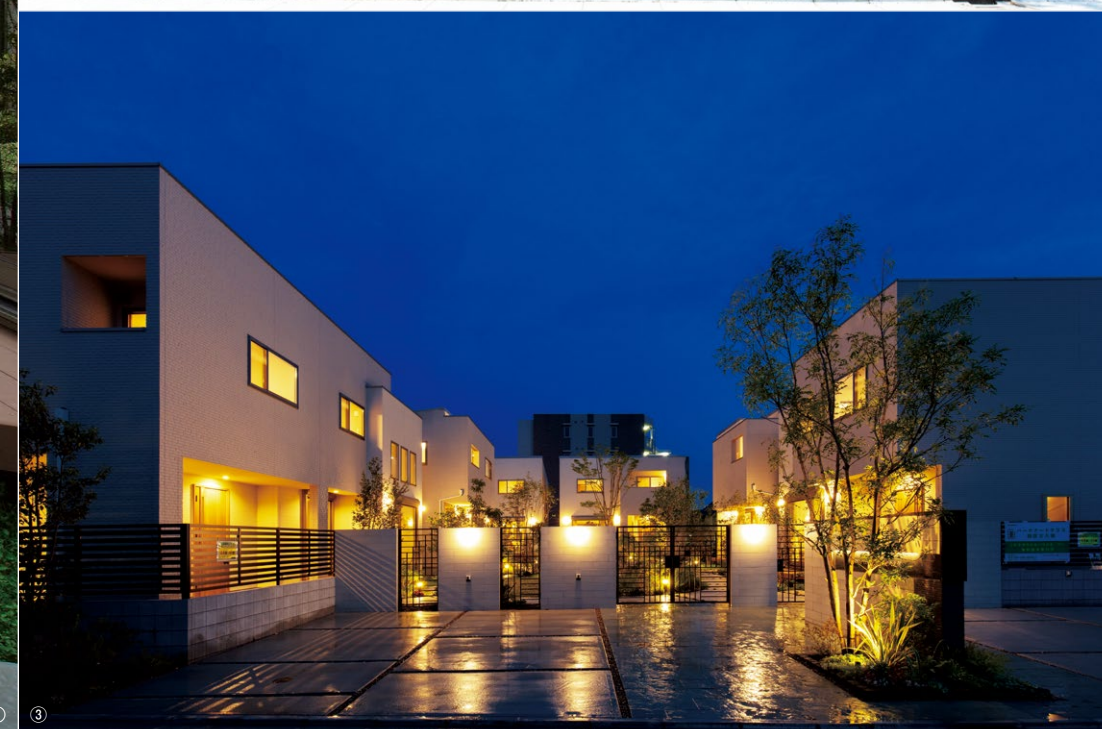




① 共用地である「センターガーデン」を囲んで配置された6棟の住宅：ガーデンはウッドデッキでリビングとつながっている



② 居住者以外が街区に侵入することを防ぐファサードゲート ③ 夜間には温かな光が周辺にも広がる

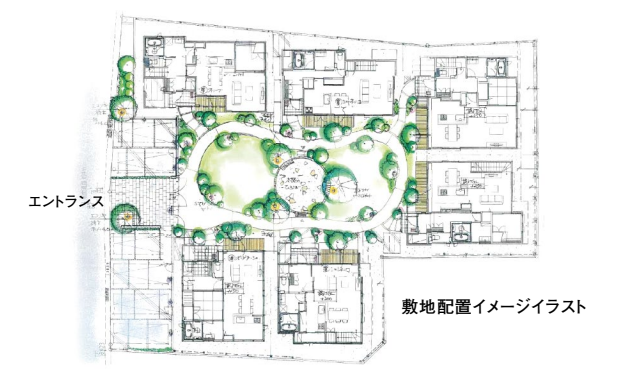
定期借地権分譲により実現した魅力的で快適なコミュニティ

パークナードテラス桜区大久保は、リースホールド（定期借地権）によって実現された、新しい形の分譲住宅地。これまでの定期借地権分譲住宅では、小さな区割りに、開発道路に沿って住宅が並ぶというケースも多く見られた。当プロジェクトは、土地オーナーと55年の定期借地契約を結び、

パナソニックがランドスケープや住宅設計を担当。長期にわたって快適に住み続けるようにタウンガイドラインまでを整備した。共用地である「センターガーデン」を囲む形で6棟の住宅を配置し、ゆとりあるランドスケープを形成している。各住戸と外構に親和性を持たせ、一体感のあるデザインとすることで、住民のコミュニティが育める良質な住環境の創出をめざす。

住民は子育て世代の一次取得層を想定しており、土地を賃借して住宅を購入することで土地に関する住宅ローンや固定資産税を抑制できるため、経済的負担が軽減できる。購入や賃借とは異なる、住宅取得方法の新しい選択肢ともいえる。また、土地オーナーにとっても、長期安定収入が実現でき、土地を手放さずに税負担の軽減が図れる。

これまでのように、土地を所有するのではなく、今の豊かな生活体験に投資するというコンセプトのもと、55年間の定期借地期間中に、子育てを終えた住民が住宅を転売・賃貸することにより、住み継ぎが行われ、住宅地としての価値が育まれることが期待されている。



※計画段階の図面を基に描き起こしたもので、実際とは異なります。

パナソニックのPSJ工法※1を採用した工業化木造住宅のまちづくり

街区計画では、歩車分離を図って居住ゾーンの外側の共用土地に駐車場を集約。これにより広いセンターガーデンが中央に確保されている。この共用土地は各邸へのアプローチであるとともに、居住者同士のコミュニケーションを図るための場でもある。このため、センターガーデンにはベンチを配置し、各住宅のLDKにはウッドデッキを配することで、開かれた緑の空間が共有されている。

また、街の入口にファサードゲートを設けることで、街区への車や居住者以外の侵入を防止。街の顔でもあるサインウォールの背部には、各住戸のインターホン子器と宅配ボックスが設けられ、ゲート外の外来者に対応可能。住宅設計にあたっては子育て世代の一次取得層を想定して4LDKとし、ゲストルームや団らんの場など多目的に利用できる和室、開放的な吹抜空間など、各邸によって異なるレイアウトが採用されている。

工法として特徴的なのが工業化部材とBIM※2の活用をめざしたPSJ工法の採用。これは、木造軸組工法をベースに、木造部材を工場生産することで現場施工の高効率化を追求したもの。柱、間柱、梁、構造用面材、断熱材、サッシを一体化した「大型壁パネル」「大型屋根パネル」などを用いて現場施工を省力化。多能工化を実現することで、短工期・省施工と工場生産による施工品質の向上をめざしている。これにより、長期優良住宅認定や、住宅性能評価書を取得するなど、公的制度に基づき資産価値を高めている。

※2 BIM: Building Information Modeling

パークナードテラス 桜区大久保

所在地／埼玉県さいたま市桜区大久保領家
 事業主／パナソニックホームズ株式会社
 企画／パナソニック株式会社 エコソリューションズ社
 基本設計／株式会社インプレイトデザイン
 ランドスケープデザイン／グランドマム株式会社
 設計・施工／パナソニックES建設エンジニアリング株式会社
 竣工／2018年6月
 構造形式／木造(PSJ工法)



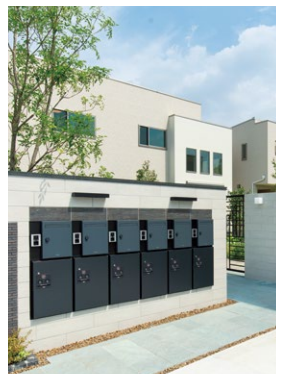
キッチンからリビングを通してセンターガーデンを望む



外光により手元が明るい洗面化粧台

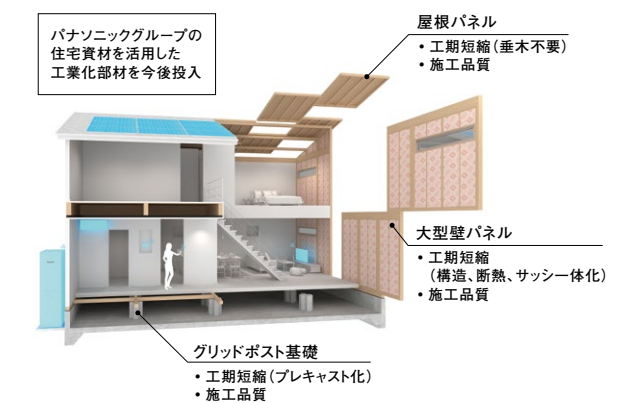


暖房換気乾燥機を備えたバスルーム



ファサードゲートの外に設けられたインターホン子器と宅配ボックス

※1 PSJ工法



主な設備

- システムキッチン
- バスルーム(暖房換気乾燥機)
- 洗面化粧台
- 全自動おそうじトイレ「アラウーノS2」
- 宅配ボックス
- 光触媒の外壁(ケイミュー社製)
- 照明器具
- 空調設備
- 建具・床材

◀ 吹抜にコミュニケーション用の窓が設けられた開放的なリビング