

「福管連の管理組合への理事長等派遣制度の取り組み」講演要旨

講師： 特定非営利活動法人 福岡マンション管理組合連合会
会長 畑島 義昭

開催日： 2025 年 9 月 29 日

NPO 法人(特定非営活動法人)福岡マンション管理連合会(以下「福管連」という。)が 2005 年以来行ってきた、理事長等派遣業務について報告する。現在福管連は会員数は 673 管理組合であり、約 5 万戸の住戸を有する団体である。現在までに 47 管理組合に理事長職派遣の実績を持っている。

1. 理事長等派遣開始の経緯

理事長の派遣の最初のきっかけは、ある管理組合の理事長から、「理事会内部で対立が激化して、案件が進まないの、福管連役員を当マンションの理事長職として派遣就任してもらえないか」との要請があった。これは放置できない問題として当会の理事会に諮り、役員の中から派遣者を選任し派遣することとなった。以降に本格的に理事長職等の派遣制度を開始した。

派遣に際しては、管理規約に、「理事会が推薦するものを総会で役員に選任することができる」の追加が必要である。この管理規約の改正は特別決議となることから、派遣要請はありましたが、断念された組合もありました。

2. どのようなマンションが理事長等派遣を要望されたのか

いろいろな理由がありましたが、必ずしも「役員のなり手不足」とは限らないと言えます。また、派遣している管理組合の大半が管理会社と管理委託契約を結んでいる管理組合であることが特徴として挙げられます。

3. 理事長等派遣の流れ

派遣には管理規約の改正が必要であることは先に述べましたが、次のステップとして、役員派遣契約締結の承認とその予算措置、及び福管連を役員として選任決議をしてもらいます。役員の派遣料はマンションの規模によって異なりますが、月当たり理事長職で 4-6 万円、副理事長職で 3-5 万円、顧問職で 3-4 万円です。派遣役員は正副 2 名体制を原則としています。

4. 福管連の役員派遣制度の内容及び目的

派遣する役員の活動範囲を決めるために、管理組合との間で協議して活動の範囲を決めます。協議の主な内容は 1)金銭の取り扱いに関することで派遣役員はタッチしないこと、2)管理規約等の改正・変更、3)長期修繕計画の作成、4)設計図、仕様書等専門資料の作成、5)建て替えに関する業務です。

派遣の目的は①管理組合の主体性尊重と自立のための支援であること。②金銭事故防止などの対策。③福管連内部で月例派遣業務報告会を開催して、派遣管理組合で取組んだ業務内容及び翌月の業務計画の問題点を福管連の役

員全員での討議。④理事長等派遣の終了に関しては原則 3 年。また、延長する場合もあるが、これも期間は 2 年程度としています。

5. 最後に

世の中では役員のなり手不足と言われていますが、これは役員になりたくないという意識が強いことから「役員のなり手不足」に繋がっていると考えられます。福管連としては、今後も管理組合の自立運営ができるよう支援することを主目的に活動を続ける予定です。

Q&A

1. Q 福管連には何人のマンション管理士が在籍していますか？ また、福管連と福岡県マンション管理士会との住み分けはどうなっているのでしょうか？
A 福管連にはマンション管理士が 11 名おります。福管連が福岡県マンション管理士会を立ち上げています。福管連の事務所にマンション管理士会の机を一つ置いたのが始めです。福管連としては、管理士会に登録された管理士の中で、実力のある人を福管連にお誘いしているという関係です。
2. Q 管理組合から派遣依頼があった時に、まずは管理会社に連絡して事態が改善しない場合に、理事長職を派遣するというのでしょうか？
A 少し違います。まずは、管理組合の役員として入り、それから管理会社との付き合いが始まるという関係です。ですから、管理会社とは管理組合が管理会社との付き合い方とは少し違い、第三者的に物事を見て発言しますから、時として、管理会社から喜ばれもしますし、また管理組合と同様に管理会社を指導して行く場合もあります。
3. Q 派遣される役員の月間拘束される時間はどのくらいでしょうか？
A 理事会に出席する時間が、原則拘束される時間です。
4. Q 派遣される理事長職の権限ですが、制限する場合第 38 条の規約変更が必要と考えられますが、この点いかがですか？ また、総会での議決権がないのは分りますが、理事会での議決権はどうなっていますか？
A 管理規約の変更をせずにやってきているのが実情です。また、理事会の議決権も持っていません。
5. Q 管理組合から福管連の派遣を断られたことをお聞きしましたが、その逆の場合つまり、福管連から管理組合に対して派遣を断った例はありますか？
A ありません。
6. Q 居住者との付き合い方は平等を基本としていますが、居住者から個別の相談を受けることがありますか？ 理事を含む居住者間のトラブルの場合はかがですか？
A ケースバイケースと考えてください。理事会が内部対立していた時は、反対派の人達とは飲みながら話し合いを続けた時もありました。
7. Q 埼玉県には福管連のように理事長職を派遣する組織は無いのでしょうか？

- A ないと思います。理事長職を派遣するところは少ないのが実際です。
8. Q 福管連から派遣される役員はどのような基準で派遣されるのでしょうか？
- A トラブルの種類によって理事の間で最適者を推薦しています。誰が派遣されようとも、最終的な責任は福管連にあるものとして対応しています。
9. Q 福管連を通さずにある役員個人の方に直接依頼が来ている場合、情報の共有はどのようにしていますか？
- A 福管連を通して来た情報を基本としています。

以上(h.k)