団体名	松山観光港ターミナル株式会社

令和６年度松山観光港ターミナルの管理に関する事業計画書

１　概況

（１）松山観光港ターミナル施設の概要

松山観光港は、昭和 41 年度に整備され、施設が老朽化・狭隘化したことから、新ターミナルビルを整備・運営する第三セクターとして松山観光港ターミナルビル株式会社（以下「当社」という。）が平成 10 年 4 月に設立された。

平成 12 年 10 月に新ターミナルビルが竣工し、立体駐車場も平成 13 年 3 月末に供用となり、同年 4 月から本格的な運営を行っている。

○ターミナルビル（鉄骨造２階）（延床面積４，１５３㎡）　［県・当社共有］
　旅客用施設：待合室、多目的ホール、案内所、切符売場
　事務所施設：三セク事務所、船会社事務所、研修室
　店舗用施設：売店、レストラン等
　共用施設　　：衛生施設、廊下、階段、機械室等
　その他施設：交番等
○駐車場（立体、２階３層）（延床面積５，７１５㎡、２６６台）　［当社所有］
○バス・タクシー駐車場、歩道、植樹帯　［港湾施設　県管理］
○高架通路　１，１５７㎡（北：２８１ｍ、南：１０４ｍ）　［県所有］

（２）利用者数の動向

新ターミナルビルの整備検討委員会を設置した平成 3 年頃は年間 200 万人超が松山観光港を利用していたが、昭和 63 年度に瀬戸大橋（児島・坂出ルート）が全面開通しており、新ターミナルビルが竣工した平成 12 年頃は 140 万人程度の利用者になった。その後、関西方面への航路の廃止等があり、年間 70 万人程度の利用者を維持していたが、新型コロナウイルス感染拡大に伴い令和２年と翌３年は大きく落ち込んだ、コロナウイルスの感染症法上の取り扱いが第５類に変更されたのに伴い、令和５年は 49 万人まで回復した。

○近年のターミナル利用者数の推移（暦年）

平成 30 年	令和元年	令和 2 年	令和 3 年	令和 4 年	令和 5 年
711 千人	707 千人	344 千人	293 千人	392 千人	495 千人

（３）指定管理者制度

愛媛県では平成 18 年度から松山観光港ターミナルの管理に指定管理者制度を導入し、当社が指定管理者として自らの責任と判断によってターミナルビル及び高架通路の適正な管理を行っている。

ターミナルビルは県と当社が共有する建物であり、指定管理者として行う業務と当社の持ち分に係る業務を一体的に管理し、業務遂行の効率化を図っている。

２　管理の基本方針及び経営目標

（１）基本理念

松山観光港ターミナルを県都松山の海の玄関口にふさわしい旅客施設として管理し、利用客に快適な待合環境を提供し、もって港と航路の発展に寄与することを基本理念とする。

（２）管理の基本方針

ターミナルビル及び高架通路の管理に関する業務の基本方針は次のとおりである。

１）安全であること

２）機器（空調・照明・昇降機・給排水衛生設備・火災報知器・消火器等）の更新等に努め、適正な作動を確保し、快適な環境を維持すること

３）不快感を持たれる諸原因（汚れ・ごみ・騒音・迷惑客・待合室混雑・車寄せの渋滞等）の改善又は除去すること

４）ローコストで維持すること

（３）経営目標

基本方針を踏まえ「施設の適正水準の維持」と「安全で快適な待合環境の提供」を経営目標として設定する。

１）施設の適正水準の維持

県有施設と当社施設を一体的に管理することにより、円滑で効率的な維持管理とコストダウンを図るとともに施設全体の適正水準を維持する。

２）安全で快適な待合環境の提供

船舶乗降客等が安全かつ快適に施設を利用できるよう、空調、衛生、放送設備等を正常に作動させ、十分な清掃や感染症予防対策等を実施する。

3）数値目標

経営目標について次の２つの数値目標を設定する。

○故障、障害に起因する施設並びに設備の利用停止件数　　0 件

指定管理者として、施設や設備の故障、障害に対して、適切な措置をとることができず、一般利用者に許容され得る時間以上の利用停止を発生させないことをもって成果指標とする。

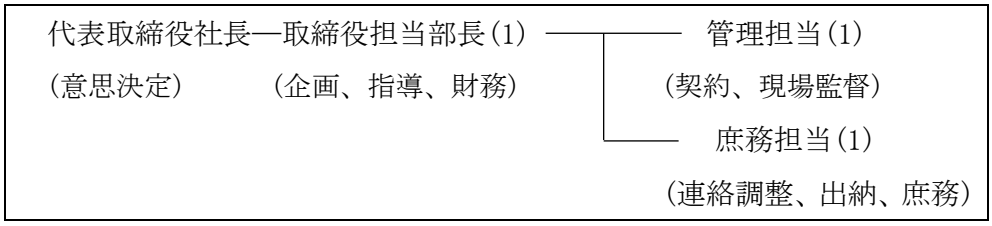
○施設管理及び待合環境に係る苦情件数　　0 件

施設の適正水準の維持及び安全で快適な待合環境の提供がなされている指標として、これらに関する苦情が発生しないことをもって成果指標とする。

３　管理の体制

（１）管理業務に関する組織体制及び人員配置

○組織体制



○人員配置計画

職種（職名）	担当業務内容（具体的に）	能力、資格実務経験等	雇用形態			職員の年齢層	１週間の勤務時間	人件費（千円）
			正規	パート	その他			
職員１（代表取締役社長）	管理統括	１年			役員	60 代	5H	500
職員２（取締役総務部長）	企画、指導、財務	３年			嘱託（役員）	60 代	5H	400
職員３（総 務 課 長）	契約、現場監督	４年	○		本社勤務	50 代	10H	1,000
職員４（総務課主任）	連絡調整、出納、庶務	23 年	○		本社勤務	50 代	5H	500
合　　計							25H	2,400

（２）職員研修

・OJT による研修を実施し、ターミナルを安全で快適に利用していただけるよう利用者サービスの向上に努める。

・維持管理の実務に関する説明会等の機会を活用して積極的に参加し、新しい知識や技術を習得する。

・消防訓練を実施し、火災発生時の初期消火、避難誘導、AED による心肺蘇生等の訓練を行う。

（３）個人情報の保護

・ターミナルの管理を行うに当たり、個人の権利利益を侵害することのないよう、個人情報の取扱いを適正に行う。

・管理業務に関して知り得た個人情報は、他の目的に使用せず、他に漏洩しないよう厳正に取り扱う。

（４）セルフモニタリング

・ターミナルには、船会社をはじめ売店、レストラン、タクシー等が集積しているため、これらの機関が利用者へのサービス向上に努められるよう「お客様の声」ボックスを待合所に設置し、利用者の様々な意見・要望を把握する。

・指定管理に関する業務に対する意見・要望について、指定管理者として適切に対応すべき事案は業務に反映させるとともに、意見と対応状況の概要をホームページに掲載する。

（５）その他

・保険加入

火災保険、地震保険、損害賠償責任保険に加入し、施設で発生するリスクに対応する。

・危機管理

地震災害やテロなどの発生を想定し、海保・警察等関係機関と連携して被害の未然防止や避難誘導等の訓練を実施する。

・喫煙対策

快適な待合環境を提供するため館内を禁煙とし、受動喫煙を防止する。

・感染症対策

除菌剤の設置や密にならないよう待合ロビーのレイアウトを工夫する等により、新型コロナウイルス感染を予防する。

４　管理の実施計画

指定管理に係る施設等の機能と環境を良好に維持し、サービス提供が円滑に行われるよう、次の管理業務を実施する。

管理業務は、原則として当社有部分の管理業務と一体的に実施し、効率性と経済性を確保する。

（１）施設保守管理業務

・施設・設備を点検し、必要な修繕を行うとともに、美観を維持し、安全かつ安心して利用できるよう保全する。

・利用者から施設の維持管理について意見や提言があった場合は、速やかに対応し、適切な対処を行う。

（２）保守点検業務

・施設設備の安全を確保し、適切に管理するために必要な保守点検を実施する。

・受電自家発電設備、非常用発電設備、空調設備、消防設備、昇降機、浄化槽に係る保守点検に係る業務を専門事業者に委託して実施する。

（３）建築物衛生管理業務

・空気環境や水質等について法令に定めるところにより検査測定を行う。

・検査測定結果が建築物衛生管理業務基準を満たさない場合は、対応について愛媛県と協議する。

・建築物環境衛生管理のため次の業務を専門事業者に委託して実施する。

廃棄物処理、浄化槽点検、水質検査、残留塩素測定、害虫駆除、空気環境測定、簡易専用水道検査

（４）備品管理業務

・愛媛県が所有する備品については、県の例規に基づき適切に管理する。

（５）清掃業務

・ターミナル施設等の良好な衛生環境と美観を維持し、公共施設としての快適な空間を保つために必要な清掃業務を実施する。

・日常清掃及び定時清掃を専門事業者に委託して実施する。

（６）保安警備業務

・利用者が安心してターミナルを利用できる環境を確保するため、防犯、防火及び防災の保安業務を実施する。

・県有部分及び当社有部分に共通する防火管理者を設置する。

・警備員及び警備システムによる警備業務を専門事業者に委託して実施する。

（７）施設・設備の修繕

・老朽化等により使用に支障が生じた場合、また、点検によって要修繕箇所を発見した場合は、速やかに施設・設備の本来の効用を維持するために必要な修繕を行う。

・施設の長寿命化対策や設備の更新等が必要と認められる場合は、別途、県と対応について協議する。

別紙

指定管理に係る外部委託業務一覧

松山観光港ターミナル株式会社

番号	令和　6年度		（参考）類似業務の前年度実施状況	
	業務名	業務内容	委託期間	委託業者
1	受電自家発電設備保守点検	自家用電気工作物の保安管理 隔月点検…年６回、年次点検1回	令和5年4月1日 令和6年3月31日	四国電気保安協会
2	非常用発電設備保守点検	非常用発電設備の保守点検…年2回	令和5年4月1日 令和6年3月31日	ヤンマーエネルギー システム株式会社 高松支店
3	空調設備保守点検	空調設備の保守点検…年2回	令和5年4月1日 令和6年3月31日	ダイキンエアテクノ株式会社 四国支店
4	消防設備保守点検	消防設備の保守点検…年2回	令和5年4月1日 令和6年3月31日	株式会社四国消防
5	昇降機保守点検	エレベーター保守点検…年4回（常時遠隔監視） エスカレーター保守点検…年12回	令和5年4月1日 令和6年3月31日	愛媛メンテナンス株式会社
6	建築物環境衛生業務委託	貯水槽清掃…年1回、水質検査…年2回、 残留塩素測定…年52回、害虫駆除…年2回、 空気環境測定…年6回	令和4年4月1日 令和7年3月31日	株式会社西村商事
		簡易専用水道検査…年1回		愛媛県総合保険協会
7	清掃委託	日常清掃…毎日、定期清掃…年2回	令和3年4月1日 令和6年3月31日	株式会社西村商事
8	警備委託	警備員…4時～23時、 機械警備（警備システム）23時～4時	平成31年4月1日 令和6年3月31日	愛媛綜合警備保障株式会社
9	浄化槽点検委託	浄化槽の保守点検…週1回	令和5年4月1日 令和6年3月31日	株式会社ダイキアクシス
10	廃棄物処理業務委託	廃棄物の収集・運搬…月10日以上	令和4年4月1日 令和7年3月31日	株式会社西村商事

（注）指定管理に係る業務は、当社所有施設に係る業務と一体的に管理しており、外部委託の際も一体的に取り扱っている。

５　管理の収支計画

団体名	松山観光港ターミナル株式会社

松山観光港ターミナルの管理に関する収支計画書

【収入の部】　（単位：円）

区　　分	6年度収入計画
県委託料	31,825,455
消費税等	3,182,545
収入合計（A）	35,008,000

【支出の部】

区　　分		6年度支出計画
施設等の維持管理に関する経費		23,039,360
	施設保守管理業務経費	761,036
	保守点検業務経費	2,818,649
	建築物環境衛生管理業務経費	455,301
	清掃業務経費	4,917,394
	保安警備業務経費	5,559,840
	修繕経費	7,919,276
	その他経費	607,864
管理業務経費		2,420,000
	人件費	2,400,000
	職員研修経費	20,000
	その他経費	0
その他の管理に必要な業務経費		6,366,095
	光熱水道費	5,332,000
	運営事務費	80,000
	保険料	864,395
	その他経費	89,700
その他必要な経費		0
支出計		31,825,455
消費税等		3,182,545
支出合計（B）		35,008,000

収支差（A）－（B）	0

松山観光港ターミナルの管理に関する収支計画書の内訳

【収入の部】　（単位：円）

区　分	6年度収入計画
県委託料	31,825,455
消費税等	3,182,545
収入合計（A）	35,008,000

【支出の部】

区　分			6年度支出計画
施設等の維持管理に関する経費			23,039,360
	施設保守管理業務経費		761,036
		受電自家発電設備保守点検	309,002
		非常用発電設備保守点検	65,934
		消防設備保守点検	386,100
	保守点検業務経費		2,818,649
		空調設備保守点検	537,689
		浄化槽点検	1,461,240
		昇降機保守点検	819,720
	建築物環境衛生管理業務経費	建築物環境衛生業務	455,301
	清掃業務経費		4,917,394
		清掃業務	4,173,682
		廃棄物処理業務	743,712
	保安警備業務経費	警備業務	5,559,840
	修繕経費		7,919,276
		修繕費	7,639,557
		空調設備用防塩フィルター	279,719
	その他経費		607,864
		清掃関係消耗品	282,744
		電球・安定器	120,000
		テレビ受信料・CATV使用料	45,737
		マット使用料	159,383
管理業務経費			2,420,000
	人件費	人件費	2,400,000
	職員研修経費	ビル管理等研修	20,000
	その他経費		0
その他の管理に必要な業務経費			6,366,095
	光熱水道費		5,332,000
		上水道料金	132,000
		電気料金	5,200,000
	運営事務費	コピー代・電話代	80,000
	保険料		864,395
		ビル火災保険	425,699
		地震保険	351,742
		ビル損害賠償責任保険	68,563
		高架通路損害賠償責任保険	18,391
	その他経費	AEDリース料	89,700
その他必要な経費			0
支出計			31,825,455
消費税等			3,182,545
支出合計（B）			35,008,000

収支差（A）－（B）		0

第27期（R6.4～R7.3）事業予算

【第26期（令和5年度）予算・実績、及び第27期（令和6年度）予算】

（単位:千円）

勘定科目	第26期（R5）			第27期（R6）		備考
	予算(A)	実績(B)	(B)－(A)	予算(C)	(C)－(B)	
1 売上高						
ビル賃貸収入	38,252	38,203	−49	38,234	31	テナント家賃
共益費収入	10,421	9,600	−821	9,801	201	テナント共益費
広告収入	4,974	5,536	562	6,188	652	広告看板等
駐車場収入	34,734	33,229	−1,505	34,980	1,751	立体駐車場等
管理受託収入	33,198	33,198	0	31,825	−1,373	県有施設管理分
その他収入	3,324	3,779	455	4,110	331	研修室・自販機室等賃貸, CD・ﾀｳﾝﾎﾞｰﾄﾞ・携帯基地局・公衆電話設置,ｺｲﾝﾛｯｶｰ・自販機売上手数料（伊藤園・ｻﾝﾄﾘｰ・ｶﾌﾞｾﾙﾄｲ等）,商品販売等
合計	124,903	123,546	−1,357	125,138	1,591	
2 管理費用						
人件費	24,455	25,559	1,104	25,024	−535	下記（内訳１） 参照
売上原価	96,312	90,268	−6,044	93,443	3,175	下記（内訳２） 参照
一般管理費	6,693	7,526	833	7,246	−280	下記（内訳３） 参照
合計	127,458	123,353	−4,105	125,713	2,360	
3 営業利益	−2,558	193	2,751	−575	−768	
4 営業外収益						
受取利息等	23	76	53	309	233	受取利息、雑収入等
5 営業外費用						
雑損失等	0	0	0	0	0	支払利息、雑損失等
6 経常利益	−2,535	269	2,804	−266	−535	
7 特別利益						
県補助金	0	0	0	0	0	
8 特別損失						
雑損失等	0	0	0	0	0	
9 税引前当期純利益	−2,535	269	2,804	−266	−535	
法人税及び住民税他	331	331	0	331	0	法人税、県市民税、事業税等
法人税等調整額	−565	−565	0	−565	0	長期繰延負債取り崩し
10 当期利益	−2,301	503	2,804	−32	−535	R5繰越利益剰余金 15,560千円

管理費用の内訳	第26期（R5）			第27期（R6）		備　考
	予算(A)	実績(B)	(B)－(A)	予算(C)	(C)－(B)	
1 人件費						
役員報酬	7,920	7,965	45	8,220	255	報酬
給与，厚生費	16,535	17,594	1,059	16,804	−790	給与手当、退職金、福利厚生費等
小計	24,455	25,559	1,104	25,024	−535	
2 売上原価						
警備費	11,262	11,285	23	12,378	1,093	ﾀｰﾐﾅﾙﾋﾞﾙ、駐車場
清掃・廃棄物費	9,552	10,297	745	10,050	−247	ﾀｰﾐﾅﾙﾋﾞﾙ、駐車場
維持管理費	8,585	8,604	19	8,700	96	保守点検、浄化槽等
水道光熱費	23,365	17,213	−6,152	17,857	644	電力、水道
減価償却費	24,701	24,820	119	25,584	764	
固定資産税	4,093	4,093		3,932	−161	
修繕費	9,433	9,721		10,800	1,079	
その他	5,320	4,236	−1,084	4,140	−96	保険料、賃借料等
小計	96,311	90,268	−6,043	93,443	3,175	
3 一般管理費						
租税公課	120	110	−10	60	−50	法人事業税、固定資産税等
支払手数料他	1,820	1,935	115	1,875	−60	税理士報酬、登記等
消耗品他	540	1,315	775	1,190	−125	消耗品、備品費等
雑費他	4,213	4,167	−46	4,121	−46	旅費、雑費、ｲﾍﾞﾝﾄ費等
小計	6,693	7,526	833	7,246	−280	