

令和7年8月19日

伊東市秘書広報課 様

「伊東市マンション連絡会」準備会
世話人:石戸教嗣
(センティール伊豆高原管理組合元理事長)
住所 伊東市八幡野 981-2-504
電話 090-2431-1520
同;坂庭国晴
(リゾート129伊豆高原Ⅱ管理組合理事長)
住所 伊東市富戸 1029-45-A302
電話 080-6939-5224

マンション管理組合を町内自治会と同様の組織として位置づけることについての提案 -「伊東市マンションコミュニティ協議会」に向けて-

提案1:「伊東市地域防災計画」の食料給与の対象にマンション居住者を含めること。
提案2:マンションを地域町内会とみなし、伊東市との協議の場として、「伊東市マンションコミュニティ協議会」を設けること。

1. 伊東市におけるリゾートマンションの位置

伊東市には、図1・表1に示すように、リゾートマンションが約90棟あります。

伊東市におけるリゾートマンションは、主に眺望の良さ、閑静さを条件として市内全域にわたって分布し、その総戸数は約5000戸と推定され、約1500世帯2500人が定住していると思われます。リゾートマンションは、非定住戸を含め、伊東市の税収の5～6%寄与しているはずですが、市の行政施策においてリゾートマンションが取り上げられることはほとんどありません。

伊東市政においてリゾートマンションが位置づいていない理由の一つに、その立地条件があります。分布図からも分かるように、伊東市におけるリゾートマンションは南北にわたって点在し、その多くは住宅地との距離がありません。

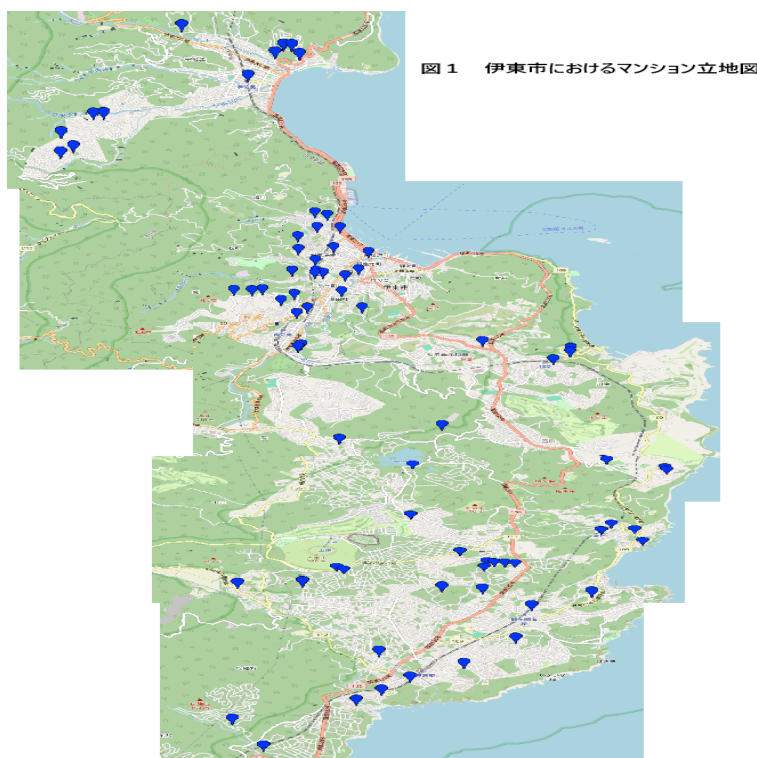


表1 伊東市内のマンション一覧（複数棟のマンションを含む）

キャッスル伊東	1965年12月	39	スカイヒルコート伊豆高原	1990年11月	12
中台工業伊東マンション第壹別館	1965年1月	66	ヒルコート伊東	1990年3月	58
伊東マンション本館	1965年4月	154	ロワジュール川奈	1990年3月	25
一碧苑マンション	1968年9月	126	宇佐美リゾートヒル桜	1990年4月	54
伊東マンション第2別館	1974年7月	105	ルシオン伊豆宇佐美	1990年5月	49
伊東ホームステッド	1975年3月	148	シーズ城ヶ崎	1990年6月	117
スプリングハイツ伊東	1975年4月	114	ロワジュール伊豆高原	1990年6月	142
伊東マンション第3別館	1976年6月	104	クリフサイドマンション	1990年7月	3
シーサイドピラ城ヶ崎	1977年5月	4	ルシーヌ川奈	1990年7月	9
フジタ宇佐美マンションB棟	1978年10月	101	エクセルヴィア伊豆赤沢	1990年8月	97
伊豆ビューグランドハイツ	1978年12月	291	ヴィラフェリア伊東	1991年11月	55
すいめいハイツ	1979年7月	40	センティール伊豆高原	1991年11月	49
パティオモア伊東	1980年11月	20	ウェルネスの森伊東B棟	1991年12月	40
コーポ宇佐美	1980年12月	6	セトル伊東	1991年12月	39
宇佐美駅前マンション	1980年6月	20	メゾン南大室	1991年2月	9
フジタ第二宇佐美マンション	1982年11月	58	ロワジュール伊東湯川	1991年2月	31
リゾート1 2 9 城ヶ崎	1983年7月	24	サンテラス赤沢	1992年10月	10
パラシオン寺山	1984年10月	9	サンヴェール伊東オーシャンビュー	1992年1月	37
プライムコミュニティ	1985年10月	4	ニューステージ川奈	1992年1月	49
フジタ宇佐美マンションA棟	1986年12月	54	パルファイン伊豆高原	1992年1月	39
セラコテージアベリア	1986年6月	5	パルファイン伊豆高原D棟	1992年1月	39
リゾート1 2 9 伊豆高原パート1	1986年8月	20	リゾート1 2 9 伊豆高原5	1992年2月	52
エクセルヴィア伊東	1988年10月	27	ウェルネスの森伊東C棟	1992年3月	95
ノーベル城ヶ崎	1988年12月	27	スカイリゾート伊豆高原	1992年3月	102
サンライフ伊東	1988年3月	122	ロイヤルヴェー川奈	1992年4月	36
リゾート1 2 9・伊豆高原2号	1988年3月	42	ファミールヴィア伊豆高原	1992年7月	45
リゾート1 2 9・伊豆高原3	1988年3月	24	サニークレスト伊東	1993年2月	294
わんわんパラダイス伊豆高原	1988年3月	80	ライオンズマンション川奈マリンビュー	1993年2月	102
シーズ川奈A棟	1988年6月	59	ロワジュールー碧	1993年3月	349
シーズ川奈B棟	1988年6月	59	クリオ伊東壱番館	1993年6月	190
ダイアパレス南伊東	1988年9月	13	サンステージ宇佐美	1993年7月	17
カネティグランドマンション	1989年11月	15	リゾート1 2 9 富戸	1994年12月	67
第2サンライフ伊東	1989年11月	15	オーシャンビュー伊豆城ヶ崎	1998年7月	27
ノーヴェル城ヶ崎	1989年5月	27	サンクタス伊豆高原アルテフォレスト	2002年4月	26
伊豆高原泉郷コンドミニアム	1989年6月	80	メルヴェールリゾート伊豆高原	2003年3月	98
フジタ第3宇佐美マンション	1989年7月	45	ポレスター桜木町	2006年10月	42
伊東シーサイドセンチュリー2 1	1989年7月	59	ザ・グラン伊豆高原	2006年3月	153
ヴィラソフィア	1989年8月	13	ポレスター伊東駅前	2006年5月	84
ホーユウパレス伊東	1990年10月	23			

計 4984

2. 伊東市におけるマンションと地域コミュニティの関係

全国的に、「マンション管理組合」と「町内自治会」の関係は、多様な関係にあります。伊東市の場合、マンションはリゾートマンションがほとんどで、定住者は首都圏からの移住者が多く、かつ一般住宅地域とは離れて立地しているため、地元とのつながりが希薄で、とりわけ地域町内会との関係がとりにくい状況にあります。また、町内会自体も高齢化によって従来の活動が弱体化していると言われ、リゾートマンションを抱え込むことはいっそうの困難さをもたらすと思われる。

伊東市には156の町内会があり、約2万2千戸が加入しています。1つの町内会当たりでは、平均145世帯です。伊東市内のリゾートマンションの総戸数約5000戸のうち定住率を30%とすると、約1500戸となり、これは10町内会分に相当します。伊東市では、全町内会の約6%相当にのぼる戸と住民が町内会を通じた行政サービスを受けていない状態にあると思われる。

3. リゾートマンションにおける生活課題

(1) 緊急災害への対応

2011年3月11日に発生した東日本大震災の教訓から、地域コミュニティの大切さや情報伝達の必要性が改めて認識されました。また、南海トラフ地震の発生が確実視されるとき、マンションが地域の防災体制から漏れている状態にあることが危惧されます。

具体的には、東日本大震災の場合は、マンション住民は町内会員ではないという理由で、炊き出しや水の配給を断られる事例が発生しました。

一般にマンションは堅牢なコンクリート造で、大地震によって建物が倒壊する恐れは少ないとされ、避難所に避難せずに、そのまま自室にいるほうがよいとされています。したがって、マンション住民は避難所を利用しないことが予想されます。

他方で、「伊東市地域防災計画」においては、「3 災害救助法に基づく実施事項(1) 食料給与の対象者」はつぎのようになっています。

「ア 避難所に避難した者 イ 住家の被害が全焼、全壊、流失、半壊、半焼又は床上浸水等であって、炊事のできない者 ウ 旅館の宿泊人、一般家庭の来訪客等 エ 被害を受け現在地に居住することができず、一時縁故先に避難する者で食料品を喪失し、持ち合わせがない者」

マンション居住者は、上のリストの食料給与の対象には明示されていないので、食料を受け取れない事態が伊東市においても発生する可能性があります。上記リストに「マンション居住者」を加えていただくようお願いします。

多くのマンションでは、緊急時に備えて食料・水の備蓄を住人に呼びかけています。また、貯水槽がある場合は、数日間は水の配給を受けずにいられると思われれます。あるいは、温泉タンクがあるマンションでは、地域の住民に入浴サービスを提供できるかもしれません。

このように、緊急災害時に、マンションは一般の住宅地の住民、あるいは地域町内会とは違った位置づけと扱いになると思われれます。

(2) 高齢者問題への対応

伊東市のマンションは首都圏の退職者の移住先として選択されることが多く、高齢化率も全国平均をはるかに上回っています。近年特に問題となっているのは、認知症住人の発生であり、住人間の対立にまで発展する場合があります。

地域の高齢者の場合は、近隣住民、町内会、民生委員との関わりによって、トラブルに至る前に対応がなされると思われれますが、マンションは、地域との関係がなく、町内会にも属していないため、マンション内部の閉じた空間において問題が深刻化することが多くなっています。

4. マンション内の自治組織とその自助努力の限界

マンションの多くは災害に備え、一定の防災備品を備蓄しています。また、マンションによっては、問題意識を持つ組合員の手で、自治会が組織され、互いの見守りなどを行っているところもあります。しかし、このようなコミュニティ形成に自覚的なマンションは限られていて、多くは、上に挙げたような状態に置かれています。

5. 伊東市による町内会加入の方針

伊東市総合計画では「全員参加によるまちづくりの推進」が謳われています。そのための方策として、つぎのように、町内会・自治会への参加を呼びかけています。

- ・自治会・町内会が自ら考え実践する地域社会貢献活動に対し支援しています。
- ・自治会・町内会への加入促進及び支援の充実
- ・地域活動で重要な役割を果たす自治会、町内会について、様々な機会を通して市民に周知を図ることで関心を高め、加入や参加につながるよう努めるとともに、活動を支援します。

しかし、リゾートマンション居住者は、この施策だけでは「全員参加のまちづくり」に加わることができないのが実情です。このことは、以下のように、伊東市も認めているとおりです。

「アパート・マンション等集合住宅の入居者（居住者）は居住状況を町内会が把握しづらく、自治活動が確立されていないことが多いため、入居者や持ち主・管理組合へ入会の案内や協力を呼び掛けても、関心を持っていただけないことがあります。本市においても集合住宅においては町内会・自治会組織への理解が得られず加入が見込めないケースが多くあります。」『町内会自治会加入促進マニュアル』（令和7年3月、伊東市地域行政連絡調整協議会）

6. 管理組合を町内会と同様の組織として位置づけること

マンションが置かれている孤立性、閉塞性を打破するために、町内会とは別に、マンションの独自性に即して、マンションコミュニティ支援の組織を作っている事例がいくつかあります。

- a) 千葉市では、一定の要件を備えたマンション管理組合を、町内自治会として扱う制度（いわゆる「みなし町内会」制度）を設けています。
- b) 川口市では、町内会とは別に、川口市マンションコミュニティ連絡協議会を立ち上げ、総合的なマンションコミュニティ支援を行っています。
- c) 千代田区・台東区では、町内会とは別に、マンション居住支援事業として、各マンション理事長が参加する情報連絡組織を作り、マンションコミュニティ支援を行っています。（末尾参考資料参照）

合わせて、本市においては、市内の全域に位置している別荘分譲地の自治会組織から成る協議会が形成されていることも参考になります。

市内約20箇所にある分譲地自治会は平成19年から協議会を形成し、生活課題について伊東市と交渉し、一定世帯以上の定住者戸数を有する分譲地自治会に対し、「魅力あるまちづくり事業補助金」の交付対象として、行政区と同様の補助がなされています。また、市と分譲地自治会代表との懇談会が実施されてきています。

マンションに対しても、その総戸数が多いことから、分譲地自治会と同様の支援・補助がなれてしかるべきと考えます。また、マンション管理組合の連合体を分譲地自治会協議会と同様の組織として位置づける方が現実的と思われる。すなわち、伊東市の場合は、立地条件から、リゾートマンションが地域町内会の班として加入しても、日常的に相互交流する条件がないので、市内のリゾートマンションを一つの連合体として扱う方が現実的と思われる。

7. 「伊東市マンションコミュニティ協議会」

伊東市のマンションと行政との関係を作るうえでは、マンションの建物の維持保全面は、伊東市建築住宅課が相談窓口となりますが、マンションと地域との関係については、貴課がその窓口になると思われます。

伊東市マンション連絡会は、市内各マンションの建物の維持管理面だけでなく、マンションのコミュニティ形成活動のまとめ役となることを目指しており、貴課との協議の場として、「伊東市マンションコミュニティ協議会」を設けることを申し入れます。

（「伊東市マンション連絡会」の活動は、別添規約案にあるように、マンション間の情報交換が中心になりますが、それだけでなく、地域との良好な関係を形成し、伊東市の街づくりに寄与することを目指しています。）

「伊東市マンションコミュニティ協議会」の活動の仕方はつぎのようになります。

* 協議会事務局は、町内会と同様に、伊東市の地域づくり支援に関わる係に置かれます。

* 協議会事務局の仕事

- ・市内のマンションに対する市情報の広報・連絡
- ・マンションがコミュニティとして維持されるための支援
例：防犯灯、防犯カメラの設置
マンション住民間の交流活動への支援
防災備品備蓄の支援
景観保全のための活動への支援（高木伐採、市道に面した植栽等）
- ・緊急災害時におけるマンションへの食料・水配布等の連絡
- ・定期的に、各マンションとコミュニティ形成に関して話し合いの機会を持つ

* 協議会への各マンションの参加

- ・協議会は町内会の連絡組織のような位置づけですので、市の事務局から市内の各マンションに呼びかけ、理事長が参加するものとします。
- ・マンション管理組合が協議会に参加する際、本連絡会への加入を要件とするものではありません。
- ・市からの補助金により委託料等の収入があった場合は、その会計処理に関して各管理組合内で規約の見直しを行うこととなります。

* 協議会と地域との関係

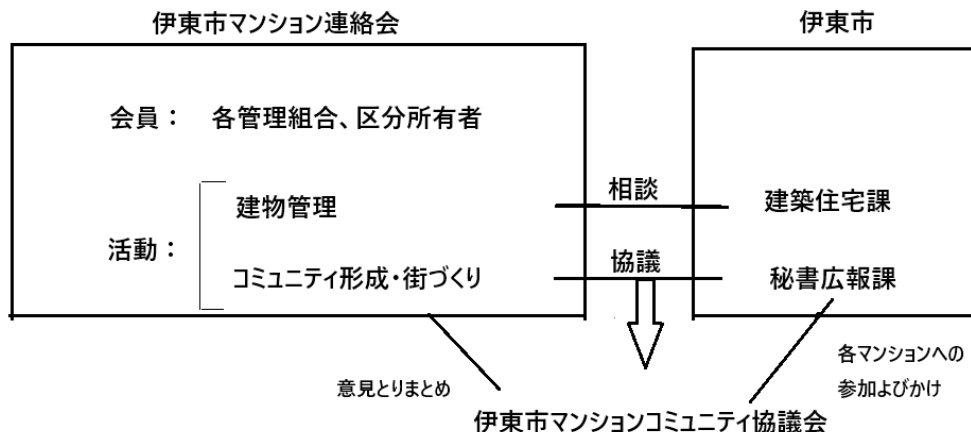
- ・本協議会は、管理組合の連合体なので、各マンションにおいて居住者が地域町内会・自治会に加入することを妨げるものではありません。また、各管理組合と地域町内会・自治会との関係は各マンションの事情によって異なるため、町内会費・自治会費等を払っていることを含め、各管理組合の判断に委ねます。
- ・高齢者福祉の諸支援は、各地域担当の民生委員に相談することとなります。

* 本協議会における「伊東市マンション連絡会」の役割

- ・コミュニティ形成支援に関して、貴課と各管理組合の連絡調整を行います。
- ・伊東市の街づくりにおいて市内マンションが相応の役割を果たせるよう、その意見・要望等をまとめ、伊東市に提言します。

< 補足 >

「伊東市マンション連絡会」と伊東市担当部署、「伊東市マンションコミュニティ協議会」の関係は、下図のようになります。



千代田区マンション連絡会 入会のご案内

マンション管理組合のみなさまによる情報交換や、行政等からの情報提供のため、マンション管理組合の理事長を会員として「千代田区マンション連絡会」を開催しています。連絡会には、理事長だけでなく、理事会でマンションの代表者と認められた方もご出席いただけます。

連絡会の趣旨に賛同いただき、ご参加下さいますようお願い申し上げます。

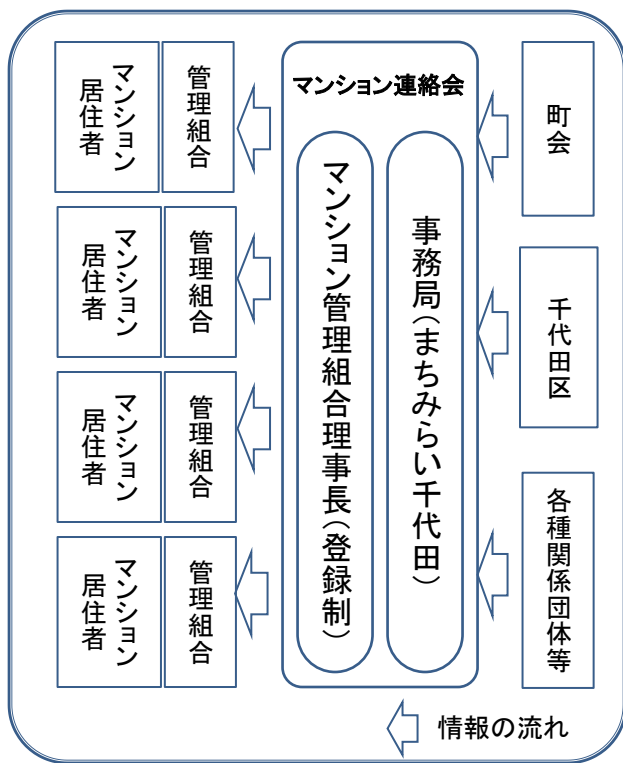
■ ご入会について

「千代田区マンション連絡会」は、マンション管理組合の理事長で登録をお願いします。

申請書に、必要事項をご記入の上、理事長印を捺印いただき郵送にてお申し込み下さい。

「千代田区マンション連絡会」は隔月で偶数月に主に千代田区役所で開催しています。ご入会いただいたマンションには、開催の案内を送付いたします。

■ 千代田区、町会、各種関係団体からの情報伝達網の確立を目指します。



マンション関係のお役立ち情報をお届けします!

■ 特徴

1. マンションの理事長に会員となっていただきます。
2. 事務局は、(公財)まちみらい千代田が行います。
3. 理事長及び理事会運営をサポートします。
4. 会員は、会の趣旨に賛同いただき、理事会の承認のうえご入会ください。
5. 地域町会と協調して活動します。
6. 政治活動・ビジネス活動・宗教活動を行いません。個人情報保守します。

※会費は無料です。

お問合せは、
(公財)まちみらい
千代田まで!

