

Web理事会システムの試験的導入①

補助事業主体: 大和ライフネクスト株式会社

	Aマンション	Bマンション	Cマンション
マンションの概要	<ul style="list-style-type: none"> ・築30年超、総戸数50～100戸、単棟型 ・在外区分所有者割合は2割超で、ファミリー世帯が中心 	<ul style="list-style-type: none"> ・築10年超、総戸数50戸未満、単棟型 ・在外区分所有者割合は2割超で、ファミリー世帯が中心 	<ul style="list-style-type: none"> ・築5年未満、総戸数50～100戸未満、単棟型 ・在外区分所有者割合は1割超で、ファミリー世帯が中心
理事会役員の選任・理事会開催状況	<ul style="list-style-type: none"> ・役員の定数は8名で、任期2年・半数改選の輪番制で選任 ・理事会の頻度は年4～5回程度で、土日の朝に開催 ・高齢化を背景に役員を辞退する区分所有者が増加 	<ul style="list-style-type: none"> ・役員の定数は計4名で、任期1年の輪番制で選任 ・理事会は年10回程度で主に土日に開催 ・大規模修繕の実施を控えているが、修繕委員会は未設置 	<ul style="list-style-type: none"> ・役員の定数は計8名で、任期1年の輪番制で選任 ・理事会は年4～5回程度で主に平日夜に開催 ・ITを活用した管理組合運営への要望があり

課題

理事会運営に係る管理組合の負担増大

- ・理事会で議論される内容の質・量の増大
- ・対面理事会への参加・日程調整の困難
- ・高齢化や理事会参加困難に伴う役員の担い手不足
- ・外部区分所有者の理事会参画への困難
- ・対面式会議における議事進行の難しさ、発言のしにくさ
- ・議事録作成の負担

理事会運営支援に係る管理会社の負担増大

- ・理事会への対応が、フロント担当者の日常業務を圧迫する一因となっている

取組

Web理事会の導入

- ・議題をWeb上にアップし、一定期間の閲覧・質疑応答の後、賛否を意思表示し、理事会決議に代えるシステムを導入。Web上でのやり取りをそのまま議事録に活用可能で、理事は個人のPC・タブレット・スマホ等で参加可能

Web理事会導入のための管理規約・細則の改正案の作成

- ・電磁的方法による理事会決議を、申請数が多いこと、かつ、迅速な審査を要するとの見地から、第54条第1項第五号に掲げる事項(専有部分の修繕等、敷地及び共用部分等の管理、窓ガラス等の改良)に限定し、詳細は各管理組合・理事会の実情を踏まえたWEB理事会運営細則に委ねた

理事会役員、管理会社現場住従業員へのヒアリングの実施

- ・Web理事会導入のメリット・デメリットを整理

成果

Web理事会の導入のメリット

- ・関連資料を随時確認でき、時間・場所に拘束されない
- ・対面理事会の時間の減少
- ・理事会不成立リスクの解消
- ・意見の言いやすさ
- ・正確な振り返りが可能
- ・議事録素案作成負担の軽減

Web理事会の導入に当たっての課題

- ・発言のニュアンスが分かりにくい
- ・気軽に議論できない
- ・システムへのログインや開催までの手続きが煩雑
- ・ITリテラシーの低い役員等への対応が必要
- ・金銭に関わる事項や十分な検討を要する議題については、対面理事会において検討することが望ましい

管理会社の理事会運営補助業務の負担軽減

- ・全ての業務において、負担軽減策として有効

Web理事会導入に伴う今後の課題

- ・一方、システムへの資料登録作業や、WEB理事会上への代行入力などITリテラシーの低い役員への対応などにより、かえって業務負担が増える事例も存在

水平展開可能な資料

- ・管理規約における通常理事会とWeb理事会の違い
- ・Web理事会運営細則に記載する項目例
- ・Web理事会サービスの機能及びメリット