

# マンション管理組合の感染症対策を支援 ～「マンションにおける新型コロナウイルス感染症 対策マニュアル〈ひな型〉」を作成～

公益財団法人まちみらい千代田

## はじめに

千代田区は区民の80%以上が集合住宅で生活しています。千代田区分譲マンション実態調査によれば、区内に490棟、24,609戸（調査終了時である平成30年3月現在）のマンションがあり、新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止に、マンション居住者や管理組合が果たす役割は大きいものがあります。公益財団法人まちみらい千代田（以下「まちみらい千代田」という。）は、マンション居住者や管理組合の方々に、役立ていただくため、「マンションにおける新型コロナウイルス感染症対策マニュアル〈ひな型〉」を作成しました。

## 1. まちみらい千代田の活動内容

千代田区の外郭団体として、マンション居住支援や産業振興等に関連する各種事業を総合的に推進しています。特に分譲マンションについては、居住者が共同生活のマナーやルールを尊重するとともに、区分所有者全員で構成する管理組合が、区分所有法等の法令にもとづき維持管理する必要があります。快適な生活や適切な管理運営を実現するための公的な支援が必要になることも少なくありません。まちみらい千代田は、管理組合や居住者を支援するために、表-1の事業を実施しています。

(表-1) まちみらい千代田によるマンションの管理組合、居住者等への支援事業

情報収集・発信	総合相談窓口の設置、アドバイザーの派遣、情報紙の発行（マンションサポートちよだ等）、実態把握（千代田区分譲マンション実態調査等）、管理会社との連絡会の開催
建物維持・整備支援	劣化診断調査費助成、マンション再生方針検討助成、共用部修繕工事債務保証料助成、安全・安心整備助成、マンション再生計画検討助成
防災対策促進支援	防災計画策定支援、エレベーター非常用備蓄キャビネット配付、AED設置、災害用資器材等購入費助成
管理組合支援	マンション管理講座の開催、千代田区マンション連絡会の開催、マンションコミュニティ活性化支援、総会会場費助成

## 2. 新型コロナウイルス感染症のマンションへの影響

令和2年春から蔓延しはじめた新型コロナウイルス感染症は、マンション生活や管理組合運営にも大きな影響を与えました。まちみらい千代田の事業の中でも、通常、隔月で開催している各マンションの管理組合理事長等で構成される「マンション連絡会」や、年4回開催する「マンション管理講座」

も予定どおり実施できませんでした。

マンションは鉄筋コンクリート造等の気密性の高い建物に、多くの人々が生活し、共用のエントランス、エレベーター、廊下等もあります。また、管理組合総会や理事会等の会合もしばしば開催されます。戸建住宅に比べハードとソフトの両面で〈密集、密接、密閉〉の三密になりやすく、感染拡大が起きやすいことは否めません。また、居住者が感染した場合に感染拡大を防止するとともに、

感染者を特定させないという個人情報保護の観点もマンションでは重要な問題となります。

しかし、管理規約や使用細則等のマンションのルールやマナーを定めた規定類には、感染症対策に関連する条項はほとんどありません。

新型コロナウイルス感染症の感染が拡大したため、令和2年4月7日に国が東京都を始めとする7都府県を対象に初めて緊急事態宣言を発出しました。この時期は新年度をむかえた管理組合が通常総会を開催する時期でもあり、総会準備のための理事会等を含め、多くの会合がマンション内で開催されます。

しかも管理規約で「通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後2ヶ月以内に招集しなければならない」と定めている管理組合も多いため、どう対応したら良いのか分からない、といった多くの問い合わせがまちみらい千代田にありました。

まちみらい千代田は、共用部分での感染拡大防止のための啓発チラシ（図-1 P12参照）を作成するとともに、広報紙「まちみらいニュース」、マンション居住者向け情報紙「マンションサポートちよだ」に、三密（密集、密接、密閉）を防ぎ、ソーシャルディスタンスをとるといった「新しい生活様式」等の、新型コロナウイルス感染症への対応について記事を掲載しました。

しかし、新型コロナウイルス感染症は症状が明らかになる前から、感染が広がるおそれがあるとの専門家の指摘もあるように、いつ・どこで・誰が感染してもおかしくない状況となっているにもかかわらず、マンションにおける対策の全体像を体系的に示すことは、必ずしも十分にできませんでした。

### 3. 「マンションにおける新型コロナウイルス感染症対策マニュアル〈ひな型〉」の作成

こうした経緯から、まちみらい千代田は、千代田区内の分譲マンションの各管理組合が「新型コロナウイルス感染症対策マニュアル」を策定する際の参考となるよう、「マンションにおける新型コロナウイルス感染症対策マニュアル〈ひな型〉」を作成、公表しました。

このマニュアルは、共同住宅であるマンションにおける日頃からの各居住者による感染予防策の徹底、管理組合による共用部分の清掃・消毒等、共用部分における行動に関する注意喚起、居住者

がり患したときの対応等について、対策の全体像を体系的に示しました。

マニュアルの本文は、次の4部構成です。

1. 感染予防策の徹底
2. 居住者に感染の疑いが生じた場合
3. 居住者に感染者が発生した場合
4. その他（感染症拡大時における通常総会の開催）。

## 4. 感染者等の人権への配慮を特に重視

新型コロナウイルス感染症にり患した人に対する心無い中傷や差別が大きな問題になっています。「マンションにおける新型コロナウイルス感染症対策マニュアル〈ひな型〉」の作成にあたり、特に重視したのは、感染者や家族等への中傷や差別等の発生を防ぐことです。

マニュアルは、感染者等から相談や情報提供を受けた「管理組合の担当理事（理事長）は、個人情報保護を徹底し、人権への十分な配慮を行う。担当理事（理事長）が知り得た情報は、業務を遂行するにあたって必要となる管理会社担当者等、必要最低限の者とのみ共有し、決して一般居住者や第三者に漏らしてはならない」としています。

また、居住者が感染したとの報告を受けた場合、必要に応じて、管理組合による共用部分の消毒」を、業者委託によるか管理組合自ら実施することになりますが、感染者の発生した部屋のあるフロアを消毒する場合には、決して感染者の部屋番号が一般居住者や第三者に特定されることのないよう、細心の注意を払うこととしています。

## 5. マニュアル本文と別紙の概要

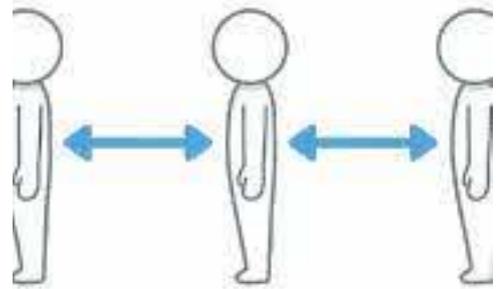
本文の他に別紙として、関係する省庁、千代田保健所、まちみらい千代田等が作成した文書を掲載し、対策の根拠や相談先等が分かるようにしました。

（表-2）は本文の要点です。また（表-3）は別紙の標題と出典です。

なお、別紙7は管理組合が各居住者に理解と協力を求めるための、共用部分への掲示又は全戸配布文書のひな型です。

# マンション共用部分では 次のことを守りましょう

他の人と十分な距離を  
取りましょう！



マスクをつけましょ  
う！



エレベーターの中では  
会話を慎みましょう！



(表-2) マニュアル本文の要点

## 1. 感染予防策の徹底

## (1) 各居住者の対応

各居住者は「新しい生活様式」の実践を心がける（参照：別紙-1）

## (2) 共用部分の消毒等の徹底

管理組合は、感染症対策のため、日頃から次の取り組みを徹底

① エントランス等にアルコール消毒液を配備

② 窓やドアを開けてこまめに換気

③（エレベーター内も含め）機械換気を十分に活用

④ 通常の清掃に加えて、ドアノブや手すり、エレベーターの押しボタン等を頻繁に消毒

※ 具体的な消毒の方法は、別紙2-1、別紙2-2による。

## (3) 共用部分における注意喚起

他の人と十分な距離を取る、マスクの着用、エレベーターの中では会話を慎むことの徹底（参照：別紙3）

## 2. 居住者に感染の疑いが生じた場合

各居住者は、発熱等の症状が生じた場合、かかりつけ医がいない、休診のときは「東京都発熱相談センター 03-5320-4592」へすぐに相談

## 3. 居住者に感染者が発生した場合

## (1) 各居住者の対応（参照：別紙4-1、別紙4-2）

検査の結果、感染していることが判明した場合、速やかに担当理事（理事長）へ報告する<任意>

※ 担当理事（理事長）は、個人情報の保護を徹底し、人権に十分配慮する

## (2) 管理組合の対応

感染の報告を受けた場合に、必要に応じて共用部分の消毒を実施する

※ 感染者の部屋番号が特定されないよう細心の注意が必要

## (3) 保健所の対応

感染した居住者等への対応、接触者調査等は千代田保健所が行う（参照：別紙5）

## 4. その他

新型コロナウイルス感染症拡大時における通常総会の開催（参照：別紙6-1、別紙6-2）

◎ 以上のことについて、管理組合は別紙7（関連資料を含む）の共用部分への掲示、または全戸配布により、各居住者に理解と協力を求める。

(表-3) 別紙の標題と出典

別紙 1	新しい生活様式の実践例	厚生労働省
別紙 2 - 1	消毒の方法	千代田保健所
別紙 2 - 2	新型コロナウイルス対策一身のまわりを清潔にしましょう。	厚生労働省・経済産業省・消費者庁
別紙 3	マンション共用部分では次のことを守りましょう	まちみらい千代田
別紙 4 - 1	発熱等の症状が生じていますか？	千代田保健所
別紙 4 - 2	新型コロナウイルス感染症についての相談・受診の目安	千代田保健所
別紙 5	新型コロナウイルス感染症対策における千代田保健所の取組み	千代田保健所
別紙 6 - 1	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	マンション管理センター
別紙 6 - 2	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	マンション管理センター
別紙 7	当マンションにおける新型コロナウイルス感染症対策について (ひな型)	まちみらい千代田

## おわりに

三度にわたる緊急事態宣言の発出にもかかわらず、新型コロナウイルス感染症はなかなか収束しません。マンション生活やマンション管理でも恒常的な感染症対策が必要になるかもしれません。

まちみらい千代田も、「マンションにおける新型コロナウイルス感染症対策マニュアル<ひな型>」の充実を含め、マンションの居住者、管理組合に役立つ情報提供に努めてまいります。

◎千代田区の外郭団体 公益財団法人まちみらい千代田の公式ウェブサイト

新型コロナウイルス感染症対策マニュアル<ひな型>及び上記「(表-3) 別紙」のダウンロードはこちら

<https://www.mm-chiyoda.or.jp/living/10787.html>

