

2026 年 10 月
東邦レオ株式会社

時とともに価値を深める「人と緑」の指針。

長期視点のビジョン構築に基づく「ランドスケープ評価モデル」を開発
第一号モデル「ザ・パークハウス 横浜新子安ガーデン」にて本格運用を開始

分譲マンションの植栽管理から外構の大規模修繕、中長期計画の策定までを現場一貫体制で実践する東邦レオ株式会社は、マンションの資産価値を「風景の育成」から再定義する「ランドスケープ評価モデル」を開発しました。

本モデルは、従来の「枯れたら植え替える」といった受動的な維持・補修型管理から脱却し、歳月を重ねるほどに住まいの誇りが高まる「持続可能な環境づくり」を実現するための評価システムです。第一号モデルとして、先進的な運営で知られる「ザ・パークハウス 横浜新子安ガーデン（横浜市神奈川区）」管理組合法人との協働により、本格運用を開始いたします。

■開発の背景：理事会の「代替わり」によるビジョンの断絶を防ぐ

分譲マンション運営における大きな課題の一つに、数年ごとに行われる理事会の交代があります。熱意ある理事が描いた中長期的なビジョンも、代替わりによって引き継がれず、場当たりのコストカットや管理の質の低下を招くケースが少なくありません。

本モデル開発の最大の目的は、「未来への投資判断を属人化させない」ことにあります。10年後のありたい姿を明確な指標として可視化しておくことで、理事会の構成員が変わっても、迷うことなく共通のゴールに向かって進み続けられる「マンション経営の羅針盤」として機能します。

■「ランドスケープ評価モデル」の3つの大きな特徴

1. マンションの「運営コンセプト」を体現する独自の指標

本モデルは、画一的な管理基準ではなく、各マンションが掲げる独自の運営コンセプトを評価軸に反映します。当マンションでは、2025年に策定した提言書「“ゆるやかな”未来の住処」に基づき、10のエリアごとに「どのような状態が理想か」を定義。単なる美観維持を超え、資産価値を高めるための戦略的な指標を設定しています。

2. 他マンションと一線を画す「地域性・教育性・生物多様性」の追求

景観の美しさだけでなく、以下の3つの視点を盛り込むことで、物件の独自性を際立たせます。

- 「地域性」：地域に開かれた公開空地として、近隣住民にとっても魅力的な風景となっているか。
- 「教育性」：敷地内の豊かな緑を「学びの場」と捉え、居住者参加型のイベント等を通じて環境への関心を育んでいるか。
- 「生物多様性」：都市部においても多様な動植物が共生できる健全な生態系が維持されているか。

3. 管理組合理事との「共創」による評価ポイントの言語化

本モデルの構築は、管理組合理事と東邦レオとの深い対話＝協働作業によって実現しました。現場を歩きながら課題を抽出し、「指標の実現イメージ」や「評価ポイント」を一つひとつ丁寧に言語化。専門家に任せるのではなく、居住者自らが「自分たちの資産に必要な価値」を定義したことで、実効性と納得感のある仕組みが完成しました。

■第一号モデル：ザ・パークハウス 横浜新子安ガーデンの取り組み

2015 年竣工の当マンションは、横浜市地域子育て応援マンションの認定を受けるなど、住環境の向上に極めて意欲的なレジデンスです。今回、この「ランドスケープ評価モデル」を導入することで、これまで「維持管理の対象」であった植栽や外構を、経年とともに価値を高める「経営資産」へと転換させます。例えば、大人のための空間として再設計されるラウンジや、生物多様性に配慮した「サークルガーデン」の改善など、コストや合理性だけに頼らない「共通の判断基準」に基づいた具体的なアクションを継続的に評価・更新していきます。



エリアごとに目指す景観目標を設定し、年度ごとの変化をまとめていきます

マンションの真の価値は、築年数と共に深まる「人と緑」の風景に宿ります。築 15 年から 30 年を迎えるマンションにおいて、多くの理事会が直面するのは、建物本体の修繕に追われる一方で、住まいの顔である「外構・植栽」が置き去りにされる課題です。一般的な長期修繕計画は建物の補修に偏りがちですが、第一印象を決定づける外構の劣化は資産価値低下に直結します。

東邦レオの「Sustainable Residence」事業は、マンション運営を「経営課題」と捉え、理事会に伴走するパートナーです。「ランドスケープ評価モデル」は、現状を数値で可視化し、次の 10 年を「選ばれるマンション」として再生させる道標となります。画一的な管理から脱却し、歳月を重ねるほどに住まいの誇りが高まる「風景の育成」を今後も積極的に尽力していきたいと考えております。