令和３年度　指定管理施設検証シート

【基本情報】

（令和４年３月３１日現在）

施設名	高齢者集合住宅（ピア白金、フィオーレ白金、はなみずき白金、はなみずき三田）		所管課	保健福祉支援部高齢者支援課	
指定管理者	株式会社東急コミュニティー		募集方法	公募	
障害者雇用率（令和3年6月）	2.39%		利用料金制	×	使用許可権限 ×
指定期間	平成31年４月１日から令和６年３月31日まで	グループ化	高齢者集合住宅でグループ化		

【職員体制】

	正規	常勤	非常勤		非正規	常勤	非常勤		合計	平均年齢
職員数(人)	7	7	0		1	1	0		8	45　歳
職員体制の内訳	業務統括1名、事務担当課長1名、技術担当課長1名、事務担当者3名、設備担当者2名									

職員の退職状況（人／年）	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和２年度	令和３年度	備　考
	0	0	0	0	1	

【事業実績】

項　　目	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和２年度	令和３年度	備　考
入居戸数	5	3	9	4	1	
稼働率	100%	100%	100%	100%	100%	

【財務状況】

項目(単位：円)			平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和２年度	令和３年度	備　考
収支（実績）	収入		15,920,280	15,920,280	21,117,660	21,311,400	21,311,400	
		指定管理料	15,920,280	15,920,280	21,117,660	21,311,400	21,311,400	
		利用料金	0	0	0	0	0	
		事業収入	0	0	0	0	0	
		区補助金	0	0	0	0	0	
		その他	0	0	0	0	0	
	支出		15,697,649	15,751,690	21,015,426	21,054,352	20,843,009	
		職員人件費	1,584,140	1,584,140	1,773,941	1,796,428	1,706,760	
		事業運営費	1,132,817	1,132,817	1,064,321	905,750	910,147	
		施設管理経費	6,900,206	6,779,246	7,013,054	7,235,199	6,971,199	
		光熱水費	0	0	0	0	0	
		修繕費	3,134,225	3,309,226	7,347,366	7,265,215	7,403,143	
		その他	2,946,261	2,946,261	3,816,744	3,851,760	3,851,760	
	差引収支額		222,631	168,590	102,234	257,048	468,391	
指定管理料のうち区への返還額			222,631	102,234	204,160	346,716	323,858	
提案時の指定管理料上限額			15,920,280	15,920,280	21,117,660	21,311,400	21,311,400	
年度協定書で定める指定管理料			15,920,280	15,920,280	21,117,660	21,311,400	21,311,400	

【運営状況】

項目		指定管理者による運営状況の内容	施設所管課による評価コメント
事業運営	施設設置目的との整合性	入居者の安全・安心の確保および公平・迅速なサービスを基本といたしました。	月例報告書や事業計画書をチェックし、施設の設置目的や基本協定等に沿った業務を行っていることを確認しています。
	サービス提供の状況	平日8：30～17：15を窓口サービス業務時間とし、入居者への対応を行いました。夜間・休日は設備緊急センターで受付しました。	施設管理に加え、月一回の懇談会等を行い、入居者・生活協力員からの意見・要望等をヒアリングし、真摯に対応するよう指導しています。
	利用者アンケートの実施状況	毎月全施設で入居者との懇親会開催、年2回の各戸訪問によりご要望等を対面で伺い、満足度の向上に努めました。	いただいた意見・要望等を踏まえ、よりよいサービスを提供できるよう取り組んでいます。
	第三者評価の実施状況	令和3年度に評価機関の審査を受けました。	令和3年度に評価機関の審査を実施しました。
	運営協議会等の開催状況	区の担当職員、生活協力員と定期的に打合せを行い、情報の共有化に努めました。	入居者の声を共有する貴重なコミュニケーションの機会であり、今後も一層の充実を図るよう指導します。
	公平な運営	全施設において、特定の入居者に有利・不利を与える対応はしておりません。	入居者募集業務の執行にあたっては、公開抽選とし、区民代表を立会わせるなど、公平な入居者選考を実施しています。
管理運営	職員体制及び職員の育成	業務統括責任者を定めた管理体制を敷き、各種案件に対応いたしました。また、社内研修等を通じて職員の育成に努めました。	業務計画に基づいた人員や構成により適切な管理体制となっています。今後も職員の人材育成に努めるよう引き続き指導していきます。
	職員の労働条件	関係法令、就業規則、雇用契約書に基づいています。	業務計画書に基づき、職員の配置や勤務体制などを行っており、労働関係各法令を遵守しています。
	施設・設備の維持管理	月2回の定期点検、法令で定められた保守点検、清掃を実施しています。また、計画的な修繕提案を行いました。	修繕の必要があると判断した場合、指定管理者と連携し施設及び付帯設備の維持管理を適切に行っています。
	施設の安全管理	安心・安全・快適なサービスを提供するため、協定、仕様書等に基づき実施いたしました。	日常安全点検にて館内巡回を行い、修繕・改修については、区と協議の上、速やかに実施しています。
	防災・危機管理対応	設備緊急センターは24時間365日対応とし、緊急事故発生時に備えています。	休日や夜間の連絡体制を定めており、防災・危機管理の対応に積極的に取り組んでいます。
	情報管理	港区の研修参加、定期的な社内研修を通じて、情報管理の重要性を浸透させています。	港区情報安全対策指針に基づき、情報セキュリティの確保に努めるとともに個人情報保護条例に基づく厳正な運用を実施しています。
	環境への配慮	文具等は再生紙をはじめとした環境に配慮した商品を使用しています。	ロングライフタイプの照明の採用や再生紙の活用など、環境に配慮した業務の執行を実践しています。
	会計及び指定管理料	指定管理料専用口座を設けて管理し、毎月収支状況報告書を所管課に提出しています。	予算の執行状況について四半期ごとに確認し、適切な会計処理がされています。また、指定管理料の適正な執行に取り組んでいます。
	地域貢献	植栽保守時の配慮や防災活動等、近隣の環境が少しでも良くなるよう取り組んでいます。	地域の防災活動・防災訓練にも入居者並びに生活協力員と共に積極的に取り組んでいます。

【総合評価】

指定管理者自己評価 （セルフモニタリングの実施状況等）	令和3年度で第2期指定管理期間も3年目を終えました。入居者の皆様に安全・安心な生活環境を届けるべく、所管課、生活協力員と情報共有を行いながら連携して対応してまいりました。また、好評いただいております年2回の各戸個別訪問も継続して実施いたしました。令和3年度は第三者評価を受け、好評をいただいております。
所管部門評価	指定管理者として適正な施設管理を実施しています。区・入居者・指定管理者の３者が話し合う場として、毎月懇談会の開催することに加え、各戸個別訪問を行うことで、入居者が要望を伝えやすい環境を整えています。そのため、情報共有に漏れがなく、入居者の相談や要望等に迅速に対応出来ています。今後も各種計画の見直しやサービスの質向上など、より高い水準での管理運営に向けて指導してまいります。