

# 暮らしの価値を高める住まいづくり。

「マンション」とひとことで言っても、そのあり方は多様です。ランドマークになるような都心のタワーマンション、郊外の広々とした敷地を活かした多棟型のマンション、閑静な住宅街に佇む邸宅風のマンション。グランドメゾン（以下、GM）にもさまざまなバリエーションがあり、規模の大小や姿かたちだけではなく、提案する生活価値も異なります。現在の住まいを選んだ時に何を大切にしたいのか。それが今後どのように変化していくのか。わが家の「今とこれから」に想いを巡らせながら、今回の考察をお楽しみください。

北野坂に面した邸宅の風格が漂うマンションは全16戸。異人館にモチーフを得た外観と外構が街の景観に美しく調和します。(GM神戸北野坂/兵庫県)



## 敷地を活かした、魅力ある住環境づくり

よく「大規模マンション」「小規模マンション」という言い方をしますが、規模の目安はどのくらいなのでしょう。

「明確な基準はありませんが、販売担当者としての感覚で言うと、20戸前後が小規模で、50戸を超えると中規模、100戸を超えると大規模、という認識です。大規模に関しては、最近ではタワーが多いですね。とくに大阪ではこの5〜6年間で、871戸の『GM新梅田タワー』THE CLUB RESIDENCE』を筆頭に2000戸超えのタワーマンションが相次いで誕生しています」(塩尻)

「ただ、都心で大規模マンションを、という方

向に舵を切っているわけではないんです。いい街に、いい住まいをつくる。というGMの基本的な考え方は変わっていません」(城山)

マンションの規模は、やはり敷地面積に左右されるものなのでしょうか。

「広い敷地なら大規模に、コンパクトな敷地なら小規模に、ということにはなるのですが、計画に際しては、まずは法律を熟知する必要があります。マンションの高さや規模は都市計画法や建築基準法などで規定されているので、それに合わせて戸数や建物の形など大きな枠組みを決めて、そこから立地や周辺環境に合わせて細部を詰めていく、という流れになります」(城山)

「その時にポイントのひとつになるのが、敷地をどう活かすのか、ということ。十分な広さがある場合、多棟型なら各棟の向きや

## 法律、立地、周辺環境などを見極めて、どんな風に魅力づくりをしていくのかを考えることが大切です。(内海)



- ▲(上)総戸数297戸。利便性の高い都心の大規模マンションは、タワーが主流になりつつあります。(GM新梅田タワー／大阪府)
- ▲(下)高い天井が心地よい、エントランスホールのラウンジ。この伸びやかさはタワーならではの。(GM上町台レジデンスタワー／大阪府)
- ◆ライブラリーやキッズルームなど充実した共用部が、暮らしを多方面からサポートします。(GM品川シーサイドの杜／東京都)
- ◆広い敷地を活かした多棟型の大規模マンション。配棟などの工夫で快適な住環境を創造します。(GM自由が丘テラス／愛知県)



間隔を工夫してプライバシーを確保できる配棟にしたり、子どもたちが自然に触れ合える里山のような遊び場をつくったり。大規模マンションは地域に与える影響も大きいので、周辺環境との調和を図ることも大切です」(塩尻)

「小規模マンションでも同じことが言えます。コンパクトな敷地に目一杯に建物を建てるのではなく、街並みと調和するようにセットバックをしっかりと取ったり、『5本の樹』計画に沿って緑の景観をつくったり」(内海)

「とくに住宅街の場合は、隣地との境界に植

栽帯を設けるなど、あえてゆとりのある計画にします。その際に配慮しているのが、双方からの眺めです。マンションの室内からはもちろん、隣家の方々にも四季折々の表情を見せる植栽を楽しんでいただきたいと思っています」(城山)

「規模の大小に関わらず、法律、立地、周辺環境などを総合的に見極めて、どんな風に魅力づくりをしていくのか、どうすれば生活価値を高める提案ができるのかを考えることが大切なんだと思います」(塩尻)

## 規模や立地で視点が変わる共用部の提案

規模によって魅力づくりに違いはありますが、「大規模マンションの魅力は、やはり共用部の充実です。広々とした空間を活かしたエントランスホール、ライブラリー、パーティールーム、ゲストルーム…。共用部というよりも施設といったほうが近いかもしれませんね」(内海)

「とくに郊外の大規模マンションでは、子育てを意識した魅力づくりを行なっています。小さなお子さんがのびのびと遊べるキッズルーム

## プロの視点で生活価値をご提案し、オンリーワンの住まいをお届けしたいですね。(城山)



を設けたり、親同士が自然と交流できるカフェラウンジを設けたり。コンシェルジュなど生活サポートサービスもそのひとつです」(塩尻)

「同じ大規模マンションでも、都心のタワーマンションの場合は、中間階に屋外テラスやラウンジを設けてゲストといっしょに眺望や花火を楽しめるようにするなど、都心で暮らす魅力をより一層味わえるようなご提案をしています」(城山)

「スペースは限られていますが、小規模マンションにも共用部があります。ただ、方向性が少し違いますよね」(塩尻)

「小規模マンションではプライベート感を重視される方が多いので、たとえばラウンジの設計をする場合はダイナミックで開放的な空間づくりよりも、落ち着いた静謐な空間づくりを心がけています」(城山)

プライベート感でいうと、現在施工中のGM神戸北野坂は、まさに「私邸」といった雰囲気ですね。

「共用部で配慮したのは、門を入れて部屋にたどり着くまで高揚感が継続する、いわばスモールラグジュアリー・ホテルのようなイメージづくりです」(内海)

「北野は港町神戸のシンボルでもある異人館街を中心とした、歴史ある土地です。そこで、



- ▲(上)モダンな文化が息づく横浜の街並みに調和したレジデンス。プライバシーを重視した設計となっています。(GM山手225／神奈川県)
- ▲(中)老舗料亭の跡地に建つ32戸の小規模マンション。趣のあるラウンジに、住空間としての成熟を感じます。(GM白壁喫煙荘／愛知県)
- ▲(下)周辺に建物があるコンパクトな敷地でも庭や植栽の工夫で、隣地と心地よい距離を保つことが可能です。(GM六本松ザ・テラス／福岡県)

talking member



●塩尻 侑典子  
大阪マンション事業部 分譲営業室 宅地建物取引士  
先輩の影響でプロ野球の大ファンに。今年はテレビ観戦でしたが、来年は甲子園でおいしいビールを飲みながら思い切り応援したいですね。



●城山 千裕  
大阪マンション事業部 設計室 二級建築士  
最近引越したため、休日は土地勘を養うために散歩をしています。おいしいそうなお店もたくさん発見したので、いっしょに行く人を探しています！



●内海 明日翔  
大阪マンション事業部 分譲営業室 宅地建物取引士  
今はキャンプにはまっています。オンとオフの切り替えには最適ですね。F1観戦も大好きで、日本チームの活躍を楽しみにしています。





エントランスホールからエレベーターホールまでを気につなげるのではなく、それぞれの空間を分節することで、この地にふさわしい「フォー」マルな雰囲気づくりを目指しました「城山」

「独立性を高めるために、専用ポーチを設けている住戸もあります。専用ポーチはじつは共用部なのですが、エレベーターを降りた瞬間から、わが家らしさを感じられるよう、GM神戸北野坂ではお気に入りの照明で演出していただけるようにしました「塩尻」

### 私邸感を高める しつらえと空間づくり

お客様は住まいや暮らしにどのような価値を求めておられると思いますか。

「GM神戸北野坂に興味を持ってくださるお客様の多くは、もともとこの街のことをよくご存知で、とても愛着を感じておられます。そうした方々にとっては、日々の暮らしの中で北野の魅力を感じることができるのが生活価値につながるのだと思います「塩尻」

「同感です。そこで、最初は必ず外観についてご説明しています。異人館からイメージを引き継いだ門柱や門扉、レンガ造りの洋館をモチーフにしたタイル張りデザインなど、北野の魅力を感じたマンションです。するとみなさん、本当に北野らしいですね」と納得してくださるんです「内海」

「居室についても、北野の景観を楽しんでいただけるよう工夫しています。全邸南向きなのですが、北野坂に面した東側住戸の一部に、コーナーサッシが張り出した空間を設けました。北野坂の真上に立つような感覚で、南北・東の三方を眺めることができます「城山」



◆北野坂の街並みや六甲山の豊かな緑を堪能できるリビング。邸宅感を演出する専用ポーチ。この地で暮らす価値が自ずと高まります。  
(GM神戸北野坂/兵庫県)

◆専用ポーチにお好きな絵画を飾っていただける提案を行なった例。わが家のこだわりを活かした演出を楽しむことができます。  
(GM大濠公園2020/福岡県)

◆邸宅の風格を演出するゲート。住まう人の心を満たし、街の景観にも貢献しています。  
(GM夙川松園町/兵庫県)

## 豊かな人生を提案する、という想いで 今後もお客様と関わり続けていきます。 (塩尻)



空間を望んでおられるのだと思います。プロの視点でさまざまな生活価値をご提案し、お客様の想いに応えていきたいですね「城山」

### ライフステージに合わせた 住み替えも選択肢のひとつ

年齢を重ねるに従って、求める生活価値にも変化がありそうですね。

「子育てをする時期なら、広場でバーベキューやグランピングが楽しめるような郊外の大規模マンション。子どもが独立して夫婦ふたりの暮らしになったら、落ち着いた街にある小規模マンション。そんな風に、ライフステージに合わせて住み替えていく、という考え方もあると思います「城山」

「子育て中は校区など教育環境も考えて住まいやエリアを選ばれることが多いですが、お

◆ファミリー層とシニア層と学生。サステナブルタウン『江古田の杜』では多様な世代が豊かにつながり合うまちづくりを提案しています。  
(GM江古田の杜/東京都)

◆大規模マンションと戸建て住宅の双方を含む総合的なまちづくりが行なわれているアイランドシティ。豊かな自然環境との共生も生活価値のひとつです。  
(福岡アイランドシティ/福岡県)

◆豊かなコミュニティを育む『シェアテラス』は憩いと交流の場。人とのつながりは暮らしの価値に直結します。  
(フォレストプレイス香椎照葉  
ザ・テラス/福岡県)



「北野坂沿いという立地が最大の魅力ではあるのですが、じつは北側の山の景色も素晴らしいですね「内海」

「計画の段階では海の方角の南側や北野坂のある東側しか意識していなかったのですが、街を歩いてみて、北側にある六甲山の緑がとてもきれいだな、と気づいたんです。それで、絶対三方をガラスにしよう、と決めました」  
(城山)

居室での私邸感など、眺望以外ではどのような魅力づけをしているのでしょうか。

「内装に関しては、陰影によって空間に変化をもたらす折上天井や、空間を魅せながら区切る三方枠など、ディテールにこだわっています。さらに、PP(プライベート)/パブリック(分離を徹底すること)で、ゲストにとってもご家族にとっても心地よい居住空間づくりを行ないました「城山」

「間取りのバリエーションの多さも魅力になっていると思います。広さの違いだけでなく、眺望を楽しめる開口部の多い住戸や、自分らしいインテリアを実現しやすい大きな壁面のある住戸など、お客様の暮らしの価値観に合わせて選んでいただくことができます「内海」

「カスタマイズにお応えするケースも少なからずあります。今の家のこの部分は気に入っているから、新しい家でも同じようにしたい」といったご要望もあって、確認のためにお住まいに伺うこともあります「塩尻」

「お客様は、我々よりずっと豊かな生活キャリアをお持ちです。みなさんそれぞれに自分らしい住まい方や暮らし方をされていて、とても勉強になります「内海」

「小規模マンションは戸建て住宅に近い感覚で購入されるので、やはり、オンリーワンの住

子様が独立すれば、自分が本当に住みたかった街で暮らすこともできますよね「内海」

「。終の住処」として邸宅のような戸数の少ないマンションを選ぶ方がいる一方で、逆に、世代を超えたつながりや活気のある住環境を求めて大規模マンションを選ばれる方もおられます「塩尻」

「確かに、多様な生活価値があるので、コミュニティの一員として豊かなセカンドライフを送る、という選択肢もありますよね。私自身、住まいの設計に携わる中で、コミュニティや緑の環境といった、まちづくり的な視点が、これからますます重要になってくると感じています「城山」

「私も単に住まいを提案するのではなく、豊かな人生を提案する、という想いを今後も持ち続け、お客様と関わっていききたいと思っています「塩尻」

「大規模マンションから小規模マンションまで、その時々々の価値観に合わせてGM品質の住まいを選んでいただければうれしいですね」  
(内海)

\*

もし住み替えるとしたら、みなさんはどんな規模の住まいが理想的でしょうか。暮らししてみたいのはどんな街でしょうか。ぜひ、「これからの自分や家族にとって大切な生活価値や住環境って何だろう」と、少し先の未来を見つめてみてください。