

発行： すみだマンション管理組合ネットワーク

事務局：墨田区住宅課 03-5608-6215

ホームページ <http://www1.suminet.org>

**新年、明けまして
おめでとうございます。**



2012年 元旦

第27回 マンション管理セミナー & 居住者交流会

平成23年11月26日(土)午後2時から、曳舟文化センター2階第1会議室にて、すみだマンション管理組合ネットワーク主催による、第27回マンション管理セミナー及び居住者交流会が行われた。池田会長の挨拶につづき、来賓、墨田区住宅課課長栗林様より挨拶。ひきつづき、『マンションの節電対策』と題して、株式会社ジーアンドジー 代表取締役の岩本隆弘氏の講演が行われた。

住宅課・課長 栗林 行雄氏 挨拶 (要旨)

第27回 セミナーにお招きありがとうございます。

3月11日の東日本大震災から8ヶ月あまりが経過しました。日頃から災害に対する十分な備えを行うとともに、電力供給の不足が懸念される中、節電対策に取り組むことが今後ますます重要になってきております。

区では、東日本大震災発生直後から、電力供給が逼迫し一部の地域で計画停電が実施されたことから、区としても、積極的に節電対策に取り組んできました。その一例としては、区の一部施設の中止、業務時間の短縮、事業の中止などの対応を行ってきました。

夏季には、電力事情の逼迫に万全を図るため、夏季の節電対策実行計画を作り、積極的に節電対策に取り組

んできたところです。具体的には、区の施設の照明の一部消灯、冷房は室温28度に、5時以降は空調を止めてしまう、更にはEVの間引き運転、このようなことを行ってきました。その結果として、区の庁舎におきましては、月間の電気使用量は25%以上の削減ができました。学校、保育所、コミュニティー施設におきましては20%以上の削減ができました。

更に、今年の冬におきましても、国からは節電目標は示されていませんが、政府の見通しでは、今年の冬も電力事情の厳しさは続くと思っています。

皆様ひとりひとりの取り組みが、確実に大きな力となりますので、ムリのない範囲で節電に取り組んで頂きたいと思っております。



第1部 講演

マンションに於ける節電対策 ～共用部の電気代を半減しよう～



マンションの共用部の節電・電気代の削減に限ってお話しします。

全国に10の電力会社がありますが、地域独占で、利用者は電力会社を選べません。
そのため、先進国では1番高い電気料金になっています。東京電力では、今回の原発事故によって、必ず電気料は上がっていきます。だから、防衛策が必要です。防衛策としては、「電気基本料の削減」と「電気使用料(量)の削減」の2種類の対策が考えられます。

* PPS の選択技はあります。PPS は、50Kw 以上の需要者である、それほどの削減が望めない、住人に直接のメリットがないのに住人全員の同意が必要など、マンションでの利用は少ない

マンションの契約形態は、建築時に、設置機器の消費電力量(50Kw 前後で)によって、2種類の契約形態のどちらかに決め契約します。

1.「高圧契約」(動力+電灯)

比較的大規模マンション(100 世帯以上)の場合
高圧から動力・電灯両方へ変電する
変電設備(キューピクル)を自前で設置、かなり高額
契約基本料は高い(マンションごとに契約)
電気使用料は安い(10 円前後/kwh)

2.「低圧契約(動力 200V)」+「電灯契約(電灯 100V)」

中小規模のマンション(～70、80 世帯)の場合

2つの契約に分けて契約、それぞれの料金体系で計算し合算して支払う

「低圧契約」は、動力のみの契約

電柱のトランスから引き込むので変電設備は不要
契約基本料は、高圧契約より安い、電灯契約に比
しかなり高い

基本料(1071 円/kw)

電気使用料は、電灯契約よりかなり安い(10～
13/kwh 円)

「電灯契約」は、一般家電、電灯用の契約

電柱のトランスから引き込むので変電設備は不要
契約基本料は、かなり安い(基本料 273 円/kw)
電気使用料は、低圧契約よりかなり高い (20～23 円
/kwh)

電気基本料の削減

動力・契約方法変更による基本料の削減 (高圧契約はこの対策はできません)

中小規模のマンションに限って、低圧契約の変更で電気料金を削減できる可能性があります。低圧契約は、「負荷設備契約」で締結されています。これを「主開閉器契約(ブレーカー契約)」に変えて、更に、「主開閉器契約+高負荷契約(動力+電灯のパック契約)」にできるなら、基本料半減も可能です。



電気使用料(量)の削減

共用部の電灯使用量の削減方法

- 1 照明機器(主として蛍光灯)を間引く
- 2 こまめに消す
- 3 センサーで自動的に明るいときに消灯する
- 4 「ナイト8契約」や「ナイト 10 契約」に契約を変えて、電灯使用料金の単価を安くする (この方法は高圧契約ではできません)

*「ナイト 8契約」

PM11 時～AM7 時までの、8 時間の電灯夜間料金が 30%になります。しかし、それ以外は 20%割高になります。

「ナイト 10 契約」

PM10 時～AM8 時までの、10 時間の電灯夜間料金が 40%になります。しかし、それ以外は 40%割高になります。

※利用に当たっては、東京電力と相談して、メリットのあることを確認してからに

5 蛍光灯を省エネタイプ(LED)に変えて、約 1/2 の電気使用料に下げる



■ JIS は、電力会社に、多少過大に負荷があっても、一定時間シャットアウトしないようにと定めています。例えば、30Kw の契約で、その倍が使われても、2 分まではシャットアウトしない。EV なら、EV が動くことで 30Kw を超過しても、通常 EV はスタートからストップまで 2 分はかかりません。ストップで過負荷はリセットされるのでブレーカーは切れません。機器は、このように制御する働きをします。

「主開閉器契約」は、建築時に契約電力を決める基礎となった機器を精査して、EV や揚水ポンプのように瞬時に稼働するものを、契約電力の計算から外して、低減された電力で改めて契約を結び変えるものです。1Kw 当たり 1,000 円の削減となりますから、例えば、40Kw の契約を、20Kw の契約にできれば、月 2 万円、年に 24 万円の削減となります。

いまあるブレーカーは、漏電の危険を避けることが主目的です。どの個所で漏電か分からないから瞬時にシャットアウトする。「主開閉器契約」は、ブレーカーを変える条件で電力会社との契約ができます。

- ブレーカーの交換に、どれ位かかりますか。
- 交換はしません。ブレーカーに制御装置を取り付けます。50 万円位かかります。

○ ここに H19～20、20～21 年の検針票があります。東電に電話して、低圧契約と電灯契約をひとつの契約にしました。その結果、月 11 万円程の電気料で、年に 89,000 円安くなりました。削減額はそう大きくないが、東電に電話するだけで、機器を変えないで、契約を変更して、電気料を安くできました。

■ 負荷設備契約のまま電灯契約とセットにする、特殊なケースです。通常は、主開閉器契約に変え、それに合わせてパック契約をします。

この検針票を見ると 40Kw 契約です。主開閉器契約にすると相当の削減ができそうに思っています。

検討されることをお勧めします。

LED 蛍光灯導入費用と償却 試算

LED 蛍光灯は、安定器が不要で、それぞれ消費電力を約 1/2 にできます。

設置内容設置条件(共用部照明機器)

蛍光灯 40w→LED 蛍光灯 22w 100 本
 蛍光灯 20w→LED 蛍光灯 12w 100 本 を取り換えるとして

高圧契約のマンションの場合

点灯時間:1日 13 時間 / 年間 4,745 時間
 電気料金:平均 13 円 で試算

	40W×100本	20W×100本	合計
年間電気削減量	135,707 円	74,022 円	209,729 円
蛍光灯交換費削減	12,600 円	9,200 円	21,800 円
合計削減量	148,307 円	83,222 円	231,529 円
導入費用	903,000 円	809,500 円	1,712,500 円
償却年数	6.1 年	9.7 年	7.4 年

低圧契約+電灯契約のマンションの場合

点灯時間:1日 13 時間 / 年間 4,745 時間
 電気料金:平均 22 円 で試算

	40W×100本	20W×100本	合計
年間電気削減量	229,658 円	125,268 円	354,926 円
蛍光灯交換費削減	12,600 円	9,200 円	21,800 円
合計削減量	242,258 円	134,468 円	376,726 円
導入費用	903,000 円	809,500 円	1,712,500 円
償却年数	3.7 年	6.0 年	4.5 年

講演の後の「居住者交流会」で、参加者から 講師に 質疑がありました。

「電気基本料の削減」の理解に参考になる質疑と、報告された事例を紹介します

- 低圧契約を「主開閉器契約」にするには、契約を変えるとともに、機器も変える。この機器はどんな働きをするのですか。

第2部 居住者交流会から

交流会の大半は、講演に対しての質疑応答でした。残り時間で、洪水、被災時の水の確保、EVなどが話題になりました。その中から

- 防災訓練で、避難場所に指定された錦糸公園に行ったら大勢がいて、ここに洪水がきたらどうするのだろう、マンションに残った方が安心
- 東日本大震災では、マンションの多くは構造躯体に破損がなく、マンションは地震、津波に対し安全な建物であると認識されました。周辺の被災住民の臨時の避難所となったマンションもありました。

■ 区に、洪水ハザードマップがあります。夏の集中豪雨で100mm / 1hなどで、荒川が決壊した場合を想定してのマップです。決壊すると墨田区は地盤が低いから、5mも浸水すると二階辺りまで水浸しになります。

一方、東日本大震災があつてからは、東京湾からの高潮も想定しておく必要があります。区は、地域防災計画の見直しを行っていて、新しい計画に、墨田区には高い所はないので、高いマンションと提携し協定を結び、中学校や小学校の公共施設にたどり着く時間がないときは、マンションに逃げ込めるようにする案があります。

from MANSION

震度 そして 首都直下地震

前号のすみネット通信(第35号)の交流会の欄。資金がなく耐震補強工事ができないなら、住人に不安を与え、資産価値を下げるから、耐震診断はやらない方がよいと話されました。そうであっても、なにもやらなければ住人は安全でない住環境におかれたままです。診断して、ある資金で出来る範囲で、工法を工夫しして、危険なところは補強し住人の安全をはかれないものか、という話はその場で出ませんでした。指摘された工事を一遍にしようとするから二の足を踏むのですね。[危険:すみネット通信(第35号)第1部講演参照]

平成23年は、東日本の方々が、地震、津波、原発事故に見舞われた年です。宮城県栗原市は震度7を観察しました。東京は震度5強(墨田区は5弱に修正)を観測、大きな揺れに驚かされました。あの震度で倒壊した建物はなかったではないか、と話されるひとがいます。東日本地震と、予測される首都直下地震は、破壊力は全く違うのです。直下地震の阪神・淡路大震災では100棟を超えるマンションが建替えを余儀なくされました。東京は、今後30年で70%の確率で、マグニチュード7クラスの直下地震が起きると予測されています。首都圏の地下には、3枚のプレート、厚い未固結の堆積物、そして活断層があります。あすはわが身か、恐ろしい予測です。
(佐藤マンション管理士)

理事会の予定

	午後6時	～	午後8時
1月11日(水)	ユートリア		研修室3
2月8日(水)	ユートリア		研修室3
3月14日(水)	ユートリア		研修室3

投稿 歓迎！！

すみネット会員の情報紙として、内容の充実に努めていきたいと考えています。「マンション管理のご苦労」などの記事を募集しております。但し中傷、誹謗、その他悪意のある表現は、広報部にて、一部修正、削除、またコメント等を適宜、追加させていただきます。基本的に、投稿者の氏名、住所の地域名は表示します。
広報担当より

第28回マンション管理セミナー & 居住者交流会

日時: 2月18日(土) 午後2時～午後5時
場所: すみだリバーサイドホール 1階会議室

編集後記

発行時期を考え、取り急ぎ新年号の体裁したのですが……。いよいよ今年は、スカイツリー完成、この盛り上がり、すみネットも便乗したいですね。

メール Jimukyoku@suminet.org
FAX 03-5608-6409