

尼崎市分譲マンションアドバイザー派遣事業実施要綱

(目的)

第1条 この要綱は、本市が、市内に存するマンションの管理組合等に対し、マンションの管理に関する専門家である分譲マンションアドバイザー（以下「アドバイザー」という。）を派遣し、マンションの管理に必要な助言等を行わせる事業を実施することにより、マンション管理組合員等のマンション管理に関する意識を高め、マンション管理への自主的かつ積極的な参加を促し、もって本市内における良質な住宅ストックの蓄積及び良好な居住環境の形成を促進することを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) マンション 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「適正化法」という。）第2条第1号に規定するマンションをいう。
- (2) 管理組合 適正化法第2条第3号に規定する管理組合をいう。
- (3) 区分所有者 建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第2条第2項に規定する区分所有者をいう。
- (4) 理事長等 建物の区分所有等に関する法律第47条第1項に規定する法人（以下「管理組合法人」という。）に該当しない管理組合において、区分所有者の集会において選出された当該組合を代表する者又は同法第49条に規定する管理組合法人の理事をいう。
- (5) 区分所有者等 適正化法第2条第2号に規定するマンションの区分所有者等をいう。
- (6) 暴力団員等 尼崎市暴力団排除条例（平成25年尼崎市条例第13号）第2条第5号に規定する暴力団員又は同条第7号に規定する暴力団密接関係者をいう。

(派遣の対象となる事項)

第3条 管理組合の理事長等（組織化されていないと市長が認める管理組合（以下「特定管理組合」という。）にあつては、その区分所有者等）は、次の各号に掲げる事項について、勉強会等で助言等を受けるために、市長に対しアドバイザーの派遣を申請することができる。

- (1) 管理組合の設立、運営及び管理規約等に関すること。
- (2) 管理費及び修繕積立金等の財務に関すること。
- (3) マンションの管理に係る契約に関すること。
- (4) 長期修繕計画の作成及び見直しに関すること。
- (5) 大規模修繕工事計画の作成及び見直しに関すること。
- (6) マンションの改修又は耐震性の向上に関すること。
- (7) マンションの建替えに関すること。
- (8) 前各号に掲げるもののほか、マンションの管理又は運営に関すること。

- 2 管理組合の理事長等は、次の各号に掲げる事項について、市長に対しアドバイザーの派遣を申請することはできない。
- (1) 測定器等を使用したマンションの精密測定、詳細調査及び劣化診断に関すること。
 - (2) 長期修繕計画を策定すること。
 - (3) 大規模修繕工事の業務内容を検討すること。
 - (4) マンションの設計、工事及び維持管理の業務の受発注、見積等の比較、業者の紹介及び業者の選定に関すること。
 - (5) 居住者間及び居住者と近隣住民との間の紛争の解決及び権利調整に関すること。
 - (6) マンションの瑕疵についての判断に関すること。
 - (7) 営業活動又は勧誘に関すること。
 - (8) 前各号に掲げるもののほか、前項の趣旨に合致しないと市長が認める事項

(派遣の申請等)

第4条 アドバイザーの派遣を希望する管理組合の理事長等は、その派遣を希望する日の1か月前の日までにアドバイザー派遣申請書(様式第1号)を市長に提出しなければならない。ただし、特定管理組合の区分所有者等がアドバイザーの派遣を希望するときは、同日までに当該申請書及び同意書(様式第1-2号)(その全ての戸数(店舗及び事務所等を含む。以下同じ。)が30以上のマンションにあっては全ての戸数の10分の1以上の戸数に係る区分所有者、その全ての戸数が30未満のマンションにあっては3以上の戸数に係る区分所有者のアドバイザー派遣に係る同意の旨が記載されたものに限る。)を市長に提出しなければならない。

- 2 前項の規定による申請を行った者(以下「申請者」という。)は、次条第4項の規定によるアドバイザーの派遣の決定(以下「派遣決定」という。)を受けるまでの間において、前項の規定により提出した申請書等の記載事項に変更が生じたときは、その旨を市長に届け出なければならない。
- 3 申請者は、派遣決定又は次条第5項の規定によるアドバイザーを派遣しないことの決定を受けるまでの間は、アドバイザー派遣申請取下届(様式第2号)により当該申請を取り下げることができる。

(派遣の決定)

第5条 市長は、前条第1項の規定による申請があったときは、その内容を審査し、予算の範囲内でアドバイザーの派遣の適否を決定するものとする。

- 2 市長は、申請の内容に照らしてアドバイザーの派遣が適当であると認めるときは、申請者が希望したアドバイザーに対し、アドバイザー派遣依頼書(様式第3号)により派遣の依頼を行うものとする。
- 3 前項の規定による依頼を受けたアドバイザーは、速やかに、申請者との間で派遣日時及び派遣場所を調整し、その調整の結果を記載したアドバイザー派遣承諾書(様式第4号。以下「承諾書」という。)を市長に提出しなければならない。
- 4 市長は、承諾書を受理したときは、アドバイザーの派遣を決定し、その旨をアドバイザー派遣決定通知書(様式第5号)により、申請者に通知するものとする。

5 市長は、次の各号のいずれかに該当する場合は、アドバイザーを派遣しないことを決定し、その理由を付して、アドバイザーを派遣しない旨の通知書（様式第5-2号）により、申請者に通知するものとする。

- (1) 第1項に規定する審査の結果、申請の内容に照らしてアドバイザーの派遣が適当であると認められないとき。
- (2) アドバイザーの派遣に係る勉強会等の参加予定人数が3名に満たないとき。
- (3) 相当の期限を過ぎても第3項の規定による申請者とアドバイザーの派遣日時等の調整が完了しないとき。
- (4) 申請者が暴力団員等に該当することが判明したとき。

（派遣の実施）

第6条 市長は、派遣決定を受けた者に対し、アドバイザーを派遣する。

- 2 アドバイザーの派遣回数は、同一の管理組合等につき同一年度内に5回までとし、1回あたりの派遣時間は2時間以内とする。ただし、市長が特に必要と認める場合は、5回を超えてアドバイザーの派遣を行うことができる。
- 3 アドバイザーの派遣人数は、1回の派遣につき1名とする。ただし、業務の内容に照らしアドバイザー1名で対応することができないと市長が認める場合は、1回の派遣につき2名とする。
- 4 派遣決定を受けた者は、アドバイザーの派遣を受けた際の勉強会等を有料の施設で開催しようとする場合は、当該施設の使用料等を負担しなければならない。
- 5 派遣決定を受けた者は、アドバイザーの派遣を受けたときは、速やかに、派遣結果報告書（管理組合等用）（様式第6号）を市長に提出しなければならない。

（派遣の決定の取消し等）

第7条 市長は、派遣決定を受けた者が次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、派遣決定を取り消すことができるものとする。

- (1) 申請者が虚偽の申請その他の不正な行為により派遣決定を受けたとき。
- (2) その他市長がアドバイザーを派遣することが不相当であると認めたとき。
- 2 市長は、前項の規定により派遣決定を取り消したときは、申請者に対し、アドバイザー派遣決定取消通知書（様式第7号）により派遣決定が取り消された旨を通知するものとする。
- 3 市長は、第1項の規定により派遣決定を取り消した場合において、既に当該派遣決定に係るアドバイザーの派遣を実施しているときは、当該派遣決定を取り消された者に対し、当該派遣に要した費用に相当する金額の支払を命じることができる。

（アドバイザーの登録要件）

第8条 次条第1項に規定するアドバイザーの登録を受けることができる者は、次に掲げる者とする。

- (1) マンション管理士（現に適正化法第30条第1項の登録を受けており、かつ、当該登録を受けている期間が2年以上である者に限る。）

- (2) 一級建築士（現に建築士法（昭和25年法律第202号）第5条第1項の登録（一級建築士に係るものに限る。）を受けており、かつ、当該登録を受けている期間が2年以上である者に限る。）
- (3) 技術士（現に技術士法（昭和58年法律第25号）第32条第1項の登録（建設部門に係るものに限る。）を受けており、かつ、当該登録を受けている期間が2年以上である者に限る。）
- (4) 弁護士（現に弁護士法（昭和24年法律第205号）第4条又は第5条第1項の資格を有する者で、その資格を有している期間が2年以上である者に限る。）
- (5) 司法書士（現に司法書士法（昭和25年法律第197号）第8条第1項の登録を受けており、かつ、当該登録を受けている期間が2年以上である者に限る。）

（アドバイザーの登録）

第9条 市長は、アドバイザーの登録を行うものとする。

- 2 アドバイザーの登録を受けることを希望する者は、アドバイザー登録申請書（様式第8号）に次に掲げる書類を添えて、市長に提出しなければならない。
 - (1) 職務経歴書（様式第9号）
 - (2) 前条各号に掲げる者のいずれかに該当することを証する書類
 - (3) その他市長が必要と認める書類
- 3 市長は、前項の規定による申請があったときは、その内容を審査し、アドバイザーとしての登録の可否を決定するものとする。
- 4 市長は、第2項の規定による申請を行った者が次のいずれかに該当する場合は、その者をアドバイザーとして登録しない。
 - (1) アドバイザーとして第3条1項各号に掲げる事項についての助言等を行うことができないと認められるとき。
 - (2) この要綱の趣旨にそぐわない活動を行っているとき市長が認める者
 - (3) 暴力団員等に該当するとき。
 - (4) その他アドバイザーとしての適性に欠けると認められるとき。
- 5 市長は、第3項の規定による審査の結果、第2項の規定による申請を行った者をアドバイザーとして登録することを決定したときはその旨をアドバイザー登録決定通知書（様式第10号）により、アドバイザーとして登録しないことを決定したときはその旨をアドバイザー登録をしない旨の通知書（様式第10号-2）により通知するものとする。
- 6 市長は、第3項の規定によりアドバイザーの登録の決定を行った場合は、その旨を登録簿（様式第11号）に記載し、第2項第1号に掲げる職務経歴書と併せて閲覧に供するとともに、当該登録簿を尼崎市のホームページで公開するものとする。
- 7 アドバイザーの登録の有効期間は、第3項の規定による登録の決定を受けた日から5年間とする。

（アドバイザーの遵守事項）

第10条 アドバイザーは、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) その氏名及び連絡先を申請者に通知することに同意すること。
- (2) アドバイザー派遣事業の趣旨を十分に理解し、アドバイザーとして責任ある行動をとること。
- (3) 営業及び勧誘に係る行為並びに不必要な改修をあおることを行わないこと。
- (4) アドバイザー派遣事業に関して管理組合等から謝礼又は金品の供与等を受けないこと。
- (5) 派遣実施時に申請者等との間で紛争を起こした場合には、アドバイザーの責任において誠意を持って対応すること。
- (6) 本事業で知り得た個人情報を本事業の目的以外に使用しないこと。登録期間終了後も同様とする。
- (7) 尼崎市個人情報保護条例（平成16年尼崎市条例第48号）その他関係法令（尼崎市の条例を含む。）を遵守すること。

（登録内容の変更）

第11条 アドバイザーは、第9条第2項の規定により提出した書類の内容に変更が生じたときは、アドバイザー登録内容変更届（様式第12号）により、速やかに、その旨を市長に届け出なければならない。

2 市長は、前項の届出があったときは、速やかに登録簿について、当該変更に係る部分を修正するものとする。

（登録の抹消）

第12条 市長は、アドバイザーが次の各号のいずれかに該当するときは、その登録を抹消するものとする。

- (1) アドバイザー登録解除申出書（様式第13号）によりアドバイザーから登録の抹消を希望する旨の申し出があったとき。
- (2) 第8条第1項各号のいずれにも該当しなくなったとき。
- (3) 第9条第4項各号のいずれかに該当したとき。
- (4) 第9条第7項に定めるアドバイザー登録の有効期間が満了したとき。

2 市長は、アドバイザーが次のいずれかに該当するときは、その登録を抹消することができるものとする。

- (1) この要綱に定める事項に違反したとき。
- (2) アドバイザーとして不適当な行為があったと市長が認めたとき。

3 市長は、第1項の規定による登録の抹消（同項第1号から第3号までのいずれかに該当する場合になされたものに限る。）又は第2項の規定による登録の抹消を行ったときは、その旨を当該登録が抹消された者に対し、アドバイザー登録抹消通知書（様式第14号）により通知するものとする。

（結果の報告）

第13条 派遣されたアドバイザーは、派遣実施後、速やかに、派遣結果報告書（アドバイザー用）（様式第15号）を市長に提出しなければならない。

(報償の支払等)

第14条 第6条第5項に規定する派遣結果報告書(管理組合等用)及び前条に規定する派遣結果報告書(アドバイザー用)の提出があったときは、市長はこれを検査し、その内容が適正であると認める場合は報償を支払うものとする。

2 アドバイザーの派遣報償(交通費、駐車場代等のアドバイザー派遣に係る一切の費用を含む。)は、1回の派遣につき1名当たり18,000円とし、市が負担するものとする。

(その他)

第15条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の実施について必要な事項は、主管局長が別に定める。

付 則

この要綱は、平成29年8月1日から施行する。ただし、第8条から第12条の規定は、平成29年7月1日から施行する。

付 則

この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

付 則

この要綱は、令和6年4月1日から施行する。