

# 民活事業報告書（平成31（令和元）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31(令和元)年度		平成30年度		増減		利用者数	※利用率
利用者数 (a)	※利用率	利用者数 (b)	※利用率	a - b	(a - b)/b		
40,154人	55.9%	51,786人	56.6%	△11,632人	△22.5%	45,600人	50%

※ 利用率は、(利用者数)を(定員251人×営業日数(286日))で除した割合(東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会の準備のため令和元年7月3日～21日及び令和2年2月1日～3月31日は一般利用者への施設の提供を中止。)

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31(令和元)年度(a)	平成30年度(b)	増減		
		a - b	(a - b) / b	
230,182人	310,481人	△80,299人	0.3%	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31(令和元)年度	平成30年度	平成29年度	平成28年度	平成27年度
スポーツ施設	利用者数	178,511人	241,715人	242,424人	233,500人	228,444人
	月平均施設稼働率	57.1% (62.3%)	70.3% (75.9%)	68.2% (73.4%)	66.2% (72.4%)	66.9% (73.2%)

※ ( ) 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31(令和元)年度(a)	平成30年度(b)	増減	
				a - b	(a - b) / b
利用者数	フットサル	43,644人	51,871人	△8,227人	10.2%
	レストラン、売店等	280,544人	376,256人	△95,712人	4.9%
	合計	324,188人	428,127人	△103,939人	△24.3%

## (4) 利用料金等収入実績

(単位：千円)

種別		平成31(令和元)年度(a)	平成30年度(b)	増減		事業者提案
				a - b	(a - b) / b	
収入	利用料金	208,160	271,226	△63,066	△23.3%	
	その他	164,268	206,579	△42,311	△20.5%	
	合計	372,428	477,805	△105,377	△22.1%	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31(令和元)年度分監査報告については、令和2年6月29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 S P C の財務状況

#### 損 益 計 算 書

自 平成 31 年 4 月 1 日  
至 令和 2 年 3 月 31 日

(単位：千円)

科 目	金 額	
売上高		1,277,140
売上原価		1,081,034
売上総利益		196,105
販売費及び一般管理費		28,878
営業利益		167,227
営業外収益		
雑収入	3,210	3,210
経常利益		170,437
特別損益		
特別利益		
特別損失		
固定資産除却損	292	292
税引前当期純利益		170,145
法人税等		
法人税, 住民税及び事業税	72,951	
法人税等調整額	△ 3,709	69,242
当期純利益		100,903

(記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。)

## 貸借対照表

令和2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	1,505,546	流動負債	634,564
現金及び預金	923,332	買掛金	274,193
売掛金	307,541	1年以内返済長期借入金	243,107
製品	239,056	未払金	28,193
前払費用	7,788	未払費用	10,622
未収入金	27,093	未払法人税等	54,819
立替金	634	未払消費税等	11,635
預け金	100	前受金	16
		預り金	1,691
		前受収益	3,271
		予約預り金	7,014
固定資産	311,951	固定負債	564,445
有形固定資産	304,229	長期借入金	564,445
建物	1,034,899	負債合計	1,199,009
建物附属設備	669,500		
構築物	192,057	(純資産の部)	
車両・運搬具	2,855	株主資本	618,488
工具・器具・備品	156,095	資本金	10,000
減価償却累計額	△ 1,751,179	利益剰余金	608,488
無形固定資産	2,633	繰越利益剰余金	608,488
ソフトウェア	2,330		
電話加入権	303	純資産合計	618,488
投資その他の資産	5,088		
長期前払費用	220		
繰延税金資産	4,867		
資産合計	1,817,498	負債・純資産合計	1,817,498

(記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。)

## 第4 総合評価

### 1 利用実績

平成31（令和元）年度は開館から16年目を迎え、宿泊棟において客室全室及び通路の壁面リニューアル工事を実施したほか、大規模改修工事、備品の更新等を行った。また、東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会の開催準備のため令和元年7月3日～21日及び令和2年2月1日～3月31日は一般利用者への施設の提供を中止した。

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、営業日数の減もあり、平成31年度は、前年度比で11,632人減の40,154人となった。ただし、利用率は55.9%となり、開業3年目以降の事業者提案時の計画50%を上回っている。

その他施設利用実績も宿泊施設と同様に、前年度比で80,299人減の230,182人となったが、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営業日数の減と台風等の悪天候の影響により前年度比で8,227人減少した。レストラン・売店の利用者も前年度比95,712人減少し、附帯施設利用実績合計は前年度比で103,939人減の324,188人となった。

令和2年度においても、新型コロナウイルス感染症への対策を実施しつつ、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、前年度に引き続き、SPCのノウハウを活用した効果的・効率的な履行がなされた。ユース・スクエア事業については徐々に利用者の発表や交流の場としての活用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、施設を訪れる青少年等の傾向・特徴等を踏まえた上で、多角的ニーズに応える、より実態に即した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170,437千円であった。前年度と比較して91,102千円増となり、提案時の事業収支計画134,483千円に対して、35,954千円上回っている。当期純利益については、前期比58,950千円増の100,903千円であった。

貸借対照表によると、負債の合計は1,199,009千円であり、前年度と比較して848,728千円増加しているが、これは大規模改修工事の経費増加によるものである。

また、流動資産は1,505,546千円であり、流動負債634,564千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、令和2年3月末の時点において、SPCの経営状況は健全なものとして認められる。

## 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)R1.7 (2)R1.10 (3)R2.1 (4)R2.4(書面開催)	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)R1.7 (2)R1.10 (3)R2.1 (4)R2.4	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 (R2.1)	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 (月1回)	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

## 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 40,154 人、文化学習施設 41,483 人、スポーツ施設 178,511 人、合計 260,148 人で昨年実績より 90,170 人減少となりました。

施設稼働率は、宿泊施設 73.3%、文化学習施設 48.1%、スポーツ施設 67.6%となりました。

同様に、民間提案事業のフットサルは、年間利用者数が昨年比 8,227 人減少の 43,644 人となり、対前期比で全て下降いたしました。

このため、今期は、サービス購入料を除く事業収入は 372,427 千円と前期実績 477,806 千円を 105,379 千円下回る結果となりました。

また、経費面においては、東京都より委託を受けて当館の大規模修繕を実施し、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 769,007 千円減少の 1,081,034 千円となり、一般管理費は前年比 7,697 千円増加の 28,878 千円となりました。

以上の状況にあって、平成31年度売上高は前年比671,583千円減少し1,277,140千円であったが、経常利益は前年比91,102千円増加の170,437千円、当期は純利益として100,903千円を計上しました。

## 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 1,277,140 千円と前期実績の 1,948,723 千円を 671,583 千円下回りました。



## 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（製品）資産 239,056 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 2,633 千円、計 1,037,532 千円で、投資その他の資産は 5,088 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 564,445 千円と推移しております。