

## 西宮市分譲マンション管理アドバイザー派遣事業実施要綱

### (趣旨)

第1条 この要綱は、良質な住宅ストックの形成及び良好な景観と住環境の維持を図ることを目的に、マンションの適切な維持管理や建替え、改修等を行う管理組合等に対して必要な知識、情報等の提供や助言を行う専門家を派遣する事業に関し、必要な事項を定めるものとする。

### (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「法」という。）第2条第1号に規定するマンションをいう。
- (2) 管理組合等 法第2条第3号に規定する管理組合又は当該管理組合の承認を得たマンション区分所有者から構成される大規模修繕委員会等の検討組織をいう。
- (3) アドバイザー 管理組合等からの相談内容に応じた情報提供や助言を行う第3条に定める専門家のことをいう。

### (アドバイザーの派遣)

第3条 市長は、次の各号に掲げるもので、マンションに関する相談、支援経験があり適当と認められる専門家を、アドバイザーとして派遣するものとする。

- (1) マンション管理士の資格を有するもの
- (2) 一級建築士の資格を有するもの
- (3) その他、市長が特に認めたもの

### (派遣の内容)

第4条 市長は、1つの派遣依頼事案につき前条に規定する専門家を2名まで派遣することができる。

2 前項により派遣されるアドバイザーは、次に掲げる事項の相談を行うものとする。

- (1) 管理組合の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) マンション管理にかかる契約に関すること。
- (4) 大規模修繕工事及び長期修繕計画の作成及び見直しの相談に関すること。
- (5) マンション建替えの相談に関すること。
- (6) マンションの改修・耐震性の向上に関すること。
- (7) 前各号に掲げるもののほか、マンションの管理・運営等に関することで市長が認めるもの。

3 アドバイザーは、当該業務において次に掲げる事項は行わないものとする。

- (1) 測定器等を使用した建物の精密測定及び詳細調査並びに劣化診断。
- (2) 大規模修繕工事及び長期修繕計画の作成
- (3) 設計及び工事監理
- (4) 維持管理業務の受注及び発注
- (5) 設計又は施工業者の選定及び紹介
- (6) 見積等の比較検討
- (7) 居住者間及び居住者と近隣住民との間の紛争解決及び権利調整
- (8) 営業活動又は勧誘
- (9) 建物の瑕疵についての判断に関すること。
- (10) 前各号に掲げるもののほか、派遣の趣旨に合致しない事項

(派遣期間等)

第5条 管理組合等がアドバイザーの派遣を受けることができる期間は、第8条に規定する派遣申請があった年度の2月末日とし、派遣回数は3回を限度とする。

2 アドバイザーの派遣は、1回につき2時間以内とする。

(派遣の対象)

第6条 アドバイザーを派遣する対象は、西宮市内に存する分譲マンションの管理組合等(以下、「管理組合等」という。)とする。

(事前協議)

第7条 アドバイザーの派遣を受けようとする管理組合等は、西宮市分譲マンション管理アドバイザー派遣事前協議書(様式第1号)を市長に提出の上、相談内容等について市長と協議しなければならない。

(派遣の申請)

第8条 前条の事前協議において、市長がアドバイザーの派遣の必要があると認めた管理組合等は、派遣を受けようとする30日前までに、西宮市分譲マンション管理アドバイザー派遣申請書(様式第2号)に必要な書類を付して市長に提出しなければならない。

2 前項の規定による派遣の申請を行うことについて、管理組合等の集会又は理事会の決議を経なければならない。

(アドバイザーの派遣依頼)

第9条 市長は、前条第1項による申請があったときは、兵庫県マンション管理士会(以下、「管理士会」という。)に対して、西宮市分譲マンション管理アドバイザー推薦依頼書(様式第3号)を送付するものとする。

2 前項の依頼を受けた管理士会は、マンションアドバイザー推薦承諾書(様式第4号)にアドバイザーの履歴書(参考様式第1号)を添えて市長に提出しなければならない。

(派遣の決定)

第10条 市長は、第8条第1項による申請があった場合には、内容を審査の上、その決定（派遣しない場合は、その理由を含む）について、管理組合等に対しては西宮市分譲マンション管理アドバイザー派遣決定通知書（様式第5号）により、アドバイザーに対しては、西宮市分譲マンション管理アドバイザー派遣業務依頼書（様式第6号）により通知するものとする。

- 2 前項に規定する派遣の適否は次に掲げる基準を全て満たしているか否かで決定する。
  - (1) 派遣申請内容が、第1条に規定する趣旨に沿ったものであること。
  - (2) 派遣申請内容が、第4条第2項の各号に掲げる事項のいずれかに該当すること。
  - (3) 派遣申請内容が、第4条第3項の各号に掲げる全ての事項に該当しないこと。
  - (4) 前各号に定めるもののほか、派遣申請内容が公序良俗に反しないこと。

(事前確認)

第11条 アドバイザーは、事前に管理組合等と派遣日時の調整や相談内容等の確認を行わなければならない。

(派遣の変更等)

第12条 第10条第1項の規定により派遣決定の通知を受けた管理組合等が派遣申請書の内容を変更又は中止しようとするときは、西宮市分譲マンション管理アドバイザー派遣変更・中止申請書（様式第7号）を速やかに市長へ提出しなければならない。

- 2 市長は、前項の申請書を受理し、派遣内容の変更又は中止を決定したときは、西宮市分譲マンション管理アドバイザー派遣変更・中止決定通知書（様式第8号）により、当該管理組合等に通知するものとする。
- 3 市長は、第1項の申請書を受理し、派遣内容の変更又は中止を決定したときは、西宮市分譲マンション管理アドバイザー派遣業務変更・中止決定通知書（様式第9号）により、アドバイザーに通知するものとする。

(派遣の取消)

第13条 市長は、第10条による派遣の決定を受けた管理組合等が、次の各号のいずれかに該当するときは、アドバイザー派遣の決定を取り消すことができる。

- (1) アドバイザー派遣の申請に関して虚偽または不正の事実があるとき。
  - (2) アドバイザー派遣の要件、その他当該要綱の規定に違反したとき。
  - (3) その他市長がアドバイザー派遣に適しないと認める事由が判明したとき。
- 2 市長は、前項の規定によりアドバイザー派遣の決定を取り消したときは、西宮市分譲マンション管理アドバイザー派遣決定取消通知書（様式第10号）により当該管理組合等に通知するものとする。

(実績報告)

第14条 各回派遣終了後、アドバイザーは西宮市分譲マンション管理アドバイザー派遣業務実績報告書（アドバイザー用）（様式第11号）を、管理組合等は西宮市分譲マンション管理アドバイザー派遣業務実績報告書（管理組合等用）（様式第12号）を速やかに市長に提出しなければならない。

(指導・助言)

第15条 市長は、本事業を適正に遂行するため、必要と認めるときは、当該アドバイザー若しくは管理組合等に対して、派遣対象に係る関係資料の提出及び説明を求め、助言及び指導を行うことができる。

2 市長は、派遣に関して不適当な事項を発見した場合には、必要な是正措置を求めることができる。

(費用の負担)

第16条 アドバイザーの派遣に要する費用は、市が負担するものとし、1回につき1人あたり1.5万円を謝金として、当該アドバイザーに支払うものとする。

2 会場設営費等、前項の謝金以外の費用を要するときは、管理組合等が負担するものとする。

(費用の弁償)

第17条 市長は、第13条の規定に基づき、派遣を取り消した場合において、既に派遣に係る費用が発生しているときは、申請者に対して期限を定め、西宮市分譲マンション管理アドバイザー派遣費用返還命令書（様式第13号）により、その返還を命ずるものとする。

(アドバイザーの守秘義務)

第18条 アドバイザーは、業務上知り得た秘密及び個人情報を他に漏らしてはならない。

(その他)

第19条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、別に定めるものとする。

附 則

この要綱は、平成29年4月1日から施行する。