

広尾病院及び広尾看護専門学校整備等事業

要求水準書

(Ⅳ 維持管理・運營業務編 (1) 共通事項)

令和4年7月22日

地方独立行政法人東京都立病院機構

《 目 次 》

第 1	基本的事項	1
1	基本方針	1
(1)	一体的な維持管理・運営業務の提供	1
(2)	施設整備業務との連携	1
(3)	効率的かつ経済的な維持管理・運営	1
(4)	施設利用者への配慮	1
2	業務範囲	2
3	業務対象	3
4	業務期間	3
(1)	既存病院	4
(2)	既存及び新設の外構等	4
(3)	仮設棟及び仮設棟渡り廊下	4
(4)	新設病院熱源・機械棟及びマニホールド棟	4
(5)	新設病院西側及びドクターカー車庫	4
(6)	新設病院東側	4
(7)	新設職員宿舎棟	4
(8)	新設広尾看護専門学校及び看護学校渡り廊下	4
5	業務計画書等の作成	5
(1)	業務仕様書	5
(2)	長期業務計画書	5
(3)	年間業務計画書	5
(4)	業務実施計画書（業務マニュアル）	5
6	記録の作成、提出、保管及び提示	6
7	業務実施報告書の作成及び管理	6
8	業務を担当する従事者の配置	6
(1)	個別業務責任者	6
(2)	業務担当者	7
9	マニュアルの整備並びに体制の確立及び従事者の研修	8
(1)	マニュアルの整備	8
(2)	体制の確立及び業務従事者の研修	8
10	費用負担	8
11	施設使用料	9

IV 維持管理・運營業務編 (1) 共通事項

第1 基本的事項

1 基本方針

広尾病院及び広尾看護専門学校の維持管理・運營業務については、次の観点に配慮して行うこと。

(1) 一体的な維持管理・運營業務の提供

- ・広尾病院と広尾看護専門学校の維持管理・運營業務の効率的・効果的な連携体制の構築等により、敷地全体で一体的な維持管理・運營業務を提供すること。
- ・業務の隙間や重複が生じないように、病棟作業などの病院機構及び都が、別途発注するその他の委託業務とも綿密に連携し、広尾病院の医療提供環境及び広尾看護専門学校の教育環境を整えること。
- ・1件100万円を超える既存病院等の修繕などの、事業期間中に病院機構及び都が本事業外で別途行う施設改修及び修繕等の実施箇所についても、引き続き本事業の維持管理・運營業務の対象とし、施設全体に対する一体的な維持管理・運營業務を行うこと。

(2) 施設整備業務との連携

- ・施設のメンテナンス及び環境負荷の低減への配慮や清掃のしやすい床材の採用、機械警備を含めたセキュリティ計画の立案等、各業務の実施に当たっては施設整備業務と連携して、効率的かつ安全性に配慮した計画を策定すること。また、予防保全を基本とした維持管理を行うこと。

(3) 効率的かつ経済的な維持管理・運営

- ・適時・適切な処理を施し、安全性、機能性及び耐久性を確保し、効率的・効果的かつ経済的な維持管理・運営に努めること。

(4) 施設利用者への配慮

- ・広尾病院においては患者の権利を尊重し、プライバシーに十分な配慮をすること。
- ・広尾看護専門学校においては看護学生が学習しやすい環境の確保に十分な配慮をすること。

2 業務範囲

本事業の広尾病院と広尾看護専門学校における維持管理・運営業務に係る、病院機構及び都と事業者の主な業務範囲は次のとおりとする。なお、事業者の詳細な業務対象施設については次の「3 業務対象」に記載のとおりとするので、そちらを参照すること。

また、悪天候時の対応（降雪時の雪かきや融雪剤散布、台風に備えた風水害対策等）なども含め、緊急時対応については、各業務の垣根を超えて都と事業者が協力して対応すること。

業務内容		業務区分						
		病院機構及び都			事業者			
		既存 病院等	新設 病院等	新設看護 学校	既存 病院等	新設 病院等	新設看護 学校	
維持 管理 業務	施設等メンテナンス業務							
		建築物保守管理業務				○	○	○
		建築設備保守管理業務				○	○	○
		医療ガス設備保守管理業務				○	○	○※ ³
		外構保守管理業務				○	○	○
		修繕業務	○※ ¹			○	○	○
		一部の医療器材・器具の点 検・保守業務			○	○	○	
		保安警備業務				○	○	○
		清掃等業務						
		清掃業務	○※ ²	○※ ²		○	○	○
	環境衛生管理業務				○	○	○	
	植栽管理業務				○	○	○	
運 営 業 務	物品・物流管理業務							
		洗濯業務	○	○				○
そ の 他 業 務	利便サービス業務							
					○	○	○	

※1 既存病院等に係る修繕業務のうち、本事業の業務の対象である一定金額以内の修繕は事業者の業務とし、それ以外は病院機構が別途発注する。詳細は「要求水準書（IV 維持管理・運営業務編（2）広尾病院）第1の6 修繕業務」を参照すること。

※2 清掃業務のうち手術エリアの日常清掃は病院機構が別途発注する。詳細は「要求水準書（IV 維持管理・運営業務編（2）広尾病院）第1の9 清掃業務」を参照すること。

※3 広尾看護専門学校における医療ガス設備保守管理業務は建築設備保守管理業務の一部として実施する。

3 業務対象

本事業の広尾病院及び広尾看護専門学校における維持管理・運営業務に係る業務対象は次のとおりとする。なお、「要求水準書（Ⅲ 施設整備編 （2）広尾病院及び新設職員宿舍棟） 第3の2（1）医療機器等の調達業務」、及び同書「第3の2（2）備品等の調達業務」並びに「要求水準書（Ⅲ 施設整備編 （3）広尾看護専門学校） 第3の2（1）備品等の調達業務」において調達された医療機器等及び備品等については、維持管理業務の対象には含めない。

業務内容	業務対象				
	既存病院等	新設病院等、 仮設棟等	回生橋	既存 看護学校	新設 看護学校
維持管理業務					
施設等メンテナンス業務					
建築物保守管理業務	○	○			○
建築設備保守管理業務	○	○			○
医療ガス設備保守管理業務	○	○			○*
外構保守管理業務	○	○	○		○
修繕業務	○	○			○
一部の医療器材・器具の点 検・保守業務	○	○			
保安警備業務	○	○	○		○
清掃等業務					
清掃業務	○	○	○		○
環境衛生管理業務	○	○			○
植栽管理業務	○	○			○
運営業務					
物品・物流管理業務	○	○			
洗濯業務					○
その他業務					
利便サービス業務					
利便サービス業務	○	○			○

※ 広尾看護専門学校における医療ガス設備保守管理業務は建築設備保守管理業務の一部として実施する。

4 業務期間

業務期間について、主な施設の開業準備期間及び維持管理・運営期間は以下を想定している。ただし、設計・建設期間の短縮化に資するような提案を期待している。

なお、段階的整備の工程を想定から変更する場合でも、新設看護学校の開業準備期間及び維持管理・運営期間は以下のとおりとすること。新設病院全体の開設準備期間及び維持管理・運営期間については以下「(6) 新設病院東側」を原則とし、提案により前倒すことは認めるが、後ろ倒

すことは認めない。前倒しで建設が完了し、早期に引渡しを行う場合の供用開始日について、詳細は事業契約締結後に協議の上決定する。

また、いずれの場合でも既存病院等の維持管理・運営期間の開始日は令和8年3月1日、新設施設及び仮設棟の供用開始日は令和8年3月1日以降とし、事業期間の終了日は令和25年3月31日までとすること。

(1) 既存病院

ア 維持管理・運営期間 令和8年3月1日から施設の解体開始まで

※既存病院西側を令和10年11月30日、既存病院東側を令和13年4月30日までと想定している。

(2) 既存及び新設の外構等

ア 維持管理・運営期間 令和8年3月1日から令和25年3月31日まで

(3) 仮設棟及び仮設棟渡り廊下

ア 開設準備期間 令和8年1月1日から令和8年2月28日まで

イ 維持管理・運営期間 令和8年3月1日から令和16年4月30日まで

※仮設棟を整備しない場合は上記によらず、病院機構と協議の上決定する。

(4) 新設病院熱源・機械棟及びマニホール棟

ア 維持管理・運営期間 令和8年3月1日から令和25年3月31日まで

(5) 新設病院西側及びドクターカー車庫

ア 開設準備期間 令和10年5月1日から令和10年7月31日まで

イ 維持管理・運営期間 令和10年8月1日から令和25年3月31日まで

(6) 新設病院東側

ア 開設準備期間 令和13年2月1日から令和13年4月30日まで

イ 維持管理・運営期間 令和13年5月1日から令和25年3月31日まで

(7) 新設職員宿舎棟

ア 開設準備期間 令和16年3月1日から令和16年4月30日まで

イ 維持管理・運営期間 令和16年5月1日から令和25年3月31日まで

※早期に新設職員宿舎棟を整備する場合は上記によらず、病院機構と協議の上決定する。

(8) 新設広尾看護専門学校及び看護学校渡り廊下

ア 開設準備期間 令和15年1月1日から令和15年3月31日まで

イ 維持管理・運営期間 令和15年4月1日から令和25年3月31日まで

※利便サービス業務期間について、新設看護学校は上記「(8) イ」の期間とする。その他の施設については「要求水準書(IV 維持管理・運営業務編 (2) 広尾病院及び新設職員宿舍棟)」を参照し対象となる施設の維持管理・運営期間とすること。

5 業務計画書等の作成

維持管理・運営業務に係る業務内容については、事業者の提案に基づき病院機構及び都と協議の上、決定するものとし、事業者はこの協議内容に基づき、以下に示す業務計画書等を新設病院等、既存病院等及び新設看護学校ごとに作成し、それぞれ記載の期限までに病院機構へ提出し、承認を受けること。なお、変更が生じた場合は、必要事項を修正の上、速やかに病院機構へ提出し、承認を受けること。

以下の業務計画書等を作成・提出する業務は、建築物保守管理業務、建築設備保守管理業務、修繕業務、医療ガス設備保守管理業務、一部の医療器材・器具の点検・保守業務、外構保守管理業務、保安警備業務、清掃業務、環境衛生管理業務、植栽管理業務、物品・物流管理業務、洗濯業務及び利便サービス業務のうち、「第1の3 業務対象」で定める対象に係る業務とする。

(1)業務仕様書

業務範囲や業務時間、業務内容、業務従事者、遵守事項、使用施設及び経費負担等を具体的に定めた業務仕様書を、業務開始の6か月前までに提出すること。記載項目の詳細については、業務の対象や内容の解釈に齟齬が生じないよう、病院機構及び都と入念にすり合わせを行い、病院機構及び都と事業者で協議の上、決定する。なお、業務仕様書は1年ごとを目安に見直し、必要に応じて協議の上、変更する。

(2)長期業務計画書

事業期間にわたる長期業務計画書(年度単位で実施予定業務の概要を示したもの)を業務開始6か月前までに提出すること。なお、利便サービス業務については、長期業務計画書の提出は不要である。

(3)年間業務計画書

年度単位の年間業務計画書(月単位で実施予定業務の概要を示したもの)を、前年度の1月末日(土日祝日の場合は、その直後の平日とする。)までに提出すること。なお、初年度は病院機構が別途定める時期(新設施設の引渡しの3か月前)までに提出すること。

(4)業務実施計画書(業務マニュアル)

業務の実施日時や作業内容、作業手順、作業範囲、検査方法、管理基準、記録、報告方法等を具体的に定めた業務実施計画書(業務マニュアル)を病院機構及び都が事業者との協議により別途定める時期までに提出すること。なお、利便サービス業務については、業務実施計画書の提出は不要である。

業務仕様書に変更が生じた場合は業務実施計画書も必要に応じて変更すること。

6 記録の作成、提出、保管及び提示

事業者は業務実施計画書に従い、記録の作成、提出及び保管を行うこと。病院機構が記録の提示を求めた場合（病院機構に提出すべき記録以外の記録を含む。）は速やかに提示すること。

業務実施において必要となる図書類（業務実施記録、関係機関への届出・申請等、取扱説明書、保証書等含む。）は適切に保管・管理すること。

7 業務実施報告書の作成及び管理

全ての維持管理・運営業務について、業務の実施状況や点検・作業の結果等を記載した日報、月報、四半期報及び年度総括報を作成し、以下に定める日までに統括管理責任者の確認を受けること。統括管理責任者においては、事業契約書の規定及び病院機構の求めに応じて各種書類を病院機構に提出すること。

- ・日報 : 翌日の午前まで
- ・月報 : 当該月の翌月 5 営業日目まで
- ・四半期報 : 当該四半期の翌月 5 営業日目まで
- ・年度総括報 : 翌年度の 4 月の最終営業日まで

8 業務を担当する従事者の配置

(1) 個別業務責任者

- ・事業者は、建築物保守管理業務、建築設備保守管理業務、医療ガス設備保守管理業務、外構保守管理業務、修繕業務、一部の医療器材・器具の点検・保守業務、保安警備業務、清掃業務、環境衛生管理業務、植栽管理業務、物品・物流管理業務及び洗濯業務の各業務に個別業務責任者を定め、維持管理・運営業務の開始 6 か月前までに病院機構に届け出ること。その他業務については個別業務責任者を定めることを求めない。なお、施設等メンテナンス業務内の各業務間での個別業務責任者の兼任を可とする。同様に清掃等業務においても兼任を可とする。
- ・建築物保守管理業務、建築設備保守管理業務、保安警備業務、清掃業務、物品・物流管理業務の個別業務責任者は、以下の実務経験等を満たし、施設の設置目的を理解して現場の指揮・指導を十分に行える人物であること。なお、物品・物流管理業務には、個別業務責任者に加えて、薬剤管理業務責任者及び診療材料管理業務責任者も配置すること。

業務名	個別業務責任者に求める実務経験等
建築物保守管理業務	・一般病床 400 床以上の病院での当該業務の実務経験 3 年以上を有する者
建築設備保守管理業務	・一般病床 400 床以上の病院での当該業務の実務経験 3 年以上を有する者
保安警備業務	・一般病床 400 床以上の病院での当該業務の実務経験 3 年以上を有する者

清掃業務	・一般病床 400 床以上の病院での当該業務の実務経験 3 年以上を有し、病院清掃受託責任者講習（公益社団法人全国ビルメンテナンス協会）を修了している者
物品・物流管理業務 （個別業務責任者）	・一般病床 400 床以上の病院での当該業務の実務経験 3 年以上を有する者
物品・物流管理業務 （薬剤管理業務責任者）	・一般病床 400 床以上の病院での薬剤科又は薬品に関わる物品・物流管理業務の実務経験 3 年以上を有する者
物品・物流管理業務 （診療材料管理業務責任者）	・一般病床 400 床以上の病院での診療材料に関わる物品・物流管理業務の実務経験 3 年以上を有する者

- ・各個別業務責任者を変更する場合は事前に病院機構に届け出ること。
- ・各個別業務責任者は、サービスプロバイダー業務編に定める統括業務責任者及び委託業務統括業務の業務担当者の指揮の下で、維持管理・運営業務の管理を行うため、維持管理業務については事業者又は維持管理業務を担う企業が、運営業務については事業者又は運営業務を担う企業が直接雇用する正社員を配置すること。
- ・各個別業務責任者が事故・病気等により長期間欠ける場合は、速やかに病院機構の了承を得た上で新たな個別業務責任者を定めること。
- ・各個別業務責任者は専任とし、各個別業務の業務実施時間中は常駐すること。
- ・各個別業務責任者が勤務シフト等により業務に従事しない時間帯は、不測の事態や災害時等に迅速かつ的確に対応できるよう、他の業務従事者からあらかじめ責任者代理として定めた人員を、各個別業務の業務実施時間中は常駐できる計画とすること。

(2)業務担当者

- ・業務担当者として、必要な人員を配置すること。各業務担当者は、施設の設置目的を理解し、業務内容に応じ、病院及び教育施設の維持管理・運営業務の経験と必要な知識及び技能を有する者とする。法令等により資格を必要とする業務については以下の有資格者等を配置し、関係法令上の必要な届出を行うこと。また、配置が望ましい有資格者についても積極的に選任すること。

業務名	配置を要する・配置が望ましい有資格者等	必置
建築設備保守 管理業務	①第三種電気主任技術者免状の保有者	○
	②一級ボイラー技士免許又は二級ボイラー技士免許の保有者	○
	③消防設備士の免状を有する者又は消防設備点検資格者	○
	④平成 24 年 4 月 1 日から入札参加申請書類の提出日までの間に完成する（あるいは完成した）一般病床 400 床以上の病院でネットワーク全体を敷設した実績がある企業、または一般病床 400 床以上の病院で統合ネットワークを敷設した実績がある企業が直接雇用する正社員。なお、ネットワークに関する資格を有する者を従事させることが望ましいが、必須ではない。	○

保安警備業務※	①警備員指導教育責任者	
	②機械警備業務管理者	
	③自衛消防技術認定資格者	○
	④ビル設備管理技能士	
清掃業務	病院における感染・消毒・接遇等清掃業務に関する必要な以下の知識を十分に有する者 ・環境衛生基準におけるエリアごとの作業方法 ・清掃用具、消毒薬等の使用・管理の方法 ・廃棄物の分別種類及び処理手順	○

※ 自衛消防技術認定資格者を必置とし、その上で、円滑に業務を遂行する上で望ましい有資格者を積極的に選任すること。

- ・事業者は、業務担当者の名簿を事前に病院機構に届け出ること。また、人員に変更があった場合も同様とする。

9 マニュアルの整備並びに体制の確立及び従事者の研修

(1) マニュアルの整備

- ・業務マニュアルに加えて、施設・設備等の操作マニュアルや個人情報保護マニュアル、危機管理マニュアル等、必要なマニュアルを作成し、病院機構の承認を得た上で、業務従事者等に周知徹底を図ること。
- ・マニュアルを変更する場合は、病院機構及び都と協議の上、病院機構の承認を得ること。
- ・事業期間終了時（病院機構、都又は事業者の事由により契約を解除・終了する場合を含む。）に、当該マニュアルを病院機構へ提出すること。

(2) 体制の確立及び業務従事者の研修

- ・既存病院等の維持管理・運營業務開始までの間に、業務従事者等に対して業務内容や機械操作、安全管理、救命救急、接客対応等、業務上必要な事項について教育訓練を行い、維持管理・運營業務開始後の円滑な業務履行体制を確立すること。
- ・業務の一部を第三者に再委託する場合には、事業者の責任においてこれを行うこと。

10 費用負担

- ・維持管理・運營業務の実施に要する費用（蛍光灯等の消耗品や事務用品、業務実施のために必要な諸室で使用する備品等の購入費用等）は、個別事項に特記するものを除き、対価に含める。
- ・光熱水費について、利便サービス業務の実施に要する費用及び事業者が使用する電話等の通信費は事業者の負担とし、それ以外は病院機構及び都の負担とする。ただし、光熱水費のかかる設備は効率的な使用に努めること。
- ・利便サービス業務に要する費用は事業者が負担することとし、本事業の対価には含めない。ただし、新設施設に利便サービス業務に要する施設を設ける場合、本体工事（外周壁の仕上げや自動ドアの設置、メーターまでの設備配線・配管及び消火設備工事等）は本事業に含み、内装工事は事業

者の負担とする。また、駐車場（立体駐車場を含む。）にかかる整備費は対価に含めるが、維持管理・運営費用は対価には含めない。

11 施設使用料

利便サービス業務で使用する敷地・諸室部分を除き、業務実施のために必要な諸室の使用料は徴収しない。ただし、当該諸室の設計に当たっては適正規模とすること。