

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4年度（2022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4年（2022年）12月22日（木）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587棟とする。
- 区別内訳

中央区	203棟	豊平区	105棟
北区	36棟	清田区	1棟
東区	15棟	南区	96棟
白石区	45棟	西区	80棟
厚別区	4棟	手稲区	2棟

※対象の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

- 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）
- 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。

訪問調査の了解を得られた場合

…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）

訪問調査の了解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。
- ・面談調査については、3割程度の了解を得ることを目標とし、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。
- ・なお、ここでいう「マンション」とは、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をいう。

5 業務の内容

(1) 調査内容について

- ・調査票を元に、外観調査、面談調査を行う。
- ・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。(建物の立地条件や隣地の関係から撮影ができない面は調査不要、管理状況が特に優れている場合も記録を行う。)
- ・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を聞き取り、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。
- ・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。
- ・総合所見の状況欄のA～Dの評価方法については、受注者と委託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

- ・訪問調査は、単独ではなく複数名の調査員で行うこととし、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）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。
- ・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、敷地外調査を行う際に、発注者が作成した「令和4年度（2022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」と受託者の連絡先を書いた資料、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。
- ・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
- ・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。
- ・新型コロナウイルス感染拡大防止のため、ソーシャルディスタンスの確保、マスクの着用や手指消毒の徹底をするものとする。
- ・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。(その他リモート会議機器等の貸し出しについても協議を行う。)

- ・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。

(3) 調査後の作業について

ア 調査後は、調査票の回答結果を Word 形式でデータ入力し、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
(※撮影困難な面の外観写真については撮影不要)
- (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
- (e) 総合所見

イ 受託者は、管理組合から調査テーマ以外の回答や意見を受けた場合、ただちに委託者に報告を行い、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) 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）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) 任意の管理組合と顧問契約を結び、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、2022 年 10 月 28 日（金）までに(3)－ア－(a)～(d)で示した集計結果を、データ（Word 形式）及び帳票 1 部で提出すること。

(6) 報告書の作成

- ・調査結果について、報告書を作成し、データ（Word 形式）及び帳票 3 部で提出すること。
- ・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。)
- ・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、委託者の承認を得ること。

(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 (訪問を実施した団体、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

(1) 受託者及び受託者の従業員は、本契約の履行期間及び履行後において、役務の遂行上知り得た一切の秘密を他人に漏らしてはならない。

(2) 受託者は、受託者の従業員に対し、前項(1)の秘密保持について適切な指導管理を行うこと。

(3) この契約による業務を処理するにあたって、個人情報を取り扱う際には、別記「個人情報取扱注意事項」を遵守すること。

(4) 前項(3)に定める個人情報には、調査票に書かれたすべての情報を含むものとする。

(5) 上記(1)～(4)に定める事項について、発注課が必要と認めた場合、受託者に対して立ち入り検査を行うことができることとする。

(6) 前項(5)に定める立ち入り検査は受託者に予告せず行うことができることとする。

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、発注課と受託者、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課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、営業活動に関する積極的な働きかけは行わないこと。

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 民間住宅担当

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

個人情報取扱注意事項

(個人情報を取り扱う際の基本的事項)

- 1 受託者は、この契約による業務を処理するに当たって、個人情報を取り扱う際は、個人の権利利益を侵害することのないように努めなければならない。

(秘密の保持)

- 2 受託者は、この契約による業務を処理するに当たって知り得た個人情報を、他に漏らしてはならない。

(2) 受託者は、その使用する者がこの契約による業務を処理するに当たって知り得た個人情報を、他に漏らさないようにしなければならない。

- (3) 前2項の規定は、この契約が終了し、又は解除された後においても、また同様とする。

(再委託等の禁止)

- 3 受託者は、この契約による業務を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。ただし、あらかじめ、委託者が書面により承諾した場合は、この限りではない。

(複写・複製の禁止)

- 4 受託者は、この契約による業務を処理するに当たって、委託者から提供された個人情報が記録された資料等を、委託者の承諾を得ることなく複写し、又は複製してはならない。

(目的外使用の禁止)

- 5 受託者は、この契約による業務を処理するに当たって、委託者から提供された個人情報を目的外に使用、又は第三者に提供してはならない。

(資料等の返還)

- 6 受託者は、この契約による業務を処理するに当たって、委託者から提供された個人情報が記録された資料等を、業務完了後速やかに委託者に返還するものとする。ただし、委託者が別に指示したときは、その方法によるものとする。

(事故の場合の措置)

- 7 受託者は個人情報取扱注意事項に違反する事態が生じ、又は生ずるおそれのあることを知ったときは、速やかに委託者に報告し、委託者の指示に従うものとする。

(契約解除及び損害賠償)

- 8 委託者は、受託者が個人情報取扱注意事項に違反していると認めたときは、契約の解除及び損害賠償の請求をすることができる。

報告日	報告者	問合せ日	対応者	報告内容		問合せ者情報（任意）		
				問合せ内容	対応内容	調査番号	氏名（マンション名）	連絡先
2022/〇〇/ 〇〇	〇〇	—	—	—	【訪問調査の状況について】 2022/〇〇/〇〇時点の調査完了率（〇%）	—	—	—
2022/〇〇/ 〇〇	〇〇	2022/〇〇/ 〇〇	〇〇	例）先日郵送調査があって回答したが、今回同じような調査があるのはなぜか。	訪問調査では、マンション管理の専門家が直接お話を伺う中で、管理組合が気付いていない事柄にも問題意識を持ってもらうことや、今後予定しているマンション管理適正化推進計画を策定する上でも必要な調査であることを理解していただいた。	25	札幌 太郎 （札幌マンション）	011-〇〇〇-××××
2022/〇〇/ 〇〇	〇〇	—	—	—	【調査結果集計・分析の進捗状況について】 調査票の入力まで終了。これから集計や報告書の作成に取り掛かる。	—	—	—

令和4年度（2022年度）

札幌市マンション管理実態調査（訪問調査）調査票

1) マンションの基本情報（面談できないときは、わかる範囲で記入すること。）

ご対応者氏名	お名前 _____様	ご対応者の役職	1 管理組合理事長
	電話番号 _____		2 管理組合役員
			3 上記1・2以外の区分所有者（組合員）
			4 管理会社の担当者
			5 その他（ _____ ）

①マンション名（管理組合名）			
②所在地（住所）	札幌市 _____ 区 _____		
③竣工時期（完成）	昭・平 _____ 年 _____ 月頃		
④階数	地上	_____ 階	
	地下	_____ 階	
⑤戸数	総戸数		_____ 戸
	内訳	1) 住戸専用	_____ 戸
		2) 店舗	_____ 戸
		3) 事務所棟	_____ 戸
⑥住居専用住戸	賃貸化住宅戸数		_____ 戸
	空室住戸戸数（「空室」とは3か月以上、空室であるものを指す）		_____ 戸
⑦エレベーター	1 あり→（設置数 _____ 基） 2 なし		
⑧階段手すり	1 ある 2 なし		
⑨バリアフリーの実施で あてはまるもの （○は複数可）	1 建物出入口・共用廊下等の段差なし 2 建物出入口への自動ドアの設置 3 車椅子が通れる通路幅の確保 4 その他（具体的に； _____） 5 どれもあてはまらない		
⑩駐車場 （○は複数可）	1 平面式駐車場あり 2 機械式（立体式）駐車場あり 3 その他方式であり（具体的に； _____） 4 駐車場はない		
⑪居住者について （最も多い年齢層、家族構成）	1 65歳以上 2 40歳以上60歳未満 3 40歳未満 1 単身世帯 2 ファミリー世帯 3 夫婦のみ 4 その他		
⑫管理組合について	1 管理組合がある（法人登記している） 2 管理組合がある（法人登記していない） 3 管理組合はない		

2) 外観調査

写真		写真	
撮影面	問題点や特記すべき事項 (好事例もあれば記録に残すこと。)	撮影面	問題点や特記すべき事項 (好事例もあれば記録に残すこと。)
() 面		() 面	
写真		写真	
撮影面	問題点や特記すべき事項 (好事例もあれば記録に残すこと。)	撮影面	問題点や特記すべき事項 (好事例もあれば記録に残すこと。)
() 面		() 面	

3) 面談調査

- ①管理組合について、お聞きします。(管理組合がないマンションはヒアリング不要)
管理組合の「管理者、規約、総会、役員、理事と理事会、出席率等」について、
あなたのマンションが抱えている問題点等はいかがでしょうか？

- ②委託業務について、お聞きします。
業務委託形態や委託内容及び管理人について、あなたのマンションが抱えている問題点等
はいかがでしょうか？

- ③経理について、お聞きします。
管理費、修繕積立金、口座、滞納、決算・予算関係について、あなたのマンションが抱えて
いる問題点等はいかがでしょうか。

④維持管理・修繕について、お聞きします。

建物診断、専門委員会、長期修繕計画、修繕の実施状況、大規模修繕、修繕の資金、業者選定や発注形式、長期修繕計画の見直しについて、あなたのマンションが抱えている問題点等はいかがでしょうか。

⑤耐震改修について、お聞きします。

耐震改修について、実施の予定や検討をしたことはございますか。

⑥建替えについて、お聞きします。

建替えの予定や検討をしたことはございますか。

⑦日常管理について、お聞きします。

名簿、災害対策、防犯、その他トラブルに関して、あなたのマンションが抱えている問題点等はいかがでしょうか。

--

⑧行政の政策について、お聞きします。

札幌市等の行政に、マンションの維持管理、建替えに関して求めるものはありますか。

【維持管理】

【建替え】

参考 1) 外部調査

【※管理組合からの質問・相談等があった場合のみ】

箇所	範囲	内容	写真

※箇所例

⇒外壁、軒天、屋上、バルコニー、駐車・駐輪場、ゴミ置き場等

※不具合内容

⇒剥落、浮き、クラック、さび汁等の汚れ、鉄筋の露出、漏水、その他の不具合や管理不全等
(好事例もあれば記録に残すこと。)

写真①	写真	
-----	----	--

参考 2) 内部調査

【※管理組合からの質問・相談等があった場合のみ】

箇所	範囲	内容	写真

※箇所例

⇒玄関、ホール、通路、エレベーター、集合ポスト、管理人室、設備機器等

※不具合内容：

⇒メンテナンス不足、動作不良、清掃されていない、修繕されていない、漏水、掲示不足、点検不良等 (好事例もあれば記録に残すこと。)

写真①	写真	
-----	----	--

4) 総合所見

調査項目	実施の有無		状況	所見
	有	無	(該当に○)	
敷地外調査 (外観調査)	■ 必須	<input type="checkbox"/>	A B C D	
敷地内調査 (面談調査)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	A B C D	
【参考】 敷地内調査 (外部調査)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	A B C D	
【参考】 敷地内調査 (内部調査)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	A B C D	

【状況の凡例】

- A…良
- B…どちらかといえば良
- C…どちらかといえば不良
- D…不良