

元気宣言

建物探訪

ビル・マンションが増え続ける街だからこそ 地域で知っておきたい「大規模修繕工事」！

築15年以上の
建物リスク！



古くからある建物が、ビルやマンションに建て替わる武蔵小杉周辺地区。新築の建物も年月を重ねれば劣化が始まります。人の体と同様に建物も定期的にお手入れを行わないと、美観だけに留まらず、オーナー、住人、地域の方々にとって、様々なリスクに繋がります。例えば、

壁や配管を伝う雨漏りが原因となった居住環境の悪化、建物の外壁タイルの破損や剥離による落下など、資産価値の低下だけに納まらず人々の身を危険にさらすリスクもはらんでいます。今回は、日頃目にする機会の少ない大規模修繕工事の内側をご紹介します！

1 足場設置



搬入・組立には周辺の建物も含め、細心の注意を払い作業スタート！

2 外壁調査



テストハンマーによる外壁タイルの「割れや破損」「浮き」「亀裂」など、打診調査を行い劣化状況を確認する。

3 高圧洗浄



経年により壁面にこびり付いた埃やカビを高圧噴射の水で除去。

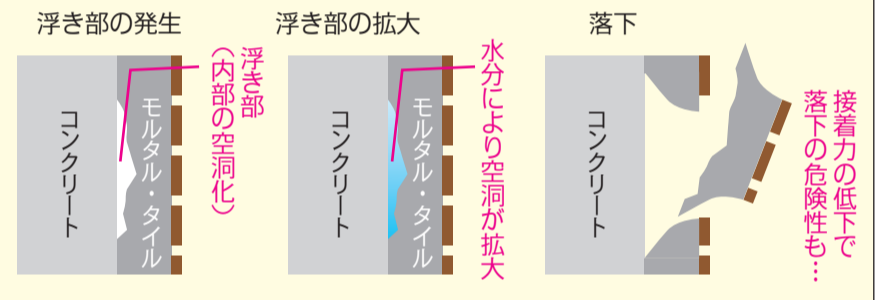
4 浮き補修

タイル浮き（空洞化）の箇所は、雨水などの侵入により剥がれや落下の原因となり、住人や周辺の方の**危険**につながるため、次のような工事を行う。

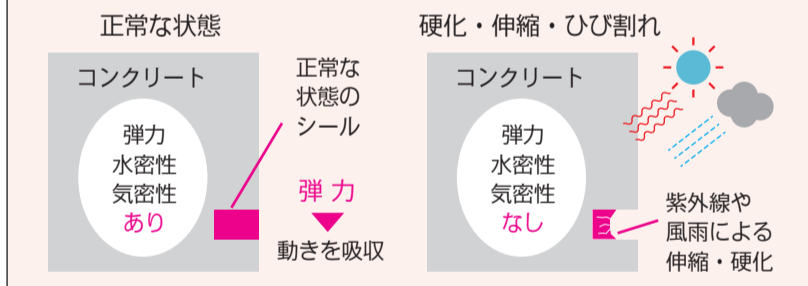


a) 躯体までドリルで穴を開ける（削孔）
b) エア噴射式ノズルで穴の中の清掃（充填剤の密着強度が落ちないよう）
c) エポキシ樹脂の注入
d) ステンレスピンを入れ、樹脂モルタルで穴を塞ぐ

【タイルの経年劣化による主なリスク】



【シーラーの劣化の原因】



5 シーラーの撤去

風雨の浸透を避けたり、水密、気密を必要とする箇所の隙間をふさぐためのシーラー。紫外線や風雨にさらされ、気付かぬうちにダメージを受けています。



a) 既存シーラー撤去
b) シーラー接着効果を高めるプライマーを塗布。
c) 新シーラー塗布と仕上げ

6 タイル張替え



部分張り替えとなるため、周辺のタイルとの高さ、色の違いが出ないように注意が必要！

7 屋上防水工事



汚れ、ほこりなどを除去し、四方の立ち上がり箇所を含め床面全体に防水シートを張り付ける。

※「ウレタン塗膜密着工法」の場合



ウレタンを数回に分けてシートに塗布し屋上全体をコーティングする。突き出た金属棒（赤丸）は、下地の膨れや浮きを防止する「脱気筒」。

8 塗装



最後に建物細部にわたり塗装を施し、大規模修繕工事が完了となります！

【対象物件】

- 特別養護老人ホーム
- 工事内容/
大規模修繕工事
- 構造規模/
鉄筋コンクリート造地上3階建
- 所在地/
神奈川県川崎市

大山組の無料サービス「あずか〜る」

☎ 0120-6600-62

受付時間 8:00~17:30 月~金 *土日祝休

大山組 4 つのお約束

大山組で建物を建てられるお客さまに 4 つのサービスを**無料**でご提供します！

*フルリフォーム時対応



1.ゆとりの3LDKの
仮住まい(70㎡)



2.お荷物や家具の
保管場所



3.自家用車の
駐車場



4.仮住まいは
ペットも飼えます
(大型犬も可)

武蔵小杉エリアで77年



株式会社 大山組

www.ohyamagumi.co.jp

〒211-0006

川崎市中原区丸子通1丁目 640-5

大山組は川崎フロンターレ オフィシャルパートナーです。



共同住宅
リフォーム
A様

木の温もりを感じる 自然派志向のマンションに生まれ変わりました！

大山組のリフォーム



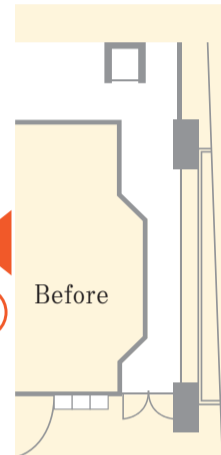
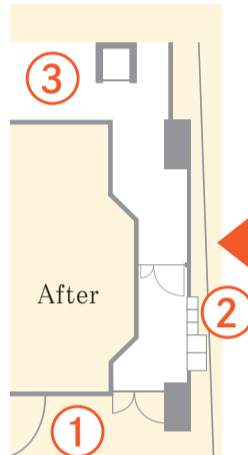
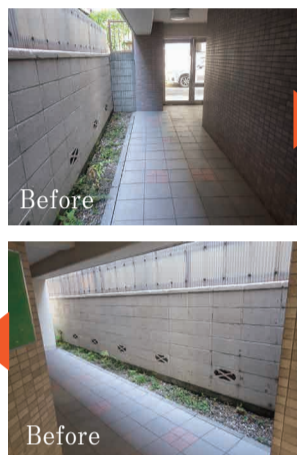
オーナー様の声：
A様



かつて私が建築設計をやっていたこともあり、改修のデザインは自身で行い、施工を懇意にしている大山組さんへお願いしました。雨の吹き込みが気になっていた正面玄関のポストの移動に併せて建物の印象変えも行いました。

建物の再生利用の上手い星野リゾートの考え方を参考に、今回の工事に応用できないかを大山組さんへ相談しながら進めました。また、玄関周り以外にも壁、柱、天井の色変更など、細部に亘り対応いただきイメージ通りのリフォームとなりました。

満足のいく仕上がりとなり大山組さんには大変感謝しています！ありがとうございました！！



中原区にお住いのA様。この度川崎市内に所有されている共同住宅の入口を改修し、木目が目を引くスタイリッシュなエントランスにリフォームしました。これまで正面玄関の左脇にあった郵便ポストや宅配ボックス、1階屋内通路を改修し、新たに設けたエントランスホールへすべてを移動させました。これによ

り空いた正面スペースを木板で覆い、天井や玄関ドアの色そしてダウンライトを変え、これまで金属性で冷たい印象だった玄関を木の温もりを感じる空間にしました。訪れる方をホッとさせてくれるような、自然派志向の建物に生まれ変わりました！



緑を意識したペーパーミントグリーンロゴへ刷新

- 【物件概要】
- 工事内容/エントランス 改修工事
 - 用途/集合住宅
 - 築年数/22年
 - 川崎市幸区南幸町



OHYAMAタイムスタンプ

SNSの注目トピックスを 誌面でもご紹介！

紅葉狩り



「晴れの特異日」文化の日。今年も見事に晴天！スポーツや紅葉狩りシーズン。みなさんは何かされましたか？

「あれから4ヶ月…」



本社近くの現場。7階からの目線の高さまで工事は進行中！早くビル外観を見たくになりますね。乞うご期待ください！！

安全祈願2023

仕事始めの今日、日枝神社にて安全祈願を行いました。数年間控えていた社員一同による祈願と記念撮影、漸く復活できました。

どんど焼き

正月飾りやお守りをお焚き上げる「どんど焼き」。弊社代表もお手伝いに伺いました。無病息災！五穀豊穡！！



大山ビル消防訓練

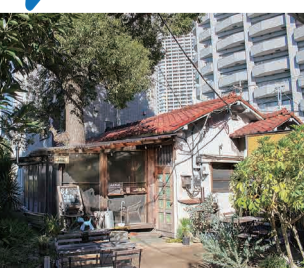
本日より、テナントさん含め定例の大山ビル消防訓練を実施。体に覚えさせることも重要ですね！



大山組オンラインポータルサイト



わが街、売れ筋トレンド！ ～ カフェ編：64Cafe + Ranai ～



1964年生まれの民家を改装したのが店名の由来



アンティーク家具とシャンデリアの光が心地良い店内

2006年オープン以来、街の喧騒を忘れさせてくれるスポットとして人気の64 Cafe+Ranaiさん。存在は知っていても意外と知られていないのが+Ranaiの意味。「ラナイ」はハワイ語でベランダを意味し、店舗に改装する際店内から連なるデッキを設置したことが起源だそうです。若年層のお客さんも多く、お茶

のお供に、季節のフルーツが盛り付けられた気まぐれタルトや濃厚さっぱりレモン風味のバイクドチーズケーキが人気だそうです。小杉の癒し空間でご賞味を！
神奈川県川崎市中原区小杉町3-21
東急線武蔵小杉駅南口徒歩5分
TEL 044-733-3243
営業時間 11:30-18:00 (L.O.17:00)
定休日：月曜日、第2火曜日



Cafe 店長

編集後記

今年の5月で発行から20周年を迎える元気宣言。地域コミュニティの活性化で日本を元気に！という考えのもと、まじづくり情報をお届けしてきました。ここ数年は世界規模で不穏な情勢が続く、明るいニュースがかき消されそうですが、本誌では変わらず気分が楽しくなるような情報をお伝えできればと思います。本年もご期待ください！