

# 東京都都民住宅制度要綱

## 第1章 総 則

### (目的)

第1 この要綱は、都民の多様な住宅需要に対応するため、中堅勤労者を対象とする都民住宅の供給に関する基本的事項を定め、もって都民の住生活の安定と良好な地域形成に資することを目的とする。

### (通則)

第2 都民住宅の供給については、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成5年法律第52号）その他建設省令等（以下「法令等」という。）、及び買取特定公共賃貸住宅等制度要綱（平成7年4月1日付建設省住建発第14号）に定めるもののほか、この要綱の定めるところによる。ただし、都が建設し、又は市街地再開発事業の保留床等を購入して供給する都民住宅については、東京都地域特別賃貸住宅条例（昭和63年東京都条例第103号）及び東京都特定公共賃貸住宅条例（平成5年東京都条例第65号）に定めるところによる。

### (定義)

第3 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 都民住宅 中堅勤労者を対象に、その住居費負担を適切な水準にするため、地価を顕在化させない等の工夫を加えた供給方式及び家賃制度を活用して、都が自ら供給し、又はその関与若しくは財政上の援助により供給される住宅をいう。
- 二 土地所有者等 土地の所有権又は建物の所有を目的とする地上権、賃借権若しくは使用貸借による権利を有する者をいう。
- 三 管理者 民間の土地所有者等から賃貸住宅を管理受託し、又は借り上げ、都民住宅として管理を行う者及び自ら都民住宅を建設し管理する者をいう。

### (都民住宅の供給方式)

第4 都民住宅は、次に掲げる方式により供給する。この場合において、法令等に基づく特定優良賃貸住宅供給促進事業の制度を活用するものとする。

#### 一 民間活用方式

民間の土地所有者等が建設し、第10の規定により指定する法人（以下「指定法人」という。）又は東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）が管理受託し、又は借り上げて供給する方式、及び指定法人が自ら建設し供給する方式

#### 二 公社施行方式

公社が自ら建設し、又は市街地再開発事業の保留床等を購入して供給する方式

- 2 民間活用方式により供給する場合は、家賃減額を行わない都民住宅を供給することができる。家賃減額を行わない都民住宅を民間活用方式（建設費補助型）、家賃減額を行う都民住宅を民間活用方式（建設費・家賃補助型）とする。

### （都民住宅の管理類型）

第5 都民住宅の管理類型は、次の各号に掲げる類型によるものとする。

- 一 管理受託型 指定法人又は公社が民間活用方式による都民住宅を受託して管理するもの
- 二 借上型 指定法人又は公社が民間活用方式による都民住宅を借り上げて管理するもの
- 三 施行型 指定法人又は公社が自ら建設し、又は購入する都民住宅を管理するもの

### （入居対象となる所得階層）

第6 都民住宅の入居対象は、原則として入居時の収入分位が25%から80%までの所得階層とする。ただし、入居希望世帯の所得者（所得税法第2条第1項第33号に規定する同一生計配偶者及び同項第34号に規定する扶養親族は含まない。）のうちいずれかが入居申込み受付時点で50歳未満である場合、又は、入居希望世帯が災害により滅失した住宅に居住していた場合で、かつ、入居希望者が応募戸数に満たないため常時受付となっている都民住宅である場合には、第12に定める認定事業者があらかじめ届け出ることにより入居時の収入分位の下限を20%とすることができる。

2 都民住宅の入居対象者の収入基準は、法令等に規定する額を基準とし、知事（市（特別区を含む。以下同じ。）の区域内にあっては、当該市の長。以下「知事等」という。）が別に定める額とする。

### （管理期間）

第7 都民住宅の管理期間は、原則として民間活用方式（建設費・家賃補助型）及び公社施行方式にあっては20年間、民間活用方式（建設費補助型）にあっては10年間とする。

### （建設基準）

第8 都民住宅は、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則（平成5年7月30日建設省令第16号。以下「規則」という。）第5条に定める基準のほか、知事が別に定める建設基準に適合するものでなければならない。ただし、知事が特別の事情があると認める場合は、この限りでない。

### （居住水準の確保）

第9 都民住宅の供給を行う者は、その供給に当たっては、居住水準の確保のため、世帯人員に応じた適切な規模となるよう努めるものとする。

## 第2章 指定法人

### （法人の指定）

第10 知事は、民間活用方式による都民住宅の管理を行う法人（以下「指定法人」という。）を指定するものとする。

2 前項の指定を受けようとする法人は、都民住宅の管理に関する基本的な方針等を定めた事業計画を作成し、知事に提出しなければならない。

3 前2項に規定するもののほか、指定法人に関し必要な事項は、別に定める都民住宅指定法人に関する要領（以下「指定法人要領」という。）によるものとする。

#### (法人の指定の取消し等)

第 11 知事は、指定法人が、次の各号のいずれかに該当するときは、法人の指定を取り消し、又は管理業務の停止を命ずることができる。

- 一 都民住宅の管理に関し、都の指導に従わないとき。
- 二 国土利用計画法（昭和 49 年法律第 92 号）第 14 条の規定に違反したとき又は宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）の規定により免許を取り消されたとき。
- 三 前 2 号に掲げるもののほか、指定法人要領に定める事由に該当するとき。

### 第 3 章 供給計画

#### (供給計画の認定)

第 12 都民住宅の供給をしようとする者は、法令等に基づき、都民住宅の供給に関する計画（以下「供給計画」という。）を作成し、知事等の認定を受けなければならない。

- 2 知事等は、前項の認定（以下「計画の認定」という。）の申請があった場合において、当該申請に係る供給計画が法令等の基準に適合すると認めるときは、計画の認定をすることができる。
- 3 前項の計画の認定は、別に定める認定基準に基づいて行うものとする。
- 4 計画の認定を受けた者（以下「認定事業者」という。）は、供給計画の認定を受けた日の翌日からその翌年度の末日までの間に都民住宅の建設に着手しなければならない。
- 5 認定事業者が前項に定める期間内に都民住宅の建設に着手しない場合は、当該供給計画の認定は効力を失うものとする。

#### (計画の認定の通知)

第 13 知事は、計画の認定をしたときは、速やかに、その旨を関係町村長に通知するものとする。

#### (供給計画の変更)

第 14 認定事業者は、当該計画の認定を受けた供給計画（以下「認定計画」という。）の変更をしようとするときは、知事等の認定を受けなければならない。この場合において、市長宛ての申請は知事を経由するものとする。ただし、規則第 17 条に定める軽微な変更及び別に定める都民住宅制度実施要領（以下「実施要領」という。）に定める供給計画の変更（軽微な変更を除く。）をしようとするときは、知事の承認を受けなければならない。

- 2 知事は、認定計画の変更を認定したときは、その旨を関係町村長に通知し、承認したときは、その旨を関係市町村長へ報告するものとする。
- 3 市長は、第 1 項の規定により認定計画の変更を認定したときは、速やかに、その旨を知事に通知するものとする。

#### (認定計画の遵守協定)

第 15 認定事業者及び管理者は、管理受託型及び借上型の供給に当たっては、都と認定計画を遵守する等の協定（以下「遵守協定」という。）を締結するものとする。

- 2 認定事業者は、施行型の供給に当たっては、都と遵守協定を締結するものとする。

#### (改善命令)

第 16 知事等は、認定事業者が認定計画に従って都民住宅の建設又は管理を行っていないと認めるときは、当該認定事業者に対し、相当の期限を定めて改善に必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

#### (計画の認定の取消し)

第 17 知事等は、認定事業者が第 16 の規定により命じられた措置をとらないときは、計画の認定を取り消すことができる。

2 知事は、前項の規定により計画の認定を取り消した場合は、速やかにその旨を関係町村長に通知するものとする。

3 市長は、第 1 項の規定により計画の認定を取り消した場合は、速やかにその旨を知事に通知するものとする。

### 第 4 章 都民住宅の供給に関する契約

#### (管理受託型の供給に関する契約)

第 18 認定事業者と管理者は、管理受託型においては、遵守協定の趣旨に沿って管理委託契約を締結するものとする。

2 前項の管理委託契約を締結しようとするときは、その契約内容について知事の承認を受けなければならない。

#### (借上型の供給に関する契約)

第 19 認定事業者と管理者は、借上型においては、遵守協定の趣旨に沿って賃貸借契約を締結するものとする。

2 前項の賃貸借契約を締結しようとするときは、その契約内容について知事の承認を受けなければならない。

3 認定事業者は、都民住宅を管理者に引き渡したときは、都民住宅の賃借権設定登記に協力するものとする。

### 第 5 章 家賃減額補助等

#### (家賃の減額に要する費用の補助)

第 20 知事は、民間活用方式(建設費補助型)を除き、認定事業者(借上型にあつては、管理者)が、第 29 の規定により都民住宅の家賃を減額する場合においては、当該認定事業者に対し、その減額に要する費用を補助するものとする。

2 前項に規定する補助の期間は、第 30 及び第 31 に規定する入居者負担額が第 28 に規定する家賃に到達するまでの期間とする。ただし、20 年間を限度とする。

#### (管理事務に要する費用の補助)

第 21 知事は、民間活用方式を供給する認定事業者に対し、管理事務に要する費用の一部を補助することができる。

## 第6章 入居者の募集及び選定

### (入居者の募集方法)

第22 入居者の募集は、実施要領に定める公的機関（以下「公的機関」という。）が公募するものとする。ただし、知事は必要に応じて管理者に公募を行わせることができるものとする。

2 公募の方法及び手続は、実施要領で定めるものとする。

### (公募の例外)

第23 知事は、第22第1項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに掲げる理由に該当する者に対しては公募を行わないで都民住宅に入居させることができる。

- 一 公共住宅の建替事業に伴う公共住宅の除却
- 二 災害又は不良住宅の撤去による住宅の滅失
- 三 都市計画法（昭和43年法律第100号）第59条の規定に基づく都市計画事業、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第3条第3項若しくは第4項の規定に基づく土地区画整理事業、都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和50年法律第67号）に基づく住宅街区整備事業又は都市再開発法（昭和44年法律第38号）に基づく市街地再開発事業の執行に伴う住宅の除却
- 四 土地収用法（昭和26年法律第219号）第20条（第138条第1項において準用する場合を含む。）の規定による事業の認定を受けている事業又は公共用地の取得に関する特別措置法（昭和36年法律第150号）第2条に規定する特定公共事業の施行に伴う住宅の除却
- 五 その他知事等が認める特別な理由

### (入居申込者の資格)

第24 都民住宅の入居申込者は、次に掲げる要件を満たす者でなければならない。

- 一 現に同居し、又は同居しようとする親族（婚姻の届出をしていないが、事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。）があること。ただし、第23に規定する特定の者を入居させるとき及び常時受付となっている民間活用方式（建設費補助型）及び民間活用方式（建設費・家賃補助型）のうち第20第2項に規定する補助の期間が終了した住宅において実施要領に定める要件を満たす者については、この限りでない。
- 二 知事等が別に定める収入基準を満たしていること。
- 三 現に自ら居住するため住宅を必要としていること。
- 四 その他実施要領に定める要件を満たしていること。

2 知事は、必要があると認めるときは、前項各号以外の入居申込者の満たすべき要件を定めるものとする。

### (入居者の選定及び審査)

第25 入居申込者の数が募集した都民住宅の戸数を超える場合は、公的機関が抽せんその他の公正な方法により、現に都内に居住し、又は勤務先を有する者を優先して入居者を選定するものとする。ただし、民間活用方式（建設費補助型）及び民間活用方式（建設費・家賃補助型）のうち第20第2項に規定する補助の期間が終了した住宅にあつては、当該都民住宅を管理する指定法人が、知事の承認を得て、抽せんその他の公正な方法により入居者を選定することができる。

2 公的機関は、前項の規定により選定した者から収入を証明する書類等の提出を求め、第 24 に規定する要件を具備するか否かについて審査するものとする。ただし、民間活用方式（建設費補助型）及び民間活用方式（建設費・家賃補助型）のうち第 20 第 2 項に規定する補助の期間が終了した住宅にあっては、当該都民住宅を管理する指定法人が、知事の承認を得て、第 24 に規定する要件を具備するか否かについて審査することができるものとする。

#### （優遇抽せん）

第 26 第 25 第 1 項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する者については、公募に当たって、実施要領に定める別途の抽せんにより入居者を選定することができるものとする。

- 一 公営住宅に居住する収入超過者
- 二 高齢者又は障害者と同居する者
- 三 最低居住水準未滿の民間賃貸住宅に居住している者
- 四 都民住宅が所在する区市町村の区域内の中小企業に勤務し、かつ、勤務場所から遠隔の地に居住している者
- 五 その他特に居住の安定を図る必要があると認める者

#### （賃貸借契約の締結）

第 27 認定事業者（借上型にあっては、管理者）は、第 25 及び第 26 の規定により選定した者を入居者として決定したときは、当該入居者と速やかに賃貸借契約を締結しなければならない。

## 第 7 章 家賃及び入居者負担額の設定

#### （家賃の設定及び変更）

第 28 都民住宅の契約家賃（以下「家賃」という。）は、認定事業者（借上型にあっては、管理者）が、実施要領に定める家賃限度額の範囲内で、近傍同種の住宅の市場家賃を考慮し、知事の承認を得て設定するものとする。

- 2 前項に規定する家賃は、知事の承認を得て定期的に変更することができる。
- 3 知事は、社会経済状況を考慮し必要があると認める場合は、認定事業者（借上型にあっては、管理者）に対し、家賃の引下げを求めることができる。

#### （家賃の減額）

第 29 認定事業者は、民間活用方式（建設費補助型）を除き、第 30 に規定する入居者負担額が家賃に到達するまでの間、家賃を減額することができる。ただし、20 年間を限度とする。

- 2 家賃減額対象階層は、原則として収入分位 25%から 50%までとする。ただし、実施要領に定める地域に立地する都民住宅については、収入分位 50%から 60%までの階層も家賃減額対象階層とすることができる。
- 3 前項の規定にかかわらず、第 6 第 1 項の規定によりあらかじめ届出を受けた都民住宅については、家賃減額対象階層の下限を収入分位 20%とすることができる。

#### （入居者負担額）

第 30 知事は、入居者の負担すべき額（以下「入居者負担額」という。）を、次の各号に定めるところにより設定するものとする。ただし、入居者負担額は、100 円未滿を切り捨てるものと

し、家賃を超えてはならないものとする。

- 一 初年度の入居者負担額は、入居者の所得階層区分（以下「所得区分」という。）に対応した入居者負担基準額に、当該住宅の立地条件、規模等を考慮して所要の調整を行い、設定する。
- 二 前項に規定する初年度の入居者負担額は、家賃の2分の1を下限とする。
- 三 次年度以降の入居者負担額は、第一号に規定する入居者負担額に、都民住宅の管理を開始した日からの満経過年数を指数とする1.05のべき乗を乗じた額とする方式（以下「傾斜型家賃減額方式」という。）により決定するものとする。ただし、平成10年度から当分の間、1.035のべき乗を乗じて得た額とする。
- 四 入居者負担基準額は、次の表に掲げる所得区分ごとに定める当該年度所得額の間値に、知事の定める率を乗じて得た額とする。なお、所得区分ごとの数値は、全国貯蓄動向調査による収入分位を示す。

所得区分	I-1区分	I-2区分	II区分	III区分
	25%～32.5%	32.5%～40%	40%～50%	50%～60%

- 2 知事は、前項に規定する入居者負担額を決定したときは、入居者、管理者及び認定事業者に速やかに通知するものとする。
- 3 前2項にかかわらず、民間活用方式（建設費補助型）にあつては、入居者負担額は契約家賃と同額とする。

#### （フラット型家賃減額方式による入居者負担額）

- 第31 知事は、第30第1項各号の規定にかかわらず、認定事業者の申請により、都民住宅としての管理期間の途中からその終了まで、入居者負担額を一定の額とする方式（以下「フラット型家賃減額方式」という。）に変更することができる。
- 2 前項の場合における入居者負担額は、フラット型家賃減額方式に変更しなかった場合の管理期間終了までの家賃減額補助金の総額を、管理期間の残月数で按分した額を契約家賃から差し引いた額とする。ただし、残月数は端数を切り上げ、按分した額は100円未満を切り上げるものとする。
  - 3 前項の場合におけるフラット型家賃減額方式への変更後の管理期間の家賃減額に係る補助金の総額は、当該期間に傾斜型家賃減額方式により支出される予定であった補助金の総額を超えないものとする。

#### （収入認定）

- 第32 入居者は、家賃の減額を受けようとするときは、毎年度、収入を証明する書類等（以下「収入証明書等」という。）を、知事に提出しなければならない。
- 2 知事は、入居者から前項に規定する収入証明書等を受理した場合、その内容を審査して入居者の収入を認定し、当該入居者の属する所得区分を決定するものとする。
  - 3 認定事業者（借上型にあつては、管理者）は、入居者が第1項に規定する収入証明書等を知事に提出しない場合又は実施要領に定める入居収入基準を超える場合は、家賃の減額を行わないものとする。

#### （激変緩和措置）

- 第33 知事は、入居者の収入が著しく増加し、当該入居者の所得区分が、従前の所得区分よりも2区分以上上位に移行したとき又は実施要領に定める入居収入基準を超えたときは、入居者負

担額の激変を緩和するため必要な措置を講ずることができる。

- 2 知事は、第 29 第 1 項に規定する家賃減額の期間が終了したときにおける家賃が入居者負担額の 1.2 倍を超えるときは、入居者の家賃負担を軽減するため、必要な措置を講ずることができる。ただし、第 31 に定めるフラット型家賃減額方式により入居者負担額を決定した場合を除く。

## 第 8 章 入居者の義務等

### (入居者の保管義務及び費用負担)

- 第 34 入居者は、都民住宅の使用について必要な注意を払い、これを正常な状態において維持しなければならない。
- 2 入居者の責めに帰すべき事由により都民住宅又はそれに附帯する共同施設等を滅失し、又はき損したときは、入居者が原形に復し、又はこれに要する費用を賠償しなければならない。

### (禁止事項)

- 第 35 入居者は次に掲げる行為をしてはならない。ただし、実施要領に定めるところにより認定事業者の承認を得て行う場合は、この限りでない。
- 一 都民住宅を他の者に転貸し、又はその使用の権利を他の者に譲渡すること。
  - 二 都民住宅の用途を変更すること。
  - 三 都民住宅を模様替えし、又は増築をすること。

### (世帯員の変更)

- 第 36 入居者は、世帯構成員に変更が生じたときは、実施要領に定めるところにより管理者に届け出なければならない。

### (明渡し事項)

- 第 37 認定事業者（借上型にあっては、管理者）は、都民住宅の入居者が次の各号のいずれかに該当する場合は、当該入居者に対して、都民住宅の明渡しを請求することができる。
- 一 不正の行為によって入居したとき。
  - 二 家賃等を 3 月以上滞納したとき。
  - 三 都民住宅及びこれに附帯する共同施設等を故意に滅失し、又はき損したとき。
  - 四 第 34 の規定により入居者が負担する保管義務又は第 35 に規定する禁止事項に違反したとき。
  - 五 前各号に掲げるもののほか、この要綱又は実施要領に定める入居者の義務に違反したとき。

## 第 9 章 認定事業者及び管理者の義務及び業務

### (地位の承継)

- 第 38 認定事業者の一般承継人又は認定事業者から都民住宅の敷地の所有権その他当該都民住宅の建設及び管理に必要な権原を取得した者は、知事等の承認を受けて、当該認定事業者が有していた計画の認定に基づく地位を承継することができる。この場合において、市長宛ての申

請は知事を経由するものとする。

- 2 市長は、前項の規定により地位の承継を承認した場合は、速やかにその旨を知事に通知するものとする。

#### (管理者の義務)

**第 39** 管理者は、常に都民住宅の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うよう努めなければならない。

- 2 管理者は、住宅の使用に関し、入居者に対して退去時の住宅の損耗等の復旧並びに住宅の使用及び収益に必要な修繕等につき、賃貸借契約前に説明しなければならない。

#### (管理者の業務)

**第 40** 管理者が行う管理業務は、次に掲げる事項とし、業務内容は実施要領に定めるものとする。

- 一 入居者の募集及び選定に関すること。
- 二 賃貸借契約の締結及び更新に関すること。
- 三 家賃（第 29 の規定により家賃の減額を行う場合は、入居者負担額）、敷金及び共益費の受領及び精算に関すること。
- 四 入居及び退去手続に関すること。
- 五 住宅の維持・修繕に関すること（入居者負担（共益費を含む。）により行うべきものに限る。）。
- 六 その他都民住宅の管理に関すること。

#### (維持・修繕)

**第 41** 認定事業者は、都民住宅の安全性、居住性及び耐久性に関する適切な性能を維持するため、計画的に修繕を行うものとし、あらかじめ長期的な修繕計画を作成しなければならない。

- 2 都民住宅の維持・修繕については、入居者の責めに帰すべき事由による修繕を除き、認定事業者がその費用負担により行うものとし、維持・修繕内容は実施要領に定めるものとする。
- 3 認定事業者は、前項に規定する当該都民住宅の維持・修繕を管理者に委託する場合は、管理者と業務委託契約を締結するものとする。

#### (敷金)

**第 42** 認定事業者（借上型にあつては、管理者）は、入居者から 3 月分の家賃に相当する額の範囲内で敷金を受領することができる。

#### (共益費)

**第 43** 認定事業者（借上型にあつては、管理者）は、入居者から都民住宅の共用部分の維持管理及び良好な居住環境を保持するために必要な費用を共益費として受領することができる。

#### (家賃等以外の金品受領等の禁止)

**第 44** 認定事業者及び管理者は、都民住宅の使用に関し、入居者から家賃（第 29 の規定により家賃の減額を行う場合は、入居者負担額）、敷金及び共益費を除くほか、保証金、権利金その他の金品を受領し、又は入居者に不当な負担を課してはならない。

#### (管理者の変更)

第 45 認定事業者は、知事の承認を受けて管理者を変更することができるものとする。この場合において、都と認定事業者及び管理者との間の協定変更については第 15 第 1 項を準用し、認定事業者と管理者との間の契約変更は第 18 及び第 19 の規定を準用する。

#### (状況報告)

第 46 管理者は、知事から都民住宅の状況について報告を求められた場合、書面により回答しなければならない。

## 第 10 章 その他

#### (都民住宅の用途の終了)

第 47 認定事業者は、管理期間が終了したときを除き、次の各号のいずれかに該当する場合は、第 14 第 1 項に定める知事等の認定を受け、かつ、関東地方整備局長の承認を受けることで、都民住宅としての用途を終了することができる。

- 一 災害、老朽化等により、引き続き都民住宅として維持管理することが不相当となったとき。
- 二 都市計画事業等の実施により、都民住宅を撤去する必要があるとき。
- 三 その他知事等が特別な事情があると認めたとき。

2 認定事業者は、管理期間が 10 年以上経過している都民住宅であって、入居者募集のための措置を講じたにもかかわらず、1 月以上入居者のない住戸がある場合に、規則第 17 条第 1 号に該当する場合は知事の承認を受け又は同条同号に該当しない場合は第 14 第 1 項に定める知事等の認定を受け、かつ、関東地方整備局長の承認を受けることで、当該住戸について都民住宅の用途を終了させることができる。

3 認定事業者は、管理期間が 10 年以上経過している都民住宅であって、次の各号のいずれにも該当する団地内にある住戸について、第 14 第 1 項に定める知事等の認定を受け、かつ、関東地方整備局長の承認を受けることで、当該住戸について都民住宅の用途を終了させることができる。

- 一 最近 2 年以内に、第三者機関の行う不動産鑑定等に基づき市場家賃以下に家賃の見直しを行っていること。
- 二 管理開始時に設定した家賃よりも 1 割以上引き下げていること。ただし、第 20 第 2 項に規定する家賃の減額に要する補助の期間が終了している場合は、この限りではない。
- 三 前 2 号の取組を講じているにもかかわらず、空き家となり、入居者募集のための措置を講じたにもかかわらず、3 月以上入居者のない住戸があること。

#### (指導監督等)

第 48 知事は、この要綱の施行のために必要な限度において、認定事業者及び管理者に対し、必要な指導を行い、又は助言若しくは援助を行うことができる。

#### (実施の細目)

第 49 この要綱に定めるもののほか、この要綱の施行について必要な事項は、別に定める。

## 附 則

- 1 この要綱は、平成5年7月30日から施行する。
- 2 現行の「都民住宅制度要綱」（平成3年7月22日付3住開都第189号。以下「旧要綱」という。）は、この要綱の施行と同時に廃止する。この要綱の施行の日（以下「施行日」という。）前に旧要綱の規定に基づき供給された都民住宅及び施行日において旧要綱の規定に基づき建設されている都民住宅で、施行日以後に供給されるものについては、別に定めるところによる。

#### 附 則

- 1 この要綱は、平成10年4月1日から施行する。
- 2 この都民住宅制度要綱（以下「要綱」という。）の施行の日において、改正前の要綱に基づき供給計画の認定を行った都民住宅については、この要綱の趣旨に沿って必要な措置を講じることができる。

#### 附 則

- 1 この要綱は、平成13年7月1日から施行する。
- 2 この都民住宅制度要綱（以下「要綱」という。）の施行の日において、改正前の要綱に基づき供給計画の認定を行った都民住宅については、この要綱の趣旨に沿って必要な措置を講じることができる。

#### 附 則

- 1 この要綱は、平成14年4月1日から施行する。
- 2 この都民住宅制度要綱（以下「要綱」という。）の施行の日において、改正前の要綱に基づき供給計画の認定を行った都民住宅については、この要綱の趣旨に沿って必要な措置を講じることができる。

#### 附 則

- 1 この要綱は、平成16年4月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行の日以降、第4に掲げる供給方式は廃止とする。
- 3 この要綱の施行の日において、改正前の要綱（以下「旧要綱」という。）に基づき供給計画の認定を行い、かつ管理開始に至っていない都民住宅については、旧要綱第10、第21、第24の規定を適用するものとする。

#### 附 則

- 1 この要綱は、平成17年4月1日から施行する。
- 2 この都民住宅制度要綱（以下「要綱」という。）の施行の日において、改正前の要綱に基づき供給計画の認定を行った都民住宅については、この要綱の趣旨に沿って必要な措置を講じることができる。

#### 附 則

- 1 この要綱は、平成18年4月1日から施行する。
- 2 この都民住宅制度要綱（以下「要綱」という。）の施行の日において、改正前の要綱に基づき供給計画の認定を行った都民住宅については、この要綱の趣旨に沿って必要な措置を講じることができる。

**附 則**

この要綱は、平成 18 年 12 月 22 日から施行する。

**附 則**

この要綱は、平成 20 年 8 月 25 日から施行する。

**附 則**

この要綱は、平成 24 年 4 月 1 日から施行する。

**附 則**

この要綱は、平成 25 年 9 月 4 日から施行する。

**附 則**

この要綱は、平成 26 年 10 月 23 日から施行する。

**附 則**

この要綱は、平成 30 年 1 月 1 日から施行する。

## 東京都都民住宅制度実施要領

### (目的)

第1 この要領は、東京都都民住宅制度要綱（平成5年7月30日5住開都第352号。以下「要綱」という。）第49に基づき、都民住宅制度の実施細目を定めることを目的とする。

### (用語の定義)

第2 この要領において、用語の定義は、次の各号に掲げるもののほかは、要綱に定めるところによる。

- 一 公的機関 東京都住宅供給公社及び都が出資若しくは拠出又は関与する公益法人で、まちづくりを推進することを目的とするものをいう。
- 二 賃貸人 管理受託型及び施行型にあっては認定事業者、借上型にあっては要綱第3第3号に規定する管理者（以下「管理者」という。）をいう。

### (供給計画の認定申請)

第3 要綱第12第1項の供給計画の認定申請の様式は、別記第1号様式によるものとする。

### (供給計画の変更)

第4 要綱第14第1項に規定する認定計画の変更を知事（市（特別区を含む。以下同じ。）の区域内にあっては、当該市の長。以下「知事等」という。）が認定する場合の入居収入基準については、第18第4項の規定による。ただし、次の各号に該当する場合は、除く。

- 一 管理者を変更する場合。
  - 二 管理方式を変更する場合。
  - 三 要綱第47の規定により一部住戸の用途を終了させる場合において、5分の1未満の戸数の変更である場合（ただし、変更後の戸数が5戸以上である場合に限る。）。
- 2 要綱第14第1項の実施要領で定める軽微な変更は、次の各号に掲げるものとし、軽微な変更をしようとするときは、変更事項について知事に届け出なければならない。
- 一 認定事業者及び管理者の氏名又は名称の変更
  - 二 事業の対象となる賃貸住宅の所在地の住居表示の変更

### (供給計画内容の遵守等に関する協定)

第5 要綱第15に定める遵守協定は、別記第2号様式によるものとする。

- 2 遵守協定は、供給計画の認定後速やかに締結するものとする。
- 3 遵守協定の期間は、遵守協定締結の日から供給計画に基づく管理期間の満了の日までとする。
- 4 前項の規定にかかわらず、遵守協定に係るすべての都民住宅が、要綱第47の規定に該当する場合においては、当該遵守協定を終了するものとする。

### (認定事業者の維持・修繕)

第6 別表1に掲げる住宅の維持・修繕については、認定事業者がその費用負担により行うものとする。

### (管理者の業務)

第7 要綱第40により管理者が行う管理業務の内容は、別表2のとおりとする。

- 2 管理者は、遵守協定締結後、4月、7月、10月及び1月の各月初日における当該物件の工事進捗状況を確認の上、管理開始予定日を知事に報告しなければならない。また、管理開始予定日の10か月前に、入居者の公募依頼（民間活用方式都民住宅（建設費補助型）（以下、「都民B型」という。）にあつては、公募予定表）を公的機関に提出しなければならない。
- 3 都民住宅の管理を受託して管理する者（以下「管理受託者」という。）及び都民住宅を借り上げて管理する者（以下「借上者」という。）は、認定事業者の委託を受けて、要綱第20及び第21に規定する補助金の申請及び請求に関する業務を代行するものとする。
- 4 管理者は、共益費の収支について、年1回、入居者に報告しなければならない。また、共益費を変更する場合は、変更実施日の1か月前までに入居者に周知しなければならない。

#### （管理委託契約の内容等）

第8 要綱第18第1項に規定する管理委託契約の契約書は、別に定める様式を基準として作成し、契約の締結前に知事に提出しなければならない。

#### （委託料）

- 第9 認定事業者は、管理受託者に対し、第7に掲げる管理業務に対する委託料を支払わなければならない。
- 2 委託料は、認定事業者と管理受託者との協議により決定するものとする。
  - 3 委託料は、委託者と管理受託者の協議により、必要に応じて改定することができる。
  - 4 委託料は、原則として1か月を単位として毎月支払うものとする。ただし、委託期間が1か月に満たない場合には、1か月を30日とした日割計算により当該委託期間分について支払うものとする。

#### （委託契約の解除）

第10 認定事業者は、委託契約が解除された場合には、委託業務を解除時の状態で管理受託者から引き継ぐものとする。この場合、認定事業者は、遅滞なく都民住宅の管理者になり得る者に当該都民住宅を借上げ又は管理を受託させなければならない。ただし、認定事業者自身が都民住宅を管理できる場合にはこの限りでない。

#### （借上型都民住宅の借上対象）

第11 借上対象は、新築の住宅及び当該住宅に附帯する共同施設とする。ただし、専ら入居者が専用して使用する駐車場等を除く。

#### （借上型都民住宅の供給に係る契約書）

第12 要綱第19に規定する賃貸借契約（以下「借上契約」という。）の契約書は、別に定める様式を基準として作成し、借上契約の締結前に知事に提出しなければならない。

#### （借上型都民住宅の借上賃料）

- 第13 借上賃料は、家賃、第7に定める業務の委託料及び借上げ事務費を勘案の上、認定事業者と借上者との協議により決定するものとする。
- 2 借上賃料は、要綱第28第2項に規定する家賃の変更等があったときは、必要に応じて改定することができる。

- 3 借上賃料は、原則として1か月を単位として毎月支払うものとする。ただし、借上期間が1か月に満たない場合には、1か月を30日とした日割計算により当該借上期間分について支払うものとする。

#### (住宅の返還及び地位の承継)

- 第14 借上者は、借上契約の期間満了又は解除のときは、都民住宅を認定事業者に返還するものとし、当該都民住宅に継続して入居者がいる場合には、認定事業者は、借上者と入居者との間の賃貸借契約に基づく当該入居者の賃貸人たる地位を承継するものとする。
- 2 前項の場合にあっては、認定事業者は、入居者の敷金及び入居者への敷金返還義務を借上者より引き継ぐものとする。なお、当該敷金には利息を付さないものとする。
- 3 第1項の規定のうち、認定事業者は、都民住宅が借上契約の解除により認定事業者に返還される場合には、遅滞なく都民住宅の管理者になり得る者に、当該都民住宅を借上げ又は管理を受託させなければならない。ただし、認定事業者自身が都民住宅を管理できる場合にはこの限りでない。

#### (地位の承継の要件)

- 第15 要綱第38に定める知事等の承認は、以下の各号に掲げる場合に行うものとし、その権利等の取扱いは、以下に定めるとおりとする。
  - 一 個人である認定事業者が死亡した場合  
認定事業者の死亡により相続人が認定事業者の地位を承継する場合、認定事業者の地位の承継者（以下「新認定事業者」という。）は、被承継者（以下「旧認定事業者」という。）の都民住宅に係る一切の権利・義務を承継するものとする。
  - 二 法人である認定事業者が合併又は分割した場合  
法人である認定事業者が合併又は分割し、消滅法人の権利・義務が存続法人又は新設法人に承継される場合は、第一号を準用するものとする。
  - 三 認定事業者が破産又は倒産した場合  
認定事業者の破産又は倒産により、都民住宅が第三者に譲渡売却され、譲受者が認定事業者の地位を承継する場合、新認定事業者は、知事の承認日以降において発生する都民住宅に係る権利・義務のみを取得するものとする。
  - 四 その他特別な事由による場合  
認定事業者の破産の危機や企業再編に伴う合併による営業譲渡等、特別な事由により都民住宅の供給を行うことができなくなることが見込まれ、入居者の居住安定の観点からも譲渡がやむを得ない状況にあると判断される場合は、第三号を準用するものとする。ただし、新たな認定事業予定者が都民住宅の所有権・賃借権等何らかの管理権限を有し、供給計画に沿って当該都民住宅の供給を引き続き継続する意思を有することを前提とする。
- 2 要綱第38に定める地位の承継の承認を受けた者と管理者は、改めて要綱第15に定める遵守協定を締結するものとする。ただし、旧認定事業者、指定法人及び東京都の三者間で締結した遵守協定における認定事業者の地位を、新認定事業者が引き継いだ旨の同意書をもってこれに代えることができるものとする。
- 3 知事は、認定事業者の地位の承継において、相続等手続に相当な時間を要し、早期に認定事業者の地位の承継手続が完了する見込みがない場合、前2項の規定にかかわらず、土地及び建物の所有権移転登記の完了を解除条件とする地位の承継を承認することができる。
- 4 前項による地位の承継後、土地及び建物の所有権移転登記を行った場合は、新認定事業者は、

直ちに要綱第 38 に定める地位の承継の承認申請を行わなければならない。

#### (公募の広告)

- 第 16** 入居者の公募は、公的機関が申込みパンフレットの作成、頒布等を、管理者が現地での掲示、新聞への掲載等を行うほか、都が、広報等により広告を行うものとする。ただし、都民 B 型については、申込みパンフレットの作成、頒布等を管理者が行うものとする。
- 2** 前項の規定による広告は、入居の申込みの期間の初日から起算して 1 週間以上前に行うものとする。
- 3** 申込みパンフレットには、少なくとも次に掲げる事項を記載しなければならない。
- 一 賃貸する住宅が都民住宅であること及び本制度、供給方式、管理類型、制約等、当該住宅の位置付けの説明
  - 二 賃貸住宅の名称、所在地、戸数、規模及び構造
  - 三 管理者の氏名及び住所（又は名称及び主たる事務所の所在地）
  - 四 家賃その他賃貸の条件
  - 五 入居の申込みの期間及び場所
  - 六 入居の申込みに必要な書面の種類
  - 七 入居者の資格及び選定方法
- 4** 前項第 5 号の申込みの期間は、1 週間以上設けるものとする。

#### (地元割当)

- 第 17** 公的機関は、公募する住宅が所在する区市町村から当該区市町村に現に居住している者又は勤務先を有する者を対象とした募集枠の確保について依頼があったときは、公募戸数の 4 割を超えない範囲で割当て（以下「地元割当」という。）を行うことができる。
- 2** 地元割当に係る手続は次のとおりとする。
- 一 管理者は、公募の 3 か月前までに、公募物件所在の区市町村と地元割当実施の協議を行い、その結果を公的機関に報告しなければならない。
  - 二 区市町村は、地元割当内において、公営住宅収入超過者の優遇枠を第 26 の規定に準じ設定することができる。
  - 三 割当て住戸の決定は、管理者からの報告に基づき、公的機関が行うものとする。

#### (入居収入基準)

- 第 18** 平成 21 年 4 月 1 日以降に認定計画の変更がなされていない場合の要綱第 6 に規定する収入基準の範囲は、所得（特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則（平成 5 年建設省令第 16 号。以下「施行規則」という。）第 1 条第 1 項第 3 号に規定する所得をいう。）200,000 円以上 601,000 円以下とする。
- 2** 前項と同様の場合、要綱第 6 第 1 項但書の規定によりあらかじめ知事へ届け出た場合の収入基準の下限は、178,000 円とする。この場合、要綱第 30 第 1 項第 4 号に基づく収入分位は I-1（I を含む。）区分とする。
- 3** 第 1 項の規定にかかわらず、平成 4 年度以前に供給計画の認定を受けた都民住宅のうち、次の各号に掲げる条件を満たす場合は、あらかじめ知事に届け出ることにより、要綱第 24 第 1 項第 2 号に規定する収入基準を変更することができる。
- 一 入居者募集のための措置を講じたにもかかわらず、3 月を超えて入居者のいない都民住宅の住戸であること。

- 二 入居審査時の収入が、第1項に規定する収入基準に該当しない者に対しては、家賃減額補助を行わないこと。
- 4 第4第1項の規定により、平成21年4月1日以降に認定計画の変更を知事等が認定する場合の収入基準については、施行規則第6条に規定する158,000円を下限とし、第7条第1号に規定する259,000円を超え、487,000円以下の範囲で知事等が定める額を上限とする。

**(住宅必要要件等の入居者の資格)**

第19 入居を申し込む者が自家所有者である場合又は現に都民住宅に居住している場合には、原則として要綱第24第1項第3号に規定する要件を満たさないものとする。ただし、次の各号に該当する者を除く。

一 次表に掲げる世帯人員に応じた専用面積に満たない住宅に居住する者

世帯人員	2人	3人	4人	5人	6人
専用面積	29 m <sup>2</sup>	39 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>

- 二 現に都民住宅に居住している場合においては、次に掲げる要件のいずれかに該当する者。ただし、前号に該当する場合は、この限りではない。
- ア 都民B型に入居を申し込む者
- イ 都民住宅（建設費・家賃補助型）（以下「都民A型」という。）のうち要綱第20第2項に規定する補助の期間が終了した住宅に入居を申し込む者
- ウ 常時募集となっている都民住宅に入居している場合に、同一の都民住宅の別の住戸に新たに入居を申し込む者
- エ 次に掲げる要件をすべて満たす者
- (ア) 既に都民A型に居住している者であること。
- (イ) 対象世帯に重度の心身障害等を有する世帯員があるなど、現住戸に住み続けることが、将来にわたって多大な生活上の支障を来たすことが客観的に証明されること。
- (ウ) 入居の申し込みを行う住戸が、常時募集となっている都民住宅の住戸であること。
- (エ) 入居の申し込みを行う住戸と現在居住する住戸とにおいて、家賃減額補助金の額が概ね2割を超えない範囲であること。

三 知事が特に必要と認める者

2 都民住宅に入居を申し込む者又はその者と同居する者が外国人である場合には、要綱第24第1項各号に規定する入居資格のほか、次のいずれかに該当することを要する。

- 一 出入国管理及び難民認定法（昭和26年政令第319号）第19条の3に規定する中長期在留者
- 二 日本国との平和条約に基づき日本の国籍を離脱した者等の出入国管理に関する特例法（平成3年法律第71号）第3条、第4条及び第5条に規定する特別永住者として永住することができる資格を有する者

**(現に同居し、又は同居しようとする親族がいない場合の入居者の資格)**

第20 要綱第24第1項第1号に規定する者とは、次に掲げる要件のいずれかに該当する者でなければならない。

- 一 入居後一年以内に親族と同居する者
- 二 申込み時に妊娠中の者

(居住水準の確保)

第 21 要綱第 9 に基づく世帯人員に応じた適切な規模は、次表のとおりとする。

専用面積	56 m <sup>2</sup> 未満	56 m <sup>2</sup> 以上 66 m <sup>2</sup> 未満	66 m <sup>2</sup> 以上 75 m <sup>2</sup> 未満	75 m <sup>2</sup> 以上 91 m <sup>2</sup> 未満	91 m <sup>2</sup> 以上
世帯人員	2～4 人	2～5 人	2～6 人	3 人以上	4 人以上

- 2 知事が、公募条件等により必要と認めた場合には、前項の世帯人員を変更することができるものとする。
- 3 第 1 項の規定にかかわらず、第 29 の規定により常時募集となった世帯人員の下限が 3 名以上の住宅については、知事にあらかじめ届け出ることにより、世帯人員の下限を 1 名分緩和することができる。

(入居の申込み)

第 22 入居の申込書は、公募を行う者が作成するものとする。

- 2 入居の申込みは、同一の募集パンフレットにつき 1 世帯 1 通のみ受け付けるものとする。

(守秘義務)

第 23 管理者は、管理業務を通じて知り得た申込者の個人情報に他を漏らしてはならない。

(抽せんの方法)

第 24 要綱第 25 第 1 項に規定する抽せんは、公開により行うものとする。

(優遇抽せん)

第 25 要綱第 26 第 1 項第 2 号の規定において、高齢者又は障害者と同居する者とは、申込者本人又は同居者のうち少なくとも 1 人が次のいずれかに該当する者とする。

- 一 60 歳以上の者
  - 二 身体障害者手帳の交付を受けている 1 級から 4 級までの障害者
  - 三 重度又は中度の知的障害者（愛の手帳の交付を受けている場合は、総合判定で 1 度から 3 度まで）
- 2 要綱第 26 第 1 項第 4 号の規定において、中小企業に勤務し、かつ、勤務場所から遠隔の地に居住している者とは、申込者本人又は同居者のうち少なくとも 1 人が中小企業基本法(昭和 38 年法律第 154 号) 第 2 条の規定に基づく業種、規模等に該当する中小企業に、申込前に引き続き 3 年以上勤務し、かつ、勤務場所から通常利用する交通機関の標準所要時間の合計が 1 時間以上である地に居住している者とする。

(優遇抽せんの方法)

第 26 要綱第 26 第 1 項第 1 号の公営住宅に居住する収入超過者に対する優遇抽せんの優遇枠は、次表のとおり 1 物件当たりの公募総数 25 戸につき 1 戸を下限とし、公募総数の 2 割の範囲内で設定する。

公募	25 戸	26 戸	50 戸	75 戸	100 戸	125 戸
----	------	------	------	------	-------	-------

総数	以下	以上 50戸 未満	以上 75戸 未満	以上 100戸 未満	以上 125戸 未満	以上
優遇枠	1戸	2戸	3戸	4戸	5戸	6戸 以上

- 2 要綱第 26 第 1 項第 2 号の障害者と同居する者に対する優遇抽せんの優遇枠は、公募総数の 2 割の範囲内で設定することができる。
- 3 公的機関は、優遇枠が埋まらないことが判明した場合は、直ちに当該優遇枠を解除し、一般枠とするものとする。ただし、地元割当内の優遇枠については、地元割当枠とする。

#### (補欠者の選定)

第 27 要綱第 25 の規定により入居予定者を選定する場合は、同時に補欠者を抽せんにより選定し、その順位を定めることができる。

#### (空き家募集)

第 28 空き家となった都民住宅の入居者の選定は、新築の住宅と同様とする。ただし、公的機関は、必要に応じて、空き家発生以前にその管理する都民住宅の空き家入居予定者（以下「空き家登録者」という。）をあらかじめ選定し、登録することができる。この登録の順位は、現に都内に居住し、又は都内に勤務先を有する者を優先するものとする。

- 2 前項の規定にかかわらず、空き家登録者の募集を行っても入居申込者数が公募戸数に満たないと予測される場合は、第 29 に規定する常時募集とすることができものとし、その基準は別に定める。

#### (常時募集)

第 29 第 27 に定める補欠者又は第 28 に定める空き家登録者を繰り上げても、入居申込者数が公募戸数に満たない場合又は第 28 第 2 項に該当する場合には、管理者が先着順で受け付けるものとする。この場合、管理者は、広告、宣伝等、入居者の確保に努めなければならない。

- 2 先着順受付の申込先は管理者とし、申込みがあったときは、管理者は直ちに公的機関に連絡を行うものとする。
- 3 入居者の決定は、新築の住宅と同様とする。

#### (入居者の審査)

第 30 要綱第 25 第 2 項に規定する収入を証明する書類等は、次に掲げるものとする。公的機関は、これらの書類により入居申込者が要綱第 24 並びに本要領第 18 から第 20 に規定する資格を具備するか否かについて審査し、適格と認めた場合には、その者を審査合格者として決定するものとする。ただし、都民 B 型及び都民 A 型のうち要綱第 20 第 2 項に規定する補助の期間が終了した住宅については、当該都民住宅を管理する認定指定法人（指定法人に関する要領第 13 に規定する指定法人をいう。）が公的機関と同様に審査し、適格と認めた場合には、その者を審査合格者として決定することができる。

- 一 入居者全員の住民税課税(非課税)証明書(扶養の内訳が記載されているもの)
- 二 入居者全員の住民票の写し
- 三 入居者全員の住宅賃貸借契約書又は居住状態を証明できる書類
- 四 その他公的機関又は知事の承認を得た指定法人が指示する書類

- 2 公的機関は、前項に規定する手続きを行った場合には、その結果を遅滞なく管理者あて通知するものとする。
- 3 管理者は、審査合格者と賃貸借契約の締結の手続きを行い、その結果について遅滞なく知事に報告しなければならない。

#### (賃貸借契約)

第 31 要綱第 27 に規定する賃貸借契約の契約書は、別に定める様式を基準として作成し、賃貸人は契約の締結前に知事に提出しなければならない。

- 2 第 29 の規定により常時募集となった住宅については、次に掲げる条件を満たす場合に賃貸借契約において、入居希望者と入居希望者が勤務する法人とが当該住宅の賃借人として連名で契約（以下「法人連名契約」という。）し、入居することができる。

##### 一 新規入居申込み及び中途切替え共通の条件

- ア 企業と入居者の連名での契約とすること。
- イ 事前に知事に届け出ること。
- ウ 法人連名契約を行った住宅に対しては、家賃減額補助は行わないこと。
- エ 入居者が退去した場合、契約期間内であっても契約は終了し、住宅を明け渡すこと。
- オ 退職等の理由により入居者と勤務先との雇用関係が消滅した場合、契約期間内であっても法人連名契約は終了すること。
- カ 家賃、共益費、敷金及び退去時の原状回復等に要する費用の債務者が、賃借人である入居者と企業のうちどちらか一方又は両者の連帯債務である旨を、賃貸借契約で明確に約定すること。

##### 二 新規入居申込みの場合の条件

- ア 入居者が個人として都民住宅の入居資格を具備していること。
- イ 入居申込み対象の都民住宅が常時募集の住宅であること。
- ウ 契約更新時において、同一世帯が入居していることが確認できる住民票等の書類の提出を義務付けること。

##### 三 中途切替えの場合の条件

既入居の都民住宅が都民A型である場合は、新たな契約始期日をもって家賃減額補助を打ち切ること。

- 3 前項の規定による法人連名契約の終了後、入居者が引き続き入居を希望する場合は以下の条件により認めるものとする。

- 一 新しい賃借人は、法人連名契約時の賃借人とすること。この者が死亡等の理由により契約の当事者となることができないときは、第 45 に定める名義承継者が承継すること。
- 二 改めて賃貸人と賃借人との間で賃貸借契約を締結すること。
- 三 知事は、法人連名契約を締結していた住宅が都民A型である場合、改めて家賃減額補助を行うことができるものとする。このとき、入居者は第 41 に基づく収入再認定の申請を行わなければならない。

#### (家賃の設定)

第 32 要綱第 28 第 1 項に規定する家賃限度額は、公社施行方式については別表 3-1 に掲げる額とし、その他の住宅については別表 3-2 に掲げる額とする。

- 2 契約家賃を決定する際には、知事の承認を要するものとし、認定事業者は、管理開始の 6 か月前に、前項に定める家賃限度額の計算書及び市場家賃の調査結果を添えて知事あてに契約家

賃承認の申請を行わなければならない。

- 3 都民B型を除く民間活用方式にあつては、公的機関が前項の市場家賃の調査業務を代行するものとする。

#### (家賃の変更)

第33 都民住宅の認定事業者は、2年に一度市場家賃調査を行い、知事あてに報告しなければならない。第32に定める家賃限度額については、必要がある場合にその作成を行い、知事あてに報告しなければならない。

- 2 知事は、前項の報告があつた場合において、当該都民住宅の契約家賃を見直す必要があると認めるときは、認定事業者に対し、契約家賃の変更を求めることができる。
- 3 知事及び認定事業者は、特別の事情により契約家賃を変更する必要があるときは、前2項の規定にかかわらず、契約家賃の変更について協議を行うものとする。
- 4 第1項の市場家賃調査については、第32第3項の規定を準用する。ただし、都民A型のうち要綱第20第2項に規定する家賃減額補助の期間が終了した住宅については、都民B型と同様に取り扱うことができるものとする。
- 5 第2項に規定する契約家賃の見直しの基準日は、毎年12月1日とする。

#### (都民住宅の契約家賃の見直し方法)

第34 第33に基づく契約家賃の見直しに当たっては、以下の条件を満たさなければならない。

- 一 契約家賃の1か月当たりの総額が、適用する家賃限度額以下となること。
- 二 各住戸の契約家賃の1㎡当たりの単価が、市場家賃の1㎡当たりの単価以下となること。
- 2 前項による契約家賃に係る第32に定める家賃限度額の計算方法及び第33第1項に定める市場家賃の調査方法は別表4に定めるとおりとする。
- 3 第1項第2号に従い契約家賃を設定した際に、契約家賃が地代相当額を除く家賃限度額を構成する金額の総額を下回る場合には、第1項の規定にかかわらず、契約家賃を地代相当額を除く家賃限度額を構成する金額の総額とすることができる。
- 4 同一の都民住宅で、第2回目以降の契約家賃改定を行う場合において、契約家賃を引下げ又は据え置くときは、第1項第1号の家賃限度額を再計算する必要はないものとする。ただし第33第1項に定める市場家賃調査は公的機関が実施するものとする。

#### (家賃減額対象階層の特例)

第35 要綱第29第2項に規定する収入分位60%までを家賃減額対象階層とする地域は、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区とする。

#### (入居者負担額の設定)

第36 入居者負担額の設定方法は、次の各号によるものとする。

- 一 新築の都民住宅の管理開始初年度の入居者負担額は、要綱第30第1項第4号に規定する所得区分ごとに算出される入居者負担基準額に、当該都民住宅の調整係数を乗じて得た額とする。ただし、入居者負担額は100円未満を切り捨てるものとする。
- 二 前号の調整係数は次表のとおりとする。

調整係数	規模係数 × 立地係数
規模係数	住戸の専用床面積 / 標準専用床面積 (64 m <sup>2</sup> )
立地係数	市町村係数 × A ただし 1.4~0.7 の範囲内

市町村係数	1.40	千代田・港・渋谷
	1.35	中央・品川
	1.30	新宿・文京・目黒・大田
	1.25	江東・世田谷・豊島
	1.20	台東・北
	1.15	中野・杉並・板橋・練馬・江戸川・武蔵野
	1.10	荒川・足立・葛飾・立川・三鷹・府中・調布・小金井・国立・狛江・東久留米・西東京市
	1.05	墨田・八王子・町田・小平・東村山・国分寺・清瀬・多摩
	1.00	昭島・日野・東大和・稲城
	0.95	青梅・福生・武蔵村山・羽村
	0.90	あきる野・瑞穂
	0.85	日の出
	0.70	上記以外の市町村
$A : \{ 1 / (10 - 7.5 \times LN / LH) \} + 0.6$ LN : 当該所在地に最も近接する住宅地の公示価格又は標準価格 LH : 所在地の区市町村中最上位の住宅地の公示価格又は標準価格		

三 要綱第 30 第 1 項第 5 号の知事の定める率（以下「負担率」という。）は、次表のとおりとする。

所得区分	I - 1 区分	I - 2 区分	II 区分	III 区分
負担率	19%	19.5%	20%	20.5%

四 第一号の入居者負担基準額は、毎年、別途定める。

五 前号の規定により新たに設定された入居者負担基準額は、改定の年の 4 月 1 日から起算して 1 年の間に募集された新築の住宅について適用するものとする。

六 第一号の管理開始初年度とは、管理開始日から同日以後最初の 12 月 1 日（以下「基準日」という。）の前日までの期間及び基準日から最初の 1 年間とする。

七 管理者は、管理開始の 6 か月前に、第一号の規定により算出した入居者負担額を知事に報告しなければならない。なお、管理者は、棟ごとに、入居者負担額の住戸間調整を行うことができるものとする。ただし、各住戸の入居者負担額を合計した額は、調整の前後において同一でなければならない。

#### （フラット型家賃減額方式に係る入居者負担額）

第 37 要綱第 31 第 1 項に規定する入居者負担額は、以下の条件を満たす場合に適用できるものとする。

一 毎年 4 月、7 月、10 月、12 月の各 1 日（以下「フラット基準日」という。）の時点で第 29 に規定する常時募集中の住戸であること。

二 現に家賃減額補助の対象となっている住戸であること。

2 フラット型家賃減額方式の適用期間は、フラット基準日から供給計画上の管理期間終了までとする。

3 フラット型家賃減額方式による入居者負担額は、住戸ごと、かつ要綱第 30 に定める各所得区分ごとに定めるものとする。

4 フラット型家賃減額方式を 12 月 1 日から適用する場合の要綱第 30 に定める入居者負担額は、3.5%上昇したものとして算出する。

- 5 要綱第 30 及び前 4 項の規定にかかわらず、知事の承認を得て、フラット型家賃減額方式から傾斜型家賃減額方式に切り替えることができる。ただし、この場合は、1 回を限度とする。

#### (収入を証明する書類の提出)

第 38 要綱第 32 に規定する収入証明書等は、次に掲げるものとする。

- 一 世帯員全員の住民税課税（非課税）証明書（扶養の内訳が記載されているもの）
  - 二 世帯員全員の住民票の写し
  - 三 その他知事が必要と認めるもの
- 2 入居者は、前項に掲げる書類を、公的機関を経由して知事の定める期日までに知事に提出しなければならない。
- 3 収入証明書等のうち住民税課税証明書は、前項に規定する提出期限の前年の所得に基づくものであることを要する。
- 4 新たに入居した者については、第 30 第 1 項により提出される住民税課税証明書等の書類をもって、前 3 項の書類とみなすことができる。

#### (入居者負担額の決定)

第 39 知事は、収入証明書等が新たに入居する者及び入居者から提出された場合には、その内容を審査して入居者の収入を認定するものとする。

- 2 知事は、前項による収入の認定後、各所得区分ごとの収入基準に従い各入居者の所得区分を決定した後、第 36 各号に規定する入居者負担額の設定方法に従い入居者負担額を決定するものとする。
- 3 前項の規定にかかわらず、新築の都民住宅に新たに入居する者については、募集時に適用されていた収入基準を用いて、各入居者の所得区分を決定するものとする。
- 4 新たな入居者負担額は、収入の認定を行う年の 12 月 1 日から適用するものとする。ただし、その日の前日までに住宅の管理開始日から起算して 1 年を経過する日が到来しない住宅の入居者にあつては、入居時の入居者負担額を引き続き適用するものとする。
- 5 前項の規定にかかわらず、新築都民住宅に新たに入居する者の入居者負担額は、入居の日から適用するものとする。

#### (入居者負担額の決定通知)

第 40 知事は、第 39 の規定により入居者負担額を決定したときは、入居者に対し、入居者負担額、家賃、入居者負担額適用期間その他必要な事項を通知するとともに、管理者及び認定事業者に対し、家賃減額補助内容について通知するものとする。

#### (収入再認定)

第 41 知事は、入居者負担額適用期間内に、収入の変動を証明する書類等により入居者負担額の変更の必要があると認められるときは、改めて収入の認定を行うことができる。

- 2 前項に係る手続については、第 39 及び第 40 の規定を準用する。

#### (所得区分上昇に伴う激変緩和措置)

第 42 知事は、収入認定の結果、入居者の所得区分が前年度の入居者負担額決定のために適用した所得区分（以下「前所得区分」という。）よりも 2 段階以上上位に移動することとなった場合にあつては、入居者負担額を決定するに当たり、前所得区分より 1 段階上位の所得区分の入

居者負担基準額を適用するものとする。

- 2 前項の規定は、所得区分が前所得区分よりも2段階以上上位に移動し、要綱第29第2項に規定する家賃減額対象階層の上限を超えることとなった場合に準用する。

#### (収入超過者等に対する措置)

**第43** 収入が要綱第29第2項に規定する家賃減額対象階層の上限を超える入居者（以下「収入超過者」という。）の入居者負担額は、第41第2項に該当する場合を除くほか、次の各号によるものとする。

- 一 家賃が前年度の入居者負担額（以下「前負担額」という。）の1.2倍を超える場合には、前負担額に1.2を乗じた額を新たな入居者負担額とする。なお、入居者負担額に100円未満の端数があるときはこれを切り捨てるものとする。
- 二 家賃が前負担額の1.2倍以下のときは、家賃を入居者負担額とする。

#### (家賃減額補助期間終了後の経過措置)

**第44** 家賃減額補助期間終了後において、家賃が当該終了時点における入居者負担額の1.2倍を超える場合には、要綱第33第2項の規定に基づき、次の各号に定めるところにより経過措置を講ずるものとする。ただし、要綱第31第1項の規定により入居者負担額を決定した場合についてはこの限りではない。

- 一 家賃減額補助期間終了時の入居者負担額に1.2を乗じた額を新たな入居者負担額とし、家賃との差額を当該期間終了時から起算して1年間補助するものとする。なお、入居者負担額に100円未満の端数があるときはこれを切り捨てるものとする。
- 二 翌年以降の入居者負担額は、前年の補助開始時から1年経過した時点で、家賃が入居者負担額の1.2倍を超えている場合に限り、当該入居者負担額に1.2を乗じた額とし、家賃との差額の補助を継続するものとする。なお、入居者負担額に100円未満の端数があるときはこれを切り捨てるものとする。

#### (名義承継)

**第45** 入居者は、要綱第35第1項第1号の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当するときに限り、契約の締結者（以下「名義人」という。）の名義承継（以下「名義承継」という。）を申請することができるものとする。

- 一 入居当初から同居している配偶者（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の関係にある者を含む。以下同じ。）が承継するとき。
- 二 名義人が死亡し、又は、名義人が離婚又は離縁により住宅を退去した場合、失踪、拘禁、疾病等による長期不在の場合又は行為能力の喪失その他知事が認める特別の事情がある場合に、入居当初から同居している3親等内の血族又は姻族が承継するとき。

- 2 入居者は、前項の申請をするときは、管理者に次に掲げる書類を添えて申請しなければならない。

- 一 名義人と名義を承継しようとする者の続柄を証明する書類
- 二 名義人と名義を承継しようとする者の世帯員全員の住民票の写し
- 三 その他管理者が承継を認めるのに必要な書類

- 3 管理者は、入居者から名義承継の申請があったときは、その内容を審査し、第1項各号に該当し、かつ、適当と判断される場合は、名義承継を認めるものとする。

### (同居の承認)

- 第 46** 入居者は、入居承認を受けた世帯員以外の者を同居させようとするとき（出生の場合を除く。）は、あらかじめ管理者に同居の申請をしなければならない。
- 2** 入居者は、前項の申請をするときは、管理者に次に掲げる書類を添えて申請しなければならない。
- 一 入居者又は入居者の配偶者と同居させる者の続柄を証明する書類
  - 二 次項第二号に該当する場合は、当該事情を証明する書類
  - 三 その他管理者が同居を認めるのに必要な書類
- 3** 管理者は、入居者から同居の申請があったときは、その内容を審査し、次の各号のいずれかに該当し、かつ、住宅の管理上支障がないと認められる場合は、同居を承認することができるものとする。
- 一 同居しようとする者が入居者又は入居者の配偶者の 3 親等内の血族又は姻族であるとき。
  - 二 その他同居を必要とする特別の事情があるとき。

### (住宅の変更)

- 第 47** 入居者は、入居後の収入又は世帯人員の変動により、現に都民住宅の入居者の資格を満たしていないとき、次の各号のすべてに該当する場合、住宅の変更を管理者に申請することができる。
- 一 現に入居している住戸と、新たに入居を希望する住戸が同一の住宅であること。
  - 二 当該都民住宅が常時募集の住宅であること。
  - 三 新たに入居する住戸の規模が第 21 で定める範囲であること。ただし、世帯人員が 1 人の場合は、世帯人員 2 人の基準を適用することとする。
- 2** 管理者は、入居者から住宅の変更の申請があったときは、その内容を審査し、認定事業者と協議のうえ、変更を承認することができるものとする。この場合、入居契約期間が重複してはならない。

### (空き家の場合の措置)

- 第 48** 認定事業者は、募集したにもかかわらず一定の期間空き家となっている住宅を、地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法(平成 17 年法律第 79 号)第 6 条に基づく、地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する計画（以下「地域住宅計画」という。）に定める配慮入居者に賃貸しようとするときは、次に掲げる条件を満たす場合、要綱第 24 に定める入居者資格にかかわらず入居させることができる。
- ア 地域住宅計画に定められた者を公募できるのは、募集したにもかかわらず 3 月以上入居がない住戸に限定すること。
  - イ 公募に際しては、募集する住宅、住戸及び入居の対象とする者について、事前に知事等の承認を得ること。ただし、当初の承認を受けた後に、同一住宅で他の住戸を配慮入居者へ賃貸する場合、又は都と区市町村が共同で地域住宅計画を作成している場合は、前記の規定にかかわらず、知事等への報告をもって承認があったものとするることができる。
  - ウ 地域住宅計画に定められた者を募集する期間中においても、要綱第 24 に定める入居者資格を有する者の募集を継続すること。
  - エ 借地借家法第 38 条第 1 項で定める契約とし、かつ契約の期間は 5 年以内とすること。

- オ 地域住宅計画に定められた者が入居した場合、入居者が支払う家賃は契約家賃とすること。
- 2 前項に掲げる地域住宅計画に定められた者が入居した場合、少なくとも契約終了日の 10 月前から 3 月以上の期間、要綱第 24 に定める入居者資格を有する者を対象として公募を行わなければならない。
- 3 前項に基づく公募を行っても入居を希望する者がいない場合に限り、第 1 項の規定に基づき入居した地域住宅計画に定められた者と再契約をすることができる。

**(世帯員変更届等)**

第 49 入居者は、出産、死亡、転出又は氏名変更等世帯構成員に変更が生じたとき及び入居予定の親族が入居できなくなったときは、管理者に住民票の写しその他関係事実を証明する書類を添えて届け出なければならない。

**(入居届)**

第 50 入居者は、入居の日から 30 日以内に世帯員全員の住民票の写しを添えた入居届を管理者に提出しなければならない。

**(退去届)**

- 第 51 入居者は、住宅を退去する場合は、退去届を管理者に提出しなければならない。
- 2 管理者は、入居者から退去届が提出されたときは、速やかに知事に報告しなければならない。
- 3 管理者は、入居者からの退去届に基づき、空き家入居者についてのあっせん依頼を公的機関に行うものとする。

**(状況報告)**

- 第 52 管理者は、この要領に定めがある事項及びその他の事項について、入居者から申請又は届出があった場合には、知事に報告しなければならない。
- 2 管理者は、要綱第 46 に基づき知事から指示があったときは、都民住宅の建設及び管理の状況を報告しなければならない。

**(管理台帳)**

第 53 知事は、次表の項目を含んだ管理台帳を作成し、毎年更新し、管理するものとする。

一 住宅に関する事項	ア	所在地
	イ	所有者
	ウ	管理者
	エ	敷地面積
	オ	住棟数
	カ	構造
	キ	戸数
	ク	床面積（住戸専用面積、共用部分面積、バルコニー部分面積）
	ケ	家賃限度額（1㎡あたり）
	コ	家賃（1㎡あたり）
	サ	管理開始時期
	シ	管理期間

	ス 管理業務の委託契約料（管理受託型の場合） セ 借上料（借上型の場合） ソ 第36に規定する立地係数
二 住戸ごと に以下に掲げる 事項	ア 名義人の氏名 イ 入居募集年度 ウ 入居時期 エ 世帯構成（世帯人員、60歳以上の世帯員の有無等） オ 住戸専用面積 カ 所得及び所得区分 キ 家賃 ク 入居者負担額 ケ 国基準の入居者負担額

#### 附 則

- 1 この要領は、平成5年7月30日から施行する。
- 2 「借上型都民住宅実施要領」（平成3年7月23日付3住開都第250号、以下「旧借上要領」という。）及び「都民住宅管理実施要領」（平成4年9月18日付4住開都第347号、以下「旧管理要領」という。）は、この要領の施行と同時に廃止する。
- 3 この要領の施行の日（以下「施行日」という。）において、旧借上要領及び旧管理要領に基づき管理されている都民住宅については、当面の間、なお従前の例による。
- 4 施行日において既に「都民住宅制度要綱」（平成3年7月22日付3住開都第189号）に基づき建設に着手されているが管理は開始されていない都民住宅の取扱いについては、別に定めるところによる。

#### 附 則

- 1 この要領は、平成10年4月1日から施行する。
- 2 施行日において既に「都民住宅制度要綱」（平成5年7月30日付5住開都第352号）に基づき供給計画の認定を行った都民住宅の取扱いについては、この要領の趣旨に沿って必要な措置を講じることができる。

#### 附 則

- 1 この要領は、平成12年8月1日から施行する。
- 2 既に供給計画の認定を行った都民住宅の取扱いについては、この要領の趣旨に沿って必要な措置を講じることができる。

#### 附 則

- 1 この要領は、平成13年7月1日から施行する。
- 2 既に供給計画の認定を行った都民住宅の取扱いについては、この要領の趣旨に沿って必要な措置を講じることができる。

#### 附 則

- 1 この要領は、平成14年4月1日から施行する。

- 2 既に供給計画の認定を行った都民住宅の取扱いについては、この要領の趣旨に沿って必要な措置を講ずることができる。

**附 則**

- 1 この要領は、平成 16 年 4 月 1 日から施行する。

**附 則**

- 1 この要領は、平成 17 年 4 月 1 日から施行する。
- 2 既に供給計画の認定を行った都民住宅の取扱いについては、この要領の趣旨に沿って必要な措置を講ずることができる。

**附 則**

- 1 この要領は、平成 17 年 10 月 1 日から施行する。
- 2 既に供給計画の認定を行った都民住宅の取扱いについては、この要領の趣旨に沿って必要な措置を講ずることができる。

**附 則**

- 1 この要領は、平成 18 年 4 月 1 日から施行する。
- 2 既に供給計画の認定を行った都民住宅の取扱いについては、この要領の趣旨に沿って必要な措置を講ずることができる。

**附 則**

- 1 この要領は、平成 19 年 4 月 1 日から施行する。
- 2 既に供給計画の認定を行った都民住宅の取扱いについては、この要領の趣旨に沿って必要な措置を講ずることができる。

**附 則**

この要領は、平成 21 年 4 月 1 日から施行する。

**附 則**

この要領は、平成 24 年 4 月 1 日から施行する。

**附 則**

この要領は、平成 24 年 7 月 9 日から施行する。