

シティハイツ竹芝エレベーター事故調査中間報告書（第4次）の概要

第1 調査の経緯（P1～P3）
 ◎平成27年9月15日に捜査当局から押収資料が還付されたため、中間報告書（第1次）で資料の還付を待って確認を行うとしてきた項目について、検証を実施した。

第2 検証について（P4～P20）
 —還付品（書類）の調査—
 ◎中間報告書（第1次）において、押収資料の還付を待って確認を行うとしていた事項についての検証結果をまとめた。（14項目）
 検証項目：①不具合に対する住宅公社の認識について（多発する不具合が事故につながるという認識がなかったのではないか）
 ②不具合情報の引継ぎについて（エレベーター保守会社が交代する際の不具合情報の引継ぎはどのように行われていたのか）
 ③住宅公社による作業報告書等の確認について（住宅公社はエレベーターの維持管理に必要な作業報告書等の確認を十分に行っていなかったのではないか）
 ④防災センターから住宅公社への報告状況について（大規模複合施設管理者としての住宅公社と防災センター管理受託会社との管理体制の複雑さが施設管理に影響を及ぼしていたのではないか）
 ⑤保守業務の状況について（部品の取換え及び修理に際し必要な部品の調達が行われていたか）（調達した部品がエレベーターの安全性を確保する上で適切な製品であったか）
 ⑥保守業務の状況について（点検項目は適切であったか）
 ⑦保守業務の状況について（点検は適切に行われていたか）
 ⑧保守業務の状況について（適切な修理を行っていたか）
 ⑨保守業務の状況について（製造業者へ問合わせを行っていたか）
 ⑩保守業務の状況について（エレベーター保守会社から住宅公社へエレベーターの点検及び修理に係る作業報告書は適切に提出されていたか）
 ⑪住宅公社から区への報告状況について（防災センター管理業務について、区は住宅公社から適切に報告を受けていたか）
 ⑫防災センターから住宅公社への報告状況について（防災センターは防災センター管理業務について住宅公社へ報告を適切に行っていたか）
 ⑬住宅公社が防災センターから報告を受けた際の対応状況について（住宅公社は、防災センターから報告を受けた際、適切な対応をとったか）
 ⑭保守契約内容について（平成16・17・18年度の保守点検業務委託契約の仕様書の内容に変更があったか）

第3 消費者庁事故等原因調査報告書について（P21～P32）
 消費者庁は、平成24年11月に本件事故を事故等原因調査を行う事案として選定。平成28年8月30日に「消費者安全法第24条第3項の規定に基づく事故等原因調査報告書」を公表。
 ◎港区事故調査中間報告書（第1次～第3次）との比較と評価を行った。※本編別表「消費者庁事故等原因調査報告書と港区事故調査中間報告書（第1次から第3次）の比較と評価」参照（22項目中21項目は、「評価できる」又は「是認できる」、「趣旨は同じ」としている。ただし、6-4-①に関しては、当時の独立系保守会社の修理部品の供給状況に関わる検証がない。）
 ◎消費者庁事故等原因調査報告書に基づき区事故調査委員会で引き続き調査する必要がある事項について整理した。引き続き調査を行う事項：当時のメーカー系保守会社、独立系保守会社双方から事情聴取及び、部品の供給状況等、業界の状況について調査を行う。

第4 検証結果に係る課題と、区の現状・今後の方向性について（P33～P55）
 ◎検証結果から抽出した課題に対する区の対応や今後の検討の方向性を記載した。併せて、消費者庁事故等原因調査報告書における関連記載事項・提言等や国の指針（国土交通省「昇降機の適切な維持管理に関する指針」）の内容を併記した。
 ※検証結果、課題、区の対応等については、別添「検証項目 概要一覧」参照

第5 まとめ（P56～P58）

1 住宅公社について
 ①個々の不具合事案が重大事故に発展する可能性があるかどうかの検討を行うまでの認識はなかった。
 ②故障修理時のエレベーター作業報告書の提出をエレベーター保守会社から確認していないなど管理者としての責務を十分に果たしていたとは言えない。
 ③住宅公社は業務日報について、エレベーター作業報告書との突合せを行っていないなど、日常業務の中で行われる確認作業が形骸化していた。

2 区について
 住宅公社から区に対しては、業務委託契約書等に基づき、業務の実施状況についての報告義務が定められていたが、区は業務日報の報告を住宅公社から平成18年4月分しか受けておらず、平成18年3月分以前は住宅公社に対する報告の督促も行っていないなど、エレベーターの安全管理に主体的に関わっていたとはいえなかった。

3 エレベーター保守会社について
 ①定期点検の作業内容が的確かどうか確認できなかった。
 ②故障対応時のエレベーター作業報告書が確認できない事例が多く、住宅公社への報告が適切に行われていたか確認できなかった。

4 防災センター管理受託会社について
 業務日報の記載、住宅公社への報告等の業務を適切に行われていたと考えられる。

5 事故発生当時の社会状況及びエレベーター保守契約について
 ①事故当時、専門知識を必要とするエレベーター保守は、エレベーター保守会社に委ねるとの考え方が一般的であり、エレベーターの管理者、所有者が自ら安全を確保するとの認識は希薄だった。
 ②平成14年6月に公正取引委員会がメーカー系保守会社に独禁法に基づく排除勧告を行ったこと及び同年12月に区契約管財課が、区監査委員からの指摘をもとに、平成15年度からは原則メーカー系保守会社の推薦は認めないとの通知を出したことにより、住宅公社も独立系保守会社に入札の門戸を拡げるとの区の方針に従ったものだった。
 ③独立系保守会社に入札の門戸を拡大した際、仕様書の内容が保守契約の履行能力を確認する内容になっていなかった。

6 引続き調査を行っていく事項
 ①未還付証拠品の検証
 ②部品供給状況の調査
 ③その他エレベーター保守会社への事情聴取

第6 区の安全対策（P59～P61）
 区では、第1次から第3次までの事故調査中間報告書における検証を踏まえ、事故後、再発防止に向け、次のような安全対策を実施している。
 ①安全確保に関する体制整備（港区有施設の安全管理に関する要綱等整備、全庁的な緊急連絡体制の確保）
 ②区有施設の点検（区有施設の安全総点検の実施等）
 ③職員研修（区有施設安全管理講習会、エレベーター等安全管理セミナー等の実施）
 ④マンションエレベーター安全装置等設置助成事業の開始
 ⑤エレベーター閉じ込め等事故想定通報訓練実施（平成29年度実施予定）

検証項目 概要一覧

検証項目	検証方法・検証結果	課題	区の現状・今後の方向性
① 不具合に対する住宅公社の認識について (多発する不具合が事故につながるという認識がなかったのではないか)	シティハイツ竹芝エレベーター作業報告書(平成13年度～平成18年度)及びシティハイツ竹芝業務日報(平成13年度～平成18年度)を突き合わせた結果、各年度とも一定の対応は行っていたことが確認された。しかし、平成16年11月15日故障報告書には、作動不具合原因の記載があるにもかかわらず、書類上部の公社決裁欄右側に手書きで「入居者の使い方によるもの」との書き込みがあった。	平成18年頃まで、エレベーター所有者・管理者自らが安全を確保するとの認識が希薄であった。	区有施設安全総点検を実施するとともに、職員等に各種研修を実施することで、職員等の安全に対する意識向上、知識付与を行っていく。今後も継続していく。
② 不具合情報の引継ぎについて (エレベーター保守会社が交代する際の不具合情報の引継ぎはどのように行われていたのか)	シティハイツ竹芝エレベーター保守点検業務委託契約書・仕様書(平成15年度～平成18年度)の内容を確認した結果、平成15～18年度の仕様書上では不具合情報の引継ぎは確認できなかった。	平成18年頃まで、メーカー系保守会社がエレベーター保守を行うことが一般的であるとともに、不具合情報の引継ぎについて、住宅公社・エレベーター保守会社ともに認識は希薄であった。	エレベーター保守会社は、港区昇降機維持保全業務標準仕様書に基づき、保全監督員 ^(※) から聴取記録等を行い、区はメーカー系保守会社と特命随意契約を行っている。
③ 住宅公社による作業報告書等の確認について (住宅公社はエレベーターの維持管理に必要な作業報告書等の確認を十分に行っていなかったのではないか)	シティハイツ竹芝エレベーター作業報告書(平成13年度～平成18年度)及びシティハイツ竹芝業務日報(平成13年度～平成18年度)を突き合わせた結果、各年度で故障修理の対応時における作業報告書が確認できない事例あり。平成16年度は定期点検が月2回から月1回になっている期間があった。	作業報告書の提出の未確認や定期点検回数が減少した期間があるなど、施設管理上の問題があった。	受注者側責任者は、港区昇降機維持保全業務標準仕様書に基づき、作業状況等を確認記録する。また、作業報告書として保全監督員 ^(※) に提出する。 今後、事情聴取が必要

※保全監督員とは、建築物等の管理に携わる者で、区では建築物等の管理を行う管理職や係長を言う。

<p>④ 防災センターから公社への報告状況について (大規模複合施設管理者としての住宅公社と防災センター管理受託会社間の管理体制の複雑さが施設管理に影響を及ぼしていたのではないか)</p>	<p>住宅公社における業務日報の決裁状況を確認した結果、各年度とも、業務日報が1ヶ月単位で、防災センターから公社に報告されていた。</p>	<p>住宅公社は業務日報を決裁していたが、エレベーター作業報告書との突合せは行っておらず、業務日報の確認が形骸化していた。</p>	<p>区有施設安全総点検を実施するとともに、職員等に各種研修を実施することで、職員等の安全に対する意識向上、知識付与を行っていく。今後も継続していく。</p>
<p>⑤ 保守業務の状況について (部品の取換え及び修理に際し必要な部品の調達が行われていたか) (調達した部品がエレベーターの安全性を確保する上で適切な製品であったか)</p>	<p>シティハイツ竹芝エレベーター作業報告書(平成13年度～平成18年度)及びシティハイツ竹芝業務日報(平成13年度～平成18年度)を突き合わせた結果、平成18年度4月15日、5号機巻上機冷却ファンが取外されたまま、事故当日の平成18年6月3日時点で、再設置されていなかった。</p>	<p>部品の供給が滞った原因について明らかでない。</p>	<p>今後、事情聴取が必要</p>
<p>⑥ 保守業務の状況について (点検項目は適切であったか)</p>	<p>シティハイツ竹芝エレベーター保守点検業務委託契約書(平成11年度～平成18年度)を確認した結果、各エレベーター保守会社の点検項目は港区昇降機維持保全業務標準仕様書の点検項目と概ね一致していた。</p>	<p>点検項目は適切であった。</p>	<p>今後、事情聴取が必要</p>
<p>⑦ 保守業務の状況について (点検は適切に行われていたか)</p>	<p>シティハイツ竹芝エレベーター作業報告書(平成13年度～平成18年度)及びシティハイツ竹芝業務日報(平成13年度～平成18年度)を確認した結果、平成16年度は点検が月1回の期間あり。平成17年度は点検所要時間不明。平成18年度は故障修理の対応時間が長くなっていた。</p>	<p>点検が適切に行われていたがどうかは明らかでない。</p>	<p>今後、事情聴取が必要</p>

<p>⑧ 保守業務の状況について (適切な修理を行っていたか)</p>	<p>シティハイツ竹芝エレベーター作業報告書(平成13年度～平成18年度)及びシティハイツ竹芝業務日報(平成13年度～平成18年度)を確認した結果、各エレベーター保守会社は、防災センターからの不具合に係る出動要請に対して、概ね当日中の対応をしていることを確認したが、平成15年度以降、故障修理が頻発していた。作業報告書・業務日報等から修理内容の適否は確認できなかった。</p>	<p>不具合時の修理が適切に行われていたかどうかは明らかでない。</p>	<p>今後、事情聴取が必要</p>
<p>⑨ 保守業務の状況について (製造業者へ問合せを行っていたか)</p>	<p>シティハイツ竹芝エレベーター作業報告書(平成13年度～平成18年度)及びシティハイツ竹芝業務日報(平成13年度～平成18年度)を確認した結果、平成18年2月に3日間、日本電力サービスとシンドラエレベーターとの合同で点検修理を行ったことを確認した。</p>	<p>合同での点検修理における内容が適切であったかどうかは明らかでない。</p>	<p>今後、事情聴取が必要</p>
<p>⑩ 保守業務の状況について (エレベーター保守会社から住宅公社へエレベーターの点検及び修理に係る作業報告書は適切に提出されていたか)</p>	<p>シティハイツ竹芝エレベーター作業報告書(平成13年度～平成18年度)及びシティハイツ竹芝業務日報(平成13年度～平成18年度)を突き合わせた結果、各年度をとおし、不具合発生時にエレベーター保守会社から公社に対し、提出が確認できない事例が多数存在した。</p>	<p>エレベーター保守会社が作業報告書の作成をしなかった可能性はあるが明らかでない。</p>	<p>受注者側責任者は、港区昇降機維持保全業務標準仕様書に基づき、作業状況等を確認・記録する。また、報告書として保全監督員に提出する。</p>
<p>⑪ 住宅公社から区への報告状況について (防災センター管理業務について区は住宅公社から適切に報告を受けていたか)</p>	<p>平成18年4月分業務日報のみ、住宅公社から区都市計画課宛て送付文案があった。</p>	<p>報告回数が平成18年4月分のみであり、区は主体的に管理していなかった。</p>	<p>区有施設安全総点検を実施するとともに、職員等に各種研修を実施することで、職員等の安全に対する意識向上、知識付与を行っていく。今後も継続していく。</p>

<p>⑫ 防災センターから住宅公社への報告状況について (防災センターは防災センター管理業務について住宅公社へ報告を適切に行っていたか)</p>	<p>シティハイツ竹芝エレベーター作業報告書（平成13年度～平成18年度）及びシティハイツ竹芝業務日報（平成13年度～平成18年度）を突き合わせた結果、平成13年度から平成18年度の業務日報には不具合情報及び作業内容等が記載されていた。また、作業報告書が確認でない事例についても業務日報には記載されていた。</p>	<p>防災センターからの報告は適切に行われていた。しかし、住宅公社における確認は形骸化していた。</p>	<p>区有施設安全総点検を実施するとともに、職員等に各種研修を実施することで、職員等の安全に対する意識向上、知識付与を行っていく。今後も継続していく。</p>
<p>⑬ 住宅公社が防災センターから報告を受けた際の対応状況について (住宅公社は防災センターから報告を受けた際、適切な対応をとったか)</p>	<p>シティハイツ竹芝エレベーター作業報告書（平成13年度～平成18年度）及びシティハイツ竹芝業務日報（平成13年度～平成18年度）を突き合わせた結果、各年度とも未修理案件や住民から出された不具合情報を放置した事例はみられなかった。平成18年5月30日、取外された冷却ファンの再設置を督促していた。</p>	<p>未修理案件や不具合情報について一定の対応は行っていたが、事故につながるという認識をもっていたとはいえなかった。</p>	<p>区有施設安全総点検を実施するとともに、職員等に各種研修を実施することで、職員等の安全に対する意識向上、知識付与を行っていく。今後も継続していく。</p> <p>今後、事情聴取が必要</p>
<p>⑭ 保守契約内容について (平成16・17・18年度の保守点検業務委託契約の仕様書の内容に変更があったか)</p>	<p>シティハイツ竹芝エレベーター保守点検業務委託契約書・仕様書（平成11年度～平成18年度）、エレベーター保守点検業務委託契約書・仕様書（障害保健福祉センター）（平成13年度～平成18年度）、区有建築物に対する定期点検の義務について（施設課）（平成18年7月19日）を確認したところ、メーカー系保守会社から独立系保守会社まで入札参加資格を拡大したことによる仕様書内容の変更は確認できなかった。</p>	<p>仕様書の内容からエレベーター保守会社が昇降機検査資格者の雇用や部品の供給体制等の面で、保守契約の履行能力が十分あるかどうかの確認を行う内容とはなっていなかった。</p>	<p>平成19年度から、技術的情報を有し、部品供給が円滑に行えるメーカー系保守会社と特命随意契約を行っている。</p> <p>今後、メーカー系、独立系双方の保守会社に部品の供給状況について調査を行い、保守契約の在り方について検討を行う。</p>