

大阪市立 住之江会館  
令和 5 年度

(2023年4月～2024年3月)

事業報告書

株式会社ハウズビルシステム

## 施設概要

施設名	大阪市立住之江会館
所在地	大阪市住之江区南加賀屋3-1-20
施設規模	> 構造 鉄筋コンクリート造 地上3階建の2階フロア > 延床面積 652.52㎡
主な施設	> 概要 大会議室、小会議室、会議室1～3、和室

## 指定管理者

団体名	株式会社ハウスビルシステム
主たる事務所の所在地	大阪市北区梅田1-2-2-1200
代表者	代表取締役 坂下芳史
指定期間	令和3年4月1日～令和8年3月31日
報告対象期間	令和5年4月1日～令和6年3月31日
担当者	
連絡先	大阪市北区梅田1-2-2-1200 TEL.06-6346-5454

## 指定管理業務の実施状況

令和5年度 大阪市立住之江会館管理運営業務の事業計画に基づき、コミュニティ活動の振興ならびに地域における文化向上、福祉の増進を図るとともに、集会その他各種行事の実施場所を提供することで市民相互の交流の促進、連帯感あふれる街づくりの推進に寄与する、という区役所附設会館の目的を果たすべく、下記業務を遂行いたしました。

### 管理運営方針

#### 《基本方針》

地域の各種団体との連携を図り、常に利用者目線での管理運営を行うこと、施設・地域の活性化と施設利用者の方々に高い満足感を提供する管理運営を行う。

#### 《共同方針・共同目標》

施設単体のみの運営努力ではなく、周辺地域や地域団体等複数の力を合わせ、利用者サービスの向上、利用促進を行い、利用者の方々に喜んでもらえる運営を行うよう努める。

## 1 貸館運営業務

### ① 施設使用にかかる申込の受付業務

使用申込書の提出による施設使用予約については、大阪市区役所附設会館施設条例、同施行規則に基づき使用内容の確認を行い、受理したものについて使用許可書を発行しました。また使用前および使用后について点検を行い、施設の適切な管理運営に努めました。

### ② 利用料金徴収業務

条例の定めに従い、利用者から施設使用料の徴収を行い、毎月、利用・収入状況を区に報告しました。

### ③ 使用料還付金の支出業務

利用者からの使用料還付に関する問合せの対応、還付金請求、支払い業務を遅滞なく行い、区に還付状況の報告を行いました。利用者に対しては丁寧な説明と広報を行い、理解していただきました。

### ④ 施設管理業務、各種設備機器の点検管理

会館内の什器・備品等の維持管理の実施(貸与什器・備品については、備品目録に照らして隔月毎の数量チェック)、関連法令等に基づいた各種設備機器の点検については以下の通り実施し、利用者への快適な環境づくりを行いました。また住之江図書館・住之江老人福祉センターと十分に連携して複合施設としての維持管理に努めました。

定期点検・検査

月	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
エレベーター点検	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
電気工作物保安点検	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
玄関自動ドア一点検		○			○			○			○	
空調機点検、清掃		○						○				
特定建築物等定期点検(建築設備)				○								
特定建築物等定期点検(防火設備)				○								
貯水槽 設備点検・清掃・水質検査						○						
法定簡易専用水道検査						○						

定期清掃

月	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
会議室、事務所 剥離・ワックス清掃						○					○	
清掃業務(日常清掃)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
会館大掃除									○			

消防・防火関連	実施日	
防火対象物点検	2023年9月7日	
消防用設備等(特殊消防用設備等)点検	2023年9月7日	2024年1月24日
自衛消防訓練	2023年9月21日	2024年3月27日
住之江消防署による立ち入り検査	2023年12月12日	

修繕工事等 実施状況

会議室1 ホワイトボード入替(破損)	2023年4月10日
廊下給湯室床補修工事	2023年4月17日
廊下給湯室水道蛇口付替工事 (破損)	2023年4月21日
大会議室 換気扇取替工事(1台・ 故障)	2023年5月24日
小会議室蛍光灯器具付替工事 (1台・故障)	2023年6月13日
会館外壁補修工事	2023年8月17日～ 2023年11月30日
高架水槽ポンプ不具合点検	2023年8月31日
事務所ブラインド取替	2023年10月25日
住之江会館表示付替	2023年10月25日
和室 障子の張替	2023年12月8日
和室 障子枠の歪み補修	2023年12月14日
屋上エアコン室外機修理(会議室2 エアコン部分)	2023年12月27日
複合センター敷地内植木剪定	2024年1月22・23日
機械警備センサー補修	2024年3月18日

⑤ 職員の配置状況

事業計画書で計画した通り、適正に配置しました。

館長1名 副館長1名 スタッフ6名 ローテーション勤務

## 2 会館利用状況

年間開館日数	360 日
年間利用率	51.9% (前年 48.8%)
年間利用者	48,330人 (前年 41,434人)

利用料収入	室料	3,053,540 円
	付属設備料	119,650 円
	収入合計	3,173,190 円(利用日基準)
還付金		-168,610 円
収入総合計		3,004,580 円(利用日基準)

新型コロナウイルスの拡大も落ち着きつつあり、人の流れもコロナ以前に戻りつつある令和5年度でした。

ご利用人数は、令和4年度の約41,000人から令和5年度は約48,000人と上昇傾向にありましたが、各部屋のご利用率が令和4年度の48.8%から51.9%と3.1%増にとどまりました。1部屋あたりのご利用人数や自主事業への参加人数は増えました。

反面、新型コロナウイルスの影響がまだまだ続いているのか、全体的に部屋のご利用件数は、約230件の微増にとどまりました。

住之江会館をご存じない方への周知や新規のご利用者様獲得に向けた行動を令和5年3月1日より始めました。

住之江会館は、条件を満たせばどなたでもご利用可能であることをアピールするチラシを製作し、住之江会館内だけでなく、地下鉄住之江公園駅、住之江区役所、住之江図書館にもチラシを配架し、利用件数・利用率を増やす努力を継続します。

令和5年度(2023年年度)

住之江会館 使用状況

月	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	R5年度 利用実績
開館日数	30	31	30	31	31	30	31	30	28	28	29	31	360
使用件数	248	217	270	294	231	296	302	318	273	272	288	279	3,288(R4実績 3,054)
R5年度 利用者数	3,081	2,838	3,697	5,480	3,734	4,396	4,183	4,388	4,034	4,151	4,172	4,176	48,330
R4年度 利用者数	3,557	3,066	3,001	3,880	3,052	3,605	3,807	3,718	3,915	3,450	2,782	3,601	41,434
R5年度 利用率	45.9%	39.4%	50.1%	53.4%	42.8%	57.9%	54.7%	60.6%	57.4%	54.8%	57.3%	51.0%	51.9%
R4年度 利用率	47.2%	41.8%	43.5%	51.1%	44.3%	51.1%	48.6%	50.6%	53.6%	48.4%	60.4%	49.1%	48.8%
利用日 室利用料	211,660	202,760	241,760	246,880	253,500	277,620	241,960	297,120	267,940	268,240	277,820	266,280	3,053,540
利用日 付属設備利用料	5,000	3,100	4,550	10,750	16,800	11,750	7,800	14,200	12,100	10,050	8,350	15,200	119,650
利用日 合計	216,660	205,860	246,310	257,630	270,300	289,370	249,760	311,320	280,040	278,290	286,170	281,480	3,173,190
還付金額	-16,180	-19,480	-18,080	-21,880	-22,540	-14,800	-20,400	-13,200	-4,800	0	-15,400	-1,850	-168,610
収入計	200,480	186,380	228,230	235,750	247,760	274,570	229,360	298,120	275,240	278,290	270,770	279,630	3,004,580

### 3 自主事業

会館主催事業全 66 種類 148 件の自主事業（通年講座 27 種類・単発講座 40 種類）を企画し、145 件の講座を実施。最低履行人数未達で 3 講座中止となりました。

図書館協賛事業 52 講座事業を企画し、すべて開催できました。

#### 会館主催事業

実施事業件数	延べ回数	延べ参加人数
148 件	1,010 回	11,423 人

#### 図書館協賛事業

実施事業件数	延べ回数	延べ参加人数
52 件	79 回	1,104 人

#### 自主事業（会館主催）の分類

1, 目的別に 4 つの形態に分類して実施しました。

- ① 年間を通じて実施した事業で、参加者のスキル向上と、会館の安定した利用を目指しました。
- ② 会館で活動されているサークル・団体で、高齢化やその他の理由で会員数減少のグループに対し、活性化やその他応援をするために実施しました。
- ③ ご利用者のアンケートを元に新しい講座を実施しました。
- ④ 様々な年代、性別、講座内容を考慮し、多くの方に興味を持っていただき、喜んでいただき、気軽に参加できる講座を実施しました。

令和5年度（2023年） 自主事業

形態別 事業内容

①通年事業として実施	講座数	回数	延べ参加 人数
英会話教室、パソコン教室、フラダンス教室、書道教室、  ヨーガ、キッズ空手、水彩画教室、似顔絵教室、こども将棋教室、  ジュニア英語、日本語教室、しゃべりば	12	910	10,297
②既存サークルへの応援事業として実施  会館で活動されているサークル・団体の活性化を応援するため事業	10	24	294
③ご利用者のアンケートを元に新しい講座を実施  区民・市民の方々のご要望にできるだけ応えるための事業	4	4	101
④様々な年代、性別、講座内容を考慮して企画、多くの方が参加できる事業	40	72	731
合 計	66	1,010	11,423

## 4 収支決算状況

別紙（最終頁に添付）

## 5 その他

### ① 危機管理に対する取り組み

○自然災害（地震、台風、火事、津波等）と事件・事故等に対する危機管理意識を職員に共有し、年2回の避難訓練の実施とマニュアル・防火防災管理のススメ(冊子)を回覧し、有事の際、迅速に動けるようにスタッフと情報を共有しました。

○避難場所としての施設であり、区が手配する緊急資材、食料等の備蓄保管業務に協力しました。

○指定管理者として、全社で災害を想定した緊急連絡訓練を実施しました。

○複合施設として図書館・老人福祉センターと共同での避難訓練を年2回実施しました。

### ② サービス向上

常に丁寧な窓口対応を心がけ、様々な年齢層の方々が快適に気持ちよく利用できるよう、利用者の立場に立ったサービスの提供に努めました。館内は換気と清掃を常に意識して行い、館外(敷地共用部)は図書館、老人福祉センターと連携して、美化に努めました。

### ③ 費用縮減に対する取り組み

施設管理費については、本社と現場で厳格な費用対効果の判断をすることで経費の縮減を目指しました。施設内の補修にはできる限りの対応を行いました。

また、光熱費の削減への取り組みとして、開館前9時以前は事務所以外は消灯及び閉館前21時15分以降は利用者の有無を確認の上、館内に利用者が不在の場合は廊下以外を消灯するなどスタッフ全員で節電を意識した行動や、体感温度の確認と必要に応じた温度設定を行いました。光熱費の削減努力を今後も継続して縮減に努めます。

### ④ 利用者からの苦情・意見・要望等への対応

利用者からの意見・要望・苦情等については、職員間での話し合いや区役所担当者との協議・検討を十分に行い、対策を講じて以後の管理運営に活かすようにいたしました。

#### ⑤ 職員研修

職員の研修については、マナーや施設管理運営の基本的な事項のスキルアップ研修にとどまらず、コミュニティづくりの課題などのテーマを設定した研修を実施し、職員の能力向上を目指しました。

外部機関に依頼し、職員個々のストレスチェックを実施し効果的なセルフケアを行いました。

	12/12～16実施	2/9～10実施
個人情報研修	8名	9名
人権研修	8名	9名
接遇研修	8名	9名
ストレスチェック	12月実施(対象者のみ)	
メンタルヘルスマネジメント研修	2/29;1名(館長のみ)	

#### ⑥ 個人情報保護

個人情報データの取扱いに際しては、職員採用時に「個人情報の取り扱いに関する誓約書」の提出を求め、日常の取り扱いにおいては、館員ひとりひとりが利用者の個人情報保護の重要性を十分に認識し、また大阪市個人情報保護条例の趣旨を十分に理解した上で漏洩・滅失・毀損などの防止をはかり、個人情報保護に必要な体制の整備及び措置を講じました。

#### ⑦ 利用者モニタリングの実施状況

イベント開催の際にはアンケートをお願いして、利用者の意見・考えを知った上で職員間にて話し合い、今後の会館運営や企画立案に反映させるよう努めました。

#### ⑧ 感染症予防対策

- 区からの通達“感染症の対応について”の内容を理解、遵守し円滑に運営しました。
- 各室の使用前には徹底してテーブル、椅子等の消毒を行いました。
- 感染症対策備品は今年度も引き続き館内に設置し、利用者が自由に使えるようにしました。
- ダスキンの抗菌マットをトイレ前に引き続き設置し、2週間に一度交換しています。

件名	大阪市立住之江会館
契約開始日	2023(令和5)年04月01日

大阪市北区梅田1丁目2番2-1200号  
株式会社 ハウスビルシステム  
代表取締役 坂 下 芳 史

## 事業の収支報告書

項目		計画額	実績額	差異	収支内容	
税込額	指定管理料	15,350,000	15,350,000		年度協定書の協定締結額を計上	
	利用料収入	3,500,000	3,004,580	-495,420		
	自主事業収入	4,000,000	10,131,000	6,131,000		
	小計	22,850,000	28,485,580	5,635,580	消費税を含んだ金額合計	
	預かり消費税(負債)	2,077,273	2,589,598	512,325	国・地方自治に納付する消費税額	
	収入合計(A)	20,772,727	25,895,982	5,123,255		
支出	給与・福利ほか	給与報酬	12,200,000	11,728,253	-471,747	
		法定福利費	770,000	669,430	-100,570	
		給与報酬 非常勤応援				
		福利厚生費	17,990	4,802	-13,188	
		引当金(労災保険)	94,139	139,672	45,533	
		小計	13,082,129	12,542,157	-539,972	
	外注費	顧問				
		作業	900,000	765,841	-134,159	
		修繕	363,637	393,173	29,536	
		自主事業 講師料	3,521,036	4,807,180	1,286,144	
	小計	4,784,673	5,966,194	1,181,521		
活動費	器財賃借料	110,000	264,551	154,551		
	車両費 車両燃料費					
	小計	110,000	264,551	154,551		
業務費	資材費	383,102	577,044	193,942		
	通信費	551,370	466,038	-85,332		
	募集費	100,000	302,400	202,400		
	商品仕入					
	小計	1,034,472	1,345,482	311,010		
管理費	光熱費	1,652,353	1,324,145	-328,208		
	行政財産					
	システム管理料 管理費	12,000	24,000	12,000		
	小計	1,664,353	1,348,145	-316,208		
その他	還付金					
	決算調整費					
	減価償却費	14,360		-14,360		
	雑費	60,000	50,365	-9,635		
	諸税公課		450	450		
	保険料	22,740		-22,740		
自主事業 経費						
	一般管理費		3,884,397	3,884,397	収入合計に対し15%の販売管理費を計上	
	小計	97,100	3,935,212	3,838,112		
	支出合計(B)	20,772,727	25,401,741	4,629,014	経費には消費税は含まれません	
	収支(A)-(B)		494,241	494,241		