

伊東市マンション連絡会通信

第1号

発行：伊東市
マンション連絡会 連絡先：
090-2431-1520

本会が始動しました!!

2026年4月1日、伊東市観光会館会議室にて、「伊東市マンション連絡会」発足式が挙行されました。

式には、市内のマンションの管理組合・区分所有者約30人（マンション数にすると17）が参加し、そのうちの有志の手で趣意書・会則の承認、第1期・第2期役員の選出が行われました。また、伊東市長から励ましのメッセージが寄せられ、静岡県マンション管理士会、市議、弁護士、の来賓出席、管理会社2社のオブザーバー参加がありました。

発足式では、これまで約1年間準備会として活動してきた世話人から、本会の活動の方向性や課題が説明されました。伊東市のマンションの特徴として、しだいに定住率が高まり、伊東市にとって移

住先として重要性を増している一方で、高齢化が進み、理事会活動にも支障をきたすところがあるといわれています。

また、伊東市の諸施策においても、マンションはきちんと位置づけられていないため、その生活条件改善が求められています。これからマンションコミュニティ協議会の設置、コミュニティバスの実現などの課題にともに取り組んでいきたいと思います。



第1回交流会持たれる

本会第1回交流会が、5月14日ひびくし会館で持たれました。本会役員に加え、3人の方の出席がありました。（また、メール参加の方もおられました。）話し合われた主なテーマは、大規模修繕とごみ回収問題です。

1）大規模修繕に関しては、やはり資金不足の懸念が共通にありま。積立金値上げは高齢年金生活者には苦しいことになります。金融公庫借入れにしても、同じです。市内マンションの多くは、2回目を終える時期にかかっています。次回をどう乗り切るか、またそれ以降をどう展望するかが問われます。他市では、大規模修繕相談窓口を設け、専門家が対応するところもあります。

また、大規模修繕の工事発注に関しては、全国どこでもその不透明さが問題とされています。伊東市では変なことではないという雰囲気を作っていくましよう。、2）ごみ回収では、石油不足から市指定の青袋が店頭からなくなっているという事態が報告されました。

マンション連絡会は会員募集中です!!

組合会員：管理組合宛に参加申し込み書を送らせていただきますので、ご検討下さい。（年会費1口3千円。戸数により3口まで）

個人会員：伊東市内のマンションの区分所有者の方は、裏面のQRコードからお申込み下さい。

メールマガジン会員：本会から、マンションに関わる情報を随時お伝えします。メルマガ配信（無料）を希望される方は、

itomanren@gmail.com までメールアドレスをお伝え下さい。（この他、賛助会員制度もあります。）

（これに関しては、その日の夕方に市の緊要情報の発表がありました。）この話の中で、あるマンションでは、青袋でなくても業者が回収しているという例も紹介されました。委託費も安いマンションと高いマンションがあるようです。マンションによつてどこまでばらつきがあるのか、調査が必要と思われます。

伊豆日和

年を重ねるにつれ、「寿命」ということを意識させられる。ひと昔前は「人生60年」と言われていたが、最近では「人生百年」という言葉

もしだいに目にするようになった。◆寿命が伸びているのは、人間だけではない、過去には、マンションの寿命は60年とするのが多かったが、今では、コンクリートの寿命は数百年で、マンションも手入れをすれば、百年はもつともされる。◆しかし、人間にせよ、マンションにせよ、やはり大事なのは、ふだんの「手入れ」（メンテナンス）なのではないか？体の不調を感じたとき、それを体からの信号として受け止め、病気になる前に防止する。◆健康診断と同じように、建物診断がある。しかし、やはり自分の体のことを知っているのは、自分である。同じように、外部の人では見えないことがある。たとえば、雨漏りにしても、通常の点検では見過ごされる箇所がある。それに気づくのは、やはり、ふだんから建物を使っているわれわれ住民である。◆私の住むマンションは今何を訴えているのだろうか？

論説

管理組合規約改定問題 にどう向き合うか？

2026年（令和8年）4月1日から改正区分所有法が施行されるに伴い、その内容に沿って標準管理規約が改正されています。各マンションにおいては、その変更を整合させて管理組合規約の変更を行うことが求められます。

理事会活動がうまく機能しているマンションではすでに改訂作業に入っているかもしれませんが、必要と分かっているにもかかわらず、組合もあると聞かれます。

このとき、規約を改訂するにせよ、あるいはしないにせよ、つぎのような問題が発生する恐れがあります。

（１）今回の改正は、決議要件が緩和が主目的なので、「今まで決められなかったことが決められるようになる」ため、利害対立が顕在化しやすくなります。

（２）また、今回の改訂では、法律が優先する「強行規定」部分と規約による規定が必要な「任意規定」部分とが混在しているため、「改正しなくてもいいのでは？」「いや改正しない危険では？」という判断の迷いが起きやすくなっています。

（３）今回の規約改正によって、長期的には、建替え・売却の意思決定、修繕積立金の使い道、所在不明者の扱いの場面において、住民間の対立が顕在化しやすくなります。また、今回の改正では、少数派が不利になる場面が増えるため、反発が出やすくなります。

このようなことを見越して、逆に、とりあえず、機械的に改訂しておくという考えもあるかもしれませんが、しかし、伊東市のマンションはバブル期に建てられたこともあり、それぞれが歴史的に独自の課題を抱えているところもあり、その問題に関わる条項は、慎重な判断が求められます。

さらに、伊東市のマンションは定住率の低さ、高齢化率の高さから、規約改正への意識が高まっている、対処できないことも予想されます。これらのことから、本会は、伊東市に対して専門家支援の体制をとってほしいことを求めています。現在はまだ大きな混乱とはなっていない

ていませんが、今後それが顕在化するかもしれません。マンション内の対立を防ぐためにも、ふだんからのコミュニケーション、あるいは「ミニユニティ形成が大事になってくる」と思われます。

資材高騰の流れはどこまで？

この数年のインフレ傾向に加え、中東からのオイル供給不安が高まる中、建設資材が高騰、あるいは入手困難という事態が発生し、修理費用が当初見積もりより多額で、組合会計を圧迫し始めています。

あるマンションでは、石油代節約のため、温泉開室時間を短縮する措置をとっています。

マンション間の連携 始まる

伊豆高原では、近接するマンション3館の理事長が定期的に意見交換する場を作るといった動きがあります。

コミュニケーションは？

交通難民の発生は市内各所で深刻化していると思われます。イトピアでは、長い坂を片道2時間かけてスーパーに歩いて買い物に行く80歳の女性もいます。宇佐美地区や伊東駅北側もバス便がなく、同じ状況と思われます。

マンション掲示板

これは、市内マンションで実際にあった話です。（特定されないために、一部脚色しています。）ある認知症の入居者が管理人に何かと助けを借りていました。その管理人は、だんだんその住人の生活に入り込み、全幅の信頼を得るようになっていきました。

そしてある日、その住人の判断能力がなくなつたのを見計らって、つぎのようにささやきました。「おばあちゃん、これから私が面倒を見るからね。それで、この紙にサインして。印鑑は私が押すからね。」何と、その紙は「養子縁組届」でした。

まもなく、管理人はそのマンションを辞め、おばあちゃんが亡くなると、その部屋を相続し、売りに出したとのことでした。

ほとんどの管理人は善良で真面目に仕事をしてくれています。このケースはそれにつけこんだものと言えます。

編集後記

この通信は、伊東市内のマンション関係者を対象に不定期に発行します。まったくの白紙から作成した第1号ですが、試行錯誤で続けていきたいと思ひます。読者の皆様のご意見、投書、要望も紙面に反映していきたいと思ひます。

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＞

