

愛知国際会議展示場株式会社  
維持管理運営業務③業務責任者  
榊原 健

愛知県国際展示場 施設維持管理業務  
2019年度  
オープニングブック報告書

施設名称	愛知県国際展示場
業務名称	施設維持管理業務
対象期間	令和元年8月31日～令和2年3月31日
監査等	OB方式実施細則等に基づき、第三者による監査を実施した。 業務における増減の妥当性、契約・実施等における適切性について 令和2年6月19日付報告書にて、確認されている。

## 1 報告概要

### (1)業務対象範囲

- ① 施設維持管理費
  - 1) 建築物・設備・外構施設等保守管理業務
    - ・運転監視及び日常巡視点検業務
    - ・受変電設備保守点検
    - ・空調設備保守点検
    - ・設備制御設備保守点検
    - ・給排水衛生設備保守点検
    - ・消防設備保守点検
    - ・その他建築等附帯設備保守点検
    - ・外構施設保守点検
  - 2) 衛生管理・清掃業務
    - ・日常清掃
    - ・定期清掃
    - ・その他衛生管理
  - 3) 警備・駐車場運営・総合案内業務
    - ・施設警備業務
    - ・機械警備業務
    - ・駐車場管制機器保守点検業務
    - ・駐車場運営業務
    - ・総合案内業務
- ② 調達及び改修等業務
  - 1) 物品調達業務
  - 2) 修繕等業務

### (2)点検方法

県と愛知国際会議展示場株式会社との間で定めたオープンブック方式実施細則に基づき、当該業務について月次報告書及び関連書類の確認をはじめ、各担当者へのヒアリング、現場調査等を実施し、定量的・定性的な観点から当該業務に関する適正を監査した上で、当該業務における事業費を指標とする予実点検を実施した。

### (3)事業費の実績概要(支払いベース)

(千円/税抜)

業務名称	第-四半期		第-四半期		第2、3四半期		第4四半期	
	予算	実績	予算	実績	予算	実績	予算	実績
①施設維持管理費	—	—	—	—	66,631	67,787	46,627	45,711
②調達及び改修等業務					—	13,551	—	6,630
合計	0	0	0	0	66,631	94,889	46,627	58,971

### (4)総評

保守管理業務、清掃業務、警備業務等において予実差異が発生したが、各業務の主な差異発生理由に記載しているように増加・減少した理由が明確になっており、オープンブック方式に基づいた適正な維持管理業務が実施されていると考えている。

①-1) 建築物・設備・外構施設等保守管理業務 実績

(主な差異発生理由)

業務名称	差異発生理由
(1)運転監視及び日常巡視点検業務	①第2四半期(前回報告書の記載事項をそのまま転記)
	各イベント実施時の設備員時間外操作による時間延長及び駐車場対応による増員により、計画vs実績が <u>増加</u> となった。
	〈主な時間外増員対応業務〉
	・駐車場出庫時のクレーム対応(事前認証忘れによる追加料金発生、自然精算後の追加料金発生等)
	・上記による駐車場システム操作・インターフォンオペレーション張り付き対応
	・上記による出口精算機の開放操作
	・駐車券紛失による再発行作業
	・P1・P2に誤って駐車した二輪車のゲート開放対応
	・事前精算機釣銭補充・駐車券つまり復旧対応
	・発電フィダー・母線連絡盤、接地過電圧発生による深夜駆け付け対応
	・イベント時夜間時間外の自動制御システム操作(自火報オン・オフ、ハイサイドライト開閉、冷温水発生器の温度調節等)
	②第3四半期
	第2四半期の主な増加要因となった駐車場関連の対応業務は、御社による注意表示の充実、運用の改善・定着化により大幅に改善され、ほぼ計画通りの人員配置で業務遂行できたが年末の休館日扱いにより、人員配置が減少したため、計画vs実績が <u>減少</u> となった。
	③第4四半期
	コロナウィルスの影響により、3月のイベントが全て休止となったため、必要に応じて設備常駐員の配置調整を実施し、人件費の抑制を図ることで計画vs実績が <u>減少</u> となった。

①-1) 建築物・設備・外構施設等保守管理業務 実績

(2)受変電設備保守点検	①第2四半期(前回報告書の記載事項をそのまま転記)
	計画通り実施したため、差異はなし。
	②第3四半期
	計画通り実施したため、差異はなし。
	③第4四半期
	計画通り実施したため、差異はなし。
(3)空調設備保守点検	①第2四半期(前回報告書の記載事項をそのまま転記)
	冷却塔の薬注装置の不具合(建築瑕疵)により、レジオネラ菌等を滅菌する薬液が適正に注入できていない為、レジオネラ菌検査を次月以降に延期。そのため計画vs実績が減少した。
	②第3四半期
	冷却塔の薬注装置の不具合(建築瑕疵)により、延期したレジオネラ菌検査を10月に実施したため、計画vs実績が増加した。
	③第4四半期
	計画通り実施したため、差異はなし。
(4)設備制御設備保守点検	①第2四半期(前回報告書の記載事項をそのまま転記)
	第2四半期は実施計画なし。
	②第3四半期
	計画通り実施したため、差異はなし。
	③第4四半期
	第4四半期は実施計画なし。

①-1) 建築物・設備・外構施設等保守管理業務 実績

(5)給排水衛生設備保守点検	①第2四半期(前回報告書の記載事項をそのまま転記)
	計画通り実施したため、差異はなし。
	②第3四半期
	計画通り実施したため、差異はなし。
	③第4四半期
	計画通り実施したため、差異はなし。
(6)消防設備保守点検	①第2四半期(前回報告書の記載事項をそのまま転記)
	第2四半期は実施計画なし。
	②第3四半期
	計画通り実施したため、差異はなし。
	③第4四半期
	第4四半期は実施計画なし。
(7)その他建築等附帯設備保守点検	①第2四半期(前回報告書の記載事項をそのまま転記)
	第2四半期は実施計画なし。
	②第3四半期
	計画通り実施したため、差異はなし。
	③第4四半期
	計画通り実施したため、差異はなし。

①-1) 建築物・設備・外構施設等保守管理業務 実績

(8)外構施設保守点検	①第2四半期(前回報告書の記載事項をそのまま転記)
	植栽の水やりが第3四半期の10月になっていたが、本来9月に実施すべきであるので(計画の誤り)、
	して実施したため、計画vs実績が <u>増加</u> 。しかしながら15回/月の計画に対しては、雨天日があった為、実績は10回/月
	となった。
	②第3四半期
	上記第2四半期の理由に記載のとおり、植栽の水やりを第2四半期の9月に計画を前倒して実施したため、第3四半期は未実施。
	したがって計画vs実績が <u>減少</u> (15回/月計画分)となった。
	③第4四半期
	計画通り実施したため、差異はなし。

①-2) 衛生管理・清掃業務 実績

(主な差異発生理由)

業務名称	差異発生理由
(1)日常清掃	①第2四半期(前回報告書の記載事項をそのまま転記)
	イベント及び来館者の利用状況により、トイレ本清掃及び巡回清掃や会議室清掃等、契約回数以上に清掃が必要となった為、
	御社との協議により、清掃回数を増やして対応、また、利用頻度の少ないもしくは、あまり汚れない部屋に関しては回数を
	減らして対応。それにより、計画vs実績が <u>増加</u> した。
	〈主な増減対応清掃〉
	・各トイレともに本清掃を週5日実施する計画であったが全トイレほぼ毎日利用されるため、毎日実施。
	・各トイレともに本清掃を1回/日の計画であったがイベント時は一日中途切れることなく使用され、汚れが激しいため、巡回点検
	清掃を新たに追加実施。
	・会議室は契約の範囲外であったが、使用後の原状回復清掃を新たに追加。
	・控室等使用頻度が少なく、あまり汚れない部屋は計画より、清掃回数を減らして対応。
	②第3四半期
	今期についても第2四半期と同様の理由による、日常清掃対応を実施し、計画vs実績が <u>増加</u> した。
	③第4四半期
	今期についても第2,3四半期と同様の理由による、日常清掃対応を実施し、計画vs実績が <u>増加</u> した。但し、3月はコロナ
	ウィルスの影響でイベントが全て中止となったため、清掃員の出勤日数を調整(削減)し、人件費を削減。したがって増加幅は第3
	四半期よりも縮小した。

①-2) 衛生管理・清掃業務 実績

(2)定期清掃	①第2四半期(前回報告書の記載事項をそのまま転記)
	第2四半期は実施計画なし。
	②第3四半期
	第3四半期は実施計画なし。
	③第4四半期
	計画通り実施したため、差異はなし。
(3)その他衛生管理	①第2四半期(前回報告書の記載事項をそのまま転記)
	計画通り実施したため、差異はなし。
	②第3四半期
	空気環境測定(2カ月ごとに1回)を当初計画では10月及び12月の2回実施する予定であったが、初回を9月に実施しているため 計画を9月,11月,1月,3月の隔月に修正。したがって今期は11月の1回実施となり、 <u>減少</u> した。
	③第4四半期
	第3四半期の差異理由に記載した年間計画の修正にともない、当初2月に1回実施の予定を1月、3月の2回実施としたため <u>増加</u> した。

①-3) 警備・駐車場運営・総合案内業務 実績

(主な差異発生理由)

業務名称	差異発生理由
(1)施設警備業務	①第2四半期
	計画通り実施したため、差異はなし。
	②第3四半期
	計画通り実施したため、差異はなし。
	②第4四半期
	計画通り実施したため、差異はなし。
(2)機械警備業務	①第2四半期
	計画通り実施したため、差異はなし。
	②第3四半期
	計画通り実施したため、差異はなし。
	②第4四半期
	計画通り実施したため、差異はなし。
(3)駐車場管制機器保守点検業務	①第2四半期
	第2四半期は実施計画なし。
	②第3四半期
	計画通り実施したため、差異はなし。
	③第4四半期
	第4四半期は実施計画なし。

①-3) 警備・駐車場運営・総合案内業務 実績

(4)駐車場運營業務	①第2四半期
	計画通り実施し、差異はなし。変動対応である駐車場誘導員についても御社の指示に従い、計画通り配置。
	②第3四半期
	変動対応である駐車場誘導員については、御社の指示に従い、計画通り配置したため差異はなかったが駐車場集金等の対応業務が年末休館となったことにより、未実施日が発生し、 <u>減少</u> となった。
	③第4四半期
	2020年1月より、事前精算機及び出口精算機の集金業務が弊社契約外となったため、 <u>減少</u> となった。
(5)総合案内業務	①第2四半期
	固定分について、計画は毎日1名(原則9:00～18:00)であったが16日を臨時休館日とした為、計画vs実績は1名分(9H)の <u>減少</u> となった。変動対応である追加受付スタッフについては、弊社の指示に従い、計画通り配置。
	②第3四半期
	11月より閉館日が設定され、当初計画では、毎日1名(原則9:00～18:00)を配置する計画であったが御社との協議により、閉館日は無配置とすることになり、 <u>減少</u> となった。
	変動対応である追加受付スタッフについては、弊社の指示に従い、計画通り配置。
	③第4四半期
	第3四半期に記載した差異理由同様に閉館日は固定スタッフを無配置としてたため、 <u>減少</u> となった。
	変動対応である追加受付スタッフについては、弊社の指示に従い、計画通り配置。

## ②-1) 物品調達 実績

(千円/税抜)

物品名称	予算	調達コスト
第2、3四半期		<b>【11,560】</b>
コーンウェイト	—	43
メインエントランス、サブエントランスの雨水・砂侵入防止用玄関マット	—	258
冷却水総合水処理剤	—	222
アルポーポンプ付	—	19
アルポース石鹼液	—	9
トイレトペーパー	—	107
【取消】(ASKUL)設備部門必要備品	—	43
清掃資機材(事務所・ゴミ庫・緊急対応用品)	—	124
清掃資機材(事務所・ゴミ庫・緊急対応用品)	—	266
トイレトペーパー	—	143
インパクトドライバー、ゴミばさみ、軽量棚	—	75
駐車場駐車券	—	1,138
二輪駐車場駐車券	—	112
カラーコーン、リングバー	—	54
サーバーラック用棚板	—	9
コインロッカー買取費用【紙幣硬貨入金機】	—	8,187
マンホールリフター	—	200
認証機設置用の電話台	—	25
タクシー乗り場サイン	—	37

## ②-1) 物品調達 実績

(千円/税抜)

物品名称	予算	調達コスト
アルボース石鹼液	—	19
サーマル紙	—	48
常滑事務所用事務用品等	—	72
土嚢代	—	43
常滑事務所用事務用品、保全備品、2S用備品、ビル管理用備品	—	25
留守番電話機用カードライトアダプタ納品	—	25
ナダ電	—	5
消毒用品	—	47
消毒嘔吐物処理用品	—	45
トイレトペーパー	—	73
テープ類、キーホルダー等	—	87

②-1) 物品調達 実績

(千円/税抜)

物品名称	予算	調達コスト
第4四半期		<b>【2,912】</b>
内製補修用、ホール内アンカー切断用資機材	—	94
AICEC専用ベルトパーティション20台	—	138
管理用倉庫設置費	—	659
入り口6か所のクローズ看板	—	691
刺股アルソックセレクション	—	25
ベルトパーティション他	—	84
エンジン式 高圧洗浄機他	—	121
ソーラー式セーフティーフラッシュ	—	9
ブレーカー配線チェッカー 活線・死線 両対応フルセット	—	33
風抜けメッシュ標識	—	66
コーンバー、コーンウェイト	—	83
カラーコーン	—	3
愛知県国際展示場 ホール 設備取出口ピット蓋納品	—	94
割引認証機用延長コード部材	—	18
内製補修用 資機材	—	19
事務用品・総合案内消耗品	—	30
ボーイング道路対策用品	—	55
衛生機械室資材用棚	—	96
衛生用品(ウイルス用マスク)、ビルディング事務用品	—	12

②-1) 物品調達 実績

(千円/税抜)

物品名称	予算	調達コスト
トイレ用専用工具、施設補修用資機材	—	86
空調フィルター用資機材	—	98
トイレトペーパー 椿ソフト110m60個入り、汚物バサミ	—	93
石鹼液、ゴミ袋、清掃用品	—	82
机、ガソリン保管用部材	—	9
コロナウィルス対策用資機材	—	10
ph試験紙等	—	15
事務用品 ガバットファイル・チューブファイル・カタログスタンド・電卓	—	9
パイプコーナー水圧洗浄タイプ	—	8
ハンドブラシ	—	2
名刺ケース・土嚢袋50枚・コマンドタブMお徳用1パック	—	5
ブックエンド・ガス検知管(二酸化炭素・一酸化炭素)	—	7
アドバンス埋込コンセント用絶縁取付枠・フロアコンスクエアプレート	—	11
空間除菌キープバリア代	—	50
キセキクリーン(手指消毒)業務用	—	97

②-2) 物品調達 実績

(千円/税抜)

物品名称	予算	調達コスト
第2、3四半期		<b>【1,991】</b>
フォークリフト充電用コネクタ取付け工事費(2カ所)	—	165
イベント端子盤幹線ケーブル引替工事	—	1,826
第4四半期		<b>【3,718】</b>
第三者防護対策工事代金	—	1,100
展示場部分 床の調査業務	—	405
ポール灯基礎修繕工事(2019年8月31日破損分)	—	410
ポール灯修繕工事(2019年12月14日破損分)	—	972
会議電話設置作業	—	199
インフォメーションセンター内装撤去	—	436
インフォメーションセンター内装撤去後仕上げ	—	196