

会 議 録

会議名 (付属機関等名)		令和元年度 第1回 川西市介護保険運施設の指定候補事業者に係る公募型プロポーザル審査委員会		
事務局(担当課)		福祉部 介護保険課		
開催日時		令和2年2月10日(木) 15:00~18:30		
開催場所		川西市役所 地下1階 B02会議室		
出席者	委員	上農 哲朗、橋本 潤、田中 公宏、市場 大輔、横田 信之		
	その他			
	事務局	福祉部 山元部長、山本副部長 介護保険課 福丸課長、松永課長補佐、山本主査		
傍聴の可否		一部不可	傍聴者数	1人(途中入室)
傍聴不可・一部不可の場合は、その理由		川西市情報公開条例第7条第1項第5号の規定に該当することから傍聴を一部不可とする。		
会議次第		<ol style="list-style-type: none"> 1. 開 会 2. 令和元年度川西市一般型特定施設入居者生活介護(介護付有料老人ホーム等)整備候補法人の選定について 3. 応募法人によるプレゼンテーションおよびヒアリング 4. 令和元年度川西市一般型特定施設入居者生活介護(介護付有料老人ホーム等)整備候補法人の選定協議 5. その他 6. 閉 会 		
会議結果		別紙審議経過のとおり		

審議経過

事務局	<p>それでは、定刻となりましたので、ただいまから令和元年度 第1回 川西市介護保険施設の指定候補事業者に係る公募型プロポーザル審査委員会を開会いたします。なお、「介護保険課が庶務を行う会議に係る会議公開運用要綱」に基づきまして、本審査委員会は一部、傍聴可としております。また、会議録を作成し公開するため、録音させていただきますので、あらかじめご了承ください。</p> <p>私は、本日司会を務めさせていただきます、福祉部介護保険課課長補佐の松永でございます。どうぞよろしくお願いたします。なお、福祉部長の山元と副部長の山本は、本日議員協議会のため、議員協議会が終了次第、こちらに参る予定となっております。申し訳ございません。</p> <p>まず始めに、この度、新たに公募型プロポーザル審査委員にご就任いただいておりますので、皆さまの机の上に令和2年2月10日から令和3年3月31日までを任期とする委嘱状を置かせていただいております。時間の都合上、机上配付とさせていただきますが、ご了承ください。</p> <p>それでは、一言ずつで結構ですので、委員の皆さまの自己紹介をお願いいたします。</p>
委員	～各委員自己紹介～
事務局	<p>ありがとうございました。次に、事務局の自己紹介をさせていただきます。</p> <p>～事務局自己紹介～</p>
事務局	<p>それでは、続きまして、委員長を選出について事務局から説明させていただきます。</p> <p>川西市介護保険施設の指定候補事業者に係る公募型プロポーザル審査委員会規則第4条に基づき委員長と副委員長をご選出いただきたいと思います。</p> <p>本来でしたら、委員の皆さまの互選によって決定するものですが、介護保険施設の選定に係る審査につきましては、これまで、川西市介護保険運営協議会の部会において審査・選定を行っており、部会長を大塚委員、副部会長を上農委員に担っていただいております。</p> <p>今回、急遽大塚委員が欠席されているため、事務局案として、上農委員に委員長、田中委員に副委員長をお願いしたいと考えておりますが、いかがでしょうか。</p> <p>(「異議なし」の声あり。)</p>

事務局	<p>ありがとうございます。異議なしとのお声がありましたので、委員長に上農委員、副委員長に田中委員にご就任いただくことで決定させていただきます。上農委員長、よろしくお願い申し上げます。</p> <p style="text-align: center;">～委員長、委員長席へ移動、着席～</p>
委員長	<p>私、声がうまく出ないので、最近の前で話すことをしないようにしていましたが、こういう状態ですので、委員長をさせていただきます。慣れておりませんので、うまくできるかわかりませんが、ご協力よろしくお願い致します。</p>
事務局	<p>ありがとうございました。それでは、これ以後の議事進行につきましては、上農委員長よりよろしくお願いいたします。</p>
委員長	<p>それでは委員の出席について、確認させていただきます。</p> <p>委員の出席については、委員7名のうち、本日ご出席をいただいているのは、5名です。</p> <p>よって、川西市介護保険施設の指定候補事業者に係る公募型プロポーザル審査委員会規則第5条の規定に基づいて、本日の審査委員会は成立しています。皆様の活発な意見交換を期待していますので、よろしくお願い致します。</p> <p>傍聴の方はおられますか。</p>
事務局	<p>本日傍聴の方はお越しではありません。</p>
委員長	<p>それでは議事に入ります前に、事務局から資料の確認をお願いいたします。</p>
事務局	<p>それでは、資料の確認をさせていただきます。</p> <p>まず、本日の会議の次第としまして、「令和元年度 第1回 川西市介護保険施設の指定候補事業者に係る公募型プロポーザル審査委員会 次第」、次に事前送付資料としまして、1点目が「令和元年度川西市一般型特定施設入居者生活介護整備法人公募要項」、2点目が「当日のスケジュール」、3点目が「川西市一般型特定施設入居者生活介護整備法人選定基準」、4点目が「川西市一般型特定施設入居者生活介護整備法人審査基準及び採点表」としまして、こちらは、A4サイズが1枚、A3サイズで2事業者分4枚となっています。5点目が各事業所の「公募申請書類」で、以上の5点でございます。</p> <p>次に、当日配付資料ですが、「本審査委員会の委員名簿」「川西市介護保険施設の指定候補事業者に係る公募型プロポーザル審査委員会規則」「介護保険課が庶務を行う会議に係る会議公開運用要綱」「介護保険課が庶務を行う会議の公開に係る傍聴要領」を配付しています。</p> <p>また、事前にお送りした公募申請書類に差し替えと追加資料がございます。</p>

	<p>まず、追加資料ですが、こちらは両法人から就業規則を提出していただいています。</p> <p>次に、寿楽福祉会ですが、「3 整備計画書」について、管理者変更による差し替えです。次に、かえで住宅販売ですが、「11 事業者の概要」において、代表者の経歴を証明する「宅地建物取引業者免許証」の差し替えが出ています。かえでの分につきましてはプレゼンテーションが始まる前に事業者が提出してきますので、また後程お配りします。</p> <p>また、「かえでシニアアルヴェンタウンI」のパンフレットの写しはついていたのですが、フロア図を追加資料として提出を求めていますので、後程お配りいたします。</p> <p>事前送付資料につきましては、予備を用意していますので、お持ちでない方はお申し付けください。</p>
委員長	はい、資料の方はお揃いでしょうか。かえでの分は後ですか。
事務局	はい、この後プレゼンテーションの時に配りいたします。
委員長	<p>それでは、次第の2「令和元年度川西市一般型特定施設入居者生活介護整備候補法人の選定について」事務局から説明をお願いいたします。</p>
事務局	<p>それでは私の方からご説明いたします。お配りしています公募要項に記載しているとおり、兵庫県内に特定施設入居者生活介護を整備する場合、指定は兵庫県が行いますが、指定に際し、保険者である市は「川西市高齢者保健福祉計画・第7期介護保険事業計画」との調整を図る観点から、指定に係る意見書・同意書を県に提出する必要があるがございます。</p> <p>そのため、公募により整備候補事業者を審査・選考することで、その結果を本市の意見書として、兵庫県に提出することとしています。</p> <p>事前に選定基準、審査基準、採点表についてお手元の方にお送りさせていただき、ご意見がありましたらお知らせいただきたいということでお伝えさせていただいていますが、特にご意見等頂戴いたしていませんので、この基準に基づいて審査いただければと考えています。</p> <p>次に、事前に配付いたしております採点表に、本日のプレゼンテーションとヒアリング内容を聞いたうえで、採点を行っていただきたいと思えます。1項目あたり5点満点で、24項目120点満点で評価していただきます。なお、点数が合計点数の5分の3に満たない場合は失格となります。</p> <p>このあと、公募の受付順にプレゼンテーションとヒアリングを実施します。1番目が社会福祉法人寿楽福祉会、2番目がかえで住宅販売株式会社となります。プレゼンテーションは1事業者あたり20分、ヒアリングは30分程度を予定しています。</p> <p>なお、プレゼンテーションは公開、ヒアリング及び選定協議は非公開で行い</p>

	<p>ます。</p> <p>各事業者のヒアリングまで終了しましたら、休憩を挟みまして、各委員の採点の集計結果を元に、選定協議を行っていただきます。</p> <p>事務局からの説明は以上です。よろしくお願いいたします。</p>
<p>委員長</p>	<p>ありがとうございました。なにか、ご質問等はございませんか。</p> <p>ご質問等はないようですので、次第の3「応募法人によるプレゼンテーションおよびヒアリング」へ進みます。事務局、進行をお願いします。</p>
<p>事務局</p>	<p>では、寿楽福社会をお呼びしますので少しお待ちください。</p> <p style="text-align: center;">～寿楽福社会入室、当日資料配付～</p>
<p>事務局</p>	<p>それではプレゼンテーションを始めてください。</p>
<p>事業者</p>	<p>よろしくお願いいたします。</p> <p>社会福祉法人寿楽福社会です。自己紹介させていただきます。</p>
<p>事業者</p>	<p>理事長の木曾です。よろしくお願いいたします。</p>
<p>事業者</p>	<p>私、業務執行理事でウエルハウスキセラの施設長、田川と申します。よろしくお願いいたします。</p>
<p>事業者</p>	<p>私、業務執行理事の岩井と申します。主に本部の大阪で仕事をしています。よろしくお願いいたします。</p>
<p>事業者</p>	<p>それでは、ただいま配付させていただきました資料についてご説明させていただきます。</p> <p>私たち社会福祉法人寿楽福社会は、高齢者が住み慣れた地域で、できる限り自立して暮らし続けられる地域社会の実現に向け、川西市一般型特定施設入居者生活介護整備法人公募に応募いたします。</p> <p>1 ページの1 番「事業運営に関すること、運営方針の考え方について」。</p> <p>ご入居者お一人おひとりのライフスタイルを大切にしたいサービスを提供し、その方らしくいきいきと生活していただくことが、私たちの願いです。「心が動けば体が動く」をコンセプトに、法人独自の「自立支援介護11か条」に取り組み、すべてのご入居者が笑顔いっぱい暮らしただけのことが、私たちの夢でもあります。右側が「自立支援介護11か条」となっています。</p> <p>「ウエルハウスキセラ」は、市民の集いの広場でもある「キセラ川西せせらぎ公園」、文化ホール等を備えた「キセラ川西プラザ」、2022年9月に開院予定の「(仮称)市立総合医療センターキセラ川西センター」などが集結す</p>

る注目のエリアにあります。

また、「ウエルハウスキセラ」の1階には、「ちびっこ保育園キセラ」があり、子どもと高齢者が交流することから生まれる相乗効果、そして抜群の立地環境はご入居者の生活に輝きをもたらすものと思います。

続きまして、「職員体制の考え方について」。

法人独自の人材確保育成マニュアルに基づき、厳しい環境の中ではありますが、良質な人材確保に万全を期します。

具体には、法人の既存施設より中核となるベテラン職員を追加異動し、不足する職員については、川西市などでの採用、またはグループ法人が運営する「介護福祉士養成施設篠山学園」からの採用により、必要な職員確保に努めるとともに、事業開始1カ月前より、「自立支援介護11か条」及び「おもてなし宣言11か条」の習熟をベースとした実践介護実技講座を実施します。

あわせて、OJTによる個別研修にも取り組み、離職を防ぎながら介護の成功体験を生み出すことにより、職員体制を安定させます。

こちらの写真が年に1回、11月11日介護の日に行います、法人独自の各拠点からの事例発表会の様子です。

続きまして3ページ「一般型特定施設入居者生活介護の考え方について」。

一般型特定施設入居者生活介護は、ご入居者の満足を追求した「上質な住まいづくり」であり、安心と暮らしやすさをバランスよく提供することが求められていると思います。

具体には、従来の大規模施設特有の大食堂を改め、中集団による家庭的雰囲気のリビングスタイルとし、車いす対応型アイランドキッチンでごはんを炊き提供できるように工夫しました。

現在入居されている方の中には、ご自分で料理をされている方もおられ、特定施設に入ったからこそできる自立生活をご満喫いただいています。

私たちは、昔からの友人と付き合うことができ、ご家族との交流ができ、なじみの店に行くことができるような、今までの人生で築きあげてきた大切なコミュニティの中で生活することができる、介護付き住宅を目指します。

こちらの写真は、大阪府下の施設で行っています外出行事での1場面です。

続きまして4ページ「地域や関係機関との連携について」。

川西市社会福祉協議会、地区福祉委員会、子ども会、老人クラブ、自治会、川西市ボランティア連絡協議会、地元小学校、地元中学校などとの交流を目指します。

具体には、社会人により構成される諸団体とは福祉セミナーなどの実施による交流を図り、子どもにより構成される学校などの諸団体とは福祉体験、福祉教育による交流を図ります。

また、その活動を入居者が主役として担うことができるような、夏祭りなどを施設独自で開催し、地域コミュニティ活動に取り組んでいます。

こちらの写真は、本部の特養で行っています、地域の方と一緒にやっている盆踊り大会の場面でございます。

続きまして、「危機管理（災害、火災など）について」。

施設管理において最も重要な事項は、ご入居者を災害、火災から守ることと認識しています。特に近年は、火事などの火災のみならず、地震による火災、そして集中豪雨による水害、大型台風による暴風などで、大きな被害をもたらす災害が高齢者施設を襲っています。

私たちとしては、「火災を出さない」を基本に、火の取り扱い及び使用後の確認に注意をはらい、防火に努めています。

また、地震発生などについても、特に夜間における避難救助の方法及び消防署との連携体制を避難訓練等の実施により強化し、職員、ご入居者の防災意識の高揚に努めています。

災害に備え、食料の備蓄、求められれば地域の福祉避難所の拠点となるように、適切な対応に努めます。

続きまして6ページ「認知症ケアについて」。

認知症のご入居者にかかわる際には、「できる」「できない」ではなく、「できること、わかること」「できづらいこと、わかりづらいこと」を把握・整理することから支援を始めています。

また、「認知症だから」と決めつけて終わらせず、その行動の原因を追究していくことを大切にしています。なぜなら、原因を追究していくと、かかわり方で不快や不安などを与えていることに気づくことがあるからです。

行動・心理症状（BPSD）により、出てしまっていることに対応するのではなく、行動・心理症状が出てしまった原因を追究し、その原因に対する尊厳保持、受容姿勢を基本方針とした日常的援助に努めています。

あわせて、認知症ケアの基本課題に、慢性的脱水状態、運動不足、栄養不足、睡眠不足などがあることに着目し、水分補給をしっかりと行うこと、全身状態を改善するための生活リハビリ及び個別リハビリを行うこと。体力を保つために、栄養価の高い食事を提供することがあり、それらの基本課題の改善に努めています。

そして、認知症治療薬は認知症を根本的に治す薬ではなく、記憶障害などの中核症状を改善し、認知症の進行を遅らせる薬であるため、発症後も質の良い生活を長く保つために、適切な医師の診断に基づく早期発見、早期治療に努めています。

続いて、7ページの2番「整備計画に関すること」といたしまして、「施設の概要、設計について」。

平成31年4月に開所した現在の施設は、1階に特定施設、サ高住、訪問介護の事務所と、企業主導型保育園145人、病児保育5人、2階に特定施設入居者生活介護25人、3階に同じく特定施設入居者生活介護25人、4階にサービス付き高齢者向け住宅25人、5階に同じくサービス付き高齢者向け住宅21人、6階に同じくサービス付き高齢者向け住宅14人、6階のみ2人部屋7室となっていますが、私たちは既存施設4階のサービス付き高齢者向け住宅25人、5階のサービス付き高齢者向け住宅21人、6階のサービス付き高齢

者向け住宅4人の計50人を、新たな特定施設入居者生活介護に転換する整備計画を設計しています。

各フロアに食堂・リビングや個浴室を設置し、高さが3タイプあるテーブルや椅子、入りやすく工夫された高さの浴槽など、安全性や使いやすさにこだわったハードを導入しています。

また、着座や立ち上がりが楽で、移動時に前傾姿勢を支える、ファンレストテーブルがついた広い共用トイレも整備しています。安心感を得られる設備があれば、自分でやってみようという気持ちになり、自信につながります。

次に、7階には機能回復訓練室兼会議室があり、第二協立病院から派遣された理学療法士によるリハビリを実施しています。

また、食堂・リビング、居室から、西側にあるせせらぎ遊歩道の景観を眼下に取り込むことで、生活環境向上に工夫、配慮し、ご入居者の暮らしを豊かなものにすることができるよう設計しています。

続いてのページから施設の図面になりますが、8ページが1階図面、9ページが2階図面、10ページが3階で、今回特定施設に転換を考えているのが11ページから13ページのオレンジ色に塗りつぶした居室を計画としてあげています。

続きまして、15ページ「資金収支計画などについて」。

初年度（平成29年度）及び次年度（平成30年度）の2年度にわたる収入は、次のページの左側の表にまとめています、自主財源、借入金、寄付金の合計額として、19億4686万9000円となっています。

おなじく、2年度にわたる支出は、建設工事費、設備整備費、設計管理費、運転資金、工事期間中賃料の合計として、19億4686万9000円となっています。

資金収支見込みは、次のページの右側の表、初年度（令和2年度）の翌年度繰越金として、▲671万1000円、2年目は43万5000円、3年目は1133万4000円とし、初年度は一般型特定施設入居者生活介護の資金収支見込みは赤字となっており、法人が総力を挙げて経営の安定化に努め、2年目には黒字化の実現を見込んでいます。

次のページが只今の数字を表にまとめたものです。

続きまして17ページ3番「運営法人に関すること」。

事業実績や経営状況の健全性などについて、寿楽福祉会は現在、特養2か所、特養併設ショートステイ2か所、デイサービスセンター3か所、ヘルパーステーション2か所、障害福祉サービス2か所、ケアプランセンター4か所、地域包括支援センター（市受託）2か所、配食サービス（市受託）2か所、認可保育園1か所、認可外保育園1か所、企業主導型保育園1か所、障がい者相談支援センター（市受託）1か所、グループホーム1か所、シルバーハウジング（市受託）各1か所を吹田市、大阪市、豊中市、川西市において運営しています。

別途、社会貢献事業（生活困窮者レスキュー事業）に取り組み、厳しい雇用情勢の中で、ますます社会的に孤立する生活困窮者に対する支援相談事業を社

会福祉法人として推進しています。

また、法人独自の人材確保、育成システムとして、介護職員初任者研修及び介護職員実務者研修を介護員養成研修事業として取り組んでいます。

財産目録における現預金合計は4億6120万6274円、流動資産合計は11億2279万7033円、固定資産合計は32億9599万8273円、資産の部合計44億1879万5306円、流動負債の部合計6億3191万9227円、固定負債合計23億2130万1846円、負債の部合計29億5322万1073円、差引純資産14億6557万4233円となり、法人の経営の健全に努めているところです。

続いてのページが只今の数字を表にまとめたものとなっています。

続きまして19ページ「立地条件に関すること」で、「事業予定地の選定理由及び施設建設に伴う近隣住民の意向、交通アクセスの利便性や周辺道路の安全性等について」。

事業予定地の選定理由は2点あり、1点目は市民ニーズでもある「高齢者が外出しやすいように、安全で快適な道路や公園整備」に合致する「せせらぎ遊歩道」と「キセラ川西せせらぎ公園」を併せ持ち、徒歩又は車いすでキセラ川西プラザ及びキセラオアシスタウンなどに外出できる立地であること。

2点目は当法人と信頼関係が深い医療機関である医療法人協和会協立病院と連携が図りやすく、2022年9月に市立総合医療センターキセラ川西センターが開院予定である「キセラ川西」（火打一丁目）を最適と判断しました。

そのため、平成29年12月18日の施工計画着工前に複数回に渡り地元説明会を行い、相互理解に努めた結果、地元住民の理解を得ることができ、今日まで良好な信頼関係を保持することができています。

また、阪急川西能勢口駅下車北へ徒歩約10分、能勢電鉄絹延橋駅から徒歩約8分と駅から近く、施設北側に公道がありますが交通量は少ないため、安全性が高いと思われます。

続いて、20ページ「特に強調したい点について」。

寿楽福祉会は大府下において、施設の玄関及びエレベーターに鍵をかけない、ご入居者がのびのびと暮らすことができるノーマライゼーション型施設としての取り組みを31年間推進し、平成31年4月から今日まで、川西のウエルハウスキセラにおいても同様の考え方により施設運営してきました。

その取り組みにより、ご入居者のプライドと自由を守りつつ、ご入居者の方々は「我が家」のようにくつろいで暮らしていただくことができています。

具体には、天気の良い日などには、キセラ川西せせらぎ公園やキセラオアシスタウンにお一人で、またご家族と一緒に外出され、ウエルハウスキセラのコンセプトである「あなたらしさを大切にした自立と暮らしを支えます」を「私たち」にすることに努めています。

既存のサービス付き高齢者向け住宅50人を新たに一般型特定施設入居者生活介護に転換することにより、ご入居者に対し、能力に応じ、自立した生活を送ることができるように日常生活上の支援、機能訓練・療養上の支援を行うサ

ービスを総合的に提供することが可能となります。以てご入居者の生活不活発病予防に万全を期したいと考えています。

あわせて、大阪府下の施設では地元自治会に加盟しており、地域住民の一員としてプライドを持ち、様々な地域活動にご入居者が自主的に参加されていますので、今後はこのような活動にも取り組んでまいりたいと考えています。

次ページにおいて、この「自立支援介護11か条」の取り組みについてご紹介させていただきます。

事前の資料の中にもパンフレットを入れさせていただいていますが、11か条のご説明になります。

11か条そのものは、健常者である我々は普段無意識に行っていることばかりですが、そういったことが人の心を動かす要因になっているであろうということで、そこに力を入れて介護の方を進めています。

歯を磨き風呂に入りさっぱりする。我々の法人の中の小規模デイサービスセンターでの1場面です。個浴に入らせていただいています。

次に、風邪やケガなどの治療はすばやく。特養での看護師とご入居者様とのご様子です。

続いて、お茶を入れて美味しく水分をとる。認知症予防に関しましても水分補給に力を入れて進めています。

窓を開けて新鮮な空気を取り入れる。この実践をやり始めたことで、風邪の蔓延をだいぶ防ぐことができます。

食事は温かくて好きなものを食べる。各食堂でご飯を炊いたりしながら、皆さんにはできるだけ温かくて好きなものを食べていただくという取り組みをしています。

椅子に座るときは足を床につける。生活の基本になります。3種類以上の椅子を用意して体格にあった椅子を使わせていただいています。先ほど言葉として出ましたファンレストテーブル、このようなものになっておりまして、トイレへの移動、排せつ時に使用しています。

いつも気持ちのいい服装で生活する。それぞれの方が介護用の服ではなく、気に入った服を着ていただくように心がけています。

部屋から出て夢中になれることをする。大阪の施設での運動会の様子です。運動会は外で小学校、中学校のグラウンドを使って行っています。

できることを見つけて積極的に生きる。出来る方には料理等参加していただくようにしています。

老いに感謝してマイペースに暮らす。それぞれのご入居者のペースに合わせた介護を進めていくように実践しています。

以上で説明を終了いたします。ありがとうございました。

事務局

ありがとうございました。では、これからヒアリングに移りますので、傍聴人の方は一旦、ご退席をお願いいたします。

	<p>～傍聴人、退席～ ～寿楽福社会、退室～ ～かえで住宅販売株式会社、入室及び資料配布～ ～傍聴人、入室～</p>
事務局	<p>では、続いて、かえで住宅販売株式会社のプレゼンテーションに進みます。開始時刻が遅れて申し訳ありませんでした。それでは、プレゼンテーションを始めてください。</p>
事業者	<p>それでは、かえで住宅販売株式会社のプレゼンテーションを始めさせていただきます。どうぞよろしくお願ひいたします。まず初めに自己紹介からさせていただきます。弊社の社長でございます。</p>
事業者	<p>代表の古林由貴です。よろしくお願ひいたします。</p>
事業者	<p>施設の建築に携わっていただいています、シニアⅠ、シニアⅡ、両方ともご指導賜りました高橋先生です。</p>
事業者	<p>高橋建築事務所の高橋です。よろしくお願ひします。</p>
事業者	<p>最後になりましたが、私、かえで住宅販売事業本部統括の相良と申します。どうぞよろしくお願ひいたします。</p> <p>それでは、まずお手元にお配りしました資料です。茶色の方が会社案内です。それから、紺の冊子がありますが、こちらはまだ施設の方が開業していませんので、パンフレットの案ということで、大変申し訳ありませんが電話番号は記載していません。これから電話番号などが決まっていきます。また、住居表示もできていませんので、パンフレット案としてご提出させていただきます。</p> <p>それから、介護保険課の方から、シニアⅠの図面が欲しいという要請がございましたので、一部送付させて頂いています。以上3部ですが、お手元に全てそろっていますでしょうか。</p> <p>それではまず、私どもかえで住宅販売株式会社は、現在、特定施設生活介護の施設を1つもっています。かえでシニアアルヴァンタウンⅠと申します。次がⅡとなります。シニアⅠ、シニアⅡという呼び方をさせていただきたいと思ひますので、ご了承ください。</p> <p>では、プレゼンテーションを始めさせていただきます。</p> <p>まず、かえで住宅販売の事業方針ですが、こちらに、3点挙げさせていただきました。私ども、不動産会社から高齢者施設の運営をさせていただくことになったわけですが、不動産の事業の本部と事業方針を立てながら、不動産事業をしています。</p>

不動産というのは非常に高額で、大抵の方は、一生をかけて住宅ローンを買っている、本当に一生物です。そういったものをお預かりする事業を展開していますので、こういった将来の20年30年後、ご家族の形態が変わられても、その住宅に住んでいただけるような、そういう住宅を目指して努力しています。

企業の方針のなかで、企業市民というのを入っていますが、私どもの商圏は、——どういったところに分譲しているのが多いか——ほとんど川西市です。8割方、川西市で分譲をしています。

川西市の市民の方にお世話になることもたくさんありますし、街づくりの1つでもあります。

ですので、景観や街並みに配慮した住宅を提供させて頂いています。

また、安心・安全、これは当然のことです。不動産は建物ですので、地震や台風、いろんな災害が昨今多いですが、そういったことも考えながら、不動産の販売をしている、というこの3つを挙げさせていただきました。以上が弊社の事業方針となります。

次に、高齢者施設を開設した理由です。なぜ、私ども不動産会社が、高齢者施設を開設したかということです。

まず、住み替えの相談で、高齢者の方やお子さんがいらっしゃる方の相談はたいいてい私に対応させていただいていました。川西市にお住いの高齢のおふたり住まい、ご夫妻の方、非常に多かったです。平成25年ぐらいから、住み替えのご相談で駅近、マンション、そういうバリアフリーの賃貸を探してほしいといった内容が多くなりました。一生懸命住み替えができるよう探しましたが、なかなかありません。ご紹介したものはわずかです。なかなかそういうことが進まなかった事があり、不動産事業をしているには大きな変革が訪れていた時期だったと、今思い返せば思います。

それから、たまたまキセラ内に土地がありましたので、せっかくこの土地があるのであれば、公園も近くにできるし、病院もできるらしい、ということでシニア1の建築を会社の中で協議して、高齢者施設の運営を始めることになりました。

次に、かえでシニアアルヴァンタウン、これが施設の大きな名称になります。ⅠとⅡがありますが、同じ名称です。私どもは、地域と共生する介護事業の展開、共生はすごく難しいことですが、日々毎日少しずつのことで共生ができます。

例えば、歩いている方に、「ここ、足湯入れてもらえるの？」と聞かれたときに、「いいですよ。開放日はここに書いてあるので、良かったらタオルだけご持参ください。入っていただいて構いませんので。」という声かけから始めさせていただいています。

それから、入居者の方の自立支援、その人らしさ、尊厳の保持を探求します。私どもの施設で最も大事にしているのは、「その人らしさ」であり、個性です。

個性もいろいろです。人間本来の個性もありますし、その方の財物や好み等、言い出したらキリがないですが、いろいろな個性のその人らしさを、出来るだ

けそのまま私どもの施設へお持ち頂くということを大事に、運営しています。

次につながるのもそうです。入居者は今まで70～80年、生活をされたご自宅には思い出の品がいっぱいあります。

今までやってきたことや生活スタイルが異なる、いろいろな方が入られます。そういった方にできるだけ合わせて寄り添うような介護方針を立てています。

次に、入居者様、ご家族様の思いを傾聴する。私、この傾聴という言葉が大好きですが、なかなか傾聴する場を作るのも難しいですね。

けれども、施設にお住まい頂いてだんだん慣れて頂き、1、2カ月経ったころに、少しずつ本音がポロっと出てきます。そんな時がチャンスと思って傾聴します。ご家族様もそうです。最初は、「この施設に本当に入ってよかったのかな」「私たちここでお父さんやお母さんを預けていて良いのかな」というお気持ちがたくさんあると思います。そういう方のお話をできるだけ聞くことを大切にしています。

最後になりましたが、安心・安全の心得とさせて頂きました。避難訓練の日だけ大丈夫であったり、台風が来る前の日だけ準備すればいいわけではありません。ずっとこれは心の中に持つておかなければいけません。

例えば、平生の日常生活の中であっても、「ここは入居者さんに危ないかな」「ここ、直しておかないといけないかな」「植栽が歩道に出ているから危ないかな」という、毎日の心得が安心安全につながると思いましたので、運営方針の中で取り上げさせていただきました。

次に、私ども弊社の組織図になります。代表取締役、社長が先ほどご挨拶いたしました古林、私がおりますのが事業本部、本社には不動産事業部と介護事業部がございます。介護事業部は、そこからシニアⅠ、Ⅱの二手に分かれることとなりますが、その両者の管理職の上に、統括として私が務めさせていただくことになっています。

弊社の従業員ですが、すべて自社採用となっています。

よく、派遣先やアルバイトの紹介とかで人員を補充されているところもあると伺いますが、私どもは全員自社雇用、かえで住宅販売株式会社の職員としてお仕事に来ていただきます。

例えば、インフルエンザですとか、緊急時に欠員が出るという不測の時のために、一応、派遣会社2社は入れています。看護師、介護師、調理の人です。あとは、新規雇用について、シニアⅡはこれから事業開業していくので、人員を入れておかなければなりません。

現に、昨年12月から1年間、管理職候補として今シニアⅠで研修をしています。ケアマネジャー、看護師2名は4月1日からの入社で内定は出しています。

それ以外の介護師については、シニアⅠの方で、もうすぐ産休に入るものがいまして、彼女たちをシニアⅡの方で正職員として介護職について、チームリーダーダとして頑張っていただこうと思っています。

それ以外の余剰につきましては、人材の紹介会社を3社入れています。1社

は川西市内の紹介会社、残り2社は大手で、うち1社は介護福祉専門職を育てる養成学校を併設しています。シニアIの時もお世話になりましたので、そこで準備をして頂いています。

順調に建築が進みましたら、今年の6月1日付けで集まって頂いて、1カ月間の研修を始めたいと考えています。

ちなみに、弊社の従業員ですが、川西市在住者が72%いました。私も社長もそうですが、ほとんどの者が2、3キロ圏内に在住しています。

ですから、地震等の災害時にも、皆が集まってくれたのですが、近くに住んでいる従業員がたくさんいてくれるというのは、すごく心強いと思いました。

次に、従業員の教育制度ですが、会社にもかなり負担してもらいながら勉強しています。看取りの研修から従業員の資格取得まで、毎年選別をして人事交換をしています。本人の希望はもちろん、今の立場、職責、そういったものに順次受けてもらうことになっています。

実績としましては、31年度には社会福祉主事任用が1名合格してしまして、キャリア段位2の2が1名合格しています。

また、介護の実務者研修にも、みんなに協力してもらいながらシフトを調整して、2名行ってもらっています。

あと、キャリアガイドにつきましては、アセッサーが2名おりますので、今後も続けていきたいと思っています。

そして、今年度に関しましては、1名社会福祉主事任用の講習中でして、先月1月26日に介護福祉士の試験がございました。4名受けてもらい、結果がとても楽しみです。

次に、従業員の福利厚生につきましては、出退社15分ルールがございます。これは管理職を除きます。

なぜかと申しますと、私ども管理職は、オンコールがございます。看護課長以上の者はオンコールがございますので、これには当てはまりません。

一般の職員は出勤が、例えば日勤ですと9時から18時になります。その場合は8時45分くらいに来て用意をする。制服に着替えて、体温を測って、体温調査を書きます。その時間に15分くらいかかりますので、出退社15分以内に館外まで出てもらうことになります。

これは従業員に、介護の施設は色々と心に残ったり、家庭と両方を両立するのが大変な人がたくさんいるためです。ちゃんと時間を区切って、プライベートと仕事の時間を分けてもらうためにそういうルールを作りました。

次に、ノー残業指導です。退社時間の15分前になりますと、残務を整理する時間を作りました。なるべく定時にタイムカードを押して帰ってください、ということになります。

ですので、現場の管理者は、時間内にもうそろそろ間に合わないな、という時は「時間ですよ」と言ってくれています。そうやって、残業が出来るだけ無いように指導をしています。

それから、有給休暇はそれぞれ与えられます。アルバイトさんもそうですが、

年内に全て消化してもらっています。

ですので、年度末になってそろそろ多いな、という時は会社から当て振りを
してまして、完全消化を実施しています。

あとは、まかない食が毎食1食200円で食べられるようになっているのと、
金曜日のスタッフティーカッションを実施しています。

時間は30分と相当短い時間ですが、役職、性別、職責関係なく、ただそこ
に集まってお茶を飲んでいろんなことをしゃべってくださいという時間です。
会議資料や報告はありませんし、何を話したかを私は知りません。

ただそこにみんなで集まって、お茶を飲んでしゃべってくださいという時間
です。

あとは、社労士さんによる相談です。直接、社労士さんに電話していいこと
になっていますので、従業員が、「私、産休に入るのですがどうしましょう」
「私、不健康なのですが」「家族がこうになったらどうしましょう」という時に
直接連絡をしてもらい、という体制をとっています。

あと保養所と書きましたが、会社として、いろいろな所へたまには旅行へ行
ってください、ということでそういうシステムを用意しています。

次に、シニアⅠの特徴です。今、特定施設を運営している事業として、実績
として聞いていただきたいです。

家庭的でほのぼのとした居心地の良い空間、そこに居てすごく心地良いとい
うことを感じていただきたいと思っています。寄り添う心とあふれる笑顔。な
かなか笑顔が出ない方もいらっしゃいますが、そういった方にもこういうお約
束をしながら過ごしていただきたいなと思っています。

次に、入居者様の推移というのを数に出していますが、3年以上の方が8名
いらっしゃいまして、川西に在住者の方がとても多い施設だと思っていただけ
ればと思います。1にお約束いたしました、生活保護、扶助者の受給者の方も、
現在7名入っていらっしゃいます。

シニアⅠの整備項目は、こういった項目をすべて整備しております。

私がどうしても言いたいことが1つございまして、レクリエーションなどは
飛ばさせていただきますが、医療関係等の専門家で、いろいろな川西市内のお
医者様にご協力賜りながら、シニアの高齢者の皆様のご支援をしていただい
ています。

次に、シニアⅡです。シニアⅠで、入居者様から、「私こんなことがしたい」
「あんなことがしたい」、従業員から、「こういうのがあったらよかったのに」
というものをいろいろと整備し、形にした施設です。文化と自然環境も入れて
いきたいと思っています。

次に、地域を非常に大事にしたいです。川西圏の小花ですので、非常に独居
の方が多いです。そういう方に集うスペース——交流スペースですね——を加
味していきたいです。

次に、防災、減災です。かまどベンチ、マンホールトイレの設置は決めてお
り、皆さんにご使用いただきたいと思っています。

これは自治会長さんにご挨拶に行ったときに、「何かあったら高齢者を助けてほしい」というお申し出があったためです。今後もそういったことを考えていきたいと思っています。

次に、文化、自然との環境、季節感です。6階にルーフバルコニーを作った理由ですが、シニアⅠは屋上に非常階段があるため全員が上がれず、花火大会を5名ずつしか見ていただけなかったからです。

そのため、6階の南側の端で見ていただくことになり、大変もったいないような気がしました。

ですので、ルーフバルコニーを作っていただいて、みんなで花火大会をしたい。それがシニアⅠの従業員から出た意見でした。それを叶えたものがシニアⅡのルーフバルコニーということになります。

これで最後になりますが、将来的な取組として、2番目と3番目、コミュニティフェスタ、いわゆるコミュフェスというものです。

～定刻のためプレゼンテーション終了の合図～

事業者

ありがとうございました。

事務局

では、プレゼンテーションを終了してください。

これからヒアリングに移ります。なお、ヒアリング以降は非公開となりますので、傍聴人は退席をお願いいたします。

～傍聴人、退席～

～かえで住宅販売株式会社、退室～

～選定協議～

委員長

それでは、本日の審査委員会は、以上をもちまして閉会といたします。ありがとうございました。