

(仮称) 市営若草住宅建替事業
要求水準書
(入居者移転支援業務編) (案)

令和4年7月20日

尼 崎 市

目次

第1.	総則	3
1	本要求水準書の位置づけ	3
2	要求水準書の変更	3
3	遵守すべき法令及び条例等	3
第2.	基本的事項	4
1	業務の目的	4
2	本事業の実施に伴う入居者移転等の流れ	4
3	業務の範囲	4
4	各業務の期間	4
5	入居者移転支援業務の対象者と業務内容及び業務期間	5
6	業務の進め方	5
7	業務の実施に関する留意事項	6
8	入居者移転支援業務のリスク分担	8
第3.	移転支援業務	10
1	業務対象期間	10
2	業務内容及び関連書類	10
3	移転支援業務についての留意事項	15
第4.	退去等支援業務	16
1	業務対象期間	16
2	業務内容及び関連書類	16
第5.	店舗等移転及び退去等支援業務	19
1	業務対象期間	19
2	業務内容及び関連書類	19
第6.	建替住宅自治会組織の立上げ支援業務	22
第7.	交付金・補助金等申請関係書類等の作成支援業務	22
第8.	会計実地検査の支援業務	22
第9.	入居者移転支援実費請求手続き	23
1	概要	23
2	手続き内容	23
3	入居者移転支援実費請求手続きに関する留意事項	24
別紙1	既存住宅の入居戸数	
別紙2	入居者移転支援実費について	

【用語の定義】

本書類において使用する用語の定義は、（仮称）市営若草住宅建替事業要求水準書（市営住宅整備編）に定めるもののほか、次のとおりとする。

- (1) 「要求水準書」とは、（仮称）市営若草住宅建替事業要求水準書（入居者移転支援業務編）をいう。
- (2) 「本事業」とは、（仮称）市営若草住宅建替事業をいう。
- (3) 「既存住宅」とは、市営常光寺改良住宅、市営浜つばめ住宅、市営浜つばめ改良住宅、市営西川住宅及び市営西川平七改良住宅をいう。
- (4) 「建替住宅」とは、（仮称）市営若草住宅をいう。
- (5) 「入居者」とは、既存住宅に入居している者をいう。
- (6) 「移転入居者」とは、入居者のうち、建替住宅に移転する者をいう。
- (7) 「退去入居者」とは、入居者のうち、既存住宅から退去する者をいう。
- (8) 「住替え入居者」とは、入居者のうち、既存住宅から他の市営住宅に移転（住替え）する者をいう。
- (9) 「店舗使用者」とは、市営常光寺改良住宅における店舗・作業所の使用者をいう。
- (10) 「移転店舗使用者」とは、店舗使用者のうち、店舗棟に移転する者をいう。
- (11) 「退去等店舗使用者」とは、店舗使用者のうち、市営常光寺改良住宅にある店舗・作業所から退去する者及び他の市営住宅の店舗に移転する者をいう。
- (12) 「入居者等」とは、入居者及び店舗使用者をいう。
- (13) 「退去等」とは、既存住宅からの退去及び他の市営住宅に移転することをいう。
- (14) 「移転支援業務」とは、入居者の建替住宅への移転に係る支援等に関する業務をいう。
- (15) 「退去等支援業務」とは、入居者の既存住宅からの退去又は住替えに係る支援等に関する業務をいう。
- (16) 「店舗等移転及び退去等支援業務」とは、移転店舗使用者の店舗棟への移転、及び退去等店舗使用者の既存住宅からの退去等に係る支援等に関する業務をいう。
- (17) 「住戸等」とは、住戸及び駐車場をいう。
- (18) 「店舗等」とは、店舗及び作業所をいう。
- (19) 「移転料」とは、入居者の移転及び退去等に対して支給する費用をいう。
- (20) 「店舗補償費」とは、店舗使用者の移転及び退去等に伴い、市が支払う費用をいう。
- (21) 「入居者移転支援実費」とは、以下の項目をいう。
 - ・移転料
 - ・民間住宅移転支援金（民間賃貸住宅への退去入居者の移転支援として支給する費用）
 - ・振込手数料（移転料・民間住宅移転支援金の振込手数料）
- (22) 「移転支援業務費」とは、入居者移転支援業務を実施するにあたり要する費用のうち、入居者移転支援実費以外の費用をいう。

(23) 「内装工事等」とは、店舗使用者が自らの負担により店舗内において行う内装工事及び設備等の設置を行う行為をいう。

第 1. 総則

1 本要求水準書の位置づけ

(仮称) 市営若草住宅建替事業要求水準書(入居者移転支援業務編)は、市が実施する本事業のうち、既存住宅の入居者等の建替住宅等への移転、ならびに既存住宅からの退去等に関する支援等業務(以下「入居者移転支援業務」という。)について、PFI法に基づき、本事業を実施するものとして選定された事業者に対して市が要求する性能の水準を示すものである。

なお、本事業のうち、建替住宅等の整備に関する業務(以下「市営住宅整備業務」という。)に係る要求水準については、「(仮称)市営若草住宅建替事業要求水準書(市営住宅整備業務編)」(以下「要求水準書(市営住宅整備業務編)」という。)に示しており、用語の定義を含め、相互に関連するものである。

2 要求水準書の変更

市は、本事業の事業期間中に、法令等の変更、災害の発生、その他特別の理由による業務内容の変更の必要性により、要求水準書の見直し及び変更を行うことがある。要求水準書の変更に伴い、事業者が行う業務内容に変更が生じるときは、事業契約書の規定に従い所定の手続きを行うものとする。

3 遵守すべき法令及び条例等

入居者移転支援業務の実施にあたり、遵守すべき法令(条例等を含む。)を遵守すること。具体的な法令及び条例等は、要求水準書(市営住宅整備業務編)を参照すること。

第2. 基本的事項

1 業務の目的

要求水準書の範囲内で、可能な限り入居者等の希望に沿いながら、入居者等への説明・支援等業務を適切に行うことにより、建替住宅等への移転及び退去等が円滑に進むよう支援し、本事業を円滑に実施することを目的とする。

2 本事業の実施に伴う入居者移転等の流れ

本事業では、入居者等のうち建替住宅等への移転を希望する者は、建替住宅等の整備完了後に移転するものとし、退去等を希望する者については、移転入居者及び移転店舗使用者の建替住宅への移転が完了するまでに退去等を行うものとする。

3 業務の範囲

事業者は、入居者移転支援業務として以下の業務を行うものとする。

- (1) 移転支援業務
- (2) 退去等支援業務
- (3) 店舗等移転及び退去等支援業務
- (4) 建替住宅自治会組織の立上げ支援業務
- (5) 交付金・補助金等申請関係書類等の作成支援業務
- (6) 会計実地検査の支援業務

4 各業務の期間

各業務の対象期間は、以下の通りとする。

業務名	業務期間
移転支援業務	業務計画書に定める移転支援業務の開始日から移転支援業務終了期限の日まで
退去等支援業務	業務計画書に定める移転支援業務の開始日から移転支援業務終了期限の日まで
店舗等移転及び退去等支援業務	業務計画書に定める移転支援業務の開始日から移転支援業務終了期限の日まで
建替住宅自治会組織の立上げ支援業務	業務計画書に定める移転支援業務の開始日から移転支援業務終了期限の日まで
国庫交付金・補助金等申請関係書類等の作成支援業務	本業務期間中
会計実地検査の支援業務	本業務終了後、約1か月以内

5 入居者移転支援業務の対象者と業務内容及び業務期間

入居者移転支援業務の対象者、主な業務内容及び業務期間は以下の通りである。

入居者移転支援業務の対象者の定義		業務区分	主な業務内容	備考	
(既存住宅の)入居者	→	移転入居者 (建替住宅に移転)	移転支援業務	移転全般	
	→	退去入居者 (市営住宅から退去)	退去等 支援業務	退去全般	・移転支援業務期間中が対象
	→	住替え入居者 (他市営住宅に住替え)		相談業務(業者紹介、引越日調整、書類徴収等)	・移転支援業務期間中が対象 ・市が行う業務(住替え先決定等)は業務外
(常光寺改良住宅の)店舗使用者	→	移転店舗使用者 (建替住宅に移転)	店舗等移転 及び退去等 支援業務	移転全般	・市が行う業務(補償費支払い等)は業務外
	→	退去等店舗使用者 (市営住宅から退去)		退去全般	・移転支援業務期間中が対象 ・市が行う業務(補償費支払い等)は業務外
	→	退去等店舗使用者 (他の市営住宅の店舗に移転)		相談業務(業者紹介、引越日調整、書類徴収等)	・移転支援業務期間中が対象 ・市が行う業務(移転先決定、補償費支払い等)は業務外

6 業務の進め方

(1) 入居者移転支援業務計画書の作成及び提出

ア 事業者は、入居者移転支援業務の着手前に入居者移転支援業務計画書(以下「業務計画書」という。)、要求水準書チェックリスト及び提案書チェックリストを市に提出し、市が要求した要求水準及び事業提案書などに基づき設定される業務水準に適合していること等について、市の確認を受けたいうえで、業務計画書について市の承諾を得る。

イ 市に提出後、業務計画書の内容を変更する場合、再度市に提出し、承諾を得る。

(2) 業務報告・モニタリング

ア 事業者は、入居者移転支援業務の実施状況について、市の指示に従い、月に1回、定期的に業務報告書を提出し、適切な方法により説明する。

イ 事業者は、業務計画書に基づき、入居者移転支援業務の終了後に業務報告書を作成し、市に提出して完了状況の確認を受ける。

ウ その他、必要に応じて又は市が必要とするときには、適宜、業務の進捗について報告・説明を行う。

7 業務の実施に関する留意事項

(1) 移転入居者の移転に係る調整、支援

- ア 事業者は、本事業における移転入居者の移転に係る調整及び支援を行う。
- イ 各種説明会を欠席した移転入居者がいる場合や、抽選会後も移転先が決定していない移転入居者がいる場合など、業務計画書に定める移転期間内に移転が完了しないおそれがある場合には、戸別訪問を行うなどにより、当該移転入居者の意向や状況を把握したうえで、本事業の内容等を丁寧に説明し、移転期間内の移転を促すとともに、速やかに市に報告する。
- ウ 移転入居者の移転が円滑に行えるよう、移転支援業務期間中は現地事務所を設置し、移転入居者が問合せ等をしやすい環境を確保する。なお、現地事務所として、既存住宅内の空住戸を活用することも可とする。
- エ 説明会の開催や問合せ窓口の設置等においては、夜間や休日対応等の必要な対策を講じる。

(2) 退去入居者及び住替え入居者に係る調整、支援

- ア 事業者は、入居者移転支援業務期間中に退去等を希望する入居者がいた場合には、速やかに市にその旨報告するとともに、第4に定める関連書類の配付・回収及び移転料等の支払い等の手続きを行う。
- イ なお、入居者移転支援業務開始前に退去等を希望する入居者の把握及び手続きは市が行うが、入居者移転支援業務開始前の退去等についても、引越し等が円滑に進むよう、引越し業者のリストを提供するなど、市が行う退去入居者及び住替え入居者への対応に協力すること。

(3) 店舗使用者の移転及び退去等に係る調整、支援

- ア 事業者は、入居者に係る調整とあわせ、店舗使用者の店舗等の移転及び退去等に係る調整及び支援を行う。
- イ 調整にあたっての留意事項等は、入居者の移転及び退去等と同様とする。
- ウ なお、店舗使用者との移転に係る交渉（移転補償費の確定）及び移転補償費の支払いは市が行う。

(4) 関連書類の回収・確認等

- ア 事業者は、入居者等が提出する関連書類について、入居者等からの提出が滞る、又は記入が間違っている等の不備があれば、入居者等を直接訪問する等の対応を行い、不備のない書類を速やかに受け取る。
- イ 事業者が、入居者等に対して関連書類等を配付又は郵送し、返信が必要な書類がある場合は、料金受取人払いでの手続又は切手添付の返信用封筒を用意して行う。

(5) 入居者等の要望等への対応

- ア 業務の実施に関し、入居者等からの要望等を受けることが予測される場合は、複数人で対応する。
- イ 実際に要望等を受けた場合は、迅速かつ誠実に対応し、対応の結果を速やかに記録し、市に報告する。
- ウ 業務範囲外の要望等を受けた場合には、市に速やかに報告し、対応について協議する。
- エ 既存住宅の家賃滞納者等については、市の指示に従い対応する。

(6) 想定外の事態への対応

- ア 想定外の事態が発生した場合、あるいは発生が予想される場合には、速やかに市に連絡し、その指示により対応する。
- イ 緊急を要する場合は、事業者の判断により適切に対応し、対応の結果を直ちに市に報告する。
- ウ その他、業務の遂行に支障をきたすような重大な事態が発生した場合は、遅滞なく市に報告する。

(7) 個人情報等の取り扱い

- ア 事業者は、入居者等の個人情報及び特定個人情報の保護に万全を期すものとする。
- イ 個人情報とは、尼崎市個人情報保護条例（平成 16 年尼崎市条例第 48 号）第 2 条第 2 号に規定する個人に関する情報（事業を営む個人の当該事業に関する情報を除く。）であって、当該情報に含まれる氏名、生年月日その他の記述等により特定の個人を識別することができるもの（他の情報と照合することにより、特定の個人を識別することができることとなるものを含む。）をいう。
- ウ 特定個人情報とは、尼崎市個人情報保護条例第 2 条第 6 号に規定する、行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成 25 年法律第 27 号）第 2 条第 8 項に規定するものをいう。

(8) 入居者等のニーズの把握及び対応

- ア 入居者等に対して、各種手続き等について丁寧に説明を行うなど、移転及び退去等の円滑な実施に向けた対応を行う。
- イ また、事業者は、各入居者等のニーズを適切に把握して対応を行う。
- ウ 移転及び退去等に伴い、自らによる引越手続きが困難な高齢者や障害者等に対しては、そのニーズに応じた諸手続きの支援を行う。
- エ その他、入居者等の移転及び退去等に伴うごみの処分支援、移転・退去等日の調整や引越し業者の斡旋等、入居者等の負担軽減を行う。

(9) 新型コロナウイルス感染症対策への配慮

- 入居者移転支援業務に伴い実施する、入居者等に対する説明会等の開催時には、新型コロナウイルス感染症対策等の措置を行うこと。

8 入居者移転支援業務のリスク分担

(1) 入居者等の責めに帰すべき事由

- ア 事業者が業務水準に従い業務を遂行したにもかかわらず、入居者等の責めに帰すべき事由により業務計画書に定める移転期間内に移転又は退去等が完了しない場合は、事業者は入居者移転支援業務を3か月間は延長して行い、市も移転及び退去等の支援を行う。
- イ なお、入居者等の責めに帰すべき事由とは、以下の事由をいう。
 - ・入居者等が、移転ができないほどの病気・障害にあること
 - ・入居者等の失踪
 - ・入居者等の入院
 - ・その他、入居者等が合理的理由なく明渡しを拒否する等、入居者等の都合により移転又は退去等が困難と認められる場合

(2) 市が負担する事業遅延リスク

- ア 移転期間内に市の指示、市の責めに帰すべき事由及び入居者等の責めに帰すべき事由により(1)の3か月間の業務期間延長を超えて移転又は退去等が完了しない場合
- イ 移転期間内に、不可抗力、法令変更の事由により移転または退去等が完了しない場合

(3) 事業者が負担する事業遅延リスク

- ア 移転期間内に、事業者の入居者等への対応不備等、事業者の事由により移転又は退去等が完了しない場合

(4) 移転遅延に係る追加費用及び損害

移転期間内に、上記(1)～(3)以外の事由で移転又は退去等が完了しない場合の事業の遅延に伴う追加費用又は損害は、入居者移転支援実費に関する追加費用は市が、それ以外の追加費用又は損害は、各自が負担するものとする。移転又は退去等の開始日になっても、移転又は退去等の日を決定しない入居者等がいた場合等、移転期間内に移転又は退去等を完了することが難しいと予測される場合には、事業者は市にそれまでの協議状況と遅延の状況について報告し、市と事業者はその事由について対応を協議するものとする。

(5) 移転期間中の事業用地等の管理

ア 移転期間中は、事業用地内の一部が無人化することになるため、必要に応じて市と調整のうえ、掲示板や柵を設け、不審者の侵入やごみの不法投棄等の未然防止策を講じる。

イ 入居者移転支援業務の期間中に事業用地内の不法投棄が発生した場合は、原則として事業者の費用で撤去する。ただし、法令上特別な処理を必要とするものや、処理に多額の費用を要するものについては市と協議を行い、市が事前に了承したものに限り、市が合理的な費用を負担する。

(6) 移転又は退去等前の住戸及び店舗等の残置物等

ア 事業者は、既存住宅の住戸及び店舗等に入居者等が処分すべき残置物がある場合は、入居者等に通知し、撤去を行わせる。なお、処分すべき残置物と残地可能なものの区分については、既存住宅ごとに市に確認する。

イ 事業者が適切な手続きを経たにもかかわらず撤去されない期間が継続することにより、本事業の実施が困難になると見込まれる場合には、市と協議を行い、市が事前に了承したものに限り、市が合理的な撤去費用を負担する。

第3. 移転支援業務

1 業務対象期間

移転支援業務における業務計画書に定める個々の業務の実施時期の目安は、以下の通りであり、実施にあたっては予め市と協議する。

業務名		業務期間
(1)	移転等説明会の実施	移転開始日より5か月前まで
(2)	建替住宅のモデルルームの公開	移転開始日より4か月前まで
(3)	希望住戸等の把握	
(5)	住戸等決定抽選会の実施	移転開始日より3か月前まで
(6)	建替住宅入居説明会の開催	移転開始日より2.5か月前まで
(7)	市営住宅入居手続き支援	入居説明会から移転開始日まで
	移転料（動産移転料）の支払い	
	移転日の調整等	
(8)	移転の立ち合い、確認	移転日当日
	移転料（移転雑費）の支払い	移転完了後3か月以内かつ移転支援業務終了期限まで

2 業務内容及び関連書類

(1) 移転等説明会の実施

ア 業務内容

- (ア) 入居者全てに対して、移転等説明会を開催し、建替住宅への移転に係る必要事項の説明を行う。
- (イ) 移転等説明会の会場については、説明会の開催に適した場所を確保する。（説明会の会場費は事業者負担とする。）
- (ウ) 説明内容は以下の通りとし、その他必要な事項を説明する。
 - ・建替住宅について
 - ・移転までの工程
 - ・住戸等の決定方法
 - ・移転手続き
 - ・退去等を希望する場合の申し出の依頼
- (エ) 移転等説明会開催の2週間前までに、説明会の開催案内及び上記(ウ)の内容を記載した説明会の資料を作成し、入居者に配付する。
- (オ) 移転等説明会に来場しない入居者がいた場合には、市と協議したうえで対応する。
- (カ) 説明会の実施方法や配付資料等については、市と事前に協議する。

イ 関連書類

関連書類は以下の通りである。

書類名称	内容	配付時期
移転等説明会 開催案内	説明会の概要（日時、場所、内容等）を記載した案内書類	説明会開催の 2週間前まで
移転等説明会 説明用資料	説明会での説明内容を記載した配付資料	
移転先住戸等リ スト	建替住宅の住戸（階数、住戸タイプ等を記載）のリスト 移転意向確認書に記載しやすいよう物件番号を記載	
移転意向確認書	建替住宅への移転または退去等に関する意向確認、移 転する場合の移転入居者の世帯構成及び住戸等の希望 を把握するための書類 説明会時に回収することも可	
棟内モデルルー ム公開案内	棟内モデルルーム公開の概要（日時、場所、内容等）を 記載した案内書類	

(2) 棟内モデルルームの公開

ア 業務内容

- (ア) 各住戸タイプ（1DK、2DK（小）、2DK、3DK、車いす対応住戸 1DK 及び 2DK）別のモデルルームを公開する。
- (イ) モデルルームの公開は、土、日のいずれか1日を含む計3日間程度行う。
- (ウ) 見学者の理解を深めるために、住戸内の間取りや設備等、移転入居者の理解を深めるための説明用資料を作成し、配布する。また、公開会場での説明等を行う。
- (エ) 見学者の安全な通行・見学に配慮して、動線の確保及び内覧可能な住戸を選定するとともに、内覧会当日は適宜、時間を分けて行うなど、混乱が生じないように配慮する。

(3) 希望住戸等の把握

ア 業務内容

- (ア) 移転等説明会開催後、住戸等決定抽選会の1か月前までに、移転入居者から移転意向確認書を回収する。
- (イ) 移転意向確認書記載の内容が、市が定める住戸の条件（世帯人数に応じた住戸タイプ）に合致しているかを確認し、合致しない場合には市と協議のうえ対応する。
- (ウ) 住戸等決定抽選会の2週間前までに、住戸等決定抽選会の説明資料ならびに抽選会欠席届兼委任状を送付する。

- (エ) 移転意向確認書の取り扱いについては、移転等説明会等において十分に説明を行い、混乱が生じないように配慮する。

イ 関連書類

関連書類は以下の通りである。

書類名称	内容	配付時期
住戸等決定抽選会の開催案内	住戸等決定抽選会の開催日時、場所、持参が必要な書類等について記載した書類	抽選会開催の2週間前まで
住戸等決定抽選会説明用資料	抽選の実施方法等について記載した資料	
抽選会欠席届兼委任状	移転入居者の欠席者について、代理人もしくは事業者に一任する旨を確認する書類 抽選会までに欠席者が記名した書類を回収	

(4) 住戸等決定抽選会の実施

ア 業務内容

- (ア) 移転意向確認書の内容に基づき住戸等を決定するための抽選会を行う。
- (イ) 抽選会は、建替住宅周辺で開催するものとし、会場については、抽選会の開催に適した場所を確保する。
- (ウ) 抽選会終了後、抽選会の結果について速やかに市に報告するとともに、移転入居者に今後の手続き書類や説明資料等を配付する。
- (エ) 抽選会欠席届兼委任状の提出がなく、抽選会に来場しない移転入居者がいた場合には、その対応について市と協議し、対処する。また、住戸等決定抽選会後も移転先が決まらない移転入居者がいた場合は、事業者は移転入居者の要望等とあわせて市に速やかに報告し、対応について協議のうえ、対処すること。
- (オ) 抽選会の実施方法や配付資料等については、市と事前に協議すること。

イ 関連書類

関連書類は以下の通りである。

書類名称	内容	配付時期
住戸等決定通知書 (様式自由)	抽選結果に基づき、決定した住戸等を記載した書類	抽選会開催後 2週間以内

(5) 入居説明会の開催

ア 業務内容

- (ア) 建替住宅への入居にあたっての注意事項等に関する必要事項の説明を行う入居説明会を開催する。

- (イ) 入居説明会開催の2週間前までに、説明会の開催案内を作成するとともに、市が作成する説明会の資料等とあわせて、移転入居者に配付する。
- (ウ) 入居説明会の資料作成にあたっては必要な助言・支援・データの提供（共益費や集会所の利用料算定に必要な想定維持管理費、光熱水費等）等を行う。
- (エ) 入居説明会では、市営住宅入居案内等を配付する。なお、市営住宅入居案内等は事前に市から受けとる。
- (オ) 入居説明会に来場しない移転入居者がいた場合には、その対応について市と協議し、対処する。

イ 関連書類

関連書類は以下の通りである。

書類名称	内容	配付時期
入居説明会 開催案内	説明会の概要（日時、場所、内容等）を記載した案内書類	説明会開催の 2週間前まで
市営住宅 入居のしおり	説明会での説明内容を記載した配付資料 市が作成する	
市営住宅入居案内	移転入居者に住宅所在地、入居決定部屋番号、入居開始日、家賃、共益費、敷金等について案内する書類	説明会時
市営住宅返還届	移転前の既存住宅の返還等について移転入居者が届け出る書類	
特定入居申込書	移転入居者の建替住宅への入居申込書類	
市営住宅使用証書		
誓約書（市営住宅入居）	建替住宅への入居にあたっての法令遵守等の誓約書	
市営住宅家賃減免 及び敷金充当申請書	建替住宅の家賃減免及び建替住宅の敷金充当を依頼する申請書	
市営住宅建替事業 移転料支払い同意書	移転開始前及び移転完了後に、事業者が移転料を移転入居者に支払うことについて、移転入居者が同意するための書類	
移転料請求書（動産 移転料）	移転開始前に、移転入居者が事業者に移転料（動産移転料）を請求するための書類	
移転料請求書（移転 雑費）	移転完了後に、移転入居者が事業者に移転料（移転雑費）を請求するための書類	
移転希望日届出書	移転日についての希望を、事業者に届け出る書類	
移転完了届	移転後に、移転が完了したことを事業者に届け出る	

	書類 ※移転後の世帯全員の住民票が別途必要	
入居時の住宅確認に関するお願い	移転入居者が建替住宅に瑕疵がないかを確認し、結果について事業者へ報告を行う書類	

(6) 市営住宅入居手続き支援及び移転料（動産移転料）支払い、移転日の調整業務

- ア 移転入居者より入居手続き関係の書類を速やかに回収し、内容を確認のうえ、速やかに市に提出すること。あわせて、移転入居者リストを作成し、提出する。
- イ 事業者は、移転入居者より前払い分の移転料請求書（動産移転料）を受け取り、預金通帳が名義人の口座であること及びその他記載内容の確認を行ったうえで移転料を支払う。
- ウ また、移転希望日届出書にて、移転入居者の移転日を確認のうえ、必要に応じて調整等を行い、移転が遅滞なくかつ円滑に実施されるように配慮すること。なお、業務計画書に定める移転期間内に移転が完了しないおそれのある移転入居者がいる場合には、移転を促すとともにその事由を確認し、速やかに市に報告する。

(7) 移転の立ち合い、確認及び移転料（移転雑費）の支払い

- ア 業務内容
- (ア) 移転日当日に、新住戸の鍵渡しを行い、鍵受取書を受領するとともに、住戸内の設備機器等の説明を行う。
- (イ) 事業者は、移転前の住戸の検査（残置物確認等）を行う。移転入居者が処分すべき残置物等がある場合は、当該移転入居者にその状況と、当該残置物の処分の完了確認後に残りの移転料（移転雑費）が支払われることを説明する。なお、当該移転入居者より残置物の撤去が完了したとの連絡を受けた場合には改めて移転前の住戸の検査を行う。
- (ウ) (イ)の検査で問題がないと確認できたときは、移転入居者が記名した移転完了届、移転料請求書（移転雑費）と移転前の住戸の鍵を回収し、書類の記載内容を確認の上、移転完了届等の書類とあわせて速やかに市に提出すること。
- (エ) 移転料請求書（移転雑費）は、預金通帳が名義人の口座であること、また設備等移設費の請求がある場合には設備等の移転などを実施したことを証する領収証及びその他記載事項を確認のうえ、移転入居者に対し移転料（移転雑費）を支払う。なお、移転料（移転雑費）は、移転完了後3か月以内かつ本移転支援業務終了期限までに支払うこと。

イ 関連書類

関連書類は以下の通りである。

書類名称	内容	配付時期
鍵受取書	建替住宅住戸の鍵を受け取ったことを確認する書類 鍵渡し時に記名した状態で回収	鍵渡し時

3 移転支援業務についての留意事項

(1) 一時多量ごみの抑制

移転に伴い発生する一時多量ごみが抑制されるよう努めること。

(2) その他

ア 移転入居者が、移転料をもって移転ならびにごみの処分等を行うことに配慮し、引越し業者の斡旋等を行うこと。

イ 移転入居者への移転料の支払いの一部が移転完了後であることに配慮した対応を行うこと（引越し代の後払いが可能な引越し業者の斡旋等）。

ウ 高齢者等、引越しに伴い自身での引越し手続きが困難な移転入居者に対しては、移転入居者のニーズに合わせて諸手続きの支援を行うとともに、梱包サービス等が利用可能な引越し業者の斡旋等が行えるよう配慮すること。

第4. 退去等支援業務

1 業務対象期間

退去等支援業務は、移転支援業務期間中に、既存住宅からの退去又は他の市営住宅への移転（住替え）する入居者がいた場合に随時行うものとする。

2 業務内容及び関連書類

(1) 退去等を希望する入居者の市への報告

ア 業務内容

- (ア) 事業者は、移転支援業務期間中に既存住宅からの退去等を希望する入居者がいた場合には、退去又は住替え先と退去等の時期を確認し、速やかに市に報告する。
- (イ) 市は、事業者からの報告のあった退去入居者について、民間住宅移転支援金の支払い対象者かを確認する。
- (ウ) 市は、事業者から住替えを希望する入居者がいる旨の報告を受けた場合には、住替え可能な空き室を確認して事業者に伝える。事業者は入居者にそのリストを提示し、入居者の意向を確認のうえ市に報告する。なお、住替え先の決定及び住替え先住戸の修繕等は市で行う。

※民間住宅移転支援金の支払い対象者

退去後の移転先が、民間賃貸住宅、独立行政法人都市再生機構が管理する賃貸住宅又は住宅供給公社が管理する賃貸住宅等（公営住宅等及び3親等内親族の所有する物件や賃貸借契約の相手方と建物所有者が一致しない物件等への移転の場合を除く。）であり、既存住宅の名義人を世帯主として、新たに賃貸借契約を締結し、当該賃貸借契約に基づいて家賃を納付し、尼崎市営住宅の設置及び管理に関する条例第28条に規定する高額所得者の認定をされておらず、同条例第41条第1項各号のいずれにも該当しない退去入居者。

対象者には、申請に基づいて民間住宅移転支援金を、退去を完了した日から3か月以内に申請口座に支払う。

(2) 市営住宅退去等の手続き支援及び移転料（動産移転料）の支払い

ア 業務内容

- (ア) 事業者は、退去等の手続きに必要な書類を市から受け取り、退去入居者及び住替え入居者に配付する。
- (イ) 退去入居者及び住替え入居者より市営住宅退去手続き関係の書類を速やかに回収し、内容を確認のうえ、速やかに市に提出する。

- (ウ) 事業者は、退去入居者及び住替え入居者より前払い分の移転料請求書（動産移転料）を受け取り、預金通帳が名義人の口座であること及びその他記載内容の確認を行ったうえで移転料を支払う。
- (エ) 業務計画書に定める移転期間内に退去等が完了しないおそれのある退去入居者又は住替え入居者がいる場合には、退去等を促すとともにその事由を確認し、速やかに市に報告する。

イ 関連書類

関連書類は以下の通りである。

書類名称	内容	配付時期
市営住宅返還届	退去等前の既存住宅の返還等を退去入居者及び住替え入居者が届け出る書類	市から受領後速やかに
市営住宅建替事業移転料支払い同意書	退去等開始前及び退去等完了後に、事業者が移転料を退去入居者及び住替え入居者に支払うことについて、当該入居者が同意するための書類	
移転料請求書（動産移転料）	退去等開始前に、退去入居者及び住替え入居者が事業者に移転料（動産移転料）を請求するための書類	
移転料請求書（移転雑費）	退去等完了後に、退去入居者及び住替え入居者が事業者に移転料（移転雑費）を請求するための書類	
退去等完了届	退去完了後に、退去等が完了したことを事業者に届け出る書類 ※住替え入居者は、住替え後の世帯全員の住民票が別途必要	
■退去入居者のうち、民間住宅移転支援金の対象者のみ		
民間住宅移転支援に関する説明書	事業者が民間住宅移転支援に関する制度の説明を行うための書類	
誓約書（民間移転）	民間住宅移転支援制度を利用し、市営住宅を退去することについて誓約事項を記載した書類	
移転料請求書（民間住宅移転支援金）	退去後に、退去入居者が事業者に民間住宅移転支援金を請求するための書類 ※移転後の世帯全員の住民票及び賃貸借契約書の写しが別途必要	
■住替え入居者のみ		
特定入居申込書	住替え入居者の他市営住宅への入居申込書類	
市営住宅使用証書		
誓約書（市営住宅入居）	住替え入居者が他市営住宅への入居にあたっての法令遵守等の誓約書	

市営住宅家賃減免及び敷金充当申請書	他市営住宅の家賃減免及び敷金充当を依頼する申請書	
-------------------	--------------------------	--

(3) 退去等の立ち合い、確認及び移転料（移転雑費）の支払い

ア 業務内容

- (ア) 住替え入居者には退去等の当日に、新住戸の鍵渡しを行い、鍵受領書を受領する。
- (イ) 事業者は、退去等前の住戸の検査（残置物確認等）を行う。退去入居者及び住替え入居者が処分すべき残置物等がある場合は、当該入居者にその状況と、当該残置物の処分の完了確認後に残りの移転料（移転雑費）が支払われることを説明する。なお、当該入居者より残置物の撤去が完了したとの連絡を受けた場合には改めて退去等前の住戸の検査を行う。
- (ウ) (イ)の検査で問題がないと確認できたときは、退去入居者及び住替え入居者が記名した退去等完了届、移転料請求書（移転雑費）と退去等前の住戸の鍵を回収し、書類の記載内容を確認の上、退去等完了届等の書類とあわせて速やかに市に提出すること。
- (エ) 移転料請求書（移転雑費）は、預金通帳が名義人の口座であること、また設備等移設費の請求がある場合には設備等の移転などを実施したことを証する領収証及びその他記載事項を確認のうえ、移转入居者に対し移転料（移転雑費）を支払う。なお、移転料（移転雑費）は、移転完了後3か月以内かつ本移転支援業務終了期限までに支払うこと。
- (オ) また、民間住宅移転支援金の支払い対象者には、移転料請求書（民間住宅移転支援金）に基づき、退去を完了した日から3か月以内に民間住宅移転支援金を支払う。

イ 関連書類

関連書類は以下の通りである。

書類名称	内容	配付時期
鍵受取書	住替え入居者が、住替え先の住戸の鍵を受け取ったことを確認する書類 鍵渡し時に記名した状態で回収	鍵渡し時

第5. 店舗等移転及び退去等支援業務

1 業務対象期間

店舗等移転及び退去等支援業務における、業務計画書に定める個々の業務の実施時期の目安は、以下の通りであり、実施にあたっては予め市と協議する。

業務名		業務期間
(1)	店舗棟入居説明会の開催	移転開始日より5か月前まで
(2)	店舗等決定抽選会の実施	移転開始日より4か月前まで
(3)	店舗棟使用手続き支援	店舗等決定抽選会から内装工事等着工まで
	移転日の調整等	
(4)	移転及び退去等の立ち合い、確認	移転日等当日

2 業務内容及び関連書類

(1) 店舗棟入居説明会の実施

ア 業務内容

- (ア) 店舗使用者全てに対して、店舗棟入居説明会を開催し、移転及び店舗棟の使用に係る必要事項の説明を行う。
- (イ) 店舗棟入居説明会は、鍵渡し後に移転店舗使用者が行う店舗の内装工事等に要する期間を考慮した時期に開催する。
- (ウ) 店舗棟入居説明会の会場については、説明会の開催に適した場所を確保する。
- (エ) 説明内容は以下の通りとし、その他必要な事項を説明する。
 - ・店舗棟について
 - ・移転までの工程
 - ・店舗等の決定方法
 - ・移転手続き
 - ・内装工事等を含む、使用にあたっての注意事項
 - ・退去等を希望する場合の申し出の依頼
- (オ) また、店舗棟入居説明会では、鍵渡し後に移転店舗使用者が速やかに内装工事等に着手できるよう、業者の紹介等を行う。
- (カ) 店舗棟入居説明会開催の2週間前までに、説明会の開催案内及び上記(エ)の内容を記載した説明会の資料を作成し、店舗使用者に配付する。
- (キ) 店舗棟入居説明会では、店舗棟の使用に係る書類等を事前に市から受け取り配付する。
- (ク) 店舗棟入居説明会に来場しない店舗使用者がいた場合には、その対応について市と協議し、対処する。
- (ケ) 説明会の実施方法や配付資料等については、市と事前に協議する。

イ 関連書類

関連書類は以下の通りである。

書類名称	内容	配付時期
店舗棟入居説明会開催案内	説明会の概要（日時、場所、内容等）を記載した案内書類	説明会開催の2週間前まで
店舗棟入居説明会説明用資料	説明会での説明内容を記載した配付資料	
店舗棟区画リスト	店舗棟の区画ごとの仕様（面積・設備・間取り等）	
店舗等移転意向確認書	店舗棟への移転または退去等に関する意向確認 店舗棟の入居区画の希望を把握するための書類 説明会時に回収することも可	
移転又は退去等希望日届出書	店舗棟への移転または退去等を行う日について事業者 に届け出る書類	

(2) 店舗決定抽選会の実施

ア 業務内容

- (ア) 移転店舗使用者を対象に、入居する区画を決定するための抽選会を行う。
- (イ) 抽選会は、建替住宅周辺で開催するものとし、会場については、抽選会の開催に適した場所を確保する。
- (ウ) 抽選会終了後、抽選会の結果について速やかに市に報告するとともに、移転店舗使用者に今後の手続き書類や説明資料等を配付する。
- (エ) 抽選会欠席届兼委任状の提出がなく、抽選会に来場しない移転店舗使用者がいた場合には、その対応について市と協議し、対処する。また、店舗決定抽選会後も移転先が決まらない移転店舗使用者がいた場合は、事業者は移転店舗使用者の要望等とあわせて市に速やかに報告し、対応について協議のうえ、対処すること。
- (オ) 抽選会の実施方法や配付資料等については、市と事前に協議すること。
- (カ) なお、店舗棟への移転店舗使用者数によっては、抽選以外の方法で決定する可能性がある。

イ 関連書類

関連書類は以下の通りである。

書類名称	内容	配付時期
店舗等決定抽選会の開催案内	店舗等決定抽選会の開催日時、場所、持参が必要な書類等について記載した書類	抽選会開催の2週間前まで
店舗等決定抽選会説明用資料	抽選の実施方法等について記載した資料	
抽選会欠席届兼委任状	移転店舗使用者の欠席者について、代理人もしくは事業者に一任する旨を確認する書類 抽選会までに欠席者が記名した書類を回収	
店舗等決定通知書 (様式自由)	抽選結果に基づき、決定した店舗等を記載した書類	抽選会開催後2週間以内

(3) 店舗棟入居手続き支援及び移転日の調整業務

ア 移転店舗使用者より店舗棟入居手続き関係の書類を速やかに回収し、内容を確認のうえ、速やかに市に提出すること。あわせて、移転店舗使用者リストを作成し、提出する。

イ 店舗棟への入居手続き完了後、事業者は速やかに新店舗の鍵渡しを行い、鍵受領書を受領するとともに、店舗内の設備機器等の説明を行う。

ウ また、移転希望日届出書にて、移転店舗使用者の店舗棟への移転日を確認のうえ、必要に応じて調整等を行い、移転が遅滞なくかつ円滑に実施されるように配慮すること。なお、業務計画書に定める移転期間内に移転が完了しないおそれのある移転店舗使用者がいる場合には、移転を促すとともにその事由を確認し、速やかに市に報告する。

(4) 移転の立ち合い、確認

ア 業務内容

(ア) 移転前の店舗等の検査（設備の処分確認等）を行う。移転店舗使用者が処分すべき物品等を残置している場合は、速やかに市に報告して物品等の残置による補償費の取扱い等について確認のうえ、当該店舗使用者にその残置の状況と補償費の取扱い等について説明し、必要に応じて業者紹介等の残置物処分に向けた支援を行う。なお、当該店舗使用者より残置物の撤去が完了したとの連絡を受けた場合には改めて移転前の店舗等の検査を行う。

(イ) (ア)の検査で問題がないと確認できたときは、移転店舗使用者が記名した必要書類と移転前の店舗等の鍵を回収し、書類の記載内容を確認の上、書類とあわせて速やかに市に提出すること。

イ 関連書類

関連書類は以下の通りである。

書類名称	内容	配付時期
鍵受取書	店舗棟の店舗等の鍵を受け取ったことを確認する書類 鍵渡し時に記名した状態で回収	鍵渡し時

(5) 店舗等移転及び退去等支援業務期間中に退去等をする店舗使用者への支援

ア 業務内容

- (ア) 店舗等移転及び退去等支援業務期間中に、市営住宅から退去を行う退去等店舗使用者から求めがあった場合には、退去先の候補物件の紹介や引越し業者の紹介等の相談対応や必要な支援を行う。
- (イ) 退去等の立ち合い及び確認については、(4)の移転の立ち合い及び確認に準じて行う。
- (ウ) 移転期間内に退去等が完了しないおそれのある退去等店舗使用者がいる場合には、退去等を促すとともにその事由を確認し、速やかに市に報告する。

第6. 建替住宅自治会組織の立上げ支援業務

建替住宅の自治会組織の立上げ支援のため、市が行う準備会の開催等の取組みのうち、本業務の業務期間中に行われるものについて、次の補助業務を行うこと。

- ア 準備会の会場設定
- イ 準備会参加者の日程調整及び開催案内
- ウ 準備会の配付資料の作成補助
- エ その他必要な補助業務

第7. 交付金・補助金等申請関係書類等の作成支援業務

市が実施する交付金・補助金等申請関係書類等（入居者移転計画の住宅別調書（移転の実施年数、転出後の移転先住宅の種類と期間、転入してくる件数等）、支払い根拠の積算等）及び交付対象額及び補助金の算定根拠に係る各種資料等の作成等の支援を行うこと。

第8. 会計実地検査の支援業務

本事業は、国の会計実地検査の対象となることから、市が検査を受けるにあたり資料作成や会計検査院への説明の補助等を行うこと。

第9. 入居者移転支援実費請求手続き

1 概要

入居者移転支援実費については、各年度の年度末、または、事前に定めた時期において、実績に応じた額を市に請求することができる。以下に、市からの支払いを受けるための手続きを示す。

2 手続き内容

(1) 入居者移転支援実費の証明資料の提出

事業者は、入居者移転支援実費の項目、金額、支払った相手方、支払日を明記した資料及びその証明書類を市に提出する。

表 入居者移転支援実費関連書類

対象となる 移転支援実費	書類の名称	発行者	請求時期・方法
移転料	移転料請求書（動産移転料・移転雑費）	移転者	各年度末または 事前に定めた時期ごと の実績払い
	設備等移設を実施したことを証する領収書等の写し		
民間住宅移転支援金	移転料請求書（民間住宅移転支援金）	金融機関	
	民間住宅移転を証する賃貸借契約書の写し等		
振込手数料	振込先又は振込人、振込額等を証するもの		

(2) 入居者移転支援実費の請求手続き

- ア 事業者は、(1)に定める資料及びその証明書類を含め、収支報告として、市に報告を行う。
- イ 市は、収支報告をもとに、入居者移転支援実費の金額を確定する。なお、収支報告の確認と入居者移転支援実費の金額確定期間として、概ね1か月を予定している。
- ウ 市は、確定した入居者移転支援実費を事業者に通知し、それをもとに各年度の年度末、または、事前に定めた時期において、事業者は請求書の提出を行う。市は、適法な請求書の提出を受けてから、30日以内に入居者移転支援実費を移転支援業務費と共に支払う。

3 入居者移転支援実費請求手続きに関する留意事項

入居者が、入居者等の責めに帰すべき事由により、業務計画書に定める移転期間終了後3か月以内に移転をしなかったことにより、本要求水準書に示す一部の業務を行わなかった場合においても、移転支援業務費の減額は行わない。