

■実施方針等に関する意見

No	資料名	タイトル	項目記号						意見
			頁	数	数	(数)	カナ	数 (カナ)	
1	実施方針	病院見学会の実施	13	第3	2	(2)	ク		物品・物流管理業務において、現運用の物流、倉庫の見学会を実施して頂ければ幸いです。
2	実施方針	入札公告	13	第3	2	(2)	オ		コロナや中国経済等の影響であると思われませんが、建設資材の急激な物価上昇が発生しております。 実施方針からの検討を含めると、入札書及び提案書提出までに1年にも及ぶ期間がございます。 今後の予算設定、特定事業選定、予定価格の決定においては、現在の状況を是非とも加味いただきたいと思います。 何卒よろしくご検討をお願いします。
3	実施方針	基本協定の締結	14	第3	2	(2)	ス		落札者が都と締結する基本協定書について、構成企業や協力企業が自己の請負または受託する業務以外のリスクを負う可能性がある場合、参入障壁が高くなるため、基本協定書における違約金は、連帯債務ではなく帰責企業がリスクを負担する建付けとして頂きますようご検討をお願い致します。
4	実施方針	基本協定の締結	14	第3	2	(2)	ス		落札者が都と締結する基本協定書について、独禁法違反及び談合等により違約金が課される場合、本事業において独禁法違反及び談合等を行った場合に限定して頂きますようご検討をお願い致します。本事業に限定されない場合、構成企業や協力企業にとってリスクが過大となり、本事業への参加が困難となる可能性がございます。
5	実施方針	基本協定の締結	14	第3	2	(2)	ス		落札者が都と締結する基本協定書について、事業契約において基本協定書と同様の事由による違約金が規定されるケースが一般的かと存じますので、基本協定書における違約金については、事業契約締結前までに違約金の発生事由に抵触した場合に課される形としていただけますでしょうか。
6	実施方針	サービス対価の支払	19	第4	4				SPC設立費やSPC運営経費等は、本事業のために設立するSPCに対して発生し、対象施設の区分ごとに費用を積算しないため、SPC経費に係るサービス対価を設けていただけますでしょうか。
7	実施方針	事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項	21	第7					引渡し前に契約解除がなされる場合で既に出来形がある場合は、都にて出来形部分を買取っていただけるようご検討をお願い致します。建設期間中に必要な資金を銀行等からプロジェクトファイナンスで調達する場合、出来形部分の買取がされない条項（買取するか不明瞭なケース）ですと資金調達が困難となります。

■実施方針等に関する意見

No	資料名	タイトル	項目記号							意見
			頁	数	数	(数)	カナ	数	(カナ)	
8	実施方針	用語の定義	別紙1	1						入札説明書等の定義の中に、実施方針等（特に実施方針等に関する質問回答）を含めていただきたい。 この定義がなされない場合、実施方針の質問回答により確認できた内容が公式文書として扱われず、入札説明書等の質問回答にて同質問を行う必要が生じるため、御検討をお願い致します。
9	実施方針	資金調達リスク	別紙3	1	6					施設整備業務に係る契約保証金または履行保証保険に係る費用は、事業契約締時に資金需要が発生するため金融機関からの調達が難しく、また、金額が大きいと株主の出資金による調達のハードルも高くなるため、本件の契約保証金または履行保証保険は工事期間毎に区切って金額の設定し、納付または付保が出来るようご検討をお願いいたします。 また、算定根拠となるサービス対価の金額も工事期間毎に区切っていただけますようご検討をお願いいたします。
10	実施方針	リスク分担表 法令変更リスク	別紙3	1	7					「本事業に直接関係する法令(税制度を除く)等の変更や新たな規制立法の成立等に関するもの」は都のリスク、それ以外の法令の変更や新規立法の成立に関するものは事業者のリスクとして記載がありますが、法令変更に関しては近年国の契約書では下記のような合理的な整理されておりますので、本契約についても同様に整理をお願いいたします。 <参考>国発注PFI事業の事業契約書を抜粋し、記載。 「本契約の締結後において、法令変更により、本事業の実施に関して事業者に合理的な増加費用が発生した場合には、次の各号に定めるとおりとする。 一 本事業は国が所有する施設の維持管理もしくは運営に、特別に又定期的に影響を及ぼす法令変更の場合には、国が当該増加費用を負担する。 二 前号に該当せず、国が所有する施設の維持管理若しくは運営に影響を及ぼす法令変更であり、これに伴う事業者による増加費用の発生の防止手段を合理的に期待できないと認められる場合については、国が当該増加費用を負担する。 三 前2号に該当しない法令変更の場合には、事業者が当該増加費用を負担する。ただし、本事業の遂行上重大な支障があると認められる場合には、国及び事業者は当該増加費用の負担について協議する。」
11	要求水準書案（Ⅱ サービスプロバイダー 業務編）	業務実施報告書の作成 及び管理	3	第1	7					月報、四半期報については、翌月5営業日目までとあります。 月末に実施した再委託による業務報告を5営業日で整理することが期間的に短く、10営業日までとするよう御検討いただけないでしょうか。

■実施方針等に関する意見

No	資料名	タイトル	項目記号							意見
			頁	数	数	(数)	カナ	数	(カナ)	
12	要求水準書案 (IV 維持管理・運営業務 (1) 共通事項)	一体的な維持管理・運営業務の提供	1	第1	1	(1)				「業務の隙間や重複が生じないよう、病棟作業など都が別途発注するその他の委託業務とも綿密に連携し～」と記載がございますが、実施方針3頁(エ)持続可能な病院運営の実現)に記載の「効果的・効率的な人員配置や設備投資、材料費・委託費をはじめとするコスト削減など、収益改善の取組を実施」及び、5頁(ウ)整備基本方針)に記載の「必要な医療機能や患者サービスを維持しながら、効率的・効果的な人的配置や設備投資を行い、経営コストの削減を徹底する」とあります。これを実現する為には病院等、今回整備する全ての施設に関わる維持管理・運営業務を一元的にSPCが管理しないと不可能と考えますが如何でしょうか？
13	要求水準書案 (IV 維持管理・運営業務 (1) 共通事項)	一体的な維持管理・運営業務の提供	1	第1	1	(1)				「業務の隙間や重複が生じないよう、病棟作業など都が別途発注するその他の委託業務とも綿密に連携し～」と記載がございますが、運営業務におけるDX化の導入や、従来の運営業務区分でない効率的な運営管理手法を導入することで病院運営における「業務の質とコスト」の問題に挑戦しない限り、患者サービスの向上と経営コストの削減の両立は不可能と考えます。その為にも維持管理・運営業務の一元化が必要と考えますが如何でしょうか？
14	要求水準書案 (IV 維持管理・運営業務 (1) 共通事項)	一体的な維持管理・運営業務の提供	1	第1	1	(1)				現状、東京都が契約している業務及び委託企業の契約期限は今回の施設整備が完了し、「BTO」契約が設立する迄の契約とし、SPCとの契約が設立した時点で全ての維持管理・運営業務をSPCが実施する様に変更する事は可能でしょうか？
15	要求水準書案 (IV 維持管理・運営業務 (1) 共通事項)	業務計画書の作成 業務仕様書	5	第1	5	(1)				「業務開始の6か月前までに提出すること」とありますが、具体的な業務内容やすべての業務従事者を6か月前までに確定するのは困難です。6か月前までに業務仕様書(案)を提示し「業務開始1か月前までに提出すること」へ変更いただけませんかでしょうか。
16	要求水準書案 (IV 維持管理・運営業務 (1) 共通事項)	長期業務計画書	5	第1	5	(2)				「業務開始の6か月前までに提出すること」とありますが、長期業務計画書は業務仕様書と関連する内容も多くあるため、業務仕様書も含め「業務開始1か月前までに提出すること」へ変更いただけませんかでしょうか。
17	要求水準書案 (IV 維持管理・運営業務 (1) 共通事項)	年間業務計画書	5	第1	5	(3)				「初年度は都が別途定める時期(新設施設の引渡しの3か月前)までに提出」とありますが、年間業務計画書は業務仕様書と関連する内容も多くあるため、業務仕様書も含め「業務開始1か月前までに提出すること」へ変更いただけませんかでしょうか。
18	要求水準書案 (IV 維持管理・運営業務 (1) 共通事項)	業務実施報告書の作成 及び管理	6	第1	7					月報、四半期報については、翌月5営業日目までとあります。月末に実施した再委託による業務報告を5営業日で整理することが期間的に短く、10営業日までとするよう御検討いただけないでしょうか。

■実施方針等に関する意見			項目記号							意見
No	資料名	タイトル	頁	数	数	(数)	カナ	数	(カナ)	
19	要求水準書案 (IV 維持管理・運営業務 (2) 病院編)	基本方針 効率的な実施	1	第 1	1	(1)	ア			「将来のロボットを利用した警備や清掃など技術革新にも柔軟に対応すること」について、大変重要な内容であることから、提案書の評価項目として採用し、考え方、実施手法等を提案書上に記載するようにはして頂けないでしょうか。また、落札者決定基準の評価項目や点数に反映していただければと考えます。
20	要求水準書案 (IV 維持管理・運営業務 (2) 病院編)	基本方針 効率的な実施	1	第 1	1	(1)	ア			「将来のロボットを利用した警備や清掃など技術革新にも柔軟に対応すること」について、将来的な実施を考えると大変重要だと考えています。VFMが課題だと考えますので、それを実証するための費用も事業に見込んで頂きたいです。
21	要求水準書案 (IV 維持管理・運営業務 (2) 病院編)	一部医療器材・器具の 点検・保守業務 業務の対象	11	第 1	7	(3)				一部の医療器材・器具等について、「事業期間中の台数増減に対応すること」とありますが、入札公告時には、台数増減について上限及び下限（割合）を提示いただけないでしょうか。現状だと事業者が必要以上にリスクを見込むため、結果的にPFI事業のメリットが出せないと考えます。
22	要求水準書案 (IV 維持管理・運営業務 (2) 病院編)	業務内容 権限付与	12	第 1	8	(2)			⑩	携帯通話端末の購入、番号付与、電話交換機への登録が業務内容にございますが、警備業務との関連性が薄いと考えます。警備はサービス対価が事業開始後に均等支払いになることも想定されることもあり、関連性の高い施設整備の調達業務等に移して頂けないでしょうか。
23	要求水準書案 (IV 維持管理・運営業務 (2) 病院編)	要求事項 警備	14	第 1	8	(4)	ア			「現行の広尾病院における警備業務と同等以上のサービスレベルを確保すること」を要求水準とする場合には、そのサービスレベルが不明なため、現在の警備員配置等の警備計画書を提示する必要があると考えます。
24	要求水準書案 (IV 維持管理・運営業務 (2) 病院編)	要求事項 電話交換	14	第 1	8	(4)	イ			緊急放送を行う際には、患者の療養環境にも配慮することが求められていますが、警備にて患者の療養環境全般把握するのは難しく、緊急放送は病院職員にて行っていただく方がよいと思います。
25	要求水準書案 (IV 維持管理・運営業務 (2) 病院編)	物品・物流管理業務	24	第 2	1					物品・物流管理業務は診療行為との密接な関係にあり、より実情に添った提案が必要であると認識しています。より応募者から質の高い提案を求める為、各部署への配送スケジュール等を含めた現在の仕様書(物品・物流管理業務)の配布をご検討いただければ幸いです。
26	要求水準書案 (IV 維持管理・運営業務 (3) 看護専門学校編)	基本方針 効率的な実施	1	第 1	1	(1)	ア			「将来のロボットを利用した警備や清掃など技術革新にも柔軟に対応すること」について、将来的な実施を考えると大変重要だと考えています。VFMが課題だと考えますので、それを実証するための費用も事業に見込んで頂きたいです。

■実施方針等に関する意見

No	資料名	タイトル	項目記号							意見
			頁	数	数	(数)	カナ	数	(カナ)	
27	要求水準書案 (IV 維持管理・運営業務 (3) 看護専門学校編)	基本方針 効率的な実施	1	第 1	1	(1)	ア			「将来のロボットを利用した警備や清掃など技術革新にも柔軟に対応すること」について、大変重要な内容であることから、提案書の評価項目として採用し、考え方、実施手法等を提案書上に記載するようにはして頂けないでしょうか。また、落札者決定基準の評価項目や点数に反映していただければと考えます。
28	要求水準書案 (IV 維持管理・運営業務 (3) 看護専門学校編)	外構保守管理業務 要求事項	10	第 1	6	(4)	ア			機械警備業務システムの解除操作及び作動操作を事業者側で行う内容となっておりますが、機械警備システムの作動時間を固定してしまうと警備的観点から、よくないと考えています。通常の解除操作及び作動操作は実際職員の出社及び退社時間に併せて、職員が行うものとし、操作忘れ防止のために警備員が、機械警備システムの確認及び必要により操作をする等にして頂けないでしょうか。