

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）

平成29年3月

港区シティハイツ竹芝事故調査委員会

目 次

第1	調査の経緯について	1
第2	検証について	4
1	調査の再開	4
2	還付品（書類）の確認	5
3	還付品（書類）の調査	7
第3	消費者庁事故等原因調査報告書について	21
1	消費者庁事故等原因調査報告書の背景	21
2	消費者庁事故等原因調査報告書の内容について	21
3	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調査を行う事項	22
○	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	23
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	33
○	検証項目 概要一覧	52
第5	まとめ	56
1	住宅公社について	56
2	区について	57
3	エレベーター保守会社について	57
4	防災センター管理受託会社について	57
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	57
6	引続き調査を行っていく事項	58
第6	区の安全対策	59
1	安全確保に関する体制整備に関すること	59
2	区有施設の点検に関すること	59
3	職員研修に関すること	60
4	その他	61
5	平成29年度以降の新たな取組み	61
参考資料		
1	エレベーター事故にかかわる東京地方検察庁からの還付品一覧	64
2	エレベーター作業報告書・業務日報突合せ表	66
3	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・仕様書の比較 (平成16年度～平成18年度)	77
4	港区昇降機維持保全業務標準仕様書（POG契約）による 昇降機検査項目と各保守会社作業報告書様式に基づく検査項目対照表	79
5	住宅公社による業務日報の確認状況	80
6	平成14年度：平成15年3月19日発生の4号機故障に係る対応資料	83
7	平成16年度：シティハイツ竹芝エレベーター4、5号機作業報告書・故障報告書 (平成16年11月6日～13日)等資料	91
8	平成18年度：業務日報（平成18年4月分（平成18年5月16日報告） についての住宅公社から区への報告書（案）	101
9	平成18年度：平成18年4月15日発生の故障に係る対応資料	104
10	港区シティハイツ竹芝事故調査委員会委員名簿	110

第1 調査の経緯について

平成18年6月3日（土）の特定公共賃貸住宅シティハイツ竹芝で発生したエレベーター事故後、同年6月9日に、助役を委員長とする「港区シティハイツ竹芝事故調査委員会」を設置し、区独自に事故の原因究明と再発防止を目的とした調査・検討を開始した。

本委員会では、事故の直接的原因究明に必要な作業報告書、業務日報などの主要資料や、事故機の制動装置、制御盤等の主要部品が捜査機関に押収されたままの状況のなか、平成18年8月、事故発生時の初期対応・日常管理の問題点など、検討すべき項目及び方向性について事故調査中間報告書（第1次）として公表した。

平成19年3月には、中間報告書（第2次）において、区政運営の基本方針として「区民の安全・安心の確保を最優先とすること」、「専門家による指導・助言を継続すること」、「安全点検の実施と速やかな改善措置を行うこと」が示され、さらに「遠隔監視装置の導入」、「点検保守委託の特命随意契約等契約方法の再検討」、「点検保守委託の仕様書の見直し」、「不具合情報等の記録の永年保存」等が提言としてまとめられ、併せて区から国へ「リコール制度の創設」など安全対策の要請を取りまとめた。

さらに、その後、区では隣接する同型エレベーターによる疑似的な再現実験等を行い、平成21年1月、その「再現実験等の結果」と併せ、「職員等への安全講習会の実施」、「全区有施設の安全総点検の実施」、「点検・保守業務のメーカー系事業者への変更」、「点検・保守業務の仕様書の改定」、「契約のあり方をPOG契約とすること」、「港区及び港区議会が国に対して「エレベーターの安全に関する要請」を行ったこと」などについて中間報告書（第3次）として公表した。

平成21年1月の中間報告書（第3次）の公表以後も、検証に必要な主要資料や主要部品は捜査機関に押収されたままとなっていたため、平成22年10月26日の本委員会開催以降は、調査・検討作業は休止せざる得ない状況であった。

平成27年2月19日、エレベーター保守会社役員・社員を被告人とする刑事訴訟の第一審が結審したことに伴い、押収資料の一部と押収部品の一部が区に還付された。本委員会はこれら還付された資料を検証するため、同年10月20日に調査・検討作業を再開し、中間報告書（第1次）において、「押収資料の還付を待って、その内容を調査する」としていた項目を中心に調査・検討を行い、平成29年3月、本報告書が事故調査中間報告書（第4次）として公表に至ったものである。

また、平成24年から消費者庁では、消費者安全委員会にて、当該事故について消費者安全法第24条第3項に基づく独自の調査が進められ、平成28年8月30日に事故等原因調査報告書が公表された。本委員会では、消費者庁による事故等原因調査報告書の内容についても、これまでの検証結果等と比較し評価を加え、本報告書に掲載している。

なお、本委員会の開会状況は、別表のとおりである。

別表 港区シティハイツ竹芝事故調査委員会の開催状況

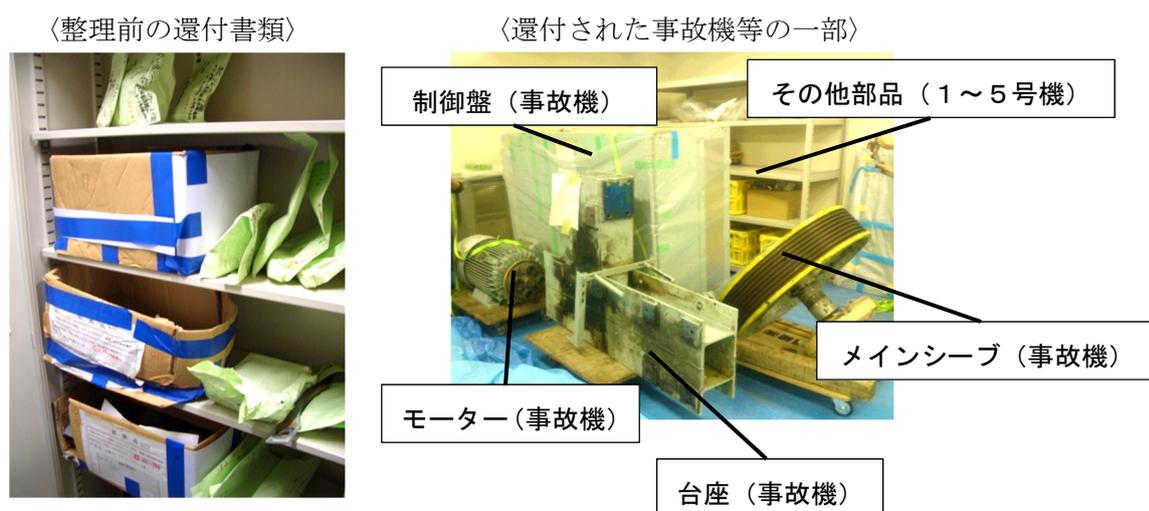
	開催内容
平成18年 6月 9日 (金)	<ul style="list-style-type: none"> ・港区シティハイツ竹芝事故調査委員会設置 ・調査の進め方について
平成18年 7月 21日 (金)	<ul style="list-style-type: none"> ・調査状況について ・中間報告書(骨子)について
平成18年 7月 24日 (月)	<ul style="list-style-type: none"> ・事情聴取について
平成18年 7月 31日 (月)	<ul style="list-style-type: none"> ・中間報告書(第1次)(案)について
平成18年 8月 8日 (火)	<ul style="list-style-type: none"> ・中間報告書(第1次)(案)について
平成18年 8月 14日 (月)	<ul style="list-style-type: none"> ・中間報告書(第1次)(案)について
平成18年 8月	事故調査中間報告書(第1次) 公表
平成18年10月 31日 (火)	<ul style="list-style-type: none"> ・区有施設の安全確保に向けた取組について ・エレベーターの不具合情報の収集について ・区有施設の設備の保守に関する委託契約について
平成18年11月 15日 (水)	<ul style="list-style-type: none"> ・区有施設の安全確保に向けた取組について ・エレベーターの不具合情報の収集について ・区有施設の設備の保守に関する委託契約について
平成18年11月 21日 (火)	<ul style="list-style-type: none"> ・港区シティハイツ竹芝事故調査委員会からの提言について ・エレベーターの保守点検業務にかかる契約の見直し方針について ・エレベーターのブレーキの安全に係る要請について
平成18年12月 25日 (月)	<ul style="list-style-type: none"> ・港区シティハイツ竹芝事故調査委員会からの提言について ・エレベーターの保守点検業務にかかる契約の見直し方針について ・エレベーターのブレーキの安全に係る要請について
平成19年 1月 11日 (木)	<ul style="list-style-type: none"> ・港区シティハイツ竹芝事故調査委員会からの提言について ・エレベーターの保守点検業務にかかる契約の見直しについて
平成19年 1月 18日 (木)	<ul style="list-style-type: none"> ・エレベーターの保守点検業務にかかる契約の見直しについて ・港区からのエレベーターの安全に係る要請について
平成19年 1月 31日 (水)	<ul style="list-style-type: none"> ・エレベーターの保守点検業務にかかる契約の見直しについて ・港区からのエレベーターの安全に係る要請について ・中間報告書(第2次)(案)について
平成19年 3月 9日 (金)	<ul style="list-style-type: none"> ・中間報告書(第2次)(案)について
平成19年 3月	事故調査中間報告書(第2次) 公表

平成19年 7月 6日 (金)	・シティハイツ竹芝エレベーター事故調査に係る第4号機エレベーター実験の実施計画について
平成19年 9月14日 (金)	・第4号機エレベーターの実験状況について ・第4号機エレベーターの追加実験について
平成19年10月30日 (火)	・第4号機エレベーター実験結果について
平成19年12月11日 (火)	・事故関係者に対する質疑及び意見聴取について (シンドラー社及びエス・イー・シーエレベーター株式会社から出席が得られないため延期)
平成20年 1月29日 (火)	・事故調査委員会の活動経過について ・今後の活動について
平成20年 4月 9日 (水)	・委託調査の結果報告(案)について
平成20年 5月 8日 (木)	・委託調査の結果報告(案)について
平成20年 7月17日 (木)	・委託調査の結果報告(案)について
平成20年 9月 1日 (月)	・委託調査の結果報告(案)について
平成20年12月 5日 (金)	・中間報告書(第3次)(案)について
平成21年 1月21日 (水)	・中間報告書(第3次)(案)について
平成21年 1月	事故調査中間報告書(第3次) 公表
平成21年12月 9日 (水)	・国土交通省が公表した「シティハイツ竹芝エレベーター事故調査報告書」と区の事故調査の今後の方向性について
平成22年 3月26日 (金)	・エレベーター事故に係る損害賠償について
平成22年 5月10日 (月)	・訴訟について(区原告訴訟)
平成22年 6月30日 (水)	・訴状について(区原告訴訟) ・提訴のスケジュール等について
平成22年10月26日 (火)	・訴訟の状況等について(区原告訴訟ほか)
平成27年10月20日 (火)	・港区シティハイツ竹芝事故調査委員会の再開について ・調査の進め方について
平成28年 2月12日 (金)	・中間報告書(第4次)の公表に向けた調査について
平成28年 5月16日 (月)	・中間報告書(第4次)の公表に向けた調査について
平成28年 7月28日 (木)	・中間報告書(第4次)の公表に向けた調査について ・消費者庁事故等原因調査報告書(案)に係る対応について
平成28年10月17日 (月)	・中間報告書(第4次)の公表に向けた調査について ・消費者庁事故等原因調査報告書と今後の港区の事故調査の取り組みについて
平成28年12月27日 (火)	・中間報告書(第4次)(案)について
平成29年 3月	事故調査中間報告書(第4次) 公表

第2 検証について

本委員会では、平成18年8月に公表した中間報告書（第1次）において、事故発生時の初期対応を中心に日常管理上の問題点など検討すべき項目や方向性について報告を行ったが、主要資料のほとんどが捜査機関（東京地方検察庁）に押収されていたため、検討すべき項目の多くの部分で、「押収資料の還付を待って検証を行う」としてきた。

捜査機関による資料の押収が長らく続いていたため、本委員会の調査も一時休止していたが、平成27年2月19日にエレベーター保守管理会社役員・社員を被告人とする刑事訴訟が結審し、同年9月15日に参考資料1のとおり押収資料の一部が還付されたため、同年10月20日から還付資料に対する検証作業を再開し、事故原因究明に向けた検証を進めた。具体的には、次のとおり検証を行い整理した。



還付された押収資料

1 調査の再開

還付資料は参考資料1のとおりであった。還付資料には、書類以外に事故機の一部も還付されていたが、ブレーキアーム、ライニング、ソレノイドといった主要部品については、今後も刑事訴訟の公判における証拠として使用される見込みがあるため、還付されなかった。

このため、今回の調査では、事故機を用いた調査は実施せず、還付品（書類）の調査を行うこととした。

2 還付品（書類）の確認

(1) 作業体制

①従事人員

防災危機管理室 危機管理・生活安全担当課長、施設安全担当係長、
危機管理担当係長・係員
街づくり支援部 都市計画課 住宅政策係長、住宅管理係係員 計6名

②作業時間及び場所

年 月	日 時	場所
平成27年 10月	14日（水）午前9時30分～正午 15日（木）午後1時～午後5時	防災 危機管理室 会議室
	21日（水）午前9時～正午 23日（金）午前9時～正午	
	26日（月）午後1時～午後2時30分 ※14日（水）、15日（木）は事前準備作業	
平成27年 11月	2日（月）午前9時～正午 6日（金）午後1時～午後5時	
	12日（木）午後1時～午後5時 18日（水）午後1時～午後5時	
	27日（金）午後1時～午後5時	
平成27年 12月	4日（金）午前9時30分～正午 9日（水）午前9時～正午	
	10日（木）午前9時～正午 14日（月）午前9時～正午	
	21日（月）午前9時～正午 22日（火）午前9時～正午	
平成28年 1月	5日（火）午前9時～正午 7日（木）午後1時～午後5時	

(2) 実施内容

還付された書類の内容確認及びリスト化、再ファイリング（作業イメージのとおり）

①作業内容

- ・ファイルボックス名の確認
- ・フォルダ名の確認
- ・文書名の確認
- ・区から押収されたものと、公社から押収されたものの分類
- ・エレベーターの不具合、保守に関わる記述の確認

②リスト作成

- ・大項目（ファイルボックス）、中項目（フォルダ）、小項目（文書名）分類
- ・小項目（文書名）の概要、エレベーターの不具合、保守に関わる記述内容の抽出
- ・中間報告書（第1次）において「関係資料の還付を待って検証等を行う」としている項目との対応等の確認

③リストの確認

- ・リストの作成者と異なる職員による確認を2回実施

④再ファイリング

- ・重複している文書の整理と再ファイリング

平成27年に還付された（押収品）書類リスト

分類	No.	大項目	中項目	小項目	文 書 の 概 要	特 記 事 項 エレベーターの不具合 保守の記述	①中間報告書の 「調査保留」 箇所との対応 ②訴訟への影響 ③他の関係書類	記 入	確 認 ①	確 認 ②
		ファイルボックス名	フォルダー名	文書名						

還付された書類の内容確認及びリスト化、再ファイリングで使用した資料様式

(3) 実施結果

還付された書類を新たに分類したところ、ファイルボックス34箱となった。

還付された書類の多くは、作業報告書（平成13年度～平成18年度）、対応業務日報（平成13年度～平成18年度）、契約書類（平成11年度～平成18年度）、支出書類（平成13年度～平成18年度）であった。また、全書類の約8割は、（財）港区住宅公社から押収されたものであった。



分類後の還付書類

3 還付品（書類）の調査

(1) 実施内容

- ①中間報告書(第1次)において、「捜査機関から押収資料の還付を待って検証を行う」としていた事項について検証項目とし、各検証項目に番号①から⑭を付した。

これまでの中間報告書において「関係資料の還付を待って検証等を行う」としている項目に係る検証等の可否について						
※ 「必要な資料」欄の「—」は、一般的なことを報告書で記載しているため、資料の特定ができないものを示します。						
1 第1次中間報告書（平成18年8月）						
No.	区分	ページ	記載箇所	記載内容	検証等の可否	必要な資料
1	全般事項	P. 6	第3 調査の状況	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。	可能 ただし、事情聴取については、係争中のため、範囲の拡大は限られます。	—
2	不具合に対する公社の認識	P. 24	第3 調査の状況 3 過去のエレベーターの不具合 (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認識がなかったのではないか) ア 問題点の検証	「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。(中略)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って検証を行う。	可能	■保守作業報告書・業務日報等 シティハイツ竹芝エレベーター故障におけるシンドラール社への調査依頼(平成16年11月8日) ■保守作業報告書・業務日報等 シティハイツ竹芝エレベーター故障報告書(平成16年11月15日)

各検証項目に番号を付した資料

- ②検証項目ごとに、再ファイリングした還付書類から関係文書における記載内容を抽出し検証を実施した。

関係書類の検証結果		
資料2 No.	中間報告書	区分
2	第1次中間報告書 P. 24	不具合に対する公社の認識
中間報告書の記載(抜粋)		
「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。(中略)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って検証を行う。		
検証等の実施		
関係文書における記載内容	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) シティハイツ竹芝業務日報(平成13年度～平成18年度) シティハイツ竹芝エレベーター4、5号機故障報告書(平成16年11月15日) ■シティハイツ竹芝エレベーター故障におけるシンドラール社への調査依頼(平成16年11月8日)→平成16年11月8日付業務日報記載事項:「◎公社高橋氏へ報告AM10:10・6日、7日のELV故障について説明報告を終了。◎シンドラールエレベーター(株)・故障の全再点検作業に来館3名AM10:45～16:00」	

検証項目ごとに内容の検証に使用した資料

(2) 実施結果

検証項目①～⑭の項目ごとに、中間報告書(第1次)記載内容、検証に使用した資料、検証結果を次頁以降記載する。

◆ 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)

「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）。（中略）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って検証を行う。」

(中間報告書（第1次）P24記載)

<検証に使用した資料>

- ・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）
- ・シティハイツ竹芝業務日報（平成13年度～平成18年度）
- ・シティハイツ竹芝エレベーター4、5号機故障報告書（平成16年11月15日）
- ・CH竹芝エレベーター故障における調査依頼について〔住宅公社苦情等処理票〕
(平成16年11月8日)
- ・エレベーター作業報告書・業務日報突合せ表（平成13年度～平成18年度）

※ 備考

- ・ シティハイツ竹芝エレベーター4、5号機故障報告書（シンドラエレベータ(株)東京支社保守部から住宅公社あて 平成16年11月6日～7日の故障対応報告）「4号機の非常呼び出しボタンが押されていたことについて 5号機が1階に停止していることを群管理システムが認識していたため、他の階にいた4号機は1階呼びボタンを押しても来なかったため、急ぐ利用者が非常呼び出しボタンを押したものと思われる。」「ブレーキコア（電磁ブレーキ）の隙間が作動限界点近くになり作動不具合を起こした為と思われます。」の記載あり。
- ・ シティハイツ竹芝エレベーター4、5号機故障報告書の欄外の住宅公社簡易決裁欄横に「故障原因は入居者の使い方によるものと判断します。注意周知文を掲示・配布します。」の記載あり。

<検証結果>

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（参考資料2「エレベーター作業報告書・業務日報突合せ表」参照）、故障が続いた場合には、住宅公

社からエレベーター保守会社への再点検依頼がなされていたことから、不具合に対する一定の対応は行っていたと思われる。しかし、平成16年11月5日の保守管理会社からの故障報告書に5号機ブレーキ作動不具合原因について「ブレーキコア（電磁ブレーキ）の隙間が作動限界点近くなり作動不具合を起こした。」との、ブレーキの不具合に関する記載があるにもかかわらず、その故障報告書の上部に設けた住宅公社の決裁欄の横には、「故障原因は入居者の使い方によるものと判断します。」との書き込みがあり、個別の故障事案が重大事故に繋がるとの認識がなかったものと思われる。（参考資料7「シティハイツ竹芝エレベーター4、5号機作業報告書・故障報告書」）

◆ 検証項目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）

「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。」

（中間報告書（第1次）P25～P26記載）

<検証に使用した資料>

・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年度から18年度）

※ 備考

上記資料に、不具合情報の引継ぎは記載されていない。

<検証結果>

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、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、平成15年度から平成18年度の契約書の仕様書上からは確認できない。

◆ 検証項目③ 住宅会社による作業報告書等の確認について

(住宅会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いか)

「エレベーター保守会社と住宅会社の報告・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。」

(中間報告書(第1次) P29記載)

<検証に使用した資料>

- ・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)
 - ・シティハイツ竹芝業務日報(平成13年度～平成18年度)
 - ・エレベーター作業報告書・業務日報突合せ表(平成13年度～平成18年度)
- ※ 「エレベーター作業報告書・業務日報突合せ表」については区事故調査委員会で調整

<検証結果>

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(参考資料2「エレベーター作業報告書・業務日報突合せ表」参照)、各年度で故障修理対応時における作業報告書が確認できない事例があり、住宅会社が作業報告書の確認を十分行っていたと判断することはできなかった。特に、平成16年度は、エレベーター保守委託契約の仕様上、月2回の定期点検が定められていたにも関わらず、平成16年6月から平成17年3月まで、10か月間にわたり月1回の定期点検と変更されている。このことについて住宅会社が契約変更等、何らかの対応を行った資料はなく、住宅会社は確認を適切に行っていない可能性がある。

エレベーター保守会社からの事情聴取は、係争中のため、実施は困難である。

◆ 検証項目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の間
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)

「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。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、施設の維持管理の契約関係が複雑である。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つて確認を行う。」

(中間報告書(第1次) P29記載)

<検証に使用した資料>

- ・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)
 - ・シティハイツ竹芝業務日報(平成13年度～平成18年度)
 - ・住宅公社による業務日報の確認状況(平成13年度～平成18年度)
- ※ 「住宅公社による業務日報の確認状況」については区事故調査委員会で調整

<検証結果>

業務日報は、1カ月単位で防災センターから住宅公社へ送付され、住宅公社内では概ね公社課長までの決裁に付されていることから、エレベーターの不具合情報は、防災センター管理受託会社から住宅公社に報告されていた。(参考資料5「住宅公社による業務日報の確認状況」参照)

◆ 検証項目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円滑に行われていたか)
(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)

「保守業務における部品の取換え及び修理に際し、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、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。」

(中間報告書(第1次) P31記載)

<検証に使用した資料>

- ・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）
- ・シティハイツ竹芝業務日報（平成13年度～平成18年度）
- ・エレベーター作業報告書・業務日報突合せ表（平成13年度～平成18年度）
- ※ 「エレベーター作業報告書・業務日報突合せ表」については区事故調査委員会で調整

※ 備考

シティハイツ竹芝エレベーター作業報告書（平成18年4月15日）「（5号機状態）巻上機のファンから異音、原因 ファンを経年劣化の為 処置、ファン取り外し、後日部品入荷しだい交換」の記載あり。

<検証結果>

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（参考資料2「エレベーター作業報告書・業務日報突合せ表」参照）、部品の取換え及び修理に際し、平成13年度～平成17年度は、概ね必要な部品の調達が円滑に行われていた。しかし、平成18年度については、平成18年4月15日に不具合のため取り外された5号機巻上機冷却ファンが、事故発生の6月3日時点では再設置されていなかった（参考資料9「平成18年4月15日発生の故障に係る対応資料」参照）。また、これまでに調達した部品が安全性を確保する上で適切な製品であったかは、エレベーター保守会社の作業報告書、防災センター管理受託会社の業務日報からは確認できなかった。

エレベーター保守会社からの事情聴取は、係争中のため、実施は困難である。

◆ 検証項目 ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ 保守業務の状況について

（⑥点検項目は適切であったか、⑦点検は適切に行われていたか、⑧適切な修理をおこなっていたか、⑨製造業者へ問い合わせを行っていたか）

「⑥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、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、保守会社から事情聴取を行い、検証する。⑦点検が適切に行われていたかという点について、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。不具合に対して、⑧適切な修理を行っていたか、押収されている作業報告書の内容を確認の上、保守会社から事情聴取を行い検証する。責任ある保守会社の対応として、⑨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、押収されている作業報告書の内容を確認の上、保守会社からの事情聴取を行う。」

（中間報告書（第1次）P32記載）

<検証に使用した資料>

- ・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)
 - ・エレベーター保守点検業務委託契約書〔障害保健福祉センター〕
(平成13年度～平成18年度)
 - ・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)
 - ・シティハイツ竹芝業務日報 (平成13年度～平成18年度)
 - ・港区昇降機維持保全業務標準仕様書(POG契約)による昇降機検査項目と各保守会社作業報告書様式に基づく検査項目対照表
 - ・エレベーター作業報告書・業務日報突合せ表(平成13年度～平成18年度)
- ※ 「港区昇降機維持保全業務標準仕様書(POG契約)による昇降機検査項目と各保守会社作業報告書様式に基づく検査項目対照表」と「エレベーター作業報告書・業務日報突合せ表」については区事故調査委員会で調整

※ 備考

「⑦点検は適切に行われていたか」について、本委員会ではエレベーターの安全な作動を担保するためには、定期点検時に一定の作業時間を確保することが必要と判断し、各年度の定期点検所要時間を確認した。確認内容は次のとおり。

- ・ 平成13年度～平成15年度 (シンドラー社)
月2回の定期点検に各2時間程度を要している。
- ・ 平成16年度 (シンドラー社)
保守契約の仕様上、月2回の定期点検が定められていたが、平成16年6月以降、月1回の定期点検に変更されているが、減らされた理由の記載はない。
- ・ 平成17年度 (日本電力サービス社)
エレベーター作業報告書の様式が点検時間記載欄のないものになったこと、及び業務日報にも点検時間の記載のない事例が多い。
- ・ 平成18年度 (SECエレベーター社)
定期点検に毎回3～4時間を要しているが、平成17年度後半から平成18年度は、故障対応による保守会社の出勤回数が増えている。

<検証結果>

⑥ 点検項目は適切であったか

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(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(参考資料4参照)については、港区昇降機維持保全業務標準仕様書(POG契約*)の点検項目と概ね一致しており、点検項目は適切であった。エレベーター保守会社からの事情聴取は、係争中のため、実施は困難である。

* POG契約とは定期的な保守及び定期的な点検のみを行い、劣化した部品の取替え、修理等を含まない契約方式

⑦ 点検は適切に行われていたか

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）を確認した結果、次のとおりであった。

- ・ 平成13年度から平成15年度は適切な点検が行われていた。
- ・ 平成16年度については、エレベーター保守契約書の仕様書内容と異なり、6月から月例定期点検の回数が月2回から月1回に減らされている。適切な点検が行われていたのかの確認はできなかった。
- ・ 平成17年度は定期点検所要時間の大半が不明のため、適切な点検が行われていたのか確認できなかった。
- ・ 平成18年度については、故障修理による対応時間が長くなっており、定期点検の所要時間から点検内容の適否についての確認できなかった。

エレベーター保守会社からの事情聴取は、係争中のため、実施は困難である。

⑧ 適切な修理を行っていたか

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）を確認した結果、各年度とも不具合発生時、エレベーター保守会社は防災センターからの要請に対して、概ね当日中の対応を行っていることが確認できたが、平成15年度以降は、故障修理対応が頻発しており、修理内容が適切であったかどうかは、検証に用いた保守契約書、エレベーター作業報告書、防災センター管理受託会社の業務日報により、その都度故障対応していることが確認できたが、適切な修理を行っていたかどうかの確認はできなかった。

エレベーター保守会社からの事情聴取は、係争中のため、実施は困難である。

⑨ エレベーター製造会社（メーカー）への問い合わせを行っていたか

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）を確認した結果、平成18年2月3日、4日、6日に、保守会社である（株）日本電力サービスとエレベーター製造メーカーであるシンドラーエレベータ（株）が合同で点検修理を行っている。

エレベーター保守会社からの事情聴取は、係争中のため、実施は困難である。

◆ 検証項目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)

「不具合に対応するため保守管理会社が出動したが、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。押収された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合わせる。」

(中間報告書(第1次) P 33 記載)

<検証に使用した資料>

- ・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)
- ・シティハイツ竹芝業務日報(平成13年度～平成18年度)
- ・エレベーター作業報告書・業務日報突合せ表(平成13年度～平成18年度)
- ※ 「エレベーター作業報告書・業務日報突合せ表」については区事故調査委員会で調整

※ 備考

検証に使用した資料から、エレベーター保守会社が故障修理で出動した際、エレベーター保守会社から住宅公社へ作業報告書の提出が確認できない回数は次のとおり。

- ・平成13年度(故障修理出動 4回中 4回) / シンドラーエレベータ(株)
- ・平成14年度(故障修理出動 3回中 1回) / シンドラーエレベータ(株)
- ・平成15年度(故障修理出動13回中 8回) / シンドラーエレベータ(株)
- ・平成16年度(故障修理出動 7回中 2回) / シンドラーエレベータ(株)
- ・平成17年度(故障修理出動19回中16回) / (株) 日本電力サービス
- ・平成18年度(故障修理出動 4回中 1回) / (株) SEC エレベーター

※ 出動回数は、故障修理に対応したもののみで、定期保守に対応したものは含まない。

<検証結果>

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(参考資料2「エレベーター作業報告書・業務日報突合せ表」参照)、不具合発生時にエレベーター保守会社が出動したにも関わらず、エレベーター保守会社から住宅公社に対して作業報告書の提出が確認できない事例が多数存在している。作業報告書が適切に提出されていたとはいえない。

◆ 検証項目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)

「平成18年度については、住宅公社及び区都市計画課職員からの事情聴取で、「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。」

(中間報告書(第1次) P35記載)

<検証に使用した資料>

- ・シティハイツ竹芝業務日報 (平成13年度～平成18年度)
- ・平成18年4月分業務日報報告書案(業務日報(平成18年4月分(平成18年5月16日報告))についての住宅公社から区への報告書(案))

<検証結果>

平成18年4月分の業務日報については、住宅公社(理事長名)から区都市計画課住宅係あての送付文案が添付されており、区への報告がなされたものと思われる。「業務日報(平成18年4月分)についての住宅公社から区への報告書(案)」参照

◆ 検証項目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)

「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記載されている。平成15年度～平成17年度分は押収された資料の還付を待つて確認を行う。防災センターがエレベーターの不具合を適切に報告していたかどうかは、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合せの作業が必要となるが、押収された資料の還付を待つて確認を行う。」

(中間報告書(第1次) P36記載)

<検証に使用した資料>

- ・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)

- ・シティハイツ竹芝業務日報（平成13年度～平成18年度）
- ・エレベーター作業報告書・業務日報突合せ表（平成13年度～平成18年度）
- ※ 「エレベーター作業報告書・業務日報突合せ表」については区事故調査委員会で調整

<検証結果>

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（参考資料2「エレベーター作業報告書・業務日報突合せ表」参照）、平成13年度から平成18年度の業務日報には、エレベーターの不具合情報及びエレベーター保守会社の作業内容等が記載されていた。また、エレベーター保守会社の作業報告書が確認できない故障修理対応事例についても、業務日報には作業内容等が記載されており、防災センターから住宅公社への報告は適切に行われていたものと思われる。

◆ 検証項目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）

「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、押収された資料の還付を待つて確認を行う。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、裏付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。」

（中間報告書（第1次）P36記載）

<検証に使用した資料>

- ・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）
- ・シティハイツ竹芝業務日報（平成13年度～平成18年度）
- ・報告書（シンドラーエレベータ（株））（平成15年5月9日）
- ・報告書（シンドラーエレベータ（株））（平成15年7月30日）
- ・CH竹芝 多発するエレベーター故障について（住宅公社苦情等処理票）
（平成18年1月12日）
- ・住宅公社あて回答FAX（日進産業）（平成18年1月12日）

- ・エレベーター作業報告書・業務日報突合せ表（平成13年度から平成18年度）
- ※ 「エレベーター作業報告書・業務日報突合せ表」については区事故調査委員会で調整

※ 備考

平成15年9月9日、エレベーター保守会社から住宅公社に提出された修理報告書については、住宅公社が提出日を平成15年7月末まで遡及して再提出をさせたとみられる記載がある。

<検証結果>

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（参考資料2「エレベーター作業報告書・業務日報突合せ表」参照）、平成13年度～平成17年度については、本復旧まで時間を要した事例が見られるが、その都度、仮復旧措置を行っており、未修理案件を放置した事例は見られなかった。また、平成18年1月11日に開催された住民説明会で住民から出された不具合情報（平成17年の2回の地震時の不具合及び、平成14年から平成15年頃にエレベーターの落下事故があったのではないかとの指摘）については、平成18年1月12日に住宅公社から防災センターに事実確認を行っており、修理を放置した事実はなかった。平成18年度は、事故機モーターの冷却ファンが異音発生のため平成18年4月15日に取り外された後、平成18年6月3日の事故発生時まで再設置されなかった事案については、住宅公社では、平成18年4月24日、エレベーター保守会社に再調査を依頼後、平成18年5月30日に、冷却ファンの部品手配状況確認や再設置の督促を行っており、修理が未完了のものを放置していた事案はなかった。（参考資料6「平成15年3月19日発生の4号機故障に係る対応資料」、参考資料9「平成18年4月15日発生の故障に係る対応資料」参照）

◆ 検証項目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）

「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年度、平成18年度は独立系保守会社と契約した。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かどうか、押収された書類の還付を待って検証を行う。」

（中間報告書（第1次）P41記載）

<検証に使用した資料>

- ・ 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)
 - ・ 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・仕様書の比較
(平成16年度～平成18年度)
- ※ 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・仕様書の比較については区事故調査委員会で調整

※ 備考

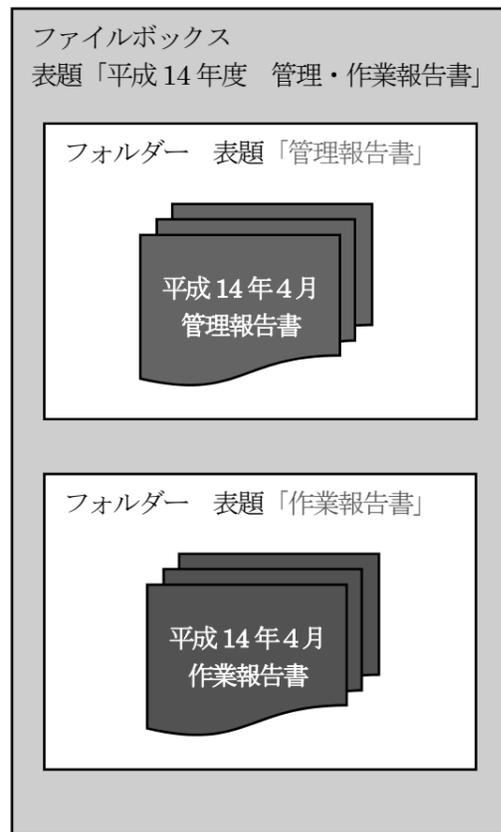
- ・ シティハイツ竹芝については、平成17年度仕様書から、点検内容に「定期検査 年1回(昇降機検査資格者による検査)」との記述が追加されている。
 - ※ 建築基準法の一部改正(平成16年6月18日改正、平成17年6月1日施行)に伴い、公共施設についても建築基準法12条に基づく定期点検が義務付けられた。
- ・ 障害保健福祉センターについては、平成13年度から平成18年度の各仕様書の業務内容に「定期検査1回/年(建築基準法第86条12号)」の記載あり。

<検証結果>

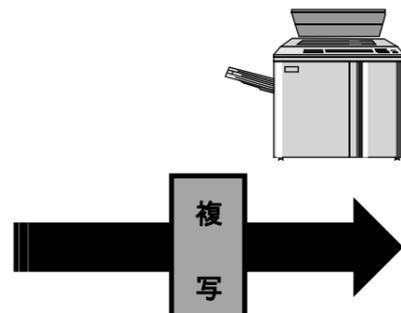
シティハイツ竹芝エレベーター保守点検業務委託契約書・仕様書(平成11年度～平成18年度)、エレベーター保守点検業務委託契約書・仕様書(障害保健福祉センター)(平成13年度～平成18年度)、区有建築物に対する定期点検の義務について(施設課)(平成18年7月19日)を確認したところ、メーカー系エレベーター保守会社から独立系保守会社に入札参加条件を拡大したことによる仕様の変更は確認できなかった(参考資料3「シティハイツ竹芝エレベーター保守点検業務委託契約書・仕様書の比較(平成16年度～平成18年度)」(「シティハイツ竹芝エレベーター保守点検業務委託契約書・仕様書の比較」については区事故調査委員会で調整))

～ 確認・分類 作業イメージ ～

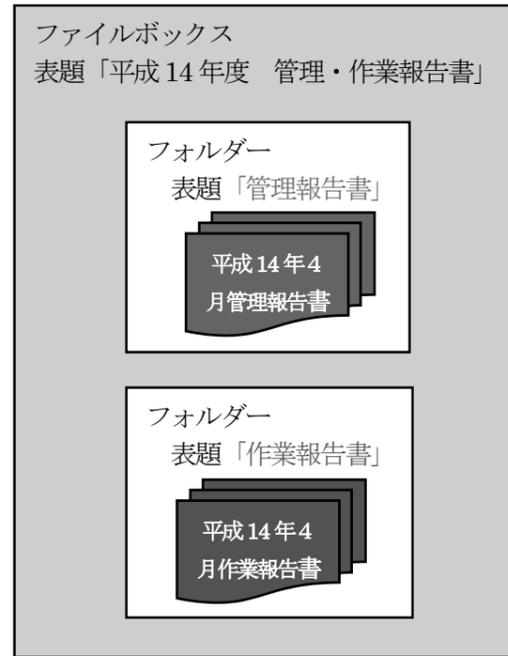
■ 原本確認



- ① ファイルボックス名の確認
- ② フォルダ名の確認
- ③ 文書名の確認
- ④ エレベーターの不具合、保守に関わる点検、報告状況について、具体的な記述があるか。



複写① (原本のまま・押収時の控え)



■ リスト作成(パソコン入力)

- ① 大項目 (ファイルボックス名)
- ② 中項目 (フォルダ名)
- ③ 小項目 (文書名)
 - ・ 概要 (文書の概要)
 - ・ 特記事項 (エレベーターの不具合、保守に関わる記述内容)
- ④ 中間報告書において「調査保留」となっている箇所との対応 (注)、訴訟への影響、他の関係書類

確認

作成したリストは、複数の職員で再度、原本と照合し、記載事項等を確認する。

※ 確認者は、中間報告書 (特に第1次) 記載事項を必ず確認すること。



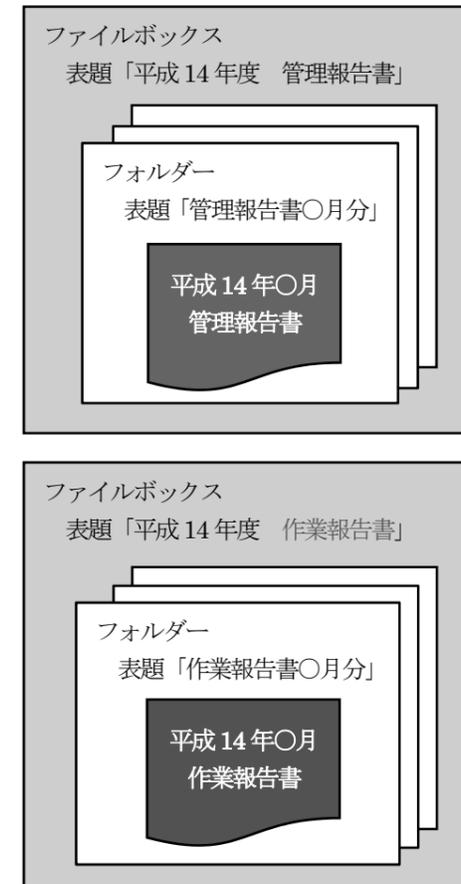
(注) ④ 中間報告書「調査保留」箇所との対応

- 保守契約の内容
- 保守業務の状況
- 不具合に対する住宅公社の認識、対応状況
- 不具合情報の保守業者間の引継状況
- 防災センターから住宅公社への報告状況
- 住宅公社から区への報告状況

※ 本庁舎地下3階文書保管庫にて保管する。

分類

■ リストに基づき、原本を新たなファイルボックスへ仕分け直し。(新・原本)



※ 必要に応じて、フォルダ名等を新たに付したり、フォルダ、ファイルボックスの統合、分割を行う。作業完了後は、本庁舎地下3階文書保管庫にて保管する。

第3 消費者庁事故等原因調査報告書について

1 消費者庁事故等原因調査報告書の背景

シティハイツ竹芝エレベーター事故は、社会的にも大きな問題となり、消費者庁では、平成24年11月5日に事故等原因調査等の申し出を受け、同年11月6日に消費者安全法に基づく事故等原因調査を行う事案として、消費者安全調査委員会により選定された。

消費者安全法第24条第3項に基づく事故等原因調査報告書（以下、消費者庁事故等原因調査報告書という。）では、消費者安全調査委員会における調査事案としての選定に際して、エレベーターは多くの人々が長期にわたり日常的に利用する公共性の高いものであること、今後も同種又は類似の事故が発生するおそれが残されていないかを検証する必要があること、被害の程度が死亡事故と重大であること、エレベーターのかご及び乗降口の戸が開いたままの状態でかごが上昇又は下降する、いわゆる「戸開走行」は、消費者自らの行為によって回避することが困難であること等を特に重視したとしている。

消費者庁では、本件について、現地確認、還付された事故機のブレーキスプリングと事故機同型機による動作確認、シンドラム社、日本電力サービス社、SEC社、その他保守管理業者18社、昇降機検査協議会等4団体、所有者・管理者等へ聞き取り調査を行い、平成28年8月30日に最終的な報告となる「消費者庁事故等原因調査報告書」を公表した。また、当該調査報告書においては、調査結果に基づき再発防止策が提言され、国土交通大臣への意見が提出されている。

2 消費者庁事故等原因調査報告書の内容について

消費者庁事故等原因調査報告書は、消費者の消費生活における被害を防止し、その安全を確保する視点から、バネ力やコイル抵抗値の試算による事故原因調査、業界団体やシンドラム社等の訴訟関係者の聞き取り調査、還付された押収品の調査等を行い、事故当時の社会的な背景を分析した点とその後の現状などを明らかにしている。

具体的には、「事実情報」、「分析」、「結論」、「再発防止策」にまとめられている。

本委員会では、消費者庁事故等原因調査報告書の内容のうち、「結論」と「再発防止策」について、事故機エレベーターの所有者・管理者としての視点から、これまでの港区事故調査中間報告書（第1次～第3次）と比較し、評価を行った。（「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）

なお、「再発防止策」については、港区事故調査中間報告書（第1次及び第2次）において、区が実施している対策と一部を除き、同等のものである。ただし、「定期的な通報訓練等の実施」は未実施であるため、区では平成29年度に通報訓練を実施する予定である。

3 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調査を行う事項

消費者庁事故等原因調査報告書では、「保守点検マニュアルの提供」で、「ブレーキコイルの短絡によるプランジャーの推力低下」について、「冷却ファンが取り外され、事故までの約1ヶ月半、部品が取り付けられなかったことによる発熱が、短絡が進んだ要因の一つ」と記述している。この記述は取り付けられなかった理由が明確でない。

港区事故調査中間報告書（第2次）では、「エレベーターの点検及び保守委託に関する契約の見直しについての提言」にて、「事故以降、直接入手した情報や報道された情報によれば、メーカーから独立系保守事業者提供される保守に関する情報は極めて限定的であり、現状では、メーカー系保守事業者が制御システムの技術情報を最も多く保持しており、安定して部品の供給を行え、不具合等の因果関係を特定しやすく、責任等を明確にしやすいため、特命で随意契約することが妥当である」としている。

消費者庁事故等原因調査報告書では、当時のメーカー系保守事業者、独立系保守事業者の部品供給状況について検証は行っていない。

適切なエレベーター保守会社の選定には、国土交通省昇降機維持管理指針等の活用を図るとともに、今後、部品供給に関する事等、メーカー系保守事業者、独立系保守事業者双方からの聴取及び業界の状況について調査を行い、適切なエレベーター保守会社の選定を行うようにする。

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

(1) 事故発生に至るメカニズム

【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（以降、消費者庁報告書という。）

5.1 本質安全の考え方に基づく機械機構（ブレーキの作動について）】

消費者庁報告書	港区事故調査中間報告書 (第1次から第3次)との比較
<p>本件事故は、ブレーキの保持力が失われた状態となったことにより発生した。これは、ブレーキが半掛かりの状態でかごが昇降したことによりブレーキライニングの摩耗が進行し、プランジャーがブレーキ作動時にストロークリミッターに当たり、それ以上動かなくなったために生じたものと推定される。</p> <p>ブレーキが半掛かりになった要因としては、主に(1)ブレーキコイルの短絡によるプランジャーの推力低下が考えられる。これに加えて、(2)プランジャーの動作不良、(3)ブレーキスプリングの調整不良が影響した可能性も考えられる。</p>	<p>「事故発生の機序」は、港区中間報告書(第3次)と同等 一部(複数の要因が影響した可能性)が消費者庁独自の記述 (事故発生の機序)</p> <p>港区中間報告書(第3次)資料(1)「タクラム社分析報告書」とほぼ同じ。また、平成21年に公表された国土交通省によるシティハイツ竹芝エレベーター事故調査報告書でも、同様の分析がなされている。</p> <p>(半掛かりが発生した要因)</p> <p>消費者庁はコイルの短絡をその要因としてあげたが、なぜ短絡が発生したかについては説明されていない。主な要因に加えて、他の要因も影響した可能性があるとしたのは初めての指摘である。区は、中間報告書(第3次)にて、FTA分析の結果、摩耗が発生した原因として考えられる事象を10項目整理しており、消費者庁が原因の要因とした3項目は10項目の中に含まれている。また、10項目が異なる時間で発生したのか、同時に発生したのかについては言及していない。10項目全てを原因可能性とし、事故機返却後、「ソレノイド」と「抵抗及びリレー」について重点的に検証を行うとしている。</p> <p>返却された事故機・隣接機を調査するとともに、ばね力やコイル抵抗値を試算するなどにより可能な限りの調査が行われており評価できる。</p>

(2) 保守管理の状況

【消費者庁報告書 5.2 本質安全の考え方に基づく保守管理】

消費者庁報告書	港区事故調査中間報告書 (第1次から第3次)との比較
<p>①保守管理の設計</p> <p>事故機は、ブレーキの保持力を維持するため離れた場所にある接続ピンとインジケータボルトの位置関係を目視する必要があった。</p> <p>しかし、機械自体に確認箇所の明示はないなど、保守点検員（人）に頼りすぎた機械、つまり安全性が低い機械であったと考えられる。</p>	<p>「インジケータボルトによる保守方法」は、港区中間報告書(第3次)と同等</p> <p>「安全性が低い機械であった」との指摘は消費者庁独自の記述</p> <p>インジケータボルトについては、港区中間報告書（第3次）資料（1）「タクラム社分析報告書」にて、「説明書を参照せずとも、実物を見れば危険が分かるようなインジケータのデザイン改善が望まれる」としている。</p> <p>「機械自体に確認箇所の明示がないなど、保守点検員（人）に頼りすぎた機械、安全性が低い機械であった」との記述は初めての記述であり、エレベーターとしての機械の在り方にまで言及をしており評価できる。</p>
<p>②保守管理に係る情報伝達</p> <p>シンドラ社の保守点検マニュアルは港区及び住宅公社並びに日本電力サービス社、SEC社に対して提供されていなかった。そのため、プランジャーに関する保守管理の内容は各保守管理業者で統一されていなかった。</p> <p>その背景には、独立系保守管理業者の参入以前は、保守管理に必要な技術情報を、製造業者に関係するグループ外へ積極的に開示する必要性がなかったこと、独立系保守管理業者の参入以後は、競争関係にあったため、製造業者から独立系保守管理業者に対して積極的に技術情報の伝達がなされなかったことが挙げられる。</p>	<p>「事故当時の保守管理に関する情報伝達」は港区中間報告書(第2次)と同等</p> <p>社会的な背景は、消費者庁独自の記述</p> <p>「事故当時の保守管理に関する情報伝達」については、港区中間報告書（第2次）の「2エレベーターの点検及び保守並びに安全対策をめぐる現状について」にて「特に制御プログラムに関する情報は、メーカーから独立系保守事業者やエレベーターの所有者等には公開されていない」としている。</p> <p>本件事故機の保守管理業者が製造系保守管理業者から独立系保守管理業者に変わった実態を踏まえ、独立系保守管理業者参入以前と以降における社会的な背景を調査しており評価できる。</p>
<p>③不具合情報の共有</p> <p>過去に発生した不具合情報が、シンドラ社らによって具体的に検証可能な形で残されておらず、後継の保守管理業者に対して十分に伝達がされていなかった。その背景には、独立系保守管理業者の参入以前は保守管理業務委託契約時に不具合情報を開示する必要性がなかったことが考えられ、また、独立系保守管理業者の参入以降は、所有者・管理者において、不具合に関する情報を、保守管理業者が交代する際に開示する必要性を認識していなかった可能性が考えられる。</p>	<p>不具合情報の共有状況は、港区中間報告書(第1次)にて確認するとした事項</p> <p>社会的な背景は、消費者庁独自の記述</p> <p>押収品が一部返却されたことに伴い、作業報告書等を港区事故調査委員会にて確認中</p> <p>本件事故機の保守管理業者が製造系保守管理業者から独立系保守管理業者に変わった実態を踏まえ、独立系保守管理業者参入以前と以降における社会的な背景を調査しており是認できる。</p>

【消費者庁報告書 5.2 本質安全の考え方に基づく保守管理】

消費者庁報告書	港区事故調査中間報告書 (第1次から第3次)との比較
<p>④保守管理の遂行 適切な保守管理の遂行によって、ブレーキの異常に関する兆候を早期に発見し、是正処置が適切になされていれば、本件事故を未然に防止することができた可能性が考えられる。</p>	<p>「保守管理の実態」については、港区中間報告書(第1次)にて確認するとした事項 保守管理の遂行状況については、消費者庁独自の記述 保守管理の実態については、区は、返却された押収品を港区事故調査委員会で確認中であるが、保守会社・製造会社と訴訟関係にあり、事情聴取ができていない。 シンドラール社やSEC社、日本電力サービス社へのヒアリング、押収品の分析が行われており、評価できる。</p>
<p>⑤保守管理に係る人材の質の確保 事故機においては、保守点検員に要求される技術力が担保されていない状況にあった可能性が考えられる。 また、事故機の保守管理に関わらないその他の保守管理業者においても、業者によって教育体制や教育内容が異なることなどから、保守点検員に要求される技術力が担保されていない状況にあった可能性が考えられる。</p>	<p>港区中間報告書では記載がなく、消費者庁独自の記述 保守管理業者の保守点検員に要求される技術力が担保されていない状況にあった可能性が考えられるとしたのは初めての指摘である。 シンドラール社やSEC社、日本電力サービス社、保守管理業者18社へヒアリングを行い事実が確認されていて評価できる。</p>

(3) 保守管理業務委託契約の現状

【消費者庁報告書 5.4 保守管理業務委託契約の現状】

消費者庁報告書	港区事故調査中間報告書 (第1次から第3次)との比較
<p>本件事故当時、法令や指針等においても、保守管理業者から所有者・管理者に対して技術力を示す情報を開示することは求められていなかった。 エレベーターの所有者・管理者が、エレベーターについて専門的な知識を有するエレベーター管理者から知識を持たない者へ変化する中で、更に独立系保守管理業者が参入し、所有者・管理者が、数ある保守管理業者の中から1社を選択する必要が生じたことで、当該保守管理業者に対象エレベーターの保守管理ができるのかといった、保守管理業者選択の判断をするに当たっての情報の開示を積極的に求めることが必要となった。そうであるにもかかわらず、所有者・管理者は、エレベーターの保守管理の義務があることの認識が薄く、保守管理の重要性について理解する機会がないままに、選択の判断基準を持たず、金額という誰にも分かりやすい基準によって、保守管理業務委託契約を行ってきたと考えられる。</p>	<p>港区中間報告書(第1次)にて確認するとした事項 社会的な背景は、消費者庁独自の記述 押収品が一部返却されたことに伴い、契約書等を港区事故調査委員会にて確認中 本件事故当時、法令や指針等においても、保守管理業者から所有者・管理者に対して技術力を示す情報を開示することは求められていなかったことや業界の実態を調査しており是認できる。</p>

(4) 再発防止策

【消費者庁報告書 6.1.1 保全性（メンテナビリティ）を確保した設計】

消費者庁報告書	港区事故調査中間報告書 (第1次から第3次)との比較
<p>製造業者は、製造業者の責任において、一定の技術力を持つ保守点検・検査員であれば、適切な保守管理を行うことができるエレベーターになるよう、機械設計についての保全性を高めていくべきである。</p>	<p>(製造業者への指摘) 「機械設計についての趣旨」は港区中間報告書(第3次)と同等 「保全性を高めるべき」との指摘は消費者庁独自の記述 製造業者全体に対し、機械設計の保全性を高めていくべきとの考え方は消費者庁独自の記述である。</p> <hr/> <p>特に「一定の技術力を持つ保守点検・検査員であれば、適切な保守管理を行うことができるエレベーターになるよう」求めている点は、港区中間報告書(第3次)添付資料における改善提案「ソレノイドストロークインジケータのデザインについて」と趣旨は同じである。 製造業者全体に対し、保全性を高めるべきと要請しており評価できる。</p>

【消費者庁報告書 6.1.2 保守管理に関する情報の伝達】

消費者庁報告書	港区事故調査中間報告書 (第1次から第3次)との比較
<p>①保守点検マニュアルの提供 保守管理に関する情報は保守管理を行う者の間で伝達されなければならない。 建築基準法施行規則の改正(平成21年9月28日施行)により、所有者が保守点検マニュアルを入手することが担保された。 また、国土交通省は、平成28年に「昇降機の適切な維持管理に関する指針」及び「エレベーター保守・点検業務標準契約書」(以下、国土交通省指針等という。)を公表し、所有者が保守点検マニュアルを保守管理業者の求めに応じて、閲覧させることとしている。しかし、指針等においても、既存のエレベーターの保守点検マニュアルがどのようにして所有者・管理者に対して提供されるのか、その仕組みが明確でなく、確実に情報が伝達されることは担保されていない。 既存のエレベーターも含め、すべてのエレベーターの最新の保守点検マニュアルが、確実に所有者・管理者に提供されるべきである。また、委託をうけた保守管理業者が製造業者に対して保守点検マニュアルの提供を求めた際には、製造業者はこれに応じ、提供することが必要である。</p>	<p>(国土交通省、製造業者への指摘) 港区中間報告書(第2次)と同等 港区中間報告書(第2次)のエレベーターの安全に関する港区からの要請(2・(3))にて、国に対し、『エレベーターの安全・確実な点検及び保守が実施されるよう、メーカーが所有者等へ点検等に関する情報の公開を義務付けること』を要望している。</p> <hr/> <p>消費者庁は、建築基準法施行規則の改正や、国土交通省の指針が、既設のエレベーターに対して有効な措置がとられていないことについて指摘し、国土交通省へ意見しているものであり、港区中間報告書(第2次)で、既設を含むすべてのエレベーターについて対応を要請したものと趣旨は同じである。</p>

【消費者庁報告書 6.1.2 保守管理に関する情報の伝達】

消費者庁報告書	港区事故調査中間報告書 (第1次から第3次)との比較
<p>②不具合情報の記録及び提供</p> <p>国土交通省指針等では、不具合に関する作業報告書や、事故に関する作業報告書について、所有者が保存し、保守管理業者の求めに応じてこれらの文書等を閲覧させることとしており、保守管理業者がエレベーターの固有の問題点を把握する際の参考になるものと考えられる。しかし、同指針等においても、不具合に関する作業報告書に記載すべき内容やひな形等(写真や実測データ、調整手順など)は示されておらず、具体的にどのような情報が伝達されるべきかが明確ではない。</p>	<p>(国土交通省への指摘)</p> <p>一部(不具合情報の記録と提供)が港区中間報告書(第2次)と同等 作業報告書記載内容を具体的とする意見は消費者庁独自の記述</p> <p>港区中間報告書(第2次)のエレベーターの点検及び保守委託に関する契約の見直しについての提言「4 点検及び保守業務の確認及び仕様書等について」にて、『不具合情報等の記録を保管・継承するため、記録等は区において永年保存とし、保守管理業者が交代した場合でも、不具合情報等が確実に引き継がれる仕組みづくりを構築する必要がある』とし、区は事件・事故報告書でこの情報を収集し保存する仕組みを構築しているほか、昇降機維持保全業務標準仕様書(POG契約)において、保守管理業者においても「故障・事故対応報告書」を保存することとしている。</p> <hr/> <p>消費者庁は港区中間報告書の意見に加え、不具合に関する作業報告書に記載すべき内容やひな形等(写真や実測データ、調整手順など)を示すよう意見しており評価できる。</p>

【消費者庁報告書 6.1.3 情報に基づく適切な保守管理の遂行】

消費者庁報告書	港区事故調査中間報告書 (第1次から第3次)との比較
<p>①保守点検マニュアルの内容の具体化</p> <p>製造業者の責任において、保守点検マニュアルに、対象エレベーターの機械の特徴等を踏まえた、点検項目、点検内容及び目安となる点検周期のほか、ブレーキ等安全に関わる装置の構造、調整方法、作業手順、部品の交換基準等、保守管理業者が適切に保守点検を行うために必要な内容が定められるべきである。</p>	<p>(製造業者への指摘)</p> <p>港区中間報告書(第2次)と同等</p> <p>港区中間報告書(第2次)のエレベーターの安全に関する港区からの要請(4・(5))にて、国に対し、『エレベーターメーカーに対し、所有者等にエレベーターごとに点検及び保守に必要な情報の提供を義務付けること』を要望している。</p> <hr/> <p>消費者庁は、上記の内容を保守点検マニュアルに具体的に定めるよう国土交通省へ意見しているものであり、港区中間報告書(第2次)の要請と趣旨は同じである。</p>

【消費者庁報告書 6.1.3 情報に基づく適切な保守管理の遂行】

消費者庁報告書	港区事故調査中間報告書 (第1次から第3次)との比較
<p>②具体化された保守点検マニュアルに基づく保守点検と結果の具体的な報告</p> <p>実際の点検に際しては、対象エレベーターの稼働率等の使用状況を考慮しながら、所有者・管理者と保守管理業者の間で具体的な点検周期を定めた上で、保守点検マニュアルの中で具体的に定められた点検項目や点検内容に沿って行われることが必要である。</p> <p>さらに、保守管理業者は、点検の結果、確認すべきポイントについては実測データの記載や写真添付等も含めて報告書を作成し、これを所有者・管理者に対して提出することが必要である。</p>	<p>(所有者・管理者、保守管理業者、国土交通省への指摘)</p> <p>港区中間報告書では記載がなく、消費者庁独自の記述</p> <p>港区中間報告書には記載はない。</p> <hr/> <p>点検項目や内容を所有者・管理者と保守管理業者の間で具体的に協議し、実測データや写真添付等も含めて報告するとして国土交通省への意見は、消費者庁独自の記述であり評価できる。</p>

【消費者庁報告書 6.1.4 保守点検に係る人材の質の確保】

消費者庁報告書	港区事故調査中間報告書 (第1次から第3次)との比較
<p>保守点検員として必要な技術力を担保するには、保守管理業者自身が、求められる水準にまで自らの技術力を高めようと努力することや、保守管理業者に対して、製造業者が積極的に教育の場を提供するなど、互いに協力して事故防止に努めることが不可欠であると考える。</p>	<p>(保守管理業者への指摘)</p> <p>港区中間報告書では記載がなく、消費者庁独自の記述</p> <p>港区中間報告書には記載はない。</p> <hr/> <p>保守管理業者自身の努力や製造業者に教育の場を提供するよう求めるなどの、国土交通省への意見は、消費者庁独自の記述であり評価できる。</p>

【消費者庁報告書 6.2 制御安全の考え方に基づく再発防止策】

消費者庁報告書	港区事故調査中間報告書 (第1次から第3次)との比較
<p>既設のエレベーターへの戸開走行保護装置の設置が進んでいないことから、個別の既設エレベーターの機種や仕様、使用されている環境等が把握され、それらを踏まえ、更なる対策の検討及び実施がなされるべきである。</p> <p>まずは、現状（国交省事故対策委員会の5つの提言を実施しても、所有者の経済的負担や利用者の利便性の問題などから、設置が未だに十分進んでいない）の把握・分析を行いその対策を実施するとともに、設置が容易で確実な装置の開発支援、所有者等の意識啓発などの普及促進のための対策を検討・実施することが必要である。</p> <p>さらに、所有者・管理者が戸開走行保護装置設置に関する意思決定を行う機会として、所有者・管理者、製造業者及び保守管理業者の三者が一堂に会して話し合いの場をもつことも必要である。</p>	<p>(国土交通省への指摘) 一部(既存エレベーターへの要請に関する趣旨)が港区中間報告書(第2次)と同等</p> <p>消費者庁は、既存エレベーターへの戸開走行保護装置設置促進について、現状分析による更なる対策実施を求めるとしている。</p> <p>一方で、区は中間報告書(第2次)のエレベーターの安全に関する港区からの要請(3・(1))にて、国に対し、『既存エレベーターの安全対策の早期実施のため、建築基準法等関連法規の適用における既存不遡及の原則を見直し、新基準を既存のエレベーターにも速やかに適用すること。』を要望している。また、区は、既存エレベーターの安全対策の早期実現のため、平成28年度から独自に安全装置などの設置に対して設置費用の助成制度を始めている。</p> <hr/> <p>消費者庁報告書より、港区中間報告書(第2次)のほうが求める対策がより具体的であるが、既存エレベーターについて対応を要請したものと趣旨は同じである。</p>

【消費者庁報告書 6.3 保守管理業務委託契約の在り方】

消費者庁報告書	港区事故調査中間報告書 (第1次から第3次)との比較
<p>所有者・管理者が保守管理業者の選定を行うのに必要な保守点検員の実務実績や、保守管理業者が適切な保守管理業務の請負可否の判断等をするのに必要な不具合情報の開示は、維持管理指針等が参考になると考えられる。</p> <p>同指針等の周知・普及を図るとともに、一定期間経過後に、同指針等の活用度等を調査し、必要な改善を加えて活用を促進するべきである。</p>	<p>(国土交通省への指摘) 一部(不具合情報の記録と提供)が港区中間報告書(第2次)と同等 国土交通省の指針等の周知・普及を図るよう求める意見は消費者庁独自の記述</p> <p>港区中間報告書(第2次)「4 点検及び保守業務の確認及び仕様書等について」にて、『不具合情報等の記録を保管・継承するため、記録等は区において永年保存とし、保守管理業者が交代した場合でも、不具合情報等が確実に引き継がれる仕組みづくりを構築する必要がある』としている。</p> <hr/> <p>国土交通省の指針等の周知・普及を図るよう求めるなどの、国土交通省への意見は、消費者庁独自の記述であり評価できる。</p>

消費者庁報告書	港区事故調査中間報告書 (第1次から第3次)との比較
<p>①所有者・管理者の役割は、まずは適切な保守管理業者の選定が挙げられる。そのためには、国土交通省の維持管理指針等が周知され、活用されることである。</p>	<p>(所有者・管理者への指摘) さらに調査を行う必要がある。区としての対策を実施している。</p> <p>適切な保守管理業者の選定について、国土交通省の指針等が周知され活用されることとしているが、港区中間報告書(第2次)では、「エレベーターの点検及び保守委託に関する契約の見直しについての提言」にて、「現状では、メーカー系保守事業者が制御システムの技術情報を最も多く保持しており、安定して部品の供給を行え、不具合等の因果関係を特定しやすく、責任等を明確にしやすいため、特命で随意契約することが妥当である」としている。消費者庁報告書は、「6.1.2(1)保守点検マニュアルの提供」にて、「国土交通省の指針等においても、既存のエレベーターの保守点検マニュアルがどのようにして所有者・管理者に対して提供されるのか、その仕組みが明確でなく、確実に情報が伝達されることは担保されていない。」とし、事故当時の現状から変わっていないといえる。また、「4.1.1(1)ブレーキコイルの短絡によるプランジャーの推力低下」において、冷却ファンが取り外され、事故までの約1ヶ月半、部品が取り付けられなかったことによる発熱が、短絡が進んだ要因の一つとしながらも、部品が取り付けられなかった理由等が明確でなく、当時の独立系保守会社の修理部品の供給状況に係る検証がない。</p> <hr/> <p>適切な保守管理業者の選定には、国土交通省の指針等の活用を図るとともに、こうしたエレベーター保守会社の当時の状況に関する分析を行う必要がある。</p>
<p>②既設エレベーターへの戸開走行保護装置の設置は、所有者・管理者が責任を持って対処すべきものである。</p>	<p>(所有者・管理者への指摘) 区としての対策を実施している。</p> <p>区は、平成25年に決定した、「区有施設の既存エレベーターに係る平成25年度対応について」において、「現在、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、同装置を設置する」として積極的に同装置の設置に取り組んできている。</p> <hr/> <p>既設エレベーターに対して所有者・管理者がとるべき安全対策が求められており、区が所有者として既存エレベーターについて講じてきた対策と趣旨は同じである。</p>

【消費者庁報告書 6.4 所有者・管理者への働き掛け】

消費者庁報告書	港区事故調査中間報告書 (第1次から第3次)との比較
<p>③保守管理にあたっては、保守点検マニュアルや不具合に関する情報を取得・保存し、これらを保守管理業者に渡すことは、所有者・管理者が確実に行うべきことである。</p>	<p>(所有者・管理者への指摘) 港区中間報告書(第2次)と同等であり、区としての対策を実施している。 港区中間報告書(第2次)のエレベーターの点検及び保守委託に関する契約の見直しについての提言「4 点検及び保守業務の確認及び仕様書等について」にて、『不具合情報等の記録を保管・継承するため、記録等は区において永年保存とし、保守管理業者が交代した場合でも、不具合情報等が確実に引き継がれる仕組みづくりを構築する必要がある』とし、区は事件・事故報告書でこの情報を収集し保存する仕組みを構築しているほか、昇降機維持保全業務標準仕様書(POG契約)において、保守管理業者においても「故障・事故対応報告書」を保存することとしている。</p> <p>保守点検マニュアルや不具合情報について、所有者・管理者がとるべき安全対策が求められており、区が所有者として実施してきた対策と趣旨は同じである。</p>
<p>④所有者・管理者の役割について、自らの義務であるという認識を持ち、主体的に関わっていくことを促すよう、所有者・管理者への働き掛けがなされるべき。</p>	<p>(所有者・管理者への指摘) 区としての対策を実施している。 平成21年度から、エレベーター等の適切な管理と運行を行うための知識の習得を目的とし、区及び指定管理者等の職員を対象に、「エレベーター等安全管理セミナー」を実施し、所有者・管理者としての役割について意識改革を図っている。</p> <p>所有者・管理者の認識や主体性について、所有者・管理者がとるべき安全対策が求められており、区が所有者として実施してきた対策と趣旨は同じである。</p>

【消費者庁報告書 6.5 事故発生後の初動体制・救助体制】

消費者庁報告書	港区事故調査中間報告書 (第1次から第3次)との比較
<p>⑤万が一事故が発生した際には、初動体制・救助体制の整備が、被害の重篤化を防ぐために重要となる。</p> <p>利用者が事故にあった時、その状況を正しく伝えることが困難であることが想定されるため、建物の所有者・管理者又は保守管理業者は、必要な情報を確実に的確に聴き取り、収集できるように、通報を受けたときのマニュアルを整備すること。</p>	<p>(所有者・管理者、保守管理業者への指摘) 港区中間報告書(第1次)と同等であり、区としての対策を実施している。</p> <p>港区中間報告書(第1次)にて、『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』とし、区は平成18年に緊急時の連絡網を点検・整備するよう通知するとともに、平成25年度には、これまで発生した事件・事故の内容を分析し、迅速かつ機動的に危機に対応できる体制の確保、職員の危機管理意識の向上を目的として、港区危機管理基本マニュアルを改訂し、職員の初期対応を定めた。</p> <p>所有者・管理者の事故発生時における初動の在り方について、安全対策が求められており、区が所有者として実施してきた対策と趣旨は同じである。</p>
<p>⑥マニュアルに従った定期的な通報訓練等を実施すること。</p>	<p>(所有者・管理者、保守管理業者への指摘) 消費者庁独自の記述 港区中間報告書には記載はない。</p> <p>訓練を実施するよう求めたのは消費者庁独自の記述であり評価できる。</p>
<p>⑦救助に当たっては、保守管理業者は、手動ハンドル等について正確な情報を把握し、それらを的確に操作することができるように、定期的な訓練等を行っておく必要がある。その前提として、手動ハンドル等の救助に関する装置について、操作に要する力や、操作の方法等、操作の際に必要な情報を、機器などに直接明示したり、保守点検マニュアルに記載したりするなどの方法によって、保守点検員に確実に伝達する必要がある。</p>	<p>(製造業者、保守管理業者への指摘) 港区中間報告書では記載がなく、消費者庁独自の記述 港区中間報告書には記載はない。</p> <p>手動ハンドルの操作に関する定期的な訓練や、保守点検マニュアル等へ操作方法を明示することを保守管理業者に求める国土交通省への意見は、消費者庁独自の記述であり評価できる。</p>

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

この度の捜査機関からの還付資料に基づき検証した検証項目①～⑭の検証結果から課題を抽出し、区の現状と今後の方向性について整理した。

整理にあたっては、本件事故について消費者庁が調査した消費者庁事故等原因調査報告書及び、国土交通省が作成した「昇降機の適切な維持管理に関する指針～エレベーター等の安全性を維持するために」（平成28年2月）（以下、国土交通省指針）を参照し、本件の検証結果から得られた課題に対する区の現状と今後の方向性が、これら報告書等で示された対策や責務と照らし合わせ、適切であるか総合的に勘案した。

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）

○ 検証結果

- ・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（参考資料2「エレベーター作業報告書・業務日報突合せ表」参照）、故障が続いた場合には、住宅公社からエレベーター保守会社への再点検依頼がなされていたことから、不具合に対する一定の対応は行っていたと思われる。しかし、平成16年11月5日の保守管理会社からの故障報告書に5号機ブレーキ作動不具合原因について「ブレーキコア（電磁ブレーキ）の隙間が作動限界点近くなり作動不具合を起こした。」との、ブレーキの不具合に関する記載があるにもかかわらず、その故障報告書の上部に設けた住宅公社の決裁欄の横には、「故障原因は入居者の使い方によるものと判断します。」との書き込みがあり、個別の故障事案が重大事故に繋がるとの認識がなかったものと思われる。（参考資料7「シティハイツ竹芝エレベーター4、5号機故障報告書」）

○ 課題

- ・事故発生の平成18年頃は、専門的な知識を必要とするエレベーターの保守について、エレベーター保守会社にゆだねるとの考え方が一般的であった。そのため、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。

○ 消費者庁事故等原因調査報告書の関連記述

- ・ P 8 7 所有者・管理者への働き掛け 「建築基準法において、建物の維持保全は所有者・管理者の義務となっており、エレベーターの保守管理も所有者・管理者の義務となっている。そして、保守管理の現状においては、エレベーターという専門的・技術的知識を要する機械について、多くの場合専門業者に委託している。それゆえに、所有者・管理者は「エレベーターの安全は専門業者によって確保されている」と考えている。港区住宅公社のように、複数の建物を管理する組織であっても、保守管理業者としての技術力を示す情報について保守管理業者に対して積極的に開示を求めていなかったり、不具合情報を開示していなかった背景には、上記のようなエレベーターの保守管理の義務や重要性についての認識が薄かった可能性が考えられる。」
- ・ P 8 8 所有者・管理者の役割について、「所有者・管理者自身が自らの義務であるという認識を持ち、エレベーターの安全性の確保に主体的に関わっていくことを促すよう、所有者・管理者への働き掛けがなされるべき」

○ 国土交通省指針

- ・所有者の責務として次の内容が定められている。
 - 1 製造業者による保守・点検情報を踏まえ、昇降機を常時適法な状態に維持するよう努めること。
 - 2 自ら保守・点検を行う場合を除き、必要な知識・技術力等を有する保守点検業者を選定し、保守点検契約に基づき保守・点検を行わせること。
 - 3 保守点検業者が必要とする作業時間及び昇降機の停止時間を確保し、保守点検業者が安全に業務できる措置を講じること。
 - 4 機器の劣化等により昇降機の安全な運行に支障が生じるおそれがある場合には、速やかに自ら保守その他の措置を講じ、又は保守点検業者に当該措置を講じさせ、昇降機の安全性の確保を図ること。
 - 5 標識の掲示、アナウンス等により昇降機利用者に安全利用を促すこと。

○ 区の現状・今後の方向性

- ・事故後、区有施設安全総点検や区有施設安全管理講習会を実施するとともに各種職員研修に危機管理に係るカリキュラムを追加することで、職員等の安全に対する意識向上を図っている。さらに、エレベーター保守会社研修施設で実機を用いたエレベーター等安全管理セミナーを実施することで、施設管理担当職員等への知識付与を行っている。今後も継続していく。

検証項目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)

○ 検証結果

- ・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、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、平成15年度から平成18年度の契約書の仕様書上からは確認できない。

○ 課題

- ・事故発生の平成18年頃には、メーカー系エレベーター保守会社が独占的にエレベーター保守業務を行うことが一般的であるとともに、エレベーター保守会社が変更された際に、不具合情報を引継ぐ必要があるとの認識が、住宅公社、エレベーター保守会社ともに希薄であった。

○ 消費者庁事故等原因調査報告書の関連記述

- ・P73 本質安全の考え方に基づく保守管理（2）運用（保守管理に係る情報伝達） ② 不具合情報 「過去に発生した不具合情報が、シンドラール社らによって具体的に検証可能な形で残されておらず、後継の保守管理業者に対して十分に伝達がされていなかった。その背景には、独立系保守管理業者の参入以前は保守管理業務委託契約時に不具合情報を開示する必要性がなかったことが考えられ、また、独立系保守管理業者の参入以降は、所有者・管理者において、不具合に関する情報を、保守管理業者が交代する際に開示する必要性を認識していなかった可能性が考えられる。」
- ・P81 「不具合に関して修理等の作業を行った際には、その後、保守管理業者が変更になった場合であっても、これらの情報が引き継がれるため具体的な状況が作業報告書に記載及び保存され、これらが確実に所有者・管理者へ提出されることが必要である」

○ 国土交通省指針

- ・所有者は「保守点検業者に保守・点検を委託する場合には、製造業者が作成した保守、点検に関する文書等、昇降機に係る建築確認・検査の関係図書、欠陥が判明した場合には

おける対応措置内容に係る文書、過去の作業報告書等、定期検査報告書等の写しその他保守点検業者が適切に保守・点検を行うために必要な文書等を、保守点検業者に閲覧させ、又は貸与するものとするとしている。また、所有者が変更となる場合には、これらの文書等を保守点検業者に閲覧させ、又は貸与できるように、次の所有者に引継ぐことが定められている。

○ 区の現状・今後の方向性

- ・港区昇降機維持保全業務標準仕様書（平成18年8月制定）では、エレベーター保守会社は定期点検や保守の実施に先立ち、保全監督員（建築物等の管理に携わる者で、保全業務の監督を行う者）から劣化及び故障状況を聴取するとともに、当該業務に関する記録の確認及び検討を行うこととしている。現在、区では、メーカー系エレベーター保守会社へ特命随意契約をすることとしているため、エレベーター保守会社の交代はないが、今後、契約方法が見直され、独立系エレベーター保守会社と交代する状況となった場合でも、不具合情報の引継ぎは確実に行われる仕組みとなっている。

検証項目③

◆ 住宅会社による作業報告書等の確認について

（住宅会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いのではないか）

○ 検証結果

- ・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（参考資料2「エレベーター作業報告書・業務日報突合せ表」参照）、各年度で故障修理対応時における作業報告書が確認できない事例があり、住宅会社が作業報告書の確認を十分行っていたと確認することはできなかった。特に、平成16年度は、エレベーター保守契約の仕様上、月2回の定期点検が定められていたにも関わらず、平成16年6月から平成17年3月まで、10か月間にわたり月1回の定期点検に変更されている。このことについて住宅会社が契約変更等、何らかの対応を行った資料はなく、住宅会社は確認を適切に行っていない可能性がある。
- ・エレベーター保守会社からの事情聴取は、係争中のため、実施は困難である。

○ 課題

- ・住宅公社では、防災センターからの連絡や業務日報により、エレベーターの不具合と、これに対応するエレベーター保守会社の出動を把握していたが、作業報告書の提出を確認していない事例が数多くみられた。また、平成16年度には、6月以降翌年3月まで10か月間にわたり、月2回の定期点検が月1回に変更されていた。

○ 消費者庁事故等原因調査報告書の関連記述

- ・P52(1) シンドラー社 不具合への対応状況 「そもそも作業報告書が作成されていないものについては、作業を行った保守点検員が、本件施設に常駐する管理人に対して作業内容を口頭で伝え、これを受けた管理人が業務日報の特記事項欄にその内容を簡単に記載していた。」
- ・P54(2) 日本電力サービス社 不具合への対応状況 「日本電力サービス社は、機器の異常等を確認した際には、「修理等の作業を行い、作業結果については、保守点検結果の作業報告書とは別に修理工事、故障修理完了報告書」を作成し、これに作業内容を記載し、港区住宅公社へ提出していた。しかし、不具合対応のみを行い、作業報告書が作成されないこともあった。」
- ・P81 不具合に関して修理等の作業を行った際には、その後、保守管理業者が変更になった場合であっても、これらの情報が引き継がれるために、具体的な状況が作業報告書上に記載及び保存され、これらが確実に所有者・管理者へ提出されることが必要とされている。

○ 国土交通省指針

- ・所有者は「保守点検業者に保守・点検に関する作業報告書を提出させるものとする。なお、所有者自ら保守・点検を行う場合には、所有者が保守・点検に関する作業記録を作成する」とされている。

○ 区の現状・今後の方向性

- ・港区昇降機維持保全業務標準仕様書（平成18年8月制定）では、業務責任者（受注者側責任者）は、業務の1工程終了後、作業状況、保守その他の対応措置等が契約図書に適合することを確認し、確認した事項を記録、整備するとされている。また、業務の実施状況、結果等の記録については、作業報告書としてまとめ、速やかに保全監督員（管理者側責任者）に提出することとされており、現在、区では確実に作業報告書の確認が行われる仕組みとなっている。今後も継続していく。

検証項目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の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)

○ 検証結果

- ・業務日報は、1カ月単位で防災センターから住宅公社へ送付され、住宅公社内では概ね公社課長までの決裁に付されていることから、エレベーターの不具合情報は、防災センター管理受託会社から住宅公社に報告されていた。(参考資料5「住宅公社による業務日報の確認状況」参照)

○ 課題

- ・防災センターから住宅公社へは、業務日報が毎月提出され、住宅公社では、これを簡易決裁していた。しかし、住宅公社では、業務日報とエレベーター保守会社との作業報告書の突合せなど、確認作業を行っておらず、業務日報の確認が形骸化していた。

○ 消費者庁事故等原因調査報告書の関連記述

- ・関連する記述なし

○ 国土交通省指針

- ・所有者の責務として次の内容が定められている。(検証項目①と同じ)
 - 1 製造業者による保守・点検情報を踏まえ、昇降機を常時適法な状態に維持するよう努めること。
 - 2 自ら保守・点検を行う場合を除き、必要な知識・技術力等を有する保守点検業者を選定し、保守点検契約に基づき保守・点検を行わせること。
 - 3 保守点検業者が必要とする作業時間及び昇降機の停止時間を確保し、保守点検業者が安全に業務できる措置を講じること。
 - 4 機器の劣化等により昇降機の安全な運行に支障が生じるおそれがある場合には、速やかに自ら保守その他の措置を講じ、又は保守点検業者に当該措置を講じさせ、昇降機の安全性の確保を図ること。
 - 5 標識の掲示、アナウンス等により昇降機利用者に安全利用を促すこと。

○ 区の現状及び今後の方向性

- ・事故後、区有施設安全総点検や区有施設安全管理講習会を実施するとともに各種職員研修に危機管理に係るカリキュラムを追加することで、職員等の安全に対する意識向上を図っている。さらに、エレベーター保守会社研修施設で実機を用いたエレベーター等安全管理セミナーを実施することで、施設管理担当職員等への知識付与と意識向上を図っている。今後も継続していく。（検証項目①と同じ）

検証項目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円滑に行われていたか）
- （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）

○ 検証結果

- ・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（参考資料2「エレベーター作業報告書・業務日報突合せ表」参照）、部品の取換え及び修理に際し、平成13年度～平成17年度は、概ね必要な部品の調達が円滑に行われていた。しかし、平成18年度については、平成18年4月15日に不具合のため取り外された5号機巻上機冷却ファンが、事故発生の6月3日時点では再設置されていなかった（参考資料9「平成18年4月15日発生の故障に係る対応資料」参照）。また、これまでに調達した部品が安全性を確保する上で適切な製品であったかは、エレベーター保守会社の作業報告書、防災センター管理受託会社の業務日報からは確認できなかった。
- ・エレベーター保守会社からの事情聴取は、係争中のため、実施は困難である。

○ 課題

- ・平成18年4月15日に巻上機冷却ファンが取り外され、事故当日まで再設置されなかった事案については、住宅公社からの督促にもかかわらず、再設置されなかった。部品の供給が滞った原因について明らかでない。

○ 消費者庁事故等原因調査報告書の関連記述

- ・ P 5 8 (3) S E C 社 不具合への対応状況 「 S E C 社の保守点検員からの聴取り調査によれば、事故機のようなインバーター制御では、発熱が低いことなどから、巻上機の冷却ファンは外しても問題ないと認識していたことが認められた。このため、上記作業報告書の連絡事項欄には、入荷次第、冷却ファンを交換する旨記載されているが、実際には、同日から事故の発生に至るまで、約 1 . 5 か月の間、ファンが取り外された状態で、5号機の運行は続けられた。」

○ 国土交通省指針

- ・ 消費者庁同様、事故機に係る当時の部品供給体制についての言及はないが、指針において、保守点検業者の選定に当たって留意すべき事項として、チェックリストの中に部品調達の項目を設け、保守点検契約しようとする昇降機の部品の在庫が十分に確保され、又は調達先が確保されているか等を確認することとしている。

○ 区の現状・今後の方向性

- ・ 消費者庁事故等原因調査報告書では、メーカー系エレベーター保守会社及び独立系エレベーター保守会社に対して、現在の部品の供給に関する聴取り調査を実施しているが、事故発生当時の事故機に係る当該部品の供給状況等についての検証はしていない。区では、今後、訴訟の進展を待ち、エレベーター保守会社への事情聴取が可能となり次第、事情聴取を実施し、原因を明らかにしていく。

検証項目⑥・⑦・⑧

◆ ⑥ ⑦ ⑧ 保守業務の状況について

(⑥点検項目は適切であったか)

(⑦点検は適切に行われていたか)

(⑧適切な修理をおこなっていたか)

○ 検証結果

⑥ 点検項目は適切であったか

- ・ 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(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(参考資料4参照)については、港区昇降機維持保全業務標準仕様書(POG契約*)の点検項目と概ね一致しており、点検項目は適切であった。

* P O G 契約とは定期的な保守及び定期的な点検のみを行い、劣化した部品の取替え、修理等を含まない契約方式

- ・エレベーター保守会社からの事情聴取は、係争中のため、実施は困難である。

⑦ 点検は適切に行われていたか

- ・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）を確認した結果、次のとおりであった。
 - ・平成13年度から平成15年度は適切な点検が行われていた。
 - ・平成16年度については、エレベーター保守契約書の仕様書内容と異なり、6月から月例定期点検の回数が月2回から月1回に変更されている。適切な点検が行われていたのかの確認はできなかった。
 - ・平成17年度は定期点検所要時間の大半が不明のため、適切な点検が行われているのか確認できなかった。
 - ・平成18年度については、故障修理による対応時間が長くなっており、定期点検の所要時間から点検内容の適否についての確認はできなかった。
 - ・エレベーター保守会社からの事情聴取は、係争中のため、実施は困難である。

⑧ 適切な修理を行っていたか

- ・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）を確認した結果、各年度とも不具合発生時、エレベーター保守会社は防災センターからの要請に対して、概ね当日中の対応を行っていることが確認できたが、平成15年度以降は、故障修理対応が頻発しており、修理内容が適切であったかどうかは、検証に用いた保守契約書、エレベーター作業報告書、防災センター管理受託会社の業務日報により、その都度故障対応していることが確認できたが、適切な修理を行っていたかどうかの確認はできなかった。
- ・エレベーター保守会社からの事情聴取は、係争中のため、実施は困難である。

○ 課題

- ・点検項目については、各エレベーター保守会社とも大差はなく、概ね、現行の港区昇降機維持保全業務標準仕様書の点検項目と一致している。しかし、点検自体が適切に行われていたかどうかは、係争中のため各エレベーター保守会社への事情聴取が出来ず、明らかになっていない。また、不具合時の修理内容についても同様に明らかではない。

○ 消費者庁事故等原因調査報告書の関連記述

- ・P47～P57 シンドラー社、日本電力サービス社、SEC社について、各々保守

点検の周期、項目、点検方法について事実関係を確認している。

- ・ P 8 2 「点検項目、点検内容及び点検周期等については、エレベーターの特徴や設置環境・稼働状況等によって変わり得るものであり、適切な保守管理を行うための前提として、製造業者の責任において、点検マニュアルに、対象エレベーターの機械の特徴等を踏まえた、点検項目、点検内容及び目安となる点検周期のほか、ブレーキ等安全に関わる装置の構造、調整方法、作業手順、部品の交換基準等、保守管理業者が適切に保守点検を行うために必要な内容が定められているべきとされている。さらに、保守管理業者は、点検の結果、確認すべきポイントについては実測データの記載や写真添付等も含めて報告書を作成し、これを所有者、管理者に対して提出することが必要である」としている。

○ 国土交通省指針

- ・ エレベーター保守・点検業務標準仕様書では、エレベーター種別（ロープ式（リレー制御、マイコン制御）、油圧式、機械室なし、非常用）ごとに、点検項目、点検内容及び周期を例示し、対象エレベーターの機械的特性や設置環境、不具合、故障等に伴う利用者への影響等も考慮して、実態に応じて定めることとしている。

○ 区の現状・今後の方向性

- ・ 区では、今後、訴訟の進展を待ち、エレベーター保守会社への事情聴取（検証項目⑦⑧）が可能となり次第、事情聴取を実施し、点検・修理の実施内容を明らかにしていく。

検証項目⑨

◆ ⑨ 保守業務の状況について (⑨製造業者へ問い合わせを行っていたか)

○ 検証結果

⑨ エレベーター製造会社（メーカー）への問い合わせを行っていたか

- ・ 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）を確認した結果、平成18年2月3日、4日、6日に、保守会社である（株）日本電力サービスとエレベーター製造メーカーであるシンドラーエレベータ（株）が合同で点検修理を行っている。

- ・エレベーター保守会社からの事情聴取は、係争中のため、実施は困難である。

○ 課題

- ・独立系保守会社（日本電力サービス社）とメーカー系保守会社（シンドラエレベータ社）が平成18年2月に合同で調査に当たっている。しかし、その後も不具合が頻発し、合同調査から約4か月後の平成18年6月3日に死亡事故が発生している。合同調査における保守内容が適切であったかどうかは、係争中のため、両社への事情聴取が出来ず、明らかではない。

○ 消費者庁事故等原因調査報告書の関連記述

- ・P55（2） 日本電力サービス社 不具合への対応状況 「事故機では、この後、平成18年1月末から2月初旬にかけて連続して不具合が発生していたが、これらについては日本電力サービス社では対応ができず、港区住宅公社の承認を得てシンドラ一社に依頼し、同社が対応した。このように、独立系保守管理業者では、自社で不具合対応ができない場合に、所有者等を通じて製造業者に修理依頼を行うこともあった。当該不具合対応についての作業報告書は、シンドラ一社及び日本電力サービス社のいずれからも、港区住宅公社に対しては提出されなかった。」

○ 国土交通省指針

- ・所有者は「保守点検業者に保守・点検に関する作業報告書を提出させるものとする。なお、所有者自ら保守・点検を行う場合には、所有者が保守・点検に関する作業記録を作成する」こととされている。（検証項目③と同じ）

○ 区の現状・今後の方向性

- ・港区昇降機維持保全業務標準仕様書（平成18年8月制定）では、業務責任者（受注者側責任者）は、業務の1工程終了後、作業状況、保守その他の対応措置等が契約図書に適合することを確認し、確認した事項を記録、整備するとされている。また、業務の実施状況、結果等の記録については、報告書としてまとめ、速やかに保全監督員（管理者側責任者）に提出することとされており、現在、区では確実に作業報告書の確認が行われる仕組みとなっている。今後も継続していく。（検証項目③と同じ）

検証項目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)

○ 検証結果

- ・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（参考資料2「エレベーター作業報告書・業務日報突合せ表」参照）、不具合発生時にエレベーター保守会社が出動したにも関わらず、エレベーター保守会社から住宅公社に対して作業報告書の提出が確認できない事例が多数存在している。作業報告書が適切に提出されていたとはいえない。

○ 課題

- ・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があるが、係争中のため、各エレベーター保守会社への事情聴取が出来ず、明らかではない。

○ 消費者庁事故等原因調査報告書の関連記述

- ・P52（1） シンドラー社 不具合への対応状況 「そもそも作業報告書が作成されていないものについては、作業を行った保守点検員が、本件施設に常駐する管理人に対して作業内容を口頭で伝え、これを受けた管理人が業務日報の特記事項欄にその内容を簡単に記載していた。」
- ・P54（2） 日本電力サービス社 不具合への対応状況 「日本電力サービス社は、機器の異常等を確認した際には、「修理等の作業を行い、作業結果については、保守点検結果の作業報告書とは別に修理工事、故障修理完了報告書」を作成し、これに作業内容を記載し、港区住宅公社へ提出していた。しかし、不具合対応のみを行い、作業報告書が作成されないこともあった。」
- ・P81 不具合に関して修理等の作業を行った際には、その後、保守管理業者が変更になった場合であっても、これらの情報が引き継がれるために、具体的な状況が作業報告書上に記載及び保存され、これらが確実に所有者・管理者へ提出されることが必要とされている。（検証項目③と同じ）

○ 国土交通省指針

- 所有者は「保守点検業者に保守・点検に関する作業報告書を提出させるものとする。なお、所有者自ら保守・点検を行う場合には、所有者が保守・点検に関する作業記録を作成する」こととされている。（検証項目③と同じ）

○ 区の現状・今後の方向性

- 港区昇降機維持保全業務標準仕様書（平成18年8月制定）では、業務責任者（受注者側責任者）は、業務の1工程終了後、作業状況、保守その他の対応措置等が契約図書に適合することを確認し、確認した事項を記録、整備するとされている。また、業務の実施状況、結果等の記録については、報告書としてまとめ、速やかに保全監督員（管理者側責任者）に提出することとされており、現在、区では確実に作業報告書の確認が行われる仕組みとなっている。今後も継続していく。（検証項目③と同じ）

検証項目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）

○ 検証結果

- 平成18年4月分の業務日報については、住宅公社（理事長名）から区都市計画課住宅係あての送付文案が添付されており、区への報告がなされたものと思われる。（「業務日報（平成18年4月分）についての住宅公社から区への報告書（案）」参照）

○ 課題

- 住宅公社から区に対する報告義務については、『平成17年度までは「乙（住宅公社）は委託業務終了の都度、速やかに実施状況等を甲（港区）に報告しなければならない。」（港区立住宅関係業務委託契約書）とされ、平成18年度についても「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。」（港区特定公共賃貸住宅の管理運営に関する基本協定書）とされていた。』（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）より抜粋）が、住宅公社からの業務日報の区への報告は、平成18年4月分しか行われておらず、区は、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、区は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い。

○ 消費者庁事故等原因調査報告書の関連記述

- ・ P 8 7 所有者・管理者への働き掛け 「建築基準法において、建物の維持保全は所有者・管理者の義務となっており、エレベーターの保守管理も所有者・管理者の義務となっている。そして、保守管理の現状においては、エレベーターという専門的・技術的知識を要する機械について、多くの場合専門業者に委託している。それゆえに、所有者・管理者は「エレベーターの安全は専門業者によって確保されている」と考えている。港区住宅公社のように、複数の建物を管理する組織であっても、保守管理業者としての技術力を示す情報について保守管理業者に対して積極的に開示を求めているなかったり、不具合情報を開示していなかった背景には、上記のようなエレベーターの保守管理の義務や重要性についての認識が薄かった可能性が考えられる。」
- ・ P 8 8 所有者・管理者の役割について、「所有者・管理者自身が自らの義務であるという認識を持ち、エレベーターの安全性の確保に主体的に関わっていくことを促すよう、所有者・管理者への働き掛けがなされるべき」

○ 国土交通省指針

- ・所有者の責務として次の内容が定められている。（検証項目①と同じ）
 - 1 製造業者による保守・点検情報を踏まえ、昇降機を常時適法な状態に維持するよう努めること。
 - 2 自ら保守・点検を行う場合を除き、必要な知識・技術力等を有する保守点検業者を選定し、保守点検契約に基づき保守・点検を行わせること。
 - 3 保守点検業者が必要とする作業時間及び昇降機の停止時間を確保し、保守点検業者が安全に業務できる措置を講じること。
 - 4 機器の劣化等により昇降機の安全な運行に支障が生じるおそれがある場合には、速やかに自ら保守その他の措置を講じ、又は保守点検業者に当該措置を講じさせ、昇降機の安全性の確保を図ること。
 - 5 標識の掲示、アナウンス等により昇降機利用者に安全利用を促すこと。

○ 区の現状・今後の方向性

- ・事故後、区有施設安全総点検や区有施設安全管理講習会を実施するとともに各種職員研修に危機管理に係るカリキュラムを追加することで、職員等の安全に対する意識向

上を図るとともに、エレベーター保守会社研修施設でエレベーター等安全管理セミナーを実施することで、施設管理担当職員等への知識付与と意識向上を図っている。今後も継続していく。（検証項目①と同じ）

検証項目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)

- 検証結果

- ・ 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（参考資料2「業務日報・作業報告書突合せ表」参照）、平成13年度から平成18年度の業務日報には、エレベーターの不具合情報及びエレベーター保守会社の作業内容等が記載されていた。また、エレベーター保守会社の作業報告書が確認できない故障修理対応事例についても、業務日報には作業内容等が記載されており、防災センターから住宅公社への報告は適切に行われていたものと思われる。

- 課題

- ・ 防災センターから住宅公社への報告は適切に行われていたが、住宅公社におけるエレベーター保守会社からの作業報告書の確認が形骸化しており、個別の不具合事案が重大事故に繋がるのではないかとの認識を持っていたとはいえない。

- 消費者庁事故等原因調査報告書の関連記述

- ・ 関連する記述なし

- 国土交通省指針

- ・ 関連する記述なし

○ 区の現状・今後の方向性

- ・事故後、区有施設安全総点検や区有施設安全管理講習会を実施するとともに各種職員研修に危機管理に係るカリキュラムを追加することで、職員等の安全に対する意識向上を図っている。さらに、エレベーター保守会社研修施設で実機を用いたエレベーター等安全管理セミナーを実施することで、施設管理担当職員等への知識付与を行っている。今後も継続していく。（検証項目①と同じ）

検証項目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)

○ 検証結果

- ・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（参考資料2「業務日報・作業報告書突合せ表」参照）、平成13年度～平成17年度については、本復旧まで時間を要した事例が見られるが、その都度、仮復旧措置を行っており、未修理案件を放置した事例は見られなかった。また、平成18年1月11日に開催された住民説明会で住民から出された不具合情報（平成17年の2回の地震時の不具合及び、平成14年から平成15年頃にエレベーターの落下事故があったのではないかとの指摘）については、平成18年1月12日に住宅公社から防災センターに事実確認を行っており、修理を放置した事実はなかった。平成18年度は、事故機モーターの冷却ファンが異音発生のため平成18年4月15日に取り外された後、平成18年6月3日の事故発生時まで再設置されなかった事案については、住宅公社では、平成18年4月24日、エレベーター保守会社に再調査を依頼後、平成18年5月30日に、冷却ファンの部品手配状況確認や再設置の督促を行っており、修理が未完了のものを放置していた事案はなかった。（参考資料6「平成15年3月19日発生の4号機故障に係る対応資料」、参考資料9「平成18年4月15日発生の故障に係る対応資料」参照）

○ 課題

- ・住宅公社では、不具合が発生した際に、放置することなく保守会社への連絡、確認を行っていた。しかし、これらの対応を行っていたにも関わらず、平成17年度、18年度には不具合が頻発しており、個別の不具合事案が重大事故に繋がるのではないかと

との認識を持っていたとはいえない。

○ 消費者庁事故等原因調査報告書の関連記述

- ・関連する記述なし

○ 国土交通省指針

- ・所有者の責務として次の内容が定められている。（検証項目①と同じ）
 - 1 製造業者による保守・点検情報を踏まえ、昇降機を常時適法な状態に維持するよう努めること。
 - 2 自ら保守・点検を行う場合を除き、必要な知識・技術力等を有する保守点検業者を選定し、保守点検契約に基づき保守・点検を行わせること。
 - 3 保守点検業者が必要とする作業時間及び昇降機の停止時間を確保し、保守点検業者が安全に業務できる措置を講じること。
 - 4 機器の劣化等により昇降機の安全な運行に支障が生じるおそれがある場合には、速やかに自ら保守その他の措置を講じ、又は保守点検業者に当該措置を講じさせ、昇降機の安全性の確保を図ること。
 - 5 標識の掲示、アナウンス等により昇降機利用者に安全利用を促すこと。

○ 区の現状・今後の方向性

- ・事故後、区有施設安全総点検や区有施設安全管理講習会を実施するとともに各種職員研修に危機管理に係るカリキュラムを追加することで、職員等の安全に対する意識向上を図っている。さらに、エレベーター保守会社研修施設で実機を用いたエレベーター等安全管理セミナーを実施することで、施設管理担当職員等への知識付与を行っている。今後も継続していく。（検証項目①と同じ）

検証項目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）

○ 検証結果

- ・ 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、メーカー系エレベーター保守会社から独立系保守会社に入札参加条件を拡大したことによる仕様の変更は確認できなかった（参考資料3「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・仕様書の比較（平成16年度～平成18年度）」（「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・仕様書の比較」については区事故調査委員会で調整））

○ 課題

- ・ 平成16、17、18年度の仕様書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いかった。

○ 消費者庁事故等原因調査報告書の関連記述

- ・ P75 保守管理業務委託の現状「本件事故当時、法令や指針等においても、保守管理業者から所有者・管理者に対して技術力を示す情報を開示することは求められていなかった。エレベーターの所有者・管理者が、エレベーターについて専門的な知識を有するエレベーター管理者から知識を持たない者へ変化する中で、更に独立系保守管理業者が参入し、所有者・管理者が、数ある保守管理業者の中から1社を選択する必要が生じたことで、当該保守管理業者に対象エレベーターの保守管理ができるのかといった、保守管理業者の判断をするに当たっての情報の開示を積極的に求めることが必要となった。そうであるにもかかわらず、所有者・管理者は、エレベーターの保守管理の義務があることの認識が薄く、保守管理の重要性について理解する機会がないままに、選択の判断基準を持たず、金額という誰にも分かりやすい基準によって、保守管理業務委託契約を行ってきたと考えられる。」
- ・ P86 「保守実績や保守点検員の教育体制等の会社情報、保守点検員の実務実績、同型機の実務経験及び保有資格などの保守管理業者としての技術力に関する情報については、保守管理業者の選定に資するため、保守管理業者から所有者・管理者に対して、積極的に開示されることが求められる」

○ 国土交通省指針

- ・ 指針においては、所有者は、保守点検業者の選定に当たって、価格のみによって決定

するのではなく、必要とする情報の提供を保守点検業者に求め、専門技術者の能力、同型又は類似の昇降機の業務実績その他の業務遂行能力等を総合的に評価することとしている。

○ 区の現状・今後の方向性

- ・区は平成19年度から、エレベーター保守契約を当該設置エレベーターに関する技術情報を持ち、交換部品供給が円滑に行えるとされるメーカー系エレベーター保守会社への特命随意契約（POG契約*）に切り替えている。今後、適切なエレベーター保守会社の選定をするため、国土交通省昇降機維持管理指針等の活用を図るとともに、メーカー系保守会社、独立系保守会社への部品供給に係る体制について聴取が可能な状況となった時点で、再度、契約のあり方について検討を行う。

* POG契約とは定期的な保守及び定期的な点検のみを行い、劣化した部品の取替え、修理等を含まない契約方式

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
<p>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)</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。</p>	<p>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。</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>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)</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。</p>	<p>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。</p>	<p>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。</p>
<p>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)</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。</p>	<p>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。</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、作業報告書として保全監督員^(※)に提出する。</p> <p>今後、事情聴取が必要</p>

※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>

第5 まとめ

捜査当局から還付された資料から、これまで確認できなかった事項についてかなりの部分が明らかになった。

検証作業をとおり、定期点検・修理後においても頻発して故障が発生するなど、当時のエレベーター保守会社の業務の履行に関する技術力や信頼性の不確かさ、区及び住宅公社においては、エレベーター保守業界の実態について、入札参加資格の拡大という変化と併せ、問題意識が希薄であったことがいえる。また、エレベーター保守会社・住宅公社・区の各当事者に該当することとして、帳票類の記載内容、提出、確認、保管などが十分ではなかった。このような、日々のルーティンな業務全般に緊張感が欠如していたと思われる。これらは、エレベーターが日常的に利用する極めて身近な機械ということから、重大な事故に至る可能性を現実として意識していなかったのではないかと考える。

この度の検証では、関係資料の細部にわたり具体的な内容が明らかになった。これは、今後の、エレベーターをはじめとする区有施設の安全を維持するための貴重な教訓であるとともに、区の事務事業すべてにわたり安全・安心を第一に取り組む更なるステップになったと考える。以下、この度の検証の全体をまとめた。

1. 住宅公社について

住宅公社は、エレベーター保守会社による定期点検報告書を受理、確認した時点でエレベーター機器の状況が改善されたとの認識であった。また、不具合が継続した場合には、その都度、エレベーター保守会社に点検依頼をするなどの対応はとっていた。しかし、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。

また、不具合に関しても、その都度、エレベーター保守会社に修理依頼等の対応を行っていたが、これらの故障修理時の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、エレベーターの管理者としての責務を十分果たしていたとは言えない。シティハイツ竹芝の防災センター管理受託会社から住宅公社に提出させた業務日報についても、住宅公社では決裁するのみで、エレベーター保守会社の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する報告義務については、『平成17年度までは「乙（住宅公社）は委託業務終了の都度、速やかに実施状況等を甲（港区）に報告しなければならない。」（港区立住宅関係業務委託契約書）とされ、平成18年度についても「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。」（港区特定公共賃貸住宅の管理運営に関する基本協定書）とされていた。』（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）より抜粋）が、区は業務日報の報告を平成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、区は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い。

3. エレベーター保守会社について

各エレベーター保守会社の定期点検作業項目については、区で使用している業務委託契約仕様書に沿った項目であった。また、故障修理対応についても故障を放置する事例はみられなかった。しかし、点検・修理等を実施しているにも関わらず、平成18年6月の事故発生時に近づくにつれ故障が頻発しており、作業内容が的確なものであったかどうかは、確認できなかった。また、故障対応時の作業報告書が確認できない事例が多く、エレベーター保守会社から住宅公社への報告が適切に行われていたかについても確認できなかった。

4. 防災センター管理受託会社について

シティハイツ竹芝防災センターの管理を行っていた管理受託会社については、業務日報の記載、住宅公社への報告等も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

事故の発生した平成18年当時、専門的な知識を必要とするエレベーターの保守は、エレベーター保守会社に委ねるとする考え方が一般的であり、エレベーターの管理者、所有者が自らエレベーターの安全を確保するという認識は希薄であった。当時、施設管理者であった住宅公社や所有者である区も、作業報告書や業務日報を他の一般的業務と同様、事務的に処理し、不具合の原因等について深く検討は行っていなかった。

平成14年度以前、住宅公社はエレベーター保守についてメーカー系保守会社と特命随意契約を行っていたが、平成15年度から見積もり合わせによる指名競争入札方式に変更し、メーカー系保守会社から独立系保守会社へも入札の門戸を拡大した。この時の仕様書の記載内容は、昇降機検査資格者の有無や部品の供給体制など、エレベーター保守契約の履行能力を確認するものにはなっていなかった。エレベーター保守契約の相手方をメーカ

一系保守会社から独立系保守会社まで拡大し、結果的に当該事故機の技術的な情報を持ち合わせていなかったと考えられる独立系保守会社のもとで事故が発生した。

公正取引委員会は、平成14年6月、メーカー系保守会社に対して独占禁止法に基づく排除勧告を行い、同年12月、区契約管財課が、公正取引委員会の排除勧告や、区監査委員からの指摘をもとに、「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メーカー系保守会社の推薦は認めない。」とする方針を通知し、住宅公社も、区のこの方針に従ったものであった。

6. 引続き調査を行っていく事項

(1) 未還付証拠品の検証

中間報告書（第3次）で示されている「ソレノイドのコイル絶縁被膜溶解、機械的不具合」、「抵抗及びリレーの状態の確認及び抵抗値の測定」などについて、事故機において、ソレノイド本体及び抵抗・リレーの不具合が発生していた可能性が考えられることから、重点的に調査を行う必要があるため、未だ還付されていない事故機本体の主要部品の還付を待って検証を行う。

(2) 部品供給状況の調査

区は平成19年度から、エレベーター保守委託契約を当該設置エレベーターに関する技術情報を持ち、交換部品供給が円滑に行えるとされるメーカー系エレベーター保守会社への特命随意契約（POG契約）に切り替えている。今後、国土交通省昇降機維持管理指針等の活用を図るとともに、当時のメーカー系保守会社、独立系保守会社の部品供給に係る体制について聴取が可能な状況となった時点でエレベーター保守会社への聴取を行う。

(3) その他エレベーター保守会社に関する事情聴取

エレベーター保守会社による実際の保守作業内容や修理の適否、作業報告書の作成・提出状況等について、聴取が可能な状況となった時点で、エレベーター保守会社への聴取を行う。

第6 区の安全対策

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に関すること

(1) 「港区有施設の安全管理に関する要綱」及び「港区立学校その他の教育機関の施設等の安全管理に関する要綱」制定

◇ 区有施設における担当者から部長級職員までの職層に応じた安全管理体制と安全管理業務を定めた。【平成21年10月】

※ 安全管理業務の具体的実施方法は、不具合への対応等「港区有施設安全管理業務実施要領（平成21年3月）」に定めている。

(2) 「港区危機管理基本マニュアル（改訂版）」の作成

◇ 危機事案を詳細に分類し、事案ごとの体制や緊急報告先を具体的に明示し、職員が危機発生時に迅速かつ的確に行動できるようにした。【平成25年9月】

(3) 緊急連絡体制の確保

◇ 全庁的な緊急連絡網を整備【平成18年7月以降毎年度整備】

◇ 夜間・休日を含め24時間体制で幹部職員に情報が伝達されるよう連絡網を整備【平成25年10月以降毎年度整備】

◇ 幹部職員を対象とした緊急情報メールの受信・応答訓練（※）の実施
【平成26年1月以降毎年度実施】

※ 全庁的に対応すべき緊急事案を想定し、防災危機管理室から幹部職員に一斉メールを送信し、事案の概要伝達訓練、メール受信応答訓練を行うもの。

2. 区有施設の点検に関すること

(1) 区有施設安全総点検の実施

◇ 毎年度4月1日から5月31日までの間、点検項目に沿って、全区有施設を対象として各施設の管理担当職員が目視、触診等により当該施設の点検を行う。これにより、各施設の不具合状況を把握するとともに、施設管理担当職員の安全確保に関する認識の向上を図る。（※）【平成18年8月以降毎年度実施】

※ 平成25年8月以降は、総点検の実効性をより高めるため、防災危機管理室に

において施設をピックアップし、一級建築士の資格を有する事業者とともに現地を訪問し専門的な観点から改善等に関わる助言を行っている。

3. 職員研修に関すること

(1) 区有施設安全管理講習会の実施

- ◇ 区有施設で実際に管理業務に当たる職員等を対象に、施設管理に係る基礎的な知識の取得と安全に対する意識向上を図る。【平成20年2月以降毎年度実施】

(2) エレベーター等安全管理セミナーの実施

- ◇ エレベーター等の管理業務に当たる職員等を対象に、エレベーター保守会社の研修施設に出向き、実機を使用して、エレベーターの日常管理や緊急時の対応に係る知識の習得を図る。【平成21年11月以降毎年度実施】

(3) 職員研修へのカリキュラムの追加等

- ◇ 新任研修（前期）、係長昇任前研修、課長研修に「危機管理」のカリキュラムの追加【平成26年4月以降毎年度実施】
- ◇ 主任主事研修、実務研修に「危機管理」のカリキュラムを追加
【平成27年4月以降毎年度実施】
- ◇ 係長昇任前研修、主任主事研修、実務研修を、全職員が3年に1度受講する区研修の一環である悉皆研修に「危機管理」のカリキュラムを変更。
【平成28年4月以降毎年度実施】

(4) シティハイツ竹芝エレベーター事故研修

- ◇ 事故発生から10年を経過したことに伴い、事故を風化させず、危機管理意識を高めるため、事故内容や事故以降の区の取組みについて理解を深める。
対象：平成18年の事故後に入区した職員及び管理職員（全21回実施）
【平成28年5月～8月実施】

(5) 全職員対象のeラーニング実施

- ◇ 危機管理に係る知識向上と安全に対する意識を醸成するため全職員を対象に実施
【平成26年4月以降毎年度実施】

4. その他

(1) マンションエレベーター安全装置等設置助成事業を開始

- ◇ 民間マンションが戸開走行保護装置等の安全装置を設置する際に、工事費の一部助成を行うことで、区内の民間マンションエレベーターへの戸開走行保護装置の設置を推進。 【平成28年度実施】

5. 平成29年度以降の新たな取組み

(1) エレベーターの閉じ込め等訓練の実施

- ◇ 消費者庁事故等原因調査報告書の記述において、「万が一事故が発生した際には、初動体制・救助体制の整備が、被害の重篤化を防ぐために重要となる。建物の所有者・管理者又は保守管理業者は、必要な情報を的確に聴き取り、収集できるように、定期的な通報訓練等を実施すること。」とされていることから、エレベーター保守管理会社と協働して、閉じ込め事故を想定した通報訓練を実施。

【平成29年度以降実施】

参考資料一覧

- 参考資料1 エレベーター事故にかかわる東京地方検察庁からの還
付品一覧（P 6 4）
- 参考資料2 エレベーター作業報告書・業務日報突合せ表（P 6 6）
- 参考資料3 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・
仕様書の比較（平成16年度～平成18年度）（P 7 7）
- 参考資料4 港区昇降機維持保全業務標準仕様書（POG契約）に
よる昇降機検査項目と各保守会社作業報告書様式に基
づく検査項目対照表（P 7 9）
- 参考資料5 住宅公社による業務日報の確認状況（P 8 0）
- 参考資料6 平成14年度：平成15年3月19日発生 of 4号機故障に
係る対応資料（P 8 3）
- 参考資料7 平成16年度：シティハイツ竹芝エレベーター4、5号
機作業報告書・故障報告書（平成16年11月6日～
13日）等資料（P 9 1）
- 参考資料8 平成18年度：業務日報（平成18年4月分（平成
18年5月16日報告））についての住宅公社から区へ
の報告書（案）（P 1 0 1）

参考資料 9 平成 18 年度：平成 18 年 4 月 15 日発生 の故障に係
る対応資料（P 104）

参考資料 10 港区シティハイツ竹芝事故調査委員会委員名簿（P 110）

参考資料 1

エレベーター事故にかかわる東京地方検察庁からの還付品一覧

(還付日 平成 27 年 9 月 15 日)

1 還付されたもの (区)

No.	還 付 品	年 度
1	シティハイツ竹芝エレベーターの不具合報告書	平成 18 年 4 月～6 月
2	シティハイツ竹芝管理報告書	平成 18 年 4 月
3	エレベーター保守点検業務委託契約書 (障害保健福祉センター)	平成 13 年度～平成 18 年度
4	実験現場記録シート (平成 19 年 6 月 26 日ノイズ測定実験、同年 7 月 4 号機運行実験など) ／区が第 3 次報告書作成時にタクラム社へ委託し実験したもの。	平成 19 年度
5	昇降機検査済証	平成 10 年 3 月 22 日
6	障害保健福祉センター等設備管理業務委託報告書	平成 18 年 5 月
7	機械式駐車場 2 号機の故障に関する資料	平成 18 年 1 月
8	例規集	平成 17 年度
9	制御盤 (事故機)	—
10	カップリングギアボックス (事故機)	
11	モーター (事故機)	
12	台座 (事故機)	
13	メインシープ (事故機)	
14	ブレーキアーム (1～4 号機)	
15	シングルソレノイド (1～4 号機)	
16	ブレーキアーム (3 次報告書実験用) ／区が第 3 次報告書作成時の実験で使用するためにシンドラーエレベータ(株)から購入したもの	
17	ブレーキスプリング (1～5 号機)	
18	リレー	
19	調整ボルト	
20	布片	
21	油 (オイル)	

2 還付されたもの (港区住宅公社)

No.	還 付 品	年 度
1	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
2	シティハイツ竹芝エレベーター不具合情報	平成 18 年度

3	シティハイツ竹芝エレベーター故障におけるシンドラー社への調査依頼	平成 16 年 11 月 8 日
4	シティハイツ竹芝エレベーター故障報告書	平成 16 年 11 月 15 日
5	シティハイツ竹芝業務日報（入居者対応等業務）	平成 13 年度～平成 18 年度
6	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
7	シティハイツ竹芝エレベーター定期検査成績表	平成 17 年度
8	業務責任者及び主任技術者通知書等	平成 17 年度
9	シティハイツ竹芝エレベーター保守点検業務委託支出書類	平成 14 年度～平成 18 年度
10	住宅関係業務委託契約書（区・公社）	平成 11 年度～平成 18 年度
11	指定管理者に関する基本協定書	平成 17 年度～平成 18 年度
12	シティハイツ竹芝入居者対応等業務委託支出書類	平成 13 年度～平成 17 年度
13	シティハイツ竹芝設備業務委託支出書類	平成 15 年度・平成 17 年度
14	機械式駐車装置保守点検業務支出書類	平成 18 年度
15	区民向け住宅安全管理調査書類	平成 16 年度～平成 17 年度
16	その他建物管理資料	平成 13 年度～平成 17 年度
17	諸規程集	作成年度の記載なし。

※東京地方検察庁から未還付のもの一覧

No.	還 付 品	年 度
1	作業報告書（平成 18 年 6 月 9 日付）	平成 18 年度
2	実験データ ／区が第 3 次報告書作成時にタクラム社へ委託し実験したもの	作成年度記載なし
3	竣工図（昇降機設備工事）	
4	引渡書（昇降機設備工事）	
5	MOディスク	
6	保守作業報告書	
7	故障作業報告書	
8	工事作業報告書	
9	ブレーキアーム（事故機）	
10	シングルソレノイド（事故機）	
11	ブレーキライニング（1～4 号機）	
12	ブレーキライニング（事故機）	
13	シングルソレノイド（3 次報告書実験用） ／区が第 3 次報告書作成時の実験で使用するためにシンドラーエレベータ(株)から購入したもの	

参考資料 2

エレベーター作業報告書・業務日報突合せ表

(検証項目 1、3、5、6、7、8、9、10、12、13 関係)

- ・平成13年度
- ・平成14年度
- ・平成15年度
- ・平成16年度
- ・平成17年度
- ・平成18年度

エレベーター作業報告書・業務日報 突合せ表

平成13年度

エレベーター作業報告書 (シンドラー)				業務日報 (日進産業)		当日 対応	
点検日		作業内容	(定期保守対応時間)及び作業報告書記載内容	記載日	記載内容		
平成13年4月10日	火	定期保守	(14:00~16:00)	平成13年4月10日	火	シンドラー来館の記載	
平成13年4月24日	火	定期保守	(10:30~12:00)	平成13年4月24日	火	シンドラー来館の記載	
平成13年5月8日	火	定期保守	(14:00~15:30)蛍光灯交換	平成13年5月8日	火	シンドラー来館の記載	
平成13年5月22日	火	定期保守	(10:00~12:00)	平成13年5月22日	火	シンドラー来館の記載	
				平成13年5月30日	水	「①エレベーター5号機インジケータ表示の乱が目立ちシンドラー-K. K連絡する。原因はコード発生基板不具合で有り基板交換にて正常する。」の記載あり。該当する作業報告書なし。	○
				平成13年6月6日	水	「4号機清掃員が掃除機コードを溝に落としたためB1のみ扉開閉できずシンドラー連絡する 10:45復旧する。電源プラグのひっかかりによりインターロックがせり開閉できず。」の記載あり。該当する作業報告書なし。	○
平成13年6月12日	火	定期保守	(12:00~16:00)	平成13年6月12日	火	シンドラー来館の記載	
平成13年6月26日	火	定期保守	(10:10~12:00)	平成13年6月26日	火	シンドラー来館の記載	
平成13年7月10日	火	定期保守	(14:00~16:00)	平成13年7月10日	火	シンドラー来館の記載	
平成13年7月24日	火	定期保守	(10:00~12:00)	平成13年7月24日	火	シンドラー来館の記載	
平成13年8月7日	火	定期保守	(14:00~16:20)	平成13年8月7日	火	シンドラー来館の記載	
				平成13年8月13日	月	「12Fにて4号機~5号機共開閉できずK・Kシンドラーへ連絡。ホールボタン上側破損のためボタン交換により復旧する。11:20分~12:40分」の記載あり。該当する作業報告書なし。	○
平成13年8月21日	火	定期保守	(9:50~12:00)	平成13年8月21日	火	シンドラー来館の記載	
平成13年9月11日	火	定期保守	(14:00~16:00)			9月分の業務日報なし	
平成13年9月25日	火	定期保守	(9:45~11:45)			9月分の業務日報なし	
平成13年10月9日	火	定期保守	(14:00~16:00)	平成13年10月9日	火	シンドラー来館の記載	
平成13年10月23日	火	定期保守	(10:00~12:00)	平成13年10月23日	火	シンドラー来館の記載	
平成13年11月13日	火	定期保守	(14:00~16:00)	平成13年11月13日	火	シンドラー来館の記載	
				平成13年11月20日	火	「公社職員へ報告済(出勤時に各フロアからエレベーターへ自転車3~4台の乗り入れがあり、ルールを守っている入居者が迷惑している。公社より注意の有無)」の記載あり。	
平成13年11月27日	火	定期保守	(13:00~15:30)	平成13年11月27日	火	シンドラー来館の記載	
				平成13年11月28日	水	「エレベーター内に最近タバコの吸殻及び灰が目立ちます。」の記載あり	
				平成13年12月10日	月	「エレベーター4号機前及び16F非常階段にてタバコの吸殻が有りました。」の記載あり。	
平成13年12月11日	火	定期保守	(14:00~16:10)	平成13年12月11日	火	シンドラー来館の記載	
平成13年12月25日	火	定期保守	(9:50~11:50)	平成13年12月25日	火	シンドラー来館の記載	
				平成14年1月8日	火	「1/7日エレベーター内にタバコの灰が散乱している。」の記載あり。	
平成14年1月15日	火	定期保守	(14:00~16:10)	平成14年1月15日	火	シンドラー来館の記載	
平成14年1月29日	火	定期保守	(10:00~12:00)	平成14年1月29日	火	シンドラー来館の記載	
平成14年2月12日	火	定期保守	(14:00~16:30)	平成14年2月12日	火	シンドラー来館の記載	
				平成14年2月25日	月	「2/25午後16:30ころエレベーターインジケータ表示がおかしくシンドラー-K.K連絡し17:15ごろ点検コード発生基盤不具合のため発生基盤交換にて修理する。」の記載あり。該当する作業報告書なし。…※25日分の対応については26日分の業務日報に記載されていた。	○
平成14年2月26日	火	定期保守	(10:00~12:00)	平成14年2月26日	火	シンドラー来館の記載	
平成14年3月12日	火	定期保守	(14:00~16:30)	平成14年3月12日	火	シンドラー来館の記載	
平成14年3月26日	火	定期保守	(9:50~12:00)	平成14年3月26日	火	シンドラー来館の記載	

エレベーター作業報告書と業務日報突合せ結果

定期保守 エレベーター作業報告書と業務日報の記載内容は一致している。
故障修理 修理依頼当日に対応がなされている。ただし、故障修理についての作業報告書が存在しない。また、13年9月分の業務日報が存在しない。
 ……業務日報の故障修理に対応する作業報告書が存在しない日(13年5月30日、6月6日、8月13日、14年2月25日 計4回:故障修理出勤4回)

平成14年度

エレベーター作業報告書 (シンドラー)				業務日報 (日進産業)		当日 対応
点検日		作業内容 (定期保守対応時間)及び作業報告書記載内容	記載日		記載内容	
平成14年4月9日	火	定期保守 (14:00~16:20)	平成14年4月9日	火	シンドラー来館の記載	
			平成14年4月15日	月	「共用部及びエレベーター内にタバコの灰が目立ちます。」の記載あり。	
平成14年4月23日	火	定期保守 (10:00~12:50)	平成14年4月23日	火	シンドラー来館の記載	
平成14年5月14日	火	定期保守 (14:00~16:20)	平成14年5月14日	火	シンドラー来館の記載	
平成14年5月28日	火	定期保守 (10:00~12:00)	平成14年5月28日	火	シンドラー来館の記載	
			平成14年6月10日	月	「19Fエレベーター内にタバコの灰が目立つとの事。禁煙マークシールを貼ってくださいとのこと。」の記載あり。	
平成14年6月11日	火	定期保守 (14:00~16:10)	平成14年6月11日	火	シンドラー来館の記載	
平成14年6月25日	火	定期保守 (10:00~12:10)	平成14年6月25日	火	シンドラー来館の記載	
			平成14年7月2日	火	「4号機エレベーター異音がするため、シンドラーエレベーターへ連絡。バランスチェーン、ガイドローラー位置ズレ、ガイドローラー位置修正」の記載あり。当日中に復旧するも、該当する作業報告書なし。	○
平成14年7月9日	火	定期保守 (14:00~16:30)	平成14年7月9日	火	シンドラー来館の記載	
平成14年7月23日	火	定期保守 (10:00~12:00)	平成14年7月23日	火	シンドラー来館の記載	
平成14年8月6日	火	定期保守 (14:00~16:00)	平成14年8月6日	火	シンドラー来館の記載	
平成14年8月27日	火	定期保守 (10:00~12:00)	平成14年8月27日	火	シンドラー来館の記載	
平成14年9月10日	火	定期保守 (13:00~16:30)	平成14年9月10日	火	シンドラー来館の記載	
平成14年9月24日	火	定期保守 (10:00~12:20)	平成14年9月24日	火	シンドラー来館の記載	
平成14年10月8日	火	定期保守 (14:00~16:00)	平成14年10月8日	火	シンドラー来館の記載	
平成14年10月22日	火	定期保守 (9:30~11:30)	平成14年10月22日	火	シンドラー来館の記載	
平成14年11月12日	火	定期保守 (14:00~16:20)	平成14年11月12日	火	シンドラー来館の記載	
平成14年11月26日	火	定期保守 (10:00~12:00)	平成14年11月26日	火	シンドラー来館の記載	
平成14年12月10日	火	定期保守 (14:00~16:30)	平成14年12月10日	火	シンドラー来館の記載	
平成14年12月24日	火	定期保守 (10:00~12:00)	平成14年12月24日	火	シンドラー来館の記載	
平成15年1月14日	火	定期保守 (14:00~16:20)	平成15年1月14日	火	シンドラー来館の記載	
平成15年1月28日	火	定期保守 (10:00~12:00)	平成15年1月28日	火	シンドラー来館の記載	
平成15年2月10日	月	定期保守 (14:00~16:30)	平成15年2月10日	月	シンドラー来館の記載	
平成15年2月25日	火	定期保守 (10:00~12:00)	平成15年2月25日	火	シンドラー来館の記載	
平成15年3月3日	月	故障修理 作業報告書に「内容:カゴ中照明切れ 原因:老化の為 処置:蛍光灯交換致し対象機不明 ました。」の記載あり。	平成15年3月3日	月	「シンドラー連絡内部蛍光交換」の記載あり。	○
平成15年3月11日	火	定期保守 (14:00~16:40)	平成15年3月11日	火	シンドラー来館の記載	
平成15年3月19日	水	故障修理 作業報告書に「状態:1Fストップ(到着時、強打音したとのこと) 原因:バランスチェーンガイドローラー回転不具合により、カウンタ側取付部破損の為、カゴ側にチェーン強打による異音。 処置:ガイドローラー分解清掃及びカウンタ取付部交換。」の記載あり。部品納品欄に「新規取付金具 数量1」の記載あり。(作業時間 8:30~15:00)	平成15年3月19日	水	①午前8時4号機エレベーター故障シンドラー-K.K連絡 ②状態 1Fストップ到着時強打音がしたとの事・乗客 ③原因 バランスチェーンガイドローラー回転不具合によりカウンタ側取付部破損のためカゴ側にチェーン強打による異音 ④処置 ガイドローラー分解清掃及びカウンタ取付部交換」の記載あり。	○
平成15年3月25日	火	定期保守 (10:00~12:00)	平成15年3月25日	火	シンドラー来館の記載	

エレベーター作業報告書と業務日報突合結果

定期保守
故障修理

エレベーター作業報告書と業務日報の記載内容は一致している。
修理依頼当日に対応がなされている。ただし、一部の故障修理について作業報告書が存在しない。
…業務日報の故障修理に対応する作業報告書が存在しない日(14年7月2日 計1回:故障修理対応3回)

平成15年度

エレベーター作業報告書 (シンドラー)				業務日報 (日進産業)		当日 対応	1次報告 不具合 番号	
点検日		作業内容	(定期保守対応時間)及び作業報告書記載内容	記載日	記載内容			
平成15年4月8日	火	定期保守	(9:50~12:00)	平成15年4月2日	水	「EV天上及びガラスの歪み有り。公社職員及びシンドラーK. K連絡済」の記載あり。該当する作業報告書なし。	不明	1
平成15年4月22日	火	定期保守	(10:00~12:30)	平成15年4月8日	火	シンドラー来館の記載(「シンドラーエレベーター(9:50~12:00)カゴ天上修繕は公社打ち合わせ」の記載あり。)あり。		
平成15年5月9日	金		※公社あて平成15年3月19日依頼の故障対応に係る報告書提出	平成15年4月22日	火	シンドラー来館の記載		
平成15年5月13日	火	定期保守	(14:00~16:00)	平成15年5月8日	木	「4号機エレベーター衝撃音し、シンドラーK. K連絡す。原因は、扉開閉センサーの配線が切れた音である。配線修理により平常運転復旧する。」の記載あり。該当する作業報告書なし。	○	2
平成15年5月27日	火	定期保守	(9:30~11:30)	平成15年5月13日	火	シンドラー来館の記載		
平成15年6月10日	火	定期保守	(12:45~16:00)	平成15年5月27日	火	シンドラー来館の記載		
平成15年6月24日	火	定期保守	(10:00~12:00)	平成15年6月10日	火	シンドラー来館の記載		
平成15年7月8日	火	定期保守	(13:30~16:00)	平成15年6月24日	火	シンドラー来館の記載		
平成15年7月22日	火	定期保守	(13:00~16:00)	平成15年7月1日	火	「お知らせ エレベーター修理(7/12~13日)」の記載あり。ただし、12日~13日にシンドラー来館の記載なし。		
平成15年7月30日	水		※公社あて7月12日~13日の修理(平成15年3月19日依頼の故障対応)に係る最終的な報告書の提出あり。	平成15年7月8日	火	シンドラー来館の記載		
平成15年8月5日	火	定期保守	(9:45~11:45)	平成15年7月22日	火	シンドラー来館の記載		
平成15年8月26日	火	定期保守	(13:15~16:00)	平成15年7月30日	水			
平成15年9月9日	火	定期保守	(13:00~16:00)	平成15年8月5日	火	シンドラー来館の記載		
平成15年9月24日	水	定期保守	(13:00~16:00)	平成15年8月26日	火	シンドラー来館の記載		
平成15年10月14日	火	定期保守	(13:00~16:00)	平成15年9月9日	火	シンドラー来館の記載		
平成15年10月28日	火	定期保守	(10:40~12:40)	平成15年9月24日	水	シンドラー来館の記載		
平成15年11月11日	火	定期保守	(13:00~16:00)	平成15年10月14日	火	コピー不具合により業者等入館記載欄読み取れず。		
平成15年11月25日	火	定期保守	(13:00~16:00)	平成15年10月15日	水	「午後4:30頃地震発生エレベーター4号、5号機停止 シンドラー連絡 5:30分復旧」の記載あり。該当する作業報告書なし。	○	3
平成15年12月9日	火	定期保守	(13:00~16:10)	平成15年10月28日	火	シンドラー来館の記載		
平成15年12月15日	月	故障修理 対象機 不明	作業報告書に「状態:DOWN時、B1F手前でSTOPしたとのこと。到着時正常。原因:1FドアSW接触不良と思われる。処置:1FドアSW調整・手直し及び、各部点検」の記載あり。(作業時間8:30~12:00)	平成15年11月11日	火	シンドラー来館の記載		
平成15年12月19日 (₂)	金	故障修理 対象機 不明	作業報告書に「状態:到着時正常。処置:下記基板交換いたしました。後日再度調査におうかがいします。」の記載あり。同作業報告書部品納入欄「1F002基板、CMOSタイマー、SBC基板」の記載あり。(作業時間17:30~21:00)	平成15年11月25日	火	シンドラー来館の記載		
				平成15年12月5日	金	「住民より5号機エレベーター激音がしたとのこと連絡有り シンドラー連絡し点検するも異常なし」の記載あり。該当する作業報告書なし。	○	4
				平成15年12月9日	火	シンドラー来館の記載		
				平成15年12月15日	月	「住民よりB1手前でストップしたことでシンドラーへ連絡し8時30分着原因は1Fドア接触不良と思われる。1Fドア調整正常にもどる」の記載あり。	○	5
				平成15年12月17日	水	「公社職員よりエレベーター4号機1F~B1着にて音がし数秒間開かないとの事でシンドラー連絡点検するも原因不明 明日再点検」の記載あり。該当する作業報告書なし。	○	6
				平成15年12月18日	木	「清掃人(日本ビルシステム)より11:40分ごろ8F~B1に降りた時 B1近くで止まりもう一度B1を押したら動きだしB1に止まった時、段差があったとのこと(4号機エレベーター)当日中に作業依頼の記載なし。」	×	7
				平成15年12月19日 (₁)	金	「①シンドラーエレベーター4号機再度点検(11:30分~15:20分)考えられる部品の交換をしております。該当する作業報告書なし。」		
				平成15年12月19日 (₂)	金	②入居者より1F~B1着にて5cm~6cm位の段差が見られた。16:30~シンドラーエレベーター連絡 ③基板交換(17:36~21:05) ④苦情者4人」の記載あり。	○	8

平成15年12月20日	土	故障修理 対象機 不明	作業報告書に「本日、ハイコーダーの設置と下記の部品交換及び段差調整を致しました。ハイコーダーは予測される故障ポイントに設置し、故障原因を発見する為の装置です。設置場所はインバーターです。」の記載あり。 部品納品欄「マイコン ベーシック基板」の記載あり。 なお、修理時間は20日9時～24時40分となっており21日までかかっている。	平成15年12月20日	土	平成15年12月20日(土)～21日(日)の業務日報記載なし。(平成15年度は土日に業務日報の記載なし。)		9
平成15年12月21日	日	故障修理 対象機不明	作業報告書に「(故)時々B1Fドア開かずSD近接SW取替ました。」の記載あり。 修理時間17時40分～23時					10
平成15年12月22日	月	故障修理 対象機 不明	作業報告書に「状態:1F～B1F間でDOWN時ときどき停止することがある。 原因:ケーブル内操作カイロ断線のため。 処置:スペア線ケーブルと取換後、正常運転。」の記載あり。 社内連絡事項欄「ケーブル新規取換を12/25及び12/26に予定する。」の記載あり。(作業時間 9:00～19:00)	平成15年12月22日	月	「①エレベータ再点検(9:30～24:40)②苦情者3人 ③本今朝7:30 8:30 2回停止 ④シンドラーK. K点検(9:00～19:00)⑤原因 ケーブル内操作カイロ断線のため⑥スペア線ケーブル取換後正常運転」の記載あり。	○	11
平成15年12月24日	水	定期保守	(13:00～16:00) ※15日の故障発生から22日までの対応について公社あて最終的な報告書の提出あり。	平成15年12月24日	水	シンドラー来館の記載 「ケーブル新規取換を12/25～12/26日に予定す」の記載あり。		
				平成15年12月26日	金	「シンドラーエレベーター電気部品交換作業(19:00～18:00)の記載あり。該当する作業報告書なし。		
平成16年1月13日	火	定期保守	(14:00～16:00)	平成16年1月13日	火	シンドラー来館の記載		
平成16年1月27日	火	定期保守	(13:00～16:00)	平成16年1月27日	火	シンドラー来館の記載		
平成16年2月10日	火	定期保守	(9:30～11:30)	平成16年2月10日	火	シンドラー来館の記載		
平成16年2月24日	火	定期保守	(13:00～16:00)	平成16年2月24日	火	シンドラー来館の記載		
平成16年3月9日	火	定期保守	(14:00～16:00)	平成16年3月9日	火	シンドラー来館の記載		
				平成16年3月18日	木	「11Fにて下降ボタンを押しても停止せず苦情あり 13時30分シンドラーエレベータ点検(問題なし) 10F、11F、12F点検」の記載あり。該当する作業報告書なし。	○	12
平成16年3月23日	火	定期保守	(13:00～16:00)	平成16年3月23日	火	シンドラー来館の記載		

エレベーター作業報告書と業務日報突合結果

定期保守

エレベーター作業報告書と業務日報の記載内容は一致している。

故障修理

概ね修理依頼当日に対応がなされているが、部品交換に数日を要した事例あり。ただし、一部の故障修理についての作業報告書が存在しない。

…業務日報の故障修理に対応する作業報告書が存在しない日(15年4月2日、5月8日、10月15日、12月5日、12月17日、12月19日(1)、12月26日、16年3月18日 計8回:故障修理出勤11回)

※ (平成15年度は土日休日及び年末年始(12月27日～1月4日)について、業務日報の記載なし。例外:(10月19日(日)のみ記載あり)

平成16年度

エレベーター作業報告書 (シンドラー)				業務日報 (日進産業)		当日 対応	1次報告 不具合 番号	
点検日		作業内容	(定期保守対応時間)及び作業報告書記載内容	記載日	記載内容			
平成16年4月13日	火	定期保守	(14:00~16:00)	平成16年4月13日	火	当該日にシンドラー来館の記載なし。		
平成16年4月27日	火	定期保守	(13:00~16:00)	平成16年4月27日	火	シンドラー来館の記載 「作業報告書を公社へファックス転送 ◎住宅サービス係職員来館 ファックス原票 その他書類持ち帰り。」の記載あり。		
平成16年5月11日	火	定期保守	(14:25~16:30)	平成16年5月11日	火	シンドラー来館の記載		
平成16年5月25日	火	定期保守	(13:00~16:00) 4,5号機かご室の「ファンスイッチ入れました。」 の記載あり。	平成16年5月25日	火	シンドラー来館の記載 「作業報告書を公社へファックス」の記載あり。		
				平成16年6月8日	火	「事前内欄に○印:「◎シンドラー-ELV点検22日(火) (6月より月1回の点検)」の記載あり。		
				平成16年6月16日	水	「◎シンドラー-にELV内の壁の見積り(養生)を公社職員より要望 有り 至急書類(見積)を送るようTELする。」の記載あり。		
平成16年6月22日	火	定期保守	(13:00~16:00)	平成16年6月22日	火	シンドラー来館の記載		
				平成16年6月23日	水	「公社職員来館-ELVの修理用両面テープ持参。管理の方で修理する。」 の記載あり。		
				平成16年6月25日	金	「◎公社職員2名来館 ELV補修用のガムテープ持参AM11:45」の 記載あり。		
				平成16年6月28日	月	「・エレベーター内の養生の補修作業9:30~11:30(清掃係員に 協力願う)・公社職員2名が来館、エレベーター内の養生の補修を見て帰る。」の記載あり。		
				平成16年7月13日	火	「※エレベーター内養生、ハガレ、修理16:20~16:40」の記載あり。		
				平成16年7月26日	月	「◎エレベーター内養生修理(ボンド使用)」の記載あり。		
平成16年7月27日	火	定期保守	(13:00~16:05)	平成16年7月27日	火	シンドラー来館の記載 「作業報告書公社へFAX」の記載あり。		
平成16年8月24日	火	定期保守	(13:00~16:00)	平成16年8月24日	火	シンドラー来館の記載		
				平成16年9月5日	日	「EV内部養生修理」の記載あり。		
平成16年9月28日	火	定期保守	(13:00~16:00.)	平成16年9月28日	火	シンドラー来館の記載 「作業報告書公社へFAX」の記載あり。		
				平成16年10月17日	日	「※エレベーター故障(10:30~11:20)※エレベーター故障 籠内に閉じ込め(17F居住者)(約1時間)」の 記載あり。故障対応の記載なし。該当する作業報告書なし。	不明	
平成16年10月26日	火	定期保守	(13:00~16:00)	平成16年10月26日	火	シンドラー来館の記載 「作業報告書公社へFAX」の記載あり。		
平成16年11月7日	日	故障修理	①(11月6日故障分対応)対応時刻(7日AM0:50~5:00) 対象機 「状態:1F戸開ストップ 原因:1F乗場非常呼戻しボタンが押されていた為 ①4・5号機 (5号機がブレーキトラブルにより、停止した為、4号機運転できず、住人の 方が上記ボタンを押したものだと思われる。) 処置:5号機ブレーキ調整 及び4号機復帰」の記載あり。 ②5号機 ②対応時刻(14:20~15:50) 「状態:B1Fにて戸開しなかった。到着時正状運転再現できず。 原因:マイコン基板接触不良と思われる。処置:B1Fプレート確認、 ドアセレ確認 リレー#21、#22確認、基板部手入れ。」の記載あり。	平成16年11月7日	日	①入居者からの苦情欄「6日PM11:00頃エレベーター故障したとの苦情有り。 防災センターがシンドラーに通報 7日AM5:00頃終了(防災センターより)」の記載あり。 ②特記事項欄「13時15分頃エレベーター5号機故障。防災センターシンドラー連絡来館するまで 5号機停止する。14:20~15:50 1名マイコン基板接触不良と思われる」の記載あり。	○	14、15
平成16年11月8日	月	定期保守	(10:30~16:00) 「11/6,7の故障原因調査の為 エレベーターの総合点検を致しました。 1、No4, 5ブレーキ調整 2、No4, 5副操作盤 戸開ボタン交換、計4個」 の記載あり。 部品納品欄に「戸開ボタン 数量4 無償」の記載あり。	平成16年11月8日	月	「◎公社職員へ報告AM10:10・6日、7日のELV故障について説明報告を終了。 ◎シンドラーエレベーター(株)・故障の全再点検作業に来館3名AM10:45~16:00」の記載あり。		17

平成16年11月11日	木	故障修理 対象機 不明	作業報告書に「B1Fにて扉が開かないという件につきまして下記の通り、調査したので、ご報告します。 内容:①着床装置調整 ②安全回路、リミットスイッチ回路の測定 上記2点が今回の原因と考えられるので、調査しましたが、異常が見受けられませんでした。万が一異状が出た場合については至急、対応致しますので、宜しくお願いします。」の記載あり。(作業時間 17:30~21:30)	平成16年11月11日	木	入居者からの苦情欄「早朝住民がエレベーターB1へ降りた時、扉が開かなかったがしばらくして開いた。」の記載あり。	○	18
平成16年11月12日	金	故障修理 対象機 不明	「・現状 B1F着時ドア開かず(到着時正常) ・原因 テールコード接触不良と思われます ・処置 安全回路、ドアカイト着床装置カイトについてスペアコード取付致しました」の記載あり。(作業時間 10:30~19:00)	平成16年11月12日	金	「エレベーター故障再点検AM~PM5:15以後作業中2名(シンドラー) ◎昨日(11日)シンドラーELV故障再点検に来館(17:30~19:10)(保守会社社員3名)」の記載あり。	○	19
平成16年11月13日	土	故障修理 対象機 5号機	「状態:No5 B1戸開しない 原因:到着時正常、ドアモーターカーボン接触不良とおもわれる 処置:上記交換後、近接SWドアマシン点検致しました」の記載あり。(作業時間 12:30~15:40)	平成16年11月13日	土	「エレベーター故障。B1。ドア開かず。作業報告書FAX流す」の記載あり。	○	20
平成16年11月15日	月		※公社あて、11月6日~7日の故障修理対応について報告書提出					
				平成16年11月25日	木	「エレベーター籠内。剥がれ。修理」の記載あり。		21
平成16年11月30日	火	定期保守	(10:00~12:00) 「ドア回りを含め各部点検致しましたが、異常ありません、(No4, 5)」の記載あり。	平成16年11月30日	火	シンドラー来館の記載		
				平成16年12月14日	火	巡回結果欄「エレベーター内の養生補修」の記載あり。		
平成16年12月28日	火	定期保守	(10:00~13:20)	平成16年12月28日	火	シンドラー来館の記載		
平成17年1月25日	火	定期保守	(13:20~15:45) 4.5号機昇降路「かご上清掃いたしました」の記載あり。	平成17年1月25日	火	シンドラー来館の記載(FAX流すの記載あり)		
				平成17年2月18日	金	「AM8:30・ELVトラブル有り(清掃係員より報告有り)シンドラーへTELAM9:00来館調査。 異常なし。公社へ報告。」の記載あり。該当する作業報告書なし。	○	22
平成17年2月22日	火	定期保守	(13:00~16:00)	平成17年2月22日	火	シンドラー来館の記載		
平成17年3月22日	火	定期保守	(12:50~16:40)	平成17年3月22日	火	シンドラー来館の記載		
				平成17年3月29日	火	「◎公社職員2名来館PM4:45。シンドラーの書類渡す。」の記載あり。		

エレベーター作業報告書と業務日報突合結果

定期保守 エレベーター作業報告書と業務日報の記載内容は一致している。
故障修理 修理依頼当日に対応がなされている。ただし、一部の故障修理についての作業報告書が存在しない。
その他 6月8日付業務日報に「6月より月1回の点検」の記載があるが、委託契約の仕様上は月2回の定期点検が定められている。
月例定期点検の回数減についての理由は記載されていない。

…業務日報の故障修理に対応する作業報告書が存在しない日(16年10月17日、17年2月18日 計2回:故障修理出勤7回)

※11月8日と30日に定期保守を実施した旨の表記があるが、前後関係から8日分については、故障対応をした際に作業報告書の作業種別コード欄に「定期保守コード」を誤記したものと推定される。

平成17年度

エレベーター作業報告書 (日本電力サービス)				業務日報 (日進産業)		当日 対応	1次報告 不具合 番号
点検日		作業内容	(定期保守対応時間)及び作業報告書記載内容	記載日	記載内容		
平成17年4月14日	木	定期保守	(対応時間不明)	平成17年4月14日	木	エレベーター定期点検の記載	
平成17年4月27日	水	定期保守	(対応時間不明) 「4月25日5号機エレベーター異音について、給油器の油が不足していた為、異音が発生していたと思われます。本日給油器に油を給油しました。」の記載あり。	平成17年4月27日	水	エレベーター定期点検の記載	23 (4/25 対応)
平成17年5月10日	火	定期保守	(対応時間不明)	平成17年5月10日	火	エレベーター定期点検の記載	
平成17年5月24日	火	定期保守	(対応時間不明)	平成17年5月24日	火	エレベーター定期点検の記載	
平成17年6月7日	火	定期保守	(10:00~11:50) 「機械室清掃を重点的に、実施致しました。防災センター殿より非常呼び戻しカバーが割れているとの連絡を頂きましたので、確認致しました。非常呼び戻しカバーは、本日持ち帰り、後日(次回点検時に)交換致します。」の記載あり。	平成17年6月7日	火	エレベーター定期点検の記載	24
				平成17年6月8日	水	「※5:55 4号機ELV23Fで扉開状態で停止。日本電力サービスにて点検 7:25復旧扉閉の安全装置が作動していた為。」の記載あり。該当する作業報告書なし。	○
平成17年6月21日	火	定期保守	(10:00~11:50) 「前回防災センター殿よりお話し頂いていた非常呼び戻しカバーは、本日交換修繕致しました。」の記載あり。	平成17年6月21日	火	エレベーター定期点検の記載	
平成17年7月12日	火	定期保守	(対応時間不明)	平成17年7月12日	火	エレベーター定期点検の記載	
				平成17年7月21日	木	「エレベーター(No4, No5)の開閉→エレベーター内清掃係員(ワックス掛け)10:00~11:00」の記載あり。	
				平成17年7月23日	土	「(地震関連) 16:35 地震発生 No4,5エレベーター停止、カゴ内に乗客なし。 16:38 日本電力サービスに復旧依頼。 16:45 南側非常階段解放 17:03 「エレベーター使用不能」の全館放送 18:55 日本電力サービス到着 19:10 エレベーター復旧と同時に「エレベーター復旧」を全館放送」の記載あり。該当する作業報告書なし。	○ 25
平成17年7月26日	火	定期保守	(対応時間不明)	平成17年7月26日	火	当該日にエレベーター定期点検の記載なし	
平成17年8月9日	火	定期保守	(対応時間不明)	平成17年8月9日	火	エレベーター定期点検の記載	
平成17年8月23日	火	定期保守	(9:40~11:30)	平成17年8月23日	火	エレベーター定期点検の記載	
				平成17年8月30日	火	「エレベーターの開閉→エレベーター内ワックス掛け(清掃係員)No4, No5(9:30~10:40)」の記載あり。	
平成17年9月13日	火	定期保守	(対応時間不明)	平成17年9月13日	火	エレベーター定期点検の記載	
				平成17年9月19日	月	「4,5号エレベーター停止の件 停電検知器の配線に接触不良があり、そのままに置くと停電、エレベーターの停止等は有り得るので、それを直そうとして、かえって何度かの瞬時停電、エレベーターの停止も起こしてしまいました。住宅の方々にはエレベーター停止の件で迷惑をかけた。」の記載あり。故障修理依頼行ったか不明。該当する作業報告書なし。	不明 26
平成17年9月27日	火	定期保守	(対応時間不明)	平成17年9月27日	火	エレベーター定期点検の記載	
平成17年10月11日	火	定期保守	(対応時間不明)	平成17年10月11日	火	エレベーター定期点検の記載	
				平成17年10月12日	水	「エレベーターの開閉→エレベーター内清掃係員No4, No5号機(10:40~11:50)(ワックス掛け)」の記載あり。	
平成17年10月25日	火	定期保守	(対応時間不明)	平成17年10月25日	火	エレベーター定期点検の記載	
平成17年11月8日	火	定期保守	(対応時間不明)	平成17年11月8日	火	エレベーター定期点検の記載	
平成17年11月22日	火	定期保守	(対応時間不明)	平成17年11月22日	火	エレベーター定期点検の記載	
平成17年11月24日	木	故障対応	(18:20~23:40) 「状態:7Fレベル上1000mm位にて乗客の方が閉じ込められていた。原因:ピット内にて、つり合いロープガイドローラーが走行中につり合いロープを巻き込んで噛んだ状態になりかごを停止させ、その振動で調速機安全スイッチが作動した為。処置:つり合いロープガイドローラー一部手直し・調整作業をして正常運転を確認。」の記載あり。	平成17年11月24日	木	業務日報に該当する不具合発生や保守会社への連絡、来館等の記載なし。	○ 27
				平成17年11月25日	金	「エレベーター5号機音声出ない。-日本電力サービス(12:15~14:15)修理」の記載あり。該当する作業報告書なし。	○

平成17年12月2日	金	故障対応	作業報告書に「状態:管理者様よりNo. 5号機走行中振動と異音がするとのご連絡。原因:走行中の振動は、電気的モーターの振動がロープに伝わり、かごが振動していた。異音は、つり合いロープのねじれにより、走行中つり合い揺れて異音が発生していた。処置:振動は、モーター制御回路にて調整いたしました。異音は、つり合いロープのねじれを調整致しました。上記作業後、エレベーター走行状態を確認して退出しました。」の記載あり。(作業時間 18:20~23:40)	平成17年12月2日	金	「15:37 5号エレベーター23Fに着く前にガタガタと衝撃、下り4F~5Fの間ですったような音がする。1Fにて停止、貼紙する。4号エレベーター正常 19:10日本電力サービス前回故障時と同様、ロープのねじれの為、修理後復旧、ガイドローラーは取替ではなく調整している。」の記載あり。	○	28
平成17年12月6日	火	定期保守	(対応時間不明)	平成17年12月6日	火	エレベーター定期点検の記載		
平成17年12月20日	火	定期保守	(対応時間不明)	平成17年12月20日	火	エレベーター定期点検の記載		
平成17年12月23日	金	故障対応	作業報告書に「状態:管理者様よりNo. 5号機ELVが走行中かごが振動するとのご連絡。原因:メインロープのロープ油が寒さで、固まってソラセシーブに付着した為、ソラセシーブ回転時にソラセシーブが振動し、その振動がメインロープを伝わり走行中かごが振動していた。処置:付着したロープ油の固まりを取り除いて正常運転確認後、退出しました。」の記載あり。(作業時間 9:30~12:00)	平成17年12月23日	金	業務日報に該当する不具合発生や保守会社への連絡、来館等の記載なし。	○	
				平成17年12月29日	木	「エレベーター4号機 上、下ゴトゴト音する、13:20日本電力サービスに修理依頼。保守会社社員(15:09~18:14)修理」の記載あり。該当する作業報告書なし。	○	29
				平成17年12月31日	土	「5号エレベーター18階から上へ上がる時、大きく揺れた。異音もした。-配達人から通報10:40~11:30日本電力サービスに修理依頼。保守会社社員修理(13:20~13:50)の記載あり。該当する作業報告書なし。」	○	30
平成18年1月10日	火	定期保守	(対応時間不明)	平成18年1月10日	火	エレベーター定期点検の記載		
				平成18年1月11日	水	※中間報告書(第1次)不具合一覧に住民説明会での意見記載あり。(下記参照)(不具合一覧付番31)		
				平成18年1月20日	金	「日本電力サービスエレベーター点検日1/24エレベーター内に掲示」の記載あり。		
平成18年1月24日	火	定期保守	(10:00~12:53)	平成18年1月24日	火	エレベーター定期点検の記載		
				平成18年1月29日	日	「エレベーター5号機 B1Fで到着時カゴ内扉が自動で開かないとの連絡が、カゴ内住民よりあった。防災センター(16:55)。17:05カゴを1Fで停止させ「故障中、使用禁止」の貼り紙をした。防災センターより日本電力サービスに修理依頼。」の記載あり。該当する作業報告書なし。	×	32
				平成18年1月30日	月	「日本電力サービス-点検(14:11~16:45) (株)日本電力サービス点検結果報告書エレベーター内に掲示。」の記載あり。該当する作業報告書なし。		
				平成18年1月31日	火	「日本電力サービス点検(13:50~16:00)」の記載あり。該当する作業報告書なし。		
				平成18年2月1日	水	「5号エレベーター4Fで停止する。エレベーター使用停止にする(9:15)。(株)日本電力サービスに修理依頼(8:30)到着10:35~18:53修理完了。該当する作業報告書なし。」	○	33
				平成18年2月2日	木	「(株)日本電力サービス-B1F扉不具合の修理4.5号機停止して部品交換(10:00~17:20)」の記載あり。該当する作業報告書なし。	○	34
				平成18年2月3日	金	「(株)日本電力サービス、シンドラー点検(9:15~)」の記載あり。該当する作業報告書なし。	合同調査	
				平成18年2月4日	土	「5号エレベーター、カゴ内鏡(金属製)に、広い範囲にひっかいた様なキズといたずら書きが為されていた。(8:20頃発見)(株)日本電力サービス、シンドラーエレベーター点検修理(9:40~18:56)該当する作業報告書なし。」	合同調査	35
				平成18年2月6日	月	「(株)日本電力サービス、シンドラー、エレベーター5号機点検」の記載あり。該当する作業報告書なし。	合同調査	
平成18年2月7日	火	定期保守	(9:54~12:24) 「住人より13階で呼び出しても停止しないとの連絡あり。4号機 13階かご周り確認しました。(異常なし)」の記載あり。	平成18年2月7日	火	入居者からの苦情欄「10:30 住民が 13F下りのボタンを押したが扉開かなかった(4号機)。」の記載あり。 エレベーター定期点検欄「13Fかごドア回り確認 異常なし(4号機)9:54~12:24」の記載あり。		36
平成18年2月21日	火	定期保守	(10:00~11:49)	平成18年2月21日	火	エレベーター定期点検の記載		
				平成18年3月6日	月	「5号エレベーター3F~4F付近で異音(8:05) 日本電力サービス(9:46~13:45)カゴとつり合いロープ接触、手直し」の記載あり。該当する作業報告書なし。	○	37
平成18年3月7日	火	定期保守	(対応時間不明)	平成18年3月7日	火	エレベーター定期点検の記載		
平成18年3月20日	月	定期保守	(9:50~11:37)	平成18年3月20日	月	エレベーター定期点検の記載		
				平成18年3月24日	金	「17:55 5号エレベーターで引越業者がダンボールを引っかけた為、非常装置が動き、5階6階の間でカゴが停止した。防災センターより日本電力サービスに通報。19:00過ぎ復旧。」の記載あり。該当する作業報告書なし。	○	38
				平成18年3月29日	水	「公社職員より4月からエレベーター保守点検業者エス・イー・シーに変更となります。」の記載あり。		
				平成18年3月30日	木	「SECエレベーター(株) エレベーター現調(13:20~14:00)」の記載あり。		

エレベーター作業報告書と業務日報突合結果

定期保守

エレベーター作業報告書と業務日報の記載内容は一致している。

故障修理

概ね修理依頼当日に対応がなされている。また、日本電力サービスとシンドラエレベーターが共同で対応にあたった事例あり(平成18年2月3日、4日、6日)。

また、故障修理に対応する作業報告書が全く存在しない。

…業務日報の故障修理に対応する作業報告書が存在しない日(17年6月8日、7月23日、9月19日、11月25日、12月29日、12月31日

平成18年1月29日、1月30日、1月31日、2月1日、2月2日、2月3日、2月4日、2月6日、3月6日、3月24日、計16回:故障修理出動19回)

※中間報告書(第1次)不具合一覧記載内容(31):「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。」(18年1月11日開催の住民説明会における申し立て内容)

平成18年度

エレベーター作業報告書 (SECエレベーター)			業務日報 (日進産業)		当日 対応	1次報告 不具合 番号	
点検日	作業内容	(定期保守対応時間)及び作業報告書記載内容	記載日	記載内容			
平成18年4月1日			平成18年4月1日	土	「SECエレベーター(株) 緊急連絡用ステッカー貼り替え(10:00~11:20)」の記載あり。		
平成18年4月13日	土	定期保守	平成18年4月13日	木	エレベーター定期点検の記載あり。		
平成18年4月15日	土	故障対応 対象機 5号機	平成18年4月15日	土	「(5号機)状態)巻上機のファンから異音原因)ファンの経年劣化の為 処置)ファン取り外し、後日部品入荷したい交換」の記載あり。(作業時間 14:30~16:20)	○	31
			平成18年4月21日	金	「4,5号エレベーター巻上機の音が大き過ぎると思い、SECエレベーター(株)に調査依頼したが、特に異常なしとのこと。ただ、先日(4/15)5号機で問題のあった巻上機クーリングファン、4号機についても同じ年数がたっているので交換するとの事。(15:19~16:05)」の記載あり。該当する作業報告書なし。	○	40
			平成18年4月25日	火	「住民より21Fエレベーターの押しボタンカバーにキレツありとの事でSECエレベーターに依頼(11:05)。4月27日の点検の時、取替えます。」の記載あり。4/25当日の作業対応なし。	×	41
平成18年4月27日	木	定期保守	平成18年4月27日	木	エレベーター定期点検の記載 「エレベーター21F乗り場下降用押ボタン交換」の記載あり。		
平成18年5月9日	火	故障対応	平成18年5月9日	火	「エレベーター5号機 異音(ギーギーと音がする) 10:40SEC連絡。SEC(11:45~13:08)主レール油ギレ オイル補充、オイル注油」の記載あり。	○	42
平成18年5月11日	木	定期保守	平成18年5月11日	木	エレベーター定期点検の記載		
平成18年5月25日	木	定期保守	平成18年5月25日	木	エレベーター定期点検の記載		
平成18年5月26日	金	故障対応	平成18年5月26日	金	「(10:00~15:25) 「No4, 5号機 制御盤内点検、INVユニット内清掃、巻上機廻り点検、清掃 かご上清掃、レール給油器オイル補充、かごドア廻り点検」の記載あり。 (9:55~16:00) 「No4, 5号機 23F~B1F乗場ドア廻り点検、増締め、昇降路内点検 主レール、カウンターレール注油、制御盤内点検」の記載あり。 作業報告書に「故障対応致しました。 状態:扉が閉まりきる時の音が大きい。 原因:かご扉、戸閉スピード不良の為 処置:かご扉、戸閉スピード調整」の記載あり。(作業時間 13:15~15:35)	○	43
			平成18年5月30日	火	「エレベーター点検結果お知らせ掲示」の記載あり。		

エレベーター作業報告書と業務日報突合結果

定期保守 エレベーター作業報告書と業務日報の記載内容は一致している。

故障修理 概ね、修理依頼当日に対応がなされている。

…業務日報の故障修理に対応する作業報告書が存在しない日(18年4月21日 計1回:故障修理出動5回)

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・仕様書の比較 (平成16年度～平成18年度) (検証項目 2、14 関係)

1. 「項目」の比較

平成16年度から18年度において仕様書の項目に変更はない。

平成16年度 仕様書	平成17年度 仕様書	平成18年度 仕様書
1 件名	1 件名	1 件名
2 委託期間	2 委託期間	2 委託期間
3 履行場所	3 履行場所	3 履行場所
4 設備概要	4 設備概要	4 設備概要
5 点検	5 点検	5 点検
6 業務内容	6 業務内容	6 業務内容
7 作業時間	7 作業時間	7 作業時間
8 受託者の責務	8 受託者の責務	8 受託者の責務
9 光熱水費の負担	9 光熱水費の負担	9 光熱水費の負担
10 業務実施計画書等の提出	10 業務実施計画書等の提出	10 業務実施計画書等の提出
11 作業報告書の提出	11 報告書の提出	11 報告書の提出
12 その他 別添	12 その他 別添	12 その他 別添

2. 仕様書の項目「5 点検」の比較

平成16年度から平成17年度にかけて、建築基準法の改正に伴い仕様書の項目5点検「定期検査」が追加された。18年度においても同様の内容となっている。

平成16年度 仕様書	平成17年度 仕様書	平成18年度 仕様書
<p>(1) 定期点検 点検回数は、年24回行い、毎月2回とする。</p> <p>(2) 臨時点検 港区住宅公社から指示があったとき及び受託者が安全上必要と認められたときは、受託者は、直ちに臨時点検を行うとともに、必要最低限度の応急処置を講じ、直ちに港区住宅公社に報告するものとする。</p>	<p>(1) 定期点検 点検回数は、年24回行い、毎月2回とする。</p> <p>(2) 定期検査 年1回(昇降機検査資格者による検査)</p> <p>(3) 臨時点検 港区住宅公社から指示があったとき及び受託者が安全上必要と認められたときは、受託者は、直ちに臨時点検を行うとともに、必要最低限度の応急処置を講じ、直ちに港区住宅公社に報告するものとする。</p>	<p>(1) 定期点検 点検回数は、年24回行い、毎月2回とする。</p> <p>(2) 定期検査 年1回(昇降機検査資格者による検査)</p> <p>(3) 臨時点検 港区住宅公社から指示があったとき及び受託者が安全上必要と認められたときは、受託者は、直ちに臨時点検を行うとともに、必要最低限度の応急処置を講じ、直ちに港区住宅公社に報告するものとする。</p>

3. 仕様書業務内容「別添」の比較

仕様書業務内容の別添にて、具体的な点検内容を定めている。平成16年度から18年度において「別添」の内容に変更はない。

平成16年度 仕様書	平成17年度 仕様書	平成18年度 仕様書
【作業の対象】 機械室、かご室、乗場、かご廻り、昇降路	【作業の対象】 機械室、かご室、乗場、かご廻り、昇降路	【作業の対象】 機械室、かご室、乗場、かご廻り、昇降路
【保守点検内容】 (機械室) 5項目 機械室環境状況、受電盤・制御盤・信号盤、ほか (かご) 7項目 かご運転状態、外部への連絡装置、ほか (かご上) 9項目 かご上環境状況、戸の開閉装置、ほか (昇降路・ピット) 10項目 昇降路・ピット内環境状況、ほか (付加仕様) 7項目 群管理運転装置、地震時管制運転装置、ほか	【保守点検内容】 (機械室) 5項目 機械室環境状況、受電盤・制御盤・信号盤、ほか (かご) 7項目 かご運転状態、外部への連絡装置、ほか (かご上) 9項目 かご上環境状況、戸の開閉装置、ほか (昇降路・ピット) 10項目 昇降路・ピット内環境状況、ほか (付加仕様) 7項目 群管理運転装置、地震時管制運転装置、ほか	【保守点検内容】 (機械室) 5項目 機械室環境状況、受電盤・制御盤・信号盤、ほか (かご) 7項目 かご運転状態、外部への連絡装置、ほか (かご上) 9項目 かご上環境状況、戸の開閉装置、ほか (昇降路・ピット) 10項目 昇降路・ピット内環境状況、ほか (付加仕様) 7項目 群管理運転装置、地震時管制運転装置、ほか
【部品取替及び修理項目】 (機械室) 5項目 受電盤・制御盤、巻上機、電動機、ほか (かご) 10項目 外部への連絡装置、停電灯装置、ほか (乗場) 1項目 乗場の戸 (昇降路・ピット) 8項目 かご・おもり吊り車、主・調速機ロープ、ほか (その他) 一般配線・配管取替	【部品取替及び修理項目】 (機械室) 5項目 受電盤・制御盤、巻上機、電動機、ほか (かご) 10項目 外部への連絡装置、停電灯装置、ほか (乗場) 1項目 乗場の戸 (昇降路・ピット) 8項目 かご・おもり吊り車、主・調速機ロープ、ほか (その他) 一般配線・配管取替	【部品取替及び修理項目】 (機械室) 5項目 受電盤・制御盤、巻上機、電動機、ほか (かご) 10項目 外部への連絡装置、停電灯装置、ほか (乗場) 1項目 乗場の戸 (昇降路・ピット) 8項目 かご・おもり吊り車、主・調速機ロープ、ほか (その他) 一般配線・配管取替

参考資料 4

港区昇降機維持保全業務標準仕様書(POG契約)による昇降機検査項目と各保守会社作業報告書様式に基づく検査項目対照表

(検証項目6関係)

	港区昇降機維持保全業務標準仕様書(POG契約)ロープ式エレベーター(マイコン制御)	シンドラーエレベーター(株)	(株)日本電力サービス	SECエレベーター(株)
1	機械室	機械室関係	機械室	機械室
2	かご	かご室関係	かご上部	昇降路
3	かごの周囲・昇降路	乗場関係	出入口	乗場
4	乗場	昇降路関係	かご内部	かご
5	ピット	ピット関係	昇降路	ピット
6	付加装置	付加仕様等	ピット	
7	群管理運転装置			

住宅会社による業務日報の確認状況

(検証項目 4 関係)

平成 13 年度

	確認者 (決裁者)	業務日報收受日	備考
4 月	次長・課長・担当者	平成 13. 5.3	
5 月	同上	平成 13.6.11	
6 月	同上	平成 13. 7.6	
7 月	同上	平成 13. 8.6	
8 月	同上	平成 13. 9.5	
9 月	資料なし	資料なし	
10 月	次長・課長・担当者	平成 13.11.6	
11 月	同上	平成 13.12.4	
12 月	同上	平成 14.1.10	
1 月	同上	平成 14. 2.7	
2 月	同上	平成 14. 3.7	
3 月	同上	收受印なし	

平成 14 年度

	確認者 (決裁者)	業務日報收受日	備考
4 月	課長・担当者	平成 14. 5.13	
5 月	同上	收受印なし	
6 月	同上	平成 14. 7.8	
7 月	同上	收受印なし	
8 月	同上	收受印なし	
9 月	同上	收受印なし	
10 月	同上	平成 14.11.11	
11 月	同上	平成 14.12.10	
12 月	同上	平成 15.1.9	
1 月	同上	收受印なし	
2 月	同上	平成 15. 3.10	
3 月	同上	收受印なし	

平成 15 年度

	確認者（決裁者）	業務日報收受日	備考
4月	決裁なし	收受印なし	
5月	同上	同上	
6月	課長・担当者	同上	
7月	同上	同上	
8月	同上	同上	
9月	同上	同上	
10月	同上	同上	
11月	同上	同上	
12月	同上	同上	
1月	同上	同上	
2月	同上	同上	
3月	同上	同上	防災センターから住宅 公社への提出用表紙なし

平成 16 年度

	確認者（決裁者）	業務日報收受日	備考
4月	課長・担当者	收受印なし	防災センターから住宅 公社への提出用表紙なし
5月	同上	同上	同上
6月	同上	同上	同上
7月	同上	同上	同上
8月	同上	同上	同上
9月	同上	同上	同上
10月	同上	同上	同上
11月	同上	同上	同上
12月	同上	同上	同上
1月	同上	同上	同上
2月	同上	同上	同上
3月	同上	同上	同上

平成 17 年度

	確認者（決裁者）	業務日報收受日	備考
4 月	決裁なし	收受印なし	防災センターから住宅 公社への提出用表紙なし
5 月	課長・担当者	同上	同上
6 月	同上	同上	同上
7 月	同上	同上	
8 月	同上	同上	
9 月	同上	同上	
10 月	同上	同上	
11 月	同上	同上	
12 月	同上	同上	
1 月	同上	同上	
2 月	同上	同上	
3 月	同上	同上	

平成 18 年度

	確認者（決裁者）	業務日報收受日	備考
4 月	課長・担当者	收受印なし	
5 月	決裁なし	平成 18. 6. 3	

平成14年度

:平成15年3月19日発生 of 4号機故障に係る対応資料

(検証項目 13 関係)

- ・エレベーター作業報告書 (2003 (平成 15) 年 3 月 19 日
: シンドラーエレベータ(株))
- ・報告書 (2003 (平成 15) 年 5 月 9 日 : シンドラーエレベータ(株))
- ・報告書 (2003 (平成 15) 年 7 月 30 日 : シンドラーエレベータ(株))
- ・CH竹芝多発するエレベーター故障について (住宅公社苦情等
処理票 (平成 18 年 1 月 12 日 : 住宅公社))
- ・防災センターからの報告 (防災センターから住宅公社あて回答書
(平成 18 年 1 月 12 日 : (株)日進産業))

ロープ式
エレベーター作業報告書

小荷物専用昇降機

管理番号 1037184 -

お認め印

- 日常管理のお願い
- ・毎朝一往復運転して、異常のないことを確認して下さい。
 - ・定員/積載量を厳守するように指導下さい。
 - ・運転中は、かごをゆらしたり飛び跳ねるなど、振動を与えないように指導下さい。
 - ・小さい子供はひとりりで乗せないように指導下さい。
 - ・地震・火災時には絶対使用しないように指導下さい。
 - ・ドアの敷居に小石等の異物が入っていない事をご確認下さい。

シテ-ハイツ竹芝 様

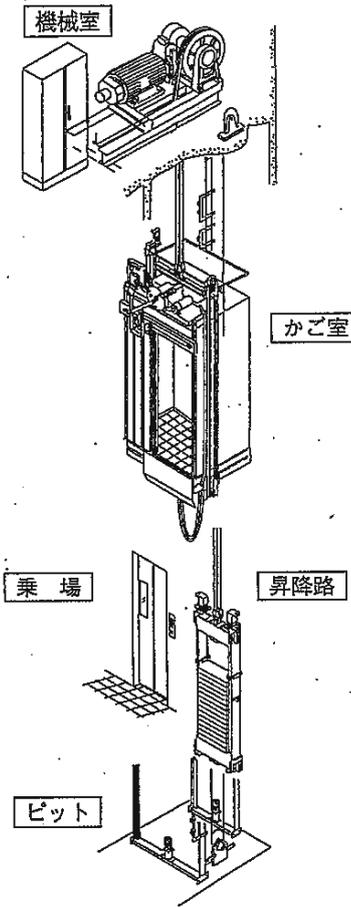
2003年 3月 19日 ~ 日

開始 8時 30分 終了 15時 0分

毎度お引き立てを賜り、厚くお礼申し上げます。
下記の作業を実施致しましたのでご報告いたします。
本日の作業は (保守・ 故障、 無償・ 有償) です。 月分 月 分

作業記号のご説明 レ印: 異常のないもの ○印: 清掃、調整、注油したもの △印: 注意を要するもの ×印: 修理を要するもの (連絡事項欄に記載)

項目	号機
1 機械室関係 巻上機・モーター・ブレーキ・制御盤・调速機・その他車・機械室の環境	
2 かご室関係 走行状態・内装・照明・ファン・外部への連絡装置・停電灯装置 操作盤・インジケータ・戸閉め安全装置・着床誤差	
3 乗場関係 戸の開閉状態・戸と敷居・押しボタン・インジケータ・外部開放装置	
4 昇降路関係 戸開閉装置・ガイドシュー・注油器・ガイドレール・着床装置・主ロープ 调速機ロープ・つり合いおもり・かご及びおもりつり車・ドアインターロックスイッチ 上部リミットスイッチ・配線/配管・かご上及び昇降路の環境	
5 ピット関係 非常止め装置・緩衝器・下部リミットスイッチ・ピットの環境・移動ケーブル	
6 付加仕様等 地震時管制運転・火災時管制運転・停電時管制運転・車いす・その他	
連絡事項 状態: 1Fストップ到着時、強打音 (レのこ)。 原因: バランスチェーンガイドロープ 回転不具合 (2F)、カウンタ側 取付部破損の音カゴ側に チェーン強打による異常。	



部品納品欄 (有償・無償)		処置: かごロープ分解清掃及びカウンタ側交換		
部品コード	品目名称	数量	金額	備考
	新規取付金具	1		交換

社内連絡事項	カウンタ値	担当者コード	作業コード	4
1		52	状態コード	必要時レを記入
2		601	承認	照査
3		469		
4				
5				

Schindler

(財)港区住宅公社

御中

2003年の清明

東京都中央区

シンドラエレベーター株式会社

東京支社 保潔部

部長

報 告 書

拝啓 益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は格別のお引立て賜り、厚くお礼申し上げます。

さて、このたびのエレベーター故障に付いてご利用の方又関係者方々に大変ご迷惑をおかけし申しわけ有りませんでした。謹んでお詫び申し上げます。

以下に今後の対応と再発防止策をご報告させていただきますので宜しく願い申し上げます。

-敬具-

記

- ◇ 現場名 シティハイツ竹芝
- ◇ 号機 設備番号 1037104 (4号機)

◇故障内容 (状態)

4号機、(3月19日)

- 1、1階で停止時異常な音がした。
- 1、天井左側上部とバックパネル取り付け部変形。

◇原因

バランスチェーンの取り付け部 (ウエイト側Uボルト) 変形破損し同チェーンがエレベーターの天井に当たった為。

◇処置

- 1、ウエイト側Uボルト新規交換
- 1、パネル変形部現場にて応急手直し

◇今後の対応と再発防止策

- 1、今回のボルト破損を重く受け止め工場 (品質検査部) にて調査の結果別紙①の原因が考えられる為、改良品と新規取替を予定致します。
- 1、天井とバックパネルに関しては新規交換を予定致します。

上記ご報告申し上げます。

今後このような事態のなきよう、一層の注意をもって商品管理又は点検作業にあたる所存ですので、何卒ご理解頂きますようお願いいたします。

-以上-

シティハイツ竹芝4号機 Uボルト破損に伴う調査報告書

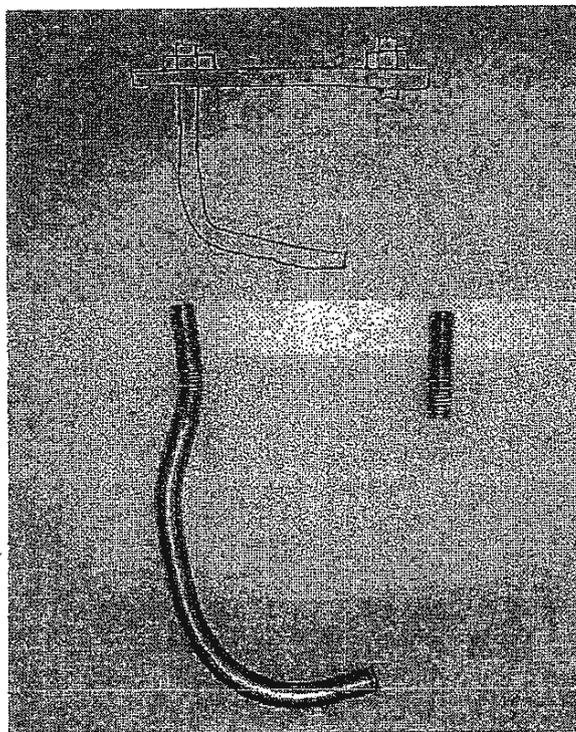
※ 全形調査

変形に関しては破損時全体の自重により変形となった。

※ 断面調査

本来走行中のチェーンの曲がりや微振動を吊りもとのUボルト取り付け部分で回転により吸収するようセットしてある部分がナットの締め付け過ぎにより回転せずUボルトにねじれが作用し金属疲労が発生したと判断します。

写真 シティハイツ竹芝 破損Uボルト



港区住宅供給公社

御中

2003年07月30日

東京都中央区

シンドラエレベーター株式会社

東京支社 保守課

部長

報 告 書

拝啓 益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は格別のお引立て賜り、厚くお礼申し上げます。

さて、このたびのエレベーター故障に付いての対応策結果報告を
以下にご報告させていただきますので宜しくお願い申し上げます。

-敬具-

記

- ◇ 現場名 シティハイツ竹芝
- ◇ 号機 設備番号 1037104 (4号機)

- ◇ 作業日程
2003/7月12日～13日
作業時間AM9:00～翌AM9:00

◇作業内容

4号機、

1、天井上部一式とバックパネル4枚の新規取替え

1、バランスチェーンの取付け部を改良型金具(添付写真)の新規交換

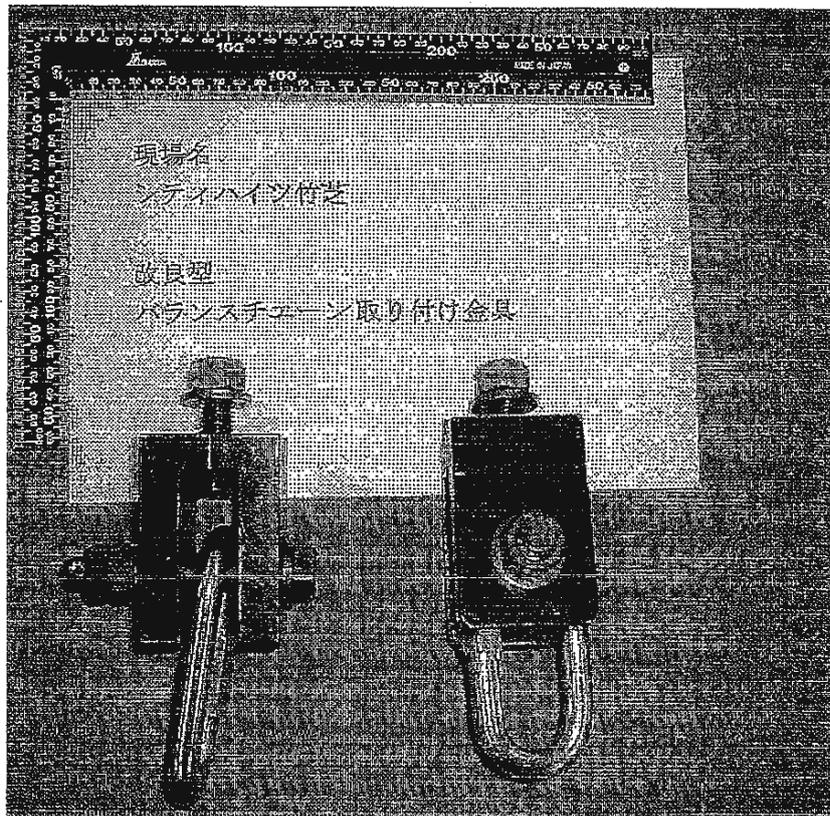
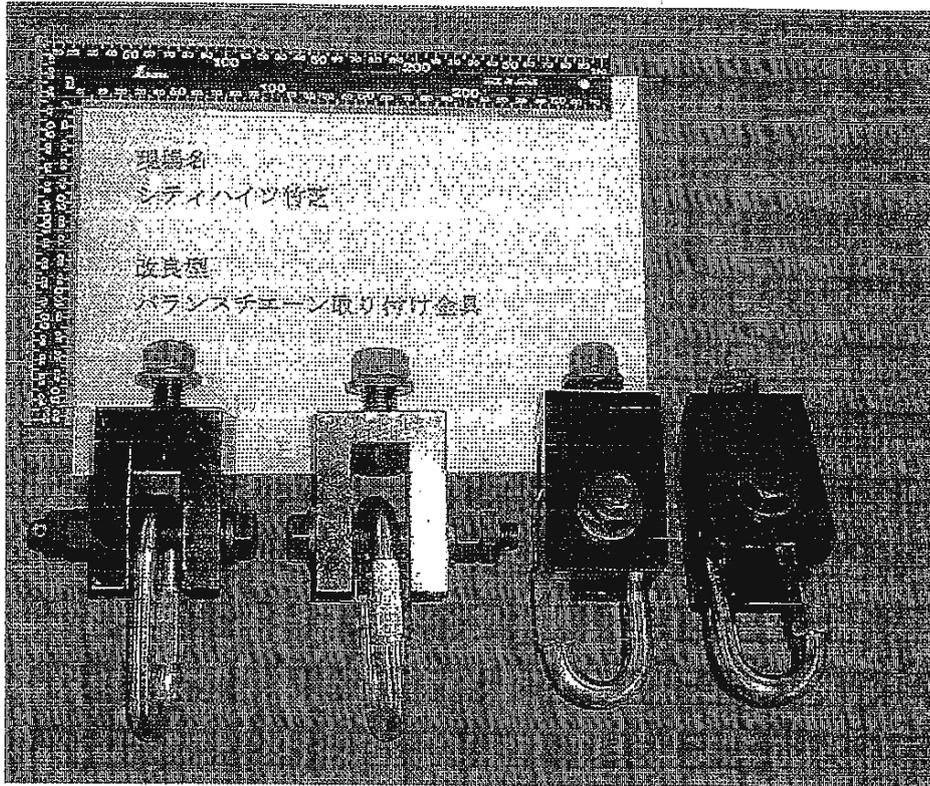
※ 改良型取付け金具は強度は従来型より2.5倍、回転能力は4倍の改善を
致しました。

5号機

1、バランスチェーンの取付け部を改良型金具の新規交換

上記完了報告が遅くなりましたがご報告申し上げます。

-以上-



件名	CH竹芝 多発するエレベーター故障について (住宅募集・家賃助成・融資・情報提供・ 住宅管理 ・その他；)					
	電話・文書・窓口・ その他 ：					
受付	平成18年1月12日 午前・ 午後 20時00分			受付者	港区・公社	
	建物名称	CH竹芝(4・5号機)		匿住所		
申立者	居住者及び防災センター・清掃人		名	連絡電話		
次長	管理課長	サービス課長	関係職員(該当する職員)			
			港区・公社			
件名内容の概要	エレベーター(4・5号機)の故障が下記のとおり多発しているため、安全面での不安がある。早急に対応してほしい。					
	月日	(電話・文書・窓口・他の機関紹介)で対応・現場調査・その他：				
調査等の処理経過 裏面へ	1/11	20:00 <住民説明会> <ul style="list-style-type: none"> エレベーターが前回の地震で止まって以来故障が続いている。毎日使用するものであるためとても不安である。特に子供が一人で乗っているときは特に不安である。 2年位前、18階、13階の住民男性が2名乗って降下中に、突然10階から1階まで落ちた。運良く、1階でドンという音とともに停止し、ドアが開くと同時に煙が発生。1階でエレベーターを待っていた居住者・清掃中の 氏もその状況を確認している。<この状況については、当時保守会社であった設置メーカーのシンドラー(株)で対応。ワイヤー、5号機のかご毎交換ほか。> 				
	修繕工事	発注日	平成 年 月 日	完了日	平成 年 月 日	支払日
物品購入		年 月 日	納入日	年 月 日		年 月 日
1 相談者了解済	2	【 】に処理委託 (公社負担・居住者負担)			処理	平成 年 月 日
3 経過観察が必要	4	その他；			年月日	
次長	管理課長	担当課長	関係職員		処理担当	住宅サービス課

※防災センターからの報告

No.

ビル管理(株)日進産業

若区住宅公社 住宅テナース課 配

4.5号機 エレベーターの件

1) 4号機 落下の件

清掃 - 失火による

2年ぐさ以前、18.13Fの住人男2名乗込

にて、10Fぐさから1Fまで落した

1Fで停止してトパー開いた、住人はほたけ

を食し、シンドラムにて修理ワイヤーが切れた

たかどうかは不明

2) 地震発生時 H.17.7.23(水)

16:35 地震発生、No.4,5エレベーター停止

カゴ内は乗客なし

17:03 「エレベーター使用不能」の全館放送

19:10 日本電力カーゴスにて復旧と同時に

「エレベーター復旧」を全館放送

H.17.8.16(火) 11:46 地震発生、No.4,5エレベーター停止

日本電力カーゴス復旧

報告(済)

H.18.1.12.

シヤハイツ竹芝 管理人

平成16年度

：「シティハイツ竹芝エレベーター4、5号機作業報告書・故障報告書」(平成16年11月6日～13日)等資料

(検証項目1関係)

内 容

- ・ CH竹芝エレベーター故障における調査依頼について(住宅公社苦情等処理票(平成16年11月8日:住宅公社)・保守会社(シンドラーエレベータ株)への調査依頼)
- ・ 作業報告書(平成16年11月7日0:50～5:00:シンドラーエレベータ株)
- ・ 作業報告書(平成16年11月7日14:20～15:50:シンドラーエレベータ株)
- ・ 作業報告書(平成16年11月8日10:30～16:00:シンドラーエレベータ株)
- ・ 作業報告書(平成16年11月11日17:30～21:30:シンドラーエレベータ株)
- ・ 作業報告書(平成16年11月12日10:30～19:00:シンドラーエレベータ株)
- ・ 作業報告書(平成16年11月13日12:30～15:40:シンドラーエレベータ株)
- ・ シティハイツ竹芝エレベーター4,5号機故障報告書
(平成16年11月15日:シンドラーエレベータ株)・11月6日～13日にかけての
4、5号機不具合に係る調査報告書

CH竹芝エレベーター故障における調査依頼について

（住宅募集・家賃助成・融資・情報提供・住宅管理・その他；

名							
受	電話 ・ 文書 ・ 窓口 ・ その他；						
付	平成16年11月8日 午前・後 8時40分				受付者		
建物名称	CH 竹芝				匿	住所	
申立者	管理人、防災センター				名	連絡電話	
次 長	管 理 課 長	サ ー ビ ス 課 長	関係職員（該当する職員）				
件名内容の概要	別紙1のとおり故障が発生しましたので、シンドラーエレベーターに対し、明確な原因の究明調査を依頼しました。						
調査等の処理経過裏面へ	月 日	（電話・文書・窓口・他の機関紹介）で対応・現場調査・その他；					
	11/6	<経過> 22:50 ブレーキ異常により、5号機エレベーター故障し停止。 23:20 シンドラー到着 故障箇所を確認・処置し原状復旧。 11/7 14:20 マイコン基盤接触不良（階指定ボタン）により停止。 15:50 シンドラー到着 故障箇所を確認・処置し原状復旧 11/8 度重なる故障により、エレベーター本体を含めた調査をシンドラーエレベーター（株）保守部長に依頼。 ・シンドラー現場調査。調査結果がまとまり次第報告するよう指示。					
修繕工事	発注日	平成 年 月 日	完了日	平成 年 月 日	支払日	平成 年 月 日	
物品購入		年 月 日	納入日	年 月 日		年 月 日	
1. 相談者了解済	2. 【	に処理委託 （公社負担・居住者負担）			処 理 年月日	平成 年 月 日	
3. 経過観察が必要	4. その他；						
次 長	管 理 課 長	担 当 課 長	関 係 職 員	処 理 担 当 住宅サービス課			

ロープ式

エレベーター作業報告書

小荷物専用昇降機

管理番号

1037104

課長	担当
決供	
裁覽	
お認め印	

シンドラーエレベーター株式会社

シネハイツ竹芝 4号機 様

2004年 11月 7日

開始 24時 50分 終了 29時 0分

日常管理のお願い

- ・毎朝一往復運転して、異常のないことを確認して下さい。
- ・定員/積載量を厳守するように指導下さい。
- ・運転中は、かごをゆらしたり飛び跳ねるなど、振動を与えないように指導下さい。
- ・小さい子供はひとりりで乗せないように指導下さい。
- ・地震・火災時には絶対使用しないように指導下さい。
- ・ドアの敷居に小石等の異物が入っていない事をご確認下さい。

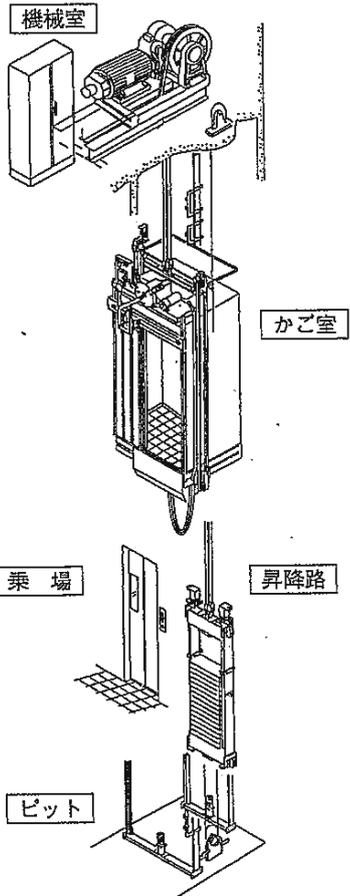
毎度お引き立てを賜り、厚くお礼申し上げます。
下記の作業を実施致しましたのでご報告いたします。

本日の作業は (保守 ・ 故障 ・ 無償 ・ 有償) です。

作業者名

月分

作業記号のご説明 ◻印: 異常のないもの ○印: 清掃、調整、注油したもの △印: 注意を要するもの ×印: 修理を要するもの (連絡事項欄に記載)



項目	号機
1 機械室関係 巻上機・モーター・ブレーキ・制御盤・調速機・そらせ車・機械室の環境	
2 かご室関係 走行状態・内装・照明・ファン・外部への連絡装置・停電灯装置 操作盤・インジケータ・戸閉め安全装置・着床誤差	
3 乗場関係 戸の開閉状態・戸と敷居・押しボタン・インジケータ・外部開放装置	
4 昇降路関係 戸開閉装置・ガイドシュー・注油器・ガイドレール・着床装置・主ロープ 調速機ロープ・つり合いおもり・かご及びおもりつり車・ドアインターロックスイッチ 上部リミットスイッチ・配線/配管・かご上及び昇降路の環境	
5 ピット関係 非常止め装置・緩衝器・下部リミットスイッチ・ピットの環境・移動ケーブル	
6 付加仕様等 地震時管制運転・火災時管制運転・停電時管制運転・車いす・その他	

連絡事項

状態: 1F戸閉ストップ
 原因: 1F乗場非常止戻しボタンが押し込まれて、
 ため(5号機)がブレーキトラップにより、停止
 したため、4号機を重畳で運転して、住人の方へ
 上記ボタンを押して戻しました。
 処置: 5号機ブレーキ調整及び4号機復帰

部品納品欄 (有償・無償)

部品コード	品目名称	数量	金額	備考

社内連絡事項

カウンタ値	担当者コード	作業コード	1定期保守 3 修理工事 2 定期検査 4 故障修理 5 その他
1	1	状態コード	必要時レを記入
2	2	承認	照査
3	3		
4	4		
5	5		

Schindler

ロープ式
エレベーター作業報告書

小荷物専用昇降機

管理番号 1037105 -

お認め印

- 日常管理のお願い
- ・毎朝一往復運転して、異常のないことを確認して下さい。
 - ・定員/積載量を厳守するように指導下さい。
 - ・運転中は、かごをゆらしたり飛び跳ねるなど、振動を与えないように指導下さい。
 - ・小さい子供はひとりだけで乗せないように指導下さい。
 - ・地震・火災時には絶対使用しないように指導下さい。
 - ・ドアの敷居に小石等の異物が入っていない事をご確認下さい。

シテイト竹芝 5号機 様

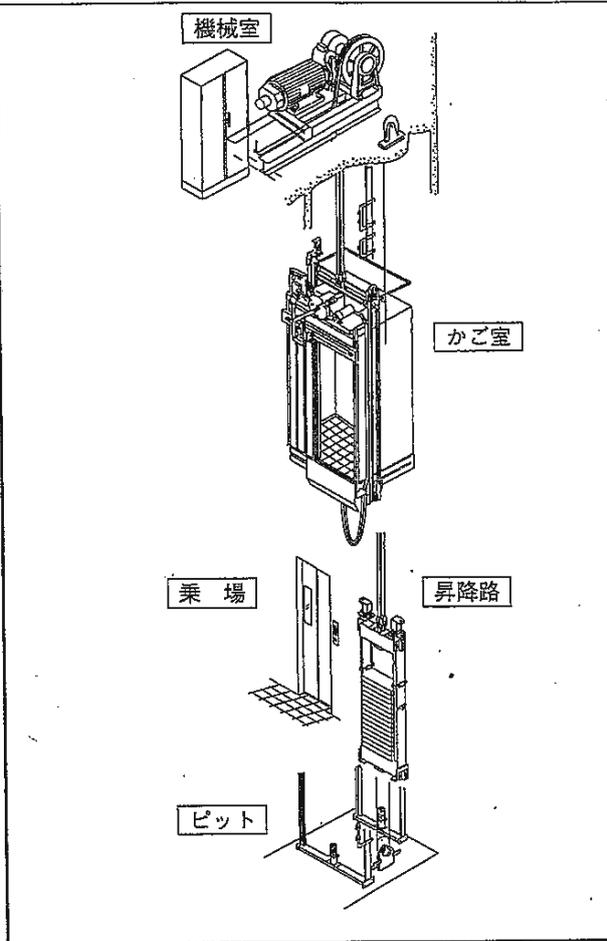
2004年 11月 7日 ~ 日

開始 14時20分 終了 15時50分

毎度お引き立てを賜り、厚くお礼申し上げます。
下記の作業を実施致しましたのでご報告いたします。
本日の作業は (保守 ・ 故障 ・ 無償 ・ 有償) です。

作業者名 11 月分

作業記号のご説明 レ印: 異常のないもの ○印: 清掃、調整、注油したもの △印: 注意を要するもの ×印: 修理を要するもの (連絡事項欄に記載)



項目	号機				
1 機械室関係					
巻上機・モーター・ブレーキ・制御盤・調速機・そらせ車・機械室の環境					
2 かご室関係					
走行状態・内装・照明・ファン・外部への連絡装置・停電灯装置 操作盤・インジケータ・戸開めの安全装置・着床誤差					
3 乗場関係					
戸の開閉状態・戸と敷居・押しボタ・インジケータ・外部開放装置					
4 昇降路関係					
戸開閉装置・ガイドシュー・注油器・ガイドレール・着床装置・主ロープ 調速機ロープ・つり合いおもり・かご及びおもりつり車・ドアインターロックスイッチ 上部リミットスイッチ・配線/配管・かご上及び昇降路の環境					
5 ピット関係					
非常止め装置・緩衝器・下部リミットスイッチ・ピットの環境・移動ケーブル					
6 付加仕様等					
地震時管制運転・火災時管制運転・停電時管制運転・車いす・その他					

連絡事項

状態 = BIFにて戸開しつかた
 - 到着時正状運転再現できます
 原因: 21は異常無事と思われる
 処置: BIFプレート確認, ドアレ確認
 21, 22確認, 基板部入れ

部品納品欄 (有償・無償)

部品コード	品目名称	数量	金額	備考

社内連絡事項

カウンタ値	担当者コード	作業コード		
1	501	状態コード	4	1定期保守 3 修理工事 2 定期検査 4 故障修理 5 その他
2		承認		必要時レを記入
3				
4				
5				



ロープ式

エレベーター作業報告書

小荷物専用昇降機

管理番号 ~

シンドラーエレベーター株式会社

シテイビル 竹芝 No. 4.5 様

2004年 11月 8日 ~ 日

開始 10時 30分 終了 16時 0分

お認め印

日常管理のお願い

- ・毎朝一往復運転して、異常のないことを確認して下さい。
- ・定員/積載量を厳守するように指導下さい。
- ・運転中は、かごをゆらしたり飛び跳ねるなど、振動を与えないよう指導下さい。
- ・小さい子供はひとりりて乗せないよう指導下さい。
- ・地震・火災時には絶対使用しないよう指導下さい。
- ・ドアの敷居に小石等の異物が入っていない事を確認下さい。

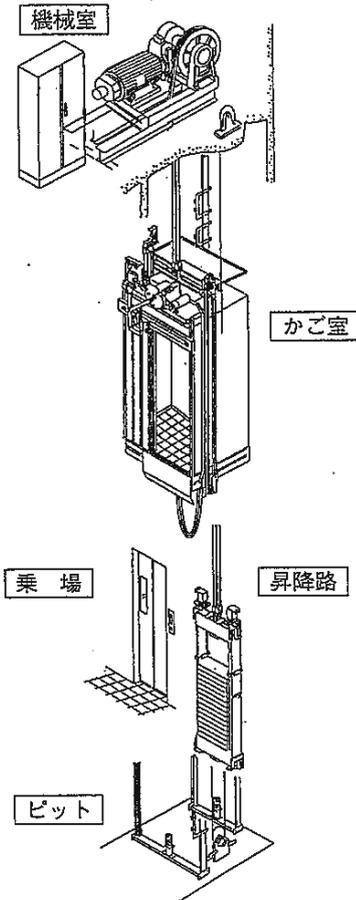
毎度お引き立てを賜り、厚くお礼申し上げます。
下記の作業を実施致しましたので報告いたします。

作業者名

本日の作業は (保守・ 故障、 無償・ 有償) です。

月分

作業記号のご説明 ◻印: 異常のないもの ○印: 清掃、調整、注油したもの △印: 注意を要するもの ×印: 修理を要するもの (連絡事項欄に記載)



項目	号機
1 機械室関係 巻上機・モーター・ブレーキ・制御盤・調速機・そらせ車・機械室の環境	
2 かご室関係 走行状態・内装・照明・ファン・外部への連絡装置・停電灯装置 操作盤・インジケータ・戸閉め安全装置・着床調整	
3 乗場関係 戸の開閉状態・戸と敷居・押しボタン・インジケータ・外部開放装置	
4 昇降路関係 戸開閉装置・ガイドシュー・注油器・ガイドレール・着床装置・主ロープ 調速機ロープ・つり合いおもり・かご及びおもりつり車・ドアインターロックスイッチ 上部リミットスイッチ・配線/配管・かご上及び昇降路の環境	
5 ピット関係 非常止め装置・緩衝器・下部リミットスイッチ・ピットの環境・移動ケーブル	
6 付加仕様等 地震時管制運転・火災時管制運転・停電時管制運転・車いす・その他	

連絡事項

11/6,7の故障原因調査のため
EVA7の総合点検を致しました。
1. No.4.5 プレーキ調整
2. No.4.5 副操作盤 戸閉ボタン
交換 計4個

部品納品欄

(有償/無償)

部品コード	品目名称	数量	金額	備考
	戸閉ボタン	4		

社内連絡事項

カウンタ値

担当者コード

作業コード

1 定期保守 3 修理工事
2 定期検査 4 故障修理
5 その他

カウンタ値	担当者コード	作業コード	承認	照査
1	521	状態コード		
2				
3				
4				
5				

エレベーター作業報告書

小荷物専用昇降機

管理番号 1037105 -

お認め印

日常管理のお願い

- ・毎朝一往復運転して、異常のないことを確認して下さい。
- ・定員/積載量を厳守するようご指導下さい。
- ・運転中は、かごをゆらしたり飛び跳ねるなど、振動を与えないようご指導下さい。
- ・小さい子供はひとりり乗せないようご指導下さい。
- ・地震・火災時には絶対使用しないようご指導下さい。
- ・ドアの敷居に小石等の異物が入っていない事をご確認下さい。

シノハラツク 様

2004 年 11 月 11 日 ~ 日

開始 17 時 30 分 終了 21 時 30 分

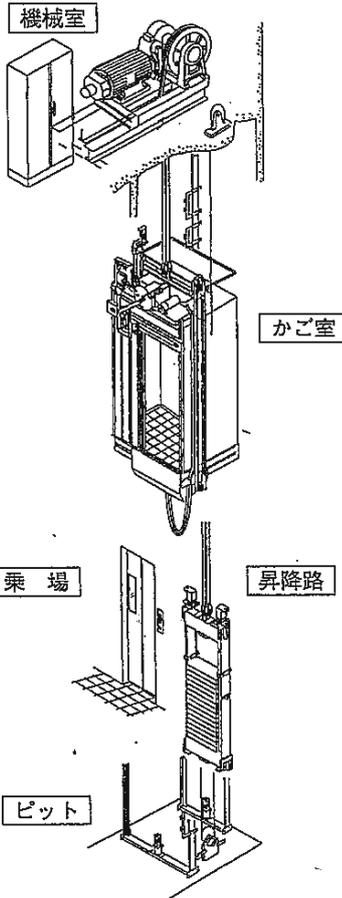
毎度お引き立てを賜り、厚くお礼申し上げます。
下記の作業を実施致しましたのでご報告いたします。

作業者名

本日の作業は 保守 ・ 故障 ・ 無償 ・ 有償) です。

月分

作業記号のご説明 レ印: 異常のないもの ○印: 清掃、調整、注油したもの △印: 注意を要するもの ×印: 修理を要するもの (連絡事項欄に記載)



項目	号機				
1 機械室関係					
巻上機・モーター・ブレーキ・制御盤・调速機・そらせ車・機械室の環境					
2 かご室関係					
走行状態・内装・照明・ファン・外部への連絡装置・停電灯装置 操作盤・インジケータ・戸開め安全装置・着床誤差					
3 乗場関係					
戸の開閉状態・戸と敷居・押しボタン・インジケータ・外部開放装置					
4 昇降路関係					
戸開閉装置・ガイドシュー・注油器・ガイドレール・着床装置・主ロープ 调速機ロープ・つり合いおもり・かご及びおもりつり車・ドアインターロックスイッチ 上部リミットスイッチ・配線/配管・かご上及び昇降路の環境					
5 ピット関係					
非常止め装置・緩衝器・下部リミットスイッチ・ピットの環境・移動ケーブル					
6 付加仕様等					
地震時管制運転・火災時管制運転・停電時管制運転・車いす・その他					

連絡事項
 BIFにて扉が開かぬと件に決り
 下記の通り、調査しましたので、ご報告します。
 内容: ①着床装置調整
 ②安全回路リミット回路調整
 上記二点が今回の原因と考えらるため、調査
 しました。異常は見受けられず、万が一発生

部品納品欄 (有償・無償) かご付の場合にこの場合は安全対策が必要なので必ず確認してください

部品コード	品目名称	数量	金額	備考

社内連絡事項	カウンタ値	担当者コード	作業コード	1 定期保守 3 修理工事 2 定期検査 4 故障修理 5 その他
	1	476	状態コード	必要時レを記入
	2	469	承認	照査
	3	671		
	4			
	5			



ロープ式
エレベーター作業報告書

シンドラーエレベーター株式会社

小荷物専用昇降機

管理番号 1037105-

お認め印

- 日常管理のお願い
- ・毎朝一往復運転して、異常のないことを確認して下さい。
 - ・定員/積載量を厳守するようご指導下さい。
 - ・運転中は、かごをゆらしたり飛び跳ねるなど、振動を与えないようご指導下さい。
 - ・小さい子供はひとりでも乗せないようご指導下さい。
 - ・地震・火災時には絶対使用しないようご指導下さい。
 - ・ドアの敷居に小石等の異物が入っていない事をご確認下さい。

シテイハイツ竹芝 様

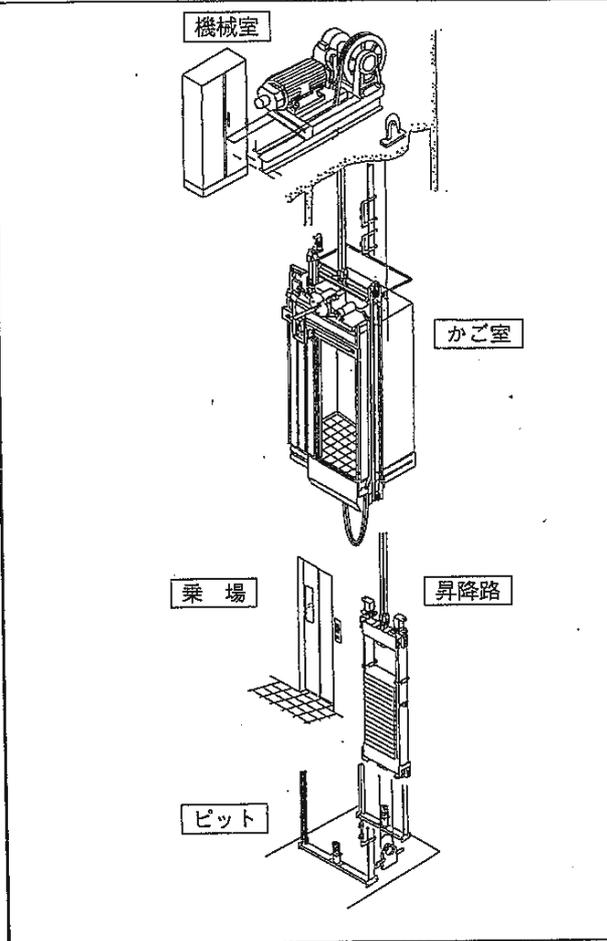
2004年 11月 12日 ~ 日

開始 10時 30分 終了 19時 00分

毎度お引き立てを賜り、厚くお礼申し上げます。
下記の作業を実施致しましたので報告いたします。
本日の作業は (保守・ 故障・ 無償・ 有償) です。 月分

作業者名

作業記号のご説明 レ印: 異常のないもの ○印: 清掃、調整、注油したもの △印: 注意を要するもの ×印: 修理を要するもの (連絡事項欄に記載)



項目	号機
1 機械室関係 巻上機・モーター・ブレーキ・制御盤・调速機・そらせ車・機械室の環境	
2 かご室関係 走行状態・内装・照明・ファン・外部への連絡装置・停電灯装置 操作盤・インジケータ・戸閉め安全装置・着床誤差	
3 乗場関係 戸の開閉状態・戸と敷居・押しボタン・インジケータ・外部開放装置	
4 昇降路関係 戸開閉装置・ガイドシュー・注油器・ガイドレール・着床装置・主ロープ 调速機ロープ・つり合のおもり・かご及びおもりつり車・ドアインターロックスイッチ 上部リミットスイッチ・配線/配管・かご上及び昇降路の環境	
5 ピット関係 非常止め装置・緩衝器・下部リミットスイッチ・ピットの環境・移動ケーブル	
6 付加仕様等 地震時管制運転・火災時管制運転・停電時管制運転・車いす・その他	

連絡事項
 ・現状 B1F着時ドアが開かず
 (改善時正常)
 ・原因 テールコード接触不良と思われます
 ・処置 安全回路、ドア回路、着床装置回路
 について、スペアコード取付致しました

部品納品欄 (有償・無償)

部品コード	品目名称	数量	金額	備考

社内連絡事項

カウンタ値	担当者コード	作業コード	備考
1	521	状態コード	1定期保守 3修理工事 2定期検査 4故障修理 5その他 必要時レを記入
2	671	承認	照査
3	772		
4			
5			

Schindler

ロープ式
エレベーター作業報告書

小荷物専用昇降機

管理番号 -

お認め印

行ハイツ竹芝

様

2004年11月13日 - 日

開始 時 分 終了 時 分

FAX 済み

日常管理のお願い

- ・毎朝一往復運転して、異常のないことを確認して下さい。
- ・定員/積載量を厳守するように指導下さい。
- ・運転中は、かごをゆらしたり飛び跳ねるなど、振動を与えないように指導下さい。
- ・小さい子供はひとりで乗せないように指導下さい。
- ・地震・火災時には絶対使用しないように指導下さい。
- ・ドアの敷居に小石等の異物が入っていない事をご確認下さい。

毎度お引き立てを賜り、厚くお礼申し上げます。
下記の作業を実施致しましたのでご報告いたします。
本日の作業は 保守・ 故障・ 無償・ 有償) です。 月分

作業記号のご説明 ◻印: 異常のないもの ○印: 清掃、調整、注油したもの △印: 注意を要するもの ×印: 修理を要するもの(連絡事項欄に記載)

項目	号機				
1 機械室関係					
巻上機・モーター・ブレーキ・制御盤・調速機・そらせ車・機械室の環境					
2 かが室関係					
走行状態・内装・照明・ファン・外部への連絡装置・停電灯装置 操作盤・インジケータ・戸閉め安全装置・着床誤差					
3 乗場関係					
戸の開閉状態・戸と敷居・押しボタン・インジケータ・外部開放装置					
4 昇降路関係					
戸開閉装置・ガイドシュー・注油器・ガイドレール・着床装置・主ロープ 調速機ロープ・つり合いおもり・かご及びおもりつり車・ドアインターロックスイッチ 上部リミットスイッチ・配線/配管・かご上及び昇降路の環境					
5 ピット関係					
非常止め装置・緩衝器・下部リミットスイッチ・ピットの環境・移動ケーブル					
6 付加仕様等					
地震時管制運転・火災時管制運転・停電時管制運転・車いす・その他					
連絡事項 状態: NO.5B1 戸閉しな 原因: 到着時正常、ドアターカボン 接触不良のおこれる 処置: 上記交換後、近接SW ドアマニ点検終了					

部品納品欄 (有償・無償)

部品コード	品目名称	数量	金額	備考

社内連絡事項	カウンタ値	担当者コード	作業コード	1 定期保守 3 修理工事 2 定期検査 4 故障修理 5 その他
	1	323	状態コード	必要時レを記入
	2	631	承認	照査
	3			
	4			
	5			



決供	局長	次長	課長	担当
裁覧				

政研本部は入居者の便のため
セリ(函)はす。
前と同様文を掲載配布はす。

平成16年11月15日

港区住宅供給公社 御中

シンドラーエレベーター株式会社
東京支社 保守部

シティハイツ竹芝エレベーター4、5号機故障報告書

拝啓 貴社益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

平素は昇降機の保守業務につき、格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

このたびのエレベーター故障につきまして、その原因と経緯・対応を報告させていただきますので、宜しくお願い申し上げます。

敬具

1. 昇降機管理番号 / 1037104 (4号機 乗場より向かって右)
 1037105 (5号機 " 左)
2. 故障発生日時 11月6日(土)～7日(日)
3. 弊社サービスセンター受信時刻 PM11:20頃
4. 到着時刻 翌 AM00:50頃
5. 故障状況

(1) 4号機

- ① 1Fにて戸開状態で停止。

(2) 5号機

- ① 1Fにて戸閉状態で停止。
- ② B1階にて時々扉が開かない時がある。(7日～13日)

6. 原因

(1) 4号機

- 1F乗場「非常呼び戻しボタン」が押されていた。

(2) 5号機

- ① ブレーキ作動不具合により停止。
- ② ドアセレクト内オープンスイッチの接触不具合が発生したと思われる。

7. 処置

(1) 4号機

- 上記「非常呼び戻しボタン」復帰後、戸閉。その後、正常に運転を確認。

(2) 5号機

- ① ブレーキ再調整後、正常に運転を確認。
- ② スイッチ接点調整、



9. 作業結果

✓(1) 4号機の「非常呼び戻しボタン」が押されていたことについて

5号機が1Fに停止している事を群管理システムが認識していた為、故障時他の階にいた4号機は1F呼びボタンを押しても来なかったのが急ぐ利用者が非常呼び戻しボタンを押したものと思われます。

①非常呼び戻し釦で呼ばれ、かご内安全スイッチも切られていた。

(2) 5号機のブレーキ作動不具合について

① ブレーキコア（電磁ブレーキ）の隙間が作動限界点近くになり作動不具合を起こした為と思われます。

② B1階にて扉が開かない件に関しては13日に接点の新規交換作業を実施し以後は発生していませんが、引き続き状況調査を行います。

10. 再発防止策

今回の故障に関して、11月8日（月）再度、総合点検を実施し、両号機共、ブレーキ作動状況を再度確認致しました。

又 直接の原因では有りませんが、かご内扉開釦の作動が不安定な物が有った為新規交換致しました。

今後このようなことが無いよう、一層の注意を払って点検をさせていただきます。ご利用される方々へ大変ご迷惑をお掛けし申し訳ございませんでした。

今後とも宜しくお願い申し上げます。

以上

参考資料 8

平成18年度

**: 業務日報（平成18年4月分（平成18年5月16日報告））につ
いての住宅公社から区への報告書（案）
（検証項目11関係）**

	局長	次長	課長	担当
決供				
裁覽				

本簿の上より状況係入報告します。

報 告 書

1 件 名	傷害保健福祉センター等設備管理業務委託
2 契約番号	18港契約第0001013号
3 契約期間	平成18年4月1日～平成19年3月31日
4 履行場所	シティハイツ竹芝
5 契約者	東京都港区芝五丁目26番30号 専売ビル 株式会社日進産業港支店
6 確認事項	傷害保健福祉センター等設備管理業務委託 (4月分)
7 履行月日	平成18年4月1日 ～ 平成18年4月30日
8 指摘事項	なし

上記のとおり確認しましたので報告します。

平成18年 5月16日

財団法人港区住宅公社

理 事 長

永 尾 昇

Ⓜ

	課長	担当
決供 裁覧		

財団法人 港区住宅公社 御中

シテイハイツ竹芝

管 理 報 告 書

平成18年4月度

株式会社 日進産業 港支店

支店長

東京都港区

電話03

FAX03

平成18年度

: 平成18年4月15日発生 of 故障に係る対応資料

(検証項目5、13関係)

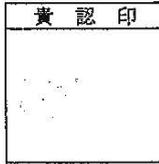
- ・故障作業報告書（平成18年4月15日：SECエレベーター(株)）
- ・シティハイツ竹芝入居者対応等業務日報（平成18年4月15日
：(株)日進産業）
- ・CH竹芝エレベーター異音（住宅公社苦情等処理票（平成18年4月17日～5月30日：住宅公社）
- ・FAX件名：貼り紙の掲示のお願い（平成18年4月27日
住宅公社）
- ・(貼り紙)シティハイツ竹芝入居者の皆様へ（平成18年4月15日）

ご契約	管理番・号
F201-1972	

保守・故障・工事作業報告書

平成18年4月15日

シティイッ竹芝 御中



SECエレベーター株式会社

〒110-0016 東京都
電話 (03)
緊急センター (03)
FAX (03)

支社:

支店:

エレベーター 5号機 台
小荷物専用昇降機 台

毎度格別のご高配を賜り厚くお礼申し上げます。

保守作業の結果を下記の通りご報告申し上げますのでよろしくお願い致します。

お客様への連絡事項

状態) 巻上機のファンから異音

原因) ファンの経年劣化の為

処置) ファン取り外し、後日部品入荷したら交換

項目	号機								項目	号機							
	1号機	2号機	3号機	4号機	5号機	6号機	7号機	8号機		1号機	2号機	3号機	4号機	5号機	6号機	7号機	8号機
機 械 室	①室内環境								②乗場ボタン・表示ランプ								
	②制御盤機器								③戸の開閉状態								
	③電動機・巻上機					X			④かご着床状態								
	④電動発電機・起動盤								⑦								
	⑤乗場選択機								⑧運転状態								
	⑥ブレーキ								⑨戸閉め安全装置								
	⑦调速機								⑩かご操作盤・表示ランプ								
	⑧地震管制装置								⑪照明・ファン								
	⑨停電管制装置								⑫停電灯装置								
	⑩火災管制装置								⑬外部連絡装置								
	⑪								⑭かごの戸・敷居								
昇 降 路	⑫給油器								⑮ドア手動開放								
	⑬上部リミットスイッチ								⑯								
	⑭ドアインターロック装置								⑰ピット内環境状況								
	⑮乗場の戸・敷居								⑱下部リミットスイッチ								
	⑯かご上環境								⑳張り車								
	⑰かごおもり吊り車								㉑非常止装置								
	⑱つり合おもり								㉒移動ケーブル								
	⑲戸の開閉装置								㉓バッファー								
	⑳各ワイヤー								㉔								
	㉑ガイシュー・ローラ																
㉒レール・ブラケット																	
㉓																	

SECホンテスト 良・否

記号の説明

- √印は異常ありません。
- ×印は取替・修理を要します。
- 印は部品交換、調整、清掃、注油したものです。

報告者

確認印

シティハイツ竹芝入居者対応等業務日報

平成18年4月15日 土曜日 天候 曇		管理人氏名			
出勤時間	8時 30分	退勤時間	17時 30分		
業務開始時刻	8時 30分	業務終了時刻	17時 30分		
巡回	1回目	9時 30分	～ 10時 25分		
	2回目	13時 30分	～ 14時 15分		
	3回目	15時 30分	～ 16時 30分		
巡回結果 (○:異常無し △:要注意 ×:不良 ∴:要改修 レ:調整・回収実施済)					
項目	1回目	2回目	3回目	△;×;∴;レ;の場合	その内容
地下駐車場	○	○	○		
地下駐輪場	○	○	○		
住宅エントランス	○	○	○		
ゴミ集積所	○	○	○		
オートバイ駐輪場	○	○	○		
各階廊下・階段・壁・掲示板	○	○	○		
建物周り・歩道・植栽	○	○	○		
ELV内部・各階ELVホール	○	○	○		
外灯・非常口灯・誘導灯	○	○	○		
屋上					
各階消火器	○	○	○		
放置自転車等注意文貼付	○	○	○		
空室管理	住居番号	1301	1501	1602	
	換気	○ (10:04~12:13)	○ (9:58~15:58)	○ (9:53~15:53)	
	トラップ注水	○	○	○	
	自転車置場	○	○	○	
	郵便受	○	○	○	
障害者住宅における出勤等(発報;その他)		特になし			
入居者からの苦情等・各種申請の受付		〃			
事前内覧・入退去・空家修繕業務(業者)		5号室 内装工事 (8:40~14:00)			
通知文の作成・配布・掲示・撤去		特になし			
本日の法定点検等		〃			
特記事項		○ エレベータ機械室(RF)より異音あり。SECエレベータ(株)に修理依頼(13:55)。 SECエレベータ調査作業(14:30~16:20)。5号機巻上機のファンカバーの異音で、ファンの経年劣化が原因。ファンを取り外し、部品入荷した10交換という事になった。			

件名	CH竹芝 エレベーター異音 (住宅募集・家賃助成・融資・情報提供・ 住宅管理 ・その他；)					
受付	電話・文書・窓口・その他：					
付	平成18年4月17日 午前・午後 9時 分			受付者		
建物名称	CH竹芝			匿	住所	
申立者	管理人 降旗			名	連絡電話	
次長	管理課長	サービス課長	関係職員 (該当する職員)			
件名内容の概要	4月15日(土)、エレベーター5号機において異音が発生したため、管理人から保守点検業者・SECエレベーターに対応を依頼。15日中に復旧した。					
調査等の処理経過 裏面へ	月日	(電話・文書・窓口・他の機関紹介)で対応・現場調査・その他：				
	4.15	詳細と経過は以下のとおり。 1. 事故発生日 : 平成18年4月15日(土) 2. 事故発生場所 : エレベーター5号機。 3. 事故の種類 : 異音の発生 4. 事故の発生原因 : 機械室内冷却ファンの経年劣化によるもの。 5. 事故に対する処置 : 応急処置として冷却ファンを取り外し復旧も新品のファン取付けの必要あり。なお、稼動に支障はないとのこと。				
	4.24	管理人より4号機も巻き上げ時に音が大きく感じるのでSECに調査を依頼したところ、特に異常はなかったが、5号機と同じ年数が経過しており、冷却ファンを交換するとのこと。 同日、SECからも報告を受ける。フルメンテの一環として4,5号機の冷却ファン交換を実施するとのこと。				
	5.30	その後の経過を確認。まだ部品手配中であり、完了していないとのこと。早急に対応するように指示。				
修繕工事	発注日	平成18年4月24日	完了日	平成18年 月 日	支払日	平成 年 月 日
物品購入		年 月 日	納入日	年 月 日		年 月 日
1 相談者了解済	2 【SECエレベーター】に処理委託 (公社負担 ・居住者負担)		処理年月日	平成18年 月 日		
3 経過観察が必要	4 その他；		処理担当	住宅サービス課		
次長	管理課長	担当課長	関係職員	処理担当	住宅サービス課	

〒105-0003
港区西新橋

TEL: 03-
FAX: 03-

(財) 港区住宅公社

FAX

送付先:	CH 竹芝 管理人 様	発信元:	住宅サービス課
FAX 番号:	03-	送付枚数:	この送付状のほか 1 枚
電話番号:	03-	日付:	2006-04-27

件名: 貼り紙の掲示のお願い

至急! ご参考まで ご確認ください ご返信ください ご回覧ください

● 連絡事項:

いつもお世話になっています。

入居者へのエレベーター不具合に関するお知らせを作成しましたので、4号機、5号機のエレベーター内に掲示してください。

よろしく申し上げます。

シティハイツ竹芝 入居者の皆様へ

平成18年4月15日に5号機エレベーターにおいて異音が発生しましたが、原因は機械室内巻上機のクーリングファンの経年劣化によるものでした。

現在、応急処置としてクーリングファンを取り外しておりますが、稼動等に支障はありません。

なお4号機も同年数が経過しているため代替の部品が入荷され次第、4、5号機あわせてクーリングファンの交換を実施します。

平成18年4月27日

財港区住宅公社

住宅サービス課

参考資料 10

港区シティハイツ竹芝事故調査委員会委員名簿

(平成27年10月20日～平成29年3月31日)

区 分	職 名	氏 名
委員長	副区長	田中 秀司
副委員長	防災危機管理室長	高橋 辰美
委員	街づくり支援部長	波多野 隆
委員	街づくり支援部住宅担当課長	増田 裕士
委員	用地・施設活用担当部長	齋藤 哲雄
委員	企画経営部施設課長	大森 隆広
委員	総務部長	渡邊 正信
委員	総務部総務課長	森 信二 (平成28年10月18日まで)
		星川 邦昭 (平成28年10月19日から)
委員	総務部契約管財課長	野上 宏 (平成28年 3月31日まで)
		中島 博子 (平成28年 4月 1日から)
委員	防災危機管理室危機管理担当課長	増田 光春 (平成28年 3月31日まで)
		川崎 光徳 (平成28年 4月 1日から)
	計10名	現員10名

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29年(2017年)3月

刊行物発行番号 28238-6220