

H28年度公募で反映させた 施設の維持修繕に関する取組み

【H28年度公募に際しての課題】

- ・ 指定管理者制度の導入により経費削減効果が期待される一方で、コストダウンのために修繕レベルが下がり、入居者サービスの低下をきたさないよう、きめ細かい仕様の設定などの取組みが必要。

H28年度 公募書類に反映

□きめ細かい仕様の設定

指定管理者間での修繕レベルの維持を図るため、きめ細かい仕様を設定。

- ・ 空家修繕業務に係る修繕基準を見直し、補修内容を具体的に示したものに改定。
⇒ 改定後の修繕基準を「大阪府営住宅管理業務説明書（施設管理・バリアフリー化事業編）」に新たに記載。
- ・ 緊急修繕業務及び空家修繕業務の仕様として「公共住宅改修工事共通仕様書」を新たに位置づけ。
⇒ 「大阪府営住宅業務仕様書」に記載。

□修繕業務の検査の位置づけ

- ・ 指定管理者による修繕工事の施工内容等に対する府の検査を明確に位置づけ。
⇒ 「大阪府営住宅管理業務説明書（施設管理・バリアフリー化事業編）」に新たに記載。

H29年度 検査・指導（H26年度公募の指定管理者にも適用）

□府による検査

- ・ 府の指示に基づき実施する駐車場維持修繕等業務の検査を行うため、各指定管理者の事務所にて工事関係書類や写真等により施工状況等を確認。
- ・ 上記検査当日に、実施済みの緊急修繕及び空家修繕から対象案件を抽出し、工事関係書類や写真等により施工状況等を確認。
- ・ さらに対象案件を指定し、現地において施工状況等を確認。必要に応じて手直し等を指示。

□入居者アンケート等に基づく指導

- ・ 毎月1回、各指定管理者の施設管理担当者をメンバーとする調整会議を開催。その場で、維持修繕の業務執行状況の報告を受けるとともに、緊急修繕工事に対する入居者アンケート結果及び指定管理者による修繕業者への評価結果を共有。
- ・ 上記アンケート結果等に基づき、主に入居者対応の迅速さなどサービスの質に関する課題に対し、指定管理者による業者指導を促す。