

# 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	港区立障害者住宅						
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	保健福祉支援部障害者福祉課						

## 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	34	34	0	22	12	10	15	71
		令和元年度	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	令和元年度	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(%)	100	93	87	72	94	
ふれあいサポート実施回数	2	0	0	1	2	令和元年3月~令和4年9月は、新型コロナウイルス感染症感染防止のため中止。

## 4 指定期間における経費実績

(単位：円)

項目		令和元年度	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	13,469,062	14,010,177	13,512,533	28,342,313	22,523,229	
	指定管理料(清算後)	13,469,062	14,010,177	13,512,533	28,342,313	22,523,229	
	利用料金収入	0	0	0	0	0	
	その他収入	0	0	0	0	0	
	支出	13,619,470	14,293,532	13,649,588	28,366,113	22,437,071	
	職員人件費	4,693,730	4,904,680	4,693,156	5,535,917	5,462,503	
	光熱水費	0	0	0	0	0	
	修繕費	3,183,017	3,577,035	3,085,231	15,127,706	9,308,622	
	事業運営費	0	0	0	0	0	
	施設管理経費	3,063,516	3,077,517	3,059,379	3,631,574	3,595,030	
	その他経費	2,679,207	2,734,300	2,811,822	4,070,916	4,070,916	
差引収支額	-150,408	-283,355	-137,055	-23,800	86,158		
年度協定書で定める指定管理料	14,215,989	14,071,758	14,202,691	28,353,086	25,679,236		

## 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	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	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	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	3 / 5	×3 9 / 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	3 / 5	×3 9 / 15
区による評価合計点				74 / 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	住宅内の設備機器について、予防保全として給湯器およびガスコンロの一斉更新を行いました。配慮が必要な障害者の方に対しては、筆談での対応、ゴミ捨て処理等の個別対応を行い、他の入居者への影響がないよう尽力しました。管理員の日常巡回および防災センター技術員の定期点検を行い、共用部の不具合の早期発見に努めました。特に通路・点字ブロックの障害物は事故やクレームに発展するリスクが高いため、即時対応を行いました。障害者の声掛け運動では入居者の体調・住宅内の状況を確認し、不具合箇所については常駐技術員により修繕を行いました。今後もより良いサービスを心掛け、安全安心の住環境を提供していきます。
区（施設所管課）による評価	事業計画に基づき適切な管理運営を実施することができました。特に、建物管理については、併設する障害保健福祉センターと調整しつつ適切な維持管理や修繕提案を実施しました。また、入居者への対応について、おおむね丁寧な対応ができています。個別対応が必要な入居者には、より丁寧な対応に努めていました。一方で、欠員が生じている状況がありました。今後は、職員配置や更なるサービスの向上に向けた積極的な事業提案に向けて、指定管理者を支援・指導します。

## 6 評価

### 令和5年度の管理運営に関する総合評価

B

### 【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）