

シティハイツ竹芝エレベーター事故調査  
中間報告書（第1次）

平成18年8月14日

港区シティハイツ竹芝事故調査委員会

# 目 次

|                                       |     |
|---------------------------------------|-----|
| はじめに                                  | 1   |
| 第 1 事故の発生                             | 2   |
| 第 2 事故調査委員会                           | 3   |
| 1 委員会の目的                              | 3   |
| 2 委員会の構成                              | 4   |
| 3 委員会の所掌事項                            | 4   |
| 4 調査報告に当たっての調査内容                      | 4   |
| 5 委員会の開会状況                            | 4   |
| 6 委員会による調査状況                          | 4   |
| 第 3 調査の状況                             | 6   |
| 1 事故発生後の初期対応                          | 6   |
| 2 故障原因                                | 2 2 |
| 3 過去のエレベーターの不具合                       | 2 3 |
| 4 施設の管理業務等の状況                         | 2 7 |
| 5 エレベーターの保守業務等の状況                     | 3 1 |
| 6 区と指定管理者及び防災センターとの連絡及び報告体制<br>並びに対応等 | 3 4 |
| 7 エレベーターにかかわる契約の在り方                   | 4 0 |
| 第 4 国への要望事項                           | 4 4 |
| 第 5 今後の調査について                         | 4 5 |
| 参考資料                                  |     |
| 1 障害保健福祉センター・シティハイツ竹芝 1 階平面図          | 4 6 |
| 2 図・ロープ式エレベーターの構造（機械室あり）              | 4 7 |
| 3 港区シティハイツ竹芝事故調査委員会設置要綱               | 4 8 |
| 4 港区シティハイツ竹芝事故調査委員会委員名簿               | 4 9 |
| 5 シティハイツ竹芝エレベーター事故に係る調査への協力について       | 5 0 |
| 6 シティハイツ竹芝エレベーター事故に係る関係資料の提出について      | 5 1 |
| 7 緊急時の情報連絡体制の整備について                   | 5 2 |
| 8 シティハイツ竹芝過去のエレベーター不具合一覧              | 5 6 |
| 9 エレベーターのリコール制度の創設を求める意見書             | 5 9 |
| 10 平成 15 年度年間契約事務について                 | 6 0 |
| 11 公正取引委員会の排除勧告                       | 6 2 |

## はじめに

平成18年6月3日(土曜日)、区民向け住宅「シティハイツ竹芝」において、同住宅の居住者がエレベーター事故に遭い亡くなりました。

亡くなられた居住者の御冥福をお祈りするとともに、御遺族に対し心から哀悼の意を表します。

今回のような事故は、区民の生命と財産を守る立場にある区が設置する施設において決してあってはならないことであり、二度と同種の事故が起きないように、早急に対策を講じなければなりません。

区は、今回の事故が、誰もがその安全性を疑うことなく毎日利用するエレベーターで起きたものであること、事故によりエレベーターの使用に制約が生じ、高層住宅での居住者の生活に大きな支障を来し、かつ、不安を与えたことを重く受け止め、区独自に事故の原因究明と再発防止を目的とした調査を行うことを決定し、6月9日に「港区シティハイツ竹芝事故調査委員会」を設置しました。また、再発防止に向けた取組みについては、区有施設の緊急点検の実施など、直ちに実行できるものについては既に着手しています。

本委員会は、エレベーターの製造会社、保守会社、同住宅の指定管理者である港区住宅公社等に対し、本委員会での検証に必要な資料の提出を求めるとともに、関係者からの事情聴取を鋭意進めているところですが、資料の多くは捜査機関に押収されているため、全容解明には至っていない状況にあります。

しかしながら、本委員会としては、今回の事態の重大性を厳粛に受け止め、早急に可能な限りの報告を行うこととし、事故発生時の初期対応を中心に、日常管理上の問題点等について、現時点で検証できた事項、再発防止策として検討すべき項目及び方向性について、第1次の中間報告として本報告書を取りまとめたものです。

港区シティハイツ竹芝事故調査委員会

委員長 港区助役 野村 茂

## 第 1 事故の発生

発生した事故の概要等は次のとおり。

### 事故の概要

- (1) 発生日時 平成18年6月3日(土)午後7時20分頃
- (2) 発生場所 港区芝一丁目8番23号  
シティハイツ竹芝 12階
- (3) 被害者 シティハイツ竹芝居住者(16歳男子・高校2年生)
- (4) 事故状況 12階に到着したエレベーター(5号機)から降りようとしたところ、扉が開いた状態で突然上昇したため、エレベーターかごの床部分と外枠天井部分との間に体を挟まれた。

### 施設及びエレベーターの概要

#### (1) 施設の概要

- ・平成6年12月建設着工、平成10年3月竣工、平成10年4月開設
- ・敷地面積 4,350㎡
- ・建築面積 1,969㎡
- ・延床面積 24,321㎡  
(内訳) 特定公共賃貸住宅(11~23階/90戸) 7,468㎡  
障害者住宅(9・10階/15戸) 1,148㎡  
障害保健福祉センター(地下2~8階) 15,705㎡
- ・構造及び規模 鉄骨鉄筋コンクリート造  
地上23階 塔屋1階 地下2階
- ・入居状況 97世帯282人(平成18年6月3日現在)
- ・設置者及び管理者

| 区分  | 住宅         | 障害保健福祉センター |
|-----|------------|------------|
| 設置者 | 港区         |            |
| 管理者 | 財団法人港区住宅公社 | 港区         |

- ・防災センター 業務委託(委託先:株式会社日進産業)  
当施設の防災センターは、防災設備のほか、機械換気設備及び空調設備の制御及び作動状態の監視を行っている。

「障害保健福祉センター・シティハイツ竹芝1階平面図」・・・参考資料1

(2) エレベーターの概要

- ・製造会社 シンドラーエレベータ株式会社
- ・構造方式 ロープ式交流高速エレベーター
- ・仕様

| 区分    | 住宅                                     | 障害保健福祉センター                             |  |
|-------|--|--|--|
|       | 4・5号機                                  | 1・2号機                                  | 3号機                                    |
| 定員    | 28人                                    | 35人                                    | 28人                                    |
| 積載量   | 1,850kg                                | 2,300kg                                | 1,850kg                                |
| 速度    | 105m / 分                               | 90m / 分                                | 90m / 分                                |
| 停止階   | 25階床<br>地下2～23階                        | 8階床<br>地下1～7階                          | 9階床<br>地下2～7階                          |
| かごサイズ | 間口 1,800mm<br>奥行 2,150mm<br>高さ 2,100mm | 間口 2,150mm<br>奥行 2,150mm<br>高さ 2,100mm | 間口 1,800mm<br>奥行 1,250mm<br>高さ 2,300mm |

- ・保守会社

| 区分     | 住宅            | 障害保健福祉センター    |     |
|--------|---------------|---------------|-----|
|        | 4・5号機         | 1・2号機         | 3号機 |
| 平成10年度 | シンドラーエレベータ(株) |               |     |
| 平成11年度 |               |               |     |
| 平成12年度 |               |               |     |
| 平成13年度 |               |               |     |
| 平成14年度 |               |               |     |
| 平成15年度 | シンドラーエレベータ(株) | (株)ディパーチャグループ |     |
| 平成16年度 |               | 日本美装(株)       |     |
| 平成17年度 | (株)日本電力サービス   |               |     |
| 平成18年度 | SECエレベーター(株)  | 東京エレベーター(株)   |     |

「図・ロープ式エレベーターの構造(機械室あり)」・・・参考資料2

## 第2 事故調査委員会

### 1 委員会の目的

シティハイツ竹芝において発生したエレベーター事故の原因を調査し、同種の事故の再発を防止することを目的とする。

「港区シティハイツ竹芝事故調査委員会設置要綱」・・・参考資料3

## 2 委員会の構成

委員会は、委員長、副委員長、委員及び委員長が指名する臨時委員をもって組織する。

委員長に総合経営部を担任する助役、副委員長に総合経営部長、委員に防災・生活安全支援部長、環境・街づくり支援部長、防災課長、都市計画課長、建築課長、総務課長、契約管財課長及び施設課長を充てる。

「港区シティハイツ竹芝事故調査委員会委員名簿」・・・参考資料4

## 3 委員会の所掌事項

委員会の所掌事項は、次のとおりである。

- (1) エレベーター事故の原因を究明するための調査に関すること。
- (2) エレベーター事故の再発防止に関すること。
- (3) その他必要な事項

## 4 調査報告に当たっての調査内容

調査は次の項目について実施する。

- (1) 事故発生後の初期対応
- (2) 故障原因
- (3) 過去のエレベーターの不具合
- (4) 施設の管理業務等の状況
- (5) エレベーターの保守業務等の状況
- (6) 区と指定管理者及び防災センターとの連絡及び報告体制並びに対応等
- (7) エレベーターにかかわる契約の在り方

## 5 委員会の開会状況

| 月 日      | 事 項                                |
|----------|------------------------------------|
| 6月 9日(金) | 第1回委員会(調査の進め方について)                 |
| 7月21日(金) | 第2回委員会(調査状況について)<br>(中間報告(骨子)について) |
| 24日(月)   | 第3回委員会(事情聴取について)                   |
| 31日(月)   | 第4回委員会(中間報告について)                   |
| 8月 8日(火) | 第5回委員会(中間報告について)                   |
| 8月14日(月) | 第6回委員会(中間報告について)                   |

## 6 委員会による調査状況

| 月 日                       | 事 項                                       |
|---------------------------|---|
| 6月13日(火)                  | 関係各社(各部)に対し調査協力依頼<br>「調査協力依頼施行文書」・・・参考資料5 |
| 6月28日(水)                  | 関係各社に対し関係資料の提出依頼<br>「資料提出依頼施行文書」・・・参考資料6  |
| 6月29日(木)<br>~<br>7月13日(木) | 提出された資料の分析等                               |
| 7月14日(金)<br>~<br>8月1日(火)  | 区職員、住宅公社職員及び防災センター従業員<br>から事情聴取           |

### 第3 調査の状況

本委員会では、事故の原因究明及び再発防止のため、問題点を検証し、具体的な対策を提言していく。調査にあたっては、エレベーター製造会社、エレベーター保守会社、港区住宅公社等が保有する資料等の分析が不可欠であるため、それら関係者に対し、当該資料等の提出を要請した。しかし、当該資料等の多くについては、捜査機関に押収されているとの理由で、現時点においては提出が困難との回答があり、原因究明に必要な十分な資料等の収集ができていない。また、関係者からの事情聴取についても、刑事事件として捜査中であることから、制約を受けざるを得ない状況である。そこで、現時点で収集できた資料等の分析及び実施可能な事情聴取を行い、その結果と既に明らかになっている事実に基づき、問題点の検証及び再発防止策の検討を行った。今後、捜査機関に押収されている資料等が収集でき次第、当該資料等の分析に着手するとともに、事情聴取の範囲についても拡大し、全容解明に努める。

#### 1 事故発生後の初期対応

本項においては、事故発生時の6月3日から翌4日朝のシティハイツ竹芝エレベーター事故関係者会議が開催されるまでの間の初期対応に関して、次の点について検証を行った。なお、検証に際しては、事故の初期対応において、区の危機管理体制が十分に機能しなかったという反省に立ち、再発防止策の速やかな確立を視野に入れて検討した。

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>(1) 事故発生時の119番通報等は迅速かつ正確に行われたか</li><li>(2) 区の危機管理緊急連絡体制はどのように機能したのか</li><li>(3) 港区住宅公社の連絡体制はどのように機能したのか</li><li>(4) 複合施設における事故発生時の危機管理体制が整備されていたか</li><li>(5) 事故情報の提供をはじめとした居住者への対応は適切であったか</li></ul> |
|---|

#### (1) 事故発生時の119番通報等は迅速かつ正確に行われたか

##### ア 事実経過

事故発生時の119番通報等について、防災センター業務受託会社の従業員（以下「防災センター従業員」という。）区職員及び住宅公社職員からの事情聴取により判明した事実経過は次のとおり。

- (ア) 平成18年6月3日(土)19時20分頃、シティハイツ竹芝エレベーター5号機に被害者と同乗していた居住者が非常ボタンを押し、防災センターで警報ブザーが発報し、インターホンを通じて人が挟まれた

旨の連絡があった。

- (イ) 19 時 25 分頃、防災センター従業員はエレベーター保守会社に出動を要請するとともに、従業員 A が 12 階の現場に急行した(エレベーター保守会社は、19 時 40 分頃に現地到着)。

なお、当日当直の防災センター従業員は A 及び B の 2 名であった。

- (ウ) 現場に到着した防災センター従業員 A は、事故の状況(被害者がエレベーター床部分と外枠天井部分の間に挟まれている状態)を確認し、無線で防災センター従業員 B に連絡を取り、救急隊、レスキュー隊に出動要請するよう指示した。

19 時 31 分、防災センター従業員 B は、電話で救急隊、レスキュー隊に出動を要請した(救急隊、レスキュー隊は、19 時 35 分に現地到着)。

- (エ) 防災センター従業員 A は、19 時 40 分頃に住宅公社が夜間・休日等の対応を委託している業者(以下「時間外サービスセンター」という。)に連絡した。その内容は「シティハイツ竹芝エレベーターで人が挟まれる事故があり、現在、救急隊とエレベーター保守会社で対応している。住宅公社住宅サービス課長に防災センターに連絡するよう伝えてほしい。」とのことであった。

時間外サービスセンターから連絡を受けた住宅サービス課長は、19 時 45 分頃に防災センターに連絡し、事故発生の報告を受けた。

住宅サービス課長からの事情聴取によると、その際の防災センターからの報告は、「シティハイツ竹芝エレベーターで人が挟まれる事故があった。至急、現地に来てほしい。」との内容であり、エレベーター床部分と外枠天井部分の間に挟まれた極めて重大な事故であるという状況の説明はなかったとのことであった。また、それに先立つ時間外サービスセンターからの連絡内容は「シティハイツ竹芝防災センターに至急連絡してほしい。」とのことであった。

なお、防災センターからの事情聴取によると、住宅サービス課長の連絡先は事前に把握していたが、急いでいたのですぐに確認できた時間外サービスセンターに連絡したとのことであった。

- (オ) 防災センター従業員 A は、19 時 45 分頃に障害保健福祉センター担当課長に事故発生を報告した。障害保健福祉センター担当課長からの事情聴取によると、報告は、「シティハイツ竹芝エレベーターで人が挟まれる事故があった。」との内容であり、エレベーター床部分と外枠天井部分の間に挟まれたという極めて重大な事故であるという状況の説明はなかったとのことであった。

また、19 時 50 分頃に防災センターから再度、連絡があり、その内

容は1回目の報告と同様とのことであった。

なお、防災センターは、障害保健福祉センター担当課長の連絡先を事前に把握していた。

#### イ 問題点の検証

障害保健福祉センター等設備管理業務委託契約においては、事故等の非常時の防災センターの業務として、居住者の安全確保への協力、防災・防犯警報発報時の初期対応、消防署・警察署等への通報等が定められている。

「ア事実経過」から、防災センターの対応について、問題点の検証を行った。

##### (ア) 119番通報、エレベーター保守会社への出動要請は適切であった

防災センターは、エレベーターの非常警報により事故発生を知り、直ちにエレベーター保守会社に出動を要請するとともに、社員が事故の状況を確認した上で、救急隊、レスキュー隊の出動要請をしている。

この間に要した時間は約6分間であり、迅速な対応であったと考えられる。また、事故の状況からレスキュー隊の出動を要請している点も、適切な判断と考えられる。

##### (イ) 住宅公社への報告が遅れた

防災センターは、119番通報の後、速やかに住宅公社に事故発生を報告しなければならないが、住宅サービス課長の連絡先が直ちに確認できず、時間外サービスセンターを経由したため、遅れが生じた。

《関連箇所 P39.6(4)ア(ウ)》

##### (ウ) 住宅公社及び区へ事故状況が正確に伝わらなかった

防災センター従業員は、事故の現場を確認しているため、その重大性を認識していたと考えられる。しかし、防災センターから事故の第一報を受けた住宅サービス課長及び障害保健福祉センター担当課長は、人身事故が発生したことは承知していたが、極めて重大な事故であるという認識はもっていなかった。第一報における十分な状況説明、または第二報による詳細な状況報告が必要であったと考える。

事故発生への報告については、報告した側の防災センターにおいて、以上の問題が考えられるが、報告を受けた側の住宅公社住宅サービス課長及び障害保健福祉センター担当課長においても、第一報において十分な状況説明を求め、不明の点については、第二報により詳細な状況報告をするよう指示すべきであったと考える。

《関連箇所 P12.(2)イ(イ)及びP16.(3)イ(ア)》

## ウ 再発防止策の検討

### (ア) 区及び指定管理者と防災センターとの緊急連絡体制の徹底

防災センターにおける緊急連絡先について、区担当課職員及び住宅公社職員の連絡先はもとより、全体的な再点検を行い、すべての連絡先を防災センター内の見やすい場所に表示するなどの対応をとる必要がある。なお、施設の管理・運営等の業務受託者を含めた緊急時の連絡網の点検・整備については、防災・生活安全支援部より平成18年7月7日付で各部署に指示し、徹底を図っている。(参考資料7)

《関連箇所 P39.6(4)イ(ア)》

情報連絡のポイント(いつ、どこで、誰が、何を、なぜ、どのようにして)の周知徹底を図り、実践的な防災訓練等により習熟していく必要がある。

### (2) 区の危機管理緊急連絡体制はどのように機能したのか

#### ア 事実経過

区の危機管理緊急連絡体制について、区職員、住宅公社職員及び防災センター従業員からの事情聴取により判明した事実経過は次のとおり。

(ア)平成18年6月3日(土)19時20分頃にシティハイツ竹芝エレベーター5号機内から防災センターに事故発生の連絡があり、19時25分頃に防災センター従業員が現場に急行して、事故の状況を確認した。

(イ)障害保健福祉センター担当課長は、19時45分頃に防災センターから事故発生の報告を受けた。障害保健福祉センター担当課長からの事情聴取によると、防災センターからの報告は、「シティハイツ竹芝エレベーターで人が挟まれる事故があった。」との内容であり、来てほしいとの要請はなかったとのことであった。

また、所管施設ではないので防災警戒待機者及び上司である保健福祉支援部長への報告は考えなかったとのことであった。

障害保健福祉センター担当課長は、19時50分頃に防災センターから再度、連絡を受け、自家用車にて現地に向かった。障害保健福祉センター担当課長からの事情聴取によると、再度受けた連絡は1回目の報告と同様の内容であり、来てほしいとの要請はなかったが、気になったので現地に向かったとのことであった。

(ウ)区役所夜間宿直は、事故発生を知った住宅公社住宅サービス課長から19時50分頃に連絡を受け、「都市計画課住宅係長に、住宅サービス課長あてに至急連絡するよう伝えてほしい。」と依頼された。

なお、夜間宿直からの事情聴取及び宿直日誌によると、住宅サービ

ス課長からの連絡には、「シティハイツ竹芝エレベーターで人身事故があり、レスキュー隊が来ている。」との情報が含まれていたとのことだが、住宅サービス課長からの事情聴取によると、夜間宿直に伝えた内容に「レスキュー隊が来ている」ということが含まれていたかは記憶が定かでない。また、都市計画課職員の緊急時の連絡先については住宅公社に伝えられていなかった。

(エ) 区役所夜間宿直は、年末年始の緊急連絡網( 1 )で住宅係長の自宅電話番号、携帯電話番号を調べ、2 回電話したが連絡が取れなかった。都市計画課の座席表( 2 )から住宅系の職員を確認し、過去の職員名簿( 3 )で職員 C の自宅電話番号を調べ、20 時 10 分頃に連絡し、住宅サービス課長あてに至急連絡するよう伝えた。

夜間宿直業務を所管する契約管財課庁舎管理係長からの事情聴取によると、夜間宿直では、夜間・休日等の緊急時の連絡先として、区民等からの問い合わせが多い福祉、土木などの一部の部署及び部・課長級職員の連絡先は把握しているとのことであった。それ以外の緊急連絡については、年末年始の緊急連絡網及び過去の職員名簿を活用せざるを得ず、速やかに連絡先を把握することが困難な状況とのことであった。

- 1 年末年始の緊急連絡網・・・年末年始は長期間にわたり区役所が開庁するため、宿直業務を所管する契約管財課では、緊急時に備えて各部署の連絡先の報告を受けている。なお、連絡先は原則として年末年始の期間中に自宅を離れない職員としており、必ずしも各部署の管理・監督者とは限らない。
- 2 座席表・・・窓口を利用する区民のために、各部署において座席表を作成し、カウンター等に表示しており、契約管財課では写しを保有している。
- 3 職員名簿・・・区職員の氏名、住所、電話番号を掲載した名簿。個人情報保護の観点から平成 14 年度版を最後に廃止した。

(オ) 連絡要請を受けた住宅係職員 C は、20 時 11 分頃に住宅サービス課長に連絡し、「シティハイツ竹芝エレベーターで事故が発生したので現地に急行してほしい。」との要請を受けた。住宅係職員 C は、直ちに電車にて現地に向かった。なお、住宅サービス課長からの事情聴取によると、その際に住宅係職員 C の上司である都市計画課長への報告を勧めたとのことであったが、住宅係職員 C からの事情聴取では、そうした話があったか記憶が定かでなかった。

(カ) 障害保健福祉センター担当課長は、20 時 45 分頃に現地に到着し、防災センターにて居住者及び報道機関からの問い合わせの対応にあたった。21 時 30 分に防災センターが全館放送により事故の発生及びエレベーターの運転中止を放送したのは、障害保健福祉センター担当課長の指示によるものである。

- (キ) 住宅係職員 C は、21 時 10 分に現地に到着し、事故の状況を確認した後、21 時 35 分に都市計画課長に事故の発生を報告した。被害者の搬送先等、事故の詳細については、電話を代わった住宅サービス課長が報告した。また、住宅係職員 C は、都市計画課長に報告後、徒歩にて区役所に向かった。
- (ク) 都市計画課長は、21 時 35 分に住宅係職員 C からの報告により事故発生を知った。電話を代わった住宅サービス課長から、事故の詳細の報告を受けるとともに、被害者の搬送先の病院に見舞いに行く旨の打ち合わせをし、タクシーにて病院に向かった。
- (ケ) 都市計画課長は、21 時 50 分頃に区長にシティハイツ竹芝で事故が発生した旨を報告し、21 時 53 分頃に永尾助役及び環境・街づくり支援部長に事故発生を報告した。なお、野村助役及び C 以外の住宅係職員にも連絡したが、不在等のため報告できなかった。
- また、環境・街づくり支援部長には、事故の報告とともに、防災警戒待機者への連絡を依頼した。
- (コ) 防災警戒待機者は、22 時 05 分に永尾助役から連絡があり、防災警戒待機室に事故発生の連絡が入っているかを確認され、連絡が入っていない旨回答した。その直後に、シティハイツ竹芝から到着した住宅係職員 C から事故の詳細の報告を受けた。さらに、22 時 10 分頃には、環境・街づくり支援部長から事故発生を知らせる連絡があった。
- 防災警戒待機者からの事情聴取によると、事故の報告を受けて防災課長及び野村助役に連絡をしようとしたが、夜間宿直に報道機関からの問い合わせが多数入り、その対応に追われて連絡ができなかったとのことであった。
- (サ) 都市計画課長は、22 時 00 分頃に被害者が搬送された病院に到着し、住宅サービス課長と合流した。間もなく、被害者が亡くなったことを知った。遺族の見舞いの後、22 時 20 分頃に区長、永尾助役及び環境・街づくり支援部長に、亡くなった旨を報告した。なお、野村助役には同時刻に連絡したが不在であったため、報告できなかった。
- (シ) 22 時 30 分頃に区長が、22 時 40 分頃には環境・街づくり支援部長が区役所に到着し、情報収集にあたった。
- (ス) 防災・生活安全支援部長は、警察からの連絡を受けた生活安全担当副参事から 22 時 55 分に事故発生の報告を受けた。直ちに環境・街づくり支援部長（既にタクシーにて区役所に向かう）、野村助役（不在、留守番電話）に電話したが、連絡がつかなかった。続いて、23 時 06 分に区長に事故発生の報告をした。23 時 15 分に留守番電話を聞いた

野村助役から連絡があり、事故発生を報告した。

報告後、電車にて区役所に向かった。

- (セ) 区長は、23 時 10 分に区長室長に連絡し、報道対応について指示した。
- (ソ) 防災課長は、23 時 45 分頃に区長室長から事故発生 of 連絡を受けた。
- (タ) 防災・生活安全支援部長は、23 時 51 分に防災課長に連絡したが、連絡が取れず、4 日 0 時 05 分に電子メールを送信し、これを受信した防災課長から 0 時 20 分に連絡があり、事故発生を伝えた。
- (チ) 保健福祉支援部長は、4 日 0 時 00 分頃に障害保健福祉センター担当課長から事故発生 of 報告を受けた。
- (ツ) 総合経営部長は、4 日 1 時 30 分に防災警戒待機者から事故発生及び報道対応・関係者会議開催について連絡を受けた。

## イ 問題点の検証

上記の事実経過から、区の事件・事故等危機情報に関する情報連絡マニュアル（平成 16 年制定、以下「情報連絡マニュアル」という。）及び港区危機管理基本マニュアル（平成 17 年制定、以下「危機管理基本マニュアル」という。）に照らして、問題点の検証を行った。

- (ア) 区担当課職員から課長への報告が遅れた

住宅係職員 C は、事故発生を知った後、シティハイツ竹芝に急行し、現地の状況を把握するまでに 1 時間 20 分以上を要しているが、その間に上司である都市計画課長に連絡をしていない。事故発生を知った時点で上司に連絡し、指示を仰ぐべきであったが、現地に急行することを優先してしまった。

- (イ) 第一報を受けた併設施設の管理職員から防災警戒待機者への報告が行われなかった

障害保健福祉センター担当課長は、防災センターからエレベーターで人が挟まれる事故があった旨の第一報を受けたが、極めて重大な事故であるという認識をもっていなかったこと及び障害保健福祉センターに併設する住宅における事故であったことから、自らが防災警戒待機者に連絡する必要はないと考え、連絡をしなかった。

危機管理基本マニュアルにおいては、所管する施設であるかを問わず、夜間・休日の場合は防災警戒待機者に連絡することとなっているが、実行されなかった。《関連箇所 P18. (4) イ (ア)》

また、障害保健福祉センター担当課長は、第一報を受けた際に、事故の状況を正確に把握するために十分な説明を求め、不明の点については、第二報により詳細に状況報告するよう指示すべきであったと考える。

事故発生の報告については、報告した側の防災センターが、より詳細な情報を正確に伝えることが最も重要であり（いつ、どこで、誰が、何を、なぜ、どのようにして）報告を受けた側は、報告に基づく状況認識に誤りがないかを確認する必要があると考える。

《関連箇所 P8.（１）イ（ウ）》

（ウ）区役所の夜間宿直から防災警戒待機者に事故の情報が伝わらなかった

夜間宿直は、住宅サービス課長からの連絡を受けた際に、事故発生の事実を知った。宿直日誌及び事情聴取によるとレスキュー隊の出勤も承知していたが、重大な事故であるという認識はなかった。しかし、区施設で事故が発生し、被害者が出ている状況であれば、被害の程度にかかわらず、情報連絡マニュアル及び危機管理基本マニュアルに則って、防災警戒待機者に情報を伝えておくべきであったと考える。

（エ）防災警戒待機者から防災課長に事故の情報が伝わらなかった

防災警戒待機者は、事故発生の事実を知った後、報道機関の対応に追われて、防災課長への連絡を行わなかった。本件の場合、報道機関の対応より、情報連絡マニュアル及び危機管理基本マニュアルに則った防災課長への連絡を優先すべきであった。防災・生活安全支援部長が事故発生を知ったのは警察からもたらされた情報であり、防災課長が事故発生を知ったのは、さらに1時間近く経過した後のことであった。事故発生時の情報連絡体制が機能しなかったことにより、危機管理の専管組織である防災・生活安全支援部への情報連絡が滞り、区としての対応に大きな影響を与えた。

（オ）区役所の夜間宿直から担当課職員に連絡する仕組みができていなかった

夜間宿直は、住宅サービス課長から住宅係長への連絡を依頼されたが、日常業務において職員の連絡先の資料を一部の部署の分しか有していないため、年末年始の緊急連絡網や過去の職員名簿で職員の連絡先を確認することに時間を要し、結果として住宅係職員に連絡ができたのは、依頼を受けた20分後であった。宿直業務における緊急時の連絡体制が整備されていないという大きな問題がある。

なお、夜間宿直への区民等からの電話は、多岐にわたっており、緊急を要すものとは限らない。担当課職員に連絡すべきかどうかの基準はなく、宿直担当者個人の判断に委ねられている状況である。

（カ）現地での対応が組織的に行われなかった

今回の事故では、事故発生の翌日（6月4日）の朝までの間、防災センターに詰めていた障害保健福祉センター担当課長と区役所（防災警

戒待機者あるいは都市計画課職員等)との連絡が不十分で、防災センターへの居住者からの問い合わせ等の状況や事故機と隣接するエレベーター4号機の運転状況が区役所に伝えられていなかった。

また、被害者が亡くなったという極めて重大な事実や区役所に報道機関からの問い合わせが殺到して対応に追われていた状況が現地に伝えられていなかった。

危機管理基本マニュアルにおいて、初期対応の基本的事項として、事故等の当該施設の課長あるいは係長(級職員)の役割に、現地への職員の派遣、職員からの報告に基づく状況把握、職員への適切な指示などが定められているにもかかわらず、組織的な対応として行われていなかった。こうしたことが、居住者への対応が遅れた要因の一つでもあると考えられる。

《関連箇所 P20.(5)イ(ア)》

## ウ 再発防止策の検討

### (ア) 危機管理緊急連絡体制の実効性の確保

区の全ての部署において、改めて夜間・休日を含む緊急時の連絡網を点検・整備するとともに、周知徹底を図り、関係職員が常に連絡網を把握しておく必要がある。なお、緊急時の連絡網の点検・整備については、防災・生活安全支援部より平成18年7月7日付で、各部署に指示し、徹底を図っている。(参考資料7)

《関連箇所 P18.(4)ウ(ア)》

情報連絡マニュアル及び危機管理基本マニュアルの徹底を図る必要がある。特に、情報連絡のポイント(いつ、どこで、誰が、何を、なぜ、どのようにして)、夜間・休日の情報伝達方法、現地との連絡体制の確立に重点を置き、適切な情報伝達に基づく初期対応に万全を期すべきと考える。なお、情報連絡マニュアル及び危機管理基本マニュアルの徹底についても、防災・生活安全支援部より平成18年7月7日付で、各部署に指示している。

### (イ) 夜間宿直における緊急連絡体制の確立

夜間宿直における情報連絡マニュアル及び危機管理基本マニュアルの徹底を図り、夜間宿直が受けた事故等の危機情報が確実に防災警戒待機者に伝わる体制を確立する必要がある。については、防災警戒待機者に報告すべき事例の整理をする必要があると考える。

夜間宿直における緊急時の連絡先として、現行の一部の部署だけでなく、全庁的な緊急連絡先名簿を整備する必要がある。

今回の事故のように、担当課職員への連絡が必要な場合などの緊急事態に対応するためには、全ての部署の緊急連絡先を把握しておくことが必要と考える。なお、緊急連絡先名簿の運用にあたっては、担当課に連絡すべき事例の整理をする必要があると考える。

(ウ) 公用携帯電話の貸与の検討

危機管理緊急連絡体制の実効性を確保するため、部・課長級職員等への公用携帯電話の貸与について検討が必要と考える。検討に際しては、対象者の範囲、運用方法、費用対効果など公費負担の必要性について、十分な検証を行うべきである。

(3) 港区住宅公社の連絡体制はどのように機能したのか

ア 事実経過

住宅公社の連絡体制について、住宅公社職員、区職員及び防災センター従業員からの事情聴取により判明した事実経過は次のとおり。

(ア) 平成 18 年 6 月 3 日(土) 19 時 20 分頃にシティハイツ竹芝エレベーター 5 号機内から防災センターに事故発生連絡があり、19 時 25 分頃に防災センター従業員が現場に急行して、事故の状況を確認した。

(イ) 防災センターは、19 時 40 分頃に時間外サービスセンターに連絡した。その内容は「シティハイツ竹芝エレベーターで人が挟まれる事故があり、現在、救急隊とエレベーター保守会社で対応している。住宅公社住宅サービス課長に防災センターに連絡するよう伝えてほしい。」とのことであった。時間外サービスセンターから連絡を受けた住宅サービス課長は、19 時 45 分頃に防災センターに連絡し、事故発生の報告を受けた。

住宅サービス課長からの事情聴取によると、防災センターからの報告内容は、「シティハイツ竹芝エレベーターで人が挟まれる事故があった。至急、現地に来てほしい。」とのことであった。報告では、被害者がエレベーター床部分と外枠天井部分の間に挟まれた極めて重大な事故であるという状況の説明はなく、住宅サービス課長はドアに挟まれたという認識でいたとのことであった。

(ウ) 19 時 50 分頃に住宅公社事務局長に事故発生を報告した。事務局長は、住宅サービス課長に対し、現地で詳細な状況を把握し、報告するとともに、直ちに区に連絡するよう指示した。

住宅サービス課長は、区役所夜間宿直に連絡し、「都市計画課住宅係長に、住宅サービス課長あてに至急連絡するよう伝えてほしい。」と依頼した。なお、夜間宿直からの事情聴取及び宿直日誌によると、住宅

サービス課長からの連絡には、「シティハイツ竹芝エレベーターで人身事故があり、レスキュー隊が来ている。」との情報が含まれていたとのことだが、「レスキュー隊が来ている」という点について、住宅サービス課長の記憶は定かでない。《この部分前出》

- (エ)住宅サービス課長は、20時11分頃に住宅係職員Cから連絡を受け、事故発生を伝えるとともに、現地に急行するよう要請した。住宅サービス課長からの事情聴取によると、その際に住宅係職員Cの上司である都市計画課長への報告を勧めたとのことであったが、住宅係職員Cからの事情聴取では、そうした話があったか記憶が定かでなかった。

連絡後、住宅サービス課長は、自家用車にて現地に向かった。《前出》

- (オ)住宅サービス課長は、20時45分頃に現地に到着。12階事故現場付近で救急隊員等に尋ねて、被害者の搬送先等、事故の状況を把握した後、防災センターに戻り21時00分頃に事務局長に事故の状況を報告した。

- (カ)事務局長は、21時00分頃に住宅サービス課長から事故の状況報告を受け、直ちに電車にて現地に向かった。22時50分に到着し、防災センターにて状況把握等に当たった。

- (キ)住宅サービス課長は、現地に到着した住宅係職員Cによる都市計画課長あての電話に出て、事故の詳細を報告するとともに、被害者の搬送先の病院に見舞いに行く旨の打ち合わせをし、病院に向かった。《前出》

- (ク)事務局長及び住宅サービス課長は、それぞれ報道対応の資料調整及び警察署での事情聴取の後、4日4時00分頃に住宅公社に行き、関係者会議及び報道対応の資料調製に必要な人員を確保するため、電話連絡により関係職員の出社を指示した。

## イ 問題点の検証

上記の事実経過から、次のとおり問題点の検証を行った。

- (ア)第一報を受けた住宅公社職員が正確な状況を早く把握できなかった  
防災センター従業員は、事故の現場を確認しているため、その重大性を認識していたと考えられる。しかし、防災センターから事故の第一報を受けた住宅サービス課長は、人身事故が発生したことは承知したものの事故の状況を正確に把握しておらず、極めて重大な事故であるという認識はもっていなかった。防災センターに対し、第一報において十分な状況説明を求め、不明の点については、第二報により詳細に状況報告するよう指示すべきであったと考える。

事故発生の報告については、報告した側の防災センターが、より詳細な情報を正確に伝えることが最も重要であり、報告を受けた側は、報告に基づく状況認識に誤りがないかを確認する必要があると考える。

《関連箇所 P8.(1)イ(ウ)》

(イ) 住宅公社事務局長は住宅公社理事長に事故の報告をしなかった

事務局長は、住宅サービス課長からの 21 時 00 分頃の状況報告により、事故の重大性を認識しているが、上司である理事長に事故の報告をしていない。理事長である永尾助役が事故発生を知ったのは、21 時 53 分頃の都市計画課長からの報告によるものである。重大な事故、しかも人身事故という状況であれば、責任者である理事長への報告は当然に必要であり、住宅公社の緊急時の連絡体制が不十分であったと考える。

ウ 再発防止策の検討

(ア) 住宅公社における危機管理体制の整備

住宅公社に対し、情報連絡を含めた公社独自の危機管理マニュアルの策定等、危機管理体制の整備を指導するべきと考える。特に事故等の危機情報を伝達する上でのポイント(いつ、どこで、誰が、何を、なぜ、どのようにして)の周知徹底、責任者への迅速な報告、初期対応の体制の確保等に万全を期すよう求めるべきである。

(4) 複合施設における事故発生時の危機管理体制が整備されていたか

ア 事実経過

複合施設における事故発生時の危機管理体制について、住宅公社職員、区職員及び防災センター従業員からの事情聴取により判明した事実経過は次のとおり。

(ア) 障害保健福祉センター担当課長からの事情聴取によると、防災センターから事故発生の第一報を受けた際、所管施設ではないので防災警戒待機者及び上司である保健福祉支援部長への報告は考えなかったとのこと。また、防災センターに到着後の関係者への連絡については、住宅公社職員が防災センターに詰めていたため、既に対応できていると考えていたとのことであった。

(イ) 住宅サービス課長及び障害保健福祉センター担当課長からの事情聴取によると、施設全体としての事故発生時の情報連絡をはじめとした対応について、事前に検討されていなかったとのことであった。

## イ 問題点の検証

上記の事実経過から、次のとおり問題点の検証を行った。

- (ア) 第一報を受けた併設施設の管理職員から防災警戒待機者への報告が行われなかった

障害保健福祉センター担当課長は、防災センターから事故発生の第一報を受けたが、極めて重大な事故であるという認識をもっていなかったこと及び障害保健福祉センターに併設する住宅における事故であったことから、自らが防災警戒待機者に連絡する必要はないと考え、連絡をしなかった。危機管理基本マニュアルにおいては、所管する施設であるかを問わず、夜間・休日の場合は防災警戒待機者に連絡することとなっているが、実行されなかった。

《関連箇所 P12.(2)イ(イ)》

- (イ) 複合施設における事故発生時の対応マニュアルが整備されていなかった

シティハイツ竹芝及び障害保健福祉センターは複合施設であり、法令に基づき、同施設防火管理委員会が毎年「港区立障害保健福祉センター複合施設自衛消防計画」を決定し、消防署に届け出ている。

火災等の災害時には複合施設全体で自衛消防組織を編成し、対応にあたることとしており、平常時の防災訓練も実施されている。

事故発生時の対応においても、複合施設全体での協力体制が必要であるが、自衛消防計画は今回のような事故に対応するものとはなっていなかった。また、同施設では、危機管理基本マニュアルにおいて必要に応じて定めるとしている個別マニュアルを策定していなかった。

なお、障害保健福祉センター担当課長は、自衛消防計画において、複合施設全体の防火管理の責任を負う統括防火管理者となっている。

今回のような事故発生時においても、複合施設全体で円滑に対応するためには、全体を統括する者が必要であるが、そうした体制は整備されていなかった。

## ウ 再発防止策の検討

- (ア) 複合施設の緊急時連絡体制及び危機管理のマニュアルの整備

それぞれ複合施設を管理する住宅公社と障害保健福祉センターとの間はもとより、区において区民向け住宅を所管する都市計画課も含めた緊急連絡網を整備し、緊急時の連絡体制を確立することが必要である。

なお、緊急時の連絡網の点検・整備については、防災・生活安全支援部より平成18年7月7日付で、各部署に指示し、徹底を図っている。(参考資料7)

《関連箇所 P14.(2)ウ(ア)》

地震等の災害時も想定した複合施設全体での危機管理のマニュアルの整備が必要である。既に定められている自衛消防計画を見直す中で、火災や地震等の災害はもとより、今回のような事故についても、一元的な指揮系統の元で施設間が連携して対応にあたり、住宅居住者及び施設利用者の安全確保を図るための具体的事項を盛り込んだマニュアルとすべきである。特に障害者住宅居住者等の災害時要援護者の安全確保、住宅居住者及び施設利用者への迅速な情報提供等は、重要な視点と考える。マニュアルの作成にあたっては、居住者との協働作業が不可欠である。

《関連箇所 P21.(5)ウ(ア)》

危機管理のマニュアルの実効性を確保するためには、上記のように作成段階からの居住者の参画が重要であるとともに、マニュアルの内容に沿った実践的な訓練を実施することにより、施設管理者、住宅居住者及び施設利用者がいざという時に冷静に行動できるよう、日頃から備えておくことが不可欠である。住宅公社に確認したところ、シティハイツ竹芝では、年1回、障害保健福祉センターと合同で防災訓練を実施していたが、住宅居住者の参加実績はほとんどないとのことであった。こうした点も踏まえて、今後の訓練のあり方を検討していく必要がある。

及びは、シティハイツ竹芝及び障害保健福祉センターにおける危機管理に関する対策であるが、他の複合施設においても同様の対策を検討する必要がある。

#### (5) 事故情報の提供をはじめとした居住者への対応は適切であったか

##### ア 事実経過

居住者への対応について、区職員、住宅公社職員及び防災センター従業員からの事情聴取により判明した事実経過は次のとおり。

(ア)平成18年6月3日(土)19時20分頃にシティハイツ竹芝エレベーター5号機で事故が発生した。

(イ)19時35分に救急、レスキュー隊が到着。救出作業に使用するためエレベーター4号機を確保(20時22分に救出作業完了、21時49分現場引揚げ)。

- (ウ) 防災センターには、居住者からの問い合わせが寄せられていた。
- (エ) 21 時 30 分に防災センターからの全館放送により、エレベーター（4号機）の運転停止について、居住者に伝えた。
- (オ) 4 日 6 時 30 分に防災センターからの全館放送により、エレベーター（4号機）の運転を再開する旨を伝えた。
- (カ) 6 時 40 分頃にエレベーター4号機が不具合により運転停止。約 1 時間後に復旧したが、安全を確認するまで運転を中止するとの区の決定により、8 時 00 分頃に運転を停止。
- (キ) 8 時 55 分から開催した危機管理対策会議において、住民説明会の準備を検討した。
- (ク) 12 時 00 分頃から、居住者から説明会開催の有無の問い合わせが寄せられる。
- (ケ) 13 時 00 分、住宅公社及び区は、事故発生等の説明をするため、居住者への説明会を開催することを決定した。
- (コ) 15 時 25 分からシティハイツ竹芝住民説明会【第 1 回目】を開催した。

#### イ 問題点の検証

上記の事実経過から、次のとおり問題点の検証を行った。

##### (ア) 報道対応に追われ、居住者への対応が遅れた

区役所では、頻繁に寄せられる情報提供、説明等の求めに対応するため、事故発生の日深夜から 4 日早朝にかけて、報道機関への説明を 2 回行い、また、4 日 10 時からの記者会見の準備をしており、大半の職員がこれにあたっていた。この間、現地との連絡体制が不十分で、防災センターへの居住者からの問い合わせ等の状況や事故機と隣接するエレベーター4号機の運転状況等、居住者に関する情報が区役所に伝えられていなかった。住民説明会については、4 日 8 時 55 分から危機管理対策会議において住宅公社を交えて検討されたものの、10 時から正午近くまで続いた記者会見に忙殺され、12 時 00 分頃から、居住者への説明会の問い合わせが寄せられていたにもかかわらず、開催が 15 時 25 分になったことを考えると、居住者への対応が遅れたことを区として反省せざるを得ない。

被害者の死亡という極めて重大な事故が居住者に及ぼす不安等に適切に対応するため、情報提供をはじめ、より迅速な居住者への対応が必要であった。

《関連箇所 P13. (2) イ(カ)》

(イ) 住民説明会の対応は適切であったか

4日の住民説明会は、環境・街づくり支援部及び住宅公社が対応しているが、出席者からは、説明会に臨む区の体制を疑問視する意見が出されていた。また、エレベーター運転再開の見通し、階段ルート確保、地下駐輪場の自転車の出し入れなど、居住者の生活に密接に影響する事項について、区及び住宅公社の情報収集等の遅れや具体的対応策の検討の不十分さ等により、対応の方向性を示すのが遅れ、結果として居住者の要望への対応が後手に回ることとなってしまった。

ウ 再発防止策の検討

(ア) 危機管理のマニュアルの整備

今回の事故の初期対応において、住宅居住者への対応に適切さを欠いたために、居住者の不安と混乱を招いてしまったことは、深く反省すべきである。被害者及び遺族への対応が最優先であることは当然として、迅速かつ適切な情報提供をはじめとした住宅居住者等の関係当事者への対応は、他の何より優先すべきであるとともに、より主体的に取り組むべきであった。

今回の反省点を教訓として、災害や事故発生時に住宅居住者の安全確保を図るための具体的事項を盛り込んだ危機管理のマニュアルを整備すべきである。マニュアルの整備においては、早い段階からの居住者の参画のもと、複合施設全体が連携して対応することのほか、障害者住宅居住者等の災害時要援護者の安全確保、住宅居住者及び施設利用者への迅速な情報提供等が重要な視点と考える。

《関連箇所 P19.(4)ウ(ア)》

## 2 故障原因

### (1) 現 状

シティハイツ竹芝のエレベーター(5号機)については、警察の現場検証が行われ、捜査に必要な部品も多数押収されている。

また、事故原因の解明のため、専門機関として(財)日本建築設備・昇降機センター(以下「昇降機センター」という。)が捜査に協力しているとされる。本委員会としても昇降機センターの協力の下に原因解明を進める予定だが、同センターの体制の問題等から今日まで本格的な協力の下での作業は進捗しておらず、区として事故の直接的原因の解明には着手できていない。

### (2) 事故の原因

今回の事故の原因としては、新聞等報道による断片的な情報しか得られていないが、主として次のような原因が指摘されている。

#### ア ブレーキ系の不具合

ブレーキのディスクに多数の傷があったことやブレーキパッドの磨耗等によるブレーキ異常の可能性が指摘されている。

#### イ 制御盤のプログラムの問題

エレベーターの昇降、ドアの開閉の制御等を行うプログラムに問題があった可能性が指摘されている。

### (3) 今後の調査

押収されたエレベーターの部品の返還を求めるとともに、昇降機センターの協力等を得ながら、原因の解明を進めていく。

なお、制御盤のプログラムの検証等については、速やかにエレベーターの製造会社からプログラムを入手し、大学等の研究機関、研究者、実務者等幅広い協力を求めながら、区独自の取組みを進めていく。

### 3 過去のエレベーターの不具合

本項においては、次の点について検証を行った。

- (1) シティハイツ竹芝の過去のエレベーターの不具合及びそれへの対応はどうか
- (2) エレベーターの不具合に対する住宅公社の認識はどうだったのか  
(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)
- (3) 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

(1) シティハイツ竹芝の過去のエレベーターの不具合及びそれへの対応はどうか

#### ア 問題点の検証

(ア) エレベーターの不具合が発生した場合の対応とその後残される記録については、区と住宅公社との基本協定書(平成18年度)・住宅関係業務委託契約書(平成17年度)、住宅公社と防災センター業務受託会社との契約書等及び区、住宅公社、防災センター従業員からの事情聴取によると次のとおりとなっている。

| 発見・通報者 通報先            | エレベーター保守会社への連絡               | その際、残される記録   |
|-----------------------|------------------------------|--|
| 居住者 防災センター・管理人        | 防災センター・管理人                   | 防災センター業務受託会社が作成する「入居者対応(等)業務日報」(以下「業務日報」という。) <sup>1</sup><br><br>エレベーター保守会社が作成する「作業報告書」 |
| 居住者 住宅公社              | 住宅公社または住宅公社から指示されて防災センター     |  |
| 居住者(夜間・休日) 住宅公社       | 時間外サービスセンターから連絡を受けて防災センターが連絡 |  |
| 防災センター自らが発見           | 防災センター                       |  |
| 住宅公社職員が現地に行ったとき発見     | 住宅公社または住宅公社から指示されて防災センター     |  |
| 定期点検等の際にエレベーター保守会社が発見 |                              |  |
| 居住者 区                 | 区から住宅公社に指示                   |  |
| 区職員が現地にいったとき発見        | 区から住宅公社に指示                   |  |

<sup>1</sup> エレベーター保守会社がエレベーター機械室に入る際には機械室の鍵が必要なため、必ず鍵を保管する防災センターに立ち寄ることとなる。このため、入居者からの通報の有無にかかわらず、防災センター業務受託会社において業務日報に記載することとなる。

(イ) これらによると、いずれの場合にもエレベーター保守会社がエレベーターの点検・修理を実施した際には、防災センター業務受託会社が記録する業務日報及びエレベーター保守会社が作成し住宅公社に提出する作業報告書が記録として残ることとなる。

- (ウ)したがって、過去に発生した不具合のすべてに対して、それぞれが適切に対応したかどうかについては、業務日報と作業報告書を突き合わせる作業及びエレベーター保守会社からの事情聴取や居住者からの聞き取りが必要となる。
- (エ)しかし、平成 15 年度から 17 年度までの業務日報及び作業報告書については、捜査機関に押収されているため、押収された資料の還付を待つて上記(ウ)の突き合わせの作業及び事情聴取・聞き取りを行う。
- (オ)なお、住宅公社が、シティハイツ竹芝の居住者及び報道機関に発表したシティハイツ竹芝のエレベーター(4号機及び5号機)の平成 15 年度から平成 18 年度(6月分)までの不具合の一覧は参考資料 8 のとおり。
- (カ)この不具合の一覧については、上記(エ)で述べたとおり、その内容及びそれへの対応を裏付けるエレベーター保守会社の作業報告書等が捜査機関に押収されているため、ひとつひとつについて検証はできない。しかし、一覧の No.17 のように、No.14~16 の不具合を受けた点検についても不具合 1 件として数えられている等件数の捉え方についても疑問があるところであり、今後平成 15 年度以降のすべての不具合について精査する際に、あわせて検証を行う。

## (2) エレベーターの不具合に対する住宅公社の認識はどうだったのか

(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)

### ア 問題点の検証

- (ア)住宅公社からの事情聴取から、エレベーターの不具合については、不具合が発生する毎にエレベーター保守会社に対応を依頼して作業の完了及び正常運転の報告を受けており(作業報告書未確認)、月 2 回の定期点検にて異常なしとの報告書を受理・確認した時点で改善されたとの認識を持っていたことが明らかとなっている。
- (イ)ただし、「不具合が一定期間続いた場合には、住宅公社としてエレベーター保守会社に連絡して点検を依頼した場合もあった(平成 16 年 11 月)」とされる。この点については、参考資料 8 の No14~17 からうかがえるところであるが、点検を依頼した詳しい経緯や具体的な指示の内容等については、作業内容の処理経過に関する住宅公社の文書、エレベーター保守会社からの作業報告書が捜査機関に押収されているため、押収された資料の還付を待つて検証を行う。

### イ 再発防止策の検討

(ア)報道では、専門家の意見として「不具合情報の収集・蓄積・活用が事

故防止につながる」と指摘されており、国土交通省も平成14年3月に発生した六本木ヒルズの回転ドアの事故等を契機に、こうした考え方に基づき、建築物事故情報ホットラインを平成19年度に向けて構築する準備を進めているとされている。

《関連箇所 P42.7(1)ウ(イ)》

(イ) 区有施設に設置されたエレベーターの維持補修等保守管理については、それぞれの施設管理者に委ねられているところであり、遺憾なことだが、区として上記のような民間ビルでの回転ドア事故を契機とした施設利用者の安全確保に向けた、不具合情報を蓄積・検討して積極的に保守管理に生かそうという検討はしてこなかったといえる。このことは住宅公社にもあてはまることである。

(ウ) したがって、今後こうした区有施設内の各種機械設備の保守管理の在り方の是非について検証を進める際に、事故はいつでもどこでも起こり得るという基本認識を徹底させるとともに、不具合情報の活用という視点を踏まえて、区としてエレベーターのみならず自動ドアや機械式駐車場、防火戸・防火シャッター等の機械設備の安全管理について、具体的な安全対策・事故防止対策を検討し確立していく。

(エ) また、不具合情報の蓄積に関して、エレベーター等機械設備の専門的な知識のない職員でも不具合の内容、根本的な対応の必要性の有無等について理解できるような、点検・作業報告書の記載方法の平易化等在り方についても、専門家の意見を踏まえるなどして検討していく。

《関連箇所 P29.4(1)ウ(ア)》

(オ) さらに、区として、区有施設において、各種不具合情報を蓄積して管理する仕組みについても検討していく。

《関連箇所 P42.7(1)ウ(イ)》

(カ) エレベーターは生活に不可欠で、最も安全であるべき機械設備であるが、自動車では法定されているリコール制度がなく、国民の生活と安全を守るためには早急な制度化が必要である。港区議会では、平成18年第2回定例会において「エレベーターのリコール制度の創設を求める意見書」を全会一致で決定し、内閣総理大臣及び国土交通大臣に提出している(参考資料9)。区としても速やかなリコール制度の創設を求めていくことが望ましい。

《関連箇所 P44.第4(1)》

(3) 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

## ア 問題点の検証

- (ア) エレベーターの保守会社が交代する際の不具合情報の引継ぎについては、それを義務付ける法的根拠はないとされている。
- (イ) しかし、エレベーターの過去の不具合に関する情報は、新しく保守を担当する会社にとっては、保守点検に当たり重点的に点検する箇所が理解できるほか、不具合の修理作業においても不良箇所のヒントとなり得る等エレベーターの保守に必要な情報と考えられる。
- (ウ) ただし、上記(2)イ(イ)で述べたとおり、エレベーターの保守管理については、それぞれの施設管理者に委ねられているところであり、区として不具合情報の引継ぎに関して、確実になされるような具体的な手立てに関する検討をしておこなった状況だったといえる。
- (エ) エレベーターの過去の不具合に関する情報の引継ぎについて、次の2点が検証すべき課題であると考える。
  - 住宅公社として、作業報告書の写しの提供等により過去の不具合情報を新しい保守会社に提供したのかどうか
  - 住宅公社として、新旧の保守会社に対して、当該エレベーターの過去の不具合情報について引継ぎを適切に指示したのかどうか
- (オ) 契約の仕様上、不具合情報の引継ぎが明記されているかどうかについては、押収された資料の還付を待って確認を行う。また、口頭での指示等については、今後住宅公社及びエレベーター保守会社からさらに事情聴取を進めていく。

## イ 再発防止策の検討

- (ア) 今後、上記(3)ア(エ)及び(オ)についての検証を行う一方、不具合情報の引継ぎを含め、事故発生についての基本認識の共有・徹底化の指導等が確実になされるよう具体的な方策を検討していく。

#### 4 施設の管理業務等の状況

本項においては、次の点について検証を行った。

- (1) 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チェックを十分に行っていなかったのではないか。
- (2) 大規模複合施設特有の施設管理者と防災センター業務受託会社等との関係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

(1) 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チェックを十分に行っていなかったのではないか。

##### ア 事実確認

(ア) シティハイツ竹芝の管理運営について、区と住宅公社の関係は、次のとおりである。(平成 18 年度からの指定管理者制度 (P 30. (注) 参照) の導入に伴い、平成 18 年度と 17 年度以前で根拠が違っているので、両方を掲載する。なお、シティハイツ竹芝については、このほか障害者住宅部分についても平成 18 年度から住宅公社が指定管理者となっているが、協定書の記載は省略する。)

| 平成 17 年度  | 平成 18 年度   |
|---|--|
| <p>港区立住宅関係業務委託契約</p> <p>第 1 条 甲 (港区) は、別表 1 に掲げる管理対象住宅に関し次の各号の業務を委託し、乙 (住宅公社) はこれを受託する。</p> <p>(1) 入居者募集業務<br/>(2) 住宅等管理業務<br/>(3) 住宅使用料等関係業務</p> <p>2 委託業務の詳細は、別紙「仕様書」による。<br/>(以下略)</p> | <p>港区特定公共賃貸住宅の管理運営に関する基本協定書<br/>(中略)</p> <p>第 6 条 乙 (住宅公社) が行う本業務の範囲は、港区特定公共賃貸住宅条例第 30 条第 1 項各号に定めるものとし、その詳細は別紙 2 の仕様書に定めるとおりとする。<br/>(以下略)</p>  |
| <p>(仕様書)</p> <p>4 委託業務内容<br/>乙は次の業務を行うものとする。<br/>入居者募集業務<br/>詳細は別紙「各種住宅等入居者募集業務一覧」による。<br/>住宅等管理業務<br/>詳細は別紙「区立住宅等管理業務一覧」による。<br/>住宅使用料等関係業務<br/>詳細は別紙「区立住宅等管理業務一覧」による。</p>               | <p>(仕様書)</p> <p>6 業務内容<br/>(25) 本施設の保守管理業務<br/>部材等の損耗状態を常時把握し、居住者等に対する事故等を未然に防止するとともに、点検の結果における重要な事項等については、速やかに甲 (港区) に報告すること。なお、これらの業務は第三者へ委託できるものとする。<br/>(中略)<br/>その他別紙「特定公共賃貸住宅保守管理業務一覧」に掲示する業務を適切に行うこと。</p> |

| 平成 17 年度  | 平成 18 年度  |
|---|---|
| (別紙)<br>区立住宅等管理業務一覧<br>建物及びその付帯設備等管理業務<br>(中略)<br>機械設備の保守点検、管理業務<br>エレベーター<br>(以下略) | (別紙)<br>特定公共賃貸住宅保守管理業務一覧<br>(中略)<br>エレベーター保守管理業務<br>(以下略) |

(イ) シティハイツ竹芝のエレベーターに関して、住宅公社が保守会社に委託している保守管理業務の内容については、捜査機関に押収されているため、現時点では確認できないが、住宅公社からの事情聴取によれば、主に次のとおりである。

定期点検 (毎月 2 回)

定期検査 (年 1 回)

臨時点検

修理・部品の取換

作業報告書の提出

(ウ) これによると、エレベーター保守会社は、エレベーターの保守点検業務の結果や不具合発生時に対応した作業について、住宅公社に対し、報告書を提出することになっている。

(エ) 住宅公社からの事情聴取によれば、平成 17 年度以前も平成 18 年度も毎月のエレベーターの保守点検の報告書及び不具合発生時の作業報告書は住宅公社に提出されていたということである。

(オ) この報告書により、住宅公社では、点検時の異常の有無と、異常がある場合には、修理作業が完了したことを確認していた。

#### イ 問題点の検証

(ア) 住宅公社からの事情聴取によると、エレベーターの不具合の連絡を受けた場合は、その都度エレベーター保守会社等に対応を依頼して、作業の完了及び正常運転の報告を受けていた。さらに次回の定期点検にても異常なしとの報告書を受理・確認していたので、改善されたとの認識をもっていたとのことである。

(イ) このような認識から、住宅公社は区に対しても、年度末の決算報告の資料として年間の業務報告を提出するだけであったとのことである。区の都市計画課からも、エレベーターの作業報告書に関して、「住宅公社から定期的な報告を求めてはいなかった。」という内容を聴取している。

(ウ) ここにおいても、P25.3(2)イ(イ)で指摘をした民間ビルでの回転ドア事故を教訓とした安全確保に向けた、基本認識の欠如を遺憾な

がら認めざるを得ない。

- (エ) エレベーター保守会社と住宅公社の報告・確認が適切に行われていたかどうかについては、エレベーター保守会社へ事情聴取を行うとともに、現在、捜査機関へ押収されている点検・作業報告書と防災センター業務受託会社の業務日報等の還付を待って、検証を行うものとする。

#### ウ 再発防止策の検討

- (ア) 今後は、エレベーター等機械設備の専門的な知識のない職員でも不具合の内容、根本的な対応の必要性の有無等について理解できるような、点検・作業報告書の記載方法の平易化等在り方についても、専門家の意見を踏まえるなどして検討していく。

《関連箇所 P25.3(2)イ(エ)》

- (2) 大規模複合施設特有の施設管理者と防災センター業務受託会社等との関係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

#### ア 問題点の検証

- (ア) シティハイツ竹芝及び障害保健福祉センターのような大規模複合施設においては、防災センターの業務を同一業者に委託している。(P2参照)
- (イ) 平成17年度までは障害保健福祉センター部分を区が、シティハイツ竹芝部分を住宅公社が同一の施設管理会社とそれぞれ契約していたが、平成18年度は、指定管理者制度の導入にあたって、区がまとめて施設管理会社と契約を行い、住宅公社は、契約の仕様書の規定に従って、必要な報告を受け、指示を行うこととしている。
- (ウ) このように、シティハイツ竹芝は住宅公社が、障害保健福祉センターは区が施設を管理していることから、エレベーターの保守委託を含む施設の維持管理の契約関係が複雑である。
- (エ) こうした状況において、防災センター業務受託会社から住宅公社へ報告が適切になされていたかどうかについては、防災センター業務受託会社等から事情聴取を行うとともに、現在捜査機関に押収されている防災センター業務受託会社の業務日報の還付を待って確認を行う。

#### イ 再発防止策の検討

- (ア) 今後は、ア(エ)の検証を行うとともに、大規模複合施設における施設管理業務が日常管理と危機管理の両面から適切になされるよう、その在り方を検討していく。

#### P 27 (注) 指定管理者制度

区民センターや区の住宅などの公の施設の管理について、平成 15 年の地方自治法の改正により導入された制度。従来、公の施設の管理は、区が直接運営するほかは、区が出資する財団等の公共的な団体のみが行うことができたが、この制度により、民間事業者等を含めた「法人その他の団体」でも管理を行うことができるようになった。

港区においては、財団等の外郭団体がこれまで行政を補完する役割を果たしてきたこと等を踏まえて、次期基本計画の見直しと合わせて、今後の外郭団体のあり方（存続や廃止等を含め）を十分に検討することとし、外郭団体が管理している施設については、当面の指定管理者として当該団体を 3 年間指定することとした。区の住宅については、住宅公社を平成 20 年度まで指定管理者として指定している。

## 5 エレベーターの保守業務等の状況

本項においては、次の点について検証を行った。

- (1) エレベーターの保守業務は、適切なマニュアルや部品によりなされていたか
- (2) 点検・修理の直後に不具合が発生する等、点検・修理作業に不適切な点はなかったか
- (3) 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

- (1) エレベーターの保守業務は、適切なマニュアルや部品によりなされていたか

### ア 問題点の検証

- (ア) エレベーターの保守会社は、製造会社系列の保守会社と独立系保守会社（製造会社系列以外の保守会社）に分類されるが、報道によると製造会社が系列外の保守会社には情報を出し渋ったり、部品の供給を渋ったりする業界の実情が報じられている。

また、シティハイツ竹芝においては、平成17年度以降、独立系保守会社にエレベーター保守業務を委託しているが、報道では、当該保守会社が製造会社からメンテナンスマニュアル等の資料を入手していなかったことが報じられている。

住宅公社からの事情聴取によると、平成17年度以降の委託契約書には、保守会社が製造会社作成のメンテナンスマニュアル等の資料を入手することについて、特段の記載がないとのことである。しかし、エレベーターを常に支障なく稼働できるよう、良好な機能維持、安全管理に万全を期すためには、当該資料が必要と考える。

今後、事実関係については、住民説明会において一部関連する口頭説明はされているが、改めて保守会社から事情聴取し確認する。状況によっては、製造会社からも同様に改めて事情聴取を行う。

もし、製造会社が作成した資料を有さずに、保守業務を行っていた場合は、独自のマニュアル作成など、作業の確実性を担保するためにどのような手段を講じていたのかを聴取する。

《関連箇所 P41.7(1)イ(ウ)》

- (イ) 今後、保守業務における部品の取替え及び修理に際し、必要な部品の調達が円滑に行われていたか、また、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のかを検証する。

検証においては、現在、捜査機関に押収されている作業報告書の内容を確認の上で、保守会社から事情聴取を行うものとする。状況によっては、製造会社からも事情聴取を行う。

#### イ 再発防止策の検討

(ア) エレベーターの安全性の確保の点からは、上記のような業界の実情も踏まえ、独立系保守会社に委託した場合であっても適切な保守が行われるよう、製造会社が有する保守情報や部品の確保のための措置を委託仕様書等に明記すること等について検討する必要がある。

《関連箇所 P41.7(1)ウ(ア)及びP44.第4(2)》

(2) 点検・修理の直後に不具合が発生する等、点検・修理作業に不適切な点はなかったか

#### ア 問題点の検証

(ア) 今後、エレベーター保守の点検項目が安全性の確保の点から適切であったかを検証する。検証においては、現在、捜査機関に押収されている契約関係書類及び作業報告書の内容を確認の上で、保守会社から事情聴取を行うものとする。状況によっては、製造会社からも事情聴取を行う。

(イ) 報道では、保守会社の中には、点検と称して実際にはほとんど作業を行わない悪質な会社も存在すると報じられている。

今後、点検が適切に行われていたかという点について、現在、捜査機関に押収されている作業報告書の内容を確認の上で、保守会社から事情聴取を行い検証する。特に、事故直前の点検については、重点的に行うものとする。

(ウ) 不具合に対して適切な修理を行っていたかという点について、現在、捜査機関に押収されている作業報告書の内容を確認の上で、保守会社から事情聴取を行い検証する。なお、検証においては、不具合への対応内容の妥当性等について専門機関の意見を聞くなど、可能な限り客観的なものとするように努める。

(エ) 報道では、保守会社の従業員の話しとして「点検でブレーキの調整不良を感じていながら、マニュアル等がないので補修を行っていなかった」と報じられている。不明な箇所の点検・修理作業は行っていなかったのではないかという点について、責任ある保守会社の対応として、製造会社への問い合わせ等を行っていたかを含めて検証する。

検証においては、現在、捜査機関に押収されている作業報告書の内容を確認の上で、保守会社から事情聴取を行うものとする。なお、作業報告書の内容について専門機関の意見を聞くなど、可能な限り客観的なものとするように努める。

#### イ 再発防止策の検討

- (ア) 再発防止策については、問題点の検証を待たなければならないが、現時点で考えられる事項として、エレベーター保守会社による業務の適正な履行を確保する観点から、保守会社以外の第3者機関等により点検・修理作業を検証する仕組みの導入についての検討があげられる。  
《関連箇所 P42.7(1)ウ(エ)》

### (3) 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

#### ア 問題点の検証

「シティハイツ竹芝過去のエレベーター不具合発生一覧(参考資料8)」によると、不具合に対応するため保守会社が出動したが、保守会社から住宅公社への作業報告書の提出が確認できない事例がある。

作業報告書は、不具合情報の把握をはじめとして、住宅公社がエレベーターを管理する上で重要な資料であり、現在、捜査機関に押収されている作業報告書と防災センター業務受託会社の業務日報を突き合わせることにより、事実関係を調査する必要がある。

《関連箇所 P24.3(1)ア(ウ)及び(エ)》

#### イ 再発防止策の検討

再発防止策については、問題点の検証を待たなければならないが、現時点で考えられる事項として、保守業務を実施する度に提出する作業報告書の内容が分かりやすいものとなるよう記載方法を改善し、作業内容を的確に把握できるようにすることと合わせて、1か月間の作業実績が一覧できる報告書の提出を求めるなど、報告漏れの確認を容易に行う方法の検討があげられる。

## 6 区と指定管理者及び防災センターとの連絡及び報告体制並びに 対応等

本項においては、次の点について検証を行った。

- (1) 区と住宅公社との間において、管理業務の報告は適切に行われていたか。
- (2) 住宅公社と防災センターとの間において、管理業務の報告は適切に行われていたか
- (3) 区と住宅公社との間において、緊急時の連絡が適切に行われていたか。
- (4) 住宅公社と防災センターとの間において、緊急時の連絡が適切に行われていたか。

### (1) 区と住宅公社との間において、管理業務の報告は適切に行われていたか ア 問題点の検証

(ア) エレベーターを含めた施設設備の管理業務に関して、住宅公社の区に対する報告義務及びその根拠は、次のとおり。

|        | 平成 17 年度   | 平成 18 年度  |
|--------|--|---|
| 根拠     | 港区立住宅関係業務委託契約<br>第 1 条 甲(港区)は、別表 1 に掲げる管理対象住宅に関し次の各号の業務を委託し、乙(住宅公社)はこれを受託する。<br>(1) 入居者募集業務(都営住宅等物件割当を含む)<br>(2) 住宅等管理業務<br>(3) 住宅使用料等関係業務<br>2 委託業務の詳細は、別紙「仕様書」による。<br>(中略)<br>第 12 条 乙は委託業務終了の都度、速やかに実施状況等を甲に報告しなければならない。(以下略) | 港区特定公共賃貸住宅の管理運営に関する基本協定書<br>(中略)<br>第 6 条 乙(住宅公社)が行う本業務の範囲は、港区特定公共賃貸住宅条例第 30 条第 1 項各号に定めるものとし、その詳細は別紙 2 の仕様書に定めるとおりとする。<br>(以下略)  |
| 仕様書    | 4 委託業務内容<br>乙は次の業務を行うものとする。<br>入居者募集業務<br>詳細は別紙「各種住宅等入居者募集業務一覧」による。<br>住宅等管理業務<br>詳細は別紙「区立住宅等管理業務一覧」による。<br>住宅使用料等関係業務<br>詳細は別紙「区立住宅等管理業務一覧」による。   | 6 業務内容<br>乙は、以下の業務を行う。(中略)<br>(25) 本施設の保守管理業務<br>部材等の損耗状態を常時把握し、居住者等に対する事故等を未然に防止するとともに、点検の結果における重要な事項等については、速やかに甲(港区)に報告すること。<br>(中略)<br>その他別紙「特定公共賃貸住宅保守管理業務一覧」に掲示する業務を適切に行うこと。 |
| 管理業務一覧 | 区立住宅等管理業務一覧<br>建物及びその付帯施設等管理業務<br>(中略)<br>機械設備の保守点検、管理業務<br>エレベーター<br>(以下略)  | 特定公共賃貸住宅保守管理業務一覧<br>(中略)<br>エレベーター保守管理業務<br>(以下略)   |

(イ)これによると、住宅公社は、区に対して次の報告義務を負うこととなる。

- ・委託業務終了の都度、実施状況等の区への報告(17年度以前)
- ・施設の保守管理に係る点検の結果における重要な事項等の区への報告(18年度)

(ウ)まず、平成17年度以前について、エレベーターの毎月の定期点検結果及び不具合発生時の作業報告については、住宅公社からの事情聴取によると、「入居者募集事務については募集の都度報告を区に提出していたが、エレベーター等個々の設備の保守点検結果等については報告していなかった。」としている。

(エ)区の都市計画課からの事情聴取においても、「平成17年度以前は、財政措置が必要な大規模な修繕等を除いて、報告を受けることはしていなかった。年度末に年間の業務報告を受けていたが、内容は各種経費の決算額の報告であった。」としている。

(オ)次に平成18年度については、住宅公社及び区の都市計画課職員からの事情聴取では、「指定管理者に今後住宅公社以外の事業者が参入する可能性があること等を踏まえて、月に1回施設の管理について報告書の提出を受けることとしていた。」としている。当該報告書は捜査機関に押収されているため、押収された資料の還付を待つて確認を行う。

(カ)したがって、区は住宅公社が管理する施設のエレベーターの不具合の状況について把握しておらず、不具合が多発するエレベーターがあるという認識がなかったものと考えられる。ただし、こうした管理の在り方については問題があると思われるので、今後、さらに検証を進めていく。

(キ)ただし、平成18年1月11日に開催されたシティハイツ竹芝の機械式駐車場の故障の際の住民説明会に区の都市計画課と住宅公社は出席しており、区の都市計画課からの事情聴取によると「その際、エレベーターの不具合が多く発生しているということが入居者から伝えられたが、住宅の管理を委託している住宅公社も職員が出席し、エレベーターの不具合に対して調査し結果を掲示する旨の回答をしていたので、その時点で区として対応が必要とは考えていなかった。」としている。ここにおいても、区としての不具合情報を収集・活用することへの重要性認識の欠如がある。

(2)住宅公社と防災センターとの間において、管理業務の報告は適切に行われていたか

ア 問題点の検証

(ア) 住宅公社と防災センターとの間の管理業務の報告に関する報告義務及びその根拠は次のとおり。

|     | 平成 17 年度以前  | 平成 18 年度   |
|-----|---|--|
|     | 住宅公社と防災センターとの直接の契約  | 区が防災センター業務受託会社と契約を行い、住宅公社は、契約の仕様書の規定に従って、必要な報告を受け、指示を行う。   |
| 根拠  | シティハイツ竹芝施設管理業務委託契約<br>第1条 乙(受託者)は、この契約書に定めるもののほか、別添の仕様書、図面等(以下「仕様書等」と言う。)に基づき、委託業務を処理しなければならない。<br>(以下略)  | 障害保健福祉センター等設備管理業務委託契約<br>第1条 乙(受託者)は、この契約書に定めるもののほか、別添の仕様書、図面等(以下「仕様書等」と言う。)に基づき、委託業務を処理しなければならない。<br>(以下略)  |
| 仕様書 | 11 報告書等の提出(港区及び公社に提出すること)<br>(1) 契約締結時(省略)<br>(2) 日誌(毎月請求時に、写しを添付すること。)<br><br>設備管理<br>業務日誌には下記の事項を記録する。<br>ア、各種監視盤監視結果<br>イ、巡回点検結果<br>ウ、火災、救急事故等<br>エ、その他必要な事項<br>入居者対応業務日誌<br>ア、入居者からの修繕等依頼内容及び現場確認状況等並びに修繕経過<br>イ、入居者からの苦情等<br>ウ、特記事項<br>(以下略) | 11 報告書等の提出(港区及び指定管理者に提出すること)<br>(1) 日誌(毎月請求時に、写しを添付すること。)<br><br>業務日誌には下記の事項を記録する。<br>設備管理<br>ア、各種監視盤監視結果<br>イ、巡回点検結果<br>ウ、火災、救急事故等<br>エ、総合計画書に記載されている設備管理業務に関する事項<br>オ、その他必要な事項<br>入居者対応業務日誌<br>ア、入居者からの修繕等依頼内容及び現場確認状況等並びに修繕経過<br>イ、入居者からの苦情等<br>ウ、特記事項<br>(以下略) |

(イ) これによると、防災センターは、住宅公社に対して、業務日報を提出することとなっている。この業務日報には、入居者からの修繕等の依頼内容及び現場確認状況並びに修繕経過等を記載することとなっており、エレベーターに関する入居者からの不具合の通報とそれへの対応については、この中であることになっている。

(ウ) 実際に、平成 18 年 5 月分の業務日報には、エレベーターの不具合(異音の発生)及びエレベーター保守会社の作業内容について、この中で記載されている。平成 15 年度～17 年度分は捜査機関により押収されているため、押収された資料の還付を待つて確認を行う。

(エ) 防災センターがエレベーターの不具合を適切に住宅公社に報告していたかどうかについては、この業務日報とエレベーター保守会社が提出する作業報告書との突き合わせの作業が必要となるが、上記(ウ)と同様押収された資料の還付を待つて確認を行う。

(オ) これらの報告を受けて、住宅公社が、エレベーターの不具合の情報に対して適切な対応をとっていたかについては、業務日報に記載されているエレベーターの不具合のうち、修理が完了していないものを放置して

いたかどうか、作業報告書の内容のうち、未完了のものを放置していたかどうか等の検証が必要であるが、上記（ウ）と同様押収された資料の還付を待って確認を行う。

（カ）上記（１）ア（キ）のシティハイツ竹芝住民説明会で指摘されたエレベーターの不具合に対する住宅公社の対応については、住宅公社からの事情聴取は行ったが、裏づけとなる資料が捜査機関に押収されており、当時のエレベーター保守業者からの事情聴取も行っていないため、本中間報告では記載できない。

（３）区と住宅公社との間において、緊急時の連絡が適切に行われていたか

ア 問題点の検証

（ア）区と住宅公社との間において、緊急時の連絡等に関する定めは、次のとおり。

|     | 平成 17 年度以前   | 平成 18 年度  |
|-----|--|---|
| 根拠  | <p>港区立住宅関係業務委託契約（中略）</p> <p>第 15 条 乙（住宅公社）は、次の各号のいずれかに該当するときは、応急措置を講じ、直ちにその状況を甲（港区）に報告し、その指示を受けなければならない。</p> <p>（１）非常災害その他事故により、区民向け住宅等の入居者の身体、生命及び財産又は区有財産の保全のために必要な措置を講じる必要があるとき。</p> <p>（２）委託業務の実施が困難なとき、またそのおそれがあるとき。</p> <p>２ 前項の措置を講じる場合、委託業務の範囲を超えて支出するおそれがあるときは、あらかじめ甲の指示を受けるものとする。（以下略）</p> | <p>港区特定公共賃貸住宅の管理運営に関する基本協定書（中略）</p> <p>第 16 条 本協定の期間、本業務の実施に関連して事故や災害等の緊急事態が発生した場合、乙（住宅公社）は、速やかに必要な措置を講じるとともに、甲（港区）を含む関係者に対して緊急事態発生を旨を通報しなければならない。</p> <p>２ 事故等が発生した場合、乙は甲と協力して原因調査にあたるものとする。（以下略）</p>                                |
| 仕様書 | 記載なし   | <p>6 業務内容</p> <p>乙は、以下の業務を行う。</p> <p>（18）休日・夜間等の緊急連絡・処理体制の整備<br/>突発的に発生する修繕工事、入居者の事故等に対処するため、休日・夜間の連絡・処理体制を整備し、処理を行うこと。</p> <p>（19）災害時の業務<br/>災害時に備え緊急連絡網を作成のうえ、甲に提出すること。また、災害発生時には、被害等の状況を把握するとともに速やかに甲へ報告し、応急措置等の対応に努めること。（以下略）</p> |

（イ）これによると、平成 18 年度からは、区と住宅公社との間において、「入居者の事故等に対処するため、休日・夜間の連絡・処理体制を整備」することとなっている。

（ウ）しかし、都市計画課職員からの事情聴取によると、「区は災害時の緊急連絡網として住宅公社の緊急連絡網を取り寄せることはしていた」が、

事故等の緊急連絡体制として「区と住宅公社との間で、相互に連絡先を通知したり、連絡の手順等を取り決めていなかった。」としている。

イ 再発防止策の検討

(ア) 今回の事故発生時において、住宅公社から区の都市計画課への連絡は、区の夜間宿直を介してなされており、この間連絡がつくまで約 20 分の時間が経過していることを考えると、区と施設管理を行う者との間で緊急時の連絡・処理体制を早急に明確にする必要がある。

(4) 住宅公社と防災センターとの間において、緊急時の連絡が適切に行われていたか

ア 問題点の検証

(ア) 住宅公社と防災センターとの間における、緊急時の連絡体制に関する定めは、次のとおり。

|     | 平成 17 年度以前   | 平成 18 年度  |
|-----|--|---|
|     | 住宅公社と防災センターとの直接の契約   | 区が防災センター業務受託会社と契約を行い、住宅公社は、契約の仕様書の規定に従って、必要な報告を受け、指示を行う。  |
| 根拠  | シティハイツ竹芝施設管理業務委託契約<br>第 1 条 乙（受託者）は、この契約書に定めるもののほか、別添の仕様書、図面等（以下「仕様書等」と言う。）に基づき、委託業務を処理しなければならない。<br>（以下略）   | 障害保健福祉センター等設備管理業務委託契約<br>第 1 条 乙（受託者）は、この契約書に定めるもののほか、別添の仕様書、図面等（以下「仕様書等」と言う。）に基づき、委託業務を処理しなければならない。<br>（以下略）   |
| 仕様書 | 5 業務内容<br>（中略）<br>(1) 設備管理業務<br>（中略）<br>設備に関する非常措置<br>火災・盗難・その他の不測の事態が発生した場合は、港区及び公社との連携を保ち、初期消火・避難誘導・現場保存等その他第一次的措置を講じ関係機関に連絡する。また、緊急時の連絡体制、連絡方法を徹底確立する。（複合施設共同防火管理協議事項に基づく）<br>（中略）<br>14 その他<br>（中略）<br>(3) 防災・防犯に関する業務<br>（中略）<br>火災・盗難・その他不測の事態が発生した場合は、施設利用者、居住者及び職員の安全確保に積極的に協力をする。（注意文作成及び掲示も含む。）<br>防災・防犯警報発報時に現場確認のうえ、初期対応をする。<br>大規模災害時には、区及び公社並びに地域を管轄する警察署と協力し施設においての災害活動に従事する。<br>防災センター内の見やすい場所に、消防署、警察署、ガス会社、東京電力、港区及び公社の各種設備の保守委託会社及び | 5 業務内容<br>（中略）<br>(1) 設備管理業務<br>（中略）<br>設備に関する非常措置<br>火災・盗難・その他の不測の事態が発生した場合は、港区及び指定管理者（住宅公社）との連携を保ち、初期消火・避難誘導・現場保存等その他第一次的措置を講じ関係機関に連絡する。また、緊急時の連絡体制、連絡方法を徹底確立する。（複合施設共同防火管理協議事項に基づく）<br>（中略）<br>14 その他<br>（中略）<br>(3) 防災・防犯に関する業務<br>（中略）<br>火災・盗難・その他不測の事態が発生した場合は、施設利用者、居住者等の安全確保に積極的に協力をする。（注意文作成及び掲示も含む。）<br>防災・防犯警報発報時に現場確認のうえ、初期対応をする。<br>大規模災害時には、港区及び指定管理者並びに地域を管轄する警察署と協力し施設においての災害活動に従事する。<br>防災センター内の見やすい場所に、消防署、警察署、ガス会社、東京電力、港区及び指定管理者の各種設備の保守委託会社 |

|  |   |
|--|---|
| <p>時間外サービスセンター等の緊急連絡先を掲示しておくこと。また、消防署等への通報を迅速的確に行うために、防災センターの電話の近くに下記の通報文例を掲示しておくこと。</p> <p>ア、事故の種類<br/>イ、所在地<br/>ウ、建物の名称（施設名及び住宅名）<br/>エ、火災の状況（出火位置、燃焼物、逃げ遅れの有無等）</p> <p>（以下略）<br/>原文のまま掲載した。</p> | <p>及び時間外サービスセンター等の緊急連絡先を掲示しておくこと。また、消防署等への通報を迅速かつ的確に行うために、防災センターの電話の近くに下記の通報文例を掲示しておくこと。</p> <p>ア、事故の種類<br/>イ、所在地<br/>ウ、建物の名称（施設名及び住宅名）<br/>エ、火災の状況（出火位置、燃焼物、逃げ遅れの有無等）</p> <p>（以下略）</p> |
|--|---|

(イ)これによると、平成 17 年度においても平成 18 年度においても、「火災・盗難・その他の不測の事態が発生した場合は、港区及び公社との連携を保ち、(中略)。また、緊急時の連絡体制、連絡方法を徹底確立」することが定められている。

(ウ)住宅公社からの事情聴取によると、「住宅公社と防災センターとの間には、緊急時の連絡マニュアルのようなものはなかったが、公社の担当職員の連絡先は伝えてあった。」としている。防災センターの事故当日の担当者からの事情聴取においても、「住宅公社の連絡先は聞いていたように思うが、緊急の事態だったので、その場で連絡先を探すより、時間外サービスセンターから連絡してもらおうほうが早いと思った。」とのことなので、住宅公社職員の連絡先を防災センターに伝えていたことは事実であると思われる。

《関連箇所 P 8.1 (1)イ(イ)》

#### イ 再発防止策の検討

(ア)今回の事故において、住宅公社と防災センターとの連絡(第一報)は、住宅公社が指定した時間外サービスセンターを介して行われており、この間連絡がつくまで約5分が経過している。時間的損失として看過できないものと言うべきであり、緊急時の連絡体制・連絡方法を再検討し徹底する必要があると考える。

《関連箇所 P 9.1 (1)ウ(ア)》

## 7 エレベーターにかかわる契約の在り方

本項においては、次の点について検証を行った。

- (1) エレベーターの保守契約は、安全性の確保の点から適切な仕様になっているか
- (2) 契約金額の低下がエレベーターの安全確保の上で影響を及ぼしていないか

- (1) エレベーターの保守契約は、安全性の確保の点から適切な仕様になっているか

### ア 事実経過

(ア) エレベーターの保守契約については、区の契約管財課が、平成 14 年 12 月 10 日付けの契約管財課長通知「平成 15 年度年間契約事務について（参考資料 10）」において、平成 15 年度からは、原則としてエレベーター等の保守点検についてのメーカー推薦は認めない方針を打ち出した。

(イ) 契約管財課に確認したところ、この方針を打ち出した理由は、次のとおりであった。

- ・従来から、業者推薦による随意契約の合理性・妥当性について定期監査の指摘等を受けていた契約管財課は、契約事務手続の適正化を推進していたこと。

- ・平成 14 年 6 月に、公正取引委員会が、エレベーターの製造会社系列の保守会社（以下「メーカー系保守会社」という。）に対し、独立系保守会社（メーカー系保守会社以外の保守会社）への取引妨害を理由として、独占禁止法に基づく排除勧告を行ったこと（参考資料 11）。

(ウ) こうした区の対応に合わせて、住宅公社においても、平成 14 年度まではメーカー推薦による随意契約を行っていたが、区と同じ方針を採用することとし、平成 15 年度からはメーカー推薦による随意契約を取りやめ、指名競争入札による契約に切り替え、本年度の契約までこれを継続している。

| 年度 | 契約先保守会社           | 契約形態          |
|----|-------------------|---------------|
| 14 | シンドラーエレベータ(株)東京支社 | 業者指名（製造業者のため） |
| 15 | シンドラーエレベータ(株)東京支社 | 指名競争入札（6社）    |
| 16 | シンドラーエレベータ(株)東京支社 | 指名競争入札（6社）    |
| 17 | (株)日本電力サービス中央営業所  | 指名競争入札（4社）    |
| 18 | エス・イー・シーエレベーター(株) | 指名競争入札（4社）    |

前年度契約先保守会社の予定価格超過に伴う再入札を執行

(エ) なお、保守契約の内容は、年1回の法定検査のほか、月2回の定期点検と臨時の修理を実施するというものであった。

#### イ 問題点の検証

(ア) 住宅公社は、平成15年度から指名競争入札に契約方式を切り替えた結果、上記ア(ウ)の表のとおり、平成16年度まではメーカー系保守会社と契約していたが、平成17・18年度は独立系保守会社と契約していた。独立系保守会社の入札参加に門戸を開いたことに伴い、仕様書の内容に変更があったのかどうかについては、今後、押収された書類の還付を待つて検証を行う。

(イ) 一般的には、メーカー系の保守会社は、製造会社の観点を踏まえた保守に関するマニュアルを所持している、部品も円滑に供給を受けられるといった点で、独立系保守会社とは異なっていると言われている。また、報道によると、製造会社が系列外の保守会社に情報を出し渋ったり、部品の供給を渋ったりする業界の実情が報じられている。

(ウ) 区及び住宅公社は、独立系保守会社もメーカー系保守会社と同様に、昇降機検査資格者(法定検査を行うことのできる国家資格を有する者)を雇用し、十分な履行能力を有する保守会社と認識していたが、上記のような業界の実情までは把握していなかったのではないかと考えられる。契約方式の切替えを行った際に、仕様の見直し等の対応に問題がなかったのか、検証を進める。

《関連箇所 P31.5(1)ア(ア)》

#### ウ 再発防止策の検討

(ア) エレベーターの安全性の確保の点からは、上記のような業界の実情も踏まえ、独立系保守会社に委託した場合であっても適切な保守が行われるよう、製造会社が有する保守情報や部品の確保のための措置等について検討する必要がある。

《関連 P32.5(1)イ(ア)、P44.第4(2)》

なお、今回の事故の重大性にかんがみ、区長は、事故後速やかに、シティハイツ竹芝のエレベーターについて、他社のエレベーターに取り替えることを決定した。そして、平成18年第2回定例会及び第1回臨時会にエレベーターの取替え工事関連の議案を提出し、区議会の協力も得て、7月初めまでに工事契約の締結を終えた。同工事は、シティハイツ竹芝のエレベーターについては平成19年1月末を、障害保健福祉センターのエレベーターについては平成19年3月末を工期とし、新たに落下上昇防止装置、停電時自動着床装置等の安全設備を装備したエレベーターを設置するも

のである。

また、同工事契約の締結に当たっては、契約先の会社に、今後の保守のより一層の安全確保を図る観点から、保守に係る情報を保守会社に正確に伝える、保守会社に速やかに部品を供給する、との内容の誓約書を区に提出させた。

- (イ)エレベーターに係る過去の不具合の情報については、専門家の意見として「不具合情報の収集・蓄積・活用が事故防止につながる」と指摘されている。エレベーターを長期的に維持管理する観点からは、所有者又は管理者は、継続的に不具合情報を記録管理するとともに、保守会社に対し適切に情報を開示する必要があると考えられる。

《関連箇所 P25.3(2)イ(ア)・(オ)》

また、保守会社を変更した場合の引継ぎ等について仕様書の整備を検討する必要がある。

- (ウ)区及び住宅公社におけるエレベーター保守契約の仕様書については、各施設の所管課の専門的知識を有しない職員がその作成に当たっている。エレベーターの安全性の確保の点からは、区有施設の工事・保全を担当する施設課や専門家の協力を得て、専門的知識を有しない職員にも理解できる標準的な仕様書を作成するなど適正な仕様を担保するための方策について検討する必要がある。

- (エ)エレベーターの点検・修理作業については、報道では、点検と称して実際にはほとんど作業を行っていないのではないか、不明な箇所の点検・修理作業は行っていないのではないかといった疑問が出されている。エレベーター保守会社による業務の適正な履行を確保する観点からは、保守会社以外の第三者機関等により点検・修理作業を検証する仕組みの導入について検討する必要がある。

《関連箇所 P33.5(2)イ》

- (2) 契約金額の低下がエレベーターの安全確保の上で影響を及ぼしていないか

ア 事実経過

住宅公社のエレベーター保守契約の過去5年間の契約金額は、次のとおりである。

| 年度 | 契約先保守会社           | 契約金額(税込み)  |
|----|-------------------|------------|
| 14 | シンドラーエレベータ(株)東京支社 | 4,460,400円 |
| 15 | シンドラーエレベータ(株)東京支社 | 4,460,400円 |
| 16 | シンドラーエレベータ(株)東京支社 | 3,645,600円 |
| 17 | (株)日本電力サービス中央営業所  | 1,663,200円 |
| 18 | エス・イー・シーエレベーター(株) | 1,209,600円 |

#### イ 問題点の検証

契約金額は、契約方式を随意契約から指名競争入札に切り替えた平成 15 年度から 3 年間で約 4 分の 1 に減少している。独立系保守会社の入札参加が契約金額を引き下げた形であるが、保守業務の適正な履行に影響はなかったのか、検証を進める。

#### ウ 再発防止策の検討

現行法令の下で、入札参加者から極端な低価格が提示された場合に対処できる仕組み等について、検討する必要がある。

## 第4 国への要望事項

当委員会は、調査を進めていく中で、エレベーターの安全対策に関して様々な対策を検討してきたが、国全体として取り組むべき課題があることが明らかとなった。

今後、エレベーターの安全対策について、区として国に要望すべき事項は次のとおりと考える。

### (1) エレベーターのリコール制度の創設

生活に不可欠で最も安全であるべき機械設備であるエレベーターについて、自動車で法定されているようなリコール制度を創設していくことが必要である（P25.3(2)イ(カ)参照）。

### (2) エレベーターの維持管理に関する法的拘束力のある基準の整備

エレベーターの維持管理に関して、所有者、管理者、保守会社について、法的拘束力のある基準を整備する必要がある。また、製造会社については、エレベーターの維持管理に関して必要な部品の速やかな提供及び製品に関する情報等を所有者に開示・提供するよう義務づけるべきものとする。《関連箇所P32.5(1)イ(ア)及びP41.7(1)ウ(ア)》

### (3) 国が検討している安全対策の早期実施

報道によると、国土交通省はエレベーターの安全対策として、プログラムを介さない別系統の安全装置の義務付けやブレーキの二重化を検討していると報じられている。これらの安全対策について、速やかに実施するよう、区として要望すべきと考える。

## 第5 今後の調査について

今後は、「第3 調査の状況」において取り上げた諸点を基本として、事故原因の究明及び再発防止策について調査検討を進める。

エレベーターの故障原因については、第3者機関等への委託調査により解明を図っていく。

過去のエレベーターの不具合への対処並びに施設管理及びエレベーターの保守管理の状況等については、捜査機関が押収した資料等の返還を求めるとともに、製造会社、保守会社等に対する事情聴取及びシティハイツ竹芝居住者からの聞き取りを行い、更に検証を進めていく。

障害保健福祉センター・シティハイツ竹芝 1階平面図

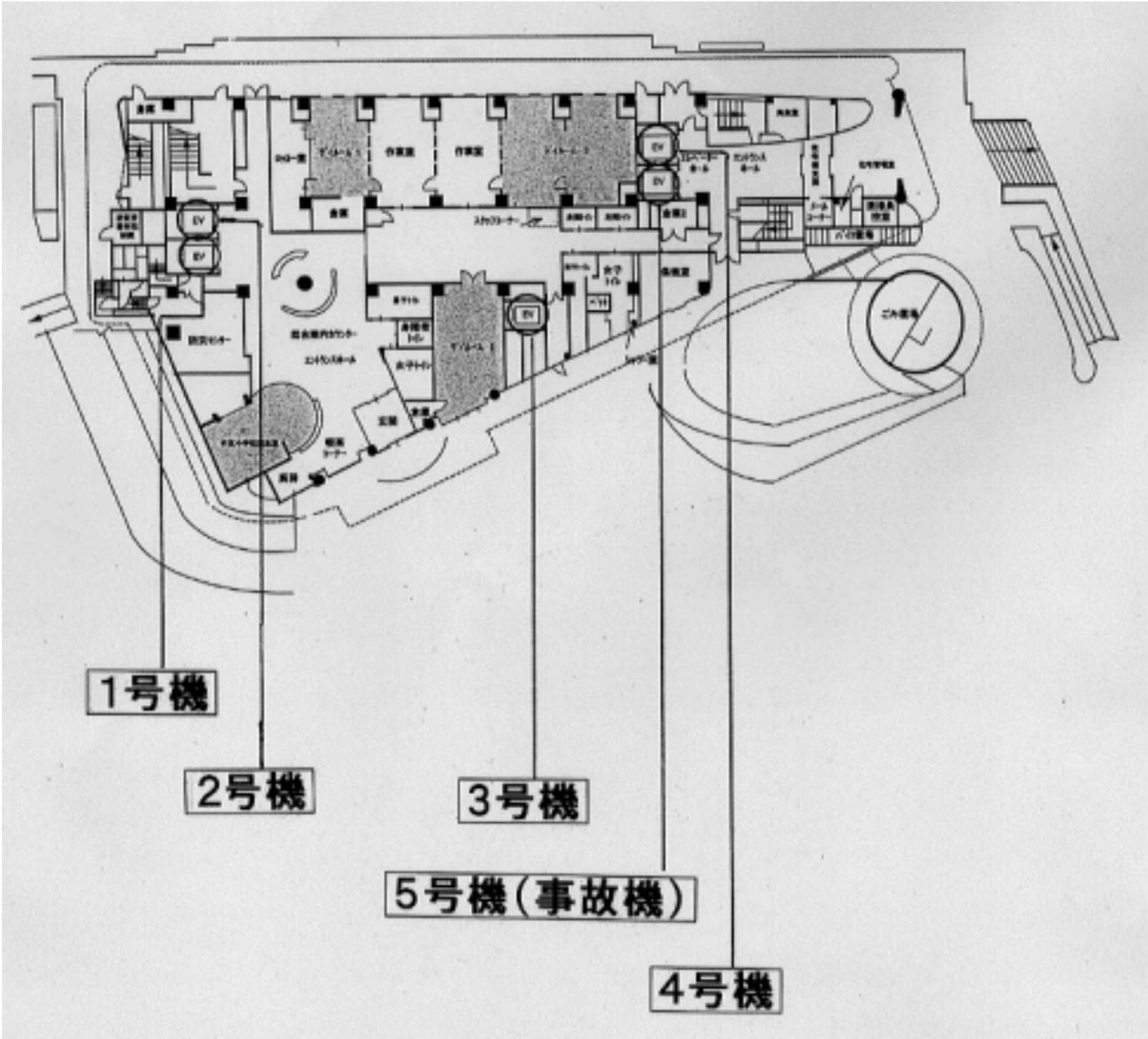
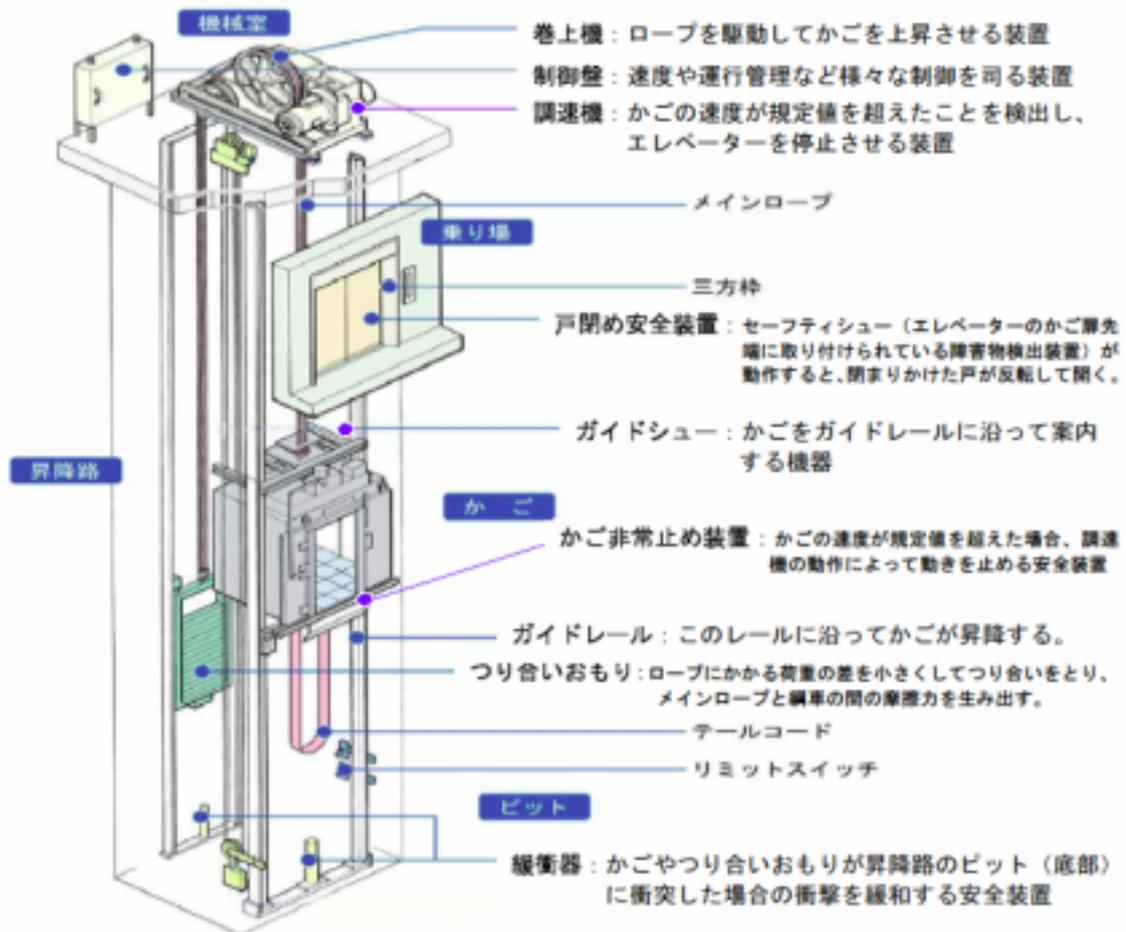


図 ロープ式エレベーターの構造（機械室あり）



上記の構造図は事故機と異なる機種である。  
 （資料提供：社団法人日本エレベーター協会）

## 港区シティハイツ竹芝事故調査委員会設置要綱

平成18年6月9日  
18港総総第183号

## (設置)

第1条 港区特定公共賃貸住宅シティハイツ竹芝において発生したエレベーター事故の原因を調査するため、港区シティハイツ竹芝事故調査委員会(以下「委員会」という。)を設置する。

## (所掌事項)

第2条 委員会の所掌事項は、次のとおりとする。

- (1) エレベーター事故の原因を究明するための調査に関すること。
- (2) エレベーター事故の再発防止に関すること。
- (3) その他必要な事項

## (組織)

第3条 委員会は、委員長、副委員長及び委員をもって組織する。

2 委員長は、総合経営部を担任する助役をもって充て、会務を統括する。

3 副委員長は、総合経営部長をもって充て、委員長を補佐し、委員長に事故があるときは、その職務を代理する。

4 委員は、別表に掲げる者をもって充てる。ただし、委員長が必要と認める者を臨時委員として指名することができる。

## (会議)

第4条 委員会は、委員長が招集する。

2 委員会は、調査のため必要があると認めるときは、その会議に、関係者又は専門的事項について学識経験を有する者その他参考人の出席を求め、その説明又は意見を聴くことができる。

3 委員会の会議は、原則として非公開とする。ただし、出席委員の過半数の同意を得て公開とすることができる。

## (部会)

第5条 委員会は、調査のため必要があると認めるときは、部会を置くことができる。

## (調査の委託)

第6条 委員会は、その調査の一部について、エレベーター事故に関し専門的な調査能力を有する機関等に委託するものとする。

## (報告)

第7条 委員会は、必要に応じ区長に調査結果を報告する。

## (庶務)

第8条 委員会の庶務は、総合経営部総務課において処理する。

## (委任)

第9条 この要綱に定めるもののほか必要な事項は、委員長が定める。

## 付 則

この要綱は、平成18年6月9日から施行する。

## 別表(第3条関係)

防災・生活安全支援部長  
環境・街づくり支援部長  
防災・生活安全支援部防災課長  
環境・街づくり支援部都市計画課長  
環境・街づくり支援部建築課長  
総合経営部総務課長  
総合経営部契約管財課長  
総合経営部施設課長

## 港区シティハイツ竹芝事故調査委員会委員名簿

平成 18 年 6 月 9 日

| 区 分  | 職 名              | 氏 名    |
|------|------------------|--------|
| 委員長  | 助役               | 野村 茂   |
| 副委員長 | 総合経営部長           | 大木 進   |
| 委員   | 防災・生活安全支援部長      | 田中 秀司  |
| 委員   | 環境・街づくり支援部長      | 山田 憲司  |
| 委員   | 防災・生活安全支援部防災課長   | 鈴木 英二  |
| 委員   | 環境・街づくり支援部都市計画課長 | 新村 和彦  |
| 委員   | 環境・街づくり支援部建築課長   | 栗谷川 哲雄 |
| 委員   | 総合経営部総務課長        | 鈴木 修一  |
| 委員   | 総合経営部契約管財課長      | 矢澤 慶一  |
| 委員   | 総合経営部施設課長        | 齋藤 哲雄  |
|      | 計 10 名           |        |

(あて先)

保健福祉支援部長  
環境・街づくり支援部長  
財団法人港区住宅公社理事長  
シンドラ－エレベータ(株)社長  
エス・イー・シーエレベーター(株)社長  
(株)日本電力サービス代表取締役  
(株)日進産業代表取締役  
東京エレベーター(株)代表取締役

18港総総第192号

平成18年6月13日

港区シティハイツ竹芝事故調査委員会

委員長 野村 茂

シティハイツ竹芝エレベーター事故にかかる  
調査への協力について(依頼)

港区は、シティハイツ竹芝で発生したエレベーター事故に当たり、  
区独自の徹底的な原因究明と再発防止のための取組みを検討するため、  
港区シティハイツ竹芝事故調査委員会を設置しました。

今後、関係機関等からの関係資料の収集及び分析並びに事情聴取等  
を行う予定ですので、調査への協力をお願いします。

また、エレベーター法定点検結果報告書など関係資料等が散逸する  
ことのないよう、資料の保全をお願いします。

なお、関係資料の提出期限及び事情聴取の日程など詳細につきましては、  
あらためて連絡します。

担 当

港区総合経営部総務課総務係

(あて先)  
財団法人港区住宅公社理事長  
シンドラーエレベータ(株)社長  
エス・イー・シーエレベーター(株)社長  
(株)日本電力サービス代表取締役  
(株)日進産業代表取締役  
東京エレベーター(株)代表取締役

18港総総第241号

平成18年6月28日

港区シティハイツ竹芝事故調査委員会委員長

港区助役 野村 茂

港区シティハイツ竹芝エレベーター事故に係る  
関係資料の提出について(依頼)

港区シティハイツ竹芝で発生したエレベーター事故の調査に当たり、関係資料を収集・分析したいので、下記のとおり提出願います。

#### 記

- 1 提出資料 別紙「港区シティハイツ竹芝エレベーター事故に係る提出資料一覧」のとおり
- 2 提出期限 平成18年7月7日(金)  
期限までに提出できない場合は、提出予定時期とその理由等もご記入ください。
- 3 提出先 〒105-8511  
港区芝公園1-5-25  
港区総合経営部総務課内  
港区シティハイツ竹芝事故調査委員会事務局

問い合わせ

港区総合経営部総務課総務係

18 港防第 183 号  
平成 18 年 7 月 7 日

各 総合支所長 様  
部(局・所)長

防災・生活安全支援部長 田中 秀司

### 緊急時の情報連絡体制の整備について

情報連絡については危機対応の要となることから、港区危機管理基本マニュアル(平成 17 年 10 月策定)に基づき、連絡網の整備をお願いしているところです。

しかし、区と指定管理者や委託事業者等との間で、事故発生時等の緊急時の取り決めが明確にされていなかったことから、シティハイツ竹芝のエレベーター事故において、港区危機管理緊急連絡体制(別紙 1)による連絡が行われず、結果として初期対応が十分ではありませんでした。

今回の教訓を踏まえ、危機発生時の迅速かつ的確な対応を確保するため、港区危機管理緊急連絡体制による連絡が確実に機能するよう、各総合支所(部・局・所を含む。以下「総合支所等」という。)内の緊急時の連絡網を下記により点検・整備してください。

なお、併せて、所属課長に港区危機管理基本マニュアルを再徹底されるようお願いいたします。

### 記

#### 1 点検・整備の対象とする連絡網

総合支所、部、行政委員会の連絡網(課又は施設等の単位で作成している連絡網を含む。)のうち、総合支所等、又は総合支所等が所管する施設で危機が発生した場合に、当該危機に対処するためのもので、主として休日・夜間を想定したものとします。

#### 2 点検・整備の実施要領

総合支所等及び総合支所等が所管する施設等で、危機が発生した場合の連絡体制が定められているか点検してください。

連絡体制が定められている場合は、3の点検・整備のポイントにより点検し、必要に応じて修正してください。

また、連絡体制が定められていない場合は、後記 4 の期限内に整備してください。

#### 3 点検・整備のポイント

(1) 総合支所長(部長・局長・所長を含む。以下「総合支所長等」という。)までの情報

連絡が迅速かつ確実にできるものとしてください。

- (2) 防災警戒待機者への連絡者を明確に指定してください。
- (3) 情報連絡体制には、総合支所等内の管理職及び施設の長（係長級）の連絡先、連絡のルートを明記してください。
- (4) 管理職の連絡先は、自宅に加え携帯電話番号も記載してください。
- (5) 施設の管理・運営等を委託している場合は、危機発生時に当該事業者から連絡を受ける職員と連絡先を明確にしてください。この場合、連絡が取れない場合に備えて、第2順位、第3順位も決めておいてください。
- (6) 事故発生時等の状況把握のため、区から委託事業者等に連絡をとる場合の連絡先を明記してください。特に、休日・夜間等においても確実に連絡がとれるよう、担当者等の電話番号を確認してください。

#### 4 点検・整備の期限

平成18年7月14日（金）まで

#### 5 報 告

各総合支所長等は、総合支所等内の連絡網を取りまとめのうえ、別記1「緊急時の情報連絡体制について」とともに、平成18年7月14日（金）までに防災・生活安全支援部長（防災課危機管理係経由）に提出してください。

【問い合わせ先】

防災課危機管理係

別記1

平成 年 月 日

防災・生活安全支援部長 あて

地区総合支所長

緊急時の情報連絡体制について

1 課及び施設の連絡網作成状況

|                           | 課の数 | 施設の数 |
|---------------------------|-----|------|
| 従前から連絡網があり、点検したが修正する必要はない |     |      |
| 従前から連絡網はあったが、点検の結果修正した    |     |      |
| 今回、新たに連絡網を整備した            |     |      |

2 今回の点検・整備により修正した主な内容

---

---

---

3 施設等の管理・運営等を委託している場合の委託内容・委託先

| 施設等の名称 | 委託内容・委託先 |
|--------|----------|
|        |          |
|        |          |
|        |          |

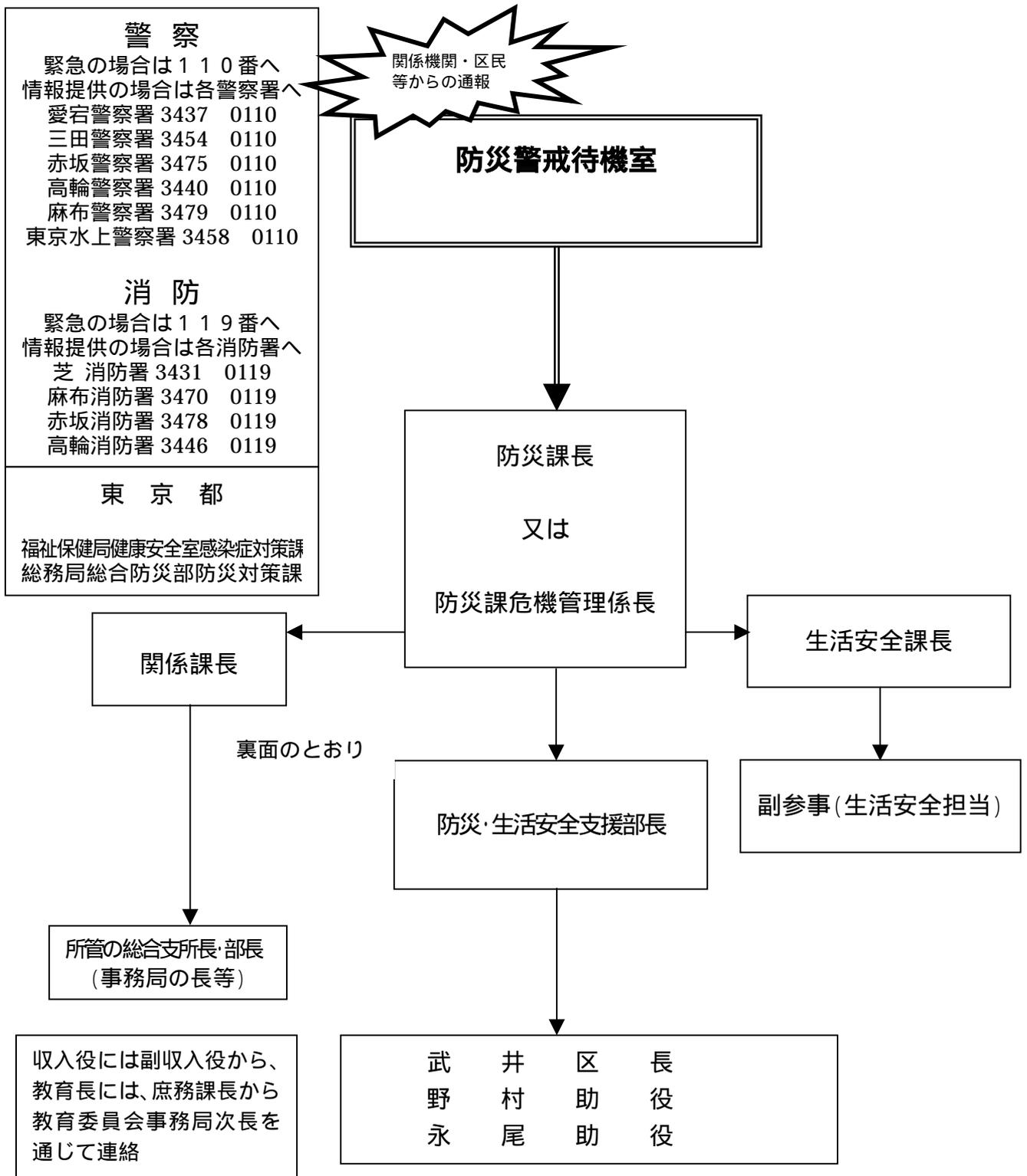
連絡先

\_\_\_\_\_

内線

\_\_\_\_\_

# 港区危機管理緊急連絡体制(夜間・休日)



平成15・16年度エレベーター保守点検業者:シンドラーエレベータ㈱

| No. | 発生年月日       | 不具合の内容  | 管理人・防災センターから住宅公社が連絡を受け、保守業者へ対応を指示。 |
|-----|-------------|---|------------------------------------|
| 1   | 平成15年4月2日   | 天井・ガラスの歪み発見。( )                               |                                    |
| 2   | 平成15年5月8日   | 4号機に異常音発生。                                    |                                    |
| 3   | 平成15年10月15日 | 地震により4、5号機停止。                                 |                                    |
| 4   | 平成15年12月5日  | 5号機異常音発生。                                     |                                    |
| 5   | 平成15年12月15日 | 地下1階手前でストップ。( )                               |                                    |
| 6   | 平成15年12月17日 | 4号機・地下1階着時に異音。ドア開かず。                          |                                    |
| 7   | 平成15年12月18日 | 4号機・地下1階着前に停止。<br>再度B1のボタンを押すと始動。地下1階着時に段差発生。 |                                    |
| 8   | 平成15年12月19日 | 地下1階着時に段差発生。( )                               |                                    |
| 9   | 平成15年12月20日 | 段差調整。( )                                      |                                    |
| 10  | 平成15年12月21日 | 時々、地下1階ドア開かず。SD近接SW取替。<br>(SW スイッチ)( )        |                                    |
| 11  | 平成15年12月22日 | 1階～地下1階間でダウン。時々停止することがある。<br>( )              |                                    |
| 12  | 平成16年3月18日  | 11階にて下降ボタンを押しても停止せず。( )                       |                                    |
| 13  | 平成16年10月17日 | 故障発生。17階にて閉じ込め。(居住者)( )                       |                                    |
| 14  | 平成16年11月6日  | ブレーキ異常により、5号機停止。                              |                                    |
| 15  | 平成16年11月7日  | 4号機、1階にて扉開ストップ。                               |                                    |
| 16  | 平成16年11月7日  | 5号機、地下1階にて扉開せず。到着時正常運転。再現できず。                 |                                    |
| 17  | 平成16年11月8日  | 4、5号機、総合点検作業実施。ブレーキ作動状況を再度確認。                 |                                    |
| 18  | 平成16年11月11日 | 早朝、地下1階着時、しばらくドアが開かず。( )                      |                                    |
| 19  | 平成16年11月12日 | 地下1階到着時、ドア開かず。( )                             |                                    |
| 20  | 平成16年11月13日 | 5号機、地下1階着時、ドア開かず。                             |                                    |
| 21  | 平成16年11月25日 | エレベーターかご内に剥がれ。修理。( )                          |                                    |
| 22  | 平成17年2月18日  | トラブル有り。( )                                    |                                    |

平成17年度エレベーター保守点検業者:(株)日本電力サービス

| No. | 発生年月日       | 不具合の内容   | 管理人・防災センターから住宅公社が連絡を受け、保守業者へ対応を指示。 |
|-----|-------------|--|------------------------------------|
| 23  | 平成17年4月25日  | 5号機、給油器の油不足による異音発生。  |                                    |
| 24  | 平成17年6月7日   | 非常呼び戻しボタン割れ。6月21日、点検時に交換( )  |                                    |
| 25  | 平成17年7月23日  | 地震により4、5号機停止。  |                                    |
| 26  | 平成17年9月19日  | 停電検知器の配線不良調整時に、4、5号機停止。  |                                    |
| 27  | 平成17年11月24日 | 5号機、振動発生。その後、閉じ込め発生。   |                                    |
| 28  | 平成17年12月2日  | 5号機、23階着前に、振動発生。下り4~5階間で擦れるような異音。                                    |                                    |
| 29  | 平成17年12月29日 | 4号機、上下異音がする。   |                                    |
| 30  | 平成17年12月31日 | 5号機、18階から上昇時、異音・振動発生。  |                                    |
| 31  | 平成18年1月11日  | 平成17年7月23日に発生した地震以降、運転中の振動、異音、緊急停止、閉じ込めが多発しており、不安であるとの居住者からの申し立て。( ) |                                    |
| 32  | 平成18年1月29日  | 5号機、地下1階着時、扉が開かないと、エレベーター内から防災センターに連絡有り。                             |                                    |
| 33  | 平成18年2月1日   | 5号機、4階で停止。   |                                    |
| 34  | 平成18年2月2日   | 地下1階扉不具合修理。4、5号機停止にして、部品交換。  |                                    |
| 35  | 平成18年2月4日   | 5号機内の鏡に引っ掻き傷やいたずら書き。   |                                    |
| 36  | 平成18年2月7日   | 4号機、13階で呼び出しても停止しない。   |                                    |
| 37  | 平成18年3月6日   | 5号機、3~4階付近でカゴと吊ロープの接触による異音発生。  |                                    |
| 38  | 平成18年3月24日  | 5号機、引越し業者が、ダンボールを引っ掛けたため、非常装置作動。5~6階間で停止。                            |                                    |

4号機と5号機の判別不明

平成18年度エレベーター保守点検業者:SECエレベーター(株)

| No. | 発生年月日      | 不具合の内容                        | 管理人・防災センターから住宅公社が連絡を受け、保守業者へ対応を指示。 |
|-----|------------|-------------------------------|------------------------------------|
| 39  | 平成18年4月15日 | 冷却ファン劣化による5号機異音発生。            |                                    |
| 40  | 平成18年4月21日 | 4、5号機の巻き上げ時の音大きい。             |                                    |
| 41  | 平成18年4月25日 | 21階エレベーター乗り場の、押しボタンカバーに亀裂。( ) |                                    |
| 42  | 平成18年5月9日  | 5号機、下降走行中に異音。                 |                                    |
| 43  | 平成18年5月26日 | 4号機、13階で扉が閉まりきる時の音大きい。        |                                    |

4号機と5号機の判別不明

本資料は、住宅公社がシティハイツ竹芝の居住者及び報道機関に発表したものである。

## エレベーターのリコール制度の創設を求める意見書

6月3日港区の住宅シティハイツ竹芝でエレベーターによる死亡事故が発生しました。

これは、日々住民が使用し、生活に不可欠でかつ最も安全であるべき住宅設備において起こった誠に痛ましい事故であり、同じ住宅に住む住民にとっては、予想だにしない衝撃でありました。また、エレベーターの安全神話の崩壊は、エレベーターを利用する全国民に不安を与えるものです。

事故の原因については、現在、捜査機関での捜査と港区独自の調査委員会による調査が進められており、責任のある徹底した究明が求められるものでありますが、今回明らかになった事実としては、エレベーターに関する情報開示の不透明さが指摘されています。特にエレベーターの欠陥や不具合、事故に関する情報がどこにも報告されておらず、国にも自治体にも所有者にすら正しい情報が提供されていないことは大きな問題です。

自動車については、道路運送車両法でいわゆるリコール制度が定められ、改善措置の勧告や届出、報告、公表等が行われています。

しかしながら、自動車以上に生活に必要で、多くの人が日常的に使用しているエレベーターについては、自動車のようなリコール制度は存在しません。国民の生活と安全を守るため、エレベーターに対する早急な対策が必要です。

よって港区議会は、国に対し、エレベーターの欠陥情報等の実態調査を行うとともに、エレベーターに対するリコール制度を強く求めるものです。

右、地方自治法第99条の規定に基づき意見書を提出いたします。

平成18年6月23日

港区議会議長 岸田 東三

内閣総理大臣・国土交通大臣 あて

平成 14 年 12 月 10 日

各 課 長 様

契約管財課長 小池 眞喜夫

## 平成 15 年度年間契約事務について

「平成 15 年度年間契約」の契約請求事務について、下記のとおり説明資料等を掲載しますので、各課契約事務担当者にお知らせ願います。説明会は行ないません。

また 14 年度の契約請求の提出期限は、港区契約事務規則第 75 条の規定により、平成 15 年 2 月 14 日（金）となります（ただし、契約担当者が当該年度中に契約の履行が完了すると認めたものについては、この限りでない）のでご承知おきください。

## 記

- 1 掲載日時 平成 14 年 12 月 10 日～
- 2 掲載場所 「ファイルサーバ」 「契約管財課」 「閲覧」  
「契約係」 「年間契約」
- 3 内 容 15 年度年間契約説明資料  
15 年度年間契約予定契約番号一覧  
清掃業務委託について  
遅延理由書  
年間契約 個人情報保護説明資料（ファイルサーバ用）
- 4 その他 平成 15 年 1 月 8 日から 24 日の間は、建設工事等の業者登録受付事務を係員全員で行ないますので、電話による問合せにはお答えできません。  
よろしく願います。

問合せ

政策経営部契約管財課契約係

# 平成15年度年間契約

## 1 年間契約について

年間契約とは、1年間を通じて契約目的が反復又は継続される契約で、新年度に入ってから  
の契約締結請求では、履行の確保ができない種類の契約です。

契約方法は、原則として見積り合せ（複数の業者から見積書を徴取して、区に有利な業者を契約相手とする方法）とします。平成14年10月31日付、14港政契第403号で通知したとおり、業者推薦で随意契約をするのは特別な場合のみです。特に15年度からは、原則としてエレベータ等の保守点検についてのメーカー推薦は認めませんので、仕様書の作成についても十分注意してください。

港区契約事務規則第3条の2の別表で各課長等に委任している契約事務については、委任先で契約します。ただし、複数の課からの契約締結請求をまとめて一件の契約とする方が合理的な場合は契約係で契約します。以下は原則として、委任していない契約（契約係で行う契約＝本契約）について説明します。

新規の年間契約で予定金額が1,000万円を超える場合は、指名業者選定委員会の審議が必要です。 予定がある場合は、契約係に1月30日までに電話で連絡してください。

新規の案件で個人情報を取扱う事務の委託が含まれるものは、事前に個人情報保護運営審議会への諮問が必要な場合があります。あらかじめ情報公開担当にお問合せください。「ファイルサーバ」「契約管財課」「閲覧」「契約係」「年間契約」「年間契約 個人情報保護説明資料（ファイルサーバ用）」を参考にしてください。

契約締結日は、平成15年4月1日です。

## 三菱電機ビルテクノサービス株式会社に対する勧告について

平成14年6月11日  
公正取引委員会

公正取引委員会は、三菱電機ビルテクノサービス株式会社（以下「三菱ビルテクノ」という。）に対し、独占禁止法の規定に基づいて審査を行ってきたところ、本日、三菱ビルテクノに対し、同法第19条（不正な取引方法第15項〔競争者に対する取引妨害〕に該当）の規定に違反するものとして、同法第48条第1項の規定に基づき、次のとおり勧告を行った（別添勧告書参照）。

## 1 関係人

|        |  |
|--------|--|
| 名称     | 三菱電機ビルテクノサービス株式会社  |
| 所在地    | 東京都千代田区大手町二丁目6番2号  |
| 代表者    | 代表取締役 寺園 成宏  |
| 事業の概要等 | 三菱電機株式会社製昇降機（エレベーター、エスカレーター等）の大部分の保守業務を行うとともに、同昇降機の保守用部品を一元的に供給している。また、昇降機保守の市場において第1位の地位を占めている。 |

## 2 違反行為の概要

三菱ビルテクノは、三菱電機株式会社製昇降機の所有者等から委託を受けて同昇降機の保守業を営む他の保守業者（以下「独立系保守業者」という。）に対して保守用部品を販売する際の指針を定め、これに基づき、独立系保守業者に対し、保守用部品について

- (1) 納入し得る部品があり、遅滞なく納入できるにもかかわらず、原則として部品製造業者等へ発注した場合に要する納期により納入する
- (2) 合理的な理由なく、自社と保守契約を締結している顧客向けの販売価格を著しく上回る価格により販売することにより、独立系保守業者と同昇降機の所有者等との保守契約の締結及び維持並びに保守業務の円滑な遂行を妨げている。

## 3 排除措置の概要

- (1) 三菱ビルテクノは、前記2の行為を取りやめること。
- (2) 三菱ビルテクノは、前記2の指針を定めた社内文書の規定のうち、前記2の行為に関する条項を削除すること。
- (3) 三菱ビルテクノは、前記3(1)及び(2)に基づいて採った措置及び今後、前記2の行為と同様の行為を行わないことを独立系保守業者に通知するとともに、自己の従業員に周知徹底させること。
- (4) 三菱ビルテクノは、今後、前記2の行為と同様の行為を行わないこと。

## 4 勧告諾否の期限

平成14年6月25日

（勧告を応諾したときは、勧告と同趣旨の審決を行い、応諾しないときは、審判手続を開始することとなる。）

問い合わせ先 公正取引委員会事務局審査局特別審査部第一特別審査  
電話 03-3581-3382（直通）  
ホームページ <http://www.jftc.go.jp>

(別添略)

発行 港区

〒105-8511 港区芝公園一丁目5番25号  
(03) 3578 - 2111 (代表)

発行日 平成18年(2006年)8月

刊行物発行番号 18076 - 5411