

令和5年度第14回庁議提案 **審議**・報告・その他

提出日：令和5年10月24日

担当部・課：建設部住宅課〔内線5555〕

① 件名	
石巻市営住宅における共益費の行政徴収導入について	
② 施策等を必要とする背景及び目的（理由）	
<p>【背景】</p> <p>市営住宅団地会で実施している共益費の徴収と維持管理経費の支払及び共用部の管理について、入居者の高齢化や、担い手不足に伴う役員の固定化による特定の入居者への業務負担（徴収・金銭管理、資料作成等）が生じており、将来的に運営が困難となることが見込まれる。</p> <p>【目的】</p> <p>団地会運営が困難となり、共用部に係る光熱水費の未払いや管理が行われない場合、入居者が安全に安心して暮らせる環境が損なわれるため、共益費の行政徴収を導入することにより、安全安心な公営住宅を提供する。</p>	
③ 根拠法令及び総合計画又は個別計画との整合性	
<p>【根拠法令】</p> <p>公営住宅法（昭和26年法律第193号） 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成5年法律第52号） 石巻市営住宅条例（平成17年条例第273号） 石巻市特定公共賃貸住宅条例（平成17年条例第274号） 石巻市勤労者住宅条例（平成17年条例第275号）</p> <p>【〔総合計画との整合性 総合計画の位置付け：有・無〕】</p> <p>第2章 都市と自然が調和し快適とやすらぎが生まれるまち 第3節 安全安心な住環境と都市機能の整備の推進 3 安全安心な公営住宅を提供する</p>	
④ 提案に至るまでの経過（市民参加の有無とその内容を含む。）	
令和2年度～	新立野第一復興住宅ほか4復興住宅団地会役員等と、共益費の行政徴収の可否に向けた協議
令和4年 9月	石巻市復興公営住宅団地会の問題解決と解散に向けた活動に関する同意団地会からの要望書提出
令和5年 1月	市内各団地会へのアンケート調査実施
4月	県内及び県外沿岸部自治体へのアンケート調査実施
⑤ 主な内容	
1 開始時期	令和7年4月1日
2 徴収開始の手続き	行政徴収を希望する団地会等からの申請により実施
3 対象経費	団地内の共用部に係る光熱水費（団地会が管理する集会所等を含む。） 団地内の共用部に係る維持管理費（廊下等照明器具、浄化槽管理、居室内を除く共用部の排水管清掃） 共同アンテナ管理費等
4 対象住宅	石巻市営住宅条例に定める普通市営住宅（みなし特定公共賃貸住宅を含む。） 改良市営住宅、厚生住宅、石巻市特定公共賃貸住宅条例に定める特定公共賃貸住宅及び、石巻市勤労者住宅条例に定める勤労者住宅
5 共益費月額	1,100円～2,900円/月を予定（詳細裏面のとおり。）
6 運営方法	共益費は市の歳入とし、宮城県住宅供給公社への管理代行料及び指定管理料に、徴収、支払いに係る事務費や、光熱水費、維持管理費等の経費相当額を含め、各種事務手続きを代行させ運営する。

- 7 入居者への通知方法 公営住宅家賃等納入通知書等に記載される、住宅使用料、駐車場使用料とともに、共益費徴収月額を記載し通知する。
- 8 その他 敷地内除草、団地内清掃に係る経費、入居者親睦会、飲食等経費、町内会費等は対象外とする。

住戸・設備別共益費単価（予定）

【浄化槽なし】共益費月額

住戸種別	月額	排水管清掃	計	備考
戸建、長屋	1,100		1,100	既存は長屋なし
共同	1,100	300	1,400	

【浄化槽あり】共益費月額

住戸種別	月額	排水管清掃	計	備考
戸建、長屋	2,600		2,600	
共同	2,600	300	2,900	

※ 共同住宅は5年に1回共有部分の排水管清掃を要するため、当該経費積立相当分として300円加算する。

※ 浄化槽ありの住宅は浄化槽の維持管理を要するため、当該経費相当分として1,500円加算する。

⑥ 実施した場合の影響・効果（財源措置及び複数年のコスト計算を含む。）

【影響・効果】

将来的に運営が困難となることが見込まれる団地会に代わり、行政徴収を導入することにより、入居者が安全に安心して暮らせる公営住宅を提供することが可能となる。

【市財政への負担】

市の財政負担は生じない。

参考：収支試算

各団地会で設定する共益費よりも、行政徴収の共益費が低額となる31団地会（うち浄化槽あり11団地）が加入すると想定し収支試算を算定

収入：共益費 19,200千円

支出：委託料 19,026千円

（内訳：光熱水費等 16,612千円、公社事務経費等 2,414千円）

収支差引 174千円

※支出は宮城県住宅供給公社への管理代行・指定管理料から支払い、毎年度当初に翌年度参加希望団体からの申請等により参加団体を確定し、歳入・歳出の額を精査のうえ算定する。

⑦ 他の自治体の政策との比較検討

県内の実施事例：【宮城県住宅供給公社へ委託】気仙沼市、女川町、山元町、亘理町 1市3町
【上記以外(県公社以外へ委託)】仙台市、東松島市 2市

⑧ 今後の予定及び施行予定年月日

令和5年12月	市議会第4回定例会に石巻市営住宅条例、石巻市特定公共賃貸住宅条例及び石巻市勤労者住宅条例の一部改正について提案 (施行予定年月日：令和6年1月1日)
	石巻市営住宅等共益費徴収等に係る取扱要綱の制定 (施行予定年月日：令和6年1月1日)
令和6年 1月～3月	市内各団地会への説明会実施
4月～6月	参加希望団地会からの申請受付
令和7年 4月	行政徴収開始

⑨ その他

