



1 黒のアクセントと壁面緑化が映えるスタイリッシュな外観。店舗も含め、建物全体がグレードアップしています。

2 グランドメゾンになって「経年美化」の思想が息づく植栽と石積み。夜には壁面緑化とともに美しくライトアップされます。

予想以上に大きな反響をいただいています。



佐々木 毅夫
大阪マンション事業部
分譲営業室 課長/
宅地建物取引士



築20年のマンション1棟 まるごとリノベーション！

【第1回／外観・共用空間編】

今回の舞台は、「グランディム京都烏丸五条」。
1つの住戸ではなく、ほぼ1棟分に丹念に手を加えた、
積水ハウスグループ初のリノベーションマンションです。
良質なストック（既存建物）に新たな価値を見出し、次代につなげる。
そんなサステナブルな視点をたずさえた、まさにイマドキなリノベについて、
営業や設計を担当する方々にお話を伺いました。
外観・共用空間編と居室編の2回に分けてお届けします。

+

イマドキ
リノベの
処方箋

13



トータルリノベーションで 新築のようなクオリティに。

約50mという広大な道幅の圧倒的な開放感。京都市最大の東西幹線道路、五条通り沿いに佇む「グランディム京都烏丸五条」は、14階建の高層レジデンスです。高層階からは、東山や京都タワーなど、地元の人々からも観光客からも愛される京都ならではの風景を一望でき、見事というほかありません。

そんな立地の魅力もさることながら、驚くのは、そのクオリティ。築20年の賃貸マンションをトータルリノベーションし、分譲マンションとして販売されているのですが、知らなければ新築物件と誤ってしまうほどです。

「私たちは建物、立地、住環境のすべてが快適な暮らしや上質な住まいづくりにつながる価値だと考えています」と、営業の佐々木さん。「『グランディム京都烏丸五条』が多くのお客様から予想を超える反響をいただいているのも、そうした考え方や完成度、ストック価値をさらに高めている点に共感してくださっているからだと思います」

緑潤う街並みをつくりたい。 その想いを壁面緑化に託して。

設計を担当した神吉さんいわく、まず建物全体に関しては、積水ハウスが掲げる5つのコンセプト、環境・快適・安心・街並・信頼をいかに落とし込むかがポイントだったとのこと。なかでもとくにこだわったのは、グランドメゾンのように、年月が経つほど美しく風格を増していく、「経年美化」の思想に基づいた外観だったそうです。

**今では得難い
高さ眺望**

2007年に新景観政策が施行され、この界限では31mの高さ規制が設けられました。規制前に建てられた14階建の「グランディム京都烏丸五条」の高さは40m以上。その眺望は、今では得難い貴重なものとなっています。



7



6

8 京都の街並みを一望できる見事な眺望に思わずため息が。広大な五条通りに面しているため、中層階でも十分、開放感が味わえるとか。

7 個人のリノベーションでは変えることのできない玄関扉も、カバー工法で更新。トータルリノベーションならではの利点です。

6 各階のエレベーター前に設置したルーバーで、プライバシーを保護。こうしたきめ細かな配慮の積み重ねが、心地よい毎日につながります。



8

**ストックの活用は
ひとつの社会貢献。**



内藤 淳

大阪マンション事業部
技術部・カスタマーセンター
部長／一級建築士

「居室編では、確かな設計思想とイマドキなアイデアで生まれ変わった間取りや設備をご紹介します。ぜひご期待ください。」

*

リノベーションにあたっては、事前に調査や検査を実施。専門機関から指摘のあった箇所については迅速に対処する一方、耐用性が認められる部分に関してはそのまま活かしている、と設計の内藤さんは言います。

「たとえば、共用設備や配管などはとくに問題がなければ再利用しています。一方で、テレビ視聴を4K・8K放送対応としたり、インターネットについては各住戸でWiFiを使用しやすいように工夫するなど、通信環境を整備しました。長期修繕計画をしっかりと立て、更新の時期を見据えながら優先順位を考え、今やるべきことに注力しています」

**長期修繕計画を見据えて、
無駄なく、効率よく。**

とで、より上質で満足度の高い住環境を目指しました」

と神吉さん。一般的に、共用空間をリノベーションする場合、廊下のシートを張り替えたり、スロープを新たに設けたりすることはあっても、空間構成までがらりと変えてしまうケースは珍しいのではないのでしょうか？

「言い換えれば、それだけの価値がある、ということ。良質なストックをより良いかたちで引き継いでいくというのは、積水ハウスグループが目指す、環境や未来への貢献にもつながっています」

グランドメゾン品質に
こだわりました。



神吉 梨紗

大阪マンション事業部
設計室 主任／一級建築士

「そのためには四季の移ろいを感じる植栽や石積みが必要なのですが、敷地の関係でそう多くのスペースをとることができません。そこで、緑の潤いを効果的にプラスしようと、壁面緑化をリズムカルに配置しました。また、店舗などのサインが入る部分には格子をあしらって、京都らしさを演出。低層階はグレード感のある黒を基調とし、中層階のバルコニー側にグレーのガラスパネルを設けることで、上方向へデザインを上げていきました」

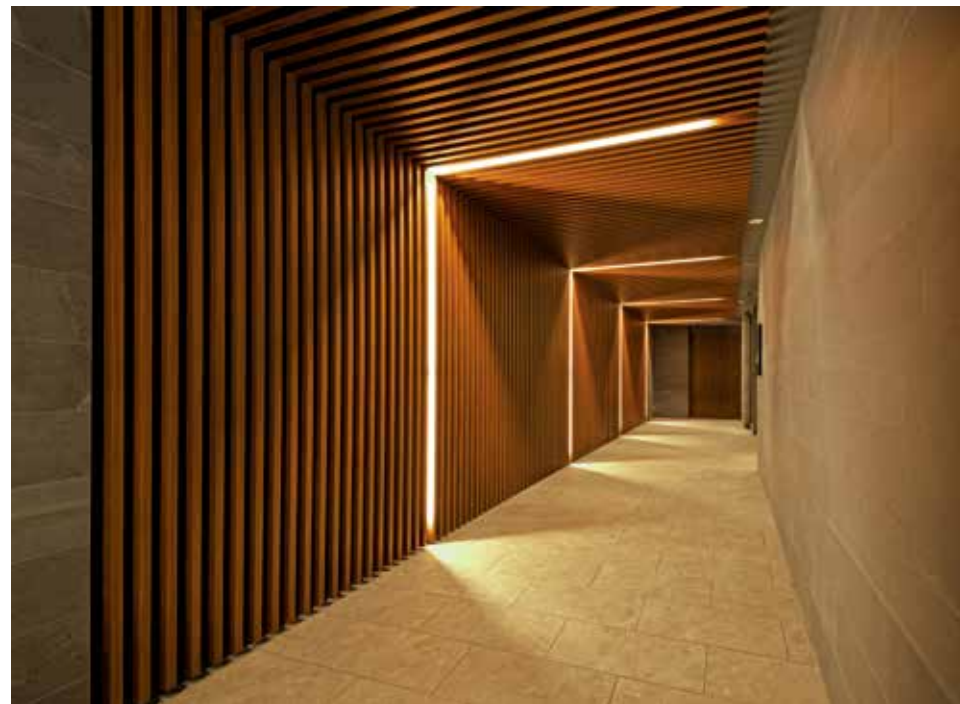
**良質なストックだからこそ、
こだわる価値がある。**

今回のトータルリノベーションの真髄とも言えるのが、京都らしい路地の風情を現代風にアレンジしたアプローチや、ラグジュアリーなエントランスホール。共用空間としての安全性、快適性、機能性を高めつつ、住む人、訪れる人を心地よく誘う美しい空間となっています。以前のエントランスまわりはかなりオープンで、住空間としてはやや味気なく、空間構成もシンプルだったとのこと。その変貌ぶりに、あらためて驚かされます。

「もともとの広さを活かし、フオーカルポイントをしっかり創りながら空間を整えていくこ



4



3

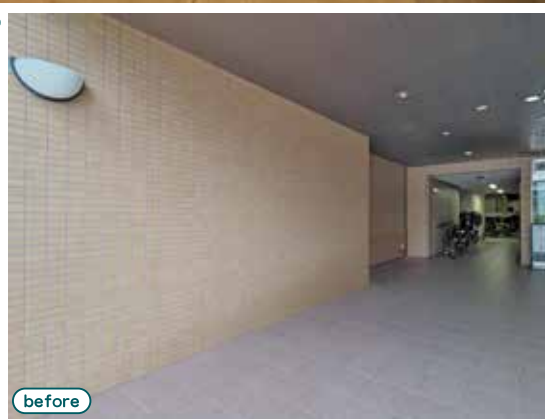


5

3 縦格子と光のアーチが京都の粋を感じさせる、クランク動線のアプローチ。以前は、広さはあったものの、どこか無機質なオープンスペースでした。

4 エントランスホールは迎賓空間として、格調高く演出。心豊かに過ごしていただきたいの思いから、要所所にアートを飾っています。

5 不在時に届けられた荷物を保管できる宅配ボックスを新たに設置。デザイン性だけでなく、暮らしの利便性も向上しています。



before

**共用部の主な
リノベーション箇所**

- 建物外観・外構
壁面緑化・ルーバー・ガラスパネル新設、石積み・植栽新設等
- 上質感のあるアプローチ・エントランスホール
アプローチ動線変更・意匠変更等
- プライバシーに配慮した各階ELVホール・共用廊下
ELVホール前ルーバー新設、ルーバー面格子新設等
- セキュリティ強化
エレベーター・自転車置場セキュリティ追加
- 各住戸玄関アルコーブ周り
カバー工法による玄関扉更新・インターホンパネル新設等
- 各住戸LD開口部（一部除く）
カバー工法によるサッシ更新