

まず相談 困った時の交流会  
平成27年10月10日

マンション交流会通信(NO.6)

世田谷区マンション交流会  
平成27年度 第1回地域別勉強会&相談会の報告  
【世田谷・北沢合同】

会員の皆様におかれましては常日頃、交流会の運営にご支援、ご協力を賜り、誠に有難うございます  
第1回の地域別勉強会&相談会のご報告をさせていただきます。

記

日時：平成27年9月13日(日)13:15～16:20

場所：三軒茶屋分庁舎5階 三茶しゃれなあとホール スワン・ビーナス

参加人員：33名

内容：「高圧一括受電とLED化による電気料金の削減」

1. 主催者挨拶：世田谷区マンション交流会 会長 村井 盛彦
  - 1) 皆様ご自身が今抱えている問題の多くは、すでに他の方達が解決した事か、あるいは経験をした事柄で、話し合うことできっと良い方向に進むと考えている。
  - 2) 今年の交流会は、管理組合の財政の健全化に寄与することを主眼にし、コストの削減につながるテーマを設定している。
  - 3) 管理委託費・保守業務費を調査・収集しデータ化を行い、分析、検証した上で管理会社との協力関係を改善しながら折衝に生かす。是非ともご協力の程お願いしたい。
2. 共催者挨拶：世田谷区都市整備部住宅課 住宅担当係長 坂本 能崇
  - 1) 東京都マンション部会住宅政策審議会より答申が出て、管理不全に陥るマンションが今後増えると危機感があり、自主的によるのが基本であるが、このままでは行政も踏込んでいかなければという考え方にシフトしている。
  - 2) 世田谷区は、日本で一番多い4,300棟のマンションがあり、東京都の動きとリンクして世田谷区は住宅整備方針を見直し始め、分譲マンションの維持・管理・再生に支援をしようとしている。
  - 3) 交流会で自主的にやっていただくのが基本であるが、皆様の取組をバックアップ出来るよう今後考えていきたい。

【第1部】高圧一括受電による共用部電気料金の削減

講演：東京電力(株)住生活事業部 副部長 草刈 和俊 氏

<講演内容>

- 1) 共用部電気料金がおトクに！
  - マンションにお住まいの方は、各戸で電力会社と個別契約(低圧契約)を結んでいる。
  - 「高圧一括受電」とは、管理組合がマンション1棟分の電気を一括契約(高圧契約)し、各戸に低圧に変圧して供給するもの。
  - 各戸ごとの契約から、マンション一括での契約に変更することにより、共用部の電気料金を20～40%程度削減する事が出来る。(専有部を対象にする場合は5%)
- 2) メリット  
東京電力による安心サポート

1. これまでと同じ、東京電力のサービスが利用出来る。
  - ・ 検針、料金請求、収納、電気設備の保安全管理、お困りサポート(停電など) 契約変更、引越しの手続き、問い合わせ等。
  - ・ でんき家計簿
2. 一括受電導入後の専有部の電気料金は、現在と同じ。  
ライフスタイルに応じた各種(7種)家庭用料金メニューが選択可能。
3. 切り替えに必要な電気設備の工事などの費用負担はない。  
保守管理費用も東京電力の負担。

### 3) デメリット

1. 管理組合
  - ・ 入居者全戸の申込書の回収(全戸同意)。
  - ・ 専有部に料金の滞納があった場合、東京電力による督促や送電停止後も支払がない場合には、管理組合の負担になる。
2. その他
  - ・ サービス導入時、終了時の電気の切り替え時の受変電設備工事(半日位)、及び自家用工作物の年次点検の際の停電(1~2時間)。
  - ・ 電力小売自由化に対して、一括受電の会社からしか電気の購入が出来ない。

### 4) 提供条件

1. ファミリータイプの50戸/棟の既設分譲マンションで、オール電化や電気給湯機などの夜間蓄熱式機器が設置されていない事。
2. 東京電力が使用している電気室(室内タイプ)があり、無償で借用出来る事。
3. 入居者全戸の同意が得られる事。

### <Q&A>

Q：共用部の削減が約30%で、専有部では5%となる、と言うことだと、残りの25%は東京電力の利益か？

A：マンションで低圧から高圧に変えると共用部が高圧のマンションで20%、低圧のマンションで25%位の差が出ます。この差は何なのか、設備コストの差です。電力料金は総額原価方式を採用していて、本来であればこのメリットが出ない。宅送料金は、一戸建てであれ、山奥であれ、全部ひっくるめて総使用量で割って算出している。マンションに電気を送るコストの方が、戸建てに送るコストの方より安い。

Q：導入には、50戸以上のマンションと言う事だが？

A：低圧と高圧の契約の差で出るものであるから、電気の使用量がある程度まとまったものでないと、差が出ない。45戸以上であれば相談にのります。

Q：借室契約は、高圧設備を作って東京電力が無償で使用している契約だと思うが、高圧設備出来ていて、契約だけが低圧で契約している、割損と言う感じがする。

A：借室契約とは、借室だけ使用させてもらい、その中の電気設備は東京電力の費用で構築している。共用部が高圧契約の場合は、受電設備が管理組合の所有で、その場合保守費用が、関東電気保安協会に支払われることになる。

Q：初めから一括受電をしているマンションは、1戸建ての家よりも5%電気料金が安いのか？

A：そうです。

Q：電子ブレーカーを導入したが、保守費用とか毎月の料金がかかり、たいして安くなっていない、電子ブレーカーをやめて、通常に戻した方が良いか？

A：電子ブレーカーは、低圧契約と従量電灯契約の2つの契約を結んでいるが、その低圧契

約の基本料金を下げるサービスです。契約期間内で、幾ら基本料金の合計が下がったのか、から設備費と保守費用を引いた金額をお調べ下さい。

## 【第2部】LED化による電気料金の削減

講演: パナソニック(株)エコソリューションズ社 首都圏電材営業部 課長 高堰 英二 氏  
主事 柿崎 泰宏 氏

<講演内容>

### 1) 直管照明器具をLED化する際の注意点

LEDランプには、電球形や直管形などがある。ランプだけをLEDに交換する場合、電球形は照明器具の口金の形にあったものを選べば交換できる。しかし、直管形では口金が合っても、器具の種類が合わないと使用出来ない。

### 2) LED非常用照明器具

建築基準法では、非常灯は白熱灯、蛍光灯でなければならないと規定があり、つい最近までLEDは認められていなかった。しかし、大臣認定制度を利用し、昨年末LED非常灯は認可となり、建物のオールLED化が可能になった。

### 3) マンション共用部、オールLED化のご提案

- 大幅な省エネ、長寿命を実現したLED照明だから、ランニングコスト、メンテナンスコストを大幅に削減できる。
- エントランス・屋内通路  
開放廊下・軒下  
誘導灯  
非常階段  
駐車場・駐輪場  
屋外・植え込み
- LEDダウンライトで大幅に省エネ  
床面照度確保、近隣への光漏れ軽減  
省エネ、省メンテナンス、カドミウムフリー  
直管型LED搭載、非常通路誘導灯  
フロント&ワイド配光により、更に高効率  
光害を配慮して、光漏れ低減、長寿命、虫も寄りにくいローホールライト
- マンションの戸数・構造・ついている器具により、必ずしも省エネ効果が出るとは限りません。

### 4) LED化するにあたりよくある質問

#### ① LEDって暗くなるのでは？

正しい物を選択すれば、そんなことはありません。明かりの広がり、照度を比べると、若干違うところがあるが、差し支えは無い範囲のものと思われる。

#### ② まだまだ高いんじゃないの？

- ・ダウンライト 約50%省エネ、寿命約4倍 蛍光灯よりも安すい物が多い。
- ・シーリングライト 約40%省エネ、寿命約3倍 価格は1.5倍以上
- ・ベース照明 約59%省エネ、寿命約3倍 少し高い。
- ・庭園灯 約48%省エネ、寿命約3倍 60%位のもある。

### 5) 効果のあるLED化をするには

#### ① 目的、効果を考えてLED化

- ・内廊下タイプのマンション  
比較的安価なダウンライトのみに絞ると、大きな省エネ効果が見込める。
- ・外廊下タイプのマンション  
築20年以上のマンション LED器具交換がおすすめ！  
築10年以上のマンション 交換箇所を絞って効果的に！

## ② LED+人感センサーで、更に省エネ!

### <Q&A>

- Q： エントランス用のダウンライトには、人感センサー付があつて、廊下のシーリングライトにないのは何故か？
- A： 以前販売していたが、人が通ると急に明るくなる。外から見た時に、誰か帰って来たというのが分かってしまうという事があつて、売れなかった。現在、発売予定は無いが、センサーを別に付けてもらえれば、連動は可能だ。
- Q： ダウンライトには、一体型と電球型があるが、電球型の方が互換性があり管理が簡単ではないか？
- A： 一体型は、器具ごと交換するので、球切れの場合は、本体ごとの交換になる。電球型は、白熱電球とLED電球の口金是一緒でも、デザインが異なる。LED電球は、口金より上の部分が太くなっているのので、既存の器具では入らない場合がある。また、白熱電球は球の部分が熱くなるが、LED電球は根元が非常に熱くなるので、以前の器具を使用されると耐えられない可能性があるのので、メーカーとしては器具ごと交換して欲しい。

### 【第3部】情報交換会&相談会

#### 1. 『第1グループ』 参加者 15名

ファシリテーター	原 副会長	交流会
講師	草刈 副部長	東京電力(株)
	高堰 課長、柿崎 主事	パナソニック(株)ソリューションズ社
アドバイザー	横瀬 課長	パナソニック電材システム(株)
	坪内 氏	マンション管理士
	田中 社長	建築家
書記	高木 部長	(株)長谷工コミュニティ

#### 【本日講演に関連して】

- Q： パナソニックは、値段が高いというイメージがあるが。
- A： 技術開発や販売後のサポート体制等で、お客様に安心感を持って頂けるよう常に努力している。
- Q： 東京電力の『おまとめプラン』にすることでの削減を考えているが。
- A： 料金を削減できる『おまとめプラン』を用意しています。電灯の使用量が多いマンションでは、削減効果が高いと思われます。
- ・ 『電気家計簿』にて費用の目安が分かるようになっているので、参照して欲しい。
- Q： 東京電力の一括受電は、共用部の電気料金だけの削減なので、各戸の同意を取らなくて良いのでは。専有部分の電気料金が削減されないと、各戸の同意を取るのが難しい。
- A： 一括受電での専用部分の削減は、5～6%です。  
電気の自由化の動向が見えてくる中で、最優先で専有部分の対応を考える状況です。

#### 【その他 意見・質問】

- Q： 理事のなり手がなくて苦勞している。賃貸者も多く、輪番制の徹底や外部居住者の理事就任も認めることを総会議案としたが、不安である。
- ・ 古いマンションでは、高齢化もあり、同じ状況の管理組合は多い。
  - ・ 外部居住者への管理協力金徴収をとるように、管理規約を変更した。
  - ・ 理事をやらない人が多くなり、理事が固定化され、管理組合が私物化されてしまった。
- Q： 火災報知機が作動したが、警報を止められないで大騒ぎとなった。こういう時の対応はどう

しているのか。

A： 管理会社、警備会社と契約している場合には、緊急対応として対応する。  
警報(ベル)停止の対応ルールを管理組合の中で、決めておいた方が良い。

- その他の意見
- LEDの交換実施をしたが、説明が不十分であった。今日の説明で理解出来、良かった。
- マンション内に干渉されたくないという人が多く、表札を出さない。コミュニケーションの場を作れず、町会との関係でも支障をきたしている。
- ゴミ出しのマナーが悪くて困っている。

## 2. 『第2グループ』参加者 10名

ファシリテーター	村井 会長	交流会
アドバイザー	青山 主事	パナソニック電材システム(株)
	藤木 氏	マンション管理士
書記	萬崎 理事	交流会

### 【大規模修繕工事について】

Q： 366戸、4棟構成、築10年、20名の理事会です。大規模修繕工事に向けて委員会を立ち上げたいのですが、どのようにやればいいのか？

- 管理会社主導ですすめられては？
- 住民の中には専門家がいると思うので、委員会に入ってもらったら良い。

司会: 委員会に重点を置き過ぎると、修繕委員会と理事会がバトルになる恐れがある。その点のバランスが問題である。

- 理事会に役員半数を2年交代とすることを提案したが、同意が得られなかった。

司会: 修繕委員を公募したかたは？

- 応募者がいなかったため、個別に当たり5人を選任した。
- 管理会社から一方的に言われぬように、コンサルタントを入れたい。

会長: 世田谷区マンション交流会では、『コンサルタントの選び方』をテーマにして、前回の交流会で取り上げた。その時の資料には、コンサルタントの役割等が書いてある。

- 大規模修繕工事を実施するにあたっては、修繕委員会を立ち上げる事が成功のカギです。修繕委員会を立ち上げられれば、工事に客観性を持たせる効力が出て来る。専門家は入れた方がいい、のちのち瑕疵担保責任の問題も出てくるので。

AD: 専門家を入れるのは良い事だと思います。組合員は誤解される事があるので、やりたがらない。マンションを良くしたいという人に、声をかけたら良い。

- 過去の理事長、理事の経験者に委員会に入ってもらっては？

司会: 修繕委員会が立ち上がったら、次はコンサルタントの選出です。そして最後に施工会社の選定となる。コンサルタントは、マンションのホームドクターです。

- コンサルタントを入れたいが、お金が掛かるので説明会を開催する。

AD: コンサルタントを入れた方が、結果安くなる。

司会: コンサルタントの導入目的を、コストのみで考えると、失敗する。リピートを前提に考えているコンサルタントは、日常のサービスも良くなり、アフターフォローも良くやってくれる。

### 【管理組合運営について】

- フローリングの改修工事について、総会、臨時総会で規約変更する旨を告げた後、アンケートを実施したが、賛否が半々、3/4の賛成が必要なので変更出来なかった。近隣の築30年近くのマンションを回り、騒音問題、フローリングについて調査も行き、説明会で防音工

事の内容説明もした。

司会:理論的には正しい事を言っているが、半数が反対ということは、視点を変えて要因分析をした方が良い。

- ・ フローリングの問題とペットの禁止の問題の2つのテーマで、アンケートを実施した。

AD:規約改正委員会を立ち上げたかどうか? 規約を標準管理規約に変えていく中で、ペットの問題、フローリングの問題も検討していくのが良い。

#### 【LEDについて】

司会:LEDへの交換実施したところがありますか?

- ・ 2組合が実施済み。

AD:直管型は、口金が合うからと行うのは危険です。

Q:LEDにつて、メーカーかコンサルタントか、どちらに相談した方が良いのですか?

A:メーカー関連の一社に調査、提案、見積もりを頼み、その会社の見積取得後に、他の施工業者に相見積を取ったら良い。

以上







