

計画概要・面積表

■ 計画概要

計画名称	Branche 中野富士見町 新築工事				
計画地	中野区弥生町 4-23-10				
交通	丸ノ内線 / 中野富士見町 駅 / 徒歩 9 分				
用途地域	近隣商業地域 / 第一種中高層住居専用				
防火指定	防火地域 / 準防火地域、新防火地域				
その他指定	第三種高度地区 / 第一種高度地区				
	最低限度高度 7m / 最低敷地規模 60 m ² 以上				
日影規制	なし / 4h-2.5h 4m				
敷地面積	近商 1 中				
	340.79 m ² (103.09 坪)	71.57 m ² (21.65 坪)	計	412.36 m ² (124.73 坪)	
建ぺい率	72.56%	法定限度	100%	60%	93.05%
容積率	210.99%	法定限度	240.0%	160.0%	226.11%
容積対象面積	870.01 m ²				
建築面積	299.18 m ² 90.50 坪				
延床面積	1,146.35 m ² 346.77 坪				
施工面積	1,146.35 m ² 346.77 坪				
構造	壁式鉄筋コンクリート造 4 階建				
指導要綱等					
容積消化率	基準法上 93.31%				
未消化面積	62.38 m ² 未消化建築面積 84.52 m ²				
レントابل比	容積対象床面積上 96.95%				
	基準法上 73.58%				
駐車台数	2 台				

■ 面積表

(m²)

	専有部	共用部			法床面積	バルコニー	施工床面積
		階段・廊下	駐車・駐輪	MB・メール・ゴミ			
1 階	96.87	110.18	70.96	21.17	299.18		299.18
2 階	257.36	34.90		1.80	294.06		294.06
3 階	257.36	34.90		1.80	294.06		294.06
4 階	231.85	25.40		1.80	259.05		259.05
	843.44	205.38	70.96	26.57	1146.35	0.00	1146.35

■ タイプ面積

	タイプ	m ²	坪			小計
Aタイプ	1K	27.02	8.17		1 戸	27.02
Bタイプ	1K	23.33	7.06		7 戸	163.31
Cタイプ	1K	23.19	7.01		4 戸	92.76
Dタイプ	2DK	50.36	15.23		3 戸	151.08
Eタイプ	1K	23.71	7.17		5 戸	118.55
Fタイプ	1DK	31.18	9.43		1 戸	31.18
Gタイプ	1K	28.35	8.58		2 戸	56.70
Hタイプ	1K	30.20	9.14		2 戸	60.40
Iタイプ	リゾネット (1LDK)	56.14	16.98		1 戸	56.14
Jタイプ	2DK	47.04	14.23		1 戸	47.04
Kタイプ	1DK	39.26	11.88		1 戸	39.26
					28 戸	843.44

建築概要

物件名	(仮称) Branche 中野富士見町 新築工事	
申請地	東京都中野区 弥生町4丁目 76-8 (地番) 23 (住居表示)	
用途地域	近隣商業地域: 340.79㎡ 第三種高度地区 最低限度高度地区 7m 日影規制無し	第一種中高層住居専用地域: 71.57㎡ 第一種高度地区 最低敷地規模 60㎡以上 日影規制有り 4、2.5h-4m
防火指定	防火地域	準防火地域、新防火地域
建用途	共同住宅 (28戸)	
構造	鉄筋コンクリート壁式構造 (耐火建築物)	
階数	4階建	
最高の高さ	9.970 m	
最高の軒高	9.885 m	
敷地面積	412.36 ㎡ (124.73 坪)	
建蔽率	72.56 % 法定限度 93.05 % (340.79 × 1.0 + 71.57 × 0.6 ÷ 412.36 = 0.93057)	
容積率	210.99 % 法定限度 226.11 % (340.79 × 2.4 + 71.57 × 1.6 ÷ 412.36 = 2.26115)	
建築面積	299.18 ㎡ (90.50 坪)	
延べ面積	1,146.35 ㎡ (346.77 坪)	
	容積率対象床面積 870.01 ㎡	

窓先空地の確保: 道路面に面さない住戸等の床面積の合計 < 600 ㎡

Aタイプ: 27.02㎡×1 + Bタイプ: 23.33㎡×7 + Cタイプ: 23.19㎡×4
+ Dタイプ: 50.36㎡×3 + Eタイプ: 23.71㎡×5 + Jタイプ: 47.04㎡×1
= 599.76㎡ < 600 ㎡ ∴ 窓先空地幅員・避難通路幅員を2.0m確保

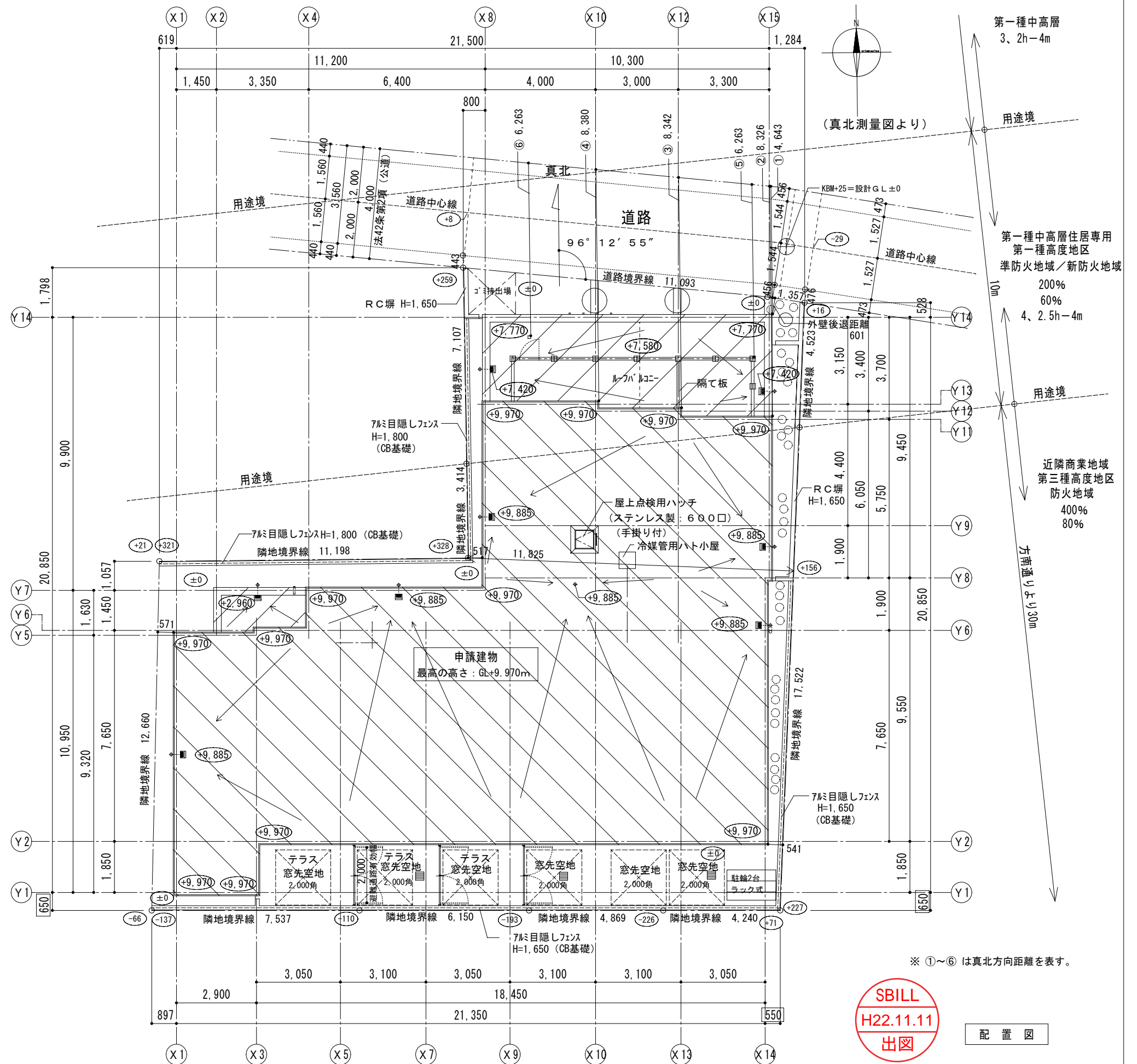
2以上の直通階段の設置 (居室床面積の合計 ≥ 200 ㎡)

3F居室面積の合計: 144.52 ㎡ < 200 ㎡ ∴ 階段は 1 以上の確保

路地状敷地の制限 (特殊建築物)

路地状部分の幅員: 11.825m > 10.000m ∴ 路地状敷地には該当せず

- ※ ○ : 設計GLからの高さ (平均GL=設計GL=1FL+20)
- ※ □ : 建物配置基準寸法
- ※ 法19条 敷地の安全性については問題なし。
- ※ 下水放流先: 公共下水本管へ接続
- ※ 塀のHは、±0からの天端高さを示す。(設計GL±0=KBM+25)
- ※ 宅地造成 令第3条 造成なし。
- ※ 水道法・下水道法・ガス事業法に適合とする。



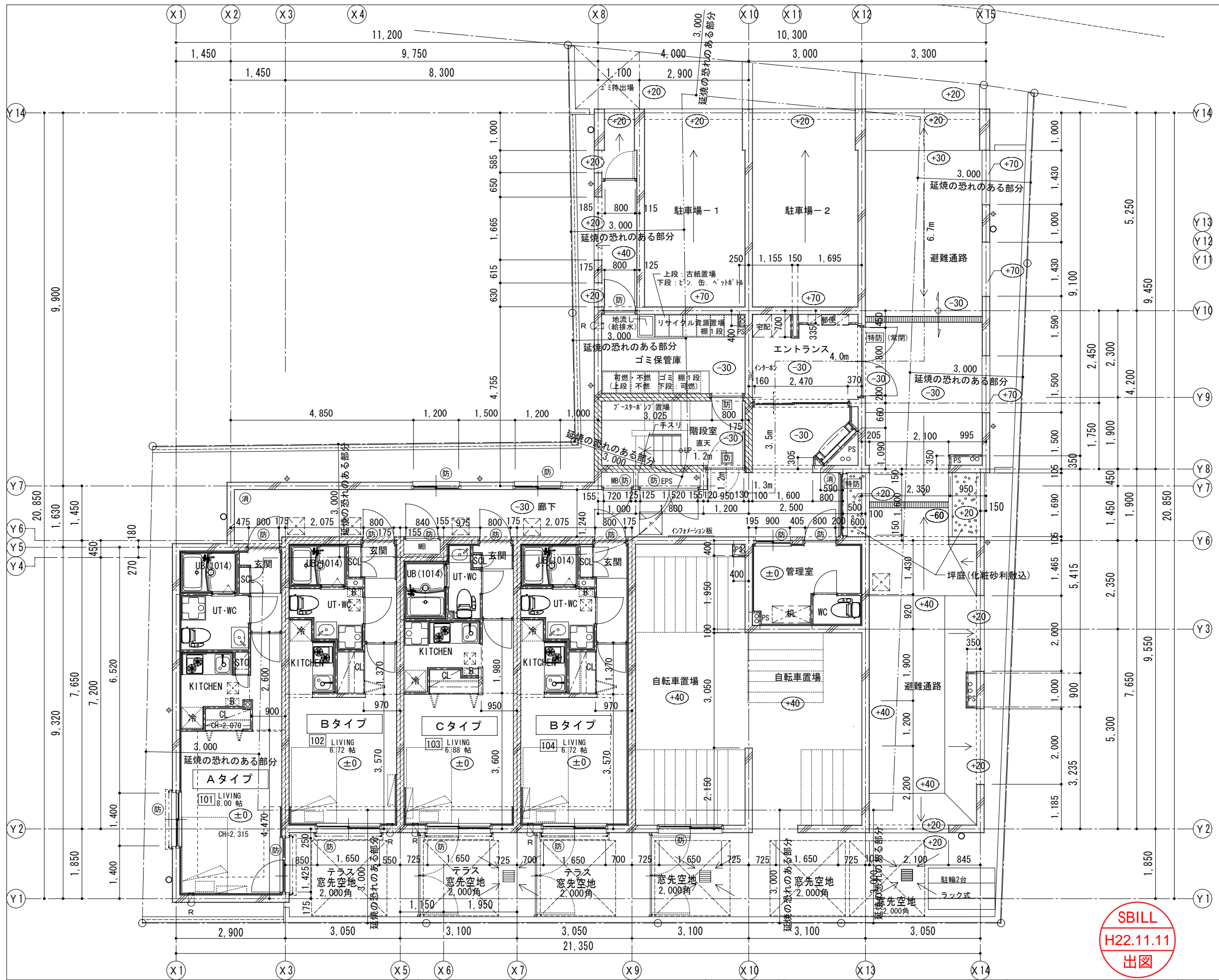
※ ①~⑥ は真北方向距離を表す。

SBILL
H22.11.11
出図

配置図

特記事項	年月日	工事名称	図面名称	縮尺	建築士	整理番号
		(仮称) Branche 中野富士見町 新築工事	建築概要・配置図	1/150	1級登録 第 193516 号 三輪 秀一	A-05

やむを得ない理由等により、変更する場合があります



- 凡例
- 防 防火設備 (法2条9の2号-ロ)
 - 防 常時閉鎖式防火設備 (令112条14項2号)
 - 防 常時開放式防火設備 (令112条14項2号)
 - 特防 特定防火設備
 - 消 消火器 10型 2台 (粉末 1台、強化液 1台)
 - 給湯器
 - AC機
 - R.D
 - 通気塔 φ150 (VP管) H=600 立上げ (防虫網付)
 - 部分は住戸の界壁: RC壁 W=180 (法30条) (令114条1項)
 - 部分は防火区画 (階段室) (令112条9項)
 - * MB・EPS・PSは37° (水平) 区画とする (令112条15項)
 - R レジスター (SUS 150角型) (延焼部分はFD付) (防虫網無しフィルター付)
 - 天井点検口 300×300 (住戸内: 枠塩ビ製) 450×450 (共用部: 枠7製)
 - 床下点検口 600角 (枠アルミ) 裏ウレタン吹付け 730 (鍵付)

階段寸法

	必要寸法	有効寸法	判定
幅	750	775	OK
蹴上げ	220	206.6	OK
踏面	210	240	OK
手摺高さ		1~4階 800 4階 1,100	

階段~出口までの距離
 $1.2 + 1.2 + 1.3 + 3.5 + 4.0 + 6.7 = 17.9m < 60m \therefore OK$

避難通路の解放性判定
 $19.15 / 2 = 9.575$
 $2.0 + 2.0 + 1.69 + 1.5 + 1.43 + 1.43 = 10.05$
 $9.575m < 10.05m \therefore OK$

壁種類

- 部分はRC壁
- 部分はLGS W=45

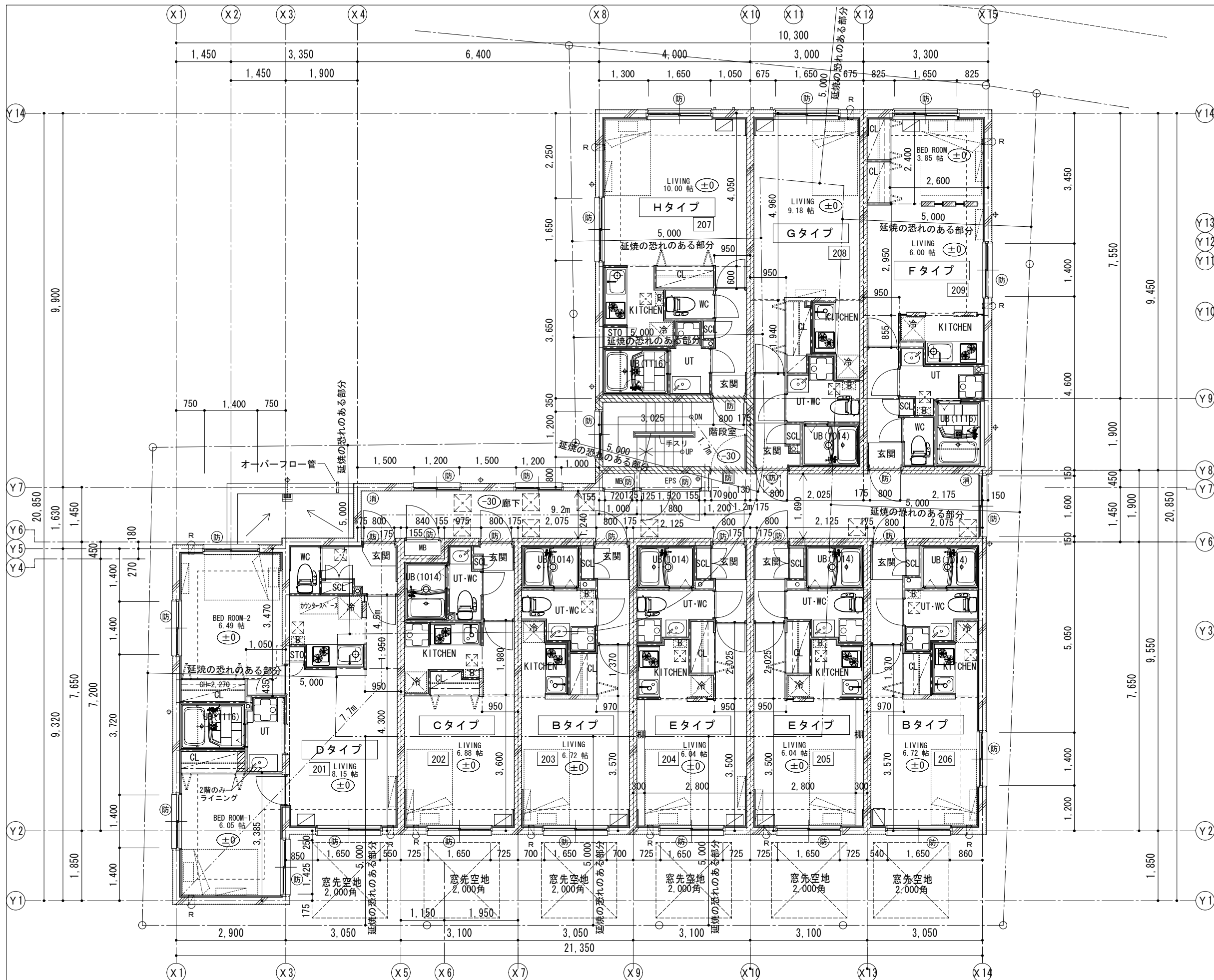
* 開口幅+60 (両側) = 構造躯体開口幅
 * 開口高さ+60 (上部) +90 (下部) = 構造躯体開口高さ

SBILL
 H22.11.11
 出図

1階平面図
 は、FLよりの高さを現わす (1FL=設計GL-20)

特記事項	年月日	工事名称	図面名称	縮尺	建築士	整理番号
		(仮称) Branche 中野富士見町 新築工事	平面図 - 2	1/100	1級登録 第 193516 号 三輪 秀一	A-13

やむを得ない理由等により、変更する場合があります



- 凡例
- 防 防火設備 (法2条9の2号一ロ)
 - 防 常時閉鎖式防火設備 (令112条14項2号)
 - 防 常時開放式防火設備 (令112条14項2号)
 - 消 消火器 10型 2台 (粉末 1台、強化液 1台)
 - 給湯器
 - AC機
 - R.D
 - 通気塔 φ150 (VP管) H=600 立上げ (防虫網付)
 - 部分は住戸の界壁: RC壁 W=180 (法30条) (令114条1項)
 - 部分は防火区画 (階段室) (令112条9項)
 - ※ MB・EPS・PSはｽﾌﾟﾗｲﾝ (水平) 区画とする (令112条15項)
 - R レジスター (SUS 150角型) (延焼部分はFD付) (防虫網無しﾌｲﾙｰ付)
 - 天井点検口 300×300 (住戸内: 枠埋め製) 450×450 (共用部: 枠ﾌﾙｰ製)

避難器具 (東京都建築安全条例) 2F: 避難ロープ

階段までの歩行距離 (Dタイプ)
 $7.7 + 4.5 + 9.2 + 1.2 + 1.7 = 24.3m < 60m \therefore OK$

壁種類
 部分はRC壁
 部分はLGS W=45

※ 開口幅+60 (両側) = 構造躯体開口幅
 ※ 開口高さ+60 (上部) +90 (下部) = 構造躯体開口高さ

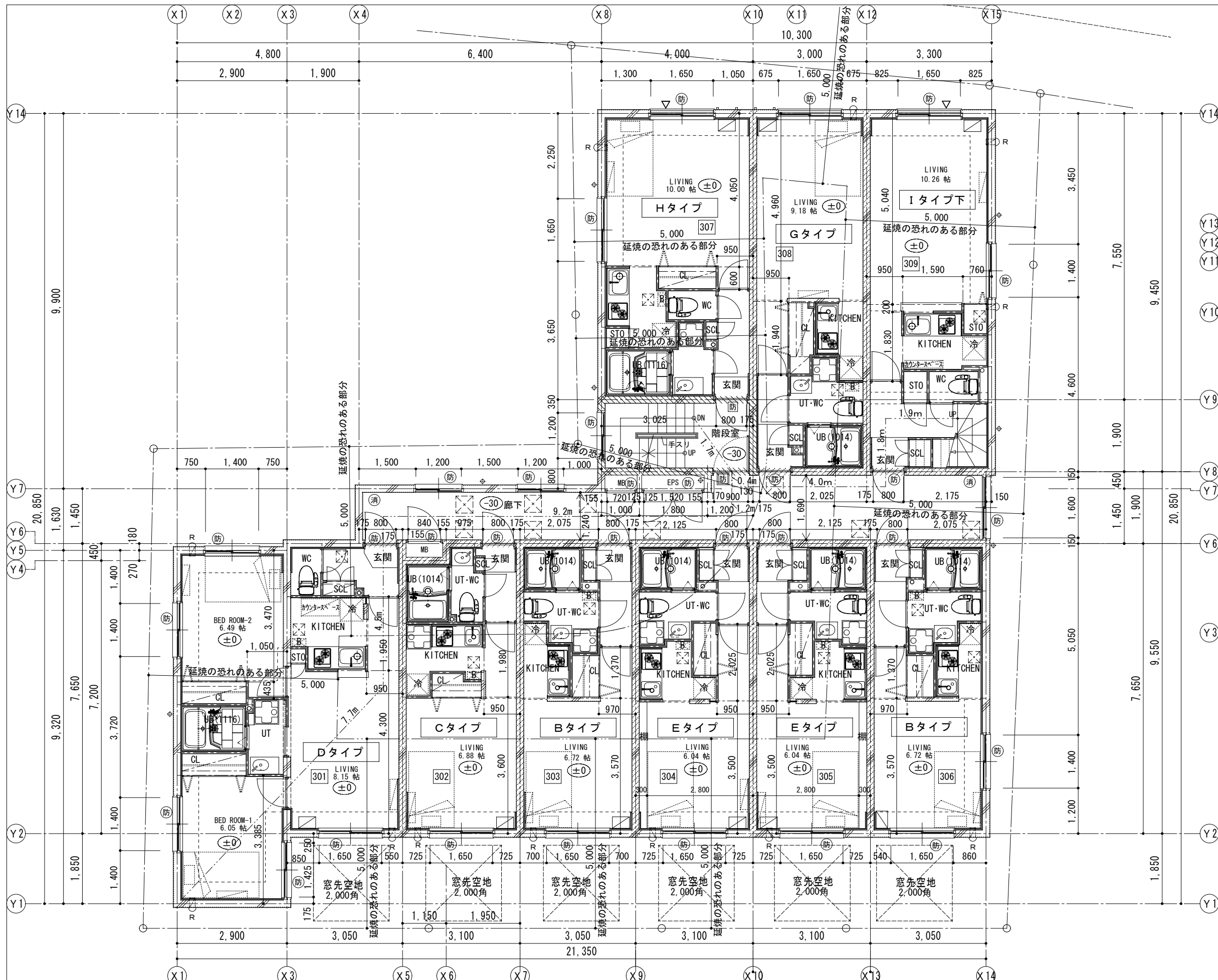
2階平面図

○ は、FLよりの高さを現わす

SBILL
 H22.11.11
 出図

特記事項	年月日	工事名称	図面名称	縮尺	建築士	整理番号
		(仮称) Branche 中野富士見町 新築工事	平面図 - 3	1/100	1級登録第193516号 三輪秀一	A-14

やむを得ない理由等により、変更する場合があります



- 凡例
- 防 防火設備 (法2条9の2号-ロ)
 - 防 常時閉鎖式防火設備 (令112条14項2号)
 - 防 常時開放式防火設備 (令112条14項2号)
 - 消 消火器 10型 2台
(粉末 1台、強化液 1台)
 - 給湯器
 - AC機
 - R.D
 - 通気塔 φ150 (VP管)
H=600 立上げ (防虫網付)
 - 部分は住戸の界壁: RC壁 W=180
(法30条) (令114条1項)
 - 部分は防火区画 (階段室)
(令112条9項)
 - ※ MB・EPS・PSはｽﾌﾟﾗﾝｸ (水平)区画とする
(令112条15項)
 - R レジスター (SUS 150角型)
(延焼部分はFD付) (防虫網無し/防付)
 - 天井点検口 300×300 (住戸内: 枠埋付)
450×450 (共用部: 枠7製)

避難器具 (東京都建築安全条例) 3F: 避難はしご

階段までの歩行距離 (Dタイプ)
 $7.7 + 4.5 + 9.2 + 1.2 + 1.7 = 24.3m < 60m \therefore OK$

階段までの歩行距離 (Iタイプ メゾネット)
 $1.7 + 0.4 + 4.0 + 1.8 + 1.9 + 0.4 + 0.9 + 2.2 + 1.6 + 4.3 = 19.2m < 40m \therefore OK$

壁種類
 部分はRC壁
 部分はLGS W=45

※ 開口幅+60 (両側) = 構造躯体開口幅
 ※ 開口高さ+60 (上部) +90 (下部) = 構造躯体開口高さ

3階平面図
 ○ は、FLよりの高さを現わす



特記事項	年月日	工事名称	図面名称	縮尺	建築士	整理番号
		(仮称) Branche 中野富士見町 新築工事	平面図 - 4	1/100	1級登録 第 193516 号 三輪 秀一	A-15

やむを得ない理由等により、変更する場合があります



- 凡例
- 防 防火設備 (法2条9の2号-ロ)
 - 防 常時開放式防火設備 (令112条14項2号)
 - 消 消火器 10型 2台 (粉末 1台、強化液 1台)
 - 給湯器
 - AC機
 - R・D
 - 部分は住戸の界壁: RC壁 W=180 (法30条) (令114条1項)
 - 部分は防火区画 (階段室) (令112条9項) ※ MB・EPS・PSは桁 (水平) 区画とする (令112条15項)
 - R レジスター (SUS 150角型) (延焼部分はFD付) (防虫網無しフィル付)
 - 天井点検口 300×300 (住戸内: 枠塩ビ製) 450×450 (共用部: 枠7製)
 - △ 非常用進入口にかわる窓 (W=750以上、H=1,200以上)

避難器具 (東京都建築安全条例) 4F: 緩降機

メゾネット 階段寸法表 (RC造)

	必要寸法	有効寸法	判定
幅	750	760	OK
蹴上げ	230	206.7	OK
踏面	150	220	OK

階段までの歩行距離 (Dタイプ)
 $7.7 + 4.5 + 9.2 + 1.2 + 1.7 = 24.3m < 60m \therefore OK$

壁種類
 部分はRC壁
 部分はLGS W=45

※ 開口幅+60 (両側) = 構造躯体開口幅
 ※ 開口高さ+60 (上部) +90 (下部) = 構造躯体開口高さ

4階平面図

○ は、FLよりの高さを現わす

SBILL
H22.11.11
出図

特記事項	年月日	工事名称	図面名称	縮尺	建築士	整理番号
		(仮称) Branche 中野富士見町 新築工事	平面図 - 5	1/100	1級登録 第 193516 号 三輪 秀一	A-16

やむを得ない理由等により、変更する場合があります