

市営住宅の空き住戸の更なる利活用に関する提案
募集要項

～ 「地域のコミュニティの活性化、魅力の創出・向上」に
資する提案を募集 ～

令和6年3月
京都市都市計画局
住宅室住宅管理課

1 目的

京都市では、令和3年9月に策定した「京都市住宅マスタープラン」において、「コミュニティ活性化やまちづくりにつながる空き住戸の利活用の促進」を掲げ、これまでに市営住宅の空き住戸を民間事業者の資金とノウハウで改修し、若者・子育て世帯向けに手ごろな家賃で賃貸する「京都市若者・子育て応援住宅（こと×こと）」をはじめ、こども食堂、障害者グループホーム、地域交流拠点の開設など、生活支援サービスの充実や地域コミュニティの活性化等に資する取組など公営住宅の枠を超えた利活用を図ってきました。

この度、活用可能な市営住宅団地や主な活用用途等をお示しし、更なる空き住戸の利活用の御提案を幅広く募集することとしました。

2 市営住宅の目的外使用

市営住宅は、低額所得者に対して、健康で文化的な生活を営むための住宅を提供することとしているため、空き住戸の利活用（目的外使用）は、本来入居者の入居を阻害せず、適切かつ合理的な管理に支障がない範囲内での使用が原則となります。

また、空き住戸の利活用（目的外使用）をするためには、「補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律」に基づき、国の承認を得る必要があります。

本募集要項に基づく空き住戸の利活用（目的外使用）に関しては、国への目的外使用承認申請に加え、本市において、地方自治法第238条の4第7項の規定に基づく、行政財産の使用許可を行うこととなります。

3 募集する活用目的及び活用用途等

住戸の活用に当たり、次の事項を遵守してください。なお、この度、募集する「利用目的及び活用用途例」は3ページに記載のとおりです。

- 市営住宅及び地域コミュニティの活性化、その他地域課題の解決に資すること（活用と併せて、地域との交流機会の創出等（イベントの実施等）に取り組んでください。）。
- 各種法令を遵守するとともに、必要な届出、許認可等に関しては、使用者が責任をもって行うこと。

<利用目的及び活用用途例>

No.	活用目的	活用用途例*
①	若者・子育て支援	<ul style="list-style-type: none"> ・地域子育て支援拠点 ・こども、若者交流拠点、居場所づくり（こども食堂、学習・生活支援拠点）
②	福祉的活用	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者、障害者の交流拠点 ・高齢者、障害者等の相談支援や日中活動拠点 ・障害者グループホーム
③	地域・活性化，文化・まちづくりの推進等	<ul style="list-style-type: none"> ・地域交流拠点、多世代交流拠点（コミュニティサロン） ・団地内交流カフェ ・若手芸術家向けのアトリエ兼住戸

※ 記載の「活用用途例」以外を検討される場合は、事前に本市まで御相談ください。

※ 京都市若者・子育て応援賃貸住宅（こと×こと）は、別途募集します。

4 対象団地及び住戸の概要

(1) 団地及び住戸とその使用料（目安）

団地名 ^{※1}	所在地	月額使用料（目安） ^{※2}
洛西東新林市営住宅	西京区大枝東新林町一丁目2番地 他	10,700円 ～33,000円
洛西北福西市営住宅	西京区大枝北福西町一丁目3番地1	13,100円 ～31,200円 ^{※3}
洛西南福西市営住宅	西京区大枝南福西町一丁目1番地	20,200円 ～26,200円 ^{※3}
洛西東竹の里市営住宅	西京区大原野東竹の里町四丁目2番地	24,400円 ～29,000円 ^{※3}
向島市営住宅	伏見区向島二ノ丸町151番地58 他	12,000円 ～35,500円 ^{※3}
大受市営住宅 （親子ペア住戸）	伏見区石田大受町50番地	3,100円 ～18,900円
醍醐中山市営住宅 （親子ペア住戸）	伏見区醍醐中山町39番地2	5,100円 ～21,800円

※1 記載の市営住宅以外については、本市まで個別に御相談ください。団地によっては、御希望に沿えない場合があります。

住戸の間取り及び専有面積、その他の情報に関しては、「**別添1**対象住戸の概要」を参照してください。

本件事業で活用する住戸は、整備に多額の費用を要するため公営住宅としての活用が困難な住戸を対象としております。

※2 建築年数、建築年数、近傍地の固定資産税評価額等が各団地によって異なるため、住戸によって使用料が異なります。

＜参考：建築基準法上の用途＞

ア 公営住宅の建築基準法上の用途は「共同住宅」であり、活用用途によって他の用途に変更する場合は、関係法令（建築基準法、消防法、バリアフリー法等）の規制を受ける場合があります。

イ 活用団地に関する「用途地域」の指定状況は、別添1「対象住戸の概要」を参照してください。なお、その他の団地の情報に関しては、次のURLにアクセスのうえ、確認してください。

※3 多家族向け住戸（70㎡程度）の使用料は別途設定。

○ 京都市都市計画情報等検索ポータルサイト
 URL : <https://keikan-gis.city.kyoto.lg.jp/kyotogis/>

(用途地域内における建築物の用途制限)

建築できる 建築できない

例 示	専低第	専低第	専中第	専中第	住第	住第	地準	住田	地近	商	地準	工	地工
	用層 1 地住	用層 2 地住	用高 層1 地住	用高 層2 地住	居 1 地	居 2 地	住	居 地	隣 商 地	業 地	工 地	業 地	業 専
	域居種	域居種	域居種	域居種	域種	域種	域居	域園	域業	域	域業	域	域用
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿													
兼用住宅のうち、店舗、事務所等の部分が一定規模以下のもの													
幼保連携型認定こども園													
図書館等													
老人ホーム、福祉ホーム等													
保育所等、公衆浴場、診療所													
老人福祉センター、児童厚生施設等	1)	1)						1)					
2階以下かつ床面積の合計が150㎡以下の一定の店舗													5)
上記以外の店舗				2)	3)	4)	4)					4)	4) 5)
事務所等				2)	3)								

- 1) 一定規模以下のものに限り建築可能
- 2) 当該用途に供する部分が2階以下かつ、1,500㎡以下の場合に限り建築可
- 3) 当該用途に供する部分が3,000㎡以下の場合に限り建築可
- 4) 当該用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡以下の場合に限り建築可
- 5) 物品販売業を営む店舗及び飲食店は建築不可

※ 用途地域における建築物の制限内容に関しては、都市計画局建築指導部建築審査課（TEL:075-222-3616）にお問い合わせください。

(2) 使用者が負担する費目

光熱水費、共益費、自治会費等を負担していただく必要があります。

なお、駐車場を使用する場合は、駐車場使用料の負担が必要です（詳細は別添1「対象住戸の概要」を参照。）。

5 応募資格等

本募集に応募する資格を要する団体等は、次の(1)から(3)までのいずれも満たす団体等とします。

(1) 次の各号のいずれかに該当すること

- ア 特定非営利法人（NPO法人）又は応募時点においてNPO法人格の取得を申請している団体
- イ 地域住民等で組織されている任意の非営利団体であつてかつ代表者や規則が定められている団体（趣味のグループ、サークル等は除く。）
- ウ 税法上の公益法人等（認可地縁団体も含む。）
- エ 上記以外の普通法人（株式会社、合同会社等）

(2) 次の各号の全てに該当すること

- ア 京都市内に本店又は支店・営業所等を有していること（居住支援法人については、京都市内で事業活動をしていること。）。
- イ 団地住民及び自治会等と良好な関係を築く意思を有し、活動等を実践できる団体等。

(3) 次の各号の全てに該当しないこと（法人又はその代表者）

- ア 宗教活動や政治活動を主たる目的とする団体
- イ 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団体
- ウ 暴力団、又は暴力団若しくは暴力団員の統制下にある団体
- エ 契約を締結する能力を有しない者又は破産者で復権を得ない者
- オ 公共の福祉に反する活動を行っている団体
- カ 国税及び地方税を滞納している者
- キ 水道料金及び下水道使用料を滞納している者
- ク その他、市長が不相当と認める事業者

6 申込方法

必ず、住戸活用に関する事前協議を行っていただいた後、以下の方法で申込を行ってください。

(1) 提出書類

提出書類は10部提出してください。

ア 応募申込書【様式1】

(ア) 法人

法人登記簿謄本、定款、会社概要、直近1箇年の貸借対照表及び損益計算書

(イ) (ア)以外の団体

団体の設立趣意書又はそれに代わるもの

イ 活用計画書（活用計画の内容を記載）【様式2】

ウ 活用計画書（用途及び目的等を記載）【様式3】

エ 活用計画書（申請者の社会貢献等を記載）【様式4】

- オ 活用計画書（活用団地及び周辺地域における活性化策を記載）【様式5】
カ 活用計画書（連携可能な事業者等を記載）【様式6】
キ 「誓約書」（暴力団排除条例等の施行に係る要綱様式第1号）【様式7】
※ 誓約書を徴する必要がない団体等による申請の場合は提出不要
ク 法人税・所得税・消費税法に規定する消費税・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8】を提出してください。

(2) 申込期間

令和6年3月5日（火）から随時可能

(3) 受付時間

午前9時から午後4時30分まで
（土・日・祝日、正午から午後1時までを除く）

(4) 提出方法

持参又は郵送（簡易書留による）

(5) 提出場所

郵便番号：〒604-8571
住 所：京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地
担 当：京都市都市計画局住宅室住宅管理課（管理運営担当）
電話番号：075-222-3631
Eメール：jutakukanri-katuyo@city.kyoto.lg.jp

7 活用事業者の選定方法等

活用用途に応じて、以下の審査を実施し、活用事業者を決定します。

(1) 活用用途及び内容が「福祉的活用（P3「表中No.②に該当する事業」）に該当する場合

ア 応募申込内容の審査

- (ア) 高齢及び障害分野の福祉団体から構成する「市営住宅空き住戸の福祉活用に係る支援協議会」の会員と本市職員が事業者の審査を行います。
- (イ) 審査方法は、提出された応募申込書等を踏まえ、対面審査（プレゼンテーション）とします。

イ 活用事業者の決定

対面のプレゼンテーションの内容等について、本市審査基準に基づき審査を実施し、合計得点が基準点以上であり、かつ、（複数の応募者が同じ住戸を希望した場合はその中で）最高得点を獲得した事業者を活用事業者として決定します。

ウ 審査結果の通知及び公表

本市は、審査結果の決定後、速やかに応募された事業者等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）について本市ホームページで公表します。

(2) 活用用途及び内容が7-(1)以外の場合

ア 応募申込内容の審査

審査方法は、提出された応募申込書等を踏まえ、「書面審査」とします。

イ 活用事業者の決定

応募申込書の内容等について、本市審査基準に基づき審査を実施し、合計得点が基準点以上であり、かつ（複数の応募者が同じ住戸を希望した場合はその中で）最高得点を獲得した事業者を活用事業者として決定します。

ウ 審査結果の通知及び公表

7-(1)-ウに同じ。

8 使用許可等

(1) 使用許可申請等

使用許可を受ける場合は、次の様式により申請を行ってください。

なお、使用許可に関する申請は、本市の審査を受け、活用事業者と選定されたのちに手続きを行って下さい。

(申請様式一覧)

ア 行政財産使用許可申請書（第5号様式）

イ 「標準保証書」（使用許可用）（様式タ）

ウ 「誓約書」（暴力団排除条例等の施行に係る要綱様式第1号）

注 誓約書を徴する必要がない団体等による申請の場合は提出不要

エ 使用料を減免する案件の場合は「使用料・延滞金減免申請書」（様式ツ）

オ 使用料を分割納付する案件の場合は「使用料分割納付承認申請書」（様式チ）

本市から使用者に対して、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。

使用者は、使用許可の条件に基づき、対象住戸の使用について適切に管理していただく必要があります。

(2) 使用許可の取消し

次の事項に該当するときは、地方自治法第238条の4第9項に基づき当該使用許可を取り消します。

ア 本市において、使用許可財産を公用又は公共用に供する必要が生じたとき。

イ 使用許可を受けた者が許可条件に違反したとき。

- ウ 使用許可を受けた者が使用料の納付を怠ったとき。
- エ 使用許可を受けた者の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。）が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あるとき。
- オ その他使用者が法令の規定に違反したとき。

(3) 使用許可期間

使用期間は、原則1年以内です（一定期間ごとに、国土交通省の承認を得る必要があります。）。ただし、必要に応じて更新することは可能です。引き続き使用するときには、使用期間満了の日の30日前までに更新手続きを行ってください。

なお、更新が認められた場合における使用期間は、更新の時から起算し、1年以内とします。

(4) 使用料等

ア 使用料及び納付

使用料については、京都市公有財産及び物品条例並びに京都市公有財産規則に基づき算定した額とします。

なお、使用許可を受けた者は、本市の指定する期日までに使用料を納付（原則一括納付）してください。ただし、活用用途によっては、使用料等の分割納付も可能となる場合がありますので、事前に本市と協議してください。

イ 使用料等の減免

京都市公有財産及び物品条例に規定する内容に該当する場合は、使用料等の減額又は免除が可能となる場合もありますので、別途、事前に本市と協議してください。

ウ 使用料の還付

既納の使用料は原則還付しません。ただし、次のいずれかに該当するときは、その全部又は一部を還付することができることとしております。

- 公用又は公共用に供する必要が生じたため、使用許可を取り消したとき。
- 管理上の都合により使用許可を取り消したとき。
- 災害その他の不可抗力により使用することができなくなったとき。

(5) その他留意点

ア 使用物件は、「現状有姿渡し*」での使用許可とします。

※ 「現状有姿渡し」とは、使用する物件を現在の状態のまま（本市によるリフォームや補修、解体等を行わない。）引き渡すこととします。

イ 使用物件の改修・修繕や物品調達等については、使用者負担により実施してください。

ウ 住戸内の改修に関しては、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。ただし、構造躯体や給水・排水立管の改変は不可となります。

整備・改修を実施する前に、本市まで図面等の提出をしていただいたうえで、改修を実施してください。

- エ 使用者は、使用物件に関し「必要費」又は「有益費」を支出した場合であっても、あらかじめ本市が承認した場合を除いては、その補償を請求することはできません。
- オ 使用許可終了時には、原状回復のうえ、本市に返還していただきます。ただし、本市が特別な理由があると認めるときは、この限りではありません。
- カ 使用物件の団地自治会には、原則加入するとともに、可能な限り自治会活動に参画し、地域コミュニティの活動に協力してください。
また、その他入居者や近隣住民等と良好な関係を構築するよう努めてください。
- キ 事業者等は、住戸の維持管理等を実施するに当たり、本市が指定する法人と連携・協力をしてください。
- ク 事業の実施において、各種法令の遵守をするとともに、必要な届出や許認可等は事業者等の責任のもとで手続きしてください。

9 事務手続フロー

