

全管連会員が実施する理事長等派遣事業について

～福管連の管理組合への理事長等派遣～

特定非営利活動法人全国マンション管理組合連合会
会長 畑島 義昭

■ はじめに

全国マンション管理組合連合会（以下「全管連」といいます。）は、全国各地の管理組合の団体を会員とする組織で、現在、北は北海道マンション管理組合連合会から南は沖縄県マンション管理組合連合会まで、各地の管理組合の連合会団体で構成されています。

全管連は、各連合会団体間との交流による情報交換等によって、管理組合の活動レベルの向上を図ることや行政に対する提言、意見表明を行うことなどを通じて、マンションの良好な住環境の形成に寄与することを目的に活動しています。

今回は、全管連会員である「特定非営利活動法人福岡マンション管理組合連合会」※（以下「福管連」といいます。）において実施している、理事長等派遣の取組について紹介します。

■ 理事長等役員派遣の開始

福管連では、平成12年頃から正会員の管理組合からの相談で、「組合員の高齢化等により役員のなり手が不足し、管理組合運営が困難になってきたことから、理事長等を派遣して欲しい」との要請が増えてきました。その後、組合員の高齢化・高賃貸化による役員のなり手不足や、管理組合の内部紛争等で日常業務運営に対処できないこととか、また大規模改修工事、管理規約改正など重要な案件に取り組めない等、理事会が機能しないなどの切迫した事情に対処するための支援の要望に対して、福管連として応える意味で、平成17年7月より管理組合への理事長等派遣事業を開始しました。

役員派遣の要請理由

役員派遣要請の理由として、次の事情が挙げられます。

- ・ 組合員の高齢化等による役員のなり手不足。
- ・ 理事長のなり手がいない。
- ・ 高賃貸化により役員候補不足で、同じ組合員が長期にわたり役員を継続している。
- ・ 管理組合の内部紛争等で日常業務の運営ができない。
- ・ 大規模修繕工事に対処できない。
- ・ 理事会が機能していなく、全て管理会社任せになっている。
- ・ 管理組合内にできた2グループ間で主導権争いがあり、物事が先に進まない。
- ・ 理事会運営に対するクレーマーがいるため、誰も役員になりたがらない。

事例1 投資型マンションで理事長のなり手がいないため理事長を派遣

（築年数…26年、戸数…44戸、管理会社に全面委託）

この管理組合は、毎年、同じ組合員が役員に再任されて負担が大きいことから、役員のなり手がいなくなっていました。さらに1回目の大規模修繕工事を検討中でしたが、管理会社のフロントの力量不足もあり、役員派遣の要請がありました。

そこで福管連から理事長を派遣し、規約の全面改正、大規模修繕工事等を実施しました。また懸案であった管理会社の変更も完了しましたので、管理組合の理事会との話し合いの下、3年間の理事長派遣契約を終了しました。

なお、派遣終了1年後の総会で、再度、理事長派遣を求めることが決議されて、管理組合からの要請がありましたので、再度理事長派遣契約を締結し、現在に至っています。

事例2 単棟型で内部紛争のため理事長を派遣

(築年数…37年、戸数…107戸、管理会社に全面委託)

過去の大規模修繕工事等において、当時の役員の工事実行に関するしこりが続いていて、当時の役員等のグループが現在の理事会のやることなすことを批判して、総会は毎年大荒れの状態が続いていました。しかし福管連からの理事長就任という外部からの役員派遣については、総会において規約改正等も含めスムーズに承認されました。

まずは、理事会便りを発行するなどしてガラス張りの運営に心がけ、「1つ屋根の下で生活しているのですから、皆さん仲良くしましょう運動」を実施しました。また理事会運営では、第三者の立場で反対者側の組合員からの意見にも耳を傾けるように努めました。こうしたことにより少しずつ皆さんから管理運営対応に理解いただけるようになり、理事会・総会等もスムーズに運営できるようになりましたので、2年間で派遣を終了しました。

■ 現在（令和5年8月）の派遣状況

派遣先で就任する役職は、理事長、副理事長、理事、監事、顧問、管理者です。令和5年8月時点での派遣状況は、17管理組合に派遣（理事長7、副理事長2、理事1、監事1、顧問4、管理者2）しています。最近の傾向として、団地管理組合からの派遣要請が増え始めています。

表1 理事長等の派遣実績

築年	タイプ等	戸数	派遣要請理由等	役職
32	単棟型	101	理事長のなり手がいない	理事長
43	単棟型	14	理事長のなり手がいない	理事長
43	単棟型	21	理事長のなり手がいない	理事長
41	単棟型	97	理事長のなり手がいない	理事長
37	単棟投資型	44	理事長のなり手がいない	理事長
32	単棟型	49	組員相手の訴訟に対して理事長のなり手がいない	理事長
36	単棟型	52	理事長のなり手がいない	副理事長
25	単棟型	40	内紛により理事長のなり手がいない	副理事長
34	複合型	81	前管理者（開発業者）から交代	管理者
34	複合型	145	前管理者（開発業者）から交代	管理者
48	単棟型	70	管理運営のアドバイス	書記担当理事
42	単棟型	69	第三者の監事要望	監事
53	団地型	160	管理運営のアドバイス	顧問
31	単棟型	27	理事長のなり手がいない	理事長

4 6	団地型	5 8 6	管理運営のアドバイス	顧問
4 7	団地型	8 7 0	管理運営のアドバイス	顧問
4 6	団地型	5 5 0	管理運営のアドバイス	顧問

■ 理事長等派遣での福管連としての基本理念

福管連が理事長等の派遣要請を受ける場合、特に、次の点に配慮しています。

- ① 1つ目は、管理組合の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。総会で諮るべき事項は、総会決議後に執行することは当然です。しかし理事長等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。業務の遂行についても、マンションの管理規約を遵守することを基本とする組合運営です。

このようにして、当該管理組合の標準的運営方法を構築し、後で誰が理事長等になっても務まるようなルール作りを進めながら、また、派遣期間中は、常に管理組合が自立できるよう、後継者の育成を配慮した運営を心掛けています。

- ② 2つ目は、金銭事故防止のために、理事長は、管理組合の金銭の取扱いおよび通帳・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、相互牽制の下に分担して保管することにしています。よって、支出等は理事会承認が前提です。

派遣する役員の職務内容

派遣する役員の職務に応じて、管理組合との契約内容は変わります。次にその概要を説明いたします。

理事長職 【管理会社に管理業務を委託している管理組合が対象】

1. 業務受託契約の内容

- (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、および契約の履行状況を監理すること。
 - ① 事務管理業務
 - ② 管理員業務
 - ③ 清掃業務
 - ④ 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) 総会および理事会において、決議された事項を実施すること。
- (6) 毎月、役員に対して、決算報告を行うこと。
- (7) 区分所有者に対して周知広報を行うこと。
- (8) その他前各号に付随すること。

(注) 金銭の取扱いおよび通帳・印鑑の保管は一切行いませんので、これらの業務は理事長以外の役員に分担してもらいます。

2. 対象外の業務

次の業務は対象外として、実施する場合は管理組合と協議の上定めます。

- (1) 管理規約、使用細則等の作成および大幅な改正案を作成すること。
- (2) 長期修繕計画の作成・見直し。
- (3) 設計図、仕様書等専門的資料の作成。
- (4) 大規模修繕工事の設計監理等。
- (5) 建て替え等に関する業務。
- (6) 前各号の他、特別の専門知識または多大な稼働を必要とする業務

理事長職 【自主・自力管理の管理組合が対象】

1. 業務受託契約の内容

- (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) 次のような業務について、履行状況を監理すること。
 - ①会計業務（決算書作成を含む。）
 - ②水道関係点検清掃業務
 - ③昇降機等法定点検業務
 - ④清掃業務
 - ⑤管理員業務
 - ⑥建物・設備管理業
 - (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) 総会および理事会において、決議された事項を実施すること。
 - (6) 毎月、役員に対して、決算報告を行うこと。
 - (7) 区分所有者に対して周知広報を行うこと。
 - (8) その他前各号に付随すること。
- (注) 金銭の取り扱いおよび通帳・印鑑の保管は一切行わないので、理事長以外の役員が分担してもらいます。

2. 対象外の業務

次の業務は対象外として、実施する場合は管理組合と協議の上定めます。

- (1) 管理規約、使用細則等の作成および大幅な改正案を作成すること。
- (2) 長期修繕計画の作成・見直し。
- (3) 設計図、仕様書等専門的資料の作成。
- (4) 大規模修繕工事の設計監理等。
- (5) 建替え等に関する業務。
- (6) 前各号の他、特別の専門知識または多大な稼働を必要とする業務。

副理事長職

理事長業務を支援すること。

顧問職

1. 業務受託契約の内容

- (1) 総会議案および理事会議案についての相談業務。
- (2) 総会運営および理事会運営についての相談業務。

- (3) 総会および理事会に出席し、アドバイスをを行うこと。
- (4) 理事長の良き相談役になること。
- (5) 会計業務について、アドバイスをを行うこと。
- (6) その他、全各号に付帯すること。

2. 対象外の業務

次の業務は対象外として、実施する場合は管理組合と協議の上定めます。

- (1) 管理規約、使用細則等の作成および大幅な改正案を作成すること。
- (2) 長期修繕計画の作成または見直しを行うこと。
- (3) 設計図、仕様書等専門的資料の作成すること。
- (4) 大規模修繕工事の設計監理等。
- (5) 建替え等に関する業務。
- (6) 前各号の他、特別の専門知識または多大な稼働を必要とする業務。

■ 理事長等派遣の流れ、

理事長等の役員派遣までの流れは、次のとおりです。

1. 管理規約の改正に取り組んでもらう

福管連に理事長等派遣を希望する管理組合の規約の多くには、役員の資格要件は「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および専門知識を有し、理事会が推薦する者を役員に選任することができる。」との規定を、追加する特別決議を行ってもらいます。

2. 役員派遣契約の締結と役員選任

管理組合の総会において、役員派遣契約締結の承認と福管連から派遣する者を役員として選任する決議が必要となります。

派遣料は、マンションの規模や業務内容により異なりますが月額3万円からです。派遣役員は一定の経験と知識が必要ですので、人選においては、福管連の役員でマンション管理士資格者11名を中心に、自分のマンションで理事長等としての経験を有する者を選任します。マンションの規模・課題等を鑑み人選し、管理組合に2名の派遣者名（正・副）を通知します。

3. 派遣者等による月例業務報告会を開催

福管連では、毎月1回、理事長等派遣者が集まり、報告会を開催しています。この報告会では、当月に取り組んだ業務報告および今後の課題等の問題点を、派遣者全員に福管連役員も加わり討議しています。

これによって、派遣者だけの判断ではなく、福管連として蓄積したノウハウを提供することを狙いとしています。この点が管理組合連合会だからできる良さだと自負しています。

4. 理事長等役員派遣の終了

派遣した管理組合の管理運営が順調に進み自立の目途が立ち、また、課題等が解決した場合、管理組合と協議の上で、派遣を終了しています。

最近の事例ですが、理事長職3年、最後の1年間は副理事長で理事長をサポートすることにより自立できるようになりましたので、4年間で契約を終了し、管理組合より感謝状をいただきました。

これまでに理事長等役員を派遣した管理組合のうち、22管理組合（理事長11、副理事

長2、監事1、顧問8)は、理事会運営が軌道に乗った、紛争の決着した、大規模改修工事等重要課題の終了などにより派遣を終了しております。しかし、その後も全く縁が切れたわけではなく、管理組合からの要請があれば、管理組合の内情を熟知していますから、理事会等に出席し支援しています。再度、理事長等派遣契約を締結する事例もあります。

■ これからの役員派遣について

役員派遣18年間の経験から、派遣制度についても見直しを行っています。

①派遣役職の見直し

理事長職として7管理組合に派遣していますが、組合員でない福管連の役員が管理組合の理事長になることは管理組合の自立支援の目的達成に繋がらないのではないかと、または副理事長職等で理事長をサポートすることが良いのではないかと結論に至りました。よって、原則として新規の契約では理事長職を受けないことにしています。また、現在、受託している理事長職についてもできるだけ副理事長等としてサポートする契約に変更をお願いしています。

②派遣期間の見直し

派遣期間の決まりはありませんが、当会から原則3年間でお願い、その後、管理組合からの延長要請があれば、原則2年程度の期間延長とし、その期間内に管理組合が自立できるよう努めています。

③派遣体制の見直し

派遣制度の開始当初は、理事長職等の要請に対して1名を派遣していました。しかしある派遣者の独断専行の事例が発覚しましたので、その後、派遣する場合、正副2名派遣体制（例えば正理事長の他に、副1名）に切り替えました。

なお、この正副体制は、副が正派遣者を補佐し、正派遣者の理事会運営のチェック等の役割も果たしていますので、管理組合から好評を得ています。

※福管連について

福管連は、昭和62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交換し、研鑽する中で管理組合の抱える問題の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673管理組合、約51,000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2,400件以上受けています。