

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  
2021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3年4月1日～令和4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4年6月30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ブ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1四半期		第2四半期		第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	55,032	45,477	58,299	60,178	48,332	45,973	42,888	50,891
②調達及び改修等業務	—	1,056	—	21,742	—	134,812	—	666
合計	55,032	46,533	58,299	81,920	48,332	180,785	42,888	51,557

(4)総評

保守点検業務において第3四半期に予定していた消防設備点検を第4四半期に実施、第1四半期に予定していた受変電設備年次点検を第4四半期に実施したため、大幅な予実の差異が発生したが、これはイベント利用の状況に応じて、個別専門業者との協議により変更した結果であり、増加した理由が明確になっている。

清掃業務については、個別専門業者との協議による清掃基準の削減により、予実の差異が発生したが、こちらも減少した理由が明確になっている。

警備業務については、変動扱いである駐車場誘導員及び受付追加要員を個別専門業者との協議により配置した結果であり、こちらも増加した理由が明確になっている。

上記により、全体年間累計としても減少となりましたがそれぞれの業務について差異の理由が明確であり、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。

しかしながら、清掃基準の削減により、清掃美観度の低下及び建物建材の劣化が発生してきているため、今後は、利用者視点での対応が課題になると考えている。

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1四半期 イベントの状況に応じて設備員常駐員の勤務時間を臨機応変に調整したため、計画vs実績が減少となった。
	②第2四半期 イベントの状況に応じて設備員常駐員の勤務時間を臨機応変に調整したため、計画vs実績が減少となった。
	③第3四半期 イベントの利用状況の増加に伴い、夜間の設備員常駐員配置が計画より増加したため、計画vs実績が増加となった。
	④第4四半期 イベントの状況に応じて設備員常駐員の勤務時間を臨機応変に調整したため、計画vs実績が減少となった。
(2)受変電設備保守点検	①第1四半期 年次点検が6月の計画であったが個別専門業者との協議により、2022年の1月以降で実施することとなったため、計画vs実績が減少となった。
	②第2四半期 計画通り実施したため、差異はなし。
	③第3四半期 計画通り実施したため、差異はなし。
	④第4四半期 6月計画の年次点検を個別専門業者との協議により、2022年の3月に実施したため、計画vs実績が増額となった。

①-1) 建築物・設備・外構施設等保守管理業務 実績

(3)空調設備保守点検	①第1四半期
	計画通り実施したため、差異はなし。
	②第2四半期
	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	③第3四半期
	計画通り実施したため、差異はなし。
	④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1四半期
	第1四半期は実施計画なし。
	②第2四半期
	計画通り実施したため、差異はなし。
	③第3四半期
	第3四半期は実施計画なし。
	④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1四半期
	計画通り実施したため、差異はなし。
	②第2四半期
	計画通り実施したため、差異はなし。
(6)消防設備保守点検	③第3四半期
	計画通り実施したため、差異はなし。
	④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1四半期
	計画は6月であったがイベント利用が多く、全館点検が実施できる日が少ないため、7月に延期。したがって、計画vs実績が減少した。
	②第2四半期
	個別専門業者との協議により、6月計画分を7月に延期して実施したため、計画vs実績が増加した。
	③第3四半期
	個別専門業者との協議により、12月計画分を1月に延期したため、計画vs実績が減少した。
	④第4四半期
	個別専門業者との協議により、12月計画分を1月に実施したため、計画vs実績が増加した。

①-1) 建築物・設備・外構施設等保守管理業務 実績

(7)その他建築等附帯設備保守点検	①第1四半期
	計画通り実施したため、差異はなし。
	②第2四半期
	計画通り実施したため、差異はなし。
(8)外構施設保守点検	③第3四半期
	計画通り実施したため、差異はなし。
	④第4四半期
	計画通り実施したため、差異はなし。
(8)外構施設保守点検	①第1四半期
	計画通り実施したため、差異はなし。
	②第2四半期
	敷地内の水やり業務において雨天日が多く、水やり日数が減少したため、計画vs実績が減少した。
(8)外構施設保守点検	③第3四半期
	計画通り実施したため、差異はなし。
	④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1四半期
	イベント利用に応じて人員配置人数の強弱をつけ、臨機応変に対応したため、計画vs実績が減少となった。
	②第2四半期
	第1四半期同様に6月、7月のイベント利用が激減したことから、共用部の利用・汚染状況に応じて日常清掃配置人員を削減したため、計画vs実績が減少となった。
(2)定期清掃	③第3四半期
	イベント実施が復活し、変動対応であるトイレの巡回点検清掃が増加したため、計画vs実績が増加となった。
	④第4四半期
	1月のイベントが少なかったことから共用部の利用・汚染状況に応じて日常清掃配置人員を削減したため、計画vs実績が減少となった。
(2)定期清掃	①第1四半期
	計画通り実施したため、差異はなし。
	②第2四半期
	計画通り実施したため、差異はなし。
(2)定期清掃	③第3四半期
	12月は嵐衣裳展が毎日開催されたことから、12月計画の磁器タイル洗浄を1月に延期したため、計画vs実績が減少した。
	④第4四半期
	12月から1月に延期となった磁器タイル洗浄を実施したため、計画vs実績が増加した。

①-2) 衛生管理・清掃業務 実績

(3)その他衛生管理	①第1四半期
	計画通り実施したため、差異はなし。
	②第2四半期
	計画通り実施したため、差異はなし。
	③第3四半期
	計画通り実施したため、差異はなし。
	④第4四半期
	計画通り実施したため、差異はなし。

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1四半期
	ほぼ計画通り配置したが大型催事に時間外勤務が発生したため、計画vs実績が増加した。
	②第2四半期
	協議により、固定契約の夜間警備員を1名削減して対応したため、計画vs実績が減少となった。
	③第3四半期
	協議により、固定契約の夜間警備員を1名削減して対応したため、計画vs実績が減少となった。
	④第4四半期
	協議により、固定契約の夜間警備員を1名削減して対応したため、計画vs実績が減少となった。
(2)機械警備業務	①第1四半期
	計画通り実施したため、差異はなし。
	②第2四半期
	計画通り実施したため、差異はなし。
	③第3四半期
	計画通り実施したため、差異はなし。
	④第4四半期
	計画通り実施したため、差異はなし。

①-3) 警備・駐車場運営・総合案内業務 実績

(3)駐車場管制機器保守点検業務	①第1四半期
	第1四半期は実施計画なし。
	②第2四半期
	計画通り実施したため、差異はなし。
(4)駐車場運営業務	③第3四半期
	計画通り実施したため、差異はなし。
	④第4四半期
	計画通り実施したため、差異はなし。
(4)駐車場運営業務	①第1四半期
	配置指示により、イベント時の駐車場誘導を追加業務として実施したため、計画vs実績が増加となった。
	②第2四半期
	配置指示により、イベント時の駐車場誘導を追加業務として実施したため、計画vs実績が増加となった。
	③第3四半期
	配置指示により、イベント時の駐車場誘導を追加業務として実施したため、計画vs実績が増加となった。
	④第4四半期
	配置指示により、イベント時の駐車場誘導を追加業務として実施したため、計画vs実績が増加となった。

①-3) 警備・駐車場運営・総合案内業務 実績

(5)総合案内業務	①第1四半期
	配置指示により、イベント時の受付を追加業務として増員したため、計画vs実績が増加となった。しかしながら、イベント利用がない時の受付スタッフの勤務を調整しながら固定契約費を低減したため、増加は小幅となった。
	②第2四半期
	配置指示により、イベント時の受付を追加業務として増員したため、計画vs実績が増加となった。その一方で協議により、受付固定配置日数を削減したため、トータルでの増加は縮小された。
	③第3四半期
	配置指示により、イベント時の受付を追加業務として増員したため、計画vs実績が増加となった。その一方で協議により、受付固定配置日数を削減したため、トータルでの増加は縮小された。
	④第4四半期
	配置指示により、イベント時の受付を追加業務として増員したため、計画vs実績が増加となった。その一方で協議により、受付固定配置日数を削減したため、トータルでの増加は縮小された。

## ②-1) 物品調達 実績

(千円/税抜)

物品名称	予算	調達コスト
第1四半期		<b>【761】</b>
資機材(腕章、変換アダプター)	—	6
資機材(ケルヒャー 乾湿両用クリーナー NT48/1 1428-6240)	—	41
資機材(ポスターパネル アルミ製 ワンプッシュ差込式)	—	28
資機材(スロープ 溶融亜鉛加工 19枚)	—	206
資機材(サーキュラースリーブ)	—	8
消耗品(レジオネラ属菌除菌剤、冷却水総合水処理剤)	—	237
資機材(硅砂6号)	—	1
資機材((+)皿頭小ねじ、ケーブルタイ耐候タイプ、絶縁テープ 高圧粘着性ポリエチレン)	—	10
資機材(Apple Lightning - Digital AVアダプタ)	—	5
資機材(アイラップ直線接続部、銅線用裸圧着スリーブ(B形))	—	40
資機材(簡易無線D50 ロングアンテナセット/イヤホンマイク × 10日間)	—	64
消耗品(除菌・手指消毒用エタノール代用品、消毒液用カートリッジボトル)	—	60
資機材(危険物標識 火気厳禁 鉄板、危険物標識 縦型(鉄板))	—	3
資機材(危険物標識 火気厳禁 鉄板、危険物標識 縦型(鉄板))	—	3
資機材(養生テープ強粘着 ポリエチレンクロス)	—	7
資機材(ゴムマット B山、布テープトラ柄)	—	29
資機材(普通ポルトランドセメント、配達費)	—	2
消耗品(傘袋(ひも付き) 2000枚 × 6箱)	—	11

②-1) 物品調達 実績

(千円/税抜)

物品名称	予算	調達コスト
第2四半期		<b>【604】</b>
資機材(音追いピストル、スミサンスイM、丸パンチ 厚鋼電線管用等)	—	50
資機材(貫通バイメタルホルソー)	—	8
資機材(非常用丸カバー)	—	10
資機材(HP-1用 替刃丸穴タイプ)	—	9
資機材(MFC 油圧パンチャー 油圧パンチセット 油圧工具ノックバンF型)	—	39
資機材(HP-1型 パンチセット適用シャフト、HP-3用 アダプター)	—	4
消耗品(長寿命 白熱電球 57W 2個パック)	—	3
資機材(HP-1型 パンチセット適用シャフト、HP-3用 アダプター等)	—	7
消耗品(アルカリ乾電池 単5、除菌・手指消毒用エタノール代用品等)	—	67
消耗品(磁気駐車券(SWO156))	—	104
消耗品(アルカリ乾電池 単5)	—	1
消耗品(残留塩素計用DPD粉末試薬)	—	8
資機材(サーバーラック(19インチラックマウント・36U・メッシュパネル・棚板、鍵付き))	—	89
消耗品(パーキングシステム 新緩衝材付ガラス直元バー)	—	17
消耗品(アルカリ乾電池 単5形、サーモラベル)	—	4
消耗品(ソフトケース<カードプロテクト>、リチウムコイン電池 CR2032)	—	4
資機材(カラーコーン、ネオシール)	—	10
消耗品(非常灯用ハロゲン電球)	—	9
資機材(サンワサプライ CAT6A LANケーブル ×1)	—	30

②-1) 物品調達 実績

(千円/税抜)

物品名称	予算	調達コスト
資機材(サンワサプライ CAT6A LANケーブル ×1、CAT6e用外皮むき工具等)	—	52
資機材(モジュージャックガード、絶縁キャップ付棒形圧着端子等)	—	35
消耗品(プラス 文書保存箱 ワンタッチストッカー D型フタ式 A4用等)	—	9
資機材(一体型LEDベースライト iDシリーズ ライトバー 一般・非調光)	—	9
資機材(ラウンドアップマックスロード、コーンバー用リング、一体型LEDベースライト iDシリーズ ライトバー等)	—	10
資機材(オリジナルキャップ N1400 )	—	16
第3四半期		<b>【490】</b>
資機材(立て看板 工事用 無地)	—	20
消耗品(うがい薬コロロ 1Lポンプ付き、耳にやさしい やわらかいマスクDX レギュラー、養生テープ 半透明等)	—	36
資機材(ウォータースマートフロー流量計 蛇口取付式)	—	18
資機材(カッティングマシン SV-12用シート)	—	7
資機材(立て看板工事用無地、レジ上げバッグ)	—	25
資機材(サンビー日付印 プチコールPRO、ステープラー等)	—	6
資機材(PGA 3.5mm イヤホン、PGA3.5mm イヤホン変換アダプタ資機材等)	—	3
資機材(クリーン&リフレッシュ75、パイプレンチ、モンキーレンチ等)	—	51
消耗品(アルボース石鹼液i G-N 18kg、バイリーン ニューバィフレッシュ)	—	29
資機材(縞鋼板スロープの曲がり修正加工)	—	74
資機材(サニタリーボックスST F-4内容器)	—	2
資機材(サムターン用非常カバーユニット、サインボード コーン用)	—	76
資機材(Adatto ベルトポールパーティション)	—	47

②-1) 物品調達 実績

(千円/税抜)

物品名称	予算	調達コスト
資機材(AC/DCクランプメータ)	—	41
資機材(ブラザー純正トナー TN-493BK)	—	7
資機材(うがい液コロロ、ダスターSD等)	—	48
第4四半期		<b>【261】</b>
消耗品(アスクル ラミネートフィルムA3 100 $\mu$ 100枚)	—	5
資機材(標識(廃棄物保管場所)、デジタル台はかり)	—	11
資機材(AIサーモカメラ機材費(メインエントランス))	—	90
資機材(マグネット付カードケース × 10)	—	5
資機材(ステンレス流し台、アサヒペン 油性 高耐久鉄部用等)	—	19
資機材(ロッカー零受け)	—	1
資機材(クリーン&リフレッシュ75、フロアコンスクエアプレート等)	—	85
資機材(カラーコーン、硬質バーリング、コーンバー用リング等)	—	14
資機材(転倒防止ジェルマット、HDMIケーブル等)	—	21
資機材(オイル受皿、カセットボンベ等)	—	2
資機材(硬質バーリング緑)	—	6
資機材(USB-シリアルコネクター D-sub9ピン交換ケーブル、極細マイクロUSBケーブル)	—	2

②-2) 修繕等 実績

(千円/税抜)

物品名称	予算	調達コスト
第1四半期		<b>【295】</b>
横断歩道部歩車道ブロック切り下げ	—	130
自販機設置に伴う電源工事	—	165
第2四半期		<b>【21,138】</b>
FOOMA JAPAN 動力電気容量増強幹線工事(工事金額の10%)	—	14,800
MDF室コンセント増設工事	—	115
屋外サイネージ修理	—	568
24芯シングルモード光ケーブル(C,Dホール同時)敷設工事	—	2,330
Wi-Fi全館停波・開波	—	1,200
ITVカメラ修理	—	440
第二駐車場屋外ITVカメラ修理	—	400
館内Wi-Fi「ロボカップアジアパシフィック2021あいち」部分停波・開波作業	—	1,285
第3四半期		<b>【134,322】</b>
M3会議室壁仕上補修工事	—	302
屋外サイネージ修理	—	410
FOOMA JAPAN 動力電気容量増強幹線工事(工事金額の90%)	—	133,200
サイネージ修理	—	410
第4四半期		<b>【405】</b>
会議室音響設備修理	—	140

②-2) 修繕等 実績

(千円/税抜)

物品名称	予算	調達コスト
会議室プロジェクター修理	-	115
ホールF F3シャッター制御盤交換	-	150