

令和7年度 指定管理者施設管理評価シート		部課名	福祉部高齢福祉課	
施設名称	23 東京都台東区立ケアハウス松が谷	指定管理者	社会福祉法人東京援護協会	
選定方法	<input checked="" type="checkbox"/> 公募 <input type="checkbox"/> 継続特例 <input type="checkbox"/> 非公募	指定期間	R7.4.1	～ R12.3.31

1. 施設及び事業の概要	
(1)	[設置目的] 日常生活の維持は可能であるが、高齢等のため独立して生活するには不安がある高齢者に対し、食事の提供や生活相談等のサービスを行うことで、高齢者が安心して自立した生活が継続できるよう支援する。
(2)	[所在地] 台東区松が谷4-4-3 [規模] 延床面積 4,671.32㎡のうち3,336.86㎡ SRC造一部RC造 地上8階地下2階 駐車場、ボランティア室、浴室（機械浴、一般浴）、食堂、相談室、居室など
(3)	[委託事業] 栄養士の献立管理による食事（3食）提供、社会福祉専門職による各種相談、趣味活動及び季節行事の支援、外部介護保健サービスの導入と対応、年間防災訓練の実施、近隣地域との交流 [自主事業] 自主事業は行っていない。
(4)	[利用者] 60歳以上の区民 [利用料金制] <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無
(5)	[開館日・時間] 通年、24時間
(6)	[人員体制] 6名 (内 訳) 施設長(1)、事務員(1)、生活相談員(1)、介護職員(1)、非常勤職員(1)、栄養士(1) (前年増減) 増減なし

2. 予算決算		R5予算	R5決算	R6予算	R6決算
収入	委託料（指定管理料）	109,000,000	109,000,000	109,065,868	109,065,868
	利用料金収入	0	0	0	0
	その他収入（受取利息配当金収入等）	32,000	6,937	2,000	15,930
	計	109,032,000	109,006,937	109,067,868	109,081,798
支出	人件費	39,465,000	37,428,457	37,287,000	39,371,386
	光熱水費	12,119,000	10,890,586	13,617,000	11,834,998
	維持管理費（委託料・賃借料）	35,516,000	35,520,057	38,493,000	38,176,382
	修繕費	1,426,000	760,573	1,456,000	1,002,387
	事業費	0	0	0	0
	その他支出（給食費支出等）	20,506,000	21,376,551	20,434,868	22,864,109
	計	109,032,000	105,976,224	111,287,868	113,249,262
収支			3,030,713		-4,167,464

3. 活動指標	単位	(目標値)R8年度	R4年度	R5年度	R6年度
入所定員	日	38	38	38	38

4. 成果指標	単位	(目標値)R8年度	R4年度	R5年度	R6年度
利用率	%	87	77.5	83.5	84
延べ入所数	人	12,070	10,727	11,615	11,655

5. 前回評価及び第三者評価の結果に対する、現在までの取り組み状況

引き続き円滑な入居のため区と連携して取り組んでおり、利用率が改善されている。2人用居室の空室については、入居相談が増加傾向にあり入居につながったケースもあるが、満室ではないため継続して取り組む必要がある。

6. 評価の観点

(20点) 水準を全て満たしている(年間通じて問題がなかった) (19~14点) 水準の範囲内である(一部軽微な課題あり)
(13~12点) 水準をやや下回った (11点以下) 水準を大きく下回った

(1) 管理の適正性	法令等の遵守、事業計画書・報告書等の作成・提出、従業員の労働環境などの観点から、公の施設として、適正な管理体制及び運営が行われているかを評価する。
20 / 20 点	施設の運営にあたり法令等を遵守し、区との情報共有も十分に図られている。労働環境モニタリング指摘事項については、修正し適切に対応している。全般的に適切な管理運営が行われている。
(2) 事業の運営	職員配置、職員の対応、開館時間等の遵守などの観点から、施設の目的に合致した事業が展開できているかを評価する。
19 / 20 点	人員配置基準を満たした職員数であり、入居者との信頼関係を築くためコミュニケーションを取るなど適切に対応し、施設目的に合致した事業展開をしている。DXの推進については取り組んでいるが、施設管理運営の効率化に向けて検討する必要がある。
(3) 施設の維持管理	建物保守、清掃・衛生管理、施設の修繕などの観点から、施設の維持管理が適切に行われているかを評価する。
20 / 20 点	設備の定期点検や日々の巡回で異常を把握し、緊急性のあるものは迅速に修繕を行うなど、適切な施設維持管理を行っている。また、日々の消毒と物品の整備を実施し、保健所等関係機関への連絡や報告など連携体制を整えている。
(4) サービス向上の取り組み	利用者満足度調査、要望・意見等への対応、指定管理者の努力・意欲などの観点から、サービス向上に向けた取り組みが積極的に行われているかを評価する。
18 / 20 点	利用者満足度調査の結果や意見箱に寄せられた要望等に対応し、サービス向上に努めている。ただし、利用者満足度調査の回収率は令和5年度から4.2ポイント低下しており、改善に向けて調査方法等を工夫する必要がある。
(5) 収入支出	予算執行、会計の管理などの観点から、収入支出が適正かつ効率的に行われているかを評価する。
18 / 20 点	法人内でまとめて消耗品を購入するなどコスト削減に努め、概ね収支予算書に沿って予算執行しているが、予算額に対し業務委託費や人件費が増え令和6年度は赤字となったため、引き続き工夫して経費削減に取り組む必要がある。
(6) 優れた取り組み ◀加点項目▶ ※点数上限：10点	指定管理者の自主的な取り組みによる成果
— 点	

7. 総合評価 極めて良好(110~101)・良好(100~91)・適正(90~70)・改善指示(69以下)

良好 (95 / 110点)	【所見】 施設の運営や維持管理を適切に行っている。また、入居者とコミュニケーションを取り、信頼関係の構築に努めている。利用者満足度調査については、回収率改善に向けて引き続き工夫が求められる。	【各項目20点に届かなかった主な要因・課題】 経費削減など取り組んでいるものの、委託費や人件費の増により収支状況の悪化が見られるため、より一層の経費削減や収入の増など工夫して取り組む必要がある。
--------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------