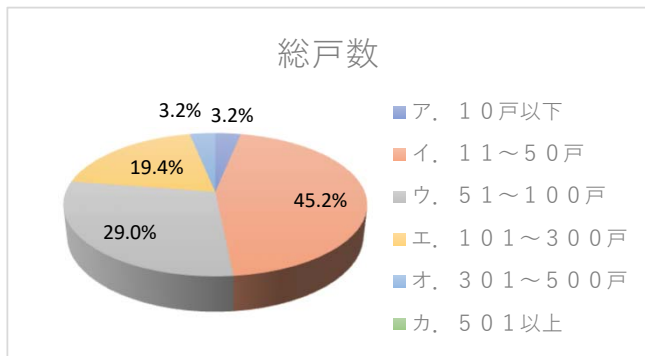


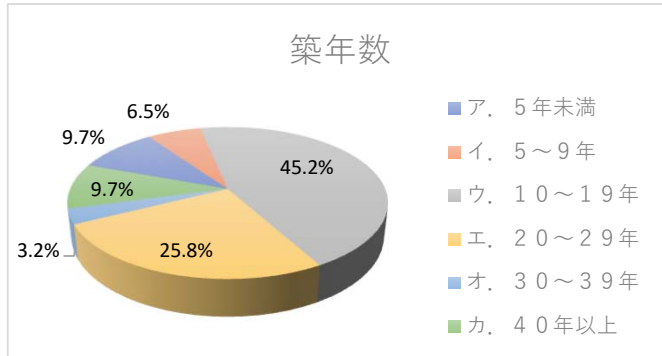
ITを活用した総会に係る実証実験 結果概要

- 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「AI・IoT小委員会」委員会社6社の受託管理組合
- 実施組合数 : 31組合

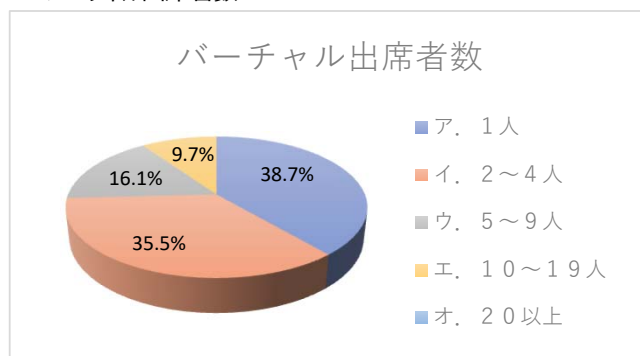
■総戸数



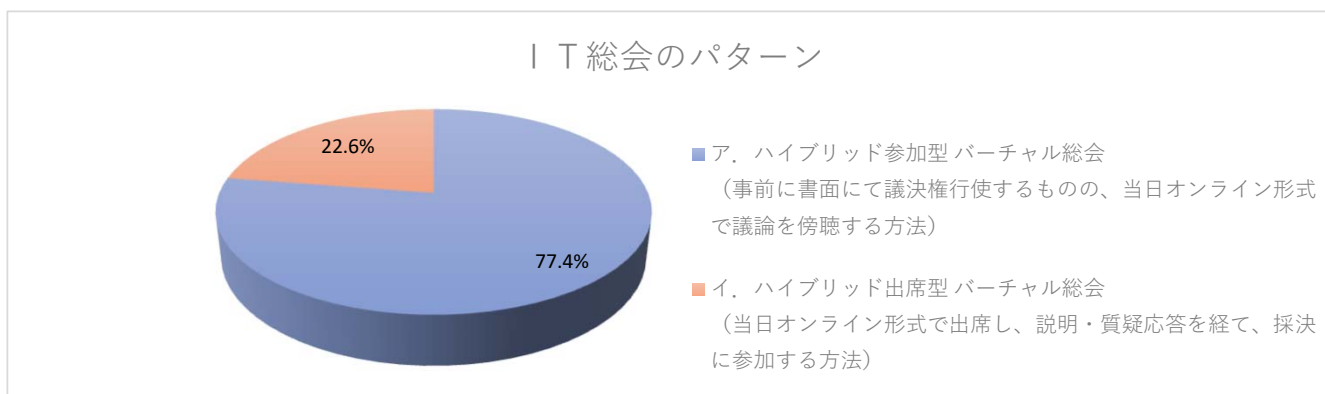
■築年数



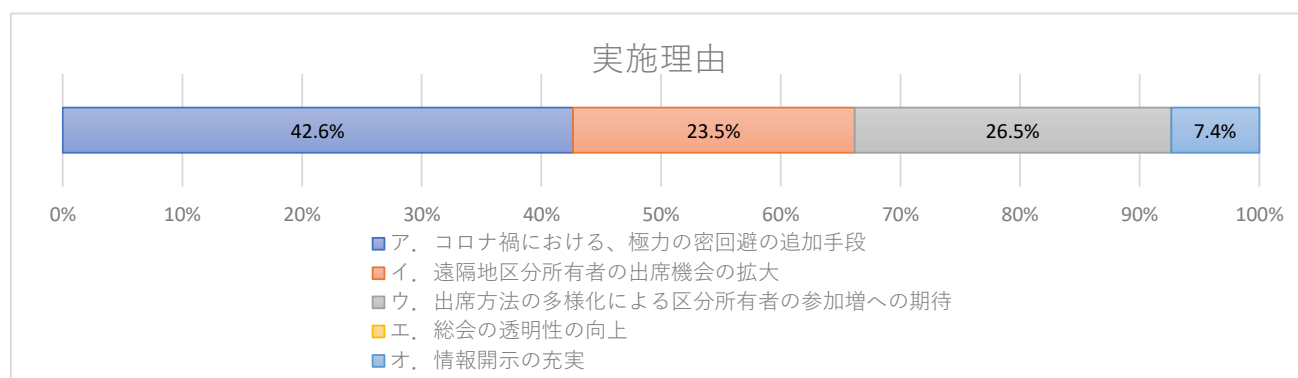
■バーチャル出席者数



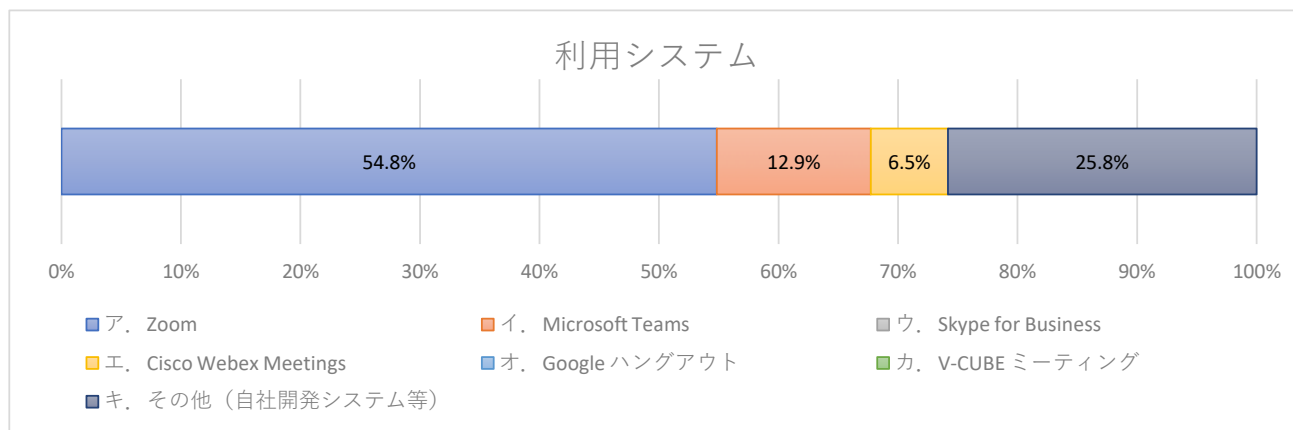
(1) 実施したIT総会のパターンについて



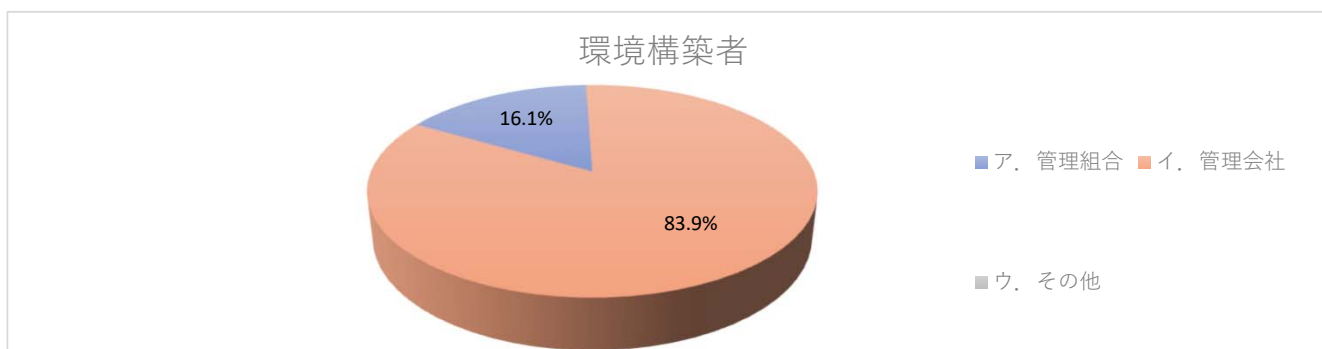
(2) 今回、IT総会を実施した経緯について ※複数回答



(3) 利用したシステムについて



(4) 上記環境 (システム) 構築をした者について



(5) 実施に際し、留意した点について

(留意点)

- ・事前の周知 (受付や質問時のカメラオンでの運用、Web会議システムのソフトウェア (アプリ含む) の事前インストール等)。
- ・区分所有者の本人確認。
- ・Live配信動画のSNS等への無断掲載や区分所有者以外の視聴を不可とするオンラインへの配慮等の周知徹底。
- ・通信障害発生時の代替手段の準備。
- ・会場のWi-Fi環境、電源、バッテリー確保等の事前準備。
- ・当日の会場設営やシステム設定における人員の確保。
- ・ハウリング等の音声障害の未然防止策。
- ・会場とオンライン出席者間の双方向での音声確認。
- ・当日運営 (通信障害等の発生状況把握のため、質疑を含めた定期的な呼びかけに配慮等)。
- ・ハウリングを避けるため、発言者以外のマイク機能はOFFにする。

(6) ITを活用することのメリット、デメリットについて

(メリット)

- ・出席者の増加 (休日出勤者、海外や地方在住等外部居住の区分所有者等)
- ・コロナ禍における3密回避。(出席方法の選択肢を増やすことで、会場への参集を極力減らすことが可能)
- ・気軽に総会の様子を傍聴できることで、組合運営の透明化や参加者増への期待。
- ・時代のニーズに即した管理組合活動の実現。(=資産価値向上)
- ・外部への会場確保が不要となり、準備等の負担が軽減 (天候不順や緊急事態時にも対応可)。
- ・役員資格である、「現に居住要件」が撤廃されることで、役員の成り手不足の解消となり得る。

(デメリット)

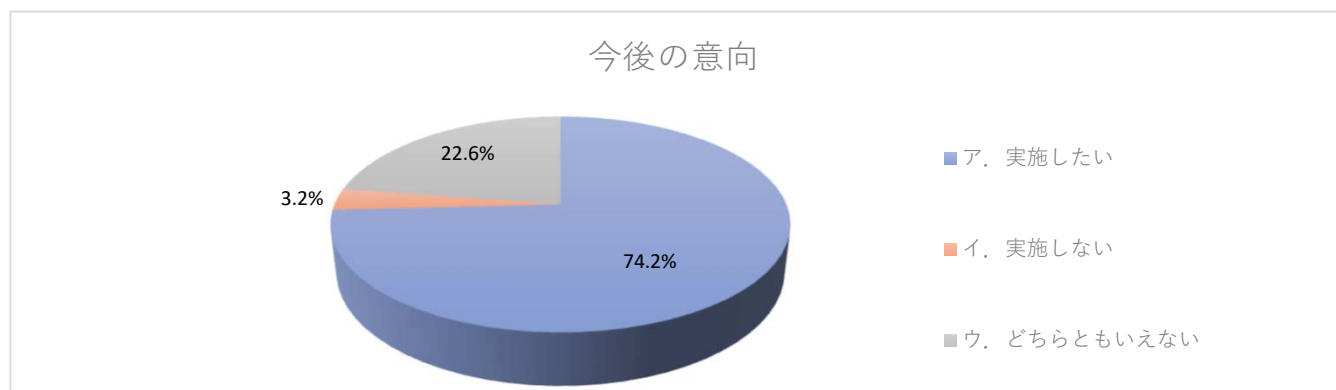
- ・通信障害により、議論に支障が出ることへのリスクあり。
- ・操作に関する問合せ対応。
- ・環境構築にあてる初期投資コスト。
- ・当日の会場設営やシステム運営における労務負担増。
- ・映像・音声の品質が確保しづらい。
- ・傍聴型は、当日賛否を投じる（事前の議決権行使より変える）ことができない。
- ・悪意ある第三者からの妨害にあうリスクあり。

(7) 今後の課題や改善点等について

(今後の課題や改善点等)

- ・会場設営・機材（スクリーンやPC、集音マイク等）・システム構築（セキュリティ含む）等の時間的・人的コスト増。
- ・当日の通信障害に備えた、予備デバイスの準備、代替手段の確保等。（特に外部の集会所等は安定した通信環境の確保難）
- ・当日運営（会場出席者の発言をどう拾うか、画面共有（資料閲覧等）のルール等）
- ・通信環境の整備（機材購入等）について、管理会社への委託や管理規約への反映・ルール化の必要性。
- ・招集通知後、希望者から申請に対して、Web会議システムの招待を発信するため、迅速対応可能な運営フローの確立。（招集通知にQRコード等を印刷し、Web会議システムの登録を行う等（紙にURL記載しても非効率））
- ・大規模物件での実現に、投票集計等の機能が必要（オンライン出席者を含めた議決権数、組合員数の自動計算等）
- ・出席者の個人情報に配慮したカメラワーク（動画配信）の必要性。
- ・会場とオンライン出席者の両方に配慮した進行。

(8) 今後のITを活用した総会の実施の意向について。



(実施したくない、どちらともいえない理由)

- ・現時点では、スムーズな意見交換が行えなかったため。ただし、時と場合によっては採用も必要。
- ・物件規模（参加人数）によって、スムーズな進行可否があると感じる。
- ・選択肢としてはあり得るが、質疑応答がしにくいいため、直接話せることが理想的。

(9) その他意見について

- ・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。
- ・法的に集会（総会）の成立要件を満たしているか、法的根拠の明確化が必要。
- ・開催場所は、バーチャル上でも可能か、解釈の明確化が必要。
- ・バーチャル（出席型・参加型）併用を採用する際、その開催方法の決議要件（全員合意等）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）
- ・通信障害や通信不良となった場合、決議の有効性について、解釈の明確化必要。
- ・バーチャルオンリー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。
- ・コロナ対策のみならず、「DINKS・子育て世代」、「外部居住の区分所有者」、「外出先」、「災害時」等の参加機会に期待。
- ・参加型では出席者は増えなかったため、賛否投票可能な出席型での開催が望ましい。
- ・常に理事長の顔を映すことに敬遠の声あり。会場全体や発言者毎にカメラを振るか事前のルール決めが必要。
- ・今回の実証実験を踏まえ、理事会で利用開始するとともに、組合イベント（セミナー）での利用を検討中。
- ・IT環境整備により、「資産価値向上」、「二次効果として役員のなり手不足の解消」、「会場費の削減」等にもつながる。
- ・会場設営、当日の運営課題に鑑み、完全オンラインも視野に入れたい。
- ・傍聴だけでも、これまで参加していなかった層に組合活動を知ってもらおう機会につながる。
- ・動画配信の音声データ活用により、字幕作成、自動翻訳等、幅広い層への対応が可能となる。