

大阪市立 住之江会館
令和7年度

(2025年4月～2026年3月)

事業報告書

株式会社ハウスビルシステム

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7年4月1日～令和8年3月31日
担当者	濱端亜希子
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7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)				○					○			
消防用設備等点検						○				○		
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						○					○	
窓(外側)清掃											○	
清掃業務(日常清掃)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
住之江会館大掃除									○			

防災・防犯関連	実施日	
ガス漏洩検査・設備点検	2024 年 6 月 3 日	
自衛消防訓練	2025 年 9 月 18 日	2026 年 3 月 11 日
ALSOK(機械警備)設備点検	2025 年 12 月 24 日	
自動火災報知設備改修その他工事	2025 年 3 月 3 日	

修繕工事等 実施状況

和室水栓工事	2025 年 4 月 11 日
大会議室マイク交換	2025 年 5 月 29 日
大会議室エアコン修理(1台)	2025 年 6 月 10 日
女子トイレ便器修理	2025 年 9 月 9 日
女子トイレ水栓工事	2025 年 9 月 24 日
駐車場散水栓取替工事(按分)	2025 年 10 月 1 日
和室エアコン修理	2025 年 10 月 17 日
廊下給湯器取替工事	2025 年 12 月 9 日
大会議室照明器具交換(3台)	2026 年 3 月 27 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7名 ローテーション勤務

2 会館利用状況

年間開館日数	359 日
年間利用率	51.5% (前年 53.3%)
年間利用者	46,999人 (前年 47,953人)
利用料収入	室料 4,553,580 円
	付属設備料 187,750 円
	収入合計 4,741,330 円(利用日基準)
還付金	-131,030円
収入総合計	4,610,300 円(利用日基準)

住之江会館のご利用者満足度

令和7年度	89.1%
令和6年度	89.4%

令和7年度も前年同様、利用率60%を目指してスタートしましたが、結果は令和6年度の53.3%から下まわり51.5%という結果でした。

ご利用人数も、令和6年度の47,935人から令和7年度46,999人と954人減少しています。しかしながら、利用料金収入は令和6年度の4,163,040円から令和7年度は4,610,300円の447,260円増と伸ばせました。

免除団体の利用数が減り、今までご利用の無かった企業様の採用面接や研修等、一般利用者のご利用が増えたことと、自主事業→自主運営への切り替えが利用金額増の原因だと考えます。

また、サークル活動でご利用いただける団体で、参加人数増えたことにより、大きな部屋に変更された団体もあります。

住之江会館内だけではなく、地下鉄住之江公園駅改札前に住之江会館の案内やサークル立ち上げ支援のチラシを配架した成果が少しずつ出てきているのではないかと感じています。

新型コロナウイルス感染拡大前には、近隣企業様のご利用が多くありました。しかしコロナ禍で新たにWEB会議やWEB面接といった新しいビジネスモデルが生まれ、同じように近隣企業様のご利用のみに頼っていたのでは目標に届かないと思います。

令和8年度は引き続き、住之江公園駅への利用促進及びサークル開設支援のチラシ配架を続けて、新規ご利用者獲得に向けての行動を強化するとともに、地域住民からリクエストが多くあった、「自習室の開設」を新たに行い、利用率の目標達成に向けて、考え行動してきます。

令和7年度(2025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	R6 年度 利用実績
開館日数	30	31	30	31	31	30	31	30	28	28	28	31	359
使用件数 (一般)	146	138	152	153	120	146	144	151	128	148	133	153	2,536(R6 実績 1,632)
使用件数 (免除)	69	86	69	72	81	74	74	74	69	60	67	73	896(R6 実績 968)
使用件数 合計	215	224	221	225	201	220	218	225	197	208	200	226	2,536(R6 実績 2,600)
R7 年度 利用者数	3,036	3,149	2,822	3,046	3,255	3,255	3,018	3,170	2,661	3,175	3,411	3,951	46,999
R6 年度 利用者数	3,510	3,775	3,929	5,816	4,042	3,789	3,467	3,855	3,529	3,912	3,043	4,355	47,935
R7 年度 利用率	50.7%	50.8%	50.1%	50.4%	49.5%	51.6%	51.1%	51.7%	52.2%	52.8%	56.6%	50.2%	51.5%
R6 年度 利用率	49.3%	53.0%	58.3%	59.7%	56.2%	52.3%	48.6%	50.2%	51.4%	50.9%	57.1%	52.7%	53.3%
利用日 室利用料	404,700	400,540	430,460	402,300	307,780	368,800	377,220	397,580	345,500	391,660	348,940	378,100	4,553,580
利用日 付属設備利用料	13,000	7,400	12,400	26,000	10,200	14,900	13,550	16,900	14,250	22,350	19,250	17,550	187,750
利用日 合計	417,700	407,940	442,860	428,300	317,980	383,700	390,770	414,480	359,750	414,010	368,190	395,650	4,741,330
還付金額	-18,650	-29,300	-29,300	-3,200	-4,700	-12,800	-7,540	-5,900	0	-6,820	-10,520	-2,300	-131,030
収入計	399,050	378,640	413,560	425,100	313,280	370,900	383,230	408,580	359,750	407,190	357,670	393,350	4,610,300

3 自主事業

会館主催事業全種類件の自主事業（通年講座種類・単発講座種類）を251件企画し、247件の講座を実施。最低履行人数未達で4講座中止となりました。

図書館協賛事業講座事業は、すべて共同開催できました。

会館主催事業

実施講座種類	延べ回数	延べ参加人数
42種類	736回	6,762人

図書館協賛事業

実施事業件数	延べ回数	延べ参加人数
51件	78回	1,201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体験講座を実施しました。
- 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7年度（2025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
	種類 講座		
英会話教室、パソコン教室、フラダンス教室、書道教室、キッズ空手教室、似顔絵教室、こども将棋教室、大人将棋教室、脳トレ教室 日本語教室、シャベリバ	11種類	684回	6285人
	20講座		
	5講座	18回	99人
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。			
③ご利用者のアンケートを元を実施した新しい事業	8講座	19回	164人
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	9講座	15回	214人
合 計	22種	736回	6762人
	42講座		

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回の住之江図書館・老人福祉センター共同の避難訓練と、年1回の本社主導での災害訓練を実施しました。

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。

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の消灯及び閉館前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。

研修内容	受講日・受講者
個人情報研修	① 8/20～ 8/31 スタッフ全員・eラーニングにて
人権研修	① 10/末～11/15 スタッフ全員・eラーニングにて
接遇研修	① 10/末～11/15 スタッフ全員・eラーニングにて
安全衛生研修	① 5/21～30 スタッフ全員・eラーニングにて
コンプライアンス研修ーハラスメントに関して	① 5/21～30 ②10/末～11/15スタッフ全員・eラーニングにて
育児休暇制度について	① 5/21～30 スタッフ全員・eラーニングにて
ストレスチェック(外部)	11月実施 館長・副館長
自家用電気工作物の保安教育研修(外部)	8/ 7 館長
労務管理研修	① 5/22 ② 8/7 ③ 2/17 館長・3回受講
コンプライアンス研修	6/25 館長
管理監督者研修(外部)	3/11 館長

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

○各室のご利用前にはテーブル、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。

○ユニマットライフ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	2025(令和7)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	4,400,000	4,610,300	210,300			
	自主事業収入	7,500,000	6,541,270	-958,730			
	小 計	27,250,000	26,501,570	-748,430	消費税を含んだ金額合計		
預かり消費税(負債)		2,477,273	2,409,234	-68,039	国・地方自治に納付する消費税額		
収 入 合 計(A)		24,772,727	24,092,336	-680,391			
支 出	給 与 ・ 福 利 ほ か	給与報酬	13,000,000	12,916,811	-83,189		
		法定福利費	820,000	873,540	53,540		
		福利厚生費	15,000	96,030	81,030		
		引当金(労災保険)	120,000	100,462	-19,538		
		本社及び応援部隊給与		10,593	10,593		
		小 計	13,955,000	13,997,436	42,436		
	外 注 費	顧問					
		作業	1,363,636	1,226,470	-137,166		
		修繕	363,637	375,902	12,265		
		自主事業 講師料	4,436,000	3,927,113	-508,887		
	小 計	6,163,273	5,529,485	-633,788			
	活 動 費	器財賃借料	250,000	271,242	21,242		
		車両費					
		車両燃料費					
	小 計	250,000	271,242	21,242			
	業 務 費	資材費	318,182	204,774	-113,408		
		通信費	454,545	359,075	-95,470		
		募集費	150,000	310,113	160,113		
		商品仕入					
		小 計	922,727	873,962	-48,765		
	管 理 費	光熱費	1,752,000	1,371,962	-380,038		
		行政財産					
		システム管理料 管理費	24,000	43,320	19,320		
	小 計	1,776,000	1,415,282	-360,718			
	そ の 他	還付金					
		決算調整費					
		減価償却費					
		雑費	60,000	34,686	-25,314		
		諸税公課	1,000	900	-100		
		保険料	22,000	5,990	-16,010		
		自主事業 経費					
		一般管理費	1,622,727	1,520,669	-102,058		収入合計に対し15%の販売管理費を計上
		小 計	1,705,727	1,562,245	-143,482		
	支出合計(B)		24,772,727	23,649,652	-1,123,075	経費には消費税は含まれません	
収支(A)－(B)			442,684	442,684			