

建築版	13-1	引渡し	設備工事： 建物設備取扱説明 ・保守管理説明	電気	○	設備工事 ポイントシート (13-1)
				空調	○	
				衛生	○	
				その他	○	

竣工引き渡し時に、発注者側の設備保守管理担当者（専門管理会社が請負う場合は、その配属管理者、集合住宅の場合は、契約管理会社の常駐・非常駐の配属管理者など）に、建物設備取扱・保守管理要領を、施工者側の設備担当者（防火や防災関係の建築に関連する建具や設備は、建築担当も）と設備工事会社担当者が、説明する日を設けます。全部の設備機器や運用、メンテナンスなどについて引渡書類の各取扱説明書や保守管理要領書に基づいて説明します。特に集合住宅では、内覧会の時に住民の方々に戸別に専有部の設備の取扱いや万一の故障時の問合せ・連絡先などを説明します。

ポイント

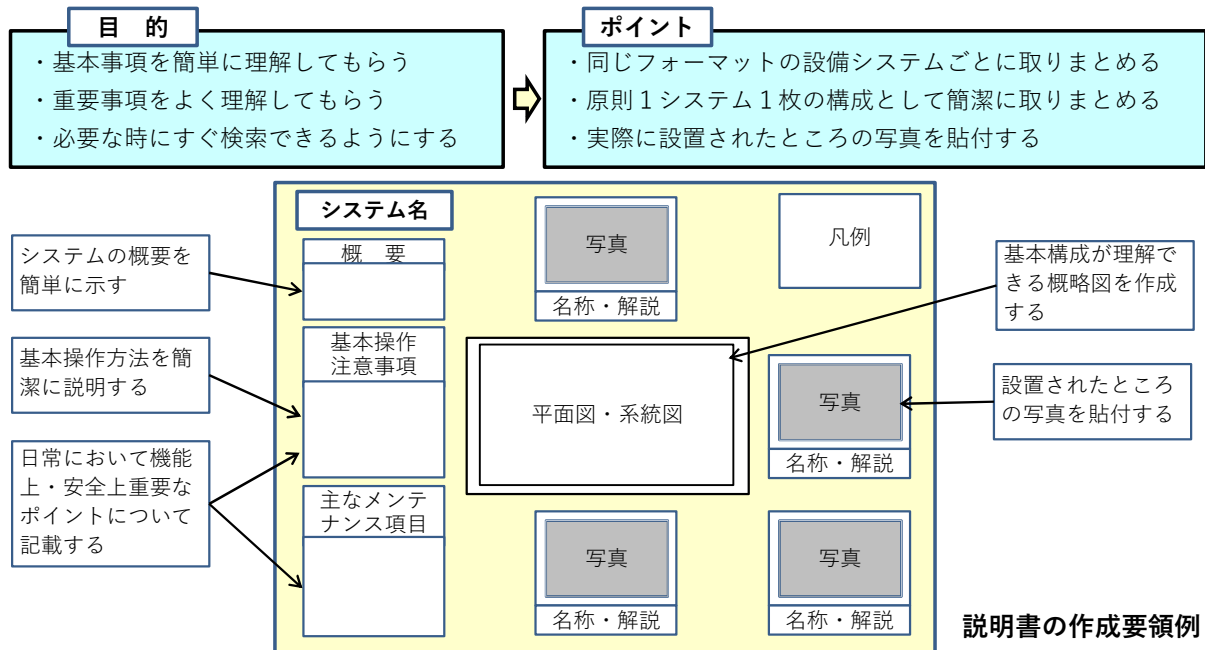
- 建築設備の専門の方だけでなく、関係者でもご存じない方への説明を前提とすることがあります。
- ・ システム全体の日常管理の概要説明を主体とします。
- ・ 建築設備についてご存知で無い方でも理解できるよう、実際に設置された物の写真を貼付するなどわかりやすい取扱説明書・保守管理説明書とします。

先輩アドバイス

- ・ 設計者、施工者によって作り込んだ機能、性能を、引渡後に管理者やエンドユーザに適切に使っていただくためには、的確な内容かつ確実に伝達できる取扱説明が必須となります。適切な管理や運用をしていただくことで不具合の発生回避にも繋がりますので、使用者目線に立ってわかりやすい取扱説明書を綿密に作り込みましょう。また、その建物特有の設備機器もあるため、当該機械類の付属取扱説明書だけでなく、実際の設置状況の詳細説明も行います。さらに、設備機械に加えて、建築にも関係する防火建具や防火・防災・避難設備なども作成しなければなりません。

チェック項目

- システムや機器類の概要が示されていますか。
- 写真や動画なども活用したビジュアルでわかりやすい説明となっていますか。
- 日常において管理していただきたい、設備・建築の機能上・安全上重要なポイントについて記載されていますか。



失敗すると...

- ・ 建築設備の説明・アドバイス不足に起因した使用上のトラブル、機能故障の発生例があります。
- ・ 維持管理に関する配属管理者への説明の配慮やアドバイス不足による不満の発生例があります。
- ・ 上記に端を発する不具合が要因となり、性能不適合の補償工事に発展する可能性があります。

共通管理項目	合理化省力化	施工性向上	品質・性能向上	工期短縮・圧縮	コスト削減(材料)	コスト削減(労務)	設備先行工事	工事区分見直し	責任所在明確化
	○	-	○	○	-	○	-	-	○
備考	参考文献：						初版発行	2020年12月	
	参考メーカー：						改訂		