

私たちはマンション管理計画認定を こうして取得しました（プラザ元加賀）

～「いつまでも住み続けられるプラザ元加賀」を目指して～



【プラザ元加賀（江東区）】

江東区にある大規模マンション「プラザ元加賀」。673戸あるこのマンションは、2024年に「管理計画認定制度」に登録され、地域の防災・コミュニティ活動にも積極的に取り組む先進的な事例として注目を集めています。今回は、長年にわたり理事として活躍されている松野様と丸山様に加え、江東区都市整備部の大坪様、田中様にもご同席いただき、認定取得までの道のりや、管理組合の運営の工夫、そして認定制度の意義について伺いました。

1. 理事としての歩み

— まずは、お二人の理事としての御経験について教えてください。

（本文中敬称略）

（松野）私はこのマンションが完成した時から住んでいます。もう40年近くになりますね。理事としても20年以上マンションの運営に関わってきました。理事ではない時でも、建築設備関係のワーキンググループにはずっと関わってきました。マンションに居住する建築等の専門家を交えたメンバーでの維持管理に貢献できる場があるのはありがたいです。

（丸山）私は入居してからもう25年になります。そのうち16～17年は理事として関わってきました。途中で単身赴

任により少し離れた時期もありましたが、何らかの形で運営に携わってきました。

2. 住民参加と運営

— 管理組合の活動や住民の参加意識はいかがですか？

（松野）設立当初から、管理会社任せにせず、自分たちで考えて動いてきました。総会の出席率は委任状を含めて7～8割あります。重要な議案も、4分の3の賛成を得るのは難しくありません。

（丸山）住民の理解があるから、反対する人にもちゃんと説明できます。“自分の家のことだから協力する”という意識が根付いています。

3. 管理計画認定制度との出会い

— 管理計画認定を取得しようと思ったきっかけは？

（松野）正直なところ、最初は“うちはちゃんとやってるから、わざわざ認定なんて必要ない”と思っていたんです。

理事として20年以上関わってきて、管理も修繕も計画的に進めてきましたからね。

（丸山）私もそう思っていました。でも、ある時ふと、“これまでの管理って、本当に正しかったのかな？”って考えたんです。制度を通じて、客観的に評価してもらうことで、答え合わせができるんじゃないかと。

（松野）それに、今の理事メンバーだからこそ、うまく回っているという面もあるんです。将来、世代交代が進んだ時に、今のような管理が続けられるかどうかは分からない。だからこそ、制度を活用して、外部の評価を受けておくことが、次の世代への“道しるべ”になると思ったんです。

— なるほど。制度を“未来への備え”として捉えたわけですね。

（丸山）そうです。制度を知ったのは、江東区の広報や管理会社からの情報でした。最初は“手間がかかるだけじゃないか”という印象もありましたが、調べていくうちに、すまい・る債の利息上乗せなど、実質的な



プラザ元加賀管理組合
松野 秀雄 理事長(左) 丸山 茂 副理事長(右)

メリットもあることが分かってきました。

(松野) それで、理事会で話し合っ
て、“やってみよう”ということになったんで
す。それから申請の準備を始めました。

4. 住民への説明と理解

— 住民の皆さんには、どのように説
明されたんですか？

(丸山) まずは広報紙で制度の概要
やメリットを紹介しました。いきなり総会
に議案を出すのではなく、事前に情報を
共有して、理解を深めてもらうようにしま
した。

(松野) それでも、“経費をかけて申請
する意味があるのか？”という声はありま
した。でも、認定取得を受けることによ
り、すまい・債の利息上乗せが得られ
ることを説明すると、納得してもらえま
した。

— 認定の取得が、マンションの未来
を見据えた選択だったんですね。

(松野) ええ。自己評価だけでは限
界があります。公的な評価を受けること
で、理事会の取組が“見える化”され、
次の世代にも引き継ぎやすくなる。それ
が一番の目的でした。
管理の適正化に向けた羅針盤の役割
を果たしてくれます。

5. 申請準備と課題

— 管理計画認定制度への申請にあ
たって、特に苦労された点は？

毎月全戸に配布されるプラザ元加賀広報紙



マンションすまい・債

マンションすまい・債とは？

大規模修繕に向けた修繕金
の計画的な積立てをサポート
するマンション管理組合のため
の利付10年債権

参考利息（2025年度募集債券）

(税引前) **0.525%** (税引後) 0.4447%(注)
管理計画認定
を取得した
マンションの場合
(税引前) **0.575%** (税引後) 0.4870%(注)

(松野) 一番手間がかかったのは、
管理規約の改定ですね。うちのマンシ
ョンでは、すでに全戸の窓サッシや玄関
扉の交換を終えていましたが、標準管
理規約に合わせて、“組合の承認があ
れば個人で交換できる”という文言を
明記する必要がありました。実際には
もう済んでいる工事なのに、制度上は
“規約に書いてあるかどうか”が問われ
るので、形式的な整備が必要でした。

(丸山) それに加えて、長期修繕計
画の見直しも関係していました。うちは
5年毎に見直しを実施しており、
2024年の長期修繕計画見直しのタ
イミングで、組合員の合意を得て計画
終了後の資金収支が赤字とならない
ように修繕積立金の値上げが承認さ
れていました。但し、値上げの開始の
時期を2025年4月としていたため、
管理計画認定と並行して進めていた
マンション管理適正評価制度（※
1）において、2024年の申請時点
では、均等積立方式とは扱われず、
段階増額方式の点数評価として評
価されることになりました。

— 適正評価制度の評価基準と実
際のマンション運営のタイミングが少
ずれてしまったということですね。

(丸山) 2025年4月から2052
年までは均等積立金なのですがね。
適正評価制度の評価基準の意図す
るところは理解できますが、うちのマン
ション運営には則さず残念でした。

— 申請をスムーズに進めるため
に、どんな点に注意すればよいでし
ょうか？

(松野) まずは、自分たちのマンシ
ョンが制度の基準に合っているかを、常
にチェックすることですね。管理会社に
相談すれば、ある程度の評価の目安
は出してくれますが、最終的には

理事会が主体的に判断する必要
があります。

(※1) [「マンション管理適正評価
制度」](#)（一般社団法人マンション管
理業協会）

6. 江東区独自基準の背景

— ところで、江東区では国の定め
る認定基準に加えて、防災や地域
コミュニティに関する独自の基準が
あると伺いました。それはどういった
経緯で設けられたのでしょうか？

(田中) はい。令和3年度に実
施したマンション実態調査がきっか
けです。その調査では、区内の管
理組合のうち、約半数以上が備
蓄物資や防災マニュアルを整備し
ていないという結果が出ました。防
災訓練を実施していない組合も
28%、防災マニュアルがない組合
は51%にのぼっていました。

— それはかなり高い割合ですね。

(大坪) そうですね。一方で、“何
らかの災害対策に取り組みたい”とい
う前向きな意見も多く寄せられてい
ました。また、町会からは“地域活動
においてマンションとの継続的なつな
がりを目指す”という声もありました。

— なるほど。地域との連携も含め
て、マンションの防災力を高める必
要があったわけですね。



江東区都市整備部住宅課住宅指導係
田中 光 様(左) 大坪 正和 係長(右)

(大坪) はい。そうした背景を踏まえて、管理計画認定制度の区独自基準として、防災対策や地域コミュニティ形成に関する項目を追加することにしたのです。これは、単なる建物の維持管理だけでなく、“住みよさを実感できる世界に誇れるまち”を目指す江東区の理念にも合致しています。

— **制度を通じて、マンションの防災力や地域とのつながりを強化するということですね。**

7. 防災と地域のつながり

— **江東区独自基準の防災項目への対応について、教えていただけますか？**

(松野) うちのマンションでは、独自基準のうち防災に関する3項目を満たしています。まず、防災マニュアルですが、もともとは火災を中心とした内容で整備してありましたが、地震や津波などにも対応できるように改訂しました。さらに、災害時での在宅避難を前提とした見直しを進めており、2026年にはさらに改訂版を出す予定です。また、年1回の防災訓練は継続して実施しています。起震車やAEDの実習、煙体験ハウスなど、実際に体験できる内容を取り入れていて、参加者は毎回百数十名ほどになります。備蓄については、673戸分を一括で保管するのはスペースの面からも現実的ではないため、各住戸に対して1週間分の備蓄を推奨しています。また、在宅避難をすすめる一つの手段として東京都が進める“東京とどまるマンション”（※2）にも登録し、発電機などの防災資機材も購入しました。

自発的な活動については、

管理計画認定基準のうち江東区で独自に追加した主な基準

5 防災対策

次の防災対策のうち、申請時点でいずれか1つ以上をマンションにおいて実施していること

- ① 防災マニュアルを作成していること
- ② 継続的に年1回以上の防災訓練を実施していること
- ③ 入居者の3日分以上の飲料水・食料・簡易トイレを備蓄していること
- ④ 災害に対して平常時や災害時に自発的な活動を行う組織を結成又は参加していること

6 地域コミュニティ

- (1) 管理組合が、地域住民との良好なコミュニティの形成に取り組むため、町会や自治会との連絡担当者を選任していること
- (2) 管理人や緊急時の連絡先等マンションの管理体制について、来訪者の見やすい場所に表示すること

“元加賀レンジャー”という自衛消防隊兼災害協力隊を組織しています。これは、マンション単位で区に申請しているもので、正隊員が約100名、輪番隊員が約100名います。

(丸山) この活動は、単なる防災訓練にとどまらず、地域との信頼関係を築く重要な機会になっています。

また、近隣の住戸4～8戸単位で近隣防災ユニットを組織しており、年に1回元加賀レンジャー隊員がリーダーとなってユニット住民の顔合わせ会を実施しています。大規模な災害発生時にはユニット内で安否確認や助け合いを行います。区からは防災グッズ購入のための助成金（※3）も出ていて、うちではAEDのレンタル費用にこの助成金を活用しました。

— **つまり、①防災マニュアルの整備、②防災訓練の実施、④防災組織の結成の3項目に対応されているということですね。**

（※2）[「東京とどまるマンション情報登録・閲覧制度」](#)（東京都）

（※3）[江東区災害協力隊活動助成金](#)

8. 地域コミュニティとの連携

— **江東区独自基準のもう一つの柱である“地域コミュニティ”への対応についても教えてください。**

(松野) うちでは、地域とのつながりをとても大切にしています。マンション内での活動だけでなく、町会や近隣の小中学校との交流も積極的に行っています。例えば、学校運営協議会にはマンションから代表を出していて、教育現場との連携も図っています。町会や近隣マンションと連携しながら、学校避難所の運営協力も行っていきます。

(丸山) 敷地内には幼稚園もあるんですが、年に1回、津波避難訓練を実施しています。マンションの4階以上に避難する訓練で、地域の防災意識を高める取組の一環です。

— **それだけ地域と連携しているのであれば、江東区独自基準の“地域コミュニティ形成”の項目は十分に満たしていると言えますね。**

(丸山) はい。マンションの中だけで完結するのではなく、地域社会の一員としての役割を果たすことが、結果的に住民の安心にもつながると思っています。



避難訓練の様子（「元加賀」令和6年4月号より）

9. 認定取得のメリット

— 管理計画認定制度を取得されたことで、どのようなメリットを感じていますか？

(松野) 一番分かりやすいメリットは、“すまいる債”の利息が上乘せされる点ですね。認定を受けることで、通常より有利な条件で運用できるようになり、マンションの積立金を効率的に活用することができました。申請にかかった費用以上の効果が得られていて、理事会としても非常に手応えを感じています。

(丸山) 金銭的なメリットだけでなく、住民の意識にも変化がありました。認定を受けたことは広報紙で報告しましたし、江東区からは正式な認定証明書もいただきました。それを見た住民の中には、“うちのマンションはちゃんとしてるんだ”と安心感を持っていた方もいました。

— 制度取得が、マンションの信頼性や安心感につながっているんですね。

(松野) そうですね。外部からの評価があることで、理事会の取組が“見える化”されるんです。これは、次の世代に運営を引き継ぐ際にも非常に役立ちます。自己評価だけでは限界がありますから、公的な認定は大きな意味があります。

(丸山) それに、認定を受けたことで、区からの支援制度も活用しやすくなりました。例えば、長期修繕計画の調査費用に対する助成金の加算など、認定マンション向けの優遇措置があると聞いています。

(松野) マンションの資産価値という面でも、認定があることで外部からの評価が高まります。“自分はずっと住むから関係ない”という声もありましたが、



敷地内の緑豊かな中庭

実際には新しい入居者が増えて、年齢層のバランスも良くなってきています。魅力あるマンションづくりには、こうした制度の活用が欠かせません。

— 認定制度が、マンションの将来を見据えた運営の後押しになっているわけですね。

(丸山) はい。制度を通じて、これまでの取組を客観的に評価してもらえることは、理事会にとっても励みになりますし、住民にとっても安心材料になります。

10. 最後に

(松野) 過去から「いつまでも住み続けられるプラザ元加賀」を合言葉に、ハード・ソフト両面からみんなで少しずつ工夫を積み重ねてきたんだなって改めて感じます。

(丸山) 本当にそうですね。理事会だけでなく、住民の協力があってこそです。夏祭りや防災訓練、広報紙の発行…どれも“自分たちの住まいを守る”という意識が根底にあると思います。

— その取組を支える仕組みとして、管理計画認定制度があるわけ

ですね。

(松野) ええ。最初は“うちはちゃんとやってるから必要ない”と思ってました。でも、制度を通じて外部から評価されることで、理事会の活動が見える化されて、次の世代にも引き継ぎやすくなる。それが一番のメリットかもしれません。

(丸山) 住民の安心感にもつながりますよね。“うちのマンションは認定を受けている”という事実が、信頼につながる。広報紙で報告したときも、反応が良かったです。

(大坪) まさに、制度の目的はそこにあります。管理計画認定制度は、良質な住宅ストックの形成を促進するだけでなく、住民の安心・安全を守るための仕組みです。江東区としても、認定マンションが増えることで、地域全体の防災力やコミュニティ力が高まると考えています。

(松野) “うちはまだ…”って思っているマンションも、まずは制度を知るところから始めて登録申請をすることです。評価内容を見れば、自分たちの管理の現状や課題が見えてくるはずですよ。課題等を組合員全員でクリアすることを目的に運営することが大切です。

(丸山) 未来の安心は、今の一歩から。それを実感しています。

— 本日は大変貴重なお話をどうもありがとうございました。

