

令和4年度 第4回  
長野市住宅対策審議会議事録要旨

日時：令和5年2月1日  
午後2時00分から午後3時00分

場所：第一庁舎 第1、第2委員会室

長野市建設部住宅課

## 長野市住宅対策審議会委員

倉石 義人 (社会福祉法人 長野市社会福祉協議会 常務理事)  
湯本 宣成 (長野商工会議所 議員)  
高村 秀紀 (信州大学工学部建築学科 教授)  
市川 昇 (公益社団法人 長野県宅地建物取引業協会長野支部 支部長)  
池森 梢 (公益社団法人 長野県建築士会 ながの支部 まちづくり委員)  
金子 裕 (長野建設事務所 建築課長)  
松村 寿隆 (市営住宅 入居者)  
山崎 百合子 (市営住宅 入居者)  
柄澤 顕司 (社会福祉法人 ながのコロニー 理事長)  
北澤 百代 (長野市地域女性ネットワーク 企画担当)  
柳澤 征人 (公募)

(敬称略)

## 令和4年度第4回長野市住宅対策審議会議事録要旨

日時：令和5年2月1日 午後2時から午後3時まで

場所：第一庁舎 7階第1、第2委員会室

事務局 【開会】

令和4年度第4回住宅対策審議会を開催いたします。

本日の会議ですが、お手元の次第に従い進行させていただきまして、終了を午後3時頃の予定としております。

本審議会の開催にあたりましては、「長野市執行機関の附属機関の設置等に関する条例」第6条第2項の規定により、「委員の半数以上が出席しなければ開催できない」となっております。本日は9名の委員の方々が出席しておりますので、会議は成立いたします。

また、審議会等の公開に関する指針により、原則公開とし会議の結果の内容につきましても、ホームページなどにおいて市民に開示することとなっておりますので、あらかじめご了承願います。

開会にあたりまして、横田建設部長よりご挨拶申し上げます。

部長 【挨拶】

事務局 続きまして、高村会長より、ご挨拶をお願いします。

高村会長 【挨拶】

事務局 それでは、審議を進めさせていただきます。

「長野市執行機関の附属機関の設置等に関する条例第6条第1項の規定により、「会長が、会議の議長となる。」となっておりますので、高村会長に、議事の進行をお願いいたします。

高村会長 それでは審議に入ります前に、本日の会議について議事録を確認していただく委員を決めたいと思います。今回は池森委員と松村委員にお願いしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

了承

それでは、(1)「長野市分譲マンションの実態調査について」事務局から説明をお願いします。

【事務局説明】

事務局 資料(1)により説明

- 高村会長      ご質問等あればお願いします。
- 倉石委員      7コマ目の「マンションの管理等の状況について」のQ10の「マンション管理士等の専門家を活用したいと思いますか」の「活用したい、している」と「活用したい」の重なっている部分は、こういった区分になるのでしょうか。
- 事務局      最初の「活用したい、している」は「活用している、したことがある」の間違いです。
- 高村会長      マンション管理士とはどんな方で、何人位いらっしゃいますか。
- 事務局      組織としましては長野県マンション管理士会という団体がありまして、そこも県内全部の管理士さんを合わせましても確か数名という状況でございます。
- 市川委員      マンションの管理については、マンション管理士の資格のほかに管理業務主任者という資格がありまして、管理会社に法的に必要なのは管理業務主任者の資格になります。マンション管理士は、管理会社に法的に必ず必要ということではありません。
- 高村会長      そういった方に積極的に相談をして、良い方向になればと思いました。
- 事務局      実態調査にご協力をいただいた管理会社にも5～6名の皆さんがマンション管理士の資格を持っており、それぞれ40棟ほどのマンションを分担して担当しているとのことでした。
- 柳澤委員      3コマ目の「調査対象物件の集計状況」の中の「図-3」で未回答70棟の内訳について、古いマンションの方が多いのか新しいマンションが多いのか、また、未回答の原因は何かあるのでしょうか。
- 事務局      一番低かったのは10年超のマンションで、実際にアンケート用紙を配った際に話をお聞きする機会も多くありましたが、築30年超、40年超のマンションは、アンケート用紙を配ったときに中央ポストのある場所に管理組合のポストが多くありましたが、直接訪問してお聞きして回答してもらえたということもあって、築30年超、40年超の回答が70%を上回ったということもあると思います。10年超のマンションはポストに投函したため、直接お話をすることもがきなかったということもあり、なかなか気持ちも伝わらなかったのかなと思っております。
- 柳澤委員      何か特別な理由があって回答をしないということではないのですね。
- 事務局      実際にアンケート調査の回答をお願いした会社もありましたが、回答率が低く、その会社はアンケートを取らなくても、適正に管理していると、いうことを言い

たかったのかなと思っています。

池森委員 1点目で、そもそもマンションに関する法律が基本的にどんな目的で改正されたのか確認をしたい。例えば老朽化した建物の空き家率が高くなって、建替えが出来ない、あるいは管理が適正にされていないということも問題で改正されたのですか。

2点目が、5コマ目の「管理組合がない・不明」の6棟について、マンションには管理組合があるものだと思っていたので、管理組合がなくてもいいのか、マンションは大勢の方々が区分所有しており、その所有者の意見を集約するための何らかの意思・組織が必要かと思われませんが、そのあたりはどうなっているのか。今後検討するうえで確認したいと思います。

事務局 まず今回マンションに関する法律で、「マンション管理の適正化」の推進に関する法律と「マンションの建替え」に関するふたつの法律について改正され、国は適正な管理と管理計画や積立金があれば、空き家の有無に関わらず、外壁の崩落等により周囲にも悪影響を与えないし、40年50年は持つと言っています。また、マンションが役目を終えたときには、マンション建替えの法律で、きちんと適切に新しく生まれ変わるようにしましょうというのが、今回のマンションの法律ふたつを改正する仕組みになったと聞いています。

あと管理組合がないということですが、調査したその中で管理組合はないが持ち回りで活動をしており、積立もしているというマンションがありました。管理組合の有無については法律で定められていませんが、これから始める認定制度の中では、管理組合もきちんと作りましょうということも入っていますので指導、助言をしていきたと考えております。

池森委員 いずれにしても、今実態調査して来年度策定に入るにあたっては、一番どこに視点を置いてこれから協議したらよいか。

横田部長 これから目指すべきものは先ほど担当が申し上げましたが、やはり管理不全になってしまうマンションを防ぎたいということが一番大きな目標でございます。

今回実態調査をする中で、ある程度状況が分かってまいりました。その状況を踏まえる中で管理不全にならないようなマンションを作っていくために新しい指針を作っていきたいと思っております。今回この新しいマンション適正化の指針を作りますと、例えば今までの管理組合のないマンションに対してはしっかり管理組合を作って管理してほしいという一歩踏み込んだ助言、指導ができますので、そういったことを目指しながら新しい計画を作っていけたらと考えております。

池森委員 そうすると建替えと管理の二階建てというかわかりませんが、次回その辺の基本的なことを教えていただければありがたいと思います。

高村会長 続きまして、(2)「市営住宅等における連帯保証人制度の見直し」について事務局から説明をお願いします。

事務局 【事務局説明】  
資料（2）により説明

高村会長 ご質問等あればお願いします。

柳澤委員 連帯保証人制度については、連帯保証人が確保できなくても、「あんしん創造ネット」を活用して入居できるということは非常に良いことだと思いますが、資料4コマ目の「連帯保証人の廃止に伴う家賃収納状況への影響」で保証人をなくして特に廃止による家賃収納状況に影響はないという文面ですが、「家賃収納状況に影響がない」とは、どんな意味、内容でしょうか。前段として家賃の滞納月額が平均21.8カ月とありますが、こういった状況も踏まえ、収納状況に影響ないことについて具体的な内容はどのようなことでしょうか。

事務局 家賃の滞納があった場合には、入居者に督促状を発送し、3カ月程度滞納された時点で面談等により直接お話をさせていただいております。生活の状況により本当に払えないということもありますので、その辺の事情も確認しながら対応しております。内規で定義している長期・悪質滞納者（滞納月数が8カ月以上又は、滞納が20万以上の住宅家賃滞納者）の方には、納付の催告も保証人宛てにもさせていただくケースが多々あります。ただ、なかなか連帯保証人さんにお支払いいただくのが難しい状況です。また、連帯保証人が、親族、親戚の方ではなく、友人や勤務先の同僚の方の場合も多く、連帯保証人に支払いをお願いしても、もう付き合いがないとか、もう関係がないということで、なかなか納付に繋がらない状況です。今回その連帯保証人から緊急連絡先に変えるにあたって、緊急連絡先については、基本的には市内の三親等以内の親族の方をお願いをしたいと思っております。

そうすることで、何かあった時の緊急連絡だけでなく、債務保証は求められませんが、納付の指導をしていただけるようお願いをしていきたいと思っております。

柳澤委員 連帯保証人制度はなくなっても、三親等以内の方には緊急の連絡等があるのでお願いしていくということですね。

事務局 そのとおりです。付け加えますと、これまで入居の際の誓約書に連署をお願いしてきました連帯保証人の方については、ここでその方たちの連帯保証がなくなる訳ではなくて、4月から入居される方についてはそういう形で移行していくことですので、よろしく願いいたします。

市川委員 確認ですが、三親等以内の方の緊急連絡先を付けるということは、条例改正などによる必須要件となるのですか。

事務局 今回の緊急連絡先につきましては条例・規則の中で明記することということではございません。「連帯保証人と連署した誓約書」ということを「連帯保証人と連署

した」を削除させていただく形になっておりますので、条例とか規則で定めるものではございません。

市川委員　　そうすると、年配の单身の方など緊急連絡先が見つからない方もいらっしゃると思いますが、そういった方でも入居は可能ということでしょうか。

事務局　　そうです。特に生活保護受給世帯の方につきましては、これまでも長野市の福祉事務所長の意見書を提出していただいております、そこにケースワーカーさん等がついておりますので、これからもそれはお願いしていきたいと思っております。

それ以外の例えば、高齢で単身の緊急連絡先がどうしても見つからないという方については、緊急連絡先がないからといって入居を拒むことがないようにしたいと考えております。ただこれまでも親族であっても債務保証までできないという方が結構いらっしゃったとお聞きしていますので、そのところがなくなることによって受けていただけるということもでてくるでしょうし、また、入居されている方が、もし何かあったときに、どなたに連絡したらいいのかということもありますので、そういったことも含めまして記入していただきたいと考えております。

以上をもちまして、本日の審議は終了いたします。

4 その他で事務局から連絡事項等お願いします。

次回の審議会の開催予定ですが、新年度の5月頃に開催を予定しております。内容は、長野市分譲マンション実態調査の結果を踏まえて、マンション管理適正化推進計画の素案について提示させていただく予定でございますので、よろしくお願いたします。

これをもちまして、本日の審議を終了し、議長をおります。

以上をもちまして、第4回住宅対策審議会を終了いたします。

令和 5 年 2 月 15 日  
長野市住宅対策審議会委員

氏名 池 森 栞

令和 5 年 2 月 2 日  
長野市住宅対策審議会委員

氏名 松 村 寿 隆