

# 県営住宅における子育て世帯向けサブリースについて

# 県営住宅における子育て世帯向けサブリース

## 1 趣旨

県営住宅において、子育てしやすい住環境の充実を図るため、民間事業者の資金やノウハウも活用し、実際の子育て世帯の意見等も反映しつつ、間取りの変更や設備の更新などのリフォームを行った子育て世帯向けリノベーション住宅を提供するためサブリース事業を行う。

## 2 事業概要

### (1) 実施戸数等

- ・ 50戸／年×3年
- ・ ニーズの高い阪神間を中心に、空き状況を踏まえ、駅や学校等に近接した住宅で実施

(県営住宅の新婚・子育て世帯優先募集の応募倍率：阪神間3.3倍 [全県平均1.9倍 (神戸2.0倍)] )

### (2) 事業実施期間

- ・ 12年(使用許可期間の更新を認める場合もある)[募集要項4(4)]
- ・ 事業期間終了後は、原則、原状回復不要[募集要項4(8)③]

### (3) 入居対象世帯[募集要項4(2)]

①または②の世帯(所得制限なし、団地自治会への加入が必要)

①合計年齢80歳未満の夫婦の世帯

②18歳未満の子がいる世帯

## 県営住宅における子育て世帯向けサブリース

### (4) 家賃等[募集要項4(8)①②④、(6)]

- ・ 自由な家賃設定（団地周辺における同種賃貸物件より低廉な家賃）
- ・ 礼金設定はなし
- ・ 入居者は事業者と定期建物賃貸借契約を締結
- ・ 光熱水費、共益費、自治会費等は入居者負担

### (5) 事業者

#### ①応募資格要件[募集要項2(1)(5)]

- ・ 賃貸住宅管理法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
- ・ 本県または隣接府県に本店又は支店等がある 等【近隣事業者は加点あり】

#### ②住戸の提供[募集要項4(5)(1)]

- ・ 本県から事業者に対して行政財産の使用許可  
【使用料は規則に定める額の50%減免】
- ・ 使用料は家賃を徴収する月を起算して年度分を一括納付
- ・ 事業開始後は空室期間でも所定の使用料を納付

#### ③住戸の整備等[募集要項4(3) 4(8)⑩]

- ・ 事業者において費用を負担し、子育て世帯向け改修を実施
- ・ 速やかに工事を着工し、入居受け入れを行うよう努める
- ・ 事業者が行う改修工事費に対し、国庫補助有（補助率2/3）（別紙参照）

# 県営住宅における子育て世帯向けサブリース

## 4 サブリース第2回目候補住宅

番号	事務所	グループ	住宅名	部屋番号	建築年	面積 (㎡)	目的外使用料 (年額：グループ)
1	阪神南 (37.5%)	A	西宮浜高層	1-202	H7	74.90	772,356
2				1-303	H7	74.90	
3				1-705	H7	76.00	
4		B	西宮浜高層	2-708	H7	76.50	748,416
5				4-506	H7	64.40	
6				5-302	H7	74.90	
7		C	西宮浜高層	6-304	H7	66.30	508,740
8				6-405	H7	75.50	
9		D	西宮北口高層	1-1009	H2	62.00	438,480
10				1-1313	H2	62.00	
11		E	西宮樋ノ口高層	2-113	H3	58.50	693,276
12				2-305	H3	66.40	
13				2-409	H3	58.50	
14		F	西宮樋ノ口高層	2-601	H3	66.40	502,008
15				2-606	H3	66.40	
16	阪神北 (15.0%)	G	伊丹西桑津高層	1-105	H7	64.20	737,628
17				1-306	H7	74.00	
18				1-411	H7	74.00	
19		H	伊丹西桑津高層	1-515	H7	74.00	771,696
20				1-715	H7	74.00	
21			1-811	H7	74.00		
22	神戸 (12.5%)	I	大倉山高層	1-702	H10	61.10	910,320
23				1-1032	H10	62.30	
24				1-1116	H10	69.50	
25		J	灘の浜高層	5-509	H10	64.40	575,112
26	脇の浜高層			11-603	H10	64.40	
27	西区明舞 (10.0%)	K	伊川谷第2高層	1-106	H10	63.50	496,152
28				1-301	H10	74.00	
29		L	伊川谷第2高層	2-803	H10	52.70	406,848
30				2-1009	H10	74.00	
31	明石 (12.5%)	M	清水第2高層	1-104	H9	74.00	749,364
32				2-809	H9	74.00	
33				2-1106	H9	64.20	
34		N	明石貴崎鉄筋	5-205	S61	61.70	279,348
35				10-201	S62	61.70	
36	姫路 (12.5%)	O	姫路城山高層	1-205	H6	74.70	524,364
37				1-206	H6	72.30	
38		P	姫路城山高層	1-401	H6	74.70	799,380
39				1-403	H6	74.70	
40				1-504	H6	74.70	

## 5 スケジュール

項目	2回目	1回目(参考)
募集要項配布 (資料配付、HP公開)	1月14日(火)	9月17日(火)
応募申込の提出期限	2月21日(金)	10月25日(金)まで
第2回選定委員会	3月上旬	11月上旬
事業者決定(記者発表)	3月中旬	11月中旬
事業者による自治会説明	3月下旬	11月下旬
改修	4月～6月	12月～2月
入居	6月～7月中	2月～3月中



## 人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業

別紙

令和6年度当初予算：  
スマートウェルネス住宅等推進事業(167.40億円)の内数

人生100年時代において、ライフステージに応じて変化する居住ニーズに対応して、高齢者、障害者、子育て世帯など誰もが安心して健康に暮らせる住環境の整備を促進するため、モデル的な取組に対して支援を行う。

## 概要

下線部は令和6年度予算における見直し事項

高齢者・障害者・子育て世帯等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する事業を公募し、先導性が認められた事業の実施について、その費用の一部を支援するもの

## 【事業①～⑥共通の補助要件】

- 新たな技術やシステムの導入に資するものであること、多様な世帯の互助や交流の促進に資するものであること  
又は子育て世帯向け住宅等の住まい環境整備を行うものであること
- 住宅・建築物の新築を行う場合は、原則として省エネ基準に適合すること
- 住宅の整備を行う場合は、住宅以外の機能の整備(シェアハウス等における住宅内の共同空間の整備を含む。)をあわせて行うものであること

## 【補助内容】

補助率：建設工事費(建設・取得)1/10、改修工事費2/3、技術の検証費2/3等  
 上限額：3億円/案件(①課題設定型・②事業者提案型・④支援付き住宅型・⑤子育て住宅型・⑥子育て公営住宅型)  
 500万円/案件(③事業育成型)

※以下の(i)かつ(ii)に該当する区域に立地している住宅の新築は原則半額  
 (i)市街化調整区域  
 (ii)土砂災害警戒区域又は浸水想定区域  
 (洪水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域における浸水想定高さ3m以上の区域に限る)

## 事業内容

①課題設定型 設定された事業テーマに応じた先導的な取組への支援を行う事業

&lt;事業テーマ(イメージ)&gt;

1. 子育て世帯向け住環境の整備 (例: 子育て支援施設、ひとり親向けシェアハウス、IoT活用等による子供の見守り、子ども食堂 など)
2. 多様な世帯の互助を促進する地域交流拠点の整備 (例: 共同リビング、子ども食堂、障害者就労の組合せ など)
3. 長く健康に暮らせる高齢者住環境の整備 (例: 仕事、役割、介護予防、看取り など)
4. 住宅団地の再生につながる地域の居住継続機能の整備 (例: 子育て支援施設、多世代交流拠点、シェアオフィス など)

②事業者提案型 事業者が事業テーマを提案して行う先導的な取組への支援を行う事業

③事業育成型 上記①②の事業化に向けた、調査・検討を支援する事業

④支援付き住宅型※ 多様な世帯への住まいの提供と、見守りや自立支援を併せて実施する取組への支援を行う事業

⑤子育て住宅型※ 子育て世帯への住環境の提供と、見守りや自立支援を併せて実施する取組への支援を行う事業

⑥子育て公営住宅型※ 公営住宅ストックを活用し、子どもを産み育てやすい環境を整備する取組への支援を行う事業

※速やかな取組を支援するため、評価委員会が定めた要件への適合を評価事務局が審査

## 事業の流れ

公募・提案

評価委員会

事業採択

交付手続

事業実施

検証・フォローアップ

※土砂災害特別警戒区域及び災害危険区域(急傾斜地崩壊危険区域若しくは地すべり防止区域と重複する区域に限る)における住宅の新築は、原則、補助対象外  
 ※「立地適正化計画区域内の居住誘導区域外」かつ「災害レッドゾーン内」で建設された住宅のうち、3戸以上のもので、都市再生特別措置法に基づく市町村長の勧告に従わなかった旨の公表にかかるものは、原則、補助対象外

本事業は国交省が行い、「住まい環境整備モデル事業評価事務局」が窓口となっています。

【お問い合わせ先】

住まい環境整備モデル事業評価事務局

電話番号：03-5843-0380 メールアドレス：info@100nen-sw.jp

# 県営住宅における子育て世帯向けサブリース

## 6 子育て世帯向け改修事例



【リビング：広いリビングダイニング】



【玄関：可動棚、ベビーカー置き場を確保】



【スイッチ：押しやすいワイド化】



【室内物干し：雨天でも安心】



【洗面台：シャワー付三面鏡台】



【キッチン：システムキッチン入替】