マンション・バリューアップ・アワード２０２２

♦ 管理組合運営部門 ♦

【 結果報告 】

コロナ禍で普及したＩＴ技術を活用 有益で効率的な管理改善を実現！

～アナログ運用を駆使して勝ち取ったＩＴ運用～

Ｊワザック両国 管理組合

理事長　片岡　忠朗

結果その１

管理規約改正の取り組み

１．管理規約改正の取り組み

【管理会社 フロント】

総会出席票（議決権行使等）未提出の組合員への提出催促の連絡

【管理会社 ／理事会】

マンション内へ掲示する書面の作成・掲示

【管理組合 理事長】

管理会社でも連絡がつかない組合員へ出席票催促の文面と出席通知書を記載した往復はがきを４通郵送

１通が総会前日までに返信あり！

※もう１通総会後に返信があったが無効となった

【取り組み結果】

臨時総会前日までに４分の３以上の議決権が集まる

そして臨時総会当日へ

※臨時総会開催日：２０２１年１２月５日

総会に出席した全員の承認も得られ、**全ての議案が可決！**

※全５議案のうちの１議案（規約変更）は**１票賛成票が不足**していたら可決できなかった！

結果その２
オンライン理事会の取り組み

２．オンライン理事会の取り組み

【オンライン理事会の開催実績】

１）第４期理事会（２０２０年３月１日～２０２１年２月２８日）

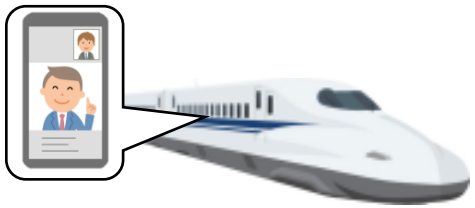
理事会開催回数：７回 ➡ 内オンライン理事会：４回

２）第５期理事会（２０２１年３月１日～２０２２年２月２８日）

➡ 理事会開催回数：１１回

１１回全ての理事会をオンラインで実施！

４時間を超える理事会の時には、このように参加して頂いた役員の方も出現！

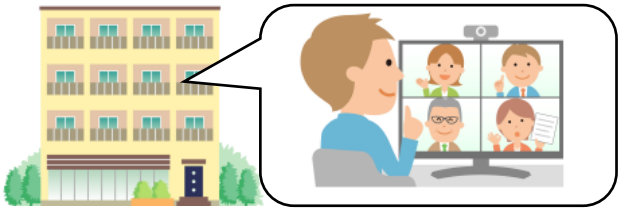


① 初めは新幹線の中から参加
（声は出さずにチャット機能で発言）

➡

② 在来線に乗りかえ参加
（声は出さずにチャット機能で発言）

➡



③ 最終的には自宅に辿り着き、自宅から参加

【オンライン理事会の考察】

① 外部に居住しているなど遠方からでも参加可能
② 出張、旅行などの出先からでも参加可能
③ 理事会開催日の調整が容易
④ 画面共有機能で説明資料を共有できることによる理事会進行の容易化を実現
⑤ 理事会資料をデータで配布することで紙の削減を実現

結論

これからの理事会は、オンライン理事会が主体になっていくことを確信！

結果その３

ＩＴを活用した消防訓練の取り組み

３．ＩＴを活用した消防訓練の取り組み

【ＩＴを活用した消防訓練実施の結果】

※消防訓練実施期間：２０２２年７月１日～７月３１日

Jワザック両国
居住者　各位

２０２２年７月１日
Jワザック両国
統括防火管理者

消防訓練実施のお知らせ

火災はいつ発生するかわかりません。いざという時のために日頃から備える必要があります。
各居住者の皆さま一人ひとりの命を守るためにも下記のとおり消防訓練を実施いたしますので、各居住者さまにて実施をお願いします。

（消防訓練の実施期間）

２０２２年７月１日～７月３１日（１ヶ月間）

（消防訓練の内容）

（１）各居住者にて個別で実施していただく内容

① 避難経路の確認実施

消防訓練期間中１回以上、お住まいのフロアから外階段を使用して１階まで下り、避難経路を確認してください（怪我や身体的な理由などで実施が無理な方は除きます）

② 消防訓練の動画視聴

下記Ⅰ～ⅢまでのＱＲコードをアクセスし
ＱＲアクセスできない方は、下記消防庁Ｈ

Ⅰ．消火器の使い方　　Ⅱ．避難

消防庁ＨＰ（動画元）：https://www.tfd.metro

③ 共用廊下など共用部分への私

各戸玄関前の廊下など共用部分に私物が放
場合はお部屋に移動するなど撤去してくだ

④ 消防訓練実施済みのチェック

１階掲示板へ掲示されている消防訓練実施
チェック【○】してください。

（２）統括防火管理者にて実施す

① 避難経路の安全と消防器具の

※ 共用廊下などへ私物と思われる物が放置
住者さまへ個別に改善していただくよう

② 消防署への避難訓練実施の

共用部への私物放置禁止

バルコニーなどの共用部分とは異なり、各戸の玄関前の廊下などの共用部への私物の放置は、管理規約上でも禁止されております。
また、仮１本でも放火される危険性もあり、防災上にも支障をきたすため認められません。
つきましては、共用廊下などへ私物を放置されている方はお部屋などへのご移動を速やかにお願いいたします。

実施戸数：４３戸／７６戸

実 施 率：５６％

【ＩＴを活用した消防訓練実施の考察】

- 想像以上に実施率（自己申告）が高かった
- 共用廊下への私物の放置もほぼ無くなった
- リアルでの消防訓練も実施した方が良いが、当マンションのような単身世帯が大多数で約３分の２が賃貸で居住するマンションでは今回のような過半数を超えるような実施者（参加者）が見込めない可能性が高い

結論

当マンションでのＩＴを活用した個別実施できる消防訓練は現実的で有益

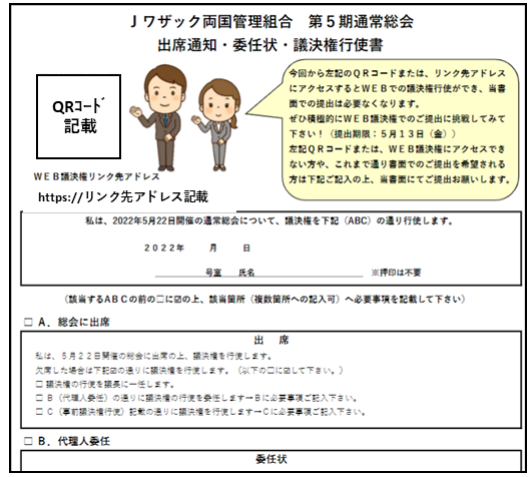
結果その４

電子議決権実施への取り組み

４－①．電子議決権実施への取り組み

【理事会主導でのＧｏｏｇｌｅフォームを活用した電子議決権を検討して実施】

※２０２２年５月２２日開催の通常総会での出席通知書・議決権行使書等の提出で電子議決権を実施



【電子議決権の実施方法】

① 理事長にてＧｏｏｇｌｅフォームでの電子議決権フォーマットを作成

② 総会招集通知書及び出席票に電子議決権のリンク先ＱＲコード及びＵＲＬを記載

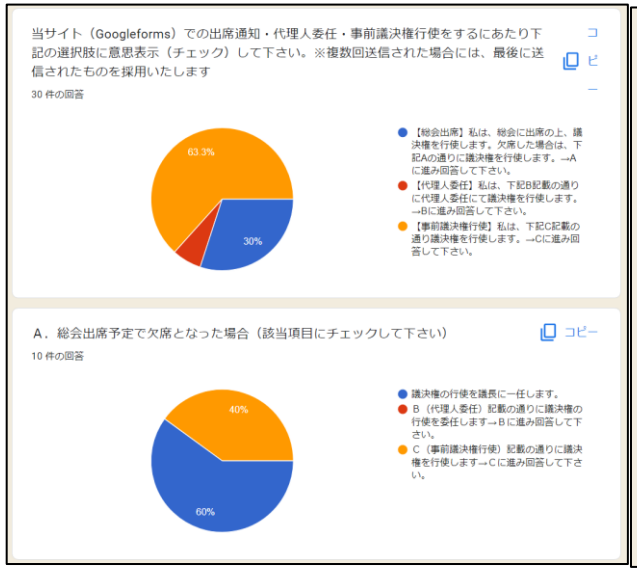
③ 管理会社フロントと理事長にて連携し、出席票や議決権行使書の提出状況を確認
- 提出状況だけでなく、提出者の確認や書面での提出などとの重複提出がないかなども連携して確認
- 会開催日１週間前には毎日提出状況を確認

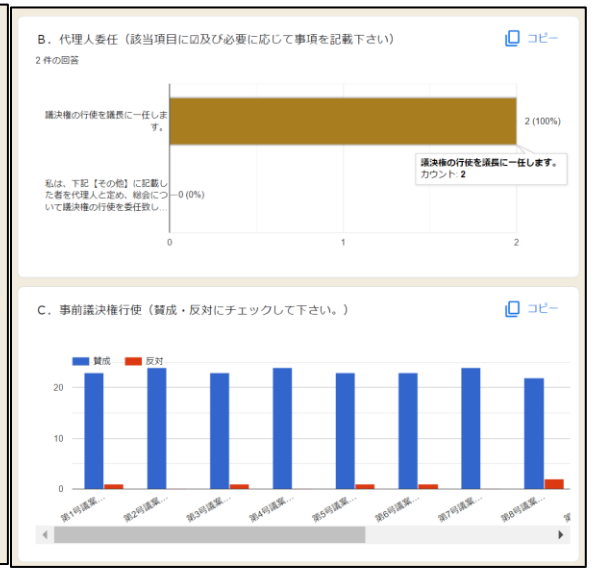
※ 毎日の提出状況を把握して管理会社にて出席票など未提出者への催促を実施

※ 総会での電子議決権を実施する前に居住者向けのアンケート調査（生活音調査）をＧｏｏｇｌｅフォームで試行

４－②．電子議決権実施への取り組み

【実施結果】





◆ 総会出席票など提出数◆

書面での提出数：５個

➡ 当マンション居住者の組合員の提出

返信用封筒での書面提出数：７個

➡ 当マンション居住者以外の組合員の提出

電子議決権での提出数：３０個

➡ 当マンション居住者の組合員の提出数：１３個

当マンション居住者以外の組合員の提出数：１７個

提出数合計：４２個

（電子議決権での提出割合：７１．４％）

【電子議決権実施の考察】

・マンション居住者、居住者以外のいずれでも組合員書面よりも電子議決権での提出が倍以上

・管理会社フロントなどの出席票催促業務及び集計業務の負担が軽減

→ 電子議決権のリンク先をメールやＳＭＳなどで伝えるだけで、電子議決権で提出してくれる組合員が多かった（従来は、何度も催促し、また遠方の組合員の場合は投函から配達までの日程も加味しなければならず大変だった）

・電子議決権の作成及び集計方法は改善する点があった

→ 電子議決権の提出者の中に無回答箇所がある状態での提出も見受けられ、システム的に必要な箇所に無回答があった場合には提出できないようなフォーマットに改善するべき

⬇ 結論

当マンションでの電子議決権は改善点もあるが非常に有益で今後も実施するべき！

関係者の声（ご意見・ご感想）

【オンライン理事会の取り組みについて】

オンライン会議による理事会開催は、出席率の向上になると思われます。
特に総会開催の打ち合わせは長時間になり、出張中の私は公共交通機関内、歩行中、自宅へスムーズに参加することができるなど、合理的な理事会になったと思えます。（管理組合 監事）

オンライン理事会は理事の予定を合わせるために有用だと思います。対面でのやりやすさや情報量の多さには劣るため、対面を0にしたくはないですが、基本はオンラインで問題なくやりとりできるため、導入されてよかったと思います。
（管理組合員（理事経験者））

管理会社の方も戸惑うほど早い段階でオンラインに切り替えていたので、コロナ禍にも関わらず、通常通りの理事会を開催する事ができたと思います。遠方に住んでいる所有者の方も理事になれるチャンスができたと思います。（管理組合員 （理事経験者）

理事会で説明する際、資料の画面共有で、見ていただきたい場所も共有しやすい。コロナ禍で対面理事会を嫌う組合もある中、Ｚｏｏｍでの理事会により、コロナ感染も気にならないし、マンションに赴くことなく理事会が出来、時間的制約を受けにくいので良い。（管理会社フロント）

オンラインであればどこからでも参加できるので、プライベートとの都合がつけやすく大変助かります。会議のクオリティ自体は対面開催と変わらないと感じます。加えて、画面共有機能で会議資料を投影することで、紙の使用削減にもつながるため、今後もぜひ継続していただきたいです。 （管理組合 理事）

仕事でもオンライン（Zoom）による会議がほとんどで、オンライン会議に対する違和感はもともと有りませんでしたが、移動もなく気軽に参加でき喜んでいます。（管理組合 理事）

【電子議決権実施の取り組みについて】

スマートフォンから簡単に操作できて大変便利でした。回答する側は、紙の手続きで面倒に感じていた部分が排除されたことで回答のハードルが下がり、管理する側も、未回答者への督促や集計作業の負荷が低減されたことと思います。郵便配達にかかる日数の長期化やコストの上昇も踏まえ、今後もぜひ継続していただきたいです。（管理組合 理事）

電子議決権の導入実施は、社会のDX化に対応しており、極めて時代に適応した対応策と思います。総会成立の可能性が高くなるとともに、居住者の意思が総会へ反映できますので賛同します。（管理組合 理事）

電子議決権は、いい取り組みだと感じています。抵抗を示す人もいるかと思いますが、そのなかでもできる範囲で、必要になる処理をデジタルツールで簡略化するトライはしていくのがいいと考えます。（管理組合員）

他のマンションではまだ認知されていないシステムですが、若い方が多い印象なので、もしかしたら紙より抵抗が無く、投票率が上がるのではと思いました。郵送の手間や費用、コピー代の負担も減りSDGs観点からも賛成です。（管理組合員）

外部オーナーが多いマンションなので、郵送での出欠票集めは難しく総会成立も厳しい時もあったが、電子議決権にしたことにより票が集めやすく、集計も分かりやすかった。今後も継続していただきたい。（管理会社フロント）

今までは、紙のやり取りで非常にストレスを感じており、ともすると期間内ギリギリの対応になっていましたが、Googleフォームに変更され、ストレスなく対応が可能になり、積極的に提出できるようになりました。（管理組合員）

【ＩＴを活用した消防訓練実施の取り組みについて】

消防訓練は大事なことなので、リアルな消防訓練が開催できるのが理想ですが、単身の方が多く残念ながら現実的では無いので、やらないよりは良いアイデアだと思いました。土日仕事のこともあり、リアルな消防訓練の参加は難しかったと思います。（管理組合員）

理事の任期中はリアル開催の消防訓練でも参加するつもりではいましたが「少しでも面倒と感じる部分を排除して、より多くの人に要点を理解してもらう」ことが重要だと思うので訓練参加へのハードルを下げる良い取り組みだと思います。（管理組合員）

消防訓練はタイミングが合わないことが多くあまり参加しておらず、消防の知識は忘れていましたが、今回の試みで、タイミングを気にせず消防に関する知識を得ることができ、非常に有用と感じています。（管理組合員）

参加しやすくするためによかったと思います。もちろんリアルである方が学習効果は高いと思いますが、面倒さを抑えて消防に関する知識を得る試みとしてよかったと思います。また、自分も含めリアルだと参加が難しい人は多いと思います。（管理組合員）

ＥＮＤ