

マンションアドバイザー派遣制度実施要綱

第1章 総則

(趣旨・目的)

第1条 この要綱は、一般財団法人神戸すまいまちづくり公社（以下「公社」という。）が、マンション管理、大規模修繕、建替え及び耐震改修等に関する専門家（以下、「マンションアドバイザー」という。）を神戸市内の分譲マンション管理組合（以下「管理組合」という。）に派遣することにより、自主的な管理活動を支援し、適正な管理、大規模修繕及び建替え等を促すこと、また、マンションの耐震改修に関する合意形成を支援し、マンションの耐震化の促進を図ることを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この要綱における用語の定義は、次の各号の定めるところによる。

(1) マンション

マンション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「マンション管理適正化法」という。）第2条第1号に規定する建物、並びにその敷地及び附属施設をいう。

(2) 管理組合

マンション管理適正化法第2条第3号に規定する管理組合のうち、神戸市内にあるものをいう。

(3) 理事会等

建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。）第30条に規定する規約事項に基づいて、区分所有者の集会で決議された事項や管理規約に関する業務を執行する管理組合の機関をいう。

(4) 審査会

この要綱に基づくマンションアドバイザーの適正な登録および運用について審議するため、公社が設置する審査会をいう。

(支援制度の内容)

第3条 公社は、管理組合に対し、次の各号に掲げる派遣事業によりマンションアドバイザーの登録等に関する細則に基づき登録したマンションアドバイザーを派遣し支援を行う。

(1) マンション管理アドバイザー派遣

(2) マンション耐震改修アドバイザー派遣

2 前項に定める派遣事業の要件及び内容は、それぞれ別表1、別表2に定めるものとする。

第2章 マンションアドバイザー派遣

(申請手続)

第4条 マンションアドバイザーの派遣を受けようとする管理組合（以下「申請者」という。）は、予め、公社と派遣内容等について事前協議後、公社が指名したマンションアドバイザーとも派遣内容等を協議した上で申請するものとする。

2 申請者は、次の各号に掲げる書類を公社に提出しなければならない。

(1) マンションアドバイザー派遣申請書（様式第1号）

(2) その他、公社が必要と認める書類

- 3 年度を越えて、継続的にマンションアドバイザーの派遣を受ける場合、申請者は、改めて前項に定める書類を公社に提出するものとする。

(マンションアドバイザー派遣の決定)

- 第5条 公社は、前条の申請があった場合において、予算の範囲内において派遣の可否等を決定し、派遣するマンションアドバイザーを選定する。
- 2 選定されたマンションアドバイザーは、派遣内容等について申請者からの同意を得るものとする。
 - 3 前項において、申請者から同意が得られなかった場合、公社は、改めてマンションアドバイザーを選定する。
 - 4 公社は、第2項の同意を確認後、申請者に対して、「マンションアドバイザー派遣決定(申請却下)通知書」(様式第2号)により、その旨を通知するものとする。また、当該マンションアドバイザーに対しては、「マンションアドバイザー派遣決定通知書」(様式第2号の2)により、その旨を通知するものとする。
 - 5 年度を越えてマンションアドバイザー派遣が継続となる場合、公社は、前年度派遣したマンションアドバイザーを引き続き派遣することができる。ただし、派遣内容等について申請者からの同意は省略する。

(マンション耐震改修に関する調査等の実施申請)

- 第6条 前条第1項の決定を受けた管理組合は、別表2に掲げる調査等(以下「調査等」という。)について、次の各項に定める手続きを経て、実施を申請できるものとする。
- 2 調査等の実施を申請しようとする管理組合(以下「調査申請者」という)は、当該調査申請者の理事会等での決議を経なければならない。
 - 3 申請者は、限度額を超える差額費用が必要となる調査等を実施する場合は、マンションアドバイザーと別途契約を行うものとする。
 - 4 調査申請者は、次の各号に掲げる書類を公社に提出しなければならない。
 - (1) マンション耐震改修に関する調査等の実施申請書(様式第3号)
 - (2) マンション耐震改修に関する調査等の実施に対する証書(様式第3号の2)
 - (3) その他、公社が必要と認める書類

(マンション耐震改修に関する調査等の実施決定)

- 第7条 公社は、前条の申込みがあった場合には、要綱の趣旨を踏まえ、10万円を限度として予算の範囲内において調査等の実施の可否を決定し、「マンション耐震改修に関する調査等実施決定(実施却下)通知書」(様式第4号)により当該調査申請者にその旨を通知するものとする。
- 2 公社は、前項の決定に際し、調査等の目的を達するために必要な条件を付することができる。
 - 3 公社は、派遣するマンションアドバイザーを決定し、「マンション耐震改修に関する調査等実施決定通知書」(様式第4号の2)により当該マンションアドバイザーにその旨を通知するものとする。

(マンション管理組合の費用の負担)

第8条 前条の決定により行う、調査等に要する費用のうち、「マンション耐震改修に関する調査等の実施申請書」(様式第3号)に記載の限度額を超える費用については、当該調査申請者の負担とする。

(マンションアドバイザー派遣の取り消し)

第9条 公社は、第5条及び第7条に規定するマンションアドバイザー派遣の決定を受けたもの(以下「派遣決定管理組合」という)が次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、当該決定を取り消すことができる。その場合、当該派遣決定管理組合に対して「マンションアドバイザー派遣取消通知書」(様式第5号)により、その旨を通知するものとする。

- (1)虚偽の申込み、その他の不正の行為があったとき
- (2)裁判所において係争中の事案に対する助言を希望するとき
- (3)派遣決定管理組合の役員が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員であることが判明したとき
- (4)その他公社が不適格と認めるべき事由が生じたとき

(派遣に要した費用の返還)

第10条 公社は、前条の規定により派遣の決定の全部又は一部を取り消した場合において、マンションアドバイザー派遣事業の当該取消しに係る部分について、既に派遣に係る費用が発生しているときは、当該派遣決定管理組合に対し期限を定めてその返還を命ずることが出来るものとする。

(要綱の運用)

第11条 この要綱の運用に関し必要な事項は、公社が別に定める。

附 則

この要綱は平成29年 12月 1日から適用する。

附 則

この要綱は令和 元年 5月 28日から運用する。

別表1（第3条関係）

マンション管理アドバイザー派遣

派遣区分	マンション管理に関すること
対象団体	神戸市内のマンション管理組合
派遣内容	<p>以下の事象に関する助言</p> <p>(1)管理組合の設立・運営に関すること</p> <p>(2)管理業務の委託に関すること</p> <p>(3)管理組合の会計に関すること</p> <p>(4)管理規約に関すること</p> <p>(5)大規模修繕や長期修繕計画に関すること</p> <p>(6)建て替えに関すること</p> <p>(7)マンションコミュニティに関すること</p> <p>(8)その他、マンションの適正な管理を支援するために必要なこと</p> <p>(派遣内容に含まれないもの)</p> <p>アドバイザーは、助言を行うことを役割とし、マンション管理に係る直接的な業務、紛争の仲介及び管理組合の意思決定等は含まれない。</p>
派遣回数等	<p>原則として、一管理組合につき年3回まで派遣することができる。ただし、公社が必要と認める場合は、年6回まで派遣することができる。</p> <p>複数年度にわたる場合であっても、同一管理組合に対する派遣回数の限度は累計6回とする。ただし、申請手続きは、年度ごとに行うものとする。</p>
その他	マンション耐震改修アドバイザーと重複しての派遣を可能とする。

別表2（第3条関係）

マンション耐震改修アドバイザー派遣

派遣区分	マンション耐震改修に関すること
対象団体	昭和56年5月31日以前に着工された神戸市内のマンションの管理組合
派遣内容	<p>1. 以下の事象に関する助言</p> <p>(1) 耐震診断に関すること</p> <p>(2) 耐震改修工事に関すること</p> <p>(3) その他耐震改修に向けた合意形成に関すること</p> <p>2. 調査等</p> <p>(1) 耐震改修工事に関するアンケート，ヒアリング調査</p> <p>(2) 精密診断実施済マンションの耐震補強概略検討案の作成</p> <p>(3) その他耐震改修を検討するうえで，必要となる資料の作成等</p>
派遣期間	派遣の期間は2年以内とする。ただし，公社が必要であると認める場合は，この限りではない。
派遣回数等	原則として一管理組合につき年4回とする。 ただし，公社が必要と認める場合については，この限りではない。
その他	マンション管理アドバイザーと重複しての派遣を可能とする。