



②インテリアのカラーコーディネートはライトとダークの2種類。家具やファブリックに合わせてどちらかを選ぶことができます。

①会話も家事もはずむ、明るく開放的なLDK。冷蔵庫置き場やコンロをキッチン奥に配置することで、生活感を感じさせないスタイリッシュな空間に。

利便性の高い好立地で3LDKがしっかり取れる70㎡の広さ。本当に良い物件に巡り会いました。



神吉 梨紗  
大阪マンション事業部  
設計室 主任/一級建築士



**居室のすみずみに行きわたる、グランドメゾン思想。**

京都の五条通り沿いに佇む14階建の高層レジデンス「グランディム京都烏丸五条」は、積水ハウス初のリノベーションマンション。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しています。前回ご紹介したように、グランドメゾンのコンセプトを落とし込んだ外観や共用空間のクオリティは、知らなければ新築物件と誤ってしまうほど。同じように居室にも、グランドメゾン思想のきめ細かな配慮や設計思想が行きわたっています。

まず、リノベーションをする前と後の間取り図を比べてみましょう(次頁)。同じ3LDKではあるものの、空間の取り方が大きく変わっていることがわかります。なかでも目を引くのが、以前は住空間の中央に横たわっていたLDK。バルコニーに面した配置になったことで、明るく開放的な集いの空間となりました。

「通風、採光、収納、動線など住まいとしての基本的な性能を高めるのはもちろん、この街ならではの暮らし方とはどういふものなのか、どうすれば豊かな時間を過ごすことができるのか、住む人の視点に立った空間



## 築20年のマンション1棟、まるごとリノベーション！

【第2回/居室編】

良質なストック(既存建物)に丹念に手を加えたリノベーションマンション「グランディム京都烏丸五条」。

前回の「外観・共用空間編」に続き、今回は「居室編」をお届けします。

わが家で過ごす時間を、より豊かで楽しいものにしたい。

そんな住まう人の想いや時代の価値観に応える空間づくりについて、設計担当者に詳しいお話を伺いました。





づくりを心がけました」

「そう話すのは、設計を担当した神吉さん。『京都の街並みを一望できる眺望は『グランディム京都烏丸五条』の大きな魅力です。そこで、団らんのあるLDKからバルコニーの向こうに広がる眺めを楽しめるような設計にしました。さらに、バルコニーの床を木目調のシートで仕上げることで、室内とのつながりを演出しています」

また、2つの洋室の扉に、デッドスペースが少なく空間をよりフレキシブルに使うことができる引き戸を採用しています。「家具のレイアウトや使い勝手を考慮しました。LDKに隣接する洋室の扉を2枚連動引き戸にしたプランもあり、広く開ければLDKとゆるやかに連携するパブリックな印象に、閉めるとプライベート感がぐんとアップします」

### インテリアへのこだわり、快適性の向上。

間取りの工夫と合わせて注目したいのが、やはりインテリア。グレード感のある大型の木製建具はすべて積水ハウスオリジナルです。「もともと天井高のある空間だったので、天井いっぱいまでの大型建具を採用することで、より広く伸びやかな印象を与えたいと考えました。既存の空間の長所を活かしながら新たな価値を加えていく。それが、リノベーションの魅力です」

そうしたインテリアへのこだわりは確かにアピールポイントのひとつですが、今回のリノベーションでとくに力を入れたのは、

### 「快適性の向上」とのこと。

「京都市は盆地です。冬は底冷えするので、寒さ対策をしっかりとすることが大切だと思います。足元から効率よく温まるガス温水式床暖房を標準装備しました。また、リビングダイニングの開口部はカバール工法で遮熱断熱性の高いLOWE複層ガラスのサッシに、洋室の開口部には複層ガラスの内容窓を



⑤ 邸宅感のある玄関ホール。天井いっぱいの大型建具を採用することで、広がりのある伸びやかな空間となっています。限られたスペースを有効利用できるよう、収納も充実。空間を美しく保つだけでなく、家事ストレスの解消にもつながります。

⑥ 以前よりも広くなり機能もアップした浴室。洗面室はややコンパクトになったものの、横長の天板や収納、洗濯パンの位置の工夫で、使い勝手を高めています。

⑦ 開口部に複層ガラスの内窓を追加し、断熱性を強化。室内で快適に過ごすための工夫は、省エネルギーにも貢献します。

### 人気も資産価値も高い「田の字地区」

御池通、四条通、五条通、堀川通、烏丸通、河原町通、それぞれの幹線が交差して田の字を描く「田の字地区」は、伝統産業や京町家が集う景観と利便性が魅力。京都の中でもとくに人気のある、資産価値の高いエリアです。

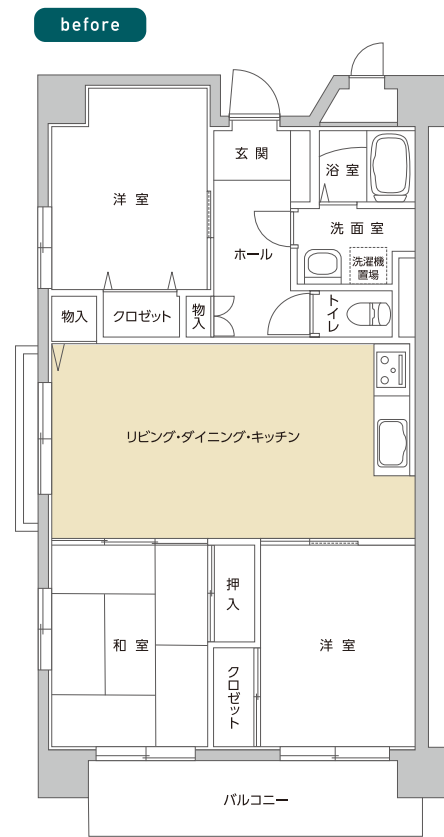
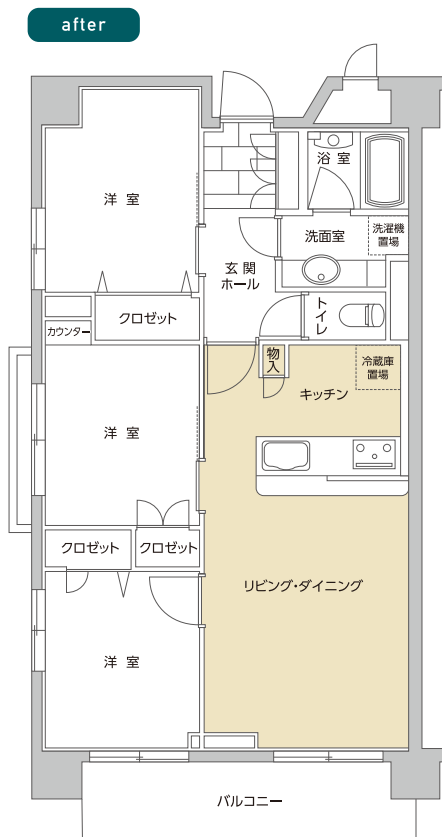


before / afterの一例 ▶

「水回りがコンパクトにまとまっている分、他のスペースにゆとりのあるカタチの良い空間だったので、リノベーションしやすかったですね」と神吉さん。

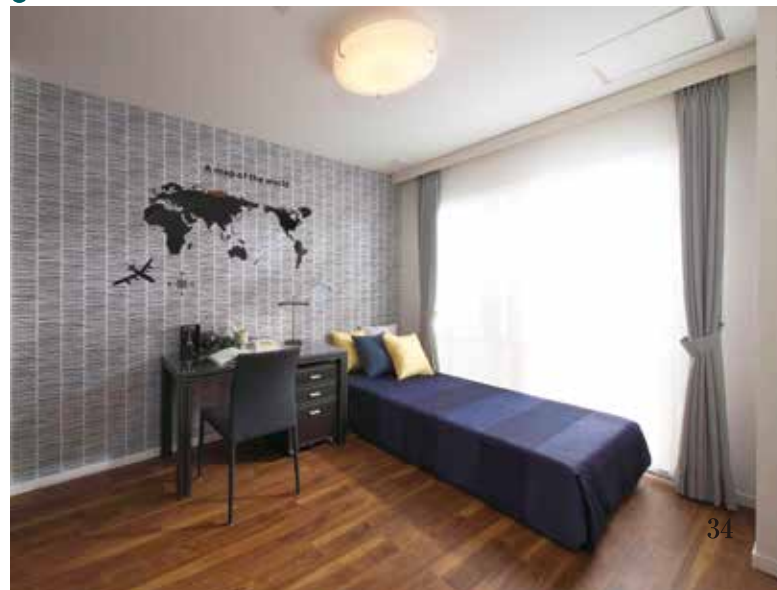
③ バルコニー側の洋室は夫婦の主寝室や子ども部屋に。京都観光に絶好の立地なので、ゲストルームにすれば、遠方の友人に喜ばれること請け合いです。

④ バルコニー側の洋室をリビングに取り込んだ2LDKモデル。広々とした大空間を楽しむことができます。



4

3



### お客様のニーズに合ったリノベ提案を。

「追加し、断熱性を強化しました」カバール工法とは、既存のサッシに新しいサッシを被せる工法のこと。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ル工法で更新し、インテリア性と断熱性を高めています。

「グランディム京都烏丸五条」は全69戸。第一フェーズでは41戸を販売し、多くのお客様から予想を超える反響があったといえます。「スクラップ&ビルドではなく、天井や一部の間仕切り壁等しっかりとつくりのものは再利用した。環境に優しいマンションであること。不動産価格が高騰する中、価格と物件のバランスが良いこと。そうした点に魅力を感じていただいているのだと思います。中古と新築の間のリノベーションマンションという、お客様のニーズに合った新たな選択肢を提供することで、積水ハウスの住まいづくりをより多くの皆様に知っていただけたらうれしいですね。築40年の自宅マンションをリノベーションした私自身の体験も踏まえて、第二フェーズでも、より満足度の高いご提案をしていきたいと思えます」

\*

既存の建物に新たな価値を加えて、次の世代へ。サステナブルな社会づくりにも貢献するトータルリノベーションのニーズは今後ますます高まっています。