

平成 2 4 年度

随 時 監 査 結 果 報 告 書

平成 2 5 年 1 月

港 区 監 査 委 員

地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 199 条第 2 項及び第 5 項の規定に基づき実施した平成 24 年度随時監査の結果に関する報告を、同法同条第 9 項の規定により、次のとおり提出します。

平成 25 年 1 月 10 日

港区監査委員 川 野 貴 清

同 高 橋 元 彰

同 井 筒 宣 弘

目 次

I 随時監査の概要	1
1 監査項目	1
2 実施理由	1
3 区有施設とエレベーター台数	1
4 監査対象部局	1
5 監査期間	2
6 監査の観点	2
II 随時監査の実施	3
1 施設とエレベーターの概要	3
（1）高齢者集合住宅 ピア白金	3
（2）高齢者集合住宅 フィオーレ白金	3
（3）台場高齢者在宅サービスセンター	4
（4）特別養護老人ホーム サン・サン赤坂	4
（5）こうなん保育園	5
（6）港資源化センター	5
2 監査の内容	6
（1）建築基準法等に基づく点検について	6
① 高齢者集合住宅 ピア白金	6
② 高齢者集合住宅 フィオーレ白金	6
③ 台場高齢者在宅サービスセンター	7
④ 特別養護老人ホーム サン・サン赤坂	7
⑤ こうなん保育園	7
⑥ 港資源化センター	8
（2）区の定めた安全対策について	8
① エレベーターの保守について	8
② 区有施設の安全な管理について	12
③ 不具合発生時の対応について	13
（3）区有施設の既存エレベーターに係る今後の対応について（参考）	15
3 監査の結果	16

参考資料

長期保全計画	(別添1)	18
区有施設エレベーター点検確認表	(別添2)	19
区有施設エレベーター点検確認表 旧様式	(別添3)	20
事件・事故等危機情報連絡票	(別添4)	21

I 随時監査の概要

1 監査項目

「区有施設に設置されているシンドラエレベータ(株)製エレベーターの安全管理について」

2 実施理由

平成 18 年 6 月に区有施設である特定公共賃貸住宅シティハイツ竹芝でエレベーターの戸開走行による事故が発生し、尊い命が失われた。区はこのような、あってはならない事故を二度と起こさないよう、事故の原因究明を行うとともに、安全管理の充実を図ってきた。

国土交通省は本区のエレベーター事故の重大性を受け、事故原因を調査するとともに安全対策を検討実施し、国は建築基準法施行令の一部を改正しエレベーターの安全基準を向上させている。

しかしながら、本年 10 月 31 日に金沢市内のホテルに設置されている、改正前の基準によるシンドラエレベータ(株)製エレベーターで、本区と同様の死亡事故が発生した。

本区においては現在も、高齢者の施設や保育園等の 6 施設に 7 台のシンドラエレベータ(株)製エレベーターが設置されている。このため、これらのエレベーターが法令や区が制定した安全対策に従い、安全かつ適切に管理されているかを確認することを目的として緊急的に実施する。

3 区有施設とエレベーター台数

(1) 高齢者集合住宅	ピア白金	1 基
(2)	〃 フィオーレ白金	1 基
(3)	台場高齢者在宅サービスセンター	1 基
(4)	特別養護老人ホーム サン・サン赤坂	2 基
(5)	こうなん保育園	1 基
(6)	港資源化センター	1 基

4 監査対象部局

(1) 防災危機管理室	危機管理・生活安全担当
(2) 保健福祉支援部	高齢者支援課
(3) 芝浦港南地区総合支所	管理課
(4) 環境リサイクル支援部	みなとりサイクル清掃事務所

5 監査期間

平成24年11月8日（木）～平成24年12月10日（月）

6 監査の観点

（1）建築基準法等に基づく点検について

① 法定点検が適切に実施され不具合箇所等は速やかに修繕されているか。

（2）区の定めた安全対策について

① エレベーター保守管理業務委託契約仕様書は適切か。また、エレベーター保守点検結果に基づき指摘された不具合箇所等は速やかに修繕されているか。

② 港区有施設の安全管理に関する要綱及び、港区有施設安全管理業務実施要領は守られているか。

③ 事件・事故等危機管理情報に関する情報連絡マニュアルは守られているか。

（3）指定管理者への指導について

① 区は指定管理者を指導し、区との連絡調整は迅速に行われているか。

Ⅱ 随時監査の実施

1 施設とエレベーターの概要

(1) 高齢者集合住宅 ピア白金

建設年月 (設置後経過年数)	平成2年7月 (22年4カ月)(注1)
構造と床面積	R C造地下1階・地上3階建 570.39 m ²
主な利用者	①1人暮らし65歳以上の高齢者(入居者) 10戸 ②生活協力員世帯 1戸
昇降方式と台数	油圧式 1基
停止階	地下1階～3階
施設所管課	保健福祉支援部 高齢者支援課
施設運営	指定管理者 大成有楽不動産 株式会社
保守管理業務委託先	シンドラエレベータ 株式会社 東京支社
その他	土地と建物の所有者は港区

(2) 高齢者集合住宅 フィオーレ白金

建設年月 (設置後経過年数)	平成3年3月 (21年8カ月)(注1)
構造と床面積	R C造地下1階・地上5階建 591.05 m ²
主な利用者	①1人暮らし65歳以上の高齢者(入居者) 9戸 ②生活協力員世帯 1戸 ③所有者等居住分 1戸
昇降方式と台数	油圧式 1基
停止階	1階～5階
施設所管課	保健福祉支援部 高齢者支援課
施設運営	指定管理者 大成有楽不動産 株式会社
保守管理業務委託先	シンドラエレベータ 株式会社 東京支社
その他	本施設は民間の所有する建物を賃貸借契約により、区が1階から4階までを高齢者集合住宅として借り上げている。共用部分の維持管理は区が行い、経費は専用面積比(所有者0.21対区0.79)に応じて双方が負担することとしている。エレベーターの保守契約は指定管理者が行い、電気、ガス、水道、その他の設備の保守費用等を含め、区が所有者に請求している。

(3) 台場高齢者在宅サービスセンター

建設年月 (設置後経過年数)	平成 8 年 2 月 (16 年 9 カ月) (注 1)
構造と床面積	R C 造地下 1 階・地上 2 階建 1,466.92 m ²
主な利用者	①通所介護利用者 平成 23 年度実績 7,559 人 ②指定管理者職員 13 人
昇降方式と台数	油圧式 1 基
停止階	1 階・2 階
施設所管課	保健福祉支援部 高齢者支援課
施設運営	指定管理者 医療法人社団 湖聖会
保守管理業務委託先	シンドラーエレベータ 株式会社 東京支社
その他	土地の所有者は東京都、建物の所有者は港区

(4) 特別養護老人ホーム サン・サン赤坂 (高齢者在宅サービスセンターサン・サン赤坂を含む)

建設年月 (設置後経過年数)	平成 15 年 2 月 (9 年 9 カ月) (注 1)
構造と床面積	R C 造地下 1 階・地上 4 階建 5,862.53 m ²
主な利用者	①特別養護老人ホーム定員 80 人 ②短期入所生活介護利用者 平成 23 年度実績 7,894 人 ③通所介護利用者 平成 23 年度実績 9,445 人 ④指定管理者職員 90 人
昇降方式と台数	ロープ式 2 基 (機械室なし)
停止階	1 号機 1 階～4 階 2 号機 地下 1 階～3 階
施設所管課	保健福祉支援部 高齢者支援課
施設運営	指定管理者 社会福祉法人 東京聖労院
保守管理業務委託先	シンドラーエレベータ 株式会社 東京支社
その他	土地と建物の所有者は港区

(5) こうなん保育園

建設年月 (設置後経過年数)	平成 13 年 10 月 (11 年 1 カ月) (注 1)
構造と床面積	R C 造 6 階建 (保育園は 1・2 階) 1, 185. 33 m ²
主な利用者	①調理業務委託事業者 10 人 ②用務・清掃業務委託事業者 3 人 ③職員 (配膳片付け等荷物運搬時のみ利用) 27 人 なお、運営上、園児 (平成 24 年度定員 146 人) をエレベーターに乗せることはしていない。
昇降方式と台数	油圧式 1 基
停止階	1 階・2 階
施設所管課	芝浦港南地区総合支所 管理課
施設運営	芝浦港南地区総合支所 管理課
保守管理業務委託先	シンドラエレベータ 株式会社 東京支社
その他	土地、建物の所有者は東京都で、港区が東京都から行政財産の使用許可を得て使用している。使用料は免除されている。

(6) 港資源化センター

建設年月 (設置後経過年数)	平成 11 年 3 月 (13 年 8 カ月) (注 1)
構造と床面積	S 造 3 階建 4, 237. 54 m ²
主な利用者	①港区リサイクル事業協同組合職員 22 人 ②家具のリサイクル展 年 5 回開催 (1 回 20 日) 入場者数 約 3, 000 人 ③施設見学 17 件 327 人
昇降方式と台数	油圧式 1 基
停止階	1 階～3 階
施設所管課	環境リサイクル支援部 みなとりサイクル清掃事務所
施設運営	業務委託 港区リサイクル事業協同組合
保守管理業務委託先	シンドラエレベータ 株式会社 東京支社
その他	土地の所有者は東京都二十三区清掃一部事務組合、建物の所有者は港区

(注 1) 設置後経過年数は建設年月から平成 24 年 11 月までの期間

2 監査の内容

(1) 建築基準法等に基づく点検について（毎年1回の点検）

本区で発生したエレベーター事故を契機に国土交通省は建築基準法第12条に基づく定期検査報告制度を見直し、調査・検査の項目、報告書の様式等について改正（平成21年9月28日施行）を行った。

平成23年度及び平成24年度の建築基準法第12条に基づく点検結果報告書の記録の概要は以下のとおり。

① 高齢者集合住宅 ピア白金

点検日	指摘の具体的内容等
平成23年8月18日	駆動装置等の耐震対策・現行法規に従い取付を望みます。 戸開走行保護装置・・・同上 地震時等管制運転装置・同上 昇降路内の耐震対策・・・同上 ピット内の耐震対策・・・同上
平成24年8月16日	駆動装置等の耐震対策・現行法規に従い取付を望みます。 戸開走行保護装置・・・同上 地震時等管制運転装置・同上 昇降路内の耐震対策・・・同上 ピット内の耐震対策・・・同上

② 高齢者集合住宅 フィオーレ白金

点検日	指摘の具体的内容等
平成23年4月21日	駆動装置等の耐震対策・現行法規に従い取付を望みます。 戸開走行保護装置・・・同上 地震時等管制運転装置・同上 昇降路内の耐震対策・・・同上 ピット内の耐震対策・・・同上
平成24年4月19日	駆動装置等の耐震対策・現行法規に従い取付を望みます。 戸開走行保護装置・・・同上 地震時等管制運転装置・同上 昇降路内の耐震対策・・・同上 ピット内の耐震対策・・・同上

③ 台場高齢者在宅サービスセンター

点検日	指摘の具体的内容等
平成 23 年 4 月 4 日	駆動装置等の耐震対策・現行法規に従い取付を望みます。 戸開走行保護装置・・・同上 地震時等管制運転装置・同上 昇降路内の耐震対策・・・同上 ピット内の耐震対策・・・同上
平成 24 年 4 月 6 日	駆動装置等の耐震対策・現行法規に従い取付を望みます。 戸開走行保護装置・・・同上 地震時等管制運転装置・同上 昇降路内の耐震対策・・・同上 ピット内の耐震対策・・・同上

④ 特別養護老人ホーム サン・サン赤坂

点検日	指摘の具体的内容等
平成 23 年 10 月 27 日	駆動装置等の耐震対策・現行法規に従い取付を望みます。 戸開走行保護装置・・・同上 地震時等管制運転装置・同上 昇降路内の耐震対策・・・同上 ピット内の耐震対策・・・同上
平成 24 年 10 月 25 日	駆動装置等の耐震対策・現行法規に従い取付を望みます。 戸開走行保護装置・・・同上 地震時等管制運転装置・同上 昇降路内の耐震対策・・・同上 ピット内の耐震対策・・・同上

⑤ こうなん保育園

点検日	指摘の具体的内容等
平成 23 年 9 月 15 日	駆動装置等の耐震対策・現行法規に従い取付を望みます。 戸開走行保護装置・・・シンドラ社認定未取得（注 2） 地震時等管制運転装置・現行法規に従い取付を望みます。 昇降路内の耐震対策・・・同上 ピット内の耐震対策・・・同上
平成 24 年 9 月 20 日	駆動装置等の耐震対策・現行法規に従い取付を望みます。 戸開走行保護装置・・・シンドラ社認定未取得（注 2） 地震時等管制運転装置・現行法規に従い取付を望みます。 昇降路内の耐震対策・・・同上 ピット内の耐震対策・・・同上

⑥ 港資源化センター

点検日	指摘の具体的内容等
平成 24 年 2 月 10 日	駆動装置等の耐震対策・現行法規に従い取付を望みます。 戸開走行保護装置・・・同上 地震時等管制運転装置・同上 昇降路内の耐震対策・・・同上 ピット内の耐震対策・・・同上
平成 25 年 2 月実施予定	

駆動装置等の耐震対策、戸開走行保護装置、地震時等管制運転装置、昇降路内の耐震対策、ピット内の耐震対策については、エレベーター設置後に建築基準法施行令の一部が改正され、既存不適格となっているものである。これらのエレベーターは今後、区が定めた更新基準と設備基準に従って更新工事が行なわれ既存不適格は是正される予定となっている。P15 の（3）区有施設の既存エレベーターに係る区の今後の対応について、を参照。

建築基準法第 12 条に基づく点検結果報告書の記録からはこれら以外に指摘されているものはなかった。

（注 2）「現行法規に従い取付けを望みます。」と記載すべきところ、シンドラエレベータ(株)は油圧式の機種では国土交通省の認証を得ておらず、取り付けができないため、「シンドラ社認定未取得」と記載したもの。

（2）区の定めた安全対策について

① エレベーターの保守について（毎月 1 回の点検）

区は、平成 18 年 6 月の事故発生前まで、費用対効果の観点からエレベーターの保守管理業務委託契約の相手先は、メーカー又はメーカー系（製造会社系列の保守会社）と独立系（特定のメーカー系列に属さない保守会社）を問わず、複数の保守会社から見積書を徴して契約していたが、事故後は不具合が発生した時に部品調達が迅速に行えるなどの観点から、メーカー又はメーカー系の保守会社を指定して契約をすることとしている。

また、事故前の保守管理業務委託契約は FM 方式（注 3）で契約していたのに対して、事故後の平成 19 年度からは POG 方式（注 4）で契約することとし、区で独自に昇降機維持保全業務標準仕様書（以下区の仕様書という）を設けている。

区は区の仕様書に基づき保守会社が作成した長期保全計画（注 5）（別添 1）に予定された部品交換を、各年度に予算を措置し、計画的に行うこととしている。その外、毎月の定期点検で修繕が必要であると報告を受けた時は、区は速やかに対応することとしている。

平成 23 年度及び平成 24 年度の長期保全計画により行った部品の交換及び、定期点検結果により行った修繕については以下のとおり。

ア 高齢者集合住宅 ピア白金

長期保全計画により行った部品の交換について		
平成 23 年度	抵抗器類（ホーロー抵抗制御盤内）	契約日 平成 23 年 8 月 2 日 金額 408,450 円
	地震感知器（SCM-6 60gal）	
	地震感知機ビブラエース（V-012P）	
平成 24 年度	交換計画なし	
毎月の定期点検結果により行った修繕について		
平成 23 年度	修繕が必要であるとの報告なし	
平成 24 年※	修繕が必要であるとの報告なし	

イ 高齢者集合住宅 フィオーレ白金

長期保全計画により行った部品の交換について		
平成 23 年度	抵抗器類（ホーロー抵抗制御盤内）	契約日 平成 23 年 7 月 19 日 金額 537,600 円
	地震感知器（SCM-6 60gal）	
	地震感知機ビブラエース（V-012P）	
	リミットスイッチ（昇降路内）	
平成 24 年度	交換計画なし	
毎月の定期点検結果により行った修繕について		
平成 23 年度	修繕が必要であるとの報告なし	
平成 24 年※	修繕が必要であるとの報告なし	

ウ 台場高齢者在宅サービスセンター

長期保全計画により行った部品の交換について		
平成 23 年度	電源ユニット	契約日 平成 23 年 7 月 19 日 金額 1,428,000 円
	停電灯バッテリー（非常灯電源）	
	ガイドシュー（ケージ 13K 首振り）	
	乗場ドアシュー	
	乗場ドアハンガーローラー	
	乗場ドア運動ロープ	
	光電装置	
	光電装置ケーブル	
	セフティエッジケーブル	
	かごドアシュー	
	かごドアハンガーローラー	
	かごドア連動ロープ	
平成 24 年度	交換計画なし	
毎月の定期点検結果により行った修繕について		
平成 23 年度	修繕が必要であるとの報告なし	
平成 24 年※	修繕が必要であるとの報告なし	

エ 特別養護老人ホーム サン・サン赤坂（1号機・2号機）

長期保全計画により行った部品の交換について		
平成 23 年度	メインワイヤーロープ	契約日 平成 23 年 7 月 19 日 金額 2,257,500 円
	ガバナワイヤーロープ	
平成 24 年度	インターロックスイッチ	契約日 平成 24 年 6 月 28 日 金額 5,512,500 円
	押しボタン	
	乗場ドアシュアー	
	乗場ドアハンガーローラー	
	乗場ドア運動ロープ	
	クローザースプリング	
	ゲートスイッチ	
	電光装置（ライトカーテン）	
	電光装置ケーブル	
	セフティエッジケーブル	
	戸開閉制御装置	
	押ボタン	
	かごドアシュアー	
	かごドアハンガーローラー	
	かごドア連動ロープ	
毎月の定期点検結果により行った修繕について		
平成 23 年度	平成 24 年 1 月～3 月 インターホン用バッテリーが消耗しているため交換を推奨	契約日 平成 24 年 6 月 28 日 上記長期保全計画により行った部品交換工事と合わせて実施
平成 24 年※	平成 24 年 3 月～6 月 2 号機カゴ戸ぶつけにより変形しているため交換を推奨	

オ こうなん保育園

長期保全計画により行った部品の交換について		
平成 23 年度	油圧制御装置	契約日 平成 23 年 7 月 19 日 金額 3,181,500 円
	インバーターユニット	
	主リレー	
	停電灯バッテリー	
	油圧装置作動油	
	メインワイヤーロープ	
	シリンダーパッキン	
平成 24 年度	交換計画なし	
毎月の定期点検結果により行った修繕について		
平成 23 年度	修繕が必要であるとの報告なし	
平成 24 年※	修繕が必要であるとの報告なし	

カ 港資源化センター

長期保全計画により行った部品の交換について		
平成 23 年度	交換計画なし	
平成 24 年度	シーケンサーユニット	契約日 平成 24 年 9 月 24 日 金額 945,000 円
毎月の定期点検結果により行った修繕について		
平成 23 年度	修繕が必要であるとの報告なし	
平成 24 年※	修繕が必要であるとの報告なし	

※は平成 24 年 4 月～10 月まで

部品の名称は長期保全計画に記載されている名称で、契約関係書類と異なることがある。

台場高齢者在宅サービスセンターを除き、各施設とも区の仕様書に基づき契約締結して保守管理を行っていた。また、長期保全計画に示された部品の交換は計画年度に行われていた。その外、定期点検で修繕が必要であると報告があった場合は対応していた。

台場高齢者在宅サービスセンターではシンドラエレベータ(株)の備える仕様書で開設当初から保守契約を締結している。

(注 3) FM (フルメンテナンス) 方式とは、一定の保守料金の中で、エレベーターを定期的に点検、清掃、注油、調整をするほか、予防保全的に経年劣化を踏まえた機械部分、電気部品の取替修理、消耗品の交換までを行う保守契約。

(注 4) POG (パーツ・オイル・グリス) 方式とは、保守料金の中で行うのは、

定期的な点検、清掃、注油、調整、小額の消耗品の補充・交換のみ。機械部品、電気部品などの取替、修理が発生した場合は別料金となる契約。
 (注 5) 長期保全計画とは、部品材料の交換周期に基づき、交換した部品と今後交換する部品を年度毎に示した表で、保守会社が作成するもの。

② 区有施設の安全な管理について

区は、区有施設の安全管理を適切に行うため、平成 21 年 3 月に港区有施設安全管理業務実施要領（以下要領という）を、平成 21 年 11 月に港区有施設の安全管理に関する要綱（以下要綱という）を制定した。要綱と要領では安全管理業務（注 6）を組織的かつ継続的に行うこととして、各施設に施設安全管理責任者（注 7）、施設安全管理主任者（注 8）、施設安全管理担当者（注 9）を置くこととしている。

安全管理業務の主なものは、区職員等（注 10）による区有施設の安全点検を定期的実施することである。エレベーターの安全点検に関しては、保守点検作業終了後、エレベーターの異常及び劣化の状況並びにその原因及び対応措置について確認することで、施設安全管理担当者は区有施設エレベーター点検確認表（以下確認表という）（別添 2）を作成し、保守会社の毎月の定期点検結果報告書を添えて、施設安全管理責任者と施設安全管理主任者の確認を得るとしている。

確認表の作成状況及び施設安全管理責任者及び施設安全管理主任者の確認状況は（表 1）のとおり。

（表 1）

施設名称	確認表の作成	施設安全管理責任者及び施設安全管理主任者の確認状況
高齢者集合住宅 ピア白金	作成していない。	確認表は作成されていないものの、保守会社が作成した定期点検結果報告書で確認していた。
高齢者集合住宅 フィオーレ白金		
台場高齢者在宅サービスセンター	旧様式（別添 3）を使用していた。 （注 11）	旧様式の確認表と保守会社が作成した定期点検結果報告書で確認していた。
特別養護老人ホーム サン・サン赤坂		
こうなん保育園		
港資源化センター	作成していた。	確認表と保守会社が作成した定期点検結果報告書で確認していた。

2 施設で確認表が作成されていなかった。又 3 施設で旧様式の確認表を使用していた。しかしながら各施設において保守会社から提出された定期点検報告書は、所管課の担当者、係長及び課長が内容の確認を行っていた。

ただし、特別養護老人ホームサン・サン赤坂の平成 23 年 4 月から 6 月の確認表には、指定管理者の職員が確認表を作成する際に、前月分を複写し変更のあった内容を訂正していなかったため、保守会社が作成した定期点検結果報告書と異なる内容の記載があった。

- (注 6) 安全管理業務とは、ア、区有施設の安全点検を定期的実施すること。
イ、区民等から区有施設の安全にかかわる情報を収集すること。ウ、イにより不具合の発生が予見されるときは、適切な予防措置を講じること。
エ、不具合が発生したときは、速やかに適切な対応措置を講じるとともに、その原因を分析し、再発防止を講じることである。
- (注 7) 施設安全管理責任者とは、区有施設を所管する課の課長又は担当課長である。
- (注 8) 施設安全管理主任者とは、区有施設を所管する係の長又は担当係長及び指定管理者又は事業受託事業者の職員で区有施設の長である。
- (注 9) 施設安全管理担当者とは、区有施設を所管する係又は担当の係員及び指定管理者又は事業受託事業者の職員で区有施設の管理に関する業務に従事する者である。
- (注 10) 区職員等とは、区に勤務する職員のほか、指定管理者の職員と、区の事務事業を委託した事業者の職員である。
- (注 11) 確認表の様式は要領で平成 21 年 3 月に定め、同年 11 月に要綱の制定とともに改正された。

③ 不具合発生時の対応について

区は、事件・事故等の危機情報について、防災危機管理室を中心とした庁内連絡体制を整備して、区長への報告ルートを明確にすることにより、全庁で一元的な情報管理を行い、危機に対して迅速かつ的確に対処するため、事件・事故等危機管理情報に関する情報連絡マニュアルを設けている。

エレベーターに不具合（異音・異臭・異常振動・作動状態の不良等）が発生した場合は直ちに使用を中止して、保守管理業務委託事業者に連絡するとともに、マニュアルに従い事件・事故等危機情報連絡票（別添 4）を作成し、指定管理者の施設においては所管課を経由して防災危機管理室へ送付することとしている。（土日祝日及び夜間は防災宿直室を経由）

事件・事故等危機情報連絡票による不具合の発生状況は（表 2）のとおり。

(表 2)

施設名称	平成 23 年度	平成 24 年 4 月から 平成 24 年 10 月まで
高齢者集合住宅 ピア白金	なし	なし
高齢者集合住宅 フィオーレ白金	なし	なし
台場高齢者在宅サ ビスセンター	なし	なし
特別養護老人ホーム サン・サン赤坂	なし	なし
こうなん保育園	なし	なし
港資源化センター	なし	なし

平成 23 年度及び平成 24 年 4 月から 10 月まで、エレベーターの不具合は発生していなかった。

なお、特別養護老人ホームサン・サン赤坂で監査対象期間以外であるが、平成 24 年 11 月 12 日（火）9 時 30 分頃に 1 号機に、同日 12 時頃に 2 号機に（表 3）のとおり不具合が発生した。指定管理者は直ちにエレベーターの使用を中止して所管課及び保守会社へ連絡する対応をとっていた。

(表 3)

	状況	原因	対応
1 号 機	職員が 1 階からエレベーターに乗りドアを閉めるボタンを押した。ドアが閉まりきった後に、再度ドアが開いて停止した。	セフティエッジが変形していたことからライトカーテンを遮ってしまったため、電光センサーが反応しドアが開いて停止した。（セフティエッジが変形した時期及び原因は不明）	シンドラーエレベータ(株)社員がドアを調整した。
2 号 機	職員が 3 階から地下 1 階へ降りようとしたところ、ガタッと揺れて、直近階の 2 階でドアが開き停止した。	何かが 3 階乗場側ドアにぶつかり、変形した乗場側ドアがカゴ側ドアスイッチと接触したため停止した。（何がぶつかったかは不明）	シンドラーエレベータ(株)社員が 3 階乗場ドアの変形を修理及び、各階ドアを点検修理した。

参考

(3) 区有施設の既存エレベーターに係る区の今後の対応について

区はシンドラエレータ(株)製エレベーターについては、これまで可能な限り早期に更新するという方針のもと検討を重ねてきた。

平成 24 年 2 月 14 日、国は、従前の国土交通大臣認定基準を改め、比較的安価で、工期が短い戸開走行保護装置についても認定することとし、各エレベーターメーカーは開発を行った。

これにより、区は区有施設に設置されているエレベーターについて後付けできるかを調査し、他社製も含めた 101 基のエレベーターを以下の基準により更新等を行っていくこととした。(平成 24 年 11 月 20 日庁議決定)

エレベーター更新等基準

- ① 原則として、エレベーターの設置年数の限度を 25 年とし、同年数に至る直前の時期に更新することとする。ただし、各エレベーターメーカーが推奨する更新時期がある場合、又は更新するエレベーターが特定の時期に集中する場合は、繰り上げて更新する。48 基
- ② シンドラーエレベーター(株)製のエレベーターは平成 25 年度に更新する。7 基(区が所有しないエレベーター 2 基を含む)
- ③ 不具合の発生に際して、適切な補修等を実施しているにもかかわらず、不具合を繰り返すエレベーターは平成 25 年度に更新する。13 基
- ④ 国土交通大臣認定を受けた戸開走行保護装置の後付けができるエレベーターについては平成 25 年度に同装置を装置する。33 基

また、更新するエレベーターには設備基準を設け、次の装置を設置することとしている。

更新するエレベーターの設備基準

- ① ノイズ対策を備えた装置 ノイズによる制御装置等への不具合(ノイズ)を発生させないため、ノイズ対策において最も厳しいとされる欧州基準に相当する電磁環境適合性(EMC: Electro Magnetic Compatibility)を備えたものを設置する。
- ② 遠隔監視システムの設置 不具合を早期に発見し、迅速な対応が可能となるよう、遠隔監視システムを設置する。
- ③ 画像記録装置の設置 不具合発生時の原因究明・再発防止のため、画像記録装置を設置する。
- ④ かごの上昇方向へのガバナー(調速機)及び非常止め装置の設置 建築基準法施行令では、かごの下降方向へのガバナー及び非常止め装置の設置が義務付けられている。安全性の向上をさらに高めるため、上昇方向についても当該装置を設置する。

3 監査の結果

区有施設に設置されているシンドラエレベータ(株)製エレベーターは、建築基準法等に従い適切に管理されていると認められた。しかしながら、一部に区の定めた安全対策に従っていないものがあつたので、今後の事務処理及び事業執行にあたっては是正されることを望むものである。

また、区有施設に設置されたエレベーターの更新計画については、適切に行われるよう、意見を述べることにした。その外、区内に設置されている民間等が所有する既存不適格のエレベーターについても、安全確保の観点から検討が必要であると考え意見を述べることにした。

今後とも、区民の安全安心の確保を最優先に、区有施設の安全な管理運営に努められたい。

(1) 建築基準法等に基づく点検について

適切に行われていた。

(2) 区の定めた安全対策について

① エレベーターの保守について

5 施設 6 基は区の仕様書で保守契約を締結しているが、1 施設 1 基（台場高齢者在宅サービスセンター）では平成 8 年の開設当初から、シンドラエレベータ(株)の備える仕様書で保守契約を締結している。当該仕様書は包括的に安全点検を行う旨が規定されているだけで、区の仕様書に定める具体的な点検項目などの記載がなく、点検回数（毎月 1 回）等基本的な内容も欠落していた。さらに、契約書には条項が飛んでいるなど誤謬もあつた。

区の仕様書は港区シティハイツ竹芝事故調査委員会から改定が必要であるとの提言を受け、外部の専門家を含めたエレベーター点検保守仕様書検討委員会での検討を経て、平成 19 年度から使用することとしたものである。この仕様書は点検項目、点検内容、点検周期等を個別具体的に定め、保守会社の責務を明確にしたものとなっている。事故後の経過を考えると、台場高齢者在宅サービスセンターがシンドラエレベータ(株)の備える仕様書で保守契約をしていたことは極めて遺憾であると言わざるを得ない。

指定管理者制度においては指定管理者が区に代わって施設の管理・運営を行っているが、最終的な責任は区が負うものである。区の仕様書で契約すべきである。

② 区有施設の安全な管理について

1 施設 1 基は要領に基づく確認表を作成していたものの、3 施設 4 基は旧様式を使用しており、2 施設 2 基は作成していなかった。

また、特別養護老人ホームサン・サン赤坂では、指定管理者施設の職員が作成した確認表と保守会社が作成した定期点検結果報告書との内容に相違があつたにもかかわらず、3 ヶ月間も同様な誤りが繰り返されていた。これは所管課で精査されずに形式的な供覧が行われていたと言わざるを得ず、極めて遺憾である。

区有施設での事故を重く受け止め、安全管理の徹底を望むものである。

③ 不具合発生時の対応について

適切に行われていた。

(3) 区有施設の既存エレベーターに係る区の今後の対応について

① 更新基準と設備基準について

今後、区は区有施設に設置されているエレベーターを区独自の設備基準を設け順次更新することとしている。区の設備基準に対応できる国内メーカーは現在のところ3社であることから、約半数は既存エレベーターとは異なるメーカーのエレベーターとなる。このため、通常の更新工事に要する工期は1ヶ月以内であるのに対して3ヶ月程度を要し経費も多額になるが、より安全なエレベーターとするため必要なことと評価する。

② 民間等が所有するエレベーターの更新工事経費について

平成25年度に更新が予定されている高齢者集合住宅フィオーレ白金及び、こうなん保育園は区の所有する建物ではないことから、経費の負担について根拠を明確にして行われたい。

③ 更新工事に伴う入所者等への対応について

エレベーターの設置台数が1基の施設、または、複数基設置されているがそれぞれ停止階が異なる施設では、入居者及び施設利用者への影響は甚大である。サービス提供の継続性の観点から影響が最小限となるよう努められたい。

(4) 区有施設以外エレベーターについて

国は6年前に起きた本区の事故を契機に建築基準法施行令の一部を改正し、新設されるエレベーターの安全を確保することとした。

しかしながら、区内には事業所やマンション等が多くあり、法令等改正前の基準で設置されているエレベーターを区民が日常的に利用している現状がある。安全管理向上への誘導や支援など、今後とも国の政策に注視し、区民の安全安心につながる施策の検討を望むものである。

(別添1)

長期保全計画（例）

部位、項目、交換周期の目安はエレベーター毎に異なり、下表の部品材料の交換周期表は例として示したものの。

部品材料の交換周期表

設置年月:1991年
年度(下段:経過年)

部位	項目(右:交換周期年数目安)	10年 12年 10年 12年 12年 15年 5年	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
			17	18	19	20	21	22	23	24	25
機械室	電気系統	油圧制御基板		●							
		シーケンサーユニット	●								
		主リレー	●								
		制御リレー類		●							
		電源ユニット	●								
		抵抗器類(ホーロー抵抗制御盤内)				●					
		停電灯ハットリ		●					○		
	機械系統	油圧装置部品		●						○	
		油圧装置Vベルト		●						○	
		油圧装置作動油		●						○	
昇降路	電気系統	地震感知器(SCM-6 60gal)				●					
		地震感知器ヒューズ(V-012P)				●					
	電気系統	リミットスイッチ(昇降路内)				●					
		近接スイッチ								○	
	機械系等	メインワイヤーロープ		●							
		ガバナワイヤーロープ		●							
		ガイドローラー			●						
		シリンダーパッキン		●							
		調速機		●							
		調速機		●							
乗場	電気系統	インターロックスイッチ		●						○	
		押ボタン			●						
		インジケータ			●						
	機械系等	乗場ドアアシュア			●						
		乗場ドアハンガーローラー			●						
		乗場ドア運動ロープ			●						
		乗場ドア運動ロープ			●						
かご	電気系統	ゲートスイッチ		●							
		セフティエッジケーブル			●						
		戸開閉装置(セレクト)			●						
		戸開閉装置(抵抗器)			●						
		押ボタン			●						
		自動通話装置	●							○	
		自動通話装置			●						
	機械系等	かごドアアシュア			●						
		かごドアハンガーローラー			●						
		かごドア運動ロープ			●						

各部リニューアルに向けて
見直しを行います。

●は、見積もり提出/交換済みまたは交換予定。○は、交換推奨年度です。
利用状況によって外観意匠関係の見直しが必要になります。(塗装関係、保護マット等)
利用状況や、点検時の判定により、修繕時期が変動する場合がございます。

(別添2)

区有施設エレベーター点検確認表 (表)

施 設 名 称					
所 在 地			点検確認日	平成 年 月 日	
施設安全管理責任者	㊞				
施設安全管理主任者	㊞		施設安全管理担当者	㊞	
	㊞			㊞	
施設等の種別	高齢者向け・子供向け・一般向け・住宅・宿泊施設・庁舎・その他()				
点検業者名			昇降機の種類	ロープ式で機械室(有・無)・油圧式・非常用・その他()	
点検者数	人	点検者資格	昇降機検査資格者・技術者	点検内容	法令・月次・緊急()
点検前に提供した故障等を含む運行情報					
異 常 確 認			N G の 内 容 と 処 置		
異 音	OK	NG			
異 臭	OK	NG			
異常振動	OK	NG			
過 熱	OK	NG			
取付け状態不良	OK	NG			
作動状態不良	OK	NG			
上記以外の状態	OK	NG			
劣 化 箇 所 確 認			N G の 内 容 と 処 置		
機械室内	OK	NG			
昇降路内	OK	NG			
かご室内	OK	NG			
乗 場	OK	NG			
ピット	OK	NG			

エレベーターの保守点検後の確認は、次のとおり行なうこととする。

1. 一施設にあるエレベーターの業務報告は、各機ごとに報告を受け各機ごと確認事項に沿って確認（ヒアリング）すること。
2. 確認の終了した業務報告書は、各機に対応する確認表に貼付すること。
3. 異常及び劣化確認の説明は、裏面を参照し確実に確認すること。
4. 各確認事項の該当するOK、NG → を○で囲み、NG → に該当した場合、その内容と処置の欄に記載すること。

(別添3)

区有施設等エレベーター点検確認表 (表)

施設等名称			施設 主管課	課長	㊟
所在地				係長	㊟
点検日	平成 年 月 日			職員	㊟
施設等の種別	高齢者向け・子供向け・一般向け・住宅・宿泊施設・庁舎・その他()				
点検業者名			昇降機の種類	ロープ式で機械室(有・無)・油圧式・非常用・その他()	
点検者数	人	点検者資格	昇降機検査資格者・技術者	点検内容	法令・月次・緊急()
点検前に提供した故障等を含む運行情報					
異常確認			N G の 内 容 と 処 置		
異 音	OK	NG			
異 臭	OK	NG			
異常振動	OK	NG			
過 熱	OK	NG			
取付け状態 不良	OK	NG			
作動状態 不良	OK	NG			
上記以外の 状態	OK	NG			
劣化箇所確認			N G の 内 容 と 処 置		
機械室内	OK	NG			
昇降路内	OK	NG			
かご室内	OK	NG			
乗 場	OK	NG			
ピット	OK	NG			

エレベーターの保守点検後の確認は、次のとおり行なうこととする。

1. 一施設にあるエレベーターの業務報告は、各機ごとに報告を受け各機ごと確認事項に沿って確認すること。
2. 確認の終了した業務報告書は、各機に対応する確認表に貼付すること。
3. 異常及び劣化確認の説明は、裏面を参照し確実に確認すること。
4. 各確認事項の該当するOK、NG → を○で囲み、NG → に該当した場合、その内容と処置の欄に記載すること。

(別添4)

事件・事故等危機情報連絡票(第1・2・3・4・5・終 報)

○で囲む

件 名	処理区分

※ 第1報は、すべての欄を記入する必要はありません。いつ・どこで・何が起こったのかを中心に、確認している事実のみ正確に記入してください。

※ 詳しい情報が入り次第、第2報、第3報、……として連絡してください。

(作成日時：平成 年 月 日 午前・午後 時 分現在)

記 入 者	課 係 氏 名
いつ(発生日時)	平成 年 月 日 () 午前・午後 時 分
どこで(発生場所) 住所、施設名、発生階等	
何が起きたのか(危機の概要) 具体的な状況、(予想される)発生原因、負傷者の数・状況、被害状況等 (確認された事実と、推定される事項は区別して記入する)	(何が起きたのか) (負傷者の数・処置) (施設の被害・処置) (その他の状況) (原因)
どう対応した(する)のか(対応状況) 危機の発生から、警察・消防・保健所等関係機関への連絡(日時・内容)、関係機関の職・氏名、関係機関からの指示内容、施設利用者等の避難、所管課への連絡時刻等を時系列で記入する	時 分 時 分 時 分 時 分 時 分 時 分 時 分
その他特記事項 被害拡大の可能性とその理由、人的・物的要望、今後の対応予定等	
現地連絡先	責任者氏名： 電話 () F A X ()
※ 通報者 区民等から通報があった場合は、氏名・連絡先	(個人の場合申告を強制するものではありませんが、警察、消防、法人等の場合は記入してください) 住所または所属と氏名 _____ 連絡先 _____ () ※連絡が必要な場合

※メール・ファクシミリで送信する場合は、必ず電話で連絡を入れた上で送信すること。

情報連絡窓口 課が記入する。 係名まで記入のこと	総合支所・部・局・室 課 係長 電話 F A X
--------------------------------	-----------------------------