

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東池袋第二」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	区立ソシエ東池袋第二		
位 置 (住居表示)	豊島区東池袋2丁目59番7号		
敷 地 面 積	377.50㎡		
借上延床面積	2,417.35㎡		
構 造 ・ 棟 数	SRC造 地下2階・地上12階		
規 格 ・ 借 上 戸 数	65.65㎡	2LDK	3戸
	66.86㎡	〃	8戸
	67.00㎡	〃	8戸
	68.49㎡	3LDK	10戸
	計		29戸
そ の 他	募集予定年月	平成 9年10月	
	入居予定年月	平成10年 2月	

4 使用料

法第十三条第一項の規定に基づき、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、規則第十二条で定める使用料の額。

区立ソシエ東池袋第二 29戸
(使用料/㎡ 1,862円)

床面積 (戸数)	使用料	床面積 (戸数)	使用料
65.65㎡ (3戸)	122,200円	67.00㎡ (8戸)	124,700円
66.86㎡ (8戸)	124,400円	68.49㎡ (10戸)	127,500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%	200,000円以上 268,000円以下	80,500円
イ	40～50%	268,000円を超え 322,000円以下	94,300円
ウ	50～60%	322,000円を超え 397,000円以下	113,700円
エ	60～70%	397,000円を超え 490,000円以下	138,300円
オ	70～80%	490,000円を超え 601,000円以下	161,000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。

(区立ソシエ東池袋第二)

調整指数	0.98184	0.98990	0.99084	1.0008
床面積	65.65㎡	66.86㎡	67.00㎡	68.49㎡
所得区分	入居者負担額	入居者負担額	入居者負担額	入居者負担額
ア	79,000円	79,600円	79,700円	80,500円
イ	92,500円	93,300円	93,400円	94,300円
ウ	111,600円	112,500円	112,600円	113,700円
エ	122,200円	124,400円	124,700円	127,500円
オ	122,200円	124,400円	124,700円	127,500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

タイプ別に当初利用者が入居時に負担する額。3頁の6を参照

(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

調整指数 = 規模指数 + 立地指数

$$\text{調整指数} = \left\{ 0.5 \times \frac{\text{戸当たりの実専用床面積}}{\text{標準床面積 (7.5 m}^2\text{)}} \right\} +$$

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

(1.10)	$\log_{10}(LP1)$	$\log_{10}(LP2)$	+ 0.1 × 最寄り駅からの距離係数
			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

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 ソシエ駒込第二	東京都豊島区駒込四丁目七番七号
東京都豊島区立 ソシエ巢鴨第二	東京都豊島区巢鴨四丁目七番二号
東京都豊島区立 ソシエ巢鴨	東京都豊島区巢鴨五丁目二十三番八号
東京都豊島区立 ソシエ北大塚	東京都豊島区北大塚一丁目三十三番二十二号
東京都豊島区立 ソシエ南大塚	東京都豊島区南大塚一丁目三十二番七号
東京都豊島区立 ソシエ東池袋第一	東京都豊島区東池袋二丁目五十九番七号
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 ソシエ南池袋	東京都豊島区南池袋二丁目九番十二号
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

現行

別表（第3条関係）

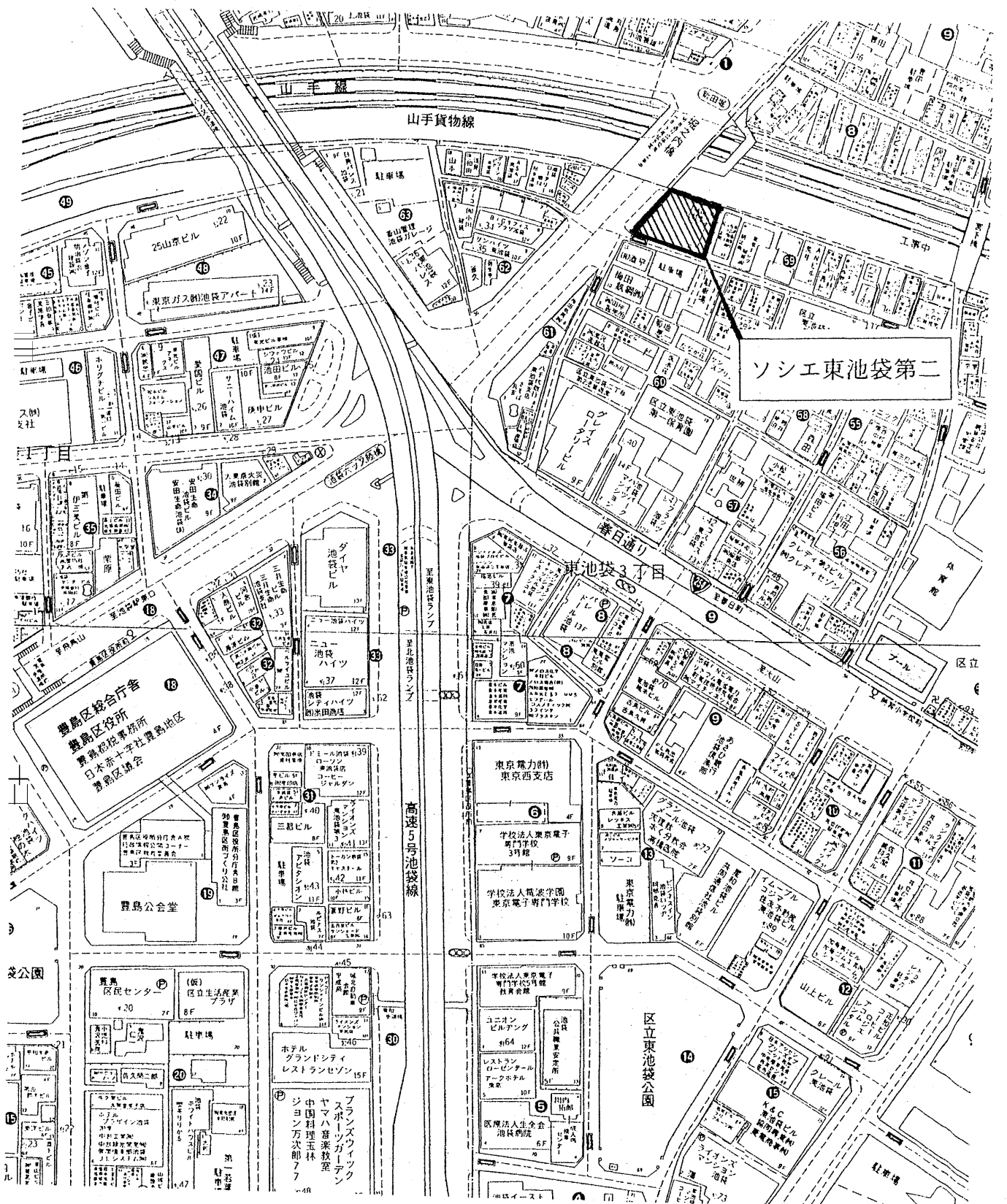
名称	位置
東京都豊島区立 ソシエ駒込	東京都豊島区駒込一丁目八番十号
東京都豊島区立 ソシエ駒込第二	東京都豊島区駒込四丁目七番七号
東京都豊島区立 ソシエ巢鴨第二	東京都豊島区巢鴨四丁目七番二号
東京都豊島区立 ソシエ巢鴨	東京都豊島区巢鴨五丁目二十三番八号
東京都豊島区立 ソシエ北大塚	東京都豊島区北大塚一丁目三十三番二十二号
東京都豊島区立 ソシエ南大塚	東京都豊島区南大塚一丁目三十二番七号
東京都豊島区立 ソシエ東池袋	東京都豊島区東池袋四丁目三十二番十五号
東京都豊島区立 ソシエ南池袋	東京都豊島区南池袋二丁目九番十二号
東京都豊島区立 ソシエ西池袋第二	東京都豊島区西池袋三丁目十五番十三号
東京都豊島区立 ソシエ西池袋第三	東京都豊島区西池袋四丁目十九番一号

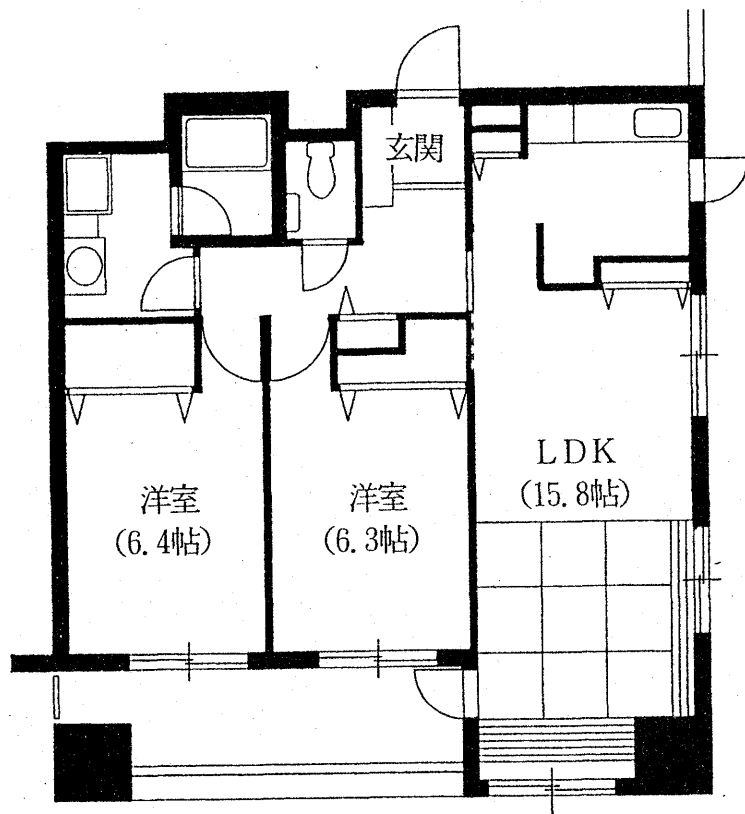
東京都豊島区立 ソシエ西池袋第三	東京都豊島区西池袋四丁目十九番一号
東京都豊島区立 ソシエ西池袋	東京都豊島区西池袋五丁目十五番七号
東京都豊島区立 ソシエ南長崎	東京都豊島区南長崎一丁目二十一番一号
東京都豊島区立 ソシエ長崎	東京都豊島区长崎五丁目九番十五号
東京都豊島区立 ソシエ要町	東京都豊島区要町一丁目六番六号

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一号
東京都豊島区立 ソシエ長崎	東京都豊島区长崎五丁目九番十五号
東京都豊島区立 ソシエ要町	東京都豊島区要町一丁目六番六号

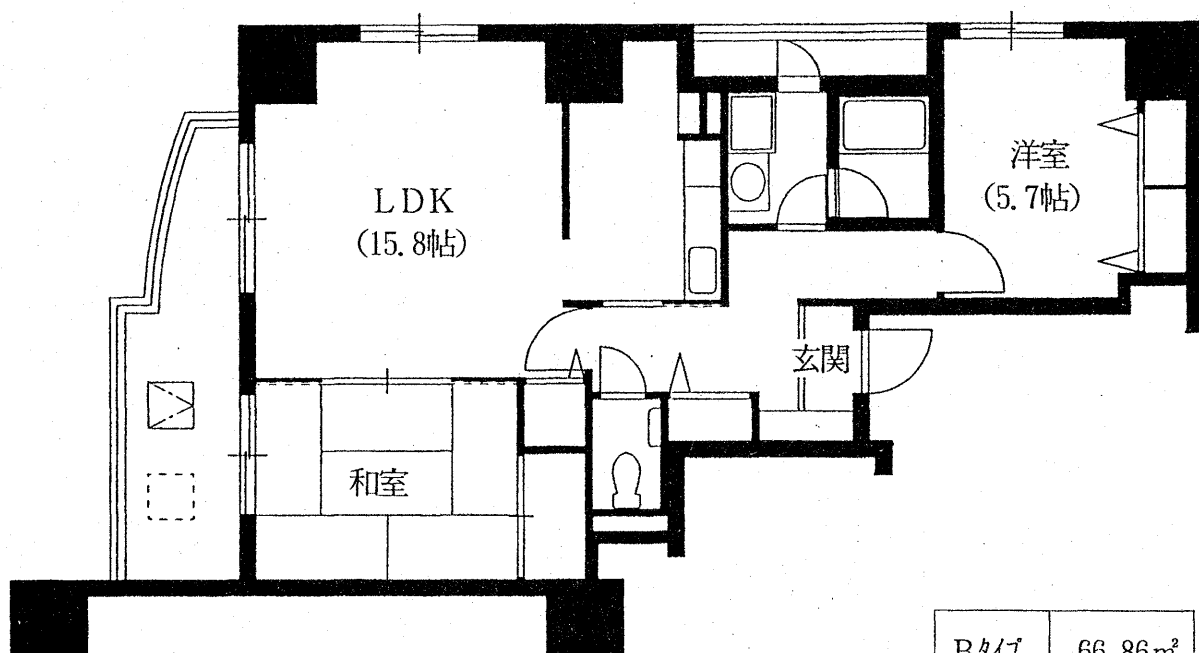
ソシエ東池袋第二 案内図

位置（住居表示）：東池袋2-59-7

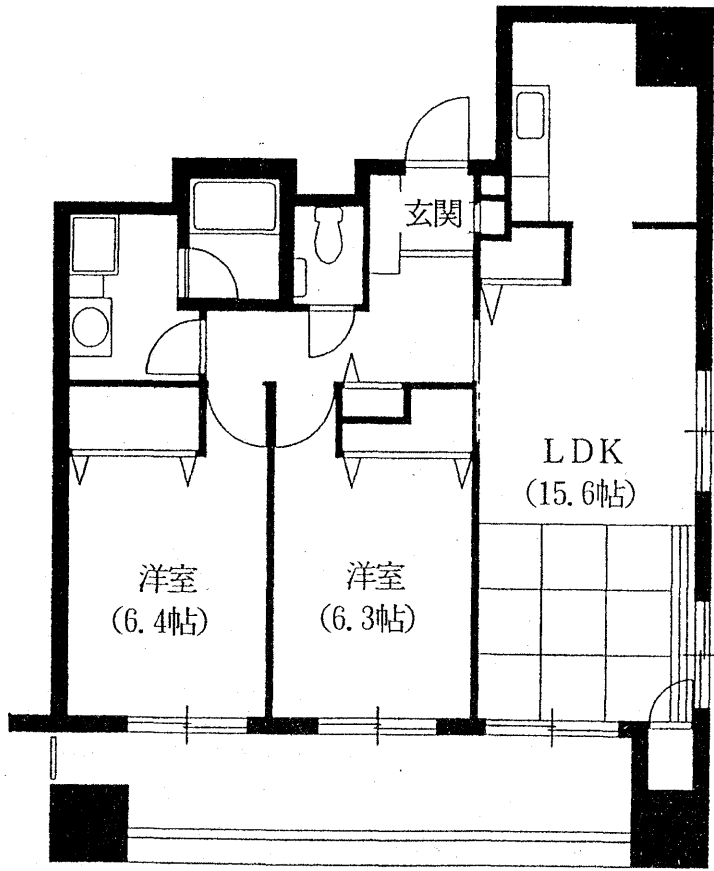




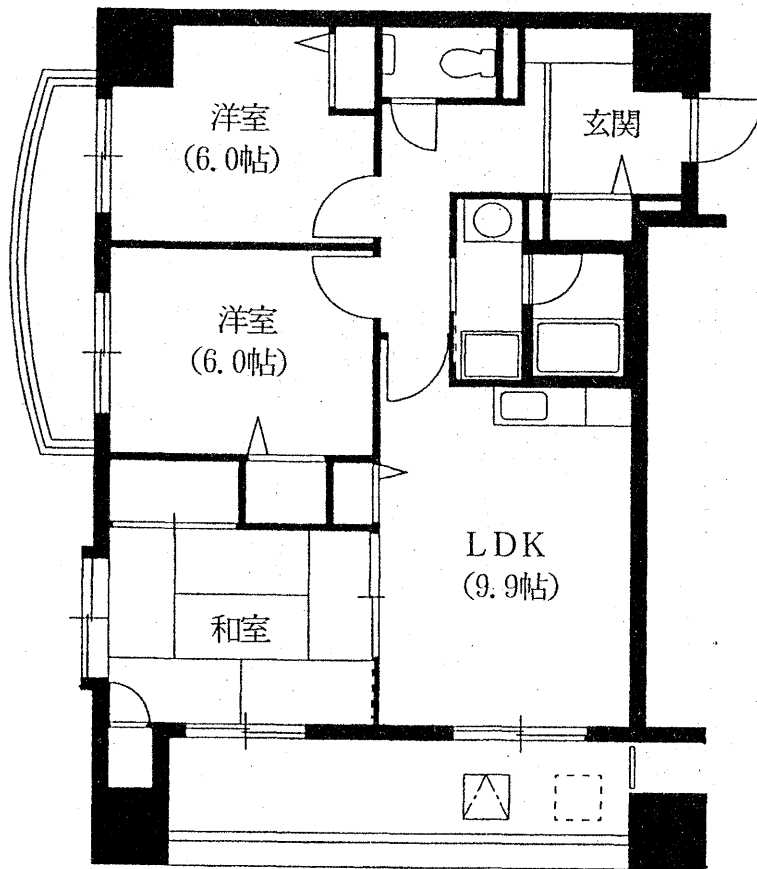
A717	65.65㎡
3戸	2LDK



B717	66.86㎡
8戸	2LDK



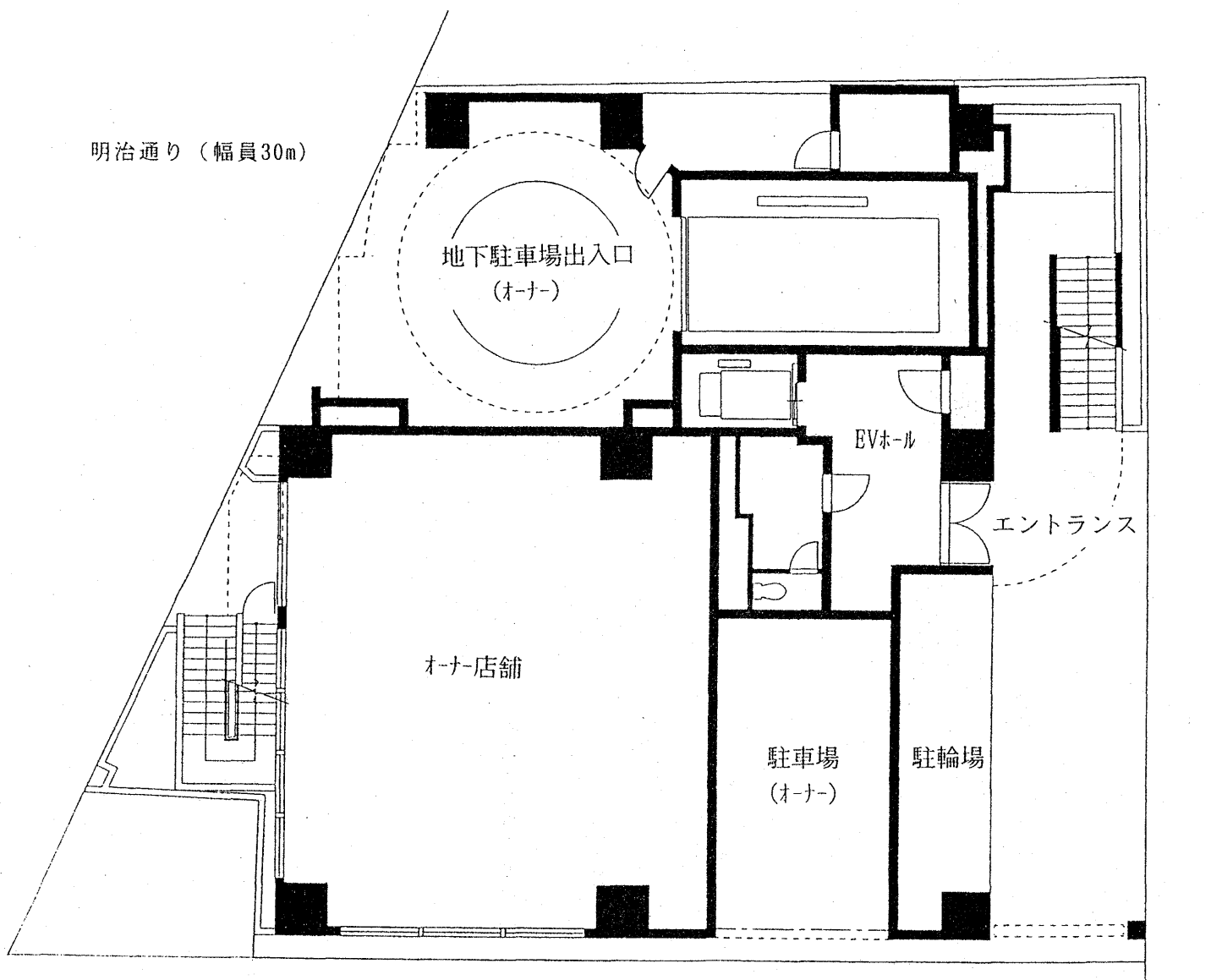
C717	67.00㎡
8戸	2LDK



D717	68.49㎡
10戸	3LDK

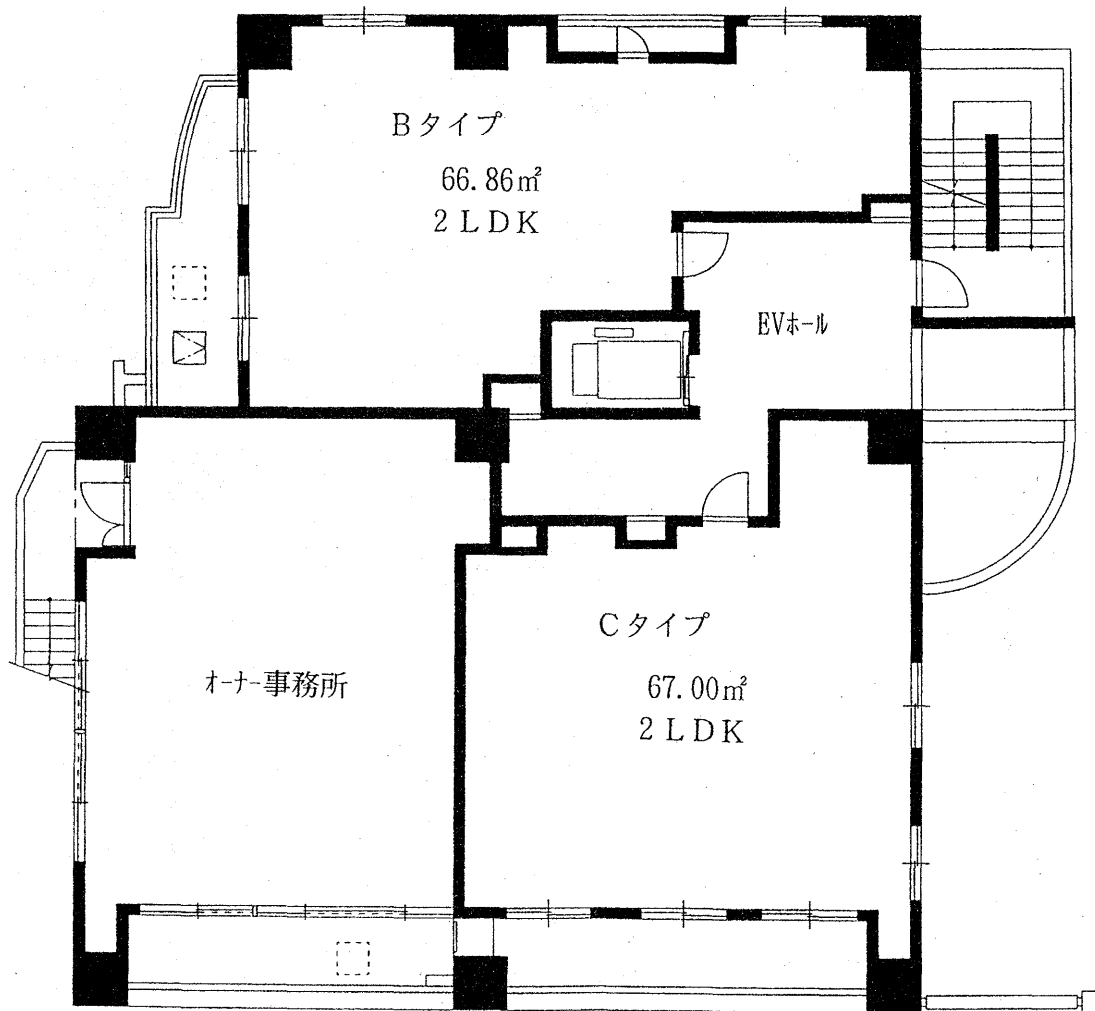
J R 山手線

明治通り (幅員30m)

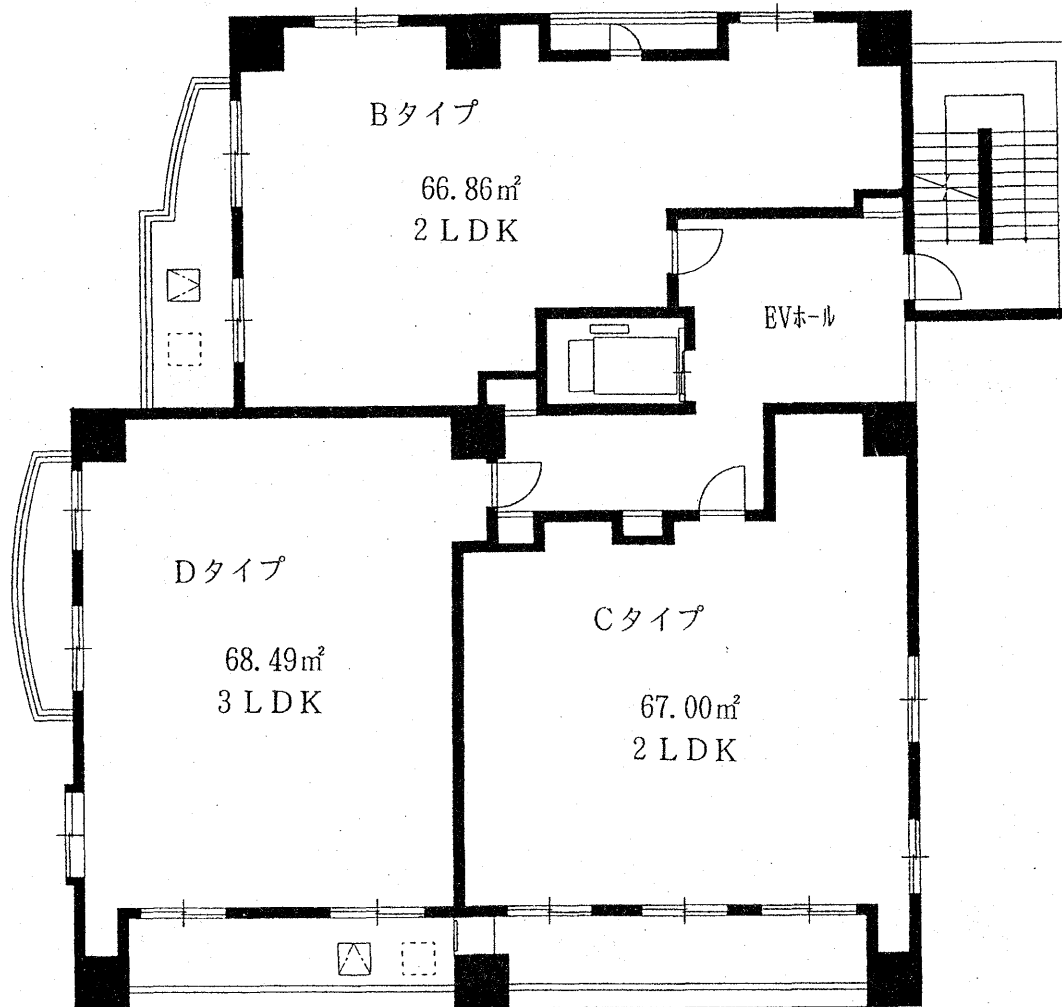


道路幅員4.0m

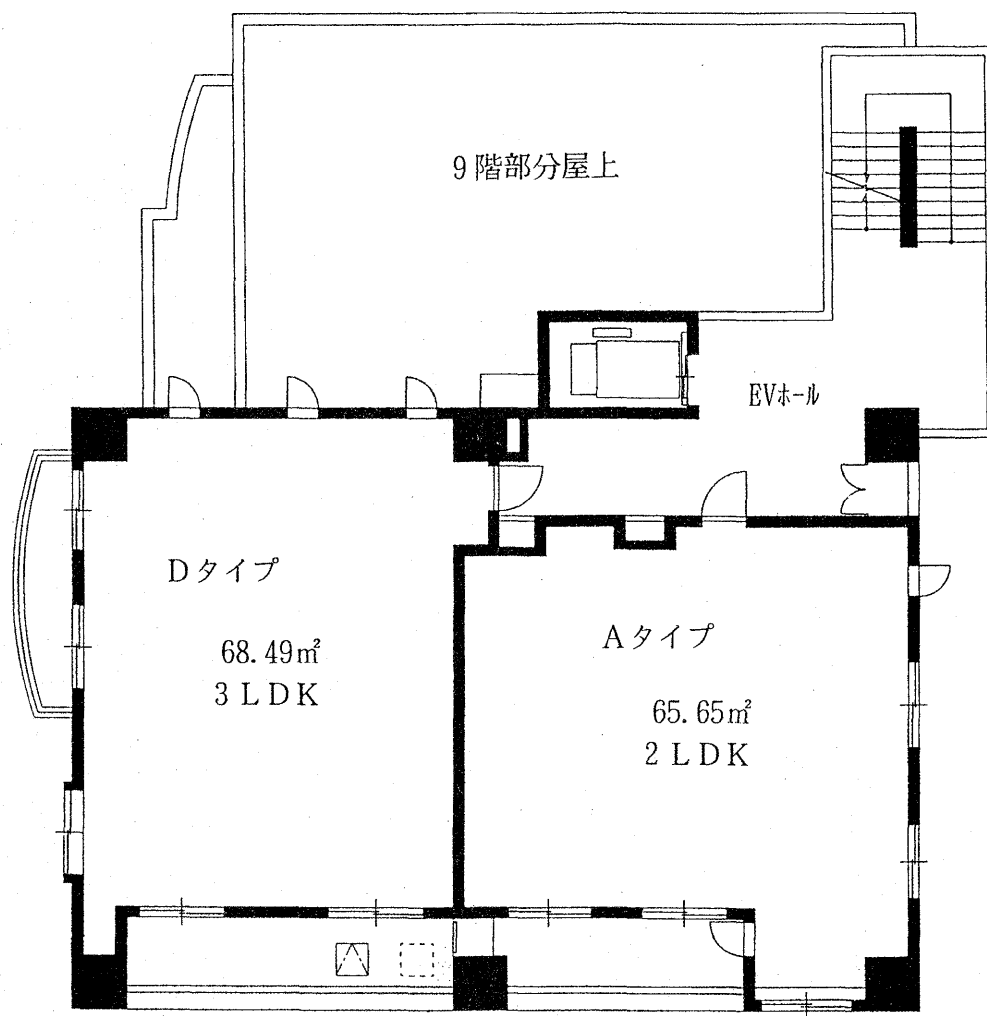
1階平面図



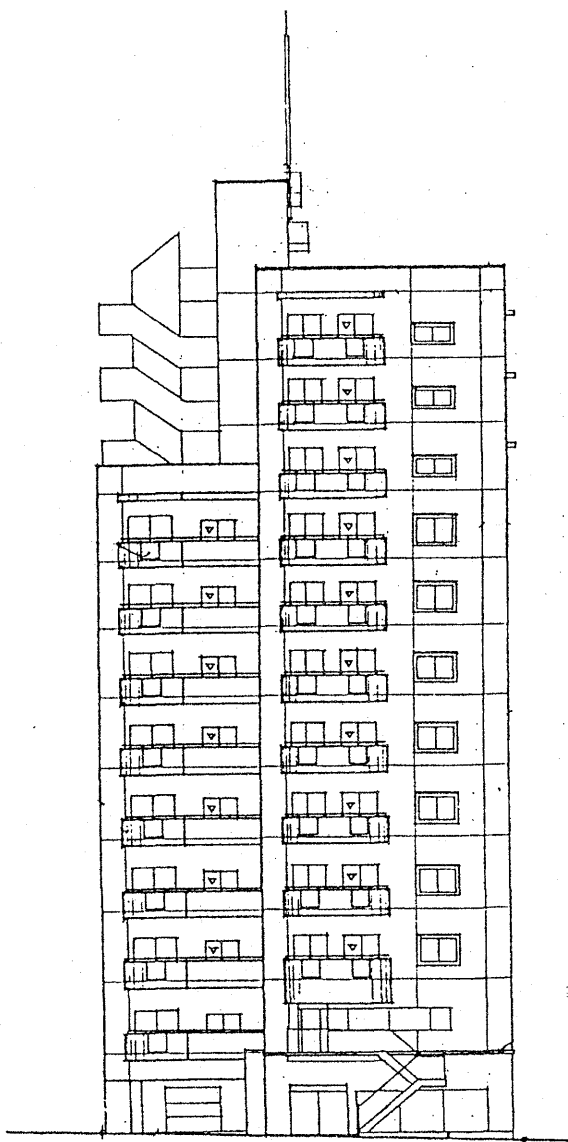
2階平面図



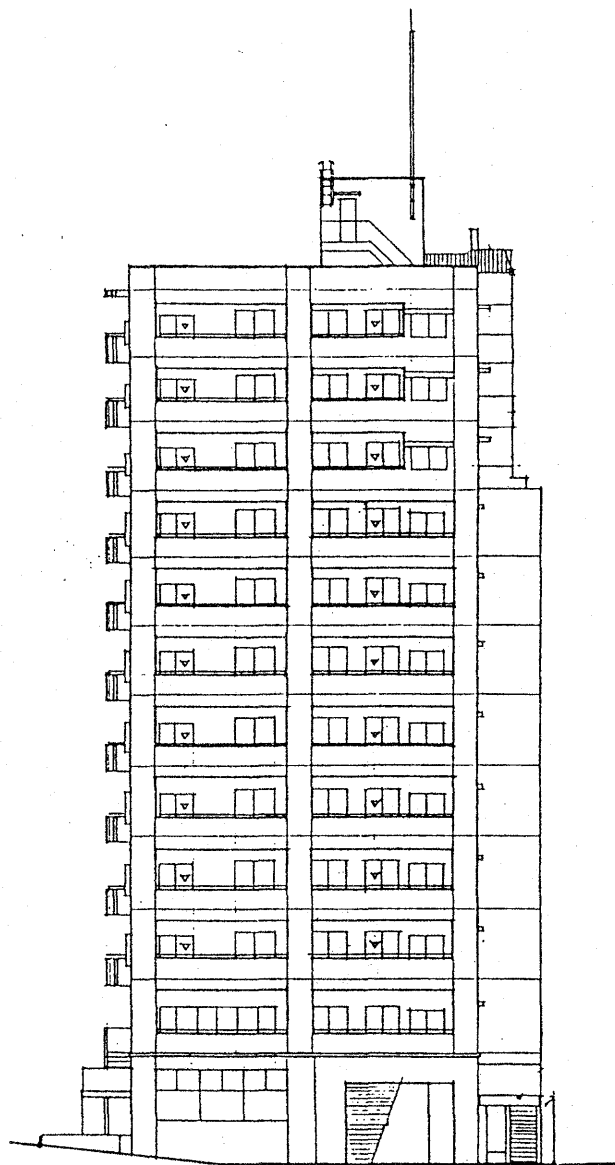
3 ~ 9 階平面図



10～12階平面図



西側立面图



南侧立面图