当社直物件　　物件説明書　　物件番号:433

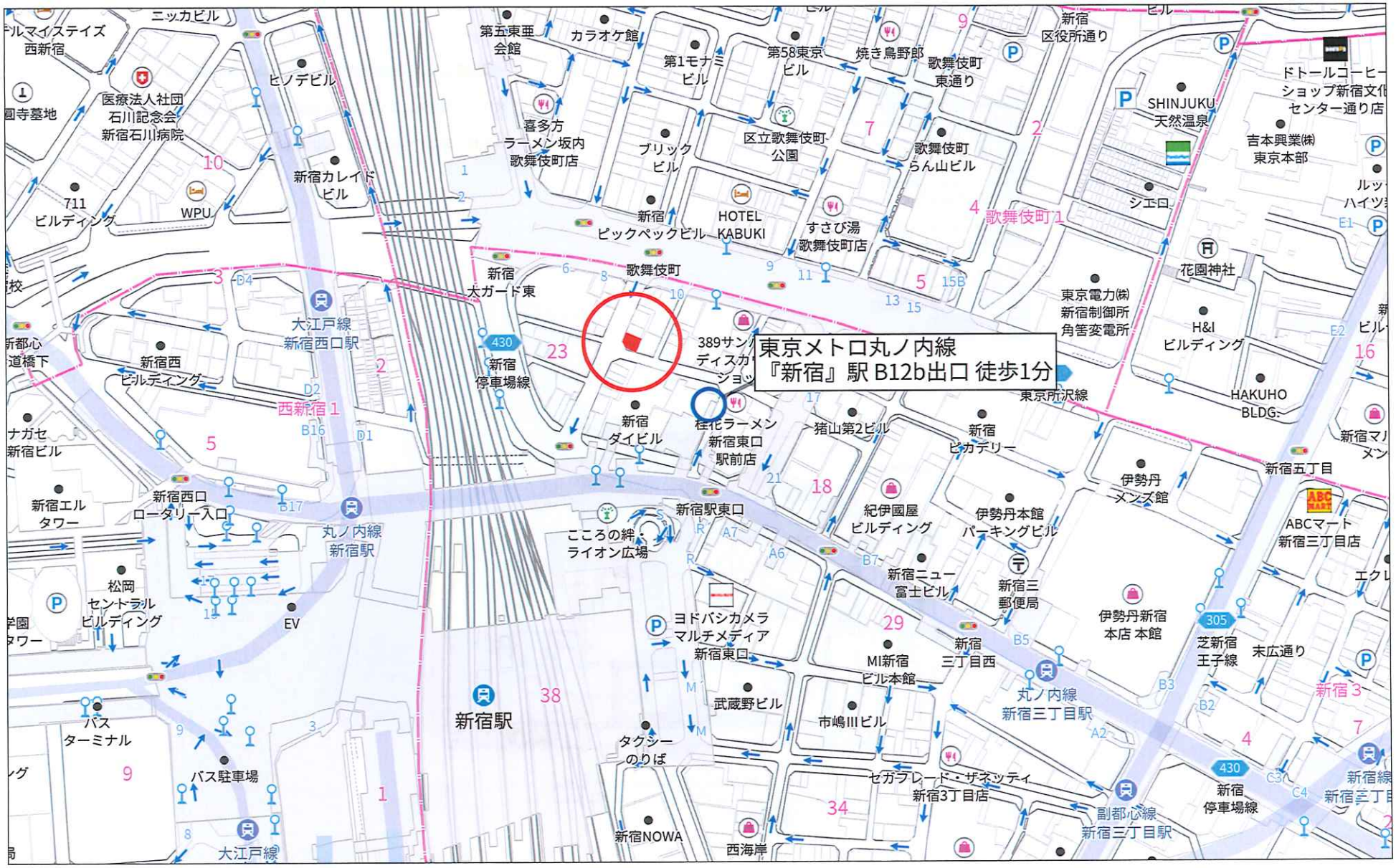
用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗）物件名：THE V-CITY新宿					
所在地	住居表示	東京都新宿区新宿3-22　以下未定				
	地番	東京都新宿区新宿3-809-2、3				
交通	JR山手線・東京メトロ丸の内線 新宿駅 徒歩1分 / 都営大江戸線 新宿西口駅 徒歩3分					
地積	81.74 ㎡ (24.72 坪) 公簿					
価格	65億円 （税込）					
地目	宅地	用途地域	商業地域			
容積率	900%		建蔽率	80%		
都市計画法	市街化区域					
防火指定	防火地域		高度指定			
日影規制			都市計画	無・有（　　）		
その他	新宿東口地区計画					
道路	西側約12m / 南側約7.9m					
道路負担						
現況		築年	2027年3月竣工予定	検済		
建物	構造	鉄骨造 12階				
	延床面積	678.4 ㎡ (205.21 坪)				
引渡し	相談		施工会社			

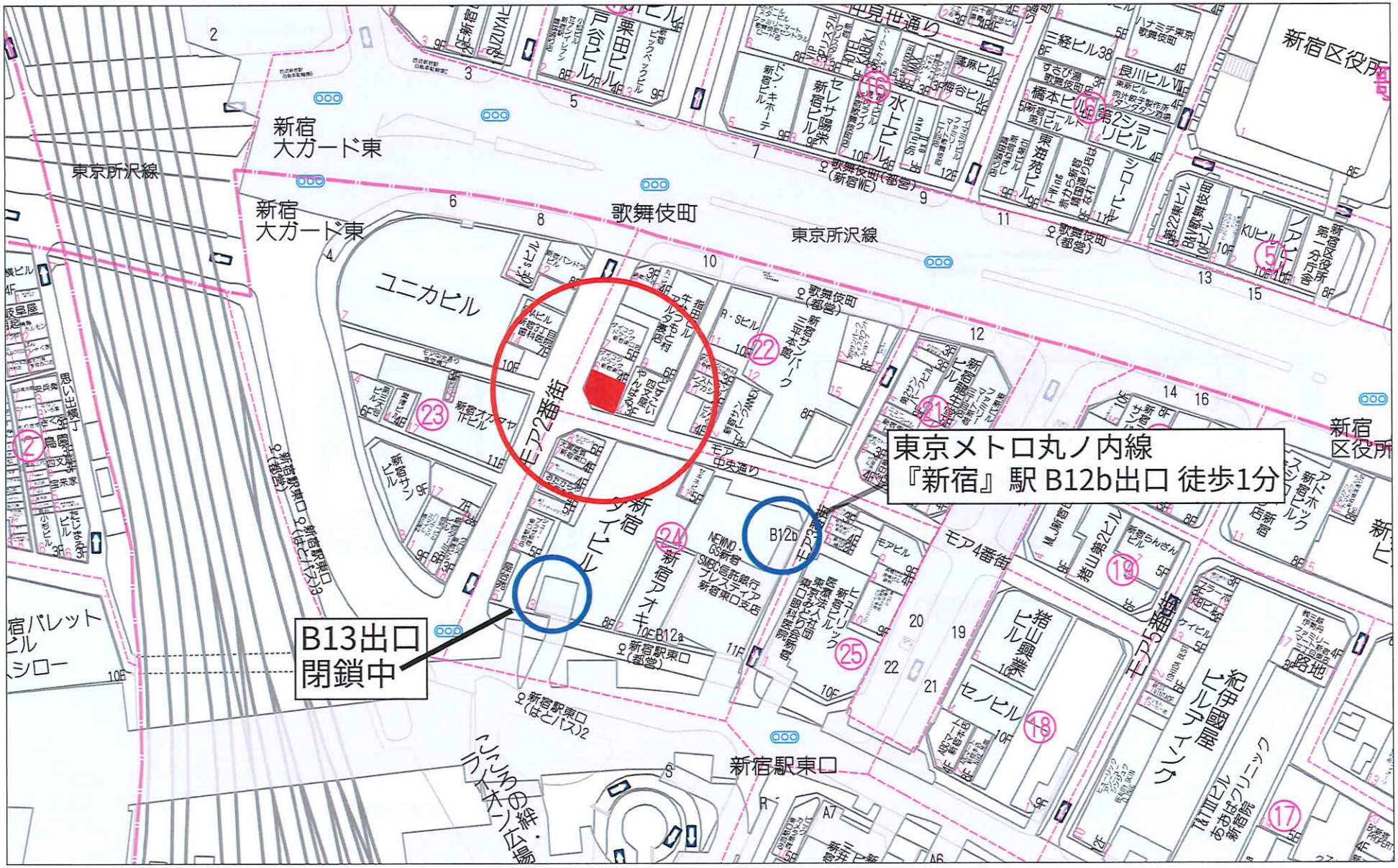
備考　年額収入231,840,000円 月額収入19,320,000円 表面 利回り 3.56% 満室想定

・1-7階は賃貸一括契約済　総戸数：12戸
1階46.85㎡、2階48.21㎡、3階41.19㎡、4-10階50.44㎡
11階50.09㎡、12階50.09㎡
・路線価R8年度：17,830,000円/㎡
・検査済証：取得予定
※壁面使用料1,650,000円/月（19,800,000円/年　表面3.87%）
上記収入に含んでおりません

物件ルート：売主⇒当社

万一、売却済みの場合はご容赦ください。


東京メトロ丸ノ内線
『新宿』駅 B12b出口 徒歩1分
新宿駅
新宿駅東口
丸ノ内線
新宿駅
新宿西口
ロータリー入口
新宿西口
ビルディング
新宿エル
タワー
松岡
セントラル
ビルディング
バス
ターミナル
バス駐車場
大江戸線
新宿西口駅
大江戸線
新宿西1
新宿
停車場線
新宿
太ガード東
歌舞伎町
新宿
ピックペックビル
HOTEL
KABUKI
すさび湯
歌舞伎町店
新宿
ダイビル
桂花ラーメン
新宿東口
駅前店
こころの絆・
ライオン広場
ヨドバシカメラ
マルチメディア
新宿東口
タクシー
のりば
新宿NOWA
西海岸
武蔵野ビル
市嶋IIIビル
MI新宿
ビル本館
新宿
三丁目西
丸ノ内線
新宿三丁目駅
副都心線
新宿三丁目駅
セガフレード・ザネッティ
新宿3丁目店
新宿
停車場線
新宿線
新宿三丁目
芝新宿
王子線
末広通り
伊勢丹新宿
本店 本館
新宿ニュー
富士ビル
新宿三
郵便局
紀伊國屋
ビルディング
伊勢丹本館
パーキングビル
伊勢丹
メンズ館
新宿五丁目
ABCマート
新宿三丁目店
新宿
ビカテリー
猪山第2ビル
東京所沢線
東京電力㈱
新宿制御所
角筈変電所
花園神社
H&I
ビルディング
HAKUHO
BLDG.
吉本興業㈱
東京本部
SHINJUKU
天然温泉
シエロ
ドトールコーヒー
ショップ新宿文化
センター通り店
新宿
区役所通り
歌舞伎町
東通り
歌舞伎町
らん山ビル
区立歌舞伎町
公園
焼き鳥野郎
第58東京
ビル
第1モナミ
ビル
カラオケ館
第五東亜
会館
喜多方
ラーメン坂内
歌舞伎町店
ブリック
ビル
新宿カレイド
ビル
ヒノデビル
WPU
711
ビルディング
医療法人社団
石川記念会
新宿石川病院
ニッカビル
新宿
西新宿
ビル
新宿
ビル
新宿マル
メン
エクレ
新宿
3
新宿
7
新宿
2
新宿
4
新宿
5
新宿
1
歌舞伎町1
西新宿1
140m
1:3197
Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.
Z14H0274-20260904161308



Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.
禁無断複写複製

THE V-CITY 新宿 想定レントロール表

作成日　2026年10月20日

単位：円

フロア	借主	用途	業種	契約締結日	契約期間		契約形態	契約面積		賃料			申込・成約賃料		坪単価		預託金（保証金）償却1か月
					開始日	満了日		㎡	坪	賃料（税別）	消費税	賃料（税込）	賃料（税込）	値上がり幅	賃料（税別）	賃料（税込）	償却前
1階	契約	店舗	ブランド買取・販売	2026/06/26	2027/04/01	2032/03/31	定借5年	46.85	14.17	13,200,000	1,320,000	14,520,000	14,520,000		129,107	142,018	145,200,000
2階								48.21	14.58								
3階								41.19	12.45								
4階								50.44	15.25								
5階								50.44	15.25								
6階								50.44	15.25								
7階								50.44	15.25								
8階		飲食店					定借	50.44	15.25	727,273	72,727	800,000	800,000		47,690	56,457	
9階	契約	飲食店	お粥・点心 中華	2026/09/29	2027/04/01	2037/03/01	定借10年	50.44	15.25	727,273	72,727	800,000	900,000	+100,000	53,651	59,016	7,200,000
10階	契約	飲食店	イタリアンバル	2026/09/25	2027/04/01	2037/03/31	定借10年	50.44	15.25	772,728	77,272	850,000	1,000,000	+150,000	59,612	65,573	10,000,000
11階	契約	サービス店舗	中国式マッサージ	2026/10/16	2027/04/01	2032/03/31	定借5年	100.18	30.30	1,645,455	164,545	1,810,000	2,100,000	+290,000	63,006	69,306	12,600,000
12階																	
合計								589.51	178.32	17,072,729	1,707,271	18,780,000	19,320,000	+540,000	※95,742	※105,316	

※3階面積はだれでもトイレ（4.28㎡）と、ホール（3.48㎡）を含みます。

※合計坪数の平均単価

ビジョン広告	契約	―	―	2026/01/26	2027/03/01	2037/04/30	使用賃貸借	56.42	―	1,500,000	150,000	1,650,000	1,650,000		―	―	10,000,000※

※償却無し

想定		申込・成約賃料
年額賃料(税抜)	年額賃料(税込)	年額賃料（税込）
210,763,636	231,840,000	251,640,000

THE V-CITY
SHINJUKU

THE V-CITY
SHINJUKU

THE V-CITY
SHINJUKU

THE V-CITY
SHINJUKU
THE V-CITY
SHINJUKU

■建築概要

建設地	住居表示	東京都新宿区新宿3丁目22以下未定
	地名・地番	東京都新宿区新宿3丁目809-2,3
用途地域		商業地域
高度地区		指定なし
防火地域		防火地域
日影規制		指定なし
法定容積率		900%
法定建蔽率		80%→100% 防火地域内耐火建築物
認定道路幅員		西側 12.00m　南側 7.98m
用途		物販店舗、飲食店、サービス店舗
構造		S造
規模		地上12階
敷地面積		81.72㎡
建築面積/建蔽率		67.38㎡/82.46%
容積対象延床面積/容積率		614.29㎡/751.71%
延床面積		678.41㎡

■各所高さ

	SL～梁下	SL～スラブ下
12F	約3,450	約3,890
11F	約2,550	約2,970
4-10F	約2,350	約2,970
1-3F	約2,650	約3,270

■各階賃貸面積表

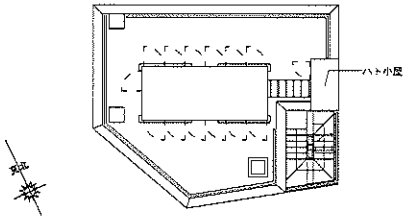
階	タイプ名	用途	賃貸面積		備考
11,12F	飲食店②	飲食店	50.09㎡	15.15坪	PS・EPS含む
8-10F	飲食店①	飲食店	50.44㎡	15.26坪	PS・EPS含む
4-7F	サービス店舗②	サービス店舗	50.44㎡	15.26坪	PS・EPS含む
3F	サービス店舗①	サービス店舗	41.19㎡	12.46坪	PS・トイレ・ホール①を含む
2F	2F物販店舗	物販店舗	48.21㎡	14.58坪	PS・EPS含む
1F	1F物販店舗	物販店舗	46.85㎡	14.17坪	PS・EPS含む
合計			589.51㎡	178.33坪	PS・EPS含む

■その他

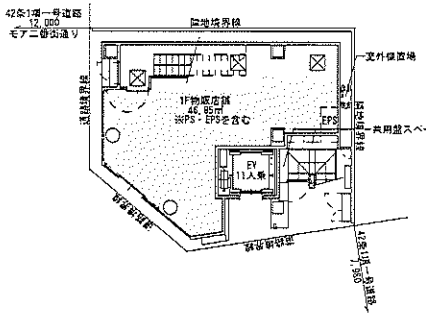
・屋上アンテナ：UHF（地デジ）、BS、110度CS

・電話、インターネット：MDF（1F）から各階EPSまで直通空配管+呼び線を設置。

■RF

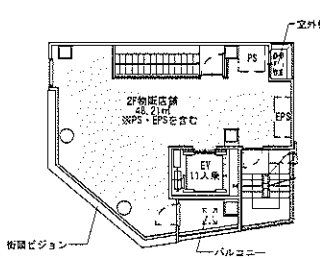


■1F：1F物販店舗　※PS・EPS含む



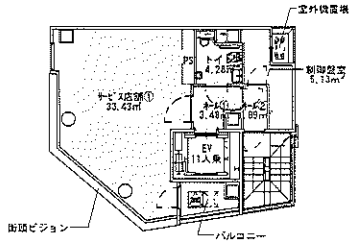
設備容量表				備考
電気容量	電灯		KVA	2Fに盤設置
	動力		Kw	2Fに盤設置
24h換気	OA	350	m3/h	
	EA	350	m3/h	
厨房換気	OA		m3/h	
	EA		m3/h	
給排水	給水		A	2Fのみ設置
	汚水	100	A	
	雑排水	100	A	
ガス			A	2Fのみ設置

■2F：2F物販店舗　※PS・EPS含む



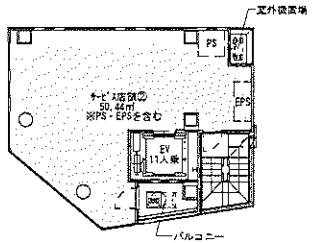
設備容量表				備考
電気容量	電灯	25.0	KVA	
	動力	30.0	Kw	
24h換気	OA	350	m3/h	
	EA	350	m3/h	
厨房換気	OA		m3/h	
	EA		m3/h	
給排水	給水	25	A	
	汚水	100	A	
	雑排水	100	A	
ガス		25	A	MAXガスメーター6号 4.10m3/h

■3F：サービス店舗①　※PS・トイレ・ホール①を含む



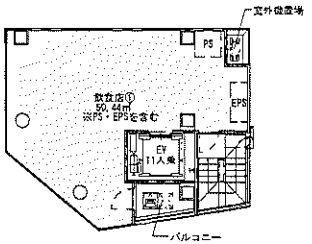
設備容量表				備考
電気容量	電灯	12.0	KVA	
	動力	15.6	Kw	
24h換気	OA	350	m3/h	
	EA	350	m3/h	
厨房換気	OA		m3/h	
	EA		m3/h	
給排水	給水	25	A	
	汚水	100	A	トイレで使用済
	雑排水	100	A	
ガス		25	A	MAXガスメーター6号 4.10m3/h

■4-7F：サービス店舗②　※PS・EPS含む



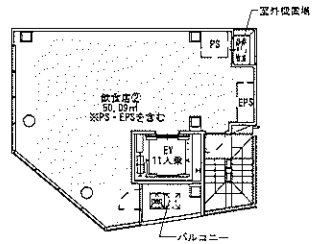
設備容量表				備考
電気容量	電灯	12.0	KVA	
	動力	15.6	Kw	
24h換気	OA	350	m3/h	
	EA	350	m3/h	
厨房換気	OA		m3/h	
	EA		m3/h	
給排水	給水	25	A	
	汚水	100	A	
	雑排水	100	A	
ガス		25	A	MAXガスメーター6号 4.10m3/h

■8-10F：飲食店①　※PS・EPS含む



設備容量表				備考
電気容量	電灯	20.0	KVA	
	動力	24.0	Kw	
24h換気	OA	350	m3/h	
	EA	350	m3/h	
厨房換気	OA	3150	m3/h	自然給気 +機械給気(テナント用意)
	EA	3150	m3/h	機械排気 ダクトサイズ W500×D350
給排水	給水	25	A	
	汚水	100	A	
	厨房排水	100	A	
ガス		32	A	MAXガスメーター10号 6.10m3/h

■11,12F：飲食店②　※PS・EPS含む

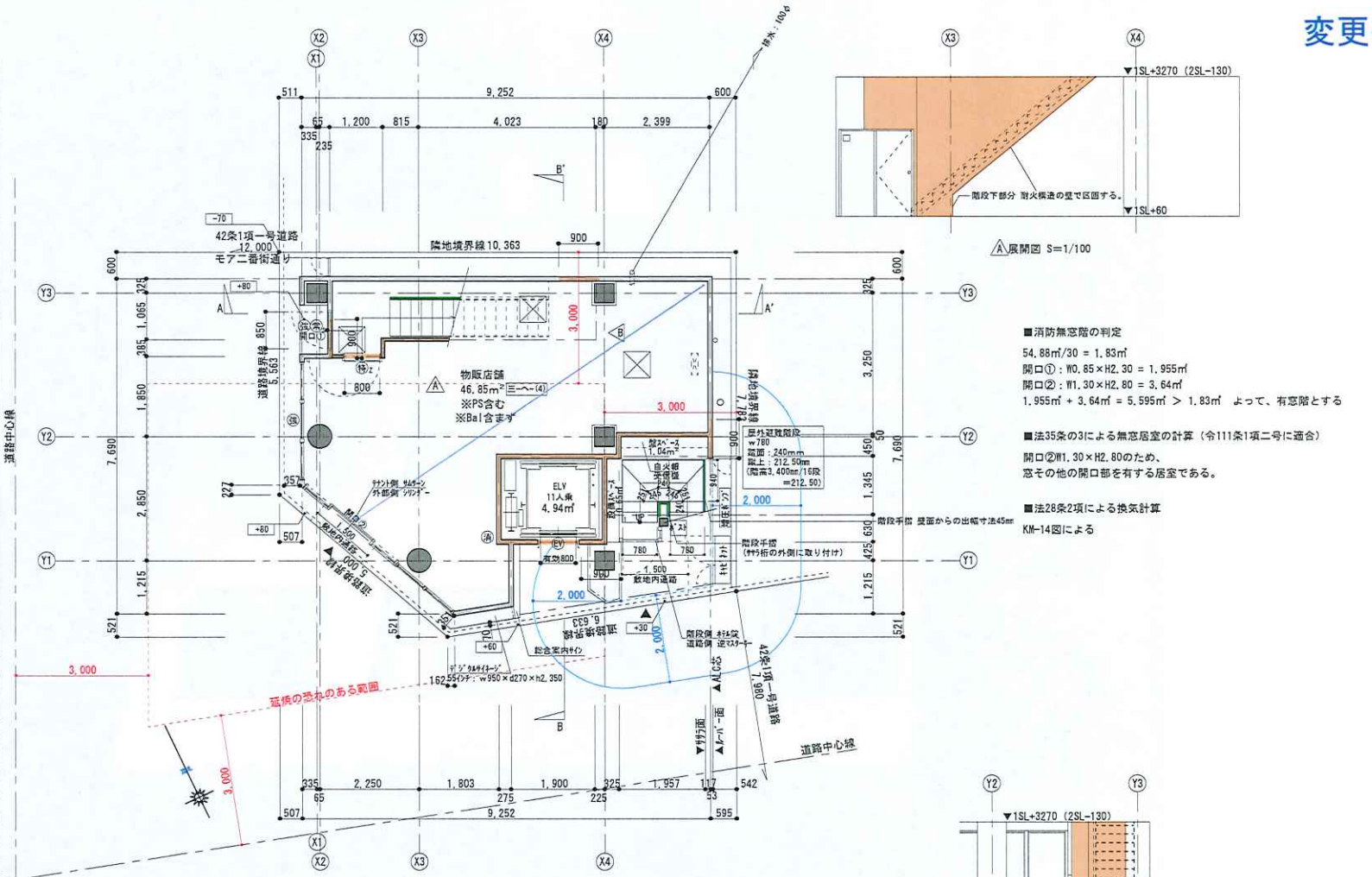


設備容量表				備考
電気容量	電灯	20.0	KVA	
	動力	24.0	Kw	
24h換気	OA	350	m3/h	
	EA	350	m3/h	
厨房換気	OA	3150	m3/h	自然給気 +機械給気(テナント用意)
	EA	3150	m3/h	機械排気 ダクトサイズ W500×D350
給排水	給水	25	A	
	汚水	100	A	
	厨房排水	100	A	
ガス		32	A	MAXガスメーター10号 6.10m3/h

※ガス容量は配管等による圧力損失は考慮しておりません。

工事名	（仮称）新宿区新宿3丁目計画	㈱シーク・デザイン・アーキテクト　1級建築士事務所 東京都知事登録　第66761号	管理建築士 一級建築士 国土交通大臣 第323977号 須々田 英高
備考	検討中のため、今後変更される可能性がございます。	設計責任者 設計者	図面名　スペック表　2026年6月10日作成 縮尺
			図面NO

変更後



Ⓐ展開図 S=1/100

Ⓑ展開図 S=1/100

■消防無窓階の判定

54.88㎡/30 = 1.83㎡
開口①：W0.85×H2.30 = 1.955㎡
開口②：W1.30×H2.80 = 3.64㎡
1.955㎡ + 3.64㎡ = 5.595㎡ > 1.83㎡ よって、有窓階とする

■法35条の3による無窓居室の計算（令111条1項二号に適合）

開口②W1.30×H2.80のため、
窓その他の開口部を有する居室である。

■法28条2項による換気計算

KM-14図による

■地区計画により道路斜線の適用除外

①空地の整備：壁面後退部分は舗装整備すること。
②避難経路の確保：避難階以外の地上階（2階以上）にBal+屋外避難階段の設置
③非常用照明の設置：各階に非常用照明を設置
④内装制限：原則、各階の壁・天井の仕上げを不燃材料とすること。
⑤衛生：原則、各階のダクトの排煙は屋上にて開放すること。

法 関 係 凡 例	
㊩₂	特定防火設備（随時閉鎖式防火戸・遮煙性能あり・告示1369）
㊩₁	特定防火設備（常時閉鎖式防火戸・遮煙性能あり・告示1369）
㊨	防火設備（常時閉鎖式防火戸・告示1360）
㊨₂	防火設備（常時閉鎖式防火戸・遮煙性能あり）
㊩₂	防火設備（随時閉鎖式防火戸・遮煙性能あり）
㊩	防火設備 ※各サッシの1個の製作制限を超えるものは 連結部を構造体と緊結した構造とする。 ※単板ガラス（JIS R 3204 網入板ガラス6.8mm、10mm）
㊩	防火設備 ※各サッシの1個の製作制限を超えるものは 連結部を構造体と緊結した構造とする。 ※強化ガラス（JIS R 3206 耐熱強化ガラス5.0mm、8.0mm）
壁・設備スペース	全て壁付けとする
EV	特定防火設備（遮煙常時閉鎖式防火戸）CAS-1263
三ーへ(1)	告示第1436号ー三ーへ（1）による排煙設備免除 以下の仕様を満たすこと ・壁と天井の仕上げは準不燃材で造る ・居室、避難経路に面する開口部は法第2条第九号ニロに規定する防火設備で令112条第19項第一号に規定する構造とする
三ーへ(4)	告示第1436号ー三ーへ（4）による排煙設備免除 以下の仕様を満たすこと ・床面積100㎡以内毎に準耐火構造の床もしくは壁または法第2条第九号ニロに規定する防火設備で令112条第19項第一号に規定する構造で区画する ・壁と天井の仕上げは準不燃材で造る ・屋内に面する開口部は法第2条第九号ニロに規定する防火設備で令112条第19項第一号に規定する構造とする
三ート	告示第1436号ー三ートによる排煙設備免除 以下の仕様を満たすこと ・床面積100㎡以下の居室である ・壁と天井の仕上げは準不燃材で造る ・耐火構造の床もしくは壁又は法第2条第九号の二に規定する防火設備で令112条第19項第一号に規定する構造であるもので区画すること
歩行距離	居室から避難階又は地上に通ずる直通階段への一に至る歩行距離 8.9m
歩行距離	階段から屋外への出口の一に至る歩行距離 0.38m
歩行距離	居室の各部分から屋外への出口の一に至る歩行距離 9.58m
階間ふさぎ	厚さ1.6mm以上の鉄板の上ロックウール50mm充填
	延焼の恐れのある部分（2階以上は敷地全体）
	防火区画
	耐火構造壁（ALCﾊﾟﾈﾙ＝100）
▶	令125条1項の屋外への出口
▼	非常用進入口に変わる窓 幅≧750かつH≧1200（有効寸法）
消	消火器（粉末、強化液交互設置）を示す。
凡 例	
±0	G.L±0からの高さを示す。(mm表示)
○	雨樋（カラーVU）を示す。
○AL	雨樋（アルミ製）を示す。
⊐ ◎	雨水ドレーンを示す。
	屋外階段手摺を示す。
	避難器具（避難ハッチ・SUS製・ｻｲｽﾞ520×600）を示す 破線は昇下位置を示す。
法 関 係 確 認	
口区画	
・各PS、EPSはスラブにて水平区画を設す。	
・排煙免除による100平米以内ごとの区画。	

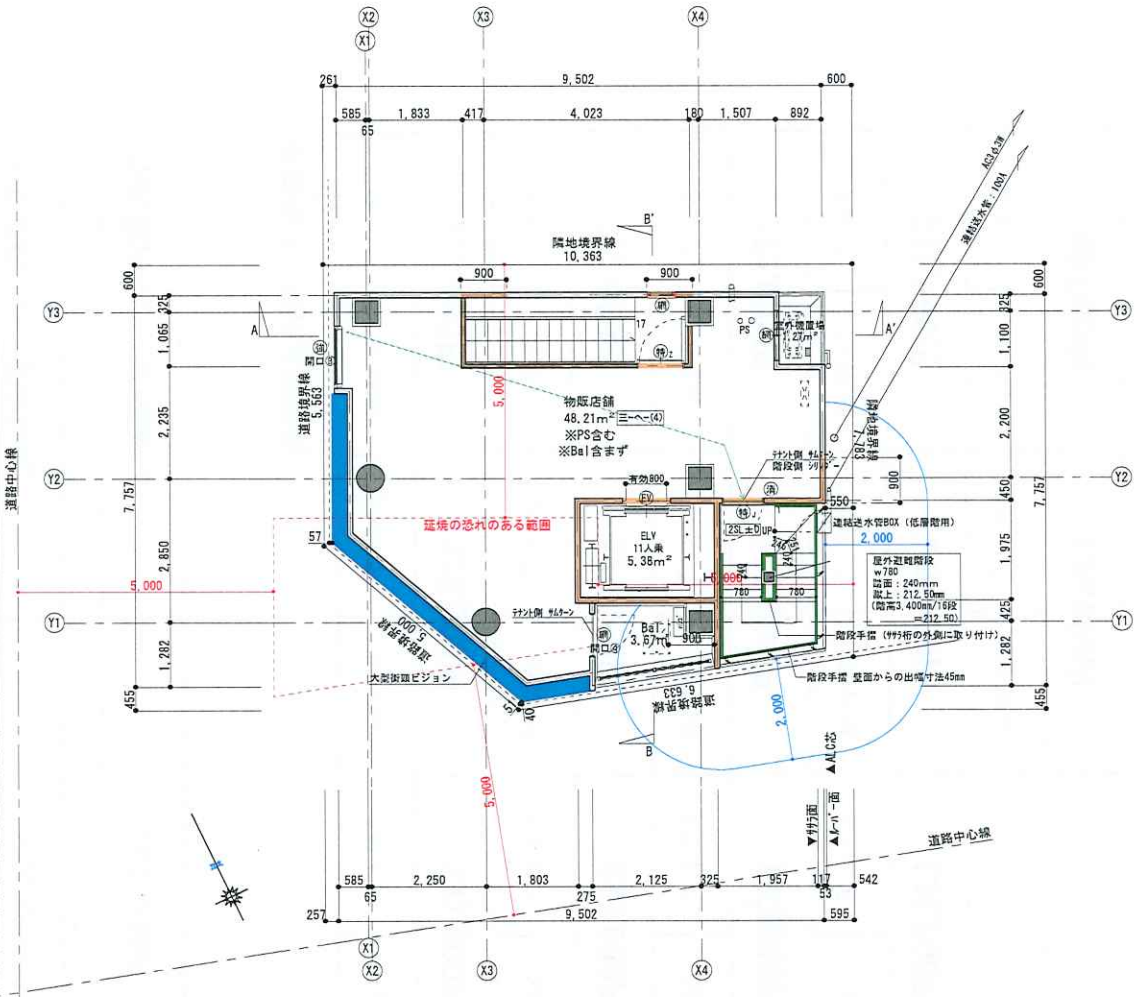
工事名 （仮称）新宿区新宿3丁目計画	㈱シーク・デザイン・アーキテクト 1級建築士事務所 東京都知事登録 第66761号		設計責任者	図面名 1階平面図	図面NO A-17
備考 26/1/30 実施図 修正2		管理建築士 一級建築士 国土交通大臣 第323977号 須々田 英高	設計者	縮尺 1/100	

JARCHITECTURE INSPECTION CENTER

WS25-03174

変更後

法 関 係 凡 例	
⑮z	特定防火設備(随時閉鎖式防火戸・遮煙性能あり・告示1369)
⑯」	特定防火設備(常時閉鎖式防火戸・遮煙性能あり・告示1369)
㊿	防火設備(常時閉鎖式防火戸・告示1360)
㊿s	防火設備(常時閉鎖式防火戸・遮煙性能あり)
㊽s	防火設備(随時閉鎖式防火戸・遮煙性能あり)
㊽	防火設備 ※各サッシの1個の製作制限を越えるものは 連結部を構造体と緊結した構造とする。 ※単板ガラス(JIS R 3204 網入板ガラス6.8mm、10mm)
㊾	防火設備 ※各サッシの1個の製作制限を越えるものは 連結部を構造体と緊結した構造とする。 ※強化ガラス(JIS R 3206 耐熱強化ガラス5.0mm、8.0mm)
壁・設備スペース	全て壁付けとする
EV	特定防火設備(遮煙常時閉鎖式防火戸)CAS-1263
三ーへ(1)	告示第1436号ー三ーへ(1)による排煙設備免除 以下の仕様を満たすこと ・壁と天井の仕上げは準不燃材で造る ・居室、避難経路に面する開口部は法第2条第九号ニロに規定する防火設備で令112条第19項第一号に規定する構造とする
三ーへ(4)	告示第1436号ー三ーへ(4)による排煙設備免除 以下の仕様を満たすこと ・床面積100㎡以内毎に準耐火構造の床もしくは壁または法第2条第九号ニロに規定する防火設備で令112条第19項第一号に規定する構造で区画する ・壁と天井の仕上げは準不燃材で造る ・屋内に面する開口部は法第2条第九号ニロに規定する防火設備で令112条第19項第一号に規定する構造とする
三ート	告示第1436号ー三ートによる排煙設備免除 以下の仕様を満たすこと ・床面積100㎡以下の居室である ・壁と天井の仕上げは準不燃材で造る ・耐火構造の床もしくは壁又は法第2条第九号のニに規定する防火設備で令第112条第19項第一号に規定する構造であるもので区画すること
避難経路	居室から避難階又は地上に通ずる直通階段への一に至る歩行距離 8.9m
避難経路	階段から屋外への出口の一に至る歩行距離 0.38m
避難経路	居室の各部分から屋外への出口の一に至る歩行距離 9.58m
層間ふさぎ	厚さ1.6mm以上の鉄板の上ﾓﾙﾀﾙ50mm充填
	延焼の恐れのある部分(2階以上は敷地全体)
	防火区画
	耐火構造壁(ALCﾊﾟﾈﾙ=100)
▶	令125条1項の屋外への出口
▼	非常用進入口に変わる窓 W≧750かつH≧1200(有効寸法)
消	消火器(粉末、強化液交互設置)を示す。
凡 例	
±0	G.L±0からの高さを示す。(mm表示)
▽ α:	雨樋(カラーVU)を示す。
▽AL	雨樋(アルミ製)を示す。
⊐⊐ ◎	雨水ドレーンを示す。
	屋外階段手摺を示す。
	避難器具(避難ハッチ・SUS製・ｻｲｽﾞ520×600)を示す 破線は降下位置を示す。
法 関 係 確 認	
口区画	
・各PS、EPSはスラブにて水平区画を設ける。	
・排煙免除による100平米以内ごとの区画。	



■消防無窓階の判定

54.86㎡/30 = 1.83㎡
開口④：W0.80×H2.15 = 1.72㎡
開口③：W0.955×H1.87 = 1.78585㎡
1.72㎡ + 1.78585㎡ = 3.50585㎡ > 1.83㎡ よって、有窓階とする

■法35条の3による無窓居室の計算(令111条1項二号に適合)

開口④W0.75×H2.15のため、
窓その他の開口部を有する居室である。

■法28条2項による換気計算

KM-14図による

■地区計画により道路斜線の適用除外

①空地の整備：壁面後退部分は舗装整備すること。
②避難経路の確保：避難階以外の地上階(2階以上)にBal+屋外避難階段の設置
③非常用照明の設置：各階に非常用照明を設置
④内装制限：原則、各階の壁・天井の仕上げを不燃材料とすること。
⑤衛生：原則、各階のダクトの排煙は屋上にて開放すること。

工事名 (仮称) 新宿区新宿3丁目計画	㈱シーク・デザイン・アーキテクト 1級建築士事務所 東京都知事登録 第66761号		設計責任者	図面名 2階平面図
備考 26/1/30 実施図 修正2		管理建築士 一級建築士 国土交通大臣 第323977号 須々田 英高	設計者	縮尺 1/100

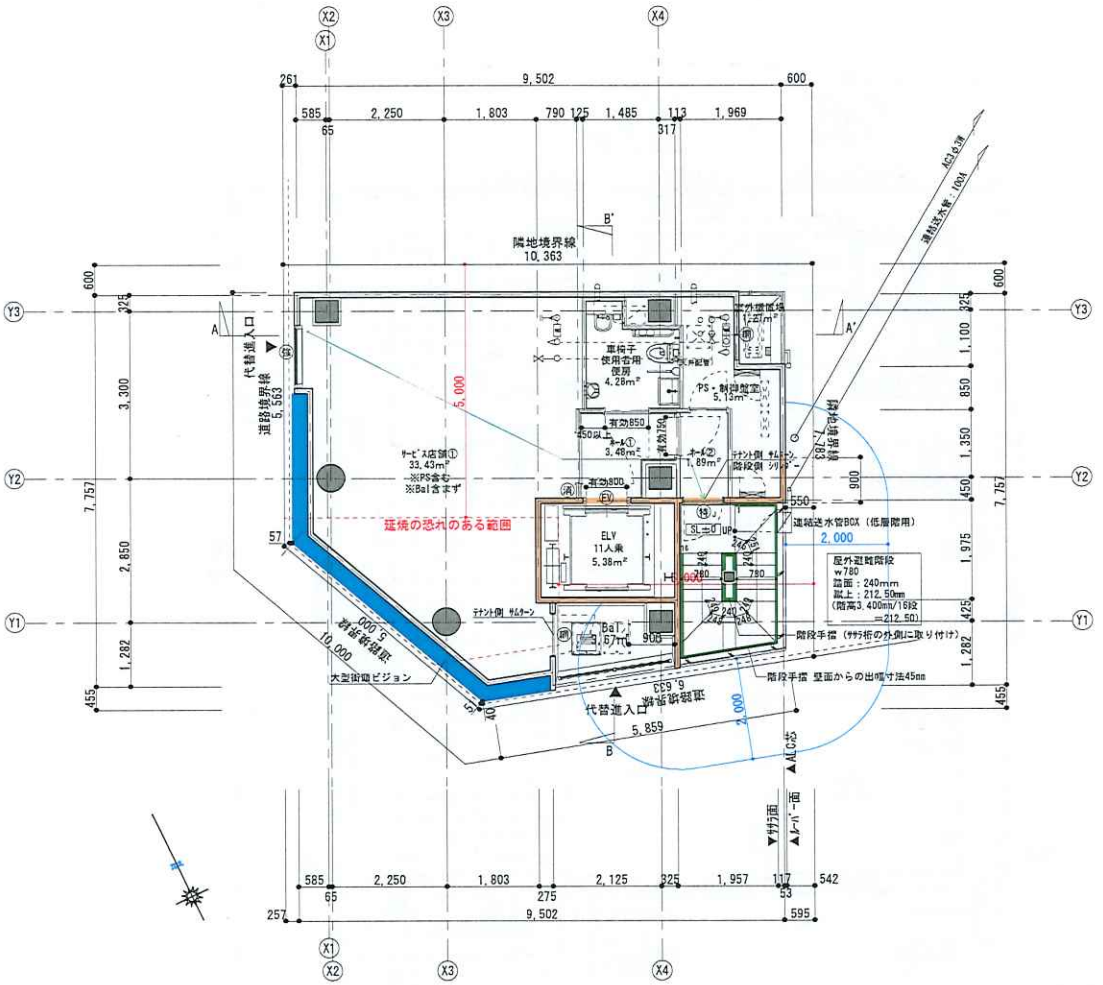
図面NO A-18

JAPAN ARCHITECTURE INSPECTION CENTER

WS25-03174

変更後

法 関 係 凡 例	
(特2)	特定防火設備(随時閉鎖式防火戸・遮煙性能あり・告示1369)
(特1)	特定防火設備(常時閉鎖式防火戸・遮煙性能あり・告示1369)
(常)	防火設備(常時閉鎖式防火戸・告示1360)
(常)s	防火設備(常時閉鎖式防火戸・遮煙性能あり)
(随)s	防火設備(随時閉鎖式防火戸・遮煙性能あり)
(防)	防火設備 ※各サッシの1個の製作制限を越えるものは 連結部を構造体と緊結した構造とする。 ※単板ガラス(JIS R 3204 網入板ガラス6.8mm、10mm)
(耐)	防火設備 ※各サッシの1個の製作制限を越えるものは 連結部を構造体と緊結した構造とする。 ※強化ガラス(JIS R 3206 耐熱強化ガラス5.0mm、8.0mm)
壁・設備スペース	全て壁付けとする
(EV)	特定防火設備(遮煙常時閉鎖式防火戸)CAS-1263
三ーへ(1)	告示第1436号一三ーへ(1)による排煙設備免除 以下の仕様を満たすこと ・壁と天井の仕上げは準不燃材で造る ・居室、避難経路に面する開口部は法第2条第九号ニロに 規定する防火設備で令112条第19項第一号に規定する構造とする
三ーへ(4)	告示第1436号一三ーへ(4)による排煙設備免除 以下の仕様を満たすこと ・床面積100㎡以内毎に準耐火構造の床もしくは壁または 法第2条第九号ニロに規定する防火設備で令112条第19項 第一号に規定する構造で区画する ・壁と天井の仕上げは準不燃材で造る ・屋内に面する開口部は法第2条第九号ニロに規定する 防火設備で令112条第19項第一号に規定する構造とする
三ート	告示第1436号一三ートによる排煙設備免除 以下の仕様を満たすこと ・床面積100㎡以下の居室である ・壁と天井の仕上げは準不燃材で造る ・耐火構造の床もしくは壁又は法第2条第九号の二に規定する 防火設備で令第112条第19項第一号に規定する構造であるもので 区画すること
避難経路	居室から避難階又は地上に通ずる直通階段への 一に至る歩行距離 8.9m
避難経路	階段から屋外への出口の一に至る歩行距離 0.38m
避難経路	居室の各部分から屋外への出口の一に至る歩行距離 9.58m
層間ふさぎ	厚さ1.6mm以上の鉄板の上ﾓﾙﾀﾙ50mm充填
	延焼の恐れのある部分(2階以上は敷地全体)
	防火区画
	耐火構造壁(ALCﾊﾟﾈﾙ=100)
▶	令125条1項の屋外への出口
▼	非常用進入口に変わる窓 W≧750かつH≧1200(有効寸法)
(消)	消火器(粉末、強化液交互設置)を示す。
凡 例	
±0	G.L±0からの高さを示す。(mm表示)
○ □:	雨樋(カラーVU)を示す。
○AL	雨樋(アルミ製)を示す。
⊂⊃ ◎	雨水ドレーンを示す。
	屋外階段手摺を示す。
	避難器具(避難ハッチ・SUS製・ｻｲｽﾞ520×600)を示す 破線は降下位置を示す。
法 関 係 確 認	
□区画	
・各PS、EPSはスラブにて水平区画を貫す。	
・排煙免除による100平米以内ごとの区画。	



■消防無窓階の判定

54.86㎡/30 = 1.83㎡
Bal代替進入口：W0.80×H2.15 = 1.72㎡
壁面代替進入口：W0.955×H1.87 = 1.78585㎡
1.72㎡ + 1.78585㎡ = 3.50585㎡ ＞ 1.83㎡ よって、有窓階とする

■法35条の3による無窓居室の計算(令111条1項二号に適合)

Bal開口部(代替進入口) W0.75×H2.15のため、
窓その他の開口部を有する居室である。

■法28条2項による換気計算

KM-14図による

■令第116条の2第1項第二号の検討

33.43m²/50=0.6686≒0.67㎡
Bal代替進入口：W0.80×H2.15 = 1.72㎡＞0.67㎡
よって、窓その他の開口部を有する居室として排煙設備の設置を要しない。

■地区計画により道路斜線の適用除外

①空地の整備：壁面後退部分は舗装整備すること。
②避難経路の確保：避難階以外の地上階(2階以上)にBal+屋外避難階段の設置
③非常用照明の設置：各階に非常用照明を設置
④内装制限：原則、各階の壁・天井の仕上げを不燃材料とすること。
⑤衛生：原則、各階のダクトの排煙は屋上にて開放すること。

工事名 (仮称) 新宿区新宿3丁目計画	㈱シーク・デザイン・アーキテクト 1級建築士事務所 東京都知事登録 第66761号		設計責任者	図面名 3階平面図
備考 26/1/30 実施図 修正2		管理建築士 一級建築士 国土交通大臣 第323977号 須々田 英高	設計者	縮尺 1/100

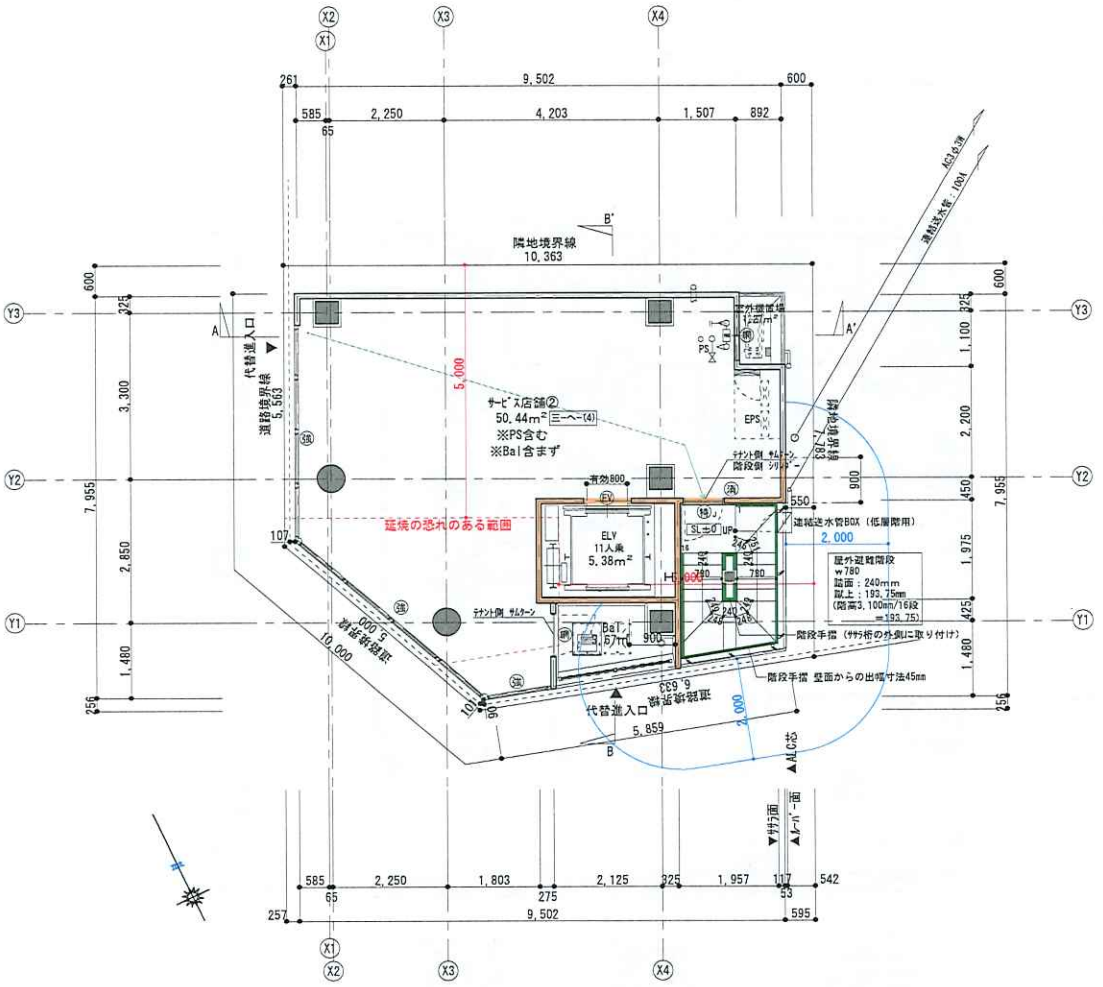
図面NO A-19

JARCHITECTURE INSPECTION CENTER

WS25-03174

変更後

法 関 係 凡 例	
㊧z	特定防火設備(随時閉鎖式防火戸・遮煙性能あり・告示1369)
㊧」	特定防火設備(常時閉鎖式防火戸・遮煙性能あり・告示1369)
㊧	防火設備(常時閉鎖式防火戸・告示1360)
㊧s	防火設備(常時閉鎖式防火戸・遮煙性能あり)
㊨s	防火設備(随時閉鎖式防火戸・遮煙性能あり)
㊨	防火設備 ※各サッシの1個の製作制限を越えるものは 連結部を構造体と緊結した構造とする。 ※単板ガラス(JIS R 3204 網入板ガラス6.8mm、10mm)
㊩	防火設備 ※各サッシの1個の製作制限を越えるものは 連結部を構造体と緊結した構造とする。 ※強化ガラス(JIS R 3206 耐熱強化ガラス5.0mm、8.0mm)
盤・設備スペース	全て壁付けとする
EV	特定防火設備(遮煙常時閉鎖式防火戸)CAS-1263
三ーへ(1)	告示第1436号一三ーへ (1) による排煙設備免除 以下の仕様を満たすこと ・壁と天井の仕上げは準不燃材で造る ・居室、避難経路に面する開口部は法第2条第九号ニロに 規定する防火設備で令112条第19項第一号に規定する構造とする
三ーへ(4)	告示第1436号一三ーへ (4) による排煙設備免除 以下の仕様を満たすこと ・床面積100㎡以内毎に準耐火構造の床もしくは壁または 法第2条第九号ニロに規定する防火設備で令112条第19項 第一号に規定する構造で区画する ・壁と天井の仕上げは準不燃材で造る ・居内に面する開口部は法第2条第九号ニロに規定する 防火設備で令112条第19項第一号に規定する構造とする
三ート	告示第1436号一三ートによる排煙設備免除 以下の仕様を満たすこと ・床面積100㎡以下の居室である ・壁と天井の仕上げは準不燃材で造る ・耐火構造の床もしくは壁又は法第2条第九号のニに規定する 防火設備で令第112条第19項第一号に規定する構造であるもので 区画すること
避難経路	居室から避難階又は地上に通ずる直通階段への 一に至る歩行距離 8.9m
避難経路	階段から屋外への出口の一に至る歩行距離 0.38m
避難経路	居室の各部分から屋外への出口の一に至る歩行距離 9.58m
層間ふさぎ	厚さ1.6mm以上の鉄板の上ロックウール50mm充填
	延焼の恐れのある部分 (2階以上は敷地全体)
	防火区画
	耐火構造壁 (ALCﾊﾟﾈﾙ=100)
▶	令125条1項の屋外への出口
▼	非常用進入口に変わる窓 W≧750かつH≧1200 (有効寸法)
消	消火器 (粉末、強化液交互設置) を示す。
凡 例	
±0	G.L±0からの高さを示す。(mm表示)
○ □	雨樋 (カラーVU) を示す。
○AL	雨樋 (アルミ製) を示す。
⚌ ◎	雨水ドレーンを示す。
———	屋外階段手摺を示す。
	避難器具 (避難ハッチ・SUS製・ｻｲｽﾞ520×600) を示す 破線は降下位置を示す。
法 関 係 確 認	
口区画	
・各PS、EPSはスラブにて水平区画を設ず。	
・排煙免除による100平米以内ごとの区画。	



■消防無窓階の判定

57.08㎡/30 = 1.91㎡

Bal代替進入口：W0.80×H2.15 = 1.72㎡

壁面代替進入口：W0.955×H1.57 = 1.49935㎡

1.72㎡ + 1.49935㎡ = 3.21935㎡ > 1.91㎡ よって、有窓階とする

■法35条の3による無窓居室の計算 (令111条1項二号に適合)

Bal開口部 (代替進入口) W0.75×H2.15のため、

窓その他の開口部を有する居室である。

■法28条2項による換気計算

KM-14図による

■地区計画により道路斜線の適用除外

①空地の整備：壁面後退部分は舗装整備すること。

②避難経路の確保：避難階以外の地上階 (2階以上) にBal+屋外避難階段の設置

③非常用照明の設置：各階に非常用照明を設置

④内装制限：原則、各階の壁・天井の仕上げを不燃材料とすること。

⑤衛生：原則、各階のダクトの排煙は屋上にて開放すること。

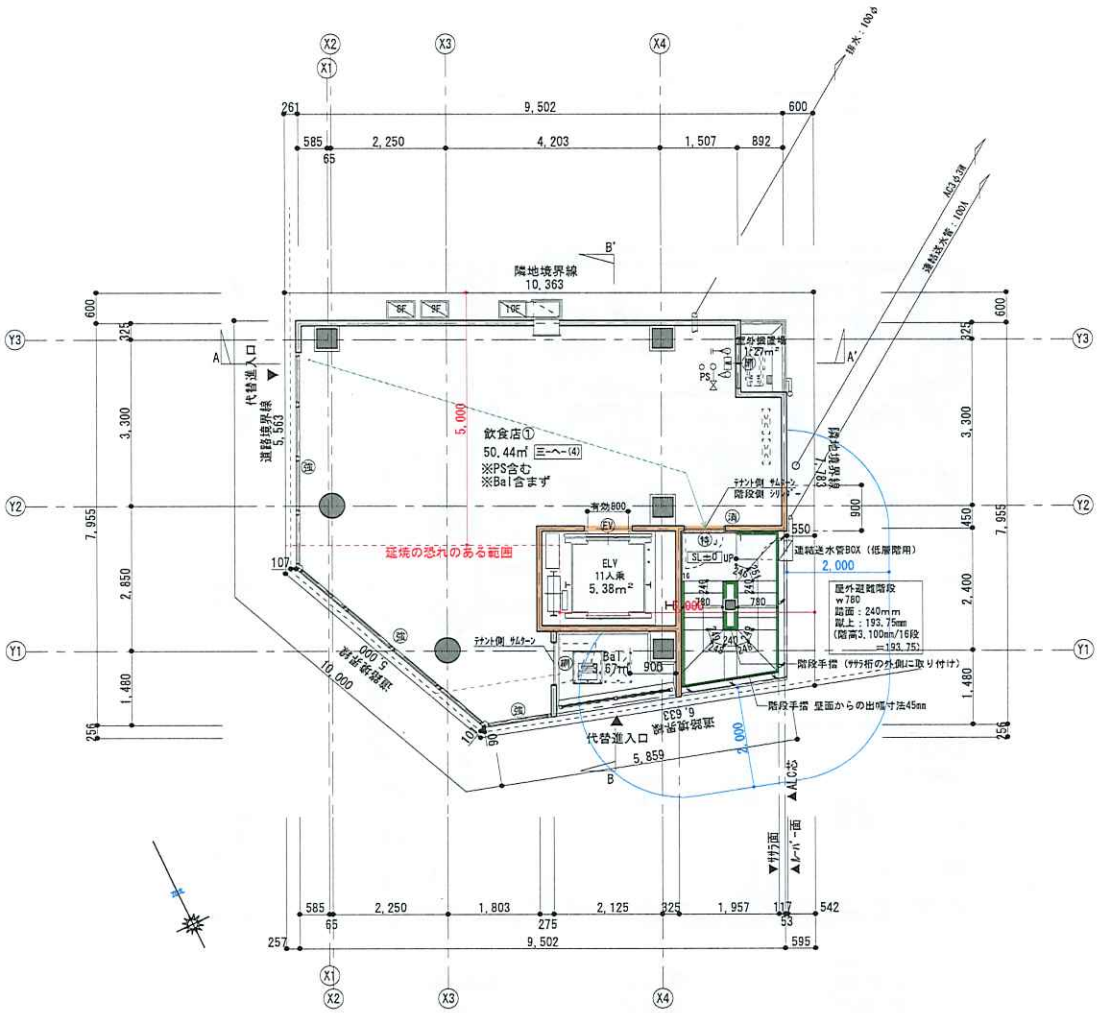
工事名 (仮称) 新宿区新宿3丁目計画	㈱シーク・デザイン・アーキテクト 1級建築士事務所 東京都知事登録 第66761号		設計責任者	図面名 4-7階平面図
備考 26/1/30 実施図 修正2		管理建築士 一級建築士 国土交通大臣 第323977号 須々田 英高	設計者	縮尺 1/100 図面NO A-20

JARCHITECTURE INSPECTION CENTER

WS25-03174

変更後

法 関 係 凡 例	
(特2)	特定防火設備(随時閉鎖式防火戸・遮煙性能あり・告示1369)
(特1)	特定防火設備(常時閉鎖式防火戸・遮煙性能あり・告示1369)
(防)	防火設備(常時閉鎖式防火戸・告示1360)
(防s)	防火設備(常時閉鎖式防火戸・遮煙性能あり)
(随s)	防火設備(随時閉鎖式防火戸・遮煙性能あり)
(甲)	防火設備 ※各サッシの1個の製作制限を越えるものは 連結部を構造体と緊結した構造とする。 ※単板ガラス(JIS R 3204 網入板ガラス6.8mm、10mm)
(乙)	防火設備 ※各サッシの1個の製作制限を越えるものは 連結部を構造体と緊結した構造とする。 ※強化ガラス(JIS R 3206 耐熱強化ガラス5.0mm、8.0mm)
壁・設備ｽﾍﾟｰｽ	全て壁付けとする
EV	特定防火設備(遮煙常時閉鎖式防火戸)CAS-1263
三ーへー(1)	告示第1436号ー三ーへー(1)による排煙設備免除 以下の仕様を満たすこと ・壁と天井の仕上げは準不燃材で造る ・居室、避難経路に面する開口部は法第2条第九号ニロに規定する防火設備で令112条第19項第一号に規定する構造とする
三ーへー(4)	告示第1436号ー三ーへー(4)による排煙設備免除 以下の仕様を満たすこと ・床面積100㎡以内毎に準耐火構造の床もしくは壁または法第2条第九号ニロに規定する防火設備で令112条第19項第一号に規定する構造で区画する ・壁と天井の仕上げは準不燃材で造る ・屋内に面する開口部は法第2条第九号ニロに規定する防火設備で令112条第19項第一号に規定する構造とする
三ート	告示第1436号ー三ートによる排煙設備免除 以下の仕様を満たすこと ・床面積100㎡以下の居室である ・壁と天井の仕上げは準不燃材で造る ・耐火構造の床もしくは壁又は法第2条第九号のニに規定する防火設備で令第112条第19項第一号に規定する構造であるもので区画すること
歩行距離	居室から避難階又は地上に通ずる直通階段への一に至る歩行距離 8.9m
歩行距離	階段から屋外への出口の一に至る歩行距離 0.38m
歩行距離	居室の各部分から屋外への出口の一に至る歩行距離 9.58m
層間ふさぎ	厚さ1.6mm以上の鉄板の上ﾓﾙﾀｰﾙ50mm充填
	延焼の恐れのある部分(2階以上は敷地全体)
	防火区画
	耐火構造壁(ALCﾊﾟﾈﾙ厚=100)
▶	令125条1項の屋外への出口
▼	非常用進入口に変わる窓 W≧750かつH≧1200(有効寸法)
(消)	消火器(粉末、強化液交互設置)を示す。
凡 例	
↓±0	G.L±0からの高さを示す。(mm表示)
○ □ △	雨樋(カラーVU)を示す。
○AL	雨樋(アルミ製)を示す。
⊏ ◎	雨水ドレーンを示す。
—·—	屋外階段手摺を示す。
	避難器具(避難ハッチ・SUS製・ｻｲｽﾞ520×600)を示す 破線は降下位置を示す。
法 関 係 確 認	
□区画	
・各PS、EPSはスラブにて水平区画を設す。	
・排煙免除による100平米以内ごとの区画。	



■消防無窓階の判定

57.09㎡/30 = 1.91㎡
Bal代替進入口：W0.80×H2.15 = 1.72㎡
壁面代替進入口：W0.955×H1.57 = 1.49935㎡
1.72㎡ + 1.49935㎡ = 3.21935㎡ ＞ 1.91㎡ よって、有窓階とする

■法35条の3による無窓居室の計算(令111条1項二号に適合)

Bal開口部(代替進入口)W0.75×H2.15のため、
窓その他の開口部を有する居室である。

■法28条2項による換気計算

KM-14図による

■飲食店について

・火気使用室なし
・厨房設備の設置なし

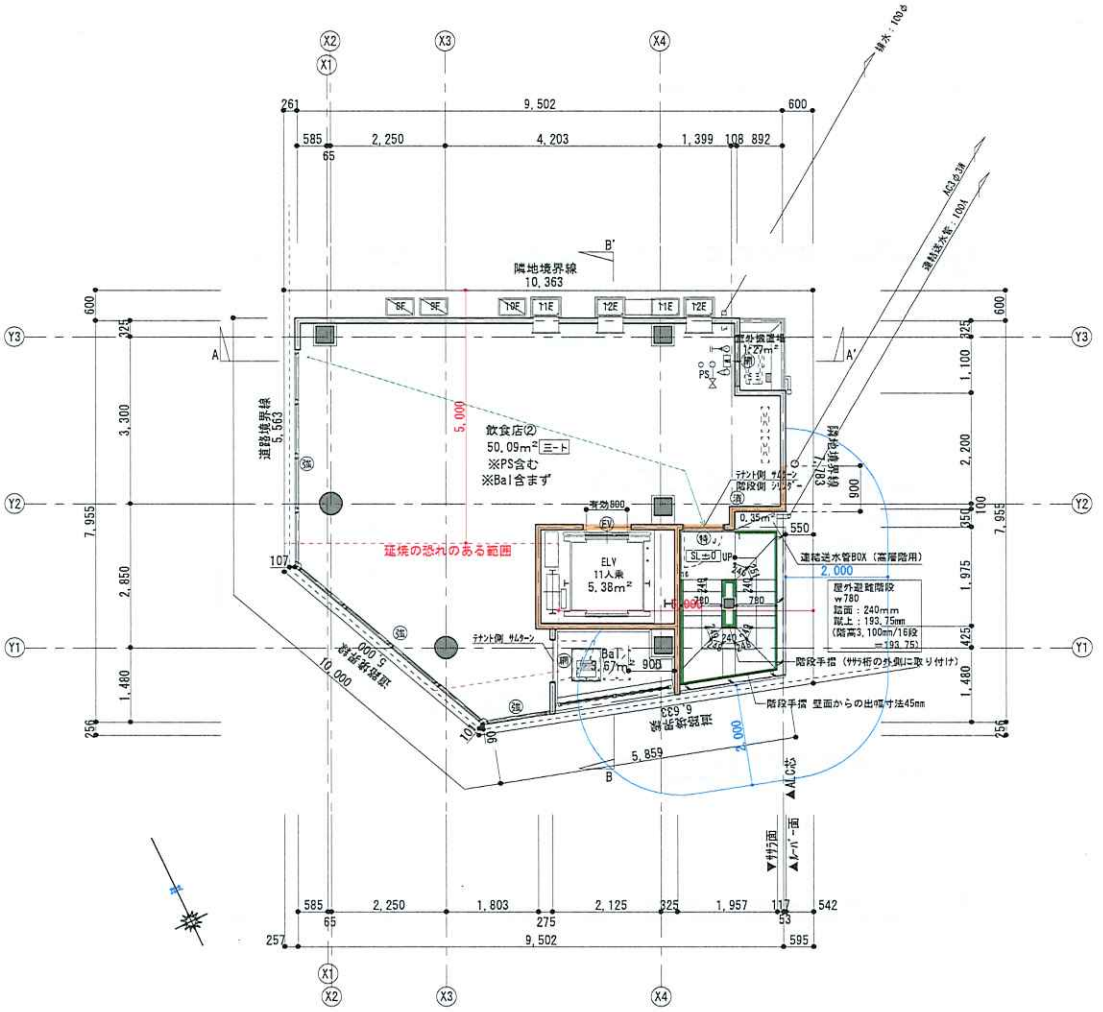
■地区計画により道路斜線の適用除外

①空地の整備：壁面後退部分は舗装整備すること。
②避難経路の確保：避難階以外の地上階(2階以上)にBal+屋外避難階段の設置
③非常用照明の設置：各階に非常用照明を設置
④内装制限：原則、各階の壁・天井の仕上げを不燃材料とすること。
⑤衛生：原則、各階のダクトの排煙は屋上にて開放すること。

工事名	(仮称)新宿区新宿3丁目計画	㈱シーク・デザイン・アーキテクト 1級建築士事務所 東京都知事登録 第66761号		設計責任者	図面名 8-10階平面図 / 図面NO A-21
備考	26/1/30 実施図 修正2		管理建築士 一級建築士 国土交通大臣 第323977号 須々田 英高	設計者	縮尺 1/100

JAPAN ARCHITECTURE INSPECTION CENTER
WS25-03174

変更後



法 関 係 凡 例	
㊧z	特定防火設備(随時閉鎖式防火戸・遮煙性能あり・告示1369)
㊧J	特定防火設備(常時閉鎖式防火戸・遮煙性能あり・告示1369)
㊦	防火設備(常時閉鎖式防火戸・告示1360)
㊦S	防火設備(常時閉鎖式防火戸・遮煙性能あり)
㊧S	防火設備(随時閉鎖式防火戸・遮煙性能あり)
㊦F	防火設備 ※各サッシの1個の製作制限を超えるものは 連結部を構造体と緊結した構造とする。 ※単板ガラス(JIS R 3204 網入板ガラス6.8mm、10mm)
㊦G	防火設備 ※各サッシの1個の製作制限を超えるものは 連結部を構造体と緊結した構造とする。 ※強化ガラス(JIS R 3206 耐熱強化ガラス5.0mm、8.0mm)
錠・設備ｽﾍﾟｰｽ	全て壁付けとする
EV	特定防火設備(遮煙常時閉鎖式防火戸)CAS-1263
三ーへー(1)	告示第1436号ー三ーへー(1)による排煙設備免除 以下の仕様を満たすこと ・壁と天井の仕上げは準不燃材で造る ・居室、避難経路に面する開口部は法第2条第九号ニロに規定する防火設備で令112条第19項第一号に規定する構造とする
三ーへー(4)	告示第1436号ー三ーへー(4)による排煙設備免除 以下の仕様を満たすこと ・床面積100㎡以内毎に準耐火構造の床もしくは壁または法第2条第九号ニロに規定する防火設備で令112条第19項第一号に規定する構造で区画する ・壁と天井の仕上げは準不燃材で造る ・屋内に面する開口部は法第2条第九号ニロに規定する防火設備で令112条第19項第一号に規定する構造とする
ﾐﾆﾄ	告示第1436号ー三ートによる排煙設備免除 以下の仕様を満たすこと ・床面積100㎡以下の居室である ・壁と天井の仕上げは準不燃材で造る ・耐火構造の床もしくは壁又は法第2条第九号のニに規定する防火設備で令第112条第19項第一号に規定する構造であるもので区画すること
歩行距離	居室から避難階又は地上に通ずる直通階段への一に至る歩行距離 8.9m
歩行距離	階段から屋外への出口の一に至る歩行距離 0.38m
歩行距離	居室の各部分から屋外への出口の一に至る歩行距離 9.58m
層間ふさぎ	厚さ1.6mm以上の鉄板の上ﾓﾙﾀｰﾙ50mm充填
	延焼の恐れのある部分（2階以上は敷地全体）
	防火区画
	耐火構造壁（ALCﾊﾟﾈﾙ＝100）
▶	令125条1項の屋外への出口
▼	非常用進入口に変わる窓 W≧750かつH≧1200（有効寸法）
消	消火器（粉末、強化液交互設置）を示す。
凡 例	
±0	G.L±0からの高さを示す。(mm表示)
♀ α：	雨樋（カラーＶＵ）を示す。
AL	雨樋（アルミ製）を示す。
○	雨水ドレーンを示す。
	屋外階段手摺を示す。
	避難器具（避難ハッチ・SUS製・ｻｲｽﾞ520×600）を示す 破線は降下位置を示す。
法 関 係 確 認	
口区画	
・各PS、EPSはスラブにて水平区画を貫す。	
・排煙免除による100平米以内ごとの区画。	

■消防無窓階の判定

57.09㎡/30 = 1.91㎡
Bal：W0.80×H2.15 = 1.72㎡
壁面：W0.955×H1.57 = 1.49935㎡
1.72㎡ + 1.49935㎡ = 3.21935㎡ ＞ 1.91㎡ よって、有窓階とする

■法35条の3による無窓居室の計算（令111条1項二号に適合）

Bal開口部（代替進入口）W0.75×H2.15のため、
窓その他の開口部を有する居室である。

■法28条2項による換気計算

KM-14図による

■地区計画により道路斜線の適用除外

①空地の整備：壁面後退部分は舗装整備すること。
②避難経路の確保：避難階以外の地上階（2階以上）にBal+屋外避難階段の設置
③非常用照明の設置：各階に非常用照明を設置
④内装制限：原則、各階の壁・天井の仕上げを不燃材料とすること。
⑤衛生：原則、各階のダクトの排煙は屋上にて開放すること。

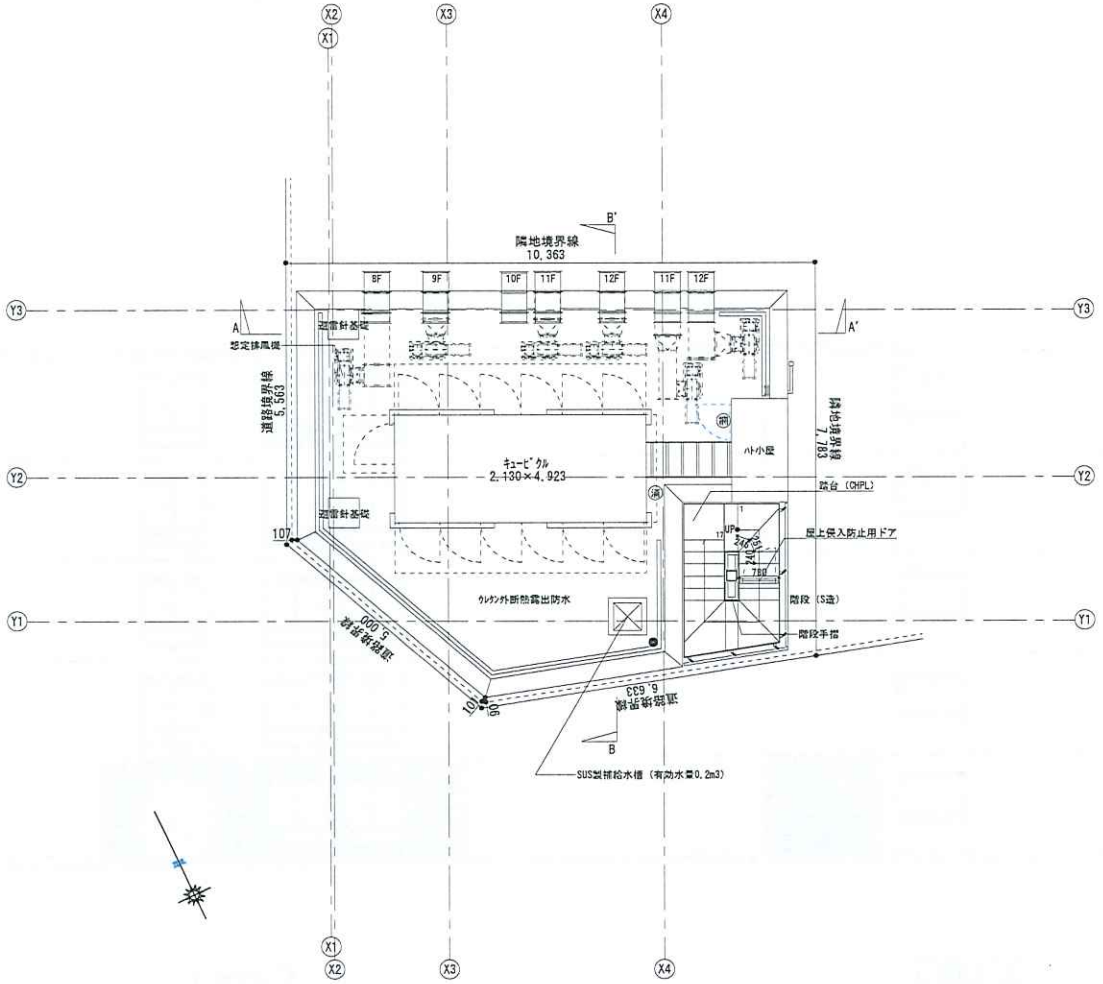
工事名	（仮称）新宿区新宿3丁目計画	㈱シーク・デザイン・アーキテクト 1級建築士事務所 東京都知事登録 第66761号		設計責任者	図面名 11,12階平面図 / 図面NO A-22
備考	26/1/30 実施図 修正2		管理建築士 一級建築士 国土交通大臣 第323977号 須々田 英高	設計者	縮尺 1/100

JARCHITECTURE INSPECTION CENTER

WS25-03174

変更後

法 関 係 凡 例	
(特2)	特定防火設備(随時閉鎖式防火戸・遮煙性能あり・告示1369)
(特2S)	特定防火設備(常時閉鎖式防火戸・遮煙性能あり・告示1369)
(防)	防火設備(常時閉鎖式防火戸・告示1360)
(防S)	防火設備(常時閉鎖式防火戸・遮煙性能あり)
(随S)	防火設備(随時閉鎖式防火戸・遮煙性能あり)
(網)	防火設備 ※各サッシの1個の製作制限を超えるものは 連結部を構造体と緊結した構造とする。 ※網入板ガラス(JIS R 3204 網入板ガラス6.8mm、10mm)
(強)	防火設備 ※各サッシの1個の製作制限を超えるものは 連結部を構造体と緊結した構造とする。 ※強化ガラス(JIS R 3206 耐熱強化ガラス5.0mm、6.0mm)
盤・設備スペース	全て壁付けとする
(EV)	特定防火設備(遮煙常時閉鎖式防火戸)CAS-1263
三-へ-(1)	告示第1436号一三-へ-(1)による排煙設備免除 以下の仕様を満たすこと ・壁と天井の仕上げは準不燃材で造る ・居室、避難経路に面する開口部は法第2条第九号ニロに 規定する防火設備で令112条第19項第一号に規定する構造とする
三-へ-(4)	告示第1436号一三-へ-(4)による排煙設備免除 以下の仕様を満たすこと ・床面積100㎡以内毎に準耐火構造の床もしくは壁または 法第2条第九号ニロに規定する防火設備で令112条第19項 第一号に規定する構造で区画する ・壁と天井の仕上げは準不燃材で造る ・屋内に面する開口部は法第2条第九号ニロに規定する 防火設備で令112条第19項第一号に規定する構造とする
三-ト	告示第1436号一三-トによる排煙設備免除 以下の仕様を満たすこと ・床面積100㎡以下の居室である ・壁と天井の仕上げは準不燃材で造る ・耐火構造の床もしくは壁又は法第2条第九号のニに規定する 防火設備で令第112条第19項第一号に規定する構造であるもので 区画すること
排煙経路	居室から避難階又は地上に通ずる直通階段への 一に至る歩行距離 8.9m
避難経路	階段から屋外への出口の一に至る歩行距離 0.38m
避難経路	居室の各部分から屋外への出口の一に至る歩行距離 9.58m
層間ふさぎ	厚さ1.6mm以上の鉄板の上ﾓﾙﾀｰ50mm充填
	延焼の恐れのある部分(2階以上は敷地全体)
	防火区画
	耐火構造壁(ALCﾊﾟﾈﾙ=100)
▶	令125条1項の屋外への出口
▼	非常用進入口に変わる窓 W≧750かつH≧1200(有効寸法)
(消)	消火器(粉末、強化液交互設置)を示す。
凡 例	
↓±0	G.L±0からの高さを示す。(mm表示)
○ ㅁ:	雨樋(カラーVU)を示す。
○AL	雨樋(アルミ製)を示す。
⊐◎	雨水ドレーンを示す。
	屋外階段手摺を示す。
	避難器具(避難ハッチ・SUS製・ｻｲｽﾞ520×600)を示す 破線は降下位置を示す。
法 関 係 確 認	
口区画	
・各PS、EPSはスラブにて水平区画を設す。	
・排煙免除による100平米以内ごとの区画。	



■地区計画により道路斜線の適用除外

①空地の整備：壁面後退部分は舗装整備すること。
②避難経路の確保：避難階以外の地上階（2階以上）にBal+屋外避難階段の設置
③非常用照明の設置：各階に非常用照明を設置
④内装制限：原則、各階の壁・天井の仕上げを不燃材料とすること。
⑤衛生：原則、各階のダクトの排煙は屋上にて開放すること。

工事名	（仮称）新宿区新宿3丁目計画	㈱シーク・デザイン・アーキテクト 1級建築士事務所 東京都知事登録 第66761号		設計責任者	図面名 R階平面図	図面NO A-23
備考	26/1/30 実施図 修正2		管理建築士 一級建築士 国土交通大臣 第323977号 須々田 英高	設計者	縮尺 1/100	

JI ARCHITECTURE INSPECTION CENTER

WS25-03174

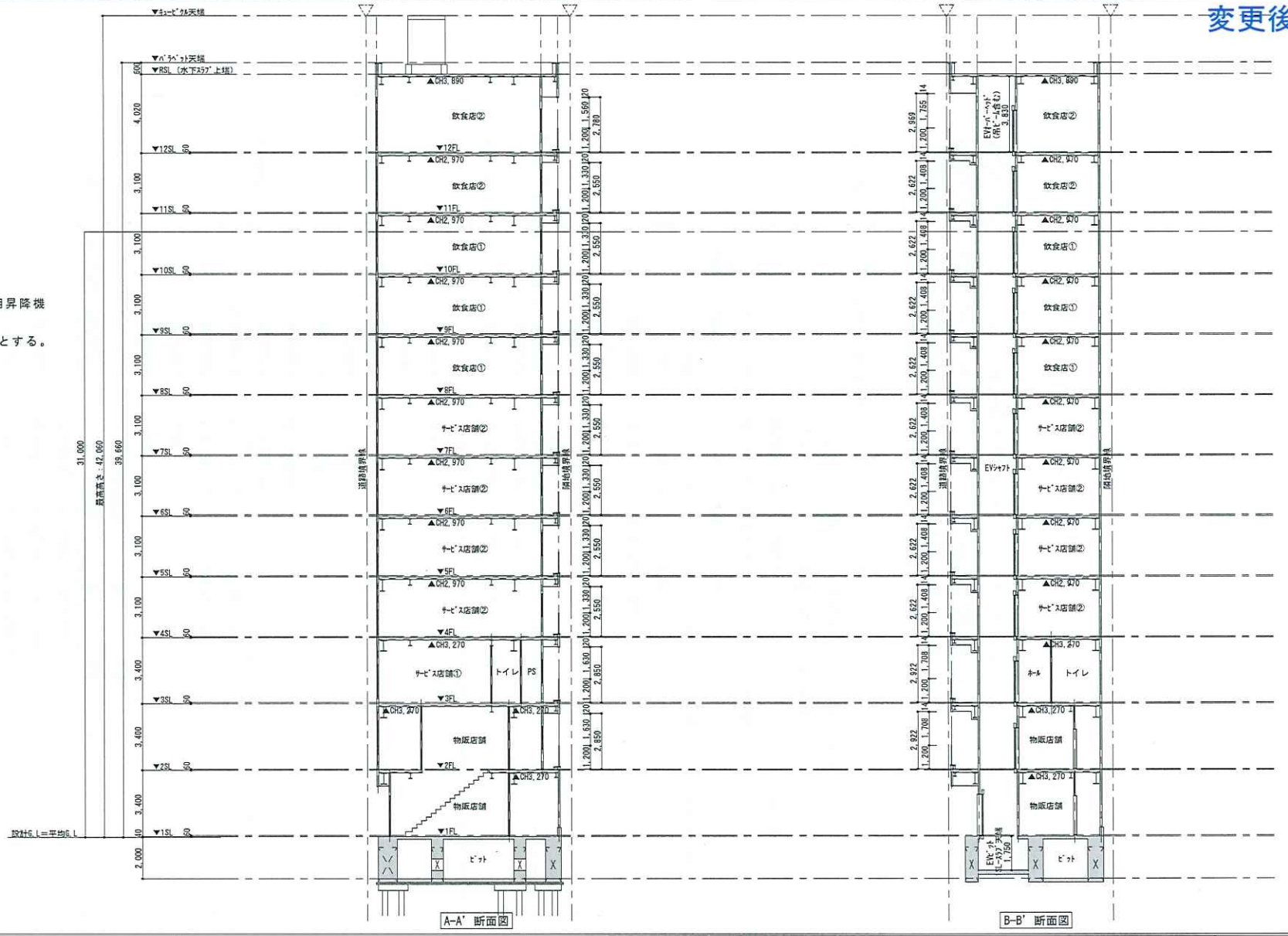
工事名 （仮称）新宿区新宿3丁目計画	㈱シーク・デザイン・アーキテクト　1級建築士事務所 東京都知事登録　第66761号		設計責任名	図面名 立面図	図面ＮＯ
備考		管理建築士 一級建築士 国土交通大臣 第323977号 須々田　英篤	設計者	縮尺　1/200	

変更後

■令129条の13の2による非常用昇降機設置免除について

・31ｍを超える階は11,12階とする。

・第二号より、設置免除



A-A' 断面図　　B-B' 断面図

工事名 （仮称）新宿区新宿3丁目計画	㈱シーク・デザイン・アーキテクト　1級建築士事務所 東京都知事登録　第66761号		設計責任者	図面名 断面図	図面ＮＯ A-25
備考 26/1/30 実施図 修正2		設計者・管理建築士 一級建築士 国土交通大臣 第323977号 須々田　英高			縮尺：S=1/200

J ARCHITECTURE INSPECTION CENTER

WS25-03174