

# ファミリータイムズ

30期第2号 (通算83号)



雪景色

## 【目次】

- |   |                    |
|---|--------------------|
| 1. 長期修繕計画策定に先立って                                | 副理事長・修繕専門委員長 榎木 義彦 |
| 2. 次期管理組合役員へ立候補のお願い                             | 理事会                |
| 3. 組合は「これからの30年」への取り組みを<br>住民の高齢化、設備の老朽化の流れも前提に | 建築設備担当理事 石橋 登      |
| 4. 組合業務の継続性が大きな課題<br>直接発注のマニュアル化も必要か            | 建築設備担当理事 井上 三芳     |
| 5. 一般会計と積立金会計のバランスを<br>管理費の適正化と同時に長期計画も         | 会計理事 小野 耕道         |
| 6. 九年間続いた腐葉土堆肥作りを休止                             | 植栽ボランティア・グループ      |
| 7. 中式の防災訓練のお知らせ                                 | 自主防災会              |
| 8. 写真で見る季節の移り変わり (秋から冬へ)                        |                    |
| 9. 「管理組合ニュース」 第9号                               | 理事会                |

## 1. 長期修繕計画策定に先立って

副理事長・修繕専門委員長 榎木 義彦 (7-307)

昨年1年間各種の相談に乗って頂いたマンション管理士の方が、自ら多くのマンション管理組合とお付き合いしての体験からこう言われたことがあります。

要約すると次の3つです。①街区全体の景観がよくバランスが取れている、②建物設備の手入れが行き届いており、生活環境が整っている感じがする、③管理組合(理事)の意識が高く、取り組み姿勢が前向きである、ということでした。

われわれ理事としては日常ごく当たり前に思っていたことですが、外部のしかも専門家の目から見ると、日本のマンション(特に古くなった)環境に問題が多く、それに比べ当街区の状況がいかに優れているかを知らされた思いです。

このすばらしい環境をこれから10年も20年も保って行かせるためには、長期の修繕計画は不可欠のものと考え、29期から30期の2期間にわたって議論をしてきましたが、この度ようやく業者の選定も終わり、計画の策定作業に踏み出すことになりました。われわれの財産と環境を何時までも快適にかつ価値のあるものとするため、理事や専門委員一同は全力で取り組みますので、組合員の皆様のご理解とご協力を切にお願いする次第です。

## 2. 次期管理組合役員へ立候補のお願い

第30期管理組合の理事会は5月の定期総会まで任期がありますが、組合業務の引き継ぎをより円滑にするため、早めに第31期理事会役員への立候補をお願いいたします。立候補資格は、「中央の森式番街に現に居住する組合員」であることだけです。

理事会役員のうち、理事は規約第39条に基づいて、1～3号棟から各1名、4～5号棟は各2名、6～7号棟からは各4名まで選出することが出来ます。監事は2名で、出身棟は問いませんが、理事の経験者であることが要件です(規約は平成23年5月13日の第29期定期総会で改定)。

なお、上記の規約改定によって、理事の再任、再々任(連続3期)までが可能、そして再任できる理事の数は改選される理事の半数まで。理事会の任期は1年ですので毎期、定期総会で正式に選任されることになっています。

立候補の届けは、各棟の理事宛てに文書ないし口頭でお申し出ください。

立候補の受け付け期間は2月25日(土)から3月25日(日)まで。

理事会

### 3. 組合は「これからの30年」へ取り組みを

#### 住民の高齢化、設備老朽化の流れも前提に

建築設備担当理事 石橋 登 (4-710)

中央の森式番街は、一般的なマンションの耐用年数を約60年と考えれば、竣工からちょうど半分を経過したところでは、2回の大規模修繕や、きめ細やかな日常修繕など、理事会の適切な対応によって比較的良好な状態が保たれていると言えます。

しかしながら、「これまでの30年」と「これからの30年」では、全く異なった状況になることも想定しなければなりません。マンションの維持管理を人間の医療に例えれば、これまで余りケアを必要としない「若年期」であったため、＜化粧直し＞つまり、外壁や防水などの(専有部分に立ち入る必要のない)修繕工事で済んできたものが、「老年期」に入っていく今後の修繕になると、全く様相を異にすることになるのです。

#### ▼大掛かりな外科手術の頻発も

今後は化粧直しどころか、心臓や血管等の循環器に当たる給排水・電気・ガス等のライフラインにかかわる大掛かりな「外科手術」の頻発も想定されます。もう少し具体的に言えば、各戸の専有部分に立ち入って、台所や風呂、トイレ等の内壁を剥がし、裏側に配置されている配管を取り換えるような大掛かりな工事が必要になるかも知れません。

立ち入り工事に要する数日の間、一部機能停止(台所や風呂、トイレ等が使えない時間帯を生じる)が起きたりすることもあり得ます。工事の騒音や振動などで日常生活に大きな影響を及ぼすこともあるでしょう。さらに、費用の面からみても、「これからの30年」にかかる修繕工事費は、「これまでの30年」に比べて2倍を超える額になると予想されます。(注①、注②)

注①

「これまでの30年」にかかった累積修繕工事費(第29期決算で)＝12.4億円  
(資料:修繕積立金会計決算額)

「これからの30年」に要する推計修繕工事費(大概算)＝約28億円

【参考】マンション問題総合研究所理事・鳥海順一、「マンションlife」2011・1・15／築後60年間に必要な修繕工事の累計額を「103千円/1㎡(専有面積)」と推計。(この金額は、もちろん今後の工法や材料の開発、消費税の動向などで大きく変化する可能性があります)

注②

中式の管理組合理事会では現在、長期修繕計画の作成準備を進めており、その成果物の中で、「これからの30年」に要する修繕工事費の額などを明らかにする予定です。

#### ▼組合の対応力次第で最悪のシナリオも

一方においては、急激な高齢化が進むと予想される「これからの30年」においては、修繕工事が及ぼす「日常生活への負担」のほかに、「団地住民の合意形成にかかわる負担」が大きいのしかかってくると推察されます。専有部分に立ち入って工事をすることについて、それぞれ異なる事情をお持ちの476戸すべての合意を得ることは、管理組合にとっても多大な負担になるものと思われれます。

現に、中央の森参番街の雑排水管修繕工事では、合意形成を図るために数年をかけて周到な準備を進めています。今

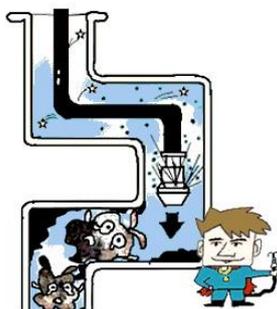
後は管理組合理事や専門委員、組合員（区分所有者）の高齢化が重なって、修繕工事を先延ばしすればするほど、実施にかかわる合意形成が難しくなるリスクが高まります。

そしてその先に見えるのは、「対応力の弱まった管理組合→排水管の詰まりなどで機能不全に陥る住戸の増加→団地全体の市場価値の低下→ゆとりのある人々の転出→団地全体の廃墟化のより一層の進行」といった最悪のシナリオですが、これを「あり得ない」と断言出来る程の根拠もありません。

これらを踏まえれば、あまりのんびりしている時間はありません。「これからの30年」の安心居住確保へ向けて、今すぐにでも「今後の維持管理の在り方と、それにかかわる修繕の方針など」について、考え方を組合全体で共有し、出来るところから速やかに実施していくことが重要です。

とりわけ、住宅機能の維持に大きく影響する雑排水管の漏水事故が、増加傾向にある現在、その対応が急がれます。

以上



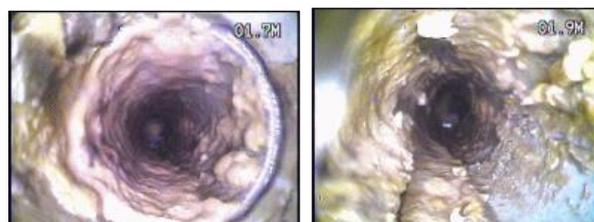
各戸の雑排水管の洗浄を放置しておくと、多くのご家庭に迷惑をかけることになります。

排水管の洗浄を長年放置しておくと、マンションが機能不全に陥ります。写真は、約30年間洗浄を放置し、廃墟のようになってしまったマンションの場合の最悪の例。

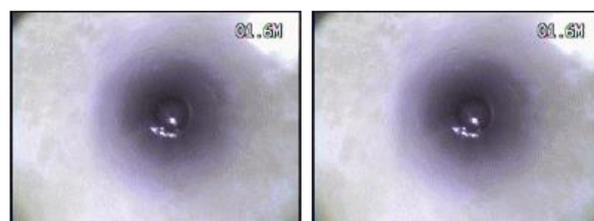
(志木ニュータウンの例ではありません)



排水管洗浄前



排水管洗浄後



## 4. 組合業務の継続性が大きな課題

### 直接発注のマニュアル化も必要か

建築設備担当理事 井上 三芳(7-601)

中央の森式番街に住みだしてから25年、管理組合の活動の変化を組合員の一人として、それなりに理解してきましたが、これまで役員を経験してこなかったという気持ちもあり、初めて第30期の理事を引き受け、早8か月が過ぎました。

理事会では、修繕専門委員会の第1分科会(長期修繕計画作成)の作業に関わっていますが、前の第29期に方向付けされたルールがあり、これに乗って微力ながら携わっている次第です。

長期修繕計画は前期からの懸案事項であり、今期はモデル棟(3棟:低層、中層、高層各1棟)を対象に業務委託し、8月には結果を得る予定です。長期修繕計画に係る基本的な計画の枠組みを策定する内容であり、長期修繕計画に組込まれた修繕内容の変化に対応して容易に検討結果を得られるようモデル化した計画です。

新米の理事ですが「何かお役に立てれば」という思いで、私としては「太陽光発電設備の導入可能性についての基本的な検討」(後述)も行いました。

一方、理事就任をきっかけに、管理組合と委託管理会社の関係等について、私なりに種々情報収集して現状を把握してみました。

「管理組合と委託管理会社との関係」、「役員の手不足等の課題に対応した国のマンション標準管理規約の改正」、「トラブルの多いマンション管理」等々、変化し

つつある集合住宅をとりまく状況の波は、中央の森式番街にも関係の深い事象として認識を余儀なくされました。

#### ▼管理組合をめぐる近年の状況

深刻化している分譲マンションの管理組合役員の手不足を解消するため、国土交通省が住民や所有者以外の第三者も役員になりやすくするための新しい基準づくりを始めています。

昨年7月には、居住していない区分所有者も役員になれるようにしたばかりですが、今後、修繕や建て替えが必要なマンションが増えることに対処するための基準づくりです。一方で、高額な積立金をめぐるトラブルの対応などの課題も抱えています。

管理組合の役員資格は、それぞれのマンション管理規約で定められていますが、法律上の決まりはなく、国土交通省が規約の見本となる「標準管理規約」を平成57年(1982年)に作り、この中で、組合役員は実際に居住している区分所有者の中から選ぶとされていました。

しかし、区分所有者の高齢化や単身世帯の増加、さらに分譲マンションでも賃貸に出される部屋も増え、役員の手不足が深刻化してきたことから、国土交通省は昨年7月に居住していない区分所有者も役員になれるよう「標準管理規約」を変更しました。

この検討過程で国民の意見を募ったところ、マンション管理の専門家など、所有者でも住民でもない第三者も役員になりやすくしてほしいとの要望が相次いだため、国土交通省はこれらを踏まえ、第三者管理のための規約試案の検討に入っています。

国土交通省は、すでにマンション管理士や弁護士などの第三者が管理組合の責任者を務めている組合は、全国で5%ほどあり、同省のマンション政策室は「不安解消のため、住民のチェック体制をどのように確立するかが導入のカギ」とみています。

### ▼当事者能力を十分発揮している組合

上記のような管理組合を取り巻く状況のなか、中央の森式番街の管理組合(理事会)は当事者能力を十二分に発揮し、管理会社に業務委託している事業の中で「必ずしも組合員(住民)へのサービスが適切でない点や、より良いサービスのあり方」などを見出してきました。

すなわち、よりよい住民サービスの確保が、ひいては経費の節減につながることを認識し、理事会が管理会社によりよい住民サービスの確保の具体的な取り組みを示すため、これまで管理会社に委託していた事業の中から、分離して直接発注する事業を絞り込みました。

この結果、今期は管理組合からの直接発注方式を取ったことにより、事務管理業務費の21.4%減額、設備管理業務費9.4%減額、保守費の法定点検費の減額及びエレベータの点検保守の約半額の減額等々の削減を図ることができました。【臨時総会(平成23年12月18日)議事録を参照】

この背景に、理事長はじめ担当理事等の献身的な努力があったことは、理事会は

もとより、組合員の皆さんも認めると思います。しかしながら、これで終わりではなくこれがスタートであり、今後、管理組合からの直接発注という方式を、次の第31期にスムーズに継続していく必要があります。

このためには管理組合の直接発注という方式のマニュアル化、品質管理(ISO9000品質マネジメント)が重要なテーマとなります。この点では、今期理事会が組合PCを導入し、修理履歴等の管理が可能となったことから、いかにこれを運用していくかが今後の課題と言えます。発注内容によっては、その分野のエキスパートの理事に依存した属人的な業務(小修繕等)もありますが、この業務の継続性をいかに図っていくかということも大きな課題と言えます。

PCの運用は、スムーズな管理業務の効率的な継続に大いに役立つ半面、運用がスムーズにいかない場合は、手戻りや情報連絡の齟齬等が生じて思わぬ出費につながり、せっかく組み上げてきた成果がうまく継続して生み出せないことになってしまうというリスクも内在しています。

このリスクは、管理組合にとどまらず、直接発注の発注先にも影響して、契約額を上回る出費につながったり、発注先に要らぬ負担を強いる結果になったりもしかねません。

これまで管理会社に依拠しない管理組合からの直接発注業務は、このリスクと覚悟の認識が必要であり、いかに「直接発注方式のマニュアル化、品質管理」が重要であるかを認識して取り組んでいかなければならないと考えます。そして、発注管理業務は、そのために発生する時間と労力も必要となってきますので、特に来期も着実に、しっかりと継続運用していくことが不可欠となります。

### ▼太陽光発電設備の導入可能性について

私が担当したもう一つは、太陽光発電設備の導入可能性についての基本的な検討です。

種々の前提条件のもとで棟別の共用部の電気料金について検討を行い、導入設備の費用と得られる効果(売電額+削減される電気料金)とを比較した費用対効果算出のモデルを作りました。

太陽光発電設備の導入可能性についての基本的な検討モデルを作ったことにより、前提条件の変化に応じた検討(計算)結果が容易に得られることを可能としました。

今回の検討結果では、棟別には費用対効果に差が出る結果となりました。費用を上回る効果が得られる棟と、費用より少ない効果にとどまる棟とに分かれました。また、全棟一括でみた場合には、費用より少ない効果にとどまる結果となりました。

今回の検討は、太陽光発電設備の導入可能性についての基本的な検討ですので、今後の太陽光発電技術の動向、国の政策の方向等(買取価格等)を見定めながら、中央の森式番街への導入の可否について討議を重ねていく必要があると思います。

仮に、費用を上回る効果が得られる棟について導入を考えた場合、棟別の効果を当該棟共用部単位で考えるのか、あるいは、得られる効果を全棟共用部一括として考えるかなど、今後の検討課題と言えます。

残された任期期間は少なくなってきましたが、組合員(住民)へのより良いサービスの向上へ向けて、微力ながら貢献していきたいと思っております。

以上



川崎市初の太陽光発電マンションのイメージ図



### PDCA サイクル

PDCAサイクルは、長期的なビジョン達成を目標とし、持続可能なシステムの構築を目的としている。

PDCAとは、計画(PLAN)を立てて、実施(DO)した結果を、点検(CHECK)し、見直す(ACTION)仕組みをいう。これを、PDCA→PDCA→PDCA と継続することによって、螺旋を描くようにシステムをスパイラルアップすることが出来る。

ISOマネジメントシステムにおいては、PDCAは、品質管理や環境管理、情報管理などの管理業務を円滑に進めるための管理の基本手順となっている。

## 5. 一般会計と積立金会計のバランスを

### 管理費の適正化と同時に長期計画も

会計理事 小野 耕道(6-1301)

第30期理事会が取り組んできた課題は幾つもありますが、最も大切なことの一つは、管理会社に支払っている管理委託費の適正化でした。年総額約4,500万円に上る(株)東急コミュニティーへの支払いが、組合全体の受けている諸管理サービスの内容と本当に見合っているかどうかの再検討です。

この点については、既に皆さんにお知らせしたように、1月1日からの契約内容の大幅改定と、年額にしてほぼ500万円以上の契約金額引き下げを実現しており、一定の答えが出ています。

ただ、管理委託費の削減イコール組合支出の削減というわけでもなく、会計年度と委託契約期間とのずれもあるので、合理化後の正確な数字は3月末の決算で明らかになります。ここでは、管理委託費が削減されて、1月以降、一般会計にそれなりの余裕が出来ていることだけを報告します。

#### ▼一般会計剰余金の使い方の検討を

当期理事会のもう一つの大事な課題は、築30年の節目を迎えて、街区の今後の住環境のより良い維持と改善を目指す「長期修繕計画」の策定です。長期計画の技術的な側面は建築設備の担当理事が述べていますが、会計理事としてはやはり、長期修繕計画を支える積立金会計のしっかりした構築を目指したいと思っています。

積立金会計は本来、何十年も先の遠い建て替えはともかく、途中でそれぞれ数億円の予算を要する大規模修繕や雑排水管など

の基幹設備、ライフライン関係の改修延命まで織り込んだ長期修繕計画と併せて、綿密に組み立てる必要があります。幸い中央の森式番街の場合は、第2次大規模修繕を終えて、なお多少の余裕があるうちに積立金会計について長期計画と並行した方向性を見出さねばなりません。

その中で一つの問題提起は、一般会計と積立金会計のバランスです。従来は長期修繕計画が出来ていない状態で、一般会計の剰余金をそのまま次年度に繰り越し、あるいは積立金会計に繰り入れてきたように見えます。実際に、組合全体の財布は一つという面も確かにあるのですが、両者の目的は本来、それぞれ、別のところにあるはずです。

#### ▼管理費負担は多少の軽減も

一般会計はあくまで単年度で、マンション全体の共用部分の維持管理(ライフラインその他)、日常修繕、清掃、植栽、備品、租税公課、保険料などに使われるもので、いわゆる管理費に当たります。

これに対して、積立金は大規模修繕や長期にまたがる計画修繕、建物診断などを対象に組合員から集めるものなので、両者は全く性格が異なるのです。管理組合の場合は、総会決議さえきちんとしていれば、剰余金を積立金会計に繰り入れること自体は別に違法ではないのですが、もともとの目的の違いについては、やはり最初から明確にした方が良いのではないかと思います。

その意味では、第29～30期で、ほとんどの修繕工事や法定点検も、東コミへの依存をやめて自主発注に切り替え、清掃や植栽まで合理化することによって、一般会計の剰余金を相当程度生み出した現在、共用部分の維持管理には実際、どれくらいの経費がかかり、組合員の負担が正確にどれくらいになるのか、考えてみる好機ではないでしょうか。

中央の森式番街の組合員の支払う月額「管理費」は他街区に比べて高い、と言われてきたのですが、場合によっては多少とも引き下げ得るかも知れません。

### ▼一方で楽観出来ない積立金会計

しかしながら同時に、長期修繕計画の作成に着手して直ちに分かるのは、築30年の中古マンションの基幹設備の修繕や改修の必要性には、年々拍車がかかってくるだろうとの見通しです。今後の10年、20年に必要とされる経費については、過去2回の大規模修繕のようなレベルでは到底済まない巨額が想定されます。

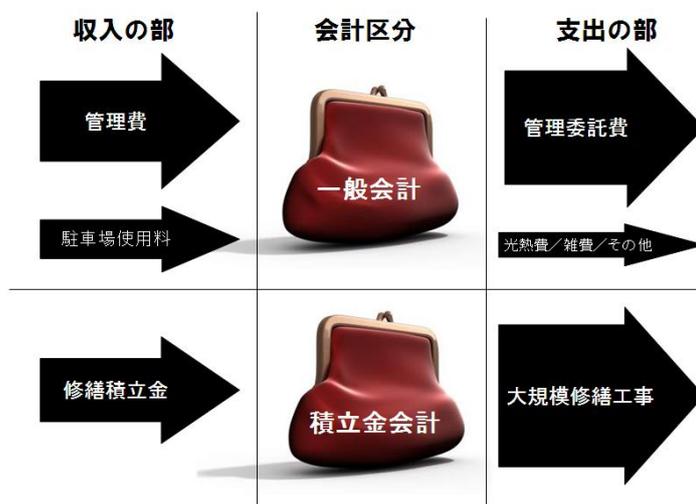
その際、あてに出来るのは積立金会計しかないのですが、急速に進む組合員の高齢化、経済動向一般の悪い流れから見て、当面、積立金のアップなどは、とても考えられる話ではありません。仮に厳しい合理化によって原資を生み出して、管理費の引き下げを実現できたとしても、その直後に積立金の値上げ問題が出てくるのでは、全く何なりません。そのあたりがまさに悩ましいところなのです。

結局、今言えることは、組合員が払っている現在の月額管理費の妥当性の議論をきちんとして一定の結論を出し、その後いずれ、長期修繕計画の原資としての積立金会計を、長い目で見て確実なものにする覚悟が求められるということでしょうか。

3月末の決算と5月に出るはずの来期予算で、組合財政は今のところ健全さを保っていることが示されるでしょうが、長期的な見通しとなると必ずしも楽観できないというのが現理事会の見方です。組合員の皆さんにもこの点をぜひご理解いただきたいと思います。

以上

会計区分別収入支出一覧



## 5. 九年間続いた腐葉土堆肥作りを休止

植栽ボランティア・グループ  
梅本幸子、永野つね、佐々木文子

### ▼ゴミ減らし、炭酸ガス排出も抑止

中央の森式番街で9年間続けてきた「落ち葉腐葉土堆肥作り」が今年、休止することになりました。福島原発事故の結果、関東地域の落ち葉溜まりなどの放射線量測定値について、専門家の間でも確かな見解が示されていないからです。

直ちに人体に危険が及ぶわけではないにせよ、多くの自治体で腐葉土を扱うことに躊躇する動きが広がっており、中式街区でもいったん休止して様子を見ようということになりました。この機会に、住民有志による9年間の歩みを振り返ってみました。

秋から冬にかけて、雑木林に大量にたまった落ち葉を集めて腐葉土堆肥を作り、同じ街区内の土に還そうという試みは、平成14年12月から始まりました。第21期管理組合理事会(櫛谷理事長)が、当時の緑化委員会とゴミ専門委員会からの要請を受けて、この活動を主導したのが始まりでした。



2011.4 切り返し

主な目的は、志木市のゴミ焼却設備の負担軽減・ゴミ減らしと、地球温暖化の原因となる炭酸ガスの排出減らし、そして自然資源の落ち葉を街区の土に還元するエコリサイクルの考え方です。志木市が「環境宣言」を出したことも重なっています。

活動のスタートに当たって、櫛谷理事長自らが、落ち葉を大量に詰め込んで腐葉土堆肥に熟成させる「木製囲い」(4-6号棟間のケヤキ木立の中)の設計図を書き、材木を購入してきて、野崎理事とともに大変使い勝手の良い木製囲いを組み立ててくれました。緑化委員や植栽ボランティアなど住民有志が、定期的なここに集い、腐葉土作りを開始しました。



2009.11 腐葉土散布

### ▼ ネット袋方式で省力化、切り返しも楽に

落ち葉を木製囲いの中で発酵熟成させるには、5月から10月まで毎月1回、年に6回ほどの切り返し(天地返し)と大量の注水が必要です。1年目の切り返しの際には、米ヌカを発酵促進剤として加えましたが、夏にヌカの発酵臭の問題が起きたので直ちにやり方を変え、2年目からは完熟堆肥を少量、タネ堆肥として混ぜ込むことにしたところ、臭いの問題は解消、ほどよい熟成堆肥が出来上がりました。

一方、木枠内の大量の落ち葉をスコップで天地返しするのは時間と労力がかかって大変でしたが、ある時ペットボトル回収に使われるネット袋の利用を思い付きました。落ち葉をこれに詰め込み、タネ堆肥を混ぜ込んで囲いの中に積み上げ、上から大量の水をかけてシートで覆い、レンガの重しをして発酵を促すことにしたのです。



2010.5 切り返し

ネット袋ごとの天地返し作業なら、高齢者でも何とかできるものです。この省力方式によって、11月頃に出来上がった腐葉土堆肥を街区の庭に戻す運搬作業も楽になりました。去年は90袋分の落ち葉堆肥が出来上がり、リヤカー2台に積んで数回往復しながら灌木の根元や花壇などに埋め込み散布して回りました。

ネット袋利用の落ち葉堆肥作りは、志木市のゴミ減量問題の審議会でも紹介され、さらにインターネットを通じて広まったことで、埼玉県のと光市や神奈川県のと模原市からもボランティアの見学の方たちが見えました。

### ▼ 一時は活動を禁止されたことも

これまで私たちの活動がすべて順調だったわけではなく、少々困難な時期もありました。ある年の理事会役員からは、腐葉土堆肥作りの活動は「一部住民による共有地の勝手な利用」だと決めつけられ、この活動を「禁止する」決定が下されました。街区内の「ボランティア活動そのものを認めない」あるいは「許可制にする」という一部理事の声が、その理事会を左右したようです。

先に述べたように、この活動が元来、「理事会の主導と決定で始まった事実」を、あえて無視する理事会があったことにも驚きですが、もともとこの街区発足の時から、ボランティアの環境整備の努力は大事な役目を果たしてきたのです。

だからこそ、落ち葉堆肥作りの活動が「禁止」された時には、その唐突な決定に抗議するボランティア・グループの声に、多くの方から支援の声が寄せられました。元理事長や元理事を中心に、わずか3日間で56名の賛同者が加わった「説明会開催の要請書」を理事会宛てに提出しました。理事会は説明会も開かず、禁止の決定も撤回しませんでした。

が、翌年の理事会が、落ち葉堆肥作りの現場周辺の住民にアンケートを実施したところ、大多数の回答はこの活動に理解を示してくれたので、腐葉土作りの再開が認められました。

ケヤキ、ナラ、クヌギなど落葉樹の落ち葉で出来上がった腐葉土堆肥を、秋から初冬にかけて、街区の灌木の根元に散布する作業には、毎回十数人が参加してきました。80歳を超える高齢の方から50歳台の働き盛りの方まで、男性女性を問わず一緒に汗をかいてきた理由はただ、街区の住環境を自分たちの手でより良く維持したいとの思いだけです。

### ▼植栽の土壌改良に大きな役割

志木ニュータウンは、団地造成時の埋め立て事情から、表土を30センチも掘れば大量のコンクリート破片等の建築廃材がごろごろ出てくるなど、植栽にとって決して好ましい土壌の状態ではありません。植栽ボランティアが、土壌の改良に骨折ってきたのはそうした背景があるからです。落ち葉腐葉土堆肥作りとその散布も、結局は自前の土作りを根気よく続けようという気持ちからです。

業者に大量の表土入れ換えを発注するなど、相当な経費をかければ、環境は短時間で容易に変えることも可能でしょう。他の街区にはそういうところもあります。しかしそれでは落ち葉ゴミは減らず、資源リサイクルにもなりません。中央式番街の植栽ボランティア活動は、経費をかけずに、住民の手で時間をかけて植栽環境を維持し改良していくことを目標にして来しました。

一方、最近になって、志木市と大村商事の合意で、落ち葉を学校給食と混ぜ合わせて発酵させ堆肥化する試みが始まり、ニュータウンの各管理組合も集めた大量の落ち葉をそのために提供することを了承しました。ゴミ減らし、炭酸ガスの排出抑制、資源リサイクルといった目的は、私たちが唱えてきたことと全く同じです。

この「落ち葉堆肥」の事業化が成功するかどうかまだ分かりませんが、これが軌道に乗れば、市のゴミ処理経費の節減になるだけでなく、私たちの活動が形を変えて実ったことにもなるでしょう。



2011.4 切り返し

### ▼多くの活動参加者、支援者に感謝

それにしても、一時はニュータウンの幾つかの街区で始まった落ち葉腐葉土堆肥作りが次々に挫折したなかで、中央式番街の活動が、息長く9年にわたって続けられた理由は何だったのでしょうか。それは有志ボランティアの熱意だけでなく活動を理解していただいた組合員住民の暖かい支援があったからに他なりません。

常に10人前後のメンバーが、街区のためにそろって汗をかくといった地道な作業の継続は、他では見られなかったことで、私たちは誇らしく思っています。

放射能騒ぎによる今回の活動休止は想定外の事態ですが、この機会に、切り返しや埋め込み作業に入れ代わり立ち代わり参加していただいた多くの仲間たち、常に暖かい眼差しで見守ってくださった多くの方々に深くお礼を申し上げます。有難うございました。

以上

## 6. 中武防災訓練のお知らせ

中央の森式番街 自主防災会



写真は、中武自主防災倉庫  
(集会所奥)

日ごろは自主防災会活動にご理解・ご協力を頂き有難うございます。

昨年3月6日に防災訓練を実施し、その週の金曜日11日に東日本大震災が発生したことは皆様の記憶によみがえってきていると思います。

災害を防ぐことは出来ませんが、被害を減らすことは出来ます。(減災)

今回も安否確認を重要なポイントとし、また避難の際に必要と思われるベランダの仕切板取り壊しなど、実際に役立つと思われる訓練を実施する予定です。



ひと声かければ、みんなが安心

日時 : 3月4日(日)  
午前10時開始～12時解散

場所 : 中央の森式番街  
円形広場  
(雨天の場合は  
安否確認後、集会所で実施)

内容 : \*安否確認訓練  
(声かけです)  
\*初期消火訓練  
\*ベランダの仕切板  
取り壊し訓練  
\*保有防災備品の説明

### 想定

震度5強の地震が発生し、建物自体の損傷は無いが、部屋の中では倒壊した家具などによる負傷者がいる。建物倒壊の恐れはないが、念のため避難を開始する。円形広場に災害対策本部を設け、事態の全容を把握できるように、住民の協力連携体制を確立する。(地震発生直後から半日位までの時間経過を追って訓練する。実際に役立つ訓練を主体とする。)

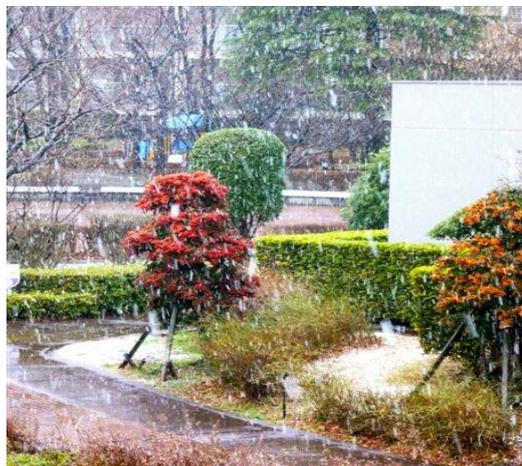
### 訓練概要

- 10:00 地震発生 → 号棟別に安否確認
- ① 隣・上下階などノックして安否確認をする。
  - ② 6・7号棟は、まずエレベータ停止階(4, 7, 10, 13階)に集まり安否確認する。
  - ③ その後各号棟の1階に集合する。
  - ④ 各号棟班長に安否を報告する。
  - ⑤ 各号棟班長はリスト作成・本部へ報告する。
- 10:30 円形広場に集合
- ・全体の安否確認
  - ・初期消火訓練(水消火器使用訓練)
  - ・煙中体験
- 11:00 ベランダ仕切板の取り壊し訓練
- 11:20 防災備品の紹介と使用方法説明  
(イーバックチェア・発電機など)
- 11:40 講評(消防署)
- 11:50 お汁粉配布(解散)
- \* 見学する方のために、  
テント内に椅子などを準備します。

## 7. 写真でみる季節の移り変わり (秋から冬へ)



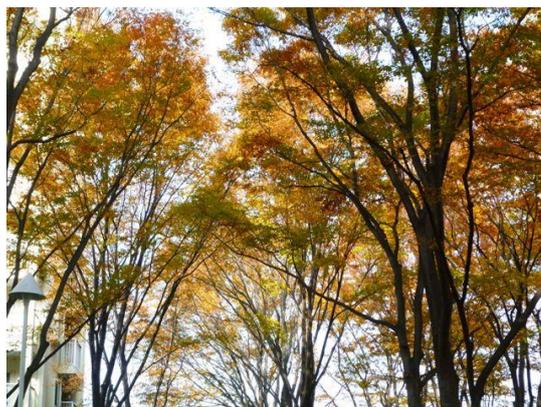
2012.2 初旬 ロウバイ



2012.1.20 初雪



2012.1.23 ピラカンサに冠雪



2011 秋のケヤキ



2012.1.24 雪の翌朝



2011.11.30 ケヤキとイチョウ