

民活事業報告書（平成22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22年度 | | 平成21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 |
| 46,831人 | 51.1% | 45,442人 | 49.6% | 1,389人 | 3.1% | 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 | | | | 事業者による想定 |
|---------------|---------------|---------|---------|----------|
| 平成22年度 (a) | 平成21年度 (b) | 増減 | | |
| | | a - b | (a-b)/b | |
| 244,456人 | 176,675人 | 67,781人 | 38.4% | 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22年度 | 平成21年度 | 平成20年度 | 平成19年度 | 平成18年度 |
|--------|----------|------------------|----------|------------------|------------------|------------------|
| スポーツ施設 | 利用者数 | 186,310人 | 124,381人 | 201,698人 | 201,959人 | 228,783人 |
| | 月平均施設稼働率 | 62.2% (70.3%) | 70.2% | 61.4% (69.4%) | 58.0% (65.2%) | 53.2% (60.1%) |

※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22年度 (a) | 平成21年度 (b) | 増減 | | |
|------|---------------|---------------|----------|---------|--------|
| | | | a - b | (a-b)/b | |
| 利用者数 | フットサル | 45,357人 | 50,839人 | △5,482人 | △10.8% |
| | レストラン、売店等 | 285,129人 | 238,777人 | 46,352人 | 19.4% |
| | 合計 | 330,486人 | 289,616人 | 40,870人 | 14.1% |

(4) 利用料金等収入実績

(単位：千円)

| 種別 | 平成22年度 (a) | 平成21年度 (b) | 増減 | | 事業者提案 | |
|----|---------------|---------------|---------|---------|-------|---------|
| | | | a - b | (a-b)/b | | |
| 収入 | 利用料金 | 234,874 | 211,271 | 23,603 | 11.2% | / |
| | その他 | 194,703 | 184,517 | 10,186 | 5.5% | |
| | 合計 | 429,577 | 395,788 | 33,789 | 8.5% | 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。

平成22年度分監査報告については、平成23年6月16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22年4月 1日

至 平成23年3月31日

(単位：千円)

| 科 目 | 金 額 | |
|--------------|--------|-----------|
| 売上高 | | 1,219,668 |
| 売上原価 | | 1,084,017 |
| 売上総利益 | | 135,651 |
| 販売費及び一般管理費 | | 39,960 |
| 営業利益 | | 95,690 |
| 営業外損益 | | |
| 営業外収益 | | |
| 雑収入 | 2,089 | 2,089 |
| 営業外費用 | | |
| 雑損失 | 32 | 32 |
| 経常利益 | | 97,748 |
| 特別損益 | | |
| 特別利益 | | |
| 前期損益修正益 | 187 | 187 |
| 特別損失 | | |
| 固定資産売却損 | 127 | |
| 特別損失 | 18,340 | 18,468 |
| 税引前当期純利益 | | 79,467 |
| 法人税,住民税及び事業税 | 41,885 | |
| 法人税等調整額 | 3,551 | 45,436 |
| 当期純利益 | | 34,030 |

貸借対照表

平成23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 | 1,563,817 | 流動負債 | 434,640 |
| 現金及び預金 | 723,996 | 買掛金 | 178,446 |
| 売掛金 | 207,659 | 1年以内返済長期借入金 | 168,018 |
| たな卸資産 | 619,228 | 未払金 | 22,896 |
| 前渡金 | 1,318 | 未払法人税等 | 8,168 |
| 前払費用 | 6,505 | 未払消費税等 | 1,386 |
| 繰延税金資産 | 690 | 前受金 | 152 |
| 未収入金 | 1,961 | 預り金 | 13 |
| 立替金 | 856 | 前受収益 | 2,843 |
| 預け金 | 1,600 | 予約預り金 | 30,095 |
| | | 修繕引当金 | 22,646 |
| 固定資産 | 1,160,622 | 固定負債 | 2,170,101 |
| 有形固定資産 | 1,148,865 | 長期借入金 | 2,170,101 |
| 建物 | 1,034,899 | 負債合計 | 2,604,741 |
| 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 | 119,697 |
| 工具・器具・備品 | 112,891 | 資本金 | 10,000 |
| 減価償却累計額 | △785,524 | | |
| 無形固定資産 | 303 | 利益剰余金 | 109,697 |
| 電話加入権 | 303 | 繰越利益剰余金 | 109,697 |
| 投資その他の資産 | 11,453 | 純資産の部合計 | 119,697 |
| 長期前払費用 | 11,199 | | |
| 長期繰延税金資産 | 254 | | |
| 資産合計 | 2,724,439 | 負債・純資産合計 | 2,724,439 |

第4 総合評価

1 利用実績

平成23年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、全スポーツ施設の営業を平成23年3月12日まで停止した。メインアリーナ及びサブアリーナ並びにプールについては、震災に伴う一部施設不具合のために年度内の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、震災に伴い被災地域からの児童及び生徒の受入れを行ったため、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3月22日から被災地域からの児童及び生徒用に貸切をしたため、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以下のとおりである。

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、7年目である平成22年度は震災の影響を受けながらも、前年度比で1,389人増の46,831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1,231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22年度はプール営業が再開したことが大きく影響し、前年度比で67,782人増の244,456人となり、事業者提案時の計画230,000人を大きく上回った。

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5,482人減少したが、プール営業再開等の影響によりレストラン・売店の来場者が増加したことで、前年度比で40,870人増となる330,486人となった。

平成23年度においては、被災地域からの児童及び生徒の受入れを継続して行う一方で、安定的な需要の確保に向けて努力するようSPCに促していく。

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、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97,748千円であり、前期比21,621千円減となったが、提案時の事業収支計画39,534千円に対して、58,214千円上回っている。当期純利益は34,030千円であった。

貸借対照表によると、負債の合計は2,604,741千円であった。これを前年度と比較すると、208,960千円減少しており、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1,563,817千円であり、流動負債434,640千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23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)H22.7 (2)H22.10 (3)H23.1 (4)H23.4 | 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)H22.7 (2)H22.10 (3)H23.1 (4)H23.4 | 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 (H23.3) | 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 6 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23年 8月12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46千人、文化学習施設約46千人、スポーツ施設約186千人、合計約279千人となり、昨年実績より約67千人の増加となりました。

また、施設稼働率は、宿泊施設59.3%、文化学習施設45.2%、スポーツ施設61.7%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5千人減の約45千人となり、昨年を下回ることとなりました。減少要因は東日本大震災による利用者減等が挙げられます。

この結果、今期はサービス購入料を除く事業収入は414,712千円と前年実績395,787千円を18,925千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(18,894千円)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39,404千円増加し1,084,017千円、一般販管費39,960千円を計上し、前年比36,130千円増加となりました。

以上の状況にあって、平成22年度は売上高では増加したものの、経常利益では前年比21,621千円減の97,748千円を計上いたしました。当期は営業努力により純利益として34,030千円を計上しました。

平成23年 8月12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1,219,668千円と前期実績の1,205,601千円を14,067千円上回りました。

一方、費用については、業務委託料の増加及びプール休業に係る特別損失がありました。営業努力により当期純利益として34,030千円を計上しました。

平成23年 8月12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 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。