

旅館ホテルのリニューアル計画のための

建築設備診断業務のご提案

Solution

ワンストップでお客様の課題解決の支援をいたします。

建築設備診断とは？

建築設備を総合的かつ部位別に診断し、その劣化状況と寿命を推定することをいいます。新築した時から建築設備の劣化は始まるといっても過言ではありません。部位によって劣化速度は異なります。使われている材料の寿命からその予測をすることは可能ですが、内視鏡検査や超音波検査・X線透視・抜管サンプル採集試験を行うことで、より正確な「配管余寿命の推定」「配管内閉塞状況の確認」を行うことができます。

建築設備診断の目的

建築設備の更新・修繕は建物の健全な状態を維持し、宿泊されるお客様のニーズにお応えして営業を継続するために、必要不可欠なことです。営業継続するためには、水漏れ発生や停電を事前に防ぐことが肝要です。無駄のない計画を作成して、設備の更新を実施していくために、現状をできるだけ正確に把握する必要があります。

診断のポイント

- ① 1年以内に更新修繕が必要な設備はなにか？
- ② 5年以内、10年以内に更新修繕しておけば足りる設備はなにか？

診断によりこれらを明確にして、無駄のない最善の更新計画を策定することができます。

各種検査の紹介

目視現場調査

書類からでは判断できない状況を把握するために、現場での目視による調査を基本とします。現場では、建物管理者とのヒアリング、現地保管の書類確認、目視調査を行います。

給排水配管



客室内ファンコイル



電気室



調査対象

衛生設備／空調設備／電気設備／搬送機設備

内視鏡検査…設備配管などの細かい配管内部を胃カメラのような内視鏡で診断します。

配管の取り外し	なし
施設の営業	検査箇所にバルブの設置を行うため半日休業(水抜きのため)
検査結果から分かること	全般的な配管の更新の要否

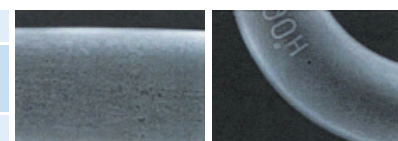


超音波検査…配管の外側から超音波を発生し、内部の肉厚の測定を行います。

配管の取り外し	なし
施設の営業	休業なし
検査結果から分かること	肉厚から配管内部の劣化状況を判断

X線検査…レントゲン検査のように配管の外側からX線を発生し、内部の肉厚及び腐食状況の診断を行います。

配管の取り外し	なし
施設の営業	休業なし (測定時には調査場所から半径及び直上・直下5m以内立ち入り禁止)
検査結果から分かること	全般的な配管の更新の要否



抜管検査…配管の一部を抽出して検査を行います。

配管の取り外し	あり(抜管する部分のバイパス仮配管を事前に新設します)
施設の営業	1日休業
検査結果から分かること	全般的な配管の更新の要否

業務のフロー

1 診断計画書の作成

検査日程や検査体制、検査方法と検査する部分、全体スケジュール案を作成します。

2 診断見積書の作成

診断計画書にもとづいて費用を算出します。見積条件を整理します。

3 診断業務委託契約書の締結

発注者と弊社の契約案を作成して納期・支払日等の契約条件をご相談させていただきます。

4 診断のための現場ヒアリングと調査準備

検査実施前にその日程と仮設養生等の打合せを行います。

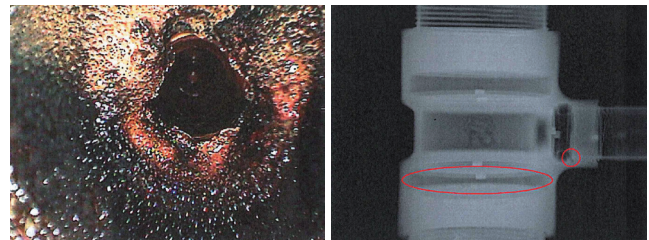
5 現場調査検査の実施

計画書にもとづいて現場にて目視や、内視鏡検査、超音波検査、X線検査、抜管サンプル採集等を行います。

6 検査結果報告書の作成とご説明

検査の結果を書類にまとめて報告書を作成し、ご説明します。

給湯管(耐熱用塩化ビニルライニング鋼管)の内視鏡およびX線検査の画像



内視鏡画像

X線画像(○印減肉)

診断費用事例

【施設の規模】 床面積16,000㎡ 13階建て(地下1階) RC造 旅館 築20年

■基本調査見積 事例1 標準調査の場合の見積例

※建築躯体・内部内装等の設備以外の診断は別途とします。
※調査方法は、目視現場調査のみとします。
※出張交通費・宿泊費は別途とさせていただきます。

基本見積(基準調査実施の場合)	内容	金額
診断計画書の作成費用	調査対象は建物全体の給水・給湯・排水・衛生・空調・電気・搬送機設備です。 ※配管類の調査は給水・給湯・排水・空調(冷却水・蒸気・冷温水)・通気・ドレン管等全般が対象となります。	270,000円
診断のための現場ヒアリングと調査準備費用		175,000円
現場調査検査の実施費用(目視現場調査)		230,000円
検査結果報告書の作成費用	調査を行った個所で改善の必要な工事費概算書(明細書)の作成を含みます。	700,000円
各種経費		125,000円
合計		1,500,000円

■基本調査見積 事例2 簡易調査の場合の見積例

※建築躯体・内部内装等の設備以外の診断は別途とします。
※調査方法は、目視現場調査のみとします。
※出張交通費・宿泊費は別途とさせていただきます。

基本見積(主要な調査のみ実施の簡易調査の場合)	内容	金額
診断計画書の作成費用	調査対象は建物全体の給水・給湯・排水・衛生・空調・電気・搬送機設備です。 ※配管類の調査はパイプシャフト内および室内の配管に限ります。 機械室内の機器類は除きます。	50,000円
診断のための現場ヒアリングと調査準備費用		130,000円
現場調査検査の実施費用(目視現場調査)		200,000円
検査結果報告書の作成費用	調査を行った個所で改善の必要な工事費概算書(明細書)の作成を除きます。	350,000円
各種経費		70,000円
合計		800,000円

■オプション見積

※基本見積の調査では、診断が確定できない場合に必要となります。
※調査方法は10ヶ所程度の内視鏡・超音波・X線検査となります。

	金額
特定診断計画書の作成費用	300,000円
特定診断(内視鏡・超音波・X線などの各種検査費)(10箇所程度の診断)	600,000円
検査結果報告書の作成費用	1,000,000円
各種経費	200,000円
抜管サンプル検査費は、現場調査後の見積となります。	別途見積
合計	2,100,000円

資料請求、お問い合わせはお近くの JTB 商事まで

【北海道営業部】	札幌営業所	011-271-6777
【東北営業部】	盛岡営業所	019-651-8001
	仙台営業所	022-728-2174
	郡山営業所	024-991-5752
【東日本営業部】	高崎営業所	027-310-1203
	新潟営業所	025-225-1443
	宇都宮営業所	028-621-2072
	千葉営業所	043-254-0082
	甲府営業所	055-232-6588
【中部営業部】	熱海営業所	0557-83-2137
	名古屋営業所	052-228-7030
	三重営業所	0596-29-1131
	ひた営業所	0577-36-5230
	信州営業所	026-223-6755
	静岡営業所	054-281-0661
	金沢営業所	076-232-2621
【西日本営業部】	関西第一営業所	06-6445-5250
	関西第二営業所	06-6445-5230
	北近畿営業所	0796-26-8578
	京都営業所	075-241-3341
	岡山営業所	086-223-5000
	米子営業所	0859-22-6138
	広島営業所	082-244-7271
	高松営業所	087-821-2836
【九州営業部】	松山分室	089-987-3180
	福岡営業所	092-291-8090
	別府営業所	0977-24-5113
【首都圏ホテル事業部】	鹿児島営業所	099-223-3525
	首都圏第一営業所	03-6832-4671
	首都圏第二営業所	03-6832-4672
	首都圏第三営業所	03-6832-4673
	首都圏第四営業所	03-6832-4674
	沖縄営業所	098-867-9094

株式会社 JTB商事

ソリューション事業部

〒164-0012

東京都中野区本町 2-46-1 中野坂上サンプライトツイン 12F

TEL : 03-6832-4716 FAX : 03-6832-4815

<パンフレットのお取り扱いについて>

- このパンフレット内容を無断で複製することを禁じます。
- 実際の色とは印刷の関係で多少異なる場合がございます。

2017年5月作成