

## 「マンションドクターの知恵袋」その19

### ーマンション維持管理用語集⑨ー

3回にわたって続いてきた電気の話ですが、今回の借室電気室と高圧一括受電のお話で終わりたいと思います。

#### 借室電気室のはなし

前回の話のなかでも借室電気室(借室変電室ともいわれます)という言葉が出てきていましたが、一般的に電気室のあるマンションでは、電気室内部を電力会社に無償で貸し出しています。電力会社は借りたスペースに変電設備において、マンション内に電気を供給しています。ですから電気室の管理に関しては、内部は電力会社、それ以外は管理組合の管理範囲となります。独立した電気室棟の場合は、外壁の塗装や屋根の防水などが管理組合の責任範囲です。また電気室内部には電力会社係員の立会なしには入室できないとされているので、室内に関しては管理組合として出来ることはあまりないのが現状です。



最近に変電施設の小型化や省スペース化、また建物の有効利用を進めるうえで、変電設備を移設して、電気室を改修して利用したいという要望もあります。しかし、借室電気室は一般的に分譲主と電力会社との間でかわされた契約ですので、管理組合として何かを計画する場合は、まず契約書の内容を確認してから、電力会社と話し合いを行う必要があります。

#### マンション一括受電のはなし

「マンション一括受電サービス」で電気代が安くなるという話を耳にした方も多いと思います。仕組みを説明すると、まずマンション全体と一括受電サービスを行う会社が電力会社(関西電力等)と高圧電力契約を行います。次に居住者(専有部分利用者)と一括受電サービス会社が低圧電力契約を行います。一括受電サービス会社は、電力会社との高圧電力料金単価と、居住者との低圧電力料金単価の差によって電気料金を引き下げることができます。低圧受電料金単価よりも高圧受電料金単価の方が割安なことを利用したサービスです。

良いことばかりのような気がしますが、もちろんデメリットもあります。まず「中途解約」が難しいことです。一括受電導入のために変電設備や新しいメーターの設置など高額な設置費用がかかりますが、設備費を管理組合に直接一括で請求しない代わりに10年以上の長期契約を結ぶ必要があるわけです。10年という期間に、新しい電気の利用形態が選べるようになって、簡単に乗り換えられないということです。

次にマンション全体を対象に電力契約を行うので、居住者全員の同意が必要になるということです。導入の際に必要な総会の決議は、管理規約の変更ですから特別決議の3/4の賛成があれば良いのですが、その上にマンションの居住者全員がこれまでの電力会社を解約して一括受電サービス会社と契約する必要があり実質的に全員同意と同じこととなります。マンション内に店舗が入っていれば、もちろん店舗事業者に同意を得なくてはなりません。これは本当に大変です。その他にも高圧受電契約が前提のため、ある程度の規模のマンションでないと導入が出来ません。変電設備を交換するので、導入時に停電もします。そういったデメリットを踏まえた上で導入されるマンションは徐々にではありますが増えてきています。

長々と3回に渡って、簡単に電気の話を書いてきました。もはや電気を使わない生活はちょっと考えにくいですし、これからも電気の需要は増えてくると思います。マンションの寿命に比べると、設備の進化の度合いの方が早いので、長く住めば住むほど、設備の老朽化、陳腐化の問題にいずれは直面しますので、長期的な計画が重要になってきます。