

3. 入居者資格

(ア) 公営住宅の入居者資格

(1) 現に住宅に困窮していることが明らかであること。

※持ち家のある方や他の市営住宅・県営住宅などに住んでいる方は、原則として入居者資格はありません。

(住宅に困窮している方の例)

①倉庫・事務所など住宅でない建物に住んでいる。 ②保安上危険又は衛生上有害な状態の住宅に住んでいる。 ③他の世帯と同居していて、便所や台所が共同で不便。 ④住宅がないため、親族と別居している。 ⑤婚約しているが住宅がないため結婚できない。	⑥住宅の規模又は間取りと世帯構成の関係から衛生・風紀上不適当な居住状態である。 ⑦家主などから正当な理由により立退き要求を受けている（自己の責に帰する場合は除く）。 ⑧通勤に片道1時間以上かかる。 ⑨収入と比較して現在の家賃が高すぎる。 ⑩家族人員数に対して部屋がせまい。
---	--

(2) 現在同居している親族、又はこれから同居しようとする親族がいること（島嶼部住宅の場合は除く）。ただし、単身者でも下表のいずれかに該当する方は、単身者向住宅に申込みをすることができます。

○60歳以上の方（入居者資格審査時点の年齢） ○心身障がい者 ・身体障害者手帳（1～4級）をお持ちの方 ・精神障害者保健福祉手帳（1～3級）をお持ちの方 ・療育手帳（A又はB）をお持ちの方 ○生活保護を受けている者 ○戦傷病者	○原子爆弾被爆者 ○海外引揚者（引揚げた日から5年未満の者） ○ハンセン病療養所入居者 ○DV（配偶者等による暴力）被害者 ・婦人保護施設等で保護を受けてから5年を経過していない者 ・裁判所の保護命令等の効力が生じた日から5年を経過していない者
---	---

※親族には、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や婚約者（申込時から6か月以内に婚姻届を提出できる方）を含みます。

※性的マイノリティーのかたは、「今治市パートナーシップ宣誓書受領証」の写しを提出していただくと同一世帯として申込みができます。

※家族を不自然に分割して申込みことはできません（生計が別の方又は他の者に扶養されている方と同居する申込みは認められません）。

※上表に該当する単身者であっても、身体上又は精神上著しい障がいがあるため常時介護が必要であるにもかかわらず、居宅にいて介護を受けることができない、又は受けることが困難である方は入居できません。

(3) 入居申込者及び同居しようとする親族の収入が基準に適合すること。（15～16ページ参照）。

(4) 入居申込者及び同居しようとする親族が暴力団員でないこと。

(5) 入居契約時に市税及び今治市が管理する住宅の使用料に滞納がないこと。

(6) 入居契約時に家賃3か月分の敷金を支払えること。

(7) 入居時契約時に、「単身者」又は「同居者のいずれもが未成年である者」の場合は、身元引受人を1名選出していただくこと。

(イ) 特定住宅の入居者資格

(1) 現に住宅に困窮していることが明らかであること。

※持ち家のある方や他の市営住宅・県営住宅などに住んでいる方は、原則として入居者資格はありません。

(住宅に困窮している方の例)

①倉庫・事務所など住宅でない建物に住んでいる。	⑥住宅の規模又は間取りと世帯構成の関係から衛生・風紀上不適当な居住状態である。
②保安上危険又は衛生上有害な状態の住宅に住んでいる。	⑦家主などから正当な理由により立退き要求を受けている（自己の責に帰する場合は除く）。
③他の世帯と同居していて、便所や台所が共同で不便。	⑧通勤に片道1時間以上かかる。
④住宅がないため、親族と別居している。	⑨収入と比較して現在の家賃が高すぎる。
⑤婚約しているが住宅がないため結婚できない。	⑩家族人員数に対して部屋がせまい。

※性的マイノリティーのかたは、「今治市パートナーシップ宣誓書受領証」の写しを提出していただくと同一世帯として申込みができます。

(2) 入居申込者及び同居しようとする親族が暴力団員でないこと。

(3) 入居契約時に市税及び今治市が管理する住宅の使用料に滞納がないこと。

(4) 入居契約時に家賃3か月分の敷金を支払えること。

(5) 入居時契約時に、「単身者」又は「同居者のいずれもが未成年である者」の場合は、身元引受人を1名選出していただくこと。

(ウ) 特定公共賃貸住宅の入居者資格

(1) 自ら居住するために住宅を必要とすること。

※住宅を転貸するために賃借しようとする方やセカンドハウスとして利用する方には入居者資格はありません。

(2) 現在同居している親族、又はこれから同居しようとする親族がいること。

ただし、単身者でも単身者向住宅には申込みをすることができます。

※親族には、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や婚約者（申込時から6か月以内に婚姻届を提出できる方）を含みます。

※性的マイノリティーのかたは、「今治市パートナーシップ宣誓書受領証」の写しを提出していただくと同一世帯として申込みができます。

※家族を不自然に分割して申込みことはできません（生計が別の者又は他の者に扶養されている者と同居する申込みは認められません）。

※上表に該当する単身者であっても、身体上又は精神上著しい障がいがあるため常時介護が必要であるにもかかわらず、居宅にいて介護を受けることができない、又は受けることが困難である方は入居できません。

(3) 入居申込者及び同居しようとする親族の収入が基準に適合すること。（15～16 ページ参照）。

(4) 入居申込者及び同居しようとする親族が暴力団員でないこと。

(5) 入居契約時に市税及び今治市が管理する住宅の使用料に滞納がないこと。

(6) 入居契約時に家賃3か月分の敷金を支払えること。

(7) 入居時契約時に、「単身者」又は「同居者のいずれもが未成年である者」の場合は、身元引受人を1名

選出していただくこと。入居時契約時に、身元引受人を1名選出していただくこと。

(エ) 再開発住宅の入居者資格

(1) 現に住宅に困窮していることが明らかであること。

※持ち家のある方や他の市営住宅・県営住宅などに住んでいる方は、原則として入居者資格はありません。

(住宅に困窮している方の例)

①倉庫・事務所など住宅でない建物に住んでいる。 ②保安上危険又は衛生上有害な状態の住宅に住んでいる。 ③他の世帯と同居していて、便所や台所が共同で不便。 ④住宅がないため、親族と別居している。 ⑤婚約しているが住宅がないため結婚できない。	⑥住宅の規模又は間取りと世帯構成の関係から衛生・風紀上不適当な居住状態である。 ⑦家主などから正当な理由により立退き要求を受けている(自己の責に帰する場合は除く)。 ⑧通勤に片道1時間以上かかる。 ⑨収入と比較して現在の家賃が高すぎる。 ⑩家族人員数に対して部屋がせまい。
---	--

(2) 現在同居している親族、又はこれから同居しようとする親族がいること。

ただし、単身者でも下表のいずれかに該当する方は、単身者向住宅に申込みをすることができます。

○60歳以上の方(入居者資格審査時点の年齢) ○心身障がい者 ・身体障害者手帳(1～4級)をお持ちの方 ・精神障害者保健福祉手帳(1～3級)をお持ちの方 ・療育手帳(A又はB)をお持ちの方 ○生活保護を受けている者 ○戦傷病者	○原子爆弾被爆者 ○海外引揚者(引揚げた日から5年未満の者) ○ハンセン病療養所入居者 ○DV(配偶者等による暴力)被害者 ・婦人保護施設等で保護を受けてから5年を経過していない者 ・裁判所の保護命令等の効力が生じた日から5年を経過していない者
---	---

※親族には、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や婚約者(申込時から6か月以内に婚姻届を提出できる方)を含みます。

※性的マイノリティーのかたは、「今治市パートナーシップ宣誓書受領証」の写しを提出していただくと同一世帯として申込みができます。

※家族を不自然に分割して申込むことはできません(生計が別の者又は他の者に扶養されている者と同居する申込みは認められません)。

※上表に該当する単身者であっても、身体上又は精神上著しい障がいがあるため常時介護が必要であるにもかかわらず、居宅にいて介護を受けることができない、又は受けることが困難である方は入居できません。

(3) 入居申込者及び同居しようとする親族の収入が基準に適合すること(15～16ページ参照)。

(4) 入居申込者及び同居しようとする親族が暴力団員でないこと。

(5) 入居契約時に市税及び今治市が管理する住宅の使用料に滞納がないこと。

(6) 入居契約時に家賃3か月分の敷金を支払えること。

(7) 入居時契約時に、「単身者」又は「同居者のいずれもが未成年である者」の場合は、身元引受人を1名選出していただくこと。

(オ) 定住促進住宅の入居者資格

(1) 現に住宅に困窮していることが明らかであること。

※持ち家のある方や他の市営住宅・県営住宅などに住んでいる方は、原則として入居者資格はありません。

- (2) 入居申込者及び同居しようとする親族の収入が基準に適合すること（15～16 ページ参照）。
- ※親族には、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や婚約者（申込時から6か月以内に婚姻届を提出できる方）を含みます。
- ※性的マイノリティーのかたは、「今治市パートナーシップ宣誓書受領証」の写しを提出していただくと同一世帯として申込みができます。
- (3) 入居申込者及び同居しようとする親族が暴力団員でないこと。
- (4) 入居契約時に市税及び今治市が管理する住宅の使用料に滞納がないこと。
- (5) 入居契約時に家賃3か月分の敷金を支払えること。
- (6) 入居時契約時に、「単身者」又は「同居者のいずれもが未成年である者」の場合は、身元引受人を1名選出していただくこと。

4. 入居資格の収入基準

入居しようとする住宅の種別によって入居資格収入基準（表1）が異なります。申込者及び同居予定者全員の直近1年間の総所得金額を使って計算する月額所得（表2）や、申込者及び同居予定者全員の1年間の総収入金額を使って計算した月額収入（表3）が入居しようとする住宅の種別ごとに定められた基準を満たしている場合に申込みができます。

（表1）住宅別入居資格収入基準

住宅種別	世帯区分	入居資格収入基準	
		月額所得	月額収入
公 営 住 宅	一般世帯	158,000 円以下	—
	裁量世帯（※ ¹ ）	214,000 円以下	
特定公共賃貸住宅	全世帯	158,000 円以上（※ ² ） 487,000 円以下	—
再 開 発 住 宅	一般世帯	200,000 円以下	入居しようとする住宅の 家賃の3倍以上
	裁量世帯（※ ¹ ）	268,000 円以下	
定住促進住宅	全世帯	—	入居しようとする住宅の 家賃の3倍以上

※¹裁量世帯とは次のいずれかに該当する世帯のことをいいます。

○申込者及び同居予定者全員が、60歳以上又は18歳未満の世帯

○申込者又は同居予定者に、身体障害者手帳（1～4級）、精神障害者保健福祉手帳（1・2級）、療育手帳（A・B）のいずれかの手帳を所有する方がいる世帯

○同居予定者に中学校卒業前の子どもがいる世帯

○申込者又は同居予定者に、戦傷病者、原子爆弾被爆者、海外引揚者又はハンセン病療養所入所者のいる世帯

※²月額所得が158,000円未満の世帯でも入居が認められる場合がありますのでご相談ください。

（表2）月額所得の計算方法

$\left(\begin{array}{ c } \hline \text{申込者及び同居予定者} \\ \text{全員の総所得金額の合計} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{ c } \hline \text{控除額合計} \\ \text{(表4参照)} \\ \hline \end{array} \right) \div 12 = \begin{array}{ c } \hline \text{月額所得} \\ \hline \end{array}$
※1円未満切捨

（表3）月額収入の計算方法（※月額収入の計算では総収入金額には障害年金等の非課税所得も含まれます。）

$\begin{array}{ c } \hline \text{申込者及び同居予定者} \\ \text{全員の総収入金額の合計} \\ \hline \end{array} \div 12 = \begin{array}{ c } \hline \text{月額収入} \\ \hline \end{array}$
※1円未満切捨

（表4）控除の種類と控除額

控除の種類	控除額 (1人あたり)	説明
所得調整控除	最大10万円	給与所得又は公的年金に係る雑所得がある者
同居親族等控除	38万円	同居予定者及び別居の扶養親族（申込者は除く）
老人扶養等控除	10万円	70歳以上の同一生計配偶者又は扶養親族
特定扶養親族控除	25万円	16歳以上23歳未満の扶養親族
障害者控除	27万円	身体障害者手帳3～6級、精神障害者保健福祉手帳2・3級、療育手帳B
特別障害者控除	40万円	身体障害者手帳1・2級、精神障害者保健福祉手帳1級、療育手帳A
寡婦控除	最大27万円	次のいずれかに該当する者であること ・夫と離婚し、現在婚姻していない者又は内縁関係にある者がいない者で扶養親族がおり、かつ、所得金額が500万円以下 ・夫と死別し、現在婚姻していない者、夫の生死が不明な者又は内縁関係にある者がいない者で所得金額が500万円以下
ひとり親控除	最大35万円	現在婚姻していない者、配偶者の生死が不明な者、又は内縁関係にある者がいない者で生計を同じとする子（所得金額が48万円以下で他の者の同一生計配偶者又は扶養親族とされていない者）がおり、かつ、所得金額が500万円以下

〔例1〕 次の世帯構成で公営住宅に申込みする場合（※計算方法は、P15の表2・表4をご覧ください。）

世帯構成	総収入額	総所得額	適用される控除	備考
申込者	4,000,000 円	2,760,000 円	所得調整控除 10 万円	給与所得者
妻	1,500,000 円	950,000 円	所得調整控除 10 万円 同居親族等控除 38 万円	給与所得者
子	0 円	0 円	同居親族等控除 38 万円 特定扶養親族控除 25 万円	高校生 (17 歳)
子	0 円	0 円	同居親族等控除 38 万円	幼稚園児 (5 歳)
世帯合計	5,500,000 円	3,710,000 円	1,590,000 円	

【月額所得】 (3,710,000 円 - 1,590,000 円) ÷ 12 = 176,666 円

⇒この世帯は、中学校卒業前の子どもがいるため裁量世帯である。

月額所得 176,666 円は 214,000 円以下 (公営住宅・裁量世帯の基準) となるため、入居資格ありとなる。

〔例 2〕 次の世帯構成で特定公共賃貸住宅に申込みする場合

(※計算方法は P15 表 2・表 4 をご覧ください。)

世帯構成	総収入額	総所得額	適用される控除	備考
申込者	4,500,000 円	3,160,000 円	所得調整控除 10 万円	給与所得者
妻	0 円	0 円	同居親族等控除 38 万円	専業主婦
子	0 円	0 円	同居親族等控除 38 万円	小学生 (10 歳)
世帯合計	4,500,000 円	3,160,000 円	860,000 円	

【月額所得】 (3,160,000 円 - 860,000 円) ÷ 12 = 191,666 円

⇒月額所得 191,666 円は 158,000 円以上 487,000 円以下 (特定公共賃貸住宅の基準) となるため、入居資格ありとなる。

〔例 3〕 次の世帯構成で今治駅西第 1 再開発住宅 (3DK・家賃月額 42,700 円) に申込みする場合

(※計算方法は P15 表 2～4 をご覧ください。)

世帯構成	総収入額	総所得額	適用される控除	備考
申込者	800,000 円	200,000 円	所得調整控除 10 万円	年金所得者 (年齢 62 歳)
夫	(課税所得) 0 円 (障害年金) 600,000 円	0 円	同居親族等控除 38 万円 特別障害者控除 40 万円	年金所得者 (年齢 66 歳) 身体障害者手帳 2 級 非課税所得の障害年金を受給
世帯合計	1,400,000 円	200,000 円	860,000 円	

【月額所得】 (200,000 円 - 860,000 円) ÷ 12 = 0 円

【月額収入】 1,400,000 円 ÷ 12 = 116,666 円

⇒この世帯は、全員が 60 歳以上、かつ、身体障害者手帳 2 級の者がいるので裁量世帯である。

月額所得 0 円は 268,000 円以下 (再開発住宅・裁量世帯の基準) となるため、基準を満たしている。

月額収入 116,666 円は 128,100 円以上 (家賃 42,700 円 × 3) とならないため基準を満たさない。

よって、入居者資格なしとなる。

〔例 4〕 次の世帯構成で吉海定住促進住宅 (1DK・家賃月額 22,000 円) に申込みする場合

(※計算方法は P15 表 3 をご覧ください。)

世帯構成	総収入額	総所得額	適用される控除	備考
申込者	1,300,000 円	750,000 円	所得調整控除 10 万円	給与所得者 (年齢 25 歳)
世帯合計	1,300,000 円	750,000 円	100,000 円	

【月額収入】 1,300,000 円 ÷ 12 = 108,333 円

⇒月額収入 108,333 円は 66,000 円以上 (家賃 22,000 円 × 3) となるため、入居資格ありとなる。

5. 入居についての注意事項

入居者を募集する住宅は、市民の皆さんの税金によって維持管理されている市民共有の財産です。このため、関係法令や条例などによって様々な制限や順守しなければならない義務が定められています。

(1) 犬・猫などの飼育について

住宅では、他の入居者の迷惑となりますので、犬・猫・鳥などの動物（いわゆるペット）の飼育はできません。また、野良猫や鳥などへのエサやりも禁止です。

(2) 迷惑行為について

集合住宅ですので、騒音や振動を出さないなど、近隣の方へ配慮した生活をしてください。

(3) 自動車について

住宅敷地内には駐車場がないため、車庫証明は発行できません。ただし、自動車保管場所管理組合を設立している住宅については、組合長が車庫証明を発行できることになっています。

(4) 修繕について

畳、ふすま、網戸、ガラスなどいわゆる「使いたいみ」をするものは、入居者において修繕又は交換となります。なお、退去時は入居期間の長短にかかわらず、網戸の張替えと畳の表替えをしていただきます。

(5) 共益費について

家賃以外に、住宅で共同生活をしていくために共同施設の維持管理費用（共益費）が、必要となります。外灯、階段灯等の電気料金など共用部分の費用は、共益費として皆さんで負担していただきます。

(6) 共同作業について

住宅周辺や階段などの共用部分や共同施設は、住宅に住んでいる皆さんで協力しあって管理していただきます。そのため、定期的に掃除や除草等を行っていただきます。

(7) 収入申告書の提出について（公営住宅、再開発住宅のみ）

公営住宅の家賃は、入居者の収入等によって決定されます。そのため公営住宅の入居者は、毎年7月に収入申告書を提出しなければなりません。なお、収入申告書が未提出の場合には、近傍同種家賃（民間賃貸住宅並みの家賃）となりますので、ご注意ください。

再開発住宅の家賃は定額ですが、収入に応じて割増料金を徴収することがありますので、公営住宅と同じく収入申告書を提出していただきます。

(8) 収入超過者に対する家賃について（公営住宅のみ）

入居後3年を経過した世帯の収入が収入超過基準を超えた場合は、住宅の明渡し努力義務が生じるとともに、収入超過者家賃を支払っていただきます。

また、入居後5年を経過した世帯で高額所得者と認定された場合は、住宅を明渡ししていただきます。

(9) 明渡し請求について

上記の高額所得者以外でも、不正の行為によって入居したとき、家賃を3か月以上滞納したとき、住宅などを故意にき損したときなどの場合は、住宅の明渡し請求の原因となりますのでご注意ください。