

# 京都の快適空間

京都市北区・左京区の不動産のことならお任せ下さい。

**AoshinHome**

## 家への思いを「カタチ」に致します。



- 地球にやさしい燃料電池を使ってみたい。
- 家族の集まるリビングは明るい方がいい。
- 中庭があって自然を感じたい。
- 子供の成長、ライフスタイルの変化に対応出来る家がいい。
- プライバシーや防犯に配慮した設計がいい。
- 無垢の床って、気持ちがいいよね。
- 私の腕前がふるえるキッチンがほしい。

ご存知でしょうか？

---

まちなかに家を建てるには、道路斜線と北側斜線、2つの高さの制限がございます。

街の景観や隣の家の日照を守るために、家づくりには2つの高さ制限があります。

北側斜線制限は、隣の家の日照と通風を守るためのものです。

そして、

道路斜線制限は、道路に面する建物の高さを一定におさえ、整った街並みをつくるためのものです。

また、平成15年より従来の道路斜線制限の緩和が可能になる「天空率」という制度も設けられました。

#### ■ 北側斜線制限とは

日当たりを確保するためには、家をできるだけ北側に寄せたいものです。

でも、そこには北側の隣家の通風と採光を守る高さ制限がございます。

そこで、北側に家を寄せても隣地の日照が守られるように屋根を斜めに葺き下ろします。

さらに、2方向に高さ制限が加わった場合には、2方向に葺き下ろします。

#### ■ 道路斜線制限とは

住居系地域では、道路沿いの街並み環境を守るために、高さの制限を受けます。

屋根を斜めにするか、建物をセットバックして対応します。

土地には様々な形状と、建ぺい率・容積率という2つの面積制限がございます。

宅地には都市計画に基づいて用途地域の指定があり、それぞれに応じて面積制限があります。

それは、人が集中する都心で建物が密集することを防ぎ、防火や避難通路の確保、快適な住環境を

つくるための制限です。また、宅地には様々な形状があり、その条件に合わせた家づくりが考えられます。

#### ■ 建ぺい率とは

建築面積が敷地面積に占める割合のことです。つまり、建ぺい率が50%の用途地域の場合、30坪の敷地で建てられる建築面積は15坪までということになります。

どれだけ広い敷地を確保していても、建ぺい率の範囲内でしか建物を建てることはできません。

#### ■ 容積率

敷地面積に対する延べ床面積の割合のことです。容積率100%の用途地域の場合、

30坪の敷地では延べ床面積30坪まで建てられます。

まちなかには、旗竿敷地や細長敷地など、独特の敷地形状が多く、限られた敷地と法による制限の中でいかに述べ床面積を確保するかが課題となってきます。

# 快適生活を実現する5つのテクニック

---

## 快適生活を実現する：5つのテクニック

限りある予算、限りある土地を最大限に活かしたい。

明るさや風通しも十分に確保したい。

希少なまちなかの立地条件だからこそ、快適に住むためのテクニックが重要になってきます。

---

### 【 1 】

「低い狭い」を「高い広い」に。

高さ制限や建ぺい率など、建物にかかる制限を知恵と工夫でクリアしながら住空間を最大限に見せます。

「小屋吹き抜けや小屋裏収納」

斜線制限をクリアするための葺き下ろし勾配天井。小屋吹き抜けにしてトップライトを設ければ、

採光を確保しながらリビング空間に高さの変化をつけることができます。

収納を確保したい場合は、小屋裏収納庫にします。

「あえて天井高の低い階をつくる」

日当たりのいい家にするには、建物をなるべく北側に寄せることが基本です。

リビング階でないフロアの天井高を抑えて、建物をその分低くすれば高度規制のかかる地域でも、

建物を北側に寄せることができます。

### 【 2 】

最小のスペースを最大限に。

数字以上の広さを実感するには「仕切らない」発想も必要です。

限られた敷地を最大限に見せ、広く感じさせます。

「不用意に仕切らないワンスペースLDK」

無理に部屋数を確保しようとする、家はどんどん狭く感じられます。

そこで家族が集まるLDKは部屋の隅から隅までを見渡せるワンスペースで使い、必要に応じて可動収納やスライディング建具で間仕切りしましょう。

「視線の抜け道をつくる」

シースルー階段や透過性のある素材を使い、

「仕切り感」のない視線の抜け道をつくる必要があります。

### 快適生活を実現する：5つのテクニック

限りある予算、限りある土地を最大限に活かしたい。

明るさや風通しも十分に確保したい。

希少なまちなかの立地条件だからこそ、快適に住むためのテクニックが重要になってきます。

---

### 【 3 】

風の通り道をつくる。

開口部を大きく取れば風が取り込める。

単純にそう思いがちですが、実は違います。爽やかな風を招くのもテクニック次第です。

#### 「南北に開口部を設ける」

最も簡単に風の通り道を作るには、南北に開口部を設けることです。

エアコンに頼るだけでの夏場の生活から、自然の涼風を取り込む省エネライフが実現します。

#### 「窓を上下に設置してみる」

熱がこもりやすい夏の対策として、上下に窓を設けます。熱気を上の窓から逃がし、

冷えた空気を取り込む。このことで空気が対流し、風通しも良くなります。

### 【 4 】

光をたっぷり採り込むには。

十分な採光を確保しながら、かつプライバシーも確保する。

少し視点を変えることで、そんな相反することも可能に。

#### 「2階リビングで大きな開口部」

2階リビングにすれば、前面道路からのプライバシーを守りながら大きな開口部を設けることができ、

十分な光と眺望が確保できます。また、バルコニーをグレーチングにすることも、階下へ光と風をもたらす効果的です。

#### 「トップライトや吹き抜けを利用」

周囲が建て込んでいる場合、壁面に開口部を設けても十分な採光は期待できません。

そこで、吹き抜けやトップライトを設け、上から多くの光を取り込みます。

外からの視線の心配もありません。

快適生活を実現する：5つのテクニック

限りある予算、限りある土地を最大限に活かしたい。

明るさや風通しも十分に確保したい。

希少なまちなかの立地条件だからこそ、快適に住むためのテクニックが重要になってきます。

---

【 5 】

収納にも適材適所がある。

まちなかの住まい、一番の悩みはやはり収納。

収納する「物」の性質を見極めて、どこにどのように収納するかがポイントです。

「キッチン横のウォークインパントリー」

食品のストックなどを収納できるキッチン横のパントリー。

扉で仕切って、ウォークインパントリーにすれば、ゴミの一時保管場所、表には出したくない食器棚、

掃除用具なども収納できます。

「使い方自在な土間収納」

靴のほかにも、傘やスポーツ用品、ベビーカーなど色々なものがしまえる土間収納。

散らかりがちな玄関を綺麗に保てます。

## 土地購入から「夢」を実現されたお客様の事例



所在地: 京都市左京区修学院  
土地: 123.96平米  
建物: 91.64平米  
建ぺい率: 50%  
容積率: 80%  
用途地域: 第一種低層住居専用地域

周辺施設: 修学院離宮

「こだわり」

一日中光が降り注ぐ家

「お家」

明るく広々としたLDKは、センターコートから燦爛と光が降り注ぎ間仕切りの少ないお家が完成致しました。

コートとリビングの床の高さを同じにして、室内と屋外の一体感を演出してみました。

また、バルコニーの床は透過性のあるグレーチングをつかい1階への採光が望めるようにしました。

トップライトと吹き抜けから、お家全体に開放感と採光を確保することが出来ました。

3

## 土地購入から「夢」を実現されたお客様の事例



所在地: 京都市北区上賀茂  
土地: 115.70平米  
建物: 84.57平米  
建ぺい率: 50%  
容積率: 80%  
用途地域: 第一種低層住居専用地域

周辺施設: 上賀茂神社

「こだわり」

光と風を招く、心地よい空間

「お家」

両面道路の土地を購入して頂きました。

まず、南北の両面道路に大きな開口部を設けることで、風の通り道を確保致しました。

オープンなLDKには、光と風がふんだんに行き交い、居心地の良い空間を実現致しました。

4



## 土地購入から「夢」を実現されたお客様の事例



所在地: 京都市左京区浄土寺  
土地: 181.81平米  
建物: 97.52平米  
建ペイ率: 50%  
容積率: 80%  
用途地域: 第一種低層住居専用地域

周辺施設: 銀閣寺、哲学の道  
「こだわり」

シンプルな空間

「お家」

連続開口から射す光が心地よい2階リビング。  
シンプルで飽きのこないお家を考えました。  
できるだけ装飾を排除し吹き抜けのある大空間を  
実現させることが出来ました。

パントリーから直接サービスバルコニーへ出入りできるように  
考え、キッチンスペースの使いやすさと、美しさ、快適性  
を実現させることができました。

5

## 土地購入から「夢」を実現されたお客様の事例



所在地: 京都市左京区下鴨  
土地: 115.70平米  
建物: 102.50平米  
建ペイ率: 60%  
容積率: 100%  
用途地域: 第一種低層住居専用地域

周辺施設: 下鴨神社、加茂川  
「こだわり」

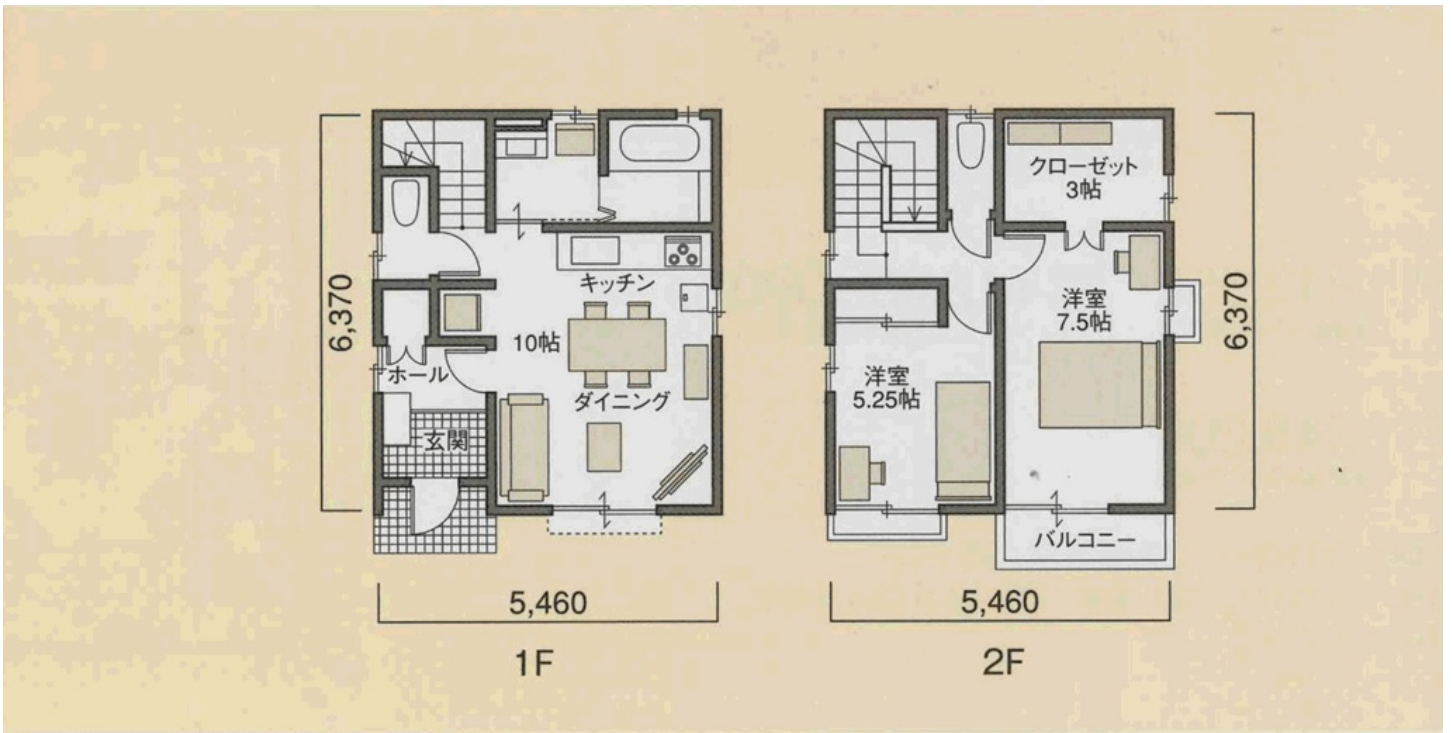
旗竿敷地の採光計画

「お家」

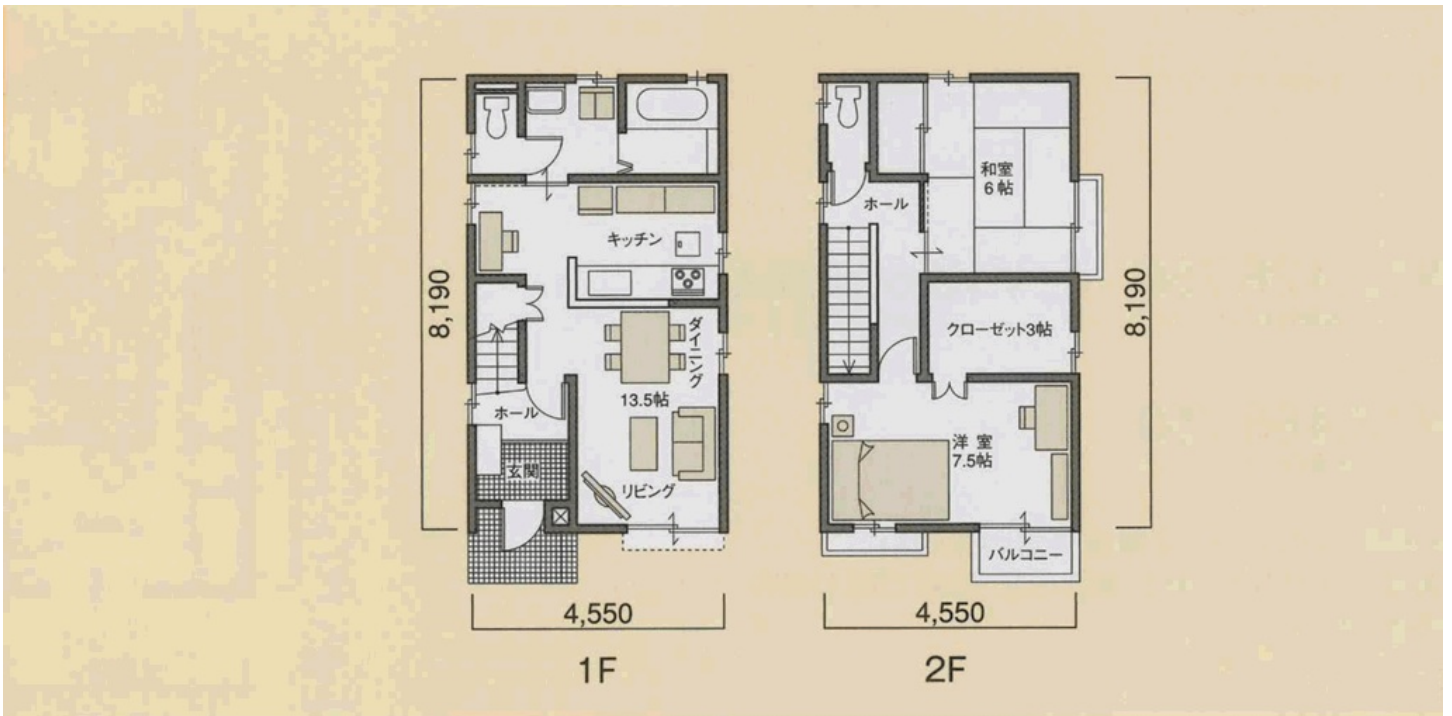
「採光を出来るだけ確保してほしい」というお客様の  
声からお家の間取りを考えました。  
2階リビングには、小部屋吹き抜けを確保し、  
ハイサイドライトを設置致しました。  
また、できるだけ仕切りをつくらずオープンなLDKは、  
吹き抜けとの相乗効果で面積以上の開放感を演出。

大型のトップライトが予想以上の採光を確保出来ました。

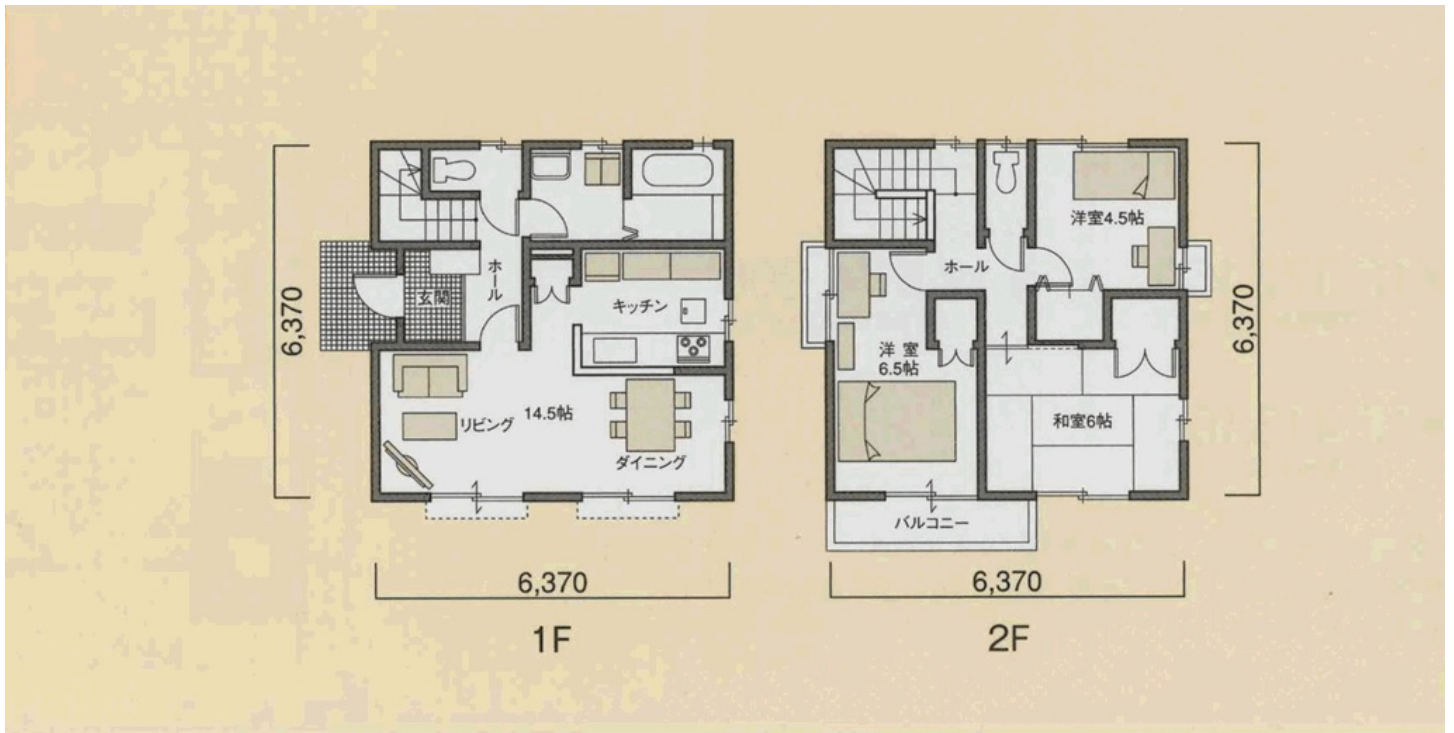
6



【 1階床面積：33.95㎡ 2階床面積：34.78㎡ 延床面積：68.73㎡ 】



【 1階床面積：36.64㎡ 2階床面積：37.26㎡ 延床面積：73.90㎡ 】



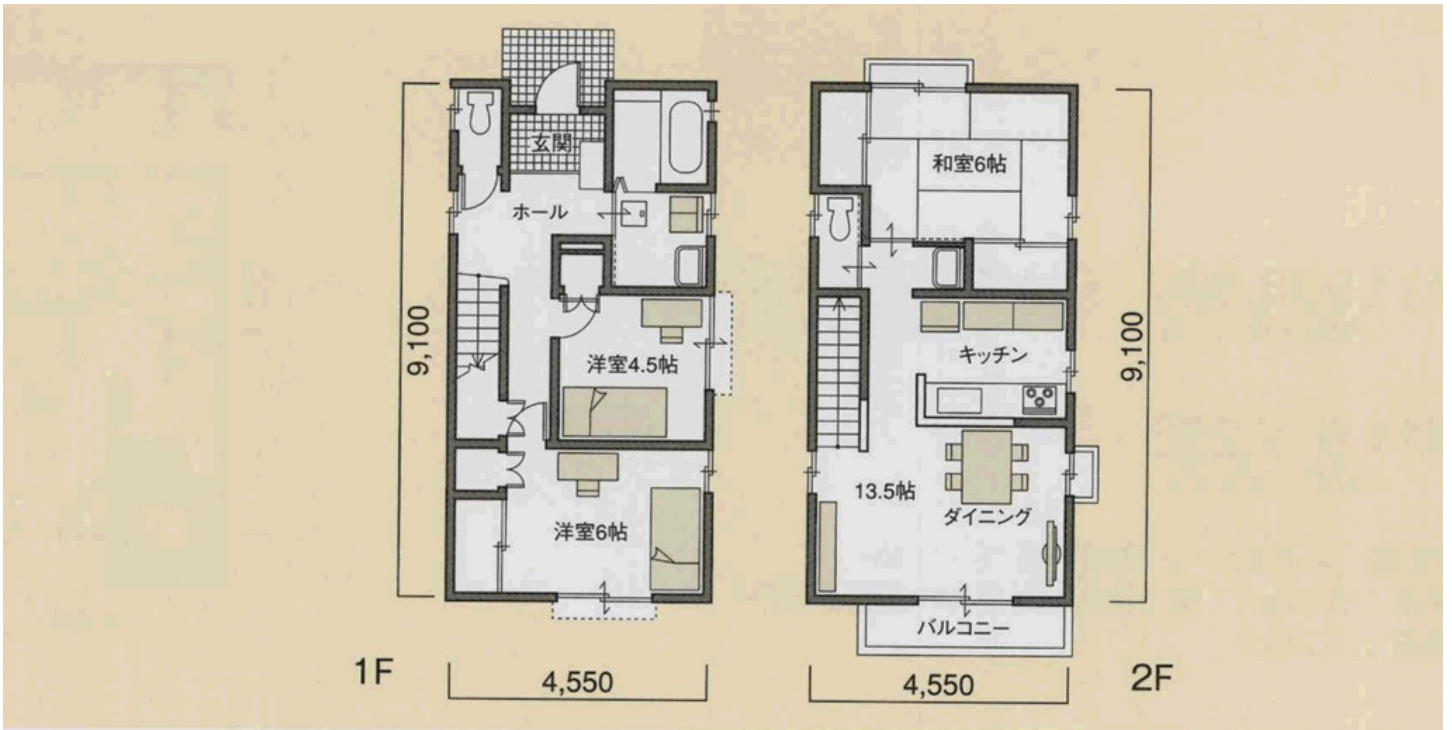
【 1階床面積：39.74㎡ 2階床面積：40.57㎡ 延床面積：80.31㎡ 】



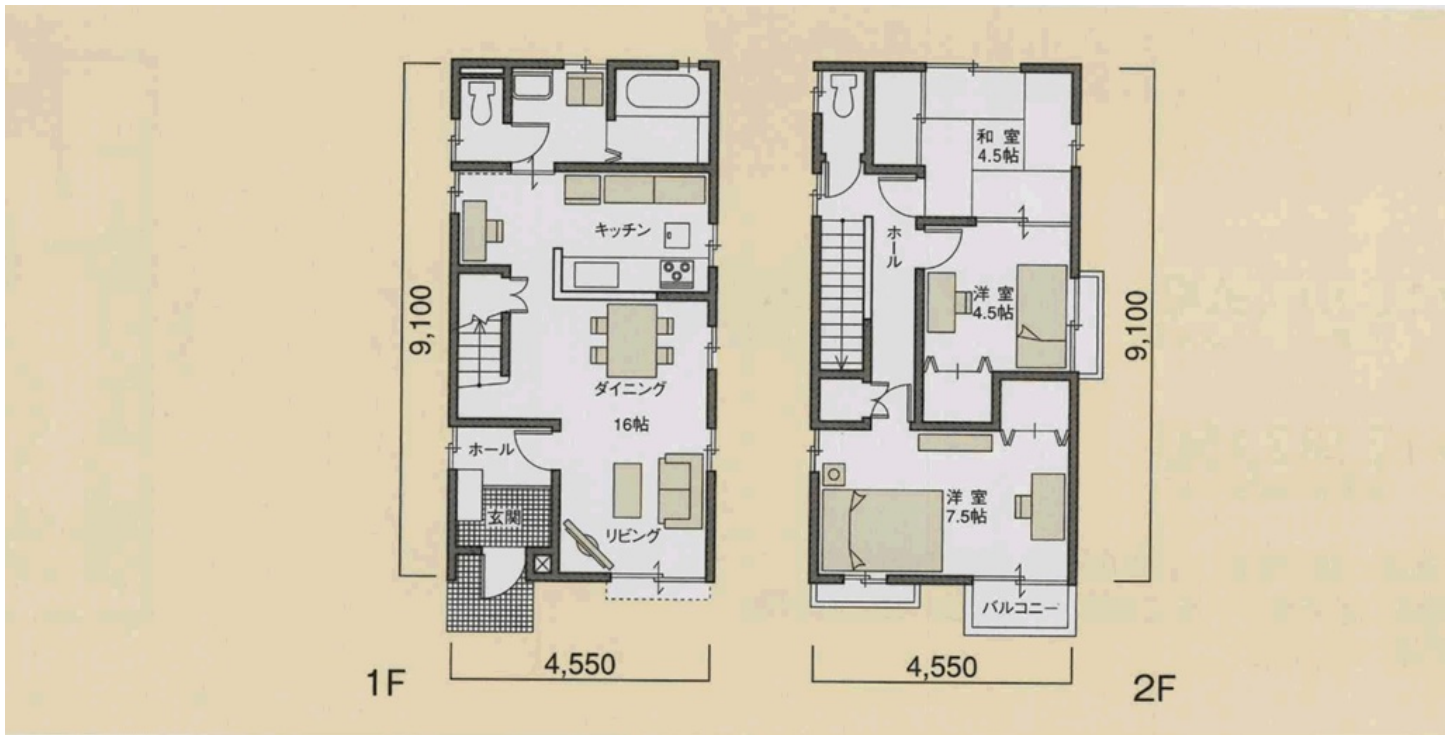
【 1階床面積：38.92㎡ 2階床面積：39.74㎡ 延床面積：78.66㎡ 】



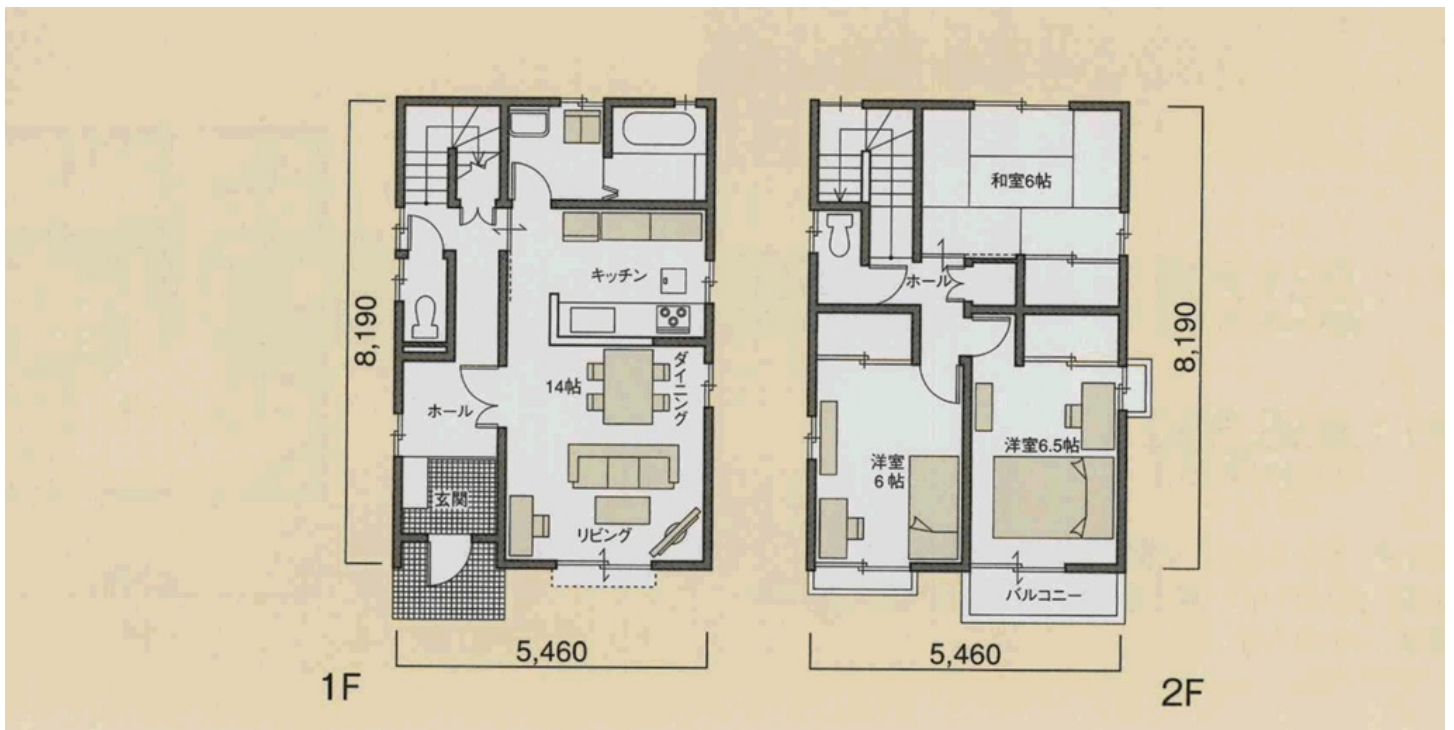
【 1階床面積：38.92㎡ 2階床面積：39.74㎡ 延床面積：78.66㎡ 】



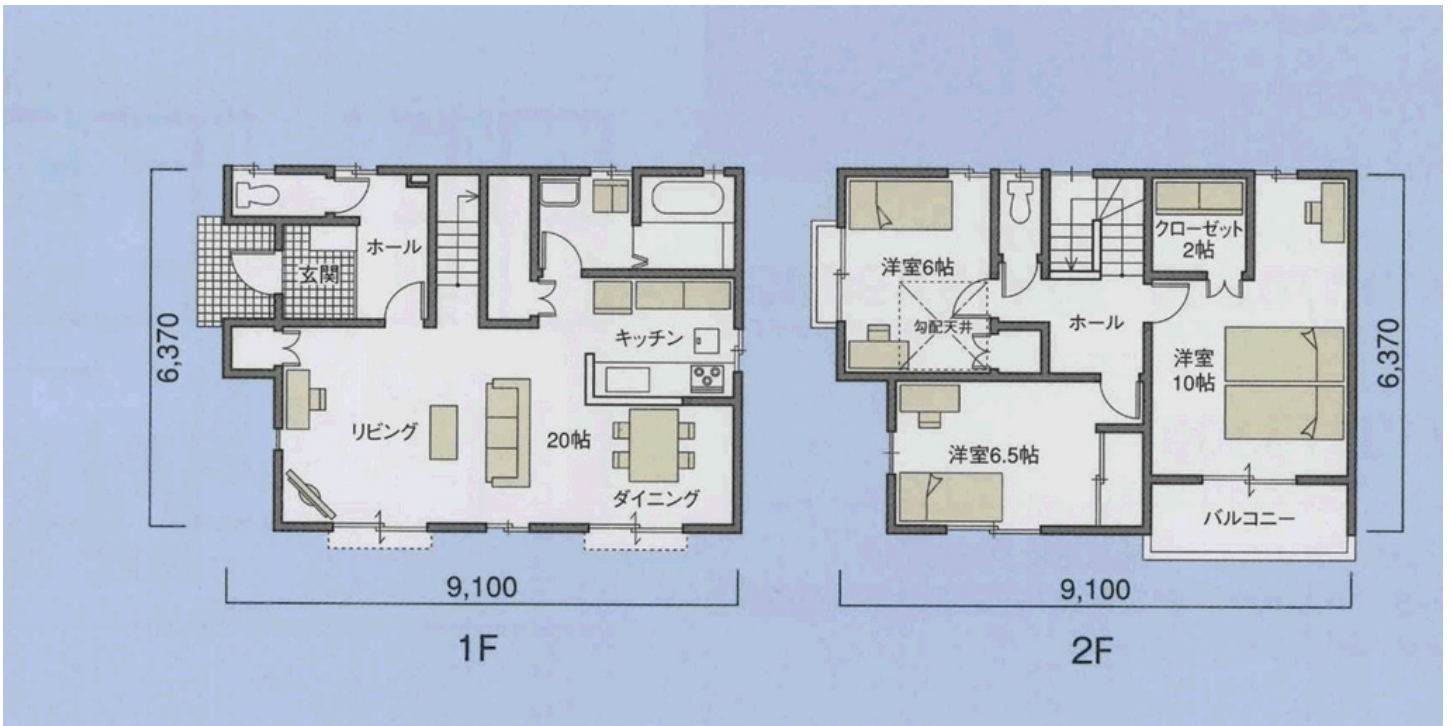
【 1階床面積：40.57㎡ 2階床面積：41.40㎡ 延床面積：81.97㎡ 】



【 1階床面積：40.78㎡ 2階床面積：41.40㎡ 延床面積：82.18㎡ 】



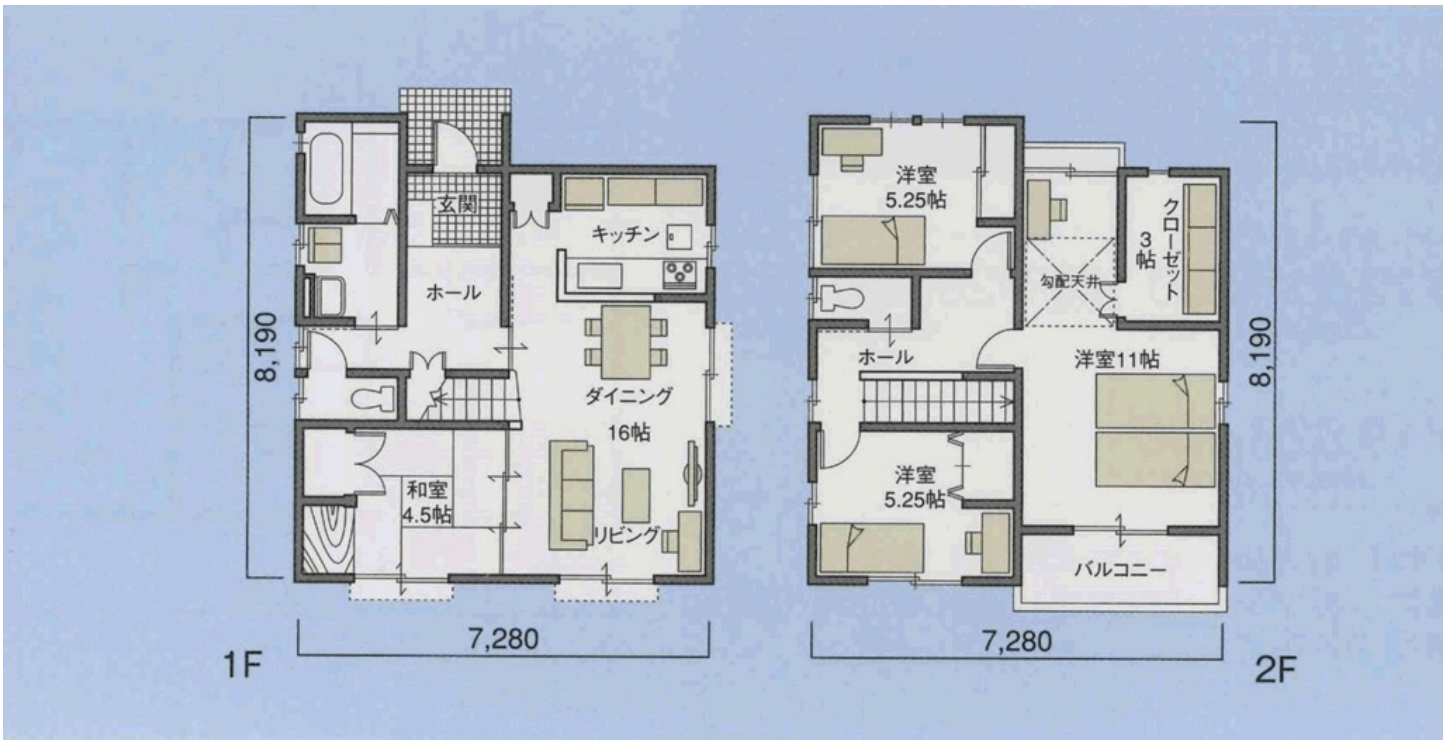
【 1階床面積：43.88㎡ 2階床面積：44.71㎡ 延床面積：88.59㎡ 】



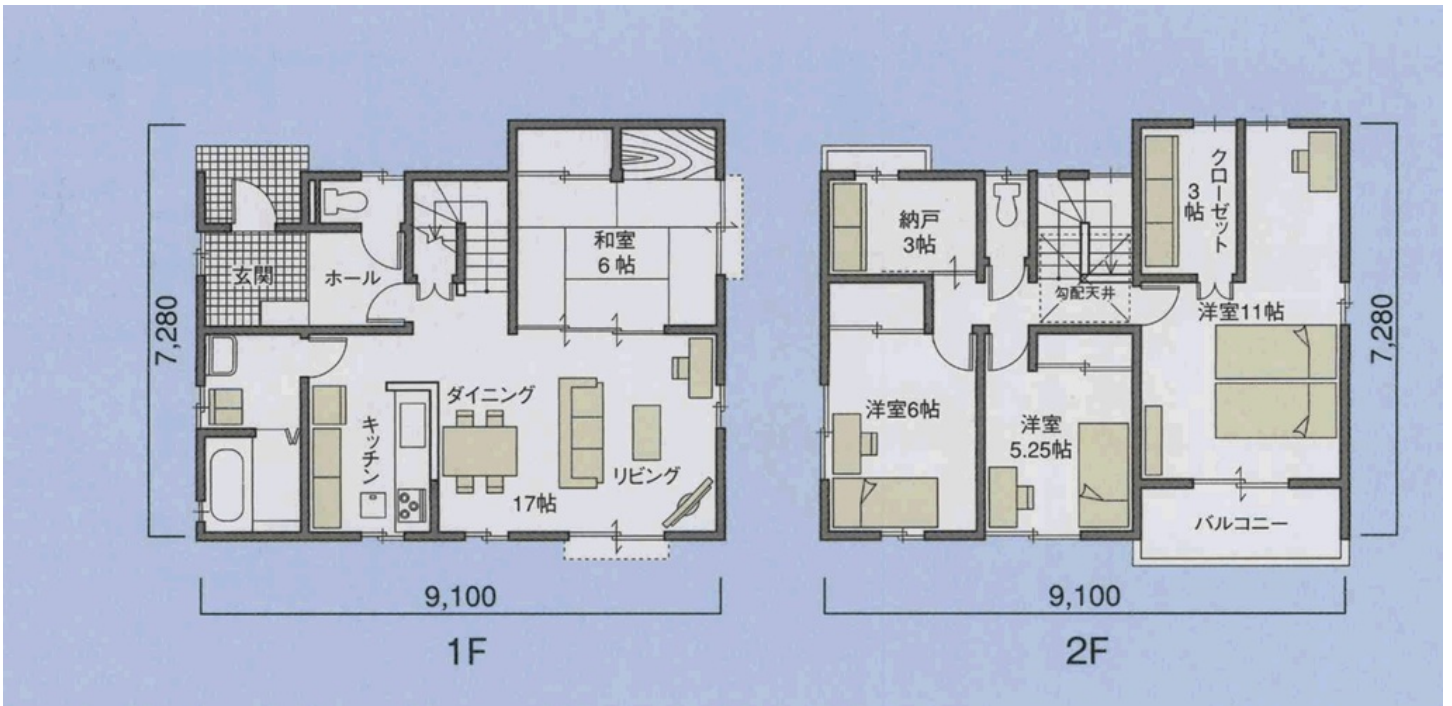
【 1階床面積：53.82㎡ 2階床面積：52.17㎡ 延床面積：105.99㎡ 】



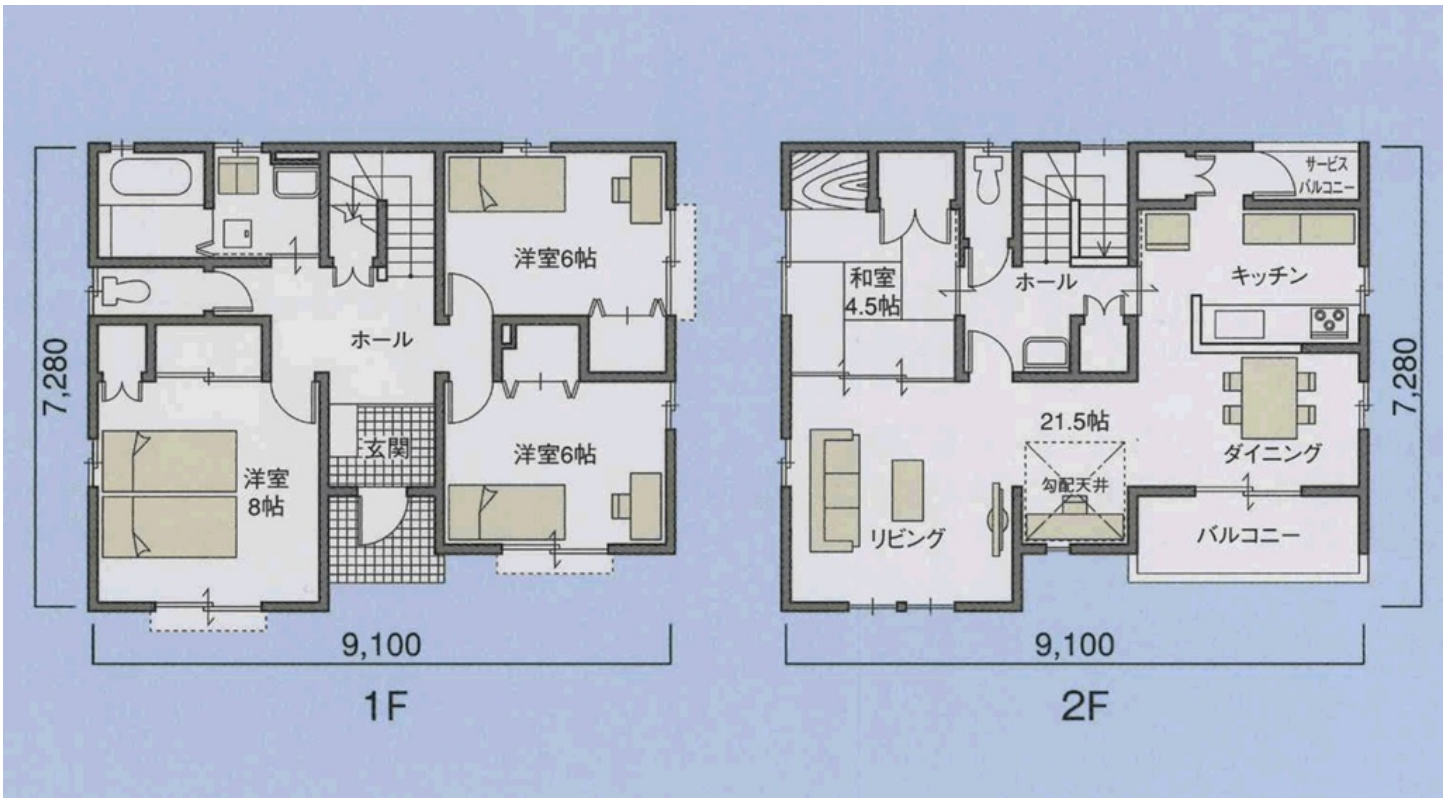
【 1階床面積：53.82㎡ 2階床面積：52.17㎡ 延床面積：105.99㎡ 】



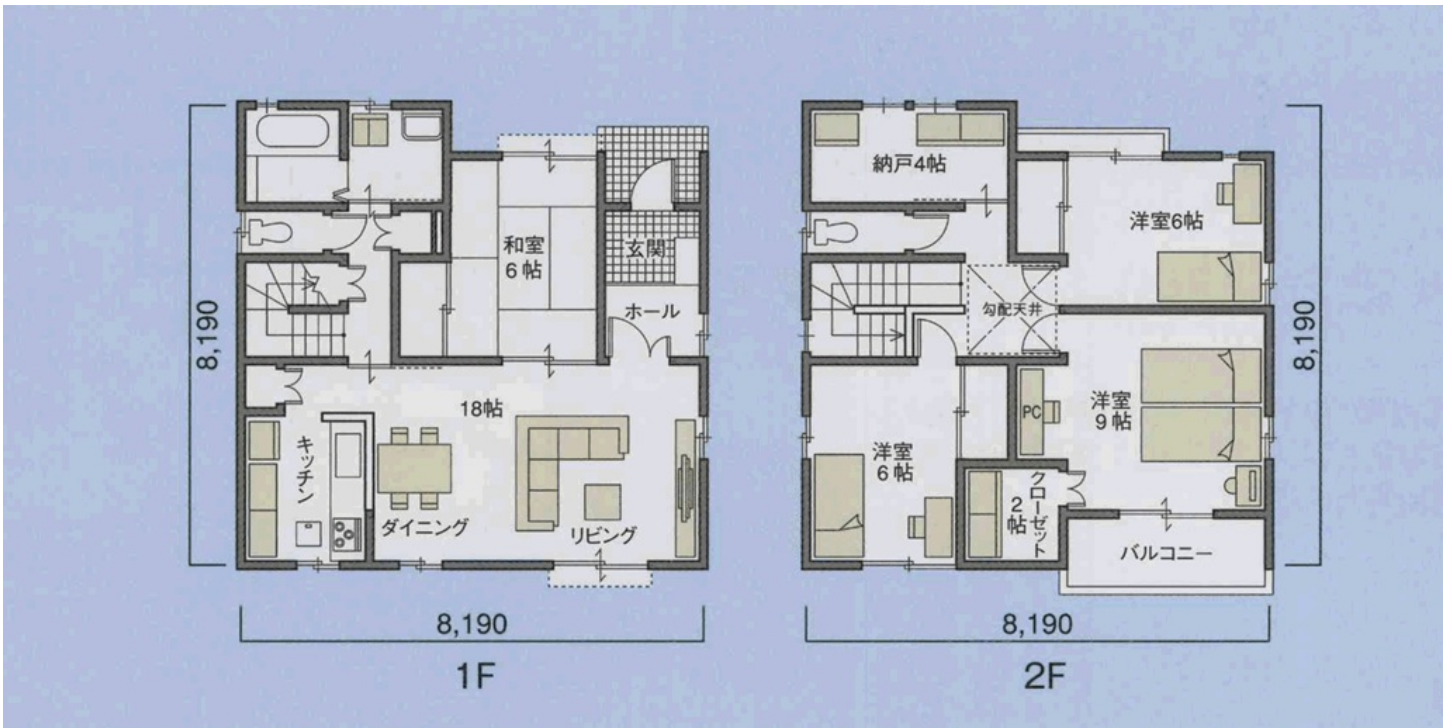
【 1階床面積：54.65㎡ 2階床面積：52.99㎡ 延床面積：107.64㎡ 】



【 1階床面積：59.62㎡ 2階床面積：57.96㎡ 延床面積：117.58㎡ 】

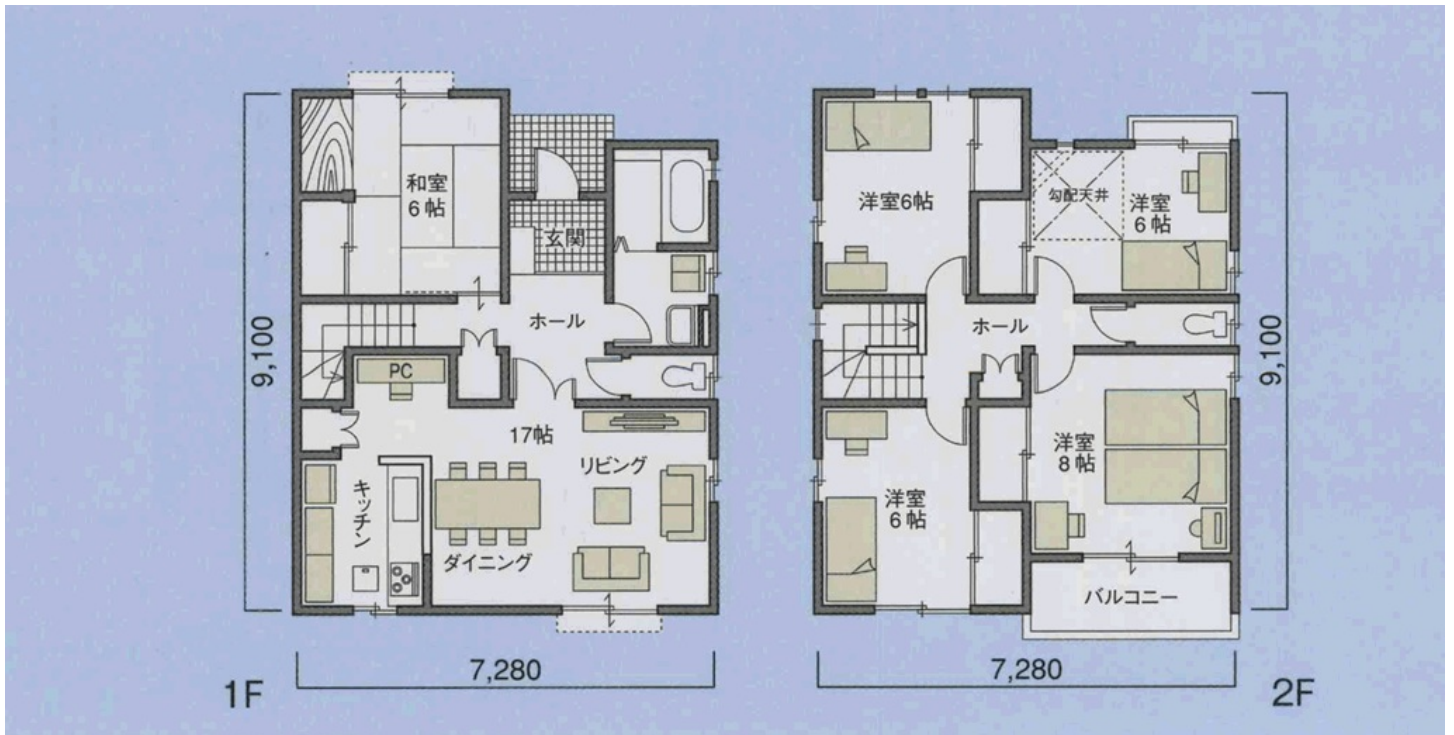


【 1階床面積：59.62㎡ 2階床面積：56.31㎡ 延床面積：115.93㎡ 】



【 1階床面積：61.27㎡ 2階床面積：59.62㎡ 延床面積：120.89㎡ 】





【 1階床面積：61.27㎡ 2階床面積：59.62㎡ 延床面積：120.89㎡ 】

## 希望物件リクエスト

---

非公開物件や広告掲載前の物件も御紹介させていただきます。

---

こんな方にお薦め致します。

「お子様を転校させたくない。」

「通勤が楽なところに住みたい。」

「希望はあるのに、それを叶える不動産が見つからない。」

私にお任せ下さい。

そんなお客様の為に、豊富な経験からお家をご提案致します。

広告掲載前の物件情報や住宅情報やチラシ、インターネットに掲載できない物件をいち早くお届け致します。

教えてください・・・ご希望の学校区。

教えてください・・・お家のこだわり。

---

ご来店を希望されるお客様、ご来店希望日時を教えてください。

### ■ お電話からの予約

電話番号：075-708-2007

受付時間：10:00から19:00

### ■ メールからの予約

【 [ご希望日時](#) 】をご指定下さい。

後日ご返答をさせていただきます。

尚、返信は48時間以内にするように心がけていますが事情により遅くなることがありますので、ご了承下さい。また、昨今のメール事情により送信されたメールが不達になる場合がございます。

あまりにも遅いと感じられた場合にはお手数ですが、

再度メールを送信して頂ければ幸いです。

## 会社概要

---

【 商 号 】

株式会社 青伸（[あおしん](#)）ホーム

【 業 務 】

不動産売買・仲介・建築・リフォーム

【 登録免許番号 】

京都府知事（ 1 ）第12933号

【 代表者 】

代表取締役 青山 伸太郎（[あおやま しんたろう](#)）

【 所在地 】

[京都市左京区下鴨東本町11番地](#)

下鴨本通北大路を東へ250M

（かごの家 北大路下鴨店の横）

地下鉄烏丸線 北大路駅から東へ徒歩16分

【 電話番号 】

075-708-2007

【 宅地建物取引主任者 】

氏 名：青山 伸太郎

登録番号：京都府知事 第21455号

【 事業内容 】

不動産売買の代理及び仲介業務

新築分譲物件の企画・販売業務

不動産活用コンサルタント業務

【 加盟団体 】

[（社）全国宅地建物取引業保証協会](#)

所在地：

東京都千代田区岩本町2丁目6番3号

（社）全国宅地建物取引業保証協会京都地方本部

所在地：

京都市上京区中立売通室町西入三丁目453番地3

【 その他 】

定 休 日：毎週水曜日、土・日・祝日も営業中

営業 時間：10:00から19:00

【 外部リンク集 】

[京都市北区・左京区・上京区の不動産のことなら青伸（あおしん）ホーム](#)

[京都市 不動産総合サイト 青伸（あおしん）ホーム](#)

[不動産情報・・・てくてく日記](#)

[青伸（あおしん）ホームメールマガジン](#)

[京都市左京区 青伸（あおしん）Twitter](#)

[京都市左京区 青伸（あおしん）Facebook](#)

## 青伸ホーム：間取りプラン集

<http://p.booklog.jp/book/60930>

著者：aoshin

著者プロフィール：<http://p.booklog.jp/users/aoshin/profile>

感想はこちらのコメントへ

<http://p.booklog.jp/book/60930>

ブックログ本棚へ入れる

<http://booklog.jp/item/3/60930>