

令和2年度 都市整備局・住宅政策本部業務体験発表会 概要書	
所 属	
発表テーマ	地域と連携したまちづくり ～補助第81号線（東池袋地区）沿道一体事業～
発表者氏名	
発表の概要	<p>補助第81号線（東池袋地区）については、事業に関する地元の合意形成に時間を要したが、沿道まちづくり協議会が立ち上がった以後は、地域の方々の協力が得られるようになり、着実に事業が進んでいる。</p> <p>また、当該地区は、細街路が多く存在していたが、再開発や防災街区整備事業などにより共同化が進み、状況が改善しつつある。</p> <p>さらに、区施行の防災公園が整備され、災害時の安全性が向上している。</p> <p>地元のまちづくり協議会と連携しながら進めている街路事業の進捗状況や沿道のまちづくりの取組状況など様々な取組を紹介する。</p> <p>○沿道一体整備事業の概要</p> <p>○東池袋地区の概要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区の成り立ち ・これまでの取組 ・都電荒川線の移設 ・軌道緑化試験 <p>○沿道まちづくりの概要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区との連携 ・沿道まちづくり協議会 ・協議会の活動報告（81 フェスタ、事業報告会など） ・沿道での共同化事業や再開発事業の動き <p>○まとめ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地元と連携、協働することの大切さ

地域と連携したまちづくり
～補助第 81 号線（東池袋地区）沿道一体事業～

1 はじめに

木造住宅密集地域（以下「木密地域」という。）は、戦後の復興期から高度経済成長期に東京へ人口や産業が集中する中、都市基盤施設が十分に整備されないまま、市街地化及び高密度化が進行したことなどにより、都内には山手線外周部を中心に、広範囲に形成された経緯がある。この木密地域内は、消防活動に支障がある狭い通路にしか面しておらず、老朽化した建物が高密度で集積していることから、地震発生時に大規模火災が想定され、防災上、改善が急務となっている。

こうした木密地域の改善に向け、都は、延焼遮断帯の形成や安全な市街地の形成に向けた取組として、区と連携しながら延焼遮断帯となる道路や公園の整備、建物の不燃化・耐震化等、いわゆる沿道一体整備事業を進めてきた。

本稿は、沿道一体整備事業の中でも、住民参加のまちづくりの歴史が古く、木密地域解消のため様々な取組がなされている東京都市計画道路補助線街路第 81 号線（以下「補助第 81 号線」という。）東池袋四・五丁目地区において、地域と連携し沿道まちづくりを進める中で直面した課題やこれを乗り越えるための取組に関して、報告するものである。



図1 木密地域の改善イメージ

2 沿道一体整備事業の概要

都は、平成 16 年度に沿道一体整備事業を立ち上げ、現在 5 地区（東池袋・鐘ヶ淵・十条・目黒本町・大山中央）で事業を進めている。この事業は、木密地域の課題に対して、骨格となる都市計画道路の整備に合わせて、民間活力を誘導し、地域住民との協働によるまちづくりを沿道で展開し、効率的な土地利用を促進するとともに、建物の共同化などによる不燃化を進め、延焼遮断帯の早期形成と防災性の向上を目指すものである。

沿道一体整備事業の一般的な流れは、図1のとおりである。

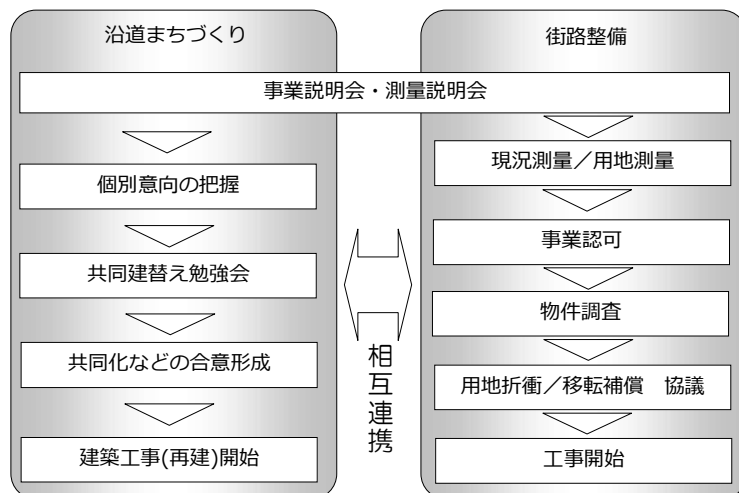


図2 道路整備と沿道まちづくりの流れ

沿道一体整備事業とは、「沿道まちづくり」と「道路整備事業」を一体として進めていく事業である。通常の「道路整備事業」は、基本的に都市計画線内の用地のみを買収するため、用地が都市計画線を跨いでいる場合には、買収後に、狭い土地や三角形の土地が残ることがある。特に、木密地域においては、小規模・不整形な残地や接道条件の悪い宅地等が発生しやすい。加えて、長年愛着のある地域から離れたくないとの思いを持っている高齢者も多く、移転交渉が進まず、事業の遅延が問題となっている。

これらの課題を解決するため、都市計画線の外側からおおむね30m範囲内で、残地を含めた土地の有効活用を図り、建物の共同化等による「沿道まちづくり」を行っている。

そのため、沿道一体整備事業は、都市計画道路の整備による空間の確保や沿道建物の耐火・耐震建築物に建て替わることによる地域の防災性の向上といった事業効果だけでなく、権利者の意向に沿いつつ「道路整備事業」を進めていくことが可能な極めて有効な手法である。

沿道一体整備事業は、測量や物件調査等の道路整備に必要な折衝を進めていく過程で、沿道まちづくりに関する情報を提供し、個別権利者の意向などを把握する。事業の進捗とともに、権利者の意向も変遷していくため、その熟度に応じて沿道まちづくりを行うための勉強会などを実施し、合意形成を進めていく。沿道一体整備事業による整備のイメージを図3に示す。

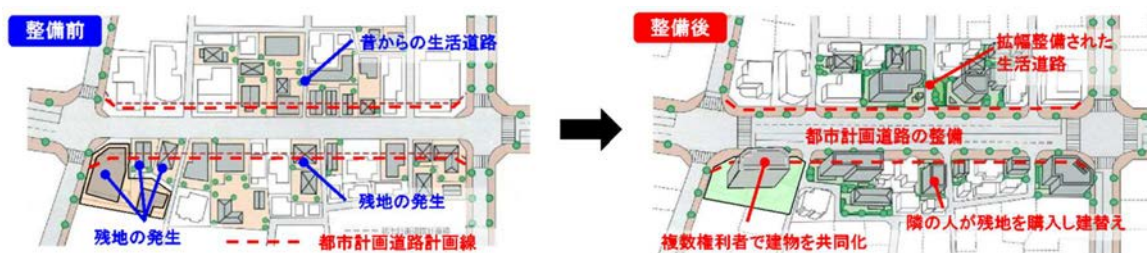


図3 沿道一体整備事業による整備のイメージ

3 東池袋地区の概要

3-1 位置

東池袋四・五丁目地区はJR池袋駅の東側に位置している。狭小な老朽住宅が密集し、地域危険度（総合）4となっているなど、防災上多くの問題を抱えた地区である。面積は、約19.2haであり、地区内には、都電荒川線（区間内に東池袋四丁目停留所、向原停留所が所在。）が走り、東京メトロ有楽町線東池袋駅、東京メトロ丸の内線新大塚駅、JR山手線大塚駅に近接した、利便性の高い地区であるが、周辺と比較すると低未利用地が多く存在する。



図4 位置図

3-2

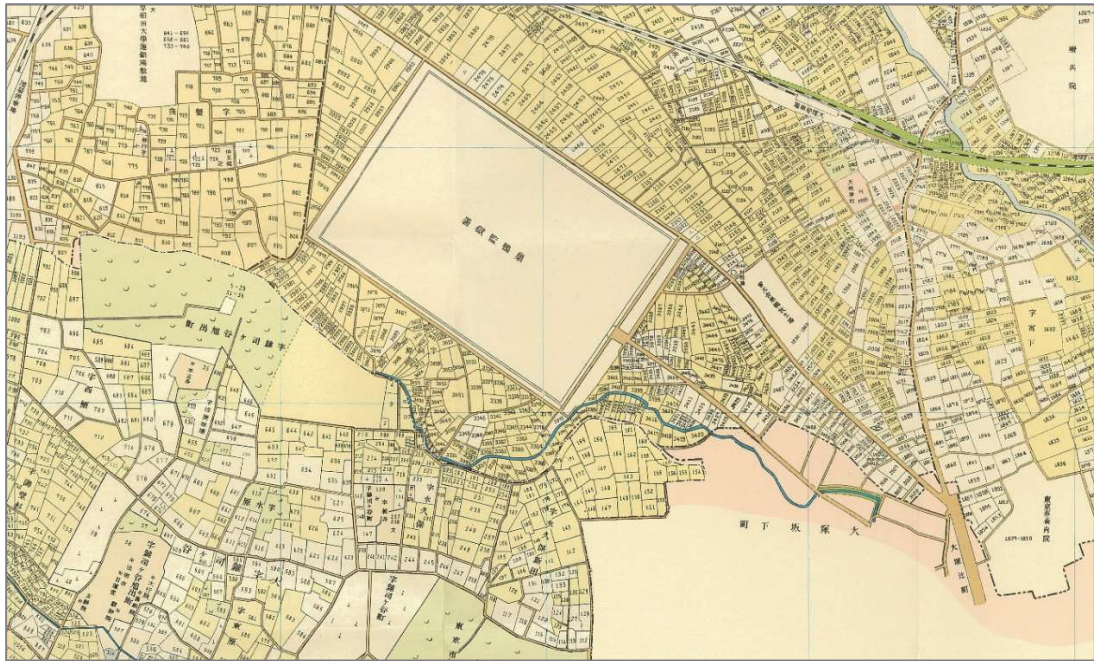
地区の成り立ち大正12年（1923年）の関東大震災により、被災した下町の人たちが移住し始め、大正14年（1925年）に王子電気軌道（現在の都電荒川線）の大塚駅前から鬼子母神前が開通し、ほぼ現在の街並みができあがった。第2次世界大戦時、本地区は幸いにも戦火を免れることができたが、一方で、戦災復興の都市基盤整備の対象とはならず、高度経済成長期には、次々と木造賃貸アパートが無秩序に建てられるなど、密集化が進んだ経緯がある。

このため、その当時に集積した住宅が、老朽化の時期を一斉に迎えており、万一、大地震が発生し、倒壊とともに火災が発生したとしても、狭あい道路や行き止まり道路が多いことから、円滑な消防活動が困難な地区となっている。

一方で、こうした地域を改善させるための住民参加型まちづくりの歴史は古く、木密地域解消のための様々な取組がなされている。



図5 かつての東池袋四・五丁目地区の風景



出展：「復刻東京市十五区・近傍34町村17 人文社」制作：明治44年 東京通信管理局

図6 東池袋地区周辺の古地図

3-3 これまでの取組

東池袋四・五丁目地区のまちづくりは、昭和58年（1983年）から始まり、全世帯を対象としたアンケート調査や、人口、土地・建物等の基礎的調査を実施する一方、地域住民への公募により、「まちづくり協議会」の体制づくりへの協力を行った。昭和62年（1987年）には、「まちづくり推進協議会」に名称を変更し、住民サイドの永続的なまちづくり組織として、様々な角度からまちづくりの活動を進めてきた。平成2年（1990年）、都の補助事業（東京都木造住宅密集地域整備事業）として採択され、事業をより強力に推進することとなった。

また、平成8年（1996年）11月、都は豊島区や地域住民と共に「まちづくり連絡会」を結成し、補助第81号線の整備を前提としたまちづくりについて協議を重ねた。その後、まちづくり連絡会を始めとする地域住民との意見交換を踏まえ、平成10年（1998年）9月に都及び豊島区は、合同で当地区の補助第81号線沿道の市街地再開発事業を含めたまちづくりのたたき台として、まちづくり計画素案を公表した。都は防災都市づくりを強力に推進するために、補助第81号線沿道において、防災都市づくりのための用地を先行取得し、まちづくりの種地として検討を進めていた。しかし、都の財政事情の悪化により、平成11年（1999年）7月に「財政再建推進プラン」が発表され、平成15年度までの投資的経費の大幅圧縮を打ち出し、市街地再開発事業を中止せざるを得ない状況となった。

平成12年度以降も都と豊島区が協議する中で、補助第81号線の整備手法を市街地再開発事業から街路事業に変更し、沿道の開発を誘導することとなった。平成16年度、国から「一体開発誘発型街路事業」の採択を受け、都は豊島区と連携しながら沿道のまちづくりに関して、地域住民と協議を重ねた。平成17年度、補助第81号線の街路事業認可が決定され、都市計画道路の整備及び沿道まちづくりを開始した。その後、都は、市街地の更なる防災性向上を図るため、平成25年（2013年）4月に当地区を不燃化特区に指定し、市街地の不燃化を更に推進した。

このように、豊島区が沿道まちづくりについて地元働き掛けてから、当時の財政状況による変遷を繰り返し、ようやく事業化した経緯が分かる。

表1 経年表

年代	月	出来事
昭和58年		豊島区が住民参加のまちづくりを開始
昭和61年	5	まちづくり協議会から区長へ「まちづくり提言」を提出
昭和62年		まちづくり協議会からまちづくり推進協議会へ発展
平成2年		東京都の補助事業（東京都木造住宅密集地域整備事業）の採択
平成8年	11	まちづくり連絡会を発足
平成10年	9	都区合同の「東池袋4・5丁目地区まちづくり計画素案」を住民に提示
平成10年		防災としづくり先行用地 取得
平成11年	7	「財政再建推進プラン」発表
平成12年	4	まちづくり状況報告会を開催
平成16年	4	「一体開発誘発型街路事業」の事業採択
平成16年	11	「東池袋地区補助第81号線沿道まちづくり協議会」発足
平成17年	10	補助第81号線街路事業認可決定（告示 11月16日）
平成17年	12	まちづくり協議会から区長へ「東池袋地区補助第81号線沿道まちづくりルール素案提言書」提出
平成23年	3	事業計画変更（期間延伸 23年度⇒27年度）
平成25年	4	東池袋四・五丁目地区を不燃化特区に指定
平成26年	6	造幣局南地区まちづくり協議会結成
平成27年	3	事業計画変更（期間延伸 平成23年度⇒平成31年度）
平成31年	3	事業計画変更（期間延伸 平成23年度⇒令和6年度）

3-4 東池袋四・五丁目地区における道路整備の特色

3-4-1 都電荒川線の移設

補助第81号線の都市計画線の中央部に都電荒川線が通っており、軌道法上の「新設軌道」であった区間が、道路整備により「併用軌道」へと変わり、それに伴って軌道施設の改造が必要となる。

軌道施設の改造は、事業区間を4工区（日出工区、水窪工区、坂下工区及び春日工区）に区切り、①既設本線の南側に仮線を設置→②既設本線から仮線へ切替え→③既設本線の撤去と新設本線の設置→④仮線から新設本線へ切替え→⑤仮線の撤去、という5段階の手順を踏んでいく。

事業区間のうち、坂下工区及び春日工区の一部で新設本線が完了し、現在は、水窪工区及び日出工区の一部で施工中である。ガスや上下水道管等の埋設工事や道路築造工事は、軌道工事を優先させ、進捗状況をにらみながら、工区ごとに進めている。施工位置図と施工手順を図7及び図8に示す。



図7 軌道工事 現況位置図



図8 軌道移設工事 施工手順

3-4-2 軌道緑化試験

今回、補助第81号線の整備に伴って再整備される都電荒川線は、地元からの強い要望を受け、都内で初めてとなる軌道緑化を行う計画である。当局・建設局・交通局の3局間で、平成25年（2013年）に「東京都市計画道路事業補助線街路第81号線整備に伴う都電荒川線軌道施設内の緑化に関する覚書」を締結し、現在、補助第81号線の事業者である当局を中心に軌道緑化試験を行っている。軌道緑化試験は、新しく整備された軌道部において、国内外の施工事例を基に芝・地被類を植栽している。当該区間は、高低差が大きく生じることから、二つの勾配の異なる条件下で、繁茂状況を定点観測し、生育状況等を把握することで、緑化に適した品種の比較・選定を行い、将来の荒川線の運行を考慮した、維持管理に適した軌道緑化方法の検討を目的としている。

また、補助第 81 号線では、軌道緑化のベースとなる軌道部の構造について、図 11 に示す「インファンド工法」を採用している。インファンド工法は、コンクリートの路盤に設けられた溝にレールを埋め込み、樹脂を流し込んで固定する。この工法により、騒音、振動が従来の工法よりも少なくなるとされている。広島電鉄や富山ライトレールなどで採用されている。



図 9 軌道緑化試験 位置図



図 10 工区 1 (勾配あり)

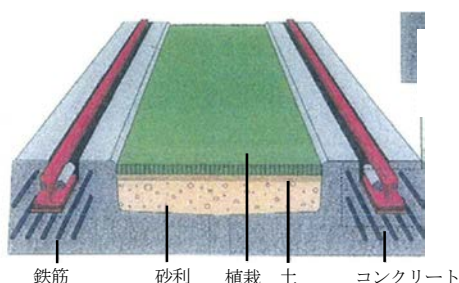
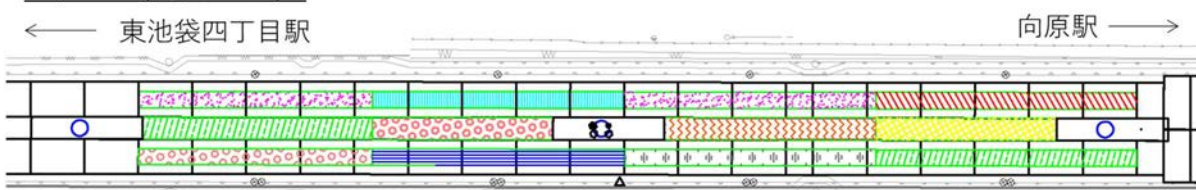


図 11 インファンド軌道



図 12 工区 2 (勾配なし)

工区 1 (勾配あり) (約 151m²)



工区 2 (勾配なし) (約 38m²)

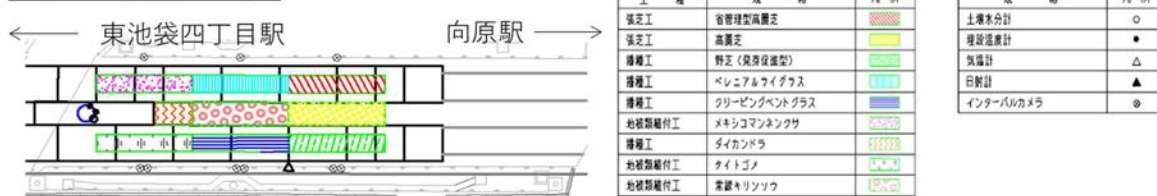


図 13 軌道緑化試験の概要

4 沿道まちづくりの概要

東池袋四・五丁目地区における沿道一体整備事業は、図 14 に示すとおり、都電荒川線に沿って都市計画決定されている補助第 81 号線の街路整備と共に、都市計画線の外側からおおむね 30m 範囲内の沿道まちづくりを進めるものである。

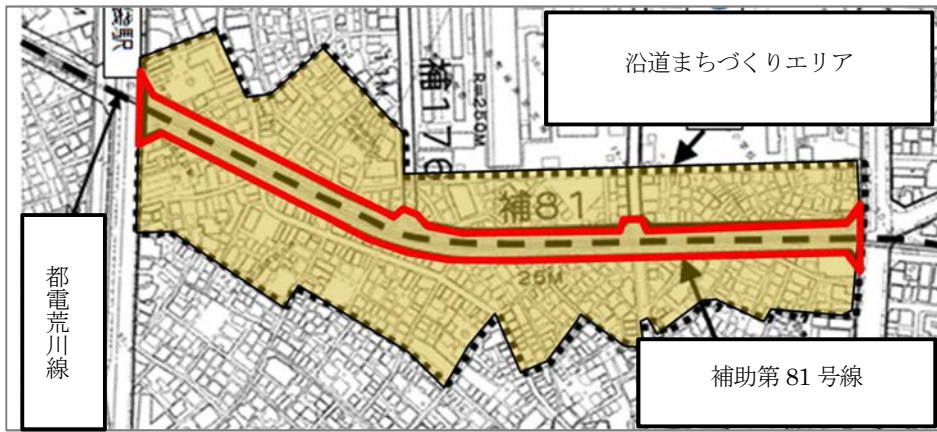


図14 沿道一体整備事業の事業範囲

4-1 区との連携

東池袋四・五丁目地区は、補助第81号線の街路整備だけでなく、豊島区施行である補助第171号線の街路整備や公園工事、再開発事業などの様々な工事が、近接した狭い範囲で同時期に進められていることから、工事期間が長期化し、振動や騒音などにより地域住民に大きな負荷を与えている。

こうした状況の中、周辺住民から工事に伴う騒音・振動に対して不満の声が上がり、豊島区長に対し、補助第81号線周辺で行われている工事について、都と調整し、事業者の区別なく指導や対応をしてほしい旨の要望が出された。その要望に対し、都と豊島区は、平成30年（2018年）10月から、都、区及び再開発事業者や企業者から成る補助第81号線周辺工事調整会議を開催し、定期的に工事調整を行うことで情報共有を図るとともに図15に示す騒音や振動が発生する工事の予定等を区のホームページや補助第81号線沿道の区掲示板等を活用し、近隣住民に周知することとした。現在は、補助第81号線沿道に20か所ほど掲示している。

その結果、事業者間で施工時期の調整や情報共有が図れ、現在は陳情等が減少傾向にある。

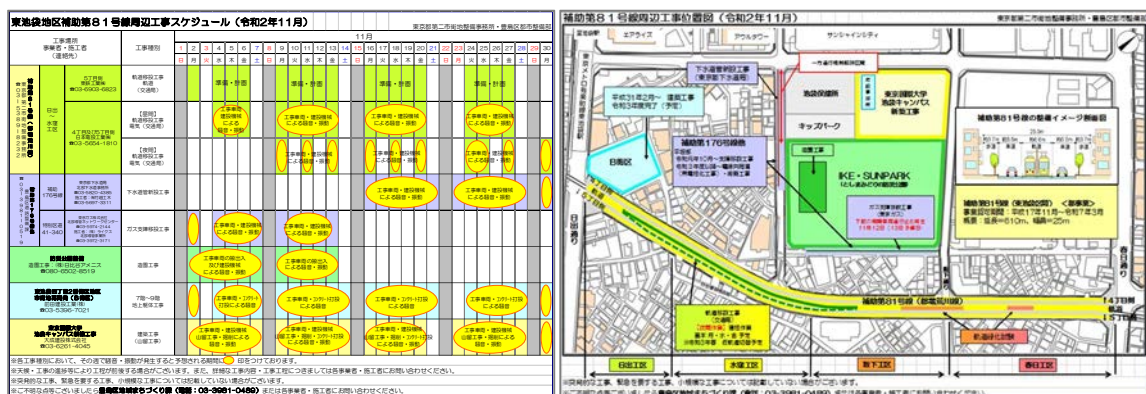


図15 東池袋地区補助第81号線周辺工事スケジュール

4-2 沿道まちづくり協議会

沿道まちづくり協議会は、東池袋四・五丁目地区の町会や周辺の商店街等により、沿道まちづくりを検討する会として、街路事業の認可前の平成16年（2004年）11月に発足した。補助第81号線東池袋地区の沿道一体整備事業が、平成17年（2005年）11月に認可された以降は、年3回程度の協議会が開催され、補助第81号線周辺のまちづくりの状況や道路構造に対する要

望などについて、都や区とともに話し合いを続けている。

なお、協議会の開催回数は、現在、70回に達している。

4-3 協議会の活動報告（81まちづくりフェスタ、事業報告会など）

補助第81号線では、まちづくり協議会が主催し、沿道まちづくりの周知やまちづくりに関する相談の場として、地域の方が広く参加でき、まちづくりを感じることができる「81まちづくりフェスタ！」（以下「81フェスタという。）を行ってきた。81フェスタは、平成23年（2011年）から、取得した用地を活用し、ミニSLや高所作業車の体験など、子どもが喜ぶ企画を行うことで、近隣のファミリー層にも多く参加いただき、多くの都・区職員や再開発事業者、企業者の協力を得ながら運営してきた。

平成23年度から平成31年度までに9回開催し、まちづくり協議会の活動報告を始め、警察・消防などからの防災安全に関する情報発信やハウスメーカーによる建替え相談など、官民一体で事業のPRを行うことができ、沿道まちづくりの機運醸成に繋がっている。

来場者は、回を重ねるごとに多くなり、毎年500人ほどの参加者がにぎわう地域交流の大切な場となっている。



図16 81まちづくりフェスタの開催状況

また、毎年、事業認可の告示日である11月16日前後には、補助第81号線の事業進捗や沿道まちづくりの状況を沿線の方々にお知らせするための事業報告会を開催している。事業報告会では、工事に関する意見や事業用地利用に関する要望が数多く出され、補助第81号線整備に伴う沿道まちづくりに対する沿道の方々の期待度の高さがうかがえる。また、頂いた意見や要望は、関係部署と調整し、可能な限り迅速に対応するとともに、沿線の方々に御理解いただくため、対応内容について、「都・区からのお知らせ」等で報告している。

4-4 沿道での共同化事業や再開発事業の動き

補助第81号線沿道では、これまでに地区内の4か所について、マンション建築や再開発事業等が立ち上がっている。図17に示すE街区は、都有地を有効活用した当地区で最初に行われた共同化事業である。平成19年（2007年）、都と公益財団法人東京都都市づくり公社（以下「公社」という。）との間で、代替床施設整備に係る基本協定を締結し、その後、当該区の都有地を公社に売却、平成21年（2009年）に建築工事に着手し、平成22年（2010年）にしゅん工した。この共同住宅では、共同化の街区内の住民以外に、補助第81号線の用地取得対象となる街区外の住民

にも優先分譲されるなど、近隣に残りたい権利者の代替地として活用され、沿道一体整備事業の共同建物第1号として、都庁内や周辺住民の注目を集めた。

また、G街区では、平成28年2月に15階建てマンションがしゅん工し、A街区では、第一種再開発事業として、平成31年3月に20階建てマンションがしゅん工している。

さらに、B街区では、第一種再開発事業が施行中であるとともに、C街区では、共同化事業が計画されており、現在、地元と調整中である。

また、補助第81号線周辺地区では、造幣局東京支局跡地において、面積約1.7haの防災公園（IKE・SUNPARK）が整備されている。

このように、補助第81号線道路整備に伴い沿道まちづくりが進み、耐火建築物や防災活動拠点の整備により、沿道の不燃化が促進され、延焼の拡大防止や避難者の安全性が向上し、防災機能が強化されつつある。

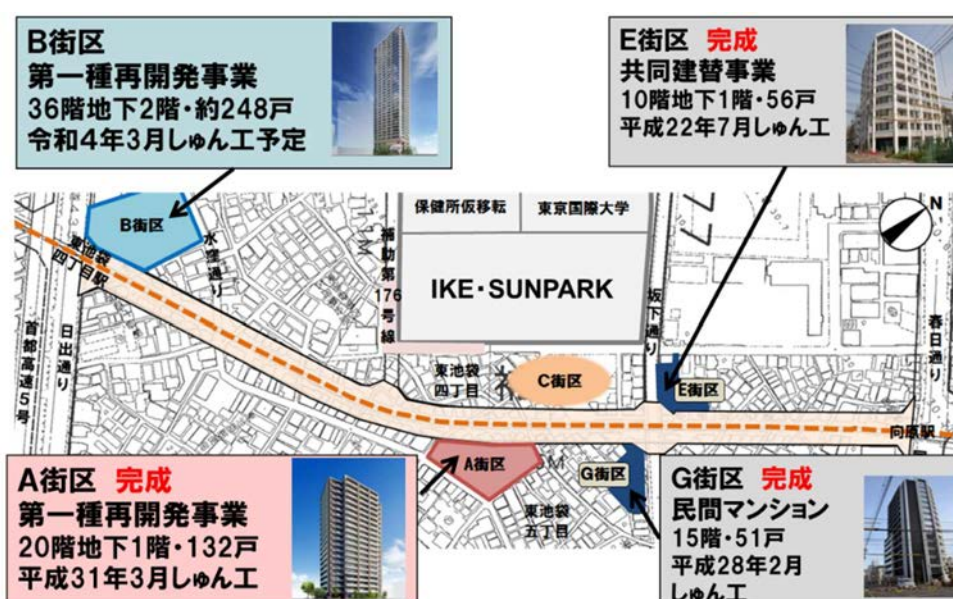


図17 補助第81号線 沿道及び周辺のまちづくり進捗状況

5 まとめ

新しく道路を造るためには、地元住民の方に御理解と御協力を頂きながら、それまで何十年にも渡り生活してきた土地を収用し、事業を進めていかなければならない。

そのため、行政は、それまで個々の生活の前提であった環境を一変させる、非常に重い負荷を地域住民に対して与えていることを強く認識しなければならない。道路整備は、行政側の押し付けではなく、住民の想いをくみ取り、行政と住民が納得するまで膝を突き合わせ、話し合いを繰り返すことが必要である。また、土地収用により移転を余儀なくされる権利者を含め、地域住民の方々には、道路が完成することで防災性が向上し、利便性が格段に良くなった環境や生活再建をイメージできることが重要である。

その過程においては、沿線住民から実現が厳しい要望を受け、対応することが困難な場面も時にはあるが、根気よく話し合うことで、将来に渡り、皆が愛着を持った道路を造ることができると考える。

今後とも、関係機関や地元と連携・協働し、より一層の事業推進を図り、早期の道路完成を目指していく。

令和2年度 都市整備局・住宅政策本部業務体験発表会 概要書	
所 属	
発表テーマ	都営住宅建替事業における移転困難者対応（明渡訴訟例）
発表者氏名	
発表の概要	<p>都営住宅の建替事業は、住宅の更新に加え、防災性の向上、不燃化、土地の有効利用、住環境の整備等から都の住宅政策の重要な柱の一つであり、計画的に進めている。</p> <p>建替えに当たり、居住者には原則移転の6か月前に説明会を開始し、その後移転先見学会、部屋決め抽選会等を経て、移転先の使用許可日を迎え、その後2週間を期限に移転を完了することになっている。</p> <p>しかし、何らかの理由により、期限を大幅に過ぎても移転が完了しない事例や、抽選会に欠席し移転先を決めることを拒否し従前の住居に居座る事例もある。多くの場合、丁寧な折衝を繰り返すことで解決するが、多くの時間が経過してしまうことにより建替事業そのものに工程的な支障を来すことがある。</p> <p>本件は、都が進めている建替事業への支障を最小限に抑えるため、居住者に対して明渡訴訟で勝訴した上で強制執行により解決した事例である。</p>

都営住宅建替事業における移転困難者対応（明渡訴訟例）

1 都営住宅建替事業と居住者移転折衝

1-1 西部住宅建設事務所の業務

西部住宅建設事務所では、主に昭和40年代に建設され老朽化した都営住宅の建替事業を行っている。建替事業は、古い建物の除却、新しい建物の建築など、何年にもわたるスケジュールが決まっており、解体時期までに古い建物の居住者が退去しないと、建替計画に遅延が発生し、引き続く他の団地の建替計画にも影響が生じてしまう。そのため、建替事業を遂行するには、古い建物の居住者の円滑な移転が不可欠となる。



* 老朽化した都営住宅（イメージ）

昭和30年代に建てられた本事例の団地の建替事業は、幹線道路にはさまれた大規模団地2箇所を、大きく3期に分けて高層棟に集約し、あわせて創出用地を生み出す計画となっている。なお、団地を含む当地区は地元自治体の地区計画に基づき、都営住宅の建替えとあわせて区画道路や広域避難場所となる広場を整理することで、安全で安心な道路ネットワークや防災性に優れた市街地の形成を図ることとしている。そのため、一人の居住者の移転の遅れは、良好な住環境の形成や安全な歩行者空間確保の遅れとなってしまう。

1-2 折衝担当の業務

折衝担当は、都営住宅の建替事業を円滑に遂行するため、対象住宅の居住者に、別の建物（団地内の新棟又は他団地）へ移転してもらうべく、主として、居住者と直に接しながら、次のような居住者折衝業務を行っている。

* 折衝業務の流れ

自治会との事前打合せ ↓ 移転説明会 ↓ 移転先住宅の見学会 ↓ 部屋決め抽選会 ↓ 入居手続書類の審査・回収	※移転説明会 使用許可の約6か月前に、居住者を対象に、移転までの段取りやスケジュール、移転先住宅の概要を説明し、質疑応答を行う。 ※部屋決め抽選会 移転先の部屋を決めるために行う。抽選でくじ引きを行い、くじの番号の順番に、部屋を選び決めてもらう。
---	--

↓ ごみの出し方説明会 ↓ 鍵渡し (使用許可) ↓ 移転確認 ↓ 移転料支払い	<p>※鍵渡し</p> <p>移転先住宅の鍵を渡すとともに、引っ越しに伴う作業について説明を行う。通常、使用許可日の3～4日前に行う。その際、使用許可日から2週間（移転戸数が多い場合は例外的に1ヵ月）以内に引っ越しと古い住宅の明渡しを行うよう説明する。</p> <p>※移転確認・移転料支払い</p> <p>引っ越しが終わり、古い住宅に残置物がないことが確認できたら、移転料（世帯構成にかかわらず一律の金額）を支払う。</p>
--	---

建替事業の推進には、居住者の協力のもとでの円滑な移転が不可欠であるものの、移転は居住者にとって大きな負担となる面がある。高齢者にとっては引っ越し自体が物理的負担となり、長年住み慣れた団地を離れる点で心理的負担にもなる。そのため、折衝業務を行う際は、居住者に寄り添い、丁寧な説明、説得を行いつつ、心理的なケアをしながら、移転をサポートすることが重要である。

2 移転困難者と強制執行

2-1 移転困難者となる理由

居住者の中には、エレベーターがあり、バリアフリー化していて、設備も新しくなっている移転先住宅に早く引っ越したいという方が多いが、他方で、移転説明会や部屋決め抽選会に参加しなかったり、鍵渡しの当日に移転先の鍵の受け取りを拒んだりして、移転を拒否する居住者も少数ながら存在する。

移転を拒否する理由は様々であるが、例えば、引っ越しが大変、移転先の部屋が狭くなるのは嫌だ、家賃が上がってしまう、団地外への移転の場合は住み慣れたエリア・住宅を離れたくないなどが主たる理由と考えられる。中には、家族関係のトラブルが原因で、移転どころではないなど複雑な要因の事例もごくまれに存在する。

2-2 移転困難者への対応

移転は居住者に多大な負担を強いる面もあることから、折衝業務においては、居住者に配慮し丁寧な対応を心掛けている。基本的な対応は、粘り強い折衝であり、現場に何度も足を運び、居住者の気持ちに寄り添いながら、移転の利点なども説明し、説得していく。大半の居住者は、移転時期の遅れはあるにせよ、最終的には理解し、任意に移転に応じているのが実情である。

また、移転したくない居住者が少数残る場合、事業の進捗の遅れに伴い様々な弊害も生じる。水道、ガス、電気といったライフラインの供給を止めることはできないため、残った居住者がたとえ一人であっても、そのためにライフラインの切替工事を行って供給を継続している。本事例の団地は配水管から供給された水道水を一度給水塔にポンプアップして、自然流下で各世帯に給水していた。しかし、今



* 外壁に敷設された給水管

回の建替事業では給水塔も撤去対象となっていたため、給水塔を残すか移転困難者へ別途給水管を敷設するかを費用と工事工程の見地から検討し、直結給水管を建物外壁に敷設する追加工事を発注することとした。

加えて、防犯上の配慮も行っている。居住者が一人になると廊下などの共用部の電気代も一人で負担することになり、金額的な負担も大きい。そのため、関係する計画課の協力も得ながら防犯上、問題のない範囲まで共用灯の数を絞り込んだ。これら切替工事にも費用等がかかった。

さらに、計画の遅れを最小限にとどめるため、周辺の建物と給水塔の除却工事は移転完了を待たずに着手する必要がある、移転困難者の安全を配慮して工事ヤードを鋼板で囲いながら、動線を確保するなど、委託先の東京都住宅供給公社と調整し工事上の工夫を行った。

通常、折衝は、このように居住者が納得するまで、時間とコスト、手間をかけて丁寧に行われる。

2-3 最後の手段としての強制執行

しかし、どうしても説得に応じず、担当が電話や訪問をしても応対や接触を頑なに拒否する居住者がごくまれに存在する。その場合、職員が何度も手紙送付や訪問を行っても解決に至らず、建替計画が遅延してしまうことになる。都営住宅の建替事業は、単に住宅の更新を行うだけでなく、防災性の向上や不燃化を進める公共事業である。そのため、やむを得ず最後の手段として、明渡しの強制執行を行うことになる。



* 移転困難者により建替えが中断（イメージ）

当事務所では、直近では、平成25年度、29年度、令和2年度に、1件ずつ実績がある。

2-4 強制執行の法的根拠

強制執行そのものの法的根拠は民事執行法に定められているが、都営住宅の建替移転に協力しない移転困難者を強制的に移転させることができるかについては公営住宅法及び都営住宅条例に規定がある。その規定の適用に当たっては、現在の住棟を除却して、そこに新たに都営住宅を建設することについて国が承認している必要がある。

都営住宅の居住者は、住宅困窮などを理由として東京都から使用許可を受けて都営住宅に居住しているため、公共事業である都営住宅の建替事業に協力することが求められており、正当な理由なくその遂行を妨げた場合、強制執行できる規定が用意されているのである。

公営住宅法（昭和26年法律第193号）

第38条（公営住宅の明渡しの請求）

- 1 事業主体は、公営住宅建替事業の施行に伴い、現に存する公営住宅を除却するため必要があると認めるときは、前条第六項（同条第七項において準用する場合を含む。）の規定による通知をした後、当該公営住宅の入居者に対し、期限を定めて、その明渡しを請求することができる。
- 2 前項の期限は、同項の規定による請求をする日の翌日から起算して3月を経過した日以後の日でなければならない。
- 3 第1項の規定による請求を受けた者は、同項の期限が到来したときは、速やかに、当該公営

住宅を明渡さなければならない。

東京都営住宅条例（平成9年東京都条例第77号）

第36条(建替事業の施行に伴う明渡請求)

- 1 知事は、一般都営住宅建替事業の施行に伴い、必要があると認めるときは、除却しようとする一般都営住宅の利用者に対し、当該一般都営住宅の明渡しを請求することができる。この場合において、明渡しの期限は、当該請求をする日の翌日から起算して6月を経過した日以後の日としなければならない。
- 2 前項の規定による請求を受けた者は、同項の期限が到来したときは、速やかに当該一般都営住宅を明渡さなければならない。

2-5 本事例での法律構成

条例第36条第1項の規定に従うと、明渡しの請求をする日は鍵渡しの日に住居者に配布した移転期限である使用許可日から2週間後の翌日となる。そこから6ヵ月を要することになり、その分建替事業が大きく遅れてしまう可能性がある。

本事例では、移転困難者が部屋決め抽選会に参加して移転先を選択し、移転先の使用許可書が発行されていた。そこで、当該許可日をもって現に住居している部屋の使用許可が無効となることから、弁護士と相談の上、明渡し期限を6ヵ月後以降としなければならないと定められている条例第36条の規定によることなく、そのような制約のない不法占拠者への明渡請求という法律構成とし、明渡しまでの期間の短縮を図った。また、本事例では、当該移転困難者には既に明渡し後の移転先が確保されているので、このように明渡しまでの期間短縮を図っても、移転困難者側に特段の不利益を及ぼすことはないと考えた。

3 強制執行を含む法的手段

3-1 自力執行はできない

例えば、租税滞納処分としての差押えについては、裁判所の手続きを経ずに都が自力執行で行うことが法的に認められている。また、道路事業や河川事業における行政代執行とも異なる。行政代執行も、行政代執行法第2条において、当該行政庁である都自らが義務者に代わって履行すること、すなわち自力執行を認めている。東京都収用委員会の裁決に従わず、土地を都に明渡さない所有者に対して、財務局が代執行庁として執行する。

しかし、都営住宅の建替事業の根拠となる公営住宅法や都営住宅条例では、明渡しの自力執行を認めていないため、民事訴訟法や民事執行法に基づき、裁判所が主体として強制執行を行うことになる。

3-2 裁判と強制執行の2段階

民事執行法第2条にあるとおり、強制執行は債権者である都の申立てにより裁判所または執行官が行うが、その前段として、裁判を起し、勝訴判決を得て、債務名義と呼ばれる公文書を得てからでなければ、申立てを行うことができない。

そこでまずは、①移転困難者を被告として、都営住宅の明渡請求訴訟を東京地方裁判所に提起し、都の勝訴判決が確定した後、改めて、②都営住宅の明渡しの強制執行を東京地方裁判所に申し立てる必要がある。そのため、強制執行を行うこととなった場合は、これらの手続きに4ヵ月から半年ほど時間を要してしまう。建替計画への影響を考えると、居住者には、極力説得に応じてもらい、

任意で移転してもらうことが望ましい。強制執行はあくまでも最終手段なのである。

3-3 総務局法務課との連携

東京都では、原則として、都が原告や被告となる裁判や強制執行などの裁判手続きについては、総務局総務部法務課が一元的に所管している。具体的には、裁判においては、訴状の作成と裁判所への提出、裁判期日に係る裁判所との調整などを行い、法廷では、都知事の代理人として原告席に着く。強制執行においては、申立書の作成と裁判所への提出、執行官との面接、日程等の調整などを行っている。

もっとも、法務課は、都営住宅建替事業や移転折衝業務の専門部署ではない。裁判における原告代理人として訴状の作成提出や法廷での弁論活動を的確に行い勝訴判決を得るには、折衝業務の担当と同程度の情報を共有しなければならない。そのため、折衝担当では、法務課に対し、当該移転困難者への折衝記録や同人に送付した書面等一式、当該移転困難者を含む建替対象団地で行った移転折衝業務の記録や居住者に交付した資料一式、当該団地の建替計画など、膨大な資料を提出し、何度も法務課と打合せを繰り返し、入念な準備を行って裁判に臨んでいる。

4 移転困難者との折衝

4-1 鍵渡し当日

鍵渡しは、通常、使用許可日の数日前に行う。移転対象の居住者には保証金（民間賃貸住宅の敷金に当たる）の振込領収証を持参してもらい、引換えに移転先の鍵を渡す。居住者への通知については、仕事を休むなどの手続きが必要な場合を想定し、居住者が円滑に移転、引っ越しの準備に入れるよう、およそ1ヵ月前に行っている。

それでも受取りに来ない居住者はいる。忘れていたり、急な用事が入ったりすることもあるが、そのような場合には鍵を届けたり、居住者の予定に合わせて別の日に個別に鍵渡しを行ってもいい。いずれの場合も、抽選会で決定した部屋の鍵を渡すだけなので、通常は大きな問題はない。しかし、引っ越し直前にもかかわらず抽選会で決まった移転先が気に入らないなど、居住者の側から拒否される場合もまれにある。

本事例も、部屋決め抽選会までは順調に進んだものの、いざ鍵渡しを迎える段となって、保証金の振込みをせず鍵渡しの会場にも現れなかった。

4-2 繰り返し行うアプローチ

折衝担当の中心的な業務は、居住者との折衝である。相手の理解を得るまで根気強く、冷静に繰り返し行う。鍵渡し当日に現れなかった本事例の居住者に対しても、当日以降、訪問、手紙といった形で何度も繰り返し接触を試みた。法務課に正式に法的措置を依頼するまでの約7か月の間、延べにして文書で15回以上、訪問や電話に至っては数十回試みた。また、たいへん申し訳ないとは思いつつ、親族の方にも手紙や電話で連絡し、協力依頼を行った。あわせて、世帯構成が、高齢の名義人と若い同居人（複数）であることも考慮して、地元自治体との協力体制を築いた。

いくら建替事業を急ぐとしても、いたずらに裁判への道を急ぐべきではなく、居住者の生活を守ることが最優先であり、移転困難者自らが自主的に新しい住居に移転することが望ましかった。

鍵渡しの日から4ヵ月を経て、自主的に移転に応じてもらいたいという願いを込めて、新たに移転期限を設定した明渡請求を内容証明で送付することにした。しかし、発送から10日後、郵便物は保管期間経過で返送されてきたため、折衝担当が移転困難者を訪問し直接渡した。

5 裁判（都営住宅の明渡請求訴訟）

5-1 訴訟の提起

今年度は新型コロナウイルスの影響で、民事裁判に限らずあらゆる手続きが遅れていた。本事例についても、訴状を東京地方裁判所に提出した際には、鍵渡しの日からすでに約10ヵ月が経過していた。

5-2 提訴するも訴状が届かない

原告が裁判所に訴状を提出し、裁判所がその副本を被告に送達することで、訴訟がスタートする（訴訟係属）。そのため、被告が訴状の受領を拒否したり、不在のため不到達となると、そもそも訴訟が始まらない。

そこで、訴状が届かないため裁判がいつまでも始まらないといった事態を回避するため、法はさまざまな手段を用意している。その一つが付郵便送達という手段である。これは、被告が、訴状送達先の住所地に確実に居住しているといえる場合、裁判所が訴状副本を当該住所地に発送すれば、発送をもって到達とみなすことができるという制度である。

この場合、被告の居住を証明する証拠の提出が必要なため、折衝担当が、被告が現に居住している古い都営住宅に赴き、電気メーターや水道メーターを撮影し、数日後に再度同所に赴き、同様の写真を撮影する。異なる日に撮影したメーター写真を比較して、数値が変動していることが、電気、水道を使用していることを示し、被告の居住の証明となるのである。加えて、近隣住民や自治会に聞き込みを行い、目撃証言を得て記録し、併せて裁判所に法務課を経由して提出する。

5-3 公開裁判（法廷は傍聴・出入自由）

こうして訴状が被告に送達したとみなされると、訴訟が始まり、やがて裁判期日が決まる。民事裁判法廷においては、法務課は原告代理人として原告席に座るが、折衝担当の職員は傍聴席で傍聴するのが通常である。

民事裁判を法廷で傍聴する機会としては、通常、口頭弁論、証拠調べ、そして判決である。

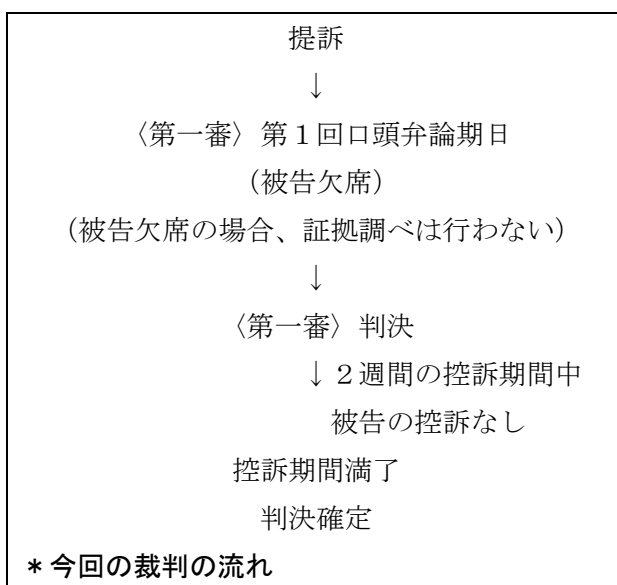
5-4 本事例での様子

本事例では、第1回口頭弁論期日に折衝担当も傍聴することとなった。法廷の外で法務課と待ち合わせ、定刻より少し早めに法廷に入室した。法廷では、前の時間の裁判が行われていたが、部外者である我々が入室したことは何ら気にしていない様子であった。そして、前の事件の当事者代理人が退室すると同時に、今度は、後の時間の関係者が入室し傍聴席に着いた。

そもそも日本国憲法第82条第1項により、裁判の公開が定められていることから、法廷は出入り自由となっているのでこのような光景はごく自然なことであった。もちろん、傍聴席での私語、裁判の撮影・録音は禁止されている。

被告である移転困難者から答弁書の事前提出はなかった。裁判官は、淡々と、被告欠席及び答弁書不提出の事実を述べ、次回は判決言い渡しをすることとなり、裁判は数分で終わった。

民事訴訟法では、被告が最初の裁判期日に欠席し、答弁書の提出も行わないと、原告の訴えを争



わないものとみなされ、証拠調べを行うまでもなく、原告勝訴、被告敗訴の判決となるのである。

判決言渡しは1週間後となり、今度は、法務課も当事務所の折衝担当も傍聴席に着いた。判決言渡しにおいて、裁判官は、被告は口頭弁論期日に欠席し答弁書の提出もないため原告の訴えを認めたものとみなし、原告の請求を認容する旨淡々と述べて、やはり数分で終わった。

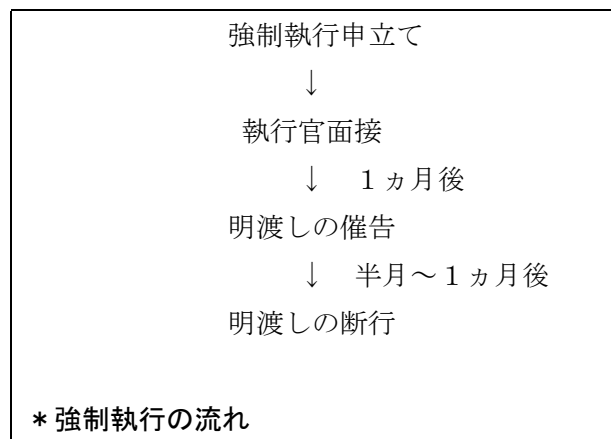
なお、第一審判決後2週間は被告の控訴が認められていることから、判決書の被告への送達（前述の付郵便送達）から2週間経過したところで、都勝訴、被告敗訴の判決が確定した。

6 強制執行の準備

6-1 強制執行

裁判で都の勝訴判決が確定すると、いよいよ強制執行の申立てができることとなる。勝訴判決を得ただけでは何ら実効性はなく、都営住宅の明渡しを実現するには強制執行を行わないといけない。しかも前述のとおり自力執行は認められていないので、裁判所に強制執行を申立て、法的根拠に基づき、国家権力をもって強制的に明渡しを実現する。

強制力が伴うので、相手が拒んでも鍵を開け、中に立ち入り、荷物や家具を強制的に搬出し、明渡しを断行することになる。



6-2 裁判所の役割

強制執行を行うのは、裁判所の執行官である。ただ、東京地裁には執行官が数人いるのみで、実力行使を行う人的体制は整っていないのが現実である。

そこで、原告が自らの費用で強制執行補助業者と委託契約を締結し、強制執行の実働部隊として、実力行使の部分を担当している。相手方が拒否した場合に、室内に立ち入るために玄関の鍵を開ける作業や、室内の荷物を強制的に搬出する作業などは、この強制執行補助業者が担当している。

強制執行補助業者は、都営住宅に限らず、不動産などの強制執行を受託し実行する専門業者である。

6-3 本事例での執行の準備

本事例は、移転困難者は高齢の名義人と若い同居人という世帯で、実質的に管理している若い同居人のうちの一人が移転を拒み、折衝担当の訪問や電話にも一切応じないというものであった。強制執行に当たって、名義人の健康状態に影響を及ぼすことを避けることを最優先に考え、地元自治体の高齢者福祉部門と連携を取るため、訴訟を提起する段階から綿密に打合せを行ってきた。その結果、強制執行断行日当日の朝は、地元自治体の職員が名義人と同居人に説明して、ショートステイで保護することができた。また、こうした強制執行や行政代執行を行う際、通例で、万が一に備えて所轄の警察署にも協力を要請し、断行日当日に警察官が立ち会うこととなった。

強制執行の催告実施の前に、執行官面接という打合せを行う。具体的には、東京地方裁判所の執行官室において、法務課、当事務所折衝担当に加え、強制執行補助業者も同席し、執行官との打合せを行った。内容は、執行の日程や段取りについての事前確認である。

7 催告と断行

7-1 明渡しの催告

強制執行は、強制執行として明渡しを断行する前に、まず、催告を行う。催告は、裁判所の執行官が強制執行の対象となる本事例では移転困難者の部屋に赴き、明渡しの断行を行うこととその実施日時を口頭で伝えて予告した後、それらを記載した公示書を室内に貼り出す。これは、断行が、相手方にとって心理的・物理的な影響や負担が大きいことから、あらかじめ通告して任意退去の機会を与える趣旨である。ただし、この催告も、あくまでも強制執行の一環であるため、相手方が拒否した場合は、鍵を開け、室内に立入って行うことができる。

本事例では、多少時間を要したが、同行した地元自治体の福祉担当者及びケアマネージャーの説得もあり、無事終了した。また、同居人の一人が都の説明に応じ、未納だった保証金の支払いに応じてくれたため、移転先の鍵を渡せるようになった。

7-2 断行の実施

明渡しの断行では、相手方が拒否した場合、鍵を開けて室内に立ち入り、相手方の抵抗を排除して明渡しを実現する。室内の荷物を全て搬出するため、催告に比べると長時間を要することとなる。本事例では、催告日に通告した通り、催告の2週間後に断行を行った。

断行に当たって、地元自治体の福祉担当者及びケアマネージャーの説得が奏功し、断行開始直前には、同居人が鍵を開けたまま現場を離れた上、移転先住宅においても荷物を受入れ片付けを行うなど協力的で、時間は要したものの混乱もなく無事終了した。

8 終わりに

断行日当日、搬出した大量の荷物は全て移転先住宅に搬入した。そのため、移転先の室内は段ボールの山となっていたが、同居人が協力し合い、片付けを1週間で終わらせ、名義人も移転先に入居したとのことである。折衝担当としては、一日も早く日常を取り戻してほしいと願っていたので、正直安堵している。

今回の強制執行が大きな混乱もなく無事終了したのは、居住者の日常に深く関与している地元自治体の居住者に寄り添った対応が功を奏した結果だと考えている。

私たち折衝担当も、結果として強制執行が無事終了したことで満足するのではなく、今後の折衝業務において、居住者に寄り添い丁寧な説明を繰り返し、信頼を得るよう努めながら、居住者の皆さまに新しい移転先への引っ越しを喜んでもらえるよう精進していきたい。

令和 2 年度 都市整備局・住宅政策本部業務体験発表会 概 要 書	
所 属	
発表テーマ	エレベーター保守管理における安全強化策の取組
発表者氏名	
発表の概要	<p>平成 16 年 4 月、公社が管理している都営住宅のエレベーターを保守会社が点検している最中に、居住者がピット内に転落する事故が発生した。この事故を受け、直ちに安全対策を講じ、その後、社内で P T を立ち上げ、事故の再発防止及び利用者の安全利用の向上に努めてきたところである。本発表は、約 4,500 基という都内最大の住宅用エレベーターを管理する公社が、この 15 年間取り組んできた内容と成果を紹介する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 居住者等への安全管理対策 <ul style="list-style-type: none"> ・安全柵の設置、点検員 2 人体制 2 施設等管理検討委員会の立ち上げ <ol style="list-style-type: none"> (1) 保守点検特記仕様書の見直し <ul style="list-style-type: none"> ・点検項目（10 項目周期見直し） ・業務計画書、作業計画書の提出書類の統一・改善 ・点検報告書（書式の統一、レ点廃止） ・長期修繕計画書の提出 (2) 抜き打ち検査の実施 <ul style="list-style-type: none"> ・昇降機専門の第三者機関への検査委託の実施 ・公社専門職員（昇降機メーカー出身の O B 採用）による抜き打ち検査の実施 (3) エレベーターの故障原因分析 <ul style="list-style-type: none"> ・電氣的、機械的機器故障の精査 ・利用者起因による故障 等 (4) 点検業務報告会の開催（毎月） <ul style="list-style-type: none"> ・保守会社別、故障発生率・故障内容の報告 ・事故事例の情報を共有し、注意喚起及び予防保全への意識付け 3 これまでの成果 <ul style="list-style-type: none"> ・故障件数等の推移 等

エレベーター保守管理における安全強化策の取組

1 はじめに

平成16年4月26日に都営住宅で、エレベーター保守管理会社（以下「保守会社」という。）の定期点検時の安全管理の不備により、居住者が死亡する人身事故が発生した。

東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）は、この事故を受け直ちに安全対策を講じ、その後、社内で施設等管理検討委員会（以下「検討委員会」という）を立ち上げ、再発防止を進め、故障・事故の予防保全及び利用者の安全利用の向上に努めてきたところである。

本発表は、約4,500基という都内最大規模の住宅用エレベーターを管理する公社が、この事故を教訓にこの15年間取り組んできた内容と成果を紹介するものである。

2 事故の概要

発生日：平成16年4月26日

住 宅：北区内都営住宅

被害者：90代女性 居住者（当時）

状 況：エレベーターの定期点検で、点検作業が終了したため、ピット内に設置してある遠隔監視装置のスイッチを復旧させるために点検員がカゴを2階に上げてピット内に入った。その際、1階扉を半開きにしたままにしていたため（図1）、エレベーターに乗ろうとした居住者がピット内に転落、緩衝器に胸を強打し（図2）、その12日後の5月8日に入院先で死亡が確認された。

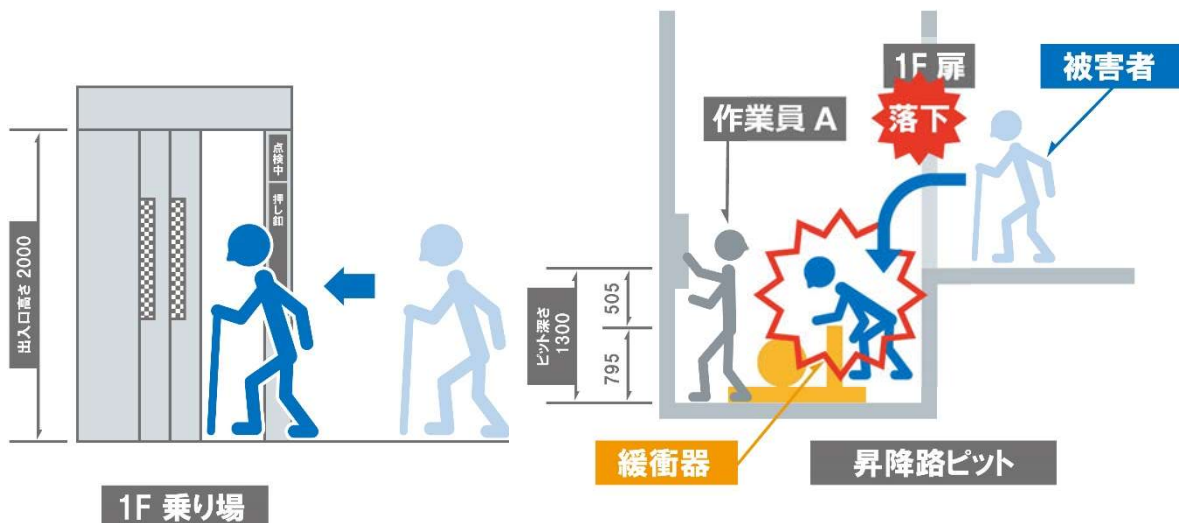


図1 事故時の乗り場扉の開閉状況

図2 事故時の昇降路ピット内詳細図

3 居住者等への安全管理の対策

この事故を受け、公社は点検時の居住者等への安全対策として、事故発生の翌週には、点検時の「安全柵の設置」(図3)及び「点検員の2人体制」(図4)を全ての保守会社へ指示し、全現場で対策を開始した。



図3 安全柵の設置



図4 点検員の2人体制

4 施設等管理検討委員会の立ち上げ

公社は、この事故を重大事象と位置付け、公社管理住宅に係る施設等の管理における事故を未然に防止し、常に安全・安心が維持された住宅を居住者等へ提供するため、平成17年1月に施設等管理の事務処理基準の見直しを行い、安全・安心の徹底を図ることを目的として検討委員会を設置した(図5)。

この検討委員会では、故障・事故発生の要因を分析し(図6)、課題を洗い出し(図7)、民間等の集合住宅管理会社では例のない、公社のスケールメリットによる一括管理で収集した情報を分析した。この結果に基づき、公社独自の様々な見直しに取り組んできたところである(図8)。

当時の検討委員会の分析によると点検等の不備による故障・事故が40%を占めており、これが原因で重大な事故に繋がった事例も散見された。そのため、確実な点検の履行のために以下の取組を行った。

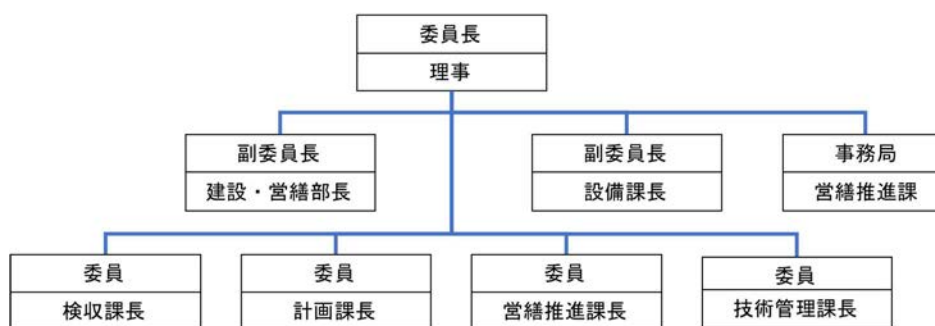


図5 検討委員会の組織図

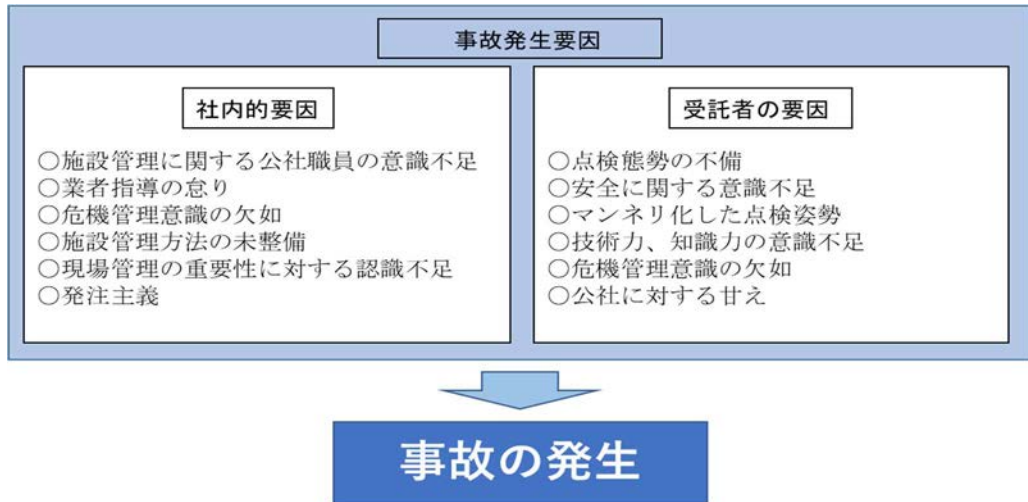


図6 事故発生の要因

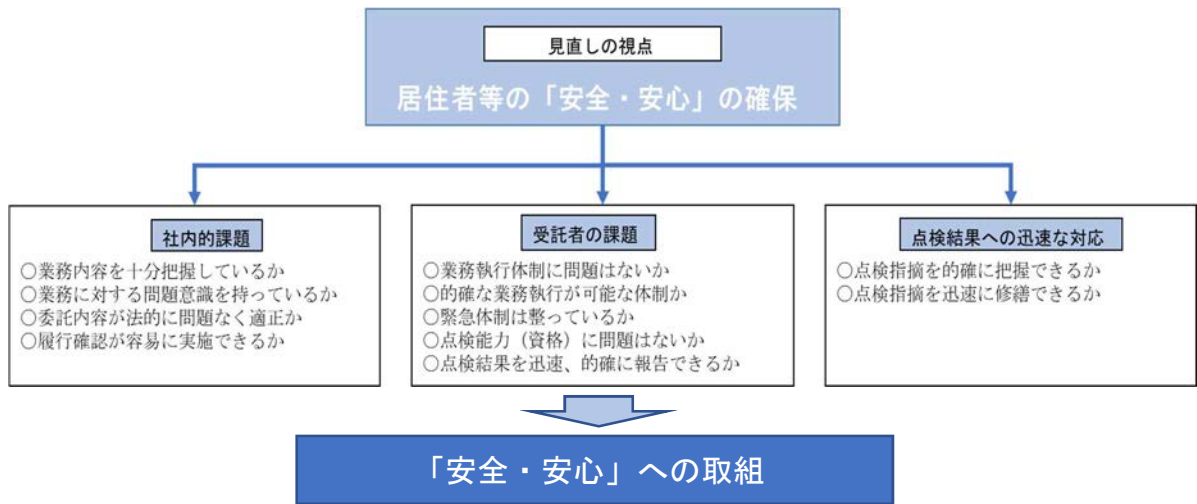


図7 見直しの視点と課題

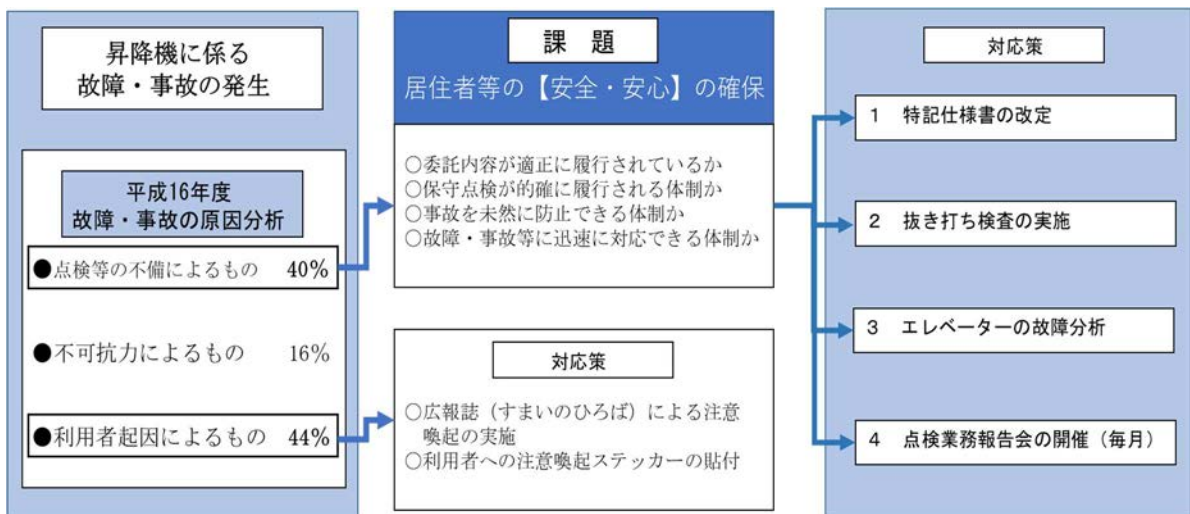


図8 エレベーター保守点検見直しのイメージ

4-1 保守点検特記仕様書の見直し

これまでの点検業務は、保守会社任せであったため、点検技術や安全管理にばらつきがあり、保守会社により保守内容に大きな差があった。そのため品質管理や安全管理の意識が低い保守会社は、故障・事故が発生する割合が高かった。これを改善するため検討委員会では、特記仕様書の全面的な見直しを行った。特に「定期点検保守業務」と「提出書類」については、重点的に見直し統一化を図り、特記仕様書に反映させた。

(1) 定期点検保守業務の見直し

主な定期点検保守業務の見直しとして、保守会社による点検業務に偏りがないう、技術水準の向上と品質確保を図るため「点検10項目の周期見直し」(図9)を行った。



図9 特記仕様書の定期点検保守業務の統一化イメージ

(2) 提出書類の見直し

保守会社からの提出書類については、これまで書式の統一がされていなかったため、保守会社により品質管理や安全管理の意識に大きな差があった。改善策として、「業務計画書や作業計画書の統一化」(図10)を図り、保守会社の品質・安全管理への意識向上を強化した。

現場の品質・安全管理において最も重要な要素である、点検員の点検姿勢と点検技術についての取組として、「点検報告書の書式統一」、「レ点表記の見直し」(表1、2)を行い、恣性による点検を排除し記入方法等、質の向上に努めた。さらに、点検員による点検業務の確実な履行を推進するため「点検記録写真」(図11)についても、点検周期による重要点検項目の撮影箇所等の見直しを行い、点検の確実な履行に対する意識の向上を図った。

また、予防保全の対策として、住棟ごとの長期保全計画の作成を特記仕様書で厳格化し、計画された周期に交換すべき機器部品については、公社職員が履行を確認し予防保全に努めたところである。

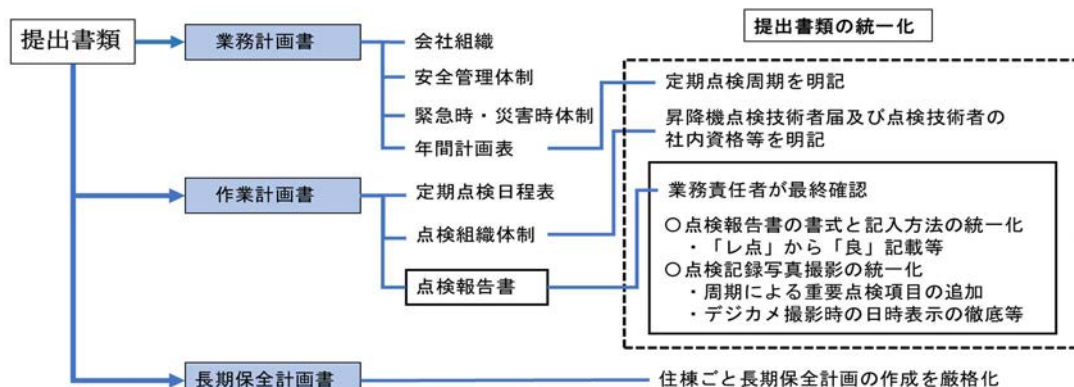


図10 特記仕様書の提出書類の統一化イメージ

ロープ式(非常用)エレベーター (マイコン制御)点検報告書			ご確認印	点検		
お客さま番号 53-39471				受託		
住宅名、号棟						
港南四丁目第3アパート 御中				点検		
点検項目		号機	判断結果			
		4-1	4-2			
機 械 室	1	機械室への通行及び出入口	レ	レ	59	位置
	2	室内環境	レ	レ	60	非常
	3	主開閉器、受電盤、制御盤、起動盤及び信号盤	レ	レ	61	乗場
	4	巻上機	レ	レ	62	ドア
	5	電磁ブレーキ	レ	レ	63	ドア
	6	そらせ車	レ	レ	64	乗場
	7	電動機	レ	レ	65	乗場
	8	かご側調速機	レ	レ	66	ドア
	9	つり合いおもり側調速機	-	-	67	光電
	10	機器の耐震対策	-	-	68	環境

表1 点検報告書(「レ点」表記)

ロープ式(非常用)エレベーター (マイコン制御)点検報告書			ご確認印	点検		
お客さま番号 53-39471				点検実		
東京都住宅供給公社 御中						
港南四丁目第3アパート				点検		
点検項目		号機	判断結果			
		4-1	4-2			
機 械 室	1	機械室への通行及び出入口	良	良	60	非
	2	室内環境	良	良	61	乗
	3	主開閉器、受電盤、制御盤、起動盤及び信号盤	良	良	62	下
	4	巻上機	良	良	63	下
	5	電磁ブレーキ	良	良	64	乗
	6	そらせ車	良	良	65	乗
	7	電動機	良	良	66	下
	8	かご側調速機	良	良	67	光
	9	つり合いおもり側調速機	良	良	68	環
	10	機器の耐震対策	良	良	68	境

表2 点検報告書(「良」等 表記)



図11 点検写真撮影(かごと乗場床レベル点検)

4-2 抜き打ち検査の実施

保守点検特記仕様書の見直しに加え、平成17年から保守会社が行うエレベーターの点検状況の確認を専門の知識を有する第三者機関((財)日本建築設備・昇降機センター)に委託し、抜き打ち検査を実施している。

また、第三者機関とは別に、平成18年からは昇降機等検査員資格者証を持つ実務経験豊富な公社専門職員(エレベーターメーカーOB)が、抜き打ち検査を中心に活躍している(表3)。

抜き打ち検査内容については、事故ゼロを目指し「居住者に対する安全面」、「作業員に対する安全面」について検査を行う(図12)とともに、故障発生率(※)の高い点検項目についても検査を行い、点検員の技術力向上を図っている。抜き打ち検査の結果で指摘項目がある場合は、点検員に直接指導等を行い、業務責任者には公社監督員から指示書等を交付し改善を求めている。

※ 故障発生率 = (年間故障件数 ÷ 管理台数) ÷ 12ヶ月

住宅種別	平成31年度		
	第三者機関	公社職員	計(回)
都営住宅	24	150	174
公社住宅	21	63	84
区営住宅等	3	10	13
都職員住宅	0	1	1
計(回)	48	224	272

表3 抜き打ち検査実績数

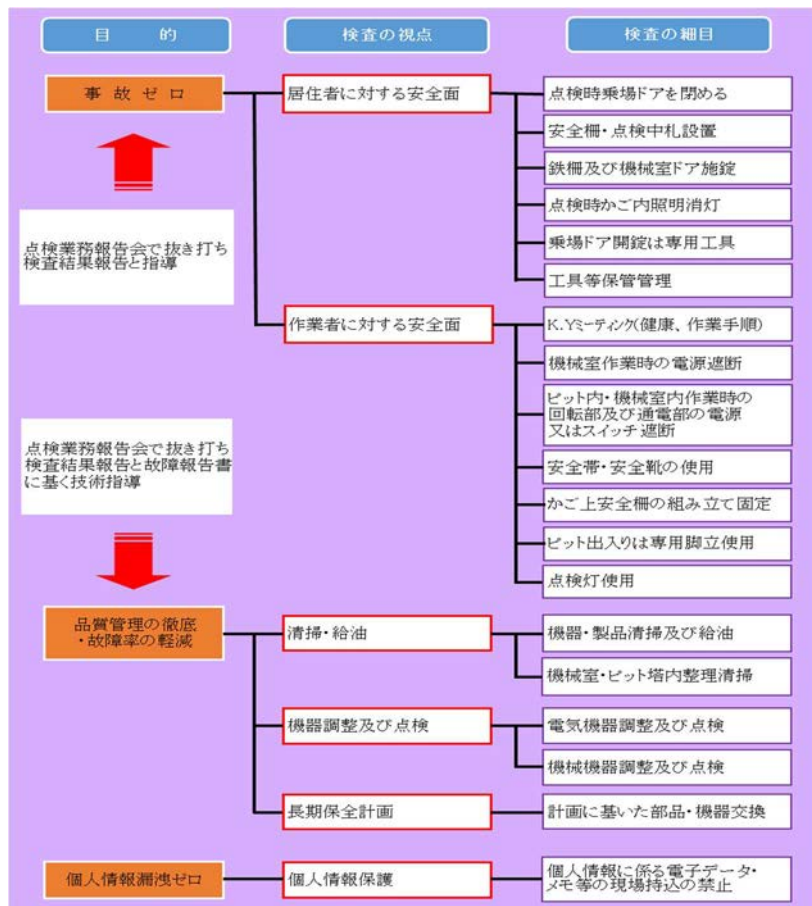


図 12 抜き打ち検査の目的と検査細目



図 13 抜き打ち検査（第三者機関）



図 14 抜き打ち検査（公社専門職員）

4-3 故障原因分析

これまで発生した故障・事故について原因等を分析し改善を行ってきたところ、原因項目は、「電氣的故障」、「機械的故障」、「利用者起因」、「その他」に区分される。この10年間で管理台数が約250台増加している（表4）のに対し、故障件数が約1,100件減少している。特に、平成22年度は、保守会社起因である点検等の不備「電氣的故障」の件数が840件発生していたが、取組の成果として、平成31年度は「電氣的故障」件数が157件と大幅に改善された（図15）。また、「機械的故障」件数

についても 202 件から 53 件へと改善している。

なお、故障の原因トップは、どの年度も利用者起因に関するものである。公社は、利用者起因の対策として、かご内に貼り付けるステッカー（図 16）や広報誌（すまいのひろば）等（図 17）で、エレベーターの利用上の注意喚起を行っている。

住宅種別	平成22年度		平成31年度	
	管理台数(基)	故障件数(件)	管理台数(基)	故障件数(件)
都営住宅	3,271	1,923	3,843	1,025
公社住宅	616	415	519	253
その他	370	145	158	49
計	4,257	2,483	4,520	1,327

表 4 公社管理台数と故障件数

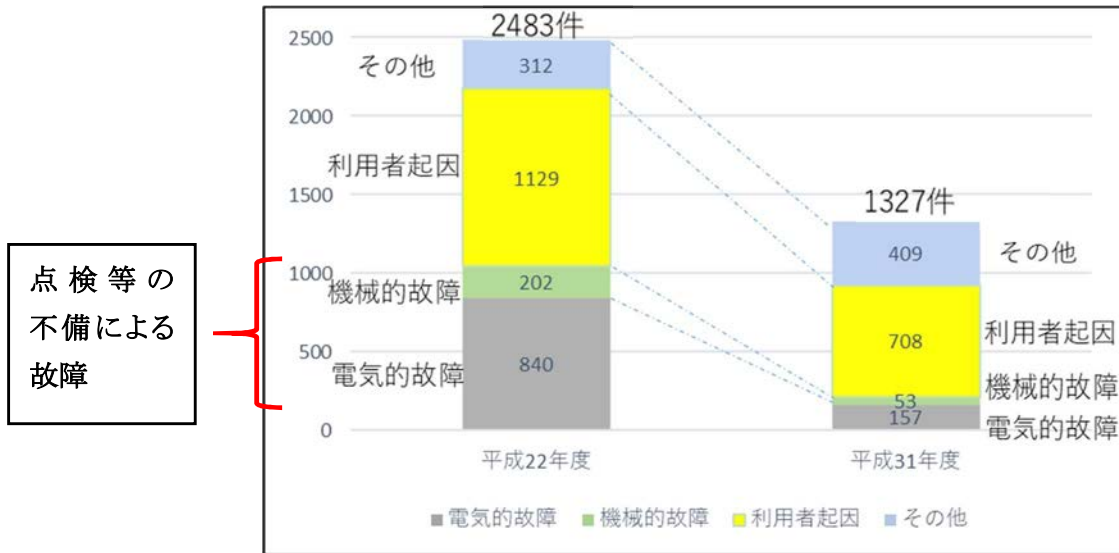


図 15 原因別故障割合

【原因項目の概要】

- 電氣的故障・・・制御盤、インバーター、ホール・かご内ボタン等の故障（点検等の不備）
- 機械的故障・・・巻上機、ドア周辺等の故障（点検等の不備）
- 利用者起因・・・悪戯等によるボタンの破損、かご内での飛び跳ね、台車等による扉のぶつけ等
- その他・・・豪雨、落雷、停電、砂塵・ごみ等による機器故障

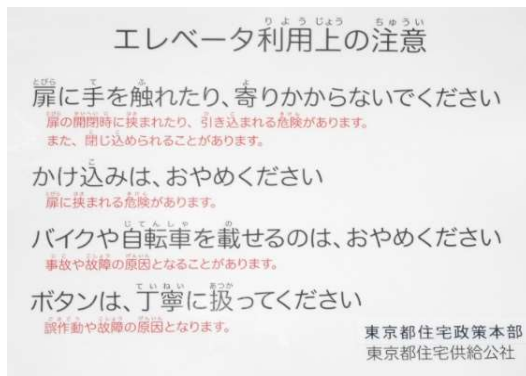


図 16 利用者への注意喚起ステッカー



図 17 すまいのひろば

4-4 点検業務報告会の開催

平成17年から、毎月の点検業務内容等について、保守会社の全社が参加し点検業務報告会を毎月開催している（図18）。

この報告会は、通常の事務連絡に加え、前月に発生した事故・故障等の詳細説明、各社の故障発生率と故障件数、抜き打ち検査時の指摘事項の内容等を報告し、公社専門職員と検討等を行い、保守会社へ水平展開を図り、安全管理・品質管理・技術力の向上の改善の取り組みの場となっている。

(1) 点検業務報告会の内容

点検報告会の年間スケジュールとして、年度初めに当該年度の故障発生率目標を各保守会社が設定し発表する。故障発生率が目標値に達しない保守会社については、故障発生率低減に向けた取り組みの発表の場を設け改善を進める（表5）。

抜き打ち検査時の指摘が多い保守会社や重大事故を発生させた保守会社についても、同様に事故対策に向けた対応策や指摘事項低減に向けた発表を行っている。

また、安全対策・技術力向上の取組として、安全大会の実施や保守会社の研究発表等（グループ討議等）を行っている（図19）。

これらの取組は、全国の集合住宅の管理会社の中でも、公社が先駆けて行ったものであり、点検業務報告会に参加している保守会社からは社内的、社外的にも相乗効果となって実務的にも参考になると評価されている。

点検業務報告会の主な年間スケジュール	
4月	故障発生率の年度目標値設定 故障率報告 重大事故等⇒指示書交付（通年） 抜き打ち検査指摘事項報告⇒指示書交付（通年） 業務連絡（通年）
5月	当年度に向けた改善のプレゼンテーション
6月	
7月	
8月	
9月	故障発生率の中間達成状況報告
10月	中間報告の改善プレゼンテーション
11月	安全大会
12月	研究発表・グループ討議
1月	
2月	
3月	故障発生率の期末達成結果報告

表5 点検業務報告会の年間スケジュール



図18 点検業務報告会



図19 グループ討議発表

5 これまでの成果

これら取組によって、その後は点検等の不備による居住者等の重大事故は発生していない。これまでの成果として、過去10年間の保守会社起因の故障件数の推移を紹介する。次のグラフ（表6）では、保守会社（全社）における故障件数及び故障発生率を集計した推移を示す。平成22年度から平成26年度にかけて、取組の成果が表れ、故障件数が急激に減少している。その後についても、取組を継続し低水準を維持している。

また、平成22年度、最も故障件数の多かった保守会社2社の推移を紹介する（表7、8）。この2社については、これまでの故障原因の分析結果を元に、その対策として点検員の質の向上を図りながら、特に長期保全計画の周期に基づく機器部品の取替を確実に履行して故障件数の低減を行った結果、保守会社の中でも高い成果を挙げることができた。

5-1 保守会社（全社）

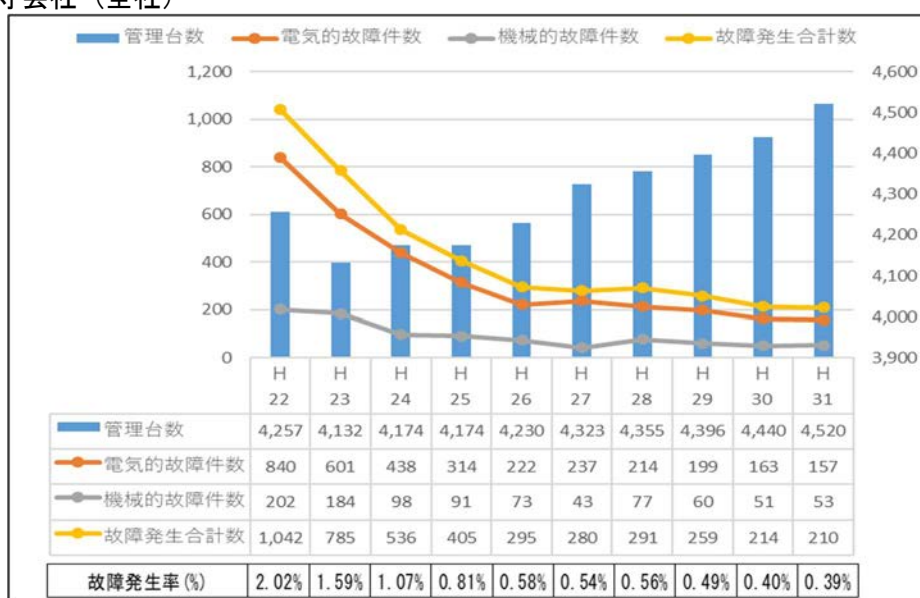


表6 保守会社（全社）の故障件数と管理台数の推移

5-2 保守会社（A社）

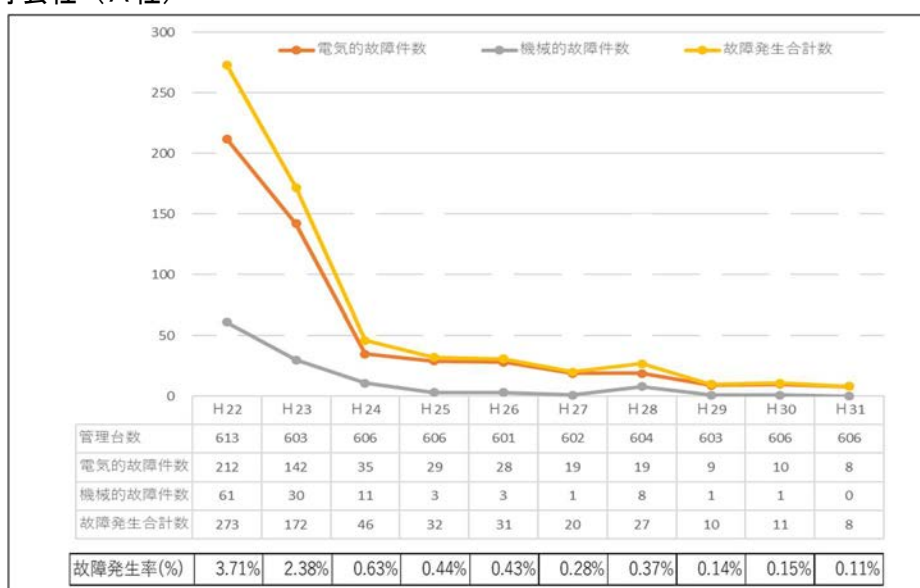


表7 A社の故障件数の推移

5-3 保守会社（B社）

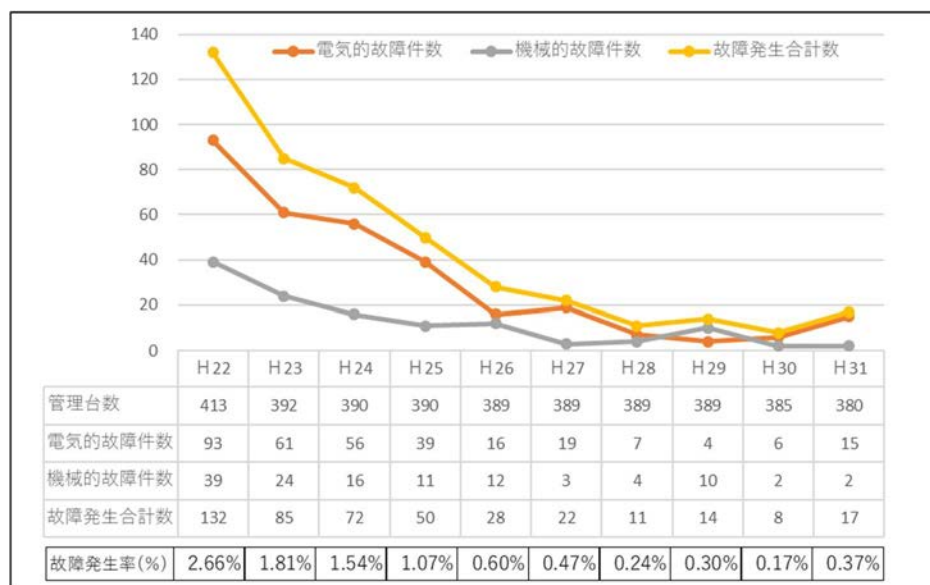


表8 B社の故障件数の推移

6 おわりに

現在、エレベーターは、建築物等が高層化し高度利用が進む中で、利用者の縦方向の移動に不可欠な設備になっている。特に都営住宅では、高齢化等に伴い、社会インフラ設備として重要な役割を担っている。

今回、紹介した「保守管理における安全強化策の取組」は、公社が、日々発生する故障及び事故のデータ、抜き打ち検査による指摘データを集積して原因を分析し、その分析データを毎月開催している点検業務報告会で保守会社と共有し、事故防止のための故障低減を目指したものである。

これら取組の結果、エレベーターの電氣的・機械的故障は格段に減少し、利用者等に「安全・安心」を提供することができている。

こうした保守管理業務以外においてもハード面の「安全」の取組として、既存エレベーターに地震時管制装置、停電時自動着床装置、戸開走行保護装置の設置を進めている。また、「安心」の取組として、防犯カメラの設置を全ての住宅で完了している。さらに、設置後30年経過のエレベーターについては、リニューアル改修工事を開始している。特に油圧式エレベーターについては、マシンルームレス式エレベーターへの改修も進めている。

これからも東京都住宅政策本部と連携しながら、利用者等にエレベーターを「安全・安心」で利用して頂けるように、これまでの取組を更に推進させ、保守管理会社と協力し合い保守点検業務を進めていく所存である。