

管理不適正マンション実態調査業務 委託説明書

1 業務名

管理不適正マンション実態調査業務

2 業務の目的

高経年分譲マンションの増加、管理組合役員の高齢化等が進み、今後は適正な管理が行われず外部不経済を生じる分譲マンションが発生することが想定されており、令和2年6月には、地方公共団体によるマンション管理適正化を推進するため、マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律が公布され、地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画の策定や管理適正化のための指導・助言等が規定されました。

大阪府では、今後、マンション管理適正化推進計画を策定し、分譲マンションの管理適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める予定であるが、これらを検討するにあたっては、分譲マンションが管理不適正となる要因や、管理不適正となった場合の適正化推進を図るうえでの課題を明確にする必要があると考えているため、具体的に管理不適正な分譲マンションを抽出し、その管理実態について詳細な調査を実施する。

3 契約期間

契約締結の日から令和3年2月26日まで

4 業務の内容等

次の(1)の調査を実施し、具体的な管理不適正マンションの管理実態の把握を行うとともに、その結果に基づき(2)の分析を実施する。

(1) 管理不適正マンションの実態調査

大阪府内の分譲マンションのうち、管理組合等が機能していない分譲マンション(以下「管理不適正マンション(ソフト)」という。)及び既に外壁の剥落等により危害を生ずるおそれのある分譲マンション(以下「管理不適正マンション(ハード)」という。)を対象(調査対象数の目安:各1棟)に、区分所有者等への調査により管理不適正マンションのこれまでの管理状況の経緯と実態把握を行う。

(提案を求める内容)

- ア 大阪府内の管理不適正マンション(ソフト)及び管理不適正マンション(ハード)の具体的な調査対象の抽出方法について、理由を含めて提案すること。
また、大阪府内の調査対象となる具体的な分譲マンションがある場合は、その所在地(市町村名のみ)と管理状況を提案すること。

イ 大阪府内の管理不適正マンション（ソフト）及び管理不適正マンション（ハード）の管理状況の経緯等を明らかにするための区分所有者等への調査方法及び調査内容について、理由を含めて提案すること

（２）調査結果の分析

（１）の調査結果と分譲マンションの管理に関する文献等と比較分析し、当該分譲マンションの管理不適正となった要因及び当該分譲マンションの管理適正化の推進を図るための課題を明らかにする。

（提案を求める内容）

大阪府内の管理不適正マンション（ソフト）及び管理不適正マンション（ハード）の調査結果と比較分析するための分譲マンションの管理に関する文献等（文献名や情報収集を行う研究機関・事業者等）を、理由を含めて提案すること

（３）業務の実施体制等

（１）及び（２）の業務を契約期間で実施する。

（提案を求める内容）

責任者など、従事者の職種、資格経歴、スキル（業務経験年数や類似業務での実績等）を記載のうえ、業務の体制及びスケジュールについて、具体的に提案すること。また、業務の実施にあたり、連携できる関係機関がある場合、当該機関との連携実績等を記載するとともに連携体制図を記載すること。

５ 成果物の提出

受託者が大阪府へ提出する成果物は以下のとおり

受託者は、業務終了後、業務完了報告書及び成果物として、本業務で実施した調査・分析等一式（収集したデータそのものを含む）を大阪府に提出すること。（詳細は、別途受託者に指示する。）なお、成果物は、印刷物の外、電子データでも提出すること。なお、当該電子データは、今後大阪府において、ホームページ等で自由に利用することができるものとする。

６．その他

- ・業務の実施に際しては、大阪府の指示に従うこととし、本説明書に記載のない事項や疑義が生じた場合については、大阪府と協議の上決定する。
- ・受託者は、個人情報の保護に関する法律及び、大阪府個人情報保護条例を遵守するとともに、業務上知り得た内容について、第三者に漏洩しないこと。