

マンション管理における新型コロナウイルス感染症拡大の影響について

(公財) マンション管理センター

- 当センターはマンション管理適正化センターとしての業務の一環として、マンション管理組合からのいろいろな相談を受け付けている。マンションは区分所有法、管理規約等に基づいて管理組合により管理される区分所有建物であり、重要な決定については原則として総会、理事会などを開催して行う必要がある。また、マンション内には、玄関ホール、エレベーター、通路、集会室等の多数の居住者が利用する共用部分が存在している。このため、新型コロナウイルス感染症が拡大する中で、マンション管理組合の運営やマンション管理についても大きな影響がでている。令和2年2月以降、当センターにも管理組合の役員の方などから、「多数の区分所有者が参加する通常総会開催についてはどうすべきか、管理業者の業務縮小にどう対応するのか、管理業務委託契約の更新・変更の手続きの特例は可能か」などについての相談が多数寄せられた。

最近では、対応についての周知が進み、相談件数は月数十件程度で推移している。

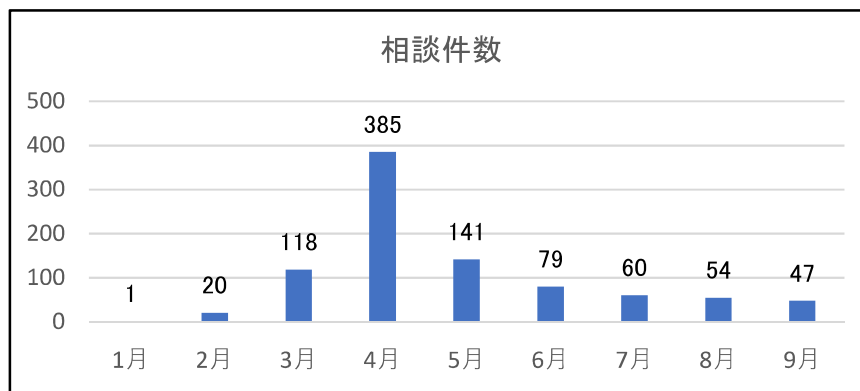
- 主な相談内容としては以下のようなものがある
- ① 通常総会の開催する場合にはついてどのようなことに注意すべきか。
 - ② 総会への出席を避けてもらい書面での議決行使を推奨することは可能か。
 - ③ 例年5月の開催する総会の延期は可能か、延期する場合の手続きはどうすればよいか。
 - ④ 総会を開催せず、すべて書面手続きで処理することは可能か（区分所有法で少なくとも年1回開催を義務づけ）、この場合理事長の業務報告も書面で可能か。
 - ⑤ 通常総会開催を延期した場合法律（区分所有法）違反になるのか。
 - ⑥ 多数の理事が選任されているため理事会開催も難しい場合どうすればよいか。この場合理事長の判断で開催を延期できるのか。また、WEB開催は可能か。
 - ⑦ 管理会社との管理委託契約を更新する際に必要とされる重要事項説明会が開催できない場合はどうすればよいか。
 - ⑧ 管理業者からの管理業務の縮小の提案があったが、どう対応すればよいか
 - ⑨ 共用部分の使用を制限できるか。
 - ⑩ マンション内で感染者が発生した場合、管理組合や管理業者はどう対処すればよいか。
- * 相談件数、相談内容の詳細等は別添の通り

当センターでは新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、管理組合として緊急に対応することが必要な通常総会の開催等についてのQ&Aを作成してホームページに掲載しており、電話等での相談と併せて活用していただいているところ。

また、区分所有法の解釈については、法務省のホームページに「マンション管理組合等における集会の開催について」の通知が掲載されている。

・コロナ関連相談

相談件数	
1月	1
2月	20
3月	118
4月	385
5月	141
6月	79
7月	60
8月	54
9月	47



905

(相談内容)	1~3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	計
書面決議、書面による行使	39	81	34	7	13	9	6	189
通常総会開催を延期	38	49	14	8	1	5	5	120
総会開催の要否	22	57	15	7	5	3	6	115
理事会開催（書面決議、tv会議）	0	40	14	5	8	14	9	90
委託業務縮小	0	27	7	7	4	3	3	51
委託契約更新、重要事項説明	3	17	7	4	6	2	2	41
その他※	37	114	50	41	23	18	16	299
コロナ関連相談	139	385	141	79	60	54	47	905
相談総件数	2,028	876	635	844	847	755	823	6,808

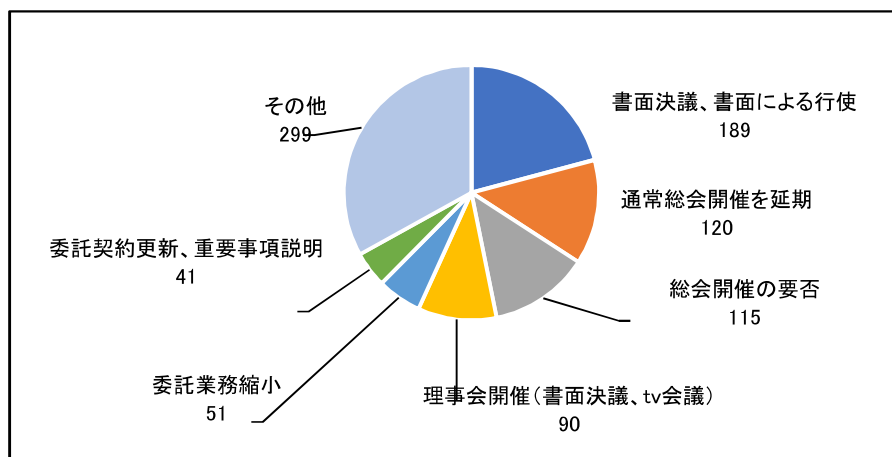
※その他

総会開催（留意点、出席者数設定）、集会室等使用制限、室内立入業務延期（消防設備点検、排水管清掃）、修繕工事中止、感染発生時の対応等

1~9月

書面決議、書面による行使	189
通常総会開催を延期	120
総会開催の要否	115
理事会開催（書面決議、tv会議）	90
委託業務縮小	51
委託契約更新、重要事項説明	41
その他	299

905



・新型コロナウイルス感染拡大における通常総会開催等に関する相談事例

分類	相談事例
書面決議	通常総会の開催時期を迎えるが、新型コロナウイルスの問題を勘案し区分所有法第45条第1項の書面議の方法を採用したい。どのような手続きとなるのか。
	新型コロナウイルスの影響で総会を招集せず書面決議を行うと言っている。総会に出席して意見を述べたいと思っているが、どう考えれば良いでしょうか？
	収支報告、監査報告、理事会活動報告も書面による決議の方法で良いのか。
	区分所有者全員の承諾があるときは、書面決議ができるようであるが、この時期、超法規的対応(全員の承諾なしで書面決議ができる。)にはならないだろうか？
書面による議決権行使	通常総会の開催案内が配付された。新型コロナウイルスの影響で出席を控えることと記載されている。議案の中には説明を聞かなければならない議案も入っていて、議決権行使書、委任状で総会で承認されては困ることがある。総会に出席することはできるのでしょうか。
通常総会の開催を延期	近々定期総会を予定しその準備を行っているが新型コロナウイルス問題で開催を延期した場合には、規約(開催時期遅延、役員任期延長等)に違反することになるが、法的な問題が発生しないだろうか？
総会開催の要否	理事である。新型コロナウイルスの影響で総会を開催できない場合どうなるのでしょうか？色々な問題があり総会で話し合う場がどうしても必要と考えている。
	理事長である。4月末が総会であるが、新型コロナウイルスの影響で総会を開催して良いかどうか分からない。どうすれば良いのでしょうか？
理事会開催	コロナウイルス感染で理事会を延期したい。理事長権限で延期できるか。
	コロナウイルスを考えると、狭い部屋に多くの理事が集まる理事会を開催せずに、書面やメール等で決議したいと思います。問題ありますか？
	コロナウイルスのために理事会の開催ができない事態になっています。webによる理事会開催規定がない場合でもwebを利用して理事会を開催することはできるでしょうか？
委託業務縮小	管理会社から、5月初旬まで、管理員の派遣を休止しますと通知がありました。理由は、コロナウイルスに対する緊急事態宣言発令です。この間の費用は減額すべきではないかと思いますが如何ですか？
委託契約更新、重要事項説明	コロナウイルスの関係で、総会を延期した場合には管理会社との委託契約の更新はどうなるのか。暫定契約の締結が必要ですか。
	管理業者担当者である。新型コロナウイルスの影響で総会を開催できない場合、重要事項説明会も開催できなくなる、どうすれば良いのでしょうか？

<p>その他 (感染者発生)</p>	<p>理事長である。新型コロナウイルス感染者が出た場合の管理組合の対応はどうすれば良いでしょうか？玄関にアルコール消毒器を置くとか、予備マスクを事務所で確保するとかはやって良いのでしょうか？ また、住戸や、名前の特を公表するのでしょうか？</p>
<p>その他 (総会開催)</p>	<p>マンションでコロナの発症者が出た場合に管理会社としてどのような対応を取ったら良いか。</p> <p>コロナの問題の中で総会を開催する。テレビ会議ではだめか。</p> <p>通常総会の開催案内が配付され、今回は新型コロナウイルスの影響下の総会であるから、出席者は新旧役員と委員に限定するとなっています。出席したいと言ったが不許可だと言われた。出席することはできないのでしょうか。</p>
<p>その他 (使用制限)</p>	<p>当マンションには、共用部分として集会室、ゲストハウス等があるが、新型コロナウイルスの問題で、これら共用部分の使用を制限することはできるでしょうか。</p>
<p>その他 (点検業務延期)</p>	<p>室内のガス感知器の点検のお知らせが入った。新型コロナウイルスの影響下での点検であるから拒否したい。拒否は出来るのでしょうか？</p> <p>理事である。新型コロナウイルスの影響で、消防点検、EV点検、その他の点検を実施すべきかどうか迷っている。一般的にはどう考えれば良いのでしょうか？</p>