

所在地	住居表示	東京都品川区西五反田一丁目		
	地番	東京都品川区西五反田一丁目		
交通	山手線・浅草線・池上線「五反田」駅まで徒歩3分			
	池上線「大崎広小路」駅まで徒歩4分			
	JR各線・りんかい線「大崎」駅まで徒歩9分			
土地	地積	公簿面積	310.88㎡ (94.04坪)	
	地目	宅地		
	権利関係	所有権		
建物	種類	事務所、店舗	エレベーター	2基
	構造	鉄骨造陸屋根11階建		
	施工	東レ建設(株)	検査済証	有
	延床面積	2,373.74㎡ (718.05坪)	賃貸面積	1,955.00㎡ (591.38坪)
	築年月	2023年4月	駐車場	有
道路幅員	西側:約8.057m~約8.030m/南側:約8.135m~約8.112m/東側:約21.775m~約21.881m			
法規則	計画区域	市街化区域		
	用途地域	商業地域		
	建蔽率	80%	高度地区	-
	容積率	700%	防火指定	防火地域
	日影規制	-	その他	下水道処理区域
賃貸状況	貸室	5/11戸賃貸中	想定収入	182,452,512円/年
	駐車場	2/2台賃貸中	表面想定利回り	2.83%
価格	64億5000万円(税込)			
その他事項	年間収入(税込)	賃料・共益費(想定) 駐車場賃料(現況)	179,812,512円 2,640,000円	※現況 83,231,280円
				年間収入合計 182,452,512円
	年間支出(税込)	BM費(想定) 固都税 火災保険料(想定) 水道光熱費差損(実績)	10,214,160円 13,790,565円 540,030円 164,810円	※2023年度関係証明書(建物概算) ※2023年6月分~2023年7月分
				年間支出合計 24,709,565円
	敷金・保証金	26,874,000円	※敷金は償却前の金額です	
※当資料内容については、作成時における概算数値・概要となっており、その内容の完全性・正確性・有用性などについて保証をするものではありません。ご紹介後に上記内容が変更となる場合がありますので、詳細は適宜お問い合わせください。				



外観



エントランス・1階店舗(空室)



アプローチ



接道(物件正面)



駐車場

室内 (参考)



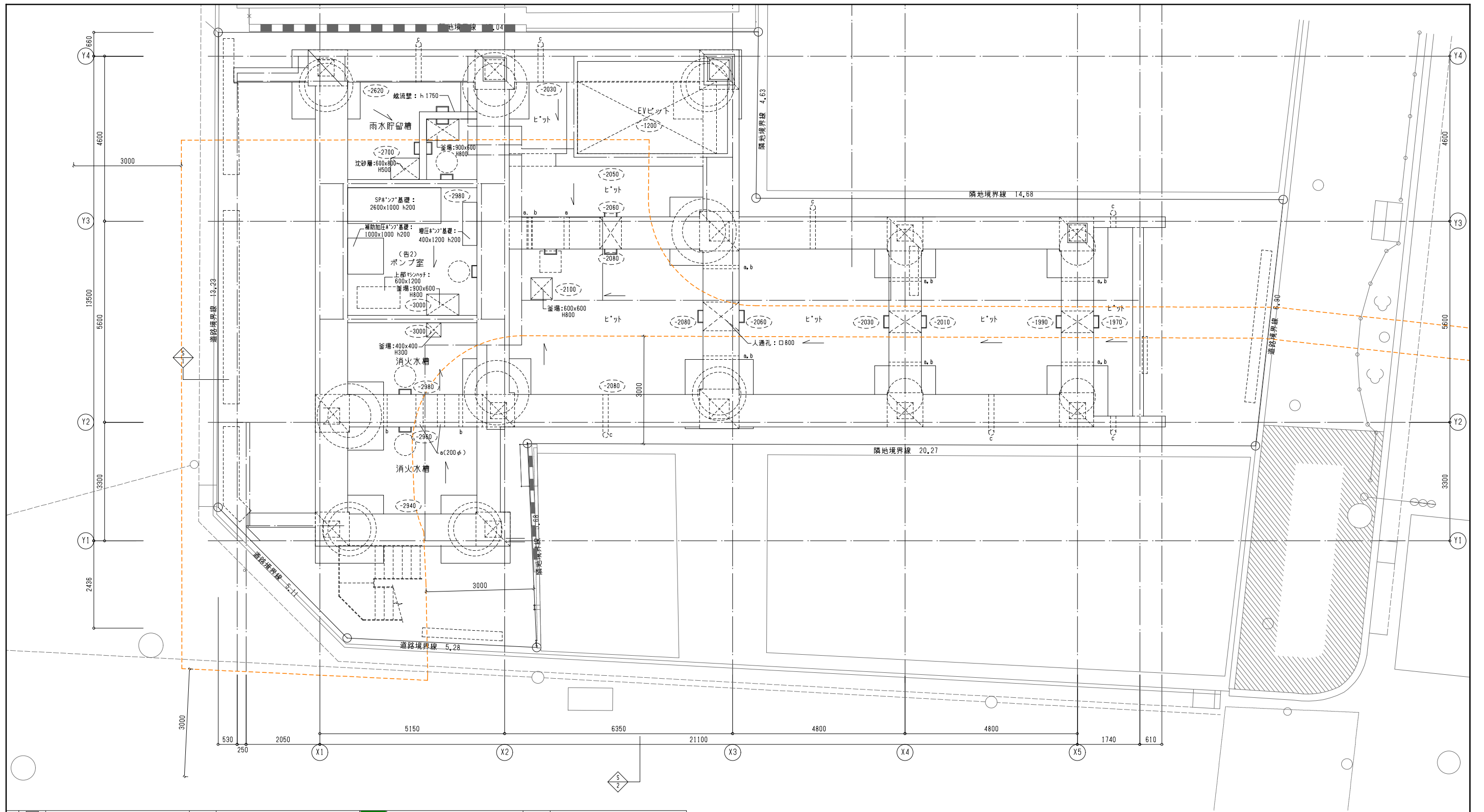
トイレ



給湯室

(参考) 建物全体図 (CG)





凡例	<p>特記なき限り人通りφ600及びSUSタラップを示す。 *人通り以外のタラップは防錆仕様とする。</p> <p>特記なき限り下記とする。 a: 排水孔 VP150φ (半割) b: 通気孔 VP100φ c: ビット換気孔 VP150φ (防虫網付) (設備工事)</p> <p>特記なき限り下記とする。 上部マンホールを示す。 600φ 防臭・防水タイプ ホルト止め</p> <p>特記なき限り下記とする。 上部化電点検口を示す。 600φ 防臭・防水タイプ ホルト止め</p>	<p>水勾配を示す。 雨水貯留槽: 1/100勾配 その他: 1/200</p> <p>±0 ISLからの底盤天端レベルを示す (単位mm)。</p>	<p>0.0㎡ 区画面積を示す。(CAD求積による。)</p> <p>▽ 代替出入口: 有効750x1200以上 (3~8F) 排煙窓を示す。</p> <p>*開放時敷地境界を越境しないこと。</p> <p>防火区画: 壁区画 (令第112条第1項)</p> <p>防火区画: 100㎡区画 (令第112条第1項1号)</p> <p>防火区画: 駐車場と他の用途部分との区画 *区画上の開口部は垂れ壁300以上 (都安全条例第29条第2項ただし書き)</p> <p>防煙区画: 下地・仕上共不燃 (令第126条の2) *特記なき限り開口上部垂れ壁は500mm以上とする。</p>	<p>(白) 自然排煙</p> <p>(告1) 居室の排煙免除 *特記なき限り居室は下記による。 【31Wを超える部分】: 建設第1496号-4-ホ 【31W以下の部分】: 建設第1496号-4-ニ (4)</p> <p>(告2) 非居室の排煙免除 *特記なき限り非居室は下記による。 【31Wを超える部分】: 建設第1496号-4-ホ 【31W以下の部分】: 建設第1496号-4-ニ (2)</p> <p>(令) 居室・非居室の排煙免除: 令第126条の2第1項3号 *特記なき限りEPS・PS・77-4弁室は上記による免除 水平区画の上、扉は常時密閉の調製。上部垂れ壁無し</p> <p>7A: 製防火設備: 網入りガラス又は耐熱強化ガラス ・カーテンウォール (認定番号: EB-2821-1) ・カーテンウォール (認定番号: EB-3251) ・FIV窓 (認定番号: EB-3306) ・建体外倒し (認定番号: EB-1740-5) ・引き違い (認定番号: EB-2943) 7B: ガラス又はSUS製防火設備: (告示1360号)</p>
----	--	---	---	---

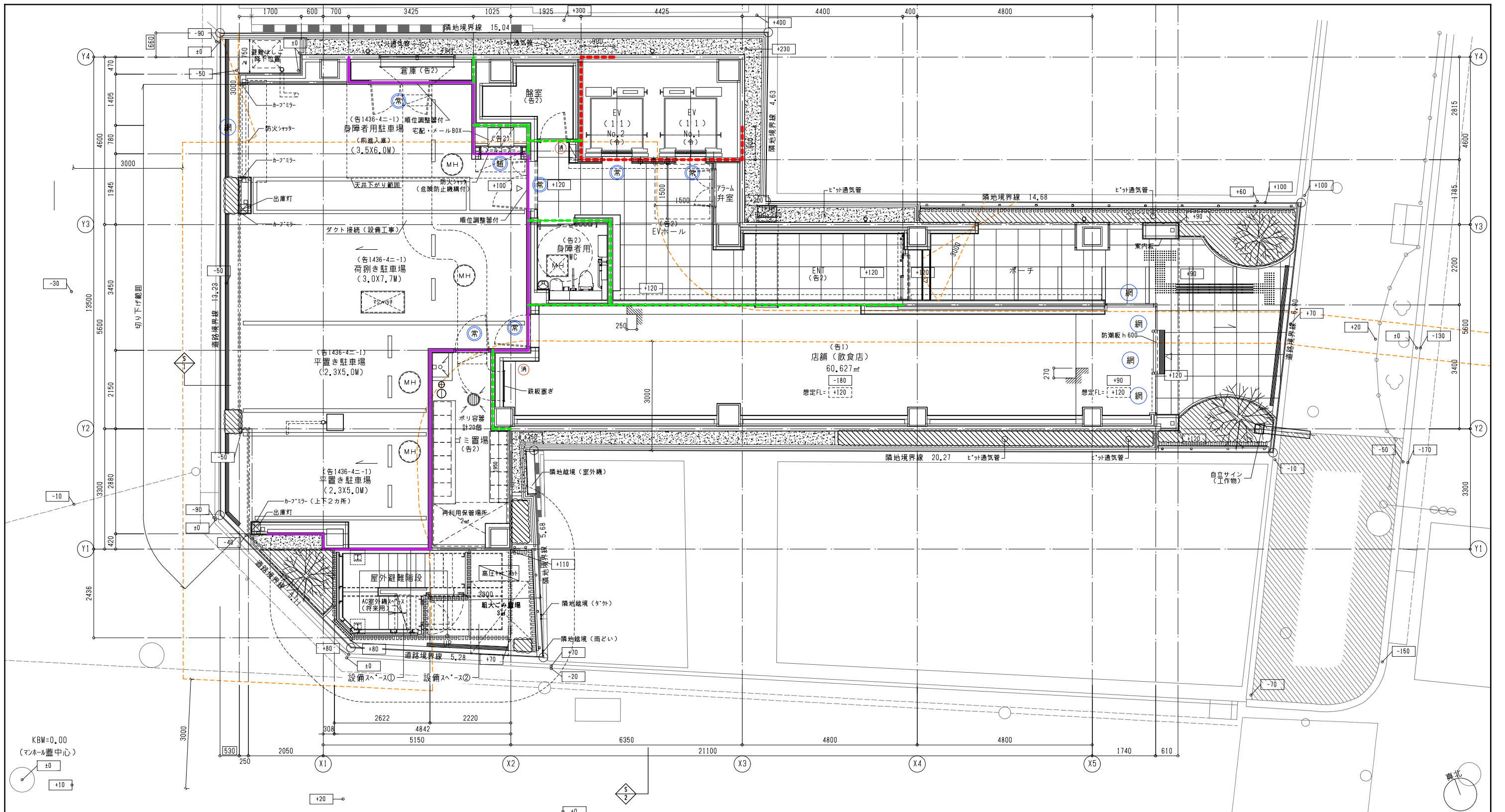
本図は建物の完成状況を図面化したものです。
万が一不整合が発見された場合は、現地を優先させていただきます。

クロスビー五反田ビル新築工事 竣工図

ビット階平面図

A-11

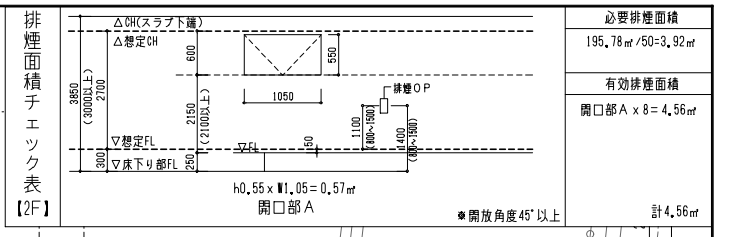
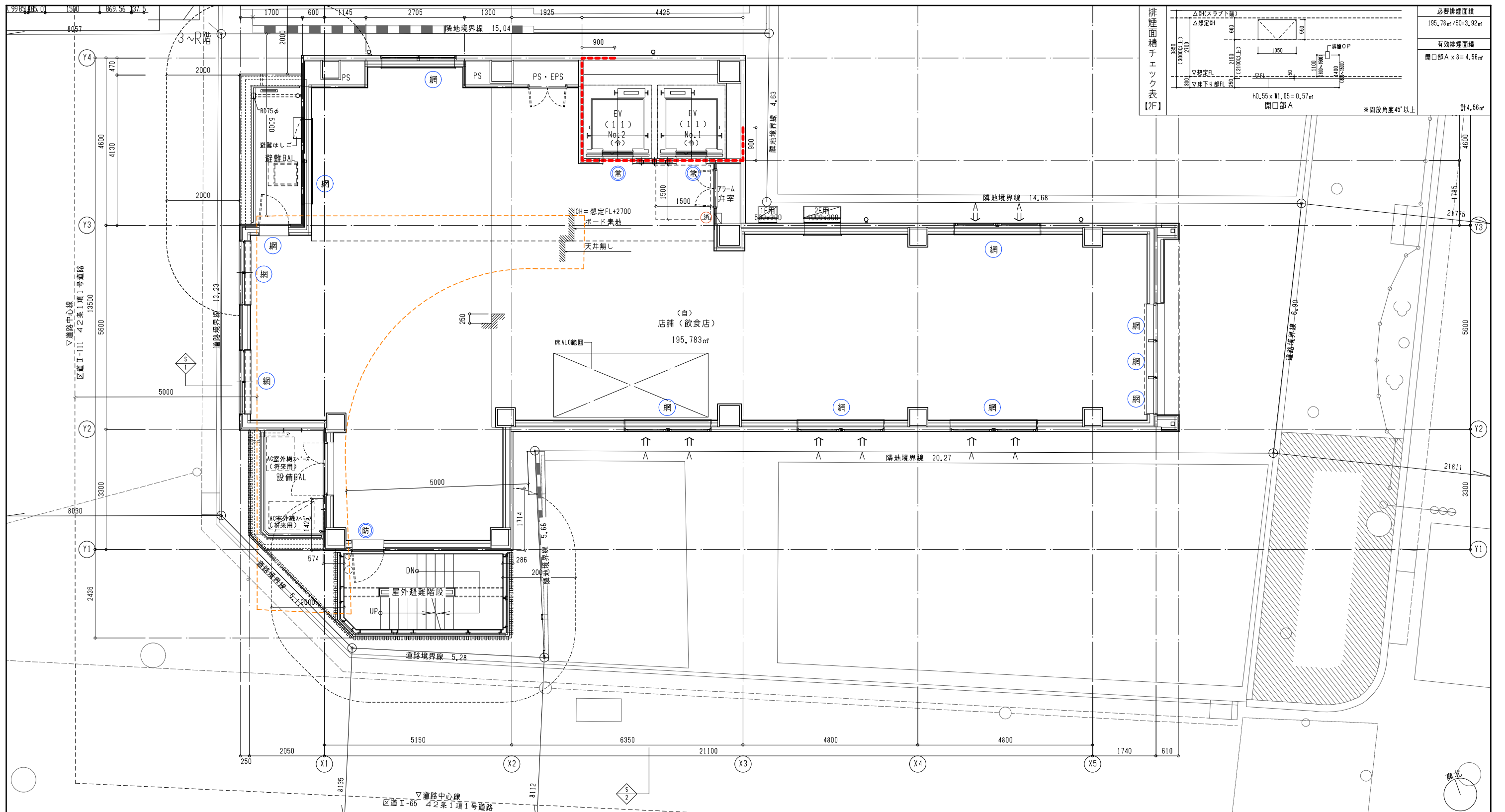
縮尺	A1 1/50	設計	製図
	A3 1/100		
年月日	2023.05.11		



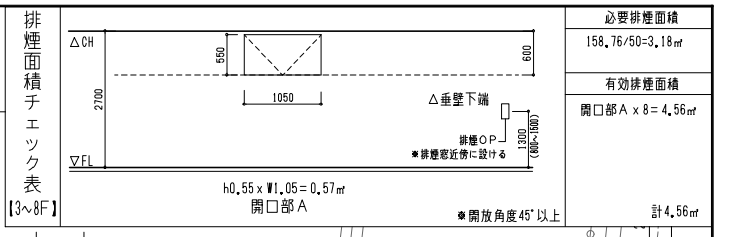
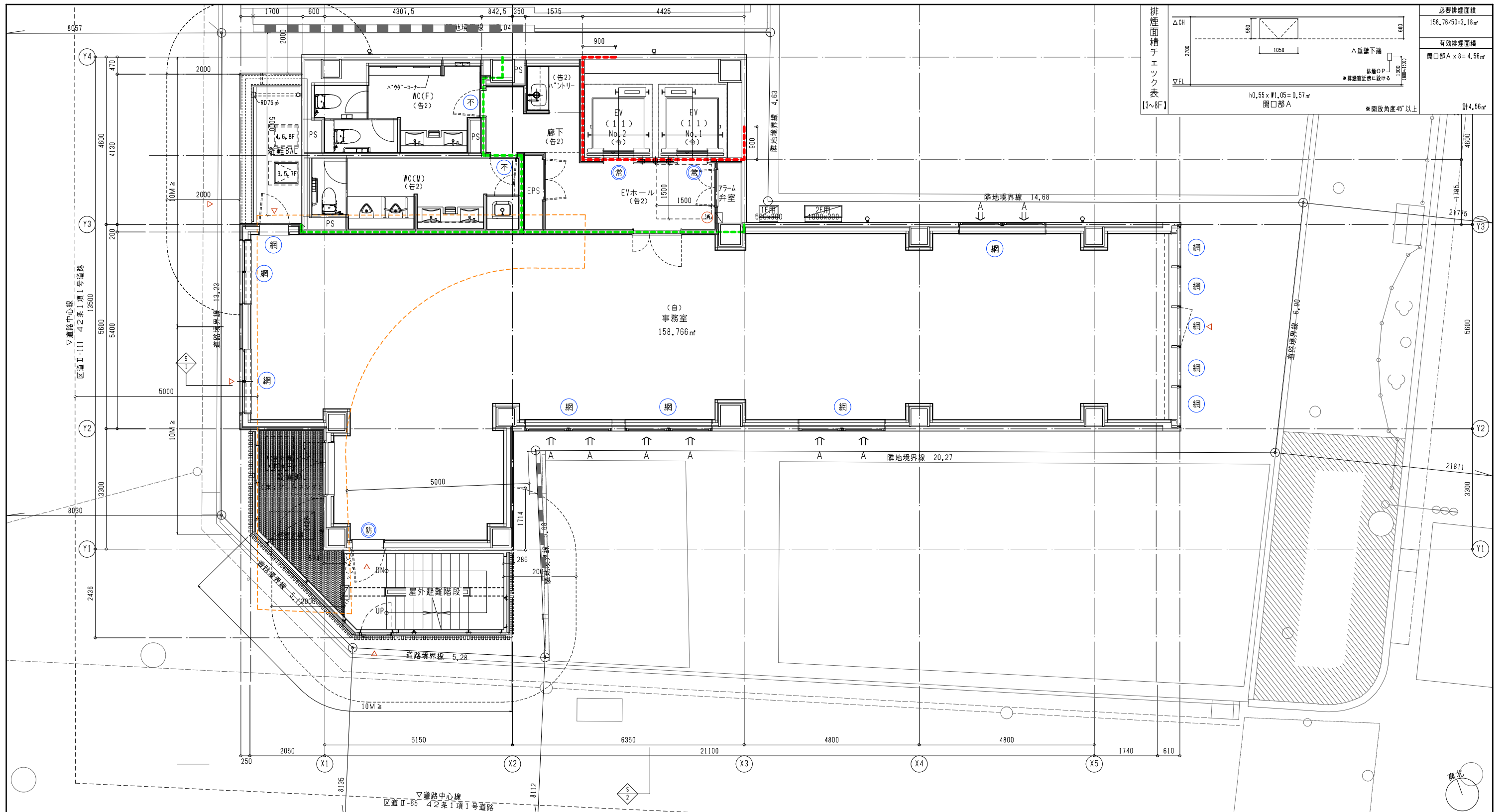
凡例	---	延長の恐れのある部分	0.0m	断面面積を示す。(CAD線による。)	(白)	自然階	縦向き階段	縦向き階段	(1) 防火区画	(2) 直通階段・避難階段	(6) バルコニー手摺	(9) 内装制限
	○0.00	設計6Lからの建築物高さを示す(単位M)。 KBMからの地盤レベルを示す(単位mm)。	⇒	代替出入口:有効750x1200以上(3~8F) 排煙窓を示す。	(白)	居室の縁起免除 ※特記なき限り居室は下記による。 [3]Wを超える部分: 建築第1436号-4-4 非居室の縁起免除 ※特記なき限り非居室は下記による。 [3]Wを超える部分: 建築第1436号-4-2 [3]W以下の部分: 建築第1436号-4-2(2) 居室・非居室の縁起免除: 令第126条の2第1項3号 ※特記なき限りEPS・PS・7-4弁室は上記による免除 水平区画の上・屋上・常時開放の開口部・上屋敷	縦向き階段	縦向き階段	防火区画: 各階1500㎡以内ごとに区画 (PS・EPS・7-4弁室は水平区画) ①面積区画: 各階1500㎡以内ごとに区画 (PS・EPS・7-4弁室は水平区画) ②高層区画: 11F以上を100㎡以内 【扉】 防火設備 ③壁区画: EYシャット【扉】 ④より適量特定防火設備 (認定番号: CAS-0599) ④異種用途区画 (※該当なし): 【扉】 適量特定防火設備 ⑤壁区画: 耐火構造の仕上り: 耐火200mm以上 耐火100mm以上 耐火100mm以下 耐火100mm以下 耐火100mm以下 ⑥令114条区画 (※該当なし): 3室以下かつ100㎡以内 ⑦東京都安全条例8条区画 (※該当なし): ⑧区画壁: 下記いずれかの仕様とする。 ○古野石膏 S12-W1 (耐火1時間・認定番号FP060NP-0175) ○ALC 175mm以上 (耐火1時間・認定番号FP060NP-0007) ○古野石膏 Sウォール標準仕様 (耐火1時間・認定番号FP060NP-0007) ⑨区画貫通部: (設備図による)	①避難階の上階 (2F) の居室面積400㎡以下: 1階段 ②その他上階各階居室面積の合計200㎡以下: 屋外避難階段・建屋有効バルコニー (令121条) ※建屋有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ③壁区画有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ④壁区画有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ⑤壁区画有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ⑥壁区画有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ⑦壁区画有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ⑧壁区画有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ⑨壁区画有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。	H1100mm以上・足掛かりなし 格子間隔110mm以下 (令126条) ⑦非常用出入口 代替出入口 (令126条の6第1項第2号) W750mm H1200mm以上 壁区画長100mm以内ごとに設置 屋外からの進入を妨げる構造を有しないもの 【屋外からの進入を妨げる構造を有しない仕様】 ⑧縦リ窓: 外部ハンドル付 開口制限解除 ⑨鋼製扉: 破壊密封 (鋼入りガラス16.8mm以下) 又は破壊錠 ⑩非常用昇降機: 下記により設置しない (令129条の13の2第1項第3号) 高さ31Wを超える部分が階数≦4かつ主要構造部が耐火構造で 床面積100㎡以内ごとに耐火構造又は特定防火設備で防火区画 特定防火設備: 常閉又は常開感知器連動 (令112条19項イロニ)	【居室(壁・天井)】: 耐火 但し、無窓のため不燃 【廊下(壁・天井)】: 準不燃 ⑩居室の換気: 機械換気とする。(法28条 第2項) ⑪居室の有意判定 居室は無窓居室とし、不燃構造以上とする。(法35条の3) ただし、1F(避難階)の居室は出入口までの歩行距離30M以下、かつ 自動火災報知設備設置による免除とする。(告示249号) ⑫特定避難階段 (※該当なし) ⑬遮音間仕切り壁の設置 (※該当なし) ⑭駐車場: 右記の案例に適合すること。(東京都安全条例 第31条) ⑮消防法有窓判定: 全階無窓とする。 ⑯1,2F避難階から5M以内に火気設備を設置しない。(火气条3第1項の2号)
▽	丸煙 SUS304製	防火区画: 壁区画 (令第112条第1項) 防火区画: 100㎡区画 (令第112条第1項1号) 防火区画: 駐車場と他の用途部分との区画 ※区画上の開口部は垂れ壁300以上 (保安条例第23条第2項ただし書き) 防火区画: 下地・仕上共不燃 (令126条の2) ※特記なき限り開口上部垂れ壁は500mm以上とする。	(令)	7-4製防火設備: 鋼入りガラス又は耐火強化ガラス ・カーンウォール (認定番号: EB-2821-1) ・カーンウォール壁 (認定番号: EB-3251-1) ・F1X窓 (認定番号: EB-3306) ・排煙外倒し (認定番号: EB-1740-5) ・引き違い (認定番号: EB-2943) 7-4又はSUS製防火設備: (告示1360号)	縦向き階段	縦向き階段	防火設備 (告示1360) 常時閉鎖式 (告示2563) 不燃層 (常閉) (告示1400号) 垂れ壁300以上 ※両開きの場合は順位調整器付	防火設備 (告示1360) 常時閉鎖式 (告示2563) 不燃層 (常閉) (告示1400号) 垂れ壁300以上 ※両開きの場合は順位調整器付	防火設備 (告示1360) 常時閉鎖式 (告示2563) 不燃層 (常閉) (告示1400号) 垂れ壁300以上 ※両開きの場合は順位調整器付	①避難階 (令125条): 居室の各部分から屋外への出口の1に至る距離 ②の2倍 歩行距離≦60M ... 図面より明らか 歩行距離以外の場合: 令第116条の2第1項第1号による無窓居室 30M以下 (令120条の表) 歩行距離≦30M ... 図面より明らか ④廊下幅員: 居室の床面積合計200㎡以下のため適用外 (令119条) ⑤避難経路上の扉: 扉内から鍵を用いず解除できるものとする。(令125条の2)	①壁区画有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ②壁区画有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ③壁区画有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ④壁区画有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ⑤壁区画有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ⑥壁区画有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ⑦壁区画有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ⑧壁区画有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ⑨壁区画有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。	⑪居室の有意判定 居室は無窓居室とし、不燃構造以上とする。(法35条の3) ただし、1F(避難階)の居室は出入口までの歩行距離30M以下、かつ 自動火災報知設備設置による免除とする。(告示249号) ⑫特定避難階段 (※該当なし) ⑬遮音間仕切り壁の設置 (※該当なし) ⑭駐車場: 右記の案例に適合すること。(東京都安全条例 第31条) ⑮消防法有窓判定: 全階無窓とする。 ⑯1,2F避難階から5M以内に火気設備を設置しない。(火气条3第1項の2号)

本図は建物の完成状況を図面化したものです。
万が一不整合が発見された場合は、現地を優先させていただきます。

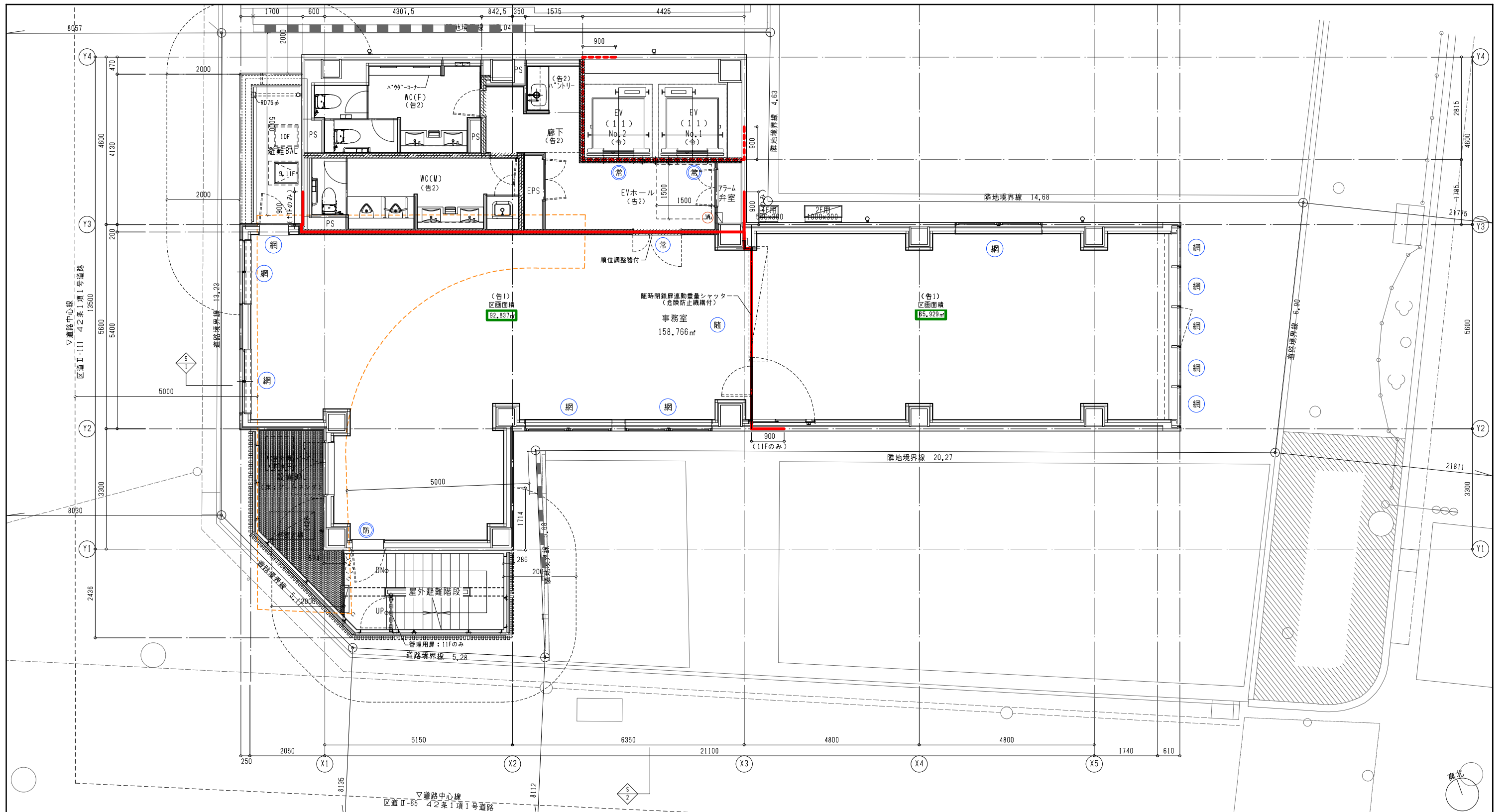
縮尺	A1 1/50 A3 1/100	設計	製図
年月日	2023.05.11		
その他の建築士	一級建築士登録番号第332561号 田中 義裕	管理建築士	一級建築士登録番号第346506号 嶋澤 文俊



凡例	<ul style="list-style-type: none"> 延焼の恐れのある部分 設計6Lからの建築物高さを示す(単位M) KBからの地盤レベルを示す(単位mm) 水勾配を示す 丸型 SUS304製 消火器 (ABC粉末と強化液は1:1) 埋込又は置き型BOX ※歩行距離20M以内に1カ所 断面図切断位置を示す 	<ul style="list-style-type: none"> 0.0m 立面面積を示す。(CAD求積による。) 代替出入口:有効750x1200以上(3~8F) 排煙窓を示す。 ※開放時敷地境界を越境しないこと。 防火区画:壁穴区画(令第112条第1項) 防火区画:100㎡区画(令第112条第1項第1号) 防火区画:・駐車場その他の用途部分との区画 防火区画:開口部は垂れ壁300以上(保安条例第23条第2項ただし書き) 防煙区画:下地・仕上共不燃(令第126条の2) ※特記なき限り開口上部垂れ壁は500mm以上とする。 	<ul style="list-style-type: none"> (自) 自然排煙 (告1) 居室の排煙免除 ※特記なき限り居室は下記による。 <ul style="list-style-type: none"> 【3】Wを超える部分: 建築第143条第4号 【4】W以下の部分: 建築第143条第4号(4) (告2) 非居室の排煙免除 ※特記なき限り非居室は下記による。 <ul style="list-style-type: none"> 【3】Wを超える部分: 建築第143条第4号(2) 【4】W以下の部分: 建築第143条第4号(2) (令) 居室・非居室の排煙免除: 令第126条の2第1項第3号 ※特記なき限りEPS・PS・7-4弁室は上記による免除(保安条例第23条第2項ただし書き) 水平区画の上・屋上・業時撤収の鋼製屋上・上部垂れ壁無し 7-4:製防火設備:網入りガラス又は耐火強化ガラス カーテンウォール:防火1時間(認定番号:EB-2821-1) カーテンウォール:壁入り(認定番号:EB-3251-1) F:防炎(認定番号:EB-3306) 排煙外倒し(認定番号:EB-1740-5) 引き違い(認定番号:EB-2943) 7-4又はSUS製防火設備:(告示1360号) 	<ul style="list-style-type: none"> 防火設備(告示1360) 常時閉鎖式(告示2563) 防火設備(告示1360) 常時閉鎖式(告示2563) 防火設備(告示1360) 常時閉鎖式(告示2563) 不燃扉(常閉)(告示1400号) 垂れ壁300以上※両開きの場合は順位調整器付 	<ul style="list-style-type: none"> 法規関係 防火区画 ①面積区画:各階1500㎡以内ごとに区画(PS・EPS・7-4弁室は水平区画) ②高層区画:11F以上を100㎡以内 ③壁穴区画:EVシャフト【網】④より適量特定防火設備(認定番号:OAS-0599) ④異種用途区画(※該当なし):【屏】適量特定防火設備 ⑤令114条区画(※該当なし):3室以下かつ100㎡以内 ⑥東京都安全条例8条区画(※該当なし): ⑦区画壁:下記いずれかの仕様とする。 <ul style="list-style-type: none"> ○石膏石膏 S12-W1(耐火1時間・認定番号FP060NP-0175) ○石膏石膏 S12-W1(耐火1時間・認定番号FP060NP-0175) ○石膏石膏 Sウォール標準仕様(耐火1時間・認定番号FP060NP-0007) ⑧区画貫通部:(設備図による) 	<ul style="list-style-type: none"> (2) 直通階段・避難階段 ①避難階の直上階(2F)の居室面積400㎡以下:1階段 ②避難階の直下階(2F)の居室面積400㎡以下:1階段 ③避難階の有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ④避難階の有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ⑤避難階の有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ⑥避難階の有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ⑦避難階の有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ⑧避難階の有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ⑨避難階の有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ⑩避難階の有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ⑪避難階の有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ⑫避難階の有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ⑬避難階の有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ⑭避難階の有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ⑮避難階の有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ⑯避難階の有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ⑰避難階の有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ⑱避難階の有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ⑲避難階の有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ⑳避難階の有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ㉑避難階の有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ㉒避難階の有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ㉓避難階の有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ㉔避難階の有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ㉕避難階の有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ㉖避難階の有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ㉗避難階の有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ㉘避難階の有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ㉙避難階の有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ㉚避難階の有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ㉛避難階の有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ㉜避難階の有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ㉝避難階の有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ㉞避難階の有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ㉟避難階の有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ㊱避難階の有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ㊲避難階の有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ㊳避難階の有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ㊴避難階の有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ㊵避難階の有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ㊶避難階の有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ㊷避難階の有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ㊸避難階の有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ㊹避難階の有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ㊺避難階の有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ㊻避難階の有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ㊼避難階の有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ㊽避難階の有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ㊾避難階の有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ㊿避難階の有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 	<ul style="list-style-type: none"> (6) バルコニー手摺 H1100mm以上・足掛かりなし 格子間隔110mm以下(令第126条) (7) 非常用出入口 代替出入口(令第126条の6第1項第2号) W750mm H1200mm以上 壁面長さ100mm以内のごとに設置 屋外からの進入を妨げる構造を有しないもの 【屋外からの進入を妨げる構造を有しない仕様】 ①縦すり窓:外部ハンドル付 開口制限解除 ②縦すり窓:破壊密封(網入りガラス16.8mm以下)又は破壊錠 ③非常用昇降機:下記により設置しない(令第129条の13の2第1項第3号) 高さ31Wを超える部分が階数≦4かつ主要構造部が耐火構造で 床面積100㎡以内のごとに耐火構造又は特定防火設備で防火区画 特定防火設備:常閉又は常時閉鎖式(令第112条第1項イロニ) 	<ul style="list-style-type: none"> (9) 内装制限 【居室(壁・天井)】:耐火 但し、無窓のため準不燃 【廊下(壁・天井)】:準不燃 (10) 居室の換気:機械換気とする。(法28条 第2項) (11) 居室の有意判定 居室は無窓居室とし、不燃構造以上とする。(法35条の3) ただし、1F(避難階)の居室は出入口までの歩行距離30M以下、かつ 自動火災報知設備設置による免除とする。(告示249号) (12) 特定避難階段(※該当なし) (13) 遮音間仕切り壁の設置(※該当なし) (14) 駐車場:右記の条件に適合すること。(東京都安全条例 第31条) (15) 消防法有窓判定:全階無窓とする。 (16) 1,2階避難口から5M以内に火気設備を設置しない。(火气条3第1項の2号)
----	--	--	---	---	--	---	--	---



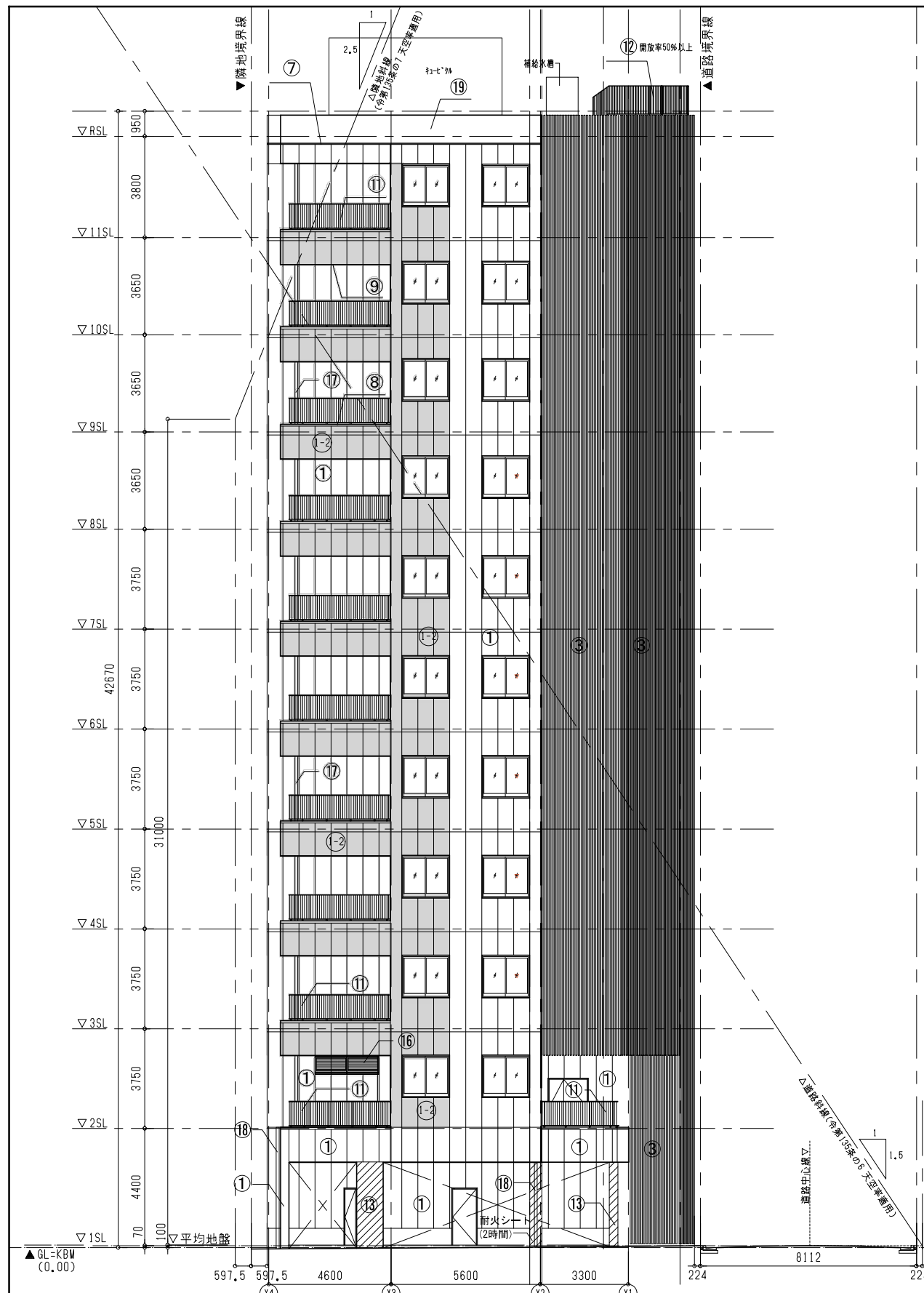
凡例	<ul style="list-style-type: none"> --- 延焼の恐れのある部分 0.00 設計6Lからの建築物高さを示す(単位M)。 ±0 KBMからの地盤レベルを示す(単位mm)。 水勾配を示す。 丸型 SUS304製 消火器 (ABC粉末と強化液は1:1) 埋込又は置き型80L ※歩行距離20M以内に1カ所 断面図切断位置を示す。 	<ul style="list-style-type: none"> 0.0m 区画面積を示す。(CAD求積による。) 代替出入口:有効750x1200以上(3~8F) 排煙窓を示す。 ※開放時敷地境界を越えないこと。 防火区画:壁穴区画(令第112条第1項) 防火区画:100㎡区画(令第112条第1項1号) 防火区画:・駐車場と他の用途部分との区画 ※区画上の開口部は垂れ壁300以上(保安条例第23条第2項ただし書き) 防煙区画:下地・仕上共不燃(令第126条の2) ※特記なき限り開口上部垂れ壁は500mm以上とする。 	<ul style="list-style-type: none"> (自) 自然排煙 (告1) 居室の排煙免除 ※特記なき限り居室は下記による。 [3]Wを超える部分: 建築第143条-4-ホ [3]W以下の部分: 1: 建築第143条-4-ニ(4) 非居室の排煙免除 ※特記なき限り非居室は下記による。 [3]Wを超える部分: 建築第143条-4-ホ [3]W以下の部分: 1: 建築第143条-4-ニ(2) 居室・非居室の排煙免除: 令第126条の2第1項3号 ※特記なき限りEPS・PS・7-4弁室は上記による免除 水平区画の上・屋上・常時開放の開放層・上部垂れ壁無し (令) 7-4製防火設備: 網入りガラス又は耐火強化ガラス・カーテンカーテン (認定番号: EB-2821-1) ・カーテンカーテン (認定番号: EB-3251) ・F1窓 (認定番号: EB-3306) ・排煙外倒し (認定番号: EB-1740-5) ・引き違い (認定番号: EB-2943) 7-4又はSUS製防火設備: (告示1360号) 	<ul style="list-style-type: none"> (阻) 確時閉鎖式特定防火設備・煙感知器連動 (告示1369) 遮煙性能有り(告示2564) (阻) 常時閉鎖式特定防火設備・煙感知器連動 (告示1369)(告示2563) (常) 特定防火設備(告示1369) 常時閉鎖式(告示2564) (常) 特定防火設備(告示1369) 常時閉鎖式(告示2563) (防) 防火設備(告示1360) 常時閉鎖式(告示2564) (防) 防火設備(告示1360) 常時閉鎖式(告示2563) (不) 不燃層(常時)(告示1400号) 垂れ壁300以上※両開きの場合は順位調整器付 	<ul style="list-style-type: none"> (1) 防火区画 ①面積区画: 各階1500㎡以内ごとに区画 (PS・EPS・7-4弁室は水平区画) ②高層区画: 11F以上を100㎡以内 【屏】防火設備 ③異種用途区画(※該当なし): 【屏】遮煙特定防火設備 ④令114条区画(※該当なし): 3室以下かつ100㎡以内 ⑤東京都安全条例8条区画(※該当なし): ⑥区画壁: 下記いずれかの仕様とする。 ○吉野石膏 S12-W1 (耐火1時間・認定番号FP060NP-0175) ○吉野石膏 S12-W1 (耐火1時間・認定番号FP060NP-0175) ○吉野石膏 Sウォール標準仕様 (耐火1時間・認定番号FP060NP-0007) ⑦区画貫通部: (設備図による) 	<ul style="list-style-type: none"> (2) 直通階段・避難階段 ①避難階の上階(2F)の居室面積400㎡以下: 1階階段 ②その他上階各階居室床面積の合計200㎡以下: 屋外避難階段・建屋有効バルコニー(令第121条) ※建屋有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ③歩行距離 ④避難階(令125条): 居室の各部分から屋外への出口の1に至る距離 ⑤の2倍 歩行距離≦60M・・・図面より明らか 歩行距離≦30M・・・図面より明らか 歩行距離≦30M・・・図面より明らか (5) 避難経路上の扉: 屋内から建をいらずに解放できるものとする。(令125条の2) 	<ul style="list-style-type: none"> (6) バルコニー措置 H1100mm以上・足掛かりなし 格子間隔110mm以下(令126条) (7) 非常用出入口 代替出入口(令第126条の6第1項第2号) W750mm H1200mm以上 壁面長さ100mm以内ごとに設置 屋外からの進入を妨げる構造を有しないもの 【屋外からの進入を妨げる構造を有しない仕様】 ①縦仕り窓: 外部ハンドル付 開口制限解除 ②鋼製扉: 破壊密封(網入りガラス16.8m以下)又は破壊錠 ③非常用昇降機: 下記により設置しない(令129条の13の2第1項第3号) 高さ31Wを超える部分が階数≦4かつ主要構造部が耐火構造で 床面積100㎡以内ごとに耐火構造又は特定防火設備で防火区画 特定防火設備: 常時又は常時閉鎖式(令112条19項イロニ) 	<ul style="list-style-type: none"> (9) 内装制限 【居室(壁・天井)】: 耐火 但し、無窓のため準不燃 【廊下(壁・天井)】: 準不燃 (10) 居室の換気: 機械換気とする。(法28条 第2項) (11) 居室の有意判定 居室は無窓居室とし、不燃構造以上とする。(法35条の3) ただし、1F(避難階)の居室は出入口までの歩行距離30M以下、かつ 自動火災報知設備設置による免除とする。(告示249号) (12) 特定避難階段(※該当なし) (13) 遮音間仕切り壁の設置(※該当なし) (14) 駐車場: 右記の案例に適合すること。(東京都安全条例 第31条) (15) 消防法有窓判定: 全階無窓とする。 (16) 1,2階開口から5M以内に火気設備を設置しない。(火气条3条1項の2号)
----	---	---	---	--	---	---	---	---



凡例	<ul style="list-style-type: none"> --- 延焼の恐れのある部分 0.00 設計6Lからの建築物高さを示す(単位M)。 ±0 KBMからの地盤レベルを示す(単位mm)。 水勾配を示す。 丸型 SUS304製 消火器 (ABC粉末と強化液は1:1) *埋込又は置き型80L *歩行距離20M以内に1カ所 断面図切断位置を示す。 	<ul style="list-style-type: none"> 0.0m² 区画面積を示す。(CAD求積による。) 代替出入口:有効750x1200以上(3~8F) 排煙窓を示す。 *開放時敷地境界を越えないこと。 防火区画:壁穴区画(令第112条第1項) 防火区画:100m²区画(令第112条第1項1号) 防火区画:・駐車場その他の用途部分との区画 *区画上の開口部は垂れ壁300以上(保安条例第23条第2項ただし書き) 防煙区画:下地・仕上共不燃(令第126条の2) *特記なき限り開口上部垂れ壁は500mm以上とする。 	<ul style="list-style-type: none"> (自) 自然煙壁 (告1) 居室の煙壁免除 *特記なき限り居室は下記による。 [3]Wを超える部分: 建築第143条4号~4号 [3]W以下の部分: 建築第143条4号~4号 (4) 非居室の煙壁免除 *特記なき限り非居室は下記による。 [3]Wを超える部分: 建築第143条4号~4号 (2) [3]W以下の部分: 建築第143条4号~4号 (2) 居室・非居室の煙壁免除: 令第126条の2第1項3号 *特記なき限りEPS・PS・7-4弁室は上記による免除 水平区画の上・屋上・業時撤収の鋼製屋上・上部垂れ壁無し (令) 7-4製防火設備: 網入りガラス又は耐火強化ガラス・カーテンウォールIX (認定番号: EB-2821-1)・カーテンウォール壁にリ (認定番号: EB-3251)・F[X]窓 (認定番号: EB-3306)・排煙外倒し (認定番号: EB-1740-5)・引き違い (認定番号: EB-2943)・7-4又はSUS製防火設備: (告示1360号) 	<ul style="list-style-type: none"> 防煙区画(告示1360) 常時閉鎖式(告示2564) 常時閉鎖式遮煙性能有り(告示2564) 特定防火設備(告示1369) 常時閉鎖式(告示2563) 防火設備(告示1360) 常時閉鎖式(告示2563) 不燃質(常備)(告示1400号) 垂れ壁300以上*両開きの場合は順位調整器付 	<ul style="list-style-type: none"> 法規関係 防火区画 (1) 防火区画 ①面積区画:各階1500m²以内ごとに区画(PS・EPS・7-4弁室は水平区画) ②避難階の上層(2F)の居室面積400m²以下:1階段 ③高層区画:11F以上を100m以内 【屏】防火設備 ④壁穴区画:EVシャフト【屏】⑤より適量特定防火設備(認定番号:OAS-0599) ⑥異種用途区画(※該当なし):【屏】適量特定防火設備 ⑦令114条区画(※該当なし):3室以下かつ100m以内 ⑧東京都安全条例8条区画(※該当なし): ⑨区画壁:下記いずれかの仕様とする。 ○古野石膏 S12-W1(耐火1時間・認定番号FP060NP-0175) ○古野石膏 Sウォール標準仕様(耐火1時間・認定番号FP060NP-0007) ⑩区画貫通部:(設備図による) (2) 直通階段・避難階段 ①避難階の上層(2F)の居室面積400m²以下:1階段 ②その他上層各階居室床面積の合計200m²以下:屋外避難階段・屋上有効バルコニー(令第121条) *屋上有効なバルコニーは「建築物の防火避難規定の解説2016」P41に準拠する。 ③歩行距離 ④避難階(令第125条):居室の各部分から屋外への出口の1に至る距離 ⑤の2倍 ⑥区画壁:下記いずれかの仕様とする。 歩行距離≦60M・・・図面より明らか ○古野石膏 S12-W1(耐火1時間・認定番号FP060NP-0175) ○古野石膏 Sウォール標準仕様(耐火1時間・認定番号FP060NP-0007) ⑦歩行距離≦30M・・・図面より明らか ⑧廊下幅員:居室の床面積合計200m²以下のため適用外(令第119条) ⑨避難階の上層(2F)の居室面積400m²以下:1階段 ⑩避難階の上層(2F)の居室面積400m²以下:1階段 ⑪歩行距離≦30M・・・図面より明らか ⑫避難階の上層(2F)の居室面積400m²以下:1階段 ⑬歩行距離≦30M・・・図面より明らか ⑭避難階の上層(2F)の居室面積400m²以下:1階段 ⑮歩行距離≦30M・・・図面より明らか ⑯避難階の上層(2F)の居室面積400m²以下:1階段 ⑰歩行距離≦30M・・・図面より明らか 	<ul style="list-style-type: none"> (6) バルコニー手摺 H1100mm以上・足掛かりなし 格子間隔110mm以下(令第126条) (7) 非常用出入口 代替出入口(令第126条の6第1項第2号) W750mm H1200mm以上 壁面長さ100mm以内ごとに設置 屋外からの進入を妨げる構造を有しないもの 【屋外からの進入を妨げる構造を有しない仕様】 ⑧仕切り窓:外部ハンドル付 開口制限解除 ⑨内装制限 【居室(壁・天井)】:耐火 但し、無窓のため不燃 【廊下(壁・天井)】:準不燃 (10) 居室の換気:機械換気とする。(法28条 第2項) (11) 居室の有意判定 居室は無窓居室とし、不燃構造以上とする。(法35条の3) ただし、1F(避難階)の居室は出入口までの歩行距離30M以下、かつ 自動火災報知設備設置による免除とする。(告示249号) (12) 特定避難階段(※該当なし) (13) 遮音間仕切り壁の設置(※該当なし) (14) 駐車場:右記の案例に適合すること。(東京都安全条例 第31条) (15) 消防法有窓判定:全階無窓とする。 (16) 1,2階避難口から5m以内に火気設備を設置しない。(火气条3条1項の2号)
----	--	---	---	--	--	---

本図は建物の完成状況を図面化したものです。
万が一不整合が発見された場合は、現地を優先させていただきます。

縮尺	A1 1/50	A3 1/100	設計	製図	年月日	2023.05.11
その他の建築士	一級建築士登録番号第332561号 田中 義 裕	管理建築士	一級建築士登録番号第346506号 鶴 澤 文 彦			



西側立面図



南側立面図

① EGP(フタ付)	アクリル樹脂塗装(工場塗装)	④ 排煙窓	アルミサッシ Low-e複層ガラス	⑦ アルミ見切り	⑪ 7mm縦格子手摺	電解二次着色	⑭ アルミパネル	t2.0 B-FU St-t2.3裏当	⑰ 堅樋	VU100φ
② EGP(リブ付)	アクリル樹脂塗装(工場塗装)	⑤ ACW	アルミカーテンウォール	⑧ アルミ笠木	⑫ スチールFB手摺	溶融亜鉛メッキ	⑮ 大判タイル	t=12 磁器質	⑱ 壁樋	アルミ製100φ焼付塗装
③ ALCa®	アクリル弾性吹付タイル	⑥ オート7	Low-e複層ガラス	⑨ アルミ見切り	⑬ アルミパネル	t3.0 B-FU	⑯ RCパネル	吹付タイル 誘発目地φ1800	⑲ RCパネル	吹付タイル 誘発目地φ1800
④ アルミルーバー			カー-SUS-HL	⑩ RC立上	⑬ カラー-SUS		⑰ ガラリ	アルミサッシ	非常用代替進入口	有効750×1200以上

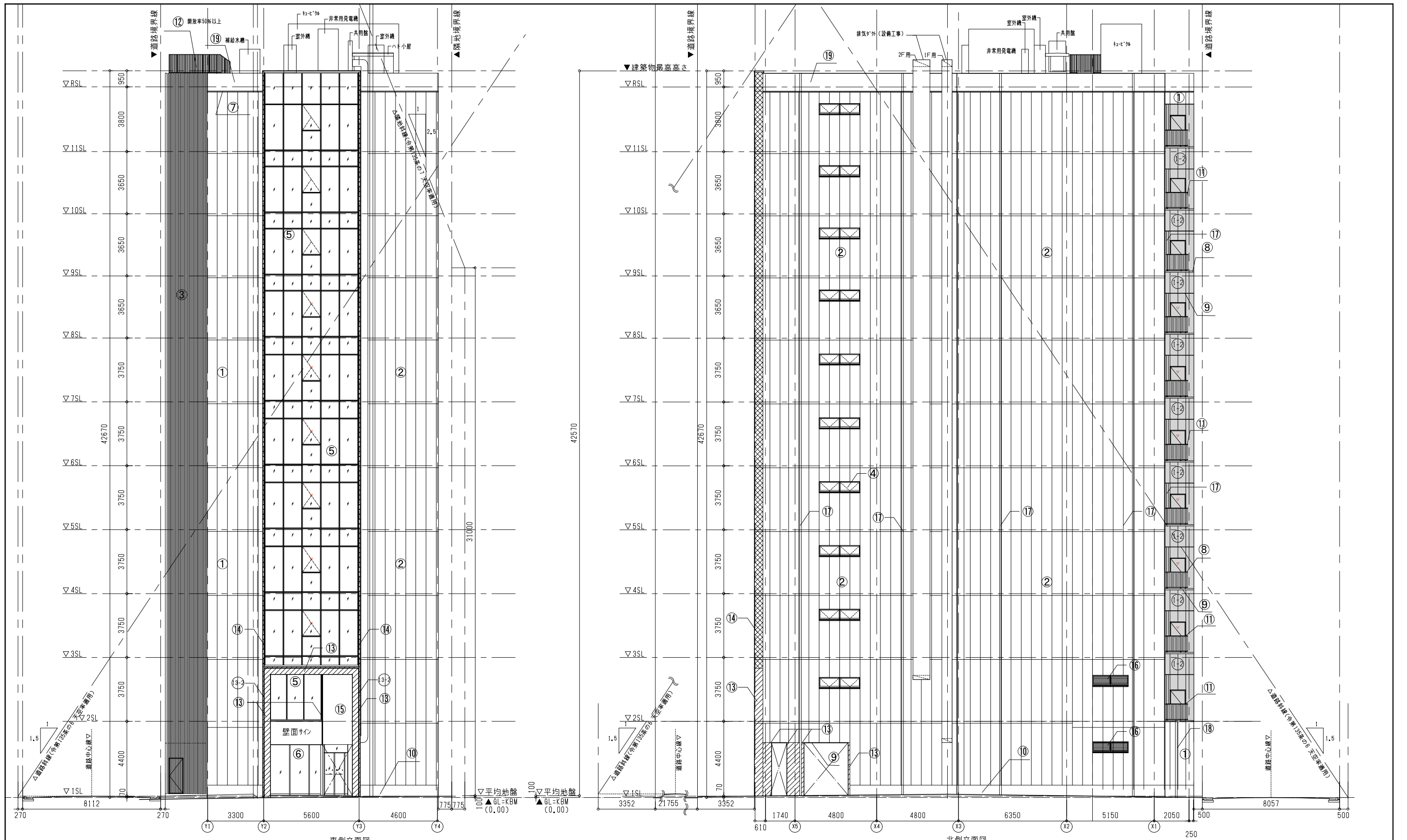
本図は建物の完成状況を図面化したものです。
 万が一不整合が発見された場合は、現地を優先させていただきます。

クロスビー五反田ビル新築工事 竣工図

立面図 1

A-16

年月日	2023.05.11	設計	製図
その他の建築士	一級建築士登録番号第332561号 田中 義裕	管理建築士	一級建築士登録番号第346506号 嶋澤 文俊



① ECP(フタ)	アクリル樹脂塗装(工場塗装)	④ 排煙窓	アルミサッシ Low-e複層ガラス	⑦ アルミ見切り	⑪ 7×縦格子手摺	電解二次着色	⑭ アルミパネル	t2.0 B-FU St+12.3兼当	⑰ 壁樋	VU100φ
② ECP(リブ付)	アクリル樹脂塗装(工場塗装)	⑤ ACW	アルミカーテンウォール	⑧ アルミ笠木	⑫ スチールF8手摺	溶融亜鉛メッキ	⑮ 大判タイル	t=12 磁器質	⑱ 壁樋	アルミ製100φ焼付塗装
③ ALCa*#	アクリル弾性吹付タイル	⑥ オート7	Low-e複層ガラス	⑨ アルミ見切り	⑬ アルミパネル	t3.0 B-FU	⑯ RC*5×7	吹付タイル 誘発目地φ1800	⑲ RC*5×7	吹付タイル 誘発目地φ1800
④ アルミルーバー			カー-SUS-HL	⑩ RC立上	⑫ カラー-SUS		⑳ ガラリ	アルミサッシ	非常用代替出入口	有効750×1200以上

本図は建物の完成状況を図面化したものです。
 万が一不整合が発見された場合は、現地を優先させていただきます。

クロスビー五反田ビル新築工事 竣工図

立面図②

A-17

縮尺	A1 1/100	設計	製図
年月日	2023.05.11		

その他の建築士 一級建築士登録番号第332561号 田中 義裕 管理建築士 一級建築士登録番号第346506号 額澤 文彦