

横浜市中屋敷地域ケアプラザ
指定管理者公募要項
＜施設別資料＞

令和6年12月
横浜市瀬谷区福祉保健課

横浜市中屋敷地域ケアプラザ関連資料

1 施設の概要

(1) 施設名称

横浜市中屋敷地域ケアプラザ

(2) 開所年月

平成11年3月

(3) 開館等

ア 開館時間

月曜日から土曜日 午前9時から午後9時まで

日曜日・祝日等 午前9時から午後5時まで

イ 休館日

年末年始（1月1日から3日まで及び12月29日から31日まで）

ただし、毎月1回、特定の日を施設設備の保守点検等にあて、利用に供さないことができる。

ウ 夜間閉館施設における指定管理料の返還について

当該施設は夜間開閉館施設です。月曜日から土曜日の開館時間のうち、午後6時から午後9時までについて、利用申込がない場合には、地域ケアプラザは横浜市の承認を得て閉館できるものとし、年度の夜間閉館日数に3,000円を乗じた金額を、年度末に指定管理料の戻入として、横浜市に返還するものとします。

なお本公募により指定管理料を提案するにあたっては、夜間閉館の実施を見込まず提案額を算出してください。

エ 開館時間における地域包括支援センターの相談時間は、次のとおりとする。

(ア) 月曜日から土曜日 午前9時から午後6時まで

(イ) 日曜日及び祝休日 午前9時から午後5時まで

<その他>地域包括支援センター時間外（上記1(3)エ以外）の地域包括支援センターにおける電話相談は、横浜市が別途委託する法人への電話転送等により、委託先が対応します。

なお、緊急対応が必要な場合等には、地域ケアプラザの緊急連絡先に連絡があります。

(4) 建物概要

鉄筋コンクリート造・地上2階（ケアプラザは1階部分）

※ 当施設は、太陽光発電設備が、福祉避難所としての施設の一部として導入されています。

(5) 面積（詳細は「資料5 地域ケアプラザの面積持分・管理区分等」参照）

敷地総面積 3,913.02㎡

建物延床総面積 2, 8 1 5.6 1 m²
地域ケアプラザ面積 1, 0 6 6.3 9 m²

(6) 管理について

「資料3 諸室の面積・備品等」「資料4 保守点検に関する事項等」等を参照

(7) 案内図・平面図等

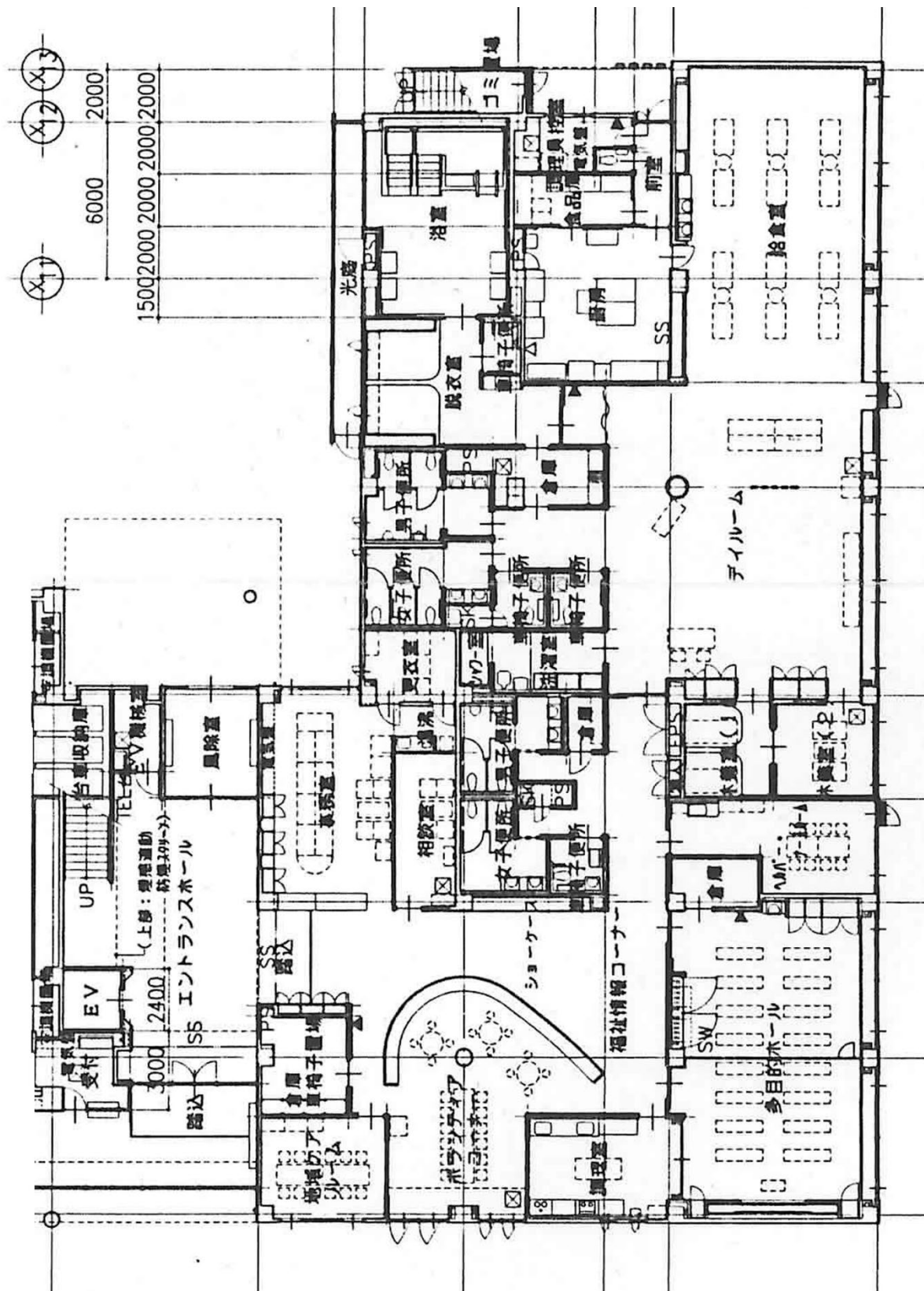
ア 案内図



●相鉄本線瀬谷駅より

瀬谷駅発～鶴間駅東口行き・八幡神社前行き「中屋敷」バス停下車 徒歩5分

イ 平面図



(8) 合築施設としての留意点

ア 本地域ケアプラザは、横浜市中屋敷地区センター（以下「地区センター」という。）と一体的に整備されており、地区センターと連携して施設管理をすることが必要です。（管理に関する覚書参照）

2 地域ケアプラザ担当圏域における基礎情報

(1) 基礎データ※令和6年9月30日現在（人口、世帯数は概数）

ア 地区・町名

中屋敷1～3丁目、本郷1～3丁目、竹村町、上瀬谷町、目黒町、五貫目町、北町、卸本町、瀬谷町、中央、瀬谷4丁目

イ 人口

26,148人（男性：12,753人、女性：13,395人）

ウ 世帯数

12,820世帯

エ 年齢別人口

(7) 区域

0～14歳：13,141人

15～64歳：74,243人

65歳以上：34,258人

65～74歳：13,302人

75歳以上：20,956人

(4) 地区・圏域

0～14歳：2,630人

15～64歳：16,697人

65歳以上：6,821人

65～74歳：2,636人

75歳以上：4,185人

オ 自治会・町内会

瀬谷第一地区連合町内会、本郷地区連合自治会、瀬谷北部町内連合会、細谷戸連合町内会

カ 地域防災拠点

上瀬谷小学校、大門小学校、瀬谷中学校

キ 学区

上瀬谷小学校、瀬谷小学校、大門小学校、二つ橋小学校、相沢小学校
瀬谷中学校、東野中学校、南瀬谷中学校、原中学校、東野中学校

ク 地区内の主な施設（社会資源）

中屋敷地区センター、上瀬谷小学校、大門小学校、瀬谷中学校、県立瀬谷支援学校、横浜甞生病院、中瀬谷消防出張所、

瀬谷図書館、瀬谷区民文化センターあじさいプラザ

ケ 地区における主な地域活動

瀬谷第一地区地域福祉保健計画、本郷地区地域福祉保健計画、瀬谷北部地域福祉保健計画、細谷戸地区地域福祉保健計画

コ 担当圏域

地域包括支援センターの担当圏域は、次のウェブページで確認してください（地域の実情に応じた見直し等によって担当圏域が変更になる場合があります。）。

<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/fukushi-kaigo/koreisha-kaigo/otoiawase/chiikihoukatsu.html>

(2) 主な計画等

計画名	URL
横浜市中期計画	https://www.city.yokohama.lg.jp/city-info/seisaku/hoshin/4kanen/
横浜市地域福祉保健計画 瀬谷区地域福祉保健計画 (地区別計画含む。)	https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/fukushi-kaigo/chiikifukushi/hokenkeikaku/
横浜市高齢者保健福祉計画・ 介護保険事業計画・認知症施策推進計画	https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/fukushi-kaigo/koreisha-kaigo/kyogikai/chiikihoukatsu-care/
横浜市障害者プラン	https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/fukushi-kaigo/fukushi/plan/sho-plan/
健康横浜 21	https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/kenko-iryu/kenkozukuri/21/
横浜市子ども・子育て支援 事業計画	https://www.city.yokohama.lg.jp/city-info/yokohamashi/org/kodomo/sonota/shingikai/kosodate/
瀬谷区運営方針	https://www.city.yokohama.lg.jp/seya/kusei/uneihoshin-yosan/unei/
瀬谷区防災計画	https://www.city.yokohama.lg.jp/seya/bosai_bohan/saigai/bousaimap.html
福祉避難所・運営マニュアル	※本マニュアルは、ホームページに掲載していないため、現地見学会で配付します。

3 地域ケアプラザの実施事業

(1) 全事業共通

ア 地域福祉保健のネットワークの構築

地域の関係団体・機関と連携を図り、地域福祉保健を推進するためのネットワークの構築を行います。また、地域福祉保健計画を推進します。

イ 総合相談

高齢者、子ども及び障害者等の福祉・保健等に関する相談を総合的に受け付けるとともに、情報提供、サービス調整、一般行政サービスの申請代行及び介護保険に関する苦情相談受付等を行います。

ウ 運営協議会の設置・運営

地域の福祉・保健・医療の関係者、住民組織、利用者の代表者及び行政機関等で構成する「運営協議会」を設置し、地域のニーズや意向を反映した効果的な運営を行います。（年2回以上開催）

(2) 地域ケアプラザ運営事業

ア 福祉保健活動団体等への支援及び活動の場の提供

地域住民の福祉活動、保健活動等の支援及びこれらの活動・交流の場の提供を行います。

イ 福祉保健活動等に関する情報収集及び情報提供

地域の福祉保健活動団体及び人材等の社会資源に関する情報を把握し、必要に応じて地域に情報提供します。また、把握した情報から地域ニーズを汲みとります。

ウ 自主企画事業

高齢・障害・子育て等の地域ニーズを基に自主事業（ボランティア講座、健康教室及び介護教室等各種講座の開催等）を実施し、地域の課題解決につなげます。

エ ボランティアの育成及びコーディネート

地域の担い手育成のため、ボランティア希望者のコーディネート並びにボランティア発掘及び育成を行います。

(3) 生活支援体制整備事業

高齢者が住み慣れた地域で自分らしく日常生活を営むことができるよう、多様な主体が連携・協力し、高齢者の生活支援や介護予防、社会参加が充実した地域づくり（体制整備）を進めます。

ア 多様な主体による地域活動・サービス等の実態把握・整理・分析等

高齢者の生活支援、介護予防、社会参加に資する、住民主体の地域活動や、生活支援サービス等の実態を把握・整理し、高齢者のニーズに対して必要な資源を分析します。

イ ネットワークの構築と生活支援、介護予防、社会参加の充実に向けた取組

多様な主体間の連携体制（ネットワーク）の中で、必要な活動・サービスを創出し、又は継続・発展させるための具体的な企画立案を行うため、次の各項目に取り組みます。

(ア) 多様な主体間の情報共有・連携体制の構築

(イ) 地域が把握している情報（地域ニーズ）や課題の把握

(ウ) 地域づくりにおける意識の統一

(エ) 主体的な取組に向けた地域・団体等への働きかけ（地域課題についての問題提起、課題に対する取組の具体的協力依頼、多団体の参加依頼等）

(4) 地域包括支援センター運営事業

地域包括支援センターでは、介護保険法で定められた、地域住民の保健医療の向上及び福祉の推進を包括的に支援する役割を担う中核的機関として、保健師等、主任介護支援専門員等及び社会福祉士等が各専門性を生かして相互連携しながら、次の事業にあたります。

ア 総合相談支援事業

高齢者に関する初期段階での相談対応及び継続的・専門的な相談支援、その実施にあたって必要となる地域のネットワークの構築、地域の高齢者の実態把握を行います。

イ 認知症支援事業

認知症については、各種業務の中で、認知症の人や家族への視点を重視し、支援に取り組みます。個別の相談支援、早期対応、介護者支援や、認知症サポーター養成講座等を通じた普及啓発、見守り体制や集いの場づくりの支援等を進めます。

ウ 権利擁護事業

権利擁護は、成年後見制度の利用促進、老人福祉施設への措置の支援、高齢者虐待の未然防止のための普及啓発及び早期発見・対応、養護者支援、及び消費者被害の防止等のサービス調整等を行います。

エ 包括的・継続的ケアマネジメント支援事業等

(ア) 包括的・継続的ケアマネジメント支援事業

地域のケアマネジャーが個々の高齢者の状況や変化に応じた包括的・継続的ケアマネジメントを実践できるよう、ケアマネジャー、主治医及び地域の関係機関等との連携・協働の体制づくりや個々のケアマネジャーに対する相談支援等を行います。

(イ) 在宅医療・介護連携推進事業

在宅医療連携拠点等と協力し、ケアマネジャーに対しケアマネジメントに必要な医療の知識を習得するための研修等を実施することにより、医療機関及び介護事業所等の関係者の連携を推進します。

オ 地域ケア会議

地域ケア会議は、多職種の協働のもと、高齢者の自立支援に資するケアマネジメントを支援し、地域の方々も含めた地域で高齢者を支えるネットワークを構築するとともに、具体的な地域課題やニーズを必要な社会基盤整備につなげていく一つの手法です。個別ケース地域ケア会議、包括レベル地域ケア会議を開催し、地域ケア会議の機能である個別課題の解決、地域包括支援ネットワークの構築、地域課題の発見、地域づくり・資源開発、政策の形成につなげます。

カ 指定介護予防支援事業・第1号介護予防支援事業（介護予防ケアマネジメント）

要支援1・2、事業対象者の方を対象にした目標志向型の介護予防・支援サービス計画作成及び目標達成の評価等の介護予防ケアマネジメント業務を行います。

キ 一般介護予防事業

横浜市の方針に沿って、講演会、健康教育等の介護予防に関する普及啓発及び介護予防に資する地域活動を行う組織の支援を行います。

ク 多職種協働による地域包括支援ネットワークの構築

包括的支援事業を効果的に実施するために、介護サービスに限らず、地域の保健・福祉・医療サービス、ボランティア活動及びインフォーマルサービス等の様々な社会資源が有機的に連携できるためのネットワークの構築を行います。

(5) 居宅介護支援事業

指定居宅介護支援事業者として、居宅サービス計画の作成、関係機関との連絡・調整及び給付管理等を行います。

(6) 通所系サービス事業

介護保険指定事業者として、在宅で援護を必要としている高齢者等に、日帰りで入浴、食事の提供、機能訓練、健康チェック、送迎等の通所介護、地域密着型通所介護又は第1号通所事業を行います。

なお、指定管理業務として通所系サービス事業を提供する場合には、通所介護（利用定員19人以上）の実施とします。ただし、利用ニーズの変化等を踏まえ、一定の要件を満たす場合には、地域密着型通所介護（利用定員18人以下）のみの実施も可能としますので、この場合は個別に協議することとします。

また、認知症高齢者を対象に、認知症対応型通所介護及び介護予防認知症対応型通所介護を併せて行うことも可能です。

(7) その他

地域ケアプラザ協力医に関する業務他

地域ケアプラザ実施業務一覧

運営業務	ボランティア等地域住民の福祉活動・保健活動等の支援
	福祉活動・保健活動等の交流のための施設の提供及びこれに伴う施設の利用者の調整
	福祉、保健等に関する講習会及び講座等の開催
	福祉、保健等に関する相談及び情報の提供
	福祉サービス及び保健サービス等の提供に関する調整
	地域福祉保健計画の推進
	多様な主体による地域活動・サービス等の実態把握・整理・分析
	ネットワークの構築と生活支援、介護予防、社会参加の充実に向けた取組
	地域包括支援センターで実施するよう定められている事業
	地域包括支援センターで実施する介護予防事業
	介護予防支援事業・第1号介護予防支援事業
	居宅介護支援事業の提供
	通所系サービス事業の提供
	地域ケアプラザ運営協議会の運営
	地域ケアプラザ協力医との連携
	利用料金、使用料金の徴収業務及び利用者把握業務
使用料金収納業務	
その他地域福祉保健に関する業務	
維持管理業務	施設管理業務
	清掃・除草業務
	警備業務
	駐車場管理業務
	建築物・設備、機器等保守業務
	環境衛生業務
	建築物及び付帯設備の修繕業務
	その他維持管理業務

地域包括支援センター職員の資格要件等について

1 保健師その他これに準ずる者

「その他これに準ずる者」とは、「経験のある看護師」です。また、「経験のある」とは、「地域ケア、地域保健等の経験の趣旨であり、病棟経験や急性期医療の経験の趣旨ではない」とされており、「高齢者に関する公衆衛生業務経験を1年以上有する者」とされています。

なお、看護師には准看護師は含まれないものとなっています。

2 社会福祉士その他これに準ずる者

「その他これに準ずる者」とは、「①福祉事務所^{※1}の現業員等の業務経験が5年以上又は②介護支援専門員の業務経験が3年以上あり、かつ、③高齢者の保健福祉に関する相談援助業務に3年以上従事した経験を有する者」とされています。

3 主任介護支援専門員その他これに準ずる者

「その他これに準ずる者」とは、次の「いずれかに該当する者」とされています。

(1) 「ケアマネジメントリーダー活動等支援事業の実施及び推進について」(平成14年4月24日付け老発第0424003号厚生労働省老健局長通知)に基づくケアマネジメントリーダー研修を修了した者であって、介護支援専門員としての実務経験を有し、かつ、介護支援専門員の相談対応や地域の介護支援専門員への支援等に関する知識及び能力を有している者

(2) 地域包括支援センター（以下「センター」という。）が育成計画を策定しており、センターに現に従事する主任介護支援専門員の助言のもと、将来的な主任介護支援専門員研修の受講を目指す介護支援専門員であって、介護支援専門員として従事した期間^{※2}が通算5年以上である者

なお、ここでいう育成計画については、様式の定めはありませんが、決められた内容^{※3}を記載することとし、当該育成計画を策定した際は、市町村に報告することになっています。

※1：「福祉事務所」とは、横浜市においては「福祉保健センター」となっているため、通常、職員を募集する場合は、①に該当しない可能性が多いため注意をしてください。

※2：介護支援専門員として従事した期間の換算の際は、専従・兼務、常勤・非常勤等の雇用形態は問わないものとし、当該期間には育児休業、介護休業等の期間を含めても差し支えないこととします。

※3：育成計画には次の内容を記載することになっています。

ア 主任介護支援専門員研修の受講予定日

イ 助言を行う主任介護支援専門員（以下「助言担当者」という。）の氏名

ウ 助言担当者が行う主任介護支援専門員として必要な知識や技術を修得するための支援等の内容（定期的な面談、同行訪問の実施、当該職員が担当するケースに関する検討・振り返り等）

エ その他センターが必要と認める事業

また、募集しても主任介護支援専門員の応募がなく、主任介護支援専門員の欠員が生じることが明らかな場合は、主任介護支援専門員の欠員による地域包括支援センターの市民サービス低下を避けるため、暫定措置として、直近の「主任介護支援専門員研修」受講を条件として、受講資格を有する者（介護支援専門員としての実務経験5年以上など）の配置を認めることとします。

<資料3>

諸室の面積・備品等

備品については、別添「中屋敷地域ケアプラザ物品管理簿Ⅰ種」をご確認ください。

(単位：㎡)

室名		面積	備品等	
地域 ケア プラザ 専用	事務室	42.41	連結式デスク、事務用チェア等	
	湯沸室	4.78	—	
	更衣室	10.65	ロッカー	
	相談室	15.09	—	
	地域ケアルーム	19.94	—	
	福祉情報コーナー	10.00	—	
	ヘルパー・ナースルーム	24.80	会議テーブル	
	ボランティアコーナー	57.23	会議テーブル、全自動血圧計	
	調理室	23.99	ワゴン、冷蔵庫、オープンレンジ、ガス台一式等	
	多目的ホール	96.08	会議テーブル	
	多目的ホール倉庫	7.00	—	
	便所	41.15	—	
	倉庫・車椅子置場	13.70	スチール棚	
	デイルーム	132.34	会議テーブル、アームチェア、ソファベッド	
	休養室	28.12	折り畳みベッド	
	洗濯・シャワー室	14.37	—	
	便所	54.71	—	
	倉庫・PS	11.71	—	
	浴室・脱衣室	80.36	ベンチ、長椅子	
	厨房	63.68	片袖デスク、事務用チェア、ロッカー	
給食室	95.76	—		
倉庫	3.30	—		
廊下	95.71	—		
小 計		946.88		
共用 (按分後)	1階	119.51	EV機械室、玄関共用ホール、 ピロティ、風除室、機械室、電 気室	
	2階			共用ホール
	その他			エレベーター、階段
合計		1,066.39		

保守点検等に関する事項等

指定管理者は下表を参考とし、保守点検等を実施することとします。

法定点検はもちろんのこと、下表に記載のない事項であっても、横浜市の公共施設の保全基準に基づく点検や管理は、指定管理者の責任で適切に行う必要があります。地区センターと連携して施設管理・費用負担を行ってください（管理に関する覚書参照）。

<留意点>

- ◆点検や管理を行う際には、本市の『維持保全の手引（随時更新）』を必ず参照してください。
- ◆建物の衛生管理に必要な点検項目・点検方法等について確認したい場合は、所在区の福祉保健センター生活衛生課にご相談ください。
- ◆併設施設がある場合、施設全体の共用部（外構、駐車場、電気設備、全館空調設備等）は、施設間で締結している協定等に従って、保守管理を行います。他の施設との分担により保守管理の業務主体とならない場合でも、他の施設管理者と同等の管理責任がありますので、ご注意ください。

(1) 12条点検

建物の安全性の確保を目的として、建築基準法第12条に基づき、建築物の所有者、管理者又は占有者が行うべきと規定されている法定点検です。施設の所有者や管理者は、法で定められた項目を定期的に点検し報告することが義務づけられています。

指定管理者は、点検を行ったら、施設所管課（区福祉保健課）に結果報告書を提出してください（区福祉保健課には報告書の保管義務があります）。

なお、当地域ケアプラザは、昇降機以外（建築物、建築設備、防火設備）は建築局が対応します。

○点検の概要 *一覧は参考例です。

点 検	点検項目（主なもの）	頻 度	点検者
建築物	地盤、敷地、屋根等	3年に1回	1・2級建築士 特定建築物調査員
	外壁 ・目視や部分打診 ・全面打診調査（タイル・石貼り等）	3年に1回 *10年に1回は全面	
建築設備	○電気設備 非常用照明、自家用発電装置 ○機械設備 排煙設備、給排水設備、換気設備	年1回	1・2級建築士 建築設備検査員
防火設備	防火シャッター、防火扉等	年1回	1・2級建築士 防火設備検査員
昇降機等	昇降機	年1回	1・2級建築士

	※昇降機の保守点検業務に 12 条点検が含まれる（必ず法定点検を含めた保守契約を締結すること）		昇降機等検査員
--	---	--	---------

(2) 保守・点検・維持管理等

*一覧は参考例で、施設によって該当しない場合があります。

*法定点検となる項目も、設備の規模等により該当しない場合もありますが、該当しない場合でも法定点検に準じた点検を行うように努めてください。

項目	概要	頻度 (目安)	備考 (関係法令・点検者等)
設備維持管理 ・点検	運転監視 日常巡視点検	毎日	<ul style="list-style-type: none"> 設備技術者による運転監視 設備技術者による点検 【参考図書】 『建築保全業務共通仕様書及び同解説』
	総合点検（試運転含む）	月 1 回	
電気工作物保守 (電気設備点検) ◆法定点検	巡視点検	月 1 回	<ul style="list-style-type: none"> 高圧受電以上は電気主任技術者の選任が必要 電気事業法で定められた保安規程に基づく有資格者による点検
	定期点検（電気主任技術者業務）	年 1 回	
太陽光発電設備保守 ◆法定点検	巡視点検	月 1 回	<ul style="list-style-type: none"> 太陽光発電設備が電気工作物点検の点検対象に含まれていれば別途契約は不要
	定期点検（電気主任技術者業務）	年 1 回	
非常用発電機保守 ◆法定点検	定期点検（非常灯、防災電源用設備等）	年 2 回	<ul style="list-style-type: none"> 電気事業法で定められた保安規程に基づく有資格者による点検
直流電源装置保守 ◆法定点検	目視点検	年 2 回	<ul style="list-style-type: none"> 専門業者による点検
	試運転点検	年 2 回	
監視制御設備保守	定期点検（中央監視制御装置、自動制御装置等）	年 1 回	<ul style="list-style-type: none"> 専門業者による点検
空調設備保守	巡視点検・フィルター清掃等	月 1 回	<ul style="list-style-type: none"> 専門業者による点検
	定期点検（エアハンドリングユニット、ファンコイルユニット、パッケージ形空気調和機等）	年 2 回	
空調熱源機器保守	巡視点検	月 1 回	<ul style="list-style-type: none"> 専門業者による点検
	定期点検（吸収冷温水機、吸収式冷凍機、冷却塔、空調用ポンプ）	年 2 回	

項目	概要	頻度 (目安)	備考 (関係法令・点検者等)
	等)		
ボイラー点検	自主点検	月2回	・専門業者による点検
	定期点検	年1回	
フロン漏えい点検 ◆法定点検	簡易点検	年4回	・フロン排出抑制法上の点検 ・有資格者による点検 (簡易点検は、点検者に制限なし)
	定期点検 ※頻度は定格出力による	年1回か 3年1回	
ばい煙測定業務 ◆法定点検	施設から排出されるばい煙濃度等の測定	年2回	・「大気汚染防止法」「横浜市生活環境の保全等に関する条例」に基づく点検 ・大気汚染防止法に基づいて「ばい煙発生施設」として届出している施設は必須
自動ドア保守	定期点検	年4回	・専門業者による点検
昇降機保守 ◆法定点検	昇降機保守（フルメンテナンス契約が望ましい）*12条点検以外の定期点検を含む		・フルメンテナンス契約を変更した場合は、部品交換等の修繕が発生しても市費で負担しない場合があります。
	定期点検（12条点検）	年1回	・POG契約に変更した場合は、修繕計画の提出が必要。
受水槽・高置水槽等の定期検査 ◆法定点検	定期清掃（受水タンク・高置タンク等）	年1回	・「水道法」、「横浜市簡易給水道及び小規模受水槽水道における安全で衛生的な飲料水の確保に関する条例」による清掃及び検査 ・登録又は指定の検査機関による

項目	概要	頻度 (目安)	備考 (関係法令・点検者等)
	定期検査	年1回	検査（一部、自己点検でも可） ・是正が必要と判明した場合は、速やかに所在区の福祉保健センター生活衛生課に相談し、対象設備の消毒・清掃等を行う
特定建築物の衛生管理 ◆特定用途（集会所、事務所等）の延床面積 3,000 m ² 以上の場合は法定点検	空気環境測定（各階ごと）	2か月に1回	<ul style="list-style-type: none"> ・専門業者による又は指定管理者による点検、清掃等 ・是正が必要と判明した場合は、速やかに所在区の福祉保健センター生活衛生課に相談し、対象設備の消毒・清掃等を行う ・月1回、週1回の点検清掃頻度となる設備もあり
	冷却塔、加湿装置、空調設備等の点検・清掃	月1回	
	貯水槽、貯湯槽の定期清掃	年1回	
	水質検査	半年に1回	
	給水栓残留塩素検査	週1回	
	汚水槽・雑排水の定期清掃	半年に1回	
害虫獣（ねずみ等）の防除	半年に1回		
レジオネラ症防止対策	点検・清掃等 <ul style="list-style-type: none"> ・循環式浴槽設備 ・循環式給湯設備 ・冷却塔 ・加湿装置 	月1回	<ul style="list-style-type: none"> ・専門業者又は指定管理者による点検、清掃、検査 ・週1回、年1回、の点検清掃頻度となる設備もあり（詳細な管理方法は横浜市レジオネラ症防止対策指導要綱を確認）
	水質検査 <ul style="list-style-type: none"> ・循環式浴槽設備 ・循環式給湯設備 ・冷却塔 	年1回	
消防用設備等（消火器、自動火災報知設備、誘導灯、非常電源等）点検 ◆法定点検	機器点検	半年に1回	<ul style="list-style-type: none"> ・消防法第17条の3の3 ・関係者、消防設備士、消防設備点検資格者による点検
	総合点検	年1回	

項目	概要	頻度 (目安)	備考 (関係法令・点検者等)
防火対象物点検 ◆法定点検		年1回	・消防法第8条の2の2 ・防火対象物点検資格者による点検
防災管理点検 ◆法定点検		年1回	・消防法第36条 ・防災管理点検資格者による点検
ポータブル小型発電機等の保守点検	福祉避難所の非常用発電機 ・蓄電池（横浜市備品） ・ガス式発電機（指定管理者備品）	適宜	・蓄電池は常時充電し、適宜、作動点検 ・ガス式発電機はオイル交換等の定期点検あり
清掃	日常清掃	毎日	
	定期清掃	月1回	
	調理室（グリーストラップ含む）	月1回	
	外構・排水ます	月1回	
	窓ガラス・照明器具等	年6回	
	雨水槽	3年に1回	
植栽管理	除草・剪定・刈り込み	年2回	
機械警備	機械警備	通年	

(3) 修繕等

項目	実施者	対応	対応が必要と想定される修繕<施設ごと>
大規模修繕	横浜市	長寿命化工事等にて実施	・防災設備更新工事
小破修繕	指定管理者	随時、必要に応じて実施 *劣化調査及び12条点検の指摘事項の対応は必須	<p><u>12条点検 (2023年建築)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋上面 防水保護コンクリートにひび割れ ・排煙設備等 (2階事務所前ホール) 排煙窓開放釦で4連窓1か所 (内2枚) 及び単窓開放不良あり <p><u>12条点検 (2023年設備)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・防火ダンパー (2階機械室) 防火ダンパー(FD)固着 ・非常用照明 (1階EV機械室、1階風除室、廊下) <p><u>12条点検 (2023年防火設備)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・自動閉鎖装置 (1階エントランホール) 自動閉鎖装置固着のため不作動閉鎖せず <p><u>劣化調査は12条点検と重複していない部分のみを記載</u></p> <p><u>劣化調査 (2020年建築)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋根-ウレタン塗膜防水の耐用年数超過の為、防水改修の検討 <p><u>劣化調査 (2020年電気)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・経年劣化のためSOG制御装置の交換

*協議によって、上記とは異なる対応をする場合があります。

*必要な保守点検等を怠った結果、修繕が必要となった場合は、上記に関わらず、指定管理者の自己負担となる場合があります。

地域ケアプラザの面積持分・管理区分等

1 建物区分

(単位：㎡)

施設名	床面積	面積	
		専有面積	共有面積
横浜市中屋敷地域ケアプラザ	1,066.39	946.88	119.51

2 財産区分

(1) 土地

全体市所有地は、瀬谷区福祉保健課と瀬谷区地域振興課の共管となっています。

専有面積割合に比例して、1,537.43㎡は瀬谷区福祉保健課所管の瀬谷区財産、2,375.59㎡は瀬谷区地域振興課所管の瀬谷区財産です。

(2) 建物

建物の区分として、中屋敷地域ケアプラザ1,066.39㎡は瀬谷区福祉保健課所管の瀬谷区財産、中屋敷地区センター1,749.22㎡は瀬谷区地域振興課所管の瀬谷区財産です。(「別表1 建物の財産区分」のとおり)

3 施設管理

施設の管理区分及び経費負担は、「横浜市中屋敷地区センター及び横浜市中屋敷地域ケアプラザの所有区分及び管理に関する覚書」のとおりとします。

ただし、共有部分の施設整備にかかる日常管理は、両施設の協力のもと、実施するものとします。

<別表1> 建物の財産区分

	所管施設	階数	室名
専有部分	地域ケアプラザ	1階	事務室、地域ケアルーム、ボランティアコーナー、相談室、厨房、給食室、デイルーム、多目的ホール、調理室、浴室・脱衣室、湯沸室、更衣室、ヘルパー・ナースルーム、多目的ホール倉庫、便所、倉庫・車椅子置場、休養室、洗濯室、倉庫・P S、倉庫、廊下
		1階	体育室、体育室ホール、器具庫、更衣室・シャワー室、足洗コーナー
	地区センター	2階	事務室、和室、料理室、音楽室、中会議室、小会議室、工芸室、グループ室、図書コーナー、プレイルーム、娯楽コーナー、廊下、更衣室、湯沸室、倉庫、便所

共有部分	各施設	1階	エレベーター機械室、交流ホール、ピロティ、風除室
		2階	共用ホール、機械室、電気室
		ほか	エレベーター、階段

<別表2>管理区分

項目		管理主体	内容
日常管理	専用部分	各施設	専用部分は各施設で管理し、経費負担を行う。
	共有部分	地域ケアプラザ	
	敷地管理	地域ケアプラザ	
	駐車場	地区センター	
光熱水費		全施設	事務局施設が各施設の事務を取りまとめる。内容は覚書のとおり。 ※電気料金については、太陽光発電設備による発電量に相当する電気料金を算出し、加算したうえで按分を行うことを原則とし、両施設で調整してください。
保守点検業務委託	専用部分	各施設	各施設で管理し、経費負担を行う。
	共有部分	全施設	事務局施設が各施設の事務を取りまとめる。内容は覚書のとおり。
統括防火管理者		地域ケアプラザ	ほかに施設ごとに防火管理者を置く
修繕	専用部分	各施設	専用部分は各施設で管理し、経費負担を行う。
	共有部分	全施設	事務局施設が各施設の事務を取りまとめる。内容は覚書のとおり。

<資料6>

ウェブアクセシビリティに関する仕様書

1 趣旨

本仕様書は、横浜市中屋敷地域ケアプラザ（以下「中屋敷地域ケアプラザ」という。）の指定管理者が、中屋敷地域ケアプラザのウェブサイトを設置、更新及び管理するにあたり、ウェブアクセシビリティの確保に向けて実施すべき内容及び履行方法について定めることを目的とする。

2 ウェブアクセシビリティの確保について

(1) 適合レベル及び対応度

JIS X 8341-3:2016 のレベル AA に準拠すること。

※ 本仕様書における「準拠」という表記は、情報通信アクセス協議会ウェブアクセシビリティ基盤委員会（以下「WAIC」という。）の「ウェブコンテンツの JIS X 8341-3:2016 対応度表記ガイドライン 2016 年 3 月版」で定められた表記による。

(2) 対象範囲

指定管理者として設置、更新及び管理する中屋敷地域ケアプラザのウェブページのすべて

(3) アクセシビリティ方針の策定について

総務省の「みんなの公共サイト運用ガイドライン」及び WAIC の「ウェブアクセシビリティ方針策定ガイドライン」に基づき、ウェブアクセシビリティ方針を策定すること。

(4) 試験前の事前確認について

ア HTML、CSS の雛形作成段階において、達成基準への対応状況を確認すること。テストツール（miChecker 等）による判定が可能な検証項目については、ツールを使用し、対応状況を確認すること。その結果は横浜市へ情報提供すること。

イ (1)で定められた「適合レベル及び対応度」が、技術的に達成が困難である場合、代替案や例外事項の追加等を横浜市へ提案し、横浜市と協議の上、ウェブアクセシビリティ方針の変更を行うこと。

(5) 試験の実施について

ア 「みんなの公共サイト運用ガイドライン」及び WAIC の「JIS X 8341-3:2016 試験実施ガイドライン」に基づき、試験を実施すること。

イ 試験の実施においては、テストツールによる判定だけでなく、人間による判断も行うこと。

ウ 試験実施の対象範囲

(ア) 総ページ数が 40 ページ未満である場合

全ページ

(イ) 総ページ数が 40 ページ以上である場合

当該ウェブサイトからランダムに 40 ページ抽出し、試験を実施すること。なお、40 ページの中には次のページを含めること。

■ 試験を必ず実施するページ

- ・ トップページ

- ・ サブディレクトリ直下の代表ページ(sub-content/index.html 等)
- ・ アクセシビリティに関連するページ
- ・ 利用者からの問合せを受け付けるページ（存在する場合）

(6) 達成基準チェックリスト及びその検証方法を特定できる技術的根拠（以下「実装チェックリスト」という。）の作成について

「みんなの公共サイト運用ガイドライン」及び「JIS X 8341-3:2016 試験実施ガイドライン」に基づき、次のチェックリストを作成すること。

ア 達成基準チェックリストの作成について

WAIC の「達成基準チェックリストの例」を参考に、各項目の試験結果を記載した達成基準チェックリストを作成すること。

イ 実装チェックリストの作成について

「JIS X 8341-3:2016 試験実施ガイドライン」の「3.1 達成方法及びその検証方法を特定できる技術的根拠を示す方法の例」を参考にして実装チェックリストを作成すること。

(7) 試験結果の説明及び不備の修正について

達成基準チェックリストの各項目の試験結果について横浜市に説明し、試験結果の妥当性について承認を得ること。不備等が発覚した際には、速やかに該当箇所を修正し、再度試験実施を行い、横浜市の承認を得るまで対応すること。

(8) ウェブアクセシビリティ方針及び試験結果のページの作成及び公開について

ア ウェブアクセシビリティ方針及び試験結果のページの作成について

(3)で策定したウェブアクセシビリティ方針を掲載するページを作成すること。また、(6)アで作成した達成基準チェックリストを基に、試験結果を掲載するページを作成すること。

イ ウェブアクセシビリティ方針及び試験結果のページの公開について

(8)アで作成したページを公開すること。なお、ウェブアクセシビリティ方針を掲載するページは、当該サイトのトップページ又は中屋敷地域ケアプラザの情報を掲載しているページから2クリック以内にたどりつけるよう、フッター等にリンクを設置すること。

※ パッケージシステムの仕様等により各画面に任意のリンクを設置できない場合は、当該システムの利用方法等を示したページや利用者向けマニュアル等にリンクを配置すること。

3 参考ページ

(1) みんなの公共サイト運用ガイドライン

https://www.soumu.go.jp/main_content/000945249.pdf

(2) WAIC の公開しているガイドライン一式

ア JIS X 8341-3:2016 解説

<https://waic.jp/docs/jis2016/understanding/201604/#details>

イ ウェブコンテンツの JIS X 8341-3:2016 対応度表記ガイドライン

<https://waic.jp/docs/jis2016/compliance-guidelines/202104/>

ウ ウェブアクセシビリティ方針策定ガイドライン

<https://waic.jp/docs/jis2016/accessibility-plan-guidelines/202112/>

エ JIS X 8341-3:2016 試験実施ガイドライン

<https://waic.jp/docs/jis2016/test-guidelines/202012/>

オ 達成基準チェックリストの例

https://waic.jp/docs/jis2016/test-guidelines/202012/gcl_example.html

<参考>中屋敷地域ケアプラザにおける過去3年間の管理費（光熱水費、保守管理・環境維持管理費）実績

対象年度	種別	科目	実績小計	実績合計
令和5年度 (2023年度)	指定管理料負担	光熱水費	5,499,763円	6,913,481円
		保守管理費	1,413,718円	
	通所系サービス事業 負担	光熱水費	5,894,631円	7,005,390円
		保守管理費	1,110,759円	
令和4年度 (2022年度)	指定管理料負担	光熱水費	7,947,189円	9,238,612円
		保守管理費	1,291,413円	
	通所系サービス事業 負担	光熱水費	5,090,697円	6,105,362円
		保守管理費	1,014,665円	
令和3年度 (2021年度)	指定管理料負担	光熱水費	5,189,407円	6,448,885円
		保守管理費	1,259,478円	
	通所系サービス事業 負担	光熱水費	5,627,538円	6,617,113円
		保守管理費	989,575円	
3か年平均	指定管理料負担	光熱水費	6,212,120円	7,533,656円
		保守管理費	1,321,536円	
	通所系サービス事業 負担	光熱水費	5,537,622円	6,575,955円
		保守管理費	1,038,333円	

<参考>中屋敷地域ケアプラザにおける過去3年間の修繕実績

対象年度	修繕内容	実績小計	実績合計
令和5年度 (2023年度)	デイサービストイレ漏水修繕	31,900円	1,671,596円
	多目的トイレのフラッシュバルブ等修繕	14,300円	
	厨房給湯器修繕	267,124円	
	ボランティアルーム排煙窓	126,500円	
	女子トイレ洗面台排水金具修繕	33,000円	
	多目的室 カーテン更新	101,200円	
	女子トイレ便座修繕	22,000円	
	デイサービス 浴室リフト修繕について	132,000円	
	厨房水漏れ修繕	6,050円	
	ガスレンジ修繕	22,660円	
	カーテンレール交換	141,216円	
	カーテンレール交換	208,784円	
	デイルーム男子トイレ洗面台排水金具修繕	63,800円	
	デイルーム女子トイレつまり修繕	7,700円	
	玄関脇掲示板鍵の修繕	10,450円	
	デイ女子トイレ洗面台水栓の修繕について	108,900円	
	駐車場車止め修繕	153,036円	
	駐車場車止め修繕	59,276円	
	給湯ボイラー バーナー部品交換について	122,100円	
デイルーム非常口ドアの緊急修繕について	39,600円		
令和4年度 (2022年度)	厨房シンク水栓及び水用水栓部品交換	29,150円	2,129,256円
	シングルレバー水栓交換、厨房内シール作業	99,000円	
	厨房 殺菌灯交換	11,211円	
	シングルレバー水栓交換(デイルーム 中央流し台)	45,100円	
	厨房 天井エアコン取り換え修理	564,300円	
	デイサービス トイレ 呼び出し装置修理	13,145円	
	デイサービス 浴室 タイル貼り工事	55,000円	
	デイサービス 浴室 排煙窓修繕工事	192,500円	
	厨房シンク水栓部品交換	11,000円	
	デイサービス 入口吊り扉修理	16,500円	
	デイサービス 避難口扉修理	13,200円	
調理室 混合水栓交換	35,900円		

	男子トイレ自動水栓交換	108,900円	
	デイサービス 入口吊り扉修理	102,850円	
	デイサービス脱衣所ファンコイル 部品交換	140,800円	
	廊下・ボランディアコーナーファンコイル 部品交換	196,900円	
	ガスメーター等さび塗装工事	42,800円	
	事務室 ファンコイルユニット部品交換	100,100円	
	トイレ換気扇修繕	40,700円	
	インターロッキング補修（再塗装）	110,000円	
	浴室ドア取っ手修繕	64,900円	
	女子更衣室 窓サッシ錠修繕	19,800円	
	調理室 ファンコイルユニットリモコン修繕	52,800円	
	相談室 照明スイッチ修繕	13,200円	
	1階トイレ スライド錠修繕	38,500円	
	トイレつまり修繕	11,000円	
令和3年度 (2021年度)	デイルーム多目的トイレ修理	7,700円	1,208,130円
	防火シャッター部品交換工事	239,800円	
	デイ浴室出入口引き戸加工作業	44,000円	
	デイ浴室タイル張替工事	220,000円	
	太陽光蓄電池設備修繕・点検	126,500円	
	排煙窓緊急対応	16,500円	
	中間入浴装置スロープエース修理	59,730円	
	玄関ポスト交換工事	37,400円	
	デイルーム便座修繕工事	163,900円	
	館内及び屋外照明設備交換工事	292,600円	

※実績額には法人負担分も含む

横浜市中屋敷地区センター及び横浜市中屋敷地域ケアプラザの所有区分及び管理に関する覚書

横浜市瀬谷区地域振興課及び福祉保健課は、協議のうえ、中屋敷地区センター及び中屋敷地域ケアプラザの所有区分及び使用区分並びに施設の管理について、次のとおり協定を締結する。

平成 25 年 1 月 28 日

瀬谷区地域振興課長 吉川 雅和



瀬谷区福祉保健課長 新井 達夫



(対象施設)

1 この協定の対象となる施設は、次のとおりとする。

(1) 所在地

横浜市中屋敷地区センター 2 丁目 18 番地 6

(2) 敷地総面積

3,913.02m²

(3) 建物構造

RC造 地上2階建

(4) 規模

延床総面積 2,815.61m²

(内訳)

施設名	床面積 (m ²)	
中屋敷地区センター	1,749.22	(それぞれの床面積に 共用部分面積を含む)
中屋敷地域ケアプラザ	1,066.39	
合計	2,815.61	

(財産区分)

2 財産区分については、以下のとおりとする

(1) 土地

全体市所有地は共有して所有することとし、専有面積の按分率に応じて、2,375.59m²を瀬谷区地域振興課所管の瀬谷区財産、及び1,537.43m²を瀬谷区福祉保健課所管の瀬谷区財産とする。

(2) 建物

建物は区分所有することとし、中屋敷地区センター1,749.22m²を瀬谷区地域振興課所管の瀬谷区財産、及び中屋敷地域ケアプラザ1,066.39m²を瀬谷区福祉保健課所管の瀬谷区財産とする。

(3) 財産に関する特記事項

行政財産の目的外使用については、指定の局又は区が行政財産の目的外使用の許可をすることとし、目的外使用にかかる使用料の納入がある場合には、許可をした局又は区がこれを受けるとする。

(施設管理)

3 施設の管理区分及び経費負担については、別表2のとおりとする。

ただし、共有部分の施設整備にかかる日常管理については、両施設の協力のもと、実施するものとする。

なお、出入口の鍵の開閉については、双方で鍵を管理し、どちらか早く出勤した者が鍵の解除を行い、どちらか遅く帰宅する者が戸締りを行うこととする。(各施設、最後に帰宅する者は専有部分及び所管する共有部分の戸締りを確認し、一方の施設に先に帰宅する旨を伝えて帰ること。)

(その他)

4 この覚書に定めのない事項については、両者でその都度協議して定めるものとする。

5 この覚書の内容は、平成 25 年 4 月 1 日より有効とする。

別表1 建物の財産区分

	所管施設	階数	室名
専用部分	中屋敷地区センター	1階	体育室、体育室ホール、器具庫、更衣室、シャワー室、足洗いコーナー
		2階	事務室、和室、料理室、音楽室、中会議室、小会議室、工芸室、グループ室、図書コーナー、プレイルーム、娯楽コーナー
	中屋敷地域ケアプラザ	1階	ケアプラホール、事務室、地域ケアルーム、ボランティアコーナー、相談室、厨房、給食室、デイルーム、多目的ホール、調理室、浴室、脱衣室
共有部分	各施設	1階	エレベーター機械室、交流ホール、ピロティ、風除室
		2階	共用ホール、機械室、電気室
		ほか	エレベーター、階段

別表2 管理区分

項目	管理主体	内容
日常管理		
専用部分	各施設	専用部分は各施設で管理し、経費負担を行う
共用部分	地域ケアプラザ	
敷地管理 (駐車場を除く)	地域ケアプラザ	
駐車場	地区センター	
光熱水費	全施設	事務局施設が各施設の事務を取りまとめる 内容は別表3のとおり
保守点検委託業務		
専用部分	各施設	専用部分は各施設で管理し、経費負担を行う
共用部分	全施設	事務局施設が各施設の事務を取りまとめる 内容は別表3のとおり
統括防火管理者	地域ケアプラザ	ほかに施設毎に防火管理者を置く
修繕業務		
専用部分	各施設	専用部分は各施設で管理し、経費負担を行う
共用部分	全施設	事務局施設が各施設の事務を取りまとめる 内容は別表3のとおり

別表3 光熱水費及び保守点検委託に関する事務局施設・経費負担割合等

項目	事務局施設	頻度	経費負担割合 (%)		
			地区センター	地域ケアプラザ	
光熱水費	電気	地域ケアプラザ	—	—	
	ガス	地域ケアプラザ	—	—	
	水道	地域ケアプラザ	—	—	
保守点検委託	清掃（定期清掃）	地域ケアプラザ	必要に応じて随時	64	36
	清掃（窓ガラス清掃等）	地域ケアプラザ	6か月に1回以上	64	36
	植栽保守	地区センター	必要に応じて随時	64	36
	機械警備	地域ケアプラザ	通年	64	36
	ボイラー・バーナー保守	地域ケアプラザ	年1回以上	64	36
	排水設備掃除	地域ケアプラザ	6か月に1回以上	64	36
	エレベーター保守	地区センター	月1回以上	64	36
	自動ドア保守	地区センター	年1回以上	64	36
	消防設備保守	地区センター	6か月に1回以上	64	36
	空調機器関係保守	地区センター	2か月に1回以上	64	36
	設備総合巡視点検	地区センター	年1回以上	64	36
	自家用電気工作物保守	地区センター	月1回以上	64	36
	害虫駆除	地域ケアプラザ	6か月に1回以上	64	36
	受水槽保守	地域ケアプラザ	年1回以上	64	36
	中央監視・自動制御	地区センター	年1回以上	64	36
	建築基準法第12条に伴う設備点検	地区センター	年1回	64	36
	建築基準法第12条に伴う建築物点検	地区センター	3年に1回	64	36
修繕	小破修繕	地区センター	必要に応じて随時	62	38