

伊東市マンション連絡会通信

第2号
発行：伊東市
マンション連絡会
連絡先：
090-2431-1520

市長との面談

住みよいマンション
住みよい伊東へ

本会と杉本伊東市長との面談が7月24日に行われました。この面談は、市長の新機軸として、従来のタウンミーティングに代わり、テーマ別に各団体と意見交換する機会が

作られ、その1回目団体として本会が指名されたものです。会談の様子は、新聞でも大きく報道されました。

面談は本会から、以下の3つのテーマについて課題を提起するという形で進められました。

(1) マンションコミュニティ：伊東市のマンションの独自性から地域町内会との関係が作りにくいことがあります。そのため、市内マンションの理事長が集まり、市との情報・意見交換する場として「伊東市マンションコミュニティ協議会」の設置を求めました。市としては、地域と交流できる

条件があるマンションもある、各区と相談する中での地域との関係づくりを進めてはどうかという示唆がありました。

本会としては、地域との関係づくりも大事ではあるが、やはりマンション特有な課題が多々ある、千代田区の例などを参考に、また市内別荘地自治会と市との懇談会を参考に、マンション対象の協議会を作ること要望しました。

(2) 移住先としてのマンション：伊東市においてマンションが移住先となっていることは、われわれマンション住人が実感していることです。しかし、それはほとんど都会の退職者が伊東の自然に憧れてやって来るもので、自然発生的なものです。伊東市がもっとマンションを移住先として位置づける余地があります。同時に、マンションは、リモートワーカー、あるいはデジタルノマドと呼ばれる国際的な旅行移動者の滞在先にもなります。さらに、学校に通える距

離にあるマンションでは、教育移住先にもなります。

こういった認識を共有したうえで、本会からは、医療・交通条件の改善が必要であり、移住者に対する家賃補助等の施策の新設も課題となることを指摘しました。

(3) コミュニティバス・マンションに限らず、伊東市民・観光客の最大の不満要因となっているのが、交通の不便です。

本会として、伊東市の交通政策の問題点として、「カバー率」といった機械的数字で上からの策定がなされていること、その根拠となる「立地適正化計画」が伊東市の実態にまったく適合していないことを指摘しました。

交通ニーズは、新旧住民、内外観光客、二拠点生活者、子ども送



迎保護者といった「交通弱者」の観点から積み上げて把握する必要があります。

この指摘に対して、市は、「ライドシェア」導入の方向性が示されました。しかし、ライドシェアに対する市民の要求はそれほど高くないと思われます。どの層においても圧倒的に要求度が高いのは「コミュニティバス」の導入です。しかも、ライドシェアはクロスセクター効果（波及効果）を望めず、宿泊客増、飲食客増といった潜在需要の掘り起こしも期待できません。

以上の3項目の提起に対して、市は文書で回答する予定です。本会としては、市のごく対話姿勢を評価するとともに、今回の面談を契機に、粘り強く諸課題に取り組んでいきたいと思ひます。

伊豆日和

◆都心のマンションと違って、伊東のマンションは、自然に抱かれ、朝晩の散歩などで、そのありがたみを感じる。だが、自然の中での生活には、その反面として、自然の驚異も受けやすい。暴風の日もある。

◆だが、マンションは災害に強いとも言われ、自然の猛威から守られている面がある。防災的にも評価され、危ない中を避難するより、自室にいたほうがよいとも言われる。◆伊東のマンションは自然との調和を目指したい。そのとき、EU、特にドイツの集合住宅でプラグインソーラーが普及しているという記事を読んだ。マンションのベランダにソーラーパネルを置いて、プラグを差し込むだけで利用できるものらしい。（ただし、ベランダにコンセントの設置が必要となる。）◆月に数百円、数千円の電気代が節約できるらしい。しかし、日本ではまだ法整備が整っていないようだ。また、停電時には使えないこともある。組合規約の変更も必要かもしれない。ハードルは高いが、いろんな面で自然との共生のあり方を探していきたい。

マンション管理士
無料派遣
県マンション管理組合活動
活性化支援事業として、2回
マンション管理士さんに来て
いただき、マンション管理に
関するお話を聞きます。
申し込み期限：令和8年11月14日
問合せ：0544-27-6561

緊急インタビュー!!

管理人さんから見た第三者
管理方式

理事会運営

が困難なマン

ションでは、

第三者管理方

式への移行を

検討している

ところもある

と思います。

その制度自体

にはいろんなパ

ターンがあり、ま

た、マンションと

管理者との関係

も個別・多様にな

ると思われまし

ますが、その一例

として、第三者管

理方式にしたある

マンションの管理

人さんの声をQ&A

形式で紹介し

ます。

Q: 第三者管理導

入前後を比べ

てみるというで

すか?

A: 現場の管理人

としては、

以前の方が仕事

がしやすかった

です。導入後は、

細かな事案に対

Q: 具体的にどんな点ですか?

A: 備品・消耗品等は管理会社

が用意したカタログに載っている

商品しか購入ができません。温泉

の排水溝の清掃、雨水の排水溝の

清掃など。管理人から見て交換や

メンテナンスが必要だと伝えても、経費を理由に却下されます。防犯カメラの電球の暗さを指摘しても、現場も見ないで否定されます。

Q: 入居者はどう見ているのでしょうか?

A: 上の温泉の排水溝の場合、臭いがきつくなり、住戸から苦情が出てからやっと対応しました。雨水溝の場合も一階住戸におふれる事故が起きて、やっと対応する始末です。両方ともそれによって修繕費がかさみました。それが第三者方式によるものとは見えていないかもしれません。

Q: どうしてそんな対応の仕方になるのでしょうか?

A: 現場の管理人から細かな修理や取り換えを提案しても、余計なこととして嫌がられます。それで、必要な情報が共有できません。住人の方からは管理人が悪いと見られているのではないかと不安になります。

Q: 管理人さんと管理会社との連絡もできていないということですか?

A: 管理人の労務管理に携帯を

使用していますが、急な依頼事や現場を離れるときの連絡がすぐにとれません。住人の方の事故やトラブルが起きて、責任が持てないのが現状です。

管理人さんがわれわれ入居者からは見えない苦勞をされていることが分かります。このケースでは管理会社の体質の問題も大きいようですが、第三者管理方式では現場の声が届かない仕組みであるようです。

このインタビューでは出てこないですが、大規模修繕においては特に注意が必要と言われています。第三者管理方式において、区分所有者に修繕委員会の主体的運営ができなくなったり、管理者の姿勢によっては、管理業者とのグループ会社に有利に誘導される危険があります。

いったん導入すると後に引き返すのが難しいと言われる第三者方式、慎重に検討しましょう。



マンション掲示板

ほとんどの管理会社・マンション管理士さんは真面目に仕事に取り組んでくれています。一部にはつぎのようなケースもあります。

市内のあるマンションでは、数年前に管理会社をA社からB社に変更しました。すでにA社の時期に数十万円かけて長期修繕計画を作っていました。B社はあるマンション管理士を連れてきて、その長期修繕計画は作り直したほうがよいという提案をしました。

毎年交代する理事会は事情を精査する余力もなく、専門家の言うことだからと、その提案を認めた。その結果、多額の費用をかけて、修繕積立金の増額プランを含む各種修繕計画が盛り込まれた長期修繕計画が作られました。

さらに同マンション管理士の監督の下に行った改修工事は、数千万円に迫る高額な内容でしたが、指名競争入札には3社が応じ、うち2社の価格は受注した会社の価格より少し高いだけの、談合を疑わざるをえないものでした。この入札を主導したのも、その管理会社とマンション管理士でした。

編集後記

本会通信第2号をお届けします。編集方針もまだ手探りですが、読者の声をできるだけ反映させていきたいと思ひます。第三者方式のインタビュー記事、「マンション掲示板」の記事はメールで伝えられた事例に基づいています。ふだん疑問に思っていることなどを、itomanren@gmail.com までお寄せ下さい。

本会の活動についてはホームページでもご覧いただけます。 <https://www.itomanren.com/>
 <入会申込> <本会HP>

