

令和2年2月27日改訂

「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」

一般社団法人マンション管理業協会

感染症等流行時の対応にあたっては、基本的には関係省庁等が公表する情報等を踏まえた対応が望まれますが、各業界等においてもそれぞれの事業内容特有の対応が必要となります。

本ガイドラインはマンション管理業界として、「マンション管理周辺」において必要と考えられる内容に特化して作成していますので、関係省庁等が公表する情報と併せて管理運営業務における適切な対応のための参考としてください。

なお、本ガイドラインは今後の情勢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。

1. 過去における感染症等流行時の関係省庁等の対応

過去における新型インフルエンザ流行時には、政府では新型インフルエンザ対策本部幹事会を開催し、政府新型インフルエンザ対策本部での「基本的対処方針」を踏まえた「確認事項」を決定しています。

これを受け、国土交通省より当協会も含めた事業者等及び事業者団体等に対し、政府の「確認事項」に基づいて下記内容の要請がなされました。

(「確認事項」に基づく国土交通省からの要請事項)

地域や職場における感染拡大を防止するために、事業者の事務所・職場等について、「確認事項」の三.(二)、(三)、(四)、(五)、及び(六)の措置を行うこと。

三. 地域や職場における感染拡大を防止するため、患者や濃厚接触者が活動した地域等において、次の措置を講じる。

(二) 外出に当たっては、人混みをなるべく避けるとともに、手洗い、混み合った場所でのマスク着用、咳エチケットの徹底、うがい等呼びかける。

(三) 事業者や学校に対し、時差通勤・時差通学、自転車通勤・通学等を容認するなど従業員や児童・生徒等の感染機会を減らすための工夫を検討するよう要請する。

(四) 集会、スポーツ大会等については、一律の自粛要請は行わないが、主催者に対し、感染の広がりを考慮し、当該集会等の開催の必要性を改めて検討するとともに、感染機会を減らすための工夫を検討するよう要請する。

(五) 学校(大学を除く。以下同じ)・保育施設等については、児童・生徒等を通じて感染

源となりやすいことから、発生した患者が学校・保育施設等に通う児童・生徒である場合、人口密度や生活圏域等を考慮しつつ、原則として、市区町村の一部又は全域、場合によっては都道府県全域の学校・保育施設等の臨時休業を要請する。また、発生した患者が児童・生徒等以外である場合であっても、二次感染が生じ、さらに感染拡大のおそれがあるときは、同様に学校・保育施設等の臨時休業を要請する。なお、臨時休業は、基本的には、発生段階が回復期に至るまでは継続することになるが、疫学的情報を踏まえ、各都道府県において1週間ごとに検討を行う。大学に対しては、休業も含め、できる限り感染が拡大しないための運営方法を工夫するよう要請する。なお、従業員の子ども等が通う保育施設等が臨時休業になった場合における当該従業員の勤務について、事業者に対して、配慮を行うよう要請する。

(六) 事業者については、事業運営において感染機会を減らすための工夫を検討するよう要請する。

2. 居住者の安全確保について

マンションは共同住宅という性質上、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となることから、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、そのことについて管理会社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、マンション管理会社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、マンション管理会社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会社の役割は非常に大きなものがありますが、いかなる場合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。

3. マンション管理会社としての事前準備の必要性について

(1) 危機管理体制の整備について

関係省庁等が公表するに基づいて社内において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) 管理組合の集会等への出席について

マンション管理会社の社員は管理組合運営の都合上、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。

4. 管理組合との管理委託契約に基づく業務履行について

感染症等の感染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のか等について、管理組合と事前に協議しておくことが望まれます。

(1) 業務履行について

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になると考えます。

(2) 管理員の勤務体制について

管理員業務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。しかし管理員においても安全を確保することは必要であることから、マンションにおいて多くの感染者や濃厚接触者が確認された場合には、当該期間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。

5. マンション管理関連法令等への対応について

(1) 区分所有法及び管理規約に基づく管理組合運営について

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に必要となります。

(2) マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づく業務について

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、マンション管理会社は「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、管理会社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①の対応が望まれます。

① 「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)

第二十一条 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①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②の対応も止むを得ないと考えます。

② 「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重要事項説明会を延期することも止むを得ないと考えます。

なお、上記①、②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、事態鎮静後速やかに説明会を開催する必要があります。

また、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、管理会社から管理組合へのアドバイスとして、管理組合の意思決定の方法事前に定めて、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めます。

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①、②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。

6. 社会機能維持に関わる事業者としての管理会社の立場について

過去の新型インフルエンザ流行時の厚生労働省策定のガイドラインでは、社会機能維持者として、以下の事業者を例示しています。

【社会機能維持に関わる者として事業継続を要請される事業者】

国民の生命・健康や最低限の国民生活を維持するために必要な医療従事者や社会機能の維持に関わる事業者としては、以下のような業種・職種が想定される。新型インフルエンザの流行時においても事業を継続するため、代替・補助要員の確保など人員体制について検討を行うことが必要である。

ア. 医療従事者：機能低下を来した場合、国民の生命の維持に支障を来すもの（医療従事者、救急隊員、医薬品製造販売業者等）

イ. 社会機能の維持に関わる事業者

- * 治安維持：機能低下を来した場合、治安の悪化のため社会秩序が維持できないもの（消防士、警察職員、自衛隊員、海上保安庁職員、矯正職員、法曹関係者等）
- * ライフライン関係：機能低下を来した場合、最低限の国民生活が維持できないもの（電気事業者、上下水道関連事業者、ガス事業者、石油事業者、熱供給事業者、金融事業者、情報処理事業者、食料品・生活必需品製造販売事業者、鉄道事業者、道路旅客・貨物運送業者、航空運送事業者（国内線関係）、水運業者（国内線関係）等）
- * 国又は地方公共団体の危機管理に携わる者：機能低下を来した場合、最低限の国民生活や社会秩序が維持できないもの（国会議員、地方議会議員、都道府県知事、市町村長、国家公務員、地方公務員のうち危機管理に携わる者、在外公館職員、航空運送事業者（国際線関係）、水運業者（国際線）等）
- * 国民の最低限の生活維持のための情報提供に携わる者：機能低下を来した場合、情報不足により社会秩序が維持できないもの（報道関係、重要なネットワーク事業・管理を行う通信事業者等）

ここでは明示されてはいませんが、マンション管理会社もマンションという共同住宅の「ライフライン維持従事者」「生活維持のための情報提供者」として、社会的機能維持に関わる事業者に該当するとも考えられます。

会員各社におかれましては、社会的期待を担っているマンション管理会社とし

での自覚を持って緊急事態に臨んでいただきたくお願いいたします。

7. 関連情報

関係省庁等が公表した情報は、下記URLから入手できます。

【新型インフルエンザ】

- (1) 厚生労働省 新型インフルエンザ対策関連情報

<http://www.mhlw.go.jp/bunya/kenkou/kekkaku-kansenshou04/index.html>

- (2) 厚生労働省ガイドライン

「個人、家庭及び地域における新型インフルエンザ対策ガイドライン」

<http://www.mhlw.go.jp/bunya/kenkou/kekkaku-kansenshou04/pdf/090217keikaku-09.pdf>

「事業者・職場における新型インフルエンザ対策ガイドライン」

<http://www.mhlw.go.jp/bunya/kenkou/kekkaku-kansenshou04/pdf/090217keikaku-08.pdf>

- (3) 国立感染症研究所 感染症情報センター

http://idsc.nih.go.jp/disease/swine_influenza/index.html

【新型コロナウイルス肺炎】

- (1) 首相官邸ホームページ

「新型コロナウイルス感染症に備えて～一人ひとりができる対策をしておこう～」

<https://www.kantei.go.jp/jp/headline/kansensho/coronavirus.html>

- (2) 内閣官房新型インフルエンザ等対策室ホームページ

(新型コロナウイルスに関連した感染症対策に関する対応について)

https://www.cas.go.jp/jp/influenza/novel_coronavirus.html

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)

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

以上