

～あなたのマンションに専門家が伺います～

# マンションアドバイザーの ご案内

管理

建替え  
改修

耐震



東京都では、専門家が管理組合等に直接訪問し、マンションの良好な維持管理や建替え・改修に向けた情報提供・アドバイスを行う「マンション管理アドバイザー制度」、「マンション建替え・改修アドバイザー制度」を実施しています。

また、分譲マンションの耐震化を検討する管理組合等には、区市において専門家派遣の支援を実施しているほか、東京都においても相談窓口を設置しています。

マンションの管理や、建替え・改修、耐震化の検討に当たっては是非ご活用ください。

## マンション管理アドバイザー制度

<実施機関>：公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター

<対象者>：管理組合、区分所有者の任意の団体（管理組合が組織されていない場合）、  
区分所有者、賃貸マンションの所有者

◎このようなときには、マンション管理アドバイザー制度をご利用ください！

新しい役員さんに、マンション管理の  
基本的なことを知ってもらいたいな…

管理規約の専有部分と共用部分を  
はっきりさせたい！！

修繕積立金の設定を見直したいが、  
どうすればいいのか…

大規模修繕工事の準備はどの  
ように始めたらいいの？



**【コース紹介】** マンション管理アドバイザー制度にはAコースとBコースがあります。

### ■Aコース（講座編）

マンション管理の基本的なことについて、テキストを使いながらアドバイスします。

【料金表（派遣料・消費税込）】（1回当たり2時間。別途テキストをご用意ください。）

コース名	業務内容	料金
A-1	マンション管理ガイドラインの解説	14,040円
A-2	長期修繕計画作成ガイドライン活用の手引きの解説	14,040円
A-3	管理委託の仕方	14,040円
A-4	計画修繕工事の進め方	14,040円
A-5	滞納管理費・修繕積立金督促の仕方	14,040円
A-6	管理組合の設立の仕方	14,040円

【テキストのご案内】

(平成30年8月現在)

コース名	テキスト名	発行元	テキスト代
A-1	マンション管理ガイドライン（管理組合編）のポイント	東京都	無料
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	(公財) マンション管理センター	2,570円
A-3、4、6	マンション管理の知識	同上	3,780円
A-5	管理費等の徴収及び初期滞納対応マニュアル	同上	2,055円

- ・ A-1 コースで使用するテキストは、東京都防災・建築まちづくりセンターホームページ (<https://www.tokyo-machidukuri.or.jp/machi/kanri-adviser.html>) からダウンロードできます。  
また、テキストを郵送することも可能ですので、ご相談ください（送料は申込者負担）。
- ・ A-2、A-5 コースで使用するテキストは、上記ホームページから購入できます。
- ・ A-3、4、6 コースで使用するテキストは、一般の書店で購入できます。

■ Bコース（相談編）

事前に資料などを提供していただいた上で、個別具体的な相談に対してアドバイスします。

【料金表（派遣料・消費税込）】（1回当たり2時間）

コース名	業務内容	料金
B-1	管理組合の設立、運営、管理規約等に関する事	21,600円
B-2	管理費、修繕積立金等の財務に関する事	21,600円
B-3	管理委託契約等の契約に関する事	21,600円
B-4	修繕計画の作成や修繕積立金等の設定に関する事	21,600円
B-5①	修繕工事検討段階での相談に関する事 〔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〕	21,600円
B-5②	修繕工事準備段階での相談に関する事 (修繕工事の内容、業者選定の仕方、合意形成等)	21,600円
B-6	その他マンションの維持管理に関する事	21,600円
B-7	マンションへの電気自動車等用の充電設備設置に関する事 〔充電設備の設置工事の内容、利用料の徴収方法、管理規約等の改正に係る合意形成等〕	無料

(注意事項)

1. 東京都防災・建築まちづくりセンター及び管理アドバイザーは、管理組合や区分所有者間等の紛争の解決や権利調整については関知しません。
2. 長期修繕計画書の作成・劣化診断調査は、業務内容には含みません。
3. 相談内容に応じて、お借りすることが想定される資料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

<実施機関>：公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター

<対象者>：管理組合、区分所有者の任意の団体（管理組合が組織されていない場合）、  
区分所有者（Aコースのみ）、賃貸マンションの所有者

◎このようなときには、マンション建替え・改修アドバイザー制度をご利用ください！

建替えて管理組合は  
何をすればいいの？

マンション敷地売却制度って何？



改修するにはどんなこと  
を検討すればいいの？

合意形成って  
どうやって進めればいいの？

**【コース紹介】** マンション建替え・改修アドバイザー制度にはAコースとBコースがあります。

### ■Aコース（入門編）

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、公的な支援等についてアドバイスをします。

【料金表（派遣料・消費税込）】（1回当たり2時間\*1。別途テキスト\*2をご用意ください。）

コース名	業務内容	料金
A-1	<b>建替え入門</b> (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)	14,040円
A-2	<b>老朽度判定・建替えと修繕の費用対効果の説明</b> (マンションの建替えか修繕かの判断するためのマニュアルの説明) ・事前に「管理組合における簡易判定」（国土交通省「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル」P7,8）に確認結果をご記入いただき、申込書と一緒に東京都防災・建築まちづくりセンターへ送付してください。	14,040円
A-3	<b>合意形成の進め方</b> (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)	14,040円
A-4	<b>改修によるマンション再生</b> (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)	14,040円
Aオプション	<b>マンション敷地売却制度の説明</b> (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) ・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。	7,020円

\*1 Aオプションコースは1回当たり1時間です。

\*2 テキストは各コースとも東京都防災・建築まちづくりセンターホームページ（<https://www.tokyo-machidukuri.or.jp/machi/kanri-adviser.html>）からダウンロードできます。または、コピーを実費にてお渡しすることも可能ですので、ご相談ください（送料は申込者負担）。

## ■Bコース（検討書作成）

建替えか改修かの比較検討ができるように、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、費用概算表等理解の参考となる資料）を作成して説明します。

検討書の作成には、原則として竣工図面、確認申請図書の副本が必要となります。資料が調わない場合はご相談ください。

### 【料金表（派遣料・消費税込）】

コース名	検討書の内容						料金	
	既存建物不適合のチェック※1	建替え計画案※2	総合設計制度※3建替え計画案又は、マンション建替法容積率許可制度※4建替え計画案	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）	改修計画案（現地調査の結果、共用部分）資料不足時※5		
B-1 （建替え・改修）	①	○	○	○	—	○	—	327,240円
	②	○	○	—	—	○	—	270,000円
	③	○	○	○	—	—	○	368,280円
	④	○	○	—	—	—	○	311,040円
	⑤	○	○	—	○	○	—	486,000円
	⑥	○	○	—	○	—	○	527,040円
B-2 （建替え）	①	○	○	○	—	—	—	248,400円
	②	○	○	—	—	—	—	191,160円
	③	○	○	—	○	—	—	407,160円
B-3 （改修）	①	—	—	—	—	○	—	87,480円
	②	—	—	—	—	—	○	128,520円
Bオプション	検討書作成コースをご利用後に、建替え又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定額で相談ができるコースです。						21,600円	

※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 計画概要表、配置図兼平面図、立面図、日影図、事業費用概算表等を作成します。

※3 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對し、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です。

※4 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です。

※5 改修を含むコースをお申し込みの場合は、竣工図面、確認申請図書の副本に加えて、長期修繕計画書、修繕工事履歴書もご用意ください。資料が調わない場合は料金が変わることがあります。詳しくはお問い合わせください。

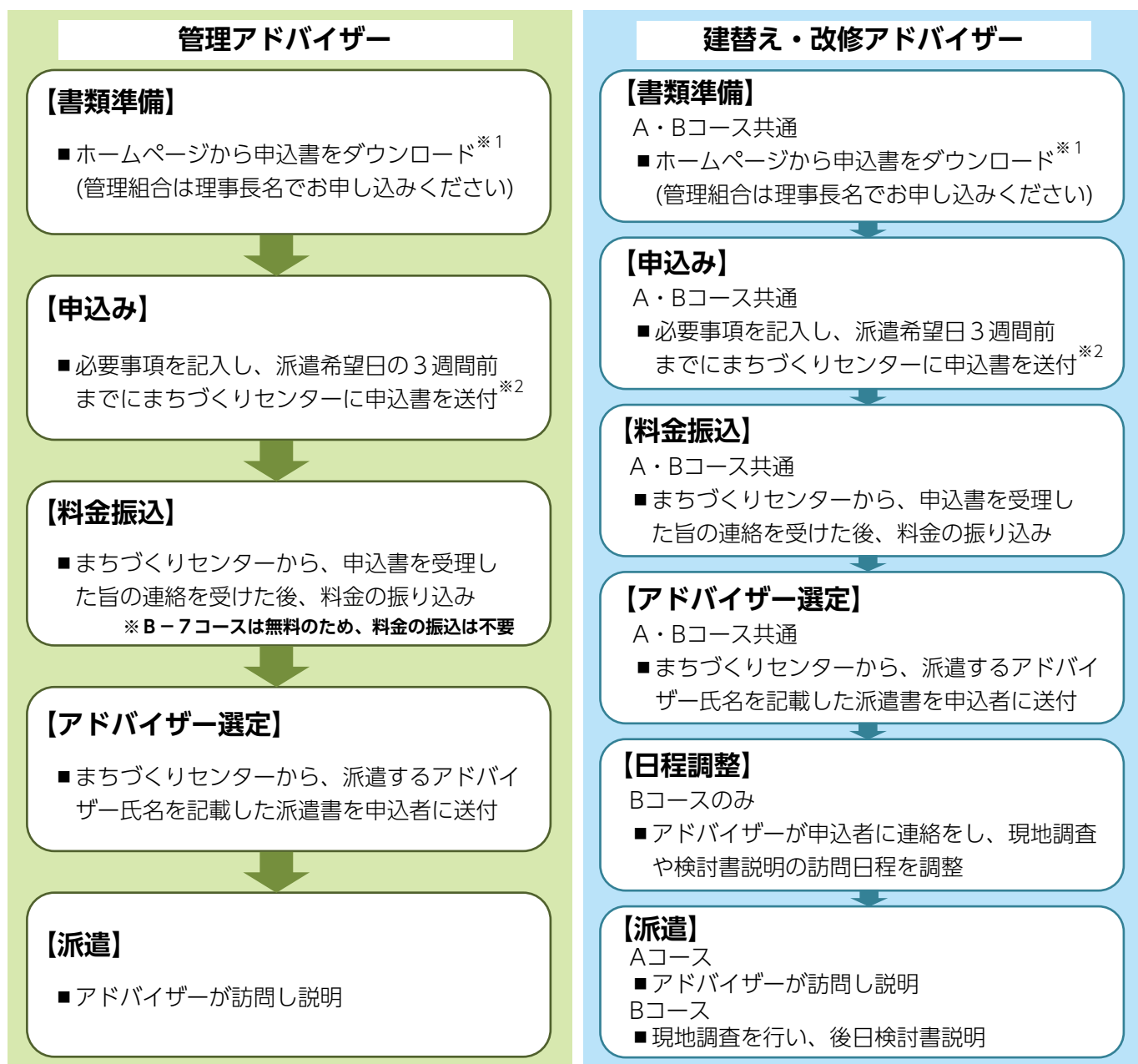
### （注意事項）

1. 改修を含むコースには耐震診断は含まれておりません。ご希望される方は、別途、専門家にご依頼ください。
2. 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。

# アドバイザー派遣の流れ

管理、建替え・改修アドバイザーの派遣の流れは、それぞれ以下のとおりです。

なお、本制度利用料金に対し、助成を行っている区市があります（次頁参照）。助成を受けるに当たっては、あらかじめ区市に相談が必要な場合がありますので、お申し込みされる前に区市担当窓口にご確認ください。



## ※1 「申込書」のダウンロード

東京都防災・建築まちづくりセンターホームページ (<https://www.tokyo-machidukuri.or.jp/machikanri-adviser.html>)

インターネットがご利用になれない場合はFAX等でお送りすることも可能です。

## ※2 「申込書」は郵送又はFAX、メールで受け付けています。※提出前にご連絡ください。

FAX又はメールでお送りいただいた場合は、後日、再度郵送でお送りいたします。

### 【管理、建替え・改修アドバイザーに関する問合せ、申込み先】

〒150-8503 渋谷区渋谷2-17-5シオノギ渋谷ビル8階  
(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  
TEL : 03-5466-2103 FAX : 03-5778-2791  
メール : suishinka@tokyo-machidukuri.jp



# 管理、建替え・改修アドバイザー制度に対する区市の助成制度一覧

平成30年8月現在

区市名	対象者	管理		建替・改修		助成内容*	担当窓口
		A コース	B コース	A コース	B コース		
中央区	・管理組合	○	○	○	○	全額助成	一般財団法人中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課 03-3561-5191
	・管理組合（築30年以上）						
文京区	・管理組合	○	○	○	○	【管理】 全額助成（消費税除く。） 【建替・改修】 全額助成（消費税除く。） （Bオプションは助成対象外）	住環境課 管理担当 03-5803-1374
	・管理組合（昭和56年5月31日以前に建築確認を受けたマンション）						
台東区	・管理組合（理事長の委任状のある区分所有者の代表も可。） ・賃貸マンション所有者	○	○	○	○	全額助成	住宅課 マンション施策担当 03-5246-1468
	・管理組合（おおむね築30年以上、理事長の委任状のある区分所有者の代表も可。） ・賃貸マンション所有者（おおむね築30年以上）						
墨田区	・管理組合	○	○	○	○	【管理】 全額助成 【建替・改修】 A：全額助成 B：2/3助成	住宅課 計画担当 03-5608-6215
	・管理組合（おおむね築30年以上）						
江東区	・管理組合 ・賃貸マンション所有者	○	○	○	○	全額助成	住宅課 住宅指導係 03-3647-9473
品川区	・管理組合	○	○	○	○	全額助成	住宅課 住宅運営担当 03-5742-6776
	・管理組合（築30年以上）						
豊島区	・管理組合 ・区分所有者	○	○	○	○	2/3助成（消費税除く。）	住宅課 マンショングループ 03-3981-1385
	・管理組合（築30年以上）						
練馬区	・管理組合（管理組合設立準備団体を含む。）	○	○	○	○	【管理】 全額助成 【建替・改修】 全額助成	住宅課 管理係 03-5984-1289
葛飾区	・管理組合 ・区分所有者	○	○	○	○	【管理】 1/2助成 【建替・改修】 1/2助成 （Aオプションは助成対象外）	住環境整備課 企画管理係 03-5654-8352
江戸川区	・管理組合 ・理事長の委任状のある区分所有者	○	○	○	○	2/3助成（消費税除く。）	住宅課 計画係 03-5662-6387
武蔵野市	・管理組合（管理組合が組織されていない場合は、区分所有者の任意団体で市長が認めたもの）	○	○	○	○	【建替・改修】 A：全額助成 B：2/3助成 （限度額36万円）	住宅対策課 0422-60-1905
	・管理組合（築30年以上、管理組合が組織されていない場合は、区分所有者の任意団体で市長が認めたもの）						
三鷹市	・管理組合	○	○	○	○	【管理】 全額助成 【建替・改修】 A：全額助成 B：2/3助成	都市計画課 住宅政策係 0422-45-1151
	・管理組合設立準備団体						
調布市	・管理組合（管理組合が組織されていない場合は、区分所有者全員の同意により選任された代表者）	○	○	○	○	全額助成	住宅課 住宅支援係 042-481-7545
多摩市	・管理組合（管理組合が組織されていない場合は、区分所有者の任意団体で市長が認めたもの）	○	○	○	○	【建替・改修】 A：全額助成 （Aオプションは助成対象外） B：2/3助成（限度額100万円） （Bオプションは助成対象外）	都市計画課 住宅担当 042-338-6817

※上記区市における助成対象はアドバイザー派遣料であり、テキスト・資料代等は対象外です。

上記の他に、独自にアドバイザー等を派遣する制度を設けている区市もあります。詳細は各区市にお問い合わせください。

## 《区市による耐震アドバイザー派遣支援》

耐震化に関する相談を希望する旧耐震基準（1981（昭和56）年の建築基準法改正以前の基準）の分譲マンションの管理組合等に、区市が耐震アドバイザー派遣の支援を実施しています。支援内容は区市によって異なりますので、下記担当窓口にお問い合わせください。

下記一覧に担当窓口の記載がない場合は、ページ下段の「東京都の耐震化総合相談窓口」にてご相談にお応えします。

### 担当窓口一覧

平成30年8月現在

区市名	担当窓口	
千代田区	建築指導課	03-5211-4310
中央区	建築課	03-3546-5459
港区	建築課	03-3578-2866
新宿区	防災都市づくり課	03-5273-3829
文京区	地域整備課	03-5803-1846
台東区	まちづくり推進課	03-5246-1366
墨田区	防災まちづくり課	03-5608-6269
江東区	建築調整課	03-3647-9764
品川区	建築課	03-5742-6634
目黒区	建築課	03-5722-9490
大田区	防災まちづくり課	03-5744-1349
世田谷区	防災街づくり課	03-5432-2468
杉並区	市街地整備課	03-3312-2111
豊島区	住宅課	03-3981-1385

区市名	担当窓口	
北区	住宅課	03-3908-9201
荒川区	防災街づくり推進課	03-3802-3111
板橋区	市街地整備課	03-3579-2554
練馬区	建築課	03-5984-1938
葛飾区	建築課	03-5654-8552
江戸川区	建築指導課	03-5662-1106
八王子市	住宅政策課	042-620-7260
武蔵野市	住宅対策課	0422-60-1905
調布市	住宅課	042-481-7545
町田市	住宅課	042-724-4269
日野市	都市計画課	042-514-8371
狛江市	まちづくり推進課	03-3430-1305
多摩市	都市計画課	042-338-6817
西東京市	住宅課	042-438-4052

## 《耐震化に関する一般的な相談》

### 東京都の耐震化総合相談窓口（相談料無料）

電話相談、来所にて専門家が無料で相談をお受けします。混雑することもありますので、できるだけ事前に電話にて予約の上、ご来所ください。

TEL：03-5778-2790

相談日：月～金、第1土曜及び第3日曜（祝日、年末年始休業）

相談時間：9時～17時、水曜日は19時（受付は18時まで）

所在地：渋谷区渋谷2-17-5シオノギ渋谷ビル8階



マンションの管理や再生に役立つ情報を掲載しています。

東京都マンションポータルサイト

検索

マンションアドバイザーのご案内

平成30年9月発行

印刷番号 (30) 45

編集・発行 東京都都市整備局住宅政策推進部マンション課  
東京都新宿区西新宿二丁目8番1号  
電話03-5320-5004

印刷 鈴政印刷製本株式会社  
東京都台東区寿3-16-6  
電話03-3841-6473



この印刷物は、印刷用の紙へリサイクルできます。