

# 神戸すまいまちづくり公社

## すまいまちづくり支援人材等活用事業実施要綱

### 第1章 総則

(趣旨)

第1条 この要綱は、神戸すまいまちづくり公社（以下、「公社」という。）が実施するすまい及びまちづくりに関する支援人材等の活用に関する事業の実施について必要な事項を定めるものとする。

### 第2章 選定支援システム

#### 第1節 通則

(目的)

第2条 この章の規定は、住宅工事に際して市民が、建築設計・監理あるいは住宅建設を業として行う者を選定するために、必要な情報を整理、公開するとともに、その選定を支援することにより、市民が安全で安心なすまいを得る一助となることを目的とする。

(定義)

第3条 この章における用語の意義は、次に定めるところによる。

- (1) 建築士事務所 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条に定める建築士事務所登録を受け、建築設計・監理等を専門に業務を行っている者。
- (2) 建設業者 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条に定める建設業許可を受け、住宅建設にかかる各種施工行為を専門に業務を行っている者。
- (3) 団体 すまいに関連する活動を行う団体。
- (4) 指定確認検査機関 建築基準法（昭和25年法律第201号）第77条の18に定める確認検査を行う者。
- (5) 選定支援システム 建築士事務所、建設業者、団体及び指定確認検査機関の概要を市民等に開示、提供するシステムで、公社が管理・運用するもの。
- (6) 名簿 選定支援システムの運用を目的として公社が作成し管理する建築士事務所、建設業者、団体及び指定確認検査機関を掲載する名簿。

- (7) 掲載事務所 公社により名簿に掲載された建築士事務所。
- (8) 掲載業者 公社により名簿に掲載された建設業者。
- (9) 掲載団体 公社により名簿に掲載された団体。
- (10) 掲載検査機関 公社により名簿に掲載された指定確認検査機関。
- (11) 共同住宅 次に掲げるものをいう。

ア 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第2条第1号に定めるマンション。

イ 賃貸共同住宅 一棟の中に二つ以上の住宅があり廊下・階段などを共用し、二つ以上の住宅を重ねて建てたもので、マンション以外のもの。

- (12) 戸建住宅 人の居住の用に供する建物で前号以外のもの。

(選定支援システムの使用)

第4条 公社は、名簿を公開し、併せて建築士事務所又は建設業者、団体、指定確認検査機関（以下この章において「事務所等」という。）を選定する際に市民の希望に応じてアドバイスを行う。

2 公社は、選定支援システムを利用した市民から、選定支援システム利用における、その経緯と結果に関する情報の提供を得るよう努めなければならない。

## 第2節 名簿掲載

(名簿の種類)

第5条 名簿は次の各号からなるものとする。

- (1) 建築士事務所名簿共同住宅編 共同住宅の建築設計・監理を業務とする建築士事務所を掲載したもの
- (2) 建築士事務所名簿戸建住宅編 戸建住宅の建築設計・監理を業務とする建築士事務所を掲載したもの
- (3) 建設業者名簿共同住宅編 共同住宅の建築施工を業とする建設業者を掲載したもの
- (4) 建設業者名簿戸建住宅新築編 戸建住宅の建築施工のうち新築を業とする建設業者を掲載したもの
- (5) 建設業者名簿戸建住宅リフォーム編 戸建住宅の建築施工のうちリフォーム・修繕・保守を業とする建設業者を掲載したもの

(6) 団体名簿 専門分野を有した団体を掲載したもの

(7) 定期報告調査者名簿 定期報告調査に関する専門性を有する団体、指定確認検査機関を掲載したもの

2 掲載事務所又は掲載業者、掲載団体、掲載検査機関（以下この章において「掲載事務所等」という。）が、自己の技術、実績等を選定支援システム利用者に提供することを目的として、選定支援システム内に自己紹介編を置く。

（審査会）

第6条 公社は、事務所等を名簿に掲載するにあたり、適正な審査を行うため、選定審査要領を定めるとともに、選定審査会（以下この章において「審査会」という。）を設置するものとする。

（名簿掲載の申請）

第7条 建築士事務所は、第5条第1項第1号、第2号及び第7号の名簿のいずれにも掲載を希望することができる。この場合、建築士事務所は、希望する名簿ごとに公社に申請しなければならない。

2 建設業者は、第5条第1項第3号、第4号及び第5号の名簿のいずれにも掲載を希望することができる。この場合、建設業者は、希望する名簿ごとに公社に申請しなければならない。

3 団体は、第5条第1項第6号及び第7号の名簿のいずれにも掲載を希望することができる。この場合、団体は、希望する名簿ごとに公社に申請しなければならない。

4 指定確認検査機関は、第5条第1項第7号の名簿に掲載を希望することができる。この場合、指定確認検査機関は、公社に申請しなければならない。

5 公社は、前4項の申請があったときは、次条の規定により名簿掲載を拒否する場合を除くほか、審査会で議決を得なければならない。

（欠格事由）

第8条 第5条第1項第1号から第5号の名簿に掲載申請をしようとする者（以下この章において「申請者」という。）が、次の各号の一に該当するときは、掲載申請を行うことができない。

(1) 民法第8条に規定する成年被後見人、民法第12条に規定する被保佐人又は破

産者で復権を得ない者

- (2) 禁錮以上の刑に処せられ又は住宅の供給に関する法令の規定により罰金以上の刑に処せられて、その刑の執行を終わり又は執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者
- (3) 建築物、建築物の敷地及びそれらに係る行為に関し、法令の規定又は法令の規定に基づく許可等に附した条件に違反したことによる命令又は指導を受けたことのある者で、その日から5年を経過しない者  
ただし、命令又は指導に対し、速やかかつ誠意を持って是正措置を講じたと認められ、それ以後同様の命令又は指導を受けたことがない者については別段の定めによる。
- (4) 建設業法により許可を取消された者又は、建築士法により登録を取り消された者で、その取消の日から5年を経過しない者
- (5) 建設業法により営業の停止又は禁止を命じられ、又は建築士法により事務所の閉鎖を命じられ、その期間が経過しない者
- (6) 業務において、その相手との間で、現在係争中の者
- (7) 過去に名簿から削除され、その日から2年を経過しない者  
ただし、第15条第1項において準用する本条第10号又は第11号を理由に名簿から削除された者を除く。
- (8) 法人でその代表者が第1号又は第2号のいずれかに該当する者
- (9) 第3条第1号又は第2号に定める業を開業して2年に満たない者
- (10) 申請しようとする名簿に掲げる業務のすべてについて、過去2年間業務を完了した実績を有しない者
- (11) 第5条第1項第4号の名簿に掲載申請しようとする者で、過去2年間戸建住宅に係る建築確認済工事を完了した実績を有しない者
- (12) 第5条第1項第1号及び第2号の名簿に掲載申請しようとする者は建築士法による建築士事務所の登録、第5条第1項第3号、第4号及び第5号の名簿に掲載申請しようとする者は建設業法による建設業の許可を有していない者、又は「特定商取引に関する法律」（昭和51年法律第57号）第2条第1項に規定する「訪問販売」を主たる業とする者。

(13) 事業所を神戸市内に設けていない者

(名簿掲載通知・非掲載通知)

第9条 公社は、審査会において掲載の議決を得たときは、速やかに、該当する名簿に掲載するとともに、申請者に通知しなければならない。

2 公社は、審査会において非掲載の議決を得たときは、速やかに、申請者に通知しなければならない。

(掲載事務所等の義務)

第10条 掲載事務所等は、この要綱等に従い、誠実かつ良心的に市民からの依頼に応えなければならない。

2 掲載事務所は、建築設計・監理業務、建築設計業務及び建築監理業務における契約に際し、民間建築設計監理業務標準委託契約約款検討委員会が定めた、各々の業務における、四会連合協定業務委託契約書、同業務委託契約約款及び同業務委託書を使用するよう努めなければならない。

3 掲載業者は、契約に際し、契約書、約款及び見積書等の書面をもってするよう努めなければならない。

4 掲載事務所等は、住宅の設計・監理、施工に関して不正又は不誠実な行為を行ってはならない。

5 掲載事務所等は、建築基準法、建築士法、建設業法、その他住宅の供給に関する法令等を遵守しなければならない。

6 掲載事務所等は、正当な理由がなく、選定支援システムを通じて知り得た市民の氏名や住所等の情報を、選定支援システム外で利用あるいは第三者に漏らしてはならない。

7 掲載事務所等は、公社が指定し、その開催を通知するセミナー等の参加に努めなければならない。

(完了業務の報告義務等)

第11条 掲載事務所等は、選定支援システムを利用した市民より業務の依頼を受け、その業務が完了したときは、速やかに、公社に届け出なければならない。

2 掲載事務所等は、前項の報告書の内容の概要を、名簿自己紹介編で開示するよう努めなければならない。

(変更の届出義務)

第12条 掲載事務所等は、第7条の申請内容について変更が生じたときは、速やかに、公社に届け出なければならない。

2 第9条第1項の規定は、名簿変更通知について準用する。この場合において、規定中「審査会において名簿掲載の議決を得た」とあるのは、「第12条第1項の届出をうけた」と読み替えるものとする。

(掲載取消)

第13条 掲載事務所等は、掲載の取消を希望するとき又は次の各号の一に該当するに至ったときは、速やかに、公社に届け出なければならない。

- (1) 廃業又は破産した場合
- (2) 合併により消滅又は解散した場合

2 公社は、掲載事務所等が次の各号の一に該当するときは、審査会の議決を得ることなく、当該掲載事務所等に係る名簿の記載を公開してはならない。

- (1) 第8条各号のいずれかに該当するに至った場合
- (2) 第10条各項のいずれかに違反した場合
- (3) 虚偽又は不正の手段により申請を行った場合
- (4) 名簿に記載する住所がなく、その所在が不明の場合
- (5) その他、細則で定める場合

3 公社は、掲載事務所等が前項各号の一に該当するときは、第1項の届出なく、当該事務所等の掲載を取り消すことができる。この場合において、公社は審査会の議決を得なければならない。

4 公社は、第1項の届出を受け又は第3項の議決を得たときは、速やかに、掲載を取り消すとともに、当該事務所等に通知しなければならない。ただし、第2項第4号の場合はその限りではない。

5 公社は、第3項の規定により掲載を取り消したときは、その旨を速やかに、公表するものとする。

(名簿掲載期間)

第14条 名簿掲載期間は、掲載の日から2年とする。ただし、選定支援システムの改定又は更新が必要と公社が認めた場合には、公社は、2年を超えて掲載期限の

日を別に定めることができる。

(名簿掲載の更新)

第15条 第7条から第9条までの規定は、名簿掲載更新について準用する。この場合において、これらの規定中「掲載」とあるのは、「更新」と読み替えるものとする。

2 公社は、前項の更新のために必要な更新申請期間を定めなければならない。

3 公社は、前項の期間を定めたときは、速やかに、掲載事務所等に次の各号に定める日を通知しなければならない。

(1) 掲載期限の日

(2) 更新申請開始の日及び終了の日

4 公社は、前条ただし書に定める改定を行うときは、前項の通知に加えて、その改定の概要を掲載事務所等に通知しなければならない。

5 公社は、第3項第2号に定める更新申請終了の日までに、第1項において準用する第7条の申請がないときは、第3項第1号の日をもって、当該掲載事務所等を名簿から削除することができる。この場合における通知は、第1項において準用する第9条第2項の規定による通知とする。

6 公社は、前項の処分をなすにあたり、審査会の付議までに、当該事務所等に更新の意思がないことを確認しなければならない。

7 第1項において準用する第7条の申請があった場合において、第3項第1号の掲載期限の日までに更新の手続きがなされないときは、同号の期限後もその手続きがなされるまでの間は、当該事務所等は、なお名簿に掲載されるものとする。

8 前項の場合において、更新の手続きがなされたときは、その掲載の期間は、第3項第1号の日の翌日から起算するものとする。

(自己紹介編)

第16条 第9条第1項の通知を受けた事務所等は、自己紹介編に掲載を申請することができる。

2 前項の申請は、自己紹介編掲載内容の提出をもってする。

3 公社は、前項の提出を受けたときは、次項の各号の一に該当する内容を理由として掲載を拒否する場合を除くほか、速やかに、自己紹介編に掲載しなければならない。

らない。

4 掲載事務所等は、次の各号の一に掲げる内容を、自己紹介編に記載してはならない。

- (1) 事実と異なる内容
- (2) 事実がないあるいは事実か否か明らかでない根拠に基づく内容
- (3) 具体的な第三者を誹謗中傷する内容
- (4) 具体的な第三者と自己を比較する内容
- (5) 将来を誤解させるべき断定的判断を提供する内容
- (6) 具体的な関連事業又は関連業者を紹介し推奨する内容

5 掲載事務所等は、必要に応じ自己紹介編を更新することができる。

6 公社は、掲載事務所等が選定支援システム外での当該掲載事務所等に係る自己紹介編の使用を妨げない。

7 自己紹介編の掲載事務所等は、第12条第2項において準用する第9条第1項、前条第1項において準用する第9条第1項の通知を受けたとき、又は複数の名簿に掲載の場合において、第13条第4項、前条第1項において準用する第9条第2項及び前条第5項の規定により、一部の名簿の掲載を取り消されたときは、速やかに、自己紹介編掲載内容を更新しなければならない。ただし、更新しない正当な理由がある場合はその限りではない。

8 掲載事務所等は、第13条第4項、前条第1項において準用する第9条第2項及び前条第5項の規定により、すべての名簿の掲載を取り消されたときは、自己紹介編の掲載についても同様とする。この場合、公社は、自己紹介編からの削除をもって処分となし、係る処分についての通知を要しない。

(掲載事務所等の表示)

第17条 第9条第1項の通知を受けた掲載事務所等は、公社の定めるところにより、名簿掲載の事実を表示することができる。

(市民向け印刷物)

第18条 掲載事務所等は、自己紹介編に加え、市民への配布を目的とした印刷物（以下この章において「印刷物」と言う。）を選定支援システム内に置くことができる。



- 2 前項の行為は、当該印刷物の、公社への提出をもってする。
- 3 公社は前項の提出を受けたときは、次の各号の一に該当する内容を理由として選定支援システム内に置くことを拒否する場合を除くほか、速やかに、選定支援システム内に当該印刷物を置くことができる。
  - (1) 第16条第4項各号の一に該当する内容
  - (2) 第16条第6項に反する内容
  - (3) すまいに関する啓発が主たる目的ではない内容

### 第3節 団体名簿

(団体名簿の掲載要件)

第19条 公社は、次の各号に適合すると認められる団体を、その申請により団体名簿に掲載し、その情報を公開することができる。

- (1) 所属する事務所等の業務を相互に補完し、より質の高い業務の提供と、市民の住宅に関する意識の向上を目的とする自主基準を定めていること。
  - (2) 公社の実施する相談・普及啓発・情報発信等の事業（以下この章において「相談事業等」という。）に関し、公社と連携した活動を行っていること。
- 2 前項の申請を行う団体（以下この章において「申請団体」という。）は、申請にあたって次の各号に該当していなければならない。
- (1) 認定構成員が業とする行為を、申請団体が契約主体として受注する体制にないこと。ただし、公社又は神戸市との契約に関してはこの限りではない。
  - (2) 申請団体が窓口となることで、申請団体の特定の構成員の一以上が業務を独占的に受注する体制にないこと。
  - (3) 申請団体成立後2年以上を経過しているもの。申請団体が特定非営利活動法人の場合は認可後2年以上を経過しているもの。
  - (4) 申請団体は、公社を介して構成員が行った業務においてトラブル等が生じた場合は、その構成員に対し助言および指導を行い解決に努め、また必要に応じ独自で定める規約に基づき処分等を行う体制を確保しなければならない。
  - (5) 申請団体は、事務局を設け、連絡先を明示しなければならない。
  - (6) 申請団体は、すまいに関する専門性を有する団体であること。

(掲載の方法)

第20条 申請団体は、前条第1項第1号の自主基準をもって、公社に申請しなければならない。

2 公社は、第1項の申請を受けたときは、審査会にその審議を求め、議決を得なければならない。

(名簿掲載に関する規定の準用)

第21条 第9条、第12条及び第16条第1項から第6項までの規定は、団体掲載について準用する。この場合において、次の表の左欄に掲げる規定の同表中欄に掲げる字句は、同表右欄に掲げる字句に読み替えるものとする。

第9条第1項及び第2項	申請者	申請団体
第12条第1項、第16条第1項、第4項、第5項及び第6項	事務所等	団体
第12条第1項	第7条	第20条第1項
第12条第2項	第12条第1項	第21条において準用する第12条第1項
第16条第1項	第9条第1項	第21条において準用する第9条第1項
第16条第1項	事務所等	団体

(掲載の取消)

第22条 掲載団体は、掲載の取消を希望するとき、合併による消滅又は解散したときは、速やかに、公社に届け出なければならない。

2 センターは、掲載団体が次の各号の一に該当するときは、審査会の議決を得ることなく、当該掲載団体に係る名簿の記載を公開してはならない。

(1) 第19条第2項各号の一に該当しない場合

(2) 掲載団体が、第13条第2項各号の一に該当する場合

3 公社は、掲載団体が前項各号の一に該当するときは、第1項の届出なく、当該団体の掲載を取り消すことができる。この場合において、公社は審査会の議決を経なければならない。

4 公社は、第1項の届出を受け又は第3項の議決を得たときは、速やかに、団体の掲載を取り消すとともに、当該団体に通知しなければならない。

5 公社は、前項の処分を受けた団体に加入する掲載事務所等については、当該事務所等が第13条第2項各号の一に該当せず、かつ自主基準の規定に違反した事実がない場合に限り、当該事務所等の名簿にある当該団体に関する記載を削除すれ

ば足りるものとする。

6 掲載団体は、第4項の処分を受けたときは、速やかに、第4項の通知をもって、掲載を取り消された事実を、所属する掲載事務所等に説明しなければならない。

(市民向け印刷物)

第23条 掲載団体は、自己紹介編に加え、印刷物を選定支援システム内に置くことができる。

2 前項の行為は、当該印刷物の公社への提出をもってする。

3 公社は前項の提出を受けたときは、次の各号の一に該当する内容を理由として選定支援システム内に置くことを拒否する場合を除くほか、速やかに、選定支援システム内に当該印刷物を置かなければならない。

(1) 第16条第4項各号の一に該当する内容

(2) 第21条第1項において準用する第16条第6項に反する内容

(3) すまいに関する啓発が主たる目的ではない内容

(掲載団体の表示)

第24条 第21条第1項において準用する第9条第1項の通知を受けた掲載団体は、公社の定めるところにより、名簿掲載の事実を表示することができる。

#### 第4節 定期報告調査者名簿

(定期報告調査者名簿の掲載要件・欠格事由)

第25条 定期報告調査者名簿に掲載申請をしようとする団体の掲載要件は、第19条の規定を準用する。ただし、第19条第2項第6号の規定は、「すまいに関する専門性を有する団体」を「定期報告調査に関する専門性を有する団体」と読み替えるものとする。

2 定期報告調査者名簿に掲載申請をしようとする指定確認検査機関は、次の各号の一に該当するときは、掲載申請を行うことができない。

(1) 法令の規定に違反したことによる処分を受けたことのある者で、その日から5年を経過しない者。

ただし、処分に対し、速やかかつ誠意を持って是正措置を講じたと認められ、それ以後同様の指導を受けたことがない者については別段の定めによる。

(2) 過去に名簿から削除され、その日から2年を経過しない者。

ただし、第15条第1項において準用する第8条第9号又は第10号を理由に名簿から削除された者を除く。

(3) 平成20年度以降定期報告調査の実績を有しない者、かつ、平成20年度以降の神戸市定期報告実務説明会を受講していない者

(4) 神戸市建築物安全安心推進協議会の会員（神戸市建築物安全安心推進協議会規約第4条）ではない者

（定期報告調査者名簿掲載に関する規定の準用）

第26条 定期報告調査者名簿に掲載する団体、指定確認検査機関は、第20条から第24条の規定を準用する。

#### 第5節 雑則

（損害賠償責任）

第27条 公社は、名簿に掲載された情報に関して掲載事務所等及び第三者が損害を被った場合において、いかなる責任も負わないものとし、一切の損害賠償責任を負わないものとする。

### 第3章 まちづくり支援人材登録等

#### 第1節 通則

（目的）

第28条 この章の規定は、公社が市民団体からの申請に応じてまちづくり専門家を派遣することによって、市民主体による良好なまちづくりを支援することを目的とする。

（定義）

第29条 この章における用語の意義は、次に定めるところによる。

(1) 市民団体 神戸市内の地域でまちづくりに取り組む市民等の団体

(2) まちづくり専門家 第31条の規定により登録された者

(3) まちづくりアドバイザー 市民団体の会合等でまちづくりに関する専門的・技術的なアドバイス等を行うまちづくり専門家

(4) まちづくりコンサルタント 市民団体が行うまちづくりに関する計画案の策定又は事業の実施等に対し、専門的・技術的支援を行うまちづくり専門家

（業務）

第30条 公社は、以下の業務を行うものとする。

- (1) まちづくり専門家の登録
- (2) まちづくり専門家の派遣
- (3) 公益財団法人兵庫県まちづくり技術センターが定める「復興まちづくり支援事業実施要綱」第7条の規定に基づく業務
- (4) その他、前3号を効果的に実施するために必要な業務

#### 第2節 まちづくり専門家の登録

(まちづくり専門家の登録)

第31条 公社は、建設コンサルタント、大学の教員及びその他研究機関に属する者等のまちづくりに関する専門的知識を有する者を、別途定める申請に基づき、まちづくり専門家として登録する。

(登録分野)

第32条 公社は、まちづくり専門家を次の各号の一に掲げる活動分野の区分に応じて登録するものとする。なお、2つ以上の分野への登録を妨げない。

- (1) まちづくり計画
- (2) 建築物共同・協調化計画
- (3) 道路整備型まちづくり計画
- (4) マンション建替計画
- (5) コーポラティブ住宅等建設計画
- (6) その他（法務、税務等）

(まちづくり専門家の業務の制限)

第33条 まちづくり専門家は、業務の遂行に関して、当該業務以外の営利を目的とした行為、政治的又は宗教的目的の行為若しくはこの制度の趣旨に反する行為を行ってはならない。

(まちづくり専門家の登録取消)

第34条 まちづくり専門家が、次の各号の一に該当する場合には、公社は当該専門家の登録を取り消すことができる。

- (1) 前条に反する行為を行ったとき
- (2) 専門家としての適格性を欠くと認められるとき

### 第3節 まちづくり専門家の派遣

(まちづくり専門家の派遣)

第35条 公社は、市民団体の申請に応じて第31条により登録したまちづくり専門家を派遣することができる。

(まちづくりアドバイザー派遣)

第36条 まちづくりアドバイザー派遣の申請は、市民団体が、神戸市の担当部署の副申書を添えて公社に対して行うものとし、その要件及び派遣内容は別表1に定めるとおりとする。

2 公社は、まちづくりアドバイザー派遣が適当と認められる市民団体に対し、その派遣内容に最も相応しいと思われるまちづくり専門家を派遣するものとする。

(まちづくりコンサルタント派遣)

第37条 まちづくりコンサルタント派遣の申請は、市民団体が、神戸市の担当部署の副申書を添えて公社に対して行うものとし、その要件及び派遣内容は別表2に定めるとおりとする。

2 公社は、まちづくりコンサルタント派遣が適当と認められる市民団体に対し、その派遣内容に最も相応しいと思われるまちづくり専門家を派遣するものとする。

(派遣の特例)

第38条 公社は、地域のまちづくり活動を支援するため必要と認めるときは、前2条の規定に関わらず、市民団体からの申請を待たずにまちづくり専門家を派遣することができる。

### 第4節 復興まちづくり支援事業

(復興まちづくり支援事業)

第39条 第30条第3項に掲げる業務の内容は、公益財団法人兵庫県まちづくり技術センターが定める「復興まちづくり支援事業実施要綱」(以下、この章において「県要綱」という。)第4条、第5条及び第6条に掲げる事業(以下、この章において「復興支援事業」という。)とする。

(復興支援事業たる専門家派遣)

第40条 県要綱第4条で定めるまちづくりアドバイザー派遣事業の実施については第36条、県要綱第5条で定めるまちづくりコンサルタント派遣事業の実施については第37条

の例による。

(まちづくり活動助成)

第41条 県要綱第6条で定めるまちづくり活動助成事業の申請は、その地区を代表し継続的な活動を行っていると思われる団体で助成を必要とする市民団体が、神戸市の担当部署の副申書を添えて公社に対して行うものとし、その要件及び助成内容は別表3に定めるとおりとする。

2 公社は、助成が適当と認められる市民団体に対し、まちづくり活動助成を行うものとする。

## 第4章 空き家活用等支援システム

### 第1節 通則

(目的)

第42条 この章の規定は、市内の空き家所有者等に対し、空き家の活用や課題解決に関する情報を提供し、支援することにより、空き家の流通活性化や適正な管理等の一助となることを目的とする。

(定義)

第43条 この章における用語の意義は、次に定めるところによる。

(1) 宅地建物取引業者 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第3条第1項の免許を受け、宅地若しくは建物（建物の一部を含む。以下同じ。）の売買若しくは交換又は宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の代理若しくは媒介をする行為で業として行う者。

(2) 空き家活用等支援システム 宅地建物取引業者の概要、及び空き家活用等に関する提案を空き家所有者等に提供するシステムで、公社が管理・運用するもの。

(3) 名簿 空き家活用等支援システムの運用を目的として、公社が作成し管理する宅地建物取引業者を掲載する名簿。

(4) 掲載宅建業者 公社により名簿に掲載された宅地建物取引業者

(空き家活用等支援システムの利用)

第44条 公社は、空き家活用等支援システムの利用に併せて、空き家所有者等の希

望に応じてアドバイスをを行う。

2 公社は、必要に応じて名簿を公開することができる。

3 公社は、空き家活用等支援システムを利用した市民から、空き家活用等支援システムの利用における、その経緯と結果に関する情報の提供を、得るよう努めなければならない。

## 第2節 名簿掲載

(名簿の種類)

第45条 名簿は次のとおりとする。

宅地建物取引業者名簿 空き家活用等を支援する宅地建物取引業者を掲載したもの。

(審査会)

第46条 公社は、宅地建物取引業者を名簿に掲載するにあたり、適正な審査を行うため、選定審査要領を定めるとともに、選定審査会（以下この章において「審査会」という。）を設置するものとする。

(名簿掲載の申請)

第47条 宅地建物取引業者（以下この章において、「事業者」という。）は、第45条の名簿に掲載を希望する場合、公社に申請しなければならない。

2 事業者は、第45条の名簿に掲載を希望する場合、公社が指定し、その開催を通知する研修に参加し、修了しなければならない。

3 公社は、第45条第1号の名簿に掲載を希望する者の申請があったときは、次条の規定により名簿掲載を拒否する場合を除くほか、審査会で議決を得なければならない。

(欠格事由)

第48条 第45条第1号の名簿に掲載申請をしようとする者が、次の各号の一に該当するときは、掲載申請を行うことができない。

(1) 民法第8条に規定する成年被後見人、民法第12条に規定する被保佐人又は破産者で復権を得ない者

(2) 禁錮以上の刑に処せられ又は住宅の流通、管理、供給に関する法令の規定により罰金以上の刑に処せられて、その刑の執行を終わり又は執行を受けるこ



とがなくなった日から5年を経過しない者

- (3) 宅地建物取引業法により免許を取消された者でその取消の日から5年を経過しない者
- (4) 宅地建物取引業法により業務の停止を命じられ、またはその期間が経過しない者
- (5) 業務において、その相手との間で、現在係争中の者
- (6) 過去に名簿から削除され、その日から2年を経過しない者  
ただし、第45条第1項において準用する本条第9号又は第10号を理由に名簿から削除された者を除く。
- (7) 法人でその役員等が第1号又は第2号のいずれかに該当する者
- (8) 第43条第1号に定める業を開業して2年に満たない者
- (9) 業務について、過去2年間業務を完了した実績を有しない者
- (10) 宅地建物取引士として業務経験5年未満の者、又は、宅地建物取引士として業務経験5年以上の従業者を一人以上有しない者
- (11) 一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会、または公益社団法人全日本不動産協会兵庫県本部の会員でない者、及び会員であっても神戸市内の会員でないもの。

(名簿掲載通知・非掲載通知)

第49条 公社は、第45条第1号の名簿に掲載申請のあった者について、審査会において掲載の議決を得たとき、同条第2号又は第3号の名簿に掲載申請があったときは、該当する名簿に掲載するとともに、申請者に通知しなければならない。

2 前項の通知は、第47条第2項の研修を修了した後に行うものとする。

3 公社は、審査会において非掲載の議決を得たとき又は第47条第2項の研修を修了せず非掲載としたときは、速やかに、申請者に通知しなければならない。

(掲載事業者の義務)

第50条 掲載宅地建物取引業者（以下この章において「掲載事業者」という。）は、この要綱等に従い、誠実かつ良心的に市民からの依頼に応えなければならない。

2 掲載事業者は、空き家活用等の支援に関する公社からの依頼に対し、必要な調査、提案等は無償で行わなければならない。

- 3 掲載事業者は、正当な理由がなく、空き家活用等支援システムを通じて知り得た空き家所有者等の氏名や住所等の情報を、空き家活用等支援システム外で利用あるいは第三者に漏らしてはならない。
- 4 掲載事業者は、公社が指定し、その開催を通知するセミナー等の参加に努めなければならない。
- 5 掲載事業者は、宅地建物の売買、賃貸、管理、及び住宅の設計・監理、施工に関して不正又は不誠実な行為を行ってはならない。
- 6 掲載事業者は、宅地建物取引業法、建築基準法、その他住宅の流通、管理、供給に関する法令等を遵守しなければならない。
- 7 掲載事業者は、契約に際し、契約書、約款及び見積書等の書面をもってするよう努めなければならない。

(完了業務の報告義務等)

第51条 掲載事業者は、空き家活用等支援システムを利用した空き家所有者等より業務の依頼を受け、その業務が完了したときは、速やかに、公社に届け出なければならない。

(変更の届出義務)

第52条 掲載事業者は、第47条の申請内容について変更が生じたときは、速やかに、公社に届け出なければならない。

- 2 第49条第1項の規定は、名簿変更通知について準用する。この場合において、規定中「第45条第1号の名簿に掲載申請のあった者について、審査会において掲載の議決を得たとき、同条第2号又は第3号の名簿に掲載申請があった」とあるのは、「第52条第1項の届出をうけた」と読み替えるものとする。

(掲載取消)

第53条 掲載事業者は、掲載の取消を希望するとき又は次の各号の一に該当するに至ったときは、速やかに、公社に届け出なければならない。

- (1) 廃業又は破産した場合
- (2) 合併により消滅又は解散した場合

- 2 公社は、掲載事業者が次の各号の一に該当するときは、審査会の議決を得ることなく、当該掲載事業者に係る名簿の記載を公開してはならない。

- (1) 第48条各号のいずれかに該当するに至った場合
- (2) 第50条各項のいずれかに違反した場合
- (3) 虚偽又は不正の手段により申請を行った場合
- (4) 公社の信用を著しく傷つけた場合
- (5) 依頼者等からの業務に対する苦情（空き家活用等支援システム利用か否かを問わない。）があり、その苦情の内容又は対応・姿勢が、名簿に掲載不相当と認められる場合
- (6) 名簿に記載する住所がなく、その所在が不明の場合
- (7) その他、公社が掲載不相当と認める場合

3 公社は、掲載事業者が前項各号の一に該当するときは、第1項の届出なく、当該事業者の掲載を取り消すことができる。この場合において、公社は審査会の議決を得なければならない。

4 公社は、第1項の届出を受け又は第3項の議決を得たときは、速やかに、掲載を取り消すとともに、当該事業者に通知しなければならない。ただし、第2項第6号の場合はその限りではない。

5 公社は、第3項の規定により掲載を取り消したときは、その旨を速やかに、公表するものとする。

（名簿掲載期間）

第54条 名簿掲載期間は、掲載の日から2年とする。ただし、空き家活用等支援システムの改定又は更新が必要と公社が認めた場合には、公社は、2年を超えて掲載期限の日を別に定めることができる。

（名簿掲載の更新）

第55条 第47条から第49条までの規定は、名簿掲載更新について準用する。この場合において、これらの規定中「掲載」とあるのは、「更新」と読み替えるものとする。

2 公社は、前項の更新のために必要な更新申請期間を定めなければならない。

3 公社は、前項の期間を定めたときは、速やかに、掲載事業者に次の各号に定める日を通知しなければならない。

- (1) 掲載期限の日

(2) 更新申請開始の日及び終了の日

- 4 公社は、前条ただし書に定める改定を行うときは、前項の通知に加えて、その改定の概要を掲載事業者に通知しなければならない。
- 5 公社は、第3項第2号に定める更新申請終了の日までに、第1項において準用する第47条の申請がないときは、第3項第1号の日をもって、当該掲載事業者を名簿から削除することができる。この場合における通知は、第1項において準用する第49条第2項の規定による通知とする。
- 6 公社は、前項の処分をなすにあたり、第3項第1号の日までに、当該事業者に更新の意思がないことを確認しなければならない。
- 7 第1項において準用する第47条の申請があった場合において、第3項第1号の掲載期限の日までに更新の手続きがなされないときは、同号の期限後もその手続きがなされるまでの間は、当該事業者は、なお名簿に掲載されるものとする。
- 8 前項の場合において、更新の手続きがなされたときは、その掲載の期間は、第3項第1号の日の翌日から起算するものとする。

(掲載事業者の表示)

第56条 第49条第1項の通知を受けた掲載事業者は、公社の定めるところにより、名簿掲載の事実を表示することができる。

第3節 雑則

(損害賠償責任)

第57条 公社は、名簿に掲載された情報に関して掲載事業者及び第三者が損害を被った場合において、いかなる責任も負わないものとし、一切の損害賠償責任を負わないものとする。

第5章 雑則

(施行細目の委任)

第58条 この要綱の施行に関し必要な事項は、理事長が定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成25年4月1日から施行する。

(運用規程の廃止)

2 選定支援システム運用規程（平成12年9月1日施行）は、廃止する。

(運営要綱の廃止)

3 こうべすまい・まちづくり人材センター運営要綱（平成13年4月1日施行）は、  
廃止する。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成26年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成27年10月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成29年9月1日から施行する。

(施行期日)

この要綱は、令和3年3月1日から施行する。