

町田市道路昇降機管理計画策定について

2023年8月に、町田市道路昇降機管理計画を策定しました。

1 背景と目的

町田市では、駅の自由通路やペDESTリアンデッキ等の立体道路施設に高齢者や障がい者の移動円滑化、駅利用者の利便性向上のため、エレベーターとエスカレーターの昇降機を設置しています。

現在、市道路管理者が維持管理する昇降機は、エレベーターが13基（内3基は国土交通省所有で市は管理のみ）、エスカレーターが9基あります。

これらは、2000年代前半までに設置した施設が多く、今後10年間で更新目安である30年を超えるものは約半数となり、2030年前後には集中的に更新時期を迎え、大きな財政負担が生じることになります。

そのため、定期検査の結果等を踏まえた予防保全型管理で、計画的な更新を行うことで安定した運行を確保し、効率的かつ効果的な維持管理の実施と、更新及び修繕に必要な予算の平準化を図ります。

2 昇降機の内訳（設置順）

場 所	エレベーター (基)	エスカレーター (基)	設置年月日
成瀬駅南口	1	1	1999/10/27
JR 町田駅南口（下り）		1	1999/12/24
相原駅自由通路	2	2	2003/10/01
町田駅3号ペDESTリアンデッキ	1	2	2003/10/14
町田バスセンター（上り）	1	1	2004/10/05
町田駅地下歩道	2		2011/02/18
町田バスセンター西1号デッキ	1		2013/04/01
JR 町田駅南口（上り）		1	2013/12/25
町田バスセンター（下り）		1	2016/09/26
南町田地下歩道	3		2016/06/26
多摩境駅駅前広場	1		2017/04/28
玉川学園前駅デッキ	1		2021/10/28
合 計	13	9	



町田市道路昇降機管理計画

～快適で・安全に利用できる持続可能な維持管理を実現～



策定の背景と目的

町田市では、駅の自由通路やペDESTリアンデッキ等の立体道路施設に高齢者や障がい者の移動円滑化、駅利用者の利便性向上のため、エレベーターとエスカレーターの昇降機を設置しています。

現在、市道路管理者が維持管理する昇降機はエレベーターが13基(内3基は国土交通省所管で市は管理のみ)、エスカレーターが9基有ります。

これらは、2000年代前半までに設置した施設が多く、今後10年間で更新目安である30年を超えるものは約半数となり、2030年前後には集中的に更新時期を迎え大きな財政負担が生じることになります。

そのため、定期検査の結果等を踏まえた予防保全型管理で、計画的な更新を行うことで安定した運行を確保し、効率的かつ効果的な維持管理の実施と、更新及び修繕に必要な予算の平準化を図っていくことを目的に『町田市道路昇降機管理計画』を策定します。

計画の期間と対策内容

町田市道路昇降機管理計画は、予防保全型の維持管理計画とし、費用の平準化、財政負担の軽減を考慮し年度ごとの修繕箇所、更新基数を定め、計画期間を30年とします。

なお、更新時期については、各施設の定期点検の結果を踏まえ適宜検証し、必要に応じて変更を要することから、別に策定する5ヵ年事業化計画において反映します。

POG契約は、設置当初は、故障のリスクも低く、安価に管理できるが経年や利用頻度により老朽化が進むと修繕回数も増え、費用も増加する傾向があります。また、部品調達による施設停止や交換時期の遅れによる施設運行への影響がでています。

一方、FM契約は、部位、部材の特徴に応じて交換周期を定め、点検と合せて部品交換を行い、異常が認められる際には致命的欠陥が発現する前に、速やかに対策を講じることができる予防保全型の管理です。

現在、19施設中12施設がPOG契約であり、施設更新などに併せてFM契約に移行することを前提とし予防保全型の管理を推進します。

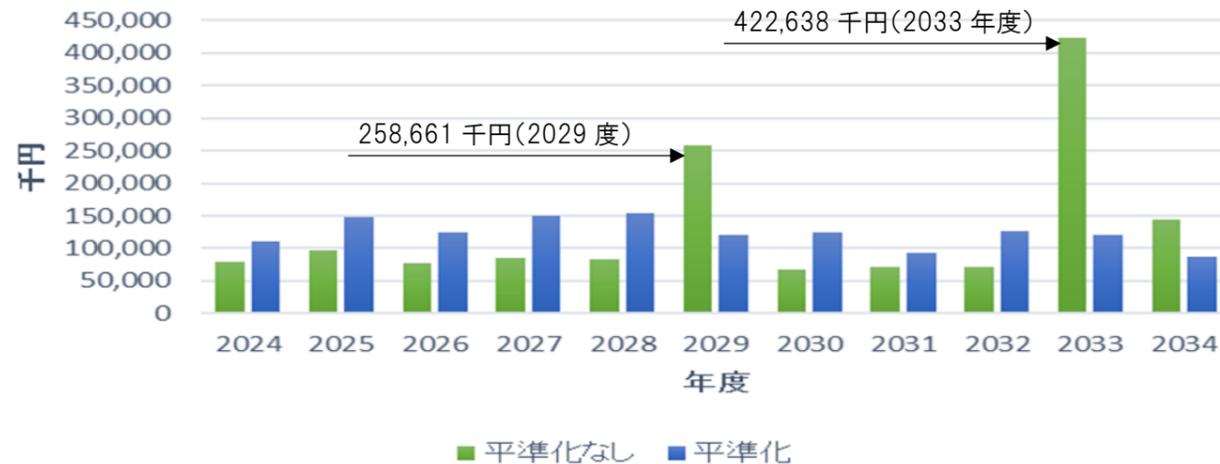
管理計画による平準化

平準化しない場合、2033年度に事業費が集中します。

POG契約：定期的な機器・装置の保守・点検のみを行う契約方式で、劣化した部品の取替えや修理等を含めないもの。

FM契約：定期的な機器・装置の保守・点検を行うことに加え、点検結果に基づく合理的な判断のもと、劣化した部品の取替えや修理等を行う契約方式

年度別事業費



道路昇降機の現状と更新予定時期(対象：19施設)

本計画の対象は、市道路管理者が管理する昇降機(エレベーター・エスカレーター)とし、南町田地下歩道のエレベーターの更新及び大規模修繕は国土交通省所有のため対象外とします。

施設の更新については費用の平準化を図り、表のとおり更新予定時期を定めます。

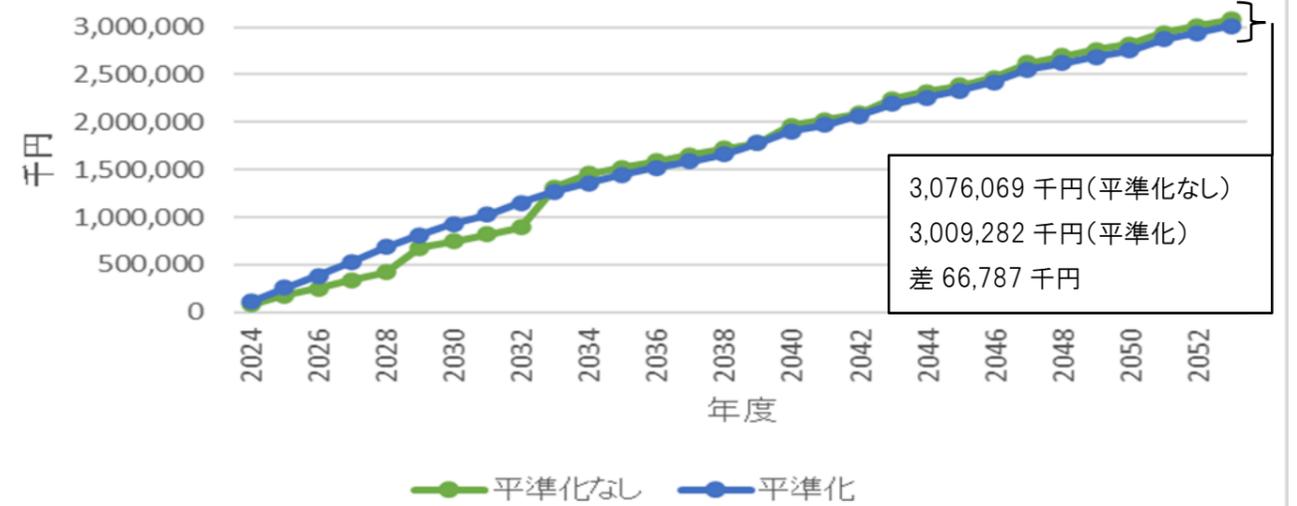
◆年度別事業費(2024年度～2053年度、30年間)

年度	平準化なし			平準化あり			施設名	種別
	更新費	諸経費	合計(千円)	更新費	諸経費	合計(千円)		
2024		79,221	79,221	51,700	58,557	110,257	成瀬駅南口	Ev
2025		97,007	97,007	72,177	76,781	148,958	JR町田駅南口下り	Es
2026		77,398	77,398	71,500	53,027	124,527	成瀬駅南口上り	Es
2027		85,320	85,320	71,500	79,279	150,779	相原駅自由通路東口	Es
2028		82,314	82,314	71,500	81,632	153,132	相原駅自由通路西口	Es
2029	195,377	63,284	258,661	56,630	64,540	121,170	相原駅自由通路東口	Ev
2030		68,397	68,397	56,630	67,005	123,635	相原駅自由通路西口	Ev
2031		70,990	70,990	24,000	68,767	92,767	町田バスセンター 上り	Es
2032		71,704	71,704	56,630	70,701	127,331	町田駅3号ペDESTリアンデッキ	Ev
2033	360,890	61,748	422,638	56,630	63,752	120,382	町田バスセンター	Ev
2034	80,630	63,419	144,049	24,000	63,025	87,025	町田駅3号ペDESTリアンデッキ上り	Es
2035		62,801	62,801	24,000	61,565	85,565	町田駅3号ペDESTリアンデッキ下り	Es
2036		68,995	68,995		71,998	71,998		
2037		65,847	65,847		68,398	68,398		
2038		64,615	64,615		73,031	73,031		
2039		60,781	60,781	56,630	67,038	123,668	町田地下歩道 北	Ev
2040	113,260	67,979	181,239	56,630	67,038	123,668	町田地下歩道 南	Ev
2041		63,791	63,791		66,510	66,510		
2042		64,535	64,535	24,000	67,533	91,533	JR町田駅南口上り	Es
2043	80,630	75,254	155,884	56,630	71,015	127,645	町田バスセンター西1号デッキ	Ev
2044		71,025	71,025		71,098	71,098		
2045		64,528	64,528		67,038	67,038		
2046	24,000	60,904	84,904	24,000	71,463	95,463	町田バスセンター 下り	Es
2047	56,630	97,446	154,076	56,630	70,603	127,233	多摩境駅駅前広場	Ev
2048		74,970	74,970		69,430	69,430		
2049		62,967	62,967		67,988	67,988		
2050		63,130	63,130		61,977	61,977		
2051	56,630	62,801	119,431	56,630	63,831	120,461	玉川学園前駅デッキ	Ev
2052		69,059	69,059		63,668	63,668		
2053		65,791	65,791		72,948	72,948		
合計	968,047	2,108,022	3,076,069	968,047	2,041,235	3,009,282		

管理計画による効果

更新時期の平準化によって、老朽化による修繕費が削減できるため事業費が66,787千円減少します。

年度別累計事業費



町田市道路昇降機管理計画



町田駅 3号ペDESTリアンデッキ



町田バスセンター



相原駅自由通路 東口



多摩境駅駅前広場

2023年8月

町田市

目次

1 背景と目的	.....	1
2 対象施設	.....	1
3 計画期間	.....	2
4 対策の優先順位の考え方	.....	2
(1) 点検結果による優先順位		
(2) 昇降機種別の優先順位		
(3) 設置箇所による優先順位		
5 昇降機の状態等	.....	2
(1) 昇降機の現状分析		
(2) 点検の方法		
6 対策内容と実施時期	.....	3
(1) 更新の考え方		
(2) 保守の考え方		
(3) 対策実施時期		
(4) 昇降機の必要性の検討		
7 対策費用	.....	6
8 今後の課題	.....	8

1 背景と目的

町田市では、駅の自由通路やペDESTリアンデッキ等の立体道路施設に高齢者や障がい者の移動円滑化、駅利用者の利便性向上のため、エレベーターとエスカレーターの昇降機を設置しています。

現在、市道路管理者が維持管理する昇降機は、エレベーターが13基（内3基は国土交通省所有で市は管理のみ）、エスカレーターが9基あります。

これらは、2000年代前半までに設置した施設が多く、今後10年間で更新目安である30年を超えるものは約半数となり、2030年前後には集中的に更新時期を迎え、大きな財政負担が生じることとなります。

そのため、定期検査の結果等を踏まえた予防保全型管理で、計画的な更新を行うことで安定した運行を確保し、効率的かつ効果的な維持管理の実施と、更新及び修繕に必要な予算の平準化を図っていくことを目的に『町田市道路昇降機管理計画』を策定します。

2 対象施設

本計画の対象は、市道路管理者が管理する昇降機（エレベーター・エスカレーター）とし、南町田地下歩道のエレベーターの更新及び大規模修繕は国土交通省所管のため対象外とします。

表1 昇降機の内訳（設置順）

場所	エレベーター（基）	エスカレーター（基）	設置年月日
成瀬駅南口	1	1	1999/10/27
JR 町田駅南口		1（下り）	1999/12/24
相原駅自由通路	2	2	2003/10/01
町田駅3号ペDESTリアンデッキ	1	2	2003/10/14
町田バスセンター	1	1（上り）	2004/10/05
町田駅地下歩道	2		2011/02/18
町田バスセンター西1号デッキ	1		2013/04/01
JR 町田駅南口		1（上り）	2013/12/25
町田バスセンター		1（下り）	2016/09/26
多摩境駅駅前広場	1		2017/04/28
玉川学園前駅デッキ	1		2021/10/28
合計	10	9	

※計画対象外の南町田地下歩道にはエレベーターが3基（2016/06/26）

3 計画期間

町田市道路昇降機管理計画は、予防保全型の維持管理計画とし、費用の平準化、財政負担の軽減を考慮し年度ごとの修繕箇所、更新基数を定め、計画期間を2024年度から2053年度の30年とします。

なお、更新時期については、各施設の定期点検の結果を踏まえ適宜検証し、必要に応じて変更を要することから、別に策定する5ヵ年事業化計画において反映します。

4 対策の優先順位の考え方

更新時期が重なる場合は、更新費の平準化を図るため、優先順位を以下のとおり定めます。

(1) 点検結果による優先順位

毎月の定期点検結果から主要部品の交換が急務となった箇所を優先します。

(2) 昇降機種別の優先順位

更新工事の優先順位は、車椅子やベビーカー等、幅広く利用できるバリアフリー設備であるエレベーターを優先します。

(3) 設置箇所による優先順位

昇降機の利用回数が多い箇所や停止による社会的影響が大きい箇所などを優先します。

5 昇降機の状態等

(1) 昇降機の現状分析

1999年～2004年の6年間に町田駅周辺や相原駅自由通路、成瀬駅南口の昇降機を整備しており、今後10年間に更新時期が集中します。

初期に設置した昇降機の更新完了後、2011年以降に設置した町田駅周辺や多摩境駅駅前広場、玉川学園前駅デッキの昇降機の更新が必要となります。

(2) 点検の方法

建築基準法第12条第4項による定期点検（1回/年）のほか、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（国土交通省が示しているエレベーター等の定期点検や保守点検等に関する業務委託に適用する基準）に準じて保守点検（1回/月）を行います。

点検の結果を5ヵ年事業化計画に反映し、適切な修繕と維持管理を行います。

6 対策内容と実施時期

(1) 更新の考え方

通常のメンテナンスに加え、昇降機の全体更新を行います。

管理計画において更新時期を設定し、予算の平準化を図った上で更新を行います。

(a) 更新周期

昇降機は、計画更新周期の30年を目安に更新することを原則とします。予算の平準化を図るため25～30年の期間で計画します。

【参考】

① 建築物のライフサイクルコスト(一般財団法人建築保全センター)では、予防保全型の計画更新周期を30年としています。

② LC評価^{※1}、長期修繕計画、診断、資産評価、ER^{※2}のための建築物のライフサイクルマネジメント用データ集(公益社団法人ロングライフビル推進協会)では、更新周期を30年としています。

※1 ライフサイクルコストの略。設置されてから、その役割を終えるまでにかかる費用の総額

※2 エンジニアリング・レポートの略。建築物等の現状をまとめた報告書

(b) 更新の方法

昇降機の更新方法には、3つの方法がありますが、原則は全撤去リニューアルとし、点検結果等によって、準撤去リニューアルか制御リニューアルのいずれか最適な方法で更新を行います。

また、地震時の緊急停止、故障による閉じ込めなどに対応するため、遠隔装置^{※3}を原則として設置します。

- | | |
|--------------|---|
| 1. 全撤去リニューアル | 既存の機器を全て取り外して更新する方法 |
| 2. 準撤去リニューアル | 躯体に取り付いている機器(レール等)を外すことなく再利用し、かご室、巻上げ機及び制御盤等を更新する方法で、工期を短縮できる |
| 3. 制御リニューアル | 機械室内機器(巻上げ機、制御盤)を更新する方法で、工期は最も短い |

※3 監視センターにおいて、異常・不具合の有無を監視すること。また、閉じ込められた場合に直接通話出来る機能など

(2) 保守の考え方

昇降機の保守委託契約形態として、以下の2種類があります。

① フルメンテナンス契約（以下「FM契約」という。）

定期的な機器・装置の保守・点検を行うことに加え、点検結果に基づく合理的な判断のもと、劣化した部品の取替えや修理等を行う契約方式

② パーツ・オイル・グリース契約（以下「POG契約」という。）

定期的な機器・装置の保守・点検のみを行う契約方式で、劣化した部品の取替えや修理等を含まないもの。

道路施設の昇降機は、特に不特定多数の方が利用する公共性の高い施設であり、事故や故障を生じさせないための予防措置が必要です。

POG契約は、設置当初において、故障のリスクも低く、安価に管理できるが経年や利用頻度により老朽化が進むと修繕回数も増え、費用も増加する傾向があります。また、部品調達による施設停止や交換時期の遅れによる施設運行への影響がでています。

一方、FM契約は、部位、部材の特徴に応じて交換周期を定め、点検と合わせて部品交換を行い、異常が認められた際には致命的欠陥が発現する前に、速やかに対策を講じることができる予防保全型の管理です。

現在、22施設中12施設がPOG契約であり、施設更新などに併せてFM契約に移行することを前提とした予防保全型の管理を推進します。

(3) 対策実施時期

設置年数から30年で更新を実施すると

2029年度に、エレベーター1基、エスカレーター2基

2033年度に、エレベーター3基、エスカレーター4基

2034年度に、エレベーター1基、エスカレーター1基

2040年度に、エレベーター2基

このように、更新時期が集中する年度があるため、施設の更新については予算の平準化を図り、以下のとおり実施時期を計画します。

表2 更新計画表

	施設名	設置年度	更新予定	経過年数	保守契約	路線番号
エレベーター	①成瀬駅南口	1999	2024	25	POG	南1808
	②相原駅自由通路東口	2003	2029	26	POG	堺958
	③相原駅自由通路西口	2003	2030	27	POG	区域外
	④町田駅3号ペDESTリアンデッキ	2003	2032	29	POG	公開空地内
	⑤町田バスセンター	2004	2033	29	POG	町田437
	⑥町田地下歩道 北	2010	2039	29	FM	町田880
	⑦町田地下歩道 南	2010	2040	30	FM	町田880
	⑧町田バスセンター西1号デッキ	2013	2043	30	FM	町田437
	⑨多摩境駅駅前広場	2017	2047	30	FM	堺767
	⑩玉川学園前駅デッキ	2021	2051	30	FM	町田408
エスカレーター	①JR町田駅南口 下り	1999	2025	26	POG	区域外
	②成瀬駅南口 上り	1999	2026	27	POG	南1808
	③相原駅自由通路東口	2003	2027	24	POG	堺958
	④相原駅自由通路西口	2003	2028	25	POG	区域外
	⑤町田バスセンター 上り	2004	2031	27	POG	町田437
	⑥町田駅3号ペDESTリアンデッキ 上り	2003	2034	31	POG	一部町田577
	⑦町田駅3号ペDESTリアンデッキ 下り	2003	2035	32	POG	一部町田577
	⑧JR町田駅南口 上り	2013	2042	29	FM	区域外
	⑨町田バスセンター 下り	2016	2046	30	FM	町田437

(4) 昇降機の必要性の検討

駅周辺の再開発事業や土地利用の変化等及び、歩行者動線などを勘案し、新設、廃止、再配置等の検討を行います。

なお、鶴川駅については、鶴川駅周辺再整備事業によって新たな立体横断施設の整備に併せてエレベーター3基、エスカレーター4基の新設を予定しています。

7 対策費用

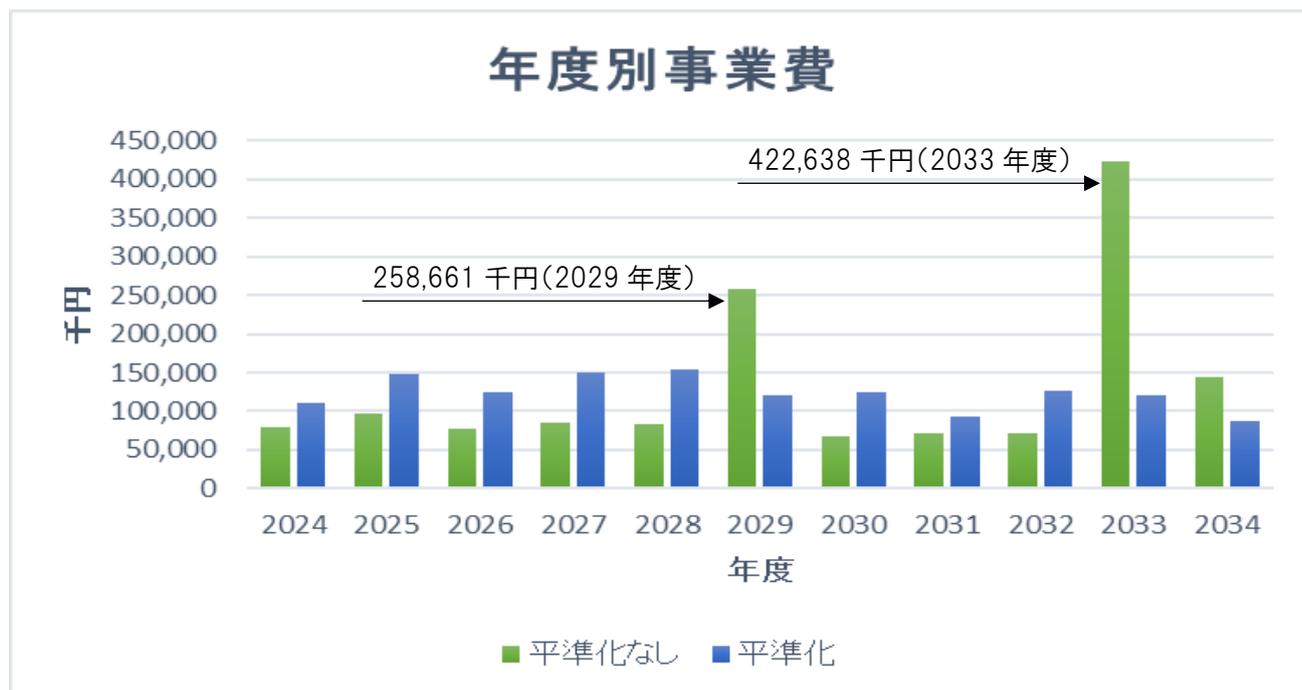
計画期間内（2024～2053年度）、30年間の概算費用見込み。

表3 年度別事業費

年度	平準化なし				平準化あり			
	更新費	修繕費	維持管理費	合計 (千円)	更新費	修繕費	維持管理費	合計 (千円)
2024		32,292	46,929	79,221	51,700	11,204	47,353	110,257
2025		50,078	46,929	97,007	72,177	28,213	48,568	148,958
2026		30,469	46,929	77,398	71,500	3,113	49,914	124,527
2027		38,391	46,929	85,320	71,500	27,858	51,421	150,779
2028		35,385	46,929	82,314	71,500	28,644	52,988	153,132
2029	195,377	13,370	49,914	258,661	56,630	9,986	54,554	121,170
2030		18,483	49,914	68,397	56,630	11,977	55,028	123,635
2031		21,076	49,914	70,990	24,000	13,305	55,462	92,767
2032		21,790	49,914	71,704	56,630	14,815	55,886	127,331
2033	360,890	4,346	57,402	422,638	56,630	7,602	56,150	120,382
2034	80,630	4,246	59,173	144,049	24,000	5,348	57,677	87,025
2035		3,628	59,173	62,801	24,000	2,392	59,173	85,565
2036		9,822	59,173	68,995		12,825	59,173	71,998
2037		6,674	59,173	65,847		9,225	59,173	68,398
2038		5,442	59,173	64,615		13,858	59,173	73,031
2039		1,608	59,173	60,781	56,630	7,865	59,173	123,668
2040	113,260	8,806	59,173	181,239	56,630	7,865	59,173	123,668
2041		4,618	59,173	63,791		7,337	59,173	66,510
2042		5,362	59,173	64,535	24,000	8,360	59,173	91,533
2043	80,630	16,081	59,173	155,884	56,630	11,842	59,173	127,645
2044		11,852	59,173	71,025		11,925	59,173	71,098
2045		5,355	59,173	64,528		7,865	59,173	67,038
2046	24,000	1,731	59,173	84,904	24,000	12,290	59,173	95,463
2047	56,630	38,273	59,173	154,076	56,630	11,430	59,173	127,233
2048		15,797	59,173	74,970		10,257	59,173	69,430
2049		3,794	59,173	62,967		8,815	59,173	67,988
2050		3,957	59,173	63,130		2,804	59,173	61,977
2051	56,630	3,628	59,173	119,431	56,630	4,658	59,173	120,461
2052		9,886	59,173	69,059		4,495	59,173	63,668
2053		6,618	59,173	65,791		13,775	59,173	72,948
合計	968,047	432,859	1,675,163	3,076,069	968,047	331,947	1,709,288	3,009,282

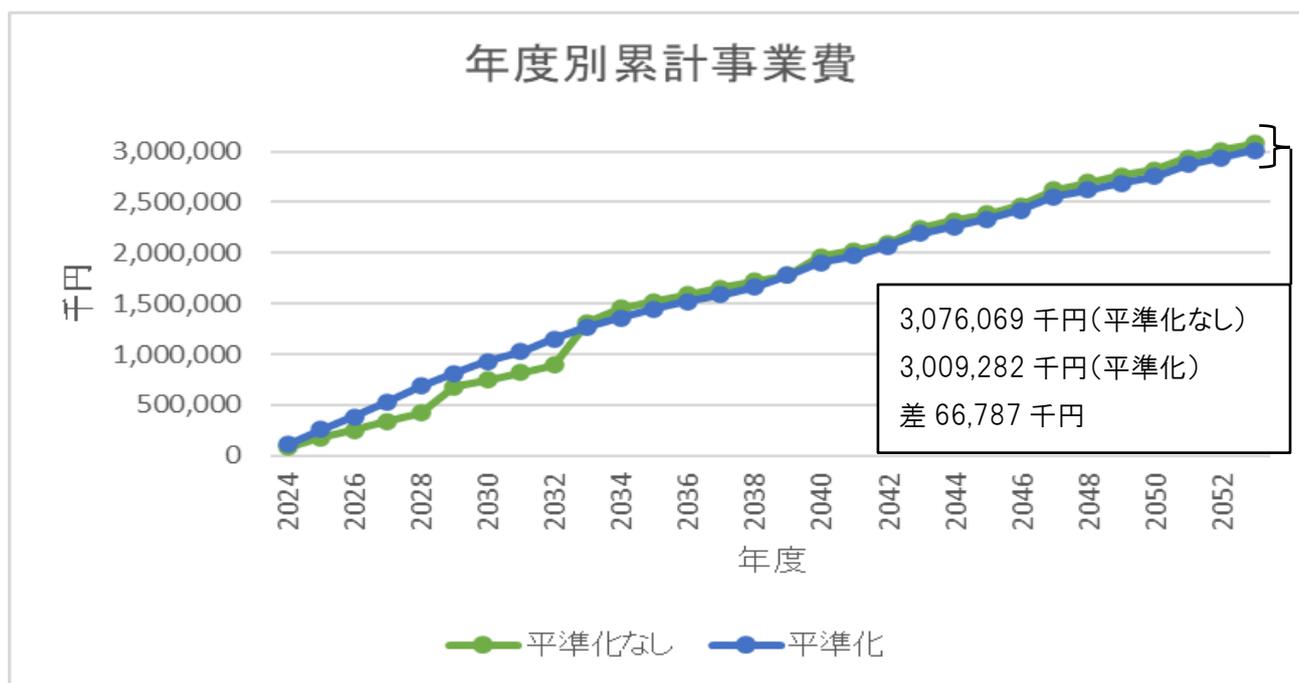
※ 更新費は、建築のライフサイクルコスト（建築保全センター）及び見積等から算出。
 修繕費は、建築のライフサイクルコスト（建築保全センター）、過去5年（2018年度～2022年度）の修繕実績平均から算出。
 維持管理費は、2022年度の保守点検費・清掃委託費・警備委託費・電気料金の実績から算出。

図1 年度別事業費比較（平準化あり、なし）



平準化しない場合、2029年度に258,661千円、2033年度に422,638千円と事業費が集中します。

図2 年度別累計事業費（平準化あり、なし）



更新時期の平準化によって、老朽化による修繕費が削減できるため事業費が66,787千円減少します。

8 今後の課題

維持管理方法も従来のPOG契約、FM契約以外にも他自治体や民間企業のノウハウを生かし、包括的民間委託やリース化など新たな維持管理方法の検討も行います。

また、昇降機における広告掲示等の収入源の確保も検討します。