

市営住宅等駐車場使用料のあり方 に関する提言

名古屋市市営住宅等駐車場使用料検討委員会

平成24年11月

(目次)

1	はじめに	・・・・・・・・P1
2	市営住宅等及び駐車場の現状	・・・・・・・・P2
	(1) 市営住宅等の現状	・・・・・・・・P2
	(2) 市営住宅等の駐車場の現状	・・・・・・・・P6
	(3) 駐車場使用料の現状	・・・・・・・・P8
3	駐車場使用料のあり方についての検討	・・・・・・・・P11
	(1) 民間駐車場料金との格差の是正	・・・・・・・・P11
	(2) 負担調整措置の実施	・・・・・・・・P12
	(3) 減免制度の一部拡充	・・・・・・・・P12
	(4) その他の主な意見	・・・・・・・・P13
4	まとめ	・・・・・・・・P14
	[その他]	
	名古屋市市営住宅等駐車場使用料検討委員会委員名簿	・・・・・・・・P15
	検討委員会開催経過	・・・・・・・・P15

1 はじめに

名古屋市では、平成 23 年度に実施した内部評価（市役所内部における評価所管局による評価）において、市営住宅の駐車場使用料について、団地により近傍の民間駐車場の料金と格差があることが確認されるため、公平性の観点からより適正な額を再考すべきとの意見が付された。この内部評価の結果を受けて実施された公開市民参加による外部評価においては、市民判定員による判定の結果、市営住宅の駐車場使用料は「見直し」となった。

一方で、内部評価の結果に対する市民からの意見聴取の結果は、駐車場使用料の見直しには「反対」という意見が多数であった。

こうした状況のもと、本委員会は、外部評価における判定と内部評価に対する市民意見が異なる結果となったことを受けて、あらためて外部有識者等の意見を幅広く聴取し、市営住宅等の駐車場使用料のあり方を審議することを目的として発足した。

本委員会においては、市営住宅等及び入居者の現状、並びに現行の市営住宅等の駐車場使用料と民間駐車場料金の実態等を分析するとともに、他の政令指定都市における駐車場使用料制度を参考にするなど、様々な観点から議論を重ねて「市営住宅等の駐車場使用料のあり方に関する提言」をまとめた。

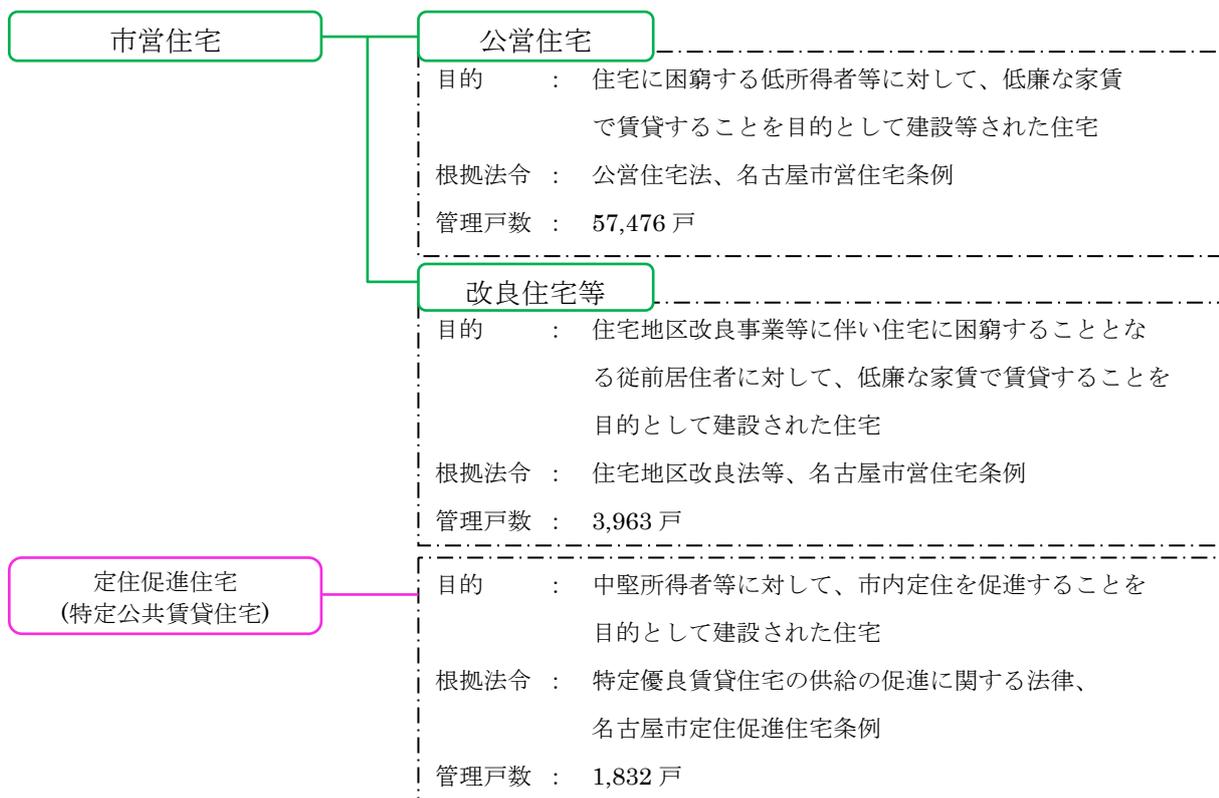
2 市営住宅等及び駐車場の現状

(1) 市営住宅等の現状

ア 市営住宅等の種類

名古屋市が管理する住宅には、公営住宅及び改良住宅等を総称する「市営住宅」と「定住促進住宅（国の制度上は「特定公共賃貸住宅）」がある。

【名古屋市が管理する住宅の種類】



(備考) 管理戸数は平成 24 年 3 月末現在

イ 市営住宅等の入居要件

市営住宅等の主な入居要件は以下のとおりである。

(ア) 市営住宅

- ・ 申込者本人の住所地または勤務地が市内にあること
- ・ 同居する親族または同居予定の親族がいること（高齢者等は単身入居が可能）
- ・ 世帯収入が基準の範囲内であること
- ・ 現在、何らかの理由で住宅に困っていること
- ・ 原則、保証人をたてることができること（高齢者等は緊急連絡先届でも可能）

(イ) 定住促進住宅

- ・ 同居する親族または同居予定の親族がいること
- ・ 自ら居住するための住宅を必要としていること
- ・ 世帯収入が基準の範囲内であること
- ・ 住民票（外国人含む）で居住が確認できること
- ・ 保証人をたてることができること

【市営住宅等の収入要件】

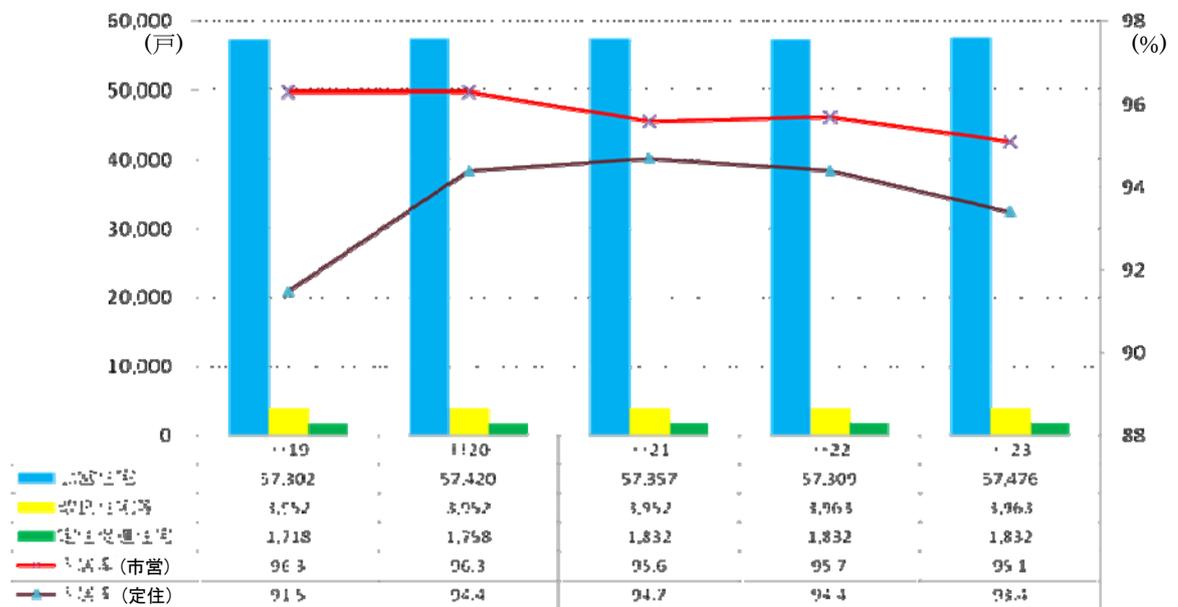


ウ 市営住宅等の管理戸数及び入居率

管理戸数は市営住宅が約 60,900 戸（公営住宅 約 57,000 戸、改良住宅等約 3,900 戸）、定住促進住宅が約 1,800 戸で推移している。

入居率は市営住宅が約 95%、定住促進住宅が約 94%で推移している。

【管理戸数と入居率の推移】

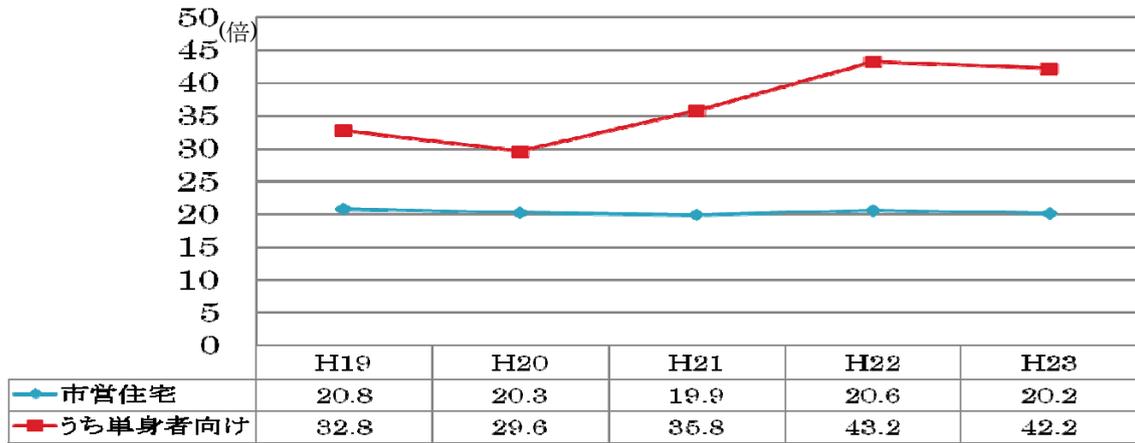


エ 市営住宅等の応募倍率

市営住宅の一般募集の応募倍率の平均は約 20 倍で推移しており、高齢者が大半を占める単身者向け募集の応募倍率の平均は平成 22 年度から 40 倍を超えている。

定住促進住宅については平成 24 年度から先着順受付としているが、平成 23 年度以前の応募倍率の平均は 1.5 倍から 2 倍程度である。

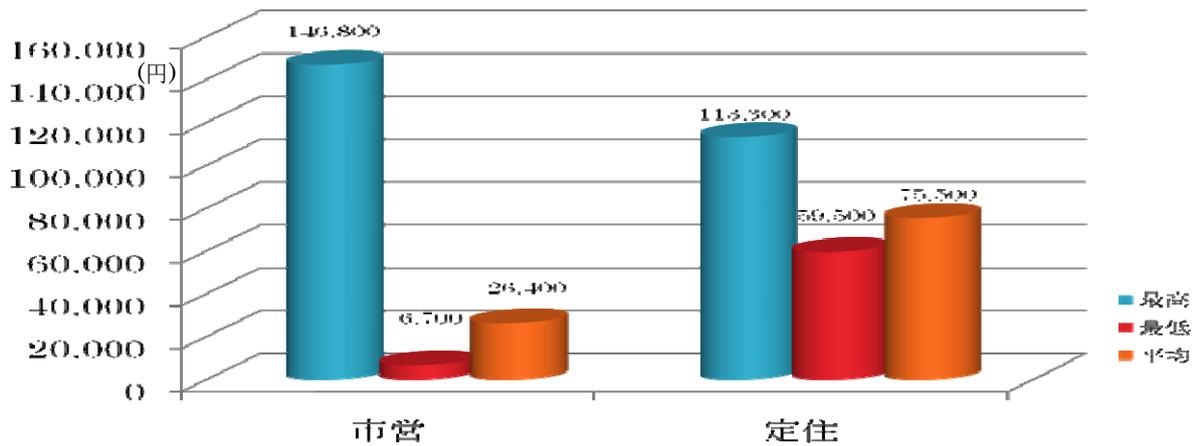
【市営住宅の応募倍率】



オ 家賃及び収納率

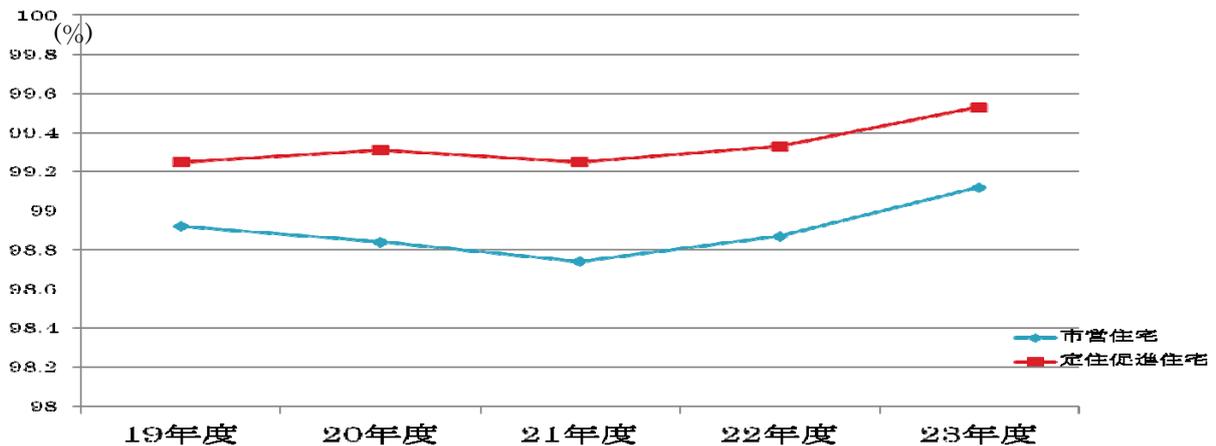
市営住宅の平均家賃は 26,400 円、定住促進住宅の平均家賃は 75,500 円である。
 収納率（現年度）は市営住宅・定住促進住宅とも 99%前後で推移している。

【最高・最低・平均家賃】



(備考) 家賃は平成 24 年 3 月末現在

【収納率（現年度）】



カ 入居者の現状

(ア) 高齢者世帯の割合

高齢者のいる世帯の割合が市全体に比べて高く、特に高齢単身世帯の割合は市全体の2倍以上である。

【市営住宅と全市の高齢者世帯割合】

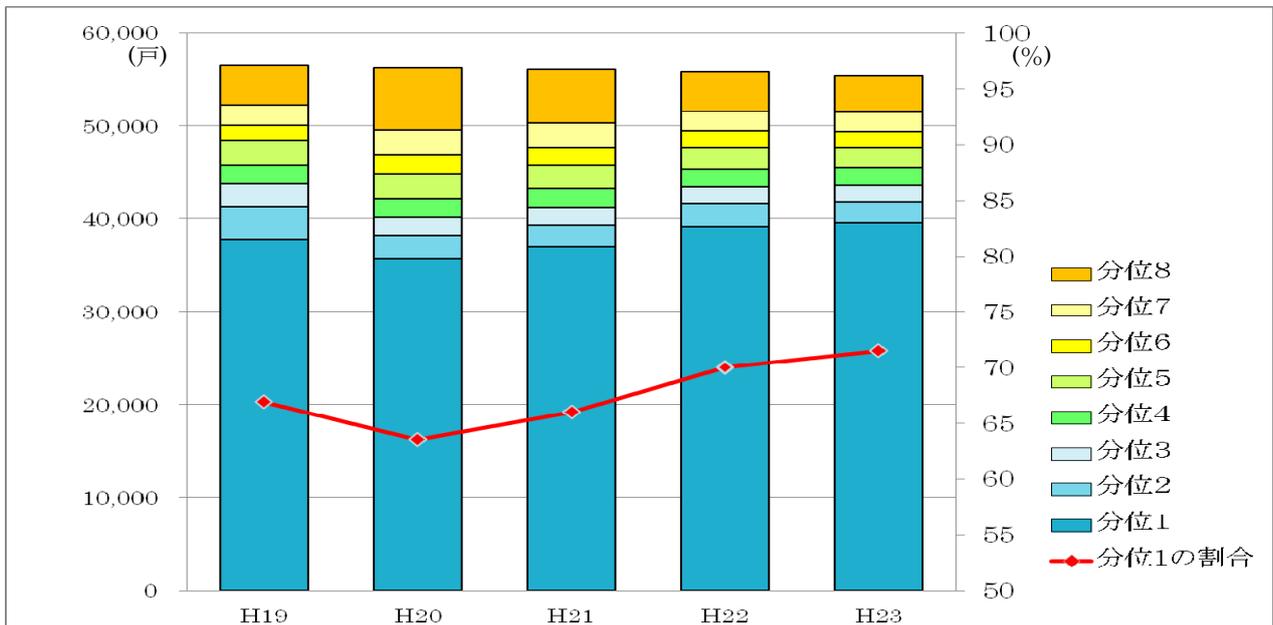
区分	市営住宅 (平成 24 年 3 月 31 日時点)	名古屋市 (平成 22 年国勢調査)
総世帯数	56,952 世帯	1,019,381 世帯
高齢者のいる世帯	56.3%	32.8%
うち高齢単身世帯	23.4%	10.1%
うち高齢者夫婦世帯	16.4%	9.3%

(備考) 高齢者：65歳以上

(イ) 低所得者世帯の割合

入居者世帯の71.5%は、収入分位1階層(所得月額104千円以下)である。

【市営住宅入居者世帯における収入分布】



(備考) 定住促進住宅は収入申告義務がないためデータなし

(2) 市営住宅等の駐車場の現状

ア 法的な位置づけ

公営住宅法の改正(平成8年)により、駐車場は共同施設として位置づけられた。
また、駐車場を含む共同施設の整備に関しては努力義務が課されている。

参考

【公営住宅法 第2条第9号】

児童遊園、集会所その他公営住宅の入居者の共同の福祉のために必要な施設で国土交通省令で定めるものをいう。

【公営住宅法施行規則 第1条】

公営住宅法第2条第9号に規定する国土交通省令で定める共同施設は次に掲げる施設とする。

- 一 管理事務所
- 二 広場及び緑地
- 三 通路
- 四 立体的遊歩道及び人工地盤施設
- 五 高齢者生活相談所
- 六 駐車場

【名古屋市営住宅条例 第2条】

公営住宅法第2条第9号及び公営住宅法施行規則第1条に規定する児童遊園、集会所、駐車場、管理事務所その他これらに類する施設をいう。

【公営住宅法 第5条第2項】

公営住宅の整備をするときは、併せて共同施設の整備をするように努めなければならない。

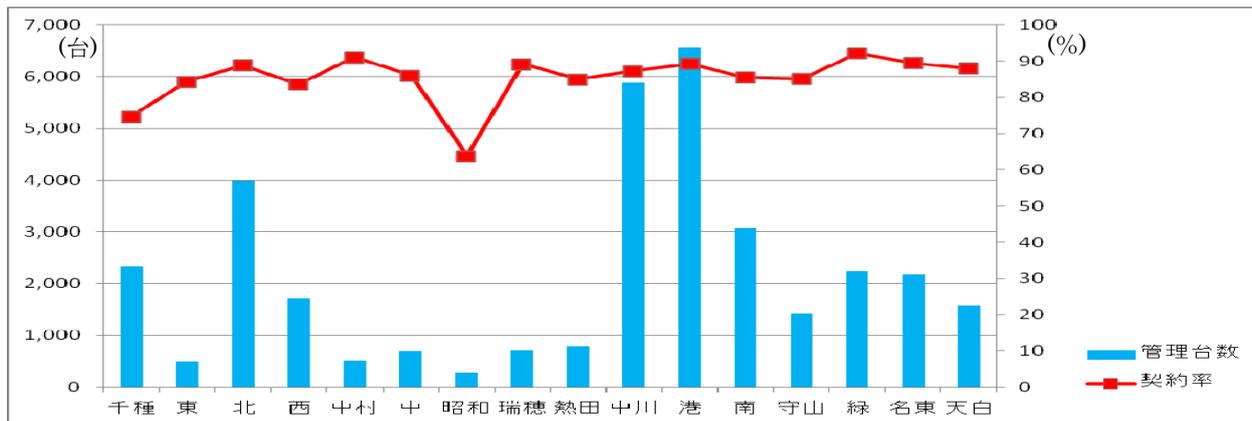
イ 管理台数及び契約率

市営住宅の駐車場管理台数は約34,400台、定住促進住宅の駐車場管理台数は約1,800台である。

市営住宅の契約率は平均で86.9%である。昭和区においては管理台数が少ないことに加え、高齢化率の高い団地の占める割合が大きいため契約率が低くなっている。

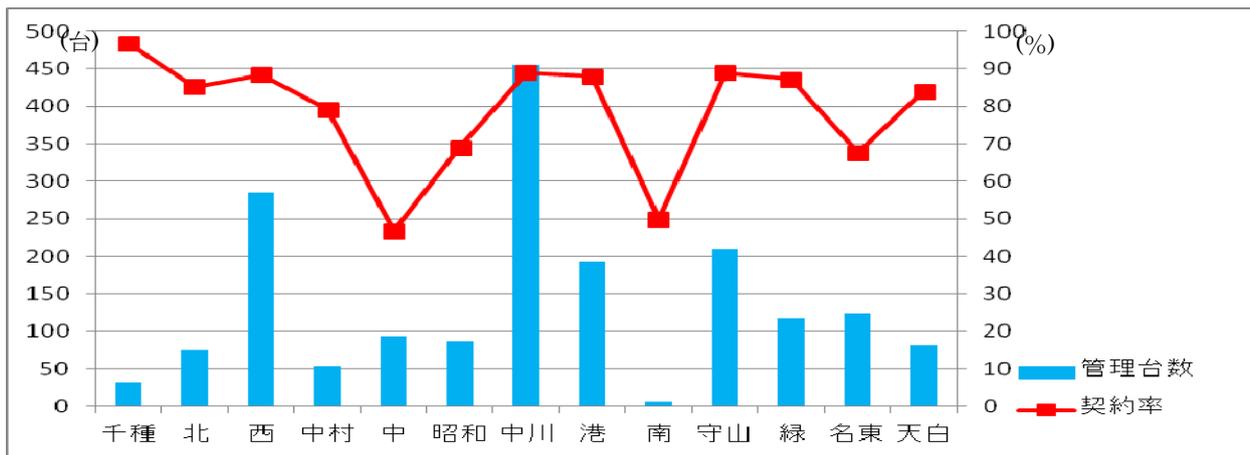
また、定住促進住宅の契約率は平均で83.5%である。中区においては機械式立体駐車場の契約率が低いこと、南区においては管理台数が少ないことなどから契約率が低くなっている。

【区別の駐車場管理台数と契約率[市営住宅]】



(備考) 管理台数及び契約率は平成24年3月末現在

【区別の駐車場管理台数と契約率[定住促進住宅]】

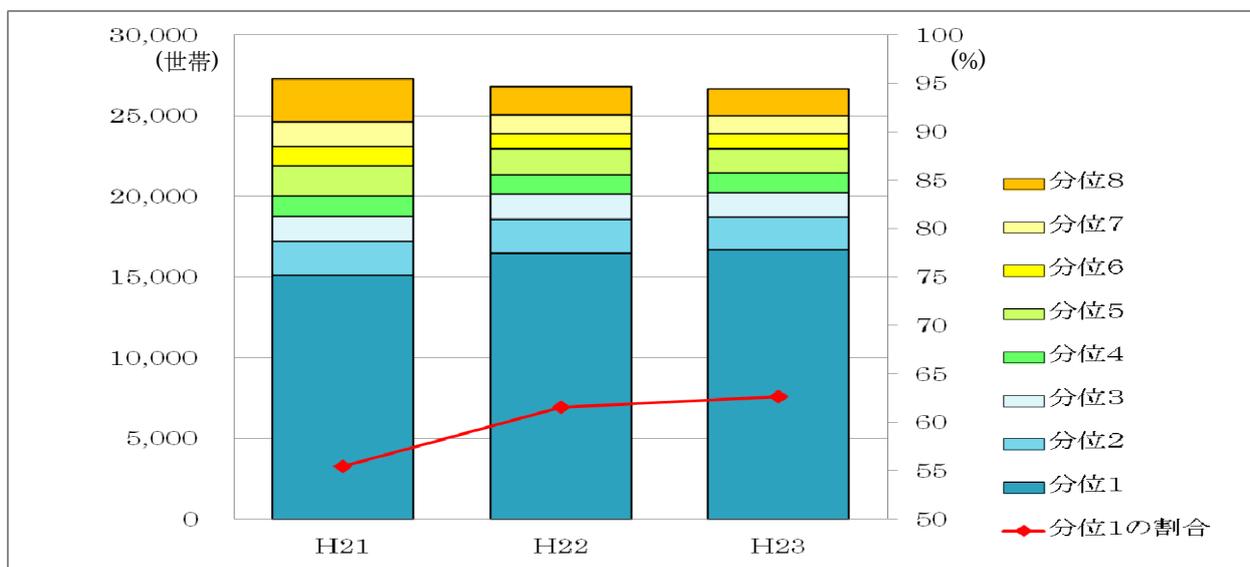


(備考) 管理台数及び契約率は平成 24 年 3 月末現在

ウ 利用している世帯の状況

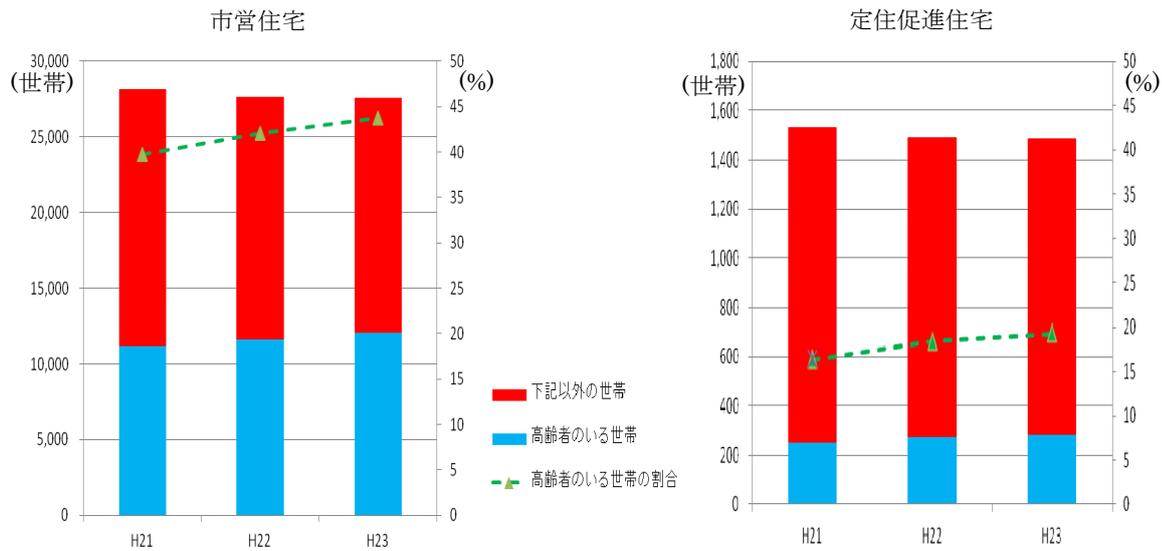
駐車場を利用している世帯の約 60%は所得月額の前も低い収入分位 1 階層である。また、高齢者世帯の占める割合は市営住宅では平成 22 年度から 40%を超えており、定住促進住宅では 20%程度である。

【市営住宅駐車場利用者世帯における収入分布】



(備考) 定住促進住宅は収入申告義務がないためデータなし

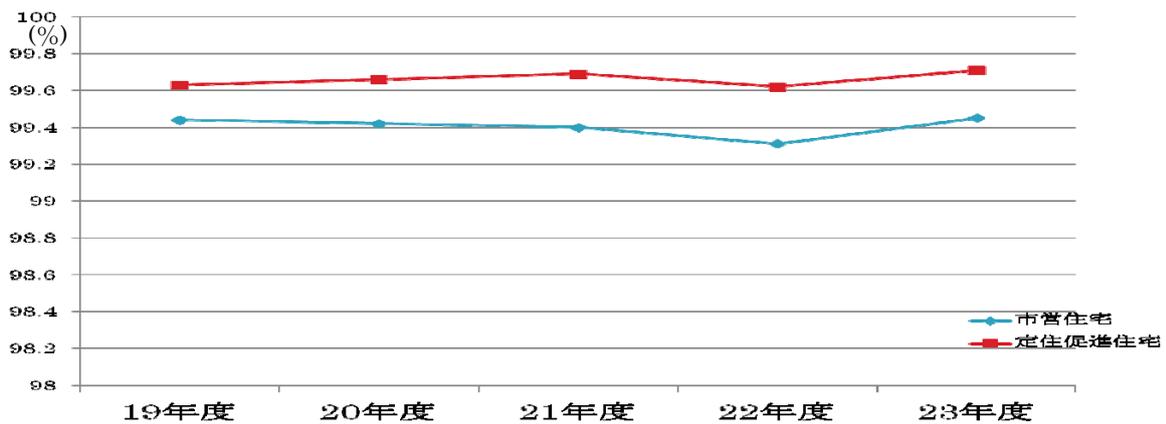
【駐車場利用者における高齢者のいる世帯の割合】



エ 収納率

収納率（現年度）は市営住宅、定住促進住宅とも 99%超で推移している。

【駐車場使用料の収納率（現年度）】



(3) 駐車場使用料の現状

ア 駐車場使用料の決定方法

入居者が支払うべき駐車場の使用料は償却費、修繕費、管理事務費及び地代相当額等から算出した金額（以下、「基準額※」という。）を基準とし、近隣の市営住宅とのバランスを考慮して決定している。（ただし、近隣の民間駐車場料金を上限とする。）

※ 基準額 = 償却費+修繕費+管理事務費+地代相当額+公租公課+空車引当金

参考

【建設省住宅局長通達（平成3年4月1日 住総発第15号）】

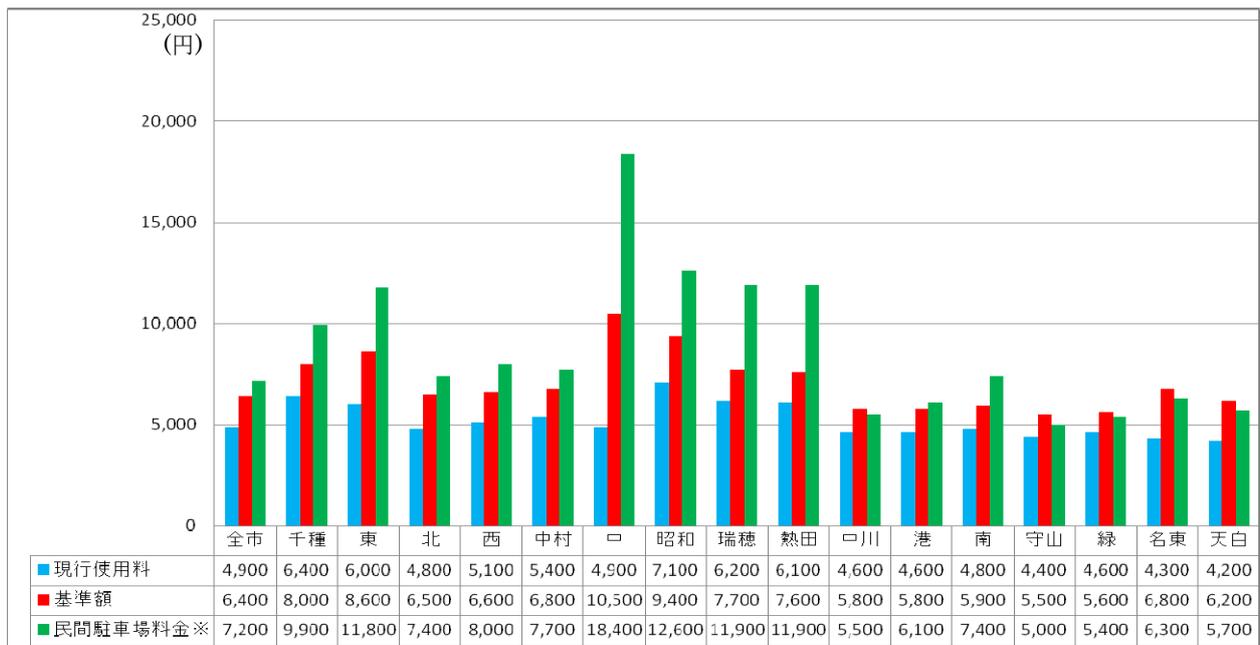
入居者が支払うべき駐車場の使用料の設定は、償却費、修繕費、管理事務費及び地代相当額等を基準として、近隣の駐車場料金を勘案のうえ決定し、徴収すること。

イ 民間駐車場料金との格差

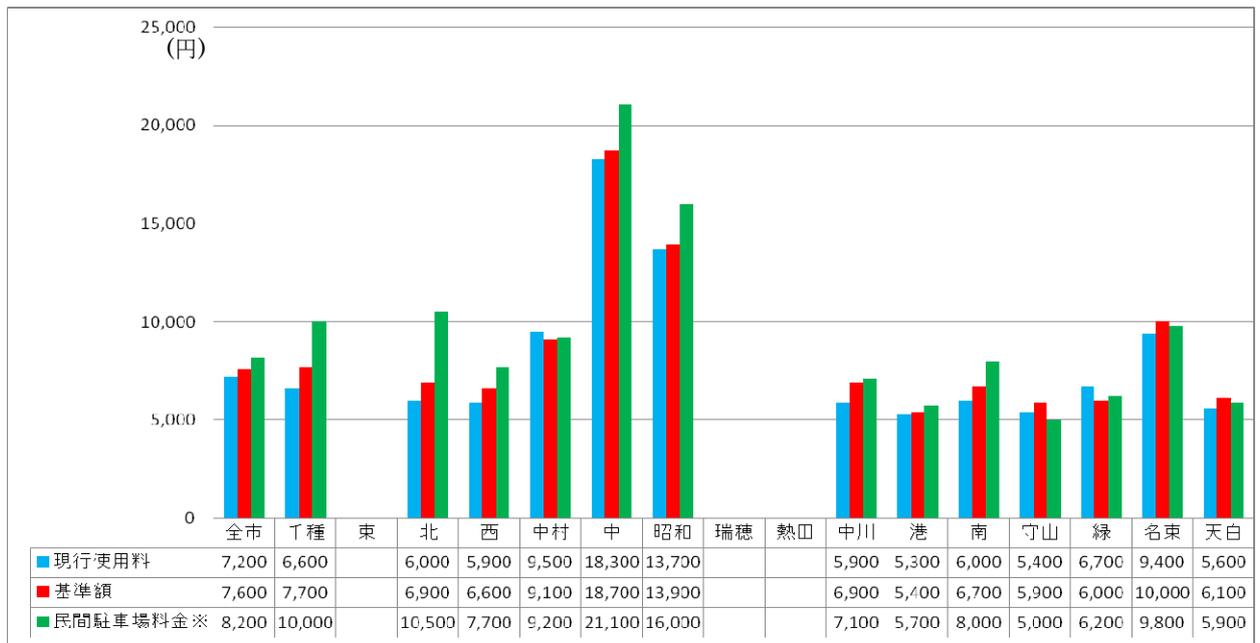
市営住宅駐車場の現行使用料の平均は 4,900 円、民間駐車場料金※の平均は 7,200 円で 2,300 円の格差が生じている。

また、定住促進住宅駐車場の現行使用料の平均は 7,200 円、民間駐車場料金の平均は 8,200 円で 1,000 円の格差が生じている。いずれも、特に中心区において格差が顕著である。

【市営住宅駐車場の現行使用料・基準額・民間駐車場料金】



【定住促進住宅駐車場の現行使用料・基準額・民間駐車場料金】



(備考) 基準額は平成 24 年 3 月末現在での試算

※民間駐車場料金とは、平成 24 年 7 月時点で市営住宅等に近接する地域（概ね半径 300m 圏内）にある 5 箇所の民間賃貸住宅の駐車場料金を基に不動産鑑定士が評価したものをいう。また、同一区でも住宅毎に調査対象が異なるため、市営住宅と定住促進住宅とでは民間駐車場料金が異なる。

ウ 減免制度

現行の駐車場使用料の減免制度については、身体障害者等を対象に 50%減額を実施している。

【現行の減免制度】

要 件		減額内容
身体障害者(1～4級)世帯 ※4級は下肢障害に限る	所得月額 200,000円以下	使用料の50%を減額
精神障害者(1・2級)世帯		
愛護手帳受給者(1～3度)世帯		
戦傷病者(特別項症・第1～第6項症、 第1款症)世帯		
原子爆弾被爆者世帯		

3 駐車場使用料のあり方についての検討

(1) 民間駐車場料金との格差の是正

ア 検討事項

現行の名古屋市の駐車場使用料の決定方法は国の通達^{*}に準拠し「償却費、修繕費、管理事務費及び地代相当額等から算出した金額（以下、「基準額」という。）を基準とし、近隣の市営住宅とのバランスを考慮して決定する（ただし、近隣の民間駐車場料金を上限とする。）」こととなっている。この決定方法により、多くの団地では基準額ではなく、近隣の市営住宅の駐車場使用料を勘案した低廉な額で決定されているため、特に、地価が高い中心区においては現行使用料と民間駐車場料金との格差が比較的大きくなっている。

こうした実態を踏まえて、市営住宅等の駐車場使用料と民間駐車場料金との格差の是正の必要性及び是正の考え方について検討した。

※ 「駐車場使用料の設定は償却費、修繕費、管理事務費及び地代相当額等を基準として、近隣の駐車場料金を勘案して決定すること」（平成3年4月1日 建設省住宅局長通達）

イ 検討委員会での意見

- 市営住宅の入居者だけでなく、高い応募倍率により入居したくてもできない市民との公平性も考慮すべきである。
- 中心区では民間駐車場料金との格差が比較的大きくなっているため是正すべきである。
- 一律に民間駐車場料金を課すことは負担が大きい。利用者の特性を考慮した基準額に改正することは“民間駐車場料金との格差を是正すべきである”という市民の声には対応できている。
- 民間駐車場は値下げをしているところもあるため、民間駐車場料金と逆転が生じないように勘案しながら使用料を決定すべきである。
- 透明性のある基準額に改正することは良いことである。
- 同一団地内でも建設年度によって使用料が異なる場合があるので統一するべきである。
- 地域改善向改良住宅についても、地域事情等を考慮しながら他の市営住宅等と同様の考え方に合わせるべきである。

ウ 結論

駐車場使用料の見直しにあたっては、民間駐車場料金との格差を是正することが必要であるが、市営住宅の駐車場利用者には低所得者や高齢者の占める割合が高いという特性を踏まえると、一律に民間駐車場料金と同水準の使用料を課すことは負担が大きいと考える。

したがって、今後の市営住宅等の駐車場使用料の決定にあたっては、原則として、積算基準が明確で使用料決定の透明性が担保され、かつ、民間駐車場料金に比べると駐車場利用者への負担が小さい基準額を使用料の算定基礎とすることが妥当であるという結論に至った。

なお、基準額が近隣の民間駐車場料金を上回る場合には、その民間駐車場料金と同額とすることが妥当であると考えている。

(2) 負担調整措置の実施

ア 検討事項

名古屋市のにおいては、平成 18 年度に全庁的な「公の施設にかかる使用料改定」を実施した際に改定率の上限を 1.5 倍とした。また、平成 21 年度に公営住宅法施行令改正による家賃の見直しを実施した際には経過措置期間（5 年）を設けている。

こうした事例を参考にしながら、駐車場利用者の特性を考慮した急激な負担増の回避措置の必要性について検討した。

イ 検討委員会での意見

- 公の施設の使用料改定や家賃の見直しを実施したときと同じ考え方を採用することが妥当である。
- 段階的に値上げしていく措置は必要である。ただし、5 年間で値上げすると毎年の値上げ幅が非常に細くなるので、事務的な負担と入居者負担のバランスを考えると経過措置期間は 3 年間で妥当である。
- 現行使用料が高い駐車場については、1.5 倍を上限としても改定額は高額になるため経過措置期間は必要である。
- 定住促進住宅は中堅所得階層のファミリー世帯等に対して市内定住を促進するという施策のもとに建設されているので、市営住宅と同様の負担調整措置を実施すべきである。

ウ 結論

「改定額は現行使用料の 1.5 倍を上限とすること」及び「経過措置期間を設けること」が妥当であるという結論に至った。

(3) 減免制度の一部拡充

ア 検討事項

民間駐車場料金との格差を是正する一方で、車が無くても日常生活に著しい支障をきたす障害者を含む世帯に対しては一定の配慮が必要であることから、きめ細かい減免制度の必要性について検討した。

イ 検討委員会での意見

- 今回の見直しの機会を捉えて、現行の減免制度の対象者のうち特に障害の程度の重い障害者を含む世帯を対象として減額率を拡充することが妥当である。
- 現行制度を継続しながら拡充することは必要である。個々の行動障害等で判断することは難しいため、障害者手帳の等級など市民の理解が得られやすい客観的な指標で判断する必要がある。

ウ 結論

現行の減免制度の対象者のうち、特に障害の程度が重い障害者を含む世帯を対象に減額率の拡充を実施することが妥当であるという結論に至った。

なお、減額率拡充の対象者の認定においては客観的な指標を用いることが妥当であると考えている。

(4) その他の主な意見

ア 駐車場使用料見直しのルール化

- 原則、基準額としつつ民間駐車場料金を勘案するとなると必然的に見直しをすることになる。民間駐車場料金と逆転が生じないように一定期間（概ね3年程度）での見直しが必要である。
- 見直しのルールは必要だが、実際に見直しを実施するかどうかは経過措置期間終了後の情勢を見て判断すべきである。

イ 見直しによる使用料増収分の使途

- 値上げの機会を捉えて、よりよい駐車場の管理をしていくことは非常に重要なことである。増収分の使途は市営住宅等の管理に使うべきである。

ウ 滞納者への対策

- 滞納者に対しては適切な対策を講じるべきである。

4 まとめ

現行の名古屋市の駐車場使用料は、国の考え方を基準としながらも、近隣の市営住宅とのバランスを考慮して決定してきたため、近隣の民間駐車場料金との間に格差が生じており、特に、中心区においてはその格差が大きくなっている。

さらに、名古屋市の市営住宅の応募倍率は、一般募集では概ね 20 倍と高い水準で推移しており、高齢者が大半を占める単身者向け募集では 40 倍を超える非常に高い水準となっている。これは市営住宅の入居者と同程度の所得で市営住宅への入居を希望しているにもかかわらず民間賃貸住宅に居住している市民が大勢いることを裏付けている。また、これらの市民は市営住宅の入居者に比べて、家賃だけではなく駐車場料金においても負担が大きくなっている。

このような状況を考慮すると市営住宅への入居を希望していても入居できない市民も含めた“全体の公平性”を勘案して、駐車場使用料と民間駐車場料金との格差の是正について検討する必要がある。

しかし、市営住宅の駐車場利用者は低所得者や高齢者などが大半を占めているため、一律に民間駐車場料金と同水準の使用料を課すことは負担が大きいため、一定の配慮が必要であると考えられる。

また、急激な負担増を避けるための負担調整措置や減免制度の一部拡充についても検討する必要がある。

これらの観点から議論を進め「駐車場使用料のあり方」の方向性として、以下の結論に至った。

- 1 現行駐車場使用料と民間駐車場料金との格差を是正するため、駐車場使用料の決定方法の見直しが必要である。

また、今後は駐車場使用料の見直しのルール化についても検討する必要がある。

- 2 駐車場利用者の特性を考慮すると急激な負担増を避けるため、一定の負担調整措置を講じる必要がある。
- 3 減免制度については障害の程度の重い障害者を含む世帯を対象として減額率を拡充する必要がある。

名古屋市においては、この提言を踏まえて「利用者負担の適正化」が図られた駐車場使用料制度を確立することを期待するものである。

名古屋市市営住宅等駐車場使用料検討委員会委員名簿

(敬称略 五十音順)

氏名	所属・役職
浅井 康明	名古屋市公営住宅協議会 会長
杉本 みさ紀	社団法人 愛知共同住宅協会 理事
○ 長岩 嘉文	日本福祉大学中央福祉専門学校 校長
箕浦 憲二	社団法人 愛知県宅地建物取引業協会 参与
◎ 宮崎 幸恵	東海学園大学 教授

◎印：委員長 ○印：副委員長

検討委員会開催経過

回	開催年月日	議題
第1回	平成24年7月26日	<ul style="list-style-type: none"> 平成23年度行政評価結果について 市営住宅等及び駐車場の概要について
第2回	平成24年9月14日	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場利用者の負担のあり方について
第3回	平成24年10月18日	<ul style="list-style-type: none"> 提言について