

修繕工事等認定業者制度について

対象受検機関：大阪府住宅供給公社

事務事業の概要	検出事項	改善を求める事項(意見)
<p>1 修繕工事等認定業者制度について</p> <p>(1) 修繕工事等認定業者制度の概要</p> <ul style="list-style-type: none"> 大阪府住宅供給公社（以下「公社」という。）では、「修繕工事等認定業者制度要領」に基づき、公社の管理する公社賃貸住宅、府営住宅及びその他の施設に係る修繕工事及び保守等の業務について、業者を予め選定する認定制度を設けている。 認定業者制度の目的：公社が管理する種々の住宅等を常に良好な住環境として維持するため、業者を予め公社が選定することにより、安価で均質な施工や災害時等の迅速な対応を図る。 認定業者の有効期間は認定された日の属する年度の末日まで（更新可） 修繕工事等の請負代金額の算出については、公社（発注者）が定めた単価による。 （単価の定め方）小口修繕単価＝①直接工事費＋②共通費 ① 直接工事費：材料費（単価表による。単価表に記載がない場合は、刊行物、見積書などを参考に算定）、労務費（労務単価表）等 ② 共通費：直接工事費×共通費率（建築23.21%、防水14.06%、電気設備25.94% など） 認定業者が受託する各個別の修繕工事等に係る契約は、公社の会計規程の範囲内で行われる。 認定業者は、一団地に対して業種ごとに1社が担当（大規模な災害時など、大幅な協力体制が必要な場合を除く。） <p>【修繕工事等認定業者制度要領】 （総則）</p> <p>第1条 この要領は、大阪府住宅供給公社（略）の管理する、公社賃貸住宅（略）、及び府営住宅（略）にかかる修繕工事及び保守等（調査・点検を含む）の業務（以下「修繕工事等」という。）について、住宅毎に担当する業者を公正かつ適正に認定するために必要な事項を定める。</p> <p>（認定制度）</p> <p>第2条 認定制度とは、公社が管理する種々の住宅及び施設等を常に良好な住環境を維持するため、安価で均質な施工や災害時等の迅速な対応が図れる業者を予め公社が認定する。</p> <p>（認定業者等）</p> <p>第3条 この要領における認定業者及び準認定業者は、以下による。</p> <p>(1) 認定業者とは、別に定める評定要領による成績が一定以上有する業者に対し、一定期間担当する住宅を定め修繕工事等の実施を認めた者。</p> <p>(2) 新しく修繕業者として参加した者は認定する成績を有しているか評定するため一定期間を準認定業者として、修繕工事等を実施させる。</p> <p>（認定業者等の有効期間）</p> <p>第7条 認定業者の有効期間は、認定された日の属する年度の末日までとし、更新を妨げないものとする。</p> <p>（認定業者等の評定）</p> <p>第10条 認定業者等は年度毎に、別に定める「修繕工事等認定業者評定要領」に基づき評定を行い、その成績により次年度の契約及びその内容を定めるものとする。</p>	<p>1 認定業者については、平成18年度の修繕工事等認定業者制度創設時に公募を行って以降、公募が行われておらず、既存の認定業者がやめた場合は、別の認定業者に担当させていた。 なお、認定業者との契約は1年間であるが更新を続けており、特定の業者との長期的な継続契約となっている。</p> <p>2 夜間等の公社の営業時間外に、緊急連絡センター等からの連絡により、認定業者が行った個々の住宅（団地）毎の修繕工事等の件数、事象の類型、緊急度等が、新規参入希望者に開示されていない。</p> <p>3 評定制度は、安価で均質な施工や災害時等の迅速な対応といった認定業者制度の目的を達しているかどうかの判断に必要な範囲を超えているおそれがある。また、評定委員会の構成員に、外部の者として、委託先業者の者が含まれている。</p>	<p>1 認定業者の選定がより公正かつ適正に行われるよう、一定期間ごとに公募を行うことなど、その選定手続についての透明性の確保について検討されたい。</p> <p>2 公募に当たっては、夜間等の公社の営業時間外に認定業者が行った個々の住宅（団地）毎の件数、事象の類型、緊急度等の情報を、応募業者に対し開示するようにされたい。</p> <p>3 認定制度の運用に必要な十分な評定制度とするとともに、評定委員会の構成員に、委託先の者ではない外部の第三者を入れることなど、評定のより一層の公平性・客観性・透明性・納得性が担保されるよう検討されたい。</p>

【修繕工事等認定契約書】

(請負代金の決定及び請求・支払い)

第18条 この契約に基づく修繕工事等の請負代金額の算出については、修繕単価入札制度により決定した単価等、発注者が定めた単価で行うこと。(以下略)

(2) 認定業者の行う修繕工事等の範囲

・「修繕工事等認定業者制度要領」において、認定業者が受託する修繕工事等の範囲について、次のいずれかに該当するものとされている。

【修繕工事等認定業者制度要領】

(修繕工事等の範囲)

第5条 認定業者等の受託する修繕工事等の範囲は、次のいずれかに該当するものとする。

- (1) 一件の金額が100万円を超えない修繕工事等。
- (2) 緊急に実施を必要とする修繕工事等。
- (3) その他発注者が必要と認める工事。

【修繕工事認定業者制度要領第5条(3)の「その他発注者が必要と認める工事」の処理基準】

1. 修繕工事認定業者制度要領第5条(3)「その他発注者が必要と認める工事」は次に掲げるもので、一件の金額が250万円を超えない工事とする。
 - (1) 住宅ストックの長期有効活用に資するために、空家修繕とともに行う間取変更及び設備水準を向上させるための工事
 - (2) 火災又は事故により大きな損傷を受けた住戸への早期入居を図るために行う空家修繕工事
 - (3) 植栽の安全管理のために行う法面を含む広域な樹木剪定及び大木の伐採・処分が必要となる造園工事

・「修繕工事等認定契約書」において、認定業者が従事する業務の範囲は次のとおり定められている。

【修繕工事等認定契約書】

(総則)

第1条

- 2 受注者は、発注者が大阪府の住宅行政において重要な役割を担っている公的機関であることを認識し、入居者サービスの向上を念頭に、日常の修繕工事等の他次の各号に掲げる業務に従事するものとする。
 - 一 台風、地震等の災害対応
 - 二 火災、水漏れ、冠水その他の事故対応
 - 三 外壁等の剥離・剥落、塀・柵・擁壁・樹木等の破損・倒壊・崩壊、ガス漏れ、漏電その他の危険箇所の除去に関する対応
 - 四 断水、停電、テレビの映像不良その他の日常生活を営む上において障害となる事象の除去に関する対応
 - 五 発注者の職員の勤務時間外、又は休日、祝祭日等における修繕対応
 - 六 防災訓練
 - 七 その他発注者の業務を遂行する上で受注者の協力を要する事項。なお受注者が独自に行う入居者サービス向上のためのサポート業務等は有償・無償にかかわらず発注者の承認を得ること。

(3) 認定業者の認定について

・認定業者は、修繕工事等認定業者制度要領に制定されている基本的要件を備え、かつ認定業者の選定条件を満たすものの中から認定される。

【修繕工事等認定業者制度要領】

(認定業者等の基本的要件)

第8条 認定業者等は、次の各号の要件を具備するものでなければならない。

- (1) 当該種類の修繕工事について、迅速かつ的確に実施できる技術水準を有していること。
- (2) 公社職員の勤務時間外及び台風、地震、火災等の緊急時において、迅速に対応できる体制を備えていること。
- (3) 賃貸住宅等の管理に関する規定等に基づき、入居者に対して適切かつ円滑な措置をとることができるとともに、公社の管理業務に協力的であること。
- (4) 準認定業者に応募する者は、原則として募集する住宅を所管する管理センター所轄内に主たる事務所を有すること。

(認定業者等の選考条件)

第9条 認定業者等は、前条の基本的要件を具備すると認められる者の中から、次の各号を満足する者を選考するものとする。

- (1) 「大阪府入札参加資格審査調書」及び当公社の「建設工事等入札等参加」に登録されている者。
- (2) 既に当公社に認定され、修繕実績のある認定業者は別に定める「修繕工事等認定業者評定要領」に基づく評定が良好である者。
- (3) 準認定業者となるために選考された業者は、認定業者として適正か否かを見極めるため2年間修繕工事等を実施し、その実績を前項に基づき評定を行い、成績が良好である者を認定する。
- (4) 準認定業者となるための業種、地域、等級等公募条件はその都度定めるものとする。

(4) 認定業者数

建築一式22社、機械設備11社、電気設備7社、鋼製建具4社、畳・襖7社、防水4社、テレビ共同視聴設備2社、造園4社
(各住宅管理センターの担当業者数)

センター名 (管理住宅) 管理している市町	建築一式	機械設備	電気設備	鋼製建具	畳・襖	防水	テレビ共同視聴	造園
北浜センター (公社住宅) 大阪市、堺市(南区を除く)、八尾市、東大阪市、守口市、枚方市、寝屋川市、大東市、門真市、交野市、岸和田市、泉大津市、貝塚市、高石市、熊取町	10社	9社	7社	3社	4社	2社	1社	3社
千里センター (公社住宅・府営住宅) 豊中市、池田市、吹田市、 (公社住宅) 高槻市、茨木市、箕面市、摂津市、島本町	7社	6社	3社	2社	3社	3社	2社	2社
泉北NTセンター (公社住宅・府営住宅) 堺市南区(泉北ニュータウン)、 (公社住宅) 河内長野市	8社	5社	3社	2社	2社	2社	1社	1社
重複 (※)	3社	6社	6社	3社	2社	3社	2社	2社

※重複：2か所以上の住宅管理センターで修繕等を担当している業者の数

(管理戸数の合計) 府営住宅：67住宅 30,019戸
公社住宅：130団地 21,712戸

(5)平成30年度に認定業者が実施した緊急修繕、空家修繕（空家修繕件数は修繕戸数）の実績

種別	金額（千円）	件数	1住宅（団地）当たりの緊急修繕の件数			
			平均	最少	最大	
府営住宅 （67住宅 30,019戸）	緊急修繕	221,081	4,789	71	1	264
	空家修繕	427,789	820	—	—	—
公社住宅 （130団地 21,712戸）	緊急修繕	260,417	6,520	50	1	313
	空家修繕	947,780	1,352	—	—	—

・緊急連絡センター（公社の営業時間外の窓口対応を行う緊急連絡業務の委託先で、公社住宅と府営住宅でそれぞれ電話1本ずつ）へ連絡があったもの：約1,200件（府営住宅約600件、公社住宅約600件）
うち、夜間等の公社の営業時間外に、緊急連絡センター等からの連絡により、認定業者が行った修繕工事等の概要（府営住宅）

事象の種類	緊急度 大・小	件数	修繕工事等認定契約書の該当条文	備考
災害関係	大	1	第1条第2項第1号	台風の強風により倒れ、通路を塞いだ樹木の除去
火災関係	大	4	第1条第2項第2号	
水漏れ関係	大	107	第1条第2項第2号	給水関係…給水管腐食、蛇口腐食、止水不良 など 下水関係…排水管腐食、浴室防水不良・洗濯排水不良による階下漏水、便所の詰り、便器のグラツキ、マンホールからの溢れ など 雨水関係…ベランダからの浸水、屋上からの漏水、樋の腐食 など
ガス関係	大	1	第1条第2項第3号	
漏電関係	大	8	第1条第2項第3号	洗濯排水不良による階下への漏水が照明器具を濡らしたことによる漏電点検 など
照明不点	大	3	第1条第2項第4号	
断水関係	大	5	第1条第2項第4号	
停電関係	大	2	第1条第2項第4号	
警報関係	大小	25 8	第1条第2項第4号	緊急度 小…住宅内警報器の誤作動
建具関係	大小	1 7	第1条第2項第4号	緊急度 小…玄関やサッシの不具合
計		172		

（上記の夜間等の公社の営業時間外に認定業者が行った府営住宅の修繕工事等件数の状況）

種別	1住宅当たりの緊急修繕の件数	平均		
		平均	最少	最大
府営住宅（67住宅 30,019戸）	緊急修繕	3	1	10

- ・認定業者は、修繕工事等認定契約書第1条第2項第1号から第4号に記載している災害、火災や事故、危険箇所の除去、生活上の障害の除去及び修繕を要する事象の各対応について連絡があれば、速やかに内容を聞き取り、危険性や障害の迅速な除去及び修繕が必要な場合に緊急時対応を行う。(公社では、認定業者から入居者への連絡は即時に行い、緊急対応の必要があると判断した場合は概ね1時間以内に到着することを目安とし、およその到着時刻を入居者等に事前に伝えるよう指示、指導している。)
- ・入居者負担となったもの、緊急性がないとして後日対応となったものなどがあり、すべて即時に修繕等の対応が行われたものではない。
- ・公社の営業時間外に即時に修繕等の対応を行ったものについては、後日公社職員が内容を確認した上で発注書等を交付し、完了検査を行い、請求書を受け付けて支払等を行っている。

3 新規業者の参入等について

(1)直近での公募：平成18年度（従前の指定業者制度を改めて、認定業者制度創設のとき。）

募集業者数：建築一式4社、電気設備2社に対し、応募業者数：建築一式35社、電気設備11社

審査合格業者：建築一式34社、電気設備11社で抽選を行い、建築一式4社、電気設備2社を採用

(2)平成18年度に採用された業者のうち、平成30年度末現在、建築一式2社及び電気設備2社は認定業者として更新されている。

認定業者でなくなった建築一式2社のうち1社は、平成28年8月末代表者死亡により辞退

残りの1社は、平成28年度末で、指定管理地区でなくなったことにより契約解除

(3)平成18年度以降認定業者を辞退した業者：18社（平成30年度まで）

- ・認定業者を辞退した18社が担当していた住宅については、いずれも同地区の同業種の認定業者から、担当する業者を決定（公募は行われなかった。）

- ・既認定業者を担当業者とした理由

- 当該業者の前年度の成績評定点が普通評定以上で、入居者からのクレームがあった場合は誠意をもって解決に導いている。
- 新しく担当する住宅への緊急対応が可能
- 担当住宅が増えても会社として質を落とすことなく対応できる体制がとれている。
- 公社職員とのやりとりが迅速であり、連絡・調整及び報告が積極的かつ的確で良好

- ・公社が主張する公募を行わなかった理由：下記5(2)と同旨

(4)どのような場合に新規に準認定業者の公募を行うのかについて

新規に準認定業者の公募を行わなければ、入居者サービスが低下すると想定される場合に募集を行う。

(成績評定結果等により、現行の業者だけでは満足な入居者サービスを提供できないと判断した場合や、指定管理者制度等により管理戸数が大幅に増加した場合などが想定される。)

(5)新規業者の参入意向について

近年は、1年間に数件程度、新規の業者から問い合わせはあるが、「24時間365日対応」の体制が必要である旨を説明すると、認定業者となることを希望しなくなる傾向にあり、令和元年度の問い合わせは0件である。(夜間等の公社の営業時間外に、認定業者が実際に、行った修繕工事等の件数等は、問われたことがないため、開示していない。)

(6)公社住宅の建替後の取扱い

- ・公社住宅の建替えが再開しているが、完成後に新規業者を公募するかどうかは現時点では未定（完成は令和3年度以降）

4 認定業者の評定について

(1) 修繕工事等認定業者要領での定め

【修繕工事等認定業者制度要領】

(認定業者等の評定)

第10条 認定業者等は年度毎に、別に定める「修繕工事等認定業者評定要領」に基づき評定を行い、その成績により次年度の契約及びその内容を定めるものとする。

(2) 修繕工事等認定業者評定要領に基づく評定の概要

(目的) 認定業者が実施する修繕工事等に関して厳正かつ的確な評定をすることにより、認定業者として適正な認定を行い、もって業務の円滑な推進及び入居者から信頼される修繕工事等が実施できる業者の確保を図る。

(評定の対象) 認定業者が行う修繕工事等

(評定組織) 公社職員及び外部の者（緊急連絡センター業務の委託先の者）で構成する評定委員会

(評定方式) 1 認定業者ごとに、毎年3月1日から翌年2月末日までの1年間の修繕工事等の実績による総合評定

(AA（最上位）からEまでの6段階で評定。毎年度実施)

⇒ 認定業者の更新の可否を評価する以外の要素も多い。

評定項目の例：工事評定のうち、「公社現場評定」中の「現場対応・連絡調整」

A	8点	入居者等の通報に対し常に迅速に対応し担当者との連絡・調整及び報告等が積極的且つ的確で良好であった。
B	5点	入居者等の通報に対しほぼ迅速に対応し担当者との連絡・調整及び報告は概ね普通に対応ができていた。
C	1点	入居者の通報に対しなかなか出動しないことがあり、また担当者への連絡・報告も少なく担当者から指導されることがあった。

評定項目の例：工事評定のうち、「入居者評定」中の「作業員のマナー」

A	6点	修繕の説明、言葉遣い、工事準備、片付け等申し分なかった。
B	4点	ほぼ普通にできていた。
C	1点	少し不十分であった。

(3) 評定の結果の取扱い

- ・ 評定結果で基準評定（100点満点中56点）以上の認定業者については、契約を更新
基準評定に達しない業者については、指導や認定取消の審議対象
- ・ 過去の評定では、指導となった業者はいたものの、認定取消の審議対象となった業者はいない。
（全認定業者が、次年度の契約を更新）

5 「公社が主張する」認定業者の必要性和定期的な新規募集を行っていない理由

(1) 認定業者制度の必要性

- ・ 公社賃貸住宅及び指定管理者制度による府営住宅を安心・安全なものにするために必要な制度
（指定管理者募集の仕様書には、24時間365日迅速に対応可能な実施体制をとることが明記されており、指定管理者としても必要な制度となっている。）

<ul style="list-style-type: none"> 入居者サービスの向上を念頭におき、常に良好な住環境を維持するための日常的に発生する水漏れ等の緊急修繕や、公社の収益に影響する退去後住戸への早期入居を図るための空家修繕のほか、下記の業務に迅速に対応できるよう予め団地ごとに修繕を担当する業者を業種ごとに認定業者制度で定めている。 <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>①台風、地震等の災害対応 ②火災、冠水その他の事故対応 ③外壁の剥離・剥落、ガス漏れ、漏電、樹木の倒木等その他の危険箇所の除去に関する対応 ④断水、停電等その他の日常生活を営む上におけるの障害に関する対応 ⑤公社職員の勤務時間外、休日等における修繕対応 ⑥その他、公社が発注する上記業務以外に、各業者独自の入居者サービス向上のための業務</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> 以前より大規模な災害時や人身事故等の一斉点検が必要となった際には、それぞれは小規模な業者ではあるが、業種間を超え、互いに業者同士で結束・協力し合い、復旧・復興に大きな力を発揮してきた。現在でも公社と認定業者の間で「災害時における応援復旧対策の協力に関する協定」を締結し、万が一の災害等に備えている。 業種ごとの項目で各修繕単価を定め、直接各業者に個別発注していることから、一括発注等で起こりうるような元請業者の経費（中間マージン）を削減でき、工事価格を抑えることにつながっている。 地元の各業種の中小企業者への受注機会を確保することで中小企業の発展のために、貢献できる。 <p>(2) 定期的な新規募集を行っていない理由：</p> <ul style="list-style-type: none"> 公社が扱っているのは主に府民の生活の基盤である住宅であり、顧客（住民であり大阪府民）に対して、安心・安全な暮らしを提供する義務がある。現在契約している認定業者は熟練した、各担当住宅の修繕に関するエキスパートであり、「きちんとした」「早い」「完璧な」仕事を達成し、公社経営（収益の向上）にも大きなメリットであり、入居者からの満足度も得られている状況である（住民へのアンケート結果による。）。 修繕工事等認定業者評定要領に基づき、毎年、各認定業者の1年間の修繕工事等の実績から評価を実施しており、「公平性」「客観性」「透明性」を確保するとともに「納得性」を高めることのできる仕組みを整備。内容は、修繕技術に加え、日ごろからの修繕業務に係る品質管理に対する企業のあり方や住宅・入居者へのサポート実績等を業者ごとに総合的に評価し、評価の信頼性の向上を図っている。なお、認定業者評価により成績不良の業者に対しては指導を行うほか、認定取消を行うこともできる制度となっており、質の向上を図りながら継続認定を行っている。 新規募集を行い、審査の上、問題ないと判断し追加募集した業者であっても、対応不慣れの期間や、実際の作業品質が粗悪であった場合、住宅機能に大きなトラブルが生じて入居者の生活への支障や場合によっては生命の危機に関わることもなりかねない。安心・安全な住まいを今後も継続して提供する義務を担保することがより重要であると判断している。 新規業者を募集したとしても、修繕費については、業者見積価格ではなく、公社が定めた単価を採用しているため、価格面での効果はない。また、業者との癒着などの疑念を招来しないよう、職員の綱紀保持指針を定め、コンプライアンスの徹底を図っており（指針及び夏冬年2回のチェックシートを活用）、契約の公平・公正を遵守し続けている。 		
措置の内容		
<p>指摘事項を踏まえ、外部の第三者として法律に識見のある者及び公的賃貸住宅に識見のある者の参画を得た「修繕工事等認定業者制度審査会」を新設し、認定業者の選定方法、公募における認定業者の選定、制度の運用開始後の業者評価について検討し、以下の通り公募制度の大幅な見直しを行った。</p> <ol style="list-style-type: none"> 令和3年度から5年ごとに全ての認定業者を対象とした公募を実施し、認定業者選定における透明性を確保する。 公募にあたり、認定業者の募集単位ごとの公社営業時間外に認定業者が行った修繕工事等の件数、事象の種類、緊急度等の情報を開示する。（令和3年3月に公募に係る情報を開示） 評価制度の運用に必要な制度とするため、評価内容、評価結果に基づく措置基準及び評価結果の開示方法について見直しを行うとともに、外部の第三者（有識者）の参画を得た上記審査会が評価することにより、公平性・客観性・透明性・納得性を担保することとした。 		

監査（検査）実施年月日（委員：令和一年一月一日、事務局：令和元年12月16日から同月18日まで）