

(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2017-106230

(P2017-106230A)

(43) 公開日 平成29年6月15日(2017.6.15)

(51) Int.Cl.

E04H 1/04 (2006.01)

F1

E04H 1/04

B

テーマコード (参考)

審査請求 未請求 請求項の数 8 O L (全 11 頁)

(21) 出願番号 特願2015-240637 (P2015-240637)
 (22) 出願日 平成27年12月9日 (2015.12.9)

特許法第30条第2項適用申請有り (1) パンフレッ
 ト 発表年月日: 2015年11月27日 (金) (2)
) http://www.leopalace21.co.jp/http://www.leopalace21.co.jp/news/2015/1208_1245.html <http://www.leopalace21.co.jp/news/2015/pdf/1208.pdf> 発表年月日: 2015年12月8日 (火)

(71) 出願人 390028510
 株式会社レオパレス21
 東京都中野区本町2丁目54番11号
 (74) 代理人 100078949
 弁理士 浅野 勝美
 (72) 発明者 和田 稔
 東京都中野区本町2丁目54番11号 株
 式会社レオパレス21内
 (72) 発明者 松山 満
 東京都中野区本町2丁目54番11号 株
 式会社レオパレス21内
 (72) 発明者 知久 哲昌
 東京都中野区本町2丁目54番11号 株
 式会社レオパレス21内

最終頁に続く

(54) 【発明の名称】 多層長屋

(57) 【要約】

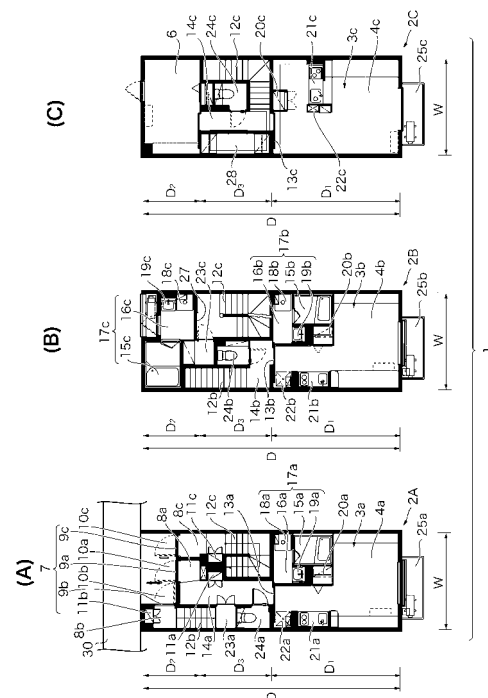
【課題】

所定の敷地の中でスペースの有効活用を図り、1棟当たりの集合住宅の居住空間を増大させること、入居者の層の増大を図ること。

【解決手段】

3階建ての多層長屋1であり、道路側に1階玄関部が設けられる。1階及び2階の住戸は単身者用に向くが、3階住戸は複数者でも使えるように、玄関部7に対応する3階のスペースに3階住戸用の第2の居室6が設けられる。これにより、玄関部7の上方に形成されるスペースが3階住戸用の第2の居室6として有効活用されるので、居住空間が増大する。1棟の集合住宅の中に複数のタイプの間取りの住戸が混在することになるので、これにより、入居者の層の拡大を図ることができる。玄関部7に対応する2階のスペースに3階住戸用の水回り部17cを設けることによりメンテナンスが容易になる。

【選択図】 図1



【特許請求の範囲】

【請求項 1】

各階の住戸に居室部及び水回り部が備えられた 3 階建ての多層長屋であって、
道路その他の通路側に 1 階の玄関部が設けられ、
該玄関部に各階の居室に通ずる玄関が設けられるとともに、上層階用の専用階段が配設され、
上記玄関部に対応する 2 階のスペースに 3 階住戸用の水回り部が設けられ、
上記玄関部に対応する 3 階のスペースに 3 階住戸用の第 2 の居室が設けられることを特徴とする多層長屋。

【請求項 2】

請求項 1 記載の多層長屋において、上記各階の居室部が上記玄関部の反対側に設けられることを特徴とする多層長屋。

【請求項 3】

請求項 1 又は請求項 2 記載の多層長屋において、上記玄関部の中央部に 1 階玄関が設けられ、2 階玄関が該 1 階玄関に直交する方向に設けられ、3 階玄関が上記 1 階玄関に隣設されることを特徴とする多層長屋。

【請求項 4】

請求項 1 又は請求項 2 記載の多層長屋において、2 階に 2 階住戸用の専用階段と 3 階住戸用の専用階段が設けられることを特徴とする多層長屋。

【請求項 5】

請求項 1 又は請求項 2 記載の多層長屋において、上記 3 階住戸用の水回り部が浴室及び付属設備からなることを特徴とする多層長屋。

【請求項 6】

請求項 1 記載の多層長屋が上記通路に沿って複数個連設されることを特徴とする多層長屋。

【請求項 7】

請求項 1 記載の多層長屋において、上記 1 階玄関の玄関ドア乃至上記 3 階玄関の玄関ドアが 3 個連設されることを特徴とする多層長屋。

【請求項 8】

請求項 1 記載の多層長屋において、上記玄関部が上記通路に面することを特徴とする多層長屋。

【発明の詳細な説明】

【技術分野】

【0001】

本願発明は、アパート、長屋等の集合住宅に関し、とくに垂直方向に積層されてなる多層長屋に関する。

【背景技術】

【0002】

集合住宅は所定の敷地の中でいかに多くの居住空間を確保するかが収益性をあげるキーワードとなる。しかしながら、建築物には建築基準法上の制限があるため、無制限に高層とすることはできない。

【0003】

即ち、建築物は、自重、積載荷重、積雪荷重、風圧、土圧及び水圧並びに地震その他の震動及び衝撃に対して安全な構造のものでなければならず、建築物の区分に応じ、建築基準法第 20 条に定める構造耐力適合性の基準を満たす必要がある。例えば、軒の高さが 9 メートルを超える建築物に関しては、建築基準法第 20 条第 1 項第 2 号及び第 3 号の基準を満たすか否か判定を受ける必要がある。

【0004】

上記規定の反対解釈として、軒の高さ、即ち、地上から屋根の最下部までの高さが 9 メートルまでの建築物については上記基準適合性の判定が不要となる。

10

20

30

40

50

【0005】

従来3階建て集合住宅に関しては種々の提案がなされているが、いずれも階段下のデッドスペースになり易い部分を納戸にするとか、間取りの配設に関するものが多く、居室そのものを増設し、賃料収入を増大させるようなことに結びつく提案はなされていなかった。

【先行技術文献】

【特許文献】

【0006】

【特許文献1】特開2014-88667号公報

【発明の概要】

10

【発明が解決しようとする課題】

【0007】

本願発明は上記背景に鑑み、所定の敷地の中でスペースの有効活用を図り、1棟当たりの集合住宅の居住空間を増大させることを目的とする。

【0008】

本願発明の他の目的は、1棟の集合住宅の中に複数のタイプの間取りの住戸を混在させることにより、入居者の層の増大を図ることであり、空室率の減少を図って、賃料収入を増大させることである。

【課題を解決するための手段】

【0009】

20

上記目的達成のため、本願発明による多層長屋は、各階の住戸に居室部及び水回り部が備えられた3階建ての多層長屋であって、道路その他の通路側に1階の玄関部が設けられ、該玄関部に各階の居室に通ずる玄関が設けられるとともに、上層階用の専用階段が配設され、上記玄関部に対応する2階のスペースに3階住戸用の水回り部が設けられ、上記玄関部に対応する3階のスペースに3階住戸用の第2の居室が設けられることを特徴とする。

また、請求項1記載の多層長屋において、上記各階の居室部が上記玄関部の反対側に設けられることを特徴とする。

また、請求項1又は請求項2記載の多層長屋において、上記玄関部の中央部に1階玄関が設けられ、2階玄関が該1階玄関に直交する方向に設けられ、3階玄関が上記1階玄関に隣設されることを特徴とする。

30

また、請求項1又は請求項2記載の多層長屋において、2階に2階住戸用の専用階段と3階住戸用の専用階段が設けられることを特徴とする。

また、請求項1又は請求項2記載の多層長屋において、上記3階住戸用の水回り部が浴室及び付属設備からなることを特徴とする。

また、請求項1記載の多層長屋が上記通路に沿って複数個連設されることを特徴とする。

また、請求項1記載の多層長屋において、上記1階玄関の玄関ドア乃至上記3階玄関の玄関ドアが3個連設されることを特徴とする。

また、請求項1記載の多層長屋において、上記玄関部が上記通路に面することを特徴とする。

40

【発明の効果】

【0010】

本願発明においては、玄関部に対応する3階のスペースに3階住戸用の第2の居室が設けられるので、玄関部の上方に形成されるスペースが3階住戸用の第2の居室として有効活用されるので、居住空間が増大する効果がある。

【0011】

また、3階の居室拡大という効果は狭小地における土地の有効活用を図るだけでなく、1棟の集合住宅の中に複数のタイプの間取りの住戸が混在することになるので、これにより、入居者の層の拡大を図ることができる。よって、賃料収入を増大させることができる

50

。

【0012】

さらに、玄関部に対応する2階のスペースに3階住戸用の水回り部を設けることにより、配管経路が短縮化されるので、メンテナンスが容易になり、かつ建築コストの低減に資することができる。

【図面の簡単な説明】

【0013】

【図1】本願発明による多層長屋の一実施の形態を示し、(A)は1階の平面図、(B)は2階の平面図、(C)は3階の平面図である。

【図2】図1の縦断面図である。

10

【図3】(A)は図1の1階の鳥瞰図、(B)は同2階の鳥瞰図、(C)は同3階の鳥瞰図である。

【図4】本願発明による多層長屋の他の実施例を示し、(A)は1階の平面図、(B)は同2階の平面図、(C)は同3階の平面図である。

【図5】(A)は図1の多層長屋を複数連設した実施の形態の正面図、(B)は(A)の背面図、(C)は(A)の左側面図、(D)は(A)の右側面図である。

【図6】本願発明による多層長屋の他の実施の形態を示す図で、(A)は1階の平面図、(B)は同2階の平面図、(C)は同3階の平面図である。

【発明を実施するための形態】

【0014】

20

図1乃至図4は本願発明による3階建ての多層長屋1の第1の実施の形態を示す。住戸は各階ごとに形成され、各階即ち1階乃至3階の住戸2A、2B、2Cには、居室部3a、3b、3c及び後述する水回り部が各設けられる。

【0015】

1階の道路30に面する側に玄関部7が設けられる。該玄関部7の中央部には、1階内玄関8aの1階玄関ドア9aが設けられ、該1階玄関ドア9aの図示左側には該1階玄関ドア9aに直交して2階内玄関8bの2階玄関ドア9bが設けられ、また図示右側の1階玄関ドア9aの延長面上に3階内玄関8cの3階玄関ドア9cが隣設される。1階内玄関8aの外側には1階外玄関10aが、2階内玄関8bの外側には2階外玄関10bが、3階内玄関8cの外側には3階10cが、各形成される。1階内玄関8aの側面、即ち、廊下14aに沿った面には1階下足箱11aが設けられ、2階内玄関8bには2階下足箱11bが設けられ、3階内玄関8cの側面には3階下足箱11cが設けられる。上記玄関部7の図示左側には1階－2階用の階段12bが設けられ、図示右側には2階－3階用の階段12cが設けられる。

30

【0016】

1階の居室部3aは上記玄関部7の反対側に設けられる。該居室部3aには、廊下14aを通して、引戸13aを介して出入する。

【0017】

4aは上記居室部3aに形成される洋室(居室)である。該洋室4aの入口の図示右側にはユニットバス15a及び脱衣スペース16aからなる浴室17aが設けられる。また該浴室17aの付属設備として、該脱衣スペース16aの壁側に洗濯機置き用の防水パン18aが設置され、該防水パン18aに直交する面に洗面台19aが設けられる。20aは該洗面台19aに隣接して設けられるクローゼットである。

40

【0018】

洋室4aの入口の反対側の壁面(図示左側)にはカウンタ付きキッチン21aが設けられる。22aは該カウンタ付きキッチン21aに隣接された冷蔵庫置場である。上記階段12bの下方に階段下収納部23aが設けられ、該階段下収納部23aに隣接されてトイレ24aが設けられる。25aは居室部3aの外側に設けられたベランダである。

【0019】

ここで1階住戸の間取りの実施例寸法をあげてみる。本実施例は間口Wが比較的狭い狭

50

小地に最適の場合であり、1階の居室部3aは間口Wが3800mm、奥行D₁が5005mmに形成される。ここに広さ10.13m²の洋室4aが形成され、また上記した浴室17a、クローゼット20a、カウンタ付きキッチン21a及び冷蔵庫置場22aが設けられる。

【0020】

一方玄関部7は間口W3800mm×奥行D₂2275mmに形成される。1階下足箱11aから階段12cの踊り場まで、即ち上記居室部3aの入口までの間は間口W3800mm×奥行D₃2730mmである。玄関部7側には、1階玄関が間口1005mm×奥行865mmの内玄関8aと、間口W1005mm×奥行1365mmの外玄関10aに形成される。2階玄関は間口910mm×1365mmの内玄関8bと、間口835mm×奥行1365mmの外玄関10bに形成され、3階玄関は間口1050mm×1102.5mmの内玄関8cと、間口1050mm×奥行1365mmの外玄関10cに形成される。また1階－2階昇降用の2階階段12bは、間口910mmに、2階－3階昇降用の3階階段12cは間口1050mmに形成される。2階階段12bから階段下収納部23aまでは間口910mm×奥行2275mmに形成され、またトイレ24aは910mm×1365mmに形成される。多層長屋1A全体の総奥行Dは10,010mmである。上記寸法はいずれも壁芯法による。1階住戸はワンルームタイプに形成され、その専有面積は26.09m²である。

【0021】

2階住戸の居室部3bも同様の構成であるので、その説明を省略する。図示では洋室4b、浴室17bの如く符号「b」を使って示す。2階居室部3bの洋室4bには、階段12bに連続する2階踊り場兼廊下14bを通して、居室部3bに開閉自在に設けられる引戸13bから入る。24bは2階階段12bと2階－3階昇降用の階段12cの間に配設されるトイレである。2階の階段12bの奥行D₃は本実施例では3420mmに形成される。

【0022】

一方1階の玄関部7に対応する2階のスペースには3階用の浴室17cが設けられる。該浴室17cは、図示左側に設けられるユニットバス15c及び右側に設けられる脱衣スペース16cからなる。該浴室17cの付属設備として、上記脱衣スペース16cの側壁に洗面台19cが設置され、その隣に洗濯機置き用の防水パン18cが形成される。上記した浴室17cは2階－3階の階段12cの下踊り場、即ち2階居室部3bと同高の位置に設けられる。該浴室17cには脱衣スペース16cに設けられる引戸27より出入りする。上記ユニットバス15cの寸法は、本実施例では、間口1932.5mm×奥行き1585mmに形成される。23cは3階用収納庫であり、浴室17cと同高の位置に設けられる。2階住戸はワンルームタイプに形成され、その専有面積は26.00m²である。

【0023】

3階住戸の居室部3cは、本実施例では間口W3800mm×奥行D₁5005mmであり、1階及び2階の居室部3a、3bと同一の広さに形成される。しかし浴室17cが2階に設けられるため、本実施例では洋室4cが14.84m²と広く形成される。該洋室4cには、階段12cに連続する3階廊下14cを通して、居室部3cに開閉自在に設けられる引戸13cから出入する。該洋室4cの右側壁の間にはカウンタ付きキッチン21cが右側壁と直交する方向に設けられ、上記引戸13cの図示右横にパントリー20cが設けられる。

【0024】

上記3階廊下14cの図示左側面には3階用収納室28が設けられ、反対側にはトイレ24cが設けられる。居室部3cの反対側の3階廊下14cの奥、即ち上記玄関部7に対応する3階の部分には、3階居室部3cと同高の位置に、3階住戸用の第2の居室たるセカンドルーム6が設けられる。該セカンドルーム6は洋室からなり、間口W3800mm×奥行D₂2275mmの8.38m²の広さに形成される。3階住戸は1LDKタイプに

形成され、その専有面積は51.67m²である。

【0025】

本実施例の軒の高さ、即ち、地上から屋根の最下部までの高さHは、9mの高さ制限ぎりぎりの8965mmである。なお、3階バルコニー25cの頂上部29（図2に示す）までは地上から9285mmであるが、これは建築基準法上の軒の高さ制限には含まれない。

【0026】

本実施の形態によれば、建物の1階から3階まで共用の廊下や階段等の共用部分がない。このため、3階水回り部を2階に設けることにより、玄関部7に対応する3階のスペースに3階住戸用のセカンドルーム6が設けられるので、玄関部7の上方に形成されるスペースが3階住戸用の第2の居室として有効活用することができる。よって、居住空間が増大する効果がある。

10

【0027】

また、3階の居室拡大という効果は狭小地における土地の有効活用を図るだけでなく、1棟の集合住宅の中に複数タイプの間取りの住戸が混在することになるので、これにより、入居者の層の拡大を図ることができる。また3階住戸は長屋（集合住宅）でありながら、アプローチが独立するため、戸建感覚とすることができる。よって、入居者募集の範囲が拡大するので、空室率の減少を図ることができ、賃料収入の増大を期待することができる。

【0028】

入居者の層の拡大についていえば、例えば狭い1階及び2階は単身者用とし、広い3階はカップル等の複数者用にしたりすることができる。また1階及び2階を独立した子供の住戸とし、3階は親世帯の住戸とする等すれば、若者向けだけでなく、賃貸用途の拡大を図ることができ、また賃貸用途だけでなく、このような混合世帯用の戸建てに用途の拡大を図ることができる。

20

【0029】

さらに、玄関部7に対応する2階のスペースに3階住戸用の水回り部たる浴室17cを設けることにより、配管経路が短縮化され、これにより、メンテナンスが容易になり、かつ建築コストの低減に資することができる。

【0030】

3階住戸の水回り部は、カウンタ付きキッチン21cが2階に設けられるが、ユニットバス15c及び脱衣スペース16cからなる浴室17cが2階に設置される。これにより、例えば2人で生活する場合においても各人のプライバシーが確保され、日常生活空間の寝食分離を可能とし、ライフスタイルに柔軟性を増す効果がある。

30

【0031】

居室には建築基準法上必要とされる採光の観点から、採光のための開口を設けなければならないところ、上記実施の形態によれば、各階の居室部3a、3b、3cが玄関部7の反対側に設けられるから、採光のための開口を形成する必要がなく、これにより、1スパンの間口を小さくすることができる。

【0032】

1階から3階まで外部の廊下や階段等の共用部分がないから、建物全体のボリュームを抑えることができ、敷地を効率良く活用することができる。またこれにより、メンテナンス費用の軽減を図ることができ、さらに街並みに調和させ易くなる効果がある。

40

【0033】

各階住戸すべての玄関を1階に集約配置し、アプローチが独立するため、戸建感覚とすることができる。なお、各階住戸の玄関集約により、緊急時の避難の動線がわかり易くなる効果もある。

【0034】

2階及び3階はいずれも共用廊下がなく、アプローチが独立しているため、プライバシーの確保をすることができる。また2階及び3階へはいずれも専用階段を使用するため、

50

アプローチから最短で入室することができる。

【0035】

さらに本実施例のように間口Wを3800mmとすることは、間口の狭い狭小地に集合住宅を建築する場合に大変有利となる。

【0036】

図4は、上記構成の多層長屋1の各階の住戸の間取りを同一とし、各部の寸法を変更した他の実施例を示す。即ち、各住戸2A、2B、2Cは間口W'4095mm、総奥行D'9555mmに形成され、各階の居室部3a、3b、3c、は間口W'4095mm×奥行D₁5005mm 広さ20.5m²に形成される。これは敷地面積の間口が上記実施例の場合より若干大きく、総奥行Dが若干小さいときに好適となる。この実施例の各部の寸法は前記実施例と若干異なる、3階廊下14cの奥行D'₃が2275mmと前記実施例に比し若干小である。しかし間取りは前記実施例の場合と同一に形成されるので、便宜上図面に同一の符号を付して表わすことにより、説明を省略する。

10

【0037】

図5は上記構成の多層長屋1Aと他の多層長屋1Bとを水平方向に複数連設した第2の実施の形態を示す。この実施の形態もまた上記第1の実施の形態と同一の間取り構成を有するので、第1の実施の形態の奏する上記効果を奏することができ、かつ、上記効果を損なうことなく、より多くの入居者を収容することができる。

【0038】

なお、上記した各実施例では、各階の居室のうち、とくに1階及び2階の居室部3a、3bには、洋室4a、4bにテーブルが、また冷蔵庫置場22a、22bには冷蔵庫が、防水パン18a、18bには洗濯機が、各標準装備されている。

20

【0039】

本願発明による多層長屋1は上記した実施の形態に限定されない。例えば、各階の各部の寸法は、敷地の面積や形状に応じて適宜に変更可能である。

【0040】

また図6に示すように、多層長屋1の玄関部7が道路30に直接面せず、避難通路31を介して道路30に臨設される場合は、第1の実施の形態に場合に比し、道路の幅員の一部30a（図6にハッチングを付して示す）が避難通路31を兼ねることができるので、避難通路31の幅員をハッチングを付した部分30a分小さくすることができる。なお、図6の1階、2階及び3階の間取りは図3と同一であるので、その説明を省略する。

30

【0041】

本願発明において、「集合住宅」とは、アパート等の共同住宅だけでなく、長屋も含まれる。また「通路」とは、通行用の道を意味し、道路だけでなく、避難通路も含まれる。

【産業上の利用可能性】

【0042】

本願発明は、アパート等の集合住宅に活用することができる。

【符号の説明】

【0043】

- 1 多層長屋
- 1A 多層長屋
- 1B 多層長屋
- 2A 住戸
- 2B 住戸
- 2C 住戸
- 3a 居室部
- 3b 居室部
- 3c 居室部
- 4a 洋室
- 4b 洋室

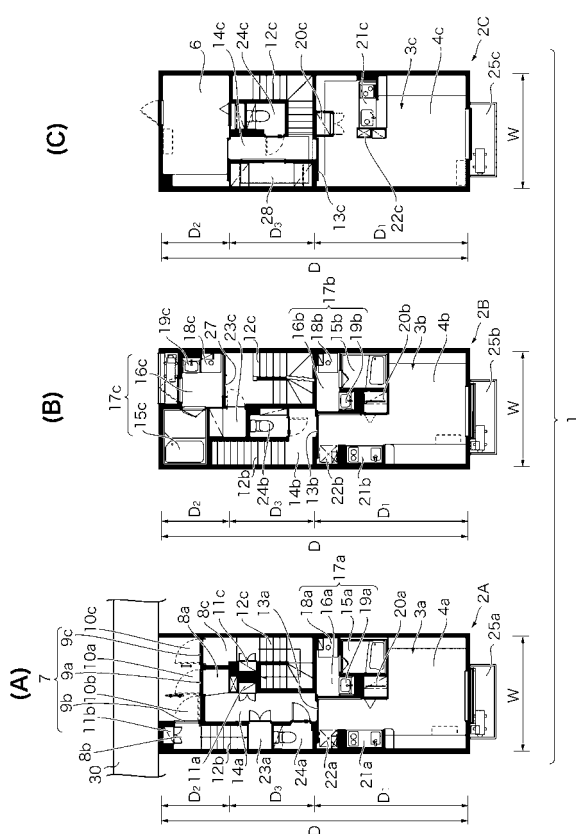
40

50

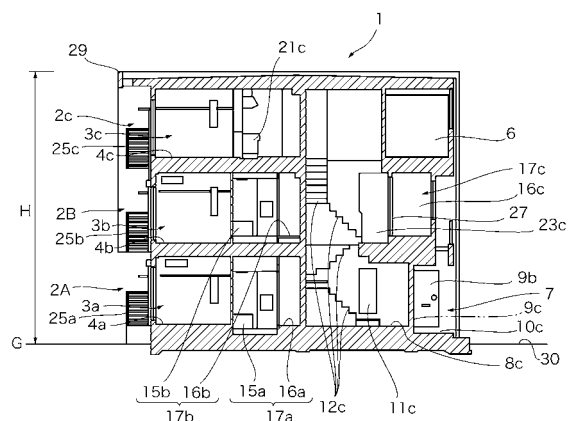
4 c	洋室	
6	セカンドルーム（第2の居室）	
7	玄関部	
8 a	1階内玄関	
8 b	2階内玄関	
8 c	3階内玄関	
9 a	1階玄関ドア	
9 b	2階玄関ドア	
9 c	3階玄関ドア	
10 a	1階外玄関	10
10 b	2階外玄関	
10 c	3階外玄関	
11 a	1階下足箱	
11 b	2階下足箱	
11 c	3階下足箱	
12 b	階段	
12 c	階段	
13 a	引戸	
13 b	引戸	
13 c	引戸	20
14 a	廊下	
14 b	2階踊り場	
14 c	3階廊下	
15 a	ユニットバス	
15 b	ユニットバス	
15 c	ユニットバス	
16 a	脱衣スペース	
16 b	脱衣スペース	
16 c	脱衣スペース	
17 a	浴室	30
17 b	浴室	
17 c	浴室	
18 a	防水パン	
18 b	防水パン	
18 c	防水パン	
19 a	洗面台	
19 b	洗面台	
19 c	洗面台	
20 a	クローゼット	
20 b	クローゼット	40
20 c	パントリー	
21 a	カウンタ付きキッチン	
21 b	カウンタ付きキッチン	
21 c	カウンタ付きキッチン	
22 a	冷蔵庫置場	
22 b	冷蔵庫置場	
22 c	冷蔵庫置場	
23 a	階段下収納部	
23 c	3階用収納庫	
24 a	トイレ	50

- | | |
|-------|-----------|
| 2 4 b | トイレ |
| 2 4 c | トイレ |
| 2 5 a | バルコニー |
| 2 5 b | バルコニー |
| 2 5 c | バルコニー |
| 2 7 | 引戸 |
| 2 8 | 収納室 |
| 2 9 | 頂上部 |
| 3 0 | 道路 |
| 3 0 a | 避難通路兼用の道路 |
| 3 1 | 避難通路 |

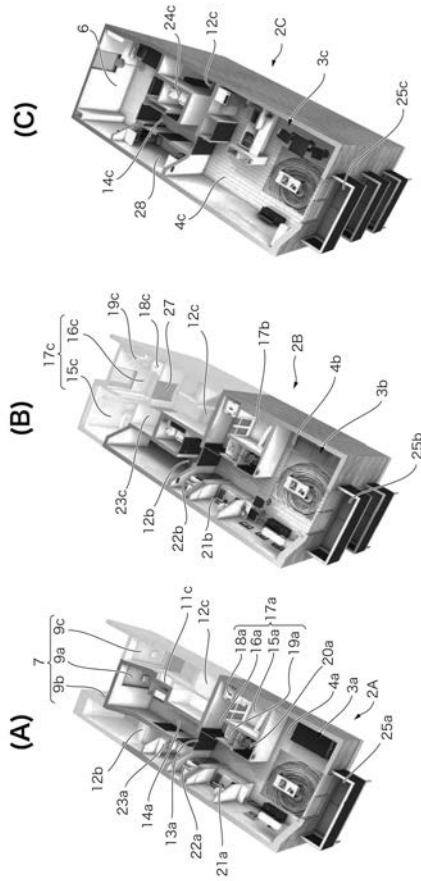
【图 1】



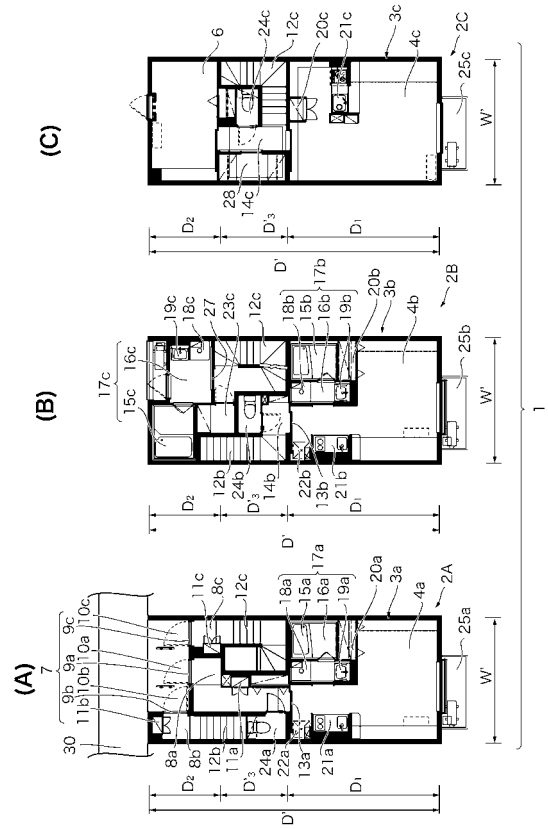
【图 2】



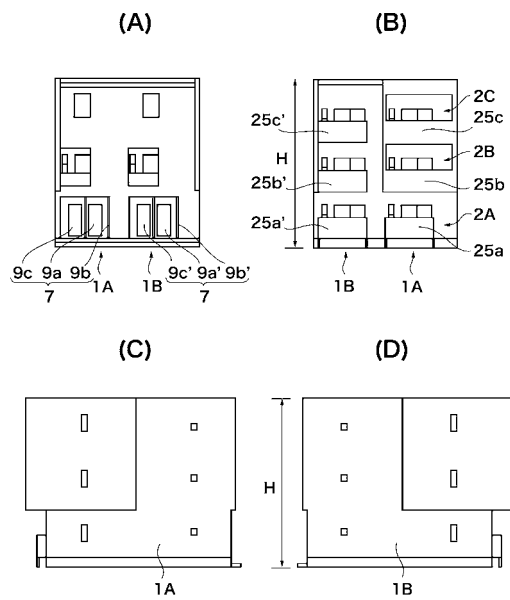
【図 3】



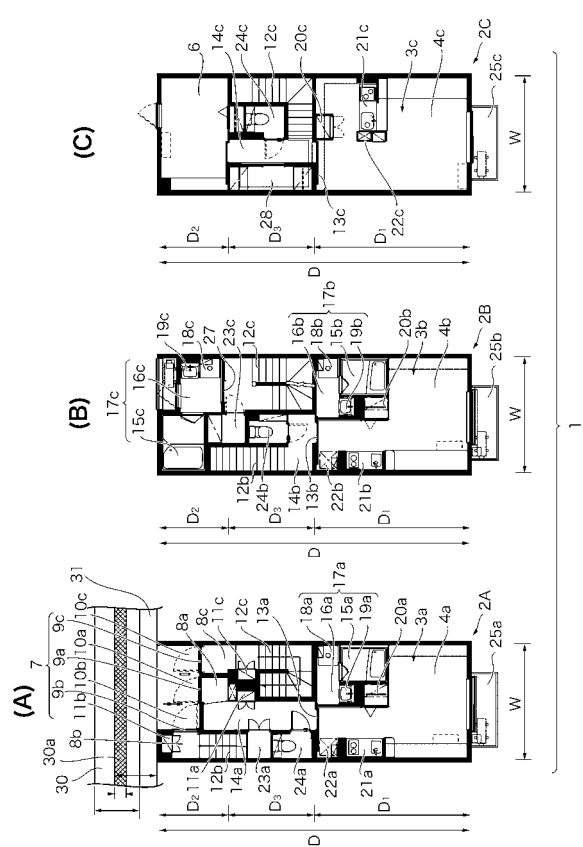
【図 4】



【図 5】



【図 6】



フロントページの続き

(72)発明者 木原 生雄

東京都中野区本町2丁目54番11号 株式会社レオパレス21内