

多摩広域基幹病院(仮称)及び小児総合医療センター(仮称)
整備等事業 要求水準書(案)

第1 総論

平成17年23月
東京都病院経営本部

【目次】

第 1 総論	1
1 事業の概要	1
(1) 事業名称	1
(2) 対象となる公共施設の種類	1
(3) 公共施設等の管理者等	1
(4) 事業実施場所	1
(5) 整備予定の機能等	1
(6) 事業内容	2
(7) 事業方式	43
(8) 事業期間	43
(9) 事業スケジュール	43
2 事業の考え方	54
(1) 病院 P F I の特徴	54
(2) 本事業の基本的な考え方	54
(3) 事業者を求めるもの	76
3 敷地条件	87
(1) 敷地環境	87
(2) 敷地形状	98
(3) 平均地盤面	98
(4) 地質条件	98
(5) 道路条件	98
(6) 供給処理基盤（病院）	98
(7) 既存状況	109
4 法令等	1240
(1) 共通法令等	1240

本要求水準書は、東京都が「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）に基づき実施する、多摩広域基幹病院（仮称）及び小児総合医療センター（仮称）整備等事業（以下「本事業」という。）に関して、PFI事業者（以下「事業者」という。）の業務に求める性能を定めるものである。

第1 総論

1 事業の概要

(1) 事業名称

多摩広域基幹病院（仮称）及び小児総合医療センター（仮称）整備等事業

(2) 対象となる公共施設の種類

病院施設及びその附属施設（以下「病院施設等」という。）

(3) 公共施設等の管理者等

東京都知事 石原 慎太郎

(4) 事業実施場所

建設計画地：東京都府中市武蔵台二丁目8番地の4他

計画敷地面積：約52,000m²

(5) 整備予定の機能等

	センター的医療機能	重点医療課題
多摩広域基幹病院 入院規模：750床 外来規模：1,500人程度/日	三次救急医療 結核医療 精神科救急医療	がん医療 難病医療（リウマチ膠原病系・特定内臓系） 骨髄移植医療 障害者歯科医療 心臓病医療 脳血管疾患医療 専門リハビリテーション医療 キャリアオーバー医療
小児総合医療センター 入院規模：600床 外来規模：750人程度/日	小児専門医療 （心臓病・がん医療等） 小児救急医療 小児精神医療 周産期医療	小児結核医療 小児難病医療 小児骨髄移植医療 小児臓器移植医療 思春期医療 障害児歯科医療 キャリアオーバー医療

(6) 事業内容

募集要項等に定める手続きによって選定され、都と事業契約を締結した事業者は、PFI法に基づき、以下の業務を遂行する。

- ア サービスプロバイダー業務
- イ 診療技術支援業務
 - (ア) 検体検査業務
 - (イ) 食事の提供業務
 - (ウ) 医療作業業務
 - (エ) 医療機器の管理・保守点検業務
 - (オ) 患者等の搬送業務
- ウ 物品管理関連業務
 - (ア) 物品管理業務
 - (イ) 滅菌消毒業務
 - (ウ) 洗濯業務
- エ 調達関連業務
 - (ア) 医療器械及び一般備品
 - (イ) 薬品
 - (ウ) 診療材料及びその他備消耗品
 - ~~(ア) 薬剤~~
 - ~~(イ) 診療材料~~
 - ~~(ウ) 医療機器~~
 - ~~(エ) その他備品~~
- オ 情報管理関連業務
 - (ア) 診療情報管理業務
 - (イ) 医療事務業務
 - (ウ) 一般管理支援業務
- カ 病院施設等の建設業務（以下カ(ア)～(ク)の業務を総称して「建設」という。）
 - (ア) 施設整備に係る事前調査及びその関連業務
 - (イ) 施設の設計及びその関連業務（許認可手続き等）
 - (ウ) 施設の建築・土木工事及びその関連業務
 - (エ) 周辺影響調査、対策業務
 - (オ) 電波障害調査、対策業務
 - (カ) 施設の機械・電気・給排水設備工事及びその関連業務
 - (キ) 工事監理業務
 - (ク) 建設工事に伴う各種申請業務
- キ 病院施設等維持管理業務
 - (ア) 清掃業務
 - (イ) 施設メンテナンス業務
 - (ウ) 保安警備業務

ク その他業務

(ア) 利便施設運営業務（売店・レストラン・理美容理髪店等）

(7) 事業方式

事業者が、自ら資金調達を行って施設を建設（Build）し、その施設の所有権を都に移管（Transfer）した後、その施設において都の求めるサービスを提供（Operate）するBTO方式とする。

(8) 事業期間

本事業の事業期間は建設期間のほか、運営期間は平成22年3月から平成37年3月31日までとする。建設期間は応募提案に基づき事業契約で合意するものとする。

(9) 事業スケジュール

ア 入札公告・募集要項の配布	平成17年 3月3 + <u>0</u> 日
イ 落札者の決定、基本協定の締結	アから約10ヶ月程度
ウ 事業者の決定、事業契約の締結	平成18年中
エ 開設	平成22年 3月
オ 契約終了	平成37年 3月31日

2 事業の考え方

(1) 病院PFIの特徴

本事業は、以下のような病院PFIの特徴に十分配慮することが重要であると考えている。

ア 広範かつ性格の異なる業務の包括委託であること

病院の業務は、性質が異なる様々な業務からなり、本事業は、それら多岐にわたる業務を、包括的に委託するものである。

イ 事業環境が変化する要素が多いこと

本事業は、医療需要の変化、病院運営方針の変化、医療法の改正や診療報酬制度の改定に伴う関連市場構造の変化など、事業環境が変化する要素が多い。

ウ 同一施設内における都と事業者との協働事業であること

本事業は、病院における診療行為は都が直営で行うことから、都と事業者との協働事業になる。

(2) 本事業の基本的な考え方

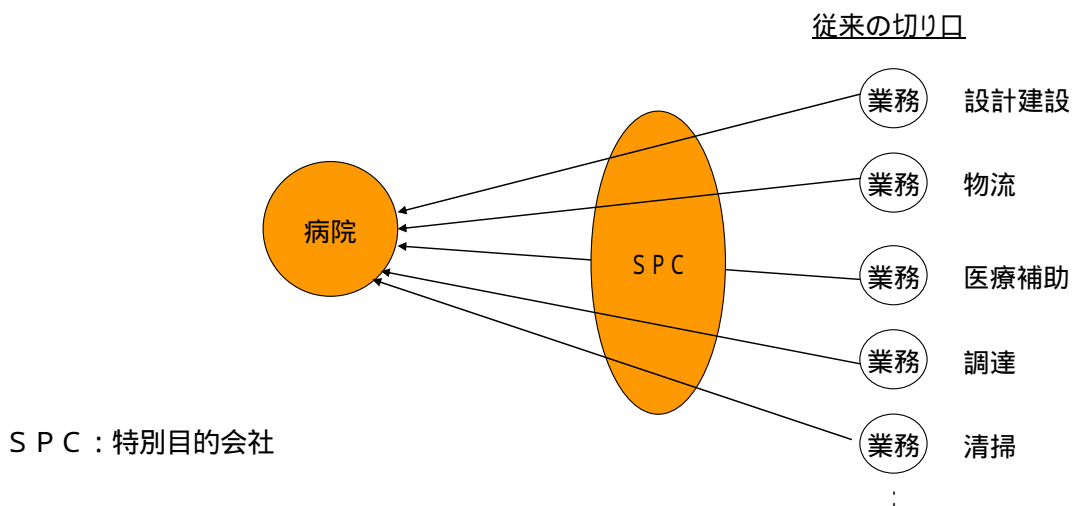
病院PFIの特徴を踏まえ、本事業の基本的な考え方としてマネジメント・アウトソーシング()と都と事業者とのパートナーシップの2点を重視する。

事業者は、BPR(従来業務の再編・再構築(ビジネス・プロセス・リエンジニアリング))マネジメントまでを委託することを、「マネジメント・アウトソーシング」という。

ア マネジメント・アウトソーシング

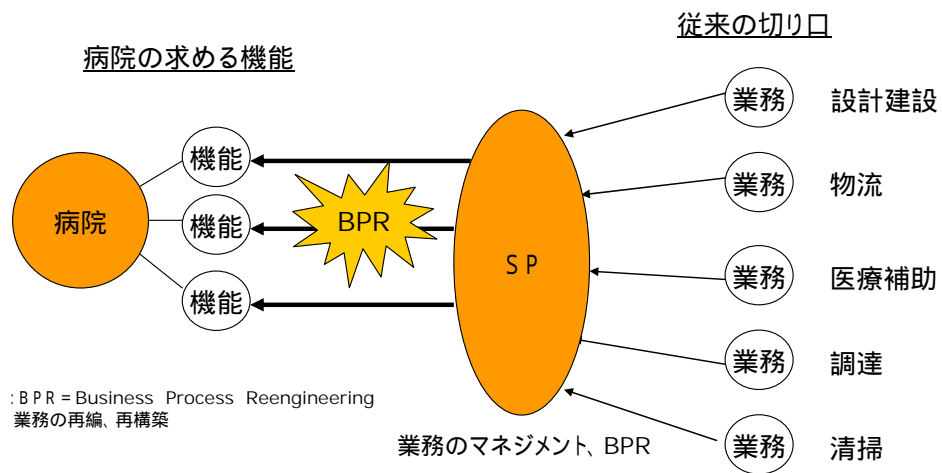
本事業に含まれる広範かつ性格の異なる業務について、サービスの質と、効率性の両立を求める。本事業で業務の包括的な委託をする際、従来型の切り口の業務委託を、単に包括化するだけでは、特段のメリットは生じない。

図表：業務委託を単に包括化するだけはいけない



このため、本事業においては事業者に対し、委託業務を単純に取りまとめるだけでなく、病院の求める機能に対して、マネジメントを行った上でサービスを提供することを求める。また、事業者には、要求水準を満たすサービスの提供だけでなく、サービスの質と効率の向上を図るため、仕様書の作成、協力企業の選定・マネジメント、セルフモニタリングによるサービスの監視・改善等を行うことも求める。

図表：マネジメント・アウトソーシング



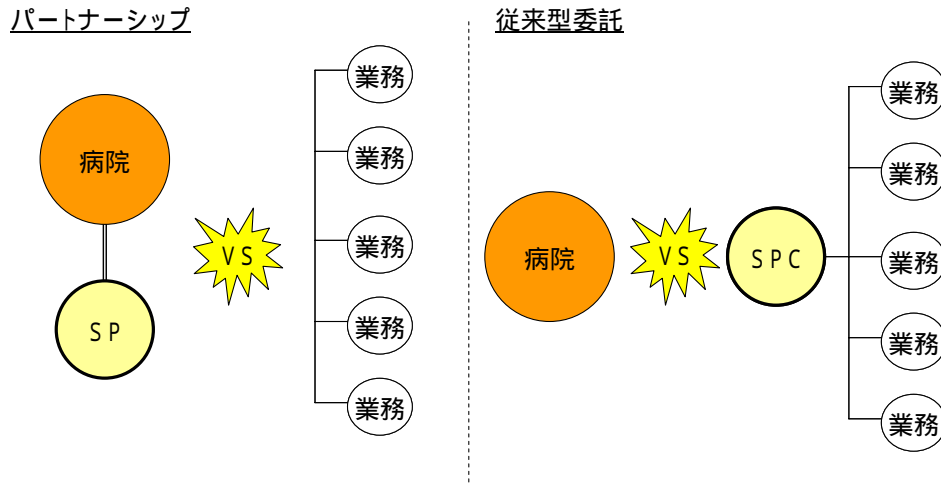
SP:「サービスプロバイダー」

イ 都と事業者とのパートナーシップ

本事業は運営期間が15年間にわたる長期契約であるため、事業環境の変化は必ず生じることが予測される。このため、事業環境の変化に柔軟に対応できるような体制で、事業を構築することが必要である。

そのためには、事業者が病院の立場に立って委託業務をコントロールするよう、病院と事業者との関係を構築しなければならない。事業者が、委託業務を実施する業者の代表として委託費による利益のみを享受するような関係ではなく、事業者が病院の目的を自らの目的とし、病院と共に目的実現のために協働していくようなパートナーシップ体制の構築を目指すよう求める。

図表：都と事業者のパートナーシップ



(3) 事業者を求めるもの

以上のような認識から、以下のような事業者を本委託の受託者として期待する。

- ・ 本事業はサービスの調達に重点をおいた事業であることから、サービスを提供する受託者（以下「サービスプロバイダー」という。）であることを求める。
- ・ 本事業の事業範囲は、開設準備や調達関連も含め多岐にわたっている。事業者には、病院が担うべき機能を果たすため、多岐にわたる業務をただ束ねるだけでなく、業務プロセスを最適化する「マネジメント」のアウトソーシングを求める。
- ・ サービスプロバイダーが提供する業務プロセスの最適化に当たっては、事業者に委託する業務範囲内だけでは達成が困難なことから、委託業務範囲外である医療行為部分も含めた業務プロセスの最適化について助言ができることを求める。

3 敷地条件

敷地条件は職員宿舍計画地に関する記載を除く

(1) 敷地環境

ア 地名地番（全体敷地）

東京都府中市武蔵台二丁目6 - 1の内2、
7 - 1の内、
8 - 1の内2、3、4、9、10、17、18、21、29、31、33、34、
9 - 2、3、10 - 7、12 - 13、13 - 16、19、14 - 4、5、7、8、
9、13、14、15、27 - 1、2、3、28 - 1の内10、11及び国分寺
市西元町四丁目2349の内

イ 全体敷地面積

用途地域	第一種中高層住居専用地域 (府中市、国分寺市)	近隣商業地域 (府中市)
敷地面積合計	約180,257㎡	

敷地面積は高圧送電線**工事移設**前での数値。

ウ 計画敷地面積（病院）

約53,402㎡（病院全体）

約52,146㎡（病院工事主要部分）

病院全体との計画敷地面積の差は、武蔵台養護学校東側敷地境界に沿った部分の土地のおよその面積を示している。この部分の一部については、歩道・植栽等の整備を行うものとする。**詳細範囲は別紙による。**

計画敷地（病院全体）内にバスルートとして使用される部分があり、この部分についての工事は病院開設までの工事期間からは除いたものとする。詳細範囲は別紙による。

本事業の敷地は、一団地の中の一部であり、区画確定の状況によっては、若干の変動があり得る。

職員**務**住宅及び家族宿泊施設については、本計画敷地外に整備する。（**内容詳細**については施設の建設業務**←(3)職員宿舍→**による。）

エ 法的条件

用途	病院（主要用途）	
用途地域	第一種中高層住居専用地域 (府中市、国分寺市)	近隣商業地域（府中市）
建蔽率	60%	80%
容積率	200%	300%
	第二種高度地区 (国分寺市：第一種高度地区)	第三種高度地区

防火地域	準防火地域	防火地域
その他	・東京都駐車場条例（駐車場整備地区等・自動車ふくそう地区） ・日影規制	

オ 計画敷地位置

J R中央線西国分寺駅の南 約1.0 kmに位置する。

多摩メディカル・キャンパス内北西に位置し、北側は根岸病院、武蔵台養護学校等が隣接地となっている。

カ 周辺環境

計画敷地西側には、都市計画道路府中3・3・8号線街線（以下「3・3・8号線」という。）が整備され、計画敷地南側には都立神経病院、エネルギー棟、東側には都立多摩がん検診センターが配置されている。

現在、計画敷地内には高圧送電線が通っている。（電圧：275 kV）

キ 計画地の状況及び将来の予定

高圧送電線は、平成19年度中に計画敷地の一部に新設し、既存のものは、新たに現在の位置で建替えを行う予定である外へ移設予定である。（概要は別紙参考資料による。）

(2) 敷地形状

別紙資料による。

(3) 平均地盤面

現状の平均地盤は参考資料による。

(4) 地質条件

地質調査は別紙資料による。

(5) 道路条件

道路名	3・3・8号線	都道145号線	二項道路	、 その他
幅員	36m	11m	4m未満	3.64~9.0m
建築基準法	42条第1項第2号	42条第12項第1号	42条第2項	42条第1項第1号
管理者	都	都	府中市	府中市

(6) 供給処理基盤（病院）

公共水道	市水道	3・3・8号線東側歩道に水道本管（250mm）
井水		提案による。
排水	公共下水道	汚水、雨水合流 3・3・8号線東側歩道内下水本管（800mm） 接続箇所マンホールは別紙資料による。
	水路・河川等	該当水路等はない。
	浄化槽	不要
	特殊排水処理	要
ガス	東京ガス	都市ガス

	供給圧力	中圧A
電力	東京電力	3・3・8号線東側歩道地中電線共同溝
	受電方式	2回線受電方式
電話	NTT	3・3・8号線東側歩道地中電線共同溝
CATV	引込	3・3・8号線東側歩道地中電線共同溝

(7) 既存状況

ア 全体敷地

- ・ 建築基準法第86条の2の規定による一団地認定
多摩メディカル・キャンパス全体で建築基準法第86条の2の認定を受けている。
- ・ 電波障害
多摩メディカル・キャンパス内での建物の内、神経病院により近隣部に電波障害を発生させているが、共同アンテナにより補償保障済みである。(範囲別紙資料による。)

イ 計画敷地 (病院)

- ・ 埋蔵文化財
文化財発掘調査は現在継続中である。(平成17年度終了予定。)
調査の際4m程度の掘削を行った後、埋戻しをしている。
- ・ 既存建物
計画敷地内には建築物はない。
- ・ 工作物等
屋外駐車場および及び運動場があり、アスファルト舗装や部及びネットフェンスまたは又は外灯などが一部ある。(詳細は別紙による)

4 法令等

(1) 共通法令等

- ア 医療法
- イ 健康保険法
- ウ 老人保健法
- エ 薬事法
- オ 児童福祉法
- カ 地方自治法
- キ 地方公営企業法
- ク 建築基準法
- ケ 都市計画法
- コ 消防法
- サ 高齢者・身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律
- シ 感染症の予防及び感染症の患者に対する医療に関する法律
- ス エネルギーの使用の合理化に関する法律（省エネルギー法）
- セ 水道法
- ソ 下水道法
- タ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- チ 建設資材に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）
- ツ 騒音規制法
- テ 振動規制法
- ト 水質汚濁防止法
- ナ 大気汚染防止法
- ニ 放射性同位元素等による放射線障害の防止に関する法律
- ヌ 高圧ガス保安法
- ネ 臨床検査技師、衛生検査技師等に関する法律
- ノ 食品衛生法
- ハ クリーニング業法
- ヒ 警備業法
- フ 健康増進法
- ヘ 精神保健及び精神障害者福祉に関する法律
- ホ 個人情報保護に関する法律
- マ 東京都建築安全条例
- ミ 東京における自然の保護と回復に関する条例
- ム 東京都震災予防条例
- メ 東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例
- モ 東京都駐車場条例
- ヤ 東京都安全・安心まちづくり条例

- ユ 東京都福祉のまちづくり条例
- ヨ 東京都高齢者、身体障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例
- ラ 東京都廃棄物条例
- リ 東京都環境基本条例
- ル 東京都火災予防条例
- レ 都民の健康と安全を確保する環境に関する条例
- ロ 東京都個人情報の保護に関する条例
- ワ 府中市地域まちづくり条例
- ヲ 府中市開発事業に関する指導要綱
- ン 府中市中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例
- ア の2 府中市都市景観条例
- イ の2 府中市建築基準法施行細則
- ウ の2 府中市高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律施行細則
- エ の2 府中市建設工事に係わる資材の再資源化等に関する法律施行細則
本事業を行うに当たり、上記に関する全ての関連施行令・規則等についても含むこととし、また、その他必要とされる関係法令及び指針等についても遵守する。