

■ 共通概要書 15階以下

■ 敷地概要			■ 計画建物概要		
計画場所	サンプル区〇〇丁目 12-3 住居/地番 1-1234		構造	RC造	
初期面積	2134.34㎡	645.64坪	規模	7階/ 地下0階	
計画面積	2134.34㎡	645.64坪	用途	共同住宅	
道路幅員	西面 10.00m (現況幅員)		建築面積	895.00㎡	270.74坪
計画道路	無し		建ぺい率	41.93%	
二項道路	無し		延床面積	3910.30㎡	1182.87坪
特定道路	無し		施工床面積	-----	
■ 法規制概要			容積対象	3702.00㎡	1119.86坪
(主地域)	準工業地域	準防火地域 第2種高度	容積率	173.45%	残:566.7㎡
A地域	日影4.0/2.5h(4m)		専有面積	3542.00㎡	1071.46坪
都計容積/建ぺい	200%	60% (緩和無し)	レタブル比	95.68%	/ 容積対象
↓各地域面積			合計=	住戸%	合計= 其他+住戸% (附置義務)
2134.34㎡			27台	55%	17台= 33% × 49戸
			駐輪	200%	98台= 200% × 49戸
			バイク原付	6%	3台= 5%
隣接日影			エレベーター	MRL式 × 1台	
日影4.0/2.5h(4m)			給水,排水		
容積率低減係数			消防,電気		
0.40 住居系			標準:0.4/0.6		
0.60 住居系以外					

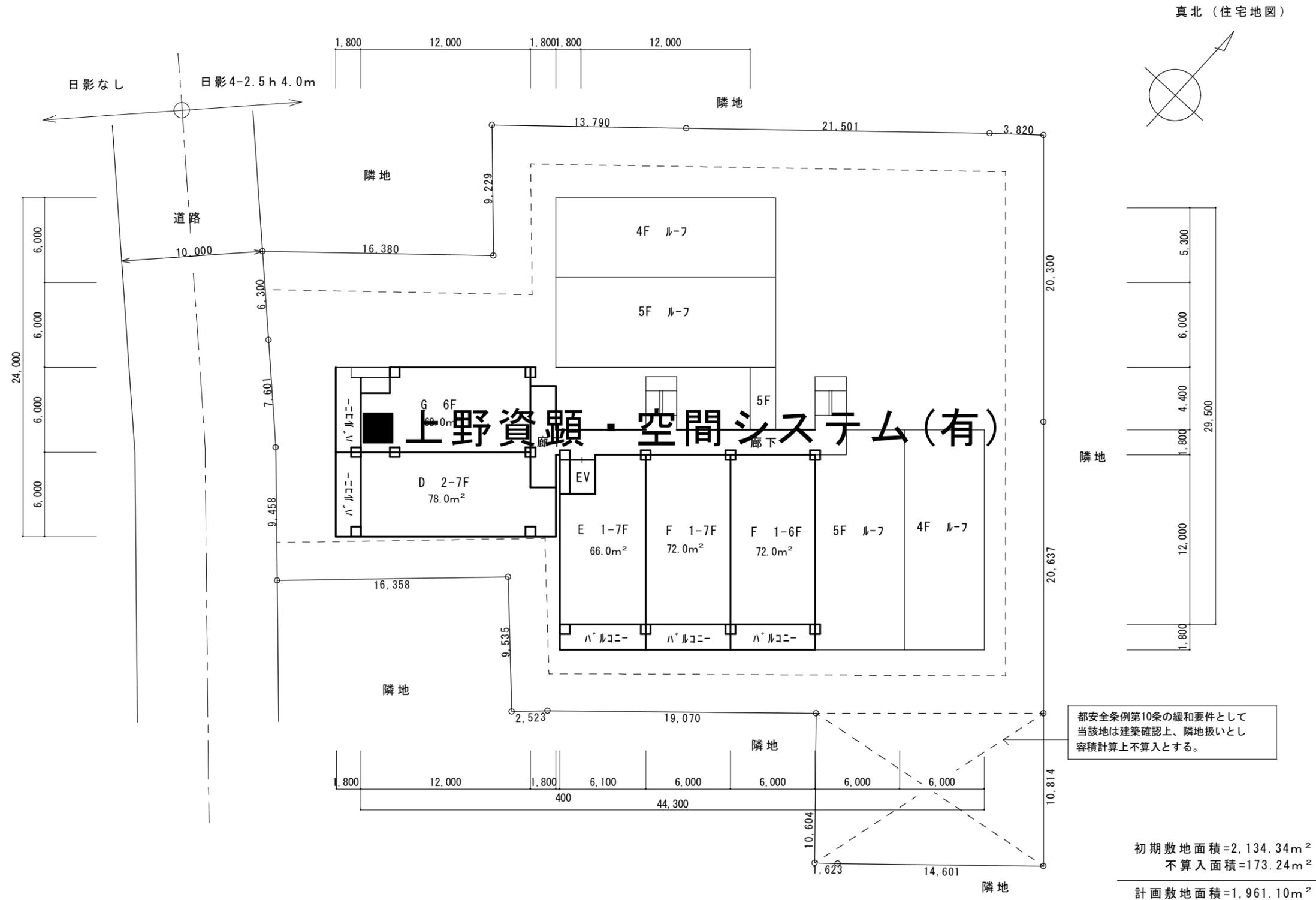
■ 条例、指導要綱等 N:全戸数示す	
・要綱摘要	都条例路地状敷地に該当 1)隣地境界沿いに2.5mの天空空地を取る。 一部を環境空地の緑地としてカウント 2)敷地Aを除外、隣地として扱う。 環境空地 1)実空地*35%、主に緑地としてとる 上記につきサンプル区役所建築指導課と協議済み
・その他	
・天空率緩和	適用せず
・緑化面積	空地面積 × 20% = 170.7 m ² (地上部) 接道緑化 = %

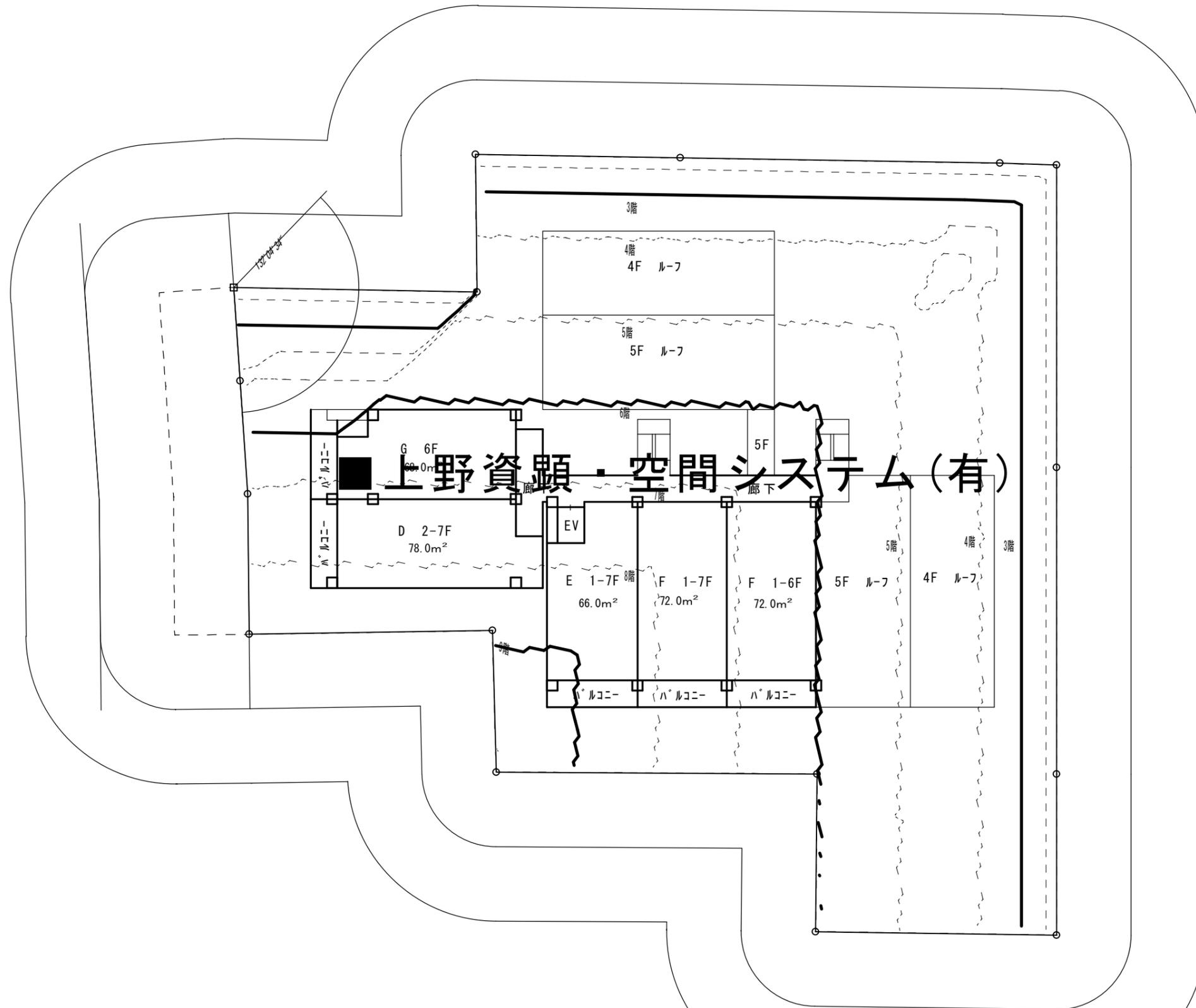
■ 面積表

■ 上野資顕・空間システム(有)

階数	法定延床面積				法定外床面積			備考					
	容積対象床面積		容積対象外床面積		延床面積	容積対象外	戸数		階高				
	専有1	専有2	共用	合計						①~③	④	⑤	⑥
	①	②	③	①~③	④	⑤	⑥	①~⑥	⑦				
	住戸等専有 MB (50㎡未満住戸、 50㎡以上住戸は③に)	店舗等専有,MB 事務所診療所 保育所等専有部	電気,設備機械室 EV,ホーチトランクルーム 管理人室,メール 集会室,内バルコニー		地下住戸緩和 住戸部分の1/3迄	エントランスホール 内廊下,内階段 EVホール等 (住戸部のみ)	駐車,駐輪場 (ハレットは15㎡× 台数分計算) 車路含む		外廊下,外階段 外部バルコニー ピロティー 地下受水槽				
PH階				0.00				0.00					
7階	216.00		5.80	221.80		13.30		235.10		3	2.96		
6階	356.00		7.00	363.00		13.30		376.30		5	2.96		
5階	504.00		8.20	512.20		13.30		525.50		7	2.96		
4階	654.00		9.40	663.40		17.30		680.70		9	2.96		
3階	654.00		9.40	663.40		17.30		680.70		9	2.96		
2階	654.00		9.40	663.40		17.30		680.70		9	2.96		
1階	504.00		110.80	614.80		83.00	33.50	731.30		7	3.11		
緩和over	0.00		0.00	0.00				0					
合計㎡	3542.00	0.00	160.00	3702.00	0.00	174.80	33.50	3910.30	0.00	49戸	21.67m		=最高高さ

■ 住戸タイプ別床面積表			
記号	㎡	戸数	備考
A	78.00	4	3LDK
B	72.00	5	3LDK
C	72.00	4	3LDK
D	78.00	6	3LDK
E	66.00	7	2LDK
F	72.00	22	3LDK
G	68.00	1	2LDK
住戸等合計	3542.00	49	戸
住戸等平均	72.29		
事務所等合計	0.00		





ご注意：この逆日影図はご希望が無い限りは提出いたしません。無料

■参考建築費概算

初期条件	分譲中級	RC造	3910.30㎡	共同住宅	地上7階 / 地下0階
	金額	構成比	備考		
①基礎工事	8941万円	10.83%	土工事、杭基礎工事、仮設工事		
②躯体工事	17228万円	20.86%	地上、地下部分躯体工事		
③外部仕上	8836万円	10.70%	地上部分、地上駐車場部分外部仕上げ		
④内部仕上	19987万円	24.20%	スケルトン部 0㎡+屋内駐車場 33.5㎡除く		
⑤設備電気	17301万円	20.95%	全体部分の給排水、空調換気、電気		
⑥外構工事	4730万円	5.73%	舗装植栽:1239.34㎡+屋外駐車機械装置:27基		
⑦土木擁壁工事	0万円	0.00%	実質的な地中部分 0㎡及び擁壁工事費		
⑧諸経費	5552万円	6.72%	約8%前後		
⑨概算合計	82576万円	100.00%			
消費税5%	4129万円				
建築原価	86704万円		22.2 万円/㎡	73.3 万円/坪	

工事期間	12.0 ヶ月	着工から竣工まで(着工準備期間4ヶ月含む)
設計期間	8.0 ヶ月	事前協議(開発含め1ヶ月)から確認取得まで
設計原価	2,601 万円	設計料=建築原価×3%

* 日経BP社、建築資料施工単価, 2009.09月版, 関東地方, 種別:共同住宅, 76.2万/坪に建物グレード係数×0.88を掛けたものを想定標準モデル建築とし、それに今回ケースの建物重量比、階高比、表面積比、等50項目の係数を用いた比率計算法により算出しています。