

京都市分譲マンション建て替え・大規模修繕

アドバイザー派遣制度

【利用の手引】

令和元年6月

京都市住宅供給公社

みやこ
京 安心すまいセンター

目 次

1	はじめに・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	2
	(1) アドバイザー派遣制度について	
	(2) 本手引の目的	
	(3) 用語の意義	
2	アドバイザー派遣制度の趣旨・目的・・・・・・・・	2
3	アドバイザー派遣制度の概要・・・・・・・・	3
	(1) 利用対象	
	(2) 受講形式	
	(3) 講義内容	
	(4) 講義時間	
	(5) 配布資料	
	(6) 派遣回数とカリキュラム内容	
	(7) 管理組合の負担金	
	(8) 派遣できない事例	
4	アドバイザー派遣制度の手続き・・・・・・・・	4
	(1) 事前打合せ	
	(2) 派遣の申込み手続等	
5	管理組合へのお願い・注意事項・・・・・・・・	5
	(1) 管理組合で用意するもの	
	(2) 派遣期間の限度と日程調整	
	(3) センター職員の同席	
	(4) アンケートの記入・提出	
	(5) 追跡調査	
	(6) 大規模修繕工事等の設計やコンサルティングについて	
	【参考】	
	第1号様式（派遣申込書）・・・・・・・・	7

1 はじめに

(1) アドバイザー派遣制度について

本制度は、京都市住宅供給公社が京都市から業務を受託している「京都市安心すまいづくり推進事業」の一環として実施しているものです。

(2) 本手引の目的

本手引は、「京都市分譲マンション建て替え・大規模修繕アドバイザー派遣制度要綱」に基づくアドバイザー派遣（以下、「アドバイザー派遣」という。）を円滑に実施することを目的として作成したものです。

(3) 用語の意義

本手引において使用する用語の意義は、それぞれ下表に定めるとおりです。

用語	意義
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（以下「適正化法」という。）」（平成28年3月14日改正）第2条第1号に規定するマンションをいう。いわゆる「分譲マンション」。
管理組合	適正化法第2条第3号に規定する管理組合をいう。
大規模修繕	建物の全体又は複数の部位（外壁、屋上防水、給排水設備等）について行う大規模な計画修繕（長期修繕計画に基づいて計画的に実施する修繕及びグレードアップのための改修）をいう。
センター	京都市住宅供給公社が運営する「京（みやこ）安心すまいセンター」をいう。
アドバイザー	センターより委託を受け、専門家として管理組合へ派遣されるマンション管理士や建築士などをいう。
建物簡易調査	大規模修繕工事の対象となる部位について、目視で情報の収集や現状確認を行うこと。

2 アドバイザー派遣制度の趣旨・目的

平成22年に策定された京都市住宅マスタープラン（京都市住生活基本計画）では、「分譲マンションに対しては予防的な措置を講じることで、管理が機能不全に陥らないようにし、京都らしい良質な住宅ストックの形成に資することに重点を置いた施策を展開」することとし、また、「分譲マンションが良質な住宅ストックとなるとともに良好な景観の形成に寄与するために、計画修繕や改修によって既存の建物をできるだけ長く使い続けるよう促していくことも重要」であるとしています。

以上を踏まえ、分譲マンションが常に優良な住宅ストックとして維持、又は更新されるよう、予防的な観点を重視した分譲マンションの適切な維持管理の推進を目的に、

建て替え又は大規模修繕を行おうとする分譲マンションの管理組合に対して、その進め方について助言を行う専門家（アドバイザー）を派遣する制度です。

3 アドバイザー派遣制度の概要

(1) 利用対象

建て替え又は大規模修繕を行おうとする京都市内の分譲マンションの管理組合

(2) 受講形式

予め相談したテーマについて、アドバイザーが講義形式で解説を行います。テーマによってはディスカッション形式とする場合があります。

(3) 受講内容

- ア 建て替えや大規模修繕の手法に関する説明
- イ 建て替えや大規模修繕の合意形成に資する助言
- ウ 建て替えや大規模修繕に関する一般的な相談内容に対する助言
- エ 建物簡易調査は、希望により1回のみ行います。

(注) 内容については、管理組合の要望を考慮しますが、コンサルティング業務ではありませんので、以下の内容については、実施・助言することは認められません。

- ・講義を利用した工事仕様書の作成
- ・業者から提出された大規模修繕工事費の見積書の比較検討

(4) 講義時間

1回当たりの派遣時間は90分です。ただし、建物簡易調査時は3時間以内とします。

(5) 配布資料

当日の配布資料は、参加予定者数を参考に、センターまたはアドバイザーが用意します。

(6) 派遣回数とカリキュラム内容

派遣回数は、最大6回とします（建物簡易調査を含む）。管理組合代表者と事前打合せのうえ、カリキュラムを組み立てます。

- ・カリキュラムの一例

派遣回数	種類	内容
第1回	講義	大規模修繕工事の概要と管理組合の役割について
第2回	建物簡易調査	アドバイザーに説明を受けながら、参加者全員で調査
第3回	講義	建物簡易調査結果の報告

第4回	講 義	大規模修繕工事の具体的な進め方
第5回	講 義	長期修繕計画と修繕積立金
第6回	講 義	まとめと質疑応答

* 派遣開始後も、状況に応じた講義内容になるよう、アドバイザーとセンター職員の判断でカリキュラムを変更することがあります。

(7) 管理組合の負担金

受講形式、建物簡易調査に関わらず、アドバイザー派遣1回につき負担金2,000円を、講義の当日に管理組合からアドバイザーへ直接お支払いください。

(注) 虚偽の申請その他不正な行為により派遣通知を受け、京都市から派遣取消しの通知を受けた場合、派遣にかかった費用の返還を求められる場合があります。

(8) 派遣できない事例

次のような場合、派遣できないことがあります。

- ・ 派遣に対する合意形成が管理組合内で取れていない場合
- ・ 管理組合内、または第三者と係争中の案件を抱えている場合
- ・ 建て替えや大規模修繕の施工やコンサルティング、管理組合の顧問等として、特定の業者又は団体からサポートを受けている場合(日常管理のための管理会社は除きます。)

4 アドバイザー派遣制度の手続き

(1) 聞き取り調査

ア この派遣制度を御希望される場合は、まず、センターにお問い合わせください。

イ お問い合わせ後、管理組合の代表者に対してセンター職員が聞き取り調査を行い、現状の問題点を整理し、講義内容等を検討します。

なお、聞き取り調査の状況によっては、無料で講師を派遣する制度『すまいスクール出張版(1回限り)』、又は、管理組合代表者にセンターへお越しいただき、日曜日の午後開催する専門相談『分譲マンション管理』を案内する場合があります。

(2) 派遣の申込み手続等

ア 聞き取り調査後、センター内部で派遣の方針決定が済んだ段階で、管理組合から派遣申込書(要綱「第1号様式」)を、御提出いただきます。

イ 申込みは、管理組合の代表者である理事長名でお願いします。別途、派遣に当たっての調整役を設ける場合は、備考欄にその方のお名前と御連絡先、管理組合内での役割を御記入ください。

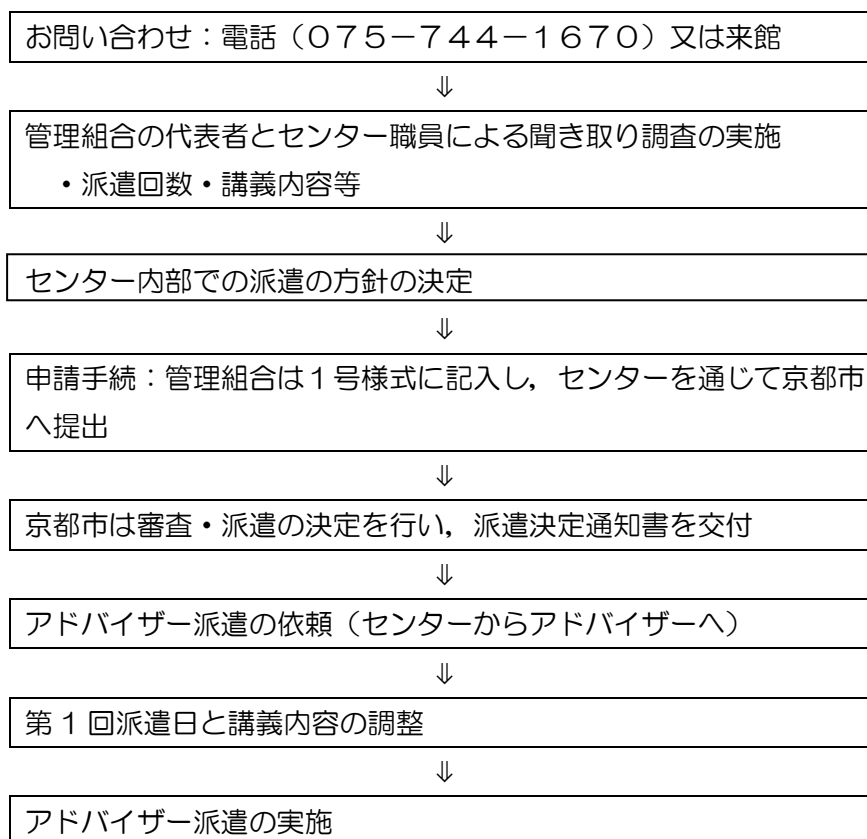
ウ センターは、提出された派遣申込書を京都市へ提出します。京都市は、派遣の審査及び派遣の決定を行い、管理組合とセンターに「派遣決定通知書」を交付します。

エ 京都市から「派遣決定通知書」を受けたセンターは、アドバイザーが所属する団

体に派遣依頼を行います。

オ 派遣するアドバイザーが確定した後、管理組合、アドバイザー及びセンターの三者で、第1回派遣日の調整を行います。

<参考> お問い合わせから派遣実施までのフローは次のとおりです。



5 管理組合へのお願い・注意事項等

(1) 管理組合で用意すること

- ・会場の手配
- ・マンション内での周知
- ・講座当日の会場設営準備，片付け
- ・受講者への案内
- ・アドバイザーが車を利用する場合は，来客用駐車場の確保
- ・負担金

※講義当日に，負担金2,000円をアドバイザーに直接お支払いください。アドバイザーは管理組合宛に領収書を発行します。

(2) 派遣期間の限度と日程調整

派遣期間は，初回の派遣日から1年間です。大規模修繕の実施予定を考慮し，効果的なタイミングで行えるよう，講義内容と合わせてカリキュラムを組みます。

2回目以降の派遣日程の調整は，各回講義終了後にその場で行います。次回以降の予定を事前に御検討ください。

(3) センター職員の同席

本手引で規定した目的に即したアドバイザー派遣が適切かつ円滑に行えるよう、センター職員が同席します。

(4) アンケートの記入・提出

各回派遣終了後に、出席者全員に講義内容等についてアンケート調査を行いますので、御協力をお願いします。

また、全ての派遣終了後、代表者にアンケート用紙及び返信用封筒をお渡ししますので、御記入のうえ、後日御郵送ください。

(5) 追跡調査

派遣終了後、大規模修繕工事等の実施状況を確認するため、管理組合代表者等に御連絡させていただく場合があります。

(6) 大規模修繕工事等の設計やコンサルティングについて

派遣アドバイザーは派遣管理組合に対し、業者の紹介や工事の受注等を行うことを禁止されています。

制度利用後に、「管理組合とアドバイザーの間で大規模修繕や建て替えに係る設計又はコンサルティング業務（有料）を契約する場合」は、センターは関与しませんので御了承ください。

