

◆ マンションライフ・シニアライフ部門 ◆

【バリューアップのための実施内容】



管理員は管理組合が守る！

～ 管理員の労働環境の改善は快適なマンションライフにつながる ～



Jワザック両国 管理組合

理事長 片岡 忠朗

1. ゴミ置場改善の取り組み

～ゴミ置場の状態はマンション全体の状態を反映する！～

【当初現状】

2021年1月に管理を委託する建物管理会社を変更したが、それまでのゴミ置場には**居住者の車のタイヤを管理員の独断で保管してまう**など規約（細則）を逸脱した使用方法がされていたり、整理整頓も全くされておらず、清潔ともいえない状態だった

◆ゴミ置場の状態（2020年12月以前の写真）



このシートの奥に居住者の車のタイヤが保管されていた



生ごみ汁の染み（洗剤などでも落ちづらく、管理員の作業の負担、悪臭、ゴキブリ発生、美観を損ねる原因となる）



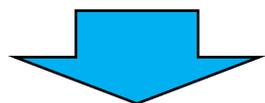
清掃用具も全く整理されていない状態

【ゴミ置場の課題】

- ・ 居住者の私物や不要な物が放置されている
- ・ 生ごみ汁などの染みや悪臭もあり汚い（ゴミ置場に入りたくない）
- ・ 清掃道具も整理整頓されておらず清潔感がない
- ・ 清潔感のないゴミ置場では居住者のゴミ出し（分別も含む）も乱雑になってしまう
- ・ 管理員の労働環境改善のためにもゴミ置場が整理整頓され清潔に保つことが必要



【対応実施内容】



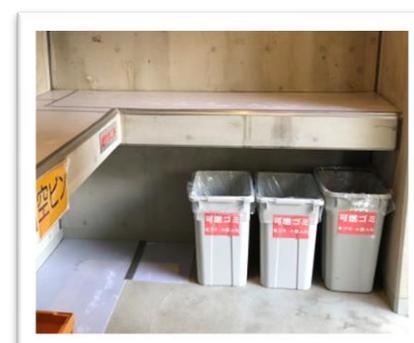
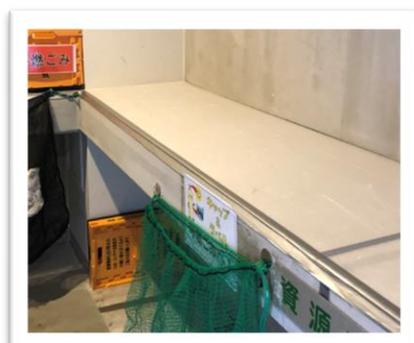
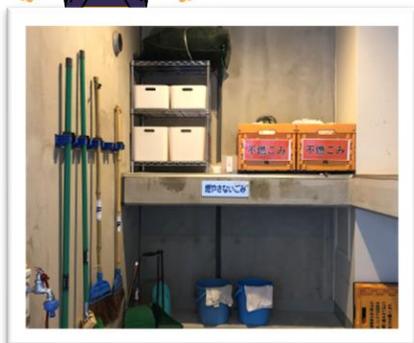
対応検討実施

2021年1月より建物管理会社（管理員も含む）が変更となったこともあり、ゴミ置場の改善を理事会にて議論し、段階的に改善実施していくことを決議



総会での予算取得なども行いながらゴミ置場の改善を段階的に実施

※ 管理会社の協力も得ながら理事会主導で実施（2021年2月～段階的に実施）



2. 管理員の労働環境改善の取り組み

～快適なマンションライフを送るために～

【当初現状】

管理会社が2021年1月より変更となったが、前管理会社の影響で管理事務室には、窓口にカーテンもない、トイレも清潔でないなど**管理員の労働環境を改善することは急務**と捉えていた



【課題】

① 昨今では国の政策による国内企業の雇用延長などの影響もあり、管理員の担い手不足が深刻
・ 管理員の代わりに管理会社フロントが代行したり、管理員を手配できずに管理組合に返金するなども増えている

② 管理員の労働環境が悪いと管理員も定着しない可能性も高くなる
・ 労働環境が良いことは管理員の定着にもつながる！



③ 新型コロナウイルスなどもありゴミの分別などで管理員が感染症に感染しない配慮が必要
・ 居住者が出したゴミが分別されていないくても**管理員が分別することは禁止**されており、理事をはじめ居住者に管理員のゴミ分別は禁止されており、各居住者にて確実に実施することを周知する必要がある



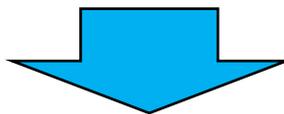
④ 管理員は高齢者の方も多く、若い人と比較すると体力も落ちているため業務内容は高齢者の立場に立って決める必要がある

・ 体調を崩したり入院するような高齢者の方も若い人よりは多くなるため、急遽代行者が業務をすることになって問題ないように業務内容の均一化を日頃から整えておく必要がある

理事会にて管理員の労働環境改善を議論し、できることから改善していくことを決議

※ 2021年1月～段階的に改善を実施

対応検討実施



【対応実施内容】

① 管理事務室内の改善

《改善の目的・期待する効果》

- ・管理員の居心地も良く、業務を実施するにあたり利便性も良い管理事務室 → 管理員の労働環境の改善
- ・いつ誰が訪問しても整理整頓されていて、セキュリティもしっかりと担保された管理事務室 → 情報漏洩の防止 及び業務の効率化

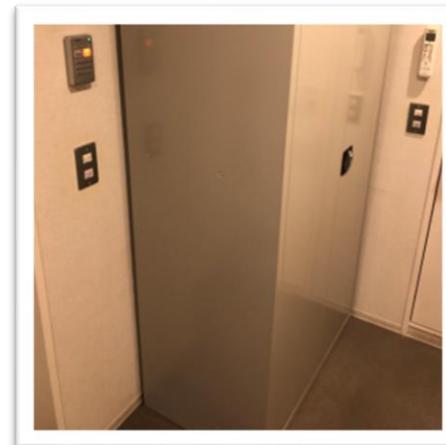
管理事務室窓口にカーテン設置



衣服等を掛けるハンガーポールを設置



鍵がかかる書庫を設置



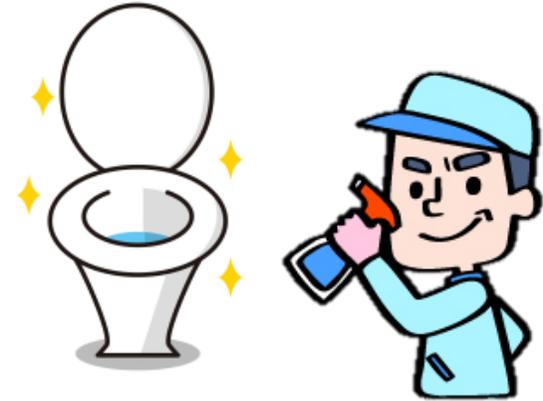
電気ポットを購入



② 管理事務室内トイレの簡易清掃道具の採用

《改善の目的・期待する効果》

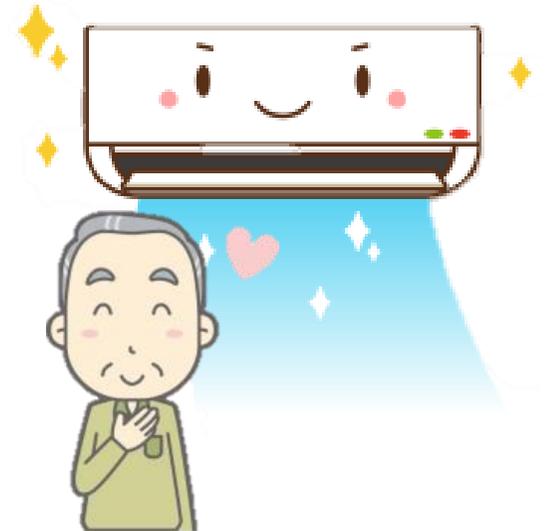
- ・消極的になりがちなトイレ清掃も手軽に清掃できる清掃道具の採用で解消 → いつも清潔な状態のトイレが保たれる
- ・管理事務室のトイレも管理員以外も使用することがありいつも清潔な状態にしておくことが大切 → 管理員業務の評価にもつながる



③ 管理事務室内エアコン清掃実施（専門業者にて実施）

《改善の目的・期待する効果》

- ・エアコン清掃により清潔な空気に改善 → 管理員の労働環境改善（モチベーションUP）
- ・定期的なメンテナンスによるエアコン故障の防止 → 不要な管理費出費の削減



④ 掃除機・ブロワー等の清掃機器の導入

《改善の目的・期待する効果》

- ・ 管理員業務の軽減 → 管理員の労働環境の改善
- ・ 掃除機等でなければ清掃が困難な清掃箇所への対応 → 清掃の質の向上と効率化を実現



⑤ 理事にて管理員業務を体験

《改善の目的・期待する効果》

- ・ 管理員の業務内容・業務量の把握
→ 現在の管理員の勤務体制（労働時間）または業務量が適正なのかを理事会側でも把握して業務提案や居住者などからの管理員への指摘や要望に対して的確な判断ができる（管理員への過度な業務要求の抑止にもつながる）

J・ワザック両国 管理組合 理事会

管理員業務 確認作業 実施のお知らせ

2021年1月1日より新管理会社の日本ハウズイング社による管理が開始されております。
これを契機に理事会側でも日常の管理員業務を把握し、より良い適正な管理ができるよう努めていくこととなりました。

つきましては、下記の通り理事にて管理員業務確認作業を実施致します。
作業実施中に居住者様にご迷惑をおかけすることはございませんので宜しくお願い致します。

記

作業実施日時：2021年2月12日（金）9：00～15：00 予定

作業者名：J・ワザック両国 管理組合 副理事長 片岡 忠朗

作業場所：J・ワザック両国 館内外（管理員室、ゴミ庫含む）

以上



⑥ 注意喚起書面の作成・掲示（ゴミ分別・年末年始ゴミ出しの書面）

《改善の目的・期待する効果》

- 各居住者でゴミの分別を確実に実施してもらう（分別されていないゴミが散見したため書面を作成し掲示に至る）
 - ゴミ分別は管理員の業務ではなく、**分別されていないことにより管理員に被害が及ぶ**ことがあるということも認識してもらう。それを認識してもらうことで各居住者でのゴミ分別の重要性を理解してもらい、確実なゴミ分別の実施につなげる
- 年末年始のゴミ出しの抑制
 - 年末年始はゴミ回収日が制限されるためゴミ置場のゴミがあふれ乱雑になるのを防止する（年始の管理員業務の軽減効果もあり）



Jワザック両国 2022年7月吉日
 居住者 各位
 Jワザック両国 管理組合
 第6期理事会

ゴミの分別のお願い（管理員様の健康と安全を守るためにも）

平素より管理組合運営業務にご理解とご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

標記の件でございますが、最近分別されていないゴミ（可燃ゴミ・不燃ゴミ・びん・缶・ペットボトルが一緒の袋で出されている）が、ゴミ置場に出されている状況が見受けられます。分別されていないゴミは清掃業者が回収しないため、本来では禁止されているゴミの分別業務を管理員様にて、やむを得ず実施している状況です。

ゴミの分別は本来の管理員の業務として禁止されているだけでなく、日々当マンションを清掃、管理していただいている管理員様に多くの危険要素を負わせてしまっています。

各自で分別してからゴミ置場に出して頂くことが居住者の方たちのルール・マナーとなります。そして、管理員様の健康と安全を守っていくためにも何卒ご協力お願いいたします。

記

【ゴミ分別を守らないことによる管理員様の危険要素】

- ① 管理員が他人の出したゴミ袋を開けて分別することはプライバシーの侵害だと訴えられる可能性がある
- ② 管理員がゴミの分別をしないことによりゴミが回収されずゴミが溜まり、居住者からのクレームにつながる
- ③ 管理員がゴミの分別をすることにより不燃物（鋭利な物）、缶、瓶などで怪我をする可能性がある
- ④ 管理員がゴミの分別をすることにより新型コロナウイルスなどの感染症のリスクが高まる
- ⑤ 管理員がゴミの分別をすることにより時間が割かれて本来の業務が滞り、居住者からのクレームにつながる

以上

Jワザック両国 2021年12月吉日
 居住者 各位
 Jワザック両国 管理組合
 第5期 理事会

年末年始ゴミ出しについてのお願い

平素より管理組合の業務にご理解、ご協力を賜りまして誠にありがとうございます。

さて、年末年始は大掃除などでゴミの量が増え、回収日も限られるためゴミ置場が一杯になる恐れがございます。特に生ごみなどをゴミ庫へ放置することは**ゴキブリ**や**ネズミ**などが発生することや**悪臭**の原因にもつながります。

つきましては、**ゴミ庫へのゴミ出しは下記の最終回収日までに搬出して年明けの回収開始日までは搬出しな**ようご協力をお願い致します。

マンションは共同住宅ですので皆様が快適に心地よく住み続けられるよう、マナーの向上にご理解とご協力をお願い申し上げます。

ゴミ種類	年内最終回収日	年明け回収開始日
可燃ゴミ	12月28日(火)	1月4日(火)
不燃ゴミ	12月23日(水)	1月12日(水)
ダンボール・缶 瓶・発砲トレイ	12月30日(木)	1月6日(木)

掲示期間：掲示日～2022年1月6日



E N D