

マンションアドバイザー 登録のご案内

神戸市の分譲マンションの良好な維持管理、
改修や建替えを支援するため、アドバイザー
(専門家)の登録を募集します！

令和3年1月

神戸市・神戸市すまいとまちの安心支援センター

目次

I. 制度の概要

1. 制度の趣旨
2. 支援の内容
3. 事業の流れ

II. アドバイザーの募集

1. 登録の条件
2. 申請書類
3. アドバイザー登録までのスケジュール
4. 派遣報酬
5. その他

III. お問い合わせ先

I. 制度の概要

I-1. 制度の趣旨

マンションは戸建て住宅と比べて規模が大きく、その管理状況が周辺地域に与える影響も大きいため、管理組合による自主的な適正管理の取り組みを促すことが、公共性・公益性の観点からも重要です。一方で、建物の立地や周辺環境、区分所有者間の価値観の違いなど、マンションが抱える課題は様々であり、個々の課題に沿った支援が求められています。

神戸市では令和2年12月に「神戸市マンションの適正な管理の推進に関する要綱」を策定し、マンションの適正な管理の促進に関する施策を一層推進することとしています。

その一環として、マンションの課題解決や将来を検討するためのきっかけづくりなどを支援する「マンションアドバイザー派遣制度」により、適正な管理組合運営に向けた初動期の支援を実施していきます。

I-2. 支援の内容

“マンション管理アドバイザー” “マンション耐震改修アドバイザー” の分野により支援を行います。

【支援内容1】マンション管理アドバイザー（マンション管理に関すること）

■支援対象団体 神戸市内のマンション管理組合

■派遣内容

以下の事象に関する助言

- ①管理組合の設立・運営に関すること
- ②管理業務の委託に関すること
- ③管理組合の会計に関すること
- ④管理規約に関すること
- ⑤大規模修繕や長期修繕計画に関すること
- ⑥建て替えに関すること
- ⑦マンションコミュニティに関すること
- ⑧その他、マンションの適正な管理を支援するために必要なこと

■派遣回数

年度最大年3回／1管理組合（ただし、事務局が必要と認める場合は6回まで）
複数年度にわたる場合、累計6回まで

【支援内容2】マンション耐震改修アドバイザー（マンション耐震改修に関すること）

■支援対象団体 昭和56年5月31日以前に着工された神戸市内のマンション

■派遣内容

1. 以下の事象に関する助言

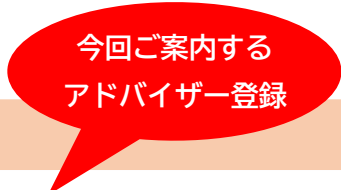
- ①耐震診断に関すること
- ②耐震改修工事に関すること
- ③その他耐震改修に向けた合意形成に関すること

2. 調査等

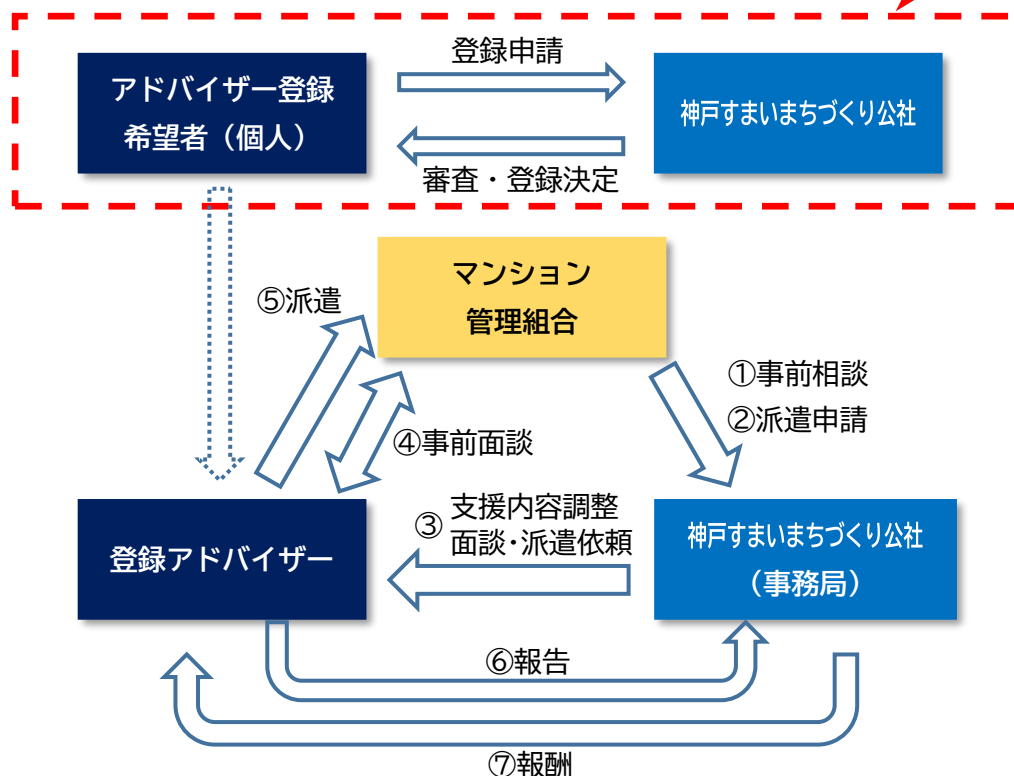
- ①耐震改修工事に関するアンケート、ヒアリング調査
- ②精密診断実施済マンションの耐震補強概略検討案の作成
- ③その他耐震改修を検討するうえで、必要となる資料の作成等

■派遣回数

派遣期間を2年以内とし、期間内で最大4回



I-3. 事業の流れ



- ①事務局は、申請管理組合の事前相談により課題や取組の方向性、支援内容を確認。抱える課題が本制度で支援可能なものかを判断する。
- ②事前相談後、本制度でアドバイザーの支援を受けたい管理組合は申請書を提出。(管理組合は登録アドバイザーの中から希望のアドバイザーを指定することも可能)
- ③事務局は、管理組合との事前相談の内容に応じてアドバイザーを選定の上、アドバイザーに支援内容を伝え、アドバイザーに対して管理組合との事前面談と派遣の依頼を行う。
- ④選定されたアドバイザーは管理組合と事前面談を行い、支援内容についての同意を取る。事務局は管理組合の同意を確認後、アドバイザーの派遣を決定する。
- ⑤アドバイザーは、派遣日時や当日の詳細内容等について管理組合担当者と調整の上、管理組合に対する支援を開始する。
- ⑥支援終了後、アドバイザーは事務局に対し、業務完了報告書を提出する。
- ⑦事務局は、報告書等の内容を確認後、要綱に基づき派遣報酬をアドバイザーに支払う。

Ⅱ. アドバイザーの募集

Ⅱ-1. 登録の条件

次の登録の条件を全て満たし、マンション管理組合に対し誠実に支援が出来る **個人** を対象に募集を行います。

マンション管理アドバイザー	マンション耐震改修アドバイザー
<p><u>①～⑨の資格のうちいずれかの資格を有し、マンションの区分所有並びに管理組合の運営等に関する知識を有する者。</u></p> <p>①一級建築士 ②建築設備士 ③マンション管理士 ④管理業務主任者 (管理業者として勤務していない場合に限る。) ⑤弁護士 ⑥司法書士 ⑦公認会計士 ⑧税理士 ⑨技術士(建設部門)</p> <p>※資格に応じ派遣できる内容が限られます</p>	<p><u>一級建築士の資格を有し、かつ①～③のうちいずれかの講習を修了した者で、マンションの耐震改修に関する知識を有する者。</u></p> <p>①国土交通大臣登録 鉄筋コンクリート造耐震診断資格者講習及び鉄筋コンクリート造耐震改修技術者講習を受講し修了した者 ②国土交通大臣登録 鉄骨鉄筋コンクリート造耐震診断資格者講習及び鉄骨鉄筋コンクリート造耐震改修技術者講習を受講し修了した者 ③国土交通大臣登録 鉄骨造耐震診断資格者講習及び鉄骨造耐震改修技術者講習を受講し修了した者</p>
<p>共通事項</p> <p>・「Ⅱ-2 支援の内容」に関し、マンション管理組合に対して講義・指導・助言等の実績を 2年以上有し、その実績を会社が認めた者</p>	
<p>その他条件</p> <ul style="list-style-type: none"> ・業務上知りえた秘密及び個人情報を他に漏らし、又は自己の利益の為に使用しないこと ・営利を目的とした営業行為を行わないこと ・政治的または宗教的な目的の行為を行わないこと 	

登録の欠格事由

次に該当するものは、マンションアドバイザーの登録を申請することができない。

また、登録後に該当する事が明らかになった場合は登録の抹消を行う。

- (1)民法第 8 条に規定する成年被後見人，民法第 11 条に規定する被保佐人又は破産者で復権を得ない者。
- (2)禁錮以上の刑に処せられ又は住宅の供給に関する法令の規定により罰金以上の刑に処せられて，その刑の執行を終わり又は執行を受けることがなくなった日から 2 年を経過しない者。
- (3)申請者が有する資格，及びマンションアドバイザー派遣に関連する業務に関し，法令の規定又は法令の規定に基づく許可等に付した条件に違反したことによる命令又は指導を受けたことのある者で，その日から 2 年を経過しない者。ただし，命令又は指導に対し，速やかかつ誠意を持って是正措置を講じたと認められ，それ以後同様の命令又は指導を受けたことがない者については別段の定めによる。
- (4)業務において，その相手との間で，現在係争中の者。
- (5)暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 6 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）に該当する者
- (6)その他，公社が申請不相当と認めた者

II - 2. 申請書類

登録の申請に際しては、次の書類を PDF データにしてご提出ください。

- マンションアドバイザー登録申請書（細則第 1 号様式）
- マンションアドバイザー経歴書（細則第 1 号の 2 様式）
- マンションアドバイザー支援分野別実績内容（参考様式）

※様式は“すまいるネット” ホームページでダウンロードが出来ます。

※経歴書に記載の内容はホームページ等で公開する場合があります。予めご了承下さい。

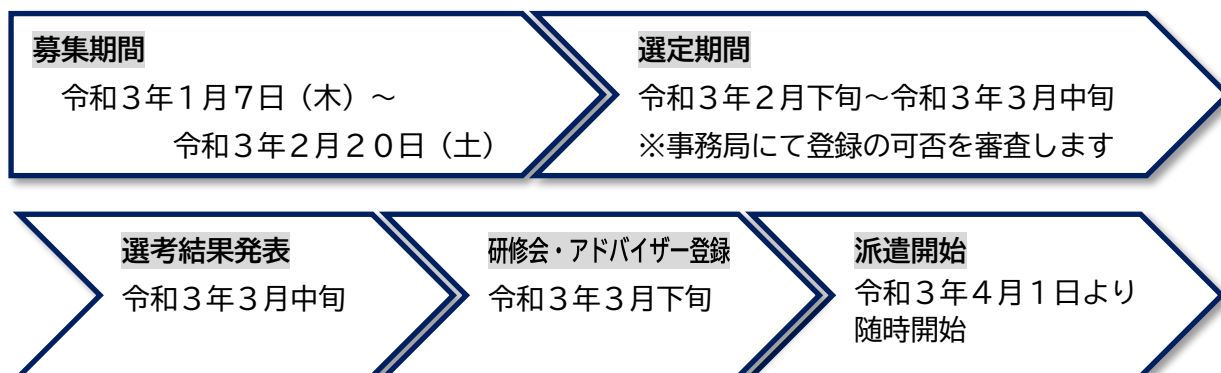
※経歴書には下記の書類の添付が必要になります。

- ・資格証の写し
- ・加入保険の保険者証の写し
- ・勤務会社、加入団体、支援実績管理組合からの推薦状（様式任意）

Ⅱ-3. アドバイザー登録までのスケジュール

申請書の受付は **令和3年2月1日（月）** より開始します。受付開始後、E-Mail で下記アドレス宛てにご送付ください。

【送付先】 **mansion@kobe-sumai-machi.or.jp**



Ⅱ-4. 派遣報酬

- ・派遣1回あたりの派遣報酬は25,000円（税別）とします（報酬に消費税を加算し、源泉徴収処理のうえ支払う。）※報酬には交通費を含む。
 - ・耐震改修を検討するうえで、必要となる調査等について、予算の範囲内で100,000円（税込）を上限として、必要な経費を支払います。
 - ①耐震改修工事に関するアンケート、ヒアリング調査：
<限度額 1,500円/戸>
 - ②精密診断実施済マンションの耐震補強概略検討案の作成：
<限度額 100,000円/回>
 - ③その他耐震改修を検討するうえで、必要となる資料の作成等：
<限度額 25,000円/回>
- ※上記調査等の経費のうち、限度額を超える額については、管理組合の負担とし、管理組合からの支払となります。（別途、管理組合とアドバイザーで契約の必要あり）

Ⅱ-5. その他

- ・アドバイザー登録者の有効期限は登録の日から3年とし、更新にあたっては再度申請書の提出を求めます。
- ・年数回開催する研修会の受講を求めます。

Ⅲ. お問い合わせ先

神戸市すまいとまちの安心支援センター（すまいるネット）

担当：マンション管理アドバイザーについて：有井、西坂
マンション耐震改修アドバイザーについて：田谷、田中(昌)

〒653-0042

神戸市長田区二葉町5-1-1 アスタくにつか5番館2階

受付時間：10時～17時（水曜・日曜・祝日を除く）

Tel : 078-647-9908（マンション管理アドバイザー）
078-647-9906（マンション耐震改修アドバイザー）

Fax : 078-647-9912

E-Mail: mansion@kobe-sumai-machi.or.jp

HP : <https://www.smilenet.kobe-sumai-machi.or.jp/>

【案内図】



新長田駅（JR・地下鉄）から南へ徒歩約13分

駒ヶ林駅（地下鉄）から徒歩約3分