

民活事業報告書（令和4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)	
令和4年度		令和3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		
31,449人	34.7%	6,869人	13.9%	24,610人	359.8%	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				事業者提案
令和4年度 (a)	令和3年度 (b)	増減		
		a - b	(a-b)/b	
195,368人	81,317人	114,051人	140.3%	230,000人

【参考：スポーツ施設の年間利用比較】

施設名	区分	令和4年度	令和3年度	令和2年度	令和元年度	平成30年度
スポーツ施設	利用者数	160,288人	69,997人	55,582人	178,511人	241,715人
	月平均施設稼働率	59.2%	52.0%	39.3%	57.1%	70.3%

(3) 附帯施設利用実績

種別		令和4年度 (a)	令和3年度 (b)	増減	
				a - b	(a-b)/b
利用者数	フットサル	34,870人	18,106人	16,764人	92.6%
	レストラン、売店等	200,771人	72,465人	128,306人	177.1%
	合計	235,641人	90,571人	145,070人	160.2%

(4) 利用料金等収入実績

(単位：千円)

種別		令和4年度 (a)	令和3年度 (b)	増減		事業者提案
				a - b	(a-b)/b	
収入	利用料金	178,144	51,708	126,436	244.5%	
	その他	129,617	43,056	86,561	201%	
	合計	307,761	94,764	212,997	224.8%	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。

令和4年度分監査報告については、令和5年6月21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 令和4年4月1日

至 令和5年3月31日

(単位：千円)

科 目	金 額	
売上高		1,217,293
売上原価		1,063,555
売上総利益		153,737
販売費及び一般管理費		17,470
営業利益		136,266
営業外収益		
雑収入	3,285	3,285
営業外費用		
雑損失	98	98
経常利益		139,453
税引前当期純利益		139,453
法人税等		
法人税, 住民税及び事業税	62,573	
法人税等調整額	2,907	65,481
当期純利益		73,971

(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5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	1,449,584	流動負債	521,963
現金及び預金	1,034,521	買掛金	296,374
売掛金	336,032	1年以内返済長期借入金	170,000
製品	64,746	未払費用	5,171
前払費用	6,612	未払法人税等	17,486
未収入金	5,433	預り金	5,817
立替金	637	前受収益	1,544
預け金	1,600	予約預り金	25,568
固定資産	111,445	固定負債	90,000
有形固定資産	105,228	長期借入金	90,000
建物	1,034,899	負債合計	611,963
建物附属設備	716,478		
構築物	192,057	(純資産の部)	
車両・運搬具	2,855	株主資本	949,067
工具・器具・備品	163,144	資本金	10,000
減価償却累計額	△ 2,004,207	利益剰余金	939,067
無形固定資産	303	繰越利益剰余金	939,067
電話加入権	303		
投資その他の資産	5,914	純資産合計	949,067
長期前払費用	4,365		
繰延税金資産	1,548	負債・純資産合計	1,561,030
資産合計	1,561,030		

(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

令和4年度は開館から19年目を迎えた。8～9月の期間、清掃工場からの余熱供給停止に伴い、文化学習・スポーツ施設の提供を休止したが、休館期間を利用して、宿泊施設のヘッドボード、客室内カーペット、ソファベッドの更新等の経年劣化・陳腐化対策を実施した。

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、令和4年度は、前年度比で24,580人増の31,449人、利用率は34.7%となったが、昨年度と同様に開業3年目以降の事業者提案時の計画50%を下回った。

その他施設利用実績も宿泊施設と同様に、前年度比で114,051人増の195,368人となり、回復傾向にあるものの、事業者提案時の計画230,000人を下回った。

附帯施設利用実績について、民間提案事業は、前年度比で16,764人増加、レストラン・売店の利用者は、前年度比128,306人増加し、合計は前年度比で145,070人増の235,641人となった。

令和5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、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、活動支援プログラムの提供を行った。また、社会教育事業は、6事業を実施した。

なお、当該施設の社会教育事業については、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139,453千円であった。前年度と比較して83,618千円減となり、提案時の事業収支計画134,483千円に対して、4,970千円上回っている。当期純利益については、前期比59,598千円減の73,971千円であった。

貸借対照表によると、負債の合計は611,963千円であり、前年度と比較して72,302千円減少している。

また、流動資産は1,449,584千円であり、流動負債521,963千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5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)R4.7 (2)R4.10 (3)R5.1 (4)R5.4	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)R4.7 (2)R4.10 (3)R5.1 (4)R5.4	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 (R5.3)	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 (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 31,449 人、文化学習施設 23,455 人、スポーツ施設 160,288 人、スポーツ教室と社会教育を含め、合計 227,370 人となり、前期実績の 88,186 人より 139,184 人増加となりました。

施設稼働率は、宿泊施設 52.3%、文化学習施設 30.4%、スポーツ施設 59.2%と対前期比で全て上昇しました。

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 16,764 人増加の 34,870 人となり、対前期比で全て上昇いたしました。

これらの結果、当期売上高は前年比 79,603 千円増加の 1,217,293 千円、経常利益は前年比 83,618 千円減少の 139,453 千円、当期は純利益として 73,971 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 1,217,293 千円と前期実績の 1,137,690 千円を
79,603 千円上回りました。

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 64,746 千円、資産の償却により有形固定資産 105,228 千円、無形固定資産 303 千円、投資その他の資産は 5,917 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 90,000 千円と推移しております。