

## コロナ禍の中の管理組合

昨年の新型コロナウイルス感染拡大に伴って、ほとんど全ての管理組合が、大なり小なり影響を受けたことは間違いない。この度、集合住宅維持管理機構から、コロナ禍の中で管理組合がどのように取り組んだかについての寄稿を求められたが、私に関わった事例、特に、私自身が組合員であり居住者でもあるマンションの実例をできるだけ詳しく紹介することで、これに替えることをお許しいただきたい。

大阪市住之江区にある単棟型14階205戸のマンションで、建築は1985年、管理組合法人である。

昨年5月に通常総会を開催するにあたって、三密を避けるために、総会出席者を極力減らすことを目標にする他、感染防止のための様々な工夫を行った。

前年度の事業報告や決算報告については、いつもの時期より遅れてもやむを得ないと言える。現に、法務省はこの報告の部分＝区分所有法第43条及び第32条第2項に焦点を当てて、コロナ禍解消後に開催することも可能であるとの見解が、今でも同省のホームページに掲載中である。しかしながら、当年度の事業計画・予算に加えて新役員選任の議案を決議しなければ、これから先の事業が進まないことは明白であることから、延期や中止は考えるべきではなく、可能な方法で開催する道を模索した。

例年の総会では70～80名の現出席者があり、活発な議論をして、その質疑応答により議案書の内容について理解を深めることができるのであるが、組合員の出席・発言の機会を制限することになれば、その有益な機能が損なわれてしまう。そこで、招集通知と議案書を配布すると同時に、質問用紙を添付して、組合員の質問や意見を事前に集めて、項目毎に整理した上、理事会で回答内容を協議して、質疑応答の形の文書で総会開催の5日前に全戸に配布した。

また、やむを得ず欠席していただく組合員にも議論の様子を見聞きすることができるように、YouTubeによるLive配信を行うことを招集通知で予告し、その通知書には、ログインするためのURLとQRコードを掲載した。視聴者はチャットの方式による発言は可能であるものの、

Zoomミーティングのような完全な双方向の意思疎通は困難なために、視聴者を出席者扱いとすることはできなかったが、実際に総会開催中には6名の閲覧を確認できた。

当管理組合では町会（大阪市では自治会でなく町会と称している）と共用のポイントカードを作っていて、総会、避難訓練、草ひき（年3回）、町会主催の年末警戒や地域の公園清掃等に参加するとポイントカードに押印し、総会は3ポイント、他の行事は各1ポイントを付与し、年間5ポイント以上で1,000円分、8ポイント以上で2,000円分の近所のスーパーの商品券を贈呈している。これは、一時期、総会出席者数が毎年減少し、ついには30数名にまで落ち込んだ際に、総会などの諸行事への参加を促す動機付けを図って設けたもので、これにより総会の現出席者が70～80名にまで回復しているのだが、これまでの総会では委任状提出者にはポイントを付与していなかったが、昨年の総会では、委任状を提出して欠席することを推奨するために、出席者と同様に3ポイントを付与した。

また、非接触式体温計を購入し、集会所入口付近の受付で検温を実施して、37.5℃以上の場合は出席を遠慮いただく方針で臨んだ（実際には、該当する人は居なかった）。さらに、アルコール消毒液を置いて、手を消毒してから入場してもらった。必ずマスク着用を呼びかけて受付に予備のマスクを用意したが、その必要はなかった。扉や窓を4箇所開放し、ソーシャルディスタンスを考慮して、椅子をまばらに置いた。

なお、最小規模の総会のための協力を組合員に強くお願いするものの、それでも出席する組合員やその代理人がいた場合には、その出席を拒むものでなかったことは言うまでも無い。実際には、役員以外に数名の出席があり、役員と合計で21名が出席した。他の管理組合でも同様で、私が招かれて参加したいいくつかの管理組合の総会でも、役員以外の出席は控えてほしいと強く要請しても、必ずと言って良いほど出席する組合員がいるが、無闇に排除することがあってはならない。

ところで、理事会の開催の際にも、三密を避けること

が求められ、多くの管理組合から、理事会はどのように開催したら良いかとの相談を受けている。これに対し、Web 方式によることも考えてはどうですかと勧めるものの、言下に無理と言われてしまうのが現状である。

私のところの管理組合でも、いきなり Web 会議の導入は困難なので、まず、レジュメ等会議の資料を、紙ではなく PDF を送信して、これを役員はタブレット等で見て、メモも書き込むこともできるように取り組み始めたところであるが、近い将来には、一部 Web 方式を取り入れ、Web 参加しない人だけリアルな会議に参加する、併用方式を模索中である。

コロナ禍での対策として、Web 方式による総会や理事会について議論が大きくなっており、国土交通省では「マンション管理の新制度の施行に関する検討会」(以下、「検討会」という。)において検討されているのだが、私に言

わせれば、民法で意思表示の効果について対話者間と隔地者間で異なる規定を置いているのに対して、電話の場合はどうなんだと議論しているようなもので、いかにもデジタル後進国らしい対応ぶりだ。

検討会においては、さすがに肯定的な議論が行われているようで、現在、組上に上がっている標準管理規約の改正案では、Web 方式を採用できることを当然とした上で、その場合に注意すべき事項をコメントに追加したり、Web による出席を前提として総会や理事会の定足数に Web 参加者を含める括弧書きを挿入する等のものであるが、多くの管理組合や組合員が、規約を変更しなければ、Web 会議はできないと勘違いしないかと危惧している。

(NPO法人マンション管理支援の関住協 世話人  
司法書士/マンション管理士 横山 幸一郎)



オンラインで

## 2021年度 マンション管理実践講座 を開催します！！

マンションの維持管理・改修あるいは管理組合運営に関する基礎知識から実践的な内容までをテーマに取り上げ、2005年から継続的に開催していたマンション管理実践講座は、2020年度、新型コロナウイルスの影響を受け、すべての回の開催を見送りました。なかなかウイルスの勢いが収まらない中、今年度は、Zoom アプリを使用したオンライン形式で開催することを決めました。

分譲マンションの居住者の方、管理組合役員の方、そしてこれから分譲マンションにお住まいになる方で、参加を希望される方は、Eメールに①お名前、②ご住所、③マンション名、④お電話番号、⑤メールアドレス、⑥受講希望回 を記入して、集合住宅維持管理機構事務局 (info@kikou.gr.jp) まで送信してください。

なお、受講にはZoomにアクセス可能な端末(インターネット環境に接続できるもの)が必要です。

皆様のご参加をお待ちしております。



### 【開催予定講座】

※時間はいずれも13:30~15:30

|        |              |                                 |
|--------|--------------|---------------------------------|
| No.124 | 5/22<br>(土)  | 事例に学ぶ<br>「コンサルタント」の選び方          |
| No.125 | 6/26<br>(土)  | 管理費等の滞納対策                       |
| No.126 | 7/31<br>(土)  | 住み続けるための改修と<br>自然災害の被害から考える改修   |
| No.127 | 8/28<br>(土)  | 自然災害への管理組合の備え                   |
| No.128 | 9/25<br>(土)  | いざという時に頼りになる、<br>防災設備、消火設備、避難設備 |
| No.129 | 10/30<br>(土) | ここがポイント！大規模改修工事                 |
| No.130 | 11/27<br>(土) | これからの長期修繕計画                     |