

名称		⑰ エムズホテル 京都駅KIZUYA			
価格	価格	980,000,000円(税別)			
	所在地	京都市下京区木津屋橋通油小路東入南町505番			
土地	交通	JR「京都」駅下車 徒歩5分 地下鉄烏丸線「京都」駅 徒歩7分 近鉄京都線「京都」駅下車 徒歩7分			
	敷地面積	244.95㎡(約74.09坪)			
	接道	北側 幅員約5.4m 接道約9.27m			
	権利	所有権	現況	営業中	
	建物	家屋番号	505番		
	種類	ホテル			
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建			
	床面積	1階:165.51㎡ 2階:162.57㎡ 3階:162.57㎡ 4階:162.57㎡ 5階:162.57㎡ 合計:815.79㎡			
	築年	令和1年9月築			
法規制	用途地域	商業地域	防火指定	防火地域	
	建ぺい率	80%	高度制限	31m第一種高度地区	
	容積率	600%(324%) 前面道路幅員による			
	その他	市街地型美観形成地区、屋外広告物第7種地域 近景デザイン保全区域(13-1)(26-1) 遠景デザイン保全区域(11)(4)-3km以内(49) 高度利用地区(京都駅周辺地区)、京都駅駐車場整備地区 既成都市区域、都市機能誘導区域、居住誘導区域			
取引形態	媒介	引渡時期	相談		
備考	<ul style="list-style-type: none"> <li>■総客室数:33室(14.75㎡~18.58㎡)</li> <li>■火災保険料:298,320円/年</li> <li>■固定資産税・都市計画税(令和5年度):2,476,369円/年 (土地:637,868円/年・家屋:1,838,501円/年)</li> <li>■館内設備:喫煙室・コインランドリー</li> </ul>				



エントランス



ロビー



外観



客室(ダブルルーム:15㎡)



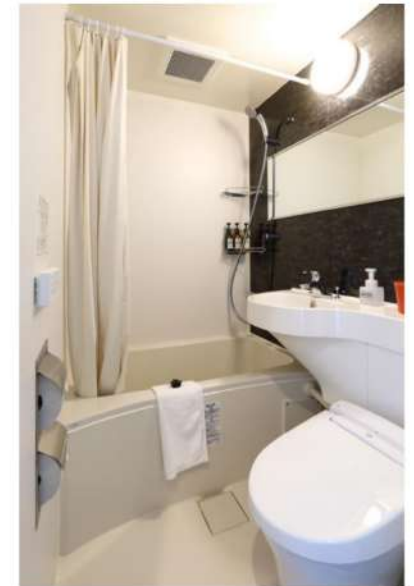
客室(ツインルーム:18㎡)



外観



エントランス・ロビー



浴室

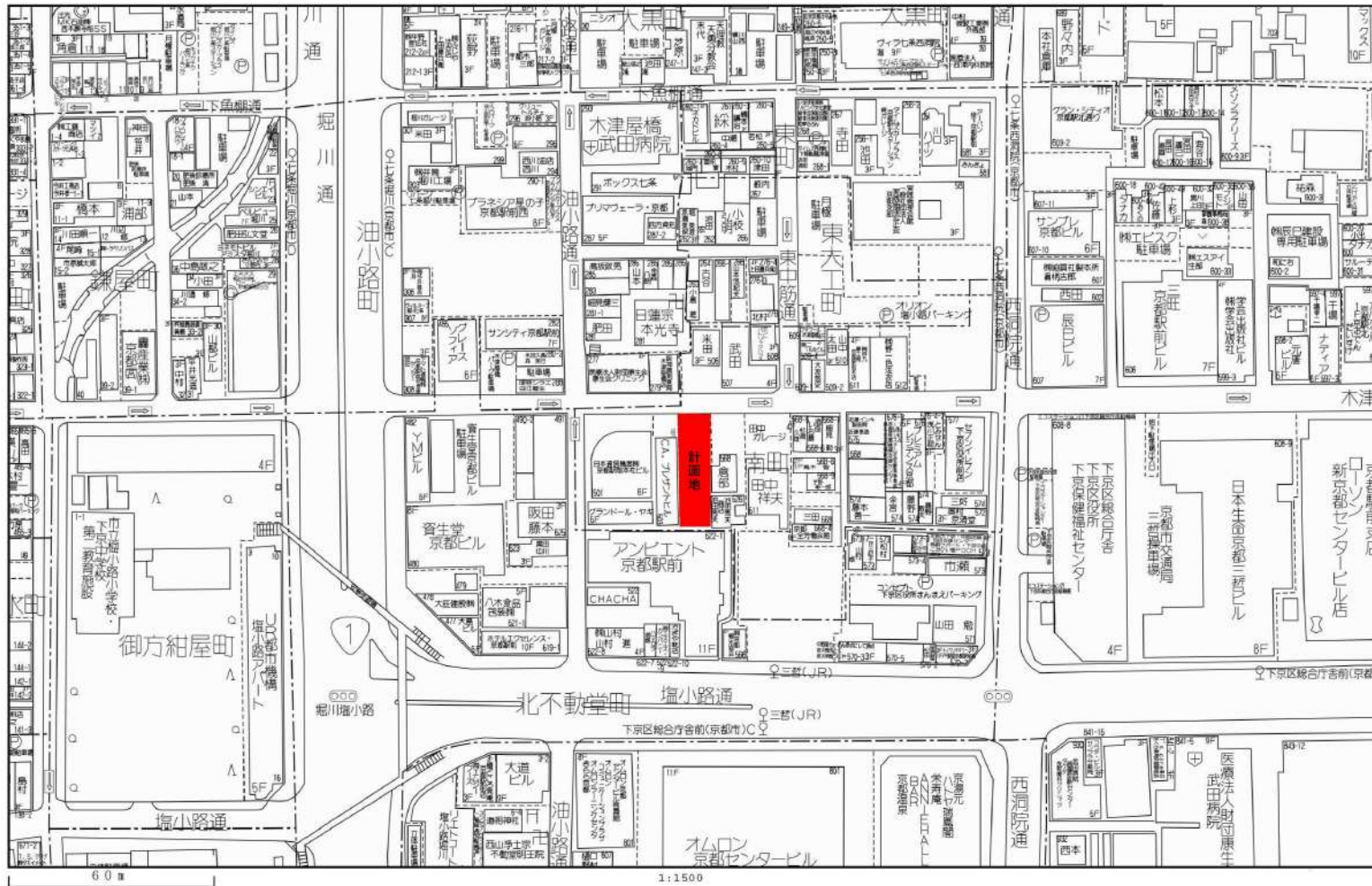


客室（ダブルルーム：15㎡）



客室（ツインソファーベット付きルーム：19㎡）





計画地：京都市下京区木津屋橋通油小路東入ル南町505番

Archi M's (株)アーキエムズ 一級建築事務所 京都市中京区西門町通藤屋上ル龍池町4-1 TEL:03-141-1221 FAX:03-141-1211	CHECK	DESIGN	PROJECT	TITLE	DATE	SHEET NO
			(仮称)下京区南町ホテル 新築工事	付近見取図	2018.11.19	A-07
1級建築士事務所登録 京都府令 20A第01227号 一級建築士 大田登雄 第245957号 村田 啓明				SCALE	S=1:1000 (A3 70.7%)	Arch M's

1: 概要

□工事概要	
工事名称	(仮称) 下京区南町ホテル新築工事
建設地	京都市下京区木津屋橋通油小路東入ル南町505番
建築主	有限会社 セイケンブラン 取締役 村田博司 様
工事種別	新築
工 期	着工 2019年 1月7日(予定)
	竣工 2019年 8月29日(予定)
	引渡 2019年 9月26日(予定)

□敷地概要	
敷地面積	244.95㎡ (74.09坪)
用途地域	商業地域
防火地域指定	防火地域
その他地区	市街地農産形成地区・31m高度地区
建築率	100% (防火地域内耐火建築物)
容積率	324.00% (道路幅員による)
日影規制	-
その他	美観認定申請、パ17711条則、旅館業、埋蔵文化財 事業用廃棄物保管施設、公害防止条例
前面道路	北側 5.40 m (42条1項1号道路)

□建築概要

建物用途	ホテル(簡易宿泊所営業)	駐車設備	平面 0台
構造形式	鉄筋コンクリート造(壁式構造)	付置義務	0台
基礎	布基礎	駐輪設備	ラック式 0台 (付置義務 0台)
室数	33室	昇降機設備	11人乗り 60m/min 1台 (福祉対応)
階数	地上 5階 地下 -階	受水槽	[場所] - [方式] 直結式増圧方式 [容量] -
最高高さ	15.6 m	その他	
軒高	15.10 m	消防法上の扱い	防火対象物 令別表第一 (5) 項イ

2: 面積

	申請部分	申請以外の部分	合計	建築率・容積率	備考
建築面積	182.00 ㎡	-	182.00 ㎡	74.31 %	
	55.05 坪	-	55.05 坪	< 許容 100.00%	
延床面積	815.79 ㎡	-	815.79 ㎡	322.43 %	容積対象面積
	246.77 坪	-	246.77 坪	< 許容 324.00%	

3: 各階床面積表

階別	共用部 (ホテル)	専有 (客室)	その他 (EV)	合計 (延床面積)	階高	主要用途
5階	41.44 ㎡	115.93 ㎡	5.20 ㎡	162.57 ㎡	2960	ホテル(客室)
	12.53 坪	35.06 坪	1.57 坪	49.17 坪		
4階	41.44 ㎡	115.93 ㎡	5.20 ㎡	162.57 ㎡	2960	ホテル(客室)
	12.53 坪	35.06 坪	1.57 坪	49.17 坪		
3階	41.44 ㎡	115.93 ㎡	5.20 ㎡	162.57 ㎡	2960	ホテル(客室)
	12.53 坪	35.06 坪	1.57 坪	49.17 坪		
2階	41.44 ㎡	115.93 ㎡	5.20 ㎡	162.57 ㎡	2960	ホテル(客室)
	12.53 坪	35.06 坪	1.57 坪	49.17 坪		
1階	76.83 ㎡	83.48 ㎡	5.20 ㎡	162.57 ㎡	3210	ホテル(ロビー・ホール・客室)
	23.24 坪	25.25 坪	1.57 坪	49.17 坪		
合計	242.59 ㎡	547.20 ㎡	26.00 ㎡	815.79 ㎡		
	73.38 坪	165.52 坪	7.86 坪	246.77 坪		

5: 設備

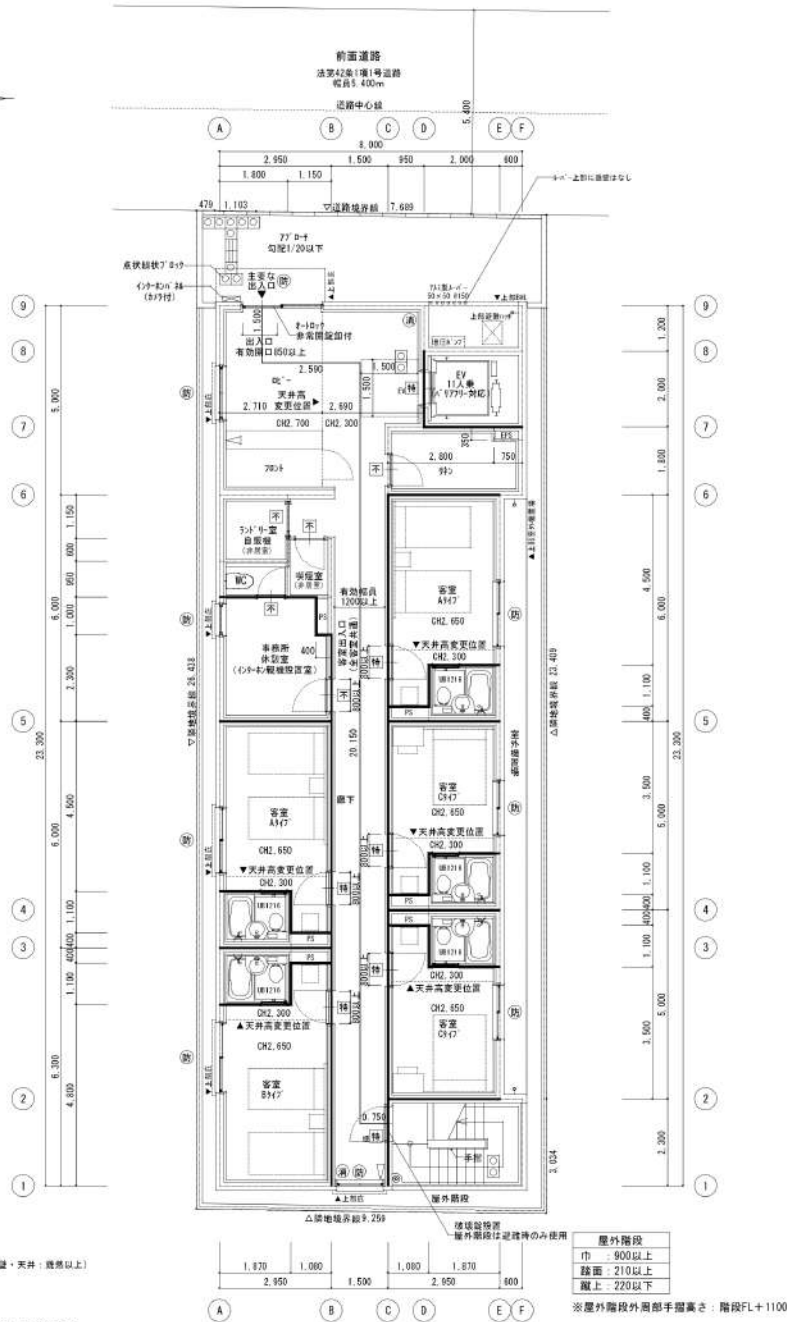
電気	○ 変電設備 (関西電力設備) により2次側	○ 幹線設備	○ 各客室低圧引込設備						
	○ 動力設備	○ 各客室電灯差込設備	○ 共用電灯差込設備	○ 非常用照明設備					
	○ 電話・LAN配管設備 (空配管)	○ TV共聴設備	○ ITV配管設備 (空配管)	○ 自動火災報知設備	○ 誘導灯設備				
	○ 放送設備								
別途	電波障害対策工事								
給排水衛生	○ 市水引込設備	○ 各客室給水設備	○ 換気設備						
	○ 汚水・雑排水通気設備	○ 衛生器具設備	○ 浴室ユニット設備						
	○ 給湯設備		○ 消火器						
	○ 汚水処理地区 (直接放流可能)								
○ 雨水処理 (直接放流可能)									
ガス	○ 都市ガス引込設備	○ 給湯設備	○ 契約メーター (マイコンメーター) 付						
	○ ガスヒューズロック		○ ガス警報器						
昇降機設備	○ エレベーター 1基 11人乗 60m/min (別図による)								
空調設備 (冷暖房)	○ 客室・共用部 冷暖房設備機器								

その他

その他									
-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--

6: 工事区分

工事項目	有				備考	工事項目	無				備考	
	給	電	通	換			給	電	通	換		
○延床関連						○設備関連						
基礎工事	敷地造成				○	給水設備の加入金					○	
	敷地	○				引込及び接続工事 (給水・排水・ガス)		○				
	掘削				○	配管引込管 (給水・排水・ガス) の除去		○				
	逆掘	○				消火器 (B0X表)		○				
	掘削工事	○				受水槽および高圧水線のコンクリート基礎工事		○				
	砂留工事				○	上記以外の設備後継機基礎工事		○				
外構工事	躯体工事				○	ユニットバス (洗面器具)・防水パン		○	*			*防水パンの取付は設備工事
	掃き・運搬	○				キッチンセット・洗面化粧台・タオル機		○			○	*止水栓・水撃防止器は衛生工事
	舗装	○				給湯器リモコン用配線工事 (給湯器巻機)		○				リモコン納入取付を含む
	塀	○				同上用配管工事 (表0X取付付工事共)		○				
	塀	○				ルーフドレン及び排水工事		○				*建物周囲の側溝については設置工事
	雨水排水・雨水井		○			同上金所待までの地中埋設配管工事		○				*金所前から施設前への埋設については設備工事
付属部品	各種検査・文字				○	各種水栓の整備・止水栓						
	種別広告物取替 (取替及び取付工事)				○	躯体水栓のマンホール及びタラップ工事					○	
	掲示板				○	空調機及び室内外機の運搬・配線工事		○				
	銘名板				○	空調機リモコンスイッチ用配線工事		○				リモコン納入取付を含む
	扉取替				○	同上用配管工事 (表0X取付付工事共)		○				
	定規BOX				○	動力機取替及び一次・二次側電気工事		○				
	家具・什器	○			○	集中検針用水道メーター・集中検針器及び配線工事					○	椅子ボックス含む (給湯器巻機)
	カーテン				○	同上配管工事 (椅子BOX用表0X取付付共)						
	ブラインド				○	給気ろり・(F0表)・カーラースリーブ		○				
	敷物・マット				○	電力引込取替		○				
新築物				○	受電後の基本料金		○				引渡しまで	
補修	招徠関係サイン (ビクト・告知案内板)				○	配管電力柱及び電柱柱 等の移設						
	目録				○	表電線槽及び配電盤内の過剰コンクリート打替					○	引込開閉器の基礎
	電気設備				○	表電線槽及び埋設配管のための基礎工事		○				
	照明				○	アンテナ吊及び避雷針等の基礎工事		○				
	防音				○	外灯基礎		○				
	近接家等				○	シャッター及び自動ドアの電線槽・操作機器の取付工事		○				
					○	換気扇及び天井扇の納入取付工事		○				
					○	同上用タイム及びサーモスタットの納入取付工事		○				
					○	床・床・壁のスリーブ入れ及び筋入れ工事		○	○			穴埋め工事共
					○	同上面材取替工事		○				
				○	天井・壁・床などの身取口・開口取替		○	*			*穴あけは設備工事	
				○	ハンドホール・マンホール		○	*			*配管配線は電気工事	
				○	エレベーター用インターホン		○					
				○	TV共聴設備工事		○					
				○	CATV引込工事		○					
				○	LAN工事		○				*空配管のみ	
				○	その他の設備		○					

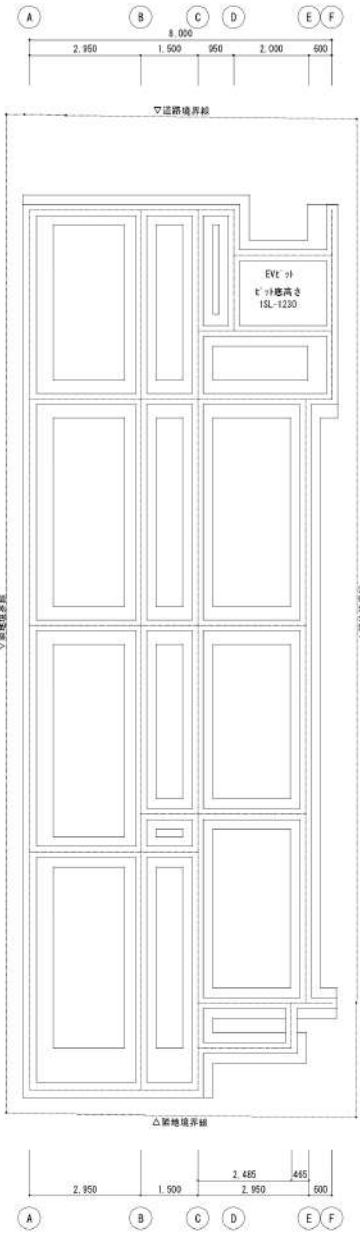


※消火器の能力単位の計算 (防火構造、壁・天井：標準以上)  
 延べ面積 / 20㎡  
 0.15 / 200 = 4.07 ... 5  
 よって消火器の能力単位の合計は 5

各階において建物の各部分から歩行距離20m以内の場所に  
 上記 能力単位以上となる、消火器を設置するものとする。

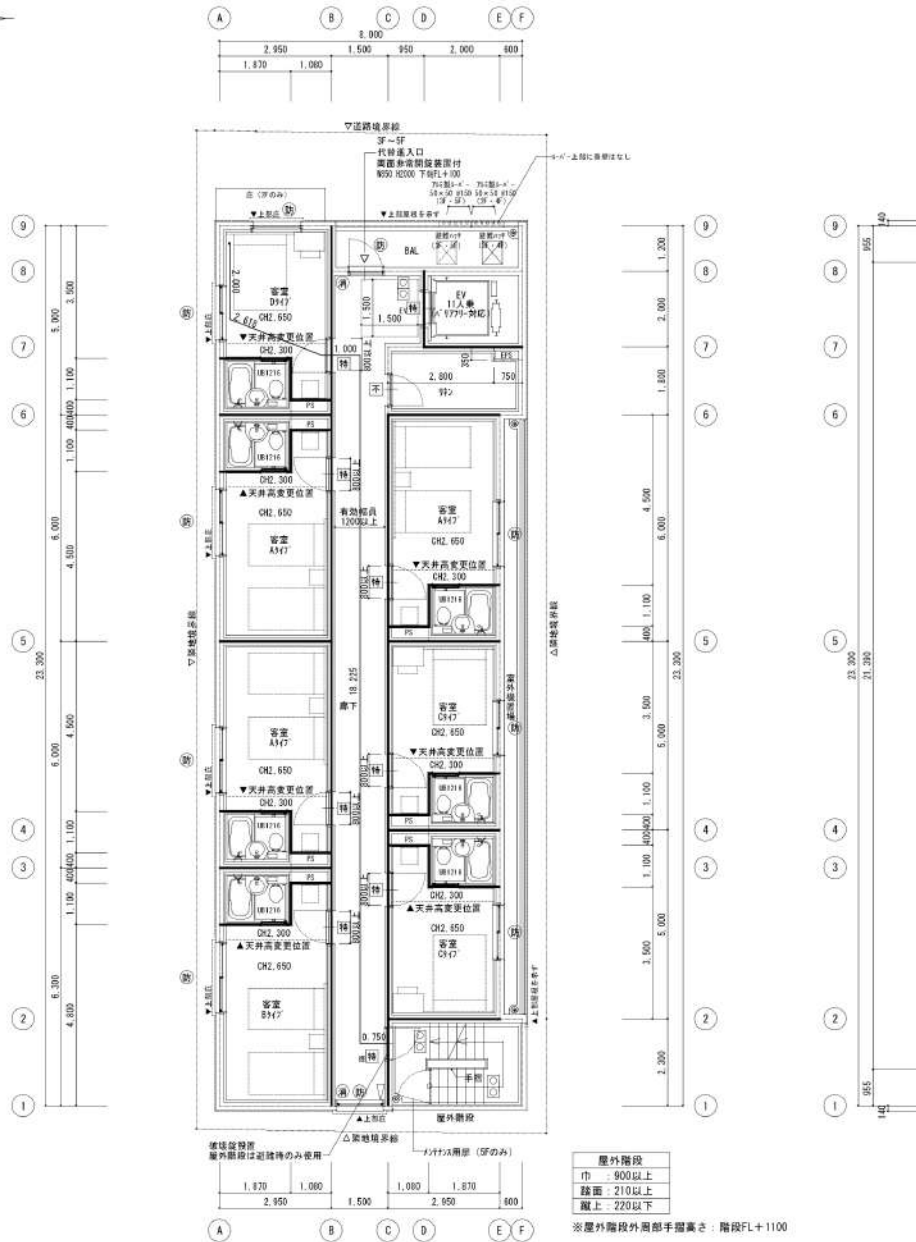
屋外階段  
 巾：900以上  
 踏面：210以上  
 蹴上：220以下  
 ※屋外階段外高部手置高さ：階段FL+1100

1階平面図

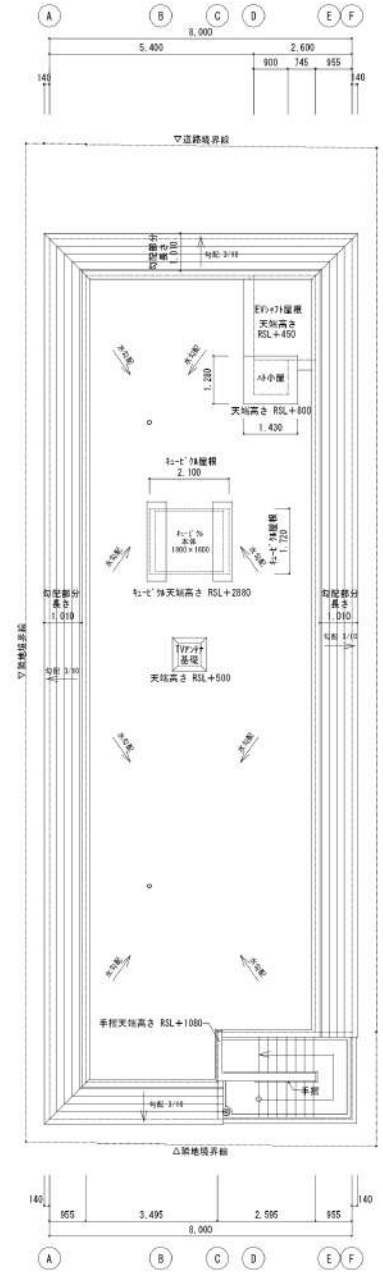


ビット平面図

凡 例	
■	常時閉鎖式特定防火設備を示す 平成12年建築1369号適合
□	常時閉鎖式特定防火設備を示す (延長・道幅性能あり) 認定番号CAS-0571
□	常時閉鎖式特定防火設備を示す (延長・道幅性能あり) 平成12年建築1369号、昭和44年建築2064号適合
□	点字紙、縁状プレートを示す
特 記 事 項	
・歩行距離 (1F) $0.750 + 20.150 + 2.950 + 1.500 = 24.990 \leq 40.00m \dots OK$ (内装準不燃材)	
・全階 消防無意階	
・屋外階段は令122条ただし書きにより、避難階段・特別避難階段には非該当。	
・道路境界線より、居室に至る経路は全て有効幅1200以上とし、2cm以上の段差・又は1/20を超える勾配の傾斜路はなしとする	
・敷地内通路(道路境界～居室入口)は滑りにくい仕上げとする (アフローチも含む)	
・道路からの進入部において、道路と敷地の間に段差はない	
・バリアフリーに関する寸法は全て有効幅員とする (層幅は扉の厚み、引渡しを含めない)	
・廊下と居室は段差なし (廊下時も含む)	



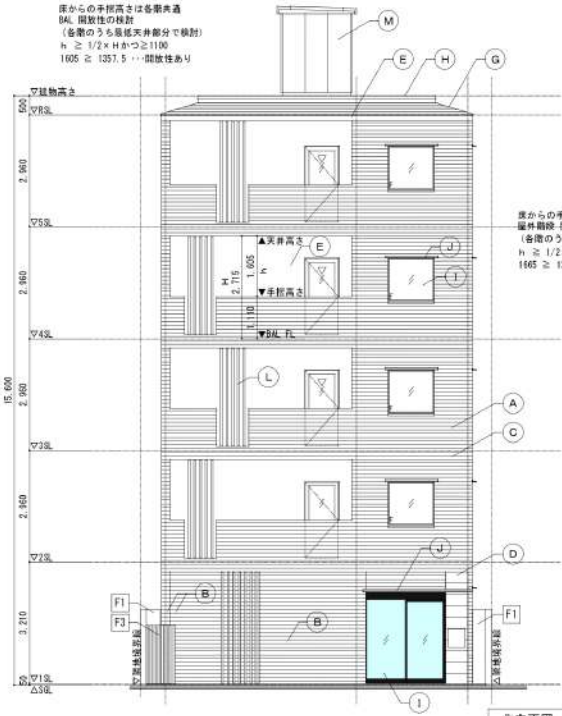
2～5階平面図



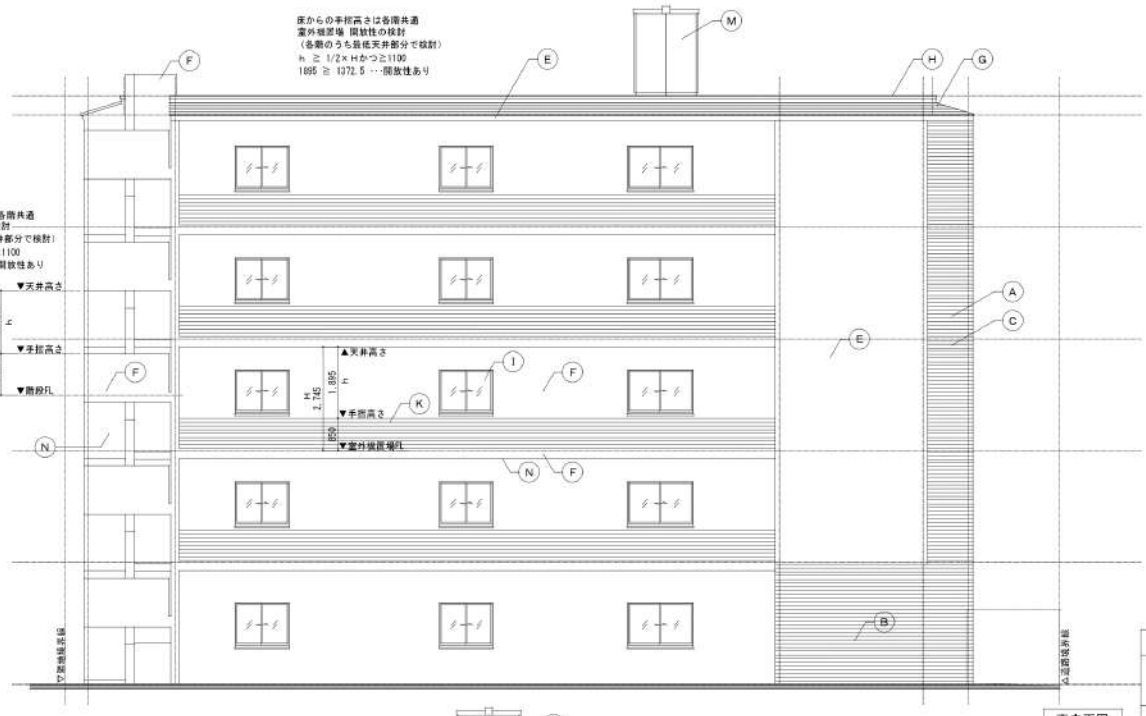
屋根伏図

※塔屋・屋上突出物の検討  
 ①階高 3.550 × 2.300 = 8.165  
 ②1.2×1.2 2.100 × 1.720 = 3.612  
 ③1.4×1.2 1.430 × 1.280 = 1.834  
 塔屋・屋上突出物の面積 ①+②+③= 13.6074㎡  
 建築面積 × 1/8 = 182.00 × 1/8 = 22.75㎡  
 13.61㎡ < 22.75㎡ ∴OK

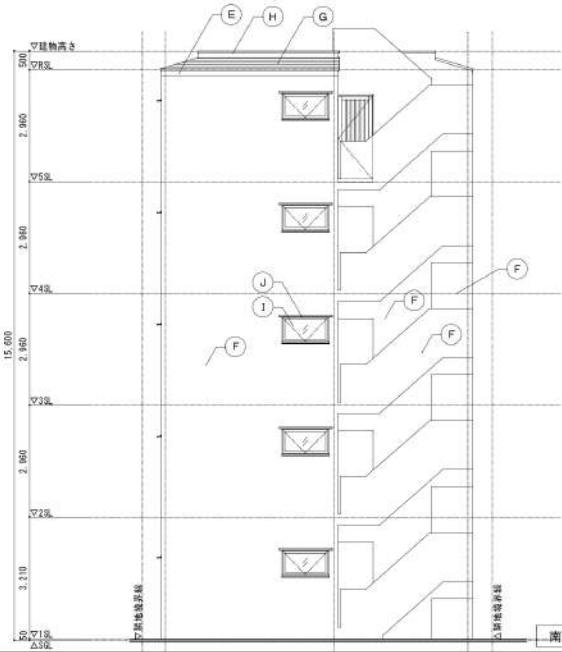
凡 例	
■	常時閉鎖式特定防火設備を示す 平成12年建築1369号適合
■	常時閉鎖式特定防火設備を示す (耐火・遮煙性能あり) 建築番号CAS-0571
■	常時閉鎖式特定防火設備を示す (耐火・遮煙性能あり) 平成12年建築1399号、昭和48年建築2564号適合
□	点字版、標状プレートを示す
特 記 事 項	
・歩行距離 (1F) 0.750 + 20.150 + 2.580 + 1.500 = 24.980 ≤ 40.00m ∴OK (内換率不燃材)	
・全層 消防無窓階	
・屋外階段は令122条ただし書きにより、避難階段・特別避難階段には非該当。	
・隠屋根、小小屋、EVの屋根、キュービクル基礎、TV77については、露出7777材防水、もしくは塗膜防水とし、色影は必ずしもグレーとする。	
・道路境界線より、居室に穿る経路は全て有効幅1200以上とし、2cm以上の段差、又は1/20を超える傾斜はなしとする。	
・敷地内通路(道路境界～居室入口)は滑りにくい仕上げとする (アフローチも含む)	
・道路からの進入部において、道路との敷地の間に段差はない	
・バリアフリーに関する寸法は全て有効幅員とする (扉幅は扉の厚み、引渡しを含めない)	
・廊下と客室は段差なし (廊下枠も含む)	



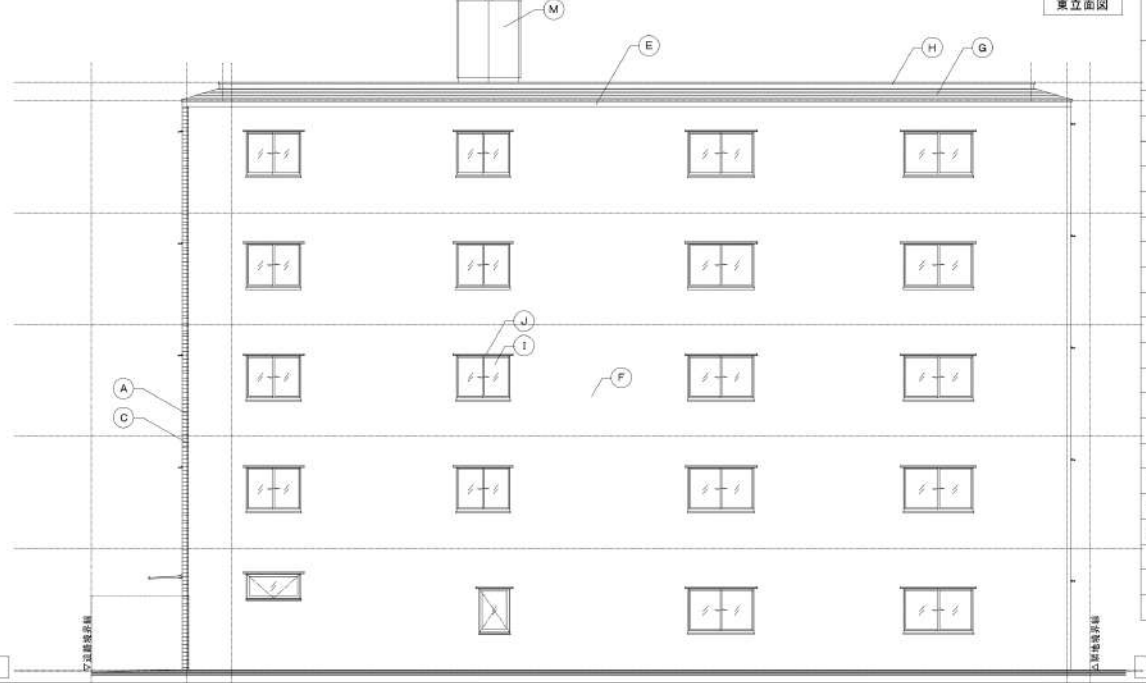
北立面図



東立面図



南立面図



西立面図

記号	仕上	品番	色調	㎡/枚
A	外壁：45丁掛94貼り	LIXIL D0M-255/SU-104 同等品	濃グレー (濃淡あり)	N3.5 N3.1 N2.7
B	外壁：45丁掛94貼り	LIXIL D0M-255/SU-202 同等品	グレー (濃淡あり)	9.876.5/0.8 976.2/0.7 175.8/0.7
C	外壁：45丁掛94貼り	LIXIL D0M-A25SPNET-VAL-1 同等品	白 (濃淡あり)	N7.9 N7.8
D	外壁：600×30094貼り	LIXIL 1PF-630/FED-3 同等品	グレー	4.215.5/0.5 10YR6.5/0.5
E	外壁：吹付94L		グレー	10YR6.5/0.5
F	外壁：吹付94L		濃グレー	N4.5
G	屋根：かぶみ 95L鋼板 1.0.35 平置き		黒	N2.5
H	屋根：かぶみ 95L鋼板 加工		黒	N2.5
I	782サシ		黒	N1.0
J	782製底	782V-A02 同等品 782V-A01 同等品	黒	N1.0
K	782製手摺		黒	N2.5
L	782製A-11	村田2-A トップ211-1 同等品	112-41レ	2.573/1
M	ねじ・鉢		ベージュ	5Y7/1
N	上裏：94吹付		濃グレー	N4.5
F1	製枠部材 H2000 左官置吹付仕上	782工業 782V-A02 同等品	濃グレー	N4.0
F3	8171-1用目取レール H1600 782製A-11	村田2-A トップ211-1 同等品	112-41レ	2.573/1

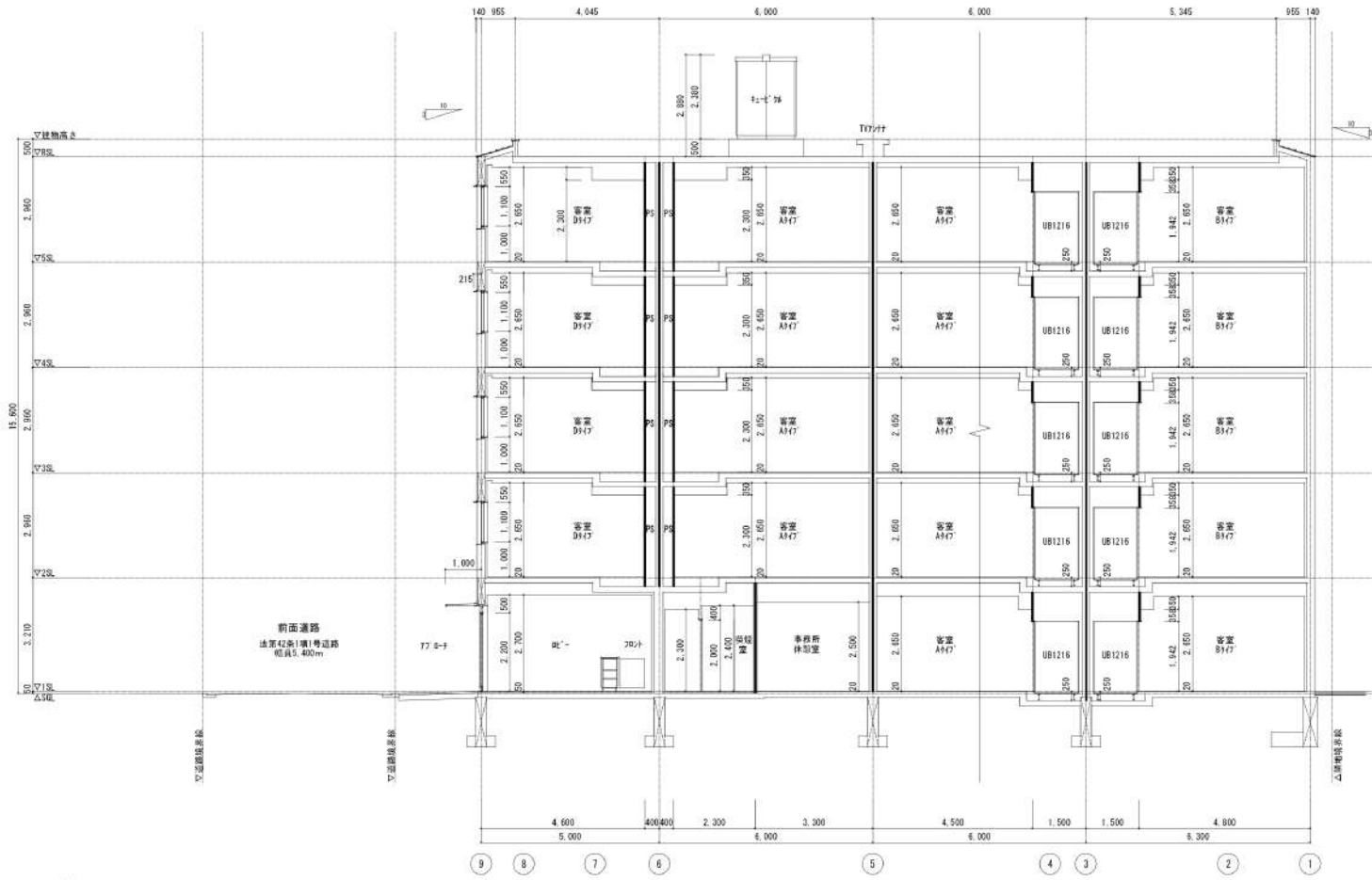
特記事項

- 給湯器、室外機が道路に面する場合は、外壁色塗装や目隠等による修景措置を行うものとする。
- 仕上材については此図無しとする。
- 品番、色番についてはサンプルなどで施工前に最終確認を行うものとする。

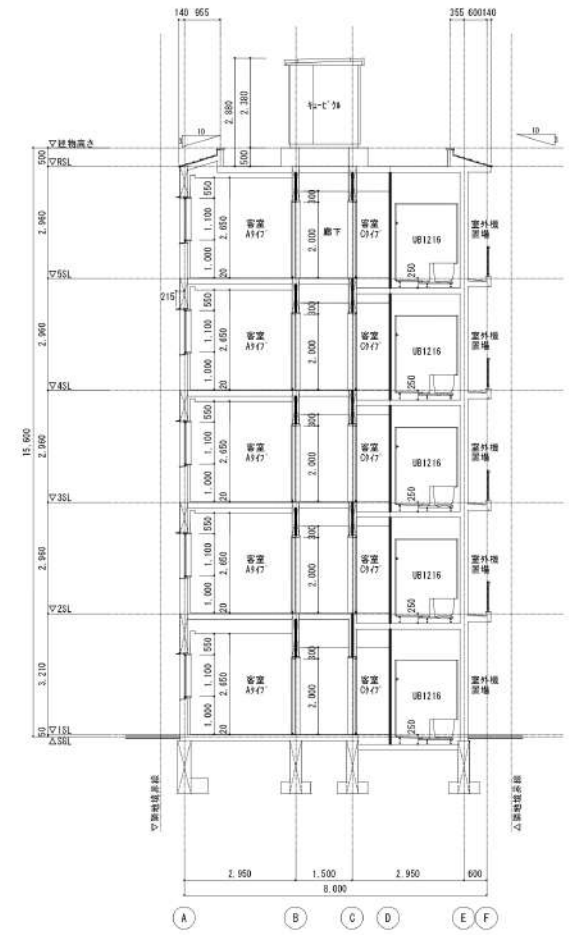
凡例

▽ 非常用進入口代替口を示す

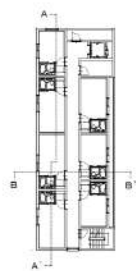
高さ制限の検討  
 (北斜制限) 適用なし  
 (階地斜制限) 建物高さ31m以下 ... OK  
 (道路斜制限) 天空率適用により制限緩和  
 (高度地区制限) 31m高度地区 建物高さ31m以下 ... OK



A-A' 断面図



B-B' 断面図



■ 断面トプダウン ■

凡 例	
特記事項	