○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８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。

各年度の成績評定点は、成績評定調書を作成する。

(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、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ったとしても、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ったとしても、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。

附 則
この要領は、令和８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　緊急補修業者体制評価調書（体制評価調書）
様式３－②　緊急補修業者体制評価調書（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

様式1-①

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

【厳重注意履歴】

第　　四半期	年　　月　　日発行	業務改善計画書提出日 年　　月　　日

様式1-②

年　月　日

決裁	部長	課長・所長	副所長	主幹	係長

緊急補修工事等成績評定調書

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）			
建築（　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（　者）	26									
	27									
	28									
	29									
	30									
	31									
	32									
	33									
	34									
	35									
襖（　者）	36									
	37									
	38									
	39									
金属建具（　者）	40									
	41									
鍵（　者）	42									
	43									
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									
			業務評価					業務評価点	体制評価点	成績評定点

業種	No.	業者名	第１	第２	第３	第４	平均点（Ａ）	（Ｂ）/80	（Ｃ）/20	点（Ｂ）＋（Ｃ）
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									

様式2

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	○○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		補　助　監　督　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	補助監督職員	監督・検査職員

様式3-①

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	工事実績(会社)	／ 10	
2	工事実績(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	／ 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、**36.4%**
評価点数　合計		0 ／ 20	

様式3-②

年　月　日

決裁	部長	課長・所長	副所長	主幹	係長

緊急補修業者　体制評価調書

業種	No.	業者名	体制評価点
建築（　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（　者）	26		
	27		
	28		
	29		
	30		
	31		
	32		
	33		
	34		
	35		
襖（　者）	36		
	37		
	38		
	39		
金属建具（　者）	40		
	41		
鍵（　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		

様式4

決裁	課長・所長	副所長・参事	係長・主査	係　員

年　　月　　日

改善指導書発行依頼書

住　宅　管　理　部　長

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		年　月　日～　年　月　日	
評価の理由及び改善すべき事項			

様式5

年　　月　　日

改　善　指　導　書

社　　名
代表者名　　様

大阪市住宅供給公社
住宅管理部長

緊急補修工事等において、次のとお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厳重注意します。

緊急補修業者等指定契約第20条第1項第2号の規定による期間内に2回厳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み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、別紙の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	年　月　日～　年　月　日
評価の理由及び改善すべき事項	

様式6

年　　月　　日

業 務 改 善 計 画 書

大 阪 市 住 宅 供 給 公 社
住　宅　管　理　部　長

社　　名

代 表 者 名

年　　月　　日に、当社の緊急補修業務に関して厳重注意を受けた事項について、次のとおり業務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、業務改善計画に基づき、良好な業務の遂行に努めます。

業 務 改 善 計 画 の 内 容

様式7-①

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、次のとおり業務評価の評価点数が「65点未満」となりましたので、厳重注意します。なお、今回で、緊急補修業者等指定契約第20条第1項第2号の規定による期間内に2回目の厳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みはできません。

業　種	
対象となる評価期間	年　月　日～　年　月　日
評価の理由	

様式7-②

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、次のとお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号の規定により、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みはできません。

業　種		
対 象 と な る 評 価 期 間	年　月　日～　年　月　日	
評価の理由		

様式8-①

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	

様式8-②

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（　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（　者）	26						
	27						
	28						
	29						
	30						
	31						
	32						
	33						
	34						
	35						
襖（　者）	36						
	37						
	38						
	39						
金属建具（　者）	40						
	41						
鍵（　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						

様式9

年　　月　　日

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、次のとおり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