

第41号議案  
説明資料

区民建設委員会

平成8年6月28日

東京都豊島区立区民住宅条例の一部改正

1 改正の理由

中堅所得者の居住の用に供するため、新たに1団地を設置することに伴い、条例の整備を行う。

2 改正点

東京都豊島区立区民住宅条例第三条別表に、新たに設置する「東京都豊島区立ソシエ南池袋」を追加する。

3 住宅の概要

新たに設置する区民住宅の概要は、次のとおりである。

住宅の名称	区立ソシエ南池袋
位置(住居表示)	豊島区南池袋2丁目9番12号
敷地面積	720.48㎡
借上延床面積	3,826.80㎡
構造・棟数	SRC造 地下1階・地上12階
規格・借上戸数	56.78㎡ 2LDK 2戸 62.78㎡ 3DK 45戸 計 47戸
そ の 他	募集予定年月 平成8年10月 入居予定年月 平成9年2月

#### 4 使用料

法第十三条第1項の規定に基づき、省令第二十条に定めるところにより算出した額の範囲内において、近隣の民間賃貸住宅の家賃水準等を考慮して、規則で定める使用料の額。

区立ソシエ南池袋 47戸 (使用料/㎡ 2,318円)	
(規格) 床面積	戸数 使用料
2LDK 56.78㎡	2戸 131,600円
3DK 62.78㎡	45戸 145,500円

#### 5 負担額の決定方法

入居開始時における利用者負担額(当初利用者負担額)は、表の所得の区分に応じた当初利用者負担基準額に調整指数を乗じた額(百円未満切捨てる。)とし、その後の利用者負担額は、当初利用者負担額に経過年数を指数とする1.05のべき乗を乗じて得た額(百円未満切捨てる。)とする。

	収入分位	所得の区分	当初利用者負担基準額
ア	25~40%	190,000円以上 263,000円以下	78,400円
イ	40~50%	263,000円を超え 317,000円以下	92,600円
ウ	50~60%	317,000円を超え 384,000円以下	111,300円
エ	60~70%	384,000円を超え 469,000円以下	134,100円
オ	70~80%	469,000円を超え 582,000円以下	156,100円

\*区民住宅の利用申請者の所得額は、収入分位25%~80%の枠内となっている。

収入分位とは、全国貯蓄動向調査の結果に基づき全世界帯を所得順に並べ、各世帯が下から何%の範囲に位置しているかを示した数値をいう。例えば、仮に世帯数を100とすると収入分位25%~80%というのは、所得が下から25~80番目の世帯を意味することとなる。

6 タイプ別当初利用者負担額一覧

条例第十三条第3項の規定により施行規則第十五条に基づき算定される額は、次のとおりであるただし、負担額が当該区民住宅の使用料の額を超える場合は、使用料の額とする。

(区立ソシエ南池袋)

調整指数	0.92251	0.96251
床面積	56.78㎡	62.78㎡
所得区分	入居者負担額	入居者負担額
ア	72,300円	75,400円
イ	85,400円	89,100円
ウ	102,600円	107,100円
エ	123,700円	129,000円
オ	131,600円	145,500円

## 7 区民住宅の利用者負担額の算定方法

$$\text{当初利用者負担額 (A)} = \text{当初利用者負担基準額 (B)} \times \text{調整指数 (C)}$$

### (A) 当初利用者負担額

団地別、タイプ別に当初利用者が入居時に負担する額

### (B) 当初利用者負担基準額

特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行令第二条第1号及び2号に規定する建設大臣が定める算定の方法により定める額。2頁の5の表を参照

### (C) 調整指数

当該区民住宅の規模（専用床面積）・立地条件等を勘案して、法施行令第二条第1号及び第2号に規定する建設大臣が定める算定の方法定方法の告示にしたがい、下記により求める。

3頁の6タイプ別当初利用者負担額一覧を参照

$$\text{調整指数} = \text{規模指数} + \text{立地指数}$$

$$\text{調整指数} = \left\{ 0.5 \times \frac{\text{戸当たりの実専用床面積}}{\text{標準床面積 (75 m}^2\text{)}} \right\} +$$

$$0.5 \times \left\{ \begin{array}{l} \text{0.9} \times \text{区市町村基準係数} \times \frac{\log_{10}(\text{LP1})}{\log_{10}(\text{LP2})} + \text{0.1} \times \text{最寄り駅からの距離係数} \\ \text{(1.10)} \end{array} \right\}$$

1 km以内	1.0
1 km超	0

(注1) LP1は、当該区民住宅の所在する土地に最も近接する住宅地の公示価格又は標準価格

(注2) LP2は、当該区民住宅の所在する区の最も上位の住宅地の公示価格又は標準価格

8 ソシエ南池袋利用者負担額（予定）

（1）Aタイプ 56.78㎡の場合

ソシエ南池袋	Aタイプ（56.78㎡） 2戸 使用料 131,600円				
	所得区分ア	所得区分イ	所得区分ウ	所得区分エ	所得区分オ
初年度	72,300	85,400	102,600	123,700	<u>131,600</u>
2年目	75,900	89,600	107,700	129,800	
3年目	79,700	94,100	113,100	<u>131,600</u>	
4年目	83,600	98,800	118,700		
5年目	87,800	103,800	124,700		
6年目	92,200	108,900	130,900		
7年目	96,800	114,400	<u>131,600</u>		
8年目	101,700	120,100			
9年目	106,800	126,100			
10年目	112,100	<u>131,600</u>			
11年目	117,700				
12年目	123,600				
13年目	129,800				
14年目	<u>131,600</u>				
15年目					
16年目					
17年目					
18年目					
19年目					
20年目					

\*利用者負担額が使用料額を超えることとなった場合は、使用料額を納入していただきます。

(2) Bタイプ 62.78㎡の場合

ソシエ南池袋	Bタイプ(62.78㎡)45戸 使用料 145,500円				
	所得区分ア	所得区分イ	所得区分ウ	所得区分エ	所得区分オ
初年度	75,400	89,100	107,100	129,000	<u>145,500</u>
2年目	79,100	93,500	112,400	135,400	
3年目	83,100	98,200	118,000	142,200	
4年目	87,200	103,100	123,900	<u>145,500</u>	
5年目	91,600	108,300	130,100		
6年目	96,200	113,700	136,600		
7年目	101,000	119,400	143,500		
8年目	106,000	125,300	<u>145,500</u>		
9年目	111,400	131,600			
10年目	116,900	138,200			
11年目	122,800	145,100			
12年目	128,900	<u>145,500</u>			
13年目	135,400				
14年目	142,100				
15年目	<u>145,500</u>				
16年目					
17年目					
18年目					
19年目					
20年目					

\*利用者負担額が使用料額を超えることとなった場合は、使用料額を納入していただきます。

東京都豊島区立区民住宅条例の一部を改正する条例（案） 新旧対照表

改正案

別表（第3条関係）

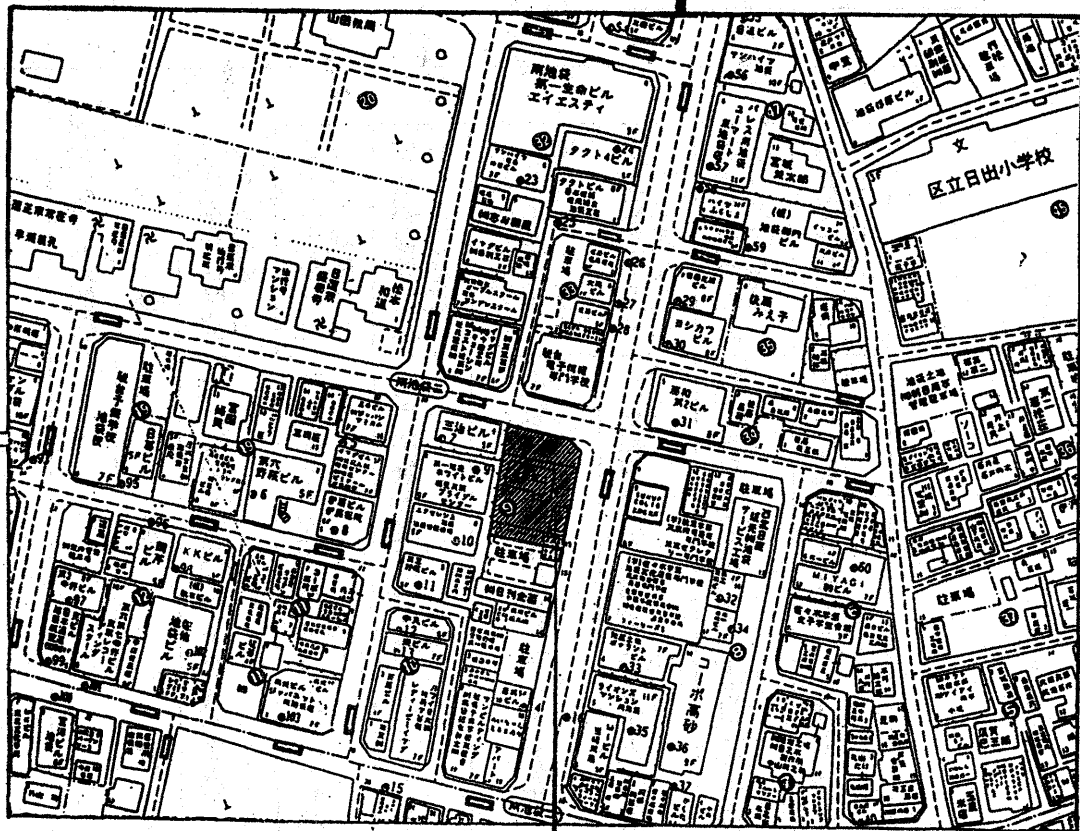
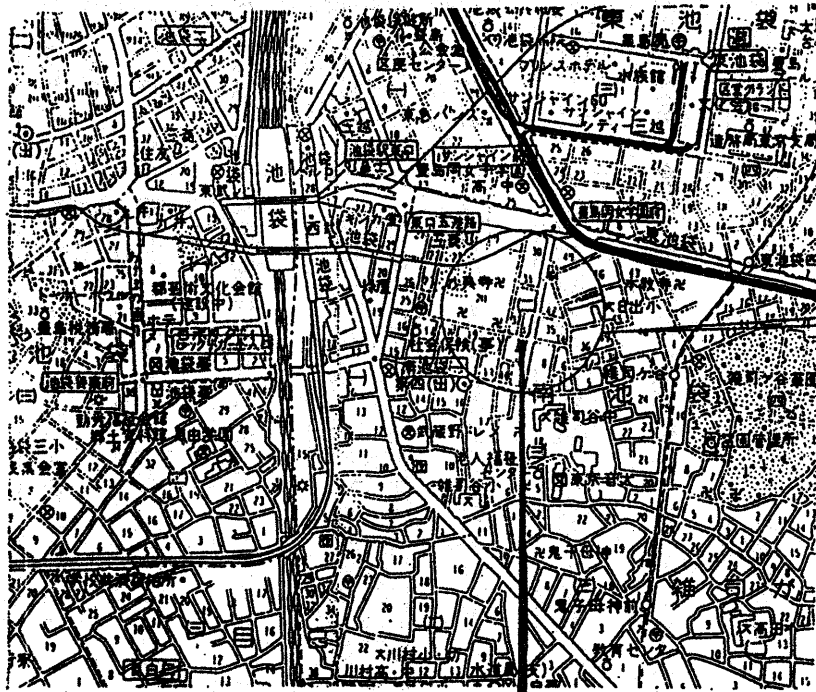
名称	位置
東京都豊島区立 ソシエ駒込	東京都豊島区駒込一丁目八番十号
東京都豊島区立 ソシエ巣鴨	東京都豊島区巣鴨五丁目二十三番八号
東京都豊島区立 ソシエ東池袋	東京都豊島区東池袋四丁目三十二番十五号
東京都豊島区立 ソシエ西池袋 第二	東京都豊島区西池袋三丁目十五番十三号
東京都豊島区立 ソシエ西池袋	東京都豊島区西池袋五丁目十五番七号
東京都豊島区立 ソシエ南長崎	東京都豊島区南長崎一丁目二十一番二号
東京都豊島区立 ソシエ長崎	東京都豊島区長崎五丁目九番十五号

現行

別表（第3条関係）

名称	位置
東京都豊島区立 ソシエ駒込	東京都豊島区駒込一丁目八番十号
東京都豊島区立 ソシエ巣鴨	東京都豊島区巣鴨五丁目二十三番八号
東京都豊島区立 ソシエ東池袋	東京都豊島区東池袋四丁目三十二番十五号
東京都豊島区立 ソシエ西池袋 第二	東京都豊島区西池袋三丁目十五番十三号
東京都豊島区立 ソシエ西池袋	東京都豊島区西池袋五丁目十五番七号
東京都豊島区立 ソシエ南長崎	東京都豊島区南長崎一丁目二十一番二号
東京都豊島区立 ソシエ長崎	東京都豊島区長崎五丁目九番十五号

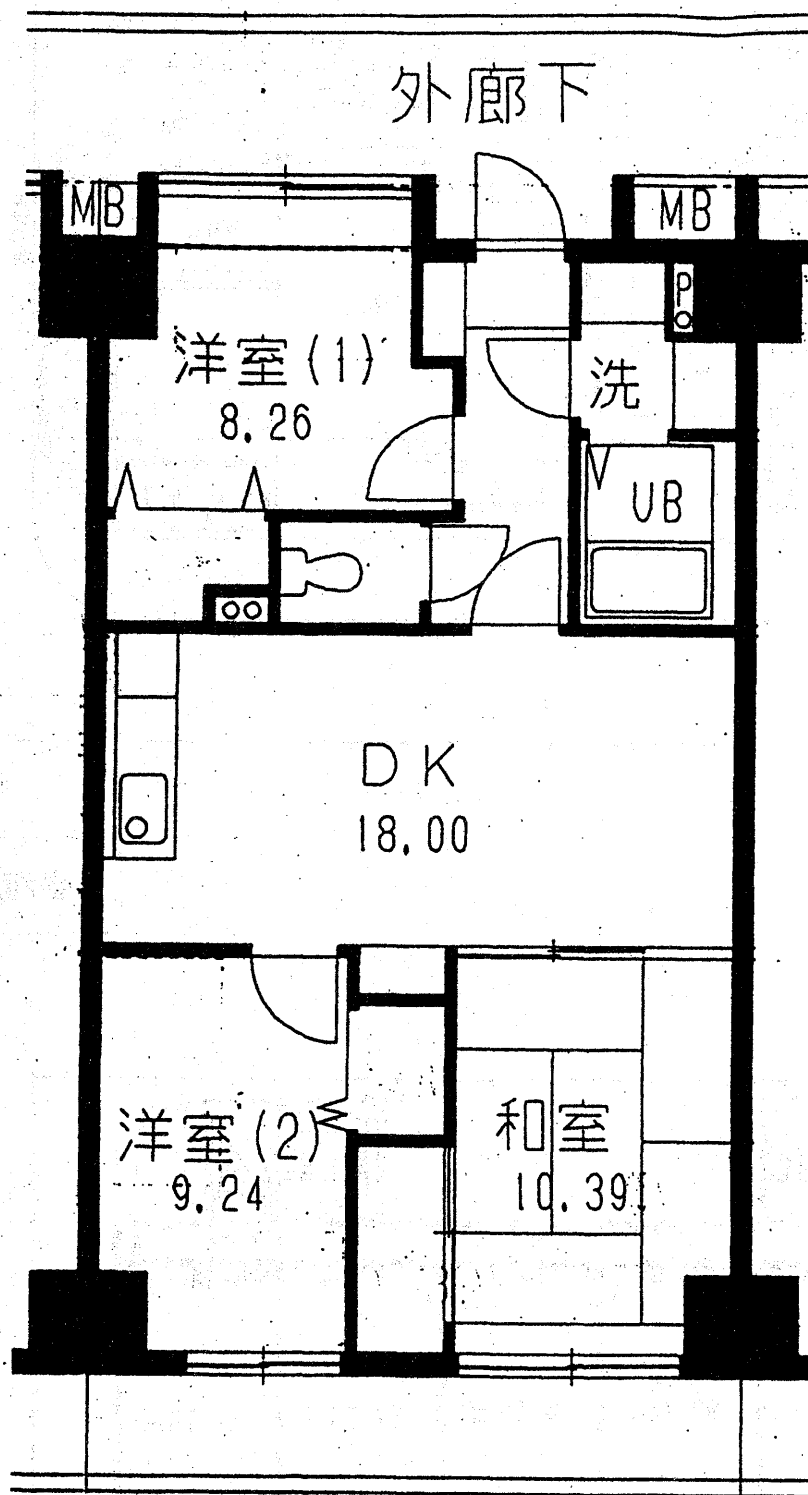
# ソシエ南池袋 案内図



ソシエ南池袋

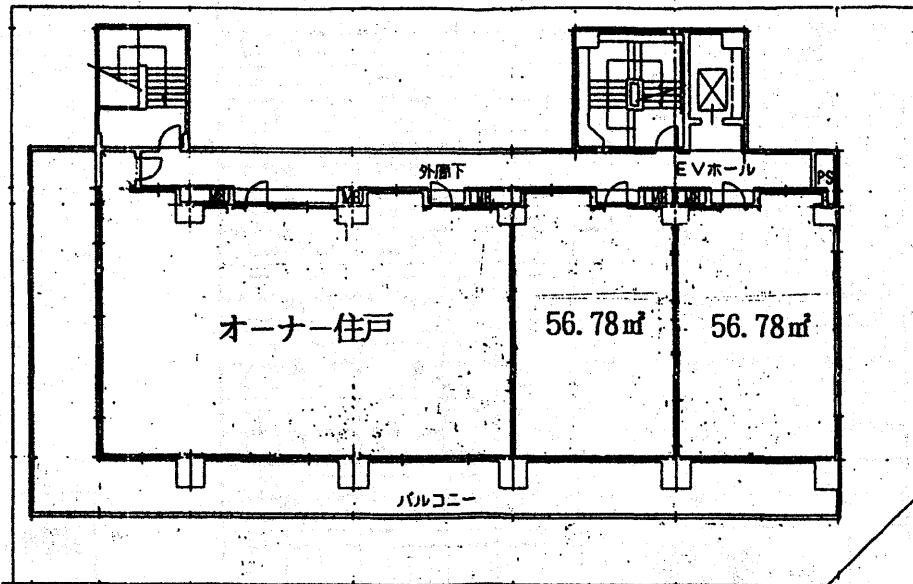
位置 (住居表示) : 南池袋2-9-12



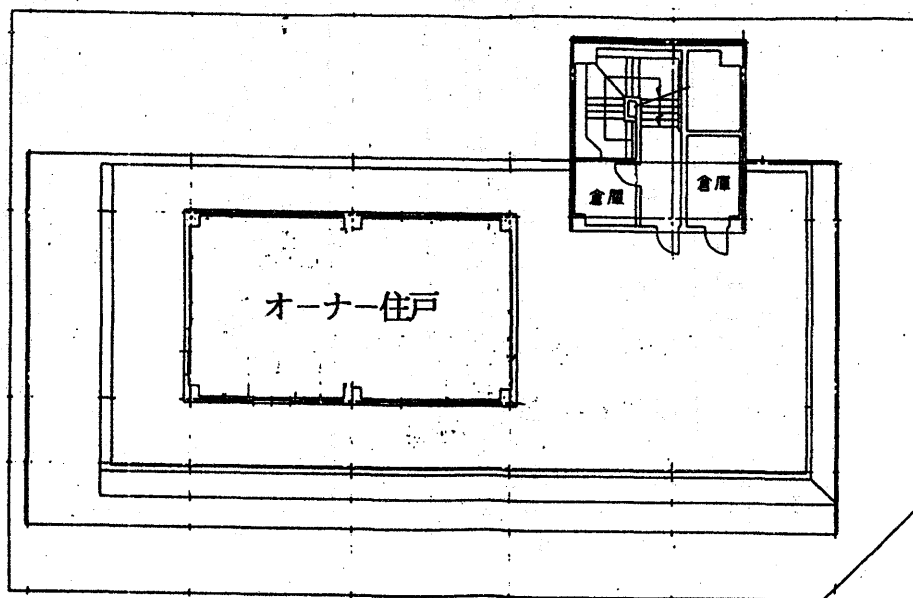


標準タイプ間取り図 住戸専用面積 62.78 m<sup>2</sup>

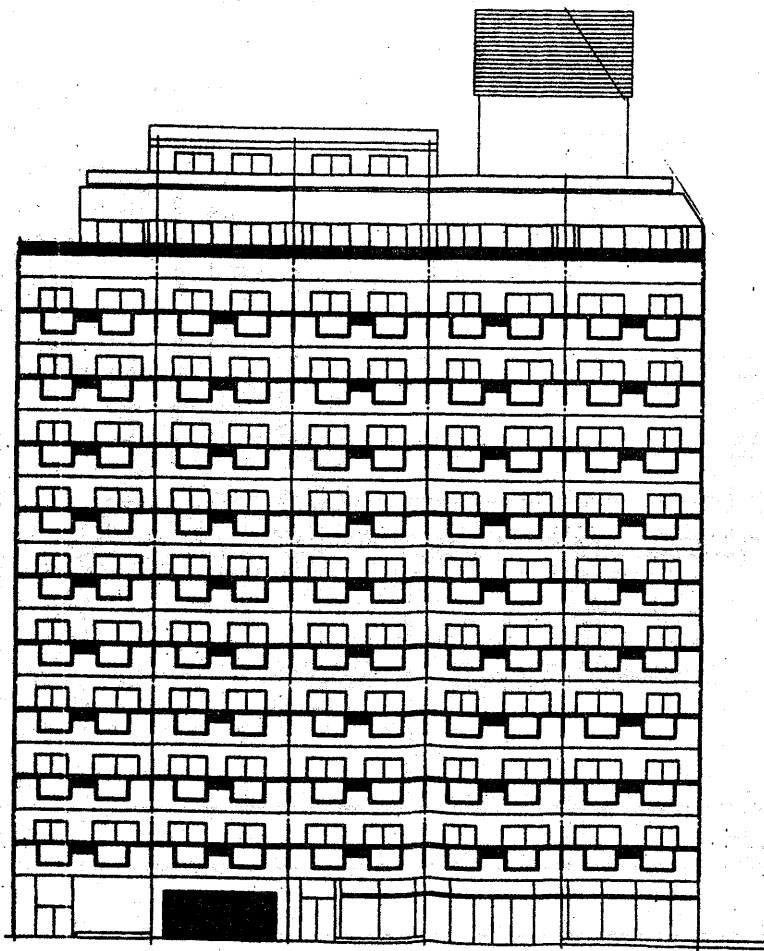




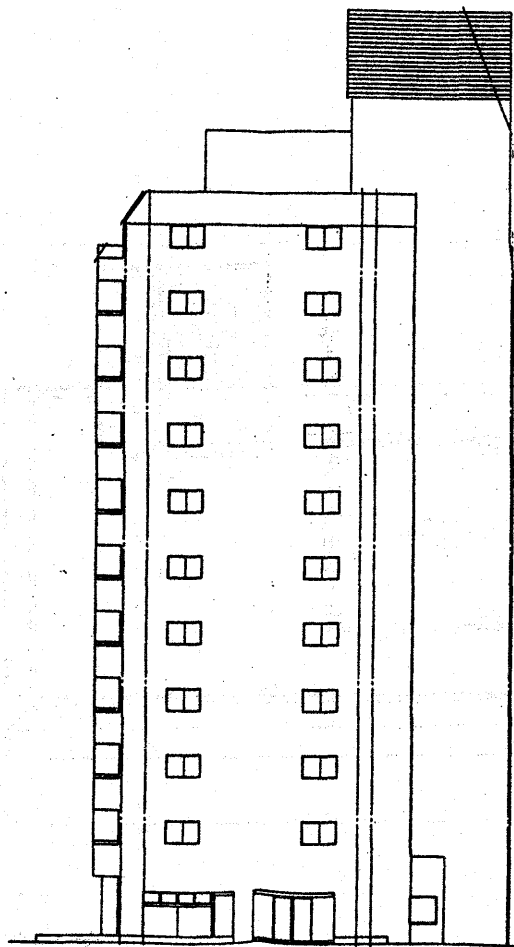
11階平面図



12階平面図



東側立面図



北側立面図