

重要事項説明書

埼玉県消費生活条例による表示



介護付有料老人ホーム

蓮田オークプラザ駅前温泉館

有料老人ホーム入居契約兼特定施設入居者生活介護
及び介護予防特定施設入居者生活介護利用契約
重要事項説明書

記入年月日	2019（令和元）年7月1日
記入者名	吉川 真由美
所属・職名	支配人

1. 事業主体概要

種類	個人/法人	
	※法人の場合、その種類	株式会社
名称	(ふりがな) (か) あいてーしー 株式会社 ITC	
主たる事務所の所在地	〒349-0123 埼玉県蓮田市本町3番5号	
連絡先	電話番号	048-765-0065
	FAX番号	048-765-0066
	ホームページアドレス	http://www.oakplaza.co.jp
代表者名	氏名	岩田 優美
	職名	代表取締役社長
設立年月日	1996（平成8）年6月14日	
主な実施事業	有料老人ホーム経営、不動産の賃貸業、有料駐車場の経営 ※別添1（別に実施する介護サービス一覧表）	

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) はすだおーくぷらざえきまえおんせんかん 蓮田オークプラザ駅前温泉館	
所在地	〒349-0123 埼玉県蓮田市蓮田本町3番5号	
主な利用交通手段	最寄駅	JR宇都宮線蓮田駅
	交通手段と所要時間	JR宇都宮線「蓮田駅」西口より徒歩2分 (約120m)
連絡先	電話番号	048-765-0065
	FAX番号	048-765-0066
	ホームページアドレス	http://www.oakplaza.jp
管理者	氏名	吉川 真由美
	職名	支配人
建物の竣工日	2011（平成23）年3月1日	
有料老人ホーム事業の開始日	2011（平成23）年4月1日	

(類型)【表示事項】

① 介護付 (一般型特定施設入居者生活介護を提供する場合)		
2 介護付 (外部サービス利用型特定施設入居者生活介護を提供する場合)		
3 住宅型		
4 健康型		
1 又は 2 に該当する場合	介護保険事業者番号	特定施設入居者生活介護事業所 埼玉県第 1175700614 号 介護予防特定施設入居者生活介護事業所 埼玉県第 1175700614 号
	指定した自治体名	埼玉県
	事業所の指定日	特定施設 2011 (平成 23) 年 4 月 1 日 介護予防 2011 (平成 23) 年 4 月 1 日
	指定の更新日 (直近)	特定施設 2017 (平成 29) 年 4 月 1 日 介護予防 2017 (平成 29) 年 4 月 1 日

3. 建物概要

土地	敷地面積	2,091.84㎡				
	所有関係	① 事業者が自ら所有する土地				
		事業者が賃借する土地				
		抵当権の有無	① あり	2 なし		
		契約期間	1 あり	② なし		
契約の自動更新	1 あり	② なし				
建物	延床面積	全体	7,643.62㎡ (地上10階建)			
		内、老人ホーム部分	7,643.62㎡			
	耐火構造	① 耐火建築物	2 準耐火建築物			
		3 その他				
	構造	① 鉄筋コンクリート造	2 鉄骨造		3 木造	
		4 その他				
	所有関係	① 事業者が自ら所有する建物				
		2 事業者が賃借する建物				
		抵当権の有無	① あり	2 なし		
		契約期間	1 あり	② なし		
契約の自動更新	1 あり	② なし				
居室の状況	居室区分 【表示事項】	① 全室個室				
		2 相部屋あり				
		最少	人部屋			
		最大	人部屋			
		トイレ	浴室	面積	戸数・室数	区分
	Aタイプ	有/無	有/無	64.0㎡	24	一般居室個室
	Aタイプ	有/無	有/無	64.0㎡	8	一般居室個室
	Bタイプ	有/無	有/無	32.7㎡	64	一般居室個室
※ 「一般居室個室」「一般居室相部屋」「介護居室個室」「介護居室相部屋」「一時介護室」の別を記入。						

共用施設	共用便所における 便房	19か所	うち男女別対応が可能な便房	10か所
			うち車椅子等の対応が可能な便房	9か所
	共用浴室	7か所	個室	1か所
			大浴場	6か所
	共用浴室における 介護浴槽	2か所	特殊浴槽	2か所
	食堂	① あり	2 なし	
	入居者や家族が利 用できる調理設備	① あり	2 なし	
	エレベーター	1 あり (車椅子対応)	② あり (ストレッチャー対応)	
消防用設備等	消火器	① あり	2 なし	
	自動火災報知設備	① あり	2 なし	
	火災通報設備	① あり	2 なし	
	スプリンクラー	① あり	2 なし	
	防火管理者	① あり	2 なし	
	防災計画	① あり	2 なし	
その他	<p>1階レストラン (一部一般の方もご利用されます。レストラン内に個室もありますのでご家族やご友人との会食等にご利用できます。要予約)、ランドリーコーナー、自販機コーナー、駐車場 (有料)</p> <p>・2階にフロント、ロビー、ラウンジ、健康いきがいコーナー、機能訓練コーナー、各階談話コーナー、健康管理室、相談室、会議室</p> <p>・別館5階カルチャールーム3 (カラオケ、シアタールーム、バーカウンター)、6階カルチャールーム4 (リハビリ室)、7階カルチャールーム5 (リハビリ室)</p> <p>・敷地内に「オーク足の湯治場」 (一般外部利用者と共用)</p>			

4、サービス内容 (全体の方針)

運営に関する方針	顧客・職員・法人三者全てが満足できる運営を行い、施設を永続させる		
サービスの提供内容に関する特色	<ol style="list-style-type: none"> 1. 入居者の意思及び人格を尊重して、常に入居者の立場に立ったサービスの提供に努めます。 2. 地域との結びつきを重視し、関係市町村、介護サービス事業者並びにその他の保健・医療・福祉サービスを提供する者との連携を図り、総合的なサービスの提供に努めます。 3. プライバシーを尊重し、環境整備に努め、地域の中で信頼される施設を目指します。 4. 安定的かつ継続的な事業運営に努めます。 		
入浴、排せつ又は食事の介護	① 自ら実施	2 委託	3 なし
食事の提供	1 自ら実施	② 委託	3 なし
洗濯、掃除等の家事の供与	1 自ら実施	② 委託	3 なし
健康管理の供与	① 自ら実施	2 委託	3 なし
安否確認又は状況把握サービス	① 自ら実施	2 委託	3 なし
生活相談サービス	① 自ら実施	2 委託	3 なし

(介護サービスの内容) ※特定施設入居者生活介護等の提供を行っていない場合は省略可能

特定施設入居者生活介護の加算・減算の対象となるサービスの体制の有無	個別機能訓練加算	12単位/日	① あり 2 なし
	夜間看護体制加算(要介護のみ)	10単位/日	① あり 2 なし
	医療機関連携加算	80単位/月	① あり 2 なし
	看取り介護加算		① あり 2 なし
	認知症専門ケア加算	(Ⅰ) 3単位/日	1 あり ② なし
		(Ⅱ) 4単位/日	1 あり ② なし
	サービス提供体制強化加算	(Ⅰ) イ 18単位/日	① あり 2 なし
		(Ⅰ) ロ 12単位/日	1 あり ② なし
		(Ⅱ) 6単位/日	1 あり ② なし
		(Ⅲ) 6単位/日	1 あり ② なし
	退院・退所時連携加算	ア 30単位/日/30日間	① あり 2 なし
	入居継続支援加算(要介護のみ)	イ 36単位/日	1 あり ② なし
	生活機能向上連携加算	個別機能訓練加算あり 100単位/月	① あり 2 なし
		個別機能訓練加算なし 200単位/月	1 あり ② なし
若年性認知症入居者受入加算	120単位/日	① あり 2 なし	
口腔衛生管理体制加算	30単位/月	① あり 2 なし	
栄養スクリーニング加算	5単位/回	① あり 2 なし	
身体拘束廃止未実施減算	10%/日減算	1 あり ② なし	
人員配置が手厚い介護サービスの実施の有無	① あり	(介護・看護職員の配置)	2. 5 : 1 以上
	2 なし		

(医療連携の内容)

医療支援 ※複数選択可		① 救急車の手配 ② 入退院の付き添い ③ 通院介助 ④ その他(訪問診療医の確保)	
協力医療機関	1	名称	医療法人社団愛友会 蓮田一心会病院(20m)
		住所	埼玉県蓮田市本町3-17 048-764-6411
		診療科目	人工透析・内科・外科・脳神経外科・整形外科・耳鼻咽喉科・泌尿器科・皮膚科等
		協力内容	緊急時対応。診察及び処置。 (医療費その他の費用は入居者の自己負担)
	2	名称	医療法人顕正会 蓮田病院(5.6Km)
		住所	埼玉県蓮田市根金1662-1 048-766-8111
		診療科目	内科・外科・脳神経外科・整形外科・耳鼻咽喉科・泌尿器科・皮膚科・眼科・口腔外科・乳腺外来・リンパ浮腫外来・血液内科・禁煙外来等
		協力内容	緊急時対応。診察及び処置。 (医療費その他の費用は入居者の自己負担)
	3	名称	医療法人社団哺育会 白岡中央総合病院(5.3km)
		住所	埼玉県白岡市小久喜938番地12 0480-93-0661
		診療科目	内科・外科・整形外科・皮膚科・泌尿器科・眼科等
		協力内容	緊急時対応。診察及び処置。 (医療費その他の費用は入居者の自己負担)

	4	名称	医療法人社団心の絆 蓮田よつば病院 (1.9km)
		住所	埼玉県蓮田市馬込 2163 番地 048-765-7777
		診療科目	認知症外来・一般内科
		協力内容	診察及び処置。 (医療費その他の費用は入居者の自己負担)
	5	名称	医療法人社団白桜会 新しらおか病院 (7.8km)
		住所	埼玉県白岡市上野田 1267-1 0480-90-5550
		診療科目	精神科・内科
		協力内容	診察及び処置。(医療費その他の費用は入居者の自己負担)
協力歯科医療機関	6	名称	医療法人大壮会 久喜すずき病院 (8.8km)
		住所	埼玉県久喜市北青柳 1366-1 0480-23-6540
		診療科目	心療内科・精神神経科・精神科
		協力内容	診察及び処置。 (医療費その他の費用は入居者の自己負担)
	7	名称	医療法人 尾崎内科クリニック (3.9Km)
		住所	埼玉県北足立郡伊奈町本町 1-289-1 048-720-1701
		診療科目	内科
		協力内容	毎週1回の往診。 (医療費その他の費用は入居者の自己負担)
	8	名称	医療法人社団彩悠会 上尾二ツ宮クリニック (5.7Km)
		住所	埼玉県上尾市二ツ宮 954-1 048-773-4994
		診療科目	整形外科・内科・皮膚科等
		協力内容	診察及び処置。 (医療費その他の費用は入居者の自己負担)
9	名称	オーク在宅ケアクリニック (10m)	
	住所	埼玉県蓮田市本町 3 番 5 号 048-812-7915	
	診療科目	内科・外科・整形外科・脳神経外科	
	協力内容	診察及び処置、健康診断。 (医療費その他の費用は入居者の自己負担)	
1	名称	こむろ歯科医院 (2.7Km)	
	住所	埼玉県北足立郡伊奈町小室 5491-5 048-724-0700	
	診療科目	歯科	
	協力内容	歯科治療。 (医療費その他の費用は入居者の自己負担)	
2	名称	医療法人 ひのき歯科 (8.4 km)	
	住所	埼玉県さいたま市北区日進町 2-1108 048-651-8855	
	診療科目	歯科	
	協力内容	歯科治療、歯科衛生士による口腔ケア。毎週1回の訪問歯科診療。	

(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可能。

入居後に居室を住み替える場合 ※複数選択可	1 一時介護室へ移る場合 2 介護居室へ移る場合 ③ その他(他の一般居室又は介護館介護居室)	
判断基準の内容	退院後や、日常生活上で一時的介護を要する場合、入居者の希望に応じて、健康管理室に於いて介護を行います。緊急を要する場合、迅速に対応致します。また、他の居室又は介護館介護居室への住み替えを求める場合があります。	
手続きの内容	駅前温泉館居室で安全に生活できない場合は、以下の手続きを経て、さらに手厚い介護(2対1)サービスを提供する「介護館」への住み替えをお勧め致します。 ① 事業者の指定する医師の意見及び担当者を含む住替え判定委員会の意見を聴く。(入居者から住み替えを希望される場合も、指定医師の意見や住替え判定委員会の意見を聴きます) ② 緊急やむを得ない場合を除いて一定の観察期間を設ける。 ③ 変更先の場所の概要、介護の内容、費用負担等について入居者及び身元引受人等に説明を行う。 ④ 身元引受人の同意を得る。 ⑤ 入居者の同意を得る。	
追加的費用の有無	1 あり ② なし	
居室利用権の取扱い	駅前温泉館居室から介護館居室への住み替えの場合、駅前温泉館居室の居室利用権は、本人の同意を得て消滅させ、新たに介護館居室の利用権を設定します。	
前払金償却の調整の有無	① あり 2 なし	
従前の居室との 仕様の変更	面積の増減	① あり 2 なし
	便所の変更	① あり 2 なし
	浴室の変更	① あり 2 なし
	洗面所の変更	① あり 2 なし
	台所の変更	① あり 2 なし
	その他の変更	① あり
	2 なし	

(入居に関する要件)

入居対象となる者 【表示事項】	自立している者	① あり 2 なし
	要支援の者	① あり 2 なし
	要介護の者	① あり 2 なし
留意事項	概ね60歳以上。自立の方及び日常生活において常時支援、介護を必要とされる方で要介護2位まで。 入居時に入院加療を要さない方、伝染性疾患を罹患していない方。 自立の方は「自立困難」と判断された時点で介護認定審査を受けていただきます。	

契約の解除の内容	<p>①入居者がご逝去した場合</p> <p>②入居者が解約する場合</p> <p>一 入居者は、事業者に対して、少なくとも30日前に解約の申し入れを行うことにより、本契約を解約することができます。解約の申し入れは事業者の定める解約届を事業者に届け出るものとします。</p> <p>二 入居者が前項の解約届を提出しないで居室を退去した場合には、事業者が入居者の退去の事実を知った日の翌日から起算して30日目をもって、本契約は解約されたものと推定します。</p> <p>三 入居者は、事業者又はその役員が次の各号のいずれかに該当した場合には、前2項の規定に関わらず、催告することなく、本契約を解約することができます。</p> <p>(一) 入居契約書第47条の各号の確約に反する事実が判明したとき</p> <p>(二) 本契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当したとき</p>	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	<p>事業者が以下の条項に基づき解除通告し、予告期間が満了したとき</p> <p>一 入居申込書に虚偽の事項を記載する等の不正手段により入居したとき</p> <p>二 月払いの利用料その他の支払いを正当な理由なく、しばしば遅滞するとき</p> <p>三 入居契約書第3条第4項の規定に違反したとき</p> <p>四 入居契約書第20条の規定に違反したとき</p> <p>五 入居者の行動が、他の入居者又は従業員の生命に危害を及ぼし、又はその危害の切迫した恐れがあり、かつ有料老人ホームにおける通常の介護方法及び接遇方法ではこれを防止することができないとき</p> <p>上記の規定に基づく契約の解除の場合は、事業者は書面にて次の各号に掲げる手続きを行います。</p> <p>一 契約解除の通告について90日の予告期間をおく</p> <p>二 前号の通告に先立ち、入居者及び身元引受人等に弁明の機会を設ける</p> <p>三 解除通告に伴う予告期間中に、入居者の移転先の有無について確認し、移転先がない場合には入居者や身元引受人等、その他関係者・関係機関と協議し、移転先の確保について協力する</p> <p>上記の五の規定に基づく解除の場合には事業者は以下の手続きを行います</p> <p>一 医師の意見を聴く</p> <p>二 一定の観察期間をおく</p>
	解約予告期間	90日
入居者からの解約予告期間	30日前	
体験入居の内容	<p>① あり</p> <p>1 泊2日(3食付) 15,000円(消費税別) 3F~6F(1名)</p> <p>(2泊3日以内) 20,000円(消費税別) 7F~10F(1名)</p> <p>30,000円(消費税別) 7F~10F(2名)</p> <p>チェックイン:午前12時 チェックアウト:午前10時あり</p> <p>2 なし</p>	
入居定員	96室(定員128名)	
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

※有料老人ホームの職員について記載すること（同一法人が運営する他の事業所の職員については記載する必要はありません）。

（職種別の職員数）

	職員数（実人数）			常勤換算人数 ※1※2
	合計	常勤	非常勤	
管理者	1	1	0	1.0
生活相談員	1	1	0	1.0
直接処遇職員	26	20	6	20.6
介護職員	20	15	5	15.6
看護職員	6	5	1	5.0
機能訓練指導員	1	1	0	1.0
計画作成担当者	2	2	0	1.0
栄養士	1	1	0	1.0
調理員	7	7	0	2.5（委託）
事務員	6	3	3	3.5
その他職員	6	0	6	3
1週間のうち、常勤の従業員が勤務すべき時間数※2				37.5時間
※1 常勤換算人数とは、当該事業所の従業員の勤務延時間数を当該事業所において常勤の従業員が勤務すべき時間数で除することにより、当該事業所の従業員の人数を常勤の従業員の人数に換算した人数をいう。				
※2 特定施設入居者生活介護等を提供しない場合は、記入不要。				

（資格を有している介護職員の人数）

	合計		
	常勤	非常勤	
社会福祉士	—	—	—
介護福祉士	19	15	4
実務者研修の修了者	—	—	—
初任者研修の修了者	1	—	1
介護支援専門員	2	2	—

（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	1	1	
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・介護職員の人数)

夜間帯の設定時間 (16時30分~9時)		
	平均人数	最少時人数 (休憩時等を除く)
看護職員	0人	0人
介護職員	2人	2人

(特定施設入居者生活介護等の提供体制)

特定施設入居者生活介護の利用者に対する看護・介護職員の割合 (一般型特定施設以外の場合本欄は省略可能)	契約上の職員配置比率※	a 1.5:1以上 b 2:1以上
	【表示事項】	③ 2.5:1以上 d 3:1以上
	実際の配置比率 (記入日時点での利用者数:常勤換算職員数)	1.7:1

※広告、パンフレット等における記載内容に合致するものを選択

外部サービス利用型特定施設である有料老人ホームの介護サービス提供体制 (外部サービス利用型特定施設以外の場合、本欄は省略可能)	ホームの職員数	人
	訪問介護事業所の名称	
	訪問看護事業所の名称	
	通所介護事業所の名称	

(職員の状況)【2018(平成30)年7月1日~2019(令和1)年6月30日】

管理者	他の職務との兼務		1 あり		② なし					
	業務に係る資格等		① あり		資格等の名称 社会福祉主事任用資格保持					
	2 なし									
	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	1								1	
前年度1年間の退職者数	1		1						1	
応じた業務に従事した経験年数に した職員の人数	1年未満		1						1	
	1年以上 3年未満		3							
	3年以上 5年未満									
	5年以上 10年未満			5	2	1		1		1
	10年以上	5	1	6	3					
従業者の健康診断の実施状況			① あり		2 なし					