

(19) 日本国特許庁(JP)

(12) 公開特許公報(A)

(11) 特許出願公開番号

特開2017-193836

(P2017-193836A)

(43) 公開日 平成29年10月26日(2017.10.26)

(51) Int.Cl.

E04H 1/04 (2006.01)

F I

E04H 1/04

テーマコード (参考)

C

審査請求 未請求 請求項の数 3 O L (全 8 頁)

(21) 出願番号 特願2016-83012(P2016-83012)  
 (22) 出願日 平成28年4月18日(2016.4.18)

(71) 出願人 000220262  
 東京瓦斯株式会社  
 東京都港区海岸1丁目5番20号  
 (74) 代理人 110001519  
 特許業務法人太陽国際特許事務所  
 (72) 発明者 青柳 恵子  
 東京都港区海岸一丁目5番20号 東京瓦斯株式会社内  
 (72) 発明者 齋藤 要  
 東京都世田谷区羽根木二丁目17番8号  
 株式会社オープンヴィジョン内  
 (72) 発明者 田中 幸子  
 東京都世田谷区羽根木二丁目17番8号  
 株式会社オープンヴィジョン内

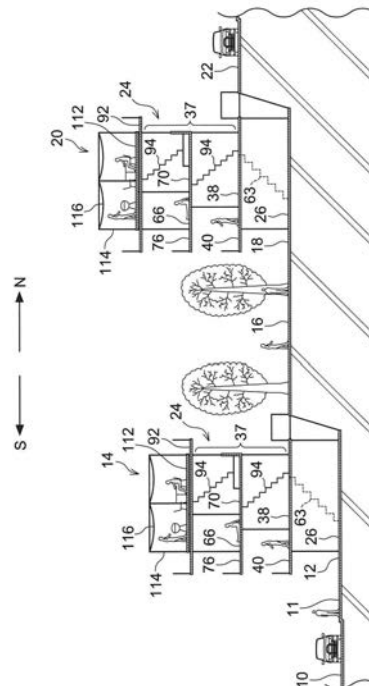
(54) 【発明の名称】 分譲住宅

(57) 【要約】

【課題】 改築をせずに、所望の用途に使用可能な居室や店舗を後から構築できる分譲住宅を提供する。

【解決手段】 住宅24は、地上階に設けられ内装が省かれたスケルトン26と、スケルトン26の上に構築された住戸37とを有する。

【選択図】 図2



- 【特許請求の範囲】
- 【請求項 1】  
複数階からなる分譲住宅であって、  
少なくとも一つの階は内装が省かれた構造躯体とされ、  
前記構造躯体とされた以外の階が住戸とされている、分譲住宅。
- 【請求項 2】  
前記構造躯体は地上階に設けられ、  
前記住戸は前記構造躯体の上に構築されている、請求項 1 に記載の分譲住宅。
- 【請求項 3】  
前記構造躯体には、インフラ配管が設置されている、請求項 1 または請求項 2 に記載の  
分譲住宅。 10
- 【発明の詳細な説明】
- 【技術分野】
- 【0001】  
本発明は、分譲住宅に関する。
- 【背景技術】
- 【0002】  
例えば特許文献 1 には、3 階建ての住宅が開示されている。
- 【先行技術文献】
- 【特許文献】 20
- 【0003】
- 【特許文献 1】特開 2000 - 38843 号公報
- 【発明の概要】
- 【発明が解決しようとする課題】
- 【0004】  
例えば、住宅を 2 世帯住宅にする場合、住戸を改築する必要があるが、改築工事中は不  
自由な生活を強いられる。また、両親のために離れを建築する場合、新たに建築用地を購  
入する必要があるが、近くに適当な用地を確保できる保証はない。
- 【0005】  
本発明は、上記事実を考慮し、撤去作業をすることなく、所望の用途に使用可能な居室 30  
や店舗を後から構築できる分譲住宅の提供を目的とする。
- 【課題を解決するための手段】
- 【0006】  
請求項 1 に記載の発明は、複数階からなる分譲住宅であって、少なくとも一つの階は内  
装が省かれた構造躯体とされ、前記構造躯体とされた以外の階が住戸とされている。
- 【0007】  
請求項 1 に記載の分譲住宅では、内装が省かれた構造躯体が少なくとも一つの階に設け  
られているため、撤去作業をすることなく構造躯体に後から内装を施して居室や店舗を構  
築することができる。
- 【0008】 40  
請求項 2 に記載の発明は、請求項 1 に記載の分譲住宅において、前記構造躯体は地上階  
に設けられ、前記住戸は前記構造躯体の上に構築されている。
- 【0009】  
請求項 2 に記載の分譲住宅では、構造躯体は、住戸の下にあるので、建築工事中でも、  
不自由なく住戸で生活できる。また、例えば、店舗を構築するために新たに土地を購入す  
る必要もない。
- 【0010】  
請求項 3 に記載の発明は、請求項 1 または請求項 2 に記載の分譲住宅において、前記構  
造躯体には、インフラ配管が設置されている。
- 【0011】 50

請求項 3 に記載の分譲住宅では、構造躯体にインフラ配管が設置されているため、店舗等を構築するときに配管設置作業を省くことができる。インフラ配管とは、ガス、水道、電気に関わるもので、例えば、都市ガスのガス配管、給水配管、給湯配管、排水管、電気配線等のことである。

【発明の効果】

【0012】

以上説明したように、本発明の分譲住宅によれば、建築用地を新たに購入する必要はなく、ライフスタイルの変化に応じて、敷地内にある構造躯体に所望の用途に使用可能な居室や店舗を後から構築できる、という優れた効果を有する。

【図面の簡単な説明】

10

【0013】

【図 1】複数の分譲住宅を示す平面図である。

【図 2】分譲住宅を示す縦断面図である。

【図 3】1 階の室内構造を示す平面図である。

【図 4】2 階の室内構造を示す平面図である。

【図 5】3 階の室内構造を示す平面図である。

【図 6】スケルトンを居室とした状態を示す平面図である。

【図 7】スケルトンをブックカフェとした状態を示す平面図である。

【発明を実施するための形態】

【0014】

20

以下、本発明を実施するための形態を図面に基づき説明する。

図 1、及び図 2 に示すように、東西（矢印 E 方向、及び矢印 W 方向側）に延びる道路 10 の北側（矢印 N 方向側）には、歩道 11 が設けられており、歩道 11 の北側には歩道 11 と同じレベルの敷地 12 が歩道 11 に沿って設けられている。この敷地 12 には、東西に延びる南棟としての 3 階建ての集合住宅 14 が建てられている。

【0015】

敷地 12 の北側には、敷地 12 よりも一段高い東西に延びる緑道 16 が設けられており、緑道 16 の北側には、緑道 16 と同じレベルの敷地 18 が緑道 16 に沿って設けられている。この敷地 18 には、東西に延びる北棟としての集合住宅 20 が建てられている。また、敷地 18 の北側には、一段高い道路 22 が東西に延びている。

30

【0016】

本実施形態の集合住宅 14、及び集合住宅 20 は、3 階建てとされた複数戸の住宅 24 が東西方向に一体的に連なっているものである。なお、図 1 において、2 点鎖線は、住宅 24 と住宅 24 との境界壁 25 を表している。

【0017】

なお、以下に代表して北棟の集合住宅 20 の一例を説明する。

図 3 に示すように、住宅 24 の 1 階は、内装の施されていない構造躯体としてのスケルトン 26 とされている。スケルトン 26 の南側にはベランダ 28 が設けられている。スケルトン 26 のベランダ 28 側には掃き出し窓 30 が設けられており、スケルトン 26 の北側には腰高窓 32 が設けられている。

40

【0018】

住宅 24 の側方には、緑道 16 と同レベルで繋がる 1 階通路 34 が設けられている。ベランダ 28 には、1 階通路 34 から出入りするための玄関ドア 36 が設けられている。本実施形態の 1 階のスケルトン 26 は、ベランダ 28 を介して 1 階通路 34 と出入り可能となっているが、後述する住戸 37 の 2 階、及び 3 階からは直接的に出入りすることができないようになっている。なお、住宅 24 においては、1 階のスケルトン 26 と住戸 37 との間を行き来する階段を設置可能な状態としておくことが好ましい。また、1 階のスケルトン 26 には、予め、例えば、都市ガスのガス配管、給水配管、給湯配管、排水管、電気配線等のインフラ配管が設置されている。

【0019】

50

図 2 に示すように、住宅 2 4 の 2 階、及び 3 階は、住戸 3 7 とされている。図 4 に示すように、2 階には、ダイニングキッチン 3 8 が設けられている。ダイニングキッチン 3 8 の南側にはバルコニー 4 0 が設けられており、ダイニングキッチン 3 8 の北側には、バルコニー 4 2、及びトイレ 4 4 が設けられている。ダイニングキッチン 3 8 のバルコニー 4 0 側には掃き出し窓 4 6 が設けられており、ダイニングキッチン 3 8 のバルコニー 4 2 側には掃き出し窓 4 8 が設けられている。

【 0 0 2 0 】

ダイニングキッチン 3 8 には、一方の壁側にシンク台 5 0 が配置されており、シンク台 5 0 の横には冷蔵庫 5 1 が配置されている。ダイニングキッチン 3 8 の中央には、ガスを用いる 3 口両面焼きグリル付きコンロ 5 2 を備えたカウンター 5 4 が設けられている。また、シンク台 5 0 と反対側の他方の壁側には、収納 5 6 が設けられている。なお、ダイニングキッチン 3 8 の床には、ガス温水式床暖房（図示せず）が設置されている。

10

【 0 0 2 1 】

バルコニー 4 0 には、一方の壁側に、シンク 5 8 が設けられており、他方の壁側には収納 6 0 が設けられている。

【 0 0 2 2 】

ここで、住宅 2 4 の 2 階の側方には、緑道 1 6 と同レベルで繋がる 2 階通路 6 2 が設けられている。本実施形態のバルコニー 4 0 には、2 階通路 6 2 から出入りするための玄関ドア 6 4 が設けられている。したがって、本実施形態において、2 階のダイニングキッチン 3 8 は、バルコニー 4 0 を介して 2 階通路 6 2 と出入り可能となっている。

20

【 0 0 2 3 】

また、住宅 2 4 の側方には、1 階通路 3 4 と 2 階通路 6 2 との間を行き来する外階段 6 3 が設けられている。このため、住宅 2 4 の 1 階と 2 階とは、外階段 6 3 を用いて行き来することができる。

【 0 0 2 4 】

図 5 に示すように、3 階には、南側にリビング 6 6、およびサニタリー 6 8 が設けられており、北側に寝室 7 0 が設けられている。リビング 6 6 には、一方の壁側に棚 7 2 が設けられている。寝室 7 0 には、一方の壁側に収納 7 4 が設けられている。なお、リビング 6 6 の床、及び寝室 7 0 の床には、ガス温水式床暖房（図示せず）が設置されている。

【 0 0 2 5 】

3 階には、リビング 6 6 の南側に、バルコニー 7 6 が設けられており、リビング 6 6 のバルコニー 7 6 側には掃き出し窓 7 8 が設けられている。また、寝室 7 0 の北側には腰高窓 8 0 が設けられている。

30

【 0 0 2 6 】

サニタリー 6 8 には、洗面台 8 2、及びユニットバス 8 6 が設けられており、洗面台 8 2 の隣には乾燥機付き洗濯機 8 4 が配置されている。ユニットバス 8 6 には、出入り用のドア 8 8 と、腰高窓 9 0 が設けられている。腰高窓 9 0 は、バルコニー 7 6 側に設けられている。また、ユニットバス 8 6 には、ミストサウナ機能付浴室暖房乾燥機（図示せず）が設置されており、風呂は追い炊き機能付きとなっている。

【 0 0 2 7 】

図 1 に示すように、本実施形態の集合住宅 2 0 では、各住宅 2 4 の屋上全体が一体的に繋がっており、一体的に繋がった屋上全体は、水平な床を有する屋外に開放されたスカイテラス 9 2 とされている。そして、本実施形態のスカイテラス 9 2 は、集合住宅 2 0 に住む住人の共用スペースとなっている。

40

【 0 0 2 8 】

また、各々の住宅 2 4 には、図 4、及び図 5 に示すように、2 階と 3 階との間を行き来するための内階段 9 4 と、図 5 に示すように、3 階とスカイテラス 9 2 との間を行き来するための内階段 9 6 とが設けられている。

【 0 0 2 9 】

図 1 に示すように、スカイテラス 9 2 には、各住宅 2 4 の内階段 9 6（図 1 では図示せ

50

ず)の上側に塔屋98が設けられている。塔屋98には、扉(図1では図示せず)が設けられており、この扉を開放することで、塔屋98の中とスカイテラス92との間を行き来することができる。

【0030】

なお、図示は省略するが、スカイテラス92には、住宅24で使用するエアコンの室外機、ガスを用いた給湯器が設置されている。また、スカイテラス92には、ガスを用いる燃料電池等を設置することもできる。図示は省略するが、2階、3階には、各々エアコンの室内機が設置されている。

【0031】

また、集合住宅20の外側には、外部からスカイテラス92へ上がるための屋外階段110が設けられている。

【0032】

このスカイテラス92は共用スペースであるため、目的に応じて種々の使い方ができる。スカイテラス92には、例えば、デッキを設けたり、畑を設けたりすることができる。

【0033】

(作用)

次に、本実施形態の住宅24の作用を説明する。

本実施形態の住宅24の1階には、屋外から自由に出入り可能とされた内装の施されていないスケルトン26が設けられているため、撤去作業をすることなくスケルトン26に後から内装を施して居室や店舗等を構築することができる。スケルトン26は、住戸37の下にあるので、建築工事中でも、不自由なく住戸37で生活できる。

また、スケルトン26は、住宅24の1階に設けられているため、例えば、居室や店舗を構築するために新たに土地を購入する必要もない。

【0034】

北棟の住宅24のスケルトン26は緑道16に面しているため、プライベートやセミプライベートな用途に向いている。

【0035】

図6には、北棟の住宅24のスケルトン26に、後から居室を構築した例が示されている。図6に示す例では、1階に、ダイニング112、寝室114、及びサニタリー116が設けられている。本実施形態のベランダ28は、玄関としても機能している。また、ベランダ28には、緑道16側に縦方向に延びる可動式のルーバー118が設置されている。このルーバー118により、日射や視線を調整することができる。

【0036】

寝室114とダイニング112の間には引き戸120、寝室114とサニタリー116の間には引き戸122が設けられている。また、サニタリー116には、洗面台124、便器126、及びユニットバス128が設けられている。ユニットバス128には、出入り用のドア130が設けられている。

【0037】

ダイニング112には、例えば、ガス台134、シンク136、冷蔵庫138、乾燥機付き洗濯機140等が配置されている。

【0038】

寝室114には、例えば、ベッド142、及びクローゼット144が配置されている。また、ダイニング112、寝室114、及びサニタリー116の床には、ガス温水式床暖房(図示せず)が設置されている。ユニットバス128の屋外には、給湯器148、及びエアコンの室外機150が設置されている。なお、1階には、エアコンの室内機(図示せず)が設置されている。

【0039】

このように、スケルトン26に後から居室を構築することで、内装や住宅設備の撤去せずに、例えば、住宅24を2世帯住宅とすることができる。また、1階においては、寝室114、及びサニタリー116が繋がっているので、介護サービスが必要になっても対応

10

20

30

40

50

し易くなっている。

【 0 0 4 0 】

また、スケルトン 2 6 には、ベランダ 2 8 側に掃き出し窓 3 0 が設けられており、北側に腰高窓 3 2 が設けられているため、居室の利用として十分な採光と通風を行うことができる。

【 0 0 4 1 】

また、南棟の住宅 2 4 のスケルトン 2 6 は、道路 1 0 と歩道 1 1 に面しているため、パブリックな用途に向いている。

【 0 0 4 2 】

図 7 には、南棟の住宅 2 4 のスケルトン 2 6 に、後からブックカフェを構築した例が示されている。図 7 に示す例では、1 階に、便器 1 5 1 を配置したサニタリー 1 5 2、バーカウンター 1 5 4、テーブル 1 5 6、カウンター 1 5 8、椅子 1 6 0、棚 1 6 2、テーブル 1 6 4 等が設けられている。

10

【 0 0 4 3 】

このように、スケルトン 2 6 は、内装が施されていないので、撤去作業を行うことなく、所望に応じて、趣味のガレージ、親の住まい、家族が増えたときの居室、賃貸住宅、店舗等、好みやライフステージの変化に合わせて使い方を定めることができる。このように、スケルトン 2 6 は、パブリックにもプライベートにも使える。さらに、階段を設置すれば、上の住戸 3 7 とつなぐこともでき、新たな家族や親兄弟との同居、友人とのシェア住居等への対応も可能である。

20

【 0 0 4 4 】

以上、本発明の一例について説明したが、本発明は、上記に限定されるものでなく、上記以外にも、その主旨を逸脱しない範囲内において種々変形して実施可能であることは勿論である。

【 0 0 4 5 】

上記実施形態の住宅 2 4 では、1 階がスケルトン 2 6 で、2 階、及び 3 階が住戸 3 7 であったが、本発明はこれに限らず、2 階または 3 階をスケルトンとして、他の階を住戸としてもよく、1 階～3 階のうちの何れか一つの階を住戸として、他の 2 つの階をスケルトンとしてよい。

上記実施形態の住宅 2 4 は 3 階建てであったが、2 階建てや、4 階建て以上であってもよい。

30

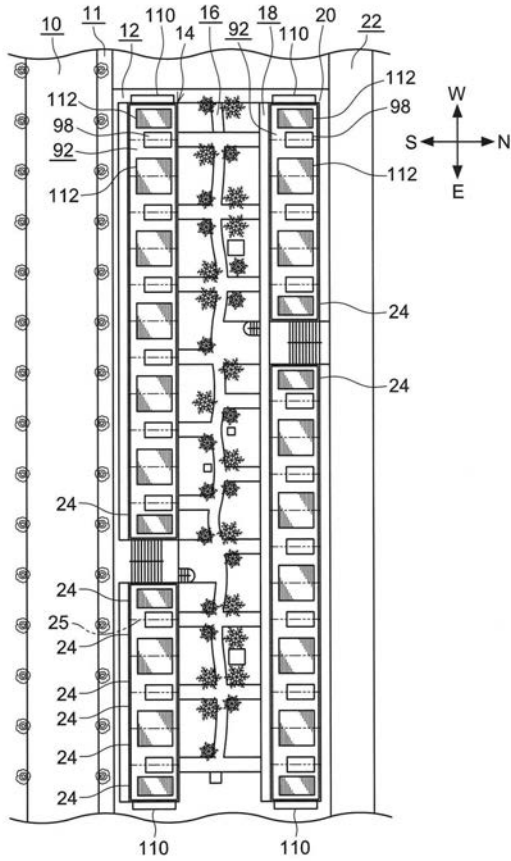
上記実施形態の集合住宅 1 4、及び集合住宅 2 0 は、複数の住宅 2 4 が一直線状に並んだ構成とされているが、複数の住宅 2 4 が L 字状、コ字状、口状等、他の形状に並んでいても良い。

【 符号の説明 】

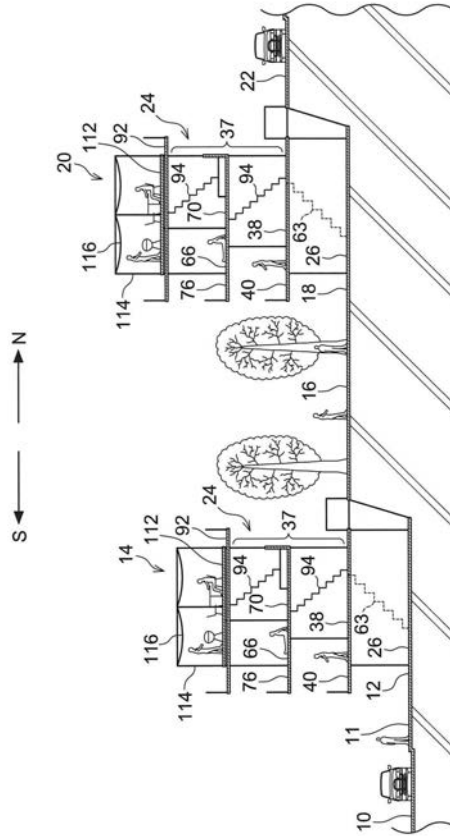
【 0 0 4 6 】

- 2 4 住宅（分譲住宅）
- 2 6 スケルトン（構造躯体）
- 3 7 住戸

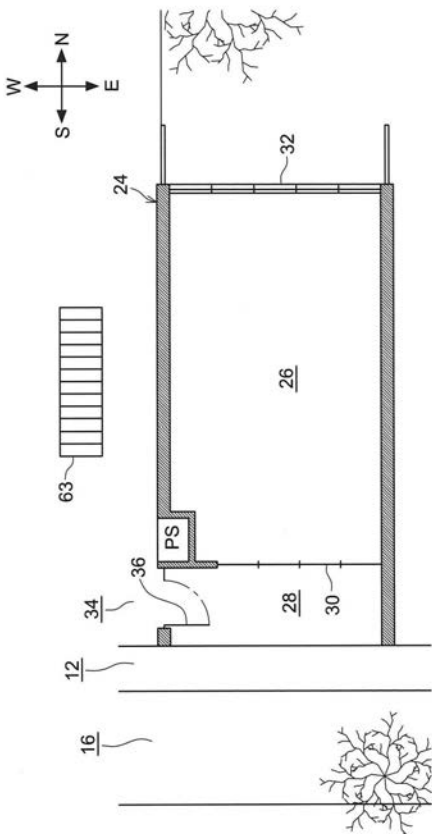
【 図 1 】



【 図 2 】



【 図 3 】



【 図 4 】

