



マルシェの様子

**農家と住民「マルシェ」をつなぐ**

若手農家チームとマンション住民がマルシェを通じて交流。東京・板橋の「アトラス加賀」(築5年、22戸)で5月17・18日、こんなイベントが開かれた。

同マンションにコミュニティアプリ「GOKINJO」を提供するコネプラが提案し、事前に品物をアプに投稿し現地に出品する管理組合主催の「ハイブリッドバザー」と同時開催した。マルシェを出店したのは神奈川県西湘地域で活動する若手農家チーム「西湘うみかぜふぁーむ」。こちらもアプリに出品予定品の情報や農家の紹介を投



特別講演の様子

稿。野菜や果物など購

入後の食卓の様子も投稿された。

「外部からの出店」が可能かコネプラに相談。同社の業務委託先として関わるスタッフが地域で農業のコミュニティ支援を行っていたため「西湘」とつながりが生まれた。コネプラが両者をつなぎ、出店料・販売マージンなどは一切発生していないという。

今後は、別の「GOKINJO」導入マンションへの展開も検討している。

**総合展、3日間で1万5922人が来場**

MANAGEMENT EXHIBITION

マンション総合展 EXPO2025・マンション管理組合サポート展が6月4日から3日間、東京・有明の東京ビッグサイトで開かれた。60を超える企業・団体が出展し、3日間の来場者数は同展を含む7展で構成する「住まい・建築・不動産の総合展 B R E X」全体で1万5922人。前回は2日間で1万4170人だった。

会期中は10以上の特別講演や専門セミナーを開催。マンション管理や電気自動車充電設備導入などの相談対応ブースも設けた。

2026年も今回同様七つの構成展とし、5月13日〜15日に同所で開催する予定。



セミナーの様子。長寿命化をテーマにした講演では、15年前に実施した防水工

事品質が高く、修繕周期の延伸が可能だと判断。間に補修を実施することで次回工事を19年後に設定した事例も紹介した

「長期修繕計画から見た長寿命化の必要性」のタイトルで講演したTJC理事の立岡陽・イントロン代表は、防水・外壁塗装・シーリング・タイルなど各部位の改修仕様に合わせた工事保証年数を基に「期待耐用年数」を例示。施工品質の確保を前提に「期待耐用年数を期待して修繕周期を組んでいきたい」と述べた。

「この感覚では大規模修繕の工事周期は15年」とした上で、第一回の工事を築15年で実施した後、有償のメンテナンスを実施する必要性を強調した。TJC会員の田上光輝・アトリエウエダ1級建築士事務所代表は、専有部分給湯管からの漏水事例を報告。専有部分配管のため管理組合として対応しないと決定を受け、区分所有者が漏水対応を行った例を示した。

配管更新等にどう取り組むかは①専有部分配管は区分所有者が実施②管理組合として一斉工事を計画するが費用は各戸負担③共用部分と一体の設備として修繕積立金から拠出して実施④から方針を決めると良い、とアドバイスを送った。

①は居住しながらの工事は難しく売買時の実施が多いが未施工の場合もある、②は費用負担が大きく実施が困難なことが想定される、③は修繕積立金の改定が必要になることが多い、と注意点を挙げた。

**修繕周期「期待耐用年数」に工事品質の「建物としっかり対峙」**

TJC6/7 セミナー

一般社団法人建物調査診断受託センター(TJC、阿部操代表)を開いた。省エネ(理事)は6月7日、東改修・長寿命化・専有京・新橋のAP新橋で部分給水設備改修をテ

「今までの感覚では大規模修繕の工事周期は15年」とした上で、第一回の工事を築15年で実施した後、有償のメンテナンスを実施する必要性を強調した。TJC会員の田上光輝・アトリエウエダ1級建築士事務所代表は、専有部分給湯管からの漏水事例を報告。専有部分配管のため管理組合として対応しないと決定を受け、区分所有者が漏水対応を行った例を示した。

「残ってしまう」工事への対応として、特定の住戸でユニットバスを交換しない配管が更新できないケースで、理由を示しユニットバス交換時に配管も更新してもらう取り決めをした、更新しやすいうちから始め点検口の設置を提案する検討を行った、といった例を示した。

量が必要。どうやってたケースと、漏水を機技量を担保していくかが重要」と言及。ウレタン防水施工時、防水塗料が入っている一斗缶を使い切る面積を示し職人の膜厚確保の意識、感覚の熟練度を上げる、など現場監理での工夫点も紹介した。

長期修繕計画を「最適化」した事例も挙げ「時期が来たからやってみよう」ではな

「残ってしまう」工事への対応として、特定の住戸でユニットバスを交換しない配管が更新できないケースで、理由を示しユニットバス交換時に配管も更新してもらう取り決めをした、更新しやすいうちから始め点検口の設置を提案する検討を行った、といった例を示した。

**アノードを各共用部給水系統に設置**

**電気防食システム RUSCUT**

電気防食は100年以上前から船舶や海洋構造物、都市ガスの地中埋設管などに広く利用されている確かな技術です。鉄に電気(防食電流)を流し続けることで、酸素と反応しない「不活性領域」にもっていき、腐食させません。財団法人建築保全センターより、保全技術審査証明を取得しています。また、給水器具等認証も取得しているため、直結給水方式にも対応可能です。

**HYBRID Cleaning**

**ハイブリッドクリーニング**

クエン酸洗浄水 × オゾン水

クエン酸洗浄水  
キレート作用で汚れを剥離

オゾン水  
オゾン力で殺菌

クエン酸を主とした「特殊な洗浄水」で管内洗浄仕上げに「オゾン水」で殺菌

「ハイブリッドクリーニング」は特殊な洗浄水(クエン酸洗浄水)を配管内に通水し、管内の汚れ(錆粒・ヌメリ・有機物の蓄積)を剥離。仕上げにオゾン水で殺菌する画期的な洗浄工法です。同工法は産業用精密ろ過フィルターの専門メーカーとして世界的に知られるロキテクノ(本社東京)が開発した洗浄機材を使用したもので、タマガワでは約300棟の施工実績を誇るスタッフが施工を担当しています。

**配管延命**

給水管の電気防食システム「ラスカット」で知られるタマガワ(本社東京)では給水・給湯管洗浄工法「ハイブリッドクリーニング」との組み合わせで、配管延命策を強化しています。共用部と専有部に「ラスカット」を設置し「ハイブリッドクリーニング」で既存の管内に形成されたヌメリ・やわらかい錆を洗浄除去します。電気が流れている限り、管内腐食が抑制されているため、管内洗浄を定期的に繰り返すことで、配管更新なしで半永久的に延命することができます。