

西院春栄町新築戸建物件

Saiinshuneicho



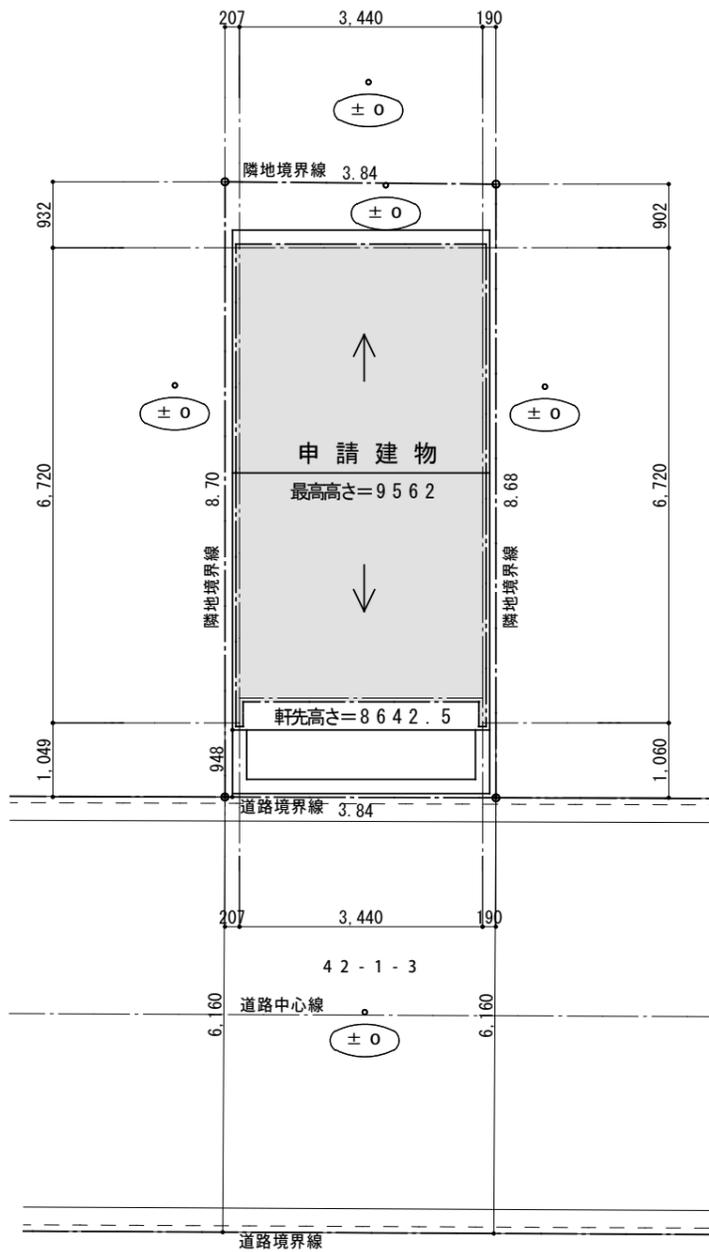
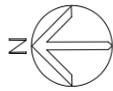
新築木造戸建て

株式会社LOFTY

〒602-8318 京都市上京区七本松五辻上る老松町1046番地2

Tel : 075-462-6331 Fax : 075-462-6161

| 売物件 | 西院春栄町新築戸建収益物件 | | | | | | |
|----------|---|----------------------|----|---------------------|------------|---------------------|--------|
| 価格 | 総額 (税込) | 2,280万円 | | | 建物 (税込) | 14,800,000円 | |
| | | | | | 土地 | 8,000,000円 | |
| 物件所在地 | 京都市右京区西院春栄町50-21 | | | | | | |
| 交通 | 阪急京都線『西院駅』から徒歩約10分 | | | | | | |
| 土地面積 | 実測 | 33.07 m ² | | | 坪数 | 10 坪 | |
| 建物 | 延べ | 65.73 m ² | | | | | |
| | 1F | 21.91m ² | 2F | 21.91m ² | 3F | 21.91m ² | 木造3階建て |
| 権利 | 土地 | 所有権 | | | 建物 | 所有権 | |
| 築年月 | 未完成 | | | | 駐車場 | なし | |
| 設備 | 電気 上水道 下水道 都市ガス 給湯 | | | | | | |
| 接道状況 | 幅員6.16mの西側道路に3.84m接す | | | | 地勢 | 平坦 | |
| 用途地域 | 準工業地域 | | | | 地目 | 宅地 | |
| 他の法令上の制限 | 準防火地域・町並み型建造物修景地区・第6種地域 | | | | | | |
| 建ぺい率 | 70 % | | | 容積率 | 200 % | | |
| 状況 | 更地 | | | | 引渡 | 相談 | |
| 備考 | 家賃: 月額124,000円 × 12ヶ月 = 1,488,000円 1,488,000円 ÷ 22,800,000 = 6.52% | | | | | | |



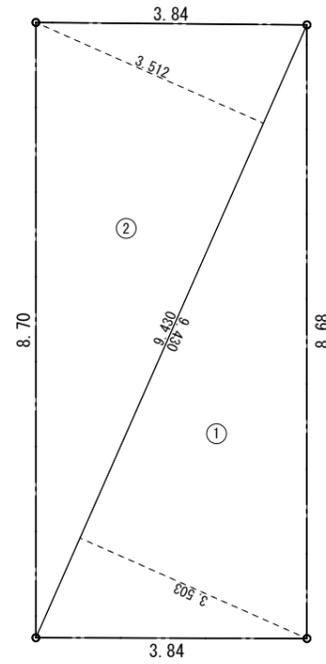
配置図

凡例
申請建物

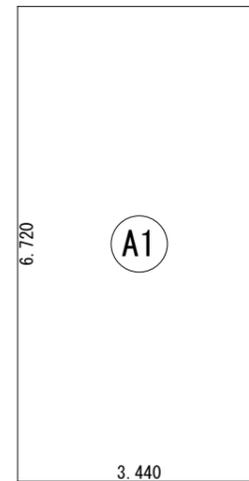
敷地境界：側溝、コンクリート杭、鋸、金属プレート等にて明示
ガス種類：都市ガス

※ 道路斜線制限
 $(9.48 + 6.160) \times 1.5 = 10.662$
軒先高さ=8.642.5により適合

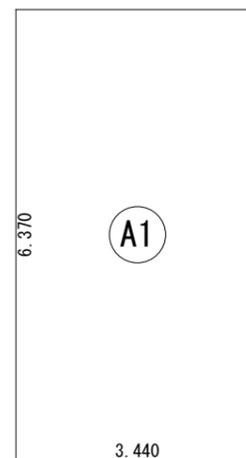
※ 高度斜線（20m第2種高度地区）
10mからの北側斜線制限
最高高さ=9.562により適合



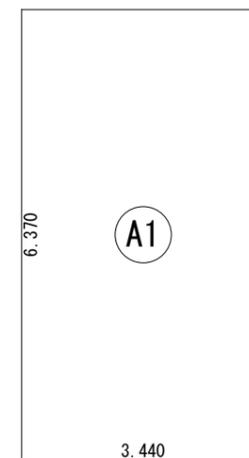
| 記号 | 計算式 (m) | 面積 (㎡) |
|------|-----------------------------|----------|
| 1 | $9.430 \times 3.503 \div 2$ | 16.51665 |
| 2 | $9.430 \times 3.512 \div 2$ | 16.55908 |
| 合計面積 | | 33.07 |



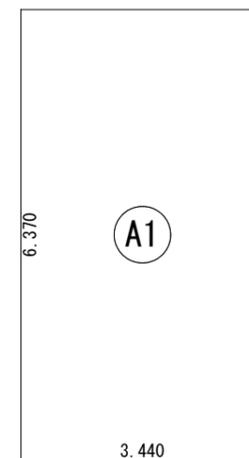
| 建築面積表 | | | |
|-------|-------|----------------------|-----------|
| | 形状 | 計算式 | 面積 |
| A1 | 矩形 | 3.440×6.720 | 23.116800 |
| 面積 | 計 (㎡) | | 23.11 |
| | (坪) | | 6.99 |



| 床面積表<1階> | | | |
|----------|-------|----------------------|-----------|
| | 形状 | 計算式 | 面積 |
| A1 | 矩形 | 3.440×6.370 | 21.912800 |
| 面積 | 計 (㎡) | | 21.91 |
| | (坪) | | 6.62 |



| 床面積表<2階> | | | |
|----------|-------|----------------------|-----------|
| | 形状 | 計算式 | 面積 |
| A1 | 矩形 | 3.440×6.370 | 21.912800 |
| 面積 | 計 (㎡) | | 21.91 |
| | (坪) | | 6.62 |



| 床面積表<3階> | | | |
|----------|-------|----------------------|-----------|
| | 形状 | 計算式 | 面積 |
| A1 | 矩形 | 3.440×6.370 | 21.912800 |
| 面積 | 計 (㎡) | | 21.91 |
| | (坪) | | 6.62 |

株式会社LOFTY一級建築士事務所

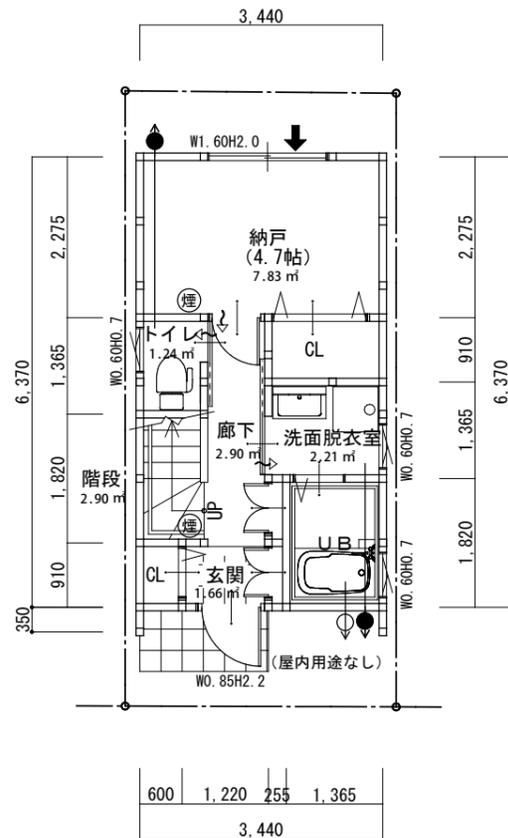
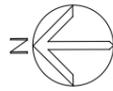
承認 設計 担当

縮尺 1/100
設計年月日

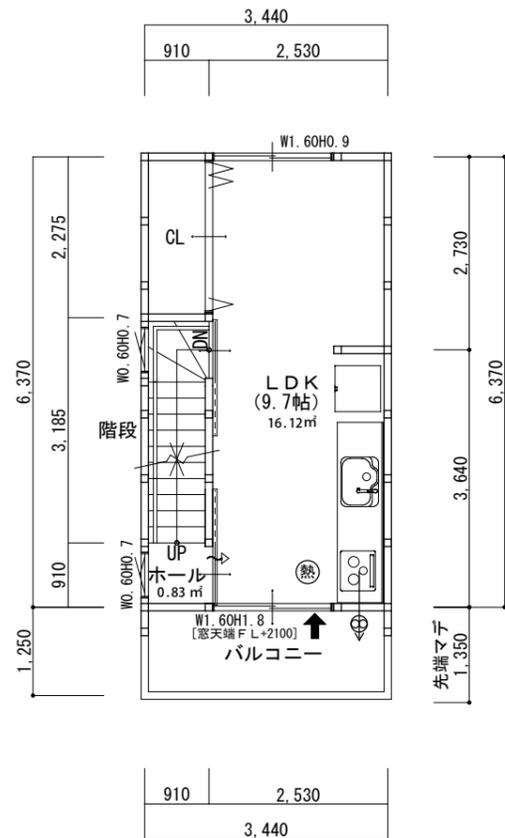
工事名称 (仮称) 西院春栄町 新築工事
図面名称 配置図

図面番号

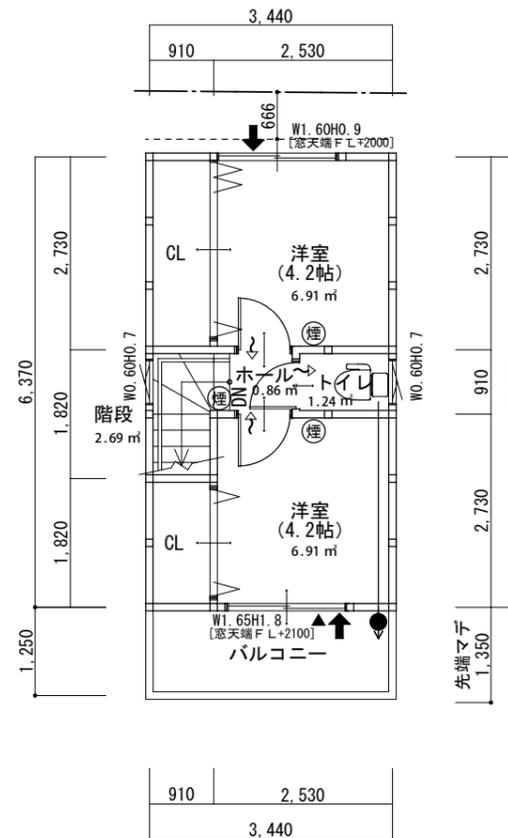
一級建築士
第245309号 小川勝弘



1階平面図



2階平面図



3階平面図

| |
|------------------------|
| ■ LDK ■ |
| A 16.12 m ² |
| L 1.6 × 1.8 × 3 = 8.64 |
| V 1.6 × 1.8 ÷ 2 = 1.44 |
| S 1.6 × 0.5 ÷ 2 = 0.4 |

| |
|---------------------------------|
| ■ 洋室 ■ |
| A 6.91 m ² |
| L 0.666 ÷ 1.126 × 8 - 1 = 3.731 |
| 1.6 × 0.9 × 3 = 4.32 |
| V 1.6 × 0.9 ÷ 2 = 0.72 |
| S 1.6 × 0.4 ÷ 2 = 0.32 |

| |
|---------------------------|
| ■ 洋室 ■ |
| A 6.91 m ² |
| L 1.65 × 1.8 × 3 = 8.91 |
| V 1.65 × 1.8 ÷ 2 = 1.485 |
| S 1.65 × 0.5 ÷ 2 = 0.4125 |

凡例

- 準耐火構造 (イ-2) リスト
 - 屋根: ガルバリウム鋼板 (NM-8697)
 - 外壁: 窯業系サイディング (QF045BE-9226) (屋内側 石膏ボード厚15)
 - 外壁: 金属サイディング (QF045BE-0345) (屋内側 石膏ボード厚15)
 - 軒裏: 繊維強化セメント板貼厚12 (QF045RS-9113)
 - 間仕切・柱: 両面 石膏ボード厚15 (NM-8619)
 - 床: 構造用合板厚24+フローリング厚12
 - 天井・梁: 強化石膏ボード厚15 (NM-8615)
 - 階段: 段板裏強化石膏ボード厚15
 - 桁外側 石膏ボード厚15
 - 防火被覆取り合い部分: ファイヤーストップ
- バルコニーの手摺高さは足掛り位置より1,100 バルコニー床: FRP防水 (DR-0259)
- 建物全て延焼の恐れのある部分
- 外部開口部は全て防火設備とする
 - EB-1989-2 (玄関ドア)
 - EB-1917-4 (シャッター)
- 火気使用室換気計算: 台所の使用ガス器具 9.88 (kW)

$$V = 40KQ = 40 \times 0.93 (m^3/kWh) \times 9.88 (kW) = 367.54 (m^3/h) \therefore 150\phi \text{換気扇} (430m^3/h) \text{でOK}$$
- 1-2階段 有効巾 760 蹴上 211.54 踏面 225 (手摺りの設置)
- 2-3階段 有効巾 760 蹴上 211.54 踏面 225 (手摺りの設置)

- ① 一施行令第20条の3の2ニ依ル換気設備 (SUS F D付 120°C) 150φ
- ② 一施行令第20条の8ニ依ル換気設備 (常時換気) 100φ以下 (SUS 防火覆い)
- ③ 一換気設備 100φ防火覆い SUS製
- ↑ 給気位置を示す (換気框)
- ④ 第3種機械換気設備による換気とする
- ↺ 通気経路を示す (開き戸はアンダーカット (高さ1cm以上) 若しくは換気ガラリ付とする)
- ホルムアルデヒド発散建材を使用する場合は規制対象外の建材を使用する
- (煙) 住宅用火災警報器: (煙感知式) 検定合格品・壁付-天井より15cm以上50cm以内に設置
- (熱) 住宅用火災警報器: (熱感知式) 検定合格品・天井付-壁面から60cmエアコン・換気扇より150cm以上を確保
- ▼ 非常用進入口に代わる開口部 W0.75 * H1.20 以上 FL3 + A12 + FL3
 - 軽量シャッター: スラット厚さ1mm以下 (屋外から容易に開放可) 非防犯性
- 排気フード: 不燃材、離隔距離850
- コンロ廻り PB厚15 (NM-8619) + キッチンパネル (NM-2183)
- 火気使用室内装仕上 (LDK)
 - 天井 強化石膏ボード厚15下地クロス貼り 準不燃 (QM-9411)
 - 壁 石膏ボード厚15下地クロス貼り 準不燃 (QM-9411)
- 小屋裏換気口、居室等の換気口は防火ダンパー付き (100φより大きい場合)
- 給湯器: 消防法9条に基づき施工
- 特記無き事項は建築基準法・同施行令による
- 火災予防条例を遵守する

- 単相3線式100V/200V
- 消防法9条、9条の2規定に基づき施工する 建築設備の構造は令129条の2の4による
- 配管設備の構造は令129条の2の5による
- 給水装置については水道法第16条、水道法施行令第5条の規定に基づき施工する
- 排水装置については下水道法第10条1項、下水道法施行令第8条の規定に基づき施工する
- ガス事業法第162条の規定に基づき施工する
- 給湯設備については告示1388号による

| | | |
|-------|----------------------|----------------|
| 敷地面積 | 33.07 m ² | 10.00 坪 |
| 建築面積 | 23.11 m ² | 69.89% < 70% |
| 1階床面積 | 21.91 m ² | 準工業地域 |
| 2階床面積 | 21.91 m ² | 準防火地域 |
| 3階床面積 | 21.91 m ² | 20m第3種高度地区 |
| | | 町並み型建造物修景地区 |
| | | 遠景デザイン保全区域 |
| 延床面積 | 65.73 m ² | 198.77% < 200% |

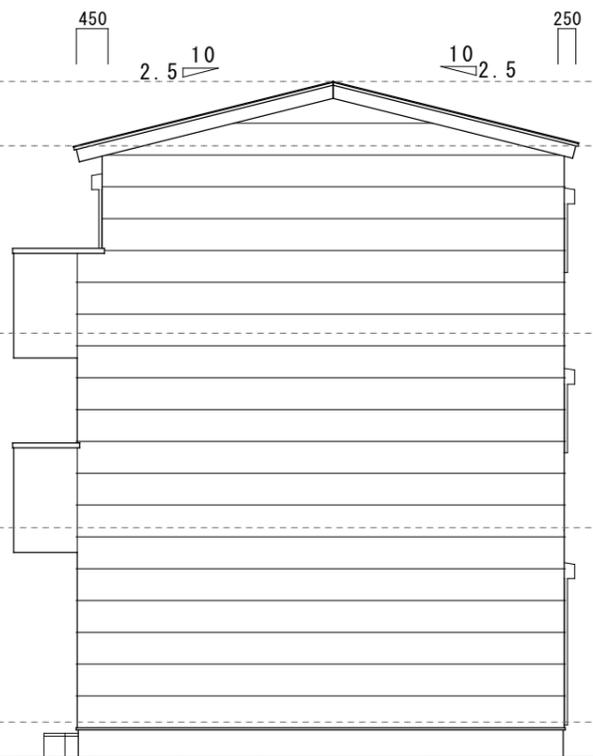
株式会社LOFTY一級建築士事務所

| | | | | |
|----|----|----|--|--|
| 承認 | 設計 | 担当 | | |
| | | | | |

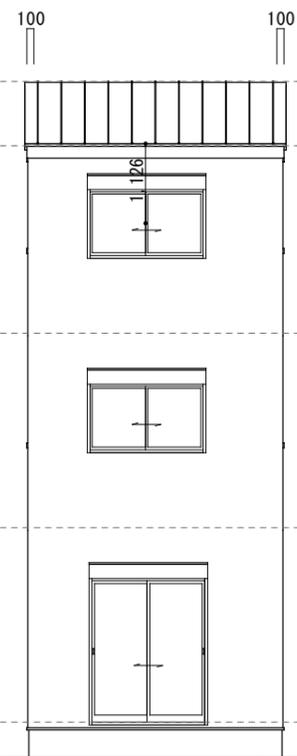
縮尺 1/100
設計年月日

工事名称 (仮称) 西院春栄町 新築工事
図面名称 平面図
一級建築士 第245309号 小川勝弘

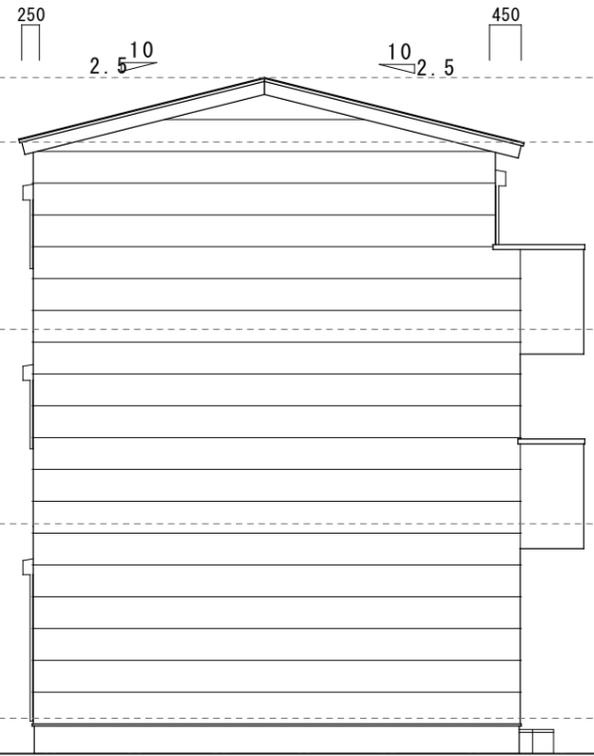
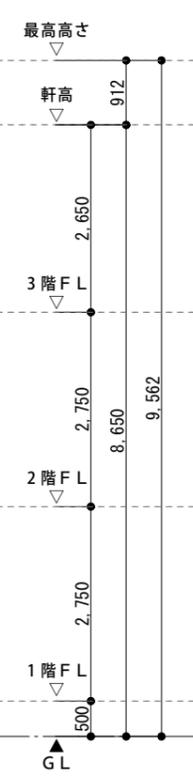
図面番号



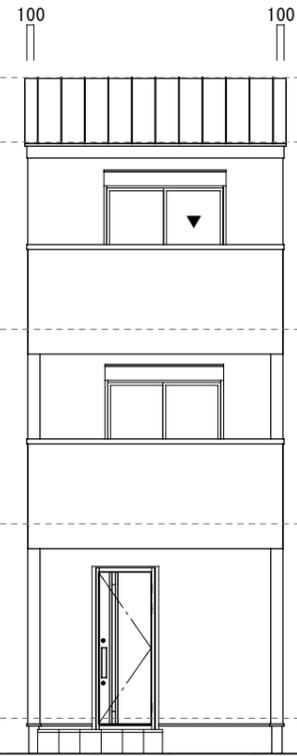
南側 立面図 S:1/100



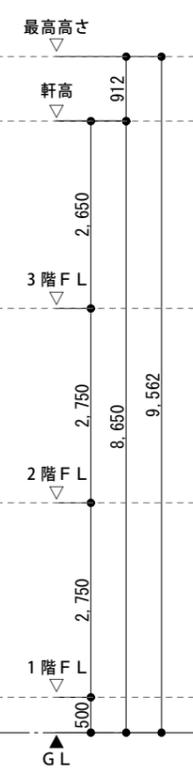
東側 立面図 S:1/100



北側 立面図 S:1/100



西側 立面図 S:1/100



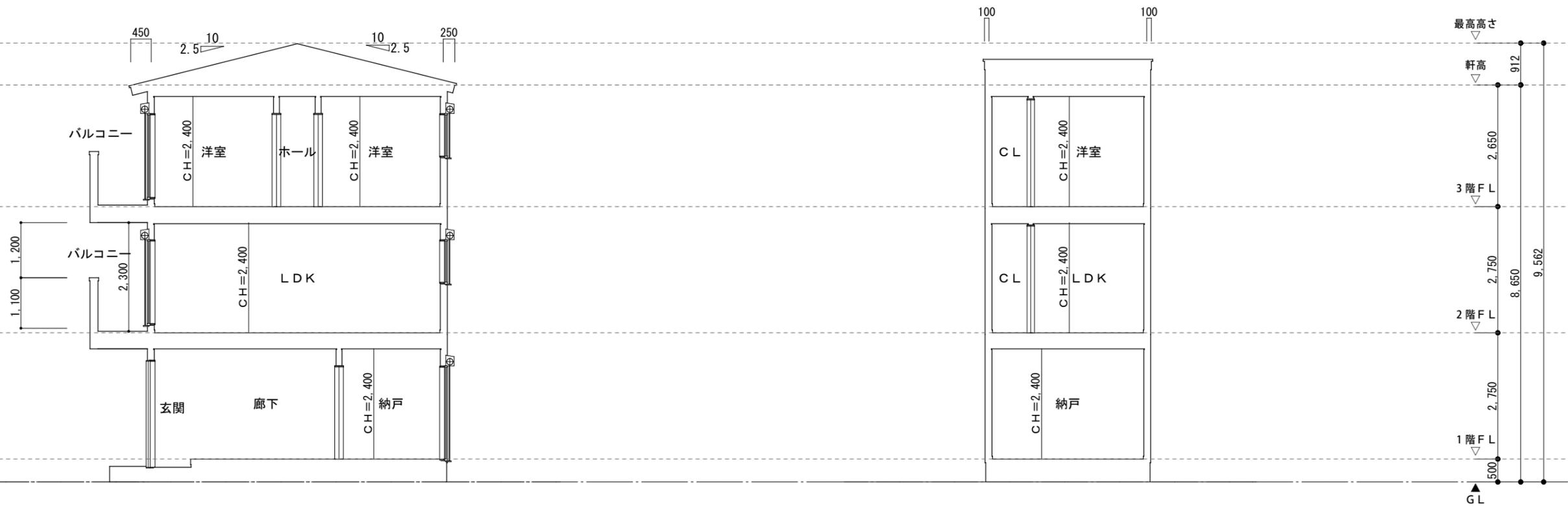
株式会社LOFTY一級建築士事務所

| | | | |
|----|----|----|--|
| 承認 | 設計 | 担当 | |
| | | | |

縮尺 1/100
設計年月日

工事名称 (仮称) 西院春栄町 新築工事
図面名称 配置図

図面番号
一級建築士
第245309号 小川勝弘



株式会社LOFTY一級建築士事務所

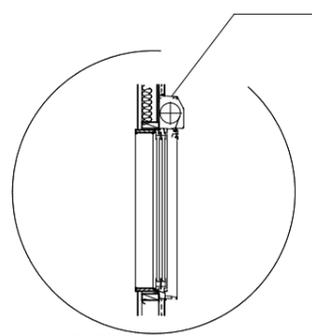
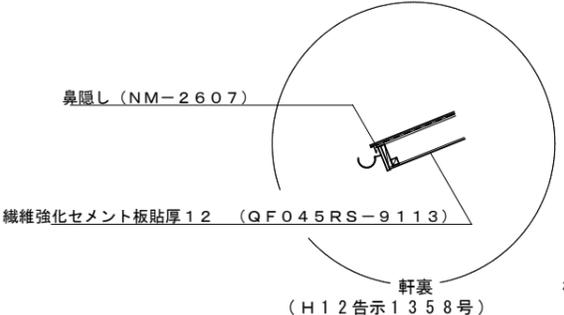
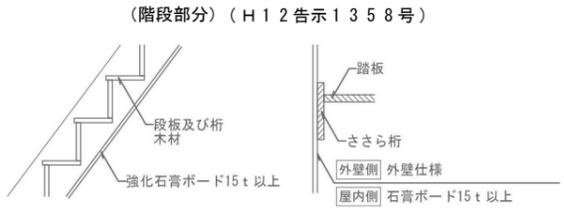
| | | | |
|----|----|----|--|
| 承認 | 設計 | 担当 | |
| | | | |

縮尺 1/100
設計年月日

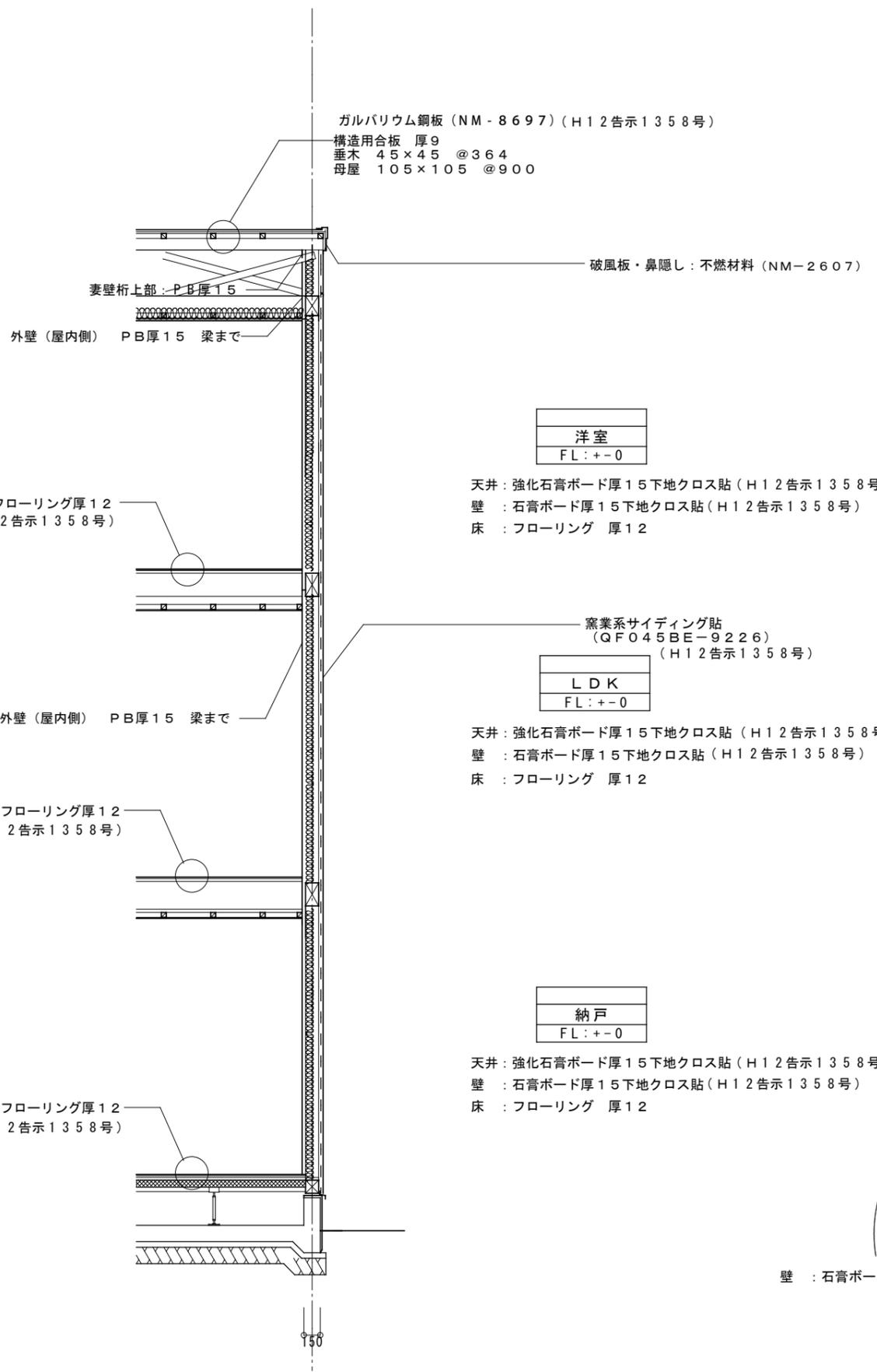
工事名称 (仮称) 西院春栄町 新築工事
図面名称 断面図

図面番号

一級建築士
第245309号 小川勝弘



*外部開口は防火設備とする
外部開口部は全て防火設備とする
EB-1989-2 (玄関ドア)
EB-1917-4 (シャッター)



洋室
FL: +-0

天井: 強化石膏ボード厚15下地クロス貼 (H12告示1358号)
壁: 石膏ボード厚15下地クロス貼 (H12告示1358号)
床: フローリング 厚12

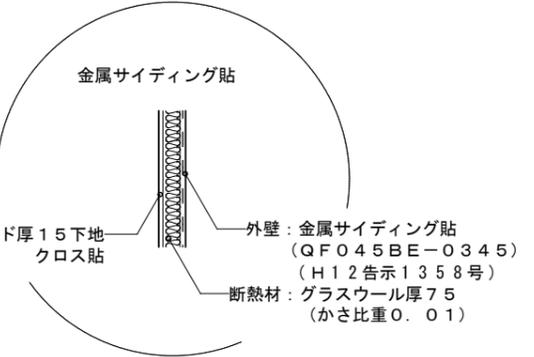
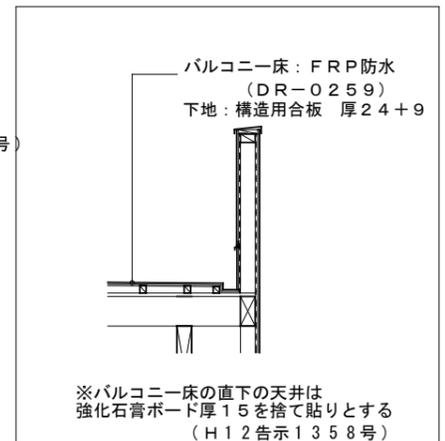
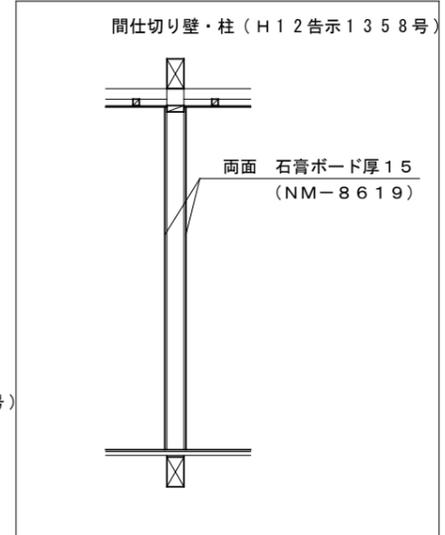
LDK
FL: +-0

窯業系サイディング貼 (QF045BE-9226) (H12告示1358号)

天井: 強化石膏ボード厚15下地クロス貼 (H12告示1358号)
壁: 石膏ボード厚15下地クロス貼 (H12告示1358号)
床: フローリング 厚12

納戸
FL: +-0

天井: 強化石膏ボード厚15下地クロス貼 (H12告示1358号)
壁: 石膏ボード厚15下地クロス貼 (H12告示1358号)
床: フローリング 厚12



株式会社LOFTY一級建築士事務所

| | | | |
|----|----|----|--|
| 承認 | 設計 | 担当 | |
| | | | |

縮尺 1/50
設計年月日

工事名称 (仮称) 西院春栄町 新築工事
図面名称 矩計図

図面番号
一級建築士
第245309号 小川勝弘

