

民活事業報告書（平成21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るスポーツ施設等（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の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。

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)	
平成21年度		平成20年度		増減			
利用者数 (a)	※利用率	利用者数 (b)	※利用率	a - b	(a - b) / b	利用者数	※利用率
45,442人	49.6%	44,914人	48.9%	528人	1.2%	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

(2) その他施設利用実績

利用実績				事業者による想定
平成21年度 (a)	平成20年度 (b)	増減		
		a - b	(a-b)/b	
176,675人	255,630人	△78,955人	△30.9%	230,000人

【参考：スポーツ施設の年間利用比較】

施設名	区分	平成21年度	平成20年度	平成19年度	平成18年度	平成17年度
スポーツ施設	利用者数	124,381人	201,698人	201,959人	228,783人	244,788人
	月平均施設稼働率	70.2%	61.4% (69.4%)	58.0% (65.2%)	53.2% (60.1%)	51.2% (58.1%)

※平成21年度月平均施設稼働率及び（）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	平成21年度 (a)	平成20年度 (b)	増減		
			a - b	(a-b)/b	
利用者数	フットサル	50,839人	54,931人	△4,092人	△7.4%
	レストラン、売店等	238,777人	269,733人	△30,956人	△11.5%
	合計	289,616人	324,664人	△35,048人	△10.8%

(4) 利用料金等収入実績

(単位：千円)

種別	平成21年度 (a)	平成20年度 (b)	増減		事業者提案
			a - b	(a-b)/b	
収入	利用料金	211,271	237,092	△25,821	△10.9%
	その他	184,517	199,942	△15,425	△7.7%
	合計	395,788	437,034	△41,246	△9.4%

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。

平成21年度分監査報告については、平成22年6月28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 SPCの財務状況

損益計算書

自 平成21年4月 1日

至 平成22年3月31日

(単位：千円)

科 目	金 額	
売上高		1,205,601
売上原価		1,044,613
売上総利益		160,988
販売費及び一般管理費		43,234
営業利益		117,753
営業外損益		
営業外収益		
雑収入	1,640	1,640
営業外費用		
雑損失	24	24
経常利益		119,369
税引前当期純利益		119,369
法人税,住民税及び事業税	67,433	
法人税等調整額	389	67,822
当期純利益		51,546

貸借対照表

平成22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	1,643,309	流動負債	475,582
現金及び預金	761,033	買掛金	185,978
売掛金	216,599	1年以内返済長期借入金	167,152
たな卸資産	651,056	未払金	20,296
前渡金	746	未払法人税等	48,569
前払費用	6,612	未払消費税等	4,246
繰延税金資産	4,114	前受金	277
未収入金	1,083	預り金	109
立替金	462	前受収益	43
預け金	1,600	予約預り金	31,235
		修繕引当金	17,673
固定資産	1,256,059	固定負債	2,338,119
有形固定資産	1,241,794	長期借入金	2,338,119
建物	1,034,899	負債合計	2,813,701
構築物	192,057		
建物附属設備	591,685	(純資産の部)	
車両・運搬具	2,855	株主資本	85,667
工具・器具・備品	105,359	資本金	10,000
減価償却累計額	△685,062	利益剰余金	75,667
無形固定資産	303	繰越利益剰余金	75,667
電話加入権	303	純資産の部合計	85,667
投資その他の資産	13,961		
長期前払費用	13,580		
長期繰延税金資産	381		
資産合計	2,899,368	負債・純資産合計	2,899,368

第4 総合評価

1 利用実績

宿泊利用実績については、開館1年目から毎年着実に増加し、4年目に45,621人と事業者提案時の計画数45,600人を上回ったが、5年目には景気低迷により、企業による研修利用を中心に減少し、44,914人となった。しかし、開館からのSPCの精力的な営業活動等による安定的なリピーター利用が寄与した結果、6年目である平成21年度はインフルエンザによる施設利用のキャンセルの影響を受けながらも、前年度比で528人増の45,442人となった。これらは、ネットエージェントの活用など、個人等の利用者が利用しやすくなるための事業者の様々な営業努力によるものと考えられる。

その他施設利用実績については、主としてスポーツ施設等からなる既存棟の利用実績によるものであるが、平成21年度はプール棟天井改修工事のためにプール営業を一年間停止したことが影響し、前年度比で78,955人減と大幅に減少した。

また、事業者提案時の計画数に対しては23.2%下回る176,675人となり、プール営業停止の影響が大きいと判断できる。

しかし、その一方で、プールを除く月平均施設稼働率は順調に推移している。

民間提案事業であるフットサル事業の利用者は、平成21年6月にコートの芝の張替えのため営業を一部停止した影響により、前年度比で4,092人減少し、レストラン・売店の来場者を加えると総利用者数は延べ511,733人、前年度比で113,475人減となった。

平成22年度においては、プール営業再開に伴い、平成21年度に減少した利用者を取り戻し、安定的な需要の確保に向けて、SPCに努力を促していく。

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、昨年度にも増した効果的・効率的な履行がなされたが、ユース・スクエア業務運営については徐々に利用者相互の交流等が図られつつあるものの、昨年度に引き続き場所や内容が青少年にとってより魅力あるものとなるよう、適切な助言を行っていく必要がある。

また、社会教育事業についても公共性、社会性や都の施策を踏まえた上で、事業間の関連性を強めて特徴ある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119,369千円であり、前期比4,041千円の増となり、提案時の事業収支計画32,142千円に対しても、87,227千円上回っている。

当期純利益については51,546千円となり、プール営業停止により売上高が減少したものの、営業費用（業務委託料・水道光熱費等）の減少及び営業努力の結果、経常利益、当期純利益共に過去最高となった。

貸借対照表によると、負債の合計は2,813,701千円であった。これを前年度と比較すると、141,843千円減少しており、借入金の返済が進んでいることが認められる。また、流動資産は1,643,309千円であり、流動負債475,582千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られた場合には、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、平成22年3月末の時点において、SPCの経営状況は健全なもの認められる。

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。	1 2 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	現地立入り確認 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)H21. 7 (2)H21. 10 (3)H22. 1 (4)H22. 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)H21. 7 (2)H21. 10 (3)H22. 1 (4)H22. 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 (H22. 2)	
社会教育事業履行確認	書類（業務報告書）による確認及び実施日に現地確認 事業が計画どおりに実施されていることを確認した。	1 8 回 (4 月～ 3 月)	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

平成22年7月23日

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、宿泊施設約45千人、文化学習施設約42千人、スポーツ施設約124千人、合計約212千人となり、昨年実績より77千人と大幅に減少しました。

また、施設稼働率は、宿泊施設54.8%、文化学習施設48.8%、スポーツ施設71.0%（プール除く）となりました。

民間提案事業のフットサルは、年間利用者数が昨年比約4千人減の約51千人となり、昨年を下回ることとなりました。

この結果、プール営業休止の影響から、サービス購入料を除く事業収入は395,787千円と前年実績437,033千円を41,216千円下回る結果となりました。

一方、経費面においては、売上減少に伴う業務委託料の減少（23,203千円）等により、営業費用（業務委託料、工事原価、水道光熱費、租税公課、保険料、業務用器具備品費、支払利息、原価算入費）は前年比64,811千円減少し1,044,613千円、一般販管費43,234千円を計上し、前年比73,294千円減少となりました。

以上の状況にあつて、平成21年度は売上高では減少したものの、経費面も減少したことから、経常利益段階では前年比44,041千円増の119,369千円を計上し、当期純利益として51,546千円を計上しました。

平成22年7月23日

損益計算書について

P F I 区部ユース・プラザ（株）

収益については、売上額 1,205,601 千円と前期実績の 1,234,824 千円を 29,223 千円下回りました。

一方、費用については、業務委託料及び水道光熱費の減少及び営業努力により当期純利益として 51,546 千円を計上しました。

平成22年7月23日

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参入により棚卸資産 651,056 千円、資産の償却により建設資産 1,241,794 千円、無形固定資産 303 千円、計 1,242,097 千円となりました。

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 2,505,271 千円と推移しております。