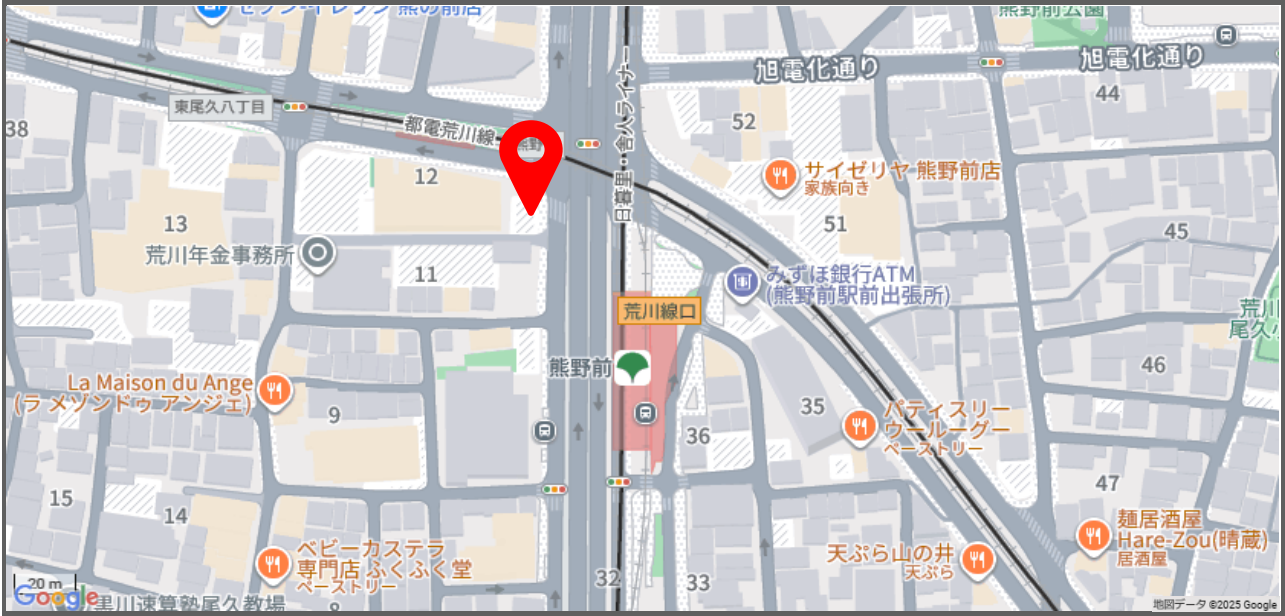


物件概要書

荒川区東尾久五丁目 土地



土地	所在地	住居表示 東京都荒川区東尾久五丁目12番			
	地番	東京都荒川区東尾久五丁目2630番1、2630番27			
	地目	宅地			
道路	公簿地積	78.38 m <sup>2</sup> ( 23.70 坪 )	実測地積	78.38 m <sup>2</sup> ( 23.70 坪 )	
	東側	幅員 約46.0 m ( 公道 )			
公法規制	南側	幅員 約2.8m～約3.4 m ( 私道 )			
	用途地域	商業地域			
	建蔽率	80%	容積率	500%	
交通	その他	防火地域、東京都建築安全条例第7条の3による防火規制区域、 最低限高度地区7m、尾久中央地区地区計画			
		都営電鉄荒川線「熊野前」駅 徒歩1分			
価格		都営日暮里・舎人ライナー「熊野前」駅 徒歩2分			
		110,000,000 円			
取引態様	売主				
備考		・ 現況、駐車場一時使用賃貸借契約中（名称：エム第3駐車場 用途：カーシェア 台数：1台			
		賃料：月額20,000円（別途消費税） 解約：3か月前予告にて解約可）。			
		・ 2駅2路線利用可能。			
		・ 参考プランあり（消化容積率：336%）。			

※現況と図面が異なる場合、現況を優先いたします。



対象物件

東尾久8丁目

東尾久7丁目

東尾久6丁目

東尾久5丁目

東尾久5丁目

東尾久3丁目

東京都立大学  
荒川キャンパス  
健康福祉学部

区立尾久小学校

1:1500  
0 10 20 30 40 50 75 100m

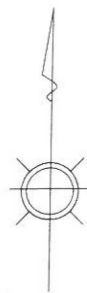
イ 2637-13    ハ 2570-9    ホ 2582-7    ト 2630-11    リ 2633-12    ル 2633-16  
ロ 2570-3    ニ 2582-10    ヘ 2630-10    チ 2630-6    ス 2633-13    ヲ つづく



地番区域見出

A 東尾久6丁目  
B 東尾久6丁目  
C 東尾久6丁目  
D 東尾久6丁目

請求部	所在	荒川区東尾久五丁目				地番	2630番1			
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		



面積計算

地番	2630-1			
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n</sub> )	
K-5	-27850.025	-5775.360	-200880.814375	
K-6	-27847.532	-5775.360	96714.478636	
K-7	-27842.891	-5775.842	206510.722947	
K-35	-27842.834	-5775.777	112870.949198	
K-36	-27850.903	-5776.889	-206318.489424	
		合計	-103.953368	
		1 / 2	51.9768840	
		地積	51.97	m <sup>2</sup>

地番	2630-25			
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n</sub> )	
K-54	-27854.330	-5830.132	-116793.70660	
K-53	-27849.672	-5830.003	131645.39854	
K-52	-27849.481	-5834.859	135125.88181	
K-51	-27848.851	-5834.855	141081.26586	
K-50	-27848.202	-5839.925	163282.37015	
K-14	-27847.721	-5848.331	243505.83837	
K-15	-27854.042	-5848.662	-393718.88367	
K-55	-27854.375	-5854.195	-516141.86875	
		合 計	-211.402259	
		Σ / 2	105.7011295	
		地 積	105.70 m <sup>2</sup>	

地番 2630-15			
NO		Yn	Xn · (Yn+1-Yn)
K-30	-27871.972	-5785.236	-225038.301928
K-31	-27864.765	-5785.169	-32888.042270
K-32	-27864.764	-5785.118	-5405.764216
K-41	-27857.239	-5784.975	302198.189276
K-42	-27857.139	-5784.002	579874.205424
K-43	-27857.013	-5805.791	428045.158822
K-45	-27857.001	-5811.296	304282.021923
K-21	-27857.082	-5816.714	165776.690704
K-22	-27871.532	-5816.888	-131915.860888
K-23	-27871.601	-5811.981	-217800.176518
K-24	-27871.641	-5809.070	-136571.040900
K-25	-27871.689	-5807.081	-193401.511191
K-26	-27871.738	-5802.121	-162520.104278
K-27	-27871.751	-5801.250	-234094.836849
K-28	-27871.855	-5753.732	-223156.842885
K-29	-27871.861	-5793.243	-236799.331056
合 計			-928.748898
1 / 2			464.3744490
地積			464.37 m <sup>2</sup>

地番 2630-26			
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n</sub> )
K-18	-27855.720	-5828.357	-181842.140160
K-67	-27854.316	-5828.312	49441.410900
K-54	-27854.330	-5830.132	163894.877720
K-55	-27854.375	-5834.196	516141.868750
K-15	-27854.042	-5848.662	403410.902886
K-16	-27855.407	-5848.678	-385017.850214
K-17	-27855.765	-5834.840	-266084.552330
合計			-58.899048
1/2			28.4495240
地積			28.44 m <sup>2</sup>

地番	2630-27		
NO	$X_n$	$Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$
K-4	-27854.439	-5772.379	-210802.394352
K-5	-27850.925	-5772.368	209160.448750
K-36	-27850.903	-5779.669	210775.633904
K-37	-27854.366	-5779.637	-209186.513960
	合計		-52.827858
	1/2		26.4139290
	地積		26.41 m <sup>2</sup>

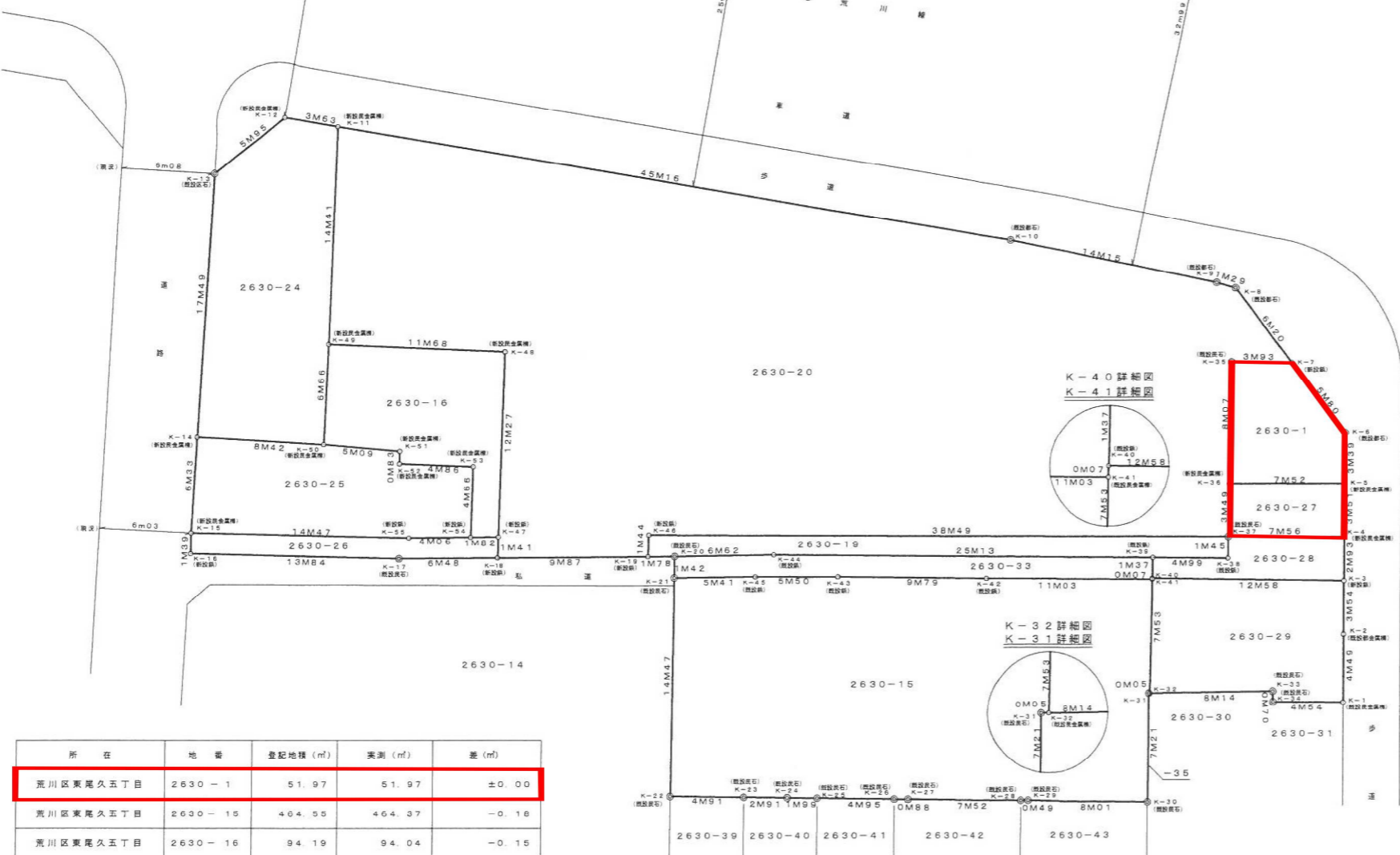
地 番		2630-28	
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n</sub> )
K-3	-27857.372	-5772.387	-350835.742868
K-4	-27854.436	-5772.379	210201.014450
K-37	-27854.306	-5779.637	211080.612888
K-38	-27855.844	-5779.657	139529.922596
K-39	-27855.791	-5784.946	139724.847656
K-40	-27857.165	-5784.973	-349858.139235
		合 計	-57.880613
		1 / 2	28.9403065
		地 積	28.94 m <sup>2</sup>

地番	2630-29			
NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+Yn+1)	
K-1	-27865.404	-5772.410	-127010.511432	
K-2	-27860.914	-5772.397	-640.801022	
K-3	-27857.372	-5772.387	350334.310272	
K-40	-27857.165	-5784.973	350865.930010	
K-41	-27857.239	-5784.975	4039.298655	
K-32	-27864.764	-5785.118	-222890.247232	
K-33	-27864.864	-5776.976	-227459.252232	
K-34	-27865.368	-5776.955	-127233.702288	
合計			-194.479263	
1/2			97.2396315	
地積			97.23 m <sup>2</sup>	

地番	2630-33			
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n</sub> )	
K-41	-27857.239	-5784.975	-307237.488921	
K-40	-27857.165	-5784.973	-807.857785	
K-39	-27855.791	-5784.946	689291.777584	
K-44	-27855.543	-5810.077	884441.345793	
K-20	-27855.534	-5810.947	164877.659406	
K-21	-27857.082	-5816.714	-150455.991862	
K-48	-27857.001	-5811.296	-304282.021923	
K-43	-27857.013	-5805.791	-426045.158822	
K-42	-27857.139	-5786.002	-578874.205424	
	合計		-91.730684	
	1/2		45.8653420	
	地積		45.86	m <sup>2</sup>

No. 2630-20			
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n</sub> )
K-37	-27854.396	-5779.937	-1073591.985028
K-36	-27850.903	-5779.889	-4456.144480
K-35	-27842.834	-5779.777	-112870.949198
K-7	-27842.891	-5775.842	-5902.592992
K-8	-27837.930	-5779.565	138354.512100
K-9	-27837.987	-5780.812	420430.774401
K-10	-27834.882	-5784.668	162535.743252
K-11	-27827.135	-5839.198	1252109.766460
K-49	-27841.547	-5839.664	-311908.501041
K-48	-27842.050	-5827.955	-316062.951600
K-47	-27834.316	-5828.312	10083.262392
K-18	-27855.720	-5828.357	-273849.883320
K-19	-27855.851	-5816.481	-276467.336175
K-49	-27854.207	-5816.432	-1073612.594608
		合 計	-2397.989727
		1 / 2	1198.9948635
		地 積	1198.99 m <sup>2</sup>

地番 2630-24			
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n</sub> )
K-50	-27848.202	-5839.925	-241350.366734
K-49	-27841.547	-5839.664	-20240.804669
K-11	-27837.135	-5834.194	86825.871255
K-12	-27836.928	-5842.777	228678.407104
K-13	-27830.254	-5847.416	154568.230716
K-14	-27847.721	-5848.331	-208607.278011
合計			-334.940339
1/2			167.4701695
地積			167.47 m <sup>2</sup>



所在	地番	登記地積 (m <sup>2</sup> )	実測 (m <sup>2</sup> )	差 (m <sup>2</sup> )
荒川区東尾久五丁目	2630-1	51.97	51.97	±0.00
荒川区東尾久五丁目	2630-15	404.55	464.37	-0.18
荒川区東尾久五丁目	2630-16	94.19	94.04	-0.15
荒川区東尾久五丁目	2630-19	53.85	52.79	-1.06
荒川区東尾久五丁目	2630-20	1198.15	1198.99	+0.84
荒川区東尾久五丁目	2630-24	167.11	167.47	+0.36
荒川区東尾久五丁目	2630-25	105.56	105.70	+0.14
荒川区東尾久五丁目	2630-26	28.44	28.44	±0.00
荒川区東尾久五丁目	2630-27	26.41	26.41	±0.00
荒川区東尾久五丁目	2630-28	28.84	28.84	±0.00
荒川区東尾久五丁目	2630-29	97.23	97.23	±0.00
荒川区東尾久五丁目	2630-33	45.82	45.86	+0.04
		2362.12	2362.11	-0.01

注) 本図境界点は、土地所有者保有資料及び法務局保有地積測量図を以て測量した。

凡例

境界石及線

境界点及線

場所	荒川区東尾久五丁目2630番1外	承認	○
種別	地積図	調査	○
図面番号	No. 28968号	測量	○
製図年月日	令和元年7月16日	縮尺	1/200
工番	44-2214	材料	○
オオバ調査測量株式会社			
東京都港区一丁目1番4号 TEL03(6400)3591(代)			

(仮称) 荒川区東尾久 5 丁目2630-1, 27計画 面積表

計 画 概 要 書

敷 地 概 要	地 名 地 番	荒川区東尾久 5 丁目2630-1. 27		
	住 居 表 示	荒川区東尾 5 丁目 1 2 -		
	用 途 地 域	商業地域 80/500		
	高 度 地 区	なし		
	防 火 地 域	防火地域		
	その他の地域地区			
	建 ぺ い 率	100.00 %		
	容 積 率	500.00 %		
	日 影 規 制	なし		
	道 路	東側 約40.00m 北側 42条2項道路幅員約2.89m		
	計 画 道 路			
	そ の 他			
	現況区域面積	78.38 m <sup>2</sup>	23.71 坪	
	道路提供面積	4.03 m <sup>2</sup>	1.22 坪 (推定)	
	計画敷地面積	74.35 m <sup>2</sup>	22.49 坪 (推定)	
	許容建築面積	524.54 m <sup>2</sup>	158.67 坪	
	許容延床面積	371.75 m <sup>2</sup>	112.45 坪	
計 画 概 要	建 築 面 積	48.27 m <sup>2</sup>	14.60 坪	
	容 積 床 面 積	249.90 m <sup>2</sup>	75.59 坪	
	設 計 建ぺい 率	64.92 %		
	設 計 容 積 率	336.11 %		
	容 積 余 り	121.85 m <sup>2</sup>	36.86 坪	
	延 床 面 積	314.16 m <sup>2</sup>	95.03 坪	
	施 工 床 面 積	370.86 m <sup>2</sup>	112.19 坪	
	専 有 床 面 積	228.00 m <sup>2</sup>	68.97 坪	
	専 有 率	91.24 %	(専用床／容積床)	
	駐 車 台 数	0 台	設置義務	% 0 台
	駐 輪 台 数	0 台	設置義務	% 0 台
	用 途	共同住宅		
	構 造 規 模	R C 造 地上7階建 (耐火構造)		
	設 備 概 要	エレベーター (6人) : 1 基		
注 意 事 項	杭工法の検討により、階数が変更となる可能性がある。			

面 積 表

階	法 定 床 面 積							法 定 外 床 面 積		施工床面積	戸数		
	容積対象面積				容積外床面積		合 計						
	専用面積			共用面積	容積床面積	共用廊下 EV, ホール		駐車場 駐輪場	法定床面積			屋外階段	屋外廊下
	店舗	住居											
1	14.70			3.90	18.60	21.06		39.66	8.10		47.76		
2		35.55		3.00	38.55	7.20		45.75	8.10		53.85	1	
3		35.55		3.00	38.55	7.20		45.75	8.10		53.85	1	
4		35.55		3.00	38.55	7.20		45.75	8.10		53.85	1	
5		35.55		3.00	38.55	7.20		45.75	8.10		53.85	1	
6		35.55		3.00	38.55	7.20		45.75	8.10		53.85	1	
7		35.55		3.00	38.55	7.20		45.75	8.10		53.85	1	
8													
9													
10													
11													
12													
13													
14													
15													
合計㎡	14.70	213.30		21.90	249.90	64.26		314.16	56.70		370.86	6	
坪	4.45	64.52		6.62	75.59	19.44		95.03	17.15		112.19		

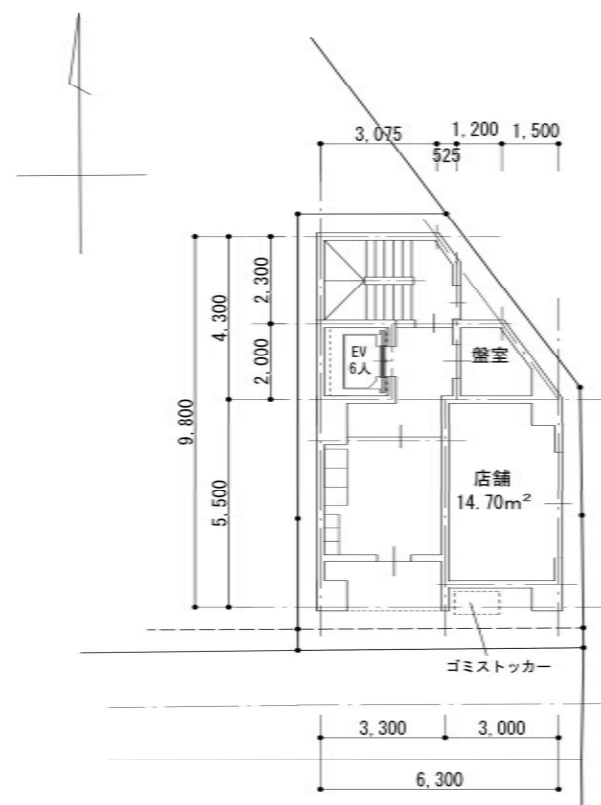
(MBを含む)

住戸タイプ別 面積表

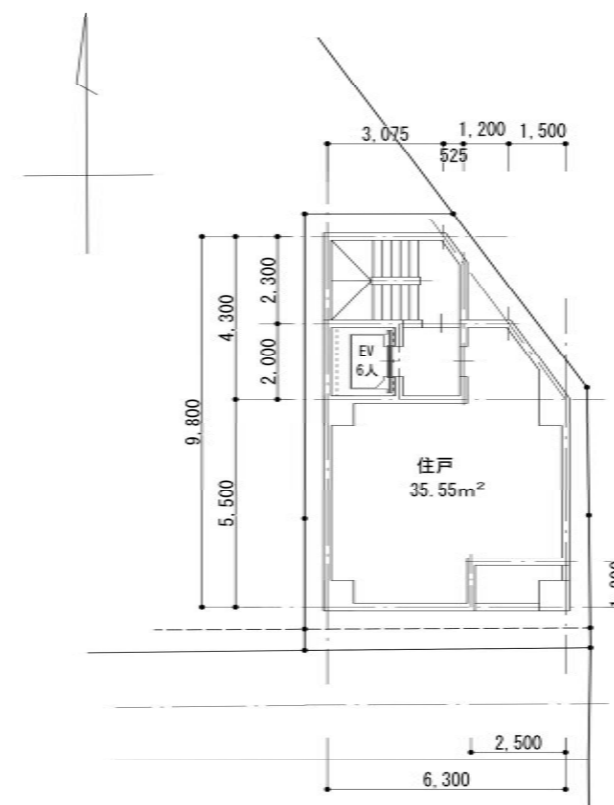
	m <sup>2</sup>	坪		戸数	床面積合計
A	35.55	10.75		6	213.30
				6	213.30

64.52 坪

※実際の建築計画の際は設計事務所等へお問い合わせください。  
※本プランは参考プランとなりますので、計画によっては自治体・確認検査機関への確認が必要となります。またそれにより、計画変更が必要となる場合がございます。



1階平面図



2～7階平面図

敷地が狭いため、現場造成杭は施工不可  
地盤調査と杭工法の検討の上、可能階数の検討が必要

荒川区住宅等の建築に係る住環境の整備に関する条例

対象： 15戸以上の共同住宅 → 本件は対象外となる。  
住戸の専用床面積 25㎡以上  
15戸以上30戸未満の場合総戸数の1/3以上を50㎡以上  
30戸以上の場合総戸数の1/2以上を50㎡以上  
駐車場 商業系地域の場合 戸数×10%  
50戸以上の場合、集会室50㎡程度を設置

現況敷地面積 78.38㎡  
道路後退面積 4.03㎡  
計画敷地面積 74.35㎡  
商業地域 80/500 → 100/500  
防火地域  
許容延床面積 74.35×5= 371.75㎡

図名

1～7階平面図

縮尺

1/200

件名

(仮称) 東尾久5丁目 マンション計画

2022.12.

No.