サンカルナ博多の森

重要事項説明書

□事業主体　西日本鉄道株式会社

□運営主体　西鉄ケアサービス株式会社

【別紙様式１】

重要事項説明書

記入年月日	2025年6月1日
記入者名	井上　竜太
所属・職名	支配人

１．事業者概要

種類	個人／法人	
	※法人の場合、その種類	営利法人
名称	（ふりがな）にしにっぽんてつどうかぶしきがいしゃ 西日本鉄道株式会社	
主たる事務所の所在地	〒810-0001　福岡市中央区天神一丁目 11 番 1 号	
連絡先	電話番号	092-734-1307
	FAX番号	092-734-1422
	メールアドレス	@
	ホームページアドレス	http://www.nishitetsu.co.jp
代表者	氏名	林田　浩一
	職名	代表取締役社長執行役員
設立年月日	1908年12月17日	
主な実施事業	運輸業、不動産業、流通業、物流業、レジャー・サービス業　他 ※別添１（別に実施する介護サービス一覧表）	

２．運営主体概要

種類	個人／法人	
	※法人の場合、その種類	営利法人
名称	（ふりがな）にしてつけあさーびすかぶしきがいしゃ 西鉄ケアサービス株式会社	
主たる事務所の所在地	〒810-0041　福岡市中央区大名一丁目 4 番 1 号	
連絡先	電話番号	092-235-3990
	FAX番号	092-235-3992
	メールアドレス	@
	ホームページアドレス	http://www.nishitetsu-care.co.jp/
代表者	氏名	加藤　正幸
	職名	代表取締役社長
設立年月日	2005年3月23日	
主な実施事業	有料老人ホームの経営、有料老人ホームの運営管理受託事業、 介護保険法に基づく訪問介護事業、居宅介護支援事業、介護予防・日常生活支援総合事業　他	

３．有料老人ホーム事業の概要

（住まいの概要）

名称	（ふりがな）さんかるなはかたのもり サンカルナ博多の森	
所在地	〒811-2232 福岡県糟屋郡志免町別府西二丁目 24 番 3 号	
主な利用交通手段	最寄駅	福岡市営地下鉄「福岡空港」駅 西鉄バス「席田小学校前」バス停
	交通手段と所要時間	福岡市営地下鉄「福岡空港」駅より徒歩 12 分 西鉄バス「席田小学校前」バス停より徒歩 3 分
連絡先	電話番号	092-623-5135
	FAX番号	092-623-5136
	ホームページアドレス	http://www.suncarna.com/hakatanomori/
管理者	氏名	井上　竜太
	職名	支配人
建物の竣工日		2003年10月16日
有料老人ホーム事業の開始日		2003年11月1日

（類型）

[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	4074000276
	指定した自治体名	福岡県
	事業所の指定日	2003 年 11 月 1 日
	指定の更新日（直近）	2021 年 11 月 1 日

４．建物概要

土地	敷地面積			6,832.57 ㎡
	所有関係	[1]　事業者が自ら所有する土地		
		２　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 （　年　月　日～　年　月　日） ２　なし
			契約の自動更新	１　あり　　２　なし
建物	延床面積	全体		12,441.74 ㎡
		うち、老人ホーム部分		12,441.74 ㎡
	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
		抵当権の設定：1　あり　[2] なし
		契約期間：1　あり（　年　月　日～　年　月　日） 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	44.80 ㎡	11 室	一般居室個室
Bタイプ	[有]／無	[有]／無	44.76 ㎡	3 室	一般居室個室
Cタイプ	[有]／無	[有]／無	56.65 ㎡	40 室	一般居室個室
Dタイプ	[有]／無	[有]／無	56.15 ㎡	14 室	一般居室個室
E-1 タイプ	[有]／無	[有]／無	57.60 ㎡	6 室	一般居室個室
E-2 タイプ	[有]／無	[有]／無	64.00 ㎡	2 室	一般居室個室
E-3 タイプ	[有]／無	[有]／無	60.24 ㎡	2 室	一般居室個室
Fタイプ	[有]／無	[有]／無	65.15 ㎡	7 室	一般居室個室
Gタイプ	[有]／無	[有]／無	65.15 ㎡	7 室	一般居室個室
Hタイプ	[有]／無	[有]／無	61.32 ㎡	1 室	一般居室個室
Iタイプ	[有]／無	[有]／無	76.63 ㎡	1 室	一般居室個室
Jタイプ	[有]／無	[有]／無	75.22 ㎡	2 室	一般居室個室
Kタイプ	[有]／無	[有]／無	85.26 ㎡	2 室	一般居室個室
Lタイプ	[有]／無	[有]／無	91.55 ㎡	2 室	一般居室個室
一時介護室	[有]／無	有／[無]	20.3 ㎡	2 室	一時介護室

※「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	12 か所	うち男女別の対応が可能な便房	6 か所
			うち車椅子等の対応が可能な便房	6 か所
	共用浴室	4 か所	個室	1 か所
			大浴場	3 か所
	共用浴室における介護浴槽	1 か所	チェアー浴	1 か所
			リフト浴	0 か所
			ストレッチャー浴	0 か所
			その他（　特殊浴槽　）	0 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） 3　あり（上記１・２に該当しない） 4　なし
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
緊急通報装置等	居室	1　あり　　2　なし
	便所	1　あり　　2　なし
	浴室	1　あり　　2　なし
	その他	
その他	健康相談室、美容室（有料）、プライベートダイニング、ＡＶスタジオルーム、娯楽室、多目的ホール、フィットネスルーム他	

５．サービスの内容
（全体の方針）

運営に関する方針	『基本理念』 「豊かなシニアライフをサポートする」事業を通して、お客様に“あんしん”と“かいてき”と“ときめき”を提供します。 『行動理念』 お客様の笑顔が、私たちの喜びです。笑顔と真心でお客様に接します。 『行動ルール』 １．お客様の思いに寄り添い、共に過ごす時間（とき）を大切にします。 ２．美しく、爽やかに、心を込めてサービスを提供します。 ３．スタッフの連携を深め、サービスの質を追求します。
サービスの提供内容に関する特色	介護スタッフ 24 時間常駐、 介護にかかわる職員体制：1.5 対 1 以上（要介護者対介護者）
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の加算の対象となるサービスの体制の有無	入居継続支援加算（Ⅰ）		有 ／ 無
	入居継続支援加算（Ⅱ）		有 ／ 無
	生活機能向上連携加算（Ⅰ）		有 ／ 無
	生活機能向上連携加算（Ⅱ）		有 ／ 無
	個別機能訓練加算（Ⅰ）		有 ／ 無
	個別機能訓練加算（Ⅱ）		有 ／ 無
	ADL 維持等加算（Ⅰ）		有 ／ 無
	ADL 維持等加算（Ⅱ）		有 ／ 無
	夜間看護体制加算（Ⅰ）		有 ／ 無
	夜間看護体制加算（Ⅱ）		有 ／ 無
	若年性認知症入居者受入加算		有 ／ 無
	協力医療機関連携加算（Ⅰ）		有 ／ 無
	協力医療機関連携加算（Ⅱ）		有 ／ 無
	口腔・栄養スクリーニング加算		有 ／ 無
	科学的介護推進体制加算		有 ／ 無
	退院・退所時連携加算		有 ／ 無
	看取り介護加算（Ⅰ）		有 ／ 無
	看取り介護加算（Ⅱ）		有 ／ 無
	退居時情報提供加算		有 ／ 無
	高齢者施設等感染対策向上加算（Ⅰ）		有 ／ 無
	高齢者施設等感染対策向上加算（Ⅱ）		有 ／ 無
	生産性向上推進体制加算（Ⅰ）		有 ／ 無
	生産性向上推進体制加算（Ⅱ）		有 ／ 無
	新興感染症等施設療養費		有 ／ 無
	認知症専門ケア加算	（Ⅰ）	有 ／ 無
		（Ⅱ）	有 ／ 無
	サービス提供体制強化加算	（Ⅰ）	有 ／ 無
		（Ⅱ）	有 ／ 無
		（Ⅲ）	有 ／ 無
	介護職員等処遇改善加算	（Ⅰ）	有 ／ 無
		（Ⅱ）	有 ／ 無
		（Ⅲ）	有 ／ 無
		（Ⅳ）	有 ／ 無
		（Ⅴ）（1）	有 ／ 無
		（Ⅴ）（2）	有 ／ 無
		（Ⅴ）（3）	有 ／ 無
		（Ⅴ）（4）	有 ／ 無
		（Ⅴ）（5）	有 ／ 無
		（Ⅴ）（6）	有 ／ 無
		（Ⅴ）（7）	有 ／ 無

		（V）（8）	有 ／ 無
		（V）（9）	有 ／ 無
		（V）（10）	有 ／ 無
		（V）（11）	有 ／ 無
		（V）（12）	有 ／ 無
		（V）（13）	有 ／ 無
		（V）（14）	有 ／ 無
人員配置が手厚い介護サービスの実施の有無			有 ／ 無
	※有の場合、介護・看護職員の配置率		1.5：1

（医療連携の内容）

<table>
<tr><td colspan="2">医療支援</td><td colspan="2">[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（　　）</td></tr>
<tr><td rowspan="15">協力医療機関</td><td rowspan="5">1</td><td>名称</td><td>社会医療法人　栄光会　栄光病院</td></tr>
<tr><td>住所</td><td>糟屋郡志免町別府西 3-8-15</td></tr>
<tr><td>診療科目</td><td>総合診療・内科、外科、救急医療、ホスピス、循環器科、消化器科、整形外科、呼吸器科、脳神経内科、泌尿器科、肛門科、リハビリテーション科、糖尿病内科</td></tr>
<tr><td rowspan="3">協力内容</td><td>入所者の病状の急変時等において相談対応を行う体制を常時確保</td><td>1 あり
[2] なし</td></tr>
<tr><td>診療の求めがあった場合において診療を行う体制を常時確保</td><td>1 あり
[2] なし</td></tr>
<tr><td colspan="2">原則年 2 回の健康診断の実施、定期的な医師・看護師による健康相談の実施、必要に応じた往診の実施
※医療費その他の費用は入居者負担</td></tr>
<tr><td rowspan="5">2</td><td>名称</td><td>まつしま内科クリニック</td></tr>
<tr><td>住所</td><td>福岡市東区松島 1-40-2　松島 1 丁目クリニックモール</td></tr>
<tr><td>診療科目</td><td>内科、循環器内科</td></tr>
<tr><td rowspan="3">協力内容</td><td>入所者の病状の急変時等において相談対応を行う体制を常時確保</td><td>1 あり
[2] なし</td></tr>
<tr><td>診療の求めがあった場合において診療を行う体制を常時確保</td><td>1 あり
[2] なし</td></tr>
<tr><td colspan="2">原則年 2 回の健康診断の実施、訪問診療、各種検査、各種予防接種
※医療費その他の費用は入居者負担</td></tr>
<tr><td rowspan="5">3</td><td>名称</td><td>医療法人社団　緑風会　水戸病院</td></tr>
<tr><td>住所</td><td>糟屋郡志免町志免東 4-1-1</td></tr>
<tr><td>診療科目</td><td>心療内科、精神科</td></tr>
<tr><td rowspan="3">協力内容</td><td>入所者の病状の急変時等において相談対応を行う体制を常時確保</td><td>1 あり
[2] なし</td></tr>
<tr><td>診療の求めがあった場合において診療を行う体制を常時確保</td><td>1 あり
[2] なし</td></tr>
<tr><td colspan="2">精神症状に関する助言のための精神科医の派遣</td></tr>
<tr><td rowspan="3">4</td><td>名称</td><td>社会医療法人社団　至誠会　木村病院</td></tr>
<tr><td>住所</td><td>福岡市博多区千代 2-13-19</td></tr>
<tr><td>診療科目</td><td>内科、外科、整形外科、消化器内科、脳神経外科、消化器外科、肝・胆・膵外科、大腸・肛門外科、緩和ケア内科、麻酔科、ペインクリニック外科、救急科、リハビリテーション科、循環器内科</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="12"></td><td rowspan="3"></td><td rowspan="3">協力内容</td><td>入所者の病状の急変時等において相談対応を行う体制を常時確保</td><td>1　あり
[2]　なし</td></tr>
<tr><td>診療の求めがあった場合において診療を行う体制を常時確保</td><td>1　あり
[2]　なし</td></tr>
<tr><td colspan="2">採血、点滴、その他必要に応じた医療サービス、予防接種、介護保険主治医意見書の作成
※医療費その他の費用は入居者負担</td></tr>
<tr><td rowspan="6">5</td><td>名称</td><td colspan="2">医療法人　うえの病院</td></tr>
<tr><td>住所</td><td colspan="2">糟屋郡志免町志免 2-10-20</td></tr>
<tr><td>診療科目</td><td colspan="2">外科、消化器内科、消化器外科、内視鏡外科、大腸・肛門外科、血液透析内科、リハビリテーション科</td></tr>
<tr><td rowspan="3">協力内容</td><td>入所者の病状の急変時等において相談対応を行う体制を常時確保</td><td>1　あり
[2]　なし</td></tr>
<tr><td>診療の求めがあった場合において診療を行う体制を常時確保</td><td>1　あり
[2]　なし</td></tr>
<tr><td colspan="2">採血、点滴、その他必要に応じた医療サービス、予防接種、介護保険主治医意見書の作成
※医療費その他の費用は入居者負担</td></tr>
<tr><td rowspan="4">新興感染症発生時に対応を行う医療機関との連携</td><td colspan="3">1　あり
[2]　なし</td></tr>
<tr><td colspan="3">1　ありの場合</td></tr>
<tr><td>医療機関の名称</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>医療機関の住所</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">協力歯科医療機関</td><td>名称</td><td colspan="2">別府歯科医院</td></tr>
<tr><td>住所</td><td colspan="2">福岡市東区千早 4-27-1</td></tr>
<tr><td>協力内容</td><td colspan="2">歯科往診
※医療費その他の費用は入居者負担</td></tr>
</table>

※診療科目は医療機関側の都合により変更になる場合がある。その場合は、当該情報を入手次第、掲示にて通知する。

（入居後に居室を住み替える場合）

<table>
<tr><td colspan="3">入居後に居室を住み替える場合</td><td colspan="2">[1] 一時介護室へ移る場合
[2] 介護居室へ移る場合
（提携ホーム「サンカルナ博多の森ケアステージ」）
3 その他（　　）</td></tr>
<tr><td rowspan="12">一時介護室へ移る場合</td><td colspan="2">判断基準の内容</td><td colspan="2">①事業者の指定する医師の意見を聴く。
②入居者の意思を確認する。
③身元引受人等の意見を聴く。</td></tr>
<tr><td colspan="2">手続きの内容</td><td colspan="2">変更先の場所の概要、介護の内容、費用負担について入居者及び身元引受人等に説明を行う。
※一時介護室の利用期間は最長で１か月間とし、利用終了は事業者にて判断し、入居者に通知する</td></tr>
<tr><td colspan="2">追加的費用の有無</td><td colspan="2">1 あり　[2] なし</td></tr>
<tr><td colspan="2">居室利用権の取扱い</td><td colspan="2">一時的な利用であり一般居室の利用権は継続する。</td></tr>
<tr><td colspan="2">前払金償却の調整の有無</td><td colspan="2">1 あり　[2] なし</td></tr>
<tr><td rowspan="6">従前の居室との仕様の変更</td><td>面積の増減</td><td colspan="2">[1] あり　2 なし</td></tr>
<tr><td>便所の変更</td><td colspan="2">[1] あり　2 なし</td></tr>
<tr><td>浴室の変更</td><td colspan="2">[1] あり　2 なし</td></tr>
<tr><td>洗面所の変更</td><td colspan="2">[1] あり　2 なし</td></tr>
<tr><td>台所の変更</td><td colspan="2">[1] あり　2 なし　（台所無し）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">その他の変更</td><td>[1] あり</td><td>（変更内容）
一般居室から全体の仕様が変更となる。</td></tr>
<tr><td colspan="2">2 なし</td></tr>
<tr><td rowspan="12">介護居室へ移る場合</td><td colspan="2">判断基準の内容</td><td colspan="2">①事業者の指定する医師の意見を聴く。
②緊急やむをえない場合を除いて一定の観察期間を設ける。
③身元引受人等の意見を聴く。</td></tr>
<tr><td colspan="2">手続きの内容</td><td colspan="2">①変更先の場所の概要、介護の内容、費用負担について入居者及び身元引受人等に説明を行う。
②入居者本人又は身元引受人等の同意を得る。</td></tr>
<tr><td colspan="2">追加的費用の有無</td><td colspan="2">[1] あり　2 なし
(変更内容)
一時金は変更無し（別途調整返還金制度有り）。
但し、管理費、介護等サービス費、食費、介護保険対象外費用、水光熱費、介護保険利用者負担金等の月額費用は、サンカルナ博多の森ケアステージの規定に準ずるものとする。</td></tr>
<tr><td colspan="2">居室利用権の取扱い</td><td colspan="2">一般居室の利用権は「サンカルナ博多の森ケアステージ」の介護専用居室の利用権に移行する。</td></tr>
<tr><td colspan="2">前払金償却の調整の有無</td><td colspan="2">[1] あり　2 なし</td></tr>
<tr><td rowspan="6">従前の居室との仕様の変更</td><td>面積の増減</td><td colspan="2">[1] あり　2 なし</td></tr>
<tr><td>便所の変更</td><td colspan="2">[1] あり　2 なし</td></tr>
<tr><td>浴室の変更</td><td colspan="2">[1] あり　2 なし</td></tr>
<tr><td>洗面所の変更</td><td colspan="2">[1] あり　2 なし</td></tr>
<tr><td>台所の変更</td><td colspan="2">[1] あり　2 なし　（台所無し）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">その他の変更</td><td>[1] あり</td><td>（変更内容）
一般居室からの住み替えの場合、全体の仕様が変更となる。</td></tr>
<tr><td colspan="2">2 なし</td></tr>
</table>

（入居に関する要件）

<table>
<tr><td rowspan="3">入居対象となる者
【表示事項】</td><td colspan="2">自立している者</td><td>1　あり　　2　なし</td></tr>
<tr><td colspan="2">要支援の者</td><td>1　あり　　2　なし</td></tr>
<tr><td colspan="2">要介護の者</td><td>1　あり　　2　なし</td></tr>
<tr><td>留意事項</td><td colspan="3">［一般居室入居要件］
○ご本人に入居の意思があり、入居時に自分の身の回りのことが出来る程度に健康な方
○健康保険・介護保険に加入されている方
○確実な身元引受人及び緊急連絡先を立てられる方
○原則として入居時年齢が満 65 歳以上である方
○ご夫婦以外の場合、原則として 2 親等以内の血族又は1親等以内の姻族の関係にある方
○他の入居者に伝染する疾患をお持ちでない方
○暴力団およびその他の反社会的組織の構成員、親交者、関係者ではない方
○その他、事業者が入居を認めた方</td></tr>
<tr><td>契約の解除の内容</td><td colspan="3">①　入居者が死亡したとき
（入居者が 2 名の場合は死亡した入居者の契約のみ終了する）
②　事業者が契約の解除を通告し、予告期間が満了したとき
③　入居者が契約の解除をおこなったとき
④　その他、本契約に基づき契約が解除されたとき</td></tr>
<tr><td rowspan="2">事業者から解約を求める場合</td><td>解約条項</td><td colspan="2">［事業者からの解除］
次のいずれかに該当し、かつ社会通念上、将来にわたって入居契約を維持することが困難と認められる場合には、90 日間の予告期間をおいて、契約を解除する場合がある。
①　集団生活を営むうえで、他の入居者に不利益を及ぼす恐れがあると認められるとき。
②　本契約を締結するにあたり入居契約書に虚偽の事項を記載する等により入居したとき。
③　月額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。※
④　建物、付帯設備、敷地等を故意または重大な過失により汚損、破損または滅失したとき。
⑤　入居契約書第 18 条（承認事項）の規定に違反したとき。
⑥　入居者の行動が、他の入居者及び職員の生命に危害を及ぼす恐れがあり、かつ入居者に対す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。
⑦　入居者及びその家族等による職員に対する脅迫的な言動または暴力や、偽計・威力業務妨害、信用毀損行為、ハラスメント行為等をしたとき。
⑧　その他、入居者が本契約及び管理規程に違反したとき
※③のみ予告期間を 30 日とする</td></tr>
<tr><td>解約予告期間</td><td colspan="2">90 日間</td></tr>
<tr><td>入居者からの解約予告期間</td><td colspan="3">30 日間</td></tr>
<tr><td>体験入居の内容</td><td colspan="3">1　あり（内容：一般居室利用料 1 泊 2 日 5,500 円／人（税込）
※食費（2 食分を含む））
2　なし</td></tr>
<tr><td>入居定員</td><td colspan="3">186 人</td></tr>
<tr><td>その他</td><td colspan="3">―</td></tr>
</table>

６．職員体制

（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
生活相談員	2	2	0	1.0（事務員が兼務）
直接処遇職員	11	10	1	10.5
介護職員	8	7	1	7.6（内、自立者対応 0.1 名）
看護職員	3	3	0	2.8（内、自立者対応 0.1 名）
機能訓練指導員	1	1	0	0.1（看護職員が兼務）
計画作成担当者	1	1	0	1.0
栄養士	(1)	(1)	0	外部委託
調理員	(6)	(5)	(1)	外部委託
事務員	8	6	2	2 名が生活相談員を兼務
その他職員	(11)	(2)	(9)	外部委託
１週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数※2				38.75 時間

※１　常勤換算人数とは、当該事業所の従業者の勤務延時間数を当該事業所において常勤の従業者が勤務すべき時間数で除することにより、当該事業所の従業者の人数を常勤の従業者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	0	0	0
介護福祉士	7	6	1
実務者研修の修了者	1	1	0
初任者研修の修了者	0	0	0
介護支援専門員	0	0	0

（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	0
理学療法士	0	0	0
作業療法士	0	0	0
言語聴覚士	0	0	0
柔道整復士	0	0	0
あん摩マッサージ指圧師	0	0	0
はり師	0	0	0
きゅう師	0	0	0

（夜勤を行う看護・介護職員の人数）

夜勤帯の設定時間（ 20 時～ 6 時）		
	平均人数	最少時人数（休憩者等を除く）
看護職員	0 人	0 人
介護職員	1 人	1 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※ 【表示事項】	[1] 1.5：1以上 2 2：1以上 3 2.5：1以上 4 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）	1.26：1
※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）

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 [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	0	2	0	0	0	0	0	0	0
前年度１年間の退職者数		0	0	2	0	0	0	0	0	0	0
業務に従事した経験年数に応じた職員の人数	１年未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	１年以上３年未満	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
	３年以上５年未満	1	0	1	0	1	0	0	0	0	0
	５年以上10年未満	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0
	10年以上	0	0	4	1	1	0	1	0	1	0
従業者の健康診断の実施状況		[1] あり　2 なし									

７．利用料金

（利用料金の支払い方法）

<table>
<tr><td colspan="2">居住の権利形態
【表示事項】</td><td colspan="2">[1] 利用権方式
2 建物賃貸借方式
3 終身建物賃貸借方式</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">利用料金の支払い方式
【表示事項】</td><td colspan="2">1 全額前払い方式</td></tr>
<tr><td colspan="2">2 一部前払い・一部月払い方式</td></tr>
<tr><td colspan="2">3 月払い方式</td></tr>
<tr><td>[4] 選択方式
※該当する方式を全て選択</td><td>[1] 前払方式
[2] 月払方式
[3] 全額前払方式</td></tr>
<tr><td colspan="2">年齢に応じた金額設定</td><td colspan="2">[1] あり　2 なし</td></tr>
<tr><td colspan="2">要介護状態に応じた金額設定</td><td colspan="2">1 あり　[2] なし</td></tr>
<tr><td colspan="2">入院等による不在時における利用料金（月払い）の取扱い</td><td colspan="2">1 減額なし
2 日割り計算で減額
[3] 1ヶ月 10 日以下の利用の場合に限り、管理費を減額
（一般居室・介護専用居室共通）
1 人入居の場合　月額 77,000 円（税込）
2 人入居で 1 名が不在の場合　月額 99,000 円（税込）
2 人入居で 2 名が不在の場合　月額 77,000 円（税込）
※介護等サービス費は減額なし</td></tr>
<tr><td rowspan="2">利用料金の改定</td><td>条件</td><td colspan="2">月額利用料については、人件費や諸経費に関して物価の変動、提供サービス形態の変更、消費税法の変更があった場合</td></tr>
<tr><td>手続き</td><td colspan="2">運営懇談会で説明し、意見を聞いたうえで料金の改定を行うものとする。（消費税法の変更があった場合を除く）</td></tr>
</table>

（利用料金のプラン①）※入居時年齢が 80 歳で単身入居の際のモデルケース

			前払方式	月払方式	全額前払方式
入居者の状況※1	要介護度		自立	自立	自立
	年齢		80 歳	80 歳	80 歳
居室の状況	床面積		44.64 ㎡～91.55 ㎡	44.64 ㎡～91.55 ㎡	44.64 ㎡～91.55 ㎡
	便所		1 有　2 無	1 有　2 無	1 有　2 無
	浴室		1 有　2 無	1 有　2 無	1 有　2 無
	台所		1 有　2 無	1 有　2 無	1 有　2 無
入居時点で必要な費用	前払金※2※3	入居一時金	1,405 万円～4,074 万円	—	1,405 万円～4,074 万円
		介護等一時金	—	—	560 万円（税込）
	敷金		—	331,560～961,880 円	—
月額費用の合計※4			210,480 円	293,370～450,950 円	177,480 円
家賃			—	82,890～240,470 円	—
サービス費用	特定施設入居者生活介護の費用		－（※5）	－（※5）	－（※5）
	介護保険外	食費※6	78,480 円（税込）	78,480 円（税込）	78,480 円（税込）
		管理費	99,000 円（税込）	99,000 円（税込）	99,000 円（税込）
		介護等サービス費※7 ※8	33,000 円（税込）	33,000 円（税込）	—
		水光熱費	実費	実費	実費
		その他	—	—	—

※1　入居者の状況または、居室の状況に応じて複数のプランを設定している場合は、「前払方式」「月払方式」「全額前払方式」ともに最低価格となるプラン、最高価格となるプランを含めて記載しています。
※2　利用料金の支払い方式が選択方式の場合は、前払い金の有無以外の条件が同一となる 2 つのプランを含めて記載しています。
※3　入居時のご年齢に応じて入居一時金・介護等一時金の金額は異なります。
※4　月ごとの利用日数に応じて月額プランを設定している場合は、利用日数を 30 日として記載。
※5　特定施設入居者生活介護費用については、別紙「介護等サービス基準表」を参照。
※6　1 日 3 食（朝・昼・夕定食）30 日喫食した場合。一部軽減税率の適用があります。
なお、喫食実績合計が月額 20,000 円／人（税別）を下回った場合でも、レストラン安定運営のため基本料金として月額 20,000 円／人（税別）の負担が必要
※7　「前払方式」「月払方式」を選択された場合の介護等サービス費は、入居が継続する限り、毎月お支払い頂きます。
※8　有料老人ホーム事業として受領する費用のみを記載しています。訪問介護などの介護保険サービスに係る介護費用は、事業者によって提供される介護等サービスであっても、本欄には記入していません。

（利用料金のプラン②）※入居時年齢が 80 歳で 2 人入居の際のモデルケース

			前払方式	月払方式	全額前払方式
入居者の状況※1	要介護度		自立	自立	自立
	年齢		80 歳	80 歳	80 歳
居室の状況	床面積		44.64 ㎡～91.55 ㎡	44.64 ㎡～91.55 ㎡	44.64 ㎡～91.55 ㎡
	便所		1 有　2 無	1 有　2 無	1 有　2 無
	浴室		1 有　2 無	1 有　2 無	1 有　2 無
	台所		1 有　2 無	1 有　2 無	1 有　2 無
入居時点で必要な費用	前払金※2※3	入居一時金	1,914～4,583 万円	—	1,914～4,583 万円
		介護等一時金	—	—	1,120 万円（税込）
	敷金		—	451,560～1,081,880 円	—
月額費用の合計※4			371,460 円	484,350～641,930 円	305,460 円
家賃			—	112,890～270,470 円	—
サービス費用	特定施設入居者生活介護の費用		－（※5）	－（※5）	－（※5）
	介護保険外	食費※6	156,960 円（税込）	156,960 円（税込）	156,960 円（税込）
		管理費	148,500 円（税込）	148,500 円（税込）	148,500 円（税込）
		介護等サービス費※7 ※8	66,000 円（税込）	66,000 円（税込）	—
		水光熱費	実費	実費	実費
		その他	—	—	—

※1　入居者の状況または、居室の状況に応じて複数のプランを設定している場合は、「前払方式」「月払方式」「全額前払方式」ともに最低価格となるプラン、最高価格となるプランを含めて記載しています。
※2　利用料金の支払い方式が選択方式の場合は、前払い金の有無以外の条件が同一となる 2 つのプランを含めて記載しています。
※3　入居時のご年齢に応じて入居一時金・介護等一時金の金額は異なります。
※4　月ごとの利用日数に応じて月額プランを設定している場合は、利用日数を 30 日として記載。
※5　特定施設入居者生活介護費用については、別紙「介護等サービス基準表」を参照。
※6　1 日 3 食（朝・昼・夕定食）30 日喫食した場合。一部軽減税率の適用があります。
なお、喫食実績合計が月額 20,000 円／人（税別）を下回った場合でも、レストラン安定運営のため基本料金として月額 20,000 円／人（税別）の負担が必要
※7　「前払方式」「月払方式」を選択された場合の介護等サービス費は、入居が継続する限り、毎月お支払い頂きます。
※8　有料老人ホーム事業として受領する費用のみを記載しています。訪問介護などの介護保険サービスに係る介護費用は、事業者によって提供される介護等サービスであっても、本欄には記入していません。

（利用料金の算定根拠）

費目	算定根拠
家賃	入居者が終身にわたって居住する居室・共用部分等の利用のための費用の月額支払相当分 建設費、将来的に予想される大規模修繕・改修費、設備更新費、租税公課、保険料等を基に、近傍家賃・償却期間を勘案して算出
敷金	月額家賃の４ヶ月分（「月払方式」を選択の場合）
管理費	共用部分の保守点検・清掃等の維持管理・業務委託費・水光熱費、軽微な修繕費、運営管理に係わる人件費、備品、消耗品費等
介護等サービス費	下記のサービス費用として、看護または介護スタッフを確保し、介護等サービスを提供するための費用 (1)要支援者及び要介護者に対して、特定施設入居者生活介護等のサービスにおいて、介護･看護職員を手厚く配置した場合の介護等サービス利用料 (2)要支援者及び要介護者以外の入居者に対して、緊急、臨時的、又は、一時的に入浴、排泄、食事等の介護、その他の日常生活上の世話、機能訓練及び療養上の世話に要する費用
食費	レストランで提供する食事に必要な食材費・加工費・人件費等に充当する費用
水光熱費	実費負担 （介護専用居室に住替え後は管理費に含まれる。）
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	○介護等サービスの実施に伴い必要な消耗品費は別途実費負担 ○駐車場：利用希望者は別途申込が必要

（特定施設入居者生活介護に関する利用料金の算定根拠）

費目	算定根拠
特定施設入居者生活介護等に対する自己負担	基本報酬及び前掲の加算の利用者負担分。
特定施設入居者生活介護等における人員配置が手厚い場合の介護サービス（上乗せサービス）	（前掲）

（前払金の受領）

<table>
<tr><td colspan="2">算定根拠</td><td>○入居一時金
建設費、修繕費、租税公課、保険料等を基礎とし、平均余命等を勘案した償却期間の家賃相当額、及び償却期間を超えて入居契約が継続する場合に備えて受領する費用

○介護等一時金
下記のサービス費用として、看護または介護スタッフを確保し、介護等サービスを提供するための費用
(1)要支援者及び要介護者に対して、特定施設入居者生活介護等のサービスにおいて、介護・看護職員を手厚く配置した場合の介護等サービス利用料
(2)要支援者及び要介護者以外の入居者に対して、緊急、臨時的、又は、一時的に入浴、排泄、食事等の介護、その他の日常生活上の世話、機能訓練及び療養上の世話に要する費用</td></tr>
<tr><td colspan="2">償却期間
(償却年月数)</td><td>一般居室償却期間: 72ヶ月～288ヶ月
※償却期間は入居時年齢により異なる
(1人入居)
居室の引渡日の翌日から上記記載の月数が経過する月における引渡日に応答する日までの実日数
(2人入居)
入居者2人のうち、年齢が低い方の入居者の年齢を適用し、居室の引渡日の翌日から上記記載の月数が経過する月における、引渡日に応答する日までの実日数。</td></tr>
<tr><td colspan="2">償却の開始日</td><td>引渡日の翌日</td></tr>
<tr><td colspan="2">償却期間を超えて
契約が継続する場合に
備えて受領する額
（初期償却額）</td><td>入居一時金および介護等一時金ごとに異なる
（詳細は入居契約書参照）</td></tr>
<tr><td colspan="2">初期償却率</td><td>15%（非返還対象分割合）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">返還金の
算定方法</td><td>入居後
３月以内の
契約終了</td><td>・短期解約特例が適用され、受領済みの入居一時金、介護等一時金（非返還対象部分を含む）を無利息にて返金する。

・ただし、事業者は、1日当りの利用料を下記算定方法にて算出し、施設利用期間分（居室の引渡日から起算して契約終了日までの実日数分）の利用料を受領する。

1日当り利用料（少数点以下切捨て）
＝ 前払金* × 返還対象分割合(85%)
÷ 一般居室償却期間の月数 ÷ 30日

＊前払金の内訳:入居一時金、介護等一時金

※月払いの利用料については1ヶ月を30日とした日割り計算を行う。
※必要な原状回復費用があれば受領する。</td></tr>
<tr><td>入居後
３月を超えた
契約終了</td><td>**返還金**
＝ 前払金* × 返還対象分割合85%
×（契約終了日から償却期間満了日 までの日数）
÷（入居日の翌日から償却期間満了 日までの日数）

＊前払金の内訳:入居一時金、介護等一時金（詳細は入居契約書参照）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">前払金の
保全先</td><td colspan="2">1 連帯保証を行う銀行等の名称</td><td>三井住友信託銀行による銀行保証</td></tr>
<tr><td colspan="2">2 信託契約を行う信託会社等の名称</td><td></td></tr>
</table>

	３　保証保険を行う保険会社の名称	
	４　全国有料老人ホーム協会	
	５　その他（名称：　　）	

８．入居者の状況【冒頭に記した記入日現在】

（入居者の人数）

		合計	一般居室	介護専用居室
性別	男性	31 人	31 人	―
	女性	58 人	58 人	―
年齢別	65 歳未満	1 人	1 人	―
	65 歳以上 75 歳未満	7 人	7 人	―
	75 歳以上 85 歳未満	26 人	26 人	―
	85 歳以上	55 人	55 人	―
要介護度別	自立	58 人	58 人	―
	要支援１	15 人	15 人	―
	要支援２	7 人	7 人	―
	要介護１	7 人	7 人	―
	要介護２	1 人	1 人	―
	要介護３	1 人	1 人	―
	要介護４	0 人	0 人	―
	要介護５	0 人	0 人	―
入居期間別	６ヶ月未満	3 人	3 人	―
	６ヶ月以上１年未満	5 人	5 人	―
	１年以上５年未満	29 人	29 人	―
	５年以上 10 年未満	22 人	22 人	―
	10 年以上 15 年未満	9 人	9 人	―
	15 年以上	21 人	21 人	―

（入居者の属性）

平均年齢	一般居室　86.1 歳
入居者数の合計	89 人　　一般居室（78 戸／100 戸）
入居率※	47.8％　一般居室（戸数ベース 78.0％）
※ 入居者数の合計を入居定員数で除して得られた割合。 一時的に不在となっている者も入居者に含む。	

（前年度における退去者の状況）

退去先別の人数	自宅等	1 人
	他の有料老人ホーム	0 人
	介護保険施設（※）	0 人
	その他の社会福祉施設	0 人
	医療機関	0 人
	死亡者	6 人
	その他	7 人
生前解約の状況	施設側の申し出	0 人
		（解約事由の例）
	入居者側の申し出	1 人
		（解約事由の例） 自宅へ転居
※介護保険施設・・・介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム），介護老人保健施設及び介護療養型医療施設		

９．苦情・事故等に関する体制
（利用者からの苦情に対応する窓口等の状況）

窓口の名称１		サンカルナ博多の森（生活相談員）
電話番号		092-623-5135
対応している時間	平日	9:00～17:00
	土曜	9:00～17:00
	日曜・祝日	9:00～17:00
定休日		サンカルナ博多の森内事務所は年中無休
窓口の名称２		公益社団法人全国有料老人ホーム協会
電話番号		03-5207-2763
対応している時間	平日	10：00～17：00
	土曜	休み
	日曜・祝日	休み
定休日		土曜・日曜・祝日
窓口の名称３		志免町役場福祉課／高齢者サービス係
電話番号		092-935-1001
対応している時間	平日	8：30～17：00
	土曜	休み
	日曜・祝日	休み
定休日		土曜・日曜・祝日
窓口の名称４		福岡県介護保険広域連合糟屋支部
電話番号		092-652-3111
対応している時間	平日	8：30～17：15
	土曜	休み
	日曜・祝日	休み
定休日		土曜・日曜・祝日
窓口の名称５		福岡県国民健康保険団体連合会介護保険相談窓口
電話番号		092-642-7859
対応している時間	平日	9：00～17：00
	土曜	休み
	日曜・祝日	休み
定休日		土曜・日曜・祝日
窓口の名称６		志免町地域包括センター
電話番号		092-935-1041
対応している時間	平日	8：30～17：00
	土曜	休み
	日曜・祝日	休み
定休日		土曜・日曜・祝日
窓口の名称７		
電話番号		
対応している時間	平日	
	土曜	
	日曜・祝日	
定休日		

（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	1　あり	（その内容） 運営委託先の西鉄ケアサービス株式会社が加入 保険の名称：賠償責任保険 保険会社名：損害保険ジャパン株式会社 事業者が対象サービスの業務遂行または遂行後、その際に起因した事故によって、ホーム入居者などに対して生命または身体の障害や財物に損害を与えた場合、事業者が負担する法律上の損害賠償責任を補償。
	2　なし	
介護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	1　あり	（その内容）事故防止・対応基準に基づく
	2　なし	
事故対応及びその予防のための指針	1　あり　　2　なし	

（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	1　あり	実施日	2024 年 1 月 11 日～2024 年 1 月 21 日
		結果の開示	1　あり　　2　なし
	2　なし		
第三者による評価の実施状況	1　あり	実施日	2011 年 12 月 21 日
		評価機関名称	福岡県社会福祉協議会
		結果の開示	1　あり　　2　なし
	2　なし		

１０．入居希望者への事前の情報開示

入居契約書の雛形	1　入居希望者に公開 2　入居希望者に交付 3　公開していない
管理規程	1　入居希望者に公開 2　入居希望者に交付 3　公開していない
事業収支計画書	1　入居希望者に公開 2　入居希望者に交付 3　公開していない
財務諸表の要旨	1　入居希望者に公開 2　入居希望者に交付 3　公開していない
財務諸表の原本	1　入居希望者に公開 2　入居希望者に交付 3　公開していない

１１．その他

<table>
<tr><td rowspan="3">運営懇談会</td><td colspan="2">1　あり　（開催頻度）年２回</td></tr>
<tr><td colspan="2">２　なし</td></tr>
<tr><td>１　代替措置あり</td><td>（内容）</td></tr>
<tr><td></td><td>２　代替措置なし</td></tr>
<tr><td rowspan="4">高齢者虐防止のための取組の状況</td><td>高齢者虐待防止対策検討委員会の定期的な開催</td><td>1　あり
２　なし</td></tr>
<tr><td>指針の整備</td><td>1　あり
２　なし</td></tr>
<tr><td>研修の定期的な実施</td><td>1　あり
２　なし</td></tr>
<tr><td>担当者の配置</td><td>1　あり
２　なし</td></tr>
<tr><td rowspan="6">身体拘束等廃止のための取組の状況</td><td>身体拘束適正化委員会の開催</td><td>1　あり
２　なし</td></tr>
<tr><td>指針の整備</td><td>1　あり
２　なし</td></tr>
<tr><td>研修の実施</td><td>1　あり
２　なし</td></tr>
<tr><td rowspan="3">緊急やむを得ない場合に行う身体的拘束
その他の入居者の行動を制限する行為（身体拘束等）</td><td>１　あり
2　なし</td></tr>
<tr><td>１　ありの場合</td></tr>
<tr><td>身体的拘束等を行う場合の態様、及び時間、入居者の状況並びに緊急やむを得ない場合の理由の記録
１　あり
２　なし</td></tr>
<tr><td rowspan="6">業務継続計画の策定状況</td><td>感染症に関する業務継続計画（BCP）</td><td>1　あり
２　なし</td></tr>
<tr><td>災害に関する業務継続計画（BCP）</td><td>1　あり
２　なし</td></tr>
<tr><td>従業者に対する周知の実施</td><td>1　あり
２　なし</td></tr>
<tr><td>定期的な研修の実施</td><td>1　あり
２　なし</td></tr>
<tr><td>定期的な訓練の実施</td><td>1　あり
２　なし</td></tr>
<tr><td>定期的な見直し</td><td>1　あり
２　なし</td></tr>
<tr><td>提携ホームへの移行
【表示事項】</td><td colspan="2">1　あり（提携ホーム名：サンカルナ博多の森ケアステージ）
２　なし
【条件】
居住者が移り住みを希望し、サンカルナ博多の森ケアステージの受け入れ状況等から事業者が許可した場合のみ可能</td></tr>
<tr><td>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</td><td colspan="2">1　あり　　２　なし
３　サービス付き高齢者向け住宅の登録を行っているため、高齢者の居住の安定確保に関する法律第 23 条の規定により、届出が不要</td></tr>
</table>

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	1　あり　　2　なし
福岡市有料老人ホーム設置運営指導指針「５.規模及び構造設備」に合致しない事項	1　あり　　2　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	1　適合している（代替措置） 2　適合している（将来の改善計画） 3　適合していない
福岡市有料老人ホーム設置運営指導指針の不適合事項	1　あり　　2　なし
不適合事項がある場合の内容	

添付書類　：別表（１）　承認事項（入居契約書　第１８条関係）
別添１（事業主体が福岡県内で実施する他の介護サービス一覧表）
別添２（提供するサービスの一覧表）

入居者署名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿印　　身元引受人署名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿印

入居者署名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿印　　身元引受人署名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿印

※契約を前提として説明を行った場合は、説明を受けた者の署名を求める。

説明年月日　西暦　　年　　月　　日

説明者署名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿印

○別表第(1) 承認事項（入居契約書 第18条関係）

入居者は、サンカルナ博多の森（以下、「目的施設」という）の利用にあたり、目的施設またはその敷地内において、次の各号に掲げる事項を承認した上で入居するものとします。

1. 周辺環境について

(1) 本契約締結時の周辺環境は、今後建物等の建設に伴って将来変化する場合があること。また、建物等の建設に際し、騒音、振動、粉塵等が発生する場合があること。

(2) 目的施設に入居する際は、周辺環境並びに交通利便について、現地にて確認すること。

2. 近隣関係について

(1) 近隣住民への不快行為または迷惑行為をしないこと。

(2) 目的施設の周辺道路において路上駐車など、近隣住民への迷惑となる行為をしないこと。また、来訪者に対しても、路上駐車等をさせないように指導を行うこと。

3. 住環境の維持について

(1) バルコニーや共用廊下の手摺に寝具や洗濯物等を干す、ねまきや下着のままで廊下を出歩くなどの行為は自粛し、住環境と品位の保持に努めること。

(2) 居室内でピアノ・エレクトーンその他楽器の教室を開き騒音を発する、学習塾などで多数の子供達を出入りさせるなどの住環境を損なう行為はしないこと。

(3) ピアノその他の楽器の演奏を、午後８時から翌朝９時までの間に行わないこと。なお、上記時間外であっても、連続して１時間を越える長時間の演奏はできるだけ控えること。

(4) 楽器を演奏する場合には、窓を閉める等の防音に努め、他の入居者及び近隣住民等に迷惑・不快の念を抱かせたりしないよう十分に注意して演奏すること。また、ＴＶ・オーディオ機器等を近隣の迷惑となる音量にて使用しないこと。

(5) 良好な相関関係を構築するため、近隣住民のプライバシーについて配慮すること。

4. 音・振動等について

(1) 次の場合に騒音・振動・臭気・熱気等が発生すること。

① 給排水ポンプの稼働時

② 建物の排気ダクトのファン稼働時

③ エレベーター稼働時

④ 居室内における換気扇、給湯器、エアコン室外機、洗濯機、給排水設備等の使用時

⑤ 共用部分における換気扇、エアコン室外機、給排水設備等の使用時

⑥ 出入口扉の開閉時

⑦ ゴミ収集車のゴミ回収時

⑧ 屋根、バルコニー、屋上、階段等の点検・清掃・歩行時・利用時

⑨ 管理室・中央監視室における各種警報等作動時

⑩ 防災設備作動時（火災警報設備・非常警報設備・スプリンクラー等）

⑪ 共用部分における風除室、エントランスホールの自動扉の開閉時

⑫ その他上下階及び近隣住民の日常生活に伴うもの

(2) 入居後は、騒音等の問題が起きないよう各入居者にて配慮すること。日常生活音については、家族構成・生活習慣等により異なり、入居者によって騒音と感じる度合が異なるため、万一ト

ラブルが発生した場合は、当事者同士の話し合いで解決すること。

5.　居室などについて

(1)　居室および共用部分の柱の太さ、梁の大きさ、壁厚等については建物の構造上、設計図書とは多少の差異が生じる場合があること。

(2)　居室内のリビング・ダイニング及び各寝室には電話回線用のモジュラージャックが設置されており、全て配線済であるが、電話回線を使用する際にＮＴＴでの所定の手続きが必要となり、その費用は入居者が負担すること。

(3)　衛星放送（ＢＳ、ＣＳ）については、目的施設に設置したパラボラアンテナで共同受信可能であるが、視聴に関しては、衛星放送チューナーまたは衛星放送対応のテレビ、ビデオ及び放送業者との手続きが必要なこと。また、その際の費用は入居者が負担すること。さらに、ＣＳについては、視聴可能なチャンネルに制限があること。なお、目的施設には１１０°ＣＳアンテナを設置していること。

(4)　居室のバルコニー、共用部分の手摺等に洗濯物、寝具等をかけないこと。また、これらの外側にフラワーポット等を設けないこと。

(5)　バルコニーの通常の使用に伴う維持管理費用等（バルコニー排水ドレン等の清掃を含む）は、入居者の負担とすること。

(6)　居室内に重量物を設置する場合は、床の補強が必要であり、補強のための費用は入居者が負担すること。

(7)　目的施設は断熱材を使用する等の結露対策を施しているが、気象条件、利用方法、室内換気状況等により結露が生じる場合があること。日常の通風・換気等については十分に注意すること。

(8)　各住戸の玄関扉は常閉の防火戸となっており、ドアストッパーを設置することはできないこと。

(9)　各住戸のクローゼット・ウォークインクローゼット・収納・物入・リネン庫・吊戸棚・下足入等に設置される棚には荷重に制限があること。

(10)　居室内のカーテン、じゅうたんは防炎性能を有するものを使用すること 。

(11)　各住戸には給排水設備、衛生設備、空調設備、換気設備等の点検口、消防用設備が設置される場合があること。そのため、管理会社等の管理関係者が事前に通知したうえで、居室内に立入り、点検作業等を行う場合があること。

6.　落下物防止について

(1)　目的施設は中高層建築物であるため、目的施設からの落下物が周囲に重大な損害を及ぼす可能性があること。入居者（来訪者等を含む）は、落下物による事故を発生させないよう十分に注意すること。なお、落下物等による第三者への損害に関し、事業主、運営者は一切の責を負わないこと。

7.　防災防犯

(1)　居住者は互いに事故・火災などの災害や盗難防止に注意して協力体制をとること。

(2)　災害や犯罪が発生したり、その恐れがある時は直ちに警察や消防署へ連絡すると同時に積極的に協力すること。

8.　防火避難

（1）　防火避難の為に平常から備え付けの消火器具や避難施設の場所を予め確認するとともに、その使用方法も十分理解するように努めること。また、防災防火訓練があるときは進んで参加すること。

（2）　廊下・階段・バルコニー等の共用部分について、消火、避難時に支障となる恐れのある場所には物を置かないこと。特に隣戸との避難隔壁付近、上層階の避難口となる部分（避難ハッチ降下位置）には物を置かないこと。

（3）　火災発生時には、非常ベルを押して他の居住者に知らせると同時に、119 番に通報すること。

（4）　火災で避難する時は窓や扉を閉じ延焼の防止に努めること。

（5）　火災や地震などの災害で避難する時は、絶対にエレベーターを使用しないで非常階段を利用すること。

（6）　災害状況で住戸の玄関から避難できない時は、避難隔壁を突破し、隣の住戸に避難すること。または、東側避難滑り台を使って避難すること。

9.　その他

（1）　目的施設内でのペットの飼育は禁止されていること。また、建物内共用施設へのペット同伴での立ち入りは禁止されていること。

（2）　災害時や、感染症対策等により共用施設の利用に関しては制限を設ける場合があること。

（3）　管理規程に定める記載事項を遵守し、良好な環境の保持に努めること。

別添１　　事業主体が福岡県内で実施する他の介護サービス一覧表

介護サービスの種類			事業所の名称	所在地
＜居宅サービス＞				
訪問介護	あり	(なし)		
訪問入浴介護	あり	(なし)		
訪問看護	あり	(なし)		
訪問リハビリテーション	あり	(なし)		
居宅療養管理指導	あり	(なし)		
通所介護	あり	(なし)		
通所リハビリテーション	あり	(なし)		
短期入所生活介護	あり	(なし)		
短期入所療養介護	あり	(なし)		
特定施設入居者生活介護	(あり)	なし	サンカルナ博多の森 サンカルナ博多の森 ケアステージ	糟屋郡志免町別府西 2-24-3 糟屋郡志免町別府西 2-23-1
福祉用具貸与	あり	(なし)		
特定福祉用具販売	あり	(なし)		
＜地域密着型サービス＞				
定期巡回・随時対応型訪問介護看護	あり	(なし)		
夜間対応型訪問介護	あり	(なし)		
地域密着型通所介護	あり	(なし)		
認知症対応型通所介護	あり	(なし)		
小規模多機能型居宅介護	あり	(なし)		
認知症対応型共同生活介護	あり	(なし)		
地域密着型特定施設入居者生活介護	あり	(なし)		
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	あり	(なし)		
看護小規模多機能型居宅介護	あり	(なし)		
居宅介護支援	あり	(なし)		
＜居宅介護予防サービス＞				
介護予防訪問介護	あり	(なし)		
介護予防訪問入浴介護	あり	(なし)		
介護予防訪問看護	あり	(なし)		
介護予防訪問リハビリテーション	あり	(なし)		
介護予防居宅療養管理指導	あり	(なし)		
介護予防通所介護	あり	(なし)		
介護予防通所リハビリテーション	あり	(なし)		
介護予防短期入所生活介護	あり	(なし)		
介護予防短期入所療養介護	あり	(なし)		
介護予防特定施設入居者生活介護	(あり)	なし	サンカルナ博多の森 サンカルナ博多の森 ケアステージ	糟屋郡志免町別府西 2-24-3 糟屋郡志免町別府西 2-23-1
介護予防福祉用具貸与	あり	(なし)		
特定介護予防福祉用具販売	あり	(なし)		
＜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	あり	(なし)		
介護予防小規模多機能型居宅介護	あり	(なし)		
介護予防認知症対応型共同生活介護	あり	(なし)		
介護予防支援	あり	(なし)		
＜介護保険施設＞				

介護老人福祉施設	あり	なし		
介護老人保健施設	あり	なし		
介護療養型医療施設	あり	なし		
介護医療院	あり	なし		
＜介護予防・日常生活支援総合事業＞				
訪問型サービス	あり	なし		
通所型サービス	あり	なし		
その他生活支援サービス	あり	なし		

別添２　　提供するサービスの一覧表【住宅型・健康型有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅】

特定施設入居者生活介護（地域密着型・介護予防を含む）の指定の有無						有 ／ 無
	特定施設入居者生活介護費で実施するサービス（利用者一部負担※１）	個別の利用料で実施するサービス（利用者が全額負担）	包含※2	都度※2	料金※３	備　　考　※４
介護サービス						
食事介助	有 ／ 無	有 ／ 無		○	550円/15分	詳細は添付の「サンカルナ博多の森の介護サービス基準表」を参照
排泄介助・おむつ交換	有 ／ 無	有 ／ 無		○	550円/15分	
おむつ代		有 ／ 無		○	実費負担	
入浴（一般浴）介助・清拭	有 ／ 無	有 ／ 無		○	550円/15分	
特浴介助	有 ／ 無	有 ／ 無		○	550円/15分	
身辺介助（移動・着替え等）	有 ／ 無	有 ／ 無		○	550円/15分	
機能訓練	有 ／ 無	有 ／ 無				
通院介助	有 ／ 無	有 ／ 無		○	550円/15分+ﾀｸｼｰ代	
生活サービス						
居室清掃	有 ／ 無	有 ／ 無		○	330円/15分	詳細は添付の「サンカルナ博多の森の介護サービス基準表」を参照
リネン交換	有 ／ 無	有 ／ 無				
日常の洗濯	有 ／ 無	有 ／ 無		○	330円/15分	
居室配膳・下膳	有 ／ 無	有 ／ 無		○	110円/1回	
入居者の嗜好に応じた特別な食事		有 ／ 無		○		
おやつ		有 ／ 無				
理美容師による理美容サービス		有 ／ 無		○	実費負担	
買い物代行	有 ／ 無	有 ／ 無		○	330円/15分	
役所手続き代行	有 ／ 無	有 ／ 無		○	330円/15分	
金銭・貯金管理		有 ／ 無				
健康管理サービス						
定期健康診断		有 ／ 無				詳細は添付の「サンカルナ博多の森の介護サービス基準表」を参照
健康相談	有 ／ 無	有 ／ 無				
生活指導・栄養指導	有 ／ 無	有 ／ 無				
服薬支援	有 ／ 無	有 ／ 無				
生活リズムの記録（排便・睡眠等）	有 ／ 無	有 ／ 無				
入退院時・入院中のサービス						
移送サービス	有 ／ 無	有 ／ 無				詳細は添付の「サンカルナ博多の森の介護サービス基準表」を参照
入退院時の同行	有 ／ 無	有 ／ 無		○	550円/15分+ﾀｸｼｰ代	
入院中の洗濯物交換・買い物	有 ／ 無	有 ／ 無		○	330円/15分+ﾀｸｼｰ代	
入院中の見舞い訪問	有 ／ 無	有 ／ 無		○	550円/15分+ﾀｸｼｰ代	

※１　利用者の所得等に応じて負担割合が変わる（１割又は２割又は３割の利用者負担）。

※２　「有」の場合は、各種サービスの費用が、月額のサービス費用に包含される場合と、サービス利用の都度払いによる場合に応じて、該当する欄に「○」を記入する。

※３　都度払いの場合は、１回あたりの金額など、単位を明確にして記入する。

※４　サービスの範囲や条件を明確に記入する。