

# D-DESIGN PROJECT

新築一戸建  
デザインハウス

# 蒲田

## 特別な場所。東南角地の家

リアルにウレシい、蒲田駅へ自転車で平坦7分  
永遠の東南角地でスカイバルコニーのある生活

3駅利用可

JR蒲田駅 | 自転車平坦7分  
矢口渡駅 | 自転車平坦3分

JR京浜東北線「蒲田駅」徒歩18分  
東急多摩川線「矢口渡駅」徒歩8分  
東急池上線「蓮沼駅」徒歩9分



※屋内写真は施工イメージです。



生ゴミがない! きれいすぎて  
心躍るキッチン。



生ゴミ全自動処理機ディスポーザー

生ゴミ  $\frac{1}{20}$  大減量

3LDK  
SKY  
BLCONY  
GARAGE  
Bikin

販売価格 7,280 万円(税込)

土地面積 / 56.54㎡ (セットバック持分別途3.36㎡) 建物面積 / 96.37㎡

この販売図面は業者間専用です。

※完成予想図(実際とは多少異なる場合がございます)

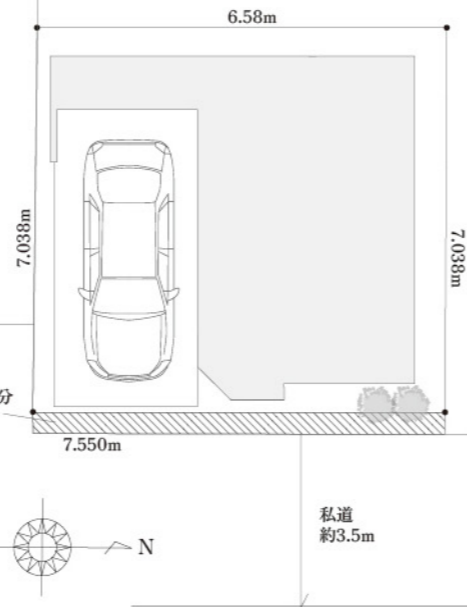
誰もが住みたい、最も資産価値が高いとされる「東南角地」。生涯、気持ちのいい朝日の入る明るく風通しのいい家

## 特別な場所。東南角地の家



### LANDPLOT 区画図

恒久的な陽当たりと通気性を確保する東南角地。隣地圧迫が少なく立地を生かして全室日差しが入る住宅設計の明るい家



### 特別仕様

一度使ったら手放せない!

生ゴミがない生活! 心躍るキッチン。



奥さま  
ストレスフリー  
キッチン

### TES床暖房

じんわりあったか。室内が乾燥しないガス温水式のみつき暖房



TOKYO GAS

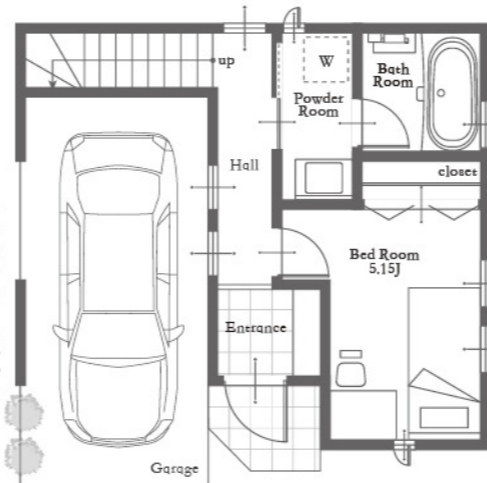
## 生ごみ $\frac{1}{20}$ 大減量!

- 生ごみは粉碎し自動乾燥して1/20に、悪臭も虫もカット!
- 排水口のごみ受けも、三角コーナーも不要、シンクが常に清潔
- ごみ出し4人家族で2か月にたった1回

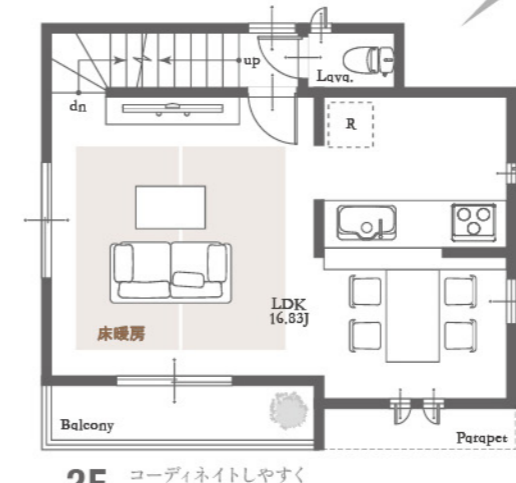
生ゴミ全自動処理機ディスポーザー **Carat** キッチンカラット

### FLOOR PLAN 間取図

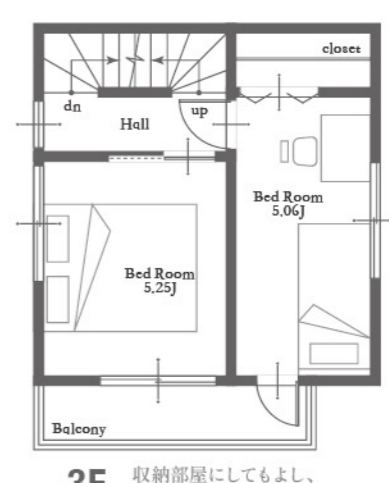
ワンボックス、SUVも楽々駐車できる2700×5000の広さ自転車やバイク工具やアウトドアスポーツなどのスペースにも車がない方はエントランスガーデンやマイオープンカフェに



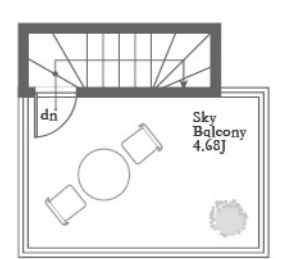
1F 7.57㎡ 1F洋室はゲスト用、家族のケア、隠れ家サロン、ショップのオープンなどさまざまに活用できます



2F 32.41㎡ コーディネイトしやすく広さを有効活用できる長方形のLDK日当たりの良い東側のバルコニーが連続した3面採光、南向きの明るいリビング



3F 23.91㎡ 収納部屋にしてもよし、パパの書斎にもピッタリバルコニー付きの2面採光で南向きの明るいベッドルーム



PH 2.48㎡

広すぎず、狭すぎず、いいサイズのスカイバルコニー子供やペットの遊び場に、リラクゼーションスペースにたそがれてゆったり家飲み屋上ガーデニング、家庭菜園バーベキュー、アウトドアヨガなどお好みでフル活用

## 3LDK SKY BLCONY GARAGE

販売価格 7,250万円 (税込)

土地面積 / 56.54㎡ (セットバック持分別途3.36㎡) 建物面積 / 96.37㎡

### 3駅3路線利用可

JR京浜東北・根岸線「蒲田駅」徒歩18分、東急 池上線「谷口渡駅」徒歩8分、多摩川線「蓮沼駅」徒歩9分  
新幹線、飛行機、快適アクセス 新宿、渋谷、横浜など主要駅へいずれも20~30分、新幹線「品川駅」「羽田空港」へ10分。

物件概要 ■所在地/東京都大田区東矢口二丁目11-7 ■土地面積/公簿56.54㎡、実測56.29㎡ (別途セットバック3.36㎡) ■地目/宅地 ■権利/所有権 ■接道/東側私道 幅員約3.5mに約7.5m接道 ■市街化区分/市街化区域 ■用途地域/第一種住居地域 ■建ぺい率/60% ■容積率/200% ■防火指定/準防火地域 ■高度地区/第二種高度地区 ■構造規模/木造3階建 ■建物面積/96.37㎡ ■延床面積/96.37㎡ ■カースペース/ビルトインガレージ13.66㎡ ■設備/公営水道・公共下水・都市ガス ■建築確認番号/第JTC23Y-AZ0089-00号 ■現況/建築中2月末完成予定

現地案内図



# 不動産物件概要書

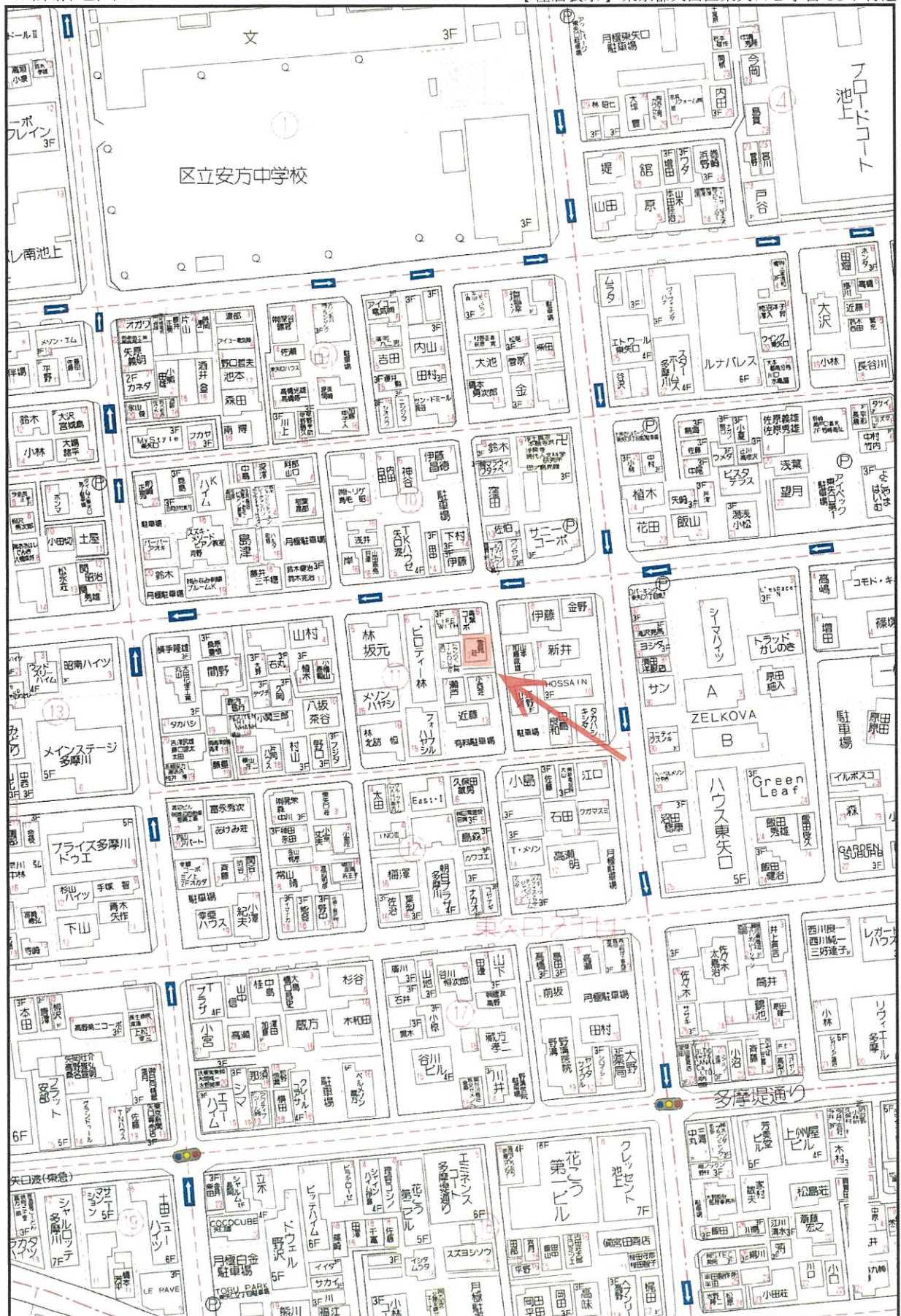
物件名	D-DESIGN 東矢口【新築戸建】	
所在地番	東京都大田区東矢口二丁目143番5・143番11・143番15・143番2	
所在(住居表示)	東京都大田区東矢口二丁目11-7	
交通	東急多摩川線「矢口渡」駅 徒歩8分 東急池上線「蓮沼」駅 徒歩9分	
土地概要	公簿面積	本地：56.54㎡（約17.1坪） 実測面積：56.29㎡ その他私道等部分あり（備考欄参照）
	地目	宅地
	権利	所有権
	接道	東側私道 幅員約3.3mに約7.5m接道
	特記事項	本地にセットバック部分3.36㎡を含む
建 物	構造・規模	木造3階建
	建物面積	35.50㎡（約10.73坪）
	延床面積	1階:37.57㎡/2階:32.41㎡/3階:23.91㎡/PH階2.48㎡ / 計:96.37㎡
	間取り	3LDK（LDK:約18帖/洋室:約5.1帖/洋室:約5帖/洋室:約5.2帖）
	備考	ビルトインガレージ付き・スカイバルコニーあり（約7.76㎡）
法令制限	区域区分	市街化区域
	用途地域	第1種住居地域
	建ぺい率・容積率	60%・200%
	防火地域	準防火地域
	その他	第2種高度地区・景観法・航空法
設 備	ライフライン	市営水道・公共下水・都市ガス
売買条件	価格	7,250万円
	現況/引渡し	建築中/相談
備 考	私道等部分	143番11（南側通路/建築基準法の道路に該当しない通路/7.16㎡） 143番15（東側私道/二項道路/14.87㎡） 143番2（東側私道/二項道路/10.43㎡）
	※広告掲載はご遠慮願います。 建築確認番号	第JTC23Y-AZ0089-00号
取引態様	売主	

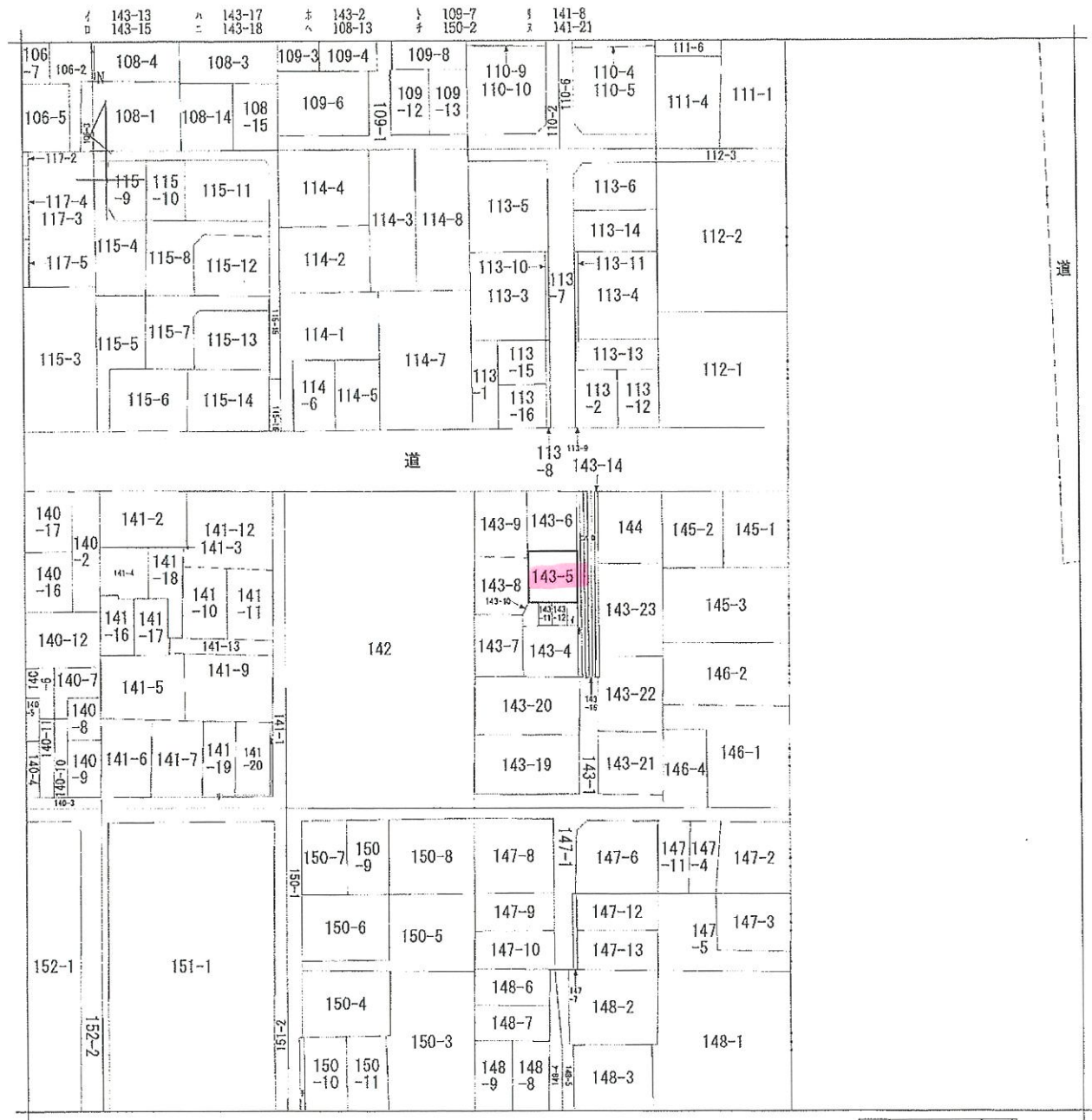
手数料：3%税込

## D-STYLE

株式会社ディスタイル

本 社/横浜市中区山下町2産業貿易センタービル9F T.045-641-2266/F.045-641-2267  
港オフィス/東京都港区新橋3-16-2 太洋ビル4F  
email▶info@d-style.co.jp

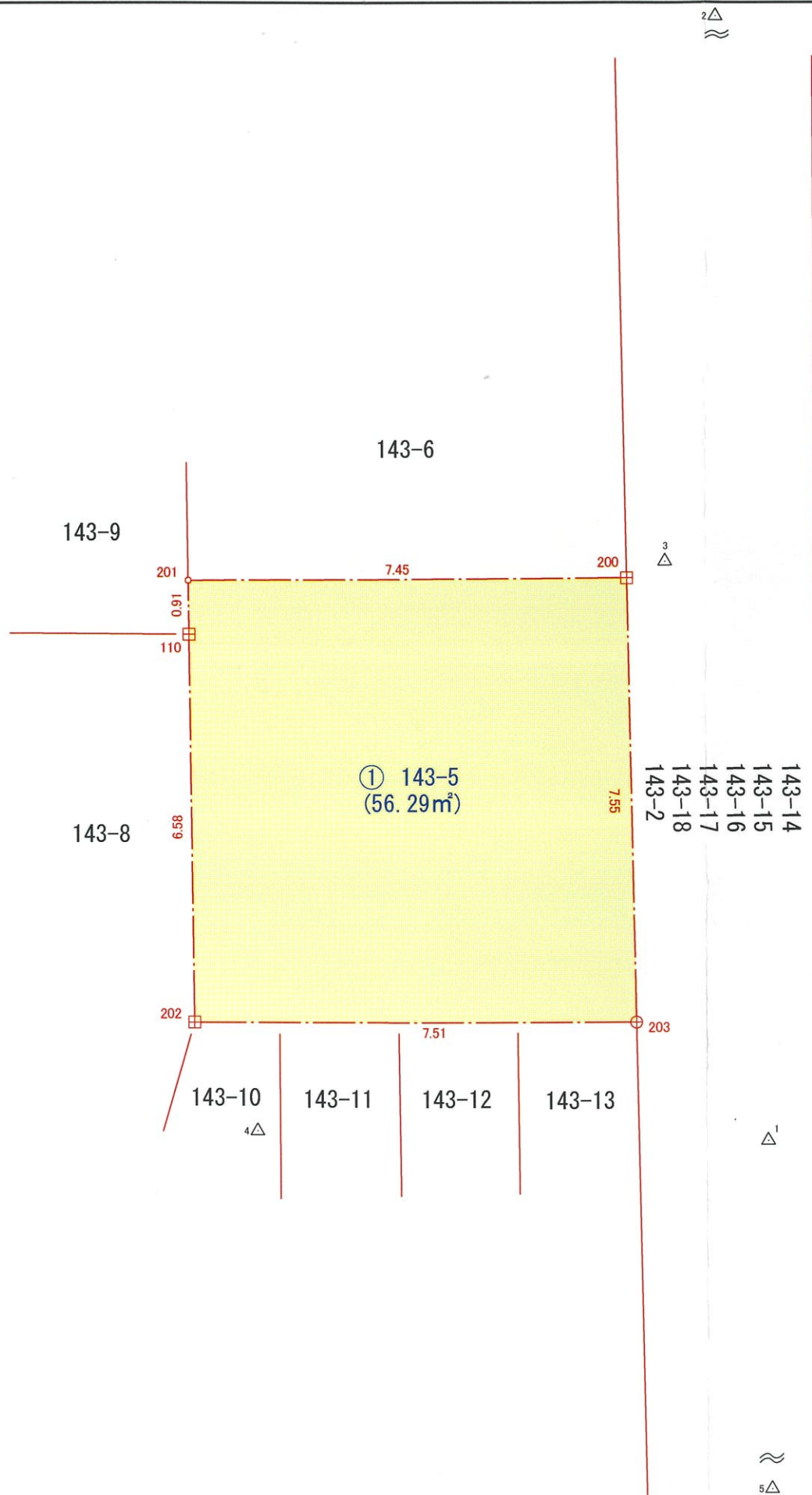




地番区域見出  
東矢口  
2丁目  
東矢口1丁目

請求部	所在	大田区東矢口二丁目			地番	143番5			
出縮	力尺	1/600	精度分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項		

表示	境界標の種類
⊙	区杭(コンクリート・石)
⊖	区杭(鋳物)
⊙	区杭(金属板)
⊖	区杭(金属標)
⊙	民杭(コンクリート・石)
⊖	方向杭(プレート・コンクリート)
⊙	民杭(金属板)
⊖	民杭(貼付プレート)
⊙	民杭(アンカープレート)
□	民杭(ミカゲ)
⊙	民杭(プラスチック)
⊙	復元点
○	図上点



求積表

地番	① 143-5			
NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距離
200	109.514	97.416	-848.733500	7.452
201	109.320	89.967	-811.045080	0.917
110	108.403	89.997	25.474705	6.580
202	101.826	90.202	786.096720	7.516
203	101.970	97.717	735.611580	7.550
合計			-112.595575	
合計面積			56.2977875	
地積			56.29	m <sup>2</sup>

地番	面積
① 143-5	56.2977875 m <sup>2</sup>

トラバー座標

点番	X座標	Y座標
1	100.000	100.000
2	119.728	98.704
3	109.801	98.056
4	100.009	91.310
5	84.966	100.429

所在	大田区東矢口二丁目143番5	
測量年月日	令和5年1月16日	TN-SZ

土地家屋調査士 関 太郎 登記測量事務所

横浜市中区鷺山100-11-2B  
 TEL 045-225-8974 / FAX 045-225-8979  
 (神奈川県土地家屋調査士会 登録第2413号)

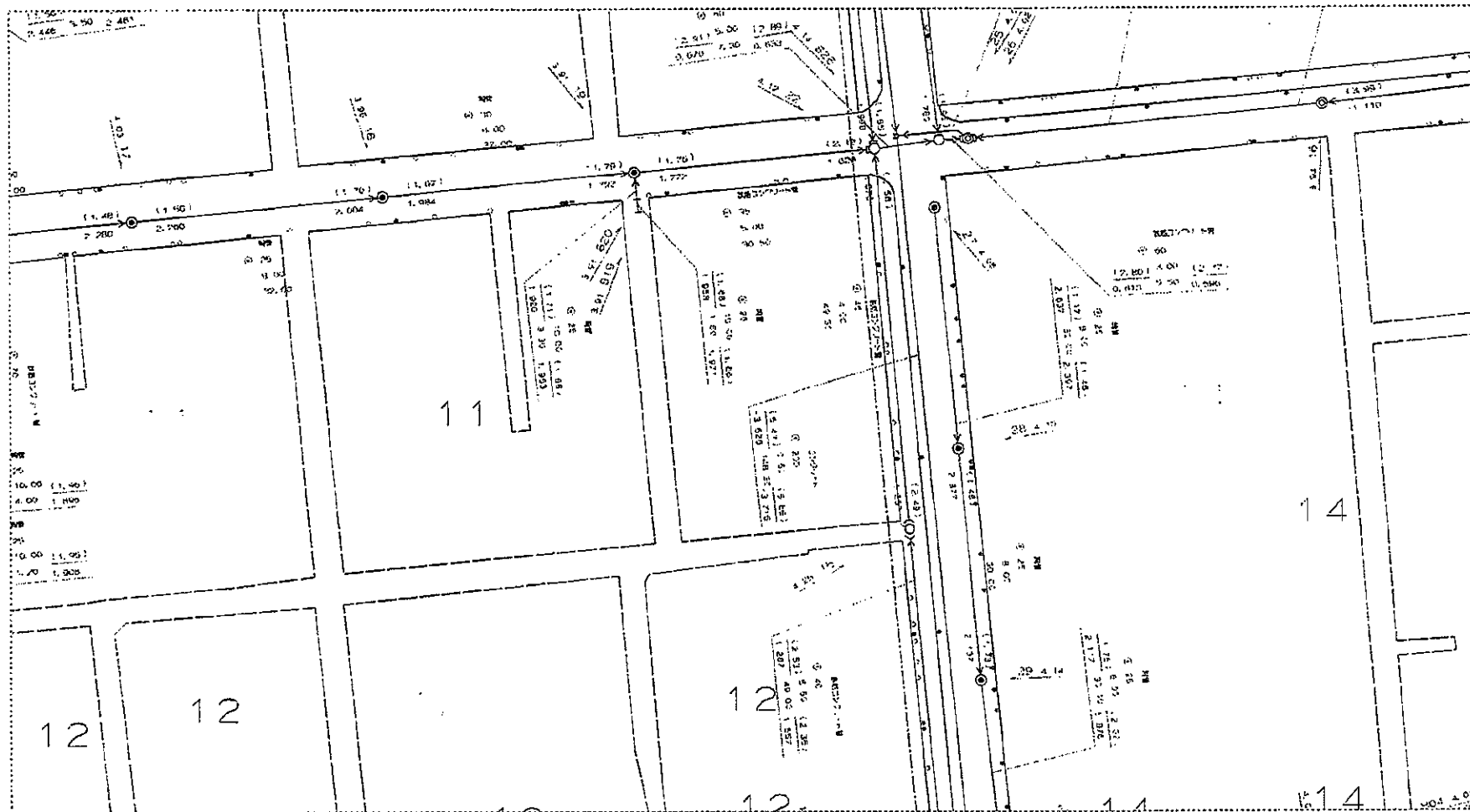


図名	確定測量図-01	令和5年3月28日作成	1:100	HY	道路後退
修正履歴					地積と辺長の公差
					官民境界
					民民境界 立会済。
					北について 実測時の磁北を採用しています。

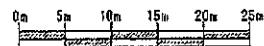
都市計画・景観計画	
中心地   大田区東矢口2丁目 付近	
属性	
<b>区域区分</b> 市街化区域 <b>防火・準防火地域</b> 準防火地域 <b>高度地区</b> <a href="#">&lt;詳細はこちら&gt;</a> 第二種高度地区 <b>高度利用地区</b> 該当なし <b>風致地区</b> <a href="#">&lt;詳細はこちら&gt;</a> 該当なし <b>臨港地区</b> 該当なし <b>流通業務地区</b> 該当なし <b>都市計画施設</b> <a href="#">&lt;告示番号・年月日はこちら&gt;</a> 該当なし <b>市街地再開発事業</b> 該当なし <b>景観計画の区域区分</b> ■市街地類型 <a href="#">&lt;詳細はこちら&gt;</a> 住環境向上市街地	<b>用途地域</b> 第一種住居地域(建ぺい率:60% 容積率:200%) <b>新たな防火規制</b> <a href="#">&lt;詳細はこちら&gt;</a> 指定あり <b>日影規制</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 制限を受ける建築物</li> <li>■ 高さ10mをこえる建物</li> <li>■ 日影規制値種別: (一)</li> <li>■ 5mを超える範囲における日影時間 4時間以上</li> <li>■ 10mを超える範囲における日影時間 2.5時間以上</li> <li>■ 測定水平面: 4m</li> </ul> <b>特別用途地区</b> 該当なし <b>駐車場整備地区</b> 該当なし <b>特別緑地保全地区</b> 該当なし <b>生産緑地地区</b> 該当なし <b>地区計画</b> <a href="#">&lt;詳細はこちら&gt;</a> 該当なし <b>土地区画整理事業</b> 該当なし
<ul style="list-style-type: none"> <li>・この都市計画情報は、令和3年11月現在のものです。</li> <li>・本図の都市計画情報は、地図上の旗記号の位置の都市計画情報を示します。</li> <li>・本図は、都市計画その他の内容を証明するものではありません。</li> <li>・本図は、地図作成上の誤差を含んでいますので、概略の位置を示した参考図としてご利用ください。</li> <li>・著作権法上認められた行為を除き、本図の全部または一部を複製し、利用することを禁じます。</li> <li>・本図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものです。(承認番号) 29都市基交著第135号、29都市基交著第36号</li> </ul>	
印刷日時: 2021/11/18 18:36:17	

# 東京都公共下水道台帳 施設平面図 (A3・横)

縮尺: 1:500 (プリンタによっては正しい縮尺で印刷されない場合があります。)



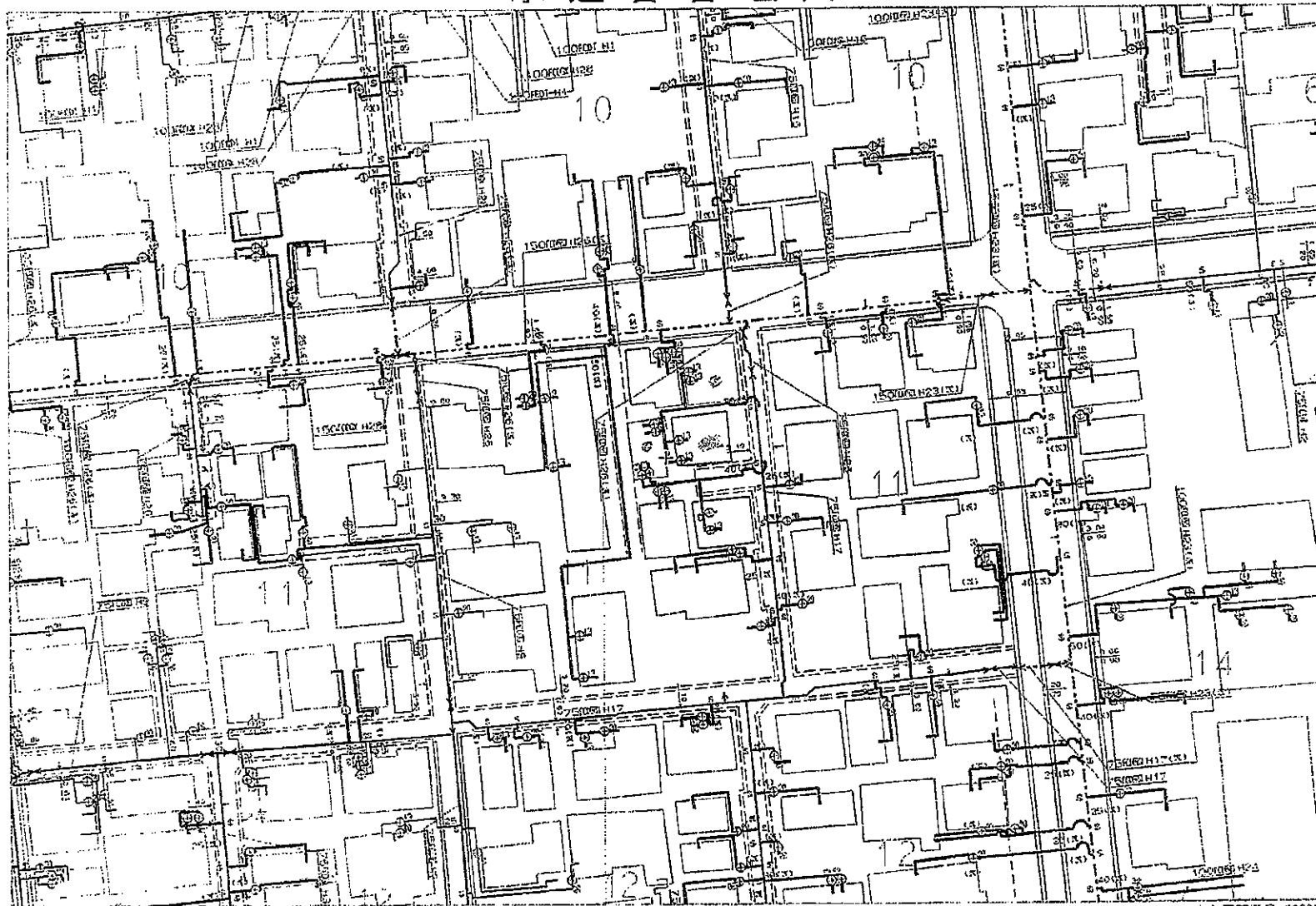
大田区東矢口1-14付近  
印刷年月日: 2021年11月19日



下水道局では、できる限り最新で正確な情報の提供に努めておりますが、施設平面図は、現地を正確かつ詳細に調査したものではありません。また、下水道の工事や道路工事等が行われた場合、しばらくの間、図面と現地で整合しないことがあります。したがって、本図面を設計、工事等に利用される際は、下水道施設の位置などを現地で調査・確認の上、ご利用ください。



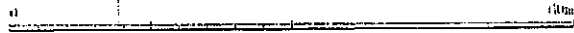
# 水道管管理図

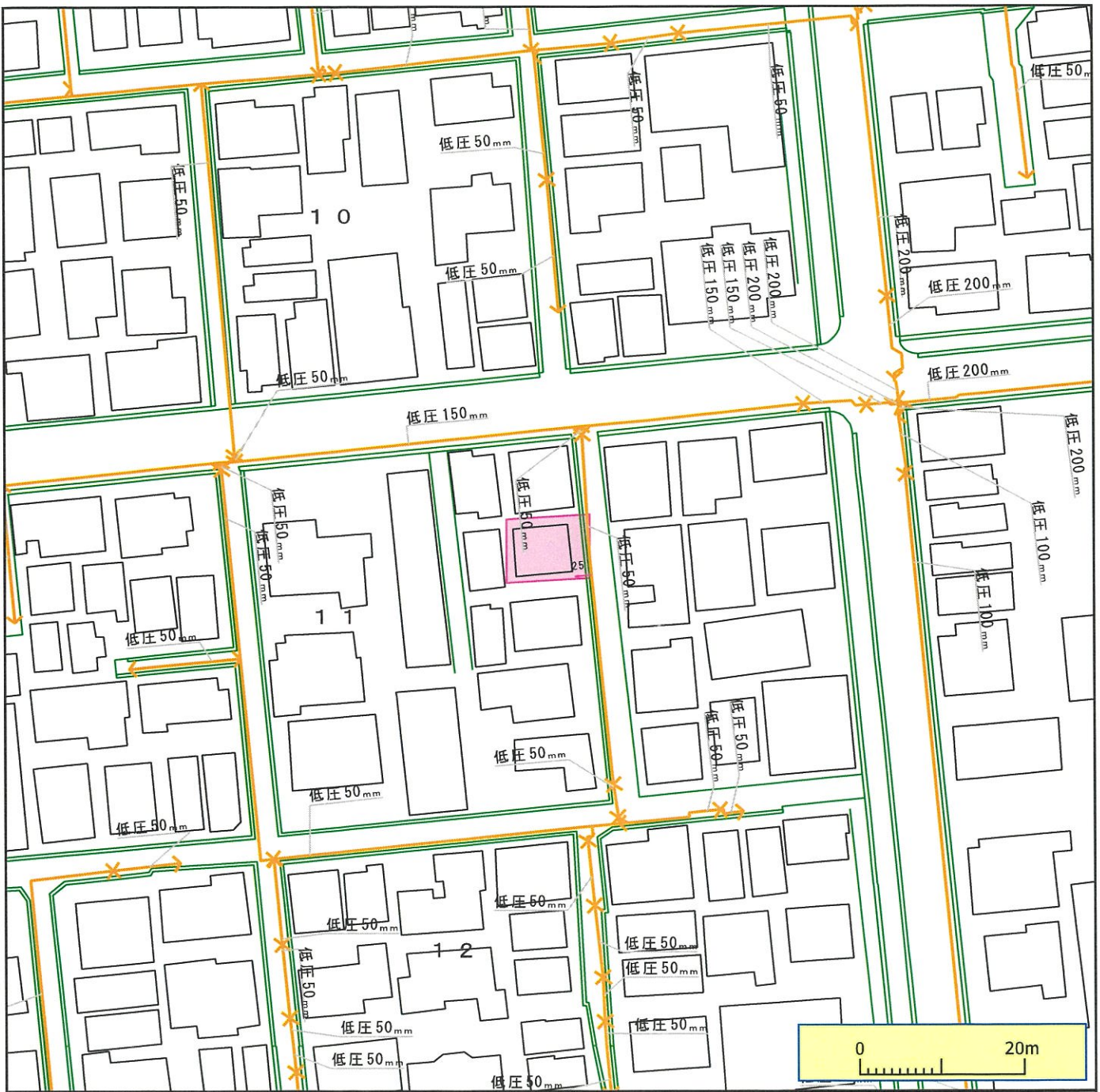


取扱注意！ 1 地路使用承認 明実は！  
 この管理図と現況とが異なる場合は取扱い停止！  
 作成年月日 21.11.19



縮尺 1:500

中心図面番号 332326  
 大田区東矢口2丁目11番地7号付近





※ガス管圧力の種類と凡例、用途 (高圧、中圧は一般用途にはご利用になれませんのでご注意ください)

(1) 高圧: 表示なし、輸送用のみ (2) 中圧:  輸送用と主に産業用途 (3) 低圧・中間圧:  家庭用等の一般用途

**下記の文章について、必ずご一読ください。**

- ◆弊社がガス本管理設状況確認サービス(以下「本サービス」とします)でご提供する情報は、地形、道路形態、家形、高圧を除くガス本管の有無・工事予定ルート、埋設位置、口径です。なおご参考に、取出し管の分岐位置を表示しておりますが、個人情報保護のため宅地内の引込状況及びガスのご使用状況は表示しておりません。
- ◆弊社は、ご提供する情報が正確かつ最新であるよう努力しておりますが、それらについてはいかなる保障も致しません。また、本サービスご利用により生じたいかなる損害についても責任を負いかねますのでご了承ください。なお、実際の工事、ガス供給にあたっては、供給方式の検討・本支管工事の有無の確認が必要となります。予定ルートの施工状況確認も合わせて、原則6ヶ月以上前に各担当窓口にご相談くださるようお願いいたします。
- ◆本サービスで利用されている地図及び導管情報は、著作権法により保護されており、東京ガスネットワーク(株)が著作権を所有しています。営利目的のご利用を禁止いたします。また、権利侵害となりますので、許可無く複製、改変、送信等を禁止いたします。

東京ガス株式会社

(お問合せ先)

担当部署:本管理設状況確認センター

営業担当者:東京ガス(株)

TEL:03-5322-8910

E-mail:maichow@tokyo-gas.co.jp

(株) ディースタイル 様

◇ご回答日:2023 年 01 月 07 日 (土)



◇受付番号:4020281

◇調査場所:東京都大田区東矢口2-11-7 付近

◇件名:(件名なし)



※ガス管圧力の種類と凡例、用途 (高圧、中圧は一般用途にはご利用になれませんのでご注意ください)

(1) 高圧: 表示なし、輸送用のみ (2) 中圧:  輸送用と主に産業用途 (3) 低圧・中間圧:  家庭用等の一般用途

下記の文章について、必ずご一読ください。

- ◆弊社がガス本管理設状況確認サービス(以下「本サービス」とします)でご提供する情報は、地形、道路形態、家形、高圧を除くガス本管の有無・工事予定ルート、埋設位置、口径です。なおご参考に、取出し管の分岐位置を表示しておりますが、個人情報保護のため宅地内の引込状況及びガスのご使用状況は表示しておりません。
- ◆弊社は、ご提供する情報が正確かつ最新であるよう努力しておりますが、それらについてはいかなる保障も致しません。また、本サービスご利用により生じたいかなる損害についても責任を負いかねますのでご了承ください。なお、実際の工事、ガス供給にあたっては、供給方式の検討・本支管工事の有無の確認が必要となります。予定ルートの施工状況確認も合わせて、原則6ヶ月以上前に各担当窓口にご相談くださるようお願いいたします。
- ◆本サービスで使用されている地図及び導管情報は、著作権法により保護されており、東京ガスネットワーク(株)が著作権を所有しています。営利目的のご利用を禁止いたします。また、権利侵害となりますので、許可無く複製、改変、送信等を禁止いたします。

東京ガス株式会社

(お問合せ先)

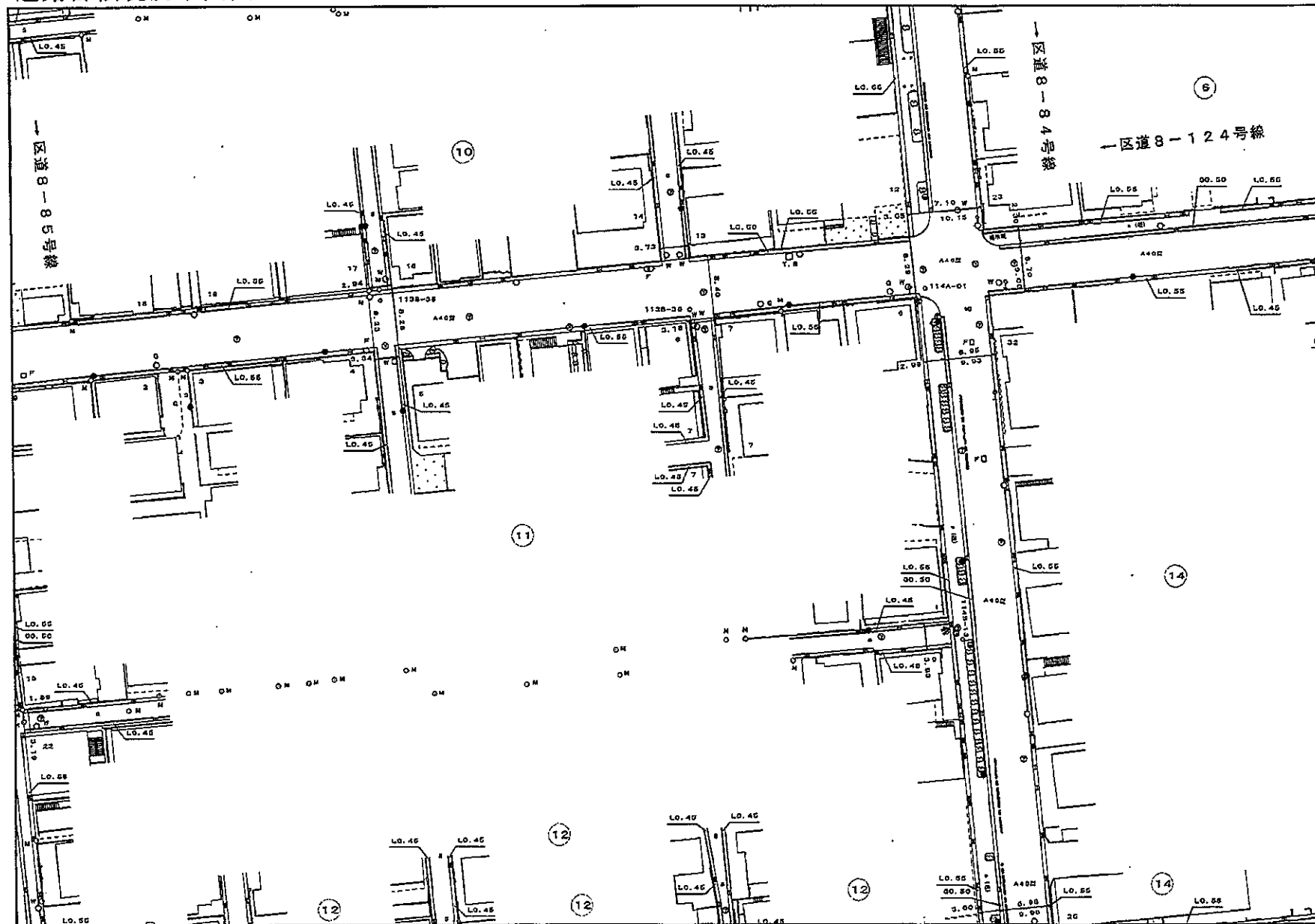
担当部署:本管理設状況確認センター

営業担当者:東京ガス(株)

TEL:03-5322-8910

E-mail:maichow@tokyo-gas.co.jp

# 道路台帳現況平面図



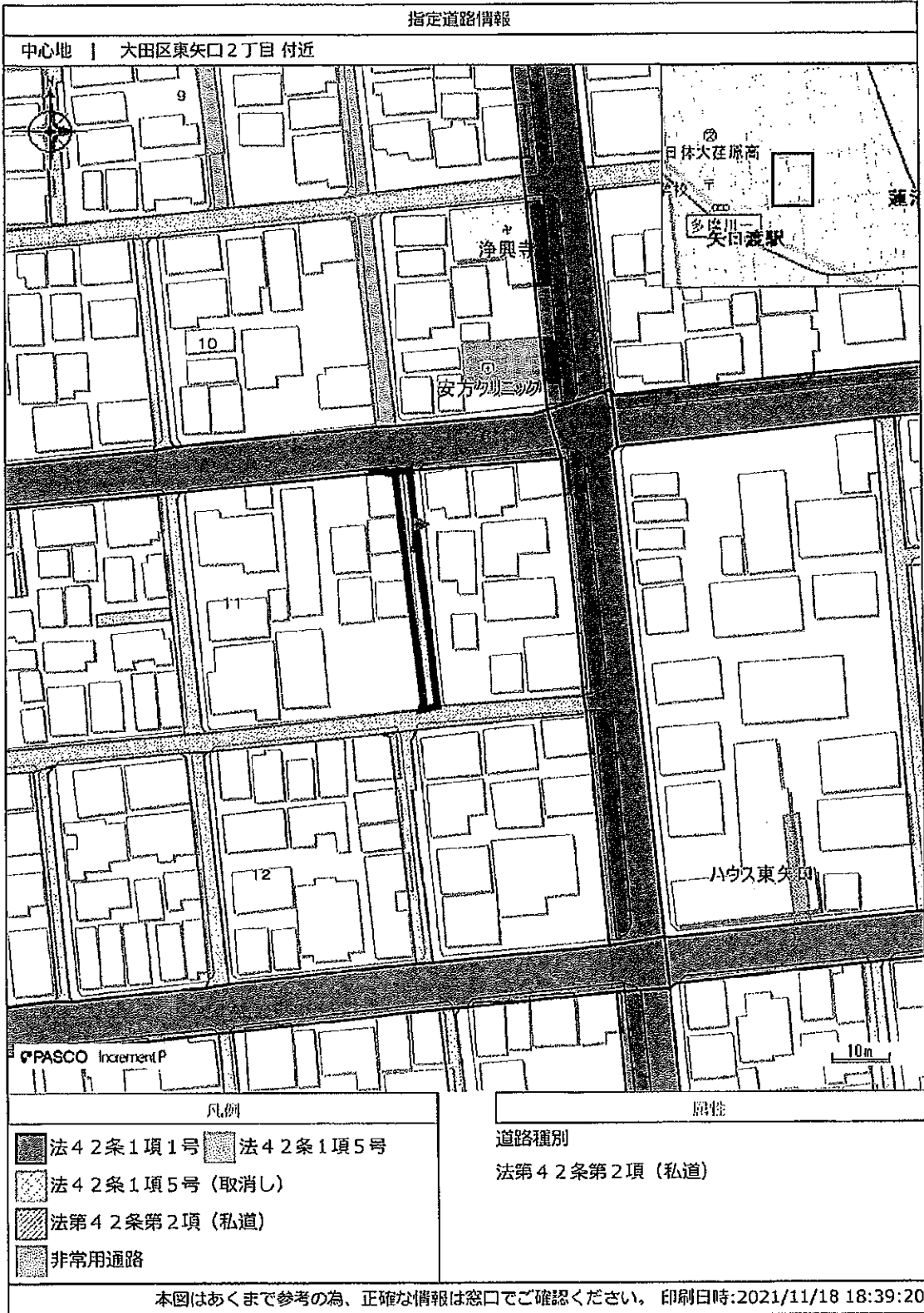
(注) 1. この図面は真北を上にしており、概算は現況概算です。

2. 道路改良工事等により、現地と図面が整合しない場合があります。

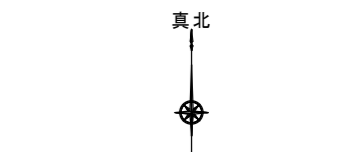
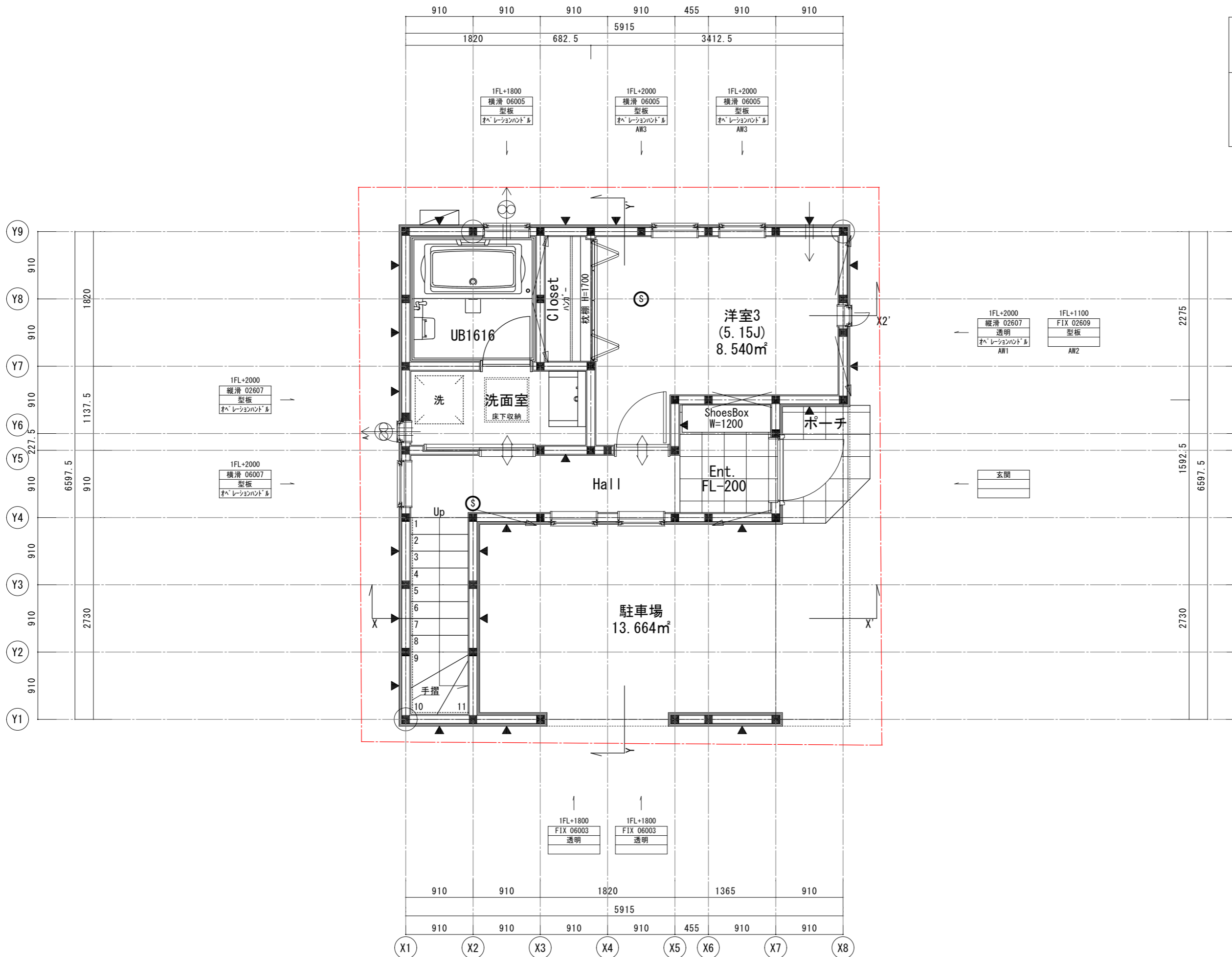
3. この図面は、申請目的以外の使用及び複製、譲渡はできません。

縮尺 = 1:500

大田区都市基盤整備部 道路課 道路台帳・認定担当



居室面積	1/7	符号	有効採光面積	判定	
	1/20		有効換気面積		
	1/50		有効排煙面積		
	1.22	AW1	0.26 × 0.70 × 3.00 = 0.54		
洋室3	8.540	AW2	0.26 × 0.90 × 3.00 = 0.70	OK	
		0.43	AW3		0.60 × 0.50 × 2 = 0.60
		0.18	AW3		0.60 × 0.50 = 0.30



敷地面積	52.93	m <sup>2</sup>
PH階床面積	2.48	m <sup>2</sup>
3階床面積	23.91	m <sup>2</sup>
2階床面積	34.05	m <sup>2</sup>
1階床面積	37.57	m <sup>2</sup>
延べ床面積	98.01	m <sup>2</sup>
駐車場面積	13.66	m <sup>2</sup>
容積対象床面積	84.35	m <sup>2</sup>
建築面積	35.50	m <sup>2</sup>
建蔽率	67.07 %	(70.00%)
容積率	159.37 %	(200.00%)

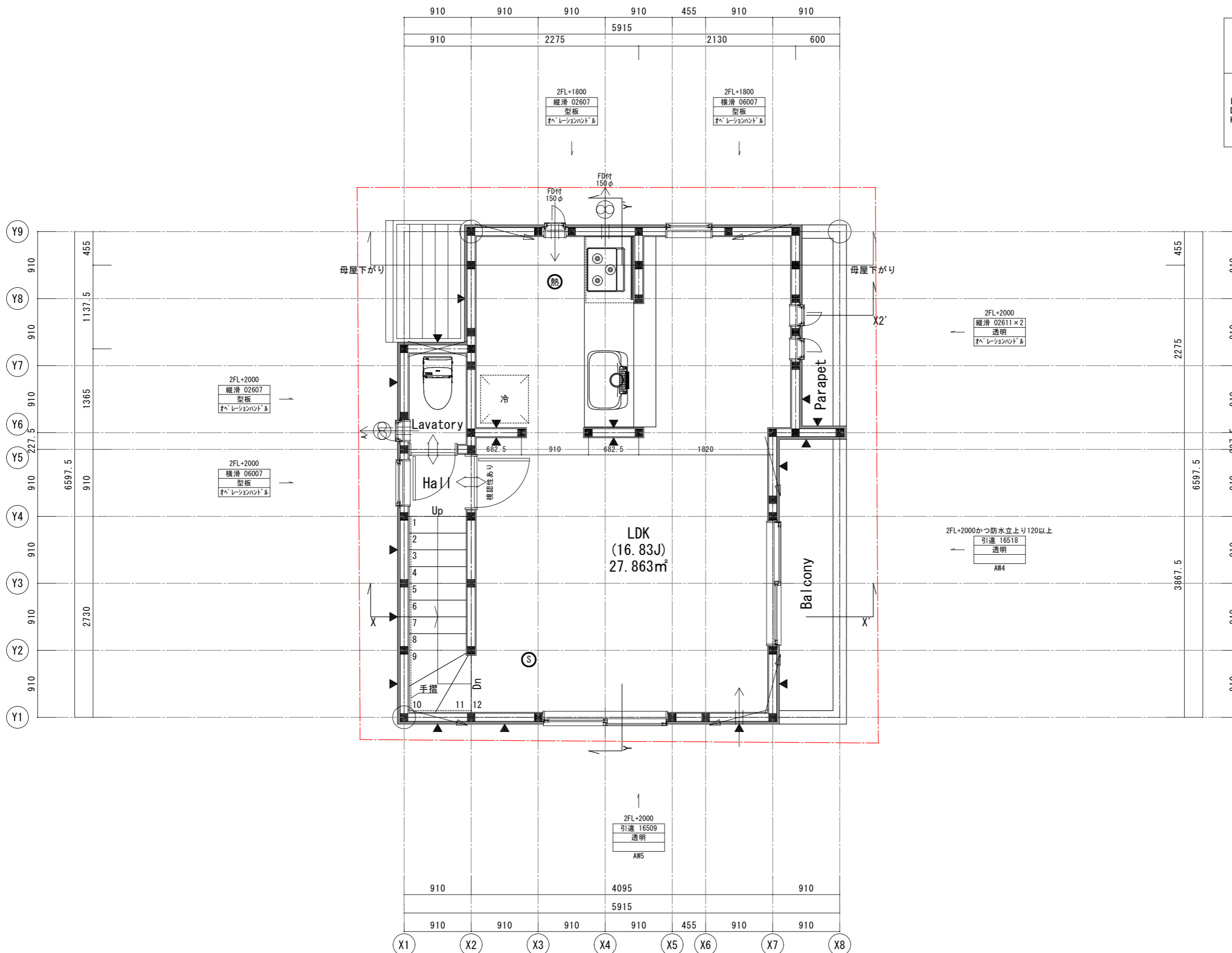
- 通し柱: 105 × 105
- 管柱: 105 × 105
- 片筋交い
- 両筋交い
- 耐力壁(面材)
- 換気扇(シツカウス)(FD付)
- 給気口(シツカウス)(FD付)
- アンダーカット10mm以上又はガラス
- 換気設備(火気使用室)(FD付)
- 給気口(火気使用室)(FD付)
- 給湯器
- 手摺
- 煙感知器
- 熱感知器

階段寸法(階段構造は木構造)  
 踏面 182(廻り部分150以上)  
 蹴上 1F-2F: 最大220.84 ≤ 230  
 2F-3F: 最大229.17 ≤ 230  
 幅 750  
 壁から10cm以内に手摺を設置

ガス使用室はLDKのみとする  
 コロ周りは不燃材料とする  
 (石膏ボード) 12.5+NM-0871 γ3 又は同等品  
 火気使用室は鋼製が外を使用する  
 火気使用室は断熱材ロックウール#50を使用する  
 キッチン周りは不燃材料とする  
 キッチン排気ファンはレンジフード(金属製)を使用する  
 が外はスチールが外(不燃材)を使用する

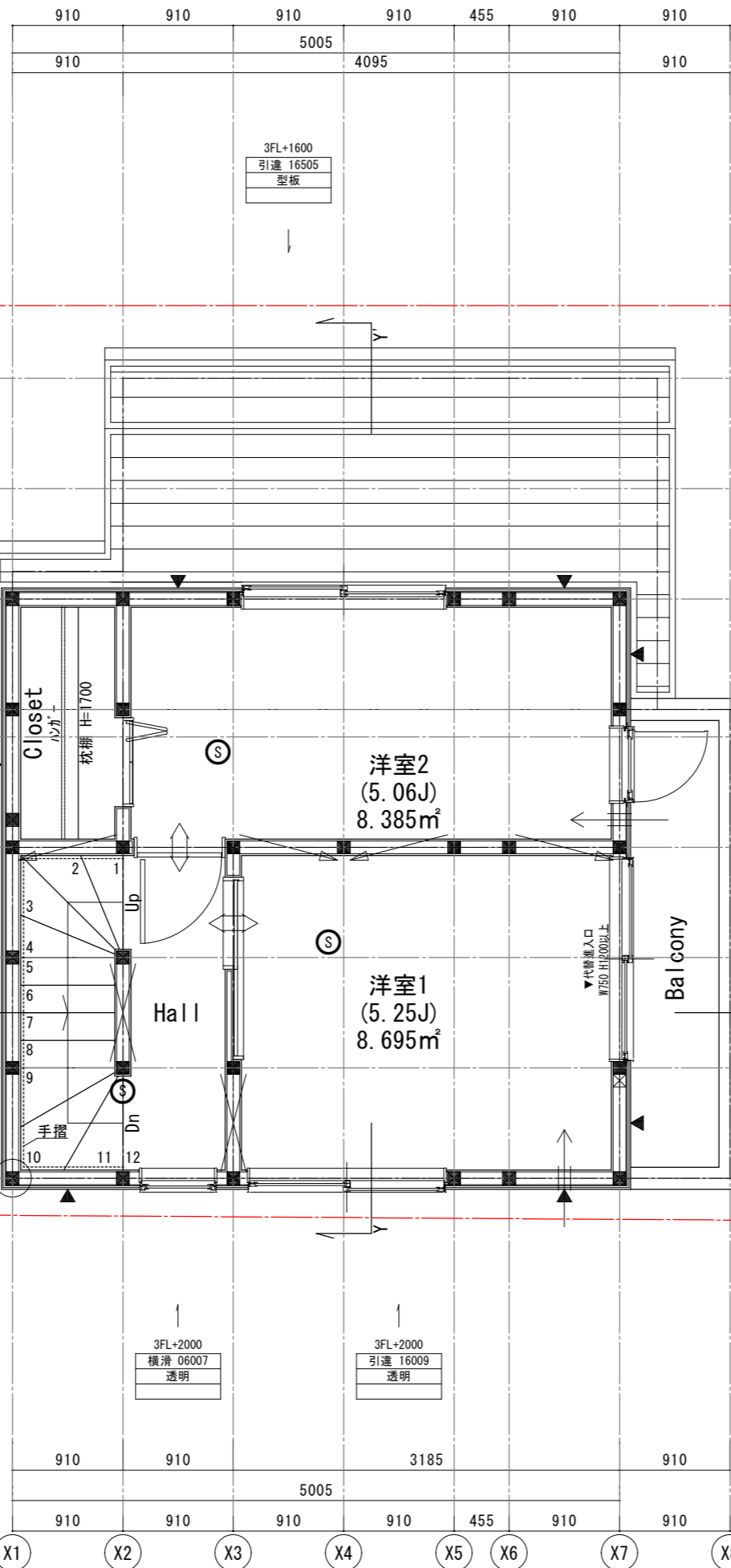
ベントキャップの材質はスチール製を使用する  
 外部開口部は全て防火設備とする  
 漏電遮断機を設置する  
 給排水管は硬質塩化ビニル管を使用する  
 クロビリ樹脂は使用しない  
 24時間換気扇スイッチは常時運転の明記のあるものとする  
 使用材料は全てF☆☆☆☆とする(接着剤等含む)  
 給湯設備の設置についてはH24建告1447号を遵守する

居室面積	1/7	符号	有効採光面積	判定	
	1/20				有効換気面積
	1/50				有効排煙面積
KDL 27.863	3.99	AW4	1.65 × 1.80 × 3.00 = 8.91	OK	
	1.40	AW4	1.65 × 1.80 × 1/2 = 1.48		
	0.56	AW4	1.65 × 0.45 × 1/2 = 0.37		
		AW5	1.65 × 0.45 × 1/2 = 0.37		

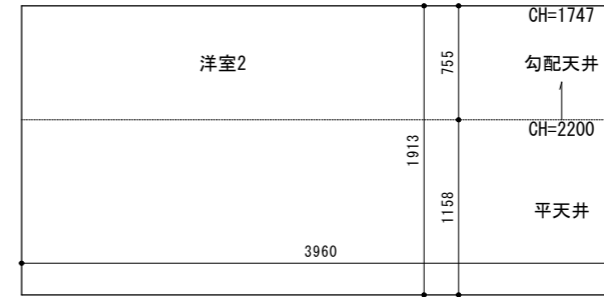


- 真北
- 通し柱: 105 × 105
  - 管柱: 105 × 105
  - 片筋交い
  - 両筋交い
  - 耐力壁(面材)
  - 換気扇(シツカハス) (FD付)
  - 給気口(シツカハス) (FD付)
  - アンダーカット10mm以上又はガラリ
  - 換気設備(火気使用室) (FD付)
  - 給気口(火気使用室) (FD付)
  - 給湯器
  - 手摺
  - 煙感知器
  - 熱感知器

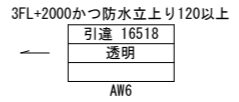
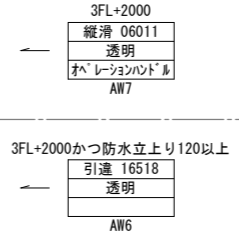
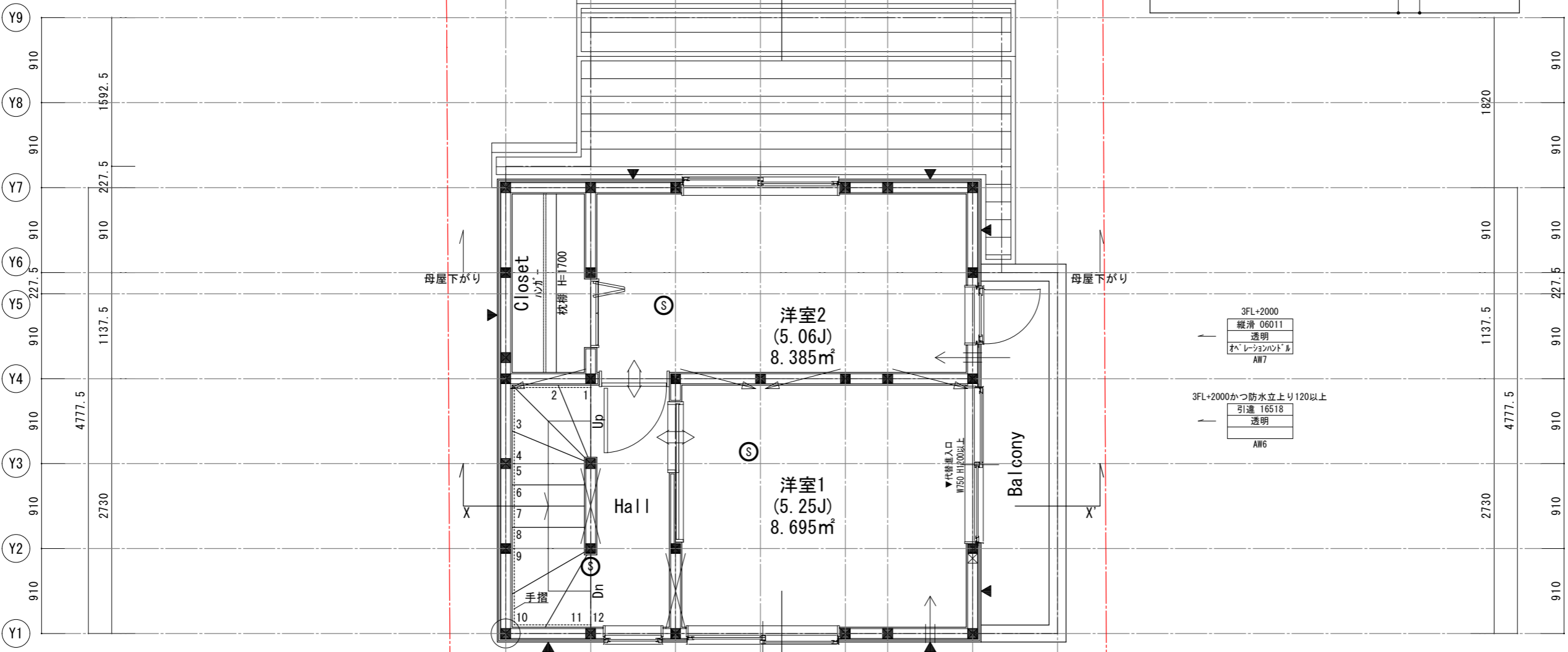
換気量計算 (K) : $V=40 \cdot K \cdot Q$	階段寸法(階段構造は木構造)	ガス使用室はLDKのみとする コンロ周りは不燃材料とする (石膏ボード #12.5+NM-0871 #3 又は同等品) 火気使用室は鋼製が外を使用する 火気使用室は断熱材ロックウール#50を使用する キッチン周りは不燃材料とする キッチン排気ファンはレンジフード(金属製)を使用する が外はスチールが外(不燃材)を使用する	ベントキャップの材質はスチール製を使用する 外部開口部は全て防火設備とする 漏電遮断機を設置する 給排水管は硬質塩化ビニル管を使用する クロビリネスは使用しない 24時間換気扇スイッチは常時運転の明記のあるものとする 使用材料は全てF☆☆☆☆とする(接着剤等含む) 給湯設備の設置についてはH24建告1447号を遵守する
K: 理論換気量 都市ガス 0.93m³/Kw・h Q: 燃料消費量 ガスレンジ 13.30Kw $V=40 \times 0.93 \times 13.30 = 494.76 \text{m}^3/\text{h}$ 風量 580m³/h・OK	踏面 182(廻り部分150以上) 蹴上 1F-2F: 最大220.84 ≤ 230 2F-3F: 最大229.17 ≤ 230 幅 750 壁から10cm以内に手摺を設置		



平均天井高算定：洋室2  
 有効面積：3.960m × 1.913m = 7.57548m<sup>2</sup>  
 体積：3.960m × 1.913m × 2.200m  
 - (2.200m - 1.747m) × 0.755m × 1/2 × 3.960m = 15.9888663m<sup>3</sup>  
 15.9888663m<sup>3</sup> / 7.57548m<sup>2</sup> = 2.11060768426m  
 ∴ 2.110m

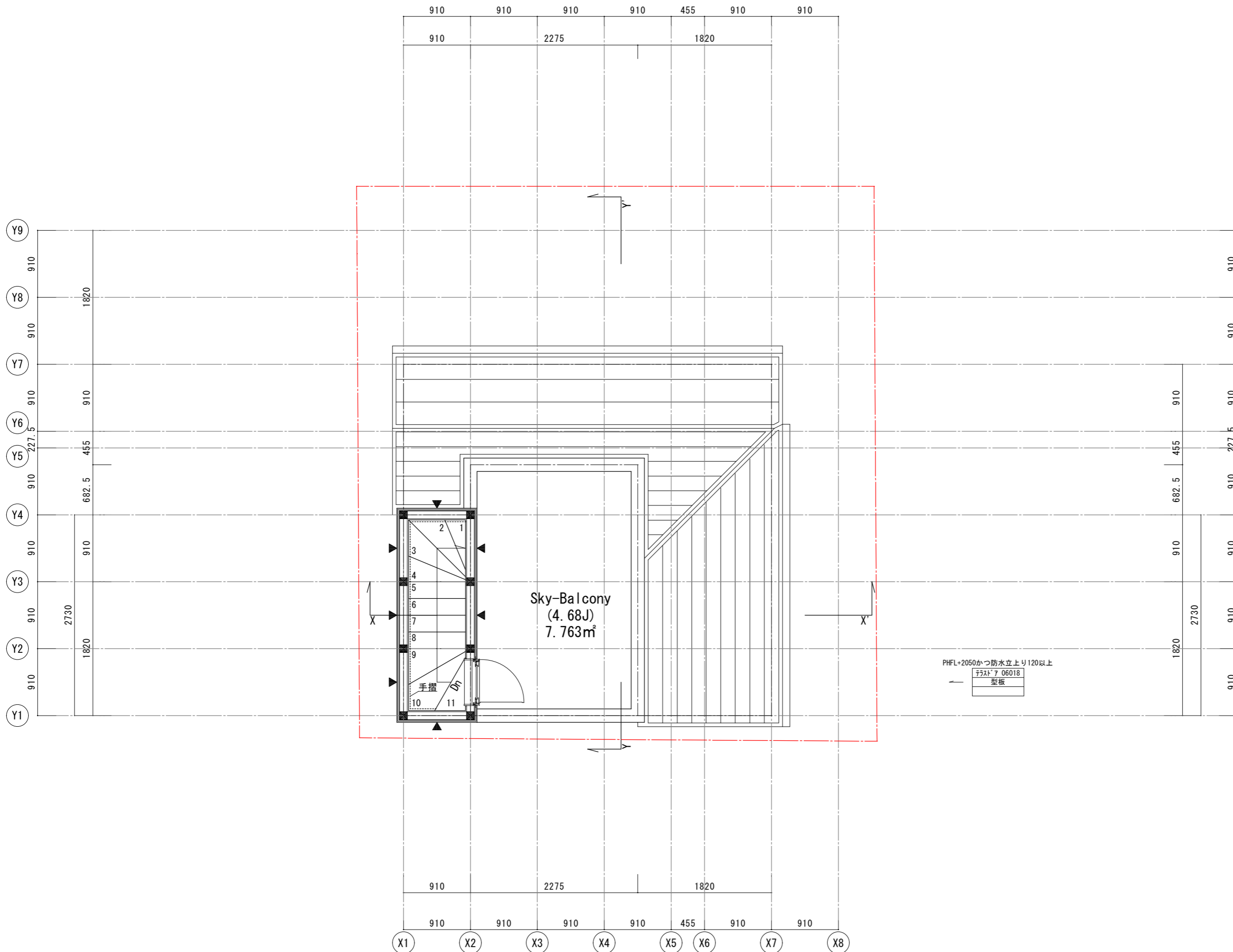


居室面積	1/7 1/20 1/50	符号	有効採光面積	判定
			有効換気面積	
洋室1 8.695	1.25	AW6	1.65 × 1.80 × 3.00 = 8.91	O K
	0.44	AW6	1.65 × 1.80 × 1/2 = 1.48	
	0.18	AW6	1.65 × 0.60 × 1/2 = 0.49	
洋室2 8.385	1.20	AW7	0.60 × 1.10 × 3.00 = 1.98	O K
	0.42	AW7	0.60 × 1.10 = 0.66	
	0.17	AW7	0.60 × 0.69 = 0.41	



- 通し柱: 105 × 105
- 管柱: 105 × 105
- 片筋交い
- 両筋交い
- 耐力壁(面材)
- 換気扇(シツカハス) (FD付)
- 給気口(シツカハス) (FD付)
- アンダーカット10mm以上又は150φ換気設備(火気使用室) (FD付)
- 給気口(火気使用室) (FD付)
- 給湯器
- 手摺
- 煙感知器
- 熱感知器





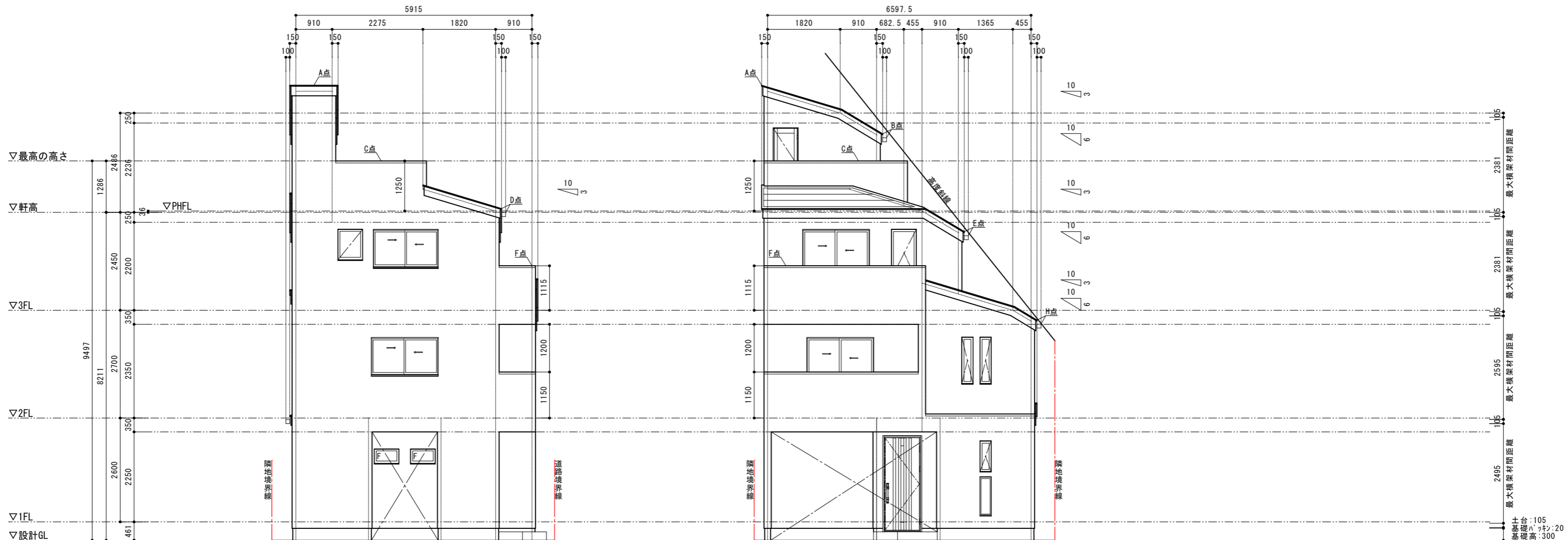
- 真北
- 1-F 2-F 通し柱:105×105
  - 管 柱:105×105
  - 片筋交い
  - 両筋交い
  - ▲ 耐力壁(面材)
  - 換気扇(シツカウ入) (FD付)
  - 給気口(シツカウ入) (FD付)
  - アウターカット10mm以上又はガス
  - 150φ 換気設備(火気使用室) (FD付)
  - 100φ 給気口(火気使用室) (FD付)
  - 給湯器
  - 手摺
  - 煙感知器
  - 熱感知器

階段寸法(階段構造は木構造)

踏面	182(廻り部分150以上)
蹴上	2F-3F:最大225≦230
	3F-PHF:最大204.16≦230
幅	750
壁から10cm以内に手摺を設置	

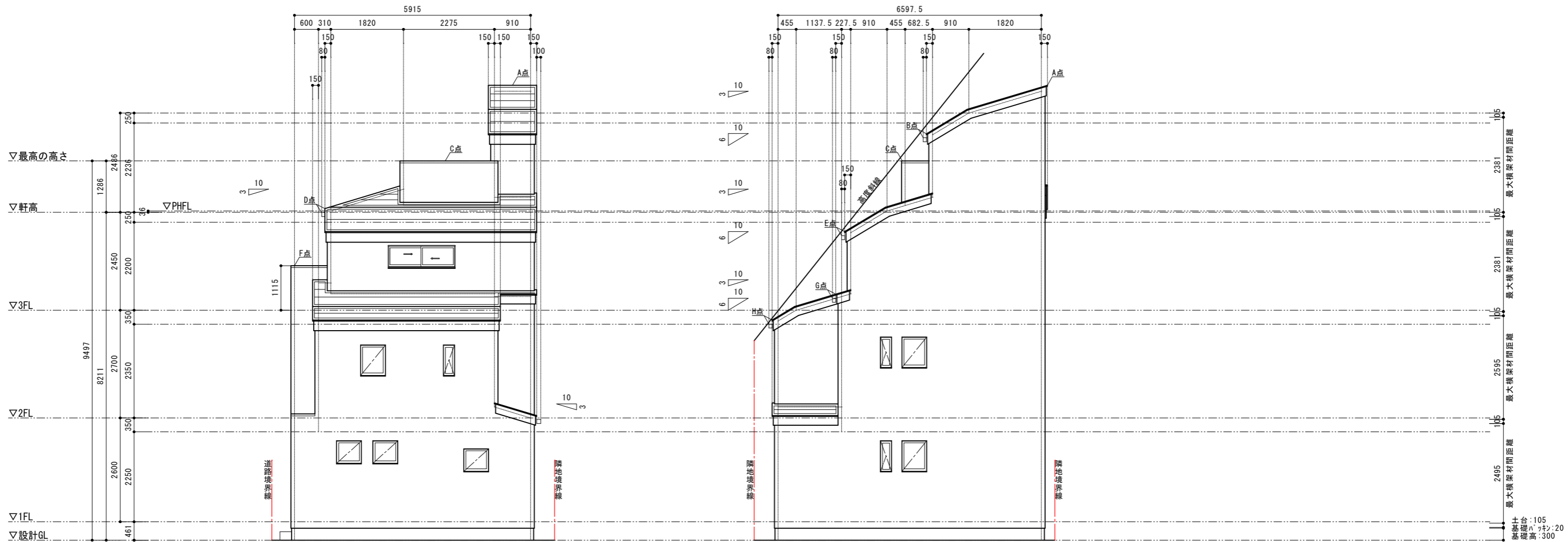
ガス使用室はLDKのみとする  
 コロ周りは不燃材料とする  
 (石膏ボード12.5+NM-0871 γ3 又は同等品)  
 火気使用室は鋼製が外を使用する  
 火気使用室は断熱材ロックウール#50を使用する  
 キッチン周りは不燃材料とする  
 キッチン排気ファンはレンジフード(金属製)を使用する  
 が外はスチールが外(不燃材)を使用する

ベントキャップの材質はスチール製を使用する  
 外部開口部は全て防火設備とする  
 漏電遮断機を設置する  
 給排水管は硬質塩化ビニル管を使用する  
 クロビリ樹脂は使用しない  
 24時間換気扇スイッチは常時運転の明記のあるものとする  
 使用材料は全てF☆☆☆☆とする(接着剤等含む)  
 給湯設備の設置についてはH24建告1447号を遵守する



南立面図

東立面図



北立面図

西立面図



Planning Design Studio  
TM Creation

TM Creation 二級建築士事務所  
二級建築士 東京都知事 第70532号 三浦敏宏

屋根: コーブル葺き(不燃認定NM-9567)  
外壁: 窯業系サイディング表張 714mm貼 (QF045BE-9226)  
屋内: 石膏ボード 715mm貼り  
軒裏: ケイ酸カルシウム板 714mm (QF045RS-9122)  
ルーフバルコニー: 構造用合板+ケイ酸カルシウム板+FRP (DR-0212)  
外壁裏面屋内側防火被覆を小屋裏屋根面まで達すこと

Project DS大田区東矢口2丁目 新築工事

Title 立面図-北・西-

Scale 1/100

Drawing date 2023/04/23