

## 一言

### 【困ったこと・課題】

#### (g) 団地型 各棟と全体の理事、棟別の理事長

理事会は感染に気を付けながら開催。オンライン開催

初回はつまずきもあったが、2回目以降は未使用携帯にZOOMを入れて機器を配布して開催

難しさもあった

緊急のモノのみ書面で決議していたが、議論が必要なものは書面では合意形成が難しい。

総会は再来週臨時総会で、オンラインで議決権行使はできないが意見交換はできるように併用で開催

#### (b) 2002年竣工、18年目、15年の大規模から3年

理事会の前に委員会があり、メンバーはオンラインで開催

委員会、理事会はlineのビデオ通話で開催

集会室にPCを置いて、集会室と個々で開催。

キャッシュがたまって落ちてしまったり（熱心な人ほど）、スキルの問題あり

管理費3ヶ月、積立金1年間の中止

100世帯のうち7%が支払が厳しいとのことで、6月の臨時総会にて決定。反対は数名。

管理費の余剰金、積立金も潤沢にあったのでできた。

#### (d) 築48年。300超。理事

5年ぐらい前に取得、昔からの人と最近の人が混ざっている

コロナを理由に理事会は議論をしにくくなっている。

毎月1回開催していたが、会場の手当ができなかった（4月）、以降は別の会場を手当てして30分/回での開催

オンラインと併用。出席は半々ぐらい

時間を制限しているので、議題を自由に挙げられない

メールで挙げて、セレクトされる。

意見のない理事も多く、オンラインの理事は発言がない

議事録の作成に問題があると思っている。

メールやりとりを含めて議事録を作成する方向であり、法的にどうかと思っている

お茶会も開催できていない。（コミュニティ活動）

住民間での意思疎通の機会がなく、オンラインでは行っていない。

(i) 多摩地区7棟の団地

臨時総会3月（補助金スケジュールによる）に開催しなければならなかった

市の感染者が0だったので、事前説明会を3月（40人出席）、臨時総会も3月に集会室にて実施

通常総会5月末に開催。

感染拡大の中、市の人口9万人の内感染者が20人だけだったが同調圧力があり議案は通常議案に絞り議決権行使書メインで開催

どうしても出席したい人だけ若干名出席

工事費追加のための臨時総会準備中。なるべく説明を詳しくして賛成されるよう努める

大規模修繕の打合せを週1回現場事務所に行って開催

オンラインは使用していない

淡々と進めている

(c) 荒川区 築30年660戸団地、4月の時は理事長、現在は副理事長

6月総会開催

4月以外、理事会も開催

集会室が広いので3密回避できている

理事長、副理事長との打合せはオンラインで実施

今後はオンライン理事会を開催予定。決議もできるとした。

緊急事態宣言時は頼りになる情報もなく、感染者がでたらどうしようかと

対策本部の立ち上げ

住民専用施設（スポーツ施設）の利用の心配。利用したいという意見が寄せられた

管理施設の従業員も高齢者が多く、彼らの安全も気を付けなければならないと思った

(j) 歌舞伎町近く 2 階まで店舗、上が住宅

ホストが4.5人住んでいる、消毒薬設置（英語表記はしたが、韓国語や中国語はできず断念）

EV停止も考えたが、高齢者いるので断念

駐輪場に椅子を置き、理事会・総会を開催。理事 6、監事 2

感染者が出た時の対応をどうするかが課題

榎本 王子 築 4 5 年

3 回目の大規模修繕中

理事会、修繕委員会の開催が必須

修繕委員会は人数を限って工事関係者と打合せをしている

その他の委員会は停止中

感染者が出た時の対応が課題

(f) 実家がマンション

母は携帯しかないし、ズーム等はできなかった

機能を教えても、機器等環境も不足して使えない

(a) 築 4 7 年 3 棟 1 6 0 戸団地 前年度理事

1ヶ月遅れで6月通常総会開催

近所の公共施設が閉鎖され理事会ができなかった

管理会社からの上程議案に、理事長・副理事長・会計委理事が承認し進めていた

団地保険の更新で金額の問題がある

榎本 リモート利用が多くてびっくりした

ついていけない高齢者が多いのでできていない

(g) 6名役員のうち2名がZOOM使えた

管理会社に協力してもらい、利用方法を教えてもらう機会を作った

議論がやりにくいので、早めにメールにて意見交換を実施

残り4名のうち使えるようになったのが1名、3名は初回は書面でご意見提出で2回目から1名が参加できるようになった

最終的に2名に携帯を貸出した。集会室のWifi,個人のSIMカード提供

(b) オンライン委員会・理事会で気を付けていることは、事前に審議項目を配布する

開催前にご意見を返していただく

当日、機材・スキルがない方には集会室で用意して、オンラインでつなげる併用型

集会室のセッティングは(b)さんが職業柄得意

MAX5人ぐらいが集会室、大きな画面につないで、スピーカー設置

リアルとオンラインで意見の出方、違いはあまりないが、比較的オンラインのほうが活発にでてるかも

(g) どこまで管理組合が踏み込むか議論があった

建物の管理に徹することとし、EVボタン等人が触れる部分の消毒を実施

各自で気を付けていただく

自宅待機者がやむを得ず外出する場合は、管理防災センターに連絡していただくお願いをした。

該当者が通った後に追加消毒するという書面を配布した。

(h) 近隣で管理員さんが怖がって出勤しなくなったというMSもあったようだ

(d) オンラインをどうやって活用していくか

納得感のある合意形成をどのようにやっていくか

- テーマ ① 管理組合としてどこまで対策が必要か  
 ② オンラインをどのように活用するか（参加しづらい方、意見が出にくい）  
 どうやって納得感のある合意形成をやっていけばいいか

参加者 (a) (b) (f) (h) (i)

- (b) ① 共用部は公共の場という捉え方で対応はしていない  
 ご意見・ご要望は特になかった  
 理事会・委員会開催の注意  
 ある程度不安感を取り除く  
 アルコール、開催前後で触れるところは消毒、距離、マスク
- ② 事前に審議項目を紙で配布し、返信いただいてから審議を開催する  
 開催前の準備をしっかりすると、これまでより短く深く審議できるようになった  
 苦手な方もいるので、どのようにフォローしていくかが悩み
- (i) ① コロナはあまり怖くない@稲城市  
 重傷者も減ってきている。楽観視  
 以前とは状況が違ってきているのではないか  
 高齢者のそれ以外の死因よりコロナが多くはないのでは  
 感染する場所もわかってきている  
 こちらでは、そういう場所に行く人も少ない
- ② 特に異論も出ていない  
 オンラインにしたいという意見もない。  
 マスク、間隔、換気を実施して開催  
 長々と話をする人の対策になった
- (h) ② 築50年  
 正常に機能しない中で、役員の高齢者排除を進めてきた  
 後期高齢者を輪番制からははず  
 ベナルティをなくした  
 話がわかる人を修繕委員に固定、(h)さん理事長(?)に固定

## 【まとめ】

コロナをどの程度怖がるべきか？

共用部は公共の場という捉え方  
 各自で対策をする必要がある

理事会等の開催の際も、各自が対策をしてきた上で  
 理事会としては消毒液の準備や、座席の間隔、換気などの対策をとる

事前に審議項目を共有し、ご意見の集約・共有をすることが  
 議論の効率上がり、短い時間で深く議論ができるという良い効果がある

70代は比較的オンライン化が可能だが、80代以上はレクチャーしても難しい  
 疎外感を感じないようにする工夫がむずかしい

合意率は上げたいが必要な数に達すれば進めるという割り切りも

若者にやらせとけという雰囲気を作ってきた。ここ5年ぐらいかけて  
対面ではなく稟議書をメーリングリストで回して決定して進めている  
規模が小さいし、いつでも（h）さんに声掛けしやすい状況を作っている  
年内に総会開始できるよう準備を進めている  
80-90代の方はオンラインは難しい

四宮 ITスキルのサポートかそれ以外のサポートにするのか状況の見極めが必要か

- (h) 猛暑のほうが心配  
ポストの新聞、電気メーターの稼働をチェック
- (a) ① やるべきことを各自がやる  
理事会では、消毒液等の用意、距離確保  
② 築47年なので、高齢者多くなってきている  
輪番制の中で、高齢者も理事になっている  
今からオンライン活用を進めるのは難しいのではないかと感じている
- (f) ② サポートしようとしたが、絶対的に無理だった  
仲間外れ、見捨てられてしまうのか・・・残念に思っている方のフォローは？  
疎外感の払拭方法はないか？  
やる気はあるのに、オンラインについていけず参加できないもどかしさ
- (h) オブザーバー出席を可能にしていたが、出てこなくなった  
自動扉にした時、お金がもったいないと言っている人が、設置したら助かったという人も。
- (i) ② 最近は75歳くらいは大丈夫、80代ぐらいから難しくなっている  
一人でも使えない方がいると、リアルでやっていくべきだろう  
安全対策をして、ある程度割り切って開催するしかないのではないか  
合意率は上げたいが必要な数に達すれば進めるという割り切りも
- 榎本 ② 事前の意見交換が大事  
参加できなくても意見が拾えて決議ができるのは大事
- (h) 管理員さんの勤務の制限、管理会社の対応はどうでしたか？  
・・・時間切れ

## ブレイクアウトルーム2

- テーマ ① 管理組合としてどこまで対策が必要か  
② オンラインをどのように活用するか（参加しづらい方、意見が出にくい）  
どうやって納得感のある合意形成をやっていけばいいか

参加者 (g) (d) (k) (j) (c)

テーマ②から先にやりました。

- (g) ② オンラインと集会室リアル併用の準備 どちらに参加かの判断を委ねる  
やり方

準備として 事前の情報発信を丁寧にやって、細かい質問をなくし、合意を円滑に進める  
7日前に資料を配布（メールで発信）し、意見交換をメールで先にしておく  
それを議事録として残す 普段よりも丁寧にやる

資料は管理会社 議事録素案も管理会社 意見調整は事前にはやらない 話をまとめていくのは理事会

- (d) ② (g)さんのところのやり方は、学びたい。手間がかかりそう  
意見が強い人もいる 事前のメールでの意見を議事録に残す残し方も難しいのではないかと 反対意見も聞いているか等
- (c) ② 普段から合意形成に向けた風土、まとめよう、まとまろうという姿勢があるとよい。  
議論は戦わせるが、最後は、どこかに落ち着かないと前へ進めない。  
逆に、今後は、そのような方向性も出ると良いのでは
- (j) ② 管理会社と理事のやりとりを他の理事に伝えたいが、スキル、機器がない。
- (k) ② 集会室でゆったりできる。中庭でもやっている。  
録画があれば、発言も慎重になる。  
Web上でやった方がうまく行くのでは。

テーマ①

(g) ① 人によって考え方が違う。管理組合は、建物設備の管理に徹する。自粛等は行政に任せ、管理組合はそこに踏み込まない。

(d) ① 感染者がでたら、専用エレベータ にするという方法も考えたが やめた。

(j) ① 管理室受付にアクリル板 消毒薬 換気配慮 貼り紙で掲示 感染者がでたら連絡せよ  
理事長 副理事長で進めた。

廣田 ① やりすぎも問題。 エレベータのボタン消毒しすぎて故障という事態も聞く。

(c) ① 保健所は消毒業者の斡旋はしないということなので、害虫駆除の業者の見積を二社から取っている。

(k) ① もしも、消毒を実行する場合、その予算措置は？  
非常時ということで、予備費で、できるだろうと考えている。

まとめ としては、出された意見の紹介にとどまったと思います。

## 意見交換

廣田 管理組合がやりすぎている話が多かったが、  
今日の話はクールに自己責任でやっているという印象

(j) 規模の大きい組合と小さい組合でも違いがあるようだ  
なんとかまとめようよ、という意向

廣田 もともと対立関係の組合は、コロナにおいても対立

(d) どこまで組合がやるのか方針を決めることが大事  
組合運営に関する共通のガイドラインがあるといいのだが

廣田 専門家が作ると大きくなってしまいうので、  
各管理組合で決めていくほうが融通性のあるものができるのだろうと  
普通のマンションが取り組める方法  
コミュニティがピンチ

(h) 事前申告で滞納者扱いしないという仕組みを用意している  
今後の滞納対策

廣田 やさしさのある組合は合意形成につながっていくと思う