

別紙3

施設賃料の下限値及び支払条件等について

1. 施設賃料の対象

介護保険事業者等が市に支払う施設賃料は、必須サービス及び提案サービスAに供する施設の範囲と、提案サービスBに供する施設の範囲をそれぞれ対象とします。ただし、地域交流スペース（100～150㎡を想定）は対象範囲から除外します。

2. 施設賃料に含む施設整備及び施設管理

施設賃料には、介護浴槽等の特殊設備を含む備品は含みません。ただし、施工は建物全体について同時に行うことを基本とするため、介護保険事業者等が発注する特殊設備・備品等の工事について協議・調整を行います。

市が費用負担を行う施設管理は、内装及び介護保険事業者等が負担する特殊設備・備品等を除く施設の修繕・更新工事、定期清掃、法定点検とします。

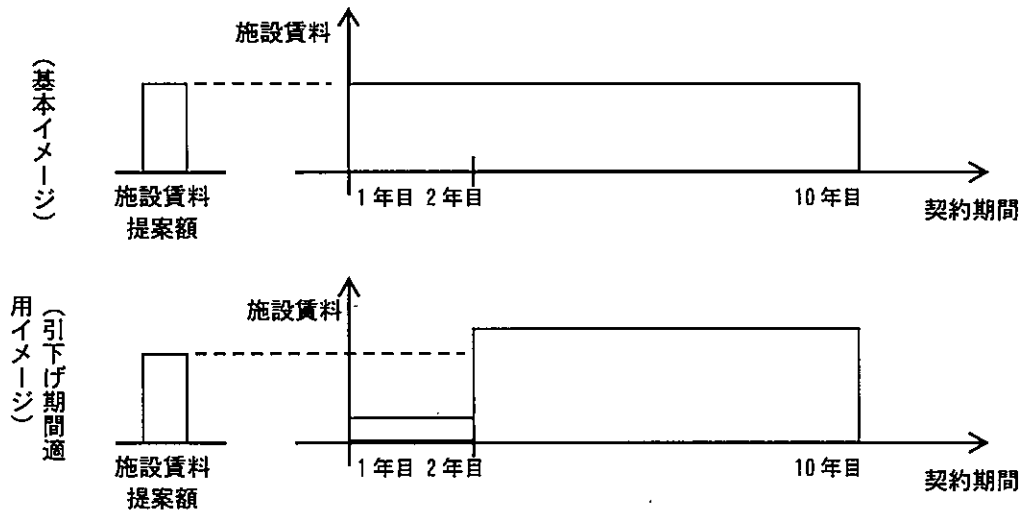
3. 施設賃料の下限値

介護保険事業者等は、市に支払う施設賃料（月額・面積あたり）及び施設面積を提案してください。施設賃料の提案価格は、以下に示す下限値以上としてください。

必須サービス及び提案サービスAの施設賃料下限値：110円/㎡・月（税抜）

提案サービスBの施設賃料の下限値：510円/㎡・月（税抜）

なお、施設賃料の提案にあたり、事業開始後2年を期限として、施設賃料支払額を提案額より引き下げることが可とします。ただし、提案額に対し引下げた差額は、後の事業期間中に、提案額に上乗せして支払うものとしてください。



4. 施設賃料の変更、改定について

市と介護保険事業者等が締結する建物賃貸借契約において、施設賃料は介護保険事業者等が提案した価格に基づき、市が整備する施設の対象範囲の面積に応じた金額とします。

なお、市は原則として、介護保険事業者等が提案する施設規模以下の施設整備を行いますが、別途選定する設計・建設事業者と、市、介護保険事業者等による設計協議等において変更の必要が生じ、介護保険事業者等が提案した施設規模より大きくなった場合は、提案時の施設賃料（月額）が増額となるので注意して下さい（提案時の施設賃料（月額・面積あたり）は変更しません）。

また、建物賃貸借契約期間中、契約締結後3年毎に市と介護保険事業者等との協議により、施設賃料の改訂を行うことができるものとします（詳細は「基本協定書（案）」の「別紙 建物賃貸借契約の様式」を参照）。

別紙 4

事業計画提案書について

公募申請書類のうち、【様式 5】事業計画提案書は、以下の内容について提案してください。

1 介護保険事業者等の基本理念・安定性・継続性

本事業の実施に当たって、介護保険事業者等の基本理念や経営理念を明文化し、その内容について記入してください。

また、本事業の安定的・継続的な実施に向けて、利益向上、事業効率化、資金力、借入金の返済能力、経営の安定性について記入してください。

2 介護保険事業者等の運営の透明性・公正性・法令等の遵守状況

(1) 個人情報の取扱い、従業員の守秘義務に関する考え方

利用者等に関する書類・データなど個人情報の管理方法や従業員の守秘義務に関する考え方について記入してください。また、規程等を別に定めている場合は、添付してください。

(2) 情報公開に関する考え方

自己評価や第三者評価の実施に関する考え方について記入してください。また、法人・施設の情報や評価をした場合の結果の公表に関する考え方を記入してください。

(3) 利用料、ホテルコスト等の設定根拠の明確化

利用料、ホテルコスト等を設定した根拠、およびその根拠を利用者等に説明する方法や明確にする手段を記入してください。

(4) 法令等の遵守についての考え方

労働関係法令を含む法令等の遵守についての考え方を記入してください。

3 運営実績・経験

介護サービス事業の運営実績について記入してください。なお、実績がない場合は、類似事業の経験や、経験のある事業者との連携や支援の有無を記入してください。

4 運営の適正化・効率化への取組み

人材配置、事業計画と収支計画の適性化など、適正かつ効率的な事業運営を実現するための経営努力に関する取組みを記入してください。

5 事業の独自性、施設管理運営体制

介護・福祉サービス（小規模多機能型居宅介護、介護予防事業、介護・福祉・療養的な宿泊機能等）の事業提案にあたって、介護保険事業者等の理念・姿勢や、特に強調したい点や特徴、施設や設備面で利用者に特段な配慮をする点などを記入してください。

赤磐市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画（計画期間：H27～H29年度）等の介護保険に関する計画や、災害時の対応など、市の方針や事業に対する協力についての考え方を記入してください。

協力医療機関や他の高齢者施設等との連携方法について記入してください。

6 施設管理の安全性への配慮

安全性確保のため日常的に取組む点検体制、事故発生時や災害発生時などの危機管理体制の内容、また、管理上の不具合や小さな問題（ヒヤリ・ハットなど）が発生した際の対応、衛生管理体制・感染症等が疑われた際の対処方法などを記入してください。

7 利用者への対応

利用者の入浴や食事など日常生活上の支援体制、苦情の受付窓口やその解決・再発防止体制の内容を記入してください。

身体拘束廃止に向けた取組みなど人権・個人の尊厳に対する考えについて記入してください。

介護予防への取組みについて記入してください。

8 職員の育成・雇用

人材確保についての取組み、人事制度、職員の研修制度や待遇など、職員の育成についての取組みを記入してください。また、職員を雇用するにあたっての市民雇用の促進について、その考え方と取組みについて記入してください。

9 事業の適性に応じた運営

サービスの質の向上や多様なサービスを行うための取組み、地域包括ケアシステムへの取組み、利用者の家族間交流や地域との連携に関する取組み、事業所に隣接する住民に対する説明、運営推進会議の設置に対する取組み、低所得者対策の取組み、利用者を決定する仕組み、などについて記入してください。

また、医療的ケアが必要な利用者に対する取組みについても記入してください。

別紙 5

評価項目・評価基準（細目）

<p>1 介護保険事業者等の基本理念・安定性・継続性</p> <p>(1) 介護保険事業者の理念・姿勢</p> <p>(2) 利益を上げる力の有無</p> <p>(3) 事業効率の状況</p> <p>(4) 資金力の有無</p> <p>(5) 借入金の返済能力の有無</p> <p>(6) 経営の安定性</p>
<p>2 介護保険事業者等の運営の透明性・公正性、法令等の遵守状況</p> <p>(1) 個人情報の取扱い、従業員の守秘義務に関する考え方</p> <p>(2) 情報公開に関する考え方</p> <p>(3) ホテルコスト等の設定根拠の明確化</p> <p>(4) 法令等の遵守状況（労働関係法令の遵守を含む）、理事会・役員会などの構成の適正性および開催状況</p>
<p>3 運営実績・経験</p> <p>同種の事業を運営するに足りる実績・経験の有無</p> <p>※ 特に実績・経験が無い場合は、類似事業の実績や経験のある事業者等との連携および支援の有無や経験のある従業員の採用の有無など</p>
<p>4 運営の適正化・効率化への取組み</p> <p>(1) 人員配置の適正性</p> <p>(2) 事業計画と収支計画の適正性</p> <p>(3) 経営努力に関する取組み</p>
<p>5 事業の独自性、施設管理運営体制</p> <p>(1) 強調したい点、特徴、施設や設備面での利用者への配慮など</p> <p>(2) 環境方針や災害時の対応等、市の方針・事業に対する協力</p> <p>(3) 協力医療機関・他の高齢者施設等との連携方法</p>
<p>6 施設管理の安全性への配慮</p> <p>(1) 日常的な点検体制の内容</p> <p>(2) 危機管理体制の内容</p> <p>(3) 管理上の不具合・小さな問題が発生した際の対応</p> <p>(4) 衛生管理体制の内容</p> <p>(5) 感染症等が疑われる際の対処</p>
<p>7 利用者への対応</p> <p>(1) 日常生活上の支援（入浴・食事等）</p> <p>(2) 利用者への公平・公正な対応の取組み</p> <p>(3) 介護予防への取組み</p> <p>(4) 利用者等の人権・尊厳（身体拘束廃止等）に対する考え・取組み</p> <p>(5) 苦情解決体制の内容</p>
<p>8 職員の育成・雇用</p> <p>(1) 研修制度・人事制度の内容</p> <p>(2) 職員の育成・接遇に関する取組み</p> <p>(3) 人材確保に対する取組み</p>
<p>9 事業の適性に応じた運営</p> <p>(1) 質の高いサービス提供に向けた取組み</p> <p>(2) サービス内容の多様性（地域包括ケアシステムへの取組み）</p> <p>(3) 利用者の家族間交流や地域との連携に関する取組み</p> <p>(4) 隣接住民に対する説明や運営推進会議の設置に対する取組み</p> <p>(5) 低所得者対策、利用者決定の仕組み</p>
<p>10 施設賃料の提案</p>