

フォーラム「実際に機能する外部管理者方式とは」 「派遣」の実践例を報告

「実際に機能する外部管理者方式」をテーマにマンシヨコンコミュニティ研究会が11月9日、東京・日比谷で開いた第14回フォーラムを採録します。当日は早稲田大学大学院の鎌野邦樹教授が「外部管理者方式の課題と実現可能な仕組み」のタイトルで基調講演。マンシヨコン管理士2人による問題提起やNPO法人理事による事例報告もありました。ここでは、主に事例報告をピックアップしました。

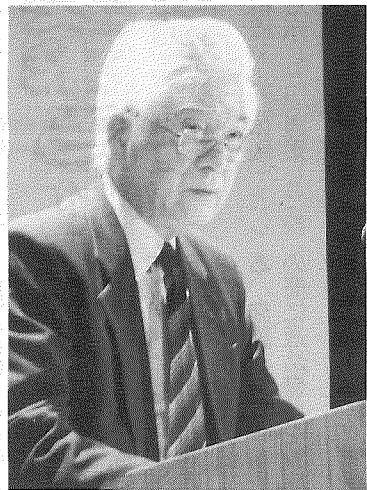
〈構成・編集部〉

例① 福管連における管理組合 理事長等派遣施策について

NPO法人福管連
シヨコン管理組合連合会
畑島義昭理事長

NPO法人福管連 理事長の業務はおおシヨコン管理組合連合会(福管連)は2005年7月、管理組合に対して長期修繕計画作成などする理事長等の役員派遣事業を開始。今年11月9日までの派遣実績は理事長13、管理者2、監事1、理事1、技術顧問含む顧問4。管理組合の主体性を尊重するのが大前提で、派遣した理事長は理事会で議論し結論が出た後でなければ業務執行しない。「提案はしない」スタンスで業務に臨む。

管理組合の自立支援が目的のため、常に後継者育成に配慮した運営を心掛けていた。大きな特徴は、事故防止のために金銭の取り扱い、通帳・印鑑の保管は一切行わない。



理事長等派遣の流れ(表参照)
①管理規約の改正
②役員派遣契約の締結と役員選任
③派遣役員の人選
④月例業務報告会の開催
⑤役員派遣料
⑥理事長等派遣の終了

理事長等派遣の流れ



基調講演



早稲田大学大学院の鎌野邦樹教授は「外部管理者方式の課題と実現可能な仕組み」のタイトルで基調講演を行った。

「マンシヨコンの高齢化による管理の困難化と、マンシヨコンの規模化による管理の高度化をその理由として、外部管理者方式に移行するのではなく、現在の理事会が機能して、外部管理者の活用方法を模索すべき」と指摘。高経年化し、建て替え等今後の方針を決める際には、日常業務を担う「管理者」に選任できる理由について異論を唱え、家に任せるか、内部に専門委員会を立ち上げるべきだと論じた。

「マンシヨコンの高経年化でもこれまでの人生経験等を踏まえ立派に理事長をやらせている方もいる」と発言。高経年化を理由に外部管理者方式に移行するのは、現実的には難しいと考える。高経年化し、建て替え等今後の方針を決める際には、日常業務を担う「管理者」に選任できる理由について異論を唱え、家に任せるか、内部に専門委員会を立ち上げるべきだと論じた。

主体性尊重・自立支援が前提

折る管理組合の方が大多数です。理事会では決議されるんですけど、総会に諮ると「なぜ他の外部の人間が役員になるんだ」という形で否決になるのが圧倒的に多くなります。

②役員派遣契約の締結と役員選任
福管連の役員・顧問でマンシヨコン管理士13人を中心、自分のマンシヨコンを正副体制は、正であるので、総会に諮ると「なぜ他の外部の人間が役員になるんだ」という形で否決になるのが圧倒的に多くなります。

「副」として1人選任する。理事長等派遣料は派遣回数により月額1万5000円から2万円程度です。

⑥理事長等派遣の終了
派遣した管理組合の課題が解決すると、今後順調に業務が進むことが付いた場合、管理組合と協議の上で、派遣を終了しています。

理事長等派遣した管理組合のうち、13管理組合は、紛争の決着、大規模改修工事等重要課題の終了等により、派遣を終了しました。しかし、その後全く縁

すか考えることが大平田氏は国や自治体には組合員にしか(役目を任せ入れるなど)「行政が担保する制度をつくる」ことで安心できる方式が生まれると述べた。

最後に鎌野氏が「(外部管理者は)費用も含め実現可能な方法で活用すること」に尽力するべきと指摘。山本氏は「公益的な団体等に限定する」と提示した上で「公共団体等が関与し過ぎても管理組合運営は硬直する。それを補うように入ってもらい、人間性を見極めてから理事をお願いするやり方もある」とした。

11/9東京 マンションコミュニティ研究会 2NPOが



フォーラムには約160人が参加。「外部管理者管理方式」への関心の高さがうかがわれた



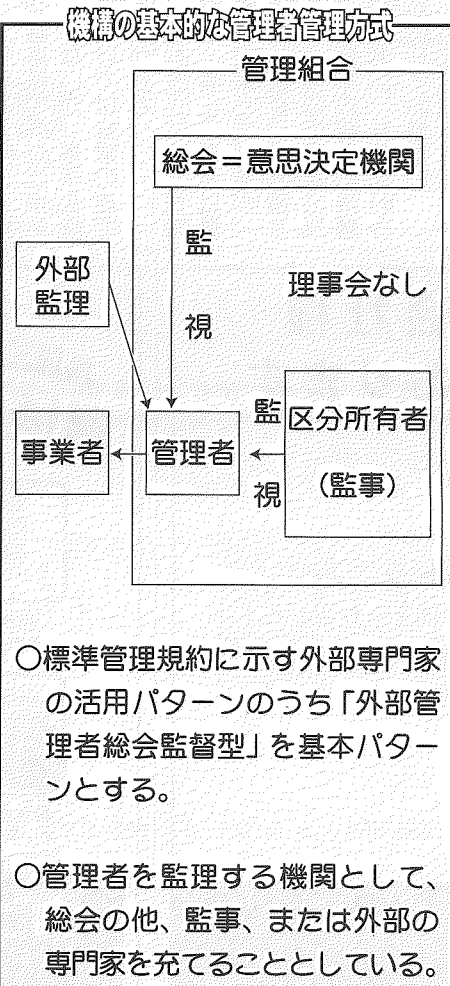
同機構は管理方式 当日は管理者管理方式の普及などを目的として2008年設立。マニシヨンの管理方式の普及などを目的として2008年設立。マニシヨンの管理方式の普及などを目的として2008年設立...

事例② 管理者管理方式実施事例

山本逸男理事長

まして。スタッフの補ってあります。3人ぐと協議しながら進めたい。佐等も付け、そんなふうにいるんですけども、綿密な関係を作り、その中から必要な人を選び出す。これは総会にやらせる。総会が責任者として、綿密な関係を作り、その中から必要な人を選び出す。これは総会にやらせる。総会が責任者として、綿密な関係を作り、その中から必要な人を選び出す。これは総会にやらせる...

資金不足の「管理運営積立金」を



このマンションには「管理者業務実施担当」として「外部管理方式」を採用している。名古屋市の公共団体が供給したマンションで、以管理方式の基本的な仕組は図に示した。前からは外部管理方式を採用しており、組織的に際しては、この団体の管理方式を参考にしている。ケース1 築43年19

○標準管理規約に示す外部専門家の活用パターンのうち「外部管理者総会監督型」を基本パターンとする。
○管理者を監理する機関として、総会その他、監事、または外部の専門家を充てることとしている。

プログラム
基調講演「外部管理者方式の課題と実現可能なしくみ」
事例報告「管理者を派遣しているNPOからの事例報告」
NPO福岡マンション管理組合連合会理事長 山本逸男氏
NPOマンション管理方式推進機構理事長 飯田勝啓氏
問題提起「外部管理者の問題点」 平田英雄氏
パネルディスカッション



問題報告①
飯田勝啓マンション
「外部管理者方式の危険」として適正化に
関わった、外部管理者
によるさまざまな管理が
行われていたマンション
の事例を交えながら
「外部管理者方式の危
ろさ」として適正化回
復の道」をテーマに問
題提起。
「今ある理事
会を安易に手放しては
ならない」と力説し
「一度失った権利を取
り戻すことは極めて難
しい。手間、暇、金、
労力、そして区分所有
者の協力がなければ絶
対にできない」と話し
た。
別決議で規約を
変更しただけで
「管理責任を
集中させないこ
と」を「管
理に中心がな
い」という、
と強く呼び掛けた。



問題報告②
平田英雄マンション
「外部に委託で
たりしたときに辞め
る危険性がある」と
指摘。利益相反の生
じられる危険性を
「外部に委託す
ると、お金の健康状
況が本人の健康状
況と異なる」と懸念
を述べた。
「外部に委託す
ると、お金の健康状
況が本人の健康状
況と異なる」と懸念
を述べた。