

北九州市監査公表第15号

平成27年 4月 9日

北九州市監査委員	小 村 洋 一
同	廣 瀬 隆 明
同	後 藤 雅 秀
同	三 宅 まゆみ

地方自治法第199条第2項の規定に基づき、監査を行ったので、同条第9項の規定により、その結果を公表する。

なお、この監査は、監査委員 山口 彰（平成26年6月30日退任）、同小村 洋一（平成26年7月1日就任）、同 廣瀬 隆明、同日野 雄二（平成27年3月10日辞任）、同 後藤 雅秀（平成27年3月11日就任）、同世良 俊明（平成27年3月10日辞任）、同 三宅 まゆみ（平成27年3月11日就任）により行った。

平成 25・26 年度行政監査結果報告書

昇降機の維持管理について

平成 27 年 2 月

北九州市監査委員

目 次

第 1 監査の概要	1
1 監査のテーマ	1
2 監査の目的	1
3 監査の実施期間	1
4 監査の対象	2
5 監査の着眼点	2
6 監査の方法	2
第 2 実態調査	3
1 調査方法等	3
2 調査結果	3
第 3 監査の結果	1 4
1 実地監査対象	1 4
2 実地監査の結果	1 5
3 指摘事項	1 9
4 監査委員意見	2 6
第 4 総括	3 0

第1 監査の概要

1 監査のテーマ

「昇降機の維持管理について」

この報告書で、「昇降機」という場合は、エレベーター、エスカレーター及び動く歩道を指すものとする。

2 監査の目的

本市には、市が所有する施設（以下「市の施設」という。）が多くあり、その維持管理については、毎年、多額の経費が支出されているため、近年、財政事情の厳しい中、限られた予算で、いかに効率よく、しかも安全な施設を提供するかが課題となっている。

本市では、平成16年度の包括外部監査で施設の維持管理業務等、委託料に関する指摘を受けて、平成19年7月に「建築物の維持管理業務に関するガイドライン」を定め、以後、改訂を加えながら建築物の適正な維持管理を行ってきた。当該ガイドラインは、清掃業務、警備業務、消防設備保守点検業務、昇降機保守点検業務等10業務について、仕様書や積算シートを提供し、委託業務発注における標準化を図るものである。

中でも、市の施設に設置されている昇降機は、来庁者等不特定多数の人々が利用するものであり、安全に運行するためには、日常的な保守点検や年1回の定期検査などを適切に行うことが重要である。

このため、市では、保守点検業務を専門業者に委託している。また、昇降機保守点検業務には、フルメンテナンス契約（FM契約）とパーツ・オイル・グリス契約（POG契約）とがあり、契約方式の選択を含め適切に契約事務を行う必要がある。

以上から、今回の行政監査では、昇降機の維持管理に対象を絞り、その設置状況や維持管理状況を全体的に把握すると共に、その保守点検業務にかかる契約事務等に問題はないか、また、法令に基づいた適切な保守点検が行われているかなどについて、地方自治法第199条第2項による監査を行うものである。

3 監査の実施期間

平成25年5月1日から平成27年2月24日まで

4 監査の対象

昇降機（※）を保有している部局及びその整備、維持管理、契約事務等を行う関連部局

※ 昇降機は、人が利用するものを対象とし、給食用の小荷物専用昇降機や特殊な昇降機（椅子式階段昇降機及び斜行エレベーター）は除外した。

5 着眼点

法適合性（合規性）のほか、経済性、効率性及び有効性の観点から、次のとおり着眼点を定め監査を行う。

- （１）「建築物の維持管理業務に関するガイドライン」は、遵守されているか。
- （２）維持管理等に係る契約は、適正に行われているか。
- （３）法令に基づいた保守点検業務が、行われているか。
- （４）保守点検業務の履行確認は、適切に行われているか。
- （５）設備機器の台帳は、整備されているか。

6 監査の方法

市の施設にある昇降機を対象に実態調査を行い、その中から抽出して実地監査を行う。

第2 実態調査

1 調査方法等

全部局に対し、調査書で照会し、回答を求めた。

<調査内容>

- ① 昇降機の設置状況（平成25年8月1日現在）
- ② 平成24年度における昇降機保守点検業務契約の状況

2 調査結果

(1) エレベーター及びエスカレーターの設置状況

ア 施設区分

区分		施設区分								合計
		本庁・区役所・出張所	市営住宅	市民センター	市立病院	モノレール駅舎	市立学校	左記以外の市の施設	道路・公園	
エレベーター	基数	25	156	115	27	44	17	181	48	613
	比率(%)	4.1	25.4	18.8	4.4	7.2	2.8	29.5	7.8	100.0
エスカレーター	基数	0	0	0	2	54	0	45	72	173
	比率(%)	0.0	0.0	0.0	1.2	31.2	0.0	26.0	41.6	100.0

<エレベーター>

平成25年8月1日現在、本市には613基が設置されている。

主な施設としては、「市営住宅」156基、「市民センター」115基である。次いで、「道路・公園」48基（JR駅前広場のペDESTリアンデッキや歩道橋等への昇降のために設置）、「モノレール駅舎」44基（モノレール駅舎から道路への昇降のために設置）である。

「左記以外の市の施設」181基は、北九州メディアドーム（小倉競輪場）17基、ウエルとばた10基、図書館10基、地域交流センター8基、北九州芸術劇場、アルモニーサンク（旧九州厚生年金会館）及び自然史・歴史博物館が各5基等である。

<エスカレーター>

エスカレーターは、現在、173基が設置されている。

主な施設としては、「道路・公園」72基（JR駅前広場のペDESTリアンデッキや歩道橋等への昇降のために設置）、「モノレール駅舎」54基（道路からモノレール駅舎への昇降のために設置）である。

「左記以外の市の施設」45基は、北九州メディアドーム（小倉競輪場）14基、北九州芸術劇場7基、ウェルとばた6基等である。

イ 使用年数別の状況

使用されている年数は、概ね5年単位で区分した。

区分		使用年数の分布状況(設置年月日から平成25年8月1日まで)										
		0~5年	6~10年	11~15年	16~20年	21~25年	26~30年	31~35年	36~40年	41年~	不明	合計
エレベーター	基数	93	167	177	45	19	18	36	46	11	1	613
	比率(%)	15.2	27.2	28.9	7.3	3.1	2.9	5.9	7.5	1.8	0.2	100.0
エスカレーター	基数	3	33	75	10	5	47	0	0	0	0	173
	比率(%)	1.7	19.1	43.3	5.8	2.9	27.2	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0

<エレベーター>

使用年数「41年以上」に区分される11基は、本庁舎の7基と市営住宅の4基である。

<エスカレーター>

使用年数「26年~30年」に区分される47基は、モノレール駅舎である。なお、エスカレーターについては、使用年数が31年以上のものはない。

ウ 保守点検実施の状況

平成24年度の保守点検の実施状況を調査した。

平成24年度末に新設したエスカレーター2基（保守点検の無償保証期間により、平成24年度保守点検業務契約の締結の必要がなかったもの）を除く、すべてのエレベーター及びエスカレーターにおいて保守点検業務委託契約を締結し、保守点検及び定期検査を実施してい

る。

エ 大規模改修の実施状況

<エレベーター>

使用年数「不明」の1基除き、対象基数は、612基で、このうち、大規模改修済みが79基(12.9%)、未改修が496基(81.1%)、不詳が37基(6.0%)となっている。

このうち、大規模改修済みと未改修分を、使用年数別に区分すると、次表のとおりである。

区 分	使用年数 [設置年月日～基準年月日(平成25年8月1日)]の状況									
	0～5年	6～10年	11～15年	16～20年	21～25年	26～30年	31～35年	36～40年	41年以上	合計
改修済基数 a	0	0	0	0	1	7	21	39	11	79
未改修基数 b	93	148	163	41	18	11	15	7	0	496
合計基数(a+b) c	93	148	163	41	19	18	36	46	11	575
改修率(a/c)	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	5.2%	38.8%	58.3%	84.7%	100.0%	13.7%

概ね、使用年数が、20年を超えるころから大規模改修が行われており、使用年数「41年以上」に区分されるものは、全て大規模改修済みである。

<エスカレーター>

エスカレーターは、内部機器を主要機器単位で計画的に改修している。市の施設にある全てのエスカレーターの使用年数が30年以内であり、改修にあたっては、主要部品を計画的かつ段階的に取り替える方法が行われていることから、現在のところ大規模改修したものはない。

オ 設備台帳の有無

設備台帳の作成は、法で義務付けられてはいないが、日常の維持管理上有用なものであると考え、設備台帳の有無について調査した。

区 分		設備台帳 あり	設備台帳 なし	合計
		エレベーター	基数	291
比率(%)	47.5		52.5	100.0
エスカレーター	基数	98	75	173
	比率(%)	56.6	43.4	100.0

<エレベーター>

設備台帳を作成しているものが291基(47.5%)、作成していないものが322基(52.5%)であり、設備台帳を作成しているものは、半数に満たない。

<エスカレーター>

設備台帳を作成しているものが98基(56.6%)、作成していないものが75基(43.4%)であり、設備台帳を作成しているものは、半数を超えている。

カ 総費用の把握状況

当初の設置工事費から、大規模改修費、それ以外の小規模修繕費、保守点検費等これまで当該設備に支出したすべての費用を把握しているかについて調査した。

区 分		把握して いる	把握して いない	合計
		エレベーター	基数	25
%	4.1		95.9	100.0
エスカレーター	基数	2	167	169
	%	1.2	98.8	100.0

※エスカレーターの4基については、不明。

その結果、エレベーター、エスカレーター共に、総費用は、ほとんど把握されていない状況である

(2) 平成24年度におけるエレベーター及びエスカレーターの保守点検業務委託契約の状況

ア 保守点検の種類

① 定期点検（日常使用における点検）

建築基準法第8条に基づき、「昇降機の維持及び運行に関する指針」（一般財団法人 日本建築設備・昇降機センター）が定められている。その中で、定期点検は、使用頻度等に応じて専門技術者に、おおむね1月以内ごとに行わせるものとしている。

② 定期検査

建築基準法第12条第4項及び同法施行規則第6条の2により、1年以内ごとに、国土交通大臣が定める昇降機検査資格者等による点検をさせなければならないものとしている。

イ 平成24年度保守点検業務の契約件数及び契約金額

エレベーターとエスカレーターを共に設置している施設では、まとめて保守点検業務委託契約をしているものがある。この場合、当調査では、エレベーター、エスカレーターそれぞれ1件として計上、また、契約金額については、それぞれ対応する金額に分割して計上することとした。なお、エレベーター、エスカレーター別に契約金額を分けることが難しい場合は、対象基数により按分し、それぞれの契約金額として計上した。

<エレベーター>

保守点検業務委託の契約件数が、165件で、その対象基数602基、保守点検契約金額の総額は、3億190万円である。（165件のうち、2件〔対象基数5基〕については、契約金額が不明。）

※ エレベーターの契約対象基数（602基）と3ページの市の施設に設置されているエレベーターの基数（613基）に差があるのは、それぞれの調査時期が異なっており、その間、エレベーターの新設、廃止があったためである。

<エスカレーター>

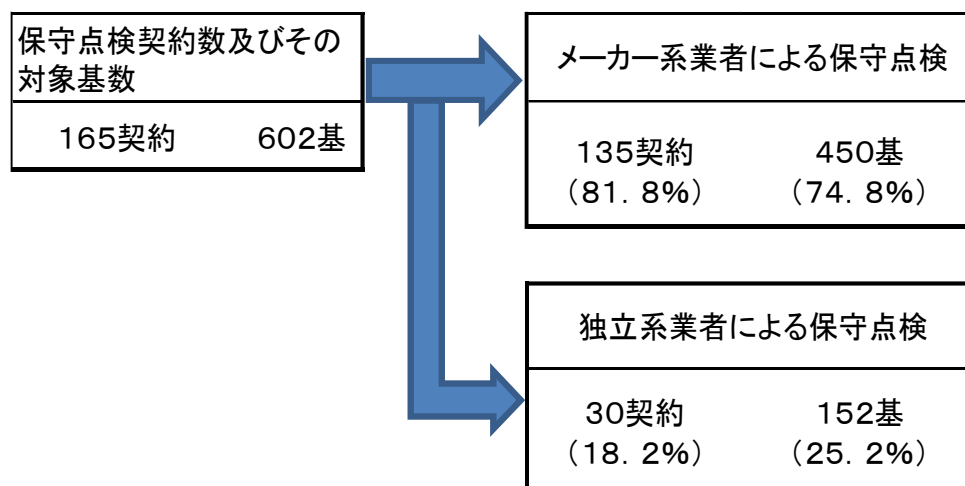
保守点検業務の契約件数は、28件、その対象基数173基、保守

点検契約金額の総額は、1億4,069万円である。(28件のうち、1件〔対象基数1基〕は、契約金額が不明。)

ウ 保守点検業者の受託状況

メーカー系メンテナンス業者（以下「メーカー系業者」という。）と独立系メンテナンス業者（メーカー系業者でない昇降機の保守点検業務を専門にしている業者。以下「独立系業者」という。）との保守点検業務の受託状況である。

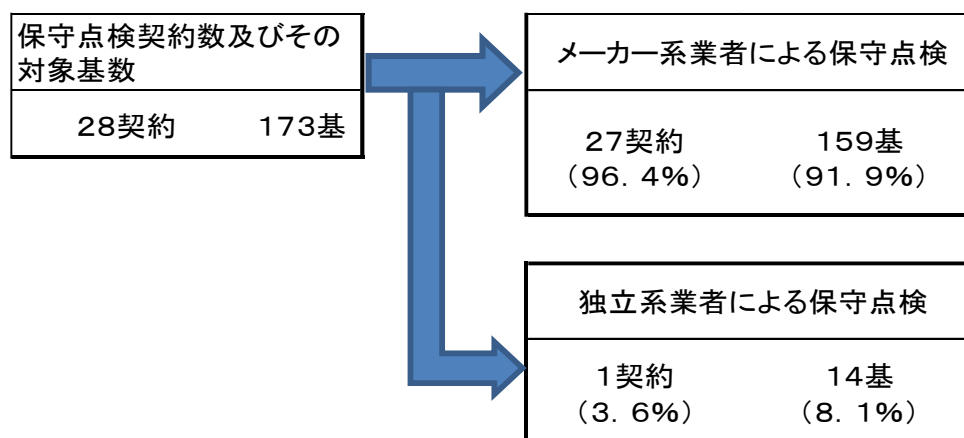
<エレベーター>



メーカー系業者による保守点検業務契約は、135契約(81.8%)で、その対象基数は、450基(74.8%)である。

一方、独立系業者は、30契約(18.2%)で、その対象基数は、152基(25.2%)であり、市民センターや地域交流センター等の比較的小型機種種の保守点検業務を中心に受注している。

<エスカレーター>



メーカー系業者による保守点検業務契約は、27契約（96.4%）で、その対象基数は、159基（91.9%）である。

一方、独立系業者は、1契約（3.6%）で、その対象基数は、14基（8.1%）であり、メーカー系業者が大半を受注している。

エ 契約種別

保守点検業務の委託方法が、FM契約であるか、又は、POG契約であるかについて調査を行った。

<FM契約（フルメンテナンス契約）>

定期的な保守点検に加え、機器の摩耗・劣化を予測し、昇降機を常に最良の状態に維持するために、予防保全的に経年劣化した部品の取替や修理等も併せて行う保守点検業務委託の契約方式をいう。

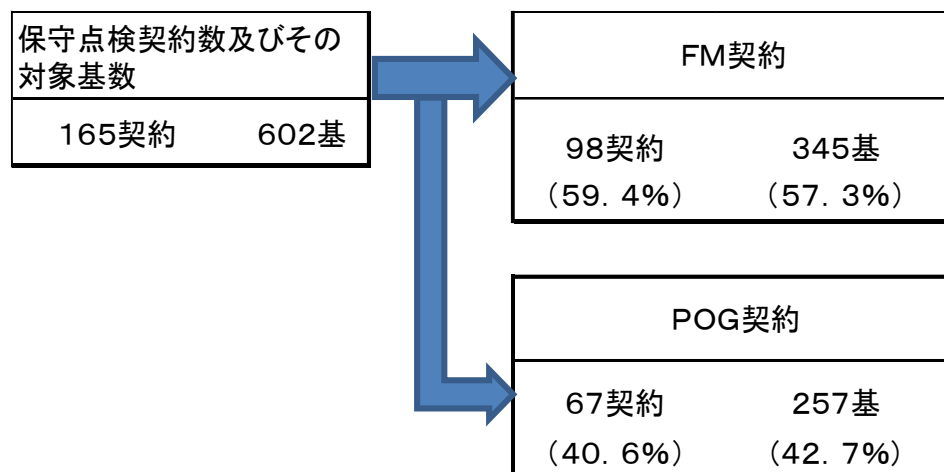
なお、FM契約は、昇降機の稼働年数を想定した一定年数の所要経費（一定年数の保守点検費に経年劣化の部品交換・修繕料等を加えた総所要額）を基に、1年単位に平準化した額で契約するため、同一業者による随意契約（特命）が一般的である。

<POG契約（パーツ・オイル・グリス契約）>

定期的な保守点検を行い、必要に応じて消耗部品の交換と調整・給油・清掃を行う契約方式をいう。ただし、機器の寿命・機

能低下に対する工事は、保守点検費とは別途、有料となる。

<エレベーター>



FM契約、POG契約それぞれの契約数及びその対象基数は、FM契約が、98契約（59.4%）345基（57.3%）であり、POG契約が67契約（40.6%）257基（42.7%）となっており、FM契約が多い状況である。

施設別では、本庁舎、市営住宅、市立病院、図書館、市立学校等がFM契約であり、また、市民センターやモノレール駅舎等は、POG契約となっている。

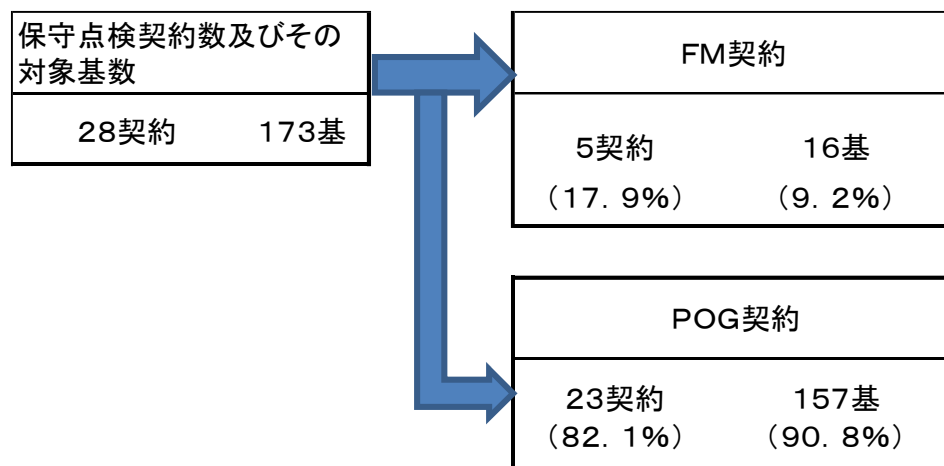
FM契約、POG契約それぞれの契約金額における合理的な水準については、実態調査におけるFM契約、POG契約それぞれの平均保守点検額を算出しても、エレベーターの定員や停止階数等の仕様が異なるため、その妥当性を検討することは難しい。そこで、本市が定めた「建築物の維持管理業務に関するガイドライン」の積算要領に基づき、市の施設において多く見られる仕様をモデルとして、FM契約、POG契約それぞれ1基あたりの保守点検積算額を算出したのが、次表である。

●エレベーター保守点検業務における契約種別積算額(平成24年度)

契約種別	定員 (人)	停止階数 (階)	速度区分 (m/分)	積算額 (円)
FM契約	11	3	45~60	704,160
POG契約	11	3	45~60	480,600

この表から、エレベーターの積算額は、FM契約が704,160円、POG契約が480,600円であり、FM契約が、POG契約に比べ約22万円高くなっている。これは、FM契約の保守点検金額には、経年劣化を踏まえ予防保全的に機械部品や電気部品等の取り替え修繕等を含んだ金額となっているため、POG契約より高額になっているものである。

<エスカレーター>



FM契約、POG契約それぞれの契約数及びその対象基数は、FM契約が、5契約(17.9%)16基(9.2%)、POG契約が、23契約(82.1%)157基(90.8%)であり、POG契約が多い状況である。これは、本市のエスカレーターの多くが、屋外に設置されており、屋外にあるエスカレーターは、部品の劣化や想定外の故障が発生する等の理由から、すべてPOG契約となっているためである。

エレベーターと同様に、エスカレーターの積算額を算出すると、次表のとおりである。

●エスカレーター保守点検業務における契約種別積算額(平成24年度)

契約種別	設置環境	階高 (m)	速度区分 (m/分)	積算額 (円)
FM契約	屋内	6	30	1,027,080
POG契約	屋内	6	30	657,720
	屋外	6	30	803,520

FM契約(屋内)の積算額は、1,027,080円、POG契約(屋内)は、657,720円、また、POG契約(屋外)は、803,520円である。POG契約の屋内と屋外を比較すると、屋外にあるエスカレーターは、屋内にあるものより約15万円高くなっている。

(3) 動く歩道の設置状況等

●施設区分

区分		施設区分							合計	
		本庁・区役所・出張所	市営住宅	市民センター	市立病院	モノレール駅舎	市立学校	左記以外の市の施設		道路・公園
動く歩道	基数	0	0	0	0	0	0	0	6	6
	比率(%)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	100.0

●使用年数別の状況

区分		使用年数の分布状況(設置年月日から平成25年8月1日まで)									合計	
		0~5年	6~10年	11~15年	16~20年	21~25年	26~30年	31~35年	36~40年	41年~		不明
動く歩道	基数	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
	比率(%)	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0

動く歩道は、J R小倉駅北口のペDESTリアンデッキ上に6基が設置（施設区分は「道路・公園」）されており、平成24年9月から平成25年2月にかけて、全面更新をした。

また、動く歩道は、定期検査（法定点検）の対象ではないが、定期点検を行っている。契約締結の方法については、POG契約（屋外）であることから、メーカー系業者による随意契約（特命）となっている。

第3 監査の結果

1 実地監査対象

実地監査は、実態調査で把握した保守点検業務委託契約の中から、次の抽出条件により抽出したものを対象に行った。

(1) 抽出条件

- ア 一定規模の基数を維持管理しているもの
 - ・市営住宅に設置しているエレベーター
 - ・モノレール駅舎に設置しているエレベーター及びエスカレーター
 - ・各区まちづくり整備課が維持管理している昇降機
- イ ア以外のもので、実態調査の内容から実地監査を要するもの
 - ・契約事務において、積算書がないものや業者が提出した参考見積価格から予定価格を定めているもの
 - ・使用年数が26年を超えているもので大規模改修を行っていないもの

(2) 抽出件数

区 分	実態調査での 契約件数	実地監査の 抽出件数	抽出率
エレベーター	165	71	43.0%
エスカレーター	28	24	85.7%
動く歩道	1	1	100.0%
合 計	194	96	49.5%

(注) 上記契約件数については、エレベーター及びエスカレーターをまとめて1契約で締結している場合、エレベーターとエスカレーターとを分割して、2件として計上している。

(3) 実地監査の対象となる施設管理者の種類

実地監査の対象となった昇降機を維持管理する施設管理者は、①市(市が直接管理するもの)、②市営住宅の管理者(指定管理者及び包括委託の受託者として北九州市住宅公社が管理するもの)、③指定管理者(若松市民会館や北九州芸術劇場等)、④PFI事業者(北九州市立黒崎文化

ホールの管理)、⑤包括委託契約の受託者(小倉競輪場や若松競艇場等)、⑥賃貸借契約者(アルモニーサンク、これは旧九州厚生年金会館である。)が管理するものなどに区分される。今回、実地監査の対象となった昇降機の施設管理者区分は、次表のとおりである。

昇降機区分		施設管理者区分						計
		① 市が直接管理するもの	② 市営住宅の管理者	③ 指定管理者	④ PFI事業者	⑤ 包括委託の受託者	⑥ 賃貸借契約者	
エレベーター	契約件数	32	12	17	1	8	1	71
	基数	100	146	37	4	46	5	338
エスカレーター	契約件数	16	0	3	0	4	1	24
	基数	80	0	15	0	68	1	164
動く歩道	契約件数	1	0	0	0	0	0	1
	基数	6	0	0	0	0	0	6
合 計	契約件数	49	12	20	1	12	2	96
	基数	186	146	52	4	114	6	508

2 実地監査の結果

(1) 建築物の維持管理業務に関するガイドラインの適用について

建築物の維持管理業務に関しては、平成19年7月に、市技術監理室が策定した「建築物の維持管理業務に関するガイドライン」(以下「ガイドライン」という。)がある。このガイドラインは、施設管理者が建築物の保全業務を外部委託する際の技術基準として、国土交通省において作成された「建築保全業務共通仕様書」、「建築保全業務積算基準」をベースに、安全の確保やコスト削減を考慮した上で、適正な維持管理を目指し、本市で使いやすいような形で編集したものである。ガイドラインは、建築物の適正な維持管理を行う際に必要な昇降機保守点検業務等10の業務について仕様書の雛形や積算シートを提供しており、このガイドラインを使用することによって、維持管理コストの削減及び仕様、基準の統一を図り、客観的かつ適正に積算された予定価格の設定を行うことができる。

監査の結果、市が直接管理する施設では、概ねガイドラインに沿って仕様書の作成や積算が行われていたが、一部に不適切なものが見られた。

(2) 保守点検業務に係る契約について

ア 昇降機における保守点検業務委託契約の発注基準の適用

本市における昇降機の保守点検業務委託業務の発注については、「昇降機保守点検業務の発注要領について」（平成16年3月2日付、北九建都建保第45号、北九建道技第175号）で通知している。その後、策定されたガイドラインにおいても、この通知内容を踏まえており、現在、随意契約（特命）又は競争性のある契約（競争入札など）にするかの判断は、次の表「発注基準」による。

●発注基準

契約種別		発注区分
POG契約	屋内設置	競争性のある契約を基本とする。
	屋外設置	随意契約（特命）を基本とする。
FM契約		新設物件では、最初の契約は競争入札とし、以降は随意契約（特命）を基本とする。

実地監査の対象のうち、発注基準の適用対象は、次のとおりである。

実地監査									
実地監査対象数 (抽出件数)		発注基準の適用対象			発注基準の適用対象となる契約締結の方法				
抽出した契約 件数		適用区分	施設管理 者区分	契約件数	区 分	契約締結の方法			
					競争性 ある契約	随意契約 (特命)	合 計		
96件		適用対象	市が直接管理するもの	49件	P O G 契 約	屋内	4件	なし	4件
エレベーター	71件		市営住宅の管理者	12件		屋外	なし	20件	20件
エスカレーター	24件		合 計	61件	FM契約	なし	37件	37件	
動く歩道	1件	適用対象外	指定管理者	20件	契 約 種 別	合 計	4件	57件	61件
			PFI事業者	1件					
			包括委託の受託者	12件					
			賃貸借契約者	2件					
		合 計	35件						

発注基準の適用対象となるものは、市が直接管理している施設及び市営住宅（市の基準を準用している。）で、その対象件数は61件である。

る。61件の契約締結の方法は、競争性のある契約が4件、随意契約（特命）が57件である。随意契約（特命）57件のうち37件は、FM契約であり、これは随意契約（特命）が基本である。残りの20件は、POG契約であるが、屋外にある昇降機であるため、随意契約（特命）が基本である。

これらのことから、契約締結の方法は、発注基準どおりであり適切に行われていた。

イ FM契約、POG契約の選択

保守点検業務には、FM契約とPOG契約の2種類があるが、発注にあたり、どちらを選択するかは、所管部署が、これまでの経緯や、施設の用途及び故障した場合の影響等を総合的に判断し、決定することとしている。したがって、所管部署は、それぞれの契約内容の特徴を、十分、理解し、契約を締結する必要がある。

FM契約及びPOG契約の特徴は、次のとおりである。

・ FM契約

定期的な保守点検業務、消耗品の交換等に加え、将来にわたって経年劣化を起ししやすい部品の取替や修理を行うもので予防保全的な業務までを含む契約内容である。これは、長期的な管理計画に基づいて算出された総費用を単年度に平準化して契約することになるので、随意契約（特命）が基本となる。

・ POG契約

定期的な保守点検業務に加え、必要に応じて消耗部品の交換と調整・給油・清掃を行う契約内容である。ただし、耐用年数を越えた機器や機能が低下した機器の交換等は対象外となる。

例えば、エレベーターの場合、老朽化したエレベーターのロープ交換は、FM契約であれば、保守点検業費に含まれているが、POG契約では別途、費用が発生する。したがって、単年度で見れば、POG契約は、FM契約より低廉な契約となるが、高額な機器の交換や修理の際には大きな支出が生じる。

また、屋外に設置されている昇降機の保守点検業務では、風雨などの外的要因に大きく左右され、部品の劣化や想定外の故障が発生する等の理由から、長期的な管理計画に基づくFM契約が困難であり、すべてPOG契約となっている。

したがって、所管部署は、それぞれの契約内容の特徴を十分理解した上で、契約を締結する必要がある。

監査の結果、概ね適切に選択されていたが、一部、契約種別（FM契約、POG契約）の選択で、不適切なものが見られた。

(3) 法令に基づいた保守点検について

定期点検及び定期検査のいずれも、概ね良好に実施されていたが、一部で、定期検査結果を記録した書面がないものが見られた。

(4) 保守点検業務の履行確認について

保守点検業務については、委託契約において、保守点検業務内容を定めた仕様書を契約書に添付し、この仕様書に基づき、保守点検業務が実施され、実施後、業者から点検結果報告書（以下「報告書」という。）が提出されている。

報告書の記載内容は、業者がそれぞれ独自に定めたものであり、仕様書どおりに保守点検業務が、履行されたかどうか確認を行うのが難しい状況である。

このため、市の所管部署は、保守点検実施前までに、報告書の記載内容（FM契約においては、当該年度に取替予定の部品・修繕の確認も含めて行う。）が、仕様書と整合性がとれているか確認をする必要がある。

3 指摘事項

実地監査による指摘は、以下のとおりである。適正な事務処理を行われたい。

(1) 昇降機の保守点検業務委託において、ガイドラインで定められた仕様書の作成及び積算をしていないもの

指 摘 対 象 課	ガイドライン適用の有無	
	仕 様	積算要領
ア 市民文化スポーツ局 美術館 普及課	×	×
イ 環境局 環境科学研究所	×	×
ウ 小倉南区役所 コミュニティ支援課	○	×
エ 教育委員会 指導部 教育センター	○	×

(説 明)

市が直接管理をする施設については、保守点検業務を発注する際、ガイドラインで定める「仕様書」を作成し、ガイドラインで定める「積算要領」に基づく積算を行うことを原則としている。

しかし、上記指摘対象課においては、合理的な理由（※）がないにもかかわらずガイドラインを適用せず、独自に積算を行い、予定価格を定めている。

保守点検業務の発注にあたっては、ガイドラインで定める仕様で仕様書を作成すると共に、その仕様に基づき、ガイドラインの積算要領による積算を行い、予定価格を定めるべきである。

※ガイドラインの適用除外について

ガイドラインの積算要領では、現状の業務委託実績との比較において、当該積算要領よりも低廉な価格で契約が可能で、かつ、業務の品質を確保できている場合等は、当該要領による必要はないとしている。

<指摘対象課別の指摘内容>

ア 市民文化スポーツ局 美術館 普及課

① 保守点検業務委託契約の状況

- ・設置状況 エレベーター 4基 (FM契約)
エスカレーター 1基 (POG契約、屋外設置)
- ・予定価格、契約金額等

区 分	金 額
平成24年度予定価格	3,729,600円
〃 契約金額	3,528,000円
ガイドラインに基づく積算額	3,334,800円

② 指摘内容

契約書に添付している仕様書は、ガイドラインの定める仕様で作成されたものでなく、保守点検業者が提供した仕様書となっている。また、予定価格の決定にあたっては、ガイドラインの積算要領によらず、美術館が独自の積算をしており、しかも、保守点検単価の根拠も不明である。

保守点検業務の発注にあたっては、ガイドラインで定める仕様で作成すると共に、その仕様に基づき、ガイドラインの積算要領による積算を行い、予定価格を定めるべきである。

イ 環境局 環境科学研究所

① 保守点検業務委託契約の状況

- ・設置状況 エレベーター 1基 (FM契約)
- ・予定価格、契約金額等

区 分	金 額
平成24年度予定価格	919,800円
〃 契約金額	894,600円

② 指摘内容

契約書に添付している仕様書は、ガイドラインの定める仕様で作成されたものでなく、保守点検業者が提供した仕様書となっている。また、予定価格は、ガイドラインの積算要領によらず、保守点検業者が提出した参考見積価格を基に定められている。

保守点検業務の発注にあたっては、ガイドラインで定める仕様で仕様書を作成すると共に、その仕様に基づき、ガイドラインの積算要領による積算を行った上で、予定価格を定めるべきである。

ウ 小倉南区役所 コミュニティ支援課

① 保守点検業務委託契約の状況

- ・ 指摘対象施設 北方市民センター
- ・ 設置状況 エレベーター 1基（POG契約）
- ・ 予定価格、契約金額等

区 分	金 額
平成24年度予定価格	601,440円
〃 契約金額	589,680円
ガイドラインに基づく積算額	585,900円

※上記金額には、エレベーター1基の他に、小荷物専用昇降機1基を含む。

② 指摘内容

契約書には、ガイドラインの定める仕様で作成された仕様書を添付しているが、予定価格については、ガイドラインの積算要領によらず、保守点検業者が提出した参考見積価格から予定価格を定めている。

保守点検業務の発注にあたっては、ガイドラインの積算要領による積算を行い、予定価格を定めるべきである。

エ 教育委員会 指導部 教育センター

① 保守点検業務委託契約の状況

- ・ 設置状況 エレベーター 1基（FM契約）
- ・ 予定価格、契約金額等

区 分	金 額
平成24年度予定価格	554,400円
〃 契約金額	554,400円
ガイドラインに基づく積算額	494,550円

② 指摘内容

契約書には、ガイドラインの定める仕様で作成された仕様書を添付している。しかし、予定価格については、ガイドラインに基づく積算をしているものの、それを適用せず、明確な理由もないままに、前年度の契約金額を基に定めている。

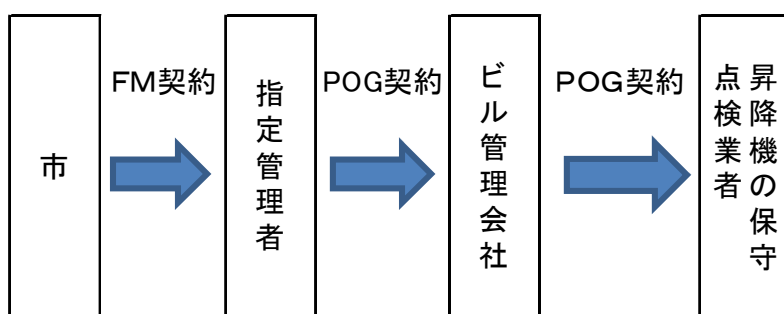
ガイドラインで定める積算要領による積算額から、予定価格を定めるべきである。

(2) 昇降機の保守点検業務においてFM契約からPOG契約への変更が適切でないもの (産業経済局 観光にぎわい部 門司港レトロ課)

(説明)

門司港レトロ観光物産館は、指定管理者による施設の運営及び維持管理が行われているが、エレベーターを設置してから13年目の平成23年度に昇降機保守点検契約をそれまでのFM契約からPOG契約に変更し、市所管課はそれを把握していなかった。

昇降機の保守点検業務の関係者及び委託契約の流れは次のとおりである。



その契約関係を見ると、市は、指定管理者を募集する際、募集要項で昇降機の保守点検業務については、FM契約を求めているが、指定管理者とビル管理会社及びビル管理会社と昇降機の保守点検業者との昇降機の保守点検契約は、FM契約からPOG契約に変更されている。

これについて市所管課は、市が指定管理者に対してFM契約相当の維持管理が担保されていれば、その維持管理のあり方は、指定管理者の裁量に任せることができるとしている。

しかし、本件については、業務仕様書の内容から見て、明らかにFM契約と認められるものであり、また、指定管理者は、維持管理のすべてのことについて裁量が認められているものではなく、市が提示した条件を基に、市と指定管理者とがFM契約としたのであれば、指定管理者とビル管理会社及びビル管理会社と昇降機の保守点検業者それぞれの保守点検契約においても、FM契約とすべきである。

加えて、このようなFM契約からPOG契約への変更については、指定管理者でなく、所有者である市が判断すべき事項である。

その理由として、FM契約(※)が長期の継続性を前提とした契約であること、FM契約からPOG契約に変更すれば、従来から継続されてきた

FM契約のメリットを失い、その結果、市が不利益を被る可能性もあること、これらのことから、継続性が保証されていない指定管理者にその判断を委ねるべきではないと考える。また、FM契約からPOG契約への変更を検討する際は、FM契約及びPOG契約それぞれの特徴や費用対効果を十分検討した上で判断すべきであるが、それを行った形跡はない。

以上から、指定管理者の募集等に当たっては、認識を共有するため業務仕様書にFM契約を明示すると共に、指定管理者、ビル管理者及び昇降機の保守点検業者の間で締結される契約においても、市が求めたFM契約となっているかの確認が必要である。また、FM契約からPOG契約への変更に際しては、市所管課が、FM契約、POG契約それぞれの特徴や費用対効果等を十分検討した上で判断すべきである。

※ FM契約の特徴

昇降機は、古くなればなるほど部品交換や修繕が必要となり、その場合、多額の出費となる恐れがある。FM契約は、これを避けるために昇降機の稼動期間を基に行う定期交換部品や修繕、保守点検にかかる総費用を算定し、それを1年あたりの費用に平準化した額で、同一業者に継続して契約を行うものである。

このため、設置後、年数が経過しないうちは、実際にかかる維持管理費以上の額を支払うことになるが、後年、部品の取替等で高額な費用がかかる場合でも、支払う維持管理費は、当初平準化した契約金額のみである。

FM契約とは、このような契約形態であるため、一旦、FM契約からPOG契約に変更した場合は、その継続性が損なわれ、以前と同一の条件で、再度FM契約を行うことはできないとされている。

このため、ガイドラインにおいても、このような変更契約を行う場合は、費用対効果をよく検討した上で、判断をすることを求めている。

(3) 昇降機の定期検査結果を記録した書面が作成されていないもの

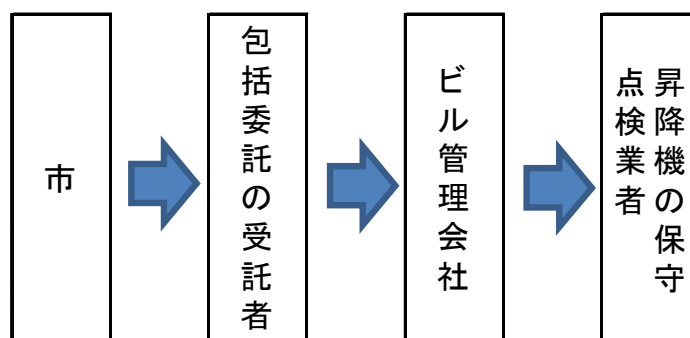
(産業経済局 事業部 競輪事務所)

(説明)

市が所有する昇降機については、日常的な保守点検の他に、建築基準法第12条第4項に基づき、年に1回の定期検査（法定点検）が義務付けられているが、市はその確認を怠っていた。

市は、当該施設における本場開催に係わる競輪事務や施設の維持管理等を包括委託しており、この中で、昇降機の保守点検業務は、包括委託の受託者がビル管理会社に委託し、さらに、ビル管理会社は、昇降機の保守点検業者にこの業務を委託している。

昇降機の保守点検業務の関係者及び委託契約の流れは次のとおりである。



保守点検業者は、定期検査を満たす検査は行ったと主張しているものの、その結果を記録する書面（以下「検査書」という。）の作成をしておらず、市所管課への報告も行っていなかった。また、市所管課は、検査書の提出を求めておらず、当該検査の履行確認もしていなかった。

4 監査委員意見

今回の行政監査の結果を踏まえ、次のとおり監査委員意見を述べる。

(1) ガイドラインの適用及び活用について

ア ガイドラインで定める仕様書への統一

市が、直接施設の維持管理をしているもので、保守点検業務を発注する際、保守点検業者が提供した仕様書や所管部署が独自に作成した仕様書を契約書に添付しており、仕様書の業務内容の記載も不十分なものが見受けられた。

このような状況では、仕様書に記載された業務内容に不備がある場合、契約者間で契約内容について解釈の相違を招く恐れもある。また、本市では、ガイドラインに基づいた仕様書及び積算が基本となっていることから、ガイドラインで定める仕様書に統一すべきである。

イ 指定管理者等におけるガイドラインの活用

昇降機の維持管理者は、市が直接管理する以外に、指定管理者、PFI事業者、包括委託の受託者、賃貸借契約者など（以下「指定管理者等」という。）多岐にわたっている。指定管理者等については、ガイドラインの適用を義務付けていないため、実地監査では、ガイドラインを活用した事例がほとんど見られなかった。

本市が所有する昇降機であり、保守点検内容の妥当性を判断するためにも、指定管理者等においては、ガイドラインで定められた仕様書に基づいた保守点検業務を行うことが望ましい。加えて、ガイドラインに基づく積算を行い、発注する際、保守点検額の参考にするなどの活用も考えられる。このため、市の所管部署は、指定管理者等に対し、ガイドラインの周知に努めると共に、その活用を働きかけて行く必要がある。

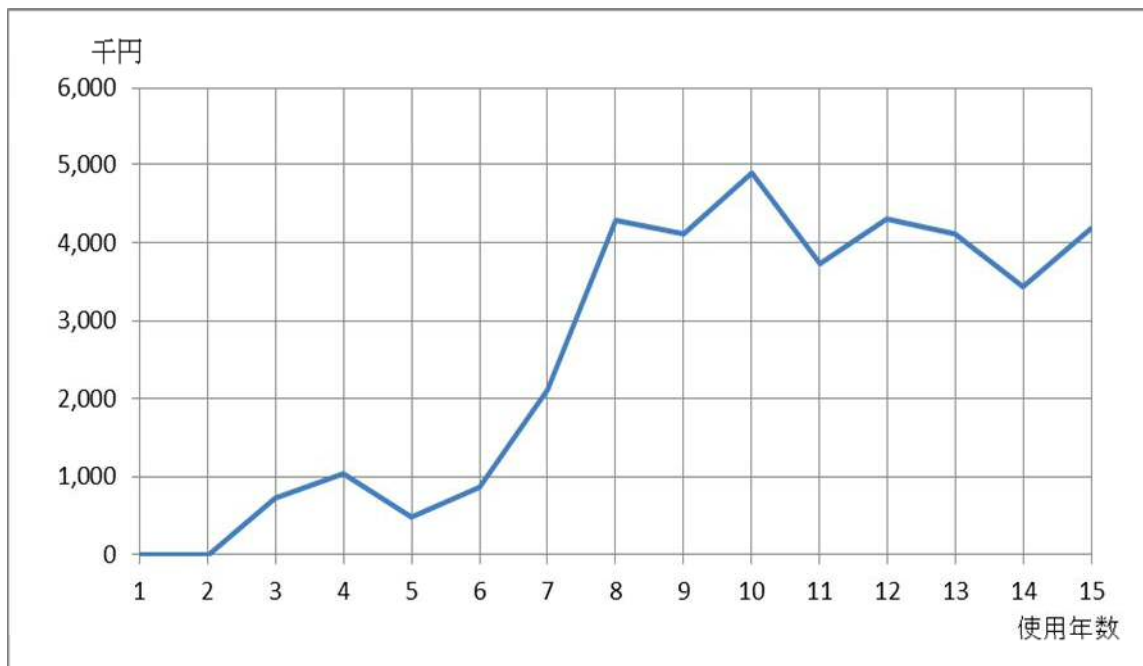
(2) 屋外エスカレーターの計画的な更新及び修繕について

(建設局道路部道路維持課及び各区役所まちづくり整備課)

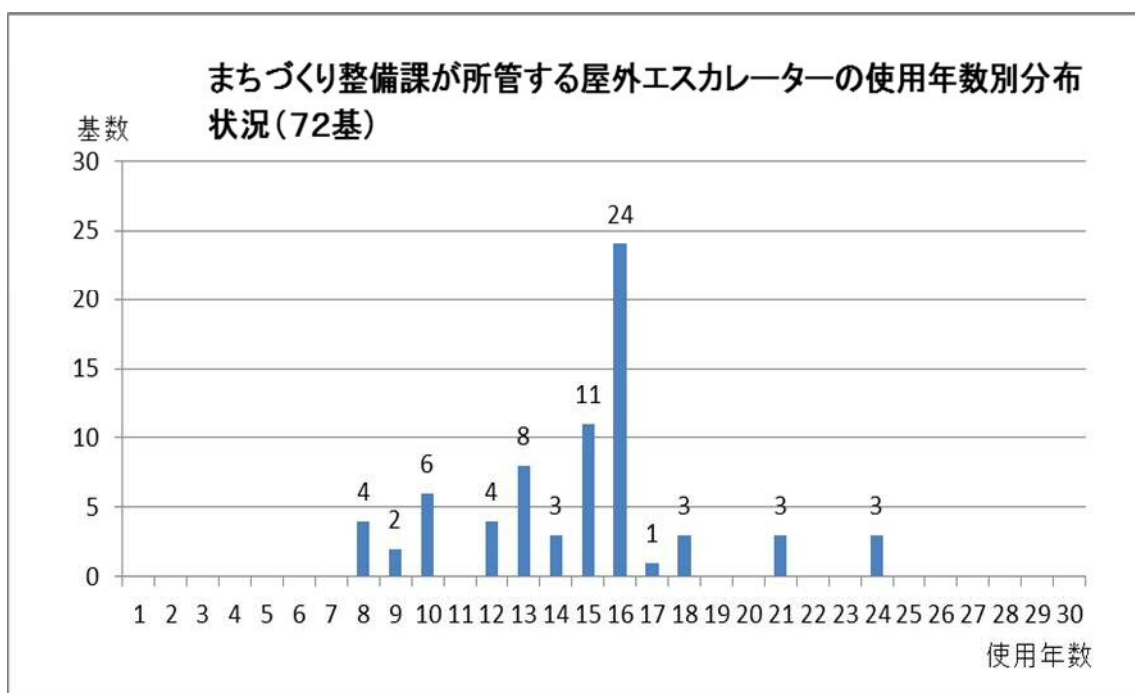
本市では、JR駅前広場のペデストリアンデッキや歩道橋等に屋外エスカレーターを設置しているが、その維持管理については、エスカレーター毎に計画的な部品交換及び修繕を行っているところである。そのため、これらの修繕工事は、長期にわたってメーカー系業者による随意契約(特命)として発注されている。

次の図は、各区まちづくり整備課が所管するエスカレーターの修繕額を基にして作成した使用年数と修繕額の関係を示す推計モデルである。この図から、使用年数7年目以降から修繕額は大きく伸び、毎年、300～500万円程度が必要となっていることもわかる。エスカレーターの法定耐用年数が15年であり、1基当たりの累計修繕額を試算してみると約3,600万円になる。これに保守点検額約1,200万円を加えると、15年間の総費用は、約4,800万円と見込まれる。一方、屋内に設置されているエスカレーターの修繕や保守点検に要する15年間の総費用が、約1,500万円と試算されることから、屋外に設置されているエスカレーターの総費用は、高額になっている。

●使用年数別修繕額の推計モデル(エスカレーター1基当たり)



次に、図「まちづくり整備課が所管する屋外エスカレーターの使用年数別分布状況」では、使用年数15年目と16年目のエスカレーターが集中しており、全体基数の約半数を占めている。今後も、計画的な部品交換及び修繕を継続する必要があるが、将来的には、メーカーが供給する部品にも限界が生じ、なかでも重要な部品の供給ができなくなれば、全面更新をしなければならず、その場合は、更新時期が短期間に集中することが予測される。



(使用年数の基準日: H26年11月1日現在)

以上のことから、屋外エスカレーターの利用状況、設置場所や維持管理コスト等を十分に考慮し、再配置計画の検討及び更新時期の分散化を図ると共に、適切な維持管理計画を立て、その着実な実施が望まれる。

(3) 昇降機の設備管理台帳の整備について

所管部署で作成された設備台帳の内容を確認すると、メーカー、機種、昇降機番号、POG契約又はFM契約の種別及び設置年度等の昇降機の仕様に関するもの、稼働時間及び監視カメラの有無等の設置状況に関するものや設置場所に関するものなどを一覧表にまとめた設備台帳が多く見られた。しかし、これらの台帳では、当初設置工事額、大規模改修額、その他の修繕費及びこれまで支出した保守点検額等様々な情報やトータルコストの把握まではできていないのが現状である。

本市における昇降機の大規模改修時期やその所要金額、昇降機1基あたりに係る設置から廃止までの総費用、FM契約とPOG契約別の所要経費、昇降機の年間修繕費等は、効率的な維持管理をしていく上で必要不可欠な情報である。その情報を得るためには、基本情報として、維持管理コストを含めた個々の昇降機についての履歴を記録する設備管理台帳を整備する必要がある。その上で、この情報をデータベース化することで、様々な問題やニーズに対応していくことができるものとする。したがって、このような仕組みづくりが望まれる。

(4) 昇降機を含めた施設の維持管理を支援する専門部署の必要性について

昇降機を所管する多くの部署では、事務系職員などが維持管理業務に従事しており、これらの職員は、施設の維持管理に関する専門職ではない。したがって、通常の維持管理業務では、特に問題はないものの、大規模改修を行う時期や内容、契約種別（FM契約又はPOG契約）の選択等専門的な知識や判断を求められる時は、対応が難しい。更に、設備管理台帳の整備やそのデータベース化等の仕組みづくりは、これらの所管部署では困難である。

今後、市の施設については、効率的かつ効果的な施設の管理が一層求められることから、全体的に施設の維持管理状況を把握し、市の施設に対する相談や指導等を行うなど施設の維持管理を支援する専門部署が必要とされる。

第4 総括

今回の行政監査は、「昇降機の維持管理について」をテーマとして、本市が所有する昇降機の設置状況や維持管理状況の実態を把握すると共に、ガイドラインの適用状況、保守点検業務の契約状況、法令に基づく保守点検の実施、履行確認の状況及び設備管理台帳の整備状況を着眼点として監査を行った。

監査方法としては、実態調査を行い、その中から、一定の条件にあるものを抽出して実地監査を行った。

<監査の結果>

指摘事項としては、以下の3項目があった。

① ガイドラインを適用していないもの

本市では、昇降機の保守点検業務に関しガイドラインを策定している。このため、市が直接管理しているものについては、ガイドラインで定める仕様書や積算基準を適用して発注することになっている。しかし、これを適用していない不適切なものがあった。(指摘対象課は4課)

② 保守点検業務において、FM契約からPOG契約への変更が適切でないもの

エレベーターを設置してから13年目に、FM契約及びPOG契約それぞれの特徴や費用対効果等を、十分、検討することなく、FM契約からPOG契約に変更したもので、当該変更は、従来から継続されてきたFM契約のメリットを失う恐れがある。

(指摘対象課は1課)

③ 定期検査結果を記録した書面が作成されていないもの

定期検査結果を記録した書面が作成されておらず、市所管課が、その確認を怠っていた。(指摘対象課は1課)

監査委員意見としては、以下の4項目について意見を述べた。

① ガイドラインの適用

- ・一部の所管部署において、業者が提出した仕様書や所管課が独自に作成した仕様書となっているものが見受けられた。ガイドラインに定める仕様書に統一すべきである。
- ・保守点検内容の妥当性を判断するために、市の所管部署は、ガイドラインの適用対象となっていない指定管理者等に、ガイドラ

インの活用を働きかけていくべきである。

②屋外エスカレーターの計画的な更新及び修繕について

各区役所まちづくり整備課が所管する屋外エスカレーターについては、その維持管理費が高額になっていることに加え、更新時期が短期間に集中することが予想される。このため、設置場所やエスカレーターの利用状況、維持管理コスト等を十分考慮して、再配置計画の検討や更新時期の分散化を図ると共に、適切な維持管理計画を立て、着実に実行することが望まれる。

③設備管理台帳の整備について

昇降機に関する修理履歴や保守点検額も含むトータルコストを把握するため、設備管理台帳を整備し、この一元管理を行い、市全体で、効率的で効果的な維持管理ができる仕組みづくりが必要である。

④昇降機を含めた施設の維持管理を支援する専門部署の必要性について

今後は、効率的かつ効果的な施設管理が一層求められることから、全体的に施設の維持管理状況を把握し、施設に対する相談や指導を行うなど施設の維持管理を支援する専門部署が必要とされる。

今回の監査では、昇降機の維持管理者は、市が直接管理を行うものだけでなく、指定管理者、PFI事業者、包括委託契約による受託者等多岐にわたっていることが確認された。指定管理者等の多くは、施設管理を一括してビル管理会社に委託しており、そのビル管理会社は、保守点検業者に委託するなど、昇降機の保守点検業務を実施するには、多くの関係者がいるため、市として、的確に業務内容の把握ができていない状況が見受けられた。

また、昇降機の維持管理業務については、保守点検業者に委託されるため、施設管理者の中には、当該業務に対する認識や知識が乏しく、保守点検業者に依存している状況もあった。

市は、昇降機の所有者としての責任と自覚を持ち、昇降機の維持管理が適正に履行されているか、適時、確認する必要がある。