

# 横浜市上倉田地域ケアプラザ

## 指定管理者 公募要項

〔施設別資料〕

平成27年1月

横浜市戸塚区福祉保健課

## 横浜市上倉田地域ケアプラザ関連資料

### 1 施設の概要

#### (1) 施設名称

横浜市上倉田地域ケアプラザ（以下「ケアプラザ」という。）

#### (2) 所在地

横浜市戸塚区上倉田町 259-11

#### (3) 開所年月

平成8年12月

#### (4) 開館等

月曜日から土曜日 午前9時～午後9時

日曜日・祝日等 午前9時～午後5時

現在の開館状況：年末年始及び月1回程度の施設点検日は休館（現在は、第3月曜日）

#### (5) 建物概要

鉄筋コンクリート造・地上12階（集合住宅9号棟 12階建ての1階部分）

#### (6) 面積（詳細は「資料5 ケアプラザの面積持分・管理区分等」参照）

敷地総面積 7254.81 m<sup>2</sup>

建物延床総面積 14,370.85 m<sup>2</sup>

ケアプラザ面積 948.92 m<sup>2</sup>

#### (7) 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

#### (8) 位置図・平面図等

ア 案内図 JR・市営地下鉄「戸塚駅」下車徒歩8分



## イ 平面図

別紙管理規約を参照してください。

### (9) 複合施設としての留意点

本ケアプラザは、独立行政法人都市再生機構（以下「UR 都市再生機構」といいます。）が管理するコンフォール上倉田と一体的に整備されており、UR 都市機構と連携して施設管理をすることが必要です。（管理規約参照）

## 2 地区・圏域等の基礎情報

### (1) 基礎データ（平成 28 年 4 月からのエリア、データは平成 26 年 3 月現在）

#### ア 地区・町名

上倉田町、吉田町、矢部町の一部

（矢部町については、横浜市上矢部地域ケアプラザエリアの部分についても算入しています。）

#### イ 人口

37,692 人 男 18,921 人、女 18,771 人

#### ウ 世帯数

17,065 世帯

#### エ 年齢別人口

65 歳以上人

6,531 人 男 2,894 人 女 3,637 人

#### オ 自治会・町内会エリア

上倉田地区連合会、戸塚第三地区連合町内会の一部

#### カ 地域防災拠点エリア

倉田小学校等

#### キ 学区

横浜市教育委員会 <http://www.city.yokohama.lg.jp/kyoiku/gakku/>

#### ク 地区内の主な施設（平成 26 年度現在のエリア内実績）

戸塚スポーツセンター、男女共同参画センター横浜、戸塚地区センター、倉田コミュニティハウス、戸塚公会堂、戸塚図書館、とつかわかば、りんごの木、コンフォール上倉田自治会集会所、倉田小学校等

#### ケ 地区における主な地域活動

自治会、町内会活動、上倉田地区社協会食会、いきいき茶話会、はじめのいっぽ、ハートぽっぽ、かみくらたん、サロン上倉田、さくら会等

### (2) 主な計画等

#### ア 横浜市地域福祉保健計画

<http://www.city.yokohama.lg.jp/kenko/keikaku/>

#### イ 第 2 期戸塚区地域福祉保健計画（とつかハートプラン）

<http://www.city.yokohama.lg.jp/totsuka/fukuho/keikaku/>

※ 第 3 期指定管理期間開始時には第 3 期戸塚区地域福祉保健計画を推進することとなります。

#### ウ 地区別計画

<http://www.city.yokohama.lg.jp/totsuka/fukuho/keikaku/keikakusho2/higashitotsuka.pdf>

- エ 横浜市高齢者保健福祉計画  
<http://www.city.yokohama.lg.jp/kenko/kourei/kyoutuu/jourei/jigyokeikaku/>
- オ 横浜市障害者プラン  
<http://www.city.yokohama.lg.jp/kenko/shogai/topics/plan/>
- カ かがやけ横浜子ども青少年プラン  
<http://www.city.yokohama.lg.jp/kodomo/action/plan/kodomoplan.html>
- キ 地域ケアプラザ業務連携指針  
<http://www.city.yokohama.lg.jp/kenko/chifuku/fukumachi/cp/houki/houki.html>
- ク 区政運営方針（URL）  
<http://www.city.yokohama.lg.jp/totsuka/kusei/kuhosin/26hyosi.html>
- ケ 区防災計画（URL）  
<http://www.city.yokohama.lg.jp/totsuka/somu/bousai/20120622102744.html>
- コ 特別避難場所開設・運営マニュアル  
別途調整します。

### 3 ケアプラザの実施事業

#### (1) 共通事項

- 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づくりを行います。また、地域福祉保健計画を推進します。
- イ 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) 地域活動交流

- ア 福祉・保健活動団体等が活動する場の提供  
地域住民の福祉・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や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・子育て等地域で必要となっているニーズを基に自主事業（ボランティア講座、健康教室、介護教室等各種講座の開催）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及びボランティア発掘、育成を行います。

#### (3) 相談調整等

- 地域との連携により高齢者や子育て、障害者の福祉・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、介護保険に関する苦情相談受付などを行います。

また、地域包括支援センターは、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、主任ケアマネジャー、社会福祉士が各専門性を生かして相互連携しながら、以下の事業にあたります。

#### ア 包括的支援事業（地域包括支援センター業務）

##### （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、その実施に当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） 権利擁護事業

成年後見制度の活用促進、老人福祉施設への措置の支援、高齢者虐待への対応、困難事例への対応、消費者被害の防止等のサービス調整などを行います。

##### （ウ） 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、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。

##### （エ） 介護予防ケアマネジメント

・要介護状態になるおそれのある方（二次予防対象者）を対象にした介護予防支援計画作成や目標達成の評価等介護予防ケアマネジメント業務を行います。（地域支援事業）

・要支援1・2の方を対象にした目標志向型の介護予防サービス計画作成や目標達成の評価等介護予防ケアマネジメント業務を行います。〈（4）に再掲〉

#### イ 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・医療サービスやボランティア活動、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づくりを行います。

また地域における包括的な支援体制を推進するために、個別ケース地域ケア会議、包括レベル地域ケア会議を実施します。

#### （4） 介護予防事業

講演会、健康教育等の介護予防に関する普及啓発を行う事業、介護予防に関する活動を行うボランティアの育成等の人材育成、並びに介護予防に資する地域活動を行う組織の育成及び支援を行う事業を行います。

#### （5） 介護予防支援事業・居宅介護支援事業

指定介護予防支援事業者及び指定居宅介護支援事業者として、介護予防ケアプラン（要支援者向け）及びケアプラン（要介護者向け）の作成、関係機関との連絡・調整、給付管理等を行います。

#### （6） 通所系サービス事業

介護保険指定介護サービス事業者として、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、送迎等の通所介護や介護予防通所介護を行います。

なお、認知症高齢者を対象に、認知症対応型通所介護や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、

**(8) 担当圏域**

地域包括支援センターの担当圏域については、次のホームページで確認してください(ケアプラザの新規開所等によって担当圏域が変更になる場合があります。)

<http://www.city.yokohama.lg.jp/kenko/kourei/riyousya/jouhou/#houkatu>

<資料1>

地域ケアプラザ実施業務一覧

|               |   |
|---------------|---|
| <p>運営業務</p>   | <p>ア 福祉活動・保健活動等の支援<br/>         イ 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<br/>         ウ 福祉、保健等に関する講習会、講座等の開催<br/>         エ 福祉、保健等に関する相談及び情報の提供<br/>         オ 福祉サービス、保健サービス等の提供に関する調整<br/>         カ 地域福祉保健計画の推進<br/>         キ 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<br/>         ク 介護予防支援事業の事業提供<br/>         ケ 居宅介護支援事業の事業提供<br/>         コ 通所系サービスの事業提供<br/>         サ 運営協議会の運営<br/>         シ 協力医との連携<br/>         ス 利用料金、使用料金の徴収業務及び利用者把握業務<br/>         セ 使用料金収納業務<br/>         ソ その他の地域福祉保健に関する業務</p> |
| <p>維持管理業務</p> | <p>ア 施設管理業務<br/>         イ 清掃・除草業務<br/>         ウ 警備業務<br/>         エ 駐車場管理業務<br/>         オ 建築物・設備、機器等保守業務<br/>         カ 環境衛生業務<br/>         キ 建築物及び附帯設備の修繕業務<br/>         ク その他の維持管理業務</p>   |

## <資料2>

### 地域包括支援センターの資格要件等について

#### (ア) 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。

#### (イ) 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、「福祉事業所の現業員等の業務経験が5年以上又は介護支援専門員の業務経験が3年以上であり、かつ、高齢者の福祉保健に関する相談支援業務に3年以上あり、かつ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。

上記を整理すると、

①「福祉事務所の現業員等（福祉事務所の査察指導員及び福祉事務所がない町村では福祉部局で業務を行っている社会福祉主事を含む。）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」となります。

#### (ウ) 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、「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、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」とされています。

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事が明らかな場合は、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（ケアマネ実務経験5年以上など）の配置を認めることとします。

※ (ア)～(ウ)の「その他これに準ずる者」については、経過措置となっていますが、この経過措置の期間に関しては、「当分の間」とされており、現時点で具体的な期限は示されていません。（厚生労働省の見解）

※ (イ)の「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。

※ (ウ)の研修に関する問い合わせは、健康福祉局地域支援課（電話045(671)2388）になります。



### <資料3> 諸室の面積・備品等

※備品については別添物品管理簿をご覧ください。

単位：m<sup>2</sup>

| 室名         | 1階     | 2階 | 計        | 備品等                                       |
|------------|--------|----|----------|---|
| [相談・調整部門]  |        |    | [133.54] |   |
| 事務室        | 64.73  |    | 64.73    | 机、テーブル、椅子、コピー機パソコン<br>ロッカー、電話、FAX、シュレッダー等 |
| (事務室)      | 48.40  |    | 48.40    |   |
| (更衣室)      | 6.90   |    | 6.90     |   |
| (休憩・湯沸)    | 9.43   |    | 9.43     |   |
| 相談室        | 21.00  |    | 21.00    | テーブル、椅子等                                  |
| 地域ケアルーム    | 25.24  |    | 25.24    | テーブル、椅子等                                  |
| ヘルパールーム    | 22.57  |    | 22.57    |   |
| [デイサービス部門] |        |    | [302.66] |   |
| デイルーム      | 182.54 |    | 182.54   | ダイニングテーブル、椅子、ベッド、マットレス、布団、書架、ホワイトボード      |
| (デイルーム)    | 86.64  |    | 86.64    |   |
| (給食室)      | 76.72  |    | 76.72    |   |
| (休養室)      | 19.18  |    | 19.18    |   |
| 厨房         | 47.66  |    | 47.66    | 食器、調理器具、トレイ等                              |
| (厨房)       | 31.58  |    | 31.58    |   |
| (食品庫)      | 12.25  |    | 12.25    |   |
| (前室)       | 3.83   |    | 3.83     |   |
| 浴室         | 24.00  |    | 24.00    | シャワーベンチ、洗面器、ロビーベンチ、脱衣かご、洗濯機、乾燥機等          |
| 脱衣室        | 23.81  |    | 23.81    |   |
| 洗濯室        | 9.16   |    | 9.16     |   |
| 倉庫         | 8.84   |    | 8.84     |   |
| [地域交流部門]   |        |    | [180.18] |   |
| 多目的ホール     | 109.47 |    | 109.47   | テーブル、椅子、ホワイトボード、椅子用台車等                    |
| 調理室        | 20.20  |    | 20.20    | ワゴン、冷蔵庫、炊飯器、電子レンジ等                        |
| ボランティアコーナー | 39.74  |    | 39.74    | テーブル、椅子等                                  |
| 倉庫         | 10.77  |    | 10.77    |   |
| [共用部分]     |        |    | [332.54] |   |
| 電気室        | 25.18  |    | 25.18    |   |
| 機械室        | 37.12  |    | 37.12    |   |
| トイレ        | 47.83  |    | 47.83    |   |
| 倉庫         | 6.92   |    | 6.92     |   |
| 廊下・階段・EV等  | 215.49 |    | 215.49   |   |
| 合計         | 948.92 |    | 948.92   |   |

## <資料4>

### 保守点検に関する事項等

指定管理者は下表の保守点検等を実施することとします。下表に記載のない事項であっても、法令・規則等で定められている点検等については、指定管理業務として適切に実施することとします。

| 項目     | 内容               |   |                                 |
|--------|------------------|---|---------------------------------|
| 保守点検委託 | 清掃               | 日常清掃<br>定期清掃<br>窓ガラス清掃 等                              | 月1回<br>年6回                      |
|        | 植栽保守             | 除草・剪定・刈り込み  | 随時                              |
|        | 機械警備             | 機械警備  | 通年                              |
|        | 排水管清掃            | 排水管清掃   | 年1回                             |
|        | エレベーター保守         | エレベーター保守<br>※建築基準法12条4項の定期点検含む                        | 月1回                             |
|        | 自動ドア保守           | 自動ドア保守  | 年4回                             |
|        | 消防設備保守           | 消火器具<br>誘導灯<br>非常警報設備(放送設備)<br>自動火災報知設備<br>ガス漏れ火災報知設備 | 年2回<br>年2回<br>年2回<br>年2回<br>年2回 |
|        | 自家用発電設備保守        | 非常用発電機の点検、保守  | 年2回                             |
|        | 直流電源装置保守         | 非常灯、防災電源用の直流電源設備の点検、保守                                | 年2回                             |
|        | 温熱源機器保守          | (小型) ボイラー等の点検   | 適時                              |
|        | 冷熱源機器保守          | 吸収冷温水機、冷却塔等の点検  | 適時                              |
|        | 空気調和等関連機器保守      | ファンコイルユニット、空調用ポンプ等<br>点検、保守                           | 適時                              |
|        | 給排水衛生機器保守        | 受水タンク・高置タンク等点検、保守                                     | 適時                              |
|        | 監視制御設備保守         | 中央監視制御装置等点検、保守  | 適時                              |
|        | 冷暖房機器関係保守        | GHP点検整備   | 年2回                             |
|        | 自家用電気工作物保守       | 自家用電気工作物の保安管理業務                                       | 月1回<br>年1回                      |
|        | 害虫駆除             |   | 年2回                             |
|        | ポータブル小型発電機保守     | ポータブル小型発電機の保守点検                                       | 適時                              |
|        | ばい煙測定業務 (該当施設のみ) | 施設から排出されるばい煙の測定                                       | 年2回                             |
| 修繕     | 小破修繕             | 随時  |                                 |

※該当する項目がない場合は実施しない。

## <資料5>

### ケアプラザの面積持分・管理区分等

本ケアプラザはUR都市再生機構が管理するコンフォール上倉田との合築施設であり、住宅・都市整備公団関東支社長と横浜市長（いずれも当時）の間で「コンフォール上倉田（9号棟・横浜市上倉田地域ケアプラザ）管理規約」（以下「管理規約」といいます。）を締結しています。

土地・構築物・建物の管理については、上記規約の定めるところにより平面的に管理区分を明確化しているため費用按分等の処理は基本的には生じません。

上記規約の定めによっても調整が必要な費用負担、管理方法の明確化が必要な場合は、UR都市再生機構と横浜市戸塚区により調整します。

また、外壁修繕等全体共用部分の修繕については、管理規約に基づく持分比率に基づき、10,000分の920の費用を負担します。

このことを準用する大規模修繕等についてはUR都市再生機構と横浜市により別途協議します。

別添管理規約を参照してください。

#### 1 建物区分（UR都市再生機構所有のコンフォール上倉田9号棟 1階部分）

延床面積 14,370.85㎡

| 施設名               | 床面積(㎡) | 内訳(㎡)  |            |
|-------------------|--------|--------|------------|
|                   |        | 専有部分面積 | 持分比率       |
| 横浜市上倉田<br>地域ケアプラザ | 948.92 | 948.92 | 920/10,000 |

#### 2 財産区分

##### (1) 建物

UR都市再生機構の土地7,254.11㎡、延床面積14,370.85㎡のうち1階部分

948.92㎡を専有しています。

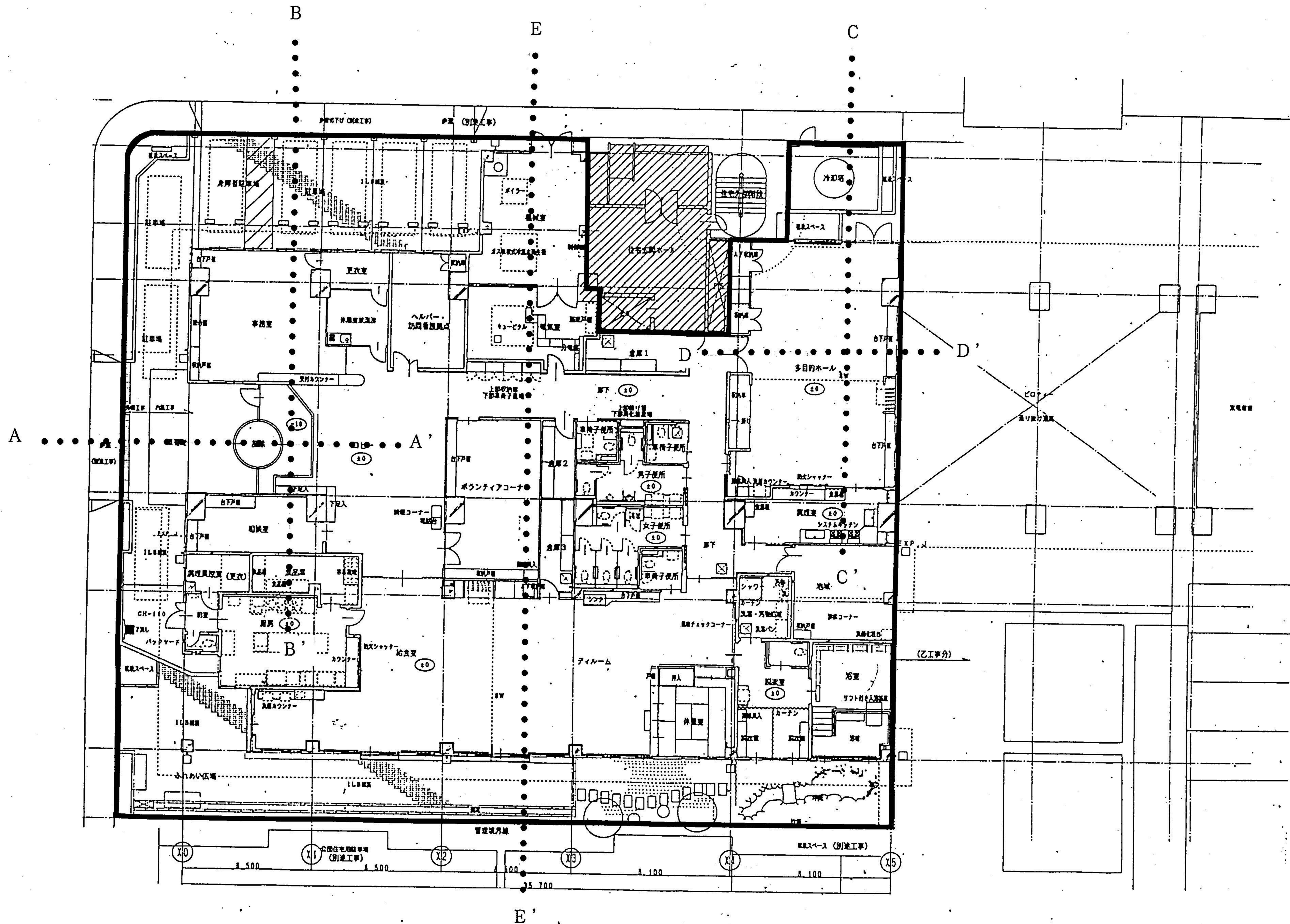
948.92㎡は戸塚区福祉保健課所管の戸塚区財産です。

(管理規約を参照してください。)

#### 3 施設管理

管理規約を参照してください。

ただし、コンフォール上倉田9号棟にかかる日常管理については、UR都市再生機構、横浜市上倉田地域ケアプラザ両者の協力のもと、実施するものとします。



平面図 縮尺1/100



— 横浜市特定管理範囲