

宝塚市マンション管理アドバイザー派遣事業要綱

(目的)

第1条 この要綱は、宝塚市内におけるマンション管理組合及び管理組合が組織化されていないマンションの区分所有者で構成される団体（以下、「マンション管理組合等」という。）からの相談に対応するため、マンション管理アドバイザー（以下、「アドバイザー」という。）を派遣することにより、マンション管理に必要な知識・情報等を提供してマンション管理組合等の自立的運営や適切な管理を支援するとともに、マンションの良好な居住環境の確保を図ることを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において使用する用語は、特に定めるもののほか、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）及び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）において使用する用語の例による。

(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、支援経験がある等、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者
- (2) 一級建築士の資格を有する者
- (3) 前各号にかかげる者のほか、市長が特に認めるもの

(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アドバイザーを原則1名派遣するものとする。

- 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) マンション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) 大規模修繕工事計画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) 管理計画認定制度を意識した管理の適正化に資する取組みに関すること。
 - (6) マンション建替え等の再生の相談に関すること。
 - (7) マンションの改修・耐震性の向上に関すること。

(8) 前各号に掲げるもののほか、マンションの管理・運営に関することで市長が特に認めるもの

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、詳細調査、及び劣化診断
- (2) 大規模修繕工事計画書及び長期修繕計画書の作成
- (3) 設計及び工事並びに維持管理業務の受注及び発注並びに業者の選定及び紹介
- (4) 見積等の比較検討
- (5) 管理計画認定制度における事前確認の依頼及び申請の補助
- (6) 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
- (7) 営業活動又は勧誘
- (8) 建物の瑕疵についての判断
- (9) 前各号に掲げるもののほか、前項の趣旨に合致しない事項
(派遣の回数及び時間)

第5条 アドバイザーの派遣回数は、同一のマンション管理組合等につき同一年度内に2回までとし、派遣時間は、1回2時間程度とする。ただし、市長が特に必要と認める場合は、予算の範囲内で2回を超えてアドバイザーの派遣を行うことができる。

(派遣の対象)

第6条 アドバイザーを派遣する対象は、宝塚市内に存するマンションの管理組合等とする。

(費用の負担)

第7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する。ただし、会場費等アドバイザーの派遣以外の費用を要するときは、マンション管理組合等が負担するものとする。

(派遣の申込)

第8条 アドバイザーの派遣を受けようとするマンション管理組合等は、次の各号のいずれかに該当する場合に、市長にアドバイザーの派遣を申し込むことができる。

- (1) マンション管理組合の集会又は理事会の決議に基づくもの
- (2) 管理組合が組織化されていないマンションの区分所有者で構成される団体と市長が認める場合は、3以上の戸数に係る区分所有者による同意に基づく

もの

2 前項に基づきアドバイザーの派遣を受けようとするマンション管理組合等は、マンション管理アドバイザー派遣申込書（様式第1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。

3 第1項第2号による申込があったときは、マンション管理アドバイザー派遣申込書（様式第1号）の「理事長名」を「代表世話人名」と読み替えるものとする。

（派遣の決定）

第9条 市長は、前条の申込があったときは、速やかに内容を審査のうえ、派遣の適否及び第3条に掲げる者の中から適当と認めるアドバイザーを決定し、その決定（派遣しない場合は、その理由を含む）について、マンション管理アドバイザー派遣決定通知書（様式第2号）によりマンション管理組合等に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） 派遣申込内容が、第1条に規定する目的に沿ったものであること。

（2） 派遣申込内容が、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） 派遣申込内容が、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、派遣申込内容が公序良俗に反しないこと。

（アドバイザーの派遣依頼）

第10条 市長は、前条により選定したアドバイザーに対して、派遣依頼内容と派遣希望日時を伝達し、マンション管理アドバイザー派遣依頼書（様式第3号）をアドバイザーに送付する。

2 第8条第1項第2号による申込があったときは、マンション管理アドバイザー派遣依頼書（様式第3号）の「理事長名」を「代表世話人名」と読み替えるものとする。

（事前確認）

第11条 アドバイザーは、事前にマンション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。

（実績報告）

第12条 アドバイザーは、マンション管理アドバイザー派遣実績報告書（様式第4号）により、派遣終了後14日以内に派遣の実績を市長に報告しなければならない。

2 派遣を受けたマンション管理組合等は、アドバイザーの派遣を受けた日から14日以内にマンション管理アドバイザー派遣実績報告書（様式第5号）を市長に提出しなければならない。

（秘密の厳守）

第13条 アドバイザーは、当該業務に関し知り得た秘密を他に漏らし、又は自己の利益のために利用してはならない。

（補則）

第14条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の施行について必要な事項は、別に定める。

附 則

（施行期日）

この要綱は、平成24年6月1日から施行する。

附 則

（施行期日）

この要綱は、令和2年12月1日から施行する。

附 則

（施行期日）

この要綱は、令和4年4月1日から施行する。

附 則

（施行期日）

この要綱は、令和5年4月1日から施行する。

附 則

（施行期日）

この要綱は、令和6年4月1日から施行する。