

【アンケート】

理事会オンラインは使わなかった：半数

管理員の休務、管理員の時間短縮4、フロントが理事会に来ない1

オンライン利用：推進（多数）、反対0

【困ったこと・課題】

(あ) 大阪高槻、管理士第1回目に合格、建築士ゼネコン、設計事務所勤務、現在は設計事務所をやっている

顧問：団地型、高層MS、その他MS

コロナの意識差が大きい、対立

理事長が慎重だと理事会中止、避難訓練中止した組合も

課題としては、オンラインを試験的にやったら、メアド公開拒否（特に女性）、高齢者の抵抗感

オンラインだと発言がしにくいという方も

一部の意見で進行してしまうのではないか

細則では外部の管理士はオンラインだと出られないルールだった。改善が必要

(お) 広島、管理士6年、

宣言後、2ヶ月ほど理事会開催しなかった組合があったが、それ以外は対策をして開催継続

大規模工事中に現場関係者がコロナ感染者が発生して、1週間現場が止まった。消毒実施

掲示をどうするか、周囲の噂の心配

(こ) 管理士1期生、ゼネコンで分譲マンションや賃貸の管理をしていた

早期退職をして管理士として

顧問先は半数ぐらいは都内

都心で費用に余裕がある組合のほうが委託受ける傾向

役員なり手不足があり、外部管理者（監事）として就任している組合もある

監事が一番ふさわしいと思っています。議決権がないほうがいいと思っています。

試験的にオンライン開催（正式でない）を行った
モデル事業

- (い) 大阪、別の仕事があるので管理士としては従事しておらず、相談会に参加する
コロナ発生時の通知をするか否かの議論（差別の心配）・・・結論出ず
総会の開催：議決権行使書、委任状でやったら管理会社が色々提案してきた
管理員・清掃員の勤務減による管理会社からの返金があったが、2回目は返金対応できないと言う会社があるという相談も

- (か) 神奈川県秦野市、NPOはまかんネット120組合の会員がいる
はまかんネットで組合にアンケート実施した（後日HPにUPされる）
管理会社は極端なところは全部引き上げた会社も、理事会のリモート参加は管理会社が認めないところも（出席にあたらないと解釈）
↑2ヶ月ぐらい、管理員・清掃がなかった。ゴミ出しだけ来た。窓口対応なし。

- (さ) H24年から管理士、仕事があるので県の相談員等をやっている
規約の見直し相談が出てきた
管理会社との事前打合せ、理事会内での意思の疎通をしっかりとやらないと、オンラインは難しいと思う

- (う) 東京都MS管理士会、4年、仕事があるので顧問は持たず、相談等の活動を行っている
セミナー、相談会がコロナで開催されなくなった
組合との接触がない状況

- (し) 江戸区で管理士事務所をしている、不動産業+設計事務所をしてきた、管理士としては1年
江東区と江戸川区で顧問、80戸、100戸
月1回の理事会は開催している
「まもなく収束するだろう」と考えている人が多い
オンライン開催の話は出るが、実施はしていない。集まれているので、そのほうが早いので。

(え) 今年管理会社を退職し、行政書士+マンション管理士として2020年7月に開業
管理会社としての発言になります

コロナで、管理員は高齢で基礎疾患もあったので出勤停止となった

ゴミ出しは業者手配、代行手配を行ったが、足りず、組合役員にやっていただくことに

オンラインの依頼があったが、規約に書いてないからできないという会社判断で、実施できなかった
公共施設が利用できず、集会室のない小さいMSは開催場所に困った。

(く) 柏市、千葉県MS管理士会、9年ぐらい、住宅ローンの保証会社勤務を経て、2年間管理士として仕事している

モデル事業：リモート理事会をどのように開くか検証中、規約改正、みらいネット掲示板の利用

みらいネット掲示板を利用したWEB理事会が国交省の補助事業になっている

みらいネット運用マニュアル、使用マニュアルの作成

5月に掲載された

日管連の作成したルールでは、管理士が入れない

「国土交通省 マンション」政策室の補助事業の中 H30年の初めに2件載っている

廣田 オンラインの必要性はあるが、やりきれない

意見が言いづらい環境になってしまうと、管理会社の言いなりになってしまうので、組合が主体性を

グループミーティングのテーマ

オンラインでの理事会などをどうやってならして仕組みに乗せるか？

- 話し合いのしにくいオンラインで管理組合が主体的に議事運営を実現するのか？

ブレイクアウトルーム 1

テーマ	① ②	オンラインでの理事会などをどうやってならして仕組みに乗せるか？ ・話し合いのしにくいオンラインで管理組合が主体的に議事運営を実現するのか？
-----	--------	--

参加者 (あ) (う) (え) (ち) 板倉

ファン 廣田

記録 佐藤か

(あ) ② 理事会開催前に3名会議を開催。1週間前開催。議題を作成、管理会社も参加

人数が少なく話しやすい

管理会社は理事会ではほとんど発言をしない。組合主体

これならオンラインでもうまく進められると思う

理事20名。理事長+副理事長2名で3名

廣田 3役事前打合せor理事会で全てをオープンに行う方法がある

(い) 理事の任期1年とか引継ぎがしっかりされていないという、オンライン以前の問題

管理会社任せになってしまう

とにかくやってみて、慣れていかないと

廣田 完璧に準備してからだと時間がかかってしまうので、まずはやってみることが大事

(ち) 集まってもオンラインでも、管理会社任せにしない意識が重要

廣田 コロナをきっかけに主体性をもつきっかけに

(え) 若い方は絶極的にできても、高齢者は抵抗感があるもの

管理会社に提案するぐらい積極的に

- (え) メアド公開拒否はWEBメールを利用してもらう
メアド共有に反感を持つ方（女性）がいると、BCCで発信する
発信共有はできるが返信ができない
- (ち) ZOOMだとIDのPASSだけあればできるので、マンション内だったら情報をポスト投函することもできる
- (あ) 一人でずっとしゃべる人がいて、いつ入ったらいいかわからないという人も

廣田 進行役が心配りをしていく、指名する方法も

- (う) みらいネットは加入して満足し終わってることも
なんらかオンラインに触れていただくことで、きっかけになるのでは
- (い) コロナまでオンライン会議システムをしらなかった
オンラインセミナーのほうが質問が出ることもあり、しやすいので、理事会でもできるのでは
オンライン研修の開催があればいい
良さを広めることが

ブレイクアウトルーム2

テーマ

①

オンラインでの理事会などをどうやってならして仕組みに乗せるか？

②

・話し合いのしにくいオンラインで管理組合が主体的に議事運営を実現するのか？

- (け) 660戸のマンション。オンラインでの打合せは理事長、副理事長ではやったが全体ではしていない。コロナ禍なので、次回からオンラインでの参加を認めることを理事会で決定したが、本番には少し不安がある。25名の理事の中で、2名がオンライン参加の予定。リアルな理事会と併用するならば大丈夫？
- (つ) 広報でリモートでの理事会を有効にできたとされた。特別な議題はリアルな理事会が必要だが、そうでなければリモートでもOK！。自治会や老人クラブの役員をやっているが、協力してやっている。
- (ち) マンション管理士として規約改正を含めリモートでの開催を認める方向で検討するように提案している。しかし、高齢者の多いところでは拒絶の反応が多い。標準管理規約では、リモートでの参加は認められていない。管理会社は、リモートに好意的な反応。
- (つ) リモートでの会議をやると管理会社に都合の良いことしかやってこないというのは、管理会社とのコミュニケーションがうまくいっていないのではないかと？
互いに協力しあう様にマンション管理士が持っていけば良いのではないかと？
- (か) 直近の数か月は、半分リアル、半分Webでやっているが、大手の管理会社だからできていないのではないかと？

ブレイクアウトルーム3

テーマ

①

オンラインでの理事会などをどうやってならして仕組みに乗せるか？

②

・話し合いのしにくいオンラインで管理組合が主体的に議事運営を実現するのか？

参加者 (こ) (し) (さ) (す) (せ)

ファシ (た)

記録 (そ)

①について

(た) 顧問先でオンライン理事会を開いた例はあるか（(こ)、(そ)が挙手）。

(こ) 理事会の主要メンバーによる打ち合わせ会を試験的に開いた。

ただ、なりすまし、投票ができるかなどを考えると、総会決議にはカードリーダーなどによる本人確認が必要になるのではないか。規約の改正のほか、専用機器をどう用意するかを今後、研究しなければならない。

(そ) 約300戸のマンション管理組合で、6月から毎月、Zoomを使ったウェブ理事会を開いている。

私がホストになり、事前にZoomの説明書を役員に配布し、理事長ら主要メンバーで予行演習をしたうえで開始した。

理事長が積極的で、環境が整わない役員を支援してくれたので実現できた。

担当役員が事前に資料をきちんと用意するので、リアルより精緻な議論ができている面もある。

(し) オンライン会議に持っていかなければならないのではという話は出ているが、なかなか決まらない。

年配の方が使えないので進まない。

(さ) ぜひ導入したほうが良いと思っているが、理事長がお年寄りだとスマホも使えないのが実情。

この状況が意識改革につながるか。

(す) 早い段階からZoomを使っていた。

（環境が整わないメンバーも参加できる）ハイブリッドで理事会を開くことを構想中、早くも難問。仕事がIT関係で乗っていた理事長が転職になってしまった。それでも、集会室はWiFi化されており、プロジェクターを使って、日管連総会のような会場とリモートの併用を考えている。

セミナーもハイブリッドで開くことを構想している。

- (せ) (オンラインで理事会を開くには) 細則を改正したほうがよいが、緊急避難としてやればよいと思う。160戸のマンションだが、皆さん、コロナを恐れていない。注意は必要だが、過度に恐れる必要はない。メールのやり取りは結構しており、細かい情報を互いに知っているなので短時間で会議を終われる。
- (た) 全員、時代の流れとしてオンライン化を進めるべきという考えか。
- (こ) コロナとは別に、外部役員や遠隔地の役員が参加するには、ハイブリッドを含め、こういうシステムを使うしかない。
- (さ) リゾートマンションは所有者の多くが遠隔地に住んでおり、オンライン会議なら時間を効果的に使える。
- (す) オンラインでなければ福岡からコミ研勉強会に参加できない。子育て中のお母さんも、オンラインなら自宅から参加できる。コロナ対策に限らず、メリットがある。
- (た) 出張先、遠隔地、外部役員などの参加には必要性がある。事前準備がきちんとなされるといふ効用もある。(高齢者など環境が整わないメンバーも参加できる) ハイブリットを進めていくべきということか。

②について

- (た) 時間が残り少なくなってしまったが、オンラインで管理組合が主体的に議事運営していくにはどうすればよいか。
- (こ) 役員たちに「自分たちで」という意識があれば、管理会社に任せるところは任せればよいと思う。

自主管理や高経年化のマンションでは難しい。

マンション管理士から「リモートでの開催が良い」は言えない。

- (く) 「招集」という言葉を使っているので、オンラインでの開催は認められない。規約改正が必要。自主管理だからできるところもある。文句が出なければ良いのではないか？

- (く) そんなにお金が掛かるわけではないので、理事会用のタブレットの配布を考えても良いのではないか？

意見交換

ブレイクアウトルーム2

理事会はリアルと併用でオンラインを利用

特別な議案がなければオンラインでもいいのでは？

管理会社対応：管理会社とのコミュニケーションが大事、日ごろからコミュニケーション取っておくことが大事

小規模MSではむずかしい？

規約改正の必要性

理事会なら文句が出なければ、オンライン利用もありなのでは？

使用できない・抵抗のある方には、理事会で通信機器を用意してはどうか？

ブレイクアウトルーム3

理事会はリモート開催を進めたいが、実際に実施しているところは少ない

コロナ対策だけでなく、オンライン化を進めることに賛成

外部所有者、出張中、リゾートMSなど活用の場は多い

プロジェクターでリアルとオンラインを繋げたいが、機材準備の課題がある

オンラインのため、事前準備を行うようになるのでは？

情報共有をしておけば、時短開催が可能

管理会社任せにならないためには、役員の主体性が必要

【オンライン活用が進む中でどのように関与していくか】

廣田 現場に行かなくてよくなる→受託数UP可能も可能に

(す) ハイブリットを提案

子育てお母さん、出張中も参加できる

管理士の負担軽減になる

廣田 管理会社も同じ、働き方改革になる。社内の専門部署の部分参加もできるようになる。
委託費も安くできる？

(た) 年配が多くてリアル開催ではあるが、オンラインに慣れてくれると仕事が楽になると思う

(あ) 往復2時間半がもったいないと感じる

リアルだと飲み会も行ってしまうので、さらに遅くなってしまう

(い) みらいネットに加入しても、PC興味ない理事長に変わってしまうとうまく継続ができない

継続できるように、みらいネット担当理事をつくるとか

(こ) 常設の修繕委員会のように、常設のみらいネット委員会の設置を

セキュリティの問題。ZOOMがダウンロードできないこともあり、フロントが参加できないことも

1. 活動されている地域はどこですか

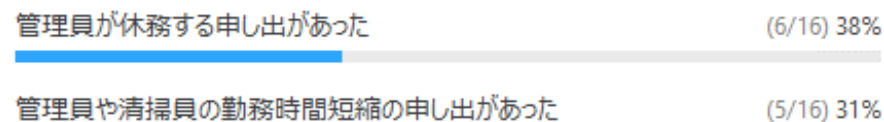


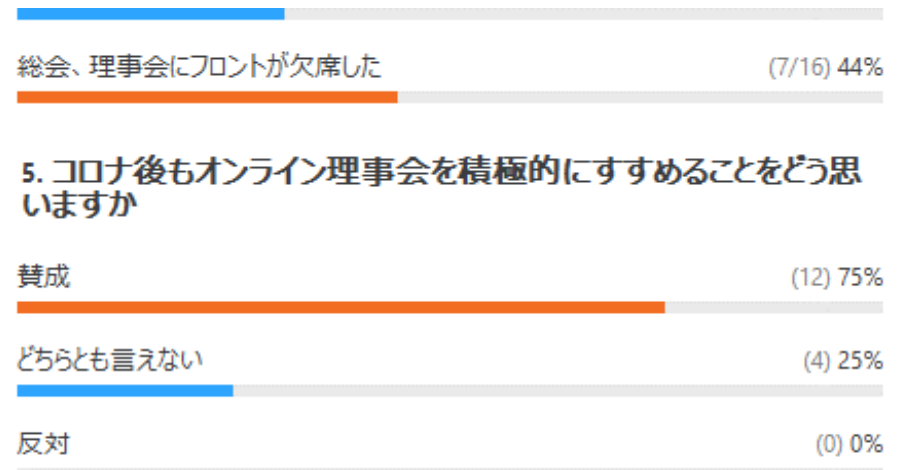
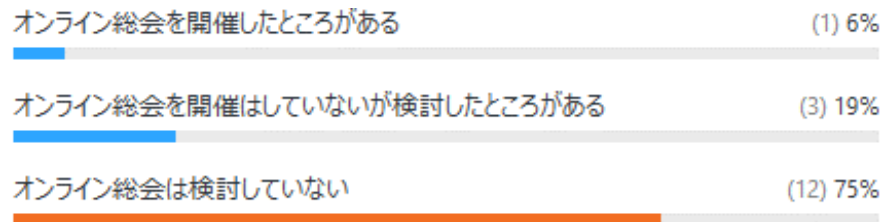
2. 顧問先等でオンライン総会を開催、又は検討したところがありますか

3. 顧問先等でオンライン理事会を開催したところがありますか



4. 緊急事態宣言中、顧問先等で管理会社から勤務変更の申し出があったところがありますか（複数回答）（複数選択）





廣田 オンライン化にかかわらず、組合の主体性は重要
若い人の参加を促すことができたり、管理会社・管理士の負担軽減が結果組合へ良い効果があるのでは