

確認欄

令和8年度

大阪市営住宅等
強制執行補助業務委託
(単価契約)

仕 様 書

業 務 期 間	令和8年4月1日 ~ 令和9年3月31日
---------	----------------------

大阪市都市整備局住宅部管理課 (滞納整理グループ)

令和8年度大阪市営住宅等強制執行補助業務委託（単価契約）仕様書

1 委託業務

大阪市営住宅等の動産差押、明渡催告、明渡強制執行の申立及び執行補助業務

2 用語の定義

この仕様書の用語の定義は下記に定めるところによる。

- (1) 大阪市営住宅等 大阪市営住宅、大阪市営住宅附帯駐車場、大阪市営住宅敷地をいう。
- (2) 大阪市営住宅 大阪市営住宅条例施行規則（平成9年大阪市規則第61号）別表に定める市営住宅、店舗、作業場及び物置をいう。
- (3) 大阪市営住宅附帯駐車場 大阪市営住宅条例施行規則（平成9年大阪市規則第61号）別表に定める駐車場をいう。
- (4) 大阪市営住宅敷地 大阪市が管理する市営住宅敷地をいう。

3 業務目的

大阪市営住宅条例所定の明渡し事由により、大阪市営住宅（以下、「市営住宅」という）の入居者（占有者を含む、以下同じ）、大阪市営住宅附帯駐車場（以下、「駐車場」という）の使用者（占有者を含む、以下同じ）及び大阪市営住宅敷地（以下、「敷地」という）の不法占有者に対して、本市の代理人として市営住宅、駐車場及び敷地の動産差押、明渡催告及び明渡強制執行（以下、「強制執行等」という）の申立、執行官の補助活動及び調整業務等を行うことを目的とする。

4 履行場所

本市指定場所

（大阪市役所、大阪地方裁判所、市営住宅等）

5 履行期間

令和8年4月1日から令和9年3月31日

6 業務概要

受注者は、本市が委任する下記権限に基づき、本市の代理人として市営住宅入居者、駐車場使用者及び敷地不法占有者に対する強制執行等に関する業務を行う。

委任する権限

不動産明渡、不動産引渡の強制執行に係る事件申立、事件取下、執行期日の延期、仮処分申請、仮処分申請取下、予納金納付及び還付予納金の受領、動産強制執行に係る

事件申立、事件取下、競売期日の延期、予納金納付、還付予納金の受領、売得金の受領、配当金の受領及び配当協議参加、強制執行立会、保管替申請、目的外物件保管その他これに付随する一切の行為

弁済金受領、復代理人の選任、不動産の管理及び家屋の受領、執行正本等本件に関する公文書の受領

7 業務内容

(1) 裁判所に対する強制執行等申立事務

受注者は、本市から執行力ある債務名義、送達証明書、委任状等申立必要書類を受領したときは、速やかに申立書を作成し、予納金を納めて裁判所へ強制執行等の申し立てを行う。

申し立ては、市営住宅の場合は動産強制執行と家屋明渡強制執行を同時に、駐車場又は敷地の場合は動産強制執行と駐車場又は敷地明渡強制執行を同時に、また、市営住宅と駐車場を併せて強制執行を行う場合は、動産強制執行と家屋明渡強制執行及び駐車場明渡強制執行を同時に申し立てるものとする。

受注者は、裁判所へ申し立てを行ったとき、また催告日の日程等が決まったときは、その都度、別紙1の様式により本市に報告する。

受注者は、本市から執行を取り下げる旨の連絡があったときは、速やかに取り下げ手続を行うものとする。

(2) 動産差押及び明渡し催告時の強制執行立会及び執行補助業務

受注者は、申し立てた事件につき、本市の代理人として強制執行に立ち会うとともに、執行官の指示に従い執行補助業務を行う。

受注者は、立会いの際、市営住宅の場合は不在時等に備え鍵を解錠できる体制をとり、駐車場又は敷地の場合は駐車場又は敷地に自動車がある場合に鍵を解錠できる体制をとる。

受注者は、催告後、本市に断行の期日と催告時の状況を、別紙1の様式により報告する。

受注者は、本市から断行期日を延期すべき旨の連絡があったときは、速やかに、その旨の上申書を作成の上、裁判所に提出し、期日延期に関し必要な手続を行うものとする。

(3) 市営住宅明渡、駐車場及び敷地明渡の執行立会及び執行補助業務

受注者は、強制執行の断行期日には、本市の代理人として立ち会うとともに、執行作業に必要な作業員等の手配を行った上で、執行官の指示に従い執行補助作業を行う。

また、市営住宅の鍵の解錠及び取替えの体制、執行時に駐車場又は敷地に自動車がある場合については鍵を解錠できる体制を受注者が手配する。

- ① 市営住宅に目的外動産がある場合、競売手続きにより受注者が買い取り、競売売得金又は配当金が生じたときは、本市担当者に対し、競売記録又は配当通知を提示する。

断行時のゴミは廃棄処分し、また保管替を要しない目的外動産が存する場合は、売却手続きを行い、受注者が買い受けて適正に処分を行う。

- ② 駐車場・敷地において、執行官が自動車及び目的外動産を価値有と判断した場合、自動車及び目的外動産の競売手続きを行い、競売売得金又は配当金が生じたときは、本市担当者に対し、競売記録又は配当通知を提示する。競売において落札者が不在の場合は、受注者において買受し、適正に処分する。

執行官が自動車及び目的外動産を無価値と判断した場合は、受注者が執行官の指示に従い適正に処分する。

断行後、受注者は、駐車場においては、当該駐車場又は敷地に他の自動車が侵入しないようバリカー等を設置する。

- ③ 受注者は、作業完了後、執行現場の状況を写真で撮影した上で、断行時の状況、目的外動産の保管替の有無について別紙1の様式により本市に報告する。また、撮影した写真は、断行時の状況等に関する報告の後、速やかに本市に提出する。

(4) 保管替手続及び残置物の処分等

受注者は、市営住宅の強制執行の断行において目的外動産の保管替を行う際は、執行官の指示に従い必要な手続きを行う。引渡しを受けた当該市営住宅に目的外動産を保管する場合は、本市は受注者に対し保管期間中に限り当該市営住宅の使用を認める。

相手方が保管物を引取る際は、立会いの上、引渡しを行う。引取後、売却後の残置物については、適正に廃棄処分等を行う。神棚、仏壇、位牌、遺骨その他これに類するものが存する場合は、社会通念に照らして相当と認められる方法により保管替処分を完了させる。

駐車場・敷地の強制執行の断行において自動車及び目的外動産の保管替を行う際は、執行官の指示に従い必要な手続きを行う。保管場所については、シャッター付又は扉付の独立した駐車場又は倉庫を受注者が手配する。

相手方が差押物件でない保管物を引取る際は、立会いの上、引渡しを行う。引取後、売却後の残置物については、適正に廃棄処分等を行う。

その他、処分等に際して、特別な対応が必要な物品等がある場合は、本市担当者と協議のうえ対応する。

(5) 一般廃棄物の収集運搬

- ① 本業務委託には一般廃棄物の収集運搬が含まれるので、受注者が業務内容に対応する一般廃棄物収集運搬業の許可を有しない場合は、業務内容に対応する一般廃棄物収集運搬業の許可を有している者に収集運搬を行わせること。

なお、その場合は、速やかに、別紙4「再委託承諾申請書」を提出し、本市（発注者）の承認を受け、別紙5「再委託業者通知書」を提出すること。

②本業務委託により発生する一般廃棄物の処理については「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」（廃棄物処理法）等関係法令を遵守し、適切に収集、運搬を行うこと。

(6) 業務完了報告等

受注者は、業務完了後、次の書類等を本市に提出又は返還して業務完了報告を行うことにより、本市の検査を受けなければならない。

- ・執行官から送達を受けた執行に関する調書
- ・執行現場の完了写真
- ・執行に要する経費の内訳書、請求書
- ・本市から受領した執行力のある債務名義
- ・断行期日に交換した鍵その他室内に残置されていた当該住戸に係る鍵
- ・その他本市の指示する書類

受注者は、強制執行業務が完了した旨を別紙2の様式により報告書として提出しなければならない。

受注者は、強制執行等の申し立てに際して裁判所に納めた予納金について、本市が指定した期間を除き、その証書を添え本市に請求しなければならない。

また、裁判所から予納金の還付を受けた時は、その証書（予納金の清算書）を添えて、別紙3の様式により報告し、本市が発行する納入通知書により、本市に納入しなければならない。

本市が指定した期間においては、裁判所に納めた予納金は、当該予納金の還付精算後に、本市に対し証書を添えて実負担額を請求するものとする。

(7) その他

受注者は、強制執行等の申し立てに必要な債務名義、委任状等の必要書類を、本市が指定する日に本市が指定する場所に受領に来ること。

その他、各事案につき執行を円滑に完了させるため、適宜執行官及び本市職員の指示に従い、必要な措置を行う。

7(1)の業務のうち、2月末までに申し立てしたもので(3)～(6)の業務が令和8年3月末日を超えるものに限り、発注者と受注者が協議のうえ随意契約を締結する場合がある。なお、その際に用いる契約単価は令和7年度大阪市営住宅等強制執行補助業務委託（単価契約）と同単価とする。

8 発注予定件数

(1) 市営住宅

強制執行等申立

140件（業務内容(1)）

催告・動産執行 断行	130件（業務内容(2)）
① 保管替無	30件（業務内容(3)(5)）
② 保管替有	40件（業務内容(3)(4)(5)）
③ 執行不能	2件（業務内容(1)完了後、執行官が執行不能を決定）
(2) 駐車場・敷地 強制執行等申立 催告・動産執行	13件（業務内容(1)）
① 査定無	5件（業務内容(2)）
② 査定有	4件（業務内容(2)）
断行	
① 保管替無	6件（業務内容(3)(5)）
② 保管替有	3件（業務内容(3)(4)(5)）
(3) 市営住宅及び駐車場・敷地 強制執行等申立	15件（業務内容(1)）
市営住宅 催告・動産執行	9件（業務内容(2)）
断行	
① 保管替無	2件（業務内容(3)(5)）
② 保管替有	5件（業務内容(3)(4)(5)）
③ 執行不能	1件（業務内容(1)完了後、執行官が執行不能を決定）
駐車場・敷地 催告・動産執行	
① 査定無	15件（業務内容(2)）
② 査定有	9件（業務内容(2)）
断行	
④ 保管替無	2件（業務内容(3)(5)）
⑤ 保管替有	5件（業務内容(3)(4)(5)）

※業務内容(6)(7)は、共通項目

9 受注者が負担する項目

(ア) 事前手続事務費用

(イ) 催告時解錠技術者費用

- (ウ) 明渡催告並びに差押執行立会費用
- (エ) 査定費用
- (オ) 明渡時解錠技術者費用
- (カ) 車両処分費用及び廃車証明書発行費用
- (キ) リサイクル料金
- (ク) 明渡執行立会費用
- (ケ) 車両保管場所費用（競売へ移行した場合も含む）

10 再委託について

(1) 業務委託契約書第 16 条第 1 項に規定する「主たる部分」とは次の各号に掲げるものをいい、受注者はこれを再委託することはできない。

- ①委託業務における総合的企画、業務遂行管理、業務の手法の決定及び技術的判断等
- ②本仕様書 7 業務内容に記載のとおり。ただし、(5)一般廃棄物の収集運搬は除く。

(2) 受注者は、コピー、ワープロ、印刷、製本、トレース、資料整理などの簡易な業務の再委託にあたっては、発注者の承諾を必要としない。

(3) 受注者は、第 1 項及び第 2 項に規定する業務以外の再委託にあたっては、書面により発注者の承諾を得なければならない。

なお、元請の契約金額が 1,000 万円を超え契約の一部を再委託しているものについては、再委託相手先、再委託内容、再委託金額を公表する。

(4) 地方自治法施行令第 167 条の 2 第 1 項第 2 号の規定に基づき、契約の性質又は目的が競争入札に適さないとして、随意契約により契約を締結した委託業務においては、発注者は、前項に規定する承諾の申請があったときは、原則として業務委託料の 3 分の 1 以内で申請がなされた場合に限り、承諾を行うものとする。ただし、業務の性質上、これを超えることがやむを得ないと発注者が認めたとき、又は、コンペ方式若しくはプロポーザル方式で受注者を選定したときは、この限りではない。

(5) 受注者は、業務を再委託及び再々委託等（以下「再委託等」という。）に付する場合、書面により再委託等の相手方との契約関係を明確にしておくとともに、再委託等の相手方に対して適切な指導、管理の下に業務を実施しなければならない。

なお、再委託等の相手方は、大阪市競争入札参加停止措置要綱に基づく停止措置期間中の者、又は大阪市契約関係暴力団排除措置要綱に基づく入札等除外措置を受けている者であってはならない。

また、大阪市契約関係暴力団排除措置要綱第 12 条第 3 項に基づき、再委託等の相手方が暴力団員又は暴力団密接関係者でない旨の誓約書を業務委託契約書第 16 条第 2 項及び第 16 条の 2 第 2 項に規定する書面とあわせて発注者に提出しなければならない。

11 その他

(1) 受注者は、障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律（平成 25 年法律第 65

号)に基づき、合理的配慮の提供が適切になされるよう、大阪市が定めた「大阪市における障がい者を理由とする差別の解消の推進に関する対応要領」を踏まえた、従事者向けの研修等を実施すること。なお、研修実施後、速やかに「令和8年度障がい者を理由とする差別の解消の推進のための合理的配慮の提供に係る研修実施報告書」(別紙6)を発注者に提出すること。

(2) この契約に定めのない事項については大阪市契約規則(昭和39年大阪市規則第18号)及び大阪市会計規則(昭和39年大阪市規則第14号)に従うものとし、その他は必要に応じて発注者と受注者とが協議して定めるものとする。

強制執行等状況報告書

(執行官:)

R	(執イ)	号	団地名		(実施時の状況)
R	(執ロ)	号	団地番号		
債務者			予告日		
			断行日		
			保管替	有 ・ 無	
			保管期間		
R	(執イ)	号	団地名		(実施時の状況)
R	(執ロ)	号	団地番号		
債務者			予告日		
			断行日		
			保管替	有 ・ 無	
			保管期間		
R	(執イ)	号	団地名		(実施時の状況)
R	(執ロ)	号	団地番号		
債務者			予告日		
			断行日		
			保管替	有 ・ 無	
			保管期間		
R	(執イ)	号	団地名		(実施時の状況)
R	(執ロ)	号	団地番号		
債務者			予告日		
			断行日		
			保管替	有 ・ 無	
			保管期間		

令和 年 月 日

大 阪 市 長 （あて）

所在

名称

電話番号

担当者

報告書

大阪市より委任された市営住宅明渡執行事件及び動産差押執行事件について、市営住宅明渡執行及び動産差押執行を実施いたしましたので、ご報告申し上げます。

記

1. 執行費用

円

2. 執行件数

件

令和 年 月 日

大 阪 市 長 (あて)

所在

名称

電話番号

担当者

執行予納金還付金報告書

大阪市より委任された市営住宅明渡執行事件及び動産差押執行事件について、大阪地方裁判所に納付した執行予納金に下記のとおり還付金が生じたので報告します。

記

1	裁判所への予納金額	円
2	裁判所からの還付金額	円
3	差引大阪市への納付金額	円
4	還付件数	件

再委託承諾申請書

令和 年 月 日

大阪市都市整備局長 様

受注者 主たる営業所(又は支店等)
 の所在地
 商号又は名称
 代表者(又は受任者)
 の氏名

業務委託契約書第 16 条に基づき、次の内容について再委託したいため、申請します。

また、元請の契約金額が 1000 万円を超えるものについては、再委託に関して貴市が得た情報をホームページ上で公表されることについて同意します。

なお、再委託予定の相手方は、大阪市競争入札参加停止措置要綱に基づく停止期間中の者、又は大阪市契約関係暴力団排除措置要綱に基づく入札等除外措置を受けている者ではありません。

記

委託名称	
履行期間	令和 年 月 日 ~ 令和 年 月 日
契約金額	円 (税込)

再委託先 1	
1.再委託予定の相手方の所在地・商号又は名称・代表者（又は受任者）の氏名	
2.再委託をする業務内容	
3.再委託をする期間	
4.再委託をする（予定）金額（単価契約の場合は概算金額を記載）	
5.再委託をする理由	
再委託先 2	
1.再委託予定の相手方の所在地・商号又は名称・代表者（又は受任者）の氏名	
2.再委託をする業務内容	
3.再委託をする期間	
4.再委託をする（予定）金額（単価契約の場合は概算金額を記載）	
5.再委託をする理由	

※再委託先番号については、同一業務委託案件の過去申請分と重複しないようにすること。

再委託業者通知書

令和 年 月 日

大阪市都市整備局長 様

受注者 主たる営業所(又は支店等)
 の 所 在 地
 商号又は名称
 代表者(又は受任者)
 の 氏 名

再委託承諾書（令和 年 月 日付け大都整第 号）に基づき、次のとおり通知します。

記

委 託 名 称	
履 行 期 間	令和 年 月 日 ~ 令和 年 月 日
契 約 金 額	円

再委託先 1	
1.再委託の相手方の所在地・商号又は名称・代表者（又は受任者）の氏名	
2.再委託をする業務内容	
3.再委託をする期間	
4.再委託をする契約金額（単価契約の場合は概算金額を記載）	
5.再委託をする理由	
再委託先 2	
1.再委託の相手方の所在地・商号又は名称・代表者（又は受任者）の氏名	
2.再委託をする業務内容	
3.再委託をする期間	
4.再委託をする契約金額（単価契約の場合は概算金額を記載）	
5.再委託をする理由	

令和8年度 障がいを理由とする差別の解消の推進
のための合理的配慮の提供に係る研修実施報告書

1 事業者名等

事業者名			
担当者名			
連絡先			

2 研修内容

月 日	講師・研修方法等	時間 (分)	対象(受講人数)

【職員等の公正な職務の執行の確保に関する条例に基づく特記仕様書】

特記仕様書

(条例の遵守)

第1条 受注者および受注者の役職員は、この契約の履行に際しては、「職員等の公正な職務の執行の確保に関する条例」(平成18年大阪市条例第16号)(以下「条例」という。)第5条に規定する責務を果たさなければならない。

(公益通報等の報告)

第2条 受注者は、この契約について、条例第2条第1項に規定する公益通報を受けたときは、速やかに、公益通報の内容を発注者(都市整備局総務部総務課(事業管理グループ))へ報告しなければならない。

2 受注者は、公益通報をした者又は公益通報に係る通報対象事実に係る調査に協力した者から、条例第12条第1項に規定する申出を受けたときは、直ちに、当該申出の内容を発注者(都市整備局総務部総務課(事業管理グループ))へ報告しなければならない。

(調査の協力)

第3条 受注者及び受注者の役職員は、発注者又は大阪市公正職務審査委員会が条例に基づき行う調査に協力しなければならない。

(公益通報に係る情報の取扱い)

第4条 受注者の役職員又は受注者の役職員であった者は、正当な理由なく公益通報に係る事務の処理に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。

(発注者の解除権)

第5条 発注者は、受注者が、条例の規定に基づく調査に正当な理由なく協力しないとき又は条例の規定に基づく勧告に正当な理由なく従わないときは、この契約を解除することができる。

生成 AI 利用に関する特記仕様書

受注者又は指定管理者（再委託及び再々委託等の相手方並びに下請負人を含む）が生成 AI を利用する場合は、事前に発注者あて所定様式により確認依頼をし、確認を受けるとともに、「大阪市生成 AI 利用ガイドライン（別冊 業務受託事業者等向け生成 AI 利用ガイドライン第 1.1 版）」に定められた以下の利用規定を遵守すること。

生成 AI の利用規定

- 生成 AI を利用する場合は、利用業務の内容、利用者の範囲、情報セキュリティ体制等及び利用規定の遵守・誓約内容を事前に所定様式※により発注者宛に確認依頼をし、確認を受けること。
※ 所定様式は大阪市ホームページからダウンロードできます
<https://www.city.osaka.lg.jp/ictsenryakushitsu/page/0000623850.html>
- 前記確認内容に変更等が生じた際には変更の確認依頼をし、確認を受けること。
- 生成 AI は、受注者又は指定管理者の業務支援目的に限定し、市民や事業者向けの直接的なサービスには利用しないこと。
- 画像及び動画の生成 AI サービスを利用する場合は、利用者が生成物を利用する際に他者の著作権を侵害しないよう選別したコンテンツで AI モデルの学習をしているサービスを利用することを原則とする。ただし、当該要件に該当しないサービス又は該当するか不明のサービスを利用する場合は、生成内容が既存著作物との類似性や無許諾での依拠がないことを確認し、かつ、成果物として利用する際は発注者の同意を得ること。
- インターネット上の公開された環境で不特定多数の利用者に提供される定型約款・規約への同意のみで利用可能な生成 AI の利用を禁止する。
- 生成 AI 機能が付加された検索エンジンやサイトは、一般的にインターネットで公開されている最新の情報を検索する目的でのみの利用とし、生成 AI による回答を得る目的での利用を禁止する。
- 生成 AI を利用する場合は、入力情報を学習しない設定（オプトアウト）をして利用すること。
- 契約又は協定の履行に関して知り得た秘密及び個人情報の入力を禁止する。
- 著作権その他日本国の法令に基づき保護される第三者の権利を侵害する内容の生成につながる入力及びそのおそれがある入力を禁止する。
- 生成・出力内容は、誤り、偏りや差別的表現等がないか、正確性や根拠・事実関係を必ず自ら確認すること。
- 生成・出力内容は、著作権その他日本国の法令に基づき保護される第三者の権利の侵害がないか必ず自ら確認すること。
- 生成・出力された文章は、あくまで検討素材であり、その利用においては、受注者又は指定管理者が責任をもって判断するものであることを踏まえ、加筆・修正のうえで使用すること。
- 生成・出力内容は、上記に定める正確性の確認等を経たうえで、加筆・修正を加えずに利用（公表等）する場合は、生成 AI を利用して作成した旨を明らかにして意思決定のうえで利用すること。
- 情報セキュリティ管理体制により、利用者の範囲及び利用ログの管理などにより情報セキュリティの確保を徹底して適切に運用すること。