

# 民活事業報告書（平成25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25年度		平成24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
55,927人	61.0%	49,439人	54.0%	6,488人	13.1%	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				事業者提案
平成25年度 (a)	平成24年度 (b)	増減		
		a - b	(a-b)/b	
284,259人	277,684人	6,575人	2.4%	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25年度	平成24年度	平成23年度	平成22年度	平成21年度
スポーツ施設	利用者数	217,531人	212,456人	180,084人	186,310人	124,381人
	月平均施設稼働率	65.5% (70.6%)	66.3% (70.9%)	64.0% (70.1%)	62.2% (70.3%)	70.2%

※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25年度 (a)	平成24年度 (b)	増減		
			a - b	(a-b)/b	
利用者数	フットサル	37,302人	41,971人	△4,669人	△11.1%
	レストラン、売店等	344,221人	323,837人	20,384人	6.3%
	合計	381,523人	365,808人	15,715人	4.3%

(4) 利用料金等収入実績

(単位：千円)

種別	平成25年度 (a)	平成24年度 (b)	増減		事業者提案
			a - b	(a-b)/b	
収入	利用料金	284,886	249,572	35,314	14.1%
	その他	209,400	197,502	11,898	6.0%
	合計	494,286	447,074	47,212	10.6%

※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25年度分監査報告については、平成26年6月24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25年4月 1日

至 平成26年3月31日

(単位：千円)

科 目	金 額	
売上高		1,288,670
売上原価		1,142,753
売上総利益		145,917
販売費及び一般管理費		43,414
営業利益		102,502
営業外損益		
営業外収益		
雑収入	2,321	2,321
営業外費用		
雑損失	27	27
経常利益		104,796
特別損益		
特別損失		
固定資産売却損	257	257
税引前当期純利益		104,538
法人税,住民税及び事業税	57,200	
法人税等調整額	6,072	51,127
当期純利益		53,411

## 貸借対照表

平成26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>1,509,654</b>	流動負債	<b>473,952</b>
現金及び預金	768,185	買掛金	194,069
売掛金	212,938	1年以内返済長期借入金	178,375
たな卸資産	512,615	未払金	2,295
前渡金	180	未払法人税等	46,441
前払費用	7,084	未払消費税等	6,262
繰延税金資産	5,245	前受金	103
未収入金	947	預り金	842
立替金	856	前受収益	3,024
預け金	1,600	仮受金	13
		予約預り金	39,117
		修繕引当金	3,406
固定資産	<b>892,932</b>	固定負債	<b>1,647,925</b>
有形固定資産	877,458	長期借入金	1,647,925
建物	1,034,899	負債合計	<b>2,121,877</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>280,708</b>
工具・器具・備品	124,566	資本金	10,000
減価償却累計額	△1,068,605	利益剰余金	270,708
無形固定資産	303	繰越利益剰余金	270,708
電話加入権	303	純資産の部合計	<b>280,708</b>
投資その他の資産	15,170		
長期前払費用	15,170		
資産合計	<b>2,402,586</b>	負債・純資産合計	<b>2,402,586</b>

## 第4 総合評価

### 1 利用実績

平成25年度は開館から10年を迎え、10周年の記念イベントを開催したほか、備品の拡充や音響設備の更新等を行い、利用者に対するサービス内容の維持向上を図った。

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、平成25年度は、前年度比で6,488人増の55,927人となった。開業3年目以降の事業者提案時の計画45,600人を10,327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25年度は、前年度比で6,575人増の284,259人となり、事業者提案時の計画230,000人を大幅に上回った。

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等により前年度比で4,669人減少したものの、施設利用者増に伴い、昼食及び売店の利用とレストランイベントが定着し、さらに、公園散策者、地域住民の方の利用が増えた。このことにより、前年度比で15,715人増となる381,523人となった。

平成26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104,796千円であった。前年度と比較して16,085千円増となり、提案時の事業収支計画28,084千円に対して、76,712千円上回っている。当期純利益については、前期比6,311千円減の53,411千円であった。

貸借対照表によると、負債の合計は2,121,877千円であった。これを前年度と比較すると、171,696千円減少しており、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1,509,654千円であり、流動負債473,952千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26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)H25. 7 (2)H25. 10 (3)H26. 1 (4)H26. 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)H25. 7 (2)H25. 10 (3)H26. 1 (4)H26. 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 (H26. 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 3 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26年11月14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 55,927 人、文化学習施設 52,496 人、スポーツ施設 217,531 人、合計 325,954 人で昨年実績より 12,638 人増となりました。施設稼働率は、宿泊施設 75.4%、文化学習施設 51.0%、スポーツ施設 64.1%となりました。

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 4,669 人減の 37,302 人となり、昨年を下回ることとなりました。

この結果、今期は、サービス購入料を除く事業収入は 494,286 千円と前期実績 447,074 千円を 47,212 千円上回る結果となりました。

一方、経費面においては、修繕等の増加に伴う業務委託料の増加（前年比 16,882 千円）及び漏水等に伴う水道光熱費の増加（前年比 5,445 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 22,737 千円増加し 1,142,753 千円、一般販管費 43,414 千円を計上し、前年比 7,955 千円増加となりました。

以上の状況にあって、平成 25 年度売上高は、前年比 46,715 千円増加し 1,288,670 千円、経常利益は前年比 16,085 千円増の 104,796 千円、当期は純利益として 53,411 千円を計上しました。



平成26年11月14日

## 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1,288,670千円と前期実績の1,241,955千円を46,715千円上回りました。

平成26年11月14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 512,615 千円、資産の償却により建設資産 1,034,899 千円、無形固定資産 303 千円、計 1,035,202 千円で、投資その他の資産は 15,170 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 1,826,300 千円と推移しております。