

重要事項説明書

記入年月日	2023年5月1日
記入者名	荒田 浩
所属・職名	管理者

1 事業主体概要

名称	(ふりがな)せいかつきょうどうくみあいおおさかばるこーぷ 生活協同組合おおさかパルコープ	
主たる事務所の所在地	〒 534-0024 大阪市都島区東野田町1丁目5-26	
連絡先	電話番号／FAX番号	06 - 6242 - 0900/06-6242-0920
	メールアドレス	
	ホームページアドレス	http:// www.palcoop.or.jp/
代表者（職名／氏名）	代表理事 / 奥井 和久	
設立年月日	1991年3月21日	
主な実施事業	※別添1（事業者が運営する介護サービス事業一覧表）	

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)さーびすつきこうれいしゃむけじゅうたく ばるみやこじま サービス付き高齢者向け住宅 パル都島	
届出・登録の区分	高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅の登録	
有料老人ホームの類型	住宅型	
所在地	〒 534-0012 大阪市都島区御幸町二丁目13番9号	
主な利用交通手段	JRおおさかひがし線「城北公園駅」より徒歩10分	
連絡先	電話番号	06-6925-2527
	FAX番号	06-6925-2537
	ホームページアドレス	http:// www.palcoop.or.jp/
管理者（職名／氏名）	管理者 / 荒田 浩	
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 31年4月1日	平成 30年5月29日

3 建物概要

土地	権利形態	所有権	抵当権	なし	契約の自動更新	なし				
	賃貸借契約の期間		～							
	面積	981.56 m ²								
建物	権利形態	賃借権	抵当権	なし	契約の自動更新	なし				
	賃貸借契約の期間		～							
	延床面積	1,931.2 m ² （うち有料老人ホーム部分				1,906.4 m ² ）				
	竣工日	平成	31年4月1日			用途区分	サービス付き高齢者住宅			
	耐火構造	準耐火建築物		その他の場合：						
	構造	鉄筋コンクリート造		その他の場合：						
	階数	4 階		（地上	4 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					適合している				
	居室の状況	総戸数	35 戸		届出又は登録をした室数				34 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		○	○	×	○	○	18	14	1人部屋	
一般居室個室		○	○	○	○	○	25.2	15	1人部屋	
一般居室相部屋（夫婦・親族）		○	○	○	○	○	36	5	2人部屋	
一般居室個室		○	○	×	○	○	23	1	1人部屋	
共用施設	共用トイレ	4 ケ所		うち男女別の対応が可能なトイレ				4 ケ所		
				うち車椅子等の対応が可能なトイレ				4 ケ所		
	共用浴室	個室	2 ケ所			ヶ所				
	共用浴室における介護浴槽		ヶ所			ヶ所		その他：		
	食堂	1 ケ所		面積	67.2 m ²					
	入居者や家族が利用できる調理設備	あり								
	エレベーター	あり（ストレッチャー対応）				1 ケ所				
	廊下	中廊下	1.8 m		片廊下	m				
	汚物処理室	1 ケ所								
	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・PHS			通報先から居室までの到着予定時間				1から3分
	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	防災計画		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		・入居者の希望ならびに心身の状況に応じて、安定的かつ適切なサービスの提供に努めます。 ・安定的かつ継続的な事業運営に努める。 ・地域の保健医療サービス又は福祉サービスを提供する者との密接な連携に努め、関連市町村等とも連携を図り、総合的なサービスの提供に努める。
サービスの提供内容に関する特色		
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	なし	
食事の提供	自ら実施	
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	なし	
健康管理の支援（供与）	なし	
状況把握・生活相談サービス	自ら実施	
提供内容		・状況把握：毎日、午前11時までに各入居者の安否確認をおこないます。（朝食の喫食、ほか） - 上記以外の時間帯も、ご入居者（ご家族）とご相談の上、必要に応じて行います。 ・生活相談サービスの内容：受付で、来訪者の受付、不審者への対応をします。 - 不在時にクリーニング、宅急便を一時的にお預かりします。 - 日常生活を送る中で、お困り事、介護度が重くなった場合の不安等について、住宅職員がご相談をお受けします。
サ高住の場合、常駐する者		介護職員初任者研修修了者
健康診断の定期検診	なし	
	提供方法	希望者には協力医療機関で随時受診して頂く。
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入居者の個別選択によるサービス一覧表）
虐待防止		①虐待防止に関する責任者は、管理者の大江 則義です。 ②従業員に対し、虐待防止研修を実施している。 ③入居者及び家族等に苦情解決体制を整備している。 ④職員会議で、定期的に虐待防止のための啓発・周知等を行っている。 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する。
身体的拘束		①身体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カ月）を定め、それらを含む入居者の状況、行う理由を記録する。また、家族等へ説明を行い、同意書をいただく。（継続して行う場合は概ね1カ月毎行う。） ②経過観察及び記録をする。 ③2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する。 ④定期的な研修を実施し、施設全体で身体拘束等の廃止に取り組む。

(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	コープおおさか病院
	住所	大阪市鶴見区鶴見3丁目－6－22
	診療科目	内科・循環器内科・消化器内科・呼吸器内科・診療内科 外科・消化器外科・肛門外科・整形外科・泌尿器科 皮膚科・婦人科・精神科・小児科・眼科・神経内科 麻酔科・リハビリテーション科・リウマチ科・歯科 放射線科
	協力内容	急変時の対応
		その他の場合：
	名称	あかがわ生協診療所
	住所	大阪市旭区生江2丁目8－8
	診療科目	内科・整形外科・泌尿器科
	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	せいきょう3丁目歯科
	住所	大阪市城東区蒲生3丁目15－12
	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		その他		
		その他の場合：ご本人の希望により		
判断基準の内容		ご本人の希望		
手続の内容		旧居室の契約終了及び新居室の新規契約となる		
追加的費用の有無		なし	追加費用	
居室利用権の取扱い				
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	あり	変更の内容	各階で面積が相違あり
	便所の変更	なし	変更の内容	
	浴室の変更	あり	変更の内容	2階居室は浴室なし
	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	自立、要支援、要介護
留意事項	①60歳以上の方。 ②法定伝染病疾患及び精神病疾患を伴わず、かつ、問題行動がなく共同生活に 適応できる方。 ④ホームの規範を遵守できる方。

契約の解除の内容	他の入居者の生命の危害を及ぼす恐れがある場合。 本契約を継続することが社会通念上、著しく困難な場合。 利用料の支払いが2ヶ月以上遅延し、催告後期限内に支払いがない場合。		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	建物賃貸借契約書第11条（契約解除）	
	解約予告期間	3か月	
入居者からの解約予告期間	1ヶ月		
体験入居	あり	内容	一泊二日 食事代のみ
入居定員	40人		
その他	身元引受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)

	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	0	
生活相談員	1	1	0	
直接処遇職員	8	0	8	
介護職員	0	0	0	
看護職員	0	0	0	
機能訓練指導員	0	0	0	
計画作成担当者	0	0	0	
栄養士	0	0	0	
調理員	0	0	0	
事務員	2	0	2	
その他職員	2	1	1	

(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	5	2	3	
介護福祉士実務者研修修了者	1	0	1	
介護職員初任者研修修了者	7	1	6	

(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			
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			

(夜勤を行う看護・介護職員等の人数)

夜勤帯の設定時間（22時～7 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	1 人	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			資格等の名称						
		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											
就業した業務に従事した経験年数に応じた職員の人数	1 年未満				2						
	1 年以上 3 年未満				1						
	3 年以上 5 年未満				2						
	5 年以上 1 0 年未満				2						
	1 0 年以上			1	1	1					
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：	食事は実費
利用料金の改定	条件	物価変動、人件費上昇等により改定する場合がある。
	手続き	サービス内容確認書を作成し提示する。

(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	要介護	自立
	年齢	60歳以上	60歳以上
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	18	25.2
	トイレ	あり	あり
	洗面	あり	あり
	浴室	なし	あり
	台所	あり	あり
	収納	あり	あり
入居時点で必要な費用	敷金	150,000円	190,000円
	家庭総合保険（月々）	780円	780円
月額費用の合計		170,000円	190,000円
※ サ ー ビ ス 費 用 （ 介 護	家賃	75,000円	95,000円
	食費	45,000円	45,000円
	共益費	25,000円	25,000円
	状況把握及び生活相談サービス費	25,000円	25,000円
	光熱水費	実費	実費
	介護保険外費用	別添のとおり	別添のとおり
備考	介護保険費用 1 割から 3 割の利用者負担（利用者の所得等に応じて負担割合が変わる。） ※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	建物の建築費、設備費等を基礎として、1室あたりの家賃を算定	
敷金	家賃の	2ヶ月分
	解約時の対応	退去後、家賃・共益費・食費・原状回復費等が確定しましたらご返金させていただきます
前払金		
食費	厨房維持費及び1日3食を提供するための費用 1日1,500円（1,560円）（朝食300円（パン食時360円）、昼食550円、夕食650円）	
共益費	共用施設の維持管理・修繕費	
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） 生活相談サービス（日常生活での相談、助言）	
光熱水費	実費	
生活サポート費	実費	
利用者の個別的な選択によるサービス利用料	別添2	
その他のサービス利用料	実費	

（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）		
初期償却額		
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	6 5 歳未満	0 人
	6 5 歳以上 7 5 歳未満	2 人
	7 5 歳以上 8 5 歳未満	8 人
	8 5 歳以上	22 人
要介護度別	自立	4 人
	要支援 1	8 人
	要支援 2	4 人
	要介護 1	7 人
	要介護 2	6 人
	要介護 3	2 人
	要介護 4	1 人
	要介護 5	人
入居期間別	6 か月未満	2 人
	6 か月以上 1 年未満	4 人
	1 年以上 5 年未満	26 人
	5 年以上 1 0 年未満	0 人
	1 0 年以上	0 人
喀痰吸引の必要な人／経管栄養の必要な人		1 人 / 0 人
入居者数		32 人

(入居者の属性)

性別	男性	11 人		女性	26 人		
男女比率	男性	29.7 %		女性	70.3 %		
入居率	94.1 %		平均年齢	86.3 歳		平均介護度	1.4

(前年度における退去者の状況)

退去先別の人数	自宅等	2 人
	社会福祉施設	4 人
	医療機関	4 人
	死亡者	5 人
	その他	0 人
生前解約の状況	施設側の申し出	0 人
		(解約事由の例) なし
	入居者側の申し出	0 人
		(解約事由の例) なし

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（設置者）		バル都島（管理者 荒田 浩）
電話番号 / F A X		06-6925-2527 / 06-6925-2537
対応している時間	平日	午前9時～6時
	土曜	午前9時～6時
	日曜・祝日	午前9時～6時
定休日		なし
窓口の名称（大阪市有料老人ホーム指導担当）		福祉局 高齢者施策部 介護保険課指定・指導グループ
電話番号 / F A X		06 - 6241 - 6310 / 06-6241-6608
対応している時間	平日	午前9時～5時30分
定休日		土日祝日
窓口の名称 （大阪市サービス付き高齢者向け住宅担当）		大阪市都市整備局企画部安心居住課
電話番号 / F A X		06 - 6208-9648 / 06-6202-7064
対応している時間	平日	午前9時～5時30分
定休日		土日祝日
窓口の名称（虐待の場合）		福祉局 高齢者施策部 介護保険課指定・指導グループ
電話番号 / F A X		06 - 6241 - 6310 / 06-6241-6608
対応している時間	平日	午前9時～5時30分
定休日		土日祝日

(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	株式会社アイアンドアイサービス
	加入内容	施設で提供しているサービス
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応	本契約に基づくサービスの提供にあたって万が一事故が発生し、入居者の生命・身体財産に損害が発生した場合は、不可抗力による場合を除き、速やかに入居者に対して損害を賠償します。 同様に、入居者の重大な過失によって施設に損害を与えた場合は、損害賠償を求める場合があります。	
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組の状況	なし	ありの場合	運営懇親会で意見を聞き取る			
			実施日			
			結果の開示			
				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
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	入居者、入居者の家族
		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	・事業者及び職員は、サービス提供をする上で知り得た入居者及びその家族等に関する秘密を、正当な理由なく第三者に漏らしません。また、この秘密を保持する事は、契約終了後も継続します。 ・事業者は、入居者から予め文書で同意を得ないかぎり、サービス担当者会議等に於いて、入居者個人が識別される情報を用いません。但し、個人が識別できない形で事例研究などに用いる場合は、この限りではありません。 ・事業者は、入居者及びその家族に関する個人情報が含まれる記録物（磁気媒体情報および伝送情報を含む）については、管理者の厳重な注意をもって管理し、また、処分の際にも第三者への漏洩を防止するものとしします。		
緊急時等における対応方法	サービスの提供を行っているとき等に入居者の容体が急変した場合その他必要な場合は速やかに入居者の主治医または家族に連絡を取るなど必要な対応を講じます。		
大阪市ひとにやさしいまちづくり整備要綱等に定める基準の適合性	適合	不適合の場合の内容	
大阪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	なし		
合致しない事項がある場合の内容			
「6. 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		
不適合事項がある場合の入居者への説明			
上記項目以外で合致しない事項			
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（事業者が運営する介護サービス事業一覧表）別添2（入居者の個別選択によるサービ

上記の重要事項の内容、並びに介護サービス等及びその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。

（入居者）

住 所

氏 名

様

（入居者代理人）

住 所

氏 名

様

上記の重要事項の内容について、入居者、入居者代理人に説明しました。

説明年月日 令和 年 月 日
説明者署名

(別添1)事業者が運営する介護サービス事業一覧表

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	①パルコープホームヘルプサービス ②パル守口福祉センター ③パル寝屋川福祉センター ④ホームヘルプ南部センターまごころ	大阪市都島区御幸町2-13-9 守口市大枝東町14-22 寝屋川市本町16-11 大阪市東住吉区鷹合3-1-28
訪問入浴介護	なし		
訪問看護	なし		
訪問リハビリテーション	なし		
居宅療養管理指導	なし		
通所介護	あり	①デイサービスつるみ ②平野郷デイサービス ③デイサービスねやかがわ ④デイサービスいわふねの森	大阪市鶴見区今津北1-11-32 大阪市平野区平野本町3-13-13 寝屋川市本町16-11 交野森南1-17-6
通所リハビリテーション	なし		
短期入所生活介護	なし		
短期入所療養介護	なし		
特定施設入居者生活介護	なし		
福祉用具貸与	あり	①パル守口福祉センター ②パル東住吉福祉センター	守口市大枝東町14-22 大阪市東住吉区鷹合3-1-28
特定福祉用具販売	あり	①パル守口福祉センター ②パル東住吉福祉センター	守口市大枝東町14-22 大阪市東住吉区鷹合3-1-28
＜地域密着型サービス＞			
定期巡回・随時対応型訪問介護看護	なし		
夜間対応型訪問介護	なし		
地域密着型通所介護	なし		
認知症対応型通所介護	なし		
小規模多機能型居宅介護	あり	①小規模多機能居宅介護パル都島 ②小規模多機能居宅介護パル東住吉	大阪市都島区御幸町2-13-9 大阪市東住吉区鷹合3-1-28
認知症対応型共同生活介護	なし		
地域密着型特定施設入居者生活介護	なし		
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	なし		
看護小規模多機能型居宅介護	なし		
居宅介護支援	あり	①パルコープホームヘルプサービス ②パル守口福祉センター ③パル寝屋川福祉センター ④パル鶴見福祉センター ⑤パル東住吉福祉センター	大阪市都島区御幸町2-13-19 守口市大枝東町14-22 寝屋川市本町16-11 大阪市鶴見区今津北1-11-32 大阪市東住吉区鷹合3-1-28
＜居宅介護予防サービス＞			
介護予防訪問入浴介護	なし		
介護予防訪問看護	なし		
介護予防訪問リハビリテーション	なし		
介護予防居宅療養管理指導	なし		
介護予防通所リハビリテーション	なし		
介護予防短期入所生活介護	なし		
介護予防短期入所療養介護	なし		
介護予防特定施設入居者生活介護	なし		
介護予防福祉用具貸与	あり	①パル守口福祉センター ②パル東住吉福祉センター	守口市大枝東町14-22 大阪市東住吉区鷹合3-1-28
特定介護予防福祉用具販売	あり	①パル守口福祉センター ②パル東住吉福祉センター	守口市大枝東町14-22 大阪市東住吉区鷹合3-1-28
＜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	なし		
介護予防小規模多機能型居宅介護	あり	①小規模多機能居宅介護パル都島 ②小規模多機能居宅介護パル東住吉	大阪市都島区御幸町2-13-9 大阪市東住吉区鷹合3-1-28
介護予防認知症対応型共同生活介護	なし		
介護予防支援	なし		
＜介護保険施設＞			
介護老人福祉施設	なし		
介護老人保健施設	なし		
介護療養型医療施設	なし		
介護医療院	なし		

(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入居者の個別選択によるサービス一覧表

		個別の利用料で実施するサービス		備 考
			料金※（税込）	
介護サービス	食事介助	なし		
	排せつ介助・おむつ交換	なし		
	おむつ代	なし		
	入浴（一般浴） 介助・清拭	なし		
	特浴介助	なし		
	身辺介助（移動・着替え等）	なし		
	機能訓練	なし		
	通院介助	なし		
生活サービス	居室清掃	あり	150円（税込）/15分	
	リネン交換	あり	300円（税込）/1回	
	日常の洗濯	あり	500円（税込）/1回	
	居室配膳・下膳	あり	150円（税込）/1回	
	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	なし		
	買い物代行	あり	800円（税込）/15分	
	収納スペース貸出	あり	2,000円（税込）/1月	
	役所手続代行	あり	500円（税込）/1回	
	金銭・貯金管理	なし		
健康管理サービス	定期健康診断	なし		
	健康相談	あり	月額費に含む	
	生活指導・栄養指導	なし		
	服薬支援	あり	300円（税込）/1回	
	生活リズムの記録（排便・睡眠等）	なし		
入退院のサービス	移送サービス	なし		家族様の対応
	入退院時の同行	あり	800円（税込）/15分	家族様の対応
	入院中の洗濯物交換・買い物	あり	800円（税込）/15分	
	入院中の見舞い訪問	なし		

※「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。