

札幌市マンションアドバイザー派遣事業実施要綱

令和5年7月31日 都市局長決裁

(趣旨)

第1条 この要綱は、札幌市内の分譲マンションが優良な住宅ストックとして維持されるよう、また、周辺の住環境や都市環境の悪化を引き起こさないよう、管理組合等に対し管理運営に必要な知識について助言を行う専門家（以下「アドバイザー」という。）を派遣する事業に関して必要な事項を定め、札幌市内のマンションの管理の適正化に寄与することを目的とする。

(用語の定義)

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、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「適正化法」という。）第2条第1号に規定するマンションをいい、札幌市内に存するものをいう。
- (2) 区分所有者 建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第2条第2項に規定する区分所有者をいう。
- (3) 管理組合等 適正化法第2条第3号に規定する管理組合をいい、管理組合がないマンションにあつては、2名以上の区分所有者からなる団体をいう。
- (4) 建替え マンションの建替え等の円滑化に関する法律第2条第2号に規定するマンションの建替えをいう。

(アドバイザーの派遣)

第3条 市長は、次の各号に掲げる場合で、マンションの適切な維持管理のために必要と認める時は、アドバイザーを派遣することができる。

- (1) 管理組合等からの要請があつた場合
- (2) 管理不全が懸念されるマンションとして市長が特に必要と認めた場合

(業務の内容)

第4条 前条の規定に基づき派遣したアドバイザーが行う業務内容は、マンションの管理に関する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に関すること
- (3) 長期修繕計画の作成及び見直しに関すること
- (4) マンション管理の委託に関すること

- (5) 大規模修繕の進め方に関する事
- (6) 建替えの進め方に関する事
- (7) 防災の取組の進め方に関する事
- (8) 前各号に掲げるもののほか、マンションの管理に関する認められる事

2 次の各号に掲げる事項は、前条の規定に基づき派遣したアドバイザーが行う業務に含まれないものとする。

- (1) 耐震診断、劣化診断及び測定器等を用いた建物調査に関する事
- (2) 修繕工事や管理等に関する業者の紹介、発注及び見積書の比較検討をすること
- (3) 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事
- (4) マンションの瑕疵についての判断に関する事
- (5) 札幌市マンション管理適正化推進計画に規定する管理計画認定基準の適合状況の確認をすること
- (6) 前各号に掲げるもののほか、前項の趣旨に合致しないと認められる事

(派遣回数及び相談時間)

第5条 アドバイザーの派遣回数及び相談時間は次の各号に定めるところによる。

- (1) アドバイザーの派遣回数は、予算の範囲内、かつ、1管理組合等あたり5回を限度とする。
- (2) 派遣1回あたりの相談時間は概ね2時間以内とする。

(費用)

第6条 アドバイザーの派遣に要する費用は、前条の範囲内において市の負担とする。

(市長の責務)

第7条 市長は、本事業の適正な運営のため、必要に応じて管理組合等及びアドバイザーに対し、情報提供及び助言を行うものとする。

(管理組合等の責務)

第8条 管理組合等は、本事業の趣旨を十分に理解し、不正に派遣を受けてはならない。

(アドバイザーの責務)

第9条 アドバイザーは、本事業の趣旨を十分に理解し、誠実かつ公正に業務を行わなければならない。

(アドバイザー派遣申請手続)

第10条 管理組合等は、第3条のアドバイザーの派遣を受けようとするときは、札幌市マ

ンションアドバイザー派遣申請書（第1号様式）に必要事項を記入し、市長に申請するものとする。

2 前項の申請は、1回の派遣ごとに行うものとする。

（派遣の決定）

第11条 市長は、前条第1項の規定に基づく申請があった場合、第4条及び第5条第1号の規定に基づき審査し、速やかに派遣の可否の決定を行うものとする。

2 市長は、前項の派遣を決定するにあたり、第5条第1号の規定にかかわらず、予算や管理組合等の状況に応じて派遣回数を決定できるものとする。

3 市長は、第3条の規定に基づきアドバイザーの派遣を決定したときは、派遣決定通知書（第2号様式）により申請者に通知するものとする。

4 市長は、第1項の派遣を行わないときは、派遣しない旨の通知書（第3号様式）により申請者に通知するものとする。

（変更申請）

第12条 前条第3項の規定によりアドバイザーの派遣の決定を受けた管理組合等が、当該決定の内容を変更したいときは、原則、派遣が実施される日の3日前（この日数の算定に土曜日、日曜日及び国民の祝日に関する法律に規定する休日（以下「休日等」という。）は含まない。）までに、決定内容変更申請書（第4号様式）を市長に提出するものとする。

2 市長は、前項の申請があった場合、変更内容を審査の上決定し、変更内容決定通知書（第5号様式）により申請者に通知するものとする。

（取下）

第13条 第11条第3項の規定によりアドバイザーの派遣の決定を受けた管理組合等が、申請を取り下げる時は、原則、派遣が実施される日の3日前（この日数の算定に休日等は含まない）までに、派遣申請取下届（第6号様式）を提出するものとする。

2 市長は、前項の届出を受けたときは、派遣決定取消通知書（第7号様式）により管理組合等に通知するものとする。

（取消）

第14条 市長は、本事業によるアドバイザーの派遣の決定を受けた者が本要綱の趣旨に反し、若しくは派遣の目的を達成することができないと認めた場合又は次の各号に該当するときは、決定を取り消すことができる。

(1) 虚偽の申請その他不正な行為によりアドバイザーの派遣の決定を受けたとき

(2) その他市長が不相当と認める事由が生じたとき

2 市長は、前項の規定によりアドバイザーの派遣の決定を取り消したときは、速やかにその内容を派遣決定取消通知書（第7号様式）により管理組合等に通知するものとする。

（費用の返還）

第15条 市長が前条の規定によりアドバイザーの派遣の決定を取り消した場合において、既に派遣に係る費用が生じているときは、当該管理組合等は、当該発生費用相当額を市長に支払わなければならない。

2 前項の支払いは、市長が指定する日までに行わなければならない。

（報告等）

第16条 アドバイザーは、派遣終了後14日以内にアドバイザー実施報告書を市長に提出しなければならない。ただし、派遣終了後14日以内に年度が終了する場合は当該年度の3月31日までとする。

2 市長は、前項の実施報告書が提出された場合、必要に応じて管理組合等にその内容を確認するものとする。

（個人情報の取扱）

第17条 アドバイザーは、本事業により取得した個人情報を適切に管理するため、「個人情報の取扱に関する特記事項」に準拠し、必要な措置を講じなければならない。

（庶務）

第18条 本事業についての庶務は、都市局市街地整備部住宅課において行う。

（業務委託）

第19条 市長は、本事業に係る業務の全部又は一部を委託することができる。

（委任）

第20条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の施行に関し必要な事項は、都市局長が定める。

附 則

この要綱は、令和5年7月31日から施行する。