

要求水準書(入居者移転支援業務編)に関する質問に対する回答

No	資料名	頁	第1	1	(1)	①	ア	(ア)	a	(a)	項目等	質問内容	回答
1	要求水準書	12	3	2							移転に関する意向調査業務	移転意向調査確認書及び新棟への入居希望申出書を対象入居者すべてに手渡して配布することありますが、実際に居住していないもしくは入院などで住宅に不在の対象者については、一旦、未回収処理で良いでしょうか。	入居者の入院、失踪等の事業者の責に帰さない事由が認められる場合は、本市と対応を協議してください。
2	要求水準書	12	3	3	(1)						移転支援事務所の開設	移転事務所は、業務がない期間などは閉所をし、電話等での対応をしても良いのでしょうか。	要求水準書のとおり、仮移転支援業務開始からすべての仮移転者の仮移転が完了する日までの間及び本移転支援業務開始からすべての本移転者の本移転が完了する日までの間は、移転支援事務所を開設してください。 なお、上記開設期間中、法に定める休日に閉所することは妨げません。
3	要求水準書	12	3	3	(1)						移転支援事務所の開設	事業者は無償で空き住戸を使用することができるとありますが、賃料、水道光熱費の負担がないと考えてよろしいでしょうか。また、当初の内装、クーラーの設置なども市でご対応いただけるのでしょうか。	無償となるのは、市営住宅の目的外使用料(賃料)です。その他、移転事務所に要する費用は水道光熱費等を含めて、事業者の負担となります。
4	要求水準書	15	4	3	(2)						仮移転に関する希望確認	仮移転者が希望する場合は、市内の物件であればあっせん可とあるが、市外で親族の近傍に転居したいとの希望がある場合は、市の施策で、市外の公営住宅への優先的な転居への対応が可能でしょうか。	市外の公営住宅への優先入居はできません。
5	要求水準書	16	4	3	(2)						【市の定める民間借家の条件】	民間借家については、市が決定する賃料額、仲介手数料、保証金(敷金)及び礼金の上限額以下であることとされていますが、具体的な内容のご教示をお願いいたします。	事業契約締結後、協議のうえ、決定します。 なお、現時点では、要求水準書別紙4(住棟概要(令和8年3月1日時点))に記載の、住戸専用面積相当について、その住戸規模の桃陵市営住宅近傍民間借家の賃料額、仲介手数料額、保証金(敷金)及び礼金の額相当を想定しています。
6	要求水準書	16	4	3	(2)		イ	(イ)			仮住居の希望確認	その他解体住棟及び他の市営住宅の仮住居について、現在貴市が想定している使用可能戸数をそれぞれご教示ください。	現時点では、以下の通りです。 (その他解体住棟) 1～2階を活用すると想定し、約50戸程度確保可能 (他の市営住宅) 一般公募も並行して実施されるため未定ですが、仮移転者の希望に応じて、空き状況等を確認いたします。
7	要求水準書	16	4	3	(3)						各戸訪問 (移転料算出根拠)	京都市市営住宅建替事業実施要綱の規定に基づく移転料の算出となっておりますが、その要綱がホームページ上で見当たりません。ご教示をお願いいたします。抜粋版による移転料・移転協力金は仮移転、先行本移転、退去、本移転等のすべての場合にそれぞれで支払われるのでしょうか。 尚、宅内調査にあたっては、市のご担当は同行されないのでしょうか。 また、宅内の確認については、写真撮影などの根拠資料が必要となるのでしょうか。	京都市市営住宅建替事業実施要綱は以下のページをご確認ください。 https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000079046.html 移転料・移転協力金は、仮移転、先行本移転、本移転の場合に支払います。 宅内調査に市は同行しません。写真撮影により根拠資料を提出してください。

8	要求水準書	16	4	3	(3)						各戸訪問 (移転料算出根拠)	インターネット契約解除等、引越しの際に解約金の発生しうる事項についても確認することありますが、現状のインターネット回線は、どのような事業者サービスが対応可能となっているのでしょうか。また、新棟でのインターネット回線及びBS、CSは、どのような事業者サービスが利用可能とご計画でしょうか。特殊家具(解体組立の要する介護用ベットなど)、ウォシュレット等の対応は如何お考えでしょうか。	移転料算出根拠は質問No.7を参照して下さい。 ご確認する入居者の所有物は、電話・クーラー・湯沸器・ピアノです。ご質問のインターネット・特殊家具は、移転料算出に影響しません。 インターネット回線は、住棟により異なります。NTT西日本(VDSL方式)、KDDI(光配線方式)及びJCOM(ケーブルテレビ)のサービスが住棟共用部まで配線されており、入居者が希望する事業者を選択し、個別に契約しています。現在、入居者が契約しているインターネット契約等については、事業開始後、事業者が入居者に確認してください。 新棟のインターネット回線等は、要求水準書(市営住宅等整備業務及び市営住宅維持管理業務編)の別紙4市営住宅設計要領をご確認ください。
9	要求水準書	17	4	3	(5)		イ	(ウ)	a	(a)	生活保護対象者の仮移転	生活保護対象者の仮移転先の賃料などの水準に関しては、特別な基準があるのでしょうか。	仮移転先の家賃などの水準について、生活保護世帯に対して特別な基準はありません。
10	要求水準書	19	4	3	(7)		ア				引越支援業務	事業者は、仮移転者に引越業者のあっせん及び引越に関する荷造りから荷解きなど、仮移転者の負担軽減につながるアドバイスの支援を行いとありますが、引越業者のあっせん選定の市の基準があればご教示願います。また、荷造りや荷解きサービスの付加は、引越代の総額が増額となりますが、対応可能と判断してよいのでしょうか。仏壇や位牌の移転などの費用なども対応可能なのでしょうか。	移転料の算出根拠は質問No.7を参照して下さい。 「仮移転者に引越業者のあっせん及び引越に関する荷造りから荷解きなど」は、移転対象者の引越しが円滑に実施されるように、事業者が引越支援業務として実施する移転対象者の負担軽減につながるアドバイス等の支援の例示であり、市の基準はありません。 当該業務は、事業者が入札価格の範囲内、かつ自らの判断で実施してください。したがって、増額はありません。
11	要求水準書	20	4	3	(9)		ア				仮移転中の入居者対応	安否確認の業務の削除を希望いたします。入居者の管理(入居者の生死)は、所有者側の責務と考えられないでしょうか。	ご意見として承ります。
12	要求水準書	20	4	3	(9)		ア				仮移転中の入居者対応	万一、入居者に死亡などの事態があった場合に、事業者には責任はないと考えて良いのでしょうか。また、事態が発生した後の対応は、市に依ると考えて良いのでしょうか。	事業者に帰責事由がなければ、事業者には責任はありません。 また、そのような事態が発生した場合は、事業者は、速やかに市に連絡し、その指示を仰ぐようにしてください。
13	要求水準書	20	4	3	(9)		エ				仮移転中の入居者対応	仮移転中の入居者対応に当たっては、市と協議のうえ、伏見区南浜学区自治連合会とも連携対応を検討することとありますが、各戸の自治会への加入状況などは、明らかになっているのでしょうか。	各戸の南浜学区自治会への加入状況などは、明らかになっていません。
14	要求水準書	25	6	1	(1)						その他の住棟の業務期間	先行解体住棟入居者への仮移転支援業務(先行本移転を含む)は仮移転業務期日までに行い、本移転支援業務及び安否確認等は新棟への入居まで行いますが、その他の住棟の入居者の先行本移転・退居支援業務は先行解体住棟入居者の仮移転期日後に業務を開始することを希望いたします。先行解体住棟入居者の対応には、期間の限りがあり、優先すべきではないでしょうか。	ご意見として承ります。
15	別紙3 空き家整備方針	2	1	3							1. 3. 9 住戸内消毒	現地見学の際に京都市広報掲示板に害獣(ハクビシン・アライグマ)に関する注意ポスターが掲示してありました。空き家に害獣が出入りしている形跡があれば、その駆除費用は別途精算頂けますでしょうか。	要求水準書(入居者移転支援編)「第4 3 (6)仮住居の整備」に基づき、空き家整備は、原則、清掃や塗装等の簡易な補修により入居可能な住戸を使用してください。害獣対策費用が必要となった場合、他の整備費と同じく要求水準書11に定める入居者移転支援実費請求手続きに従い、市に請求してください。

16	別紙3 空き家整備方針	6	2	5								残置物処理	所有者のはっきりしない車両や自転車などの不法投棄物に関しては、市による対応が可能であると考えて良いのでしょうか。	空き家整備方針2.5.1は、撤去に際し不明点があった場合は市に確認すること、退去者の確認が必要な場合は、市と協議することを定めたものです。要求水準書(入居者移転支援業務編)「第4.4(3)その他の留意事項」及び「第7.4 本移転支援業務に対する留意事項」に記載のとおり、所有者不明の残置物撤去は、業務に含みます。関係機関と協議等、土地・建物所有者が実施することが必要な場合は、本市において対応します。
17	別紙3 空き家整備方針	10	3	2								3.2.6 衛生設備機器	浴室スペース有住宅で浴室設備がない場合は、必ず、浴室設備を設置することとありますが、仮移転の際に風呂及びシャワールームの設置は可能なのでしょうか。現状の仮移転先空き住戸で浴室スペースは何戸分あるのでしょうか。仮移転対象住戸に風呂が設置できない場合、民間借家への依存度が高くなると想定されます。また、対象者の住戸に設置されている風呂設備等については、撤去する必要がないと考えて良いのでしょうか。	浴室スペースの有無については、京都市市営住宅ストック総合活用指針に掲載されています。浴室スペース有住宅への仮移転の場合、空き家整備方針に従い浴室設備が必要です。なお、桃陵市営住宅内には浴室スペース有住宅はありません。 浴室スペースのない住戸への浴室設置を提案する場合、関係法令等に抵触せず、他住戸への漏水リスク等がなく、他の入居者の理解が得られることが条件となります。万一、漏水等により、入居者や近隣への対応・補償が必要となった場合は、事業者対応となります。 対象者の住戸に設置されている風呂設備等は、ガス給湯器は入居者負担による撤去としており、浴槽等の撤去は事業者を想定しています。事業者対応分の撤去・処分は、退去時の実施、住棟解体時の実施いずれでも構いません。
18	桃陵市営住宅団地再生計画	33	7									事業スケジュールと移転計画	このスケジュールでは、期間が1年早くなっておると考えられます。仮移転の期間が1年間しかございません。半年から1年間の期間を伸ばすことを希望いたします。	団地再生計画は令和6年12月作成のもので、令和7年度の入札不成立により、事業スケジュール<予定>、移転計画ともに、記載から全て1年遅れの工程と認識しています。なお、当該スケジュールは本市の想定であり、事業スケジュールは事業者提案によります。