

# 令和6年度 指定管理施設評価票

## 1 基本情報

(令和7年3月31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 | 産業・地域振興支援部地域振興課                  |          |   |          |   |           |   |

## 2 職員体制

(単位：人)

|               | 正規    | 非常勤   |       | 非正規   | 非常勤   |     | 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           | 13    | 13    |       | 12    | 12    |     |                 | 25 |
|               | 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     | 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 |
|-----------|--------|-------|--------|-------|-------|-----|
| 宿泊利用人数(人) | 19,163 | 8,381 | 22,740 |       |       |     |
| 客室稼働率(%)  | 79.7   | 81.2  | 95.4   |       |       |     |
| 休憩利用人数(人) | 173    | 109   | 234    |       |       |     |

## 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 年度 | 令和 年度 | 備 考 |
|------|----------------|-------------|-------------|-------------|-------|-------|-----|
| 経費実績 | 収入             | 397,071,974 | 313,939,368 | 452,611,836 | 0     | 0     |     |
|      | 指定管理料（清算後）     | 192,128,098 | 222,667,037 | 202,629,184 |       |       |     |
|      | 利用料金収入         | 171,904,187 | 83,964,012  | 245,639,919 |       |       |     |
|      | その他収入          | 33,039,689  | 7,308,319   | 4,342,733   |       |       |     |
|      | 支出             | 440,129,966 | 321,092,043 | 481,224,854 | 0     | 0     |     |
|      | 職員人件費          | 126,156,061 | 85,487,115  | 121,134,431 |       |       |     |
|      | 光熱水費           | 54,343,151  | 36,376,274  | 56,195,884  |       |       |     |
|      | 修繕費            | 1,482,900   | 6,458,375   | 5,319,718   |       |       |     |
|      | 事業運営費          | 154,245,134 | 94,696,409  | 191,377,005 |       |       |     |
|      | 施設管理経費         | 70,387,191  | 73,632,049  | 78,553,305  |       |       |     |
|      | その他経費          | 33,515,529  | 24,441,821  | 28,644,511  |       |       |     |
|      | 差引収支額          | -43,057,992 | -7,152,675  | -28,613,018 | 0     | 0     |     |
|      | 年度協定書で定める指定管理料 | 193,787,727 | 222,667,037 | 202,629,184 |       |       |     |

## 5 管理運営状況に対する評価

| 項 目       | 評価視点              | 指定管理者<br>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  | 5 / 5 | ×1 5 / 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  | 5 / 5 | ×1 5 / 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。    | 3 / 5  | 3 / 5 | ×5 15 / 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。                        | 5 / 5  | 5 / 5 | ×2 10 / 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 |                   |                                                                  |        |       | 90 / 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  | 休荘明けの年度だったため、ご利用者様から営業再開を心待ちにされていたお気持ちを強く感じる1年間でした。施設維持管理、保守管理について適切に行っていましたが、経年劣化によるサウナ設備の故障や浴場照明設備の不良が発生してしまいました。また、3号機エレベーターの非常放送設備にも不良が発生いたしました。これらにつきましては、担当所管課と連携させていただき、安全を第一にに対応ができたと感じております。清掃に関しまして、不備をご指摘いただくこともございましたが、都度の対応と改善を担当業者に指示し、すすめて参りました。サービスの向上としましては、布団類の全交換、売店商品、昼食メニューとドリンクの見直しなどを随時行っておりまして、また、オプションツアーのコースも新規に見直し運営させていただきましました。イベントに関しましては、スタッフによるクリスマスコンサートを実施し非常に多くのお喜びのコメントをいただくことができましたが、公募時にご提案させていただいていた内容が未実施であるため、令和7年度に実施したいと考えております。今後も引き続き、ご利用者様にご支持をいただける施設運営に取り組んで参ります。 |
| 区（施設所管課）による評価 | 昨年度は令和5年度の大規模改修を終え、営業を再開した年度でしたが、アンケートやモニタリングを通じてより良い保養所運営になるように努め、高い利用率を維持していました。アンケートの確認をすると、料理の項目は高評価の意見が多く、力を入れていることが分かりました。経年劣化による設備不良や故障は発生しましたが、適宜修繕を行っていました。今後も定期的に点検を実施し、安全・安心な施設運営と更なるサービス向上に努める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）