

令和5年度 第1回
八尾市営店舗付住宅入居者募集
申 込 み の し お り

西郡店舗付住宅1戸において、新しく店舗を開いて営業を行うとともに住宅に入居する方を募集します。

◎ 申込みをされる方へ

店舗付住宅の入居者募集は、募集する店舗付住宅に居住しながら、自らが事業主となって店舗部分を活用して、事業を営む方を募集します。したがって、店舗を営業する意思を持たず住宅の確保のために申込みをすることはできません。

また、店舗付住宅は共同住宅ですので、明るく住みよい生活を送るためには、入居者の皆さんが相互に思いやり、協力していただかなければならないことが多くあります。

入居していただく住棟のルールを守ることはもちろん、共用部分等の清掃や草刈など、住宅を管理するために必要な活動へは必ずご参加ください。

◎ 申込みの受付

下記の窓口へ直接持参していただくか、郵送してください。

窓 口	令和5年6月1日（木）から6月15日（木）まで （土曜日・日曜日は除く） 八尾市営住宅管理センター 八尾市本町一丁目1番1号（八尾市役所 西館1階 住宅管理課内） 電 話：072-924-3858
郵 送	令和5年6月1日（木）から6月15日（木）までの消印のあるものを有効とします。
出張受付	令和5年6月6日（火）午前10時から午後4時まで 桂人権コミュニティセンター

申込みから入居まで

1. 申込みの受付（令和5年6月15日（木）締め切り）

2. 第1次審査（令和5年6月下旬頃）

提出された入居申込書や事業計画書等の記載内容に基づき、申込資格及び事業内容等の審査を行います。審査にあたって、後述の審査項目を満たさない場合は、失格とし、別途通知します。

3. 抽選番号の発行（令和5年7月中旬頃）

第1次審査で審査項目を満たした申込者が複数になった場合、抽選番号を発行します。なお、審査項目を満たしたものが1人の場合は、抽選を行いませんので、別途通知をします。

4. 公開抽選（令和5年7月下旬頃）

公開抽選を行います。なお、抽選会への参加の有無は当落に影響しません。

5. 結果通知（令和5年7月下旬頃）

抽選結果は、当選・落選にかかわらず申込者全員にお知らせします。

当選者には、入居申込書記載内容を証明する書類（住民票、収入に関する証明書類、事業に関する書類など）を提出していただきます。なお、この時にマイナンバー（個人番号）を記載、提出いただきますと、一部の証明書類について、提出を省略することができます。

6. 第2次審査 ー書類審査及び実態調査ー（令和5年8月上旬～中旬頃）

提出された証明書類について審査を行うとともに、実態調査を行います。なお、入居申込書の記載内容に誤りや不正な記載があれば失格となります。

7. 入居資格通知（令和5年9月上旬頃）

第2次審査の結果をお知らせします。

8. 入居説明会（令和5年9月下旬頃）

入居に関する書類（市営住宅使用承認申請書、保証人に関する書類、印鑑証明等）を提出していただき、部屋の鍵をお渡しします。また、市営店舗付住宅で営業し、生活をしていただくうえでの説明を行います。

9. 入居・改修

店舗部分については、現状有姿（市に返還されたままの状態）での貸付となりますので、店舗部分の内装工事及び設備工事等は、入居者の負担で施工していただくことになります。

また、店舗部分の改修については、事前に市との協議が必要になります。

10. 営業開始日

入居承認後、6ヶ月以内に営業を開始していただきます。

申 込 み の 方 法

申込み期間・場所

- 期 間：令和5年6月1日（木）から6月15日（木）まで
（土曜日・日曜日は除く）
午前8時45分から午後5時15分まで
- 場 所：八尾市営住宅管理センター（八尾市役所 西館1階 住宅管理課内）
- 郵 送：令和5年6月15日（木）までの消印有効
- 出張受付：桂人權コミュニティセンター 1階 会議室（八尾市桂町二丁目37番地）
令和5年6月6日（火）午前10時から午後4時まで
- 入居申込：下記の「申込に必要な書類」の所定の記入欄に全て記入のうえ、上記のいずれかの方法でお申込みください。

申込みに必要な書類

- 入居申込書
- 事業計画書
- 自己資金が確認できる書類（預金通帳の写し等）
- 同封のあなた宛のお知らせ用ハガキ2通
 - ・表面にあなたの宛名（郵便番号、住所、氏名）を記入しておいてください。
 - ・2通とも必ず63円切手を貼ってください。

※ 申込みにあたってのご注意

- 申込み資格については、令和5年6月1日現在で資格を確認できることが必要です。
- 申込み方法、申込み資格、収入基準等をよくご確認のうえ、お申込みください。
- 年齢については、令和5年6月1日現在の満年齢です。
店舗付住宅の申し込みは十八歳からです。
- 申込みは、一世帯一住宅に限ります。
- 当選後、店舗付住宅から別の店舗付住宅、あるいは別の住宅等への変更は認められません。
- 入居後の家賃は、口座振替になります。
- 持ち家の方は原則として申し込むことはできません。また、**市営住宅に入居の方は、現在居住している住宅を返還することを条件に申し込むことが出来ます。**
- 入居時には保証人が必要です。（独立の生計を営み、入居者と同等程度以上の収入のある方。）
- 親族には、内縁関係者や大阪府または大阪府内の自治体においてパートナーシップの関係にある旨を宣誓した方（以下、「パートナーシップ関係者」という。）を含みます。
内縁関係者は、その関係が住民票で確認できる場合に限り、同居していない場合は内縁関係とはいえませんのでご注意ください。
パートナーシップ関係者は、その関係が大阪府または大阪府内の自治体がパートナーシップ宣誓したことを証明した書類で確認できる場合に限り、
- 八尾市では、平成22年4月1日より、市営住宅の入居者の皆様に、安全で安心して暮らしていただくために、市営住宅から暴力団員（暴力団員等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（以下「暴力団員」という。））を排除する条例改正を行いました。そのため、入居等の際には、八尾市営住宅条例施行規則第10条第5項、第12条第5項の規定に基づき、暴力団員でないことの誓約書を提出していただくとともに、市営住宅条例第51条の2の規定に基づき、大阪府警察本部へ暴力団員の有無について照会することとなりますのでご理解、ご協力をお願いします。

ペットの飼育について

八尾市営住宅は集合住宅であり、住宅の構造上、動物の飼育に適していません。犬猫などの動物を住宅内で飼うことは近所迷惑となり、入居者間のトラブルの原因となりますので、住宅内では犬、猫などの動物は飼わないでください。

※ 申込みの無効・失格について

7ページに記載の申込み資格を満たさない場合や次のような場合は、無効とします。たとえ受付したあと当選されても失格となります。

- (1) 重複申込みの場合、又は同一人の氏名を2通以上の申込書に記載した場合。
(すべての申込みが無効)
- (2) 当選後、提出書類等の審査の結果、収入基準等に適合しない場合。
- (3) 申込み資格がない場合。
- (4) 家族を不自然に分割または合併した申込みの場合。
- (5) 入居申込書の記載事項と事実が相違している、または事実であることの確認ができない場合。
- (6) 公営住宅法及び他の法令に違反している場合。例えば、入居申込書記載住所が住民票と相違している場合等。
- (7) 入居申込書に記載した方全員が同時に入居できない場合。
- (8) 指定期日までに審査書類の提出がない場合。
- (9) 申込者本人及び同居しようとする方が、暴力団員である場合。
当選者には、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を誓約していただきます。なお、暴力団員であるか否かを確認するため、大阪府警察本部へ照会をします。
- (10) 持ち家がある場合。
ただし、市営住宅への入居時まで、他の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するなど、処分を予定している場合は、申込みできません。
- (11) 現在、市営住宅に居住されている方については、八尾市営住宅条例及び八尾市営住宅条例施行規則等に違反している場合。また、令和5年5月分までの家賃に滞納等がある場合。
- (12) 令和2年6月以降に市営住宅へ入居された方が申込みをした場合。

※ 収入基準について

- (1) 入居申込書裏面で家族の月収額を計算してください。
- (2) 月収額が158,000円以下の場合は、申込み資格があります。

※ 審査項目について

第1次審査にあたっては、次の審査項目に基づき、入居申込書及び事業計画書に記入された内容について審査します。

- ① 申込み条件に該当するかどうか
- ② 事業意欲は高いか
- ③ 事業計画の有益性（開業の動機、経験、知識、利益の確保など）
- ④ 店舗出店の必要性（地域の活性化に貢献するかどうかなど）
- ⑤ 開業資金の調達と使途の妥当性・計画性（自己資金は十分かなど）

※ 申込み資格について

店舗付住宅に申込みをされる方は、以下の資格全てに該当する必要があります。

★入居者としての資格

- (1) 令和5年6月1日現在同居しているか、又は同居しようとする親族（内縁関係者、パートナーシップ関係者及び婚約者を含む）がある方。婚約者と申込みされる場合は、令和5年6月1日現在婚約中で、当該住宅の入居予定日（令和5年9月下旬頃）までに婚姻（入籍）すること。
- (2) 入居しようとする家族全員の収入合計が、月収額158,000円以下であること。
- (3) 独立の生計を営み、家賃の支払能力があること。
- (4) 現在、住宅に困窮されている方。
- (5) 令和5年6月1日現在で八尾市内に居住、あるいは勤務していること。
- (6) 保証人を立てることができること。
- (7) 申込者又はその者と同居しようとする親族が、市税、国民健康保険料、市営住宅家賃を滞納していないこと。
- (8) 申込者又は同居しようとする親族が暴力団員でないこと。
- (9) 申込者又はその者と同居しようとする親族が、本市からの明渡し請求を受けて市営住宅の明渡しをした方で、その明渡しの日の翌日から起算して5年を経過していない方でないこと。

★事業者としての資格

- (1) 店舗ごとで定められた業種に基づいて営業をすること。（7ページ参照）
- (2) 店舗で営業しようとする業種については、風俗営業でないこと、あるいは青少年の健全育成を阻害するものでないこと。
- (3) 店舗経営をするのに必要な免許・資格及び許認可を現に有するもの。
- (4) 申込者もしくは同居する親族が店舗の営業を行うこと。
- (5) 西郡地域の活性化に資する観点から、事業計画書の内容が妥当であること。

※ 遵守事項

店舗付住宅に申込みをされる方は、以下の事項を遵守していただく必要があります。

遵守事項に違反された場合は、店舗付住宅から退去していただく場合もあります。

- (1) 営業に際して、騒音、異臭が発生するなど近隣住民への迷惑行為を行わないこと。
- (2) 事業計画書に記載した以外の業種を許可なく行わないこと。
- (3) 許可なく店舗等の改修を行わないこと。
- (4) 店舗部分について、倉庫及び作業所、あるいは居住用として使用しないこと。
- (5) 店舗付住宅の一切を他の者に貸し、又は使用の権利を他に譲渡しないこと。
- (6) 市の許可なく3ヶ月以上休業をしないこと。
- (7) 入居承認後、6ヶ月以内に事業計画書に基づいた内容の事業を開始すること。
- (8) 入居承認を受けた者は、市に届出なく店舗の名称等を変更しないこと。
- (9) その他公営住宅法、建築基準法、消防法等営業に関連する法令の規定を遵守すること。

※ 募集店舗付住宅について

募集店舗付住宅（1戸）

八尾市営西郡店舗付住宅

5号館2号室

【所在地】八尾市幸町三丁目

【間取り】1階店舗部分 42㎡ 2階住居部分 40㎡（3K）

【浴室】浴室スペースなし

【家賃】店舗部分 10,500円 住居部分 8,300円～12,300円

【共益費】400円（令和5年度）

【敷金】56,400円～68,400円

【営業種目】飲食業

（市営住宅内同一業種は入居できません。例、居酒屋等）

※ 営業される業種について、単に飲食の提供、あるいは物品の販売をするだけでなく、入居者と利用者とのコミュニケーションを図るなど周辺住民が利用しやすく、地域の活性化に貢献できるようなものが望まれます。

※ 営業種目については、八尾市営住宅管理センター（Tel072-924-3858）にお問い合わせください。

※ 内覧について

募集店舗付住宅について、下記の期間において現地での内覧を実施します。

対象住宅	内覧実施期間
5号館2号室	6月2日(金)～ 6月8日(木) ※各日10:00～16:00まで

※内覧をご希望の方は、事前に八尾市営住宅管理センターへお申込みください。
(TEL072-924-3858)

※ 注意事項

- ① 店舗付住宅の店舗部分については現状有姿（市に返還されたままの状態）での貸付となりますので、店舗部分の内装工事や設備工事等は入居者の負担で施工していただくこととなります。なお、施工にあたっては、あらかじめ本市に図面等を提出し承認を受けてから実施してください。また、退去する場合は、自費で原状回復を行っていただきます。
- ② 店舗の営業種目及び取り扱う商品等について、関係機関の許認可を必要とする事項については、営業開始予定日までに入居者の責任において所定の許認可を受けてください。

※ 駐車場について

駐車場については、募集住宅のそばに確保できない場合がありますので、ご了承ください。なお、必要な方は、入居承認後、八尾市営住宅管理センターにお問合せください。

募集店舗付住宅一覧表

(令和5年度第1回八尾市営店舗付住宅入居者募集)

店舗付住宅

募集住宅	階層	間取	浴室	浴槽	E V	竣工 年度	面積	令和5年度家賃	共益費	店舗使用料	近傍同種家賃 (参考)	備考
西郡住宅 5号館 2号室	2階建	3K	無	無	無	S48	40 m ²	8,300～12,300円	400円	10,500円	37,200円程度	