

平成24年度 緊急補修業者選定 基本方針

平成 2 4 年度からの緊急補修業者の選定に関する基本方針を、以下のとおりとする。

1. 緊急補修業者選定の基本的な考え方

緊急補修工事とは、住宅の壁、床、天井、給排水・電気設備、付帯する全ての施設において日常的に発生する故障や破損といった入居者生活の支障となるものを取り除き、快適かつ安全な生活を提供する市民サービスの一環であり、1年間を通じて要補修事項、及び地震、台風、火災といった災害に常時備えなければならない。

また、この業務は、工事業種も多岐にわたり、発注件数が小規模空家補修工事もあわせて、年間4万件強にも上るため、緊急的に対応できる伝票での契約により実施しているが、下記（1）に示すような様々な特異性が顕著であることから、業者選定に一般的な入札方式にはなじまない。そこで緊急補修業者の選定は、下記（2）の基本的な考え方に基づき、競争性、透明性を確保しつつも、優良な市民サービスを実施できる最適な業者を選定できる総合的な独自の方式とする。

（1）【緊急補修工事の特異性】

- ① 入居者生活の中での工事となるため、生活に与える影響、工法の経済性及び効率性を総合的に考慮しながら、故障の程度、原因、必要な作業範囲等、幅広く様々な現場状況に対応できる、経験と知識に基づいた判断力が必要となる。（的確性・経験・応用力）
- ② 年間の発注件数が非常に多く、業種も多岐に亘るため、最も効率的かつ経済的な業務のためには、業者が主体性を持って現場状況に合わせた最適な判断が求められる。（即応性・機動力）
- ③ 「公社の緊急補修業者」として、公社が責任をもって派遣でき、信頼できる者である。（信頼性）
- ④ 通常の公共工事とは異なり、入居者の私的領域を含む施設を対象としており、その生活に直接的な影響を与えるため、入居者からのニーズにきめ細かく対応することが必要である。（市民サービス）

（2）【基本的な考え方】

- ① 市民サービスの質低下を防ぐために、総合的な成績評定方式により、成績評定上位者を確保する一方、競争性の確保という観点から意欲のある新規業者に参入機会を与え、成績上位者を確保する範囲以外は、公募による競争入札を実施する。（平成 2 3 年秋頃に実施予定）
- ② モデル工事を設定し、競争入札手法を用い、その結果の低減率については全業者との契約に反映することで、緊急補修業務全体における経済性を確保する。また、緊急補修業者への参入順位の決定に当たっては、入札価格の順位を反映することによって、競争性を確保する。
- ③ 入札による競争以外の部分においても、毎年、公社設計単価及び積算基準を見直す等、一定のコスト縮減努力を行うことで、経済性の向上を図る。
- ④ 安定した緊急補修工事の実施が可能ないように、契約期間は1年間とし、毎年度更新により最長3年とする。
- ⑤ 全市営住宅約10万戸について、全業種共通のブロック割として概ね2,000戸ごとの

ブロックに分割し、総合成績評価順、また入札価格の低い順に担当ブロックの選択を行わせる。

- ⑥ 市営住宅以外の民間すまいりんぐ、公社賃貸住宅については、総合成績評価順位の上位者等に緊急補修工事を担当させることにより、競争性を高め、業務内容の向上を図る。

2. 総合的な成績評価方式の採用

(1) 緊急補修業者の評価は、下記の成績を総合的に評価する方式とする。

① 業務評価

- ・ 施工体制一般
- ・ 施工管理
- ・ 安全対策（施工状況）
- ・ 出来形
- ・ 配置技術者（工事責任者等）
- ・ 工程管理
- ・ 対外関係

② 体制評価

- ・ 工事実績（会社、工事責任者）
- ・ 社員人数
- ・ 会社施設関係
- ・ 事務関係
- ・ その他
- ・ 経過年数（工事責任者）
- ・ 有資格者数
- ・ 緊急体制
- ・ 安全対策（会社体制）

(2) 平成24年度の選定に反映する、既存業者の成績評価は平成21年度から平成23年度の評価期間に対する総合成績評価とする。

※平成23年度の成績評価は、4月1日から9月30日の6ヶ月間の業務評価及び体制評価をもって行う。

3. 業者選定

(1) 成績評価による既存業者の取り扱い

① 平成21年度から平成23年度の総合成績評価に基づく順位が、平成23年9月30日時点の業者数の概ね上位80%以内となった者で、かつ各業種における総合成績評価順位が最下位でないもの（別表1）。

○ 次の事項を条件として入札実施前に「第1契約候補者」とし、入札には参加の必要がない。

- ・ 公募時に定める全ての申込資格要件に関する審査に合格できること。
- ・ 後日行われる入札の結果、決定した契約単価の低減率に同意すること。

○ 第1契約候補者の担当ブロック数は、平成23年9月30日時点のブロック数（指名停止等により暫定的に取り扱われるブロックを除く）を基本とするが、別表2による最大担当ブロック数を上回る場合は、最大担当ブロック数とし、最小担当ブロック数を下回る場合は、最小担当ブロック数とする。

② 平成21年度から平成23年度の総合成績評価に基づく順位が平成23年9月30日時点の業者数の概ね上位80%以内とならなかった者、及び各業種における総合成績評価が最も低かった者。

○ 継続して契約を希望する者は、新規業者と同じく公募に申し込み、入札に参加することができる。

③ 四半期ごとの業務評価点数が60点以上65点未満となった者

- 当該契約年度末（3月31日）まで業務は継続（単年度）するが、次年度継続不可とし、かつ次回公募時の申し込みは出来ない。
- ④ 四半期ごとの業務評価の点数が60点未満となった者、及び契約更新可能期間の3年以内に嚴重注意を2回受けたもの。
- 四半期ごとの業務評価が決定した時点、及び2回目の嚴重注意を受けた時点で契約解除とし、次回の公募への申し込みは出来ない。

（2）選定方法

- ① 公募の申込者（既存業者のうち平成21年度から平成23年度の総合成績評定に基づく順位が**平成23年9月30日**時点の業者数の概ね上位80%以内とならなかった者及び各業種における総合成績評定が最も低かった者で継続して契約を希望する者及び新規申込者）のうち、資格審査に合格した者により、モデル工事の入札を行う。
- ② 入札参加者のうち、入札の最低価格に基づいて算出された契約単価の低減率に同意する者を「第2契約候補者」とする。
- ③ 既存業者で総合成績評定結果が上位（上記3（1）①）の「第1契約候補者」は、「第2契約候補者」に先立って、希望する担当ブロックを選定する。このときの担当ブロック選定順位は総合成績評定の順位とする。なお、総合成績評定点が同一となった者が複数ある場合は抽選で選定順位を決める。また、このとき選定可能なブロック数は、上記3.（1）①とし、それとは別に、下記**7. 市営住宅以外の担当住宅**に該当する総合成績評定順位の上位者は、それぞれに対応する民間すまいりんぐ及び公社賃貸住宅を担当するものとする。
- ④ ③の後、残ったブロックについて、「第2契約候補者」の担当住宅を選定する。このときの担当ブロック選定順位は、入札価格の低い順とする。（入札参加者のうち、低減率への同意者全員（第2契約候補者）に順位をつける。入札価格が同じ場合は抽選とする。）また、このとき選定可能なブロック数は、下記**6. 担当市営住宅**とし、それとは別に、下記**7. 市営住宅以外の担当住宅**に該当する業者が存在する場合は、対応する民間すまいりんぐ及び公社賃貸住宅を担当するものとする。
- ⑤ 全ての住宅の担当業者が決定した時点で、選定を終了する。担当ブロック選択が出来なかった者は、入札結果の順位を補欠順位として登録することができる。平成24年度以降の3年間に、緊急補修業者の辞退、廃業、または契約解除等によって欠員が発生した場合、その担当ブロックについて、補欠順位の上位の者から順に、希望者に担当させる。ただし、担当できるブロック数は下記**6. 担当住宅**による。
- ⑥ 民間すまいりんぐ及び公社賃貸住宅において平成24年度以降の3年間に、担当する緊急補修業者の辞退、廃業、または契約解除等によって欠員が発生した場合、その担当ブロックについては、平成21年度から平成23年度の総合成績評定順、又は入札価格の低い順に、民間すまいりんぐ及び公社賃貸住宅を担当しなかったもののうち、最も上位のものに担当させる。業種の全ての業者が担当していた場合は、順位の最も高かったものが担当するものとする。
- ⑦ 選択希望しなかった者を除く、すべての契約候補者全員の担当ブロックが決定した後にも担当業者が決まっていないブロックについては、原則として、隣接するブロックを担当する第1契約候補者（複数ある場合は抽選）に担当させ、隣接エリアに第1契約候補者がいない場合は、同一住宅管理センターのエリア内の第1契約候補者から抽選で選定する。**ただし、別表2による最大担当ブロック数を超えて選定することはできない。**

（3）対象業種

上記選定方法を適用する業種は、次の通りとする。

建築・畳・防水・アスファルト舗装・室内消毒（事故住宅）・鍵・襖・金属建具・造園・

4. 外部委員会による審査

業者選定の方法や業者の成績評定等については、大阪市住宅供給公社契約事務審査委員会に諮り、公平性、透明性を確保する。

5. 契約期間

緊急補修業務の大部分は、対象物が公営住宅法等に基づいて建設された“市営住宅”に特化したものであり特異性があるため、その実施者である緊急補修業者には、契約期間中、常に次のような要件が要求される。

- ① 緊急補修業者に特に必要となる技術は、市営住宅特有の仕様・設備内容等に関する知識であり、これは恒常的かつ安定した技術職員による日常の業務経験の蓄積によってのみ確立できるものであるため、日々たゆみない研鑽を重ねていくこと。
- ② 業務の多くの場合において、生活部分である専用部（住戸内）へ入って作業を行う必要があるため、入居者に信頼されるとともに、負担区分や状況説明について、誠実かつ適切に行うことができること。
- ③ 市営住宅特有の材料・部材（大阪市型部品。E材用コンセント、スイッチ類、排水トラップ等、受注生産品もある）を含んだ在庫を安定して確保すること。

説明会及び研修会、および業務開始以降の現場での監督指導を実施しても、新規参入業者が緊急補修業務への理解を深め、必要最低限の経験を蓄積するためには相当期間が必要である。

緊急補修業者が、蓄積された経験を有効に活用し、補修業務を迅速かつ適切に実施できるように、つまり熟達した職人を育成し、また安定して確保するために、1年契約の最長3年まで更新可能とする。

6. 担当市営住宅

- ① 新規参入業者の契約初年度における担当ブロック数は最小担当ブロック数とする。（ただし、選定時に選定可能なブロック数が不足する場合は、最小ブロック数を下回る場合がある。）
- ② 既存業者のうち、入札に参加し再度緊急補修業者となった者で、最小担当ブロック数を超えるブロック数を担当していた者は、入札前の実績を考慮し、入札前の担当ブロック数から最小担当ブロック数を減じた担当ブロック数を担当する。（最小担当ブロック数を下回る場合は最小担当ブロック数とする。）

7. 市営住宅以外の担当住宅

- ① 市営住宅の担当ブロックとは別に、民間すまいりんぐ及び公社賃貸住宅（コーシャイツ及びその他の住宅）について、下記のとおり平成21年度から平成23年度の総合成績評定順位の上位者が担当する。（第1契約候補者で業者数が足りない場合は、第2契約候補者の入札価格が低い順で担当する。）

○ 民間すまいりんぐ及びコーシャイツの場合 **（約6,700戸）**

- ・ 建築業種は、総合成績評定順位の上位8社が担当する。

- ・ 金属建具・防水・給排水衛生設備・給排水共用施設・電気設備・テレビ共同視聴設備の各業種については、総合成績評定順位の上位2社が担当する。(ただし、小規模空家補修工事は除く)
- 公社賃貸住宅(コーシャイツを除く)の場合(約800戸)
 - ・ 建築業種、給排水衛生設備業種及び電気設備業種は、総合成績評定順位の上位1社が担当する。
 - ・ 金属建具・鍵・防水・給排水共用施設・テレビ共同視聴設備の各業種については、総合成績評定順位の上位1社が担当する。(ただし、小規模空家補修工事は除く)

別表1

業種毎の業者数	3. (1) ①に該当する業者数	業種毎の業者数	3. (1) ①に該当する業者数
1社の場合	0社	12社の場合	10社
2社の場合	1社	13社の場合	10社
3社の場合	2社	14社の場合	11社
4社の場合	3社	15社の場合	12社
5社の場合	4社	16社の場合	13社
6社の場合	5社	17社の場合	14社
7社の場合	6社	18社の場合	14社
8社の場合	6社	19社の場合	15社
9社の場合	7社	20社の場合	16社
10社の場合	8社	21社の場合	17社
11社の場合	9社	22社の場合	18社

事例1：現在6社の場合の上位80%の考え方（6社×80%=4.8社⇒5社）

事例2：現在8社の場合の上位80%の考え方（8社×80%=6.4社⇒6社） 計算は、四捨五入による。

※ 総合評定の評定点が同一の場合は、抽選により順位を決定する。

別表2 業種ごと最大・最小ブロック数一覧表（市営住宅）

業種	最大担当ブロック数	最小担当ブロック数
建築	4 (8,000戸)	1 (2,000戸)
畳	20 (40,000戸)	2 (4,000戸)
防水	28 (56,000戸)	3 (6,000戸)
アスファルト舗装	—	5 (200棟)
室内消毒（事故住宅）	—	5 (200棟)
鍵	—	8 (16,000戸)
襖	20 (40,000戸)	2 (4,000戸)
金属建具	—	8 (16,000戸)
造園	10 (400棟)	3 (120棟)
清掃残材処分	29 (58,000戸)	10 (20,000戸)
給排水衛生設備	15 (30,000戸)	3 (6,000戸)
給排水共用施設	25 (1,000棟)	5 (200棟)
排水管清掃等	—	5 (10,000戸)
電気設備	28 (56,000戸)	3 (6,000戸)
テレビ共同視聴設備	28 (56,000戸)	3 (120棟)

注) 最大ブロック数は原則とする。契約業者数が不足した場合は、最大ブロック数を超えることができる。

注) () 内の数字は参考とし、ブロック数に相当する平均的な概数とする。

注) 戸数、棟数は公社賃貸住宅及び民間すまいりんの担当住宅戸数を除いた、市営住宅のみの数字