

令和 8 年度 公社賃貸住宅緊急補修業者の選定方針について

令和 8 年度からの公社賃貸住宅（コーシャハイツ・旧賃貸住宅等）における緊急補修工事等を行う緊急補修業者（以下「緊急業者」という。）の選定を次の方針で実施する。

1. 緊急補修工事等とは

公社賃貸住宅やその付属施設等で、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工事をいう。

2. 緊急業者の対象業種と資格要件

（1）対象業種【9 業種】

建築・金属建具・鍵・防水・給排水衛生設備・給排水共用施設
排水管清掃等・電気設備・テレビ共聴設備

（2）資格要件

公社が定める一定の資格要件を満たすものとする。また、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

3. 緊急業者の契約候補者の選定方法

（1）現在契約している緊急業者の実績を考慮し、総合成績評定（公社賃貸住宅）による「契約候補者」を選定

総合成績評定（公社賃貸住宅）※¹の成績 70 点以上である者を「契約候補者」とする。ただし、後日公表の令和 8 年度大阪市住宅供給公社緊急補修業者募集要領の申込要件を満たす者に限る。

※1 総合成績評定（公社賃貸住宅）

令和 8 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、令和 4 年度から令和 7 年度の評定期間における成績評定の平均とする。なお、令和 7 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で行う。

契約年数が 4 年間に満たない緊急業者については、契約期間年数の成績評定の平均とする。

(2) 「契約候補者」以外の選定

契約候補者が不足する場合の選定方法については、大阪市住宅供給公社緊急補修業者に登録のある当該業種の業者の中から、総合成績評定※²の上位のものから意向確認を行い選定する。なお、総合成績評定の成績が同一となる者が複数ある場合は、業務評価が上位のものから選定する。業務評価も同一の場合は、抽選で選定順を決定する。

※2 総合成績評定（市営住宅）

令和 8 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（市営住宅）は令和 4 年度から令和 7 年度の評定期間における成績評定の平均とする。なお、令和 7 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で行う。

4. 担当ブロックの決定方法

- ① 公社賃貸住宅を別紙のと通り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する。
- ② 契約候補者の選択できるブロック数は、1 ブロックとする。
- ③ ブロック選択は、総合成績評定（公社賃貸住宅）の成績順に行う。なお、総合成績評定（公社賃貸住宅）の成績が同一となる者が複数ある場合は、業務評価が上位のものから選択する。業務評価も同一の場合は、抽選で選択順を決定する。
- ④ 上記の決定方法を原則とし、公社と調整して決定する。

5. 契約

- (1) 契約の期間は令和 12 年度までとし、年度毎に指定契約を締結する。ただし、年度の成績評定点が、65 点未満となった場合は、次年度の指定契約更新はできない。
- (2) 緊急補修工事等の契約単価は、「大阪市住宅供給公社（公社賃貸住宅） 令和 8 年度単価」（令和 7 年 11 月開示予定）とする。

6. その他

- (1) 契約期間内に緊急業者の入札参加停止措置による欠員が生じた場合
 - ① 当該ブロックについては措置期間中、同一業種の緊急業者が暫定的に担当する。なお、業者が複数ある場合は、前年度の成績評定（公社賃貸住宅）順に意向確認を行う。
 - ② 上記暫定業者の暫定期間は、入札参加停止措置期間とする。
 - ③ なお、緊急業者が 1 社の業種の場合は、公社が決定した他業種の緊急業者が暫定的に担当する。
- (2) 契約期間内に緊急業者が廃業、倒産その他契約に定める理由で契約解除による欠員が生じた場合

- ① 当該ブロックについては、同一業種の緊急業者が暫定的に担当する。なお、業者が複数ある場合は、前年度の成績評定（公社賃貸住宅）順に意向確認を行う。
 - ② 上記内容で決定しない場合は、大阪市住宅供給公社緊急補修業者（市営住宅）に登録のある当該業種の業者の中から、総合成績評定の上位のものから意向確認を行い選定する。なお、総合成績評定の成績が同一となる者が複数ある場合は、業務評価が上位のものから選定する。業務評価も同一の場合は、抽選で選定順を決定する。
 - ③ 上記暫定業者の暫定期間は、当該年度の残期間とする。
 - ④ 原則として単年度ごとに前年度の成績評定（公社賃貸住宅）順に意向確認を行い、担当業者が暫定的に担当する。
- （３）緊急補修業者等が、年度更新時に辞退を理由に契約が継続できない場合
上記（２）に準ずる。

公社賃貸住宅及び旧賃貸住宅 ブロック別住宅一覧表

(対象業種：金属建具・鍵・防水・排水管清掃等・電気設備・テレビ共聴設備)

《大阪市内全域》

【公社賃貸住宅】

ブロック	行政区	住宅名	管理 開始 年度	階数	戸数	備考
全域	都島	桜宮リバーシティNAC	212	27	1	分譲貸
全域	此花	コーシャハイツ高見36	210	10	81	
全域	此花	コーシャハイツ高見37	212	14	104	
全域	此花	コーシャハイツ高見38	214	14	117	
全域	此花	コーシャハイツ西島	210	14	150	大阪シティバス株式会社西島営業所併存
全域	中央	コーシャハイツ安土町	213	15	70	大阪市保健所・公共駐車場併存
全域	中央	コーシャハイツ法円坂35号館	219	14	104	
全域	中央	コーシャハイツ法円坂36号館	219	14	111	
全域	中央	コーシャハイツ法円坂37号館	223	13	93	
全域	西	コーシャハイツ川口	216	14	117	
全域	西	コーシャハイツ九条南	213	13	59	西消防署・水道局併存
全域	西	S__noie	227	13	79	店舗併存
全域	港	コーシャハイツ弁天	205	13	61	港消防署併存
全域	港	コーシャハイツ港(1号棟)	207	14	82	
全域	港	コーシャハイツ港(2号棟)	210	14	130	
全域	旭	コーシャハイツ高殿	214	8	48	おとしよりすこやかセンター北部館併存
全域	城東	コーシャハイツ森之宮	213	14	221	
全域	鶴見	コーシャハイツ諸口	204	14	110	
全域	鶴見	コーシャハイツ諸口北	205	5	41	
全域	鶴見	コーシャハイツ横堤	217	8	29	大阪市立鶴見区民センター・大阪市立鶴見図書館併存
全域	天王寺	コーシャハイツ北山	214	6	35	
全域	阿倍野	コーシャハイツ阿倍野筋	214	12	53	大阪市立阿倍野区民センター・大阪市立阿倍野図書館併存
全域	阿倍野	コーシャハイツ共立	215	5	26	
全域	阿倍野	コーシャハイツ相生	214	8	148	
全域	阿倍野	あべのセレサ	208	14	41	分譲貸
全域	阿倍野	あべのクオレ	208	14	18	分譲貸
全域	阿倍野	あべのドルチェ	213	14	3	分譲貸
全域	住之江	コーシャハイツ中加賀屋	208	7	53	
全域	住吉	コーシャハイツ荻田	209	14	160	
全域	平野	コーシャハイツ喜連西	208	7	64	クレオ大阪南・おとしよりすこやかセンター南部館併存
全域	平野	コーシャハイツ中野	211	11	191	
全域	平野	コーシャハイツ瓜破	210	11	43	
計					2,643	

【旧賃貸住宅】

ブロック	行政区	住宅名	管理 開始 年度	階数	戸数	備考
全域	福島	西野田	139	4	32	店舗併存
全域	港	八幡屋（C号棟）	132	4	16	
全域	港	八幡屋（D号棟）	132	4	24	
全域	港	八幡屋（E号棟）	132	4	40	
全域	港	八幡屋（F号棟）	132	4	40	
全域	西淀川	塚本	137	5	92	店舗併存
全域	住之江	加賀屋	140	5	30	
計					274	

【その他（店舗）】

ブロック	行政区	住宅名	管理 開始 年度	階数	戸数	備考
全域	鶴見	グリーンビュー鶴見	161	2	17	
計					17	

公社賃貸住宅及び旧賃貸住宅　ブロック別住宅一覧表
(対象業種：建築)

《ブロックA》

【公社賃貸住宅】

ブロック	行政区	住宅名	管理 開始 年度	階数	戸数	備考
A	旭	コーシャハイツ高殿	214	8	48	おとしよりすこやかセンター北部館併存
A	城東	コーシャハイツ森之宮	213	14	221	
A	鶴見	コーシャハイツ諸口	204	14	110	
A	鶴見	コーシャハイツ諸口北	205	5	41	
A	鶴見	コーシャハイツ横堤	217	8	29	大阪市立鶴見区民センター・大阪市立鶴見図書館併存
A	都島	桜宮リバーシティNAC	212	27	1	分譲貸
計					450	

【その他（店舗）】

ブロック	行政区	住宅名	管理 開始 年度	階数	戸数	備考
A	鶴見	グリーンビュー鶴見	161	2	17	
計					17	

公社賃貸住宅及び旧賃貸住宅　ブロック別住宅一覧表
(対象業種：建築)

《ブロックB》

【公社賃貸住宅】

ブロック	行政区	住宅名	管理 開始 年度	階数	戸数	備考
B	此花	コーシャハイツ高見3 6	210	10	81	
B	此花	コーシャハイツ高見3 7	212	14	104	
B	此花	コーシャハイツ高見3 8	214	14	117	
B	此花	コーシャハイツ西島	210	14	150	大阪シティバス株式会社西島営業所併存
計					452	

【旧賃貸住宅】

ブロック	行政区	住宅名	管理 開始 年度	階数	戸数	備考
B	福島	西野田	139	4	32	店舗併存
B	西淀川	塚本	137	5	92	店舗併存
計					124	

公社賃貸住宅及び旧賃貸住宅　ブロック別住宅一覧表
(対象業種：建築)

《ブロックC》

【公社賃貸住宅】

ブロック	行政区	住宅名	管理 開始 年度	階数	戸数	備考
C	西	コーシャハイツ川口	216	14	117	
C	西	コーシャハイツ九条南	213	13	59	西消防署・水道局併存
C	西	S__n o i e	227	13	79	店舗併存
C	港	コーシャハイツ弁天	205	13	61	港消防署併存
C	港	コーシャハイツ港（1号棟）	207	14	82	
C	港	コーシャハイツ港（2号棟）	210	14	130	
計					528	

【旧賃貸住宅】

ブロック	行政区	住宅名	管理 開始 年度	階数	戸数	備考
C	港	八幡屋（C号棟）	132	4	16	
C	港	八幡屋（D号棟）	132	4	24	
C	港	八幡屋（E号棟）	132	4	40	
C	港	八幡屋（F号棟）	132	4	40	
計					120	

公社賃貸住宅及び旧賃貸住宅　ブロック別住宅一覧表
(対象業種：建築)

《ブロックD》

【公社賃貸住宅】

ブロック	行政区	住宅名	管理 開始 年度	階数	戸数	備考
D	中央	コーシャハイツ安土町	213	15	70戸	大阪市保健所・公共駐車場併存
D	中央	コーシャハイツ法円坂3 5号館	219	14	104戸	
D	中央	コーシャハイツ法円坂3 6号館	219	14	111戸	
D	中央	コーシャハイツ法円坂3 7号館	223	13	93戸	
D	天王寺	コーシャハイツ北山	214	6	35戸	
D	阿倍野	コーシャハイツ阿倍野筋	214	12	53戸	大阪市立阿倍野区民センター・大阪市立阿倍野図書館併存
D	阿倍野	コーシャハイツ共立	215	5	26戸	
D	阿倍野	コーシャハイツ相生	214	8	148戸	
D	阿倍野	あべのセレサ	208	14	41戸	分譲貸
D	阿倍野	あべのクオレ	208	14	18戸	分譲貸
D	阿倍野	あべのドルチェ	213	14	3戸	分譲貸
計					702	

公社賃貸住宅及び旧賃貸住宅　ブロック別住宅一覧表
(対象業種：建築)

《ブロックE》

【公社賃貸住宅】

ブロック	行政区	住宅名	管理 開始 年度	階数	戸数	備考
E	住之江	コーシャハイツ中加賀屋	208	7	53	
E	住吉	コーシャハイツ荻田	209	14	160	
E	平野	コーシャハイツ喜連西	208	7	64	クレオ大阪南・おとしよりすこやかセンター南部館併存
E	平野	コーシャハイツ中野	211	11	191	
E	平野	コーシャハイツ瓜破	210	11	43	
計					511	

【旧賃貸住宅】

ブロック	行政区	住宅名	管理 開始 年度	階数	戸数	備考
E	住之江	加賀屋	140	5	30	
計					30	

公社賃貸住宅及び旧賃貸住宅 ブロック別住宅一覧表

(対象業種：給排水衛生設備・給排水共用施設)

《ブロックⅠ》

【公社賃貸住宅】

ブロック	行政区	住宅名	管理 開始 年度	階数	戸数	備考
I	此花	コーシャハイツ高見 3 6	210	10	81	
I	此花	コーシャハイツ高見 3 7	212	14	104	
I	此花	コーシャハイツ高見 3 8	214	14	117	
I	此花	コーシャハイツ西島	210	14	150	大阪シティバス株式会社西島営業所併存
I	中央	コーシャハイツ安土町	213	15	70	大阪市保健所・公共駐車場併存
I	中央	コーシャハイツ法円坂 3 5 号館	219	14	104	
I	中央	コーシャハイツ法円坂 3 6 号館	219	14	111	
I	中央	コーシャハイツ法円坂 3 7 号館	223	13	93	
I	西	コーシャハイツ川口	216	14	117	
I	西	コーシャハイツ九条南	213	13	59	西消防署・水道局併存
I	西	S _ n o i e	227	13	79	店舗併存
I	港	コーシャハイツ弁天	205	13	61	港消防署併存
I	港	コーシャハイツ港（1号棟）	207	14	82	
I	港	コーシャハイツ港（2号棟）	210	14	130	
I	旭	コーシャハイツ高殿	214	8	48	おとしよりすこやかセンター北部館併存
I	城東	コーシャハイツ森之宮	213	14	221	
I	鶴見	コーシャハイツ諸口	204	14	110	
I	鶴見	コーシャハイツ諸口北	205	5	41	
I	鶴見	コーシャハイツ横堤	217	8	29	大阪市立鶴見区民センター・大阪市立鶴見図書館併存
I	都島	桜宮リバーシティNAC	212	27	1	分譲貸
計					1,808	

【旧賃貸住宅】

ブロック	行政区	住宅名	管理 開始 年度	階数	戸数	備考
I	福島	西野田	139	4	32	店舗併存
I	港	八幡屋（C号棟）	132	4	16	
I	港	八幡屋（D号棟）	132	4	24	
I	港	八幡屋（E号棟）	132	4	40	
I	港	八幡屋（F号棟）	132	4	40	
I	西淀川	塚本	137	5	92	店舗併存
計					244	

【その他（店舗）】

ブロック	行政区	住宅名	管理 開始 年度	階数	戸数	備考
I	鶴見	グリーンビュー鶴見	161	2	17	
計					17	

公社賃貸住宅及び旧賃貸住宅 ブロック別住宅一覧表

(対象業種：給排水衛生設備・給排水共用施設)

《ブロックⅡ》

【公社賃貸住宅】

ブロック	行政区	住宅名	管理 開始 年度	階数	戸数	備考
Ⅱ	天王寺	コーシャハイツ北山	214	6	35	
Ⅱ	阿倍野	コーシャハイツ阿倍野筋	214	12	53	大阪市立阿倍野区民センター・大阪市立阿倍野図書館併存
Ⅱ	阿倍野	コーシャハイツ共立	215	5	26	
Ⅱ	阿倍野	コーシャハイツ相生	214	8	148	
Ⅱ	住之江	コーシャハイツ中加賀屋	208	7	53	
Ⅱ	住吉	コーシャハイツ菟田	209	14	160	
Ⅱ	平野	コーシャハイツ喜連西	208	7	64	クレオ大阪南・おとしよりすこやかセンター南部館併存
Ⅱ	平野	コーシャハイツ中野	211	11	191	
Ⅱ	平野	コーシャハイツ瓜破	210	11	43	
Ⅱ	阿倍野	あべのセレサ	208	14	41	分譲貸
Ⅱ	阿倍野	あべのクオレ	208	14	18	分譲貸
Ⅱ	阿倍野	あべのドルチェ	213	14	3	分譲貸
計					835	

【旧賃貸住宅】

ブロック	行政区	住宅名	管理 開始 年度	階数	戸数	備考
Ⅱ	住之江	加賀屋	140	5	30	
計					30	