

都市消防委員会
説明資料

平成24年11月15日
住宅都市局

目 次

市営住宅等の管理・整備について

	頁
1 市営住宅の入居資格・整備基準	1
(1) 背景	1
(2) 公営住宅法改正の概要	1
ア 入居資格	1
イ 整備基準	2
(3) 今後の対応方針	2
ア 入居資格（入居収入基準）	2
イ 整備基準	2
2 市営住宅等の駐車場使用料	3
(1) 現状	3
(2) 平成23年度行政評価	3
(3) 市営住宅等駐車場使用料検討委員会	3
(4) 市営住宅等駐車場使用料検討委員会からの提言	4
ア 駐車場使用料の決定方法の見直し	4
イ 負担調整措置の実施	4
ウ 減免制度の一部拡充	4
エ その他	4
(5) 今後の方針	4
3 循環型社会対応住宅の整備推進	5
(1) これまでの経緯	5
(2) 未着手工区の整備を巡る環境の変化	5
(3) 計画の見直し	5
ア 方針案	5
イ スケジュール案	5
(参考)	
1 現計画	6
2 配置図	7

市営住宅等の管理・整備について

1 市営住宅の入居資格・整備基準

(1) 背景

「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」(平成23年5月2日公布)によって、改正された公営住宅法が平成24年4月1日に施行された。

(2) 公営住宅法改正の概要

ア 入居資格

区分	従前	改正内容	経過措置	本市の対応
同居親族要件	法の規定により、同居親族が必要 (高齢者、障害者等は単身入居が可)	(法による規定は廃止)	経過措置なし (平成24年4月1日施行)	平成24年2月定例会で条例改正 (従前要件を維持)
入居収入基準	本来階層	政令で定める金額 収入分位25% 所得月額158,000円以下 で条例で定める (国の参酌基準) 収入分位25% 所得月額158,000円以下	経過措置あり (平成25年3月31日まで)	平成24年度中に条例改正を予定
	裁量階層	特に居住の安定を図る必要があるものとして政令で定める高齢者、障害者、子育て世帯等 政令で定める金額 収入分位40% 所得月額214,000円以下 で条例で定める	特に居住の安定を図る必要があるものとして条例で定めるもの 政令で定める額 収入分位50% 所得月額259,000円以下 で条例で定める	

(注) 1 政令：公営住宅法施行令(昭和26年6月30日政令第240号)

2 改良住宅、コミュニティ住宅及び更新住宅については、公営住宅の1/2の収入分位で公営住宅法の規定を準用する。

イ 整備基準

区分	従前	改正内容	経過措置	本市の対応
整備基準	省令で定める 総則 ・健全な地域社会の形成 ・良好な居住環境の確保 ・費用の縮減への配慮 敷地の基準 公営住宅等の基準	省令で定める基準を参酌し条例で定める 〈国の参酌基準〉 同左	経過措置あり (平成25年3月31日まで)	平成24年度中に条例改正を予定

(注) 省令：公営住宅等整備基準（平成10年4月21日建設省令第8号）

(3) 今後の対応方針

ア 入居資格（入居収入基準）

方針	考え方
従前要件を維持	<ul style="list-style-type: none"> 本市では、市営住宅の入居者募集に係る応募倍率が依然として高い倍率で推移している。 収入分位の引上げや裁量階層対象者の範囲拡大は、さらなる応募倍率の上昇をまねき、より困窮度の高い人が入居できなくなることが見込まれる。

イ 整備基準

方針	考え方
省令で定める基準を参酌しつつ、本市独自の基準を追加	<ul style="list-style-type: none"> 参酌基準に掲げられた総則の他、災害への備えや環境に配慮し、高齢者をはじめとする多様な人に長く住み継がれる良質な住宅の整備について規定を整備する。 敷地の基準及び公営住宅等の基準については、上記の規定の趣旨に基づいて市長が別に定める。

2 市営住宅等の駐車場使用料

(1) 現状

区 分	市営住宅	定住促進住宅
駐車場台数	34,474 台	1,813 台
契約台数	29,947 台	1,513 台
現行駐車場使用料（平均）	4,900 円／月	7,200 円／月
民間駐車場料金（平均）	7,200 円／月	8,200 円／月

- (注) 1 駐車場台数、契約台数及び現行駐車場使用料（平均）は、平成23年度末現在
 2 現行駐車場使用料（平均）及び民間駐車場料金（平均）は、百円未満切り捨て
 3 民間駐車場料金（平均）は、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（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では料金が異なる）

(2) 平成23年度行政評価

ア 内部評価（総務局の意見）

民間近傍駐車場との格差がある箇所が確認されることから、公平性をふまえ、格差是正について検討すべき。

イ 評価結果等

区 分	評価結果等
外部評価 （市民判定員による判定）	見直し
内部評価に対する市民意見	「見直しに反対」が多数

(3) 市営住宅等駐車場使用料検討委員会

設置目的	行政評価の結果を受けて、幅広い意見を聴取し駐車場使用料のあり方を検討する。
委員構成	学識経験者及び市営住宅入居者（5名）
開催日	平成24年7月26日、9月14日及び10月18日（3回開催）

(4) 市営住宅等駐車場使用料検討委員会からの提言

ア 駐車場使用料の決定方法の見直し

要 旨	考え方	
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を見直す必要がある。	現行	<ul style="list-style-type: none"> ・原則、基準額とし、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。
	提言	<ul style="list-style-type: none"> ・原則、基準額とする。 ・ただし、近隣の民間駐車場料金を上限とする。

(注) 基準額とは、償却費、修繕費、管理事務費、地代相当額、公租公課及び空車引当金から算出した金額をいう。

イ 負担調整措置の実施

要 旨	考え方
市営住宅等の特性を考慮し、急激な負担増を避けるため、負担調整措置を講ずる必要がある。	<ul style="list-style-type: none"> ・改定額は、現行駐車場使用料の1.5倍を上限とする。 ・経過措置期間を設ける。

ウ 減免制度の一部拡充

現行の減免制度の対象世帯のうち、特に障害の程度の重い障害者を含む世帯を対象として、減額率を拡充する必要がある。

エ その他

<ul style="list-style-type: none"> ・今後の駐車場使用料見直しについて、ルール化を検討する必要がある。 ・駐車場使用料の見直しに伴う増収分は、市営住宅等の管理に使うべきである。

(5) 今後の対応

取組方針	検討委員会より提出された提言を踏まえ、現行駐車場使用料の見直しを図る。	
予 定	平成24年度	・駐車場使用料の制度設計
	平成25年度	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者への周知 ・名古屋市営住宅条例施行細則等改正
	平成26年度	・駐車場使用料改定

3 循環型社会対応住宅の整備推進

(1) これまでの経緯

年 度	事 項
平成 6 年度	・定住促進住宅用地を先行取得
平成 1 2 年度	・「名古屋新世紀計画 2 0 1 0」において、環境に配慮した住宅の供給を進めることを方向付け
平成 1 8 年度 ↓ 平成 2 0 年度	・基本設計、実施設計を実施 ・工事着手（第 1 工区）
平成 2 1 年度	・エコビレッジ志段味（第 1 工区・7 4 戸）公用開始
平成 2 2 年度	・名古屋市住生活基本計画において、「エコビレッジ志段味プロジェクト」として、重点施策に位置付け
平成 2 4 年度	・民間活力導入可能性調査（実施中）

(2) 未着手工区の整備を巡る環境の変化

東日本大震災	・エネルギーやきずなの重要性の再認識
志段味地区のまちづくり	・早期事業化によるまちづくりの進捗への寄与 ・民間施設の併設による地域への貢献

(3) 計画の見直し

ア 方針案

考え方	内 容
こ れ ま で の コ ン セ プ ト を 維 持	・環境、コミュニティ、子育ての 3 つの柱を維持しつつ、さらなる発展を図る。
民 間 活 力 を 活 用 し た 多 様 な 施 設 を 整 備	・定住促進住宅の新たな整備は約 2 0 戸とする。 ・その他の用地を民間事業者へ売却又は貸付けし、高齢者住宅や戸建住宅等の民間施設を併設する。
環 境 配 慮 の さ ら な る 取 組 み を 実 施	・低炭素社会へ対応するため、環境配慮の最新設備等を定住促進住宅や高齢者住宅、戸建住宅等へ導入する。

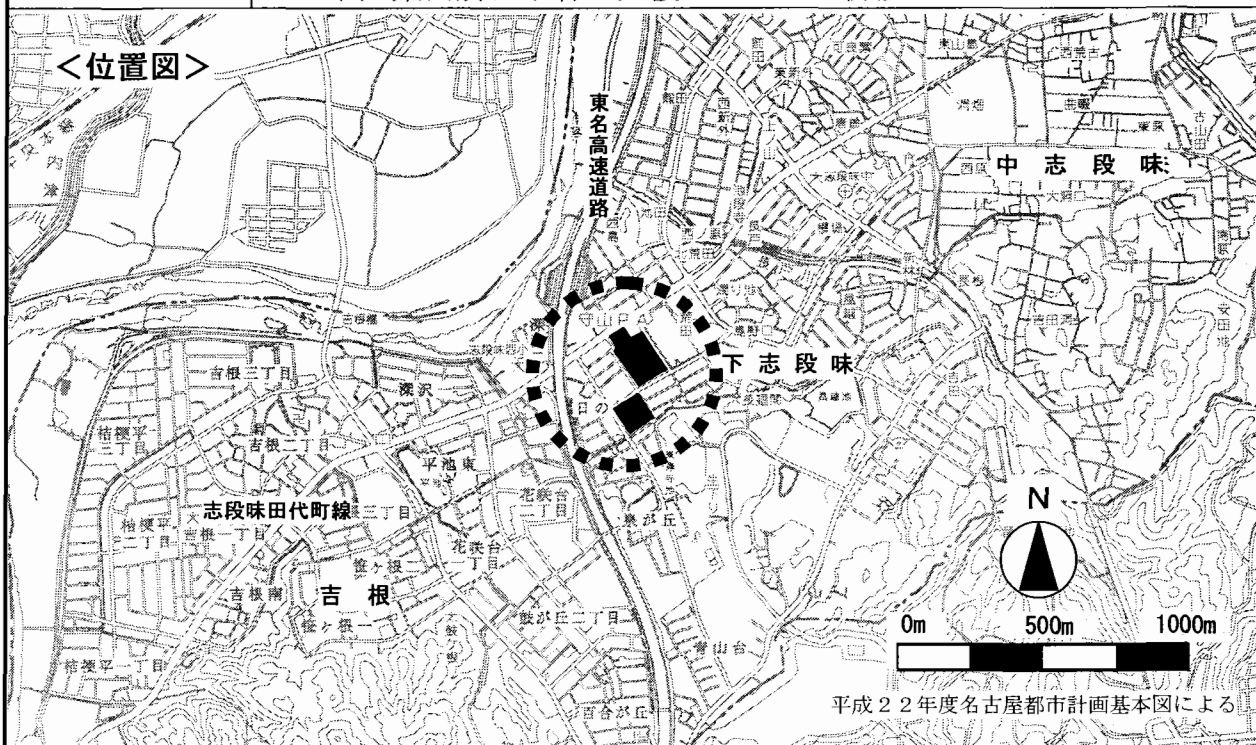
イ スケジュール案

年 度	事 項
平成 2 5 年度	・事業者の募集、選定
平成 2 6 年度以降	・用地の買戻し、事業着手 ・定住促進住宅公用開始（平成 2 8 年度）

<参考資料>

1 現計画

住 宅 名	エコビレッジ志段味
所 在 地	守山区大字下志段味及び大字吉根
計 画 区 域	約3.2ha
住 宅 種 別	定住促進住宅
戸 数	約200戸（2LDK中心、一部3LDK）
構 造・階 数	鉄筋コンクリート造・4階建（第1工区・第2工区） 木造・3階建（第3工区）
コ ン セ プ ト	地球と人にやさしい住宅地 1 環境 自然とのふれあいを楽しむ、地球にやさしい住宅地 2 コミュニティ コミュニティを形成しやすい住宅地 3 子育て 子どもが育ち、子どもを育てやすい住宅地
整 備 内 容	1 環境 (1) 自然エネルギーの利用 日差し・風通しの確保、太陽光発電、雨水利用 (2) 環境負荷の低減 複層ガラスなど高断熱の仕様、共同生ゴミ処理機、間伐材フローリング（集会所）、建物緑化、ビオトープなど 2 コミュニティ (1) 中庭を囲む住棟配置 (2) 共同菜園など 3 子育て (1) 可動間仕切り (2) 安全に子どもが遊べる中庭・広場 (3) 集会所に子育て支援スペースの併設



2 配置図



