

令和5年度 指定管理施設評価票

1 基本情報

(令和6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	株式会社東急コミュニティー						
指定期間	平成 31 年 4 月 1 日 ~ 令和 6 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	常勤	非常勤	非正規	常勤	非常勤	委託（シルバー人材センター等）	合計
職員数	34	34	0	22	12	10	15	71
	平成31年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	備考		
正規・非正規職員の退職者数	9	8	7	9	10			

3 指定期間における事業実績

事業実績	平成31年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	備考
住宅稼働率（％）	91.4	91.9	95.6	94.8	93.8	年度平均（シティハイツ高浜は閉館のため含まず）

4 指定期間における経費実績

(単位：円)

項 目	平成31年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	備考
経費実績	収入	223,791,349	226,154,055	212,634,444	231,308,873	217,987,863
	指定管理料（清算後）	223,791,349	226,154,055	212,634,444	231,308,873	217,987,863
	利用料金収入	0	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0	0
	支出	224,997,826	228,476,817	213,312,434	232,486,510	218,305,167
	職員人件費	73,899,259	76,582,449	74,539,214	74,167,533	72,290,612
	光熱水費	0	0	0	0	0
	修繕費	51,119,444	51,736,203	38,305,146	59,625,642	47,332,607
	事業運営費	0	0	0	0	0
	施設管理経費	56,791,258	56,646,357	56,982,059	56,495,953	56,406,379
	その他経費	43,187,865	43,511,808	43,486,015	42,197,382	42,275,569
	差引収支額	-1,206,477	-2,322,762	-677,990	-1,177,637	-317,304
	年度協定書で定める指定管理料	226,752,304	227,389,847	212,827,444	238,476,391	219,732,398

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。	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。	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	×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。	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	×3	15 / 15
区による評価合計点					86 / 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	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及び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掛けました。また、室内給水・給湯設備の改修等、建物の老朽化に合わせた修繕を積極的に提案いたしました。
区（施設所管課）による評価	令和5年度は建物の老朽化に合わせた修繕の提案に加えて、空家の修繕工事における老朽化設備の更新等、予防保全を目的とした提案が積極的に行われました。引き続き、指定管理者との情報交換を密に行いながら、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ていきます。また、高齢者や障害者へのサポートを充実させるべく、区と指定管理者で協力していきます。

6 評価

令和5年度の管理運営に関する総合評価

A

【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）