

令和 4 年度 市営住宅緊急補修業者等の選定方針について

令和 4 年度からの市営住宅における緊急補修工事等を行う緊急補修業者等（以下「緊急業者」という。）の選定を次の方針で実施します。

1. 緊急補修工事等とは

市営住宅やその付帯施設等で、日常に発生する住戸若しくは共用部分の故障若しくは破損又は地震若しくは台風等の災害時に発生する被害に対し、緊急的な補修を行う工事及び空家の募集に際し新規入居者の生活に支障のない状態にするための補修を行う工事です。

2. 緊急業者資格要件

公社が定める一定の資格要件を満たし、入居者との調整を直接行う能力を有するとともに、経済性も考慮して緊急補修工事等を迅速かつ適切に遂行する能力を有していることを要件とします。

3. 緊急業者の契約候補者の選定方法

現在の契約実績を踏まえ、「第 1 契約候補者」の選定を行います。また、公募により「第 2 契約候補者」を選定します。

(1) 綜合成績評定による「第 1 契約候補者」の選定

現在契約している緊急業者のうち、綜合成績評定^{※1}の成績 80 点以上である者を「第 1 契約候補者」とします。

※1 綜合成績評定

年度毎に業務評価（四半期毎に現場の実施状況の評価）と体制評価（緊急業者としての体制の評価）を行い、業務評価と体制評価をあわせたものを成績評定とします。令和 4 年度の選定に反映する既契約の緊急業者の綜合成績評定は、平成 30 年度から令和 3 年度の評定期間における成績評定の平均とします。なお、令和 3 年度の成績評定は 4 月 1 日から 9 月 30 日の 6 ヶ月間の業務評価と体制評価をもって行います。

(2) 公募による「第 2 契約候補者」の選定

① 綜合成績評定で 80 点未満の業者がいる業種、及び「望ましい業者数」に足りていない業種について公募します。

② 公募については、プロポーザル方式（価格競争によらず、緊急業者として

の取り組み姿勢や中高層共同住宅の補修工事实績などで評価します)で選定を行い「第2契約候補者」を決定します。

- ③ 「第1契約候補者」の選定から外れた者も、新規業者と同じく公募に申し込むことができます。ただし、直近3年以内に四半期毎の業務評価点数が65点未満となった者、及び嚴重注意を2回受け契約解除となった者は、今回の公募への申し込みはできません。
- ④ 今回の公募予定業種は次の10業種となる見込みです。
建築、畳、金属建具、鍵、防水、アスファルト舗装、清掃残材処分
排水管清掃等、電気設備、テレビ共同視聴設備

*令和3年度分の成績が確定していないため変更になる場合があります。

4. 担当ブロックの決定方法

- ① 市営住宅約11万戸について、概ね2,000戸ごとのブロックに分割し、選定された契約候補者の中から業種ごとに緊急業者を決定します。
- ② 「第1契約候補者」の選択できるブロック数は、前回公募時の担当ブロック数(業者数の不足による空きブロックの隣接ブロック担当者への割当分や廃業等により暫定的に担当しているブロックを除く)を基本とします。ただし、総合成績評定の点数が90点以上の者は、別表による「最大担当ブロック数」を上限に1ブロック増やすことができます。
- ③ 「第2契約候補者」の選択できるブロック数は、別表による「最小担当ブロック数」とします。(担当業者の決まっていないブロック数が最小担当ブロック数未満の場合はそのブロック数となります。)
- ④ すべての契約候補者のブロック数が決定した後にブロックが残っている場合は、「最大担当ブロック数」を限度に「第1契約候補者」の成績順に、1ブロックずつ配分することとします。一巡した後も残ったブロックがある場合は、「最大担当ブロック数」に関係なく、成績順に「第1契約候補者」で残りのすべてのブロックを1ブロックずつ配分するものとします。
- ⑤ ブロック選択は、「第1契約候補者」、「第2契約候補者」の順に行います。
- ⑥ ブロック選択は、原則として、会社の所在するブロックを優先し、住宅管理センターを跨ぐブロック選択はできないこととします。(※2)
- ⑦ 「第1契約候補者」のブロック選択は、総合成績評定の成績順とします。総合成績評定の成績が同一となる者が複数ある場合は抽選で選択順を決定します。
- ⑧ 「第2契約候補者」のブロック選択は、プロポーザルの評価点数の高い順とします。評価点数が同一となる者が複数ある場合は抽選で選択順を決定します。

※2 ブロック選択の考え方

- ①会社の所在するブロックから選択、②所在ブロックが空いていない場合は近いブロックから選択、または過去に実績のあるブロックから選択、③管理センターを跨

がないようにブロックを選択、④上記の考え方を原則として、受注者の意向を踏まえ、成績上位者から事務局と調整して決定します。

5. 契約

- (1) 契約期間は、原則として1年とします。ただし、当該年度の成績評定結果が一定基準を超えた場合、最長で令和7年度まで更新することができます。
- (2) 緊急補修工事等の契約単価は、現在の使用単価（令和3年度単価）とします。

6. その他

その他緊急業者の選定について必要な事項は、公募時に記載します。

【別表】業種ごとの最大及び最小単位ブロック数

業種	最大担当ブロック数	最小担当ブロック数
建築	4	1
畳	18	2
襖	28	3
金属建具	28	8
鍵	28	8
防水	28	3
アスファルト舗装	28	8
造園	18	3
清掃残材処分	28	8
給排水衛生設備	18	3
給排水共用施設	28	8
排水管清掃等	28	8
電気設備	28	3
テレビ共同視聴設備	28	8

※最大担当ブロック数は原則とします。契約業者数が不足した場合は最大担当ブロック数を超えることができることとします。

※1ブロックは概ね2,000戸程度としています。