

## 令和4年度（公社賃貸住宅）緊急補修業者等の選定方針について

令和4年度からの公社賃貸住宅の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。

### I. 公社賃貸住宅における緊急業者の選定方針

#### 1. 緊急補修工事等とは

公社賃貸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、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及び住戸間取り等の変更を行う改修工事です。

#### 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

現在の市営住宅および公社賃貸住宅における契約実績を踏まえ、「契約候補者」の選定を行います。

##### (1) 総合成績評定による「契約候補者」の選定

- ① 現在市営住宅において契約している緊急業者のうち、市営住宅の総合成績評定<sup>(※1)</sup>と公社賃貸住宅の総合成績評定の平均から成績上位の者を「契約候補者」とします。なお、公社賃貸住宅の総合成績評定がない場合は、市営住宅の総合成績評定のみとします。

##### ※1 総合成績評定

年度毎に業務評価（四半期毎に現場の実施状況を評価）と体制評価（緊急業者としての評価）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総合成績評定は、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か月間の業務評価と体制評価をもって行います。

- ② 「大阪市営住宅緊急補修業者等指定契約書」及び「公社賃貸住宅及び特定優良賃貸住宅緊急補修業者等指定契約書」第20条に基づき、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、公社賃貸住宅の緊急補修業者の指定契約への申込みはできません。

#### 4. 担当ブロックの決定方法

- ① 公社賃貸住宅約3千戸について、別表のとおりブロックに分割し、選定された契約候補者の中から業種毎に緊急業者を決定します。
- ② 「契約候補者」が選択できるブロック数は、1ブロックとします。
- ③ 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て選択するものとします。<sup>(※2)</sup>
- ④ 「契約候補者」のブロック選択は、市営住宅及び公社賃貸住宅の平均した総合成績評定の成績順とします。なお、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。

##### ※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) 緊急業者との契約については、当該年度毎の指定契約を行います。すべての緊急補修工事等の単価については、別途公社が定める契約単価により行うこととします。
- (2) 契約単価は、現在の使用単価（令和3年度単価）とします。
- (3) 契約期間は、1年とし当該年度の公社賃貸住宅の成績評定結果が一定基準以上を超えた場合は、最長で令和7年度まで更新することができます。

#### 6. その他

その他緊急業者の選定について必要な事項は、該当者に後日送付する募集要領に記載します。

【別表】業種ごとの担当ブロック数

業種	ブロック名	対象行政区	ブロック内住戸数
建築	A	都島・旭・城東・鶴見区	500戸
	B	福島・此花・西淀川区	600戸
	C	西・港	800戸
	D	中央・天王寺・東成・阿倍野区	700戸
	E	住之江・住吉・平野区	500戸
金属建具	—	全域	3,100戸
鍵	—	旧賃貸住宅のみ (西淀川・福島・港・住之江)	400戸
防水	—	全域	3,100戸
給排水衛生設備	I	都島・福島・此花・中央・西・ 港・西淀川・東成・旭・城東・鶴見区	2,200戸
	II	天王寺・阿倍野・住之江・住吉・平野区	900戸
給排水共用施設	I	都島・福島・此花・中央・西・ 港・西淀川・東成・旭・城東・鶴見区	2,200戸
	II	天王寺・阿倍野・住之江・住吉・平野区	900戸
排水管清掃等	—	全域	3,100戸
電気設備	—	全域	3,100戸
テレビ共同視聴設備	—	全域	3,100戸

※ブロック内の住戸数は概数とする。