

1. 市営住宅の概要

(1) 市営住宅とは

「住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、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する。(公営住宅法第1条)」

(2) 市営住宅の種類（平成31年4月1日現在）

公営住宅（根拠法令：公営住宅法）

地区	管理戸数	入居戸数	入居率
釧路地区	4,393 戸	3,312 戸	75.4%
阿寒地区	522 戸	335 戸	64.2%
音別地区	255 戸	130 戸	51.0%
計	5,170 戸	3,777 戸	73.1%

改良住宅（根拠法令：住宅地区改良法）

地区	管理戸数	入居戸数	入居率
釧路地区	1,212 戸	967 戸	79.8%
阿寒地区	30 戸	0 戸	0%
計	1,242 戸	967 戸	77.9%

特定公共賃貸住宅（根拠法令：特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律）

（中堅所得者向けの住宅）

地区	管理戸数	入居戸数	入居率
音別地区	6 戸	6 戸	100%

釧路市合計

管理戸数	入居戸数	入居率
6,418 戸	4,750 戸	74.0%

2. 市営住宅の入居

(1) 入居者資格

- ・収入が釧路市で定める基準額以内であること。
- ・住宅に困窮していること。(入居予定者全員が家屋を所有していない)
- ・入居を予定する世帯員に暴力団員がいないこと。かつ、警察への照会に同意すること。
等

(2) 収入の基準

政令月収(公営住宅法施行令で定められた方法で算出)を基に入居の可否を判断し家賃額を決定する。

$$\text{【政令月収】} = \{ \text{世帯の合計所得金額} - \text{控除額 (扶養控除・障害者控除等)} \} \div 12 \text{ か月}$$

(3) 募集方法

年2回(6月と11月)の定期募集方式により実施

- ①希望団地を一か所指定の上申し込みをする。空き待ち登録のため空き家の有無にかかわらず申し込みを受け付ける。
- ②特定目的住宅(子育て世帯向け住宅): 空き家のうち指定した住戸を指定して申し込みを受け付ける。
- ③車椅子使用世帯向け住宅: 常時受付しており、要件を満たしている方のみが申し込みができる。(先着順での斡旋)

募集の年間スケジュール

6月	定期募集
7月	住宅運営審議会、登録順位決定
8月以降	住宅に空きが出次第入居
10月	登録順位取消
11月	定期募集
12月	住宅運営審議会、登録順位決定
1月以降	住宅に空きが出次第入居
5月	登録順位取消

(4) 応募状況

年度	募集回	応募者数	入居者数	入居率
平成 29 年度	第 1 回 (6 月)	384 人	47 人	12.2%
	第 2 回 (1 1 月)	424 人	88 人	20.8%
	計	808 人	135 人	16.7%
平成 30 年度	第 1 回 (6 月)	370 人	43 人	11.6%
	第 2 回 (1 1 月)	417 人	71 人	17.0%
	計	787 人	114 人	14.5%

※随時入居を含む

(5) 入居者選考方法

入居申込者の住宅に困窮する実情を聞き取り、住宅困窮度判定基準に基づき点数を判定し、判定点の高い順から入居者に登録順位をつける。

3. 市営住宅の家賃**(1) 家賃の算定**

①次の係数等に乗じて算出する。

国の法令で定められた係数等	
家賃算定基礎額	収入に応じて 8 段階に分かれて設定される額
市町村立地係数	国が各市町村の地価の状況を勘案して定める係数
規模係数	住戸の面積を 6 5 m ² で除した数値
経過年数係数	木造 [1 - 0. 0 0 8 7 × 経過年数] 木造以外 [1 - 0. 0 0 3 9 × 経過年数]

事業主体で定める係数	
利便性係数	事業主体が地域の状況及び設備等を勘案して 0. 5 から 1. 3 の範囲内で設定する係数。※釧路市では 0. 7 から 1 の範囲内で設定

(2) 収入申告

市営住宅入居者は、家賃決定のため、毎年収入申告書を提出する義務がある。

(3) 収入が基準より多いものへの対応

種類	入居年数	政令月収	対応	家賃
収入超過者	3年超	公営住宅 (一般階層) 158,000 円超 (裁量階層) 214,000 円超 改良住宅 (一般階層) 114,000 円超 (裁量階層) 139,000 円超	明渡し努力義務	政令月収に応じて、最長でも5年継続すると、近傍同種家賃になる。
高額所得者	5年超	2年連続で 313,000 円超	明渡し義務	近傍同種家賃

※裁量階層：高齢者・障害者世帯、小学校就学前の児童のいる世帯等の特に居住の安定を図る必要がある世帯

※近傍同種家賃：民間住宅並みの家賃のことで、算定方法は、公営住宅法施行令に規定されている。

(4) 家賃の減免

次の条件に該当する者に対する家賃減免制度がある。減免額は、世帯の収入と、生活保護法に基づく生活保護基準の最低生活費に対する割合が12割以内である場合、30%から100%の割合で減免する。

- 《条件》・収入が著しく低額であるとき
・病気にかかったとき 等

4. 家賃滞納者について**(1) 滞納者への対応**

状況	対応
滞納した月の翌月	督促状の送付
滞納が3か月に達したもの	戸別訪問の実施
滞納が4か月以上または5万円以上	催告書の送付
滞納が13か月以上または滞納額が10万円以上	特別催告書の送付
滞納が13か月以上または滞納額が30万円以上	入居許可取消通知の送付
納付指導に従わない悪質な滞納者	法的措置の実施

(2) 本市で実施している法的措置の種類

①明渡しを求める訴訟

家賃滞納による明渡しの請求に応じない場合、明渡し及び滞納家賃の支払いを求める訴訟を行い、債務名義を取得する。

この後も入居者が住宅を明け渡さない場合は、強制執行を申し立てる。

※債務名義：債務の内容を表示した公の文書で、これにより強制執行が可能になる。