

カルナス城野駅前

重要事項説明書

重要事項説明書

記入年月日	2025年6月1日
記入者名	木下 昭久
所属・職名	西日本鉄道(株)

1. 事業主体概要

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、レジャー・サービス業 他 ※別添 1 (事業主体が北九州市内で実施する他の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、介護予防訪問介護事業、介護予防・ 日常生活支援総合事業および夜間対応型訪問介護事業 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) かるなすじょうのえきまえ カルナス城野駅前	
所在地	〒802-0055 福岡県北九州市小倉北区城野団地 1 番 24 号	
主な利用交通手段	最寄駅	JR 日豊本線「城野」駅
	交通手段と所要時間	JR 日豊本線「城野」駅から徒歩 8 分
連絡先	電話番号	093-330-5063
	FAX番号	093-330-5065
	ホームページアドレス	http://nishitetsu-carnas.com/jono/
管理者	氏名	木下 昭久
	職名	施設長
建物の竣工日		2020年2月28日
有料老人ホーム事業の開始日		2020年4月28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	
	指定した自治体名	県（市）
	事業所の指定日	年 月 日
	指定の更新日（直近）	年 月 日

4. 建物概要

土地	敷地面積	2,687.67 m ²								
	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				
建物	延床面積	全体	4,958.66 m ²							
		うち、老人ホーム部分	4,958.66 m ²							
	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	1 全室個室								
		2 相部屋あり								
	居室区分 【表示事項】	最少	人部屋							
		最大	人部屋							
		トイレ	浴室	面積	戸数・室数	区分※				
	A1 タイプ	☒ 有 / ☐ 無	☒ 有 / ☐ 無	51.24 m ²	3 室	一般居室個室				
	A2 タイプ	☒ 有 / ☐ 無	☒ 有 / ☐ 無	50.78 m ²	3 室	一般居室個室				
	B タイプ	☒ 有 / ☐ 無	☒ 有 / ☐ 無	44.37 m ²	3 室	一般居室個室				
	C1 タイプ	☒ 有 / ☐ 無	☒ 有 / ☐ 無	38.55 m ²	3 室	一般居室個室				
	C2 タイプ	☒ 有 / ☐ 無	☒ 有 / ☐ 無	38.55 m ²	3 室	一般居室個室				
	C3 タイプ	☒ 有 / ☐ 無	☒ 有 / ☐ 無	37.50 m ²	6 室	一般居室個室				
	C4 タイプ	☒ 有 / ☐ 無	☒ 有 / ☐ 無	39.48 m ²	6 室	一般居室個室				

	D1 タイプ	☒ 有 / ☐ 無	☒ 有 / ☐ 無	25.24 m ²	12 室	一般居室個室	
	D2 タイプ	☒ 有 / ☐ 無	☒ 有 / ☐ 無	25.90 m ²	9 室	一般居室個室	
	D3 タイプ	☒ 有 / ☐ 無	☒ 有 / ☐ 無	25.90 m ²	11 室	一般居室個室	
	D3b タイプ	☒ 有 / ☐ 無	☒ 有 / ☐ 無	25.82 m ²	3 室	一般居室個室	
	D4 タイプ	☒ 有 / ☐ 無	☒ 有 / ☐ 無	25.26 m ²	7 室	一般居室個室	
	D4b タイプ	☒ 有 / ☐ 無	☒ 有 / ☐ 無	25.15 m ²	3 室	一般居室個室	
	D5 タイプ	☒ 有 / ☐ 無	☒ 有 / ☐ 無	25.90 m ²	3 室	一般居室個室	
	D6 タイプ	☒ 有 / ☐ 無	☒ 有 / ☐ 無	26.64 m ²	3 室	一般居室個室	
	E タイプ	☒ 有 / ☐ 無	☒ 有 / ☐ 無	41.98 m ²	1 室	一般居室個室	
	F タイプ	☒ 有 / ☐ 無	☒ 有 / ☐ 無	34.16 m ²	1 室	一般居室個室	
	介護タイプ	☒ 有 / ☐ 無	☐ 有 / ☒ 無	19.91 m ²	1 室	介護居室個室	
	介護タイプ	☒ 有 / ☐ 無	☐ 有 / ☒ 無	19.35 m ²	21 室	介護居室個室	
※「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	6 ケ所	うち男女別の対応が可能な便房		2 ケ所		
			うち車椅子等の対応が可能な便房		2 ケ所		
	共用浴室	2 ケ所	個室		2 ケ所		
			大浴場		ケ所		
	共用浴室における 介護浴槽	1 ケ所	チェアー浴		ケ所		
			リフト浴		ケ所		
			ストレッチャー浴		ケ所		
			その他（機械浴室）		1 ケ所		
	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		
その他							

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	○状況把握（安否確認）サービス ○生活相談サービス ○緊急時対応サービス ○カルナス認定サービス					
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

(医療連携の内容)

医療支援		☐ 救急車の手配 ☐ 入退院の付き添い ☐ 通院介助 4 その他 ()		
※複数選択可				
協力医療機関	1	名称	医療法人社団恵友会 霧ヶ丘つだ病院	
		住所	北九州市小倉北区霧ヶ丘 3 丁目 9-20	
		診療科目	内科 呼吸器科 循環器内科 消化器内科 リハビリテーション科 リウマチ科	
		協力科目	内科 呼吸器科 循環器内科 消化器内科 リハビリテーション科 リウマチ科	
		協力内容	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	☐ あり ☒ なし
			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	☐ あり ☒ なし
			入退院対応・入居者情報の共有・健康相談等	
		2	名称	医療法人 加生医院
	住所		北九州市小倉北区黒住町 24-8	
	診療科目		内科	
	協力科目		内科	
	協力内容		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	☐ あり ☒ なし
			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	☐ あり ☒ なし
			一般診療・入居者情報の共有・健康相談等	
	3		名称	医療法人 きはら内科クリニック糖尿病内科
		住所	北九州市小倉北区片野新町 3-1-1 メディプラ城野 201	
		診療科目	内科 糖尿病内科 消化器科	
		協力科目	内科 糖尿病内科 消化器科	
		協力内容	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	☐ あり ☒ なし

			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	1 あり 2 なし	
			一般診療・入居者情報の共有・健康相談等		
	新興感染症発生時に対応を行う医療機関との連携	1 あり 2 なし			
		1 ありの場合			
		医療機関の名称			
	医療機関の住所				
協力歯科医療機関		名称	医療法人社団つばき会 小倉デンタルクリニック		
		住所	北九州市小倉北区香春口 2-10-8 足立興産ビル 1 階 102 号室		
		診療科目	歯科 小児歯科 歯科口腔外科		
		協力科目	歯科		
		協力内容	一般歯科治療・訪問診療・口腔疾患予防等		

(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	【入居要件】 ① ご入居時に満 60 歳以上の方、又は 60 歳未満で要介護認定又は要支援認定を受けている方 ② 2 人入居の場合、同居人は下記に該当する方 ・配偶者 ・60 歳以上の親族 ・60 歳未満で要介護認定又は要支援認定を受けている親族 ・特別な理由により同居する必要があると知事が認める方 ③ 健康保険・介護保険に加入されている方 ④ 確実な連帯保証人、身元引受人及び緊急連絡先を立てることが出来る方 ⑤ 当施設の運営趣旨をご理解いただき、他のご入居者と協調した生活が出来る方 ⑥ 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 ⑦ その他事業主体が入居を認めた方 ※「親族」は、両者の関係が二親等以内の血族又は一親等以内の姻族の方とします。 ※認知症等で集団生活が困難と判断された場合はお断りすることもございます。				
契約の解除の内容	入居者等に義務不履行があった場合、通知により解除				
事業主体から解約を求める場合	解約条項	① 入居者が賃料・管理費・生活支援サービス費・食費等の支払義務に違反した場合 ② 転貸、増改築、使用目的遵守、反社会的勢力等の発覚等、入居者等の遵守義務を違反した場合等 ※入居契約書第 17 条記載			
	解約予告期間	解約条項により異なる			
入居者からの解約予告期間	30 日				
体験入居の内容	1 あり（内容： ） 2 なし				
入居定員	131 人				
その他					

6. 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		－
生活相談員				
直接処遇職員	10		10	－
介護職員	7		7	－
看護職員	3		3	－
機能訓練指導員				
計画作成担当者				
栄養士				－
調理員	9	1	8	－
事務員	5	4	1	－
その他職員	2		2	－
1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数※2				
※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			
介護福祉士	7		7
実務者研修の修了者			
初任者研修の修了者			
介護支援専門員			

(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・介護職員の人数)

夜勤帯の設定時間 (16 : 30 ~ 9 : 30)		
	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	2 人 (宿直者を含む)	1 人

(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						
前年度 1 年間の退職者数					1						
応じた業務に従事した経験年数に 職員の人数	1 年未満				1						
	1 年以上 3 年未満										
	3 年以上 5 年未満				1						
	5 年以上 10 年未満				3						
	10 年以上		3		2						
	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)

居住の権利形態 【表示事項】		1 利用権方式 ☐ 2 建物賃貸借方式 3 終身建物賃貸借方式	
利用料金の支払い方式 【表示事項】		1 全額前払い方式	
		2 一部前払い・一部月払い方式	
		☐ 3 月払い方式	
		4 選択方式 ※該当する方式を全て選択	1 全額前払い方式 2 一部前払い・一部月払い方式 3 月払い方式
年齢に応じた金額設定		1 あり	☐ 2 なし
要介護状態に応じた金額設定		1 あり	☐ 2 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		1 減額なし 2 日割り計算で減額 ☐ 3 不在期間が30日以上の場合に限り、日割り計算で減額 （2人入居の場合で届出があった時に限り、1人分の割引あり）	
利用料金の改定	条件	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、提供サービスの形態の変更、消費税法の変更があった場合。	
	手続き	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。）	

(利用料金のプラン【代表的なプランを2例】)

			プラン1（一般居室）	プラン2（介護居室）
入居者の状況	要介護度			
	年齢		歳	歳
居室の状況	床面積		25.24 m ²	19.35 m ²
	便所		1 有2無	1 有2無
	浴室		1 有2無	1有 2 無
	台所		1 有2無	1有 2 無
入居時点で必要な費用	前払い金		—	—
	敷金		238,000 円（非課税）	233,200 円（非課税）
月額費用の合計			191,455 円	204,555 円
家賃			59,500 円（非課税）	58,300 円（非課税）
サービス費用	特定施設入居者生活介護※ ¹ の費用		—	—
	介護保険外※ ²	食費	64,255 円（税込）	64,255 円（税込）
		管理費	33,000 円（非課税）	38,000 円（非課税）
		介護費用（生活支援サービス費）	33,000 円（税込）	44,000 円（税込）
		光熱水費	実費	管理費に含む
		TMO 月会費	1,700 円（非課税）	0 円

※¹ 介護予防・地域密着型の場合を含む。

※² 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）

※³ 別途、利用する場合のみ駐輪場使用料・駐輪場使用料・トランクルーム使用料・ペット居室使用料が発生。

(利用料金の算定根拠)

費目	算定根拠
家賃	建設費、修繕費、租税公課、保険料等を基礎として算出。
敷金	家賃の4ヶ月分
生活支援サービス費	運営管理に係る人件費及び業務委託費。
管理費	共用施設の維持管理費。
食費	食材費、人件費、その他の経費に基づく費用。 有料老人ホームにおける食費（飲食料品の提供の対価）に係る消費税については、一食690円以下、またその一日累計額が2,070円に達するまでは、軽減税率（8%）の対象となる。本物件では、この軽減税率の対象となる飲食料品の提供を、アルコール飲料を除く飲食料品とする。 本物件においては、提供する飲食料品の料金に189円（17,250円×12ヵ月÷365日÷3食）を加算した金額が税率判定の対象となる。
厨房管理費	厨房管理費として、月額18,745円（税込み）が喫食の有無に関わらず負担が必要。 （厨房管理費の課税根拠） 17,250円（税抜き）に一部軽減税率の適用あり 11,500円×108%（軽減税率）＋5,750円×110%（通常税率） ＝18,745円（税込）
光熱水費	実費負担。（介護居室は管理費に含む。）
利用者の個別的な選択によるサービス利用料	別添2（提供するサービスの一覧表）

8. 入居者の状況

(入居者の人数)

性別	男性	33 人
	女性	66 人
年齢別	65 歳未満	1 人
	65 歳以上 75 歳未満	7 人
	75 歳以上 85 歳未満	31 人
	85 歳以上	60 人
要介護度別	自立	37 人
	要支援 1	7 人
	要支援 2	13 人
	要介護 1	23 人
	要介護 2	14 人
	要介護 3	3 人
	要介護 4	2 人
	要介護 5	0 人
入居期間別	6 ヶ月未満	20 人
	6 ヶ月以上 1 年未満	10 人
	1 年以上 5 年未満	69 人
	5 年以上 10 年未満	0 人
	10 年以上 15 年未満	0 人
	15 年以上	0 人

(入居者の属性)

平均年齢	一般居室：85.8 歳 介護専用居室：85.7 歳
入居者数の合計	99 人 一般居室（ 76 戸／80 戸） 介護専用居室（ 15 戸／22 戸）
入居率※	89.2% 一般居室（戸数ベース 95.0%） 介護専用居室（戸数ベース 68.2%）

※ 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	2 人
	他の有料老人ホーム	4 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	6 人
	死亡者	4 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）
	入居者側の申し出	21 人
		（解約事由の例）他施設移り住みの為。 自宅へ転居の為等。
※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) ※複数の窓口がある場合は欄を増やして記入すること。

窓口の名称 1		カルナス城野駅前
電話番号		0120-428-500
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		なし
窓口の名称 2		北九州市保健福祉局地域福祉部介護保険課
電話番号		093-582-2771
対応している時間	平日	9:00-17:00
	土曜	-
	日曜・祝日	-
定休日		土日祝祭日・年末年始

(設置者の責めに帰すべき事由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、設置者が負担する法律上の損害賠償責任を補償。
	2 なし	
設置者の責めに帰すべき事由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	実施予定
		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	
		評価機関名称	
		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

運営懇談会	☐ 1 あり	(開催頻度) 年 1 回
	☐ 2 なし	
	☐ 1 代替措置あり	(内容)
	☐ 2 代替措置なし	
高齢者虐待防止のための取組の状況	高齢者虐待防止対策検討委員会の定期的な開催	☐ 1 あり ☐ 2 なし
	指針の整備	☐ 1 あり ☐ 2 なし
	研修の定期的な実施	☐ 1 あり ☐ 2 なし
	担当者の配置	☐ 1 あり ☐ 2 なし
身体的拘束等廃止のための取組の状況	身体拘束適正化委員会の開催	☐ 1 あり ☐ 2 なし
	指針の整備	☐ 1 あり ☐ 2 なし
	研修の実施	☐ 1 あり ☐ 2 なし
	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）	☐ 1 あり ☐ 2 なし
		1 ありの場合
		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	

業務継続計画の策定状況等	感染症に関する業務継続計画 (BCP)	☐ 1 あり ☐ 2 なし
	災害に関する業務継続計画 (BCP)	☐ 1 あり ☐ 2 なし
	従業者に対する周知の実施	☐ 1 あり ☐ 2 なし
	定期的な研修の実施	☐ 1 あり ☐ 2 なし
	定期的な訓練の実施	☐ 1 あり ☐ 2 なし
	定期的な見直し	☐ 1 あり ☐ 2 なし
提携ホームへの移行 【表示事項】	☐ 1 あり (提携ホーム名：) ☐ 2 なし	
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	☐ 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	
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	
有料老人ホーム設置運営指導指針「6.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		
「7.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	
有料老人ホーム設置運営指導指針の不適合事項		
不適合事項がある場合の内容		

12. 承認事項

入居者は、目的施設の利用にあたり、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、下着や寝衣のままで廊下を出歩いたり、レストランの利用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長時間にわたり騒音を発する、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、他の入居者等及び近隣住民に迷惑・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、近隣住民とのプライバシー生活騒音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 その他上下階段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に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いが異なりますので、万一本件に関し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) 居室内の居間・食事室及び各寝室には電話回線用のモジュ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N T T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（B S、C S）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、C Sについては、視聴可能なチャンネルに制限があること。尚、目的施設には110° C Sアンテナを設置していること。
- (4) 4 K・8 K放送を視聴するためには、専用のチューナー対応型テレビが必要となること。
- (5) 目的施設のバルコニー等、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。
- (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おりますが、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・物入・収納・下足入等に設置される棚には荷重に制限があること。

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、本物件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に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. インターネット設備について

- (1) 目的施設で、入居者がインターネットを利用する場合、個別での契約が必要となり、西日本電信電話株式会社、株式会社 QTnet の設備及び専用線の引き込みがあること。

8. 損害保険の加入について

- (1) 入居者は、火災、漏水、ガス爆発等、借家人賠償または個人賠償の責を負う事故を発生させた場合のために時価を保険金額とする賠償責任特約付の住宅総合保険に加入すること。

9. その他

- (1) 目的施設内でのペット飼育は禁止されていること。ただし、一階居室に限り、小型の犬猫の飼育することができること。また、各住戸に安否確認のためにあるみまもりエアコンがペットの動きに反応するために、正常に機能しないこと。
- (2) 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。

- (3) 目的施設が所在する地域では町内会、タウンマネジメント組織（一般社団法人城野ひとまちネット）が結成されており、入居者はこれに加入すること。また下記の町内会費等を負担すること。

①町内会費（年会費）一世帯あたり 200 円（非課税）

②城野ひとまちネット月会費 一世帯あたり 1,700 円（非課税）

（②については一般居室のみ）

- (4) 目的施設内のレストランは、入居者以外の者の利用も予定しており、入居者以外の者がレストラン及び目的施設の敷地内に出入りすること。

(5) 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。
- ③ 仏壇のろうそく、線香は電子式（火を灯さないもの）が望ましい。
- ④ カーテンは消防法に伴い、防火カーテンを取り付けること。

(6) 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。
- 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。

(7) 禁止事項

- ① 違法な危険物を建物内へ搬入すること。
- ② 共用部分や敷地の改造・改築など許可なく原状変更をすること。
- ③ 敷地・共用部分・専用仕様部分に看板等を許可なく設置すること。
- ④ 各住戸の玄関扉・窓ガラス部分にプレート・標識等を取付けること。またポスター・ステッカー類を貼付すること。
- ⑤ エレベーターを利用する場合で、エレベーターの重量制限を超える大物重量物を建物内に搬入すること。
- ⑥ 共用廊下・非常階段等に私物を置くこと。
- ⑦ バルコニーに物置その他の工作物を設置したり、落下物や飛散して階下の入居者に迷惑を及ぼす恐れのある物を置くこと。
- ⑧ 他の入居者や近隣住民に迷惑を掛けるような騒音・振動・悪臭を発生させること。
- ⑨ 台所の排水口やトイレに不溶物（廃油・吸い殻・生理用品等）を流すこと。

- ⑩ 共用廊下や非常階段に水を流すこと。また、住戸内において防水処理のされている場所（浴室、防水パン等）以外の場所で水を流すこと。防水されていないバルコニーで多量の水を流すこと。
 - ⑪ 居室または共用部で喫煙すること。
 - ⑫ その他、建物の管理や使用について居住者の共同利益に反する行為をすること。
 - ⑬ 入居者及びその家族が、他の入居者もしくは職員に対して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、ハラスメント行為その他迷惑行為等を行うこと。
- (8) 目的施設は、開業後も新規入居の営業活動を行う為、入居者以外の者が施設内を見学することがあること。

10. 電気契約について

- (1) 目的施設は、事業主体と北九州市が 2018 年 4 月 24 日付けで締結した「城野駅北地区（第 13 街区）まちづくり基本計画協定」に基づく事業計画に則り、エネルギーマネジメントを目的として事業主体と九州電力株式会社が下記の通り高圧一括受電契約を締結していること。
- ① 契約期間は 2020 年 1 月 14 日から 2021 年 1 月 13 日までの 1 年間とする。以後、契約期間満了の 1 か月前までに異議の申し出がない場合は、契約期間を 1 年延長するものとし、以後同様とする。
 - ② 当該施設は目的施設一括での契約である為、入居者は小売電力事業者を選択できないこと。

添付書類：別添 1（事業主体が北九州市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 連帯保証人 _____ 印

入居者署名 _____ 印

説明年月日 年 月 日

説明者署名 _____ 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。

別添 1 事業主体が北九州市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			設置の状況	事業所の名称	所在地
＜居宅サービス＞					
訪問介護	あり	なし	併設・隣接		
訪問入浴介護	あり	なし	併設・隣接		
訪問看護	あり	なし	併設・隣接		
訪問リハビリテーション	あり	なし	併設・隣接		
居宅療養管理指導	あり	なし	併設・隣接		
通所介護	あり	なし	併設・隣接		
通所リハビリテーション	あり	なし	併設・隣接		
短期入所生活介護	あり	なし	併設・隣接		
短期入所療養介護	あり	なし	併設・隣接		
特定施設入居者生活介護	あり	なし	併設・隣接		
福祉用具貸与	あり	なし	併設・隣接		
特定福祉用具販売	あり	なし	併設・隣接		
＜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	併設・隣接		
夜間対応型訪問介護	あり	なし	併設・隣接		
認知症対応型通所介護	あり	なし	併設・隣接		
小規模多機能型居宅介護	あり	なし	併設・隣接		
認知症対応型共同生活介護	あり	なし	併設・隣接		
地域密着型特定施設入居者生活介護	あり	なし	併設・隣接		
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	あり	なし	併設・隣接		
看護小規模多機能型居宅介護	あり	なし	併設・隣接		
居宅介護支援	あり	なし	併設・隣接		
＜居宅介護予防サービス＞					
介護予防訪問介護	あり	なし	併設・隣接		
介護予防訪問入浴介護	あり	なし	併設・隣接		
介護予防訪問看護	あり	なし	併設・隣接		
介護予防訪問リハビリテーション	あり	なし	併設・隣接		
介護予防居宅療養管理指導	あり	なし	併設・隣接		
介護予防通所介護	あり	なし	併設・隣接		
介護予防通所リハビリテーション	あり	なし	併設・隣接		
介護予防短期入所生活介護	あり	なし	併設・隣接		
介護予防短期入所療養介護	あり	なし	併設・隣接		
介護予防特定施設入居者生活介護	あり	なし	併設・隣接		
介護予防福祉用具貸与	あり	なし	併設・隣接		
特定介護予防福祉用具販売	あり	なし	併設・隣接		
＜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	併設・隣接		
介護予防小規模多機能型居宅介護	あり	なし	併設・隣接		
介護予防認知症対応型共同生活介護	あり	なし	併設・隣接		
介護予防支援	あり	なし	併設・隣接		
＜介護保険施設＞					
介護老人福祉施設	あり	なし	併設・隣接		
介護老人保健施設	あり	なし	併設・隣接		
介護療養型医療施設	あり	なし	併設・隣接		
介護医療院	あり	なし	併設・隣接		
＜介護予防・日常生活総合事業＞					
訪問型サービス	あり	なし	併設・隣接		
通所型サービス	あり	なし	併設・隣接		
その他の生活支援サービス	あり	なし	併設・隣接		

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】※

		個別の利用料で、実施するサービス (利用者が全額負担)				備 考
		包含	都度	料金		
介護サービス						
食事介助	なし	あり	○	○	550 円/10 分	
排泄介助・おむつ交換	なし	あり	○	○	550 円/10 分	
おむつ代	なし	あり		○	実費	
入浴（一般浴）介助・清拭	なし	あり	○	○	550 円/10 分	
特浴介助	なし	あり	○	○	550 円/10 分	
身辺介助（移動・着替え等）	なし	あり	○	○	550 円/10 分	
機能訓練	なし	あり			—	
通院介助（協力医療機関）	なし	あり	○	○	880 円/10 分+交通費	
通院介助（協力医療機関以外）	なし	あり		○	880 円/10 分+交通費	
生活サービス						
居室清掃	なし	あり		○	実費	
リネン交換	なし	あり		○	550 円/回	
日常の洗濯	なし	あり		○	1,650 円/回	クリーニングは実費
居室配膳・下膳	なし	あり	○	○	550 円/10 分	
レストラン内配膳・下膳	なし	あり		○	110 円/回	
入居者の嗜好に応じた特別な食事	なし	あり		○	実費	
おやつ	なし	あり			—	
理美容師による理美容サービス	なし	あり		○	実費	
買い物代行（通常の利用区域）	なし	あり		○	880 円/10 分	
買い物代行（上記以外の区域）	なし	あり		○	880 円/10 分	
役所手続き代行	なし	あり			—	
金銭・貯金管理	なし	あり			—	
健康管理サービス						
定期健康診断	なし	あり			—	
健康相談	なし	あり	○			必要に応じ実施
生活指導・栄養指導	なし	あり	○			必要に応じ実施
服薬支援	なし	あり		○	330 円/回	
生活リズムの記録（排便・睡眠等）	なし	あり	○			必要に応じ実施
入退院時・入院中のサービス						
移送サービス	なし	あり				
入退院時の同行（協力医療機関）	なし	あり		○	880 円/10 分+交通費	
入退院時の同行（協力医療機関以外）	なし	あり		○	880 円/10 分+交通費	
入院中の見舞い訪問 （入院中の洗濯物交換・買い物）	なし	あり	○	○	880 円/10 分+交通費	
その他のサービス						

※生活支援サービス状態区分の定義によって提供するサービスおよび金額は異なります。提供するサービスの詳細に関しては「生活支援サービス基準表」を参照ください。

