

令和 8 年度 市営住宅緊急補修業者の選定方針について

令和 8 年度から公社が管理する市営住宅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

市営住宅やその附帯施設等で、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【15 業種】

建築、畳、襖、金属建具、鍵、防水、アスファルト舗装、造園、清掃残材処分、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、ガス設備

（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、経済性を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）現在契約する緊急業者の実績を考慮し、総合成績評定による「第 1 契約候補者」の選定

総合成績評定※¹の成績が 70 点以上である者を「第 1 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

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。

（2）公募による「第 2 契約候補者」の選定

「第 1 契約候補者」の数が当社の必要とする緊急業者数に足りていない業種について公募する。

- ① 今回の公募予定業種は次の3業種とする。
清掃残材処分、テレビ共聴設備、ガス設備
- ② 公募については、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を評価して選定する。
- ③ 「第1契約候補者」から外れた者も申し込むことができる。ただし、直近3年以内に成績評定点が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ない。

4. 担当ブロックとその決定方法

- ① 市営住宅指定管理業務の管理戸数に応じて、概ね2,000戸ごとに1つのブロックに分割する。
- ② ブロックは、選定された契約候補者の中から業種ごとに決定する。
- ③ ブロックの選択は、「第1契約候補者」、「第2契約候補者」の順に選択する。また、「第1契約候補者」は総合成績評定の成績順、「第2契約候補者」は評価点順に行う。^{※2}
- ④ 選択するブロックについて、基本的には契約候補者の会社が所在するブロックから優先し、住宅管理センターを跨ぐブロックの選択はできない。^{※3}
- ⑤ 「第1契約候補者」が選択できるブロックの数は、令和4年度 緊急補修業者選定時の担当ブロック数（以下、「担当ブロック数」という）^{※4}又は別表による「最大担当ブロック数」のいずれか少ない数を基本とする。
なお、総合成績評定の点数が85点以上の者は、各業種の「最大担当ブロック数」を上限に「最小担当ブロック数」の範囲内で増やすことができる。
- ⑥ 「第2契約候補者」が選択できるブロックの数は、別表による「最小担当ブロック数」とする。
- ⑦ ③に記載の契約候補者順にブロックを選択し、担当するブロックを決定していく。
- ⑧ 担当する緊急業者の決まっていないブロックの数が、契約候補者の「担当ブロック数」又は「最小担当ブロック数」未満となった場合、選択できるブロックはその残ブロックの数のみとなる。
- ⑨ すべての契約候補者がブロックを決定した後にも残ブロックがある場合、「最大担当ブロック数」を限度に「第1契約候補者」から総合成績評定順に1ブロックずつ配分する。一巡した後も残ブロックがある場合については「最大担当ブロック数」に関係なく、総合成績評定順に残りのすべてのブロックを1ブロックずつ配分する。
- ⑩ 全てのブロックの緊急業者が決定した時点でブロックの選択は終了となる。

※2 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択する。業務評価も同一の場合や評価点が同一の場合は、抽選で選択順を決定する。

※3 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住宅管理センターを跨がないようにブロックを選択、④上記の考え方を基にして、契約候補者の意向を踏まえ当社と調整して決定する。

※4 前回選定時(令和4年度)の「担当ブロック数」とは、緊急業者数の不足による空きブロックの割当分や廃業等により暫定的に担当したブロックを除いたもの。

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 令和8年度単価」(令和7年11月開示予定)とする。

6. その他

その他緊急業者の選定について必要な事項は、募集要領に記載する。

【別表】業種ごとの最大及び最小担当ブロック数

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
テレビ共聴設備	28	8
ガス設備	28	8

※最大担当ブロック数は原則とする。契約候補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。

※1ブロックは概ね2,000戸程度とする。