

提言 3：所有者・管理者は必ず建物・管理情報等の引渡・検収を行なう

建築物が長く有効に活用されるためには、建築物ごとの作られ方、使われ方、管理方法等の情報を所有者、管理者等が認識することが必要であり、そのために新築・改修時だけでなく維持管理者が交代するときにも引渡・検収が必要である。

(a) 現状

ライフサイクル計画にもとづく維持保全の最初のステージが、「引渡・検収」である。適切な引渡が行なわれないと、安定的かつ継続的な維持管理、ひいてはロングライフ化に支障が生じる。

「引渡」とは、発注した建物を、所有者に引き渡されることを一般的に指し、事前に竣工検査や取扱説明等が行なわれる。BELCA では、引渡だけではなく、所有者や管理者の方が能動的に「検査」して「収めて」もらう姿勢が大事だとの考え方から、「引渡・検収」とワンフレーズの単語として使用している。

(b) 課題の整理

- ・維持管理が自社方式（インハウス）ではなく委託方式（アウトソーシング）の場合に、引渡・検収後に選定を行なうことがある。
- ・維持管理は、担当者や部署、あるいは企業の変更がありえる。また、近年、不動産流通化等により建築主が短期で変更されることもある。
- ・引渡・検収の内容が、維持保全計画に反映されていることが少ない。

(c) 実現化への提案

竣工時・交代時の引渡・検収時の4者立会い
新築・改修の竣工時の引渡時には必ず所有者、維持管理者、設計・監理者及び施工者の4者が参画する（図3-2参照）。

また、維持管理担当者が交代になる場合でも所有者立会いのもとに、維持保全計画を含め引渡・検収が必要である。

引渡・検収内容と維持保全計画のリンク

竣工引渡時の書類や施設運転のトレーニング等は、維持保全体制の確立や運転マニュアルとしての整理を行ない、維持保全計画に反映する。また、維持管理者交代の際には、その反映された維持保全計画書を使用して引渡・検収を行なう（図3-3参照）。

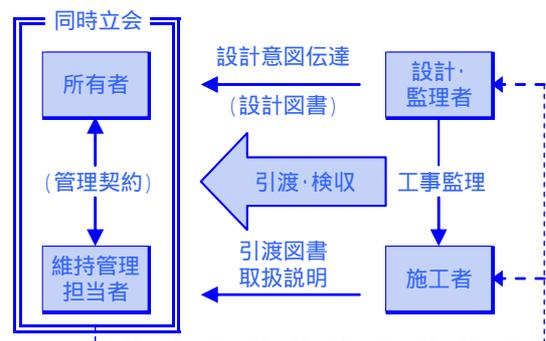


図-2 引渡・検収の4者立会い関連図

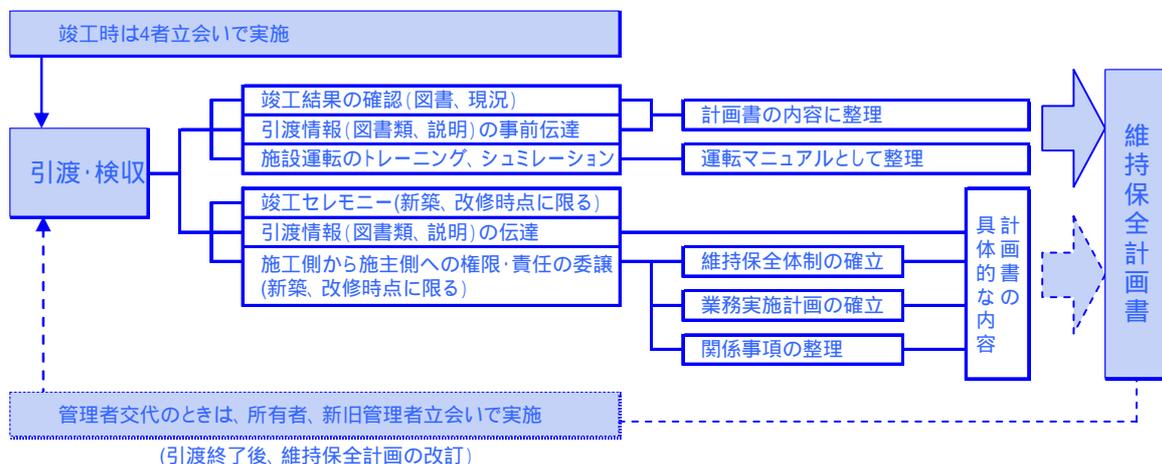


図-3 引渡・検収から運用までの流れ