

「狭小住宅」と呼ばれる、狭い敷地内にうまく間取りをとって希望の家を建てる注文住宅が、地価が高い大都市部で静かなブームとなっている。背景にはインターネットの普及によって、割安な狭小地を探しやすくなったことや、専門の建築家と出会いやすくなったことなどが挙げられる。狭いながらも楽しい我が家の1戸建てを、都心で手に入れるための、ひとつの選択肢となっている。

(松尾一郎)

「狭小住宅」都市で脚光

狭小住宅には、明確な定義はない。広さは、敷地面積50平方メートル(約15坪)以下が多く、広くても25坪程度。場所は、都心などで交通至便ながら、道路は狭く小さな古家が並ぶ密集地域であることが多い。

都心の狭小地にかかる規制はかなり複雑で、対応できる商品を豊富にそろえている住宅メーカーは少ない。そのため、狭小地に慣れた建築家に設計監理を依頼することが多くなりがちだ。建築家に支払う設計監理料は、200万円〜300万円が相場という。

東京都の会社員、伊藤さん(仮名、46)は最近、職場にほど近い都心の密集地に狭小住宅を新築した。敷地は約16坪。そこに延べ床面積が約26坪ある木造3階建ての住宅を建てた。らせん階段を採用することで省スペース化を実現。密集地ながら採光とプライバシー確保も両立させ、ビルトインの車庫も備えた。

四大家族の伊藤さんはこれまで、都心から電車で45分ほどかかる郊外の1戸建てに住んでいた。地下室もある延べ床面積約40坪の輸入住宅で、緑の多い環境にも恵まれた「夢のマイホーム」だった。

そんな伊藤さんが都心に狭小住宅を構え、引っ越そうと決断した理由の一つに、家族が日中はほとんど家で過ごしていないという事実があった。「子どもは都心の学校に通っています。私も都心で働き、帰宅は深夜のことも。家族は住環境のメリットを受けていなかったのです」

狭小住宅づくりでは、狭い土地を手に入れた後に建築家を探すことも多いが、伊藤さんは土地探しの際にネット上で自分と相性の良さそうな建築家を探した。見つけたのは「設計工房/Arch-Planning Atelier」(東京都品川区)の久保宗一さん(48)。都内を中心に約40棟を手がけ、デザインだけでなくコストカットにも定評がある。「小さくてもちゃんと暮らせるよう、うまく空間を設計してくれる人を探した」という。

土地探しの面でも、久保さんに助言を請った。①用途地域(第一種低層住居専用地域や商業地域など)と建ぺい率や容積率②防火地域かどうか③北側斜線や高さ制限などの規制はどうか④前面道路の幅が4メートル以上あるかどうか⑤市街化調整区域かどうかなどは、狭小住宅づくりには、もちろん難点もある。まず、手間は

欠かせぬ手間ひま

ssidoは最近、都内の人気高級住宅地で、建坪がたった約4坪という超狭小住宅を手がけた。木造3階建てだが、敷地は約8坪しかない。

浴室や洗面所などを1階に、2階はキッチンとリビング、3階は寝室とまとめた。らせん階段の大きな窓からの借景で広がり生まれ、1階をへこますことで駐車スペースも確保。屋根裏には4坪の収納用ロフトもある。

延べ床面積約13坪だが、2人暮らしの施主には十分な広さがあり、家に土地代を含めても費用は4千万円以内で収まったという。

狭小住宅づくりには、もちろん難点もある。まず、手間は面積は40坪にもなる。また、木造か高価な非木造か、といった家の構造がおおむね決まる。専門家と相談できたことで、建物をイメージしながら条件に合う土地探しできたという。

資金計画の面でも建築家の助言は役立つ。特に「土地に予算をかけすぎて理想とする家を建てられない」というトラブルはありがちだ。不動産業者によっては「1千万円で家が建つ」といって安い主に吹き込んで、当初予定より高めの土地を勧めることもある。

建築家と事前に相談することで、理想の住宅に求めるスペックと最低限必要なコストを見積もっておくと、予算内に収まるかどうかの手を

と時間がすくつかかる。特に狭小地探しは、基本的な法規制や不動産の商慣行を知らないと、家を建てられない土地をつかんでしまったり、土地が狭すぎて住宅ローンを組めなかったりすることもある。考えのあふ建築家や建築業者選びに苦労する人も多い。

幸いネット内には狭小住宅づくりに役立つ様々な情報があふれており、個人の努力でカバーしやすくなった。

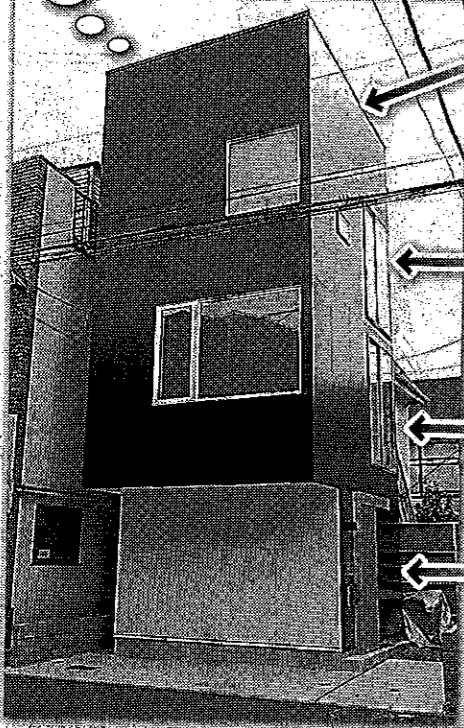
例えば、狭小住宅を得意とする建築士を紹介する専門サイトもできている。首都圏の専門サイト「スモールハウス」の運営会社代表の鈴木茂さん(62)は「建築家の登録人数は20人。お客様の話を聞き取り、狭小住宅を得意とする工務店に依頼して完成」

聞いた上で「あんな建築家を紹介します」という。ネット通販を利用すれば、ドアノブから洗面台、照明、ポストに至るまで好みのものが購入できる。条件次第で、施工支給品として設計に採り入れてもらえる。

究極のコストカットに施主自らペンキ塗りや床はりをする「施工施工」もあるが、その方法や体験もネットで検索すれば調べられることも出来る。ネットを駆使し、施工支給や施工施工も実践した伊藤さんは自らの狭小住宅づくり体験をブログで発信している。「小さな家ゆえに快適に住めるメリットがあることを伝えたいのです」

狭小住宅のイメージ

- 敷地面積50平方メートル(約15坪)以下。広くても25坪程度
- 土地が安い(容積率、形状など不利な条件)
- 都心や駅前など交通至便
- 建築家がオーダーメイド



ssidoの杉山純一さんが手がけた都内の超狭小住宅

8.5坪

延床面積	42.38㎡(12.8坪)
敷地面積	28.34㎡(8.5坪)

ロフト

3階 14.36㎡(4.3坪)
・寝室
・収納
・トイレ

2階 16.01㎡(4.8坪)
・キッチン
・収納
・リビング

1階 12.01㎡(3.6坪)
・駐車スペース
・浴室
・洗面所
・トイレ

