

人生を  
豊かにする  
狭小住宅の  
暮らし方



人生を豊かにする  
狭小住宅の暮らし方

## C O N T E N T S



1

狭小住宅・コンパクト住宅とは？



2

マイナスイメージのある狭小住宅にも、  
こんなメリットや魅力が！



3

土地選びから設計・建築まで、  
狭小住宅を建てる時に  
気をつけたいポイント



4

狭小住宅を建てるならぜひ試してみたい、  
間取りのアイデア6選



まとめ



一戸建てを建てようと思っても、都心などの大都市圏では十分な土地の広さがとれないことがあります。しかし

**間口の小さな土地であっても、  
間取りのアイデアや工夫によって  
豊かな毎日を送ることが  
できるのです。**

理想のライフスタイルを実現するために、  
狭小住宅で気をつけるべきポイントについて  
ご紹介しましょう。



# 狭小住宅・コンパクト住宅とは？

狭小住宅とはその名の通り、狭くて小さい土地に建てられた家をいいます。どのくらいの大きさの家を狭小住宅というのか、法律などではっきり決まっているわけではありませんが、名古屋市周辺エリアでは、約100平方メートル（約30坪以下）あたりから狭小住宅と考えられることもあるようです。狭小という言葉からマイナスイメージを受ける人も多いためか、コンパクト住宅と呼び替えられることもあります。

昭和初期には、一戸建て住宅といえば敷地面積50坪以上が普通でした。そのため、40坪以下だと狭小住宅と呼ばれたものです。その後、大都市圏に人が集中するにつれて地価が上がり、敷地の狭い家も増えてきました。狭小住宅の定義も、時代とともに変わっているのです。

名古屋市周辺  
約**30**坪以下

昭和初期  
約**40**坪以下



狭小住宅・コンパクト住宅は、都市部では決して珍しくありません。交通の便がよいエリアは、どうしても地価が高くなるため、個人が広い土地を買うのが難しいからです。しかしそれを逆手にとり、狭い土地を活かした注文住宅を建て、豊かなライフスタイルを実現する人も増えてきています。



# 2 マイナスイメージのある 狭小住宅にも、 こんなメリットや魅力が！

狭小住宅のメリットは、なんといっても土地代が安く抑えられることでしょう。その分、建物にお金をかけることができます。建て売りを買うのではなく、自分の好みを反映した注文住宅を建てるのも夢ではありません。

また、土地や建物の登記や申請にかかる費用は、土地の面積によって決められています。土地が狭いほど、登記や申請の費用が安くなるのです。固定資産税や都市計画税といった住宅にまつわる税金も、土地の広さに応じて決まるので、住み始めてからの経費も安く抑えられます。

＼ 安く抑えれた /



節約できる



利便性がよい



家全体がコンパクトな狭小住宅は、冷暖房のコストも抑えられます。開放感を得るために吹き抜けを作ったり、間仕切りを減らしたりといった工夫をしても、広い家に比べると空調が効きやすいのがメリットのひとつでしょう。

掃除の手間も、狭小住宅なら軽減できます。床面積がそれほど多くないので、毎日の掃除もそれほど負担にならないはず。家のさまざまな箇所に目が届きやすいので、家の不具合も軽度のうちに見つけやすくなります。

狭小住宅は都市部にあることが多く、交通などの利便性がよいところも見逃せません。駅や商業施設が近くにあれば、その分、移動や買い物にかかる時間が節約できます。空いた時間を趣味などに使って、毎日の暮らしを充実させるのもいいでしょう。

# 3 土地選びから設計・建築まで、 狭小住宅を建てる時に 気をつけたいポイント

狭小住宅で充実した毎日を送るなら、気をつけておきたいポイントがあります。ひとつは土地を選ぶ際の法規制です。狭い土地に家を建てる場合、敷地面積いっぱいには建てたいと思うことでしょう。しかし法律によって「建ぺい率」「容積率」「斜線制限」といった規制が設けられているため、好き勝手に家を建てることはできません。

建ぺい率とは、敷地に対してどのくらいの面積の建物を建てられるのかを示す割合で、都市計画によって定められています。容積率とは、建物内の床面積の合計が敷地面積に対してどのくらいなのかを示す割合です。たとえば敷地が約15坪(50㎡)で建ぺい率50%なら、約7.5坪(25㎡)の広さの建物しか建てられません。また容積率100%なら、1階約9坪(30㎡)、2階約6坪(20㎡)といったように、合計床面積が約15坪(50㎡)以下になるよう建てなければいけません。



建ぺい率

容積率

斜線制限



斜線制限とは家の高さの制限で、隣接地だけでなく道路や北側の建物の日当たり等を確保するために定められています。建ぺい率、容積率、斜線制限などは場所によって変わってくるので、土地を購入する前に調べておきましょう。

無事に土地を購入できたら、次は家の設計です。設計時にも気をつけたいポイントがいくつかあります。意外と見落としがちなのは、エアコン室外機や給湯器の設置場所です。特にエアコンの室外機は、あまり狭い場所に設置すると冷暖房効率が下がってしまいます。またエアコンや給湯器が故障した際の、メンテナンスや交換のしやすさも考えておく必要があります。



狭小住宅では、採光を考えて窓を大きくとったら、家具を置くスペースがなくなってしまったというトラブルが少なくありません。また、ドアなどの開口部や廊下が狭く、大きな家具が運び込めないといったことも。設計の段階から、インテリアまでしっかり想定して進めたいものです。

間取りを考える際には、動線を押さえておきましょう。動線とは、日常生活で人が移動する経路のことです。炊事や洗濯などの家事をする時、洗顔や歯

磨きといった身だしなみを整える時など、家族が毎日どう動くのかを把握して、移動しやすい間取りにしておくのが重要です。

日常生活だけでなく、来客があったときの動線も考えておきたいものです。リビングから見える場所にトイレやお風呂があると、来客に気を遣って家族が自由に使えなくなってしまいます。動線を無視すると、住んでいるだけでストレスが溜まる家になりかねません。



こういったポイントは、住宅の設計士や、建築に携わる施工会社なら十分承知しているはず。多くの人にとって、家は人生の中でも最大級の買い物です。気になることは何でも相談して、プロのアドバイスを受けるのがベストでしょう。

# 4 狭小住宅を建てるなら ぜひ試してみたい、 間取りのアイデア6選

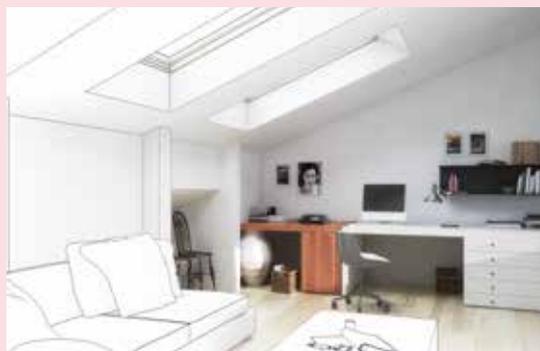


## 勾配天井

部屋を広く開放的に見せるためのアイデアのひとつに、吹き抜けがあります。しかし狭小住宅で吹き抜けを作ると、部屋数が減ってしまうというデメリットがあります。そこでオススメしたいのが勾配天井です。

勾配天井とは、屋根の傾斜をそのまま利用した斜めの天井のことです。天井が高くなりますし、立体感も生まれて部屋が広く感じられます。

傾斜部に窓を取り付ければ、採光も十分。天窓なら、近隣からの目が気になることなく、光を採り込めます。



## スキップフロア

スキップフロアとは、中2階や中3階のように、階と階の間に中間層を作った間取りのこと。ステップフロアと呼ばれることもあります。

スキップフロアは壁で部屋を仕切るのではなく、各部屋に段差をつけて区切っています。廊下を作らなくて済む分、スペースを有効利用できます。何よりも見た目がオシャレで、お子様にも喜ばれることが多くなっています。

ただ間仕切りが少ないため、エアコンの効きが悪くなるというデメリットも。また、通常の2階建て、3階建てよりも工事費がかかるので、慎重に検討する必要があります。



## ロフト

建築基準法でいうロフトとは、天井高が1.4メートル以下で、床面積が下の部屋の2分の1未満のもの。法律上は「小屋裏物置等」という扱いになり床面積には含まれないため、居住面積を増やすのにはオススメです。

収納スペースとして使う以外に、子どもと遊ぶスペースにも利用できるでしょう。ロフトへの上り下りをハシゴではなく階段にしておくと、収納スペースにした場合でも物の出し入れが楽になります。



## ルーフバルコニー

狭小住宅では庭を作るのが難しく、洗濯物を干す場所に困ることもあります。そんな時は、ルーフバルコニーを作ってみてはいかがでしょうか。

ルーフバルコニーとは、下階の屋根を利用して作るバルコニーのこと。屋上に設置すれば日当たりもよく、布団やシーツなど大きなものを干したり、近隣からの目を気にせず寛いだりと自由に使えます。



## オープン階段

一般的な階段は、足を乗せる段板と、垂直に立ち上がった蹴込み板で作られています。その蹴込み板をなくしたものがオープン階段で、スケルトン階段、ストリップ階段、シースルー階段、透かし階段などとも呼ばれます。

スキップフロアやロフトなどの間取りを採用すると、居室内に階段を作ることになります。そんな時、オープン階段なら圧迫感が少なく、部屋を狭く感じさせないというメリットがあります。

小さなお子様がいるご家庭では、蹴込み板がないと不安という場合もあるでしょう。最近は蹴込み板部分に透明アクリル板などを使った半オープン階段もあるので、検討してみてもはいかがでしょうか。



## 壁面収納・階段下収納

狭小住宅では、できるかぎり部屋を広く取ろうとすると、収納スペースが少なくなりがちです。収納が少ないと家が片付かず、せっかく広く取った部屋が物で狭くなってしまいます。

収納スペースを増やす方法として、壁一面に作り付けの棚やクローゼットを設置した壁面収納はいかがでしょうか。オーディオラックやテレビ台、本棚などの見せる収納として幅広く利用できます。奥行きのある壁面収納なら、一部を作業台や書斎代わりに使うこともできます。

もうひとつの収納方法としては、階段下収納があります。デッドスペースになりがちな階段下に収納スペースを作っておけば、スキー板、クリスマスツリー、雛人形といった大きなシーズン物も楽にしまっておけます。



---

## まとめ

地価の高い都市部では、狭小住宅・コンパクト住宅は決して珍しいものではありません。狭小住宅のメリット・デメリットをあらかじめよく知って、土地選びや設計に活かすことで、充実した毎日を送ることも夢ではないでしょう。ぜひ、狭小住宅ならではの豊かな暮らしを実現してみてください。

---

詳しくはサンクスホームにお問い合わせください。

tel 0568-51-7675    <https://truna.jp/>



TRUNa  
≡ サンクスホーム

