

事業実施体制と運営方針（特別養護老人ホーム）

～安心を与える質の高い介護サービスを目指して～

安心を与える質の高いサービスとは、入所者個々人の在宅生活の継続性を尊重した施設サービスにより、入所者に安心と安全（安らぎ、喜び、楽しみ、癒し）を享受していただくことです。そのために次のような生活支援を行います。

＜ソフト面＞

- イ) 食事、入浴、排泄の三大介助
- ロ) 医師等による健康管理
- ハ) 健康を支える食事
- ニ) 職員と入所者及び入所者同士の交流
- ホ) 社会や自然とのふれあいを実感する遠足や外食
- ヘ) 地域団体、ボランティア団体とのふれあい・娯楽行事

＜ハード面＞

- イ) 優しい居住性に優れた建物・設備等
- ロ) 安全に配慮した建物
- ハ) プライバシーなどに配慮した居室等の生活空間

■ 施設運営の体制

老人介護の担い手はヒト。職員は善い人柄を備えること。

①職員は介護従事者である前に、善き家庭人、善き社会人であること。
 職員行動指針を体得・実践できるよう日々研鑽すること。具体的には、昨今の学校教育、家庭教育に欠如しているモラルを毎朝の全員朝礼で行動指針の具体的事例を学んでいます。

参考資料 理事長教本「職場は人柄の向上を目指す場所」

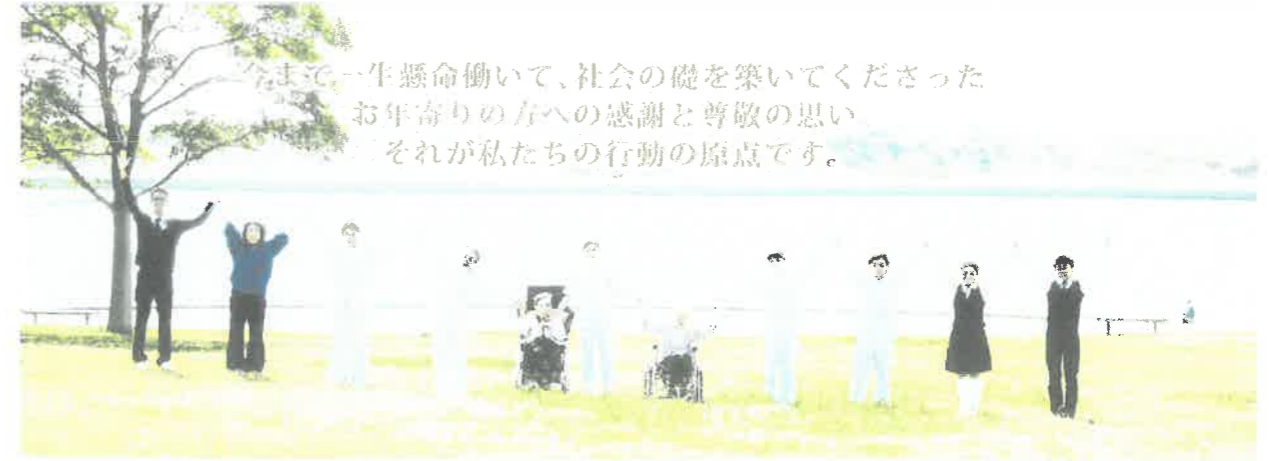
②職員は原則として正規職員で構成する。
 当法人高齢者施設（特養3、老健1、養護1：定員数464名）の介護職の構成（清掃、洗濯などの補助業務を含む）
 ◇正規職員：非正規職員=79人（48%）：86人（52%） 令和3年8月1日現在
 ※非正規職員の大半は本人が短時間勤務を希望している者である。

③人材確保と育成

イ) 人材確保
 当法人は介護・看護職員配置数を法定基準数プラス10%目標に配置しており、今日まで介護人員不足で入所者を制限する等の事態は起きていません。
 しかしながら、近年は介護士養成学校等の閉鎖が相次ぐなど介護を目指す若者が減少しているため、当法人では3年前から普通高校の新卒者採用など地道な採用活動に力を入れ、特養A、特養Cの両施設では一定の成果を挙げつつあります。また、65歳以上の採用にも力を入れており、施設の美化、居室回りの清掃等、介護職員の補助をしていただいております。外国人留学生の受入も行っており、令和3年8月1日現在、法人全体で20名の留学生が介護福祉専門学校へ通いながら働いています。
 よって「人手不足で開設断念」、「介護職不足で入所者が定員割れ」と巷間マスコミが報じているような事態を招来することはありえないと確信しています。

ロ) 能力開発

OJTによる介護技術研修並びにOffJT（職場外研修）としては府社会福祉協議会人材支援センターの階層別研修を計画的に受講させることによって職員のスキル向上を図っています。
 また、一昨年から「介護プロフェッショナル キャリア段位制度」（一般社団法人シルバーサービス振興会）の導入を図り、各施設4名程度のアセッサーを配置してレベル認定の作業を進めています。他方でアセッサーの有するノウハウを活用して、弊社キャリア段位制度を28年度に策定して、29年度に全介護職員のレベル認定を行う予定で作業を進めています。



■ 良好な事業実施・施設運営の確保

健全な経営による職員への処遇とキャリア形成の実施

1. 手厚い職員処遇

- ①給与水準
 業界トップ水準の給与を支給。平均年収4,668千円（全国の施設介護員の平均年収3,466千円）
- ②仕事と育児の両立
 育児休業の取得率100%。復職後は育児短時間勤務制度（就学前まで）の利用。
 復職率100%：育児休業を取得後、全員が復職し育児短時間勤務制度を利用して仕事・育児を両立。
- ③福利厚生
 イ) 経営トップと全職員並びに職員同士の絆を深めて、ファミリーで強力な組織体制を作るために、理事長自ら率先して諸活動に参加しています。
 ・法人全体の懇親会・旅行
 ・施設毎開催の職員歓迎会・焼肉会・その他
 ロ) 表彰制度 ◇永年勤続10年、20年、30年 ◇功労表彰（関係団体の表彰も含む）
 ハ) 制服（作業服）に加えて、夏はTシャツ、冬はヒートテックを支給するなど職員が介護業務を行いやすいような配慮をしています。

2. キャリアパスのブラッシュアップ

「長期的に目指す職務の道筋のモデルや展望」を定める介護職のキャリアパスを平成22年制定（27年に一部改訂）しているが、前述のキャリア段位制度の整備に併せて職員の処遇、能力開発、昇進など総合的かつ具体的な人事施策を体系化したキャリアパスを見直す予定です。

事業実施体制と事業方針 (共同住宅)

事業実施体制

「住まいづくりのすべてを自社で担う一貫体制」

用地取得から企画・施工・販売・アフターサービスまで行う数少ない総合デベロッパー
自社グループで工事を行うことで、良い品質のものをお客様に提供する

用地の取得	土地の条件はもちろん、周辺環境や交通アクセスなどの利便性や快適性をチェック。実際に生活した場合のライフスタイルまで考慮し、住まう方に喜んでいただける用地を取得します。
企画・開発	立地条件の調査やマーケティングリサーチを実施し、その土地にふさわしいプロジェクトを企画。街づくりを担う大規模なプロジェクトもあり、開発は自治体や周辺の方々と協力しながら進めます。
地質調査	安全な住まいづくりに欠かせない地質調査。その結果に応じて、必要であれば地盤改良を実施し、基礎形状を決定。万一の地震に備えます。
設計・施工	立地や周辺環境、入居者のライフスタイルを考慮し、強さや耐久性、快適性や省エネ性にも配慮した高品質の住まいを設計。 基礎工事から仕上げまで自社一貫施工なので、工程管理も品質管理も徹底。
検査	工程ごとに全ての作業をチェック。入念な検査を行い写真に記録していきます。
販売	お客様のご相談を承るのは、プロジェクトに精通している販売スタッフ。 物件説明や周辺環境の情報はじめ、資金計画や融資のご案内などきめ細かく対応します。
お引渡し	ご契約後も、入居説明会や内覧会などにお客様をご案内。住まいのお引渡しの日まで販売スタッフが責任を持ってお付き合いいたします。
アフターサービス	竣工・お引渡し後も定期的に住まいをチェック。メンテナンスにも配慮した高品質のものづくりと物件を知り尽くしている自社対応だから安心。 お客様の声を次の商品設計にも生かします。

街並みづくりへのこだわり

「緑視率」という考え方

平面的な緑化率ではなく、実際に目に入る緑の量「緑視率」を重視し、より緑が多いと感じられる街づくり、住宅づくりに取り組みます。

弊社実績 「JR難波」駅前中央広場の再整備(例)



国土交通省の発表によると、緑視率が25%以上になると、人は「緑が多い」と感じ始めます。

防災の取り組み

万一の災害時に備えた「防災3点セット」を設置します。

かまどツール



当社施工例

災害用マンホールトイレ



参考写真

トレローム(災害対策用小型造水機)



参考写真

地域福祉への貢献(特別養護老人ホーム)

～末永く、地域の皆様と共に歩んでまいります～

■ 地域の方々に入所していただけるために ～ホテルコストの抑制～

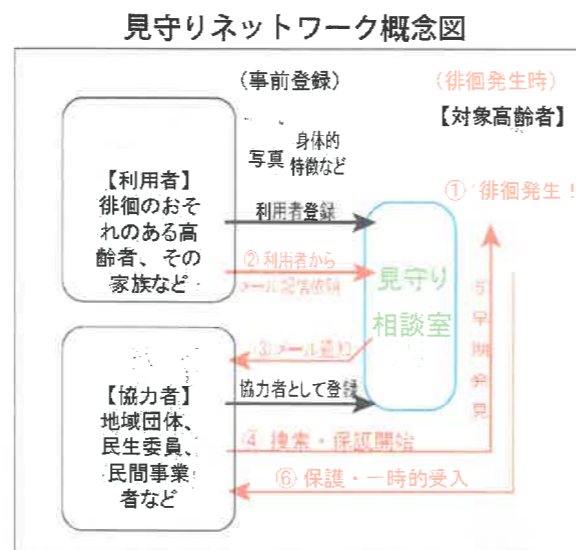
天王寺区は、平成27年の国勢調査において、65歳以上の独居老人の割合が40.0%と全国平均(27.3%)を大きく上回っています。特にここ聖和地区では老人福祉施設に対する要望、ニーズが高く、平成30年度以降の区民モニターアンケート結果にもそれが現れています。今回の特別養護老人ホームは「広域型」に該当するものの、まずは、**生まれ育った街で生活を続けたい**というニーズを大切にしたいと思い、私たちは、地域の方々が優先的に入居できるよう、経済的不安を持つ人でも安心して入所できる施設整備をします。その手法として、多床室を主体とした「従来型」を採用し、ホテルコストを抑制したいと考えています。

そうすることで、ご家族が近くに住んでいれば訪問もしやすく、入所者は**家族や地域とのつながり**を保ったまま生活していくことができると信じています。

■ 大阪市認知症高齢者見守りネットワーク事業への参加

地域の認知症高齢者等が徘徊等により行方不明になった場合、早期発見に努めるとともに、発見された場合は一時的に保護します。

早期発見のために、日頃から地域とのつながりを重視した施設運営につとめます。



■ 大阪市介護予防ポイント事業への登録

高齢者の自立を促す大阪市介護予防ポイント事業に貢献します。

介護支援活動をされる登録事業者のために、安全で働きやすい活動の場を提供いたします。

特に近隣地域にお住いの方には、自転車での来館ができるよう、駐輪場を整備しております。

■ 災害等非常時における地域との共助

災害等非常時は、地域との助け合いを積極的に行います。

入所者の安全と生命を守ることを最優先としながら、福祉避難所として地域の「要配慮者※」を一時的に滞在させられるよう、施設整備を行います。

■ 主な地域貢献活動

- イ) 避難場所、非常食等の提供
- ロ) 医師、看護師等の派遣
- ハ) 地域社会の災害ネットワークへの参加

※要配慮者：主として高齢者、障がい者、乳幼児その他の特に配慮を要する者（災害対策基本法）

■ 地域交流室の整備

地域福祉の推進のため、地域の方々がボランティア活動をしたり、介護教室や勉強会を開催したり、地域住民と入所者がつながりを持てる場として、地域交流室をご利用いただけます。

その他、家族交流会や、保育園の園児との交流の場としても利用でき、地域や多世代とのふれあいを促進します。

■ 主な地域貢献活動

- イ) 地域住民交流 地域高齢者の集い（ふれあいサロン等）
- ロ) 健康づくり 医療従事者（医師、看護師、機能訓練指導員）、栄養士などによる健康維持増進の講演会等
- ハ) 介護相談 ケアマネジャー、生活相談員による介護に関する「よろず相談」受付



ボランティアの皆さん
(ふれあいサロン)



健康づくり (講演会)



介護相談会 (よろず相談)

■ 短期入所生活介護（ショートステイ）20床の併設

地域のお年寄りが、特別養護老人ホームのサービスを利用できることで、在宅介護をするご家族の負担を一時的に軽減し、旅行に行くなどの自由時間を得られることは、地域福祉への大きな貢献と考えます。

また、気軽にショートステイを利用いただくことで、地域住民に施設とのつながりを保っていただければ、利用者にとっては入所時のストレスを軽減でき、施設にとっては地域住民の把握が可能となるなどのメリットがあります。



地域のお年寄りも参加できるイベントを企画

■ 保育園の整備

天王寺区は、3～5歳児を受け入れる保育園やこども園は充足していますが、0～2歳の乳幼児の保育園は未だ不足しています。乳児の受け皿となることで、地域に子育て世代が増え、まちが活性化することを願っています。

今後の公募等に応じて適切に許可を受け、整備を図る予定です。

※今後の協議により、内容は変更となる場合があります。



乳幼児の保育園 (予定)

社会貢献活動（共同住宅）

見通しが良く安心快適な歩行通路

2敷地間の道路、天王寺区第20号線に面して敷地内両側に歩道状公開空地を設け、幼児や高齢者が利用しやすい安全な歩行者通路をつくります。

歩道は自然色舗装を施し、シンボリックな集会室棟や連続する緑の風景が加担し、まちなみの賑わいを演出します。

また、歩行者通路からつながる自主管理公園を、見通しが悪くなりがちな道路勾配のあるT字交差点に配し、地域の交通安全にも貢献します。

公園は人工芝敷とし、一般利用のみならず隣接する特養施設棟に併設された保育園の園庭として幼児にも優しい床仕上げとします。

防災・防犯

<防災>

- ・地域の防災拠点として『災害避難ビル』協定締結（予定）
- 大きな地震が来る前に、緊急地震速報と連動してエントランスのオートロックを解除し、近隣住民の方々にも一時的な避難場所として共用部の一部を開放し、地域の防災に貢献します。
- ・災害時の備えとして防災3点セット（暖をとって明かり確保にも役立つかまどツール、災害用マンホールトイレ、飲料水を確保できる小型造水機）を設置し、有事の際には近隣の方々への提供も可能な計画とします。
- ・住棟ピット部の雨水貯留槽にて、敷地内雨水を放流抑制しインフラ負担を軽減します。

<防犯>

- ・被害対象の強化・回避
- 敷地全体にわたり夜間照度の確保、防犯カメラの設置等により大阪府防犯協会連合会が認定する『防犯モデルマンション』の基準に適合する（予定）計画とし、地域の防犯抑制に寄与します。
- ・視認性の確保
- 自主管理公園は周囲からの見通しを確保し、犯罪を企てるものに常に人に見られている意識を持たせる環境をつくります。



集会室棟イメージ



自主管理公園イメージ