

# 民活事業報告書（平成27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)	
平成27年度		平成26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
57,367人	63.0%	55,758人	60.9%	1,609人	2.9%	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27年度 (a)	平成26年度 (b)	増減		
		a - b	(a-b)/b	
298,247人	303,233人	△4,986人	△1.6%	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27年度	平成26年度	平成25年度	平成24年度	平成23年度
スポーツ施設	利用者数	228,444人	231,922人	217,531人	212,456人	180,084人
	月平均施設稼働率	66.9% (73.2%)	65.5% (72.0%)	65.5% (70.6%)	66.3% (70.9%)	64.0% (70.1%)

※ ( ) 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27年度 (a)	平成26年度 (b)	増減	
			a - b	(a-b)/b
利用者数	42,207人	35,994人	6,213人	17.3%
	355,773人	350,730人	5,043人	1.4%
合計	397,980人	386,724人	11,256人	2.9%

(4) 利用料金等収入実績

(単位：千円)

種別	平成27年度 (a)	平成26年度 (b)	増減		事業者提案
			a - b	(a-b)/b	
収入	288,610	282,452	6,158	2.2%	
	210,540	212,274	△1,734	△0.8%	
合計	499,150	494,726	4,424	0.9%	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27年度分監査報告については、平成28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 SPCの財務状況

#### 損益計算書

自 平成27年4月1日

至 平成28年3月31日

(単位：千円)

科 目	金 額	
売上高		1,300,709
売上原価		1,197,423
売上総利益		103,286
販売費及び一般管理費		27,043
営業利益		76,243
営業外損益		
営業外収益		
雑収入	3,673	3,673
経常利益		79,916
税引前当期純利益		79,916
法人税,住民税及び事業税	25,423	
法人税等調整額	10,446	35,869
当期純利益		44,046

## 貸借対照表

平成 28 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>1,493,472</b>	流動負債	<b>476,559</b>
現金及び預金	825,377	買掛金	284,564
売掛金	220,069	1年以内返済長期借入金	156,795
たな卸資産	431,190	未払金	1,080
前渡金	133	未払法人税等	903
前払費用	7,831	繰延税金負債	165
未収入金	3,262	前受金	16
未収還付法人税等	2,942	預り金	638
立替金	1,065	前受収益	114
預け金	1,600	予約預り金	32,281
固定資産	<b>685,340</b>	固定負債	<b>1,317,072</b>
有形固定資産	672,703	長期借入金	1,317,072
建物	1,034,899	負債合計	<b>1,793,631</b>
構築物	192,057		
建物附属設備	592,955	(純資産の部)	
車両・運搬具	2,855	株主資本	<b>385,181</b>
工具・器具・備品	139,239	資本金	10,000
減価償却累計額	△1,289,303	利益剰余金	375,181
無形固定資産	303	繰越利益剰余金	375,181
電話加入権	303	純資産の部合計	<b>385,181</b>
投資その他の資産	12,333		
長期前払費用	12,333		
資産合計	<b>2,178,812</b>	負債・純資産合計	<b>2,178,812</b>

## 第4 総合評価

### 1 利用実績

平成27年度は開館から12年目を迎え、「お客様感謝デー」を実施したほか、照明器具の一部LED化及び屋根防水工事等の施設改修を行った。

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、平成27年度は、前年度比で1,609人増の57,367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11,767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成る既存棟の利用実績によるものであり、平成27年度は、前年度比で4,986人減の298,247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外部イベントの呼び込みや利用団体規模の拡大により前年度比で6,213人増加した。レストランは昼食利用が増え、附帯施設利用実績合計は前年度比で11,256人増となる397,980人となった。

平成28年度においても、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、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79,916千円であった。前年度と比較して33,125千円減となり、提案時の事業収支計画28,995千円に対して、50,921千円上回っている。当期純利益については、前期比16,380千円減の44,046千円であった。

貸借対照表によると、負債の合計は1,793,631千円であった。これを前年度と比較すると、157,513千円減少しており、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1,493,472千円であり、流動負債476,559千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28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。	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)H27.7 (2)H27.10 (3)H28.1 (4)H28.4	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)H27.7 (2)H27.10 (3)H28.1 (4)H28.4	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 (H28.3)	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  (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 28 年 10 月 1 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 57,367 人、文化学習施設 53,951 人、スポーツ施設 228,444 人、合計 339,762 人で昨年実績より 3,033 人減となりました。施設稼働率は、宿泊施設 82.0%、文化学習施設 53.0%、スポーツ施設 65.2%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 6,213 人増の 42,207 人となり、昨年を上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 499,149 千円と前期実績 494,726 千円を 4,423 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 43,047 千円）及び漏水等に伴う水道光熱費の増加（前年比 2,908 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 42,059 千円増加し 1,197,423 千円、一般販管費 27,043 千円を計上し、前年比 5,089 千円増加となりました。

以上の状況にあって、平成 27 年度売上高は、前年比 11,878 千円増加し 1,300,709 千円、経常利益は前年比 33,125 千円減の 79,916 千円、当期は純利益として 44,046 千円を計上しました。

平成 28 年 10 月 1 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 1,300,709 千円と前期実績の 1,288,831 千円を 11,878 千円上回りました。

平成 28 年 10 月 1 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 431,190 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 12,333 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 1,317,072 千円と推移しております。