

由利本荘市営住宅 入居者募集

申込みのしおり

募集の日程等

- 市営住宅の募集は、空き家が生じたときに随時行います。
(募集のご案内：市広報紙、ホームページ、ケーブルテレビ、募集窓口)
- 募集日程は、原則、募集月の15日から25日です。
(土・日・祝日にあたる場合は翌営業日、その他都合により変更になる場合があります。)

詳しくは、各募集窓口（p.2 掲載）へお問い合わせ下さい。

目次

	ページ
1 市営住宅の種類と目的	1
2 募集にあたって	2
3 申込みから入居決定まで	3
1) 申込みから入居決定まで	3
2) 入居決定から入居まで	4
4 市営住宅の申込み資格	5
5 申込みに必要な書類	9
6 収入基準額の計算方法	10
7 市営住宅の家賃	12
8 注意事項等	13
9 別紙1、各種様式	14

1 市営住宅の種類と目的

1. 市営住宅には、「公営住宅」「特定公共賃貸住宅」「コミュニティ住宅」「公共住宅」の4種類の住宅があり、種類毎に住宅の目的や入居条件に違いがあります。

2. 「公営住宅」とは？

公営住宅法に基づいて建設・管理されている住宅です。

この住宅は、住宅に困窮する低所得者等に対し、比較的安い家賃で住宅を供給することで、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とした住宅です。

3. 「特定公共賃貸住宅」とは？

特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づいて建設・管理されている住宅です。この住宅は、中堅所得者等に良好な居住環境の住宅を供給し、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とした住宅です。

4. 「コミュニティ住宅」とは？

特定の地区の住環境整備に係る事業（住宅市街地総合整備事業など）の施行に関連して住宅に困窮する者の従前居住者対策として建設・管理されている住宅です。

この住宅は事業施行に伴い仮住居が必要な場合にも活用し、住宅事情の改善や事業の円滑な推進を図り、公共の福祉に寄与することを目的とした住宅です。

5. 「公共住宅」とは？

この住宅は、公営住宅法等の法律によらない住宅のため、地区定住など特定の目的にも活用できる住宅です。そのため、入居条件も住宅毎に設定し、地区の実状に沿った住宅として供給している住宅です。

■上記以外の由利本荘市内の公的住宅

県営住宅（梵天団地）があります。この住宅は公営住宅として建設・管理されています。お問い合わせ、お申込みは下記まで。

〒010-0951 秋田市山王四丁目1-2
秋田県 秋田地域振興局 建設部 建築課（住宅・営繕班）
TEL：018-860-3490

2 募集にあたって

市営住宅の募集は、新築住宅への新規入居を決めるためのものと、既に入居している住宅で転居などの理由で空き家となった場合に、その住宅への入居者を決めるものがあります。

市営住宅に申込みをする場合、募集する住宅の種類によって収入基準などの入居の資格要件（pp.5～8）があり、これに適合していない場合は希望の住宅に申込みできない場合がありますので、詳細については下表の募集窓口でご確認ください。

また、申込みの際の添付書類（p.9）も必要となりますので確認してください。申込み期限までに必要書類が揃わないと受理できませんので、ご注意ください。

なお、市営住宅の募集内容については、市広報紙・ホームページ・ケーブルテレビに掲載するほか、各募集窓口でご案内しております。

市営住宅募集窓口一覧表		
募集窓口	所在地	電話番号 (市外局番0184)
市役所第2庁舎 建築住宅課 住宅班	由利本荘市美倉町27-2	24-6334
矢島総合支所 産業建設課 建設班	由利本荘市矢島町矢島町21-2	55-4955
岩城総合支所 産業建設課 建設班	由利本荘市岩城内道川字新鶴湯50	73-2015
由利総合支所 産業建設課 建設班	由利本荘市前郷字御伊勢下4-1	53-2115
大内総合支所 産業建設課 建設班	由利本荘市岩谷町字日渡100	65-2802
東由利総合支所 産業建設課 建設班	由利本荘市東由利老方字橋脇112	69-2115
西目総合支所 産業建設課 建設班	由利本荘市西目町沼田字弁天前40-61	33-4616
鳥海総合支所 産業建設課 建設班	由利本荘市鳥海町伏見字赤渋28-1	57-2204

3 申込みから入居まで

【1. 申込みから入居決定まで】

募集住宅の発生に伴い申込み期間を設定・公募開始

申込み

「希望する住宅」を選び、必要書類をそろえて申込書を募集窓口へ提出します。（申込用紙は、各窓口へ備え付けています。）

- ・申込みは1世帯1戸に限ります。
- ・申込書に虚偽や不正な記載があった場合は無効となります。
- ・世帯を不自然に分割したり、統合して申込みすることはできません。
- ・申込書の同居親族欄に記載されていない方は入居できません。
ただし、出生や死亡による同居親族の変更は可能です。
（手続きが必要です）
- ・募集住宅の事前見学は行いません。
- ・婚約者と申込み、婚姻しない事になった場合は入居できません。
- ・市税の未納があっても申込みはできますが、入居決定の際には完納が条件になります。

（注）入居を辞退する場合は、早急に申込先へ連絡し、速やかに「入居辞退届」を提出してください。
（辞退理由によっては、その後の申込みを受理できない場合があります。）

資格審査

申込み締切り後、入居資格の審査を行います。

申込み件数が募集件数以下の場合

申込み件数が募集件数を超える場合

入居者選考委員会の意見聴取

※募集月の翌月上旬頃開催

入居決定

【2. 入居決定から入居まで】

『**通知の送付**』 申込者には下記いずれかの通知を送付します。

- 1) 入居決定通知
- 2) 入居補欠者決定通知（決定者が辞退した場合、繰上げ決定となります。）
- 3) 選外通知

『**入居説明会**』 入居決定者のみ

- 1) 入居に必要な書類と手続き、注意事項について説明します。
- 2) 駐車場の申込み手続きについて説明します。（専用駐車場の有る住宅のみ）
- 3) 入居を辞退する場合は、入居辞退届を提出してもらいます。

※説明会から10日以内に以下の手続きをしないと、入居決定が取り消されます。

- 請書の提出
※連帯保証人との連署。連帯保証人の実印捺印、
印鑑証明書及び所得証明書の添付が必要です。
- 敷金（家賃の3ヶ月分）の納付
- 駐車場使用申込書の提出（専用駐車場の有る住宅のみ）

『**入居許可**』 入居可能日の通知、許可書発行及び鍵の引渡しを行います。

- 1) 入居可能日通知書の発行
- 2) 入居許可書の発行
- 3) 鍵の引渡し

- 入居可能日から10日以内に入居してください。（経過した場合は失格）
- 引っ越し後、住民票異動を行い、住民票謄本1部を提出してください。
- 家賃は、入居許可日から計算（日割り）されます。
- 口座振替を希望する場合は、各金融機関で手続きを行ってください。

入 居

連帯保証人について

（資 格）入居決定者と同程度以上の収入を有し、次の要件を満たす方

- 県内に住所を有する者であること
- 市営住宅等の公的住宅に入居していないこと
- 入居者と同居する予定でないこと
- 生活保護受給者でないこと

（責 任）極度額の範囲において、入居者が負う責任（家賃納入、建物保管等）を入居者と連帯して負います。

（極度額）住宅種別に応じた入居時における算定上の最大家賃月額×15月分
（※例：公営住宅の場合、入居時の近傍同種家賃×15月分）

4 市営住宅の申込み資格

【公営住宅の申込み資格】

公営住宅に申込みするには、原則として以下の条件をすべて満たすことが必要です。

1. 住宅に困窮していること

- 1) 自己名義・共有名義の住宅を持つ方は入居できません。
※ただし、事情により持ち家を手放すことが確実な場合は住宅に困窮していると認められます。
- 2) 現在、由利本荘市営住宅に入居している方は申込みできません。
- 3) 賃貸住宅に住んでいる方は、これを証する契約書等の写しを添付してください。
- 4) 住宅に困窮している例として、次のような場合があげられます。
 - 住居用以外の建物に住んでいる。
 - 住居面積が極端に狭い。
 - 他の世帯と、炊事場又は便所などを共同で使用している。
 - 世帯収入に比較し、家賃が高い。
 - 家主などから正当な理由による立ち退きを要求されている。
 - 住居から勤務先までの通勤時間が相当かかる。

2. 現に同居し、又は同居しようとする親族がいること*1

- 1) 親族には、婚約者（証明が必要）、事実上婚姻関係にある者も含まれます。
- 2) 家族を不自然に分割したり、統合したりして申し込むことはできません。
- 3) 法律上の夫婦の一方が、別居を理由に申し込む事はできません。
- 4) その他、詳しい内容については各窓口でご確認ください。

***1** 単身でもお申込みいただける住宅があります。詳しくは 別紙1（種別：公営）をご覧ください。（別紙1は対象住宅であり、募集は空室状況により変わります。）
なお、高齢者や障害者等で居住の安定を図る必要があると認められる場合は、単身で申込みできる場合があります。

注) 1. 日常生活において常時介護を必要とする方は、介護を受けられる場合のみ申込みできます。

注) 2. 同居親族がありながら、不自然に親族と別居し単身として申し込むことはできません。

3. 暴力団員でないこと

入居申込者（同居者を含む）が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員でないこと

4. 入居しようとする者すべての収入の合計が一定額以下であること

世帯の収入（収入基準額）が p.10 の世帯別収入基準一覧表に掲げる金額に該当することが必要です。

また、一般世帯と裁量階層世帯で収入基準額が異なります。裁量階層世帯には次の表に掲げる世帯が該当し、その証明書類を申込書に添付する必要があります。

※収入基準額とは、一般的に言う「手取り額」でなく、公営住宅法施行令に定める収入額（月額換算）を言います。詳しくは、p.10 をご覧ください。

【裁量階層世帯一覧表】

裁量階層の世帯		添付書類
身体障害者世帯	入居者または同居者に、身体障害者手帳の交付を受け、手帳に記載されている障害の程度が1～4級の方がいる世帯	身体障害者手帳
精神障害者世帯 知的障害者世帯	入居者または同居者に、精神保健及び精神障害者福祉に関する法律施行令第6条第3項に規定する1級または2級の精神障害者の方がいる世帯。または、同程度と認められる知的障害者の方（最重度～中度）がいる世帯	精神障害者保健福祉手帳 療育手帳
高齢者世帯	入居者が60歳以上で、同居者のいずれも60歳以上の方がいる世帯	住民票謄本 （外国人は外国人登録証明書）
子育て世帯	18歳到達後最初の3月31日までの間にある子ども（子どもが上記障害を有する場合には20歳未満）がいる世帯	住民票謄本 （外国人は外国人登録証明書）
若者夫婦世帯	夫婦のみの世帯で、入居者及び配偶者のいずれも39歳以下である世帯	住民票謄本 （外国人は外国人登録証明書）
戦傷病者世帯	入居者または同居者に戦傷病者手帳の交付を受け、手帳に記載されている障害の程度が恩給法の特別項症から第6項症の方または第1款症の方がいる世帯	戦傷病者手帳
原子爆弾被爆者世帯	入居者または同居者に、原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律第11条第1項の規定により厚生労働大臣の認定を受けている方がいる世帯	医療特別手当証書 特別手当証書
引揚者世帯	入居者または同居者に、海外から引き揚げて5年を経過していない方がいる世帯	引揚証明書
ハンセン病療養所入所者等世帯	入居者または同居者に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がいる世帯	療養所等の長の証明

【特定公共賃貸住宅の申込み資格】

特定公共賃貸住宅に申込みするには、原則として以下の条件をすべて満たすことが必要です。

1. 自ら居住するための住宅を必要としている事

次のような方は申込みできません。

- 特定公共賃貸住宅を転貸し使用しようとする者
- セカンドハウスとして利用しようとする者

2. 現に同居し、又は同居しようとする親族がいる事 *1

p.5の公営住宅の申込み資格に準じます。

- *1 単身でも収入が p.10 の世帯別収入基準一覧表に掲げる金額に該当する場合はお申込みいただける住宅があります。詳しくは別紙1（種別：特公）をご覧ください。（別紙1は対象住宅であり、募集は空室状況により変わります。）

3. 入居しようとする者全員の収入の合計が一定の範囲である事*2

世帯の収入（収入基準額）が p.10 の世帯別収入基準一覧表に掲げる金額に該当することが必要です。（一般世帯と裁量階層世帯*3で収入基準額が異なります。）

- *2 裁量階層世帯に該当する方は、若年層など、所得が収入基準額以下であっても所得の上昇が見込まれる場合に限り申込みすることができます。

*3 裁量階層世帯には、以下の世帯が該当します。

- 一般入居：特に居住の安定を図る必要がある者等（公営住宅に準ずる）、地域の実情を勘案して入居させることが適当であると認められる場合
- 特定入居：災害、不良住宅の撤去等の特別の事情があると認められる場合

4. 暴力団員でないこと ※「公営住宅の申込み資格」記載に同じ。

【コミュニティ住宅の申込み資格】

コミュニティ住宅には、次に掲げる事項に関連して住宅を失うことにより住宅に困窮すると認められる世帯が申込みできます。

1. 住宅市街地総合整備事業の施行
2. 住宅市街地総合整備事業地区内で施行される公共施設の整備又は市街地再開発事業の施行
3. 上記に関連して仮住居が必要となる者

上記の者が入居しないこととなった場合または入居した者が居住しなくなった場合に公営住宅の申込み資格に準じて申込みができます。

【公共住宅の申込み資格】（東由利地域 吉野住宅7号棟を除く）

公共住宅に申込みするには、原則として以下の条件をすべて満たすことが必要です。

1. 住宅に困窮している事

p.5の公営住宅の申込み資格に準じます。

2. 入居しようとする者すべての収入の合計が一定額以下である事

世帯の収入（収入基準額）が p.10 の世帯別収入基準一覧表に掲げる公営住宅の収入基準額に該当すること。

※単身でお申込みいただける住宅は、別紙1に掲げる住宅（種別：公共）となります。

（別紙1は対象住宅であり、募集は空室状況により変わります。）

3. 暴力団員でないこと ※「公営住宅の申込み資格」記載に同じ。

【公共住宅（定住促進住宅）の申込み資格】（東由利地域 吉野住宅7号棟）

定住促進住宅に申込みするには、原則として以下の条件をすべて満たすことが必要です。

1. 住宅に困窮している事

p.5の公営住宅の申込み資格に準じます。

2. 同居しようとする者がいない事

現に配偶者（婚姻の届け出をしないが、事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他の婚姻の予約者を含む）がいないこと。

3. 市内に住所又は勤務場所を有する事

4. 暴力団員でないこと ※「公営住宅の申込み資格」記載に同じ。

5 申込みに必要な書類

申込みは、必要書類を添付し郵送でも受け付けますが、住宅の困窮事情などについて確認をする場合がありますので、連絡先は必ず記入してください。

また、必要書類が不足のまま申込み期限が過ぎた場合、申込書が不受理となりますのでご注意ください。

申 込 み 書 類 一 覧		
書類の名称	添付書類	部数
1. 市営住宅入居申込書（様式1）		1
2. 入居する世帯が確認できる書類	<ul style="list-style-type: none"> ・住民票謄本（続柄記載のもの） 	1
3. 収入を証明する書類 （義務教育課程終了者で学生でない方または学生で収入のある方はすべて必要）	<ul style="list-style-type: none"> ・福祉用所得証明書 ・申込み時点で退職している場合は、退職を証明できる書類 	各1
4. 裁量階層証明書	<ul style="list-style-type: none"> ・p.6に掲げる裁量階層世帯に該当する場合、該当が確認できる書類（障害者手帳等） 	各1
5. その他必要と認める書類	<ul style="list-style-type: none"> ・上記3の所得証明書が由利本荘市以外の証明書となる場合は、当該市区町村民税に滞納がないことの証明書類（完納証明書等） （未納がある場合は、未納分の納税証明書） ・正当な事由による立ち退きの証明書 ・アパートや借家に居住している方は、賃貸契約書などの証明書類 ・義務教育課程終了者で学生の方は在学を証明できる書類 ・その他必要に応じ求める書類 （婚約証明書、パートナーシップ宣誓書など） <hr style="border: 0.5px dashed black;"/> <ul style="list-style-type: none"> ・災害の場合、罹災証明書 ・公共事業による立ち退き証明書 	各1

6 収入基準額の計算方法

p.5の「市営住宅の申込み資格」にあるように、公営住宅と特定公共賃貸住宅及び一部の公共住宅の入居条件として、世帯収入（収入基準額）の制限があります。

1. 収入基準額とは？

入居しようとする方全員の年間所得額から、各種控除をした額を12で割った額（月額）を「収入基準額」と、言います。住宅種類毎に、この収入基準を満たすことが入居の条件となっています。

$$\text{収入基準額（月額）} = \text{（年間総所得金額} - \text{控除額）} \div 12 \text{ ヶ月}$$

【世帯別収入基準一覧表】

住宅種類	世帯の種類	収入基準額
公営住宅 （公共住宅・コミュニティ住宅）	一般世帯	158,000 円以下
	裁量階層世帯 （p.6の世帯）	259,000 円以下
特定公共賃貸住宅	一般世帯	158,000 円以上 259,000 円以下
	裁量階層世帯 （p.7の世帯）	158,000 円以上 487,000 円以下

※公共住宅は、別に定める基準があるため、詳しくは各窓口でご確認ください。

2. 年間総所得金額から差し引く各種控除について

公営住宅法上の控除は以下のとおりです。

区分	控除名	控除対象者	控除額
一般控除	所得控除	給与所得又は公的年金に係る雑所得を有する方	1人につき その所得から 10万円（注1）
	同居者控除	申込み世帯の、申込者以外の方	
	別居の配偶者及び扶養親族控除	同居親族以外の、所得税法上の配偶者控除・扶養親族控除の対象と認められた方	1人につき38万円
特別控除	寡婦控除	夫と離婚した後婚姻していない方で、扶養親族を有し、かつ合計所得額が500万円以下の方	1人につき その人の所得から 27万円（注2）
		夫と死別した後婚姻していない方（夫の生死が不明の方を含む）で、合計所得額が500万円以下の方	
	ひとり親控除	現に婚姻をしていない、若しくは配偶者の生死が不明の方で、生計を同じとする子（総所得金額が48万円以下）を有し、かつ合計所得額が500万円以下の方	1人につき その人の所得から 35万円（注2）
	障害者控除 （特別障害者控除）	申込者又は一般控除対象者の中で心身障害者があり、手帳等を交付されている方（身体障害3～6級・精神障害2～3級・知的障害の程度がB）	1人につき 27万円
		重度の障害がある方（身体障害1～2級・精神障害1級・知的障害の程度がA）	1人につき 40万円
	老人控除対象配偶者控除	一般控除対象配偶者のうち、70歳以上の方	1人につき 10万円
	老人扶養親族控除	一般控除対象者のうち70歳以上の方で、収入のある方の扶養親族と認められている方	1人につき 10万円
特定扶養親族控除	一般控除対象者のうち16歳以上23歳未満の方で、収入のある方の扶養親族と認められている方	1人につき 25万円	

（注1）所得控除について、該当する方の給与所得と公的年金に係る雑所得の合計金額がこの表の控除金額未満の場合には、控除額はその所得金額となります。

（注2）寡婦控除及びひとり親控除について、該当する方の所得金額から所得控除の金額を控除後の残額がこの表の控除金額未満の場合には、控除額はその残額となります。

7 市営住宅の家賃

1. 公営住宅の家賃

公営住宅の家賃制度は、入居しようとする世帯の収入、住宅の立地条件、規模等に応じて家賃が決まるしくみになっています。これを、応能応益家賃制度と言いい、家賃の算定は次により算出します。

$$\text{家賃} = \text{家賃算定基礎額} \times \text{市町村立地係数} \times \text{規模係数} \times \text{経過年数係数} \times \text{利便性係数} \\ \leq \text{近傍同種家賃}$$

- | | |
|-----------|---|
| ① 家賃算定基礎額 | →世帯の収入基準額に応じて国が定める基本的な家賃。 |
| ② 市町村立地係数 | →住宅の立地条件により定められた係数。 |
| ③ 規模係数 | →住宅の広さに応じ、狭い住宅は家賃が安くなる係数。 |
| ④ 経過年数係数 | →住宅が古くなれば家賃が安くなる係数。 |
| ⑤ 利便性係数 | →住宅の立地条件により定められた係数。 |
| ⑥ 近傍同種家賃 | →国の定める算式により算出する家賃で、建物等の複成価格、利回り、償却額、管理費等で算出するため、一般の家賃よりかなり高い家賃です。 |

- ★ 入居後、毎年家賃が変わる場合があります。
- ★ 毎年、入居者から収入申告を提出してもらい、次年度の家賃を決定します。
- ★ 収入申告をしないと、近傍同種家賃になります。
- ★ 生活保護世帯や、年金収入のみの世帯及び無収入の方も収入申告が必要です。

2. 特定公共賃貸住宅の家賃

この住宅の家賃は、国が定める算式により算出する家賃以下の額で市が決定した家賃です。入居する世帯の収入や、住宅の経年等に関係ない定額家賃ですが、社会状況の変動などにより必要と判断した場合は家賃を変更することがあります。

3. コミュニティ住宅の家賃

この住宅の家賃も、特定公共賃貸住宅の家賃と同様に国が定める算式により算出する家賃以下の額で市が決定した家賃ですが、団地によっては一定期間経過後に入居する世帯の収入に応じ家賃が変わる場合があります。

4. 公共住宅の家賃

この住宅の家賃は、団地毎に家賃の決め方が異なるため、詳しくは各窓口でご確認ください。

8 注意事項等（一部再掲）

1. 入居にあたっての注意事項

- (1) 請書（契約）における特約事項を遵守してください。
- (2) 入居申込書に記載された同居者全員の入居が必要です。（記載の無い方は入居不可）
- (3) 入居手続き時に納付された敷金（家賃の3ヶ月分）は退去時に還付します。
ただし、未納家賃や入居者負担の修繕費等があるときは、還付金から控除する場合があります。
- (4) 専用有料駐車場を利用する場合は、入居手続き時に申込みください。（本荘地域）
なお、専用有料駐車場は1戸に1台分のため、2台目以降は団地に駐車できません。
必要な場合は各自で確保していただく必要があります。
- (5) 市営住宅では、犬や猫などのペットの持込みや飼育を禁じています。
- (6) 市営住宅は、入居者が適切に保管することとなりますので、使用に必要な注意を払い、正常な状態に維持してください。
- (7) 模様替え（エアコン設置等を含む）を行う場合は、予め申請が必要です。
- (8) 退去の際は原状回復を基本とし、畳の表替えやクリーニング、給水栓等の修繕その他入居者の責めに帰する損傷の修繕は、入居者の費用負担となります。
- (9) 災害で損壊した家財道具等は、入居者が費用負担等の対応をすることになります。
- (10) 水道、ガス、電気、電話等の使用開始手続きは、各自で行っていただきます。
- (11) 自治会（団地内、地域によっては団地が属する町内会）へ加入いただく場合があります。
（加入を要する場合、共益費や自治会費が必要になることがあります。詳細は自治会へご確認ください。）

2. 入居後の注意事項

- (1) 入居後、次のような場合は退去となります。
 - ・不正な行為により入居したとき。
 - ・周辺の環境を乱し、又は他に迷惑を及ぼす行為をしたとき。
 - ・家賃を3ヶ月以上滞納したとき。
 - ・正当な理由によらずに、15日以上住宅を使用しないとき。
 - ・住宅又は共同施設を故意に破損したとき。
- (2) 家賃（駐車場使用料がある場合は含む。）は、毎月末まで納付してください。
- (3) 入居後、新たに同居親族になる方がいる場合は予め手続きが必要です。
また、同居親族に転居・死亡等の異動がある場合も届出が必要です。
- (4) 毎年、家賃算定（収入基準との照合）に係る収入申告書を提出いただきます。
- (5) 連帯保証人が死亡した場合や保証能力を喪失した場合等は、資格を有する新たな保証人への変更手続きが必要となります。
- (6) 退去する場合は10日前までに届出していただきます。（市担当者の立会いのもと、住宅内外の状況を確認します。修繕については上記のとおり。）

9 別紙1、各種様式

1. 「单身でも申込み可能な市営住宅一覧」 別紙1
2. 「市営住宅入居申込書」 様式1
3. 「婚約証明書及び誓約書」 様式2
4. 「退職証明書」 様式3
5. 「入居辞退届」 様式4