

令和6年度

兵庫県営住宅における子育て世帯向けサブリース事業

第1回募集要項

令和6年9月17日

兵庫県まちづくり部公営住宅管理課

1 事業目的

本県では、通勤・買物等の生活利便性が高く、良質な住宅と暮らしやすい住環境を確保することで、子育て世帯の転入・定住を図り、地域コミュニティを活性化させるため、子育て世帯への住宅支援を進めている。

この中で、子育てしやすい県営住宅の確保を図るため、空き住戸を活用し、民間事業者の活力により子育て世帯向けリノベーション住宅を提供するサブリース事業を行う。

については、以下のとおり、この取組を実施する事業者を募集する。

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(7)までの要件を全て満たすものとする。

- (1) 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（以下「賃貸住宅管理業法」という。）に基づく国土交通大臣の登録を行っている、又は事業者の決定までに登録の予定がある事業者
- (2) 地方自治法施行令第167条の4第1項各号に該当する者でないこと。
- (3) 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こと。
- (4) 国税及び都道府県税を滞納していない者であること。
- (5) 本県又は隣接府県に営業拠点を有する本店、又は支店等があること。
- (6) 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や指定管理者と良好な関係を築く意思を有する事業者
- (7) 以下に該当しない事業者
 - ① 兵庫県暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団、同条第3号に規定する暴力団員又は兵庫県暴力団排除条例施行規則第2条各号に規定する暴力団及び暴力団員と密接な関係を有する者
※申込資格の確認のため、兵庫県警察本部に照会する場合がある。
 - ② 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
 - ③ 宗教活動や政治活動を主たる目的とする事業者
 - ④ 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
 - ⑤ 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
 - ⑥ その他、知事が不適當であると認める事業者

3 対象住戸及び住戸の内覧

(1) 募集住戸一覧

各団地の対象住戸の詳細については別添「対象住戸の概要」を参考とすること。

ア 西宮浜高層住宅

住 所： 西宮市西宮浜4丁目4番

棟・号： 1-202、1-303、1-705、2-708、4-506、5-302、6-304、6-405

イ 伊丹西桑津高層住宅

住 所： 伊丹市西桑津1丁目2

棟・号： 1-311

ウ 宝塚安倉南住宅

住 所： 宝塚市安倉南1丁目1番地15

棟・号： 2-206

エ 脇の浜高層住宅

住 所： 神戸市中央区脇浜海岸通3丁目2番

棟・号： 11-603

オ 大倉山高層住宅

住 所： 神戸市中央区下山手通7丁目18番1

棟・号： 1-1116

カ 魚崎南鉄筋住宅

住 所： 神戸市東灘区魚崎南町2丁目14番3

棟・号： 3-502

キ 深江北町高層住宅

住 所： 神戸市東灘区深江北町3丁目7番

棟・号： 1-112、1-413

ク 深江鉄筋住宅住宅

住 所： 神戸市東灘区深江北町2丁目6番21

棟・号： 7-408

ケ 南多聞台第2鉄筋住宅

住 所： 神戸市垂水区南多聞台2丁目2番

棟・号： 2-101

コ 伊川谷第2高層住宅
住 所： 神戸市西区伊川谷町有瀬143番地 2
棟・号： 2-803、2-1009

サ 玉津今津高層住宅
住 所： 神戸市西区玉津町今津434番地 3
棟・号： 1-901

シ 明石清水第2高層住宅
住 所： 明石市魚住町清水1261番地 1
棟・号： 1-104

ス 明石東二見高層住宅
住 所： 明石市二見町東二見 8 番地
棟・号： 2-406

セ 姫路城山高層住宅
住 所： 姫路市広畑区城山町 1 番地 9
棟・号： 2-101、2-305、2-406

(2) 募集住戸区分

募集住戸は全体 25 戸を 7 つのグループに分け 2～8 戸程度を 1 グループとし、次の区分とする。

Aグループ (阪神南地区：8戸)		
住宅名	号棟	号室
西宮浜高層住宅	1	202・303・705
	2	708
	4	506
	5	302
	6	304・405

Bグループ (阪神北地区：2戸)		
住宅名	号棟	号室
伊丹西桑津高層住宅	1	311
宝塚安倉南住宅	2	206

Cグループ (神戸A地区：3戸)		
住宅名	号棟	号室
脇の浜高層住宅	11	603
大倉山高層住宅	1	1116
魚崎南鉄筋住宅	3	502

Dグループ（神戸B地区：3戸）		
住宅名	号棟	号室
深江北町高層住宅	1	112・413
深江鉄筋住宅	7	408

Eグループ（西区明舞地区：4戸）		
住宅名	号棟	号室
南多聞台第2鉄筋住宅	2	101
伊川谷第2高層住宅	2	803・1009
玉津今津高層住宅	1	901

Fグループ（明石地区：2戸）		
住宅名	号棟	号室
明石清水第2高層住宅	1	104
明石東二見高層住宅	2	406

Gグループ（姫路地区：3戸）		
住宅名	号棟	号室
姫路城山高層住宅	2	101・305・406

(3) 内覧の実施時期及び方法

下記期間中に対象住戸の内覧を実施することとし、希望事業者は所定の方法で申し込む。

① 内覧期間

令和6年9月17日（火）から10月25日（金）
（午前10時から午後4時まで）

② 内覧方法

内覧を希望する場合は、希望日の3日前に問合せ先まで電話、又はメールにて予約すること。

当日の受付場所等は、別途調整する。当日は、担当者の指示に従うこと。

4 対象住戸の使用条件

(1) 住戸の使用料（年額）

① 住戸の使用料は、「使用料及び手数料徴収条例」及び「兵庫県公有財産規程」に基づき、算定した使用料を減額した金額とする。

なお、「使用料及び手数料徴収条例」及び「兵庫県公有財産規程」に基づき、固定資産税評価額などを踏まえ、年度ごとに使用料を算定する。

② 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（1円未満切り捨て）を一括で納付すること（月途中の入居の場合は、当該入居月の初日を起算日とする。）。

なお、起算日の属する年度以降の年度においては、年度当初に年額を一括で納付すること。

- ③ 活用事業開始後に、空室期間が発生した場合であっても、所定の使用料を納付すること。

※令和6年度グループ別使用料一覧

(単位：円)

グループ	令和6年度使用料(年額)
A	1,685,600
B	417,800
C	708,200
D	552,700
E	800,300
F	460,100
G	790,800

(2) 募集対象世帯

事業者が募集する世帯については、入居時点で次の①、又は②を満たす世帯とする。

なお、入居世帯については、団地自治会への加入を条件とすること。

① 合計年齢が80歳未満の夫婦の世帯^{※1}

② 18歳未満の子がいる世帯^{※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

① 事業対象住戸については、事業者において整備費用等を負担の上、整備・修繕等を実施すること。

② 対象住戸内は、建築物の構造に影響を及ぼさない範囲で子育て世帯向けの改修を行うことを可能とする。ただし、構造躯体や給水・排水縦管については改造不可とする。

なお、事業者は対象住戸の整備に際して、以下の点に留意すること。

ア 各種法令を遵守するとともに、事業者の責任で事業に必要な届出、許認可の取得等を行うこと。

イ 対象住戸の整備・改修・修繕等については、事前に本県に計画（施工計画など）を申請するとともに、許可を得ること。

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うこと。

(4) 事業期間

対象住戸は使用許可日から最長12年間使用可能とする。継続して事業を行う場合は、毎年度末ごとに使用許可期間の更新手続が必要となる。

なお、事業期間終了後以降においても、本県が特に必要と認めた場合は、使用許可期間の更新を認めることとし、事業期間終了1年前までに事前協議をすること。

(5) 対象住戸の提供方法

① 本県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。）を行う。

② 対象住戸は、使用許可の条件に基づき、事業者の責任において適切に管理すること。

(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すること（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する。

なお、管理責任の区分に疑義がある場合は、本県と協議の上、決めることとする。

(8) その他留意事項

① 家賃額の設定に当たっては、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、低廉な家賃となるよう設定すること。

② 入居予定者との契約について、礼金設定は行わないこととする。

③ 事業期間終了後は、原則、住戸の原状回復は不要とする。ただし、自然的な摩耗や通常損耗、経年劣化によるものは除き、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うこと。

④ 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すること。

⑤ 事業者は、対象住戸の使用する権利を他の者に譲渡、交換、貸付け、又は担保等に供してはならない。

⑥ 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らない。

⑦ 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すること。

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すること。

⑧ 対象住戸内及び共用部分でのペットの飼育は禁止とすること。

⑨ 対象住戸の入居者からの問合せは、事業者において対応すること。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、対応すること。

なお、内容によっては、本県と協議を行い、適切に対応すること。

- ⑩ 使用許可を受けた事業者は、速やかに工事に着工し、入居受け入れを行うように努めなければならない。
- ⑪ 提案内容を変更する場合、本県と協議し同意を得ること。

5 申込手続

(1) 企画提案書の作成方法

企画提案書の様式は、別添様式1から様式6まで（すべてA4判）とすること。

(2) 提出資料

以下の書類を準備の上、提出すること。

なお、複数のグループを申し込む場合は、①に申し込む住戸全てにチェックし、申し込んだ住戸グループごとに②を作成し、提出すること。

- ① 応募申込書（様式1）
- ② 今回の企画提案書に関する書類（様式2）から（様式6）
- ③ 財務・経営状況が分かる書類（直近3か年分の貸借対照表及び損益計算書）
- ④ 定款、法人登記簿謄本、会社概要
- ⑤ 納税証明書等の写し

ア 県内に本支店、営業所又は事務所がある場合

(ア) 県税事務所が過去6箇月以内（提案書提出日基準）に発行した納税証明書等（県税及びこれに付随する延滞金等で未納のないことが分かるもの）

(イ) 所管税務署が過去6箇月以内（提案書提出日基準）に発行した納税証明書等（これに付随する延滞金等で未納のないことが分かるもの）

イ 県内に本支店、営業所又は事務所がない場合

各都道府県所管税務署が過去6箇月以内（提案書提出日基準）に発行した納税証明書等（これに付随する延滞金等で未納のないことが分かるもの）

- ⑥ 賃貸住宅管理業法に基づく国土交通大臣の登録の証明書の写し及び事業に必要な許可書の写し

(3) 企画提案書の内容に関する留意事項

記載事項		内容に関する留意事項
応募申込 (様式1)		参加表明をするとともに、申込グループを選択
事業者の実施体制	①本事業への取組姿勢 (様式2)	本事業の実施方針（会社としての取組姿勢、経営姿勢等）を具体的に記載
	③過去の改修等の事業実績 (様式3)	リノベーションやリフォーム等の改修実績を具体的に記載
業務実施手法	④入居者との契約条件 (様式4)	子育て世帯に寄り添った形の契約条件を記載
	⑤整備・改修方法の妥当性 (様式5)	子育て世代のニーズに沿った整備、改修方法を記載
	⑥指定管理者及び自治会との 連携 (様式6)	指定管理者及び自治会とどのように連携を図っていくのかを記載
	⑦PR手法 (様式2)	対象住宅の宣伝方法を具体的に記載

(4) 企画提案書等の受付担当部局

担当部局

兵庫県 まちづくり部 公営住宅管理課 管理班

〒650-0011 神戸市中央区下山手通 4-18-12 兵庫県公社館 3階

TEL 078-341-7711 (内線 4771)

FAX 078-230-8466

E-mail jutakukanri@pref.hyogo.lg.jp

(5) 質問の受付及び回答

① 質問の提出方法

質問は、文書（様式7）により行うものとし、持参、郵便又は電子メールのいずれかの方法で行うこととする。

② 提出場所 上記5(4)

③ 提出期限 令和6年10月18日（金）午後5時（必着）

④ 質問に対する回答は、原則公営住宅管理課のホームページ上で随時行う。ただし、質問又は回答の内容が質問者の具体的な提案内容に密接に関わるものについては、質問者に対してのみ回答する。

なお、書類の具体的な記載内容や審査基準に関する問合せは受け付けない。

(6) 企画提案書等の提出方法

① 提出方法 2部（原本1部、PDFデータ1部）を郵送又は持参、メールにて提出。

② 提出期限 令和6年10月25日（金）午後5時（必着）

6 企画提案書の審査

(1) 審査は兵庫県営住宅における子育て世帯向けサブリース事業プロポーザル選定委員会が評価基準に基づき行い、企画提案書を特定する。

(2) 企画提案書を特定するための評価基準

評価項目	評価基準
事業者の実施体制	事業者の実施体制について、以下の着目点により総合的に評価する。 ①本事業への取組姿勢 ②経営基盤の充実 ③過去の改修等の実績
業務実施手法	業務実施体制について、以下の着目点により総合的に評価する。 ④入居者との契約条件 ⑤整備・改修方法の妥当性 ⑥指定管理者及び自治会との連携 ⑦PR手法

評価対象	評価基準		配点	評 価				
				A	B	C	D	E
事業者	事業者の実施体制	①本事業への取組姿勢	10					
		②経営基盤の充実	10					
		③過去の改修等の事業実績	20					
	業務実施手法	④入居者との契約条件	10					
		⑤整備・改修方法の妥当性	30					
		⑥指定管理者及び自治会との連携	10					
		⑦PR手法	10					
	加点項目	緊急対応が可能な体制の確保	10点加算					

- ① 審査は、評価項目ごとに5段階（AからE点）で評価を行う。
- ② 各評価項目の評価点に設定した係数（1、0.8、0.6、0.4、0.2）を乗じ、各項目の得点を算出する。
- ③ 採点した合計得点を踏まえ、事業者を決定する。

(3) 活用事業者の選定

- ① 1事業者が、複数のグループに申し込むことを可とする。
 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する。
 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する。ただし、次点の事業者は合計得点が基準点（60点）以上でなければならない。
- ② 審査はグループごとに実施する。
- ③ 企画提案書提出後、複数応募があった場合のみヒアリングを実施する。
 なお、ヒアリングを行う場合、日時等は別途通知する。

④ 「(2) 評価項目及び評価基準」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する。

なお、申込者が1者の場合でも、得点が満点の6割(60点)以上で、活用事業者等として適当と認められる場合は、その者を活用事業者として選定する。

⑤ 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、事業者を選定する。

(4) 審査結果の通知及び公表

審査結果の決定後、事業者全員に審査結果を通知するとともに、一連の審査の結果の概要(審査結果、事業者名)については、県のホームページ等で公表する。

7 使用許可の手続

(1) 使用許可を行うに当たり、活用事業者は「目的外使用許可申請書」、「使用料減免申請書」を提出するとともに、本県から「県営住宅使用許可書」を発行する。

なお、申請は、応募申込書に記載された名義で行うこと。

(2) その他、使用許可に係る手続等に関しては、適宜、調整の上行う。

8 入居者の募集方法

(1) 活用事業者が決定した際は、その旨を本県のホームページに掲載する。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すること。

事業者決定後の入居者の募集及び決定についても、事業者において行うこと。

(2) 入居者の募集等本事業のPRを積極的に行うこと。

なお、PR内容は、原則、事前に本県に情報提供すること(事実誤認等がある場合は、修正等を依頼する場合がある)。

また、本県においてもPRに活用するため不動産広告のチラシや電子データ等の提供をすること。

9 その他の留意事項

(1) 企画提案書に虚偽の記載をした場合には、提出された企画提案書を無効とする。

(2) 今回の募集結果を公表する等の目的のために本県が必要であると判断した場合は、本県は、提出者の許可なく提出書類を無償で使用できるものとする。

提出書類は、理由のいかんにかかわらず、返却しないものとする。

(3) その他、本要項に定めがない事項は、本県との協議の上決めることとする。

<参考>手続きフロー図

