

マンションアドバイザー派遣制度

区内マンションの適切な管理運営及び維持管理水準の向上を図るため、（公財）東京都防災・建築まちづくりセンター（以下「まちづくりセンター」）が実施するマンション管理アドバイザー制度及びマンション建替え・改修アドバイザー制度によるアドバイザーを無料で派遣します。
※派遣料以外の費用（テキスト代、違約金等）は申請者のご負担となります。

【派遣内容】

マンション管理アドバイザー制度

《Aコース講座編》（1回2時間以内、別途テキストの用意が必要です。コースによってはテキスト代がかかります。）

マンションの維持・管理、長期修繕計画等基本的なことについて、テキストを使いながら管理アドバイザーがアドバイスをを行います。

コース名	講 座 内 容
A－1	マンション管理のポイントの解説
A－2	長期修繕計画標準様式・作成ガイドライン活用の手引きの解説
A－3	管理委託の仕方
A－4	計画修繕工事のすすめ方
A－5	滞納管理費・修繕積立金督促の仕方
A－6	管理組合の設立の仕方

《Bコース相談編》（1回2時間以内）

個別具体的な相談内容について、事前に資料等を提出していただいた上で適切なアドバイスをを行います。

コース名	相 談 内 容
B－1	管理組合の設立、運営、管理規約等に関すること
B－2	管理費、修繕積立金等の財務に関すること
B－3	管理委託契約の契約等に関すること
B－4	修繕計画の作成や修繕積立金等の設定に関すること
B－5①	修繕工事検討段階での相談に関すること （建物・設備等の劣化状況の調査・診断、修繕工事の検討組織、修繕工事の方式等）
B－5②	修繕工事準備段階での相談に関すること （修繕工事の内容、業者選定の仕方、合意形成等）
B－6	その他マンションの維持管理に関すること

- まちづくりセンター及び管理アドバイザーは、管理組合又は区分所有者間の紛争の解決や権利調整については一切関知いたしません。
- 長期修繕計画書の作成・劣化診断調査の業務は、相談内容には含みません。
- 相談内容によりますが、ご用意頂く資料の例は以下のとおりです。

管理規約、使用規則（細則）、管理委託契約書、管理費等（修繕積立金を含む）会計関係資料、総会及び理事会議事録、長期修繕計画書、修繕工事履歴書、その他管理アドバイザーが必要と認めた資料。

マンション建替え・改修アドバイザー制度

《Aコース入門編》（1回2時間以内※¹、別途テキストの用意が必要です。）

建替えか改修かの検討を進めていくために必要な法律、税制、公的な支援などについてアドバイスします。

コース名	講 座 内 容
A－1	建替え入門 (マンションの建替え等の円滑化に関する法律、税制、公的な支援等の説明)
A－2	老朽度判定・建替えと修繕の費用対効果の説明 (マンションの建替えか修繕かの判断をするためのマニュアルの説明) ※ ²
A－3	合意形成の進め方 (マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアルの説明)
A－4	改修によるマンション再生 (改修によるマンションの再生手法に関するマニュアルの説明)
Aオプション ※ ³	マンション敷地売却制度の説明 (マンション敷地売却制度の仕組みや公的な支援等の説明)

※¹ Aオプションコースは1回1時間です。

※² 建替え・改修アドバイザー制度のA－2コースは事前に「管理組合における簡易判定」（まちづくりセンターホームページからダウンロード可）にご記入いただき、申請と一緒に提出してください。

※³ Aオプションコースは、他のAコースのご利用と合わせて、説明を受けられるコースです。

《Bコース検討書の作成》

建替えか改修かの比較検討ができるように、当該マンションの現況や法規制に関する確認を行い、検討書（簡易な平面図や立面図等、費用概算など理解を促進するための参考資料）を作成して説明します。

コース名		検討書の内容			
B－1	①	既存建物 不適格の チェック ※1	建替え計画案 （計画概要 表、配置図兼 平面図、立面 図、日影図、 事業費用概算 表等）	総合設計制度建替計画案（計画概要表等、配置図兼平面図、立面図、日影図、事業費用概算等）※2 又は、マンション建替法容積率許可制度建替計画案※3	改修計画案（現地調査の結果、共用部分）
	②			—	改修計画案（現地調査の結果、共用部分）
	③			総合設計制度建替計画案（計画概要表等、配置図兼平面図、立面図、日影図、事業費用概算等）※2 又は、マンション建替法容積率許可制度建替計画案※3	改修計画案（現地調査の結果、共用部分） 資料不足※4
	④			—	改修計画案（現地調査の結果、共用部分） 資料不足※4
	⑤			周辺敷地を含めた共同化による建替え計画案（調査範囲は敷地の1．5倍程度）	改修計画案（現地調査の結果、共用部分）
	⑥			周辺敷地を含めた共同化による建替え計画案（調査範囲は敷地の1．5倍程度）	改修計画案（現地調査の結果、共用部分） 資料不足※4
B－2	①	既存建物 不適格の チェック ※1	建替え計画案 （計画概要 表、配置図兼 平面図、立面 図、日影図、 事業費用概算 表等）	総合設計制度建替計画案（計画概要表等、配置図兼平面図、立面図、日影図、事業費用概算等）※2 又は、マンション建替法容積率許可制度建替計画案※3	—
	②			—	—
	③			周辺敷地を含めた共同化による建替え計画案（調査範囲は敷地の1．5倍程度）	—
B－3	①	—	—	—	改修計画案（現地調査の結果、共用部分）
	②				改修計画案（現地調査の結果、共用部分） 資料不足※4

コース名	検討書の内容
B-0	B-1～B-3コースをご利用前に、アドバイザーが都市計画、建築規制、接道状況を確認します。適切な検討書作成コースをご案内するとともに、今後の再生方法について2時間の相談ができるコースです。
Bオプション	B-1～B-3コースをご利用後に、建替え若しくは改修の検討をさらに進めるために、当該マンションの現況を把握しているアドバイザーに引き続きご相談できます。専門家と建替え若しくは改修事業の契約をするまでの橋渡しとして2時間の相談ができるコースです。

- ※1 法改正により、現行の法律に適合しなくなった建物の建ぺい率・容積率・日影規制等をチェックします。
- ※2 市街地の環境に配慮しつつ、土地を有効利用するため、一定規模以上の敷地と一定の公開空地を計画したものに対し、特定行政庁の許可により、容積率・高さの制限等について一定の範囲で緩和される制度を利用した建替え計画案です。
- ※3 除却の必要性に係る認定（耐震性不足の認定）を受けたマンションの建替えにより新たに建設されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについて、特定行政庁が許可した場合には、容積率が一定の範囲で緩和される制度を利用した建替え計画案です。
- ※4 検討書の作成には、竣工図面、確認申請図書の副本が必要です。また、改修を含むコースの場合は、長期修繕計画書、修繕履歴書も必要です。いずれかの資料が整わない場合は“資料不足”のコースを選択して下さい。

【派遣対象】

区内にある分譲マンションの管理組合（管理組合設立に向けて結成された区分所有者の任意の団体を含む）及び賃貸マンションの所有者。

【派遣回数】

マンション管理アドバイザーA・Bコース、マンション建替え・改修アドバイザーAコース、B-0・Bオプションコースの派遣回数は、同一の管理組合及び所有者に対し、それぞれ同一年度内2回を限度とします。マンション建替え・改修アドバイザーBコース（B-0・Bオプションを除く）の派遣回数は、同一の管理組合及び所有者に対し、同一年度内1回を限度とします。

【派遣の申請】

派遣希望日の30日前までに管理組合理事長（管理組合設立に向けて結成された区分所有者の任意の団体の場合は代表者）名または所有者名で申請してください。

【派遣の決定】

派遣申請受付後、申請内容等を審査し、派遣決定通知書又は派遣不承認通知書を送付します。

【完了報告】

派遣を受けた管理組合または所有者は、派遣終了後速やかに完了報告書を提出してください。

【違約金】

派遣申請後に派遣の辞退をした場合には、下表による違約金を申請者の責によりまちづくりセンターに支払っていただきます。

辞 退 の 時 期	違 約 金 額
〔マンション管理アドバイザー派遣制度〕	
派遣日の前日から起算して 7日前以降	Aコース：15,000円＋税（派遣料全額） Bコース：23,000円＋税（派遣料全額）
〔マンション建替え・改修アドバイザー派遣制度Aコース〕	
派遣日の前日から起算して 7日前以降	15,000円＋税（派遣料全額） 23,000円＋税（派遣料全額※Aオプション併用）
〔マンション建替え・改修アドバイザー派遣制度Bコース〕	
現地調査日又は派遣日の前日から 起算して7日前以降	B-1①：333,000円＋税（派遣料全額）
	B-1②：275,000円＋税（派遣料全額）
	B-1③：374,000円＋税（派遣料全額）
	B-1④：316,000円＋税（派遣料全額）
	B-1⑤：494,000円＋税（派遣料全額）
	B-1⑥：535,000円＋税（派遣料全額）
	B-2①：253,000円＋税（派遣料全額）
	B-2②：195,000円＋税（派遣料全額）
	B-2③：414,000円＋税（派遣料全額）
	B-3①：89,000円＋税（派遣料全額）
	B-3②：130,000円＋税（派遣料全額）
	B-0：23,000円＋税（派遣料全額）
	Bオプション
	：23,000円＋税（派遣料全額）

※派遣日又は現地調査日の前日から起算して8日前までは違約金はありません。

【連絡事項等】

申請受付後、必要書類その他について、まちづくりセンターから申請者に連絡が入ることがあります。

申請受付窓口・申請に関する問い合わせ先

江東区都市整備部住宅課住宅指導係【江東区役所5階1番窓口】
電話（3647）9473（直通）

派遣内容・テキスト等の問い合わせ先

（公財）東京都防災・建築まちづくりセンター まちづくり推進課
電話（5989）1453（直通）
ホームページ <https://www.tokyo-machidukuri.or.jp/>