

共益費制度のあり方について

〔趣 旨〕

共益費制度は、条例に基づき、共用施設について入居者がその費用を共同して負担し維持管理を行うことを基本としている。

そのうち、大阪府が直接関与することが適当な給水施設等の光熱水費等については、家賃と合わせて徴収してきた。（昭和 60 年 8 月 7 日大阪府住宅対策審議会答申）

しかしながら、近年、入居者の高齢化や入居者意識の変化等により、清掃活動等の、これまで自治会が行ってきた管理について、府の関与を求める要望があり、府議会でも議論となったところ。

については、入居者による共同負担の原則を維持しつつ、近年の状況、課題を踏まえた、今後の共益費制度のあり方についてご意見をいただきたい。

〔事 項〕

○ 共益費制度のあり方について

- ・入居者の共用施設の共同負担と、府の役割のあり方について

現状・課題等関連資料

「共益費制度のあり方について」

第31回大阪府住宅まちづくり審議会
平成24年1月31日

共益費制度

- 共益費については、民法上直接定めた規定は存在しない、契約自由の原則
- 公営住宅法上、共益費に関する規定はない

公営住宅における団地管理の歴史的経緯

- 公営住宅では、賃貸住宅でありながら分譲マンション管理組合のような自治会組織が自主管理を行ってきた
- 団地内の清掃や植栽管理、電球の交換なども自らが役務提供を行うことにより、最も費用がかからない管理形態となっており、低廉な家賃に見合った合理的な管理手法として定着
- 全国の多くの自治体では、今なお公営住宅団地内の共用部分の管理を金銭管理も含めて自治会が行い、基本的に行政は共益費に関与していない事例が多い
- 家賃(公費負担)との線引きも各事業主体の判断で運用

公営住宅における住民が共同で負担する経費の対象項目

共益費は、公営住宅入居者の共同の利益のため共同して支出することが適当な費用であって、団地内の共同施設の維持運営に要する費用

（「公営住宅の管理」より）

- エレベーターの運転経費〔電気料、点検整備費（修理費に該当する部分を除く。）〕
- 電気料（廊下、階段の電灯、道路の外灯、揚水ポンプ等の動力用電力）、水道料（共同水栓）
- 衛生掃除費（浄化槽の消毒費及び掃除費、塵かい処理費）
- 共用施設費（樹木、草花の手入費、ブランコ、スベリ台等の遊戯施設の小修理費、外灯の電球の取替費用）
- 警防費

府営住宅の共益費制度の経過

昭和59年以前

- ・府が直接共益費を徴収する制度はなく、自治会に委ねていた
- ・高層一括受電団地では、エレベーター等の電気使用料、維持管理費、共用灯の電気使用料が府の負担となっており、制度の見直しが必要となっていた

⇒ 審議会で諮問答申

S60.8.7大阪府住宅対策審議会答申(別紙参照資料添付)

「共益費の負担の現状を見ると、その大部分が大阪府の負担となっており、その結果、団地相互間及び入居者と一般府民との間で、負担の均衡という面から不公平が生じている。したがって、本審議会は、共益費は入居者負担とする社会通念に従い、(中略)府営住宅においても、共益費は入居者負担とするべきであると考える。」

(府が徴収すべき共益費の範囲)

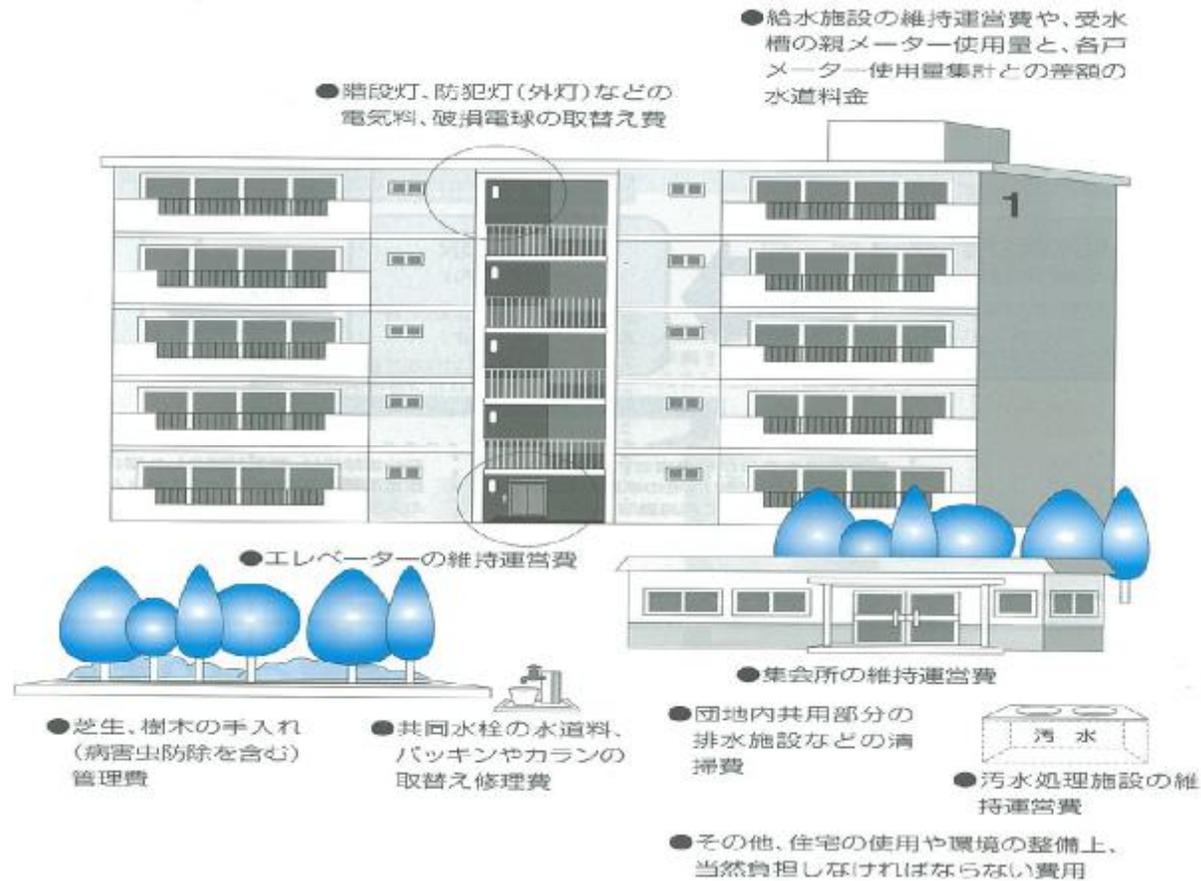
- ・給水施設・汚水処理施設・EV・高層一括受電団地の共同灯等

(徴収すべき額)

- ・光熱水費(全額)と維持管理費(2分の1)

府営住宅の共益費の範囲

各住戸の光熱水費以外に共同で負担する費用がある



府営住宅の共益費のうち大阪府に支払うもの

府営住宅では、家賃とあわせ、一部府が徴収している項目がある

項 目		実 施 業 務
 給水施設の 維持運営費	光熱水費	給水ポンプ運転のための電気料
	維持管理費	水質保全のための受水槽の水質検査、清掃、給水設備の保守点検に要する費用の1/2
 汚水処理施設の 維持運営費	光熱水費	汚水処理施設の運転のための光熱水費
	維持管理費	放流水の水質検査、汚水処理槽の清掃、汚泥搬出に要する費用の1/2
 エレベーターの 維持運営費	光熱水費	エレベーターの運転のための電気料
	維持管理費	エレベーターの保守点検に要する費用の1/2

高層一括受電団地等については、階段灯、廊下灯、外灯などの電気料や散水栓の水道料も共益費として徴収

府営住宅の共益費のうち自治会に支払うもの

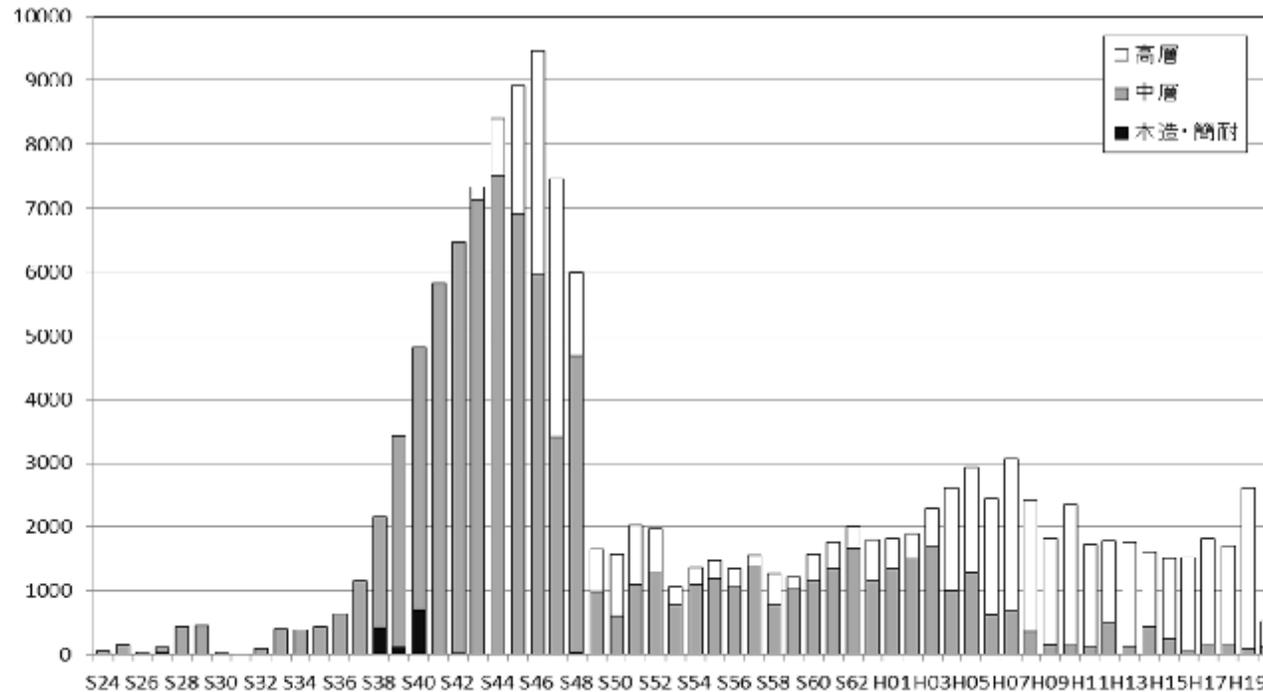
自治会に支払うものや、草刈など入居者の共同作業で対応しているものがある

- (1) 階段灯、廊下灯、外灯、などの電気料及び破損電球の取替え費
- (2) 共同水栓の水道料及びパッキン、カランの取替え費
- (3) 団地内共用部分の排水施設などの管理費
- (4) 芝生、樹木の手入れ費(病虫害防除を含む)
- (5) 集会所の維持運営費
- (6) 受水槽の親メーター使用量と各戸メーター使用量集計との差額の水道料金
- (7) その他、住宅の使用や環境の整備上、当然負担しなければならない費用

共益費制度の課題（住宅構造の変化）

昭和60年の答申当時は、住棟の構造も中層（4～5階）住宅が多いなど、エレベーター設置の住宅も少なかったが、住宅建替えの推進により、エレベーターの設置や廊下灯等の共用灯の増加など、共用部分の状況が様変わりしている

建設戸数(戸)



共益費制度の課題(自治会活動の担い手確保の困難化)

入居者の高齢化、収入基準の引下げによる中堅所得層の減少など、担い手不足に加え、入居者意識の変化により、自治会活動に参加したくないという入居者も増加

○入居者階層の変化

- ・高齢化
- ・収入基準の引下げによる、地域コミュニティを支える階層の減少
- ・体力面から自治会活動に参加できない入居者や、生活に追われ活動に参加するゆとりがない入居者の増加

○入居者意識の変化

- ・共同体意識の希薄化

共益費制度の現状 ①

戸当り平均額では、月額650円前後で推移

年度	項目	団地数		戸数		戸当り平均額/月	決算 施設別年度末戸数			
		総団地数	対象団地数	総戸数	対象戸数		給水施設	汚水施設	昇降機	共用灯など
11		373	322	134,678	102,987	796	102,001	23,890	31,749	19,603
12		368	326	135,368	104,048	778	103,203	21,750	33,155	19,929
13		370	334	136,752	106,633	719	107,554	13,731	37,638	20,684
14		375	326	135,207	109,337	675	108,687	13,627	39,183	22,042
15		378	333	138,239	110,498	688	110,882	13,120	41,228	23,459
16		378	340	138,257	111,699	664	111,296	12,266	43,112	24,949
17		378	344	138,691	112,136	686	111,875	11,708	44,835	26,412
18		377	351	138,318	113,812	673	112,769	10,350	47,346	27,422
19		377	351	137,495	112,486	661	112,985	10,354	48,978	28,254
20		380	357	138,860	114,877	654	114,750	9,552	51,705	30,881
21		380	353	138,631	114,963	648	114,576	9,060	53,557	31,688

共益費制度の現状 ②

共用灯の電気代が占める割合が比較的高い

単位:円

施設	平均戸当月額	
	光熱水費	維持管理費
給水施設	129.40	67.17
汚水処理施設	323.65	928.74
エレベーター	178.91	290.94
共用灯	434.26	—
散水栓	25.27	—

H21決算額

府計画における公営住宅の共用施設の管理に関する記述について

住宅セーフティネットの確保と良好なコミュニティの形成について（H22.4答申）

2 子育て世帯や高齢者世帯などのニーズに対応したコミュニティの維持・活性化の支援のための施策（P12）

（4）持続可能な共用部の自主管理

高齢化が進んでいることなどにより、共用部の清掃などを外部業者へ委託することを検討する団地は今後も増加することが予想されるため、委託に至るまでのプロセスなどについて、先行団地において蓄積されたノウハウや経験を他の団地へも活かすことができるよう、大阪府の支援のあり方を検討すべきである。

また、現在、自治会等で徴収している廊下灯の電気料などの共益費について、自治会等からの要請に応じて、徴収の困難な程度なども考慮の上、大阪府が直接徴収を行うなど、これからの住宅管理のあり方について検討すべきである。

府計画における公営住宅の共用施設の管理に関する記述について

大阪府営住宅ストック活用総合計画（素案）

Ⅲ 地域コミュニティの活性化と住民福祉の支援

■適切な募集・管理等

（共用部の管理）

- 共同敷地の清掃などの団地内共用部分の管理については、自治会により行われることを基本としています。一方、入居者の高齢化や自治会への帰属意識の変化などにより、自分たちで管理することや外部委託などに必要な費用を入居者から徴収することも難しくなっていることから、今後、管理費用の徴収方法など、より適切な管理のあり方について、自治会の意見も聴きながら検討していきます。

【参考資料】（答申）

昭和 60 年 8 月 7 日

大阪府知事 岸 昌殿

大阪府住宅対策審議会

会長 竹内 義治

大阪府営住宅の適正な共益費はどうあるべきか（答申）

昭和 56 年 3 月 26 日に大阪府知事から諮問のあった標記について、別記のとおり審議を重ねた結果、下記のとおり答申する。

記

共同生活の場である集合住宅においては、各住戸の光熱水費のように個々人が受益するための費用のほかに、共同生活を営むうえで必要となる汚水処理施設及び給水施設などの維持管理運営費のように、入居者全体が共同して受益するための費用が発生する。

これがいわゆる共益費であり、共同のために要した費用は共同で負担すべきであるという社会通念に基づき、入居者が共同して負担するのが適当な費用である。

ところで、府営住宅における共益費の負担の現状をみると、その大部分が大阪府の負担となっており、その結果、団地相互間及び入居者と一般府民との間で、負担の均衡という面から不公平感が生じている。

したがって、本審議会は、共益費は入居者負担とする社会通念に従い、また、共用施設について入居者がその費用を共同して負担し維持管理を行うことは、団地の共同性及び連帯性の強化に寄与する点にも鑑み、府営住宅においても、共益費は入居者負担とすべきであるとする。

府営住宅の共益費は、既に入居者が負担しているものについては現行どおりとするともに、現在、大阪府が負担しているもののうち、入居者負担に改めるべきものについては、その範囲を 1 のとおりとし共益費として徴収すべき額を 2 の原則に基づき決定し、その徴収を大阪府が行うのが適当であるとする。

1. 大阪府が徴収すべき共益費の範囲

施設		費用	
		光熱水費	維持管理費
給水施設	給水塔	電気料	清掃費 保守点検費 法定検査等検査費
	受水・高置水槽		
	受水槽		
理汚施水設処	浄化槽	電気・ガス・水道料	
	汚水処理施設		
エレベーター		電気料	

注) この表に記載された範囲のほか、現在、大阪府が負担している高層一括受電団地の階段灯、廊下灯、外灯及び集会所、自転車置場の電気料についても対象とする。

2. 共益費として徴収すべき額

- (1) 光熱水費に維持管理費の1/2を加えた額とする。
- (2) 額の算定にあたっては、団地毎に、かつ、上記表の各施設を共用する住戸毎に行うものとする。
- (3) 額の算定は毎年度当初、過去2年間の実績を参考に行うものとする。
但し、新築住宅については、同規模、同施設の既存団地の実績を参考として算定する。
なお、一部の入居者にとってその負担が多額とならぬよう、負担する入居者のうち、その負担額の下位から数えて90%相当に該当する者が負担する額を、徴収の限度額とするなどの措置を講ずるものとする。

3. 配慮すべき事項

- (1) 徴収した共益費の経理を明確にすること。
- (2) 入居後の経済的变化など特別な事情のある世帯に対しては、適切な配慮を行うこと。

【参考資料】（意見聴取）
住 管 第 829 号
平成 13 年 3 月 26 日

大阪府住宅まちづくり審議会会長様

大 阪 府 知 事

大阪府営住宅の「共益費」について

下記について、貴審議会の御意見を承りたく存じます。

記

1. 「共益費」における限度額の算定方法の一部変更について

- ・ 制度発足（昭和 61 年度）、府営住宅の半数以上が処理費用の高額な汚水処理施設を保有していたため、入居者の負担が多額とならないように、負担額の小さいほうから算定して 90%に相当する額を限度額としてきた。
- ・ しかしながら、公共下水道の整備に伴い汚水処理施設を保有する住宅が減少したため、限度額も年々通減し、制度発足当時と比べ大幅に下回る結果となっている。
- ・ このため、「なお、一部の入居者にとってその負担が多額とならぬよう、負担する入居者のうち、その負担額の下位から数えて 90%相当に該当する者が負担する額を、徴収の限度額とするなどの措置を講ずるものとする。」を「なお、一部の入居者にとって、団地規模、施設内用等によりその負担が多額とならぬよう、限度額を別途定める。」に改める。

2. 府営住宅団地の植栽等の維持管理に要する費用負担のあり方について

- ・ 府営住宅の植栽等の維持管理に要する費用負担は、昭和 60 年の住宅対策審議会の共益費の答申をうけ、諮問前と同じ負担区分になっている。
- ・ 答申を受けて、大阪府営住宅条例の改正を行い、それまで植栽の費用負担は特に明記されていなかったものを、第 16 条第 4 号で「樹木の手入れに要する費用は入居者の費用負担と明記した。
- ・ その時、条例第 16 条第 4 号では、入居者が行っている階段、廊下その他の共用部分の清掃と同じ意味で「樹木の手入れ」を明記したが、「高木の剪定等」の府の負担分について除くと明記していないため、植栽に要する費用負担のすべてを入居者負担とすべきではないかとの意見が生じてきた。
- ・ しかし、住宅内の公園や緑地などの共同施設は、府営住宅の所有者が適正に維持管理する義務があることと、周辺住民の方も利用しており公共的役割も果たしている。
- ・ したがって、府営住宅団地の植栽等の維持管理に要する費用負担のあり方については、引き続き現行どおりとする。

住まち審第 15-3 号
平成 13 年 5 月 17 日

大 阪 府 知 事 様

大阪府住宅まちづくり審議会
会 長 住 田 昌 一

大阪府営住宅の「共益費」について

平成 13 年 3 月 26 日付け住管第 829 号で付議された下記の内容については、昭和 60 年 8 月 7 日付けの大阪府住宅対策審議会答申の趣旨に沿ったものであり、適切であります。

記

1. 「共益費」における限度額の算定方法の一部変更について

昭和 60 年 8 月 7 日付け大阪府住宅対策審議会答申の「なお書き」部分を、「なお、一部の入居者にとって、団地規模、施設内用等によりその負担が多額にならぬよう、限度額を別に定める。」に改める。

2. 府営住宅団地の植栽等の維持管理に要する費用負担のあり方について

府営住宅団地の植栽等の維持管理に要する費用負担のあり方における「高木の剪定等」については、引き続き現行どおり、大阪府負担とする。

【資料：共益費の現状について】

〔対象施設・費用負担〕

(1) 光熱水費

施設項目	光熱水費
給水施設（給水塔、受水・高置水槽等）	府徴収
汚水処理施設（浄化槽、汚水処理槽）	府徴収
エレベーター	府徴収
階段灯・廊下灯等共用灯	*一部府徴収
散水栓・共同水栓	*一部府徴収
集会所	入居者（自治会）
受水槽方式による差水	親メーターと子メーターとの使用量の差が5%を超える場合は府負担

(2) 維持管理費

施設項目	維持管理費
給水施設（給水塔、受水・高置水槽等）	府徴収（1/2）
汚水処理施設（浄化槽、汚水処理槽）	府徴収（1/2）
エレベーター（点検、オイル交換等）	府徴収（1/2）
エレベーター内蛍光灯カバー取替	入居者（自治会）
階段灯・廊下灯等共用灯の電球交換、同カバー取替、スイッチ・プレート	入居者（自治会）
散水栓・共同水栓のパッキン交換等	入居者（自治会）
廊下、階段等、団地内共用部分清掃	入居者（自治会）
集会所	入居者（自治会）
建物雨水排水管つまり（タテ管）	入居者（自治会）
屋外雨水排水管つまり（ヨコ管）	入居者（自治会）
污水管・雑排水管つまり	入居者（自治会）
樹木手入れ	入居者（自治会）
危険樹木の枝払い	府負担
除草	入居者（自治会）
危険法面（平均勾配が30度以上でかつ高さが3mを超えるもの）	府負担
共用部ガラス入替	入居者（自治会）
害虫	入居者（自治会）
危険害虫	府負担
砂場砂補充	入居者・府負担（1/2）

* 高層一括受電住宅、H13年度以降の建替え団地、H13年度以前の団地のうち府徴収要望団地について府徴収

〔大阪府営住宅条例〕

(入居者の費用負担)

第十六条 次に掲げる費用は、入居者の負担とする。

- 一 電気、ガス、水道及び下水道の使用料
- 二 し尿、ごみ及び排水の消毒、清掃及び処理に要する費用
- 三 共同灯等の電球及び共同水栓等のパッキンの取替えに要する費用
- 四 階段、廊下その他の共用部分の清掃及び樹木の手入に要する費用
- 五 共同施設(駐車場を除く。)、昇降機、給水施設及び汚水処理施設の維持管理及び運営に要する費用
- 六 前各号に掲げるもののほか、公営住宅の使用上、当然入居者が負担しなければならない費用

(共益費の徴収等)

第十七条 知事は、前条各号の費用のうち、入居者の共通の利益を図るため特に必要があると認めて規則で定める費用を共益費として、規則で定めるところにより、入居者から徴収する。

- 2 第十二条第三項及び第四項の規定は、前項の共益費について準用する。
- 3 知事は、特別の理由があると認めるときは、第一項の共益費の全部又は一部を徴収しないことができる。

〔大阪府営住宅条例施行規則〕

(共益費の範囲)

第二十三条 条例第十七条第一項の規則で定める費用は、次に掲げる費用とする。

- 一 階段灯、廊下灯、外灯及び集会所等(以下「階段灯等」という。)の電気の使用料(入居者が自ら電気事業法(昭和三十九年法律第七十号)第二条第一項第十号に規定する電気事業者を支払っているものは除く。)
- 二 昇降機、給水施設及び汚水処理施設(以下「昇降機等」という。)の維持管理及び運営に要する費用
- 三 前二号に掲げるもののほか、施設の維持管理及び運営に要する費用であって知事が必要と認めるもの

(共益費の額の算定)

第二十四条 知事は、次に掲げるところにより共益費の額の算定を行うものとする。

- 一 階段灯等及び昇降機等の電気、ガス及び水道の使用料に昇降機等の維持管理に要した費用の二分の一を加えること。
- 二 府営住宅ごとに、かつ、府営住宅内の階段灯等及び昇降機等の組合せを同じくする住戸ごとに行うこと。
- 2 住戸ごとの共益費の額の算定方法は、別に定める。
- 3 前条第三号に規定する費用に係る共益費の額の算定については、前二項の規定にかかわらず、別に定める。