

令和 8 年 10 月
東京都住宅政策本部

東京都小笠原移住定住促進住宅に関する説明会

次第

- 1 東京都小笠原移住定住促進住宅について（資料）
- 2 質疑応答

【問い合わせ先】

東京都住宅政策本部 都営住宅経営部住宅整備課 小笠原住宅担当
TEL : 03-5320-4986（直通）
Mail : S1090204@section.metro.tokyo.jp

東京都小笠原移住定住促進住宅について

現在、東京都小笠原住宅（以下「小笠原住宅」という。）のうち、老朽化が進んでいる父島清瀬・母島沖村アパートの2戸建て住宅について、建替事業を進めています。この度、建替え後の新しい住宅について、入居資格要件や使用料などの住宅管理制度の詳細が決まりましたのでご説明します。

1. 建替え後の新しい住宅について

小笠原住宅は、小笠原諸島への帰島を希望する旧島民の方の帰島の促進や、生活の安定・福祉の向上を図るために、小笠原諸島振興開発特別措置法に基づき東京都が建設した住宅です。

建設後 50 年以上が経過し、老朽化が進んでいることから、順次建替えを行っています。

建替え後の新しい住宅については、近年の特別措置法の改正などを踏まえ、国の「地域優良賃貸住宅制度」に基づく住宅として整備し、小笠原諸島の更なる振興に向け、帰島促進だけでなく、移住や定住の促進も目的として活用していきます。

このため、新しい住宅は東京都小笠原移住定住促進住宅（以下「小笠原移住定住促進住宅」という。）として、小笠原住宅とは異なる管理制度のもと、運用していきます。

2. 入居資格要件について

（1）小笠原住宅の入居資格要件の変更点

既存の小笠原住宅について、以下の点が変更となります。

- ① 入居後2年間の使用料減額制度は適用されません。
- ② 新たに同業者の方と入居することはできなくなります（現在同居中の方の取扱いは変更ありません。）。
- ③ 原則、配偶者又は三親等以内の直系血族以外の方については使用承継ができなくなります。

※ 現在の住宅管理制度との比較は、3ページを参照ください。

なお、原則、土地又は住宅を所有している方若しくは土地又は住宅を所有している方を同居予定者とする方の申込みはこれまでどおりできません。

また、60 歳未満の単身者の方の申込みについてもこれまでどおりできません。

（２）小笠原移住定住促進住宅の入居資格要件

小笠原住宅と異なる点は以下のとおりです。

- ① 収入が一定以上の方（世帯の月収が 38.7 万円（※）を超える方）は入居できません。
- ② 入居資格者の居住地要件は都民全てが対象となります。
- ③ 入居募集における使用申込者の順位付けは行いません。
- ④ 使用料（家賃）は、入居者の収入や住宅の面積等によって異なります。
- ⑤ 入居後２年間の使用料減額制度は適用されません（低所得者等を対象とした新しい使用料減免制度が適用されます。）。
- ⑥ 原則、親族以外の方とは同居できません（現に同居している方は可）。
- ⑦ 原則、配偶者又は三親等以内の直系血族以外の使用承継はできません。

※ 各種控除額控除後の収入額となります。

■現在の住宅管理制度からの主な変更点

現在の住宅管理制度 (東京都小笠原住宅条例)	
項目	
収入要件	無し
使用申込者 居住地要件	①旧島民のうち、永住の目的をもって小笠原諸島へ移住しようとする者 ②申込日において小笠原諸島に住所を有している者
使用申込者 順位	①帰島者のうち、現に小笠原諸島に住所を有する者 ②帰島者のうち、永住の目的をもって小笠原諸島へ移住しようとする者 ③申込日において3年以上小笠原諸島に住所を有している者 ④その他の者
使用料	収入にかかわらず、住棟・住戸面積ごとに一定の額
使用料減免	入居日から2年間使用料を減額
	低所得者の方への使用料減額
	低所得者の方への使用料全額免除
同居要件	親族のほか、入居申込者と同一の事業所に勤務する者の同居が可能
使用承継	引き続き2年以上居住している者の使用承継が可能



新しい住宅管理制度	
小笠原住宅 (東京都小笠原住宅条例【改正】)	小笠原移住定住促進住宅 (東京都小笠原移住定住促進住宅条例【制定】)
現在の制度を適用	収入分位70%以下(月収38.7万円(※)以下)
現在の制度を適用	都民
現在の制度を適用	適用なし
現在の制度を適用	世帯収入や住戸面積等に応じた応能応益的使用料制度に見直し
適用なし	
現在の制度を適用	内地の都営住宅における減免制度を適用
現在の制度を適用	原則、適用なし (被災者等特に必要があると認める者に限定)
原則、親族以外の者は同居不可 同業者入居は不可(現在同居中の場合は可)	
原則、配偶者又は三親等以内の直系血族のみが使用承継可能	

(※) 各種控除額控除後の収入額

3. 小笠原移住定住促進住宅の使用料について

小笠原移住定住促進住宅では、入居者の収入状況等に応じた使用料の減額・減免制度を適用することにより、原則として下表の月額使用料（家賃）となります。減額・減免制度の適用を希望する場合は、毎年度、収入に関する書類をご提出の上、申請いただく必要があり、申請内容の審査を経て、翌年度4月から適用となる使用料が決定されます。

また、減額・減免制度の適用を希望しない場合は、収入区分に当たる月額使用料が適用されます。

■小笠原移住定住促進住宅の使用料について

公営住宅 の収入区分	小笠原移住定住促進住宅 の収入区分	入居者の収入 (公営住宅法上の収入月額)	使用料※1		
			2K	2DK	3DK
			43.6㎡(1人)	56.7㎡(2～3人)	64.7㎡(4人～)
I	I a※2	18,000円以下	6,600	8,600	9,800
	I b	18,000円以下	13,200	17,200	19,600
	I c	18,001円以上－30,000円以下	15,800	20,600	23,500
	I d	30,001円以上－42,000円以下	18,400	24,000	27,400
	I e	42,001円以上－54,000円以下	21,100	27,500	31,300
	I f	54,001円以上－65,000円以下	23,700	30,900	35,200
	I	65,001円以上－104,000円以下	26,400	34,400	39,200
II	II	104,001円以上－123,000円以下	30,500	39,700	45,200
III	III	123,001円以上－139,000円以下	34,900	45,400	51,800
IV	IV	139,001円以上－158,000円以下	39,300	51,200	58,400
V	V	158,001円以上－186,000円以下	44,900	58,500	66,700
VI	VI	186,001円以上－214,000円以下	51,900	67,500	77,000
VII	VII	214,001円以上－259,000円以下	60,700	79,000	90,100
VIII	VIII	259,001円以上－313,000円以下	70,000	91,100	103,900
	IX	313,001円以上－387,000円以下	81,000	105,400	120,200
	入居不可	387,001円以上	—	—	—

※1 使用料は建物の築年数が経過することにより逡減します。

※2 使用者が就学前の児童又は2人以上の高校生以下の子を扶養する配偶者のない者、使用者又は同居者のうち一人が65歳以上の者又は身体障害1～2級の者等

4. 建替えに伴い移転する方の使用料の激変緩和措置について

移転に伴い従前居住していた小笠原住宅よりも使用料が上昇する方については、急激な家計負担増を避けるため激変緩和措置を行います。

激変緩和措置の期間は、既存の小笠原住宅へ移転する方は5年間、小笠原移住定住促進住宅へ移転する方は10年間となります。

参考として、10年間の激変緩和措置を講じた際の各年度の月額使用料は以下のとおりです。

ケース1

(現在) 清瀬アパート(2戸建て住宅)、使用料 20,600 円

月収は4ページの「収入区分Ⅳ」の世帯

(今後) 小笠原移住定住促進住宅(2DK・56.7 m²)に入居する場合、

本来の初年度使用料は 51,200 円



■激変緩和期間 10 年間の場合の各年度の使用料額

現在	1 年目	2 年目	3 年目	4 年目	5 年目
20,600	23,300	26,100	28,900	31,700	34,500
6 年目	7 年目	8 年目	9 年目	10 年目	11 年目以降
37,200	40,000	42,800	45,600	48,400	51,200

ケース2

(現在) 沖村アパート(2戸建て住宅)、使用料 18,700 円

月収は4ページの「収入区分Ⅲ」の世帯

(今後) 小笠原移住定住促進住宅(2DK・56.7 m²)に入居する場合、

本来の初年度使用料は 45,400 円



■激変緩和期間 10 年間の場合の各年度の使用料額

現在	1 年目	2 年目	3 年目	4 年目	5 年目
18,700	21,100	23,500	25,900	28,400	30,800
6 年目	7 年目	8 年目	9 年目	10 年目	11 年目以降
33,200	35,600	38,100	40,500	42,900	45,400

※ ケース 1、2ともに使用料は建物の築年数が経過することにより逡減するため、実際の額と一致しません。

5. 建替事業の概要

(1) 実施住棟

現在、建替事業を実施している住宅は、2戸建て住宅（簡易耐火造）である父島清瀬アパート 30戸と母島沖村アパート 60戸の合計 90戸です。

(2) 工事等スケジュール（予定）

建替事業は、工事を2段階（1期、2期）に分けて行います。現時点でお示しできるスケジュールは以下のとおりです。

<父島清瀬アパート>

令和8年度冬頃：1期住棟完成（令和9年1月27日（予定））

令和9年5月頃：移転対象世帯（11～25号棟）入居

移転対象者移転後に2戸建て住宅の除却工事を実施

令和2年度の村民説明会の際は、1期エリアの方（18～25号棟）が優先的に移転できることとしていましたが、2期エリアの方（11～16号棟）も同時に移転することが可能となりました。

<母島沖村アパート>

令和8年10月：1期住棟工事着手

令和10年度秋頃：1期住棟完成（令和10年11月9日（予定））

令和10年度末頃：1期移転対象世帯（1～6、8～11、21～24号棟）等入居

（1期エリアの入居状況によっては、2期エリアの方（25～40号棟）も同時に移転となる場合があります。）

※ 2期工事は、移転対象世帯の移転、住宅の除却工事が完了した後に順次実施予定です。

スケジュールは工事の進捗や居住者の移転状況等により変更になる可能性があります。

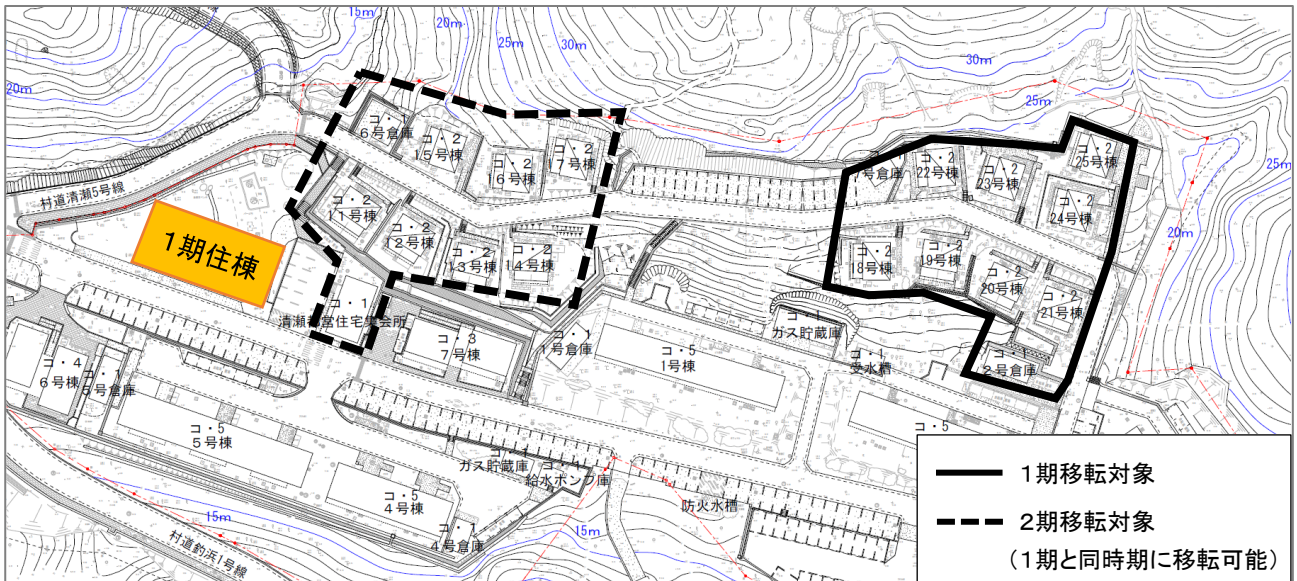
(3) 移転について

父島清瀬・母島沖村アパートの2戸建て住宅（簡易耐火造）にお住まいの方は、建替事業の実施に伴い、移転していただく必要があります。

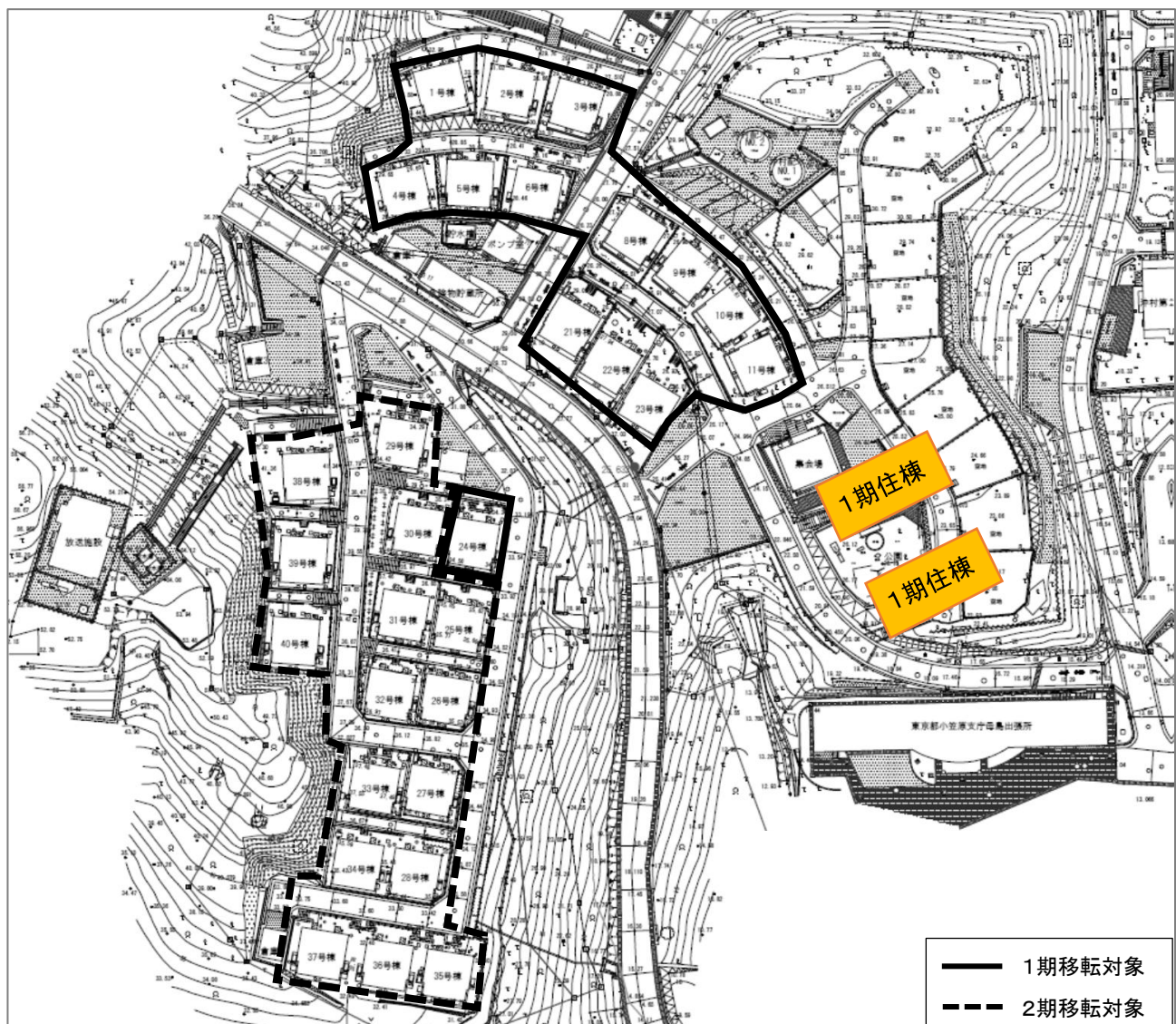
移転する世帯の方は、収入が4ページに示す表中の「入居不可」となる額未満であれば、小笠原移住定住促進住宅に入居ができます。

入居資格を満たさない方や小笠原移住定住促進住宅への入居を希望しない方には、既存の小笠原住宅の空き住戸をあっせんする予定です。

■父島清瀬アパート（30戸）建替事業予定図



■母島沖村アパート（60戸）建替事業予定図



※ 1期の建設地は、「1期住棟」と記載のある場所です。
2期の建設地は、1期移転対象エリアになる予定です。