

マンション管理業における
新型コロナウイルス等感染症対応ガイドライン

(令和3年3月1日改訂)



一般社団法人マンション管理業協会
危機管理委員会

はじめに

政府では新型コロナウイルス感染症拡大に伴い「新型コロナウイルス感染症対策の基本的方針」（令和2年5月14日変更）を発信し、その中で「緊急事態宣言時に事業の継続が求められる事業者」を具体的に示していますが、これを受けて国土交通省で策定した不動産業及び建設業を対象としたガイドラインでは、これらの事業を「緊急事態措置の期間中にも継続を求められる事業者」として位置付けており、マンション管理業もこれらの事業の一部を両側面で担っていることから、これに準じた対応が望まれます。

当協会では平成21年に新型インフルエンザが流行した際に「マンション管理会社の新型インフルエンザ対策ガイドライン」を策定。その後、今般の新型コロナウイルス感染症拡大を受け、本年2月27日に一部を改訂し「マンション管理会社の感染症等流行時対応ガイドライン」を発信しておりますが、「外出自粛」や「緊急事態宣言」「交通の遮断」等の制限が解除・緩和されたものの、第2波・第3波の感染拡大も危惧されます。

つきましては、改定版ガイドライン発信後に協会に寄せられた多くの相談等も踏まえて、マンション管理業として求められる対応について、関係機関等が公表する情報等も整理し、あらためて本ガイドラインを策定しましたので、感染症等流行時における業務にお役立てください。

なお、本ガイドラインは、今後の情勢等の変化等を踏まえて、必要に応じて内容の修正を行い、改訂する場合があります。

内閣官房「新型コロナウイルス感染症対策の基本的方針」

https://corona.go.jp/news/news_20200411_53.html

国土交通省「不動産業における新型コロナウイルス感染予防対策ガイドライン（業界団体向け）令和2年5月20日版」

<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001344659.pdf>

国土交通省「建設業における新型コロナウイルス感染予防対策ガイドライン（令和2年5月14日版）」

<https://www.mlit.go.jp/common/001344424.pdf>

目次

はじめに

1. 居住者の安全確保	1
2. マンション管理業者の対応	1
(1) 危機管理体制の整備	
(2) 管理組合への対応	
① 管理組合の集会等への出席	
② 管理組合との管理委託契約に基づく業務履行	
(ア) 業務履行	
(イ) 管理員、コンシェルジュ業務等、マンション現地へ配置する社員の勤務体制	
(3) マンション管理関連法令等への対応	
① 区分所有法及び管理規約に基づく管理組合の運営	
(ア) 管理組合の運営	
(イ) 管理組合の意思決定	
(ウ) 管理組合の意思決定に関するITを活用した承認	
② マンション管理適正化法に基づく業務	
(ア) 法第72条（重要事項の説明等）及び第73条（契約の成立時の書面の交付）関係	
(イ) 法第76条（財産の分別管理）同法施行規則第87条（財産の分別管理）5項関係	
(ウ) 法第77条（管理事務の報告）関係	
(エ) 法第72条（重要事項の説明等）、第73条（契約の成立時の書面の交付）、第77条（管理事務の報告）におけるITを活用した説明・交付・報告の実施	
③ その他関係法令に基づく法定点検・検査・任意点検の実施	
(ア) 法定点検・検査	
(イ) 法令で定められた有資格者等社員の配置	
(ウ) 修繕工事及び法定点検等	
3. 企業としての感染防止等の対策	9
(1) 社内の感染防止対策	
(2) 講じるべき具体的対策	
(3) 職場別の留意事項	
① 事務所内の社員	
② 配置先（マンション管理事務室等）の管理員・防災センター要員・コンセルジュスタッフ等（以下、「管理員」という。）	

- ③ 点検・清掃・修繕等の作業場
- (4) 感染者が確認された場合の対応

参考

別紙①「暫定管理委託契約締結について（管理委託契約書第21条関連）」

別紙②「管理委託契約に関する重要事項説明会開催延期依頼 及び 管理委託契約締結について（マンション管理適正化法第72条及び施行規則第83条関連）」

1. 居住者の安全確保

マンションは共同住宅という性格上、特定多数の居住者等が参集する場であり、また、合意形成を図るための集会等が必要になることから、感染が拡大する機会の多い場所であることは言うまでもありません。

管理組合においても感染が拡大することを危惧し、集会等の延期や開催中止を検討し、そのことについてマンション管理業者に対して相談が寄せられることも予想されます。その際には、収集した情報の提供を行い、居住者の安全を確保するために、場合によっては集会等を延期、中止することも止むを得ないことをアドバイスする必要があります。

また、マンション管理業者は、その業務において法令遵守が求められていることから、管理組合を対象として説明会等を開催しなければならない場面がありますが、その際に法令遵守を優先する余り、居住者の安全を脅かす結果となることは、マンション管理業者の姿勢としてふさわしいものではありません。(緊急時の法令等への対応については後述します。)

マンションでの感染拡大防止においては、情報提供をはじめとしてマンション管理業者の役割は非常に大きなものがありますが、いかなる場面でも居住者の安全を確保することを最優先として業務を行うことが望まれます。

2. マンション管理業者としての対応

(1) 危機管理体制の整備

関係省庁が公表する情報に基づいて、マンション管理業者の社内で危機管理体制を構築するとともに、社員の安全確保をはじめとする感染拡大の防止に努めることが望まれます。

(2) 管理組合への対応

① 管理組合の集会等への出席

マンション管理業者の社員は管理組合の運営の都合上、集会等への出席を求められるケースが多くありますが、それら集会等への出席は、社員からマンション居住者への、また、マンション居住者から社員への感染機会となることが予想されます。社員の集会等への出席は、管理委託契約に基づく業務でもあることから、特段の事情がない限り止むを得ないものと思われませんが、その場合の集会等への出席時には、必ずマスクを着用することなどを指導するとともに、事業者としても、マスクをはじめ消毒液等を事前に準備しておくなど、マンション居住者及び社員の安全確保と併せて感染拡大の防止に努めることが望まれます。

② 管理組合との管理委託契約に基づく業務履行

感染症等の拡大時には、管理組合との管理委託契約に基づく業務履行に支障が生じることが予想されます。事業者として緊急事態に応じた社内体制を構築していても、人員の都合上管理組合の要望に応えられない事態となった場合にどのような対応ができるか等について、管理組合と事前に協議しておくことが望まれます。

(ア) 業務履行

社内で構築した危機管理体制を基に、状況によっては業務履行が不可能になる事態も有り得ることを管理組合へ事前に説明し理解を得ておくことが望まれます。なお、その際には、管理組合との連絡を密にしておくことが理解を得る一助となると考えます。

(イ) 管理員、コンシェルジュ業務等、マンション現地へ配置する社員の勤務体制

管理員業務、コンシェルジュ業務、防災センター業務等、マンション現地へ配置する社員は、マンション管理における非常に重要な業務であります。しかし、マンション現地へ配置する社員に対しても安全を確保することは必要であることから、感染症発生時はマンションのライフラインを維持するための必要最小限の業務履行となることも止むを得ない等の承諾を得ておくことが、緊急事態に直面した場合の混乱を避ける対策と考えます。

また、マンションへ配置する社員のうち、法令等で定められた有資格者の配置が求められるマンション（例：防災センター要員等）においては、法令に基づく人員配置を必要とすることから、代行配置協力会社の活用も含め、人員の適正配置をすることが必要となります。

(3) マンション管理関連法令等への対応

① 区分所有法及び管理規約に基づく管理組合運営

(ア) 管理組合運営

前述したとおり、管理組合運営にあたっては、居住者の安全確保が最優先となります。管理組合が区分所有法及び管理規約に規定された集会等の延期を検討する事態に直面する前に、例えば「マンション所在学区内の小中学校が臨時休校となった場合」または、「患者や濃厚接触者が活動した地域等」に指定された場合に集会等を延期する等の基準を事前に決めておくよう提案しておくことが混乱を避ける対策のひとつになると考えられます。

なお、管理組合の予定を変更する場合には区分所有者等に対しては書面配布、掲示等で事情を周知し、理解を求めることは当然となります。

(イ) 管理組合の意思決定

管理組合は、居住者の安全確保の観点を押さえて区分所有法及び管理規約に規定された集会等の開催可否を判断することになります。この場合、感染拡大防止に配慮した集会等の開催で意思決定するか、事態の沈静化まで開催を延期するか等、管理組合の意思決定について、(公財) マンション管理センターのHPを通じて、「新型コロナウイルス感染拡大における通常総会開催に関するQ&A」として、法務省の見解が示されました。

Q 2 通常総会を開催せずに書面による決議を行うことは可能ですか。

A 2 区分所有法第45条第1項では、「この法律又は規則により集会において決議をすべき場合において、区分所有者全員の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。ただし、電磁的方法による決議に係る区分所有者の承諾については、法務省令で定めるところによらなければならない。」とし、同条第2項

では、「この法律又は規約により集会において決議すべきものとされた事項については、区分所有者全員の書面又は電磁的方法による合意があったときは、書面又は電磁的方法による決議があつたものとみなす。」としています。このことから、通常総会において決議すべき事項について、区分所有法第45条第1項又は同条第2項の要件を満たす場合には、通常総会を開催しなくても、これらのいずれかの方法により決議することができるものと考えられます。

また、これ以外の方法として、通常総会を開催することとし、組合員には、可能であれば議決権行使書又は委任状（理事長等を指定する）により議決権を行使してもらうことを勧める方法も考えられます。

Q6 通常総会の開催を延期した場合は法律違反になりますか。

A6 区分所有法においては、管理者又は理事が、少なくとも毎年1回集会を招集しなければならないとされ、集会において毎年1回一定の時期にその事務に関する報告をしなければならないとされていますが（区分所有法第34条第2項、第43条、第47条第12項、第66条）、法務省からは「今般の新型コロナウイルス感染症に関連し、前年の集会の開催から1年以内に区分所有法上の集会の開催をすることができない状況が生じた場合には、その状況が解消された後、本年中に集会を招集し、集会において必要な報告をすれば足りる」との見解が示されています。

法務省HP マンションの管理組合等における集会の開催について

http://www.moj.go.jp/MINJI/minji07_00024.html

また、書面または電磁的方法による合意の効果について「コンメンタール マンション区分所有法」（日本評論社）では、以下の解説をしています。

区分所有者全員の書面または電磁的方法による合意があったときは、書面または電磁的方法による決議があつたとみなされる。この決議は、本条（区分所有法第45条）第3項により、集会の決議と同一の効力を有する。ただし、これは、集会が招集ないし開催されたものとしているわけではない。したがって、書面または電磁的方法による合意がなされた場合でも、管理者は、毎年一回の集会の招集（34条2項）を免れることにはならないと解すべきである」とし、書面または電磁的方法による決議の効力について、「本項では、「集会の決議と同一の効力を有する」と規定しており、集会を招集ないし開催されたものとみなしているわけではない。また、本法43条は、「管理者は、集会において、毎年一回一定の時期に、その事務に関する報告をしなければならない」と規定している。この両規定からは、管理者は、毎年一回集会を招集して、その集会において、事務報告をしなければならないと解される」と示しています。

（「コンメンタール マンション区分所有法」（日本評論社）P254～255）

このことから、特に通常総会で報告するマンション標準管理規約（単棟型）第48条（議決事項）一 収支決算及び事業報告は、書面または電磁的方法による決議ではな

く、集会をもって事務報告を行うことと解せますので、管理組合の意思決定をする際、注意が必要です。

(ウ) 管理組合の意思決定に関するITを活用した承認

管理組合の意思決定について、参集による集会や会議や書面決議に代わる、ITを活用した管理組合の意思決定に関する対応として、(公財) マンション管理センターのHPを通じて、「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」として、法務省の見解が示されました。

Q1 区分所有法における集会の開催について、ITを活用することはできますか。

A1 (1) 電磁的方法による議決権行使

区分所有者は、規約または集会の決議により、電磁的方法によって議決権を行使することができることとされており(区分所有法第39条第3項)、集会に出席せずに、電子メールの送信やWEBサイトへの書込み等の電磁的方法を用いて議決権を行使することができます。

なお、事後の紛争の発生を防止する観点から、議決権を行使する区分所有者の本人確認のため、電磁的方法を用いた議決権の行使に際して電子署名を付することとしたり、あらかじめパスワードを割り当てておき、これを入力することとしたりすることが望ましいと考えられます。

(2) WEB会議システム等を用いた集会の傍聴

集会が行われる会議をWEB会議システム等を用いて中継し、区分所有者が中継動画を傍聴することは可能と考えられます。

もっとも、この場合には、議決権行使の意思のある区分所有者は、書面や電磁的方法による事前の議決権行使や、委任状等で代理権を授与する代理人による議決権行使を行うことが必要であり、その旨をあらかじめ招集通知等で区分所有者に周知することが望ましいと考えられます。

WEB会議システム等を用いて集会の中継を行うにあたっては、動画配信を行うWEBサイト等にアクセスするためのID及びパスワードを、招集通知等とあわせて通知すること等が考えられます。

なお、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成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。

Q2 区分所有法では集会の開催について、第45条第1項で「(略) 区分所有者全員の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議をすることができる」として

いますが、当管理組合は総戸数が多いこともありこれを採用することが非常に困難な状況です。現下の状況においては、「区分所有者全員の承諾を得なくてはならない」とする要件を、規約によって緩和することはできませんか。

A 2 区分所有法第45条第1項は、区分所有者が集会において報告を受け、討議をした上で意思決定をすることの重要性にかんがみ、集会を開催せず、区分所有者の書面又は電磁的方法による議決権行使のみをもって決議を行うためには、区分所有者全員の承諾が必要であるとしています。そのため、この全員承諾要件を規約によって緩和することはできないものと考えられます。

他方で、区分所有法においては、この制度とは別に、集会を開催した上で、議決権行使を書面又は代理人により行うこと（区分所有法第39条第2項）や、電磁的方法により行うこと（同条第3項）が認められていますので、大規模な区分所有建物において集会を開催するに当たっては、これらの方法を活用することが考えられます。

なお、ITを活用した集会の開催については、Q1を参照してください。

(※) 書面や電磁的方法による議決権の行使は、集会に出席しない区分所有者が、集会の開催前に、議事について賛否を記載した書面や電子メール等を集会の招集権者に提出することによって議決権を行使するものです。ただし、書面や電子メール等の提出をしたからといって必ずしも集会に出席したと扱われるのではなく、区分所有法上は、定足数に関する規約がある場合において集会の決議をするためには、別途、その定足数を満たす必要があります。もっとも、規約に「書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす（標準管理規約第47条第6項）」旨の規定がある場合には、書面や電子メール等により議決権を行使した者も集会に出席したものと扱うことができます。

Q 3 当管理組合の管理規約では、ITを活用した理事会開催を認める規定がありませんが、現下の状況では参集して理事会を開催することが困難であることから、ITを活用した理事会の開催を検討しています。事態収束後には総会を開催し、管理規約に当該規定を設けることについて追認を得ようと考えていますが、そのような方法が可能でしょうか。

A 3 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

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。

いずれにしても、WEB会議システムや電子メール等を用いた理事会を開催する場合、これらを用いることができない理事に対して理事会の議事について質問の機会を確保、書面等による意見の提出や議決権行使を認めるなどの配慮や、通常の理事会と同様、管理規約や細則に則り理事会議事録を作成することが必要となる点などについてご留意ください。

法務省HP マンションの管理組合等における集会の開催について

http://www.moj.go.jp/MINJI/minji07_00024.html

なお、ITを活用した総会・理事会の具体的開催方法等については、当協会会員社の協力の下に実証実験等を行っているところであり、関係ガイドラインが策定できましたらあらためて、当ガイドラインに反映する予定です。

② マンション管理適正化法に基づく業務

(ア) 法第72条（重要事項の説明等）及び第73条（契約の成立時の書面の交付）関係

管理組合との管理委託契約の締結にあたり従前の契約内容を変更する場合には、マンション管理業者は「マンション管理適正化法第72条及び施行規則第83条」に基づく管理委託契約に関する重要事項説明会を開催することが義務付けられています。これに際し、居住者等の安全や心情等を考慮せずに、マンション管理業者の都合を優先させて説明会の開催を強行することは、マンションを管理する立場としてふさわしいものではありません。この場合の管理組合との協議にあたっては、第一段階として下記Aの対応が望まれます。

A 「従前契約と同一条件」での暫定契約の締結

標準管理委託契約書には以下の記載があります。

（契約の更新）

第21条 2 本契約の更新について申出があった場合において、その有効期間が満了する日までに更新に関する協議がととのう見込みがないときは、甲及び乙は、本契約と同一の条件で、期間を定めて暫定契約を締結することができる。

この条項に基づいて暫定契約を締結し、事態沈静後に重要事項説明会を開催し、新たな管理委託契約を締結する。

更に、上記Aの対応を検討したうえで、管理組合が「従前契約と異なる条件」での契約を契約更新時から必要と判断した場合には、下記Bの対応も止むを得ないと考えます。

B「従前契約と異なる条件」での管理委託契約の締結

管理組合に対しては「法令上必要な業務ではあるが居住者等の安全を確保するための緊急事態であること」等を説明し、双方協議のうえ、管理組合からの申し出として延期することも止むを得ないと考えます。

なお、上記A、Bいずれの場合であっても、管理者等へは説明を行い、事情を記した書面とあわせて重要事項説明書を全区分所有者に配布して理解を得ることに努め、事態沈静後速やかに説明会を開催する必要があります。

また、マンション標準管理規約では暫定契約も含め管理委託契約の締結は総会決議事項としていることから、マンション管理業者から管理組合への助言として、管理組合の意思決定の方法を事前に定めて、例えば理事会議事録等の書面で残しておくべきことを説明しておくことが望まれます。

更にこれらの事態にあたっては事後の証とするためにも、管理者等から書面を取得しておくことは事業者としての立場から必要な手続きであると考えます。参考として雛形別紙①②を作成しましたので、必要に応じて加筆修正のうえご活用ください。

(イ) 法第76条（財産の分別管理）同法施行規則第87条（財産の分別管理）5項関係

管理組合の基幹事務は、管理組合運営の基幹となることから、マンションという共同住宅のライフラインを維持していくため、業務を停滞することはできません。

修繕積立金等の徴収から保管口座への収納、各種支払い手続きは、管理組合運営の根幹になることから、その業務に携わる社員を配置できる体制を整えるよう努めてください。

また、毎月末日までに前月における管理組合の会計の収支状況に関する書面（いわゆる5項書面）の交付も、管理組合運営の基幹となることから、規定どおりの対応が必要です。計画的に管理組合と合意の下、電磁的公布を実施していくことも有効です。

(ウ) 法第77条（管理事務の報告）関係

管理事務の報告として、管理組合の当該事業年度における管理事務の実施状況及び会計の収支の結果を記載した書面を交付し、管理業務主任者として報告をすることとされています。この場合においても、書類の受け渡しや説明には、マスクを着用し、管理者との距離を保った状態で訪問し、対応することが必要です。

なお、上記（イ）（ウ）については原則的な対応となりますが、緊急事態宣言等が発令された場合には、マンション管理業者の社員も出勤できなくなる場合も想定されることを管理組合に説明し、感染拡大を防ぐために、その時点で可能なマンションのライフライン維持の対応等について事前に協議しておく必要があります。

(エ) 法第72条（重要事項の説明等）、第73条（契約の成立時の書面の交付）、第77条（管理事務の報告）におけるITを活用した説明・交付・報告の実施について

ITを活用した説明・交付・報告については、改正法が令和2年6月24日公布され、そのうち、「政令で定める」「国土交通省令で定める」とされた事項の省令が、令和3年2月3日公布、同年3月1日施行されました。つきましては、公表されたガイドラインに基づき実施することも有効です。

国土交通省 令和3年3月1日付 国不参第51号

http://www.kanrikyo.or.jp/format/pdf/tsuutatsu/kokufusan_51.pdf

③ その他関係法令に基づく法定点検・検査・任意点検の実施

以下については原則的な対応となりますが、緊急事態宣言等が発令された場合には、マンション管理業者の社員も出勤できなくなる場合も想定されることを管理組合に説明し、感染拡大を防ぐために、その時点で可能なマンションのライフライン維持の対応等について事前に協議しておく必要があります。

(ア) 法定点検・検査

所轄行政の指示等がない場合、原則期日までの実施が必要です。特にライフライン維持のため、厚生労働省は、貯水槽の清掃などは、法に基づき実施しなければならないと、以下のとおり示しています。

1 特定建築物維持管理権限者の方へ

問1 建築物衛生法に基づく定期の空気環境測定や貯水槽の清掃などは、新型コロナウイルス感染症が発生している段階でも、法に基づき実施しなければいけませんか？

特定建築物維持管理権限者は、建築物環境衛生管理基準に従って、空気環境の測定を2月以内ごとに1回実施することや、貯水槽の清掃を1年以内ごとに1回実施することなどにより、特定建築物の維持管理をしなければならないこととされています。

建築物環境衛生管理基準は、環境衛生上良好な状態を維持するのに必要な措置について定めたものであり、新型コロナウイルス感染症が発生している段階においても遵守する必要がありますので、空気環境の測定や貯水槽の清掃などについては、引き続き、定期的の実施してください。

なお、地域によっては、新型コロナウイルス感染症の集団感染が発生することにより当該特定建築物が利用されない状況になるなど、やむを得ない事由により、定期に実施することが困難な場合が想定されます。このような場合は、実施できない理由を帳簿に記録するとともに、実施が可能となった場合は速やかに空気環境の測定等を実施するなどの対応が考えられますので、詳しくは最寄りの保健所にご相談

ください。

厚生労働省「新型コロナウイルス感染症関係 Q&A（建築物衛生法関連）」

https://www.mhlw.go.jp/stf/newpage_10747.html

(イ) 法令で定められた有資格者等社員の配置

法令等で指定された有資格者の配置が求められるマンション（例：防災センター要員等）においては、法令に基づく人員配置を必要とするので、代行配置業者の活用も含め、スケジュール調整が必要です。

(ウ) 修繕工事及び法定点検等

感染症等拡大時においてもマンションの修繕工事や法定点検等が生じることがありますが、その場合においても感染拡大防止対策は必要となります。

(一社) マンション計画修繕施工協会では「現場で日常生活を営むすべての居住者や訪問者に対しても対策を考慮しなければならない」立場として、ガイドラインを公表していますので、修繕工事のみならず点検等における対応策として参考としてください。

(一社) マンション計画修繕施工協会「マンション計画修繕工事における新型コロナウイルス対策ガイドライン」

http://www.mks-as.net/topics_list28/

3. 企業としての感染防止等の対策

(1) 社内の感染防止対策

マンション管理業者は、社会全体の感染拡大防止に繋がることを認識した上で、個々の職場の特性に応じた対策を講ずることが求められます。このため、「三つの密」（①密閉空間、②密集場所、③密接場面）が生じ、クラスター感染発生リスクの高い状況を回避するため、最大限の対策を講ずることが求められます。

(2) 講じるべき具体的対策

マンション管理業者においても、国土交通省「不動産業における新型コロナウイルス感染予防対策ガイドライン（業界団体向け）令和2年5月20日版」を参考に、以下の対応が求められます。

ア. 感染予防対策の体制整備

(ア) 経営トップが率先し、新型コロナウイルス感染防止のための対策の策定・変更について検討する体制を整える。

(イ) 感染症法、新型インフルエンザ等対策特別措置法等の関連法令上の義務を遵守するとともに、労働安全衛生関係法令を踏まえた、衛生委員会や産業医等の産業保健スタッフの活用を図る。

(ウ) 国・地方自治体・不動産業者団体等を通じ、新型コロナウイルス感染症に関する正確な情報を常時収集します。

イ. 健康の確保

社員に対し、出勤前に、体温や新型コロナウイルスへの感染を疑われる症状の有無を確認させる。体調が思わしくない者には各種休暇制度の取得を奨励する。また、勤務中に体調が悪くなった社員は、必要に応じ、直ちに帰宅させ、自宅待機とする。

国土交通省「不動産業における新型コロナウイルス感染予防対策ガイドライン（業界団体向け）令和2年5月20日版」

<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001344659.pdf>

また、厚生労働省より、新型コロナウイルス接触アプリ（COCOA）のスマートフォンへのインストールについて、公表されています。感染の拡大の防止のため、厚生労働省が無償で提供するスマートフォン用の新型コロナウイルス接触確認アプリ（COCOA）の利用を社員に呼び掛け、新型コロナウイルス接触確認アプリ（COCOA）による通知のあった社員等には、アプリの画面に表示される手順に沿って検査の受信を促してください。

厚生労働省「新型コロナウイルス接触者確認アプリ（COCOA）COVID-19 Contact-Confirming Application」

https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/cocoa_00138.html

(3) 職場別の留意事項

マンション管理業者における事務所内、配置先のマンション、点検・清掃・修繕等の作業場での留意事項に関し、国土交通省が公表した「不動産業における新型コロナウイルス感染予防対策ガイドライン（業界団体向け）令和2年5月20日版」および「建設業における新型コロナウイルス感染予防対策ガイドライン（令和2年5月14日版）」を参考に、マンション管理業者における各職場別の留意事項を作成しました。この留意事項を参考に対応が求められます。

①事務所内の社員

(ア) 発熱、咳、咽頭痛、味覚・嗅覚異常等により感染症発生が疑われる症状がある社員は出勤せず、自宅待機する。出勤後にこれらの症状が現れた場合は、必要に応じて帰宅し、自宅待機する。

(イ) テレワークや時差出勤等により、通勤時の公共交通機関の混雑緩和を図る。

(ウ) 事務所内の席において、社員間の距離を離し、机の間をパーテーションで仕切ったり、正対せずに離れて着座する等により、可能な限り2m（最低1m）の間隔を確保する。

(エ) 十分な換気を行う。可能な場合、1時間に2回以上窓を開け換気する。

(オ) 事務所の出入口や事務所内に手指の消毒液を設置し、都度、消毒を促す。

- (カ) 執務中はマスクを着用し、こまめに手洗いや手指消毒を行う。
- (キ) 打ち合わせ等行う場合は、社員間の距離を離し、少グループで行う。
- (ク) 複数の社員や顧客が触れる場所や共用物は適宜消毒し、開放可能なドアは開放し、展示品や閲覧可能なカタログ、雑誌、新聞等は誰でも触れる状態で放置しない。
- (ケ) 休憩室、喫煙スペース等の共用施設は、社員間の距離を可能な限り2 m（最低1 m）の間隔を確保し利用させる。
- (コ) 共用トイレでは、ハンドドライヤーや共用タオルは使用禁止とし、ペーパータオルを設置、利用する。
- (サ) 説明会、見学会、セミナー等の社内外イベントの企画・実施は、参加者の事前把握の下、参加者を限定させる等、感染予防に十分注意する。
- (シ) 書類の受け渡しや申請・決裁業務は、できる限りオンライン又は郵便等で行なう。やむを得る訪問のうえ対面に対応する場合は、マスクを着用し可能な限り少人数で、社員間の距離を保った状態で訪問し、対応する。

②配置先（マンション管理事務室等）の管理員・防災センター要員・コンシェルジュスタッフ等（以下、管理員等という。）

- (ア) 発熱、咳、咽頭痛、味覚・嗅覚異常等により感染症発生が疑われる症状がある管理員等は出勤せず、自宅待機する。出勤後にこれらの症状が現れた場合は、必要に応じて帰宅し、自宅待機する。
- (イ) 事務所内の席において、複数の管理員等が勤務する場合は、管理員等との間の距離を離し、机の間をパーテーションで仕切ったり、正対せずに離れて着座する等により、可能な限り2 m（最低1 m）の間隔を確保する。
- (ウ) 十分な換気を行う。可能な場合、1時間に2回以上窓を開け換気する。
- (エ) 事務所の出入口や事務所に手指の消毒液を設置し、都度、消毒を促す。
- (オ) 執務中はマスクを着用し、こまめに手洗いや手指消毒を行う。
- (カ) 打ち合わせ等行う場合は、管理員等との間の距離を離し、少グループで行う。
- (キ) 複数の管理員等や居住者が触れる場所や共用物は適宜消毒し、開放可能なドアは開放し、展示品や閲覧可能なカタログ、雑誌、新聞等は誰でも触れる状態で放置しない。
- (ク) 休憩室等の共用施設は、管理員等との間の距離を可能な限り2 m（最低1 m）の間隔を確保し利用させる。
- (ケ) 共用トイレでは、ハンドドライヤーや共用タオルは使用禁止とし、ペーパータオルを設置、利用する。
- (コ) マンション管理業者、管理組合等の主催する説明会、見学会、セミナー等のイベントを実施する際は、参加者の事前把握の下、参加者を限定させる等、感染予防に十分注意する。
- (サ) 管理組合、協力企業等社外の方との対応において、不要不急の対面での打ち合わせ等を極力さげ、場合によっては延期の助言をすることも必要です。

(シ) 管理組合、協力企業等社外の方の対応において、対面での対応をする場合、相手方との対応を行った日時、氏名、連絡先を個人情報に留意しながら記録・保管し、管理員等においては、その移動日時、経路も記録・保管する。

③ 点検・清掃・修繕等の作業場

(ア) 発熱、咳、咽頭痛、味覚・嗅覚異常等により感染症発生が疑われる症状がある点検員・清掃員・職人等（以下「点検員等」という。）は、出勤せず、自宅待機する。出勤後にこれらの症状が現れた場合は、必要に応じて帰宅し、自宅待機する。（この場合、下請け業者も同様とする。）

(イ) 点検員等の実施開始の入退場および検温結果（出勤前の検温結果でも可）を記録・保管する。

(ウ) 共用施設（控室）を利用する場合、十分な換気を行う。（必要に応じ送風機等を利用）。

(エ) 安全帽や手袋、ヘルメット等は共用せず、共同で使用する工具は適宜消毒する。

(オ) 原則としてマスクを着用（屋外で十分な換気を確保できる場合や、点検員等が相互に離れて作業を行う場合を除く）し、こまめに手洗い又は手指消毒を行う。また、資材等搬入業者等に対しマスクの着用と手指の消毒を要請する。

(カ) 工程確認等の打合せは、できる限り電話、メール、オンライン等で行い、対面での打合せの回数と時間を極力少なくする。

(キ) 昼食時や休憩時においても、点検員等相互ができる限り2 m（最低1 m）の間隔を確保する。

(ク) 作業終了後は清掃し、作業着はこまめに洗濯する。また、現場架設トイレを設置している場合には、作業終了後に清掃・消毒する。

(ケ) 現場検査等は、できる限り立会い人数を少なくし、短時間で行う。

※マンション計画修繕工事における対応は、（一社）マンション計画修繕施工協会が公表する「マンション計画修繕工事における新型コロナウイルス対策ガイドライン」も参考に運用することも必要です。

日本渡航医学会・日本産業衛生学会「職域のための新型コロナウイルス感染症対策ガイド」等

<https://www.sanei.or.jp/images/contents/416/COVID-19guide0511koukai.pdf>

厚生労働省「テレワークにおける適切な労働管理のためのガイドライン」

<https://www.mhlw.go.jp/content/000553510.pdf>

国土交通省「不動産業における新型コロナウイルス感染予防対策ガイドライン（業界団体向け）令和2年5月20日版」

<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001344659.pdf>

国土交通省「建設業における新型コロナウイルス感染予防対策ガイドライン（令和2年5月14日版）」<https://www.mlit.go.jp/common/001344424.pdf>

(4) 感染者が確認された場合の対応

国土交通省「不動産業における新型コロナウイルス感染予防対策ガイドライン（業界団体向け）令和2年5月20日版」では、感染者が確認された場合の対応として、以下のとおり示しています。

従業員等に感染が確認された場合

- ア. 従業員が感染した旨を速やかに報告する等、社内における所要の連絡体制の構築を図るとともに、都道府県等の保健所、医療機関の指導に従い、感染者本人や濃厚接触者の自宅待機をはじめ、適切な措置を講じる。
- イ. 感染者の行動範囲を踏まえ、保健所、医療機関の指示に従い、感染者の勤務場所の消毒を行うとともに、必要に応じて、同勤務場所の勤務者に自宅待機をさせる等の対応を検討する。
- ウ. 感染者の人権に配慮し、個人名が特定されないことがないよう留意する。なお、新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止を目的とした個人データの取り扱いについては、個人情報保護に配慮し、適正に取り扱う。
- エ. 事務所等内で感染者が確認された場合の公表の有無・方法については、上記のように個人情報保護に配慮しつつ、公衆衛生上の要請も踏まえ、実態に応じた対応を行う。

国土交通省「不動産業における新型コロナウイルス感染予防対策ガイドライン（業界団体向け）令和2年5月20日版」

<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001344659.pdf>

個人情報保護委員会「新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止を目的とした個人データの取扱いについて」などを参照 https://www.ppc.go.jp/files/pdf/200515_1.pdf

マンション管理業者においては、これらに基づいて社内及び管理組合内で感染者が確認された場合として、以下の対応に留意することが必要です。

- ア. 社員（協力企業の社員、下請け業者の点検員等およびその同居家族等）に感染者が確認された場合には、速やかに保健所等に通知し、その指示に従う。
- イ. 感染拡大防止を目的として個人データを取扱う場合や、感染が確認されたことを公表する場合には、個人情報保護に十分配慮する。
- ウ. 社員が感染したことをもって解雇その他不利益な取扱いを行わない。
- エ. 都道府県等の保健所、医療機関から感染者が発症した、発症者との濃厚接触の疑いに関する指示を受けた場合は、その指示に基づき管理組合とも協議のうえ、対応（指示された消毒場所・消毒方法にて消毒処理）をする。
- オ. マンションは戸建とは異なる共同住宅という特性上、管理組合内で感染者が発生した際には、共用部分の消毒の必要性や二次感染の防止並びにプライバシーの観点から慎重な対応が求められる。

個人情報保護委員会が設置している相談窓口への確認結果では「マンション管理業者が

管理業務を受託している立場で知り得た管理組合内の情報は、管理組合は第三者には該当しないことから、本人の同意を得なくても理事長に対して情報を提供することはできるとしていること、及びマンション標準管理委託契約書 第 12 条(通知義務)の趣旨からも、マンション管理業者が管理組合内での感染者を覚知した際には、二次感染防止等の観点から管理組合にその事実を報告する必要がある。

しかし、マンション管理業者から報告を受けた管理組合の対応によっては、感染者及び家族に対する中傷等が生じトラブルに発展する可能性も否定できないことから、管理組合は感染者が発生した際には慎重な対応をするべきである。

このため、マンション管理業者は予め理事長や理事会からの相談に応じたうえで、「該当住戸が特定されないようにするなどプライバシー及び個人情報保護への十分な配慮」並びに「感染拡大防止」等の必要性について助言を行う。

管理組合は、情報の取扱いや保健所の指導に基づくマンション内における衛生上の対応等について、感染者が通報を躊躇することがないような状況にする等の方針を決め、その方針を管理組合内に周知することが望ましい。

(参考) 個人情報保護相談ダイヤル Tel03-6457-9849

以上

別紙①

令和〇〇年〇〇月〇〇日

株式会社〇〇〇〇
取締役社長 〇〇 〇〇 殿

〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇管理組合
理事長 〇〇 〇〇 印

暫定管理委託契約締結について
(管理委託契約第 21 条関連)

当管理組合が所在する地域における〇〇〇〇の感染拡大防止の必要性から、当管理組合においては総会が開催できないために管理委託契約締結の決議ができていません。

しかしながら、管理組合の円滑な運営の必要性から、緊急措置として理事会にて審議した結果、貴社との管理委託契約第 21 条に基づき、従前の契約と同一の条件で令和〇〇年〇〇月〇〇日から令和〇〇年〇〇月〇〇日を契約期間とする暫定管理委託契約を締結することといたしました。

なお、事態沈静後には双方協議のうえ速やかに重要事項説明会を開催することも併せて要望いたします。

以上

別紙②

令和〇〇年〇〇月〇〇日

株式会社〇〇〇〇
取締役社長 〇〇 〇〇 殿

〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇管理組合
理事長 〇〇 〇〇 印

管理委託契約に関する重要事項説明会開催延期依頼
及び 管理委託契約締結について
(マンション管理適正化法第 72 条及び施行規則第 83 条関連)

当管理組合が所在する地域における〇〇〇〇の感染拡大防止の必要性から、当管理組合と貴社における管理委託契約に関するマンション管理適正化法第 72 条及び施行規則第 83 条に基づく重要事項説明会の開催を延期していただきたくお願いいたします。

また、当管理組合においては総会が開催できないために管理委託契約締結の決議ができていませんが、緊急措置として理事会にて審議した結果、管理組合の円滑な運営の必要性から、令和〇〇年〇〇月〇〇日に貴社の管理業務主任者より当管理組合管理者等に対して説明がなされ、全組合員に配布された重要事項説明書の内容で貴社と管理委託契約を締結することといたしました。

なお、事態沈静後には双方協議のうえ速やかに重要事項説明会を開催することも併せて要望いたします。

以上

【改訂履歴】

(平成 21 年 8 月 26 日制定)

(平成 21 年 10 月改訂)

5. (2) 関係

- 標準管理委託契約書に規定された暫定契約に関する条項を援用する対応方法を追記
- 管理組合の意思決定の方法を事前に定めておくことが望ましい旨を追記

別紙 関係

- 暫定契約を締結する場合の雛形を追加

(令和 2 年 2 月 27 日)

「マンション管理会社の感染症等流行時対応ガイドライン」へ改訂
新型インフルエンザに係わらず感染症流行時一般において対応可能な内容へ改訂

(令和 2 年 7 月 20 日)

「マンション管理業における新型コロナウイルス対策ガイドライン」へ改訂
令和 2 年 2 月 27 日の改定後、協会に寄せられた相談等も踏まえ、関係機関等が公表する情報も整理。

(令和 3 年 3 月 1 日)

管理協 02-273 国交省「(国不参第 51 号) 法改正に伴うマン管法第 72 条に規定する重説等」に基づく I T 重説・I T 管理事務報告等のガイドライン反映