

制定 平成 20 年 5 月 28 日
(最近改定 平成 26 年 12 月 18 日)

緊急補修工事等成績評定要領

大阪市住宅供給公社

(目的)

1. この要領は、緊急補修業者等指定契約（以下「指定契約」という。）による緊急補修工事等の成績評定に必要な事項を定め、厳正かつ的確な評定の実施を図り、緊急補修業者等の適正な選定及び指導育成に資することを目的とする。

(評定の対象)

2. 評定の対象は、原則として大阪市営住宅並びに公社賃貸住宅（コーシャハイツ）及び特定優良賃貸住宅（民間すまいりんぐ）における緊急補修工事等で、緊急補修工事等成績評定調書（様式 1。以下「評定調書」という。）を作成する場合とする。

(成績調書の作成)

3. 「評定調書」の作成は、「業務評価」及び「体制評価」を総合的に評価し、指定契約の更新による契約期間（指定契約第 20 条第 1 項第 2 号の期間をいう。以下「契約更新期間」という。）の年度ごとに 1 回作成する。また、「業務評価」は、四半期ごとに 1 回行い、「緊急補修工事等業務評価調書」（様式 2。以下「業務評価調書」という。）を作成し、「体制評価」は、年度ごとに 1 回行い、「緊急補修業者等体制評価調書」（様式 3。以下「体制評価調書」という。）を作成する。

(評価者)

4. 「業務評価」及び「体制評価」の評価者は、それぞれ次のとおりとする。
 - (1) 「業務評価」の評価は、次に掲げる各職員が行う。
 - 監督・検査職員：担当住宅管理センターの所長、技術主幹又は副所長
 - 補助監督職員：監督職員を補助する係長級の職員
 - 担当職員：対象となる緊急補修業者等が行う工事を担当する住宅管理センターの担当者
 - (2) 「体制評価」の評価者は、住宅整備課長とする。

(評価方法)

5. 「業務評価」及び「体制評価」の評価方法は、次のとおりとする。
 - (1) 「業務評価」の評価方法
 - 業務評価は、監督又は検査において確認した「緊急補修工事等業務評価調書」の各項目について、評価者ごとに公正、的確に行うものとする。

(2) 「体制評価」の評価方法

体制評価は、別途定める「緊急補修業者等体制評価提出書類」（以下「提出書類」という）を、公社が指示する時期に緊急補修業者等ごとに提出させ、記載事項の内容を「緊急補修業者等体制評価調書」の項目ごとに公正、的確に行うものとする。また、評価者が必要と認める場合は評価に必要な調査を行うことができる。

(成績調書の作成方法)

6. 成績調書の作成方法は、次のとおりとする。

- (1) 「業務評価」は、1回の評価点数を最高100点とし、年度内の4回の評価点数の平均点に70%を乗じたものを当該年度の「業務評価点」とする。
- (2) 「体制評価」は、評価項目の配点の合計点を満点とし、評価点の合計を30点満点に換算したものを当該年度の「体制評価点」とする。
- (3) 「業務評価点」及び「体制評価点」の合計を、当該年度の「成績評定点」とする。

(成績評定点の確定)

7. 当該年度ごとの成績評定点の確定は、次の手続きを経て行う。

- (1) 各年度の成績評定点は、成績評定調書を作成したうえで「大阪市住宅供給公社契約事務審査委員会」（以下「委員会」という）に諮る。
- (2) 委員会が必要と認めた場合、評価者は当該評価に対する説明を行わなければならない。
- (3) 委員会が必要と認めた場合、評価者は当該評価を修正しなければならない。

(評価及び評定の運用)

8. 「業務評価」、「体制評価」及び「成績評定」の運用は次のとおりとする。

(1) 「業務評価」の運用

- ①四半期ごとの「業務評価」の点数が、60点以上65点未満の場合、評価者（所長、技術主幹又は副所長）は「改善指導書発行依頼書」（様式4）を作成する。
- ②住宅整備課長は、「改善指導書発行依頼書」を受け取った場合、速やかに「改善指導書」（様式5）を当該緊急補修業者等に発行し、嚴重注意を行う。
- ③嚴重注意を受けた緊急補修業者等は、「改善指導書」の受取日から7日以内に、「業務改善計画書」（様式6）を住宅整備課長に提出しなければならない。
- ④契約更新期間内に2回嚴重注意を受ける等改善の見込みが無い場合、及び四半期ごとの「業務評価」の点数が60点未満となった場合は、指定契約の契約期間中であっても、即時に「契約解除通知書」（様式7）をもって通知し、指定契約を解除する。また、次回の募集への申込ができない。

(2) 「体制評価」の運用

提出書類に虚偽の記載があったことが判明した場合は、指定契約の契約期間中であっても、指定契約を解除する。

(3) 「成績評定」の運用

- ①指定契約の更新が可能な年度における「成績評定点」が65点以上となった場合、指定契約を次年度に更新することができる。

- ②指定契約の更新が可能な年度における「成績評定点」が65点未満となった場合、指定契約を次年度に更新することができず、また、次回の募集への申込ができない。

(試用期間満了時の成績評定)

9. 最初の指定契約締結から6か月間を試用期間とする。
なお、試用期間満了時に実施する成績評定は、第2四半期までの「業務評価」の平均点にて評定を行い、点数が65点未満となった場合は、即時、指定契約を解除する。

(総合成績評定)

10. 契約更新を含む指定期間各年度の「成績評定」の平均点を「総合成績評定」とし、「総合成績評定調書」(様式8)を作成する。

(その他)

11. 各評価及び評定に関わらず、緊急補修工事等における日常業務についての注意、指導として、「改善注意書」(様式9)を発行することができる。なお、「改善注意書」の発行者は、当該緊急補修工事の監督職員(所長、技術主幹又は副所長)とする。
12. 複数の住宅管理センターが所管する住宅を担当する緊急補修業者等が行う緊急補修工事等の「業務評価」は、評価を行う各職員の協議をもって共同で行う。ただし、「業務評価調書」は、別途定める代表の住宅管理センターの担当職員が作成する。
13. 第4四半期の「業務評価」、及び「体制評価」は、1月末日をもって行い、2、3月は業務評価の期間から除外する。ただし、特に必要と認めた場合は「業務評価」に準じた措置を行うことができる。

《別紙》

- 様式 1 : 緊急補修工事等成績評定調書(評定調書)
様式 2 : 緊急補修工事等業務評価調書(業務評価調書)
様式 3 : 緊急補修業者等体制評価調書(体制評価調書)(3-①、3-②)
様式 4 : 改善指導書発行依頼書
様式 5 : 改善指導書
様式 6 : 業務改善計画書
様式 7 : 契約解除通知書(7-①、7-②)
様式 8 : 総合成績評定調書
様式 9 : 改善注意書

決 裁	課長	担当課長・主幹	係長・主査	係員

様式1
平成 年 月 日
_____年度

緊急補修工事等成績評定調書

業者名： _____ 業種： _____
 契約期間： 平成 年 月 日 ~ 平成 年 月 日
 作成日： 平成 年 月 日

評定時期	試用期間満了 ・ 契約期間満了
------	-----------------------------------

【試用期間満了時の総合評定の場合は、第1・2四半期のみ記入】

評価期間	業務評価				体制評価
	評価点数	平均	乗率	業務評価点	
第1四半期 4月～6月	/100	/100	× 70%	/70	/30
第2四半期 7月～9月	/100				
第3四半期 10月～12月	/100				
第4四半期 1月～1月	/100				
成績評定点					/100

【嚴重注意履歴】

第	四半期	平成	年	月	日発行	業務改善計画書提出日
						平成 年 月 日

緊急補修工事等業務評価調書

様式2

				業者番号				
業 種		年 度	平成 年度		期 間	第 四半期		
請 負 者 名				評価担当				
評 価 期 間				評価年月日				
考 査 項 目		担 当 職 員		補 助 監 督 職 員		監 督 ・ 検 査 職 員		
		⑩		⑩		⑩		
項 目	細 別	評 価	点 数	評 価	点 数	評 価	点 数	
1. 施工体制	I. 施工体制一般							
	II. 配置技術者							
2. 施工状況	I. 施工管理							
	II. 工程管理							
	III. 安全対策							
	IV. 対外関係							
3. 出来形及び出来ばえ	I. 出来形							
加減点合計		/		/		/		
評価点(75+加減点合計)		75.0		75.0		75.0		
4. 評価点計		75.0 点×0.4		75.0 点×0.2		75.0 点×0.4		
		30.0点		15.0点		30.0点		
		75.0 点						
5. 評価点合計		75 点 (小数第1位を四捨五入)						
所 見		担当職員		補助監督職員		監督・検査職員		

決 裁	課長	担当課長・主幹	係長・主査	係員

様式3-①

平成 年 月 日

第 _____ 年度

緊急補修業者等体制評価調書 (一 般 業 種 用)

業 者 名 : _____ 業 種 : _____

契 約 期 間 : 平成 年 月 日 ~ 平成 年 月 日

作 成 日 : 平成 年 月 日

評定時期	試用期間満了	・ 契約期間満了
------	--------	----------

No.	項 目	評価点数	備 考
1	工事实績(会社)	/ 10	
2	工事实績(工事責任者)	/ 5	
3	経験年数(工事責任者)	/ 3	
4	社員人数	/ 2	
5	有資格者数(工事責任者・常雇技能者)	/ 10	清掃残材処分の業種は、配点0点
6	会社施設関係	/ 5	
7	緊急体制	/ 10	
8	事務関係	/ 10	
9	安全対策	/ 5	
10	その他	/ 5	
素点合計		0 / 65	清掃残材処分の業種は、素点合計55点
調整率		46.2%	清掃残材処分の業種の調整率は、54.6%
評価点数 合計		0 / 30	

決 裁	課長	担当課長・主幹	係長・主査	係員

様式3-②
平成 年 月 日
第 _____ 年度

緊急補修業者等体制評価調書 (建築・給排水衛生設備・電気設備業種用)

業 者 名 : _____ 業 種 : _____

契約期間 : 平成 年 月 日 ~ 平成 年 月 日

作成日 : 平成 年 月 日

評定時期	試用期間満了	・ 契約期間満了
------	--------	----------

No.	項 目	評価点数	備 考
1	工事实績(会社)	/ 10	
2	工事实績(工事責任者)	/ 5	
3	経験年数(工事責任者)	/ 3	
4	社員人数	/ 2	
5	有資格者数(工事責任者・常雇技能者)	/ 10	
6	会社施設関係	/ 5	
7	緊急体制	/ 5	
8	事務関係	/ 5	
9	安全対策	/ 5	
10	コスト縮減対策	/ 10	
11	その他	/ 5	
素点合計		0 / 65	
調整率		46.2%	
評価点数 合計		0 / 30	

決 裁	課長	担当課長・主幹	係長・主査	係員

様式4

平成 年 月 日

改善指導書発行依頼書

住 宅 整 備 課 長 様

住宅管理センター

緊急補修業者名 については、業務内容の改善要望を行ったにもかかわらず、改善が

見られないので、業務評価における評価点数が「65点未満」となりました。

つきましては、上記業者に対する改善指導書の発行を依頼します。

業 種	厳 重 注 意 の 回 数	1回目 ・ 2回目
対 象 と な る 評 価 期 間	平成 年 月 日 ~ 平成 年 月 日	
評 価 の 理 由 及 び 改 善 す べ き 事 項		

平成 年 月 日

改 善 指 導 書

社 名

代表者名 様

大 阪 市 住 宅 供 給 公 社
住 宅 管 理 部 住 宅 整 備 課 長

緊急補修工事等において、下記の通り業務評価の評価点数が「65点未満」となりましたので、今後の業務については改善するよう嚴重注意します。

緊急補修業者等指定契約第20条第1項第2号による期間内に2回、嚴重注意を受けた緊急補修業者等については、緊急補修業者等指定契約を解除します。また、次回の緊急補修業者等募集への申込はできないものとします。

なお、この「改善指導書」の受取日から7日以内に、別紙に定める「業務改善計画書」を提出してください。

業 種	
対 象 と な る 評 価 期 間	平成 年 月 日～平成 年 月 日
評 価 の 理 由 及 び 改 善 す べ き 事 項	

平成 年 月 日

業務改善計画書

大阪市住宅供給公社
住宅管理部住宅整備課長様

社 名

印

代表者名

平成 年 月 日に、当社の緊急補修業務に関して嚴重注意を受けた事項について、下記のとおり改善計画を作成しましたので報告します。

今後の業務につきましては、改善計画に基づき、良好な業務の遂行に努めます。

業務改善計画の内容

平成 年 月 日

契 約 解 除 通 知 書

社 名	
代表者名	様

大 阪 市 住 宅 供 給 公 社
理 事 長

緊急補修工事等において、下記の通り業務評価の評価点数が「65点未満」となりましたので、嚴重注意します。なお今回で、緊急補修業者等指定契約第20条第1項第2号による期間内に2回目の嚴重注意となりますので、契約を解除する旨、通知します。また、次回の緊急補修業者等募集への申込は出来ません。

業 種	対 象 と な る 評 価 期 間
	平成 年 月 日 ~ 平成 年 月 日
評 価 の 理 由	

平成 年 月 日

契 約 解 除 通 知 書

社 名

代表者名 様

大 阪 市 住 宅 供 給 公 社
理 事 長

緊急補修工事等において、下記の通り業務評価の評価点数が「60点未満」となりましたので、緊急補修業者等指定契約第20条第1項第1号により、契約を解除する旨、通知します。また、次回の緊急補修業者等募集への申込はできません。

業 種	対 象 と な る 評 価 期 間	平 成 年 月 日	～ 平 成 年 月 日
評 価 の 理 由			

決 裁	課長	担当課長・主幹	係長・主査	係員

様式8
平成 年 月 日

総 合 成 績 評 定 調 書

業 者 名 :

業 種 :

契 約 期 間

第 1 年 度 : 平成 年 月 日 ~ 平成 年 月 日

第 2 年 度 : 平成 年 月 日 ~ 平成 年 月 日

第 3 年 度 : 平成 年 月 日 ~ 平成 年 月 日

第 年 度 : 平成 年 月 日 ~ 平成 年 月 日

作 成 日 : 平成 年 月 日

年度	業務評価点	体制評価点	成績評定点	備 考
第1年度	/70	/30	/100	
第2年度	/70	/30	/100	
第3年度	/70	/30	/100	
第 年度	/70	/30	/100	
総 合			総合成績評定点 /100	

改 善 注 意 書

社 名
代表者名 様

住 宅 管 理 セ ン タ ー

貴社が実施する緊急補修工事等の業務において、下記の内容の改善を必要とする事項が見られます。つきましては、早急に改善するよう注意いたします。

なお、改善が見られない場合は、改善指導書による厳重注意を行う場合があります。

改 善 を 必 要 と す る 事 項