伊丹市分譲マンション管理アドバイザー派遣事業実施要綱

（目的）

第１条　この要綱は，マンションの管理組合等に対し，適切な維持管理や建替え，改修等を行う際に必要な知識，情報等の提供や助言を行う専門家を派遣することにより，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。

⑴　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う。

⑵　管理組合等　適正化法第２条第３号に規定する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をいう。

⑶　アドバイザー派遣団体　本要綱第４条に規定するアドバイザーにより構成された団体で，市と伊丹市分譲マンション管理アドバイザー派遣事業の実施に関する覚書を交わしている団体をいう。

（派遣の対象）

第３条　アドバイザーを派遣する対象は，伊丹市内に所在するマンションの管理組合等とする。

（アドバイザーの派遣）

第４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，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。

⑴　マンション管理士の資格を有する者

⑵　一級建築士の資格を有する者

⑶　前２号に掲げる者のほか，市長が特に認める者

（派遣の内容）

第５条　市長は，前条に規定するアドバイザーを１回の申請につき２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受けるものとする。

⑴　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。

⑵　管理費及び修繕積立金等の財務に関すること。

⑶　マンション管理にかかる契約に関すること。

⑷　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に関すること。

⑸　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。

⑹　マンション建替え等の再生に関すること。

⑺　マンションの改修・耐震性の向上に関すること。

⑻　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。

⑴　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

⑵　大規模修繕工事計画書及び長期修繕計画書の作成

⑶　設計及び工事監理

⑷　維持管理業務の受注及び発注

⑸　設計又は施工業者の選定及び紹介

⑹　見積等の比較検討

⑺　管理計画認定制度における事前確認の依頼及び申請補助

⑻　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

⑼　営業活動又は勧誘

⑽　建物の瑕疵についての判断

⑾　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

４　アドバイザーの派遣時間は，１回につき２時間を上限とする。

（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，派遣希望日の３０日前までに，伊丹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）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　前項に定める申請は同一の管理組合等において，同一年度内に２回を上限とする。

３　管理組合等は，第１項の規定による派遣の申請を行うことについて，集会又は理事会の決議を経なければならない。ただし，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は，２以上の区分所有者による同意に基づかなければならない。

（アドバイザーの推薦依頼）

第７条　市長は，前条第１項による申請があったときは，アドバイザー派遣団体に対して，伊丹市分譲マンション管理アドバイザー推薦依頼書（様式第２号）を送付するものとする。

２　前項の依頼を受けたアドバイザー派遣団体は，伊丹市分譲マンション管理アドバイザー推薦書（様式第３号）にアドバイザーの履歴書を添えて市長に提出しなければならない。

（派遣の決定）

第８条　市長は，第６条の申請があったときは，速やかに内容を審査の上，派遣の適否及び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，伊丹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４号)により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。

⑴　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

⑵　派遣申込内容が，第５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

⑶　派遣申込内容が，第５条第３項の各号に掲げる全ての事項に該当しないこと

⑷　前３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

（派遣の依頼）

第９条　市長は，前条により決定したアドバイザーが所属するアドバイザー派遣団体に対して，派遣依頼内容と派遣希望日時を伝達し，伊丹市分譲マンション管理アドバイザー派遣依頼書（様式第５号）を送付

する。

（事前確認）

第１０条　アドバイザー派遣団体は，第８条の規定による通知を受けた管理組合等（以下「相談者」という。）と事前に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１１条　相談者は，派遣の申請内容を変更又は中止しようとするときは，速やかに，伊丹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６号）を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，伊丹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７号）により，当該相談者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，伊丹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８号）により，アドバイザー派遣団体に通知するものとする。

（派遣の取消）

第１２条　市長は，相談者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。

⑴　アドバイザー派遣の申請に関して虚偽又は不正の事実があるとき。

⑵　アドバイザー派遣の要件その他本要綱の規定に違反したとき。

⑶　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,伊丹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９号）により，相談者に通知するものとする。

３　市長は，第１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，伊丹市分譲マンション管理アドバイザー派遣依頼取消通知書（様式第１０号）により，アドバイザー派遣団体に通知するものとする。

（実績報告）

第１３条　アドバイザー派遣団体及び相談者は，伊丹市分譲マンション

管理アドバイザー派遣業務実績報告書（様式第１１号又は様式第１２号）を派遣日から３０日以内または派遣日の属する年度の末日のいずれか早い日に市長に提出しなければならない。

（助言・指導等）

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相談者に対して，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。

（費用の弁償）

第１５条　市長は，第１２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，相談者に対して期限を定め，伊丹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。

付　則

この要綱は，令和７年１１月１１日から施行する。

様式第１号

年　　月　　日

伊丹市長　様

管理組合等名称
所在地
代表者名

伊丹市分譲マンション管理アドバイザー派遣申請書

伊丹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，伊丹市分譲マンション管理アドバイザー派遣事業実施要綱第６条第１項の規定により，次のとおり申請します。

マンション名	
マンション所在地	
派遣希望日時	第１希望:　　年　　月　　日（　　）　　時　　分 第２希望:　　年　　月　　日（　　）　　時　　分
参加予定人数	名（アドバイザーは除く）
担当者	役職等： 氏名： 連絡先電話番号 （連絡希望時間帯：　　） E メールアドレス：
相談種別	□ マンション管理組合の運営及び管理規約等 □ 管理費及び修繕積立金等の財務 □ マンション管理にかかる契約 □ 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 □ 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 □ マンション建替え等の再生 □ マンションの改修・耐震性の向上 □ その他（　　）
相談内容 （別紙添付でも可）	
添付書類※	管理組合の集会又は理事会の決議書 ※管理組合の集会又は理事会の決議書(派遣を受けることを決議したことが分かる箇所)の写しを添付してください

【裏面もご記入ください】

＜建物・管理等の概要＞

建物の概要			
構造	鉄骨造　鉄筋コンクリート造　鉄骨鉄筋コンクリート造 （□ S ／□ R　C ／□ S　R　C ）造	棟数	棟
戸数	住宅　　戸，店舗　　戸，賃貸　　戸，その他　　戸	階数	階
建築時期	築（　　年）（　　年　　月竣工）		
管理等の概要			
耐震診断 実施の有無	□ 実施済 □ 無　　□将来実施予定（　　年　　月頃）		
耐震改修 実施の有無	□ 実施済 □ 無　　□将来実施予定（　　年　　月頃）		
長期修繕計画作成の有無	□ 作成済　直近の作成年（　　年　　月） □ 無		
管理規約	□ 作成済　　当初時期　　年　　月　　施行 最近の改正　　年　　月　　改正 （標準管理規約に □準拠している／□準拠していない） □ 無		
管理方式	□ 全部委託　□ 一部委託 （管理会社名：　　） 委託内容： □ 自主管理		
管理費等	平均管理費　（　　）円／戸・月 平均修繕積立金（　　）円／戸・月		

＜相談時に準備できる書類＞

準備可能な書類	管理規約，使用細則，管理委託契約書，長期修繕計画書， 過去の修繕記録，竣工図書，現地写真 その他（　　） ※可能なもの全てに○をつけてください

以下の内容をご確認いただき，チェックを入れてください。

□上記，記載内容をアドバイザーに情報提供する事について同意します。

＊１　ご相談内容以外の事項をお聞きする場合がありますので，差支えない範囲でお答えください。

＊２　本申請書に記載された事項は，派遣の可否の検討及びアドバイザーの選定のため市からアドバイザー派遣団体に基礎情報として提供しますのでご了承ください。

□申請者は，伊丹市暴力団排除条例（平成２４年条例第４号）第２条に規定する暴力団若しくは同条第２号に規定する暴力団員又は同条第３号に規定する暴力団密接関係者ではありません。

様式第２号

第　　号
年　　月　　日

アドバイザー派遣団体名
代表者名　　様

伊丹市長

伊丹市分譲マンション管理アドバイザー推薦依頼書

下記の相談内容に適している伊丹市分譲マンション管理アドバイザーの推薦を伊丹市分譲マンション管理アドバイザー派遣事業実施要綱第７条第１項の規定により依頼します。

記

マンション名	
代表者氏名	
マンション所在地	
担当者連絡先	役職： 電話番号： E メールアドレス：
相談内容	
派遣希望日	第１希望　　年　　月　　日（　　） 第２希望　　年　　月　　日（　　）
その他	

以上

様式第３号

年　　月　　日

伊丹市長　様

アドバイザー派遣団体名
代表者名

伊丹市分譲マンション管理アドバイザー推薦書

年　　月　　日付　　第　　号で依頼のあった伊丹市分譲マンション管理アドバイザーの推薦について，伊丹市分譲マンション管理アドバイザー派遣事業実施要綱第７条第２項の規定により，以下のとおり報告します。

所属団体名	
派遣を行う アドバイザー	ふりがな
	氏名：
	連絡先電話番号：
	E メールアドレス：
派遣を行う アドバイザー	ふりがな
	氏名：
	連絡先電話番号：
	E メールアドレス：
派遣対象マンション名	
派遣予定日	年　　月　　日（　　）
参考としたい書類等	□ 管理規約 □ 使用細則 □ 管理委託契約書 □ 長期修繕計画書 □ 過去の修繕記録 □ 竣工図書 □ 現地写真 □ その他準備して頂きたいもの （　　）
その他	

以下の内容をご確認いただき，チェックを入れてください。

□申請者は，伊丹市暴力団排除条例（平成２４年条例第４号）第２条に規定する暴力団若しくは同条第２号に規定する暴力団員又は同条第３号に規定する暴力団密接関係者ではありません。

＜注意事項＞

※推薦するアドバイザーの履歴書を添付してください。

様式第４号

第　　号
年　　月　　日

管理組合等名称
所在地
代表者名　　様

伊丹市長

伊丹市分譲マンション管理アドバイザー派遣決定通知書

伊丹市分譲マンション管理アドバイザーの派遣について，次のとおり決定したので伊丹市分譲マンション管理アドバイザー派遣事業実施要綱第８条第１項の規定により通知します。

マンション名			
マンション所在地			
派遣の可否 （※派遣しない場合はその理由）			
相談内容			
派遣予定日	年　　月　　日（　　）		
アドバイザー	氏名		
	連絡先電話番号		
	所属団体		
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。

※派遣内容の変更や派遣を受けることができなくなった場合は，速やかに市担当課及びアドバイザーに連絡してください。

※伊丹市分譲マンション管理アドバイザー派遣事業実施要綱第１２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た場合，同要綱１５条の規定に基づき，派遣に係る費用を返還頂く場合があります。

※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します。

様式第５号

第　　号
年　　月　　日

アドバイザー派遣団体名
代表者名　　様

伊丹市長

伊丹市分譲マンション管理アドバイザー派遣依頼書

以下の相談事項について，伊丹市分譲マンション管理アドバイザー派遣業務を伊丹市分譲マンション管理アドバイザー派遣事業実施要綱第９条の規定により依頼します。

マンション名	
代表者氏名	
マンション所在地	
相談内容	
派遣希望日時	年　　月　　日（　）
その他	

＜注意事項＞
※対象マンションに関する概要情報は，別添資料を参照願います。
※伊丹市分譲マンション管理アドバイザー派遣事業実施要綱第１０条に基づき，派遣に際してはマンション管理組合等と事前相談をお願いします。

様式第６号

年　　月　　日

伊丹市長　様

管理組合等名称
所在地
代表者名

伊丹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　　日付第　　号で通知を受けた伊丹市分譲マンション管理アドバイザー派遣について伊丹市分譲マンションアドバイザー派遣事業実施要綱第１１条第１項の規定により，次のとおり（変更・中止）申請します。

マンション名	
変更内容（変更の場合のみ記入）	
変更事項	
変更前の内容	
変更後の内容	
変更・中止の理由	

様式第７号

第　　号
年　　月　　日

管理組合等名称
所在地
代表者名　　様

伊丹市長

伊丹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（変更・中止）申請のあった伊丹市分譲マンション管理アドバイザー派遣について（変更・中止）を決定いたしましたので，伊丹市分譲マンション管理アドバイザー派遣事業実施要綱第１１条第２項の規定により通知します。

マンション名	
アドバイザー	氏名： 住所： 連絡先電話番号： 所属団体：
変更内容（変更の場合のみ記入）	
変更事項	
変更前の内容	
変更後の内容	

様式第８号

第　　号
年　　月　　日

アドバイザー派遣団体名
代表者名　　様

伊丹市長

伊丹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

年　　月　　日付第　　号で依頼した伊丹市分譲マンション管理アドバイザー派遣業務について（変更・中止）を決定いたしましたので，伊丹市分譲マンション管理アドバイザー派遣事業実施要綱第１１条第３項の規定により通知します。

マンション名	
代表者氏名	
マンション所在地	
連絡先電話番号	
変更内容（変更の場合のみ記入）	
変更事項	
変更前の内容	
変更後の内容	
変更・中止の理由	

様式第９号

第　　号
年　　月　　日

管理組合等名称
住所
代表者氏名　　様

伊丹市長

伊丹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　　日付第　　号で派遣を決定した伊丹市分譲マンション管理アドバイザー派遣について，派遣決定を取り消しましたので，伊丹市分譲マンション管理アドバイザー派遣事業実施要綱第１２条第２項の規定により通知します。

取消理由	

様式第１０号

第　　号
年　　月　　日

アドバイザー派遣団体名
代表者名　　様

伊丹市長

伊丹市分譲マンション管理アドバイザー派遣依頼取消通知書

年　　月　　日付第　　号で依頼した伊丹市分譲マンション管理アドバイザー派遣業務について，以下の理由により，派遣決定を取消しましたので，伊丹市分譲マンション管理アドバイザー派遣事業実施要綱第１２条第３項の規定により通知します。

マンション名	
代 表 者 名	
所　在　地	
取 消 理 由	

様式第１１号　　（アドバイザー用）

年　　月　　日

伊丹市長　　様

アドバイザー派遣団体名
代表者名

伊丹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　日付第　　号で派遣依頼を受けた伊丹市分譲マンション管理アドバイザー派遣業務について，伊丹市分譲マンション管理アドバイザー派遣事業実施要綱第１３条の規定により，次のとおり報告します。

マンション名	
代表者氏名	
マンション所在地	
相談内容	
派遣日	年　　月　　日（　）
その他	

＜注意事項＞
※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。
※相談内容，アドバイスの内容，その他につきましては，別紙添付としても可。
※この報告書は，派遣日から３０日以内または派遣日の属する年度の末日のいずれか早い日に伊丹市に提出してください。

様式第１２号　　（管理組合等用）

年　　月　　日

伊丹市長　　様

管理組合等名称
住所
代表者氏名

伊丹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　日付第　　号で通知を受けた伊丹市分譲マンション管理アドバイザー派遣について，伊丹市分譲マンション管理アドバイザー派遣事業実施要綱第１３条の規定により，次のとおり報告します。

マンション名	
派遣を受けた日時	年　　月　　日（　　）　時　分　～　時　分
参加人数	名（アドバイザーは除く）
相談内容	
アドバイスの内容	
その他 （例：今後の計画等）	

＜注意事項＞

※相談内容，アドバイスの内容，今後の計画等，その他につきましては，別紙添付としても可。

※この報告書は，派遣日から３０日以内または派遣日の属する年度の末日のいずれか早い日に伊丹市に提出してください。

様式第１３号

第　　号
年　　月　　日

管理組合等名称
住所
代表者氏名
様

伊丹市長

伊丹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

年　月　日付第　　号で通知を行った伊丹市分譲マンション管理アドバイザー派遣について，伊丹市分譲マンション管理アドバイザー派遣事業実施要綱第１５条の規定により，次のとおり派遣費用の返還を命じます。

マンション名	
管理組合等名称	
派遣日時	年　月　日（　）　時　分～　時　分
アドバイザー名	
支払い予定金額	
返還すべき金額	
返還を命ずる理由	
返還期限	
返還方法	
その他	