



I' mネット通信 No. 11

「いばらきマンション管理組合ネットワーク」からのお知らせです。

「理事会運営事例(ケーススタディ)」

今回は、I' mネット役員のTさんから、居住マンションの「理事会運営事例」についてお話いただき、ケーススタディとして参加者を三つのチームに分け、グループディスカッションを行いました。

<内容>

- ①理事会運営に関する共通課題の整理
- ②事例紹介1：「会議の進め方の標準化」
- ③事例紹介2：「アイスブレイク・ゲームの活用」
- ④グループディスカッション（ケーススタディ）

<詳細>

① 理事会運営に関する共通課題の整理

理事会運営に関する共通課題の整理を行った結果を共有していただき、同マンションでの課題への取組姿勢を説明いただきました。

- (1) 理事選出と役割分担：輪番制による消極的就任、役職の負担偏在、新任理事への引継ぎ不足や知識ギャップ。
→同マンションは指名委員会（以前 I' mネット定例会で説明済、I' mネット通信 No. 68 参照）の活動で、次年度役員候補選出メカニズムに成果が生まれている事実
- (2) 会議の進行と議題の整理：議題が多くタイムマネジメントに課題有り、課題対応のプライオリティの捉え方不足、議事録作成・承認の遅延
→三人寄れば文殊の知恵(共同作業)にはエンドタイムを明確に置くことをルールにしている。
- (3) 合意の形成の難しさ：意見の対立や感情的な発言、少数意見の扱い、反対者への説明不足から生じる不満の蓄積。
→傾聴を重んじ、相手の話に全身全霊で耳を傾けることを心掛けている。
- (4) 情報共有と透明性：議事内容や決定事項の住民への周知不足、理事間の情報格差、電子ツールの活用不足。
→SNS（LINE）を活用しタイパ向上を図る。また、広報誌発行（年4回）が住民各位の問題意

識の向上に寄与している。

(5) 管理会社外部専門家との関係：契約内容業務範囲の理解不足、報告提案の受け身対応、発注や見積もり取得のプロセスが不透明。

→課題管理データベースの活用で課題状況の引継可能。管理会社との連絡体制も迅速に行えるようになる。

(6) 中長期的な視点の欠如：大規模修繕計画や長期修繕計画の検討不足、短期的コスト削減と長期的維持管理のバランスが難しい。

→案件管理データベースの活用で各工事の実施状況の確認可能。工事実績等を考慮した工事の優先順位付けを行うことができる。

(7) トラブルクレーム対応：一居住者からの執拗な苦情や要望、法的対応や規約改正が必要なケースの判断遅れ、個別対応の負担増による理事の疲弊。

→理事会活動に関する訴訟リスクを考慮し、当然のことではあるが理事会活動は常に区分所有法、管理規約に則り行うことを徹底し、理事役員に安心して理事の職務を担っていただけるよう配慮している。

②事例紹介1：「会議の進め方の標準化」

「年度毎に理事役員のメンバーが変わり、理事会の運営内容について品質（クオリティ）の差異が発生する」という課題があり、当課題の解決策立案事例について紹介いただきました。

→解決策としては、理事会の会議進行について AGENDA（進行表）を作成し、標準化を行い、年度が変わっても同じ AGENDA にて会議を進行することにより、一定の会議品質を保持することができるようになった。

③事例紹介2：「アイスブレイク・ゲームの活用」

「会議の中での発言者がいつも同じで、他のメンバーの発言機会を増やしたい」という課題があり、当課題の解決策立案事例について紹介いただきました。

→解決策としては、会議の中で「アイスブレイク・ゲーム」を行う時間を設け、毎回、誰かが1分間スピーチをする機会を設けた。1分間スピーチを行うことで、発言に対する抵抗感が薄れ、会議においても活発に意見が出るようになった。

④グループディスカッション(ケーススタディ)

参加者を三つのグループに分け、最初に説明した「理事会運営に関する共通課題の整理」を参考とし、グループごとに課題設定を行い、解決策について議論いただきました。

<グループA>

・課題：少数意見をどのように理事会での議論に反映するか？

→解決策としては、まず少数意見を収集できる仕組みを構築するという意見が出ました。少数意見の例としては、「駐車場利用者（内外）の声」や「電気自動車保持者の声」や「洗車による水道利用者に関する声」等、今回は「車」に関する少数意見について議論しました。

<グループB>

・課題：理事の任期（短期 or 長期？）について

→解決策としては、理事の成り手不足を防ぐため、報酬制度を検討してみてもどうかという意見が出ました。また、マンションによっては理事会の会議に参加しなかった役員に対して罰金制度を設けている事例があるとの意見も出ました。任期については、1年で充分ではないかという意見や、引継期間も考慮し2年は必要という意見もありました。また、引継ぎについては三役だけで充分であるとの意見もありました。

<グループC>

・課題：管理会社との関係について

→解決策としては、管理会社との契約更新の前提条件として、相見積を取得しておくことや、マンション管理に関する専門知識を持った居住者に参画いただき知恵を借りるという案が出ました。

現状は、管理会社選定に対しては多くのマンションが現状維持策を取っていると想定されますが、中には管理会社への依存度が高く、管理会社が提案する工事等をそのまま承認し、実施しているケースもあるのではないかと意見もありました。

■感想

今回の定例会は、参加者各位の理事会運営課題と I'm定例会の理念のマッチングを目的とした本定例会のテストケースとして、初めて執り行われたものであり、客観的に見て参加者の関心に繋がった定例会であったと感じました。また、個人的な考えですが、ご講演の通り当マンションの理事会運営力（組織力）は年々活性化し続け、住民の信頼感、安心感という感情的つながりの距離感が短縮化している実感を得ております。それは共同生活者としての共同価値感向上についての理解の増大と、その支援メカニズムの存在が大きく関わっているからではと思います。

当たり前のことですが、理事会運営の手順は誰でも情報収集は可能ですが、それは何のための手順なのか？住民各位が理解する環境の有無が運営の切り口ではないかと思いだされた例会でもありました。

（文責 横須賀亮一）

**茨木市内の分譲マンションの区分所有者なら、どなたでもお気軽にご参加いただけます。
いばらきマンション管理組合ネットワーク「I'mネット」にご参加ください。**

問合せ先 茨木市都市整備部居住政策課内
TEL / 072-655-2755（直通）

**次回は総会を2025年11月14日（金）19時から
男女共生センターローズ WAM 会議室にて行う予定です。**

https://www.city.ibaraki.osaka.jp/kikou/toshiseibi/kyojuseisaku/menu/bunjomanshonseminarnado/lmnet_seturitu.html