|  |
| --- |
| 門真市営住宅管理業務説明書  （募集・収納業務編） |

令和７年7月

門真市まちづくり部都市政策課

目　次

[【趣旨】 1](#_Toc43106075)

[■募集業務について 1](#_Toc43106077)

[【募集方法及び時期について】 1](#_Toc43106078)

[【申込資格について】 3](#_Toc43106085)

[【特定入居について】 7](#_Toc43106088)

[【目的外使用許可による入居】 7](#_Toc43106089)

[【市営住宅内における選挙運動等にかかる使用】 8](#_Toc43106090)

[【特公賃の募集について】 8](#_Toc43106091)

[■募集以外の業務について 9](#_Toc43106092)

[【家賃等の徴収猶予】 9](#_Toc43106093)

[【家賃の決定】 9](#_Toc43106096)

[【収入超過者に対する措置等】 9](#_Toc43106097)

[【高額所得者に対する措置等】 9](#_Toc43106098)

[【入居者の保管義務等】 10](#_Toc43106099)

[【公営住宅等の明け渡し】 11](#_Toc43106100)

[【収入状況の報告の請求等】 11](#_Toc43106101)

[【新しく整備される公営住宅への入居】 11](#_Toc43106102)

門真市営住宅管理業務説明書

【趣旨】

|  |
| --- |
| この管理業務説明書は、門真市営住宅業務仕様書の  「**１**　**入居者の公募並びに入居及び退去の手続に関する業務**」  「**２　入居者等への指導及び連絡に関する業務**」  「**３　家賃等の収納に関する業務**」について、補足的に説明するものです。 |

※市営住宅は、公営住宅法（以下「法」という。）や住宅地区改良法などに基づき管理・運営される地方自治法に定められた公の施設です。地方自治法において、公の施設は「その設置又は管理に関する事項は条例でこれを定めなければならない。」とされており、門真市ではこの規定に基づき門真市営住宅条例（以下「条例」という。）及び門真市営住宅条例施行規則（以下「規則」という。）を制定しているほか、それぞれの実務については「要綱」及び「要領」等を制定しています。

※門真市の管理する市営住宅には、従来から市が建設及び管理を行っている既存の市営住宅（以下「既存住宅」という。）と、平成31年４月１日に大阪府より移管を受けた旧府営住宅（以下「移管住宅」という。）があります。既存住宅と移管住宅では、管理制度が一部異なることから事務の取扱いについても異なる場合がありますので、注意してください。

# ■募集業務について

「入居者の公募並びに入居及び退去の手続きに関する業務」、「(1)募集業務」のうち、「ア　募集業務」の募集方法及び時期は以下のとおりです。

※　現在の主な業務内容を前提に記載しています。市営住宅の業務改善等の観点から、令和８年度以降で変更する場合があります。

【募集方法及び時期について】

各種募集についての申込資格等については、条例、規則、要綱及び募集案内などの内容を十分理解の上、業務を行うとともに、市民からの問合せに対応してください。

公営住宅

募集に際しては、寝室数や住宅の面積によって入居人数を定めています。

空家状況を常時把握し、市からの問合せに対して速やかに回答してください。また、市からの指示に従い、空家募集等に係るデータを住宅管理システムに入力してください。

市民からの問合せについては、募集の種類や時期、その内容を把握したうえで対応してください。

募集の種類には次のものがあり、概要は以下のとおりです。

１　総合募集

(1) 年２回程度の募集（6,12月）を予定しています。

ただし、住宅の空き状況に応じて募集を行わない場合があります。

(2) 申込書配布期間及び申込受付期間は、１日（１日が土・日・祝日の場合は第１営業日）から15日（15日が土・日・祝日の場合は翌営業日）となります。

指定管理者においては、ホームページで総合募集の情報を周知するとともに、市民等からの問合せに対応してください。

また「総合募集の案内」等の配布をしてください。

(3) 総合募集月の２～３か月程度前に、指定管理者において、前回までの募集における登録者（入居予定者）の状況や特定入居登録者等のあっせん予定住戸等の空家確保の状況を精査した後に、住宅システムで確認できる空家一覧表を基に、募集可否の回答一覧表（現在、空家になっている全ての住戸状況リスト）を作成してください。

なお、車いす常用者世帯向け住宅及び事故住宅も対象に含まれます。

(4)「総合募集の案内」作成にあたっては、市の指示の下、原稿の作成、校正及び印刷を行ってください。

　　なお、印刷部数は、令和７年度実績では550部を準備しています。

(5) 申込受付は、 郵送及び電子申請（Web）で行ってください。

電子申請については、個人情報等の漏洩がないよう、セキュリティ対策を行ってください。

(6) 申込受付にあたっては、応募区分に誤りがないかなど申込書の内容から分かる範囲において確認し、必要に応じて申込者に対して問合せを行ってください。

(7) 申込受付後、申込者に抽選番号の通知を行ってください。

募集期間末日現在において18歳未満の子どもを３人以上扶養している世帯のうち、多子世帯優遇制度の適用の申請があった場合は、抽選番号を２つ付与（当選確率が２倍）しています。このため、申込書に本項目についての申請があった場合は、該当の有無を確認の上、抽選番号を決定してください。

(8) 抽選及び抽選結果の通知についても指定管理者で行ってください。

２　随時募集（総合募集において応募割れが生じた場合に実施）

1. 総合募集で応募割れとなった住宅については、申込区分も含めて市と協議のうえ、応募割れに伴う随時募集の受付を行ってください。随時募集は、先着順での受付となります。なお、応募割れに伴う随時募集については「総合募集の案内」及びホームページにおいて、募集方法等を周知するとともに、市民からの問合せに対応してください。

３　特定入居（随時）

(1)特定入居（(2)の特定入居（住宅替え）を除く。）

(2)入居者に対して行う特定入居（住宅替え）

市営住宅入居者に対し、特定入居（住宅替え）に係る問合せに対応するとともに、受付業務も行ってください。

４　目的外使用許可による入居（随時）

(1) 社会福祉法人等によるグループホームの入居

(2) 火災、暴風雨等の被災者の一時入居

(3) 配偶者等からの暴力被害者の一時入居

(4) 犯罪被害者等の一時入居

(5) その他の目的外使用許可による入居

　５　市営住宅内における選挙運動等にかかる使用

(1) 市選挙管理委員会が、候補者等の個人演説会等会場として集会所を指定した場合の承認

(2) 市選挙管理委員会が、集会所を投票所として使用する場合の承認

(3) 入居者（候補者又は候補者の推せん届出者、同居者を含む）が、その居住する市営住宅を選挙事務所として使用する場合の承認

特公賃

１　特公賃空家特別募集　（随時）

(1) 通年の随時募集を行うこと。

(2) 窓口で随時受け付けること。

(3) メールを活用するなど、インターネットでも仮予約申込みを受け付けてください。この場合、その後において窓口で本受付も行ってください。

【申込資格について】

○「公営住宅」の共通申込資格は概ね以下のとおりです。

「収入基準に合う方」

「現在、住宅に困っている方」

「申込者本人が門真市内に住んでいるか勤務をしている（勤務することが確実な場合を含む）方」

「過去に市営住宅に入居していた方については、現に家賃の未納がなく、かつ、

規則で定める不正な使用をしたことがないこと」

「暴力団員ではないこと」

○「総合募集」においては以下の応募区分があり、申込資格は概ね以下のとおりです。

１　一般世帯向け募集

共通申込資格のすべての条件を満たしたうえで、かつ、「同居又は同居しようとする親族がある方」

２　福祉世帯向け募集

共通申込資格のすべての条件を満たしたうえで、かつ、次のいずれに該当すること。「高齢者世帯」「ひとり親世帯」「障がい者世帯」「ハンセン病療養所入所者等の世帯」「犯罪被害者等の世帯」「単身者（単身者要件あり）」

３　新婚・子育て世帯向け募集

共通申込申込資格のすべての条件を満たしたうえで、かつ、次のいずれかに該当すること。「新婚世帯（婚姻の届出から１年以内等）」「子育て世帯（中学生未満の子どもを含む親子を中心とした２人以上の親族からなる世帯）」

４　車いす常用者世帯向け住宅募集

共通申込資格のすべての条件を満たしたうえで、かつ、身体障がい者手帳又は戦傷病者手帳の交付を受けており、かつ、下肢または体幹の機能障がいの程度が高い車いす常用者がいる世帯

○「特公賃」の申込資格は、概ね以下のとおりです。

「同居又は同居しようとする親族がある方」、「収入基準に合う方」、「自ら居住するための住宅を必要としている方」、「現住所を住民票で証明できる方（現住所が門真市以外でも申し込むことができます）」、「過去において不正な使用をしたことがないこと」、「暴力団員ではないこと」

公営住宅申込資格の詳細は以下のとおり

共通申込資格

(1) 収入基準に合う方

公営住宅は「住宅に困窮する低額所得者」に対して供給される住宅ですので、一定額以下の収入（以下のように「本来階層」と「裁量階層」では異なる。）であることが資格となります。

○「本来階層」の場合

法では、一般世帯では収入分位25％程度の収入としています。２５％とは、全世帯を収入の低い順に並べていき、全世帯中収入の低い方から４分の１番目に該当する収入範囲をいいます。これを条例上規定したものが月収158,000円となります。（条例第５条第２項）

○「裁量階層」の場合

高齢者や障がい者等は、民間賃貸住宅においてはバリアフリーなど適切な設備を有している住宅が少なかったり、病気になる不安から賃貸することを躊躇するなどの実情を考慮した結果、収入分位40％の月収214,000円以下と設定されています。

このような世帯を裁量階層といい、入居者又は同居者に次のアからウに該当する世帯のうち、市で定める方法による計算後の月収額が158,000円を超え、214,000円以下の方です。（条例第５条第１項）

ア　入居者又は同居者に(ｱ)から(ｵ)までのいずれかに該当する者がある世帯

　(ｱ) 障害者基本法第２条第１号に規定する障がい者で、その障がいの程度が次の①から③に掲げる障がいの区分に応じ、それぞれ右に掲げる障がいの程度であるもの

① 身体障がい：身体障害者福祉法施行規則別表第５号の１級から４級のいずれかに該当する程度

② 精神障がい（知的障がいを除く。以下同じ。）：精神保健及び精神障がい者福祉に関する法律施行令第６条第３項に規定する１級又は２級に該当する程度

③ 知的障がい：②に定める精神障がいの程度に相当する程度（Ａ又はＢ１の方又は同程度の障がいを有すると子ども家庭センター若しくは大阪府障がい者自立相談支援センターの長により判定された者）

(ｲ) 戦傷病者特別援護法第２条第１項に規定する戦傷病者でその障がいの程度が、恩給法別表第１号表ノ２の特別項症から第６項症まで又は同法別表第１号表ノ３の第１款症に定める程度であるもの

(ｳ) 原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律第11条第１項の規定による厚生労働大臣の認定を受けている者

(ｴ) 海外からの引揚者で本邦に引き揚げた日から起算して５年を経過していないもの

(ｵ) ハンセン病療養所入居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居者等

イ　申込本人が60歳以上の者であって、かつ、同居者のいずれもが60歳以上の者である世帯

ウ　同居者に18歳に達する日以後の最初の３月31日までの間にある者がある場合

　　(2) 現在、住宅に困っている方

現在、市営住宅又は府営住宅の入居者（名義人）及び持ち家の方は原則として申し込むことはできません。

ただし、市営住宅入居時までに申込者及び市営住宅に入居しようとする者以外に所有権を移転されるなど、処分を予定している場合は、申し込むことができます。

(3) 申込者本人が門真市内に住んでいるか、勤務をしている方

勤務することが確実な場合も含みます。

なお、新婚・子育て世帯向けの応募区分では、大阪府内在住または在勤（在勤することが確実な場合も含む。）であれば申込むことができます。

(4) 過去において

過去に市営住宅に居住していた方は、現に家賃の未納がなく、かつ、規則で定める不正な使用（無断退去など）をしたことがないこと。

(5) 暴力団員ではないこと

申込者本人及び同居しようとする方が暴力団員でないこと。

総合募集応募区分別申込資格

１　一般世帯向け

共通申込資格のすべての条件を満たしたうえで、かつ、次の条件を満たしていること。

(1) 同居又は同居しようとする親族がある方

内縁関係にある方や婚約者のいる方も申し込むことができます。内縁関係の方は、その関係が住民票で確認できる場合に限ります。

２　福祉世帯向け

福祉世帯向け募集に申し込むためには、共通申込資格のすべての条件を満たしたうえで、かつ、次の(1)～(6)いずれかに該当する必要があります。

(1) 高齢者世帯

申込本人が募集期間の末日現在で60歳以上の者であって、次のいずれかの親族とのみ同居し、又は同居しようする世帯

ア　配偶者（内縁関係にある方を含む。）

イ　18歳未満の児童（世帯を不自然に分割した方を除く。）

ウ　60歳以上の方

（注）同居される方の中に、上記ア、イ、ウのいずれにもあてはまらない方がいる場合には高齢者世帯とはみなしません。

(2) ひとり親世帯

申込時点で次のいずれかの項目があてはまり、募集期間の末日現在で20歳未満の児童を扶養している世帯

ア　死別・離婚または婚姻によらないで母又は父となった方

・配偶者と死別した方であって、現に婚姻をしていない方

・離婚した方であって、現に婚姻をしていない方

・婚姻によらないで母又は父となった方であって、現に婚姻をしていない方

イ　配偶者の生死が１年以上明らかでない方

（警察へ行方不明者届の届出をしている場合）

ウ　配偶者から１年以上遺棄されている方

（住民票上１年以上配偶者と離れている場合）

エ　母子世帯等に準じる状況にある世帯

（配偶者の暴力等により、婚姻関係が事実上破綻している場合）

オ　その他

・配偶者が海外にいるため、その扶養を受けられない方

・配偶者が精神又は身体の障がいにより長期にわたって労働能力を失っている方

・配偶者が法令により１年以上拘禁され、長期にわたってその扶養を受けられない方

(3) 障がい者世帯

２人以上の親族で構成される世帯であって、申込者本人若しくは同居親族に次のいずれかに該当する方がいる世帯

ア　身体障がい者世帯

身体障がい者手帳又は戦傷病者手帳の交付を受けている方

イ　精神障がい者世帯

精神障がい者保健福祉手帳の交付を受けている方又は同程度の障がいを有する方

ウ　知的障がい者世帯

療育手帳の交付を受けている方又は同程度の障がいを有すると子ども家庭センター若しくは大阪府障がい者自立相談支援センターの長により判定された方

エ　結核回復者世帯

結核による長期療養が必要な方で、日常生活が制限され、かつ、入院時までに退院可能な方、又は申込み日において退院後３年を経過していない方

(4) ハンセン病療養所入所者等の世帯

申込者本人又は同居者に、平成８年３月31日までの間に厚生労働大臣が定めるハンセン病療養所に入所していた方がいる世帯

　 （5）DV被害者世帯

　　　　２人以上の親族で構成される世帯であって、配偶者から暴力の防止及び被害者の保護等に関する法律（以下「配偶者暴力防止等法」という。）第１条第２項に規定する被害者及び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方がいる世帯で次のいずれかに該当する世帯

　　　ア　配偶者暴力防止等法第３条第３号（配偶者暴力防止等法第２８条の２において準用する場合を含む。）の一時保護、同法第５条の婦人保護施設における保護（配偶者暴力防止等法第28条の２において準用する場合を含む。）又は児童福祉法第23条第１項の母子生活支援施設における保護が終了した日から起算して５年を経過していない者。（※大阪府女性相談センターが発行する証明書が必要です。）

　　　イ　配偶者暴力防止等法第10条第１項（配偶者暴力防止等法第28条の２において準用する場合を含む。）の規定により裁判所がした命令の申し立てを行った者で当該命令がその効力を生じた日から起算して５年を経過していない方。（※裁判所が命令した保護命令決定書の写しが必要です。）

　　　ウ　ア、イ以外の配偶者暴力対応機関、行政機関又は関係機関と連携してDV被害者支援を行っている民間支援団体において、「公営住宅への入居等に関する配偶者暴力被害申出受理確認書」が発行されている者も同様に取り扱う。

(6) 犯罪被害者の世帯

ア　市内における殺人、放火、強制性交の実行行為の犯罪被害者等で、被害が発生した日から５年以内（募集期日末現在）の方

イ　アの犯罪により従前の住宅に居住することが困難になった方

ウ　アの犯罪被害状況について確認できる方

（注）上記アには危険運転致死を含む。

(7) 単身者

単身者資格については、「単身者資格要件」を参照。

３　新婚・子育て世帯向け

申込み資格のすべての条件を満たしたうえで、かつ、次の(1)、(2)いずれかに該当する必要があります。

(1) 新婚世帯

申込者本人及び配偶者（内縁関係及び婚約者を含む。）が募集期日末日現在において40歳未満であり、次のア、イのいずれかに該当する方がいる世帯

ア　既婚者については、募集期間初日において、婚姻の届出から１年以内である方  
（内縁関係にある方は、募集期間初日において、同居することになった日から１年以内であること。）

イ　婚約者との申込みについては、申込み日に婚約中で、婚姻する日が、新築募集の場合、入居予定日から１か月以内であること、空家募集の場合は、募集期日末から１年以内であること

(2) 子育て世帯

現在同居しているか、又は同居しようとする中学生未満（募集期間末日現在）の子どもを含む親子を中心とした２人以上の親族からなる世帯

４　車いす常用者世帯向け

一般世帯向けの申込資格のすべての条件を満たしたうえで、かつ、身体障がい者手帳または戦傷病者手帳所持者で、下肢または体幹の機能障がいの程度が高い車いす常用者のいる世帯（単身者が申し込める住宅も一部あり）

単身者資格要件

次の(1)～(10)のいずれかに該当し、かつ、共通申込資格の条件を満たしている単身者

(1) 年齢が60歳以上の方

（注）年齢については、募集期間末日現在の満年齢

(2) 身体障がい者

身体障がい者手帳の交付を受けている方で、その障がいの程度が１級から４級までの方

(3) 精神障がい者

精神障がい者保健福祉手帳の交付を受けている方又は同程度の障がいを有すると認められる方

(4) 知的障がい者

療育手帳の交付を受けている方又は同程度の障がいを有すると大阪府障がい者自立相談支援センターの長により判定された方

(5) 戦傷病者

戦傷病者手帳の交付を受けている方で、その障がいの程度が特別項症から第６項症までと第１款症の方

(6) 原子爆弾被爆者

原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律第１１条第１項の規定による厚生労働大臣の認定を受けている方

(7) 生活保護受給者等

生活保護又は中国残留邦人等に対する支援給付を受けている方

(8) 海外からの引揚者

海外からの引揚者であることの証明書（厚生労働省社会・援護局長の発行する永住帰国者証明書）の交付を受けている方で、本邦に引き揚げた日から起算して５年を経過していない方

(9) ハンセン病療養所入所者等

平成８年３月31日までの間に、厚生労働大臣が定めるハンセン病療養所に入所していた方

(10) ＤＶ被害者

　　　　配偶者から暴力の防止及び被害者の保護等に関する法律（以下「配偶者暴力防止等法」という。）第１条第２項に規定する被害者及び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方がいる世帯で次のいずれかに該当する世帯

　　　ア　配偶者暴力防止等法第３条第３号（配偶者暴力防止等法第２８条の２において準用する場合を含む。）の一時保護、同法第５条の婦人保護施設における保護（配偶者暴力防止等法第28条の２において準用する場合を含む。）又は児童福祉法第23条第１項の母子生活支援施設における保護が終了した日から起算して５年を経過していない者。（※大阪府女性相談センターが発行する証明書が必要です。）

　　　イ　配偶者暴力防止等法第10条第１項（配偶者暴力防止等法第28条の２において準用する場合を含む。）の規定により裁判所がした命令の申し立てを行った者で当該命令がその効力を生じた日から起算して５年を経過していない方。（※裁判所が命令した保護命令決定書の写しが必要です。）

　　　ウ　ア、イ以外の配偶者暴力対応機関、行政機関又は関係機関と連携してDV被害者支援を行っている民間支援団体において、「公営住宅への入居等に関する配偶者暴力被害申出受理確認書」が発行されている者も同様に取り扱う。

　　（11）犯罪被害者

　　ア　市内における殺人、放火、強制性交の実行行為の犯罪被害者等で、被害が発生した日から５年以内（募集期日末現在）の方

イ　アの犯罪により従前の住宅に居住することが困難になった方

ウ　アの犯罪被害状況について確認できる方

（注）上記アには危険運転致死を含む。

【特定入居について】

公営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に対して供給される住宅であり、この入居の機会の公平性を図るために、公営住宅の募集方法は公募を原則としています。

公募原則の例外として特定の者を公営住宅に入居させることを「特定入居」といいます。特定入居には次のものがあります。

(1) 特定入居（(2)の特定入居（住宅替え）を除く。）

次のいずれかの該当する者です。

ア　災害等により住宅を失った者

イ　不良住宅の撤去により住宅を失った者

ウ　公共事業の施行に伴う立ち退きにより住宅を失うこととなる者

(2) 入居者に対して行う特定入居（住宅替え）

　　ア　災害

　　イ　公営住宅の借り上げに係る契約の終了

　　ウ　公営住宅の建替事業等

　　エ　公営住宅の用途廃止

　　オ　世帯員の増加又は減少

　　カ　加齢、病気等による階段の昇降困難等

　　キ　公営住宅の相互交換

　　ク　世帯構成及び心身の状況

　　ケ　作業所への通所

【目的外使用許可による入居】

目的外使用許可の事務は市で行いますが、指定管理者でも補助事務を行っていただきます。

１　社会福祉法人等によるグループホームの入居

認知症対応型老人共同生活援助事業又は共同生活援助事業（グループホーム）を実施する者（社会福祉法人、医療法人、特定非営利活動法人等）に対し使用許可を行うもの。

２　火災、暴風雨等の被災者の一時使用許可

火災、暴風雨等の災害により、自ら居住する住宅に引き続き居住できない者に、期間を限定して一時入居させるもの。

３　配偶者等からの暴力被害者の一時使用許可

配偶者等からの暴力被害者で住宅に困窮している者（ＤＶ被害者）に対し、期間を限定して一時入居させるもの。

４　犯罪被害者等への一時使用許可

殺人、放火、強制性交、強盗、強制わいせつの実行行為又はストーカー行為により、従前の住居に一時的又は永続的に居住することが困難となった者に期間を限定して一時入居させるもの。

５　その他目的外使用許可による入居

　　　地域コミュニティの活性化及び地域住民への生活支援サービスの提供等を実施する団体に対し、地域の福祉活動拠点などの場として使用する場合に使用許可を行う。

　　　その他、震災被災者の一時使用や空室活用等の使用許可を行うもの。

【市営住宅内における選挙運動等にかかる使用】

　　　市選挙管理委員会が候補者等の個人演説会等会場として集会所を指定した場合、同委員会が集会所を投票所として使用する場合、入居者（候補者又は候補者の推せん届出者、同居者を含む。）がその居住する市営住宅を選挙事務所として使用する場合の承認を行うもの。

【特公賃の募集について】

特公賃の入居資格の詳細は以下のとおりで、１から６のすべてを満たす必要があります。

１　同居又は同居しようとする親族がある方

内縁関係にある方や婚約者との申込みもできます。ただし、婚約の場合は入居日から１か月以内に婚姻される方に限ります。単身では申し込むことができません。

２　収入基準に合う方

「計算後の月収額※」が次の収入基準に該当する方が申し込むことができます。

(1) 申し込まれるご本人（名義人）の年齢が50歳未満（申込日現在）の場合。

収入基準　123,000円以上487,000円以下

(2) 上記以外の場合。

収入基準　158,000円以上487,000円以下

※「計算後の月収額」とは、入居を申し込むご家族全員の前年分の年間総収入（総所得）金額をもとに計算する金額のことです。

３　自ら居住するための住宅を必要としている方

持ち家の方は原則として申し込むことはできませんが、入居説明会時までに申込者及び特公賃に入居しようとする方以外に所有権を移転されるなど、処分を予定している場合は申し込むことができます。

４　現住所を住民票で証明できる方

現住所が門真市以外でも申し込むことができます。

５　過去において

過去に市営住宅に入居していた方については、現に家賃の未納がなく、かつ、規則で定める不正な使用（無断退去など）をしたことがないこと。

６　暴力団員ではないこと

申込者本人及び同居しようとする方が暴力団員でないこと

# ■募集以外の業務について

【家賃等の徴収猶予】

徴収猶予は特別な事情が消滅した後に猶予された家賃等を支払える可能性がある場合に適用されるべき措置であって、特別の事情が消滅した後でも家賃等を支払うことが困難であると認められる場合には、減免措置を行うべきとしています。

　　敷金は、入居承認時にその額を決定し（当初基本家賃の３か月分）、その後退去までの間は門真市が預かり、入居者の家賃等の債務の担保となるものです。

市では、入居時の収入状況が低下していたとしても、敷金が担保する期間にわたり永続するか否かについて、額決定時点で判断することは困難であるため、市営住宅における敷金は、法第18条第２項に規定されている減免を適用せず、法第19条に規定されている徴収猶予のみの適用としています。

【家賃の決定】

公営住宅の家賃は、「毎年度、事業主体に対して入居者が収入の申告を行い、それによって、当該入居者の収入及び当該公営住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数、利便性に応じ、かつ、近傍同種の住宅の家賃以下で、政令で定めるところにより事業主体が定める。」の規定により決定されます。（法第16条第１項及び第28条第２項）

市では、収入申告のための所得証明書等は、毎年６月頃に発行可能となるため、入居者に前年の収入を記載した所得証明書等を添付した収入申告書を７月頃から市営住宅管理センター（市）へ提出していただきます。

市では、申告に基づいて収入の額とともに、収入が超過する場合は、収入超過者、高額所得者を認定し、収入の分位に応じて翌年度の家賃を決定します。また、収入申告をしない入居者へは法第34条に規定する収入調査を行ったうえで近傍同種家賃を課しています。

なお、入居者が病気にかかっていることや失業その他特別の事情がある場合において、事業主体が必要であると認めたときは、家賃の減免、すなわち徴収されることとなっている家賃の減額又は免除をすることができます。

* 特公賃の家賃は、条例第40条の３により「当該特定公共賃貸住宅の近傍同種の住宅の家賃水準を考慮して、市長が定める額とする」とされており、具体的には鑑定価格を参考に決定されています。公営住宅家賃と異なり、毎年の家賃は家賃改定がない限り基本的に変動しません。

【収入超過者に対する措置等】

公営住宅は「住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸されるもの」ですので、入居後に収入が上昇した入居者が低廉な家賃で公営住宅に居住し続けることは公平性を損なうため、「一定期間（３年間）以上公営住宅に居住し、かつ、一定の基準（一般世帯は政令月収158,000円・裁量世帯は214,000円）を超える収入のある入居者」を「収入超過者」と認定、明渡努力義務を課し、収入の上昇とともに家賃額を上昇させ、最終的には近傍同種家賃とすることとしています。

なお、居住の安定への配慮から、入居後３年間は収入が上昇しても収入超過者とはなりません。（法第28条・公営住宅法施行令（以下「施行令」という。」第８条）

※収入超過者に対する措置等については、改良住宅入居者は対象外となります。

【高額所得者に対する措置等】

政令月収31万３千円を超える高額所得者が公営住宅に居住し続けることは、公営住宅に入居を希望しながら入居できない低額所得者がいる現状では、法の目的に反し、かつ不公平となります。法においては、高額所得者に対して事業主体は明け渡し請求できることとし、また、近傍同種の住宅の家賃を徴収することとされています。（法第29条第１項・施行令第９条）

ただし、公営住宅の入居後に収入が急上昇した場合に直ちに明渡請求をすることは酷であるため、一定期間の居住要件を設定してその期間は公営住宅での居住を保証することとしています。そして法は公営住宅に引き続き５年間入居し最近２年間引き続き政令で定める基準を超える高額の収入があることと規定してあります。高額所得者への明渡請求がなされる場合には、その請求後６か月間以上の明渡期限を設けることが要求されていることから、入居後に収入が急上昇しても最低５年６か月は居住を継続し続けることが可能となります。

なお、高額所得者に対しては、請求の日から６か月以上の明渡期限を定めて、その明け渡しを請求することができるが、その明渡期限経過後も明け渡さない場合には、当該期限をもって賃貸借契約を解除します。賃貸借契約解除後、当該住宅を明け渡すまで近傍同種の住宅の家賃の２倍に相当する額に共益費に相当する額を加えた額を請求します。

※高額所得者に対する措置等については、改良住宅入居者は対象外となります。

【入居者の保管義務等】

１　使用権の譲渡・転貸の禁止

公営住宅は住宅に困窮する低額所得者への住宅供給を目的としており、その目的に合致した公正な入居者の決定を実施するために、募集方法・入居者資格・選考等は厳格な規定を置いています。この入居者決定における公平さを確保するためには、公営住宅を転貸し、又は使用権を譲渡することを禁止しています。（法第27条第２項）

２　用途変更の禁止

公営住宅は賃貸住宅として供給されるものですので、住宅に困窮する低額所得者の居住の安定を図るためのものである以上、住宅以外の用途に使用されることは原則として許されません。

３　模様替え

公営住宅に多年居住している間に、入居者の高齢化、家族構成の変化等の事由により模様替えの問題が出てきますが、原則的にはこれを禁止していますが、やむを得ない事情があり、住宅管理上支障がなく、かつ、法の趣旨を逸脱しない場合は、事業主体の承認により行うことができます。（法第27条第４項）

４　同居の承認

入居者が、入居の際に同居した親族以外の者を同居させようとするときは、申請により事業主体の承認を得なければなりません。

承認には、次のいずれかに該当し、かつ、同居しようとすることにやむを得ない理由がある必要があります。

（1）入居者が扶養し、又は扶養しようとする者（入居者の直系血族、３親等内の親族に限る。）

（2）入居者を扶養し、又は扶養しようとする者（入居者の直系血族、３親等内の親族に限る。）

（3）そのほか特別な事情（婚姻、養子縁組、同居者が病気になっている場合等）があると認める者

ただし、以下のような事項がある場合は承認できません。

ア　同居承認することによって当該世帯の収入が入居収入基準を上回る場合

イ　当該世帯が法第32条第１項第１号から第５号までのいずれか（不正入居、滞納（１か月以上）、毀損、保管義務違反、条例違反）に該当している場合

５　地位承継申請について

公営住宅の入居者は、入居資格を有する者の中から公募で選考されるのが原則であるので入居者が死亡又は退去した場合に、同居者や相続人がその使用権を当然に承継することは、公平性を損ね、ひいては法の目的にも反することとなります。しかし配偶者、高齢者、障がい者等特に居住に安定を図る必要がある方々については一定の配慮を行う必要があり、以下の事項に該当する場合のみ地位承継申請をすることできます。なお、収入超過者又は高額所得者は除きます。

さらに、地位承継申請の承認を受けずに公営住宅に居住する同居者は、入居者が死亡し、又は退去した日から１年以内に退去しなければならないこととなります。（規則第16条）

なお、改良住宅（新橋市営住宅）では、住宅地区改良法第18条に該当する当初からの入居者に限り、規則に定められている地位承継資格に該当するか否かにかかわらず、居住権が認められますが、手続きについては地位承継と同様の手順で行ってください。

(1) 入居者の入居の際に同居した親族で次のいずれかに該当するもの

ア　入居者の配偶者（１回限り：事実婚、婚約者（パートナーシップ宣誓者）を含む）

イ　60歳以上の者

ウ　身体障がい者又は当該身体障がい者と同一の世帯に属する者

エ　精神保健及び精神障害者福祉に関する法律の規定による精神障がい者保健福祉手帳の交付を受けている者、若しくはこれに準じる者として知事が認める者又はこれらと同一世帯に属する者

オ　大阪府知事から療育手帳の交付を受けている者若しくはこれに準じる者として市長が認める者又はこれらと同一世帯に属する者

カ　母子及び父子並びに寡婦福祉法第２条の母子家庭の母及び父子家庭の父

キ　第２条第５号に該当する者（生活保護世帯の者等）

(2) 入居者の配偶者で同居の承認を得て１年以上同居していたもの（配偶者であることにより同居の承認を受けて居住していた者の配偶者を除く。）

(3) 他に前項の承認を受けることができる同居者がいないもので、第１号イからキまでのいずれかに該当するもの

(4)　前３号に掲げるもののほか、市長が特別に理由があると認めたもの

６　その他

　市営住宅は、市民の財産ですので、入居者においては、入居している住戸はもちろんのこと、集会所、自転車置場などの共同施設をはじめ当該住宅全体を大切に使っていただかなければなりません。

　また、定められたルールを守り、適正な住まい方に注意をはらっていただく必要があります。

　すなわち、入居者には当該住宅敷地内の手入れ（清掃や草刈り等）やゴミ置き場の衛生管理などを行っていただくとともに、住宅敷地内の外灯等の電気料金、散水栓の水道料金及び集会所運営経費などを負担していただく必要があります。

さらには、ペット飼育や空地での耕作（花壇を含む。）などの行為も原則禁止されています。

【公営住宅等の明け渡し】

事業主体は、次に該当する場合は、入居者に対して公営住宅等の明け渡しを請求できます。

(1) 入居者が不正の行為によって入居したとき。

(2) 入居者が家賃を３か月分以上の滞納をしたとき。

(3) 入居者が公営住宅又は共同施設を故意に毀損したとき。

(4) 入居者が公営住宅又は共同施設の保管義務等（法第27条第１項から第５項）に違反したとき。

(5) 入居者が公営住宅及び共同施設の管理について定めた条例（条例第33条）に違反したとき。

(6) 公営住宅の借り上げの期間が満了したとき。

「公営住宅の借り上げの期間が満了すること」により明け渡しの請求を行う場合には、当該請求を行う日の６か月前までに、当該入居者にその旨を通知しなければなりません。（法第32条）

(7) 入居者が死亡又は退去した日から、地位承継の承認を受けずに１年を経過したとき。

【収入状況の報告の請求等】

入居者決定、入居後の家賃の決定・減免など公営住宅の使用関係において多くの場面で入居者の収入の確定が必要となります。入居者は毎年度収入の申告を行い、収入申告を基礎として収入確定することが原則です。しかし、その申告する収入額が家賃の額や減免、さらには高額所得者に対する明渡請求等の決定を左右することから、収入確定が正確なものとなるように事業主体が自ら収入調査を行い、その収入申告の真偽を調査・確認できる権限を付与することとしています。（法第34条）

【新しく整備される公営住宅への入居】

公営住宅建替事業により除却される公営住宅の入居者は、新たに整備される公営住宅へ再入居することができます。再入居対象者となる従前の入居者とは「公営住宅の除却前の最終の入居者」をいいますが、「公営住宅の除却前の最終の入居者」とは、建替計画について国土交通大臣の承認のあった日の入居者であり、かつ、当該事業の施行に伴い当該公営住宅を明け渡す者に限定しています。

○収入超過者・高額所得者等の再入居

公営住宅建替事業は、公営住宅の整備の促進のために実施されるものであり、新たな公営住宅への再入居に入居資格を必要とした場合、入居者の居住の安定を失うこととなるため、入居資格を不要としています。

また、公営住宅建替事業の一環として高額所得者に対して明け渡し請求をすることとなると、かえってこの問題のために建替事業が遅延してしまう恐れがあることから、高額所得者を再入居対象者から除外することは不適当と判断したものです。

なお、高額所得者制度によって明渡し期限が経過した高額所得者は、期限到来とともに使用関係が終了し、公営住宅の入居者ではなくなっており、再入居の保障は受けられません。（法第40条）