

# 物件概要書

物件名称	Lakulusu Home 聖籠町 B棟				
価 格	27,500,000 円 (税込)				
所 在	北蒲原郡聖籠町大字諏訪山字尾沢辺1219番21				
住居表示	(未実施)				
交 通	JR白新線「佐々木」駅 徒歩約39分、聖籠エコニバス「佐久間医院バス停」より徒歩約5分				
土 地	所有形態	所有権	利用状況	建物の敷地	
	地 目	宅地			
	地 積	公簿	168.95 m <sup>2</sup> ( 51.11 坪 )		
		実測	m <sup>2</sup> ( 0.00 坪 )		
	道路負担	無			
	道 路	南東側 公道 幅員約6.0m			
建 物	所有形態	一棟	種 類	居宅	
	現 況	空き	新築年月	令和7年8月	
	構 造	木造軸組構造平家建			
	床面積	1階	74.52 m <sup>2</sup>		
	延床面積	公簿	74.52 m <sup>2</sup> ( 22.54 坪 )	(間取り：3LDK)	
公法上の 規 制	区域区分	市街化調整区域	用途地域	無指定	
	建蔽率	70 %	容積率	200 %	
	防火指定	22条指定区域	その他		
設 備	上水道	公営 引込有	排 水	公共下水 引込有	
	ガス	都市ガス 引込有	電 気	引込有	
学校区	小学校	山倉 小学校	中学校	聖籠 中学校	
取引態様	仲介	仲介手数料	正規		
備 考	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 図面と現況が異なる場合は現況を優先します。</li> <li>・ 登記費用、印紙代、固定資産税・都市計画税、不動産取得税は別途負担</li> </ul>				

国土交通大臣 (6) 第5854号

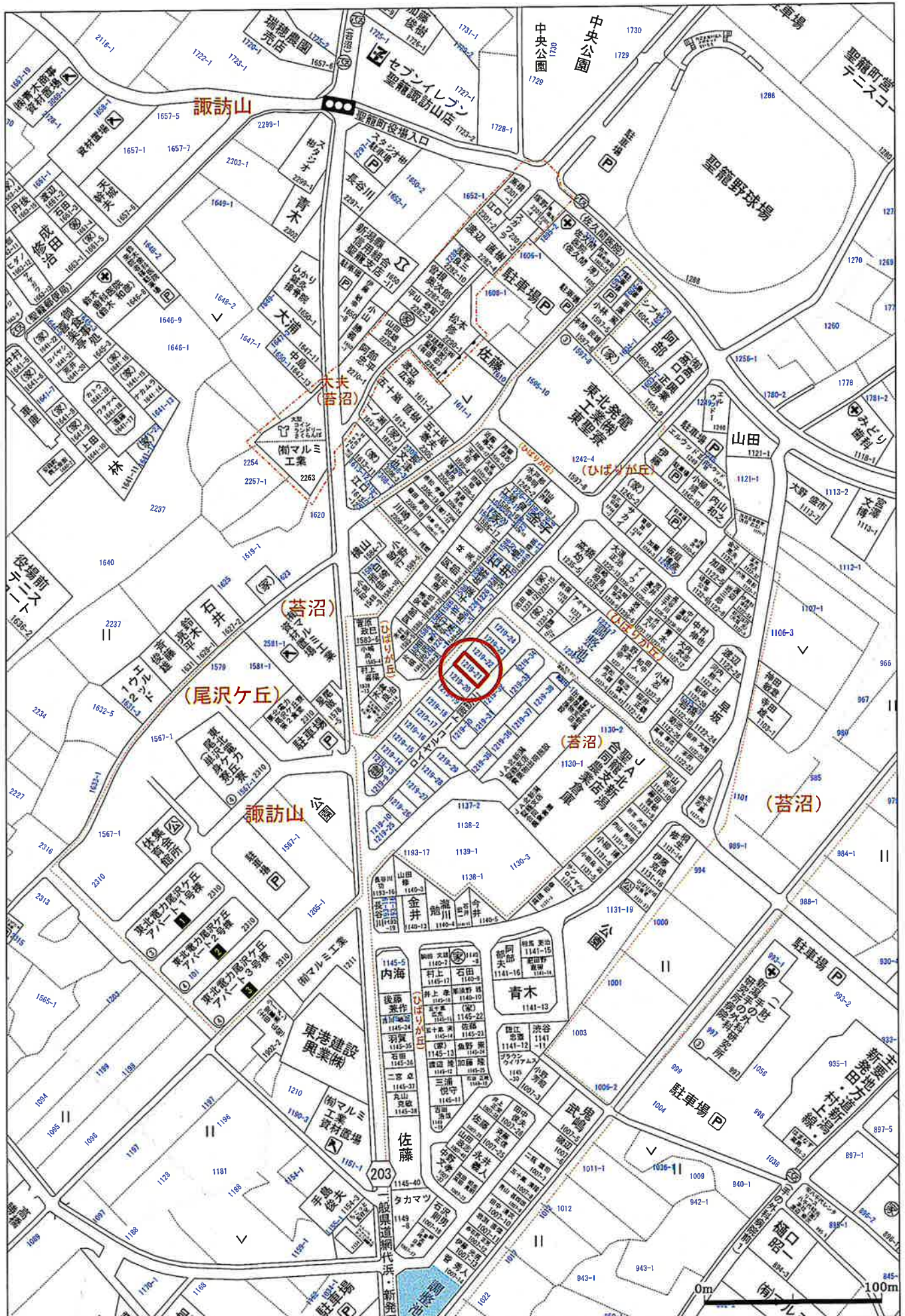


株式会社 リビングギャラリー

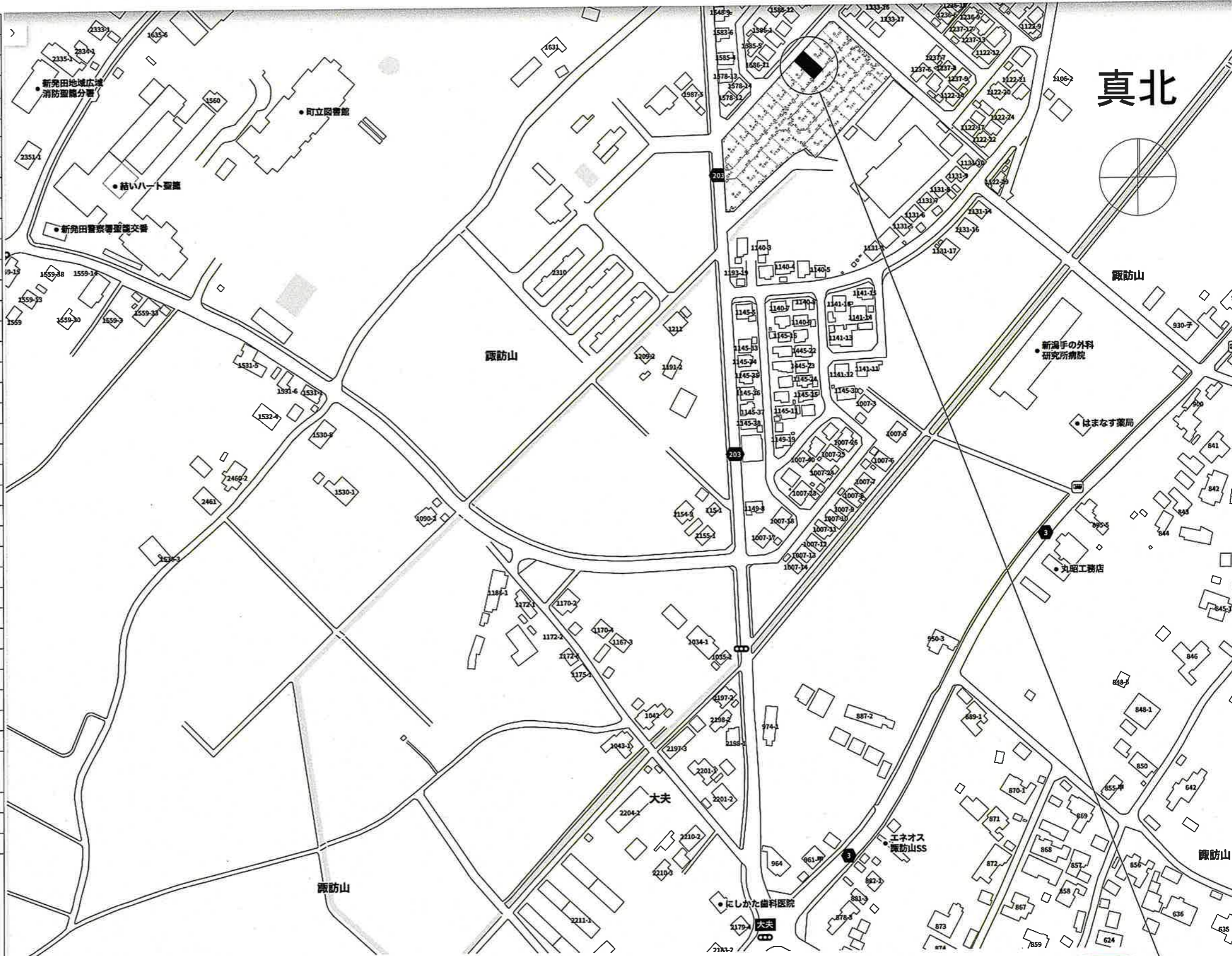
〒950-0916 新潟市中央区米山4丁目1番28号

Tel : 025-250-0213

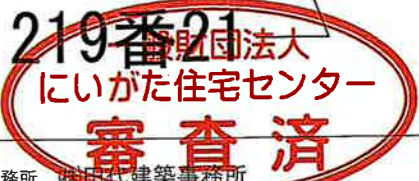
Fax : 025-242-1338



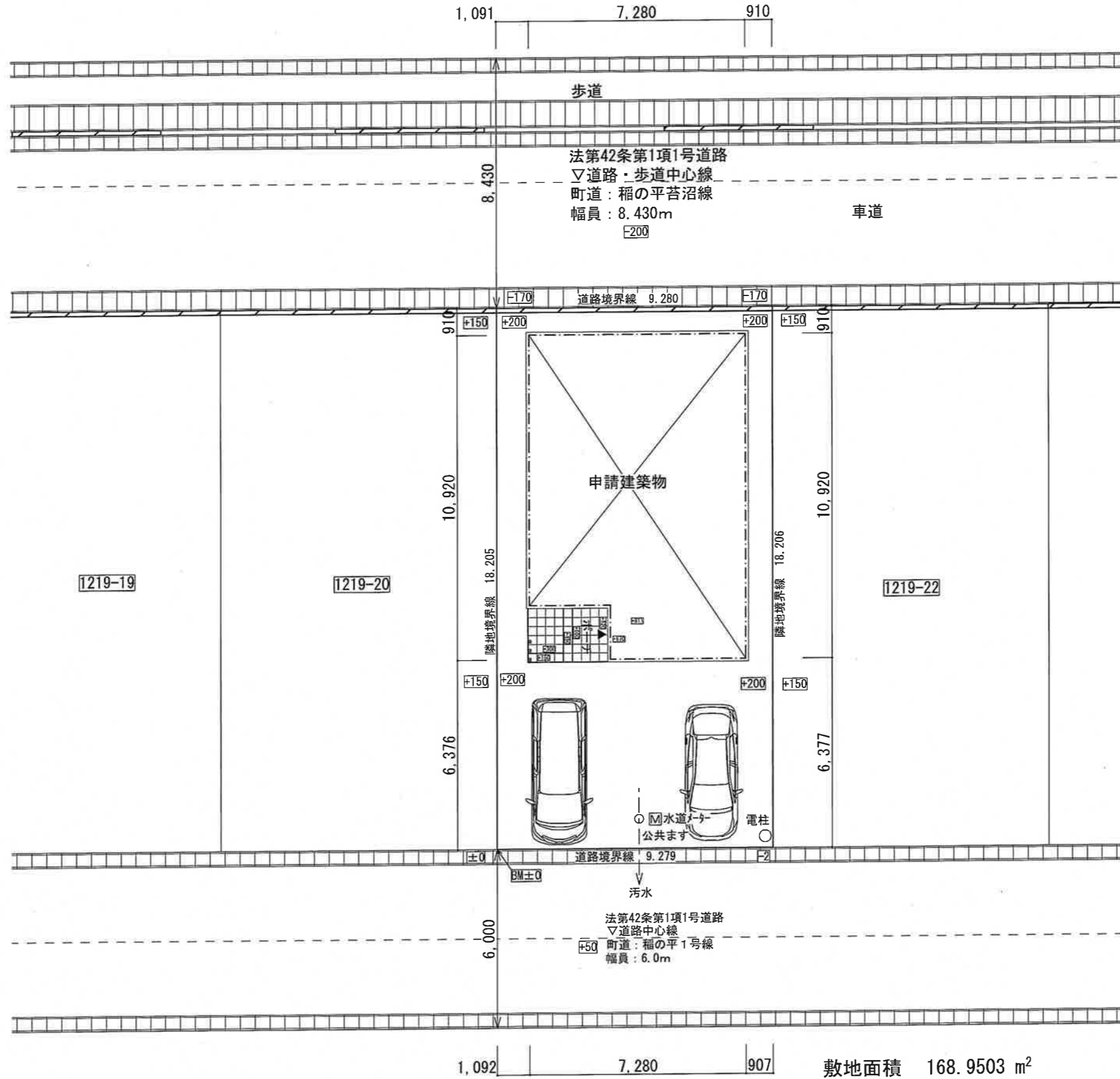
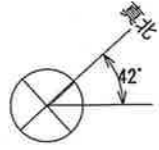
概要書	
■工事名称	聖籠町分譲 B棟 新築工事
■建築主	トシノゴウキカクカフシキカイシャダイヒョウトリシマリヤクトウヤスノリ 都市総合企画株式会社 代表取締役 加藤 康則 〒950-0911 新潟県新潟市中央区笹口2丁目13番11号
■敷地概要	
工事場所 (地名地番)	〒957-0117 新潟県北蒲原郡聖籠町大字諏訪山字尾沢辺1219番21
用途地域他	市街化調整区域
容積率	200%
建ぺい率	70%+10%=80% (角地緩和)
防火地域等	22条地域
外壁後退	指定なし
絶対高さ	指定なし
地区計画	なし
開発許可等	都市計画法第29条第1項 許可年月日: 令和5年12月11日 許可番号: 聖籠町指令第918号
計画道路	なし
北側斜線	なし
隣地斜線	31+△2.5
道路斜線	△1.5
日影規制	規制なし
敷地面積	168.95㎡ (51.10坪)
開発規定	不要
都市計画施設	なし
排水設備	下水道
景観エリア	一般区域 (県)
■建物概要	
建物用途	専用住宅
建物構造	木造軸組構造 平屋建て
最高高さ	5.007m
最高軒高さ	3.775m
建築面積	79.49㎡
延床面積	74.52㎡
容積率	44.11% ≤ 200%
建蔽率	47.05% ≤ 80% (角地緩和)
電気設備	コンセント・照明器具(全てLED)・TV配線・TVアンテナ(UHF・BS)・電話配線 インターネット・換気設備・住宅用火災報知設備・インターネット配線・ガス
排水設備	給排水給湯配管・衛生設備・雨水排水
その他設備	エアコン
設計積雪量	120cm
劣化対策等	基礎パッキン材により通気性確保 床下に防湿シート0.15+土間コンクリート 外壁及び屋根の通気工法・土台水切り・サッシ廻り防水テープ GLから基礎天端まで400以上、床下空間330以上 土台: ヒノキ又は防腐防蟻処理材 床下点検口及び天井点検口設置



申請地・新潟県北蒲原郡聖籠町大字諏訪山字尾沢辺1219番21



project	drawing	scale	date	都市総合企画株式会社	新潟市中央区笹口2-13-11 TEL 025-244-8899 FC 0800-800-2999	一級建築士事務所 田代 雄一 (登録 第5141号) 一級建築士 田代 雄一 (登録 第5141号)
聖籠町分譲 B 棟 新築工事	概要・案内図	A3:100%・A4:70%	2025.04.03			WS25-00053



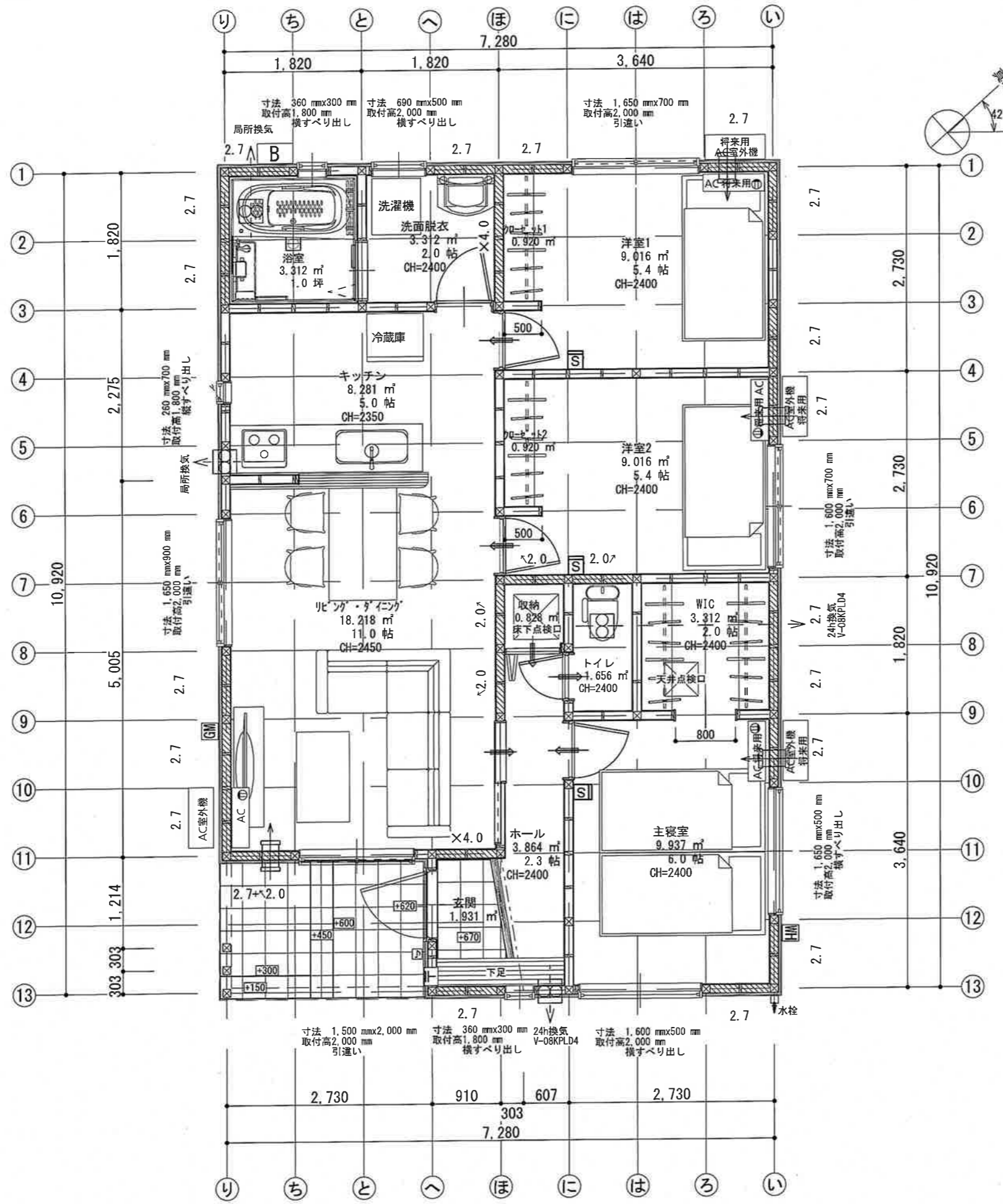
project 聖籠町分譲 B 棟 新築工事	drawing 配置 1:150 scale A3:100%・A4:70%	date 2025. 04. 03	都市総合企画株式会社 新潟市中央区笹口2-13-11 TEL 025-244-8899 FC 0800-800-2999	一級建築士事務所 (株) 田代建築事務所 (登録(口)第5141号) 一級建築士 田代 雄一 (登録第 130400053 号)
---------------------------	--	----------------------	---	--

外部他仕上表													
屋根	ガルバリウム鋼板 立平ロック t=0.4 1.5寸勾配 不燃認定番号:NM-8697	外部建具1	サッシ	アルミ樹脂複合タイプ	Low-E複層(空気層11mm以上)	熱貫流率	2.33	W/(m <sup>2</sup> ·K)	日射熱取得率	0.32	三共アルミ マディオJ	日射遮蔽型	
	ゴムアスルーフィング(上下100mm、左右200mm、下屋立上げ250mm以上確保)	外部建具2	テラスドア	なし									
	エコヘルボードt=8下地	外部建具3	玄関ドア	金属製断熱フラッシュ構造	ガラスなし	熱貫流率	1.79	W/(m <sup>2</sup> ·K)			三共アルミ ヲノハ2	K2仕様	
破風・鼻隠し	ガルバリウム鋼板 t=0.35	外部建具4	土間引き戸	なし									
軒裏	ポーチ:ケイカル板 t=5												
外壁1	窯業系サイディング/防火構造/PC30BE-4093(4)	断熱材	屋根										
	タイバ-EXハイパ-t=9.5(QM-0954-1)壁倍率2.7倍・充填断熱:グラスウールt=105	断熱材	天井	桁-梁間	グラスウール	イソバー-ル・スタンダード 16kg/m <sup>3</sup>	熱伝導率	0.038	W/m·K	厚さ	155 mm	熱抵抗値	4.07 m <sup>2</sup> K/W
	下地:透湿防水紙(上下90mm、左右150mm以上確保)/ 通気工法	断熱材	壁	充填	グラスウール	イソバー-ル・スタンダード 16kg/m <sup>3</sup>	熱伝導率	0.038	W/m·K	厚さ	105 mm	熱抵抗値	2.76 m <sup>2</sup> K/W
		断熱材	その他の床	大引き間	押出法* リスレフォーム 3種	ミラフォーム	熱伝導率	0.028	W/m·K	厚さ	65 mm	熱抵抗値	2.32 m <sup>2</sup> K/W
ポーチ・玄関床	タイル仕上げ:口300(Lixil:71ALS-300/3)	断熱材	外気に接する床										
基礎	ベタ基礎 地盤面からの高さ450mm 根入れ深さ300mm以上(構造計算にて確認)	断熱材	土間床等の外周部										
	基礎外周リ:打ち放し 土台水切り:ガルバリウム鋼板	断熱材	玄関土間下	土間下	押出法* リスレフォーム 3種	ミラフォーム	熱伝導率	0.028	W/m·K	厚さ	50 mm	熱抵抗値	1.78 m <sup>2</sup> K/W
防蟻・防腐	土壌処理対象区域外、GL+1000木材防腐防蟻処理												

内部仕上表										
...	...	ゾーン名	床		巾木	壁仕上	天井		CH=	備考
			下地	仕上			仕上	廻り縁		
1	1FL	玄関	土間コンクリート	磁器タイル(Lixil:ALS-300/3)	タイル	ビニールクロス	ビニールクロス	なし	2541	下足棚、郵便受け、インターホン
2	1FL	ホール	杉* 合板t=24 特類	フローリング	既製品	ビニールクロス	ビニールクロス	なし	2400	24h換気
3	1FL	収納	杉* 合板t=24 特類	フローリング	既製品	ビニールクロス	ビニールクロス	なし	2400	床下点検口(断熱)
4	1FL	リビング・ダイニング	杉* 合板t=24 特類	フローリング	既製品	ビニールクロス	ビニールクロス	なし	2450	エアコン
5	1FL	キッチン	杉* 合板t=24 特類	フローリング	既製品	ビニールクロス	ビニールクロス	なし	2350	I型2550
6	1FL	洗面脱衣	杉* 合板t=24 特類+ラワン合板 t=9	クッションフロアー	既製品	ビニールクロス	ビニールクロス	なし	2400	洗面台
7	1FL	浴室	システムバス1.0坪						2158	
8	1FL	洋室1	杉* 合板t=24 特類	フローリング	既製品	ビニールクロス	ビニールクロス	なし	2400	火災報知器
9	1FL	クローゼット1	杉* 合板t=24 特類	フローリング	既製品	ビニールクロス	ビニールクロス	なし	2400	枕棚
10	1FL	洋室2	杉* 合板t=24 特類	フローリング	既製品	ビニールクロス	ビニールクロス	なし	2400	火災報知器
11	1FL	クローゼット2	杉* 合板t=24 特類	フローリング	既製品	ビニールクロス	ビニールクロス	なし	2400	枕棚
12	1FL	トイレ	杉* 合板t=24 特類+ラワン合板 t=9	クッションフロアー	既製品	ビニールクロス	ビニールクロス	なし	2400	24h換気
13	1FL	主寝室	杉* 合板t=24 特類	フローリング	既製品	ビニールクロス	ビニールクロス	なし	2400	火災報知器
14	1FL	WIC	杉* 合板t=24 特類	フローリング	既製品	ビニールクロス	ビニールクロス	なし	2400	中段・枕棚・天井点検口(断熱)



project	drawing	scale	date	都市総合企画株式会社	新潟市中央区笹口2-13-11 TEL 025-244-8899 FC 0800-800-2999	一級建築士事務所 (株) 建築事務所 (登録(口)第5141号) 一級建築士 田代 雄一 (登録第5200号)
聖籠町分譲 B 棟 新築工事	仕上表	A3:100%・A4:70%	2025.04.03			WS25-00053



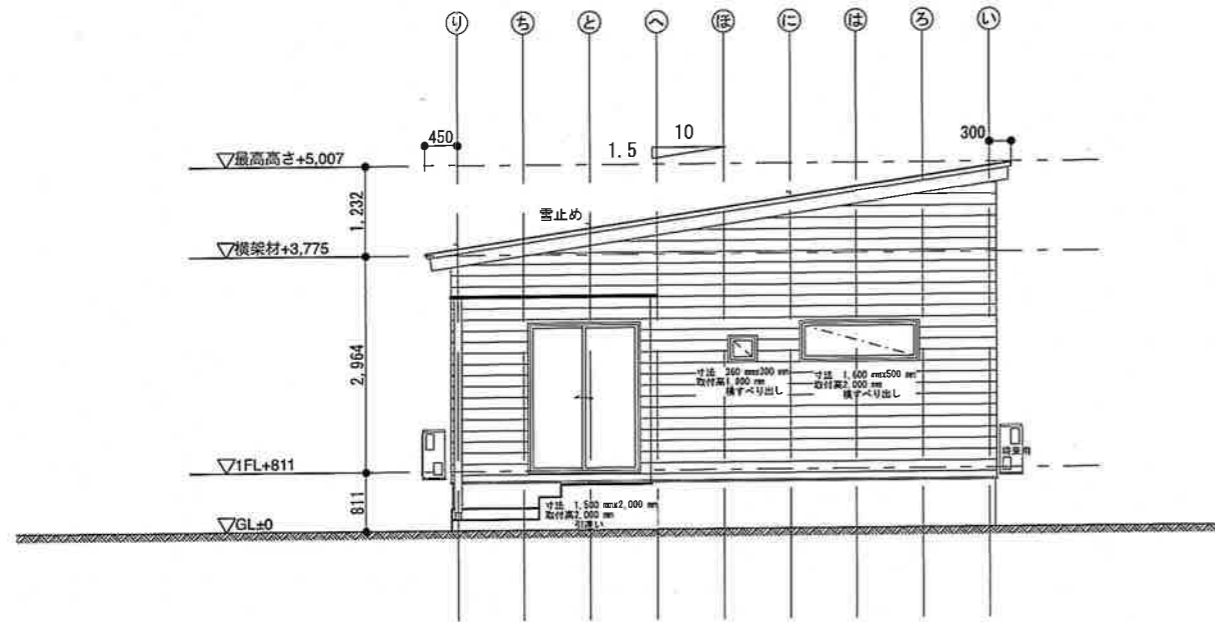
凡例	
☒	管柱 105×105 杉(乾燥)
[S]	火災報知器
2.7	耐力壁:タイクEXNPA-t=9.5大壁 釘NZ50:外周@75/中通@150
2.0	耐力壁:筋かいシングル 米松45×90 2倍金物
×4.0	耐力壁:筋かいダブル 米松45×90 2倍金物
↔	24時間換気(3種換気)
↔	給気口
←	建具下アンダーカット(換気経路)
設計積雪: 1.2m 1.2mを超える場合は雪下ろしをする	
特記無きサッシは日射遮蔽 三協立山: マディオJ(アルミ樹脂複合) 複層ガラス	
★防水に関する仕様 屋根 ゴムアスルーフィング 重ね: 上下100mm、左右200mm、谷250mm、棟250mm以上 壁 透湿防水シート 重ね: 上下90mm、左右150mm以上 通気工法 開口部 防水テープ バルコニー FRP防水 勾配 1/50以上 防止立上り 一般部 水上から250mm以上 開口部 120mm以上	



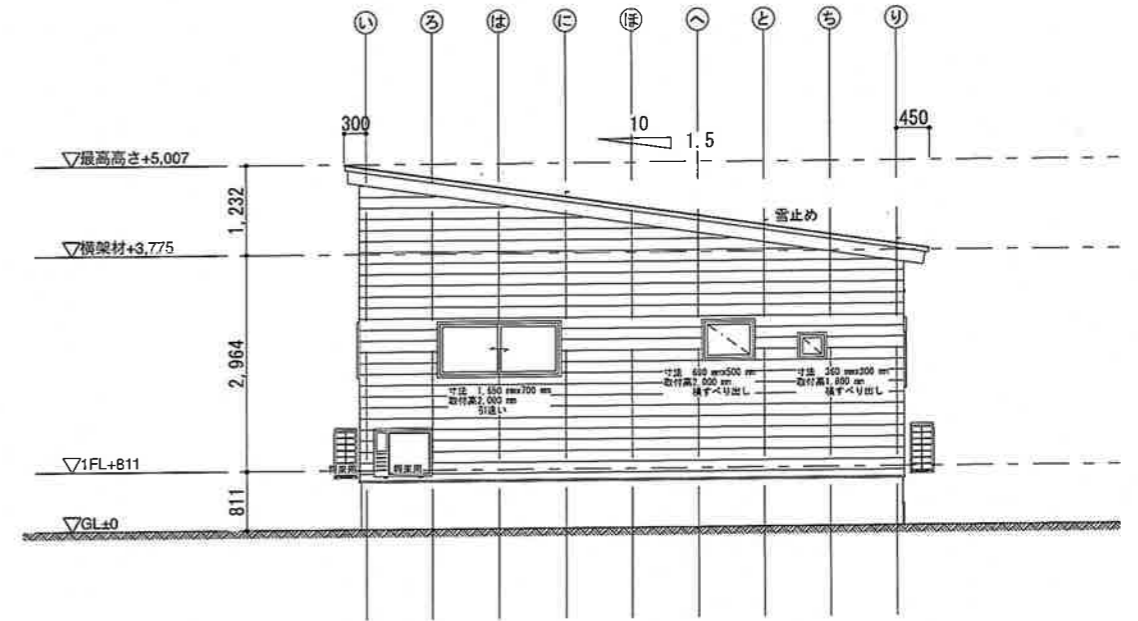
project 聖籠町分譲 B 棟 新築工事	drawing 1階平面図	scale 1:60 A3:100%・A4:70%	date 2025/04/07	都市総合企画株式会社 新潟市中央区笹口2-13-11 TEL 025-244-8899 FC 0800-800-2999	一級建築士事務所 樹田建築事務所 (登録(口)第5141号) 一級建築士 田代 雄一 (登録第13840号)
---------------------------	------------------	---------------------------------	--------------------	---	--

屋根	ガルバリウム鋼板 立平ロック t=0.4 1.5寸勾配 不燃認定番号: NM-8697 ゴムアスルーフィング (上下100mm、左右200mm、下屋立上げ250mm以上確保)
破風・鼻隠し	ガルバリウム鋼板 t=0.35
軒裏	ボード: ケイカル板 t=5
外壁1	窯業系サイディング/防火構造/FC308E-4093(4) $\delta$ ( $\delta$ -EX/A'-t=0.5 (0M-0954-1) 壁倍率2.7倍・充填断熱: グラスウール t=105 下地: 透湿防水紙 (上下90mm、左右150mm以上確保) / 通気工法

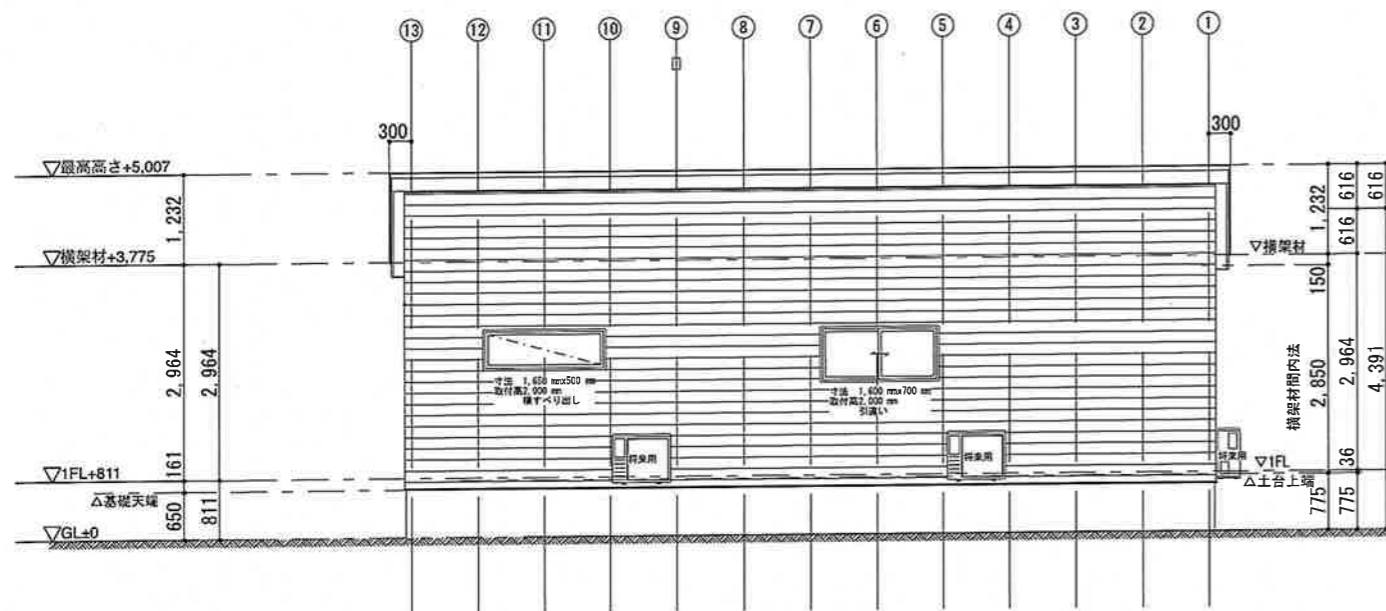
☆防水に関する仕様  
 屋根 ルーフィング  
 重ね: 上下100mm、左右200mm、谷250mm、棟250mm以上  
 重ね: 上下90mm、左右150mm以上  
 通気工法  
 開口部 防水テープ



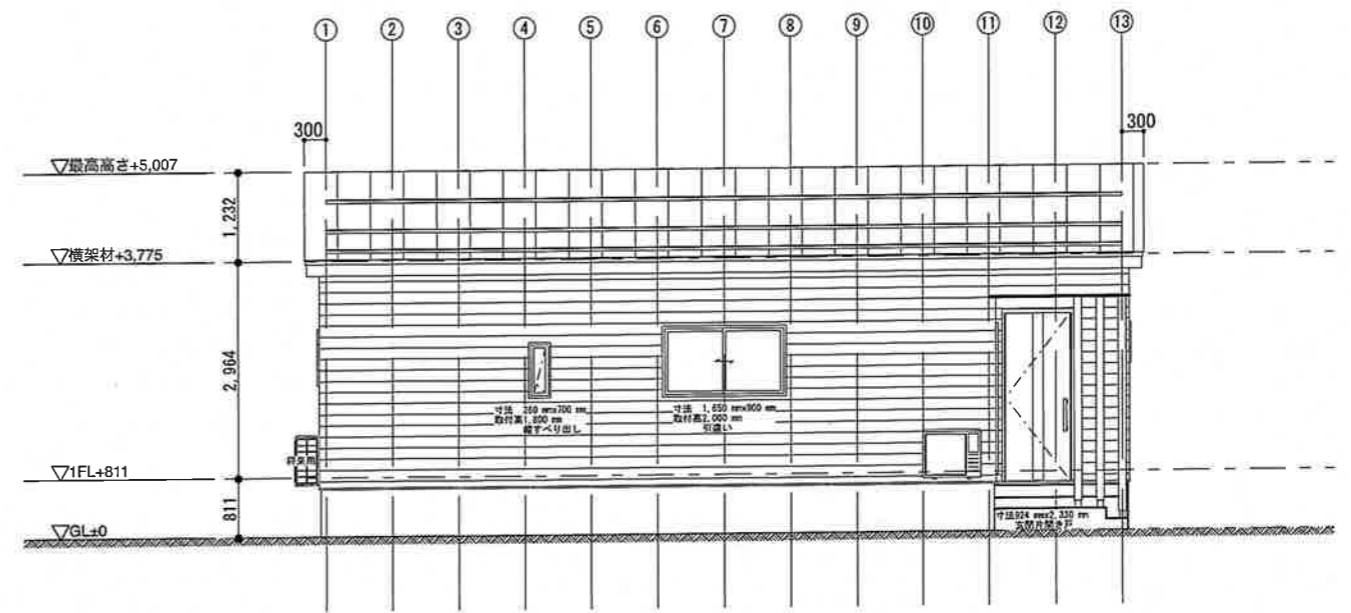
南側立面図 1:100



北側立面図 1:100



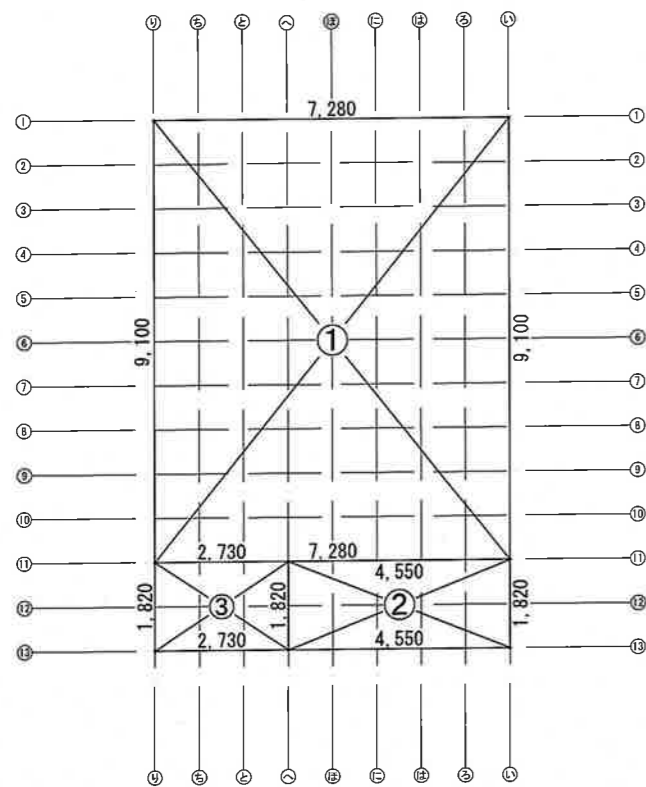
東側立面図 1:100



西側立面図 1:100



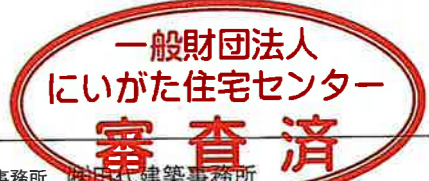
project 聖籠町分譲 B 棟 新築工事	drawing 立面図	scale 1:100 A3:100%・A4:70%	date 2025/04/07	都市総合企画株式会社 新潟市中央区笹口2-13-11 TEL 025-244-8899 FC 0800-800-2999	一級建築士事務所 樹田建築事務所 (登録(口)第5141号) 一級建築士 田代 雄一 (登録第WS25-00053)
---------------------------	----------------	----------------------------------	--------------------	---	--



1階求積図 1:150

記号	X	Y	小計 (㎡)	申請建築物				申請以外建築物 (既存)				車庫等 (㎡)	
				建築面積 (㎡)	1階床面積 (㎡)	2階床面積 (㎡)	3階床面積 (㎡)	建築面積 (㎡)	1階床面積 (㎡)	2階床面積 (㎡)	3階床面積 (㎡)		
①	7.280	9.100	66.248	66.248	66.248								
②	4.550	1.820	8.281	8.281	8.281								
③ホーチ	2.730	1.820	4.969	4.969									
合計				79.498	74.529	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
備考													
自動車庫等の容積率不算入 (延べ面積)				㎡	÷	5.00	=	0.00	㎡				
(車庫等面積)				0.00 ㎡	<		=	0.00	㎡				
車庫等の容積率不算入面積								0.00 ㎡					
算入面積								0.00 ㎡					

敷地面積											168.95 ㎡	単位: ㎡	
建築面積 (申請部分)											79.49	建築面積 (申請建築物)	79.49
建築面積 (既存)											0.00		0.00
建築面積合計													79.49
建蔽率 (%)	80% (角地緩和)	>	79.49	÷	168.95	X100=						47.0494	47.05%
申請部分 1階床面積											74.52		74.52
2階床面積											0.00		0.00
3階床面積											0.00		0.00
合計												延床面積 (申請建築物)	74.52
申請以外 1階床面積													
2階床面積													
合計													0.00
長期優良住宅 1階床面積													
2階床面積													
敷地全体の延べ面積													74.52
自動車庫等の部分													0.00
延べ面積													74.52
容積率 (%)	200.0%	>	74.52	÷	168.95	X100=							44.11%



面積表				
階	ゾーン名	面積値(m <sup>2</sup> )	高さ	体積(正味)
1FL				
	WIC	3.31	2,400	7.95
	キッチン	8.28	2,350	19.46
	トイレ	1.66	2,400	3.97
	ホール	3.86	2,400	9.28
	主寝室	9.94	2,400	23.85
	収納	0.83	2,400	1.99
	洋室1	9.02	2,400	21.64
	洋室2	9.02	2,400	21.64
	玄関	1.93	2,541	4.91
	クローゼット1	0.92	2,400	2.21
	クローゼット2	0.92	2,400	2.21
	リビング・ダイニング	18.22	2,450	44.63
		67.91		163.74 m <sup>3</sup>

建築設備の種類					
(居室毎の機械換気設備)					
室名	気積 m <sup>3</sup>	換気種別	排気機による 排気量		換気回数 n
			個	m <sup>3</sup> /h	
1階	163.73	V-08KPLD4	2	90.00	第3種換気
2階					
3階					
合計	163.73		合計	90.00	0.550
他 部分					
備 考	☆使用建築材料：使用する特定建材は全てF☆☆☆☆を使用する。 ☆天井裏等への措置：使用する材料は全て規制対象外材料とする。				



project	drawing	scale	date	都市総合企画株式会社	新潟市中央区笹口2-13-11 TEL 025-244-8899 FC 0800-800-2999	一級建築士事務所 (株)田代建築事務所 (登録(口)第5141号) 一級建築士 田代 雄一 (登録第WS25-00053)
聖籠町分譲 B 棟 新築工事	シックハウス	A3:100%・A4:70%	2025.04.07			