

会報 いずこうげん 2024 春季臨時号



2024年度 伊豆高原親和会

1. 収支の現状と課題
2. 共用施設の現状と課題
3. 資産価値の現状と課題
4. 会費



1. 親和会収支の現状と課題

【現状】

2,820戸の親和会会員からお預かりした約6,400万円の年会費は、共用施設の保守・管理並びに自治活動に使われています。一方で、偶発的な大規模修繕に備え、約6,000万円の繰越金(予備費)を複数の金融機関に分散預入しています。

共用施設(道路・下水浸透池、側溝)の現状及び課題は次項にてお知らせしますが、広大な親和会エリアの総延長約45.6kmにおよぶ私道と側溝、38カ所の下水用浸透池、51カ所のゴミステーションの維持管理に約3,740万円(総支出の59.1%)を支出しています。ゴミ収集及び街路灯、側溝清掃その他の費用に約1,630万円(同25.8%)、一般管理費

に約755万円(同11.9%)、広報及び自治会活動に約200万(同3.2%)を費やしています。

なお、総会承認に諮る収支決算は、親和会内規及び公益法人会計基準に則り、公正妥当な会計により計算されています。収支決算及び予算案は、4地区(計24班)から選出の理事12名で構成する役員会にて審議した後、監事2名(うち1名は静岡銀行伊豆高原支店)により会計監査が行われます。また、収支決算の根拠となる日常の出納・経理などは、親和会規約および会計業務取扱規程に基づき適正に行われています。

【課題】

親和会会計の総額は約1億2,000万円(年会費と繰越準備金の合計)にのぼります。より透明かつ公正な会計を図るべく、昨年度より適切な会計基準を採用しました。親和会の法的地位の強化に向けた見直しを進めるなか、公益法人への移行も検討課題です。これに伴い、公益法人の会計基準に準拠した会計への移行準備も必要です。

親和会の大きな目的のひとつは、将来にわたり不動産価値の維持・向上を図ることです。これには道路や側溝など共用施設を良好に保たなければなりません。これらの費用の確保に向けて、いままで低く抑えられてきた年会費の見直しも早急に検討する必要があります。より透明かつ適切な会計を行い、親和会財政について会員の理解を得る努力を疎かにせず、会報その他で継続的な情報提供を行ってまいります。

今回の会報春季臨時号をはじめ、会報夏号(7月発行)及び冬号(1月号)、また定住会員様には月刊親和会ニュースを通じ、収支状況や活動内容を丁寧にお知らせしてまいります。

2023年度 総支出額 6,325万円

事業費

道路補修費	1,909万円	30.2%
下水処理費	592万円	9.4%
ゴミ処理費	606万円	9.6%
防犯関連費	226万円	3.6%
自治活動費	32万円	0.5%
イベント関連費	20万円	0.3%
業務委託費	1,003万円	15.9%

管理費

総務費	165万円	2.6%
広報費	148万円	2.3%
リース・賃借料	343万円	5.4%
会員管理費 一般管理費	183万円	2.9%
活動補償費	58万円	0.9%
事務委託費	968万円	15.3%
顧問弁護士費	34万円	0.5%
協力金ほか	39万円	0.6%

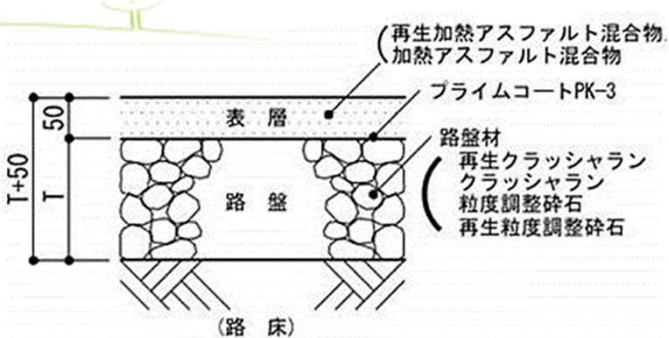
2. 親和会共用施設の現状と課題

A) 道 路

【現状】 伊豆高原親和会エリアは、国道135号線、県道110号線に接し、総区画面積は2.4km²（東京都千代田区の5分の1）、この域内に約57.4kmの道路が走っています。このうち市道部分の9.3kmと伊豆急コミュニティー管理道路2.5kmを除く45.6kmが親和会が維持管理に責任を持つ区間となります。大まかに言うと、市道は公道（国道、県道）につながる公共性の高い区間と伊豆急による開発前からあった参詣路など地域の古道、伊豆急コミュニティー管理道路は伊豆高原桜並木1.1kmと城ヶ崎海岸駅前桜並木の1.4kmでありこれ以外の私たちの生活道路のす

べてが親和会の管理道路となります。親和会はこの45.6kmの生活道路を皆さんからいただいた資金で維持管理しています。

良好な道路、街路を維持するには大きな費用が掛かり、親和会年間会費収入の約3割、約2000万円がこれに当てられ、令和5年度では33ヶ所総延長600.6mの舗装補修工事、190カ所の部分補修、2カ所のカーブミラー設置を行ないました。これらの補修箇所は地区ごとにまとめられた工事要請箇所を疲弊度、通行量、緊急度を考慮して優先順位を決めて実施したものです。



溝破損箇所から路床に入り込むと、路盤の碎石や土砂を洗い流し、中空に浮いた路面が陥没する事態に発展します。こまめな補修活動をしているのはこうした展開を防ぐためですが、ひび割れ箇所が広がった場所では再舗装が必要となります。年会費の3割を使い本年度の再舗装距離は600.6m耐用年数を越えた路面を現行予算で全面再舗装するには100年近い時間がかかります。逆算すると50年後も現在程度の道路環境を維持するには後述する側溝補修も含めて現行の倍近い予算が必要ということになるのでしょうか。

【課題】 アスファルト舗装の設計上の耐用年数は一般に10年とされ、使用環境にもよりますが、耐用年数を越えるとひび割れが発生してきます。伊豆高原別荘地の開発は昭和30年代ですから、既に施工後60年を経過しており、老朽化は進んでいます。ひび割れが発生したとしても、すぐさま事故につながるような危険が発生する訳ではなく実際には小まめな補修作業により道路の寿命も延び、耐用年数もそれに応じて長くなります。

親和会による補修活動は、各地区班長からの報告をもとに地区役員が実地検証し緊急性を要するところから対応し現在に到っている訳ですが、施工後60年ともなると流石にいたるところで不具合が発生、対応に窮する事態が生まれつつあります。

アスファルト舗装の大敵はひび割れ箇所からの雨水地下浸透と、側溝の破損による路面冠水と路床浸透です。雨水がひび割れ箇所もしくは側

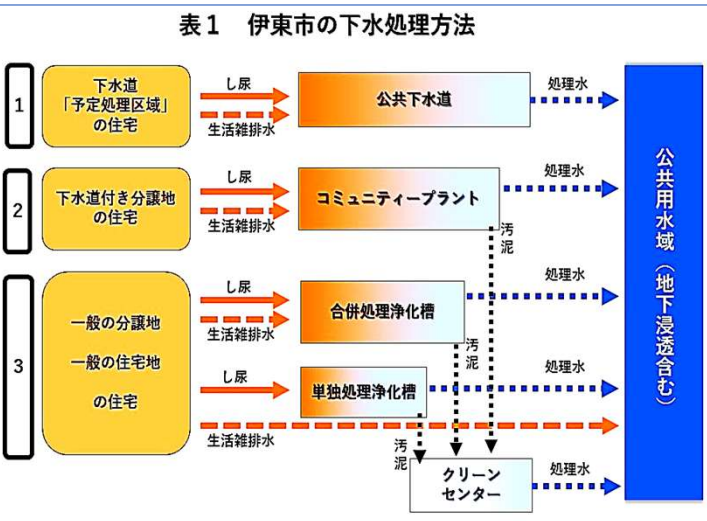
B) 下水処理

【現状】 親和会エリアは、下水道が整備されていない「一般の分譲地(表1 - ③)」なので、家庭排水は家庭ごとに処理しなければなりません。次ページ図1のとおり、親和会エリアの家庭排水

は浄化槽で処理されて側溝に放出され、雨水と一緒に浸透池で地下に浸透します。地下に浸透した水は地下水になり、城ヶ崎辺りの海底でわき出します。

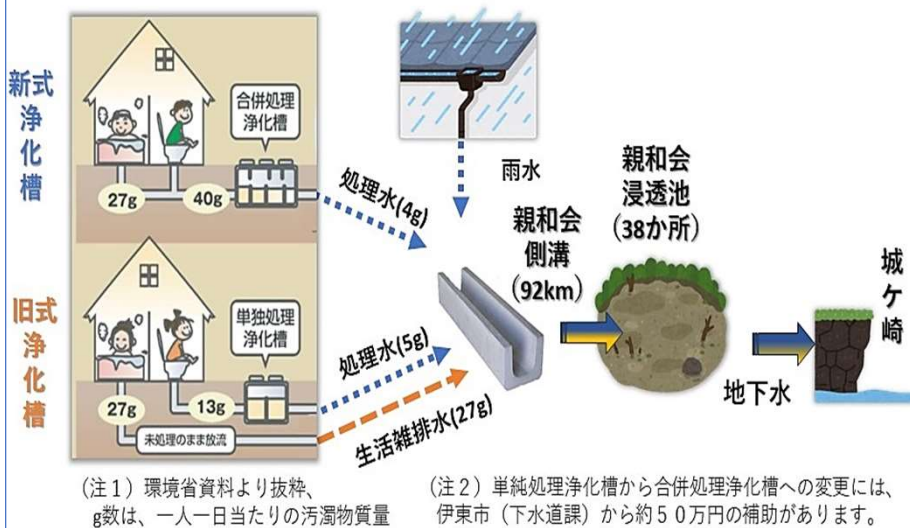
親和会エリアの家庭用浄化槽には、新式・旧式の2種類が混在しています。新式の合併処理浄化槽は、トイレ・風呂・台所の家庭排水の汚濁物質の90%を除去して側溝に流します。しかし、旧式の単独処理浄化槽は、トイレ排水の処理のみなので家庭排水全体の20%しか汚濁物質を除去できず、側溝の悪臭や汚れの原因になります。

次に、家庭排水と雨水を集め浸透池に導く役目を担う側溝ですが、親和会エリアの道路両側に設置され総延長92kmに及びます。設置後60年を経過している側溝が多く破損個所が目立ちますが、親和会では営繕積立制度などによる財源がないため、目先の修理対応に留まります。



最後に、家庭排水と雨水を地下に浸透させる浸透池です。伊豆高原は川が少ないものの、水が浸透しやすい地質なので、家庭排水と雨水は、大型の浸透槽を複数設置（38か所）した窪地に集め地下に浸透させています。この窪地を浸透池といいます。公共の施設ではなく、親和会が維持管理しています。こちらも設置後約60年を経過しているため、台風対策や景観対策として大型樹木の伐採が必要ですが、資金不足で放置しています。これでは住環境と美観を損ねる懸念があり、不動産価値の低下に直結しかねせん。現状を改善するための課題は、次の課題に取り組む必要があると考えます。

図1 伊豆高原親和会 下水処理の仕組み



【課題1：合併処理浄化槽への転換】2001年以前に建築された家には、旧式の単独処理浄化槽が設置されているケースがおおく、新式の合併処理浄化槽へ転換するには、個人負担が必要です。伊東市では約50万円の補助金を申請できる制度があります。親和会会員に向けて、新式の合併処理浄化槽への転換推奨と補助金制度の周知を行います。

【課題2：側溝の補修・更新計画】総延長9.2kmにおよぶ老朽化した側溝の補修更新は短期間で行えるものではありません。財源(会費の値上)を含め中長

期的な補修・更新計画の策定を行い、会員の合意を図ります。

【課題3：浸透池の整備計画】倒木の懸念や景観悪化を招く大型樹木については、実害の有無にかかわらず隣接地などから伐採が求められます。環境と美観の保全による不動産価値向上を目指し、一定の財源確保を検討します。

※ 2023年度補修・整備費用は側溝に約80万円(部分補修5か所)、浸透池に約440万円(道路はみ出し樹木の剪定13か所、除草20か所および浚渫1か所)を拠出。



側溝の破損



横断側溝のひび割れ



浸透地流入路の崩壊



浸透池を覆う巨大樹木

C) 空き家問題・越境枝木問題

【現状】住宅土地統計調査によれば、日本の空き家数はこの20年間で1.8倍(448万戸から820万戸)に増加し、今後も人口減少とともに増加傾向が予想されます。親和会分譲地内においても荒廃した空き家や空き地が目立つようになり、はみ出し樹木等も多く安全上・衛生上・景観的にも好ましい状況ではありません。

親和会分譲地には現在2,820件の土地・建物が登記されており、その内、外観的に人が住むことができない荒廃した空き家は100軒前後と思われます。

自主規制部会では、毎年伊東市建築住宅課と連携した現地調査を行い、最も荒廃し危険と判断された空き家10軒前後を選出し、所有者に対し伊東市から口頭・書面にて管理・改善を強く要請しています。

【課題】伊豆高原親和会自主規制の第3条(土地・建物・樹木の管理)に「私たち会員は責任を持って自己の土地・建物・樹木などの維持管理に努めます」と記載されており、所有者にはこれを遵守する義務があります。

令和5年4月に改正民法の規定が施行され「相隣関係規定の見直し」、一定の条件が揃えば、竹木の所有者の同意を得ることなく越境した枝を切除することができるようになりました。また同年6月には「空き家対策特別措置法」が改正され、放置すれば特定空き家になるおそれがある物件を新たに「管理不全空き家」に指定し状況が改善されない場合、固定資産税の減額の措置を解除されます。これらの法律改正にともない、自主規制部会は伊東市と連携し所有者には、より一層の「土地・建物・植栽等」の管理、改善に努めるよう強く働きかけてまいります。

3. 親和会エリアの資産価値

伊豆高原は都市部からのアクセスに優れ、海や山の自然と温暖な気候、温泉に恵まれたリゾート地として人気が高く、昭和40年代の高度成長期から平成初頭のバブル期にかけて大規模な開発が行われました。バブル崩壊後大幅に値崩れしましたが、ここ最近、景気回復を背景とした観光客の増加など明るい動きも見られます。

近年の傾向として、バブル期前後に別荘を購入し高齢となった所有者や相続人による売却が増加する一方、団塊世代を中心とするシニア層の移住地として土地や戸建別荘を購入する動きが旺盛です。事実、伊豆高原エリアは、軽井沢や山梨県北杜市(八ヶ岳・清里など)と並び、「シニア移住御三家」と雑誌などで謳われています。

残念ながら需給バランスについては、買い手優位の状況が続いています。とりわけ管理状況等が劣る別荘地では、道路・水道等のインフラ老朽化が分譲地のイメージを低下させ、更なる需要減退を招くといった悪循環を生じさせています。

これまでは海の眺望の有無がその市場性を大きく左右しましたが、近年では眺望以上に管理体制や利便性を重視する定住目的のシニア層が増加しているため、商業施設まで徒歩圏、道路・側溝やゴミ収集場の整備など、利便性と管理状態が良好な物件が、いち早く相応の価格で成約に至っている

とのことです。

団塊世代が後期高齢者となり、現在人気のエリアでも売り物件が多く供給され、需給バランスが崩れている別荘地が増えてきました。生活利便性が良好なエリアについては、近隣市街地からの移住需要もあり、ある程度供給の受け皿となることも考えられます。ただし東伊豆地域は少子化と人口減少が進み、高齢化率も40%を超える自治体が大半なので、若年層の流入には限界があります。伊豆高原は知名度・人気とも高いエリアですが、利便性や、管理体制などによる別荘地間の格差が顕著で、戸建別荘地の取引価格は最大10倍程度の差もみられ、伊豆高原エリア内でも二極化が進んでいます。私たちの親和会会員が「売りたいときに売れる」ように不動産価値を維持するためには、親和会エリアの道路・側溝をはじめ、全ての環境を美しく保全しなければなりません。

親和会エリア 土地売買実績に基づく概算価格 (万円)			
	伊豆高原(城ヶ崎駅)から徒歩距離		
	10分 (0.8km)	20分 (1.6km)	30分 (2.4km)
150坪	1,260	1,082	704
200坪	1,398	1,230	962
250坪	1,637	1,468	1,010
300坪	1,820	1,539	1,162

大手5社の2023年販売実績に基づき プライスハブル社の分析ツールにより算定

4. 親和会の会費

不動産価値の維持・向上のためには、道路や側溝等の共用施設の修繕が不可欠ですが、分譲マンションのような営繕積立制度を持たない親和会では、全てを年会費で補うほかありません。

道路や側溝を現状維持するためには、数億円規模の補修費用が毎年必要ですが、年会費収入は約6,000万円です。とはいえ、他の別荘分譲地と同程度の年会費に増額することは躊躇します。

また、親和会を解散し、民間管理会社に保守・管理を委ねた場合、年間6～8万円程度の管理費を請求されるのが一般的です。

高額な管理費を払っていても、ゴミ収集の回数が少なかったり、側溝・浸透池など下水設備の無い分譲地も多くあります。親和会役員会では、将来を見据えた議論を重ね、実現可能な対策を講じていますが、月額1,600円程度の会費では、道路や側溝などの保守・管理は明らかに不可能です。会費の大幅な値上げや、営繕積立の新設など、現実から目を逸らすことなく「住み続けたい、住み続けられる伊豆高原」を目指し、誠実な提案を行いますので、皆さまには総会へのご参加、親和会活動への一層のご協力をお願いいたします。

	年会費(平均)	会員数(定住件数)	管理会社
大室高原別荘地	12,000円	4,500(1,400)	伊豆総合産業(株)
すいらん別荘地	15,000	950(360)	すいらん別荘地管理会
伊豆急伊豆高原+南大室台	19,200	2,820(1,050)	伊豆高原親和会
伊東丸善ランド	42,400	456(100)	伊東丸善ランド管理組合法人
伊豆急川奈別荘地	46,600	300(70)	(株)エフ・ジェイ
エンゼルフォレスト伊豆赤沢	52,500	350(80)	(株)エンゼルフォレストリゾート
名鉄赤沢	52,800	920(110)	名鉄土地開発(株)
浮山温泉郷	52,900	820(240)	殖産浮山温泉(株)
あかざわ恒陽台	57,650	895(150)	あかざわ温泉(株)
イトーピアー碧湖畔別荘地	71,700	1,123(260)	(株)伊東一碧管理サービス
伊東かどの台	76,560	325(150)	伊東かどの台団地管理組合法人
東急天城高原別荘地	83,200	2,000(80)	(株)東急リゾートサービス

※ 敷地面積600㎡の建築済みを基準に管理費・年会費を算出 (出典:HP/管理会社)

※ 定住件数は、HP/管理会社情報等から算出した概算

補足)
大室高原別荘地は、自主管理に移行。但し、複数の会員ブログによると共用施設の管理やゴミ収集日の追加などは一切ないとのこと。

すいらん別荘地は、(複数の会員のによると)管理会社による限定的な管理が行われているのみ。下水処理用の側溝は設備なし。