2025年度
市営住宅　若年ファミリー世帯向け活用事業
事業者募集要項

2025年９月
神戸市建築住宅局政策課

１．　事業の目的

神戸市では、市営住宅の空き住戸を活用し、民間事業者が若年ファミリー世帯向けの賃貸住宅としてリノベーションを行い、運営いただくことで、若年層の居住ニーズの高いエリアで、ファミリー向け賃貸住宅を供給する事業を開始します。

このたび、本事業に連携いただける活用事業者を募集します。

２．　応募資格要件

本募集の応募資格を要する者は、次の（１）から（８）までの要件を全て満たす事業者とする。

（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こと。

（２）直近１年間神戸市内において、継続して賃貸住宅管理業務の実績を有すること。

（３）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こと。

（４）地方自治法施行令（昭和 22 年政令 16 号）第１６７条の４の規定に該当していないこと。

（５）神戸市契約事務等からの暴力団等の排除に関する要綱第 5 条に該当しないこと。また、同要綱に基づく除外措置を受けていないこと。

（６）団体、代表者が国税（法人税、所得税、消費税（地方消費税を含む））及び神戸市税について、未納がないこと。

（７）宗教活動や政治活動を主たる目的とする団体、その他公共の福祉に反する活動を行なっている団体でないこと。

（８）経営状態が窮境にある者（会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）の規定に基づく更生手続き開始の決定がされている者、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）の規定に基づく再生計画認可の決定がされている者を除く）でないこと。

３．　対象住戸及び住戸の内覧

（１）対象住宅

ア　市営港島住宅（５戸）　　住所：神戸市中央区港島中町２丁目４番地の１

イ　市営北青木第二住宅（５戸）　住所：神戸市東灘区北青木２丁目２番

ウ　市営北青木第三住宅（５戸）　住所：神戸市東灘区北青木２丁目５番

※各住宅の対象住戸の詳細は、別添「対象住戸の概要」を確認すること。

（２）募集区分

募集住戸は、次の３区分とする。

	住宅名	号棟・号室
Ａグループ（5 戸）	港島住宅	70-616、70-715、70-818、72-414、72-707
Ｂグループ（5 戸）	北青木第二住宅	1-206、1-401、1-404、2-402、2-504
Ｃグループ（5 戸）	北青木第三住宅	1-204、1-205、1-302、1-502、1-504

（３）内覧

指定期間内に参加表明した事業者に対し、下記期間中に対象住戸の内覧を実施する（事前予約制）。参加表明の方法は、「６．申込手続き」参照。

ア　内覧期間

2025 年 10 月 1 日（水）から 7 日（火）まで（午前 10 時から午後４時まで）

※土曜日、日曜日を除く。

※参加表明期限は 2025 年９月 30 日（火）午後５時。

イ　内覧方法

内覧を希望する場合は、「参加表明書 兼 内覧希望アンケート」（様式１）により申し込むこと。

日時を調整のうえ、当日の受付場所等と合わせて後日連絡する。

ウ　注意事項

・内覧当日は、公共交通機関を利用すること。車を使用する場合、市営住宅内駐車場は利用できないため、近隣のコインパーキング等を利用すること。

・内覧当日は質問に対応しないので、６の（４）にて質問を行うこと。

４．　対象住戸の使用条件

（１）住戸の使用料等

ア　住戸の使用料は、下表のとおり。なお、2026 年度以降、時価の変動を考慮のうえ、年度ごとに使用料を算定する。

募集区分	2025 年度月額使用料（消費税込み）
Ａグループ（5 戸）	100,100 円（年額 1,201,200 円）
Ｂグループ（5 戸）	78,375 円（年額 940,500 円）
Ｃグループ（5 戸）	81,566 円（年額 978,793 円）

イ　支払いにおいては、事業者が入居者から家賃を徴収する月を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（グループ単位）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。

ウ　共益費は使用料と合わせて一括で納付すること。詳細は別添「対象住戸の概要」を参照。

エ　活用事業開始後は、空室期間も所定の使用料及び共益費を負担すること。

オ　別途、自治会費を自治会に支払うこと。
カ　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。

（2）事業対象住戸の整備

ア　事業対象住戸は、「現状有姿渡し※」での使用許可とする（※「現状有姿渡し」とは、使用する物件を現在の状態のまま引き渡すこと）。本市によるリフォームや補修、解体等は行わない。事業者は、事業者の責任の範囲において、各設備を既設のまま使用することも、改修を実施することもできる。事業者において整備費用等を負担のうえ、整備等を実施すること。

イ　竣工図等の図面資料を希望する場合は、内覧後に質問書にて請求すること。

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若年ファミリー世帯向けの改修を行うことを可能とする。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。

① 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、許認可等の取得を行うこと。

② 対象住戸の整備等に当たっては、事業開始当初及び年度途中に必要が生じた場合でも、本市に計画（施工計画や図面など）を提示し、着工承認を得たうえで実施すること。

③ 工事の際に近隣居住者の迷惑とならないよう、喫煙・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を行うこと（団地内は禁煙）。工事の作業は平日の 9 時から 18 時まで（音の出る作業は 17 時まで）とすること。

エ　住戸内であっても、構造躯体や構造壁、排水立管等の共用設備は改修しないこと。ただし、以下の点に留意すること。

① 給水・給湯管については、各住戸の量水器１次側接続以降２次側配管は、事業者の責任範囲とする。排水管については、排水竪管（共用管）への接続部まで事業者の責任範囲とする。給水・給湯・排水管は老朽化が進行しているため更新を推奨する。

② 窓、玄関のドア等は市の帰属だが、着工承認を得れば整備を認めることもある。

オ　入居後、事業者の責任の範囲における既設設備等の不具合及び不具合に起因するトラブル等について、本市は一切の責任を負わない。住戸内の不具合等に係る入居者からの問い合わせは事業者が対応すること。

（3）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。）を行う。使用許可を行うに当たり、事業者は「行政財産使用許可申請書」を提出し、使用が認められれば、本市から「行政財産使用許可書」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。

イ 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。

ウ　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らない。ただし本市が認める者への貸付はこの限りではない。

エ　対象住戸は、本事業の目的の範囲外の用に供してはならない。

（４）事業期間

ア　対象住戸は 2031 年３月 31 日または 2037 年３月 31 日まで使用可能とし、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きが必要とする。ただし、４の（６）に定める「許可の取消」がされた場合はこの限りでない。

イ　事業期間は住宅ごとに異なるため、別添「対象住戸の概要」を確認すること。

ウ　なお、事業期間の延長について、事業期間終了１年前までの事前協議をもって、本市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する。

（５）管理責任

ア　４の（２）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、本市と協議する。

イ　大規模修繕工事や各種点検等を行うことがあるので、協力すること。また、入居者に対しても工事に協力するよう指導を行うこと。

ウ　事業者は、入居者が他の入居者に対して迷惑・トラブルになりうる行為をしないように十分に配慮し、万が一問題が発生した場合は責任をもって対処すること。また、事業者は入居開始前に自治会や近隣住民にあいさつを行い、入居後も入居者と地域との顔つなぎなどを行うこと。

エ　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、修繕等を含め適切に対応すること。なお、内容によっては、本市と協議を行い、適切に対応すること。

（６）使用許可の取消について

将来公用または公共用のため必要が生じた場合、本市は当該使用許可を取り消すことができる。また、事業者が法令・条例、募集要項、使用許可条件に違反した場合、使用許可の取消を行い、事業者と入居者の定期建物賃貸借契約（５の（３）に記載）も終了する。

（７）その他留意事項

ア　家賃額は、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すること。また、礼金の設定は行わないこと。

イ　事業期間終了後は、原則、原状回復して返還しなければならない。ただし、４の（２）②で本市が着工承認した改修等のうち、本市が認める場合には、その限りではない。また、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。

ウ　使用許可を受けた事業者は、速やかに工事に着工し、入居受け入れに努めること。

エ　提案内容を変更する場合、本市と協議し同意を得ること。

オ　本事業の入居者に対し、本市の実施する入居促進事業において特典の申込及び配布を行う場合がある。その際には入居者及び事業者との連絡等に協力すること。

５．　入居者の条件

（１）対象入居者

事業者が入居募集する世帯は、入居時点で次のア又はイに該当する世帯とする。なお、入居世帯については、団地自治会に加入し、地域コミュニティ活動に積極的に参加する意欲があることを条件とする。

ア　夫婦の合計年齢 90 歳以下の世帯

イ　就学前の子どもがいる世帯

※住民票の続柄が未届の夫または妻、本市のライフパートナー制度の宣誓書受理証、兵庫県のパートナーシップ届出受理証明書の交付を受けた方は対象

※出産予定（妊婦の方）を含む

※ひとり親世帯（イに該当する場合のみ）含む

（２）入居者の募集方法等

ア　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するので、以降、入居者の募集及び決定は事業者が行う。問い合わせについても事業者において対応すること。

イ　入居者募集については、事業者が責任を持って行うこと。また、本事業のＰＲを積極的に行うこと。なお、ＰＲ内容は、原則、事前に本市に情報提供すること。

（３）入居者との契約

ア　事業者は、入居者との契約を借地借家法第 38 条の規定に基づく定期建物賃貸借契約とし、契約期間を本事業期間内に定めること。

イ　事業期間の満了または４の（６）による許可の取消がされた場合は、事業者と入居者の定期建物賃貸借契約も終了しなければならない。このため、契約期間内の事業者都合による契約解除が可能であり、退去の可能性がある旨を明記すること。

ウ　事業者は、入居者と定期建物賃貸借契約を締結したときは、①入居者の氏名、②年齢、③世帯構成、④入居者が支払う家賃がわかる定期建物賃貸借契約書の写しを本市に提出すること。また、退去の際にも本市に報告すること。入居者が入れ替わった場合も同様とする。

（４）入居者の保管義務

本事業の入居においても、神戸市営住宅条例第 33 条（入居者の保管義務等）を遵守すること。なお、対象住戸内及び共用部分でのペットの飼育は禁止。

６．　申込手続

（１）参加表明

申込の手続は二段階とする。まずは参加表明を行うこと。指定期日までに参加表明した事業者が、内覧、質問及び応募申込を行うことができる。

ア　提出書類

参加表明書 兼 内覧希望アンケート（様式１）

イ　参加表明期限

2025 年９月 30 日（火）午後５時まで（必着）

ウ　提出方法

電子メールで問い合わせ先に送付すること。

（２）応募申込方法

ア　提出書類

以下の書類を提出すること。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②を作成し、提出すること。

①　応募申込書 兼 誓約書（様式２）
②　今回の活用計画に関する書類（様式３）～（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（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）
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

イ　提出期間

2025 年 10 月 30 日（木）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電子メールで提出すること。

エ　持参する場合の受付時間は以下の通り。ただし、事前に連絡すること。

平日（月～金）午前９時から午後５時まで（正午から午後１時までを除く。）

オ　提出先

問い合わせ先と同じ

（３）提出書類の取扱い

ア　提出された書類の著作権は提出者に帰属するものとします。ただし、本市が事業者選定の公表等に必要な場合には、本市は提出された書類の著作権を無償で使用できるものとします。また、提出された書類は、本市情報公開条例により、個人情報及び事業者の技術ノウハウに関わる部分を除き、原則公開の対象となります。

イ　提出書類については、提出期間締切後は一切の変更、差替え及び再提出を認めないこととする。

ウ　提出書類は、理由のいかんにかかわらず返却しない。

（４）質問及び回答

質問は、文書（様式７）により電子メールで行うこと。なお、書類の具体的な記載内容や審査基準に関する問い合わせは受け付けない。

ア　提出期間

2025 年 10 月 8 日（水）から 10 月 14 日（火）午後５時（必着）

イ　提出先

問い合わせ先と同じ

ウ　回答

質問に対する回答は、参加表明した事業者全員にメールで送付する。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する。

７．　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する。

（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う。

ア　審査項目ごとに５段階（１～５点）で審査を行う。

イ　各審査項目の配点に重要度に応じて設定した係数（１～３）を乗じ、各項目の得点を算出する。

（参考）審査の基準

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

（２）審査項目及び審査基準（次ページ）

項目			配点	係数	基準
大項目	小項目				
ア　申込事業者の実績	1	改修等の実績	５点	×２	これまで行ってきたリノベーションやリフォーム等の実績は評価できるか（改修を第三者に依頼する場合、第三者の実績等の記載可）。
イ　計画に関する提案内容	2	実施体制	５点	×１	活用計画を遂行するにふさわしい事業執行体制を提案しているか。
	3	実現性・継続性	５点	×３	計画の内容は現実的なもので、継続的な運営が期待できるか。
ウ　整備・改修に関する提案内容	4	性能	５点	×３	断熱性・遮音性など、若年ファミリー世帯に配慮した性能が具体的に提案されているか（改修方法含む）。
	5	設備	５点	×２	若年ファミリー世帯が暮らしやすい設備が提案されているか（改修方法含む）。
	6	デザイン性	５点	×１	間取りや意匠などは若年ファミリー世帯にとって魅力的な改修内容か。
エ　運営に関する提案内容	7	入居者との契約条件	５点	×２	若年ファミリー世帯が入居しやすい契約条件か。
	8	団地内の連携、コミュニティ活性化	５点	×２	入居者の管理に当たり、指定管理者及び自治会と連携し、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。
	9	ＰＲ方法	５点	×２	若年ファミリー世帯の定住・移住につながるＰＲ方法に関して、創意工夫されているか。
オ　地元加点	10	地元企業の参入促進	５点	×２	地元企業の場合は５点、準地元企業（本社が市内にないが、支店等が市内にある企業）の場合は２点を付与する
合　　計			１００点		―

（３）活用事業者の決定

ア　審査はグループごとに実施する。

イ　「（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する。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ない。

ウ　最高得点の事業者が複数ある場合は、「ウ　整備・改修に関する提案内容」の点数が高い事業者を優先する。

エ　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。

オ　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

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、審査結果を本市のホームページ等で公表する。

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す。その場合、次点の事業者（基準点以上）を選定する。

（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適当と認められる場合

問い合わせ先

郵便番号：６５１－００８３

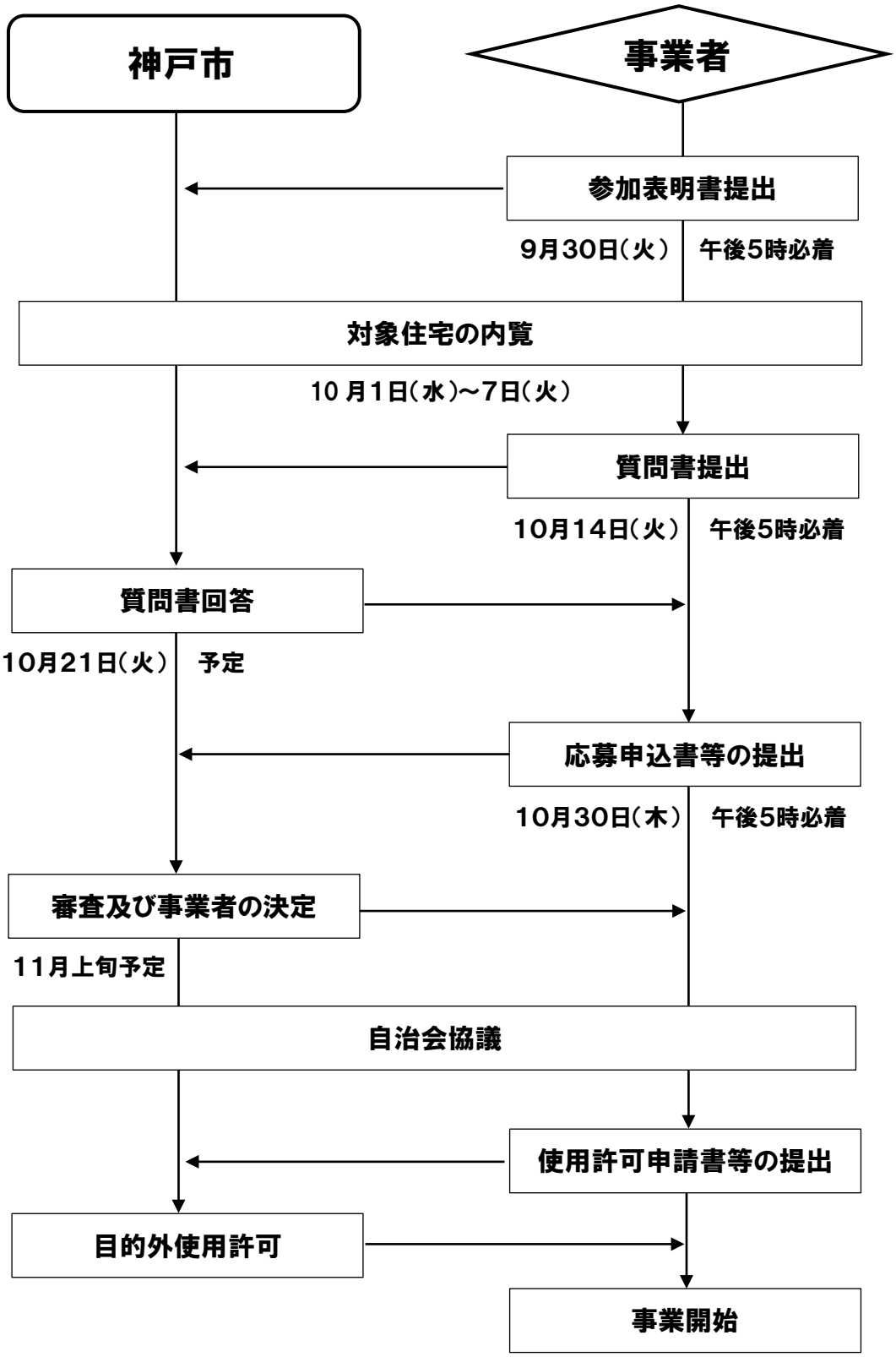
住　　所：神戸市中央区浜辺通２丁目１－３０三宮国際ビル３階

担　　当：神戸市建築住宅局政策課（担当：富本、奥村）

電話番号：０７８－５９５－６６７１

メ ー ル：10design@city.kobe.lg.jp

＜参考＞手続フロー図


神戸市
事業者
参加表明書提出
9月30日（火）
午後5時必着
対象住宅の内覧
10 月1日（水）～7日（火）
質問書提出
10月14日（火）
午後5時必着
質問書回答
10月21日（火）
予定
応募申込書等の提出
10月30日（木）
午後5時必着
審査及び事業者の決定
11月上旬予定
自治会協議
使用許可申請書等の提出
目的外使用許可
事業開始