

大阪府営枚方田ノ口住宅
民活プロジェクト

要求水準書（案）
（入居者移転支援業務編）

平成23年6月17日

大 阪 府

目 次

第 1 総則	1
1 本書の位置付け	1
2 要求水準書の変更	1
(1) 要求水準書の変更の手続き	1
(2) 要求水準書の変更に伴う契約変更	1
第 2 基本的事項	2
1 業務の目的	2
2 用語の定義	2
3 業務内容	3
4 業務の進め方	4
(1) 入居者移転支援業務計画書・自主モニタリング計画書の作成・提出	4
(2) 業務の実施に関する留意事項	4
(3) 業務報告	4
5 業務概要	5
(1) 業務全体フロー図	5
(2) 業務概要	6
第 3 仮移転支援業務	10
1 業務対象範囲	10
2 業務目的	10
3 業務実施フロー	10
4 業務内容	12
(1) 仮移転説明会の実施業務	12
(2) 仮移転に関する希望確認業務	13
(3) 仮住居・仮駐車場確保等の状況把握業務	14
(4) 仮住居・仮駐車場確保等に対する支援業務	14
(5) 仮移転先の補修業務	19
(6) 仮移転料の支払い業務	20
(7) 仮移転日調整等業務	22
(8) 仮移転者入居説明会の実施業務	22
5 仮移転支援業務についての留意事項	22
(1) 高齢者や障がい者等への配慮	22
(2) 仮移転に係るリスク分担等	23
(3) その他の留意事項	23
第 4 住宅替支援業務	24
1 業務対象範囲	24
2 目的	24
3 業務内容	24

(1) 入居手続支援業務（他の府営住宅への移転支援業務）	24
(2) 本移転料の支払業務.....	25
第 5 賃貸借契約等に関する業務	28
1 業務対象範囲	28
2 業務目的	28
3 業務実施フロー	28
4 業務内容	29
(1) 賃貸借契約の締結業務	29
(2) 仮移転者名簿の作成業務	30
(3) 保証金又は敷金支払い業務（民間借家）	31
(4) 仮移転期間中の業務.....	31
(5) 仮移転期間終了時の業務	33
5 賃貸借契約等の業務に対する留意事項.....	34
(1) 共通	34
(2) 民間借家の場合	34
(3) UR 住宅の場合	35
第 6 本移転支援業務	37
1 業務対象範囲	37
2 目的	37
3 業務実施フロー	37
4 業務内容	38
(1) 入居申込書受付及びモデルルームの案内業務	38
(2) 住戸抽選会の実施及び入居者決定業務の支援業務	39
(3) 入居手続き及び本移転確認業務	40
(4) 本移転料支払い業務.....	45
(5) 本移転日調整等業務.....	45
5 本移転業務に対する留意事項	45
第 7 退去者支援業務	46
1 業務対象範囲	46
2 目的	46
3 業務内容	46
(1) 退去支援業務.....	46
第 8 社会資本整備総合交付金申請関係書類等の作成の支援業務	48
第 9 業務報告	48
1 基本的な考え方	48
2 報告義務	48
(1) 仮移転支援業務時	48

(2) 賃貸借契約等に関する業務時	49
(3) 本移転支援業務時	49
第 10 入居者移転支援実費請求手続き	50
1 概要	50
2 手続き内容	50
(1) 入居者移転支援実費の証明資料の提出	50
(2) 入居者移転支援実費の請求手続き	51
3 入居者移転支援実費請求手続きに関する留意事項	51

第1 総則

1 本書の位置付け

本要求水準書は、大阪府（以下「府」という。）が実施する「大阪府宮枚方田ノ口住宅民活プロジェクト」（以下「本事業」という。）の入居者移転支援業務（以下「業務」という。）について、府が民活事業者（以下「事業者」という。）に対して要求する業務内容を示したものである。

2 要求水準書の変更

府は、事業期間中に要求水準書を変更することがある。以下に、要求水準書の変更にかかる手続きを示すとともに、これに伴う事業者の対応を規定する。

(1) 要求水準書の変更の手続き

府は事業期間中に次の事由により要求水準書の変更を行う。変更の手続きについては、特定事業契約書で定める。

- ・ 法令の変更等により業務内容を変更する必要があるとき。
- ・ 災害、事故等により特別な業務を行う必要があるとき。
- ・ その他、業務内容の変更が特に必要と認められるとき。

(2) 要求水準書の変更に伴う契約変更

府と事業者は、要求水準書（入居者移転支援業務編）の変更に伴い、事業者が行うべき業務内容が変更されたときは、必要に応じ、要求水準書（府営住宅整備・用地活用編）とともに、府営住宅整備に係る対価等、特定事業契約書の変更を行うものとする。詳細については、特定事業契約書で定める。

第2 基本的事項

1 業務の目的

本要求水準書の範囲内で可能な限り入居者の希望に沿うように以下の業務を行うことにより、入居者の移転が円滑に進むよう支援し、本事業が円滑に実施されること等を目的とする。

- ・ 枚方田ノロ住宅の入居者（29～36棟）の仮移転に係る業務、住宅替に係る業務、賃貸借契約等に係る業務、建替住宅への本移転又は退去に係る業務

2 用語の定義

ア 入居者移転支援実費：事業者が事業期間中に支払う本業務に要する費用をいい、以下の項目をいう。

- ・ 仮移転料（仮移転者の移転に要する費用）
- ・ 本移転料（本移転者及び退去者の移転に要する費用）
- ・ 仲介手数料（民間借家を仮住居として確保する時に発生する仲介業者に支払う費用）
- ・ 府負担家賃（事業者が別紙 1-1 もしくは 1-2 の「賃貸借契約書」に基づき賃貸人に支払う賃料（その額は仮住居の家賃（共益費、光熱水費、管理費、駐車場代、火災保険料等仮移転者が負担すべき費用を含まず。以下同じ。）と既存住宅の家賃との差額。但し、本移転（退去者を除く）に伴い仮住居を退去する月は、仮住居の家賃全額とする。）
- ・ 仮住居（民間借家）の保証金物件における敷引
- ・ 仮住居（他の枚方田ノロ住宅）の補修費
- ・ 仮住居（民間借家）の敷金物件又は UR 住宅の府が定める退去後補修費
- ・ 上記費用の調達に係る金利（仮住居の補修費を除く）

イ 入居者移転支援業務費：仮移転説明会の開催、空き住戸の確認、建替住宅のモデルルームの案内、住戸抽選会の開催、入居説明会の開催、各種書類の取り次ぎ事務及び仮住居の府負担家賃の支払い事務等を行う人件費等、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。

ウ 既存住宅：枚方田ノロ住宅（29～36棟）をいう。

エ 建替住宅：施設整備後の枚方田ノロ住宅をいう。

オ 住宅替：既存住宅（仮住居を含む）の入居者が他の府営住宅へ移転することをいう。

カ 仮移転：既存住宅を建て替えるために、既存住宅の入居者が仮住居へ移転することをいう。

キ 仮移転者：仮住居へ移転する者をいう。

ク 仮住居：建替住宅の整備期間中仮移転者が居住する住居をいい、以下の種類がある。

- ・ 事業区域以外の大阪府営枚方田ノロ住宅（以下「他の枚方田ノロ住宅」という。）
- ・ 独立行政法人都市再生機構（以下「都市再生機構」という。）の UR 賃貸住宅（以下「UR 住宅」という。）
- ・ 民間借家
- ・ その他の住宅（親族方等）

- ケ 仮移転契約締結等：仮住居として使用する他の枚方田ノロ住宅の使用許可並びにその他の仮住居の賃貸借契約の締結並びに親族等の同意をいう。
- コ 本移転者（ケース1）：既存住宅の入居者のうち、他の枚方田ノロ住宅を除く仮住居（UR住宅、民間借家、その他の住宅）から建替住宅へ移転する入居者をいう。
- サ 本移転者（ケース2）：既存住宅の入居者のうち、仮住居（他の枚方田ノロ住宅）から建替住宅へ移転する入居者をいう。
- シ 本移転者：本移転者（ケース1）及び本移転者（ケース2）を総称したものをいう。
- ス 本移転：建替住宅への移転をいう。
- セ 退去者（ケース1）：既存住宅の入居者のうち、他の枚方田ノロ住宅を除く仮住居（UR住宅、民間借家、その他の住宅）から退去する入居者をいう。
- ソ 退去者（ケース2）：既存住宅の入居者のうち、仮住居（他の枚方田ノロ住宅）及び既存住宅から退去する入居者をいう。
- タ 退去者：退去者（ケース1）及び退去者（ケース2）を総称したものをいう。
- チ 入居者：既存住宅の入居者すべてをいう。
- ツ 保証金：民間借家の賃貸借契約を締結する時に賃貸人に支払う一時金で、賃貸借契約終了時に敷引として一部の額が差し引かれ、残額が返還されるなどを約した金員をいう。
- テ 敷引：保証金のうち賃貸借契約終了時に返還されない金員をいう。
- ト 保証金返還金：保証金のうち賃貸借契約終了時に敷引として一部の額が差し引かれ、返還される金員をいう。
- ナ 敷金：民間借家の賃貸借契約を締結する時に賃貸人に支払う一時金で、賃貸借契約終了時に全額返還されることを約した金員をいう。
- ニ 府が定める退去後補修費：民間借家の敷金物件又はUR住宅の賃貸借契約書（別紙1-3）（別紙1-5）で定める以下の補修費等をいう。

【敷金物件の場合】

- ・ テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ
- ・ ポスターや絵画の跡（クロスの変色）
- ・ クロスの変色（日照などの自然現象によるもの）
- ・ たばこのヤニ（クリーニングで除去できる程度のヤニ）
- ・ 畳の裏返し、表替え（特に破損等していないが、次の入居者確保のために行うもの）
- ・ フローリングワックスがけ
- ・ 全体のハウスクリーニング（賃借人が通常の清掃を実施している場合）
- ・ 消毒（台所・トイレ）
- ・ 障子・ふすまの張替え

【UR住宅の場合】

- ・ 別紙1-3 別紙1-5 参照

ヌ 本移転終了期限：本移転可能日の2ヶ月後の日として、特定事業契約で定める日をいう。

3 業務内容

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。

ア 仮移転支援業務

- イ 住宅替支援業務
- ウ 賃貸借契約等の締結業務
- エ 本移転支援業務
- オ 退去者支援業務
- カ 社会資本整備総合交付金申請関係書類等の作成支援業務
- キ 会計実地検査の支援業務
- ク その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

4 業務の進め方

(1) 入居者移転支援業務計画書・自主モニタリング計画書の作成・提出

事業者は、業務実施にあたり入居者移転支援業務計画書（以下「業務計画書」という。）及び自主モニタリング計画書を作成し、府に提出して、その承諾を得るものとする。府に提出後、内容を変更する場合及び府により内容が不適切であると判断された場合は修正し、再度提出し承諾を得るものとする。

(2) 業務の実施に関する留意事項

事業者は、業務計画書に基づき業務を実施する。なお、業務実施にあたり、次のことに対応する。

① 入居者の要望、苦情等への対応

事業者は、業務の実施に関して入居者から要望、苦情等を受けた場合は、迅速かつ誠実に対応し、対応の結果を速やかに府に報告する。なお、業務範囲外の場合は、府に速やかに報告し、対応について協議する。なお、家賃滞納者及び契約解除者については、府の指示に従い対応する。

② 想定外の事態への対応

想定外の事態が発生した場合、あるいは発生が予測される場合には、事業者は速やかに府に連絡し、その指示により対応する。

緊急を要する場合は事業者の判断で適切に対応し、対応の結果を直ちに府に報告する。

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、遅滞なく府に報告する。

③ 個人情報保護

事業者は、入居者の個人情報の保護に万全を期すものとする。なお、住所、氏名、年齢、職業、学歴、所得、資格、家族構成、趣味など、個人に関する情報であって、特定の個人が識別され、又は識別され得るものが個人情報となる。

④ 入居者のニーズ把握

事業者は、各入居者のニーズを適切に把握し、可能な限りニーズに合わせた対応を行う。

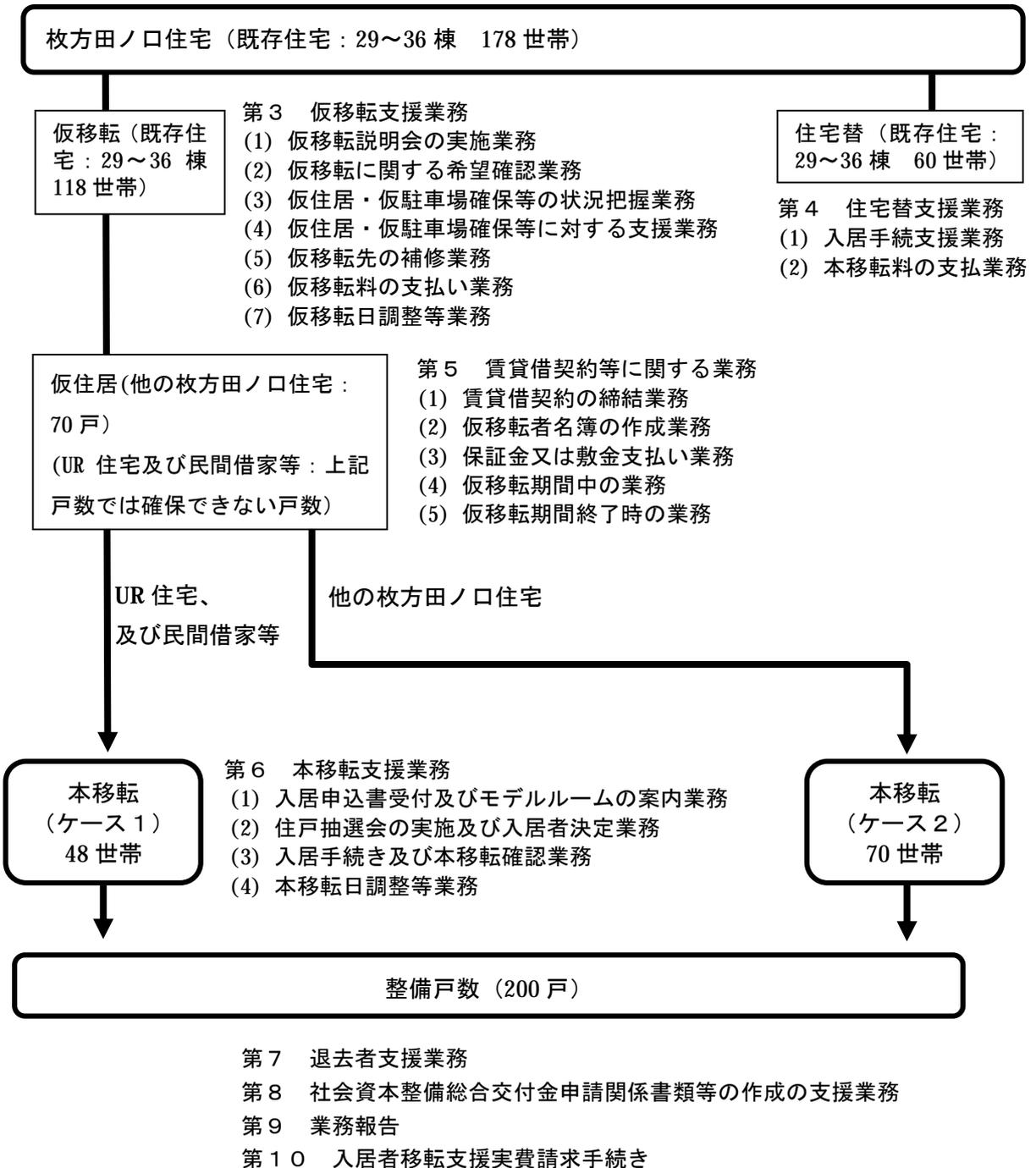
(3) 業務報告

事業者は、業務計画書及び自主モニタリング計画書に基づき、事業の実施及び自主モニタリング結果の報告を行う。

また、仮移転支援業務、住宅替支援業務、賃貸借契約等に関する業務、本移転支援業務及び退去者支援業務の各々の業務の終了後に業務報告書を作成し、府に提出する。

5 業務概要

(1) 業務全体フロー図



※ () 書きの世帯数は平成23年5月時点の数値であり、変動する場合もある。

※ 各ブロックの項目の数字は以後各業務の表題の段落番号に対応している。

(2) 業務概要

入居者移転支援業務の概要は以下の通りである。各業務の目的、詳細な内容、手続き及び留意事項は、本要求水準書の第3から第10に示す。

業務	業務対象期間	業務対象	業務概要
<p style="text-align: center;">第3 仮移転支援業務</p>	<p>仮移転者が既存住宅から仮住居に移転するまで</p>	<p>仮移転者</p>	<p>(1) 仮移転説明会の実施業務 仮移転説明会の開催を行う。</p> <p>(2) 仮移転に関する希望確認業務 仮移転者に対して、仮住居の希望確認を行う。</p> <p>(3) 仮住居・仮駐車場確保等の状況把握業務 仮移転事務所を設置し、仮移転者に対して、仮住居等確保の状況把握の業務を行う。</p> <p>(4) 仮住居・仮駐車場確保等に対する支援業務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 仲介希望者が仮住居(UR 住宅及び民間借家)を確保するために、物件の候補リストの作成と、物件の説明、仲介等を行う。 ・ UR 住宅等の希望者が多数いる場合は、抽選会を開催する。 ・ 仮駐車場の確保を希望する者に、仮駐車場の紹介を行う。 ・ 仲介対象外仮移転者の希望する仮住居が、府の定める条件に適合しているか否かの審査、及び仮住居の仲介業者への仲介手数料の支払いを行う。 ・ UR 住宅希望者の仮住居確保のため、都市再生機構と協定書及び賃貸借契約を締結する。 <p>(5) 仮移転先の補修業務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 仮住居（他の枚方田ノロ住宅）の現状を調査し、必要となる補修内容のリストを作成する。 ・ 補修対象住戸に対し、補修業務を実施する。 <p>(6) 仮移転料の支払い業務 仮移転契約締結等の後、及び仮移転が完了した時に仮移転料を支払う。</p> <p>(7) 仮移転日調整等業務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 仮移転者の仮移転日を調整する業務を行う。（仮移転者の引越が円滑に実施されるように、事業者が仮移転者の引越日の調整を行う。） ・ 引越業者の斡旋を希望する仮移転者に対しては、高齢者や障がい者についても府の定める仮移転料以下の料金で引越作業実施が可能となる等の優良な引越業者を斡旋する。

業務	業務対象期間	業務対象	業務概要
			(8) 仮移転先入居説明会の実施業務 仮移転先入居者説明会（鍵渡し含む）の開催を行う。
第4 業務 住宅 替 支 援 業	入居者が既存住宅（仮住居含む）から住宅替住居に移転し、既存住宅の退去確認まで	住宅替移転者	(1) 入居手続支援業務 入居説明会の実施、入居関連手続きの実施及び本移転の終了確認を行う。 (2) 本移転料の支払業務 本移転契約締結後及び本移転が終了した時に本移転料を支払う。
第5 業務 賃貸 借 契 約 等 に 関 する 業 務	仮住居の賃貸借契約の締結から、業務計画書で定める本入居開始日の2ヶ月後まで	仮移転者	(1) 賃貸借契約の締結業務 ・ 仮住居（UR住宅及び民間借家）の賃貸借契約の当事者として契約（二者又は三者）の締結を行う。 ・ UR住宅の転貸借について、仮移転者と賃貸借契約を締結する。 (2) 仮移転者名簿の作成業務 仮移転者の仮住居・連絡先等の分かる名簿の作成を行う。 (3) 保証金又は敷金支払い業務 賃貸借契約に基づき、賃貸人に保証金又は敷金を支払う。 (4) 仮移転期間中の業務 ・ 事業者は、仮移転者（府営住宅への仮移転者を除く）の安否状況の確認を行う。 ・ 仮住居（民間借家）の府負担家賃の支払い業務及び家賃滞納者等に対する状況の確認を行う。 ・ 仮住居（UR住宅）の家賃の支払い業務及び仮移転者からの家賃徴収業務を行う。 ・ 仮住居（UR住宅）の入居者管理業務を行う。 (5) 仮移転期間終了時の業務 仮住居退去に関する業務と、それに伴う保証金返還金又は敷金の受領及び退去確認、退去後補修費の支払いを行う。

業務	業務対象期間	業務対象	業務概要
第6 本移転支援業務	建替住宅竣工約4ヶ月前から、事業計画書で定める本入居開始日の2ヶ月後まで	本移転者	<p>(1) 入居申込書受付及びモデルルームの案内業務 本移転者の入居申込書の受付及びモデルルームの案内を行う。</p> <p>(2) 住戸抽選会の実施及び入居者決定業務の支援業務 本移転者が入居する建替住宅の住戸を決定するための住戸抽選会の実施、及び府が行う入居者決定業務の支援を行う。</p> <p>(3) 入居手続き及び本移転確認業務 入居説明会の実施、入居関連手続きの実施、及び本移転の終了確認を行う。</p> <p>(4) 本移転料の支払業務 本移転契約締結後及び本移転が終了した時に本移転料を支払う。</p> <p>(5) 本移転日調整等業務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本移転者の本移転日を調整する業務を行う。(本移転者の引越が円滑に実施されるように、事業者が本移転者の引越日の調整を行う。) ・引越業者の斡旋を希望する本移転者に対しては、高齢者や障がい者についても府の定める本移転料以下の料金で引越作業実施が可能となる等の優良な引越業者を斡旋する。
第7 退去者支援業務	退去が決まった者がいた場合に随時行う。	退去者	既存住宅（仮住居含む）から退去する者に対し、退去手続き及び退去終了後の本移転料の支払いを行う。
第8 社会資本整備総合交付金申請関係書類等の作成の支援業務	本業務終了時（ただし、部分払いを行う場合は、支払対象年度にも支援必要）	府	府が実施する社会資本整備総合交付金申請関係書類等（入居者移転計画の団地別調書（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）の作成に関し、交付対象額及び交付金の算定根拠に係る各種資料等の作成など、府の支援を行う。

業務	業務対象期間	業務対象	業務概要
第9 業務報告	本業務期間中	府	<p>(1) 仮移転支援業務時 仮移転者の仮住居確保の進捗状況の報告を行う。</p> <p>(2) 住宅支援業務時 住宅替の進捗状況の報告を行う。</p> <p>(3) 退去者支援業務時 退去者の状況の報告を行う。</p> <p>(4) 賃貸借契約等に関する業務時 仮移転者の家賃支払い状況の確認と、府への報告を行う。</p> <p>(5) 本移転支援業務時 本移転の進捗状況や、モデルルーム案内、住戸抽選会、入居説明会等の開催内容の報告を行う。</p>
第10 入居者移転支援実費請求手続き	本業務終了時	府	<p>(1) 入居者移転支援実費の証明資料の提出 事業者が支払った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拠書類を府に提出する。</p> <p>(2) 入居者移転支援実費の請求手続き（年2回） (1)に定める資料及びその証拠書類を含め、事業者は府に収支報告として提出し、府の契約変更手続き後、請求書を提出する。</p>

第3 仮移転支援業務

1 業務対象範囲

① 業務対象期間

仮移転者が既存住宅から仮住居への移転を完了するまでを対象とする。なお、仮移転開始から仮住居への入居完了までの期間（以下「仮移転期間」という。）は入居可能日（仮移転説明会（引越手続きに関するもの）の開催（特定事業契約締結日の翌々月を予定）の翌月1日）から6ヶ月以内とする。

② 業務対象者

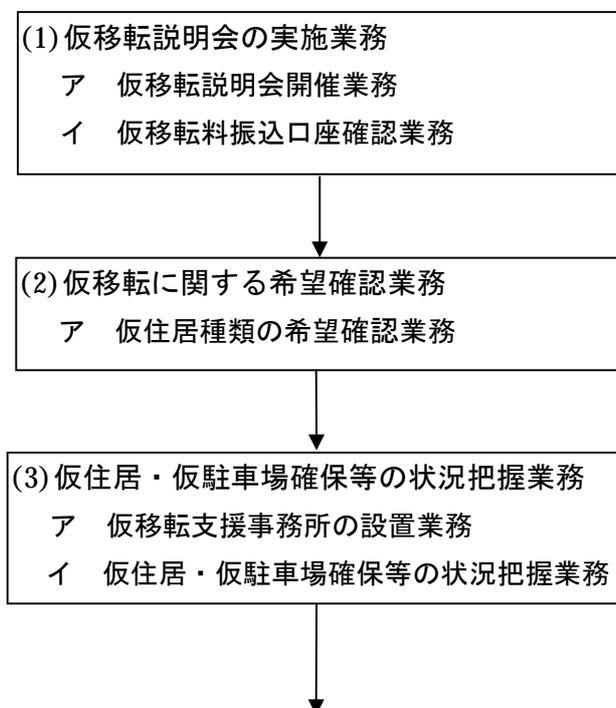
仮移転者を対象とする。

2 業務目的

本業務は、仮移転者が円滑に仮移転先に移転できるよう支援することを目的とする。

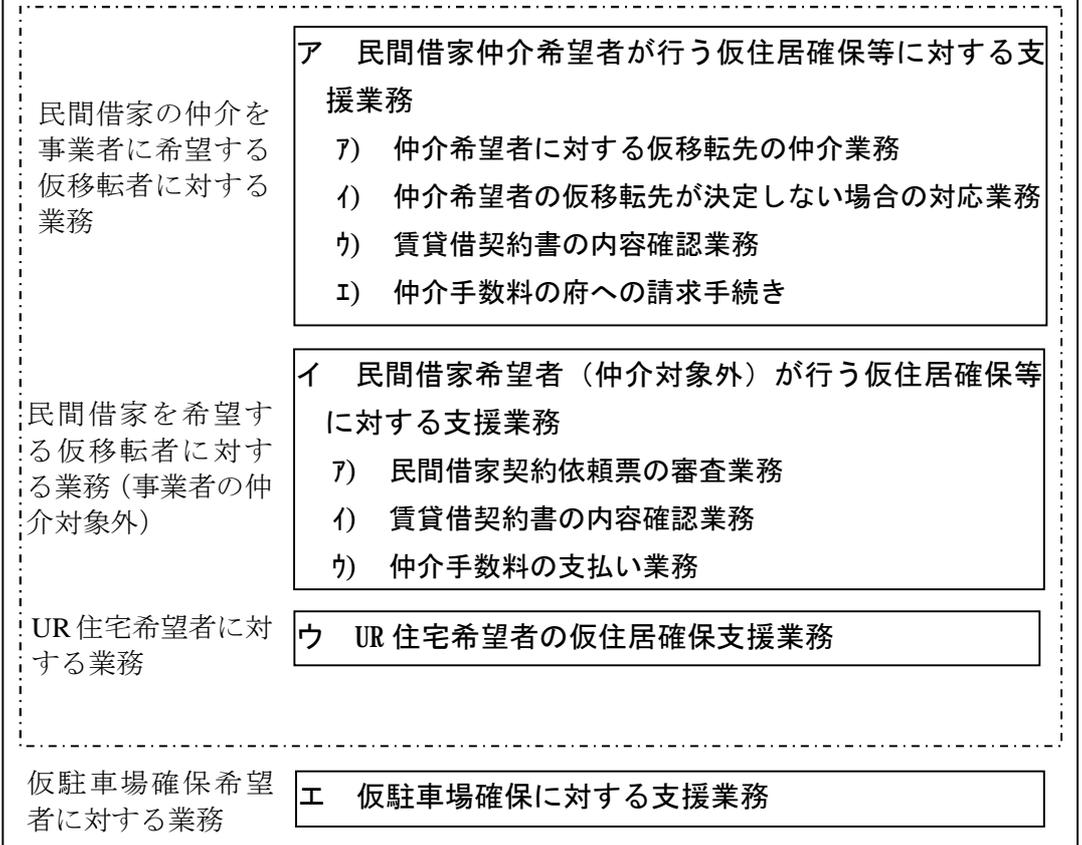
仮移転者の中には、高齢者、障がい者等自力での仮移転先への移転が困難な方もいることから、事業者は、仮移転者個々のニーズを的確に把握し、ニーズに合った仮移転先の紹介や、高齢者、障がい者等に対して優先的に物件の紹介を行うとともに、仮移転者の仮住居の確保の状況を逐次把握するなど、親切丁寧な対応を行い、円滑な仮移転先の確保に努める。

3 業務実施フロー



(4) 仮住居・仮駐車場確保等に対する支援業務

UR 住宅及び民間借家仲介希望者、民間借家希望者（仲介対象外）、に対する仮住居確保支援及び仮駐車場確保希望者に対する仮駐車場確保支援を行う。なお、他の枚方田ノ口住宅の希望者の仮住居確保については、府で実施する。



(5) 仮移転先の補修業務

- ア 仮移転先の現状調査及び必要補修内容のリスト作成業務
- イ 補修費用の区分
- ウ 仮移転先の補修業務

(6) 仮移転料の支払い業務

- ア 仮移転開始前業務
- イ 仮移転後業務

(7) 仮移転日調整等業務

- ア 仮移転開始前業務
- イ 仮移転後業務
- ウ 引越業者の斡旋

※ 各ブロックの項目の数字は「4 業務内容」の表題の段落番号に対応している。

4 業務内容

(1) 仮移転説明会の実施業務

① 業務内容

ア 仮移転説明会開催業務

入居可能日の約1ヶ月半前に、仮移転者に対し、仮移転までの手続きや、仮住居の紹介や賃貸借契約を民活事業として行うこと等、以下に示す内容を説明するための仮移転説明会を、既存住宅周辺の会場において行う。

- ・ 仮移転事務手続き
- ・ 移転スケジュール
- ・ 仮住居種類の説明
- ・ 仮住居種類ごとの賃貸借契約の方法
- ・ 事業者が府との特定事業契約に基づき、仮移転、賃貸借、本移転及び退去に関わる支援業務を行うこと。
- ・ 事業者による仮住居となる物件及び仮駐車場の説明、民間借家の仲介等を希望する者（以下「仲介希望者」という。）には事業者が仲介等を行うこと。

また、入居可能日の2週間前に、仮移転者に対し、引越時に必要な手続きや注意事項等に関する説明会を行う。

これに伴い、事業者は、下記業務を行う。

- ・ 仮移転説明会開催案内の作成及び事前配付
- ・ 仮移転料振込口座申請書（別紙3-3）の事前配付
- ・ 仮移転説明資料の作成支援及び配付
- ・ 会場の確保及び設営
- ・ 仮移転に必要な各種資料の配付

イ 仮移転料振込口座確認業務

事業者は、仮移転料振込口座申請書（別紙3-3）を事前に配付し、仮移転説明会時に預金通帳（名義人口座）に基づき名義人、口座番号を確認の上徴収する。

② 関連書類

仮移転説明会実施に関連する書類は以下の通りである。なお、ア及びイの手続きに係る各資料の手続き方法については、(3)以降に示す。

ア 仮移転説明会開催前に配付する書類

書類名称	様式等	内容	資料種類
仮移転説明会開催案内	事業者作成	仮移転説明会開催日時・場所・仮移転料の振込先の通帳を持参して参加すること等を知らせる資料。	説明
仮移転料振込口座申請書	別紙3-3	仮移転者が、仮移転料を受け取るための、支払口座の書類。	手続き

イ 仮移転説明会で配付する書類

書類名称	様式等	内容	資料種類
仮移転説明資料	事業者作成	仮移転条件・賃貸借契約の手順の仮移転者への説明、及び仲介業者、賃貸人に対する賃貸借条件・方法に関する説明資料。(府の定める条件を基に事業者が作成)	説明
賃貸借契約書(標準)	別紙 1-1	仮移転者、事業者、賃貸人の3者が主体となる契約を締結する場合に使用する。	手続き
賃貸借契約書(事業者が賃貸人の場合)	別紙 1-2	事業者が賃貸人となり、仮移転者、事業者の2者が主体となる契約を締結する場合に使用する。	手続き
賃貸借契約書1(UR住宅用)	別紙 1-3	事業者がUR住宅の賃貸人となり、仮移転者、事業者の2者が主体となる契約を締結する場合に使用する。	手続き
仮移転承諾書	別紙 2-1	仮移転者が府に対して、仮移転の承諾とともに、移転期日の確約を行う承諾書。	手続き
府営住宅建替事業仮移転料支払い契約書	別紙 2-2	仮移転契約締結等の時及び仮移転終了後に、事業者が仮移転料を仮移転者に支払うことに関する契約書。	手続き
民間借家契約依頼票	別紙 2-3	仲介対象外仮移転者が希望民間借家を決定した場合、事業者にその旨を通知する書類。本票を元に、契約条件を事業者が審査し、適切と判断した場合は賃貸人との契約手続きに着手する。	手続き
仮移転料請求書(動産移転料)	別紙 3-1-1	仮移転契約締結等の時及び仮移転終了後に、仮移転者が事業者に仮移転料(動産移転料)を請求する請求書。	手続き
仮移転料請求書(移転雑費)	別紙 3-1-2	仮移転契約締結等の時及び仮移転終了後に、仮移転者が事業者に仮移転料(移転雑費)を請求する請求書。	手続き
仮移転完了届	別紙 3-2	仮移転終了後に、仮移転が完了したことを事業者に届ける書類。	手続き

(2) 仮移転に関する希望確認業務

① 業務内容

ア 仮住居種類の希望確認業務

- ア) 仮移転説明会開催時もしくは開催後に、仮住居として他の枚方田ノ口住宅を希望している仮移転者については、希望移転先と相違ないか確認を行う。なお、現時点で確保できている他の枚方田ノ口住宅は100戸であるが、住宅替希望者に割り当てる30戸を除いた70戸について仮住居として使用予定である。但し、上記については現時点での調整内容であり、今後変更となる可能性がある。
- イ) UR住宅及び民間借家を仮住居として希望している仮移転者については、仲介希望の有無及び仮住居の種類の確認を行うこと。

② 関連書類

関連書類は特になし。

(3) 仮住居・仮駐車場確保等の状況把握業務

① 業務内容

ア 仮移転支援事務所の設置業務

事業者は、仮移転者が移転について相談ができるよう、既存住宅（29～36棟）の空き住戸等を利用して仮移転支援事務所を開設する。

イ 仮住居・仮駐車場確保等の状況把握業務

- ア) 仮移転説明会開催後、仮住居への入居日が決定し次第、建替一時転出報告書（別紙2-4）に仮住居の決定状況（仮住居決定仮移転者名、賃貸借契約開始年月（契約開始日は毎月1日を原則とする）、仮移転先の住所等）を記載し、府に報告する。府は報告に基づき、既存住宅に係る仮移転者の家賃及び共益費の収納事務停止の手続きを行う。なお、報告は電子データ（MS EXCEL）によること。
- イ) 仮移転説明会開催後、週に1回以上、仮住居・仮駐車場に係る賃貸借契約の締結者及び仮移転の完了者の報告を府に行う。
- ロ) 仮住居が仮移転期間内に決まらないおそれがある仮移転者がいる場合には、決まらない事由を調査し、府に報告する。

② 関連書類

仮住居・仮駐車場確保等の状況把握業務に関連する書類は以下の通りである。

書類名称	様式	対象者	実施時期	内容	手順
建替一時転出報告書	別紙2-4	1.事業者 2.府	仮移転支援業務期間中	仮住居の決定状況（仮住居決定仮移転者名、賃貸借契約開始年月、仮移転先の住所等）の報告を府に行う書類。	仮住居への入居が決定し次第報告を行う。

(4) 仮住居・仮駐車場確保等に対する支援業務

① 業務内容

ア 民間借家仲介希望者が行う仮住居確保等に対する支援業務

ア) 仲介希望者に対する仮移転先の仲介業務

- (ア) 事業者は仲介希望者に対して、仮住居及び仮駐車場の候補リスト（以下「候補リスト」という。）の作成を行う。候補リストは物件の変動に伴い、随時更新を行うものとする。
- (イ) 仮住居の候補リストの作成にあたっては、府の定める仮住居の条件を満たす物件の中から、仲介希望者のニーズに応じた選択肢を数多く提示できるものにするため、仮移転者数を考慮し、できるだけ多くの物件を用意する。
- (ロ) 府の定める仮住居の条件は以下の通りである。

- ・ 府内の物件で、枚方田ノ口住宅及びその周辺の物件が中心であること。なお、仮移転者が希望する場合は、府内の物件であればあつせんできるものとする。

- ・ 原則、既存住宅の住戸面積と同程度のものであること。
- ・ 仮移転の約 2 ヶ月前に府が決定する家賃、仲介手数料、保証金又は敷金、及び敷引の上限額以下であること。

(エ) 候補リストを仲介希望者に提示するとともに、仲介希望者の個々のニーズに応じた物件の説明、仲介等の対応を行う。仲介希望者が多い場合は、物件の説明、仲介等を実施する時に混乱が生じないよう、方法・体制を十分に考えて対応する。なお、事業者以外の他の仲介業者（以下「他の仲介業者」という。）が扱う物件についても、候補リストに基づき概要の説明を行うとともに、斡旋する場合は、確実に他の仲介業者に引き継ぎ、イの業務を行う。

(オ) 複数の仲介希望者が同一建物又は近接した建物に入居したいなどといった個別の要望にも出来る限り対応する。

(カ) 仲介業務を行ううえで関連する法令等を遵守し、同業他社その他の第三者の権利や財産を侵害しないよう自己の責任と費用で必要な措置を行う。

4) 仲介希望者の仮移転先が決定しない場合の対応業務

(ア) 仮移転開始後 3 ヶ月がたっても、仮移転先が決まらない仲介希望者がいた場合、事業者は府にこれまでの物件紹介状況や当該仲介希望者の要望を報告する。

(イ) 府は、(ア)の報告の結果、当該仲介希望者の責で仮移転先が決まらなると判断した場合は、府が直接仲介希望者の要望を確認し、その要望が相場相当の要望であると判断した場合は、事業者はその要望を伝え、事業者はその要望にあった物件を府の了解を得た上で当該仲介希望者に紹介する。

(ウ) (イ)について、府が相場相当の要望であると判断した要望について、事業者は意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、府は(エ)の対応を行う。

(エ) 府が、(イ)の要望確認を行った結果、当該仲介希望者の要望が、相場相当ではなく現実的ではないと府が判断した場合、府は当該仲介希望者と協議を行い、府が当該仲介希望者の対応を行う。

(オ) (イ)に従い事業者が対応を行った結果、府の了解を得た上で要望にあった物件を当該仲介希望者に紹介したにも関わらず、仲介希望者が仮移転先を選定しない場合は府が当該仲介希望者の対応を行う。

(カ) 府は、(ア)の報告の結果、事業者が業務の要求水準を満たしていないために、仮移転先が決まらなると判断した場合は、事業者に引き続き物件の紹介を行うことを指示する。

(キ) (カ)について、事業者は意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合は、府は(イ)の対応を行う。

5) 賃貸借契約書の内容確認業務

仲介物件が決定した場合、別紙 1-1 もしくは 1-2 の賃貸借契約書に条件等を記入し、第 5 に定める賃貸借契約手続きに着手する。

エ) 仲介手数料の府への請求手続き

- (ア) 事業者が仲介する物件を希望する仲介希望者が、支払うべき仲介手数料（当該物件の1ヶ月分の家賃の0.525倍の金額の範囲内。消費税及び地方消費税を含む。）の債務を免除する契約を、賃貸借契約書（別紙1-1もしくは1-2）に基づき行う。
- (イ) 事業者は、上記賃貸借契約書に定められた仲介手数料を第10の手続きに従い、府に請求する。

イ 民間借家希望者（仲介対象外）が行う仮住居確保等に対する支援業務

ア) 民間借家契約依頼票の審査業務

仲介希望者以外の民間借家への仮移転者及び仲介希望者のうち他の仲介業者が取り扱う物件を希望した民間借家への仮移転者（以下併せて「仲介対象外仮移転者」という。）に対して以下の業務を行う。

- (ア) 仲介対象外仮移転者から、民間借家契約依頼票（別紙2-3）を受け取った場合、速やかに契約条件（所在地、面積、家賃、仲介手数料、保証金又は敷金、敷引）が府の定める仮住居の条件に適合するかどうかの確認を行う。必要があれば、当該物件の仲介業者もしくは賃貸人に照会を行う。
- (イ) 審査の結果、府の定める仮住居の条件を満足すると判断された場合は、下記イ)以降を行う。
- (ウ) 審査の結果、府の定める仮住居の条件を満足しないと判断された場合は、仲介対象外仮移転者に、再度仮住居の選択を行うか、当該住居を仮住居とする場合には府として必要な支援ができない旨の通知をする。その際、仲介対象外仮移転者が事業者に仲介を希望した場合は、府に報告の上、アの手順に準じて事業者が仲介を行う。

カ) 賃貸借契約書の内容確認業務

仲介物件が決定した場合、別紙1-1の賃貸借契約書の内容確認、賃貸人や仲介業者への本件スキームや書式等の説明を行い、第5に定める賃貸借契約手続きに着手する。

ク) 仲介手数料の支払い業務

- (ア) 他の仲介業者と事業者は、仲介対象外仮移転者が支払うべき仲介手数料（当該物件の1ヶ月分の家賃の0.525倍の金額の範囲内。消費税及び地方消費税を含む。）の債務を、当該仮移転者に代わり事業者が支払う契約を、賃貸借契約書（別紙1-1）に基づき行う。
- (イ) 他の仲介業者の請求に対して、仲介手数料を支払う。

ウ UR住宅希望者の仮住居確保支援業務

UR住宅については、事業者が都市再生機構からUR住宅を借り受け、事業者が仮移転者に賃貸する方法（以下「転貸」という。）とする。

- ア) 事業者は、都市再生機構と、UR住宅希望者の仮住居確保に関する協定（別紙1-4）を締結する。
- イ) UR住宅については、都市再生機構と事業者で賃貸借契約（別紙1-5）を、仮移転者一世帯に付き一契約として締結する。

エ 仮駐車場確保に対する支援業務

ア) 仮駐車場の候補リストを作成し、仮駐車場の紹介を希望するものに対し紹介を行う。なお、候補リストの作成にあたっては、仮住居と近接した場所のものを中心に提示し、近くの仮住居から

の距離を明示するものとする。

② 関連書類

仮住居・仮駐車場確保等に関する支援業務に関連する書類は以下の通りである。

ア 民間借家仲介希望者が行う仮住居確保等に対する支援業務

書類名称	様式	対象者	実施時期	内容	手順
賃貸借契約書(標準)	別紙1-1	1.仮移転者 2.賃貸人 3.事業者 4.仲介業者(事業者)	賃貸借契約締結時	仮移転者、事業者、賃貸人の3者の賃貸借条件を定めた契約書。事業者が府負担家賃、仲介手数料、保証金又は敷金、敷引の支払を行うことや、契約解除条件を定めており、仲介契約も兼ねる。	賃貸借契約締結時に行う。(第5-4(1)参照)
賃貸借契約書(事業者が賃貸人の場合)	別紙1-2	1.仮移転者 2.賃貸人(事業者) 3.仲介業者	賃貸借契約締結時	仮移転者と事業者の2者の賃貸借条件を定めた契約書。仮移転者が、府負担家賃以外の家賃分の債務を負担することや、契約解除条件を定めている。仲介契約も兼ねているが、仲介を担当した企業と賃貸人が同一企業の場合は、仲介業者は無しと見なし、仲介契約部分は削除した様式とする。	賃貸借契約締結時に行う。(第5-4(1)参照)

イ 民間借家希望者(仲介対象外)が行う仮住居確保等に対する支援業務

書類名称	様式	対象者	実施時期	内容	手順
民間借家契約依頼票	別紙2-3	1.仲介対象外仮移転者	賃貸借契約締結前	仲介対象外仮移転者の希望仮住居が決定した場合、事業者はその旨を通知する書類。本票を元に、契約条件を事業者が審査し、適切と判断した場合は賃貸人との契約手続きに着手する。	① 仲介対象外仮移転者から受領する。 ② 契約条件の審査を行う。 ③ 審査結果を仲介対象外仮移転者へ通知する。
賃貸借契約書(標準)	別紙1-1	1.仮移転者 2.賃貸人 3.事業者 4.他の仲介業者	賃貸借契約締結時	仮移転者と賃貸人の賃貸借条件を定めた契約書。事業者が府負担家賃、仲介手数料、保証金又は敷金、敷引の支払を行うことや、契約解除条件を定めており、仲介契約も兼ねる。	賃貸借契約締結時に行う。(第5-4(1)参照)
仲介手数料請求書	他の仲介業者が作成	1.他の仲介業者 2.事業者	賃貸借契約締結後	仲介手数料支払い請求書。	① 他の仲介業者から受領する。 ② 速やかに支払いを行う。

仲介 手数料 領収書	他の 仲介 業者 が作 成	1.他の仲介 業者 2.事業者	仲介手 数料支 払い 後	仲介手数料の領収書。	① 支払後に、他の仲 介業者から受領す る。
------------------	---------------------------	-----------------------	-----------------------	------------	------------------------------

ウ UR 住宅希望者の仮住居確保支援業務

書類名称	様式	対象者	実施時期	内容
基本協定書 (UR 住宅用)	別紙 1-4	1.都市再生機構 2.大阪府 3.事業者	特定事業 契約契約 後速やかに	都市再生機構が所有する賃貸物件を仮移転先として活用するために都市再生機構、事業者、大阪府の3者で交わす協定書。 入居者移転支援企業が賃貸借契約の債務及び義務を履行できない場合の事業者グループの連帯責任を明記。
賃貸借契約書 2 (UR 住宅用)	別紙 1-5	1.都市再生機構 2.事業者	賃貸借契約締結時	都市再生機構が所有する賃貸物件の賃貸借契約書。事業者は物件を都市再生機構から賃借し、仮移転者に転貸する。(対象となる物件ごとに必要)

(5) 仮移転先の補修業務

① 業務内容

確定した仮移転先に関し、以下の業務を行う。

ア 仮移転先の現状調査及び必要補修内容のリスト作成業務

仮移転先として想定される物件のうち、他の枚方田ノロ住宅については、あらかじめ府で空家補修工事を行うが、浴室に浴槽等が設置されていないこと、また、畳については古い状態のままであるので、新しいものに取り替える必要がある。

よって、事業者は仮移転先として確定した住戸の状態を調査し、仮移転日時、工事予定日時、入居者の必要条件と合わせた補修内容のリストを作成する。リストに記載する補修内容を以下に示す。

ア) 基本補修内容

下表に基づき、風呂釜及び浴槽等を事業者にて設置する。

同等品として、下記以外の仕様とする場合は、府と協議を行うこと。

仮移転先	基本補修内容	設置戸数
他の枚方田ノロ住宅 (4~28 棟)	シャワー付BF釜 (リンナイ RBF-135SN同等) の設置	70 戸
	FRP1.0人槽フタ付 (FRP INAX・クボタ PB-802BL同等) の設置	70 戸
	新品の手すりの設置 (浴室・便所各1ヶ所)	70 戸
	網戸の設置	70 戸
	従前の古い畳を新しい畳に取り替える (1畳分●枚、半畳分●枚。)	70 戸

※畳仕様は以下と同等品とする。

(畳床) JIS A 5914 III型 E種 (建材畳床)

(畳表) JAS (日本農林規格)、綿引3種 (92W) 2等格付品

(畳縁) 10畳分560g以上の混紡良質品

(工作) 機械縫

1) 基本補修内容以外の条件

ア) に示した補修内容は、現状の基本仕様を示しており、仮移転者の中にはこれ以外の仕様の浴槽等を使用している場合がある。基本仕様以外の仕様を希望する仮移転者について、仮移転先への浴槽等の持込が可能か、基本仕様以外に必要な条件等についてまとめる。

浴槽の移転が可能であるときは、上記浴槽の設置を行わず、浴槽移設費用として上記浴槽の設置費を上限額として、移設した業者に支払うこととする。

イ 補修費用の区分

上記ア) に示した補修費用は入居者移転支援実費に含むものとし、補修戸数の変更や、その他補修費用が発生した場合については、支払い時に変更を行うものとする。

ア) 基本補修に含まれる費用

補修工事の料金は、ア) ア) に示す基本仕様から、一戸あたりの一律料金を設定し提案すること。

イ) 仮移転者の直接負担となる費用

補修にあたり、基本仕様に示す補修内容以外の業務を仮移転者が希望し、これにより超過料金が発生する場合は、超過分を仮移転者が直接負担するものとする。

ウ) その他補修費用

ア)、イ) に含まれる補修以外で、電話線室内定着工事等、府が必要と認める補修の費用について実費を支払う。

また、府で空家補修を行った住戸以外の住戸について、新たに追加で空家補修工事を行う場合があり、この場合府が必要と認める補修の費用について実費を支払う。(追加して補修工事を行う住戸についても、補修内容のリストを作成する。)

ウ 仮移転先の補修業務

事業者は補修内容のリストにより、仮移転先の補修を行う。なお、補修期間は2ヶ月以内とする。

(6) 仮移転料の支払い業務

① 業務内容

仮移転者に対して、以下の業務を行う。

ア 仮移転開始前業務

ア) 仮移転を開始する前に、仮移転承諾書(別紙 2-1)を仮移転者から受取り、内容の確認を行う。

イ) 府営住宅建替事業仮移転料支払い契約書(別紙 2-2)により、仮移転者と仮移転料の支払契約を締結する。

ウ) 仮移転料請求書(動産移転料分(100,000円とする。以下同じ))を受取り、内容の確認を行った上で、仮移転料(動産移転料分)(別紙 3-1-1)の前払いを行う。

イ 仮移転後業務

ア) 仮移転料請求書(移転雑費分(71,000円とする。以下同じ))(別紙 3-1-2)及び仮移転完了届(別紙 3-2)を、既存住宅の鍵とともに仮移転後に仮移転者から受取り、内容の確認を行う。

イ) 空き住戸は検査(私物の処分確認等をいう。以下同じ。)を行い、仮移転者が処分すべき物品等

を残置している場合は府に連絡し、仮移転者にその状況と、当該残置物の処分の完了確認後に仮移転料（移転雑費分）が支払われることを通知する。

り) 上記検査で問題がないと確認できたときは、鍵を府に返還するとともに、仮移転者に対して仮移転料（移転雑費分）の支払いを行う。

② 関連書類

仮移転料の支払業務に関連する書類は以下の通りである。

ア 仮移転開始前業務関連書類

書類名称	様式	対象者	実施時期	内容	手順
仮移転承諾書	別紙 2-1	1.仮移転者 2.府	仮移転説明会終了後	事業者が府に代わり移転業務を行うこと、仮移転を行うこと、府と事業者が一部の家賃・仲介手数料及び敷引を負担すること及び仮移転期日に関する承諾書。	① 仮移転説明会で配付する。 ② 仮移転者が記入・捺印した書類を、仮移転者から受け取る。 ③ 本承諾書を本事業契約終了まで保管する。
府営住宅建替事業仮移転料支払い契約書	別紙 2-2	1.仮移転者 2.事業者	仮移転説明会終了後	事業者が仮移転料を、仮移転契約締結等の時及び仮移転終了後に仮移転者に支払うことに関する契約書。	① 仮移転説明会で配付する。 ② 仮移転者に契約手続き（記入・捺印）を依頼する。 ③ ②の契約書について事業者が確認を行い、契約を行う。 ④ 本契約書を本事業契約終了まで保管する。
仮移転料請求書（動産移転料）	別紙 3-1-1	1.仮移転者 2.事業者	各仮移転者仮移転開始前	仮移転契約締結等の時に、仮移転者が事業者に仮移転料（動産移転料）を請求する請求書。	① 仮移転説明会で配付する。 ② 仮移転前に、仮移転者が記入・捺印した書類を、仮移転者から受け取る。 ③ 請求書受取後、すみやかに仮移転料を仮移転者の仮移転料振込口座（別紙 3-3）に振り込む。 ④ 事業者は本請求書を本事業契約終了まで保管する。
仮移転料振込口座申請書	別紙 3-3	1.仮移転者 2.府	仮移転説明会時	仮移転者が、仮移転料を受け取るための振込口座を登録する書類。	① 仮移転説明会の案内送付と併せて引き渡す。 ② 仮移転説明会時に仮移転者が記入・捺印した書類を受け取る。 注) 預金通帳が名義人の口座であることの確認を行う。 ③ 本申請書に基づき、仮移転前後に仮移転料を仮移転者の申請口座に振り込む。

イ 仮移転後業務関連書類

書類名称	様式	対象者	実施時期	内容	手順
仮移転料請求書 (移転雑費)	別紙 3-1-2	1.仮移転者 2.事業者	各仮移転者仮移転終了後	仮移転終了後に、仮移転者が事業者に仮移転料を請求する請求書。	① 仮移転説明会で配付する。 ② 仮移転前後に、仮移転者が記入・捺印した書類を、仮移転者から受け取る。 ③ 請求書受取後、残置物がないことの確認を行い、すみやかに仮移転料を仮移転者の仮移転料振込口座（別紙 3-3）に振り込む。 ④ 事業者は本請求書を本事業契約終了まで保管する。
仮移転完了届	別紙 3-2	1.仮移転者 2.府	各仮移転者仮移転終了後	仮移転終了後に、仮移転が完了したことを府に届ける書類。	① 仮移転説明会で配付する。 ② 仮移転終了後に、仮移転者が記入・捺印した書類を、仮移転者から受け取る。 ③ 事業者は本調書を本事業契約終了まで保管する。

(7) 仮移転日調整等業務

① 業務内容

仮移転者に対して、以下の業務を行う。

ア 仮移転開始前業務

仮移転を開始する前に、仮移転者の引越が円滑に実施されるように、事業者が仮移転者の引越日の調整を行う。また、仮移転者の引越日の調整結果を、適宜府に報告を行う。

イ 仮移転後業務

仮移転後に、仮移転者の引越実施日について、適宜府に報告を行う。

ウ 引越業者の斡旋

引越業者の斡旋を希望する仮移転者に対しては、高齢者や障がい者についても府の定める仮移転料以下の料金で引越作業実施が可能となる等の優良な引越業者を斡旋する。

(8) 仮移転者入居説明会の実施業務

他の枚方田ノ口住宅及び UR 住宅への入居者に対する入居説明会及び鍵渡しも必要に応じて行う。

5 仮移転支援業務についての留意事項

(1) 高齢者や障がい者等への配慮

仮移転に際しては、高齢者や障がい者、就学児童のいる世帯等の個々の状況に配慮する必要があることから、特に以下のような物件を中心に候補リストの作成を行う。

- ・ エレベーターが設置された物件又は一階の物件
- ・ バリアフリーに対応した物件
- ・ 鉄道駅やバス停に近接するなど、公共交通機関が容易に利用できる物件
- ・ 枚方田ノ口住宅と同一の小中学校区、中学校区の物件

(2) 仮移転に係るリスク分担等

- ア 事業者が要求水準書に従って業務遂行を行った対応にもかかわらず、仮移転者の責に帰すべき事由で仮移転期間内に仮移転者の仮住居が決定しない場合は、事業者は仮移転支援業務を6ヶ月間は延長して行い、府も仮住居・仮駐車場確保等に対する支援業務を行う。
- イ 仮移転者の責に帰すべき事由とは以下の事由をいう。
- ・ 移転が出来ない程度の病気・障害
 - ・ 失踪
 - ・ 入院中
 - ・ 仲介希望者以外の仮移転者に係る移転遅延
 - ・ 「第3・4(4)①ア-イ) 仲介希望者の仮移転先が決定しない場合の対応業務」において、(エ)又は(オ)と判断された場合
- ウ 仮移転期間内に、府の指示、府の責めに帰すべき事由及び仮移転者の責に帰すべき事由により仮住居が決定しない場合の事業遅延リスクは、府が負うものとする。
- エ 仮移転期間内に、事業者の仮移転者への対応不備等、事業者の事由により仮住居が決定しない場合の事業遅延リスクは、事業者が負うものとする。
- オ 仮移転期間内に、不可抗力、法令変更の事由により仮住居が決定しない場合の事業遅延リスクは、府が負うものとする。
- カ 仮移転期間内に、上記ウ、エ、オ以外の事由で仮住居が決定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府が負担し、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。

(3) その他の留意事項

- ア 仮住居については、事業者の構成企業が賃貸人である物件も可能とする。
- イ 仮移転料の支払い業務の関連書類について、仮移転者からの提出が滞る、又は記入が間違っている等の不備があれば、府に報告の上、仮移転者を直接訪れる等の対応を行い、不備のない書類を速やかに受け取る。以下、本移転者及び退去者の場合も同様の扱いとする。
- ウ 民間の賃貸借契約の締結において、仮移転者から府の指定する契約書（別紙1-2、別紙1-2）以外の特記契約締結の希望があった場合は、内容を確認し、府に報告を行い、特記契約締結の適否について、府の指示を受け、仮移転者に特記契約締結の可否を通知すること。
- エ 事業者が仮移転者に対して関係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、事業者は料金受取人払又は切手貼付の返信用封筒を用意する。以下、本移転者及び退去者の場合も同様の扱いとする。
- オ 宅地建物取引業法、借地借家法、公営住宅法、大阪府営住宅条例その他、仮移転支援業務に関連する諸法令を遵守する。
- カ 仮移転開始後の無人住戸の増加に対して、防犯上必要とされる空家閉鎖、階段室の閉鎖及び警備等を行うこと。
- キ 仮移転支援業務期間においては、団地が無人化することになるため、定期的に巡回を行い、必要に応じて掲示板や柵を設け、ごみの不法投棄等の未然防止に努めること。
- ク 仮移転時に不法投棄や残置したごみが発生した場合は、事業者の費用で撤去すること。

第4 住宅替支援業務

1 業務対象範囲

① 業務対象期間

入居者移転支援業務期間中、他の府営住宅への住宅替えが決まった者がいた場合に随時行うものとする。

② 業務対象者

既存住宅（仮住居含む）から他の府営住宅へ移転する者を対象とする。（住宅替えで移転した者は本移転者となり、建替住宅へは入居できない。）

2 目的

既存住宅（仮住居を含む）に現在入居する者の内、他の府営住宅への移転を希望し、決定した者が、速やかに移転できるようにすることを目的とする。

3 業務内容

(1) 入居手続支援業務（他の府営住宅への移転支援業務）

① 業務内容

他の府営住宅に移転する者に対して、以下の業務を行う。

ア 移転支援業務

ア) 本移転承諾書（別紙 5-1,5-2）、府営住宅建替事業本移転料支払い契約書（別紙 5-3,5-4）、本移転料振込口座申請書（別紙 6-5）、本移転料請求書（別紙 6-2-1,6-3-1）及び住宅返還届（別紙 5-5）については、移転前に受け取りを行い、住宅返還届は、速やかに指定管理者に引継ぐ。府営住宅建替事業移転料支払い契約書については捺印の上、移転者に移転前に 1 部を渡すとともに本移転料（動産移転料分）の支払いを行う。

イ) 住宅替（移転先）住宅への入居日の約 2 週間前に移転先住宅入居案内通知を府の作成した資料（第 6 本移転支援業務に準ずる）とともに住宅替（移転先）住宅入居予定者へ送付する。

また、入居日の概ね前日に移転先住宅入居説明会を開催し、入居説明資料及び府の作成した資料（第 6 本移転料支援業務に準ずる）とともに住宅替（移転先）住宅入居予定者へ配布する。*
*住宅替支援業務については、基本的に第 6 本移転料支援業務に準ずるものとする。

ウ) 本移転完了届（退去者(ケース 1)用）（別紙 6-1）、本移転完了調書（退去者(ケース 2)用）（別紙 6-4）、本移転料請求書（別紙 6-2-2,6-3-2）については、仮移転先の府営住宅の鍵（退去者（ケース 1）を除く）とともに移転後に受取り、書類内容及び家主、管理会社に対する問題等有無の確認を行う。なお、家主、管理会社に対する確認の結果、問題等があった場合には、府に報告し、対応を協議する（ケース 2 を除く）。住宅返還届及び仮移転先の府営住宅の鍵（退去者（ケース 1）を除く）については指定管理者に引継ぐものとする。

エ) 移転後の空き住戸の検査を行い、当該移転者が処理すべき物品等を残置している場合は、府に連絡し、当該移転者にその状況と、撤去完了確認後に移転料が支払われることを通知する。（退去者（ケース 1）を除く）

オ) 上記検査で問題がないと確認できた場合は、当該移転者に対して移転料（移転雑費分）の支払いを行う。

(2) 本移転料の支払業務

ア) (1) の手順に従い、本移転契約締結後から移転までの間に本移転料の動産移転料分（100,000 円）を本移転者の申請口座に支払う。（別紙 6-2-1、6-3-1）

また、本移転のために既存住宅（仮住居含む）からの適正な退去が確認できた場合は速やかに本移転料の移転雑費分（71,000 円）を本移転者の申請口座に支払う。（別紙 6-2-2、6-3-2）

① 関連書類

住宅替支援業務に関連する書類は以下の通りである。

ア 移転前関連書類

書類名称	様式	対象者	実施時期	内容	手順
住宅替案内通知	事業者作成	1.移転者	移転前	移転者へ住宅替えに係る手続き・必要書類等について案内する書類	① 移転者に以下の必要書類とともに移転決定後に配付する。
府営住宅入居申込書	別紙 4-1	1.移転者 2.府	移転前	移転者が移転先住宅への入居申請する書類。	① 移転者に移転決定後に配付する。 ② 移転者が記入した書類を、移転前に受け取る。 ③ 事業者は提出された書類の内容確認の上、速やかに府に提出する。
敷金の徴収猶予申請書	別紙 4-2	1.移転者 2.府	移転前	移転先住宅の敷金の徴収猶予の書類。	① 移転者に移転決定後に配付する。 ② 移転者が記入・捺印した書類を、移転前に受け取る。 ③ 事業者は提出された書類の内容確認の上、速やかに府に提出する。
誓約書	別紙 4-3	1.移転者 2.府	移転前	移転先住宅への入居にあたって法令遵守等の誓約書。	① 移転者に移転決定に配付する。 ② 移転者が記入・捺印した書類を、移転前に受け取る。 ③ 事業者は提出された書類の内容確認の上、速やかに府に提出する。
本移転承諾書	別紙 5-1 (退去者(ケース1)用) 別紙 5-2 (退去者(ケース2)用)	1.移転者 2.事業者	移転前	移転者が移転することの同意書。	① 移転者に移転決定後に配付する。 ② 移転者が記入・捺印した書類を、移転前に受け取る。 ③ 業者は提出された書類の内容確認の上、後日、府に提出する。

書類名称	様式	対象者	実施時期	内容	手順
府営住宅 建替事業 本移転料 支払い契 約書	別紙 5-3 (退去者(ケ ース1)用) 別紙 5-4 (退去者(ケ ース2)用)	1.移転者 2.事業者	移転前	事業者が本移 転料を、退去後 に退去者に支 払うことに関 する契約書。	① 移転者に移転決定後に配付す る。 ② 移転者が記入・捺印した書類を 移転前に受け取る。 ③ 業者は提出された書類の内容 確認の上、記名・捺印し、移 転者に1部を渡す。
住宅 返還届	別紙 5-5	1.退去者 2.指定管 理者	移転終了 後	移転後に、住宅 の返還すること 等を退去者が 届け出る書類。 。	① 移転者に移転決定後に配付し、 入居説明時に記入・捺印した書 類を受け取る。 ② 業者は内容確認の上、速やかに 指定管理者に引継ぐ。
本移転料 請求書(動 産移転料)	別紙 6-2-1 (退去者(ケ ース1)用) 別紙 6-3-1 (退去者(ケ ース2)用)	1.移転者 2.事業者	移転前	移転者が事業 者に本移転料 (動産移転料 分)を請求する 請求書。	① 移転者に移転決定後に配付す る。 ② 移転者が記入・捺印した書類を 受け取る。 ③ 移転開始までに請求書受取後 速やかに事業者は移転者の振 込口座(別紙 6-5)に振り込む。 ④ 事業者は本請求書を本事業契 約終了まで保管する。
本移転料 振込口座 申請書	別紙 6-5	1.移転者 2.事業者	移転前	退去者が、退去 後に本移転料 を受け取るた めの、支払口座 の登録を申請 するための書類。 。	① 移転者に移転決定後配付する。 ② 移転者が記入・捺印した書類を 移転前に受け取る。
移転先住 宅入居案 内通知	事業者作 成	1.移転者	移転前	移転者へ移転 先住宅への入 居説明会(鍵渡 し含む)につい て案内する書類 。	① 府が作成した資料を受け取り (本移転支援業務と同様)、移転 者に配布する。
移転先住 宅入居説 明会資料	事業者作 成	1.移転者	移転前	移転先住宅へ の入居に関する 手続きの説明 資料。入居説 明会時に配布 する。	① 入居説明会当日に府の作成とと もに配布し(本移転支援業務と 同様)、説明する。

イ 移転後関連書類

書類名称	様式	対象者	実施時期	内容	手順
本移転 完了届	別紙 6-1 (退去者(ケ ース1)用)	1.退去者 2.府	移転終了 後	移転者の移転が 完了したことを 府に届ける書 類。	① 移転者に入居説明時に配付す る。 ② 移転者が移転終了後に記入・ 捺印した書類を受け取る。 ③ 業者は内容確認の上、本届を 後日、府に提出する。
本移転料 請求書(移 転雑費)	別紙 6-2-2 (退去者(ケ ース1)用) 別紙 6-3-2 (退去者(ケ ース2)用)	1.退去者 2.事業者	移転終了 後	移転者が事業者 に本移転料(移 転雑費分)を請 求する請求書。	① 移転者に入居説明時に配付す る。 ② 移転者が移転終了後に記入・捺 印した書類を受け取る。 ③ 請求書受取後速やかに事業者 は本移転料を移転者の振込口 座(別紙6-5)に振り込む。 ④ 事業者は本請求書を本事業契 約終了まで保管する。
本移転 完了調書	別紙 6-4 (退去者(ケ ース2)用)	1.移転者 2.府	移転終了 後	移転後に退去が 完了したことを 府に届ける書 類。	① 移転者に入居説明時に配付す る。 ② 移転者が移転終了後に記入・ 捺印した書類と、鍵を受け取 る。 ③ 業者は内容確認の上、本調書 を後日、に府に提出する。

第5 賃貸借契約等に関する業務

1 業務対象範囲

① 業務対象期間

仮住居の賃貸借契約の締結より、業務計画書で定める本入居開始日から2ヶ月までを対象とする。

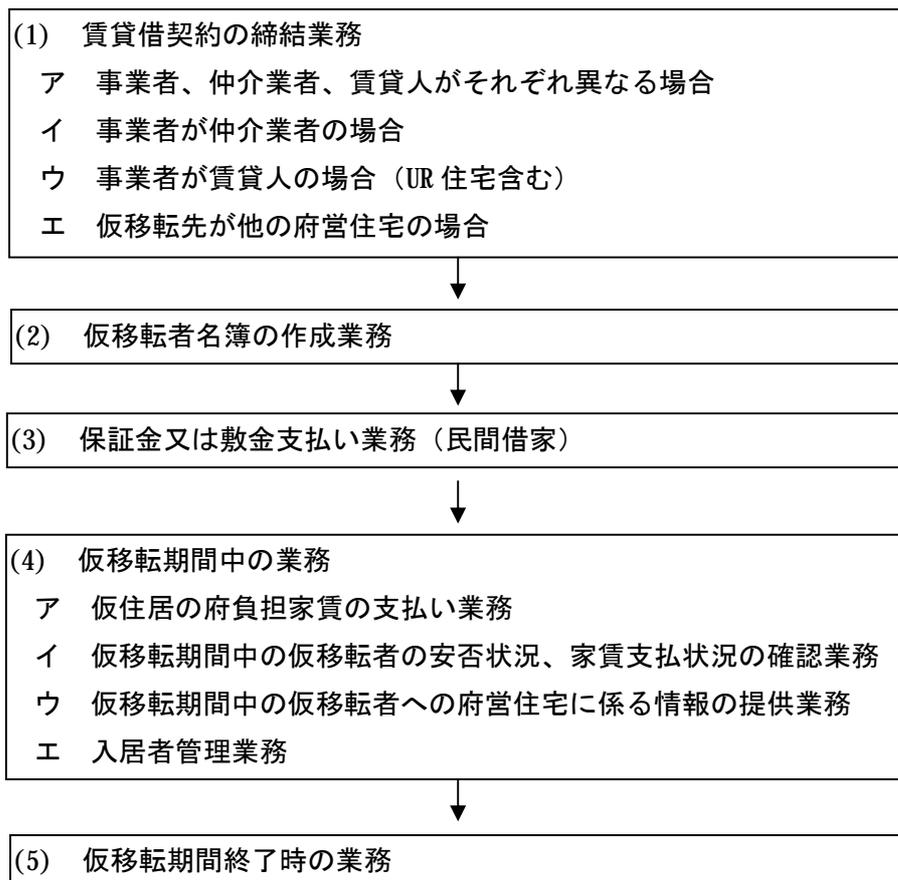
② 業務対象者

仮移転者を対象とする。

2 業務目的

本業務は、仮住居の賃貸借契約を締結するとともに、これに従い事業者が府負担家賃の支払い、保証金又は敷金の支払い及び賃貸借契約解約時の敷引後の保証金又は敷金の受領を行うことにより、仮住居の賃貸借契約を履行することを目的とする。

3 業務実施フロー



※各ブロックの項目の数字は「4 業務内容」の表題の段落番号に対応している。

4 業務内容

(1) 賃貸借契約の締結業務

① 業務内容

ア 事業者、仲介業者、賃貸人がそれぞれ異なる場合（民間借家）

仮住居の確保後、事業者、仮住居の賃貸人、仮移転者、仲介業者との間で、賃貸借契約書（別紙 1-1）に基づき契約を締結する。

イ 事業者が仲介業者の場合（民間借家）

仮住居の確保後、事業者、仮住居の賃貸人、仮移転者、仲介業者（事業者）との間で、賃貸借契約書（別紙 1-1）に基づき契約を締結する。仲介業者である事業者と賃貸借契約の当事者として府負担家賃等の支払い等を行う事業者（以下「支払い担当企業」という。）が、事業者グループ内の異なる構成企業である場合は、事業者の項目は支払い担当企業となる構成企業が、仲介業者の項目は仲介業者となる構成企業がそれぞれ記載する。

ウ 事業者が賃貸人の場合（民間借家、UR 住宅）

ア) 事業者が賃貸人の場合(民間借家)

仮住居の確保後、事業者、仮住居の賃貸人（事業者）、仮移転者、仲介業者（事業者）との間で、賃貸借契約書（別紙 1-2）に基づき契約を締結する。

仲介業者と賃貸人が、同一の企業である場合は、賃貸借契約書（別紙 1-2）の仲介業者の項目は削除とし、府は仲介手数料については発生しなかったものと見なす。

仲介業者もしくは賃貸人である事業者と支払い担当企業が、事業者グループ内の異なる構成企業である場合は、賃貸借契約書（別紙 1-2）の仲介業者の項目は仲介業者となる構成企業、賃貸人の項目は賃貸人となる構成企業がそれぞれ記載する。

イ) 事業者が賃貸人の場合（転貸）(UR 住宅)

仮住居(UR 住宅)に関する都市再生機構との賃貸借契約締結後、仮住居の賃貸人（事業者）と仮移転者との間で、賃貸借契約書 1（別紙 1-3）に基づき契約を締結する。なお、UR 住宅については仲介手数料は発生しない。

エ 仮移転先が他の枚方田ノロ住宅の場合

公営住宅使用許可を府が行うため、賃貸借契約にかかる業務は発生しない。

② 関連書類

賃貸借契約の締結業務に関連する書類は以下の通りである。

ア 事業者、仲介業者、賃貸人がそれぞれ異なる場合（民間借家）

書類名称	様式	対象者	実施時期	内容	手順
賃貸借契約書	別紙 1-1	1.事業者 2.賃貸人 3.仮移転者 4.他の仲介業者	賃貸借契約締結時	仮移転者と賃貸人の賃貸借条件を定めた契約書。 事業者が府負担家賃、仲介手数料、保証金又は敷金、敷引の支払いを行うことや、契約解除条件を定めており、仲介契約も兼ねる。	① 仲介業者の仲介により、賃貸人、仮移転者、事業者が契約を行う。

イ 事業者が仲介業者の場合(民間借家)

書類名称	様式	対象者	実施時期	内容	手順
賃貸借契約書	別紙 1-1	1.事業者 2.賃貸人 3.仮移転者 4.仲介業者（事業者）	賃貸借契約締結時	仮移転者と賃貸人の賃貸借条件を定めた契約書。 事業者が府負担家賃、仲介手数料、保証金又は敷金、敷引の支払いを行うことや、契約解除条件を定めており、仲介契約も兼ねる。	① 賃貸人、仮移転者、事業者が契約を行う。

ウ 事業者が賃貸人の場合（民間借家、UR住宅）

書類名称	様式	対象者	実施時期	内容	手順
賃貸借契約書	別紙 1-2	1.事業者 2.賃貸人（事業者） 3.仮移転者	賃貸借契約締結時	仮移転者と事業者の賃貸借条件を定めた契約書。仮移転者が、府負担家賃以外の家賃分の債務を負担することや、契約解除条件を定めている。	① 事業者と仮移転者が契約を行う。
賃貸借契約書 1 (UR住宅用)	別紙 1-3	1.賃貸人（事業者） 2.仮移転者	賃貸借契約締結時	事業者が UR 住宅の賃貸人となり、仮移転者、事業者の 2 者が主体となる契約を締結する場合に使用する。	① 事業者と仮移転者が契約を行う。

(2) 仮移転者名簿の作成業務

① 業務内容

賃貸借契約締結後、賃貸借契約書を元に、仮移転者の仮移転先の住所及び連絡先等を記した名簿を作成し、府と事業者で 1 部ずつ保管する。なお、他の枚方田ノロ住宅への仮移転者についても、同様の名簿を作成し保管する。

また、UR 住宅への仮移転者については、都市再生機構に対しても、対象仮移転者の名簿の提出を行うことを仮移転者に説明し、理解を得ること。

② 関連書類

仮移転者名簿の作成業務に関連する書類は以下の通りである。

書類名称	様式	対象者	実施時期	内容	手順
仮移転者名簿	事業者が作成	仮移転者	賃貸借契約締結等の後	仮移転者の氏名、仮移転先の住所及び連絡先等を示す名簿。	① 賃貸借契約書等を元に作成する。 ② 府に提出し、事業者も1部保管する。

(3) 保証金又は敷金支払い業務（民間借家）

① 業務内容

賃貸借契約（別紙 1-1）に基づき、仮住居の賃貸人の請求に対して、仮住居の保証金又は敷金を賃貸人に支払う。なお、「(1)①ウ 事業者が賃貸人の場合」の場合は、本業務は不要となる。

② 関連書類

保証金又は敷金の支払い業務に関連する書類は以下の通りである。

書類名称	様式	対象者	実施時期	内容	手順
賃貸借契約書	別紙 1-1	第 5 4(1)②アイ参照			
保証金又は敷金請求書	賃貸人が作成	1.賃貸人 2.事業者	賃貸借契約締結後	保証金又は敷金支払い請求書。	① 賃貸人から請求があった場合、速やかに賃貸人に支払う。 ② 事業者は本事業契約終了まで本書類を保管する。
保証金又は敷金領収書	賃貸人が作成	1.賃貸人 2.事業者	保証金又は敷金支払い後	保証金又は敷金の領収書。	① 賃貸人から事業者が発行された本書類を、本事業契約終了まで保管する。

(4) 仮移転期間中の業務

① 業務内容

ア 仮住居の府負担家賃の支払い業務

ア) 民間借家の場合

賃貸借契約に基づき事業者は府負担家賃を毎月支払う。なお、「(1)①ウ 事業者が賃貸人の場合」の場合は、本業務は不要となる。

イ) UR 住宅の場合

(ア) 賃貸借契約に基づき事業者は仮移転者から既存住宅の家賃（以下「仮移転者負担家賃」という。）及び共益費を徴収し、UR 住宅の家賃及び共益費を都市再生機構に支払う。ただし、仮移転者負担家賃が UR 住宅の家賃を超える場合は、当該 UR 住宅の家賃を徴収する。

(イ) UR 住宅については、仮移転者事由（転勤等）による契約解除事由が発生した場合は、都市再生機構と事業者の契約も解除とする。

イ 仮移転期間中の仮移転者の安否状況、家賃支払状況の確認業務等

事業者は、仮移転者の安否状況について確認し、1ヶ月ごとに府に報告する。また、仮移転者の

家賃の滞納について、賃貸人から連絡があった場合（UR 住宅については、仮移転者の家賃の滞納があった場合）は、府に報告する。また、滞納者に電話や訪問等により家賃の支払いを促し、併せて府に報告する。

仮移転者の仮移転期間中に、仮移転者の故意または過失による物件の毀損が生じた場合（別紙 1-1 第 10 条に定める善管注意義務及び破損時の費用負担）は、賃貸人と仮移転者の原状回復の損害金の額に関する協議の当事者として立ち会い、協議の結果を府に報告する。

仮移転者の仮移転期間中に、仮移転者の故意または過失による物件の毀損が生じた場合（別紙 1-2（第 10 条に定める善管注意義務及び破損時の費用負担）別紙 1-3（第 10 条に定める原状回復義務））は、仮移転者と原状回復の損害金の額に関する協議を行い、協議の結果を府に報告する。

ウ 仮移転期間中の仮移転者への府営住宅に係る情報の提供業務

事業者は、仮移転期間中、府営住宅に係る広報誌「ふれあいだより」等を年 4 回程度、仮移転者に送付する。

エ 入居者管理業務

事業者は、UR 住宅への仮移転者に対し、賃貸人としての義務を果たすものとする。具体的な業務は以下の通りである。

- ・ 都市再生機構の定めるところにより、善良な管理者の注意をもって仮移転者に仮住居を使用させるとともに、共同生活の秩序を維持させること。
- ・ 仮移転者に対し、仮住居内を含む団地内における動物の飼育を原則禁ずること。
- ・ 仮移転者に関する苦情等が寄せられた場合は、都市再生機構の指示に従って、当該仮移転者に対する指導を徹底し、その責任において是正を図ること。
- ・ 事業者又は仮移転者が、仮住居内の模様替え若しくは増築その他の工作をしようとするときは、都市再生機構が定める書面により、事業者が都市再生機構に当該内容について届け出て、あらかじめ都市再生機構の承諾を得ること。
- ・ 仮住居について、仮移転者が都市再生機構に対して行う修理依頼、住環境の良好な維持等団地管理に関する意見の申出は、事業者が仮移転者に代わって行うこと。

② 関連書類

仮移転期間中の業務に関連する書類は以下の通りである。

書類名称	様式	対象者	実施時期	内容	手順
府負担家賃領収書	賃貸人が作成	1.賃貸人 2.事業者	賃貸借契約締結期間中	府負担家賃の領収書。	① 賃貸人から事業者に発行された本書類を、本事業契約終了まで保管する。
家賃領収書 (UR 住宅)	賃貸人（都市再生機構）が作成	1.賃貸人 2.事業者	賃貸借契約締結期間中	UR 住宅の家賃の領収書。	① 賃貸人から事業者に発行された本書類を、本事業契約終了まで保管する。
仮移転者負担家賃領収書 (UR 住宅)	事業者が作成	1.事業者 2.仮移転者	賃貸借契約締結期間中	UR 住宅における、仮移転者負担家賃の領収書。	① 事業者は仮移転者に、仮移転者負担家賃の領収書を発行し、写しを本事業契約終了まで保管する。

(5) 仮移転期間終了時の業務

① 業務内容

- ア 仮住居の賃貸借契約に基づき、契約解除手続を行うとともに、保証金又は敷金の受領業務を行う。
- ア) 仮移転者が仮住居を退去した後、仮住居の賃貸人に、保証金返還金又は敷金の返還を賃貸借契約書（別紙 1-1）に基づき請求する。
- イ) 民間借家の敷金物件及び UR 住宅において、賃貸借契約書に基づく協議の結果、賃貸人（又は都市再生機構。以下本項及び次項において単に「賃貸人」という。）から府が定める退去後補修費の請求を受けた場合、事業者は府にその旨通知して、府と請求への対応について協議を行う。
- ロ) 府は、イ)の協議を踏まえ承諾額を決定し、事業者が賃貸人に当該額を支払うものとする。事業者は当該支払額を入居者移転支援実費として、第 10 の手続に従って請求する。
- ハ) 民間借家の敷金物件及び UR 住宅において、賃貸借契約書に基づく協議の結果、賃貸人から府が定める退去後補修費以外と判断される内容について請求を受けた場合、もしくは民間借家の保証金物件において敷引以外の請求を受けた場合は、事業者は賃貸人において負担すべき区分に属する費用であるのか、入居者の責による増加費用であるのかを検証した上で、以下の対応を行う。
- ・ 賃貸人において負担すべき区分に属する費用である場合は、その分に関する支払いはできないことを賃貸人に伝え、契約に基づいた敷金の返還を請求するとともに、府にその旨通知して、府と請求への対応について協議を行う。
 - ・ 入居者の責による費用増加である場合は、その分に関する請求の妥当性の検証を行い、府にその旨通知して、府と請求への対応について協議を行うとともに、事業者は当該増加費用につき入居者に直接請求を行う。
 - ・ 入居者の責による増加費用について、事業者が入居者に直接請求を行ったにもかかわらず、入居者から支払われない場合は、本移転費の支払いを無利息にて留保することを入居者に伝える。
- イ 「(1)①ウ 事業者が賃貸人の場合」の場合は、以下の業務を行う。なお、民間借家のみを対象とし、UR 住宅については、本業務は不要である。
- ア) 保証金物件においては、仮移転者が仮住戸を退去した後、賃貸借契約で定められた敷引相当額を第 10 の手続に従い、府に請求する。
- イ) 敷金物件においては、事業者は府が定める退去後補修費相当額について、府の承諾を得た上で、第 10 の手続に従い、府に請求することができる。

② 関連書類

仮移転終了時の業務に関連する書類は以下の通りである。

書類名称	様式	対象者	実施時期	内容	手順
賃貸借契約書	別紙 1-1	第 5	4 (1)②アイ参照		
賃貸借契約書	別紙 1-2	第 5	4 (1)②ウ参照		

書類名称	様式	対象者	実施時期	内容	手順
保証金又は敷金返還金証明書	別紙8-1	1. 賃貸人（事業者の場合もあり） 2. 事業者	賃貸借契約終了後	保証金返還金又は敷金の返還証明書。超過損害額等保証金返還金又は敷金から控除される額も記載。	① 契約に基づき、保証金返還金又は敷金の返還と返還金証明書を賃貸人に請求する。（事業者が賃貸人の場合は事業者が作成する。） ② 本事業契約終了まで同証明書を保管する。
府が定める退去後補修費請求書	賃貸人が作成	1. 賃貸人（都市再生機構含む） 2. 事業者	賃貸借契約終了後	府が定める退去後補修費に関する請求書。	① 契約に基づき賃貸人から請求された場合、速やかに府と協議を行い、賃貸人と請求額の交渉を行う。 ② 確定した請求額を賃貸人に支払う。 ③ 本事業契約終了まで同請求書を保管する。
府が定める退去後補修費領収書	賃貸人が作成	1. 賃貸人（都市再生機構含む） 2. 事業者	賃貸借契約終了後	府が定める退去後補修費に関する領収書。	① 賃貸人から事業者が発行された本書類を、本事業契約終了まで保管する。
府が定める退去後補修費請求書	事業者が作成	1. 賃貸人（事業者）	賃貸借契約終了後	府が定める退去後補修費に関する請求書。	① 契約に基づき府と協議を行い、金額を決定する。 ② 確定した請求額は、入居者移転支援実費請求手続きに従い、請求することが出来る。

5 賃貸借契約等の業務に対する留意事項

(1) 共通

- ア 仮移転者事由（転勤等）による契約解除事由が発生した場合は、速やかに府に報告を行うとともに、「第7 退去者支援業務」の手続きに従う。
- イ 事業者の建替住宅整備遅延による工期の延長に伴う府負担家賃の増加については、事業者がその損害を負担する。
- ウ 府の責めによる工期の延長に伴う府負担家賃の増加については、事業者が賃貸人に支払ったうえで、府に入居者移転支援実費として請求し、府は当該請求に応じて事業者に支払うものとする。また、それに伴い発生した事業者の新たな資金調達に伴う金利についても、府は負担をする。
- エ 不可抗力、法令変更の事由による府負担家賃の増加については、上記府の事由による工期の延長の場合に準じる。
- オ 契約解除に関し、仮移転者へ手続き等を説明するとともに、仮移転者が行うべき手続きがある場合は事業者が行わせるものとする。

(2) 民間借家の場合

- ア 仮移転者負担家賃の滞納等、賃貸借契約違反事項が発生した場合は、仮移転者と賃貸人で解決するものとし、事業者はその責を負わない。
- イ 仮移転者の賃貸借契約違反による契約解除が発生した場合等は、速やかに府に報告し、その

指示に従うこと。

- ウ 仮住居の共益費、光熱水費、管理費、駐車場代、火災保険料等、仮住居入居中に仮住居家賃以外に発生する費用については、仮移転者が直接賃貸人に対して負担するものとする。
- エ 仮移転者が支払うべき費用（仮移転者の故意又は過失による損傷等により発生する費用、又は滞納家賃等。以下「超過損害額」という。）について、仮移転者が賃貸人に請求されたにも関わらず支払わなかったために、返還される予定の保証金返還金又は敷金から当該額を控除された場合は、府に速やかに報告を行うとともに、当該仮移転者に控除された額の請求を行い、控除額の回収に努めること。また、当該仮移転者が請求したにもかかわらず控除額を支払わない場合は、本移転料の支払いを無利息にて留保し、府と対応について協議を行うこと。
- オ エの手続きを行い、回収に努めたにもかかわらず、本移転終了期限までに当該仮移転者から当該控除された額の支払いが行われなかった場合は、「第 10 入居者移転支援実費請求手続き」によって、当該控除された額を府に請求する。
- カ 事業者が賃貸人の場合においては、超過損害額について、仮移転者が賃貸借契約終了時において支払わなかった場合は、府に速やかに報告を行うとともに、当該仮移転者の本移転料の支払いを無利息にて留保し、府と対応について協議を行うこと。
- キ カの手続きを行い、回収に努めたにもかかわらず、本移転終了予定日までに当該仮移転者から超過損害額の支払いが行われなかった場合は、「第 10 入居者移転支援実費請求手続き」において、保証金返還金相当額又は敷金相当額の範囲内で当該仮移転者が負担すべき金額を府に請求する。

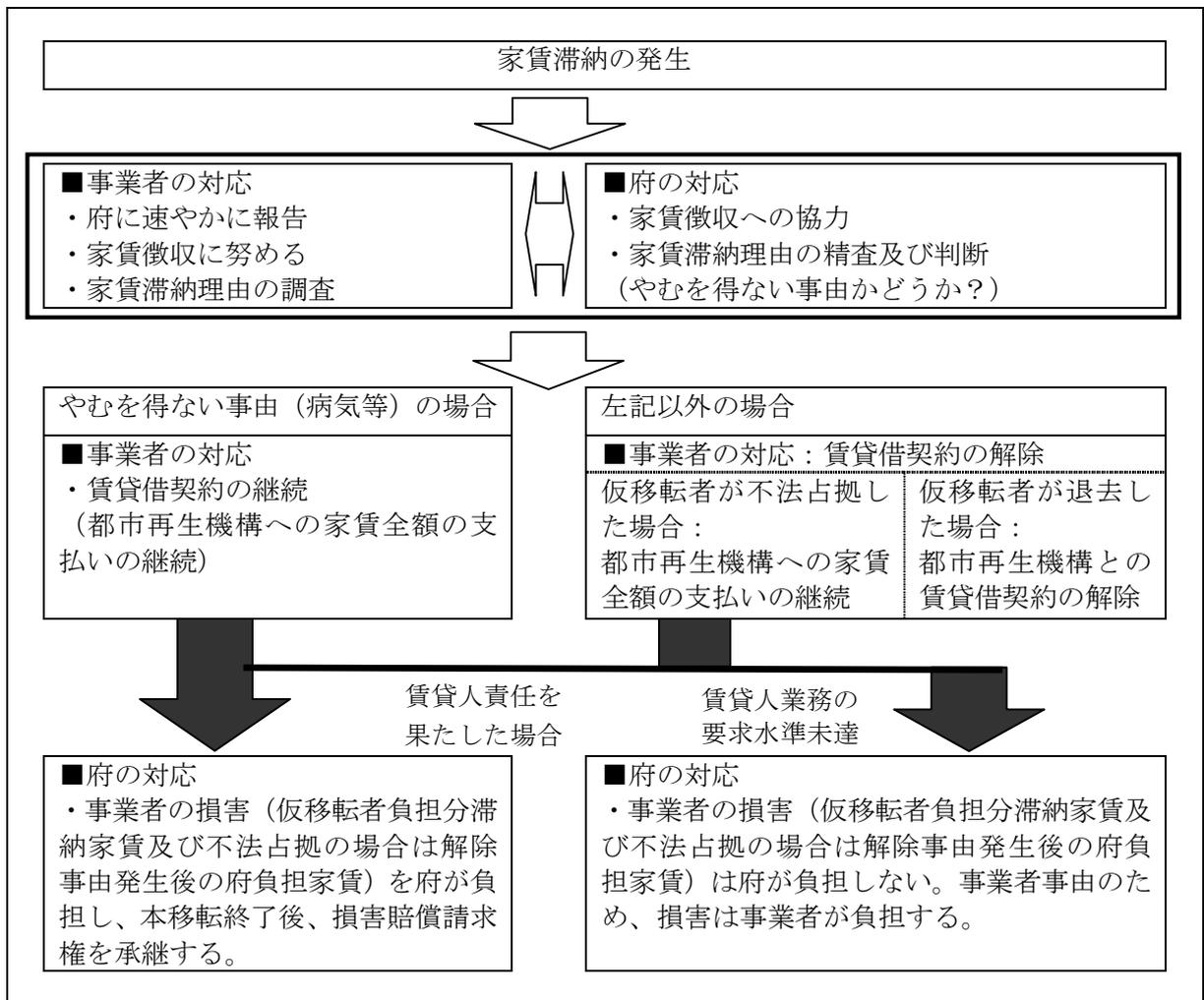
(3) UR 住宅の場合

- ア 仮移転者の負担家賃の滞納等、賃貸借契約違反が発生した場合は、府に報告を行うとともに、事業者は督促状の送付、個別訪問、電話督促等の指導を行ない、なおも改善されない場合は、対応について府と協議を行う。
- イ アの協議の結果、仮移転者の賃貸借契約違反について、府がやむを得ないと判断した場合（病気による長期入院等）以外においては、賃貸借契約書（別紙 1-3）に基づき、事業者は、仮移転者の賃貸借契約の解除手続きを行う。
- ウ 仮移転者の賃貸借契約違反について、府がやむを得ないと判断した場合においては、事業者は引き続き仮移転者との賃貸借契約を継続し、その場合の仮移転者の賃貸借契約違反による損害は、各工区本移転終了後に、「第 10 入居者移転支援実費請求手続き」によって、仮移転者の賃貸借契約違反による損害を府に請求する。なお、保証人への通知は府が実施する。
- エ 府がやむを得ないと判断した場合以外の仮移転者の賃貸借契約違反について、事業者が賃貸借契約書（別紙 1-3）に基づき、賃貸人としての義務を誠実に果たした（内容証明郵便による催告書の送付や明渡請求の実施等、法的措置を含む。）と府が判断した場合の仮移転者の賃貸借契約違反による損害は、各工区本移転終了期限後に、「第 10 入居者移転支援実費請求手続き」によって、仮移転者の賃貸借契約違反による損害を府に請求する。
- オ エにおいて、事業者が賃貸人としての義務を誠実に果たしていないと府が判断した場合の仮移転者の賃貸借契約違反による損害は、事業者が負担する。
- カ 仮住居の光熱水費、自治会費等費用については、仮移転者が直接負担するものとする。
- キ 仮移転者の故意又は過失による損傷等により賃貸借契約解除時に発生する費用（以下「原状

回復費用」という。)について都市再生機構から請求された場合は、仮移転者に請求を行うものとする。

ク 原状回復費用および仮移転者の賃貸借契約違反による損害により発生した費用について、仮移転者に請求したにも関わらず支払わなかった場合は、原状回復費用については、事業者が都市再生機構に支払い、その上で、当該仮移転者の本移転料の支払いを無利息にて留保し、府と対応について協議を行うこと。なお、本移転終了予定日までに、原状回復費用または仮移転者の賃貸借契約違反による損害により発生した費用の支払いについて、仮移転者からの回収に努めたにもかかわらず、回収できなかった場合は、府に速やかに報告を行うとともに、「第10 入居者移転支援実費請求手続き」によって、原状回復費用または仮移転者の賃貸借契約違反による損害により発生した費用を府に請求する。

仮移転者の家賃未払いリスクへの対応 (UR 住宅の場合)



第6 本移転支援業務

1 業務対象範囲

① 業務対象期間

建替住宅の竣工約4ヶ月前から、業務計画書で定める本移転可能日の2ヶ月後までとする。
なお、1月と4月は、本移転可能日として設定しないものとする。

② 業務対象者

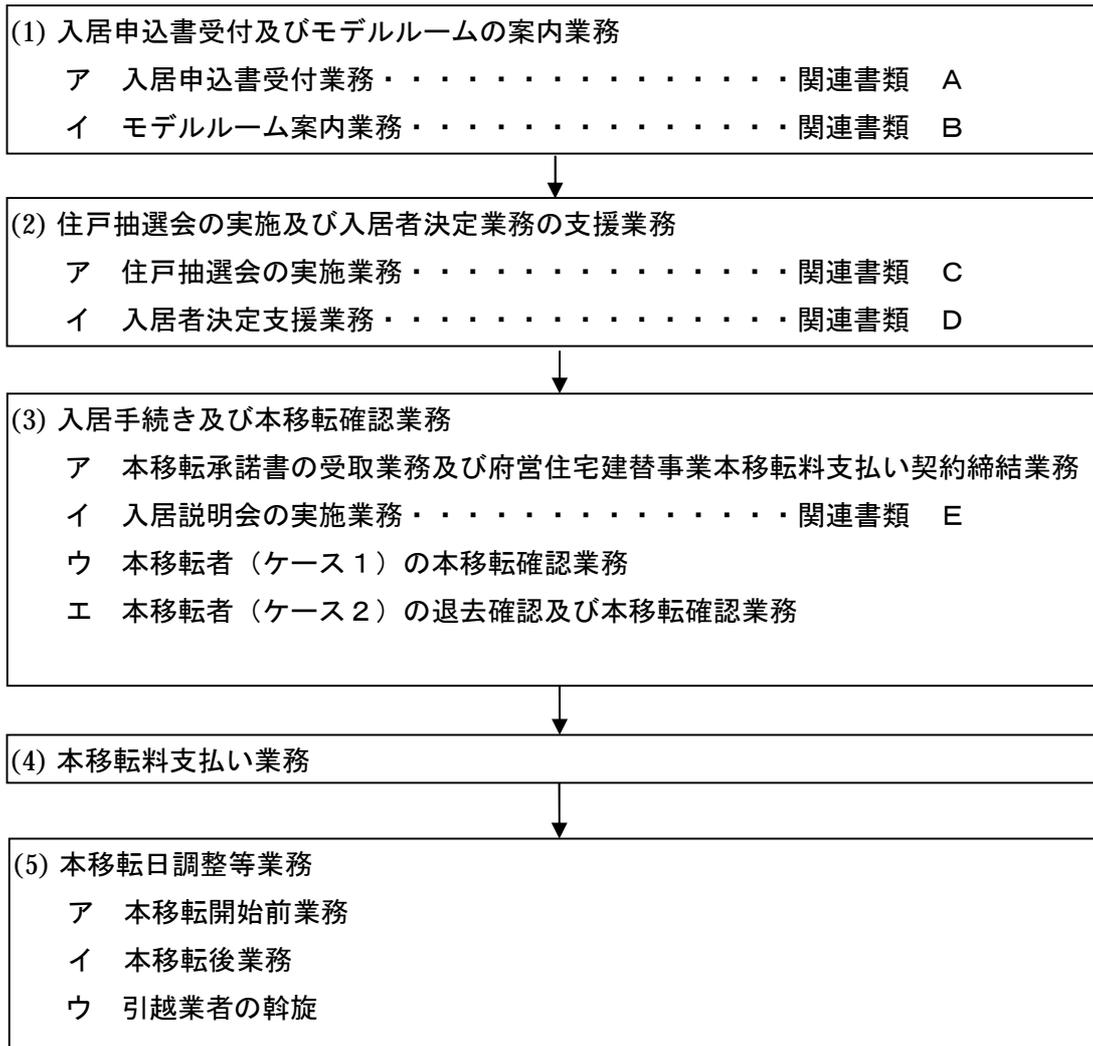
本移転者を対象とする。

2 目的

本移転者が建替住宅へ、手続きに従い、混乱なく速やかに入居することの支援を目的とする。

本業務は各種手続きが多く、また手続き書類も多いことから、手続きが円滑に行われるよう、本移転者にわかりやすく説明すること。

3 業務実施フロー



※各ブロックの項目の数字は「4 業務内容」の表題の段落番号に対応している。

4 業務内容

(1) 入居申込書受付及びモデルルームの案内業務

① 業務内容

ア 入居申込書受付業務

建替住宅の竣工約4ヶ月前に、府営住宅入居申込書（別紙4-1）、敷金の徴収猶予申請書（別紙4-2）、誓約書（別紙4-3）の配付・受取業務を行う。

イ モデルルーム案内業務

建替住宅の竣工約4ヶ月前に、モデルルームの案内に係る業務を行う。

ア) モデルルーム公開前に、モデルルーム公開案内の作成及び送付を行う。

イ) 各住戸タイプ（1DK、2DK、3DK、4DK。以下同じ。）別のモデルルームの案内を、土、日のいずれか1日を含む計2日間程度行う。

ウ) 見学者の理解を深めるために、説明資料の配付や、公開会場での説明等を行う。

エ) 適宜、時間帯を分けて行うなど、混乱を生じないようにする。

オ) 見学者の安全な通行・見学に配慮して、動線の確保及び住戸選定を行う。

② 関連書類

入居申込書受付及びモデルルームの案内業務に関連する書類は以下の通りである。

入居申込書受付業務（関連書類A）

書類名称	様式	対象者	実施時期	内容	手順
府営住宅入居申込書	別紙4-1	1.本移転者 2.府	建替住宅の竣工約4ヶ月前	本移転者の建替住宅への入居申込書類。本移転者の世帯構成等を報告するもので、世帯全員の住民票が別途必要となる。	① 本移転者に配付する。 ② 本移転者が記入した書類を、本移転者の世帯全員の住民票とともに受け取る。 ③ 内容確認の上、本申込書を速やかに府に提出する。
敷金の徴収猶予申請書	別紙4-2	1.本移転者 2.府	建替住宅の竣工約4ヶ月前	建替住宅の敷金の徴収猶予を依頼する申請書。	① 入居申込書と同時に本移転者に配付する。 ② 本移転者が記入・捺印した書類を受け取る。 ③ 内容確認の上、本申請書を速やかに府に提出する。
誓約書	別紙4-3	1.本移転者 2.府	建替住宅の竣工約4ヶ月前	建替住宅への入居にあたっての法令遵守等の誓約書。	① 入居申込書と同時に本移転者に配付する。 ② 本移転者が記入・捺印した書類を受け取る。 ③ 内容確認の上、本申請書を速やかに府に提出する。

モデルルーム案内業務（関連書類B）

書類名称	様式	対象者	実施時期	内容	手順
モデルルーム公開通知	事業者作成	本移転者	建替住宅の竣工約4ヶ月前	モデルルーム公開要領。（日時、場所、注意事項、問い合わせ先等）	① 入居申込書と同時に本移転者に配付する。

(2) 住戸抽選会の実施及び入居者決定業務の支援業務

① 業務内容

ア 住戸抽選会の実施業務

建替住宅の竣工約3ヶ月前に、住戸抽選会の実施に係る業務を行う。

ア) 住戸抽選会に先立ち、案内文の作成と本移転者への送付を行う。

イ) 住戸抽選会に先立ち、入居に係る関連資料の配付(②関連書類 C参照)を行い、住戸抽選会当日に受け取りを行う。なお、住宅返還届(別紙5-5)については必要事項を記入の上、指定管理者へ提出するものとする。

ウ) 抽選は、各住戸タイプ別に時間帯を設定して行う。会場は集まる人数に応じて、適宜確保する。手順は以下の通りである。

(ア) 抽選は、予備抽選と本抽選の2回行う。

(イ) 予備抽選は、建替住宅の各住戸タイプ別に抽選を行う。

(ウ) 本抽選は、予備抽選で引いた数字の順に抽選を行う。

(エ) 本移転者が本抽選で引いた数字の順に住戸を選定し、事業者がその結果を取りまとめ、速やかに府に報告を行う。

(オ) 欠席者、遅刻者については、抽選会終了後、残りの住戸から住戸を選択させ、決定する。

イ 入居者決定支援業務

住戸抽選会の結果を受けて、府が実施する入居者決定業務の支援業務として、関連書類(②関連書類 D参照)の配付、受け取り及び内容の確認等を行う。

② 関連書類

住戸抽選会の実施及び入居者決定業務の支援業務に関連する書類は以下の通りである。各資料の手続き方法については、(3)以降に示す。

住戸抽選会の実施業務(関連書類C)

書類名称	様式	対象者	実施時期	内容	手順
本移転承諾書	別紙5-1 (本移転者(ケース1)用) 別紙5-2 (本移転者(ケース2)用)	1.本移転者 2.府	住戸抽選会時	本移転者が建替住宅へ移転することの同意書。移転期限、移転にかかる費用の負担等を取り決める。	① 住戸抽選会前に本移転者に配付する。 ② 本移転者が記入・捺印した書類を、住戸抽選会時に受け取る。 ③ 事業者は提出された書類の内容確認の上、後日、府に提出する。
府営住宅建替事業本移転料支払い契約書	別紙5-3 (本移転者(ケース1)用) 別紙5-4 (本移転者(ケース2)用)	1.本移転者 2.事業者	住戸抽選会時	事業者が本移転料を、本移転終了後に本移転者に支払うことに関する契約書。	① 住戸抽選会前に本移転者に配付する。 ② 本移転者が記入・捺印した書類を、住戸抽選会時に受け取る。 ③ 業者は提出された書類の内容確認の上、記名・捺印し、入居説明会時に本移転者に1部渡す。

書類名称	様式	対象者	実施時期	内容	手順
本移転料請求書 (動産移転料)	別紙 6-2-1 (本移転者(ケース1)用) 別紙 6-3-1 (本移転者(ケース2)用)	1.本移転者 2.事業者	住戸 抽選会 時	本移転者が事業者に本移転料(動産移転料)を請求する請求書。	① 住戸抽選会前に本移転者に配付する。 ② 本移転前に、本移転者が記入・捺印した書類を本移転者から受け取る。 ③ 請求書受取後すみやかに事業者は本移転料を、本移転者の本移転料振込口座に振り込む。 ④ 事業者は本請求書を本事業契約終了まで保管する。
本移転料振込口座申請書	別紙 6-5	1.本移転者 2.事業者	住戸 抽選会 時	本移転者が、本移転前及び移転後に本移転料を受け取るための、支払口座の通知を行うための書類。	① 住戸抽選会前に本移転者に配付する。 ② 本移転者が記入・捺印した書類を住戸抽選会時に確認し受け取る。 ③ 申請書に基づき、移転前及び本移転終了確認後、本移転料を本移転者の申請口座に振り込む。
住宅返還届	別紙 5-5	1.本移転者 2.指定管理者	住戸 抽選会 時	移転前の府営住宅を府に返還するための本移転者が届け出る書類。	① 住戸抽選前に本移転者に配付する。 ② 本移転者が記入・捺印した書類を住戸抽選会時に受け取る。 ③ 事業者は必要事項を記入の上、速やかに指定管理者に提出する。
住戸抽選会案内資料・通知	事業者作成	本移転者	住戸抽選会の約3週間前	住戸抽選会開催要領。(日時、場所、注意事項、問い合わせ先等)	関連書類Cと同時に本移転者に配付する。

入居者決定支援業務 (関連書類D)

書類名称	様式	対象者	実施時期	内容	手順
住戸抽選会結果報告	業事者作成	1.本移転者 2.府	住戸抽選会	本移転者の移転先住戸を府へ報告する書類。	住戸抽選会終了後に速やかに府へ報告する。

(3) 入居手続き及び本移転確認業務

① 業務内容

ア 本移転承諾書の受取業務及び府営住宅建替事業本移転料支払い契約締結業務

本移転者に関して以下の業務を行う。住戸抽選会時に受け取った本移転承諾書(別紙 5-1,5-2)に

ついて、内容を確認する。

- ア) 住戸抽選会時に、本移転者から受け取った府営住宅建替事業本移転料支払い契約書（別紙 5-3,5-4）については、事業者は記名・捺印の上、入居説明会時に本移転者に 1 部を渡す。
- イ) 住戸抽選会時に本移転者から受け取った住宅返還届は、新住宅等を記入し指定管理者へ引継ぐものとする。

イ 入居説明会（鍵渡しを含む）の実施業務

建替住宅の竣工前に、入居説明会に係る業務を行う。

- ア) 入居説明会開催前に、入居説明会開催案内の作成及び送付を行う。
- イ) 入居説明資料の作成を行い、入居説明会時に資料の配付や、説明会会場の確保と設営等を行う。
- ウ) 入居説明会時に、各種書類の受取、入居に関する事務手続きの説明及び建替住宅の鍵渡しを行う。
- エ) 配付した請書及び保証人資格申請書（別紙 7-3）、保証人を証明する書類を受け取るとともに、それと引き換えに建替住宅の鍵及び入居承認書（別紙 7-1）を渡す。請書及び保証人資格申請書及び保証人を証明する書類は内容を確認の上、速やかに府に提出する。
- オ) 入居説明会時に、本移転完了届（別紙 6-1）、本移転完了調書（別紙 6-4）、入居届（別紙 7-5）を配付する。

ウ 本移転者（ケース 1）の本移転確認業務

本移転者（ケース 1）に対して、以下の業務を行う。

- ア) 本移転料支払契約締結後、本移転料請求書（別紙 6-2-1）により本移転料（動産移転料分（100,000 円とする以下同じ））を支払う。
- イ) 本移転が完了したことを確認後、本移転完了届（別紙 6-1）、本移転料請求書（別紙 6-2-2）を受け取り、書類内容及び適正な退去を確認の上、速やかに本移転料（移転雑費分（71,000 円とする以下同じ））を支払う。ただし、第 5.5(2)エに定める控除額または第 5.5(3)クに定める原状回復費用または仮移転者の賃貸借契約違反による損害により発生した費用が支払われない場合は、本移転料の支払いを留保する。なお、家主、管理会社に対する確認の結果、問題等があった場合には、府に報告し、対応について協議する。

エ 本移転者（ケース 2）の退去確認及び本移転確認業務

本移転者（ケース 2）に対して、以下の業務を行う。

- ア) 本移転料支払契約締結後、本移転料請求書（別紙 6-3-1）により本移転料（動産移転料分）を支払う。
- イ) 本移転料請求書（別紙 6-3-2）、本移転完了調書（別紙 6-4）については、鍵とともに本移転後に受け取り、内容の確認をする。
- ウ) 空き住戸の検査を行い、本移転者（ケース 2）が処理すべき物品等を残置している場合は、府に連絡し、本移転者（ケース 2）にその状況を通知するとともに、処理を指示し撤去完了確認後に本移転料が支払われることを通知する。
- エ) 上記検査で問題がないと確認できた場合は、府に報告するとともに、鍵を指定管理者に返還し、

本移転者（ケース2）に対して本移転料（移転雑費分）の支払いを行う。

② 関連書類

入居手続き及び本移転料の支払い業務に関連する書類は以下の通りである。

入居説明会の実施業務（関連書類E）

書類名称	様式	対象者	実施時期	内容	手順
府営住宅入居案内	別紙7-2	1.本移転者 2.府	府の入居者決定後	本移転者へ、住宅所在地、入居決定室番号、入居開始日、家賃、共益費、敷金、等について案内する書類。	① 府が作成した資料を受け取り、本移転者に配付する。
請書及び保証人資格申請書	別紙7-3	1.本移転者 2.保証人 3.府	府の入居者決定後	本移転者が、入居承認された居室の使用に際し、公営住宅法等の規定遵守の誓約及び保証人の資格申告に関する書類	① 移転者に入居案内とともに配付する。 ② 本移転者及びその保証人が記入・捺印した書類を、保証人を証明する書類とともに、本移転者から入居説明会時に受け取る。 ③ 事業者は内容確認の上、本請書を速やかに府に提出する。
請書 (保証人控)	別紙7-4	1.本移転者 2.保証人 3.府	府の入居者決定後	本移転者の義務の不履行等の場合の保証人責任事項を明記した書類	① 移転者に入居案内とともに配付する。 ② 本移転者及びその保証人が記入・捺印した書類を、保証人が保管する。
入居説明会開催案内資料	事業者作成	1.本移転者 2.府	入居説明会3週間前	入居説明会開催要領（日時、場所、注意事項、問い合わせ先等） 入居説明会前に配付する。	① 上記の書類とともに入居者に配布する。

説明会（鍵渡し）当日

書類名称	様式	対象者	実施時期	内容	手順
入居説明会資料	事業者作成	1.本移転者 2.府		入居に関する手続きの説明資料。入居説明会時に配付する。	① 入居説明会当日に府の資料とともに配布し、説明する。
入居届	別紙7-5	1.本移転者 2.指定管理者	入居終了後	本移転者が、入居したことを確認するための書類	① 入居説明会時に本移転者に配布する。 ② 移転者が、「入居届」に入居承認された世帯全員の住民票を添付のうえ巡回管理員等に提出する。
本移転完了届	別紙6-1	1.本移転者 (ケース)	本移転終了後	本移転者（ケース1）が本移転が完了した	① 本移転終了後に、本移転者（ケ

		1) 2.府		ことを府に届ける書類。	① ケース1) が記入・捺印した書類を事業者が受け取る。 ② 事業者は内容確認の上、本届を速やかに府に提出する。
本移転完了調書	別紙 6-4	1.本移転者 (ケース 2) 2.府	本移転 終了後	本移転終了後に、本移転が完了したことを本移転者(ケース2)が報告を行う書類。	① 本移転終了後に本移転者(ケース2)が記入・捺印した書類を受け取る。 ② 事業者は内容確認の上、本調書を速やかに府に提出する。
補修依頼申請書	別紙 7-6	1.本移転者 2.府	本移転 終了後	入居説明会の鍵渡し後、入居者が新住宅で補修の有無を確認し事業者へ報告を行う書類。	① 事業者は内容確認の上、必要に応じ補修等を速やかに行った後、府に提出する。

(府から受け取り配付する書類)

書類名称	様式	対象者	実施時期	内容	手順
入居承認書	別紙 7-1	1.本移転者 2.府	府の入居者決定後	本移転者へ、住宅所在地、入居決定室番号、入居開始日、家賃、共益費、敷金、同居者、入居期間等の条件を付して入居を承認する書類。	① 府が作成した資料を受け取り、本移転者に配付する。
納入通知書兼領収書	別紙 7-7	1.本移転者 2.府	本移転 終了後	新住宅の入居月の家賃支払い書類。	① 府が作成した資料を受け取り、本移転者に配付する
預金口座振替納入依頼書	別紙 7-8	1.本移転者 2.府	本移転 終了後	入居翌月以降の家賃の口座振替用の書類。	① 府が作成した資料を受け取り、本移転者に配付する
住宅共益費の表	別紙 7-9	1.本移転者 2.府	本移転 終了後	新住宅の共益費の内訳書類。	① 府が作成した資料を受け取り、本移転者に配付す

本移転者(ケース1)の本移転確認業務

書類名称	様式	対象者	実施時期	内容	手順
住宅返還届	別紙 5-5	1.本移転者(ケース1) 2.指定管理者	入居説明会開催時	住宅の返還等を本移転者が届け出る書類。	① 住戸抽選会開催案内とともに配付する。 ② 入居説明会開催時に本移転者(ケース1)が記入・捺印した書類を受け取る。 ③ 事業者は内容確認の上、速やかに指定管理者に提出する。
本移転完了届	別紙 6-1	1.本移転者(ケース1) 2.府	本移転 終了後	本移転者(ケース1)が本移転が完了したことを府に届ける書類。	① 住戸抽選会開催案内とともに配付する。 ② 本移転終了後に、本移転者(ケース1)が記入・捺印した書類を事業者が受け取る。 ③ 事業者は内容確認の上、本届を後日府に提出する。
本移転料請求書	別紙 6-2-2	1.本移転者(ケー	本移転 終了後	本移転者(ケース1)が事業者	① 住戸抽選会開催案内とともに配付する。

書類名称	様式	対象者	実施時期	内容	手順
(移転雑費)		ス1) 2.事業者		に本移転料を請求する請求書。	② 本移転終了後に、本移転者(ケース1)が記入・捺印した書類を事業者が受け取る。 ③ 請求書受取後すみやかに事業者は本移転料を、本移転者(ケース1)の本移転料振込口座(別紙6-5)に振り込む。 ④ 事業者は本請求書を本事業契約終了まで保管する。
本移転料振込口座申請書	別紙6-5	1.本移転者(ケース1) 2.府	入居説明会開催時	本移転者(ケース1)が、本移転終了後に本移転料を受け取るための、支払口座の登録を申請するための書類。	① 住戸抽選会開催案内とともに配付する。 ② 入居説明会開催時に本移転者(ケース1)が記入・捺印した書類を事業者が確認し、書類を受け取る。 ③ 本申請書に基づき、本移転終了確認後、本移転料を本移転者(ケース1)の申請口座に振り込む。

本移転者(ケース2)の退去及び本移転確認業務

書類名称	様式	対象者	実施時期	内容	手順
住宅返還届	別紙5-5	1.本移転者(ケース2)	入居説明会開催時	住宅の返還等を本移転者が届け出る書類。	① 住戸抽選会開催案内とともに配付する。 ② 本移転終了後に本移転者(ケース2)が記入・捺印した書類を受け取る。 ③ 事業者は内容確認の上、速やかに提出する。
本移転料請求書(移転雑費)	別紙6-3-2	1.本移転者(ケース2) 2.事業者	本移転終了後	本移転終了後に、本移転者(ケース2)が事業者の本移転料を請求する請求書。	① 住戸抽選会開催案内とともに配付する。 ② 本移転終了後に本移転者(ケース2)が記入・捺印した書類を受け取る。 ③ 請求書受取後すみやかに事業者は本移転料を本移転者(ケース2)の本移転料振込口座(別紙6-5)に振り込む。 ④ 事業者は請求書を本事業契約終了まで保管する。
本移転完了調書	別紙6-4	1.本移転者(ケース2) 2.府	本移転終了後	本移転終了後に、本移転が完了したことを本移転者(ケース2)が報告を行う書類。	① 住戸抽選会開催案内とともに配付する。 ② 本移転終了後に本移転者(ケース2)が記入・捺印した書類を受け取る。 ③ 事業者は内容確認の上、本調書を後日府に提出する。
本移転料振込口座申請書	別紙6-5	1.本移転者(ケース2) 2.府	入居説明会開催時	本移転終了後に本移転料を受け取るための、支払口座の登録を申請する行うための書類。	① 住戸抽選会開催案内とともに配付する。 ② 入居説明会開催時に本移転者(ケース2)が記入・捺印した書類を事業者が確認し書類を受け取る。 ③ 本申請書に基づき、本移転終了確認後、本移転料を本移転者(ケース2)の申請口座に振り込む。

(4) 本移転料支払い業務

① 業務内容

本移転契約締結後から移転までの間に本移転料の動産移転料分（100,000円）を本移転者の申請口座に支払う。

また、本移転のために仮住居先からの適正な退去が確認できた場合は速やかに本移転料の移転雑費分（71,000円）を本移転者の申請口座に支払う。

(5) 本移転日調整等業務

① 業務内容

本移転者に対して、以下の業務を行う。

ア 本移転開始前業務

本移転を開始する前に、本移転者の引越が円滑に実施されるように、事業者が本移転者の引越日の調整を行う。また、本移転者の引越日の調整結果を、適宜府に報告を行う。

イ 本移転後業務

本移転後に、本移転者の引越実施日について、適宜府に報告を行う。

ウ 引越業者の斡旋

引越業者の斡旋を希望する本移転者に対しては、高齢者や障がい者についても府の定める本移転料以下の料金で引越作業実施が可能となる等の優良な引越業者を斡旋する。

5 本移転業務に対する留意事項

定められた移転期限までに、本移転者の責に帰すべき事由による場合その他、事業者の責に帰すべき事由なくして本移転期間内に本移転支援業務が終了しなかった場合、事業者は、当該未完了部分について本移転支援業務履行義務を免れる。この場合にあっても事業者グループの入居者移転支援業務費は減額されないものとする。ただし、この場合は、その事由が判明した時点ですみやかに府に報告するものとし、府と事業者グループはその事由について対応を協議するものとする。

第7 退去者支援業務

1 業務対象範囲

① 業務対象期間

入居者移転支援業務期間中、退去が決まった者がいた場合に随時行うものとする。

② 業務対象者

退去者を対象とする。

2 目的

既存住宅（仮住居を含む）に現在入居する者の内、府営住宅から退去を希望する者が、速やかに退去できるようにすることを目的とする。

3 業務内容

(1) 退去支援業務

① 業務内容

府営住宅からの退去者に対して、以下の業務を行う。

ア 退去説明業務

退去の申出があった後に、事業者は当該退去者に対して退去説明を行い、関連書類（②関連書類参照）の配付を行う。

イ 退去支援業務

7) 本移転承諾書（別紙 5-1,5-2）、府営住宅建替事業本移転料支払い契約書（別紙 5-3,5-4）及び本移転料振込口座申請書（別紙 6-5）、住宅返還届（別紙 5-5）については、退去前に受け取りを行う。本移転承諾書については内容を確認の上、府に引き渡す。府営住宅建替事業移転料支払い契約書については捺印の上、退去者に退去前に 1 部を渡す。住宅返還届については指定管理者に提出する。

4) 本移転完了届（退去者(ケース 1)用）（別紙 6-1）、本移転完了調書（退去者(ケース 2)用）（別紙 6-4）、本移転料請求書（別紙 6-2,6-3）については、従前の府営住宅の鍵（退去者（ケース 1）を除く）とともに移転後に受取り、書類内容及び家主、管理会社に対する問題等有無の確認を行う。なお、家主、管理会社に対する確認の結果、問題等があった場合には、府に報告し、対応を協議する（ケース 2 を除く）。

8) 空き住戸の検査を行い、当該退去者が処理すべき物品等を残置している場合は、府に連絡し、当該退去者にその状況と、撤去完了確認後に移転料が支払われることを通知する。（退去者（ケース 1）を除く）

5) 上記検査で問題がないと確認できた場合は、鍵を府に返還するとともに、当該退去者に対して移転料の支払いを行う。

② 関連書類

退去支援業務に関連する書類は以下の通りである。

ア 退去説明業務

書類名称	様式等	内容	資料種類
本移転承諾書	別紙 5-1 (退去者(ケース1)用) 別紙 5-2 (退去者(ケース2)用)	退去者が退去することの同意書。退去期限、退去にかかる費用の負担等を取り決める。	手続き
府営住宅建替事業本移転料支払い契約書	別紙 5-3 (退去者(ケース1)用) 別紙 5-4 (退去者(ケース2)用)	事業者が本移転料を、退去終了後に退去者に支払うことに関する契約書。	手続き
住宅返還届	別紙 5-5	退去前に、住宅を返還すること及びその期日等を退去者が届け出る書類。	手続き
本移転完了届	別紙 6-1 (退去者(ケース1)用)	退去終了後に、退去が完了したことを府に届ける書類。	手続き
本移転料請求書	別紙 6-2 (退去者(ケース1)用) 別紙 6-3 (退去者(ケース2)用)	退去終了後に、退去者が事業者对本移転料を請求する請求書。	手続き
本移転完了調書	別紙 6-4 (退去者(ケース2)用)	退去終了後に、退去が完了したことを府に届ける書類。	手続き
本移転料振込口座申請書	別紙 6-5	退去者が、退去終了後に本移転料を受け取るための、支払口座の通知を行うための書類。	手続き

イ 退去支援業務

7) 退去前関連書類

書類名称	様式	対象者	実施時期	内容	手順
本移転承諾書	別紙 5-1 (退去者(ケース1)用) 別紙 5-2 (退去者(ケース2)用)	1.退去者 2.府	退去前	退去者が退去することの同意書。退去期限、退去にかかる費用の負担等を取り決める。	① 退去者に退去説明時に配付する。 ② 退去者が記入・捺印した書類を、退去前に受け取る。 ③ 事業者は提出された書類の内容確認の上、速やかに府に提出する。
府営住宅建替事業本移転料支払い契約書	別紙 5-3 (退去者(ケース1)用) 別紙 5-4 (退去者(ケース2)用)	1.退去者 2.事業者	退去前	事業者が本移転料を、退去後に退去者に支払うことに関する契約書。	① 退去者に退去説明時に配付する。 ② 退去者が記入・捺印した書類を退去前に受け取る。 ③ 事業者は提出された書類の内容確認の上、記名・捺印し、退去者に控えを渡す。
住宅返還届	別紙 5-5	1.退去者	退去前	退去前に、住宅の返還すること等を退去者が届け出る書類。	① 退去者に退去説明時に配付する。 ② 退去者が記入・捺印した書類を受け取る。 ③ 事業者は内容確認の上、速やかに提出する。
本移転料振込口座申請書	別紙 6-5	1.退去者 2.事業者	退去前	退去者が、退去後に本移転料を受け取るための、支払口座	① 退去者に退去説明時に配付する。 ② 退去者が記入・捺印した書類を退去前に受け取る。

				の書類。	
--	--	--	--	------	--

1) 移転後関連書類

書類名称	様式	対象者	実施時期	内容	手順
本移転完了届	別紙 6-1 (退去者(ケース1)用)	1.退去者 2.府	退去終了後	退去者の退去が完了したことを府に届ける書類。	① 退去者に退去説明時に配付する。 ② 退去者が退去終了後に記入・捺印した書類を受け取る。 ③ 事業者は内容確認の上、本届を速やかに府に提出する。
本移転料請求書	別紙 6-2 (退去者(ケース1)用) 別紙 6-3 (退去者(ケース2)用)	1.退去者 2.事業者	退去終了後	退去者が事業者对本移転料を請求する請求書。	① 退去者に退去説明時に配付する。 ② 退去者が退去終了後に記入・捺印した書類を受け取る。 ③ 請求書受取後すみやかに事業者は本移転料を退去者の振込口座(別紙 6-5)に振り込む。 ④ 事業者は本請求書を本事業契約終了まで保管する。
本移転完了調書	別紙 6-4 (退去者(ケース2)用)	1.退去者 2.府	退去終了後	退去後に退去が完了したことを府に届け出る書類。	① 退去者に退去説明時に配付する。 ② 退去者が退去終了後に記入・捺印した書類と、鍵を受け取る。 ③ 事業者は内容確認の上、本調書を速やかに府に提出する。

第8 社会資本整備総合交付金申請関係書類等の作成の支援業務

府が実施する社会資本整備総合交付金申請関係書類等(入居者移転計画の団地別調書(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)の作成に関し、交付対象額及び交付金の算定根拠に係る各種資料等の作成など、府の支援を行う。

第9 業務報告

1 基本的な考え方

- ア 要求水準に従い入居者の希望を尊重し、誠意を持って業務を履行しなければならない。
- イ 入居者に対して、事業者は丁寧に各種手続きに関する説明を行う等、入居者移転支援業務が円滑に実施されるように努力をしなければならない。

2 報告義務

次のそれぞれの業務が終了した後、業務報告書を作成し、府に提出すること。

(1) 仮移転支援業務時

- ア 仮移転説明会開催後、週に1回以上、建替一時転出報告書(別紙 2-4)に仮住居の決定状況(仮住居決定仮移転者名、賃貸借契約開始年月(契約開始日は毎月1日を原則とする)、仮移転先の住所等)を記載し、府に報告する。府は報告に基づき、既存住宅に係る仮移転者の家賃及び

共益費の収納事務停止の手続きを行う。

- イ 仮移転説明会開催後、週に 1 回以上、仮住居・仮駐車場に係る賃貸借契約の締結者及び仮移転の完了者の報告を府に行う。
- ウ 仮住居が仮移転期間内に決まらないおそれがある仮移転者がいる場合には、決まらない事由を調査し、府に報告する。
- エ 仮移転者の仮移転日の日時等の調整結果を、適宜府に報告する。

(2) 賃貸借契約等に関する業務時

- ア 事業者は、仮移転者の家賃の滞納について、賃貸人から連絡があった場合、若しくは家賃の滞納を把握した場合は、速やかに府に報告する。また、滞納者に電話や訪問等により家賃の支払いを促し、併せて府に報告する。
- イ 仮移転者や賃貸人からの苦情、要望等があれば、その都度、速やかに府に報告を行う。

(3) 本移転支援業務時

- ア 入居申込書受付（受取状況）を速やかに府に報告する。
- イ モデルルームの公開前に府にモデルルーム公開内容の報告を行う。
- ウ 住戸抽選会開催前に、府に開催内容（配付資料等の提示）の報告を行う。
- エ 住戸抽選会実施後に、速やかに府に結果を報告する。
- オ 入居説明会開催前に、府に開催内容（配付資料等の提示）の報告を行う。
- カ 週 1 回以上、本移転承諾書及び府営住宅建替事業本移転料支払い契約書等、各種書類の受取状況の報告を府に行う。
- キ 週 1 回以上、建替住宅への本移転者の移転状況（移転完了者、移転日決定者等）の報告を府に行う。
- ク 建替住宅への本移転者の移転状況（移転完了者、移転日決定者、本移転者の引越の日時等）の調整結果を、適宜府に報告する。
- ケ 本移転可能日から 2 ヶ月後までに終了しない可能性がある本移転者がいる場合には、終了しない事由を調査し、府に報告する。

第10 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、平成24年度以降の各年度2回、並びに本移転終了時に、実績に応じた額を府に請求することができる。以下に、府からの支払いを受けるための手続きを示す。なお、入居者移転支援実費に加え、入居者移転支援実費の調達にかかった金利も、事業者は請求できるものとする。

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拠書類を府に提出する。

入居者移転支援実費関連書類

書類の名称	発行者	備考
・ 仲介手数料請求書	仲介業者	事業者が仲介を行った場合は賃貸借契約書とする。
・ 仲介手数料領収書	仲介業者	
・ 保証金又は敷金請求書	賃貸人	事業者が賃貸人の場合は賃貸借契約書とする。
・ 保証金又は敷金領収書	賃貸人	
・ 仮移転料請求書	仮移転者	
・ 仮移転料振込明細書又は仮移転料領収書	仮移転者の指定する金融機関 又は仮移転者	仮移転者から仮移転料の領収書を受け取る。
・ 本移転料請求書	本移転者	
・ 本移転料振込明細書	本移転者の指定する金融機関	
・ 府負担家賃領収書	賃貸人	事業者が賃貸人の場合は賃貸借契約書とする。 銀行振込による証明書でも可能とする。
・ UR 住宅領収書（共益費含む）	都市再生機構	銀行振込による証明書でも可能とする。

書類の名称	発行者	備考
・仮移転者負担家賃領収書の写し（共益費含む）	事業者	銀行振込による証明書でも可能とする。 上記 UR 住宅領収書（共益費含む）と仮移転者負担家賃領収書の写し（共益費含む）を合わせて、府負担家賃の確認を行う。 仮移転者の未納や、上記 UR 住宅仮移転者事由による途中解除による事業者の負担増加額も記載。
・保証金又は敷金返還証明書	賃貸人（事業者が賃貸人の場合は事業者）	超過損害額等保証金返還額又は敷金から控除される額も記載。
・府が定める退去後補修費請求書	賃貸人又は事業者（事業者が賃貸人の場合）	民間借家の敷金物件及び UR 住宅の場合
・府が定める退去後補修費領収書	賃貸人	民間借家の敷金物件及び UR 住宅の場合
・仮住居補修に関する完工確認通知		

(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拠書類を含め、収支報告として、府に報告を行う。
- イ 府は、収支報告を元に、必要な場合は契約変更手続きを行い、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、2ヶ月を予定している。
- ウ 府は、確定した入居者移転支援実費を事業者に通知し、それを元に、各年度2回を上限として事業者は請求書の提出を行う。府は、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入居者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

- ア 本移転者が、本移転可能日の2ヶ月後までに移転をしなかったことにより、第6-4(3)①ウエに示す本移転確認業務を行わなかった場合においても、入居者移転支援業務費の減額は行わない。
- イ 民間借家を仮住居としている本移転者が、本移転可能日の2ヶ月後までに移転をしなかったことにより、第6-4(3)①ウに示す本移転確認業務を行わなかった場合において、保証金返還金又は敷金が賃貸借契約通りに返金されなかった場合については、事業者が支払った保証金返還金又は敷金の実費を、また事業者が賃貸人の場合は、保証金返還金相当額又は敷金相当額を、契約終了時に府は支払う。