令 和 ８ 年 11 月
東京都住宅政策本部

東京都小笠原移住定住促進住宅（新しい小笠原住宅）に関する説明会
質疑応答要旨

令和８年 10 月 11 日に父島、12 日に母島で実施した東京都小笠原移住定住促進住宅（新しい小笠原住宅）に関する説明会では、父島 28 名・母島 20 名の方にご参加いただきました。説明会での質疑応答の概要をお知らせします。

※以下、東京都小笠原移住定住促進住宅は「新住宅」、東京都小笠原住宅は「既存住宅」と記します。

【入居条件について】

質問１：新住宅の２Ｋの間取りは、単身者しか入居申込みができないのか。

回　答：２人以上の世帯についても２Ｋの間取りに入居申込みができます。

質問２：新住宅は、小笠原村民以外の東京都民も入居申込みができるのか。

回　答：入居申込みができます。

質問３：単身者の入居申込みは、60 歳以上が必須なのか。

回　答：新住宅及び既存住宅のいずれについても、60 歳以上が必須となります。

質問４：新住宅の入居に係る収入要件については、いつの時点の収入で判断するのか。

回　答：原則、入居申込期間の前年の収入により判断します。

質問５：新住宅の入居に係る収入要件の上限をもっと高くすることはできないのか。

回　答：新住宅は地域優良賃貸住宅となるため、国の制度により入居対象は収入分位 70%以下の者と定められています。

質問６：小笠原村内に土地を所有している場合は、新住宅及び既存住宅の入居申込みはできないのか。

回　答：原則、入居申込みはできません。ただし、農業で使用する等、住宅を建てることができない土地を所有している等の場合は、入居申込みができます。

【使用料について】

質問７：新住宅の使用料が算定できる資料等を公表しているのか。

回　答：入居者募集を行う際に、使用料算定のための計算方法等を募集案内資料に掲載する予定です。

なお、最新の資料ではありませんが、令和２年度に実施した説明会において、使用料が算定できる資料を配布しており、都や小笠原村のホームページにて公開しています。

質問８：新住宅の使用料は、母子家庭の入居者に対して優遇措置がされるのか。

回　答：収入が 158,000 円（収入区分Ⅳ）以下の場合、使用料の 50%が減額となる特別減額の対象となることがあります。具体的な適用条件については、小笠原支庁土木課住宅担当にご相談ください。

質問９：新住宅の使用料について、減額・減免制度の適用を希望する場合は、毎年、収入に関する書類を提出する必要があるとのことだが、毎年度変動することになるのか。

回　答：入居者の収入に応じて、使用料は毎年度変動する可能性があります。

質問 10：新住宅及び既存住宅の使用料は、物価の高騰等によって増額することはあるのか。

回　答：新住宅の使用料は、近傍同種家賃と均衡を失しないよう算定することとしているため、今後の社会情勢等による小笠原村内の民間賃貸住宅の家賃の上昇に伴い、増額となる可能性があります。

既存住宅の使用料については、増額する予定はありません。

質問 11：新住宅は応能応益的使用料になるとのことだが、建物の築年数の経過により使用料はどのくらい減るのか。

回　答：毎年度、0.1%ずつ減額されます。

質問 12：新住宅の入居後に、入居に係る収入要件の収入月額 38.7 万円を超えた場合はどうなるのか。

回　答：収入区分Ⅸに当たる月額使用料が適用されますが、引き続き新住宅に居住することができます。

質問 13：説明会資料Ｐ５に記載されている、建替えに伴う激変緩和措置期間を講じた使用料額について、他の条件の世帯のケースも知りたい。

回　答：小笠原支庁土木課住宅担当に個別にご相談ください。

【住宅変更について】

質問 14：新住宅の入居後に世帯員数が増減した場合、現在入居している住宅を変更する必要があるのか。

回　答：入居者が住宅変更を希望した場合、申請することで、世帯員数に応じた空き住戸が発生した際に住宅の変更を行うことができます。
なお、住宅変更の申請の際は、新住宅の入居に係る収入要件を満たす必要があります。

質問 15：新住宅及び既存住宅の入居後に世帯員数が増減した場合、都は入居者に住宅変更が必要な旨を伝えているのか。

回　答：世帯員数の増減が把握できない場合もあるので、都から入居者に住宅変更の働きかけることはしていません。

質問 16：新住宅の入居後に世帯員数が増減した場合でも、現在入居している間取りの使用料となるのか。

回　答：その通りです。

【使用承継について】

質問 17：既存住宅は、配偶者又は三親等以内の直系血族であれば、使用承継ができるのか。

回　答：その通りです。

【入居者募集について】

質問 18：新住宅の入居者募集は行うのか。

回　答：建替えに伴う移転対象者の移転が完了した後、空き住戸が発生する場合は、入居者募集を実施する予定です。

質問 19：父島清瀬１期の新住宅の入居者募集の時期はいつになるのか。

回　答：検討中です。

質問 20：新住宅の入居者募集において、入居者の選定方法はどうなるのか。

回　答：申込者の数が募集戸数を超えるときは、抽せんその他公正な方法により入居者を選定します。既存住宅で規定されているような使用申込者順位は設けません。

質問 21：既存住宅の入居者募集は今後も行うのか。

回　答：建替事業に必要な移転先住戸の確保状況を踏まえて、検討していきます。

【住宅の仕様について】

質問 22：新住宅にエレベーターは設置されるのか。

回　答：都職員や管理人が常駐できず、夜間・休日の故障に速やかに対応できる体制が整っていないため、エレベーターは設置されません。
将来的に設置可能となった場合には、対応できる計画としています。

質問 23：新住宅に設置される太陽光発電設備にて、発電した電気の使用用途を教えてほしい。

回　答：廊下の照明等の共有部に使用することを考えています。

質問 24：父島清瀬２期の新住宅は、どの場所に建設されるのか。

回　答：説明会資料Ｐ７に記載されている実線部分（１期移転対象）の範囲に建設する予定です。

質問 25：説明会資料Ｐ７に記載されている点線部分（２期移転対象）の範囲は、将来的にどうなるのか。

回　答：駐車場と公園を整備する予定です。

質問 26：父島清瀬１期の新住宅の戸数とそれぞれの間取りを教えてほしい。

回　答：２Ｋが 10 戸、２ＤＫが５戸、３ＤＫが９戸の計 24 戸となります。

質問 27：父島清瀬１期の建設工事について、現場に掲示されている工事図面を確認すると、既存集会所の跡地は植栽を整備する計画となっているが、当該箇所に歩道を整備する予定はないのか。

回　答：工事を進めるに当たり現在調整中ですが、歩道を整備する予定です。

【その他】

質問 28：父島清瀬１期の新住宅の自治会はどうなるのか。

回　答：入居者の大半が父島清瀬アパート（２戸建て住宅）の居住者となるため、既存の自治会を継承する予定であると聞いています。

質問 29：台風の影響により新住宅が停電となった場合、断水が発生するのか。

回　答：停電によりポンプ室が稼働できなくなるため、断水が発生します。

質問 30：新住宅の入居に係る収入要件を満たさない移転対象者については、既存住宅に移転するとのことだが、今後も同様の対応を継続した場合、将来的に移転先となる既存住宅が不足するのではないか。

回　答：そのような状況も想定されるため、小笠原村全体の住宅施策の中で対応を検討していく必要があると考えます。

質問 31：新住宅の入居に係る収入要件を満たさない移転対象者については、小笠原村の分譲地等を移転先として紹介するべき。

回　答：建替事業の実施に当たっては、移転対象者の移転先住戸を確保する必要があるため、既存住宅も移転先として用意しています。
母島における小笠原村の分譲地については、令和 10 年度に販売予定の事業計画を立てています。

質問 32：小笠原村の旧職員住宅３号棟の跡地を新住宅の建設敷地として活用することはできないのか。

回　答：跡地には小笠原村の教職員住宅を建設する予定です。

質問 33：建替移転の際に引越費用はどうなるのか。

回　答：移転料として、各世帯に一律 223,000 円をお渡しします。

質問 34：父島清瀬１期の新住宅の名称を教えてほしい。

回　答：「小笠原清瀬第２アパート１号棟」です。