

2024.7

住宅型有料老人ホーム
ケアスペース 交北
重要事項説明書

有限会社 ケーワイケー介護サービス

重要事項説明書

記入年月日	2024年 7月 1日
記入者名	西原 和也
所属・職名	施設長

1 事業主体概要

名称	(ふりがな)ゆうげんがいしゃ けーわいけーかいごさーびす 有限会社ケーワイケー介護サービス	
主たる事務所の所在地	〒 573-1111 枚方市樟葉朝日1丁目21番8号2階201	
連絡先	電話番号/FAX番号	072-809-7810/072-809-7811
	メールアドレス	kyk@smail.plala.or.jp
	ホームページアドレス	http://
代表者(職名/氏名)	代表取締役 / 藪内 節子	
設立年月日	平成 12年6月16日	
主な実施事業	※別添1(別の実施する介護サービス一覧表) 居宅支援事業、訪問介護事業、福祉用具貸与事業	

2 有料老人ホーム事業の概要

(住まいの概要)

名称	(ふりがな)じゅうたくがたゆうりょうろうじんほーむ けあすぺーすこうほく 住宅型有料老人ホーム ケアスペース交北	
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	
有料老人ホームの種類	住宅型	
所在地	〒 573-1161 枚方市交北1丁目1番1号	
主な利用交通手段	枚方市駅北口、京阪バス12号(北片鉾行き)甲斐田東町停留所より徒歩3分	
連絡先	電話番号/FAX番号	072-805-0099/072-805-0100
	メールアドレス	kouhoku0099@kykcare.co.jp
	ホームページアドレス	http://
管理者(職名/氏名)	施設長 / 西原 和也	
事業開始日/届出受理日 又は登録日(登録番号)	平成 30年8月1日 /	

3 建物概要

土地	権利形態	賃借権	抵当権	あり	契約の自動更新	あり				
	賃貸借契約の期間	～								
	面積	1,101.1 m ²								
建物	権利形態	賃借権	抵当権	あり	契約の自動更新	あり				
	賃貸借契約の期間	～								
	延床面積	1,565.0 m ² (うち有料老人ホーム部分				1,565.0 m ²)				
	竣工日	平成	29年8月			用途区分	有料老人ホーム			
	耐火構造	耐火建築物		その他の場合：						
	構造	鉄骨造		その他の場合：						
	階数	3階		(地上			3階、地階		階)	
	サ高住に登録している場合、登録基準への適合性									
	居室の状況	総戸数	60戸		届出又は登録をした室数				60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)	
一般居室個室		○	○	×	×	○	9.8	34	1人部屋	
一般居室個室		○	○	×	×	○	9.77	10	1人部屋	
一般居室個室		○	○	×	×	○	9.86	6	1人部屋	
一般居室個室		○	○	×	×	○	9.55	4	1人部屋	
一般居室個室		○	○	×	×	○	9.75	2	1人部屋	
一般居室個室		○	○	×	×	○	9.52	2	1人部屋	
一般居室個室		○	○	×	×	○	9.53	2	1人部屋	
共用施設	共用トイレ	2ヶ所		うち男女別の対応が可能なトイレ			0ヶ所			
				うち車椅子等の対応が可能なトイレ			2ヶ所			
	共用浴室	個室	6ヶ所		ヶ所					
	共用浴室における介護浴槽	機械浴	1ヶ所		ヶ所			その他：		
	食堂	1ヶ所		面積	137.9 m ²					
	入居者や家族が利用できる調理設備	なし								
	エレベーター	あり(ストレッチャー対応)					2ヶ所			
	廊下	中廊下	18.15 m		片廊下	m				
	汚物処理室	3ヶ所								
	緊急通報装置	居室	あり	トイレ	あり	浴室	あり	脱衣室	あり	
	通報先	事務所		通報先から居室までの到着予定時間			1分～5分程度			
その他										
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			あり	避難訓練の年間回数		2回		

4 サービスの内容

(全体の方針)

運営に関する方針		毎日の生活を楽しく便利に①24時間365日有人管理②館内見回り安否確認 ③緊急対策④各種フロントサービス⑤簡単な生活のお手伝い
サービスの提供内容に関する特色		24時間介護スタッフが在中 月2回以上、在宅医による訪問診療
サービスの種類	提供形態	委託業者名等
入浴、排せつ又は食事の介護	自ら実施	
食事の提供	自ら実施	
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	自ら実施	
健康管理の支援（供与）	自ら実施	
状況把握・生活相談サービス	自ら実施	
提供内容		<ul style="list-style-type: none"> ・状況把握サービスの内容：毎日1回以上の居宅訪問による安否確認・状況把握を行う。 ・生活相談サービスの内容：日中随時受付。各入居者の担当ケアマネや、場合によっては専門機関等とも連携する。
サ高住の場合、常駐する者		
健康診断の定期検診	委託	医療法人温心会やまの内科・胃腸内科クリニック
	提供方法	年2回健康診断の機会付与
利用者の個別的な選択によるサービス		※別添2（有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅が提供するサービスの一覧表）
虐待防止		<p>①虐待防止に関する責任者を選定しています。【施設長：西原和也】</p> <p>②成年後見制度の利用を支援します。</p> <p>③苦情解決体制を整備します。</p> <p>④従業者に対する虐待防止を啓発・普及するための研修を実施します。</p> <p>⑤当該事業所又は養護者（現に養護している家族・親族・同居人等）による虐待を受けたと思われる入居者を発見した場合は、速やかにこれを市町村に通報します。</p>
身体的拘束		<p>・身体的拘束は原則禁止としており、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的拘束を行う場合、入居者の身体状況に応じて、その方法、期間（最長で1月）を定め、それらを含む入居者の状況、行う理由を記録し、経過観察を行います。家族等へ説明を行い、同意をいただきます。（継続して行う場合は概ね1月毎行います。）</p> <p>2週間に1回以上、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取組等について検討します。</p> <p>1月に1回以上、身体的拘束廃止委員会を開催し、施設全体で身体拘束等の廃止に取り組みます。</p> <p>・身体拘束等の適正化を図るため、次に掲げる措置を講じます。</p> <p>①身体的拘束等の適正化のための対策を検討する委員会を3月に1回以上開催するとともに、その結果について介護職員その他の従業者に周知徹底を図る。</p> <p>②身体的拘束等の適正化のための指針を整備する。</p> <p>③介護職員その他の従業者に対し、身体的拘束等の適正化のための研修を定期的実施する。</p>
非常災害対策		<p>①事業所に災害対策に関する担当者（防火管理者）を置き、非常災害対策に関する取り組みを行います。</p> <p>非常災害対策に関する担当者（防火管理者） 職・氏名：（ 施設長：西原和也 ）</p> <p>②非常災害に関する具体的計画を立て、非常災害時の関係機関への通報及び連携体制を整備し、それらを定期的に従業員に周知します。</p> <p>③定期的に避難、救出その他必要な訓練を行います。</p> <p>避難訓練実施時期：（毎年2回 5月・11月）</p>

(併設している高齢者居宅生活支援事業者)

【併設している高齢者居宅生活支援事業者がない場合は省略】

事業所名称	(ふりがな)
事業所の所在地	
事業者名	(ふりがな)
併設内容	

(連携及び協力している高齢者居宅生活支援事業者)

【連携及び協力している高齢者居宅生活支援事業者の提供を行っていない場合は省略】

事業所名称	(ふりがな)
事業所の所在地	
事業者名	(ふりがな)
連携内容	

(医療連携の内容)※治療費は自己負担

医療支援	救急車の手配	
	その他の場合：	
協力医療機関	名称	やまの内科・胃腸内科クリニック
	住所	大阪府高槻市庄所町3番20号
	診療科目	内科
	協力内容	訪問診療、急変時の対応
		その他の場合 月2回程度の訪問診療
	名称	
	住所	
	診療科目	
協力内容	訪問診療、急変時の対応	
	その他の場合	
協力歯科医療機関	名称	フクダ歯科クリニック
	住所	大阪府枚方市渚南町24-17
	協力内容	訪問診療
		その他の場合
	名称	
	住所	
	協力内容	訪問診療
		その他の場合

(入居後に居室を住み替える場合)【住み替えを行っていない場合は省略】

入居後に居室を住み替える場合	介護居室へ移る場合		
	その他の場合		
判断基準の内容	常時介護が必要となった場合に、一般居室から介護居室への住み替えを求める場合があります。		
手続の内容	①概ね3ヶ月間の観察期間を置く。 ②本人または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	住み替え前の居室の掃除代
居室利用権の取扱い	住み替え後の居室に移行		
前払金償却の調整の有無	なし	調整後の内容	
従前の居室との仕様の変更	面積の増減	なし	変更の内容
	便所の変更	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	なし	変更の内容
	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	要支援、要介護	概ね60歳以上の方
留意事項	支払いが可能な方・自傷他傷がない方、共同生活が可能な方	
契約の解除の内容	借主は明け渡しの1ヶ月前に書面にて通知	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	賃貸借契約書・第15条の定め通り
	解約予告期間	6ヶ月
入居者からの解約予告期間	1ヶ月	
体験入居	あり	内容 空室時、体験での入居が可能。 1泊：6,480円～（食事代別途負担）
入居定員	60人	
その他		

5 職員体制

(職種別の職員数)

	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				
直接処遇職員	3	3		
介護職員	3	3		
看護職員				
機能訓練指導員				
計画作成担当者	1		1	
栄養士				
調理員				
事務員	2	1	1	
その他職員				

(資格を有している介護職員の人数)

	合計			備考
	常勤	非常勤		
介護福祉士	2	2		
介護職員初任者研修修了者	1	1		

(資格を有している機能訓練指導員の人数)

	合計	
	常勤	非常勤
看護師又は准看護師	1	1
理学療法士	0	
作業療法士	0	
言語聴覚士	0	
柔道整復師	0	
あん摩マッサージ指圧師	0	

(夜勤を行う看護・介護職員等の人数)

夜勤帯の設定時間 (16時～ 10時)		
	平均人数	最少時人数 (宿直者・休憩者等を除く)
看護職員	人	人
介護職員	2 人	2 人
生活相談員	人	人
	人	人

(職員の状況)

管理者	他の職務との兼務		なし							
	業務に係る資格等	あり	資格等の名称	防火管理責任者						
	看護職員		介護職員		生活相談員		機能訓練指導員		計画作成担当者	
	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										
前年度1年間の退職者数										
就業した職員に 従事した経験年数に 応じた人数	1年未満									
	1年以上 3年未満		1							
	3年以上 5年未満		2							1
	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法)

居住の権利形態	建物賃貸借方式	
利用料金の支払い方式	月払い方式	
	選択方式の内容 ※該当する方式を全て選択	
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）の取扱い	あり	
	内容：	不在期間が1ヶ月以上の場合に限り生活サポート費免除
利用料金の改定	条件	将来公租公課の増額、又は物価が変動した時、あるいは入居者のために新設備を設置した時等
	手続き	貸主より家賃増額請求の意思表示をなした日以降（但し、ホームが所在する地域の自治体が発表する消費者物価指数及び人件費などを勘定の上、費用の改定を行う場合は運営懇談会で報告いたします）

(代表的な利用料金のプラン)

		プラン1	プラン2
入居者の状況	要介護度		
	年齢		
居室の状況	部屋タイプ	一般居室個室	一般居室個室
	床面積	9.8㎡	9.8㎡
	トイレ	あり	あり
	洗面	あり	あり
	浴室	なし	なし
	台所	なし	なし
	収納	あり	あり
入居時点で必要な費用	敷金	160,000円(非課税)	160,000円(非課税)
月額費用の合計		116,400円／117,400円	107,100円／112,600円
家賃		41,800円／42,800円(非課税)	38,000円(非課税)
※ 保 険 外 ビ ス ス 費 用 (介 護	食費	42,000円(非課税)	42,000円(非課税)
	共益費	20,000円(非課税)	20,000円(非課税)
	生活サポート費	10,500円(非課税)	5,000円/10,500円(非課税)
	室内保険	600円(非課税)	600円(非課税)
	寝具代	1,500円(非課税)	1,500円(非課税)
備考		※有料老人ホーム事業として受領する費用（訪問介護などの介護保険サービスに関わる介護費用は、同一法人によって提供される介護サービスであっても、本欄には記入していない。）	

(利用料金の算定根拠等)

家賃	㎡あたり約3,040円	
敷金	家賃の	3.88ヶ月分 *㎡問わず一律16万円
	解約時の対応	原状回復の費用を差し引いて全額を返還する
前払金	なし	
食費	厨房維持費、及び1日3食を提供するための費用	
共益費	共用施設の維持管理・修繕費	
電気代	実費	
生活サポート費	状況把握サービス（安否確認、緊急通報への対応）・生活相談サービス（一般的な相談・助言、専門家や専門機関の紹介）	
利用者の個別的な選択によるサービス利用料	（別添2）のとおり	
その他のサービス利用料		

(前払金の受領) ※前払金を受領していない場合は省略

想定居住期間（償却年月数）		
償却の開始日		
想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額（初期償却額）		
初期償却率（%）		
返還金の算定方法	入居後3月以内の契約終了	
	入居後3月を超えた契約終了	
前払金の保全先		

7 入居者の状況

(入居者の人数)

年齢別	65歳未満	2人
	65歳以上75歳未満	3人
	75歳以上85歳未満	10人
	85歳以上	21人
要介護度別	自立	人
	要支援1	人
	要支援2	人
	要介護1	1人
	要介護2	10人
	要介護3	6人
	要介護4	7人
	要介護5	10人
その他	2人	
入居期間別	6か月未満	人
	6か月以上1年未満	人
	1年以上5年未満	人
	5年以上10年未満	人
	10年以上	人
喀痰吸引の必要な人／経管栄養の必要な人		人 / 人
入居者数		36人

(入居者の属性)

性別	男性	11人	女性	25人	
男女比率	男性	30.6%	女性	69.4%	
入居率	60.0%	平均年齢	85.25歳	平均要介護度	3.05

(前年度における退去者の状況)

退去先別の人数	自宅等	3人
	社会福祉施設	人
	医療機関	人
	死亡者	15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) 家族の近くの施設転居等

8 苦情・事故・虐待等に関する体制

(利用者からの苦情・事故・虐待等に対する窓口等の状況)

窓口の名称(設置者)		住宅型有料老人ホーム ケアスペース交北
電話番号 / F A X		072-805-0099 / 072-805-0100
対応している時間	平日	9:00~18:00
	土曜	9:00~18:00
	日曜・祝日	9:00~18:00
定休日		なし
窓口の名称(苦情)		枚方市健康福祉部 介護認定給付課
電話番号 / F A X		072-841-1460 / 072-844-0315
対応している時間	平日	9:00~17:30
定休日		土曜・日曜・祝日
窓口の名称(事故)		枚方市健康福祉部 福祉指導監査課
電話番号 / F A X		072-841-1468 / 072-841-1322
対応している時間	平日	9:00~17:30
定休日		土曜・日曜・祝日
窓口の名称(虐待)		枚方市健康福祉部 健康福祉総合相談課
電話番号 / F A X		072-841-1401 / 072-841-5711
対応している時間	平日	9:00~17:30
定休日		土曜・日曜・祝日

(サービスの提供により賠償すべき事故が発生したときの対応)

損害賠償責任保険の加入状況	加入先	あいおいニッセイ同和損保保険株式会社
	加入内容	介護保険・社会福祉事業者総合保険
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応	事故対応マニュアルに基づく	
事故対応及びその予防のための指針	あり	施設にて事故発生の経過及び対応経過を記録し、保存

(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組の状況	あり	ありの場合	
		実施日	意見箱を常時設置
		結果の開示	なし
		開示の方法	
第三者による評価の実施状況	なし	ありの場合	
		実施日	
		評価機関名称	
		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
重要事項説明書の雛形	入居希望者に公開
管理規程	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	入居希望者に公開
財務諸表の原本	入居希望者に公開

10 その他

運営懇談会	あり	ありの場合	
		開催頻度	年 1回
		構成員	施設を代表する役職員及び入居者又はその身元引受人
		なしの場合の代替措置の内容	
提携ホームへの移行	なし	ありの場合の提携ホーム名	
個人情報の保護	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者の名簿及びサービスの帳簿における個人情報に関する取り扱いについては、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扱いのためのガイダンス」を遵守し、適切な取り扱いに努めるものとします。 ・事業者及び職員は、サービス提供をするうえで知りえ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、サービス提供契約完了後においても、上記の秘密を保持する。 ・事業者は、職員の退職後も上記の秘密を保持する雇用契約とする。 ・事業者は、サービス担当者会議等において入居者及び家族の個人情報を利用する場合は、あらかじめ文書にて入居者及び家族等の同意を得る。 		
緊急時等における対応方法	<ul style="list-style-type: none"> ・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を行い適切に対応する。（緊急連絡体制・事故対応マニュアル等に基づく） 例） ・病気、発熱（37.5度以上）、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確認する。 ・連絡が取れない場合の連絡先及び対応についても確認する。 ・関係行政庁へ報告が必要な事故報告は速やかに報告する。 ・賠償すべき問題が発生した場合、速やかに対応する。 		
大阪府福祉のまちづくり条例に定める基準の適合性	適合	不適合の場合の内容	
枚方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	居室の床面積が指導指針上、『1人部屋は13.㎡』に対し、当施設の居室の床面積は、便所・収納設備等を除く内法面積13.㎡以上を満たせていない。		
代替措置等の内容			
「7. 既存建築物等の活用の場合等の特例」への適合性	代替措置等の内容		
合致しない事項がある場合の入居者への説明	入居相談時及び重要事項説明書の内容確認時に説明を行う。		
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			
合致しない事項がある場合の入居者への説明			

添付書類：別添1（事業主体が枚方市で実施する他の介護サービス）

別添2（有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅が提供するサービスの一覧表）

(別添1) 事業主体が枚方市で実施する他の介護サービス

介護保険サービスの種類		事業所の名称	所在地
< 居宅サービス >			
訪問介護	あり	KYK訪問介護サービス	大阪府枚方市樟葉朝日1丁目21-8ケアスペース朝日201
訪問入浴介護			
訪問看護			
訪問リハビリテーション			
居宅療養管理指導			
通所介護			
通所リハビリテーション			
短期入所生活介護			
短期入所療養介護			
特定施設入居者生活介護			
福祉用具貸与	あり	KYK介護ショップ	大阪府枚方市樟葉朝日1丁目21-8ケアスペース朝日201
特定福祉用具販売	あり	KYK介護ショップ	大阪府枚方市樟葉朝日1丁目21-8ケアスペース朝日201
< 地域密着型サービス >			
定期巡回・随時対応型訪問介護看護			
夜間対応型訪問介護			
地域密着型通所介護			
認知症対応型通所介護			
小規模多機能型居宅介護			
認知症対応型共同生活介護			
地域密着型特定施設入居者生活介護			
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護			
看護小規模多機能型居宅介護			
居宅介護支援	あり	KYK介護サービス	大阪府枚方市樟葉朝日1丁目21-8ケアスペース朝日201
< 介護予防サービス >			
介護予防訪問入浴介護			
介護予防訪問看護			
介護予防訪問リハビリテーション			
介護予防居宅療養管理指導			
介護予防通所リハビリテーション			
介護予防短期入所生活介護			
介護予防短期入所療養介護			
介護予防特定施設入居者生活介護			
介護予防福祉用具貸与	あり	KYK介護ショップ	大阪府枚方市樟葉朝日1丁目21-8ケアスペース朝日201
特定介護予防福祉用具販売	あり	KYK介護ショップ	大阪府枚方市樟葉朝日1丁目21-8ケアスペース朝日201
< 第1号事業 >			
予防訪問事業	あり	KYK訪問介護サービス	大阪府枚方市樟葉朝日1丁目21-8ケアスペース朝日201
予防通所事業			
< 地域密着型介護予防サービス >			
介護予防認知症対応型通所介護			
介護予防小規模多機能型居宅介護			
介護予防認知症対応型共同生活介護			
介護予防支援			
< 介護保険施設 >			
介護老人福祉施設			
介護老人保健施設			
介護療養型医療施設			
介護医療院			

(別添2)

有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅が提供するサービスの一覧表

		施設で実施するサービス(介護保険外サービス等)		備 考
			料金※(税込みの総額)	
介護サービス	食事介助	あり	1,500円/30分	
	排せつ介助・おむつ交換	あり	1,500円/30分	
	おむつ代	あり	実費	
	入浴(一般浴) 介助・清拭	あり	1,500円/30分	
	特浴介助	あり	1,500円/30分	
	身辺介助(移動・着替え等)	あり	1,500円/30分	
	機能訓練	なし		
	通院介助	あり	1,750円/30分	近隣市まで
生活サービス	居室清掃	あり	1,500円/30分	
	リネン交換	あり	500円/30分	
	日常の洗濯	あり	1,500円/30分	
	居室配膳・下膳	あり	100円/回	4,500円/月
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	なし		
	おやつ	なし		
	理美容師による理美容サービス	あり	実費	
	買い物代行	あり	1,750円/30分	近隣市まで
	役所手続代行	あり	1,750円/30分	
	金銭・貯金管理	あり	1,000円/月	
健康管理サービス	定期健康診断	あり	実費	希望により年2回
	健康相談	あり	管理費に含む	
	生活指導・栄養指導	あり	管理費に含む	
	服薬支援	あり	1,500円/30分	
	生活リズムの記録(排便・睡眠等)	あり	管理費に含む	
入退院のサービス	移送サービス	あり	1,750円/30分	
	入退院時の同行	あり	1,750円/30分	近隣市まで
	入院中の洗濯物交換・買い物	あり	1,750円/30分	
	入院中の見舞い訪問	あり	1,750円/30分	

※「あり」を選択したときは、各種サービスの費用が、月額サービス費用に含まれる場合と、サービス利用の都度払いによる場合に応じて、1回当たりの金額など単位を明確にして入力する。