大阪市
分譲マンション管理適正化支援
アドバイザー派遣制度

申　請　の　手　引　き

令和４年４月

（令和８年４月改正）

大阪市都市整備局

≪ 目　　次 ≫

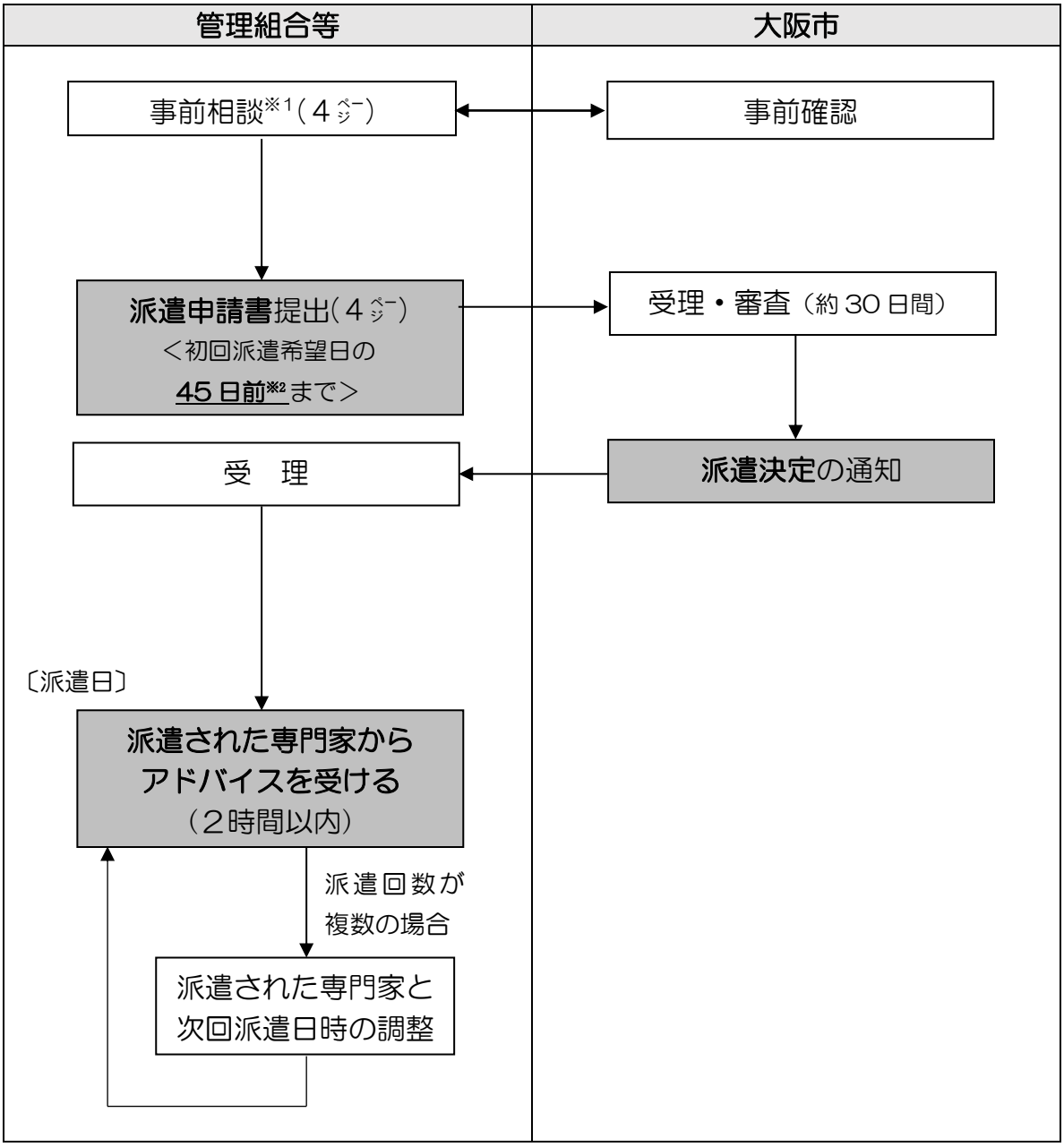
＜事業の流れ＞
事業の流れ……1

＜制度の概要＞
１．大阪市分譲マンション管理適正化支援アドバイザー派遣制度について…2
２．アドバイス内容と派遣する専門家について……2
３．対象となるマンションの要件について……3
４．利用料について……3
５．派遣回数の限度について……3
６．派遣日程の調整について……3

＜申請について＞
１．申請前の事前相談について……4
２．アドバイザー派遣申請について……4

＜その他の注意事項＞
１．申請内容の変更について……6
２．派遣申請の取下げについて……6
３．派遣の中止または延期について……6
４．申請の代行について……6

＜事業の流れ＞



※１　本制度のご利用を検討されている分譲マンションに本市職員がお伺いし、管理状況の確認や、派遣する専門家の調整等を行いますので、派遣申請書を提出する前に、本市担当（下記参照）までお問い合わせください。

※２　既に派遣実績があるマンションが同一の項目で再度申請を行う場合は、30 日前までの提出で構いません。

●本市担当の問合せ先

都市整備局 企画部安心居住課　マンション施策担当

TEL:06-6208-9637

＜制度の概要＞

１．大阪市分譲マンション管理適正化支援アドバイザー派遣制度について

分譲マンションは、大阪市内において比較的早くから持ち家として普及し、今日では主要な居住形態の一つとなっています。

マンションの管理の主体は、区分所有者等で構成される管理組合であり、マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持向上を図るためには、管理組合が主体となって適切な時期に必要な修繕を行うことが重要です。一方、適切な管理が行われていない高経年マンションは、今後、マンションのさらなる高経年化と居住者の高齢化等により、建物の維持管理や管理組合運営における問題が深刻化する可能性が高く、将来的にはマンションの建替え等に際しても、適切な対応が難しくなる恐れがあります。

本制度は、このような築 30 年以上で管理に課題を抱えている分譲マンションの管理の適正化を支援するため、様々な専門家を無料で派遣し、課題の解決に向けたアドバイスを行う制度です。

２．アドバイスの内容と派遣する専門家について

アドバイス※内容 （課題の解決に向けて、アドバイスを行います。）		**派遣する専門家**
課題	**アドバイス**	
①　管理組合の実態がない ②　管理者等を定めていない ③　集会を年１回以上開催していない ④　管理規約を作成していない （必要に応じてその改正を行っていないものを含む） ⑤　管理費及び修繕積立金について明確に区分して経理を行っていない ⑥　修繕積立金を積み立てていない ⑦　大規模な修繕工事を定期的に実施していない	課題整理を含めたマンション管理に関する総合的なこと	マンション管理士
	建物の技術的な内容等に関すること	一級建築士
	管理規約及び法的な問題等に関すること	弁護士
	管理組合の経理等に関すること	税理士
	不動産の登記等に関すること	司法書士

※ 紛争解決や権利調整に関するものについては対応できませんので、ご了承ください。

３．対象となるマンションの要件について

◆管理適正化支援アドバイザーの派遣を受ける要件

- 大阪市内にある築 30 年以上の分譲マンションであること
- 次の①～⑦の項目のいずれかに該当する分譲マンションであること
  - ①　管理組合の実態がない
  - ②　管理者等を定めていない
  - ③　集会を年１回以上開催していない
  - ④　管理規約を作成していない（必要に応じてその改正を行っていないものを含む）
  - ⑤　管理費及び修繕積立金について明確に区分して経理を行っていない
  - ⑥　修繕積立金を積み立てていない
  - ⑦　大規模な修繕工事を定期的に実施していない

４．利用料について

無料（ただし派遣費用以外に経費が必要な場合は、申請者の負担となります。）

５．派遣回数の限度について

管理適正化支援アドバイザーの派遣回数は、一のマンションにつき１８回（1年あたり６回、かつ、最長３か年）を限度とします。（ただし、本市がやむを得ないと認めた場合は、最長５か年を限度とします。）

６．派遣日程の調整について

管理適正化アドバイザー派遣決定通知書により通知された派遣回数が複数回である場合は、２回目以降の派遣が当該年度内に実施されるよう、派遣された管理適正化支援アドバイザーと派遣日程の調整を行ってください。

＜申請について＞

１．申請前の事前相談について

事前相談

本制度のご利用を検討されている分譲マンションに本市職員がお伺いし、管理状況の確認や、派遣する専門家の調整等を行いますので、派遣申請書を提出する前に、本市担当に事前相談を行ってください。

また、事前相談時には、次に掲げる書類をご準備ください。

≪ご準備いただく資料≫

・建物の建築年が確認できる資料

例）建物売買重要事項説明書、建築基準法に定める検査済証の写し等

※事前相談は随時実施していますが、国への補助金申請の関係上、申請時期によっては当該年度内に管理適正化支援アドバイザーを派遣できない場合があります。

※事前相談にお越しになる際は、あらかじめ本市担当にご連絡をお願いします。

（大阪市都市整備局 企画部 安心居住課 マンション施策担当　TEL:06-6208-9637）

２．アドバイザー派遣申請について

アドバイザー派遣申請書

管理適正化支援アドバイザーの１回目の派遣を受けようとする日の４５日前までに下記の書類を本市に提出いただき、その後、本市における審査を経て、派遣決定の通知を行います。

※１回の申請につき、まとめて３回まで管理適正化支援アドバイザーの派遣を申請することができます。

※約３０日の審査期間（書類の訂正等に要する期間は除く）を要します。

※既に派遣実績があるマンションが同一の項目で再度申請を行う場合は、派遣を受けようとする日の 30 日前までの提出で構いません。

≪提出書類≫

（１）管理適正化支援アドバイザー派遣申請書【第１－２号様式】

管理組合理事長名または管理組合法人名（管理組合の実態がないマンションにおいては、２名以上の区分所有者名）で申請してください。

（２）申請を行う者が理事長等であることを証する書類（①または②）

①区分所有法第 39 条第１項に規定する集会決議の議事録の写し

理事長等の選任に関する事項を決議したときのもの。

②管理組合の実態がないマンションにおいては、申請を行う者が区分所有者等であることを証する書類

登記事項証明書、建物売買重要事項説明書等

（３）その他

建物の建築年を証する書類

下記のいずれかをご用意ください。

- 建物の登記事項証明書（建築年が記載されているもの）
- 建物売買重要事項説明書
- 建築基準法に規定する検査済証の写し
- 建築計画概要書の写し、又は台帳記載事項証明書の写し

（市役所３階 計画調整局建築指導部建築企画課で請求することができます。）

※ただし、派遣要件（築 30 年以上の分譲マンションであること）の確認に建築年月を確認することが必要な場合は、建築年月が記載されているものをご用意ください。

※上記の他、必要に応じて書類等の提出を求めることがあります。

※様式は次の都市整備局ホームページからダウンロードできます。
https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000557919.html

＜その他の注意事項＞

１．申請内容の変更について

派遣の申請内容を変更しようとするときは、当該派遣の日の１０日前までに、管理適正化支援アドバイザー派遣変更承認申請書【第６－２号様式】を提出してください。

なお、アドバイス内容の変更及び派遣回数の増加を伴う変更はできません。

２．派遣申請の取下げについて

派遣の申請を取り下げようとするときは、当該派遣の日の１０日前までに、管理適正化支援アドバイザー派遣申請取下届【第７－２号様式】を提出してください。

３．派遣の中止または延期について

地震、台風等やむを得ない事由が発生したときは、派遣を中止または延期することがあります。

４．申請の代行について

行政書士でない方が、業として他人の依頼を受け報酬を得て、官公署に提出する書類を作成することは、行政書士法違反となりますので、ご注意ください。

※様式は次の都市整備局ホームページからダウンロードできます。
https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000557919.html