

## 「マンションドクターの知恵袋」その17

### －マンション維持管理用語集⑦－

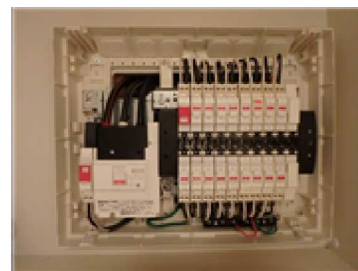
マンション維持管理用語集の第7回目です。今回から数回に分けて、マンションの電気の話、一番身近な分電盤（ブレーカー）の話から、電柱からの引き込み方法、そして一括受電、電力自由化までの話をしていこうと思います。

電化製品の多種多様化にともない、家庭内にはひと昔前からは考えられないほどの電化製品が設置されるようになりました。エアコンは当たり前となり、洗濯乾燥機や食器洗い乾燥機、大型テレビなどの消費電力の大きな電化製品も増えてきています。また電子レンジ、電気ケトルのように、使用が短時間であっても瞬間的に大きな電力を消費する機器も増えてきています。UR賃貸住宅の電気容量の変遷をみると、1戸あたりの電気容量は、1950年代は5A（アンペア）でしたが、徐々に増加して1961年からは30Aに、1984年からは40A（住戸面積83㎡以上の場合）になり、2002年以降では50A（住戸面積が50㎡以上の場合）を基準にしています。省エネ化が進んではいますが、情報化社会の進展や、高齢化の進行によって、家庭内の電力消費は今後も増加するものと考えられます。



左は古い分電盤の写真です（カバーを外した状態）。住戸内に入ってきた電気を部屋ごとに4つに分配しています。おそらく1部屋あたり1500W以下の消費電力を想定していたと考えられます。このような住戸でエアコンを使用するためには、新たにエアコン用の回路を増設するか、その部屋のコンセントから分岐させるしかないわけですが、部屋のコンセントから分岐した場合は、当然その回路を流れる電気の大部分をエアコンが占めてしまうので、その部屋のブレーカーが頻繁に落ちることになっていたわけです。

右の写真は、比較的最近のマンションの分電盤です。古いものと比べてだいぶ複雑化、大型化しているのがわかります。左側がメインブレーカーで、漏電を感知すると電気を遮断します。右側は分岐ブレーカーで、各室、各コンセントに分岐させて、漏電や過電流を感知すれば個別に遮断するようになっています。各部屋につき数個の分岐ブレーカーが設定されており、それぞれが15～20Aの容量があります。最近ではエアコン、電子レンジ、洗濯乾燥機などの消費電力の大きい電化製品用の専用回路が設定されています。細かく分岐することによって、ひとつのブレーカーが落ちても、ほかの機器には影響が出にくいようにしているわけです。



標準管理規約では、設備については、「専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。」こととされていますが、「専有部分の専用に供される」か否かは、そのものの設備機能に着目して決定することとされています（同規約7条3項及び同条コメント参照）。一般的にはMB（メーターボックス）内の電気メーターから住戸側のもの、つまり分電盤も住戸内の電気配線も居住者が所有・管理する「専有部分」となっています。高経年マンションにおいて、マンション全体の電気容量を増やすための幹線改修工事を行う際には、分電盤の交換も必要なため、居住者の同意が必要になります。ですが専有部分であるため、すでに居住者が交換していることもあり、工事の同意を得ることが難しい場合もあります。（次回へ続く）