

1 基本情報

施設名称	大阪市立住まい情報センター
施設所管課・担当	都市整備局企画部住宅政策課（担当：田島、林田）
条例上の設置目的	住まいに関する各種の情報を総合的に提供するとともに、大阪の住文化に関する資料の収集、保管及び展示並びにその調査及び研究を行うことにより、市民の住生活の向上及び市内居住の促進並びに市民の文化の向上に寄与することを目的とする。
業務の概要	住情報プラザにおいて、住まいに関する相談対応や各種情報提供を行うとともに、セミナー等の普及啓発事業を実施する。また、住まいのミュージアム（大阪くらしの今昔館）において、大阪の住まいや暮らしの歴史等を展示するなど、「住むまち・大阪」の魅力情報を発信する。
成果指標	住まいのミュージアム入館者の満足度／セミナー参加者の満足度／ホールの利用率／研修室の利用率
数値目標	80％以上／80％以上／65％以上／60％以上
指定管理者名	大阪市住宅供給公社・アクティオ共同事業体
指定期間	令和６年４月１日～令和11年３月31日（５年間）
評価対象期間	令和7年４月１日～令和8年３月31日

2 管理運営の成果・実績

成果指標	住まいのミュージアム入館者の満足度	セミナー参加者の満足度	ホールの利用率	研修室の利用率
数値目標	80％以上	80％以上	65％以上	60％以上
年度実績	98.0%	98.3%	65.6%	60.2%
達成率	122.5%	122.9%	100.9%	100.3%

利用状況

	当年度	前年度	前年度比
利用人数	417,219	420,980	-3,761
稼働率	－	－	－

3 収支状況

収入		当年度	前年度	差異（実績－計画）	主な要因
業務代行料	実績	271,624,000	321,562,000	0	
	計画	271,624,000	321,562,000		
利用料金（使用料）収入	実績	127,299,361	123,784,819	-78,671,639	主にミュージアム事業で、外国人観光客の入館者数の伸び悩みなどにより、有料入館者数が想定より少なくなったため。
	計画	205,971,000	205,139,000		
自主事業収入	実績	38,795,949	42,528,580	-822,051	主にミュージアム事業における着物体験の利用者数が想定より少なくなったため。
	計画	39,618,000	39,618,000		
合計	実績	437,719,310	487,875,399	-79,493,690	
	計画	517,213,000	566,319,000		

支出		当年度	前年度	差異（実績－計画）	主な要因
人件費	実績	227,048,735	234,922,876	-25,556,265	人員は増員となっているが、若手職員への入替えや非常勤嘱託職員の活用により人件費単価が抑えられたため。
	計画	252,605,000	250,698,000		
物件費	実績	226,277,285	263,202,256	-10,128,715	物価高騰の影響等による増要素があったものの、入札等による経費削減が上回ったため。
	計画	236,406,000	287,815,000		
自主事業支出	実績	21,904,524	20,497,815	-6,297,476	着物体験に使用する着物について、修繕による対応を行い、新規購入費を削減したため。
	計画	28,202,000	27,806,000		
合計	実績	475,230,544	518,622,947	-41,982,456	
	計画	517,213,000	566,319,000		

4 管理運営状況の評価（1次評価）

（1）成果指標の達成

評価項目	達成率	評価	特記事項
住まいのミュージアム入館者の満足度	122.5%	S	目標値80%に対して、98.0%と極めて高く、達成率は122.5%となっている。
セミナー参加者の満足度	122.9%	S	目標値80%に対して、98.3%と極めて高く、達成率は122.9%となっている。
ホールの利用率	100.9%	B	目標値65%に対して、65.6%となっており、達成率は100.9%となっている。
研修室の利用率	100.3%	B	目標値60%に対して、60.2%となっており、達成率は100.3%となっている。

（2）管理経費の縮減

市費の縮減に係る取組状況	評価	特記事項
・令和7年度収支計画と比較して有料入館者数が想定を下回ったため、利用料金の収入が大幅に減少した。 ・支出については、光熱費や物価の高騰による影響を受けたが、入札等による備品購入やスケールメリットを活かした一括リース等、各事業費の縮減に取り組んだ。	B	・入館者数のうち、日本人入館者数はコロナ禍以前の水準まで回復している。 一方で、外国人入館者数の回復は緩やかであり、有料入館者数が伸び悩んだことから、利用料金の収入が収支計画を下回り、また光熱費や物価の高騰の影響を受けて支出が増加した。 ・事業費の削減など支出を抑える取組は行われた。

（3）管理運営の履行状況

評価項目	評価	特記事項
施設の設置目的の達成及びサービスの向上		
施設の管理運営	B	・相談業務やミュージアムの案内表示・パンフレット等における外国語対応、セミナーでの手話通訳など、利用者に配慮した取組を行った。
事業計画の実施状況	B	・ホール・研修室等の利用率は、ホールは65.6%、研修室等では60.2%となっており、いずれも目標値（65%、60%）を上回った。 ・利用者の満足度は、セミナーは98.3%、ミュージアムは98.6%と非常に高い値となった。 ・ホール・研修室等について、インターネットによる予約受付により、利便性向上を図った。 ・年間を通じて、業務理解と個々のスキルの向上に向けた研修を継続的に実施し、職員の能力向上を図った。 ・法律相談の需要が恒常的に高い状況を踏まえ、一部相談枠を拡充して実施した。 ・2025年日本国際博覧会の開催期間に併せ、万博記念展「大坂から大阪 住まいのか・た・ち」及び「都市の祝祭－造り物から博覧会へ賑わうまち大阪－」の開催や関連企画として連続講座「大坂、都市居住文化の醸成－都市居住文化の400年にわたる変遷を振り返る－」、国際シンポジウムとして「外国人から見た「和室」の価値」を開催し、大阪の都市居住の魅力と歴史をPRした。
施設の有効利用	A	・住まい・まちづくり関連のNPO等の団体と連携して、幅広い住まいづくりの情報提供と大阪の文化や魅力を高めるためのセミナーやイベント、出前講座等を実施した。 ・天満天神繫昌亭と連携した子ども落語大会の開催や商店街イベントへの協力など、地域との連携に取り組んだ。 ・大阪市立男女共同参画センター子育て活動支援館との共催で、「知らなきゃ大変！？女性の不動産相続 ～実家どうする？嫁・妻の相続は？～」をテーマにしたイベントを開催した。 ・包括連携協定に基づく共催事業として、大阪ガスネットワーク（株）エネルギー文化・研究所（CEL）と共催で「第2回 お出かけ今昔館 ～続・豊臣大坂城下町への旅」、「第3回 お出かけ今昔館 ～四天王寺と金剛組」、「第4回 お出かけ今昔館 ～空堀の路地と長屋を巡る旅」として、実際に現在のまちなかを探索するイベントを実施した。 ・京都府立堂本印象美術館と連携で「『いの字絵本 恋の都大阪の巻』とは何か 青年画家の心をとらえた大阪のまちと女性」をテーマとしたシンポジウムを開催し、日本画家・堂本印象と大阪のかかわりを紹介した。

社会的責任・市の施策との整合性	B	・社会的責任の観点から、障がい者雇用の推進や個人情報の保護の徹底等について適切な取組が行われた。 ・市の住宅施策との整合を図りながら、セミナーや住情報の提供、相談事業等の各事業を実施した。
-----------------	---	--

5 利用者ニーズ・満足度等

【アンケート調査】 ・セミナー、貸室、ミュージアムなど事業毎に満足度や利用回数等についてアンケート調査を実施した。 セミナー：セミナー毎にアンケート用紙による調査。1,670件の回答。「大変参考になった」「参考になった」が98.3% 貸室：聞き取り調査。「満足」「おおむね満足」が100% ミュージアム：来館者へのアンケート用紙による調査（意見箱）。647件の回答。「満足」「おおむね満足」が98.0% 【主な意見等】 相談：相談ができる場があり、助かります。相談後、関連資料を頂き、住まい情報センターの相談員の方が丁寧に話を聴いてくださり気持ちしが和らぎました。実際に足を運ぶと社会資源（相談先）も教えてくださり、遠方でしたが来てよかったです。 ありがとうございます。 セミナー：子どもの「やりたい」を学生さんや専門の方が本気でサポートしていただいてうれしかった。 （住まいと暮らしのワークショップ「まちつく万博～未来につながるまちをつくろう～」参加者） 貸室：静かで良いです。きれいです。 ミュージアム：万博の歴史や大阪の発展、日本の発展の礎になったのがよく分かりました。 万博も大切ですが、このような日ごろから気軽に歴史を知れる場所は大切ですね。 ありがとうございます！情報又知りたいです。
--

6 外部専門家意見

・大阪市の住宅政策と整合させた幅広いテーマでのセミナー等の実施や相談事業において法律相談の枠を拡充するなど、市の施策や利用者ニーズにもしっかりと応えており、評価できる。 ・アンケートについて、住まい情報センター内部でのアンケートだけでなく、Googleなどの外部レビューからの意見も広く収集されている点は評価できる。 ・アンケート等の意見の中には施設の改善点を記載していただいているものもある。こうした意見はしっかりと吸い上げ、対応していく必要がある。来館者の意見の中には収益改善のヒントもあるのでうまく活用していくことが望ましい。 ・1階のピロティ部分には、施設を印象付けるものが少なく、1階からのアプローチがしにくいと感じる。デジタルサイネージを活用するなどして、ミュージアムや住情報プラザの様子が見えるような宣伝をするのも良いのではないかとと思う。 ・ミュージアムの入館料については、QRコードや事前のネット購入などキャッシュレス対応を進めている一方、着物体験などはキャッシュレスに対応していない。特に外国人観光客はキャッシュレス比率が高く、この点が課題として認識される。新規設備を増やさずに、入場時にまとめて決済できる仕組みなど運用面の工夫で対応できるのではないかと。 ・近年の世界情勢を踏まえると訪日外国人観光客自体が減少している傾向にあるため、ミュージアムの収入面においては、訪日外国人観光客に頼らない運営も今後は考えていかなければならないと思う。
--

7 最終評価

評価項目	評価	所見
成果指標の達成	A	・ミュージアム及びセミナーの満足度については、利用者のニーズに応じた多彩な企画展やセミナーを開催し、目標値に対する達成率がいずれも120%以上となっている点は高く評価できる。 ・ホールや研修室の利用率については、いずれも目標値を上回っている。
市費の縮減	B	・着物体験やミュージアムショップ、VR体験の営業など自主事業に取り組むとともに、日本人入館者数を概ねコロナ禍以前の水準にまで回復させるなど、収入確保に努めている。 ・外国人入館者数も回復傾向にあるものの、計画どおりの水準にまでは達していないこと、光熱費や物価が高騰していることなどの影響があり、市への利益配分はなかったが、入札等により各事業費の縮減に取り組んだ。

管理運営の履行状況		B +	・ 各種事業において、障がい者や外国人等への対応など利用者に配慮した取組を行い、指定管理者として適切に管理運営に取り組んだ。 ・ 法律相談の需要が恒常的に高い状況を踏まえ、一部相談枠を拡充して実施した。 ・ 2025年日本国際博覧会の開催期間に併せ、万博記念展や国際シンポジウム等を開催し、大阪の都市居住の魅力と歴史を P R した。 ・ 天満天神繫昌亭と連携した子ども落語大会の開催や商店街イベントへの協力など、地域との連携を継続的に取り組んでいる。 ・ 大阪ガスネットワーク（株）エネルギー文化・研究所（CEL）と共催で「お出かけ今昔館」として、実際に現在のまちなかを探索するイベントを実施した。 ・ 障がい者雇用、個人情報の保護等について適切な取組を行うとともに、市の住宅施策との整合を図りながら、セミナーや住情報の提供、相談事業等の各事業を実施するなど、社会的責任を果たしている。
施設の設置目的の達成及びサービスの向上			
施設の管理運営			
事業計画の実施状況			
施設の有効利用			
社会的責任・市の施策との整合性			
総合評価		B	・ 施設の設置目的や総合的な住情報サービス拠点として果たすべき役割を踏まえ、指定管理者として創意工夫を図りながら、関係団体とも適宜連携して各事業を積極的に展開し、適切に運営された。 ・ 住まいに関する多様なテーマでのセミナーやイベントの企画、法律相談の拡充など、市民の幅広いニーズを的確にとらえ、施設利用者の満足度等について高い水準を保っていることは評価できる。 ・ 今後もより幅広い方々に情報や施設の魅力が届くよう、関係機関との連携などによる効果的な広報活動に注力するとともに、来館者意見の事業運営への反映やキャッシュレス対応の充実など、引き続き事業の充実に努められたい。