

# ツーバイフォー賃貸住宅事例 — 「JACARANDA YARD ジャカランダヤード」

## 3棟がコの字型に中庭を囲む コートハウス型の 賃貸住宅

大阪メトロの駅から徒歩10分の住宅地に建設されたこの賃貸住宅は、「街を彩る集合住宅プロジェクト」として計画されたものです。「土地区画整理事業によって街並みが整うなか、住戸を詰め込むのではなく、景観をつくり、ゆとりある暮らしを提案できる場になるようにと考えました。低層の建物をコの字型に配置して入居者が交流できる中庭を確保し、ファミリー層に長く住んでいただける上質な住空間を目指したのです」と設計担当者は話します。重厚なメインゲートを西側に設置し、動線がスムーズになるよう東側にもサブゲートが設けられました。

3棟の賃貸住宅はツーバイフォー工法による3階建てで総戸

数33戸。A棟は将来公園ができる南側に専用庭（バルコニー）を設け、2LDK+DEN（書斎）でテレワークにも対応するプランです。北側B棟は2LDKでプライバシーを尊重したプラン。木造3階建て共同住宅の準耐火構造で必要な階段室の排煙開口を、B棟ではエントランス上部の吹き抜けに活かしています。C棟は1LDKで、DINKS向けに機能性を重視したプランになっています。

「防音対策として上下階間では床に軽量コンクリートを施し、住戸間の界壁では壁の柱を千鳥に配置しました。ここの家賃は周辺の相場より高い設定でしたが募集開始2週間で満室となり、事業者の方に喜んでいただけました」と工事担当者は話します。

DATA	
所在地:	大阪府大阪市
用途:	賃貸住宅
構造:	枠組壁工法[準耐火建築物]
規模:	3階建て3棟
敷地面積:	1,654.61㎡ (500.52坪)
建築面積:	851.17㎡ (257.48坪)
延床面積:	2,121.68㎡ (641.81坪)
	A棟815.28㎡ [住戸2LDK+DEN (63.44㎡) × 12戸]
	B棟851.84㎡ [住戸2LDK (58.52㎡、59.00㎡) × 12戸]
	C棟454.56㎡ [住戸1LDK (45.04㎡) × 9戸]
設計・施工:	桂ケータイ建設工業
工期:	2021年6月～2022年3月
法規制:	第一種住居地域(建蔽率80%、容積率300%)、準防火地域



低層住宅が多い周辺環境を考慮し、約500坪の敷地に3棟の3階建て賃貸住宅を建設。メインゲートを設け、中庭を通過して各棟へと至る邸宅感を創出した。



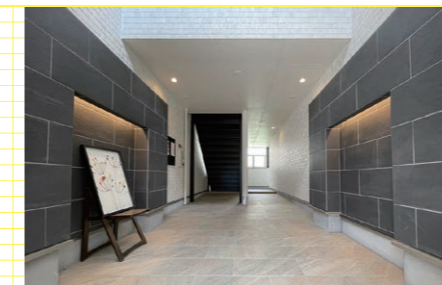
ガーデンデザイナーと検討を重ねた中庭は、建物名になったジャカランダ(ブラジル原産の常緑高木、中央)をはじめ多品種が混植された、南米のテラス風のデザイン。



B棟は建物中央に共用のエントランス・階段がある。住戸を中庭に向けて前後にずらして配置することでプライバシー性を高めた。



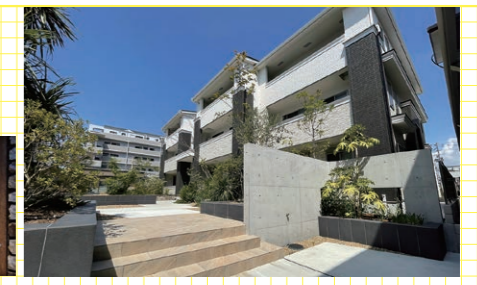
右手がA棟、左手がC棟。中庭はライトアップにより夜も明るく楽しめる。花壇の広い縁はベンチに活用されている。



B棟のエントランス内部。



メインゲートの内部にはポスト、宅配ボックス、モニターがある。向かい側の壁には棚が埋め込まれ、ハーバリウムが並べられている。



中庭は敷地の高低差を利用することで、造成コストの低減にもつながった。



C棟住戸。ダイニングにはデスクコーナーがあり、洋室はクローゼットから洗面室に直接出入りできる。



吹き抜け上部の排煙開口は昼の自然光を取り入れ、夜には明かりを外に伝える。



A棟住戸。石張り壁が特徴的。

