

コロナ禍での理事会・総会開催

マンション管理士

日向 重友（横浜市在住）

はじめに

私は、通信システムの設計・コンサルを経験してきましたが、息子の大学受験にあわせて少し難しく短期間で取得できる資格に挑戦しようと考え、マンション管理士の資格を選び準備をはじめた年に受験し、翌年合格しました。資格保有者であることから居住するマンションで役員に就任しました。

役員に就任した途端、管理会社の変更、管理規約類の改正、大規模修繕工事等の実施が急務になり、多彩な経験をし、その後も、多くの管理組合とお付き合いをいただき、現在に至っています。

コロナ禍による管理組合の活動の制限

令和2年4月7日に発出された新型コロナウイルス感染症緊急事態宣言に関連して、管理組合の活動も大幅に制限されたと思います。特に、管理規約で規定されている総会や理事会等を開催するに当たっては、集会所や公共の会議室が急遽使用できなくなるなどの混乱もあり、開催場所の確保や決議の方法などで色々と苦労された管理組合も多かったと思います。

そんな中で、にわかに脚光を浴びたのがオンラインによる活動です。

オンライン理事会の課題と取組

オンラインによる会議は、日程調整や会議室の予約が不要なため、場所と時間の制約が少なく容易に開催できるメリットがあります。特に、企業などでは遠隔地から担当者を出張させる必要がなく、時間とコストの大幅な節減につながるため、大いに利用されています。

一方、細かい意思の疎通ができにくい等の他、設備導入の費用や安定した通信回線の確保、セキュリティ対策の必要性などの課題もあります。これら

の課題があるにも関わらず、コロナ禍では人流制限のため、急速に利用されるようになっていました。

管理組合でもオンラインで理事会等を検討するケースが増えて来ましたが、多くの管理組合では系統的にオンラインの環境を整えていくことが困難です。

管理組合がオンラインで活動するためには、特に以下の点を考慮する必要があります。

①全ての理事に参加の機会が与えられること。

コンピュータ機器やスマートフォン等のIT機器を所有していない方や所有していても使用方法に不慣れ等の課題があるため、参加の機会がなくなるようでは、公平性に疑問が生じます。

②ネットワーク環境への配慮が必要なこと。

参加者が各々異なったネットワーク環境を利用することが多いと思われませんが、帯域制限*などのために、映像や音声が正常に伝わらない可能性があります。

③アクセス環境への配慮が必要なこと。

マンションで理事会等を開催する場合、共用施設や公的機関の会議室などを利用するケースが考えられます。理事会では、個人情報やマンション特有の事情など外部に流出することが問題となる情報を取り扱うことがあります。集会所で実際に集まって理事会を開催する場合、個人情報等を取り扱うときは外部に情報が流失しないように配慮することは比較的容易ですが、オンラインでは参加者のアクセス環境を確認できるとは限りません。

例えば、マンションの自室からオンライン参加していた場合、居室が共用廊下の近くにあるため、廊下で理事会の内容を聞かれたり、資料を見られる可能性があります。オンラインを利用する場合は、参加者自身がパソコン等の設置環境に配慮する必要があります。

*帯域制限：ネットワークや通信回線において、特定の基準に基づき通信速度やデータ転送量をコントロールすることです。

これまでに、私を取り組んだ事例をご紹介します

○ハイブリッド方式の採用

コロナ禍の中で理事会の開催を検討している中で、集まって討議することに懸念を示す役員もおり、メールで情報交換を行いました。メールでは本人確認の方法や情報交換が確実に行われていることの確認がないなどの問題があり、理事会の決議を行うには疑問が生じます。オンライン開催を検討する中で、オンライン開催を希望する役員がいる一方、オンライン参加ができない役員がいることが分かりました。

このため、会議室とオンライン参加との両面で、開催することを計画しました。広めの会議室に人数を制限し、オンラインで参加できる方は極力、オンライン参加とする方法を採用しました。

○事前練習

オンライン会議の経験がない役員のため、理事会に先立って、接続試験や操作に慣れるために、事前練習を実施しました。パソコンやスマートフォン、タブレット端末などいくつかのデバイスでのテストを実施するとともに、環境の確認もしていきます。

普段、IT機器にあまりなじみのない方は、当初は接続時に手間がかかりますが、数回練習を行えば問題なく参加できるようになります。

○理事会の開催

理事会の開催通知は書面による通常の手続によって行いますが、出席の方法にオンライン参加を希望する項目を設けました。オンライン参加の方法はメールにて通知しました。書面により通知する方法も可能ですが、メールで通知すればワンクリックでオンライン参加できるメリットがあるためです。

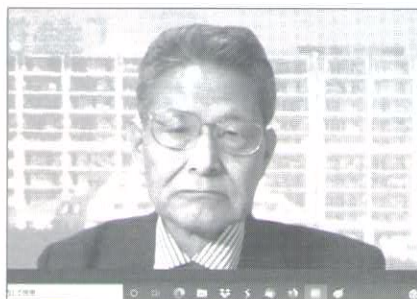
当日、私は会議室で参加します。トラブルや参加者への操作補助などの進行バックアップのため、会議室にいたほうが全体の状況を把握しやすいためです。その結果、理事会を何回か開催しましたが、大きなトラブルはありませんでした。

○総会の開催

理事会での経験で総会も上記のハイブリッド方式で実施し、トラブルもなく開催できました。理事会との違いは、参加者が多いことと参加者のために事前テストができにくいことです。このため、マンション管理士によるバックアップ体制が重要になります。

○トラブル対策

オンライン理事会等でも色々とトラブルが発生しますが、特に以下の点には注意して準備する必要があります。



オンライン理事会へ参加している筆者

・追加資料への対応

集会室等では資料の追加があった場合、その場でコピーし、回覧することもできます。オンラインの場合は、事前に資料をメール等で配布しておきますが、当日追加の資料が発生する場合があります。これへの対応が困難な場合があります。

・ネットワークのトラブル

マンションではマンション内の役員等が同じインフラを使用することがあるため、帯域制限にかかることがあります。

・ホストのコンピュータトラブル

会議システムによっては、主催者（ホスト）のPCやネットワークがダウンしたりすると会議が自動的に終了し、全員がつながらなくなります。

おわりに

デジタル改革関連6法が成立するなど、今後もデジタル化はますます進んでいくことが考えられます。管理組合においても、デジタル化の推進が求められるようになることが考えられます。マンション管理士がデジタル化社会への対応として、管理組合に指導・助言することにより、理事会等の運営を効率化することが可能です。

【管理組合からの一言】

当組合は区分所有者の多くが当マンションに住んでいません。マンション管理士の日向さんと顧問契約を締結し、管理組合運営をサポートいただいています。管理会社による巡回とは別の目で現地を見ていただき、アドバイスを受けています。コロナ禍で理事会運営が停滞しました。そのような中、オンライン理事会は遠隔地に住む理事をも繋ぐ手段として有効でした（シニア世代でオンラインにチャレンジする方もおられました。）。

役員輪番制をとっていますが、オンラインであれば参加いただける方もいて、コロナ収束後も利用したいと考えています。