

# 民活事業報告書（平成23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及び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)	
平成23年度		平成22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
54,233人	59.0%	46,831人	51.1%	7,402人	15.8%	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23年度 (a)	平成22年度 (b)	増減		
		a - b	(a-b)/b	
235,970人	244,456人	△8,486人	△3.5%	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23年度	平成22年度	平成21年度	平成20年度	平成19年度
スポーツ施設	利用者数	180,084人	186,310人	124,381人	201,698人	201,959人
	月平均施設稼働率	64.0% (70.1%)	62.2% (70.3%)	70.2%	61.4% (69.4%)	58.0% (65.2%)

※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23年度 (a)	平成22年度 (b)	増減		
			a - b	(a-b)/b	
利用者数	フットサル	45,322人	45,357人	△35人	△0.1%
	レストラン、売店等	292,397人	285,129人	7,268人	2.5%
	合計	337,719人	330,486人	7,233人	2.2%

(4) 利用料金等収入実績

(単位：千円)

種別	平成23年度 (a)	平成22年度 (b)	増減		事業者提案
			a - b	(a-b)/b	
収入	利用料金	248,727	234,874	13,853	5.9%
	その他	199,175	194,703	4,472	2.3%
	合計	447,902	429,577	18,325	4.3%

※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。

平成23年度分監査報告については、平成24年6月26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23年4月 1日

至 平成24年3月31日

(単位：千円)

科 目	金 額	
売上高		1,249,253
売上原価		1,101,775
売上総利益		147,477
販売費及び一般管理費		37,773
営業利益		109,704
営業外損益		
営業外収益		
雑収入	4,156	4,156
営業外費用		
雑損失	32	32
経常利益		113,828
特別損益		
特別損失		
固定資産売却損	40	40
税引前当期純利益		113,788
法人税,住民税及び事業税	69,320	
法人税等調整額	△3,408	65,911
当期純利益		47,876

## 貸借対照表

平成24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	<b>1,595,129</b>	流動負債	<b>493,982</b>
現金及び預金	782,010	買掛金	182,748
売掛金	213,129	1年以内返済長期借入金	173,771
たな卸資産	585,613	未払金	10,161
前渡金	252	未払法人税等	48,377
前払費用	6,570	未払消費税等	4,341
繰延税金資産	4,222	前受金	195
未収入金	1,136	預り金	1,203
立替金	594	前受収益	1,443
預け金	1,600	仮受金	8
		予約預り金	30,761
		修繕引当金	40,969
固定資産	<b>1,062,757</b>	固定負債	<b>1,996,330</b>
有形固定資産	1,056,805	長期借入金	1,996,330
建物	1,034,899	負債合計	<b>2,490,312</b>
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	<b>167,574</b>
工具・器具・備品	123,660	資本金	10,000
減価償却累計額	△888,353	利益剰余金	157,574
無形固定資産	303	繰越利益剰余金	157,574
電話加入権	303	純資産の部合計	<b>167,574</b>
投資その他の資産	5,649		
長期前払費用	5,517		
長期繰延税金資産	131		
資産合計	<b>2,657,887</b>	負債・純資産合計	<b>2,657,887</b>

## 第4 総合評価

### 1 利用実績

平成23年度は3月11日に発生した東日本大震災（以下「震災」という。）の影響により、スポーツ施設のメインアリーナ、サブアリーナに不具合が生じたため修理を行い、プールでは安全確認を行い、この間営業を停止したことで、施設利用者数に大きな影響を与えた。

また、震災に伴い、柔道場及び剣道場並びにマルチスタジオについては、平成23年7月20日まで、宿泊施設については平成24年3月30日まで被災地域からの児童及び生徒の受入れを行ったため、利用者数に影響があった。宿泊利用実績及びその他施設利用実績並びに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、開館1年目から順調に推移しており、開館からのSPCの精力的な営業活動等による新規利用者の増加や安定的なリピーター利用が寄与した結果、8年目である平成23年度は、受け入れた被災児童数を含め、前年度比で7,402人増の54,233人となり、開業3年目以降の事業者提案時の計画45,600人を8,633人上回った。

その他施設利用実績は、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り、平成23年度は震災の影響を受け、前年度比で8,486人減ではあるが、235,970人と、事業者提案時の計画230,000人を上回った。

附帯施設利用実績については、民間提案事業のフットサル事業が団体規模の縮小や震災の影響により前年度比で35人減少したが、レストランイベントが定着し、公園散策者、地域住民の方の利用が増え、レストラン・売店の来場者が増加したことで、前年度比で7,233人増となる337,719人となった。

平成24年度においては、安定的な需要の確保に向けて努力するようSPCに働きかけを行っていく。

### 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、昨年度にも増して効果的・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、前年度に引き続き、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113,828千円であり、前期比16,080千円増となり、提案時の事業収支計画77,364千円に対して、36,464千円上回っている。当期純利益は47,876千円であった。

貸借対照表によると、負債の合計は2,490,312千円であった。これを前年度と比較すると、114,429千円減少しており、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1,595,129千円であり、流動負債493,982千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、平成24年3月末の時点において、SPCの経営状況は健全なものと認められる。

## 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  計画通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) H23. 7 (2) H23. 10 (3) H24. 1 (4) H24. 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) H23. 7 (2) H23. 10 (3) H24. 1 (4) H24. 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 (H24. 3)	
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  事業が計画通りに実施されていることを確認した。	1 4 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24年 8月15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 54,233 人、文化学習施設 43,686 人、スポーツ施設 180,084 人、合計 278,003 人で昨年実績より残念ながら 1,220 人減となりました。施設稼働率は、宿泊施設 65.6%、文化学習施設 46.0%、スポーツ施設 63.6%となりました。(以上、利用者数、施設稼働率とも被災児童、生徒含む)

一方、民間提案事業のフットサルは、年間利用者数が昨年比 35 人減の 45,322 人となり、こちらも昨年をわずかではありますが下回る事となりました。

この結果、今期はサービス購入料を除く事業収入は 447,902 千円と前期実績 414,712 千円を 33,190 千円上回る結果となりました。

一方、経費面においては、売上増加に伴う業務委託料の増加 (18,934 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 17,758 千円増加し 1,101,775 千円、一般販管費 37,773 千円を計上し、前年比 15,621 千円増加となりました。

以上の状況にあつて、平成 23 年度は売上高で増加し、経常利益では前年比 16,080 千円増の 113,828 千円を計上いたしました。当期は純利益として 47,876 千円を計上しました。



平成24年 8月15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1,249,253千円と前期実績の1,219,668千円を29,585千円上回りました。その要因は東日本大震災による被災児童、生徒の受入れによる売上及び営業努力により当期純利益として47,876千円を計上いたしました。

平成24年 8月15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、売上原価算入により棚卸資産 619,228 千円、資産の償却により建設資産 1,148,865 千円、無形固定資産 303 千円、計 1,149,168 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 2,338,119 千円と推移しております。