

大阪市民間老朽住宅建替支援事業建替アドバイザー派遣制度要綱

制 定 令和3年4月1日

最近改正 令和8年4月1日

(目的)

第1条 この要綱は、建物の老朽化や建て詰まりに加えて、狭い道路が多い等、防災面や住環境面で様々な課題を抱えた密集市街地において、防災性の向上及び居住環境の改善を図るため、老朽住宅の建替を検討する建物所有者等に対し、建替計画等に関する助言を行う専門家を派遣することに関し、必要な事項を定め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、次の各号に定めるところによる。

- (1) アドバイザー この要綱に基づき派遣される、老朽住宅の建替に関する高度な知識及び建築士の資格を有する専門家（以下「専門家」という。）をいう。
- (2) 専門家団体 「建替に係るアドバイザーの派遣に関する協定書」を締結した専門家団体をいう。
- (3) 対策地区 別表に掲げる区域をいう。
- (4) 住宅 人の居住の用に供する部分の面積が延床面積の2分の1以上である建築物をいう。
- (5) 老朽住宅 対策地区内において、昭和56年5月31日以前に建築された住宅をいう。ただし、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条第1号に規定するマンション（2以上の住戸又は住室を有する建築物で隣接する住戸又は住室が開口部のない壁又は床を共有し、廊下、階段等の共用部分を有しないもので区分登記されているものを除く。）を除く。
- (6) 建替 老朽住宅を除却し、その存していた土地（除却後2年を経過した跡地を除く。）を含む敷地に新たな住宅を建設することをいう。
- (7) 派遣対象者 老朽住宅の所有権を有する個人、老朽住宅が存する土地の所有権を有する個人又はいずれかの所有権を有する個人の承諾を得た同個人の配偶者若しくは一親等内の親族で建替を検討するものとする。

(アドバイザーの派遣)

- 第3条 市長は、専門家団体を通じて、派遣対象者の相談に対し助言を行うアドバイザーの派遣を行うことができる。
- 2 前項の規定による派遣は、老朽住宅の建替を検討する同一の敷地につき、3回を限度とする。ただし、市長がやむを得ないと認めた場合は、この限りではない。
 - 3 第1項の規定による派遣の日は、第5条第3項の規定による通知日から、その通知日の属する年度の2月末までの期間内とし、相談時間は1回につき2時間を限度とする。
 - 4 第1項の規定による派遣先は、大阪市内とする。

(派遣の申請)

第4条 前条の規定によるアドバイザーの派遣を受けようとする者は、派遣を受けようとする日が属す

る年度の12月末日（本市の定める休日である場合は、その日以前の直近の休日でない日）までに、1回毎に建替アドバイザー派遣申請書（様式1）に市長が必要と認める書類を添えて、市長に提出することとする。

（派遣の決定）

- 第5条 市長は、前条の規定による派遣の申請があった場合において、アドバイザーの派遣が適当であると認めたときは、専門家団体の長に対し、派遣アドバイザー選定依頼書（様式2）に市長が必要と認める書類を添えて、派遣の申請内容に相応しいアドバイザーの選定を依頼する。
- 2 前項の規定によりアドバイザーの選定の依頼を受けた専門家団体の長は、当該団体に所属している専門家の中から、派遣の申請内容に相応しい専門家をアドバイザーとして選定し、その結果を派遣アドバイザー選定結果通知書（様式3）により、市長に通知する。
 - 3 市長は、前項の通知を受けたときは、アドバイザーの派遣を決定した旨を、建替アドバイザー派遣決定通知書（様式4）により、派遣の申請を行った者に通知する。
 - 4 専門家団体の長は、前項の規定による通知書のとおり、派遣の申請を行った者に対し、アドバイザーを派遣する。
 - 5 市長は、前条の規定による派遣の申請があった場合において、アドバイザーを派遣することが不適當であると認めたときは、理由を付して、建替アドバイザー派遣不承認通知書（様式5）により、派遣の申請を行った者に通知する。

（アドバイザーの業務・責務）

- 第6条 アドバイザーは、老朽住宅の建替に関する相談に対し、現地の状況を踏まえて、建替計画等への技術的な助言を行う。
- 2 アドバイザーは、前項に規定する業務以外の業務を行ってはならない。
 - 3 アドバイザーは、派遣に際して一切の営業行為を行ってはならない。
 - 4 アドバイザーは、業務に関して知り得た情報を漏らしてはならない。

（アドバイザーの変更）

- 第7条 専門家団体の長は、第5条第2項の規定により通知したアドバイザーを変更しようとするときは、市長と協議のうえ、当該派遣の日の原則として10日前までに、派遣アドバイザー選定結果通知書（様式3）により、市長に通知する。
- 2 第5条第3項の規定は、前項の規定によるアドバイザーの変更について準用する。

（派遣申請の取下げ）

- 第8条 第5条第3項の規定による通知を受けた者は、派遣申請を取下げようとするときは、当該派遣の日の原則として10日前までに、建替アドバイザー派遣申請取下届（様式6）を、市長に提出することにより申請の取下げを行う。
- 2 市長は、前項の規定による派遣申請の取下げの届出があったときは、第5条第3項の規定によるアドバイザーの派遣の決定はなかったものとする。

（業務報告）

第9条 派遣されたアドバイザーは、所属する専門家団体の長を通じて、派遣の業務が完了した日の翌日から起算して2週間以内に、建替アドバイザー派遣業務報告書（様式7）を、市長に提出する。

（経費の支払い）

第10条 市長は、前条の規定により提出された報告書について、提出を受けた日から原則として10日以内（書類の訂正等に要する期間は除く。）に書類の審査等を行う。

2 前項の規定による書類の審査等により、その内容が適正であると認めるときは、市は、専門家団体から請求を受けた日から30日以内にアドバイザーの派遣に要する経費を支払う。

3 前項の規定による経費は、1回の派遣につき、3万円とする。

（経費の負担）

第11条 前条第2項の規定による経費は、市の負担とし、派遣の申請を行った者は負担しない。

（その他）

第12条 この要綱の施行について必要な事項については、都市整備局長が別に定める。

附 則

この要綱は令和3年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は令和4年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は令和5年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は令和7年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は令和8年4月1日から施行する。