

# 電子ブレーカー更新管理して大丈夫ですか？

## 交換時期

# 10年が目安

### 回路破壊や故障の仕方によっては動力設備全体の停電にも！！

「電子ブレーカーの更新管理をしていますか？」  
 こう呼びかけるのは、マンションECOサポートセンター(東京都千代田区東神田、中嶋康晴社長)だ。電子ブレーカーは7年から10年程度での交換がメーカーから推奨されている。電子ブレーカーに内蔵されたコンピュータが24時間年中無休で動いているため、回路が壊れると主開閉器契約用のブレーカーとして契約電力(kw)を下げる事ができず、電力会社の約款違反となる。故障の仕方によっては動力設備全体の停電に発展してしまう。そうなる前に定期交換が必要となる。だからこそ設置日の管理が必要というわけだ。しかし、更新管理をしようにも「いつ設置したのかわからない」「中には「どこに設置されているのかもわからない」といった相談が同社に寄せられている、という。現状と対策を探った。

### いつ設置したのかわからない

管理会社が替わったことがきっかけで、管理組合の新たなフロント担当者から「電子ブレーカーの設置日がわからない」と、相談に乗って欲しいとの電話が、マンションECOサポートセンターに入るケースが少なくない。A社のケースもそうだ。A社のフロントは経験豊富な人が抜擢された。フロント担当は理事会出席時に、最近マンション業界で注目されている、管理会社を変更する管理組合の殆どが導入している商品について質問をした。

「こちらのマンションでは動力の基本料金を削減するための電子ブレーカーは導入していませんか？」  
 理事の一人が答えた。「数年前に導入したけど詳細は覚えていない」  
 そこでフロント担当が長期修繕計画書を理事と確認したが、電子ブレーカーのことは記載されていなかった。

実はフロント担当も電子ブレーカーは他のブレーカーと同様に壊れるまで交換しなくていい商品だと思っていたが、最近定期交換が必要な商品であることを知った。マンション業界に電子ブレーカーが採用されるようになって約10年が経過しているため、気がかけていた。

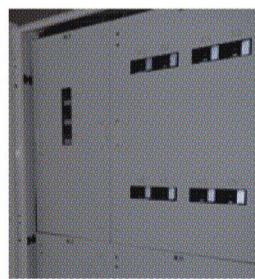
「それでは、皆さんで電気引込開閉器盤のところに行ってみましょう。そこに電子ブレーカーが設置されているはずですよ」  
 電気室の中に引込開閉器盤があり電子ブレーカーはあったが、設置日の記載がなかった。そこで、電子ブレーカーに記載してある製造会社に設置日を聞くこととしたが、会社の存在が確認できない。電子ブレーカー導入後に電子ブレーカー販売会社と管理組合の関係はなかったため、過去の議案書から販売会社も調べたが会社は閉鎖となっていた。

このままでは安全な電気設備の管理ができないと判断したフロントは、

### 見つからない電子ブレーカー

3年で管理会社のフロント担当が変わるマンションは珍しくない。中には、電子ブレーカー設置有無の引き継ぎがないまま、新しく担当となったフロントからマンション管理組合の電気料金削減の相談をマンションECOサポートセンターにしていく。同社の無料診断(電気料金領収書等)で電子ブレーカーが設置してあることは直ぐに分かった。担当者は現状を確認するために、現場の引込開閉器盤に電子ブレーカーを見に行ったら見つからない。再度マンションECOサポートセンターに相談した結果、同社が現場を見てくれることとなった。同社のスタッフが現場調査したところ、見た目ではわからないところに電子ブレーカーが設置してあった。そこは、引込開閉器盤の内蓋の中で、内蓋は四隅のネジをドライバーで外し、内蓋を取り外さないと分からないところだった。右下の写真で分かるように、見た目では内蓋の中に電子ブレーカーがあるか判らない。

一般的に動力設備が何らかの理由で停電になった時、管理員(不在時は警備会社)が各ブレーカーのオン・オフを確認し、遮断しているブレーカーをオンにするものだが、この様な現場では電子ブレーカーの設置場所が分から



見た目ではわからないところに電子ブレーカーがあった

### 価格だけで決めないで

この現場の問題点は三つで、第一に初めて来た人が電子ブレーカーの設置場所を見つけれない。第二に電子ブレーカーのオン・オフを一人の管理員(警備員)ではできない。第三に電子ブレーカーの設置日(更新日)の記載がないことである。なぜ、このようなことが起きたかは明確で、当時の関係者に話を聞くと、当時の理事会は導入費用の安さだけで業者を決めていたようだった。商品にもよるが、このように定期的に交換が必要な商品は、適正な工事や管理組合に適したサポートをしてくれる会社でないといけないことを改めて感じる。

### 電子ブレーカーの管理委託先は

電子ブレーカーのように定期的(10年毎)に交換する商品の管理を誰が行うのが良いのか改めて考えてみる。電子ブレーカーの買取の場合、商品の管理責任は管理組合になる。し

かし、管理組合は第三者に管理の一部を委託しながら運営するのが一般的なため、このように定期的(10年毎)に交換する商品の管理は、マンション管理会社が電子ブレーカー販売会社になる。マンション管理会社が行う場合は、長期修繕計画書で行うことが考えられる。

ところで、電子ブレーカー販売会社の場合、各社考え方は異なるが、マンションECOサポートセンターの「成功報酬型契約やレンタル契約」は、電子ブレーカーが業者資産のため、定期交換(10年毎)を含む管理全般を同社が行う。昨年の台風19号で発生した自然災害による電子ブレーカーの故障も、全額同社負担で交換した。まさに至れり尽くせりの管理組合向けのサポートが構築されている。このことから、昨年の更新時期を迎えた管理組合の99%は、同社との再契約を選んだ。

### 電子ブレーカー業者の見分け方

二つの質問で電子ブレーカー販売会社の管理体制の見分け方が分かる。一つ目は設置日(更新日)シールの有無。二つ目は突然の電話でも3分以内に設置日を答えられるか。マンションECOサポートセンターは当然二問ともクリアしている。マンションECOサポートセンターの無料サポートを利用して、次の定期交換時の連絡を待つ管理組合や管理会社が増えているのはそのためである。



設置日(更新日)シールの有無

10,000以上の電気代削減コンサル実績  
 創業23年の管理組合仕様の会社です。



日本初のマンション専門総合省エネコンサルティング会社  
 マンションECOサポートセンター 株式会社

マンション電気

http://www.mecos.co.jp/  
 TEL.03-5823-8411  
 FAX.03-5823-8488