

吹田市分譲マンション管理アドバイザー派遣事業実施要領

(目的)

第1条 この要領は、吹田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「管理組合等」という。）からの相談に対応するため、分譲マンション管理アドバイザー（以下「アドバイザー」という。）を派遣することに関し、必要な事項を定めることにより、管理組合等の自律的な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 この要領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者で、マンションに関する相談、支援経験がある等、アドバイザー派遣団体に所属する専門家を、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) 前各号に掲げる者のほか、市長が特に認めた者

2 アドバイザー派遣団体は、別表のとおりとする。

(派遣の相談内容)

第4条 前条の規定に基づき、アドバイザー派遣事業を行う相談内容は、次の各号に掲げる事項とする。

- (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) マンション管理に係る管理委託契約等に関すること
- (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) マンション建替えに関すること
- (8) 前各号に掲げるもののほか、マンションの管理又は運営等に関することで市長が認める事項

2 次の各号に掲げる事項については、相談内容とすることができない。

- (1) 測定器等を使用したマンションの建物調査、劣化診断に関すること
- (2) 工事仕様書を作成すること
- (3) 設計、工事及び管理等の業務の受発注及び見積書の比較検討すること
- (4) 設計、工事及び管理等の業務に関する業者を紹介すること
- (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) 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

(派遣の回数等)

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回数は、同一の管理組合等につき同一年度内に2回までとする。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。

2 アドバイザーの派遣は、1回につき2時間以内とする。

(派遣の申請)

第6条 アドバイザーの派遣を受けようとする管理組合等は、派遣を受けようとする日の45日前までに、吹田市分譲マンション管理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、市長が必要かつ派遣可能と認めた場合は、この限りでない。

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。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、2以上の戸数に係る区分所有者による同意を必要とする。

(派遣の決定)

第7条 市長は、前条第1項による申請があった場合において、アドバイザーの派遣が適当であると認めたときは、第3条第2項に規定するアドバイザー派遣団体の長に対し、吹田市分譲マンション管理アドバイザー選定依頼書(様式第2号)により、派遣の申請内容に相応しいアドバイザーの選定を依頼するものとする。

2 前項の規定によりアドバイザーの選定の依頼を受けたアドバイザー派遣団体の長は、当該団体に所属している専門家の中から、派遣の申請内容に相応しい専門家をアドバイザーとして選定し、その選定結果を吹田市分譲マンション管理アドバイザー選定結果通知書(様式第3号)により、市長に通知するものとする。

3 市長は、前項の通知を受けてアドバイザーの派遣を決定した場合は、アドバイザー派遣団体の長に対し、吹田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4号)を、管理組合等に対しては、吹田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)により通知するものとする。

- 4 市長は、前条第1項の規定による派遣の申請があった場合において、アドバイザーを派遣することが不適当であると認めたときは、理由を付して、吹田市分譲マンション管理アドバイザー派遣不決定通知書（様式第6号）により、申請者に通知するものとする。
- 5 アドバイザー派遣団体の長は、第3項の規定による通知書のとおり、申請者に対しアドバイザーを派遣するものとする。
- 6 市は、第1項、第2項及び前項に規定する事項について、アドバイザー派遣団体と連携して取り組むため、別表にあるアドバイザー派遣団体との間で、別に協定を締結する。

（事前確認）

第8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9条 第7条第3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、吹田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）を速やかに市長に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、吹田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、吹田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、アドバイザー派遣団体の長に通知するものとする。

（派遣の取消）

- 第10条 市長は、第7条第3項による派遣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、その他当該要領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、吹田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。

（報告等）

- 第11条 各回派遣終了後、アドバイザー派遣を受けた管理組合等は、派遣された翌日から起算して14日以内に吹田市分譲マンション管理アドバイザー派遣結果報告書（管理組合等用）（様式第11号）を市長に提出しなければならない。

- 2 各回派遣終了後、アドバイザー派遣団体の長は、派遣した翌日から起算して14日以内に吹田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（アドバイザー派遣団体用）（様式第12号）を市長に提出しなければならない。

（経費の支払い）

第12条 市長は、前条第2項の規定により報告書の提出を受けた日の翌日から起算して14日以内に書類の審査を行い、その内容が適当と認めるときは、アドバイザー派遣団体の長から請求を受けた日から30日以内に、アドバイザーの派遣に要する経費を支払うものとする。

- 2 前項に規定による経費は、1回の派遣につき3万円とする。

（費用の負担）

第13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、管理組合等が負担するものとする。

（指導・助言）

第14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。

（アドバイザーの守秘義務）

第15条 アドバイザーは、当該業務に関し知り得た秘密及び個人情報を他に漏らしてはならない。また、自己の利益のために利用してはならない。

（その他）

第16条 この要領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

この要領は、令和5年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、令和7年4月1日から施行する。

(別表) アドバイザー派遣団体

団 体 名
一般社団法人大阪府マンション管理士会
公益社団法人日本建築家協会近畿支部

様式第1号（第6条関係）

年 月 日

吹田市長 あて

管理組合名
役 職
住 所
代表者氏名

吹田市分譲マンション管理アドバイザー派遣申請書

吹田市分譲マンション管理アドバイザーの派遣を受けたいので、次のとおり申請します。
なお、下記に記載する情報をアドバイザー派遣団体に提供することについて同意します。

マンション名										
所在地										
派遣についての 連絡先	氏名： 電話番号： E-mail：									
派遣希望日時 (派遣時間は2時間 以内)	第1希望:	年	月	日	()	時	分	～	時	分
	第2希望:	年	月	日	()	時	分	～	時	分
	第3希望:	年	月	日	()	時	分	～	時	分
派遣場所										
参加予定人数	名									
派遣を希望する アドバイザー	☐ マンション管理士 ☐ 建築士									
相談種別	☐ (1)管理組合の運営・管理規約等 ☐ (2)管理費及び修繕積立金等 ☐ (3)管理に係る契約 ☐ (4)長期修繕計画 ☐ (5)大規模修繕工事 ☐ (6)改修・耐震性の向上 ☐ (7)建替え ☐ (8)その他 ()									
相談内容 (別紙添付でも可)										
添付書類	☐ 派遣申請に関する議事録 ☐ 申請者の役職を証する書類									

(裏面あり)

【マンションの概要】 ※わかる範囲でご記入ください。

建設時期	西暦 _____年_____月	総戸数	_____戸
階数	地上_____階・地下_____階	棟数	_____棟
構造	☐ 鉄骨造（S造） ☐鉄筋コンクリート造（RC造） ☐ 鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）		
エレベーター	☐ 有 _____基 ☐ 無		
駐車場	☐ 有 ☐機械式 _____台 ☐平面式・自走式 _____台 ☐ 無		
併設用途	☐ 住戸のみ ☐店舗・事務所等あり _____戸		
管理形態	☐ 全部委託 ☐一部委託 ☐自主管理 （管理会社名： _____ ）		
管理規約	☐ 作成済 策定期間： _____年_____月 最近改正時期： _____年_____月 標準管理規約に ☐ 準拠している/ ☐ 準拠していない ☐ 無		
管理費	☐ 有 月額 _____円/m² ☐ 無		
修繕積立金	☐ 有 月額 _____円/m² 積立方法 ☐均等積立方式 /☐段階増額積立方式 ☐ 無		
大規模修繕工事	☐ 実施した 直近の実施年： _____年 ☐ 実施していない 実施予定時期： _____年		
長期修繕計画	☐ 作成済 直近の作成年： _____年_____月 ☐ 無		
耐震診断の実施	※1981年5月31日以前に建築確認を受けたマンションの場合のみご記入ください。 ☐ 実施済 実施時期： _____年_____月 ☐ 無 ☐将来実施予定（ _____年 _____月頃）		
耐震改修の実施	※1981年5月31日以前に建築確認を受けたマンションの場合のみご記入ください。 ☐ 実施済 実施時期： _____年_____月 ☐ 無 ☐将来実施予定（ _____年 _____月頃）		

<注意事項>

※この申請書は、派遣を受けようとする日の 45 日前までに提出してください。

※提出の際は、派遣申請について集会又は理事会の決議したことがわかる議事録の写し及び申請者が管理組合の理事長等であることを証する書類を添付してください。

様式第2号（第7条関係）

吹都計住第 号
年 月 日

様

吹田市長

吹田市分譲マンション管理アドバイザー選定依頼書

年 月 日付けで申請のあった分譲マンション管理アドバイザーの派遣について、派遣することが適当であると判断しましたので、吹田市分譲マンション管理アドバイザー派遣事業実施要領第7条第1項の規定により、分譲マンション管理アドバイザーの選定を依頼します。

マンション名	
所在地	吹田市
代表者氏名	
派遣についての 連絡先	氏名： 電話番号： E-mail：
相談種別	☐ (1)管理組合の運営・管理規約等 ☐ (2)管理費及び修繕積立金等 ☐ (3)管理に係る契約 ☐ (4)長期修繕計画 ☐ (5)大規模修繕工事計画 ☐ (6)改修・耐震性の向上 ☐ (7)建替え ☐ (8)その他（ ）
相談内容	

※派遣希望日時、派遣場所及びマンションの概要等は別紙・様式第1号吹田市分譲マンション管理アドバイザー派遣申請書（写し）のとおり

様式第3号（第7条関係）

年 月 日

吹田市長 あて

所在地
団体名
代表者氏名

吹田市分譲マンション管理アドバイザー選定結果通知書

年 月 日付け 吹都計住第 号で依頼のあった吹田市分譲マンション
管理アドバイザー選定の依頼について、次のとおり通知します。

アドバイザー の氏名	
アドバイザー の連絡先	氏名： 電話番号： E-mail：
派遣対象の マンション名	
所在地	吹田市
派遣予定日時	年 月 日（ ） 時 分 ～ 時 分
事前準備書類等	☐ 管理規約、細則 ☐ 管理委託契約書 ☐ 会計関係書類 ☐ 総会等の議案書、議事録 ☐ 長期修繕計画 ☐ 過去の修繕記録 ☐ 竣工図書 ☐ 現地写真 ☐ その他準備していただきたい書類（ ）
その他	

様式第4号（第7条関係）

吹都計住第 号
年 月 日

様

吹田市長

吹田市分譲マンション管理アドバイザー派遣業務依頼書

下記の相談事項について、吹田市分譲マンション管理アドバイザー派遣事業実施要領第7条第3項の規定により、アドバイザーの派遣業務を依頼します。

マンション名	
所在地	吹田市
代表者氏名	
派遣についての 連絡先	氏名： 電話番号： E-mail：
派遣予定日時	年 月 日（ ） 時 分 ～ 時 分
相談内容	
その他	

<注意事項>

※対象マンションに関する概要は、別途資料を参照してください。

※派遣に関しては、吹田市分譲マンション管理アドバイザー派遣事業実施要領第8条に基づき、管理組合等と事前確認をお願いします。

吹都計住第 号
年 月 日

様

吹田市長

吹田市分譲マンション管理アドバイザー派遣決定通知書

年 月 日付けにて申請のあった分譲マンション管理アドバイザーの派遣については、派遣することが適当であると判断しましたので、吹田市分譲マンション管理アドバイザー派遣事業実施要領第7条第3項の規定により、次のとおり通知します。

マンション名	
所在地	吹田市
派遣の可否	
派遣予定日時	年 月 日 () 時 分 ~ 時 分
アドバイザー の氏名	
アドバイザー の連絡先	氏名： 電話番号： E-mail：
相談内容	
相談時に必要な書類	

<注意事項>
※派遣時間や集合場所、具体的な相談内容など、派遣に係る詳細については、事前にアドバイザーと調整してください。
※派遣内容の変更又は中止しようとする場合は、速やかに吹田市住宅政策室及びアドバイザーに連絡してください。

吹都計住第 号
年 月 日

様

吹田市長

吹田市分譲マンション管理アドバイザー派遣不決定通知書

年 月 日付けにて申請のあった分譲マンション管理アドバイザーの派遣については、派遣しないことと決定しましたので、吹田市分譲マンション管理アドバイザー派遣事業実施要領第 7 条第 4 項の規定により、次のとおり通知します。

マンション名	
所在地	吹田市
相談内容	
不決定の理由	

様式第 7 号（第 9 条関係）

年 月 日

吹田市長 あて

管理組合名
役 職
住 所
代表者氏名

吹田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

年 月 日付け 吹都計住第 号で通知を受けた吹田市分譲マンション管理アドバイザー派遣について、分譲マンション管理アドバイザー派遣事業実施要領第 9 条第 1 項の規定により、次のとおり（変更・中止）を申請します。

マンション名	
所在地	吹田市
変更項目	
変更前の内容	
変更後の内容	
変更・中止の理由 ※詳細に記載してください	

(管理組合等用)

様式第8号(第9条関係)

吹都計住第 号
年 月 日

様

吹田市長

吹田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

年 月 日付で(変更・中止)申請のあった吹田市分譲マンション管理アドバイザー派遣について、分譲マンション管理アドバイザー派遣事業実施要領第9条第2項の規定により、(変更・中止)を決定しましたので通知します。

マンション名	
所在地	吹田市
アドバイザー の氏名	
アドバイザー の連絡先	氏名： 電話番号： E-mail：
変更項目	
変更前の内容	
変更後の内容	

(アドバイザー派遣団体用)

様式第9号(第9条関係)

吹都計住第 号
年 月 日

様

吹田市長

吹田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

年 月 日付け 吹都計住第 号で業務を依頼した吹田市分譲マンション管理アドバイザー派遣業務について、分譲マンション管理アドバイザー派遣事業実施要領第9条第3項の規定により、(変更・中止)を決定しましたので通知します。

マンション名	
所在地	吹田市
代表者氏名	
連絡先	氏名： 電話番号： E-mail：
変更項目	
変更前の内容	
変更後の内容	
変更・中止の理由	

様式第 1 0 号（第 1 0 条関係）

吹都計住第 号
年 月 日

様

吹田市長

吹田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

年 月 日付け 吹都計住第 号で派遣を決定した吹田市分譲マンション管理アドバイザー派遣について、分譲マンション管理アドバイザー派遣事業実施要領第 1 0 条第 2 項の規定により、派遣決定を取り消しましたので通知します。

取消理由	
------	--

(管理組合等用)

様式第 11 号 (第 11 条関係)

年 月 日

吹田市長 あて

管理組合名

役 職

住 所

代表者氏名

吹田市分譲マンション管理アドバイザー派遣結果報告書

年 月 日付け 吹都計住第 号で派遣決定通知を受けた吹田市分譲マンション管理アドバイザー派遣業務について、吹田市分譲マンション管理アドバイザー派遣実施要領第 11 条第 1 項の規定に基づき、次のとおり報告します。

マンション名	
所在地	吹田市
派遣実施日時	年 月 日 () 時 分 ~ 時 分
派遣場所	
参加人数	名 (アドバイザー除く)
相談内容 (別紙添付でも可)	
アドバイス内容 (別紙添付でも可)	
アドバイスを受けた感想等 (別紙添付でも可)	

※この報告書は、派遣した翌日から起算して 14 日以内に提出してください。

(アドバイザー派遣団体用)

様式第 12 号 (第 11 条関係)

年 月 日

吹田市長 あて

所在地

団体名

代表者氏名

吹田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

年 月 日付け 吹都計住第 号で通知を受けた吹田市分譲マンション管理アドバイザー派遣について、吹田市分譲マンション管理アドバイザー派遣実施要領第 11 条第 2 項の規定に基づき、次のとおり報告します。

マンション名	
所在地	吹田市
派遣実施日時	年 月 日 () 時 分 ~ 時 分
派遣場所	
アドバイザー の氏名	
参加人数	名 (アドバイザー除く)
相談内容 (別紙添付でも可)	
アドバイス内容 (別紙添付でも可)	

※派遣当日の資料や写真等、内容が分かるものを添付してください。

※この報告書は、派遣された翌日から起算して 14 日以内に提出してください。