

グランドメゾンの アイデンティティ

この度、住まいと暮らしを彩る情報誌『gm』は、
節目となる第50号を迎えることができました。

2002年の創刊号から足かけ17年、

こうして発行し続けることができたのも、

ひとえに読者の皆様からのご愛顧とご支援によるものと、

心より御礼申し上げます。

創刊当初からずっと続いている連載が、この「マンション考」です。

さまざまな切り口からグランドメゾン（以下、GM）について

考察してきました。

一つの節目を迎えたこの機会に、創刊50号特別企画として

東京・名古屋・大阪・福岡の4つのマンション事業部の

設計・技術責任者による座談会を開催。

これまでのGMの歩みを振り返るとともに、
これからのGMについて考えてみました。

住宅メーカーとして1960年に創業した積水ハウスが
マンションづくりに取り組み始めたのは、
都市型の居住形態としてマンションが

一般に普及してきた70年代後半のこと。
以来、40余年の歴史のなかでGMのあり方、

そして私たちの暮らしはどのように変化してきたのでしょうか。
時を経て変わったものと、変わらなかったものを見ることで、

これからのGM、これからの暮らしのあり方について
考えるきっかけになればと思います。

- ① GM宝塚清荒神／兵庫県
- ② GM池下ガ・タワー／愛知県
- ③ GM萩の宮／福岡県
- ④ GM恵比寿の杜／東京都



つくりたいのは「集合住宅」という建物ではなく、ライフスタイルが集まった「住宅集合」です。(中田)

住まう人の視点から提案する「住宅集合」

GMが誕生した70年代後半は、職住近接といった利便性や充実した共用施設・公園整備などマンションならではの魅力が評価され、需要が高まっていた時期ですね。「ええ。私たちもその当時は入社していなかったのですが、4つの地域の事業部が手探りでマンションづくりを始めていったと聞いています(前田)

「試行錯誤しながらではありませんでしたが、住宅メーカーならではのマンションをつくらうという気概があったようです」(夢田)

住宅メーカーが提案するマンションとは、



「お客様一人ひとりに自分らしい暮らしを表現してほしいという想いから、単に集合住宅という建物をつくるのではなく、住む人それぞれのライフスタイルが集まった住宅集合を志している点が、ほかにはない大きな特徴です」(中田)

街の記憶を継承するGMブランドの植栽・外構

「住まい手の視点から提案することです。住まう人がいつまでも自分らしく心豊かに暮らせる、人間性豊かな住まいと環境を創造すること」がGMの願いであると、20年以上以上に策定したGM設計企画指針にも明記されています」(瀬戸)

「その指針は、各事業部で培ってきた技術や情報を共有して、より良いものを提案し続け



第二種低層住居専用地域に建つGM上原レジデンスは、自然石の石積みで包まれ、街並みに調和する邸宅の趣を感じさせます。(GM上原レジデンス/東京都)



桜の既存樹をシンボルツリーとしたエントランス。季節の移ろいを感じさせてくれる植栽帯が、街ゆく人の目を楽しませてくれます。(GM仙川/東京都)



樹木が生い茂る森で駐車場を覆い、景観に配慮するとともに、住まう人の憩いの場をつくりました。ゆるやかなカーブを描く小道は、歩く度に新しい発見ができそうです。(GM百道浜オーシャン&フォレスト/福岡県)

土地の記憶が宿る既存樹を残した植栽には、街並みへの恩返しを込めています。(前田)

「そのため画的というより、むしろその土地

唯一の環境に則したGMをつくりましょう、といったことが指針にも明記されました。立地の気候、自然風土や自然摂理を無視した建物であってはならない」(中田)

「マンションを建てるということは、街並みの景観や周辺の環境に大きな影響を与えます。だから、建物のデザインや配置、ポリューム、隣接地の採光や通風の配慮、そして植栽などに工夫をして、近隣の皆様から『いいですね』『言っていただけるものを目指しています』(前田)



高さ15m以上のクスノキなどの既存樹を残し、森に包まれた住まいを創造。V字型の配棟計画により建物の圧迫感を抑え、植栽との一体感を持たせています。(GM杉並シーズン/東京都)



大正の頃から続く閑静な邸宅街、山手町。既存の野面(のづら)石積みを残し、街並みが育んできた歴史を継承した外構は、周辺の風景と自然につながります。(GM芦屋山手町/兵庫県)



もとは名古屋の著名な実業家の別荘として建てられた白壁櫻明荘。その後持ち主が変わって料亭になったときにも残されていた見事な長屋門や庭をGMにも受け継ぎました。(GM白壁櫻明荘/愛知県)



お引渡時にはまだ小さくて葉が少なかった植栽も、経年美化を意識して適切に管理することで風格を増し、街並みに調和する景観へと成熟していきます。(GM芦屋翠ヶ丘style/兵庫県)

いくために、既存樹も大切にしているんですよ」(夢田)

木を伐つて平らな土地にした方が計画もスムーズだと思えますが、そうはしないと

「既存樹を残したまま、あるいは巨移植して工事をするのは手間ではありますが、永きにわたってその土地を見守ってきた樹木は可能な限り残します。たとえば桜だったら、周辺の人は毎年春の開花を心待ちにしているもの。その楽しみを奪ってはならないと考えています」(前田)

「新しく植える樹木も、その地域の気候風土にふさわしいものを入れており、シンボルツリー選定時には産地まで見に行くこともあります。土地の風景や生態系を守りたいからで

す。また、施工時期になると担当者が現場に赴き、二本本の位置や向き、傾き加減まで確認して、自然の理にかなった姿や美しい風景となるように植栽の最終調整をしているんですよ」(瀬戸)

「外構の石垣も地域によって変えています。たとえば大阪では地産の御影石を使って穴太衆積みを参考にするなど、その地にふさわしい外構づくりにこだわっています」(中田)

「一般的に、マンションは古くなると価値が下がっていきますが、ヴァンテージマンションとして資産価値が高まっていくものもあります。GMは歳月を経て風格や美しさが増していく。経年美化という考え方で計画しています」(夢田)

暮らしをリアルに 想像した空間づくり

住まう人の目線で考えると、各住戸内の空間づくり、心地よさも気になりますね。
「まず大きな特徴として、GMでは積水ハウスや戸建住宅と同じようにメーターモジュールを採用している点が挙げられます。一般的な尺モジュールより廊下が広くなるので、人がすれ違うときにも余裕があり、手すりをつけなくても十分な幅を確保できます」(中田)
「また、住戸内の計画で心がけているのは、二次元での広がり創造する。気積の考え方を取り入れ、ゆとりを確保すること。人間は平面上で暮らしているのではなく、立体的な空間の中で生きていますからね」(前田)
「具体的には、住戸内の柱や梁をなるべく排除してすっきりとした空間を目指しています。凹凸のない空間は視覚的にもゆとりをもた



広々としたテラスと一体化した開放感あふれるLDK。気持ちのいい光や風をやさしく室内に取り込めるので、四季の移ろいを感じながらゆったりとくつろげます。(GM上町台テラス/大阪府)



ワイド開口でテラスとの一体感を生み出したリビング。テラスの向こうには都会の喧噪を忘れさせる樹が生い茂り、広々とした印象が際立ちます。(GM品川シーサイドの杜/東京都)



住空間に可変性を生むウォールドア。リビングの窓と洋室の窓の間に壁を設けていないので、開放時の一体感がより高まっています。(GM品川シーサイドの杜/東京都)



ダイニング・キッチン的一角にあるワークスペース。家事の合間に家計簿をつけたり、勉強中のお子様を見守ったり、暮らしに広がり生まれます。(アイランドシティパークフロント香椎照葉/福岡県)

らすんですよ。やむをえず梁が出てしまう場合でも、デザイン的な工夫を施し、凹凸が気にならないしつらえにしています」(夢田)
「家具レイアウトを考えても、柱や梁はないに越したことはありません。プラン図を見ると部屋の面積に注目しがちですが、それよりも家具の配置を考えた形状になっているかどうかの方が、住み心地に大きく影響します」(瀬戸)
「どんな家具を置いてどう過ごすのか、実際の生活シーンを想像しながら設計する、それが基本です」(中田)

時代によってライフスタイルなどは変化していますが、それによってプランの考え方も変わっているのでしょうか。
「地域や立地によるので一概には言えませんが、私がある福岡における間取りと専有面積の変遷を見てみると、20年前には75㎡で3LDK・85㎡で4LDKというのが標準でした。それが現在は85㎡で3LDK・95㎡で4L

DKくらいのバランスが主流になってきています」(前田)
同じ85㎡でも、昔は4LDKに、今は3LDKにすることが多いということでしょうか。
「そうですね。かつては部屋数が多いことが良しとされてきましたが、今は一つひとつの部屋の生活空間を大きく取るプランが増えてきています」(前田)

「なかでもリビングには家族みんなが自然と集まり、ゆったり過ごせる空間が求められているように感じます。近年は光や風などをやさしく室内に取り込み、快適な暮らしを実現していく、スローリビングという積水ハウス独自の設計思想をGMにも取り入れています」(夢田)
「大開口のフルフラットサッシでバルコニーとなげたり、外の環境を内に取り入れるインナーバルコニーにしたり、緑側のような心地よさを感じられるようにしています」(中田)

「また、可動間仕切りなど、可変性のあるプランも増やしていますね。長く暮らしていただくことを考えると、家族構成やライフスタイルの変化にともなう空間の使い方が変わっていきますから」(瀬戸)

「今は共働き世帯が多いので家事の効率化が求められたり、働き方改革が進められて在宅勤務を導入する企業があったり、自宅での過ごし方も変わってきています。そうした状況を踏まえ、LDKの一角にちょっとした作業や仕事ができるワークスペースを設けたプランも積極的に提案しています」(前田)
「家事の効率化という点では、水まわりを回遊動線にするのも、二つの方法ですね。朝の忙しい時間帯に家族の動線が重ならない上に、空間がゆるやかにつながることにより広く感じられるといったメリットもあります」(夢田)
「時代背景やトレンドの変遷もありますが、私

一つひとつのディテールの積み重ねが、 いつもの暮らしの心地よさを支えているんです。



見たリアルな暮らしを立脚点とすること。常にそこに立ち返りながら、心地よさや暮らしやすさの本質に迫り、生活価値を高める提案をすることが大切だと考えています」(瀬戸)
皆さんも設計者である前に、一人の生活者であり、その住まい手としての視点を大切にしながら空間づくりをされているんですね。

ディテールを積み重ねて 暮らし心地を高める

安易に流行などに左右されないというのは、GMのモデルルームなどに見るインテリアについても感じます。そのあたり、何か意識されているのでしょうか？

「何が流行っているから、人気があるから使うのではなく、トータルで居心地のいい空間づくりを目指しており、上質さや上品さ、品格を大切にしています」(瀬戸)
「リビングのソファに座ったら動きたくなくなる。そんな空間をつくりたいんです」(中田)
実生活に根づいたディテールへのこだわりを多く感じますね。

「生活をリアルにイメージして、窓のカギを小さなお子様の手が届きにくい高さにするとか、廊下に面した外開きのドアを室内側にセットバックしてレバーハンドルが廊下に出出しなないようにするとか、細かいところへの配慮は怠りません。見た目には大差ないかもしれませんが、住んでからの心地よさは全然違います」(夢田)



夫婦別寝室スタイルのプラン。2WAY動線となっており、夫婦の時間を大切にしながら、自分だけの時間もつくりやすくなっています。(GM御園座タワー/愛知県)



玄関とエレベーターホール間に設けられた独立ホワイエ。2WAYエレベーターを採用し、まるでリビングのような迎賓空間を実現しました。(GM阿倍野昭和町/大阪府)



ディテールにまで素材感・九州らしさを追求したGM大濠ORGAでは、収納扉のつまみや扉のレバーハンドルに伊万里鍋島焼を採用。一つひとつ手間をかけてつくられています。(GM大濠ORGA/福岡県)



やわらかい光と涼やかな風を呼び込む雪見障子。自然や人の絆を大切に日本の住文化を継承し、より良いカタチで現代生活に活かしています。(GM高宮の邸/福岡県)

「ほかにも照明スイッチとレバーハンドルの高さを揃えたりとか、ものの居場所を考えた収納計画とか。ちょっと特殊な例では収納扉のつまみなどに伊万里鍋島焼を用いて九州らしさを演出したこともあります」(前田)

「モデルルームに來られた方やご購入いただいた方には、あれがいいこれがいいという具体的なことではなく、『なんとなく雰囲気がいいね』と言っていただけることが多いんです。それは、一つひとつのディテールの積み重ねによるものなんだと思います」(瀬戸)

「お客様一人ひとり好みはありますが、ベストなバランスというものが、あるんですよ。インテリアセレクトやメニュープランでお客様にカスタマイズしていただけるGMにおいても、まずは住まいのプロとしてベストなものをご提案すべき。そこから、お好みに応じてアレンジしていただくのがいいと考えています」(中田)

変更への要望は、住んでいるなかで出てくることもあるかと思いますが、リフォームやリノベーションのサポートもされているのでしょうか。

「近年はカスタマイズのご要望が増えています。ライフスタイルが多様化しているということもありますし、好みに合わせてアレンジすることで、自分の住まいという愛着にもつながります」(夢田)
変更への要望は、住んでいるなかで出てくることもあるかと思いますが、リフォームやリノベーションのサポートもされているのでしょうか。
「ええ。長く住まわれる方も多いので、手すりの設置や段差解消などの将来を見据えたり、フォームや、お子様が独立したから間取りを変えたいといったご要望もいただくんですよ。マンション事業部で対応することもありますが、場合によってはリフォーム事業部や積和建設などの関連部署・グループ会社と連携して対応しています」(中田)
「GMのモデルルームのインテリア事例を、ご覧になって、リフォームの参考にされる方もいらっしゃいますね。全体のコーディネートが好きだから同じようにつくってほしいとか、こんな風に部屋をつなげたいとか、こういう収納がほしいとか。ニーズの増加を受けて、福岡ではデザインセンターにリフォーム・リノベーションの相談を受けるスペースを設けました」(前田)

人は、人とのつながりの中で生きるものだから、
コミュニティが自然と醸成する場を提供しています。(夢田)



「壁紙の色柄を変えてみたり、タイル貼りにして素材や質感の違いをアクセントにしてみたり、インテリアの一部分に手を加えるだけでも、空間のイメージはずいぶん変わります。私たちにはGMならではの暮らし心地を高めるノウハウがあるので、満足度の高いご提案ができると自負しています」(夢田)

現代社会に求められるのは 安心・安全、環境への配慮、 そしてコミュニティ

マンションづくりを始めた約40年前や、設計企画指針をつくった約20年前と比べて、今のマンションが大きく変わった点というのは、

あるのでしょうか。

「積水ハウスはエコ・ファースト企業として、快適で経済的でエコロジーな暮らしの実現を目指しており、GMとしても環境配慮の設備面がずいぶん進化したと思います。たとえばGM 覚王山菊坂町は、全住戸ZEH(ゼッチ)※基準を満たしています」(瀬戸)

日本の分譲マンションとしては初の試みだそうですね。戸建新築住宅ではZEH化が進んでいて、積水ハウスとしてはすでに7割を超える普及率になっていると伺いました。

「マンションでは様々な制約があり、すぐにはすべての物件で標準化することは難しいのですが、今後もZEH化に限らず太陽光発電や蓄電システムなど環境配慮に取り組み続け



都市の中でエコな生活を意識できる環境配慮型マンション。雨水タンクを中庭の地下に埋設。災害時の生活用水として利用できるほか、普段は敷地内の小川や植栽への散水に利用しています。(GM西九条BIO/大阪府)



国内初となる全住戸ZEHの分譲マンション(GM覚王山菊坂町/愛知県)
※ZEH(ゼッチ): Net Zero Energy Houseの略。快適な室内環境を保ちながら、高断熱化と省エネ化を行うとともに、太陽光発電などで創エネすることで、年間の消費エネルギーが概ねゼロ以下になる住宅のこと。

ています」(瀬戸)

「未来のことを考えればエコロジーの視点は必須ですが、住まう人の快適性を損なうべきではない。その両立が大切です」(中田)

エネルギーが自給できるようにになると、光熱費が削減できるだけでなく、災害時の安心感にもつながりますね。

「阪神・淡路大震災や東日本大震災を経て、安心・安全、防災が重視されるようになりました。特にタワー型マンションではLCP(生活継続計画)に基づいて72時間、つまり3日間は生活できるように非常用電源を確保するほか、水などすぐに必要なものは各階に備蓄する工夫などを行なっています」(瀬戸)

そうしたトータルな備えができるのは、集合住宅のメリットですね。各家庭では、なかなかそこまで用意できないと思います。

「設備や備蓄品などハード面を整えるだけでなく、それらを活かすためのソフト面にも注力しているんですよ。コミュニティを築き



住戸玄関のポーチに設けられたウエルカムボックス。わが家らしさを演出できます。(GM大濠公園2011/福岡県)

す。まちづくりは、ふるさとづくりでもあると考えています」(中田)

「だから長いスパンで考えなければいけない。見かけの華やかさや目新しさではなく、その先にある本当の生活価値を提案していく。それが、GMの確固たるアイデンティティです」(夢田)

「GMとしては、もともと長く暮らしていただけける住まいを提供するというスタンスなので、実は都市開発プロジェクトであっても棟のマンションでも、住まい手目線で考えるという本質は変わりません」(瀬戸)

「そうですね。本質はこれまでも、これからも変わらないでしょう。そして、住まい手のニーズに合わせるだけでなく、ウォンツを掘り起こすような新たな提案をしていくということも、変わらない点です」(前田)

「新しいものを生み出し、価値ある提案を続けていくために、常に想像力と創造力を働か



窓際で太陽の光を浴びながらページをめくったり、ソファでくつろいで読書したり、机でメモを取りながら調べものをしたり、大人も子どもも自由なスタイルで本と触れ合える「森のライブラリー」です。(GM仙川/東京都)



季節ごとの樹々の色づきを眺めながらゆっくり焼きたてのパンやスイーツを楽しむカフェラウンジ。ちょっとした来客対応に使えるほか、住民同士のコミュニケーションが生まれる場にもなっています。(GM狛江/東京都)



昭和63年に街開きした海上文化都市「六甲アイランドCITY」。積水ハウスがメインとなり、官民が一体で街づくりを進めてきた先進的モデルです。今年で30周年を迎え、記念式典も行なわれました。

込んでいくかという問題があるかと思います」(中田)

IoT(Internet of Things)は「モノのインターネット」と訳されますね。言葉はよく聞きますが、住まいとどのように関係してくるのでしょうか。「インターネットによって色んなモノやコトがつながり合って、新しい機能や便利さがつくり出される。具体的には、外出先からスマートフォンでエアコンや照明のコントロールがきたり、玄関の施錠確認や留守中の来客に対応することも可能になってきています」(中田)

「さらに近い将来には、生活リズムを学習して温度や湿度、明るさを自動調節するとか、プライバシーに配慮しながらも入暮らしのお年寄りや小さなお子様の様子を見守り、異常を感知したら知らせられるといったこともできるようになるでしょう」(夢田)

「そうしたものを使いこなすのはいいのですが、テクノロジーに使われ、振り回されてはいけません。モノやコトがつかえることが目的ではなく、IoTは、あくまでも生活価値を高めていくための手段の一つなんです」(前田)

「現代社会におけるもう一つのキーワードとして、健康があると思います。『化学物質の抑制』と『換気・空気清浄』に取り組むことで健康的な空気環境を目指す。エアキスやユニバーサルデザインだけでなく、たとえば運動を日常生活に取り入れやすくするなど、より能動的なアプローチも必要になってくるでしょう」(瀬戸)

「人生100年時代とも言われていますが、その長い人生をどう過ごすか。たとえばGM江古田の杜が関わるプロジェクトでは、ライフステージに合わせて循環するまちづ

かけづくりとして、ひとえんというイベントを開催しています。人と人とのつながりができていると、管理組合による避難訓練や消火器・AEDの使い方講習に住民が参加しやすくなるなど、万1の時にも、ご近所同士で助け合える。互助の意識を醸成できると考えているからです」(前田)

「かつてはマンション住まいというご近所付き合いが疎遠というイメージもありましたが、今はご近所さんとうつながりを持つとさ

れている方が多いように感じます」(中田)

「人は2人で生きているものではなく、様々なつながりの中で生きているもの。家族の絆、住民同士の絆などを求めるのは自然な流れだと思えます。イベントもそうですが、人が自然と集い、言葉を交わせるようなカフェラウンジやライブラリー、住民同士が交流を深められるパティールームなど、コミュニティ育成のための場づくりも行なっています」(夢田)

「意外に思われるかもしれませんが、住戸の玄関前のウエルカムボックスがきっかけとなって会話が増えるということもあるんですよ。季節ごとの飾り付けには住人の個性が表れ、コミュニティが生まれやすくなります」(前田)

「GMというブランドは、建物や外構だけで成り立つものではなく、住まい手の皆様によって完成されるのだと考えています。一人ひとりが『GMに住んでいる』という満足感、誇りを感じていただけたら嬉しいです」(瀬戸)

新しい取り組みをしても 本質は変わらないGM

今後のGMの方向性や、新たに挑戦していきたいことについてお聞かせいただけますか? 「今の時代の流れでみると、IoTをどう取り

せています。時には夢の中でもGMのことを考えていますよ」(笑)(夢田)

「でもみんな、それが楽しくてやっているとすよね、うちの設計・技術陣は、住まいづくりの楽しさを知っているから」(笑)(瀬戸)

*

40年という時を経て、街の景観、ライフスタイル、家族のあり方、働き方、様々なものが変化し、それにとらなつて住まいに求められるものも変化してきました。GMも時代の変化や技術の進歩とともに新しい提案を続けてきました。住まう人のライフスタイルを実現するための住宅集合をつくるという原点として、街並みと調和し、時を経て円熟味を増していくマンションを目指すという理想が揺らぐことはありませんでした。これからも、住まい手のこと、環境のこと、はるか先のことまで考えたマンションの創造は続いています。