

令和7年度 指定管理施設評価票

1 基本情報

(令和8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	9	9		12	12		21	42
		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	4			

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	22,940		
客室稼働率(%)	79.7	81.2	95.4	96.8		
休憩利用人数(人)	173	109	234	242		

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	452,611,193	455,091,938	0	
	指定管理料(清算後)	192,128,098	222,667,037	202,629,184	203,514,008		
	利用料金収入	171,904,187	75,337,795	200,026,800	207,705,918		
	その他収入	33,039,689	15,934,536	49,955,209	43,872,012		
	支出	440,129,966	321,092,043	481,224,854	481,999,935	0	
	職員人件費	126,156,061	85,487,115	121,134,431	124,328,413		
	光熱水費	54,343,151	36,376,274	56,195,884	58,899,561		
	修繕費	1,482,900	6,458,375	5,319,718	4,764,771		
	事業運営費	154,245,134	94,696,409	191,377,005	176,789,650		
	施設管理経費	70,387,191	73,632,049	78,553,305	86,359,834		
その他経費	33,515,529	24,441,821	28,644,511	30,857,706			
差引収支額	-43,057,992	-7,152,675	-28,613,661	-26,907,997	0		
年度協定書で定める指定管理料	193,787,727	222,667,037	202,629,184	203,514,008			

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	×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	×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	×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。	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。	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	×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	×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	×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。	3 / 5	×1	3 / 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	×3	15 / 15
区による評価合計点					98 / 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	「エレベーター故障」・「女性浴室照明工事」・「マッサージチェア故障」・「ウォータークーラー不具合」など、大きな修繕対応が多い一年間となりました。利用者様にもご不便、ご迷惑おかけする場面もあり反省しております。その一方で、スタッフによる季節ごとのご案内を手作りで作成し、客室へ設置させていただきました。利用者様からは「分かりやすく、楽しく拝見させていただきました」といった嬉しいお声も多くいただいております。お食事につきましても、利用者様からのご意見を取り入れながら、各部門が連携し、一層ご満足いただける内容となるよう改善に努めてまいります。イベントにつきましては、前年度同様に夏のワンドリンクサービスが好評をいただいたほか、クリスマスにはレストランホールにてローストビーフの切り分けを実施し、多くのお喜びの声を頂戴いたしました。また、スタッフがサンタクロースに扮し対応したことも、利用者様にはお楽しみいただけたと感じております。その他に、季節ごとにお子様を中心にお菓子の配布を行い、ご滞在のひとときをより楽しくお過ごしいただけるよう努めました。来年度へ向けましては、ご宿泊そのものに特別な価値を感じていただけるような企画を検討し、さらなる満足度向上に取り組んでまいります。「個人情報及び情報セキュリティ研修」につきましては、一部スタッフの受講にとどまり不十分でございました。今後は、支配人が受講状況を確認管理するとともに、未受講者への研修実施など、シフト調整を行い全スタッフが受講できる体制に見直し、再発防止に努めてまいります。
区（施設所管課）による評価	昨年度も引き続き高い利用率を維持しており、利用者様からの意見やアンケート結果を基に、サービス向上に努めていました。また、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対応を行っていました。一方で、個人情報及び情報セキュリティ研修に関する研修について、受講できていない職員が複数いたことが判明しました。個人情報を取り扱う施設のため、今後は全職員が漏れなく受講するよう指導しました。また、電話や施設内で問合せがあった際、誤った案内をした結果、クレームに繋がることもありました。リフレッシュや癒しを目的に施設を利用している方々に不快な思いをさせることのないよう、職員全体へ接遇研修等を行い、案内を統一するよう指導してまいります。今後も安心・安全であるとともに、満足度の高い施設運営に努めるよう指導してまいります。

6 評価

令和7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）