

区営住宅における住宅管理代行制度の実施について

1 概要

区営住宅については、東京都板橋区営住宅条例第21条第1項において「使用者は、当該区営住宅等について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない」と規定されており、また、同条例第15条第1項において使用者負担とする費用に共同施設の維持に要する費用などが規定されている。このため、区営住宅の使用人は、管理組織等（自治会等）を構成し、共用部の維持管理を行っている。

一方で、高齢化や連帯意識の低下などから、管理組織等の維持が難しくなっていることや、各戸訪問による共益費の徴収や清掃などの共用部の管理が大きな負担になっているとの声が聞かれるようになってきている。

このことから、管理組織等で実施している共用部の管理の一部について、入居者の負担費用の抑制に配慮しながら、入居者から申請を受けて区が実施する住宅の管理代行の制度を新設し、その費用については住宅使用料と一緒に受託共益費として徴収する。

また、建替等による新しい区営住宅の入居開始及び既存区営住宅の退去することにおいて入居者数が不足することにより管理組織等の活動が難しい実態があることから、建替等による住宅管理の代行の制度も併せて実施する。

2 対象住宅

区営住宅 12団地 15棟

3 管理代行を行う業務

管理代行を行う業務は、下記の項目からの選択制とする。

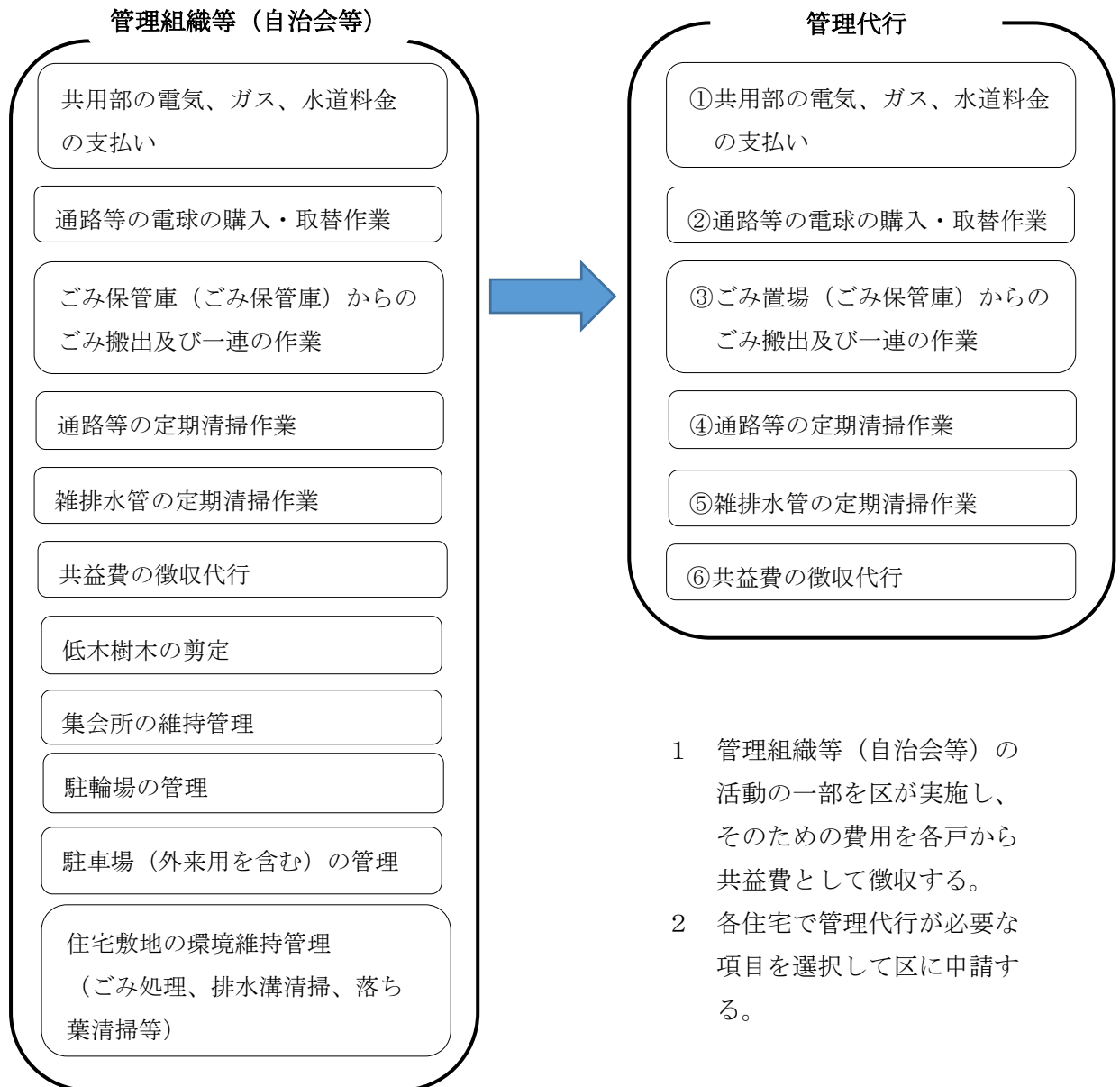
- ① 共用部の電気、ガス、水道料金の支払い
- ② 通路、廊下階段、エレベーターホール、ごみ置場等（以下「通路等」という。）の電球購入及び電球の取替え作業
- ③ ごみ置場（ごみ保管庫）からごみ集積所までのごみの搬出及びこれに付随する一連の作業
- ④ 通路等の定期清掃作業
- ⑤ 雑排水管の定期清掃作業
- ⑥ 管理組織等が共用部の維持を目的として、入居者から負担費用を徴収する事務の代行作業

4 制度の流れ

- ① 管理組織等の規約に基づき管理代行実施について決議し、全世帯へ周知のうえ、管理代行を区に申し出る（管理組織等がない場合又は感染症予防等のため総会を開催できない場合は、全世帯の4分の3以上の同意を得て区に申し出る。）

- ② 区が、管理代行に要する費用を算定し申出者へ通知する。
- ③ 使用者は、管理代行費用を確認し、管理代行実施について申請する。
- ④ 管理代行業務を開始するとともに管理代行費用を共益費と併せて徴収する。
- ⑤ 建替等による新しい区営住宅の入居開始時及び既存区営住宅からの退去時は、前項までによらず随時実施する。

5 管理代行業務のイメージ



6 実施時期

- ① 管理組織等の管理代行
 - 受付 令和5年4月1日（予定）
 - 管理代行の実施 令和6年4月1日（予定）
- ② 建替等における管理代行
 - 発生時に随時実施