

マンション建替え・改修アドバイザー制度実施要領

(目的)

第1条 この要領は、マンションアドバイザー登録・派遣制度要綱に基づき、東京都マンション建替え・改修アドバイザー制度の実施に係る基本方針（平成25年1月22日付第300号。以下「基本方針」という。）及び東京都マンション建替え・改修アドバイザー制度に関する協定書（平成25年1月22日付）に定める東京都マンション建替え・改修アドバイザー（以下「アドバイザー」という。）の登録、派遣等を行うために必要な事項について定めることを目的とする。

(制度の実施)

第2条 公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター（以下「センター」という。）は、基本方針に定める制度の趣旨に則り、東京都及び区市町村の協力のもとに、マンション建替え・改修アドバイザー制度（以下「アドバイザー制度」という。）を実施するものとする。

(登録要件)

第3条 アドバイザーは、次の各号を満たす者とする。

- 一 東京都がマンションの建替え及び改修に関し、広範な知識と経験を有する者をアドバイザー予定者としてセンターに対し通知した者、若しくは、別に定める要件によりセンター理事長が認める者。
- 二 次条の登録講習会を受講した者であること。

(登録講習会)

第4条 センターは、前条第一号で東京都から通知を受けた者、若しくは、前条第一号でセンター理事長が認める者を対象に登録講習会を実施する。

(登録手続き)

- 第5条 アドバイザーとして登録を受けようとする者は、前条の登録講習会を受講するとともに、マンション建替え・改修アドバイザー登録申請書（別記第1号様式。以下「登録申請書」という。）によりセンターに登録を申請しなければならない。
- なお、第3条第一号でセンター理事長が認める者は、別に定めるマンション建替え・改修アドバイザー登録制度登録料（以下「登録料」という。）を所定の金融機関に納入しなければならない。
- 2 センターは、前項の規定による申請があったときは、申請内容を確認し、第3条に定める要件を満たしている者をマンション建替え・改修アドバイザー名簿（以下「アドバイザー名簿」という。）に登録する。
 - 3 アドバイザーは、登録申請書の記載内容に変更が生じたときは、マンション建替え・改修アドバイザー登録変更届（別記第2号様式）により、センターに届け出なければならない。

(アドバイザー登録証の発行)

第6条 センターは、アドバイザーとして登録を受けた者に、マンション建替え・改修アドバイザー登録証（別記第3号様式。以下「登録証」という。）を発行する。

(登録期間)

第7条 アドバイザーの登録期間は、原則として登録証交付年度から3年後の年度末とし、再登録を妨げない。ただし、次条の規定に基づき登録の取り消しを受けた者は、この限りではない。

2 登録期間について特別な理由があるときは、その都度、センターが期間を決定することができる。

(登録の取り消し)

第8条 センターは、アドバイザーが基本方針又はマンション建替え・改修アドバイザー制度実施要領（以下「実施要領」という。）に違反したとき、登録申請書の内容に虚偽があったとき、その他アドバイザーとしてふさわしくない行為があったときは、登録期間中であってもその登録を取り消すことができる。

2 センターは、前項の規定により登録を取り消そうとするときは、あらかじめ次条に定める審査会に付議するものとする。

3 センターは、第1項の規定により登録を取り消したときは、その旨、アドバイザー及び当該アドバイザーの氏名を東京都に通知する。

4 第1項の規定により登録を取り消された者は、アドバイザー登録証を返還しなければならない。

(審査会)

第9条 審査会は、センター理事長、事務局長、まちづくり推進部長及び東京都都市整備局住宅政策推進部マンション課長をもって構成し、センター理事長が審査会を総理する。

2 審査会は、前項に掲げる者以外の関係者から参考意見を聞くことができる。

3 審査会の運営については、審査会が別に定めるところによる。

(派遣申し込み)

第10条 アドバイザーの派遣の申し込みは、東京都内に所在する分譲マンションの管理組合及び管理組合が組織されていない場合には、区分所有者の任意の団体、賃貸マンション所有者（以下「管理組合等」という。）又は区分所有者が申し込むことができるものとする。

2 管理組合等又は区分所有者がアドバイザーの派遣を受けようとする場合は、アドバイスの内容（別表1）から必要な項目を選び、マンション建替え・改修アドバイザー派遣申込書（別記第4号様式。以下「派遣申込書」という。）により、センター又は区市町村に申し込まなければならない。ただし、区分所有者がアドバイザー派遣の申し込みをしたときは、当該制度を利用する旨、管理組合又は区分所有者の任意の団体に周知しなければならない。

- 3 前項において、Bコースの派遣申し込みにあつては、管理組合等の申し込みが必要であり、区分所有者では申し込むことはできない。
- 4 前項のBコースを申し込み、その業務が完了したのちに引き続き建替えや改修の検討を重ねる必要があると考える管理組合等については、Bオプションコースを申し込むことができるものとする。
- 5 前3項にかかわらず、区市町村はアドバイザー派遣を申し込むことができるものとする。その場合の手続き方法等は別に定めるものとする。

(派遣依頼)

- 第11条 前条第2項の申し込みを受け付けた区市町村は、管理組合等又は区分所有者の相談に応じたうえで、その相談内容を記載したマンション建替え・改修アドバイザー派遣相談カード（別記第5号様式。以下「相談カード」という。）を作成し、速やかにセンターに派遣申込書とともに送付しなければならない。
- 2 センターは、アドバイザーを派遣したときは、必要に応じて派遣申し込みをした管理組合等又は区分所有者が所在する区市町村にアドバイザーの派遣を行った旨を報告する。又、東京都に対しては、定期的に報告するものとする。

(派遣料の納入)

- 第12条 第10条の申込書によりアドバイザー派遣申し込みを行った管理組合等又は区分所有者は、別に定めるマンション建替え・改修アドバイザー派遣料（別表2。以下「派遣料」という。）をセンターへ納入するものとする。
- ただし、アドバイザー制度に対する助成制度を有する区市町村内の管理組合等及び区分所有者から派遣申し込みがあった時は、派遣料の納入について別途調整する。

(アドバイザーの選定)

- 第13条 センターは、派遣申込書を受理し派遣料の納入を確認したとき、又は第11条第1項の規定による依頼を受け申請内容がアドバイザー制度に適合していると判断したときは、速やかにアドバイザー名簿の中から派遣内容に適したアドバイザーを選定し、アドバイザーの派遣申し込みをした管理組合等又は区分所有者にマンション建替え・改修アドバイザー派遣書（別記第6号様式。以下「派遣書」という。）により派遣する旨通知する。
- ただし、アドバイザー制度に対する助成制度を有する区市町村内の管理組合等及び区分所有者からの申込みで当該助成制度を利用する場合、センターは、以下のいずれかの方法によってその内容を区市町村に確認した後にアドバイザーを選定し、派遣書により派遣の通知をできる。
- ① 区市町村を経由して申し込みがあった場合は、それをもって確認したものとする。
 - ② センターに直接申し込みがあった場合は、区市町村に申し込み内容を確認する。
- 2 第10条第4項により、管理組合等がBオプションコースを申し込んだ場合は、前項に準じ原則としてBコースに派遣したアドバイザーを派遣する。

(派遣料の返還及び徴収)

第14条 申込書により、B-1及びB-2の業務を行うものとして派遣されたアドバイザーが、総合設計制度の活用ができないと判断した場合、業務内容を変更することができるものとする。この場合、管理組合等が納入した派遣料と変更後の派遣料の差額は業務完了後、センターから管理組合等に返還するものとする。

2 B-1及びB-3の業務を行うにあたり、センターは次条により借り受けた資料が業務を遂行するのに不十分であると判断した場合は、派遣料を変更できるものとする。この場合、管理組合等は申し込み時に納付した派遣料と変更後の派遣料の差額を派遣業務開始前にセンターへ納入するものとする。

3 派遣料は、センターが指定する金融機関に振り込むものとし、その写しを次条の定める資料と共にセンターへ送付するものとする。又、前項で生じた差額金をセンターに振り込んだ時は、その写しをセンターへ送付するものとする。

(関連資料)

第15条 管理組合等は、Bコースについてアドバイザーの派遣に必要な資料(別表3)をセンターに貸与する。

2 センターは、管理組合等から貸与された資料を確認したうえで、資料借り受書(別記第7号様式。以下「借り受書」という。)を発行する。

3 センターは、借り受けた資料を派遣業務完了後、管理組合等に返還する。関連資料の返還を受けた管理組合等は、センターから発行された借り受書を速やかにセンターへ送付するものとする。

(建替え・改修アドバイザーの派遣)

第16条 A及びBオプションコースの申し込みにあつては、派遣料をセンターが指定する金融機関に振り込まれたことを確認した後、派遣するアドバイザーに対しマンション建替え・改修アドバイザー派遣連絡書(別記第8号様式。以下「連絡書」という。)により連絡し、管理組合等又は区分所有者へ派遣する。

2 Bコースの申し込みにあつては、センターが派遣料振込み書の写し及び前条第1項の資料の受領後、派遣するアドバイザーに対し連絡書により連絡し、派遣を申し込んだ管理組合等へ派遣する。

ただし、アドバイザー制度に対する助成制度を有する区市町村内の管理組合等及び区分所有者からの申込みで当該助成制度を利用する場合、センターは、以下のいずれかの方法によってその内容を区市町村に確認した後にアドバイザーを派遣できる。

- ① 区市町村を経由して申し込みがあった場合は、それをもって確認したものとする。
- ② センターに直接申し込みがあった場合は、区市町村に申し込み内容を確認する。

(アドバイザーの業務)

第17条 アドバイザーは、別に定める業務に関し直接現地に赴いて行う。

2 アドバイザーは、公平かつ誠実に業務を行わなければならない。

- 3 アドバイザーは、本業務について営利活動の目的にしてはならない。
- 4 アドバイザーは、業務内容及び結果をアドバイザー派遣申込み者以外の者（センターを除く）に漏らしたり、貸与または使用させたりしてはならない。
- 5 Bコースのうち改修計画についての業務にあつては、建築士法第23条により登録された一級建築士事務所業務とする。

（アドバイザーの業務の実施）

- 第18条 第16条第1項の連絡を受けたアドバイザーは、派遣の申し込みをした管理組合等又は区分所有者を訪問し、前条の業務を行う。
- 2 アドバイザーは、業務を行うときは登録証を常に携帯し、管理組合等又は区分所有者から登録証の提示を求められたときは、これを提示しなければならない。
 - 3 Bコースの業務を行うにあつては、別に定めるマンション建替え・改修検討書（別記第9号様式。以下「検討書」という。）を作成し、センターに提出して確認を受けたのち、管理組合等へ説明をするものとする。
 - 4 Bコースの業務にあつては、センターにアドバイザー派遣申込者から業務に必要な資料が提出された日から、原則として3ヶ月以内に業務を完了しなければならない。
 - 5 管理組合等又は区分所有者から、引き続き業務の要請があつたときは、アドバイザーは、その旨をセンターに報告し、指示を仰がねばならない。
 - 6 センターは、前項の報告を受けたときは、ただちに派遣依頼をした管理組合等又は区分所有者へ連絡をし、必要な手続きを経た後、アドバイザーを引き続き派遣するものとする。

（業務結果の報告）

- 第19条 アドバイザーは、業務を完了したときは、センターに対しマンション建替え・改修アドバイザー報告書兼請求書（別記第10号様式。「報告書兼請求書」という。）をもって報告するものとする。
- 2 前項のほか、センターは必要に応じアドバイザーに対し、業務状況の報告を求めることができる。

（業務の費用）

- 第20条 アドバイザーは、第17条の業務を実施したときは、別に定めるマンション建替え・改修アドバイザー業務費（別表4）を、センターから受けることができる。
- 2 アドバイザーは、第17条の業務を完了したときは、前項の業務費用について、センターに報告書兼請求書をもって請求するものとする。
 - 3 センターは、報告書兼請求書により業務費の請求を受けたときは、その業務が完了したことを確認のうえ、アドバイザーが指定する金融機関に業務費用を振り込むものとする。

(その他)

第21条 この実施要領に定めるもののほか、制度の実施について必要な事項は理事長が別に定める。

附則

- 1 この実施要領は、平成14年11月29日から施行する。
- 2 この実施要領は、平成17年 3月 9日に改定する。
- 3 この実施要領は、平成17年12月 1日に改定する。
- 4 この実施要領は、平成19年 2月 7日に改定する。
- 5 この実施要領は、平成25年 1月25日に改定する。
- 6 この実施要領は、平成27年12月21日に改定する。

マンション建替え・改修アドバイザー 実施要領第3条に定める要件

東京都内に在住若しくは在勤しており、かつ、登録募集時において年齢が満70歳以下の者で、次の(1)～(3)すべてに該当する者又は(4)に該当する者とする。ただし、(2)については、建替えアドバイザーに限る。

- (1) 一級建築士。
- (2) (一社)再開発コーディネーター協会が認定する再開発プランナーの資格を有し、同協会にマンション建替えアドバイザーとして、登録している者。
- (3) マンション建替え・改修に関して豊富な知識と、十分な経験を有する者。
- (4) センターの理事長が特に認める者。ただし、理事長が建替え・改修アドバイザーとして認める場合は、東京都と協議するものとする。

実施要領第5条第1項に定める登録料

1 アドバイザーの登録料は15,000円とし、第4条における登録講習会費(テキスト代含む)を含むものとする。ただし、登録料について、センターの理事長は減免若しくは免除することができる。なお、納入された登録料については、事情の如何を問わず納入者に返還はしない。

2 第3条第一号で東京都から通知を受けた者は、第4条における登録講習会費(テキスト代含む)5,000円を所定の金融機関に納入しなければならない。

実施要領第17条に定める業務

1. Aコース

管理組合等又は区分所有者に対して、マンションの建替え円滑化法等、建替えか改修かを検討していくために必要な事項を、現地に赴き、1回につき2時間程度説明及び質問に関して適宜回答する。

A-1. 建替え入門

- ①マンションの建替えの円滑化等に関する法律の説明
- ②都の建替えに関する支援策について(仮居住として都営住宅等の提供、共同住宅建替誘導型総合設計制度等)の説明
- ③各種補助事業、融資制度等の紹介

A-2. 老朽度判定・建替えと修繕の費用対効果の説明

- ①マンションの老朽度の判定方法についての説明
- ②建替えと修繕・改修の所要費用、改善効果等の比較方法についての説明
※事前に申込者より提出された「管理組合向けの簡易判定」をセンターから派遣アドバイザーへ送付する。

A-3. 合意形成の進め方

- ①建替え決議までの合意形成の進め方に関するマニュアルの説明
- ②建替え決議後の合意形成の進め方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

- ①改修の重要性と改修工事の基本的考え方の説明
- ②計画修繕と既存性能のグレードアップする改良工事
- ③増改築などによる性能付加する改良工事
- ④法律上の手続きと補助・融資等の制度説明

2. Bコース

建替え又は改修について、どのような検討事項があり、どの程度の予算でどの程度の規模のものができるかを勉強するための建替え又は改修の検討書（別記第9号様式）を作成し、管理組合等へ提示し、現地に赴き2時間程度その解説を行う。

なお、検討書の作成は、別に定める検討書記入要領に基づき現地調査を行った上で作成し、申込者よりセンターへ業務に必要な資料が提出された日から概ね3ヶ月以内に作成すること。また、検討書の提示は、センターより確認を受けた後に行い、提示に必要な部数は原則アドバイザーが用意こととする。

B-1. 建替え・改修コース

既存建物不適格の判断、建替え計画案の提示。

総合設計制度を活用した建替え計画案（「総合設計案」）の提示。

周辺敷地を含めた共同化による建替え計画案の作成と説明。

改修計画案の提示

B-2. 建替えコース

既存建物不適格の判断、建替え計画案の提示。

総合設計案の提示。

周辺敷地を含めた共同化による建替え計画案の作成と説明。

B-3. 改修コース

改修計画案の提示

※B-1及びB-2の業務を行う場合、総合設計制度の活用ができないと判断した場合は、業務内容を変更することができる。

※B-1及びB-3の業務を行う場合、借り受けた資料が業務を遂行するのに不十分である場合は、業務費を変更することができる。

3. Bオプションコース

Bコースの検討を踏まえ、管理組合等が建替えまたは改修へ向けた（仮称）建設準備会等の組織化や今後の方向性等を、現地に赴き、1回につき2時間程度、助言、指導する。

4. 特別オプションコース

マンション敷地売却制度及び容積率の緩和特例の検討を行い、その適用にあたっての助言、指導をする。

別表 1

アドバイスの内容

Aコース

管理組合等又は区分所有者に対してマンションの建替え円滑化法等、建替えか改修かを検討していくために必要な事項を説明する。

コース名	業 務 内 容	説 明 内 容
A-1	マンションの建替え入門	<ul style="list-style-type: none"> ・ マンションの建替えの円滑化等に関する法律の説明 ・ 都の建替えに関する支援策について（仮住居として都営住宅等の提供（都市整備局）、共同住宅建替誘導型総合設計制度（都市整備局）等）の説明 ・ 各種補助事業、融資制度等の紹介
A-2	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	<ul style="list-style-type: none"> ・ マンションの老朽度の判定方法についての説明 ・ 建替えと修繕・改修の所要費用、改善効果等の比較方法についての説明
A-3	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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建替え決議までの合意形成の進め方に関するマニュアルの説明 ・ 建替え決議後の合意形成の進め方に関するマニュアルの説明
A-4	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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 改修の重要性と改修工事的な基本的考え方の説明 ・ 計画修繕と既存性能のグレードアップする改良工事 ・ 増改築等による性能付加する改良工事 ・ 法律上の手続きと補助・融資等の制度説明

※ A-2コースは事前に「管理組合向け簡易判定」に確認結果を記入し、センターへ送付してください。

Bコース

建替え又は改修について、どのような検討事項が有り、どの程度の予算でどの程度の規模のものができるかを、勉強するための建替え又は改修の検討書を管理組合等へ提示し、その解説をする。

コース名	業 務 内 容
B-1	既存建物不適格の判断、建替計画案の提示。 総合設計制度を活用した建替計画案（以下「総合設計案」という。）の提示。 周辺敷地を含めた共同化による建替え計画案の作成と説明。 改修計画案の提示。
B-2	既存建物不適格の判断、建替計画案の提示。 総合設計案の提示。 周辺敷地を含めた共同化による建替え計画案の作成と説明。
B-3	改修計画案の提示。

Bオプション

Bコース検討後、オプションコースとして管理組合等が今後勉強会等を進めて行くために専門家の助言や指導を受けるコース。

コース名	業 務 内 容
Bオプション	Bコースの検討を踏まえ、管理組合等が建替えか改修かへ向けた（仮称）建設準備会等の組織化や今後の方向性等を助言、指導する。

特別オプション

「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」に基づくマンション敷地売却制度及び容積率の緩和特例について、検討の相談を受ける、Aコース及びBコースの追加オプションコースを設定する。

コース名	業 務 内 容
特別オプション	マンション敷地売却制度及び容積率の緩和特例の検討を行い、その適用にあたっての助言、指導をする。

別表 2
マンション建替え・改修アドバイザー
実施要領第 12 条に定める派遣料

(単位：円)

コース名		派遣料	消費税	合 計	
A-1		13,000	1,040	14,040	
A-2		13,000	1,040	14,040	
A-3		13,000	1,040	14,040	
A-4		13,000	1,040	14,040	
B-1	①	既存建物不適格判断、建替計画案。 総合設計制度を活用した建替え計画案（以下「総合設計案」という。） 改修計画案	303,000	24,240	327,240
	②	①のうち、総合設計案を除く	250,000	20,000	270,000
	③	①のうち改修計画業務に必要な資料不足	341,000	27,280	368,280
	④	①のうち改修計画業務に必要な資料不足、かつ、総合設計案を除く	288,000	23,040	311,040
	⑤	共同化コース（①のうち総合設計案を除き周辺敷地を含めた共同建替計画案を追加）	450,000	36,000	486,000
	⑥	共同化コース（①のうち改修計画業務に必要な資料不足、かつ、総合設計案を除き、周辺敷地を含めた共同建替計画案を追加）	488,000	39,040	527,040
B-2	①	既存建物不適格判断、建替計画案、総合設計案	230,000	18,400	248,400
	②	①のうち、総合設計案を除く	177,000	14,160	191,160
	③	共同化コース（①のうち総合設計案を除き、周辺敷地を含めた共同建替計画案を追加）	377,000	30,160	407,160
B-3	①	改修計画案	81,000	6,480	87,480
	②	改修計画業務に必要な資料不足	119,000	9,520	128,520
B オプション		20,000	1,600	21,600	
特別オプション		別料金とする			

※ 団地型（複数棟建っている場合）は、別料金となる場合がありますのでご相談ください。

※ 共同化の調査範囲は、敷地の 1.5 倍程度とします。

別表 3

実施要領第 15 条第 1 項に定める資料

1 建築確認申請書の副本又は竣工図面

図面名称
概要書
案内図
面積表
仕上表
敷地図
配置図
各階平面図
立面図
断面図
設備図（電気、給水、排水等）
その他の図面

2 長期修繕計画書

3 修繕履歴書

別表 4

実施要領第 20 条に定める業務費用

(単位：円)

コース名		業務費用	消費税	合 計
A-1		11,000	880	11,880
A-2		11,000	880	11,880
A-3		11,000	880	11,880
A-4		11,000	880	11,880
B-1	①	285,000	22,800	307,800
	②	232,000	18,560	250,560
	③	321,000	25,680	346,680
	④	268,000	21,440	289,440
	⑤	428,000	34,240	462,240
	⑥	464,000	37,120	501,120
B-2	①	214,000	17,120	231,120
	②	161,000	12,880	173,880
	③	357,000	28,560	385,560
B-3	①	71,000	5,680	76,680
	②	107,000	8,560	115,560
B オプション		18,000	1,440	19,440
特別オプション	別途業務費を提示する			

※ 団地型（複数棟建っている場合）は、別途業務費を提示する。