

子育て支援住宅（仮称）の設計、建設、管理及び運営事業仕様書

1. 事業名

子育て支援住宅（仮称）の設計、建設、管理及び運営事業

2. 目的

本事業は、湯浅町内の未利用町有地（武者越保育所跡地）を活用し、民間資金等を活用した BOT（Build Operate Transfer）方式により、若い世代の子育て世帯が安心して暮らせる子育て支援住宅（仮称）を整備することを目的とする。これにより、子育て世帯の居住の安定を図り、将来にわたる湯浅町の持続的な発展及び定住促進に寄与する。

3. 事業の概要

応募者から選定された選定事業者は、町が指定する事業用地（以下「本事業用地」という。）を無償で貸与され、子育て支援住宅（仮称）の設計、建設、管理及び運営（以下「本事業」という。）を一括して行う。

本事業において整備される子育て支援住宅（仮称）は、町で設定した入居条件に基づき、選定事業者が子育て世帯に賃貸するものである。

なお、選定事業者は、本事業を行うための特別目的会社（以下「SPC」という。）として、会社法（平成 17 年法律第 86 号）に定める株式会社を湯浅町内に設立することができるものとする。

4. 事業の範囲

- (1) 子育て支援住宅（仮称）の企画・設計業務
- (2) 子育て支援住宅（仮称）の建設業務
- (3) 子育て支援住宅（仮称）の所有
- (4) 子育て支援住宅（仮称）の管理及び運営業務（入居者募集、入居者選定、賃貸借契約締結、家賃徴収、維持管理、大規模修繕、リフォーム等）
- (5) 事業用地の無償貸与に関する契約の締結
- (6) 建設後の子育て支援住宅（仮称）全戸の町への建物賃貸借契約の締結
- (7) 町から選定事業者等への建物転貸借契約の締結
- (8) 用地貸付期間終了後の子育て支援住宅（仮称）の町への譲渡
- (9) その他、本事業の実施に付帯する一切の業務

5. 事業期間

- (1) 設計及び建設期間：基本協定の締結日から令和 9 年度中完了
- (2) 入居開始時期：令和 9 年度から
- (3) 管理運営期間：令和 9 年度から令和 38 年度まで（予定）

(4) 用地貸付、建物賃貸借・転貸借期間：令和 39 年 3 月 31 日まで（予定）

(5) 建物譲渡時期：上記期間終了後速やかに

6. 事業用地

(1) 所在地：和歌山県有田郡湯浅町湯浅 1407-2 の一部、1407-20、1410-19

※別添「地積測量図」「消防車庫敷地配置図」を参照

(2) 地目：宅地

(3) 面積：約 1,173 m²

(4) 用途地域：非線引き・用途地域無指定

(5) 容積率：200%

(6) 建ぺい率：70%

(7) 防火地域・準防火地域の指定なし（建築基準法第 22 条区域）

(8) 貸付条件：町は選定事業者又は S P C（以下「選定事業者等」という。）に対し、本事業用地を無償で貸与する。

<現地案内図>



7. 事業手法（BOT方式の詳細）

本事業は、次に掲げる事業手法に基づき実施されるものとする。

(1) 基本協定の締結

町は、選定事業者等と本事業に関する基本協定を締結し、本事業の円滑な推進を図る。

(2) 用地貸付契約

町は、選定事業者等との間で貸付期限を令和 39 年 3 月 31 日とする用地貸付契約を締結し、本事業用地を選定事業者等に無償で貸し付ける。

(3) 資金調達、設計、建設及び所有

選定事業者等は、自ら資金調達を行い、子育て支援住宅（仮称）を設計、建設し、完成した子育て支援住宅（仮称）を用地貸付期間にわたって所有する。

(4) 建物賃貸借契約

子育て支援住宅（仮称）建設後に、町と選定事業者等は、当該子育て支援住宅（仮称）について、町が全戸を借り上げる建物賃貸借契約を締結する。

(5) 建物転貸借契約

町は、子育て支援住宅（仮称）について、子育て世帯へ貸し付けるための入居条件を設定した建物転貸借契約を選定事業者等と締結し、選定事業者等に全戸を転貸する。

(6) 入居者賃貸借契約及び維持管理

選定事業者等は、子育て支援住宅（仮称）について、町が設定した入居条件に基づく入居者賃貸借契約を入居者と締結し、入居を希望する子育て世帯に賃貸するとともに、建物及び設備の維持管理（大規模修繕・リフォームを含む。）を行う。

(7) 家賃の町への納入

選定事業者等は、入居者からの家賃全額について、入居者との間で締結した賃貸借契約に基づく期日までの収受の有無にかかわらず、毎月の指定する日までに町に納入する。

なお、選定事業者等は、入居者から、家賃とは別に、駐車場料金、敷金及び共益費その他必要な費用を徴収し、本事業に係る費用に充当することができるものとする。

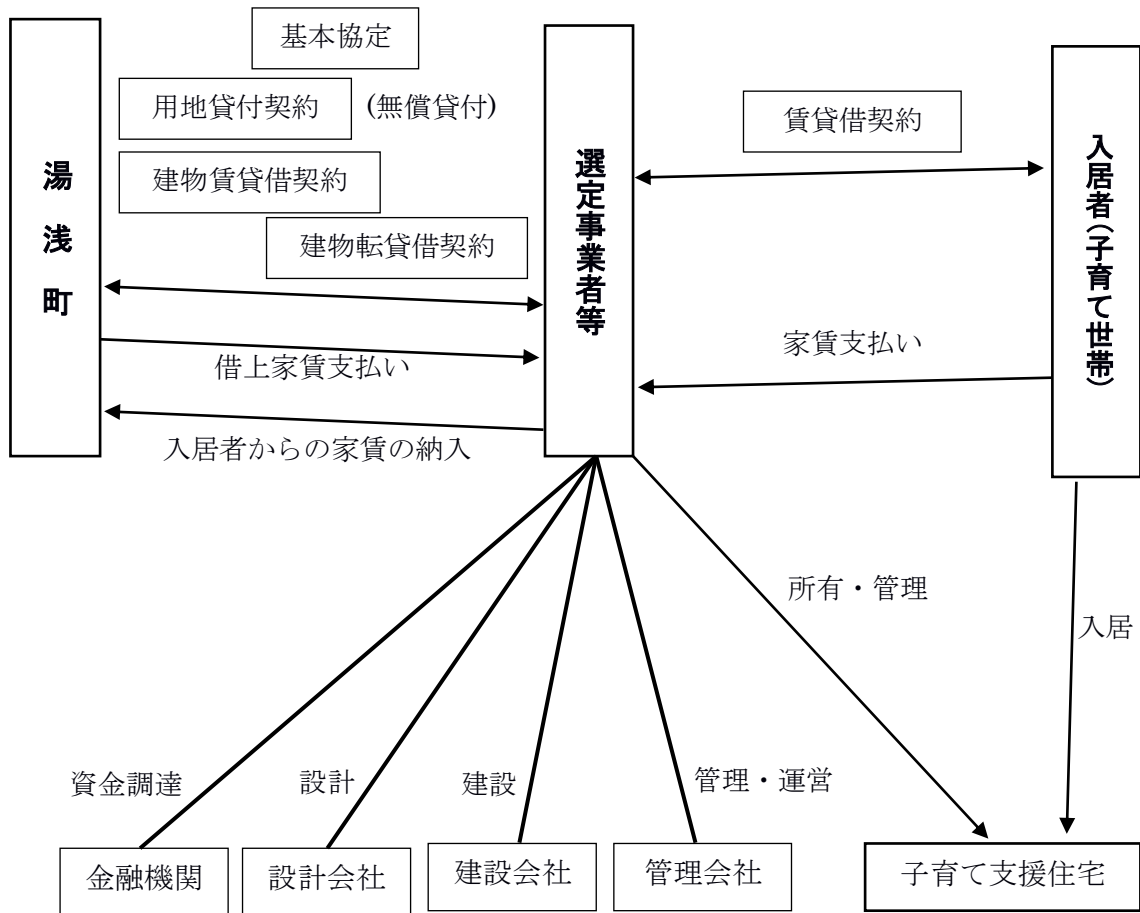
(8) 契約条件の遵守

本事業は、実施要領に添付する事業用地の貸付条件書、用地貸付契約に規定される用地貸付条件、建物賃貸借契約に規定される賃貸借条件、建物転貸借契約に規定される転貸借条件、入居者との賃貸借契約に規定される入居者管理条件、及び選定事業者の提案に基づいて実施される。

(9) 町への譲渡

用地貸付期間、建物賃貸借期間及び建物転貸借期間終了後、選定事業者等は、子育て支援住宅（仮称）を町に譲渡する。

図1 事業の枠組み



8. 業務上限額

本事業において、町が選定事業者等に対して支払う建物賃貸借料の総額は、令和9年度から令和38年度までの30年間で540,000,000円(税込)を上限とする。

9. 子育て支援住宅(仮称)の要件

子育て支援住宅(仮称)は、若い世代の子育て世帯が安全・安心かつ快適に生活できる質の高い集合住宅とする。具体的な要件は、以下の項目を参考に選定事業者等から提案を受けるものとする。

(1) 基本計画

ア 子育て支援住宅のコンセプト、棟数、戸数、間取り構成、専有面積、共用スペース等の具体的な計画(例:2LDK~3LDKなど、子育て世帯の多様なニーズに対応できるもの)。

イ 子育て世帯のニーズに応じた工夫、子どもの安全に配慮した設計、収納スペースの確保等。

- ウ 共用スペース（遊び場、交流スペース、子育て支援機能等）の提案。
- エ バリアフリー及びユニバーサルデザイン、省エネルギー性能、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）等の環境性能への配慮。
- オ 地域景観との調和、周辺環境への配慮。
- (2) 資金計画
 - ア 本事業に必要な総事業費の内訳及び資金調達方法（自己資金、借入金等）
 - イ 提案する家賃設定の考え方及び事業期間全体の収支計画
- (3) 建設計画
 - 建設スケジュール、施工体制、品質管理、安全管理体制
- (4) 構造・設備
 - ア 建築基準法等の法令を遵守し、構造安全性に優れた堅牢な構造であること。
 - イ 住宅設備（キッチン、バス、トイレ、給湯設備、冷暖房等）は、標準的な賃貸住宅としての機能性を有し、子育て世帯にとって使いやすいものであること。
 - ウ 通信環境（インターネット回線等）への対応。
- (5) 外構・付帯設備
 - ア 駐車場及び駐輪場の確保（戸数分以上の駐車場を確保し、将来的なニーズにも対応できるよう配慮すること）。
 - イ ゴミ集積所、植栽等の計画。
 - ウ 防犯・防災対策（防犯カメラ、非常ベル、消火設備等）の充実。
- (6) 管理運営計画
 - ア 入居者募集、選定、管理（家賃徴収、苦情対応等）に関する具体的方法
 - イ 建物及び設備の維持管理、長期修繕計画
 - ウ 子育て世帯のコミュニティ形成支援、子育て支援機能の強化に関する提案
- (7) 事業実施体制
 - ア 本事業を担当する組織体制、人員配置、連絡体制
 - イ S P C を設立する場合の具体的な計画（設立時期、出資構成等）
- (8) 住民説明会への運営支援体制
 - 住民説明会における資料作成、説明、議事録作成等の支援体制

10. 管理運営業務の要件

選定事業者等は、子育て支援住宅（仮称）の適切な管理運営を行うものとする。

- (1) 入居者管理業務
 - ア 入居者募集、案内、審査、賃貸借契約の締結・更新、退去手続き。
 - イ 入居者の苦情・要望対応、トラブル解決。
 - ウ 入居者への連絡、通知、情報提供。
- (2) 建物及び設備の維持管理業務
 - ア 建物の日常点検、清掃、衛生管理。
 - イ 設備の保守点検、緊急時対応。

ウ 修繕計画（長期修繕計画を含む）の策定及び実施（大規模修繕、リフォーム等）。

エ 法定点検等の実施。

(3) 家賃及び諸費用の徴収業務

ア 入居者からの家賃、駐車場料金、敷金、共益費その他の費用徴収。

イ 家賃の町への納入（期日厳守）。

(4) 報告及び連携

ア 入居状況、家賃徴収状況、修繕計画の進捗状況等、町が求める各種報告書の提出。

イ 本事業の円滑な実施のため、町と定期的な協議・情報共有を行う。

11. 住民説明会への運営支援

選定事業者等は、本事業に係る住民説明会の開催にあたり、町の要請に応じて以下の運営支援を行うものとする。

(1) 住民説明会における資料作成（説明会の目的、事業概要、スケジュール、質疑応答への対応資料等）。

(2) 住民説明会での事業内容説明。

(3) 住民説明会の議事録作成。

(4) 住民説明会の実施回数は2回程度を想定する。

12. 事業者の責務

(1) 関係法令等の遵守

建築基準法、都市計画法、消防法、その他本事業に関わる全ての法令、条例、規則等を遵守すること。

(2) 安全管理及び品質管理

ア 設計、建設、管理運営の各段階において、適切な安全管理体制を確立し、事故の防止に努めること。

イ 提供する住宅及びサービスの品質を確保し、維持向上に努めること。

(3) 周辺環境及び地域住民への配慮

ア 工事期間中及び運営期間中、周辺環境への影響を最小限に抑え、地域住民との良好な関係を維持すること。

イ 騒音、振動、廃棄物処理等について、適切な措置を講じること。

(4) 情報公開及び報告

町からの求めに応じ、事業の進捗状況、財務状況等、本事業に関する情報を適切に開示し、報告を行うこと。

(5) 秘密保持

本事業を通じて知り得た湯浅町、入居者及びその他関係者の秘密情報を、正当な理由なく第三者に開示又は利用しないこと。

13. 特記事項

(1) 特別目的会社（SPC）の設立

選定事業者等は、本事業を行うため、会社法に定める株式会社を湯浅町内に設立し、本事業の主体とすることができる。この場合、選定事業者等は当該SPCの事業遂行能力について責任を負うものとする。

(2) 事業費

本事業の実施に要する一切の費用（設計費、建設費、資金調達費、管理運営費、修繕費、各種保険料、税金等）は、選定事業者等の負担とする。

(3) 保険加入

選定事業者等は、本事業の実施にあたり、必要な損害保険（建設工事保険、施設賠償責任保険等）に加入し、その費用を負担すること。

(4) 知的財産権

本事業において作成される設計図書等の著作権は、選定事業者等に帰属するが、町は当該設計図書等を本事業の目的の範囲内で無償で利用できるものとする。用地貸付期間終了後の建物譲渡に伴い、当該建物の利用に必要な図書、設備マニュアル等の所有権は町に帰属するものとする。

14. その他

本業務実施にあたり、疑義が生じた場合は、発注者である本町担当者と協議の上解決するものとする。