

# 民活事業報告書（令和3年度）

事業名：区部ユース・プラザ整備等事業

教育庁地域教育支援部

## 第1 事業概要

都立夢の島公園内に、文化・学習、宿泊施設（以下「新棟」という。）、旧東京都立夢の島総合体育館（以下「夢の島体育館」という。）を一部改修して整備されたスポーツ施設等（以下「既存棟」という。）から構成される施設を設置し、区部ユース・プラザとして一体的な運営を行う。

### 1 所在地

東京都江東区夢の島二丁目1番3号

### 2 事業内容

#### (1) 施設の建設及び改修

ア 新棟の設計及び建設工事並びにその関連業務

イ 既存棟の改修に係る設計及び工事並びにその関連業務

#### (2) 施設の運営

ア 文化・学習施設の利用受付及び料金徴収等の施設提供業務

イ スポーツ施設の利用受付及び料金徴収等の施設提供業務

ウ 宿泊施設の利用受付及び料金徴収等の施設提供業務

エ 社会教育業務（講座・体験活動・交流等）の実施

オ 青少年の活動に関する相談の対応並びに情報の収集及び提供

カ レストラン及び売店等の経営

キ 文化・スポーツ教室の主催等及び施設を有効利用する観点から行う各種の事業

ク 施設の利用促進を図るために必要となる営業及び広報活動

#### (3) 施設の維持管理

建築物保守管理業務ほか施設の維持管理のために必要な一切の業務。ただし、既存棟の大規模修繕は含まない。

### 3 事業期間

設計期間、建設及び改修工事期間並びに運営を開始した日から20年間とする。

新棟はBOT方式とし、事業期間終了時に都に施設の所有権を移転する。

既存棟はRO方式とし、事業期間終了時に都に施設を返還する。

## 第2 事業評価

### 1 利用実績

#### (1) 宿泊利用実績

利用実績						事業者提案 (3年目以降)	
令和3年度		令和2年度		増減		利用者数	※利用率
利用者数 (a)	※利用率	利用者数 (b)	※利用率	a - b	(a - b) / b		
6,869人	13.9%	2,341人	6.2%	4,528人	193.4%	45,600人	50%

※ 利用率は、(利用者数)を(定員251人×営業日数)で除した割合

ただし、事業者提案は定員250人で算出。

なお、令和3年度は、東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会の準備のため、令和3年5月1日～10月15日は全館の一般利用を中止。

## (2) その他施設利用実績

利用実績				事業者提案
令和3年度 (a)	令和2年度 (b)	増減		
		a - b	(a-b)/b	
81,317人	61,215人	20,102人	32.8%	230,000人

【参考：スポーツ施設の年間利用比較】

施設名	区分	令和3年度	令和2年度	令和元年度	平成30年度	平成29年度
スポーツ施設	利用者数	69,997人	55,582人	178,511人	241,715人	242,424人
	月平均施設稼働率	52.0% (57.2%)	39.3% (42.5%)	57.1% (62.3%)	70.3% (75.9%)	68.2% (73.4%)

※ ( ) 内の数値はプール分を除いた数値

## (3) 附帯施設利用実績

種別		令和3年度 (a)	令和2年度 (b)	増減	
				a - b	(a-b)/b
利用者数	フットサル	18,106人	10,312人	7,794人	75.6%
	レストラン、売店等	72,465人	40,745人	31,720人	77.9%
	合計	90,571人	51,057人	39,514人	77.4%

## (4) 利用料金等収入実績

(単位：千円)

種別		令和3年度 (a)	令和2年度 (b)	増減		事業者提案
				a - b	(a-b)/b	
収入	利用料金	51,708	32,698	19,010	58.1%	
	その他	43,056	24,973	18,083	72.4%	
	合計	94,764	57,671	37,093	64.3%	279,998

※ その他には、レストラン、売店、自動販売機等を含む。

## 2 モニタリング

## (1) 業務履行確認

## ア 履行確認の考え方

都は、事業者が本件契約において定められた公共サービスを提供することを条件として、サービス購入料を支払い、既存棟や敷地の無償での利用を認める。そこで、都は、都の要求水準が満足されているか否かについて、履行確認を行う。

## イ 業務履行確認の方法等

別紙1のとおり

## (2) 財務状況等の監視

都によるPFI区部ユース・プラザ(株)(以下「SPC」という。)の財務状況等の監視については、本件事業契約上の規定により、事業期間の終了に至るまで、各事業年度の最終日から90日以内に公認会計士の監査済財務書類を都に提出し、かつ、協議会において都に対して監査報告を行うこととしている。

令和3年度分監査報告については、令和4年6月23日の協議会において報告を受け、公認会計士による監査済みであることを確認した。

## (3) 都と銀行団による直接契約

都と銀行団は、区部ユース・プラザ整備等事業に関連し、銀行団がSPCに融資を行うに当たり、平成16年4月15日付けで合意書(直接契約)を締結している。

これまで、SPCの経営状況の悪化による融資履行の変更について、銀行団のエージェント銀行からの通知はない。

### 第3 S P C の財務状況

#### 損益計算書

自 令和 3 年 4 月 1 日  
至 令和 4 年 3 月 31 日

(単位：千円)

科 目	金 額	
売上高		1,137,690
売上原価		905,127
売上総利益		232,562
販売費及び一般管理費		14,765
営業利益		217,796
営業外収益		
雑収入	5,276	5,276
営業外費用		
雑損失	1	1
経常利益		223,071
特別損益		
特別損失		
固定資産除却損	0	0
税引前当期純利益		223,071
法人税等		
法人税, 住民税及び事業税	90,175	
法人税等調整額	△ 673	89,502
当期純利益		133,569

(記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。)

## 貸借対照表

令和4年3月31日現在

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	1,380,346	流動負債	424,265
現金及び預金	1,025,956	買掛金	173,166
売掛金	218,875	1年以内返済長期借入金	160,000
製品	126,051	未払費用	8,353
前払費用	5,909	未払法人税等	50,216
未収入金	1,691	未払消費税等	8,993
立替金	262	預り金	5,206
預け金	1,600	前受収益	191
		予約預り金	18,136
固定資産	179,014	固定負債	260,000
有形固定資産	173,070	長期借入金	260,000
建物	1,034,899	負債合計	684,265
建物附属設備	688,655		
構築物	192,057	(純資産の部)	
車両・運搬具	2,855	株主資本	875,095
工具・器具・備品	162,337	資本金	10,000
減価償却累計額	△ 1,907,735	利益剰余金	865,095
無形固定資産	303	繰越利益剰余金	865,095
電話加入権	303		
投資その他の資産	5,640	純資産合計	875,095
長期前払費用	1,183		
繰延税金資産	4,456	負債・純資産合計	1,559,360
資産合計	1,559,360		

(記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。)

## 第4 総合評価

### 1 利用実績

令和3年度は開館から18年目を迎えた。東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会の開催に伴い、令和3年5月1日～10月15日は全館の一般利用者への施設の提供を中止したが、休館期間を利用して、新棟1階エントランス及びユース・スクエア、新棟2階から4階の廊下等の内装塗装等、施設の経年劣化・陳腐化対策を実施した。

宿泊利用実績、その他施設利用実績及び附帯施設利用実績については次のとおりである。

宿泊利用実績については、令和3年度は、前年度比で4,528人増の6,869人、利用率は13.9%となったが、営業日数の減及び新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う外出自粛要請等の影響もあり、昨年度と同様に開業3年目以降の事業者提案時の計画50%を下回った。

その他施設利用実績も宿泊施設と同様に、前年度比で20,102人増の81,317人となり、回復傾向にあるものの、事業者提案時の計画230,000人を下回った。

附帯施設利用実績について、民間提案事業は、前年度比で7,794人増加、レストラン・売店の利用者は、前年度比31,720人増加し、合計は前年度比で39,514人増の90,571人となった。

令和4年度においても、新型コロナウイルス感染症への対策を実施しつつ、安定的な需要の確保に向けて努力するようSPCに働き掛けを行っていく。

### 2 業務の履行状況

宿泊・文化事業やスポーツ事業等については、前年度に引き続き、SPCのノウハウを活用した効果的・効率的な履行がなされた。ユース・スクエア事業については、新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止の対策を行い、活動団体の発表を1回実施した。また、社会教育事業は、6事業をオンラインで実施した。

なお、当該施設の社会教育事業については、公共性・社会性や都の施策、施設を訪れる青少年等の傾向・特徴等を踏まえた上で、多角的ニーズに応える、より実態に即した事業展開等がなされるよう、引き続き教育庁の専門職員（社会教育主事）による助言が必要である。

### 3 経営状況

SPCの経営状況は、損益計算書によると経常利益は223,071千円であった。前年度と比較して19,034千円増となり、提案時の事業収支計画134,483千円に対して、88,588千円上回っている。当期純利益については、前期比10,533千円増の133,569千円であった。

貸借対照表によると、負債の合計は684,265千円であり、前年度と比較して202,685千円減少している。

また、流動資産は1,380,346千円であり、流動負債424,265千円を大きく上回っていることから、当面の資金繰りについても健全と言える。

本事業はSPCが事業の収益力を担保に、金融機関から建設資金等の一部を借り入れて事業を実施するプロジェクト・ファイナンスという方法で行われている。都は融資を行った銀行団とPFI事業が円滑に遂行されるよう、直接契約を締結し、SPCの経営状況について相互に監視する仕組みを作っており、経営状況に変化を認めた場合には、直ちに通知することとしているが、この直接契約の締結以降、都は銀行団から何らの通知も受けていない。

以上のことから、令和4年3月末の時点において、SPCの経営状況は健全なものとして認められる。

## 業務履行確認の方法等

項 目	方 法	回 数	指 標
業務の履行確認	書類（業務報告書）による確認  計画どおりに業務を行っていることを確認した。 ※ 提出時にヒアリングを実施した。	12回 (月1回)	年間業務計画  ※年間業務計画は、業務要求水準、事業者提案、事業契約、その他確認事項に基づき前年度に作成し、都が確認する。
施設の運営及び維持管理状況の確認	現地立入確認 ヒアリング 日報等記録の確認 施設の視察  業務要求水準等に基づき適正に運営・維持管理されていることを確認した。	4回  (1)R3.7(オンライン開催) (2)R3.10 (3)R4.1(オンライン開催) (4)R4.4	業務要求水準 事業者提案 事業契約 年間業務計画 その他確認事項
利用者モニタリング	利用者アンケート  事業者が行っているアンケートの内容及び対応をヒアリング確認することにより、利用者からの指摘及びその対応について確認した。	4回  (1)R3.7 (2)R3.10 (3)R4.1 (4)R4.4	業務要求水準 事業者提案 事業契約 年間業務計画 その他確認事項
	利用者懇談会  事業者が開催する利用者懇談会の記録の確認により、利用者からの指摘及びその対応について確認した。	1回(オンライン開催) (R4.3)	業務要求水準 事業者提案 事業契約 年間業務計画 その他確認事項
社会教育事業履行確認	書類（業務報告書）による確認  事業が計画どおりに実施されていることを確認した。	12回 (月1回)	業務要求水準 事業者提案 事業契約 年間業務計画及びモニタリング事項 社会教育事業等企画委員会における協議事項等

## 経営成績について

P F I 区部ユース・プラザ株式会社

当期は、年間利用者数が、宿泊施設 6,869 人、文化学習施設 6,964 人、スポーツ施設 69,997 人、合計 83,830 人で昨年実績より 22,611 人増加となりました。

施設稼働率は、宿泊施設 21.1%、文化学習施設 18.7%、スポーツ施設 52.5%となりました。

同様に、民間提案事業のフットサルは、年間利用者数が昨年比 7,794 人増加の 18,106 人となり、対前期比で全て上昇いたしました。

このため、今期は、サービス購入料を除く事業収入は 94,764 千円と前期実績 57,671 千円を 37,093 千円上回る結果となりました。

また、経費面においては、売上原価（業務委託料、工事原価、水道光熱費、償却費、支払利息、保険料、租税公課）は前年比 977 千円増加の 905,127 千円、販売費及び一般管理費は前年比 5,877 千円減少の 14,765 千円となりました。

以上の状況にあつて、令和 3 年度売上高は前年比 10,268 千円増加の 1,137,690 千円、経常利益は前年比 19,034 千円増加の 223,071 千円、当期は純利益として 133,569 千円を計上しました。

## 損益計算書について

P F I 区部ユース・プラザ株式会社

収益については、売上額 1,137,690 千円と前期実績の 1,127,422 千円を  
10,268 千円上回りました。



## 貸借対照表について

P F I 区部ユース・プラザ株式会社

資産項目については売上原価算入により棚卸（製品）資産 126,051 千円、資産の償却により有形固定資産 173,070 千円、無形固定資産 303 千円、投資その他の資産は 5,640 千円となっています。負債項目について借入金は約定どおり返済し、借入金残高 420,000 千円と推移しております。