

# 市営住宅管理人業務の手引き



郡山市建設部住宅政策課

☎ 024-924-2631

## 目次

- 1 管理人業務の引継ぎ ..... P 2
- 2 共益費の管理 ..... P 3
- 3 入居者間の連絡事務 ..... P 4
- 4 団地内の秩序維持 ..... P 5
- 5 その他 (Q&A) ..... P 7

入居者の皆様には市営住宅管理人を原則、年度持ち回りをお願いしているところですが、「初めて管理人になったがどのようなことをすればいいかわからない」という入居者の方の声を受け、郡山市営住宅の管理人として行うことを「業務の手引き」として定めたものです。なお、これまで団地・棟ごとに行われてきた管理人業務のやり方がある場合は、そのやり方を妨げるものではありません。

この手引きは参考としてお使いください。

# 1 管理人業務の引継ぎ

年度末又は年度途中で管理人を変更する際には、新管理人へ業務内容や共益費余剰分等の引継ぎを滞りなく行ってください。

## ○旧管理人が行うこと

- ・業務内容（ファイル等の資料、集金方法）や余剰分の共益費などの引継ぎを行う。

## ○新管理人が行うこと

- ・電力会社等へ共用部分の電気料等の請求先住所の変更を行う。

※変更がない場合は、旧管理人へ請求書等が送付されてしまいますので、ご注意ください。

## ○その他

- ・毎年2月に住宅政策課から管理人に対して、「管理人変更届」と「管理人手当支払口座届」を送付します。適切な住宅管理及び手当支給のために、指定された期日までにご提出をお願いします。
- ・管理人の退去や死亡などでやむを得ず年度途中で管理人を変更する場合も手続きが必要ですので、必ず住宅政策課へ連絡をお願いします。

## 2 共益費の管理

(1) 住宅共用部分の電気料等及びその他必要な費用を毎月、管轄する棟の入居者から集金し、電力会社等へ滞りなく支払う。

- ・集金の方法については、直接の集金、口座振込み、封筒に入れて管理人宅ポストへ投函など、各団地でさまざまな方法が採用されています。
- ・電力会社等が定める納期限までに納付がない場合は、延滞金等が発生する場合がございます。入居者間のトラブルに発展する可能性があるため、納期限内の納付をお願いします。

(2) 余った共益費を管理する。

余剰分の共益費については、後述のとおり、共用部分の補修があった際などに使用していただくことも考えられますので、適正に管理してください。

(3) 共益費の金額を設定する。

前管理人より引継ぎを受けた金額（これまで棟で払っていた金額）で問題がなければ、引き続き同額を徴収して差し支えないと思われませんが、共用部分の補修や清掃が必要になった場合など、やむを得ず金額を上げざるを得ない場合は、事前に入居者間での綿密な連絡・報告を行い、トラブルのないようにしてください。

### 3 入居者間の連絡事務

#### (1) 住宅政策課から依頼された文書を配付、回覧又は掲示板等へ掲示する。

収入申告のお知らせや注意喚起の文書の配付や回覧など、住宅政策課からのお知らせについて、団地の皆様への周知をお願いすることがありますので、ご協力をお願いします。

#### (2) 入居者からの連絡事項について、必要に応じて住宅政策課へ報告する。

市営住宅を長期に不在にする際などの報告については、原則として本人が住宅政策課へ届け出ることとなっておりますが、救急車で搬送された場合などやむを得ない事情で入居者が住宅政策課へ報告できない場合や、玄関に郵便物がたまっているなど本人の生命の安否に関わる場合などは、可能な範囲で住宅政策課へ情報提供をお願いします。

#### (3) その他

その他、住宅管理上の必要に応じて住宅政策課から依頼をすることもありますので、その際にご協力をお願いします。

## 4 団地内の秩序維持

### (1) 市営住宅の共用部分（廊下、階段、エレベーター等）を巡回する。

- ・共用部分の設備等の異常の有無を確認し、市が修繕すべき箇所を発見したときは、住宅政策課へ連絡してください。
- ・火災時については、町内会長又は市営住宅管理人の皆様に、防災担当者としての役割を果たしていただきます。共有部分通路の燃えやすい物や避難障害となる物品の除去を促す等、日頃から火災予防の呼びかけをお願いします。
- ・地震や台風等の災害時の被害（地すべりや外壁落下）については、入居者の生命、財産及び生活に影響を及ぼす場合があるため、可能な限り、速やかに住宅政策課へ連絡をお願いします。

### (2) 住宅及び共用部分の適正な利用方法について入居者に指導する。

- ・新たな入居者が団地に入居する際、住宅政策課では、管理人の名前と部屋番号を紹介し、必ずあいさつに行くように案内しています。新たな入居者があいさつに来た際は、結露防止やゴミの出し方など、団地ごとの居住のコツなどをお伝えいただくとともに、新たな入居者からの質問に対して、指南役としてアドバイスをお願いします。
- ・契約書（請書）にも明記していますが、共用部分への荷物の溢れ出しや散乱など、近隣に対する迷惑行為を行うことは禁止されておりますので、そのような行為を見かけた際は、指導もしくは住宅政策課への報告をお願いします。

(3) 共同灯の蛍光灯の取替え等、入居者負担で補修すべきものについて、補修手配等を行う。また、共用部分の美化に努める。

- ・ 共用部分の電球、蛍光灯や点灯管（グロー）の取替えなど、入居者負担で修繕するものは、必要に応じて入居者が業者に依頼してください。
- ・ 共同排水管・排水枡の定期的な清掃、住んでいる棟の周辺や公園の芝の手入れ・除草、共用部分の階段や廊下の清掃作業など、近辺住環境の美化については、入居者の皆様と協力して行ってください。

特に、台所排水管は油汚れの付着がひどいため、定期的な清掃が必要です。

※修繕範囲の詳細は、8ページの「住宅の修繕について」、9ページの「共用部分の維持管理等について」をご覧ください。

## 5 その他 (Q&A)

Q1 住宅政策課で、共益費を徴収しないのですか。

A1 郡山市では、共有部分の共益費の徴収は行っておりません。

公営住宅法第 20 条では、家賃及び敷金以外の金品徴収が禁止されております。

したがって、郡山市営住宅条例第 21 条で、廊下や階段などの照明灯の電気代や浄化槽の清掃費用などは、入居者が負担することと規定しております。そのため、入居者の方々が、共益費として徴収する内容や算出方法を決定しています。

また、入居に際しては、共益費は入居者個人が負担することを説明しております。

### 公営住宅法

(家賃等以外の金品徴収等の禁止)

第 20 条 事業主体は、公営住宅の使用に関し、その入居者から家賃及び敷金を除くほか、権利金その他の金品を徴収し、又はその入居者に不当な義務を課することができない。

### 郡山市営住宅条例

(修繕費用以外の費用の負担)

第 21 条 次に掲げる費用は、市営住宅の入居者の負担とする。

- (1) 電気、ガス、水道及び下水道の使用料 (共同使用部分に係る使用料を含む。)
- (2) 汚物及びごみの処理に要する費用
- (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の使用に要する費用
- (4) その他住宅使用上当然に入居者が負担しなければならない費用

Q2 町内会を脱退することで、市営住宅の共益費を支払わなくて良くなるのですか。

A2 町内会や自治会の加入の有無に関わらず、市営住宅入居者の全員で共益費を負担していただきます。(根拠：郡山市営住宅条例第 21 条)



## ◆住宅の修繕について

市営住宅は市民全体の財産です。日常の心がけ及び維持管理により、長持ちするよう  
に使用するよう、入居者の方々にお願いしています。

修繕は市の負担で行うものと、入居されている方各自の負担で行うものがあります。

### (1) 市の負担で修繕するもの

住宅の主要部分（基礎、土台、床、屋根及び階段等）及び給排水の破損のうち、  
共用部分。

なお、その破損が入居されている方の責任によって生じたものは、各自の負担で  
修繕していただきます。

### (2) 入居されている方の負担で修繕するもの

市の負担で行う修繕以外のものは、別紙1「入居されている方の負担で修繕する  
もの」に詳しく記載してありますのでご覧ください。

### (3) 各種連絡先一覧

種 目	供給元・連絡先	摘 要
電 気	東北電力 0120-066-774	左記以外の電力会社との契約につきましては 住宅政策課へ御連絡ください。
水 道	郡山市上下水道局 932-7641	
ガ ス	東部ガス 932-3333	小山田、小山田第二、小山田西、鶴見坦、仁池 向、希望ヶ丘、古町、八山田四丁目、大原ふれあ い、緑ヶ丘、緑ヶ丘東、堀切西、高倉
	ひらの商店 958-2106	三本松、新田
	舟橋商店 984-2022	対面原（中耐）
	根本石油 947-0101	長久保
	東部液化石油 933-4191	上記以外の各団地
住 宅 全 般	郡山市役所 住宅政策課 924-2631	月曜日～金曜日／ 午前8時30分～午後5時15分
	郡山市役所 924-2491	休日及び夜間（緊急時）

## ◆共有部分の維持管理等について

市営住宅では、団地毎の共同生活を営むうえで、次の各項目については、費用の負担も含め、入居されている方により維持管理していただきます。

### (1) 入居されている方で維持管理するもの

- ①集会所（室）の維持管理
- ②共同灯の電球、蛍光灯及びその点灯管の取替え
- ③芝の手入れ・雑草の草刈り

### (2) 入居されている方で負担する費用等

- ①外灯、階段灯、集会所、受水槽（高架水槽）、浄化槽、その他共同施設の電気料金等
- ②上記の各電球、蛍光灯及びその点灯管、かさ、スイッチ、ヒューズ等の交換に要する費用等
- ③集会所（室）のガス、水道料金
- ④共同の水道料金
- ⑤溜め枡、側溝等の清掃に要する費用

一人ひとりが住みよい環境づくりを心がけましょう。  
自治・町内会活動には積極的に参加しましょう。



## 1 住宅部分

建具類	建具の小修理、レール、戸車、錠前、その他付属金物、ガラスの取り替え、ふすま、障子の張り替え
塗 装	内壁及び天井の塗り替え、室内建具の塗り替え
内 装	内壁の小修理、流し台その他備品の小修理、カーテンレール、畳表の張り替え、クロス破損の張り替え
電気設備	スイッチ、コンセント等の取り替え及び修理 電球、ヒューズ、コード、ソケット等の取り替え
給水設備	流し、手洗い、浴室等の蛇口の修理、及びパッキンの交換 手洗い器、洗面器、便器等の破損取り替え
排水設備	各種目皿、トイレ、台所、風呂場の排水つまりの清掃 排水溝及び排水ます等の清掃
その他	その他、住宅使用上、当然入居者が修理しなければならないと認められるもの

※基本的に、入居されている方が修繕する部分は、使用によって消耗する消耗品や、入居者が原因で破損した部分です。

## 2 共同部分

集会所（室）	住宅部分と同じ扱いとする
遊園地	遊具の小修理及び注油
外灯、共同灯	電球、蛍光灯及びその点灯管（グロー）の取替え
樹木、芝、さく	芝の手入れ、雑草の除去
共同排水枡	定期的な清掃

上記以外においても入居者の過失によるものは、入居者負担とします。

# 郡山市の災害情報を配信しています

台風・地震など気象情報や市内の災害情報などを携帯電話やパソコン、電話やラジオからいち早く防災情報をお伝えしています。

詳しくは、市ウェブサイトをご覧ください。

なお、団地内の危険箇所があれば、住宅政策課へお知らせください。

## 市営住宅管理人業務の手引き

編集・発行

郡山市朝日一丁目 23 番 7 号

郡山市建設部住宅政策課

☎ 0 2 4 - 9 2 4 - 2 6 3 1