

横浜市マンション管理組合サポートセンター事業

横浜市マンション管理組合基礎セミナー（ハード編）

～推定修繕工事項目「Ⅲ-12 電灯設備」～

相談員 マンション管理士 渡邊 元

目次

1. 電灯設備

2. 配電盤など

3. 幹線設備

4. 避雷針設備

5. 自家発電設備

6. 電気設備をめぐる最近の動き

1. 電灯設備 マンションの電灯



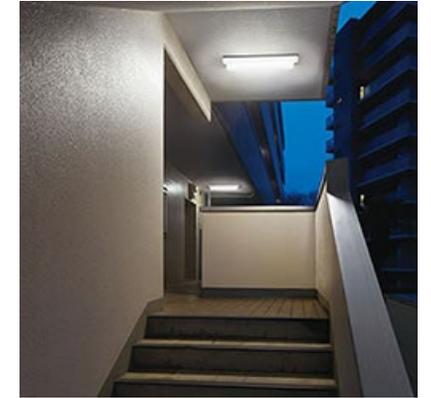
エントランス



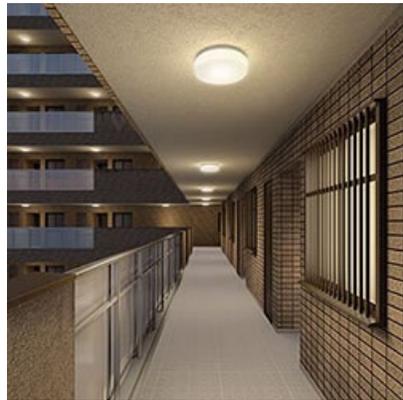
エレベーターホール



メールボックス



外部階段



共用廊下



駐車場街路灯



非常時避難指示灯

1. 電灯設備 電灯の明るさ

- ・ 電灯設備は防犯設備
- ・ 照度の基準

照度	目安	設置場所
50ルクス以上	10m先の人の顔や行動を明確に識別でき、誰であるかよくわかる程度	エントランス・玄関階のエレベーターホール・メールボックス・エレベーター籠
20ルクス以上	10m先の人の顔や行動を識別でき、誰であるかわかる程度	共用玄関以外の出入り口、共用玄関の階以外のエレベーターホール、廊下、階段
3ルクス以上	4m先の人の行動を視認できる程度	駐車場・駐輪場

国土交通省と警視庁が共同で策定した「防犯に配慮した共同住宅にかかる建設指針」による

1. 電灯設備 LED設備への交換

LED設備は節電効果が高い。

規模により異なるが、概ね設備交換後3－5年程度で設備工事費をまかなえる場合が多い

注意点 LEDは電球や蛍光灯の交換だけでは節電効果は少なく、設備全体をLED用設備に交換する必要がある。

2. 配電盤など

- ・ 交換時期 28年 — 32年
- ・ 自動点灯 / 点灯時間設定



配電盤 (管理室)

3. 幹線設備

- 電力会社からの電力引込み
 - 低圧引込み
 - 高圧引込み受電・変電設備
- 引込み開閉器
- 幹線
 - 電灯・ 居室
 - 動力 (エレベーター・ポンプ等)
- 交換時期 28年 - 32年



マンション屋上に設置された
幹線制御盤

4. 避雷針設備

- 避雷針

構造基準 日本産業規格外部雷保護システム

- 交換時期 38年 - 42年



5. 自家発電設備

- ・ 緊急用自家発電設備

交換時期 28年 - 32年



マンション屋上に設置された緊急用自家発電設備

- ・ 太陽光発電

専有部分を含めたマンション全体を対象とした太陽光発電は少ないが、共用部分の光熱費の節減を目的とし太陽光パネルを設置したマンションが増えてきている。



マンション屋上に設置された太陽光パネル

6. 電気設備をめぐる最近の動き

- 省エネ

光熱費節減と脱炭素化要求によりマンションにおいても省エネの要求が強い。

- LED電灯設備への交換
- 太陽光発電

- EV車用充電設備

電気自動車の普及により充電設備の設置の必要性が高まる



横浜市マンション管理組合サポートセンター 交流会のご案内

交流会に参加してみませんか

- マンションでの困り事を話しあい、「どのように解決したらよいか」を考える場です。
- マンションにお住まいの方であれば、役員に限らずどなたでも参加可能です。
- 専門家が適宜アドバイスをします。
- 毎月、横浜市内18区とZOOMで開催しています。



横浜市マンション管理組合サポートセンター

横浜市マンション管理組合サポートセンターは、横浜市建築局と下記の4団体が協働して推進する事業です。

- ・ 一般社団法人神奈川県マンション管理士会
 - ・ 特定非営利活動法人横浜マンション管理組合ネットワーク
 - ・ 特定非営利活動法人日本住宅管理組合協議会神奈川県支部
 - ・ 特定非営利活動法人建物ドクターズ横浜
- <http://www.yokohama-ysc.jp/>



連絡先

- ・ 〒231-0028 横浜市中区翁町1-5-14
- ・ Tel&Fax 045-663-5459
- ・ メール support@yokohama-ysc.jp

