マンション・バリューアップ・アワード２０２２

♦ マンションライフ・シニアライフ部門 ♦

【 結果報告 】

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

結果その１

１．ゴミ置場改善の取り組み

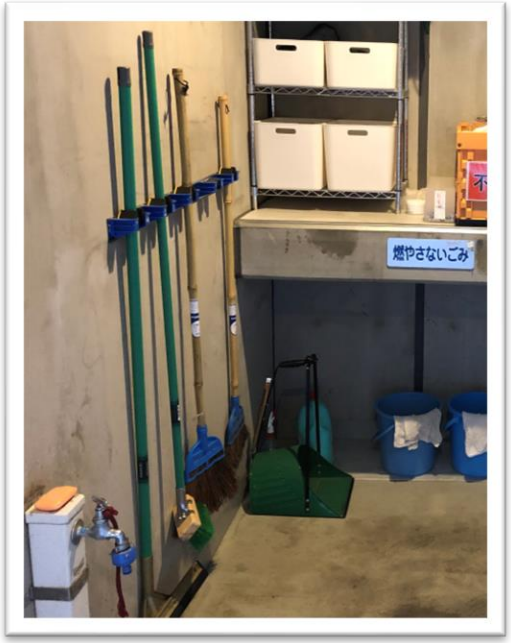
～ゴミ置場の状態はマンション全体の状態を反映する！～

1-①. ゴミ置場改善の取り組み

【ゴミ置場改善前後の写真】

Before

After



1-②. ゴミ置場改善の取り組み

【ゴミ置場の改善後の写真～その①～】

ラックと物入を設置して高さを活かした収納スペースを確保。見た目もスッキリした整理整頓を実現

モップハンガーをを取り付けて長い箒、モップ、デッキブラシなどもスッキリと収納

不要な物は廃棄して見た目もスッキリとして収納スペースを確保。ゴミが増えた時などの一時保管スペースにも使える

1-③. ゴミ置場改善の取り組み

【ゴミ置場の改善後の写真～その②～】

生ごみ汁などが染み込まないように養生パネルを敷設。
管理員の清掃の手間も削減することができる

生ごみや小袋の可燃ゴミを捨てられるゴミ箱を２個追加設置
※ １個は以前より設置済み

1-④. ゴミ置場改善の取り組み

【ゴミ置場改善に要した費用（税込）】

・ラック	：￥４，０４８
・収納ケース（４個）	：￥３，５５１
・ゴミ箱（２個）	：￥３，２５６
・養生パネル（６枚）	：￥１，１７４
・養生パネル固定テープ	：　　￥８７５
・モップハンガー	：￥４，７３８
合　計	￥１７，６４２

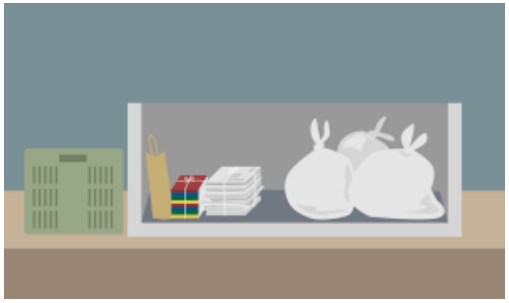
今回の作業は理事と管理会社フロントで協力して実施したため**作業費用は一切かかりませんでした！**

【ゴミ置場改善の考察】

■ ゴミ置場改善後には居住者からも良くなったとの声を数多くいただき、居住者の方たちのより快適なマンションライフに貢献できた

■ 管理員にとって機能的で効率的に作業ができ、清潔感を維持しやすいゴミ庫に改善できた
※ ゴキブリ、ねずみなどの発生報告も無い

■ マンション共用部分でもゴミ置場は特に汚れやすく乱雑にもなりがち。少しでも乱雑な状態であると更に乱雑となっていくため日頃から清潔に維持しておくことが重要。
ゴミ置場が清潔なマンションはマンション全体が清潔だと考えても過言ではないぐらい大切な共用部だと考える



結果その２

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～

2-①. 管理員の労働環境改善の取り組み

① 管理事務室内の改善結果

【管理事務室の改善Ｂｅｆｒｏｅ　Ａｆｔｅｒ】

Before

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を設置

鍵がかかる書庫を設置

電気ポットを購入

After

管理員の業務時間外にはリラックスしてもらえる環境が仕事にもメリハリがつき、管理員のモチベーションＵＰにもつながる

衣服を掛けるハンガーがあることは管理員にとっては特に重宝するもの

個人情報など記載された重要な書類は鍵のかかる書庫に保管することは現在では必須（最も多くの時間を管理事務室に滞在する管理員にとっても情報漏洩を防ぐために重要）

多くのマンションの管理事務室ではお湯がでない。管理員の休憩時間でのお茶を飲む時や、寒さの厳しい冬場でもできる限り快適に仕事ができるように使用していただく

【管理事務室の改善にかかった費用（税込）】

・カーテン	：　￥１，０７８
・カーテン用突っ張り棒	：　　￥６５７
・電気ポット	：　￥２，１７８
・レターケース	：　￥１，０７８
・ハンガーポール	：　￥１，８８１
・書庫	：￥４２，１３５
合　計	￥４９，００７

2-②．管理員の労働環境改善の取り組み

② 管理事務室内トイレの簡易清掃道具の採用結果

水に流せる洗剤つきの
使い捨てブラシ

トイレ用クリーナー
トイレットペーパーで拭
いてそのまま流すだけ

【トイレ清掃道具の購入費用（税込）】

・トイレクリーナー	：￥３２７
・トイレクリーナー詰替え（２個）	：￥４３５
・流せる便器掃除ブラシ	：￥５４７
・流せる便器掃除替えブラシ（２箱）	：￥１，３１５
合　計	￥２，６２４

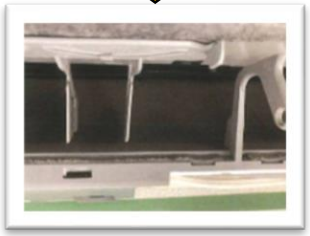
いつも清潔な状態のトイレが維持されている

③ 管理事務室内エアコン清掃実施（専門業者にて実施）結果

【管理事務室の改善Ｂｅｆｒｏｅ　Ａｆｔｅｒ】

Before

After



【エアコン清掃費用（税込）】

￥１１，８８０

以前より清潔な空気が送られていることが確信できるので管理員の気持ちも新鮮に！

④ 掃除機・ブロワー等の清掃機器の導入結果

ホウキなどでは困難な清掃箇所でも掃除機などで簡単に清掃できるようになった

【掃除機・ブロワーの購入費用（税込）】

・掃除機	：	￥６，２１３
・掃除機用バッテリー	：	￥３，２８０
・ブロワー（充電器＋バッテリー付）	：	￥１４，９３５
・ブロワー用ノズルセット	：	￥４，６７０
合　計		￥２９，０９８

⑤ 理事にて管理員業務を体験した結果

（理事が管理員業務を体験した後に作成した日常業務内容マニュアル（案））

管理員 日常業務内容／タイムスケジュール

時間	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00
業務内容	・管理員室電灯ON ・監視ｶﾒﾗﾓﾆﾀｰON ・ｴｱｺﾝON	・窓口カーテン（開） ・表札変更 ・留守番電話、伝言確認 ① ゴミ搬出 ・月曜日（可燃ゴミ） ・火曜日（資源ゴミ） ・木曜日（可燃ゴミ） ・第１・３土曜日（不燃ゴミ） ② ゴミ庫清掃・整理・整頓 ・土曜日（床洗い） ③ 消毒拭き ・1階各ﾄﾞｱﾉﾌﾞ ・ﾒｰﾙ・宅配BOX ・ｴﾚﾍﾞｰﾀｰｽｲｯﾁ(消毒液の直接吹付ＮＧ) ・ｵｰﾄﾛｯｸ操作盤(消毒液の直接吹付ＮＧ) ④ ガラス拭き（汚れている場合）	⑤ 外周・駐輪場・駐車場拾い掃き ⑥ 館内拾い掃き ・エレベーター内 ・エントランス～風除室 ・2階～14階（共用廊下・外階段） ⑦ 共用廊下清・外階段清拾い掃き ・月曜日（ 2階～4階 ） ・火曜日（ 5階～8階 ） ・木曜日（ 9階～11階） ・土曜日（12階～14階） ⑧ 水雑巾拭き ・外階段手摺(1階～15階) ・ﾏﾝｼｮﾝ看板 ・ｴﾚﾍﾞｰﾀ縦内	① 水ﾓｯﾌﾟ掛け ・1F(ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ～ｱﾌﾟﾛｰﾁ間) ② 水ﾓｯﾌﾟ掛け（共用廊下・清・外階段） ・月曜日（ 2階～4階 ） ・火曜日（ 5階～8階 ） ・木曜日（ 9階～11階） ・土曜日（12階～14階）	① 日常業務プラス１（15分程度の作業） ・ いつもの業務以外に1業務実施 ・ 土曜日はトイレの清掃実施 ・ 毎月末業務日は全館点灯検査実施 ② 管理員/組合ﾒｰﾙBOX投函物確認・対応 ③ 掲示板の確認・対応 ④ 業務日誌記入 ⑤ その他業務連絡など（必要に応じて） ・清掃備品の欠品連絡 ・居住者からの依頼の連絡など	・表札変更 ・窓口ｶｰﾃﾝ(閉) ・監視ｶﾒﾗﾓﾆﾀｰOFF ・ｴｱｺﾝOFF ・管理員室電灯OFF

※ 上記タイムスケジュールはあくまで目安となります。当日の状況に応じて進行時間及び作業の可否などは臨機応変に対応して下さい

理事の作成した業務内容に変更はされてはいないが、管理員の業務量を把握することができた。
その結果、居住者から清掃などの過度な指摘があったとしても理事会で判断して管理員に対しての無理な業務依頼の抑制につながった

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）結果

【ゴミ分別書面】

Ｊワザック両国
居住者　各位

２０２２年７月吉日

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。

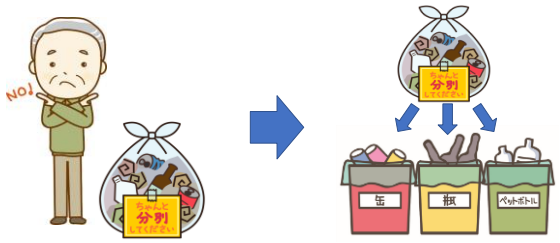
各自で分別してからゴミ置場に出して頂くことが居住者の方たちのルール・マナーとなります。
そして、管理員様の健康と安全を守っていくためにも何卒ご協力お願いいたします。

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ィ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



掲示期間：掲示日～２０２２年８月３１日まで

【年末年始ゴミ出し書面】

２０２１年１２月吉日

Ｊワザック両国
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内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い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・発砲トレー	12月30日(木)	1月6日(木)

掲示期間：掲示日 ～ ２０２２年１月６日

掲示結果

書面を掲示すると、数日後にはゴミ分別がしっかりとされるように改善した！

掲示結果

ゴミ出しが０の状態にはならなかったが通常日と同程度のゴミの量に抑制された

２-⑤．管理員の労働環境改善の取り組み

【管理員の労働環境改善などに要した費用（税込）】

①管理事務室改善費用	：￥４９，００７
②トイレ清掃道具の購入費用	：　￥２，６２４
③管理事務室エアコン清掃費用	：￥１１，８８０
④掃除機・ブロワーの購入費用	：￥２９，０９８
合　計	￥９２，６０９

【削減費用】

具体的な削減費用は算出できないが、下記費用の阻止および抑制の効果があったと推測

①業務効率化による管理員の残業費用

②勤務する管理員が見つからないことによる管理員費用の値上げの抑制

③適正な日常管理業務が維持できないことによるマンション資産価値低下の阻止

２-⑥．管理員の労働環境改善の取り組み

【管理員の労働環境改善の考察】

■今後の日本国内のマンションでは管理員の担い手不足は増々加速していくものと推定される。
管理員の労働環境を良くすることが管理員の確保につながり、建物管理会社任せではなく管理組合が主体的に改善に取り組むことが重要
※ 管理員がこのマンションで働きたい！働き続けたい！と思っていただく環境をつくる

■「管理員の勤務時間が長い＝マンションの日常管理が適正に実施される」とは限らない
しっかりとした管理員研修、清掃用具の準備、管理員のモチベーションＵＰのための労働環境の改善などにより質の向上・維持は実現できる

■管理組合（理事会）が居住者などからの管理員業務への指摘（クレーム）に対して、過剰なのかどうか判断ができるように適正な管理員の業務内容を把握しておくことが大切
※ 指摘事項が管理員業務の範囲内であった場合にはしっかりと改善要望することも大切

管理員の労働環境の改善

＝

居住者が快適なマンションライフを送るための改善

関係者の声（ご意見・ご感想）

ゴミの場所がとても整理されて、綺麗になって気持ちよくゴミが出せるようになっていますね。分別がきちんと出来るようになっているのが良いです。ゴミの日にきちんと綺麗に出されているのが良いと思いました。（居住者）

フロント・管理員・理事会役員、居住者それぞれのお互いの信頼関係があってこそ、マンションの運営が上手くいくと思ってます。例えば、今の管理人さんがとっても頑張って下さっているからこそ、私達居住者もゴミ出し1つでも、きっちりしないとという意識が強くなり、結果的にゴミ庫が常に以前に比べて相当整理され、キレイに維持されているのではと思うのです。（居住者）

ゴミ置場の分別の標記がキレイでわかりやすくなった。（居住者）

前管理会社はひどかったので、かなり改善されていったと思います。（管理組合 役員）

管理員さんが一生懸命ゴミ庫や共用部ともにキレイにしていただいて有難く思います。以前に比べて数段気持ちよく使わせていただいています。（居住者）

ゴミ置場が以前に比べてずっとキレイになった。マンションの１Fに貼られている注意書きが見やすくなった。（居住者）

ゴミ捨て場や階段などがキレイになったように感じます。ありがとうございます。（居住者）

ゴミ置場がとてもキレイになった。（居住者）

清掃はとても行き届いた感じがしています。きれいになっていると思います。（居住者）

毎朝、とても細やかに清掃していただいているので、とても有難く気持ちよく生活がおくれております。（居住者）

清掃の品質、管理員のスキル、ゴミ庫内の整理など全てにおいて改善されたと思います。（管理組合 役員）

以前の管理会社よりも、掃除して下さってる場面をよく見かけるようになり好印象です。（居住者）

383

ゴミ置場が以前より清潔になり良い。（居住者）

ゴミ置場が整理され、以前に比べると良くなったと思う。（居住者）

エレベーターのボタンがくすみなく、綺麗に拭かれている。（居住者）

管理員の労働環境にメスを入れていただける組合様は少ない。本当に感謝の念しかない。（管理会社フロント）

END