

富士市新病院建設コンストラクション・マネジメント業務仕様書

1. 委託業務名称

富士市新病院建設コンストラクション・マネジメント業務委託（以下「本委託」という。）

2. 適用

本仕様書（以下「仕様書」という。）は、本委託に適用する。

3. 業務の目的

富士市立中央病院（以下「当院」という。）は、経年による施設設備の老朽化、療養環境やサービス機能の低下など様々な課題を解決し、地域の基幹病院として高度化・多様化する医療ニーズや医療技術の進歩等に対応するため、新病院の整備が必要となっている。

本業務は、「富士市立中央病院 新病院あり方検討報告書」（以下「あり方検討報告書」という。）を基に、建設予定地（※）に新病院を建設するため、建設分野に関して高度で専門的な知識やノウハウを活用し、限られた敷地面積における新病院建設計画の作成及び令和 13 年の新病院開院に向けた発注方式の選定や建設スケジュールの作成、建築単価が高騰する中において基本構想・基本計画策定段階からより良い新病院を目指すとともに事業費抑制を図っていくことなどを目的とする。

また、基本構想・基本計画の策定においては、医療機能や人員配置計画など施設基準や医療データ分析に長けた者の支援が必要不可欠なことから、医療コンサル事業者（以下「医療コンサル」という。）とも別途契約するため、医療コンサルとの調整なども業務に含むものとする。

※建設予定地 現病院敷地（高島町 50 番地ほか、約 34,800 m²）

4. 本委託の留意事項

- (1) 建設スケジュールについて、現段階では新病院建設工事を令和 12 年度までに完了し、令和 13 年 4 月の開院を見据えている。
- (2) 現時点では、現病院東側敷地（第 1 駐車場、医師住宅等所在地）へ新病院を、北側敷地（第 3 駐車場）に立体駐車場を建設し、道路の付け替えは想定していないと共に現病院解体跡地利用は未定である。しかしながら、敷地利用や建物配置計画の作成にあたってはこれらも含めて幅広く検討すること。
- (3) 災害拠点病院であることから、浸水想定規模や地震、富士山噴火等の

影響を考慮し、災害対策を講じる必要がある。

- (4) 建物高さ制限などの建築制限に対応するため、用途地域変更などの対策を講じる予定である。
- (5) 当院は第2次救急医療機関であるが、富士保健医療圏では630問題や救急患者の圏域外搬送など救急医療に関する諸課題を抱えており、当院への医療需要予測や医療人材確保等の供給体制を含めて特に検討が必要である。
- (6) 基本構想・基本計画の策定にあたっては医療コンサルを活用するため、本委託の業務遂行にあたっては医療コンサルと連携して作業にあたること。
- (7) 病床機能・規模や事業収支計画等の検討にあたっては、地域医療構想調整会議での協議や起債協議等に向けた総務省への書類提出期限などを踏まえたスケジュールで作業を進捗させること。

5. 履行期間と主な業務の期限

- (1) 履行期間
業務委託締結日の翌日から令和8年3月31日まで
- (2) 主な業務の期限

業務内容	実施時期・期限 (目安)
基本構想素案 (病床機能・規模、事業収支計画、建物配置等の概略)	令和6年11月
パブリックコメント(基本構想)	令和7年1月
基本構想策定	令和7年3月
発注方式(整備手法)の選定	令和7年3月
基本計画素案 (病床機能・規模、事業収支計画、建物配置等の詳細)	令和7年8月
基本計画策定	令和8年3月

6. 業務の実施

- (1) 受託者は、業務の実施にあたり、本仕様書に定めるもののほか、関係法令及び適用基準等を遵守し実施すること。
- (2) 受託者は、実施要領に定めるとおり相当な知識と技術を有する人員を適切に配置するとともに、本業務に関する責任者となる統括責任者及び

本業務の実務を主となって担当する主任担当者を自社の社員の中から選任し、委託者に報告すること。

- (3) 本業務について必要な資料については、委託者と調整した上で収集するものとする。なお、受注者は収集した資料を毀損又は滅失しないよう扱い、本業務の履行期間終了までに委託者に返却しなければならない。
- (4) 委託業務の一部を再委託する場合は、あらかじめ委託者に再委託承認願（任意）を提出し、委託者の承認を得ること。
- (5) 業務の遂行に当たっては、受託者は、個人情報保護に係る法令等に準拠した対応を行うとともに、各関係者のプライバシーの保持に十分配慮しながら、業務により知り得た内容等について、秘密を守り、第三者にその情報を漏らしてはならない。また、契約終了後においても同様とする。
- (6) 業務の実施に関し疑義が生じた場合には、速やかに委託者と協議を行い、指示を仰ぐこと。
- (7) 本業務の遂行によって生じる権利は、委託者に帰属するものとする。

7. 業務の内容

- (1) 全体マネジメント・共通業務
 - ① 発注者業務におけるプロジェクトマネジメントの実施
 - ② 各種打合せ記録の作成
 - ③ プロジェクトの情報管理
 - ④ 会議体の提案と運営支援
 - ⑤ プロジェクト関係者への説明支援
 - ⑥ 本業務計画書の作成
 - ⑦ 本業務報告書の作成
 - ⑧ プロジェクトにおけるリスクの説明と対応策の立案
 - ⑨ 発注者のプロジェクト目標と要求の確認
 - ⑩ プロジェクト関係者の役割分担の設定
- (2) 施設整備計画の策定
 - ① 施設整備の基本方針
 - ◆ 施設整備の基本的な考え方、災害対策方針などの検討。
 - ② マスタースケジュールの策定（ローリングプラン検証等を含む）
 - ◆ 発注方式（整備手法）の検討と合わせ、令和13年度の新病院開院を目標とした整備スケジュールを策定すること。
 - ◆ 事業を推進する中で、随時、スケジュールを更新し、発注者の確認を受けること。
 - ◆ 医療コンサルが作成する、基本構想・基本計画の策定に至るまでの

詳細スケジュールと整合を図ること。

- ③ 施設整備に係る関係法規の調査
 - ◆ 用途地域等の変更を想定していることに留意すること。
- ④ 建物概要（建物規模・構造・必要諸室・部門配置計画）の検討支援
 - ◆ 本委託の目的が、新病院に求める医療機能等を実現できる施設づくりであるとともに、建物規模・構造などの効率化により建設コストの最小化を図るものであることから、コスト削減に向けた提案を行うとともに、提案内容を取りまとめ本委託の成果として説明できるようにすること。
 - ◆ 災害拠点病院として災害に強い施設となるよう必要な検討、助言をすること。
- ⑤ 敷地概要（建物配置・駐車場計画等）の検討支援
 - ◆ 新病院建物や駐車場等の敷地概要を作成し示すこと。
- ⑥ 基本計画図等の作成（建物配置図・平面図・断面構成図・日影図）
 - ◆ 基本計画書のほか、必要に応じ、地域住民等への説明資料、用途地域変更等に要する図面を作成すること。
- ⑦ 施設整備概算事業費の算出
 - ◆ 建築単価の最新の動向を把握するとともに、必要な情報提供を行うこと。
 - ◆ 上記5（2）に示す期限に向かって概算事業費を算出する必要があることから、医療コンサルと連携し、業務の進捗を図ること。

（3）発注方式（整備手法）の決定支援

従来（設計・施工分離）方式やDB方式、ECI方式、PFI方式等の発注方式について、品質・工程・コスト、参加意欲等の面から比較検討を行い、本事業に最も望ましい発注方式の決定支援を行う。なお、各方式の運用費用（ランニングコスト）については、医療コンサルから検討結果を受領し、比較検討を行うこと。（※PFI方式については、「富士市PPP/PFIの手引き」に則して検討すること。）

- ① 本事業の発注方式に関する一次評価
 - ◆ 発注方式の一次評価について支援及び確認、助言を行うこと。
- ② サウンディング型市場調査等の実施
 - ◆ 発注方式の比較検討にあたり、事業の特性に配慮しつつ、事業者の参画意欲を把握した上で最適な発注方式を検討する必要があるため、設計会社や施工会社に対して、サウンディング型市場調査等を実施する。なお、サウンディング型市場調査等の実施方法は、効果的な手法について受託者が検討した上で、発注者に提案し、了承を

得ること。

- ③ 発注方式の二次評価、決定支援
 - ◆ 発注方式について、当該市場調査等の結果などを踏まえた二次評価（案）を作成し、発注者の意思決定を支援すること。

(4) 共通業務

- ① 事務局業務におけるプロジェクトマネジメントの実施
- ② 各種打合せ記録の作成
- ③ プロジェクトの情報管理
- ④ 会議体の提案と運営支援
- ⑤ プロジェクト関係者への説明支援
- ⑥ 本業務計画書の作成
- ⑦ 本業務報告書の作成
- ⑧ プロジェクトにおけるリスクの説明と対応策の立案
- ⑨ 発注者のプロジェクト目標と要求の確認
- ⑩ プロジェクト関係者の役割分担の設定

(5) 会議資料の作成及び運営等支援

- ① 会議等の運営支援

- | |
|-----------------------------------|
| (ア) 富士市立中央病院リニューアルタスクフォース（病院内委員会） |
| (イ) (ア) のWGまたは部会（※今後、組織予定） |
| (ウ) 新病院建設庁内建設検討委員会 |
| (エ) 医師、看護職、医療技術職等に対する部門ヒアリング |
| (オ) 地域医療構想調整会議 |
| (カ) その他、発注者が必要に応じて実施する会議 |

- ◆ WG等への支援（開催スケジュール及び会議内容策定の支援）
- ◆ 会議資料、進行案及び想定質疑応答等の作成
- ◆ 会議出席及び議事録（発言要旨）の作成及び意見の整理

- ② 富士市議会新病院建設特別委員会の資料等作成支援

- ◆ 会議資料、想定質疑応答等の作成支援

- ③ パブリックコメント支援

- ◆ パブリックコメント用公表資料の作成
- ◆ 寄せられた意見への回答作成支援
- ◆ 市民意見を基本計画により反映するための手法について検討、実施

(6) 医療コンサルとの調整業務

- ① 医療コンサルと業務進行スケジュールの調整

- ② 医療コンサルと情報交換や資料作成の支援・調整
- ③ 病院機能や施設設備の配置等に係る助言等の支援

8. 事務局との打合せ・協議等

業務を適正かつ円滑に実施するために、受託者と当院事務局は常に密接な連絡を取り、業務の方針、条件等の疑義を正すものとし、その都度受託者が書面（打合せ記録簿）に記録し、相互に確認しなければならない。

- (1) 当院事務局との打合せ（必要に応じ週1回程度 ※WEB開催可）

9. 業務計画書

- (1) 受託者は、業務委託契約締結後10日以内に業務計画書を当院に提出し、承認を得ること。
- (2) 業務計画書には、次の事項を記載すること。
 - ① 検討業務内容
 - ② 業務遂行方針
 - ③ 業務詳細工程
 - ④ 業務実施体制及び組織図
 - ⑤ 統括責任者、担当者一覧表及び経歴書
 - ⑥ 協力者がある場合は、協力者の概要及び担当者一覧表
 - ⑦ 打合わせ計画
 - ⑧ その他必要とする事項
- (3) 上記9(2)③の業務詳細工程の作成にあたっては、CM事業者と調整の上で作成すること。
- (4) 上記9(2)に定める事項の記載内容に追加又は変更が生じた場合には、速やかに当院に文書を提出し、承認を得ること。

10. 成果品の提出

本業務の提出物は、以下のとおりとする。印刷物の書式、成果品の書式、成果品の提出方法等については当院と協議の上、決定する。また、当院の要請に応じて、会議等で使用する資料及び議事録について随時掲示すること。

- (1) 本業務の成果品は、次の電子データとする。書式、成果品の提出方法については、当院と協議のうえ、決定する。
 - ① 業務計画書
 - ② 業務報告書
 - ③ 施設整備計画に関する資料一式
 - ④ 発注方式の決定支援に関する資料一式
 - ⑤ 会議議事録および会議資料等一式
 - ⑥ その他、本業務において作成した資料等一式

(2) 提出方法

紙媒体正本1部、副本2部、電子媒体（CD-ROM等）1部

(3) 提出期限

令和8年3月20日まで

(4) 成果品については、その全部又は一部を広く地域住民等に公表することとなるため、平易な表現で、図表化するなど視覚的にわかりやすいものとする。

11. 提供する資料

- ◆ あり方検討報告書（令和5年5月策定）
- ◆ 建設候補地検討資料（市議会新病院建設検討委員会資料）
- ◆ 富士市立中央病院年報
- ◆ 富士市立中央病院施設設計図書、面積内訳表
- ◆ 事業費及び事業収支積算に必要な財務諸データ

12. その他

- (1) 本業務で作成した資料は、全て当院に帰属するものとし、当院の許可なく、公表、貸与又は複写してはならない。
- (2) 本業務に必要な書籍等で市販されているものについては、受託者の負担において備えるものとする。
- (3) 本仕様書に定めのない事項については、その都度当院、受託者協議のうえ、決定するものとする。

※下記の業務内容が現時点の想定であり、詳細は受託業者選定後に定めていく。

【参考】医療コンサルとCM事業者の業務内訳

業務内容		医療 コンサル	CM 事業者	
ジ 全 メ 体 ン マ ト ネ	① 発注者体制及び会議体の構築等	発注者を含めた 3者協議		
	② (基本設計までの)業務スケジュールの作成			
	③ 情報管理システムの構築(情報の伝達・記録・保存方法の提案)			
	④ 広報活動の助言・支援			
	⑤ プロジェクト関係者への説明支援等			
基 本 構 想	① 基礎調査・分析	◎	○	
	② 新病院の基本方針(必要診療科・病床数など)	◎	○	
	③ 施設整備の基本的な考え方	○	◎	
	④ 発注方式(整備手法)の概要	○	◎	
	⑤ 建設候補地(※選定結果のまとめ)	○	◎	
	⑥ (概算)事業収支計画	・建設事業費	○	◎
		・収支シミュレーション	◎	○
	⑦ パブリックコメントの実施支援	◎	○	
	⑧ 基本構想書の調整(全体構成・書式の整理、ページ付番など)	◎	○	
基 本 計 画	① 全体計画	◎	○	
	② 部門計画	・必要諸室数、面積及び部門配置計画 ※共に◎対応	◎	◎
		・上記以外	◎	○
		③ 医療機器等整備・医療情報システム・物流計画・業務委託計画	◎	○
	※物流計画等の施設(ハード)面		○	◎
	④ 施設整備計画(建物計画、敷地計画、災害対策など)	○	◎	
	⑤ 発注方式(整備手法)	○	◎	
	⑥ 建設スケジュール	○	◎	
	⑦ 事業収支計画(精緻化)	・建設事業費	○	◎
		・収支シミュレーション、企業債償還額	◎	○
		⑧ 現病院跡地利用の方向性の整理	○	◎
	・必要機能・施設の方向性検討		◎	○
	・諸施設の構造及び配置等の計画		○	◎
	⑩ 基本計画書の調整(全体構成・書式の整理、ページ付番など)	◎	○	
そ の 他	① 救急医療提供体制の調査・検討	◎	○	
	② 附属施設配置可否や市道廃止の必要性等の検証	○	◎	
	③ 新病院の適正規模の検証	○	◎	

◎ : 主に担当する業務、○ : 助言・提案等で協力する業務