

若者・子育て世帯の
「京都に住むっ！」を
「ヒタすら、ヒタむき」に応援しますっ！

～全国初！市営住宅の空き住戸を「若者・子育て向け住宅」に活用など、
若者・子育て世帯の「住まう」を、ヒタすらに、ヒタむきに、応援します～

令和5年4月



京都市

CITY OF KYOTO

若者・子育て住宅「ヒタすら、ヒタむき」応援メニュー

● お手頃・オシャレな「リノベ・既存住宅」に住みたいっ！

全国初！

✓ 「市営住宅の空き住戸」を若者・子育て向け住宅に活用！

…P. 1-4

✓ 「路地奥の住宅」を活用！～路地再生とコラボ！～ …P. 5-9

✓ 「空き家」を活用！～空き家等への新税もテコに！～ …P. 10

✓ 「既存マンション」も、きちんと管理で安心すまい！ …P. 11

● ピッカピカの「新築住宅」に住みたいっ！

✓ 都市計画の見直しで、魅力的なすまい・まちづくり …P. 12-13

✓ 地区計画／総合設計制度もリニューアル …P. 14-15

● 市役所も、「応援する組織」をつくりましたっ！ …P. 16

全国初

市営住宅の空き住戸を
「若者・子育て向け住宅」
に活用！

「市営住宅の空き住戸」を若者・子育て向け住宅に活用！

事業のポイント ～全国初の先進的な取組～

- 2つの仕組みで、市営住宅を若者・子育て住宅に活用

1 民間とタッグ、若者・子育て向けリノベ賃貸へ！

- ✓ 空き住戸を民間事業者（不動産会社等）に貸し付け。民間事業者の資力とアイデアで若者・子育て世帯向けリノベーションし、賃貸へ(目的外使用許可)

2 住宅供給公社とガッチリ、若者・子育て公社賃貸へ！

- ✓ 市営住宅の空き住戸を、若者・子育て世帯向けの公社賃貸へ（用途廃止）

- 若者・子育て世帯なら、広く入居が可能。所得制限はなし。
- 賃料水準も、若者・子育て世帯にとってお手頃感のあるものに。

➡ 従来の福祉的利用を超えた目的外使用や用途廃止の手法は**全国初**
大きな一歩を踏み出し、全国を先導！

「市営住宅の空き住戸」を若者・子育て向け住宅に活用！

どんなエリアで？どこの団地で？

通勤、通学に最適
近くに公園があるなど、
子育てしやすい環境！

どんなエリアで？

- ✓ 鉄道駅やスーパーが近いなど、**利便性が良い地域**
- ✓ 自然豊か&バツグンの教育環境、**洛西・向島ニュータウンでもチャレンジ**

例えばどこの団地で？

1 利便性バツグン、生活便利 ※多額の整備費を要して、市営住宅として利用できない住戸等が対象

- ✓ **南烏丸市営住宅**（地下鉄「九条駅」徒歩3分）
- ✓ **西京極市営住宅**（阪急「西京極駅」徒歩11分）
- ✓ **山科市営住宅**（スーパーが近く生活に便利）
- ✓ **洛西・向島ニュータウン**（小・中一貫校などによるバツグンの教育環境）

2 若者・子育て公社賃貸

- ✓ **二条市営住宅**（JR・地下鉄「二条駅」徒歩3分）

「市営住宅の空き住戸」を若者・子育て向け住宅に活用！

どれだけの戸数？スケジュールは？

どれだけの戸数？

- ✓ 初年度(R5年度)は**70戸程度**。
以後も矢継ぎ早に拡充。（当面、**数百戸規模**を想定）

いつ申込できるの？

1 民間と連携する住宅

- ✓ 令和5年夏～秋頃 「第一弾」若者・子育て世帯向け賃貸住宅を提供
- ✓ 令和6年当初 「第二弾」を提供（年度替わりの新生活に向けて）

※令和5年5月中旬に民間事業者の公募、6月中に民間事業者の決定

2 若者・子育て公社賃貸に住みたいな！

- ✓ 令和5年夏～秋頃 若者・子育て公社賃貸住宅として提供

※今後、若者・子育て世帯などの意見を聴き、

親しみやすい、わかりやすい**愛称を選定**

「市営住宅の空き住戸」を若者・子育て向け住宅に活用！

こんなお部屋に（イメージ）

例えば

民間事業者のアイデアで
こんな部屋になるっ！



「路地奥の住宅」を活用！～路地再生とコラボ～

「路地奥で子育て」は、魅力がいっぱい



「路地奥の住宅」を活用！～路地再生とコラボ～

路地奥ぐらし、知られざるメリット

- ✓ 地域コミュニティやご近所の方が、子どもを見守ってくれる。
- ✓ 子どもが安心して遊べる。（交通事故の心配が少ない）
- ✓ 住宅価格が、周辺と比べて比較的手ごろ。

「路地奥の住宅」を活用！～路地再生とコラボ～

路地奥ぐらし、ハードルとソリューション

✓ 接道などの基準を満たさないため、
許認可が煩雑、ローンが組みにくい。

→「路地カルテ」を活用した許認可の合理化、金融機関との連携

→建築基準法等の許認可制度の柔軟な運用

これで解決！

✓ 建て替える場合の経済的負担が大きい。

→支援制度の拡充、手頃な価格で改修する「オープンハウス」の実施

✓ そもそも「路地で子育てする」という発想がない。選択肢にない。

→路地暮らしの魅力を知らってもらう「情報発信」の強化

「路地カルテ」新登場！許認可もローンも円滑に！

路地カルテって何？

- ✓ 路地及び敷地の状況を記載
 - ✓ 建築基準法の許認可手続きに必要な図面や資料等をまとめたもの
- ⇒許認可を取れることが事前に分かるっ！

はじめまして！

金融機関・
不動産事業者
と連携！

路地カルテがあるとどうなるの？

建替えできる路地物件がわかりやすくなり、どんどん流通が進むっ！

➡ ローン審査の円滑化

早い段階から住宅ローンの審査に応じてもらえる（環境になる）

※令和5年度に試行実施 5月から希望者募集！

加えて、許認可制度を柔軟に運用！

狭小な幅の路地においても、防災性と居住環境を向上させることにより、
建替えを可能にする運用を実施（令和4年度～）

経済的負担を軽減！／情報発信をもっと強化！

経済的負担を軽減！

「老朽木造建築物除却事業」の拡充（令和5年度から）

- ・除却費の支援を、**建替える場合に拡充**（従来は更地のみ）！

路地奥の改修・建替え「オープンハウス」

- ・手頃な価格での建替え・リフォーム実例を紹介

路地暮らしの魅力を、もっと情報発信！

「路地で暮らしたい、子育てしたい」と思ってもらえるよう、P R活動を強化！



路地を、コミュニティが息づき、**安心して子育てができる空間**に再生

+

若者・子育て世帯の住居の選択肢が広がる

京都は、既存住宅・空き家がアツい！

- ✓ 斬新なリノベーションや家具付き住宅等、既存住宅の魅力アップの提案
- ✓ 郊外エリア等の手頃な既存住宅の流通を強力に推進

動画・広告等活用を促す
プッシュ型の広報等

空き家所有者

うちの空き家も
活用してみよかな

両者にアプローチ

既存住宅のブランディング
魅力の発信

若者・子育て世帯

手頃で素敵な
京都の既存住宅に
住んでみたいな

3月に総務大臣同意！

空き家等への新税（非居住住宅利活用促進税）もデコに！

全国初の新税！市内だけではなく、全国から問い合わせが続々！ 10

「既存マンション」も、きちんと管理で安心すまい！

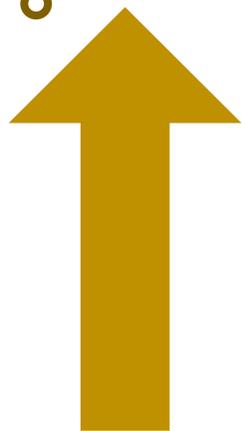
既存分譲マンションが絶対にねらい目！

管理が良好な既存分譲マンションは、...

お手頃！

若者・子育て世帯におススメ

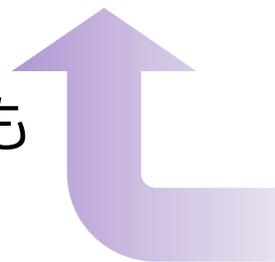
安心っ！



- ✓ 新築より安いっ！
- ✓ 安心して、長く住めるっ！
- ✓ 便利な場所にたくさんある！
- ✓ リノベーションで快適に住めるっ！

▶ 京都市が、管理が良いマンションを認定する「管理計画認定制度」

固定資産税も
お得に！



【マンション長寿命化促進税制創設】

▶ 本年4月に創設された

管理計画認定マンション等への固定資産税の減額を
市独自に充実（条例改正の提案を予定）！

居住空間を創出する都市計画の見直し

主なエリア① 東部方面の外環状線沿道（地下鉄山科駅～六地蔵駅沿線）

若者・子育て世帯に嬉しい**お店やカフェ**が建ち並び
歩道と一体の**ゆとりある空間**も広がる**賑わい**に満ちた沿道に！！



魅力ある住環境に貢献する機能を
整備した場合、**インセンティブ**を付与

1階に**にぎわい用途**

歩道状の空地

等

容積率 200～600% → **700%**

高さ規制 31m → 景観審査をクリアすれば **制限なし**

居住空間を創出する都市計画の見直し

主なエリア②市街地西部の工業地域（阪急西院・西京極駅、JR西大路駅周辺）

ものづくりと調和した
生活利便が整ったエリアに！！



住工共存に資する整備を行うことで
マンション等は高さ31mまで建築可

防音性能のある窓サッシ

隣地との離隔を確保 等

容積率	300%	→	400%
高さ規制	20m	→	31m

市内全域についても既存の制度をリニューアル！

地区計画の提案制度を拡充

より円滑かつスピーディーに地区計画を実現！

地区計画制度と都市計画提案制度を組み合わせた仕組みにより、市内全域にわたり地域の実情に応じた柔軟な都市計画の運用を検討

平成19年の新景観政策以降の地区計画制度の活用は5件、都市計画提案制度の活用は1件

地区計画制度の規模要件を拡充！

法律

0.5ha以上

対象区域

条例

0.1ha以上

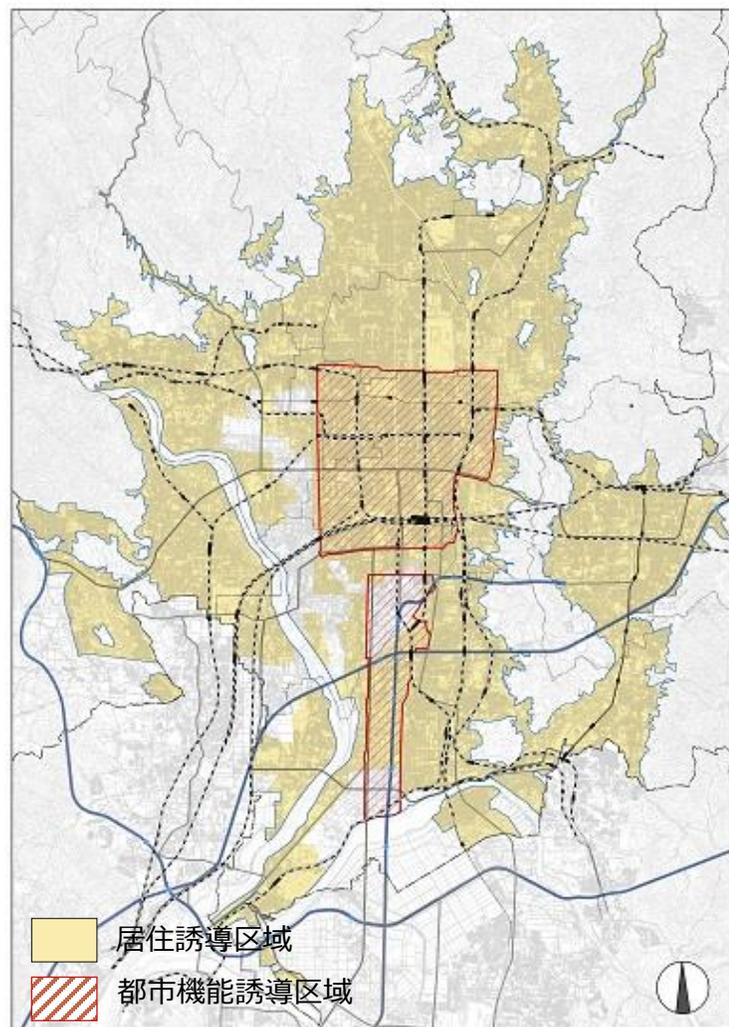
都市計画見直しエリア以外にも対応！

都市機能誘導区域、居住誘導区域 等

→地域・住民レベルの主体的なまちづくりの取組を促し、

広場整備や道路拡幅など、

地域の魅力的な子育て環境を創出！



総合設計制度の拡充

平成19年の新景観政策以降の総合設計制度の活用は2件

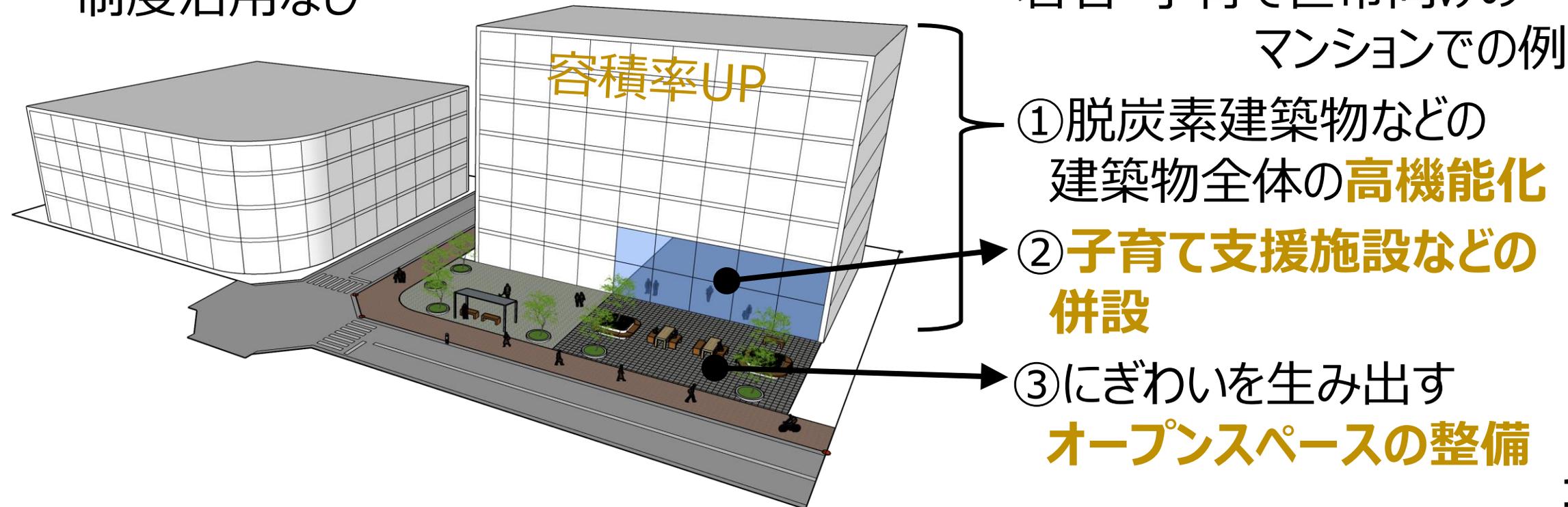
容積率割増し基準の見直しを実施！（令和5年4月）

⇒ 公開空地の量（面積）での容積割増し基準に
建築物の性能や公開空地の質なども割増し基準の対象に！

制度活用なし

制度活用あり

若者・子育て世帯向けの
マンションでの例



「応援する組織」をつくりました！

人口減少対策に係るポストの新設

都市計画の見直しと連動した若者・子育て世帯の移住・定住と、働く場の創出につながる企業立地の促進や子育て支援などを**総合的に推進**していくため、以下のとおり**新たなポスト**を設置

人口戦略担当

➡ **人口減少対策の司令塔**を担い、若い世代の移住・定住を促進していく。

都市の未来創造担当

➡ 都市計画見直しに係る**情報発信**や事業構想段階での事業者からの**相談・企画調整**を行い、若者・子育て世帯の**住む場所、働く場所の創出**に繋げる。

首都圏企業誘致担当

➡ 首都圏等に所在する企業に対する**訪問・営業活動**を実施し、ビジネス拠点としての**京都の魅力発信**や市外企業の京都への誘致を推進していく。

持続可能な洛西地域のまちづくり推進本部

➡ **洛西地域のポテンシャルを最大限に活かし**、働く場の創出、移住・定住の促進、子育て環境や生活利便性の向上等の実現に向けた取組を庁内一丸となり、**スピード感をもって推進**していく。