

資料 5

公営住宅駐車場使用料改定に係る説明資料

# 町営住宅駐車場使用料

令和 5 年度 使用料審議会資料

〔都市計画課 建築係〕

## 背景及び現状

- 町営住宅駐車場使用料は、以前より町の方針として1台分は家賃（住宅使用料）に含むと考え、入居者へその旨を説明している。
  - 平成28年熊本地震後に建設した災害公営住宅19団地671戸については、団地内の敷地に余裕が有り入居者使用駐車場総数が881区画を整備しているため、入居者に限り団地別の貸し出し可能な区画については、2台目駐車場として賃貸している。
  - 現状は、2台目駐車場使用料として、津森地区、福田地区、飯野地区については、**月額1,100円**、広安地区、広安西地区、木山地区については**月額1,200円**を徴収している。
- ※固定資産税評価額に差があるため、集落部（津森、福田、飯野）と都市部（広安、広安西、木山）で価格差を設けている。
- 希望者のみが使用するため、**受益者負担率は100%**となる。

# 関係法令等について

## 【益城町営住宅条例】

第60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町長が定めるものとする。

## 【建設省住宅局通達（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。

## 【国税庁HPより説明文抜粋】

建物や駐車場など施設の利用に付随して土地が使用される場合は、消費税の課税対象となる。したがって、駐車している車両の管理を行っている場合や、駐車場としての地面の整備又はフェンス、区画、建物の設置などをして駐車場として利用させる場合には、消費税の課税対象となる。

# 各項目について

A：1区画あたりの駐車場整備費 = 97,500円・・・全地区共通実績値

・1区画12.5㎡、造成舗装費、区画線・車止め及びフェンス設置費込

B：減価償却費・・・アスファルト舗装耐用年数10年

C：修繕費・・・ $A \times 1.2\%$  → 公営住宅法施行令による係数

D：管理事務費

・総駐車場整備費 ÷ 総整備費 × 年間指定管理料 ÷ 駐車場総数 = 年間管理事務費 / 区画

$8,589\text{万円} \div 150\text{億円} \times 6,860\text{万円} \div 881\text{区画} = 446\text{円}$

E：地代相当額

・固定資産税評価相当額 × 1区画 × 0.23% → 公営住宅法施行令による係数

G：固定資産税評価相当額

# 近隣駐車場について

## 公営住宅

事業主体	月額使用料	備考
御船町	1,000円	無料区画あり
甲佐町	1,000円	無料区画あり
嘉島町	1,000円	
西原村	500円	無料区画あり
大津町	1,000円 (一部500円)	駐車場管理組合が決定
熊本市	2,000円	

## H31年度民間駐車場

校区（地区）	月額料金
広安（惣領）	3,300円
広安西（広崎）	4,000円
木山（辻の城）	3,000円
平均	3,433円

## R5年度民間駐車場

校区（地区）	月額料金
広安（惣領）	3,500円
広安西（広崎）	4,000円
木山（辻の城）	3,000円
平均	3,500円

※直近5年間の益城町における民間（月極）駐車場相場

- ・ 3,000円～4,000円
- ・ 地域や駐車場の仕様（アスファルト舗装又は砂利等）によって差が出ている。
- ・ （一社）熊本県賃貸住宅経営者協会へ確認

# 町営住宅駐車場使用料算定①

## 【駐車場整備に関する必要経費（年額）】

（単位：円）

校区	駐車場 整備費：A	減価 償却費：B	修繕費：C	管理 事務費：D	計	合計
津森	97,500	9,750	1,170	446	11,366	11,366
福田	97,500	9,750	1,170	446	11,366	11,366
飯野	97,500	9,750	1,170	446	11,366	11,366
広安	97,500	9,750	1,170	446	11,366	11,366
広安西	97,500	9,750	1,170	446	11,366	11,366
木山	97,500	9,750	1,170	446	11,366	11,366

# 町営住宅駐車場使用料算定②

## 【地代に関する必要経費（年額）】

(単位：円)

校区	固定資産税評価額 (㎡単価) : G	G × 区画 (12.5㎡)	地代相当額 (年額) : E
津森	8,820	110,250	254
福田	8,820	110,250	254
飯野	9,310	116,375	268
広安	29,500	358,750	825
広安西	28,700	368,750	848
木山	29,000	362,500	834

# 町営住宅駐車場使用料算定③

【① + ② . . . 駐車場整備 + 地代相当額】

(単位：円)

校区	B	C	D	E	合計	税抜月額	税込月額	校区	提案月額
津森	9,750	1,170	446	254	11,620	968	1,065	津森	1,100
福田	9,750	1,170	446	254	11,620	968	1,065	福田	1,100
飯野	9,750	1,170	446	268	11,634	969	1,066	飯野	1,100
広安	9,750	1,170	446	825	12,191	1,016	1,118	広安	1,200
広安西	9,750	1,170	446	848	12,214	1,018	1,120	広安西	1,200
木山	9,750	1,170	446	834	12,200	1,017	1,118	木山	1,200