

(19) 日本国特許庁 (JP)

(12) 特 許 公 報 (B2)

(11) 特許番号

特許第4597545号
(P4597545)

(45) 発行日 平成22年12月15日 (2010.12.15)

(24) 登録日 平成22年10月1日 (2010.10.1)

(51) Int.Cl.

F I

E O 4 H 1/04 (2006.01)

E O 4 H 1/04

E

請求項の数 1 (全 9 頁)

(21) 出願番号 特願2004-49291 (P2004-49291)
 (22) 出願日 平成16年2月25日 (2004.2.25)
 (65) 公開番号 特開2005-240342 (P2005-240342A)
 (43) 公開日 平成17年9月8日 (2005.9.8)
 審査請求日 平成18年11月17日 (2006.11.17)

(73) 特許権者 303046244
 旭化成ホームズ株式会社
 東京都新宿区西新宿二丁目3番1号
 (72) 発明者 伊藤 大輔
 東京都新宿区西新宿二丁目3番1号 旭化
 成ホームズ株式会社内
 (72) 発明者 加藤 明
 東京都新宿区西新宿二丁目3番1号 旭化
 成ホームズ株式会社内

審査官 田中 洋行

最終頁に続く

(54) 【発明の名称】 重層長屋住宅

(57) 【特許請求の範囲】

【請求項 1】

単層からなる2つの住戸の主要な居住部分を重ね合わせ、各住戸の玄関を一方の桁行面と他方の桁行面に振り分けて1階に設けるとともに、各住戸の玄関と、少なくともトイレ、洗面所、及び浴室からなる水廻り部と、2階住戸用の屋内階段とを一方の境界壁に沿って一直線上に設け、一方の桁行面から他方の桁行面まで及ぶ居室部を他方の境界壁に沿って設けた重層住戸ブロックを、該重層住戸ブロックと同一構成の他の重層住戸ブロックと、居室部が沿わされた境界壁どうしが接しないように連結して構成したことを特徴とする重層長屋住宅。

【発明の詳細な説明】

【技術分野】

【0001】

本発明は、重層長屋形態の集合住宅に関する。

【背景技術】

【0002】

集合住宅は共同住宅の形態が一般的である。しかし、共同住宅には規制が多く、例えば、敷地が道路から奥まっている路地状敷地（いわゆる旗竿状敷地）では、敷地条件が制約となって共同住宅の建築が認められない場合がある。また、建築可能であったとしても、避難通路、窓先空地、外廊下等の共用部分などの確保が必要で、敷地面積に対する建物全体の占有面積の比率（以下、敷地効率という）が低下するという難点がある。

10

20

これを克服する集合住宅として、長屋住宅の形態がある。(たとえば、特許文献1参照)長屋住宅は共同住宅の扱いでないために、上記の制約や難点は回避されて、建築可能となる敷地や建物設計の自由度が増す。たとえば、敷地が狭い、道路に面していない、または、低層住居専用地域で建蔽率が低い、などの敷地条件下で、長屋住宅は高い敷地効率の集合住宅を建築しやすい利点がある。

【0003】

【特許文献1】特開2001-317220号公報

【発明の開示】

【発明が解決しようとする課題】

【0004】

10

集合住宅を長屋住宅の形態とすることで、共同住宅に付随する上記の難点が改善されたが、最近、長屋住宅に対してさらに多様な要望が高まり、次の様な課題がある。

まず、玄関が一方の桁行面に集中している場合、壁面(開口部)が居住者や通行人から死角となる割合が大きく、空き巣等に狙われやすいという問題があり、防犯面でも改善する必要がある。

次に、各住戸の採光、通風、遮音などをより良好にしたいという課題があり、例えば、周囲の建物が迫っている狭小な、あるいは建物の主要な居住部分の開口方向が南北方位から偏る配置となる敷地においては切実である。

【0005】

たとえば、玄関は一方の桁行面に集中させることが普通であるが、この場合、各住戸ブロックの1階部分の間口はほとんどが玄関に占有されてしまい、玄関脇の壁に面して居室を配置して、玄関側の桁行面から十分な採光や通風を得ることが難しい。また、居室部が一方の桁行面に偏る(例えば2つの居室が並列状態に配置される)事により、隣接する住戸間の居室どうしが境界壁のみを介して接することで音が漏れやすくなったり、各住戸ブロックの間口を大きくせざるを得なくなり、敷地対応力が小さい。

20

本発明は、これらの課題を解決して良好な重層長屋住宅を提供することを目的とする。

【課題を解決するための手段】

【0006】

上記課題を解決するために、請求項1記載の発明の重層長屋住宅は、単層からなる2つの住戸の主要な居住部分を重ね合わせ、各住戸の玄関を一方の桁行面と他方の桁行面に振り分けて1階に設けるとともに、各住戸の玄関と、少なくともトイレ、洗面所、及び浴室からなる水廻り部と、2階住戸用の屋内階段とを一方の境界壁に沿って一直線上に設け、一方の桁行面から他方の桁行面まで及ぶ居室部を他方の境界壁に沿って設けた重層住戸ブロックを、該重層住戸ブロックと同一構成の他の重層住戸ブロックと、居室部が沿わされた境界壁どうしが接しないように連結して構成する。

30

【0007】

ここで、主要な居住部分とは、居室、台所、洗面所、浴室、トイレ等主要な生活行為を行うスペースをいう。また、境界壁とは、隣接住戸との境界壁または妻側外壁をいい、居室部とは、居間、寝室等、居住者が継続的に使用する住戸内部の範囲をいう。

【発明の効果】

40

【0008】

本発明の重層長屋住宅は、建物の周囲を居住者が通路として使うため視線が行き届いて死角がなくなり、防犯性が改善されて、特に1階居住者にとって安全、安心な住宅となる。

また、各住戸の採光、通風、遮音などの住環境が良好になり、狭小な、あるいは各住戸の主要な居住部分の開口方向が南北方位から偏る場合でも、各住戸の住環境があまり悪化しない敷地対応力が大きい集合住宅が得られる。

【発明を実施するための最良の形態】

【0009】

本発明の重層長屋住宅を実施するための最良の形態について、以下具体的に説明する。

50

本発明の重層長屋住宅は、各住戸の主要な居住部分を上下階の複層でなく単層で構成している。2階建ての場合の重層長屋住宅の1住戸ブロックの構成および連結構成を図8で説明すると、それぞれが単層の1階住戸4と2階住戸5が重層して住戸ブロック17をなし、さらに、住戸ブロックの連結構成18で重層長屋住宅を形成する。

また、重層長屋住宅が2階建ての場合の住戸ブロックの開口方向および主要構造を図9で説明する。上下階の各住戸の玄関は全て建物1階に設けるが、1階住戸玄関6と2階住戸玄関7を建物の一方と他方の桁行面に振り分けて設ける。

【0010】

本発明請求項1の重層長屋住宅は、たとえば、1階住戸の全ての玄関6を一方の桁行面に、2階住戸の全ての玄関7を他方の桁行面に、というように各階毎に玄関を揃えて両桁行面に振り分けて配置したり、あるいは、隣接する住戸ブロックとは逆の桁行面に振り分けて配置するなどの方法がある。

10

本発明の重層長屋住宅は、メゾネット（複層住戸ブロック）を設けて一連の建物としてもよい。このような構造の重層長屋住宅は、建築面積が調整できるため、次の理由から建蔽率の許容限度内で極力大きい建物を設計しやすく、敷地効率を高められる。

【0011】

一般的に、メゾネットでは、重層住戸ブロックの各住戸と比較して、各住戸の建築面積を小さく設計してもあまり不都合がない。そこで、重層長屋住宅が建蔽率の許容限度を若干オーバーしてしまう場合、重層住戸ブロックの代わりに、建築面積が該重層住戸ブロックよりも小さいメゾネットを連結して、建蔽率の許容限度内にうまく納めることで敷地効率を高めることができる。なお、該メゾネットの重層長屋住宅における位置や戸数は特に限定しない。

20

【0012】

前記重層住戸ブロックまたは複層住戸ブロックを配列する重層長屋住宅の全体構成において、各住戸ブロックの大きさは同じでも異なっても良く、また、各住戸ブロックの配列は直線状でも雁行状でも良い。さらに、各住戸ブロックの大きさと配列の組み合わせは、敷地の形状、方位、近隣環境、道路接続などの条件に合わせた様々な設計があり、特に限定しないが、建築コストや設計の手間、施工性の面からみて好ましくは、同一形状の重層住戸ブロックを極力連続させ、その結果敷地効率などが中途半端な敷地利用計画となってしまう場合は、異なる大きさの複層住戸ブロックを必要数付け足して調整する。

30

本発明請求項2の重層長屋住宅は、請求項1記載の上下階の各住戸の玄関、玄関から上階の住戸へ至る各住戸専用の屋内階段、および水廻り部を、境界壁に接して設ける。

【0013】

居室部の桁行面における間口を最大限確保するために、また上階の中央部に上りきり空間を有効活用するために、屋内階段は直階段を梁間（住戸の奥行）方向に配置するのが好ましい。

また、1階の各住戸においては、日照等の条件が好ましい桁行面に玄関を配置し、玄関に隣接する側の居室部に配置された居間等のパブリックスペースに短距離でアクセスできるようにするのが好ましい。例えば、南北に長い敷地において、東側隣地の北寄りの半分と、西側隣地の南寄り半分に高層マンション等採光上の障害物が存在する場合、重層長屋住宅の北側半分は西側に玄関と居間を設け、南側半分は東側に玄関と居間を設ける。ちなみに2階は玄関位置に関わらず、条件のよい側（障害物のない側）に居間を配置できる。

40

【0014】

本発明の重層長屋住宅は、これらの玄関、屋内階段、水廻り部が固定的な間仕切壁を有し、一般的に住戸内部の採光や通風を妨げることから、これらのすべてを各住戸の一方の境界壁に接して配置し、居室部を各住戸の他方の境界壁に接して配置することにより、両桁行面で外壁開口部を有するひとつながりの大きな居室部が得られ、図9の開口方向19に沿って各住戸の採光や通風がさらに良くなる。しかも、これらの固定的な間仕切壁に囲まれた緩衝スペースが隣戸との間に介在することにより、隣戸相互間の遮音効果も生まれる。

50

また、両桁行面で外壁開口部を有するひとつながりの大きな居室部や、居住者の個別ニーズに合わせた部屋サイズが設計できる。ひとつながりの大きな居室部は可動の家具や間仕切りで居住者が好むまま自由に区切って使うことも出来る。

【実施例】

【0015】

本発明の実施例を図面に基づいて説明する。

図1は重層長屋住宅の第1実施例を示す図である。各住戸の主要な居住部分が単層からなる住戸ブロック17を4個連結して重層長屋住宅3を総2階建てで構成している。

道路1から敷地内の通路2を通して、重層長屋住宅3の表側（同図で重層長屋住宅3の下側）から1階住戸4の1階住戸玄関6へ達し、同様に、重層長屋住宅3の裏側（同図で重層長屋住宅3の上側）から2階住戸5の2階住戸玄関7へ達するようにしている。2階住戸玄関7の内側には、2階住戸5へ至る2階住戸専用の屋内階段8を設けている。

10

【0016】

各住戸内部は、各住戸の玄関6、7、屋内階段8、トイレ12、洗面所13、浴室14からなる水廻り部11を隣戸との境界壁に沿って一直線上に配置し、それらが有する固定的な間仕切壁の凹部を利用して収納部や書斎コーナーを設けている。

居住部の内部空間には構造柱、耐力壁などの構造体を配置せず、両桁行面の外壁開口部までひとつながりの大きな居室部を構成して、良好な採光、通風が得られるようにしている。なお、このような形態の重層長屋住宅で不足しがちな桁行方向の構造耐力は、固定的な間仕切壁の内部に構造柱、耐力壁などの構造体を設けることで確保している。

20

【0017】

居室部は居間食堂台所と寝室に分割され引き戸（2枚引込戸）で仕切られ、引き戸を開放することで良好な採光や通風が確保できる。さらに、建具をガラス戸等の光透過性の高いものとする事で、引き戸を仕切った状態での採光も良好となる。例えば、居間食堂台所が東向き、寝室が西向きの場合、午前中の寝室の採光を居間食堂台所からの採光で補ったり、午後の居間食堂台所の採光を寝室からの採光で補ったりして相互に補完することができる。つまり、採光条件のよい空間から採光条件の悪い空間に一方的に光を供給するという方法と比べて、敷地の方位形状に関係なく敷地利用効率を優先して、居住環境を良好なものとする事ができる。

【0018】

30

居室部の内部空間には構造体を有せず、かつ居室部は矩形に近いので、比較的手間をかけずに、かつ居室をいびつな平面形状とすることなくリフォームする（居室の大きさを変更する）ことが可能で、建物の機能的耐用年数を向上させることができる。

上記引き戸のかわりに可動家具や可動間仕切りを採用すれば、居住者やオーナーが容易にレイアウト変更することが可能となり、また、居室部の間口をそろえているのでパーツの使いまわしも容易である。その結果、従来は居住者の間取りに関する個別ニーズが変化した場合、転居あるいは我慢せざるを得なかったが、本発明によれば、居住者の個別ニーズの変化に合わせて容易に間取りを変更できるため、居住者の転居の回数を低減することができる。また、新規の入居検討者の個別ニーズに応じて容易にレイアウト変更できるため、間取りの不満により入居検討者が他の物件を探す手間を低減することができる。

40

【0019】

各居室部の間には水周り部が介在し、固定的な間仕切壁に囲まれた緩衝スペースにより遮音効果を得ている。

1階住戸開口部の外部には1階住戸の専用庭が配置されて、通路2と専用庭の境界部分には生垣が配置されている。その結果、大きな開口部により採光や通風を確保しつつ、他の居住等が開口部の近傍を歩行することや室内を覗くことを防ぎプライバシーを確保するとともに、防犯性能も高めている。なお生垣は通風、侵入防止の機能を有するものであればよく、フェンスやブロック塀などでもよい。

【0020】

また、低層住宅地域の場合、通常重層長屋住宅は主たる居住部分を1階と2階に設けた

50

、いわゆるメゾネットとなる。しかし、都市部などの場合で、たとえば子供のいない共働き夫婦（いわゆるＤＩＮＫＳ）や子供が独立した後の老夫婦世帯の中には、居間台所食堂等と寝室さえ確保されれば十分で、あまり広い住戸は好まない世帯が多く、１住戸当りの占有面積を通常のメゾネットと比較して小さくしたいという要請にも対応できる。

図２は重層長屋住宅の第２実施例を示す図である。本実施例は、前記第１実施例と同様に住戸ブロックを４個連結させた総２階建てで構成しているが、重層長屋住宅３における１階住戸玄関６、２階住戸玄関７、および屋内階段８の配置が異なる。

【００２１】

つまり、前記第１実施例では、１階住戸４の全ての玄関６を重層長屋住宅３の一方の桁行面、２階住戸５の全ての玄関７を重層長屋住宅３の他方の桁行面というように、各階毎に玄関を揃えて配置したが、本実施例では、隣り合う１住戸毎に各住戸の玄関６，７を重層長屋住宅３の一方と他方の桁行面へ千鳥形に振り分けて配置している。

本実施例のような千鳥形の玄関配置は、通路２と玄関６，７が隣戸同志で互いに建物の両桁行面に分かれるため、各住戸の独立性や居住者のプライバシーが向上する。

【００２２】

図３は重層長屋住宅の第３実施例を示す図である。本実施例は、第１実施例と同様に住戸ブロック１７を４個連結させた総２階建てで構成しているが、図８に示す住戸ブロックの連結構成１８が第１実施例とは異なり、配列が第１実施例では直線状であるのに対して、本実施例では雁行状である。

住戸ブロックの連結構成１８を雁行状に配列することにより、敷地条件（形状、方位など）に制約されがちな各住戸の開口方向１９を、好ましい方位へ向けて設計しやすくなる。つまり、隣接する住戸ブロック１７を梁間方向で相互にずらすことにより、各住戸の開口方向１９を好ましい方位へ変えて、敷地の形状や方位に恵まれない場合でも、各住戸が比較的良好な方位の重層長屋住宅３を設計できる。

【００２３】

また、本実施例は、２階住戸玄関を道路１から見て重層長屋住宅３の裏側に設けて建物の周囲全部が通路２となり、視線が行き届いて死角がなくなる。

図４は重層長屋住宅の第４実施例を示す図である。本実施例は、住戸ブロック１７を３個連結させた２階建てで構成しているが、さらに、メゾネットを１戸設けている。

この構成とすると、たとえば、重層住戸ブロックを４個連結させると建蔽率が許容限度をオーバーしてしまい、同ブロックを３個連結させると建蔽率は許容限度内に納まるものの敷地効率は低下するような場合に有効である。つまり、挿入されるメゾネット（複層住戸ブロック）は各住戸の建築面積を比較的小さく設計できるため、重層長屋住宅３の建築面積を調整できる。

【００２４】

図５は重層長屋住宅の第１比較例の１住戸ブロックを示す図である。本比較例は、梁間方向の長さを短縮して、面積の小さい住戸を構成している。

図６は重層長屋住宅の第２比較例の１住戸ブロックを示す図である。本比較例は、梁間方向の長さを第５実施例よりも短縮して、さらに面積の小さい住戸を構成している。

図７は重層長屋住宅の第３比較例の１住戸ブロックを示す図である。本比較例は梁間方向の長さを大きく、桁行方向の長さを小さくして構成している。

【産業上の利用可能性】

【００２５】

本発明の重層長屋住宅は、路地（いわゆる旗竿）状、近隣密集、面積狭小、低層住居専用地域などの敷地で好適に利用できる。

【図面の簡単な説明】

【００２６】

【図１】重層長屋住宅の第１実施例を示す図であり、（ａ）は１階住戸を表し、（ｂ）は２階住戸をそれぞれ表す。

【図２】重層長屋住宅の第２実施例を示す図であり、（ａ）は１階住戸を表し、（ｂ）は

10

20

30

40

50

2 階住戸をそれぞれ表す。

【図 3】重層長屋住宅の第 3 実施例を示す図であり、(a) は 1 階住戸を表し、(b) は 2 階住戸をそれぞれ表す。

【図 4】重層長屋住宅の第 4 実施例を示す図であり、(a) は 1 階住戸を表し、(b) は 2 階住戸をそれぞれ表す。

【図 5】重層長屋住宅の第 1 比較例の 1 住戸ブロックを示す図であり、(a) は 1 階住戸を表し、(b) は 2 階住戸をそれぞれ表す。

【図 6】重層長屋住宅の第 2 比較例の 1 住戸ブロックを示す図であり、(a) は 1 階住戸を表し、(b) は 2 階住戸をそれぞれ表す。

【図 7】重層長屋住宅の第 3 比較例の 1 住戸ブロックを示す図であり、(a) は 1 階住戸を表し、(b) は 2 階住戸をそれぞれ表す。 10

【図 8】重層長屋住宅の 1 住戸ブロックの構成およびその連結構成を示す図である。

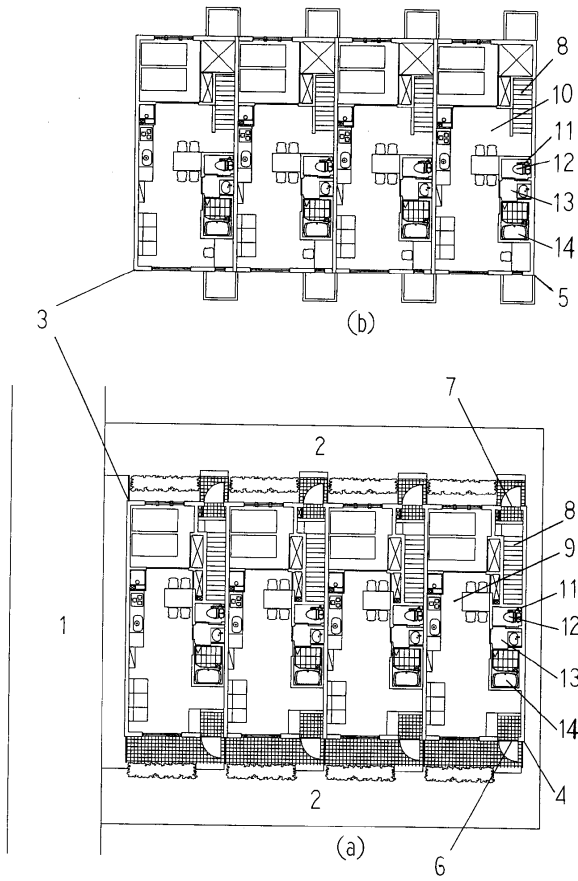
【図 9】重層長屋住宅の 1 住戸ブロックの開口方向および主要構造を示す図である。

【符号の説明】

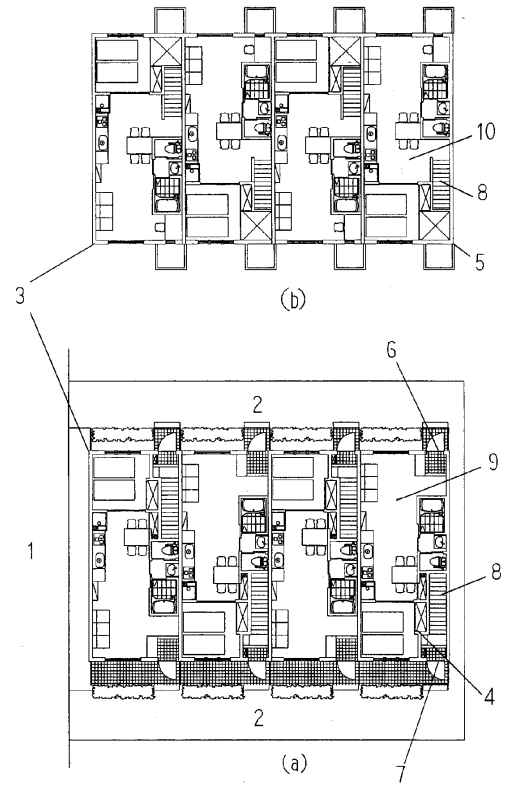
【 0 0 2 7 】

1	・・・	道路	
2	・・・	通路	
3	・・・	重層長屋住宅	
4	・・・	1 階住戸	
5	・・・	2 階住戸	20
6	・・・	1 階住戸玄関	
7	・・・	2 階住戸玄関	
8	・・・	屋内階段	
9	・・・	1 階居室	
1 0	・・・	2 階居室	
1 1	・・・	水廻り部	
1 2	・・・	トイレ	
1 3	・・・	洗面所	
1 4	・・・	浴室	
1 5	・・・	メゾネット 1 階	30
1 6	・・・	メゾネット 2 階	
1 7	・・・	住戸ブロック	
1 8	・・・	住戸ブロックの連結構成	
1 9	・・・	開口方向	

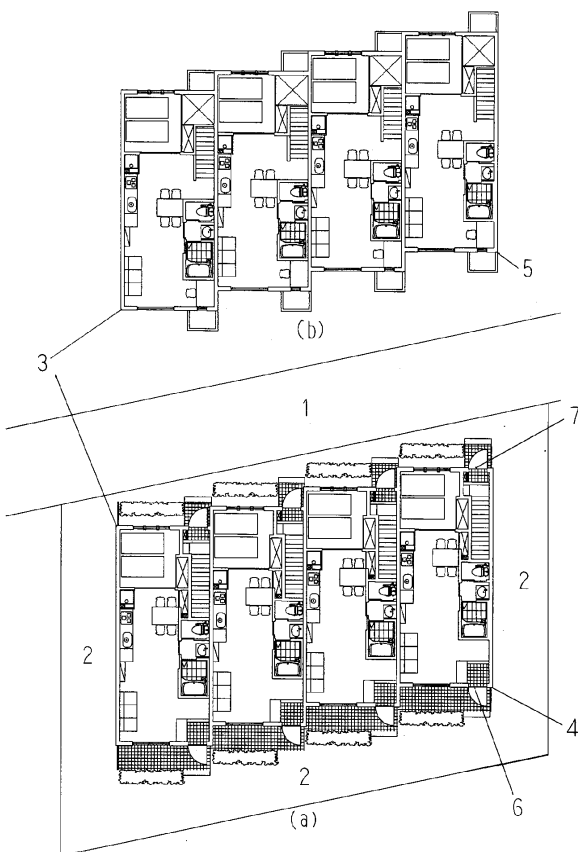
【図 1】



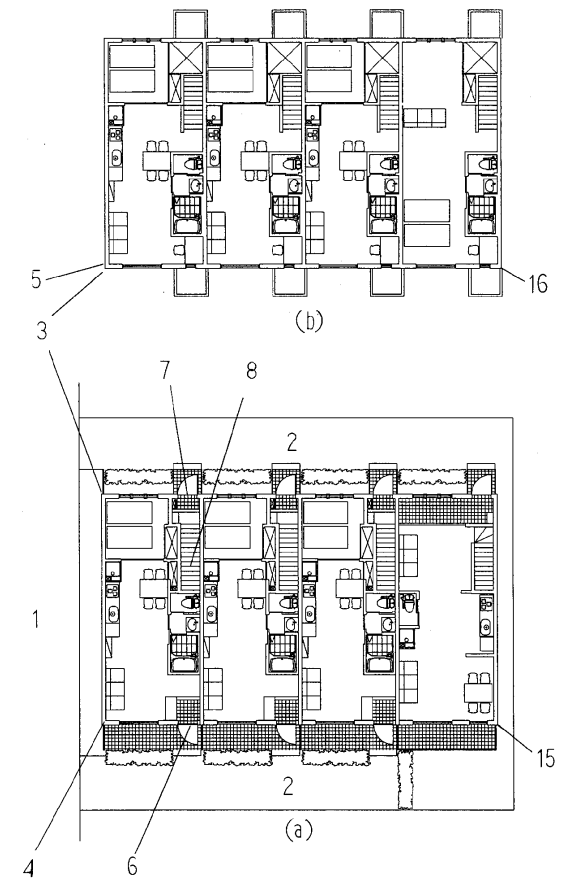
【図 2】



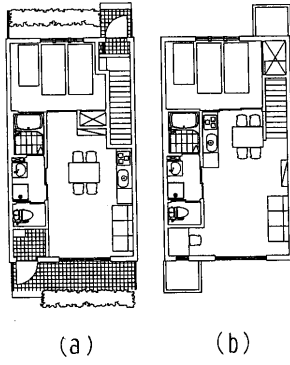
【図 3】



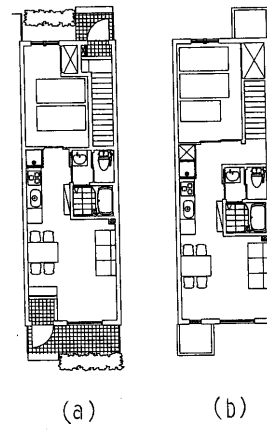
【図 4】



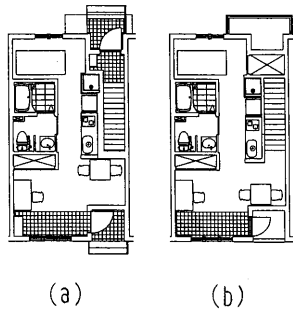
【図 5】



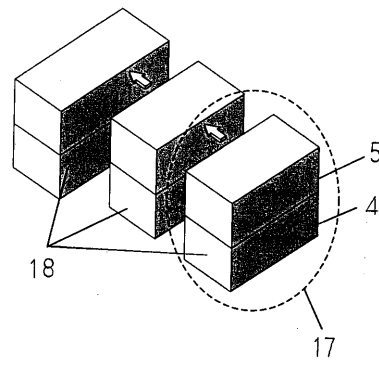
【図 7】



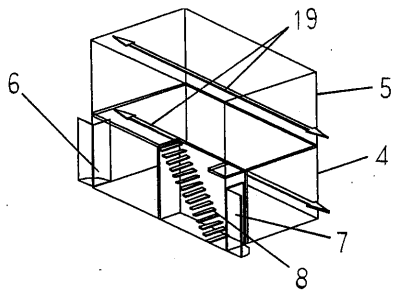
【図 6】



【図 8】



【図 9】



フロントページの続き

(56)参考文献 特開平 1 1 - 1 1 7 5 4 7 (J P , A)
特開平 0 9 - 1 5 8 5 0 2 (J P , A)
特開平 1 1 - 2 5 6 8 5 1 (J P , A)

(58)調査した分野(Int.Cl. , D B 名)
E 0 4 H 1 / 0 0 - 1 / 0 4