

設 計 概 要				タイプ別面積表				備 考
建築場所	共同住宅（所在地非公開）			タイプ	専有室 m ²	(坪)	戸数	■ 足立区集合住宅の建築及び管理に関する条例 概要・面積表の固定様式／検討段階 ・CONFIRMED：測量座標による面積。 ・PROVISIONAL：区域適用・除外面積・高さ条件。 ・3階以上かつ15戸以上：集合住宅条例の対象。 ・住戸25㎡以上。WR23戸／40㎡以上1戸。 ・駐車：算定13戸×10%→2台（停車兼用を含む）。 ・自転車：25台必要、26台予約。バイク2台予約。 ・両道路沿い1.5m歩道状空地。既存歩道例外は未採用。 ・緑化36.60㎡、雨水有効30m3を暫定予約。 ・日影：4m面、冬至、境界・真北・周囲GLは暫定。 ・既存計算2.900h／2.433h。適法確定ではない。 ・採光補正・居室面積・避難詳細は未確定。 ・階高／窓先空地／一階段案を再探索する。 ・最適化QA：RETURN。24戸を最大解としない。 ・専有は概念壁芯。タイプは面積群による仮分類。 ・共住廊下等に階段・EVを含む。除外適用は暫定。 ・施工延床は本表の床＋床外計。積算数量と区別。
用途地域	準工業地域			Aタイプ	25.72	7.78	3	
高度地区	第三種高度地区			Bタイプ	25.74	7.78	3	
その他地域地区	防火地域／環七沿道Cア 暫定			Cタイプ	26.03	7.87	7	
日影規制	北側対象区域 4h/2.5h/4m（境界暫定）			Dタイプ	28.64	8.66	6	
基準建ぺい率	60.00%			Eタイプ	32.37	9.79	4	
基準容積率	400.00%			Fタイプ	47.14	14.26	1	
計画適用値	建ぺい率 70.00% 容積率 400.00%							
建物用途	共同住宅（RC・耐火想定）							
構造規模	地上 5階 地下 0階 塔屋 未確認							
現況敷地面積	595.81㎡	建ぺい率 (B/A)	60.09%					
提供面積	0.00㎡（本モデル）	容積率 (C/A)	127.64%					
有効敷地面積 (A)	595.81㎡	専有率 (E/C)	90.09%					
許容容積面積	2383.22㎡	施工延率 (D/C)	179.30%					
建築面積 (B)	358.02㎡	付置義務台数						
法規上延面積	1269.29㎡	駐車必要台数	2台					
容積緩和面積	508.82㎡	自転車必要台数	25台相当					
容積対象面積 (C)	760.47㎡	バイク努力目標	2台					
施工延床面積 (D)	1363.53㎡	専有／延床	53.97%					
専有面積 (E)	685.07㎡	総戸数 (G)	24戸					
緩和計算	共住廊下等／駐車等／合計			タイプは面積群による仮分類／間取り同一性は未確認				
算定基礎面積	430.02 / 78.80 / 508.82			専有面積合計 685.07㎡				
容積緩和面積	508.82㎡ 暫定適用			総戸数 (G) 24 戸				

階	法 規 上 延 面 積									床 面 積 対 象 外（施工床へ加算）				施工床面積
	住戸専用	事務所専用	店舗専用	専用その他	内部共用	共住廊下等	駐車場・駐輪場	防災関連等	計	外部階段	外部共有	ピロティ等	バルコニー	
PH	未確認													
5F	47.14	—	—	—	2.60	37.46	—	—	87.20	—	—	—	11.60	98.80
4F	109.58	—	—	—	4.62	98.14	—	—	212.34	—	—	—	12.14	224.48
3F	204.21	—	—	—	6.30	98.14	—	—	308.65	—	—	—	30.80	339.45
2F	214.60	—	—	—	6.86	98.14	—	—	319.60	—	—	—	30.80	350.40
1F	109.54	—	—	—	55.02	98.14	78.80	—	341.50	—	—	—	8.90	350.40
合計	685.07	—	—	—	75.40	430.02	78.80	—	1269.29	—	—	—	94.24	1363.53

PROVISIONAL_VOLUME_STUDY / 事業検討用・行政適合確定ではない / 原図表示方向・固定座標を全工程で維持

5 FLOORS

最高高さ 16.40m

24 UNITS

WR23 + F1 / 暫定

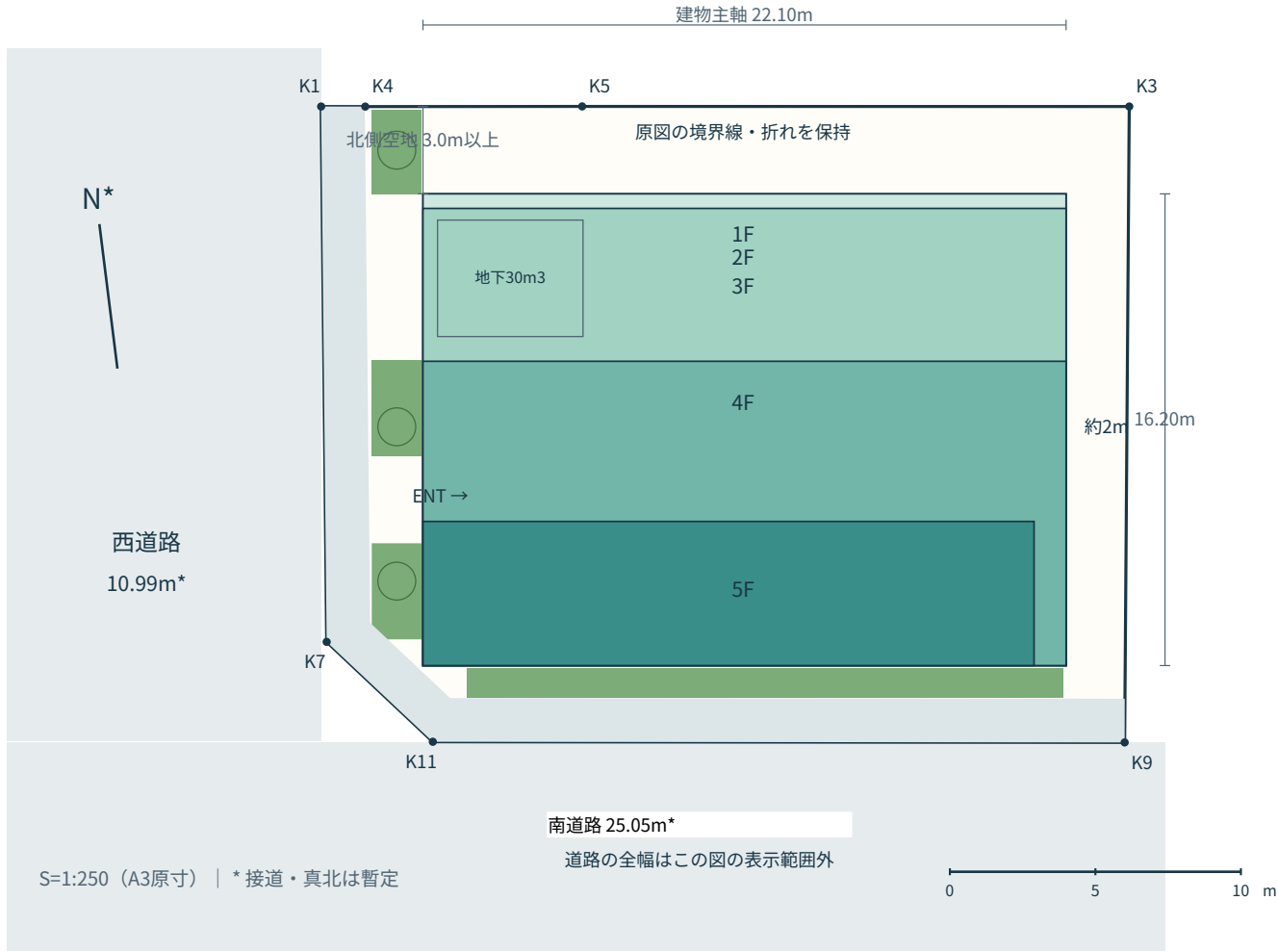
595.805 m²

測量座標による敷地求積

127.64% FAR

容積消化率 31.91%

敷地配置 | 元の測量図の表示方向を維持



測量点と辺長 | 座標はm、原点移動前の値を保存

点	X (非公開)	Y (非公開)	次点への辺	座標辺長
K1			K1-K4	1.517
K4			K4-K5	7.453
K5			K5-K3	18.801
K3			K3-K9	21.840
K9			K9-K11	23.775
K11			K11-K7	5.008
K7			K7-K1	18.388

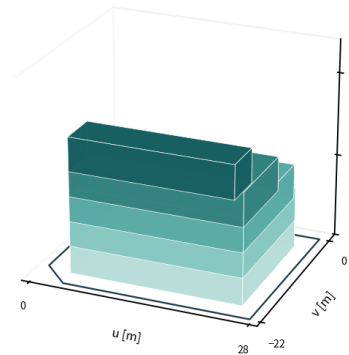
固定入力・対象地への適用状態

項目	採用条件／判定
対象地	対象地情報は非公開
都市計画 P	準工業・指定60/400・防火・第三種・特別工業・沿道Cア [S03/07/12]
建蔽率 P	耐火建築物の+10を採用：上限70%。角地加算なし。案60.09%。指定60%のままでは0.537m超過。
接道 P	西10.99m／南25.05m。42条種別・境界・道路高さは未確定。
日影 P	北側4h/2.5h、4m測定面。受影区域の開始v=8.15mは図上推定。
高度 P	第三種の規定本文は確認。2026図の400-3aから最低限7mも暫定適用。

CONFIRMED＝資料で数値・規定を確認。PROVISIONAL＝対象地への適用や計算モデルに仮定あり。UNCONFIRMED＝証拠未取得。図面のPはPROVISIONAL。

事業検討としての採用条件

本案は法令適合・収益最大・厳密な最大容積を保証するものではない。日影区域の境界、周囲地盤高、道路条件、真北の確定でStage02/03へ戻る。既存HLP完成案の建物形状は参照していない。

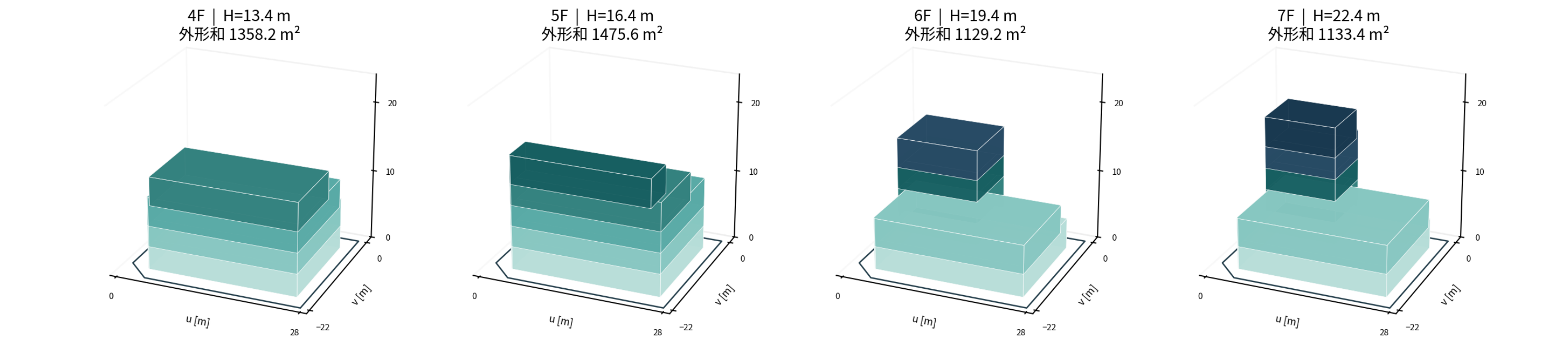


採用Envelope
5F / H16.40m
北側へ段階的に後退
建築面積358.02m²
植栽36.60m²を通路外へ配置

原点K1。原図の主辺方向を表す固定変換を一度だけ設定し、生のXYも併記。北は原図上で左へ約7.13°。真北補正未確認。公簿596.39 m²・測量表示595.80m²との差は図形の拡縮で吸収しない。

PROVISIONAL_VOLUME_STUDY / 事業検討用・行政適合確定ではない / 原図表示方向・固定座標を全工程で維持

順序：固定敷地 → 法規・条例 → 高度／道路・隣地斜線／冬至日影 → 全階同時Envelope探索。ここでは住戸を先に置かない。3Dの視点は各案で共通、Geometryそのものは回転していない。



階	建築面積相当 ㎡	外形和 ㎡	仮の壁芯床 ㎡	容積全算入上限 ㎡／％	建蔽率	高さ m	高度余裕 m	道路余裕 m	日影h 5-10 / >10
4F	372.57	1358.22	1328.25	1328.25 222.9%	62.53%	13.40	3.95	8.04	3.833 2.500
5F	372.57	1475.56	1440.22	1440.22 241.7%	62.53%	16.40	3.32	4.29	4.000 2.417
6F	372.57	1129.24	1097.37	1097.37 184.2%	62.53%	19.40	1.83	7.29	2.833 2.500
7F	372.57	1133.41	1100.02	1100.02 184.6%	62.53%	22.40	0.00	5.41	2.583 2.333

比較段階の「仮の壁芯床」は外壁200mm想定・全床算入。共用部や駐車等の除外、バルコニーは未適用。最終案の延床・容積算入はP05で再計算。日影は受影境界P、0.5m/5分サンプル内。南道路余裕は全案で十分、隣地斜線は31m起点のため非支配。

なぜ5階か

探索内の5階候補は外形和1475.56㎡で最大。4階比+117.34㎡。6・7階は上層の縮小に加え、階段・EVが有効床を圧迫する。5階候補から避難空地・動線・日影余裕を取り、採用外形和1397.91㎡へ調整した。

第三種高度：H≦10+1.25dn（dn≦8m）、H≦20+0.6(dn-8)（dn>8m）。dn＝真北方向の境界距離。道路：H≦1.5(W+d)。隣地：H≦31+2.5d。

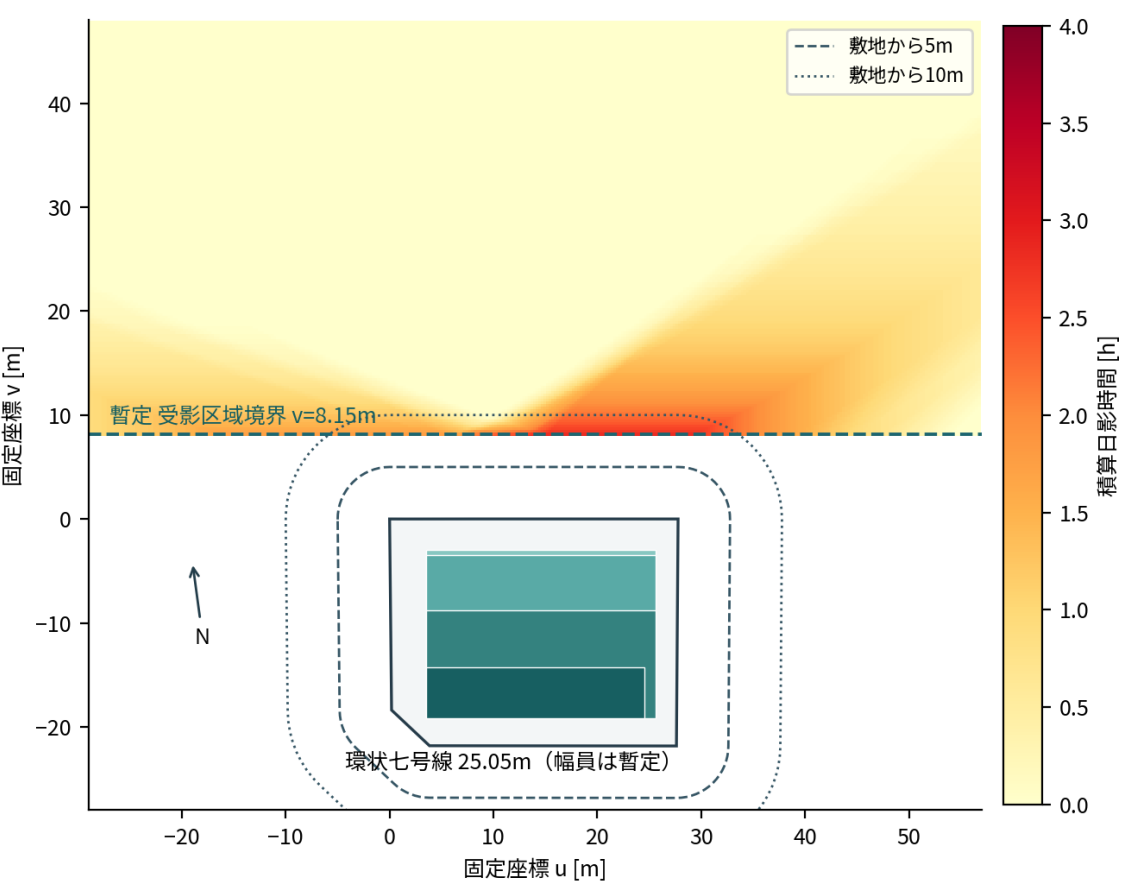
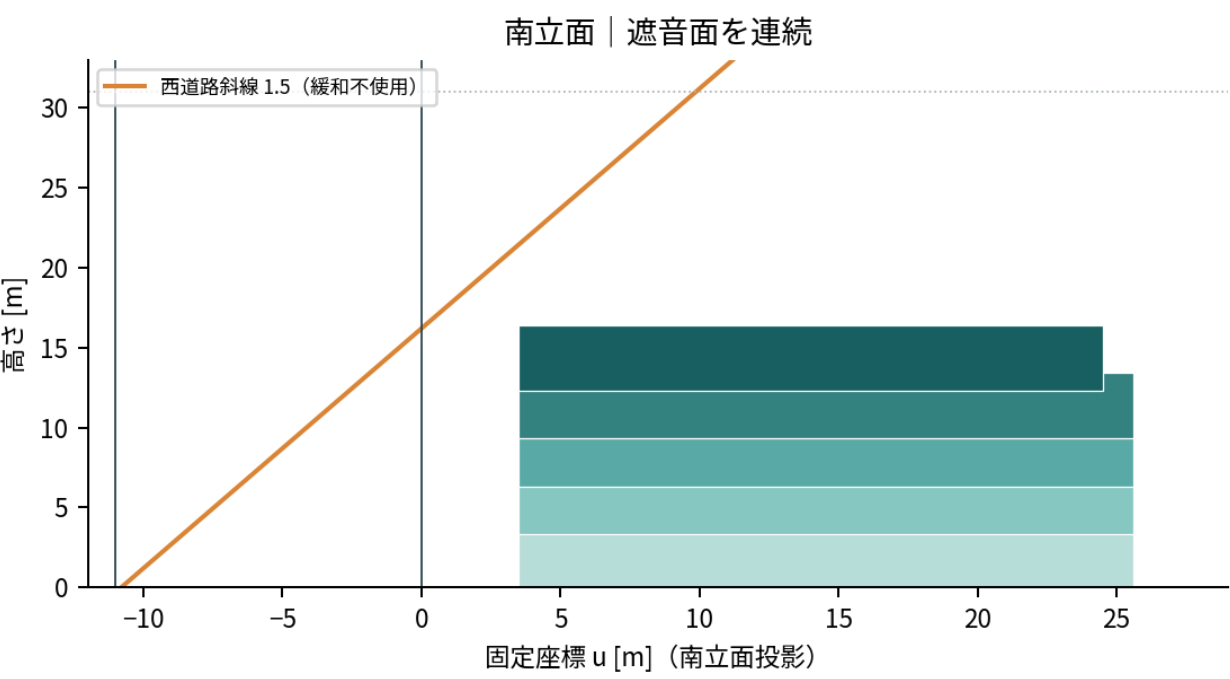
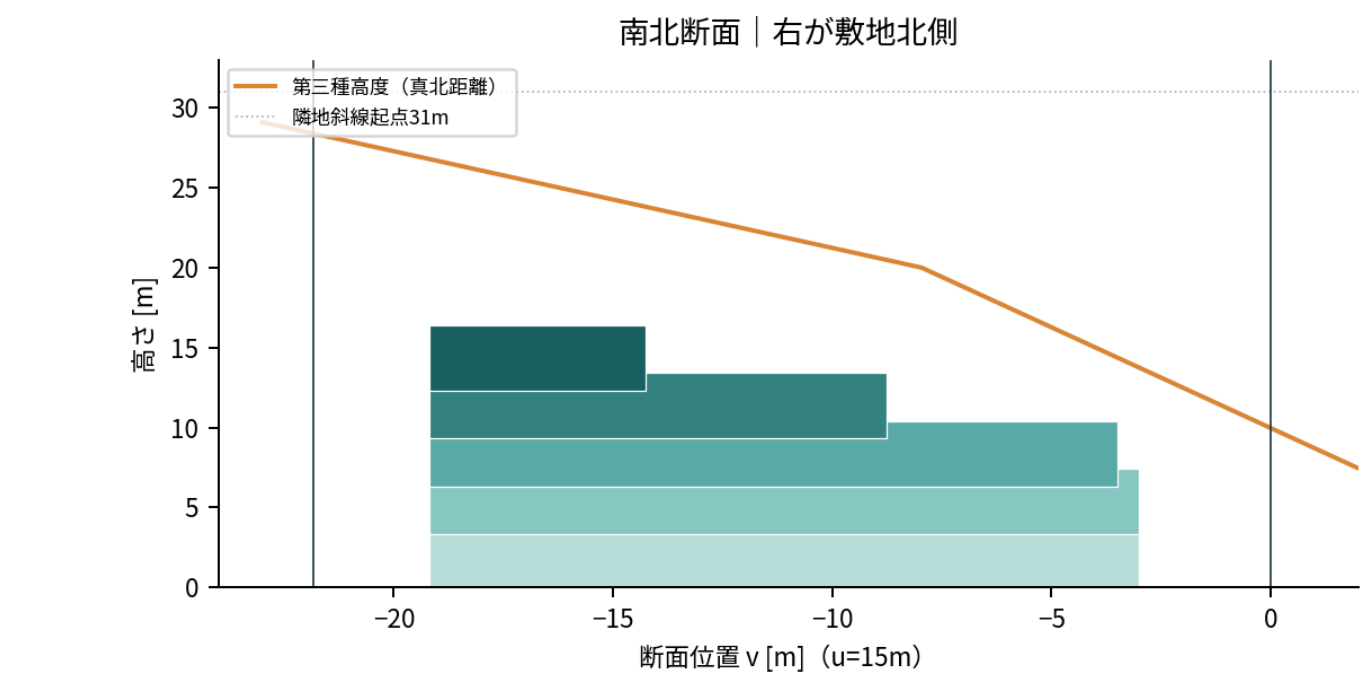
7階の扱い

高さ22.4mの7階箱は第三種の折れ曲がり後の領域でも生成可能。初期日影>10mで2.583h→FAIL。3階以上を細くし2.333hへ修正した。高度余裕0m・細い上層の避難形式等は未確定で、主案には採用しない。

何が最も床を削ったか

同じ基本足形で高度・斜線だけなら5階外形和1743.60㎡。その診断用の箱は日影6.50/5.75hでFAIL。採用箱は約345.69㎡小さい。今回の形状群では日影が支配的。高さ・道路斜線には採用案で余裕がある。

PROVISIONAL_VOLUME_STUDY / 事業検討用・行政適合確定ではない / 原図表示方向・固定座標を全工程で維持



同じ3Dプリズムを使った日影再検証

項目	条件・結果
季節・時刻	冬至／真太陽時8:00~16:00／緯度35.784°P
日影の方法	全階の影を時刻ごとに合成。地形・反射・樹木なし。
精度	全域0.25m格子・2分刻み。境界直近の点を追加。
5~10m帯	最大2.900h (限度4.0h) ／余裕1.100h
10m超	最大2.433h (限度2.5h) ／余裕0.067h＝約4分
総合判定	サンプル内では基準以下。行政適合の確定PASSではない。

感度条件	5~10m h	>10m h	判定
受影境界 -2m	7.250	2.583	FAIL → Stage02/03
受影面 3.5m	4.500	2.583	FAIL → Stage03
真北 -1° / +1°	3.000 / 2.917	2.417 / 2.417	サンプル内基準以下

受影境界と周囲地盤高が最優先の確定入力。左図は受影対象区域だけの積算時間。5m・10mの線は敷地境界からの実距離。バルコニー等を含む外形を不透明の安全側プリズムとして扱う。