

敦賀市営住宅の入居資格 の検討について

1

委員会で検討する資格

変更不可 ①現に住宅に困窮していることが明らかな者 (法23条2項)

変更困難 ②世帯の所得月額が15万8千円以下である者(※)(条例5条)

③現に同居し、又は同居しようとする親族がある者 (条例5条)

④市税を滞納していない者 (条例5条)

⑤暴力団員でない者 (条例5条)

⑥連帯保証人1名がある者 (条例9条)

⑦市内に住所を持つ、または市内に就業予定の者 (申込要領)

変更困難 (※) 高齢者、障がい者、子育て世帯等の特に居住の安定を図るため必要な場合は所得月額は25万9千円以下となる(条例5条)

2

同居親族要件の検討 ①

公営住宅法における同居親族要件の経緯

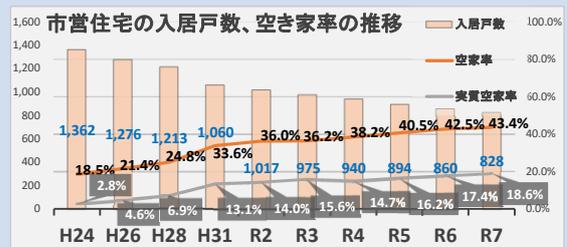
年代	規定	理由等(逐条解説)
昭和26年 公営住宅法制定	同居親族要件を規定	戦後～昭和中期 ・1人世帯は、同居や間借で著しい生活上の不便が生じないため、1戸の住宅を必要としない者とされ、2人以上の世帯に住宅を供給する事を優先 昭和後期～平成23年法改正まで ・民間賃貸住宅市場では、単身者向けの賃貸住宅の供給量は多いが、家族向けの賃貸住宅は、その家賃水準も含め、市場での供給が十分とはいえない状況
昭和55年 公営住宅法改正	高齢単身者障がい者等の単身入居可	・民間市場において、高齢者や障がい者については、その居住に適した設備を有する賃貸住宅はの供給は十分ではない ・1人暮らしの高齢者や障がい者等は、その状況から居住の安定を図る必要性が高い
平成17年 公営住宅法改正	精神障がい者DV被害者等の単身入居可	・精神障がい者等の単身生活の地域支援体制が整うにあたり、精神障がい者等の単身生活が可能になってきており、身体障がい者同様単身入居を認める必要性 ・DV被害者について、民間賃貸住宅への入居が極めて困難である事、自立を図るための中長期的な住宅が必要である事
平成23年 公営住宅法改正	同居親族要件の廃止	・単身世帯数が単身世帯向け住戸の供給量を大幅に上回っており、単身者でも住宅困窮度の高い場合が増加 ・地域の自主性を強化し、自由度の拡大を図る観点から、公営住宅法を見直し

3

同居親族要件の検討 ②

敦賀市における同居親族要件の経緯

年代	規定	敦賀市の対応等
昭和26年 公営住宅法制定	同居親族要件を規定	・同居親族要件を前提とした家族用住戸のみで構成される、3～5階建の市営住宅を建築(～平成2年 中耐39棟982戸)
昭和55年 公営住宅法改正	高齢単身者障がい者等の単身入居可	・1人暮らしの高齢者や障がい者等の居住の安定を図るためバリアフリー対応の単身部屋を含む市営住宅を建築(平成3年～ 中耐12棟232戸のうち、中耐8棟59戸が高齢者・障がい者の単身者専用)
平成23年 公営住宅法改正	同居親族要件の廃止	・廃止により、従来の要件免除者(高齢者や要配慮者)の受け入れが阻害される可能性 ・若年層単身者等を入居資格とすることで、民間賃貸住宅市場への影響
令和2年		<p>同居親族要件は廃止しない</p> <p>実質空家率上昇</p> <p>一部の家族用住戸を単身入居可能な汎用部屋として公募(10戸)</p>
令和5年		<p>汎用部屋の部屋数増加(10戸→25戸) 内訳(2階1戸、3階4戸、4階10戸、5階、8戸)</p>



4

同居親族要件の検討 ③

敦賀市における市営住宅の現状(公募状況及び、空き室状況)

敦賀市営住宅の公募状況及び申込状況

住宅タイプ	管理戸数	令和2年度			令和3年度			令和4年度			令和5年度			令和6年度			令和2~6年度		
		募集戸数	申込件数	倍率	募集戸数	申込件数	倍率												
家族用住戸	1,405	37	5	0.14	22	15	0.68	18	9	0.50	17	13	0.76	18	16	0.89	112	58	0.52
うち築20年以内住戸	(122)	(3)	(3)	(1.00)	(3)	(11)	(3.67)	(3)	(7)	(2.33)	(2)	(6)	(3.00)	(6)	(6)	(1.00)	(17)	(33)	(1.94)
単身用住戸	59	4	20	5.00	4	14	3.50	2	8	4.00	2	15	7.50	3	19	6.33	15	76	5.07
汎用住戸	25	7	1	0.14	3	0	0.00	1	0	0.00	0	0	—	12	1	0.08	23	2	0.09
合計	1,464	48	26	0.54	29	29	1.00	21	17	0.81	19	28	1.47	33	36	1.09	150	136	0.91

中耐空家の内訳(階層別)

(令和7年7月1日時点)

		1階	2階	3階	4階	5階	計	
住戸数		179戸	172戸	172戸	118戸	50戸	691戸	
空住戸数		49戸	49戸	58戸	62戸	34戸	252戸	
空住戸内訳	入居可	随時募集中	2戸	4戸	17戸	18戸	13戸	54戸
		公募中	9戸	3戸	0戸	0戸	0戸	12戸
		公募準備	12戸	13戸	26戸	39戸	18戸	108戸
		計	23戸	20戸	43戸	57戸	31戸	174戸
	不居可	「訳あり(※)」	11戸	13戸	13戸	5戸	3戸	45戸
	移転交換用	15戸	16戸	2戸	0戸	0戸	33戸	
		12.8%	11.6%	25.0%	48.3%	62.0%	25.2%	

※「訳あり」は募集するために大規模改修が必要な住戸、自己物件、近隣トラブルが想定される物件等

5

同居親族要件の検討 ④

敦賀市における同居親族要件の扱い

法令等	規定内容	規定(詳細)
敦賀市営住宅管理条例 第5条第1項第1号	同居親族要件の規定	現に同居し、又は同居しようとする親族があること。
敦賀市営住宅管理条例施行規則 第1条の2	同居親族要件の適用除外規定	『60歳以上の者、障がい者、戦傷病者、原子爆弾被爆者、被生活保護者、中国残留邦人、海外引揚者、ハンセン病療養者、DV被害者』は同居親族要件適用除外
敦賀市営住宅単身入居事務取扱要領	単身用住戸(75戸) 家族用住戸(1,402戸) 汎用住戸(25戸) を定義	[各住戸の定義] 単身用住戸: 単身者のうち、同居親族要件適用除外者のみ入居 家族用住戸: 家族(2人以上の世帯)のみ入居可 汎用住戸: 単身者及び家族(誰でも)入居可 ※ 汎用住戸は、家族用住戸への入居を必要とする世帯の入居が阻害されない範囲で要領において選定 (住居専有面積が65㎡以下、かつ5年以上継続して空き家)

6

同居親族要件の検討 ⑤

同居親族要件の今後のあり方の検討

検討事項	メリット	デメリット
同居親族要件の廃止 (全住戸で単身での入居が可能)(単身用住戸は優先入居により従来の入居者に制限可能)	<ul style="list-style-type: none"> ・単身要配慮者の受け入れ態勢の向上 ・単身世帯受入による入居率増加 	<ul style="list-style-type: none"> ・低層階での要配慮者の受け入れ態勢が困難になる可能性
同居親族要件適用除外の範囲を拡大	<ul style="list-style-type: none"> ・例えば非課税世帯や犯罪被害者などの者について、単身用住戸での受入が可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・単身用住戸はそもそも倍率高く不足気味
家族用住戸、汎用住戸の定義を変更 (同居親族要件適用除外者の家族用住戸への単身入居を可能とする)(汎用住戸の戸数を増やす)	<ul style="list-style-type: none"> ・単身用配慮者の受け入れ態勢の向上 ・単身世帯受入による入居率増加 ・同居親族要件適用除外者以外は、汎用住戸のみ 	<ul style="list-style-type: none"> ・低層階での要配慮者の受け入れ態勢が困難になる可能性



連帯保証人要件 ①

公営住宅法における連帯保証人要件の廃止及び敦賀市の状況

公営住宅法	<p>平成23年公営住宅法の改正により同居親族要件と同様に連帯保証人要件の廃止</p> <p>⇒ <u>地域の自主性を強化し、自由度の拡大を図る観点から、連帯保証人については各自治体の条例等で規定</u></p>
敦賀市	<p>敦賀市営住宅管理条例第9条第1項第1号</p> <p>入居決定者と同程度以上の収入を有する者で、市長が適当と認める連帯保証人1名の連署する請書を提出すること。</p> <p>敦賀市営住宅管理条例施行規則第5条第1項</p> <p>次の各号に定める場合に、特別な理由と市長が認めた場合は、連帯保証人は不要とする。</p> <p>(1) 満60歳以上の老人及び18歳未満の児童等のみの世帯でかつ親族がない場合</p> <p>(2) 入居決定者が最近3月以内の転入者で、連帯保証人を付けることが困難と認める場合</p>

8

連帯保証人要件 ②

全国自治体の連帯保証人要件の状況

	保証人を求めない	保証人を求める			
		免除する場合がある(注)		免除することはない	
		自然人又は法人	自然人のみ	自然人又は法人	自然人のみ
令和6年4月1日時点 事業主体 (n=1667)	463 (27.8%)	241 (14.5%)	661 (39.7%)	84 (5.0%)	218 (13.1%)
都道府県	25 (53.2%)	15 (31.9%)	7 (14.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
政令市	20 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
中核市	29 (46.8%)	11 (17.7%)	18 (29.0%)	3 (4.8%)	1 (1.6%)
その他	389 (25.3%)	215 (14.0%)	636 (41.4%)	81 (5.3%)	217 (14.1%)

県内では、高浜町及び永平寺町のみ法人も認めており、その他の県市町は自然人のみが要件

9

連帯保証人要件 ③

敦賀市での連帯保証人効果

令和6年度滞納繰越分収入における連帯保証人からの収入

繰越額 (令和5年以前滞納額)	令和6年度中滞納繰越分収入額	うち連帯保証人との交渉等により、連帯保証人が納付した額	名義人の状況
78,317,117円	10,049,350円	2,651,200円	120,000円 名義人死亡
			661,200円 名義人入居中 県外出張多く折衝困難
			970,000円 名義人退居
			200,000円 名義人退居
			80,000円 名義人退居
			200,000円 名義人は収監中(退居済)
			300,000円 名義人退居
			120,000円 名義人退居

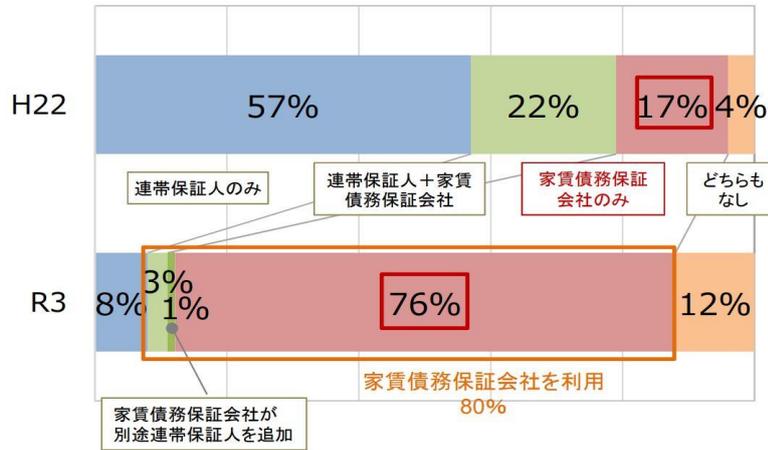
上記は連帯保証人への直接交渉による収納。

上記収納の他、連帯保証人への催告書送付による収納や連帯保証人が名義人に支払いを説得した事による納付もある(詳細額は不明)

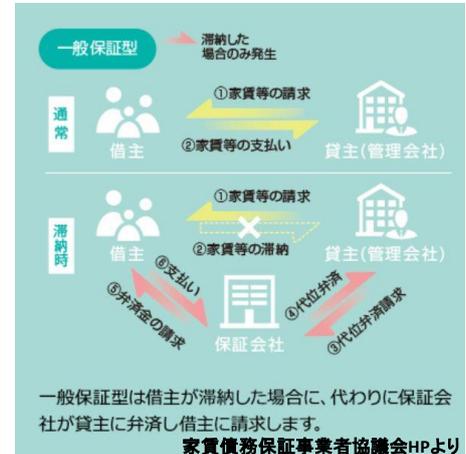
10

連帯保証人要件 ④

民間賃貸住宅の家賃保証の状況



出典: 令和3年度 家賃債務保証業者の登録制度に関する実態調査



11

連帯保証人要件 ⑤

連帯保証人要件の今後のあり方検討

検討事項	メリット	デメリット
連帯保証人要件の廃止	<ul style="list-style-type: none"> 連帯保証人を確保出来ない要配慮者の受け入れが可能 	<ul style="list-style-type: none"> 収納率の低下(本人の意識低下) 収納率の低下(代理納付者不在)
連帯保証人に自然人だけでなく法人(債務保証会社)も含める	<ul style="list-style-type: none"> 連帯保証人を確保出来ない要配慮者の受け入れが可能 担保権を確保できる 	<ul style="list-style-type: none"> 債務保証の審査が通らない要配慮者については、自然人の連帯保証人が必要
連帯保証人免除規定の見直し (例:生活保護者は免除可能 等)	<ul style="list-style-type: none"> 連帯保証人を確保出来ない要配慮者の受け入れが可能 要配慮者以外には、通常通り担保権を確保できる 	<ul style="list-style-type: none"> 免除規定の変更内容や変更範囲を細かく検討する必要がある。 免除規定の対象外の者は連帯保証人の確保が必要

12

市税の完納要件 ①

公営住宅の完納要件に関する、国の指針

年代	規定	理由等(逐条解説)
平成8年 公営住宅法改正	<ul style="list-style-type: none"> 家賃算定方法の見直し 入居収入基準の見直し 裁量世帯の設定 その他、様々な見直し 	急速な人口の高齢化など大きく変化する経済社会情勢に対応するため、真に住宅に困窮する者に対し、良好な居住環境を備えた公営住宅の的確な供給を図ることを目的とした改正
平成8年 「公営住宅管理標準条例(案)について」の通知	<ul style="list-style-type: none"> 入居者の具備すべき条件の例示として「税の滞納」を記載 	市営住宅の入居者資格について、公営住宅法23条で規定する部分は最小限の条件である。地域の実情に応じて入居者の具備すべき条件を定めることができる。例えば、「国税、地方税を滞納していない者であること」等の条件を加えることができる。
平成30年 「公営住宅管理標準条例(案)について」の改正	<ul style="list-style-type: none"> 入居者の具備すべき条件の例示にある「税の滞納」を削除 	税を滞納している場合であっても配慮すべき場合もあると考えられることから、当該例示を削除する。 なお、入居者の具備すべき条件は地域の実情を総合的に勘案して判断することが必要である。

13

市税の完納要件 ②

敦賀市における市税等の滞納による行政サービスの制限

制限の区分	制限の内容
参加資格	競争入札、小規模修繕業務の契約、庁舎広告案内板及びデジタルサイネージ、封筒広告形成、返戻品提供事業者、介護予防・日常生活支援総合事業 事業所指定、介護サービス事業者の公募、各施設指定管理者応募資格 等
個人向サービスの制限	結婚新生活支援事業、不妊治療日情勢事業、がん患者アピランスサポート事業、国民健康保険被保険者証、同限度額適応認定証、人間ドック、後期高齢者医療日保険者証、介護保険、ねたきり老人等介護福祉手当の支給、家族介護継続介護用品支給事業、 市営住宅新規入居申込み 、空き家関連補助金、吹き付けアスベスト調査事業、建築物耐風対策支援事業、危険ブロック塀等除却支援事業、子育て世帯と移住者への住まい支援事業、木造住宅耐震化促進事業、(婚活)マッチングシステム利用登録料助成金、景観形成推進地区外観整備業補助金、水栓便所改造費補助金 等
法人向サービスの制限	介護人材確保対策事業、住宅の太陽光・蓄電池設備導入促進事業、野良猫不妊手術費補助事業、中小企業活性化支援事業、小規模事業者特別資金融資、信用保証料補助金、企業立地促進補助金、キャッシュレス・インバウンド対応支援事業補助金、緊急経済対策利子補給、店舗様魅力向上支援事業、サテライトオフィス整備事業補助金、企業の魅力UP応援補助金、企業説明会当店補助金、官民連携奨学金返還支援の連携事業者登録、ふるさと応援チャレンジ補助金、出会いの場創出支援事業費補助金、多様な宿泊施設整備事業支援補助金、敦賀市体験観光メニュー開発等支援事業補助金 等

※ 生活保護など、福祉系事業については、完納要件はない。

14

市税の完納要件 ③

他市町における入居資格(市税等の滞納)の状況

政令市の入居資格における市税等の完納要件の有無

制限の区分	制限の内容
完納要件 有	札幌市、仙台市、さいたま市、千葉市、横浜市、川崎市、相模原市、新潟市、静岡市、浜松市、名古屋市、岡山市、広島市、熊本市
完納要件 無 (住宅使用料滞納要件有)	京都市、大阪市、堺市、福岡市
完納要件 無	神戸市、北九州市

他市町の入居資格における市税等の完納要件(緩和要件)

石巻市 市と納付誓約することで入居を認める。
四日市市 市区町村税が免除されているか、非課税である場合は、この限りでない。

15

市税の完納要件 ④

市税等完納要件の今後のあり方検討

検討事項	メリット	デメリット
完納要件の撤廃	・滞納を理由に住宅確保要配慮者を拒む必要がない	・収納率の低下 ・住宅確保要配慮者以外(悪質滞納者等)の入居も可能
完納要件の緩和(四日市) (完納要件免除者を規定) ・住宅確保要配慮者への完納要件免除 等	・滞納を理由に住宅確保要配慮者を拒む必要がない	・収納率の低下 ・要配慮者の定義
完納要件の緩和(石巻) (「完納」の定義を緩和) ・分納、換価の猶予 納付誓約、執行停止中 等	・滞納を理由に住宅確保要配慮者を拒む必要がない ・収納率が低下しにくい	・履行監視が必要 ・約束を破る人への対処が困難 (誓約不履行や分納不履行時)

16