

# ○大阪市住宅供給公社緊急補修工事等成績評定要領

制 定 平成20年5月28日

最近改正 令和5年3月31日

## (目的)

第1条 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。

## (成績評定の対象)

第2条 成績評定の対象は、市営住宅並びに公社賃貸住宅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とする。

## (成績評定及び調書)

第3条 成績評定は、「業務評価」及び「体制評価」を総合的に評価して行う。

2 「緊急補修工事等成績評定調書」（様式1。以下「成績評定調書」という。）は、指定契約の契約期間の年度ごとに1回作成する。この場合において、「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。ただし、特に必要があるときは、作成時期を変更することができる。

3 「体制評価」及び第4四半期の「業務評価」は、1月末日をもって行い、2月及び3月は「業務評価」の期間から除外する。

4 「業務評価」の除外期間において、特に必要と認める場合は、「業務評価」の運用に準じた措置を行うことができる。

## (評価者)

第4条 「業務評価」及び「体制評価」の評価者は、次の各号のとおりとする。

(1) 「業務評価」の評価者は、次に掲げる職員とする。

ア 検査職員

緊急補修工事等を担当する住宅管理センターの課長級及び課長代理級の技術職員（建築職員、電気職員及び機械職員）

イ 監督職員

緊急補修工事等を担当する住宅管理センターの課長級及び課長代理級の職員

ウ 監督補助職員

監督職員を補助する係長級の職員

エ 担当職員

緊急補修工事等を担当する住宅管理センターの担当者

(2) 緊急補修業者等が複数の住宅の緊急補修工事等を行う場合で、当該住宅の所管が複数の住宅管理センターとなるときの「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において作成する。

(3) 公社賃貸住宅及び特定優良賃貸住宅（民間すまいりんぐ）の「業務評価」は、管理課の相応する職員が行う。

(4) 「体制評価」の評価者は、住宅管理部長とする。

(評価方法)

第5条 「業務評価」及び「体制評価」の評価方法は、次の各号のとおりとする。

(1) 「業務評価」の評価方法

業務評価は、緊急補修工事等の監督又は検査において確認した「業務評価調書」の各項目について、評価者ごとに公正かつ的確に行う。

(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に提出させ、記載事項の内容を「体制評価調書」の各項目について公正かつ的確に行う。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。

2 成績評定点の算出は、次の各号の方法により行う。

(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80%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20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。

3 当該年度ごとの成績評定点の確定は、次の各号の手続を経て行う。

(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う。

(3) 委員会が必要と認めた場合、評価者は当該評価を修正する。

(評価及び評定の運用)

第6条 「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

ア 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、評価者は「改善指導書発行依頼書」（様式4）を作成し、住宅管理部長に送付する。

イ 住宅管理部長は、「改善指導書発行依頼書」の送付を受けた場合、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、厳重注意を行う。

ウ 厳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）を住宅管理部長に提出しなければならない。

エ 契約更新を含む指定契約の期間中に厳重注意を2回受ける等業務改善の見込みがな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、指定契約の期間中であつたとしても、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、次回の緊急補修業者等の募集への申込みができない。

(2) 「体制評価」の運用

提出書類に虚偽の記載があることが判明した場合は、指定契約の契約期間中であつたとしても、指定契約を解除する。

(3) 「成績評定」の運用

ア 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。

イ 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、次回の緊急補修業者等の募集への申込みができない。

(試用期間満了時の成績評定)

第7条 最初の指定契約締結から6か月間を試用期間とする。

2 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、当該点数が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)

第8条 契約更新を含む指定契約の期間内における「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。

(改善注意書の発行)

第9条 各評価及び評定にかかわらず、緊急補修工事等における日常業務についての注意又は指導として、「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、当該緊急補修工事等の監督職員とする。

附 則

この要領は、平成20年5月28日から施行する。

附 則

この要領は、平成26年12月18日から施行する。

附 則

この要領は、平成30年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、令和3年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、令和5年4月1日から施行する。

様式1 - ① 緊急補修工事等成績評定調書(成績評定調書)

様式1 - ② 緊急補修工事等成績評定調書(成績評定調書)

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 - ① 緊急補修業者等体制評価調書(体制評価調書)

様式3 - ② 緊急補修業者等体制評価調書(体制評価調書)

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 - ① 契約解除通知書

様式7 - ② 契約解除通知書

様式8 - ① 総合成績評定調書

様式8 - ② 総合成績評定調書

様式9 改善注意書

決 裁	課長・所長	副所長・主幹	係長・主査	係 員

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 : \_\_\_\_\_ 年 月 日 ~ \_\_\_\_\_ 年 月 日  
 作 成 日 : \_\_\_\_\_ 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	× 80%	/80	/20
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	年 月 日発行	業務改善計画書提出日
		年 月 日



業種	No.	業者名	業務評価					業務評価点 (B) /80	体制評価点 (C) /20	成績評定 点 (B) + (C)
			第1	第2	第3	第4	平均点 (A)			
清掃残材処分 (者)	56									
	57									
	58									
給排水衛生設 備 (者)	59									
	60									
	61									
	62									
	63									
	64									
	65									
	66									
	67									
給排水共用施 設 (者)	69									
	70									
	71									
排水管清掃等 (者)	72									
	73									
電気設備 (者)	74									
	75									
	76									
	77									
	78									
	79									
テレビ共同視聴設備 (者)	80									
	81									
ガス設備(住戸内) (者)	82									

## 緊急補修工事等業務評価調書

					業者番号		
業 種	建 築	年 度	年 度		期 間	第 四半期	
請 負 者 名	0			評価担当	〇〇住宅管理センター		
評 価 期 間	～			評価年月日	年 月 日		
考 査 項 目		担 当 職 員		監 督 補 助 職 員		監 督 ・ 検 査 職 員	
		0		0		0	
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	a		f		f	
	II. 配置技術者	a		f		f	
2. 施工状況	I. 施 工 管 理	a		f		f	
	II. 工 程 管 理	a		f		f	
	III. 安 全 対 策	a		f		f	
	IV. 対 外 関 係	a		f			
3. 出来形及び出来ばえ	I. 出 来 形	a		f		f	
加減点合計							
評価点(65+加減点合計)		65.0		65.0		65.0	
4. 評価点計		65.0 点×0.4		65.0 点×0.2		65.0 点×0.4	
		26.0 点		13.0 点		26.0 点	
5. 評価点合計		65 点 (小数第1位を四捨五入)					
所 見		担当職員		監督補助職員		監督・検査職員	



決 裁	課長・所長	副所長・主幹	係長・主査	係 員

年 月 日

第 \_\_\_\_\_ 年度

## 緊急補修業者等体制評価調書

業 者 名 : \_\_\_\_\_ 業 種 : \_\_\_\_\_

契 約 期 間 : \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日 ~ \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

作 成 日 : \_\_\_\_\_ 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		30.8%	清掃残材処分の業種の調整率は、 <b>36.4%</b>
評価点数 合計		0 / 20	

年 月 日

決 裁	部長	課長・所長	副所長	主幹	係長

緊急補修業者等 体制評価調書

業種	No.	業者名	体制評価点
建築 (業者)	1		
	2		
	3		
	4		
	5		
	6		
	7		
	8		
	9		
	10		
	11		
	12		
	13		
	14		
	15		
	16		
	17		
	18		
	19		
	20		
	21		
	22		
	23		
	24		
	25		
畳 (業者)	26		
	27		
	28		
	29		
	30		
	31		
	32		
	33		
	34		
	35		
襖 (業者)	36		
	37		
	38		
	39		
金属建具 (業者)	40		
	41		
鍵 (業者)	42		
	43		

業種	No.	業者名	体制評価点
防水 ( 者)	44		
	45		
	46		
	47		
アスファルト舗装 ( 者)	48		
	49		
造園 ( 者)	50		
	51		
	52		
	53		
	54		
	55		
清掃残材処分 ( 者)	56		
	57		
	58		
給排水衛生設備 ( 者)	59		
	60		
	61		
	62		
	63		
	64		
	65		
	66		
	67		
	68		
給排水共用施設 ( 者)	69		
	70		
	71		
排水管清掃等 ( 者)	72		
	73		
電気設備 ( 者)	74		
	75		
	76		
	77		
	78		
	79		
	80		
テレビ共同視聴設備 ( 者)	81		
ガス設備(住戸内) ( 者)	82		













決 裁	課長・所長	副所長・主幹	係長・主査	係 員

年 月 日

## 総 合 成 績 評 定 調 書

業 者 名 :

業 種 :

契 約 期 間

第 1 年 度 :            年    月    日    ~            年    月    日  
 第 2 年 度 :            年    月    日    ~            年    月    日  
 第 3 年 度 :            年    月    日    ~            年    月    日  
 第 4 年 度 :            年    月    日    ~            年    月    日  
 作 成 日 :            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	/80	/20	/100	
第3年度	/80	/20	/100	
第4年度	/80	/20	/100	
総 合			総合成績評定点 /100	

年 月 日

決 裁	部長	課長・所長	副所長	主幹	係長

### 総合成績評定調書

業種	No.	業者名	成績評定点				総合成績評定点
			第1年度	第2年度	第3年度	第4年度	
建築 (業者)	1						
	2						
	3						
	4						
	5						
	6						
	7						
	8						
	9						
	10						
	11						
	12						
	13						
	14						
	15						
	16						
	17						
	18						
	19						
	20						
	21						
	22						
	23						
	24						
	25						
畳 (業者)	26						
	27						
	28						
	29						
	30						
	31						
	32						
	33						
	34						
	35						
襖 (業者)	36						
	37						
	38						
	39						
金属建具 (業者)	40						
	41						
鍵 (業者)	42						
	43						

業種	No.	業者名	成績評定点				総合成績評定点
			第1年度	第2年度	第3年度	第4年度	
防水 (者)	44						
	45						
	46						
	47						
アスファルト舗装 (者)	48						
	49						
造園 (者)	50						
	51						
	52						
	53						
	54						
	55						
清掃残材処分 (者)	56						
	57						
	58						
給排水衛生設備 (者)	59						
	60						
	61						
	62						
	63						
	64						
	65						
	66						
	67						
	68						
給排水共用施設 (者)	69						
	70						
	71						
排水管清掃等 (者)	72						
	73						
電気設備 (者)	74						
	75						
	76						
	77						
	78						
	79						
80							
テレビ共同視聴設備 (者)	81						
ガス設備(住戸内) (者)	82						

