



令和6年度 第2回
若者・子育て応援住宅に係る
事業者募集要項

令和6年10月

京都市都市計画局住宅室住宅管理課

1 目的

本市では、若い世代の「結婚・子育て期の近隣都市への転出」や「就職期の東京都を含む関東や大阪府への転出」が浮き彫りになっています。

これらを市内で受け止めるとともに、若い世代に選ばれる千年都市に向け、居住環境や働く場の創出、住宅の流通促進、企業立地の推進、学生等の市内企業への就職促進、教育・子育て環境の更なる充実等、都市の成長戦略に繋がる取組に、あらゆる手法を総動員して推進しています。

この度、居住環境の創出に繋がる取組として、令和6年度第2回「若者子育て応援住宅」（令和5年度から通算4回目）を行うこととしました。

この取組は、民間事業者の活力を導入し、「若者・子育て世帯の定住促進」、「団地コミュニティの活性化」更に、「市有資産の有効活用」を図るものです。

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要する者は、次の(1)から(6)までのいずれも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、又は事業者の決定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 次に掲げる税金等を滞納していない事業者
 - (7) 法人税又は所得税
 - (8) 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
 - (9) 本市の市民税及び固定資産税
 - (10) 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) 直近1年間において、継続して賃貸住宅管理業務の実績を有しているものであること。
- (5) 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意思を有する事業者
- (6) 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、市長が不相当であると認める事業者

3 対象住戸（計52戸）及び住戸の内覧

(1) 各団地の対象住戸の詳細は、別添「対象住戸の概要」を御覧ください。

ア 山科市営住宅

(7) 住所

京都市山科区西野様子見町1番地2

(4) 号（計10戸）

1棟163号、214号、311号、454号、458号、
553号、609号、612号、705号、961号

《位置図》



《外観写真》



イ 柳辻市営住宅

(7) 住所

京都市山科区柳辻草海道町36番地14 (4棟)

京都市山科区大宅棧敷5番地 (5棟)

(4) 号 (計5戸)

4棟：104号、202号、303号、601号

5棟：101号

《位置図》



《外観写真》



ウ 東野市営住宅

(7) 住所

京都市山科区東野中井ノ上町17番地1 (3棟)

京都市山科区東野中井ノ上町15番地1 (4・7棟)

(4) 号 (計6戸)

3棟：102号、302号、402号

4棟：204号、402号

7棟：303号

《位置図》



《外観写真》



工 醍醐中市営住宅

(7) 住所

京都市伏見区醍醐高畑町1番地(1・2棟)

京都市伏見区醍醐北西裏町8番地(5棟)

(i) 号(計7戸)

1棟: 603号、701号、803号

2棟: 306号、906号、 5棟: 401号、404号

《位置図》



《外観写真》



才 醍醐東市営住宅

(7) 住所

京都市伏見区醍醐西大路町1番地1(3・5棟)、135番地(11棟)

122番地(13棟) 137番地(14・15棟)、126番地(17・18・19棟)

(i) 号(計11戸)

3棟: 206号

5棟: 306号、507号

11棟: 302号

13棟: 404号

14棟: 206号

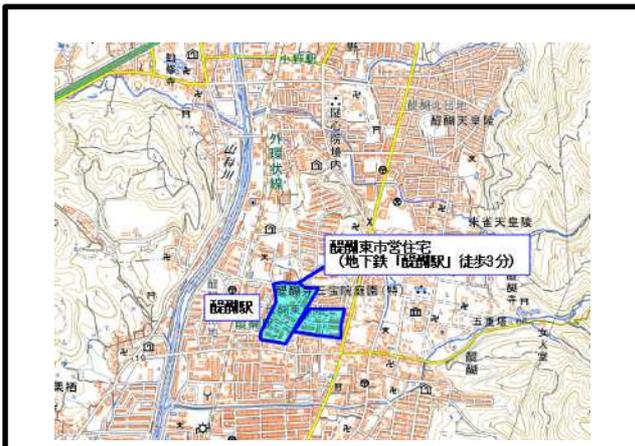
15棟: 106号

17棟: 401号

18棟: 302号

19棟: 202号、303号

《位置図》



《外観写真》



カ 醍醐西市営住宅

(7) 住所

京都市伏見区醍醐折戸町8番地(7棟)、8番地5(8・11棟)

(4) 号(計5戸)

7棟:701号 8棟:203号

11棟:203号、608号、906号

《位置図》



《外観写真》



キ いわたの森市営住宅

(7) 住所

京都市伏見区石田森西1番地(1・3・6棟)

京都市伏見区石田森東町23番地2(2・4・8棟)

(4) 号(計8戸)

1棟:305号

2棟:502号、507号

4棟:302号、405号

6棟:207号

8棟:404号、502号

《位置図》



《外観写真》



(2) 募集区分

募集住戸は次の9区分とします。

ア 2Aグループ (計5戸)

山科市営住宅：1棟163号、214号、311号、454号、
458号

イ 2Bグループ (計5戸)

山科市営住宅：1棟553号、609号、612号、705号、
961号

ウ 2Cグループ (計5戸)

柳辻市営住宅：4棟104号、202号、303号、601号、
5棟101号

エ 2Dグループ (計6戸)

東野市営住宅：3棟102号、302号、402号、
4棟204号、402号、7棟303号

オ 2Eグループ (計7戸)

醍醐中市営住宅：1棟603号、701号、803号、
2棟306号、906号
5棟401号、404号

カ 2Fグループ (計5戸)

醍醐東市営住宅：3棟206号、5棟306号、507号、
11棟302号、13棟404号

キ 2Gグループ (計6戸)

醍醐東市営住宅：14棟206号、15棟106号、
17棟401号、18棟302号、
19棟202号、303号

ク 2Hグループ (計5戸)

醍醐西市営住宅：7棟701号、8棟203号、
11棟203号、608号、906号

ケ 2Iグループ (計8戸)

いわたの森市営住宅：1棟305号、2棟502号、507号、
4棟302号、405号、6棟207号、
8棟404号、502号

(3) 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6年10月11日（金）から11月1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、P18の「問い合わせ先」まで電話にて予約してください。

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ください。

なお、お車を使用される場合、市営住宅内駐車場は御利用いただけませんので、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、算定した使用料を減額した金額とし、令和6年度の使用料については、下表のとおりです。

なお、令和7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るとともに、公有財産の利用に伴う収益状況等を考慮のうえ、年度ごとに使用料を算定します。

<各募集区分の使用料一覧>

募集区分	令和6年度年額使用料（括弧内は1戸当たりの月額）
2Aグループ（5戸）	87,480円（1棟：月額1,458円／戸）
2Bグループ（5戸）	87,480円（1棟：月額1,458円／戸）
2Cグループ（5戸）	1,019,700円（4棟：月額16,598円／戸 5棟：月額18,583円／戸）
2Dグループ（6戸）	699,444円（3棟：月額10,080円／戸 4棟：月額8,775円／戸 7棟：月額10,497円／戸）
2Eグループ（7戸）	1,540,788円（1棟：月額18,761円／戸 2棟：月額18,759円／戸 5棟：月額17,299円／戸）
2Fグループ（5戸）	739,116円（3棟：月額11,537円／戸 5棟：月額11,547円／戸 ～月額13,954円／戸）

	11棟：月額12,291円/戸 13棟：月額12,264円/戸
2Gグループ(6戸)	878,160円(14棟：月額12,284円/戸 15棟：月額12,261円/戸 17棟：月額11,982円/戸 18棟：月額12,731円/戸 19棟：月額11,961円/戸)
2Hグループ(5戸)	712,404円(7棟：月額7,919円/戸 8棟：月額12,166円/戸 11棟：月額13,094円/戸)
2Iグループ(8戸)	450,084円(1棟：月額4,588円/戸 2棟：月額4,586円/戸 4棟：月額4,593円/戸 6棟：月額4,586円/戸 8棟：月額4,591円/戸 ～月額5,384円/戸)

イ 使用料については、事業者が入居者から家賃を徴収する月を起算（活用事業開始時点）として、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（月途中の入居の場合は、当該入居月の初日を起算日とします。）。

なお、令和7年度以降も、入居が開始していない住戸の使用料の納付方法は前述のとおりとしますが、既に入居が開始している住戸については、年額使用料を年度当初に一括で納付していただきます。

ウ 活用事業開始後は、途中で空室期間が発生した場合であっても、使用料を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、入居時点で次のア又はイに該当する世帯とします。

なお、入居世帯については、団地自治会への加入を条件とします。

ア 全ての者が50歳未満の世帯^{※1}（単身世帯は不可。）

イ 18歳以下の子がいる世帯^{※2}

※1 世帯とは、結婚している世帯（入居日までに婚姻予定の場合及び事実上婚姻関係と同様の事情にある場合（事実婚）を含む。）、パートナーシップ宣言をした世帯等

※2 18歳に達する日以降の最初の3月31日までの間にある子を含む2名以上の世帯

(3) 事業対象住戸の整備

ア 事業対象住戸は事業者において整備費用等を負担のうえ、改修及び修繕等（給湯器等既存設備含む）を実施していただきます。

改修工事については、可能な限り速やかに着工してください。

※ 別添「設備概要・注意事項」を参照してください。

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。問い合わせ先まで連絡してください。

イ 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。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。

(7) 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。

(8) 対象住戸の整備・改修・修繕等に当たっては、本市に計画（施工計画など）を提示し、承認を得たうえで実施してください。

(9) 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、工事の作業は、原則平日（土・日・祝を除く）の9時から17時までとしてください。ただし、団地自治会等との協議において個別合意した場合は、この限りではありません。

(エ) 団地内は喫煙禁止です。

(オ) 団地内にトイレはございません。近隣公園等のトイレをご利用ください。

(4) 事業期間

対象住戸は最長12年間（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きが必要となります。

なお、令和18年3月31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

光熱水費、共益費、自治会費。駐車場を使用する場合は駐車場使用料等を負担していただく必要があります（詳細は別添「対象住戸の概要」を参照。）。

(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、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、若者・子育て世帯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、礼金の設定は行わないでください。

イ 事業期間終了後は、原則、原状回復は不要とします。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を定期建物賃貸借契約としてください。

エ 事業者は、対象住戸の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。

オ 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。

カ 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。

キ 対象住戸内及び共用部分でのペットの飼育は禁止です。

ク 対象住戸の入居者からの問い合わせは、事業者において対応してください。設備等のトラブルについては、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。

なお、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。

ケ 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。

提出部数は、原本1部：(ア)～(カ)、写し1部：(ア)及び(イ)とします。

なお、複数のグループを申し込む場合は(ア)に、申し込むグループ全てにチェックし、申込んだグループごとに(イ)を作成し、原本1部、写し1部を提出してください。

(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）

(ロ) 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）

(ハ) 定款、法人登記簿謄本、会社概要

(ニ) 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、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6年10月11日（金）午前10時から令和6年11月1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持参又は簡易書留で提出してください。

エ 持参される場合の受付時間

午前10時から午後5時まで（正午から午後1時までの間は除きます。）

※ 土曜日及び日曜日、祝日を除く。

オ 提出先

問い合わせ先と同じ

(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 応募資格要件」と同じ

イ 質問の方法

質問書（様式8）に記入のうえ、問い合わせ先まで電子メールで送信してください。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6年10月11日（金）午前10時から令和6年10月18日（金）午後5時まで

エ 回答

令和6年10月22日（火）までに質問回答書をホームページに掲載します。ただし、回答が遅れる場合は、その旨をホームページに掲載します。

質問回答書は、本要項と一体のものとして、要項と同等の効力を有するものとしします。

6 活用事業者等の選定方法

事業者から提出された応募申込書及び関係資料一式について、以下の方法で、書面に基づき審査し、活用を認める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、不相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（2～6）を乗じ、各項目の得点を算出します。

ウ 採点した合計得点を踏まえ、事業者を決定します。

(2) 審査項目及び審査基準

項目		配点	係数	基準	
大項目	小項目				
申込事業者の状況	1	申込事業者の適格性	5点	× 2	・計画段階、整備段階及び運営段階のそれぞれにおいて活用計画を遂行するにふさわしい事務遂行体制を有しているか。
	2	申込事業者の業務実績	5点	× 2	・リノベーションやリフォームなど、これまで行ってきた具体的な改修実績（改修を第三者に依頼する場合、第三者の実績等の記載可。）。
	3	申込事業者の財務・経営状況	5点	× 2	・財務、経営状況は十分であり、かつ安定しているか。
活用計画の内容	4	申込事業者の広報力	5点	× 2	・市内外の若者・子育て世帯の定住・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	入居時契約条件の内容	5点	× 2	・入居の契約内容で、若者・子育て世帯が入居しやすい契約条件があるか。
	6	整備・改修方法	5点	× 6	・若者・子育て世帯が入居・生活に当たり、より良い整備・改修内容となっているか。 例) 防音仕様 汚れが落ちやすい壁紙や畳 室内へのベビーカー置き場の設置 子育てに便利な間取り、建具等の設置 異業種とのコラボによるリノベーション
	7	団地内自治活動への参加	5点	× 2	・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。
	8	設定予定家賃額	5点	× 2	・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。
合計			100点	—	

(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

ア 1事業者が、複数のグループに申し込むこともできます。

なお、1事業者が複数のグループで選定された場合は、事業者において、実施するグループを選択できるものとします。

その場合、選択されなかったグループについては、次点の事業者を選定することとします。

イ 審査はグループごとに実施します。

ウ 「(2) 審査項目及び審査基準」に基づき審査した結果、合計得点が「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。

エ 事業者の選定に至らなかったグループについては、他のグループにおいて基準点(60点)以上あった事業者から、活用希望の有無を確認し、事業者を選定します。

(4) 審査結果の通知及び公表

本市は、審査結果の確定後、本市から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

(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」、「使用料・延滞金減免申請書」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。

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

(1) 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、入居等に関する問い合わせに関しては、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。

- (2) 本件事業の事業名「京都市若者・子育て応援住宅」、「愛称及びロゴ」を使用のうえ、本物件のPR等を積極的に行ってください。「愛称及びロゴ」は以下のとおりです。

《愛称》

こと × こと

(子と住むっ! 古都住むっ!)

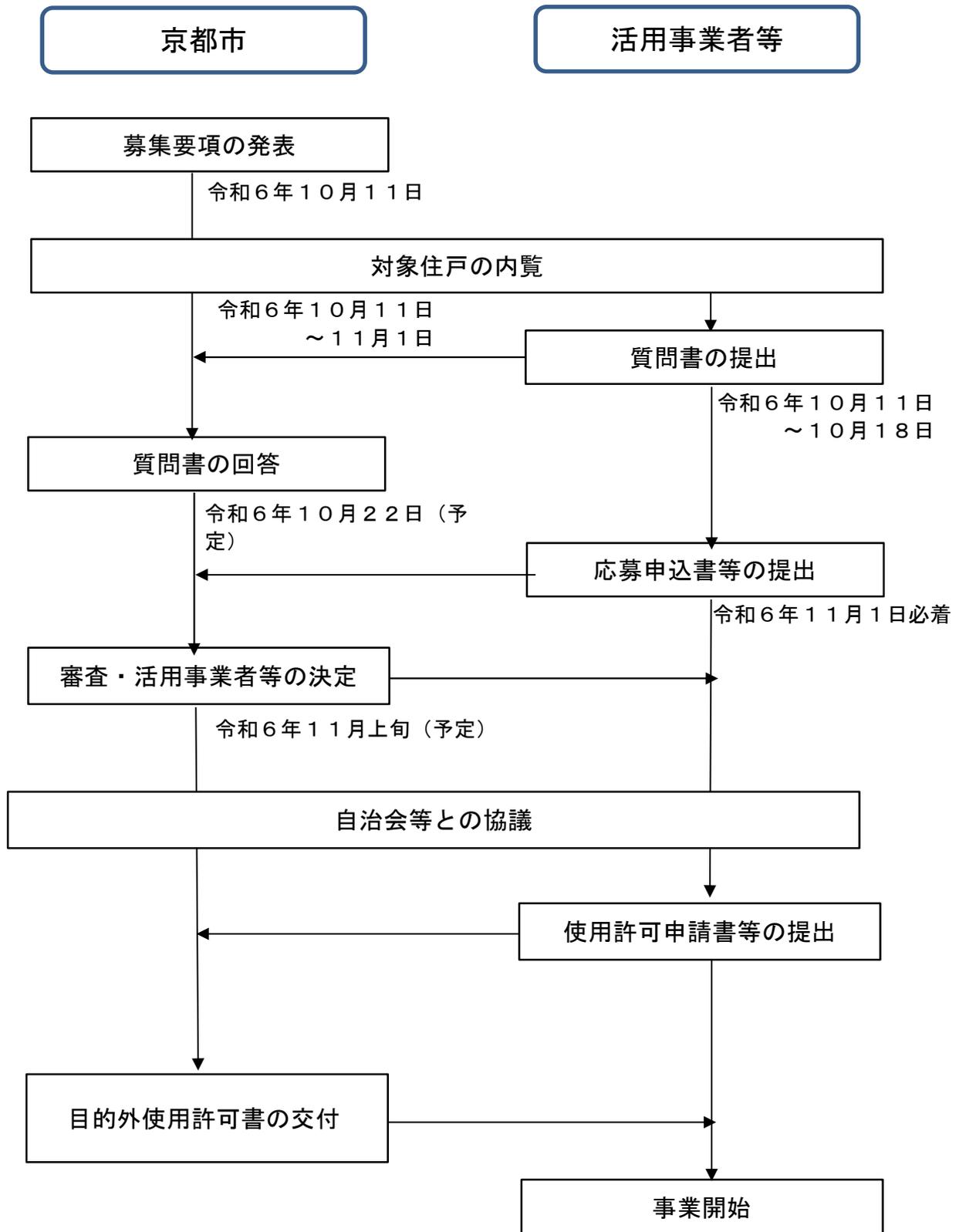
《ロゴマーク》



なお、PR内容は、事前に本市に情報提供をお願いします（記載内容に誤りがある場合は、修正を依頼します。）。

- (3) 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。）。
- (4) その他、本要項に定めがない事項は、本市との協議のうえ、決めることとします。

<参考> 手続フロー図



【問い合わせ先】

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
分庁舎3階

担 当：京都市都市計画局住宅室住宅管理課（担当：竹中、西井）

電話番号：075-222-3631

メール：jutakukanri-katuyo@city.kyoto.lg.jp