

平成 28 年 2 月 29 日

区 長 決 定

板橋区改良住宅使用料取扱い要綱

(趣旨)

第 1 条 この要綱は、東京都板橋区改良住宅条例（平成 15 年板橋区条例第 40 号。以下「条例」という。）及び東京都板橋区改良住宅条例施行規則（平成 16 年板橋区規則第 14 号。以下「規則」という。）に規定する改良住宅の使用料の算出方法等について必要な事項を定めるものとする。

(用語の定義)

第 2 条 この要綱における用語の意義は、条例及び規則で定めるもののほか、次に掲げる各号の例による。

- (1) 旧法 公営住宅法の一部を改正する法律（平成 8 年法律第 55 号）の規定による改正前の公営住宅法をいう。
- (2) 旧令 公営住宅法施行令の一部を改正する政令（平成 8 年政令第 248 号）の規定による改正前の公営住宅法施行令をいう。
- (3) 旧規則 平成 8 年建設省令第 1 2 号による改正前の公営住宅法施行規則（昭和 26 年 7 月 21 日建設省令第 19 号）をいう。
- (4) 要領 改良住宅等管理要領（昭和 54 年 5 月 11 日建設省住整発第 6 号）をいう。
- (5) 通知 公営住宅法の一部改正に伴う公営住宅及び改良住宅の家賃に係る措置について（平成 9 年 1 月 21 日建設省住総発第 10 号・建設省住整発第 13 号）をいう。
- (6) 事務連絡 改良住宅における応能応益家賃制度の導入について（平成 9 年 1 月 2 1 日住環境整備室課長補佐から都道府県住環境整備事業担当課長あて）をいう。
- (7) 法 公営住宅法（昭和 26 年 6 月 4 日法律第 193 号）をいう。
- (8) 令 公営住宅法施行令（昭和 26 年 6 月 30 日政令第 240 号）をいう。
- (9) 国土交通大臣が定める数値 公営住宅法第 4 4 条第 3 項並びに公営住宅法施行令第 2 条第 1 項第 1 号及び第 3 号並びに第 3 条第 1 項に規定する国土交通大臣が定める期間等（平成 8 年 8 月 30 日建設省告示第 1783 号）をいう。
- (10) 住宅局長通知 公営住宅法の一部を改正する法律等の運用について（平成 8 年 8 月 30 日建設省住総発第 135 号）をいう。

(法定限度額の算出方法)

第 3 条 区長は、条例第 9 条の規定に基づき、次に掲げる算式において使用料の上限額（以下「法定限度額」という。）を算出する。

法定限度額＝償却費＋修繕費＋管理事務費＋損害保険料＋地代相当額

2 前項の算式における各項目は、次に掲げる各号の例により算出する。

- (1) 償却費は、要領及び旧法第 1 3 条第 3 項の規定に基づき、別表のとおり算出する。
なお、この場合における償却費の乗率は 0.06096(0.00508×12)とする。
- (2) 修繕費及び管理事務費は、要領並びに旧令第 4 条第 3 号及び旧令第 4 条の 4 第 2 項

の規定に基づき、別表のとおり算出する。

- (3) 損害保険料は、要領及び旧令第4条第4号の規定に基づき、別表のとおり算出する。

なお、この場合における推定再建築費とは、建築に要した費用（駐車場の外構工事費は除く）に、旧規則第6条に定める推定再建築費率を乗じたものとし、基本基率とは、公益財団法人特別区協議会特別区有物件火災共済業務規定（平成22年4月12日規定第29号）に基づく数値とする。

- (4) 地代相当額は、要領及び旧令第4条第5号の規定に基づき、別表のとおり算出する。

- 3 前項各号の規定に基づき算出された法定限度額について、100円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。

（使用料の算出方法）

第4条 区長は、条例第9条の規定により、法定限度額を上限として使用料を定めるにあたっては、通知及び事務連絡に基づき、応能応益的家賃制度を導入するため、法第16条の規定を準用し、次に掲げる算式によって算出する。

使用料＝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

- 2 前項の算出における各項目は、次に掲げる各号の例により算出する。

- (1) 家賃算定基礎額は、令第2条第2項に規定する入居者の収入区分に応じて定められた額を用いる。

- (2) 市町村立地係数は、令第2条第1項第1号の規定に基づき国土交通大臣が板橋区に係るものとして定める数値を用いる。

- (3) 規模係数は、令第2条第1項第2号の規定に基づき、次のとおり算出する。

規模係数＝当該住戸の床面積÷65㎡

ア 住戸の床面積は、共用部分（バルコニー部分も共用部分に含まれるものとする。）を除く住戸専用面積を用い、小数第2位以下を切り捨てた小数第1位までの数値とする。

イ 規模係数は、小数第5位以下を切り捨てた小数第4位までの数値とする。

- (4) 経過年数係数は、令第2条第1項第3号の規定に基づき算出する。

ア 国土交通大臣が定める数値第3のイの規定により、次に掲げる算式に基づき算出する。

経過年数係数＝1－0.0010×建設時からの経過年数

イ 経過年数係数の算出に用いる建設時からの経過年数は、住宅局長通知第2の1の(4)の規定により、次に掲げる算式に基づき算出する。

経過年数＝算出対象年度－竣工年度（建設年度）

ウ 上記アで算定した経過年数係数が平成16年10月1日において、改正前を基準日として算定した経過年数係数（以下「旧係数」という。）を超える間は、国土交通大臣が定める数値の一部を改正する告示（平成16年3月31日国土交通省告示第401号）附則2の規定に基づき、激変緩和措置による旧係数を用いる。

エ 経過年数係数は、小数第5位以下を切り捨てた小数第4位までの数値とする。

- (5) 利便性係数（事業主体が定める数値）は、令第2条第1項第4号の規定に基づき、1とする。ただし、区長が認める場合は、同規定の範囲内において年度毎に変更する

ことができる。

- (6) 市町村係数、規模係数、経過年数係数及び利便性係数を乗じて得た調整値を使用料等算出応益係数とし、小数第5位以下を切り捨てた小数第4位までの数値とする。
- (7) 当該住戸の入居者の収入の区分に応じた家賃算定基礎額に使用料等算定応益係数を乗じて得た算出結果について、1円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。
- (8) 当該住戸の入居者の収入の区分に応じた家賃算定基礎額に使用料等算定応益係数を乗じて得た入居者の使用料の額に100円未満の端数があるときは、令第15条第1項の規定に基づきこれを切り捨てる。

(収入超過者の使用料)

第5条 旧法第21条の2に規定する収入超過者の使用料は、旧令第6条の2第2項の規定の範囲内で条例第27条の規定に基づき、次式により算出する。

収入超過者使用料＝基準使用料＋法定限度額×条例第27条第3項の規定で定める率

2 前項の規定に基づき算出された使用料について、100円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。

(使用料等の通知の時期)

第6条 規則第33条第1項の規定に基づく通知は、収入認定通知書兼改良住宅使用料通知書により、毎年2月末日までに行うものとする。

(公募による入居者の使用料算出方法)

第7条 公募による入居者の使用料を定めるときは、この要綱の規定に基づき、算定する。

付 則

この要綱は、平成28年2月29日から施行する。

別表

法定限度額の算出方法

1. 概要

事業別	地区別	竣工年月日	構造別	戸数	戸当たり床面積	家賃決定額

2. 算定基準額

(1) 建設工事費

区分		主体附帯工事費		用地取得造成費	
A	建設工事費	A1		A2	
B	補助金及び無利子貸付額	B1		B2	
C	施工者負担額 (A - B)	C1		C2	

(2) 附帯事務費

区分		主体附帯工事費		用地取得造成費	
D	附帯事務費	D1		D2	
E	補助金及び無利子貸付額	E1		E2	
F	施工者負担額 (D - E)	F1		F2	

(3) 算定に関する乗率等

償却期間70年における乗率				a	要領
旧令第4条第3号に定める率	修繕費	b	管理事務費	c	旧令
旧法第13条第3項の規定に基づき、国土交通大臣が地域別に定める率				d	告示
旧令第4条第3号の規定に基づく旧令第4条の4第2項及び旧規則第6の率				e	告示
公益財団法人特別区協議会特別区有物件火災共済業務規定に基づく率				g	規定

(4) 家賃限度額月額の算定

費目		算出基礎	月額
A	償却費	$(C1 + F1) * d * a / 12$	
B	修繕費	$(A1 + D1) * e * b / 12$	
C	管理事務費	$(A1 + D1) * e * c / 12$	
D	損害保険料	$A1 * e * g / 12$	
E	地代相当額 (手持用地)	$(h - B2) * 0.06 / 12$	
	地代相当額 (取得地)	$C2 * 0.06 / 12$	
旧法第12条第1項及び旧令第4条の規定に基づく限度額		$A + B + C + D + E$	
要綱第3条の規定による法定限度額			

■ 固定資産税関係

	㎡単価	㎡単価 × 敷地面積	面積按分 (×)
年度固定資産税評価額相当額 (近隣土地の評価額の平均)			h