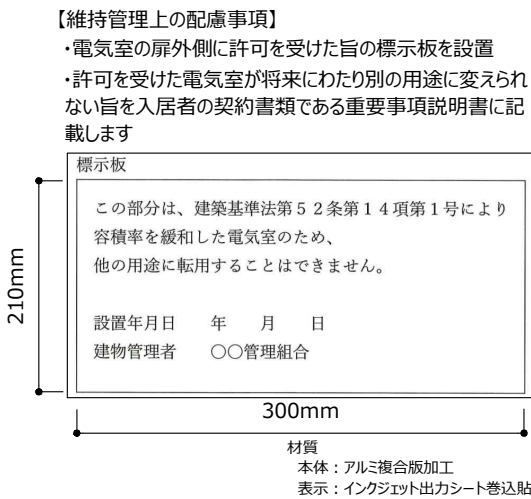
議案第5号 幕張新都心若葉住宅地区（B-6街区）計画

電気室詳細図（1階・R階）

1階 電気室内 配電盤リスト		
記号	名称	備考
①	単相変圧器(300kVA)	電力会社借室用(将来工事)
②	引込開閉器盤	※住宅専有系統
③	単相変圧器(300kVA)	一括受電業者工事(※住宅専有系統)
④	高圧引込盤	一括受電業者工事
⑤	高圧受電盤	一括受電業者工事
⑥	高圧饋電盤	一括受電業者工事
⑦	高圧SCスペース	一括受電業者工事
⑧	単相変圧器(100kVA)	一括受電業者工事(※共用一般系統)
⑨	三相変圧器(200kVA)	一括受電業者工事(※共用一般系統)
⑩	三相変圧器(500kVA)	一括受電業者工事(※非常・保安系統)
⑪	スコットランス+防災切替盤	※非常・保安系統
⑫	引込開閉器盤	※共用一般系統
⑬	動力制御盤	1P-2
⑭	接地端子盤	1ET-1

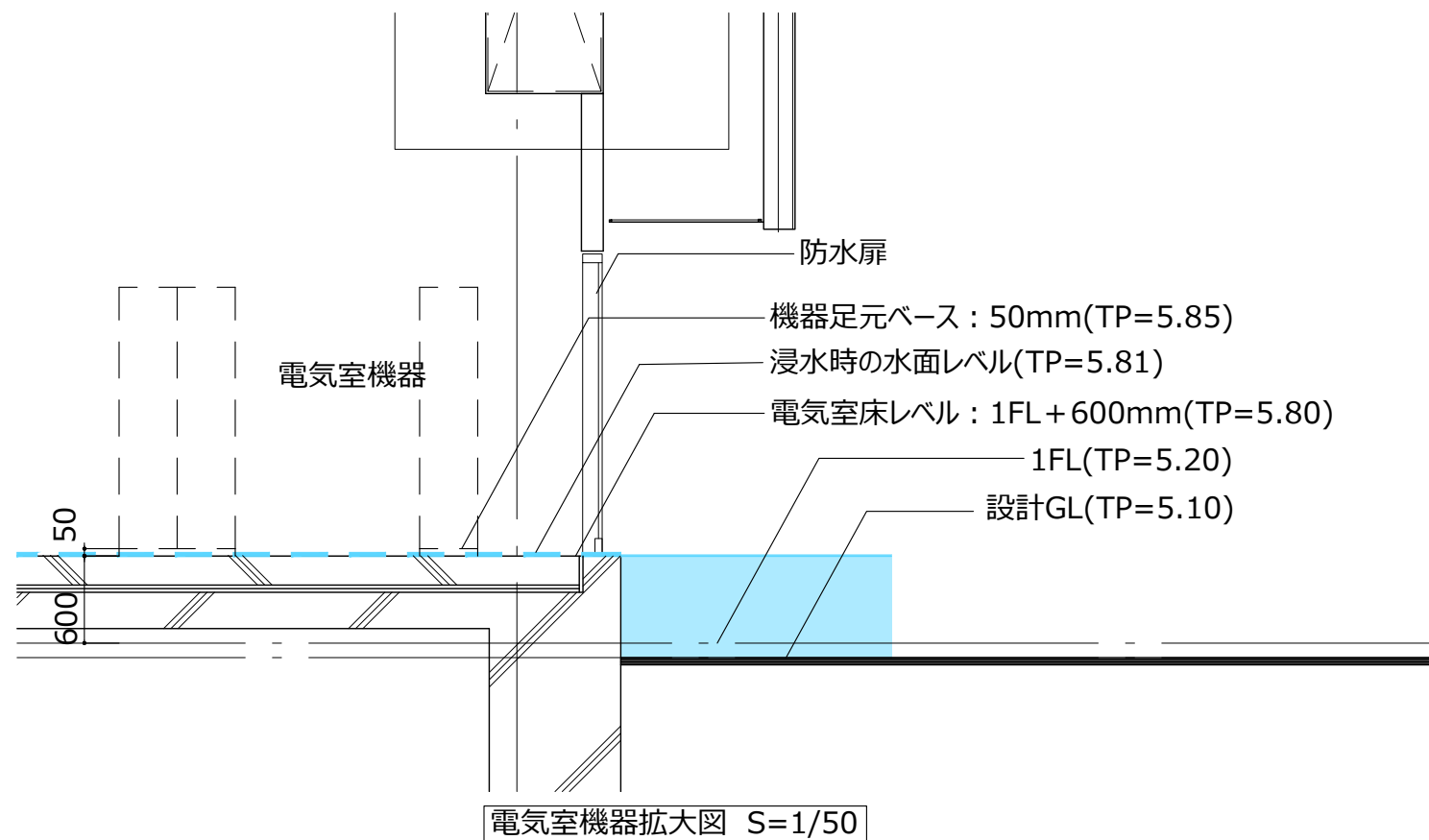
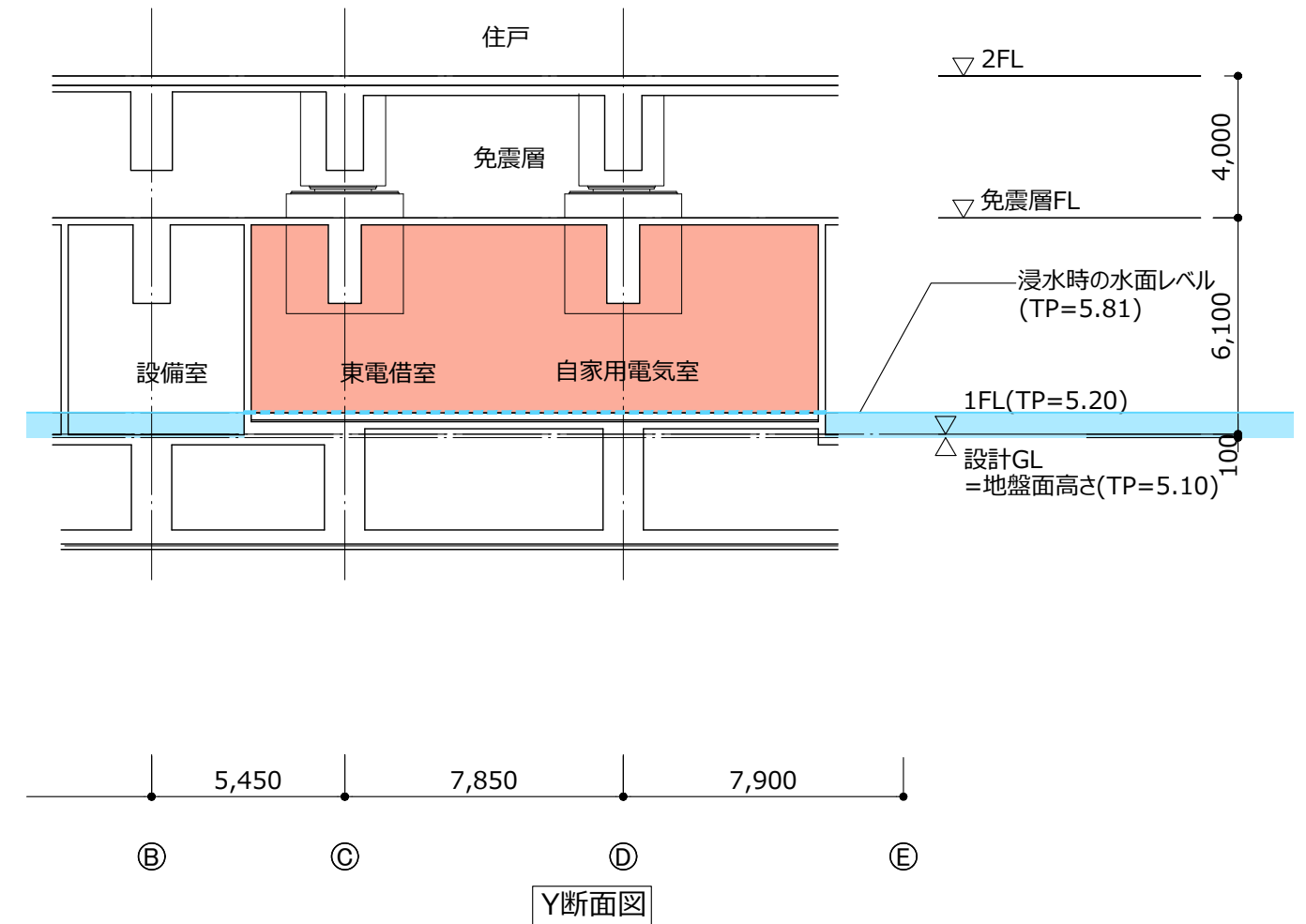
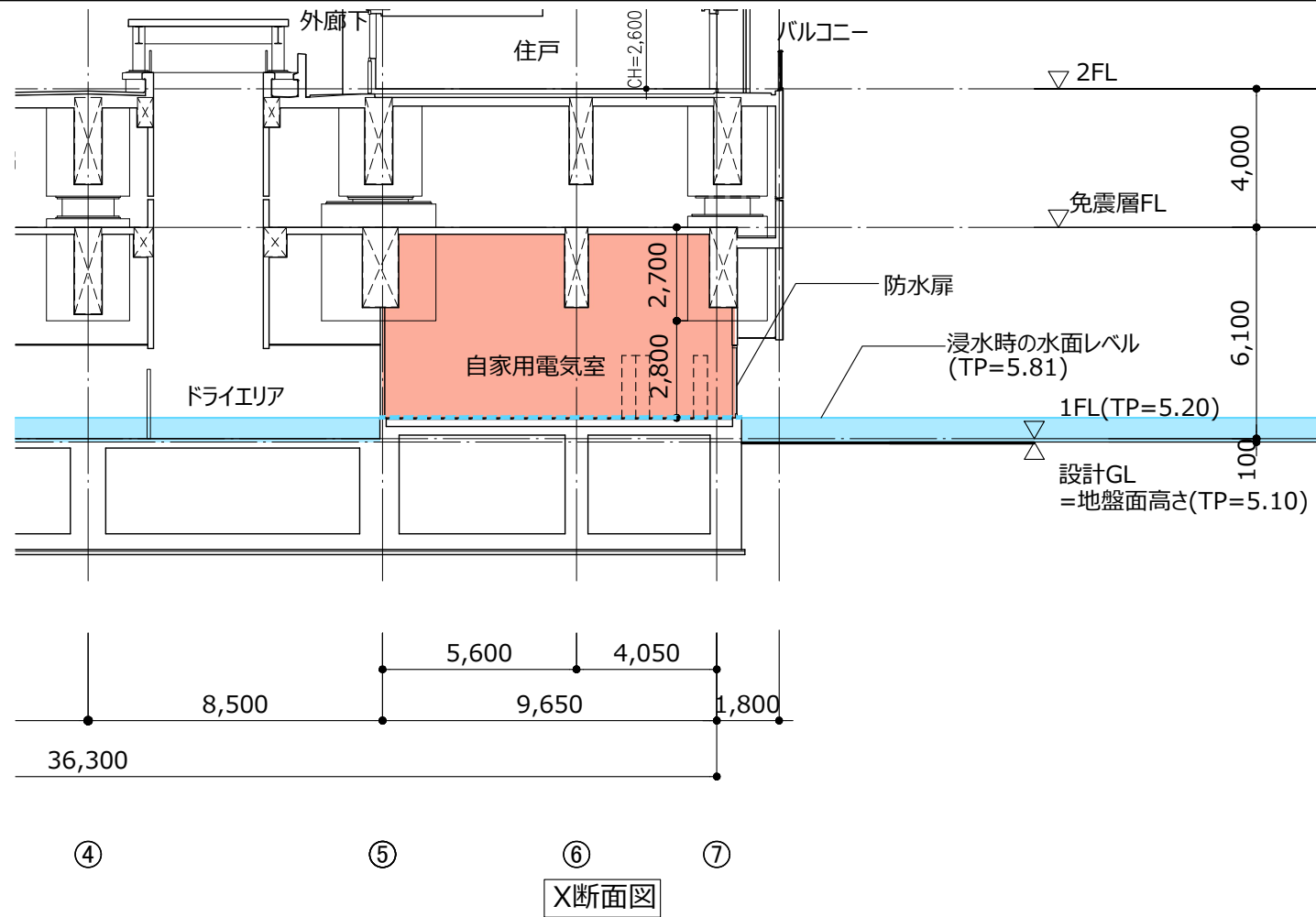


R階 電気室内 配電盤リスト		
記号	名称	備考
①	単相変圧器(200kVA)	電力会社借室用(将来工事)
②	引込開閉器盤	※住宅専有系統
③	単相変圧器(200kVA)	一括受電業者工事(※住宅専有系統)
④	高圧受電盤	
⑤	単相変圧器(100kVA)	一括受電業者工事(※共用一般系統)
⑥	三相変圧器(200kVA)	一括受電業者工事(※共用一般系統)
⑦	引込開閉器盤	※共用一般系統
⑧	動力制御盤	RP-1
⑨	接地端子盤	RET-1

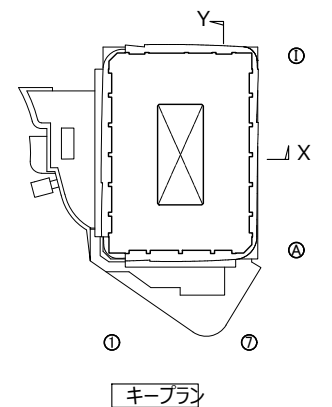


令和6年度第6回千葉市建築審査会 議案第5号 幕張新都心若葉住宅地区（B-6街区）計画

電気室断面図



凡例
: 容積緩和対象範囲



※浸水想定レベル (TP=5.81) が電気室床レベル (TP=5.80) を超えているが、防水扉により室内への浸水は防ぐことができる。
【防水扉の性能】
・JIS A 4716「浸水防止用設備建具型構成部材」に対応
・漏水量 $[m^3/(h \cdot m^2)]$ による等級Ws-4 (0.004を超え0.01以下)