

物件概要書

物件名称	Lakulusu Home 聖籠町 A棟				
価格	27,800,000 円 (税込)				
所在	北蒲原郡聖籠町大字諏訪山字尾沢辺1219番20				
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	168.94 m ² (51.10 坪)		
		実測	m ² (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5月	
	構造	木造ガルバリウム鋼板葺2階建			
	床面積	1階 48.23 m ²	2階 46.37 m ²		
	延床面積	公簿 94.60 m ² (28.62 坪) (間取り：4LDK)			
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"> ・図面と現況が異なる場合は現況を優先します。 ・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 				

国土交通大臣 (6) 第5854号

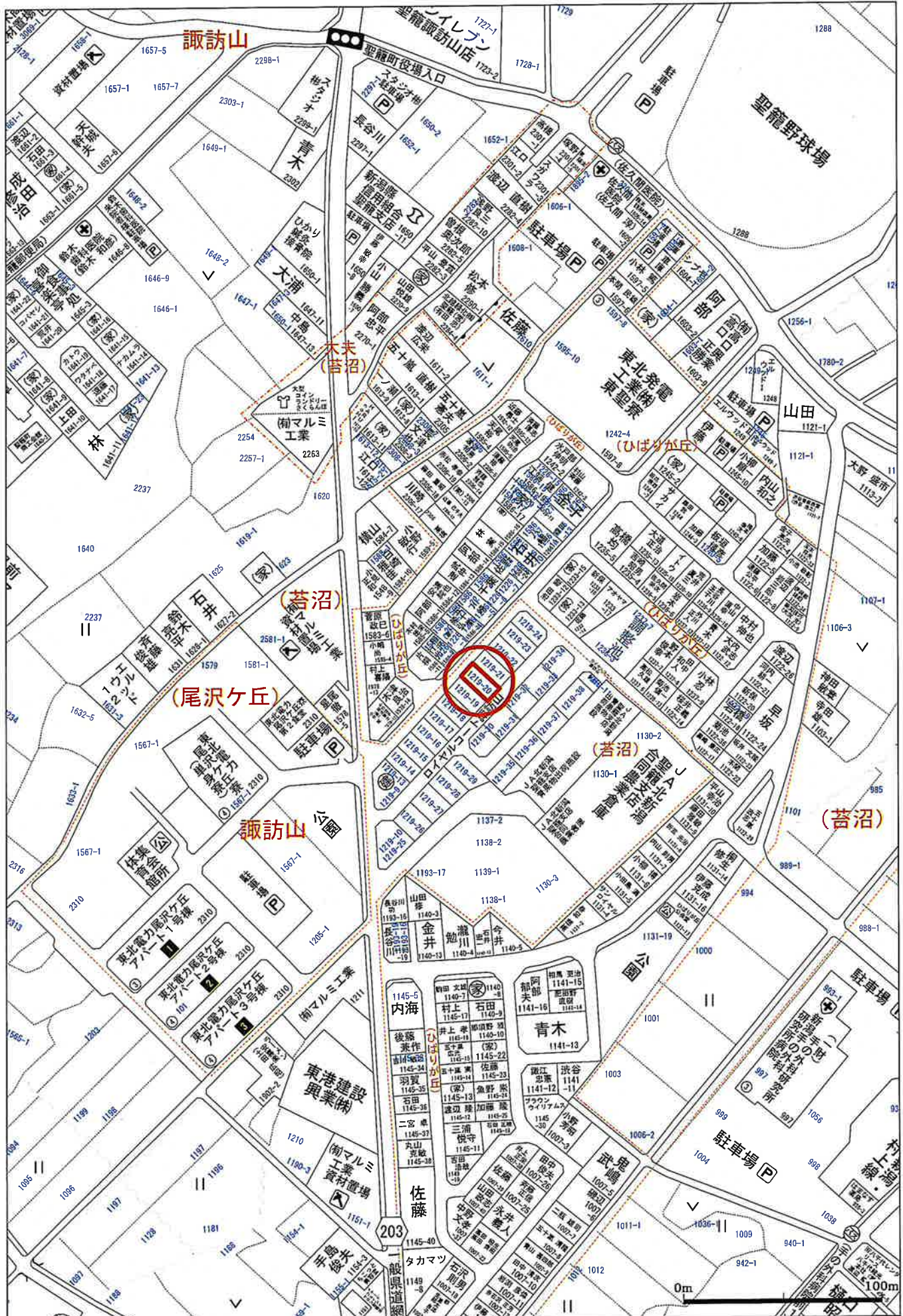


株式会社 リビングギャラリー

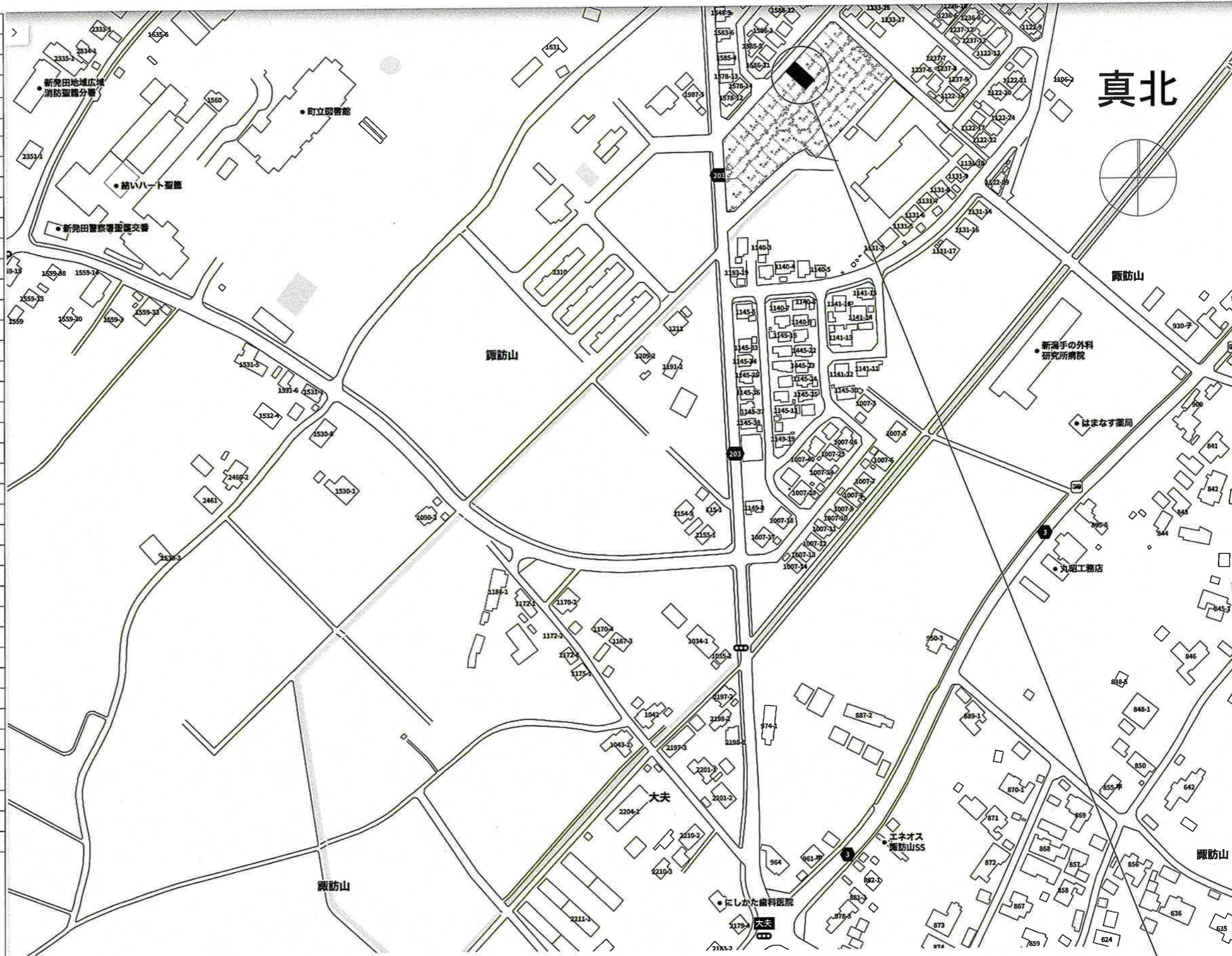
〒950-0916 新潟市中央区米山4丁目1番28号

Tel : 025-250-0213

Fax : 025-242-1338

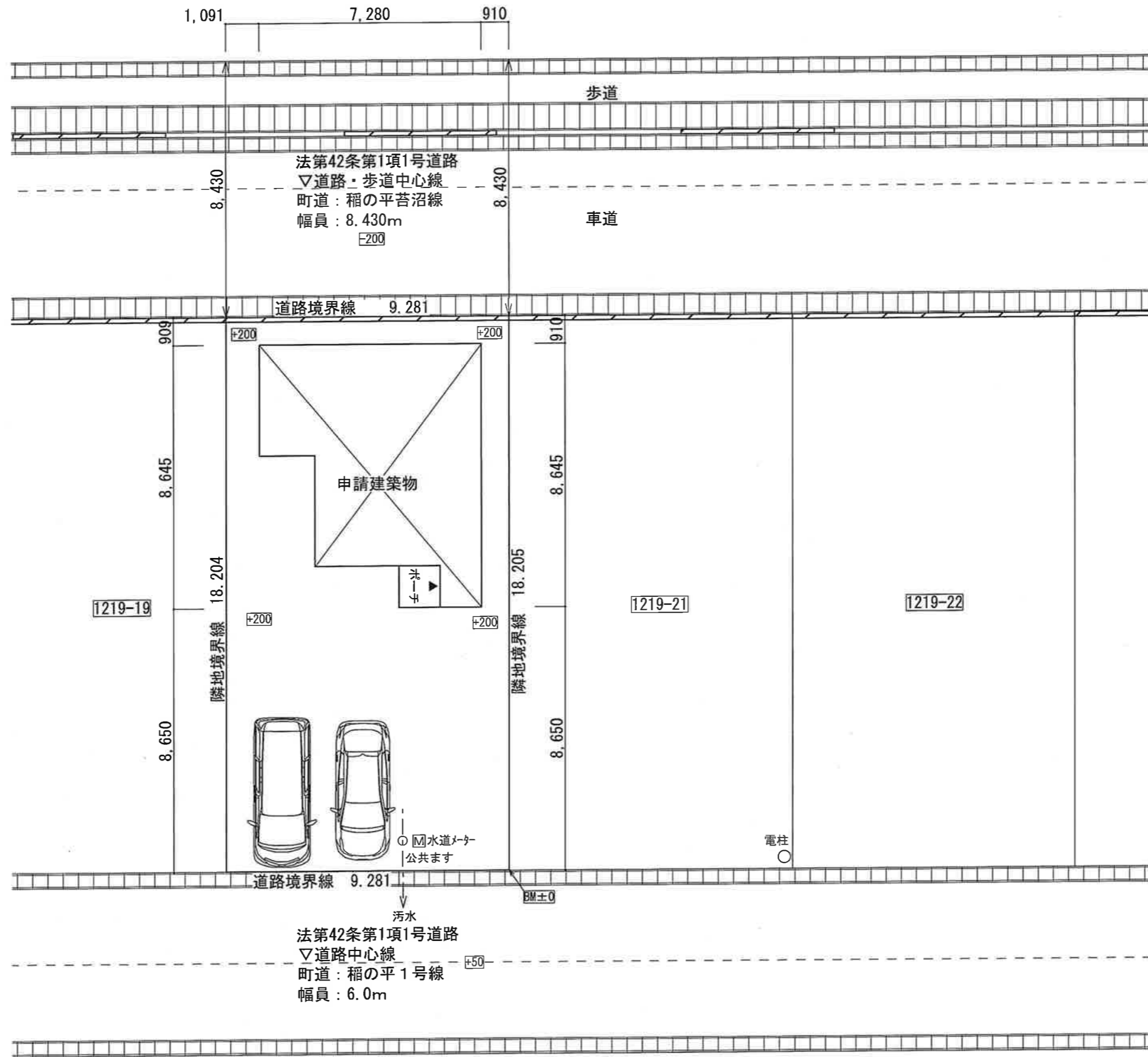
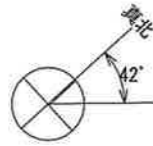


概要書	
■工事名称	聖籠町分譲 A 棟 新築工事
■建築主	トシソゴウキカクカブシキカイシャダイヒョウトリシマリヤクトウヤスノリ 都市総合企画株式会社 代表取締役 加藤 康則 〒950-0911 新潟県新潟市中央区笹口2丁目13番11号
■敷地概要	
工事場所 (地名地番)	〒957-0117 新潟県北蒲原郡聖籠町大字諏訪山字尾沢辺1219番20
用途地域他	市街化調整区域
容積率	200%
建ぺい率	70%+10%=80% (角地緩和)
防火地域等	22条地域
外壁後退	指定なし
絶対高さ	指定なし
地区計画	なし
開発許可等	都市計画法第29条第1項 許可年月日: 令和5年12月11日 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+42.5
道路斜線	41.5
日影規制	規制なし
敷地面積	168.94㎡ (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 2階建て
最高高さ	7.498m
最高軒高さ	6.545m
建築面積	50.10㎡
延床面積	94.60㎡
容積率	56.00% ≤ 200%
建蔽率	29.66% ≤ 70%
電気設備	ソケット・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	1.2m (雪下ろしによる低減)
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・カッパ廻り防水テープ GLから基礎天端まで400以上、床下空間330以上 土台: ヒノキ 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20

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 株式会社 田代 雄一 (登録 第304402号)
聖籠町分譲 A 棟 新築工事	概要・案内図	A3:100%・A4:70%	2024. 10. 29			



1,091 | 7,280 | 910

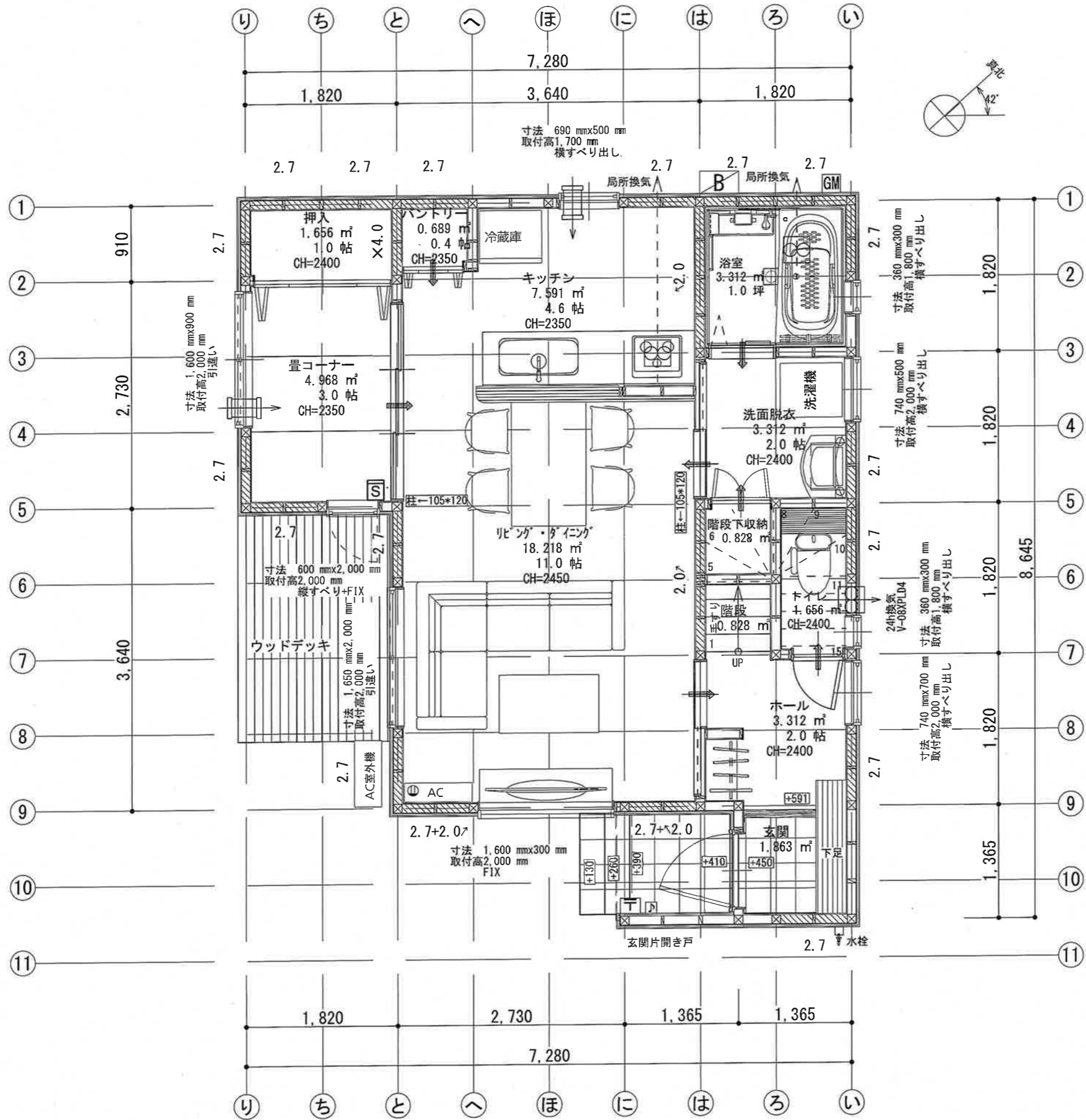
敷地面積 168.9497 m²
Archicad solo27にて計測

project 聖籠町分譲 A 棟 新築工事	drawing 配置 1:150 scale A3:100%・A4:70%	date 2024. 10. 29	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 ㈱田代建築事務所 (登録(口)第5141号) 一級建築士 田代 雄一 (登録 第304402号)
---------------------------	--	----------------------	---	---

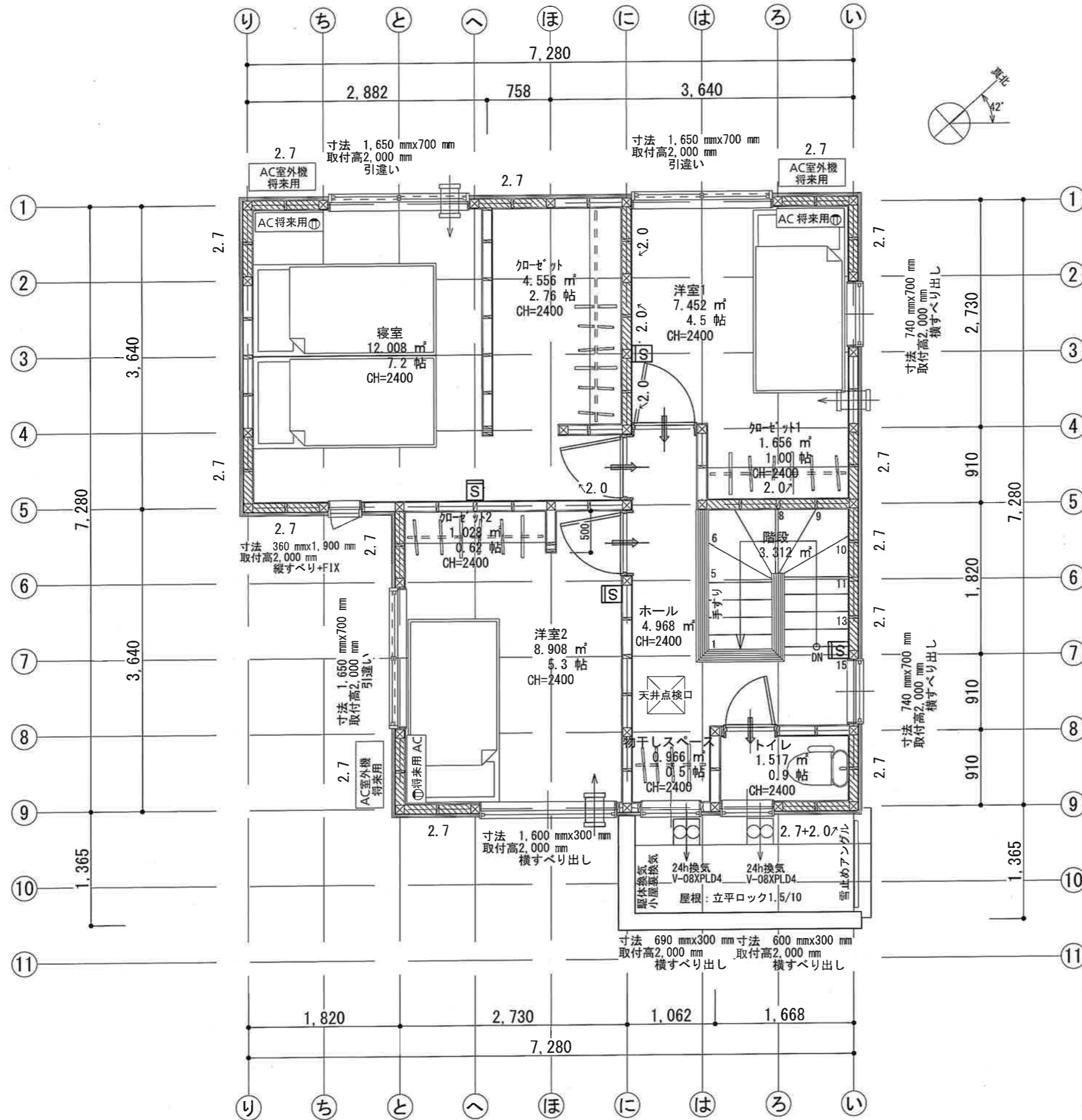
外部他仕上表															
屋根	ガルバリウム鋼板 立平ロック t=0.4 1.5寸勾配 不燃認定番号: NM-8697	外部建具1	サッシ	アルミ樹脂複合タイプ	Low-E複層 (空気層11mm以上)	熱貫流率	2.33	W/(m ² ·K)	日射熱取得率	0.32	三共アルミ	マディオJ	日射遮蔽型		
	ゴムアスルーフィング (上下100mm、左右200mm、下屋立上げ250mm以上確保)	外部建具2	テラスドア	なし											
	エコヘルボードt=8下地	外部建具3	玄関ドア	金属製断熱フラッシュ構造	ガラスなし	熱貫流率	1.79	W/(m ² ·K)			三共アルミ	フジャー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	金属サイディング/建設省告示:第1362号	断熱材	屋根												
	タイク-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	イゾベル・スタンダード 16kg/m ³	熱伝導率	0.038	W/m·K	厚さ	155	mm	熱抵抗値	4.07	m ² K/W
	内装材:石膏ボードt=12.5	断熱材	壁	充填	グラスウール	イゾベル・スタンダード 16kg/m ³	熱伝導率	0.038	W/m·K	厚さ	105	mm	熱抵抗値	2.76	m ² 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	その他の床	大引き間	押出法 [※] リスルフォーム 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 ² K/W
ポーチ・玄関床	タイル仕上げ:口300 (Lixil:フレスALS-300/3)	断熱材	外気に接する床	梁間	押出法 [※] リスルフォーム 3種	ミラフォーム	熱伝導率	0.028	W/m·K	厚さ	95	mm	熱抵抗値	3.39	m ² K/W
基礎	布基礎 地盤面からの高さ430mm 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	断熱材	玄関土間下	土間下	押出法 [※] リスルフォーム 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 ² 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
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	コート掛け
3	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
4	1FL	パントリー	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	可動棚
5	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
6	1FL	畳コーナー	杉 [※] 合板 t=24 特類	畳 t=12	既製品	ビニールクロス	ビニールクロス	なし	2350	火災報知器・床下点検口 (断熱)
7	1FL	押入	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
8	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
9	1FL	階段下収納	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	
10	1FL	浴室	システムバス1.0坪						2158	
11	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
12	1FL	階段				ビニールクロス	ビニールクロス	なし	3000	手すり
13	2FL	ホール	杉 [※] 合板 特類 t=24+PB9.5	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、天井点検口 (断熱タイプ)
14	2FL	物干しスペース	杉 [※] 合板 特類 t=24+PB9.5	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、ホスクリーン
16	2FL	トイレ	杉 [※] 合板 特類 t=24+PB9.5+ラワン合板...	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
17	2FL	寝室	杉 [※] 合板 特類 t=24+PB9.5	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
18	2FL	加ベット	杉 [※] 合板 特類 t=24+PB9.5	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+パイプ
19	2FL	洋室1	杉 [※] 合板 特類 t=24+PB9.5	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
20	2FL	加ベット1	杉 [※] 合板 特類 t=24+PB9.5	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+パイプ
21	2FL	洋室2	杉 [※] 合板 特類 t=24+PB9.5	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
22	2FL	加ベット2	杉 [※] 合板 特類 t=24+PB9.5	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+パイプ
23	2FL	階段		プレカット階段		ビニールクロス	ビニールクロス	なし	2400	手すり

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 榎田代建築事務所 (登録(口)第5141号) 一級建築士 田代雄一 (登録 第304402号)
聖籠町分譲 A棟 新築工事	仕上表	A3:100%・A4:70%	2025.02.07			



凡例	
☒	管柱 105×105 杉(乾燥)・EW/一部構造用集成材E95-F315
[S]	火災報知器
2.7	耐力壁:タイ「EXハイ」-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	
2階床: 杉/合板t=24施工のため火打ち梁なし	
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	



凡例	
	管柱 105×105 杉(乾燥)・EW/一部構造用集成材E95-F315
	火災報知器
	耐力壁:タカEXハイ-t=9.5大壁 釘NZ50:外周@75/中通@150
	耐力壁:筋かいシングル 米松45×90 2倍金物
	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	
2階床: 杉/合板t=24施工のため火打ち梁なし	
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	

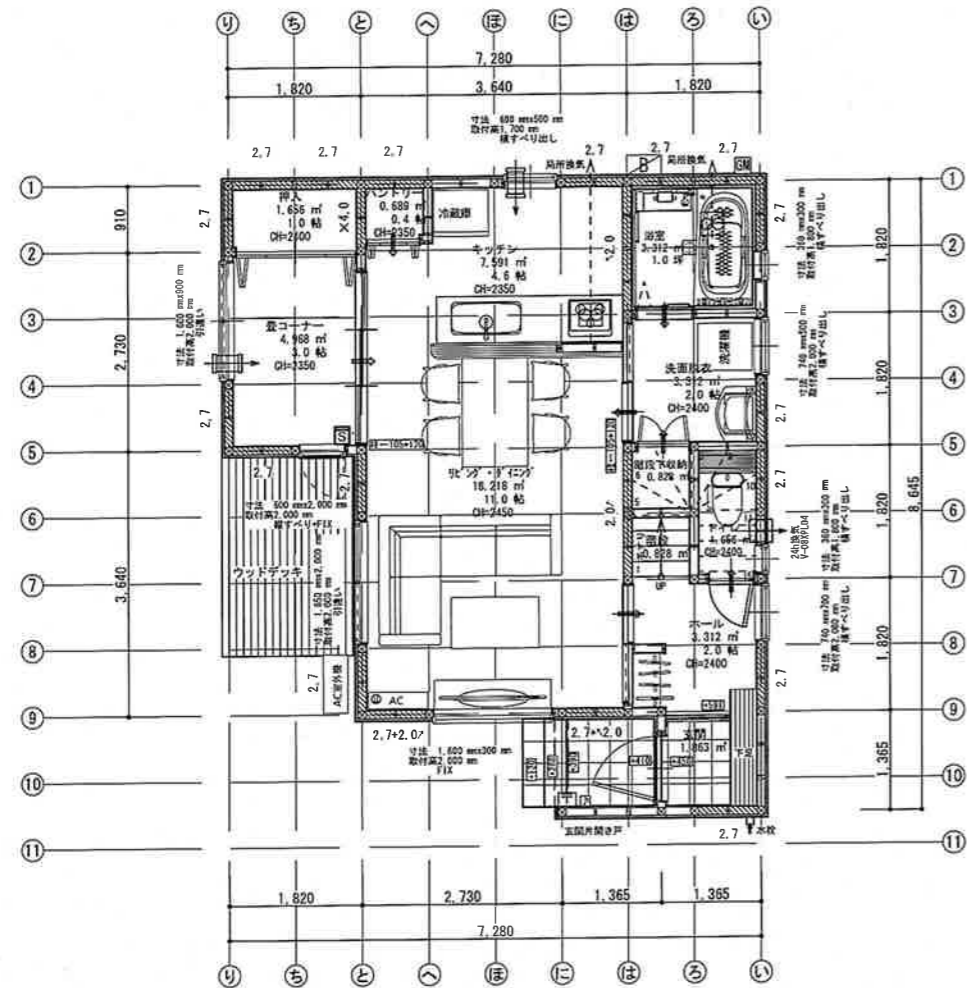
project
聖籠町分譲 A 棟 新築工事

drawing scale date
2階平面図 1:50
A3:100%・A4:70%

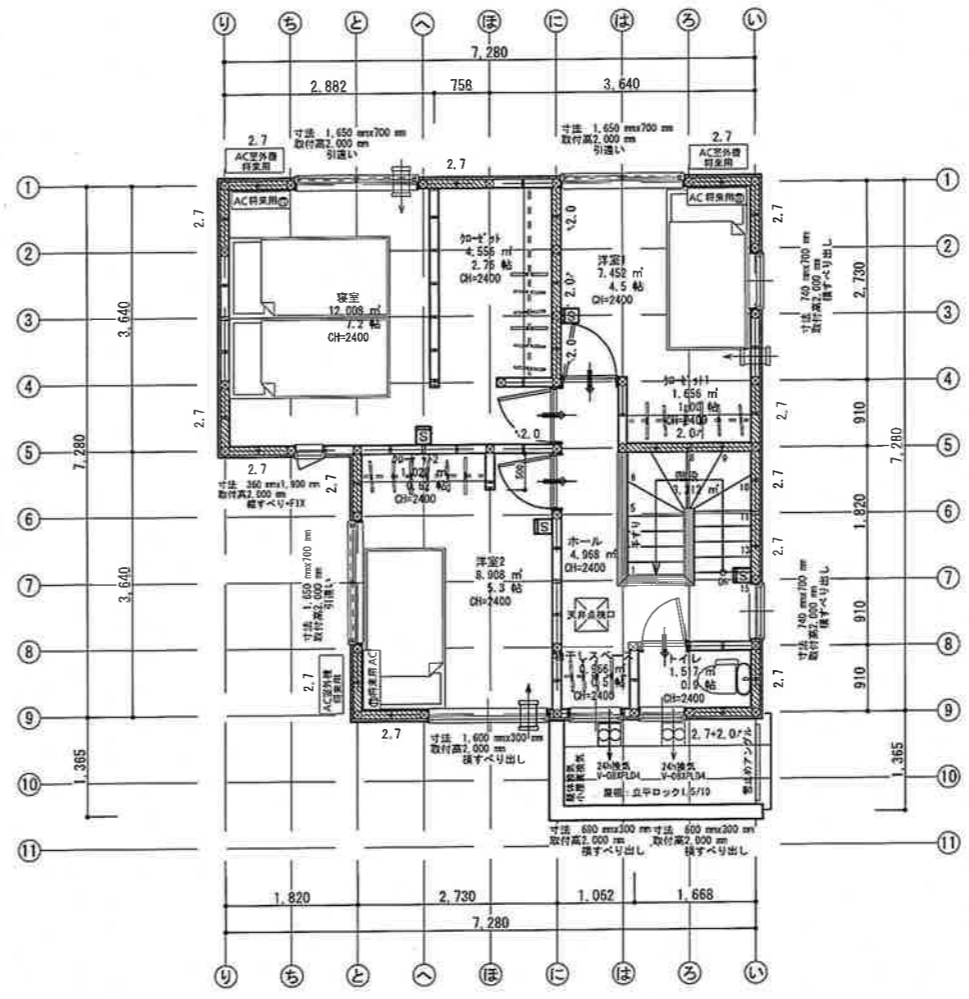
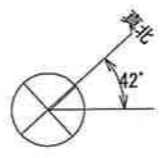
date
2025/02/07

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 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304402号)



1階平面図 1:100



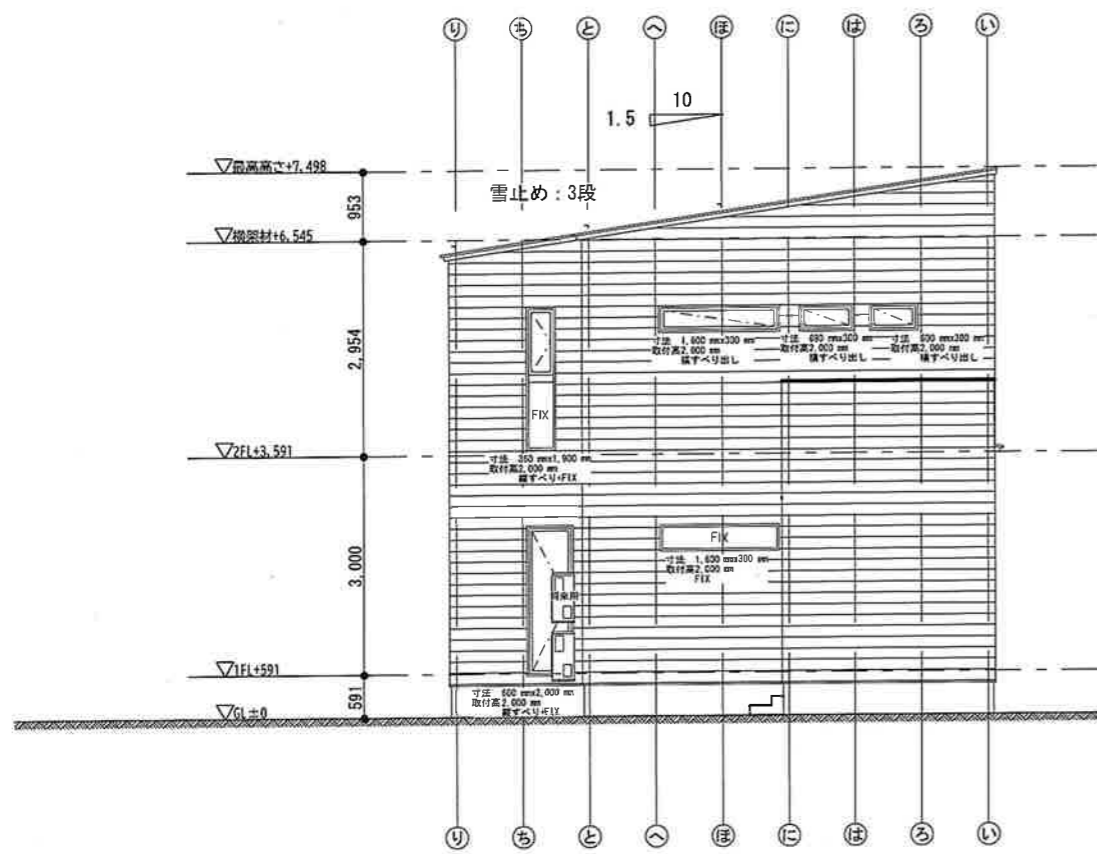
2階平面図 1:100

凡例	
☒	管柱 105×105 杉(乾燥)・EW/一部構造用集成材E95-F315
[S]	火災報知器
2.7	耐力壁:タガ'-EXハイ'-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	
2階床:杉/合板t=24施工のため火打ち梁なし	
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	

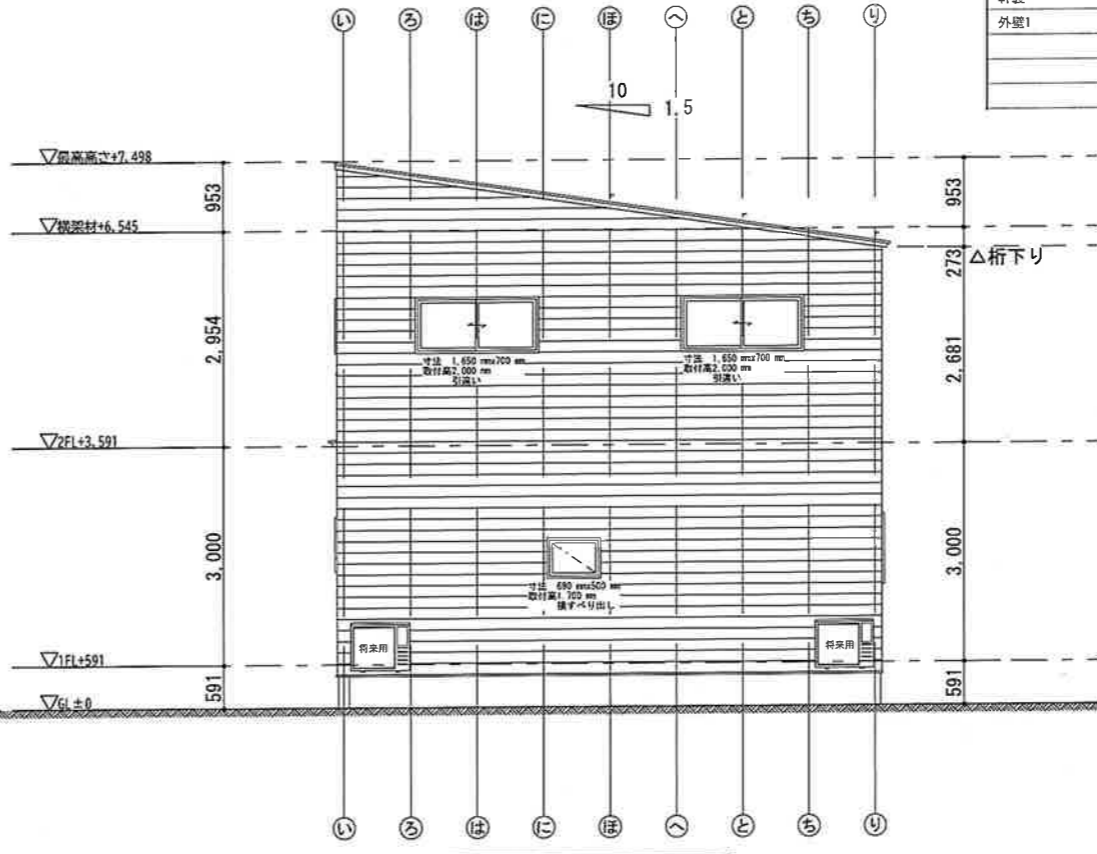
project 聖籠町分譲 A 棟 新築工事	drawing 平面図	scale 1:100 A3:100%・A4:70%	date 2025/02/07	都市総合企画株式会社 新潟市中央区笹口2-13-11 TEL 025-244-8899 FC 0800-800-2999	一級建築士事務所 榎田代建築事務所 (登録(口)第5141号) 一級建築士 田代 雄一 (登録 第304402号)
---------------------------	----------------	----------------------------------	--------------------	---	---

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:MM-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)
	エコヘルボードt=8下地
破風・鼻廻し	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	金属サイディング/建設省告示:第1362号
	3/4" -EX/A/A'-t=9.5 (OM-0954-1) 壁倍率2.7倍・充填断熱:グラスウールt=105
内装材	石膏ボードt=12.5
下地	透湿防水紙(上下90mm、左右150mm以上確保) / 通気工法

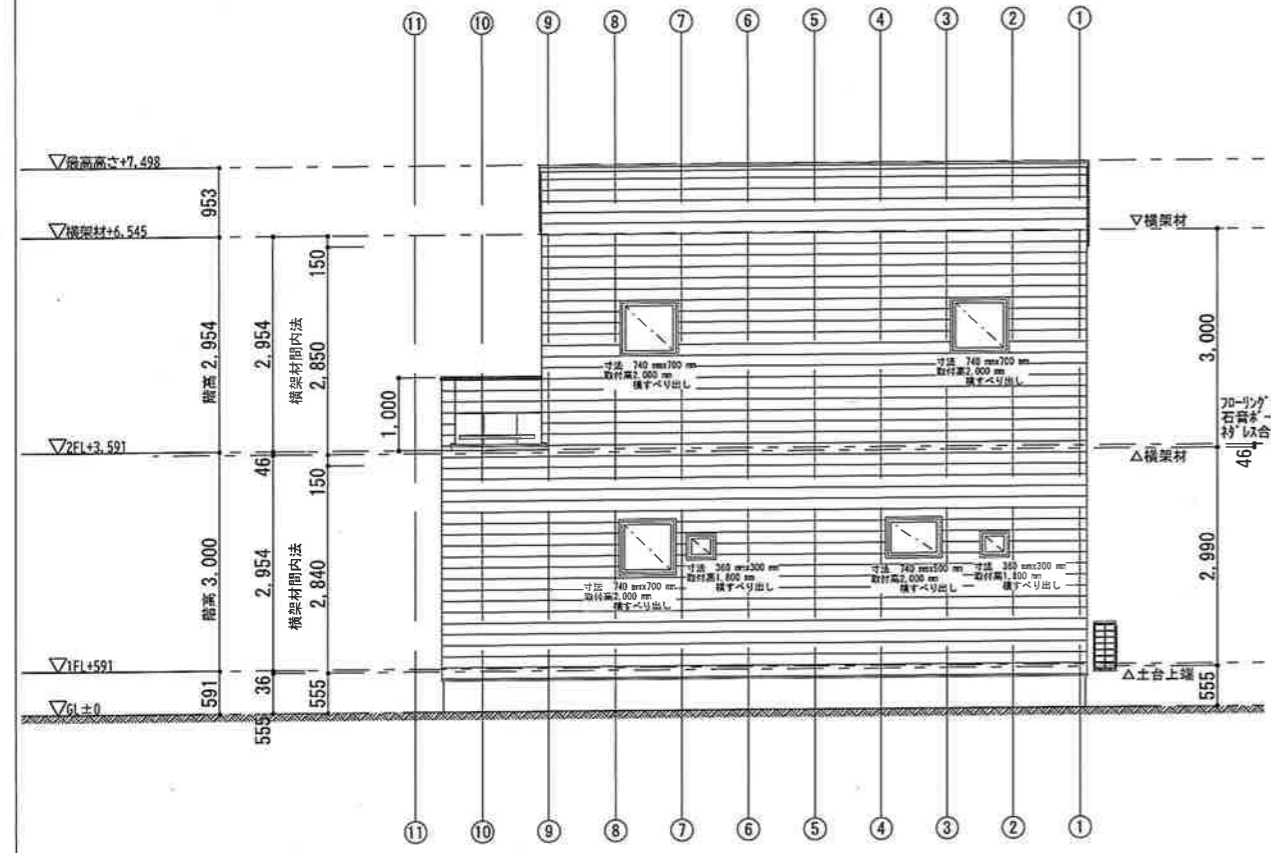
★防水に関する仕様
 屋根 ルーフィング
 重ね: 上下100mm、左右200mm、谷250mm、棟250mm以上
 重ね: 上下90mm、左右150mm以上
 通気工法
 開口部 防水テープ



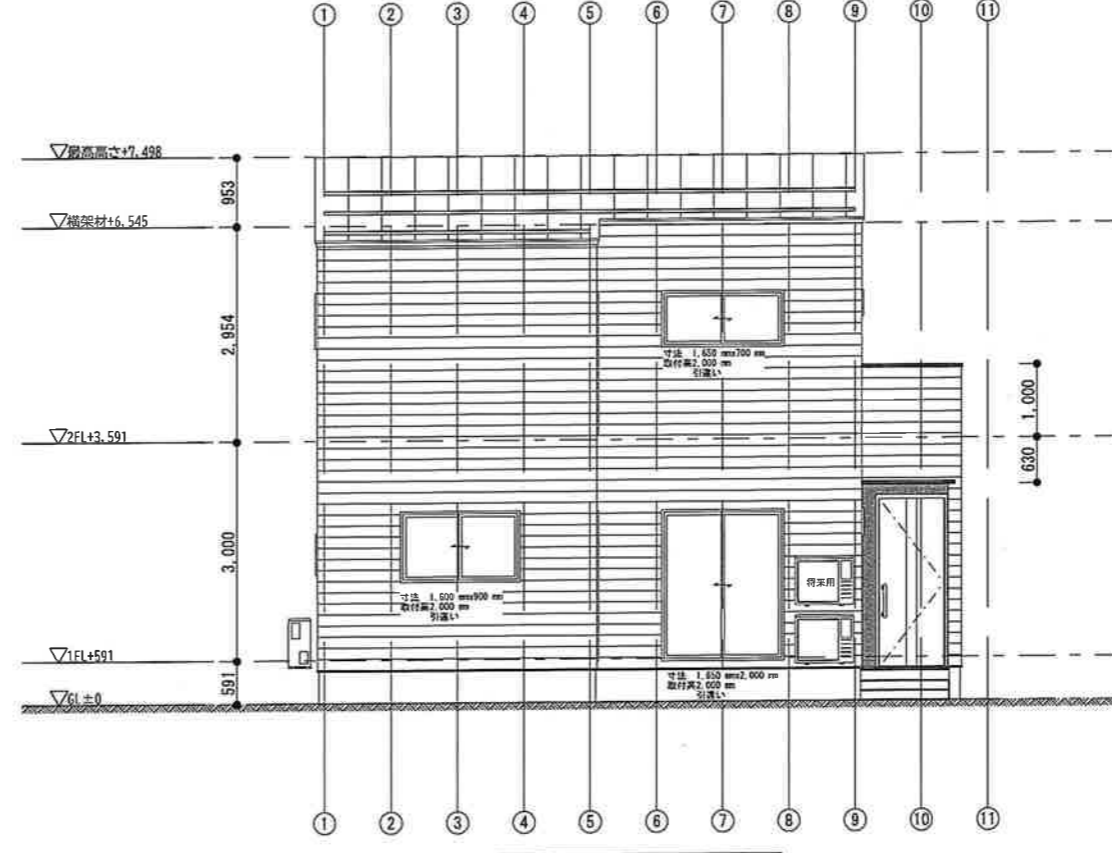
南側立面図 1:100



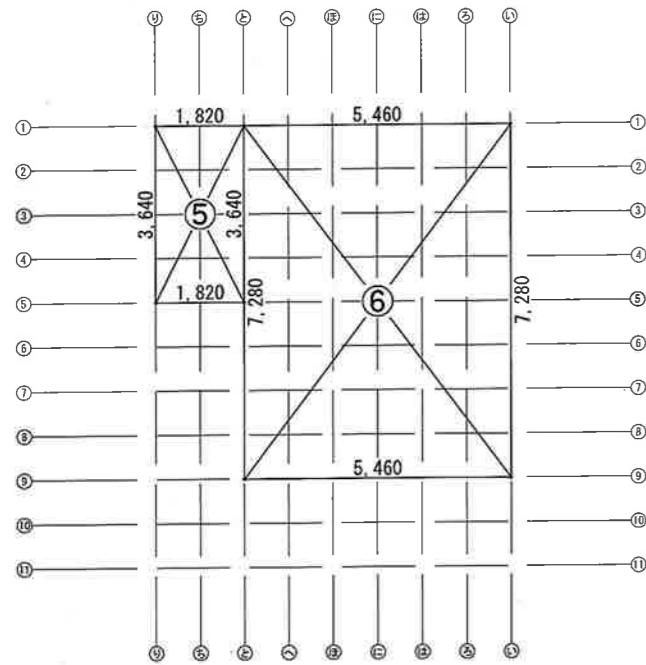
北側立面図 1:100



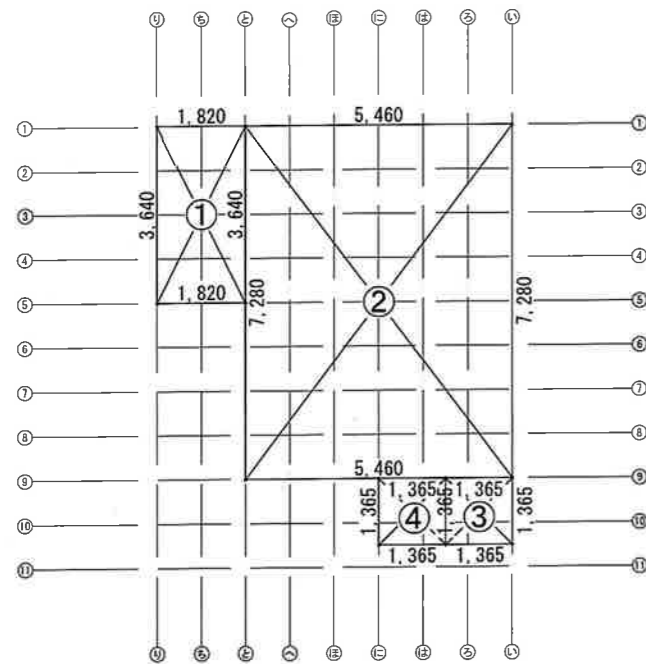
東側立面図 1:100



西側立面図 1:100



2階求積図 1:150



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	1.820	3.640	6.625	6.625	6.625								
②	5.460	7.280	39.749	39.749	39.749								
③	1.365	1.365	1.863	1.863	1.863								
④ポーチ	1.365	1.365	1.863	1.863									
⑤	1.820	3.640	6.625			6.625							
⑥	5.460	7.280	39.749			39.749							
合計				50.100	48.237	46.374	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
備考				自動車車庫の容積率不算入 (延べ面積) ㎡ ÷ 5.00 = 0.00 ㎡ (車庫等面積) 0.00 ㎡ < 0.00 ㎡ = 0.00 ㎡ 車庫等の容積率不算入面積 0.00 ㎡ 算入面積 0.00 ㎡									

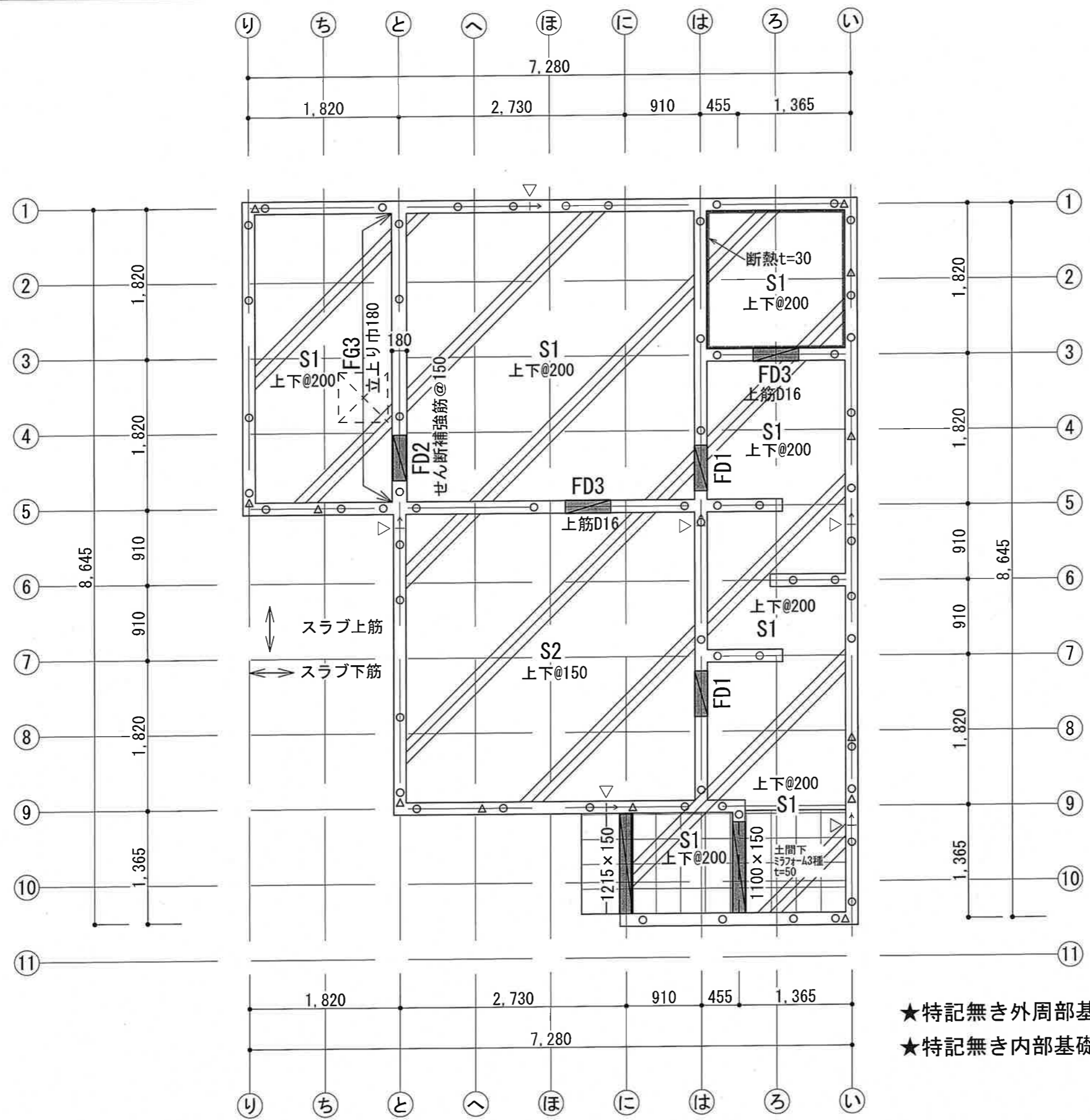
敷地面積		168.94 ㎡		単位: ㎡									
建築面積 (申請部分)				50.10								建築面積 (申請建築物)	50.10
建築面積 (既存)											0.00	建築面積 (既存)	0.00
建築面積合計												建築面積合計	50.10
建蔽率 (%)	80%	>	50.10	÷	168.94	X100=						29.6555	29.66%
申請部分 1階床面積							48.23						48.23
申請部分 2階床面積								46.37					46.37
申請部分 3階床面積									0.00				0.00
合計												延床面積 (申請建築物)	94.60
申請以外 1階床面積													
申請以外 2階床面積													
合計													0.00
長期優良住宅 1階床面積													
長期優良住宅 2階床面積													
敷地全体の延べ面積													94.60
自動車車庫等の部分													0.00
延べ面積													94.60
容積率 (%)	200.0%	>	94.60	÷	168.94	X100=							56.00%

面積表				
階	ゾーン名	面積値(m ²)	高さ	体積(正味)
1FL				
	キッチン	7.59	2,350	17.84
	トイレ	1.66	2,400	3.97
	パントリー	0.69	2,350	1.62
	ホール	3.31	2,400	7.95
	押入	1.66	2,400	3.97
	洗面脱衣	3.31	2,400	7.95
	浴室	3.31	2,158	7.15
	玄関	1.86	2,591	4.83
	畳コーナー	4.97	2,400	11.92
	階段	0.83	3,000	2.48
	階段下収納	0.83	2,400	1.99
	リビング・ダイニング	18.22	2,500	45.55
		48.24		117.22 m ³

面積表2F				
階	ゾーン名	面積値(m ²)	高さ	体積(正味)
2FL				
	トイレ	1.52	2,400	3.64
	ホール	4.97	2,400	11.92
	寝室	12.01	2,400	28.82
	洋室1	7.45	2,400	17.89
	洋室2	8.91	2,400	21.38
	物干しスペース	0.97	2,400	2.32
	階段	3.31	3,000	9.94
	クローゼット	4.56	2,400	10.94
	クローゼット1	1.66	2,400	3.97
	クローゼット2	1.03	2,400	2.47
		46.39		113.29 m ³

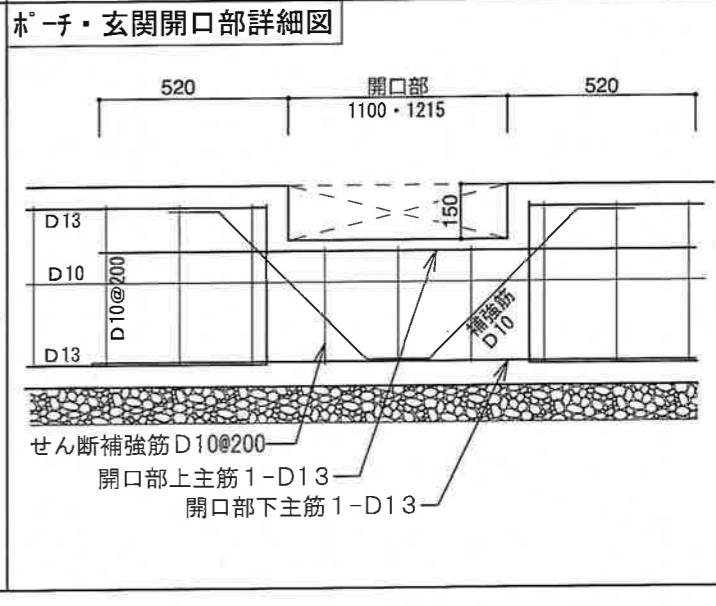
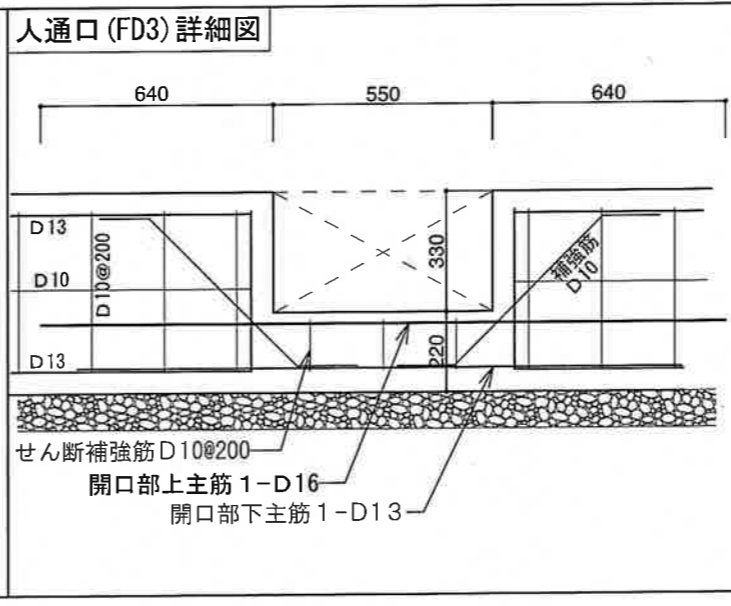
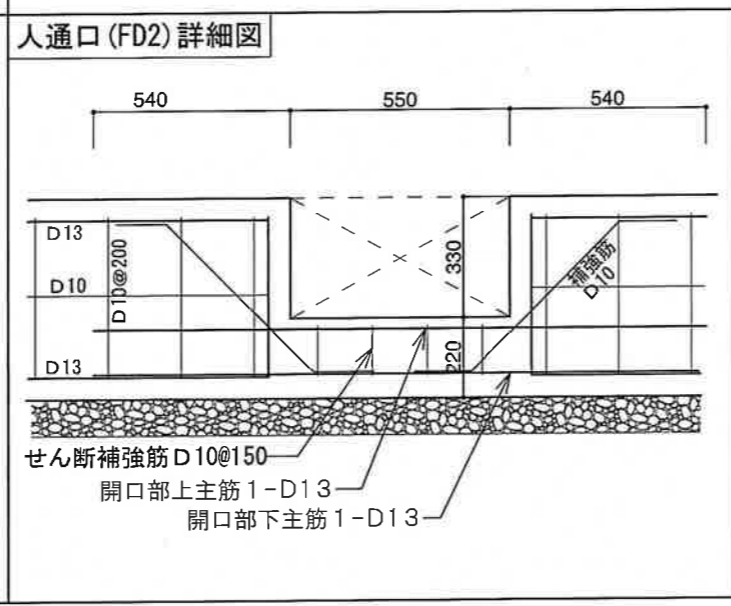
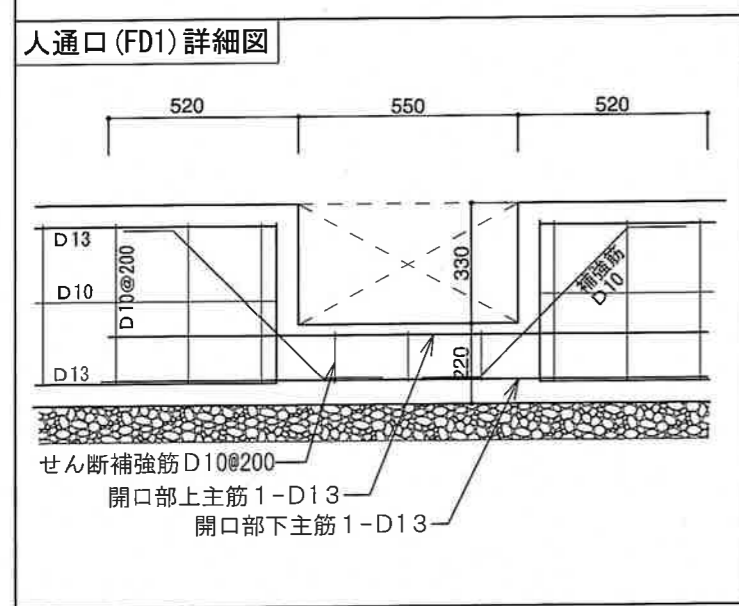
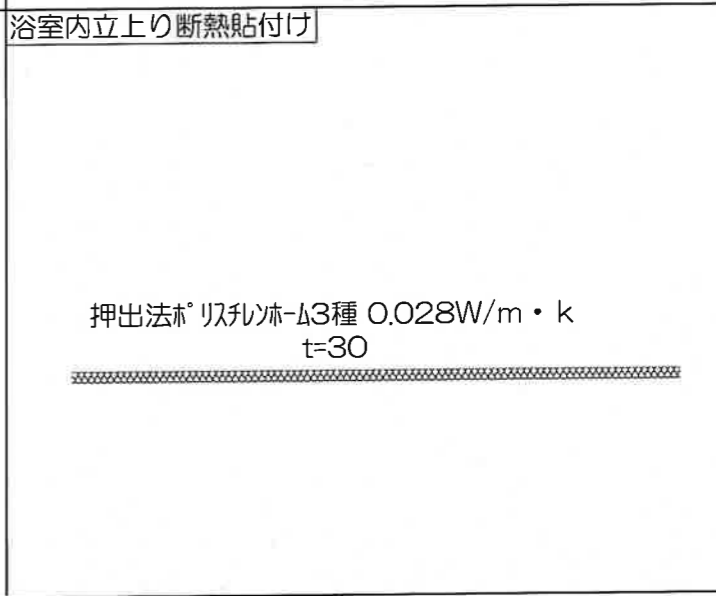
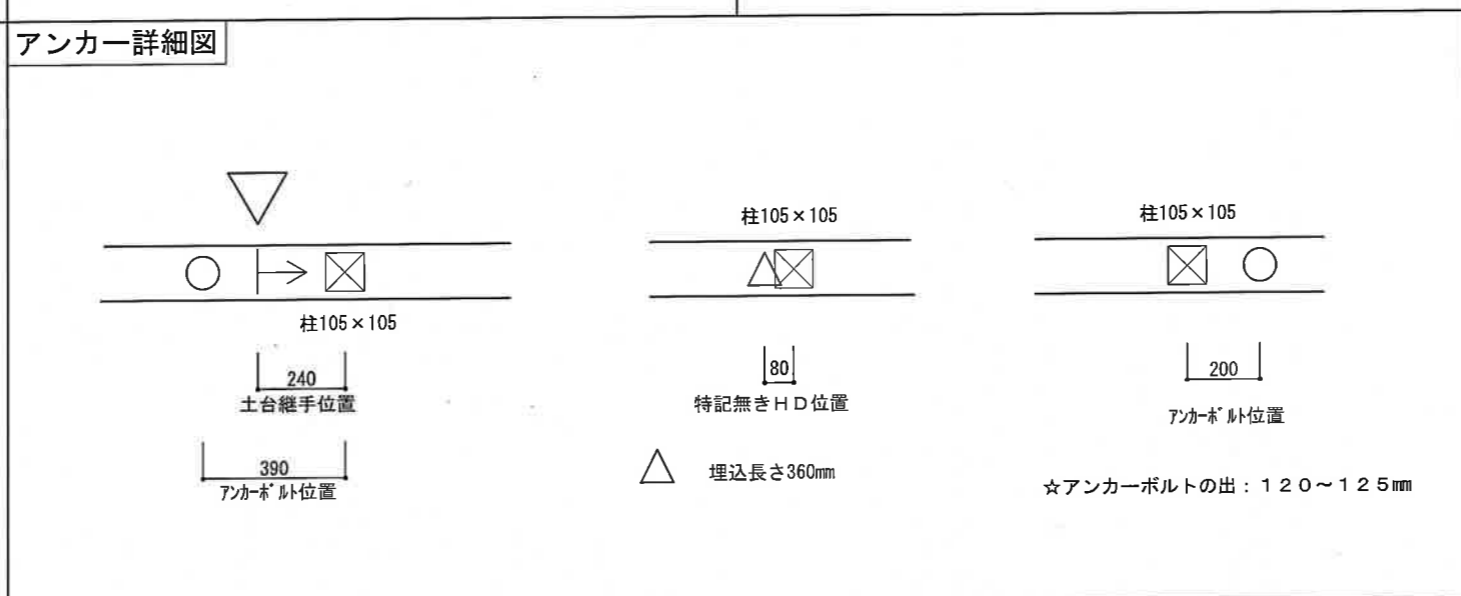
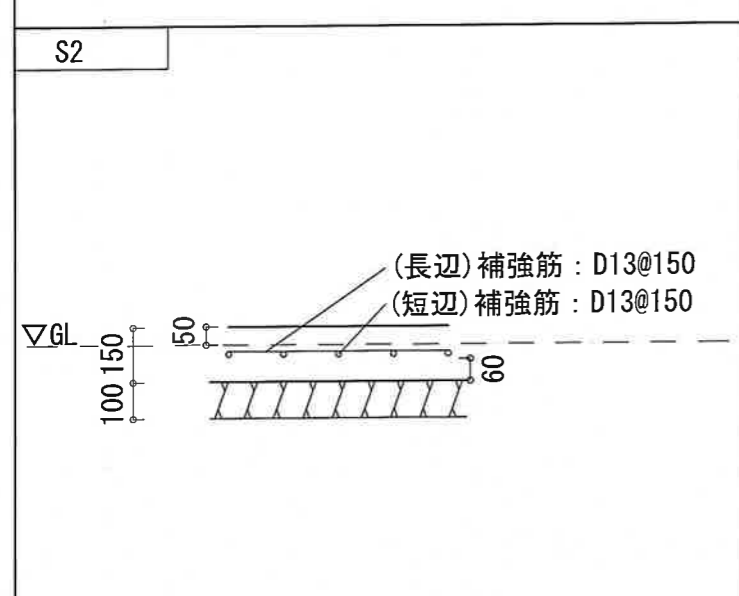
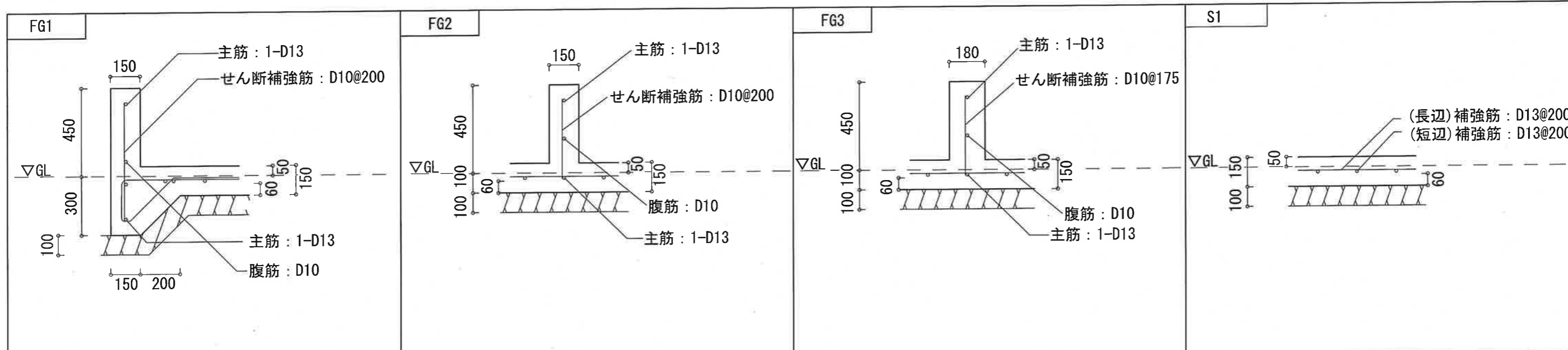
建築設備の種類					
(居室毎の機械換気設備)					
室名	気積 m ³	換気種別	排気機による 排気量		換気回数 n
			個	m ³ /h	
住宅 部分	1階	V-08XPLD4	1	45.00	第3種換気
	2階	V-08XPLD4	2	90.00	
	3階				
	合計		合計	135.00	
0.586	230.51				
他 部分					
備考	☆使用建築材料：使用する特定建材は全てF☆☆☆☆を使用する。 ☆天井裏等への措置：使用する材料は全て規制対象外材料とする。				

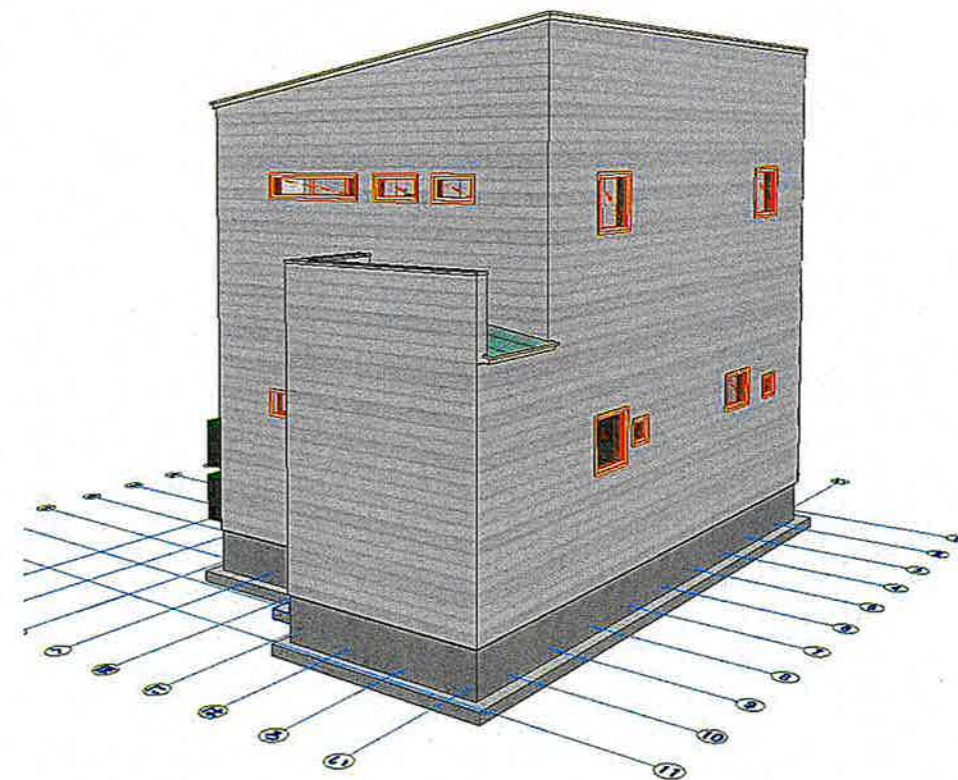
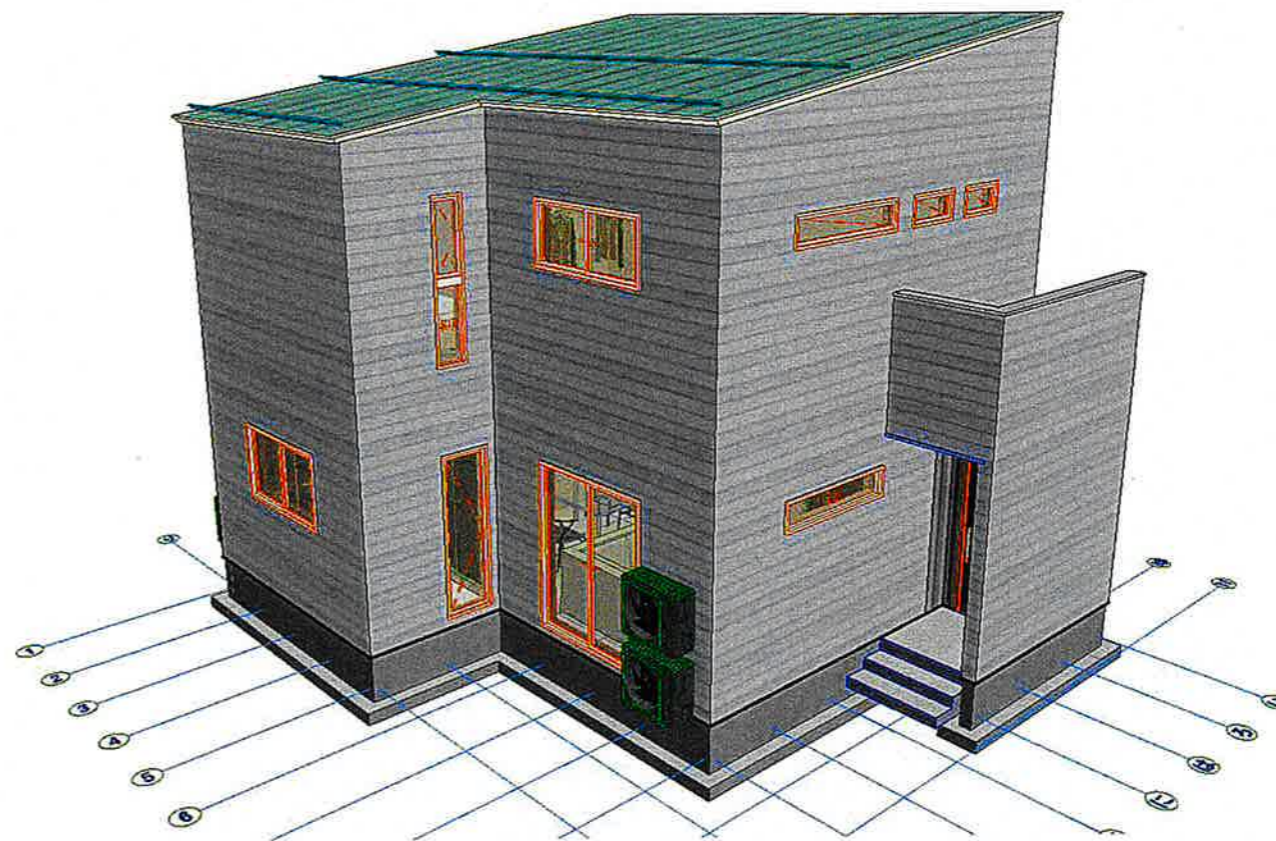
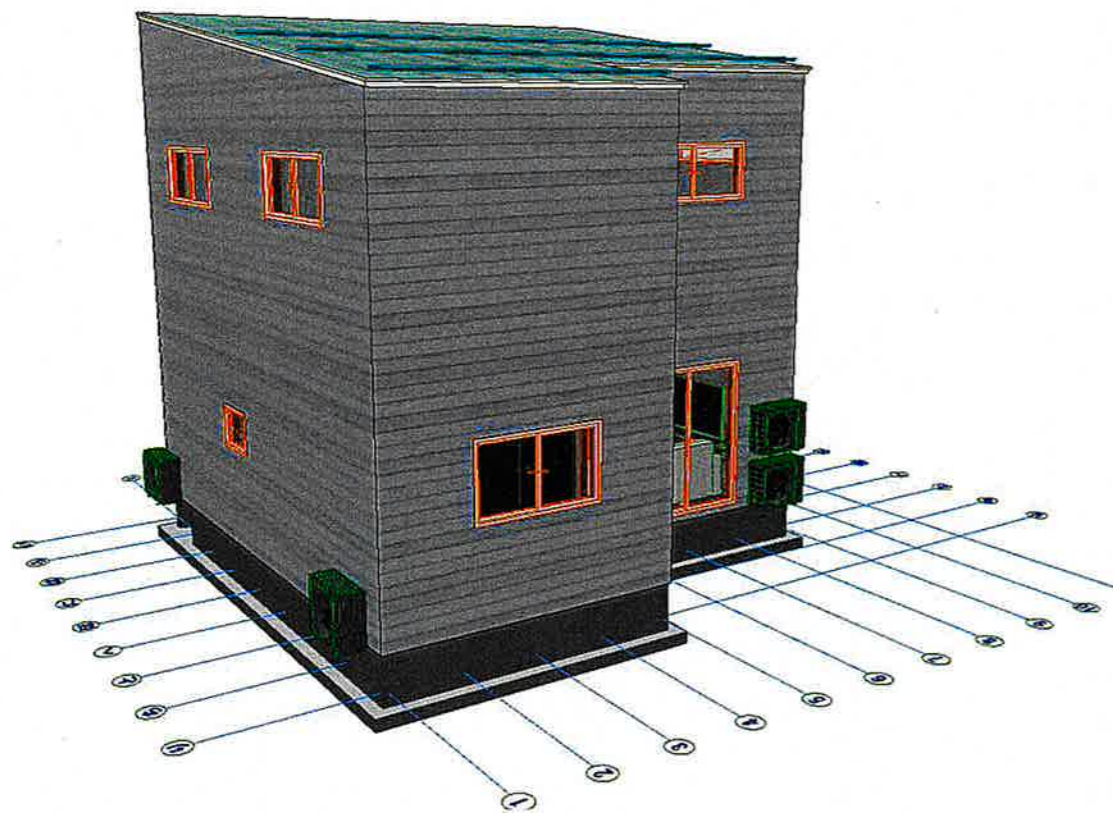
project 聖籠町分譲 A 棟 新築工事	drawing シックハウス A3:100%・A4:70%	scale 2025. 02. 07	date 都市総合企画株式会社 新潟市中央区笹口2-13-11 TEL 025-244-8899 FC 0800-800-2999	一級建築士事務所 榎田代建築事務所 (登録(口)第5141号) 一級建築士 田代 雄一 (登録 第304402号)
---------------------------	-------------------------------------	-----------------------	---	---



一般事項	適用	仕様
	基礎の種類	布基礎
	設計許容支持力	50.0kN/m ²
	コンクリート	設計基準強度: Fc=18N/mm ² 呼び強度(調合管理強度) Fm=21N/mm ² 以上
	鉄筋	SD295A(D10~D19)
	アンカーボルト	M12、M16
基礎図凡例	記号	仕様
		人通口1及び開口部
		柱: 105×105
		防湿コンクリート t=80
		土間コンクリート t=120 ワイヤーメッシュφ5#150
<p>※特記無き立上り幅150 ※特記無きベース幅550</p> <p>※かぶり厚さ: 土に接する部分のかぶり厚さ6.0cm. 土に接しない部分のかぶり厚さ4.0cm.</p> <p>※その他記載事項以外は、日本建築学会鉄筋コンクリート造基準及びJASS5による。</p> <p>土台の曲げとアンカーボルトの引張の省略条件</p> <p>①短期の引抜力が10kNを超える1階柱脚接合部はM16アンカーボルトと直結する接合仕様</p> <p>②柱脚と土台を緊結するタイプの接合仕様を用いる場合にあっては土台断面寸法は105角以上m柱芯よりM12アンカーボルトまでの距離は200mm以下</p> <p>③アンカーボルトのコンクリート基礎への定着長さがM12については250mm以上、M16については埋め込み長さ360mm以上。 35.5kNを超える物は別途金物メーカーに準ずる</p> <p>④柱脚金物及びアンカーボルトの引張力を土台に定着させる部分に用いる座金は、柱脚接合部の短期許容引張耐力に応じて、角座金又は短期許容めり込み耐力が明記されている金物メーカーに準ずる</p> <p>ただし構造計算により土台の曲げとアンカーボルトの引張を確認する場合は適用しない。</p> <p>配筋確認</p> <ul style="list-style-type: none"> 重ね継手長さ40d 定着長さ40d <p>コンクリートのスランプ: 15cm</p>		

★特記無き外周部基礎はFG1
★特記無き内部基礎はFG2





project
 聖籠町分譲 A 棟 新築工事

drawing

scale

A3:100%・A4:70%

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 榎田代建築事務所
 (登録(口)第5141号)
 一級建築士 田代雄一 (登録 第304402号)