

芸術家等の定住・移住推進に向けた
市営住宅活用制度に係る事業者募集要項

令和8年7月

京都市文化市民局文化芸術都市推進室文化芸術企画課

1 目的

本市では、人口減少、特に若年層・子育て世代の市外流出が課題となっていますが、京都に移住を希望する芸術家等が多数存在するにもかかわらず、定住・移住に必要な3要素（住まい・仕事・コミュニティ）が得られる環境・情報が不十分な状況にあるため、本事業では、「住まい」に焦点を当てた取組として、市営住宅を活用し、芸術家等の定住・移住を推進するとともに、更なる団地内コミュニティの活性化を目指します。

つきましては、以下のとおり、この取組を実施する事業者を募集します。

2 応募資格要件

本募集に応募する資格を有する者は、次の(1)から(5)までのすべてを満たす事業者とします。

- (1) 賃貸住宅管理業法に基づく国土交通大臣の登録を受けていること、又は入居者募集までに登録の予定があること。
- (2) 次に掲げる要件を満たす事業者
 - ア 地方自治法施行令第167条の4第1項各号のいずれかに該当する者でないこと。
 - イ 京都市の競争入札参加有資格者（競争入札参加有資格者でない場合であっても、京都市競争入札等取扱要綱第2条第1項各号に掲げる資格を有する者である場合は、本プロポーザルにおいては競争入札参加有資格者とみなす。）であること及び入札参加停止期間中でないこと。

〔参考〕京都市競争入札等取扱要綱（一部抜粋）

（競争入札の参加者の資格）

第2条 競争入札に参加しようとする者は、次に掲げる資格を有するものでなければならない。

- (1) 地方自治法施行令第167条の4第1項各号のいずれかに該当する者でないこと。
- (2) 引き続き1年以上当該営業を営んでいること。
- (3) 次に掲げるものを滞納していないこと。
 - ア 所得税又は法人税
 - イ 消費税及び地方消費税
 - ウ 本市の市民税及び固定資産税
 - エ 本市の水道料金及び下水道使用料
- (4) (略)
- (5) 前号に定めるもののほか、法令の規定により、営業について免許、許可又は登録等を要する場合にあっては、当該免許、許可又は登録等を受けて当該営業を営んでいること。
- (6) 京都市暴力団排除条例第2条第4号に規定する暴力団員等又は同条第5号に規定する暴力団密接関係者でないこと。

ウ 次に掲げる税金等を滞納していない事業者

- (ア) 法人税又は所得税
 - (イ) 消費税法に規定する消費税及び地方消費税法に規定する地方消費税
 - (ウ) 本市の市民税及び固定資産税
 - (エ) 本市の水道料金及び下水道使用料
- (3) 京都市内に本店又は支店・営業所（関連会社を含む）があること。
 - (4) 入居者に対する苦情・トラブル等が生じた場合において真摯に対応し、かつ団地住民及び自治会と良好な関係を築くことができる事業者

(5) 以下に該当しない事業者

ア 京都市暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団、同条第4号に規定する暴力団員等又は同条第5号に規定する暴力団密接関係者に該当する事業者、又は暴力団若しくは暴力団員の統制下にある事業者

※ 申込資格の確認のため、京都府警察本部に照会する場合があります。

イ 本物件を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2号に規定する暴力団の事務所及び公の秩序又は善良な風俗に反する目的その他社会通念上不適切と認められるもの用に供しようとする者並びにこれらの者の依頼を受けて本物件の売買契約をしようとする事業者

ウ 宗教活動や政治活動を主たる目的とする事業者

エ 特定の公職者（候補者を含む。）又は政党を推薦、支持、反対することを目的とした事業者

オ 公序良俗違反、その他公共の福祉に反する活動を行っている又は反する事業を行うおそれがあると認められる事業者

カ その他、市長が不適當であると認める事業者

3 対象住戸（計5戸）の詳細及び住戸の内覧

(1) 対象住戸の詳細

(記載事項に関しては、令和8年4月1日時点のものであるため変更になる場合があります。)

団地名称	醍醐中山市営住宅
住所	京都市伏見区醍醐中山町39番地2
対象住戸	17棟、18棟のうち5戸
構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造 5階建て エレベーターなし
間取・住戸面積	3DK ((6・6・3.5・DK)・浴室)、46.1㎡
駐車場	なし。駐輪場は有り。
共益費・自治会費等	共益費約1,500円/月、自治会費1,500円/年

<位置図>



<外観写真>



<周辺情報>



<住棟図>



<住戸平面図>



(2) 内覧について

次の期日にて対象住戸の内覧を実施します（事前予約制）。

ア 内覧期間

令和8年7月3日（金）から7月24日（金）まで
（午前10時から午後4時まで）

※ 土曜日及び日曜日、祝日を除く。

イ 内覧方法等

内覧を希望される場合は、P11の「提出・問合せ先」まで御連絡ください。

当日の受付場所等は、別途連絡いたします。内覧当日は、担当者の指示に従ってください。

※ 内覧当日は、公共交通機関を利用し、受付場所までお越しください。

なお、お車を使用される場合は、近隣のコインパーキング等を利用してください。

4 対象住戸の使用条件

(1) 住戸の使用料

ア 住戸の使用料は、「京都市公有財産及び物品条例」及び「京都市公有財産規則」に基づき算定し、令和8年度の使用料については、以下のとおりです。

なお、令和9年度以降は、「京都市公有財産及び物品条例」及び「京都市公有財産規則」に基づき、固定資産税評価額などを踏まえ使用料を算定します。

令和8年度年額使用料：17棟 年額136,805円（月額11,400円）／戸
18棟 年額136,805円（月額11,400円）／戸

イ 使用料については、工事着工時から当該年度の残り月数分の使用料を一括で納付していただきます（月途中で工事着工の場合は、工事着工日が含まれる月の初日を起算日とします。）。

なお、令和9年度以降は、使用料（年額）を年度当初に一括で納付していただきます。

(2) 募集対象世帯

事業者が募集する世帯は、入居時点で次のアに該当する世帯とします。

※ 入居期間中は**継続して**この条件を満たしていることが必要です。

ア 文化芸術関係者^{※1}が1人以上いる世帯^{※2}とします。

なお、入居世帯については、「団地自治会」への加入及び「自治会活動」参加を条件とします。

※1 文化芸術関係者とは、文化芸術基本法第8条から第12条に列挙された以下の分野に関する事業を主たる活動としている者とします。

ア	文学、音楽、美術、写真、演劇、舞踊
イ	映画、漫画、アニメーション及びコンピュータその他の電子機器等を利用した芸術（メディア芸術）
ウ	雅楽、能楽、文楽、歌舞伎、組踊その他の我が国古来の伝統的な芸能
エ	講談、落語、浪曲、漫談、漫才、歌唱その他の芸能
オ	生活文化（茶道、華道、書道、食文化 [※] その他の生活に係る文化）及び国民娯楽（囲碁、将棋その他の国民的娯楽）、出版物及びレコード等
カ	その他、上記の複合分野等

※ 飲食の提供を主たる目的とする活動は対象外です。

※2 単身可。

(3) 事業対象住戸の整備

ア 事業対象住戸は本市が1戸当たり改修費の4/5（上限300万円）を負担します（別途補助金の申請書の提出が必要）。

イ 「お試し移住用」として改修した場合は、改修費に加え家具・家電購入費を1戸当たり50万円を上限に補助金を交付します。

※ 購入した家具・家電の所有権は本市に帰属します。

改修工事の実施にあたり、事前に本市に対し工事スケジュール等を提出するとともに、可能な限り速やかに着工してください。

竣工図等の図面資料を希望される場合はデータを貸し出します。P11の「提出・問合せ先」まで連絡してください。

ウ 対象住戸の内部は、建築物の構造に影響を及ぼさない範囲で自由に改修を行うことを可能とします。また、住戸内（天井及び床下配管等を含む。）については、事業者側において責任をもって改修してください。ただし、構造躯体や給水・排水立管については改造不可です。

なお、事業者は対象住戸の整備に際して、以下の点に留意してください。

(ア) 各種法令を遵守するとともに、事業者の責任において、必要な届出、許認可等を行ってください。

(イ) 対象住戸の整備・改修・修繕等に当たっては、本市に対し、**事前に**工事内容が分かるもの（施工計画や図面など）を提示し、承認を得たうえで実施してください。

(ウ) 工事の際に近隣居住者の迷惑とならないよう、騒音等に十分配慮するとともに、必要に応じて、団地自治会等との協議や住民周知などの配慮を行ってください。

なお、具体的な工事概要（実施時間、工事車両の駐車位置など）については、自治会と協議してください。

(エ) 団地内は禁煙です。

(オ) 団地内にトイレはございません。

(4) 事業期間

対象住戸は令和18年3月31日まで使用可能とします。

ただし、毎年度末に使用許可期間の更新手続が必要となります。

なお、令和18年4月1日以降においても、本市が特に必要と認めた場合は、使用許可期間の更新を承認しますので、継続して使用を希望される場合は、事前協議してください。

(5) 対象住戸の提供方法

ア 本市から事業者に対して、地方自治法第238条の4第7項に規定する行政財産の使用許可（以下「使用許可」という。）を行います。

イ 対象住戸は、使用許可の条件に基づき、適切に管理していただく必要があります。

(6) 入居者が負担する費目

家賃、光熱水費のほか、共益費、自治会費です（詳細は3の「対象住戸（計5戸）の詳細及び住戸の内覧」のとおり。）。

(7) 管理責任

4の(3)の「事業対象住戸の整備」の規定は、対象住戸内の維持管理や修繕等においても準用します。

なお、管理責任の区分に疑義がある場合は、その都度、本市と協議のうえ、決めることとします。

(8) その他留意事項

ア 家賃額の設定に当たっては、文化芸術関係者が入居しやすくなるよう、当該団地周辺における同種の賃貸物件と比較し、低額の家賃となるよう設定してください。また、礼金は設定しないでください。

イ 事業期間終了後における、原状回復は原則不要とします。ただし、故意、過失等、事業者及び入居者の責めに帰すべき事由により汚損、破損したものは、事業者の負担で修繕を行ってください（自然的な摩耗や通常損耗、経年劣化によるものは除く。）。

ウ 事業者は、入居者と締結する契約について、「定期建物賃貸借契約」としてください。

エ 緊急時等において、速やかかつ適切な対応が可能となるよう、体制を構築するとともに、**「昼間及び夜間における緊急連絡先」**を本市に届け出てください。

オ 事業者は、対象住戸を使用する権利を他の者に譲渡し、交換し、貸付け、又は担保等に供してはなりません。

カ 対象住戸については、本事業の目的の範囲外の用に供してはなりません。

キ 事業者は、入居者が他の入居者に対して迷惑・トラブルとなるような行為をしないように十分に配慮してください。

万が一、問題等が発生した場合は、事業者が責任をもって対処してください。

ク 対象住戸内及び共用部分でのペットの飼育は禁止です。

ケ 対象住戸の入居者からの問合せ（苦情対応を含む。）は、事業者において対応してください。
また、設備等のトラブルについても、事業者において調査を行い、修繕等を含め適切に対応してください。

内容によっては、本市と協議を行い、適切に対応してください（京都市住宅供給公社への問合せは不可。）。

コ 提案内容を変更する場合、本市と協議し同意を得てください。

5 申込手続

(1) 申込方法

ア 提出書類

以下の提出書類の提出を求めます。

紙の提出部数は、原本1部：(ア)～(カ)、写し1部：(ア)及び(イ)とします。

(ア) 応募申込書（様式1）

(イ) 今回の活用計画に関する書類（様式2）～（様式5）

(ウ) 財務・経営状況が分かる書類（直近2か年分の貸借対照表及び損益計算書）

(エ) 定款、法人登記簿謄本、会社概要

(オ) 京都市暴力団排除条例に係る誓約書（様式6）

(カ) 法人税、所得税、消費税法に規定する消費税、地方消費税法に規定する地方消費税、法人市民税、固定資産税・都市計画税（土地・家屋）、水道料金及び下水道使用料※の滞納がないことの証明書

※ 水道料金が家賃に含まれている場合等、水道料金及び下水道使用料の滞納がないことの証明書が提出できない場合は、調査同意書（様式7）を提出してください。

イ 提出期間

令和8年7月3日（金）から7月31日（金）午後5時まで＜必着＞

ウ 提出方法

提出期間内に、申込みに必要な書類をメール（データ）及び郵送（紙）で提出してください。

エ 提出先

P11の「提出・問合せ先」と同じ

(2) 提出書類の取扱い

ア 無償使用

今回の募集結果を公表する等の目的のために本市が必要であると判断した場合は、本市は、提出者の許可なく提出書類を無償で使用できるものとします。提出書類は、理由のいかんにかかわらず、返却しないものとします。

イ 提出書類の変更等の禁止

提出書類については、本市が特に必要と認めた場合以外は、提出期間内であっても変更、差替え及び再提出を認めないこととします。

(3) 費用の負担

申込みに関する費用は、全て事業者等の負担とします。

(4) 質問及び回答

ア 質問者の資格

2の「応募資格要件」と同じ

イ 質問の方法

質疑の要旨を簡潔にまとめ、法人名・担当者名・電話番号等を必ず記載のうえ、期日までにメールにて御提出ください。送信後に担当者まで送信した旨の電話連絡をお願いします。

ウ 質問の受付期間

令和8年7月3日（金）から7月24日（金）まで

エ 回答

原則としてメールで回答します。

6 活用事業者の選定方法

事業者から提出された応募申込書及び提出書類一式について、以下の方法で、書面審査し、活用事業者を決定します。

(1) 応募申込内容の審査

事業者から提出された応募申込書等を踏まえ、「(2) 審査項目及び審査基準」に基づき提出書類の内容を確認し、活用計画の審査を行います。

ア 審査は、審査項目ごとに5段階（1～5点）で評価を行います。

なお、不適当と認められる場合は0点とし、当該申込者を失格とします。

イ 各審査項目の評価点に重要度に応じて設定した係数（2又は4）を乗じ、各項目の得点を算出します。

ウ 各審査員が採点し、その平均点を当該プロポーザル参加者の点数とし、事業者を決定します。

(2) 審査項目及び審査基準

下記の審査項目及び評価基準に基づき、総合的に評価し選定する。

評価項目		主な着眼点	配点	係数
大項目	小項目			
事業者の 適格性	1	取組体制・ 取組方針	5	×2
	2	業務実績	5	×2
	3	財務・経営状況	財務、経営状況は十分であり、かつ安定しているか。	5

	4	文化芸術関係者との接点	普段からどの程度文化芸術関係者と接する機会があるか。また、文化芸術関係者の活動内容を理解しているか。	5	×2
小計			40 点満点	40	
活用計画の内容	5	事業者の広報力	市内外の文化芸術関係者の定住・移住につながるPR方法に関して、創意工夫されているか。	5	×2
	6	整備・改修方法	文化芸術関係者が入居・生活するに当たり、より良い整備・改修内容となっているか。 例) 防音仕様 作品が保管できるような部屋がある	5	×4
	7	meetus 山科-醍醐の推進	醍醐地域において、文化芸術を生かしたまちづくりにどのように寄与するか。	5	×2
	8	団地内自治活動への参加	団地のコミュニティ活性化につながる提案内容であるか。	5	×2
	9	設定予定家賃額	最も安い家賃額を提示した事業者を5点とし、2番目に安い家賃額を提示した事業者を4点とし、以下3点、2点、1点とする。	5	×2
小計			60 点満点	60	
合計				100	

(参考：評価の基準)

- 5点 非常に優れている、非常に期待できる、非常に貢献度が高い
- 4点 優れている、期待できる、貢献度が高い
- 3点 概ね妥当である、適切である、貢献する
- 2点 不十分な点がある、あまり期待できない、あまり貢献しない
- 1点 ほとんど評価すべき点はない、ほとんど貢献しない
- 0点 条件に合致していない

(3) 活用事業者の決定

(2)の「審査項目及び審査基準」に基づき審査した結果、各審査員の平均点が基準点（60点）以上であり、かつ最高得点の事業者を選定します。

なお、申込者が1者の場合であっても、基準点未満の場合は、活用事業者として選定しません。

(4) 審査員

京都市文化市民局文化芸術都市推進室長

京都市文化市民局文化芸術都市推進室文化芸術企画課施策融合担当課長

京都市文化市民局文化芸術都市推進室文化芸術企画課担当係長

京都市文化市民局文化芸術都市推進室文化芸術企画課係員

京都市都市計画局住宅室住宅管理課活用促進担当課長

公益財団法人京都市芸術文化協会事務局長

(5) 審査結果の通知及び公表

本市は、審査結果の確定後速やかに、申込みされた事業者全員に審査結果を通知するとともに、審査結果の概要（審査結果、事業者名）を、本市のホームページ等で公表します。

7 使用許可の手続き

- (1) 使用許可を行うに当たり、活用事業者から「行政財産使用許可申請書」を提出いただくとともに、本市から「行政財産使用許可書」を発行する予定です。

なお、申請は、応募申込書に記載された名義で行ってください。

- (2) その他、使用許可に係る手続等に関しては、適宜、調整のうえ、行います。

※ 使用許可の手続きは、市営住宅の所管である都市計画局住宅室住宅管理課が行います。

8 活用事業者の決定の取消し

次のいずれかに該当する場合は、事業者としての決定を取り消します。その場合、次点の事業者（基準点以上）を選定します。

- (1) 正当な理由なく、指定する期日までに使用許可の手続に応じなかった場合
- (2) 使用予定事業者が応募者の資格を失った場合
- (3) その他使用予定事業者が使用許可の相手方として不相当と認められる場合

9 入居者の募集方法

活用事業者が決定した際は、その旨を本市のホームページに掲載しますので、以降、入居等に関する問合せに関しては、事業者において対応してください。

事業者決定後の入居者の募集及び決定についても、事業者において行ってください。

- (1) 本件事業の事業名「芸術家等の定住・移住推進事業」を使用のうえ、本物件のPR等を積極的に行ってください。
- (2) 募集に当たっては、募集を行う不動産広告のチラシ等の提供をお願いします（本市においても、PR等で活用を検討しています。）。

その他、本要項に定めがない事項は、本市と協議のうえ、決めることとします。

10 提出・問合せ先

京都市文化市民局 文化芸術都市推進室 文化芸術企画課 担当：伊藤、鹿島 宛
〒604-8571

京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町 488 番地 分庁舎地下 1 階

Mail : bunka@city.kyoto.lg.jp