

令和6年度 江別市営住宅入居者募集案内

1. 募集計画

定期募集

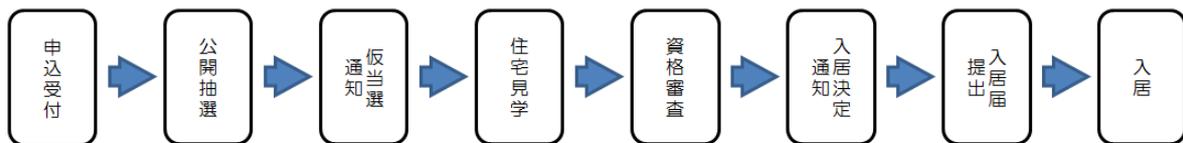
募集住宅：中央団地、新栄団地、弥生団地、あけぼの団地

入居者決定方法：抽選

- ・令和6年度は下記の日程で募集を行います。
- ・募集可能な住宅が無い場合は募集を行いません。
- ・世帯状況や落選回数に応じた優遇措置があります。

	第1回	第2回	第3回
募集案内配布	6/3(月)～	10/1(火)～	2/3(月)～
申込受付	6/10(月)～6/14(金)	10/7(月)～10/11(金)	2/10(月)～2/14(金)
抽選会	6/26(水)	10/23(水)	2/26(水)

入居までの流れ（定期募集）



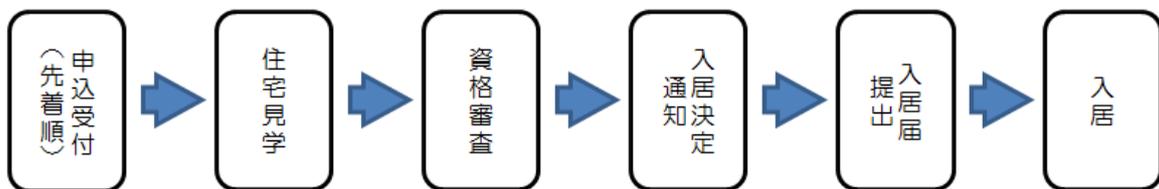
随時募集

募集住宅：定期募集において入居申込みがなかった住宅

入居者決定方法：先着申込順

- ・定期募集において、入居申込みがないなどの理由により入居者が決まらなかった住戸については、抽選日の翌日から随時募集を行います。
- ・定期募集においてすべての募集住宅の入居者が決定した場合は、随時募集を行いません。
- ・先着申込順による受付となり、入居者が決定した時点で受付は終了します。

入居までの流れ（随時募集）



江別市役所 建設部 建築住宅課 住宅係

〒067-8674 江別市高砂町6番地

電話：011-381-1041 FAX：011-381-1078 Email：jutaku@city.ebetsu.lg.jp

2.申込みができる方の資格と要件（申込時点で具備していること）

共通要件

次のすべての要件に該当する方。

- 1) 住宅に困窮していることが明らかであること。（同居しようとする親族全員）
- 2) 江別市内に住所または勤務場所があること。
- 3) 18歳以上の成年者。
- 4) 市町村民税を滞納していないこと。（同居しようとする親族全員）
- 5) 戸籍上の配偶者がいる場合は、配偶者とともに入居すること。（同居しようとする親族全員）
- 6) 家屋または土地を所有していないこと。（同居しようとする親族全員）
- 7) 自分名義で市営住宅の入居者になっていないこと。（同居しようとする親族全員）
- 8) 暴力団員（暴力団対策法第2条第6号に規定する暴力団員）でないこと。（同居しようとする親族全員）
- 9) 月額所得が基準以下であること。（入居しようとする世帯全員の合計所得）
- 10) 申込みの人数が募集住戸の人数要件にあてはまること。
- 11) 不自然な世帯合併・分離をした申込みでないこと。（同居しようとする親族全員）

「一般世帯向け住宅」に申込みができる方

- 1) 上記の「共通要件」にすべて当てはまること。
 - 2) 同居する親族がいること。（婚約中の方は、3か月以内に婚姻し、同居できること）
- ※パートナーシップ宣誓書受領証などの交付を受けている方のパートナーは、配偶者と同様。

「子育て世帯優先枠」に申込みができる方

- 1) 上記の「共通要件」にすべて当てはまること。
- 2) 小学校卒業前の子どもがいること。
- 3) 親と子のみで構成される世帯であること。

「単身者向け住宅」に申込みができる方

- 1) 上記の「共通要件」にすべて当てはまること。
- 2) 次のいずれかに該当すること。
 - ア) 60歳以上の方。
 - イ) 身体障害者手帳の交付を受け、障がいの程度が1～4級までの方。
 - ウ) 精神障害者保健福祉手帳の交付を受け、障がいの程度が1～3級までの方。
または同程度の知的障がいの方。
 - エ) 生活保護を受けている方。または中国残留邦人等の支援給付を受けている方。
 - オ) 戦傷病者の認定を受け、条例で定める程度の方。
 - カ) 原子爆弾被害者の認定を受けている方。
 - キ) 海外からの引揚者で引き揚げてから5年以内の方。
 - ク) ハンセン病療養所入所者等の方。
 - ケ) DV被害者で次のいずれかに該当する方。
 - ・ 婦人相談所の一時保護または婦人保護施設の保護の終了した日から5年以内の方。
 - ・ 裁判所に退去命令または接近禁止命令の申立を行った方で、当該命令が効力を生じた日から5年以内の方。

「身体障がい者向け住宅」に申込みができる方

- 1) 上記の「共通要件」にすべて当てはまること。
- 2) 同居する親族がいること。（婚約中の方は、3か月以内に婚姻し、同居できること）
- 3) 本人または同居する親族が、身体障害者手帳の交付を受け、肢体不自由の障がいの程度が1～4級であり、かつ車椅子を恒常的に使用する方であること。

3.収入基準

月額所得金額が基準以下でなければ入居できません。

ただし、一定の要件を満たす場合は『裁量階層』として収入基準が緩和されます。

区分	月額所得金額	月額所得金額（裁量階層）
公営住宅	158,000 円以下	214,000 円以下
改良住宅	114,000 円以下	139,000 円以下

※公営住宅は「公営住宅法」に基づき建設された住宅です。

改良住宅は「住宅地区改良法」に基づき建設された住宅です。

根拠法令が異なりますが、住宅自体に差はありません。

対象となる収入

給与所得、事業所得、雑所得（公的年金など）

※パート、アルバイト、季節労働、および勤め始めて間もない収入も対象となります。

ただし、申込み時点で既に辞められた仕事の収入は対象外です。

対象外の収入

仕送り、雇用保険金、労災保険金、休業補償金、奨学金、障がい年金、遺族年金、生活保護における扶助費、中国残留邦人等支援給付金など

裁量階層

次のいずれかに該当する方。

- 1) 身体障害者手帳の交付を受け、障がいの程度が1級～4級までの方がいる世帯
- 2) 精神障害者保健福祉手帳の交付を受け、障がいの程度が1級～2級までの方がいる世帯
- 3) 2) に相当する程度の知的障がい者の方がいる世帯
- 4) 同居者に小学校就学前の子どもがいる世帯
- 5) 入居者が満60歳以上で、同居者のいずれも60歳以上または18歳未満の世帯
- 6) 戦傷病者の認定を受け、条例で定められる程度の方がいる世帯
- 7) 原子爆弾被害者の認定を受けている方がいる世帯
- 8) 中国残留邦人等で永住帰国した日から起算して5年以内の方がいる世帯
- 9) ハンセン病療養所入居者等の方がいる世帯

入居後の収入超過について

入居後に収入が高くなり、入居収入基準を超えた場合は、段階的に民間住宅と同程度の家賃を課すこととなります。

また、収入が高額となった場合は、民間住宅と同程度の家賃を課すとともに住宅の明渡しを求めることとなります。

月額所得金額の計算方法

月額所得金額は入居しようとする世帯全員の年間所得の合計から、当てはまる控除項目の金額をすべて差し引いた額を12か月で割ることにより得られます。

$$(\text{①年間所得金額} - \text{②控除額}) \div 12\text{か月} = \text{③月額所得金額}$$

①年間所得金額の算出

【給与所得者の算出表】

年間総収入金額 (A)	年間所得金額の計算方法
0 ~ 550,999	所得は0
551,000 ~ 1,618,999	(A) - 550,000
1,619,000 ~ 1,619,999	1,069,000円
1,620,000 ~ 1,621,999	1,070,000円
1,622,000 ~ 1,623,999	1,072,000円
1,624,000 ~ 1,627,999	1,074,000円
1,628,000 ~ 1,799,999	(A) ÷ 4 (千円未満の端数切捨て) × 2.4 + 100,000
1,800,000 ~ 3,599,999	(A) ÷ 4 (千円未満の端数切捨て) × 2.8 - 80,000
3,600,000 ~ 6,599,999	(A) ÷ 4 (千円未満の端数切捨て) × 3.2 - 440,000
6,600,000 ~ 8,499,999	(A) × 0.9 - 1,100,000
8,500,000 ~	(A) - 1,950,000

【年金所得者の算出表】

受給者の年齢	公的年金等の年間総収入額(A)	年間所得金額の計算方法
65歳以上の方	0 ~ 1,100,000	所得は0
	1,100,001 ~ 3,299,999	(A) - 1,100,000円
	3,300,000 ~ 4,099,999	(A) × 0.75 - 275,000円
	4,100,000 ~ 7,699,999	(A) × 0.85 - 685,000円
65歳未満の方	0 ~ 600,000	所得は0
	600,001 ~ 1,299,999	(A) - 600,000円
	1,300,000 ~ 4,099,999	(A) × 0.75 - 275,000円
	4,100,000 ~ 7,699,999	(A) × 0.85 - 685,000円

【事業所得者の算出】

年間総収入金額から所得税法にいう必要経費を除いた金額となります。確定申告書の控えをご覧ください。

【所得金額調整控除】

給与所得と公的年金等所得の両方の所得があり、その合計額が10万円を超える場合は、下記の計算式による所得金額調整控除額を給与所得から控除した金額を、給与所得の金額とします。

$$A \text{ 給与所得 (10万円を限度)} + B \text{ 公的年金等所得 (10万円を限度)} - 10\text{万円} = C \text{ 控除額}$$

$$A \text{ 給与所得} - C \text{ 控除額} = \text{給与所得金額}$$

②控除額の算出

控除名	控除の内容	計算方法
①基礎控除振替	給与所得または公的年金等を有する方 ただし、双方の所得を有する方は、その合計額から10万円の控除	1人あたり 100,000円（※1）
②同居・扶養控除	同居しようとしている親族（本人を除く）および遠隔地扶養親族	1人あたり 380,000円
③特定扶養親族控除	所得税法上の扶養親族のうち、16歳以上23歳未満の方	1人あたり 250,000円
④老人扶養控除	所得税法上の控除対象配偶者および扶養親族のうち、70歳以上の方	1人あたり 100,000円
⑤特別障害者控除	身体障害者手帳の交付を受け、障がいの程度が1～2級、 精神障害者保健福祉手帳の交付を受け、障がいの程度が1級、 または療育手帳のA判定の方がいる場合	1人あたり 400,000円
⑥障害者控除	上記以外の障がい者の方がいる場合	1人あたり 270,000円
⑦ひとり親	所得金額48万円以下の生計を一にする子を有し、現に婚姻をしていない方または配偶者の死が明らかでない方で、事実上婚姻関係と同様の事情にある方がなく、所得金額500万円以下の方	1人あたり 350,000円（※2）
⑧寡婦控除	ひとり親に該当せず、次のいずれかに該当する方 ア 夫と離婚した後婚姻していない方で、事実上婚姻関係と同様の事情にある方がなく、扶養親族を有し、所得金額が500万円以下の方 イ 夫と死別した後婚姻していない方または夫の生死が明らかでない方で、事実上婚姻関係と同様の事情にある方がなく、所得金額が500万円以下の方	1人あたり 270,000円（※3）

※1 所得金額10万円未満のときはその金額

※2 所得金額から①を控除後の残額が35万円未満のときはその額

※3 所得金額から①を控除後の残額が27万円未満のときはその額

③月額所得金額の算出

① 所得金額の算出

	給与所得	年金所得	事業所得
申込者本人	円	円	円
同居者	円	円	円
同居者	円	円	円
同居者	円	円	円
合計			円

② 控除額の算出

控除区分	控除額と対象人数	控除額
①基礎控除振替	100,000 円まで × 人 =	円
②同居・扶養控除	380,000 円 × 人 =	円
③特定扶養親族控除	250,000 円 × 人 =	円
④老人扶養控除	100,000 円 × 人 =	円
⑤特別障害者控除	400,000 円 × 人 =	円
⑥障害者控除	270,000 円 × 人 =	円
⑦ひとり親	350,000 円まで × 人 =	円
⑧寡婦控除	270,000 円まで × 人 =	円
	合計	円

③ 月額所得金額の算出

$$\left(\begin{array}{|c|} \hline \text{①所得金額} \\ \hline \text{円} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{|c|} \hline \text{②控除額} \\ \hline \text{円} \\ \hline \end{array} \right) \div 12 = \begin{array}{|c|} \hline \text{③月額所得金額} \\ \hline \text{円} \\ \hline \end{array}$$

収入分位

上記にて算出された月額所得金額に基づき、収入分位が決まります。
市営住宅の家賃は収入分位に応じて決定されます。

階層	月額所得金額	収入分位
一般階層	0 円 ~ 104,000 円	1
	104,001 円 ~ 123,000 円	2
	123,001 円 ~ 139,000 円	3
	139,001 円 ~ 158,000 円	4
裁量階層	158,001 円 ~ 186,000 円	5
	186,001 円 ~ 214,000 円	6

4.資格審査等の手続き

(1)入居資格審査

仮当選者の方は以下の書類をご提出頂き、資格審査を行います。

なお、資格審査の段階で入居資格を満たしていないことが判明した場合、また偽りによる記載などがあった場合には、入居申込みは取消となります。

1. 入居者に関する書類	世帯全員の住民票 (住民票で申込者と同居者の親族関係が確認できない場合は戸籍謄本などを追加でご提出頂く場合があります)
2. 給与所得者および事業所得者の収入金額に関する書類	(1) 源泉徴収票 (2) 所得証明書 (3) 事業所得に関する申告書(控え) など
3. 公的年金受給者の収入金額に関する書類	(1) 公的年金に係る「源泉徴収票」 (2) 所得証明書 など
4. 納税に関する書類	納税証明書

※入居申込書には『個人番号』欄に個人番号(マイナンバー)を記入していただきます。

※個人番号および本人確認が必要なため、個人番号(マイナンバー)カードまたは住民票などの番号確認書類および運転免許証などの本人確認書類をご提示願います。(入居される方全員分)

5. その他の特別な事情等がある方の書類	
●同居する親族などに関する書類	婚約証明書、パートナーシップ宣誓書受領証など
●持ち家の譲渡に関する書類	不動産売買契約書、不動産登記簿謄本など
●生活保護受給に関する書類	生活保護受給証明書
●障がいなどがある方に関する書類	(1) 身体障害者手帳 (2) 精神障害者保健福祉手帳 (3) 療育手帳
●DV被害者に関する書類	(1) 婦人相談所長の証明書 (2) 裁判所の保護命令決定書
●江別市以外に居住している方に関する書類	在職証明
●その他	必要に応じて書類をご提出して頂く場合があります。

(2)入居決定

入居資格審査後、『入居決定通知』をお送りします。

なお、資格審査には上記書類をご提出いただいてから2週間程度を要します。

(3)入居決定後の手続き

江別市営住宅入居届、江別市営住宅入居誓約書の提出

連帯保証人を1名決めて、必要書類を添付、連署のうえ、誓約書を提出していただきます。

(円滑な入居手続きを行うため、連帯保証人については早めにご検討いただくようお願い致します。)

【必要書類】

1. 連帯保証人の印鑑証明書
2. 連帯保証人の所得証明書
3. 連帯保証人の納税証明書

【連帯保証人の資格】

1. 税金の滞納のない方
2. 江別市営住宅に入居していない方
3. 入居決定者と同程度以上の収入がある方
4. 未成年者、成年被後見人、被保佐人または破産者でない方

※連帯保証人が確保できない場合はご相談ください。

敷金の納付

家賃の3か月分(上限6万円)にあたる敷金を納入していただきます。

※著しく生活困窮の状態にあるときや、災害により著しい損害を受けたときは、敷金を猶予または減免することができる場合があります。

(4)鍵の引き渡し

上記手続きがすべて完了した後、住宅の鍵をお渡しします。

※(1)入居資格審査から(4)鍵の引き渡しまで、通常1か月程度を要します。

5.入居に際しての注意事項

市営住宅にお住まいになるにあたっては、民間の賃貸住宅とは異なり、法令などによる様々な制限や義務、入居者の皆さんによる約束事や役割分担などが決められており、これらを守って生活していただくかなければなりません。

家賃について

- 1) 家賃は毎月末日までに必ず納めてください。(口座振替をお願いしています。)
- 2) 家賃を3か月以上滞納した場合は、住宅の明渡しや連帯保証人へ支払請求を行うことがあります。
- 3) 家賃は入居者の収入などにより毎年決定します。7月から8月ごろに前年の収入を申告します。申告を怠ったり、拒否したりした場合は、民間賃貸住宅並みの家賃がかかります。
- 4) 収入が一定基準以上になった場合は、民間賃貸住宅なみの家賃がかかるとともに、住宅を明け渡していただくこととなります。
※著しく生活困窮の状態にあるときや、災害により著しい損害を受けたときは、家賃を猶予または減免することができる場合があります。

その他費用について

- 1) 市営住宅に入居すると家賃以外にも次のような費用がかかります。(団地により異なります。)
 - ・浴槽、暖房器具などのリース料
 - ・入居者の負担となる住宅の修繕、設備の修理交換費用
 - ・共益費(共用部分の電気代、清掃費、除雪費および草刈費など)
 - ・駐車場料金(自治会や駐車場管理組合で徴収しています。)
 - ・自治会費
 - ・その他の入居者で費用負担するもの
- 2) 共益費、駐車場料金および自治会費の徴収は、自治会を中心に入居者の皆さんが共同で行うこととなります。共同生活を送るために必要不可欠な経費となります。必ず指定された期日までに支払ってください。

共用部分の管理について

共同玄関、廊下、階段、エレベータ、自転車置場、建物の周辺や緑地、通路、ゴミステーション、駐車場および公園など、団地の共用部分の日常的な管理、団地内の除排雪、清掃および草刈りについては、各団地の入居者の皆さんが話し合い、協力して行うこととなります。

自治会について

- 1) 団地での共同生活をより快適なものにするため、団地内の生活について話し合う場が必要となります。このような重要な役割を自治会などが担います。入居者は必ず加入してください。
- 2) 駐車場の管理は自治会などで行います。利用する場合は、自治会などへお問い合わせください。

各種手続きについて

市営住宅は、公営住宅法などに基づく公的な賃貸住宅です。許可や承認を受けなければならない事項があり、各種の届出や申請が必要になることがあります。

主なものに次のような場合があります。必ず忘れずに手続きを行ってください。

- ・入居名義人の死亡や退去により同居者が入居を承継する場合【入居承継承認申請書】
- ・親族を同居させたい場合【同居承認申請書】
- ・子の出生、同居者の死亡や転出、氏名の変更など世帯構成に異動があった場合【同居者異動届】
- ・連帯保証人の死亡など連帯保証人を変更する場合【連帯保証人変更許可申請書】
- ・連帯保証人の住所などが変わった場合【連帯保証人住所等変更届】
- ・入院や出張などにより15日以上留守にする場合【長期不使用届】

明渡し（退去）の手続きについて

- 1) 住宅を明け渡す場合は、明渡し日の10日前までに届け出てください。
原状回復していただく必要があります。入居後に設置したものはすべて撤去してください。
- 2) 住宅の明渡しに際しては、職員による退去検査を行います。立会いをお願いします。

禁止事項について

以下の事項は禁止されており、違反した場合は住宅を明け渡していただくことがあります。

- ① 不正の行為によって入居したことが判明したとき
- ② 家賃を3か月以上滞納したとき
- ③ 市営住宅や共同施設を故意に壊したり、汚したりしたとき
- ④ 正当な理由なく、無断で15日以上住宅を使用しないとき（入院などの事情による場合は届出が必要）
- ⑤ 市営住宅を他の人に貸したり、入居の権利を譲ったりしたとき
- ⑥ 許可なく、市営住宅内で商売をしたり、住宅を他の用途に使用したりしたとき
- ⑦ 許可なく、増改築や模様替えをしたとき（やむを得ない事情がある場合は、事前に申請が必要）
- ⑧ 周辺の環境を乱したり、他に迷惑を及ぼす行為をしたりしたとき
- ⑨ 盲導犬などを除く犬や猫などのペットを飼育していることが判明したとき
- ⑩ 共益費などを滞納したとき
- ⑪ その他公営住宅法などの関係法令に違反したとき

管理人について

管理業務をお手伝いしていただくため、各団地にて入居者の中から住宅管理人をお願いしています。

住宅管理人をお願いしている事項は「連絡文書の取次ぎや配付」などです。民間マンションの管理人業務とは異なります。ご注意ください。

ルール・マナーについて

快適な団地生活をおくるためには入居者の皆さんで親睦を図り、互いにルールやマナーを遵守することが必要です。他に迷惑をかけるような生活音、共用部分の利用（ゴミステーションや駐車場など）にはご注意ください。

また、入居者間の事柄やトラブルなどは入居者の皆さんで話し合い、解決を図ってください。

6.市営住宅一覽

団地概要

団地	棟	団地概要					
		建設年度	戸数	階数	エレベータ	駐車場	物置
中央	A~C	H8~12	142戸	8~10階建	有り	有り	有り(1階)
新栄	A~F	H25~R5	290戸	6~7階建	有り	有り	有り(屋外)
弥生	A~F	S47~52	144戸	4階建	無し	有り	有り(屋外)
	G	S56	24戸	4階建	無し	有り	有り(屋外)
	H	H5~6	55戸	5~6階建	有り	有り	有り(屋外)
あけぼの	全棟	S41~54	586戸	1~2階建	無し	有り	有り(屋外)

主要設備

団地	棟	主要設備						
		台所		暖房		風呂		
		調理器具	給湯器具	暖房器具	灯油タンク	浴室	浴槽	給湯器具
中央	A~C	ガスコンロ (各自調達) ※1	TES(都市ガス) (備付) (リース)	TES(都市ガス) (備付) (リース)	-	有り	有り (一部居室は各自調達) (リース可)	TES(都市ガス) (備付) (リース)
新栄	A~F	ガスコンロ (各自調達) ※1	FF式ガスボイラー (都市ガス) (備付) (リース)	FF式ガスストーブ (備付) (リース) ※2	-	有り	有り	FF式ガスボイラー (都市ガス) (備付) (リース)
弥生	A~F	ガスコンロ (各自調達)	ガス(都市ガス) (各自調達) (リース可)	煙突式灯油ストーブ (各自調達)	室内タンク 設置(各自調達)	有り (一部住戸は無し)	各自調達(リース可) ※4	ガス(都市ガス) (各自調達) (リース可)
	G	ガスコンロ (各自調達)	ガス(都市ガス) (各自調達) (リース可)	煙突式灯油ストーブ (各自調達)	室内タンク 設置(各自調達)	有り	各自調達(リース可) ※4	ガス(都市ガス) (各自調達) (リース可)
	H	ガスコンロ (各自調達)	TES(都市ガス) (備付) (リース)	TES(都市ガス) (備付) (リース)	-	有り	各自調達(リース可) (部屋によっては備え付け)	TES(都市ガス) (備付) (リース)
あけぼの	全棟	ガスコンロ (各自調達)	ガス(プロパンガス) (各自調達) (リース可)	煙突式灯油ストーブ (各自調達) ※3	各戸毎に設置 (各自調達)	有り (一部住戸は無し)	各自調達(リース可)	ガス(プロパンガス) (各自調達) (リース可)

※1 IHクッキングヒーター可能(要事前相談)

※2 FF式灯油ストーブ可能(灯油タンクは室内設置)

※3 FF式灯油ストーブ可(要相談)(B6.B7はFF式ストーブのみ)

※4 A~F棟、G棟は買取商品のみシャワー設置可

家賃

団地	棟	区分	入居要件	規格	戸数	家賃	
中央	A~C	公営	単身者	1LDK	33	18,100 ~ 36,200	
		公営	身体障がい者	2LDK	2	23,300 ~ 45,800	
		公営	2人以上世帯用	2LDK	42	21,300 ~ 42,300	
		公営	3人以上世帯用	3LDK	57	21,900 ~ 44,500	
		公営	4人以上世帯用	3LDK	8	23,400 ~ 45,900	
新栄	A~F	公営	単身者	1LDK	99	18,600 ~ 38,100	
		公営	身体障がい者	2LDK	2	27,000 ~ 53,600	
		公営	2人以上世帯	2LDK	107	22,300 ~ 45,600	
		公営	3人以上世帯	3LDK	82	26,800 ~ 55,600	
弥生	A~F	改良	単身者	2DK	13	6,800 ~ 17,900	
		改良	2人以上世帯	2~3DK	107	6,800 ~ 24,200	
		改良	3人以上世帯	3DK	24	13,000 ~ 27,800	
	G	公営	3人以上世帯	3DK	24	16,300 ~ 32,000	
		H	公営	身体障がい者	2LDK	2	19,900 ~ 39,000
			公営	2人以上世帯	2LDK	14	18,100 ~ 39,000
公営	3人以上世帯		3LDK	39	20,500 ~ 40,700		
あけぼの	全棟	公営	単身者	2DK	122	2,800 ~ 10,100	
		公営	2人以上世帯	2~3DK	314	3,900 ~ 18,500	
		公営	3人以上世帯	3~4DKまたは3~4LDK	128	8,400 ~ 28,200	
		公営	4人以上世帯	4DKまたは3~4LDK	22	15,500 ~ 34,200	

市営住宅に入居すると家賃以外にも次のような費用がかかります。『浴槽、暖房器具などのリース料』『共益費(共用部分の電気代)』『入居者の負担となる修理交換』など