

住宅管理運営委員会会長 各位

横浜市建築局市営住宅課長

小野 慶一

## 共用部分代行管理及び共益費徴収制度について(通知)

市営住宅の共用部分の維持管理は入居者の皆様に行っていただいておりますが、入居者の高齢化等により、共用部分の管理や共益費の徴収が困難になってきているとの相談が増加しています。

そこで、住宅管理運営委員会のご希望に応じて、市が各入居者の皆様から費用を徴収し、入居者の皆様に代わって共用部分を管理することを選択できる制度を導入する予定です。昨年 6 月に、「市による一部共益費の徴収制度に関するアンケート」を実施し、制度の検討を進めてまいりましたが、今回、制度の概要が固まりましたので、別紙のとおりご案内します。

申請準備や住宅内の合意形成に時間がかかることが想定されますので、導入を希望される住宅管理運営委員会におかれましては、内容をご理解いただいた上で、住民の皆様にご周知いただき、検討を始めていただきますようお願いいたします。

令和 5 年 6 月ごろに、申請希望の有無についてのアンケートを送らせていただく予定です。アンケートで申請の希望があるとご回答いただいた場合、指定管理者を通して申請にかかる調整を進めさせていただきます予定です。

### 【担当】

〒 2 3 1 - 0 0 0 5

横浜市中区本町 6 丁目 50 番地の 10

横浜市建築局市営住宅課管理係 廣沢、福留

電 話：0 4 5 - 6 7 1 - 2 9 2 3

F A X：0 4 5 - 6 4 1 - 2 7 5 6

E-mail：kc-shieijutaku@city.yokohama.jp

(別紙)

## 1 制度概要

本制度は、入居者の皆様の負担を軽減するために、住宅管理運営委員会が希望するメニューを選択し、市が代わりに管理するというものです。管理にかかる費用は、入居者の皆様から共益費として徴収します（以下、「市徴収共益費」とします。）。指定管理者が代行管理することにより、事務費等が付加されますので、現在住宅管理運営委員会で設定し徴収している共益費より増額することが想定されます。

### ● 制度を利用すると変わるところ

	現行	制度利用後
・ 選択したメニューに係る共用部分の管理	住宅管理運営委員会	指定管理者
・ 費用の算定	共益費として住宅管理運営委員会が決定	市徴収共益費として市が決定 ※ 事務費等の付加により、現行より増額することが想定されます。
・ 費用の徴収方法	住宅管理運営委員会役員の方による集金等	市が住宅使用料とあわせて徴収

### ● 制度を利用しても変わらないところ

- ・ 費用負担者は各入居者
- ・ 選択したメニュー以外に係る共用部分の管理は、引き続き住宅管理運営委員会が実施

## 2 選択していただけるメニュー

- ① 公共料金の支払い
- ② 共用部分の清掃
- ③ 排水管清掃
- ④ 中低木のせん定・草刈り等
- ⑤ 照明の管球交換
- ⑥ 不法投棄物の処分
- ⑦ 入居者の費用負担となる共用部分の修繕等

選択していただいたメニューの細かい実施内容や範囲、回数等については、指定管理者と住宅管理運営委員会で調整し、住宅ごとに「作業計画書」を作成します。年度中は作業計画書の内容を変更できませんが、指定管理者へ5月末までに作業計画書をご提出いただければ、その次の年度から作業計画書の内容を変更できます。（作業計画書の内容の変更については、総会による議決が必要です。）

(別紙)

## ● メニューの詳細

### ① 公共料金の支払い

制度対象範囲	・ 共用部分の電気料金、上下水道料金、ガス料金
入居者等が行うもの(制度対象外)	・ 集会所の共用部分の電気料金、上下水道料金、ガス料金※1 ・ 駐車場の外灯※2

### ② 共用部分の清掃

制度対象範囲	・ 建物内階段・廊下・エントランス・エレベーターホール等 ・ エレベーター内部 ・ 敷地内通路・広場・駐輪場、児童遊園、ごみ置場、雨水側溝等
内容	・ 掃き掃除、ガラス清掃、水洗い(ごみ置場)、土砂・落ち葉除去(雨水側溝)
入居者等が行うもの(制度対象外)	・ 敷地外の公園清掃等の美化活動 ・ 資源集団回収

### ③ 排水管清掃

制度対象範囲	・ 共用タテ管・ヨコ管(第1マスまで)、専用管(台所、洗濯機、風呂、洗面所)の清掃
内容	・ 高圧洗浄/ワイヤー式洗浄/ロッド法洗浄/ムース洗浄(いずれか) ・ 詰まりの除去(共用管のみ)
その他	・ 空き家の専用管は実施しない ・ 詰まりの除去は原因者が分からない場合のみ実施

### ④ 中低木のせん定・草刈り等

制度対象範囲	・ 敷地内(駐車場を含む)の5m未満の樹木及び草 ・ 敷地内(駐車場を含む)に発生した害虫
内容	・ 中低木のせん定、枝払い ・ 草刈り ・ 害虫駆除(指定害虫以外)
市が行うもの(制度対象外)	・ 5m以上の樹木のせん定 ・ 入居者が作業を行うのが危険と市が判断した斜面地の草刈り ・ 指定害虫の駆除

(別紙)

⑤ 照明の管球交換

制度対象範囲	・ 建物内階段・廊下・エントランス・エレベーターホール等の共用灯 ・ 敷地内通路・広場・駐輪場、児童遊園の外灯
入居者等が行うもの（制度対象外）	・ 集会所の照明※1 ・ 球切れの連絡⇒管理運営委員会役員や連絡員の方から指定管理者に連絡していただきます。

⑥ 不法投棄物の処分

制度対象範囲	・ ごみ置場・敷地内に不法投棄された粗大ごみ、自転車等
入居者等が行うもの（制度対象外）	・ 持ち主が分かっている場合の粗大ごみ等

⑦ 入居者の費用負担となる共用部分の修繕等

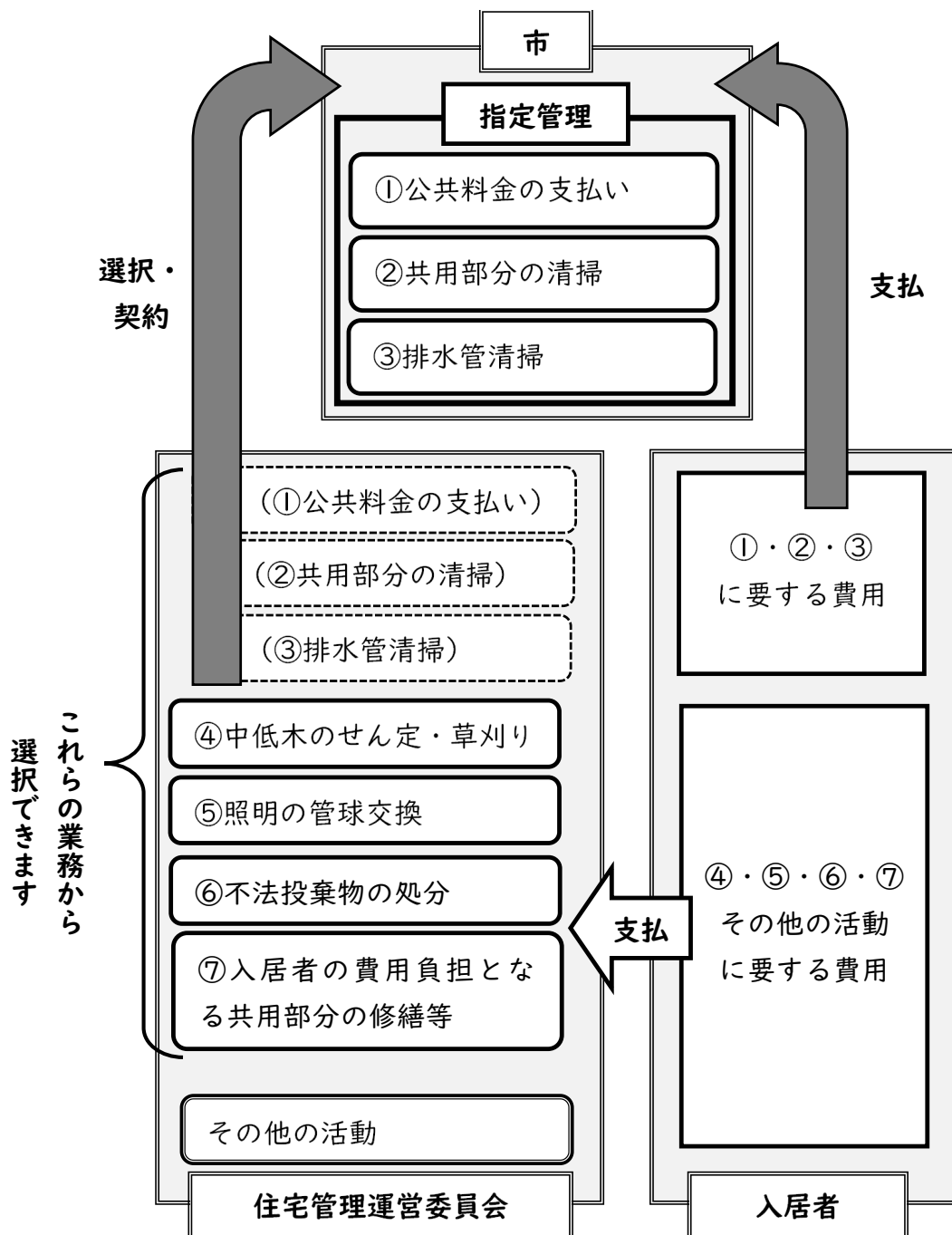
制度対象範囲	・ 共用部分、外構
入居者等が行うもの（制度対象外）	・ 集会所※1

※1 集会所：集会所運営委員会が集会所の利用者から電気料金・上下水道料金・ガス料金等実費相当額を別途徴収し運営している場合は制度対象外。住宅管理運営委員会と集会所運営委員会が同一の場合で、入居者の共益費で負担している場合は対象とすることが可能。

※2 駐車場：駐車場運営委員会が指定管理者から支払われる委託費により管理しているため、制度対象外。

(別紙)

●制度イメージ (例：①・②・③を選択した場合)



(別紙)

### 3 制度利用の流れ

令和5年6月頃にお送りするアンケートで制度利用希望と回答していただいた住宅管理運営委員会を対象に、住宅管理運営委員会が希望するメニューとその内容について作業計画書の作成を行います。

- ① 指定管理者と住宅管理運営委員会で作業計画書（p. 2 参照）の内容について検討。
- ② 指定管理者から住宅管理運営委員会に対して、市徴収共益費の目安額をお知らせ。  
※ 指定管理者からお知らせする市徴収共益費の目安額は、作業計画書の作成の参考にしていただくためのものです。実際の市徴収共益費額とは異なる場合があります。
- ③ 作業計画書の内容について確定（総会の議決に係る市徴収共益費額の確定。）。
- ④ 住宅管理運営委員会が制度申請について総会で議決をとり、指定管理者へ申請。
- ⑤ 市と住宅管理運営委員会との間で契約を締結。
- ⑥ 市から入居者に対して、令和7年度の市徴収共益費の額について通知。
- ⑦ 指定管理者による共用部分代行管理及び市による共益費徴収の開始。

時期	住宅管理運営委員会	指定管理者（一部市による）
R5. 3月	制度の利用について検討開始	制度内容に関する周知文送付
R5. 6月	利用希望の有無、メニューの検討	制度の利用希望アンケート送付
R5. 7月	アンケートと規約を提出	アンケート提出〆切（7月末）
R5. 8月 ～10月	住宅管理運営委員会と自治会町内会の切り分け、 <b>規約制定</b> 等 ①選択メニュー・頻度等の調整	規約内容の確認 住宅管理運営委員会設立支援 ①選択メニュー・頻度等の調整
R5. 11月	作業計画書の内容の仮確定	
R5. 12月 ～ R6. 2月	目安額を元に選択メニュー・頻度等の再調整	②見積徴収、目安額提示 選択メニュー・頻度等の再調整 申請案内送付（2月頃）

(別紙)

R6. 3月	③作業計画書の内容の確定 申請書作成	③議決に係る市徴収共益費額の確定 申請書作成支援
R6. 4月	④総会で制度申請について議決	申請書受付、内容確認
R6. 5月	申請書を指定管理者へ提出	<b>申請書提出〆切（5月末）※</b>
R6. 6月 ～8月	⑤市との契約締結	住宅管理運営委員会との契約締結
R6. 12月		⑥入居者に対して市徴収共益費額の通知
R7. 4月		⑦共用部分の代行管理及び共益費徴収の開始

※ 申請書の提出が〆切に間に合わない場合は、指定管理者までご相談ください。

※ 上記は令和7年4月から制度を利用開始する場合のスケジュールです。  
令和8年度以降も同様のスケジュールでご申請いただけます。

## 4 制度利用の前提

### (1) 規約の整備

当該制度を利用するためには、入居者の総意として、住宅管理運営委員会の規約に基づく議決が必要です。そのため、自治会町内会としてではなく、住宅管理運営委員会としての規約が整備されている必要があります。

※ 自治会町内会は地縁に基づく住民組織であり、自主的な活動・運営がなされているほか、加入は任意であることから、住宅管理運営委員会とは異なります。

### (2) 規約の内容

制度利用にあたり、住宅管理運営委員会の規約に次の内容を規定していただきます。

- ① 市と契約することにより、市が共用部を代行管理できること
- ② その際は市が入居者から直接費用徴収すること

※ 規約の改正については、総会で議決していただく必要があります。制度の利用を希望する住宅管理運営委員会においては、指定管理者により規約の内容を確認させていただきます。

(別紙)

### (3) 制度申請に関する議決

制度申請の際には、上記(1)(2)に加えて、次の事項も総会で議決していただく必要があります。

#### ① 制度に申請すること

#### ② 選択するメニューと頻度等詳細を定めた作業計画書の内容

※ 総会の議事録を申請書とあわせてご提出いただく予定です。

## 5 市が入居者から徴収する費用

### (1) 市徴収共益費の額の計算方法・決定時期

市徴収共益費は、次の算定式に基づき、前年度中に決定し、毎年12月の収入認定通知の際に翌年度の徴収額を通知します。

#### **選択メニューの見積額÷入居戸数÷12か月+事務費**

事務費：市が指定管理者制度により共用部分の維持管理をすることによってかかる、指定管理者の人件費や通信費等の固定費です。

### (2) 過不足額への対応

徴収額と実際に要した費用との間で過不足が生じる可能性があります。その場合、3年度目以降は過不足の状況を踏まえて年度ごとに見直します。基本的には、徴収額の範囲内で共用部分の管理を実施します。

#### 【過不足が生じる例】

- ・ 不法投棄物の処分を選択したが、不法投棄物が発生しなかったため費用が余った。
- ・ 電気代の高騰によって予定よりも多く支出した。

※ 共益費の未納者を生じた場合は、引き続き本人に支払い請求するため、皆様の共益費額への影響はありません。



(別紙)

## ●制度に関するQ & A

### Q 1 制度はいつから開始するのか

令和7年度から開始します。

### Q 2 令和6年度に申し込まないと制度利用できないのか

制度は毎年お申し込みいただけます。令和7年度から利用を希望する場合は令和6年度にお申し込みください。

### Q 3 令和8年度以降に利用開始する場合は、いつまでに申し込めばいいか

指定管理者へ前年度の5月末までに議決を経て申請書をご提出いただく必要があるため、前々年度の8月ごろから指定管理者と利用内容等の事前調整を開始していただく必要があると考えています。

### Q 4 制度利用を中止するときは

指定管理者へ前年度の5月末までに中止申請手続を完了する必要があります。中止に当たって、あらかじめ住宅管理運営委員会の議決が必要です。

### Q 5 共益費の徴収だけを市に頼みたい

制度利用開始後、契約に基づき、共用部分の代行管理にかかる費用徴収はできますが、法律上、共益費の徴収のみを市が行うことについては、市の債権でないことから、行えないこととされています。

### Q 6 選択したメニュー以外の業務については引き続き住宅管理運営委員会が行うのか

残りの業務については、引き続き住宅管理運営委員会で実施していただき、費用が発生する場合、その分の共益費は住宅管理運営委員会で徴収をお願いします。

### Q 7 全てのメニューを選択したら住宅管理運営委員会は必要ないのでは

市はあくまで住宅管理運営委員会に代わって共用部分を管理するため、住民を代表する組織としての住宅管理運営委員会が必要です。

### Q 8 住棟によって金額は変わるか

原則として住宅内一律としますが、エレベーター、給水ポンプの有無の住棟が混在する住宅から申請がある場合は電気使用量が大きく異なると思われるので、実績を確認し、金額を区別するか検討します。

### Q 9 値上がりしても制度利用は積極的に検討すべきなのか

住宅管理運営委員会ごとのご希望により、選択いただけるようご案内する制度です。従前どおり住宅管理運営委員会により管理していただける場合には、ご申請の必要はありません。制度をご利用いただく場合には、指定管理者が代行管理することにより付加される事務費等については、公平性の観点から、利用者のご負担をお願いするものです。

(別紙)

**Q10 共用部の代行管理を請け負う業者を指定できるか**

制度を利用する場合、選択したメニューの実施は指定管理者が行うこととなり、共用部分の代行管理を請け負う業者は指定管理者が決定します。

**Q11 管理協力謝金はどうなるのか**

住宅管理運営委員会自体がなくなるわけではなく、市と契約していない範囲の共用部分の維持管理や会の運営、指定管理者との連絡等、その他の管理業務は引き続きご協力をお願いしますので、従前どおり謝金（200円/戸。150戸未満の場合は3万円。）を支払います。

**Q12 なぜ自治会町内会と住宅管理運営委員会を分けないといけないのか**

任意加入である自治会町内会とは別に、入居者の義務である共用部分の維持管理や共益費の徴収等を行う住宅管理運営委員会を組織していただく必要があるためです。

**Q13 自治会町内会と住宅管理運営委員会の違いは**

住宅管理運営委員会は市営住宅の共用部分の維持管理に必要な活動をする団体で、共益費を徴収して共用部分の公共料金の支払いや中低木のせん定、草刈りなどをしていただいています。

一方、自治会町内会は、一般的に「住民相互の親睦を図り、そこで起こる様々な課題を解決することを目的に自主的に組織された住民団体」(横浜市町内会連合会HP)で、防災・防犯・美化・レクリエーション等の活動を行っています。

自治会町内会への加入は強制できませんが(H17最高裁判例)、住宅管理運営委員会は全入居者が入居と同時に構成員になるものとしています。

**Q14 自治会町内会と住宅管理運営委員会をどう分ければいいのか**

組織の目的に照らし、どちらの団体がどの活動を担うかを区別してください。自治会町内会と同じ方が役員を務めていただいても問題ありませんが、規約や議事録、会計を分けていただく必要があります。

**Q15 共益費未納者の過去の滞納分を市で徴収してもらえるか**

共益費未納者の過去の滞納分について、制度利用開始前は、契約に基づく市への支払い義務が発生していないため、市で徴収することはできません。

**Q16 市徴収共益費の未納対応は**

納付指導や未納対応等は、市と指定管理者が連携して住宅使用料と同じように行います。

**Q17 制度の利用に反対した人は払わなくていいのか**

各入居者は住宅管理運営委員会の規約に従って議決された事項(住宅管理運営委員会のルール・意思決定)に従うこととなります。制度利用が議決された住宅管理運営委員会においては、入居者全員に対する市徴収共益費の支払義務が発生します。

(別紙)

## <参考>

これまで自治会町内会として申請していた補助金について、住宅管理運営委員会が対象とならない場合があります。自治会町内会として申請している補助金がある場合は、引き続き自治会町内会としてご申請ください。(住宅管理運営委員会の規約の整備に伴い、自治会町内会の規約が改正となる場合には、特にご注意ください。)

### 【補助金の例】

#### (1) 地域活動推進費補助金

地域活動推進費補助金は、自治会町内会による公益的活動に対する補助金ですので、住宅管理を目的とする住宅管理運営委員会は補助対象外です。

#### (2) 地域防犯灯維持管理費補助金

地域防犯灯維持管理費補助金についても、自治会町内会が対象のため、住宅管理運営委員会は補助対象外です。補助金の交付を受けるためには、引き続き自治会町内会が防犯灯の電気料金を支払う必要があります。

(別紙)

●お問い合わせ先

指定管理者	電話	FAX
鶴見区・神奈川区		
(株) 東急コミュニティー 横浜事務所	311-0028	311-0029
西区・中区・南区・保土ヶ谷区		
(株) 東急コミュニティー 横浜事務所	243-6791	243-6792
港南区・戸塚区		
横浜市住宅供給公社 野庭事務所	842-1999	846-5401
旭区		
(一社) かながわ土地建物保全協会 鶴ヶ峰管理センター	459-9520	959-5720
磯子区・金沢区・栄区		
(一社) かながわ土地建物保全協会 横浜南サービスセンター	778-4426	778-4428
港北区・青葉区・都筑区		
(株) 東急コミュニティー 中川事務所	910-1840	910-1694
緑区		
(株) 東急コミュニティー 十日市場事務所	983-0590	983-0591
泉区・瀬谷区		
横浜市住宅供給公社 三ツ境事務所	391-9661	391-9668