

D-DESIGN HOUSING PROJECT

杉並 下井草

新築一戸建
全1棟

SHIMOGUUSA

DESIGN HOUSE

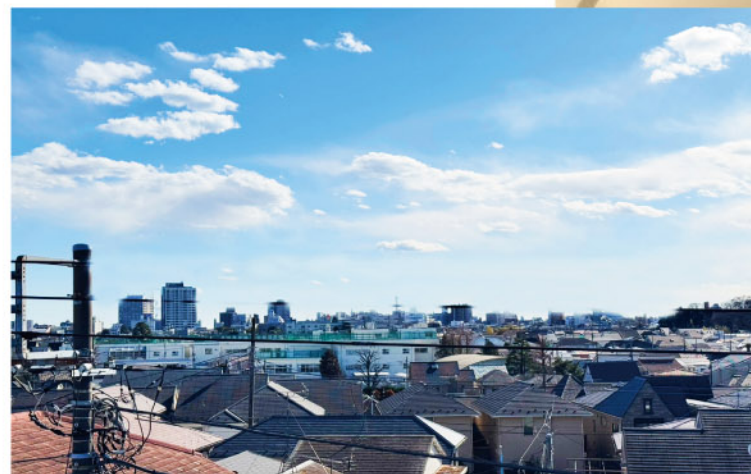
3SLDK *Sky Balcony*
WIC+PARKING

スカイバルコニーのある暮らし 週末はパパがヒーロー

スカイバルコニーがあれば、週末の家はアウトドアリゾート。
パパ得意のバーベキューでシェフに変身。子ども達の笑い声が響く。
特別なことをしなくても、ここではすべてが思い出になる。
パパの週末が輝き出す。

現地スカイバルコニーからの眺望

新宿夜景を一望のスカイバルコニー



販売価格 **7,980** 万円 (税込)

土地面積56.50㎡ (別途セットバック約0.59㎡) 建物面積/121.09㎡

この広告は業者間専用販売図面です。



※建物完成予想図 (現況と異なる際は現況優先とします)

新宿駅へ乗り換えなし 西武鉄道新宿線「下井草」駅徒歩11分、「井荻」駅徒歩16分
JR線、東京メトロへのアクセスも快適 JR中央線・東京メトロ丸ノ内線「荻窪」駅バス17分「中瀬中学校」徒歩2分

DESIGN HOUSE SHIMO IGUSA



※建物完成予想図(現況と異なる際は現況優先とします)

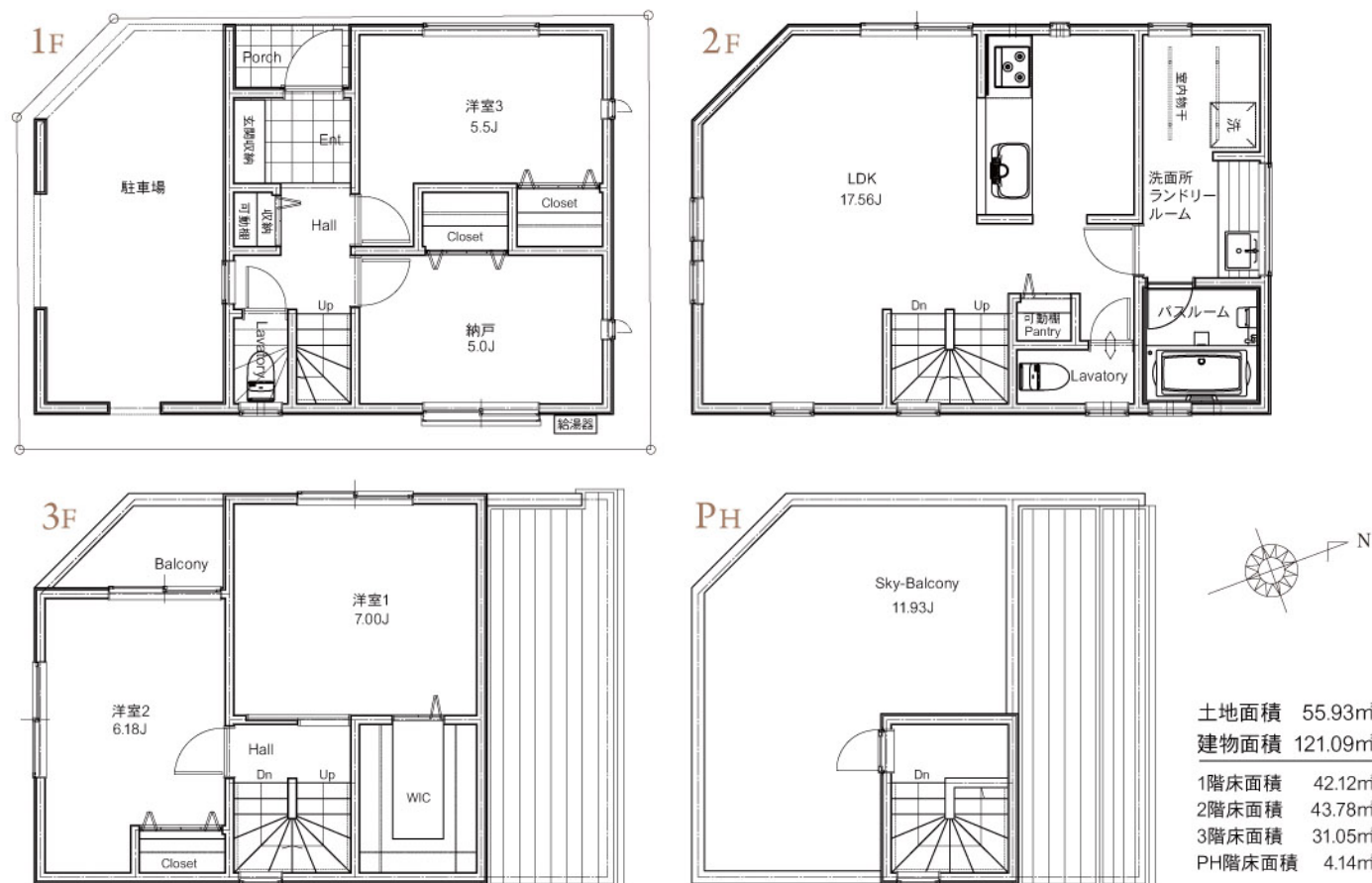
3SLDK Sky Balcony
WIC + PARKING

D-DESIGN HOUSING PROJECT 杉並下井草 新築一戸建 全1棟

スカイバルコニーがすごいワケ。

スカイバルコニーがない生活と、ある生活。その差がすごすぎると、実際に住んでいる人の話し。
週末のバーベキューはクセになるし、子供たちの遊び場としては無限大、ペットのお散歩代わり、ママの憩いの場にもなる。
ケンカしても、ストレスがたまって、空とともに心も体も癒される、かけがえのない思い出を作る、
それが住んでわかるすごさなんです。

FLOORPLAN 間取図



2025年4月中旬頃
完成予定

販売価格 7,980 万円 (税込) 土地面積56.50㎡ (別途セットバック約0.59㎡) 建物面積/121.09㎡

駅前にはスーパーやコンビニ、ドラッグストア、下井草商店街、病院、学校など施設が揃い
周辺は静かな住宅街、田畑や公園もあり、治安が良く住みやすさで高評価を得ています。

新宿駅へ22分乗り換えなし。 JR線、東京メトロへ快適アクセス
西武鉄道新宿線「下井草」駅徒歩11分、「井荻」駅徒歩16分
JR中央線・東京メトロ丸ノ内線「荻窪」駅バス17分「中瀬中学校」徒歩2分

物件概要 ■所在地/東京都杉並区下井草四丁目2番2号 ■土地面積/公簿面積54.70㎡ (約16.54坪)、実測面積56.50㎡ (約17.09坪) ■地目/宅地 ■権利/所有権 ■接道/南側公道幅員約10.9mに約4.6m
接道・西側私道幅員約3.7mに約7.7m接道 ■特記事項/セットバック有 (約0.59m)、本地の他私道負担あり (119㎡持分1/5・公衆用道路) ■構造・規模/木造3階建 ■建物面積/1階42.12㎡・2階43.78㎡・3階
31.05㎡・PH階4.14㎡ ■延床面積/121.09㎡ ■区域区分/市街化区域 ■用途地域/近隣商業地域 ■建ぺい率/80% ■容積率/200% ■防火指定/準防火地域 ■その他/第二種高度地区・景観法・航空法・宅
地造成・特定盛土等規制法 ■設備/駐車場・スカイバルコニー・公営水道・公共下水・都市ガス ■建築確認番号/第JTC24Y-AZ0587-00 ■現況/建築中 (完成予定/2025年4月中旬) ■引渡し/相談

現地案内図



D-STYLE 株式会社 ディースタイル 国土交通大臣 (1) 第10410号

本社/〒231-0023 横浜市中区山下町2 産業貿易センタービル9階
港オフィス/〒105-0004 東京都港区新橋3-16-2 太洋ビル4F

TEL: 045-641-2266 FAX: 045-641-2267
info@d-style.co.jp

d-style.co.jp ▶



※各図面と現況が異なる場合は現況を優先とさせていただきます。尚、万が一売却となった場合はご容赦ください。 ※この広告記載の内容は業者間情報です。

広告掲載は自社HPのみ可、その他広告は一切不可。無断掲載は直ちに法的措置をとらせていただきます。

取引形態: 売主/手数料: 3% (税込)

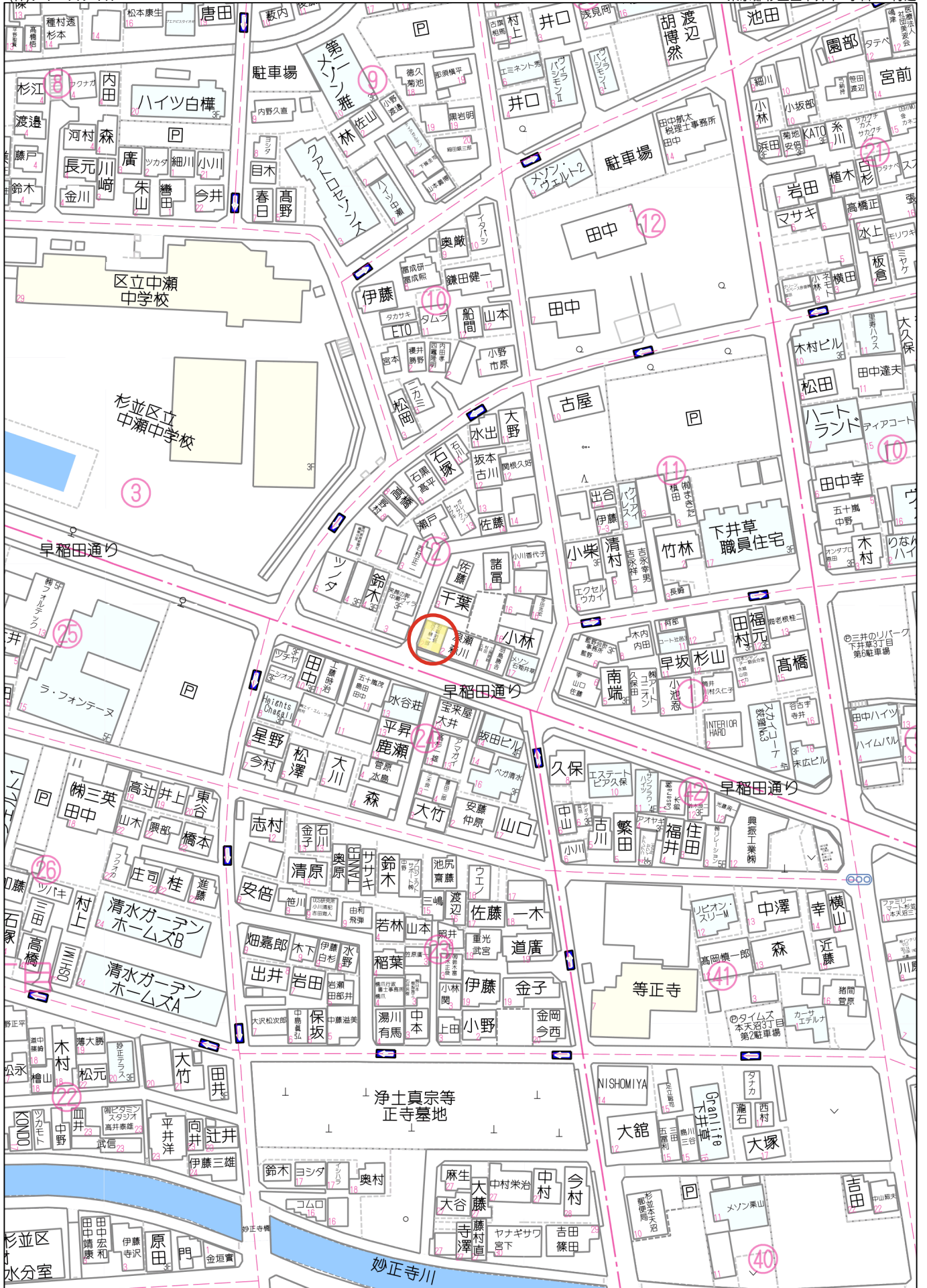
不動産物件概要書

物件名	杉並区下井草【新築戸建】	
所在地番	東京都杉並区下井草四丁目36番12・36番1	
所在(住居表示)	東京都杉並区下井草四丁目2番2号	
交通	西武鉄道新宿線「下井草」駅 徒歩11分 / 「井荻」駅 徒歩16分 JR中央線・東京メトロ丸ノ内線「荻窪」駅 バス17分 「中瀬中学校」停 徒歩2分	
土地概要	公簿面積	54.70㎡ (約16.54坪) 実測面積 : 56.50㎡ (約17.09坪)
	地目	宅地
	権利	所有権
	接道	南側公道 幅員約10.9mに約4.6m接道 ・ 西側私道 幅員約3.7mに約7.7m接道
	特記事項	セットバック有 (約0.59㎡) / 本地の他、私道負担あり (119㎡ : 持分1/5・地目/公衆用道路)
建 物	構造・規模	木造3階建
	延床面積	1階 : 42.12㎡/2階 : 43.78㎡/3階 : 31.05㎡/PH階 : 4.14㎡ / 延 : 121.09㎡
	間取り	3SLDK+WIC (LDK:約17.56帖/洋室:約7帖/洋室:約6.18帖/洋室:約5.5帖/納戸:約5帖)
	完成予定	2025年4月中旬頃 完成予定
	備考	駐車場あり・スカイバルコニーあり (約11.93帖)
法令制限	区域区分	市街化区域
	用途地域	近隣商業地域
	建ぺい率・容積率	80% ・ 200%
	防火指定	準防火地域
	その他	第二種高度地区 ・ 景観法 ・ 航空法 ・ 宅地造成及び特定盛土等規制法
設 備	ライフライン	公営水道・公共下水・都市ガス
売買条件	価格	7,980万円
	現況/引渡し	建築中 / 相談
備 考	※広告掲載はご遠慮願います。 【建築確認番号】 第JTC24Y-AZ0587-00	
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



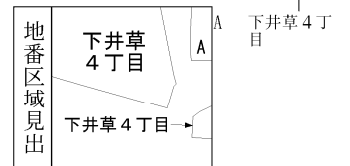
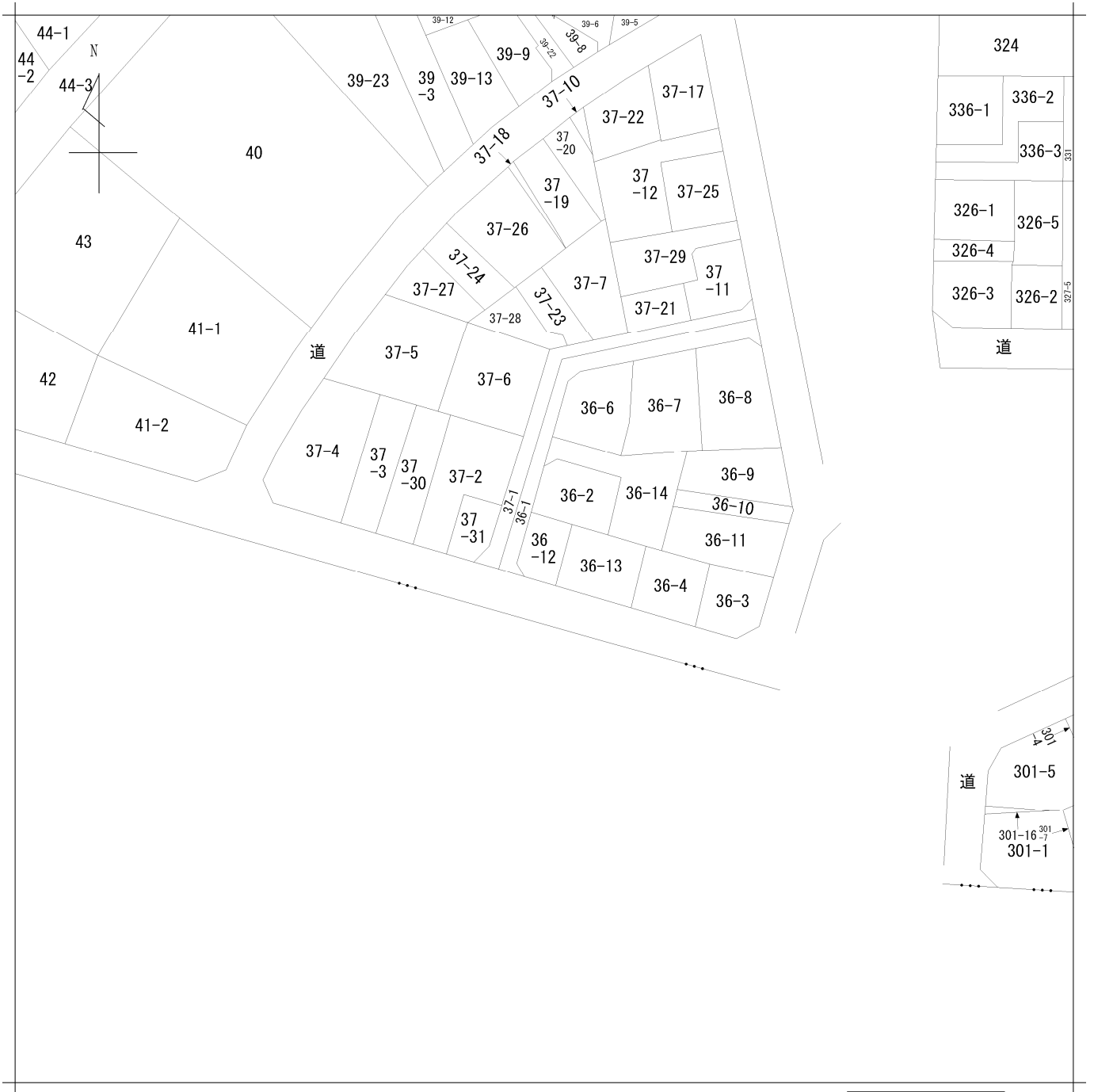
60m

1:1500

複製無断禁製

JTN住宅地図ブルーマップ配信サービス

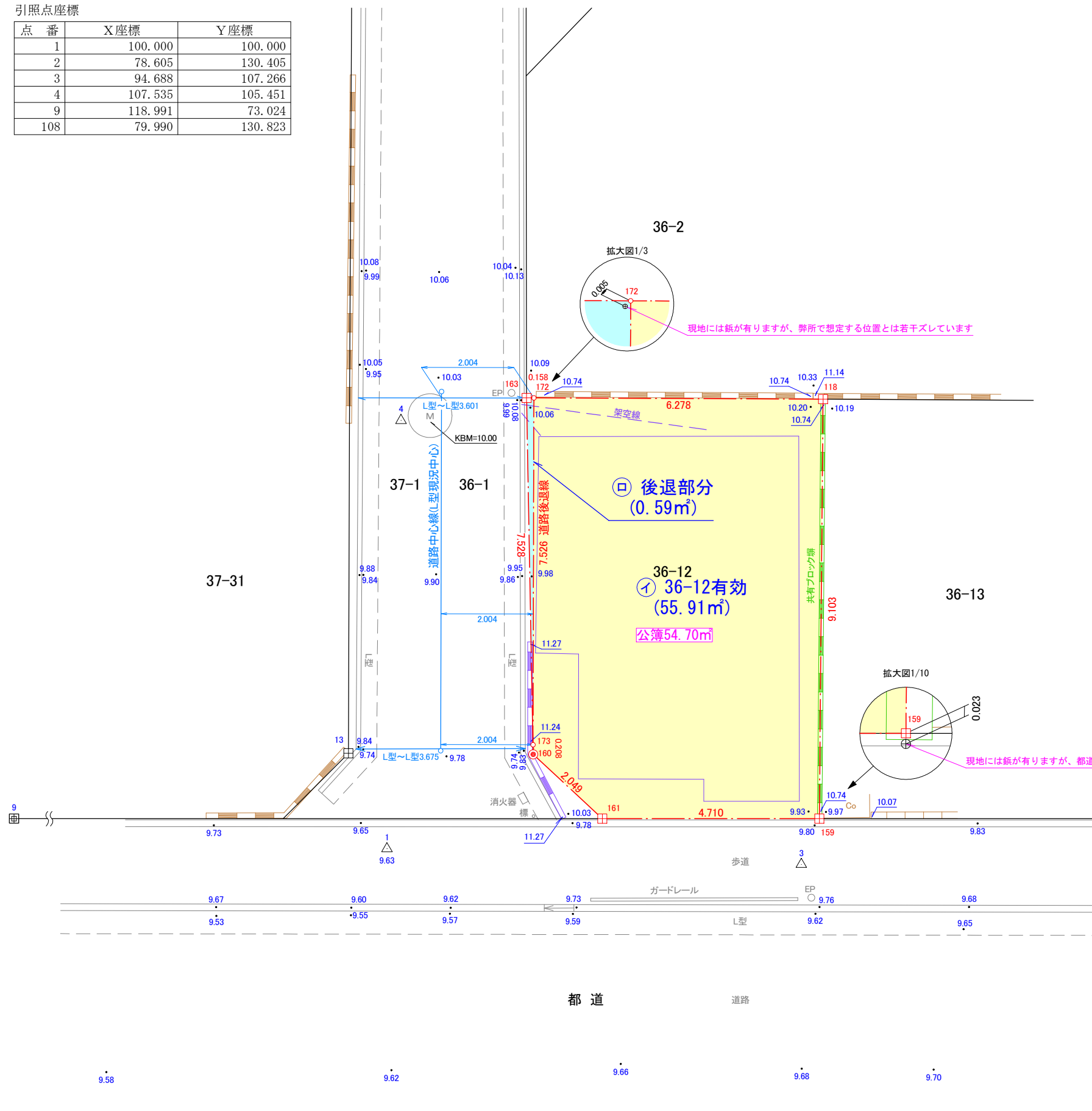
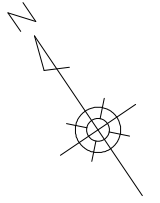
39-7



請求部	所在	杉並区下井草4丁目				地番	36番12			
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	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		

引照点座標

点番	X座標	Y座標
1	100.000	100.000
2	78.605	130.405
3	94.688	107.266
4	107.535	105.451
9	118.991	73.024
108	79.990	130.823



求積表

① 36-12有効					
地番	NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距離
	172	106.327	108.115	1000.962378	6.278
	118	102.793	113.304	3.186583	9.103
	159	95.292	108.146	-863.631396	4.710
	161	97.927	104.241	-427.843063	2.049
	160	99.923	103.777	-35.072973	0.208
	173	100.098	103.890	434.225124	7.526
	合計			111.826653	
	合計面積			55.9133265	
	地積			55.91	㎡

② 後退部分					
地番	NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距離
	173	100.098	103.890	-13.112838	7.528
	163	106.416	107.984	449.607600	0.158
	172	106.327	108.115	-435.302738	7.526
	合計			1.192024	
	合計面積			0.5960120	
	地積			0.59	㎡

総合計面積	56.5093385 ㎡
-------	--------------

公簿54.70㎡

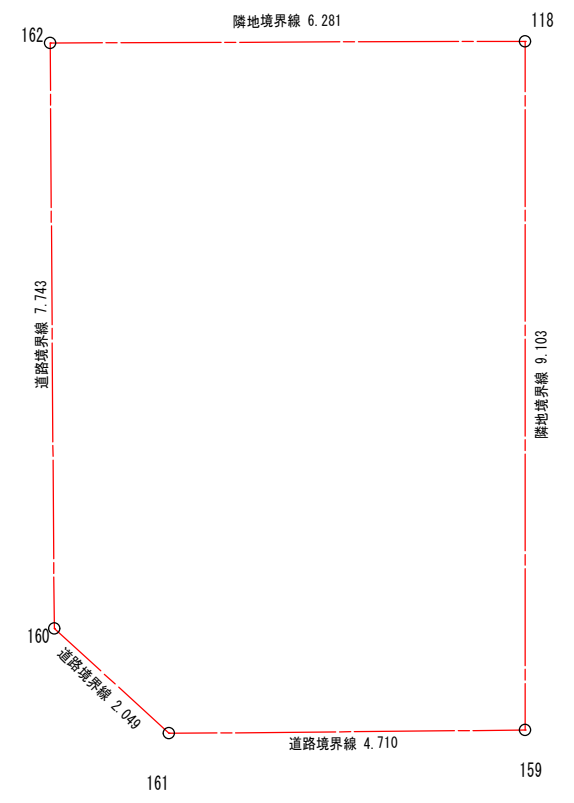
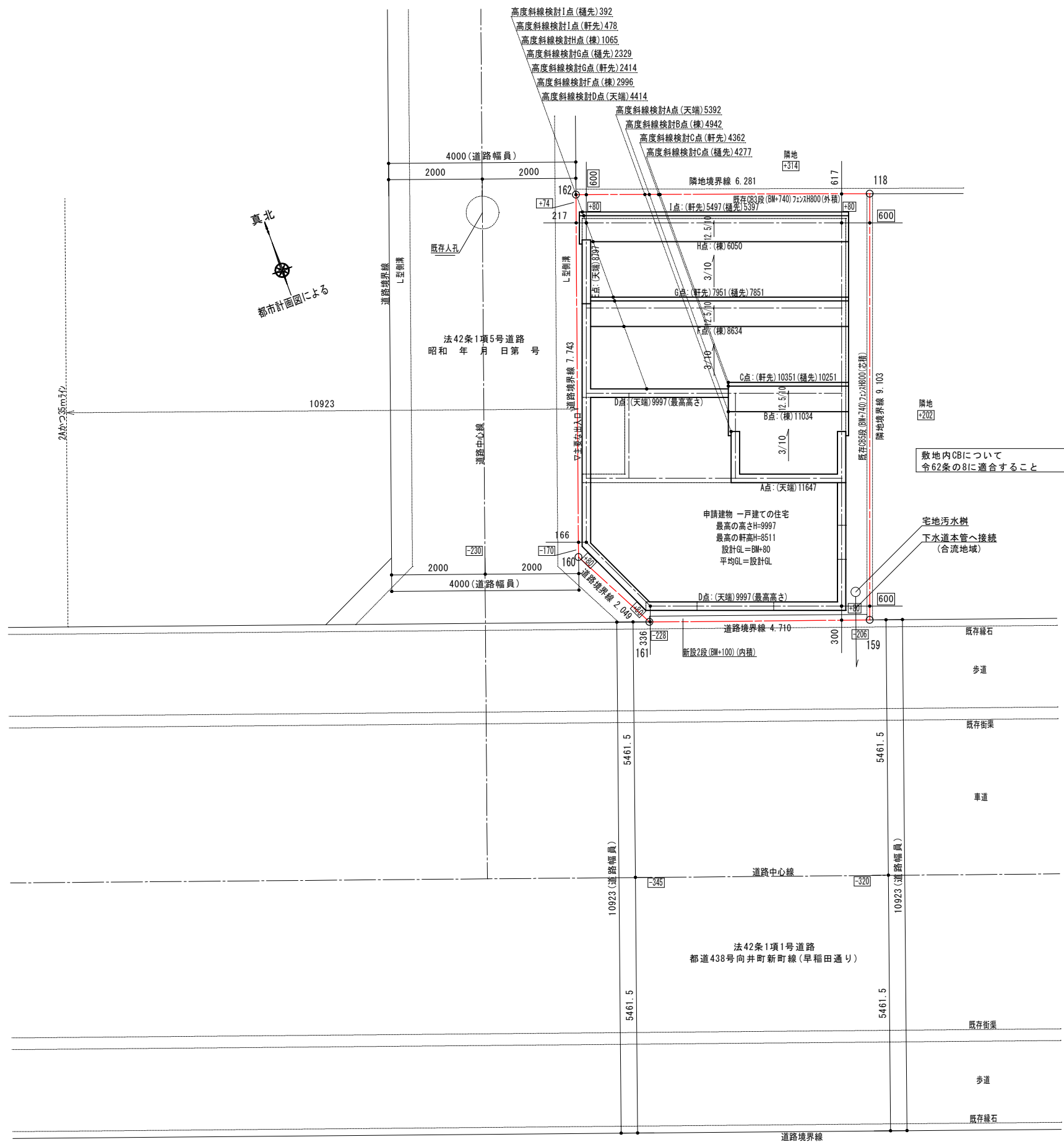
地番	面積
① 36-12有効	55.9133265 ㎡
② 後退部分	0.5960120 ㎡

表示	境界標の種別
—○—	区杭(コンクリート・石)
—□—	区杭(鋳物)
—⊕—	区杭(金属鉄)
—⊞—	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(金属鉄)
—⊞—	民杭(貼付プレート)
—⊞—	民杭(アンカープレート)
□	民杭(ミカゲ)
×	ペンキ
⊙	復元点
○	図上点

所在	杉並区下井草四丁目36番12	
測量年月日	令和6年10月10日	SZ-KG

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(現況入り)	令和6年11月28日作成	1:100	HY	道路後退	要調査。
修正履歴					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。

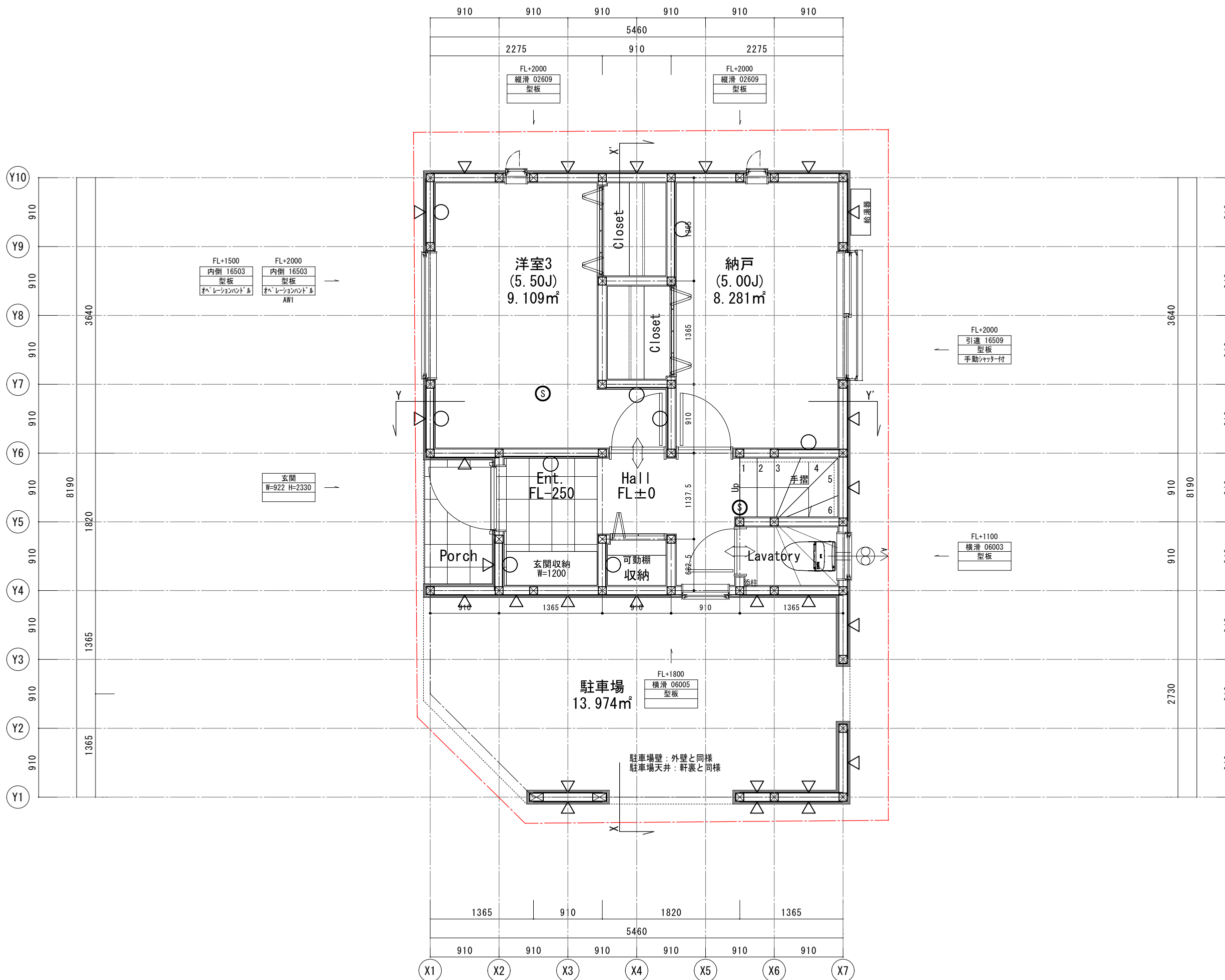


敷地座標値

東京都杉並区下井草4丁目36-12の一部

点名	Xn	Yn	Xn(Yn+1-Yn-1)
118	102.793	113.304	-2.980997
162	106.336	108.117	-1013.063072
160	99.923	103.777	-387.301548
161	97.927	104.241	427.843063
159	95.292	108.146	863.631396
		倍面積	-111.871158
		面積	55.9355790
		地積	55.93 m ²

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	
	9.109		AW1	
0.46	AW1	1.65 × 0.30 = 0.49		
0.19	AW1	1.65 × 0.30 = 0.49		



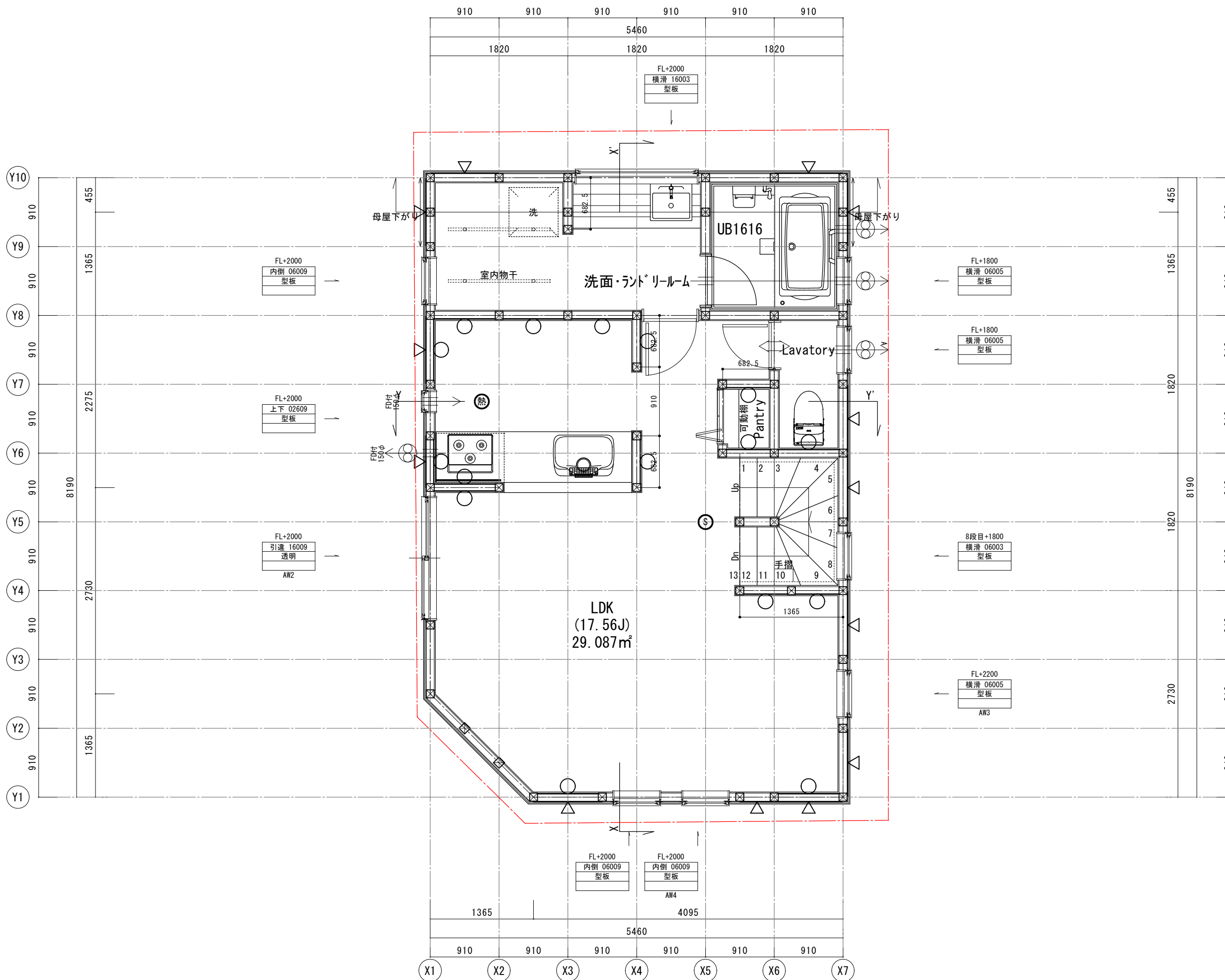
敷地面積	55.93	m ²
PH階床面積	4.14	m ²
3階床面積	31.05	m ²
2階床面積	43.78	m ²
1階床面積	42.12	m ²
延べ床面積	121.09	m ²
駐車場面積	13.97	m ²
容積対象床面積	107.12	m ²
建築面積	43.78	m ²
建蔽率	78.28 % (80.00%)	
容積率	191.53 % (200.00%)	

- 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以上又はガリ
- 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 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	
KDL 29.087	1/50	AW2	有効排煙面積	OK
	4.16		1.60 × 0.90 × 3.00 = 4.32	
	1.46		1.60 × 0.90 × 1/2 = 0.72	
			0.60 × 0.50 = 0.30	
			0.60 × 0.90 = 0.54	
	0.59		1.60 × 0.40 × 1/2 = 0.32	
	0.60 × 0.50 = 0.30			

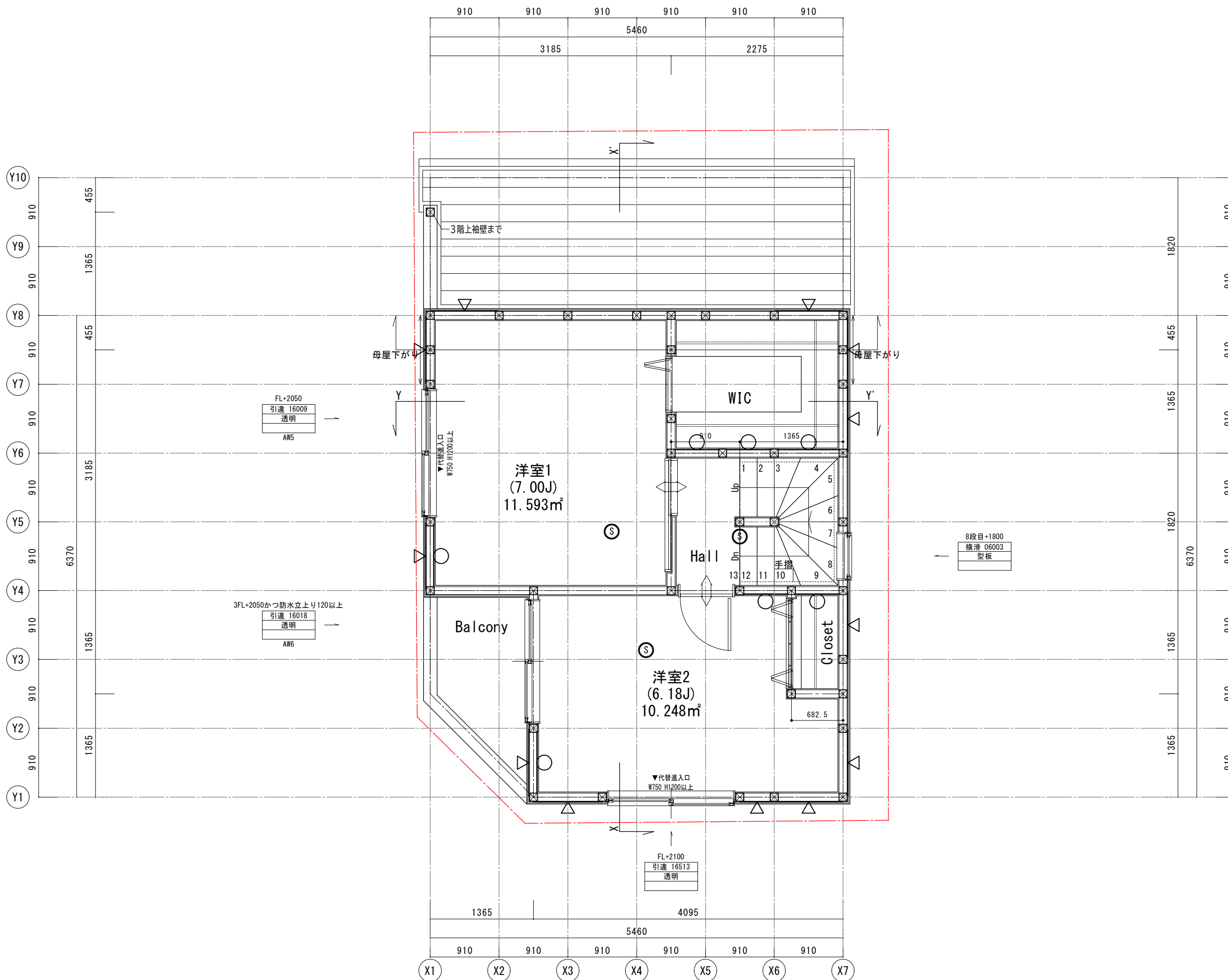
- 真北
- 通し柱: 105 × 105
 - 管柱: 105 × 105
 - 片筋交い
 - 両筋交い
 - 耐力壁(面材)
 - 換気扇(シツカウス) (FD付)
 - 給気口(シツカウス) (FD付)
 - ファン径10mm以上又はガルバリ
 - 換気設備(火気使用室) (FD付)
 - 給気口(火気使用室) (FD付)
 - 給湯器
 - 手摺
 - 煙感知器
 - 熱感知器

換気量計算 (K) : $V=40 \cdot K \cdot Q$
K : 理論廃ガス量 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

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
 コンロ周りは不燃材料とする
 (石膏ボードγ12.5+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	
洋室1	11.593	1.66	AW5	1.65 × 0.90 × 3.00 = 4.45	O K
		0.58	AW5	1.65 × 0.90 × 1/2 = 0.74	
		0.24	AW5	1.65 × 0.35 × 1/2 = 0.28	
洋室2	10.248	1.47	AW6	1.60 × 1.80 × 3.00 = 8.64	O K
		0.52	AW6	1.60 × 1.80 × 1/2 = 1.44	
		0.21	AW6	1.60 × 0.35 × 1/2 = 0.28	

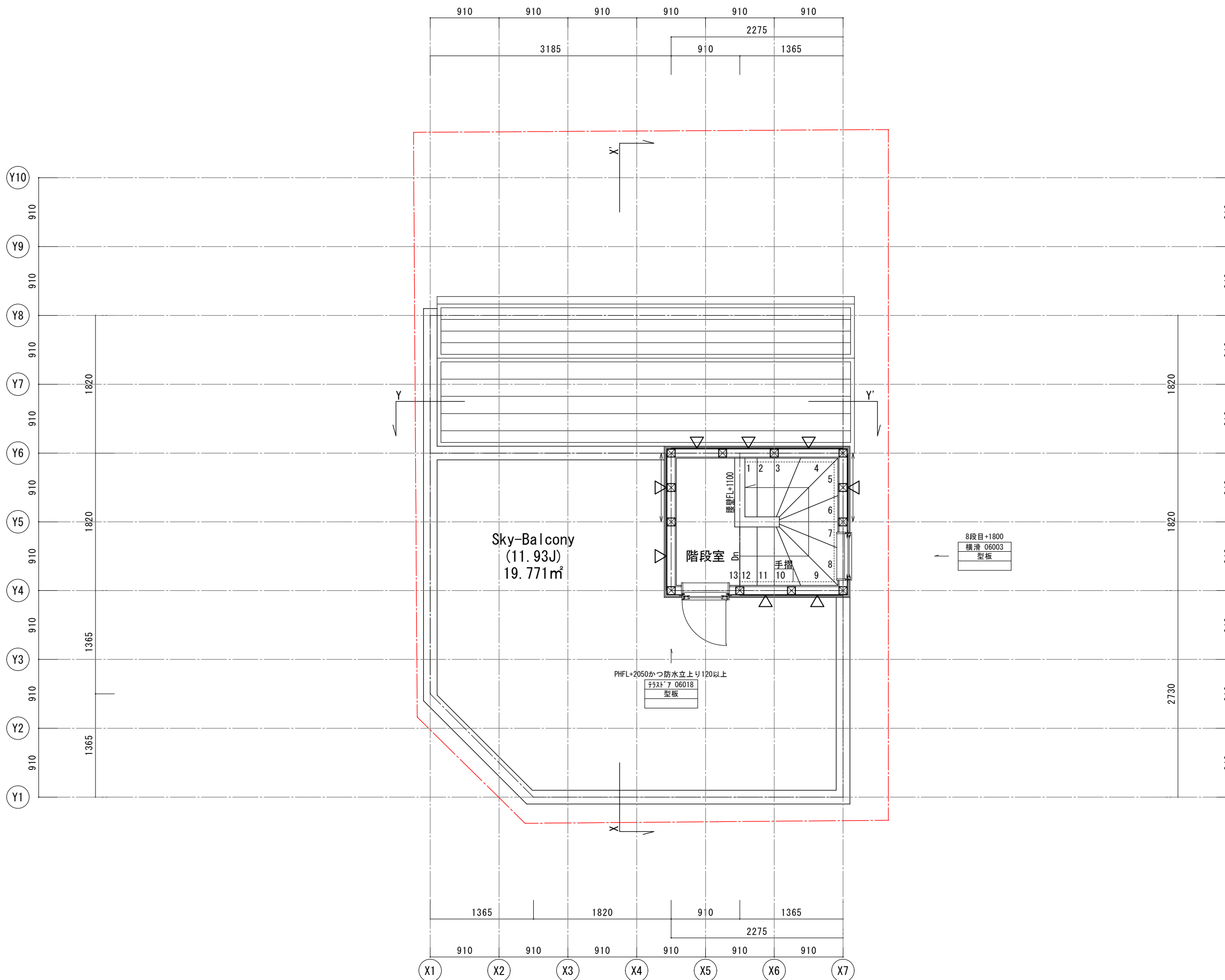


- 1-F 通し柱: 105 × 105
- 2-F 管柱: 105 × 105
- 片筋交い
- 両筋交い
- ▲ 耐力壁(面材)
- 換気扇(シツカハス) (FD付)
- 給気口(シツカハス) (FD付)
- アンダーカット10mm以上又はガラリ
- 換気設備(火気使用室) (FD付)
- 給気口(火気使用室) (FD付)
- 給湯器
- 手摺
- 煙感知器
- 熱感知器

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229.17 ≦ 230
 3F-PHF: 最大216.67 ≦ 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
 コンロ周りは不燃材料とする
 (石膏ボードγ12.5+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

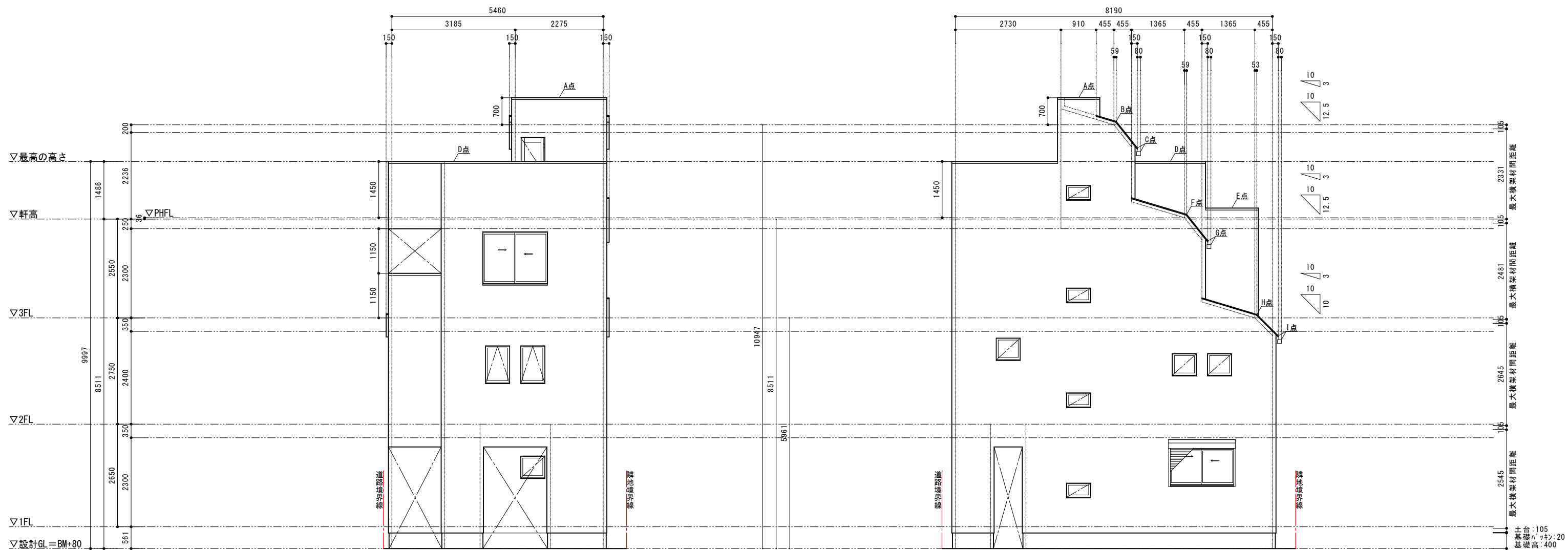


階段寸法(階段構造は木構造)

踏面	182(廻り部分150以上)
蹴上	2F-3F: 最大229. 17≦230
	3F-PHF: 最大216. 67≦230
幅	750
壁から10cm以内に手摺を設置	

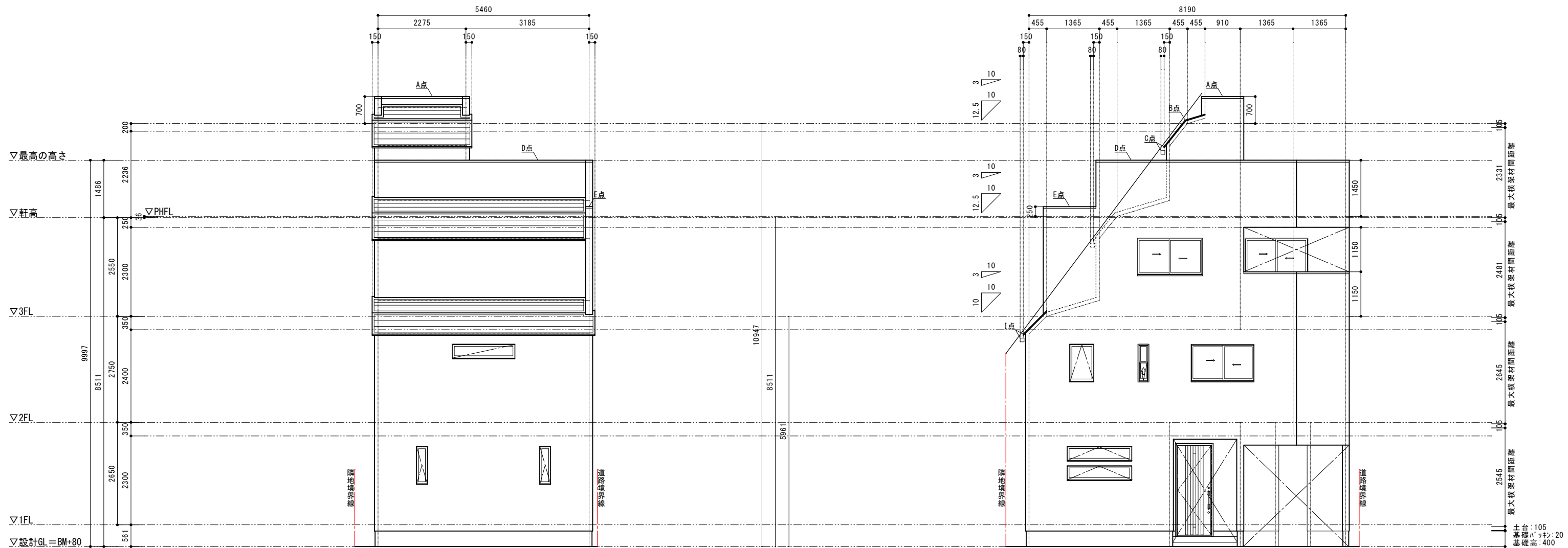
ガス使用室はLDKのみとする
 コロ周りは不燃材料とする
 (石膏ボード 12.5+NM-0871 γ3 又は同等品)
 火気使用室は鋼製が外を使用する
 火気使用室は断熱材ロックウール#50を使用する
 キッチン周りは不燃材料とする
 キッチン排気ファンはレンジフード(金属製)を使用する
 が外はスチールが外(不燃材)を使用する

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



南立面図

東立面図



北立面図

西立面図