

住 宅 の 管 理 に つ い て

（住宅管理人編）

きれい・快適に使っていただくために

令和6年3月改訂

藤岡市役所 都市建設部 建築課

開庁時間 平日 8：30～17：15

TEL 40-2326（直通）

◆住宅管理人とは

住宅管理人とは、入居者の皆さまが明るく快適な生活が送れるよう、住宅監理員の指揮を受けて、修繕すべき個所の報告等入居者との連絡のほか、文書の配布、市への報告その他管理業務を行う者をいい、公営住宅法第33条に規定する「住宅監理員」の補助者として、市長が各団地の入居者の中から委嘱します。

※住宅監理員とは、公営住宅及びその環境を良好な状態に維持するよう入居者に必要な指導を与えるために、市長から任命された職員をいいます。

◆住宅管理人の任期について

藤岡市市営住宅管理条例施行規則第22条第2項により、住宅管理人の任期は1年とします。ただし、2回を限度として再任することもできます。

また、住宅管理人がその任期中に退去等により解職された場合における後任者の任期は、前任者の残任期間とします。

なお、住宅管理人は、その任期が満了するときは、あらかじめ建築課に後任者の推薦をお願いします。後任への引継ぎは時間に余裕を持って行うようお願いいたします。

◆住宅管理人の主な職務について

1. 住宅及び附属設備並びに共同施設の管理及び破損の報告に関すること。
 - (1) 共用部分にある蛍光灯等消耗品の交換等
 - (2) 共同施設の破損箇所の報告
2. 集会所の利用承認に関すること。
3. 付属施設及び共同施設に係る電気料、水道料その他共益費の徴収及び支払並びに収支の記録に関すること^(注)。
 - (1) 毎月の集金
 - (2) 共益費に係る出納帳の作成等
4. 入居者相互の連絡に関すること。
 - (1) 敷地内の除草や清掃に伴う入居者間の連絡等
5. 収入に関する申告書等の各種文書の配布に関すること。
6. 浄化槽の保守点検及び清掃の委託契約事務に関すること。
 - (1) 浄化槽保守管理会社との保守契約の締結及び支払
7. 住宅及び附帯施設並びに共同施設の管理上必要な事項についての調査及び報告その他住宅監理員が指示すること。

(注) 住宅管理人は共益費の収支について、市（建築課）の求めに応じ、いつでも提示できるようその都度記録しておくこと。また、住宅管理人は、年度ごとに、ま

たは新しい管理人に交代する前に、収支が適切であったことを自分以外の入居者により監査を受けてください。その際は、監査した者の氏名等についても出納帳等に記録してください。

◆住宅管理人の心得

1. 住宅管理人は公平を原則とし、すべて入居者に公平に接してください。
2. 共益費（管理費）の取扱いには十分注意してください。
3. 業務で知り得た個人情報には守秘義務があり、漏らしてはいけません。
4. 掲示板を使用する場合は、個人情報の掲示は止めてください。

※【個人情報とは】居住者の号室、氏名、生年月日、電話番号等の情報を見れば、「あれは〇〇さんのことね」と分かってしまうようなものは、すべて個人情報になります。

◆その他

- ・市営住宅では、団地の入居者が敷地内の共用部分の雑草等を管理していただく必要があることから、建築課では集合住宅の団地については棟ごとに、一戸建て又は長屋の団地については団地毎に、原則年に1回、1箱の除草剤をお渡しできるよう準備しています。住宅管理人は、除草剤が必要な場合は、建築課の窓口でお渡ししますので申し出てください。
- ・住宅管理人は、入居者から預かった共益費（管理費）の出納帳等を備え、いつでも建築課から求めに応じ提出や提示ができるように適時収支記録を作成してください。

◆住宅管理人 Q&A

Q1 班長と住宅管理人の違いはなんですか？

A1 班長は自治会において定めているもので、主には区長からの依頼に基づき広報誌の配布や区費を集金します。

一方、住宅管理人は市長から委嘱を受けて入居者から管理費の集金や公共料金等の支払などの“市営住宅の管理”を業務としています。

Q2 上町団地はトイレが汲み取り方式と浄化槽方式の2種類の住宅があります。住宅管理人が汲み取り方式の住宅に住んでいる場合であっても浄化槽の契約事務や支払い事務をする必要がありますか？

A2 はい。住宅管理人によっては汲み取り方式の住宅に住んでいる場合があります。その場合であっても、上町団地の全住宅を管理していただくことをお願いします。

Q3 入居者の中に在宅時間が合わず、訪問しても不在であり、連絡をとりたくても電話番号が分からない方がいます。何か連絡を取る方法がありますか？

A3 建築課に連絡してください。建築課が本人承諾のもと連絡先をお伝えする、または本人から住宅管理人に電話してもらうなどをお願いします。

Q4 管理費（共益費）を支払ってくれない入居者がいて困っています。どうしたらよいですか？

A4 支払いが滞るようであれば建築課に連絡してください。建築課が指導します。

Q5 入居者が少なくなっていまい、浄化槽管理費が以前より高くなってしまいました。何か補助などがありますか？

A5 浄化槽の保守点検委託料、清掃委託料などが入居者1人・1月あたり3,800円（年間にして45,600円）を超えた場合は、1月当たり3,800円を超えた部分の金額を市が補助する制度があります。そのようなときは市に相談してください。

Q6 団地内に空家があるのですが、窓ガラスが割れていて不審者に何かされないか心配です。空き家に対して住宅管理人は何かしないといけないのでしょうか。

A6 空家の管理については市が管理します。住宅管理人は、空家の窓ガラスが割れているなど管理不全の状態になっている場合は建築課に連絡してください。

Q7 団地に住む身寄りのない単身高齢者の方を最近見かけません。また、声を掛けようと訪問しましたが反応がありません。どうしたらよいのでしょうか？

A7 まずは建築課に連絡してください。

Q8 新しく住宅管理人になりましたが共益費（管理費）の管理について注意すべきことはありますか？

A8 ①通帳の届出印（名義）を変更する必要があるかどうかを確認してください。②収支記録を記載したノートを引き継いでください。③収支記録は前任の住宅管理人以外の監査を受けたものであることを確認してください。受けていない場合は、受けてもらってから引き継ぐか、後任の住宅管理人が監査を行ってください。

Q9 後任の住宅管理人に引き継ぐ際に、共益費（管理費）の管理について注意

すべきことはありますか？

A 9 共益費に関する領収証、レシート、通帳など収入及び支出の根拠となるもの及び出納帳などは後任の住宅管理人に渡してください。なお、収支の記録をパソコンで管理している場合は、出力したものを渡してください。

なお、収支に関してはその記録を後任に渡す前に必ず監査を受けてください。

また、通帳の届出印を変更する必要がある場合は、変更前の届出印が必要になることから、手続きについて後任の住宅管理人とよく話し合っ
て決めてください

Q10 ベランダでハトのフンがひどいのですが、なんとかありませんか？

A10 鳩のフンがベランダなどに堆積すると、不衛生であるばかりでなく、排水口を詰まらせる原因となり、隣や階下へ迷惑がかかることにもなります。そのため空き部屋に対しては市が対策を講じますが、入居者におかれましては、ベランダを定期的に清掃するとともに、鳩が棲みつかないように適切な管理をお願いします。

共益費（管理費）出納帳 作成例①

R5 年度 総管理人 ○○さん（85-1-1） 管理人 ●●さん（10号室）

部屋	入居者名	4 月		出 不 足	5 月		出 不 足	6 月		出 不 足	7 月		出 不 足	8 月		出 不 足
1 号	津久見	済	3,000		済	3,000		済	3,000		済	3,000		済	3,000	
2 号	飯沼	済	3,000	○	済	3,000		済	3,000	○	済	3,000		済	3,000	
3 号																
4 号																
5 号																
6 号	小林	済	3,000		済	3,000		済	3,000		済	3,000		済	3,000	
7 号	木村	済	3,000	○	済	3,000		済	3,000		済	3,000		済	3,000	
8 号																
9 号	小坂橋	済	3,000		済	3,000		済	3,000		済	3,000		済	3,000	
10 号	尾崎	済	3,000		済	3,000	○	済	3,000		済	3,000		済	3,000	
11 号																
12 号	田中	済	3,000		済	3,000		済	3,000		済	3,000		済	3,000	
13 号																
14 号																
15 号	山田	済	3,000		済	3,000		済	3,000		済	3,000		済	3,000	
16 号	小柏	済	3,000		済	3,000		済	3,000		済	3,000		済	3,000	
17 号	○○	済	3,000		済	3,000		済	3,000		済	3,000		済	3,000	
18 号																
19 号	××	済	3,000		済	3,000		済	3,000		済	3,000	○	済	3,000	
20 号																
21 号	□□	済	3,000	○	済	3,000		済	3,000		済	3,000		済	3,000	
22 号	▲▲	済	3,000		済	3,000		済	3,000		済	3,000		済	3,000	○
23 号																
24 号	※※	済	3,000		済	3,000		済	3,000		済	3,000		済	3,000	
R 5 . 9 月 2 1 号室 □□さん退去																

9 月		出 不 足	1 0 月		出 不 足	1 1 月		出 不 足	1 2 月		出 不 足	1 月		出 不 足	2 月		出 不 足	3 月		出 不 足
済	2,000		済	2,000			2,000	○		2,000			2,000							
済	2,000		済	2,000		済	2,000		済	2,000			2,000							
済	2,000		済	2,000		済	2,000		済	2,000		済	2,000							
済	2,000		済	2,000		済	2,000		済	2,000		済	2,000							
済	2,000		済	2,000	○	済	2,000			2,000		済	2,000							
済	2,000		済	2,000		済	2,000		済	2,000		済	2,000							
済	2,000		済	2,000		済	2,000		済	2,000	○	済	2,000							
済	2,000		済	2,000		済	2,000		済	2,000		済	2,000							
済	2,000		済	2,000		済	2,000		済	2,000		済	2,000							
済	2,000		済	2,000		済	2,000		済	2,000		済	2,000							
済	2,000		済	2,000		済	2,000		済	2,000		済	2,000							
済	2,000		済	2,000		済	2,000		済	2,000		済	2,000							
済	2,000		済	2,000		済	2,000		済	2,000		済	2,000							

共益費（管理費）出納帳 作成例②

R5 年度

月日	科目	摘要	収入金額	支払金額	差引残高
4 月 1		前年度繰越金			85,322
	東京電力	80号棟共同電気（4月分）		3,521	
	管理費	(3,000×11)	33,000		
	総管理費	電気		14,200	
	(4月分)	水道		2,680	
		計	33,000	20,401	
					97,921
5 月 2	共益費	〇〇さん4月未納分	3,000		
		××さん4月未納分	3,000		
	管理費	(3,000×11)	33,000		
31	総管理費	電気		13,500	
	(5月分)	浄化槽		56,000	
		計	39,000	69,500	
					67,421
6 月 1	東京電力	80号棟共同電気（5月分）		3,414	
	消耗品	ごみ袋（174×3）		522	
	消耗品	蛍光灯（1020×5）		5,100	
	管理費	津久見さん4・5月未納分	6,000		
	〃	田中さん5月未納分	3,000		
28	東京電力	80号棟共同電気（6月分）		3,268	
	管理費	(3,000×12)	36,000		
	総管理費	電気		13,300	
	(6月分)	水道		2,520	
		計	45,000	28,124	
					84,297

月日	科目	摘要	収入金額	支払金額	差引残高
7月 10	管理費	▲▲さん6月末納分	3,000		
	//	尾崎さん6月末納分	3,000		
	東京電力	80号棟共同電気（7月分）		3,515	
	管理費	津久見さん6月末納分	3,000		
30	管理費	(3,000×11)	33,000		
	出不足金	(1,000×2)	2,000		
		計	44,000	3,515	
					124,782
8月 1	総管理費	電気		18,050	
	(7月分)	浄化槽		56,000	
10		津久見さん7月末納分	3,000		
		小林さん7月末納分	3,000		
	消耗品	点灯管2コ		250	
	管理費	(3,000×10)	30,000		
	出不足金	(1,000×1)	1,000		
		計	37,000	74,300	
					87,482
9月 1	管理費	小林さん7・8月末納分	6,000		
	総管理費	電気		17,900	
	(8月分)	水道		3,120	
	東京電力	80号棟共同電気（8月分）		4,215	
	管理費	(2,000×11)	22,000		
		計	28,000	25,235	
					90,247