

経営視点で分譲マンション管理組合を伴走支援する Sustainable Residence 事業 発足

『緑の大規模修繕』※による選ばれるマンションづくりを提案
200件の実績を体系化し「長期的なコストマネジメント」に寄与

日本全国で694万戸、約1,500万人が居住している分譲マンション市場（2022年末時点）。東京都・神奈川県・大阪府等、大都市部の世帯ではマンション化率が2割を超えています。

都市部を含め全国的に「人口減少」が広がる一方、マンションストック数は毎年増え続けています。しかし理事のなり手や修繕費・管理費の財源確保のために、新たな居住者を迎えられるよう時代に合わせてマンションをリブランディングする取り組みは、建物の維持や不具合補修とは異なり「住民間の合意形成」が必要で、実施が難しい分野です。

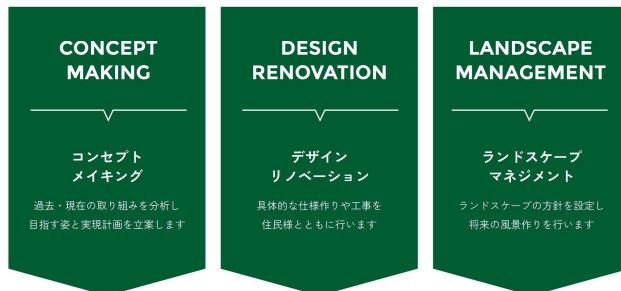
そこで東邦レオでは、マンション運営や合意形成を「経営課題」と捉え、アドバイザーとして管理組合の理事会に伴走しながら、マンション独自の価値創出を目指す Sustainable Residence（サステナブル レジデンス）事業を首都圏・関西圏において2024年9月2日（月）より新たに発足します。

【 Sustainable Residence 事業の取り組み 】

- 1) コンセプトメイキング : ビジョン再設定、長期マネジメント計画立案
- 2) デザイン・リノベーション : 緑の大規模修繕、住民参加型の公知工事
- 3) ランドスケープマネジメント : モニタリング評価、コストの適正化



東邦レオの「CREATIVE GREEN」



※緑の大規模修繕とは経年変化に伴い外構や植栽領域を定期的に修繕すること

東邦レオでは、新築マンションから築40年を超える分譲団地まで、200件の景観マネジメント経験を通じ、築年数ごとに発生しやすい共用空間の課題を体系化しており、これらの実績をもとに、長期マネジメント計画や緑の長期修繕計画の立案を実践してきました。

エントランスや外構など、周囲からの景観性を高めることで、マンションが高経年化しても『選ばれるマンション』であり続けるよう、貢献していきたいと考えております。

補足資料

1) コンセプトメイキング：ビジョン再設定、長期マネジメント計画立案

- 現状課題把握・分析
- 未来に向けたマンションのビジョン・コンセプト 作成
- ロードマップの作成
- 長期修繕計画の見直し
→外構・植栽を含めた計画適正化

近年、弊社に対する「長期修繕計画見直し」および「植栽項目の新規設定」に関するご相談が増加しています。この見直しの背景には、一定の基準を満たすことで適切な管理計画を持つマンションとして地方公共団体より認定を受けられる「マンション管理計画認定制度（2022年開始）」の重要審査要件となっていることが挙げられます。

国土交通省が設定する分譲マンションの修繕積立金に関するガイドラインでは、外構・附属施設の中の一つの要素（植樹整備）に植栽関係の記述がわずかにあるのみで、新築販売時に敷地内の「緑の豊かさ」を売りとする分譲マンションが増えているにもかかわらず、その後の長期的な修繕に関する予算設定がほとんど行われていない現状があります。

そこで築年数ごとに発生しやすい外構・共用空間の課題解決手法を体系化した「緑の長期修繕計画」の立案をサービスメニューとしております。

<事例：経年別「緑による生活支障」の可視化>

		フェーズⅠ	フェーズⅡ	フェーズⅢ	フェーズⅣ	フェーズⅤ	フェーズⅥ
経年変化に伴う現象		生育環境不応による衰退・枯損	病・虫・菌等による健全度阻害	根系・枝成長に伴う近接設備破損	大規模修繕工事による植栽影響	樹木の肥大化	寿命による植替え
							
主な課題項目		人為的アルカリ障害	流行性病虫害	根上がり(舗装不陸)	作業員の人為的立入り	樹木同士の過密化(被圧)	繰り返し踏圧(締固め)
		深植え植栽	内部腐朽(歩道転倒)	電線、交通支障	仮設倉庫・通路下植栽	住民による伐採要望 ・冬期の日陰緩和 ・秋期の落葉樹落葉	耐久性劣化による倒木
		植物特性との不一致	樹体枯損を促す菌罹患	配管等への根系侵入	足場下の長期日陰化		
第一期	0年～15年	(新築工事時の影響)	およそ10年以降から影響	およそ5年以降から影響			
第二期	16年～30年						(人為的影響時期)
第三期	31年～45年						
第四期	46年～60年						

また地域やマンションにおけるこれまでの歴史や地形・植生といった周辺環境、また人の動線をもとに、過去・現在の取り組みを分析し、目指す未来のビジョンと長期マネジメント計画を立案し、その場だからこそ生まれる価値について再定義します。

2) デザイン・リノベーション : 緑の大規模修繕、住民参加型の公知工事

ロードマップに基づいた設計、工事、お披露目までのプロセスを重視し、理事様だけでなく居住者様にも参加いただく公知工事を実施し、取り組みの認知や愛着の創出を図ります。

- 外構/共用部の設計
- 実証実験/プレイスメイキング
- 住民向けプロモーション
- 工事監理/住民参加型工事
→ 植栽、外構、照明、内装、共用施設等

分譲マンションでは一般的に12年～15年周期で「建物の大規模修繕」を行います。建物の不具合は定期的にメンテナンスされる一方で、新たな入居者にとって一番初めに目に入る外構や植栽領域は、経年的不具合（植栽の枯損や衰退、また根系影響による近隣設備の破損、舗装や門柱、ベンチ・遊具の汚れ、水景の不具合など）が定期的に修繕されないことが多く、資産価値低下の一因となっています。

建物と同時に「緑の大規模修繕」を実施し、顔となる景観を定期的に整えるほか、未来に起こりうる生活支障を先行的に課題対応することで長期的なコストマネジメントに寄与しています。

< 横浜市内における事例（外構課題の改善） >



中庭を安心して子供が遊べる場へ

「マンション内で安心して子供が遊べる場」をテーマに、劣化した芝生全面を人工芝へリニューアルを行い、アプローチの劣化したウッドデッキをタイル貼りに変更し、明るい景観への改善と利用しやすい空間へ改善。



3/4の合意により実現した駐車場整備

新型コロナウイルス流行による在宅時間の増加も追い風となり、宅配業者の車両数が増加。利用状況を踏まえ、車道・ロータリーの拡幅と来客駐車場の整備により、安全性と利便性の向上を実現した。



3) ランドスケープマネジメント : モニタリング評価、コストの適正化

- ランドスケープコンセプト策定
- コンセプト実現に向けた中長期植栽管理計画策定
- 長期視点のコストマネジメント（課題の可視化と優先順位づけ）
- 景観向上メンテナンス / 継続運営の仕組化
→ モニタリング評価、年次レポート作成等

「将来の風景づくり」に向け、ランドスケープコンセプトの策定から中長期植栽管理計画の策定と実行、モニタリング評価を踏まえたフィードバックに至るまで、独自性のあるランドスケープとサステナブルな仕組みづくりのプロセスを一貫して支援します。

【東邦レオ株式会社とは】

東邦レオ株式会社（本社：大阪府大阪市、代表取締役 吉川 稔）は、建物や緑などの空間に「リノベーション」や「ランドスケープ・デザイン」、アートの要素を踏まえた「クリエイティブ・マネジメント」、場や周辺地域に賑わいをもたらす「コミュニティ・開発」等の独自のソリューションによるプロデュースを行い、未来のサステナブルな環境を実現する為の事業活動を行っています。

<お問い合わせ先>

東邦レオ株式会社 Sustainable Residence 事業 広報窓口 熊原淳
東京都豊島区北大塚 1-15-5 03-5907-6628 / 090-7557-8746