

# 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〕

令和2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

#### (2) 所在地

横浜市戸塚区上倉田町 2 5 9 - 1 1

#### (3) 開所年月

平成 8 年 12 月

#### (4) 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（現在：第 2 月曜日）。

＜その他＞地域ケアプラザ閉館時（夜間及び休館日）の相談について

閉館時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。

#### (5) 担当圏域

地域包括支援センターの担当圏域は、次のホームページで確認してください（地域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。）。

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

#### (6) 地域包括支援センターの職員配置人数（令和元年 9 月現在）

本地域ケアプラザの担当圏域における高齢者人口（住民基本台帳ベース。以下同じ。）は、5,583 人

(令和元年9月末時点)であるため、現時点における地域包括支援センター常勤職員の配置人数は、3人(うち増員:0人)となります。その他事業に係る職員配置等については、横浜市戸塚区地域ケアプラザ指定管理者公募要項(共通資料)等をご確認ください。

(7) 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)

(8) 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	7,254.11㎡
建物延床総面積	14,370.85㎡
地域ケアプラザ面積	948.92㎡

(9) 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

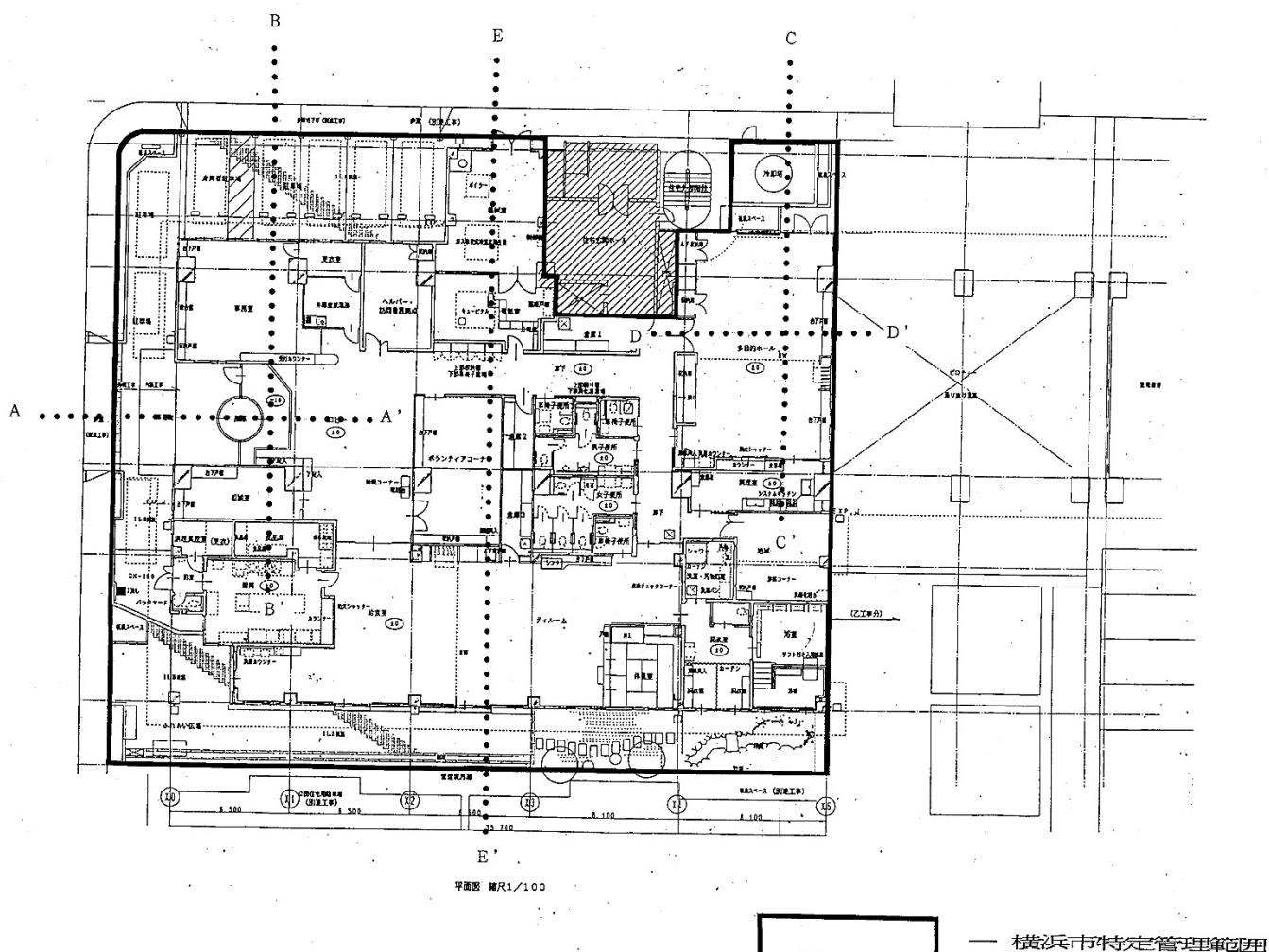
(10) 案内図・平面図等

ア 案内図



JR・市営地下鉄「戸塚駅」下車徒歩8分

## イ 平面図



### (11) 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 地域ケアプラザ担当圏域における基礎情報

### (1) 基礎データ

※人口・世帯数については、令和元年9月末時点の町丁別世帯数及び人口（住民基本台帳）を基に算出

#### ア 地区・町名

上倉田地区、吉田矢部地区（上倉田町、吉田町、矢部町の一部、舞岡町の一部、戸塚町の一部）

## イ 人口

### (7) 区域

281,846人(男性:138,745人、女性:143,101人)

うち 65歳以上人口 71,104人

### (1) 地区・圏域

27,539人(男性:13,772人、女性:13,767人)

うち 65歳以上人口 5,583人

## ウ 世帯数

### (7) 区域

126,389世帯

### (1) 地区・圏域

12,843世帯

## エ 自治会・町内会

上倉田地区連合会、吉田矢部地区連合会

## オ 地域防災拠点

東戸塚小学校、倉田小学校

## カ 学区

横浜市教育委員会

<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/kosodate-kyoiku/kyoiku/gakku-meibo/tsugakukuiki/>

## キ 地区内の主な施設

倉田コミュニティハウス、男女共同参画センター横浜、戸塚スポーツセンター、倉田小学校、明治学院大学横浜校舎、YMCAとつか保育園、YMCAとつか乳児保育園、あおぞらみらい保育園、しらぎく幼稚園、YMCAとつか学童クラブ、とつかわかば、YMCAワークサポートセンター、小田急分譲地自治会館、コンフォール上倉田集会所、上倉田原町内会館、上倉田南町内会館、東戸塚小学校、戸塚共立第2病院、とつかルーテル保育園、グローバルキッズ戸塚園、グローバルキッズ戸塚第二保育園、明日葉保育園第二戸塚園、グローバルキッズ戸塚吉田町保育園、戸塚せせらぎ保育園、明日葉保育園第三戸塚園、あーす保育園戸塚、聖ローザナーサリーリリー、ベイキッズひまわり保育園、ウイングル横浜戸塚センター、矢部町内会館、吉田町内会館、吉田元町町内会館、プロムナード矢部集会所 等

## ク 地区における主な地域活動

- ・第3期とつかハートプラン(地域福祉保健計画)地区別計画

[https://www.city.yokohama.lg.jp/totsuka/kurashi/fukushi\\_kaigo/chiikifukushi/fukushi-plan/20160330104102.html](https://www.city.yokohama.lg.jp/totsuka/kurashi/fukushi_kaigo/chiikifukushi/fukushi-plan/20160330104102.html)

- ・戸塚区連合町内会自治会連絡会「各地区連合の紹介」

<http://www.totsuka-kurenkai.net/>

## (2) 主な計画等

計画名	URL
横浜市地域福祉保健計画	<a href="https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/fukushi-kaigo/chiiki/fukushi/hokenkeikaku/chiikifukushihoken-keikaku-4/shikeikaku-4.html">https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/fukushi-kaigo/chiiki/fukushi/hokenkeikaku/chiikifukushihoken-keikaku-4/shikeikaku-4.html</a>
戸塚区地域福祉保健計画 「とつかハートプラン」	<a href="https://www.city.yokohama.lg.jp/totsuka/kurashi/fukushi_kaigo/chiiki/fukushi/fukushi-plan/">https://www.city.yokohama.lg.jp/totsuka/kurashi/fukushi_kaigo/chiiki/fukushi/fukushi-plan/</a>
横浜市高齢者保健福祉計画・ 介護保険事業計画	<a href="https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/fukushi-kaigo/koreisha-kaigo/kyogikai/chiikihoukatsu-care/jigyoukeikaku.html">https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/fukushi-kaigo/koreisha-kaigo/kyogikai/chiikihoukatsu-care/jigyoukeikaku.html</a>
横浜市障害者プラン	<a href="https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/fukushi-kaigo/fukushi/plan/3rd_plan.html">https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/fukushi-kaigo/fukushi/plan/3rd_plan.html</a>
横浜市子ども・子育て支援 事業計画	<a href="https://www.city.yokohama.lg.jp/city-info/yokohamashi/org/kodomo/sonota/shingikai/kosodate/newplan.html">https://www.city.yokohama.lg.jp/city-info/yokohamashi/org/kodomo/sonota/shingikai/kosodate/newplan.html</a>
戸塚区運営方針	<a href="https://www.city.yokohama.lg.jp/totsuka/kusei/uneihoshin-yosan/uneii/">https://www.city.yokohama.lg.jp/totsuka/kusei/uneihoshin-yosan/uneii/</a>
戸塚区防災計画	<a href="https://www.city.yokohama.lg.jp/totsuka/kurashi/bosai_bohan/saigai/bosai/20120622102744.html">https://www.city.yokohama.lg.jp/totsuka/kurashi/bosai_bohan/saigai/bosai/20120622102744.html</a>
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、希望する場合は、公募要項配布期間内に戸塚区福祉保健課事業企画担当までお問合せください。

## 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が活動する場の提供



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

団塊の世代が75歳以上となる2025年に向けて、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地域包括ケアシステムの実現のため、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 総合相談支援業務

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 権利擁護業務

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業務等

### (7) 包括的・継続的ケアマネジメント支援業務

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。

### (4) 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）を実施する規模を想定して施設を整備していることから、当面の間、指定管理業務としての通所系サービス事業を実施するにあたり、地域密着型通所介護のみの実施はできないものとします。

ただし、認知症高齢者を対象に、認知症対応型通所介護又は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

#### 4 その他

本地域ケアプラザは、浸水想定区域内等の要配慮者施設です。浸水想定区域内等の要配慮者施設においては、避難確保計画の策定及び訓練を実施するが義務とされています。

## 地域ケアプラザ実施業務一覧

運営業務	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（居宅要支援被保険者に係るものに限る）の提供
	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※<sup>1</sup>

「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」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※<sup>1</sup>

「その他これに準ずる者」とは、「①福祉事務所※<sup>2</sup>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年以上であり、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※<sup>1</sup>

「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。

※1：1～3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）

※2：「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。

<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（備品等I種）」をご確認ください。

（単位：㎡）

室名	1階	2階	計	備品等
事務室	64.73		64.73	机、テーブル、椅子、コピー機、パソコン、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	
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	
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	54.31		54.31	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・控室	(10.48)		(10.48)	
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	
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・情報コーナー等	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	点検頻度・回数
保守点検	清掃	日常清掃	毎日
		定期清掃	月1回
		調理室の清掃（グリストラップ含む）	月1回
		窓ガラス清掃 等	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
	昇降機保守	昇降機保守 ※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	年2回
		誘導灯	年2回
		非常警報設備（放送設備）	年2回
		自動火災報知設備	年2回
		ガス漏れ火災報知設備	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 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全管理業務	月1回、年1回
害虫駆除	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	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>

### 地域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 都市機構との合築施設）

一棟の延床面積 14,370.85 m<sup>2</sup>

施設名	専有面積（m <sup>2</sup> ）	共有持分割合
横浜市上倉田地域ケアプラザ	948.92	920/10,000

#### 2 財産区分

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）のうち1階の横浜市上倉田地域ケアプラザ部分（948.92 m<sup>2</sup>）は、戸塚区福祉保健課所管の戸塚区財産です。

（敷地及び建物の共有持分割合等については、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。



## 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、横浜市上倉田地域ケアプラザ（以下「施設」という。）の指定管理者が、施設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。

※ JIS X 8341-3:2016 のレベル AA に準拠することが、技術的に達成困難である場合等は、例外事項を設定し、(3)で策定したアクセシビリティ方針に追記すること。

#### (2) 対象範囲

指定管理者として設置、更新及び管理する施設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) ガイドラインの作成について

各団体の掲載コンテンツの特徴やページ作成ソフトなど運用の条件に基づき、ウェブアクセシビリティ対応の方針や対応の重要性、作成のルールなどをガイドラインにまとめること。

#### (5) 試験前の事前確認について

HTML、CSS の作成段階において、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。

#### (6) 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

##### (7) 総ページ数が 40 ページ未満である場合

全ページ

##### (4) 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抽出した、次のページを含む 40 ページ

a トップページ

b サブディレクトリ直下の代表ページ(sub-content/index.html 等)

- c アクセシビリティに関連するページ
  - d 利用者からの問い合わせを受け付けるページ（存在する場合）
- (7) 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。
- (8) 試験結果の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、再度試験を実施すること。
- (9) 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、(7)-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
- (9)-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施設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。

### 3 参考ページ

- (1) JIS 規格詳細画面（次の URL から「JIS 検索」の規格番号に「X8341-3」と入力し、一覧表示）  
<https://www.jisc.go.jp/index.html>
- (2) みんなの公共サイト運用ガイドライン  
[http://www.soumu.go.jp/main\\_content/000439213.pdf](http://www.soumu.go.jp/main_content/000439213.pdf)
- (3) WAIC の公開しているガイドライン一式
  - ア 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  
<http://waic.jp/docs/jis2016/compliance-guidelines/201603/>
  - イ ウェブアクセシビリティ方針策定ガイドライン  
<http://waic.jp/docs/jis2010/accessibility-plan-guidelines/201308/index.html>
  - ウ JIS X 8341-3:2016 試験実施ガイドライン  
<http://waic.jp/docs/jis2016/test-guidelines/201604/>
  - エ 達成基準チェックリストの例  
[http://waic.jp/docs/jis2016/test-guidelines/201604/gcl\\_example.html](http://waic.jp/docs/jis2016/test-guidelines/201604/gcl_example.html)

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

第1章 総則

(目的)

第1条 この管理規約(以下「規約」という。)は、「コンフォール上倉田」住宅建設事業により整備された区分所有建物である横浜市上倉田地域ケアプラザに係る敷地、建築物、附属設備及び附属施設の管理又は使用に関する事項を定めることにより、区分所有者相互間の権利、義務及び共同の利益を調整し良好な環境を保持増進することを目的とする。

(定義)

第2条 この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- |          |   |
|----------|---|
| 一 区分所有権  | 「建物の区分所有等に関する法律」(昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。)第2条第1項の区分所有権をいう。 |
| 二 区分所有者  | 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。                                       |
| 三 占有者    | 区分所有者以外の専有部分の占有者をいう。  |
| 四 専有部分   | 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。  |
| 五 敷地     | 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。                                       |
| 五ノ一法定敷地  | 建物が所在する敷地をいう。   |
| 五ノ二規約敷地  | 区分所有法第5条第1項の建物の敷地をいう。                                       |
| 六 共用部分   | 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。  |
| 七 専用使用権  | 敷地及び共用部分の一部について特定の区分所有者が自己のため専用的に使用できる権利をいう。                |
| 八 専用使用部分 | 専用使用権の対象となる敷地または共用部分をいう。                                    |
| 九 特定管理部分 | 敷地及び共用部分の一部について、特定の区分所有者が、日常の管理についての責任と負担を負う部分をいう。          |
| 十 特定管理者  | 前号の特定管理部分の管理をする者をいう。  |
| 十一 総会    | 区分所有法第3条の集会をいう。   |

(対象物件の表示)

第3条 この規約の対象となる建物、敷地並びに附属設備及び附属施設(以下「対象物件」という。)は、別表1に掲げるとおりとする。

(規約の遵守義務及び効力)

第4条 区分所有者は、対象物件の管理及び使用に当たっては、この規約を誠実に遵守する義務を負う。

- 2 区分所有者は、その賃借人若しくは、所有する占有部分に勤務させるために雇用している者に対しても、本規約を遵守させなければならない。
- 3 この規約は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対してもその効力を有する。
- 4 占有者は、対象物件の使用方法につき、区分所有者がこの規約に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

## 第2章 専有部分及び共用部分

### (専有部分の範囲)

- 第5条 建物のうち区分所有の対象となる占有部分は、別図1において表示された部分とする。
- 2 専有部分の範囲は、界壁、階層の障壁で囲まれた部分とする。
  - 3 専有部分を他から区分する障壁の帰属については、次のとおりとする。
    - 一 専有部分内面の壁の上塗り部分、天井及び床の仕上げ部分、並びに専有部分内に設置した扉、シャッター等は、専有部分とする。
    - 二 開口部において外部と専有部分とを区画する窓枠、窓ガラス、扉、シャッター等の障壁は、専有部分とする。
  - 4 建物の附属設備である電気設備、給水設備、排水設備、ガス設備等の配線、配管設備は、専有部分とする。
  - 5 火災報知設備等法令により専有部分に設置することを義務づけられ、且つその設置目的が当該専有部分のみの利用にとどまらないものは、専有部分に含まれないものとする。

### (共用部分の範囲)

- 第6条 共用部分の範囲及びその所有関係は、別表2において表示された部分とする。但し、前条第4項に定める専有部分及び電気、ガス、電話等の供給のために建物に設置された各公益企業者等の所有に属する施設は含まれないものとする。

## 第3章 敷地及び共用部分の共有持分

### (建物の敷地)

- 第7条 敷地は、区分所有者全員の共有とする。

### (敷地及び共用部分の共有持分)

- 第8条 敷地及び共用部分の各区分所有者の共有持分は、別表3に掲げるとおりとする。

### (分割請求及び単独処分の禁止)

- 第9条 区分所有者は、敷地及び共有部分につき、自己の共有持分の分割を請求することはできない。

- 2 区分所有者は、専有部分と敷地及び共用部分の共有持分とを分離して担保に供し、又は処分することはできない。

#### 第4章 用法

##### (用途及び使用上の遵守事項)

第10条 区分所有者は、所有する専有部分を別表1に掲げられた用途に従い使用し、他の用途に供してはならない。但し、対象物件の現状の環境を著しく害しない範囲内でかつ、他の区分所有者の同意を得た場合においては、他の用途に供することができる。

- 2 区分所有者は、敷地及び共用部分をそれぞれ通常の用法に従って使用しなければならない。

##### (敷地及び共用部分の専用使用权)

第11条 別表4及び別図2に掲げる敷地及び共用部分の一部（以下「専用使用部分」という。）について同表に掲げるとおり専用使用权を設定する。

- 2 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用权を有している専用使用部分を使用することができる。

- 3 第1項に規定する専用使用部分の専用使用料は、無償とする。

##### (敷地及び共用部分の使用承認)

第12条 別表5に掲げる敷地及び共用部分の一部については、同表に掲げるとおり使用することを承認する。

##### (占有者への貸与)

第13条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、この規約に定める事項を自己の責任においてその第三者（以下「占有者」という。）に遵守させるために必要な措置をとらなければならない。但し、住宅の専有部分の貸与を受けた第三者は除くものとする。

- 2 区分所有者は、前項の占有者に起因して敷地及び共用部分に損害を生じた場合には、当該占有者と連帯してその責めを負うものとする。

##### (禁止事項)

第14条 区分所有者及び占有者は、専有部分において次の行為をしてはならない。

- 一 悪臭、騒音又は震動を発生して近隣に迷惑をかけること。
  - 二 発火、引火、発煙、爆発のおそれのある危険物を持ち込み、保管し、又は製造すること。
- 2 区分所有者は、敷地及び共用部分について次の行為をしてはならない。但し、この規約により認められた行為についてはこの限りでない。
    - 一 共用部分を毀損し、若しくは汚損し、又は敷地の形質を変更すること。
    - 二 工作物その他の物件を設置し、車両（自転車その他の軽車両を含む）を駐車

し、又は塵芥その他の物を堆積、放置もしくは投棄すること。

三 貼り札、貼り紙その他の広告物を掲出すること。

3 区分所有者は、前2項に規定する行為の他、対象物件の保存に有害な行為その他対象物件の管理又は使用に関し、区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない。

## 第5章 管理

### 第1節 総則

(区分所有者の管理義務)

第15条 区分所有者は、対象物件の保全、保守、点検、清掃、塵芥処理、消毒、植栽の手入れ、取替、修繕その他必要な行為(以下「管理」という。)を行い、対象物件についてその価値及び機能の維持増進を図らなければならない。

(専有部分の管理)

第16条 区分所有者は、その専有部分について、自己の責任と負担において管理しなければならない。

(専用使用部分の管理)

第17条 第11条の規定に基づき専用使用を認められた者(以下「専用使用権者」という。)は、その専用使用部分につき、自己の責任と負担において管理しなければならない。

(敷地及び共用部分の管理)

第18条 住宅・都市整備公団を、区分所有法第25条に規定する管理者とする。

2 管理者は、敷地及び共用部分の管理のため、職務の全部又は一部を第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

3 区分所有者である横浜市は対象物件の引渡を受けた後、前項に係る費用(以下「共益費」という。)について、次の各号に定めるところにより管理者に支払うものとする。

一 共益費の額については、コンフォール上倉田賃貸住宅の共益費2戸分相当とする。

二 共益費の支払い方法及び支払い場所は、管理者が指定する方法による。

(特定管理部分の管理)

第19条 前条に係わらず、別表6及び別図2に掲げる部分(以下「特定管理部分」という。)は、同表に掲げる者(以下「特定管理者」という。)が自己の責任と負担において日常の維持管理を行うものとする。

2 特定管理者は、自己の特定管理部分の性質又は用途を変更しない範囲において、当該特定管理部分を他の区分所有者の同意を得ないで利用することができる。

(防犯、防火等)

第20条 区分所有者は、対象物件内の防犯、防火その他安全の保持に努めなければならない。

2 区分所有者は、区分所有者又は占有者の中から、「消防法」(昭和23年法律第186号)第8条に規定する防火管理者を選任しなければならない。

(必要箇所への立入り)

第21条 第17条から前条までに規定するところにより管理を行う者は、必要最小限度の専有部分への立入りを、その部分の区分所有者又は占有者に請求することができる。

2 前項の規定により立入りを請求された者は、正当な理由がある場合を除き、これを拒否してはならない。

3 立入りをした者は、立入り目的を達した後は、立入りをした箇所を原状に復し速やかに退去しなければならない。

## 第2節 看板・広告等の設置

(看板・広告等の設置)

第22条 区分所有者は、原則として別表4でその用法を指定した場所以外には看板・広告等を設置できないこととする。

2 前項の看板・広告等の設置料は無償とする。

3 看板・広告等は、その利用目的以外に使用することを禁止する。

4 区分所有者は、看板・広告等を新設又は改修、模様替え(いずれも軽微な場合を除く)をする場合には、設置場所、形状、寸法、色彩等を記入した図面等を添付して他の区分所有者の同意を得るものとする。

5 前項の場合、区分所有者は、建物の美観を保持し、周囲の環境との調和を図るよう努めなければならない。

## 第6章 総会

(構成員)

第23条 総会は、区分所有者全員で構成する。

(招集手続)

第24条 総会は、区分所有者が書面により会議の目的を示して招集の請求を行う。

(議長)

第25条 総会の議長は、区分所有者の中から選任する。

(出席資格)

第26条 区分所有者のほか、会議の目的たる事項につき利害関係を有する占有者等関係者は総会に出席して意見を述べることができる。



(議決権)

第27条 総会における議決権数は、別表3に掲げるとおりとする。

2 区分所有者は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。

(議決事項)

第28条 次の各号に掲げる事項は、総会の議決を得なければならない。

- 一 規約の改廃
- 二 敷地及び全体共用部分の変更並びに大規模修繕（改良を目的とし、かつ著しく多額の費用を要しないものを除く）及び処分
- 三 その他基本的な重要事項

(議決方法)

第29条 本条第2項及び第3項に掲げるもの以外の総会の議事は、区分所有者及び議決権総数の各過半数（書面及び委任状による議決権の行使を含む）で決する。

2 次の各号に掲げる総会の議事は、区分所有者及び議決権総数の各4分の3以上（書面及び委任状による議決権の行使を含む）の多数の議決を要する。

- 一 規約の改廃
  - 二 敷地及び全体共用部分の変更並びに大規模修繕（改良を目的とし、かつ著しく多額の費用を要しないものを除く）及び処分
- 3 前項第二号による変更、大規模修繕又は処分が専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、その専有部分を所有する区分所有者又は専用使用部分の専用使用権者の承諾を得なければならない。

(総会の議事に代わる書面による合意)

第30条 規約により総会において決議すべきものとされた事項について当該事項について議決権を有する区分所有者全員の書面による合意があるときは、総会の議決があったものとみなす。

(議事録の作成・保管)

第31条 総会の議事については、議長が議事録を作成し、総会に出席した区分所有者全員がこれに署名押印しなければならない。

## 第7章 補 則

(管轄裁判所)

第32条 この規約に関する訴訟については、横浜地方裁判所又は横浜簡易裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

(規約外事項)

第33条 規約に定めのない事項については、区分所有法その他の法令に定めるところによるほか、総会の議決により定めることができる。

(規約の原本等)

第34条 本規約の制定を証するため、甲乙それぞれ記名押印した規約を2通作成し、規約の規定を決議した総会の議事録が添付されたものを規約原本とする。

2 規約原本は、管理者が保管し、区分所有者又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧について相当の日時、場所等を指定することができる。

(付則)

1 この規約は、区分所有法第31条第1項の規定により、総会の決議を経た日から施行する。

2 最初に開催する総会は、住宅・都市整備公団関東支社長が招集する。

3 区分所有者は、住宅・都市整備公団が、地方公共団体、地元住民等と締結した協定等について、これを承継し誠実に遵守しなければならない。

平成8年10月30日

甲 東京都新宿区六丁目5番1号  
住宅・都市整備公団関東支社  
支社長 井上 十三男

乙 神奈川県横浜市港町1丁目1番地  
横浜市長 高 秀 秀 信

別表1 対象物件の表示（規約第3条による）

物 件 名		9号棟・横浜市上倉田地域ケアプラザ
敷地	所在地番	横浜市戸塚区上倉田町259番地11
	地 目	宅 地
	地 積	7,254.11㎡
	権 利 関 係	所有権の共有
建物	所在地	横浜市戸塚区上倉田町259番地11
	構 造	鉄筋コンクリート造（一部鉄骨鉄筋コンクリート造）12階建
	用 途	住宅及び横浜市上倉田地域ケアプラザ
	面 積	一棟の延床面積 14,370.85㎡
	権 利 関 係	区分所有
附属設備		避雷設備、
附属施設		植栽、外構設備（照明灯、排水溝、排水埋設管、舗装）

別表2 共用部分（規約第6条による）

敷地	建物の附属施設たる敷地内の外構設備のうち、照明灯、排水溝、排水埋設管、舗装、植栽等	
建物の部分	全階	建物の根幹的構造・躯体部分（基礎工作物、耐力壁その他主要な壁、外壁、柱、梁、床スラブ、屋根）
	各階	テラス、バルコニー、階段室、廊下、落下防止庇
	屋上	屋根
所有者	区分所有者全員の共有	

別表3 敷地及び建物の共有持分並びに議決権

（規約第8条、第27条第1項による）

	公団住宅	横浜市上倉田地域ケアプラザ
敷地及び建物の共有持分割合	9080/10000	920/10000
議決権	9080	920

別表4 敷地及び共用部分の専用使用权（規約第11条第1項による）

専用使用部分	用 法	専 用 使 用 者	期 間
敷地の一部	入居者用自転車置場	住宅・都市整備公団	区分所有権存続中
敷地の一部	専用駐車場	横浜市 住宅・都市整備公団	区分所有権存続中
敷地の一部	名称・案内板	横浜市	区分所有権存続中
各階バルコニー	バルコニー	住宅・都市整備公団	区分所有権存続中
各 階	廊下・階段	住宅・都市整備公団	区分所有権存続中
壁面の一部	名称・案内板	横浜市	区分所有権存続中
11階住宅西側	テラス	住宅・都市整備公団	区分所有権存続中

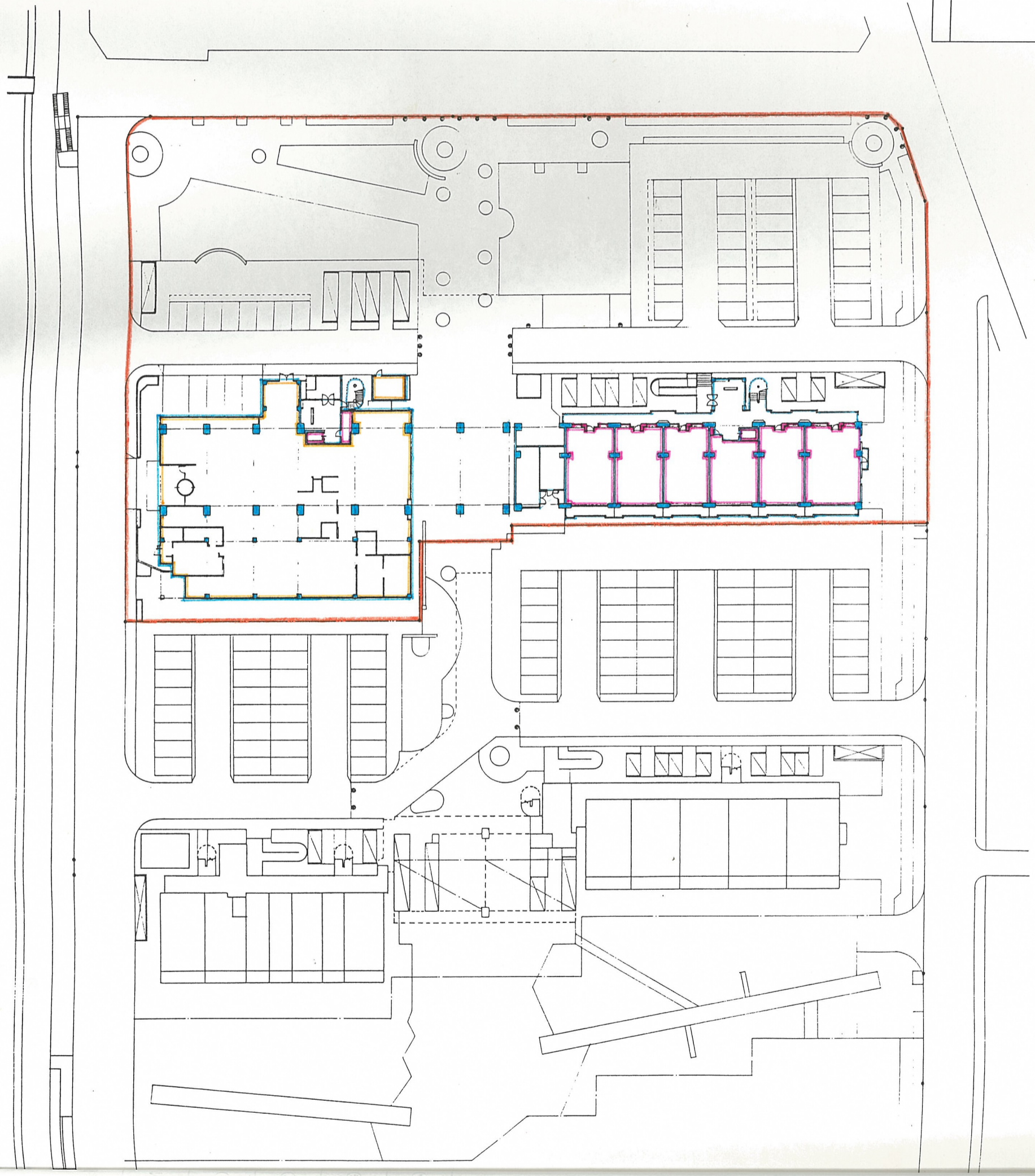
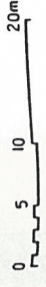
別表5 敷地及び共用部分の使用承認（規約第12条による）

使用承認部分	用 法	使用者	期間	使用料
敷地の一部	ガス供給施設の設置	東京ガス(株)	必要期間	無 償
敷地の一部	電気供給施設の設置	東京電力(株)	必要期間	無 償
敷地の一部	電話設備の設置	日本電信電話(株)	必要期間	無 償
敷地の一部	給水供給施設の設置	横浜市水道局	必要期間	無 償
敷地の一部	地下水位観測井及び水準基標の設置	横浜市環境保全局	必要期間	無 償

別表6 特定管理部分（規約第19条による）

No.	特定管理部分	特定管理者	期 間
①	地上1階外壁仕上げ部分	横浜市	区分所有権存続中
②	①を除く外壁仕上げ部分	住宅・都市整備公団	区分所有権存続中
③	敷地の一部	横浜市	区分所有権存続中
④	敷地の一部	住宅・都市整備公団	区分所有権存続中





例	
	公団専有部分
	横浜市専有部分
	共用部分

法定敷地境界

別図1 専有部分及び共用部分の範囲