

# 「よりあい大芝の家」重要事項説明書

記入年月日	令和5年 8月 1日
記入者名	高田 映至
所属・職名	総務部

## 1. 事業主体概要

名称	(ふりがな) とくていひえいりかつどうほうじん よりあいくらぶ 特定非営利活動法人 よりあい倶楽部	
主たる事務所の所在地	〒 596 - 0001 大阪府岸和田市磯上町2丁目14番18号	
連絡先	電話番号／FAX番号	072-436-0513/072-436-0628
	メールアドレス	yoriai@movie.ocn.ne.jp
	ホームページアドレス	http://npo-yorai.org/
代表者（職名／氏名）	理事長 / 上野 好明	
設立年月日	平成 13 年 5 月 7 日	
主な実施事業	※別添1（別々に実施する介護サービス一覧表） 住宅型有料老人ホームの管理・運営 その他介護保険事業	

## 2. 高齢者住宅（有料老人ホーム）事業の概要

### （住まいの概要）

名称	(ふりがな) よりあいおおしばのいえ よりあい大芝の家	
届出・登録の区分	有料老人ホーム設置時の老人福祉法第29条第1項に規定する届出	
有料老人ホームの類型	住宅型	
所在地	〒 596 - 0001 大阪府岸和田市磯上町2丁目10番31号	
主な利用交通手段	南海本線「春木駅」より1.2km（徒歩約15分）	
連絡先	電話番号	072-431-0048
	FAX番号	072-431-0046
	ホームページアドレス	http://npo-yorai.org/
管理者（職名／氏名）	管理者 / 徳増 貴大	
有料老人ホーム事業開始日 ／届出受理日・登録日（登録番号）	平成29年11月1日 /	

### 3. 施設（建物）概要

土地	権利形態	賃借権	抵当権	なし	契約の自動更新	あり				
	賃貸借契約の期間	平成 29 年 4 月 1 日 ~ 令和 19 年 3 月 31 日								
	面積	499.91 m <sup>2</sup>								
建物	権利形態	賃借権	抵当権	あり	契約の自動更新	なし				
	賃貸借契約の期間	平成 29 年 11 月 1 日 ~ 令和 19 年 10 月 31 日								
	延床面積	596.04 m <sup>2</sup> (うち有料老人ホーム部分) 596.04 m <sup>2</sup>								
	竣工日	平成 29 年 10 月 30 日	用途区分	有料老人ホーム						
	耐火構造	準耐火構造								
	構造	木造								
	階数	2 階 (地上 2 階 / 地下 ナシ)								
居室の状況	総戸数	20 戸			届出又は登録をした室数	20 室				
	部屋タイプ	トイレ	洗面	浴室	台所	収納	面積	室数	備考(部屋タイプ、相部屋の定員数等)	
	205号室	○	○	×	×	○	12.52 m <sup>2</sup>	1	一般個室	
	108、215、216号室	○	○	×	×	○	13.08 m <sup>2</sup>	3	一般個室(二人入居可)	
	107、210号室	○	○	×	×	○	13.15 m <sup>2</sup>	2	一般個室	
	213号室	○	○	×	×	○	13.47 m <sup>2</sup>	1	一般個室(二人入居可)	
	101号室他	○	○	×	×	○	13.48 m <sup>2</sup>	10	一般個室(二人入居可)	
	203号室	○	○	×	×	○	14.27 m <sup>2</sup>	1	一般個室(二人入居可)	
	211号室	○	○	×	×	○	14.31 m <sup>2</sup>	1	一般個室(二人入居可)	
	212号室	○	○	×	○	○	25.75 m <sup>2</sup>	1	一般相部屋(2人)	
共用施設	共用トイレ	1ヶ所			うち男女別の対応が可能なトイレ	0ヶ所		うち車イス等の対応が可能なトイレ	1ヶ所	
	共用浴室	個浴	2ヶ所		その他	ナシ				
	共用浴室における介護浴槽	機械浴	1ヶ所		その他	1ヶ所	その他 : 一般浴室			
	食堂・談話室	1ヶ所			面積	38.09 m <sup>2</sup>				
	入居者や家族が利用できる調理施設	あり	・相部屋(相部屋入居者のみ使用可) ・各階に1ヶ所							
	エレベーター	あり(ストレッチャー対応)			1ヶ所					
	廊下	中廊下	2.00 m		片廊下	— m				
	汚物処理室	1ヶ所								
	緊急通報装置	居室	あり	トイレ	あり	浴室	あり	脱衣所 あり		
		通報先	事務室		通報先から居室までの到着予定時間				1~2分	
その他	応接室(面談・相談室)									
消防用設備等	消火器	あり	自動火災報知設備	あり	火災通報設備 あり					
	スプリンクラー	あり	なしの場合(改善予定時期)			—				
	防火管理者	あり	消防計画	あり	避難訓練の年間階数 年 2回					

4. サービスの内容  
(全体の方針)

運営に関する方針	地域における高齢者向けの住まいとしての役割を果たし、地域づくりに貢献する。			
サービスの提供内容に関する特色	出来るだけ安価な家賃で、利用者の方々の経済的負担を軽減する。また、個々人のニーズにあったサービスを提供し、高齢者の生活を支援していく。			
サービスの種類	提供形態			委託業者名
入浴、排せつ又は食事の介護	自ら実施	委託	なし	
食事の提供	自ら実施	委託	なし	
洗濯、掃除等の家事の供与	自ら実施	委託	なし	
健康管理の支援（供与）	自ら実施	委託	なし	
状況把握・生活相談サービス	自ら実施	委託	なし	
	提供内容	<p>①状況把握サービスの内容：毎日1回以上行います。（10・15・21・24・3・6時頃のいずれか）、居室訪問による安否確認・状況把握（声かけ）等を行ないます。</p> <p>②生活相談サービスの内容：日中随時受け付けています。相談内容が専門的な場合、専門機関等を紹介します。</p>		
健康診断の定期検診	委託	委託の場合の委託先	やぎ医院	
	提供方法	健康診断の受診先の紹介、調整		
虐待防止	<p>①虐待防止に関する責任者は、管理者の徳増貴大です。</p> <p>②従業員に対し、虐待防止研修を実施します。</p> <p>③入居者及び家族様等に苦情解決体制を整備しています。</p> <p>④職員会議等で、定期的に虐待防止のための啓発・周知等を実施します。</p> <p>⑤職員から虐待を受けたと思われる入居者を発見した場合は、速やかに市町村に通報します。</p>			
身体的拘束	<p>①身体拘束は原則禁止としています。三原則（切迫性・非代替性・一時性）に照らし、緊急やむを得ず身体拘束を行なう場合は、入居者の身体状況に応じて、その方法・期間（最長で1ヶ月）を定め、それらを含め入居者の状況・行なう理由を記録します。また、家族様へ説明を行ない、同意書をいただきます。（継続して行う場合はおおむね1ヶ月ごとに行う）</p> <p>②経過観察及び記録を行ないます。</p> <p>③やむを得ず身体拘束を行なった場合、“ケース検討会議”等を開催し、入居者の状態、身体拘束等の廃止及び改善の取組等について検討します。</p> <p>④身体拘束廃止に取り組む会議等を開催し、施設全体で身体拘束等の廃止に取り組みます。</p>			

(医療関係の内容) ※治療費は自己負担

医療支援	その他（急変時の対応等）	
協力医療機関	名称	一般財団法人岸和田農友協会 岸和田平成病院
	住所	〒596-0006 大阪府岸和田市春木若松町3-33
	診療科目	内科、整形外科、リハビリテーション科
	協力内容	急変時の対応
	名称	医療法人穂仁会 聖祐病院
	住所	〒595-0811 大阪府泉北郡忠岡町忠岡北1-3-7
	診療科目	内科、外科、整形外科、リハビリテーション科
	協力内容	急変時の対応

(医療関係の内容) ※治療費は自己負担

医療支援	その他 (急変時の対応等)		
協力医療機関	名称	医療法人健祥会 岸和田クリニック	
	住所	〒596-0826 大阪府岸和田市作才町1098	
	診療科目	内科、精神科、心療内科	
	協力内容	訪問診療、急変時の対応	
	名称	やぎ医院	
	住所	〒595-0805 大阪府泉北郡忠岡町忠岡東1-7-16	
	診療科目	内科、麻酔科	
	協力内容	急変時の対応	
協力歯科医療機関	名称	医療法人 音仁会 くすべ歯科	
	住所	〒596-0827 大阪府岸和田市上松町455-1	
	協力内容	訪問診療、急変時の対応	

(入居後に居室を住み替える場合)

入居後に居室を住み替える場合	一般居室間の移動			
判断基準の内容	入居者の希望、又は入居者や職員の心身の安全が居室の住み替えによって改善できると判断できる場合等。			
手続の内容	①本人の希望の聴取、職員会議等での検討・経過観察 ②本人及び家族様との面談・説明 ③本人・身元引受人の同意を得る			
追加的費用の有無	あり	追加費用	前居室の原状回復費	
居室賃貸借権の取り扱い	住み替え後の居室に移行			
従前の居室との仕様の変更	面積の増減	あり	変更の内容	居室面積の増減
	トイレの変更	なし	変更の内容	
	浴室の変更	なし	変更の内容	
	洗面所の変更	なし	変更の内容	
	台所の変更	あり	変更の内容	個室⇄相部屋間の移動の場合
	その他の変更	なし	変更の内容	

(入居に関する要件)

入居対象となる者	要介護認定者	※共同生活が可能な方、暴力等危害を加えない方	
留意事項	入居時満65歳を原則とする。療養管理の対応については要相談。		
契約の解除の内容	①入居者が死亡した場合 ②入居者、又は事業者から解約した場合		
事業主体から解約を求める場合	解約条項 (入居契約書に詳細があります)	①入居者の行動等が、他の入居者や職員の生命に危害を及ぼすなどの恐れがあり、通常の介護・接遇では防止できない場合等。 ②禁止行為違反の改善が見られない場合等。	
	解約予告期間	3 ヶ月	
入居者からの解約予告期間	1 ヶ月		
体験入居 (緊急時宿泊)	あり	内容	1泊5,000円 (空き室がある場合、食費別、最大7日間) ※入浴等の介護サービス(身体介護) : 2,000円/最初の30分 ※洗濯等の介護サービス(生活援助) : 1,500円/最初の30分 ※身体及び生活サービスの料金は、NPOヘルパーSTより安い倶楽部の保険外サービス料金に準じます。
入居定員	定員	23	名
その他	身元引受人(保証人)が設定できない場合は要相談		

## 5. 職員体制

### (職種別の職員数)

2022 (令和 4) 年7月1日現在

	職員数 (実人数)			兼務している職種名 及び人数
	合計	常勤	非常勤	
管理者	1	1		生活相談員・介護職員兼務
生活相談員	3	3		介護職員兼務
直接処遇職員	13	2	11	
介護職員	13	2	11	
看護職員				
機能訓練指導員		—	—	
調理員	9		9	
その他職員	2		2	

### (資格を有している職員数)

	合計			備考
	合計	常勤	非常勤	
介護職員初任者研修	17	6	11	
介護福祉士	11	4	7	
看護師 (正看・准看)	-	-	-	緊急時対応可 (9:00~17:00)

### (資格を有している機能訓練指導員の人数)

	合計		
	合計	常勤	非常勤
看護師又は准看護師	—	—	—
理学療法士	—	—	—
作業療法士	—	—	—
言語聴覚士	—	—	—
柔道整復士	—	—	—
あん摩マッサージ指圧師	—	—	—

### (夜勤を行なう看護・介護職員等の人数)

夜勤隊の設定時間 ( 18時～ 9時)		
	平均人数	最少時人数 (宿直者・休憩者等を除く)
生活相談員	0 人	0 人
介護職員	1 人	0 人
看護職員	0 人	0 人
	人	人

(職員の状況)

管理者	他の職務との兼務				あり 生活相談員、介護職員						
	業務に係る資格等		あり		資格の名称		介護福祉士				
	生活相談員		介護職員		看護職員		機能訓練指導員		その他		
	常勤	非常勤	常勤	非常勤	常勤	非常勤	常勤	非常勤	常勤	非常勤	
前年度1年間の採用者数	—	—	1	—	—	—	—	—	—	—	
前年度1年間の退職者数	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
業務に従事した経験年数	1年未満	—	—	1	—	—	—	—	—	—	
	1年以上3年未満	—	—	1	2	—	—	—	—	—	
	3年以上5年未満	4	—	—	9	—	—	—	—	—	
	5年以上10年未満	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	10年以上	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
備考											
従業者の健康診断の実施状況			あり								

6. 利用料金

(利用料金の支払い方)

居住の権利形態	利用権方式		
利用料金の支払い方	月払い方式		
年齢に応じた金額設定	なし		
要介護状態に応じた金額設定	なし		
入院等による不在時における利用料金(月払い)の取り扱い	あり	内容	家賃と共益費を負担して頂きます。
利用料金の改定	条件	経済事情の諸変動により、利用料が不相当となった場合等	
	手続き	運営懇談会及び協議を経て(管理規定に定める通り)	

(代表的な利用料金のプラン)

		プラン1 (一般個室・最多)	プラン2 (一般相部屋)
入居者の状況		原則65歳以上の要介護者	原則65歳以上の要介護者
居室の状況	部屋タイプ	ワンルーム	1K
	床面積	13.48㎡	25.75㎡
	トイレ	あり	あり
	洗面	あり	あり
	浴室	なし	なし
	台所	なし	あり
	収納	あり	あり
入居時点で必要な費用	あり	敷金、入居月の家賃(日割り)、翌月分の家賃	
家賃 (介護保険以外※) サービス費用	家賃	48,000円	62,000円
	共益費	28,000円	56,000円
	食費(1日3食×30日)	43,500円(1,450円/日×30日)	87,000円(4.35万円×2名)
	水光熱費	8,000円(共益費に含)	16,000円(共益費に含)
	状況把握及び生活相談サービス費	共益費に含む	共益費に含む
	施設維持費(保険料等)	共益費に含む	共益費に含む
	その他実費サービス・イベント(外出等)	実費	実費
月額費用の合計		119,500+実費円	205,000+実費円
備考	介護保険費用1割又は2割、3割の利用者負担は含まれていません。 ※有料老人ホーム事業として受領する費用のみ記載しています。		

(利用料金の算定根拠等)

※ 2022(令和4)年8月1日敷金値下げ

家賃	建物の賃借料、設備備品費、借入利息等を基礎として、1室あたりの家賃を算出。
敷金	5 or 10 万円 (家賃の1ヵ月程度～) 解約時の対応：入居契約書第34条どおり
前払い金	なし
共益費	共用施設の維持管理・修繕費・保険料等
食費	1日3食を提供するための費用、及び厨房維持費
水光熱費	実費相当(共益費に含む) 既定の上限を超えた分については、居室別検針により実費請求します
状況把握及び生活相談サービス費	状況把握サービス(安否確認・緊急通報への対応)費 生活相談サービス(一般的な相談・助言、専門機関の紹介)費
その他	保険料は、共益費に含む。
利用者の個別的な選択によるサービス利用料	別添2参照
その他のサービス利用料 イベント費用	実費

7. 入居者の状況

(入居者の人数) : 令和 3 年 7 月 1 日時点

年齢別	65歳未満	0 人
	65歳以上75歳未満	2 人
	75歳以上85歳未満	5 人
	85歳以上	14 人
要介護度別	自立	0 人
	要支援1	0 人
	要支援2	0 人
	要介護1	3 人
	要介護2	2 人
	要介護3	3 人
	要介護4	4 人
	要介護5	9 人
入居期間	6ヶ月未満	1 人
	6ヶ月以上1年未満	5 人
	1年以上5年未満	15 人
	5年以上10年未満	0 人
	10年以上	0 人
喀痰吸引の必要な人／経管栄養の必要な人		0 人 / 0 人
入居者数		21 人

(入居者の属性)

性別	男性	7 人	女性	14 人	
男女比率	男性	33.3 %	女性	66.7 %	
入居率	100 %	平均年齢	86.3 歳	平均介護度	3.66

(前年度における退去者の状況) : 令和 3 年度

退去先別の人数	自宅等	1 人
	社会福祉施設	2 人
	医療機関	2 人
	死亡者	2 人
	その他	人
生前解約の状況	施設側の申し出	(解約事由の例)
	入居者側の申し出	3 人 (解約事由の例) ・ご自宅へ戻られる (1名) ・等施設よりも安価な施設へ転居 (2名)



## 8. 苦情・事故等に関する体制

### (利用者からの苦情・虐待に対する窓口等の状況)

窓口の名称 (事業者)		よりあい大芝の家
電話番号 / F A X		072-431-0048 / 072-431-0046
対応している時間	平日	9:00~18:00(時間外でも緊急呼び出し等で対応可)
	土曜日	9:00~18:00(時間外でも緊急呼び出し等で対応可)
	日曜・祝日	9:00~18:00(時間外でも緊急呼び出し等で対応可)
定休日		なし
窓口の名称 (有料老人ホーム所管庁)		岸和田市福祉部広域事業者指導課
電話番号 / F A X		072-493-6132 / 072-493-6134
対応している時間		平日 9:00~17:30
定休日		土日祝祭日
窓口の名称 (虐待の場合)		岸和田市福祉部福祉政策課
電話番号 / F A X		072-423-9527 / 072-423-8686
対応している時間		平日 9:00~17:30
定休日		土日祝祭日

### (サービスの提供により賠償すべき事故が発生した時の対応)

損害賠償責任保険の加入状況	加入先	三井住友海上火災保険株式会社
	加入内容	福祉事業者総合賠償責任保険
	その他	
賠償すべき事故が発生した時の対応	速やかに市町村、入居者の家族等に連絡を行なうとともに、必要な措置を講じる	
事故対応及びその予防のための指針	あり	

### (利用者等の意見を把握する体制、第三者による評価の実施状況等)

利用者アンケート調査、意見箱等利用者の意見等を把握する取り組みの状況	あり	ありの場合	意見箱の設置	
		実施日	随時	
		結果の開示	あり	
			開示の方法	館内掲示等
第三者による評価の実施状況	なし	ありの場合		
		実施日		
		評価機関名		
		結果の開示	開示の方法	

## 9. 入居希望者への事前の情報開示

入居契約書の雛形	入居希望者に公開
管理規定	入居希望者に公開
事業収支計画書	入居希望者に公開
財務諸表の要旨	公開していません
財務諸表の原本	公開していません

10. その他

運営懇談会	あり	ありの場合	
		開催頻度	1回/年
		構成員	入居者、ご家族等、近隣住民等
提携ホームへの移行	なし	ありの場合の提携ホーム	_____
個人情報の保護	<p>個人情報に関する取扱いについては、個人情報の保護に関する法律及び同法に基づく「医療・介護関係事業者における個人情報の適切な取り扱いのためのガイダンス」並びに、大阪府個人情報保護条例及び市町村の個人情報の保護に関する定めを遵守する。</p> <p>事業者及び職員は、サービス提供をするうえで知り得た入居者及び家族等の秘密を正当な理由なく第三者に漏らしません。また、サービス契約完了後においても上記の秘密を保持します。</p> <p>利用する場合は、あらかじめ文書にて入居者及び家族等の同意を得る。</p>		
緊急時等における対応方法	<p>事故・災害及び急病・負傷が発生した場合は、入居者の家族等及び関係機関へ迅速に連絡し適切に対応します。（緊急連絡体制・事故対応マニュアル等に基づく）</p> <p>事例) 病気・発熱（37度以上など）、事故（骨折・縫合等）が発生した場合、連絡先（入居者が指定した者：家族・後見人）及びどのレベルで連絡するのかを事前に確認します。また、連絡が取れない場合の連絡先及び対応についても事前に確認します。</p> <p>関係行政庁へ報告が必要な事故報告は、速やかに報告します。又、賠償すべき問題が発生した場合は、速やかに対応します。</p>		
岸和田市有料老人ホーム設置運営指導指針「規模及び構造設備」に合致しない事項	あり		
合致しない事項がある場合の内容	<p>①廊下幅1.1m、1.4mの部分あり（指針幅1.8m以上）</p> <p>②食堂面積38.09㎡（指針面積46㎡以上）</p> <p>③205号室居室面積12.52㎡（指針面積13㎡以上）</p> <p>④一般居室に二人入居する場合の居室面積13.08～14.31㎡（指針面積10.65×2㎡以上）</p> <p>⑤一時介護室なし</p>		
代替措置等の内容	<p>【代替案】改装・改修及び大規模改修の際には、岸和田市有料老人ホーム設置運営指針に合致出来る様な改善計画を作成する。それまでには、以下のような代替措置を取る</p> <p>①通行の優先順を決めている</p> <p>②-1 食堂内の混雑による事故等の防止のため、入居者の席決め・誘導、動線の確保のルールを決めている</p> <p>②-2 食事の際の混雑緩和のため、入替（交代）制および居室での食事提供を実施する</p> <p>③入居前の説明、家賃を割安に設定</p> <p>④一般居室の入居は一人が原則だが、入居者の精神衛生上止むを得ない場合に限り、一般居室での二人入居を可能とする（入居前審査あり）</p> <p>⑤-1 空き室がある場合、そこを一時介護室とする</p> <p>⑤-2 空き室がない場合、居室内をパーティションで各々完全隔離して介護室とする</p>		
不適合事項がある場合の入居者への説明	入居契約時や運営懇談会時（変更がある場合） 「重要事項説明書 10、その他」説明の際に説明する		
上記項目以外で合致しない事項	なし		
合致しない事項の内容			
代替措置等の内容			
不適合事項がある場合の入居者への説明			

添付書類：別添1（別を実施する介護サービス一覧表）  
別添2（個別選択による介護サービス一覧表）

上記の重要事項の内容、並びに介護サービス等及び提供事業者を自由に選択できることについて、事業者より説明を受けました。

上記の重要事項の内容について、入居者、身元引受人に説明しました。

説明年月日	令和	年	月	日
事業所名	よりあい大芝の家			
説明者署名 (役職名・氏名)				⑩

**【入居者】**

住 所 〒

氏 名

⑩

**【身元引受人】（入居代理人）**

住 所 〒

氏 名

⑩

入居者との続柄：

**【身元引受人】（入居代理人）**

住 所 〒

氏 名

⑩

入居者との続柄：