

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、マンションの管理又は運営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) 特定マンション 次のいずれかに該当すると市長が認めるものをいう。
 - ア 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのあるマンション
 - イ 著しく衛生上有害となるおそれのあるマンション
 - ウ 適切な管理が行われていないことにより、著しく景観を損なっているマンション
 - エ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切であるマンション
- (3) 管理不全マンション 次のいずれかに該当するものをいう。
 - ア 管理者等が定められていない状況にあるマンション
 - イ 集会（総会）が開催されていない状況にあるマンション
 - ウ 管理規約が存在しない状況にあるマンション
 - エ 管理費と修繕積立金の区分経理がされていない状況にあるマンション
 - オ 修繕積立金が積み立てられていない状況にあるマンション
 - カ 長期修繕計画が定められていないその他管理不全の兆候があるマンション
- (4) 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。
- (5) 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。
- (6) 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の管理者その他の役員又は同法第49条に規定する管理組合法人の理事若しくは同法第50条に規定する管理組合法人の監事をいう。
- (7) 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。
- (8) 特定団体 市長と尼崎市分譲マンションアドバイザー派遣事業の実施に関する覚書を交わしている団体をいう。

- (9) 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 アドバイザーは、次の各号に掲げる事項についての助言等を行うものとする。

- (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) マンションの管理計画認定制度に関すること。
- (9) 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 アドバイザーは、次の各号に掲げる事項についての助言等を行わないものとする。

- (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、派遣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、組織化されていないと市長が認める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 前項の規定に関わらず、市長は、特定マンション又は管理不全マンションであって派遣を行うことが適当であると認めるときは、前条第1項の規定に基づく申請によらずアドバイザーの派遣を決定することができる。
 - 3 市長は、アドバイザーの派遣が適当であると認めたときは、別表第1に掲げる区分に応じた派遣依頼先及び派遣依頼書により派遣の依頼を行うものとする。
 - 4 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、派遣の対象となる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にあっては、その区分所有者。以下「派遣対象者」という。）との間で派遣日時及び派遣場所を調整し、別表第2に掲げる区分に応じた派遣承諾書（以下「承諾書」という。）を市長に提出しなければならない。
 - 5 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、その旨を別表第3に掲げる区分に応じた派遣決定通知書により、派遣対象者に通知するものとする。
 - 6 市長は、前条第1項の規定による申請について、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5-3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、派遣対象者に対し、次の各号に掲げるアドバイザーを派遣する。
- (1) 前条第1項による派遣の場合 第9条で登録を行った者かつ申請者が希望する者であること。
 - (2) 前条第2項による派遣の場合 特定団体の選定に基づき、市長が適当と認めた者であること。
- 2 アドバイザーの派遣回数は、次の各号に掲げるとおりとし、1回あたりの派遣時間は2時間以内とする。
- (1) 前条第1項による派遣の場合 同一の管理組合等につき同一年度内に5回までとする。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こととする。

- (2) 前条第2項による派遣の場合 市長が必要と認める回数とする。
- 3 アドバイザーの派遣人数は、次の各号に掲げるとおりとする。
- (1) 前条第1項による派遣の場合 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。
- (2) 前条第2項による派遣の場合 市長が必要と認める人数とする。
- 4 派遣対象者は、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 派遣対象者は、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。ただし、前条第2項の規定により派遣決定を受けた場合は、この限りでない。

（派遣の決定の取消し等）

- 第7条 市長は、派遣対象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) 派遣対象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、その旨を別表第4に掲げる区分に応じた通知先及び取消通知書により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。

（アドバイザーの遵守事項）

- 第8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派遣対象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) 派遣実施時に派遣対象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。派遣終了後も同様とする。
- (7) 尼崎市個人情報の保護に関する法律施行条例（令和5年尼崎市条例第9号）その他関係法令（尼崎市の条例を含む。）を遵守すること。

（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ができる者は、別表第5に掲げる要件のいずれかに該当する者とする。
- 3 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）に次の各号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
- 4 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。
- 5 市長は、第3項の規定による申請を行った者が次の各号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。
- 6 市長は、第4項の規定による審査の結果、第3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。
- 7 市長は、第4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3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。
- 8 アドバイザーの登録の有効期間は、第4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。

（登録内容の変更）

- 第10条 第9条第4項の規定による登録を受けたアドバイザーは、登録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11条 市長は、第9条第4項の規定による登録を受けたアドバイザーが次の各号のいずれかに該当するときは、アドバイザー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9条第2項に該当しなくなったとき。

- (3) 第9条第5項各号のいずれかに該当したとき。
 - (4) 第9条第8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、第9条第4項の規定による登録を受けた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12条 派遣されたアドバイザーは、派遣実施後、速やかに、別表第6に掲げる区分に応じた派遣結果報告書を市長に提出しなければならない。

（報償金の支払等）

第13条 市長は、別表第7に掲げる区分に応じた派遣結果報告書の提出があったときは、これを検査し、その内容が適正であると認める場合は、次の各号のとおり報償金を支払うものとする。

- (1) 第5条第1項による派遣の場合 派遣されたアドバイザーに対し、1回の派遣につき1名あたり18,000円（交通費等のアドバイザー派遣に係る一切の費用を含む。）とする。
- (2) 第5条第2項による派遣の場合 特定団体に対し、1回の派遣につき1名あたり27,000円（交通費等のアドバイザー派遣に係る一切の費用を含む。）とする。

（その他）

第14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。

付 則

この要綱は、令和8年3月17日から施行する。

別表第1

派遣依頼先及び分譲マンションアドバイザー派遣依頼書（第5条第3項関係）

区分	第5条第1項の規定による派遣	第5条第2項の規定による派遣
依頼先	第6条第1項第1号に規定する者	特定団体
様式	分譲マンションアドバイザー派遣依頼書(様式第3号)	分譲マンションアドバイザー派遣依頼書(特定マンション等用)(様式第3-2号)

別表第2

分譲マンションアドバイザー派遣承諾書（第5条第4項関係）

区分	第5条第1項の規定による派遣	第5条第2項の規定による派遣
様式	分譲マンションアドバイザー派遣承諾書(様式第4号)	分譲マンションアドバイザー派遣承諾書(特定マンション等用)(様式第4-2号)

別表第3

分譲マンションアドバイザー派遣決定通知書（第5条第5項関係）

区分	第5条第1項の規定による派遣	第5条第2項の規定による派遣
様式	分譲マンションアドバイザー派遣決定通知書(様式第5号)	分譲マンションアドバイザー派遣決定通知書(特定マンション等用)(様式第5-2号)

別表第4

分譲マンションアドバイザー派遣取消通知書（第7条第2項関係）

区分	第5条第1項の規定による派遣		第5条第2項の規定による派遣
通知先	派遣対象者	第6条第1項第1号に規定する者	特定団体
様式	分譲マンションアドバイザー派遣決定取消通知書(様式第7号)	分譲マンションアドバイザー派遣依頼取消通知書(様式第7-2号)	分譲マンションアドバイザー派遣依頼取消通知書(様式第7-2号)

別表第5

アドバイザーの登録要件（第9条第2項関係）

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。）

別表第6

分譲マンションアドバイザー派遣結果報告書（第12条関係）

区分	第5条第1項の規定による派遣	第5条第2項の規定による派遣
様式	分譲マンションアドバイザー派遣結果報告書（アドバイザー用）（様式第15号）	分譲マンションアドバイザー派遣結果報告書（特定マンション等用）（様式第15-2号）

別表第7

報償金の支払いに必要な派遣結果報告書（第13条関係）

区分	第5条第1項の規定による派遣	第5条第2項の規定による派遣
様式	<ul style="list-style-type: none">分譲マンションアドバイザー派遣結果報告書（管理組合等用）（様式第6号）分譲マンションアドバイザー派遣結果報告書（アドバイザー用）（様式第15号）	分譲マンションアドバイザー派遣結果報告書（特定マンション等用）（様式第15-2号）