

(1) 駐車場の現状

◆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、整備に関して事業主に努力義務が課せられています。

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

【湖南省市営住宅条例第 50 条】

市長は、市営住宅の入居者又は同居者の使用に供するための、別表第 3 に掲げる市営住宅に近傍する駐車場（以下「駐車場」という。）を設置する。

別表第 3

名 称	設置場所
石部南第 1 駐車場	湖南省石部南四丁目 35 番
石部南第 2 駐車場	湖南省石部南四丁目 25 番

【湖南省市営住宅条例第 52 条】

駐車場の使用料は、別表第 4 に定めるとおりとする。

別表第 4

名 称	1 箇月 1 区画当たりの使用料
石部南第 1 駐車場	3,000 円
石部南第 2 駐車場	3,000 円

## (2) 駐車場の利用状況

市営住宅駐車場を利用している …	134	77.9%
市営住宅駐車場を利用していない …	38	22.1%
合計	172	100.0%
駐車場所が路上である …	18	10.5%
市営住宅の駐車場以外（民間）の駐車場を利用している …	6	3.5%
市営住宅駐車場や路上を含め2台以上駐車している …	17	9.9%

### ◆団地別利用状況◆

団地名	利用者数 (台数) ※	入居戸数
宮の森	14	19
西寺	15	24
東谷	4	13
東寺	31	47
茶釜	27	34
田代ヶ池	16	20
石部南	26	30

※平成 29 年度調べ

### (3) 駐車場使用料徴収にかかる課題

①平成 27 年に市営住宅条例が改正され、駐車場に係る定義及び使用料金が明確となったが、現在においても使用料の徴収がなされていない。

②条例での位置づけは、石部南団地のみとなっており、現行のままでは、入居者間の公平性が担保されない。

③入居者又は同居者について 1 台の駐車場を確保できない団地がある。

駐車場を確保できない団地：茶釜 B 棟及び C 棟 12 台分

田代ヶ池 6 台分

#### (4) 駐車場使用料の決定方法

##### ◆現状◆

石部南団地：1箇月1区画当たりの使用料 3,000円（条例にて明記）

##### ◆駐車場使用料の決定◆

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から算出した金額（※基準額）とし、近隣の民間駐車場料金を上限とします。

※民間駐車場料金と逆転が生じないように一定期間で見直すこととします。

##### 参考

##### 【建設省住宅局長通知（平成3年4月1日）】

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。

石部南団地近傍駐車場料金：3,000円

石部南団地基準額の算定

償却費 (近傍同種の整備費－残存価格) ÷ 耐用年数

$$(221,305 - 221,305 \times 0.2) \div 70 = 2,529 \text{ (A)}$$

修繕費 推定再整備費 × 修繕費率

$$(221,305 \times 1.84) \times 0.012 = 4,886 \text{ (B)}$$

管理事務費 推定再整備費 × 管理事務費率

$$(221,305 \times 1.84) \times 0.0015 = 610 \text{ (C)}$$

地代相当額 固定資産税評価額相当額 × 戸当たり敷地面積 × 1.4% × 1/6

$$28,200 \times 13 \text{ m}^2 \times 0.014 \times 1/6 = 855 \text{ (D)}$$

※駐車場使用料 A+B+C+D 8,880円