

新しい東京都小笠原住宅の整備について

1. はじめに

東京都小笠原住宅については、平成 28 年 2 月に、父島清瀬アパートと母島沖村アパートの簡易耐火造住宅を除却し、新しい住宅を整備する事業に着手することや、新しい入居制度の導入を検討することをお知らせしました。

その後、敷地情報の調査、基本計画、基本設計などの検討を進めるとともに、並行して新しい入居制度の検討を進めてきました。

今般、新しく建設する住宅の入居制度や建設予定などの方針案が固まったため、全体の概要を説明いたします。

なお、新しく建設する住宅の間取りや建物の配置計画などは、近々に別途説明会を開催して、担当の部署より説明をする予定です。

2. 入居制度の主な変更点

東京都小笠原住宅は、小笠原諸島への帰島を希望され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、東京都が小笠原諸島振興開発特別措置法に基づく国の補助金を受けて建設した住宅です。小笠原諸島が昭和 43 年に日本に復帰し、50 年以上が経過しています。

帰島者も年々減少する中、平成 26 年に特別措置法が改正され、法の目的に「定住の促進」が盛り込まれました。

こうした中、新しい住宅の整備にあたっては、これまでの特別措置法に基づく補助金ではなく、国土交通省が所管する社会資本整備総合交付金を活用し、国の公的賃貸住宅制度である「地域優良賃貸住宅」として整備することとなりました。

この地域優良賃貸住宅は、高齢者や子育て世帯等、居住の安定に配慮を要する世帯のための住宅であり、帰島を希望される旧島民の方などのための住宅として整備されたこれまでの小笠原住宅とは目的や入居制度が大きく異なります。

(本件に関する問い合わせ先)

東京都住宅政策本部住宅企画部総務課

TEL : 03-5320-4940 (直通)

E-MAIL : S1090101@section.metro.tokyo.jp

今後、東京都では老朽化した小笠原住宅を除却し、新しい住宅を整備する際は、地域優良賃貸住宅（（仮称）東京都小笠原地域優良賃貸住宅）として、順次整備を行う予定です。

（仮称）東京都小笠原地域優良賃貸住宅では、入居者間や民間賃貸住宅居住者との公平性の観点から、現行の内地にある公営住宅で採用している応能応益使用料制度（世帯収入等によって使用料が設定される制度）により運用することとなりました。

また、（仮称）東京都小笠原地域優良賃貸住宅では、以下のとおりこれまでと異なる入居資格要件により運用されます。

※ 以下、簡易耐火造の清瀬、沖村アパート（通称「2戸建」）を除却し、（仮称）東京都小笠原地域優良賃貸住宅を整備することを「整備事業」と表記します。

（仮称）東京都小笠原地域優良賃貸住宅の入居資格要件

（仮称）東京都小笠原地域優良賃貸住宅に入居するためには、新たに設定する入居資格要件を満たす必要があります。入居資格要件を満たさない方は、（仮称）東京都小笠原地域優良賃貸住宅に入居できません（入居資格者の居住地要件は、小笠原村民と帰島者となります。）。

（仮称）東京都小笠原地域優良賃貸住宅について、現在の入居制度からの変更点は以下のとおりです。

<変更点>

- ① 収入が一定以上の方（世帯の月間所得が38.7万円（※）を超える方）は入居できません。
- ② 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）。
- ③ 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。
- 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廃止されます（低所得者等を対象とした新しい使用料減免制度が実施されます。）。

（※）各種控除額控除後の収入額となります。

既存の東京都小笠原住宅の入居資格要件の変更点

既存の東京都小笠原住宅にお住まいの方においても、（仮称）東京都小笠原地域優良賃貸住宅制度の開始とともに、以下の点が変更となります。

<変更点>

- ① 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に変更あ

りません。).

- ② 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。
- ③ 入居後 2 年間の使用料減額制度は廃止されます(低所得者等を対象とした新しい使用料減免制度が実施されます。).

※ 既存の入居制度との比較は、次ページを参照ください。なお、土地・建物所有者、土地・建物所有者を同居予定者とする方の申込みはこれまで通りできません。

「現在の東京都小笠原住宅管理制度」と「(仮称)東京都小笠原地域優良賃貸住宅制度開始後の管理制度」との主な変更点

現在の制度 (東京都小笠原住宅)	
項目	
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
収入要件	無し
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
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



新制度	
新住宅((仮称)東京都小笠原地域優良賃貸住宅)	東京都小笠原住宅
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	
収入分位70%以下(月収38.7万円(※)以下)	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	現在の制度を適用
適用なし	
内地の都営住宅における減免制度を導入	現在の制度を適用
廃止 (被災者等特に必要があると認める者に限定)	現在の制度を適用
廃止	現在の制度を適用

(※) 各種控除額控除後の収入額

3. 整備事業の概要

(1) 整備事業対象住棟

今回、整備事業の対象となる住宅は、昭和 48 年度に建設された簡易耐火造（通称「2 戸建」）の清瀬アパート 30 戸と昭和 47 年度に建設された沖村アパート 60 戸の合計 90 戸です。

⇒ この2住宅にお住まいの方は、除却に先立ち移転していただく必要があります。除却する東京都小笠原住宅の入居者の方（移転対象世帯）には、（仮称）東京都小笠原地域優良賃貸住宅又は他の既存の小笠原住宅をあっせんします。移転対象世帯の方は、世帯収入が7ページの「入居不可」となる額を下回れば、（仮称）東京都小笠原地域優良賃貸住宅の入居対象となります。

（仮称）東京都小笠原地域優良賃貸住宅への入居を希望しない方や入居資格を満たさない方には、他の既存の東京都小笠原住宅の空き住戸をあっせんします。

整備事業は、限られた敷地で行うため、工事を2段階（1 期、2 期）に分けて、（2）のスケジュールで行います。詳細は次ページの図面をご覧ください。

(2) 工事等スケジュール（予定）

<父島清瀬アパート 整備事業の対象 30 戸>

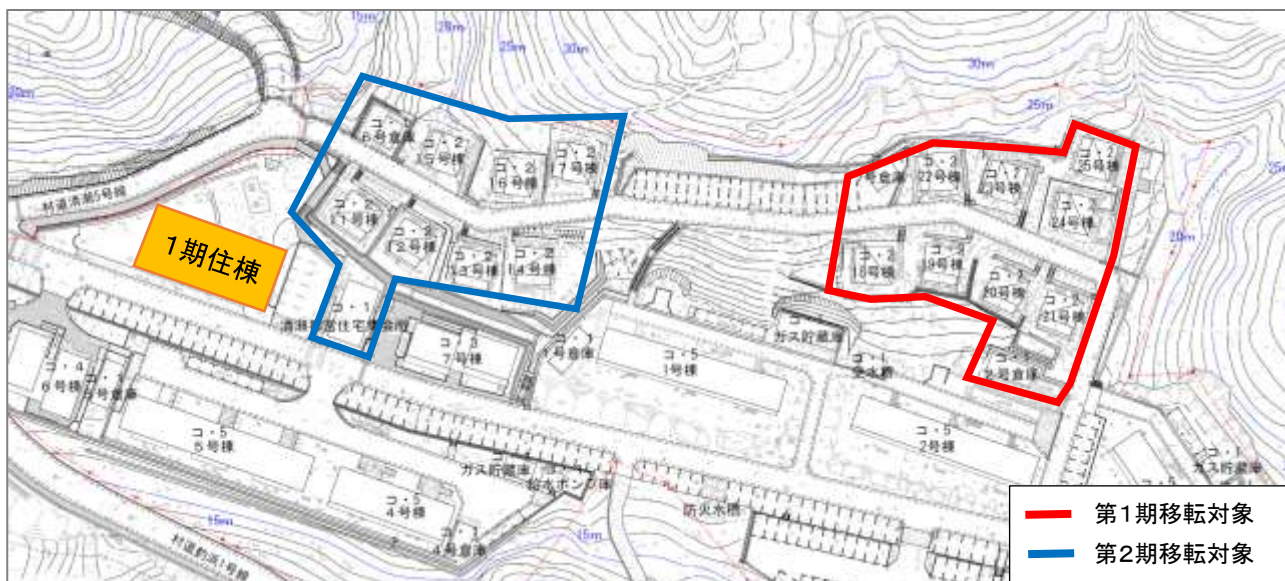
- R 3～4 年度頃 : 実施設計
- R 4～6 年度頃 : 1 期工事
- R 6 年度頃 : 1 期完成・1 期移転対象世帯（18～25 号棟）入居
- R 6 年度頃以降 : 1 期移転対象者移転後に簡易耐火造住棟の除却工事

<母島沖村アパート 整備事業の対象 60 戸>

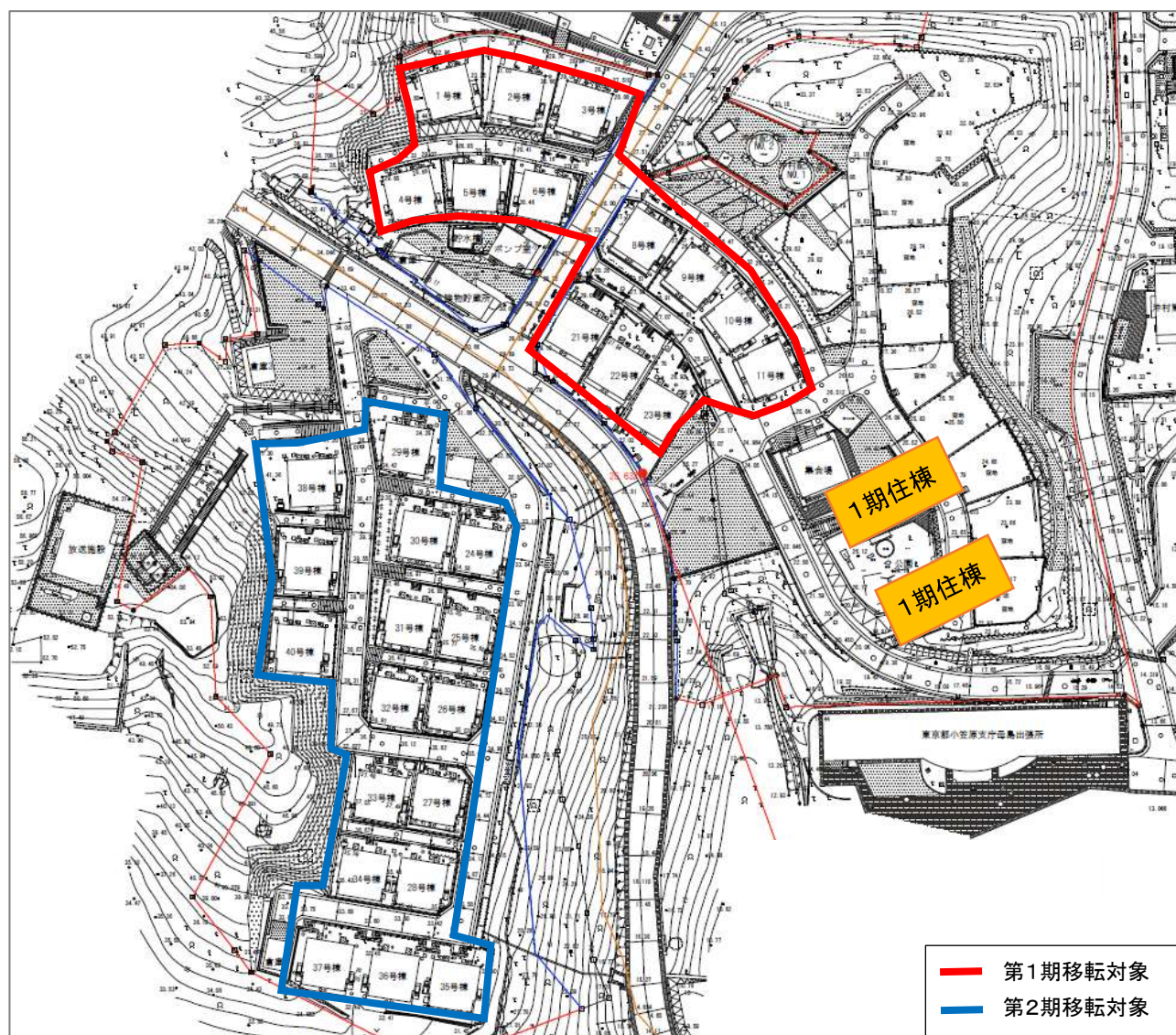
- R 3～4 年度頃 : 実施設計
- R 3～4 年度頃 : 既存集会所解体工事
- R 4～7 年度頃 : 1 期工事
- R 7 年度末頃 : 1 期完成・1 期移転対象世帯（1～6、8～11、21～23 号棟）入居
- R 8 年度以降 : 1 期移転対象者移転後に移転後の簡易耐火造住棟の除却工事

※ 清瀬アパート、沖村アパートともに2期工事は、1 期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。そのため、このスケジュールは居住者の移転状況の進捗状況等により変更になる可能性があります。

父島清瀬アパート（現 30 戸）整備事業予定図



母島沖村アパート（現 60 戸）整備事業予定図



※ オレンジ色の場所が（仮称）東京都小笠原地域優良賃貸住宅 1 期住棟の建設予定地となります。
2 期住棟は、1 期移転対象者の移転が完了し、住宅を除却した後、その跡地に建設する予定です。

4. (仮称) 東京都小笠原地域優良賃貸住宅の使用料(家賃)について

(仮称) 東京都小笠原地域優良賃貸住宅の使用料(家賃)は下表のとおりです。使用料(家賃)は毎年、前年の収入を報告いただき、翌年4月からの使用料に反映されます。

(注) この使用料は現時点の予定額であり、今後変更となることがあります。

■ (仮称) 東京都小笠原地域優良賃貸住宅の使用料について

公営住宅 の収入区分	(仮称) 東京都小笠 原地域優良賃貸住宅 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 43.6㎡(1人)	2DK 56.6㎡(2~3人)	3DK 64.6㎡(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
II	I	65,001円以上~104,000円以下	26,400	34,400	39,200
	II	104,001円以上~123,000円以下	30,500	39,700	45,300
	III	123,001円以上~139,000円以下	34,900	45,400	51,800
	IV	139,001円以上~158,000円以下	39,400	51,200	58,400
	V	158,001円以上~186,000円以下	45,000	58,500	66,700
	VI	186,001円以上~214,000円以下	51,900	67,500	77,000
	VII	214,001円以上~259,000円以下	60,800	79,000	90,100
VIII	VIII	259,001円以上~313,000円以下	70,100	91,100	103,900
	IX	313,001円以上~387,000円以下	80,800	105,000	119,800
	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通減します。

※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

(注) 収入区分を確認するための所得計算は、11ページ以降の「所得金額の計算方法について」を参照してください。

使用料の激変緩和のイメージ

前回（平成 18 年度）の沖村第 2 アパートの建替えでは、従前居住していた住宅よりも使用料が上昇する方について、急激な使用料上昇による家計負担を避けるため、5 年間の激変緩和措置を講じていました。

5 年間の激変緩和措置を講じた際の使用料の年間上昇額のイメージは以下のとおりです。

Case 1

（現在）清瀬アパート 2 戸建、使用料 20,600 円。月収は 7 ページの「収入区分Ⅳ」の世帯
（今後）（仮称）東京都小笠原地域優良賃貸住宅（2DK・56.6 ㎡）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 5 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	6 年目
20,600 円	25,700 円	30,700 円	35,800 円	40,800 円	45,900 円	50,900 円

Case 2

（現在）沖村アパート 2 戸建、使用料 18,700 円。月収は 7 ページの「収入区分Ⅲ」の世帯
（今後）（仮称）東京都小笠原地域優良賃貸住宅（2DK・56.6 ㎡）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 5 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	6 年目
18,700 円	23,100 円	27,500 円	31,900 円	36,300 円	40,700 円	45,100 円

※ Case 1、2 とともに使用料は建物の経年により逓減するため 7 ページの額と一致しません。

5.（仮称）東京都小笠原地域優良賃貸住宅への入居について

（仮称）東京都小笠原地域優良賃貸住宅として整備する清瀬、沖村アパートの建設工事は限られた敷地の中で行うため、工事を２段階に分けて行います。そのため、住宅への入居も工事にあわせ、２段階に分けて行います。

（仮称）東京都小笠原地域優良賃貸住宅として整備する清瀬、沖村アパートの入居の優先順位は以下のとおりとなります。

なお、入居にあたり、整備事業の対象となる住宅にお住まいの方で（仮称）東京都小笠原地域優良賃貸住宅に入居を希望しない方や入居資格を満たさない方が既存の東京都小笠原住宅に入居できるよう、移転用住戸として一定数の空き住戸を確保する必要があります。

そのため、10 ページ「7. その他」に記載するとおり、空き家募集を停止する予定です。

今後、第１期移転対象世帯の方を対象に、（仮称）東京都小笠原地域優良賃貸住宅、既存の東京都小笠原住宅のいずれに移転を希望するか意向調査を行う予定です。

＜（仮称）東京都小笠原地域優良賃貸住宅として整備する清瀬、沖村アパートの入居優先順位＞

（１）１期工事で整備する住宅への入居

① １期解体予定の住棟入居者

（整備事業の対象となる住宅にお住まいの方で（仮称）東京都小笠原地域優良賃貸住宅に入居を希望しない方等は、他の既存の東京都小笠原住宅の空き住戸をあっせん）

↓【新しい住宅に空き住戸が残る場合】

② ２期解体予定の住棟入居者のうち希望者（希望者多数の場合は抽選）

（２）２期工事で整備する住宅への入居

① ２期解体予定の住棟入居者

（整備事業の対象となる住宅にお住まいの方で（仮称）東京都小笠原地域優良賃貸住宅に入居を希望しない方等は、他の既存の東京都小笠原住宅の空き住戸をあっせん）

6.（仮称）東京都小笠原地域優良賃貸住宅として整備する清瀬、沖村アパートへの移転に向けたスケジュール（予定）について

- ① 入居の約9か月前　：　収入調査
 - ・所得を確認するための書類を提出していただきます。
- ② 入居の約6か月前　：　「移転説明会」の開催
 - ・移転までの具体的な手続や移転先について説明します。
 - その際、皆様の意向等を調査します。
- ③ 入居の約4か月前　：　「移転先住宅見学会」の開催
 - ・入居する新住宅の見学会を行います。
- ④ 入居の約3か月前　：　「部屋決め抽選会」の開催
 - ・部屋を決めるための抽選会を行います。
 - ・移転に関する書類を準備・提出していただきます。
- ⑤ 入居の約1か月前　：　「保証金納入通知書」の送付
 - ・移転していただく住宅の保証金の納入通知書を皆様に送付します。
- ⑥ 入居の3～4日前　：　許可書、鍵渡し
 - ・保証金の支払いを確認した上で、新住宅の「使用許可書」及び部屋の鍵をお渡しします。

※ 工事スケジュールの状況等により大幅に変更になる可能性があります。このスケジュールは内地の都営住宅のスケジュールを参考としているため、変更となる可能性があります。

7. その他

（１）既存の東京都小笠原住宅の空き家募集停止について

＜整備事業の対象となる東京都小笠原住宅＞

（仮称）東京都小笠原地域優良賃貸住宅として整備する清瀬、沖村アパートへの移転対象世帯を確定するため、簡易耐火造の清瀬アパート 30 戸、簡易耐火造の沖村アパート 60 戸の空き家募集を令和3年度から停止します（令和3年度募集は行いません）。

＜その他の既存の東京都小笠原住宅＞

整備事業の対象となる住宅にお住まいの方で、既存の東京都小笠原住宅へ移転を希望される方の移転先を確保するため、令和4年度から空き家募集を停止します（令和4年度募集は行いません）。

なお、必要な空き住戸が確保できた時点で、募集停止を解除し、既存の東京都小笠原住宅の入居者募集を再開します。