

西宮市営住宅等共益費徴収事務処理要綱

(趣 旨)

第1条 この要綱は、西宮市営住宅条例（以下「条例」という。）第29条第1項に規定する入居者の費用負担義務を履行するために必要な費用のうち、入居者の共通の利益を図るため、特に必要があると認められるもの（以下「共益費」という。）について、条例第29条第2項の規定により、市長が入居者（管理運営委員会等）に代わって共益費を家賃と共に徴収するために必要な事項を定めるものとする。

(対象住宅)

第2条 第6条に基づき申請を行うことができる住宅は、西宮市営住宅条例施行規則第2条（第2項及び第3項別表第3（同表戸数の欄にて条例第9条第2項該当がある住宅）を除く）に規定するもの又は兵庫県住宅供給公社から管理を委託されている住宅のうち住宅金融公庫融資金が完済となり市へ所有権が移転するものにおいて、次の各号のいずれかに該当するものとする。

- (1) 入居者の高齢化等により入居者（管理運営委員会等）による自主管理が困難な住宅
- (2) 建替事業等による公募停止により、空家率が50%を超え、入居者で構成する自主管理組織（管理運営委員会等）が解散となり、尚且つ空家率の増加が見込まれる場合で、共益費を徴収する世話人を置くことが困難な住宅
- (3) 市営住宅建替事業により新たに整備される住宅において、入居者（管理運営委員会等）による自主管理が困難と想定される等、入居開始当初から本要綱を適用する特別の事情がある場合

(共益費)

第3条 市営住宅の入居者が負担する共益費は、次の各号に掲げる費用とする。

- (1) 入居者が共同で利用する住宅の廊下・階段等（以下「共用部分等」という。）の電気、ガス、上下水道（以下、「光熱水費」という。）の使用料
- (2) 共用部分等の電球等の取替えや電灯の清掃等に要する費用
- (3) 共同施設並びにエレベーター、給水施設及び汚水処理施設その他共用部分の使用、維持管理又は運営に要する費用
- (4) 共用部分等の破損ガラスの取替え等の軽微な修繕に要する費用
- (5) 入居者が良好な居住環境を維持するために要する費用のうち、次に掲げる費用
 - ア 市営住宅の敷地内の除草作業に要する費用
 - イ 市営住宅の敷地及び住棟の清掃に要する費用
 - ウ ごみステーション清掃に要する費用
- (6) 共益費の収支管理等に関する費用

(共益費の月額)

第4条 市営住宅の入居者が負担する共益費の月額は、原則として次の各号のいずれかから利用する管理形態を選択した上で、各々に定める業務の実績及び見積額等を参考に市が算定する。

< 算定式：市が算定した額／当年度4月1日又は竣工時点の管理戸数／12月（100円未満は切捨） >

- (1) 市による一括管理型
 - ア 共用部分等の光熱水費の支払い
 - イ 共用部分等の電球等の取替えや電灯の清掃等 随時

- ウ 市営住宅の敷地内の中低木の剪定 年1回
- エ 市営住宅の敷地及び住棟の清掃 月2回（駐車場内は月1回）
- オ ごみステーションの清掃 週3回（もやすごみもやさないごみの収集日）
- カ 市営住宅の敷地内の除草 年2回

(2) 一部自主管理継続型

- ア 共用部分等の光熱水費の支払い
- イ 共用部分等の電球等の取替えや電灯の清掃等 随時
- ウ 市営住宅の敷地内の中低木の剪定 年1回
- エ 清掃用具 必要に応じて

- 2 第2条第2号の住宅については、従来の共益費の月額と同額で据え置くことができる。ただし、この場合、前項に関わらず従来と同程度の管理水準とする。
- 3 第2条第3号の住宅については、第1項第1号に規定する業務の実績及び見積額等を参考に市が算定する。

(徴収の方法等)

第5条 共益費は、家賃と併せて徴収する。(以下「一括徴収」という。)

- 2 一括徴収の対象となる住宅の共益費の月額は、家賃の額とあわせて入居者に通知する。

(一括徴収する住宅)

第6条 一括徴収を希望する住宅は、毎年度10月末までに第4条に基づき算定した共益費をもって総会等（書面決議可）を開催し、入居戸数の3/4以上の決議を得ること。なお、申請は12月上旬までに次の書類を添付し行うこと。具体的な申請締切日については、関係課と協議のうえ別途定める。申請に対する市の決定通知後、最初の4月1日より一括徴収を開始することとする。

- (1) 総会議案書
- (2) 総会議事録
- (3) 採決結果（出席者名簿、委任状等）
- (4) その他市長が必要と認めるもの

- 2 第2条第3号の住宅についてはこの規定によらず、入居開始日より一括徴収を開始することができる。入居開始日より一括徴収を開始する場合は、入居案内時に一括徴収を行うことを説明したうえで入居手続きを行うこと。

(UR借上住宅の取扱い)

第7条 独立行政法人都市再生機構（以下「UR」という。）が共用部分等の管理を行う借上住宅等の共益費の月額は、URが定める額とする。ただし、すでに一括徴収を行っている借上住宅等の共益費の月額を上限とする。

- 2 借上期限を迎えるまでに一括徴収を行う場合は前条に規定する手続きの期日等は別途市との協議により決定することとする。
- 3 借上期限を過ぎ、一括徴収を行う場合は、第5条第2項の通知を行った上で、前条の手続きによらず実施する。なお、既に入居者に一括徴収を行っている場合は、変更の通知を行う。

付 則

この要綱は、平成27年10月1日から施行する。

付 則

この要綱は、平成28年12月16日から適用する。

付 則

この要綱は、平成29年11月1日から適用する。

付 則

この要綱は、平成31年4月1日から適用する。

付 則

この要綱は、令和3年6月1日から適用する。

付 則

この要綱は、令和4年4月1日から適用する。