建築設備劣化調査・診断



ユネットは設備機器の劣化診断を行う会社です。

メーカーが行うものとは違い、素人にもわかり易く写真を多用した報告書内容となっており、 分かりにくいデータを添付することは一切ありません。

診断士が豊富な経験とノウハウで調査し、機器・ダクト・配管と設備全般を調査します。

- 熱源・空調・換気・衛生機器:目視調査、音調、運転状態検査、劣化調査、銘板調査など
- 風道設備、ダンパー調査 : 目視外観、内視鏡調査
- 配管設備、目視外観、肉厚測定、抜管調査、内視鏡、X線撮影など
- 排煙、消火管設備







空調熱源設備

熱源設備には温熱、冷熱、冷温兼用、冷温同時など様々な機器があります。コージェネといわれるガスタービンで電気と温水を同時に作るもの、氷蓄熱システムなど多様化してきました。こうした熱源の劣化診断においては定期保守点検記録が欠かせません。

外観では機器の劣化度を判定するのは極めて難しいからです。



こうした大型機器はメーカーに任せるしかないとお思いでしょう。 しかしメーカーの調査員は機器を全部分解して、あと何年持ちますよと 言ってくれるでしょうか?それに、分解して組み立てるコストは相当な ものになることはおわかりでしょう。

つまりメーカーといえども、そんなことはしません。

調査員の経験とノウハウ、定期点検整備記録で判断します。

空調熱源補機 (冷却塔、ポンプ)

熱源設備と共に欠かせないのが補機類です。 これにはいろいろな機器がありますが、 代表的なものは、冷却塔、循環ポンプ、 オイルサービスタンクなどです。



空調機器(エアハンドリングユニット、ファンコイル)



空調には特に重要なのが二次側機器と総称される空調機器類です。 熱源機器に能力があっても適正な風量と吹き出し温度が確保されていなければ 空調は成り立ちません。

劣化は主にフィン、コイル、ドレンパンなど空気と水が接触する場所、 及びファンやモーターなど回転部分、可動部分で起こります。

衛生設備

衛生設備には受水槽、高架水槽、揚水ポンプ、加圧ポンプ、 衛生陶器などがあります。

それと共に大事なのが衛生配管です。 これらには給水管、雑排水管、汚水配管などがあり、 材質、使用勝手、腐食パターンも全く異なり、 これらを様々な方法で調査診断します。



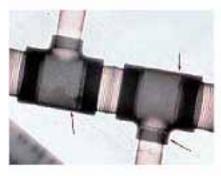
配管設備

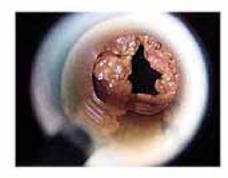
配管設備は肉厚測定、内視鏡、X線撮影、抜管調査等、 多彩な手法を組み合わせて一次、二次診断します。

調査報告書は写真とグラフでわかり易く、

改修・更新の基本データとなり、

建物オーナー、区分所有者の判断材料に不可欠なものとして 活用されています。













設備の改修、更新工事をお考えになる前に、その工事は本当に全面取替が必要でしょうか?

- 工事の目的を再度見なおしてください。
 - 一見汚れて錆びだらけのように見える機器も機能上何の支障もない場合が多くあります。

ある自動車メーカーは、こまめに点検を行い都度消耗品を取り替え、定期的に中部品を替えてメーカーが 提唱する平均寿命を大幅に伸ばしています。例えば空調機などは年に1回は V ベルトを交換し、錆び付く ドレンパンはステンレスに替え、錆びて穴が明きそうな外板は張り替えたりします。 それが日本のトップメーカーなのです。

■ たとえば、赤水が出ても受水槽、高架水槽の老朽化とは限りません。

現在の問題を調査、診断しないうちに工事を行っても無駄な出費となります。 いつどんな工事が必要なのかを見極めてからでも遅くはありません。 でも劣化調査を工事業者任せにすると様々な不都合が起きます。

- 当社は空調、衛生設備機器の劣化診断のほとんどを扱っています。
- 劣化診断を中立的な立場でやってくれるところは工事業者でも設計事務所でもありません。

管理会社でもありません! ... なぜでしょう?

改修工事は数百万円から数億の投資です。しかも施主からの直接発注ですから、こんなうまい話はありません。 改修前の調査診断はタダだと言ってあたかもサービスであるかの様に詳細な調査診断を無料でやってくれます。 もちろん改修工事をやる義務はなく、発注しなければタダです。

しかし売り上げ、利益至上主義の企業活動で急に仏様みたいになるのは不思議に思いませんか? それができるのは、以下のことで成り立っているからです。

- ・工事で元を取る
- ・受注できなければ他の客にツケを回す

調査診断をしてもらうと、改修工事はそこに頼むしかなくなります。

- ■工事を頼むと、こうなります。
 - ・劣化診断分を含む見積の工事代金となる※しかも診断では売り上げを上げる診断内容になっていることは業界の常識。
 - ・受注できなかった他の客のツケも含む ※ 私が工事会社の経営者だったらそうせざるをえません。企業活動にタダはありませんから。
- さて。いざ診断をすることになったとき、果たしてどこへ依頼・発注すべきでしょうか? 一般的に次の中から選ぶことになるでしょう。
 - ・施工会社が行うもの(建設会社、設備会社)
 - ・管理会社が行うもの
 - ・設計会社、コンサルタントが行うもの
 - 診断専門会社

しかし残念ながら、劣化調査・診断を行なう公的機関はありません。

当社は工事をしない数少ない調査会社です。



有限会社ユネット

〒195-0071 東京都町田市金井町 1886-13

電話: 042-737-7242 FAX: 042-633-0407

 $w\ e\ b:\ http://www.yoonnet.com$



[建築、設備の調査・診断・測定]ユネットは問題の解決を提供します