

仕様書

1. 業務の名称

- ・札幌市マンション管理適正化推進計画策定支援業務

2. 業務対象

- ・札幌市全域の分譲マンション
(ここでいう「分譲マンション」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。)

3. 業務の目的

- ・分譲マンション（以下「マンション」という。）の増加に伴い全国的に高経年マンションが増えていく中、管理組合がマンションを適正に管理していくとともに、行政においてもマンションの管理の適正化に向けた施策を強化・推進する必要性から、令和2年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「マンション管理適正化法」という。）」が改正され、国による「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（以下「国の基本方針」という。）」の策定、地方公共団体による「マンション管理適正化推進計画」や「マンション管理適正化指針」の作成、適切な管理計画を有するマンションの認定（管理計画認定制度）、管理組合への助言・指導等が新たに位置付けられたところである。
- ・本業務は、改正されたマンション管理適正化法に基づき、本市のマンション施策のさらなる推進を図るためのマンション管理適正化推進計画を策定し、国の基本方針を踏まえた取組を関係団体との連携も強化しながら進めるなど、マンション管理の適正化を総合的・計画的に進めることを目的とする。

4. 業務内容

(1) マンション管理の現状と課題の整理

- ・「令和2年度（2020年度）札幌市マンション管理実態調査報告書」の内容を把握し、計画書の「現状と課題」部分に必要な表、グラフ、分析、課題整理のコメントを作成・整理する。
また、必要に応じて、令和4年度実施予定の高経年マンションの訪問調査の内容を追加する。
- ・また、「現状と課題」を踏まえ、解決に向けた取組の方向性を検討・整理する。

(2) マンション管理適正化指針の整理

- ・管理組合が活動する際の具体的な留意事項について、国の基本方針等をもとに札幌市としての基本的な考え方を整理するとともに、「管理組合に対する助言・指導等の判断基準の目安」、「管理計画認定制度の認定基準」についてもあわせて検討・整理する。

(3) マンション管理の適正化に向けた取組と目標の整理

- ・国の基本方針などを参考に、本市のマンション管理適正化指針に基づく具体的な取組を検

討・整理する。

- ・合わせて本市のマンション管理の適正化に関する目標を整理する。

(4) 計画の推進に向けた方策の検討・整理

- ・管理組合の活動を支える仕組みを構築するための各主体間の連携づくり、必要な人材の確保・育成などの取り組むべき内容について整理する。
- ・また、目標値達成状況の把握による施策効果の検証について進め方、対応方向を整理する。

(5) 有識者検討委員会の開催支援

- ・本市の実情にあった目標や取組の内容を計画に反映するため、市内のマンション管理の専門家やマンション・住宅施策に関する学識経験者等で構成された、計画書内容に関する有識者検討委員会の開催を支援する。
- ・開催回数は3回程度とし、支援内容は、会議資料の作成、会議の進行補助（資料説明等）、収集意見（議事概要）のとりまとめとする。
- ・資料内容は、受託者の住宅政策関連業務やマンション関連調査の実績に基づく知見やノウハウを活用し、政策意図や論点を明確化したものとする。

(6) 計画書のとりまとめ

- ・(1)～(4)の内容に(5)有識者検討委員会の意見を反映し、計画書素案をとりまとめる。

(7)パブリックコメント、広報・周知の支援

- ・計画書案のパブリックコメントに必要な資料作成、意見収集のとりまとめ・計画書内容調整を支援する。
- ・確定した計画書案の内容について概要版（A4版4又は8枚程度）の作成を行う。
- ・適正化計画認定制度の周知に関して、ホームページ掲載又は広報・チラシで配布可能な分量の原稿（A4版1～2枚程度）を作成する。

(8)打合せ協議

- ・初回、納品時のほか、中間作業の報告・協議2回、計4回の打合せ協議を行う。

(9)業務期間

- ・契約日から令和5年3月24日（金）まで

5. 成果品

(1) 報告書（業務実績報告）	1部
(2) マンション管理適正化推進計画（計画書本編）	50部
(3) マンション管理適正化推進計画（概要版）	50部
(4) 広報・周知資料	原稿データ一式
(5) 上記電子媒体（CD 又は DVD）	一式

以上