逗子市営住宅条例施行規則一部改正案について

1. 改正理由

市営桜山住宅の建替え工事を現在行っており、平成31年2月にしゅん工を予定しております。建替え工事に伴い、利便性係数（家賃算定に関わる係数）の変更及び駐車場を新たに設置したため、駐車場使用料を定める必要が生じました。

2. 施行規則改正概要

・桜山住宅の利便性係数（※1）（逗子市営住宅条例第15条第2項に規定する市長が別に定める数値）について

	現行	改正後
利便性係数	0.865	0.944

※1：利便性係数とは、家賃算定（※2）に関わる係数で、公営住宅法施行令において、事業主体が公営住宅の存する区域及びその周辺の地域の状況、公営住宅の設備その他の当該公営住宅の有する利便性の要素となる事項を勘案して、0.5から1.3の範囲内で設定するものとされています。下記の表にある項目をもとに算出されております。

駅からの距離	固定資産税評価額 相当額	お風呂	3箇所給湯方式（浴室、台所、洗面所）	トイレ
		・浴室あり/浴槽あり ・浴室あり/浴槽なし ・浴室なし	・あり ・なし	・水洗 ・汲取

※2：家賃の算定方法

入居者の家賃＝家賃算定基礎額 × 市町村立地係数 × 規模係数
× 経過年数係数 × 利便性係数

※参考：他の住宅の利便性係数

住宅名	池子	沼間南台	小坪滝ヶ谷第3
利便性係数	1.000	0.959	0.805

・桜山住宅駐車場使用料（※4）について

駐車場名	使用料（月額）
桜山住宅駐車場	10,000 円

※4：駐車場使用料の決定方法は、逗子市営住宅条例において、近傍同種の駐車場の使用料を限度として、市長が定めるものとされています。

平成30年11月に市営桜山住宅半径約300m以内の駐車場7箇所の額を調べたところ、近傍同種金額10,500円となったため、1,000円未満の端数を切り捨て、10,000円とした。

※参考：他の駐車場料金

駐車場名	使用料（月額）
池子住宅駐車場	10,000 円
沼間南台住宅駐車場	10,000 円

3. 関係法令・条例・施行規則（抜粋）（現行）

公営住宅法施行令

（家賃の算定方法）

第二条 公営住宅法（以下「法」という。）第十六条第一項本文の規定による公営住宅の毎月の家賃は、家賃算定基礎額に次に掲げる数値を乗じた額（当該額が近傍同種の住宅の家賃の額を超え

る場合にあつては、近傍同種の住宅の家賃の額)とする。

四 事業主体が公営住宅の存する区域及びその周辺の地域の状況、公営住宅の設備その他の当該公営住宅の有する利便性の要素となる事項を勘案してイに掲げる数値以上ロに掲げる数値以下で定める数値

イ 〇・五

ロ 次に掲げる数値のうち、いずれか小さい数値

(1) 一・三

(2) 一・六を第一号に掲げる数値で除した数値

逗子市営住宅条例

(家賃の決定)

第 15 条 市営住宅の毎月の家賃は、毎年度、次条第 3 項の規定により認定された収入(同条第 4 項の規定により更正された場合は、その更正後の収入。第 29 条において同じ。)に基づき、近傍同種の住宅の家賃(第 3 項の規定により定められたものをいう。以下同じ。)以下で令第 2 条に規定する方法により算出した額とする。ただし、入居者からの収入の申告がない場合において、第 36 条第 1 項の規定による請求を行ったにもかかわらず、市営住宅の入居者がその請求に応じないときは、当該市営住宅の家賃は、近傍同種の住宅の家賃とする。

2 令第 2 条第 1 項第 4 号に規定する事業主体の定める数値は、市長が別に定めるものとする。

3 第 1 項の近傍同種の住宅の家賃は、毎年度、令第 3 条に規定する方法により算出した額とする。

(使用者の資格)

第 52 条 駐車場を使用する者は、次に掲げる条件を具備する者でなければならない。

(1) 市営住宅の入居者又は同居者であること。

(2) 入居者又は同居者が自動車を自ら使用するため駐車場を必要としていること。

(3) 駐車場の使用料を支払うことができること。

(4) 第 42 条第 1 項第 1 号から第 5 号までのいずれの場合にも該当しないこと。

(使用料)

第 57 条 駐車場の使用料は、近傍同種の駐車場の使用料を限度として、市長が定めるものとする。

2 市長は、前項の規定にかかわらず特別の事情がある場合において必要があると認めるときは、使用料の減免又は徴収の猶予をすることができる。

逗子市営住宅条例施行規則

(家賃の算出基準)

第 14 条 条例第 15 条第 2 項に規定する市長が別に定める数値は、別表第 1 に定めるとおりとす

る。

(駐車場の使用料)

第 31 条 駐車場の使用料は、別表第 2 に定めるとおりとする。

別表第 1 (第 14 条関係)

住宅名	条例第 15 条第 2 項に規定する市長が別に定める数値	構造	1 戸当たり床面積 (m ²)	建設年度	戸数
桜山住宅	0.865	簡易耐火 2 階建て	39.5	昭和 42 年度	21
沼間南台住宅	0.959	中層耐火 5 階建て	72.9	平成 15 年度	20
			62.6		30
池子住宅	1.000	中層耐火 3 階建て	28.1	昭和 31 年度	9
小坪滝ヶ谷第 3 住宅	0.805	中層耐火 3 階建て	52.5	昭和 47 年度	15

別表第 2 (第 31 条関係)

駐車場名	使用料 (月額)
沼間南台住宅駐車場	入居者 10,000 円
	入居者等以外の者 12,000 円
池子住宅駐車場	10,000 円

4. 施行日

規則によって、別途定める。