

計画概要

敷地概要

建設地	東京都新宿区高田馬場二丁目129番29 (地名地番)
都市計画	都市計画区域内 (市街化区域)
防火指定	準防火地域
用途地域	第一種住居地域
容積率・建ぺい率	183.60%、70.00%
日影規制	第1種住居地域 測定面GL+4m、4時間、2.5時間 準工業地域 測定面GL+6.5m、5時間、3時間
その他地区	20m第二種高度地区、第1種文教地区
敷地面積	745.72m ²
道路幅員	北側：4.59m (特別区道23-130)
その他	-

建物概要

工事種別	新築
主要用途	事務所、集会場
棟数	1棟
構造	鉄筋コンクリート造・木造混構造一部鉄骨造
階数	地上4階建て、地下なし
耐火・準耐火	耐火建築物
建築面積	435.32m ²
建蔽率	58.38%
延床面積	1,574.63m ²
容積対象面積	1,368.47m ²
容積率	183.51%
最高高さ	18.184m

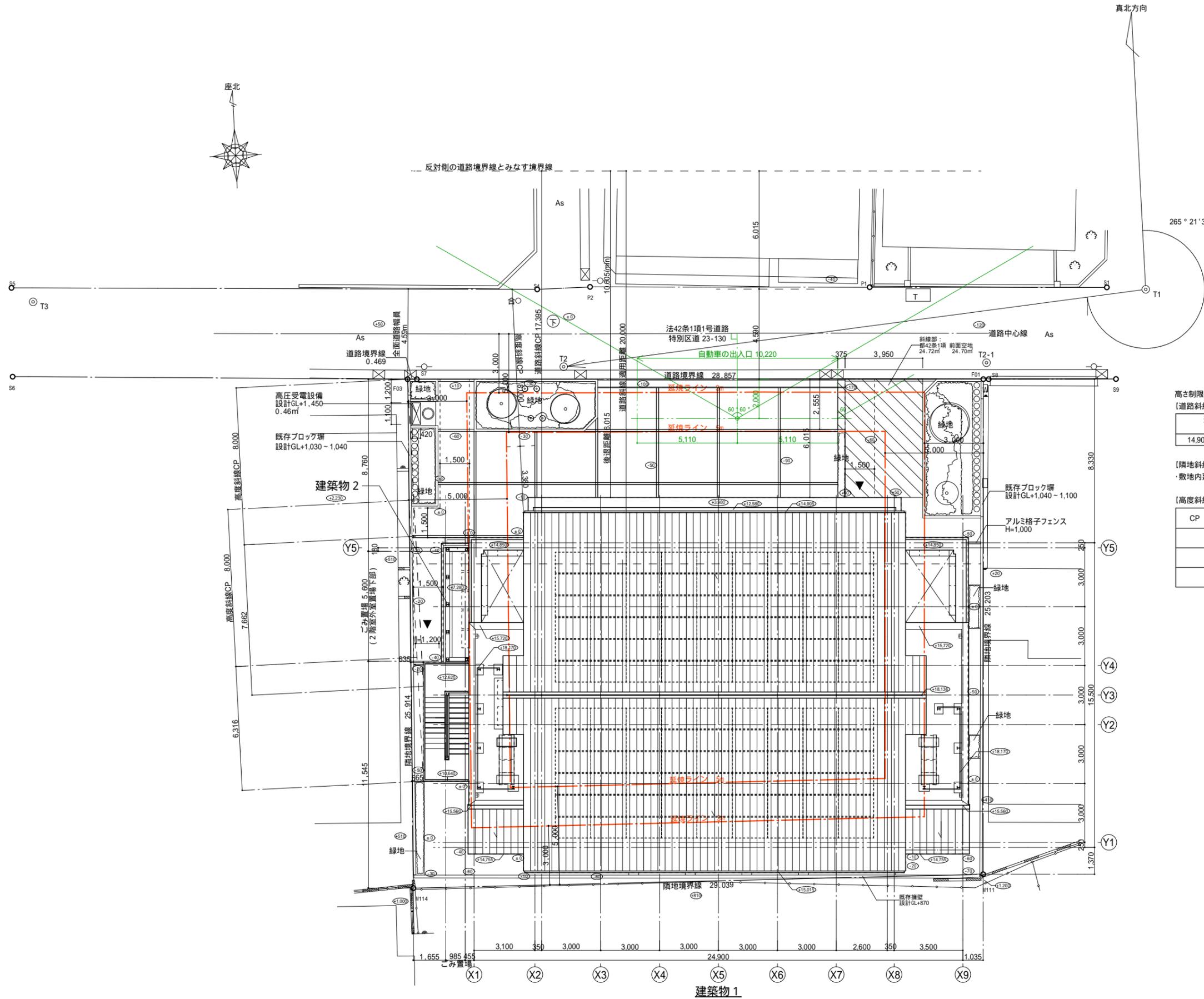
案内図



計画地: 東京都新宿区高田馬場二丁目129番29 (地名地番)

縮尺: A3 1:1500





高さ制限チェック
【道路斜線】

道路中心からの建物高さ (建物高さ+地盤面からの道路高さ)	建物距離	計算式	判定
14,905 + 120 = 15,025.00	17,395.00	17,395.00 × 1.25 = 21,743.75	適合

【隣地斜線】
敷地内建築物高さ20m以下

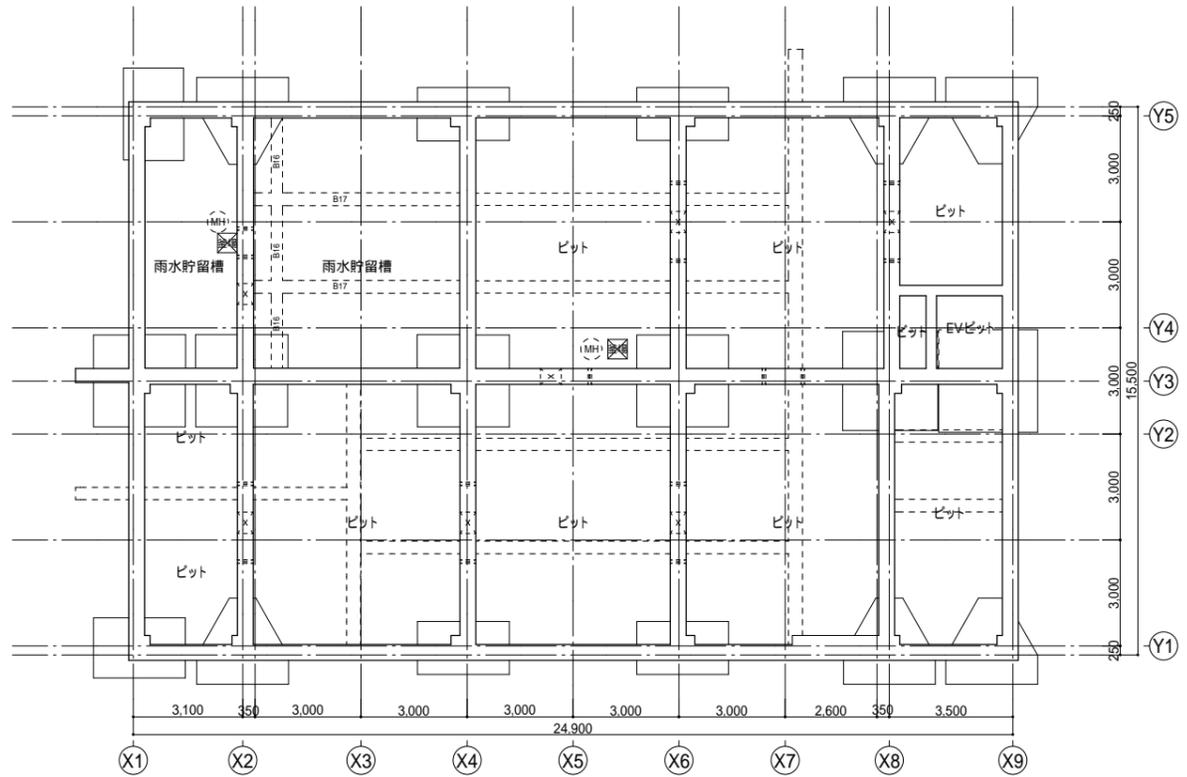
CP	地盤面からの建物高さ (建物高さ+地盤面からの平均地盤面高さ)	CP距離	計算式	判定
	14,905 + 14 = 14,919.00	8,000.00	5,000.00 + 8,000.00 × 1.25 = 15,000.00	適合
	12,620 + 14 = 12,634.00	8,000.00	5,000.00 + 8,000.00 × 1.25 = 15,000.00	適合
	10,640 + 14 = 10,654.00	8,000.00	5,000.00 + 8,000.00 × 1.25 = 15,000.00	適合

凡例

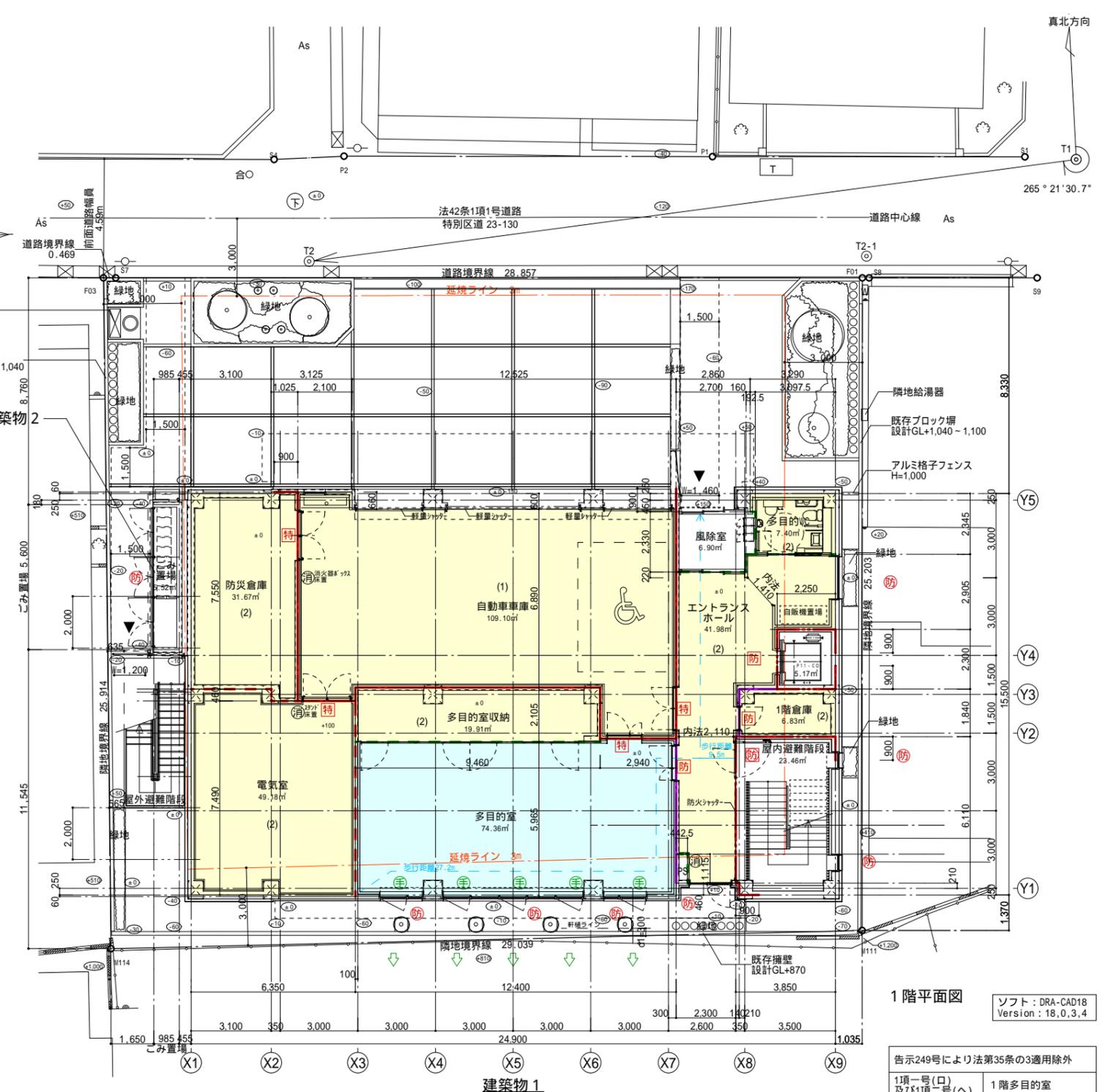
- 延焼ライン
- 設計GLからの高さ

設計GL±0(=10.09m)
 建築物1：平均地盤面±0 = 設計GL-14(=10.076m)
 建築物2：平均地盤面±0 = 設計GL-22(=10.068m)
 全体平均地盤面±0 = 設計GL-15(=10.075m)
 建築物2の外壁は隣地境界線側以外の面に開口部がない耐火構造のため、建物間の延焼ラインは発生しない。
 都27条は新宿警察署との協議により交通の安全上支障がないことを確認したため、適用除外とする。

内部仕上表-2													
位置	室名	排煙設備		床	幅木	高さ	壁	天井	見切縁	天井高	ブラインドボックス	備考	
		内装制限	床垂高										
3階	全建総連執務室	自然	+200	タイルカーベッタ t6.8又はビニル床タイルFOAt5 OAフロアb下地	木製	100	無機系内装仕上げ材t1.5、磁器質タイル貼 GB-Rt12.5+GB-Rt12.5下地又はコンクリート打放し補修下地、 木質化耐火構造柱a	DR t9,12、ヒノキ羽目板貼りt12(上小、準不燃) GB-Rt9.5下地	塩ビ	2700-2800	木製	H12建告1439号適用 木製ルーバー間仕切り壁ヒノキ(上小)36×60@104	
		難燃	±0										
	3階会議室	自然	+200	タイルカーベッタ t6.8 OAフロアb下地	木製	100	無機系内装仕上げ材t1.5 GB-Rt12.5+GB-Rt12.5下地、 木質化耐火構造柱a	DR t9,12 GB-Rt9.5下地	塩ビ	2800	木製	H12建告1439号適用 自動ドア	
		難燃	±0										
	全建総連執務室倉庫	2	+200	タイルカーベッタ t6.8 OAフロアb下地	木製	100	無機系内装仕上げ材t1.5 GB-Rt12.5+GB-Rt12.5下地又はコンクリート打放し補修下地	DR t9 GB-Rt9.5下地	塩ビ	2800			
		-	±0										
	3階EVホール	自然	+200	複合フローリングt15(ヒノキ圧密50%) 鋼製二重床下地	木製	100	無機系内装仕上げ材(左官仕上)t1.5 GB-Rt12.5+GB-Rt12.5下地 又は コンクリート打放し補修下地 木質化耐火構造柱b	EP塗装 GB-Rt9.5下地	塩ビ (目透かし)	2800	木製	標示板:ヒノキ圧密50% (不燃材)製 W3600×H900 自動ドア	
		準不燃	±0										
	3階待合コーナー	自然	+200	複合フローリングt15(ヒノキ圧密50%) 鋼製二重床下地	木製	100	無機系内装仕上げ材(左官仕上)t1.5 GB-Rt12.5+GB-Rt12.5下地 又は コンクリート打放し補修下地 木質化耐火構造柱b	EP塗装 GB-Rt9.5下地	塩ビ (目透かし)	2800	木製	木製ルーバー間仕切り壁ヒノキ(上小・準不燃)36×90@104	
		準不燃	±0										
3階男子WC	2	+200	ビニル床シート(FS)c t2.0 鋼製二重床下地	SUS巾木 HL	60	化粧けい酸カルシウム板(0.8FK)t6 GB-St12.5+GB-Rt12.5下地 又はGB-St12.5下地	EP塗装 GB-Rt9.5下地	塩ビ	2600			化粧鏡1750x1050、ライニング(化粧材加板t6、天板人造大理石) 汚垂石(TOTO Mt' 077-707 PU(薄型))、トイレブース、パーティション、掃除用具入れ (設備工事)洗面カウンター、ハンドドライヤー、棚付き二連紙巻器、L型手摺	
	-	±0											
3階女子WC	2	+200	ビニル床シート(FS)c t2.0 鋼製二重床下地	SUS巾木 HL	60	化粧けい酸カルシウム板(0.8FK)t6 GB-St12.5+GB-Rt12.5下地 又はGB-St12.5下地 EP塗装 コンクリート打放し補修下地、木質化耐火構造柱a	EP塗装 GB-Rt9.5下地	塩ビ	2600	木製	化粧鏡1750x1050、カウンター(メラミン化粧板t30)、収納戸棚 トイレブース、パーティション (設備工事)洗面カウンター、ハンドドライヤー、棚付き二連紙巻器、L型手摺		
	-	±0											
3階倉庫	2	+200	ビニル床シート(FS)b t2.0 鋼製二重床下地	ソフト巾木	60	EP塗装 コンクリート打放し補修下地又はGB-Rt12.5下地	EP塗装 GB-Rt9.5下地	塩ビ	2600				
	-	±0											
4階	大会議室	1 0	+100	タイルカーベッタ b t10.5 OAフロアb下地	木製	100	無機系内装仕上げ材(左官仕上)t1.5、EP-S塗装 GB-Rt12.5+ GB-Rt12.5下地 木質化耐火構造柱a	GW-B-a t25の上、ヒノキ(上小)木製格子36×90@100 ヒノキ羽目板貼りt12(上小) LGS下地	塩ビ	2875-4755	木製	電動昇降ボタン	
		-	±0										
	大会議室倉庫	1 0	+100	タイルカーベッタ b t10.5 鋼製二重床下地	ソフト巾木	60	EP塗装 コンクリート打放し補修下地又はGB-Rt12.5下地	EP塗装 GB-Rt9.5下地	塩ビ	2600			
		-	±0										
	4階西側ホール	1 0	+100	タイルカーベッタ b t10.5 鋼製二重床下地	木製	100	EP塗装 コンクリート打放し補修下地又はGB-Rt12.5下地	EP塗装 GB-NCt9.5下地	塩ビ	2600			
		準不燃	±0										
	4階EVホール	1 0	+100	複合フローリングt15(ヒノキ圧密50%) 鋼製二重床下地	木製	100	無機系内装仕上げ材(左官仕上)t1.5 GB-Rt12.5+GB-Rt12.5下地 又は コンクリート打放し補修下地 木質化耐火構造柱a	EP塗装 GB-NCt9.5下地	塩ビ	2750	木製	カウンター(ヒノキ集成材t30) 標示板:ヒノキ圧密50% (不燃材)製 W3600×H900	
		準不燃	±0										
	4階男子WC	1 0	+100	複合フローリングt15(ヒノキ圧密50%)、ビニル床シート(FS)c t2.0 鋼製二重床下地	木製 SUS巾木 HL	100 60	化粧けい酸カルシウム板(0.8FK)t6 GB-St12.5+GB-Rt12.5下地 又はGB-St12.5下地 EP塗装 コンクリート打放し補修下地、木質化耐火構造柱a	EP塗装 GB-NCt9.5下地	塩ビ	2750	木製	化粧鏡1630×1050、ライニング(化粧材加板t6、天板人造大理石) 汚垂石(TOTO Mt' 077-707 PU(薄型))、トイレブース、パーティション、掃除用具入れ (設備工事)洗面カウンター、ハンドドライヤー、棚付き二連紙巻器、L型手摺	
		準不燃	±0										
4階喫煙室	1 0	+100	複合フローリングt15(ヒノキ圧密50%) 鋼製二重床下地	木製	100	無機系内装仕上げ材t1.5 コンクリート打放し補修下地又はGB-Rt12.5下地	EP塗装 GB-Rt9.5下地	塩ビ	2500			木製ベンチ	
	難燃	±0											
共通	屋内避難階段	8	+100	踊り場、踏み板:複合フローリングt15(ヒノキ圧密50%) 鋼製二重床下地	木製	100	GB-Rt12.5下地EP塗装の上、 ヒノキ木製格子(上小・不燃)36×65@104 LGS下地	EP塗装 GB-NCt9.5又は下地コンクリート打放し補修下地	塩ビ			木製ルーバー間仕切り壁ヒノキ(上小・不燃)36×90@104	
		不燃		段鼻、小口隠し:圧密ヒノキ無垢材t15、コンクリート金コテ下地									
E Vシャフト	8	-1250	ケイ酸質系塗膜防水(C-U1) コンクリート金コテ下地	-	-	コンクリート打放し	コンクリート打放し						
	-	±0											
ごみ置場	ごみ置場	-	±0	防塵塗装t0.15 コンクリート金コテ下地	-	-	コンクリート打放し素地補修	コンクリート打放し素地補修					
		-	±0										
参考仕様							木質化仕上げ材(詳細図参照)						
ビニル床シート(FS)a	フロアシステムソイルDN(東リ機)同等	複合フローリング	圧密フローリング ヒノキ50%(後藤木材)同等	無機系内装仕上げ材	マジックコートIN (フッコー)同等	木質化耐火構造柱a	ヒノキ(上小)羽目板張りt12、(見切り材・巾木・押縁 ヒノキ)強化せっこうボード下地、OSUC						
ビニル床シート(FS)b	フロアシステムブルーDN(東リ機)同等	OAフロアa	マジックフロアST(三洋工業)同等	EP-S	カンベシ20(関西ペイント)同等	木質化耐火構造柱b	ヒノキ(上小・準不燃)羽目板張りt12、(見切り材・巾木・押縁 ヒノキ)強化せっこうボード下地、OSUC						
ビニル床シート(FS)c	消臭NSトワレNI(東リ機)同等	OAフロアb	サンクセス300T(三洋工業)同等	GW-B-a	クワイクワド(旭化成)同等	木質化壁a	ヒノキ合板t5.5の上、ヒノキ組子パネル貼り、SP-119下地、WP塗装						
タイルカーベッタa	GA-3600(東リ)同等	鋼製二重床	メタルベースKG(三洋工業)同等	GW-B-b	ワタワタ貼(旭化成)同等	木質化壁b	ヒノキ(上小)羽目板張りt12 見切り材ヒノキ、GB-Rt12.5下地、WP塗装						
タイルカーベッタb	ソコイタリサウンドスケープ(東リ)同等	防塵塗装	特記なき限り、捨て貼り合板 t12含む	断熱複合板a	ワタワタ貼(旭化成)同等								
ビニル床タイルFOA	ルースレイ50NI-EX(東リ)同等		アーキタイトエコ(エスケー化研)同等		ネオマフォームFS(旭化成建材)同等								



ピット平面図



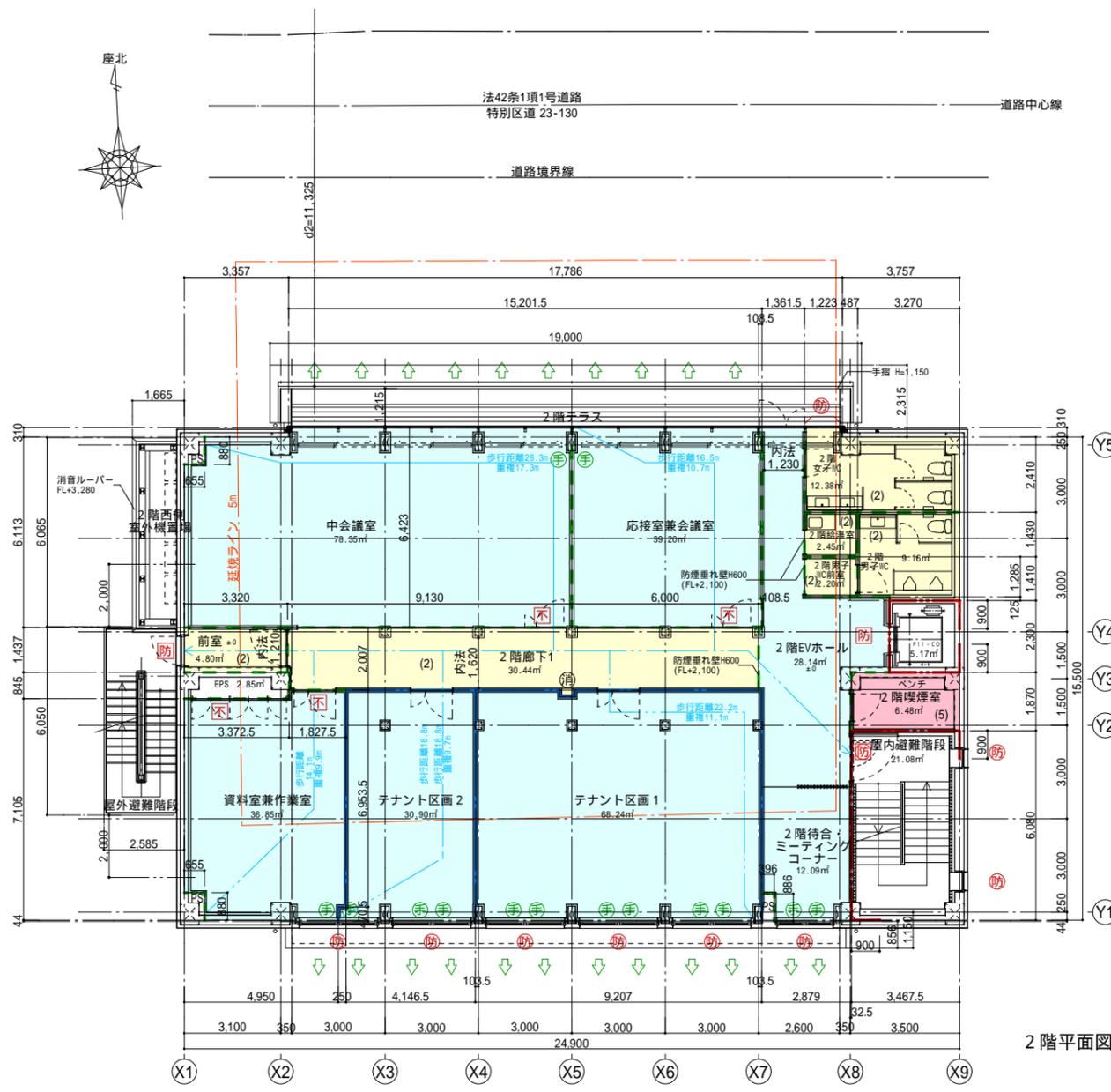
1階平面図

ソフト: DRA-CAD18
Version: 18.0.3.4

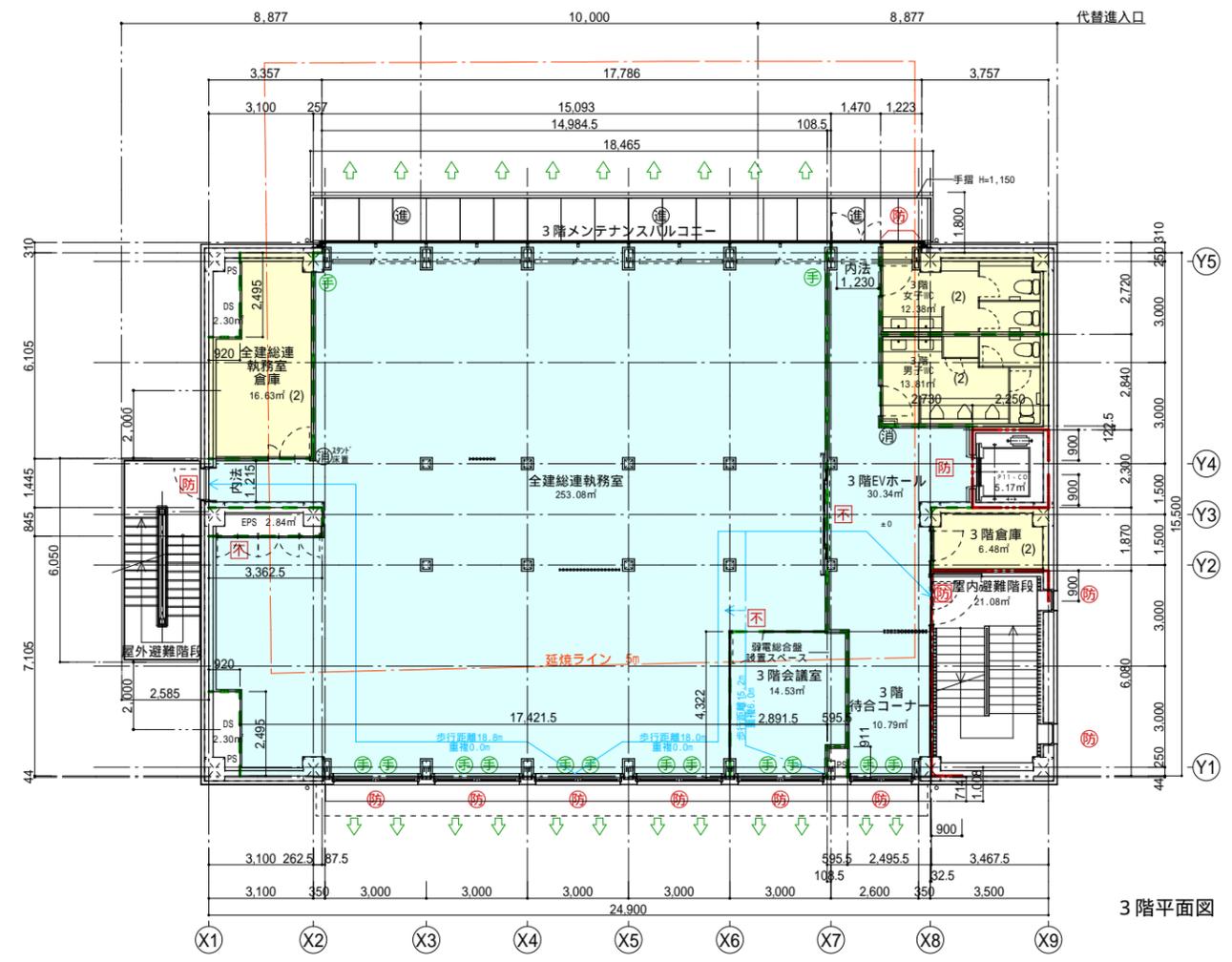
告示249号により法第35条の3適用除外
1項一号(口) 及び1項二号(ハ) 1階多目的室

凡例	
	蓋場 550×550×400H(1SL-2,150)
	上部フロア 650 クラップ4段共(スリット =19 W=400 打込)
	人入口 600 両側の壁面上部にクラップ1段を手がかりとして設置すること
	連通管 100VP/2 2ヵ所/各1ヶ所 連通管上部通気管100VP

凡例		凡例	
	延焼ライン		特定防火設備 常時閉鎖式、遮煙性能あり (令112条1項四号へ(1)による排煙設備免除の室天井、壁等不燃材料で仕上、かつ、内部開口部で居室又は避難の用に供する開口部は防火設備、他は扉を設置)
	設計GLからの高さ		防火設備 常時閉鎖式、遮煙性能あり (法2条九号の二口適合)(令112条19項二号適合)
	FLからの高さ 1FL±0 = 設計GL+150		防火設備 常時閉鎖式、遮煙性能あり (法2条九号の二口適合)(令112条19項二号適合)
	防火区画(令112条11項 面積区画・令112条18項 異種用途区画)		防火設備(法2条九号の二口適合)
	防火区画(令112条11項 竪穴区画)		自然排煙
	避難階の屋内避難経路区画(都安令8条)		H12告示1436号1項四号へ(1)による排煙設備免除の室
	専用不燃区画(火災予防条例11条) 不燃材料で造った壁、柱、床及び天井で区画		H12告示1436号1項四号へ(2)による排煙設備免除の室
	排煙区画(令126条の2 1項)		手動開放装置
	防煙壁、または天井から500以上の防煙垂れ壁		歩行距離(50m以下)
			歩行距離(60m以下)
			消火器(特記なき限り消火器BOX埋込)
			車庫: 粉末10型、インフラール: 強化液2L、電気室: 強化液2L(噴霧/ス)
			PS・DS等は各階床にて防火区画とする。廊下有効幅は両側居室で1,600mm以上、片側居室で1,200mm以上とする。屋内避難階段はRC造、屋外避難階段はS造の直通階段とする。(都51条二号)階段は蹴上げ180mm以下、踏面260mm以上、蹴込み20mm以下とする。有効幅は屋内階段は1,400mm以上、屋外階段は900mm以上とする。手摺高さ1,100mm以上とする。火気使用箇所無し。防火設備である両開き庫、親子庫は順位調整機能付とする。



2階平面図



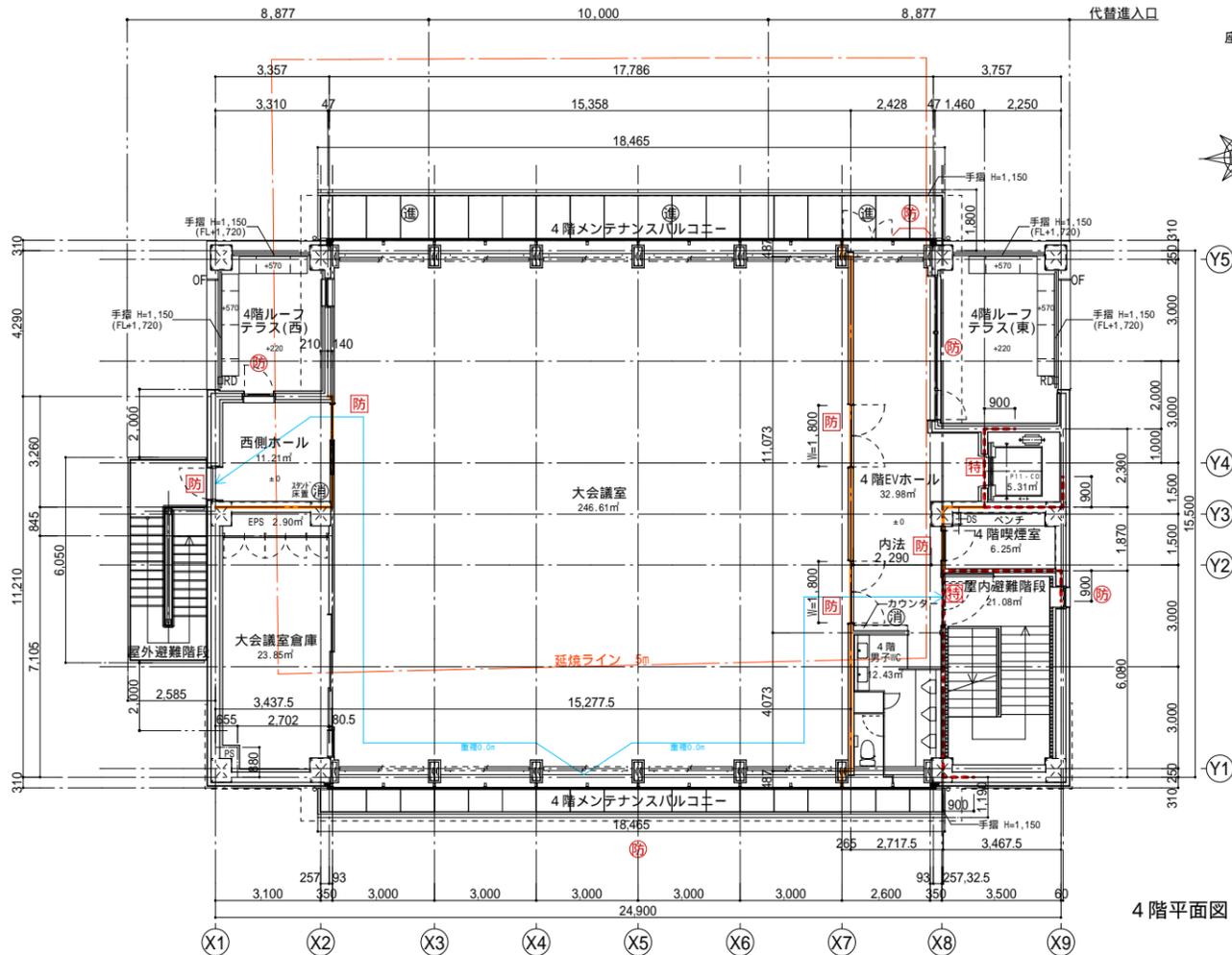
3階平面図

法第35条の3 無窓居室	2階テナント区画1、テナント区画2
告示249号により法第35条の3適用除外	
1項一号(イ) 及び1項二号(ハ)	2階待合・ミーティングコーナー 2階喫煙室 3階会議室
1項一号(ハ) 及び1項二号(ハ)	2階資料室兼作業室

凡例				
延焼ライン	不燃戸 常時閉鎖(令126条の2 1項適合) 不燃戸上部は天井から300以上の防煙垂れ壁			消火器(特記なき限り消火器BOX埋込) 2階 2階廊下1: 粉末10型 3階 3階EVホール: 粉末10型、全建総連執務室: 強化液2L
FLからの高さ	自然排煙	(2)	告示1436号1項四号へ(2)による排煙設備免除の室 100m以下、防煙垂れ壁により区画	PS・DS等は各階床にて防火区画とする。 廊下有効幅は両側居室で1,600mm以上、片側居室で1,200mm以上とする。 屋内避難階段はRC造、屋外避難階段はS造の直通階段とする。 (都51条二号) 階段は蹴上げ180mm以下、踏面260mm以上、蹴込み20mm以下とする。 有効幅は屋内階段は1,400mm以上、屋外階段は900mm以上とする。 手摺高さ1,100mm以上とする。 火気使用室無し。 S44住指第149号、S45住指第35号より、避難経路の木柱仕上に用いる木材は、 面積の1/10以下の見付面積とし、法35条の2内装制限の対象外とする。 防火設備である両開き扉・襖子扉は順位調整機能付とする。 3階待合コーナーは継続利用なしのため、非居室とする。
防火区画(令112条1項 面積区画 ・令112条18項 異種用途区画)	RC壁: t100以上 乾式壁: 両面GB-F(V)t12.5+ GB-F(V)t12.5	(5)	告示1436号1項四号へ(5)による排煙設備免除の居室 100m以下、壁・天井仕上を準不燃材料	
防火区画(令112条1項 竪穴区画)	乾式壁: 両面GB-F(V)t12.5 2枚張り	←	排煙設備	
排煙区画(令126条の2 1項) 兼 令111条の無窓居室(法35条の3)	防煙壁、または天井から500以上の防煙垂れ壁	⊕	手動開放装置 高さ: FL+80cm以上1.5m以下	
防火設備 随時閉鎖式、遮煙性能あり (法2条九号の二口適合)(令112条19項二号適合)		←	歩行距離(50m以下、重複25m以下)	
防火設備 常時閉鎖式、遮煙性能あり (法2条九号の二口適合)(令112条19項二号適合)		←	歩行距離(30m以下、重複15m以下)	
防火設備(法2条九号の二口適合)		⊕	代替進入口(令126条の6 1項二号)	

ソフト: DRA-CAD18
Version: 18.0,3.4

東京都建築安全条例適用一覧(都40条~52条 興行場等)			
都40条 1項一号	興行場等の客席の定員：247席	都46条 1~2項	興行場等の屋外へ通ずる出入口は避難上有効に2以上設け、都41条1項に規定する道路に接することとする。 出入口の幅は1.2m以上、幅の合計は197.6cm以上とする。 (L+H)×(S+B)1.46+(屋外避難階段)1.20=2.66cm ...OK
都41条 1項	敷地が4m以上の道路に18.247m以上接すること。 29.326m ...OK	都51条 1項一号、 二号	耐火建築物とし、かつ他の用途に供する部分と耐火構造の床と壁、又は特定防火設備(法2条九号の二口適合、令112条19項二号適合)にて区画。 地上に通ずる直通階段は屋外避難階段、避難階に通ずる直通階段は屋内避難階段とする。
都42条 1項	興行場等の主要な出入口の前面に24.70m以上の空地 24.72m(D-04 配置図参照) ...OK	都52条	-
都43条	一~四号は都8条の5により適用除外 興行場等の客席部出入口とこれに接する廊下の床面は、FL±0とする。	都47条 1項	都8条の5により適用除外
都44条	都8条の5により適用除外	都48条	都8条の5により適用除外
都45条 一~三号	直通階段は避難上有効に配置し、回り階段を設けないものとする。 直通階段の幅は合計197.6cm以上とする。 (屋内)140+(屋外)100=240cm ...OK	都49条	都8条の5により適用除外
		都50条	-



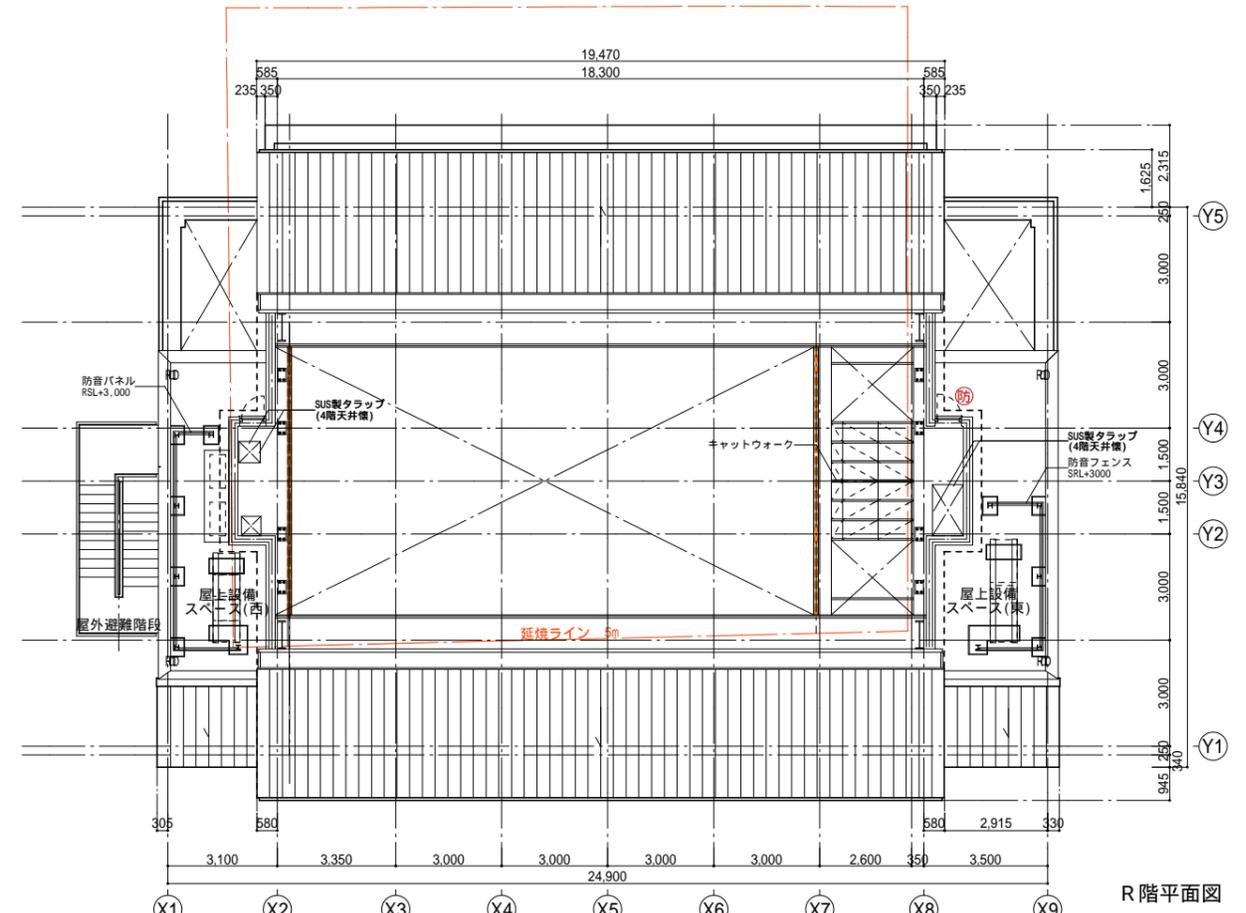
4階平面図

凡例	
— 延焼ライン	← 歩行経路
FLからの高さ	⊕ 代替進入口(令126条の6 1項二号)
防火区画(令112条1項 面積区画・令112条18項 異種用途区画)	⊕ 消火器(特記なき限り消火器BOX埋込) 4階EVホール：強化液2L、西側ホール：粉末10型
防火区画(令112条11項 壁区画・令112条18項 異種用途区画) 兼 都51条 異種用途区画	PS・DS等は各階床にて防火区画とする。 BF法移動円筒化経路の有効幅は1,200mm以上とする。(BF法18条三号イ) 屋内避難階段はRC造、屋外避難階段はS造の直通階段とする。(都51条二号) 階段は蹴上げ180mm以下、踏面260mm以上、蹴込み20mm以下とする。 有効幅は屋内階段は1,400mm以上、屋外階段は900mm以上とする。 手摺高さ1,100mm以上とする。 火気使用室無し。 防火設備である両開き扉、親子扉は順位調整機能付とする。 避難安全検査証法により令119条、令120条、令128条の5、令126条の2、都10条の8、都43条一号から四号、都44条、都47条1項、都48条、都49条は免除。(令129条、都8条の5)
階段安全検査証の区画(令129条、告示) 壁・天井：不燃材料で造る	RC壁：t100以上 乾式壁： 両面GB-F(V)t12.5+ 両面GB-F(V)t12.5
階段安全検査証の区画(令129条、告示) 壁・天井：不燃材料で造る	乾式壁： 片面GB-F(V)t12.5+GB-F(V)t12.5
特定防火設備 随時閉鎖式、遮煙性能あり (令112条1項適合)(令112条19項二号適合)	
特定防火設備 常時閉鎖式、遮煙性能あり (令112条1項適合)(令112条19項二号適合)	
防火設備 常時閉鎖式、遮煙性能あり (法2条九号の二口適合)(令112条19項二号適合)	
防火設備(法2条九号の二口適合)	

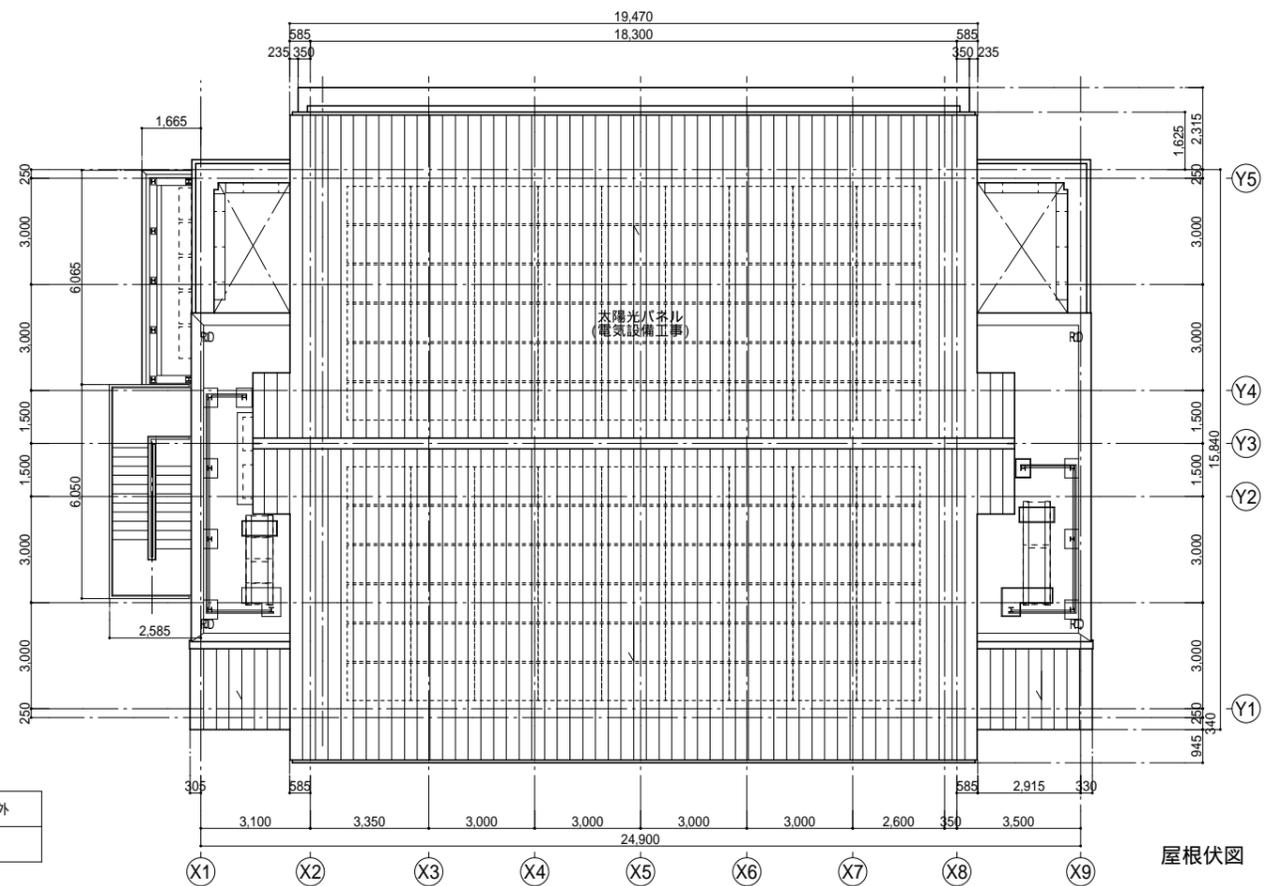
ソフト：DRA-CAD18
Version：18.0.3.4

告示249号により法第35条の3適用除外

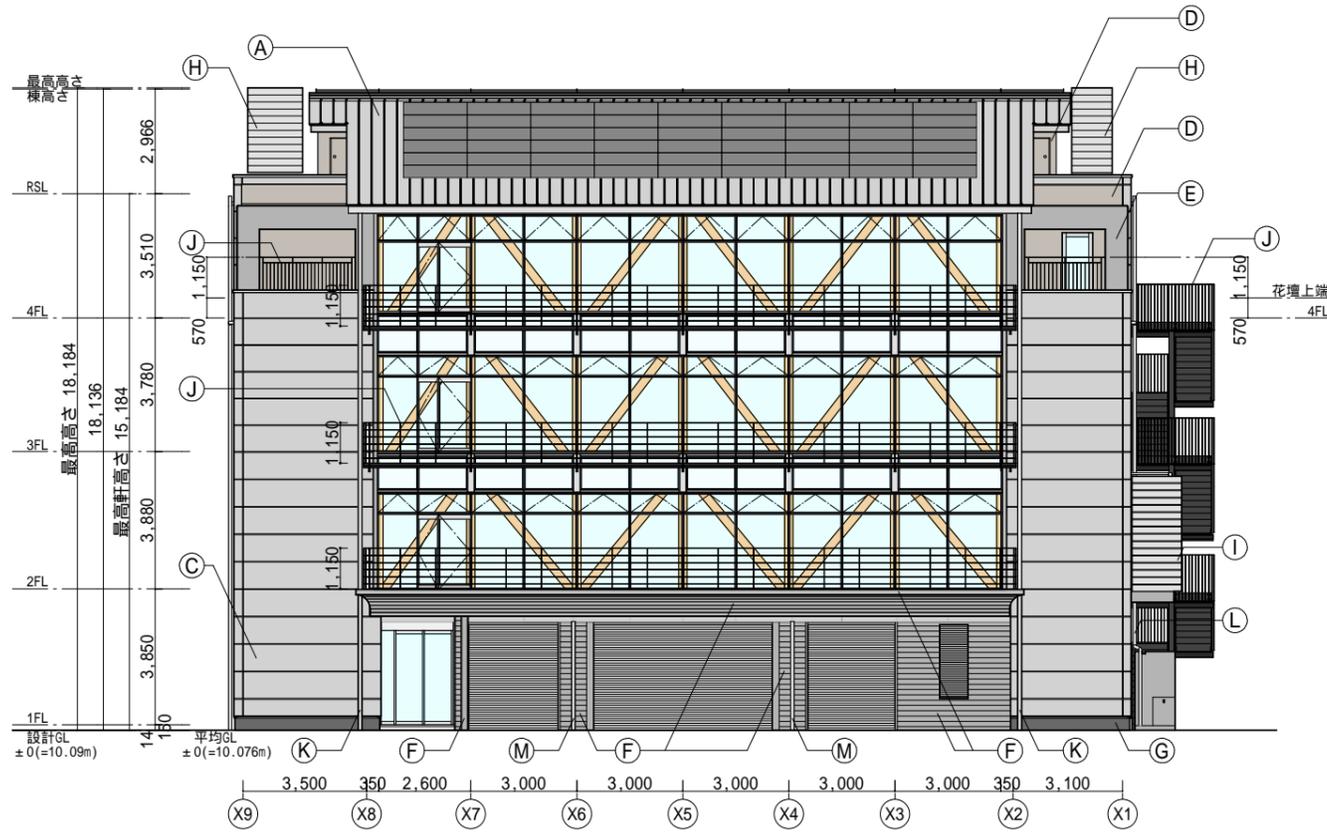
1項一号(イ) 及び1項二号(ハ) 4階喫煙室



R階平面図



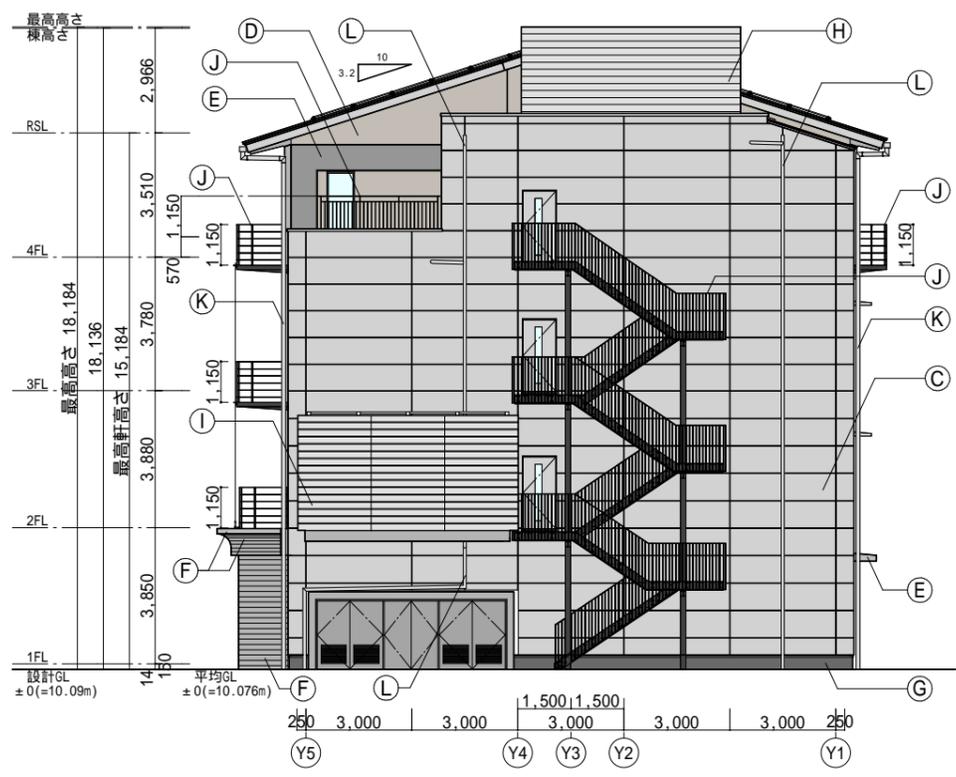
屋根伏図



北側立面図



南側立面図



西側立面図



東側立面図

(A)	金属板縦ハレ 葺き
(B)	-
(C)	珪素焼付塗装アルミ曲げハネ
(D)	湿式外断熱 専用塗装仕上
(E)	コンクリート化粧打放し珪素樹脂塗装α-クリア-仕上げ
(F)	コンクリート化粧打放し(杉小幅板特殊型枠)珪素樹脂塗装α-クリア-仕上げ
(G)	御影石貼りt15 WJ仕上げ
(H)	防音ハネ(高耐食性めっき鋼板珪素焼付塗装)
(I)	消音ハネ(アルミ製珪素焼付塗装)
(J)	スチール製手摺
(K)	アルミ製種 114
(L)	アルミ製種 89
(M)	ステンレス製種 105

