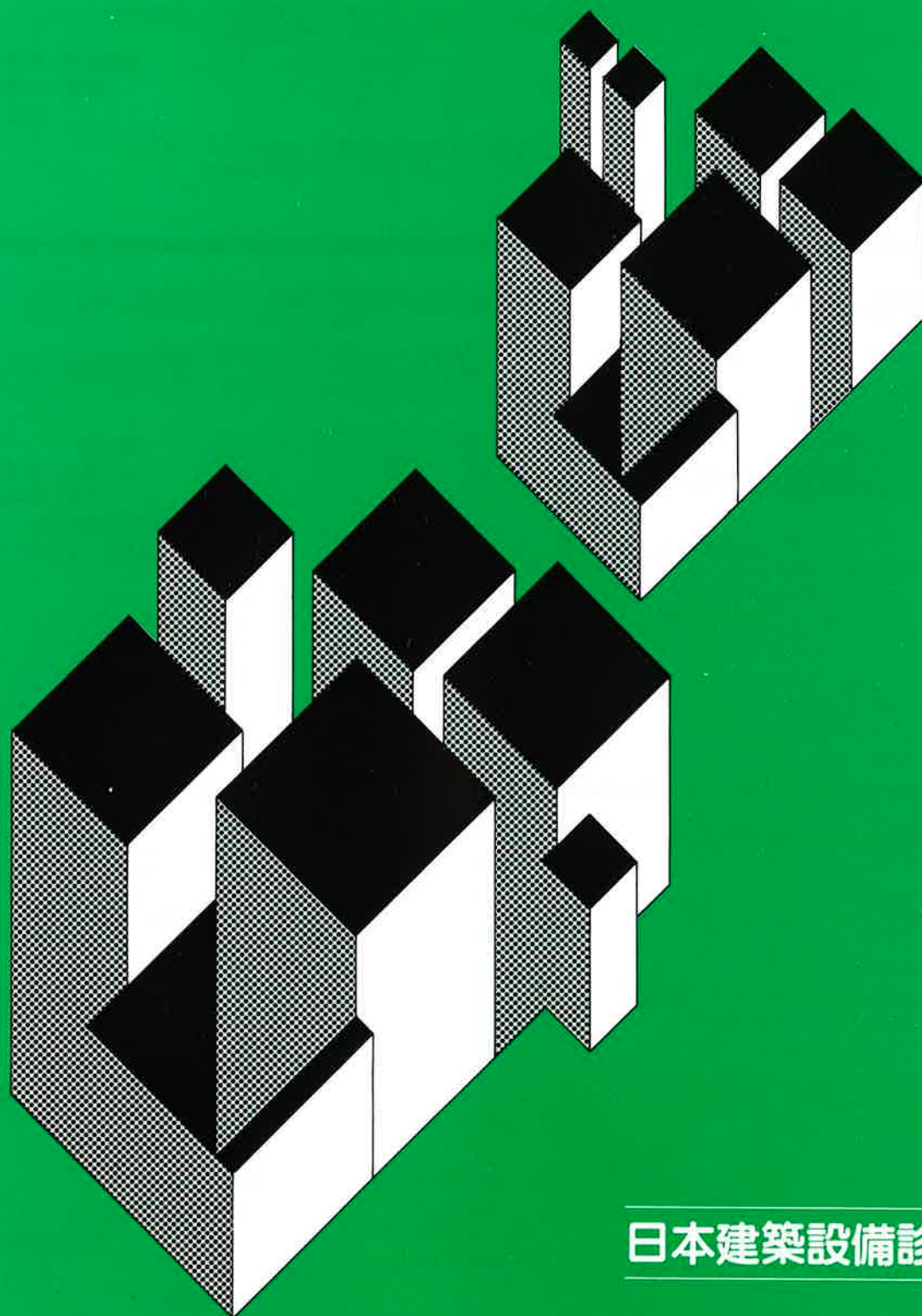


集合住宅 設備診断の概要

標準調査の内容と費用計算例



日本建築設備診断機構



## 冊子のごあんない

設備は、経年と使用に伴って劣化していきます。それは避けられないことで、大なり小なりの改修が必要になってきます。設備を維持し、管理していくためには、少しでも早い時期に劣化の兆候に気づくことが大切です。

また、設備の改修工事を行う場合には、特に集合住宅では居住者が工事の必要性を理解し、賛同することが必要になります。

設備が著しく劣化しないうちに、早めに状態を把握し対策を立て、余裕を持って計画を進めること——。これらが、日常生活への支障を最少限にとどめ、バランスのとれた経済的な改修を可能にします。

この冊子は、集合住宅における設備の調査・診断の実施を検討する際に助けとなるべく作成しました。具体的に設備モデルを設定し、標準の調査内容と費用計算例を提示しました。

冊子の構成は、設備を次の3つに分けて記載しました。

- ①給水設備
- ②排水設備
- ③電気設備

また、この冊子は、一般的な調査・診断方法の概要を理解していただくためにと1992年に作成した冊子「集合住宅設備維持管理の重要箇所と調査・診断方法」の姉妹編にあたります。

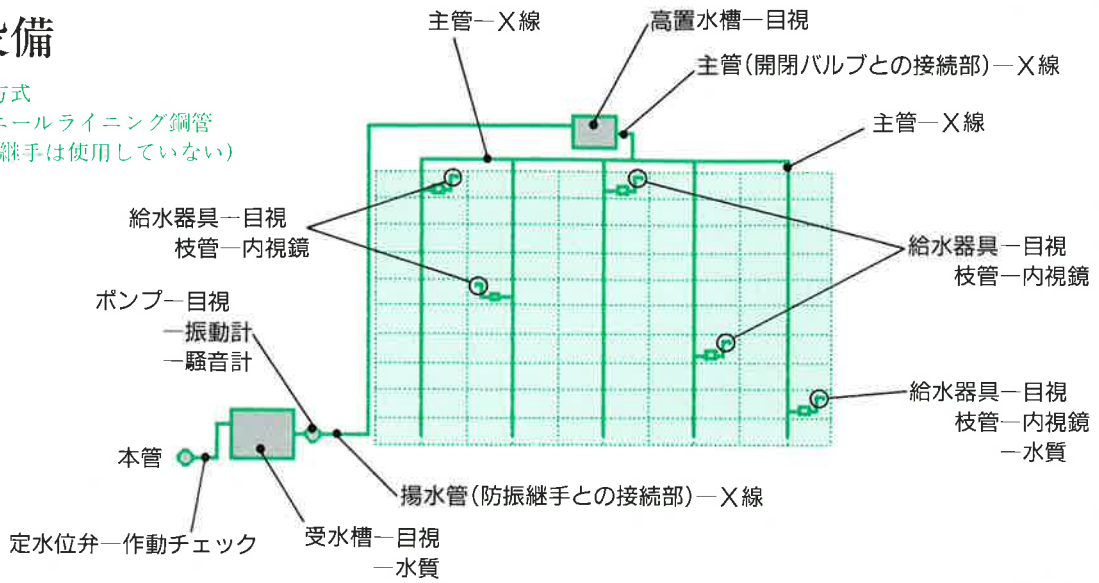


# 集合住宅をモデルとした設備診断の内容と費用計算例

## 設備別モデル概要と標準調査(本調査)の内容

### ① 給水設備

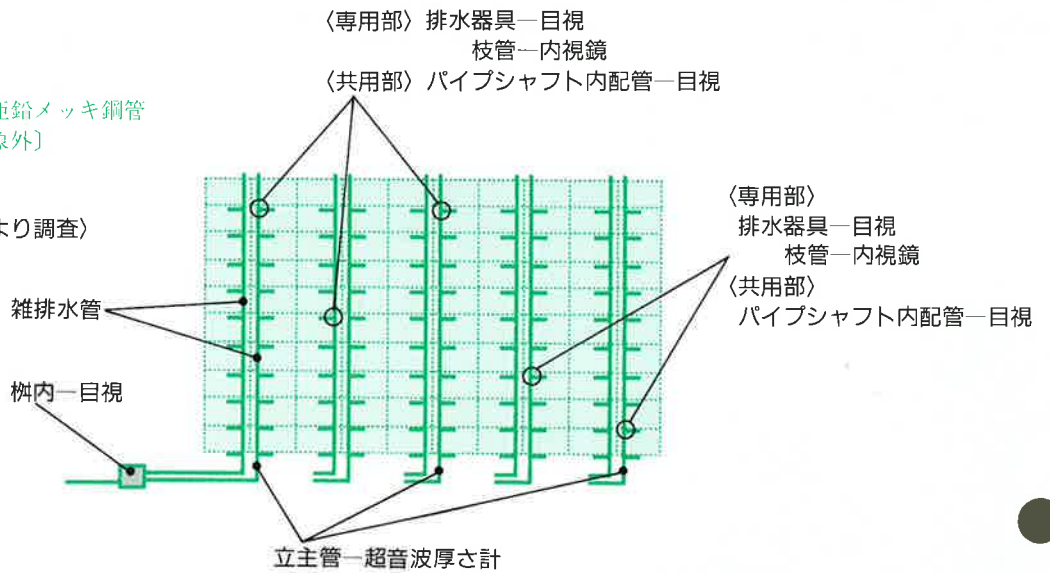
- 高置水槽方式
- 管材：ビニールライニング鋼管  
(コア防食継手は使用していない)



### ② 排水設備

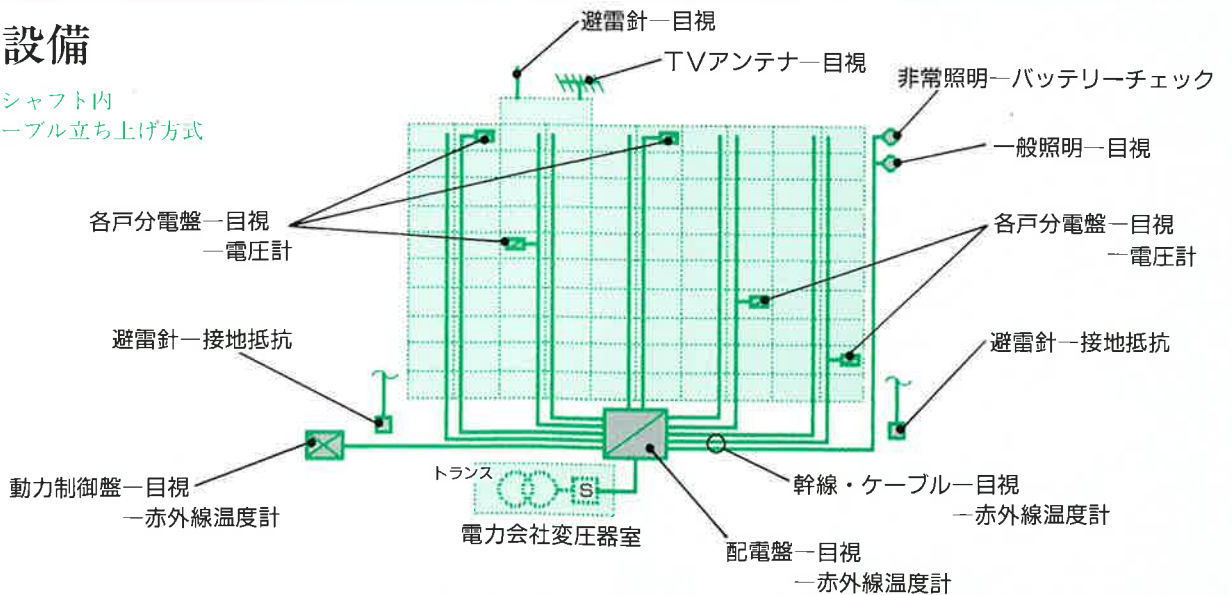
- 分流方式
- 配管材：通気・雑排水管は亜鉛メッキ鋼管  
[汚水管(鋳鉄管)は調査対象外]

〈専用部〉：住戸内にて調査  
 〈共用部〉：住戸の廊下等により調査



### ③ 電気設備

- パイプシャフト内  
幹線ケーブル立ち上げ方式



標準調査の費用計算例 〈注：消費税は別途〉

●標準の予備調査	予備調査費	¥55,000-
●標準の本調査	本調査費	¥830,000-

本調査の内訳：目視調査	¥80,000-
非破壊検査	¥750,000-

●本調査の方法と箇所数(全体)

【共用部】	目視調査	受水槽、定水位弁、ポンプ、高置水槽(各1箇所)
	非破壊検査	X線調査(3箇所) 振動調査(1箇所) 騒音調査(1箇所) 水質調査(1箇所)
【専用部】	目視調査	給水器具(5箇所)
	非破壊検査	内視鏡調査(5箇所) 水質調査(1箇所)

①給水設備

●標準の予備調査	予備調査費	¥55,000-
●標準の本調査	本調査費	¥610,000-

本調査の内訳：目視調査	¥80,000-
非破壊検査	¥530,000-

●本調査の方法と箇所数(全体)

【共用部】	目視調査	柵(5箇所抽出)
	非破壊検査	パイプシャフト内の漏水等(5箇所) 超音波厚さ計調査(3箇所)
【専用部】	目視調査	排水器具(5箇所)
	非破壊検査	内視鏡調査(5箇所)

②排水設備

●標準の予備調査	予備調査費	¥55,000-
(絶縁抵抗測定記録等の調査を含む)		
●標準の本調査	本調査費	¥640,000-

本調査の内訳：目視調査	¥420,000-
非破壊検査	¥220,000-

●本調査の方法と箇所数(全体)

【共用部】	目視調査	幹線(2系統)、非常照明(全数)、一般照明(5灯)、 避雷針(1箇所)、TVアンテナ(1箇所)、盤(2箇所)
	非破壊検査	放射温度調査(盤：2箇所、幹線・ケーブル：2箇所) 避雷針接地抵抗調査(2箇所)
【専用部】	目視調査	各戸分電盤(5箇所)
	非破壊検査	電圧測定(5箇所)

③電気設備

《会員会社一覧》

オリンパス販売株式会社

関西水理株式会社

管清工業株式会社

株式会社 関電工

株式会社 キッツ

株式会社 木村技研

株式会社 きんでん

株式会社 クリーン工業

栗原工業株式会社

株式会社 小島製作所

株式会社 サニーダ

三喜技研工業株式会社

株式会社 シーエックスアール

清水建設株式会社

新日本空調株式会社

株式会社 ジェス

株式会社 ジャスコ

須賀工業株式会社

住友電設株式会社

積水化学工業株式会社

株式会社 大気社

株式会社 泰成エンジニアリング

高砂熱学工業株式会社

ダイダン株式会社

株式会社 中部設計

株式会社 テクノ菱和

トーセツ株式会社

東京ガス株式会社

株式会社 東京ライニング

東光電気工事株式会社

株式会社 中野メンテナンス

株式会社 西原衛生工業所

ニスコ株式会社

日本設備工業株式会社

日本電設工業株式会社

株式会社 ハッコー

(1993年 4月現在・社名五十音順)

# JAFIA

JAPAN ARCHITECTURE FACILITIES INSPECTION ASSOCIATION

## 日本建築設備診断機構

●事務局

〒102 東京都千代田区飯田橋3-4-4 第5田中ビル9階

日本地域冷暖房協会 内

TEL. 03-3264-4309