

市営住宅について

1. 市営住宅の目的

市営住宅は、市費のほか、国の補助を受けて建設された住宅です。住宅に困窮する低額所得者のかたに低廉な家賃で賃貸することを目的としています。

2. 現在の市営住宅（7団地272戸）

住宅名	構造	建設年	間取	床面積	戸数
鷺内住宅	木造2階(長屋)	平成2年度	3DK	70～72㎡	20戸
	RC3階(共同)	平成3～5年度	3LDK	72～83㎡	57戸
上宿西住宅	木造平屋(戸建)	昭和45～46年度	2K	36㎡	20戸
	簡易耐火平屋(戸建、長屋)	昭和47～48年度	2K	36㎡	19戸
かしま台住宅	簡易耐火平屋(長屋)	昭和44年度	2K	31・36㎡	25戸
中宿住宅	木造平屋(戸建)	昭和43年度	2K	36㎡	6戸
額田第2住宅	木造平屋(戸建)	昭和42年度	3K	48㎡	4戸
鴻巣住宅	木造(長屋)	平成10～12年度	2DK	49㎡	14戸
	木造2階(長屋)	平成10～12年度	3LDK	79㎡	37戸
静駅前住宅	木造2階(長屋)	平成6～11年度	3DK	72～79㎡	54戸
		平成8～9年度	4DK	81㎡	16戸

3. 家賃の決め方

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

家賃は、入居するかた（世帯）の収入に応じて設定された家賃算定基礎額に、国土交通省告示で定められた市町村立地係数などの各係数を乗じて算出されます。

- ・家賃算定基礎額は、一般階層世帯で34,400円から51,200円、裁量階層世帯で34,400円から67,500円です。（一般階層世帯、裁量階層世帯については、「4. 入居申込者の資格」を参照ください）
- ・那珂市の市町村立地係数は、「0.75」と設定されています。
- ・規模係数は、各住宅の床面積を65(㎡)で割った数値です。
- ・経過年数係数は、下記の数式により算定される、各住宅の経過年数に応じた数値です。

木造以外：係数＝ $1 - 0.0039 \times \text{経過年数}$

木造：係数＝ $1 - 0.0087 \times \text{経過年数}$

- ・利便性係数は、各住宅の周辺状況（駅、公共施設までの距離）や設備（水洗化、給湯設備の有無）などを勘案して設定される数値です。

4. 入居申込者の資格（以下の全ての要件を満たしている必要があります）

1) 那珂市内に住所又は勤務場所があること

- ・その世帯の生計を維持している世帯主等の主たる者が申込人であり、かつ住所又は勤務場所が那珂市内にあること。

※申込人以外の同居者のみ住所又は勤務場所が那珂市内にある場合は該当しません。

2) 同居又は同居しようとする、かつ生計を一にする親族があること

- ・親族には、子どもや婚約者（入居日前日までに婚姻することが条件）を含みます。ただし、明らかに不自然な親族の組み合わせの場合は認められません。

※離婚予定の夫婦の一方のみが申し込みをする場合、申し込みはできますが、離婚が成立するまで入居はできません。

- ・次に掲げるかたは単身者でも入居できます。ただし、身体上又は精神上著しい障がいがあるために、常時の介護を必要とし、かつ、居宅においてこれを受けることができず、又は受けることが困難であると認められたかたは除きます。また、単身者の場合、面積50㎡以下又は居室数2室以下という条件が決められており、入居できる住宅が限定されます。

①満60歳以上のかた

②障がい者のうち、次のいずれかに該当するかた

- ・身体障がい者：身体障害者手帳1級～4級
- ・精神障がい者：精神障害者保健福祉手帳1級～3級
- ・知的障がい者：療育手帳A級～C級

③戦傷病者のかた（特別項症～第6項症及び第1款症）

④原爆被害者のかた

⑤生活保護受給者のかた

⑥海外からの引き揚げ者のかた（引揚後5年以内のかた）

⑦ハンセン病療養所入所者のかた

⑧DV被害者のうち、次のいずれかに該当するかた

- ・配偶者暴力相談支援センター又は婦人保護施設において保護を受けた後5年以内のかた
- ・配偶者に対し裁判所から接近禁止命令又は退去命令が出された後5年以内のかた

3) 現在、住宅に困窮していることが明らかなこと

- ・持ち家があるかたや、現在公営住宅に入居しているかたは、原則として申込みできません。

4) 県税及び市町村税を滞納していないこと

5) 申込者又は現に同居し、若しくは同居しようとする親族が「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

6) 収入基準月額が、一般階層世帯の場合は158,000円以下、裁量階層世帯の場合は214,000円以下であること

- ・一般階層世帯：裁量階層世帯以外の世帯
- ・裁量階層世帯：以下のいずれかに該当する世帯

ア) 満60歳以上のかたのみの世帯、又は満60歳以上のかたと18歳未満のかたのみの世帯

イ) 入居者又は世帯員に次のいずれかに該当するかたがいる世帯

- ①身体障がい者（身体障害者手帳1級～4級）
- ②精神障がい者（精神障害者保健福祉手帳1級・2級）
- ③知的障がい者（療育手帳A級～B級）
- ④戦傷病者（特別項症～第6項症、第1款症）
- ⑤原爆被爆者
- ⑥海外からの引き揚げ者で引き上げた日から5年以内のかた
- ⑦ハンセン病療養所入居者のかた

ウ) 小学校就学前の子どもがいる世帯

▽収入基準月額の計算方法▽

$$\text{収入基準月額} = (\text{世帯の年間所得金額} - \text{各種控除額}) \div 12$$

- ・世帯の年間所得金額：入居する世帯全員の所得金額（収入から必要経費等を控除した額で、退職金などの一時的な所得は含みません）の合計

▽各種控除一覧▽

控除名	控除対象者	控除額
基礎控除	本人や同居親族で、給与所得又は公的年金等に係る雑所得を有するかた	1人につき 10万円 (所得金額が10万円未満のかたは、その所得金額)
親族控除	本人以外の同居親族及び同居しないが所得税法上の扶養親族であるかた	1人につき 38万円
老人扶養控除	所得税法上の扶養親族で、70歳以上のかた	1人につき 10万円
特定扶養親族控除	所得税法上の扶養親族で、16歳以上23歳未満のかた（配偶者を除く。）	1人につき 25万円
障害者控除	本人や扶養親族で、以下の手帳を交付されているかた ・身体障害者手帳3級～6級 ・精神障害者保健福祉手帳2級、3級 ・療育手帳B級、C級	1人につき 27万円
特別障害者控除	本人や扶養親族で、以下の手帳を交付されているかた ・身体障害者手帳1級、2級 ・精神障害者保健福祉手帳1級 ・療育手帳A級、A級	1人につき 40万円

寡婦控除	合計所得金額が500万円以下であり、かつ次のいずれかに当てはまるかた ①夫と離婚した後婚姻をしていないかたのうち、扶養親族を有するかた ②夫と死別した後婚姻をしていないかた又は夫の生死が明らかでないかた	1人につき 27万円 (所得金額が27万円未満のかたは、その所得金額)
ひとり親控除	婚姻歴や性別に関わらず、合計所得金額が500万円以下の単身者で、かつ合計所得金額が48万円以下の生計を一にする子を有するかた	1人につき 35万円 (所得金額が35万円未満のかたは、その所得金額)

▽収入基準月額の概算例▽

・一般階層世帯（月額158,000円以下）の場合

扶養人数	控除額	年間所得（概算）
0人	0円	1,896,000円以下
1人	380,000円	2,276,000円以下
2人	760,000円	2,656,000円以下
3人	1,140,000円	3,036,000円以下
4人	1,520,000円	3,416,000円以下
5人	1,900,000円	3,796,000円以下

・裁量階層世帯（月額214,000円以下）の場合

扶養人数	控除額	年間所得（概算）
0人	0円	2,568,000円以下
1人	380,000円	2,948,000円以下
2人	760,000円	3,328,000円以下
3人	1,140,000円	3,708,000円以下
4人	1,520,000円	4,088,000円以下
5人	1,900,000円	4,468,000円以下

※上記の計算は親族控除のみを控除していますので、正確な計算については管財課までお問い合わせください。

5. 入居申込みに必要な書類

申込み時には、次の書類が必要になります。

- ①入居申込書（管財課にあります）
- ②住民票謄本（申込み世帯全員分）

③所得証明書（申込み世帯全員分）

- ・所得証明書が発行されない時期（概ね1月から5月）に申し込む場合は、所得証明書のほかに源泉徴収票又は確定申告書の写しも提出してください。
- ・年の途中で就職又は転職したかたは給与証明書も提出してください。

④完納証明書又は非課税証明書

⑤生活保護法による被保護者である場合は、その決定通知書の写し

⑥健康保険証又は共済組合員証の写し（申込み世帯全員分）

⑦勤務先証明書（住所地が那珂市のかたは必要ありません）

⑧婚約証明書（同居予定者が婚約者の場合）

⑨入居前に退職する予定があるかたは退職予定証明書（入居時には退職証明書を提出）

⑩その他、市が必要とする書類（①～⑨以外に必要な書類がある場合のみ）

6. 入居の手続き

1) 誓約書の提出

- ・誓約書は、申込者と1名の連帯保証人が署名捺印し提出いただくか、市が指定する家賃債務保証法人と契約したうえで、契約書の写しを添付し提出していただきます。
- ・申込者は印鑑証明書が必要です。
- ・連帯保証人は印鑑証明書及び所得証明書が必要です。
- ・連帯保証人は、国内に住所を有する親族か、茨城県内に住所又は勤務先を有するかたで、いずれの場合も入居世帯と同等以上の収入があることが条件です。
- ・連帯保証人が親族の場合は、続柄が分かる戸籍謄本が必要です。

※連帯保証人には次のような責務がありますので、連帯保証人になられるかたに必ずお知らせください。

入居者の身元保証に限らず、家賃等の債務が入居者と連帯して課されます。万が一、入居者が家賃等を滞納したときは、市は連帯保証人に対して請求させていただくことがあります。（変更手続きをしない限り、入居者の退去手続き完了まで責務を負います）

※家賃債務保証法人の利用を検討されているかたは、事前に管財課までご相談ください。

2) 敷金の納入

- ・入居前に家賃2か月分を敷金として納入してください。

※入居指定日から15日以内に入居しないときは、入居決定が取消になることがあります。

7. 入居後の注意

1) 家賃以外に次のような費用がかかります。

- ・駐車場代（車をお持ちの場合）：1戸につき1台分あり／月2,000円
- ・上下水道、電気、ガスの利用料金

- ・ 共益費（外灯や階段灯の電気代、給水施設や污水处理施設の管理費及び電気代等）
- 2) 団地単位の自治会や地域の自治会（班）に加入してください。共益費の徴収や団地内の共用部分の維持管理等は自治会で行います。
- 3) 最初に入居するときは、入居を決定された親族以外は居住できません。
- 4) 同居者が増減する場合は、承認願又は異動届を提出してください。（内容によっては異動が認められない場合や、家賃が増減する場合があります。）
- 5) 入居後においても、15 日以上住宅を使用しないときは届出が必要です。
- 6) 連帯保証人について、規則で定める事項に変更が生じたときは届出が必要です。
- 7) 住宅の模様替えや増築はできません。
- 8) 住宅及び共同施設を滅失、毀損したときは、原形に復し又はそれに要する費用を賠償しなければなりません。
- 9) 生け垣等は、入居者の責任において管理してください。
- 10) 周辺の環境を乱し、他人に迷惑を及ぼす行為をしたときは、住宅の明け渡しを求めることがあります。
 - ・ ペットや動物の飼育、一時預かりは禁止です。
- 11) 入居中の次の費用は入居者の負担になります。
 - ・ 畳の表替え、襖及び障子の張替え
 - ・ 破損したガラス、水道の蛇口、鍵、ドアノブ、外灯の点滅器の取替え
 - ・ その他付帯施設の構造上重要でない部分の修善に要する費用

8. 退去するときの注意

- 1) 退去するときは、15 日前までに住宅返還届を提出してください。
- 2) 模様替え、増築、工作物の設置がしてあるときは、自費で原形に復していただきます。
- 3) 入居者の過失により破損させた部分（壁や窓ガラスの破損、経年劣化によらない畳の損耗等）は、自費で原形に復していただきます。
- 4) 上記 2)、3) 完了後に退去立会をしていただきます。

9. その他の重要なこと

- 1) 家賃は毎月末までに必ず納付してください。家賃を 3 か月以上滞納すると明け渡しを請求することがあります。
- 2) 入居年以降は、毎年 7 ～ 8 月頃に市から送付される収入申告書と所得証明書を添付し提出していただくことにより、翌年 4 月からの家賃が決定されます。
- 3) 市営住宅に 3 年又は 5 年以上居住したかたの収入基準月額が一定の額を超えた場合は、住宅の明け渡しを請求することがあります。