

令和6年度（2024年度）

函館市営住宅入居者募集のご案内

目次

- 1 市営住宅の区分・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2ページ
- 2 募集日程・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3ページ
- 3 申込要件・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3～6ページ
- 4 申込方法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6～7ページ
- 5 抽選および選考方法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・8ページ
- 6 仮当選者および入居候補者に提出していただく書類・・・・・・・・8～10ページ
- 7 その他のお知らせ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・11ページ
- 8 団地一覧および所在地・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・12～13ページ

市営住宅への入居に関する注意事項

次の事項を遵守できない場合は、市営住宅への申込みは受付できませんので、必ず事前にご確認ください。

◎家賃は、毎月分をその月の末日までに必ず納付すること
（口座振替の利用にご協力ください）

◎毎年、「収入申告書」を提出すること

◎自治会等に参加し、団地内の草刈り・除雪などを共同で行うほか、共同部分（エレベーターや廊下・階段等）の照明などの電気代等を負担すること

◎犬・猫・ハトなどの動物を飼育しないこと

◎他の入居者の迷惑となる騒音・振動を出さないこと

【お問合せ先】〒041-0843 函館市花園町24番2号

一般財団法人 函館市住宅都市施設公社 住宅管理部住宅管理課

電話（0138）30-3122/FAX（0138）30-3127

1 市営住宅の区分

(1) 一般世帯向け住宅

世帯状況や住宅の困窮度による優先がなく、抽選により入居者を決定する住宅

(2) 特定目的住宅

特定の要件を備える者（「3 申込要件(2)」を参照）を優先的に選考して入居者を決定する住宅

※特定目的住宅は、要件により次のとおり区分されております。

①建設特定目的住宅

年に1回、公募により空家待ち登録したうえで、住宅の困窮度を審査して入居順位を決定し、空家が生じた時に上位の方から入居できる住宅

②管理特定目的住宅

建設特定目的住宅以外の一般世帯向け住宅のうち、一定の規格を満たす住宅で高齢者および障がい者を優先的に入居させることを目的として市が指定する住宅

- ・エレベーターのある棟の1・2階
- ・エレベーターのない棟の1階

③車いす対応住宅

日常生活において車いすを使用することを常態としている者を優先的に選考して、入居させることを目的として整備した住宅

④子育て世帯向け住宅

西部地区および中央部地区に存する一定の規格を満たす住宅において、中学校卒業前の生徒を現に扶養している者を優先的に入居させることを目的として市が指定する住宅

2 募集日程

募集する住宅は、その都度、市政はこだてや市営住宅の指定管理者である(一財)函館市住宅都市施設公社（以下「公社」という。）のホームページに掲載します。

なお、間取り・家賃等の詳細の情報を記載した「募集案内」は、受付期間の1週間前から公社窓口、都市建設部住宅課（市役所3階）および各支所で配布するほか、公社のホームページに掲載します。

(1) 定期公募（年6回）

4月，6月，8月，10月，12月，2月の第1週または第2週の月曜日～金曜日に行う募集です。

(2) 随時募集

募集期間を定めず，通年で先着順に受付する募集です。

① 旧市内の住宅

定期公募において応募がなかった住宅を原則として翌月以降に募集します。

② 東部地区（戸井・恵山・楯法華・南茅部）

予め指定する住宅を通年で募集します。（募集戸数に上限があります。）

3 申込要件

(1) 一般世帯向け住宅および特定目的住宅には，次の①から④の全ての要件を満たす方が申込みできます。

なお，特定目的住宅は5ページの(2)の要件も満たす必要があります。

- ① 一般階層世帯は国が定める月収額（世帯の合計所得金額から，次表の控除額（※1）を差し引いて12月で割った金額）が158,000円以下，改良住宅は114,000円以下であること。（給与収入の場合のおおよその総収入の限度額については※2を参照ください。）

なお，裁量階層世帯（※3）は月収額が214,000円以下，改良住宅は139,000円以下であること。

※1 控除額

控除名	控除対象者	控除額
(1)基礎控除振替	本人または同居者のうち，給与所得または公的年金所得等を有する方	100,000円 (所得が100,000円未満のときはその額)
(2)親族控除	入居しようとする親族（本人を除く）	380,000円
(3)老人扶養控除	70歳以上の扶養親族または控除対象配偶者	100,000円
(4)特定扶養控除	扶養親族のうち16歳以上23歳未満の方	250,000円
(5)障がい者控除	障がいのある方 (身体3～6級，精神2～3級，療育B)	270,000円
(6)特別障がい者控除	重度の障がいのある方 (身体1～2級，精神1級，療育A)	400,000円
(7)寡婦控除	本人または同居者のうち，次のいずれかに該当し，ひとり親に該当しない方 ①夫と離婚した後，婚姻（事実婚を含む）	270,000円 (所得が270,000円未満のときはその額)

	していない方で、扶養親族を有する所得金額が500万円以下の方 ②夫と死別した後、婚姻（事実婚を含む）していない方または夫の生死が明らかでない方で、所得金額が500万円以下の方	
(8)ひとり親控除	本人または同居者のうち、次の①～③全てに該当する方 ①現在婚姻（事実婚を含む）をしていない方または配偶者の生死が明らかでない方 ②所得金額が48万円以下の生計を一にする子がいる方 ③本人の所得金額が500万円以下である方	350,000円 (所得が350,000円未満のときはその額)

※2 給与収入の場合のおおよその総収入の限度額

(例：同居者の控除が1人につき38万円（親族控除のみ）の場合)

家族数	単身	2人	3人	4人	5人
市営住宅	2,967,000	3,511,000	3,995,000	4,471,000	4,947,000
改良住宅	2,211,000	2,755,000	3,299,000	3,811,000	4,287,000

※3 裁量階層世帯

入居しようとする方の中に高齢者、障がい者、小学校就学前の子どもがいるなど、自力で民間賃貸住宅を確保することが困難であり、住宅の困窮度が非常に高い状態であるため、収入基準が緩和される世帯

(例) ア 高齢者世帯

入居者本人が60歳以上で、同居者のいずれもが60歳以上または18歳未満の世帯

イ 障がいのある方がいる世帯

- ・身体障害者手帳1～4級の交付を受けている方
- ・精神障害者保健福祉手帳1・2級の交付を受けている方
- ・重度または中度の知的障がいのある方と判定された方

ウ 小学校就学前の子どもがいる世帯

エ 戦傷病者として認定されている方がいる世帯

オ 原子爆弾被爆者で厚生労働省の認定を受けている方がいる世帯

カ 海外からの引揚者で引揚後5年を経過していない方がいる世帯

キ ハンセン病療養所に入所していた方がいる世帯

- ② 持ち家がなく、現に住宅に困窮していること(持ち家の解体や売却等が決まっている場合はお問い合わせください。)

③ 公営住宅に入居していないこと

④ 「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はないこと

※仮当選後、警察と連携し、入居する方全員が暴力団員ではないことを調査します。

(2) (1)のほか「特定目的住宅」の申込みに必要となる要件

①建設特定目的住宅

次の要件のいずれかに該当する者であること

ア 中学校卒業前の生徒を現に扶養する者

イ 20歳未満の子等を現に扶養しているひとり親

ウ 海外からの引揚者

エ 離職した炭鉱労働者

オ 高齢者または障がい者

カ 低額所得者

※建設特定目的住宅のうち、以下の住宅の要件は次のとおりです。

・湯浜町単身老人住宅（湯浜団地2号棟および3号棟の一部）は、
申込者（入居名義人）に、現に同居している者または同居しようとする者がいない50歳以上の方

・シルバーハウジング（花園団地4号棟）は、
申込者（入居名義人）が60歳以上の者の単身世帯、同居者が60歳以上の親族のみからなる世帯、60歳以上の夫婦世帯（いずれか一方が60歳以上であれば足りる）

・高齢者世帯向け住宅（日吉3丁目団地5号棟）は、
申込者（入居名義人）が60歳以上の者の単身世帯、同居者が60歳以上または18歳未満の親族のみからなる世帯（配偶者は60歳未満でも可）

②管理特定目的住宅

高齢者または障がい者であること

③車いす対応住宅

日常生活において車いすを使用することを常態としている者であること

④子育て世帯向け住宅

中学校卒業前の生徒を現に扶養している者であること

※その他、詳細はそれぞれの区分ごとの「募集案内」をご覧ください。

4 申込方法

公社窓口または市役所本庁舎受付場所までお越しください。

※都市建設部住宅課（市役所3階）では受付はしていません。

※パートナーシップ宣誓者の方は、受付場所にお越しになる前に、事前に公社までご連絡ください。

<受付場所>

○定期公募

（一財）函館市住宅都市施設公社（花園町24-2），函館市役所（会議室など）

○随時募集

（一財）函館市住宅都市施設公社（花園町24-2）

(1) 一般世帯向け住宅

市営住宅入居申込書の提出が必要となります。

※申込み時点での添付書類の提出は不要です。

(2) 特定目的住宅

市営住宅入居申込書のほか、申込資格の確認のため、添付書類（収入額の分かる書類、障害者手帳および現在居住している住宅の賃貸借契約書等の家賃を証明できる書類など）の提出が必要となります。

(1),(2) 共通の注意事項

- ・同居者のうち、収入がある方はその金額、障がいをお持ちの方はその度合いの記入が必要となりますので、源泉徴収票、市町村発行の所得証明書、所定の給与証明書、年金の源泉徴収票もしくは改定通知書または障害者手帳などを持参し、記入してください。
- ・持ち家がある場合は、不動産売買契約書等の写しが必要となります。

(3) 優遇抽選制度について

定期公募において申込者多数の場合は、抽選番号を交付し、抽選により入居者を決定しますが、当該年度に1回以上申込みをし、当選できなかった方に対し、1年度につき1個ずつ抽選番号を加算することにより、当選確率を高める優遇抽選制度を設けています。（抽選番号数は5個を上限とします。）

なお、1年度に1度も申込みがなかった場合は、優遇抽選がない1年度目の申込者となります。

(4) その他

- ①申込みは1世帯1戸に限ります。(特定目的住宅の要件を満たしている方は、一般世帯向け住宅のほかに特定目的住宅1戸の申込みが可能です。)
- ②家賃は入居者の収入、部屋の広さなどにより異なります。
- ③申込者または代理の方が、直接受付場所にて申込みをしていただきます。(原則として郵送による申込みはできません)
- ④申込書に収入額の記載誤りや虚偽の記載があった場合は、当選されても失格または無効になりますので、十分ご注意ください。
- ⑤申込みの際に提出された書類は返却いたしません。

5 抽選および選考方法

(1) 抽選方法（一般世帯向け住宅）

- ・募集戸数を超える申込みがあった場合は、公開抽選会でコンピューター抽選により「仮当選者」および「補欠者」を選びます。
- ・当選された方には、「仮当選通知書」を郵送します。
なお、提出いただく書類等については、郵送する際に文書でお知らせします。
- ・落選した方への通知はいたしません。
- ・抽選結果は、公社窓口、都市建設部住宅課（市役所3階）および各支所において掲示するほか、公社のホームページでもご覧になれます。
- ・聞き間違いなどのトラブル防止のため、公社および都市建設部住宅課では抽選結果についての電話による照会には応じておりませんので、ご了承ください。

(2) 選考方法（特定目的住宅）

①建設特定目的住宅（空家待ち登録）

住宅の困窮状況等を審査して入居順位を決定し、空家が生じたときに上位の方から入居となります。有効期限は公募月の翌年の同月末までとなり、有効期限内に空家が生じない場合は入居できないこととなります。

②空家待ち登録以外の建設特定目的住宅、管理特定目的住宅、車いす対応住宅、子育て世帯向け住宅

住宅の困窮状況等を審査し、上位の方を入居候補者として選考します。

6 仮当選者および入居候補者に提出していただく書類等

仮当選者および入居候補者には、公社から内覧日等について通知します。
また、別途、資格審査に必要な書類（次ページ参照）についても、お知らせする

文書を郵送します。

内覧日については、業務スケジュールの都合上、可能な限り通知する日程で行っていただきますよう、ご協力をお願いいたします。

なお、市営住宅は住生活に必要な最低限の修繕しか行いません。

よって、内覧時に修繕を希望される箇所があっても対応はできませんので、このことを予めご了承のうえ、お申込みください。

(1) 資格審査に合格した場合

資格審査に必要な書類を確認し、合格した方には、「市営住宅入居決定通知書」、「市営住宅入居誓約書」および敷金の納付書をお送りしますので、速やかに公社に提出してください。

①誓約事項を記載した「市営住宅入居誓約書」

②敷金（家賃の2か月分に相当する金額）を納入した領収書の写し

※敷金は、住宅を退去する際にお返ししますが、その際に未納家賃があるときまたは入居者の負担で修繕する部分がある場合は、敷金から未納家賃や修繕費等を差し引いてお返しすることになります。また、敷金で不足する場合は、追加でお支払いいただきます。

(2) 資格審査の結果、入居の資格や要件を満たしていないことが分かった場合、暴力団員であることが判明した場合、または入居申込書に偽りの記載があった場合 仮当選の資格が取り消され、入居することができなくなります。

補欠者には、このような場合や仮当選者が辞退した場合に限り、随時お知らせいたします。

※仮当選者および入居候補者決定後の手続きの流れ

内覧（住戸状況の確認）※辞退する場合はこの時に申し出



資格審査に合格した方に入居決定通知書等を送付



誓約書および敷金の領収書（写）等を公社へ提出



- ・入居説明会で入居許可書（入居可能日を指定した書類）の交付
- ・「住まいのハンドブック」の配付および鍵渡し



入居可能日から10日以内に入居

○資格審査に必要な書類

1 入居者に関する書類	世帯全員の「住民票」（本籍の記載があるもの）
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 ※右のいずれかの書類	(1)源泉徴収票（写） (2)所得証明書 (3)給与証明書（公社指定用紙） (4)確定申告書控え（税務署の受付印必要） (5)事業収入申告明細書（公社指定用紙）
3 公的年金受給者の収入金額に関する書類 ※右のいずれかの書類	(1)公的年金に係る「源泉徴収票」（写） (2)直近年度における「年金改定通知書」（写） (3)直近年度における「年金振込通知書」（写）
4 その他特別な事情等がある方の書類	
・心身に障がい等がある方	障害者手帳（写）
・生活保護受給者	生活保護受給証明書
・持ち家を譲渡，処分する方 ※原則として，持ち家を所有している方は応募できませんが，仮当選者または入居候補者となった場合に，右記のいずれかの書類等を提出することを誓約書により誓約した方に限り，入居申込みを認めます。	(1)不動産売買契約書（写） (2)解体業者との契約書（写） 売買・解体後に抹消登記した登記簿謄本 (3)競売の方は落札決定者の決定もしくは裁判所における売買許可決定の証明書（写） (4)媒介契約書（写）
・退職された方 ※右のいずれかの書類	(1)退職証明書（写） (2)離職票または雇用保険受給資格者証（写）
・婚約中に申込みの方	婚約証明書（公社指定用紙）
・離婚調停中の方	離婚調停中であることの裁判所の証明
・学生の方 ※右のいずれかの書類	(1)学生証（写） (2)在学証明書
・外国人，留学生の方 ※右のいずれかの書類	(1)在留カード（写） (2)在学証明書(奨学金の受給に関する証明書)（写）
・パートナーシップ宣誓者の方	(1)パートナーシップ宣誓書受領証（写） (2)パートナーシップ宣誓書受領証カード（写） ※双方が函館市転入前の場合は，パートナーシップ宣誓制度転入予定者受付票（写）
5 その他，必要に応じて提出をお願いする書類	

※市営住宅に入居される方へのお願い

○自治会活動への協力および共益費の支払いについて

各団地の自治会等から、特に最近入居された方が、草刈・除雪等の自治会活動に協力しない、共益費（共同部分（エレベーターや廊下・階段等）の照明等の電気代など）の支払いをしないという苦情が多数市に寄せられております。

市営住宅は、入居者の皆様に管理をする住宅ですので、自治会活動への積極的な参加をお願いいたします。

また、共益費の支払いについては、(1) ①の「市営住宅入居誓約書」における誓約事項でもありますことから、必ずお支払いください。

自治会から共益費の未納について、市に相談があった場合は、市から督促の文書を送付する場合があります。

○収入超過者および高額所得者への措置について

市営住宅は、住宅に困っている収入の少ない方のセーフティネットとして、低廉な家賃で賃貸を公共住宅です。このため、公営住宅法や函館市営住宅条例では、収入超過者に対する明渡し努力義務や高額所得者に対する明渡し請求を定めています。

(1) 収入超過者とは、次の①②ともに満たしている世帯をいいます。収入超過者に認定された場合、家賃は収入区分に応じた家賃に割増分が加算され、一定期間後には近傍同種の住宅（近隣の民間賃貸住宅）並みの家賃となります。

①入居期間が3年以上の世帯

②収入基準額（一般世帯158,000円、裁量世帯214,000円）を超える世帯

(2) 高額所得者とは、次の①②ともに満たしている世帯をいいます。高額所得者に認定された場合、家賃は近傍同種の住宅（近隣の民間賃貸住宅）並みの家賃となるほか、明渡しに向けた指導を行い、明渡しについての具体的な計画等をお聞きします。

なお、明渡しについての具体的な計画がなく、明渡しに応じない場合は、法的措置について検討することとなります。

①入居期間が5年以上の世帯

②最近2年間の明渡月収額が313,000円を超える世帯

※個人番号（マイナンバー）について

マイナンバーを使用する場合、資格審査に要する書類のうち、「1 入居者に関する書類」、「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」、「3 公的年金受給者の収入金額に関する書類」の提出を省略できます。（※省略できない場合もあります。）

ただし、本人確認のため、次の書類が必要となります。

- 番号確認書類（個人番号カード、通知カード、個人番号が記載された住民票）
- 本人確認書類（個人番号カード、免許証等官公署から発行された顔写真付き書類等）

7 その他のお知らせ

(1) 駐車場について

駐車場の使用を希望される方は、別途公社への申込みが必要となります。

なお、駐車場がない団地または満車の場合もあります。

また、借上市営住宅（市が低額所得者に転貸するために市営住宅として借り上げる住宅）の駐車場は、公社ではなく、駐車場管理者と直接契約していただくほか、申込資格や駐車場使用料が通常の市営住宅の駐車場と異なりますので、ご注意ください。

(2) 収入申告書の提出について

毎年7月に収入の申告をしていただきます。

- ①入居後の家賃は、収入状況や家族構成などの変更の有無にかかわらず、毎年度改定されます。
- ②家賃は入居者のうち所得がある方全員の収入額と住宅の規模や立地条件などを総合的に勘案して決定します。
- ③入居後に、入居している家族に異動、増減（出生、転出、死亡など）があった場合、または収入状況に変更があった場合には、その事実を速やかに公社へお届けください。家賃が増減する場合があります。
- ④年金収入のみで生活されている方など、年間を通じて収入に異動がない場合でも「収入申告書」の提出は必ず必要となります。

「収入申告書」の提出がない場合は、近傍同種の家賃（民間市場家賃に準じた高額家賃）がかかることとなりますので、ご注意ください。

(3) 設備のリースについて

浴室設備や暖房器具が入居者とガス会社等とのリース契約となる団地がありますので、必ず事前にご確認ください。

【お問合せ先】

〒041-0843 函館市花園町24番2号
一般財団法人 函館市住宅都市施設公社 住宅管理部住宅管理課
電話 (0138) 30-3122
FAX (0138) 30-3127