

18.電気の引き込みと電気室の不思議

日本のマンションの歴史の浅いことにも関連するのか、管理に対する不思議なことも多くあるようです。

例えば、管理会社が管理組合から事務委託管理費を受けているにも関わらず、管理会社を通じてエレベータの保守を発注した場合は何パーセントかを上乗せして管理組合が支払うケースが多いようです。

また、自販機を設置した場合も実際は設置業者から 20%の手数料が支払われても 5%は管理会社が受け取り、管理組合へは 15%しか支払われないこともあるようです。

これは、まさに管理会社が二重取り(盗り)を堂々としていることにほかなりません。

マンションの入居者や管理組合、あるいは管理組合の支援を行うと主張する団体も、マンションの電気室や引き込みについてはあまり疑問が持たないことも不思議のひとつです。

戸建て住宅は、取引メータまで電力会社の負担で配線するのに対し、小規模のマンションのように柱上トランスから引き込まれても、配電盤までしか電力会社は負担せず、各住戸の取引メータまではマンション購入者側の負担で施工されているわけです。

ちょっと大きなマンションは、高圧(6,000V)で引き込み 100V や 200V に降圧するため構内に電気室が必要になるため、マンション購入者側が電力会社に無償で貸していることとなります。

電気室も引き込み線についても、入居した折には既成の事実として利用されており、何ら疑問さえ持たない人たちがほとんどと言ってよいでしょう。

スベリア佐屋は 276 の住戸に 4 台のエレベータや給水ポンプや共用灯など多くの電気設備があります。

通常、共用の電力が 50KW 以上の場合は高圧契約を行う場合もあります。高圧契約は、kw/h 当たりの料金は一般より安くなりますが、基本料金が高かったり、資格者や保守が必要になるため総使用量が多くないと逆に単価が高くなることもあります。

当マンションの共用部分は 50KW あっても高圧契約ではなく、エレベータには 1 台ずつ取り引きメータをつけるなどして、すべて低圧契約となっておりメータは 10 以上に分かれています。

おそらく、設計段階でどちらが得かを計算し、低圧契約に踏み切ったものと考えられます。

なお、個別のテナントが入居するオフィスビルの場合はビルごと高圧契約をして、オーナーが個別メータをつけ検針し勝手に料金を設定し請求する方法になっています。

ところが、マンションのような場合は専有部分の居室の電力も一括して高圧契約をして、管理組合が検針して請求できることは出来ないわけです。

マンションも、オフィスビルのように建物全体の電力を高圧契約し、管理組合が各戸のメータを検針し請求できるなら、kw/h 単価は低くなるはずですが、現状では電気室や各メータまでの配管や配線を需要家(管理組合)の負担にし、美味しいところだけを電力会社が持つて行くスタイルになっているわけです。

マンションには電気の引き込みのほかにも、水道やガスや電話などがあります。

マンションの水道は、オフィスビルの電気の方式と全く同じです。供給者側の検針は敷地に近い場所にある全体の取引メータの検針だけで、以後の配管も受水槽も個別メータの検針も管理もマンション側の責任で行うわけです。

管理組合は、付近の戸建て住宅と同じ料金算出方法で請求するなら、およそ 10%の差益を得ることができます。この分を値下げに流用しても良いわけですが、通常は配管の補修や受水槽の保守、8 年ごとのメータの取替えに使っているようです。

余談ですが、10%の差益分を管理会社の利益として計上するところも現実にあるようで、「マンション管理の不思議」は至るところにあると言って良いでしょう。

最近、マンションも水道供給者側が検針して、料金を請求・収納する地域が多くなってきたようです。マンション側も検針や請求の手間やメータの取替えが不要になったと一概には喜べないものがあります。構内の配管や水槽やポンプまで、今後のメンテを供給者側が負担するなら兎も角、電力会社のように美味しいところだけ持って行かれる危険もあるからです。

当方のガスはLPGでボンベの保管庫や配管は購入者持ちですが、取引メータはガス供給者のものです。これは、電力会社が無料で電気室を使用し、配管や配線はマンション購入者負担の図式と全く同じといえます。

ひとつだけ異なるのは、地域に比べてガス料金が安くなっていることです。このように、電気の供給と違って何らかのメリットがあれば、たとえ構内を無償で使用されても納得も出来るはずですよ。

電話はマンションも戸建て住宅も同じことが言えますが、ずっと以前には構内の電話線も電話局が施工していたようです。何年か前に構内の配線を需要家が買い上げる制度ができ、買ってしまった住戸も多いようでした。

買い上げなかった住戸には、配線使用料として月額60円が請求されることになりました。その後、マンションも戸建て住宅も保安器以降の宅内の電話配線は需要家負担となっていると思います。

確かに、戸建て住宅に比べるとマンションの負担は多くなりますが、ほんの少しのメリットを甘受できたと言っても良いでしょう。

当マンションは276戸ですが、もし、戸建て住宅の場合だったらどのような電気工事が必要になるでしょうか。

少なく見積もっても電柱は70本以上建て、トランスを電柱に30個以上も上げ、276戸への引き込みが必要になり、考えただけでも資材、手間は想像に絶するものがあります。

一方、マンションの場合は電柱は1本で、高圧配管はマンション側の業者が配管するため高圧線の引き込みと、トランスの据付と高圧ブースの組み付けです。

トランスから配電盤までの二次側工事等はマンション購入者が負担したことになり、同一戸数の戸建て住宅の工事の何分の一で済むことは素人でも判断できることです。

これらは、電力会社が「電気供給約款」を担当する省庁に提出し、承認されたことだからと言えそれまでですが、あまりにも不合理な実体と思われませんが、管理組合や、区分所有者、そして、マンション管理支援者等が疑問を感じない限り「当り前のこと」なのでしょう。