



## 三郷早稲田第11団地管理組合広報誌

秋

第 122 号

発行 2016. 10. 15

発行:三郷早稲田第11団地管理組合  
発行責任者:森下日出喜  
代表編集者:堀上誠二

## 新マンション総合保険の更新について

### 現在の保険契約内容

平成 24 年 6 月 1 日に東京海上日動火災保険株式会社と契約した新マンション総合保険（団地共用部分の損害保険）は平成 29 年 6 月 1 日に満期になる。契約は棟別で火災保険に建物管理賠償責任特約、設備損害特約、個人賠償責任包括特約、臨時費用補償特約、災害緊急費用補償特約及び地震保険を付帯している。付保割合は 60%、保険料は 5 年間積立方式で 104,004,390 円、満期返戻金(へんれいきん)として 1 億円が戻る。

契約更新は来年 5 月(予定)の通常総会で承認可決された場合、無保険状態にならないように遅滞なく保険会社と契約を締結する必要がある。

※付保割合とは 再取得価額に対する支払限度額の割合のこと。

共用部分の評価額を 100%として、万が一、全損になった場合の支払限度額は本来の評価額の 60%になる。分損の場合は、損害額－免責金額＝支払保険金額となる。

※※ご自宅（専有部分）の火災保険などは個人で保険会社と契約する必要がある。

**【検討事項】** 現在契約している保険内容に過不足がないかを検討する。

①保険比較サイトで建物の評価額を基準にした損害保険会社の比較。

②付帯特約について確認。

③付保割合 60%について再検討。

付保割合を 60%から下げると保険料は下がるが、保証額も下がることになる。

近隣団地の多くは 100%か 60%のようだが専門家のアドバイスを参考に決定する。

④契約の種類には積立型と掛け捨て型とがあり、保険料の払込方法には一時払いと年払い、月払いがある。資金状況を見ながら決定。

※保険期間は 2 年～5 年を選択した場合、払込方法は一時払いのみとなり、

保険期間 1 年または積立型を選択した場合は月払い、年払いが可能になる。

※※これ迄の積立型一時払いによる保険料の低減策は低金利時代になり難くなったため、掛け捨て型にせざるを得ないのが現状です。

⑤保険会社の選定。

## 【スケジュール予定】

東京海上日動火災保険会社以外の保険会社に見積り等を請求し検討する。  
当該新マンション保険の更新については施設維持管理委員会でアドバイスを受けながら年内を目途に検討を進めて行き、2017年1月に住民説明会を開催。理事会の承認を得て次年度の通常総会(第27回)で議案とする。

- 9月25日 施設維持管理委員会にて、検討状況の説明とアドバイスを受ける。
- 10月16日 施設維持管理委員会にて、2回目の報告
- 11月中旬 施設維持管理委員会にて、3回目の報告
- 1月 住民説明会 2回実施
- 2月 理事会説明及び承認

## 【地震保険が2017年1月1日に改定されます】

地震保険料は全国平均で+19%の引き上げが必要とされており、2017年1月、2019年1月、2021年1月の3回に分けて段階的に上がる見込みです。2017年1月では全国平均+5.1%の引き上げ幅となるが、埼玉県は3等地で+14.7%になる。

※地震の危険度に応じて全国を1、2、3等地に区分され保険料が算出されている。

### 《損害区分の細分化》

これまでの地震保険は、保険の対象に生じた損害の程度に応じて、「全損」「半損」「一部損」の3つの損害区分だったが、より

改定前	
全損	100%
半損	50%
一部損	5%

改定前	
全損	100%
大半損	60%
小半損	30%
一部損	5%

損害の実態に照らした損害区分とし、わずかな損害割合の差で保険金に大きな較差が生まれないように、従来の「半損」を分割して保険金額の60%を支払う「大半損」と30%を支払う「小半損」に細分化して補償内容の改定が行われる。

保険に関しては適時窓にて報告を致します。(会計担当)

## 階段の灯りを蛍光灯からLED照明へ

施設維持管理委員会から理事会に「階段灯をLED化」の提案を受け、9月4日(日)27-1号棟と28-2号棟ともに東側1階の照明を蛍光灯からLEDサークラインに交換し1ヶ月間チェックしてきた。

今まで通りの明るさが得られるか、色味(色温度)に違和感はないか、チラツキはないか等を検証、その結果丸形蛍光灯と同等に使用できるとの感触を得ました。

これを踏まえ理事会は団地全体の階段灯をLEDサークラインに交換することにしました。蛍光灯からLED照明に変更するメリットは長寿命と節電にあります。①寿命が長いことで交換の手間が少なくなること。②LED照明にすることで年間8万円の節電効果が期待できることです。

皆様が蛍光灯を交換する時に慣れない脚立に乗り、特に年配の方たちは不安定な状態でランプシェード(ガラスのカバー)を着脱する作業が大変でした。続いて節電については階段灯が団地全体で79灯あります。現在使用している蛍光灯は28Wタイプで、LED照明では14Wになり、一灯あ

たり 14W の減灯になります。1 日 10 時間程度使用しているので電力量料金を 20 円で計算すると  
年間で 80,000 円ほど節約できることになります。

※参考 削減数値=14W×79 箇所×10 時間/日×365 日=4,036,900W

節約金額=4,036,900W×20 円/1,000=80,738 円 (電力量料金 1kWh 19 円 52 銭)

## 第一弾 26-1と26-2号棟 LED 照明へ

10月2日(日)9時、施設維持管理委員会各メンバーがLED照明交換のため集会所前に集結。監督の泥谷氏から作業の安全対策と交換手順など注意事項の説明を受けた。1班 小島、市川、二宮、2班 坪田、田部井、泥谷、3班 香西、山本、正路、宮脇の皆さんが担当する持ち場に向かった。1時間程で30箇所の交換と清掃、階段ごとに点灯の確認をして終了。

当該する階段の皆様はしばらく階段照明の様子を見てください。お気づきのことや不点灯などがありましたら管理事務所まで連絡をお願いします。今後 27-1、27-2、27-3、28-1、28-2 号棟について順次交換予定です。  
(建築営繕担当)



※点灯管を外す



※LED 照明器具は発展途上の製品であり年々改良されていますが、  
寿命についてはまだバラツキがあるようです。

※LED サークラインのスペック (販売店の広告より)

消費電力 14W、全光束 1450LM、色温度 5000K(昼白色)、  
寿命 50000 時間



## 外部の来客用駐車場を

外部の野口駐車場や榎本駐車場を使用する時誤って契約以外の場所に駐車してトラブルが発生しました。今迄は地図と駐車場ナンバーが頼りでしたが、トラブル回避のため目印として第 11 団地駐車場のポールを設置して明確に致しました。

設置場所は榎本駐車場 27番、榎本第2駐車場3番、野口駐車場6番、野口駐車場28番の 4 か所です。

間違えないように駐車をお願いします。

(駐車駐輪担当)



野口駐車場の第 11 団地の駐車場目印

○9月17日(土) 松島園に依頼し団地全体の樹木の害虫駆除薬剤散布実施。散布後降雨もなく害虫駆除に効果があった。今年は長雨高温で害虫発生頻度が多い様子。(植栽担当)

○資機材の点検。拡声器・電池・非常食など訓練時に使用の物品を必要分補充。

新たに購入した拡声器の費用は消火器とともに市の補助金の追加申請をした。

○3団地合同防災訓練打ち合わせを実施。それに基づき3団地合同防災訓練実施要領(仮案)を理事に配布説明。

○ガスボンベ2本を森プロパンにて定期点検。燃料充填完了。

○防災訓練要領の説明に前間小を訪問。その時「6年生が卒業記念品を製作しているが予算不足でアルミ缶の回収をしている。協力して頂けないか。」と要請があった。 理事会了承。

(自主防災会担当)

## シニア塾便り



9月16日(金) シニア塾メンバー4名で茨城の名峰筑波山にハイキングに行ってきました。

『当日の予報では小雨模様でしたが、現地はガスがかかっている程度。埼玉茨城千葉の小学校から多くの生徒たちが登山にお喋りに山道を数珠つなぎ。元気いっぱいでした。塾生4人は慎重な足運びながら久しぶりの山歩きを満喫、昼食では持参の弁当や美味しい飲み物に満足の様子だった。男も井戸端会議に花が咲くのかと楽しいひと時を過ごした。

また計画をしますのでは是非とも皆さんも参加してください』と田部井塾長からメッセージを預かりました。

📷 写真は手前から歌川、田部井、万歳している善方さん。撮影場所は

有名な「弁慶の七戻り」 震災でも大きな岩はびくともしなかったとか。筑波山には多くの奇岩があり楽しめます。



### 編集雑記

夏が去り秋が来た。農事暦見ると作業が目白押し。長雨続きで気温も高く今年は季節の変わり目が分りにくい。地球温暖化の影響？今までに経験したことのない災害ばかりだ。／団地の行事はそろそろ年末の餅つき大会の準備に入る様子。理事会では毎年恒例の防災訓練計画案の報告もあった。世間は動いている。心の季節が追いつかない。／友人たちと酒を飲む機会があった。一人がこの頃体調がすぐれないとボソボソ話すと、我先駆けて話題は体調と薬の話になる。こうなると酒がすすむ。／『人生とは自転車のようなものだ。倒れないようにするには走らなければならない。( Life is like riding a bicycle. To keep your balance you must keep moving.)』

A アインシュタイン

jiji

