

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	港区特定公共賃貸住宅 (シティハイツ港南、竹芝、神明、桂坂、高浜)						
指定管理者	東急コミュニティー・東急セキュリティ共同事業体						
指定期間	令和 6 年 4 月 1 日 ~ 令和 11 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	街づくり支援部住宅課						

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	35	35	0	21	10	11	4	60
		令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	備考	
正規・非正規職員の退職者数		7	10					

3 指定期間における事業実績

事業実績	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	備考
住宅稼働率(%)	94.6	89.8				年度平均

4 指定期間における経費実績

(単位：円)

項目		令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	備考
経費実績	収入	267,962,638	263,636,871	0	0	0	
	指定管理料(清算後)	267,962,638	263,636,871				
	利用料金収入	0	0				
	その他収入	0	0				
	支出	268,411,691	266,733,897	0	0	0	
	職員人件費	86,496,071	93,150,489				
	光熱水費	0	0				
	修繕費	59,057,932	46,514,551				
	事業運営費	12,244,594	11,206,216				
	施設管理経費	47,987,076	51,684,062				
その他経費	62,626,018	64,178,579					
差引収支額	-449,053	-3,097,026	0	0	0		
年度協定書で定める指定管理料	271,130,549	264,432,325					

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	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	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	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	3 / 5	×1 3 / 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				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、当該項目は「－：評価対象外」とします。

指定管理者による自己評価	空家の修繕工事において老朽化設備の更新を積極的に行い、入居促進に努めました。所管課及び関係各所との情報共有・連携を緊密に行うこと並びに入居者に対して安心・安全・快適なサービスを提供することを心がけました。高齢者へのサポートについて、2回訪問を実施しました。加えて、電話によるサポートを4回実施しました。入居者支援事業として、24時間無料の「健康相談ダイヤル」を設置しました。入居者のコミュニティ支援活動として、シティハイツ港南で「マルシェ」を開催しました。
区（施設所管課）による評価	令和7年度は、建物の老朽化に合わせた修繕の提案や設備の更新が積極的に行われました。加えて、高齢者へのサポートや入居者のコミュニティ支援活動も実施されました。退職者が出た際は長期的な欠員とならないよう、早急な人員配置がされました。引き続き、情報交換を密にしながら、修繕・改修等の提案についても協議し、入居者が安心・安全に生活できる住環境を提供できるよう指導します。また、高齢の入居者が増加傾向にあることを踏まえ、高齢者へのサポートを充実させるため、区と指定管理者で協力します。

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）