

令和5年度 指定管理施設評価票

1 基本情報

(令和6年5月24日時点)

施設名	港区立大平台みなと荘						
指定管理者	株式会社エムアンドエムサービス						
指定期間	令和 4 年 4 月 1 日 ~ 令和 9 年 3 月 31 日						
募集方法	公募	グループ化の有無	－	利用料金制の採用	○	使用許可権限の付与	－
施設所管課	港区 産業・地域振興支援部 地域振興課						

2 職員体制

(単位：人)

	正規			非正規			委託（シルバー人材センター等）	合計
	常勤	非常勤		常勤	非常勤			
職員数	14	14	0	6	6	5	19	39
	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度		備 考	
正規・非正規職員の退職者数	6	5						

3 指定期間における事業実績

事業実績	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	備 考
施設利用者数（人）	19,163	8,381				令和5年9月1日から令和6年3月31日まで中規模改修により休業
客室稼働率（％）	79.7	81.2				

4 指定期間における経費実績

(単位：円)

項 目		令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	備 考
経費実績	収入	397,071,974	313,939,368	0	0	0	
	指定管理料（清算後）	192,128,098	222,667,037				
	利用料金収入	171,904,187	75,337,795				
	その他収入	33,039,689	15,934,536				
	支出	440,129,966	321,092,043	0	0	0	
	職員人件費	126,156,061	85,487,115				
	光熱水費	54,343,151	36,376,274				
	修繕費	1,482,900	6,458,375				
	事業運営費	154,245,134	94,696,409				
	施設管理経費	70,387,191	73,632,049				
	その他経費	33,515,529	24,441,821				
	差引収支額	-43,057,992	-7,152,675	0	0	0	
	年度協定書で定める指定管理料	193,787,727	222,667,037				

5 管理運営状況に対する評価

項 目		評価視点	指定管理者に よる評価	区による評価		
				評価	加算	点数
【施設の 維持管理】	① 設備機器の保守管理	仕様書等に従い、適切に設備機器の保守管理が行われ、利用者の安全・安心が確保されていたか。	5 / 5	5 / 5	×1	5 / 5
	② 清掃及び衛生管理	仕様書等に従い、適切に清掃及び衛生設備の保守管理が行われ、施設が清潔に保たれていたか。	5 / 5	3 / 5	×1	3 / 5
	③ 修繕対応	迅速に修繕がなされ、利用者の安全・安心が確保されていたか。	5 / 5	3 / 5	×1	3 / 5
【事業運営】	④ サービスの向上	事業計画書で定めた事業を適切に実施するとともに、公募時の提案や利用者の声等を事業に反映するなどサービス向上を図っていたか。	5 / 5	5 / 5	×5	25 / 25
	⑤ 職員配置	事業計画書等で定めたとおり、必要な知識や技能を持った職員が適正に配置されていたか。	3 / 5	3 / 5	×2	6 / 10
	⑥ 人材育成	施設長や職員に対する研修などにより、サービスの向上に向けたスキルアップに取り組んでいたか。	5 / 5	5 / 5	×1	5 / 5
	⑦ 労働環境	区が定める最低賃金水準額を遵守するとともに、ハラスメントが通報されないなど、職員にとって良好な労働環境が確保されていたか。	5 / 5	5 / 5	×2	10 / 10
	⑧ 安全管理・危機管理	施設の日常安全点検を実施するとともに、災害や事件・事故発生時の体制や対応の確立などにより、利用者の安全・安心が確保されていたか。	5 / 5	5 / 5	×3	15 / 15
	⑨ 個人情報保護・情報セキュリティ	個人情報や情報セキュリティの社内規程を整備し、区の規程とともに遵守して、適正に運用していたか。	5 / 5	5 / 5	×1	5 / 5
	⑩ 区施策への協力	高齢者や障害者の雇用促進、区内事業者の活用、施設の省エネ促進等、区の施策を理解し積極的に協力していたか。	5 / 5	5 / 5	×3	15 / 15
区による評価合計点						92 / 100

【各項目の評価について】

5点：当該項目に係る事項については、充実した取組が展開されていた。

3点：当該項目に係る事項については、概ね適切に取り組んでいた。

1点：当該項目に係る事項については、更なる取組の推進が必要であった。

※複合施設の入居施設等で、当該施設の指定管理者が設備機器の保守管理等を直接実施していない場合、該当項目は「－：評価対象外」とします。

指定管理者による自己評価	利用者様に常に支持をされ、継続的に発展し続ける運営を目指して参りました。「施設の維持管理」に関しては、昨年度の低かった評価項目を反省し、設備機器の保守管理も適切に行いました。また日々の清掃、特殊清掃も計画通り且つお客様が快適にお泊り頂けるように行いました。修繕は優先順位を決めて計画の中で行いました。「事業運営」に関しては、調理部門から退職者が出たことから、人員補充をするまで他の職員が業務のカバーをする必要がありました。極力お客さまに料理の提供の遅れが出ないように努めたものの、追加料理の人気もあり、料理関係の業務で通常よりも人員を使うことがあり、適正な配置ではなかったように思います。今後は全ての項目が5となるよう令和6年度は取り組んでいきます。
区（施設所管課）による評価	昨年度はみなと荘の改修があり、営業日数が半分程度でしたが、アンケートやモニタリングを通じて、お客様のご指摘のあった部分を改善し、少ない営業日数の中、より良い保養所運営になるように努めていました。中でも料理事業に力を入れていたようで、賛否はあるものの、高評価の意見が多い状況でした。一方で修繕対応については、優先順位を決めるなどの改善が見られましたが、見積りの提出や実施までの取り掛かりが遅い等、効率的に実施出来ていないものもありました。また、清掃及び衛生管理項目はアンケートを確認すると所々汚れが目立つなど悪い意見が目立ちました。事業運営に関しましては、退職者が出たことによって職員配置に変更があり、適正な配置が出来なかったという報告を受けました。再度職員配置が変わることがあれば、指定管理者と相談の上、業務が円滑に進むよう指導していきます。

6 評価

令和5年度の管理運営に関する総合評価

S

【総合評価について（項番5における区による評価合計点の得点率）】

S：施設の管理運営は特に優れていた（90%以上）

A：施設の管理運営は優れていた（80%以上90%未満）

B：施設の管理運営は適切に行われていた（60%以上80%未満）

C：施設の管理運営に改善が必要であった（60%未満）