

## 区営小茂根一丁目住宅の共益費の清算及び返還について

### 1 概要

区営住宅は、公営住宅法の「入居者の保管義務」の規定により、自室以外の共用部分を入居者自ら集めた共益費で自主管理することを原則としている。

令和2年10月に竣工し入居開始となった区営小茂根一丁目住宅について、入居者による管理組織（自治会等）が形成されなかったことにより、住宅の管理体制を整えるため、区が入居者に代わって共益費を徴収し、住宅共用部の維持管理費に充てることとなった。入居者に代わる管理業務の代行を実施するにあたり、要綱等により手続きを定めてから実施するべきであったが、自治会等の管理組織が無いまま入居の開始時期となってしまったことから、管理実態に合わせて共用部の電気代、水道代、定期清掃費、共用部電球交換費、低木の樹木剪定、除草、廃棄物保管庫からのごみ出し（廃棄物保管庫の清掃含む）費用等、入居者の生活及び管理に必要と思われる項目を全て共益費の積算根拠に含めて徴収していた。

また、本来入居者に負担してもらわなければならない生活援助員（LSA）の委託経費についても共益費として徴収していた。

現在も自治会等の管理組織が存在せず、今後も管理組織の設立が難しいことから、共益費については繰越金等の処理を行わず年度ごとに清算することとし、あらかじめ共益費として住民が負担する事項を精査し共益費負担分としてきた事項の一部を区の負担すべき事項として整理した。このことにより、区の負担により入居者が負担しない項目について、これまで徴収してきた共益費の過徴収分とし入居時に遡って清算し返還する。

### 2 令和2年度及び令和3年度共益費の清算の内訳

返還対象 : 入居者 66世帯

返還額 : 一世帯当たり概算額：最大63,000円～最小3,800円

総額 3,006,000円（概算）

内訳 共益費 過徴収分 1,901,000円

生活援助員委託経費 1,105,000円

### 3 発生原因

#### (1) 共益費

入居開始当初（令和2年10月）、入居者による管理組織（自治会等）が形成されなかったため、急遽、区が入居者に代わって共用部の維持管理やその経費の支

払いを実施することとしたが、このことに対する要綱の整備や体制が整わないまま実施してしまった。

本来、年度ごとに見積もりを入居者に提示し、管理代行業務の了解を受け事業を実施し、年度の終了時点で清算すべき共益費であるが、見積もりの精度が低かったこととともに、各年度の共益費を繰り越す処理を行うことで標準的な経費が算定されると考え、これまで清算を怠ってしまった。

#### (2) 生活援助員（LSA）の委託経費

借上げの高齢者住宅からの移転者もいるため、その高齢者の生活環境の維持を模索する中で、誤って共益費の中にその費用を含めてしまった。

### 4 今後の対応

- (1) 対象となる入居者を戸別に訪問し、共益費の対象となる事項の説明及び返還金の清算の遅れについてお詫びするとともに、今後の住宅管理について説明を行う。
- (2) 令和2年度及び令和3年度の共益費の過徴収分は早急に返還するとともに、令和4年度の共益費についても、過徴収相当分については年度末の清算を待つことなく返還の手続きを行う。
- (3) 区営住宅における管理組織が構成されにくい状態の主要因であるとされている高齢化等に対応するため、要綱等を整備し区の管理代行の体制を整備する。

### 5 再発防止策

- (1) 入居者の高齢化やコミュニティの希薄化に考慮し、住宅の管理のあり方について入居者の実態に沿って検証し対応していく。
- (2) 管理組織等への支援  
入居者による管理が円滑に行えるよう、既存の区営住宅の管理組織に対して支援を行っていく。
- (3) 管理代行  
今後入居者の高齢化の実態も踏まえ、管理組織等による活動が難しくなった場合に備え、適正な住宅の維持管理のため、区が管理代行を行う制度を創設する。
- (4) 小茂根一丁目住宅を例とする新築の住宅に入居を開始する際には、入居者のコミュニティが形成されるよう支援するとともに、管理の代行を区が行う際にはきめ細かく管理実態を把握し共益費の額の積算根拠等を点検・精査し適宜に見直すなど、きめ細かい対応を行っていく。