日医総研ワーキングペーパー

医療機関等における
建設セカンドオピニオン推進のためのあり方

－建設段階に応じたケーススタディによる実態把握と方法論等の研究－

No. 160

2008 年 3 月

日本医師会総合政策研究機構

医療機関等における
建設セカンドオピニオン推進のためのあり方

－建設段階に応じたケーススタディによる実態把握と方法論等の研究－

日医総研　畑仲　卓司
尾崎　孝良

キーワード

◆建設セカンドオピニオン ◆方法論 ◆ケーススタディ
◆設計企画書コンペ ◆契約 ◆入札
◆モデル設計契約書 ◆モデル工事請負契約書 ◆瑕疵担保

ポイント

◆２００４年度（平成１６年度）の調査研究（日医総研報告書第７４号)、及び２００５年度（平成１７年度）の調査研究（日医総研ワーキングペーパー　№131）において、「建設セカンドオピニオン」に関する実態把握や方法論の研究を行ってきたが、本研究は２００６・２００７年度（平成１８・１９年度）において、これまでの継続的ケースや特定テーマケース、及び新規ケースについて、ケーススタディを中心に行った「建設セカンドオピニオン」の方法論に関する研究を取りまとめたものである。

◆ケーススタディの対象は、「医師会病院」４ケース、「医師会館」１ケース、「民間病院」６ケース、「民間診療所」３ケース、「自治体病院に準じるもの」１ケース、「介護老人保健施設」１ケースの、計１６ケースであった。

◆これらケーススタディは、建設が全く白紙の状態である「設計企画書コンペ（競争）の実施・評価の段階」から、「設計事務所との契約段階」、「基本設計段階」、「実施設計段階」、「入札段階」、「建設会社との契約段階」、「建設の段階」、「改修・用途変更の段階」、更には「建設後の瑕疵発生段階」に整理した上、各段階での建設セカンドオピニオンに関する方法論のあり方についての検討を行った。

◆ケーススタディの結果として、まず設計企画書コンペの実施評価段階では、こうしたコンペの実施に際して、既存建物部分の確認済図書が保存されて

いない問題や、増築規模に大きな影響を与える既存不適格建築物の問題を明らかにするとともに、設計企画コンペの実施要領等の検討を行った。

◆設計事務所等との契約段階では、発注者にとって欠陥のある契約書による設計事務所との契約の問題や、設計企画コンペのモデル設計契約書順守に関する誓約書を否定した全国的大手設計事務所の問題を明らかにするとともに、大規模病院の設計事務所との基本計画を中心としたモデル設計契約書の検討を行った。

◆建設会社入札の要綱検討・実施・評価段階では、建設会社を選定する時の入札時ＶＥ・技術提案総合評価方式の問題や、設計事務所作成の見積書の問題を明らかにするとともに、モデル入札要綱の検討を行った。

これらの検討の結果、二つのケースでは当初の予算を下回る適正な入札価格の実現が図れたと考えられる。

◆建設会社との契約段階では、建設会社が提示する「民間連合協定の工事請負契約書」における、民法の請負契約より発注者に不利な瑕疵担保期間等の問題、民法に照して発注者が一方的に工事中の各種損害を負担する問題、発注者の承認・指示・了解が必要であるのにこれがない条項の問題、公平でない紛争解決の条項の問題、工事請負会社等の義務行為の明記がない条項の問題等を明らかにした。

これを踏まえ、民間連合協定の工事請負契約書を修正した「モデル工事請負契約書」を作成し、これによって（一部を除き概ね建設会社によって了承）３件の契約が行われ、「モデル工事請負契約書」の実効性が明らかになったと考えられる。

◆建設セカンドオピニオン推進のためのあり方として、まず設計企画書コンペの実施評価段階では、①増築・改修に関わらず全ての施設での『既存建物部分の確認済設計図書』の永久保存の周知徹底、②設計企画書コンペでの『モデル設計契約書』の提示と法的効力が担保される書式の誓約書の作成、③発注者と設計事務所に対する『既存不適格建築物』と建築可能延床面積等の周知徹底が、必要或いは重要であると考えられる。

◆次に設計事務所等との契約段階では、①簡略的かつ抽象的契約書の発注者による拒否と『モデル設計契約書』による設計事務所との契約の周知徹底、

②診療所等の規模に応じた『モデル設計契約書』の修正が、必要或いは重要であると考えられる。

◆更に建設会社入札の要綱検討・実施・評価段階では、発注者における総合評価方式の拒否と入札方式堅持の周知・徹底が、必要或いは重要であると考えられる。

◆最後に建設会社との契約・建設段階では、①発注者における民間連合協定契約書の拒否と『モデル工事請負契約書』による契約の周知・徹底、②入札参加条件として『モデル工事請負契約書』の明示、③入札時ＶＥ提案等減額に対応した『契約用図面修正』の周知・徹底が、必要或いは重要であると考えられる。

はじめに

これまで、２００４年度（平成１６年度）の調査研究（日医総研報告書第７４号)、及び２００５年度（平成１７年度）の調査研究（日医総研ワーキングペーパー　№131）において、「建設セカンドオピニオン」に関する実態把握や各種方法論の研究を行ってきました。しかし、医療機関等建設に際しての建設費削減や運営段階でのコスト削減を推進するためには、一層の「建設セカンドオピニオン推進」に関する様々な実態把握や、各種方法論等の研究が必要とされています。

このため、２００６・２００７年度（平成１８・１９年度）も「建設セカンドオピニオン」をテーマとして、これまでの継続的研究や特定テーマについての研究、及び新規のケースについての研究を、ケーススタディを中心とした検討により行いました。

継続的研究は、２００５年度に取り上げた医師会病院･医師会館について、「設計事務所との契約」「建設会社選定のための入札及び評価方法」「建設会社との契約」を中心とする、実態把握と建設セカンドオピニオンの提供作業を試行するケーススタディを行いました。

新規のケースの研究は、これまでの「建設セカンドオピニオン」に関する実態把握内容及び方法論の蓄積をさらに充実させるため、募集の対象を建設が全く白紙の状態である「設計企画書コンペ（競争）の実施・評価の段階」から、これまで行ってきた「設計事務所との契約段階」、「基本設計段階」、「実施設計段階」、「入札段階」、「建設の段階」、更には「改修・用途変更の段階」及び「建設後の瑕疵発生段階」までの範囲について、ケーススタディ対象施設の募集を行いケーススタディを行いました。

特定テーマについての研究は、これまでの継続的ケーススタディの中で今後とも発注者にとって大きな課題と考えられる、「建設会社との契約内容の修正」及び「水漏れによる建設瑕疵問題」を中心とするケーススタディを行いました。

本研究は、以上のような「建設セカンドオピニオン推進」に関する様々な課題について、２００５年度と同様にケーススタディを中心として、建設の実態把握と建設セカンドオピニオンの提供作業の試行による検討結果を取りまとめたものです。

この研究を進めるに際しては、ケーススタディの実施にご協力を頂いた医師会及び医師会員の皆様や、研究作業に際して磯村総合研究所の磯村榮治氏らに、多大なるご支援を頂いて研究を行うことが出来ましたことを、末筆ながらここに感謝申し上げます。

平成２０年３月

日医総研　　畑仲 卓司

尾崎 孝良

目次

ページ

〇　要約　i

第１章　研究の背景と目的　1−1

１　研究の背景

２　研究の目的

第２章　方法　2−1

１　研究の方法

２　ケーススタディ対象施設の概要

第３章　建設セカンドオピニオンのケーススタディ結果　3−1

１　設計企画書コンペの実施評価段階での建設セカンドオピニオン

（１）既存建物部分の確認済図書が保存されていない問題

（２）設計企画書コンペの実施要領等

（３）増築規模に大きな影響を与える既存不適格建築物

２　設計事務所等との契約段階での建設セカンドオピニオン

（１）欠陥のある契約書による設計事務所との契約

（２）設計企画コンペのモデル設計契約書に関する誓約書を否定した全国的大手設計事務所の問題

（３）大規模病院の設計事務所との基本計画を中心としたモデル設計契約書

３　建設会社入札の要綱検討・実施・評価段階での建設セカンドオピニオン

（１）入札時ＶＥ・技術提案総合評価方式の問題

４　建設会社との契約・建設段階での建設セカンドオピニオン

（１）民間連合協定の工事請負契約書の修正（モデル工事請負契約書）による契約

（２）入札時ＶＥ提案に対応した契約用図面等の修正問題

第４章　考察　4−1

１　設計企画書コンペの実施評価段階

２　設計事務所との契約段階

３　建設会社入札の要綱検討・実施・評価段階

４　建設会社との契約・建設段階

第５章　今後の課題　5−1

○　要約

○要約

1　研究の目的

２００６・２００７年度(平成１８・１９年度)の研究調査においては、建設が全く白紙の状態である「設計企画書コンペ（競争）の実施・評価の段階」から、「設計事務所との契約段階」、「基本設計段階」、「実施設計段階」、「入札段階」、「建設会社との契約段階」、「建設の段階」、「改修・用途変更の段階」、更には「建設後の瑕疵発生段階」までの範囲の建設セカンドオピニオンに関する方法論の研究について、ケーススタディを中心に行うこととした。

こうしたケーススタディにおける、建設セカンドオピニオンの対応方法を整理・分析することによって、各建設段階での建設セカンドオピニオンのあり方に資することを目的とした。

2　研究の方法

建設における各段階での、建設セカンドオピニオンのあり方の方法論を確立するために、各建設段階に応じたケーススタディにより本研究を進めることとした。(本文の表 2-2 参照、以下同様)

このため、２００５年度からの継続的なケーススタディ（３件）や、特定テーマによるケーススタディ（３件)、及び２００６年度からの新規ケーススタディ（１０件）により研究を行った。

３　建設セカンドオピニオンのケーススタディ結果

各建設段階での建設セカンドオピニオンのケーススタディにおける、主要な着目すべき検討内容及び結果としては次のようなものがあった。

(1)　設計企画書コンペの実施評価段階での建設セカンドオピニオン

1)　既存建物部分の確認済図書が保存されていない問題

Ｗ民間病院の設計企画書コンペは、一つの敷地において、既存建物の改修と新たな増築の企画案を求めるものであった。

このため既存建物はいつ確認申請が受理され、その時の建物の構造的基準がどうであったか、特に建設費への影響が大きい基礎の構造や深さがどうであったかを、確認済図書で確認することが非常に重要であった。

しかしW民間病院においては、確認済図書の正本が保管されておらず、構造計算書の保存状態も非常に悪く、竣工図面が残っているだけの状態であった。

2)　設計企画書コンペの実施要領等

Ｐ民間病院及びW民間病院においては、設計企画書コンペによる設計事務所の選定のために、建設セカンドオピニオンは実施要領等設計事務所に提示すべき各種書類を提案した。（表３－１参照）

設計事務所に提示した書類・項目の中で、非常に重視したものは、①四会連合協定による契約書に修正条項を加えた修正契約書（以下、「モデル設計契約書」という）、②誓約書、③推薦状（W民間病院のみ）、④実施要領における設計者との契約の事項、及び⑤基本計画・設計条件における建設費の事項である。（表３－２参照）

3)　増築規模に大きな影響を与える既存不適格建築物

平成１７年６月１日に施行された建築基準法の一部改正内容の中に、「既存不適格建築物に対する規制の合理化」というものがある。この増築に関する解釈については、これまで各特定行政庁等（確認申請の届出

をする機関）により異なる取扱い、或いは解釈がなされる傾向があった。

この度の改正の内容は、増築等を行う場合に増築部分の規模等の条件に対応して、既存部分に適用される耐震基準を定めたものである。（本文の参考資料参照）

逆に言えば、既存部分の耐震基準がどのようであれば、増築をどの程度まで行えるのかを定めたものである。そして実際には、既存部分が既存不適格建築物であることが多く、これを現行の基準に適合させるには大きな費用を要するため、増築部分を既存部分の延べ床面積の 1/2 以下に止めることが、現実的な対応として必要となる。1/2 を超えると、既存部分も現行基準に適合させる必要があり、そのための工事は大きな費用がかかる可能性が非常に大きい。

（２） 設計事務所等との契約段階での建設セカンドオピニオン

1） 欠陥のある契約書による設計事務所との契約

２００５年度における調査においても明らかになっていたが、２００６・２００７年度（以下、本年度という）の調査においても、設計事務所との契約段階にあった６ケースの内、欠陥のある（簡略的かつ抽象的な）契約書による契約がなされているものが４ケースあった。（表３－３、参考資料参照）

これら４ケースは、少ないものは５カ条のみで、多いものでも１４カ条であった。

２００５年度（平成１７年度）と２００６・２００７年度（平成１８・１９年度）調査を合わせると、契約段階にあった１３ケースの内、実に７ケースが簡略的かつ抽象的な欠陥のある契約書であった。

2） 設計企画コンペのモデル設計契約書に関する誓約書を否定した全国的大手設計事務所の問題

本年度研究のケースの中で、設計事務所との契約書について、建設セカンドオピニオンとして提案した「モデル設計契約書」で、契約を積極的に働きかけた事例としてＯ組合立総合病院、Ｐ民間病院、及びＱ有床

診療所の３つのケースがあった。Ｏ組合立総合病院及びＰ民間病院のケースは全国的大手設計事務所と、Ｑ有床診療所は県内大手設計事務所との契約のケースであった。

この３つのケースの内Ｐ民間病院のケースは、設計企画コンペの参加条件として、設計事務所に選定された後モデル設計契約書で契約する旨の誓約書を提出させた、最も積極的に推進した例である。

Ｏ組合立総合病院については、病院側から設計事務所に対してモデル設計契約書の条項、及び大規模病院に必要な事項について受け入れることを働きかけてもらい、そのほとんどを受け入れてもらった。

Ｑ有床診療所のケースは、有床診療所開設許可を取得するため早急に設計事務所を選定して、確認申請を提出することが求められる状況にあった。しかし、こうした時間の制約がある中でも、設計事務所にモデル契約書による契約を働きかけ、設計事務所には実質的に概ねモデル契約書を受け入れてもらった。

一方、Ｐ民間病院についても最終的には、「1　契約違反業務に対する支払の中断」、「6　実施設計段階での工事費見積書等の作成・提出」、及び「11　施工者との契約期日までの実施設計図書の修正」を除いて、モデル契約書で契約を行うこととなった。（表３－４参照）

しかし、その結論に至るまで、この設計事務所の当初の対応は非常に問題があった。

すなわち、この全国的大手設計事務所は、設計企画コンペの参加条件であるモデル契約書を、受け入れる旨の誓約書に代表者が捺印したにもかかわらず、審査の結果第１位に選定された後に最初提出した契約書原案は、四会連合協定そのものの契約書であった。（表３－５参照）

3)　大規模病院の設計事務所との基本計画を中心としたモデル設計契約書

大規模病院であるＯ組合立総合病院の増築・改修のケースは、全国的大手設計事務所を対象とした設計企画コンペが行われた後に、設計事務所選定のための評価と、選定された設計事務所との契約に関する建設セカンドオピニオンを提出した。

この契約に関する建設セカンドオピニオンは、設計作業に入る前のファシリティ･マネジメントを含めた基本計画の検討が非常に重要であるとの考えに立ち、基本計画に関する事項を中心に提案したものである。すなわち、建築設計・監理業務委託契約書、建築設計業務委託書及び建築監理業務委託書について、２００５年度の研究で提案したモデル設計契約書に、基本計画に関する詳細な項目等を加筆修正したものを提案した。そして、建設セカンドオピニオンとして提案したほとんどの契約内容は、モデル設計契約書の他の部分も含め、設計企画コンペで選ばれた全国的大手設計事務所に受け入れられた。（表３－６）

（３） 建設会社入札の要綱検討・実施・評価段階での建設セカンドオピニオン

1） 入札時ＶＥ・技術提案総合評価方式の問題

① 入札時ＶＥ・技術提案総合評価方式の問題

Ｈ医師会病院の事例においては、建設会社を選定する際の入札要綱として、Ｈ医師会が協力を求めた学識経験者より「工事見積要綱ＶＥ（技術）提案提出による審査要領（目安)」が当初提案された。（表３－７参照）

この審査要領は、大きく「定量的審査基準目安」と「定性的審査基準目安」の２つの審査要領によって、建設会社を選定しようとするものであった。中でも前者の「定量的審査基準目安」による評価方法は、一般に行われている金額が主体の入札方法とは全く異なる、「入札時ＶＥ・技術提案総合評価方式」（落札者の決定方法が価格のみの競争ではなく、ＶＥ提案を加味した総合評価であるもの）が採用されていた。

これに対して、①Ｈ医師会病院の発注形態に総合評価方式が馴染むかどうかの問題等（表３－８)、②見積価格に対するＶＥ提案の配点数の高さやＶＥ提案重視の問題点等（表３－９)、及び③総合評価方式を採用した場合の評価結果説明要請への対応の問題等（表３－１０）を中心とし

た、第１回建設セカンドオピニオンを提出した。

② 修正案として提示された「ＶＥ審査および入札要領」

これらの指摘に対し、当初学識経験者より提案された審査要領が修正され、新たな「ＶＥ提案および入札要領」が提示された。（表３－１１参照）

新たな「ＶＥ審査及び入札要領」が、当初の審査要領に加えた点としては、「再入札」の項目があった。これは、入札に当たって最低価格と最高価格を決めており、この最低価格以下と最高価格以上を提示した会社は、入札から除外され再入札が行われるという規定であった。

この規定において、最高価格がＨ医師会の当初の予算であれば、金額を中心とした通常の入札に近い最低限の条件はクリアできると考えられた。

③「VE審査および入札要領」による入札結果

最終的には前記の「ＶＥ審査および入札要領」によって入札が行われることとなった。（表３－１１参照）

そして結果的には、見積金額を最も安く入札したＥ社（当初予算額 40 億円、設計事務所見積金額 50 億円に対し、33.1 億円の入札額）が、最終合計点数でも最も高く評価されることとなった。

この結果を受け、Ｅ社がＨ医師会病院の建設を受注する企業と決まった。

2) モデル入札要綱と入札結果

Ｊ医師会においては、建設会社選定の入札要綱を持っていなかったため、建設セカンドオピニオンとしてＪ医師会館の建設に際して入札要綱案を提案した。（表３－１５）

その提案の大きなポイントは、「1.入札の基本理念」、「8.6)設計図書の優先順位」、「8.7)第１回目の入札日時・場所等」、「8.8)請負者の決定等」、「10.4)工事完成保証人との契約について」、及び「10.5)民間連合協定請負約款の修正の一部（瑕疵の担保期間)」である。

「8.8)請負者の決定等」は、この提案の中で最も重要な事項で、３回の入札と交渉を行っても予定価格に達しない場合は、この入札参加者以外の

企業を対象として、再入札を行う旨を明示した。

「10.5)民間連合協定請負約款の修正の一部（瑕疵の担保期間)」は、落札者と民間連合協定請負契約約款の瑕疵担保期間を修正したもの（民法に従うこと）で契約する旨を明記した。

このように、「8.8)請負者の決定等」等を盛り込んだ入札要綱で平成１８年１０月に入札が行われ、第２回目の入札で予定価格を下回るＢ社が落札することとなった。(表３－１８参照)

3)　設計事務所作成の見積書の問題

Ｊ医師会館の入札に先立ち、予定価格を定めるため設計事務所作成の見積書を査定し、この結果を建設セカンドオピニオンとして提出した。

この査定の結果明らかになったこととして、設計事務所の見積は全体的に見積落ちや項目の不足が多過ぎるということと、安過ぎる単価を入れて見積もっているということがある。

又、見積作成の際必要な、複数（３社程度）のメーカーや業者からの見積徴収、的確な各メーカー価格に対する低減率、及び専門業者への見積依頼といった点でも、問題を持っていることが明らかになった。

（４）　建設会社との契約段階での建設セカンドオピニオン

1)　民間連合協定の工事請負契約書の修正（モデル工事請負契約書）による契約

①　建設会社との契約約款修正の視点

Ｊ医師会館、Ｈ医師会病院、及びＱ有床診療所のケースにおいて、建設会社との契約書及び契約約款に関し、建設会社が提示した「民間（旧四会）連合協定」の「工事請負契約書」、「工事請負契約約款」、及び「仲裁合意書」の一部修正を行うべきとする建設セカンドオピニオンを提出した。

修正の視点として、第一は民法の請負契約より発注者に不利な瑕疵担保期間の条項（工事請負契約約款の第２７条、以下同様）である。

第二は、民法に照して発注者が一方的に工事中の各種損害を負担する条項（第７条、第１６条、第１９条、第２０条、第２１条、第２９条）である。

第三は、発注者の承認・指示・了解が必要であるのに、これがない条項（第９条、第１３条、第１７条）である。

また第四は、公平でない紛争解決の条項（第３４条）である。

更に第五は、工事請負会社等の義務行為の明記がない条項（第１４条、第１５条、第２５条）である。

②「民間（旧四会）連合協定工事請負契約約款の修正」に関する

建設セカンドオピニオン

前記修正点の中で非常に重要なものとしては、第一の民法の請負契約より発注者に不利な瑕疵担保期間の条項の、「第 27 条　瑕疵の担保」である。

同約款で２７条は、「瑕疵の担保」とされており、法務では一般に瑕疵担保責任は無過失責任を意味するが、同条の内容は「故意・過失がある場合」、すなわち、不法行為の場合も含んでいる。そして、同約款においては、時効及び除斥期間について、発注者に不利になるように規定されている。

すなわち、民法における不法行為（故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益の侵害）による損害賠償請求権の期間の制限は、「損害を知った時から３年間行使しないとき、或いは不法行為の時から２０年経過したとき、時効によって消滅する」とある。しかし、民間連合協定工事請負契約約款、第２７条（２）の後段ただし書きは、「ただし、その瑕疵が乙の故意または重大な過失によって生じたものであるときは1年を5年とし（木造の場合）、2 年を 10 年とする（コンクリート造等の場合）。」として、これを短縮していることから、契約約款から削除すべきことを提示した。

また「民間連合協定請負契約約款」において、「(2)　本条（1）による瑕疵担保期間は、第 25 条および第 26 条の引渡の日から、木造の建物については１年間、石造・金属造・コンクリート造およびこれらに類する建物、その他土地の工作物もしくは地盤については 2 年間とする。」とある。

しかし民法においては、「請負人は、土地の工作物又は地盤の瑕疵について、引渡の後５年間その担保の責任を負い、コンクリート造・金属造その他これらに類する構造の工作物について、この期間は１０年とする」とある。更に、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」においても、「請負人は注文者に引き渡した時から１０年間、構造耐力上主要な部分又は雨水の侵入を防止する部分として政令で定めるものの瑕疵について、担保の責任を負う」としている。

こうしたことから、第２７条（２）における瑕疵担保期間は、構造耐力上主要な部分又は雨水・地下水等の侵入を防止する部分の瑕疵については、甲に引き渡した時から１０年間、その他の土地の工作物については５年間にすべきとした。

③　建設会社による契約約款の修正に関する了承事項とその内容

以上のような建設セカンドオピニオンによる修正の提示をした結果、Q有床診療所においては、全ての条項が全国的中堅建設会社に了承された。

また、Ｊ医師会館とＨ医師会病院の何れにおいても、建設会社に修正が了承された条項は、「第 7 条　特許権などの使用」、「第 13 条　工事材料・工事用機器など」、「第 14 条　支給材料・貸与品」、「第 15 条　丙の立会、工事記録の整備」、「第 17 条　図面・仕様書に適合しない施工」、「第 20 条施工一般の損害」、「第 25 条　部分引渡」、「第 27 条　瑕疵の担保」、及び「第 34 条　紛争の解決」である。

この内、「第 27 条　瑕疵の担保」の修正について、Ｊ医師会館においては、契約書の中に修正の実質的な内容を盛り込み、約款の条項自体は修正しない形式をとることとなった。又、Ｈ医師会病院においては、契約の段階で第 27 条は適用しないこととし、竣工までに双方協議の上、別途覚え書を締結することとなった。この場合、覚え書が締結されない場合は、民法の規定が適用されることとなる。

したがって、約款の修正が概ね実質的に了承された。

2)　入札時等のＶＥ提案に対応した契約用図面の修正問題

①　入札時ＶＥ提案に対応した契約用図面等修正の必要性

Ｈ医師会病院の入札においては、建設会社よりＶＥ提案が行われ、その修正見積額を含む入札金額により、落札金額が決まった。

この落札金額は、現場説明会で用いた見積用図面に対応するものではなく、契約用図面すなわち、見積用図面のＶＥ提案に対応した部分を変更したものに、対応すべきものである。

しかし、入札は１日で行われたことと、入札時には概括的なＶＥ提案のみが提示されているため、具体的かつ個別的なＶＥ提案に対応した契約用図面、及び見積内訳書は作成されていない状況にある。このため、前者の契約用図面は設計事務所が、後者の見積内訳書は建設会社が正式契約の日までに修正しなければならない。

このため、設計事務所及び受注することとなった建設会社に対して、Ｈ医師会に対する契約用図面の修正（設計事務所対応）と、ＶＥ提案による変更点の説明書（設計事務所対応)、及びＶＥ提案に対応する変更項目・減額工事内訳金額リスト（建設会社対応）を提出すべきとする、建設セカンドオピニオンを提出した。

しかし、以上のような建設セカンドオピニオンの指摘に対して、設計事務所や建設会社が指摘された作業を行うことなく、建設会社はＨ医師会病院と契約をかわした。

②　ＶＥ提案等の減額に対応した契約図面を作成しなかったことによる問題の発生

以上と同じような契約形態で契約を行ったため、ＶＥ提案に対応して修正されるべき契約時の図面が現場説明会での見積用のままで、工事着工後に建設セカンドオピニオンが求めた契約用図面と着工後減額案との間に、問題が生じたのがＭ民間病院のケースである。

このケースで、建設セカンドオピニオンが大きな問題として指摘したことは、契約用図面がＶＥ案等の減額に対応して修正されていなかったので、設

計事務所による契約用図面の修正であった。この時発注者より、最後の２．６億円減額に対応して設計変更を認めたことは、建設セカンドオピニオン側に伝えられていなかった。

更にその内容に対する、設計事務所の説明が、非常に要領を得ないものであった。すなわち契約が成立した後に、２．６億円減額の一部として０．５億円の減額案がM民間病院によって認められていたのだが、この減額案も含めた修正が契約用図面の中にあったため、その後の０．５億円の減額見積書は重複することとなっていた。

このように、重複した減額案と間違えられた問題の原因としては、第一に設計事務所が契約時に契約用図面の作成を行わなかったことが、最も大きな理由である。

第二は、契約後の減額案を契約用図面に盛り込んだにもかかわらず、その内容を設計事務所が十分説明出来なかったことである。このことは、設計事務所が自ら図面修正の作業をせず、施工業者に作業をさせたのではないかと疑われても仕方ないことである。

M民間病院のケースは、契約用図面が契約後なるべく早い時期に作成されていないと、以上のような問題が発生する可能性があるというケースであった。

4　考察

ケーススタディの結果からみた、各建設段階に応じた建設セカンドオピニオン推進のためのあり方としては、次のような点が必要、あるいは重要であると考えられる。

1　設計企画書コンペの実施評価段階

①増築・改修に関わらず全ての施設での『既存建物部分の確認済設計図書』の永久保存の周知徹底

②設計企画書コンペでの『モデル設計契約書』の提示と法的効力が担保される書式の誓約書の作成

③発注者と設計事務所に対する『既存不適格建築物』と建築可能延床面積等の周知徹底

2　設計事務所等との契約段階

①簡略的かつ抽象的契約書の拒否と『モデル設計契約書』による設計事務所との契約の周知徹底

②規模等に応じた『モデル設計契約書』の修正

3　建設会社入札の要綱検討・実施・評価段階

①総合評価方式の設計事務所等による提案拒否と入札方式堅持の周知・徹底

4　建設会社との契約・建設段階

①建設会社等提案の民間連合協定契約書の拒否と『モデル工事請負契約書』による契約の周知・徹底

②入札参加条件として『モデル工事請負契約書』の明示

③入札時VE提案等減額に対応した『契約用図面修正』の周知・徹底

第１章　研究の背景と目的

第１章　研究の背景と目的

１　研究の背景

建設コストの削減や、建設後の運営に際しても安全で適切な建物を建設するためには、その設計内容や建設費見積内容、更には施工内容について専門家によるチェック、すなわち専門的な第三者による「建設セカンドオピニオン」が求められている。

そこでこれまで、２００４年度（平成１６年度）の調査研究「民間の医師会病院・介護施設等での建設コスト削減等のための『建設セカンドオピニオン』のあり方」（日医総研報告書第７４号)、及び２００５年度（平成１７年度）の調査研究「医師会病院等における建設セカンドオピニオンに求められる主要課題への対応のあり方」（日医総研ワーキングペーパー　№.131）において、「建設セカンドオピニオン」をテーマとする研究を行ってきた。

この結果、医療機関等建設に際しての建設費削減や運営段階でのコスト削減を一層推進するためには、様々な課題が導かれたが、その中で次のような課題が明らかになった。

① 設計事務所選定段階での建設セカンドオピニオンのあり方の検討
② 設計事務所とのモデル契約書整備の検討
③ 基本設計段階でのファシリティ・マネジメントの視点導入の検討
④ 入札要綱整備の検討
⑤ 建設会社との契約内容の検討
⑥ 建設段階及び建設後の建設セカンドオピニオンのあり方の検討
⑦ 改修における建設セカンドオピニオンのあり方の検討

このため、２００６・２００７年度（平成１８・１９年度）も「建設セカンドオピニオン」をテーマとして、これまでの継続的研究や特定テーマについての研究、及び新規のケースについての研究を、ケーススタ

ディを中心とした検討により行うこととした。

２　研究の目的

２００６・２００７年度(平成１８・１９年度)の研究調査においては、前記で指摘された課題に対応して、建設が全く白紙の状態である「設計企画書コンペ（競争）の実施・評価の段階」から、「設計事務所との契約段階」、「基本設計段階」、「実施設計段階」、「入札段階」、「建設会社との契約段階」、「建設の段階」、「改修・用途変更の段階」、更には「建設後の瑕疵発生段階」までの範囲の建設セカンドオピニオンに関する方法論の研究について、ケーススタディを中心に行うこととした。

こうしたケーススタディにおける、建設セカンドオピニオンの対応方法を整理・分析することによって、各建設段階での建設セカンドオピニオンのあり方に資することを目的とした。

- 設計企画書コンペ（競争）の実施･評価の段階
- 設計事務所との契約段階
- 基本計画・基本設計段階
- 実施設計・見積段階
- 建設会社の入札段階
- 建設会社との契約段階
- 建設段階（建築現場）
- 改修・用途変更の設計・見積段階
- 建設後の瑕疵発生段階

このためケーススタディは、継続的研究として、２００５年度に取り上げた医師会病院･医師会館について、「設計事務所との契約」「建設会社選定のための入札及び評価方法」「建設会社との契約」を中心とする、実態把握と建設セカンドオピニオンの提供方法に関するケーススタディを行った。

又新規ケースの研究として、建設が全く白紙の状態である「設計企画書コンペ（競争）の実施・評価の段階」から、「設計事務所との契約段階」、「基本設計段階」、「実施設計段階」、「入札段階」、「建設の段階」までの範囲について、ケーススタディ対象施設の募集を行いケーススタディを行った。

更に特定テーマ研究として、「建設会社との契約内容の修正」、「改修・用途変更の段階」、及び「水漏れによる建設瑕疵問題」を中心とするケーススタディを行った。

このように本研究調査は、建設における各段階での建設セカンドオピニオンに関するケーススタディを行うことにより、医療施設等の安全で適正かつ効率的な建設の実現に資することを目的として行ったものである。

第２章　方法

第２章　方法

１　研究の方法

建設における各段階での、建設セカンドオピニオンのあり方の方法論を確立するために、次のような各建設段階に応じたケーススタディの方法、及びプロセスにより本研究を進めることとした。

（１）　建設段階に応じたケーススタディによる試行と分析

新規建設施設については、「設計企画書コンペの実施・評価段階」、「設計事務所との契約段階」、「基本計画・基本設計段階」、「実施設計段階」、「実施設計見積段階」、「建設会社の入札要綱作成・実施・評価段階」、「建設会社との契約段階」、及び「建設段階（建築現場での段階)」といった、各段階での建設セカンドオピニオンに関わる実態把握や方法論を確立するため、２００５年度からの継続的なケーススタディ（３件）や、特定テーマによるケーススタディ（３件)、及び２００６年度からの新規ケーススタディ（１０件）により研究を行った。

一方改修施設については、２００５年度に行ったケーススタディ対象病院が既存施設の改修を行うこととなったことから、これを「改修・用途変更の設計段階」、「改修・用途変更の設計見積段階」、及び「改修・用途変更の入札段階」のケーススタディ対象として、改修における建設セカンドオピニオンに関する実態把握と方法論確立のために、ケーススタディを行い研究を行った。

更に特定テーマとして、上記新築施設や改修施設に該当するケース、及びそれらに該当しない建設後の建物で、重大な建設瑕疵が発生しているケースを取り上げ、建設セカンドオピニオンとの関わりから、その実態把握を行い研究を行った。

（２）　新規ケーススタディの対象施設とその募集

①　医師会会員を対象とした公募

新規ケーススタディの対象施設は、原則として医師会会員の診療所・病院とし、２００６年８月１日～９月８日にかけて募集を行った。

募集対象とした建設計画は、次のような条件を設定して募集を行った。

表 2-1　新規ケーススタディ募集の対象とした建設計画の条件

Ａ　診療所・病院等の新築の場合

1）　その1（企画コンペ募集及び設計事務所との契約段階）

① 設計事務所と今後建築設計・監理業務委託契約を結ぶ予定段階のもの

② 建設セカンドオピニオンを検討することについて、契約する設計事務所より了解が今後とれること

2）　その2（基本設計段階）

① 設計事務所が、現在基本計画や基本設計図書を作成・検討している段階のもの

② 建設セカンドオピニオンを検討することについて、設計事務所より了解が今後とれること

3）　その3（実施設計・入札段階）

① 設計事務所が現在実施設計図書を作成段階で、今後建設会社による入札を予定しているもの

② 建設セカンドオピニオンを検討することについて、設計事務所より了解が今後取れること

Ｂ　既存診療所・病院等の改修の場合

①　設計事務所や建設会社等が、現在改修の基本計画や基本設計図書を作成・検討している段階のもの

②　建設セカンドオピニオンを検討することについて、関係する設計事務所等より了解が今後取れること

② 第１回日医総研地域セミナー出席者による応募

２００６年１０月２１日に行った、医師会会員及び医師会関係者を対象とした、建設セカンドオピニオンをテーマとする「第１回日医総研地域セミナー」への出席者の中に、建設セカンドオピニオンを希望する出席者がいたことから、これらの施設も新規ケーススタディの対象施設とした。

（３） 実際に行ったケーススタディの対象

以上２００６・２００７年度実際に行った１６のケーススタディの対象を整理したものが、表２－２である。

今回取り上げたケーススタディは、新規建設施設の建設セカンドオピニオンが１３ケース、改修・用途変更の施設が２ケース、建設後の瑕疵発生段階の特定テーマが１ケースであった。

新規建設施設におけるケーススタディの内容は、「設計企画書コンペの実施・評価段階」のもの３ケース、「設計事務所との契約段階」のもの４ケース、「基本計画・基本設計段階」のもの７ケース、「実施設計段階」のもの３ケース、「実施設計見積段階」のもの１ケース、「建設会社入札の要綱検討・実施・評価段階」のもの２ケース、「建設会社との契約段階」のもの３ケース、及び「建設段階（建築現場での段階)」が１ケースであった。

一方改修施設におけるケーススタディの内容は、「改修・用途変更の設計段階」、「改修・用途変更の設計見積段階」、「改修・用途変更の入札要綱検討・実施･評価段階」のものがいずれも２ケースであった。

なお、これらケーススタディ対象施設の分類は、「医師会病院」４ケース、「医師会館」１ケース、「民間病院」６ケース、「民間診療所」３ケース、「自治体病院に準じるもの」１ケース、「介護老人保健施設」１ケースであった。

また研究募集形態別では、「継続研究」が「Ｈ医師会病院」「Ｉ医師会病院」「Ｊ医師会館」、「特定テーマ研究」が「Ｄ医師会病院」「Ｍ民間病

院」「Ｎ介護老人保健施設」、「新規研究」が「Ｏ組合立総合病院」「Ｐ民間病院」「Ｑ有床診療所」「Ｒ民間病院」「Ｓ有床診療所」「Ｔ民間病院」「Ｕ医師会病院」「Ｖ有床診療所」「Ｗ民間病院」「Ｘ民間病院」であった。

表2-2 ケーススタディ対象と建設段階との対応

		NO.1	NO.2	NO.3	NO.4	NO.5	NO.6	NO.7	NO.8	NO.9	NO.10	NO.11	NO.12	NO.13	NO.14	NO.15	NO.16	ケースの数
		D医師会病院	H医師会病院	I医師会病院	J医師会館	M民間病院	N介護老人保健施設	O組合立総合病院	P民間病院	Q有床診療所	R民間病院	S有床診療所	T民間病院	U医師会病院	V有床診療所	W民間病院	X民間病院	
新規建設施設（13ケース）	設計企画書コンペの実施・評価段階							○	○							○		3
	設計事務所との契約段階							○	○	○		○						4
	基本計画・基本設計段階			○						○	○	○	○	○	○			7
	実施設計段階									○			○	○				3
	実施設計見積段階													○				1
	建設会社の入札要綱検討・実施・評価段階		○		○													2
	建設会社との契約段階		○		○	○												3
	建設段階（建築現場での段階）					○												1
改修施設（2ケース）	改修・用途変更の設計段階	○															○	2
	改修・用途変更の設計見積段階	○															○	2
	改修・用途変更の入札要綱検討・実施・評価段階	○															○	2
特定テーマ（1ケース）	建設後の瑕疵発生段階						○											1
（施設分類）	医師会病院	○	○	○										○				4
	医師会館				○													1
	民間病院					○			○		○		○			○	○	6
	民間診療所									○		○			○			3
	自治体病院に準じるもの							○										1
	介護老人保健施設						○											1
研究・募集形態		特定テーマ研究	継続研究	継続研究	継続研究	特定テーマ研究	特定テーマ研究	新規研究	新規研究	新規研究	新規研究	新規研究	新規研究	新規研究	新規研究	新規研究	新規研究	—

（４）　ケーススタディの方法

ケーススタディは、各段階に応じた建設セカンドオピニオンの検討を行い、その結果を建築主に対して提示し、建築主が更にこれを設計事務所或いは建設会社に問い合わせ、その結果を日医総研にフィードバックしてもらう形式をとった。そして、これら検討の過程及びその結果から、建設セカンドオピニオンに際して必要な建設プロセスの実態把握をするとともに、建設セカンドオピニオンの方法論等に寄与する要素や条件等を分析・抽出することとした。

（５）　ケーススタディの作業体制

ケーススタディの作業は、その範囲が設計の意匠面から電気・機械等の設備面、構造面、建設にかかる施工面及び、建設単価等見積面まで広範かつ専門的なものである。このため、各分野で非常に経験がある（経験３０年以上が中心）専門家による、日医総研外の検討チームの協力により行った。

２　ケーススタディ対象施設の概要

ケーススタディで取り上げた対象施設は１６件で、その建設計画の概要を整理したものが表２－３である。

表 2-3 ケーススタディ対象施設の概要（応募の段階）

建築予定施設の名称	NO 1	NO 2	NO 3	NO 4
	D医師会病院	H医師会病院	I医師会病院	J医師会館
5 建築予定地				
5－2 敷地面積	3，620 ㎡	36，395．44 ㎡	10，520．01 ㎡	2，578．57 ㎡
6 建築概要				
6－1 建築規模	地上5階 建築面積 －㎡ 延べ床面積7，847．66㎡ （2期～7期工事部分）	地上5階 建築面積 －㎡ 延べ床面積19，500㎡	地上6階 建築面積1，285．18㎡ 延べ床面積6，235．13㎡	地上4階 建築面積 －㎡ 延べ床面積2，400㎡
6－2 工事種別と構造種別	工事種別／改修・増築 構造種別／鉄筋コンクリート造	工事種別／ 新築 構造種別／ －	工事種別／ 新築 構造種別／鉄骨鉄筋コンクリート造	工事種別／ 新築 構造種別／鉄筋コンクリート造
6－3 住宅・店舗等その他併設施設がある場合の施設の種類と規模	－	－	－	－
6－4 設計・建設形態	設計と施工の分離発注	設計と施工の分離発注	設計と施工の分離発注	設計と施工の分離発注
7 医療機能等				
7－1 医療機関等の種類	病院（一般255床、西棟含む）	病院（一般300床）	病院（一般・精神178床）	－
7－2 診療科目	内科 外科 脳神経外科 整形外科 眼科 耳鼻咽喉科 産婦人科 小児科 リハビリテーション科 消化器科 循環器科 放射線科 （西棟含む）	内科 外科 脳神経外科 整形外科 眼科 泌尿器科 小児科 リハビリテーション科 呼吸器科 消化器科 循環器科 放射線科	内科 神経科 精神科	－
設計業務の進捗状況				
8－1 基本設計業務の進捗状況	設計作業中	－	－	－
8－2 実施設計業務の進捗状況	未着手	設計完了（平成18年9月1日）	－	設計完了（平成18年9月25日）
9 建設業者の選定・進捗状況				
9－1 建設業者への発注予定形態	_	－	－	－
9－2 建設業者からの見積提出状況	_	－	－	－
9－3 建設業者との契約予定時期	_	－	－	－
10 建築予定時期と建築予算				
10－1 建築工事の予定期間	平成18年9月 －日～ 平成19年9月 －日	平成18年10月 －日～ 平成19年 9月 1日	平成 －年 －月 －日～ 平成 －年 －月 －日	平成18年10月 1日～ 平成19年 9月30日
11 開業予定日	平成 －年 －月 －日	平成19年10月 1日	平成 －年 －月 －日	平成19年11月 1日
12 建設セカンドオピニオンを検討することについての関係者よりの了解取得の状況	設計事務所／ 了解済 建設会社／ 未決定	設計事務所／ 了解済 建設会社／ －	設計事務所／ 了解済 建設会社／ －	設計事務所／今後了解を得る 建設会社／ －

建築予定施設の名称	ＮＯ　５	ＮＯ ６	ＮＯ　７	ＮＯ　８
	M民間病院	N介護老人保健施設	O組合立総合病院	P民間病院
5　建築予定地				
5－2　敷地面積	4，787．36㎡	－　㎡	27，040．0　㎡	4，255．94　㎡
6　建築概要				
6－1　建築規模	地上　9階 地下　1階 建築面積2，508．7㎡ 延べ床面積16，212．32㎡	地上　5階 地下　1階 建築面積　－㎡ 延べ床面積　－㎡	未定	地上　2階 建築面積3，000㎡ 延べ床面積3，000㎡
6－2　工事種別と構造種別	工事種別／　新築 構造種別／ 鉄骨鉄筋コンクリート造	工事種別／　建設済 構造種別／鉄筋コンクリート造	工事種別／増改築 構造種別／－	工事種別／新築 構造種別／鉄筋コンクリート造
6－3　住宅・店舗等その他併設施設がある場合の施設の種類と規模	－	－	－	居宅
6－4　設計・建設形態	設計と施工の分離発注	設計と施工の分離発注	設計と施工の分離発注	設計と施工の分離発注
7　医療機能等				
7－1　医療機関等の種類	病院　精神　339床	介護老人保健施設（100床） 有床診療所（19床） グループホーム（9床）	病院（一般519床） 介護老人保健施設（80床）	病院（一般60床）
7－2　診療科目	神経科　精神科　心療内科	内科　循環器科　消化器科 呼吸器科　リハビリテーション科	内科　外科　脳神経外科　整形外科　形成外科　皮膚科 眼科　耳鼻咽喉科　泌尿器科 産婦人科　小児科　リハビリテーション科　神経科　精神科 呼吸器科　消化器科　循環器科　放射線科	内科　外科　整形外科　泌尿器科　産婦人科　小児科　リハビリテーション科　放射線科
設計業務の進捗状況				
8－1　基本設計業務の進捗状況	完了　（完了時期　　平成17年7月15日）	－	設計未着手	設計未着手
8－2　実施設計業務の進捗状況	完了（完了時期　　平成17年7月15日）	－	設計未着手	設計未着手
9　建設業者の選定・進捗状況				
9－1　建設業者への発注予定形態	見積合せ　＜12社＞	－	入札	入札
9－2　建設業者からの見積提出状況	提出済	－	入札・見積書提出予定	提出予定　（提出予定時期　平成19年　5月）
9－3　建設業者との契約予定時期	契約予定時期　　平成17年10月　7日	－	－	契約予定（平成19年　5月）
10　建築予定時期と建築予算			－	
10－1　建築工事の予定期間	平成17年10月23日～ 平成19年11月15日	平成　－年　－月　－日～ 平成　－年　－月　－日	－	平成19年　7月～ 平成20年　5月
11　開業予定日	平成20年　4月　1日	平成15年完成	平成　－年　－月　－日	平成20年　8月
12　建設セカンドオピニオンを検討することについての関係者よりの了解取得の状況	設計事務所／　了解済 建設会社／　了解済	設計事務所／－ 建設会社／　－	設計事務所／－ 建設会社／　－	設計事務所／　今後予定 建設会社／　今後予定

建築予定施設の名称	NO 9	NO 10	NO 11	NO 12
	Q有床診療所	R民間病院	S有床診療所	T民間病院
5　建築予定地				
5－2　敷地面積	5, 507. 38 ㎡	4, 876. 0 ㎡	308. 42 ㎡	1, 247, 81 ㎡
6　建築概要				
6－1　建築規模	地上 3階 建築面積440㎡ 延べ床面積1, 320㎡	地上 4階 地下 1階 建築面積2, 248. 68㎡ 延べ床面積8, 196. 35㎡	地上 3階 建築面積171. 3㎡ 延べ床面積493. 0㎡	地上 3階 地下 1階 建築面積540. 59㎡ 延べ床面積1, 842. 60㎡
6－2　工事種別と構造種別	工事種別／新築 構造種別／－	工事種別／新築 構造種別／鉄筋コンクリート造	工事種別／新築 構造種別／－	工事種別／増築 構造種別／鉄筋コンクリート造及び鉄骨造
6－3　住宅・店舗等その他併設施設がある場合の施設の種類と規模	－	－	－	－
6－4　設計・建設形態	設計と施工の分離発注	設計と施工の分離発注	設計と施工の分離発注	設計と施工の分離発注
7　医療機能等				
7－1　医療機関等の種類	有床診療所(一般19床)	病院(一般95床)	有床診療所(一般4床)	病院(一般42床)(増築分)
7－2　診療科目	内科 外科 皮膚科 泌尿器科 小児科 呼吸器科 消化器科 循環器科 救急	内科 外科 脳神経外科 整形外科 皮膚科 眼科 リハビリテーション科 消化器科 放射線科	内科 皮膚科(美容皮膚科) 泌尿器科 神経科 心療内科 婦人科	内科 緩和ケア病棟
設計業務の進捗状況				
8－1　基本設計業務の進捗状況	設計未着手	設計作業中 (完了時期　平成18年8月10日)	設計作業中 (完了時期　平成18年 8月31日)	設計完了
8－2　実施設計業務の進捗状況	設計未着手	設計未着手	設計作業中 (完了時期　平成18年 10月末日)	設計作業中 (完了時期　平成18年10月20日)
9　建設業者の選定・進捗状況				
9－1　建設業者への発注予定形態	見積合せ(参加業者数 未定)	入札	－	見積合せ(参加業者数 未定)
9－2　建設業者からの見積提出状況	－	提出予定 (提出予定時期 平成18年10月)	－	提出予定 (提出予定時期 平成18年12月20日)
9－3　建設業者との契約予定時期	－	－	－	－
10　建築予定時期と建築予算				
10－1　建築工事の予定期間	平成19年 3月～ 平成19年 8月	平成18年11月 1日～ 平成19年 9月30日	－	平成19年 1月10日～ 平成19年 8月30日
11　開業予定日	平成19年10月	平成19年11月 1日	平成18年12月中旬	平成19年 9月 1日
12　建設セカンドオピニオンを検討することについての関係者よりの了解取得の状況	設計事務所／ 今後予定 建設会社／ 今後予定	設計事務所／ 了解済 建設会社／ 今後予定	設計事務所／ 今後予定 建設会社／ 今後予定	設計事務所／ 了解済 建設会社／ 今後予定

建築予定施設の名称	NO 13	NO 14	NO 15	NO 16
	U医師会病院	V有床診療所	W民間病院	X民間病院
5　建築予定地				
5－2　敷地面積	9，917．0 ㎡	2，054 ㎡	1901．58 ㎡	1，623．23 ㎡
6　建築概要				
6－1　建築規模	地上 4階 建築面積2，452．31㎡ 延べ床面積5，496．63㎡	地上 3階 建築面積1，044．0㎡ 延べ床面積2，600．0㎡	地上 5階 建築面積 ㎡ 延べ床面積1，650．0㎡	地上 4階 地下 1階 建築面積505．95㎡ 延べ床面積1，709．17㎡
6－2　工事種別と構造種別	工事種別／改修および増築 構造種別／鉄筋コンクリート造 (既設)鉄骨造(増築)	工事種別／改築 構造種別／鉄筋コンクリート造	工事種別／新築および改修 構造種別／鉄筋コンクリート造	工事種別／改築 構造種別／鉄筋コンクリート造
6－3　住宅・店舗等その他併設施設がある場合の施設の種類と規模	―	―	-	-
6－4　設計・建設形態	設計と施工の分離発注	設計と施工の分離発注	未定	設計と施工の分離発注
7　医療機能等				
7－1　医療機関等の種類	病院(一般120床)	有床診療所(一般19床)	病院(一般90床)	病院(一般77床)
7－2　診療科目	内科 外科 脳神経外科 整形外科 泌尿器科 小児科 消化器科 循環器科	内科 脳神経外科 整形外科 耳鼻咽喉科 リハビリテーション科 神経科 循環器科 心臓血管外科 麻酔科	内科 外科 整形外科 小児科 消化器科 循環器科 婦人科 肛門科 胃腸科	内科 外科 脳神経外科 整形外科 泌尿器科 小児科 リハビリテーション科 呼吸器科 消化器科 循環器科 放射線科 歯科 矯正歯科
設計業務の進捗状況				
8－1　基本設計業務の進捗状況	設計作業中 (完了時期 平成18年9月30日)	設計作業中 (完了時期 平成18年 10月末日)	設計未着手	設計作業中 (完了時期 平成18年 12月)
8－2　実施設計業務の進捗状況	設計作業中 (完了時期 平成18年12月31日)	設計作業中 (完了時期 平成18年 10月末日)	設計未着手	設計作業中 (完了時期 平成18年 12月)
9　建設業者の選定・進捗状況				
9－1　建設業者への発注予定形態	入札	見積合せ(参加業者数 3～4社)	未定	入札(参加業者数 10社(未定))
9－2　建設業者からの見積提出状況	入札・見積書提出予定	提出予定 (提出予定時期 平成18年10月)	未定	提出予定 (提出予定時期 平成19年2月)
9－3　建設業者との契約予定時期	―	契約予定(平成18年10月)	未定	契約予定(平成19年2月)
10　建築予定時期と建築予算				
10－1　建築工事の予定期間	平成19年 1月 1日～ 平成19年12月31日	平成19年11月～ 平成19年 5月	平成19年 7月～ 平成20年10月	平成19年 4月～ 平成19年 9月
11　開業予定日	平成 －年 －月 －日	平成19年 5月	平成20年11月	平成19年10月
12　建設セカンドオピニオンを検討することについての関係者よりの了解取得の状況	設計事務所／ 了解済 建設会社／ 今後予定	設計事務所／ 今後予定 建設会社／ 今後予定	設計事務所／ 今後予定 建設会社／ 今後予定	設計事務所／ 今後予定 建設会社／ 今後予定

第３章　建設セカンドオピニオンの
ケーススタディ結果

第３章　建設セカンドオピニオンのケーススタディ結果

各建設段階での建設セカンドオピニオンのケーススタディにおける、主要な着目すべき検討内容及び結果としては次のようなものがあった。

１　設計企画書コンペの実施評価段階での建設セカンドオピニオン

（１）　既存建物部分の確認済図書が保存されていない問題

Ｗ民間病院の設計企画書コンペは、一つの敷地において、既存建物の改修と新たな増築の企画案を求めるものであった。

このため既存建物はいつ確認申請が受理され、その時の建物の構造的基準がどうであったか、特に建設費への影響が大きい基礎の構造や深さがどうであったかを、確認済図書で確認することが非常に重要であった。

しかしW民間病院においては、確認済図書の正本が保管されておらず、構造計算書の保存状態も非常に悪く、竣工図面が残っているだけの状態であった。

こうした、既存建物部分の確認申請図書が保存されていないことは、増築や改修する場合だけの問題ではなく、全ての施設において様々な問題を引き起こすことが考えられる。このため、既存建物部分の確認申請図書を保存することは、全ての医療機関等における課題としてとらえるべきである。

（２）　設計企画書コンペの実施要領等

新規建設施設において、設計企画書コンペによって設計事務所を選定するケースは、Ｏ組合立総合病院、Ｐ民間病院、及びW民間病院の３ケースがあった。

この内Ｐ民間病院及びW民間病院においては、設計企画書コンペによる設計事務所の選定のために、建設セカンドオピニオンは実施要領等設

計事務所に提示すべき各種書類を提案した。（表３－１参照）

設計事務所に提示した書類・項目の中で、非常に重視したものは、①四会連合協定による契約書に後記表３－４の表側にある修正条項を加えた修正契約書（以下、「モデル設計契約書」という）、②誓約書、③推薦状（W民間病院のみ）、④実施要領における設計者との契約の事項、及び⑤基本計画・設計条件における建設費の事項である。（表３－２参照）

①モデル契約書は、これまでの建設セカンドオピニオンに関する研究より、発注者の視点から作成した契約書である。設計企画コンペ参加条件として、設計業務を受託することとなった設計事務所とは、これにより契約する旨を事前に提示したものである。

②誓約書は、設計企画コンペ参加に際しては、前記モデル契約書の受け入れ等を明示した実施要領に従う旨を、誓約（会社代表者の捺印を含む）してもらうこととした。

③推薦状は、W民間病院の場合比較的広くコンペ参加設計事務所を募集したため、これを参加要件とした意味合いがある。又、コンペに参加する設計事務所の経歴を設計事務所提出の書類で判断するとともに、医療の側に立った評価があれば一層望ましいと考え、他の医療機関からのものを２通提出することを求めた。

④実施要領で、設計業務を受託することとなった設計事務所との契約書式は、前記モデル契約書であることを明示した。

更に⑤基本計画・設計条件における建設費の事項は、発注者としては建設費用が予算の範囲内に収まることが重要と考え、設計企画案の段階から概算レベルの建設費を、発注者の予算内に収めることを求めたものである。

表 3-1 設計企画書コンペの実施要領等建設セカンドオピニオン提案資料リスト

	P民間病院	W民間病院
1 スケジュール表	○	○
2 実施要領	○	○
3 基本計画・設計条件	○	○
4 建築設計・監理業務委託契約書(モデル契約書)	○	○
5 建築設計・監理業務委託契約約款(モデル契約書)	○	○
6 建築設計業務委託書(モデル契約書)	○	○
7 建築監理業務委託書(モデル契約書)	○	○
8 質問書(書式)	○	○
9 提出要請書	○	○
10 提出意思確認書	○	○
11 誓約書(書式)	○	○
12 推薦状(書式)	― (注1)	○ (注2)
13 敷地高低図面	○	―
14 既存建物図面(貸与)	―	○
15 試掘調査時の写真	○	―
16 ボーリングデータ	○	―

注1:P民間病院によりコンペ参加設計事務所は選定された。
注2:比較的広くコンペ参加設計事務所を募集したため。

表 3-2 設計企画書コンペ参加の設計事務所に提示した資料で重要視した書類・項目

①四会連合協定による契約書に修正条項を加えた修正契約書(モデル設計契約書)
②誓約書(会社代表者の捺印)
③推薦状(2通)
④実施要領における受託設計者とのモデル設計契約書による契約の事項
⑤基本計画・設計条件における建設費を予算の範囲内に収める事項

こうして実施されたP民間病院及びW民間病院の何れの設計企画コンペにおいても、建設セカンドオピニオンの提案した実施要領等が設計事務所に受け入れられた。

その結果、P民間病院のケースは全国的大手設計事務所を含む3社が、W民間病院のケースは中小設計事務所を中心とした4社が参加して、設計企画コンペが実施された。

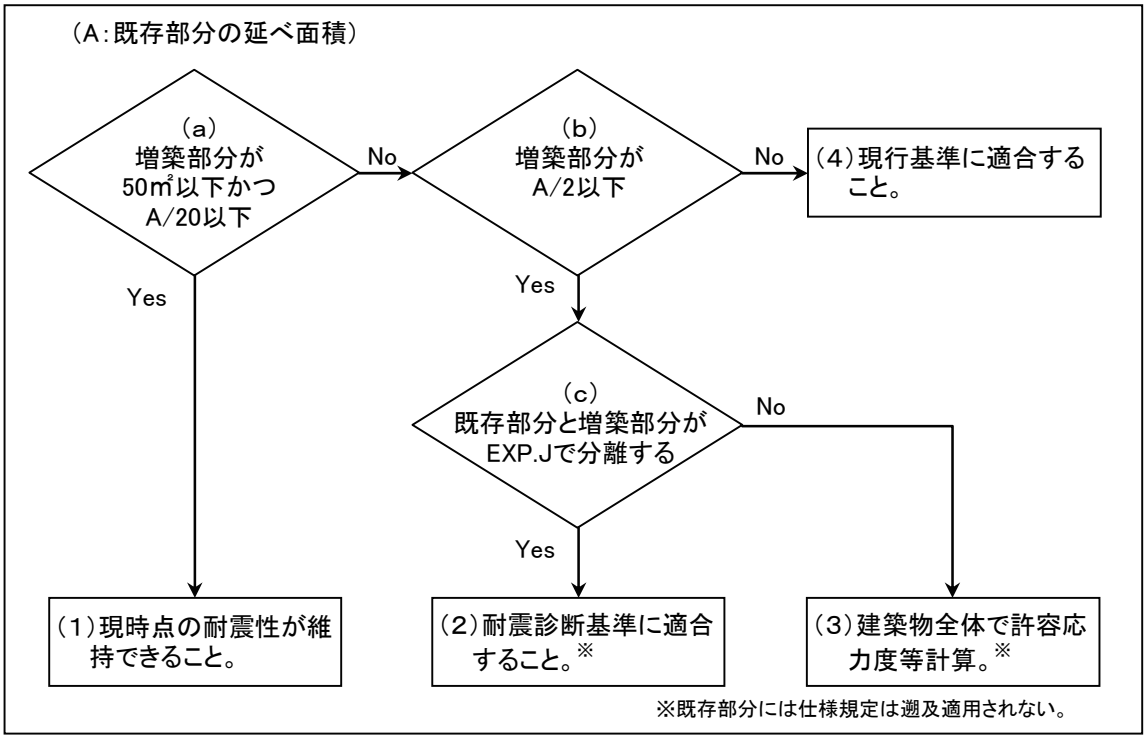
（３）　増築規模に大きな影響を与える既存不適格建築物

平成１７年６月１日に施行された建築基準法の一部改正内容の中に、「既存不適格建築物に対する規制の合理化」というものがある。この増築に関する解釈については、これまで各特定行政庁等（確認申請の届出をする機関）により異なる取扱い、或いは解釈がなされる傾向があった。

この度の改正の内容は、増築等を行う場合に増築部分の規模等の条件に対応して、既存部分に適用される耐震基準を定めたものである。（参考資料参照）

逆に言えば、既存部分の耐震基準がどのようであれば、増築をどの程度まで行えるのかを定めたものである。そして実際には、既存部分が既存不適格建築物であることが多く、これを現行の基準に適合させるには大きな費用を要するため、増築部分を既存部分の延べ床面積の 1/2 以下に止めることが、現実的な対応として必要となる。1/2 を超えると、既存部分も現行基準に適合させる必要があり、そのための工事は大きな費用がかかる可能性が非常に大きい。

参考資料　増築部分の規模等の条件に対応して既存部分に適用される耐震基準



資料:日本ERI株式会社のものを一部修正

２　　設計事務所等との契約段階での建設セカンドオピニオン

（１）　欠陥のある契約書による設計事務所との契約

２００５年度における調査においても明らかになっていたが、２００６・２００７年度（以下、本年度という）の調査においても、設計事務所との契約段階にあった６ケースの内、欠陥のある（簡略的かつ抽象的な）契約書による契約がなされているものが４ケースあった。（表３－３、参考資料参照）

これら４ケースは、少ないものは５カ条のみで、多いものでも１４カ条であった。

２００５年度（平成１７年度）と２００６・２００７年度（平成１８・１９年度）調査を合わせると、契約段階にあった１３ケースの内、実に７ケースが簡略的かつ抽象的な欠陥のある契約書であった。

表 3-3　ケーススタディにおける設計事務所との契約形態

		四会連合協定にほぼ準拠した契約書	簡略的かつ抽象的な契約書	契約書式未定	工事費（億円）
平成17年度調査の結果	D医師会病院	○（不十分な基本設計図リスト）			17.4
	H医師会病院		○（15カ条のみ）		40.0
	I 医師会病院	○（作成図面条項なし）			12.0
	J医師会館			○	6.0
	K民間病院		○（13カ条のみ）		－
	L医師会館	○（文言による四会連合協定準拠）			2.8
	M民間病院		○（16カ条のみ）		30.0
平成18･19年度調査の結果	R民間病院		○（13カ条のみ）		12.0
	S有床診療所			○	2.0
	T民間病院	○（文言による四会連合協定準拠）			4.0
	U医師会病院		○（9カ条のみ）		2.6
	V有床診療所		○（5カ条のみ）		1.5
	X民間病院		○（14カ条のみ）		4.0
計		４事例	７事例	２事例	

参考資料　欠陥のある設計事務所との契約書の例

印

設計工事監理委託契約書

委　託　者　　……（以下甲という。）
受　託　者　　……（以下乙という。）

業　務　名　　……
建　設　地　　……

甲が企画する建設工事の設計及び工事監理について、次のとおり委託契約を締結する。

（業務の内容及び範囲）
第１条　甲が委託する設計・工事監理業務（以下業務という）の内容及び範囲は次のとおりとする。

（１）基　本　設　計　　１）基本設計に関する協議
　　２）基本設計図の作成
（２）実　施　設　計　　１）実施設計図の作成
　　２）仕様書の作成
　　３）工事予算書の作成
　　４）建築基準法に基づく確認申請手続きへの協力
（３）工　事　監　理　　１）工事請負契約への協力
　　２）設計図書内容の施工者への伝達
　　３）施工計画の検討及び助言
　　４）工事の確認及び報告
　　５）工事費支払の審査及び、承認
　　６）工事完成検査、完了手続き

（業務の着手及び完了期間）
第２条　甲はその企画に基づいて、乙の業務遂行に必要な事項一切を遅滞なく乙に提出し、乙はこれによって各業務をそれぞれ必要な期限内に完了するよう努める。
２　業務の実施期間は次のとおりとする。
（１）基本設計期間　平成　　年　　月　　日　から　平成　　年　　月

（3）工事監理報酬額　　円　内消費税額　　円
報酬額合計　　円　内消費税額　　円
但し、前２条に定めた期間を超過した場合でも報酬額は変動しないものとする。

（報酬の支払時期及び支払方法）
第４条　甲は第３条の設計・工事監理報酬を次のとおり乙に支払う。
（1）基本設計完了時　平成　年　月　金　　円
（2）実施設計完了時　平成　年　月　金　　円
（3）工事監理完了時　平成　年　月　金　　円
但し、確認申請等申請に要する費用は別に甲が負担する。

（履行期限の延長）
第５条　甲の企画する設計与条件の提示又は業務実施が、正当な事由により遂行できないことが明らかになったときは、遅滞なく相手方に通知し、実施期間の変更その他必要事項について甲・乙協議して定める。

（業務の完了）
第６条　乙は業務を完了したときは、業務完了通知書に関係図書を添えて甲に提出し甲は確認の上、受領した旨を書面で通知する。

（業務内容の変更等）
第７条　甲は必要があると認めるときは、乙に対して書面による通知により業務内容を変更し、又は一時中止し、若しくは打ち切ることができる。
この場合、履行期限又は契約金額を変更する必要があると認められるときは甲乙協議して書面によりこれを定める。

２　乙が実施計画に着手したのちに、甲が基本設計に影響を及ぼす変更を要求したとき、又は実施設計完了後（監理期間中を含む）に追加設計及び変更設計業務を要求したときは、乙は別にこれに相当する報酬を受ける。

３　甲の都合、相隣、施工者の責に帰すべき工事の遅延、その他やむ得ない事情により、設計又は工事監理等の業務が増加するような事態が生じたときは、甲はこれに相当する報酬を別に乙に支払う。

（報酬外費用の負担）
第８条　乙又は乙の補助者が甲の求めによって業務の遂行にあたり通常必要とする出張以外の出張をする場合は、甲はこれに必要な費用を負担する。

２　甲が環境アセスメント、敷地測量、模型、家具、備品、その他特別な専門家を必要とする技術調査、試験、その他本契約書第１条に記載した以外の諸官公庁に対する申請等を乙に依頼するときは、これに要する費用を甲は負担する。

３　本契約の工事監理は非常駐とするが、甲・乙協議の上、現場監督員を常駐させるときは、そのために要する人件費は甲の負担とする。

（設計図書の著作権並びに特許権の使用）

第９条　設計図書の著作権は乙に帰属する。

２　乙は特許権その他第三者の権利の対象となっている施工方法、その他を採用する場合は、その旨を設計図書に明示するとともに、予め甲の承認を得るものとする。

（設計完成図書の提出）

第１０条　乙が甲に提出する図書（青図、仕様書等）はそれぞれ３部以内とする。ただし、必要により３部をこえる場合は、その実費を甲は負担する。

（瑕疵）

第１１条　設計図書に瑕疵があるとき、または監理業務の遂行にあたり過失があるときには乙はその責任を負う。但し、工事方法、安全管理、その他工事施工者の責に帰すべき事由によって生じた甲の損害については、乙はその責を負わない。

（機密保持の義務）

第１２条　乙は業務上知り得た甲の機密を要する事項については、これを第三者に漏らしてはならない。

（権利義務の譲渡禁止）

第１３条　本契約によって生ずる権利義務は、相手方の書面による承認を得なければこれを第三者に譲渡することはできない。

（契約の解除）

第１４条　当事者の一方がこの契約を履行しないときは、書面により催告し、履行なきときは契約を解除することができる。

（記載外事項の処理）

第１５条　この契約に記載していない事項又は疑義を生じたときは、甲・乙協議して定める。

上記契約書の証として本書二通を作成し、甲・乙記名捺印の上、各自一通を保有する。

平成　　年　　月　　日

委託者（甲）

印

受託者（乙）

印

（２）　設計企画コンペのモデル設計契約書に関する誓約書を否定した全国的大手設計事務所の問題

本年度研究のケースの中で、設計事務所との契約書について、建設セカンドオピニオンとして提案した「モデル設計契約書」で、契約を積極的に働きかけた事例としてＯ組合立総合病院、Ｐ民間病院、及びＱ有床診療所の３つのケースがあった。Ｏ組合立総合病院及びＰ民間病院のケースは全国的大手設計事務所と、Ｑ有床診療所は県内大手設計事務所との契約のケースであった。

この３つのケースの内Ｐ民間病院のケースは、設計企画コンペの参加条件として、設計事務所に選定された後モデル設計契約書で契約する旨の誓約書を提出させた、最も積極的に推進した例である。

又、Ｏ組合立総合病院についても、病院側から設計事務所に対してモデル設計契約書の条項、及び大規模病院に必要な事項について受け入れることを働きかけてもらい、そのほとんどを受け入れてもらった。

一方、Ｑ有床診療所のケースは、有床診療所開設許可を取得するため早急に設計事務所を選定して、確認申請を提出することが求められる状

況にあった。しかし、こうした時間の制約がある中でも、設計事務所にモデル契約書による契約を働きかけたものである。

Q有床診療所のケースは前記のように時間的な制約があったため、確認申請の提出を最優先することとした。このため、表３－４におけるように、「3　作成すべき基本設計図書リスト」、「5　基本設計段階での工事費概算書の作成・提出」、及び「7　実施設計図・見積書提出と施行業者入札までの一定期間（40 日以上）の確保」の条項については、建設セカンドオピニオンとしてこれを設計事務所に受け入れさせなくてもよいという判断をした。したがって、設計事務所には実質的に概ねモデル契約書を受け入れてもらった。

一方、P民間病院についても最終的には表３－４にあるように、「1　契約違反業務に対する支払の中断」、「6　実施設計段階での工事費見積書等の作成・提出」、及び「11　施工者との契約期日までの実施設計図書の修正」を除いて、モデル契約書で契約を行うこととなった。

しかし、その結論に至るまで、この設計事務所の当初の対応は非常に問題があった。

この全国的大手設計事務所は、設計企画コンペの参加条件であるモデル契約書を、受け入れる旨の誓約書に代表者が捺印したにもかかわらず、審査の結果第１位に選定された後に最初提出した契約書原案は、四会連合協定そのものの契約書であった。すなわち、表３－５の「設計事務所との交渉前」の受け入れ状況のような契約書であった。

このため建設セカンドオピニオンとしては、設計企画コンペの参加条件をこの設計事務所が否定したのであるから、この設計事務所を「失格」にすべきであるとの意見を提出した。

この設計事務所は、P民間病院が建設セカンドオピニオンの意見を受け入れ、失格に関する連絡をした後に、初めてモデル契約書に関する本格的な検討を本社と始めた。

こうしたプロセスを経て、最終的に双方が契約書として合意したものが、表３－５の「設計事務所との交渉後」に示した受け入れ状況である。

このケースの場合、最終的契約書は「1　契約違反業務に対する支払の

中断」、「6　実施設計段階での工事費見積書等の作成・提出」、及び「11 施工者との契約期日までの実施設計図書の修正」のみを、四会連合協定の契約書から変更しない契約書となった。

このことについては、Ｐ民間病院及び建設セカンドオピニオンとして次のような判断を行ったためである。

すなわち、「1　契約違反業務に対する支払の中断」については、設計事務所が契約書の主旨と異なる行為を行ったと判断した場合、支払を止めることが出来るので条文がなくても実効性は残せると考えた。

「6　実施設計段階での工事費見積書等の作成・提出」については、今後実施設計に対応した設計見積の査定作業を、費用がかかるため行わないとの選択をＰ民間病院が行ったため、「6　実施設計段階での工事費見積書等の作成・提出」は必要ないと建設セカンドオピニオンとしても判断した。

「11　施工者との契約期日までの実施設計図書の修正」について、建設セカンドオピニオンとしては、設計事務所の作業として行わせるべきと指摘した。しかし、Ｐ民間病院は設計費用等総合的に判断して、この作業をしなくても発注者に不利な状況にならないとの設計事務所の説明を受け入れ、修正条項を入れなかったものである。

表 3-4 ケーススタディにおける設計事務所との契約に際してのモデル設計契約書の受入状況

		継続研究		新規研究		
		H医師会病院	J医師会館	O組合立総合病院	P民間病院	Q有床診療所
設計企画コンペの実施と修正条項事前の提示	設計企画コンペの実施	無	有	有	有	無
	コンペに際しての修正条項の事前の提示	無	無	無	有	無
建設概要	工事費(億円)	40.0	6.0	―	6.6	2.0
	設計事務所	全国的大手設計事務所	県内大手設計事務所	全国的大手設計事務所	全国的大手設計事務所	県内大手設計事務所
設計事務所による修正条項の受入状況(○/受入)(×/拒否)(△/一部修正受入)	1 契約違反業務に対する支払の中断	○	○	○	×	○
	2 基本設計と実施設計図書の施工業者・ﾒｰｶｰ等による作業協力の原則禁止	○	○	○	○	○
	3 作成すべき基本設計図書ﾘｽﾄ	△	○	○	○	×
	4 作成すべき実施設計図書ﾘｽﾄ	○	○	○	○	△
	5 基本設計段階での工事費概算書の作成・提出(予算に収まる基本設計図書の作成)	○	○	○	○	×
	6 実施設計段階での工事費見積書等の作成・提出(予算に収まる実施設計図書の作成)	△	○	○	×	○
	7 実施設計図・見積書提出と施工業者入札までの一定期間(40日以上)の確保	×	○	○	○	×
	8 建築設計業務に関する建設セカンドオピニオンへの積極的協力	△	○	○	○	○
	9 監理業務を10年以上経験した担当者の配置	○	○	×	○	○
	10 建設業者の見積が予算の範囲内に収まるような見積用図書の修正	○	○	○	○	○
	11 施工者との契約期日までの実施設計図書の修正	△	○	○	×	○
	12 監理業務終了までの作業内容	○	○	○	○	○
	13 大規模な設計変更に伴う増額費用・減額費用の扱い	○	○	○	○	○
	14 全ての打合せ記録の保管	○	○	○	○	○
	15 建築監理業務に関する建設セカンドオピニオンへの積極的協力	△	○	○	○	○

注:「モデル設計契約書」とは、四会連合協定による契約書に表側にあるような修正条項を加えたもの。

表 3-5　P民間病院の建設セカンドオピニオンに従い交渉した前と後の

モデル設計契約書（修正条項(注)）の全国的大手設計事務所による受入状況

		P民間病院	
		設計事務所との交渉前	設計事務所との交渉後
設計事務所による修正条項の受入状況（〇/受入）（×/拒否）（△/一部修正受入）	1 契約違反業務に対する支払の中断	×	×
	2 基本設計と実施設計図書の施工業者・ﾒｰｶｰ等による作業協力の原則禁止	×	〇
	3 作成すべき基本設計図書ﾘｽﾄ	×	〇
	4 作成すべき実施設計図書ﾘｽﾄ	△	〇
	5 基本設計段階での工事費概算書の作成・提出（予算に収まる基本設計図書の作成）	×	〇
	6 実施設計段階での工事費見積書等の作成・提出（予算に収まる実施設計図書の作成）	×	×
	7 実施設計図・見積書提出と施工業者入札までの一定期間(40日以上)の確保	×	〇
	8 建築設計業務に関する建設セカンドオピニオンへの積極的協力	×	〇
	9 監理業務を10年以上経験した担当者の配置	×	〇
	10 建設業者の見積が予算の範囲内に収まるような見積用図書の修正	×	〇
	11 施工者との契約期日までの実施設計図書の修正	×	×
	12 監理業務終了までの作業内容	×	〇
	13 大規模な設計変更に伴う増額費用・減額費用の扱い	×	〇
	14 全ての打合せ記録の保管	×	〇
	15 建築監理業務に関する建設セカンドオピニオンへの積極的協力	×	〇

注：四会連合協定による契約書に表側にあるような修正条項を加えたもの。

（３）　大規模病院の設計事務所との基本計画を中心としたモデル設計契約書

大規模病院であるＯ組合立総合病院の増築・改修のケースは、全国的大手設計事務所を対象とした設計企画コンペが行われた後に、設計事務所選定のための評価と、選定された設計事務所との契約に関する建設セカンドオピニオンを提出した。

この契約に関する建設セカンドオピニオンは、設計作業に入る前のファシリティ･マネジメントを含めた基本計画の検討が非常に重要であるとの考えに立ち、基本計画に関する事項を中心に提案したものである。すなわち、建築設計・監理業務委託契約書、建築設計業務委託書及び建築監理業務委託書について、２００５年度の研究で提案したモデル設計契約書に、基本計画に関する詳細な項目等を加筆修正したものを提案した。そして、建設セカンドオピニオンとして提案したほとんどの契約内容は、モデル設計契約書の他の部分も含め、設計企画コンペで選ばれた全国的大手設計事務所に受け入れられた。（表３－６）

表３－６において、２００５年度の研究で提案したモデル設計契約書を加筆修正した部分は「ゴシック体」で、２００５年度の研究で提案した四会連合協定契約書を修正したモデル設計契約書の部分は「明朝体斜体」で、四会連合協定の原文部分は「明朝体」で示している。（以下の枠内も同様）

２００５年度の研究で提案したモデル設計契約書を加筆修正した主要な部分は、以下の通りである。

まず「建築設計・監理業務委託契約書」の主要な加筆修正点は、「建築設計業務委託書」に関する「011　その他特約業務」として、下記のものを追加した。

（1）建築設計業務委託書	
011　その他特約業務	○敷地利用計画における建物の配置計画に係る条件の検討
	○敷地利用計画における工事に係る条件の検討
	○建設を進める過程での、法令上の諸条件とその適用に関する資料の作成
	○ライフサイクルコスト（イニシャルコスト・ランニングコスト等）概算の算出
	○情報通信と建築との取り合いの調整に関する検討

「建築設計業務委託書」の主要な加筆修正点は、「007　工事費略概算書の作成」、「011　その他特約業務」、「105　基本設計方針の策定と基本計画書の作成・提出」、「106　基本設計と基本設計図書の作成」、「109　関係者への説明と資料の作成」、「206　実施設計と実施設計図書の作成」、及び「209　関係者への説明と資料の作成」の部分である。

「007　工事費略概算書の作成」については、これまでの設計事務所の工事費見積の精度が非常に低かったことから、大規模な建築物の場合特に、企画案の段階から委託者の工事費予算の範囲内に納めることを目標とすることを明記した。

「011　その他特約業務」については、企画案の段階から、ライフサイクルコスト（イニシャルコスト・ランニングコスト等）概算の算出や、情報通信と建築との取り合いの調整に関する検討を行うことを明記した。

「105　基本設計方針の策定と基本計画書の作成・提出」については、これまでの例で基本計画の内容が不十分であることが多かったことから、「2　基本計画書の作成・提出」の中で下記の文言を追加した。

委託者が検討してその承認が得られない基本計画書がある場合、受託者は委託者の指示に従って基本計画書を修正するものとする。なお委託者が検討する際は、その検討に必要な期間を十分とるものとする。

又、基本計画の内容の中でファシリティ･マネジメントに関することを重視し、「3　基本計画書」の中に次の文言を追加した。

［最終全体計画案の策定］

○意匠計画（動線計画、既存建物との接続、仕上げ等仕様書、イニシャルコスト・ランニングコスト等のファシリティマネジメントからの評価を含む）の検討

○構造計画（特に免震計画に関する項目等）の検討

○機械電気設備計画の検討

・インフラの供給システム及び運営に関するイニシャルコスト・ランニングコスト等のファシリティマネジメントからの検討

・環境に配慮した施設に対する環境負荷低減計画、省エネルギー化計画の検討

・院内感染防止に関する設備計画の検討

・災害時のエネルギー確保に関する設備計画の検討

・将来の変更拡張に対する設備の自在性と設備機器等に関する保守、修繕、更新に対する計画の検討

○ヘリポート計画の検討

○工事工程、工事概算金額の検討

○情報通信と建築との取り合いの調整に関する検討

［各ステップ毎の基本計画案の策定］

○意匠計画（平面・断面・立面計画、隣棟関係、仕上げ等仕様書、ファシリティマネジメントからの評価を含む）の検討

○構造計画の検討

○機械電気設備計画（ファシリティマネジメントからの評価を含む）の検討

・移転計画の検討

・改修計画の検討

・仮設計画（建築・設備とも）の検討

・安全避難計画（他の階の影響等）の検討

［各ステップ毎のその他検討］

○工程表の検討

○概算工事金額の検討

「106　基本設計と基本設計図書の作成」については、本施設が免震構造であることから、「その他の基本設計図書等」として、情報通信との取り合いとともに、これに関する次のような文言を加えた。

［その他の基本設計図書等］

・外構・造園設計図

・透視図・模型等

・免震構造の採用に伴う専門機関の認定或いは評定に関する資料の作成

・情報通信と建築との取り合いの調整に関する設計図書

「109　関係者への説明と資料の作成」については、大規模建築物の場合は特に、周辺住民や周辺環境との調整が非常に重要となることから、委託された専門家である「1.設計者としての説明と資料作成」を行うことを、下記のように明記した。

*109　関係者への説明*と資料の作成

*1.　設計者としての説明*と資料作成

基本設計業務の各段階において、受託者は委託者の求めに応じて、議会・融資関係者・近隣住民・市民団体・各種利益団体等委託者の利害関係者に対して、説明を行うとともにその資料を作成する。

「206　実施設計と実施設計図書の作成」については、「意匠等」における「サイン図・家具図」や、各「設備」における「特殊設備設計図」の作成を明記するとともに、「その他の実施設計図書等」として次の事項の作成を明記した。

［その他の実施設計図書等］

・免震構造の採用に伴う構造認定或いは評定に係る資料の作成

・外構・造園設計図

・透視図・模型等

・情報通信と建築との取り合いの調整に関する設計図書

又「209　関係者への説明と資料の作成」については、「109　関係者へ

の説明と資料の作成」と同様なことを、実施設計段階でも行うよう明記した。

更に、「建築監理業務委託書」の主要な修正点は、「Ⅰ　業務遂行の姿勢及び体制」、「1003　施工業者等よりの引き渡し書類の確認等」、「1101 関連工事の調整を行う業務等」、及び「12　その他特約業務」の部分である。

「Ⅰ　業務遂行の姿勢及び体制」については、設計及び現場監理業務に従事する担当者の経歴について、全体の予算枠の関係からモデル契約書の１０年を５年に短くする一方、契約金額に対応する設計及び現場監理担当者の、技術者種別毎の人工数を別表に明記してもらうこととした。

「1003　施工業者等よりの引き渡し書類の確認等」については、これまでの事例で、医療機関における既存施設の竣工図関連図書が不備であったことから、下記のような施工業者等よりの引き渡し書類の確認等を行うことを明記した。

1003　　施工業者等よりの引き渡し書類の確認等

受託者は、施工業者等より委託者に引き渡される、下記書類の内容の確認、及び委託者への引き渡しの再確認を委託者とともに行った上で、これを行った旨の確認済証を委託者へ提出する。

・見積用図面一式、及びそれに対応した見積書一式
・見積時の質疑応答書
・ＶＥ提案書及び回答書
・契約用図面一式
・契約用見積書一式
・確認申請に準ずる図書一式
・竣工検査済書
・委託者との間のすべての打合せ記録
・各メーカーの機器保証書一式
・各施工業者の品質保証書一式
・その他、品質保証にかかわる書類一式
・工事費増減に伴う図面記録一式及び決定見積書
・竣工図一式及び計算書一式

「1101　関連工事の調整を行う業務等」については、既存建物（旧施工者による部分）の一部を取り壊して、これに新しい建物（新施工者による部分）を接続することが考えられることから、新旧施工者間の協力を得て適正な建設を図るための調整を明示した。

更に、「12　その他特約業務」については、大規模な病院の場合は特に、各種の申請・許可・審査のための技術的資料を求められることが考えられることから、これらの作成業務を明記した。

表 3-6 大規模病院の設計事務所との契約におけるモデル契約書修正部分

（その 1 建築設計･監理業務委託契約書）

建築設計・監理業務委託契約書

委託者＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿を甲とし
受託者＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿を乙として
件　名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿の

建築設計･監理業務について、次の条項と添付の建築設計業務等委託契約約款、*設計業務委託仕様書（建築設計業務委託書及び建築監理業務委託書等）*に基づいて、建築設計・監理業務委託契約を締結する。

1. 建　設　地＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

2. 建築物の用途･構造･規模

＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

3. 委託業務内容

添付の*設計業務委託仕様書（建築設計業務委託書及び建築監理業務委託書等）*に示すとおりとする。

この契約に含むことを合意した特約業務名は次のとおりとする。

（1）建築設計業務委託書

011　その他特約業務　○敷地利用計画における建物の配置計画に係る条件の検討
○敷地利用計画における工事に係る条件の検討
○建設を進める過程での、法令上の諸条件とその適用に関する資料の作成
○ライフサイクルコスト（イニシャルコスト・ランニングコスト等）概算の算出
○情報通信と建築との取り合いの調整に関する検討

110　その他特約業務　・「１０６ 基本設計と基本設計図書の作成」における「2．基本設計図書」の作成に際しては、原則として工事業者及びメーカー等の協力を得ないで作成する。例外として工事業者及びメーカー等の協力を得る場合は、事前に委託者の了解を書面で得ることとし、その書面には協力業者名及び担当する業務の内容・業務量等を記載する。

210　その他特約業務　・「２０６ 実施設計と実施設計図書の作成」における「2．実施設計図書」の作成に際しては、原則として工事業者及びメーカー等の

注:明　朝　体／四会連合協定の原文部分
明朝体斜体／２００５年度研究で提案したモデル設計契約書部分
ゴシック体／２００５年度研究で提案したモデル設計契約書を加筆修正した部分

	協力を得ないで作成する。例外として工事業者及びメーカー等の協力を得る場合は、事前に委託者の了解を書面で得ることとし、その書面には協力業者名及び担当する業務の内容・業務量等を記載する。
	・２０８の「実施設計図書及び各種工事費見積書の修正」は、入札のための図面渡しまでに終えることを原則とするが、委託者の同意がある場合は、一時的に説明文での対応を可とする。
Ⅳ.　特記事項	・「２０７　工事費見積書等の作成・提出」及び、２０８の「実施設計図書の提出」後から、入札までの期間は、３０日以上とする。
	・受託者は、委託者が調査・企画業務や設計業務にかかる助言や意見（建設セカンドオピニオン）を求めるために依頼した者からの、質疑や資料請求に関する回答や資料提供等に対して、積極的に協力しなければならない。
	~~・確認申請は行政機関に提出する。~~
	・受託者は、竣工後予定される日本医療機能評価機構の第３領域（療養環境と患者サービス）の審査に対応して、予め設計対応が必要な項目を検討しなければならない。
（２）建築監理業務委託書	
12　その他特約業務	・工事請負契約の目的物の各種営業法規や融資等に関連する諸手続きにおいて、申請・許可・審査のために技術的な資料が必要とされる場合、受託者はこれを作成する。
Ⅳ.　特記事項	・受託者は、工事請負契約に関する業務や監理業務の全ての打合せ記録を保管し、竣工時に委託者に提出する。
	・受託者は、委託者が工事請負契約や建設監理業務にかかる助言や意見（建設セカンドオピニオン）を求めるために依頼した者からの、質疑や資料要請に関する回答や資料提供等に対して、積極的に協力しなければならない。

（その 2 建築設計業務委託書）

建築設計業務委託書

受託者の行う業務は、「Ⅱ．調査・企画業務」「Ⅲ．設計業務」とする。
*なお、受託者の行うべき特約業務として委託者と合意した業務は、委託契約書にその業務名を特記する。*又、業務の履行のために特に必要な条件を「Ⅳ．特記事項」に示す。

007　工事費略概算書の作成

基本設計条件としての工事費予算の目安を策定するために、企画案に添えて工事費略概算書を作成する。なお、ここで算出される工事費は、あくまで概略を知るために算出したものであり、工事請負契約により実際に決定される工事代金額とは必ずしも一致するものではない**が、受託者は委託者の工事費予算の範囲内に納めることを目標として、工事費用の最適配分を行う。**

008　建設プロジェクト日程計画の作成

007 の企画資料及び 008 の企画案に基づき、基本設計業務段階以後、建設プロジェクトの完成に至るまでの各段階における日程計画を作成する。

*009　関係者への説明と*資料の作成

*1.　設計者としての説明*と資料作成

調査・企画業務の各段階において、委託者の求めに応じて、**議会・融資関係者・近隣住民・市民団体・各種利益団体等**委託者の利害関係者に対して**、**説明を行う**とともにその資料を作成する**。

*2.　委託者が行う*特別な*説明*

委託者による~~近隣居住者~~その他第三者への**特別な**説明が必要な場合、受託者は委託者の補　　助者として、これらの説明に協力する。

010　敷地測量・地盤調査の立案等

建設プロジェクトに必要な敷地測量や地盤調査は、委託者の責任において行うものとするが、受託者は委託者に対して調査の適切な実施について立案・助言し、又は協力する。

011　その他特約業務

○敷地利用計画における建物の配置計画に係る条件の検討
○敷地利用計画における工事に係る条件の検討
○建設を進める過程での、法令上の諸条件とその適用に関する資料の作成
○敷地利用計画に関する企画資料の作成
○ライフサイクルコスト（イニシャルコスト・ランニングコスト等）概算の算出
○情報通信と建築との取り合いの調整に関する検討

105　基本設計方針の策定と基本計画書の作成・提出

1. 総合検討

設計条件のもと、ケーススタディを行い、基本設計をまとめていく考え方を総合的に検討する。

2. 基本計画書の作成・提出

検討の結果を基本計画案の形にまとめ、*これを基本計画書として委託者に対して提出することによって設計意図を説明し、*それらが委託者の建設意図と要求条件に合致していることの承認を受ける。説明の結果、委託者の意に沿わないときは・委託者はその理由を明らかにし、双方理解に達したうえで再度承認を求める。

委託者が検討してその承認が得られない基本計画書がある場合、受託者は委託者の指示に従って基本計画書を修正するものとする。なお委託者が検討する際は、その検討に必要な期間を十分とるものとする。

3. 基本計画書

基本計画書は、以下の項目で構成する。

［最終全体計画案の策定］

○意匠計画（動線計画、既存建物との接続、仕上げ等仕様書、イニシャルコスト・ランニングコスト等のファシリティマネジメントからの評価を含む）の検討

○構造計画（特に免震計画に関する項目等）の検討

○機械電気設備計画の検討

・インフラの供給システム及び運営に関するイニシャルコスト・ランニングコスト等のファシリティマネジメントからの検討

・環境に配慮した施設に対する環境負荷低減計画、省エネルギー化計画の検討

・院内感染防止に関する設備計画の検討

・災害時のエネルギー確保に関する設備計画の検討

・将来の変更拡張に対する設備の自在性と設備機器等に関する保守、修繕、更新に対する計画の検討

○ヘリポート計画の検討

○工事工程、工事概算金額の検討

○情報通信と建築との取り合いの調整に関する検討

［各ステップ毎の基本計画案の策定］

○意匠計画（平面・断面・立面計画、隣棟関係、仕上げ等仕様書、ファシリティマネジメントからの評価を含む）の検討

○構造計画の検討

○機械電気設備計画（ファシリティマネジメントからの評価を含む）の検討

・移転計画の検討

・改修計画の検討

・仮設計画（建築・設備とも）の検討

・安全避難計画（他の階の影響等）の検討

［各ステップ毎のその他検討］

○工程表の検討

○概算工事金額の検討

106　基本設計と基本設計図書の作成

1.　基本設計

委託者の承認を受けた*基本計画書*について、さらに詳細な検討を行い・細部にわたって委託者と協議のうえ基本設計を進める。基本設計が委託者の建設意図と要求条件に合致していることの承認を受け、次の実施設計業務段階に対する設計条件を確定する。

2.　基本設計図書

基本設計作業の結果を基本設計図書の形にまとめる。基本設計図書は、以下の図面と設計説明書から成る。

［意匠等の基本設計図書］

・*工事*・仕様*概要*

・*案内図*

・*配置図（外構関係（植栽、アスファルト、塀等）を記入）*

・*面積表*・求積表、~~主な~~*仕上げ表（外部、内部――天井高と備考欄に造付家具、備品名を記入）*

・*各階平面図*

・*立面図（4 面以上）*

・*断面図（2 面以上含む　階高、天井高）*

・矩計図（主要部詳細）

・*全体工程表及びステップ毎の工程表*

・*別途工事一覧*

・計画説明書

［電気設備の基本設計図書］

・*電気設備概要書（仕様書を含む）*

・*容量計算書*

・*設備方式の比較検討書（採用した経緯が判る資料、ランニングコストとイニシャルコスト等を検討したもの）*

・*電気設備設置一覧表（部屋ごとの一覧表）*

・*系統図（幹線、弱電）*

・*平面プロット図（(幹線、電灯、弱電）EPS の位置、ルート等を明記）*

・*別途工事一覧*

［機械設備の基本設計図書（空調設備と衛生設備）］

（空調設備）

・*特記仕様書（共用）*

・*機器表*

・*ダクト系統図（排煙系統含む）*

・*配管系統図（空冷ヒートポンプ含む）*

・*各階ダクト図（排煙ダクト含む）*

・*各階配管図*

・*別途工事一覧*

（衛生設備）

・*特記仕様書（共用）*

・*機器表*

・*衛生器具表*

・*給水・給湯・排水系統図*

・*各階配管図（系統図別に）*

・*屋外配管図*

・*し尿浄化槽計画図*

・*別途工事一覧*

［搬送設備の基本設計図書］

・搬送設備概要書

・特記仕様書

・機器表

［構造の基本設計図書］

・*構造計画概要書*

~~・*地質調査（ボーリングデータ・土質試験他）*~~

・*杭伏図*

・*各階梁伏図・軸組図*

・*仮定断面リスト*

・別途工事一覧

［その他の基本設計図書等］

・外構・造園設計図

・透視図・模型等

・免震構造の採用に伴う専門機関の認定或いは評定に関する資料の作成

・情報通信と建築との取り合いの調整に関する設計図書

107　工事費概算書の作成・提出

基本設計図書に表現される建築物の工事を現時点において、通常の発注条件で発注する場合の工事費を検討し、工事費概算書**（建築（総合）、建築（構造）、電気設備、給排水衛生設備、空調換気設備、搬送設備別）**を*作成・提出する。なお、ここで算出される工事費は、工事請負契約により実際に決定される工事代金額とは必ずしも一致するものではないが、受託者は委託者の工事費予算の範囲内に納まるような基本設計図書を作成するものとする。*

*109　関係者への説明*と資料の作成

*1.　設計者としての説明*と資料作成

基本設計業務の各段階において、受託者は委託者の求めに応じて**、議会・融資関係者・近隣住民・市民団体・各種利益団体等**委託者の利害関係者に対して**、**説明を行う**とともにその資料を作成する**。

*2.　委託者が行う*特別な*説明*

委託者による~~*近隣居住者*~~その他の第三者への**特別な**説明が必要な場合、受託者は委託者の補助者として、これらの説明に協力する

110　その他特約業務

・「１０６ 基本設計と基本設計図書の作成」における「2．基本設計図書」の作成に際しては、原則として工事業者及びメーカー等の協力を得ないで作成する。例外として工事業者及びメーカー等の協力を得る場合は、事前に委託者の了解を書面で得ることとし、その書面には協力業者名及び担当する業務の内容・業務量等を記載する。

206　実施設計と実施設計図書の作成

1. 実施設計

委託者の承認を受けた実施設計方針に基づき、技術的な検討を行い実施設計を進める。実施設計は、設計意図を専門的知識及び技術をもって具体化し、施工者がそれを正確に理解し得る形の情報にしていくための作業である。

2. 実施設計図書

実施設計の作業の結果を実施設計図書の形にまとめる。実施設計図書は、以下の建築・構造・設備・外構の図面・仕様書及び計算書から成り、互いに補い合って施工者が施工すべき建築物及びその細部の形状・寸法、構成材料・機器等の種別・品質、工法、施工管理・監理の方法等に関する情報を具体的に表現する。

［意匠等］

・工事仕様書

・仕様概要書

・工事区分表

・仕上表

・面積及び求積表

・敷地案内図、配置図

*・各階平面図、*平面*詳細図*

・断面図、立面図

・矩計図

・部分*詳細図*

・展開図

・天井伏図

・建具表

・サイン図・家具図

~~*・工事費見積書*~~

*・確認申請*に準ずる*図書*一式

・外観透視図

・別途工事一覧

［構造］

・工事仕様書

・伏図、軸組図

・各部断面図

・標準詳細図

・各種詳細図

~~*・工事費見積書*~~

*・確認申請*に準ずる*図書*一式

・*構造計算書*

・*別途工事一覧*

［電気設備］

・*工事仕様書*

・敷地案内図・配置図

・*各種機器図、仕様*

・受変電設備図

・非常電源設備図

・幹線系統図

・動力設備系統図

・動力設備平面図（各階）

・弱電設備系統図

・弱電設備平面図（各階）

・火報等設備系統図

・火報等設備平面図(各階)

・屋外設備図

・各種計算書

・*各種系統図*

・*各種平面図*

・*工事費見積書*

・*確認申請*に準ずる*図書*一式

・*別途工事一覧*

［給排水衛生設備］

・*工事仕様書*

・敷地案内図・配置図

・*各種機器図、仕様*

・給排水衛生設備配管系統図

・給排水衛生設備配管平面図

・消火設備系統図

・消火設備平面図

・汚水処理設備図

・特殊設備設計図

・部分詳細図

・屋外設備

・各種計算書

~~・各種系統図~~

~~・各階平面図、詳細図~~

~~・工事費見積書~~

・確認申請に準ずる図書一式

・別途工事一覧

［空調設備］

・工事仕様書

・敷地案内図・配置図

・各種機器図、仕様

・空調設備系統図

・空調設備平面図

・換気設備系統図

・換気設備平面図

・特殊設備設計図

・部分詳細図

・屋外設備図

・各種計算書

~~・各種系統図~~

~~・各種平面図、詳細図~~

~~・工事費見積書~~

・確認申請に準ずる図書一式

・別途工事一覧

［搬送設備］

・工事仕様書

・各種機器図、仕様

・各種系統図

・各種平面図

~~・工事費見積書~~

・確認申請に準ずる図書一式

・別途工事一覧

［その他の実施設計図書等］

・免震構造の採用に伴う構造認定或いは評定に係る資料の作成

・外構・造園設計図

・透視図・模型等

・情報通信と建築との取り合いの調整に関する設計図書

207　工事費見積書等の作成・提出

実施設計図書に表現される建築物の工事を、現時点における通常の発注条件で発注する場合の工事費を積算し、入札価格を評価出来る工事見積書（建築（総合）、建築（構造）、電気設備、給排水衛生設備、空調設備、搬送設備図別）を作成するとともに、各種工事費の見積内訳書等とともに委託者に提出する。また、併せて工事見積書作成に用いたメーカー見積書や労務単価の資料等を委託者に提出する。

ここで作成する見積書は、実施設計図書に基づいて材料・人工・機器等の数量拾いを行い、求められた数量×単価（建築工事は複合単価、設備工事は複合単価とはしない）形式で作成する。

なお、ここで算出される工事費は、工事請負契約により実際に決定される工事代金額とは必ずしも一致するものではないが、受託者は委託者の工事費予算の範囲内に納まるような実施設計図書を作成するものとする。

208　実施設計図書等の提出、修正及び委託者の承認

実施設計方針について委託者の確認を得た後は、もっぱら受託者の判断で実施設計を進める。実施設計の完了時に最終的に実施設計図書を委託者に提出し、再び実施設計内容を説明し、委託者の承認を受ける。

委託者が検討してその承認が得られない実施設計図書がある場合、受託者は委託者の指示に従って実施設計図書及び各種工事費見積書を修正するものとする。なお、委託者が検討する期間は、３０日未満とする。

209　関係者への説明と資料の作成

1.　設計者としての説明と資料作成

実施設計業務の各段階において、受託者は委託者の求めに応じて議会・融資関係者・近隣住民・市民団体・各種利益団体等委託者の利害関係者に対して、説明を行うとともにその資料を作成する。

2.委託者が行う特別の説明

委託者による近隣居住者その他の第三者への特別の説明が必要な場合、受託者は委託者の補助者として、これらの説明に協力する。

210　その他特約業務

・「２０６ 実施設計と実施設計図書の作成」における「2．実施設計図書」の作成に際しては、原則として工事業者及びメーカー等の協力を得ないで作成する。

例外として工事業者及びメーカー等の協力を得る場合は、事前に委託者の了解を

書面で得ることとし、その書面には協力業者名及び担当する業務の内容・業務量等を記載する。

・２０８の「実施設計図書及び各種工事費見積書の修正」は、入札のための図面渡しまでに終えることを原則とするが、委託者の同意がある場合は、一時的に説明文での対応を可とする。

Ⅳ. **特記事項**

・「２０７　工事費見積書等の作成・提出」及び、２０８の「実施設計図書等の提出」後から、入札までの期間は、３０日以上とする。

・受託者は、委託者が調査・企画業務や設計業務にかかる助言や意見（建設セカンドオピニオン）を求めるために依頼した者からの、質疑や資料請求に関する回答や資料提供等に対して、積極的に協力しなければならない。

~~・確認申請は行政機関に提出する。~~

・受託者は、竣工後予定される日本医療機能評価機構の第３領域(療養環境と患者サービス）の審査に対応して、予め設計対応が必要な項目を検討しなければならない。

（その 3 建築監理業務委託書）

建築監理業務委託書

受託者の行う業務は、「Ⅱ.工事請負契約に技術的に協力する業務」及び「Ⅲ.監理業務」とする。

なお、受託者の行うべき業務として委託者と合意した特約業務は、委託契約書にその業務名を特記する。又、業務の履行のために特に必要な条件を「Ⅳ.特記事項」に示す。

Ⅰ.業務遂行の姿勢及び体制

建設プロジェクト建築物をその企画から設計、工事、完成の段階を経て造り上げる一連の活動はその規模や内容を問わず、多くの関係者の参加のもとに、複雑多岐にわたる問題を解決しながら進行していくが、受託者は、委託された業務の範囲内で、委託者の立場に立って建設プロジェクトが円滑に進行し成功裏に完成するよう努める。

受託者が業務遂行のための体制として組織した監理業務に従事する者の氏名等は、建築士法第 24 条の 5 の定めにより、別途、書面をもって委託者に通知するものとする。

*なお、**設計及び現場**監理業務に従事する建築意匠担当者、構造担当者、電気設備担当者、機械設備担当者、施工担当者、その他の担当者は、**類似医療施設の**業務経歴**が５**年以上とする。*

又、設計及び現場監理担当者の技術者種別毎の人工数は、契約金額に対応する別表１の人工数（人・日）とする。

1003　施工業者等よりの引き渡し書類の確認等

受託者は、施工業者等より委託者に引き渡される、下記書類の内容の確認、及び委託者への引き渡しの再確認を委託者とともに行った上で、これを行った旨の確認済証を委託者へ提出する。

・見積用図面一式、及びそれに対応した見積書一式

・見積時の質疑応答書

・ＶＥ提案書及び回答書

・契約用図面一式

・契約用見積書一式

・確認申請に準ずる図書一式

・竣工検査済書

・委託者との間のすべての打合せ記録

・各メーカーの機器保証書一式

・各施工業者の品質保証書一式

・その他、品質保証にかかわる書類一式

・工事費増減に伴う図面記録一式及び決定見積書

・竣工図一式及び計算書一式

11. 関連工事の調整を行う業務等

1101 関連工事の調整を行う業務

工事が複数の施工者に分割されて行われ、それらの工事が他の工事と密接に関連する場合、必要に応じて、施工者等の協力を得て調整を行う。

又、工事が既存建物もしくは既存工事部分の維持・管理に影響を及ぼす場合、必要に応じて、施工者間の協力を得て調整を行う。

1102 部分使用・部分引渡しの手続きを行う業務

1. 工事請負契約に工事中に工事請負契約の目的物の一部を委託者が使用することが定められている場合、その部分使用につき、法令に基づいて必要な手続きを行う。

2. 工事請負契約に工事の完成に先立って委託者が工事請負契約の目的物の一部の引渡しを受けることが定められている場合、その部分引渡しにつき、法令に基づいて必要な手続きを行う。

12. その他特約業務

・工事請負契約の目的物の各種営業法規や融資等に関連する諸手続きにおいて、申請・許可・審査のために技術的な資料が必要とされる場合、受託者はこれを作成する。

別表1　基本・実施設計及び設計・現場監理体制（契約金額を前提として、これを最適配分したもの）

			想定としている担当者名 ※2 （例：三豊一郎（5年））	人工（人・日） 基本計画※1	基本設計※1	実施設計※1	見積積算※1	設計監理（現場に来ないもののみ）	現場監理	その他 ※1※4	合計
step-1,2 ※3	種別	A 技師長									
		B 主任技師									
		C 技師（A）									
		D 技師（B）									
		E 技師（C）									
		F 技術員									
	小計										
step-3 ※3	種別	A 技師長									
		B 主任技師									
		C 技師（A）									
		D 技師（B）									
		E 技師（C）									
		F 技術員									
	小計										
step-4 ※3	種別	A 技師長									
		B 主任技師									
		C 技師（A）									
		D 技師（B）									
		E 技師（C）									
		F 技術員									
	小計										
合計	種別	A 技師長									
		B 主任技師									
		C 技師（A）									
		D 技師（B）									
		E 技師（C）									
		F 技術員									
	合計										

※1：step毎に分けられない場合は、合計のみに計上。
※2：現在予定している実際の担当者を、明記して下さい。カッコ内に類似医療施設に係る経験年数を記入して下さい。
※3：工事内容がイメージしやすい範囲内で、工事工程の切りのよい範囲として下さい。
※4：この中に（財）日本医療機能評価機構の審査に備えた検査作業を入れて下さい。

３　　建設会社入札の要綱検討・実施・評価段階での建設セカンドオピニオン

（１）　入札時ＶＥ・技術提案総合評価方式の問題

①　入札時ＶＥ・技術提案総合評価方式の問題

Ｈ医師会病院の事例においては、建設会社を選定する際の入札要綱として、Ｈ医師会が協力を求めた学識経験者より「工事見積要綱ＶＥ（技術）提案提出による審査要領（目安)」が当初提案された。

この審査要領は、大きく「定量的審査基準目安」と「定性的審査基準目安」の２つの審査要領によって、建設会社を選定しようとするものであった。中でも前者の「定量的審査基準目安」による評価方法は、一般に行われている金額が主体の入札方法とは全く異なる、「入札時ＶＥ・技術提案総合評価方式」（落札者の決定方法が価格のみの競争ではなく、ＶＥ提案を加味した総合評価であるもの）が採用されていた。（表３－７）

これに対して、①Ｈ医師会病院の発注形態に総合評価方式が馴染むかどうかの問題等（表３－８)、②見積価格に対するＶＥ提案の配点数の高さやＶＥ提案重視の問題点等（表３－９)、及び③総合評価方式を採用した場合の評価結果説明要請への対応の問題等（表３－１０）を中心とした、第１回建設セカンドオピニオンを提出した。

表 3-7 当初提案された「工事見積要綱VE(技術)提案提出による審査要領(目安)」

各 位

平成　　年 月 日

工事見積要綱ＶＥ(技術)提案提出による審査要領(目安)

Ⅱ．審査要領（定量的審査基準目安）

1．見積書　→最高 100 点

・最低金額B社 m 千万円を 100 点としC社 n 千万円の場合 m/n 点を付加以下同様

2．ＶＥ提案書（技術提案書）→合計 120 点

①新しい材料や工法を加味した性能の提案（性能基準確保との関連も含む）
基礎、構造、施工、内・外装、設備などの諸観点から【1．見積書】
との関連を分かりやすく理由を付けて提案すること　→60 点

②メンテナンスサービス体制と中長期修繕計画（ＬＣＣも含む）　→15 点

③日常維持管理費低減への提案　合計→20 点
a.病院関係者で可能なもの　→10 点
b. 外注が必要なもの　→10 点

④水光熱費低減への提案　→10 点

⑤騒音・空気汚染及び近隣対策　→10 点

⑥病院運営に関する支援技術　→5 点

Ⅲ．審査要領（定性的審査基準目安）

以下の3．～6．の項目は絶対的な5段階評価を行い、極端に評価が低い応募者は除外する

3．全体工程表（関連工事も含む）工程設定上の工夫、工期短縮への提案

・開院Ｈ　　年　　月厳守を基準に開院準備期間を含め竣工引き渡し期間を設定すること

4．全体現場組織表（品質管理体制も含む）

5．施工計画書

6．施工実績表

高機能病院施工実績表（本計画建物と同類でベッド数が　　床以上のもの）

①応募ゼネコンの配置予定技術者の資格及び同種・類似施設の施工実績

②協力予定サブコン(設備)の配置予定技術者の資格及び同種・類似施設(　　床以上)の施工実績

以上

表 3-8 H医師会病院の発注形態に総合評価方式が馴染むかどうかの問題等に関する第1回建設セカンドオピニオン

１） 本工事見積要綱では、入札時ＶＥ・技術提案総合評価方式（落札者の決定方法が価格のみの競争ではなく、ＶＥ提案を加味した総合評価であるもの）が採用されています。

この方式は中央建設業審議会建議によれば、対象工事は「例えば、施工期間の制約が強いもの、環境への影響に特に配慮すべきもの、特別な安全対策を必要とするものなど,価格以外の要素を特別に重視しなければならない工事」となっていますが、施工期間は 13 カ月あれば十分と考えられるので、価格以外何を重視しているのか不明です。

２） 仮に価格以外の要素が、施工期間(平成 20 年 1 月完成)ということであれば、工事見積要綱の「4.工期」としてこれは明記されており、施工業者はこれを前提として応募しているので、工期は価格以外の要素にならないと考えられます。

３） 見積書といった定量的審査よりＶＥ提案書を重視することは、設計事務所の設計内容が不十分であることを、自ら認めていると取られてもしかたがないと考えられます。

４） また、こうした入札時ＶＥ・技術提案総合評価方式といった新たな入札・契約方式の導入の進め方に関して、中央建設業審議会建議においては、「各発注者においては、これまでの基本的な考え方を踏まえて新たな入札・契約方式を試行し、その実施事例を積み重ねて、必要に応じて修正を加えつつ、各発注者間の情報交換を進めることにより、適切な方式に収れんさせていくことが適当であると考えられる。」として、こうした実施事例を繰り返し行う発注者を想定していると考えられ、繰り返し発注があまり想定出来ない本医師会の発注形態に馴染むのかどうか疑問です。

表 3-9 見積価格に対にするVE提案の配点数の高さやVE提案重視の問題点等に関する第1回建設セカンドオピニオン

１） ＶＥ提案書の配点数が見積書の配点数より高いのはなぜですか。総合評価の場合、まずは見積価格が最優先であると考えます。VE(技術提案)の良い企業が、安い見積価格を出した企業を逆転することは、一般の入札では考えられません。
２） 特に、基礎、構造、施工、内・外装、設備などの新しい材料や工法を加味した性能の提案といったことは、正に設計事務所の作業内容そのものと考えられ、これに 60 点もの配点をしていることは、設計事務所の作業を放棄していると取られても仕方ないと考えられます。
３） その他のＶＥ項目にしても、メンテナンスサービス体制と中長期修繕計画、日常維持管理費低減のための提案、水光熱費低減への提案、騒音・空気汚染及び近隣対策といったものは、本来設計事務所が設計に際して当然考慮・検討すべき項目のはずです。
４） 見積書の金額については、ＶＥ提案による建設コスト低減の前後の金額を提出させた上で、後者の金額の評価を行うべきです。
５） 見積書の最低金額が 100 点で多いと減らすことになっていますが、工事水準を保つために、最低金額のしばりは無いのですか。

表 3-10 総合評価方式を採用した場合の評価結果説明要請への対応の問題等に関する第1回建設セカンドオピニオン

１） 本総合評価方式について、中央建設業審議会建議によれば「審査の公正さを担保するため、手続きの透明性の確保が必要である。このため、発注者は、技術提案の審査の結果、入札時の提案を適正と認められなかった競争参加希望者や契約後の提案を採用されなかった受注者に対して、その者の要請に応じてその理由を説明することが適当である。特に総合評価方式の場合は‥（中略）‥総合評価の結果を公表し、併せて、非落札者に対して、その者の要請に応じて、非落札理由を説明することが適当である。さらに、これらの発注者の理由説明に不服のある場合は、入札監視委員会等の公正かつ独立した第三者によって構成される機関に対して申し立てができるものとすべきである。」とされています。 ２） 以上のことから、結果の評価説明は要請を受けた場合、是非とも行うべきです。

② 修正案として提示された「ＶＥ審査および入札要領」

これらの指摘に対し、当初学識経験者より提案された表３－７の審査要領が修正され、新たな「ＶＥ提案および入札要領」（表３－１１）が提示された。

新たな「ＶＥ審査及び入札要領」が、当初の審査要領に加えた点としては、「再入札」の項目があった。これは、入札に当たって最低価格と最高価格を決めており、この最低価格以下と最高価格以上を提示した会社は、入札から除外され再入札が行われるという規定であった。

この規定において、最高価格がＨ医師会の当初の予算であれば、金額を中心とした通常の入札に近い最低限の条件はクリアできると考えられるため、更にそれらに関する次のような確認を行った。

○ 入札見積書は、VE 提案を前提とした見積を提出させるのですか。
○ 再入札を行うのは、最低価格以下と最高価格以上の公示価格の提示があった時のみなのですか。
○ 業者の決定方法は、再入札の評価方法で求められる点数が最も低い業者を自動的に決定するのでしょうか。

これらの指摘については、全て「その通り」との回答であったため、再度最終的に受注する企業の請負金額は、当初のＨ医師会の予算額以下であることを確認した。

このような回答がある一方、前記第１回建設セカンドオピニオンに対して、次のような回答があった。

すなわち、第１回建設セカンドオピニオンの表３－８については、①施工者の持っているノウハウを最大限利用したい旨、及びこの学識経験者が別の施設で総合評価方式を経験して問題ない旨の回答があった。

また、表３－９については、②ＶＥの提案力で施工会社の病院への認識度を測りたい旨、及び工事金額は予算内に納まればその逆転もやむなしとの回答があった。

一方表３－１０については、③審査結果を公表する旨の回答があった。

しかし、前記回答のうち①と②については、前記第１回建設セカンドオピニオンの問題点の指摘に対する明確な回答になっていないとの認識から、再度①と②に関する第２回建設セカンドオピニオンを提出した。（表３－１２，１３）

表 3-11 修正案として提示された「VE審査および入札要領」

各　位

平成　　年　月　日

VE 審査および入札要領

Ⅰ．VE 審査

1VE 提案締切　　月　　日

2)VE 審査委員

〇〇〇および関係者と建築専門家など合計 30 名程度(現時点ではまだ多少流動的)、a)～d)の４審査員グループ、個人名は非公開

3)審査基準

ＶＥ提案書（技術提案書　定量的審査）→合計 120 点

①新しい材料や工法を加味した性能の提案（性能基準確保との関連も含む）
　基礎、構造、施工、内・外装、設備などの諸観点から　→60 点
②メンテナンスサービス体制と中長期修繕計画（ＬＣＣも含む）　→15 点
③日常維持管理費低減への提案　合計→20 点
　a.病院関係者で可能なもの　→10 点
　b.外注が必要なもの　→10 点
④水光熱費低減への提案　→10 点
⑤騒音・空気汚染及び近隣対策　→10 点
⑥病院運営に関する支援技術　→5 点

定性的審査基準→合計０～30 点(内訳無し)

①全体工程表（関連工事も含む）工程設定上の工夫、工期短縮への提案
・開院Ｈ　　年　月厳守を基準に開院準備期間を含め竣工引き渡し期間を設定すること
②全体現場組織表（品質管理体制も含む）
③施工計画書
④施工実績表
⑤高機能病院施工実績表（本計画建物と同類でベッド数が　　床以上のもの）
・応募ゼネコンの配置予定技術者の資格及び同種・類似施設の施工実績
・協力予定サブコン(設備)の配置予定技術者の資格及び同種類似施設(　　床以上)の施工実績

4)審査員と持ち点

ＶＥ提案書（技術提案書　定量的審査）→合計 480 点・・・α

審査員 a)グループ　→120 点/1 名/10

審査員 b)グループ　→120 点/1 名/15

審査員 c)グループ　→120 点/1 名/2

審査員 d)グループ　→120 点/1 名/3

定性的審査基準→合計0～30 点・・・β

審査員 c)グループ　→0～30 点/1 名/2

審査員 d)グループ　→0～30 点/1 名/3

5)審査日程

月　日

審査員 a)グループおよび審査員 b)グループ

月　日

審査員 c)グループおよび審査員 d)グループ

月　日ＶE 審査結果公表

＊審査の観点

・審査員 a,b)グループ→提案は分かり易いか、常識的に見て納得できるか、病院は使い易そうか、管理運営が容易と思われるか、等の見地から採点

・審査員 c,d)グループ→建築一般・病院建築・病院経営・病院管理学的見地から採点

Ⅱ．入札

見積書　→最高 100 点・・・γ

最低金額Ａ社ｍ千万円を 100 点としＢ社ｎ千万円の場合 m/n 点を評点、以下同様

①入札日　月　日

評価方法：α/4＋β/2＋γ

業者決定：提示価格開示点数換算後直ちに結果やδ値公表

再入札　→入札に当たっては、内部で最低と最高価格を決めていますが公表しません。企業倫理を守って良心的な価格で応札下さい。最低価格以下と最高価格以上の工事価格の提示した会社があったら、それらの会社を除外して再入札に入ります。評価方法は：(α/4＋β/2)×δ＋γとします。

δ≦1・・・・再入札決定時に公表

②再入札　月　日

業者決定：提示価格開示点数換算後直ちに結果公表

表 3-12 H医師会病院の発注形態に総合評価方式が馴染むのかどうかの問題等に関する第2回建設セカンドオピニオン

１） 入札時ＶＥ・技術提案総合評価方式とする場合の対象工事は、中央建設業審議会建議によれば、「例えば、施工期間の制約が強いもの、環境への影響に特に配慮すべきもの、特別な安全対策を必要とするもの等」が上げられており、具体的にゼネコンのノウハウを期待していることは何なのですか。具体的に教えて下さい。

ＶＥ提案書としてゼネコンに提出を求めている、

① 新しい材料や工法を加味した性能の提案

② メンテナンスサービス体制と中長期修繕計画

③ 日常維持管理費低減への提案

④ 水光熱費低減への提案

⑤ 騒音・空気汚染及び近隣対策

⑥ 病院経営に関する支援技術

といったことは、上記具体的理由に該当するとは考えられません。

２） 「他の医師会では経験致しました。また、学識経験者は別の発注工事で、総合評価方式を経験済なので、問題ないと考えております。」との回答についてお聞きします。

他の医師会で経験したのはどなたでしょうか。Ｈ医師会が経験したことでないことは確かでしょうから、中央建設業審議会建議が言っている「発注者が実施事例を積み重ねて」という条件には、該当しないと思います。

また、学識経験者が別の発注工事で総合評価方式を経験したとのことですが、学識経験者は発注者ではないと考えられますので、学識経験者がアドバイザーとして参加したとしても、Ｈ医師会が経験していることにはならないと思います。

表 3-13　見積価格に対してVE提案の配点数の高さやVE提案重視の問題点等
に関する第2回建設セカンドオピニオン

１）「予算内」とは、当初の金額以内であることを確認しておきます。(この点については、そうであることをH医師会で確認して頂ければ、ご回答頂かなくても結構です)

２）入札時見積書のγの最高価格とは、上記当初の「予算」であることも確認しておきます。決して、現在提出されている設計事務所の見積金額ではないことを確認しておきます。(この点についても、そうであることをH医師会で確認して頂ければ、ご回答頂かなくても結構です)

３）最終的に受注する企業の請負金額は、当初の予算金額以内の企業であることを確認しておきます。(この点についても、そうであることをH医師会で確認して頂ければ、ご回答頂かなくても結構です)

４）現在最終的な評価方法は、(α/4＋β/2＋γ)で総評価点 250 点となっていますが、当初の定量的審査基準目安は、見積書 100 点、VE 提案書 120 点で、合計 220 点であり、定性的審査基準目安(β)は「極端に評価が低い応募者を除外する」ためのものであったはずです。

もともと見積書の評価より VE 提案書を重視すること自体、一般の入札では考えられない上、更に上記のように定性的評価を重くする評価方法としたことは、一層一般の入札方式から乖離することになります。どうして、このような評価方法に変更したのでしょうか。

③「VE審査および入札要領」による入札結果

このような検討の経過があったが、最終的には表３－１１の「ＶＥ審査および入札要領」によって入札が行われることとなった。

入札に対応したのは、全国的大手建設会社を中心とした６社であった。

その入札結果が表３－１４であるが、６社のうち１社は最低価格を大きく下回ったため、最終的な入札の評価対象とはならなかった。この時点で、工事の質が問われるような安い入札価格は排除された。

残りの５社について、ＶＥ提案書（最高 120 点、ＶＥ点数）と、見積書の点数（最高 100 点、見積点数）を評価し、これらを合計した点数（最高 220 点、最終合計点数）を求めた結果が表３－１４である。なお、定性的審査基準（最高 30 点）については、ＶＥ提案書の評価を行う前に各企業のヒアリングを行ったため、ＶＥ点数の評価の中に各企業の定性的審査基準の内容も入ったと考え、定性的審査基準による点数評価は敢えて行わないとのことであった。

ＶＥ点数は、最高点がＤ社の 115.88 点、最低点がＢ社の 112.52 点で、その差 3.36 点であった。

同様に見積点数は、最高点がＥ社の 100.00 点、最低点がＤ社の 93.68 点で、その差は 6.32 点であった。この「ＶＥ審査および入札要領」の入札方式によれば、見積点数の方がＶＥ点数に比べ、企業間の差が大きく出ることとなった。因みに、当初建設予算額は 40 億円、設計事務所の見積金額 50 億円に対して、Ｅ社の見積金額は 33.1 億円であった。

そして、これらを合計した最終合計点数は、最高点がＥ社の 214.75 点、最低点がＢ社の 208.68 点で、その差は 6.07 点であった。

結果的には、見積金額を最も安く入札したＥ社（当初予算額 40 億円、設計事務所見積金額 50 億円に対し、33.1 億円の入札額）が、最終合計点数でも最も高く評価されることとなった。

この結果を受け、Ｅ社がＨ医師会病院の建設を受注する企業と決まった。

表 3-14 「VE審査および入札要領」による入札結果の点数と入札額

	A社	B社	C社	D社	E社	F社
VE点数	115.06	112.52	114.33	115.88	114.75	112.20
見積点数	94.44 (35.0)	96.16 (34.4)	97.26 (34.0)	93.68 (35.3)	100.00 (33.1)	ー
最終合計点数	**209.50**	**208.68**	**211.59**	**209.56**	**214.75**	**ー**

注1:(　　)内は入札金額(億円)
注2:当初予算額40億円。
注3:設計事務所見積金額50億円。

（２）　モデル入札要綱と入札結果

Ｊ医師会においては、建設会社選定の入札要綱を持っていなかったため、建設セカンドオピニオンとしてＪ医師会館の建設に際して入札要綱案を提案した。（表３－１５）

その提案の大きなポイントは、「1.入札の基本理念」、「8.6)設計図書の優先順位」、「8.7)第１回目の入札日時・場所等」、「8.8)請負者の決定等」、「10.4)工事完成保証人との契約について」、及び「10.5)民間連合協定請負約款の修正の一部（瑕疵の担保期間)」である。

「1.入札の基本理念」は、本工事のような民間の入札においても談合等を行わず、公正な競争による入札を行うことを求めた基本理念を明記した。

「8.6)設計図書の優先順位」は、見積等に際しての優先順位を確認するために明記した。

「8.7)第１回目の入札日時・場所等」は、入札の時間に余裕がある場合を想定して、第１回目から第３回目までの間隔をあけることを提案したものである。

「8.8)請負者の決定等」は、この提案の中で最も重要な事項で、３回の入札と交渉を行っても予定価格に達しない場合は、この入札参加者以外の企業を対象として、再入札を行う旨を明示した。

「10.4)工事完成保証人との契約について」は、落札者が倒産等で工事を進められなくなった時、発注者にとって最も重要なことは金銭的補償よりも、当初計画した建物の完成であると考え、工事完成保証人との契約を明記した。

「10.5)民間連合協定請負約款の修正の一部（瑕疵の担保期間)」は、落札者と民間連合協定請負契約約款の瑕疵担保期間を修正したもの（民法に従うこと）で契約する旨を明記した。

以上の提案をした後、Ｊ医師会がこれを修正して、実際に入札に際し使用された入札要綱（現場説明事項）が表３－１６である。

実際の入札要綱の中に反映された事項は、前記提案のうち「8.6)設計図書の優先順位」、「8.8)請負者の決定等」、「10.4)工事完成保証人との契約

について」であった。

　このように、提案の内最も重要な事項である、「8.8)請負者の決定等」を盛り込んだ入札要綱で平成１８年１０月に入札が行われ、表３－１８のように、第２回目の入札で予定価格を下回るＢ社が落札することとなった。

表 3-15 建設セカンドオピニオンとして提示したJ医師会館の入札要綱案

１．入札の基本理念

本入札は、Ｊ医師会（以下、「本医師会」ともいう）が予定する下記工事について、本医師会が予定する価格以下でかつ建設市場動向等からみた適正な価格及び、適正な方法によって建設することを目指すために行うものであり、このため入札参加者は公正な競争による入札を行うことにより、前記実現に協力するものとする。

２．発注者

住　所
発注者　　Ｊ医師会
代表者
担　当

３．建築設計者及び建築監理者

社　名
住　所
電　話
ＦＡＸ
担　当
E-mail

４．工事名称

Ｊ医師会館建設工事

５．工事場所

○○県　市

６．工事規模

鉄筋コンクリート５階建て
延床面積　2,746.93 ㎡

７．エ　期

着　工　　平成１８年１１月　　日
完　成　　平成１９年１１月　　日

８．現説・入札・請負者の決定等

１）入札の開始と終了

本入札の開始と終了は、入札参加者に現説・資料配布の日時・場所を連絡した時を「入札の開始」とし、落札者が決定して入札参加者にその旨を連絡した時を「入札の終了」とする。

２）現説・資料配布

日　時　　平成１８年９月　　日（　）　　時

場　所

必要書類　入札参加代表者名刺（本人の場合）、或いは代理人名刺と委任状を提出。

３）誓約書の提出

入札参加者は、基本理念等本入札要綱を厳守することを内容とする誓約書（代表者記名押印有るもの）を、現説・資料配布の日以後５日以内に本医師会宛てに提出する。

誓約書を提出した入札参加者のみ、入札出来るものとする。

４）質問書

設計事務所宛てにE-mail又はＦＡＸで提出する。

５）応答書

設計事務所よりE-mail又はＦＡＸで回答する。

６）設計図書の優先順位

見積等に際しての設計図書の優先順位は、下記の通りとする。

第１位）　質問応答書
第２位）　特記仕様書
第３位）　設計図
第４位）　共通仕様書

７）第１回目の入札日時・場所等

日　時　　平成１８年１０月　　日（金）　　時

場　所

方　法　　原則的に当日持参とする

必要書類　入札・見積書封筒に、入札書１通（代表者記名押印有るもの）、見積書２通（代表者記名押印有るもの）、見積書エクセルデータ（Windows、CDに焼いたもの）を入れて提出。

８）請負者の決定等

請負者は、次の方法により決定する。

（１）予定価格以下でかつ、有効な最低価格の入札を行った者を落札者とする

（２）第１回目の入札で予定価格に達しない場合は、第２回目及び第３回目の入札を行う。

（３）第２回目及び第３回目の入札で落札者がないときは、第３回目の入札で最低価格を提示した者から低い順に交渉し、予定価格以下の価格を提示した者と随意契約をする。

なお、３回の入札と交渉によっても予定価格に達しない場合は、それまでの入札参加者以外の企業を対象として、本要綱に基づく新たな入札を行う。

９）入札に際しての注意事項

入札参加者は下記事項に注意し、厳正に入札を行うこと。

（１）入札にあたっては、誓約書に基づき基本理念等本入札要綱を厳守するとともに、他の入札参加者の公正な競争による入札を妨げてはならない。これに反した場合は、入札を無効とする。

（２）入札書には、次のことを明記する。

① 工事名称

② 消費税を含めない工事総金額

③ 社名・代表者名・社印

④ 入札年月日

（３）見積書は、添付資料に示す工事区分、項目、単価、数量により作成する。

９．工事代金の支払い条件

１） 契約時

２） 着工時

３） 工事中間時

４） 工事完成時

10. 工事請負契約

落札者との契約約款は、民間（旧四会）連合協定工事請負契約約款（以下、「民間連合協定請負約款」という）の様式を修正したものとし、その詳しい内容については落札後第１回目の打合わせのときに説明する。

修正点を含む、重要な事項は下記の点である。

１）工事の落札者は、落札決定後１ヶ月以内に民間連合協定工事請負契約約款を一部修正した様式により、契約を締結する。

２）契約書に添付する印紙は工事請負人の負担とする。
３）契約書は正、副のほか本医師会・設計事務所控え２部をＡ４版の製本により作成し、工事請負契約書に現場代理人及び主任技術者の選任届（経歴書を含む)、工事工程表、内訳明細書（出精値引きは不可)、設計図面（正副のみ）を添付すること。
４）工事の落札者は、当該工事を完成することを保証する同等以上の業者を工事完成保証人として契約を締結することとし、その完成保証人は設計監理者の検証を受けたものであることとする。
５）民間連合協定請負約款の修正の一部（瑕疵の担保期間）
民間連合協定請負約款の第 27 条瑕疵の担保（２）を、「本条（１）による瑕疵担保期間は、第 25 条および第 26 条の引渡の日から、新築建物の構造耐力上主要な部分又は雨水・地下水等の侵入を防止する部分の瑕疵については、甲に引き渡した時から 10 年間、その他の土地の工作物については５年間とする。」とする。

11. その他

１）建築確認申請を除く工事に必要な諸官庁、その他への手続きは一切請負業者の負担で行う。
２）建築公害に関する公害訴訟については、請負業者にて解決すること。
３）現説・資料配布の当日に、設計図書の青焼１部を貸与する。
入札参加者が追加の設計図書を希望する場合、追加の青焼を貸与することとしその青焼代金は入札参加者が全て負担する。
以上全ての設計図書の青焼は、入札終了後速やかに本医師会に返却する。
４）近隣住宅の補償業務に関すること。
５）その他本医師会の指示によるもの。

表 3-16 実際使用された入札要綱（現場説明事項）

建　築　主　　Ｊ医師会

設計・監理　　甲設計

現説日時・場所　　日時　　平成１８年　９月　　日（　）　　時
場所

１．工事名称　　Ｊ医師会館建設工事

２．工事場所

３．工事内容　　(１). 建築主体工事
(２). 電気設備工事
(３). 空調設備工事
(４). 給排水衛生設備工事
(５). 昇降機設備工事
(６). 外構工事
(７). 解体工事

４．工事概要

会館：鉄筋コンクリート造		5階建	2,690.67 ㎡
車庫	：鉄骨造	平屋	42.60㎡
駐輪場（2棟）	：既製品	平屋	13.82㎡
ゴミ置場	：鉄骨造	平屋	6.75㎡

５．工　　期　　着手　平成 １８年１１月　　日
完成　平成 １９年１１月　　日

６．入札日時・場所
日時　平成１８年１０月　　日（　）　　時
場所

７．決定方式　　入札方式
※入札書を密封の上、設計図書及び本工事見積依頼書を添えて提出して下さい。
(入札書は代表者記名押印のあるものとする)
※消費税を含んだ金額で提出して下さい。

８．決定方法　　請負者は、次の方法により決定する。

（1）．予定価格以下でかつ、有効な最低価格の入札を行った者を落札者とする

（2）．第１回目の入札で予定価格に達しない場合は、第２回目及び第３回目の入札を行う。

（3）．第２回目及び第３回目の入札で落札者がないときは、第３回目の入札で最低価格を提示した者から低い順に交渉し、予定価格以下の価格を提示した者と随意契約をする。

なお、３回の入札と交渉によっても予定価格に達しない場合は、それまでの入札参加者以外の企業を対象として、本要綱に基づく新たな入札を行う。

９．支払条件　　契約時、着工時、工事中間時、工事完成時
その他落札者と協議の上決定する。

１０．契約方法　　民間(旧四会)連合協定工事請負契約約款による。

１１．質疑応答　　質疑書をＦＡＸにて送信して下さい。
質疑期限　平成 １８年１０月　　日　　時
回答日時　平成 １８年１０月　　日
質疑先　　甲設計　担当まで

１２．設計図書の優先順位

設計図書の優先順位は、下記の通りとする。
第１位）　質問応答書
第２位）　特記仕様書
第３位）　設計図
第４位）　共通仕様書

１３．注意事項　　(1). 本工事の工事期間とは、手直しその他、すべてを完了した引渡日とする。

(2). 工事現場への通行、諸運搬等にあたっては、特に現場周辺の歩道通行者・通行車両への危害防止に万全を期すること。

(3). 本工事中は、火気責任者を定め、十分に管理を行うこと。

１４．軽微な変更　現場の納まり、材料の寸法、取付位置または方法等の多少の変更については、建築主及び設計者の指示により施工する。
ただし、これらの場合、請負金額の増減、工期の延長は行わない。

１５．実施工程表　契約後３日以内に提出すること。

１６．試験及び手続き
工事に関する諸試験及び官庁他手続き等を早めに行いその結果を直ちに文書で係員に提出すること。
試験等は係員の指示、立会による。

１７．各種施工図　仮設計画図、施工図、加工図、現寸図等、係員の承認を得て着手すること。

１８．主任技術者　現場に常駐する主任技術者氏名、住所、学歴、資格（建築士）を書面にて提出し承認を得ること。

１９．火災保険　本工事の請負業者において、火災保険に加入すること。

２０．工事用電力　電気及び用水使用の配線、配管工事及び料金は、すべて用水請負業者の負担とする。

２１．工事保証人　工事請負業者は、建築主が認める工事保証人を１人設けること。

２２．諸式典　諸式の費用は、請負者にて負担して下さい。

２３．追加説明事項
(1). 入札金額には、補償業務としての家屋調査(　軒)費用　万円を含むものとする。調査は甲設計で行い、落札者は費用を甲設計に支払うこと。
(2). 入札金額には、井戸水質調査(　軒)の保健所への依頼費約　万円を含むこと。井戸利用者の調査、保健所への手続き等は落札者が行うこと
(3). 敷地東側の家屋(　階建て)は、工事中現場事務所として使用出来るものとする。工事終了後は建物を解体すること。解体費用も今回入札金額に含むものとする。

(４). 現場説明以降の建築主及び設計者への営業活動については、
公平な入札を期す為にご遠慮下さい。
(５). 落札者は現説図面費用　万円を○○○○にお支払い下さい。

工事関係提出書類

工事名　　J 医師会館建設工事

１．工事着手届
２．現場代理人・主任技術者届
３．工事工程表
４．仮設計画図
５．下請け業者一覧表
６．電気及び給排水主任技術者届
７．工事報告書（施工記録・工事進捗度・工事記録写真）
８．施工計画書・施工要領書
９．試験・検査報告書（建築・電気・給排水衛生・空調・他）
１０．コンクリート試験成績表（圧縮試験・及び塩分含有量試験）
１１．鉄筋規格証明書（ミルシート）・出荷証明書・現場入荷証明書
１２．施工図
１３．サッシ性能表・出荷証明書・各種試験検査合格書
１４．出来高調書
１５．承認図－設備器具承認図・電気器具承認図
使用材料メーカーリスト
１６．現場打合せ記録
１７．自主検査報告書
１８．絶縁試験結果報告書
１９．接地抵抗試験報告書
２０．工事完了届
２１．検査済み証（建築基準法・消防法・その他関係法令）
２２．竣工引渡書及び受領書
２３．保証書・機器取扱説明書
２４．鍵、備品明細書及び受領書
２５．竣工図
２６．竣工写真

（３）　設計事務所作成の見積書の問題

Ｊ医師会館の入札に先立ち、予定価格を定めるため設計事務所作成の見積書を査定し、この結果を建設セカンドオピニオンとして提出した。

その査定結果のポイントは、以下のようである。

表 3-17 設計事務所作成の見積書の査定結果（建設セカンドオピニオンとして提出）

１　すべての工事に関して見積徴収が必要だが、今回設備工事は提出されていないので、今までの経験に基づいて査定をした。

２　全体的に見積落ちが多過ぎる。

３　特に、免震に関する給排水工事費は落ちがあり、項目が不足している。

４　エレベーターは妥当な値段である。

５　現場経費（諸経費）が５％では出来ない。最低１０％必要である。

６　その他、安過ぎて工事が出来ない見積金額もある。

７　以上の検討結果より、設計事務所ベースの見積金額は、設計事務所の６．０４億円に対して、６．０２億円と査定した。

入札に際しては、競争原理が働くことと、メーカーや下請業者のゼネコンに出す見積価格が設計事務所に出すものより低くなることから、入札の予定価格は５．７億円以下ぐらいと思われる。

８　その他

１）今後、金額が大きい工事等は複数業者から見積徴収が必要である。（３社程度）

例えば、杭工事、免震装置工事、金属建具工事、トイレブース、パーテーション、移動間仕切製作金物工事等

２）各メーカーにネットの金額を確認した上で低減率を設定したとあるが、メーカー希望通りの低減率で値入したのは問題。

建設セカンドオピニオンの方では、経験に基づきかなりの部分をもう少し下の低減率を入れた。

３）各専門業者に直接依頼する方がコスト面で有利である。

この査定の結果明らかになったこととして、設計事務所の見積は全体的に見積落ちや項目の不足が多過ぎるということと、安過ぎる単価を入れて見積もっているということがある。

又、見積作成の際必要な、複数（３社程度）のメーカーや業者からの見積徴収、的確な各メーカー価格に対する低減率、及び専門業者への見積依頼といった点でも、問題を持っていることが明らかになった。

こうした問題を持っている設計事務所作成の見積６．０４億円に対して、総合的に６．０２億円という査定を行うとともに、競争原理による５％の低減を見込んで５．７億円という予定価格案を提示した。そして、実際の入札時における予定価格は、これを参考にＪ医師会で定めることとした。

この結果、最終的には表３－１８にあるように、当初予算６億円に対してＢ社が５．５９億円で落札した。

表 3-18 J医師会館入札結果

（億円）

	A社	B社	C社	D社	E社	F社
第1回目	6.30	5.60	6.45	6.50	6.00	6.55
第2回目	6.30	5.59	6.40	6.49	6.00	6.54

４　建設会社との契約段階での建設セカンドオピニオン

（１）　民間連合協定の工事請負契約書の修正（モデル工事請負契約書）による契約

① 建設会社との契約約款修正の視点

Ｊ医師会館、Ｈ医師会病院、及びＱ有床診療所のケースにおいて、建設会社との契約書及び契約約款に関し、建設会社が提示した「民間（旧四会）連合協定」の「工事請負契約書」、「工事請負契約約款」、及び「仲裁合意書」の一部修正を行うべきとする建設セカンドオピニオンを提出した。

この内「民間（旧四会）連合協定工事請負契約約款」（以下、「民間連合協定請負契約約款」という）の修正案（以下、「修正請負契約約款」という）が表３－２１である。

こうした修正案を提出した理由は、設計事務所との契約書及び契約約款と同様、「民間連合協定請負契約約款」等が建設業者或いは建築物のプロバイダーサイドに属する団体を中心に作成されていることから、コンシューマーサイドすなわち発注者サイドから、これを見直すことが必要であると考えたためである。

因みに、民間（旧四会）連合協定に参加している建設関連団体は、以下のような団体である。（表３－１９）

表 3-19　民間(旧四会)連合協定に参加している7建設関連団体

・社団法人　日本建築学会
・社団法人　日本建築協会
・社団法人　日本建築家協会
・社団法人　全国建設業協会
・社団法人　建築業協会
・社団法人　日本建築士会連合会
・社団法人　日本建築士事務所協会連合会

Ｊ医師会館、Ｈ医師会病院、及びＱ有床診療所のケースにおける「民間連合協定請負契約約款」の修正点は、次のような１４の条項である。(表３－２０)

そして、建設セカンドオピニオンとして具体的な修正の理由と修正の箇所、及び修正の内容を示したものが表３－２１である。

修正の視点として、第一は民法の請負契約より発注者に不利な瑕疵担保期間の条項（第２７条）である。

第二は、民法に照して発注者が一方的に工事中の各種損害を負担する条項（第７条、第１６条、第１９条、第２０条、第２１条、第２９条）である。

第三は、発注者の承認・指示・了解が必要であるのに、これがない条項（第９条、第１３条、第１７条）である。

また第四は、公平でない紛争解決の条項（第３４条）である。

更に第五は、工事請負会社等の義務行為の明記がない条項（第１４条、第１５条、第２５条）である。

表 3-20 モデル工事請負契約書における建設会社との契約約款の修正指摘条項と

その修正の視点

建設セカンドオピニオン指摘項目	① 民法の請負契約より発注者に不利な瑕疵担保期間等の条項	② 民法に照して発注者が一方的に工事中の各種損害を負担する条項	③ 発注者の承認・指示・了解がない条項	④ 公平でない紛争解決の条項	⑤ 工事請負会社等の義務行為の明記がない条項
第7条 特許権などの使用		○			
第9条 監理者			○		
第13条 工事材料・工事用機器など			○		
第14条 支給材料・貸与品					○
第15条 丙の立会、工事記録の整備					○
第16条 設計の疑義・条件の変更		○			
第17条 図面・仕様書に適合しない施工			○		
第19条 第三者損害		○			
第20条 施工一般の損害		○			
第21条 不可抗力による損害		○			
第25条 部分引渡					○
第27条 瑕疵の担保	○				
第29条 請負代金の変更		○			
第34条 紛争の解決				○	

② 「民間（旧四会）連合協定工事請負契約約款の修正」に関する

建設セカンドオピニオン

前記修正点の中で非常に重要なものとしては、第一の民法の請負契約より発注者に不利な瑕疵担保期間の条項の、「第 27 条　瑕疵の担保」である。

同約款で２７条は、「瑕疵の担保」とされており、法務では一般に瑕疵担保責任は無過失責任を意味するが、同条の内容は「故意・過失がある場合」、すなわち、不法行為の場合も含んでいる。そして、同約款においては、時効及び除斥期間について、発注者に不利になるように規定されている。

すなわち、民法における不法行為（故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益の侵害）による損害賠償請求権の期間の制限は、「損害を知った時から３年間行使しないとき、或いは不法行為の時から２０年経過したとき、時効によって消滅する」とある。しかし、民間連合協定工事請負契約約款、第２７条（２）の後段ただし書きは、「ただし、その瑕疵が乙の故意または重大な過失によって生じたものであるときは1年を5

年とし（木造の場合）、2年を10年とする（コンクリート造等の場合）。」として、これを短縮していることから、契約約款から削除すべきことを提示した。

そこで契約約款から削除することにより、不法行為による損害賠償請求権の期間の制限は、民法に従うようにした。

また「民間連合協定請負契約約款」において、「(2)　本条（1）による瑕疵担保期間は、第25条および第26条の引渡の日から、木造の建物については１年間、石造・金属造・コンクリート造およびこれらに類する建物、その他土地の工作物もしくは地盤については2年間とする。」とある。

しかし民法においては、「請負人は、土地の工作物又は地盤の瑕疵について、引渡の後５年間その担保の責任を負い、コンクリート造・金属造その他これらに類する構造の工作物について、この期間は１０年とする」とある。更に、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」においても、「請負人は注文者に引き渡した時から１０年間、構造耐力上主要な部分又は雨水の侵入を防止する部分として政令で定めるものの瑕疵について、担保の責任を負う」としている。

こうしたことから、第２７条（２）における瑕疵担保期間は、構造耐力上主要な部分又は雨水・地下水等の侵入を防止する部分の瑕疵については、甲に引き渡した時から１０年間、その他の土地の工作物については５年間にすべきとした。

第二の民法に照して発注者が一方的に工事中の各種損害を負担する条項は、「第7条　特許権などの使用」、「第16条　設計の疑義・条件の変更」、「第19条　第三者損害」、「第20条　施工一般の損害」、「第21条　不可抗力による損害」、及び「第29条　請負代金の変更」である。

これらについて、次のような修正の建設セカンドオピニオンを提示した。

まず「第7条　特許権などの使用」については、施工者が調査義務を尽くすことを前提として、甲（発注者）の負担とすべきという主旨の修正を提示した。

「第16条　設計の疑義・条件の変更」については、図面、仕様書、及び設計図書と施工条件の整合性は設計事務所が、また工事現場での施工は建

設会社が責任を持つべきであり、これらに起因する費用を発注者は負担する必要がないという主旨の修正を提示した。

「第 19 条　第三者損害」については、施工に伴う騒音・振動・地盤沈下・地下水の断絶などの問題は、施工者の責任であり、その補償も建設会社が原則として負担すべきであるという主旨の修正を提示した。

「第 20 条　施工一般の損害」については、発注者が負担するものは、発注者に帰すべき事由の場合に限定すべきであるという主旨の修正を提示した。

「第 21 条　不可抗力による損害」については、まず人為的な不可抗力は想定できないとした。そして、工事の出来形部分、工事仮設物、工事現場に搬入した工事材料・建築設備の機器（有償支給材料を含む。）または工事用機器といったものは、建設会社の資産であり、いかに不可抗力であっても法理論上、建設会社の資産の損害について発注者はこれを負担する義務はないという主旨の修正を提示した。

「第 29 条　請負代金の変更」については、物価・賃金などは変動するものであり、請負代金額の変更は、これらが激しく変動する場合に限定すべきであるという主旨の修正を提示した。

第三の発注者の承認・指示・了解がない条項は、「第 9 条　監理者」、「第 13 条　工事材料・工事用機器など」、及び「第 17 条　図面・仕様書に適合しない施工」である。

まず「第 9 条　監理者」については、電気設備機器、機械設備機器及び昇降機設備は、メーカーや機器の選定等によってランニングコストやメンテナンスコストを大きく削減することが出来ることから、これらの条件をメーカー又は納品業者より提出させた上で、発注者はメーカー・機器等の承認を出すべきであるという主旨の修正を提示した。

「第 13 条　工事材料・工事用機器など」については、発注者が負担する費用は、発注者の指示によって行う場合に限定すべきであるという主旨の修正を提示した。

「第 17 条　図面・仕様書に適合しない施工」については、図面・仕様書に適合しない施工を行う場合は、すべて書面により、発注者及び設計事務

所の了解を得る形態としておくべきである、という主旨の修正を提示した。

第四の公平でない紛争解決の条項は「第 34 条　紛争の解決」である。

これについては、民間連合協定の仲裁合意書に同意（調印）すれば、施工会社の影響力の強い、建設業法の建設工事紛争審査会の仲裁に服する義務が生じることから、契約の段階では建設工事紛争審査会は仲裁の一つの手段程度として、位置づけることとする。現に、建設工事紛争審査会の委員構成をみると、建設関係者（建築・土木・設備・電気関係者）が全体（151 人）の 45.7%（69 人）を占めていて、建築物のプロバイダーサイドによる影響力が及ぶ構成になっていると判断せざるを得ない。（表３－２２参照）

更に第五の工事請負会社等の義務行為の明記がない条項は、「第 14 条　支給材料・貸与品」、「第 15 条　丙（設計事務所）の立会、工事記録の整備」、及び「第 25 条　部分引渡」である。

「第 14 条　支給材料・貸与品」については、発注者の支給品は、一般に認定されているものも含まれることを前提すべきである、という主旨の修正を提示した。

「第 15 条　丙（設計事務所）の立会、工事記録の整備」については、証拠写真の偽造を防止するために、フィルムを用いた写真とすべきであるとした。また、設計事務所が立ち会うべき施工に、設計事務所が立ち会わなかったために生じた責任は、発注者以外の建設会社・設計事務所が負うべきであるという主旨の修正を提示した。

「第 25 条　部分引渡」については、引渡し部分の工事は当初の請負金額より減額になることも考えられるため、精算とすることが正確であるという主旨の修正を提示した。

表3-21 建設会社との「民間（旧四会）連合協定工事請負契約約款」の修正に関する建設セカンドオピニオン

No.	修正の理由	民間連合協定の工事請負契約約款	修正の内容
1	施工者が調査義務を尽くすことを前提とした、甲（発注者）の負担とすべきである。	**第７条　　特許権などの使用** *乙は、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令にもとづき保護される第三者の権利（以下「特許権など」という。）の対象となっている工事材料・建築設備の機器、施工方法などを使用するときは、その使用に関するいっさいの責任を負わなければならない。ただし、甲がその工事材料・建築設備の機器、施工方法などを指定した場合において、設計図書に特許権などの対象である旨の明示がなく、かつ、乙がその存在を知らなかったときは、甲は、乙がその使用に関して要した費用を負担しなければならない。*	**第７条　　特許権などの使用** 乙は、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令にもとづき保護される第三者の権利（以下「特許権など」という。）の対象となっている工事材料・建築設備の機器、施工方法などを使用するときは、その使用に関するいっさいの責任を負わなければならない。ただし、甲がその工事材料・建築設備の機器、施工方法などを指定した場合において、設計図書に特許権などの対象である旨の明示がなく、かつ、**乙が調査を尽くしても知り得なかった場合、**甲は、乙がその使用に関して要した費用を負担しなければならない。
2	電気設備機器、機械設備機器及び昇降機設備は、メーカーや機器の選定等によってランニングコストやメンテナンスコストを大きく削減することが出来ることから、これらの条件をメーカー又は納品業者より提出させた上で、甲（発注者）はメーカー・機器等の承認を出すべきである。	**第９条　　監理者** （１）丙は、甲の委任をうけ、この契約に別段の定めのあるほか、つぎのことを行う。 ａ　設計意図を正確に伝えるため、乙と打ち合わせ、必要に応じて説明図などを作成し、乙に交付すること。 ｂ　設計図書にもとづいて作成した詳細図などを、工程表にもとづき乙が工事を円滑に遂行するため必要な時期に、乙に交付すること。 ｃ　乙の提出する施工計画を検討し、必要に応じて、乙に対して助言すること。 ｄ　設計図書の定めにより乙が作成する施工図（現寸図・工作図などをいう。以下同じ。）、模型などが設計図書の内容に適合しているか否かを検討し、承認すること。 *ｅ　設計図書に定めるところにより、施工について指示し、施工に立ち会い、工事材料・建築設備の機器および仕上見本などを検査または検討し、承認すること。* *ｆ*　工事の内容が設計図・説明図・詳細図・施工図（以下これらを「図面」という。）、仕様書などこの契約に合致していることを確認すること。 *ｇ*　乙の提出する出来高払または完成払の請求書を技術的に審査すること。 *ｈ*　工事の内容・工期または請負代金額の変更に関する書類を技術的に審査すること。 *ｉ*　工事の完成を確認し、契約の目的物の引渡に立ち会うこと。 （２）甲は、本条（１）と異なることを丙に委任したときは、書面をもって乙に通知する。 （３）乙がこの契約にもとづく指示・検査・試験・立会・確認・審査・承認・意見・協議などを求めたときは、丙は、すみやかにこれに応ずる。 （４）当事者は、この契約に定める事項を除き、工事について当事者間で通知・協議を行う場合は、原則として、通知は丙を通じて、協議は丙を参加させて行う。 （５）丙は、甲の承諾を得て全部または一部の監理業務を代理して行う監理者または現場常駐監理者をおくときは、書面をもってその氏名と担当業務を乙に通知する。 （６）丙の乙に対する指示・確認・承認などは原則として書面による。	**第９条　　監理者** （１）丙は、甲の委任をうけ、この契約に別段の定めのあるほか、つぎのことを行う。 ａ　設計意図を正確に伝えるため、乙と打ち合わせ、必要に応じて説明図などを作成し、乙に交付すること。 ｂ　設計図書にもとづいて作成した詳細図などを、工程表にもとづき乙が工事を円滑に遂行するため必要な時期に、乙に交付すること。 ｃ　乙の提出する施工計画を検討し、必要に応じて、乙に対して助言すること。 ｄ　設計図書の定めにより乙が作成する施工図（現寸図・工作図などをいう。以下同じ。）、模型などが設計図書の内容に適合しているか否かを検討し、承認すること。 ｅ　設計図書に定めるところにより、施工について指示し、施工に立ち会い、~~工事材料・建築設備の機器~~および仕上見本などを検査または検討し、承認すること。 **ｆ　設計図書の定める所により、電気設備機器、機械設備機器及び昇降機設備に関して、乙は原則3社以上のランニングコスト及びメンテナンスコストをメーカー又は納品業者より提出させ、この提出されたものを甲と丙に提出し、甲の承認を得た上で決定するものとする。** **ｇ**　工事の内容が設計図・説明図・詳細図・施工図（以下これらを「図面」という。）、仕様書などこの契約に合致していることを確認すること。 **ｈ**　乙の提出する出来高払または完成払の請求書を技術的に審査すること。 **ｉ**　工事の内容・工期または請負代金額の変更に関する書類を技術的に審査すること。 **ｊ**　工事の完成を確認し、契約の目的物の引渡に立ち会うこと。 （２）甲は、本条（１）と異なることを丙に委任したときは、書面をもって乙に通知する。 （３）乙がこの契約にもとづく指示・検査・試験・立会・確認・審査・承認・意見・協議などを求めたときは、丙は、すみやかにこれに応ずる。 （４）当事者は、この契約に定める事項を除き、工事について当事者間で通知・協議を行う場合は、原則として、通知は丙を通じて、協議は丙を参加させて行う。 （５）丙は、甲の承諾を得て全部または一部の監理業務を代理して行う監理者または現場常駐監理者をおくときは、書面をもってその氏名と担当業務を乙に通知する。 （６）丙の乙に対する指示・確認・承認などは原則として書面による。

No.	修正の理由	民間連合協定の工事請負契約約款	修正の内容
3	甲(発注者)が負担する費用は、甲(発注者)の指示によって行う場合に限定すべきである。	第13条　　工事材料・工事用機器など （１）乙は、設計図書において丙の検査をうけて使用すべきものと指定された工事材料・建築設備の機器については、当該検査に合格したものを用いるものとし、設計図書において試験することを定めたものについては、当該試験に合格したものを使用する。 （２）本条（１）の検査または試験に直接必要な費用は、乙の負担とする。ただし、設計図書に別段の定めのない検査または試験が必要と認められる場合に、これを行うとき、当該検査または試験に要する費用および特別に要する費用は、甲の負担とする。 （３）検査または試験に合格しなかった工事材料・建築設備の機器は、乙の責任においてこれを引き取る。 （４）工事材料・建築設備の機器の品質については、設計図書に定めるところによる。設計図書にその品質が明示されていないものがあるときは、中等の品質のものとする。 （５）乙は、工事現場に搬入した工事材料・建築設備の機器を持ち出すときは、丙の承認をうける。 （６）丙は、工事用機器について適当でないと認められるものがあるときは、乙に対してその交換を求めることができる。	第13条　　工事材料・工事用機器など （１）乙は、設計図書において丙の検査をうけて使用すべきものと指定された工事材料・建築設備の機器については、当該検査に合格したものを用いるものとし、設計図書において試験することを定めたものについては、当該試験に合格したものを使用する。 （２）本条（１）の検査または試験に直接必要な費用は、乙の負担とする。ただし、設計図書に別段の定めのない検査または試験を甲の指示によって行う場合、当該検査または試験に要する費用および特別に要する費用は、甲の負担とする。ただし、費用に関しては事前に甲の承認を得るものとする。 （３）検査または試験に合格しなかった工事材料・建築設備の機器は、乙の責任においてこれを引き取る。 （４）工事材料・建築設備の機器の品質については、設計図書に定めるところによる。設計図書にその品質が明示されていないものがあるときは、中等の品質のものとする。 （５）乙は、工事現場に搬入した工事材料・建築設備の機器を持ち出すときは、丙の承認をうける。 （６）丙は、工事用機器について適当でないと認められるものがあるときは、乙に対してその交換を求めることができる。
4	甲(発注者)の支給品は、一般に認定されているものも含まれることを前提すべきである。	第14条　　支給材料・貸与品 *（１）甲が支給する工事材料・建築設備の機器（以下「支給材料」という。）または貸与品は、あらかじめ丙の検査または試験に合格したものとする。* （２）乙は、本条（１）の検査または試験の結果について疑義のあるときは、その再検査または再試験を求めることができる。 （３）乙は、支給材料または貸与品の引渡をうけたのち、本条（１）または（２）の検査または試験により発見することが困難であったかくれた瑕疵が明らかになるなど、これを使用することが適当でないと認められる理由のあるときは、ただちにその旨を丙に通知し、その指示を求める。 （４）支給材料または貸与品の受渡期日は工程表によるものとし、その受渡場所は、設計図書に別段の定めのないときは工事現場とする。 （５）乙は、支給材料または貸与品について、善良な管理者としての注意をもって保管し、使用する。 （６）支給材料の使用方法または残材（有償支給材料の残材を除く。）の処置が、設計図書に別段の定めのないときは、丙の指示による。 （７）不用となった支給材料（有償支給材料を除く。）または使用済の貸与品の返還場所は、設計図書に別段の定めのないときは工事現場とする。	第14条　　支給材料・貸与品 （１）甲が支給する工事材料・建築設備の機器（以下「支給材料」という。）または貸与品は、第三者の認定機関による認定又は検査に合格し公に認められたものを除き、あらかじめ丙の検査または試験に合格したものとする。 （２）乙は、本条（１）の検査または試験の結果について疑義のあるときは、その再検査または再試験を求めることができる。 （３）乙は、支給材料または貸与品の引渡をうけたのち、本条（１）または（２）の検査または試験により発見することが困難であったかくれた瑕疵が明らかになるなど、これを使用することが適当でないと認められる理由のあるときは、ただちにその旨を丙に通知し、その指示を求める。 （４）支給材料または貸与品の受渡期日は工程表によるものとし、その受渡場所は、設計図書に別段の定めのないときは工事現場とする。 （５）乙は、支給材料または貸与品について、善良な管理者としての注意をもって保管し、使用する。 （６）支給材料の使用方法または残材（有償支給材料の残材を除く。）の処置が、設計図書に別段の定めのないときは、丙の指示による。 （７）不用となった支給材料（有償支給材料を除く。）または使用済の貸与品の返還場所は、設計図書に別段の定めのないときは工事現場とする。
5	証拠写真の偽造を防止するために、フィルムを用いた写真とすべきである。 また、設計事務所が立ち会うべき施工に設計事務所が立ち会わなかったために生じた責任は、甲(発注者)以外の建設会社・設計事務所が負うべきである。	第15条　　丙の立会、工事記録の整備 （１）乙は、設計図書に丙の立会のうえ施工することを定めた工事を施工するときは、丙に通知する。 *（２）乙は、丙の指示があったときは、本条（１）の規定にかかわらず、丙の立会なく施工することができる。この場合、乙は、工事写真などの記録を整備して丙に提出する。*	第15条　　丙の立会、工事記録の整備 （１）乙は、設計図書に丙の立会のうえ施工することを定めた工事を施工するときは、丙に通知する。 （２）乙は、丙の指示があったときは、本条（１）の規定にかかわらず、丙の立会なく施工することができる。この場合、乙は、フィルムを用いた工事写真などの記録を整備して丙に提出する。ただし、丙が立ち会わなかったことによる一切の責任は乙及び丙が負うものとする。

No.	修正の理由	民間連合協定の工事請負契約約款	修正の内容
6	図面、仕様書、及び設計図書と施工条件の整合性は設計事務所が、また工事現場での施工は建設会社が責任を持つべきであり、これらに起因する費用を甲（発注者）は負担する必要がない。	第16条　　設計の疑義・条件の変更 （１）つぎの各号の一にあたるときは、乙は、ただちに書面をもって丙に通知する。 ａ　図面・仕様書の表示が明確でないとき、図面と仕様書とが一致しないとき、または図面・仕様書に誤謬あるいは脱漏があるとき。 ｂ　図面・仕様書または丙の指示について、乙がこれによって施工することが適当でないと認めたとき。 ｃ　工事現場の状態・地質・湧水・施工上の制約などについて、設計図書に示された施工条件が実際と相違するとき。 ｄ　工事現場において、施工の支障となる予期することのできない事態が発生したとき。 （２）丙は、本条（１）の通知を受けたとき、または自ら本条（１）各号の一にあたることを発見したときは、ただちに書面をもって乙に対して指示する。 *（３）本条（２）の場合、工事の内容、工期または請負代金額を変更する必要があると認められるときは、甲・乙・丙が協議して定める。*	第16条　　設計の疑義・条件の変更 （１）つぎの各号の一にあたるときは、乙は、ただちに書面をもって丙に通知する。 ａ　図面・仕様書の表示が明確でないとき、図面と仕様書とが一致しないとき、または図面・仕様書に誤謬あるいは脱漏があるとき。 ｂ　図面・仕様書または丙の指示について、乙がこれによって施工することが適当でないと認めたとき。 ｃ　工事現場の状態・地質・湧水・施工上の制約などについて、設計図書に示された施工条件が実際と相違するとき。 ｄ　工事現場において、施工の支障となる予期することのできない事態が発生したとき。 （２）丙は、本条（１）の通知を受けたとき、または自ら本条（１）各号の一にあたることを発見したときは、ただちに書面をもって乙に対して指示する。 （３）本条（２）の場合、工事の内容、工期**または請負代金額**を変更する必要があると認められるときは、甲・乙・丙が協議して定める。**ただし、請負代金額の増額を乙、丙は甲に要求しないこととする。**
7	図面・仕様書に適合しない施工を行う場合は、すべて書面により甲（発注者）及び設計事務所の了解を得る形態としておくことが重要である。	第17条　　図面・仕様書に適合しない施工 （１）施工について、図面・仕様書に適合しない部分があるときは、丙の指示によって、乙は、その費用を負担してすみやかにこれを改造する。このために乙は、工期の延長を求めることはできない。 （２）丙は、図面・仕様書に適合しない疑いのある施工について、必要と認められる相当の理由があるときは、その理由を乙に通知のうえ、甲の書面による同意を得て、必要な範囲で破壊してその部分を検査することができる。 （３）本条（２）による破壊検査の結果、図面・仕様書に適合していない場合は、破壊検査に要する費用は乙の負担とする。また、図面・仕様書に適合している場合は、破壊検査およびその復旧に要する費用は甲の負担とし、乙は、甲に対してその理由を明示して必要と認められる工期の延長を請求することができる。 *（４）つぎの各号の一によって生じた図面・仕様書に適合しない施工については、乙は、その責を負わない。* ａ　丙の指示によるとき。 ｂ　支給材料、貸与品、指定された工事材料・建築設備の機器の性質、または指定された施工方法によるとき。 ｃ　第13条（１）または（２）の検査または試験に合格した工事材料・建築設備の機器によるとき。 ｄ　その他施工について甲または丙の責に帰すべき理由によるとき。 （５）本条（４）のときであっても、施工について乙の故意または重大な過失によるとき、または乙がその適当でないことを知りながらあらかじめ丙に通知しなかったときは、乙は、その責を免れない。ただし、乙がその適当でないことを通知したにもかかわらず、丙が適切な指示をしなかったときはこの限りでない。	第17条　　図面・仕様書に適合しない施工 （１）施工について、図面・仕様書に適合しない部分があるときは、丙の指示によって、乙は、その費用を負担してすみやかにこれを改造する。このために乙は、工期の延長を求めることはできない。 （２）丙は、図面・仕様書に適合しない疑いのある施工について、必要と認められる相当の理由があるときは、その理由を乙に通知のうえ、甲の書面による同意を得て、必要な範囲で破壊してその部分を検査することができる。 （３）本条（２）による破壊検査の結果、図面・仕様書に適合していない場合は、破壊検査に要する費用は乙の負担とする。また、図面・仕様書に適合している場合は、破壊検査およびその復旧に要する費用は甲の負担とし、乙は、甲に対してその理由を明示して必要と認められる工期の延長を請求することができる。 （４）つぎの各号の一によって生じた図面・仕様書に適合しない施工については、乙は、その責を負わない。**ただし、乙はすべて書面により、甲及び丙の了解を取るものとする。** ａ　丙の指示によるとき。 ｂ　支給材料、貸与品、指定された工事材料・建築設備の機器の性質、または指定された施工方法によるとき。 ｃ　第13条（１）または（２）の検査または試験に合格した工事材料・建築設備の機器によるとき。 ｄ　その他施工について甲または丙の責に帰すべき理由によるとき。 （５）本条（４）のときであっても、施工について乙の故意または重大な過失によるとき、または乙がその適当でないことを知りながらあらかじめ丙に通知しなかったときは、乙は、その責を免れない。ただし、乙がその適当でないことを通知したにもかかわらず、丙が適切な指示をしなかったときはこの限りでない。

No.	修正の理由	民間連合協定の工事請負契約約款	修正の内容
8	施工に伴う騒音・振動・地盤沈下・地下水の断絶などの問題は、施工者の責任であり、その補償も建設会社が原則として負担すべきである。	第19条　　第三者損害 （１）施工のため第三者に損害を及ぼしたときは、乙がその損害を賠償する。ただし、その損害のうち甲の責に帰すべき事由により生じたものについては、甲の負担とする。 *（２）本条（１）の規定にかかわらず、施工について乙が善良な管理者としての注意を払っても避けることができない騒音・振動・地盤沈下・地下水の断絶などの事由により第三者に与えた損害を補償するときは、甲がこれを負担する。* *（３）本条（１）または（２）の場合、その他施工について第三者との間に紛争が生じたときは、乙がその処理解決にあたる。ただし、乙だけで解決し難いときは、甲は、乙に協力する。* *（４）契約の目的物にもとづく日照阻害・風害・電波障害その他甲の責に帰すべき事由により、第三者との間に紛争が生じたとき、または損害を第三者に与えたときは、甲がその処理解決にあたり、必要あるときは、乙は、甲に協力する。この場合、第三者に与えた損害を補償するときは、甲がこれを負担する。* （５）本条（１）、（２）、（３）または（４）の場合、乙は、甲に対してその理由を明示して必要と認められる工期の延長を請求することができる。	第19条　　第三者損害 （１）施工のため第三者に損害を及ぼしたときは、乙がその損害を賠償する。ただし、その損害のうち甲の責に帰すべき事由により生じたものについては、甲の負担とする。 （２）施工について乙（建設会社）が善良な管理者としての注意を払っても避けることができない騒音・振動・地盤沈下・地下水の断絶などの事由により第三者に与えた損害を補償するとき**も、原則として乙**がこれを負担する。 （３）本条（１）または（２）の場合、その他施工について第三者との間に紛争が生じたときは、乙がその処理解決にあたる。ただし、乙だけで解決し難いときは、甲**及び丙**は、乙に協力する。 （４）契約の目的物にもとづく日照阻害・風害・電波障害その他甲の責に帰すべき事由により、第三者との間に紛争が生じたとき、または損害を第三者に与えたときは、甲がその処理解決にあたり、必要あるときは、乙**及び丙**は、甲に協力する。この場合、第三者に与えた損害を補償するときは、甲がこれを負担する。 （５）本条（１）、（２）、（３）または（４）の場合、乙は、甲に対してその理由を明示して必要と認められる工期の延長を請求することができる。
9	甲(発注者)が負担するものは、甲(発注者)に帰すべき事由の場合に限定すべきである。	第20条　　施工一般の損害 （１）工事の完成引渡までに、契約の目的物、工事材料・建築設備の機器、支給材料、貸与品、その他施工一般について生じた損害は、乙の負担とし、工期は延長しない。 （２）本条（１）の損害のうち、つぎの各号の一の場合に生じたものは、甲の負担とし、乙は、甲に対してその理由を明示して必要と認められる工期の延長を求めることができる。 ａ　甲の都合によって、着手期日までに工事に着手できなかったとき、または甲が工事を繰延べもしくは中止したとき。 *ｂ　支給材料または貸与品の受渡が遅れたため、乙が工事の手待または中止をしたとき。* ｃ　前払または部分払が遅れたため、乙が工事に着手せずまたは工事を中止したとき。 *ｄ　その他甲または丙の責に帰すべき事由によるとき。*	第20条　　施工一般の損害 （１）工事の完成引渡までに、契約の目的物、工事材料・建築設備の機器、支給材料、貸与品、その他施工一般について生じた損害は、乙の負担とし、工期は延長しない。 （２）本条（１）の損害のうち、つぎの各号の一の場合に生じたものは、甲の負担とし、乙は、甲に対してその理由を明示して必要と認められる工期の延長を求めることができる。 ａ　甲の都合によって、着手期日までに工事に着手できなかったとき、または甲が工事を繰延べもしくは中止したとき。 ｂ　**甲に帰すべき事由により、**支給材料または貸与品の受渡が遅れたため、乙が工事の手待または中止をしたとき。 ｃ　前払または部分払が遅れたため、乙が工事に着手せずまたは工事を中止したとき。 ｄ　その他甲**~~または丙~~**の責に帰すべき事由によるとき。
10	人為的な不可抗力は想定できない。 工事の出来形部分、工事仮設物、工事現場に搬入した工事材料・建築設備の機器(有償支給材料を含む。)または工事用機器といったものは、建設会社の資産であり、いかに不可抗力であっても法理論上、建設会社の資産の損害について甲(発注者)はこれを負担する義務はない。	第21条　　不可抗力による損害 *（１）天災その他自然的または人為的な事象であって、甲・乙いずれにもその責を帰することのできない事由（以下「不可抗力」という。）によって、工事の出来形部分、工事仮設物、工事現場に搬入した工事材料・建築設備の機器（有償支給材料を含む。）または工事用機器について損害が生じたときは、乙は、事実発生後すみやかにその状況を甲に通知する。* *（２）本条（１）の損害について、甲・乙・丙が協議して重大なものと認め、かつ、乙が善良な管理者としての注意をしたと認められるものは、甲がこれを負担する。* *（３）火災保険・建設工事保険その他損害をてん補するものがあるときは、それらの額を本条（２）の甲の負担額から控除する。*	第21条　　不可抗力による損害 （１）天災その他自然的**~~または人為的~~**な事象であって、甲・乙いずれにもその責を帰することのできない事由（以下「不可抗力」という。）によって、工事の出来形部分、工事仮設物、工事現場に搬入した工事材料・建築設備の機器（有償支給材料を含む。）または工事用機器について損害が生じたときは、乙は、事実発生後すみやかにその状況を甲に通知する。 （２）本条（１）の損害について、**乙が**これを負担する。**但し、地震による損害の場合は、甲・乙・丙が協議の上、その負担を決定する。** **~~（３）火災保険・建設工事保険その他損害をてん補するものがあるときは、それらの額を本条（２）の甲の負担額から控除する。~~**

No.	修正の理由	民間連合協定の工事請負契約約款	修正の内容
11	**引渡し部分の工事は当初の請負金額より減額になることも考えられるため、精算とすることが正確である。**	第25条　　部分引渡 （１）工事の完成に先立って甲が契約の目的物の一部引渡をうける場合（以下、この場合の引渡を「部分引渡」といい、引渡を受ける部分を「引渡部分」という。）、契約書および設計図書の定めによる。契約書および設計図書に別段の定めのない場合、甲は、部分引渡に関する丙の技術的審査を受けたのち、引渡部分に相当する請負代金額（以下「引渡部分相当額」という。）の確定に関する乙との事前協議を経たうえ、乙の書面による同意を得なければならない。 （２）乙は、引渡部分の工事が完了したとき、設計図書に適合していることを確認し、丙に検査を求め、丙は、すみやかにこれに応じ、乙の立会いのもとに検査を行う。 （３）本条（２）の検査に合格しないとき、乙は、丙の指定する期間内に、丙の指示に従って修補または改造して丙の検査をうける。 *（４）引渡部分の工事が本条（２）または（３）の検査に合格したとき、甲は、引渡部分相当額全額の支払を完了すると同時に、その引渡をうけることができる。* （５）部分引渡につき、法令にもとづいて必要となる手続は、甲（甲が監理に関する契約において本項の手続を丙に委任した場合は、丙）が行う。また、手続に要する費用は、甲の負担とする。	第25条　　部分引渡 （１）工事の完成に先立って甲が契約の目的物の一部引渡をうける場合（以下、この場合の引渡を「部分引渡」といい、引渡を受ける部分を「引渡部分」という。）、契約書および設計図書の定めによる。契約書および設計図書に別段の定めのない場合、甲は、部分引渡に関する丙の技術的審査を受けたのち、引渡部分に相当する請負代金額（以下「引渡部分相当額」という。）の確定に関する乙との事前協議を経たうえ、乙の書面による同意を得なければならない。 （２）乙は、引渡部分の工事が完了したとき、設計図書に適合していることを確認し、丙に検査を求め、丙は、すみやかにこれに応じ、乙の立会いのもとに検査を行う。 （３）本条（２）の検査に合格しないとき、乙は、丙の指定する期間内に、丙の指示に従って修補または改造して丙の検査をうける。 （４）引渡部分の工事が本条（２）または（３）の検査に合格したとき、甲**又は乙**は、引渡部分相当額全額の**精算**を完了すると同時に、その引渡をうけることができる。 （５）部分引渡につき、法令にもとづいて必要となる手続は、甲（甲が監理に関する契約において本項の手続を丙に委任した場合は、丙）が行う。また、手続に要する費用は、甲の負担とする。

No.	修正の理由	民間連合協定の工事請負契約約款	修正の内容
12	民法における不法行為（故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益の侵害）による損害賠償請求権の期間の制限は、「損害を知った時から3年間行使しないとき、或いは不法行為の時から20年経過したとき、時効によって消滅する」とある。 民間連合協定の工事請負契約約款、第27条（2）の後段ただし書き「ただし、その瑕疵が乙の故意または重大な過失によって生じたものであるときは1年を5年とし、2年を10年とする。」はこれを短縮する可能性があることから、契約約款から削除する。 すなわち、不法行為による損害賠償請求権の期間の制限は、民法に従うこととする。 また、民法において「請負人は、土地の工作物又は地盤の瑕疵について、引渡の後5年間その担保の責任を負い、コンクリート造・金属造その他これらに類する構造の工作物について、この期間は10年とする」とある。 更に、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」においても、「請負人は注文者に引き渡した時から10年間、構造耐力上主要な部分又は雨水の侵入を防止する部分として政令で定めるものの瑕疵について、担保の責任を負う」としている。 こうしたことから、第21条（2）における瑕疵担保期間は、構造耐力上主要な部分又は雨水・地下水等の侵入を防止する部分の瑕疵については、甲（発注者）に引き渡した時から10年間、その他の土地の工作物については5年間とする。	第 27 条　　暇疵の担保 *（1）　契約の目的物に施工上の蝦疵があるときは、甲は、乙に対して、相当の期間を定めて、その暇疵の修補を求め、または修補に代えもしくは修補とともに損害の賠償を求めることができる。ただし、蝦疵が重要でなく、かつ、その修補に過分の費用を要するときは、甲は修補を求めることができない。* *（2）　本条（1）による暇疵担保期間は、第25条および第26条の引渡の日から、木造の建物については1年間、石造・金属造・コンクリート造およびこれらに類する建物、その他土地の工作物もしくは地盤については2年間とする。ただし、その暇疵が乙の故意または重大な過失によって生じたものであるときは1年を5年とし、2年を10年とする。* （3）　建築設備の機器・室内装飾・家具などの暇疵については、引渡の時、丙が検査してただちにその修補または取替を求めなければ、乙は、その責を負わない。ただし、かくれた暇疵については、引渡の日から1年間担保の責を負う。 （4）　甲は、契約の目的物の引渡の時に、本条（1）の暇疵があることを知ったときは、遅滞なく書面をもってその旨を乙に通知しなければ、本条（1）の規定にかかわらず当該瑕疵の修補または損害の賠償を求めることができない。ただし、乙がその瑕疵があることを知っていたときはこの限りでない。 （5）　本条（1）の暇疵による契約の目的物の滅失または毀損については・甲は、本条(2)に定める期間内で、かつ、その滅失または毀損の日から6か月以内でなければ、本条(1)の権利を行使することができない。 （6）　本条（1）、（2）、（3）、（4）または（5）の規定は、第17条（4）の各号によって生じた契約の目的物の蝦疵または滅失もしくは殿損については適用しない。ただし、第17条（5）にあたるときはこの限りでない。 （7）　本条（2）の定めにかかわらず、この契約が住宅の品質確保の促進等に関する法律第87条第1項に定める住宅を新築する建設工事の請負契約に該当する場合、乙は、第25条および第26条の引渡の日から10年間、住宅のうち構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として同法施行令第6条第1項及び第2項に定めるものの暇疵（構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。）について、本条（1）の責任を負う。 （8）　本条（7）の適用がある部分の暇疵については、本条（4）は適用しない。 （9）　本条（7）の適用がある場合、本条（5）および（6）の「本条（2）」とあるのは、「本条（7）」と読み替えて適用する。ただし、本条（6）のうち第17条（4）ｃは適用しない。	第 27 条　暇疵の担保 （１）契約の目的物に施工上の瑕疵があるときは、甲は、乙に対して、相当の期間を定めて、その瑕疵の修補を求め、または修補に代えもしくは修補とともに損害の賠償を求めることができる。~~ただし、瑕疵が重要でなく、かつ、その修補に過分の費用を要するときは、甲は修補を求めることができない。~~ （2）　本条（1）による暇疵担保期間は、第25条および第26条の引渡の日から、木造の建物については5年間、石造・金属造・コンクリート造およびこれらに類する建物、その他土地の工作物もしくは地盤については10年間とする。~~ただし、その暇疵が乙の故意または重大な過失によって生じたものであるときは1年を5年とし、2年を10年とする。~~ （3）　建築設備の機器・室内装飾・家具などの暇疵については、引渡の時、丙が検査してただちにその修補または取替を求めなければ、乙は、その責を負わない。ただし、かくれた暇疵については、引渡の日から1年間担保の責を負う。 （4）　甲は、契約の目的物の引渡の時に、本条（1）の暇疵があることを知ったときは、遅滞なく書面をもってその旨を乙に通知しなければ、本条（1）の規定にかかわらず当該瑕疵の修補または損害の賠償を求めることができない。ただし、乙がその瑕疵があることを知っていたときはこの限りでない。 （5）　本条（1）の暇疵による契約の目的物の滅失または毀損については・甲は、本条(2)に定める期間内で、かつ、その滅失または毀損の日から6か月以内でなければ、本条(1)の権利を行使することができない。 （6）　本条（1）、（2）、（3）、（4）または（5）の規定は、第17条（4）の各号によって生じた契約の目的物の蝦疵または滅失もしくは殿損については適用しない。ただし、第17条（5）にあたるときはこの限りでない。 （7）　本条（2）の定めにかかわらず、この契約が住宅の品質確保の促進等に関する法律第87条第1項に定める住宅を新築する建設工事の請負契約に該当する場合、乙は、第25条および第26条の引渡の日から10年間、住宅のうち構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として同法施行令第6条第1項及び第2項に定めるものの暇疵（構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。）について、本条（1）の責任を負う。 （8）　本条（7）の適用がある部分の暇疵については、本条（4）は適用しない。 （9）　本条（7）の適用がある場合、本条（5）および（6）の「本条（2）」とあるのは、「本条（7）」と読み替えて適用する。ただし、本条（6）のうち第17条（4）ｃは適用しない。

No.	修正の理由	民間連合協定の工事請負契約約款	修正の内容
13	物価・賃金などは変動するものであり、請負代金額の変更は、これらが激しく変動する場合に限定すべきである。	第29条　請負代金額の変更 （１）つぎの各号の一にあたるときは、当事者は、相手方に対して、その理由を明示して必要と認められる請負代金額の変更を求めることができる。 ａ　工事の追加・変更があったとき。 ｂ　工期の変更があったとき。 ｃ　第３条の関連工事の調整に従ったために増加費用が生じたとき。 ｄ　支給材料・貸与品について、品目・数量・受渡時期・受渡場所または返還場所の変更があったとき。 ｅ　契約期間内に予期することのできない法令の制定・改廃、経済事情の激変などによって、請負代金額が明らかに適当でないと認められるとき。 *ｆ　長期にわたる契約で、法令の制定・改廃、物価・賃金などの変動によって、この契約を結んだ日から１年を経過したのちの工事部分に対する請負代金相当額が適当でないと認められるとき。* *ｇ　中止した工事または災害をうけた工事を続行する場合、請負代金額が明らかに適当でないと認められるとき。* （２）請負代金額を変更するときは、原則として、工事の減少部分については丙の承認を受けた内訳書の単価により、増加部分については時価による。	第29条　請負代金額の変更 （１）つぎの各号の一にあたるときは、当事者は、相手方に対して、その理由を明示して必要と認められる請負代金額の変更を求めることができる。 ａ　工事の追加・変更があったとき。 ｂ　工期の変更があったとき。 ｃ　第３条の関連工事の調整に従ったために増加費用が生じたとき。 ｄ　支給材料・貸与品について、品目・数量・受渡時期・受渡場所または返還場所の変更があったとき。 ｅ　契約期間内に予期することのできない法令の制定・改廃、経済事情の激変などによって、請負代金額が明らかに適当でないと認められるとき。 ｆ　長期にわたる契約で、法令の制定・改廃、物価・賃金などの**激しい**変動によって、この契約を結んだ日から１年を経過したのちの工事部分に対する請負代金相当額が適当でないと認められるとき。 ｇ　中止した工事または**自然**災害をうけた工事を続行する場合、請負代金額が明らかに適当でないと認められるとき。 （２）請負代金額を変更するときは、原則として、工事の減少部分については丙の承認を受けた内訳書の単価により、増加部分については時価による。
14	民間連合協定の仲裁合意書に同意（調印）すれば、施工会社の影響力の強い建設業法の建設工事紛争審査会の仲裁に服する義務が生じることから、契約の段階では建設工事紛争審査会は仲裁の一つの手段程度として位置づけこととする。 なお、施工会社から「仲裁合意書について」に書かれているただし書き（消費者である発注者は、請負者との間に成立した仲裁合意を解除することができる）を提示されることが考えられるが、消費者とはあくまで個人のことであり、医師会や医療法人はこの消費者に該当しないことを付記しておく。	第34条　　紛争の解決 *（１）この契約について当事者間に紛争が生じたときは、当事者の双方または一方から相手方の承認する第三者を選んでこれにその解決を依頼するか、または契約書に定める建設業法による建設工事紛争審査会（以下「審査会」という。）のあっせんまたは調停によってその解決を図る。ただし、審査会の管轄について定めのないときは、建設業法第25条の９第１項または第２項に定める審査会を管轄審査会とする。* *（２）当事者の双方または一方が本条（１）により紛争を解決する見込がないと認めたとき、もしくは審査会があっせんまたは調停をしないものとしたとき、または打ち切ったときは、当事者は、仲裁合意書にもとづいて審査会の仲裁に付することができる。*	第34条　　紛争の解決 （１）この契約について当事者間に紛争が生じたときは、当事者の双方または一方から相手方の承認する第三者を選んでこれにその解決を依頼するか、または**紛争発生後の双方の合意により**建設業法による建設工事紛争審査会（以下「審査会」という。）のあっせんまたは調停によってその解決を図る**ことができる。ただし、審査会の管轄について定めのないときは、建設業法第25条の９第１項または第２項に定める審査会を管轄審査会とする。** **~~（２）当事者の双方または一方が本条（１）により紛争を解決する見込がないと認めたとき、もしくは審査会があっせんまたは調停をしないものとしたとき、または打ち切ったときは、当事者は、仲裁合意書にもとづいて審査会の仲裁に付することができる。~~**

表 3-22 建設工事紛争審査会における委員構成(平成 19 年 6 月 22 日現在)

	委員数		構成比率
法 律 関 係 者 (弁護士)	63人		41.7%
建 築 関 係 者 (大学・民間企業・建設関係団体)	37 人	69 人	45.7%
土 木 関 係 者 (大学・民間企業・建設関係団体)	14 人		
設 備 関 係 者 (大学・民間企業・建設関係団体)	12 人		
電 気 関 係 者 (大学・民間企業・建設関係団体)	6 人		
一 般 (各種団体)	19人		12.6%
合 計	151人		100.0%

③ 建設会社による契約約款の修正に関する了承事項とその内容

以上のような建設セカンドオピニオンによる修正の提示をした結果、Ｊ医師会館、Ｈ医師会病院及びＱ有床診療所の契約のケースにおいて、建設会社による了承事項を整理したものが表３－２３である。

表 3-23 契約約款に関する建設セカンドオピニオン指摘事項と建設会社による了承事項

建設セカンドオピニオン指摘項目	建設会社の了承事項		
	H医師会病院 （全国的大手建設会社）	J医師会館 （全国的中堅建設会社）	Q有床診療所 （全国的中堅建設会社）
第7条 特許権などの使用	了承	了承	了承
第9条 監理者	× 修正せず （建築業者に一任の為）	了承	了承
第13条 工事材料･工事用機器など	了承	了承	了承
第14条 支給材料･貸与品	了承	了承	了承
第15条 丙の立会、工事記録の整備	了承	了承	了承
第16条 設計の疑義･条件の変更	× 修正せず （三者協議の対象の為）	概ね了承	了承
第17条 図面･仕様書に適合しない施工	了承	了承	了承
第19条 第三者損害	概ね了承	概ね了承	了承
第20条 施工一般の損害	了承	了承	了承
第21条 不可抗力による損害	△一部了承	△一部了承	了承
第25条 部分引渡	了承	了承	了承
第27条 瑕疵の担保	概了承 （約款は適用せず覚書締結）	概了承 （約款は修正せず契約書に記載）	了承
第29条 請負代金の変更	△一部了承	概ね了承	了承
第34条 紛争の解決	了承	了承	了承

Ｑ有床診療所においては、全ての条項が全国的中堅建設会社に了承された。

そして、残りのＪ医師会館とＨ医師会病院の何れにおいても、建設会社に修正が了承された条項は、「第 7 条　特許権などの使用」、「第 13 条　工事材料・工事用機器など」、「第 14 条　支給材料・貸与品」、「第 15 条　丙の立会、工事記録の整備」、「第 17 条　図面・仕様書に適合しない施工」、「第 20 条　施工一般の損害」、「第 25 条　部分引渡」、「第 27 条　瑕疵の担保」、及び「第 34 条　紛争の解決」である。

この内、「第 27 条　瑕疵の担保」の修正については、Ｊ医師会館におい

ては、次のように、契約書の中に修正の実質的な内容を盛り込み、約款の条項自体は修正しない形式をとることとなった。又、H医師会病院においては、契約書で第 27 条は適用しないこととし、竣工までに双方協議の上、別途覚え書を締結することとなった。この場合、覚え書が締結されない場合は、民法の規定が適用され約款の修正が概ね実質的に了承された。

更に、「第 19 条第三者損害」も何れの医師会においても概ね了承された。

次に、J 医師会館とH医師会病院のうち、J 医師会館のみにおいて建設会社に了承された条項としては、「第 9 条　監理者」がある。

また、J 医師会館とH医師会病院の何れかにおいて、建設会社に一部了承された条項としては、「第 21 条　不可抗力による損害」、「第 29 条　請負代金額の変更」があった。

更に、J 医師会館とH医師会病院の何れにおいても修正が受け入れられなかった条項として、「第 16 条　設計の疑義・条件の変更」があった。

このような結果、J 医師会館において建設会社と合意した契約、及び契約約款の修正内容を表３－２４に示す。

まず、J 医師会館における約款の「第 27 条　瑕疵の担保」については、契約書の「９．その他」の中に、

> 9. その他
>
> ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・
>
> (2)添付の工事請負約款(民間(旧四会)連合約款)第27条(瑕疵の担保期間)を以下の通りに変更する。
>
> 第27条(瑕疵の担保期間)
>
> 本条(1)による瑕疵担保期間は、第25条および第26条の引渡の日から、新築建物の構造耐力上主要な部分又は雨水・地下水等の浸入を防止する部分の瑕疵については、甲の引渡した時から10年間、その他の土地の工作物については5年間とする。

と明記した。

「第 19 条　第三者損害」については、騒音・振動・地盤沈下・地下水の断絶に伴う損害補償について、一方的に甲（発注者）が負担するのではなく、

第 19 条　第三者損害

……

(2)施工について乙(建設会社)が善良な管理者としての注意を払っても避けることができない騒音・振動・地盤沈下・地下水の断絶などの事由により第三者に与えた損害を補償するときは、甲・乙・丙が協議の上、その負担を決定する。

とした。

「第 21 条　不可抗力による損害」については、不可抗力から「人為的な事象」を除くとともに、天災等不可抗力による損害について、一方的に甲（発注者）が負担するのではなく、

第 21 条　不可抗力による損害

(1)天災その他自然的~~または人為的~~な事象であって、甲・乙いずれにもその責を帰することのできない事由(以下「不可抗力」という。)によって、工事の出来形部分、工事仮設物、工事現場に搬入した工事材料・建築設備の機器(有償支給材料を含む。)または工事用機器について損害が生じたときは、乙は、事実発生後すみやかにその状況を甲に通知する。

(2)本条(1)の損害について、乙がこれを負担する。但し、地震による損害の場合は、甲・乙・丙が協議の上、その負担を決定する。

~~(3)火災保険・建設工事保険その他損害をてん補するものがあるときは、それらの額を本条(2)の甲の負担額から控除する。~~

とすることとした。

更に、「第 29 条　請負代金額の変更」については、請負代金額の変更を求められるケースとして、単なる社会経済変動による請負代金額や、単なる災害後の請負代金額が適当でないと認められる場合とするのではなく、

第 29 条　請負代金額の変更

……

f　長期にわたる契約で、法令の制定・改廃、物価・賃金などの激しい変動によって、この契約を結んだ日から1年を経過したのちの工事部分に対する請負代金相当額が適当でないと認められるとき。

g　中止した工事または自然災害及び戦争・暴動等の不可抗力の災害をうけた工事を続行する場合、請負代金額が明らかに適当でないと認められるとき。

とすることとした。

表3-24 J医師会館とH医師会病院における建設会社と合意した契約及び契約約款の修正内容

No.	J医師会館の契約約款の内容	H医師会病院の契約約款の内容
契約書	9. その他 ・・・・・ （２）添付の工事請負約款（民間（旧四会）連合約款）第２７条（瑕疵の担保期間）を以下の通りに変更する。 第２７条（瑕疵の担保期間） 本条（１）による瑕疵担保期間は、第２５条および第２６条の引渡の日から、新築建物の構造耐力上主要な部分又は雨水・地下水等の浸入を防止する部分の瑕疵については、甲の引渡した時から１０年間、その他の土地の工作物については５年間とする。 ・・・・・	6. その他 この契約書に添付してある工事請負契約約款のうち、第２６条（２）（３）（４）の条項及び第２７条は適用しない。 但し、第２７条（瑕疵の担保）は、竣工までに双方協議の上、別途覚書を締結する。
契約約款	第７条　　特許権などの使用 乙は、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令にもとづき保護される第三者の権利（以下「特許権など」という。）の対象となっている工事材料・建築設備の機器、施工方法などを使用するときは、その使用に関するいっさいの責任を負わなければならない。ただし、甲がその工事材料・建築設備の機器、施工方法などを指定した場合において、設計図書に特許権などの対象である旨の明示がなく、かつ、乙が調査を尽くしても知り得なかった場合、甲は、乙がその使用に関して要した費用を負担しなければならない。	第７条　　特許権などの使用 乙は、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令にもとづき保護される第三者の権利（以下「特許権など」という。）の対象となっている工事材料・建築設備の機器、施工方法などを使用するときは、その使用に関するいっさいの責任を負わなければならない。ただし、甲がその工事材料・建築設備の機器、施工方法などを指定した場合において、設計図書に特許権などの対象である旨の明示がなく、かつ、乙が調査を尽くしても知り得なかった場合、甲は、乙がその使用に関して要した費用を負担しなければならない。
	第９条　　監理者 （１）丙は、甲の委任をうけ、この契約に別段の定めのあるほか、つぎのことを行う。 ａ　設計意図を正確に伝えるため、乙と打ち合わせ、必要に応じて説明図などを作成し、乙に交付すること。 ｂ　設計図書にもとづいて作成した詳細図などを、工程表にもとづき乙が工事を円滑に遂行するため必要な時期に、乙に交付すること。 ｃ　乙の提出する施工計画を検討し、必要に応じて、乙に対して助言すること。 ｄ　設計図書の定めにより乙が作成する施工図（現寸図・工作図などをいう。以下同じ。）、模型などが設計図書の内容に適合しているか否かを検討し、承認すること。 ｅ　設計図書に定めるところにより、施工について指示し、施工に立ち会い、工事材料・建築設備の機器および仕上見本などを検査または検討し、承認すること。 ｆ　設計図書の定める所により、電気設備機器、機械設備機器及び昇降機設備に関して、乙は原則3社以上のランニングコスト及びメンテナンスコストをメーカー又は納品業者より提出させ、この提出されたものを甲と丙に提出し、甲の承認を得た上で決定するものとする。 ｇ　工事の内容が設計図・説明図・詳細図・施工図（以下これらを「図面」という。）、仕様書などこの契約に合致していることを確認すること。 ｈ　乙の提出する出来高払または完成払の請求書を技術的に審査すること。 ｉ　工事の内容・工期または請負代金額の変更に関する書類を技術的に審査すること。 ｊ　工事の完成を確認し、契約の目的物の引渡に立ち会うこと。 （２）甲は、本条（１）と異なることを丙に委任したときは、書面をもって乙に通知する。 （３）乙がこの契約にもとづく指示・検査・試験・立会・確認・審査・承認・意見・協議などを求めたときは、丙は、すみやかにこれに応ずる。 （４）当事者は、この契約に定める事項を除き、工事について当事者間で通知・協議を行う場合は、原則として、通知は丙を通じて、協議は丙を参加させて行う。 （５）丙は、甲の承諾を得て全部または一部の監理業務を代理して行う監理者または現場常駐監理者をおくときは、書面をもってその氏名と担当業務を乙に通知する。 （６）丙の乙に対する指示・確認・承認などは原則として書面による。	第９条　　監理者 （１）丙は、甲の委任をうけ、この契約に別段の定めのあるほか、つぎのことを行う。 ａ　設計意図を正確に伝えるため、乙と打ち合わせ、必要に応じて説明図などを作成し、乙に交付すること。 ｂ　設計図書にもとづいて作成した詳細図などを、工程表にもとづき乙が工事を円滑に遂行するため必要な時期に、乙に交付すること。 ｃ　乙の提出する施工計画を検討し、必要に応じて、乙に対して助言すること。 ｄ　設計図書の定めにより乙が作成する施工図（現寸図・工作図などをいう。以下同じ。）、模型などが設計図書の内容に適合しているか否かを検討し、承認すること。 ｅ　設計図書に定めるところにより、施工について指示し、施工に立ち会い、工事材料・建築設備の機器および仕上見本などを検査または検討し、承認すること。 ~~ｆ　設計図書の定める所により、電気設備機器、機械設備機器及び昇降機設備に関して、乙は原則3社以上のランニングコスト及びメンテナンスコストをメーカー又は納品業者より提出させ、この提出されたものを甲と丙に提出し、甲の承認を得た上で決定するものとする。~~ ｆ　工事の内容が設計図・説明図・詳細図・施工図（以下これらを「図面」という。）、仕様書などこの契約に合致していることを確認すること。 ｇ　乙の提出する出来高払または完成払の請求書を技術的に審査すること。 ｈ　工事の内容・工期または請負代金額の変更に関する書類を技術的に審査すること。 ｉ　工事の完成を確認し、契約の目的物の引渡に立ち会うこと。 （２）甲は、本条（１）と異なることを丙に委任したときは、書面をもって乙に通知する。 （３）乙がこの契約にもとづく指示・検査・試験・立会・確認・審査・承認・意見・協議などを求めたときは、丙は、すみやかにこれに応ずる。 （４）当事者は、この契約に定める事項を除き、工事について当事者間で通知・協議を行う場合は、原則として、通知は丙を通じて、協議は丙を参加させて行う。 （５）丙は、甲の承諾を得て全部または一部の監理業務を代理して行う監理者または現場常駐監理者をおくときは、書面をもってその氏名と担当業務を乙に通知する。 （６）丙の乙に対する指示・確認・承認などは原則として書面による。

No.	J医師会館の契約約款の内容	H医師会病院の契約約款の内容
契約約款	**第13条　　工事材料・工事用機器など** （１）乙は、設計図書において丙の検査をうけて使用すべきものと指定された工事材料・建築設備の機器については、当該検査に合格したものを用いるものとし、設計図書において試験することを定めたものについては、当該試験に合格したものを使用する。 （２）本条（１）の検査または試験に直接必要な費用は、乙の負担とする。ただし、設計図書に別段の定めのない検査または試験を甲の指示によって行う場合、当該検査または試験に要する費用および特別に要する費用は、甲の負担とする。ただし、費用に関しては事前に甲の承認を得るものとする。 （３）検査または試験に合格しなかった工事材料・建築設備の機器は、乙の責任においてこれを引き取る。 （４）工事材料・建築設備の機器の品質については、設計図書に定めるところによる。設計図書にその品質が明示されていないものがあるときは、中等の品質のものとする。 （５）乙は、工事現場に搬入した工事材料・建築設備の機器を持ち出すときは、丙の承認をうける。 （６）丙は、工事用機器について適当でないと認められるものがあるときは、乙に対してその交換を求めることができる。	**第13条　　工事材料・工事用機器など** （１）乙は、設計図書において丙の検査をうけて使用すべきものと指定された工事材料・建築設備の機器については、当該検査に合格したものを用いるものとし、設計図書において試験することを定めたものについては、当該試験に合格したものを使用する。 （２）本条（１）の検査または試験に直接必要な費用は、乙の負担とする。ただし、設計図書に別段の定めのない検査または試験を甲の指示によって行う場合、当該検査または試験に要する費用および特別に要する費用は、甲の負担とする。ただし、費用に関しては事前に甲の承認を得るものとする。 （３）検査または試験に合格しなかった工事材料・建築設備の機器は、乙の責任においてこれを引き取る。 （４）工事材料・建築設備の機器の品質については、設計図書に定めるところによる。設計図書にその品質が明示されていないものがあるときは、中等の品質のものとする。 （５）乙は、工事現場に搬入した工事材料・建築設備の機器を持ち出すときは、丙の承認をうける。 （６）丙は、工事用機器について適当でないと認められるものがあるときは、乙に対してその交換を求めることができる。
	第14条　　支給材料・貸与品 （１）甲が支給する工事材料・建築設備の機器（以下「支給材料」という。）または貸与品は、第三者の認定機関による認定又は検査に合格し公に認められたものを除き、あらかじめ丙の検査または試験に合格したものとする。 （２）乙は、本条（１）の検査または試験の結果について疑義のあるときは、その再検査または再試験を求めることができる。 （３）乙は、支給材料または貸与品の引渡をうけたのち、本条（１）または（２）の検査または試験により発見することが困難であったかくれた瑕疵が明らかになるなど、これを使用することが適当でないと認められる理由のあるときは、ただちにその旨を丙に通知し、その指示を求める。 （４）支給材料または貸与品の受渡期日は工程表によるものとし、その受渡場所は、設計図書に別段の定めのないときは工事現場とする。 （５）乙は、支給材料または貸与品について、善良な管理者としての注意をもって保管し、使用する。 （６）支給材料の使用方法または残材（有償支給材料の残材を除く。）の処置が、設計図書に別段の定めのないときは、丙の指示による。 （７）不用となった支給材料（有償支給材料を除く。）または使用済の貸与品の返還場所は、設計図書に別段の定めのないときは工事現場とする。	**第14条　　支給材料・貸与品** （１）甲が支給する工事材料・建築設備の機器（以下「支給材料」という。）または貸与品は、第三者の認定機関による認定又は検査に合格し公に認められたものを除き、あらかじめ丙の検査または試験に合格したものとする。 （２）乙は、本条（１）の検査または試験の結果について疑義のあるときは、その再検査または再試験を求めることができる。 （３）乙は、支給材料または貸与品の引渡をうけたのち、本条（１）または（２）の検査または試験により発見することが困難であったかくれた瑕疵が明らかになるなど、これを使用することが適当でないと認められる理由のあるときは、ただちにその旨を丙に通知し、その指示を求める。 （４）支給材料または貸与品の受渡期日は工程表によるものとし、その受渡場所は、設計図書に別段の定めのないときは工事現場とする。 （５）乙は、支給材料または貸与品について、善良な管理者としての注意をもって保管し、使用する。 （６）支給材料の使用方法または残材（有償支給材料の残材を除く。）の処置が、設計図書に別段の定めのないときは、丙の指示による。 （７）不用となった支給材料（有償支給材料を除く。）または使用済の貸与品の返還場所は、設計図書に別段の定めのないときは工事現場とする。
	第15条　　丙の立会、工事記録の整備 （１）乙は、設計図書に丙の立会のうえ施工することを定めた工事を施工するときは、丙に通知する。 （２）乙は、丙の指示があったときは、本条（１）の規定にかかわらず、丙の立会なく施工することができる。この場合、乙は、フィルムを用いた工事写真などの記録を整備して丙に提出する。ただし、丙が立ち会わなかったことによる一切の責任は乙及び丙が負うものとする。	**第15条　　丙の立会、工事記録の整備** （１）乙は、設計図書に丙の立会のうえ施工することを定めた工事を施工するときは、丙に通知する。 （２）乙は、丙の指示があったときは、本条（１）の規定にかかわらず、丙の立会なく施工することができる。この場合、乙は、フィルムを用いた工事写真などの記録を整備して丙に提出する。ただし、丙が立ち会わなかったことによる一切の責任は乙及び丙が負うものとする。

No.	J医師会館の契約約款の内容	H医師会病院の契約約款の内容
契約約款	第16条　設計の疑義・条件の変更 （1）つぎの各号の一にあたるときは、乙は、ただちに書面をもって丙に通知する。 a　図面・仕様書の表示が明確でないとき、図面と仕様書とが一致しないとき、または図面・仕様書に誤謬あるいは脱漏があるとき。 b　図面・仕様書または丙の指示について、乙がこれによって施工することが適当でないと認めたとき。 c　工事現場の状態・地質・湧水・施工上の制約などについて、設計図書に示された施工条件が実際と相違するとき。 d　工事現場において、施工の支障となる予期することのできない事態が発生したとき。 （2）丙は、本条（1）の通知を受けたとき、または自ら本条（1）各号の一にあたることを発見したときは、ただちに書面をもって乙に対して指示する。 （3）本条（2）の場合、工事の内容、工期または請負代金額を変更する必要があると認められるときは、甲・乙・丙が協議して定める。**ただし、請負代金額の増額を乙、丙は甲に要求しないこととする。**	第16条　設計の疑義・条件の変更 （1）つぎの各号の一にあたるときは、乙は、ただちに書面をもって丙に通知する。 a　図面・仕様書の表示が明確でないとき、図面と仕様書とが一致しないとき、または図面・仕様書に誤謬あるいは脱漏があるとき。 b　図面・仕様書または丙の指示について、乙がこれによって施工することが適当でないと認めたとき。 c　工事現場の状態・地質・湧水・施工上の制約などについて、設計図書に示された施工条件が実際と相違するとき。 d　工事現場において、施工の支障となる予期することのできない事態が発生したとき。 （2）丙は、本条（1）の通知を受けたとき、または自ら本条（1）各号の一にあたることを発見したときは、ただちに書面をもって乙に対して指示する。 （3）本条（2）の場合、工事の内容、工期または請負代金額を変更する必要があると認められるときは、甲・乙・丙が協議して定める。**ただし、請負代金額の増額を乙、丙は甲に要求しないこととする。**
	第17条　図面・仕様書に適合しない施工 （1）施工について、図面・仕様書に適合しない部分があるときは、丙の指示によって、乙は、その費用を負担してすみやかにこれを改造する。このために乙は、工期の延長を求めることはできない。 （2）丙は、図面・仕様書に適合しない疑いのある施工について、必要と認められる相当の理由があるときは、その理由を乙に通知のうえ、甲の書面による同意を得て、必要な範囲で破壊してその部分を検査することができる。 （3）本条（2）による破壊検査の結果、図面・仕様書に適合していない場合は、破壊検査に要する費用は乙の負担とする。また、図面・仕様書に適合している場合は、破壊検査およびその復旧に要する費用は甲の負担とし、乙は、甲に対してその理由を明示して必要と認められる工期の延長を請求することができる。 （4）つぎの各号の一によって生じた図面・仕様書に適合しない施工については、乙は、その責を負わない。**ただし、乙はすべて書面により、甲及び丙の了解を取るものとする。** a　丙の指示によるとき。 b　支給材料、貸与品、指定された工事材料・建築設備の機器の性質、または指定され　た施工方法によるとき。 c　第13条（1）または（2）の検査または試験に合格した工事材料・建築設備の機器によるとき。 d　その他施工について甲または丙の責に帰すべき理由によるとき。 （5）本条（4）のときであっても、施工について乙の故意または重大な過失によるとき、または乙がその適当でないことを知りながらあらかじめ丙に通知しなかったときは、乙は、その責を免れない。ただし、乙がその適当でないことを通知したにもかかわらず、丙が適切な指示をしなかったときはこの限りでない。	**第17条　図面・仕様書に適合しない施工** （1）施工について、図面・仕様書に適合しない部分があるときは、丙の指示によって、乙は、その費用を負担してすみやかにこれを改造する。このために乙は、工期の延長を求めることはできない。 （2）丙は、図面・仕様書に適合しない疑いのある施工について、必要と認められる相当の理由があるときは、その理由を乙に通知のうえ、甲の書面による同意を得て、必要な範囲で破壊してその部分を検査することができる。 （3）本条（2）による破壊検査の結果、図面・仕様書に適合していない場合は、破壊検査に要する費用は乙の負担とする。また、図面・仕様書に適合している場合は、破壊検査およびその復旧に要する費用は甲の負担とし、乙は、甲に対してその理由を明示して必要と認められる工期の延長を請求することができる。 （4）つぎの各号の一によって生じた図面・仕様書に適合しない施工については、乙は、その責を負わない。**ただし、乙はすべて書面により、甲及び丙の了解を取るものとする。** a　丙の指示によるとき。 b　支給材料、貸与品、指定された工事材料・建築設備の機器の性質、または指定され　た施工方法によるとき。 c　第13条（1）または（2）の検査または試験に合格した工事材料・建築設備の機器によるとき。 d　その他施工について甲または丙の責に帰すべき理由によるとき。 （5）本条（4）のときであっても、施工について乙の故意または重大な過失によるとき、または乙がその適当でないことを知りながらあらかじめ丙に通知しなかったときは、乙は、その責を免れない。ただし、乙がその適当でないことを通知したにもかかわらず、丙が適切な指示をしなかったときはこの限りでない。
	第19条　第三者損害 （1）施工のため第三者に損害を及ぼしたときは、乙がその損害を賠償する。ただし、その損害のうち甲の責に帰すべき事由により生じたものについては、甲の負担とする。 （2）施工について乙（建設会社）が善良な管理者としての注意を払っても避けることができない騒音・振動・地盤沈下・地下水の断絶などの事由により第三者に与えた損害を補償するとき**は、甲・乙・丙が協議の上、その負担を決定する。** （3）本条（1）または（2）の場合、その他施工について第三者との間に紛争が生じたときは、乙がその処理解決にあたる。ただし、乙だけで解決し難いときは、甲**及び丙**は、乙に協力する。 （4）契約の目的物にもとづく日照阻害・風害・電波障害その他甲の責に帰すべき事由により、第三者との間に紛争が生じたとき、または損害を第三者に与えたときは、甲がその処理解決にあたり、必要あるときは、乙**及び丙**は、甲に協力する。この場合、第三者に与えた損害を補償するときは、甲がこれを負担する。 （5）本条（1）、（2）、（3）または（4）の場合、乙は、甲に対してその理由を明示して必要と認められる工期の延長を請求することができる。	**第19条　第三者損害** （1）施工のため第三者に損害を及ぼしたときは、乙がその損害を賠償する。ただし、その損害のうち甲の責に帰すべき事由により生じたものについては、甲の負担とする。 （2）施工について乙（建設会社）が善良な管理者としての注意を払っても避けることができない騒音・振動・地盤沈下・地下水の断絶などの事由により第三者に与えた損害を補償するとき**は、甲・乙→丙が協議の上これを負担する。** （3）本条（1）または（2）の場合、その他施工について第三者との間に紛争が生じたときは、乙がその処理解決にあたる。ただし、乙だけで解決し難いときは、甲**及び丙**は、乙に協力する。 （4）契約の目的物にもとづく日照阻害・風害・電波障害その他甲の責に帰すべき事由により、第三者との間に紛争が生じたとき、または損害を第三者に与えたときは、甲がその処理解決にあたり、必要あるときは、乙**及び丙**は、甲に協力する。この場合、第三者に与えた損害を補償するときは、甲がこれを負担する。 （5）本条（1）、（2）、（3）または（4）の場合、乙は、甲に対してその理由を明示して必要と認められる工期の延長を請求することができる。

No.	J医師会館の契約約款の内容	H医師会病院の契約約款の内容
契約約款	第20条　施工一般の損害 （1）工事の完成引渡までに、契約の目的物、工事材料・建築設備の機器、支給材料、貸与品、その他施工一般について生じた損害は、乙の負担とし、工期は延長しない。 （2）本条（1）の損害のうち、つぎの各号の一の場合に生じたものは、甲の負担とし、乙は、甲に対してその理由を明示して必要と認められる工期の延長を求めることができる。 a　甲の都合によって、着手期日までに工事に着手できなかったとき、または甲が工事　　を繰延べもしくは中止したとき。 b　甲に帰すべき事由により、支給材料または貸与品の受渡が遅れたため、乙が工事の手待または中止をしたとき。 c　前払または部分払が遅れたため、乙が工事に着手せずまたは工事を中止したとき。 d　その他甲~~または丙~~の責に帰すべき事由によるとき。	第20条　施工一般の損害 （1）工事の完成引渡までに、契約の目的物、工事材料・建築設備の機器、支給材料、貸与品、その他施工一般について生じた損害は、乙の負担とし、工期は延長しない。 （2）本条（1）の損害のうち、つぎの各号の一の場合に生じたものは、甲の負担とし、乙は、甲に対してその理由を明示して必要と認められる工期の延長を求めることができる。 a　甲の都合によって、着手期日までに工事に着手できなかったとき、または甲が工事　　を繰延べもしくは中止したとき。 b　甲に帰すべき事由により、支給材料または貸与品の受渡が遅れたため、乙が工事の手待または中止をしたとき。 c　前払または部分払が遅れたため、乙が工事に着手せずまたは工事を中止したとき。 d　その他甲~~または丙~~の責に帰すべき事由によるとき。
	第21条　不可抗力による損害 （1）天災その他自然的~~または人為的~~な事象であって、甲・乙いずれにもその責を帰することのできない事由（以下「不可抗力」という。）によって、工事の出来形部分、工事仮設物、工事現場に搬入した工事材料・建築設備の機器（有償支給材料を含む。）または工事用機器について損害が生じたときは、乙は、事実発生後すみやかにその状況を甲に通知する。 （2）本条（1）の損害について、乙がこれを負担する。但し、地震による損害の場合は、甲・乙・丙が協議の上、その負担を決定する。 ~~（3）火災保険・建設工事保険その他損害をてん補するものがあるときは、それらの額を本条（2）の甲の負担額から控除する。~~	第21条　不可抗力による損害 （1）天災その他自然的~~または人為的~~な事象であって、甲・乙いずれにもその責を帰することのできない事由（以下「不可抗力」という。）によって、工事の出来形部分、工事仮設物、工事現場に搬入した工事材料・建築設備の機器（有償支給材料を含む。）または工事用機器について損害が生じたときは、乙は、事実発生後すみやかにその状況を甲に通知する。 （2）本条（1）の損害については、甲・乙協議の上これを負担する。~~但し、地震による損害の場合は、甲・乙・丙が協議の上、その負担を決定する。~~ （3）火災保険・建設工事保険その他損害をてん補するものがあるときは、それらの額を本条（2）の甲の負担額から控除する。
	第25条　部分引渡 （1）工事の完成に先立って甲が契約の目的物の一部引渡をうける場合（以下、この場合の引渡を「部分引渡」といい、引渡を受ける部分を「引渡部分」という。）、契約書および設計図書の定めによる。契約書および設計図書に別段の定めのない場合、甲は、部分引渡に関する丙の技術的審査を受けたのち、引渡部分に相当する請負代金額（以下「引渡部分相当額」という。）の確定に関する乙との事前協議を経たうえ、乙の書面による同意を得なければならない。 （2）乙は、引渡部分の工事が完了したとき、設計図書に適合していることを確認し、丙に検査を求め、丙は、すみやかにこれに応じ、乙の立会いのもとに検査を行う。 （3）本条（2）の検査に合格しないとき、乙は、丙の指定する期間内に、丙の指示に従って修補または改造して丙の検査をうける。 （4）引渡部分の工事が本条（2）または（3）の検査に合格したとき、甲又は乙は、引渡部分相当額全額の精算を完了すると同時に、その引渡をうけることができる。 （5）部分引渡につき、法令にもとづいて必要となる手続は、甲（甲が監理に関する契約において本項の手続を丙に委任した場合は、丙）が行う。また、手続に要する費用は、甲の負担とする。	第25条　部分引渡 （1）工事の完成に先立って甲が契約の目的物の一部引渡をうける場合（以下、この場合の引渡を「部分引渡」といい、引渡を受ける部分を「引渡部分」という。）、契約書および設計図書の定めによる。契約書および設計図書に別段の定めのない場合、甲は、部分引渡に関する丙の技術的審査を受けたのち、引渡部分に相当する請負代金額（以下「引渡部分相当額」という。）の確定に関する乙との事前協議を経たうえ、乙の書面による同意を得なければならない。 （2）乙は、引渡部分の工事が完了したとき、設計図書に適合していることを確認し、丙に検査を求め、丙は、すみやかにこれに応じ、乙の立会いのもとに検査を行う。 （3）本条（2）の検査に合格しないとき、乙は、丙の指定する期間内に、丙の指示に従って修補または改造して丙の検査をうける。 （4）引渡部分の工事が本条（2）または（3）の検査に合格したとき、甲又は乙は、引渡部分相当額全額の精算を完了すると同時に、その引渡をうけることができる。 （5）部分引渡につき、法令にもとづいて必要となる手続は、甲（甲が監理に関する契約において本項の手続を丙に委任した場合は、丙）が行う。また、手続に要する費用は、甲の負担とする。

No.	J医師会館の契約約款の内容	H医師会病院の契約約款の内容
契約約款	**第 27 条　　瑕疵の担保** （1）　契約の目的物に施工上の瑕疵があるときは、甲は、乙に対して、相当の期間を定めて、その瑕疵の修補を求め、または修補に代えもしくは修補とともに損害の賠償を求めることができる。ただし、瑕疵が重要でなく、かつ、その修補に過分の費用を要するときは、甲は修補を求めることができない。 （2）　本条（1）よる瑕疵担保期間は、第25条および第26条の引渡の日から、木造の建物については1年間、石造・金属造・コンクリート造およびこれらに類する建物、その他土地の工作物もしくは地盤については2年間とする。ただし、その瑕疵が乙の故意または重大な過失によって生じたものであるときは1年を5年とし、2年を10年とする。 （3）　建築設備の機器・室内装飾・家具などの瑕疵については、引渡の時、丙が検査してただちにその修補または取替を求めなければ、乙は、その責を負わない。ただし、かくれた瑕疵については、引渡の日から1年間担保の責を負う。 （4）　甲は、契約の目的物の引渡の時に、本条（1）の瑕疵があることを知ったときは、遅滞なく書面をもってその旨を乙に通知しなければ、本条（1）の規定にかかわらず当該瑕疵の修補または損害の賠償を求めることができない。ただし、乙がその瑕疵があることを知っていたときはこの限りでない。 （5）　本条（1）の瑕疵による契約の目的物の滅失または毀損については・甲は、本条(2)に定める期間内で、かつ、その滅失または毀損の日から6か月以内でなければ、本条(1)の権利を行使することができない。 （6）　本条（1）、（2）、（3）、（4）または（5）の規定は、第17条（4）の各号によって生じた契約の目的物の毀疵または滅失もしくは毀損については適用しない。ただし、第17条（5）にあたるときはこの限りでない。 （7）　本条（2）の定めにかかわらず、この契約が住宅の品質確保の促進等に関する法律第87条第1項に定める住宅を新築する建設工事の請負契約に該当する場合、乙は、第25条および第26条の引渡の日から10年間、住宅のうち構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として同法施行令第6条第1項及び第2項に定めるものの瑕疵(構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。）について、本条（1）の責任を負う。 （8）　本条（7）の適用がある部分の瑕疵については、本条（4）は適用しない。 （9）　本条（7）の適用がある場合、本条（5）および（6）の「本条（2）」とあるのは、「本条（7）」と読み替えて適用する。ただし、本条（6）のうち第17条（4）ｃ は適用しない。	**第 27 条　　瑕疵の担保** （1）　契約の目的物に施工上の瑕疵があるときは、甲は、乙に対して、相当の期間を定めて、その瑕疵の修補を求め、または修補に代えもしくは修補とともに損害の賠償を求めることができる。ただし、瑕疵が重要でなく、かつ、その修補に過分の費用を要するときは、甲は修補を求めることができない。 （2）　本条（1）よる瑕疵担保期間は、第25条および第26条の引渡の日から、木造の建物については1年間、石造・金属造・コンクリート造およびこれらに類する建物、その他土地の工作物もしくは地盤については2年間とする。ただし、その瑕疵が乙の故意または重大な過失によって生じたものであるときは1年を5年とし、2年を10年とする。 （3）　建築設備の機器・室内装飾・家具などの瑕疵については、引渡の時、丙が検査してただちにその修補または取替を求めなければ、乙は、その責を負わない。ただし、かくれた瑕疵については、引渡の日から1年間担保の責を負う。 （4）　甲は、契約の目的物の引渡の時に、本条（1）の瑕疵があることを知ったときは、遅滞なく書面をもってその旨を乙に通知しなければ、本条（1）の規定にかかわらず当該瑕疵の修補または損害の賠償を求めることができない。ただし、乙がその瑕疵があることを知っていたときはこの限りでない。 （5）　本条（1）の瑕疵による契約の目的物の滅失または毀損については・甲は、本条(2)に定める期間内で、かつ、その滅失または毀損の日から6か月以内でなければ、本条(1)の権利を行使することができない。 （6）　本条（1）、（2）、（3）、（4）または（5）の規定は、第17条（4）の各号によって生じた契約の目的物の毀疵または滅失もしくは毀損については適用しない。ただし、第17条（5）にあたるときはこの限りでない。 （7）　本条（2）の定めにかかわらず、この契約が住宅の品質確保の促進等に関する法律第87条第1項に定める住宅を新築する建設工事の請負契約に該当する場合、乙は、第25条および第26条の引渡の日から10年間、住宅のうち構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として同法施行令第6条第1項及び第2項に定めるものの瑕疵(構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。）について、本条（1）の責任を負う。 （8）　本条（7）の適用がある部分の瑕疵については、本条（4）は適用しない。 （9）　本条（7）の適用がある場合、本条（5）および（6）の「本条（2）」とあるのは、「本条（7）」と読み替えて適用する。ただし、本条（6）のうち第17条（4）ｃ は適用しない。
	第29条　請負代金額の変更 （１）つぎの各号の一にあたるときは、当事者は、相手方に対して、その理由を明示して必要と認められる請負代金額の変更を求めることができる。 ａ　工事の追加・変更があったとき。 ｂ　工期の変更があったとき。 ｃ　第３条の関連工事の調整に従ったために増加費用が生じたとき。 ｄ　支給材料・貸与品について、品目・数量・受渡時期・受渡場所または返還場所の変更があったとき。 ｅ　契約期間内に予期することのできない法令の制定・改廃、経済事情の激変などによって、請負代金額が明らかに適当でないと認められるとき。 ｆ　長期にわたる契約で、法令の制定・改廃、物価・賃金などの**激しい**変動によって、この契約を結んだ日から１年を経過したのちの工事部分に対する請負代金相当額が適当でないと認められるとき。 ｇ　中止した工事または**自然**災害**及び戦争・暴動等の不可抗力の災害**をうけた工事を続行する場合、請負代金額が明らかに適当でないと認められるとき。 （２）請負代金額を変更するときは、原則として、工事の減少部分については丙の承認を受けた内訳書の単価により、増加部分については時価による。	**第29条　請負代金額の変更** （１）つぎの各号の一にあたるときは、当事者は、相手方に対して、その理由を明示して必要と認められる請負代金額の変更を求めることができる。 ａ　工事の追加・変更があったとき。 ｂ　工期の変更があったとき。 ｃ　第３条の関連工事の調整に従ったために増加費用が生じたとき。 ｄ　支給材料・貸与品について、品目・数量・受渡時期・受渡場所または返還場所の変更があったとき。 ｅ　契約期間内に予期することのできない法令の制定・改廃、経済事情の激変などによって、請負代金額が明らかに適当でないと認められるとき。 ｆ　長期にわたる契約で、法令の制定・改廃、物価・賃金などの**激しい**変動によって、この契約を結んだ日から１年を経過したのちの工事部分に対する請負代金相当額が適当でないと認められるとき。 ｇ　中止した工事または**自然**災害**及び戦争・暴動等の不可抗力の災害**をうけた工事を続行する場合、請負代金額が明らかに適当でないと認められるとき。 （２）請負代金額を変更するときは、原則として、工事の減少部分については丙の承認を受けた内訳書の単価により、増加部分については時価による。

No.	J医師会館の契約約款の内容	H医師会病院の契約約款の内容
契約約款	第34条　紛争の解決 （１）この契約について当事者間に紛争が生じたときは、当事者の双方または一方から相手方の承認する第三者を選んでこれにその解決を依頼するか、または紛争発生後の双方の合意により建設業法による建設工事紛争審査会（以下「審査会」という。）のあっせんまたは調停によってその解決を図る（ことができる。）ただし、審査会の管轄について定めのないときは、建設業法第25条の９第１項または第２項に定める審査会を管轄審査会とする。 （２）当事者の双方または一方が本条（１）により紛争を解決する見込がないと認めたとき、もしくは審査会があっせんまたは調停をしないものとしたとき、または打ち切ったときは、当事者は、仲裁合意書にもとづいて審査会の仲裁に付することができる。	第34条　紛争の解決 （１）この契約について当事者間に紛争が生じたときは、当事者の双方または一方から相手方の承認する第三者を選んでこれにその解決を依頼するか、または紛争発生後の双方の合意により建設業法による建設工事紛争審査会（以下「審査会」という。）のあっせんまたは調停によってその解決を図ることができる。ただし、審査会の管轄について定めのないときは、建設業法第25条の９第１項または第２項に定める審査会を管轄審査会とする。 （２）当事者の双方または一方が本条（１）により紛争を解決する見込がないと認めたとき、もしくは審査会があっせんまたは調停をしないものとしたとき、または打ち切ったときは、当事者は、仲裁合意書にもとづいて審査会の仲裁に付することができる。

（２）　入札時等のＶＥ提案に対応した契約用図面の修正問題

① 入札時ＶＥ提案に対応した契約用図面等修正の必要性

Ｈ医師会病院の入札においては、建設会社よりＶＥ提案が行われ、その修正見積額を含む入札金額により、落札金額が決まった。

この落札金額は、現場説明会で用いた見積用図面に対応するものではなく、契約用図面すなわち、見積用図面のＶＥ提案に対応した部分を変更したものに、対応すべきものである。

しかし、入札は１日で行われたことと、入札時には概括的なＶＥ提案のみが提示されているため、具体的かつ個別的なＶＥ提案に対応した契約用図面、及び見積内訳書は作成されていない状況にある。このため、前者の契約用図面は設計事務所が、後者の見積内訳書は建設会社が正式契約の日までに修正しなければならない。

このため、設計事務所及び受注することとなった建設会社に対して、次のようなＨ医師会に対する契約用図面の修正（設計事務所対応）と、ＶＥ提案による変更点の説明書（設計事務所対応)、及びＶＥ提案に対応する変更項目・減額工事内訳金額リスト（建設会社対応）を提出すべきとする、建設セカンドオピニオンを提出した。

表 3-25　入札時VE提案に対応した契約用図面等の修正に関する

建設セカンドオピニオン

建設会社の入札金額は、積算見積金額が34．0億円、VE 提案による減額が1．0億円となっており、VE 提案を含めた最終的な入札金額は33．1億円となっています。 従って、現場説明会で用いた見積用図面（積算見積金額34．0億円に対応）と、建設会社との契約用図面（VE 提案による減額分を変更した33．1億円に対応）との間には変更部分が考えられます。このため設計事務所は、項目毎の VE 提案に対応した変更による減額の具体的な工事内訳金額を建設会社より提出させ、チェックの上で図面を修正し、修正した所を施主（医師会）に対して説明するとともに、その資料を提出すること(本来は契約の前に行うべきこと)が必要と考えます。

① そこで設計事務所は契約までに、VE 提案の変更部分を見積用図面から修正して、契約図面を作成し、見積書も添えて医師会に対して提出することが必要と考えます。(設計事務所要対応)

② また設計事務所は医師会に対して、VE 提案による見積用図面から契約用図面への変更点の説明と、その説明資料(図面上に変更点を明記のこと)を提出することが必要と考えます。(設計事務所要対応)

③ 一方、建設会社は医師会に対して、VE 提案による減額1．0億円に対応する、具体的な変更項目と工事内訳金額の説明及び、その説明資料を提出することが必要と考えます。(建設会社要対応)

④ 設計事務所は上記のことについて、建設会社と調整して、医師会への対応を十分責任をもって行って下さい。(設計事務所要対応)

しかし、以上のような建設セカンドオピニオンの指摘に対して、設計事務所や建設会社が指摘された作業を行うことなく、建設会社はH医師会病院と契約をかわした。

② ＶＥ提案等の減額に対応した契約図面を作成しなかったことによる問題の発生

以上と同じような契約形態で契約を行ったため、ＶＥ提案に対応して修正されるべき契約時の図面が現場説明会での見積用のままで、工事着工後に建設セカンドオピニオンが求めた契約用図面と着工後減額案との間に、問題が生じたのがM民間病院のケースである。

こうしたM民間病院における施工業者選定から契約・着工までの流れが、表３－２６である。この流れの中で、平成１７年９月段階の見積金額(３２．６億円)から、契約金額(３０．０億円)に減額する条件として、これら減額に対応する設計変更(ＶＥ提案)を発注者が認めていた。

しかし、これらを含めた設計変更については、契約図面の中で修正はされていなかった。

こうした中で、着工後に建設セカンドオピニオンが求められた。

建設セカンドオピニオンが大きな問題として指摘したことは、契約用図面

がＶＥ案等の減額に対応して修正されていなかったので、設計事務所による契約用図面の修正であった。この時発注者より、最後の２．６億円減額に対応して設計変更を認めたことは、建設セカンドオピニオン側に伝えられていなかった。

これに対する設計事務所の対応は非常に遅く、回答を保留して約７ヶ月たってから契約用図面が提出されてきた。

更にその内容に対する、設計事務所の説明が、非常に要領を得ないものであった。すなわち契約が成立した後に、２．６億円減額の一部として０．５億円の減額案がM民間病院によって認められていたのだが、この減額案も含めた修正が契約用図面の中にあったため、その後の０．５億円の減額見積書は重複することとなっていた。

こうした建設セカンドオピニオンの指摘に対し、設計事務所の回答は当初より要領を得ないものであった。しかし、最後になって契約後の０．５億円の減額案を、契約用図面の中に盛り込んでしまっていたという説明をしてきたため、建設セカンドオピニオンとしては了解した。

このように、重複した減額案と間違えられた問題の原因としては、第一に設計事務所が契約時に契約用図面の作成を行わなかったことが、最も大きな理由である。

第二は、契約後の減額案を契約用図面に盛り込んだにもかかわらず、その内容を設計事務所が十分説明出来なかったことである。このことは、設計事務所が自ら図面修正の作業をせず、施工業者に作業をさせたのではないかと疑われても仕方ないことである。

M民間病院のケースは、契約用図面が契約後なるべく早い時期に作成されていないと、以上のような問題が発生する可能性があるというケースであった。

表 3-26　M民間病院における施工業者選定から契約・着工までの流れ

平成 17 年 7 月	・見積りのため 12 社への図渡し。
平成 17 年 8 月	・見積り提出。
	・最安Y建設 37 億 6950 万円（税込）。
	・各社と価格交渉を行った後、Y建設に絞り交渉継続。
平成 17 年 9 月	・M民間病院とH設計打合せ、減額変更（VE）案をまとめる。
	・Y建設に減額変更（VE）案を提示し、見積り依頼。
	・合わせてY建設からも減額（VE）案を提案するよう依頼。
平成 17 年 9 月	・減額変更（VE）案に対する見積り受領。
	・検討の上▲3 億 2600 万円分を減額変更。
	（当初設計図製本の巻頭に添付）
	・さらなる出精値引きと合わせ、32 億 6400 万円（税込）
	となる。
平成 17 年 9 月	・M民間病院とY建設の直接交渉により、条件付で
	30 億円（税込）にて契約することで合意。
	・条件①　工事を進めながら、請負金額と工事内容の差を埋めるための設計変更（VE）を認める。
	・条件②　①の設計変更（VE）項目は、M民間病院及び管理者であるH設計のチェックを受け、認められたものとする。
平成 17 年 10 月	・工事請負契約。
平成 17 年 10 月	・着工。
平成 18 年 1 月	・着工後VE減額案①　説明。
平成 18 年 6 月	・着工後VE減額案②（▲4，150 万円）　説明。
平成 18 年 7 月	・着工後VE減額案③（▲900 万円）　説明。
平成 18 年 9 月	・着工後VE減額案④（▲340 万円）　説明。
※これまでの着工後減額案　計　▲5，390 万円。	

表 3-27　建設セカンドオピニオンに誤解を与える要因となる契約用図面の不備

①H設計がVE提案等の減額に対応した契約用図面の修正を行わなかったこと。 ②修正されなくてはならない契約図面を修正せず、着工後に契約交渉時の減額案を盛り込んだ図面を説明せず、契約用図面として修正し建設セカンドオピニオン側に提出したこと。 ③提出された契約用図面の内容に対する、建設セカンドオピニオンの疑問点に対し、施工間際まで建設セカンドオピニオン側にH設計による回答が無かったこと。すなわち、H設計は契約用図面の修正を自ら行ってなかったのではないかと疑われること。

第４章　　考察

第４章　考察

ケーススタディの結果からみた、各建設段階に応じた建設セカンドオピニオン推進のためのあり方としては、次のような点が必要、あるいは重要であると考えられる。

１　設計企画書コンペの実施評価段階

まず第一に、「設計企画書コンペの実施評価段階」での建設セカンドオピニオン推進のためのあり方に関しては、「増築・改修に関わらず全ての施設での『既存建物部分の確認済設計図書』の永久保存の周知徹底」、「設計企画書コンペでの『モデル設計契約書』の提示と法的効力が担保される書式の誓約書の作成」、及び「発注者と設計事務所に対する『既存不適格建築物』と建築可能延床面積等の周知徹底」といったことが重要である。

この中で、「『既存建物部分の確認済設計図書』の永久保存」については、増築・改修をする場合に限らず全ての施設において重要であることから、様々な機会やメディアを通じてその周知徹底を図っていくことが重要である。

「『モデル設計契約書』による契約に関する『誓約書』」については、設計事務所による拒否も考えられることから、法的効力が担保される書式として耐えられるものとすることが重要である。

「『既存不適格建築物』と建築可能延床面積等」についても、増築の可能性がある医療機関全てに関わることから、その規則について周知徹底を図ることが重要である。

表 4-1 「設計企画書コンペの実施評価段階」での建設セカンドオピニオン

推進のためのあり方

①増築・改修に関わらず全ての施設での『既存建物部分の確認済設計図書』の永久保存の周知徹底 ②設計企画書コンペでの『モデル設計契約書』の提示と法的効力が担保される書式の誓約書の作成 ③発注者と設計事務所に対する『既存不適格建築物』と建築可能延床面積等の周知徹底

一方、医療施設において、国民のニーズにあったハードな療養環境整備を、安定した経営基盤の上に推進していくためには、こうした「既存不適格建築物に対する規則」による増築面積規制等の緩和を、行政に対して要請していくことも重要である。

２　設計事務所等との契約段階

「設計事務所等との契約段階」での建設セカンドオピニオン推進のためのあり方に関しては、「簡略的かつ抽象的契約書の拒否と『モデル設計契約書』による設計事務所との契約の周知徹底」、「規模等に応じた『モデル設計契約書』の修正」といったことが重要である。

設計事務所との契約については、これまでの事例からすると約半数以上が簡略的かつ抽象的契約書で契約が締結されており、これによって発注者が様々な不利益を被る状況にある。このため、基本的には「『モデル設計契約書』による設計事務所との契約」を周知徹底することが必要である。

又、「規模等に応じた『モデル設計契約書』の修正」については、規模が大きな病院程、ファシリティマネジメント面からのランニングコストの削減や省エネの推進が求められる。このため、規模によって適宜基本計画や作成設計図書を中心とした「モデル設計契約書」の修正が必要である。

一方、規模の小さい診療所においては、「モデル設計契約書」に示した作成設計図書全てが必要でないこともあり、木造か鉄骨造・ＲＣ造かという構造等の状況に応じて、作成設計図書等を修正していく必要がある。

表 4-2 「設計事務所等との契約段階」での建設セカンドオピニオン推進のためのあり方

①簡略的かつ抽象的契約書の拒否と『モデル設計契約書』による設計事務所との契約の周知徹底 ②規模等に応じた『モデル設計契約書』の修正

３　建設会社入札の要綱検討・実施・評価段階

「建設会社入札の要綱検討・実施・評価段階」での建設セカンドオピニオン推進のためのあり方に関しては、「総合評価方式の設計事務所等による提案拒否と入札方式堅持の周知・徹底」が非常に重要である。

Ｈ医師会病院において学識経験者より提案された、「入札時ＶＥ・技術提案総合評価方式」といった各種の総合評価方式は、医療機関が定常的に建設発注を行っておらず、大幅な工期短縮等の特別の設計条件を持っていない上、コストの削減が大きく求められていることから、設計事務所等による提案を拒否すべきである。

総合評価方式をとることによって、学識者や設計事務所等一部のものが、建設会社選定に大きな影響力を持つことになる。そして、これらと建設会社が結びつくことにより、不適切な受注企業選定となる大きな恐れがある。

このため、医療機関建設における建設会社選定は、入札方式を堅持することを周知・徹底すべきである。

表 4-3 「建設会社の入札要綱検討・実施・評価段階」での建設セカンドオピニオン推進のためのあり方

①総合評価方式の設計事務所等による提案拒否と入札方式堅持の周知・徹底

４　建設会社との契約・建設段階

「建設会社との契約・建設段階」における建設セカンドオピニオン推進のためのあり方に関しては、「建設会社等提案の民間連合協定契約書の拒否と『モデル工事請負契約書』による契約の周知・徹底」、「入札参加条件として『モデル工事請負契約書』の明示」、及び「入札時ＶＥ提案等減額に対応した『契約用図面修正』の周知・徹底」が重要である。

建設会社と請負契約を結ぶ場合、通常用いられる民間連合協定契約書は様々な点で発注者側に不利となっている。これは、瑕疵担保期間が民法に比べ大幅に短縮されていることに代表されている。このため、建設会社等が提案する民間連合協定契約書を拒否するとともに、本研究において民法を基に提案している、『モデル工事請負契約書』による契約の周知・徹底を図るべきである。

又、『モデル工事請負契約書』を入札に参加する建設会社に受け入れてもらうよう、入札参加条件として『モデル工事請負契約書』を明示することも重要である。

一方、入札や相見積時に入札価格等が予定価格に達していない場合、建設会社にＶＥ提案をしてもらって、入札価格等を予定価格まで減額することが通常行われる。しかし、往々にＶＥ提案に対応して、見積用図面を修正した契約用図面を作成せず、ＶＥ提案を示す文書のみを契約書に添えたり、減額の条件が契約書に明示されないことが多い。このことは、施工時における発注者と施工者のトラブル、特に建設セカンドオピニオンをする際の障害になることから、「入札時ＶＥ提案等減額に対応した『契約用図面修正』の周知・徹底」を図るべきである。

表 4-4 「建設会社との契約・建設段階」における建設セカンドオピニオン推進のためのあり方

①建設会社等提案の民間連合協定契約書の拒否と『モデル工事請負契約書』による契約の周知・徹底
②入札参加条件として『モデル工事請負契約書』の明示
③入札時VE提案等減額に対応した『契約用図面修正』の周知・徹底

第５章　　今後の課題

第５章　今後の課題

本研究でのケーススタディの結果と、平成１６年・１７年度にとりまとめた今後の課題（日医総研ワーキングペーパーＮＯ．１３１）を踏まえ、医師会病院や各種医療機関等における建設セカンドオピニオンの方法論の確立や、その普及を図るために、次のような今後の課題を抽出した。

（１）　敷地選定段階での建設セカンドオピニオンのあり方の検討

平成１６年・１７年度の調査において、敷地選定段階での建設セカンドオピニオンのあり方の検討の必要性があげられたが、これまでこの段階でのケーススタディは行われてこなかった。

建物建設の前提条件となる敷地は、土地の価格やそれまでの経緯から決定されることが多く、施設の防水面や耐震面等からみた安全性や、建設コストの視点からみた敷地の選定は重要な検討課題と考えられる。

また、平成１９年１１月３０日より都市計画法が変更になり、市街化調整区域内での医療施設の建設は、原則開発行為の取得が義務づけられた。これにより、県及び市町村の方針により病院の開発行為が全く認められない場合があり、土地取得に際してはこうした状況を事前に把握することが必要である。

このため、敷地選定段階からの建設セカンドオピニオンのケーススタディが、今後行われることが必要と考える。

（２）　基本設計段階からのファシリティ・マネジメントの視点による建設セカンドオピニオン方法論の構築

基本設計の段階から、ファシリティ・マネジメントや、最近医療機関でも大きな課題となってきた地球温暖化対策（主に省エネ対策）の視点を踏まえた、建設セカンドオピニオンが提示されれば、その内容は一層充実することになる。

現状においては、こうしたファシリティ・マネジメントや地球温暖化対策の視点による、建設セカンドオピニオンの方法論は十分に確立されていないことから、今後これら視点からの建設セカンドオピニオンの方法論の構築が求められる。

（３）　診療所規模における建設セカンドオピニオンのあり方の検討

診療所規模の医療機関の建設においては、それに相応しい規模の設計事務所や建設会社が対応することが必要であるとともに、その設計図面の作成や内容についても、その施設規模に応じた作成図面の種類や予算規模に応じた設備設計等の内容が求められる。

これまでのケーススタディでは、こうした診療所規模に応じた建設セカンドオピニオンのあり方について十分検討や整理がなされてこなかった。このため、診療所規模に応じた建設セカンドオピニオンのあり方について、今後検討することが課題である。

（４）　医療機関の増築に関する建築基準法の問題点の明確化と法適用の緩和

社会的に重要な使命を持つ医療機関においては、既存建物のある敷地に増築することによって、地域医療提供体制の強化と一層良好な療養環境の提供を図ろうとすることが多い。

しかし昨年より、平成１７年６月１日に施行された建築基準法の一部改正「既存不適格建築物に対する規制の合理化」が徹底されることにより、原則として増築する場合の面積は既存建物の延べ床面積の１／２以下に抑えることが、現実的な対応面より必要となる状況となった。これにより地域ニーズを反映した、地域医療提供体制の強化や、一層の療養環境の提供を図ることに大きな支障を来すこととなっている。

このため、医療機関の増築に関する「既存不適格建築物に対する規制の合理化」の問題点を明確にするとともに、その適用に際しての緩和を求めてゆくことが今後の課題となっている。

（５）　医師会館等における建設単価や免震構造等に関する統計データの整備

平成１６年・１７年度調査の課題として、建設単価を中心とした統計データの蓄積が、建設セカンドオピニオンの指摘の際に有効となることが指摘されていた。

また、医師会館は災害時における地域の避難施設として指定されることが多く、今後免震構造を取り入れることが多くなると考えられるが、こうした動向のデータについても今は整備されていない状況である。

このため、医師会館等における建設単価や、免震構造に関する統計データの設備を図ることが、今後の課題となっている。

（６）　建設後の瑕疵発生段階での建設セカンドオピニオンのあり方の検討

医療機関等における、建設後の瑕疵に関わる問題を把握・分析することは、設計や建設段階での建設セカンドオピニオンのあり方に大きく寄与することが考えられる。

このため、建設後の医療機関等における瑕疵問題とこれに対する建設セカンドオピニオンのケーススタディについて、今後積極的に対応することが重要である。

（７）　建設セカンドオピニオン提供体制の検討と整備

建設セカンドオピニオンが必要な医療機関等としては、医療法人による病院や介護施設、或いは医師会立病院等様々な形態が考えられる。これまでは日医総研が研究主体となってケーススタディの研究を行ってきたが、提供主体や費用負担の面等、それぞれの性格を踏まえた建設セカンドオピニオンの提供体制の検討が必要と考えられる。

このため、各医療機関のそれぞれの性格を踏まえて、長期的に建設セカンドオピニオンを提供出来る体制の検討と、その整備を図ることが今後の課題である。

（８）　医療施設建設にかかわる入門書の作成とその普及

これまでのケーススタディにおいて、例えば医療施設建設の際の基本となる、設計事務所との契約書の内容が非常に不備なものが多く見られた。また、設計契約を正式に結んでないケースさえもあった。

更に、この他にも医療機関の発注者においては、医療施設の建設に際しての基礎的な知識面での課題が数多く存在している。

このため、これまでの建設セカンドオピニオンの研究によって明らかになった、発注者が備えておくべき様々な知識を、医療機関・医師会に対して分かり易く示す入門書的なものの作成と、その普及が今後求められる。