

福管連の管理組合への 理事長等派遣制度の取組み

～管理組合の主体性の尊重と自立支援を基本として～

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

1 理事長等派遣開始の経緯

N P O 法人福岡マンション管理組合連合会（以下「福管連」という。）
に対して、平成 1 7 年初頭に、ある管理組合の理事長から、「理事会内部
で対立が激化し、大声で怒鳴り合うだけで案件が進まない。

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
の申し出がありました。

これは放置できないと考え当会の理事会に諮り、当会の役員の中から選
任し派遣することにしました。

なお、従来からも理事長職等の派遣要望がありましたので、本格的に理
事長職等の派遣制度を開始しました。

1 理事長等派遣開始の経緯



派遣を受ける場合は、まず管理規約を次のように改正してもらうことが条件です。

例えば、

(役員)

第35条 管理組合に次の役員を置く。

一 理事長

二 副理事長 ○名

三 会計担当理事 ○名

四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。） ○名

五 監事 ○名

2 理事及び監事は、総会の決議によって、本マンションに現に居住する組合員のうちから選任し、又は解任する。

3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事会の決議によって、理事のうちから選任し、又は解任する。

4 前各項の規定にかかわらず、マンション管理に関して実務経験及び専門的知識を有し、理事会が推薦する者を総会で役員に選任することができる。

役員派遣の要望がありますけれども、規約改正で4分の3の特別決議ができないことにより断念された管理組合が多々ありました。

1 理事長等派遣開始の経緯

その後 20 年ほど経過しましたが、これまでに役員等を派遣した管理組合は 47 管理組合です。

令和 7 年 7 月現在の理事長等派遣状況は、12 管理組合に派遣しています。

- ・管理者職 … 2 管理組合（市街地再開発事業マンション）
- ・理事長職 … 5 管理組合
- ・副理事長職 … 2 管理組合
- ・理事職 … 1 管理組合
- ・顧問職 … 2 管理組合（団地）

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

- ・ 役員のなり手不足（居住者の高齢化等）
- ・ 高賃貸化・非居住化
- ・ 内部紛争
- ・ 大規模修繕工事、管理規約改正等重要案件に対処できない。
- ・ 自主管理マンションでの管理運営の行き詰まり
- ・ 管理費滞納者が多い
- ・ 訴訟当事者になりたくない

切迫した事情とは、必ずしも「役員のなり手不足」とは限りません。

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

最近の事例ですが、長期滞納者（250万円）に対して訴訟することになり理事長に原告になってもらうことに決まりましたが、理事長が原告になることを固辞されました。

結果、弁護士に相談され、弁護士を通じて福管連に役員派遣の要請があり、福管連が理事長を引き受けることになりました。この件も2年間で解決しましたので理事長派遣を終了しました

これまで一部のマンションで、組合員の高齢化及び高賃貸化で「役員のなり手不足」等で理事会の運営がままならないことにより、重要な案件が対処できないことにより理事長等派遣の要請がありますが……………

なお、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す。

この現状をどう思われますか、役員のなり手不足だけの問題でしょうか、別の問題点が存在していると考えます？

3. 理事長等派遣の流れ

① まず管理規約の改正してもらいます

多くの管理組合は、役員の選任要件を「〇〇マンションに現に居住する組合員うちから選任する」と規定されています。

これに「**前項の規定にかかわらず、マンション管理に関して実務経験及び専門知識を有し、理事会が推薦する者を総会で役員に選任することができる。**」と追加の規約の変更（特別決議）をしていただきます。

理事会からは、役員派遣の要望があっても、総会で規約改正で4分の3以上の承認をもらえず断念された管理組合が多々ありました。

3. 理事長等派遣の流れ

② 役員派遣契約の締結

規約の変更が承認されれば、次の議案で、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する決議をしていただきます。

※契約の内容（派遣される者の業務の範囲）

- ・ 顧問 … 管理組合経営全体のチェック及び建物の維持、修繕、長期修繕計画、規約改正等専門的知識を必要とする事項のうち管理組合が希望する事項についてアドバイスします

役員派遣料は、マンションの規模等により異なりますが、

- ・ 理事長職、管理者職 … 40,000円／月～60,000円／月
- ・ 副理事長職、理事職、監事職… 30,000円／月～50,000円／月
- ・ 顧問職 … 30,000円／月～40,000円／月

3. 理事長等派遣の流れ

③ 派遣役員の人選 ⇒ 正副 2 名派遣体制

派遣する者には、知識だけではなく、管理組合役員の経験が必要と考えます。

従って、役員の人選は、管理組合及び福管連の役員経験が 3 年以上でマンション管理士資格者を第一順位としています。

当会の理事等中 1 1 名はマンション管理士資格者です。人選には困っていません。

なぜ、正副 2 名派遣体制にしたかというと、

例えば、管理組合に理事長として派遣する場合、この他に副担当を 1 名選任し、理事長に事故、その他、管理組合業務多忙時等の補佐及び正の理事会運営のチェック機能も果たしています。

4. 福管連の役員派遣制度の内容及び目的

◆ 福管連の理事長等就任方式は、管理組合の主体性を活かし、自立支援を基本として、特に、次の点に配慮しています。

例えば、理事長職に就任した場合、委託業務の範囲を書面で契約し、明確にしています。

- ① 総会を開催し、事務の報告その他理事長としての職務を実施すること
- ② 理事会を開催すること
- ③ 管理業務委託契約書に基づき、次の業務について管理会社へ指示を行い、及び契約の遂行状況を管理すること
 - ・事務管理業務 ・管理員業務 ・清掃業務 ・建物・設備管理業務
- ④ 管理規約において、理事長の職務と定められている業務を実施すること
- ⑤ 総会及び理事会において、決議された事項を実施すること
- ⑥ 毎月、役員に対して、月次決算報告を行うこと
- ⑦ 区分所有者に対して周知広報（「理事会通信」など）を行うこと

なお、総会において、例えば、理事長に就任している場合、組合員ではありませんので委任状は受けないようにしています。

4. 福管連の役員派遣制度の内容及び目的

- ◆ 次の業務は対象外とし、実施する場合は甲（管理組合）乙（福管連）協議の上定める
 - ① 金銭の取扱い及び通帳・印鑑の保管は一切行わないので、管理組合で取り扱う必要がある業務は、理事長以外の役員が分担するものとする
 - ② 管理規約等の大幅な改正・変更
 - ③ 長期修繕計画の作成見直し
 - ④ 設計図、仕様書等専門的資料の作成
 - ⑤ 建替えに関する業務

4. 福管連の役員派遣制度の内容及び目的

- ◆ 福管連としては、組合員でない福管連の理事等が管理組合の理事長になることは果たして管理組合の自立支援になるかどうか？

従来は、ほとんど理事長職で就任することが大半でしたが、近年は、理事長職ではなく、副理事長、理事、監事及び顧問職のみを受けることにし、原則として理事長職は受けないことにしています。現時点において、理事長に就任している管理組合も徐々に副理事長職就任に切り替えていただいております。

4. 福管連の役員派遣制度の内容及び目的

一つ目は、管理組合の主体性維持

管理組合の主体性尊重と自立のための支援です。理事長の業務執行は、理事会決議に基づくことを基本として、管理組合の主体性尊重を第一眼目としています。

理事長は、理事会に対して、マンション管理の専門家の立場から、管理組合が今なすべきことや改善すべき点を提案し。理事会で論議、決議し簡単な事項は業務の執行に移ります。総会に諮るべき事項は総会決議後執行することは当たり前です。

理事長として提案をしますが、独断的な執行はしないことにしています。

4. 福管連の役員派遣制度の内容及び目的

そして、理事長等の派遣期間は、無期限ではありません。管理組合が自立できるようになれば、派遣終了を提案します。「自分達のマンションは自分達で守る」ことが本来だからです。したがって、派遣中であっても、理事長は常に後継者等育成を配慮した運営を心掛けています。

業務の遂行についても、理事会・総会の開き方、予算の執行、管理会社の指導など、業務全般にわたって、マンションの管理規約を遵守することを基本とする管理組合運営です。

このようにして、当該管理組合の標準的運営パターンを構築し、後で誰が理事長等になっても、務まるようにルール作りに配慮しています。

なお、総会の議決権の代理行使について、組合員ではありませんので理事長等派遣者には委任できないルールにしています。

4. 福管連の役員派遣制度の内容及び目的

二つ目は、金銭事故防止等の対策

金銭事故防止のために、理事長職を受けた場合、管理組合の金銭の取扱い及び通帳・印鑑の保管は一切行わないことにしています。

組合員である副理事長・会計担当理事等が相互牽制のもとに分担して保管することになっています。

また、予算で承認された支出予算を実行する場合には、必ず見積りあわせを行い、派遣者はその決定決議には加わらないようにしています。

4. 福管連の役員派遣制度の内容及び目的

三つ目は、福管連内部で月例派遣業務報告会の開催

管理組合としても、福管連を信頼して理事長等派遣を依頼しており、当然、福管連レベルの理事長役務提供を期待しているものと考えます。

毎月、福管連の定例理事会において派遣業務報告会を開催しています。

この報告会では、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等を福管連役員全員で討議しています。

これによって、派遣者個人の判断だけではなく、福管連レベルの役務を提案・提供することを狙いとしています。

長年、管理組合に係わってきたNPO団体だからできる良さと自負しています

4. 福管連の役員派遣制度の内容及び目的

派遣（理事長等）としての基本的心得

- ・ 管理規約に沿って判断行動する
- ※ **理事会には、管理組合役員は管理規約を持参して出席を**
- ・ すべての決定は、話し合いによって決めるというルールを遵守する
- ・ 居住者の代表としてトラブルを解決する
- ・ 居住者との接し方は「平等」が基本
- ・ 管理会社とは緊張感のある関係を維持する
- ・ 個人情報情報は、洩れない及び漏れないように注意する

4. 福管連の役員派遣制度の内容及び目的

理事会がない管理組合の管理者として就任した場合 ⇒ 総会監督型

理事会無しの管理組合の場合、通常の運営は、通常総会から通常総会で、管理者主導になり組合員が管理運営にチェックする機会がありません。

福管連方式では、例えば会計年度が4月に始まり3月決算の場合、中間決算後に中間決算総会を10月頃に臨時総会を開催し、その時点までの報告をして、組合員からの意見や提案等を聞くようにしています。

4. 福管連の役員派遣制度の内容及び目的

四つ目は、理事長等派遣の終了 ⇒ 派遣就任期間は原則 3 年

管理組合の主体性を尊重し、組合員による組合の自立を支援することを目指していますので、管理組合運営が軌道に乗り、組合員による運営ができるようになり、管理組合の課題が解決し、今後順調に業務が進む目途がついた場合は、管理組合と協議の上で、派遣を終了します。

これまでに理事長等を派遣した管理組合のうち、35 管理組合は、理事会運営が軌道に乗った、内部紛争も終結、大規模改修工事等重要課題の終了などにより、管理組合と相談の上、派遣を終了しています。しかし、その後も全く管理組合と縁が切れたわけではなく、スポットで理事会支援することも、1 年後に、再度、理事長等派遣契約を締結した事例もあります。

4. 福管連の役員派遣制度の内容及び目的

就任期間は、原則 3 年間とし、延長期間は 2 年程度とする。

よく、「役員のなり手がない」「管理運営方法がわからない」等と言われます。

が、管理組合の中に入ってみると、大半の管理組合が『管理運営について』のノウハウを持ち合わせていないこと等が分かりました。

理事会において理事会運営の実践から始めますと、自分達で管理運営ができるようになります。

なお、理事長等派遣が終了しても理事会・総会等への相談があれば支援することは可能ですので管理組合さんも安心されます。

5.最後に

役員のなり手不足と言われていますが、マンションにおいて役員の候補者が不足しているのではなく、**役員になりたくないという意識**ことが「役員のなり手不足」に繋がっていることが実態ではないでしょうか。

巷では、「役員のなり手不足」が風潮になっているくらいがあります。一部のマンションにおいて「役員のなり手不足」があると思いますが、当連合会で役員派遣を受託した管理組合では大半が理事会方式の管理組合です。

N P O 団体としては、これから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していきます。

福管連は、昭和 6 2 年に、管理組合が抱える共通の悩みを相互に持ち寄って意見を交換し、研磨する中で問題解決を図ろうという主旨でスタートしました。

現在、会員数は 6 7 3 管理組合、約 5 万戸の住戸を有する団体となり、市民の皆様からの管理組合運営の相談を年間 2 5 0 0 件以上受けています。

平成 2 0 年 1 2 月 2 4 に、A D R（裁判外紛争解決手続）法に基づく認証紛争解決事業者として法務大臣から認証されています。