

I T を活用した総会の在り方検討会

報告書

令和2年12月1日

ITを活用した総会の在り方検討会

委員名簿

(座長)

鎌野 邦樹 : 早稲田大学法学学術院 法科大学院 教授

(委員)

篠原 みち子 : 弁護士

原 昇 : 公益財団法人 マンション管理センター 管理情報部長

松田 晋治 : 一般社団法人マンション管理業協会 理事
住商建物株式会社 代表取締役社長

白沢 英之 : 株式会社大京アステージ ICTソリューション事業部 部長

久保 依子 : 大和ライフネクスト株式会社 MS事業本部事業推進部 部長

(オブザーバー)

足立 良太 : 国土交通省 住宅局 市街地建築課 マンション政策室 課長補佐

宮崎 文康 : 法務省 民事局付

(事務局)

一般社団法人マンション管理業協会

(敬称略、順不同)

ITを活用した総会の在り方検討会

開催実績

第1回

日時：令和2年9月28日（月）14:00-16:00

議事：(1) ITを活用した総会の在り方について（案）

- ・リアル+オンライン併用型総会について
 - ① 区分所有法上の「集会」の定義について
 - ② オンライン出席区分所有者の出席並びに議決権行使の取扱いについて
 - ③ オンライン出席者（区分所有者・代理人）の本人確認について
 - ④ オンライン出席区分所有者からの質問の取扱いについて
 - ⑤ 通信障害等への対応について
- ・オンライン総会について
 - ① 区分所有法上の「集会」の定義について
 - ② 開催場所の定義について
- ・オンライン理事会について

第2回

日時：令和2年10月28日（水）14:00-15:30

議事：(1) ITを活用した総会の在り方検討会報告書（案）について

- ・ITを活用した総会の在り方検討
- ・提言（ITを活用した総会、理事会について）
- (2) ITを活用した総会の実施ガイド（案）について
 - ・リアル+オンライン併用型総会について
 - ① オンライン出席区分所有者の出席並びに議決権行使の取扱いについて
 - ② オンライン出席者（区分所有者・代理人）の本人確認について
 - ③ オンライン出席区分所有者からの質問の取扱いについて
 - ④ 通信障害等への対応について
 - ・オンライン総会について
 - ① 開催場所の考え方について
 - ② 開催要件について

目 次

1	はじめに	4
(1)	背景・目的	4
(2)	各種データから見えるマンションを取り巻く環境	5
2	ITを活用した総会の在り方検討に係る経緯	10
(1)	「AI・IoT等先進技術活用検討小委員会」での検討	10
(2)	「マンションの適正な管理を確保するための方策に関する要望書」提出	10
(3)	ITを活用した総会に係る意向調査の結果概要	11
(4)	ITを活用した総会に係る実証実験の結果概要	11
3	ITを活用した総会の在り方検討	13
(1)	現状の解釈	13
(2)	当検討会における基本的考え方	13
(3)	類型整理	13
(4)	メリット・留意事項	14
■	リアル+オンライン併用型総会	15
(1)	当検討会における基本的考え方	15
(2)	法的・実務的論点	15
■	オンライン総会	16
(1)	当検討会における基本的考え方	16
(2)	法的・実務的論点	16
■	リアル+オンライン併用型理事会	17
(1)	当検討会における基本的考え方	17
(2)	運用上の論点	17
■	オンライン理事会	18
(1)	当検討会における基本的考え方	18
(2)	運用上の論点	18
4	本検討会のとりまとめ	19
(1)	コロナ禍への対応について	19
(2)	今後の課題への「提言」について	19

※別添資料

- <別添1> ITを活用した総会に係る意向調査 結果概要
- <別添2> ITを活用した総会に係る実証実験 結果概要
- <別添3> ITを活用した総会の実施ガイドライン

1. はじめに

(1) 背景・目的

近年、AIやIoTといった急速な先進技術の発達を通じた社会構造の変化により、マンション居住者のライフスタイルやワークスタイルも多様化し、マンションを取り巻く環境は大きく変化しつつある。また、先般、コロナウイルス感染症拡大防止の観点から「新しい生活様式」が政府より示されたが、管理組合運営においても、大きな変革が求められている。特に、理事会や総会¹については、感染リスクに鑑み、開催の延期を余儀なくされた管理組合もある中、またこの冬の第三波の到来に対し、益々、「3密」を回避又は緩和して開催できる方法を構築する必要があり、物理的な場所の制約を受けず、どこに居ても参加可能な「新しい総会のスタイル」が望まれている。

その実現に向け、ITの利活用は必要不可欠であり、その他、利便性の向上、出席機会の拡大、更には、会場費や当日の設営など、コスト削減並びに管理組合の負担軽減にも期待でき、今後の有用な会議体の選択肢の一つになり得るものである。

一方で、IT格差への懸念の声もあるが、身近な生活や職場での利用から、日本におけるインターネットの利用率は約90%に達し、今時点50代、60代の層が定年を迎えても、ITの利活用は継続することが予想されることから、高齢層の利用は環境の変化とインターネット「世代」の年齢の積み上げという二つの要素で底上げされ、今後10年を見据えた際、更なるITの利活用が拡大することが想定できる。

これらを受け、管理組合のIT化の第一歩として、総会や理事会にITを活用する際、適正実施が図られるよう、現行法では必ずしも明らかではない「ITを活用した総会の在り方」について、法的・実務的論点の明確化を目的とし、2020年9月に「ITを活用した総会の在り方検討会」（座長：鎌野邦樹早稲田大学法学学術院法科大学院教授）（以下、「検討会」という。）を立ち上げ、計2回に渡って議論を重ねてきた。

なお、会議体としての総会をどのように開催するかについては、各管理組合の態様（規模、IT環境の整備状況及び各区分所有者のIT環境の有無やリテラシーによる格差（以下、「IT格差」という。）等）を踏まえ、望ましい手法が検討されるべきであり、必ずしも「ITを活用した総会」が望ましいという方向性を提示するものではない。あくまでも、管理組合が総会の在り方を検討するときの追加的な選択を提供することを目的とし、管理組合が主体となって適正実施が図られるよう、問題となり得る法的・実務的な論点を明確にし、それに対する考え方をガイドラインにて示すと共に、建物の区分所有等に関する法律（以下、「区分所有法」という。）並びに標準管理規約等における解釈の明確化の必要性について、提言するものとする。

¹ マンションの区分所有者で構成される団体（管理組合）による区分所有法における「集会」を指すものである。（以下同じ。）

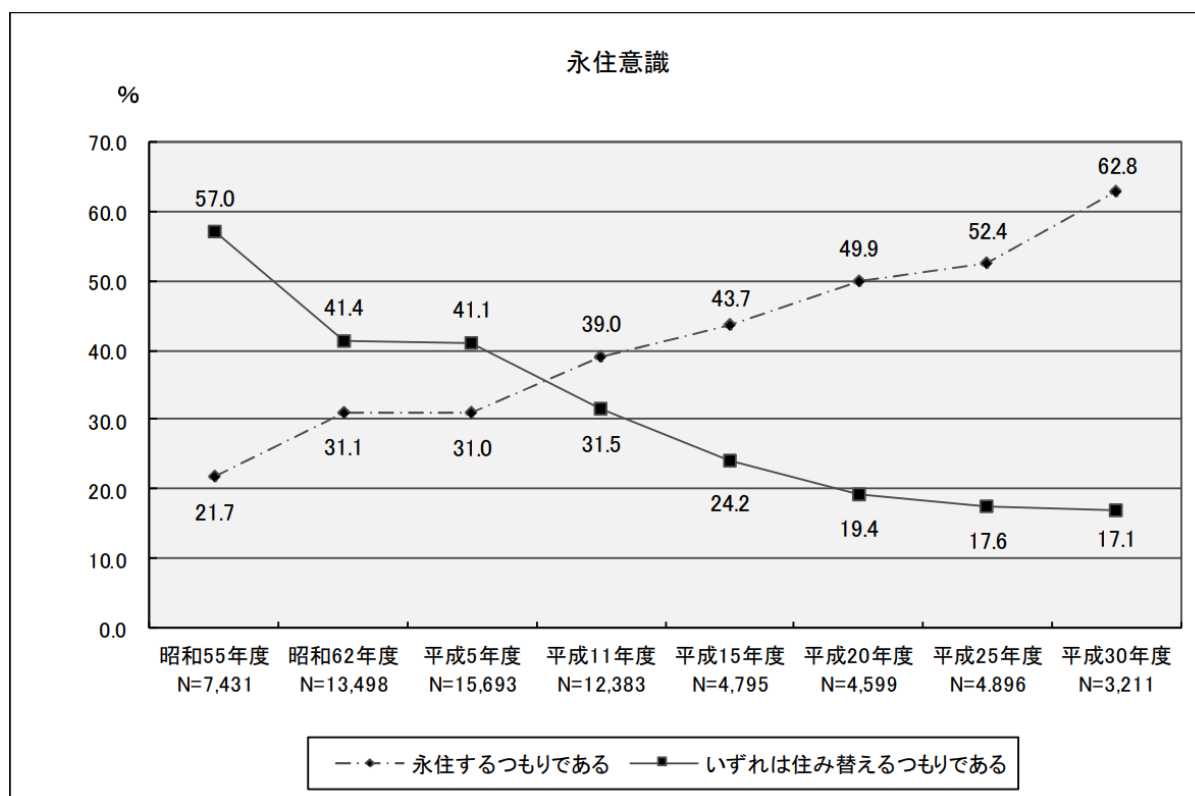
また、法的・実務的な論点の検討にあたっては、リアル総会においてこれまで積み重ねられてきた解釈や実務をベースとしつつ、インターネット等の手段（WEB会議システム等）を用いた総会への出席という新しい行為態様における特異性等を踏まえ検討を行った。

さらに、我が国においては、インターネット等の手段（WEB会議システム等）を用いた出席を可能とする総会の実施事例はあまりないため、会社法における「株主総会」について経済産業省が公表した「ハイブリッド型バーチャル株主総会の実施ガイド」や商業上・生活上利用されている現在の技術を参考とした部分もあるが、区分所有者自身によるマンションの管理という特性を踏まえ、マンション管理の実務の担い手の意見等を聴取しながら、本検討会独自の検討を行った。

（２）各種データから見えるマンションを取り巻く環境

① 永住意識

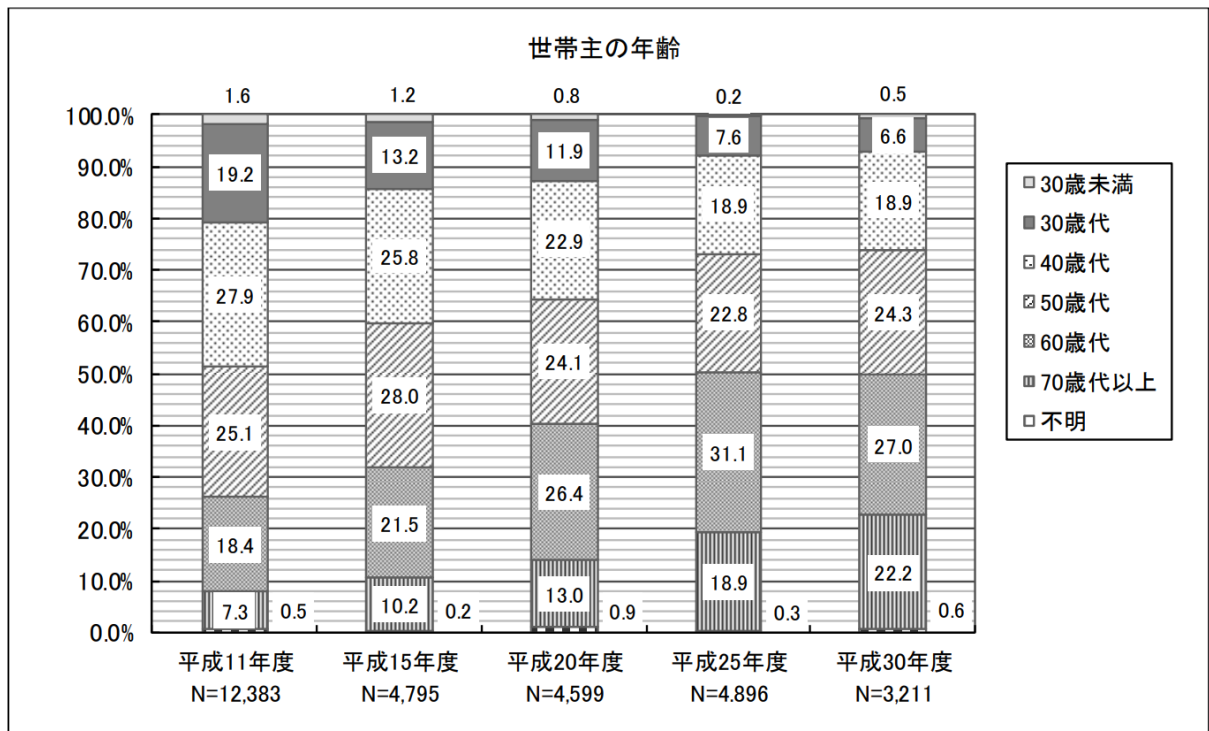
平成25年度と平成30年度を比較すると、マンション居住者の永住意識は高まっており、平成30年度は62.8%の区分所有者が「永住するつもりである」としている。



【出典】国土交通省「平成30年度マンション総合調査」

② 世帯主の年齢

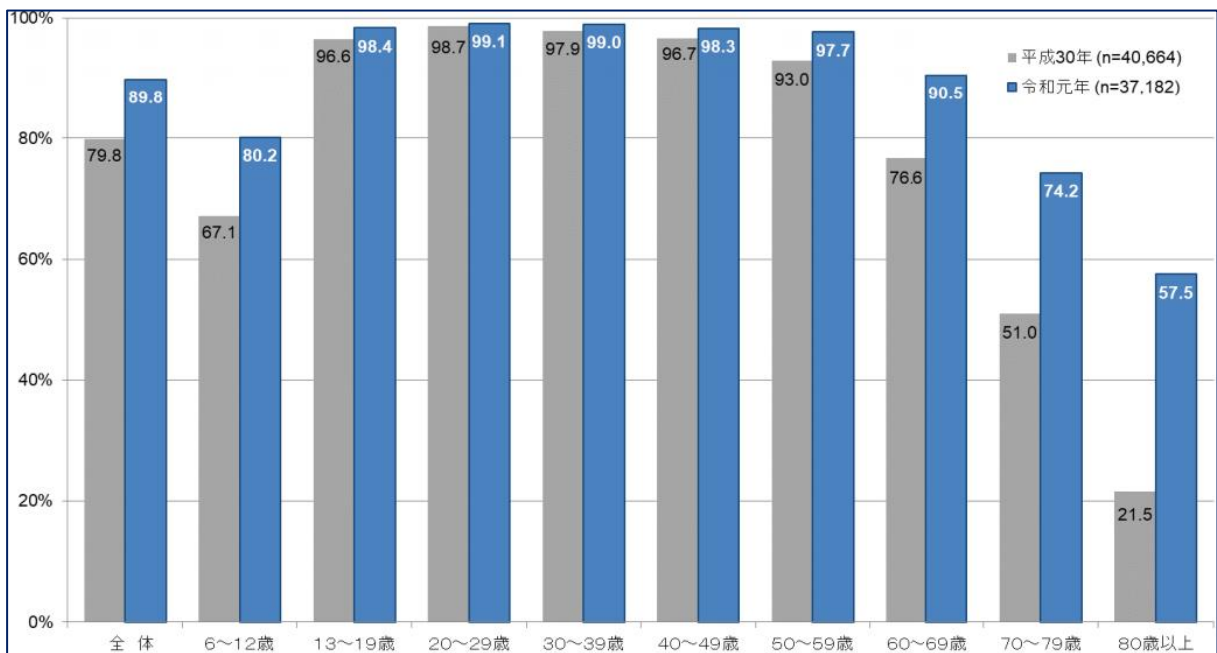
平成25年度と平成30年度を比較すると、70歳以上の割合が増加する一方、30歳以下の割合が減少している。平成11年度から平成30年度の変化をみると、60歳代、70歳代以上の割合が増加、50歳代以下の割合が減少しており、居住者の高齢化の進展がうかがわれる。



【出典】国土交通省「平成30年度マンション総合調査」

③ インターネット利用状況（個人）

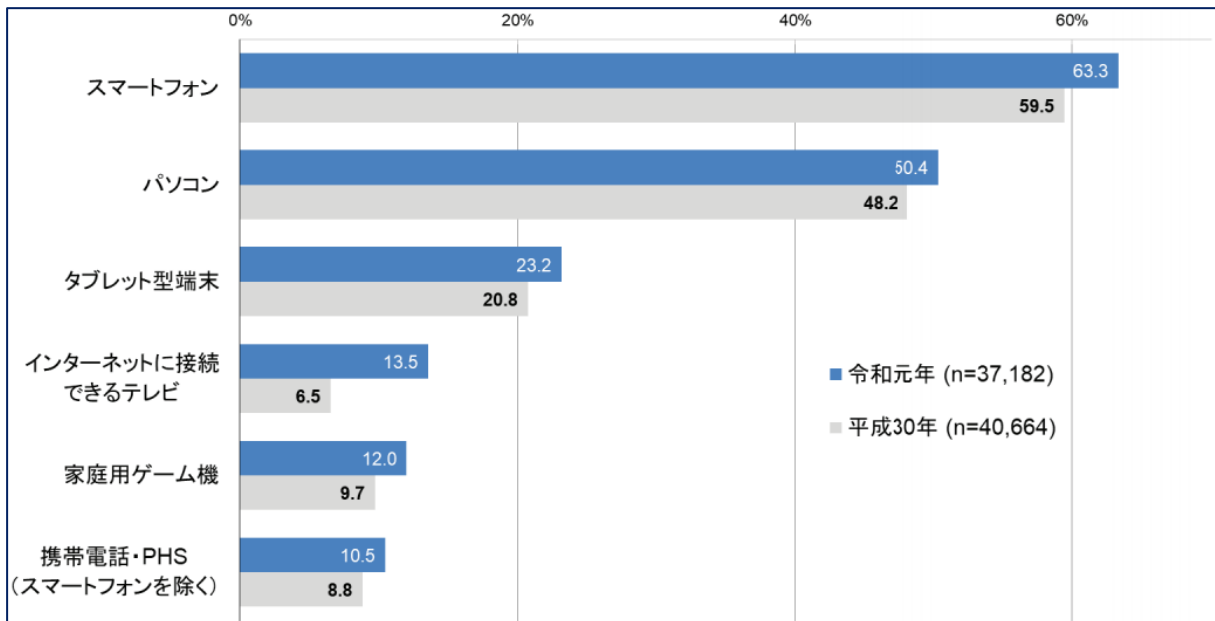
インターネット利用者は、全体で9割に迫るところまで増加。特に60歳以上の年齢層でインターネット利用が伸びている。



【出典】総務省「令和元年通信利用動向調査」

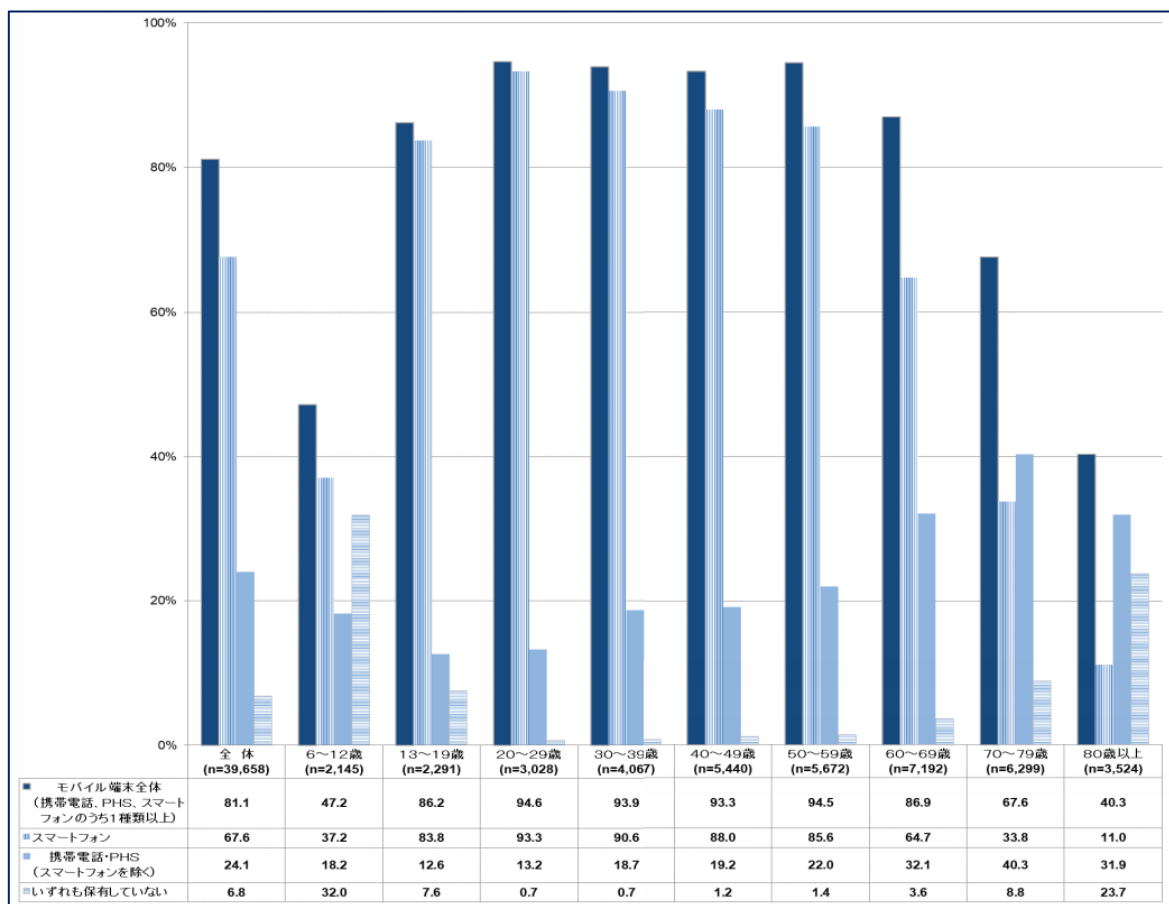
④ インターネット利用機器の状況（個人）

個人のインターネット利用機器は、スマートフォンがパソコンを上回っている。



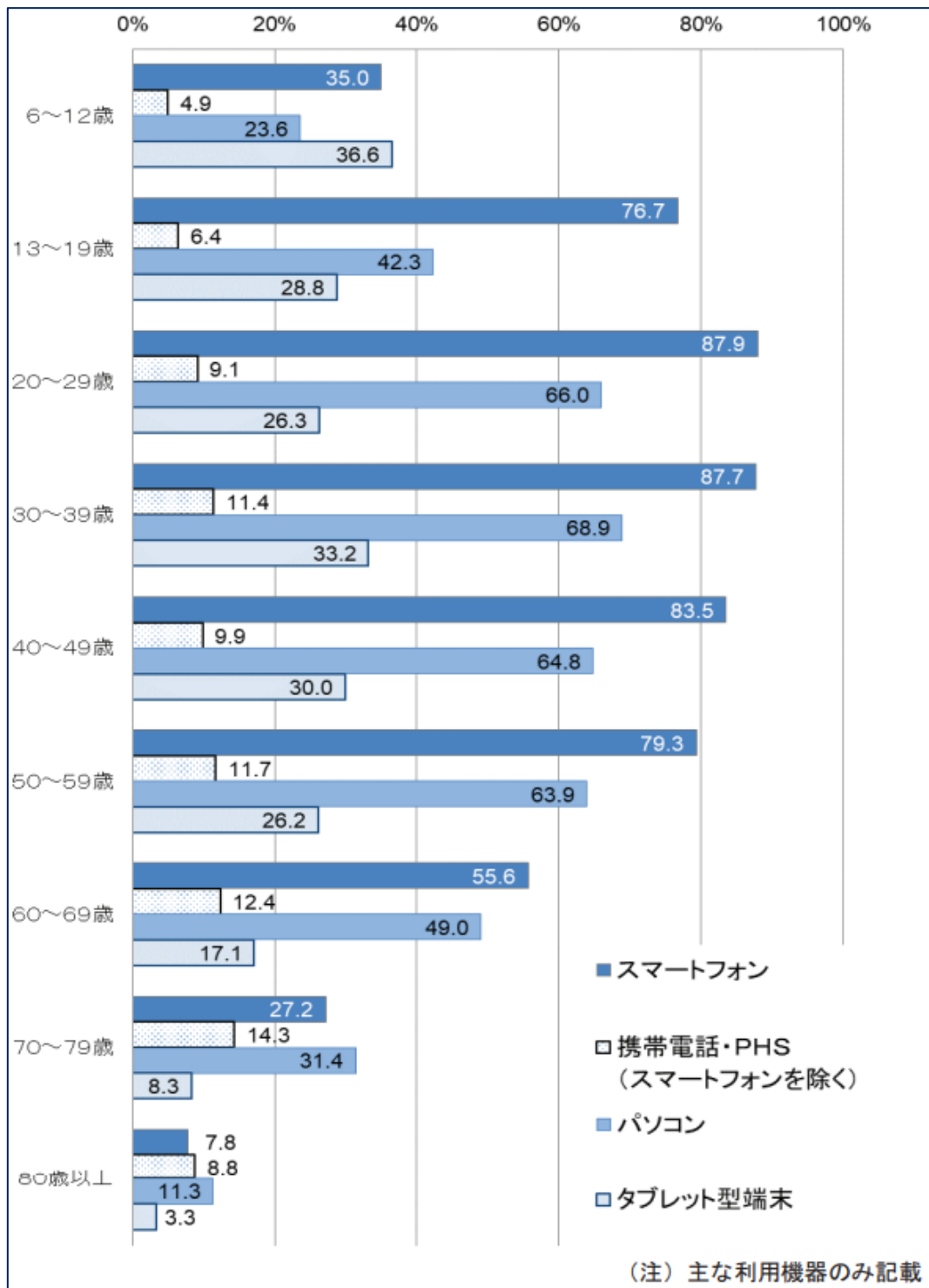
【出典】 総務省「令和元年通信利用動向調査」

⑤ 年齢階級別モバイル端末保有状況（令和元年）



【出典】 総務省「令和元年通信利用動向調査」

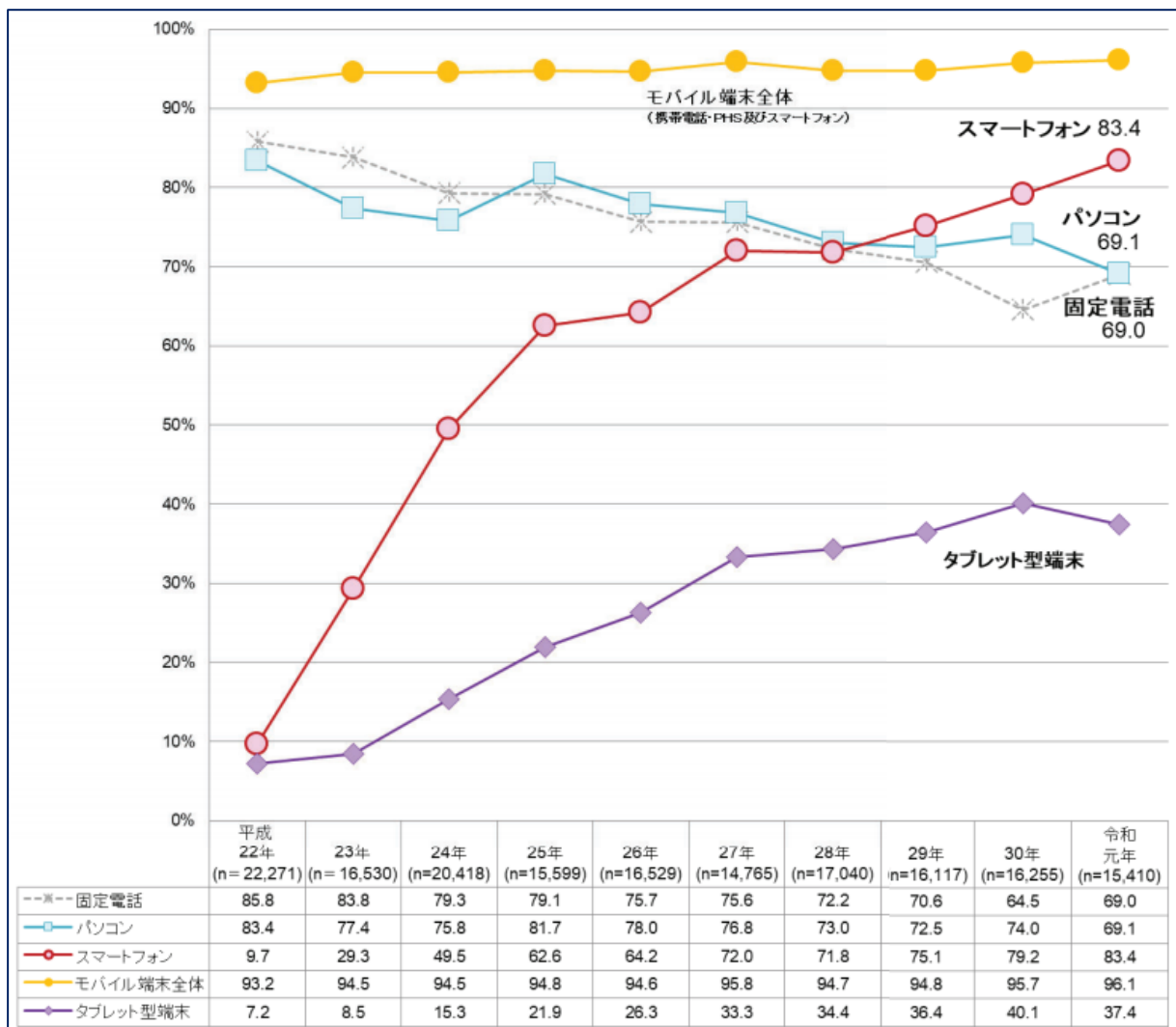
⑥ 年齢階層別インターネット利用機器の状況（個人）



【出典】総務省「令和元年通信利用動向調査」

⑤ 主な情報通信機器の保有状況（世帯）

スマートフォンを保有している世帯の割合が8割を超えており、固定電話（69.1%）・パソコン（69.0%）を保有している世帯の割合を上回っている。



【出典】 総務省「令和元年通信利用動向調査」

2. ITを活用した総会の在り方検討に係る経緯

(1) 「AI・IoT等先進技術活用検討小委員会」での検討

昨今、AIやIoTといった急速な先進技術の発達を通じた社会構造の変化により、マンション居住者のライフスタイルやワークスタイルも多様化し、マンションを取り巻く環境は大きく変化しつつある。

多様化・高度化する管理組合ニーズ、管理業務における利便性や生産性の向上、深刻化しつつある人手不足、これらの課題に対応する観点から、当業界においても、IT活用の推進は必要不可欠であるとして、平成30年9月に、一般社団法人マンション管理業協会（以下、「協会」という。）では、業務・税制委員会の下に「AI・IoT等先進技術活用検討小委員会（以下、「AI・IoT小委員会」という。）」を立ち上げ、IT等の先進技術活用方策について、様々な角度から考察・検討を進めてきた。その成果として、今般のマンションの管理に関する適正化の推進に関する法律（以下、「適正化法」という。）の一部改正に至り、IT化の推進として、IT重説等を可能とする環境整備が図られたところである。

そして、先般、コロナウイルス感染症拡大防止の観点から「新しい生活様式」が政府より示されたが、管理組合運営においても、大きな変革が求められ、特に「3密」となる総会の在り方については、参集せずとも出席できる方法を構築する必要があると考える。

また、今後益々、先進技術の急速な発達により、マンション居住者におけるライフスタイルも多様化することが予想されることに鑑み、物理的な場所の制約を受けず、どこに居ても参加可能な「新時代の総会」の実現が望まれ、かつ総会の出席手段が増えることで、区分所有者における総会への出席機会の拡大も期待できることから、「ITを活用した総会の在り方」について検討を進めることとした。

(2) 「マンションの適正な管理を確保するための方策に関する要望書」提出

IT技術の発展とインターネットの利活用の拡大は、他方で第三者による区分所有者のなりすましやサイバー攻撃や大規模障害等による通信手段の不具合等のリスクを高める。また、管理組合における総会においては、管理組合が主体となり、それらリスクを回避するべく、IT環境の整備や適正な実施が図られる必要性があり、かつ、今般のコロナ禍において、特に感染すると重症化するリスクの高い高齢者については、IT格差への配慮の観点から、容易な利用方法が望まれる。

現状のコロナ禍において、ITを活用した集会の開催については、法務省ホームページにて参照されている公益財団法人マンション管理センターホームページ「新型コロナウイルス感染拡大におけるITを活用した総会・理事会の開催に関するQ&A」（以下、「マン管センターQ&A」という。）²において、区分所有法における集会の開催について、IT（WEB会議システ

² 公益財団法人マンション管理センターホームページ参照

<https://www.mankan.or.jp/cms-sys/wp-content/uploads/2020/05/20200520-CORONA.pdf>

ム等)を活用する際の基礎的な考え方が示されているところではあるが、「新しい総会の在り方」として、適正な実施が図られるよう、法解釈の明確化の必要性を、国土交通大臣宛てに要望した。

また、当該要望と並行して、管理組合に対し、その必要性について、意向調査を実施した結果、約6割の「必要とする」回答があったことを踏まえ、協会では、更なる課題や不明確事項を抽出するため、「ITを活用した総会に係る実証実験」を進めることとした。

(3) ITを活用した総会に係る意向調査の結果概要 (別添1 参照)

■調査期間：令和2年6月10日(水)～7月31日(金)

■調査対象：当協会会員社10社(AI・IoT小委員会会社等)の受託管理組合

■回答数：2,174件

インターネットを通じて、手持ちの端末(パソコン・タブレット・スマートフォン等)より、自宅等から遠隔で参加可能とする「総会」の在り方について、「必要だと思う」という回答が、全体の約6割を占めた。なお、「対面で行うべき」との回答は全体の1割に満たない結果となった。

(4) ITを活用した総会に係る実証実験の結果概要 (別添2 参照)

① 実施期間

・令和2年8月1日(土)～9月27日(日)

② 実施内容

理事会の開催方法としては、管理規約に規定すれば、テレビ会議等による参加や議決権行使の方法がすでに取り得る³ことや、昨今のITの発展や生活への浸透度に鑑みると、オンラインに限定した総会についても、中長期的には、管理組合内での建設的対話の深化のための選択肢の一つとなり得ると考えられるが、今回の実証実験においては、各区分所有者のIT格差に配慮し、マンションにおける総会へのIT活用の第一歩として、実現性・汎用性の高いリアルとオンラインを混合した併用型における実証実験を行うこととした。

なお、併用型については、物理的な参集場所を設けることから、当該場所(会場)への出席を希望する区分所有者の出席機会も確保されることとなる。

³ 標準管理規約(単棟型)コメント第53条関係「理事会に出席できない理事について、インターネット技術によるテレビ会議等での理事会参加や議決権行使を認める旨を、規約において定めることも考えられる。」

③ 実施方法

当協会設置の「AI・IoT小委員会」にて、令和2年7月策定の「ITを活用した総会実証実験ガイドライン」に倣って実施。

④ 結果概要

■実施期間 : 令和2年8月1日(土)～9月27日(日)

■実施対象 : 当協会小委員会会社6社の受託管理組合

《リアル+オンライン併用型》

■実施組合数 : 7件(模擬総会含む)

■総戸数 : 20～207戸

■築年数 : 2～48年

《リアル+オンライン傍聴型》

■実施組合数 : 24件

■総戸数 : 6～488戸

■築年数 : 6～51年

《主な意見(共通)》

- ・場所の制限が無い場合、自宅や職場、海外等の遠隔地からでも参加が可能。
- ・自宅で子育てしながら参加可能となり、出席手段の拡大に。
- ・リゾートや投資型における外部居住の区分所有者の参加実現。
- ・役員のなり手不足解消、若返りに期待大。
- ・オンライン形式のみの開催であれば、会場費の削減に効果大。
- ・通信障害時への対応における取扱いが不明瞭
- ・IT環境整備におけるコスト負担増
- ・現行法において、IT総会(併用型・完全オンライン)の開催可否が不明瞭。
- ・オンライン出席者による議決権行使等の法的有効性についての明確化の必要性。
- ・法的に集会(総会)の成立要件を満たしているか、解釈の明確化が必要。
- ・開催場所は、オンライン上でも可能か、解釈の明確化が必要。
- ・オンライン形式(出席型・参加型)を併用する際、その開催要件(総会決議の要否等)についての明確化が必要。
- ・標準管理規約への反映(規約モデルの策定)の必要性。
- ・通信障害や通信不良となった場合の対応や考え方の明確化が必要。
- ・完全オンライン形式でも実施可能な環境整備をお願いしたい。
- ・適正実施を図るためのガイドラインが必要。

3. ITを活用した総会の在り方検討

(1) 現状の解釈

「マン管センターQ & A」においては、「(省略) 区分所有者が、単に傍聴をするのではなく、WEB 会議システム等を用いて集会に出席し、議決権を行使することを認めることについては、第三者が区分所有者になりすました場合やサイバー攻撃や大規模障害等による通信手段の不具合が発生した場合等には、集会の決議が無効となるおそれがあるなどの課題に留意する必要があります。」という基礎的な考え方が示されている。

(2) 当検討会における基本的な考え方

集会（総会）における決議は、区分所有者が自分たちの問題を議論し、練り上げて、各人の意見の相乗効果により、もっとも妥当な結論に達することに意義がある⁴と考える。

そのため、インターネット等の手段（WEB 会議システム等）を用いて、リアルタイムに開催場所と各区分所有者との間で情報伝達の双方向性と即時性が確保されている環境にあれば、上記集会（総会）の意義を満たし、管理者からの事務報告や、区分所有者同士の建設的な議論の機会として、有用な手段である⁴と考える。

なお、インターネット等の手段（WEB 会議システム等）を用いて集会（総会）を開催する場合は、第三者が区分所有者になりすました場合やサイバー攻撃、大規模障害等による通信手段の不具合（以下、「通信障害」という。）が発生する可能性が考えられるため、予めの対策を行うことの必要性や、発生時の対応等について事前に管理組合内で協議しておくことが望ましい。

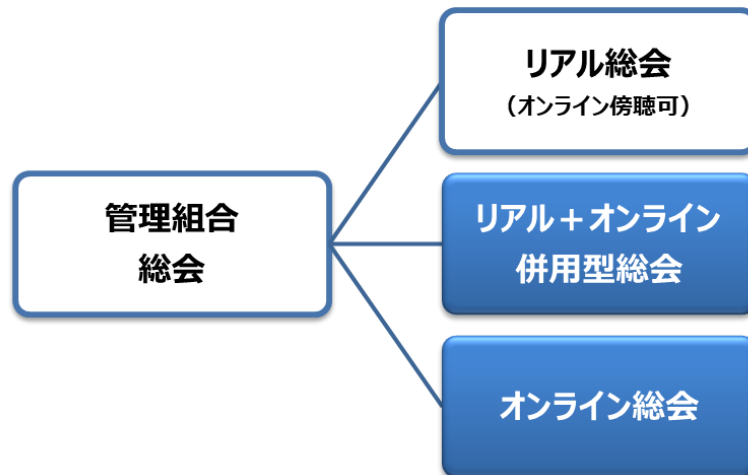
つまり、留意すべき点はあるものの、現行の区分所有法において、インターネット等の手段（WEB 会議システム等）を用いて集会（リアル+オンライン併用型総会、オンライン総会）を開催することは否定されるものではないと考える。

(3) 類型整理

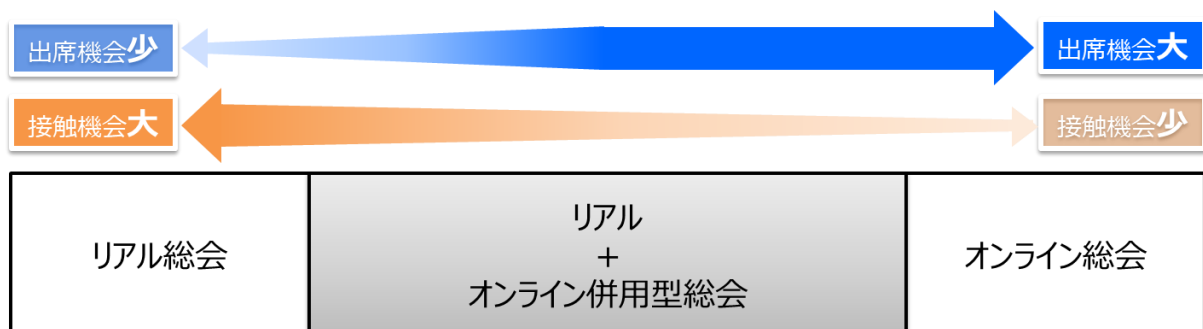
現在、管理組合が開催する一般的な集会（総会）は、物理的に存在する会場において、区分所有者等が一堂に会する形態で行われている（リアル総会）。他方、近年のITの発展や「新しい生活様式」を踏まえれば、有用な選択肢の一つとして、IT等を活用して遠隔参加する方法も考えられ、その具体的な在り方については、複数のパターンが考えられる。

⁴ 高層住宅法研究会編著『改訂新版 マンション管理組合総会運営ハンドブック』[2007] 問20【説明】

1. リアル総会を開催する一方で、当該リアル総会の場に在所しない区分所有者等についても、WEB 会議システム等を用いて遠隔からこれに出席し、議決権行使・質疑等することを許容する形態（リアル+オンライン併用型総会）。
2. リアル総会を開催せず、区分所有者等がすべて WEB 会議システム等を用いて総会に出席する形態（オンライン総会）。



(4) メリット・留意事項



メリット	<ul style="list-style-type: none"> • 出席方法の多様化による区分所有者の出席機会の拡大及び議決権行使の活性化（参加増）につながる可能性 • 会場の選択肢の拡大 • コロナ禍における接触機会の減少（感染により重症化しやすい高齢者を守る手段）
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> • 円滑なオンライン出席に向けた調整やシステム活用等の環境整備（サイバー攻撃・通信障害等への対応） • 出席者の不注意による情報漏洩への配慮（ログインID・PWの流出によるなりすまし等）

■ リアル＋オンライン併用型 総会

（１）当検討会における基本的考え方

管理組合によるリアル＋オンライン併用型総会の採用は、区分所有者の総会への出席方法について、リアル総会の開催場所へ実際に臨むという方法に加えて、インターネット等の手段（WEB会議システム等）を用いての出席（以下、「オンライン出席」という。）という選択肢を追加的に提供するものであり、区分所有者の多様性（IT格差等）を考慮した、実現性・汎用性の高い手段と考える。また、コロナ禍において、オンライン出席の選択肢を追加することで、会場への参集人数を極力減少させることが可能となり、リアル会場へ参集する選択肢に限定される区分所有者にとっても、3密を回避し、コロナウイルス感染症の感染リスクを低減させる効果が期待できるため、当該方法を採用する意義があると考ええる。

リアル＋オンライン併用型総会の運営の在り方の検討に当たっては、リアル総会で一般に行われている実務を応用するというを基本に考えつつも、オンライン出席という態様から考えられる特異性や、新しい技術の発展を前提に、論点を整理することが必要と考えられる。

また、リアル＋オンライン併用型は、リアルな集会（総会）の開催に加えて、追加的な出席手段を提供するものであり、IT格差への配慮の観点から、物理的な場所（会場）への出席を希望する区分所有者の出席機会が失われることのないよう留意が必要である。

もっとも、追加的な手段ではあるものの、インターネット等の手段（WEB会議システム等）を用いた出席方法を提供する以上、招集者は、集会（総会）において区分所有者による議決権行使や質問の取扱い等に係るリアル総会との違いについて、事前に周知を行うなど、適切な対応が求められる。

（２）法的・実務的論点

情報伝達の即時性、双方向性という観点から、法的・実務的に適正実施が図られるよう、特に以下の点について整理を行い、ガイドラインにて、当検討会における一定の考えを示すこととした。（別添3「ITを活用した総会の実施ガイドライン」参照）

- ① オンライン出席区分所有者の出席並びに議決権行使の取扱いについて
- ② オンライン出席者（区分所有者・代理人）の本人確認について
- ③ オンライン出席区分所有者からの質問の取扱いについて
- ④ 通信障害等への対応について

■ オンライン総会

(1) 当検討会における基本的考え方

本報告書においては、単に「オンライン総会」というときは、リアル総会を開催することなく、区分所有者等が、インターネット等の手段（WEB 会議システム等）を用いて、区分所有法上の「出席・議決権行使」をする集会（総会）を意味する。

オンライン総会の運営の在り方検討に当たっては、近年のITの発展や「新しい生活様式」を踏まえ、インターネットを通じて、画面越しに一堂に会すことのできる会議体として、中長期的には、全員がIT等を活用して総会に遠隔参加することも考えられ、管理組合内での建設的対話の深化のための今後の有用な選択肢の一つとなり得る。

特に、リゾート型や投資型マンションにおける区分所有者は、外部居住が多く、インターネット等の手段（WEB 会議システム等）の活用は、総会への出席の機会をさらに拡大し得る期待があり、また、物理的な場所（会場）を不要とすることから、外部の会場確保、音響機材・什器等の準備や当日の設営等、管理組合負担（コスト、運営面）の削減にも期待できるため、「新しい総会」の在り方として、法的・実務的に論点を整理することが必要と考えられる。

なお、会議体としての総会をどのように開催するかについては、議案の内容、管理組合の規模、IT環境の発展段階、及び区分所有者の構成（IT格差を含む。）等の状況を踏まえて、各管理組合において望ましい手法が検討されるべきであり、決して、ITリテラシーの高い招集者が、オンライン総会の開催を濫用的に行い、区分所有者が集会（総会）における出席機会を失うことがあってはならず、その観点から、必ずしもオンライン総会が望ましいという方向性を提示するものではない。あくまでも、管理組合が自身の総会の在り方を検討するときの追加的な選択肢を提供することを目的とするものである。

(2) 法的・実務的論点

リアル総会を開催しないことから、以下の点について、法的・実務的論点を整理し、ガイドラインにて当検討会における一定の考えを示すこととした。

- ① 開催場所の考え方について
- ② 開催手法の選択について

■ リアル+オンライン併用型 理事会

(1) 当検討会における基本的考え方

管理組合によるリアル+オンライン併用型理事会は、理事及び監事（以下、「理事等」という。）の理事会への出席方法について、リアルの開催場所へ実際に臨むという方法に加えて、オンライン出席という選択肢を追加的に提供するものであり、理事等のライフスタイルやワークスタイル、IT格差への配慮の観点から、実現性・汎用性の高い手段と考える。

ITを活用した理事会運営の在り方については、法務省ホームページにて参照されている（公財）マンション管理センターホームページ「新型コロナウイルス感染拡大におけるITを活用した総会・理事会の開催に関するQ & A」より、「一般的には、理事会の運営等については、管理規約の定めによるほか、別に細則を定めることができることとされており（標準管理規約第70条）、あらかじめ管理規約や細則で定めることにより、理事会についてWEB会議システムや電子メール等を用いて開催することは可能です。しかしながら、管理規約や細則に理事会の運営等に係る特段の定めがない場合であっても、新型コロナウイルス感染拡大の予防という観点から、新型コロナウイルス感染症への対応が求められる当面の間においてやむを得ず管理規約に規定されていない手法による対応が求められる際には、区分所有者からの理解や了承が得られれば、そのような対応がなされても不適切ではないと考えられます。」という見解が示されている。

なお、標準管理規約コメント第53条関係⑤において、「理事会に出席できない理事について、インターネット技術によるテレビ会議等での理事会参加や議決権行使を認める旨を、規約において定めることも考えられる。」と示されており、オンライン出席する理事について、理事会に出席できない場合という限定的に容認する解釈が示されている。

(2) 運用上の論点

今後の大規模災害やパンデミックの発生に備え、また、デジタルトランスフォーメーション（DX）を促進する観点から、理事会におけるオンラインの更なる活用が期待できる。

しかし、各管理組合がリアルに加え、オンライン出席・議決権行使を認める理事会を実施する際、管理規約への規定が必要と考えるため、標準管理規約への反映が必要と考える。

■ オンライン理事会

(1) 当検討会における基本的考え方

管理組合によるオンライン理事会は、リアル理事会を開催することなく、理事等が、インターネット等の手段（WEB 会議システム等）を用いて、「出席・議決権行使」をする理事会をいう。

オンライン理事会の運営の在り方については、今後の大規模災害の発生やパンデミックの発生に備え、また、多様な働き方への対応が求められ、マンション居住者のライフスタイルやワークスタイルも大きく変化している中、有用な選択肢の1つとしてなり得る。

今後の通信技術の進歩により、合理的な範囲で双方向性、即時性を持った形での完全オンライン開催も可能となり得ることから、管理規約を整備し、適正な実施が図られることが望まれる。

なお、会議体としての理事会をどのように開催するかについては、議案の内容、IT環境の発展段階、及び理事等の構成（IT格差を含む。）等の状況を踏まえて、各管理組合において望ましい手法が検討されるべきであり、決して、ITリテラシーの高い理事等が、オンライン理事会の開催を濫用的に行い、役員資格制限を設けたり、出席機会を失うことがあってはならず、あくまでも、管理組合が自身の理事会の在り方を検討するときの追加的な選択肢を提供することを目的とするものである。

(2) 運用上の論点

物理的な場所で行われるリアルな理事会を開催しないことから、オンライン理事会の開催方法について、規約への規定が必要と考えるため、標準管理規約への反映が必要と考える。

4. 本検討会のとりまとめ

(1) コロナ禍への対応について

今般のコロナ禍において、感染リスクを懸念し、参集しなければならない総会について延期を余儀なくされた管理組合もある中、またこの冬の第三波の到来に対し、益々、「3密」を回避した総会の在り方が望まれ、その実現に向け、ITの利活用は有用な手段と捉えている。

現在、「マン管センターQ & A」において、区分所有法における集会の開催について、IT（WEB会議システム等）を活用する際の基礎的な考え方が示されているが、適正な実施が図られるためには、課題となり得る法的・実務的論点を今一度整理し、それに対する考え方を明確化する必要があると考え、このコロナ禍の対応として、今般、本検討会において、一定の考え方をガイドラインに示すこととした。

(2) 今後の課題への「提言」について

① オンライン集会（総会）・リアル+オンライン併用型集会（総会）

今後は、コロナ禍という緊急措置ではなく、「新しい生活様式」が定着し、ITの利活用が拡大することに鑑み、ITを活用した集会（総会）の適正実施に向け、以下の点について、区分所有法並びに標準管理規約等における法解釈の明確化が必要と考える。

- i. オンライン出席区分所有者の議決権行使の取扱いについて
- ii. オンライン出席の管理者等による、毎年1回の「事務報告」の取扱いについて
- iii. オンライン形式で開催する際の招集手続き（通知事項等）について

② オンライン理事会・リアル+オンライン併用型理事会

現在のマンション標準管理規約では、WEB会議システム等を用いた理事会の開催は、限定的な手段としての取扱いとなっており、主体的な開催を可能とするためにも、以下の点について、標準管理規約等へ明示することが必要と考える。

- i. オンライン形式にて理事会を開催する際の規約モデル
- ii. オンライン出席者の議決権行使の取扱いについて
- iii. オンライン形式で開催する際の招集手続き（通知事項等）について