

日医総研ワーキングペーパー

建設段階に応じた 建設セカンドオピニオンに関する方法論の研究

No. 197

2009 年 7 月

日本医師会総合政策研究機構

建設段階に応じた 建設セカンドオピニオンに関する方法論の研究

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 |
| ◆設計事務所選定 | ◆建設会社選定 | ◆誓約書 |
| ◆著作権の帰属 | ◆現場説明書 | ◆競争原理の確保 |

ポイント

- ◆2007・2008年度（平成19・20年度）にわたる本研究は、「建設セカンドオピニオンの方法論」に関する様々な課題に対応して、これまでの研究と同様にケーススタディを中心として、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の中から、これまでの研究結果と重複しない部分を中心にまとめたものである。
- ◆ケーススタディ対象施設の分類は、「医師会館」1ケース、「民間病院」6ケース、「民間診療所」4ケース、「自治体病院に準じるもの」1ケースの計12ケースで、その施設整備の内容は、新規建設施設が9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施設が1ケースであった。
- ◆ケーススタディの結果からみた、建設セカンドオピニオンのあり方のポイントとしては、設計事務所及び建設会社選定の段階での建設セカンドオピニオンが非常に重要であると考えられる。
- ◆設計事務所を選定する段階では、設計事務所選定の主要な方法として設計企画書コンペ（「プロポーザル設計競技」とも言う）があるが、この選定過程で発注者の設計事務所に対する要求を明記し、これを設計事務所に認めさせることが重要である。
- ◆設計事務所より提出してもらう誓約書で、設計競技参加に際しては「プロ

ポーザル設計競技実施要領(基本計画・設計条件)に従うこと」、及び「設計者として選定された場合には、『四会連合協定による契約書』を修正した契約書等書式により契約すること」を誓約してもらう。これにより、医師会が求める「設計への取り組み姿勢」や「設計業務委託契約約款」を認めさせることが出来る。

- ◆特に、ケーススタディで問題が明らかになった、設計図書に関する著作権について、選定条件としてその帰属形態を共有にすることを提示し、設計事務所との通常の設計業務委託契約約款の修正を認めさせることが出来る。これにより設計事務所等の意向に影響されずに、発注者の裁量で設計事務所を解約することや、将来改修等を行うことが出来る。
- ◆また、実施設計図書をもとに積算業務を行うことが、設計業務内容のチェックにつながる。このため、設計事務所との契約から、実施設計図書に対応する積算業務をはずし、設計事務所以外の積算事務所に委託して積算をしてもらうこととすべきである。
- ◆建設会社選定の段階では、入札の基本方針を入札者に提示する現場説明書で、競争原理を確保するための落札者決定方式及び、発注者の利益を確保するための工事請負契約約款を示すべきである。
- ◆入札の落札者決定方式は様々な方式があるが、特に「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、本入札参加者以外の企業を対象として、新たな入札を行う」ことを明記し、このルールに則り粛々と入札を進めることが重要である。
- ◆また、工事請負契約約款は、発注者の利益を確保する視点から、民間(旧四会)連合協定工事請負契約約款を加除訂正したもので契約することを、入札参加の条件として提示することが重要である。
- ◆加除訂正する重要な項目としては、「第 9 条 管理者」の設備機器の選定の承認に関すること、「第 19 条 第三者損害」にかかる請負者の負担に関すること、「第 21 条 不可抗力による損害」にかかる地震を除く請負者の負担に関すること、及び「第 27 条 瑕疵の担保」期間の民法に基づく修正といったことがある。

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

これまで、2003・2004年度（平成15・16年度）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）、2005・2006年度（平成17・18年度）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 No. 131）、及び2006・2007年度（平成18・19年度）調査研究「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」（日医総研ワーキングペーパー NO. 160）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。

こうした研究経緯の中、2006・2007年度（平成18・19年度）調査研究の結果、次のような課題が明らかになった。

- 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
- 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
- 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
- ④ 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

また、こうした研究を進める中、基本設計・実施設計段階で設計事務所との契約解除問題の発生に伴い、設計企画コンペ段階で示す設計事務所の選定条件・支払い条件や、契約約款における設計図書の著作権の帰属問題、更には建設会社の入札要綱検討・実施・評価段階での入札方法の問題も明らかになってきた。

このため2007・2008年度（平成19・20年度）に、これら課題に関する「建設セカンドオピニオン」をテーマとした研究を、ケースス

タディを中心とした検討により行った。

2 研究の目的

2007・2008年度(平成19・20年度)にわたる研究調査においては、前記で指摘された課題に対応して、敷地選定段階、設計企画書コンペ段階、基本設計・実施設計段階、建設会社の入札要綱検討・実施・評価段階、及び建設後の瑕疵発生段階で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。

こうした各建設段階での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、建設セカンドオピニオンの方法論を明らかにすることを目的とした。

〈ケーススタディの分析対象〉

- ・ 敷地選定段階での建設セカンドオピニオン
- ・ 設計企画書コンペ（競争）の実施・評価の段階での建設セカンドオピニオン
- ・ 基本計画・基本設計段階での建設セカンドオピニオン
- ・ 実施設計・見積段階での建設セカンドオピニオン
- ・ 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
- ・ 建設後の瑕疵発生段階での建設セカンドオピニオン

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による実態把握と方法論を検討することにより、本研究を進めることとした。

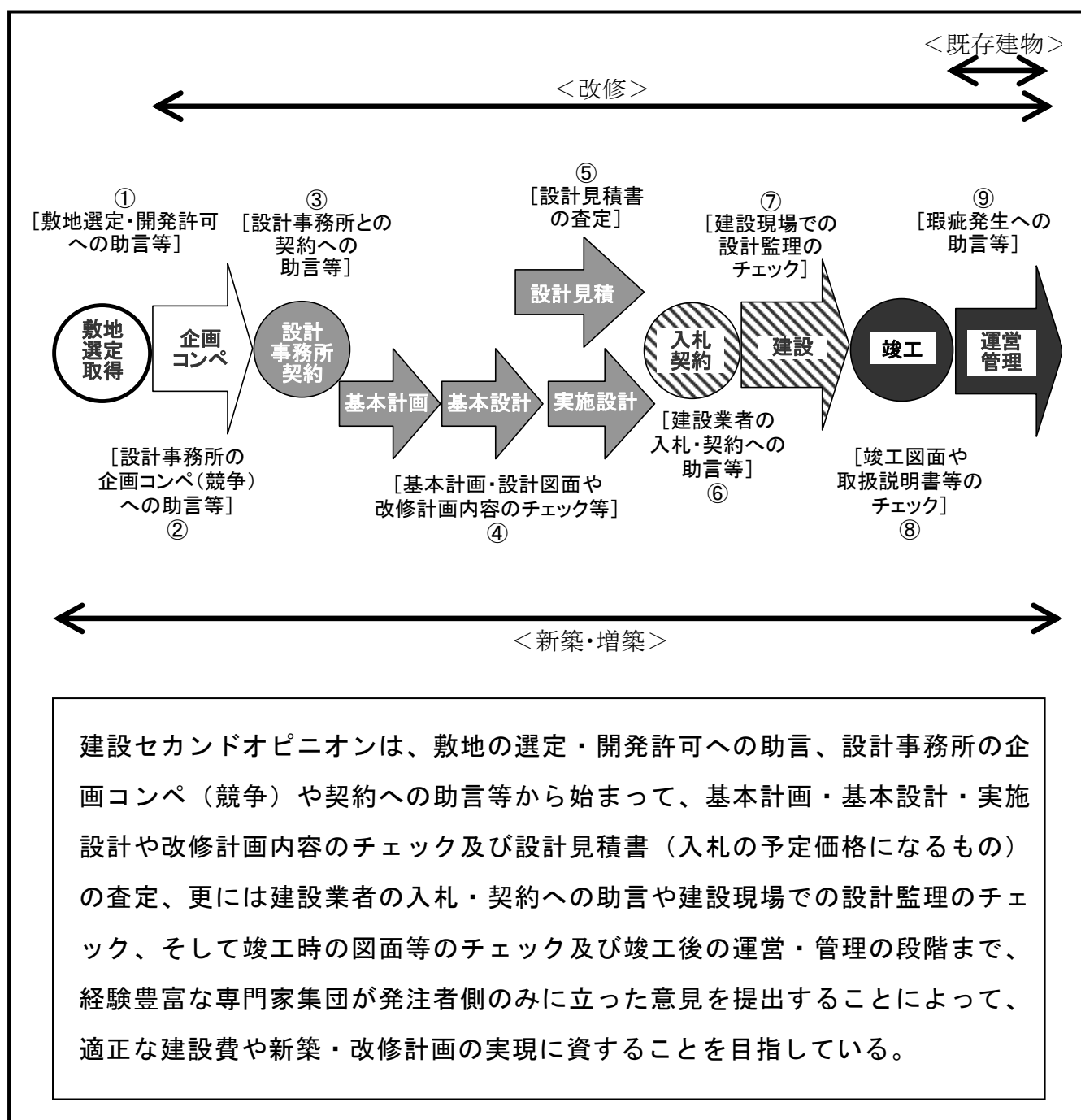
(1) 建設段階に応じたケーススタディによる実態把握と検討

新規建設施設については、「敷地選定・開発許可取得段階」、「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」、及び「建設会社との契約段階」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検討するため、9件のケーススタディにより研究を行った。（表2-2参照）

一方改修施設については、「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」、「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・用途変更の入札要綱検討・実施・評価段階」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検討のために、2件のケーススタディを行い研究を行った。

更に、重大な建設瑕疵問題が発生しているケース1件を取り上げ、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。

図 2-1 建設セカンドオピニオンの建設段階に対応する内容



(2) 新規ケーススタディの対象施設とその募集

新規ケーススタディの対象施設は、原則として医師会や医師会会員の医師会館・診療所・病院とし、2007年7月～10月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 参照)

表 2-1 ケーススタディ募集の対象とした建設計画の条件

A 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 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

(3) 実際に行ったケーススタディの対象

2007・2008年度に、実際に行った12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9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施設が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（重複を含む）は、「敷地選定・開発許可取得段階」のもの1ケース、「設計企画書コンペの実施・評価段階」1ケース、「設計事務所との契約段階」3ケース、「基本計画・基本設計段階」6ケース、「実施設計段階」7ケース、「実施設計見積段階」3ケース、「建設会社入札の要綱検討・実施・評価段階」2ケース、及び「建設会社との契約段階」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（重複を含む）は、「設計企画書コンペの実施・評価段階」1ケース、「設計事務所との契約段階」2ケース、「改修・用途変更の設計段階」2ケース、「改修・用途変更の設計見積段階」1ケース、「改修・用途変更の入札要綱検討・実施・評価段階」1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、「医師会館」1ケース、「民間病院」6ケース、「民間診療所」4ケース、「自治体病院に準じるもの」1ケースであった。

(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。（図2-2参照）

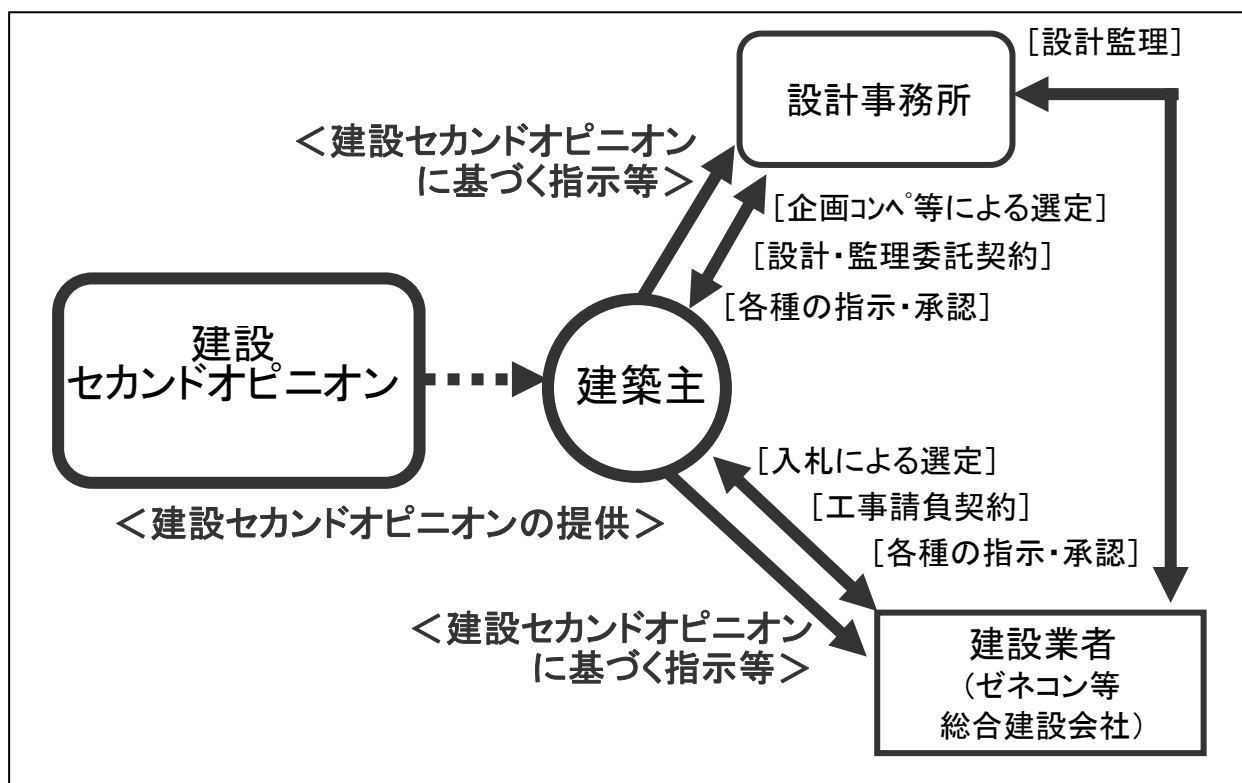
そして、これら検討の過程及びその結果から、建設セカンドオピニオンに際して必要な建設プロセスの実態把握を行うとともに、建設セカンドオ

ピニオンの方法論に必要とされる要素や条件等进行分析・抽出することとした。

表2-2 ケーススタディ対象と建設段階との対応

		NO 1 総合病院	NO 2 W 民間病院	NO 3 AC 民間病院	NO 4 AE 民間病院	NO 5 AH 民間病院	NO 6 AI 医師会館	NO 7 AL 診療所	NO 8 AM 小児科医 院	NO 9 AO クリニック	NO 10 AP クリニック	NO 11 AR 民間病院	NO 12 AS 民間病院	ケースの数
新規建設施設 (9ケース)	敷地選定・開発許可取得 段階				○									1
	設計企画書コンペの実施・ 評価段階							○						1
	設計事務所との契約段階				○			○		○				3
	基本計画・基本設計段階		○	○					○	○		○		6
	実施設計段階	○	○	○					○	○		○		7
	実施設計見積段階	○				○				○				3
	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			○										1
	建設段階(建築現場での段 階)													0
改修等施設 (2ケース)	設計企画書コンペの実施・ 評価段階						○							1
	設計事務所との契約段階						○				○			2
	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										○			1
	改修・用途変更の入札要 綱検討・実施・評価段階						○							1
	建設後の瑕疵発生段階							○						1
施設分類	合計	3	2	4	2	1	4	3	2	4	3	2	2	32
	医師会館						○							1
	民間病院		○	○	○	○						○	○	6
	民間診療所							○	○	○	○			4
	自治体病院に準じるもの	○												1
	合計	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12

図 2-2 ケーススタディの方法



(5) ケーススタディの作業体制

ケーススタディの作業は、その範囲が土地の開発許可取得面から、設計の意匠面、電気・機械等の設備面、構造面、建設にかかる施工面、建設単価等見積面、更には施設運営に伴うファシリティマネジメント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、外部機関（業務委託）の検討チームの協力により行った。（表2-3）

表 2-3 ケーススタディの作業体制

分野	専門性	経験年数
敷地取得・開発可能性チェック	不動産・土木	ほぼ30年以上の 経験年数を持つ 専門家の協力
	都市計画・建築全般	
図面チェック	意匠	
	構造	
	機械設備	
	電気設備	
	施工	
	ファシリティマネジメント	
見積書の査定	見積	
	意匠	
	構造	
	機械設備	
	電気設備	
施工現場のチェック	意匠	
	構造	
	機械設備	
	電気設備	
	施工	
契約書・確認申請チェック	建築法規	
	法律一般(弁護士)	

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12件で、その建設計画の概要を、ケーススタディへの応募の段階で整理したものが表2-4である。

表 2-4 ケーススタディ対象施設の概要（応募の段階）

	NO 1	NO 2	NO 3	NO 4
	〇総合病院	W民間病院	AC民間病院	AE民間病院
5 建築予定地				
5-2 敷地面積	27,040.0 m ²	825 m ²	16,057.00m ²	4,450.28m ²
6 建築概要				
6-1 建築規模	地上 階 建築面積 m ² 延べ床面積35,090m ²	地上 4階 建築面積 540m ² 延べ床面積1,330.0m ²	地上 4階 建築面積4,083m ² 延べ床面積10,021m ²	地上 3階 建築面積2,129.47m ² 延べ床面積5,251.39m ²
6-2 工事種別と構造種別	工事種別／新築及び改修 構造種別／－	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／新築 構造種別／鉄骨造	工事種別／新築 構造種別／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別と規模	－	－	－	－
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519床） 介護老人保健施設（80床）	病院（一般90床）	病院（一般 223床） 重度認知症患者デイケア施設	病院（一般 41床）
7-2 診療科目	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 小児科 循環器科 婦人科 肛門科 胃腸科	内科 神経科 精神科	内科 脳神経外科 整形外科 リハビリテーション科
8 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19年9月）	設計作業中（完了時期 平成19年 8月）	設計完了	設計中
8-2 実施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 年 月）	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	入札	未定	入札	検討中
9-2 建設業者からの見積提出状況	入札・見積書提出済	未定	平成20年 9月～ 平成20年 10月	未定
9-3 建設業者との契約予定時期	契約予定（平成20年 ）	未定	未定	未定
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～	平成20年 10月～ 平成21年 9月	平成20年 7月～ 平成21年 3月
11 開業（業務開始）予定日	平成 一年 一月 一日	平成 一年 一月 一日	平成21年10月	平成21年4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	設計事務所／了解済 建設会社／今後予定	設計事務所／了解済 建設会社／－	設計事務所／考えていない 建設会社／考えていない	設計事務所／説明済 建設会社／今後予定

	NO 5	NO 6	NO 7	NO 8
	AH民間病院	AI医師会館	AL診療所	AM小児科医院
5 建築予定地				
5-2 敷地面積	4579. 19㎡	506. 19㎡	165㎡	990㎡
6 建築概要				
6-1 建築規模	地上 3階 建築面積1, 138. 44㎡ 延べ床面積2, 602. 36㎡	地上 3階 地下 1階 建築面積197. 98㎡ 延べ床面積820. 88㎡	地上 2階 建築面積132㎡ 延べ床面積231㎡	地上 2階 建築面積191. 25㎡ 延べ床面積315. 5㎡
6-2 工事種別と構造種別	工事種別／新築 構造種別／鉄骨造	工事種別／新築 構造種別／-	工事種別／新築 構造種別／鉄骨造	工事種別／新築 構造種別／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の規模	-	医局(地下・仮) 延べ床面積20. 46㎡	-	-
6-4 設計・建設形態	設計と施工の分離発注	未定	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 48床)		無床診療所	無床診療所
7-2 診療科目	内科 外科 整形外科 皮膚科 循環器科 胃腸科 神経内科 肛門科		眼科	小児科
8 設計業務の進捗状況				
8-1 基本設計業務の進捗状況	設計完了	設計未着手		設計完了
8-2 実施設計業務の進捗状況	設計中(平成19年8月3日)	設計未着手		設計完了
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(3社)	未定		入札(5社)
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19年8月)	未定		提出予定 (提出予定時期 平 成19年12月)
9-3 建設業者との契約予定時期	契約予定(平成19年10月)	未定		契約予定(平成19年12月)
10 建築予定時期				
10-1 建築工事の予定期間	平成19年 11月～ 平成20年 9月30日	平成20年 2月 1日～ 平成21年 2月 1日		平成19年 12月 ～ 平成20年 3月 末日
11 開業(業務開始)予定日	平成20年10月	平成21年 3月 1日		平成20年 4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	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／ 対応次第 建設会社／ 対応次第	設計事務所／ 説明済 建設会社／ 今後説明予定

	NO 9	NO 10	NO 11	NO 12
	AOクリニック	APクリニック	AR民間病院	AS民間病院
5 建築予定地				
5-2 敷地面積	292.62㎡	150.00㎡	2,534.87㎡	5,000.00㎡
6 建築概要				
6-1 建築規模	地上 3階 建築面積200.00㎡ 延べ床面積450.00㎡	地上 3階 建築面積 75.00㎡ 延べ床面積 220.00㎡	地上 4階 建築面積1,500.00㎡ 延べ床面積5,000.00㎡	地上 4階 建築面積 ㎡ 延べ床面積5,000.00㎡
6-2 工事種別と構造種別	工事種別／新築 構造種別／鉄筋コンクリート造	工事種別／改修 構造種別／鉄骨造	工事種別／新築 構造種別／	工事種別／改修 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の規模	-	-	-	-
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	無床診療所	無床診療所	病院(一般 121床)	病院(一般 62床)
7-2 診療科目	内科 小児科	内科 呼吸器科	内科 外科 整形外科 リハビリテーション科	外科 消化器科 肛門科
8 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	設計完了(平成19年10月末日)	設計中(平成19年11月30日)
8-2 実施設計業務の進捗状況		設計未着手	設計中(平成20年1月末日)	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		入札	入札	入札
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20年3月)	提出予定(提出予定時期 平成20年3月)
9-3 建設業者との契約予定時期	契約予定(平成20年8月31日)			
10 建築予定時期				
10-1 建築工事の予定期間			平成20年 4月 ~ 平成21年 2月	平成20年 6月 1日 ~ 平成21年 3月 31日
11 開業(業務開始)予定日	平成20年 8月 1日		平成21年 4月 1日	平成20年 5月 6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	設計事務所／ 説明済 建設会社／	設計事務所／ 今後説明予定 建設会社／	設計事務所／ 説明済 建設会社／	設計事務所／ 今後説明予定 建設会社／

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いて、その方法論に必要とされる検討内容及び結果としては、次のようなものがあった。

1 敷地選定・開発許可取得段階での建設セカンドオピニオン

(1) 病院を市街化調整区域に計画する場合の問題

1) 課題

AE 民間病院は、「市街化調整区域」にある、従前から所有していた土地（平成15年に取得、「農地転用」済みで現在の用途は宅地）で、新たな病院等建設（一般病床41床）を計画していた。土地が市街化調整区域にあったため、都市計画法の第三十四条14号の規定等（表3-2、3参照）により、開発許可を取得して建設を進めようとしていた。（表3-1参照）

しかし、市の建築課から県の建築指導課に相談を上げてもらった所、県より開発許可出来ない旨の返事があり、「都市計画法」の「開発許可」をとらない限り、病院の建設を進めることが出来るかどうか分からない状況にあった。

なお、医療法の関係は医療審議会医療計画部会で承認をもらい、医療審議会の結果待ちの状況で、所轄の保健所からは病院開設許可申請の準備をするよう指示がきている状況であった。

2) 都市計画法における市街化調整区域と開発許可について

行政区域の中で、計画的に都市化を進める区域を、都市計画法では都市計画区域として定めている。そして、都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画法第七条に、「市街化区域」と「市街化調整区域」との区分（以下「区域区分」という。）を定めることができるとしている。（表3-2参照）

この中で「市街化調整区域」とは、基本的に「市街化を抑制すべき区域」とされている。したがって、建物を建設するといった都市化を進めるようなことは、基本的にこの市街化調整区域では行わないことが、都市計画法上の方針である。

ただし例外規定として、どうしても市街化調整区域で建物を建設する等の開発行為が、制限に適合してかつ規定に違反してない場合には、都市計画法第三十三条で都道府県知事は「開発許可をしなければならない」としている。（表 3－2 参照）

しかし、都道府県知事がこうした許可をする場合には、非常に厳しい規定が定められており、開発行為が法律の規定に該当しない場合でなければ、許可をしてはならないとしている。（都市計画法第三十四条）

そして、こうした法律による規定は抽象的に示されているため、運用指針が別途定められている。病院を市街化調整区域に建設する多くの場合に、開発許可の拠り所としているのが都市計画法第三十四条の 1 号や 1 4 号の規定である。この内、1 4 号の規定について、運用指針では表 3－3 にある①～③が該当ケースとして示されている。（表 3－3 参照）

3) 建設セカンドオピニオンの提示内容

本案件の前記課題に対し、建設セカンドオピニオンとしては、都市計画法第三十四条の 1 号（主として当該開発区域の周辺の地域において、居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物）で開発許可を受けたとの事例があったことから、1 4 号だけでなく、1 号での許可取得を目指すことを提示した。（表 3－2 参照）

4) 県との交渉結果

AE 民間病院はこれらを根拠として、前記指針に該当するとして県と交渉した。当初県からは都市計画法の第三十四条 1 4 号の規定には該当しないので、開発許可は出せないとのことであった。しかし、最終的に次のような理由から、例外的に開発許可を取得出来ることになった。

<開発許可を取得出来ることになった理由>

- ① 都市計画法の改正以前（昭和４５年４月）から宅地であったため。
- ② 平成１５年に用地を既を取得していたため。
- ③ 既に医療計画で承認をもらっていて、実現性の高い開発であるため。
- ④ 開発規模が小さいため。

ただし、県が開発許可を出すことにしたのは、当初病院が主張していた第三十四条１４号の規定（運用指針で示す三つの項目）に該当するものではなく、この土地が前記のような固有の条件を持っているためであることが示された。

５） まとめ

以上みたように、都市計画法の第三十四条１４号の規定等があったとしても、市街化調整区域において開発許可を取得して病院等医療施設の建設を進めることは非常に困難である。そして、最近の状況は以前の状況より一層厳しい規制となっていると言われる。

このため今後病院の建設は、当然のことながら都市計画区域内の「市街化区域」（すでに市街地を形成している区域、及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域）内の土地で進めることを基本的にすべきであろう。

安価の土地を市街化調整区域に求めて計画を進めたとしても、開発許可が得られない場合には、大きな損失になる。また、こうした市街化調整区域の土地は、アプローチ道路・上水・下水等のインフラ整備においても、自ら整備する必要がある、大きな出費を求められることにもなる。

なお参考として、病因等医療施設や福祉施設を市街化調整区域・農地に計画する場合の、開発に必要な手続き・プロセスを示しておく。（表３－４参照）

表 3-1 市街化調整区域での病院建設の課題の状況

今回の病院建設は市街化調整区域にある、従前から所有していた土地(平成 17 年取得、農転済みの用途は宅地)での建設を予定していた。

市の建築課から県の建築指導課に相談を上げた所、建設は許可出来ない旨の返事がきた。

医療法の方は医療審議会医療計画部会での承認をもらい、医療審議会の結果待ちの状況だが、所轄の保健所からは病院開設許可申請の準備をするよう電話で指示がきている。

都市計画法をどのように突破するかが、検討課題である。

表 3-2 都市計画法における区域区分と(都市計画法(昭和四十三年六月十五日法律第百号)

最終改正:平成二〇年五月二三日法律第四〇号)

(区域区分)

第七条 都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分(以下「区域区分」という。)を定めることができる。ただし、次に掲げる都市計画区域については、区域区分を定めるものとする。

一 次に掲げる土地の区域の全部又は一部を含む都市計画区域

.....

2 市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とする。

3 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。

.....

(開発許可の基準)

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準(第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。)に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

.....

第三十四条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為(主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。)については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

一 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

.....

十四 前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認める開発行為

表 3-3 都市計画法第 34 条第 14 号における医療施設関係の運用指針

法第34条14号の規定については、優良な農地等、優れた自然環境を有する区域、災害の発生のおそれがある区域など保全することか適当な区域を除き、法第34条の趣旨に照らしながら、法の委任に基づく条例や審査基準の制定等を通じて、地域の実情等に応じた運用を行うことが望ましい。

.....

(18)医療施設関係

医療法第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所であつて、設置及び運営が国の定める基準に適合する優良なものであり、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、当該開発区域を所轄する地方公共団体の医療施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたもののうち、以下の①から③までのいずれかに該当するものであること。

- ① 救急医療の充実が求められる地域において、患者等の搬送手段の確保のため、当該開発区域周辺の交通基盤等の活用が必要と認められる場合。
- ② 当該医療施設の入院患者等にとって、開発区域周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要と認められる場合。
- ③ 病床過剰地域に設置された病院又は診療所が、病院不足地域に移転する場合。なお、医療施設に係る開発許可については、開発許可担当部局と医療施設担当部局とが十分な連絡調整を図ることか望ましい。

表 3-4 医療及び福祉施設を市街化調整区域や農地に計画する場合の手続き

① 農地転用（農転）

農地法により、農地や採草放牧地を農業以外の目的で用地の取得及び用途の変更をする場合、市町村長の農業委員会にて農地転用の手続きをする必要がある。その場合、既に自分で保有している農地を農地以外に利用しようとしている場合は農地法 4 条の申請が必要となり、新たに農地の購入をして農地を農地以外に利用しようとしている場合は農地法 5 条の申請が必要となる。

これらの許認可は、行政によって農地転用をなかなか認めない場合もあるので、正式な申請の前に各農業委員会に農地転用を希望する土地の資料を持って、必ず事前に相談に行く必要がある。その際、農地転用に必要な書類の一覧表を入手しておき、正式な申請時にはそれらを揃える必要がある。

また、農地転用をする前に土地の権利移動を行った場合は罰則の適応もあるため、売買契約を含めて司法書士などに依頼をして揃えて貰うことが一般的である。

② 農業振興地域（農振）

農地の中には農業振興地域に含まれている所がある。その場合は、農地転用を行う前に農業振興地域の除外申請を出さなければならない。必要書類の一覧は農業委員会で貰える。また申請書類は建物の計画書が必要になる。農地振興地域の除外申請にはあらかじめ締切日があり、年に2回程度という行政もある。購入希望の土地が農地だった場合、農地転用の相談と合わせて、希望の土地が農地振興地域に含まれているのか、含まれていれば申請書類の一覧表と締切日の確認をする必要がある。

③ 開発許可（開発行為）

市街化調整区域、非区分区域、都市計画区域外(市街化区域内の大規模の土地の場合でも地形の区画形質の変更が伴う場合には必要になります。)などに病院、診療所、福祉施設などの建設を計画する場合、従来までは建築確認申請の提出だけでよかった。平成19年11月30日以降は開発許可の申請が必要となっている。開発許可は、都道府県知事の許可が必要である。まずは希望する土地の市町村長の都市計画課、開発課などに、開発行為の申請が必要で、事前の相談をする必要がある。場合によっては、都市計画課、開発課、建築指導課。道路課、上水、下水等との調整が必要になる。

これらの申請は各行政により掛る日数や必要書類に違いがあるため、スムーズな計画の進行の為に、土地の取得を検討する際には事前に土地の資料をもって行政側と打ち合わせをする必要がある。いずれにしても従来より大幅に時間が掛ることとなる。

2 設計企画書コンペ及び設計事務所との契約段階等での 建設セカンドオピニオン

以下に示したことは、基本設計段階で検討したことであるが、この検討結果をふまえ、今後の建設セカンドオピニオンの提供に際しては、設計企画書コンペ段階で対応すべきことから、これをこの段階に関するものとして示した。

(1) 設計事務所へ求めるべき設計への取組み姿勢

1) 課題

AI 医師会館は建物が老朽化したため、建物全体の耐震構造補強、部屋区画の変更とそれに伴う耐震補強、内外装・屋上防水の改修、エレベータの設置及び電気・機械設備の改修等にかかる、基本設計・実施設計を行うこととなった。このケースは、耐震診断後の設計企画書コンペによって設計事務所を選定した後、基本設計段階で発生した課題である。

すなわち、設計事務所が基本計画から基本設計までの設計作業を、医師会の意向を様々な面で無視したり、或いは医師会との契約に沿わない形で進めたために問題が発生した。

その問題としては、設計内容を医師会に十分説明しないまま設計を進めたこと、設計内容に関する医師会への説明の齟齬、不正確な打ち合わせ議事録の作成、議事録の正式な承認を求めなかったこと、意匠偏重の費用対効果面で問題のある設計内容、特定メーカーを指定した競争原理が働かない設計内容、数件の工事事例しかない耐震補強方法を十分説明しないまま設計を進めたこと等、非常に多岐にわたっていた。

2) 建設セカンドオピニオンの指摘

前記のような状況が非常に問題であったため、医師会に対しその問題を指摘するとともに、設計事務所との契約に基づき、発注者として指示書を出すことを指摘した。その指示書の内容が次に示したものである。(表 3

－ 5 参照)

指示書で指摘した第一は、現在の設計段階に関することである。設計事務所にそのまま作業させていると、前記様々な問題のある基本設計内容を前提に、次の設計段階である実施設計の段階に進んでしまう恐れがあった。実施設計段階に進んでしまうと実質的に後戻りは出来ない。このため、設計事務所が基本設計終了の正式手続きをふんでないことを示した上、現在の作業段階はまだ基本設計段階にあることを確認することを明記した。

指摘した第二は、設計への取り組み姿勢の問題である。設計事務所の設計作業には前記問題点があると医師会も認識していたため、「費用対効果の高い安全な設計」及び「建設業者入札に際し競争原理が働く設計」をするよう要請した。

そして、指摘した第三は、設計事務所の具体的な設計作業内容に関する指摘である。すなわち、医師会館として適正な構造上の安全性を確保すること、限られた予算の範囲内で工事費を見積ること、費用対効果面での最適な設計をすること、医師会が求める仕様を正確に設計に反映すること、競争原理の働く設計をすること等についての指示を具体的に示した。

3) 設計事務所との交渉結果

前記指摘事項を、医師会が指示書として設計事務所に提示したが、一番重要な基本設計が終了していないことについて、設計事務所より反論があった。

医師会としても、これを譲ると指示書の内容を主張出来なくなることから、これを受け入れる訳にはいかない状況となった。特に医師会としては、設計内容を医師会に十分説明しないまま設計を進めたこと、設計内容に関する説明の齟齬の問題、不正確な打ち合わせ議事録の作成といった点で、設計事務所に対し不信感を抱くに至った。

4) まとめ

建設セカンドオピニオンで指摘した事項の多くは、設計事務所と交わした契約書の約款や設計業務委託書の中に書かれているが、これだけでは必

ずしも十分ではない。

このため、今後は設計企画書コンペ段階や契約段階で、前記に関する内容を明記するとともに、誓約書を提出させたり何らかのペナルティを取る等、契約内容や誓約内容を遵守する旨の保障を、設計事務所から取り付けることが重要と考える。

また、「費用対効果の高い安全な設計」及び「建設業者入札に際し競争原理が働く設計」といった、設計事務所の取り組み姿勢として当然と思われることについても、これを当然のこととするのではなく、設計企画書コンペ段階で明示することも必要と考える。

表 3-5 建設セカンドオピニオンで指摘した設計事務所の設計への取組み姿勢等の問題

AI 医師会の基本設計案等に関する指示書(案)

AI 医師会館改修工事に関する貴社の設計業務については、現在基本設計案を検討している段階にあると認識しています。

設計業務にあたっては、施主である AI 医師会(以下、本会)が求めている下記のような取組み姿勢を踏まえるとともに、貴社から提案された事項については、本会の指示に従って設計して下さい。

1 設計への取組み姿勢

(1)費用対効果の高い安全な設計

本会としては、プロポーザル設計競技の基本計画・設計条件で提示した、予算の範囲内で収まる建設を目指しています。

これを実現するため、意匠面を偏重することなく、費用対効果の高い効率的かつ安全な設計をして下さい。

また、建設に付随して発生する様々な費用についても、極力簡素にして下さい。

(2)建設業者入札に際し競争原理が働く設計

建設業者入札に際し、応札業者が特定の機器・材料・施工会社等に縛られることなく、費用対効果の高い機器・材料・施工会社等を選択出来るとともに、応札業者間に極力競争原理が働く設計をして下さい。

.....

2 貴社から提案された事項について

(1)A工法による耐震補強について

A工法を止め、一般工法の中で最適な工法により、耐震性の向上を図って下さい。

それに応じた基本設計案を提出して下さい。

(2)地下大講堂上のボイドスラブの新設について

ボイドスラブの新設を止め、既存スラブを残して、地下の改修と耐震性の向上を図って下さい。

(3)地下大講堂内の間仕切りについて

可動間仕切りは使用しない設計をして下さい。

(4)AV 機器、家具備品について

本会が業者を選定し、直接発注することとします。(別途工事とします)

これと整合の取れる設計として下さい。

(5)エレベーターについて

青図によると、既にM社一社のエレベーターを指定した記載がありますが、M社のみではなく日立や東芝等も検討の上、本会が直接発注します。(別途工事とします)これと整合の取れる設計として下さい。

(6)特記仕様等について

青図の特記仕様図面で、こちらの下承もないまま、製造会社、施工会社等一社を指定していることに大きな不安と疑問を感じます。

複数(出来れば3社以上)の製造会社・施工会社等の中から選択可能な設計として下さい。

(2) 解約時に重要となる基本設計・実施設計終了の定義・

支払い条件及び著作権の帰属

1) 課題

前記 AI 医師会館の設計にあたって、現在契約している設計事務所（以下、単に「設計事務所」ともいう）の設計作業内容に様々な問題があり、設計事務所との交渉において不信感が発生したことから、設計事務所との間の設計委託契約を基本設計及び実施設計の終了段階で、解約することとなった。

こうした設計委託契約を解約する場合において、「基本設計の終了と実施設計開始の定義」、「支払い条件」及び「著作権の帰属」の問題が非常に重要となることが明らかになった。

「基本設計・実施設計開始の定義」の問題とは、設計事務所が基本設計・実施設計の作業を、きちんと発注者の承認を得つつ進めたのかどうか、その判定基準を契約書に明示してあるかどうかということである。これによって、設計事務所の業務がどこまで行われているかが分かり、解約時に設計事務所へ支払うべき金額が明らかになる。

AI 医師会館の場合、四会連合協定の設計委託契約書（以下、「四会連合契約書」ともいう）を修正したもので契約していたので、その中に「基本設計終了の定義」として「基本設計内容の説明と設計図書の提出及び委託者の承認」ということが明示されていた。しかし、設計事務所はこうした手続きを踏んでいなかったため、承認を得ない基本設計をもとに実施設計を進めても、その内容は承諾出来ないと反論することが出来た。（表 3－6 参照）

また「支払い条件」の問題とは、契約を途中で解約するためには、解約段階でいくら支払うべきかが大きな問題となる。すなわち、設計作業の区切りと支払い金額が整合した契約をしておくことが重要となる。

AI 医師会館の場合、基本設計終了時の支払い金額、実施設計終了時の支払い金額を契約書に明示していた。このため、実施設計終了時に解約したとしても、その段階で設計事務所に支払うべき金額は明らかになってい

た。(表 3－7 参照)

また、「著作権の帰属」の問題については、解約してもそれまで設計事務所に作業させた設計図書を、改修工事のために施工会社等第三者が使用出来る状況にしておくことが重要である。

しかし、一般的に行われている契約のベースとなっている四会連合協定の契約書の場合、「その著作権（著作人格権を含む。以下「著作権」という。）は、設計事務所に帰属する」としている。そして、発注者はその設計図書を利用して 1 棟完成すること及び改修することが出来るとしているが、四会連合協定の契約書には発注者以外の第三者に、設計図書を利用させることができるとは明記されていない。

このことによって、発注者は現在契約している設計事務所を実施設計終了時に解約すると、その成果物を引き継ぐ設計事務所または施工会社等第三者に、それまで作業させた設計図書を活用させることが出来ない可能性がある。(表 3－8 参照)

このため、解約の交渉がこじれ、現在、契約している設計事務所が、基本設計・実施設計図書の使用を医師会が委託する第三者に対し認めない場合、それまで多額の委託費をかけて作成した設計図書を使用出来なくなってしまう、この点が解約交渉の制約となった。

2) 建設セカンドオピニオンの提案

前記のような問題があったため、解約交渉に際しては、現在契約している設計事務所に対する、指示書に基づいた基本設計・実施設計業務の完了と、著作権が医師会にない問題を念頭に入れた、解約交渉の進め方を示した。

そして、医師会より求められたため、解約合意書の案を医師会に対し提出した。(表 3－9 参照)

その基本的内容は、①基本設計及び実施設計完了まで作業してもらいその対価を支払うこと、②「基本設計案等に関する指示書（案）」(表 3－5 参照)の内容に設計事務所は従うこと、③設計事務所は、その業務により作成した成果物及びこれに基づいて改修された AI 医師会館の、第三者の

利用を含む様々な利用に何ら異議を述べないこと、である。

3) 設計事務所との交渉結果

医師会と設計事務所とは、建設セカンドオピニオンとして提出した解約合意書(案)で合意した。

これにより、医師会は解約した後も、正式にそれまでの成果物を第三者の設計事務所や請負会社、及びその下請会社等に利用・修正させることができることとなった。

4) まとめ

設計事務所との契約段階で今後対応すべき方向性として、「基本設計の終了と実施設計開始の定義」に関して最低限、四会連合契約書をベースとした契約書で契約を締結するとともに、発注者・設計事務所ともにその内容を忠実に実行することが重要である。このため特に、発注者における契約書の内容の理解を促進することが重要である。

また、著作権の問題に関連しては、発注者側が委託した成果物の著作権の譲渡を受けないこと自体、他の業界に比べ特異な形態となっている。このため、今後設計事務所との契約に際しては、建築物及び図面の両方の「著作権」につき、可能であれば「譲渡を受ける」か、或いは制約を受けない形での「共有形態にする」ことが重要である。

そして、設計事務所の権利として発生する「著作者人格権」については、「これを行使しない」との契約を結んでおくことも重要である。

これらの主旨をふまえ、「共有形態にする」ことを基本とした、四会連合会契約書の修正案を、表 3-10 に示す。

表 3-6 四会連合協定における基本設計・実施設計に関する終了と開始の定義をもとに

設計事務所に反論した建設セカンドオピニオン

① 基本設計の終了について

契約書の「建築設計業務委託書」では、基本設計内容の説明と設計図書の提出及び委託者の承認について、下記のように示されています。

108 基本設計内容の説明と設計図書の提出及び委託者の承認

1. 基本設計内容の説明

基本設計作業を行っている間、委託者に対して随時基本設計内容とその進捗状況を報告し、必要な事項について委託者の意向を確認しながら設計を進める。委託者はそのつど明確な応答を行うものとする。

2. 基本設計図書の提出と委託者の承認

基本設計図書がまとまった段階で、委託者に対して基本設計図書を提出して総合的な説明を行う。その内容について委託者の承認を受けただうえで、次の実施設計業務段階に進む。

2 のこと、特に医師会に対する「総合的な説明」と「医師会の承認」すなわち「書類への署名或いは捺印」が行われていないので、基本設計の終了に伴う実施設計業務段階に進むことは出来ない筈です。

② 実施設計の開始について

契約書の「建築設計業務委託書」では、実施設計に先立ち「受託者の建築意図と要求条件の確認」について、下記のように示されています。

201 建築意図と要求条件の確認

1. 受託者の建築意図と要求条件の確認

実施設計に先立ち、先に承認を受けた基本設計についての受託者の建設意図と要求条件を再確認し、修正の必要がある場合は設計条件の調整を行う。実施設計業務機関中にさまざまな資料や素案を提示し、それに対する委託者の意見を求め協議を重ね、委託者の建設意図と要求条件を正しく理解することに努める。

「実施設計に先立ち、先に承認を受けた基本設計についての受託者の建設意図と要求条件を再確認」することも行われていないので、実施設計業務段階を先に進めることは出来ない筈です。

表 3-7 AI 医師会の設計委託契約書に明記されていた支払い条件

	報酬額	
委託契約成立時	¥	～
基本設計完了時	¥	～
実施設計完了時	¥	～
見積作成完了時	¥	～
工事監理中間時	¥	～
業務完了時	¥	～
業務報酬の合計金額	¥	～

表 3-8 設計事務所との契約を解約するに当たって設計図書の著作権の問題

(四会連合契約書)

第 6 条 〔著作権の帰属〕

成果物又は成果物を利用して完成した建築物（以下「本件建築物」という。）が著作物（著作権法第 2 条第 1 号）該当する場合（以下著作物に該当する成果物を「著作成果物」、著作物に該当する本件建築物を「本件著作建築物」という。）、その著作権（著作人格権を含む。以下「著作権」という。）は、乙（設計事務所）に帰属する。

第 7 条 〔著作物の利用〕

甲（発注者）は、別段の定めのない限り、次の各号に掲げるとおり著作成果物を利用することができる。この場合において、乙は、甲以外の第三者に次の各号に掲げる著作成果物を利用させてはならない。

- ① 著作成果物を利用して建築物を 1 棟（著作成果物が 2 以上構えを有する建築物の建築をその内容としているときは、各構えにつき 1 棟ずつ）完成すること。
 - ② 前号の目的及び本件著作建築物の増築、改装、修繕、模様替、維持、管理、運営、広報等のために必要な範囲で著作成果物を複製し、又は変形、翻案、改変その他修正をすること。
- 2 甲は、本件著作建築物を次の各号に掲げるとおり利用し、又は取り壊すことができる。
- ① 写真、模型、絵画その他の媒体により表現すること。
 - ② 増築し、改装し、修繕し、又は模様替えすること。

第 8 条 〔著作者人格権の制限〕

甲は、著作成果物又は本件著作建築物の内容を公表することができる。

2 乙は、次の各号に掲げる行為をする場合、甲の承諾を得なければならない。

① 著作成果物又は本件著作建築物の内容を公表すること。

② 本件著作建築物に乙の実名又は変名を表示すること。

3 乙は、前条及び本条第 1 項の場合において、別段の定めのない限り、甲に対し、本件著作建築物に関する著作権法第 19 条第 1 項の定める権利（氏名表示権）を、著作成果物及び本件著作建築物に関する同法第 20 条第 1 項の定める権利（同一性保持権）を、それぞれ行使しない。

第 9 条 〔著作権の譲渡禁止〕

乙は、著作成果物及び本件著作建築物にかかる著作権を第三者に譲渡してはならない。ただし、あらかじめ甲の書面による承諾を得た場合は、この限りでない。

第 10 条 〔著作権等の保証〕

乙は、設計業務の遂行方法及び成果物につき、著作権、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づき保護される第三者の権利（以下本条において「著作権等」という。）を侵害した場合、その第三者に対して損害の賠償を行わなければならない。この場合において、甲の指示につき甲の過失あるときは、甲は、その過失の割合に応じた負担をしなければならない。

表 3-9 建設セカンドオピニオンによる解約合意書(案)の提案

解約合意書(案)

第1条 社団法人 AI 医師会 会長 ○○○○(以下、甲という)と

株式会社 ○○○○設計事務所 代表取締役 ○○○○(以下、乙という)は、
2008年5月9日に締結した AI 医師会館改修工事の建築設計・監理業務委託契約(以下、委託契約という)を、構造設計・建物躯体外部防水の基本計画策定を含む基本設計業務(以下、基本設計業務という)、及び耐震補強に関する行政への説明と了解の取得、並びにエレベータ設置に関する行政への説明と了解の取得を含む実施設計業務(以下、実施設計業務という)が完了した時点で、解約することに合意する。なお、エレベータ設置申請・許認可は本実施設計による工事を受注したメーカーが行う。

第2条 前条における乙の実施設計業務は、下記をもって「完了」したものとする。

実施設計業務の完了は、基本設計の内容を全て整合の取れた総合的な実施設計図書(A1図面5部と、DXFデータ及びPDFデータ)として完成し、甲に対しこれを提出して総合的に説明した上、書面で甲の承認を受けるとともに、第4条に示す⑥を除く業務が全て完了した時点とする。
ただし乙は、甲が前記実施設計図書を用いた入札を行う際、第4条⑥に示す業務を甲のために積極的に行うものとする。

第3条 甲は乙に対して、実施設計業務完了時に業務報酬額を支払う。

委託契約の実施設計完了時の業務報酬額に相当する額

○,○○○,○○○円(消費税を含む)。

第4条 乙は、実施設計業務を下記事項とする。

- ① 一般工法による地上の耐震補強や地下の耐震補強、及び地下の防水に関し、書面で承認を受けた上で、実施設計を行い、耐震補強設計は乙の責任で行うこと。
- ② 外装デザイン、テンパーライトガラスの手摺り、地下室上部の屋外防水、及びトランス容量選定等に関し、甲の指摘事項について検討し、その結果を甲に説明し、書面で甲の承認を得ること。
- ③ 甲が求める建設セカンドオピニオンのその他指摘事項について検討し、その結果を甲に説明

し、書面で甲の承認を得ること。

- ④ 実施設計を行い、これを全て整合の取れた総合的な実施設計図書として完成し、甲に対しこれを提出するとともに総合的に説明し、書面で甲の承認を受けること。
- ⑤ 甲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、甲の指示に従って実施設計図書を修正するか、或いは甲の指示に従って実施設計図書修正等説明書を作成すること。実施設計図書修正等説明書とは、乙が作成する実施設計図書の不備や整合性を補うものとし、整合性ある施工を実現させるものとする。
- ⑥ 甲が行う施工業者選定のための入札にあたって、入札要項の作成協力、図面の配布協力、及び質疑応答までを行うこととする。なお、エレベータ設置申請・許認可に際し、行政への説明を必要とする場合はその業務を行うこと。
- ⑦ 2008年5月9日に締結した委託契約に示す乙の実実施設計業務。

第5条 乙は、基本設計業務及び実施設計業務により作成した成果物、及びこれに基づいて改修された AI 医師会館の、下記利用に関し何ら異議を述べない。

- ① 乙が作成した基本設計図書、実施設計図書(A1図面5部と、DXFデータ及びPDFデータ)を、AI 医師会館の改修のために、甲及び甲が設計・監理を委託したもの(下請けを含む)、或いは甲より AI 医師会館改修工事を請け負ったもの(下請けを含む)が複製し、又は変形、翻案、改変その他修正をすること。
- ② 乙が作成した基本設計図書、実施設計図書に基づいて改修された AI 医師会館の、改修、増築、改装、修繕、模様替、維持、管理、運営、広報等のために、甲及び甲が委託したもの或いは請け負わせたものが、乙の作成した基本設計図書や実施設計図書を複製し、又は変形、翻案、改変その他修正をすること。
- ③ 乙が作成した基本設計図書、実施設計図書に基づいて改修された AI 医師会館を、甲及び甲が委託したもの或いは請け負わせたものは、次の各号に掲げるとおり利用し、又は取り壊すこと。
 - a 写真、模型、絵画その他の媒体により表現すること。
 - b 増築し、改築し、修繕し、又は模様替えすること。

第6条 乙が基本設計業務及び実施設計業務を完了し、甲が乙に対して第4条の業務報酬額を支払った段階で、甲と乙は委託契約に関し、何らの債権、債務関係がなくなるものとする。

但し、解約後においても、以下に記す状況が生じた場合に、乙は甲及び当該現場管理者又は施工業者の要請に応じて、適切な対応を取らなくてはならない。

- ① 乙が作成した基本設計図、実施設計図及び構造計算書等の相互間の矛盾や問題点が存在する時、又は瑕疵担保責任上の問題が発生すると予測される時。
- ② 現場での施工における納まり上の問題が存在する時、施工が困難な時、又は施工が不可能な時。

第7条 この合意書に定めのない事項については、必要に応じて甲乙協議して定める。

2009年3月〇日

甲（委託者）住 所

氏 名 社団法人 AI 医師会 会長 ○○○○ 印

乙（受託者）住 所

氏 名 株式会社 ○○○○設計事務所 代表取締役 ○○○○ 印

表 3-10 著作権に関する四会連合契約書の修正案

第 6 条 〔著作権の帰属〕

成果物又は成果物を利用して完成した建築物（以下「本件建築物」という。）が著作物（著作権法第 2 条第 1 号）該当する場合（以下著作物に該当する成果物を「著作成果物」、著作物に該当する本件建築物を「本件著作建築物」という。）、その著作権（著作人格権を含む。以下「著作権」という。）は、甲及び乙が共有する。

第7条 〔著作物の利用〕

甲は、乙の同意なしに、単独で著作権を行使することが出来る。

第 8 条 〔著作者人格権の制限〕

乙は、甲及び甲が承諾したものに対し、本件著作建築物に関する著作権法第 19 条第 1 項の定める権利（氏名表示権）を、著作成果物及び本件著作建築物に関する同法第 20 条第 1 項の定める権利（同一性保持権）を、それぞれ行使しない。

3 基本計画・基本設計及び実施設計段階での

建設セカンドオピニオン

(1) 設計事務所の解約によるその後の入札までの対応

1) 課題

2 (2) に整理したように、AI 医師会では基本設計及び実施設計が完了した段階で、それまで契約していた設計事務所を解約することとなった。

これにより、建設セカンドオピニオンにおいては、解約に伴う入札までの対応が AI 医師会より求められることとなった。

必要とされる対応としては、①実施設計図書より積算業務を行う複数の積算事務所を紹介、②積算事務所作成の積算書の査定と予定価格の提案、③設計監理業務のみを行う設計事務所の紹介、④入札にかかる現場説明書及び入札執行マニュアルの提供、⑤工事請負モデル契約書の提案、といったことが AI 医師会より求められた。

2) 建設セカンドオピニオンの対応と結果

①実施設計図書より積算業務を行う複数の積算事務所を紹介することについては、紹介した複数の会社より AI 医師会が直接見積もりをとって委託先を決定した。積算事務所に積算を依頼した効果として、設計事務所が行うべき業務内容が、ほとんどチェックされるということが明らかになった。すなわち、実施設計図書より積算するときに、設計内容が設計図書に明確に示されていない場合、積算事務所より設計事務所に対し質問書が出される。これに具体的に回答されないと積算業務ができないことから、設計事務所の業務も回答できる内容までつめる必要性が生じ、結果として設計事務所の業務の精度が高められることとなった。

②積算事務所作成の積算書の査定と予定価格の提案については、表 3-11 に示したような査定と、予定価格の提案を行った。すなわち（以下、税込価格）、当初の医師会建設予算 270.0 百万円に対し、積算事務所による見積額に対する建設セカンドオピニオンの査定では、上限価格（予

定価格) 177.2百万円、下限価格158.9百万円をAI医師会に提案した。これを受け、AI医師会では入札の予定価格(上限価格)を213.0百万円、最低価格を190.0百万円に設定して入札を行った。入札の結果は196.0百万円で落札され、これは当初の医師会建設予算の72.6%、すなわち27.4%減の金額となった。

③設計監理業務のみを行う設計事務所の紹介については、AI医師会だけで信頼できる設計事務所を探すことは困難であったため、建設セカンドオピニオン側より紹介を行った。

④入札にかかる現場説明書及び入札執行マニュアルの提供については、他の医師会同様AI医師会では、官公庁で行われている入札に準じる入札を行った経験がない。このため、入札の執行については、自治体における「入札執行手続き」事例を参考に、これに準じる形態で入札を行った。

表3-12にAI医師会向けに作成した現場説明書を、表3-13にAI医師会向けに作成した「入札執行通知」を示す。

⑤工事請負モデル契約書の提案については、これまで建設セカンドオピニオンで提案してきた、民間連合協定の請負契約約款を発注者の利益を守る視点から修正したもの(表3-14、「民間(旧四会)連合協定工事請負契約約款」の加除訂正事項)を提案した。

この「民間(旧四会)連合協定工事請負契約約款」の加除訂正事項は、1社を除く入札参加企業に受け入れられるとともに、落札した企業との契約書に盛り込まれることとなった。

3) まとめ

発注者が設計事務所を業務の途中で解約したくなることは、かなり多く発生すると考えられるが、その後の専門的な業務処理を考えた場合、発注者としては躊躇せざるを得ないことと思われる。

現にこのケースで、設計事務所を解約した後の処理業務が、医師会のみでは対応することは非常に困難なことであったと考えられるものである。

しかし、上記のようなことに乗じて、設計事務所の言いなりになることは、発注者にとって非常に好ましくない結果をもたらすことになると考え

られる。

したがって、建設セカンドオピニオンの役割として、設計事務所の業務が発注者にとって当初同意したと大きく異なることが明らかになった場合に、その設計事務所を思い切って契約解除出来る環境を整備しておくことが重要と考える。

表 3-11 AI 医師会館改修工事入札結果(平成 21 年〇月入札)

予算・予定価格等			備考
	税込み	税抜き	
当初の医師会建設予算	270,000,000 <100.0%>	—	
建設SO工事原価	182,700,000 <67.7%>	174,000,000 (100.0%)	
建設SO予定価格	177,219,000 <65.6%>	168,780,000 (-3.0%)	
建設SO最低価格	158,949,000 <58.9%>	151,380,000 (-13.0%)	
医師会予定価格	213,000,000 <78.9%>	202,857,143	
医師会最低価格	190,000,000 <70.4%>	180,952,381	
入札結果			
	税込み	税抜き	
A工務店	176,400,000	168,000,000	
B建設(落札)	196,035,000 <72.6%>	186,700,000	
C建設	196,140,000	186,800,000	
D工務店	202,650,000	193,000,000	記入ミスのための失格
E建設	206,850,000	197,000,000	

表 3-12 AI 医師会館改修工事入札にかかる現場説明書

入札の基本理念：

本入札は、AI 医師会（以下、「本会」ともいう）が予定する下記工事について、本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。

・ 工事名称：

AI 医師会館改修工事

・ 建築主：

社団法人 AI 医師会 会長 ○○ ○○
○○○○○○○○○ Tel：○○○○

・ 工事場所：

○○○○○○○○○

・ 工事期間：

（予定）契約着工時から平成○○年○○月末日

・ 工事範囲：

設計図に依る。
設計図書は、見積書提出時に返却のこと。

・ 支払条件：

着工時 / 契約金額の 20%を支払う
着工 3 ヶ月後 / 契約金額の 30%を支払う
完成引渡し 1 ヶ月後 / 全ての清算払いを行う

・ 落札者決定方法：

- 1) 予定価格以下でかつ、入札の基本理念及び本会が定める規程に反しない、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いないときは、第 3 回目の入札で最低価格を提示した者と随意契約をする。

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、本入札参加者以外の

企業を対象として、新たな入札を行う。

・入札時提出書類：

見積書（内訳明細書付） 2 部
別紙書式により作成のこと

・入札日：

平成〇〇年〇月〇日（〇）〇時～

・入札場所：

社団法人 AI 医師会 会議室
〇〇〇〇〇〇〇〇 Tel：〇〇〇〇

・質疑応答：

平成〇〇年〇月〇日（〇）〇時より〇月〇日（〇）〇時まで、下記メールアドレスで順次受け付け、メールで順次全社一括回答を行う。

〇〇@〇〇.[ne.jp](mailto:〇〇@〇〇.ne.jp)（担当/〇〇〇〇 Tel：〇〇〇〇）

全ての質問は、〇月〇日（〇）〇時までにメールで回答する。

別紙書式で、回答先の担当者、メールアドレスを記入・提出すること。

・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

・工事請負契約：

工事請負契約約款は、添付の「民間（旧四会）連合協定工事請負契約約款」を加除訂正したものによる。

契約書に添付する印紙は工事請負人の負担とする。

履行保証保険契約締結の写しを提出のこと（契約時）。

建設工事保険に加入し、写しを提出のこと（契約時）。

・諸手続き：

契約後の工事に関する一切の手続き、起工式、官公庁に対する書類提出及び連絡等は工事請負人において行い、その費用も負担すること。

・配布資料：(要返却)

質疑応答の書式、見積書の書式

設計図書一式(一部)

○建築 実施設計図一式 A1 版 ○○枚 (表紙を除く)

(○○図は別途工事エレベーター参考図)

○構造 実施設計図一式 A1 版 ○○枚

○電気設備 実施設計図一式 A1 版 ○○枚

○機械設備 実施設計図一式 A1 版 ○○枚

合計 ○○枚

CD-R (設計図書一式データ、一枚)

積算参考資料(あくまで積算に際しての参考資料です)

既存建物の竣工図一式(一部)

追加資料を希望の場合は、有償で貸与

・既存建物調査及び設計図書の閲覧：

既存建物調査については、必ず下記担当者に連絡の上許可を得てから行うこと。

既存建物の設計図書並びに石綿分析調査報告書は、AI 医師会館にて閲覧可能とする。

閲覧を希望する場合は必ず下記担当者に連絡の上許可を得てから行うこと。

担当 AI 医師会事務局 ○○ ○○

TEL：○○○○

表 3-13 AI 医師会館改修工事における入札執行通知

AI 医師会館改修工事入札執行について

平成〇〇年〇月〇日

下記のとおり入札を行いますので通知します。

記

- 1 工事の名称（工事名） AI 医師会館改修工事
- 2 入札及び開札の場所及び日時
 - (1) 場 所 AI 医師会館 会議室
 - (2) 日 時 平成〇〇年〇月〇日（〇） 午後〇時〇〇分～
- 3 入札書に記載する金額
落札決定に当たっては、入札書に記載された金額に当該金額の100分の5に相当する額を加算した金額（当該金額に1円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てた金額）をもって落札価格とするので、入札者は、消費税及び地方消費税に係る課税事業者であるか免税事業者であるかを問わず、見積もった契約希望金額の105分の100に相当する金額を入札書に記載すること。
- 4 入札に関する注意事項
 - (1) 入札者は、自己の印鑑を必ず持参すること。
 - (2) 入札書、誓約書及び委任状には、工事の名称をこの通知の記載に従い記入すること。
 - (3) 入札者が、代理人である場合においても、誓約書及び入札書には、代表者印を押印すること。
 - (4) 誓約書及び代理人が入札を行う場合の委任状の提出がない場合は、入札に参加することができない。
なお、委任状は、代理人の印では修正できない。
 - (5) 予定価格と入札書の金額の差が大きい場合は、入札後、見積書を受けない場合がある。
 - (6) 入札を希望しない場合は、参加しないことができるので、入札辞退届を〇月〇日（〇）までに提出すること。
 - (7) 工事費見積内訳書の提示及び提出
 - ① 第1回の入札に際し、工事費見積内訳書を提示すること。
 - ② 工事費見積内訳書の様式は任意とするが、細目項目までの数量、単価、金額を明示し、工事費見積内訳書としての内容を備えること。
 - ③ 工事費見積内訳書の提示がない場合や税抜き金額が入札書と一致しない場合は入札を無効とする。
 - ④ 落札者のみ、工事費見積内訳書をそのまま提出すること。
- 5 使用書類一式（同封書類）
 - (1) (2) (3) は入札日に持参のこと。
 - (1) 入札書
 - (2) 委任状
 - (3) 誓約書
 - (4) 入札辞退届

表 3-14 AI 医師会館改修工事入札における「民間(旧四会)連合協定

工事請負契約約款」の加除訂正事項

No.	従来の民間(旧四会)連合協定工事請負契約約款	本工事契約に際しての加除訂正事項(赤字等)
1	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、乙が調査を怠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	第9条 監理者 (1) 丙は、監理契約にもとづいて甲の委任をうけ、この契約に別段の定めのあるほか、次のことを行う。 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設計図の作成者により作成された詳細図（以下「詳細図」という。）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に必要な時期に、乙に交付すること。交付できない場合には、理由を付して甲にその旨を報告すること。 c 設計図書の定めにより乙が作成・提出する施工計画について、設計図書に定められた品質が確保できない恐れがあると明らかに認められる場合には、乙に対して助言し、その旨を甲に報告すること。 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・丙によって承認された施工図（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 工事の内容が図面、仕様書などこの契約に合致していないと認められるときは、ただちに乙にその旨を指摘し是正するよう求め、乙がこれにしたがわないときは、その旨を甲に報告すること。 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) 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・助言・検討などを求めたときは、丙は、すみやかにこれに応ずる。 (3) 当事者は、この契約に別段の定める事項を除き、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。 (4) 甲は、監理業務の担当者の氏名および担当業務を書面をもって乙に通知する。 (5) 丙が甲の承諾を得て監理業務の一部を第三者に委託するときは、甲は当該第三者の氏名または名称および住所ならびに担当業務を書面をもって乙に通知する。 (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、監理契約にもとづいて甲の委任をうけ、この契約に別段の定めのあるほか、次のことを行う。 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設計図の作成者により作成された詳細図（以下「詳細図」という。）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に必要な時期に、乙に交付すること。交付できない場合には、理由を付して甲にその旨を報告すること。 c 設計図書の定めにより乙が作成・提出する施工計画について、設計図書に定められた品質が確保できない恐れがあると明らかに認められる場合には、乙に対して助言し、その旨を甲に報告すること。 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、甲または丙が要求した場合、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・丙によって承認された施工図（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 工事の内容が図面、仕様書などこの契約に合致していないと認められるときは、ただちに乙にその旨を指摘し是正するよう求め、乙がこれにしたがわないときは、その旨を甲に報告すること。 i 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。 j 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。 k 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) 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・助言・検討などを求めたときは、丙は、すみやかにこれに応ずる。 (3) 当事者は、この契約に別段の定める事項を除き、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。 (4) 甲は、監理業務の担当者の氏名および担当業務を書面をもって乙に通知する。 (5) 丙が甲の承諾を得て監理業務の一部を第三者に委託するときは、甲は当該第三者の氏名または名称および住所ならびに担当業務を書面をもって乙に通知する。 (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。
3	第13条 工事材料・建築設備の機器・施工用機器 (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を用いるものとし、設計図書において試験すること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は、これを行うときは、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・建築設備の機器を工事現場外に持ち出すときは、丙の承認をうける。 (6) 丙は、施工用機器について明らかに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・建築設備の機器・施工用機器 (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を用いるものとし、設計図書において試験すること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・建築設備の機器を工事現場外に持ち出すときは、丙の承認をうける。 (6) 丙は、施工用機器について明らかに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	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、甲の負担と責任であらかじめ行う検査または試験に合格したものとす。 (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、甲に対して、その理由を付して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、ただちにその旨を甲（甲が丙に委託した場合は、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) 支給材料の使用法について、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（残材を含む。いずれも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、甲の負担と責任であらかじめ行う検査または試験に合格したものとす。 (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、甲に対して、その理由を付して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、ただちにその旨を甲（甲が丙に委託した場合は、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) 支給材料の使用法について、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（残材を含む。いずれも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	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。

6	第16条 設計・施工条件の疑義・相違など (1) 乙は、次の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丙に通知する。 a 図面・仕様書の表示が明確でないこと、図面と仕様書が一致しないこと、または図面・仕様書に誤謬あるいは脱漏があること。 b 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こと。 c 工事現場において、土壌汚染・地中障害物・埋蔵文化財など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こと。 (2) 乙は、図面・仕様書または丙の指示によって施工することが適当でないときと認めるときは、ただちに書面をもって丙に通知する。 (3) 丙は、本条(1)もしくは(2)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。 (4) 本条(3)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・施工条件の疑義・相違など (1) 乙は、次の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丙に通知する。 a 図面・仕様書の表示が明確でないこと、図面と仕様書が一致しないこと、または図面・仕様書に誤謬あるいは脱漏があること。 b 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こと。 c 工事現場において、土壌汚染・地中障害物・埋蔵文化財など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こと。 (2) 乙は、図面・仕様書または丙の指示によって施工することが適当でないときと認めるときは、ただちに書面をもって丙に通知する。 (3) 丙は、本条(1)もしくは(2)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。 (4) 本条(3)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、(1)のcに関して、請負代金及び工期の変更は、甲・乙・丙が協議して決めることとする。
7	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。 (6) 乙は、丙から工事を設計図のとおりを実施するよう求められた場合において、これに従わない理由があるときは、ただちにその理由を書面で甲に報告しなければならない。	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。 (6) 乙は、丙から工事を設計図のとおりを実施するよう求められた場合において、これに従わない理由があるときは、ただちにその理由を書面で甲に報告しなければならない。
8	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賠償するときは、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障害・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賠償するときは、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賠償するときは、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障害・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賠償するときは、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	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、次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、乙が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、乙が工事の手持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、次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、乙が工事の手持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	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・乙いづ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。)または施工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・乙いづ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。)または施工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。

11	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内容による。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。）の確定に関するこ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（甲が本項の手続を丙に委託した場合は、丙）が行い、乙は、これに協力する。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内容による。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。）の確定に関するこ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（甲が本項の手続を丙に委託した場合は、丙）が行い、乙は、これに協力する。また、手続に要する費用は、甲の負担とする。
12	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）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、本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瑕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94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または雨水の浸入を防止する部分として同法施行令第5条第1項および第2項に定めるものの瑕疵（構造耐力また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。<u>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。</u> (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、本造の建物については<u>5年間</u>、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<u>10年間</u>とする。<u>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。</u> (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瑕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。
13	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・貨物品について、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きと認められるとき。 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、この契約を結んだ時から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きと認められるとき。 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きと認められるとき。 (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請負代金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・貨物品について、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きと認められるとき。 f 長期にわたる契約で、法令の制定・改廃、物価・賃金などの<u>激しい</u>変動によって、この契約を結んだ時から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きと認められるとき。 g 中止した工事または<u>自然</u>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きと認められるとき。 (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	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つ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<u>紛争発生後の双方の合意により</u>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 <u>ことができる。</u><u>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。</u> (2) 当事者の双方または<u>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つ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。</u>

(2) 診療所レベルで設計事務所へ求めるべき設計図書リスト

1) 課題

AM 小児科医院（鉄骨造の新築、延べ床面積 220 m²）や、AP クリニック（鉄骨造の改修、316 m²）のように、建物としては小規模な診療所レベルの設計を行う場合、設計事務所の技量や対応の仕方に大きな問題がある。

すなわち、AM 小児科医院の設計においては、建設セカンドオピニオンとして指摘した事項の多くが、かなり設計の初歩的なレベルの問題であった。

例えば、建設セカンドオピニオンの指摘内容は、「各図面に通り芯の記入がまったくありません」「GL（地上）よりの 1 F の床の高さ及び、1 F の階高 2 F の床の位置が不明です」「床面積の算定が誤っています」「2 F から 1 F へ降りる階段は大梁にあたってしまう、図に示されたようには製作できません」といった、初歩的な指摘であった。（表 3－15 参照）

また、AP クリニックにおける設計事務所の場合は、通常的设计料をとっているにもかかわらず、営業の担当者が設計図を作成している状況で、その作成図面についても非常に限られたものしか提出していなかった。

2) 建設セカンドオピニオンの指摘と設計事務所の対応

AM 小児科医院及び AP クリニックのケース何れとも、上記のような問題を抱えていたことから、設計図書について非常に多岐にわたる建設セカンドオピニオンの指摘を行った。しかし、設計事務所はこれに十分対応した設計作業をすることが出来なかった。

また、AP クリニックのケースでは、通常的设计料をとりながらこれに見合う設計作業を全くしていなかったことも問題であった。このため、発注者は設計事務所を解約し、設計・施工の出来る別の建設会社を探し、そこに設計を引き継がせるとともに、施工させることとなった。

3) まとめ

診療所等小規模な建物を設計する設計事務所は、大規模な建物を設計するのに必要とされるものと同じ、図面の種類を作成することには技術面で多々問題があると考えられる。

しかし、小規模な診療所レベルの建物といえども、最低限必要な設計図書を作成することを前提に、建設セカンドオピニオンの指摘を行うことが必要である。

小規模な設計事務所が所属する「建築士事務所協会」においては、国の告示をもとに、その設計料に対応して作成すべき設計図書を定めている。

そこで、診療所レベルの建物の現実的な対応を考えた場合、この「建築士事務所協会」が定めたものの内、最低限「確認申請の認可が得られる範囲の設計図書」の作成を求めることを、基本にせざるを得ないとする。

(表 3 - 1 6 参照)

表 3-15 診療所レベルの建物で建設セカンドオピニオンによって指摘された

設計事務所の初歩的ミス

平成19年11月16日付建設SO指摘事項	
統括関係	
1	各図面に通り芯の記入がまったくありません。 又寸法が壁芯で記入されていますが、この方法では問題が発生します。あくまで柱の中心をX軸Y軸になぞらえて通り芯を記入するのが一般の常識です。 そして、X通りを順にX1 X2・・・、Y通りをY1 Y2・・・と、番号をすべての図面(意匠、構造、設備図)に入れないと、現場が始まったときに誤りの基になりますので、全ての図面に入れて下さい。
2	GLよりの1Fの床の高さ及び、1Fの階高2Fの床の位置が不明です。 これを各図面に明記して下さい。
3	床面積の算定が誤っています。 1FのA6(2Fの吹き抜け)は1Fの床面積に参入されます。 一方、2FのA10からA6を引いたのが2Fの床面積です。(ただし行政庁によっては、吹き抜けを床面積から引くことを認めない所もあります。) 2F床面積でA9とA11の計算の方法は疑問です。行政庁に確認をし、正しい方法で建ぺい率や容積率を算出し、これが60%、200%以下という計算をしておいて下さい。 将来増築時に正確なデータが必要になり、非常に重要です。
意匠関係	
1	矩計図が全くありません。 鉄骨の天端等の決定に必要ですので、矩計図を最低2枚作成して下さい。
2	屋根勾配、ベランダの水勾配を明記して下さい。 鉄骨の収まりの位置関係に必要です。
3	1F床下に給排水管が通りますが、ピットの計画が見当たりません。 将来のメンテナンス用にピットを計画すべきです。 それが不可能ならば、配管の所の土の埋め戻しをせず仮設のトレンチを設け、1F床に床下点検口を設けて下さい。
4	2Fから1Fへ降りる階段は大梁にあたってしまう、図に示されたようには製作できません。 位置を南側にずらす等再検討が必要です。
5	2F吹き抜けの外壁側も大梁が出てきて、図面の様な吹き抜けにはなりません。 ただし、断面詳細図では示されていますので、整合を図って下さい。
6	平面図と立面図の窓が異なっています。 東立面2Fに窓が記入されていません。 西立面2Fの窓が北へ1500寄ったところが平面図です。
7	1Fの2か所のPSに点検口がありません。 点検口を設けてください。
8	1Fに床暖房が2か所設置されていますが、床暖房の範囲が広すぎますので、縮小して半分程度でいいと思います。 しかし、風除室から待合へは、下足のはき替えが無いようなレベル設定がされているので、はき替えがなければ床暖房といったことは不要ではないでしょうか。 また履き替えるならば、段差をつけ下駄箱が必要だと思います。
9	メーカーが1社のみの指定が多すぎます。 少なくとも2～3社指定の上、同等品以上とすべきです。 1社のみの指定の場合、競争原理が働かずコストは下がらなくなります。
10	詳細図が殆ど無く、これでは現場の施工が苦勞します。 詳細図を書いて下さい。
11	既存建物の解体費用が見積書に入っていないと思いますが、いいのでしょうか。 予算組の上では必要ではないですか。

表 3-16 診療所レベルの建物の場合設計事務所へ求める最低限の設計図書リスト

	基 本 設 計 図 書			実 施 設 計 図 書		
意匠	①仕様概要表 ②仕上表 ③面積表及び求積図 ④敷地案内図 ⑤配置図 ⑥平面図（各階） ⑦断面図 ⑧立面図（各面） ⑨矩計図（主要部詳細） ⑩計画説明書			①仕様書 ②仕様概要表 ③仕上表 ④面積表及び求積図 ⑤敷地案内図 ⑥配置図 ⑦平面図（各階） ⑧断面図 ⑨立面図（各面） ⑩矩計図		
構造	鉄骨造	R C 造	木造	鉄骨造	R C 造	木造
	①基本構造計画案 ②構造計画概要書 ③仕様概要書	①基本構造計画案 ②構造計画概要書 ③仕様概要書	①仕様概要書	①構造設計図 ・伏図 ・軸組図 ・断面リスト ・各部断面図（適宜） ・標準詳細図 ・各部詳細図 ②構造計算書 ③構造仕様書	①構造設計図 ・伏図 ・軸組図 ・断面リスト ・各部断面図（適宜） ・標準詳細図 ・各部詳細図 ②構造計算書 ③構造仕様書	①構造設計図 ・床・はり・小屋伏図 ・軸組図 ・各部断面図 ・標準詳細図 ・各部詳細図 ②構造計画書 （2F 以下不要） ③構造仕様書
電気設備	①電気設備計画概要書 ②電気設備仕様概要書			①電気設備仕様書 ②敷地案内図 ③配置図 ④受変電設備図 ⑤非常電源設備図 ⑥幹線系統図 ⑦動力設備系統図 ⑧動力設備平面図（各階） ⑨弱電設備系統図 ⑩弱電設備平面図（各階） ⑪火報等設備系統図 ⑫火報等設備平面図（各階） ⑬エレベーターの設備図 ⑭屋外設備図		
給排水衛生設備	①給排水衛生設備計画概要書 ②給排水衛生設備仕様概要書			①敷地案内図 ②配置図 ③給排水衛生設備配管系統図 ④給排水衛生設備配管平面図 ⑤消火設備系統図 ⑥消火設備平面図 ⑦污水处理設備図 ⑧特殊設備設計図 ⑨部分詳細図 ⑩屋外設備図		
空調換気設備	①空調換気設備計画概要書 ②空調換気設備仕様概要書			①敷地案内図 ②配置図 ③空調設備系統図 ④空調設備平面図 ⑤換気設備系統図 ⑥換気設備平面図 ⑦特殊設備設計図 ⑧部分詳細図 ⑨屋外設備図		

(3) 運営段階での安全面やファシリティマネジメント面等からの

基本設計・実施設計のチェック

1) 課題

○総合病院のように、500床を超える大規模でかつ高層の建物の場合は、初期の費用対効果面だけでなく、運営段階での安全面やファシリティマネジメント面、更には省エネ面から、基本設計・実施設計の内容について十分検討する必要がある。

○総合病院において、こうした面からの設計内容の問題点を指摘した一例として、ベランダの設計の問題があった。

すなわち、○総合病院の新西棟は免震構造の8階建てであるが、基本設計段階からそのベランダのフェンスが「合せガラス」（2枚のガラスの間に、特殊中間膜（ポリビニルブチラル）をはさんだガラス）になっていた。このため、その初期コストやメンテナンスコストの高さ、火災時の避難経路としての問題、及びこのフェンスと連動した病室換気に伴う省エネ性や、看護負荷の増大といった問題が考えられた。（表3－17参照）

2) 建設セカンドオピニオンの指摘と設計事務所の対応

前記のようなベランダの設計の問題があると考えられたことから、表3－17にあるような問題の指摘を行った。これに対する設計事務所の回答も、表に時系列で示してある。

特に、安全面からみると、「合せガラス」は火災時に碎けて落下し、避難経路としてのバルコニーの手摺りの役目を果さなくなる。そして設計時に基本的な安全性を損なえば、設計者が賠償責任を追う可能性があるという最高裁判決があることも指摘した。（表3－18参照）

また、メンテナンスに関する指摘としては、ファシリティマネジメントの専門家により、図3－1にあるような指摘を行った。すなわち、ベランダのフェンスを合せガラスにしたことにより、そのメンテナンスのために増加する費用は年間100万円以上になると考えられる。また、フェンス内側にホコリが付着することにより、こうした設計にした大きな理由であ

る、外の景観を眺める時の障害ともなる。更に、病室のサッシ・ガラス面を大きくすることにより、その汚れを除くコストが高くなり、これが他の清掃作業の品質にも影響する可能性がある。（図 3－1 参照）

以上のように、病室前のバルコニーのフェンスや病室のサッシ・ガラス面に、これだけのコスト配分することの問題、及び安全面や省エネ面からの問題を、この病院の設計への取組み姿勢の問題としても指摘した。

3) 設計事務所の対応について

こうした建設セカンドオピニオンの指摘に対応した、設計事務所の回答は表 3－17にあるような、当然のことながら病院の判断に従うというものであった。

4) まとめ

大規模な病院の設計の場合、設計事務所の設計チームの中に、消防関係やファシリティマネジメントの専門家を入れた体制づくりを、設計企画書コンペの段階から提案させることも重要と考える。

また、上記設計チームで作業を進める中、基本計画・基本設計について、消防関係の専門家やファシリティマネジメントの専門家からの評価書を、発注者に対して提出させることも今後の対応方策になると考える。

さらに、ここで指摘した以外の、ファシリティマネジメントの視点から設計に際して配慮すべきことの例を、表 3－19に示す。（表 3－19 参照）

表 3-17 安全性からみたバルコニーの問題の指摘

平成19年9月21日付 建設SO	平成19年10月16日付 設計事務所回答	平成19年11月2日付 建設SO	平成19年11月15日付 設計事務所回答	平成20年2月8日付 建設SO	平成20年3月4日付 設計事務所回答
病棟階のバルコニーのテスリが合わせガラス(意匠計画、外観計画、Ⅲ-14)になっています。設計の主旨はわかりますが、病室の中の病人はほとんどベットに寝ているといった光景にないと思います。合わせガラスはコストも高く又清掃のメンテナンスも掛かるので別の方法を考え、むしろ次の質問の省エネの対応の方にコストをかけるべきだと思います。	病室の窓は、下部に小窓を設け、換気が患者さんの手でできるように計画しています。その窓を通して、寝た状態でも外の景観が見えるように計画します。急性期の病院であり、術後の早期離床が重要と考えております。	病室にベットを置き断面図(最下階と最上階で眺望を確認し病院に)提示し了解をもらってください。尚同じものを当方へも送ってください。尚患者さんが自分で開閉できる場合夏季に換気を行うので省エネに反することになる場合があることを病院に説明し了解をもらってください。	11月15日スケッチを提出し、説明。気密性、遮音性の優れたサッシを使い、ガラスは複層ガラスにて熱負荷の低減を図ります。患者さんにとって、自然換気のできる窓+バルコニー、景観の得られる窓は、療養環境の向上の面から重要と考え、提案いたします。	バルコニーの合わせガラスは火災の時に碎けて落下し避難としてのバルコニーの手すりの役目を果たさない事、又それにより基本的な安全性を損なえば第三者にも設計者が賠償責任を負うという最高裁判決がありますが、そこまでの責任を取るつもりがありますか。	火災の状況によって、避難の経路は考えなくてはならないと考えます。バルコニーは、基本的には、日常患者さんが出ることを想定していませんが、メンテナンス用手摺(750以上→設計H=800)としての安全性は十分配慮する必要があると考え、ディテールを配慮いたします。第三者に危害が及ぶことはあってはならないことです。その危険性が高いのであれば、病院と協議の上、ご判断に従います。

表 3-18 建築上不法行為責任を広く認めた最高裁判決

これまでの不法行為責任の要件例	① 設計・施工者が注文者などの権利を積極的に侵害する意図で瑕疵を生じさせた。 ② 瑕疵の内容が建物の基礎や構造躯体にかかわり、それによって建物の存立自体が危ぶまれ、社会的、公共的に見て許容し難い危険な建物が建てられた。
最高裁 第二小法廷 2007年7月6日 判決	① 建物は、建物利用者や隣人、通行人など(以下、居住者など)の生命、身体または財産を危険にさらすことがないような「基本的な安全性」を備えていなければならない。 ② 建物の建築に携わる設計者や施工者、工事監理者(以下、設計・施工者など)は、建物の建築に当たって、契約関係にない居住者などに対しても、その建物が建物としての基本的な安全性が欠けることがないように配慮すべき注意義務を負う、と解するのが相当だ。 ③ 設計・施工者などがこの義務を怠ったために建築された建物に、建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵があり、それによって居住者などの生命、身体または財産が侵害された場合、設計・施工者などは、これによって生じた損害について不法行為による損害賠償を負うべきだ。 ④ 例外は、不法行為の成立を主張する者が、瑕疵の存在を知りながら、これを前提として建物を買って受けていたなど、特段の事情がある場合に限る。

資料:「基本的な安全性を損なえば第三者にも賠償責任 杉山真一」日経アーキテクチャー 2007年11月26日

図 3-1 ファシリティマネジメント面からの実施設計のチェック

1. バルコニーのフェンスをガラス素材にする事におけるメンテナンスへの影響について

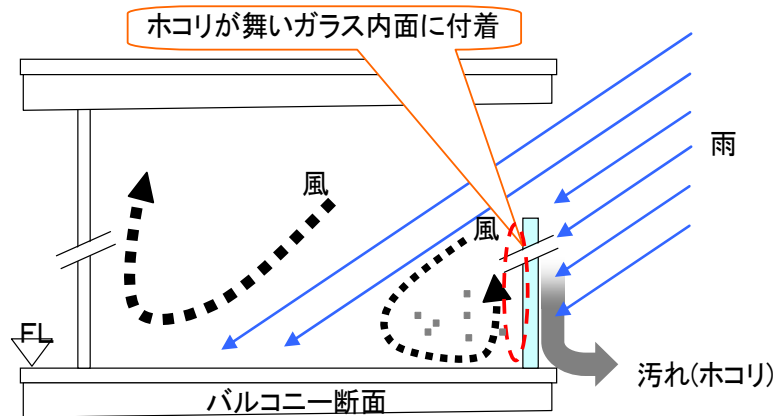
(1)メンテナンス費用

フェンスガラス面の有効高さを $H=1,000\text{mm}$ とすると、ガラス面となる可能性のあるフェンス全体の面積は $900\sim 950\text{m}^2$ 程度となる。

当該病院のガラス清掃の相場単価を $200\text{円}/\text{m}^2$ とすると、1回あたりの清掃費用は $\text{@}180,000\text{円}\sim 190,000\text{円}$ 程度となる。病床からの景観を良くするという観点で、ガラス素材にするわけだから、透明ガラスを常にクリアにする必要があるので、最低でも2ヶ月に1回の清掃が適正頻度と考えられる。よってガラス素材にする事での年間メンテ費は100万円以上はかかる。10年で1,000万円を超える。

(2)メンテナンス方法

専門作業員による作業となる。フェンス外面に対する作業はバルコニーから身を乗り出して、柄の長いスクイジーを使用して行う。なお、光触媒の塗布も考えられるが、イニシャルコスト(m^2 当り $\text{@}1,400\text{円}$ から $1,800\text{円}$ 程度と考えられる)が当然にかかる他に、効果・有効性について考慮すると、「病室からの景観性向上」という観点から、雨にあたる面に対して有効である(施工業者はそうは言わないと思うが・・・)光触媒だけでは賄いきれないと予想できる。光触媒は親水生に優れているため、雨が汚れ(ホコリ)を洗い流すことで、美観を維持できるわけであるが、(各方向からの風向きが均等に配分される場合であれば、あまり問題はないが)風向きによって雨が当たる面とそうでない面で差が出てくるほか、フェンスの内側などでは、逆にホコリがついてしまい汚れが目立ってくるようになる(下図参照)。



2. 病室のサッシュを上下2面(拡大)することによるメンテナンスの影響

(1)メンテナンス費用

当然、面積が増えた分、費用は増加する事になる。但し、日常清掃員によるガラス拭きは原則、「手の届く範囲」というのが一般的仕様であるため、金額的には大きな影響はないと考えられるが、サッシュが二面上下に設置されるので、水溜め部分の汚れ拭きなど、作業ロードは2倍となる。よって、清掃業者からしてみると「手間はかかるが、金額は(サッシュ2面も1面も同じ)」という状態になり、厳密に言うと、しわ寄せは他の部位の品質に及ぶと考えられる。

表 3-19 ファシリティマネジメントの視点から設計に際して配慮すべきことの例

1	医療機器更新の際の機器搬出入計画を考慮しているか。 ・ MRIなど更新の際、ドア廻りの工事が必要のない計画であるか。 ・ 大型空冷チラーの更新時に地下室から搬出入ができず、空調の更新とは別の建築工事が何百万円とかかったケースがある。
2	窓ガラスなど日常的なメンテナンスが出来る範囲にあるか。 ・ 建築基準法上の必要採光面積とは別の無駄なライトコートがある。
3	塩ビ床など継ぎ目のないシームレスタイプを使用しているか。
4	建築設備機器の導入検討の際、施工業者からイニシャルコストだけでなく、ランニングコストについても情報収集しているか。 ・ エネルギーコストだけでなく、メンテナンスコストの比較までしているか。 ・ 自動制御装置の導入に際し、メーカーの選定時に、メンテナンス計画も念頭に入れたものとなっているか。
5	メンテナンス業者の動線が検討されているか。 院内食堂のグリーストラップ清掃の際のバキューム作業が、通常動線に係るケース(作業時の臭い)や、自家発電機の燃料保存庫が屋上についているケース(重油を院内に1つしかないエレベーターで搬入しなければならないなどのケースがある。)
6	日常メンテナンス作業員の控え室が確保されているか。 ・ 中規模以下のオフィスビルでは頻繁に起こる問題である。
7	大規模病院では各階に清掃用の資機材置場が確保されているか。バキューム用のコンセント計画ができていないか。 ・ 作業効率に大きく寄与する。
8	出入口にある守衛室が外来用と職員用を兼務できているか。視覚的に落しはないか。
9	病室内はホコリ溜りが無い計画となっているか。 ・ カーテンBOX、照明における問題

4 実施設計見積段階での建設セカンドオピニオン

(1) 見積査定に対する設計事務所の非協力な問題

1) 課題

○総合病院においては、建設コストの削減を重要課題として取り上げていたことから、建設セカンドオピニオンに対してこうした面での役割を大きく期待していた。このため、○総合病院への建設セカンドオピニオンの提供に際しては、入札の予定価格のもととなる、設計事務所の見積の査定が非常に重要であった。そこで、設計事務所との契約に際しては、契約書の建築設計業務委託書の中に、表3-21にあるような「107工事概要書の作成・提出」および「207工事費見積書等の作成・提出」の内容を明記した。(表3-21参照)

しかし、この条項の効果が発揮されるためには、設計事務所が設計見積を作成する際に用いた、次のような資料(表3-20)が提供される必要があった。しかし、設計事務所からは「自分たちのノウハウが入っている」との理由から、これらについて提出出来ないとの回答があり、建設セカンドオピニオンによる査定に際しての問題が発生した。

表 3-20 見積査定のため設計事務所に要請した見積関連資料

・設計事務所で徴収した全て(建築・設備共)の見積書
・協力業者見積一覧書
・採用業者と掛率(実際に取った形式で示す)
・内訳明細書のコピー(通し紐のバラ積みのもの)
・内訳明細書のFD又はCD-R(共にエクセル仕様)
・複合単価でない設備見積書
・見積り内訳が示された医療ガス見積書

2) 建設セカンドオピニオンの指摘

以上のような設計事務所の回答に対し、設計事務所と締結した契約書に基づく反論を提出した。(表3-21参照)

すなわち、設計事務所と交わした契約書の中には、「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(発注者)に提出する」と、委託者へのメーカー見積書の提出が明記されていることを示した。

また併せて、契約書の中には「受託者(設計事務所)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」とあることを指摘した。これにより、設計事務所は委託者が依頼した建設セカンドオピニオンに対する、積極的な協力が求められていることを示した。

さらに、設備等の複合単価の件も、「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」と明記されていることを示した。そして医療ガスについても同様であることを示した。

3) 設計事務所の対応について

前記の指摘に対し、設計事務所としては「情報の漏洩の危険性」を理由として持ち出したが、最後には発注者(委託者)の判断に任せるという回答をしてきた。

こうした結果、発注者の判断により、建設セカンドオピニオンが要求した設計見積に必要な全ての資料が、提供してもらえることとなった。

4) まとめ

契約書に明示していても、それらに従うことを拒否する性向がみられたことから、今後契約書の中で要求することについては、より具体的に明記しておくことが必要と考えられる。

一方、「情報の漏洩の危険性」といった指摘に反論するためにも、建設

セカンドオピニオン提供体制側の守秘義務契約等を、厳密に整えておくことが一層重要となる。

さらに、発注者においては前記のような契約内容の重要性を十分認識してもらい、資料提供に際し強固たる姿勢を設計事務所に対しとってもらうことが、一層重要になる。

表 3-21 設計事務所に設計見積書を作成・提出させる建築設計業務委託書の条項

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。

.....

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。

表 3-22 見積査定に対する設計事務所の非協力的な問題へ反論した建設セカンドオピニオン

	平成20年6月6日付建設SO
1	「平成20年5月26日付建設セカンドオピニオン」で、「実施設計のチェックと査定に必要な書類」として、 ・設計事務所で徴収した全て(建築・設備共)の見積書 ・協力業者見積一覧書 ・採用業者と掛率(実際に取った形式で示す) の提供を設計事務所へ要請するようお願いしました。 これに対する設計事務所からの回答は、「自分達のノウハウが入っているので、資料提供出来ない」旨の回答であったと伝えられました。 しかし、設計事務所との契約書の「設計委託書 207 工事費見積書等の作成・提出」において、 「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。<u>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。</u>」 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。」 と、二重下線部分に委託者に対するメーカー見積書の提出が明記されています。 この契約書に基づき設計事務所に対して、至急6月20日迄に上記三つの資料を提供することを要請すべきです。
2	また「平成20年5月26日付建設セカンドオピニオン」で、「実施設計のチェックと査定に必要な書類」として、 ・内訳明細書のコピー(通し紐のバラ積みのもの)2部 ・内訳明細書のFD又はCD-R(共にエクセル仕様)2枚 の提供を設計事務所へ要請するようお願いしました。 これに対する設計事務所からの回答は、「提供出来ない」旨の回答であったと伝えられました。 しかし、設計事務所との契約書の「設計委託書 IV 特記事項」において、 「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、<u>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。</u>」 と、二重下線部分に委託者が依頼した建設セカンドオピニオンに対する積極的な協力が明記されています。 この契約書に基づき設計事務所に対して、至急6月20日迄に上記二つの資料を提供することを要請すべきです。
3	電気設備見積書の内訳が、複合単価になっています。 前記のように、設計事務所との契約書の「設計委託書 207 工事費見積書等の作成・提出」において、 「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。」 <u>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。</u> 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。」 と、二重下線部分に「電気設備等設備工事の見積書」について「複合単価とはしない」ことが明記されています。 この契約書に基づき設計事務所に対して、至急6月20日迄に「複合単価ではない」「電気設備等設備工事の見積書」の提供を要請すべきです。
4	医療ガスの見積書の内訳がなく、一式になっています。 前記と同様、設計事務所との契約書の「設計委託書 207 工事費見積書等の作成・提出」において、 「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。<u>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。</u>」 <u>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。</u> 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。」 と、二重下線部分に「設備工事の見積書」について「複合単価とはしない」とともに、委託者に対する「メーカー見積書」の提出が明記されています。 この契約書に基づき設計事務所に対して、至急6月20日迄に「複合単価ではない」「医療ガス工事の見積書」の「メーカー見積書」の提供を要請すべきです。

(2) 実施設計見積査定に基づき建設業者を替えることによるコスト削減

1) 課題

AH 民間病院（鉄骨造の新築、一般病床 48 床）のケースは、実施設計が完了し、全国的に中堅規模の建設会社（3 社）に見積りをしてもらったが、予算額を大幅に上回ってしまった。このため、これが設計上のためなのか、建設会社の見積りのためなのか判断したいという問題であった。

2) 建設セカンドオピニオンの設計内容・建設会社見積の査定

建設セカンドオピニオンとしては、設計内容のチェックを行うとともに、最も安い建設会社の見積りの査定を行った。設計内容については、建築工事や設備工事面で各々 0.16 億円、0.13 億円、合計で 0.29 億円減額できる余地があった。

一方、建設会社の見積りの査定については、当初の最も安い見積額 9.33 億円に対し、第一次査定金額は 8.17 億円であった。これに通常の競争原理（5～7%減）が働くとしてこれを加味し、7.60～7.76 億円と査定した。

これら査定より、設計内容についての VE 案を加味した査定金額は、7.31 億円～7.47 億円と査定した。（表 3－2 3 参照）

この金額は、当初の最も安い建設会社見積価格の 78.3%～80.1%であり、建設会社の見積りがかなり高目であることが明らかになった。

3) 最終的な契約価格について

こうした建設セカンドオピニオンの査定金額を受け、AH 民間病院は今までの 3 社以外の、これらより規模の小さい会社から見積りを徴収した。

その結果、この会社から、約 7.3 億円の見積り金額の提示を受け、ここと契約することとなった。（表 3－2 2 参照）

この金額は当初の最も安い金額に対しても、2.0 億円の減額となる価格である。

4) まとめ

発注者の予算額を大幅に上回る見積しか出なかった原因としては、設計事務所のコスト管理能力の問題と共に、当初見積に参加した中堅3社の間に、何らかの相談があったことも考えられる。

このため、こうした見積金額が固まってしまった状況を打開する方法としては、まず建設会社の見積額を査定することが第一に重要である。

その結果、建設会社の見積額が高目であれば、このケースで明らかになったように、これまでの経緯に全く関係ない業者を、見積聴取の対象として導入することが有効と考えられる。

表 3-23 実施設計見積査定に基づく建設業者を替えたことによるコスト削減

(千円)

	AH民間病院
A 当初ゼネコン見積金額 (100%)	933,000
B セカンドオピニオンによる 査定金額	731,000～747,000
C 別のゼネコンとの契約金額	728,700
B/A セカンドオピニオンによる 査定金額対当初見積比	78.3%～80.1%
C/A 落札金額対当初見積比	78.1%
C-A 落札金額の対当初見積減額	-204,300

(3) 建設資材の乱高下による設計見積価格の問題と

建設セカンドオピニオンによる査定

1) 課題

○総合病院においては、実施設計に対応した設計見積の査定を行ったが、その査定の結果（平成20年6月）、設計事務所がこの時期より前の安い鉄鋼単価を使用していることが明らかになった。

査定の時期は、原油の高騰や中国での建設ラッシュの影響を受け、建設資材が全般的に高騰していた時期で、設計見積はその動向を反映したものではなかった。

こうした背景として、一つは建設資材の動向に、柔軟に対応できる見積体制がとれていないことが推測される。いま一つは、設計契約の中に発注者の見積り範囲内に設計するという条項を入れたため、設計事務所が数字だけでもそれに合わせる形を取ったのではないかと、推測出来なくはない。

2) 建設セカンドオピニオンの指摘

上記の点を、表3-24にある建設セカンドオピニオンとして指摘し、「最新の鉄鋼単価」を用いた設計見積りを提出するよう要請した。（表3-24参照）

しかし、これに設計事務所が対応しなかったため、○総合病院に対しては、建設セカンドオピニオンの査定価格により、予定価格を検討することを提案した。

その後、サブプライム問題に端を発した不況や、原油価格の下落が設計資材にも及び、今度は逆に価格が下落することとなった。このため、入札の直前に再度鉄鋼のみの査定を建設セカンドオピニオンとして提出した。（表3-25参照）

この査定の結果、鉄鋼資材だけで従前に比べ約1.0億円の減額となることが明らかになった。

3) まとめ

建設資材が今回のように乱高下する経済環境においては、査定の結果設計見積りが安くなるとは限らず、逆に適正な査定をすると高くなる時期もあるということが明らかになった。

設計事務所に対しては、今後数字の辻褃合わせをするのではなく、設計内容の変更によって、当初の予算の範囲内に設計価格を合わせることを求めていくことが重要である。

また、建設資材の単価が乱高下する時期においては、それに応じてタイミングよく設計見積の修正を求めていくことも重要である。

表 3-24 原油高騰とサブプライム問題による建設資材の乱高下による設計見積価格の問題

平成20年6月6日付建設SO	
1	建築工事見積書における、鉄鋼の単価が見積作成時点の単価とは考えられず、かなり古い単価と考えられます。 設計事務所との契約書の「設計委託書 207 工事費見積書等の作成・提出」において、 「……………」 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。」とあったとしても、古い単価を用いて予算と見積書を合せるようなことは、受託者として本来の契約内容を誠実に履行しているとは言い難いと思われます。 設計事務所に対して、至急6月20日迄に「最新の鉄鋼単価」を用いた、「建築工事見積書」の提供を要請すべきです。

表 3-25 建設セカンドオピニオンによる鉄筋材料の下落に伴う設計見積価格の査定

		設計見積価格(2008年10月)	建設セカンドオピニオンの査定	
			減額金額	査定価格(2008年12月)
I	直接工事費			
	A.増築工事	3,901,011,312	-98,264,300	3,802,747,012
	B.外構工事	97,470,449	-842,000	96,628,449
	C.改修工事	132,303,534		132,303,534
	D.解体工事	152,960,011	13,335,000	166,295,011
	計	4,283,745,306	-85,771,300	4,197,974,006
II	共通仮設費	214,100,000	-4,200,000	209,900,000
III	諸経費	526,154,694	-11,028,700	515,125,994
	合計	5,024,000,000	-101,000,000	4,923,000,000

5 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) 落札価格を下げるための新たな入札方式の導入

1) 課題

○総合病院においては、これまで毎年多くの入札実績があり、入札が不調（予定価格を下回る入札額がないこと）になっても、発注者としては予定価格を維持するスタンスをとってきた。

今回の案件は、70億円を越えるかなり大きい発注金額であったことから、入札方式については、なるべく競争原理が働き予定価格をより下回る落札価格が実現する方式を、採用したい強い意向があった。

このため、これまでの○総合病院での経験をふまえ、入札参加者が3回の入札全て応札する方式をとりたい旨の提案が病院よりあり、これについての建設セカンドオピニオンを求められた。（表3-26参照）

2) 建設セカンドオピニオンの提案

○総合病院がこれまでの経験をもとに考えた方式は、1回目及び2回目の入札の終了後、その回の最低入札価格を面前で発表し、予定価格の開封は第3回の入札終了後に行うというものであった。

この方式に対する建設セカンドオピニオンとしては、入札者が最後の3回まで最終的な価格を入札しないのではないかと、という指摘をした。

そして、こうした3回まで入札を行う方式として、表3-27にある方式を提案した。この方式では、各回の入札者の上位2/3の順位に入れなければ、次回の入札に参加できないこととし、1・2回目の入札でも競争原理が働くようにした。

併せて、入札価格がなるべく低くなるよう、VE提案の扱いについては、当初の入札の段階からこれを加味した価格を入札してもらうことも提案した。

3) O総合病院の対応について

こうした建設セカンドオピニオンの提案を含めて検討した結果、O総合病院ではこれまでの経験を重視して、当初の病院の案のようにしても各回の入札において競争原理が働く、という判断を行った。

したがって、入札の方式は表3-28に示すような形式で公に募集することとなった。

4) まとめ

本件の入札結果は、3回の入札で予定価格に達しなかったものの、交渉により当初の予定価格で落札者が決定した。(表3-29)

O総合病院は、二つの自治体が運営している組合方式の病院で、自治体に準じる性格を持つことから、入札での制約を持っている。しかし、こうした病院にもかかわらず、当初の目的を実現するため新しい入札方式に取り組み、事務局の努力により結果を出した訳である。

このような制約のない民間の病院においては、様々な入札者への取り組みがあってよいと考えられるものである。

表 3-26 ○総合病院より検討を求められた入札方式

- (1) 入札参加者全員が第 3 回まで入札を行う。
- (2) 第 1 回、第 2 回、第 3 回の入札終了後に最低入札価格を発表する。
- (3) 予定価格の開封は、第 3 回の入札終了後に行う。

○ 落札者の決定方法

- 1 第 3 回の入札において、予定価格の制限の範囲内で最低の価格をもって入札した者を落札者とする。
- 2 第 3 回の入札において、予定価格の制限の範囲内で最低の価格をもって入札した者が 2 者以上あるときは、当事者の再入札により決定する。
- 3 管理者は、落札者が決定したときは、直ちにその旨を口頭により落札者に通知するものとする。
- 4 第 3 回までの入札において、予定価格以下の入札価格の入札がない場合は、最低価格を提示した者と価格交渉して随意契約をすることができるものとする。また交渉が不調の場合は、次の最低価格を提示した者と交渉して随意契約をすることができるものとし、以下同様とする。

表 3-27 3回までやる入札方法についての建設セカンドオピニオンの提案

- 1) i 入札は3回行う。
 - ii 入札に際して、2回目の価格は1回目を、3回目は2回目を上回らない価格を提示しなければならないものとする。
 - iii 予定価格を大幅に下回る価格を提示した者は失格とする。
 - iv 入札価格は VE 提案を加味した価格とする。ただし、VE 提案は1回のみ提出出来ることとし、様式に合せた説明図書を第1回目の入札価格と併せて提出することとする。
- 2) 第1回目の入札により、最低価格を提示した者から低い順に、入札参加者全体の上位6割の順位(小数点以下は四捨五入した順位)までを対象(1社のみとなった場合は、上位2社を対象)に、第2回目の入札を行う。同順位の場合は、何れの参加者も第2回目の入札を行うことが出来る。
- 3) 第2回目の入札により、最低価格を提示した者から低い順に入札参加者全体の上位3割の順位(小数点以下は四捨五入した順位)までを対象(1社のみとなった場合は、上位2社を対象)に、第3回目の入札を行う。同順位の場合は、何れの参加者も第3回目の入札を行うことが出来る。
- 4) 第3回目の入札により、予定価格を下回る価格を提示した者で、最低価格を提示した者から低い順に落札候補者としてその VE 提案を審査し、その審査を満たした者を落札者とする。
同価格を提示した参加者がいる場合は、再度入札を行い、最低価格を提示した者から低い順に落札候補者としてその VE 提案を審査し、その審査を満たした者を落札者とする。
- 5) 3回の入札で予定価格を下回る価格を提示した者がいない場合は、入札の場でその後の入札方法を示す。
- 6) 3回の入札で予定価格を下回る価格を提示した者がいない場合は、第3回目の入札で最低価格を提示した者から低い順に上位2社を落札候補者として、価格の交渉と VE 提案を審査し、病院側の条件を満たした者を落札者とする。

表 3-28 実際に行うこととなった入札参加者が3回とも入札を行う方法

(入札及び開札の方法等)

第 13 条 入札及び開札の日時・場所は公告で定める。

- 2 入札の方法 持参により提出するものとし、郵送等による送付又は電送によるものは認めない。
- 3 共同企業体が提出する入札書については、共同企業体の名称及びその代表者名を明記の上、記名押印すること。
- 4 入札方法
 - (1) 入札参加者全員が第 3 回まで入札を行う。
 - (2) 第 1 回、第 2 回、第 3 回の入札終了後に最低入札価格を発表する。
 - (3) 予定価格の開封は、第 3 回の入札終了後に行う。
- 5 開札は、面前開札とする。

.....

(入札の無効等)

第 15 条 入札参加者が次の項目に該当した場合は、入札参加資格を有しない者のした入札とみなし無効とする。

- (1) 申請書等を期限までに提出しない者、入札参加資格がないと認められた者又は入札参加資格の確認を受けた者であっても入札までの間において第 4 条に掲げるいずれかの要件を満たさなくなったものは、入札に参加することができない。
- (2) 入札参加資格を有しない者又は虚偽の申請を行った者の入札及び組合入札参加者の心得等において示した入札に関する要件に違反した入札は、無効とし、無効の入札をした者が落札者である場合には落札決定を取り消す。
- (3) 入札において、前回の最低入札価格以上の価格でした入札は無効とする。
- (4) 入札を辞退した場合は、辞退した入札及びそれ以後の入札を無効とする。

(落札者の決定)

第 16 条 第 3 回の入札において、予定価格の制限の範囲内で最低の価格をもって入札した者を落札者とする。

- 2 第 3 回の入札において、予定価格の制限の範囲内で最低の価格をもって入札した者が2者以上あるときは、当事者の再入札により決定する。
- 3 管理者は、落札者が決定したときは、直ちにその旨を口頭により落札者に通知するものとする。

- 4 第3回までの入札において、予定価格以下の入札価格がない場合は、最低価格を提示した者と価格交渉して随意契約をすることができるものとする。また交渉が不調の場合は、次の最低価格を提示した者と交渉して随意契約をすることができるものとし、以下同様とする。

(最低価格以外の者を落札者とすることができる場合)

第16条の2 管理者は、前条第1項の規定にかかわらず、最低価格をもって入札した者であっても、次に掲げる項目に該当する事由があるときは、その者を落札者とせず、他の者のうち予定価格以下で最低の価格をもって入札した者を落札者とすることができる。

- (1) その者のした当該入札価格によっては、当該契約の内容に適合した適正な工事の履行がされないおそれがあるとき。
- (2) その者と契約を締結することが、公正な取引の秩序を乱すおそれがある著しく不適当であると認めるとき。

表 3-29 入札参加者が3回とも入札を行う方法による入札結果

(単位: 億円、消費税を含まず)

	建 築 工 事	電 気 設 備 工 事	機 械 設 備 工 事	合 計
設 計 価 格	48.9	11.6	21.0	81.5
予 定 価 格	44.5	10.5	19.2	74.2
入 札				
第 1 回 最低価格	52.0	13.8	24.0	89.8
第 2 回 最低価格	49.8	13.4	23.0	86.2
第 3 回 最低価格	49.0	13.0	22.5	84.5
VE提案及び 交渉による 契約金額	44.5	10.5	19.2	74.2

6 建設後の瑕疵発生段階での建設セカンドオピニオン

(1) 引き渡し直後からの漏水等瑕疵の問題

1) 課題

AL 診療所のケースは、竣工による引渡し後、2～3ヶ月してから、多くの浸水・雨漏りといった問題が発生したケースである。

AL 診療所の建設請負契約は、一般的な民間連合協定の契約書によって契約がなされていたため、漏水等の瑕疵担保期間は2年間の筈であった。

AL 診療所が当初設計事務所に、こうした問題の発生と補修について相談したところ、その費用負担が発生すると言われた。このため、次にあるような要請があり、建設セカンドオピニオンとしての検討が求められることとなった。(表3-30参照)

表 3-30 引き渡し直後からの漏水等瑕疵の問題

4年前に建設したのですが、受け渡し2～3ヶ月目より浸水、雨漏りがあり、その度に設計士、下請けの現場監督には話をして対処してもらっていましたが、しかし、次第に誠意がみられなくなり、まだ、雨漏りが解決していないのに壁の防水塗料代が約100万円かかるので私に負担しろといわれました。納得行かないので大元の発注先である建設会社に頼んでみると言いましたが、「そりゃ、無理でしょう」と設計士にはじかれました。だめだったら訴訟覚悟でと思い、建設会社に電話したところいろいろな担当は変わったにしろ現在、誠意をもって対応して頂いていると思っています。

しかし、どこまで保障してくれるのか、途中でまた投げ出されるのではないかと、だまされるのではないかと、応急処置で時間稼ぎをされて、もう5年たったから保証期間が切れたとか言われるのではないかと不安な毎日を過ごしていた時に、建設セカンドオピニオンを医師会報で知り、泣き寝入りはしたくないと思っています。

2) 建設セカンドオピニオンの指摘

こうした状況の中で、まず建設会社はこの瑕疵問題への対応を求めた。

この建設会社の回答では、補修費用は負担してもらえるものの、その他の点で問題があったことから、次のような（平成20年8月29日付）建設セカンドオピニオンの指摘を、AL 診療所より建設会社に対して提出してもらった。

表 3-31 建設会社の回答への建設セカンドオピニオンの指摘

・建設会社の回答を正式な書類として提出してもらうこと
・漏水発生時期と引渡しの時期を明記してもらうこと
・漏水があったので施工ミスがあったことを明記してもらうこと
・原設計のデザインが損なわれないような補修にってもらうこと
・元の設計図になかった工事責任もとってもらうこと

3) 建設会社の対応について

前記の建設セカンドオピニオンの指摘に対し建設会社より回答があり、その一部について再指摘をした後、費用は建設会社の負担で概ね発注者の要望通りの補修をしてもらうこととなった。

4) まとめ

建設の専門的知識を持たない医療機関において、こうした瑕疵の問題を指摘し、その費用負担を求める交渉をすることの困難さが明らかになった事例であった。

このケースの場合、建設セカンドオピニオンの指摘の効果があったものの、契約書等が整っていないと、これが有効に機能しない場合もある。

このため少なくとも、契約書をきちんと整えておくことについて、医療機関に周知しておくことが重要である。

次に、瑕疵担保期間について、医療機関が事前にこれを認識しておくことも重要である。今回は、たまたま瑕疵担保期間の2年以内に漏水等が発生してこれを指摘したため、建設会社の金額負担でこれを補修してもらう

ことが出来た。

また、これまでの研究で明らかにしているように、このケースの2年という瑕疵担保期間は、民法による鉄骨造10年を短縮していることから、請負契約に際しては、RC造・鉄骨造の場合10年で契約することが重要である。

表 3-32 建設セカンドオピニオンによる支援の後の最終的な建設会社の対応結果について

	平成20年8月29日付建設SO(建設会社へ)	平成20年10月1日付建設会社回答	平成20年10月17日付建設SO対応
1	以下1～7は、平成20年8月に建設会社九州支店よりAL診療所へ提出された、「AL診療所漏水箇所の対応について」という書類に関するものです。 (下地の金属パネル貼りの件) この文章は、建設会社の誰が責任を持って書いたのか不明です。 少なくとも、部長職以上の肩書きの人の所属、氏名を記入した上、印鑑を押したものを再提出して下さい。	技術部長の所属・氏名記入・押印のうえ提出します。	再提出して下さい。
2	(下地の金属パネル貼りの件) 文章中2ページの「2 建物概要」の「竣工」の後に、「発注者よりの漏水の連絡」として「2003年7月」(引渡し後2～3ヶ月後雨漏りのため建設会社・設計事務所に連絡したので)を明記して下さい。	漏水発生時期として記入します。	記入して下さい。
3	(下地の金属パネル貼りの件) 文章中2ページの12行目の「～が不適切であったものと考えられ、～」は、施工者の文章としては不適切な表現だと思います。 雨による漏水があるのですから、施工者としては、「～が不適切で施工ミスが生じたと考えられ、～」と文章を加筆・修正すべきです。	施工ミスが生じたと修正します。	加筆・修正して下さい。
4	(下地の金属パネル貼りの件) 建設会社よりの補修案は、受け入れ難いです。 アルミを貼りつけたならば、デザインが台無しになってしまいます。 補修方法を設計者と確認した上で、以下の方法を設計者が了解すれば、コーナーの4箇所のタイルをはがし、下地の金属パネル(平成20年3月19日付回答資料(別添資料3))を確認した上でこれを補修をし、タイルをもとの通りに貼るべきです。	アルミ板の取り付け案については、設計事務所様のご意見をお聞きしたうえで提案いたしました。 既存外壁仕様のタイルおよび下地パネルは、2005年頃に販売中止となっており、現在では調達できない状況です。 タイルを張替える場合、既存の外壁と色調や寸法を合わせる事が難しいと思われるため、アルミ板でカバーする提案をいたしました。	タイルの色に近いアルミ板にするということで、了承します。 なお、その費用負担は、建設会社あるいは設計事務所として下さい。
5	(下地の金属パネル貼りの件) 仮に、アルミのコーナーを貼ることでしか対処出来ないのであれば、設計者の原設計に対する責任の問題があると考えます。 これについて、設計者は建設会社に対してなんと答えたのでしょうか。		
6	(天井漏水の件) 設計図に無かったからと言っても、竣工時に作られたものならば、施工者である建設会社に工事責任はあると考えます。 対策としては、エアータイト扉に替えた方がいいと考えます。	結果的に漏水が発生したことは不適切な品物であったこととなりますが、(工事担当者に確認したところ)設計事務所様から追加取り付けの指示をお受けしたのが、すでに外装仕上げの完了時期であり、製作期間等の工期的な制約もあって既製品の点検口を取り付けました。 現時点での対応策としては、設計図の状態に戻すという意味合いから、漏水予防のため扉の周囲にシーリングによる止水を行うことで、ご了承をお願いいたします。	工事中の経緯について、現時点でさかのぼるのは無理だと思います。 もともと建設会社の提案は、現在の扉がシーリングだけでは将来漏水の危険があるので、エアータイト扉にしたいということだったと思います。 この建物は漏水だけでなく、シーリングによる止水だと将来漏れる可能性があることから、一つでも危険を無くするためにはエアータイト扉にし、その費用は施工者負担として下さい。
7	(天井漏水の件) この費用は施工者の負担だと思います。 竣工数ヶ月で雨漏りがし、そのまま放置した責任は施工者にあり施工者が負担すべきです。 発注者が負担すべき理由はないと考えます。		
8	(天井漏水の件) 3ページ(2)に、「法的制約が発生する場合がありますので、先生の方から設計事務所へご相談をお願いします。」と書かれています。 これは、具体的にどのような意味でしょうか。	該当の場所は、現設計図では扉等の設置されていないデッドスペースとなっており、もし部屋として使用される場合は、面積増加となるため制約が生じる可能性もあります、という意味です。	了承しました。

第 4 章 ま と め

第4章 まとめ

ケーススタディの結果からみた、建設セカンドオピニオンのあり方のポイントとしては、設計事務所及び建設会社選定の段階における、次のような点が重要であると考えられる。

1 設計事務所選定の段階

(1) 設計企画書コンペ等における設計事務所へ求めるべき条件

設計事務所を選定する段階が、発注者の設計事務所に対する要求を、設計事務所選択の条件として最も認めさせることが出来る。このため、設計事務所選定の主要な方法として、設計企画書コンペ（「プロポーザル設計競技」とも言う）があるが、この選定過程で発注者の設計事務所に対する要求を明記し、これを設計事務所に認めさせることが重要である。

プロポーザル設計競技に際して、発注者から設計事務所に対する送付書類のリストの例を表4-1に示したが、この中で設計事務所に対する要求を明記するものが次の書類である。

- ① 誓約書
- ② プロポーザル設計競技実施要領
- ③ 基本計画・設計条件
- ④ 建築設計・監理業務委託契約書
- ⑤ 建築設計・監理業務委託契約約款
- ⑥ 建築設計業務委託書
- ⑦ 建築監理業務委託書

「① 誓約書」は、設計事務所がプロポーザル設計競技に参加するための条件を提示するものである。（表4-2参照）

この誓約書では、設計競技参加に際しては「プロポーザル設計競技実施要

領(基本計画・設計条件)に従うこと」、及び「設計者として選定された場合には、別途提供された『四会連合協定による契約書』を修正した契約書等書式により契約すること」を誓約してもらう。これにより、医師会が求める「設計への取り組み姿勢」(表4-3)や、④～⑦の「設計契約内容」(ワーキングペーパーN0. 160参照)を認めさせることが出来る。

特に、ケーススタディでその問題が明らかになった、設計図書に関する著作権の問題について、参加条件としてその帰属形態を共有にすることを提示して、表4-4のような約款の修正を認めさせることが出来る。これにより設計事務所の意向に影響されずに、発注者の裁量で設計事務所を解約することや、将来改修等を行うことが出来る。

表 4-1 プロポーザル設計競技における書類送付状の例

御中	
	平成〇〇年〇月 〇〇医師会 会長 〇〇 〇〇
時下ますますご清祥のこととお喜び申し上げます。	
当医師会の建設につき、今後の具体的な日程を含め決定事項を、別添のプロポーザル設計競技実施要領にまとめました。	
要領をご覧いただくと同時に、プロポーザル設計競技にご参加くださいますようお願いいたします。	
記	
1. 今後のスケジュール	
2. 提出要請書	
3. 提出意思確認書	
4. 誓約書	
5. 〇〇医師会改修設計業務 プロポーザル設計競技実施要領	
6. 〇〇医師会 基本計画・設計条件	
7. 既存建物図面(貸与)	別紙
8. 耐震診断報告書	別紙
9. 定期点検試験報告書等	別紙
10. 建築設計・監理業務委託契約書	
11. 建築設計・監理業務委託契約約款	
12. 建築設計業務委託書	
13. 建築監理業務委託書	
14. 質問書	
15. 実績確認書(書式)	
	以上

表 4-2 プロポーザル設計競技における誓約書の例

誓 約 書

下記について誓約します。

〇〇医師会

会長 〇〇 〇〇 殿

平成 年 月 日

会社名

代表者

印

記

- 1 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規程に該当しません。
- 2 現在、建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を有しています。
[事務所登録（ ）登録）、登録番号（ ）]
- 3 平成 8 年 4 月 1 日から現在までに竣工した診療所を付帯した医師会館と類似施設の新築・改修設計の実績がありますか。（ ）あります。（ ）ありません。
類似事例 施設名：（ ）、診療所の規模（ ）㎡、
延べ面積（ ）㎡
建築費用（ ）千万円 設計監理料（ ）千万円
[新築・改修の別：]
[竣工年月日：平成 年 月 日]
[診療科目：内科・外科・ 科・ 科・ 科・他計（ ）科]
[所在地：]
- 4 「〇〇医師会館設計業務」の「プロポーザル」参加に際しては、「プロポーザル設計競技実施要領」に従います。
- 5 設計者として選定された場合には、別途提供された「四会連合協定による契約書」を修正した契約書等書式（ページ〇〇～の契約書・設計監理約款・設計委託書・管理委託書）により契約致します。
- 6 設計事務所実績、個人経歴書等に虚偽の記述が後日判明した場合は、失格となっても異議申し立てを致しません。
- 7 公正なプロポーザル設計競技を、例えば不正な働きかけにより妨害したと、後日〇〇医師会が判断した場合は、失格となっても異議申し立てを致しません。

表 4-3 設計への取組み姿勢の提示例

(1)費用対効果の高い安全な設計

発注者としては、プロポーザル設計競技の基本計画・設計条件で提示した、予算の範囲内で収まる建設を目指しています。

これを実現するため、意匠面を偏重することなく、費用対効果の高い効率的かつ安全な設計をして下さい。

また、建設に付随して発生する様々な費用についても、極力簡素にして下さい。

(2)建設業者入札に際し競争原理が働く設計

建設業者入札に際し、応札業者が特定の機器・材料・施工会社等に縛られることなく、費用対効果の高い機器・材料・施工会社等を選択出来るとともに、応札業者間に極力競争原理が働く設計をして下さい。

また同様の利用により、構造形態についても、一般工法の中で最適な工法により基本設計案を提案して下さい。

表 4-4 著作権を共有とする四会連合契約書の修正案

第 6 条 〔著作権の帰属〕

成果物又は成果物を利用して完成した建築物(以下「本件建築物」という。)が著作物(著作権法第 2 条第 1 号)該当する場合(以下著作物に該当する成果物を「著作成果物」、著作物に該当する本件建築物を「本件著作建築物」という。)、その著作権(著作人格権を含む。以下「著作権」という。)は、甲(発注者)及び乙(設計事務所)が共有する。

第 7 条 〔著作物の利用〕

甲は、乙の同意なしに、単独で著作権を行使することが出来る。

第 8 条 〔著作者人格権の制限〕

乙は、甲及び甲が承諾したものに対し、本件著作建築物に関する著作権法第 19 条第 1 項の定める権利(氏名表示権)を、著作成果物及び本件著作建築物に関する同法第 20 条第 1 項の定める権利(同一性保持権)を、それぞれ行使しない。

(2) 解約も考慮した基本設計・実施設計終了期日に対応した

支払い条件の明記

自らの理由以外にも、補助金等の関係から建設を中止することも考えられ、設計事務所との契約を解約することも考慮した、契約書を作成しておくことが非常に重要である。

解約する時に重要となることが、設計事務所の既存業務がどこまで行っているのかということと、それに対応する対価を幾ら支払えばいいのかということである。

設計業務の中断は、往々にして基本設計と実施設計の中間で起こることが多く、基本設計の終了と実施設計の開始を明確にしておく必要があり、表4-5のような最低限、四会連合協定の契約書で契約を締結しておくことが重要である。

支払いについては、こうした基本設計と実施設計の終了に対応した、表4-6の例のような支払い形態にしておくことが重要である。

表 4-5 四会連合協定における基本設計終了と・実施設計の開始の定義

108 基本設計内容の説明と設計図書の提出及び委託者の承認

1. 基本設計内容の説明

基本設計作業を行っている間、委託者に対して随時基本設計内容とその進捗状況を報告し、必要な事項について委託者の意向を確認しながら設計を進める。委託者はそのつど明確な応答を行うものとする。

2. 基本設計図書の提出と委託者の承認

基本設計図書がまとまった段階で、委託者に対して基本設計図書を提出して総合的な説明を行う。その内容について委託者の承認を受けたうえで、次の実施設計業務段階に進む。

.....

201 建築意図と要求条件の確認

1. 受託者の建築意図と要求条件の確認

実施設計に先立ち、先に承認を受けた基本設計についての受託者の建設意図と要求条件を再確認し、修正の必要がある場合は設計条件の調整を行う。実施設計業務機関中にさまざまな資料や素案を提示し、それに対する委託者の意見を求め協議を重ね、委託者の建設意図と要求条件を正しく理解することに努める。

表 4-6 設計委託契約書に明記する支払い条件の例

支払い条件		
委託契約成立時	¥	～
基本設計完了時	¥	～
実施設計完了時	¥	～
工事監理中間時	¥	～
業務完了時	¥	～
業務報酬の合計金額	¥	～

(3) 実施設計に対応した積算業務を外部へ委託することを条件

実施設計図書をもとに積算業務を行うことが、設計業務内容のチェックにつながることになる。

このため、設計業務内容とともに、積算内容を適正なものにするためにも、実施設計図書に対応する積算業務を、設計事務所以外の積算事務所に委託して、積算をしてもらうべきである。

したがって、設計事務所との契約内容から、実施設計に対応した積算業務を除き、その業務は別の積算事務所と契約する形態にすべきである。

2 建設会社選定の段階

(1) 発注者に求められる日頃からの高いコスト削減意識

建設セカンドオピニオンの大きな目的の一つとして、コスト削減があるが、その根幹をなすものは発注者の高いコスト削減意識である。

○総合病院の例では、3回の入札によって予定価格に達しなかったが、発注者が建設会社と交渉して約7億円のコストダウンに成功した。

また、AH民間病院の例では、当初の建設会社を替えることにより、約2億円のコストダウンに成功した。

こうした成果が出た大きな要因の一つとして、日頃からのコスト削減に対する厳しい姿勢があると思われるものである。

表 4-7 発注者及び建設セカンドオピニオンによる落札金額の削減実績

(単位:千円)

	○総合病院	AH民間病院	AI医師会館	合計
A 当初見積金額・予算 (100.0%)	8,150,000 (設計見積)	933,000 (当初の建設会社による見積)	270,000 (予算)	9,353,000
B 建設セカンドオピニオンによる査定価格	7,140,000 (見積査定の約85%)	731,000～747,000	158,949～177,219	—
C 落札金額	7,420,000 (VE提案及び交渉)	728,700 (当初と異なるゼネコンの見積)	196,035	8,344,735
C/A 落札金額対当初見積比	91.0%	78.3%～80.1%	72.6%	89.2%
C-A 落札金額の 対当初見積減額	-730,000	-204,300	-73,965	-1,008,265
備考	・3回の入札でも予定価格に達せず、交渉により予定価格で落札者決定。	・建設会社を替えたことによるコスト削減。	・医師会による予定価格213,000、及び最低価格190,000。	

(2) 入札時の現場説明書による落札者決定方式及び工事請負契約約款の提示

入札の基本方針を入札者に提示するものが現場説明書であり、これによって発注者の建設会社に対する要求を提示することが出来る。当然契約自由の原則からして、この要求を建設会社として受け入れることが出来ない場合もあり、その場合は入札に参加しないことになる。(表4-8参照)

この現場説明書の中で示す、発注者にとって非常に重要な項目が、競争原理を確保するための落札者決定方式及び、発注者の利益を確保するための工事請負契約約款である。

落札者決定方式は様々な方式があるが、一般的な例として、予定価格は開示しないで3回まで(予定価格に達するまで)入札を行い、3回で予定価格に達しない場合には、それまで最低価格を提示した建設会社と順次交渉する形態のものを示す。特に、この中で「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、本入札参加者以外の企業を対象として、新たな入札を行う」ことを明記し、このルールに則り粛々と入札を進めることが重要である。

工事請負契約約款は、発注者の利益を確保する視点から、表4-9のように民間(旧四会)連合協定工事請負契約約款を加除訂正したもので契約することを、入札参加の条件として提示することが重要である。

加除訂正する重要な項目としては、「第9条 管理者」の設備機器の選定の承認に関すること、「第19条 第三者損害」にかかる請負者の負担に関すること、「第21条 不可抗力による損害」にかかる地震を除く請負者の負担に関すること、及び「第27条 瑕疵の担保」期間の民法に基づく修正といったことがある。

表 4-8 現場説明書における入札方式及び工事請負契約約款の提示の例

入札の基本理念：

本入札は、〇〇医師会（以下、「本会」ともいう）が予定する下記工事について、本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。

・ 工事名称：

〇〇医師会館改修工事

・ 建築主：

社団法人 〇〇医師会 会長 〇〇 〇〇
〇〇〇〇〇〇〇〇 Tel：〇〇〇〇

・ 工事場所：

〇〇〇〇〇〇〇〇

・ 工事期間：

（予定）契約着工時から平成〇〇年〇〇月末日

・ 工事範囲：

設計図に依る。
設計図書は、見積書提出時に返却のこと。

・ 支払条件：

着工時 ／契約金額の〇〇%を支払う
着工 3 ヶ月後 ／契約金額の〇〇%を支払う
完成引渡し 1 ヶ月後／全ての清算払いを行う

・ 落札者決定方法：

- 1) 予定価格以下でかつ、入札の基本理念及び本会が定める規程に反しない、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いないときは、第 3 回目の入札で最低価格を提示した者と随意契約をする。

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、本入札参加者以外の企業を対象として、新たな入札を行う。

・入札時提出書類：

見積書（内訳明細書付） 2 部
別紙書式により作成のこと

・入札日：

平成〇〇年〇月〇日（〇）〇時～

・入札場所：

社団法人 〇〇医師会 会議室
〇〇〇〇〇〇〇〇 Tel：〇〇〇〇

・質疑応答：

平成〇〇年〇月〇日（〇）〇時より〇月〇日（〇）〇時まで、下記メールアドレスで順次受け付け、メールで順次全社一括回答を行う。

〇〇@〇〇.ne.jp（担当/〇〇〇〇 Tel：〇〇〇〇）

全ての質問は、〇月〇日（〇）〇時までにメールで回答する。

別紙書式で、回答先の担当者、メールアドレスを記入・提出すること。

・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

・工事請負契約：

工事請負契約約款は、添付の「民間(旧四会)連合協定工事請負契約約款」を加除訂正したものによる。

契約書に添付する印紙は工事請負人の負担とする。

履行保証保険契約締結の写しを提出のこと（契約時）。

建設工事保険に加入し、写しを提出のこと（契約時）。

・諸手続き：

契約後の工事に関する一切の手続き、起工式、官公庁に対する書類提出及び連絡等は工事請負人において行い、その費用も負担すること。

・配布資料：(要返却)

質疑応答の書式、見積書の書式

設計図書一式(一部)

○建築 実施設計図一式 A1 版 ○○枚 (表紙を除く)

(○○図は別途工事エレベーター参考図)

○構造 実施設計図一式 A1 版 ○○枚

○電気設備 実施設計図一式 A1 版 ○○枚

○機械設備 実施設計図一式 A1 版 ○○枚

合計 ○○枚

CD-R (設計図書一式データ、一枚)

積算参考資料(あくまで積算に際しての参考資料です)

既存建物の竣工図一式(一部)

追加資料を希望の場合は、有償で貸与

・既存建物調査及び設計図書の閲覧：

既存建物調査については、必ず下記担当者に連絡の上許可を得てから行うこと。

既存建物の設計図書並びに石綿分析調査報告書は、○○医師会館にて閲覧可能とする。

閲覧を希望する場合は必ず下記担当者に連絡の上許可を得てから行うこと。

担当 ○○医師会事務局 ○○ ○○

TEL：○○○○

表 4-9 入札時の「民間(旧四会)連合協定工事請負契約約款」の加除訂正事項

No.	従来の民間(旧四会)連合協定工事請負契約約款	本工事契約に際しての加除訂正事項(赤字等)
1	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、乙が調査を怠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	第9条 監理者 (1) 丙は、監理契約にもとづいて甲の委任をうけ、この契約に別段の定めのあるほか、次のことを行う。 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設計図の作成者により作成された詳細図（以下「詳細図」という。）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に必要な時期に、乙に交付すること。交付できない場合には、理由を付して甲にその旨を報告すること。 c 設計図書の定めにより乙が作成・提出する施工計画について、設計図書に定められた品質が確保できない恐れがあると明らかに認められる場合には、乙に対して助言し、その旨を甲に報告すること。 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・丙によって承認された施工図（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 工事の内容が図面、仕様書などこの契約に合致していないと認められるときは、ただちに乙にその旨を指摘し是正するよう求め、乙がこれにしたがわないときは、その旨を甲に報告すること。 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) 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・助言・検討などを求めたときは、丙は、すみやかにこれに応ずる。 (3) 当事者は、この契約に別段の定める事項を除き、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。 (4) 甲は、監理業務の担当者の氏名および担当業務を書面をもって乙に通知する。 (5) 丙が甲の承諾を得て監理業務の一部を第三者に委託するときは、甲は当該第三者の氏名または名称および住所ならびに担当業務を書面をもって乙に通知する。 (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、監理契約にもとづいて甲の委任をうけ、この契約に別段の定めのあるほか、次のことを行う。 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設計図の作成者により作成された詳細図（以下「詳細図」という。）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に必要な時期に、乙に交付すること。交付できない場合には、理由を付して甲にその旨を報告すること。 c 設計図書の定めにより乙が作成・提出する施工計画について、設計図書に定められた品質が確保できない恐れがあると明らかに認められる場合には、乙に対して助言し、その旨を甲に報告すること。 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、甲または丙が要求した場合、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・丙によって承認された施工図（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 工事の内容が図面、仕様書などこの契約に合致していないと認められるときは、ただちに乙にその旨を指摘し是正するよう求め、乙がこれにしたがわないときは、その旨を甲に報告すること。 i 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。 j 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。 k 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) 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・助言・検討などを求めたときは、丙は、すみやかにこれに応ずる。 (3) 当事者は、この契約に別段の定める事項を除き、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。 (4) 甲は、監理業務の担当者の氏名および担当業務を書面をもって乙に通知する。 (5) 丙が甲の承諾を得て監理業務の一部を第三者に委託するときは、甲は当該第三者の氏名または名称および住所ならびに担当業務を書面をもって乙に通知する。 (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。
3	第13条 工事材料・建築設備の機器・施工用機器 (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は、これを行うときは、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・建築設備の機器を工事現場外に持ち出すときは、丙の承認をうける。 (6) 丙は、施工用機器について明らかに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・建築設備の機器・施工用機器 (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・建築設備の機器を工事現場外に持ち出すときは、丙の承認をうける。 (6) 丙は、施工用機器について明らかに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	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、甲の負担と責任であらかじめ行う検査または試験に合格したものとす。 (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、甲に対して、その理由を付して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、ただちにその旨を甲（甲が丙に委託した場合は、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) 支給材料の使用法について、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（残材を含む。いずれも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、甲の負担と責任であらかじめ行う検査または試験に合格したものとす。 (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、甲に対して、その理由を付して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、ただちにその旨を甲（甲が丙に委託した場合は、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) 支給材料の使用法について、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（残材を含む。いずれも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	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。

6	第16条 設計・施工条件の疑義・相違など (1) 乙は、次の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丙に通知する。 a 図面・仕様書の表示が明確でないこと、図面と仕様書が一致しないこと、または図面・仕様書に誤謬あるいは脱漏があること。 b 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こと。 c 工事現場において、土壌汚染・地中障害物・埋蔵文化財など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こと。 (2) 乙は、図面・仕様書または丙の指示によって施工することが適当でないときと認めたときは、ただちに書面をもって丙に通知する。 (3) 丙は、本条(1)もしくは(2)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。 (4) 本条(3)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・施工条件の疑義・相違など (1) 乙は、次の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丙に通知する。 a 図面・仕様書の表示が明確でないこと、図面と仕様書が一致しないこと、または図面・仕様書に誤謬あるいは脱漏があること。 b 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こと。 c 工事現場において、土壌汚染・地中障害物・埋蔵文化財など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こと。 (2) 乙は、図面・仕様書または丙の指示によって施工することが適当でないときと認めたときは、ただちに書面をもって丙に通知する。 (3) 丙は、本条(1)もしくは(2)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。 (4) 本条(3)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、(1)のcに関して、請負代金及び工期の変更は、甲・乙・丙が協議して決めることとする。
7	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。 (6) 乙は、丙から工事を設計図のとおりに実施するよう求められた場合において、これに従わない理由があるときは、ただちにその理由を書面で甲に報告しなければならない。	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。 (6) 乙は、丙から工事を設計図のとおりに実施するよう求められた場合において、これに従わない理由があるときは、ただちにその理由を書面で甲に報告しなければならない。
8	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賠償するときは、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障害・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賠償するときは、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賠償するときは、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障害・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賠償するときは、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	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、次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、乙が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、乙が工事の手持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、次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、乙が工事の手持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	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・乙いづ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。)または施工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・乙いづ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。)または施工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。

11	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等の定めによる。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。）の確定に関するこ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（甲が本項の手続を丙に委託した場合は、丙）が行い、乙は、これに協力する。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等の定めによる。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。）の確定に関するこ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（甲が本項の手続を丙に委託した場合は、丙）が行い、乙は、これに協力する。また、手続に要する費用は、甲の負担とする。
12	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）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。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瑕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94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または雨水の浸入を防止する部分として同法施行令第5条第1項および第2項に定めるものの瑕疵（構造耐力また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。<u>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。</u> (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<u>5年間</u>、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<u>10年間</u>とする。<u>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。</u> (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瑕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。
13	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・貨物品について、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きと認められるとき。 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、この契約を結んだ時から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きと認められるとき。 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きと認められるとき。 (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請負代金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・貨物品について、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きと認められるとき。 f 長期にわたる契約で、法令の制定・改廃、物価・賃金などの<u>激しい</u>変動によって、この契約を結んだ時から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きと認められるとき。 g 中止した工事または<u>自然</u>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きと認められるとき。 (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	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つ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<u>紛争発生後の双方の合意により</u>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 <u>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。</u> (2) 当事者の双方または<u>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つ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。</u>