

# ～市営住宅空家募集要項～

大村市建築課

## 1 市営住宅の設置目的

市営住宅は、「住宅に困窮している低額所得者に対し」、健康で文化的な生活を営むために、本市が国の補助を受けて建設・整備し、低廉な家賃で提供するものです。(一部「改良住宅」もありますが、現在募集している市営住宅は全て「公営住宅法」に基づいて整備されています。また、同じ公営住宅である県営住宅も、収入要件等は原則として同じです。)

## 2 入居資格

(1) 同居しようとする親族(婚姻の予約者、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方、市長がパートナーシップ宣誓書受領証等を交付した者「本市に転入した者で、転入元の地方公共団体が交付した受領証等を本市において継続して使用することができるものを含む。」を含む。)がいること。

ただし、次のいずれかに該当する方は、単身でも(単身入居可能住宅に)入居できます。

(日常生活に常時介護を必要とする場合であって、介護を受けることが困難な場合は除く。)

①60歳以上であること。

②身体障害(1級~4級)等の心身の障害がある場合 ③戦傷病者等 ④原爆被爆者等

⑤生活保護者 ⑥引揚者(引揚後5年未満の方) ⑦ハンセン病療養所入所者等

⑧DV被害者等

(2) 世帯の収入が、公営住宅法および条例で定める次の基準以下の収入であること。

(収入は入居申込者および同居者全員の、公営住宅法に基づく算定によります。)

一般世帯の場合 月額所得158,000円以下

裁量階層の場合 月額所得214,000円以下

(裁量階層…身体障害者や小学校未就学児がいる場合、入居者が60歳以上の場合など)

(3) 現に住宅に困窮していることが明らかであること。

(原則として、入居申込者または同居者に持家[借家等も含む]がないこと。)

(4) 市内に住所または勤務場所があること。

(5) 市町村税を滞納していないこと。

(市町村税・・・市町村民税、固定資産税・都市計画税、軽自動車税、国民健康保険税等)

(6) 入居申込者および同居親族が「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」第2条第6号に規定する暴力団員でないこと。

3 月額家賃 住宅(年数、規模等)および世帯の収入により異なります。

#### 4 申込み必要書類

(1) 市営住宅入居申込書（別紙） （一般世帯と単身世帯では様式が異なります。）

(2) 住民票謄本（全部事項証明）

申込者および同居予定者の同居世帯全員分が必要です。

（本籍、続柄が省略されていないものに限ります。）

※本市に住所がない場合 市内に勤務場所があることを証明するもの（在職証明書等）が別に必要です。

(3) 収入等申告書および収入証明書等

入居しようとする世帯の全員分（ただし、収入がない就学者・18歳未満を除く）について次に該当する書類を提出してください。

①所得証明書（市町村長が発行するもの）・・・・・収入がある人全て

※ 1～5月に申し込む場合は前々年分、6～12月に申し込む場合は前年分

②給与所得がある場合 ①および直近年分の源泉徴収票または支払証明書（事業主発）

③事業所得がある場合 ①および直近年分の「事業所得計算書」又は確定申告済控の写し

④年金・恩給がある場合 ①および直近の「年金振込通知書」等収入が証明できるもの

⑤前年の1月2日以降に就職・転職・開業等をした人

勤務あるいは開業した月から現在までの収入証明書（源泉徴収票、支払証明書または「事業所得計算書」）

⑥現在無職の人 退職証明書（または離職票）、雇用保険（失業保険）受給資格証、扶養の証明書、または無職申立書

⑦生活保護等の受給者 生活保護受給証明書

(4) 持家がないことの証明書（市町村長が発行するもの）

住所のある市・町等の固定資産税担当課が発行する「資産証明書」「固定資産未所有証明書」など。（なお、土地のみ所有している場合などはご相談ください。）

(5) 心身障害者がいる世帯

身体障害者手帳・療育手帳・認定被爆者証等その他障害の種類およびその等級がわかる書類の写しを提出してください。

(6) 現在お住まいの借家などの状況

家賃などが証明できるもの（契約書等の写し）を提出してください。

（なお、入居申込者以外が賃借人の場合も含まれます。）

(7) 「市町村税を滞納していない」ことの証明書

市町村長が発行する「滞納していないことの証明」「納税証明書」または「課税していないことの証明書」等（なお、1月2日以降に市外から転入してきた場合は、前の住所地の証明も必要です。）

(8) 婚約証明書 婚約中の方の場合（用紙は（株）シンコーにあります。）

- (9) 単身入居の場合 「自活状況申立書」「単身入居者の資格認定申立書」等が必要です。
- (10) 同 意 書 暴力団員でないかどうかを警察署に照会することに同意が必要です。
- (11) そ の 他 必要によりその他戸籍謄本等を提出していただく場合があります。

## 5 申込方法

- (1) 申込みは1世帯1通に限ります。虚偽の申込みは無効となります。
- (2) 郵送による申込みはできません。
- (3) 内容を説明できる方が、期限内に、直接申込みをしてください。
- (4) 申込みは原則として希望住宅ごととなります。申込み後、希望住宅を2回まで変更できます。
- (5) 申込みの有効期間は1年間です。(有効期間が長いため、入居決定時に再度、入居者および同居者の確認、収入認定を行います。また、有効期間内には、希望住宅を募集する際、抽選日の約1週間前に、その旨「ハガキ」にてお知らせします。)

## 6 申込み及び問い合わせ先

「大村市営住宅及び共同施設指定管理者」 (株)シンコー  
電話 20-7000 大村市東三城町9番地2 ツルパレス1階

## 7 申込み期限

空家の入居者募集は毎月行っており、おおむね毎月10日前後(抽選日は20日前後)となっていますが、必ずその都度ご確認ください。  
(入居は翌月1日)  
(申込み期限・募集住宅名等は、前月の21日頃から公表しています。)

## 8 入居者の決定方法

空家の入居者募集の場合は、申込者が募集戸数より多いときには原則として、公開抽選により決定します。  
(ただし、災害[火災や風水害による住宅の消失等]や都市計画道路事業等による立退き等の場合、例外的に公募によらずに入居可能な場合[特定入居]があります。)

## 9 抽選の方法

- (1) 抽選は、案内ハガキを持参のうえ、申込者本人または代理者の出席により実施します。
- (2) 抽選は、本抽選の順番を決める予備抽選、その後本抽選となります。
- (3) 心身障害者・高齢者その他特に居住の安定を図る必要がある方、3回以上落選者については、優遇抽選として抽選くじを2回引く方法により本抽選を行います。

## 10 入居決定後の再認定等

- (1) 入居決定（抽選の当選）後、再度、入居者および同居者の確認、収入認定を行います。  
(入居申込み時と異なった同居者数の変動等により、収入基準等の入居基準に適合しているか再確認するためです。必要により、所得の証明等の書類の提出をお願いすることがあります。)
- (2) 抽選の当選後、入居申込者および同居親族が「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」第2条第6号に規定する暴力団員でないか関係機関に照会し、暴力団員であることが判明した場合は入居決定の取消しとなります。
- (3) 入居決定後、入居説明会を開催し、入居の手続きその他必要事項について説明します。

#### 11 入居決定後の手続き

- (1) 入居決定（抽選の当選）後、原則として10日以内（市が指定する日まで）に、①敷金（家賃3か月分相当額）の納付、②市が適当と認める連帯保証人1名が連署した請書（契約書）の提出等の手続きをしなければなりません。  
(※連帯保証人：入居決定者と同程度以上の収入がある方で、原則として市内居住者（ただし、特別な事情があると市が認めた場合を除く。）。なお、極度額（連帯保証人が責任を負う上限額）は決定した家賃の24か月分となります。)
- (2) 正当な理由がなく、上記期間内に入居の手続きをしない場合は、入居決定の取消しとなります。
- (3) 抽選で当選（入居決定）したにもかかわらず、入居を辞退したり、入居決定の取消しとなった場合は、以後3か月間は入居申込みができませんのでご注意ください。

#### 12 住宅の種類・設備等について（申込み時に必ず確認してください。）

- (1) 市営住宅の種類
- ①一般住宅 おおむね居室が3部屋ある住宅です。単身の方は申し込みできません。  
②単身入居可能住宅 おおむね居室が2部屋ある住宅です。老人小世帯住宅以外は一般の方も申込み可能です。  
③特定目的住宅 障害者・高齢者用等と特に指定した住戸です。（住宅の部屋毎指定）  
対象者以外の一般の方は入居できません。内容は次のとおりです。  
• 車いす世帯向け住宅、身障者（盲人）向け住宅  
• 母子家庭向け住宅、多子世帯向け住宅  
• 老人小世帯住宅、子育て支援向け住宅  
• その他優先入居等により割当てた住戸（引揚者等）

(2) 設備類

- ①住宅によっては、浴槽・風呂釜が設置されておらず、入居者負担の場合があります。  
②駐車場は、原則として1世帯当たり1区画となっており、空き区画がある場合は2区画まで使用できます。ただし、状況によっては、1区画も使用できない場合がありますのでご注意ください。

#### 13 退去時の原状回復について

退去までに、次のとおり名義人の費用で入居者が手配して原状回復または撤去を行ってください。（費用は25～35万円程度を要することが多いです。入居中から積み立てを行う等のご準備をお願いします。退去時に名義人が原状回復できない場合は連帯保証人等が行うことになりますのでご注意ください。）

- ・畳の表替え、襖・障子の張替え、鴨居から下の壁の塗装（入居期間の長短に関わらず必ず行ってください。）
  - ・入居者の故意又は不注意により損傷した箇所の修繕
  - ・住宅本体の模様替え、工作物があるときは原状に回復、撤去
  - ・不用家具等のゴミ類の処分
  - ・入居時に交付した鍵2本の返却（スペアキーも含みます。）
- ※ 原状回復するまで退去として処理されません。

#### 14 その他の注意事項

(1) 入居申込み等で虚偽の申告をした場合、入居決定は取り消しとなります。

(2) 原則として、入居申込者または同居者に持家[借家等も含む]がある場合は、入居申込みはできませんが、例外的に次の場合は許可することができます。

- ①持家が売却予定であること。（売買契約書の写しの提出が必要です。）
- ②持家が解体予定であること。（解体契約書の写しの提出が必要です。）
- ③持家が競売等により売却決定済みであること。（競売開始決定通知書等の写しの提出が必要です。）

いずれの場合であっても、申込みから3か月以内または入居決定時に、持家の所有権が移転（消滅を含む）したことを証する書類（建物登記簿謄本等）の提出がなければ、申込みまたは入居決定が取消しとなります。

(3) 市営住宅では、犬（身体障害者補助犬を除く）・猫などのペット類の飼育・持ち込みはできません。市営住宅は共同生活を営むところですので、騒音を発生させないこと、部屋やベランダ等にゴミを溜め込まないことなど、その他団地内のルールを遵守する必要があります。

#### ＜参考＞

##### 一単身入居が可能な者一

※ただし、日常生活に常時介護等（介助・援助含む）を必要とする場合であって、介護等が受けられることが困難な場合は除きます。

- ①60歳以上の方
- ②
  - ・身体障害がある方（身体障害者福祉法施行規則 別表第五号 1級～4級程度）
  - ・精神障害がある方（精神障害者保健福祉手帳〔1～3級〕の交付を受ける程度）
  - ・知的障害がある方（療育手帳[A1,A2,B1,B2]の交付を受ける程度）
- ③戦傷病者：恩給法別表第一号表ノ二の特別項症～第六項症、または別表第一号表ノ三の第一款症
- ④原爆被爆者：原爆被害者に対する援護に関する法律第11条第1項の規定による大臣の認定を受けている方（認定被爆者）
- ⑤生活保護受給者

- ⑥引揚者（引き上げた日から5年を経過していない方）
- ⑦ハンセン病療養所入所者等：「ハンセン病療養所入所者等に対する補償金の支給等に関する法律」第2条に規定するハンセン病療養所入所者等
- ⑧DV被害者：「配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護等に関する法律」（配偶者暴力防止等法）第1条第2項に規定する被害者又は配偶者暴力防止等法第28条の2に規定する関係にある相手からの暴力を受けた者で次のいずれか。
  - ・婦人相談所等（配偶者暴力相談支援センター）による一時保護、婦人保護施設等による保護が終了して5年以内の方
  - ・「配偶者暴力防止等法」第10条第1項の規定により、裁判所による保護命令を受けて5年以内の場合

**一裁量階層** 入居者または同居者が身体障害者である場合、その他特に居住の安定を図る必要があるものとして（公営住宅法施行令第6条第4項）定める場合

- ①身体障害がある方（1級～4級程度）
- ②精神障害がある方（1級～2級程度）
- ③②の程度に相当する知的障害がある方
- ④戦傷病者
- ⑤認定被爆者
- ⑥引揚者（5年未満）
- ⑦ハンセン病療養所入所者等
- ⑧入居者が60歳以上の場合。同居者がいる場合は、同居者のいずれもが60歳以上または18歳未満の場合
- ⑨小学校入学前の同居者がいる場合

※裁量階層の場合、入居の収入基準が異なり、一般世帯より緩和されています。

**入居の収入基準**

一般世帯の場合	月額所得158,000円以下
裁量階層の場合	月額所得214,000円以下

**<公営住宅法上の収入>**

- 収入（月額） = 入居者・同居者全員の [年間総所得 - 控除額] ÷ 12
- 所得 = 所得税法上の所得 = (収入 - 経費)
 

(例 給与収入の場合、給与所得 = 給与所得控除後の金額であり、収入が約162万円までは所得控除額が55万円なので、給与収入55万円まで所得は0。103万円の場合48万円となります。)

  - 控除額 ①同居者控除（38万円） ②（非同居者）扶養控除（38万円）
  - ③老人扶養控除（10万円） ④特定扶養親族控除（25万円）
  - ⑤一般障害者控除（27万円） ⑥特別障害者控除（40万円）
  - ⑦寡婦控除（27万円以内） ⑧ひとり親控除（35万円以内）

**<所得税法との違い>**

所得税法上の、入居者本人の基礎控除（38万円）、同居老親割増、配偶者特別控除等はありません。  
 (例 給与収入の場合、所得税法上は103万以内の場合、基礎控除以内であるので非課税となりますが、公営住宅法の収入認定では、給与収入55万円以上の場合、所得はそのまま収入に反映されま

す。)