

仕様書

当該仕様書は、業務の履行にあたり、札幌市役務契約約款に定めるものの他、受託者が従わなければならない事項を定めるものである。

1 業務名

令和8年度（2026年度）札幌市マンション管理実態調査（訪問調査）

2 契約期間

契約締結日から令和9年（2027年）3月19日（金）まで

3 業務の目的

札幌市マンション管理実態調査（訪問調査）（以下、「訪問調査」という。）は、札幌市内のマンションについて、管理実態を把握することにより、マンション施策の基礎資料とすることを目的とする。

4 業務の概要

（1）調査対象

札幌市内にある築40年超のマンション985棟とする。

なお、本業務における「マンション」とは、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）（以下、「法」という。）第2条1項に定める、2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び付属施設をいう。

（区別内訳）

中央区	371棟	豊平区	156棟
北区	57棟	清田区	1棟
東区	30棟	南区	128棟
白石区	82棟	西区	122棟
厚別区	35棟	手稲区	3棟

※対象マンションのマンション名や住所等については、契約後「調査マンション一覧表」により、発注者から通知する。

（2）調査方法

ア 発注者は、すべての調査対象のマンションに対して、調査協力依頼文を送付する。（依頼文には調査の目的、調査の期間、調査業務契約業者等について記載）

イ 受託者は、訪問調査を行うマンションの連絡先を調べ、連絡先が分かるマンションには電話にて訪問調査の依頼を行い、連絡先が分からないマンションには直接訪問を行い訪問調査の依頼を行う。

なお、523棟分の連絡先については、契約後、発注者から提供する。

（a）訪問調査の了承を得られた場合

マンションの外観調査、面談調査を調査票に基づき実施する。

(調査票は発注者作成)

(b) 訪問調査の了承を得られなかった場合

マンションの外観調査のみを調査票に基づき実施する。

ウ 面談調査については、これまでの実績から全985棟の3割程度の実施を想定し、外観調査は全数実施するものとする。調査後、調査結果の入力・集計等を行い、報告書を作成する。

5 業務の内容

(1) 調査内容について

ア 調査票に基づき、外観調査、面談調査を行う。

イ 外観調査は建物4面の外観写真を撮影し、遠景から確認できる不具合箇所があるときは記録を行う。なお、建物の立地条件や隣地の関係から撮影が困難な面は調査不要とし、管理状況が特に優れている場合も記録を行う。

ウ 面談調査は、マンション管理組合等の代表者に、管理組合、委託業務、経理、維持管理・修繕、耐震改修、建替え、日常管理等についてヒアリングを行うことで、当該マンションが抱えている問題点の聞き取りを行う。また、問題解決のための助言を求められたときは助言を行い、その内容を記録する。なお、調査票の設問以外のことを聞き取った場合は、自由記載欄への回答として取り扱う。

エ 総合所見の状況欄のA～Dの評価方法については、受託者と発注者の協議により評価基準を定め、事前に調査員に周知を行ってから調査を行う。

(2) 調査時の注意について

ア 訪問調査は、原則、複数名の調査員で行うこととし、法に基づく登録を受けたマンション管理士の資格を有する者が必ず1名は同行することとする。

イ アに定める体制の確保が困難な場合は、発注者と協議の上、5(1)の調査を遂行できる同等の体制をもって代えることができる。

ウ 管理組合等の連絡先が不明、または連絡をしてもつながらないマンションに関しては、外観調査を行う際に、発注者が作成した「令和8年度(2026年度)札幌市マンション管理実態調査(訪問調査)へのご協力のお願ひ」、受託者の連絡先を書いた資料及び連絡をもらいたい旨をまとめた資料を、マンション管理組合等のポストに投函する。

エ マンション管理組合等のポストが見当たらない時は、調査終了とする。

オ その他、調査方法の詳細については、調査開始前の事前打ち合わせ時に協議するものとする。

カ マンション管理組合の集会所がない等、面談調査を行うことができないマンションに関しては、札幌市と協議した上で、札幌市役所の会議室で面談を行うことも可能とする。

キ 調査員は調査に適した服装及び履物で実施しなければならず、マンションの住人や周辺の市民に不快な印象を与えてはならない。また、調査時は受託者の職員であることを証明するもの(社員証、名刺等)を携帯し、マンション管理組合等の代表者等から提示を求められた場合は、提示すること。

(3) 調査後の作業について

ア 調査後は、以下の調査票の回答結果について、Word、PDF形式にてデータ入力し、集計等を行うこと。

- (a) 外観調査時の不具合箇所チェックリストと写真
- (b) 面談調査時のヒアリングに対する回答結果とアドバイス内容
- (c) その他マンション管理組合からの質疑とその回答
- (d) 総合所見

イ 受託者は、管理組合等から調査内容以外の回答や意見を受けた場合、ただちに発注者に報告を行い、その対応について指示を受けること。

(4) 調査の体制について

自社に属する者で、アの資格を有し、イの実務経験を有している者を業務責任者として配置すること。

ア 法に基づく登録を受けたマンション管理士の資格を有していること。

イ 5年以上の実務経験（コンサルティング業務経験）を有していること。

(5) 中間報告

中間報告として、2026年11月20日（金）までに(3)－ア－(a)～(d)で示した集計結果を、データ（Excel、PDF形式）及び帳票1部で提出すること。

(6) 報告書の作成

ア 調査結果について、報告書を作成し、データ（Word、PDF形式）及び帳票3部で提出すること。

イ 報告書には、調査の概要、マンションごとの調査結果、集計表等を掲載するものとする。（報告内容の詳細については別途協議。）

ウ なお報告書の作成にあたっては、事前に校正・書式等の見本を提出し、発注者の承認を得ること。

エ 報告書は前回調査（令和4年度マンション管理実態調査（訪問調査））との比較を行うこと。比較項目等の詳細は協議による。なお、前回調査時の資料については、契約後、発注者が提供するものとする。

(7) その他

受託者は下記について、報告様式（別添）を用いて定期的に報告すること。

報告内容	報告時期
調査の実施状況について （訪問を実施した管理組合等、実施率等）	定期 （頻度は両者協議のうえ、定める）

6 契約金額の支払い

契約金額は、本業務の完了後に検査を行い、検査合格後に一括で支払う。

7 個人情報の取り扱い

受託者は本事業の個人情報を適切に管理するため、「個人情報の取扱いに関する特記事項（別記1）」に遵守し、これに基づき適切に取り扱うとともに、「個人情報取扱安全管理基準適合申出書（様式1）」により発注者へ通知すること。なお、毎月、「個人情報取扱状況報告書（様式2）」を提出し、取扱状況を報告すること。

8 その他

- (1) 業務の細部や本仕様書に疑義が生じた事項については、発注者と受託者、双方で協議したうえで決定するものとする。
- (2) 業務にあたり必要な資料を発注者から貸与された場合は、成果品納入時に返却すること。
- (3) 各成果物納品時には、納品書を提出すること。
- (4) 本仕様書に定める事項のほか、札幌市契約規則及び関係法令を遵守すること。
- (5) 受託者側からマンションに対して、営業活動に関する働きかけは禁止する。なお、発覚した場合は、当該調査員を調査対象から外すこと。

9 発注課・問い合わせ先

札幌市都市局市街地整備部住宅課住宅企画係

住所：〒060-8611 札幌市中央区北1条西2丁目 札幌市役所本庁舎7階北

電話：011-211-2807