

江東区学校施設長寿命化計画

(改訂素案)



江東区教育委員会事務局

注記

- ① 本計画の対象となる建物について
 - 校舎、園舎、体育館を対象としています。
 - 小規模な建物（倉庫、屋外便所、概ね 200 m²以下の建物等）及び地上式プール棟は対象外としています。
 - 暫定増築棟は、児童・生徒の収容対策を目的とした暫定建築物のため対象外としています。

- ② 本計画における試算等の延床面積は特記なき限り、対象となる建物の棟ごとに令和5（2023）年度学校施設台帳の保有面積と保有控除面積を足した値としています。

- ③ 本計画における施設の築年数等は、令和5（2023）年度を基準としています。

- ④ 建築年度は、竣工年度で表記し、複数年にわたり増築した建物は最も古い棟の建築年度とします。

目次

1. 長寿命化計画の背景・目的等	1
1.1 背景	
1.2 目的	
1.3 計画期間	
1.4 対象施設	
1.5 本計画に係るその他の事項	
2. 学校施設の実態	4
2.1 学校施設の運営状況・活用状況等の実態	
2.1.1 対象施設一覧	
2.1.2 児童・生徒数の変化	
2.1.3 学校施設の配置状況	
2.1.4 施設関連経費の推移	
2.1.5 学校施設の保有量	
2.2 学校施設の老朽化状況の実態	
2.2.1 構造躯体の健全性の評価	
2.2.2 構造躯体以外の劣化状況の評価	
3. 学校施設整備の基本的な方針等	15
3.1 学校施設整備の基本的な方針	
3.1.1 学校施設の長寿命化計画の基本方針	
3.1.2 学校施設の規模・配置計画等の方針	
3.2 改修等の基本的な方針	
3.2.1 長寿命化の方針	
3.2.2 方針に基づく対象施設の考え方	
4. 学校施設整備の水準等	18
4.1 改修等の整備水準	
4.2 維持管理の活用	
5. 長寿命化の実施計画	21
5.1 改修等の実施計画	
5.2 実施計画にかかる費用（施設関連経費）の見通し	

6. 計画の継続的運用方針	25
6.1 推進体制等の整備	
6.2 情報基盤の整備と活用	
6.3 フォローアップ	

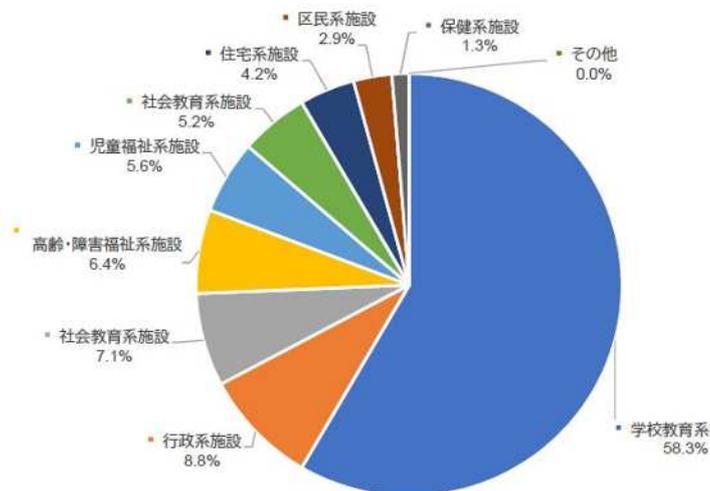
巻末資料

- 建築年度別学校一覧
- 直近 10 年分工事実施年表

1. 長寿命化計画の背景・目的等

1.1 背景

学校施設は本区の公共建築物の総延床面積の約 58%を占めておりますが、その大半は学齢期人口の増加にあわせ、昭和 40 年代から 50 年代前半に集中的に整備されたものです。その後、人口は平成 27 年に 50 万人を突破し、児童・生徒数は、緩やかな増加を続けています。



図：公共建築物延床面積の施設類型別構成比
(江東区公共施設等総合管理計画（令和 5 年 3 月）より）

一方で、学校施設自体の老朽化が進んでおり、大規模改修や改築等にかかる多額の費用と適正な維持管理が課題となっております。

(改訂の背景)

学校施設の計画的・効率的な保全・更新を目的として、令和 2 年に本計画を策定した後、3 年が経過しました。この間に物価上昇や建設業の残業規制などの社会状況の変化、老朽化の更なる進展、「江東区公共施設等総合管理計画（以下、「総合管理計画」という。）」の改訂（令和 5 年 3 月）等が行われました。こうした変化を反映してより計画的で適切な保全・更新を行っていくため、本計画を改訂します。

1.2 目的

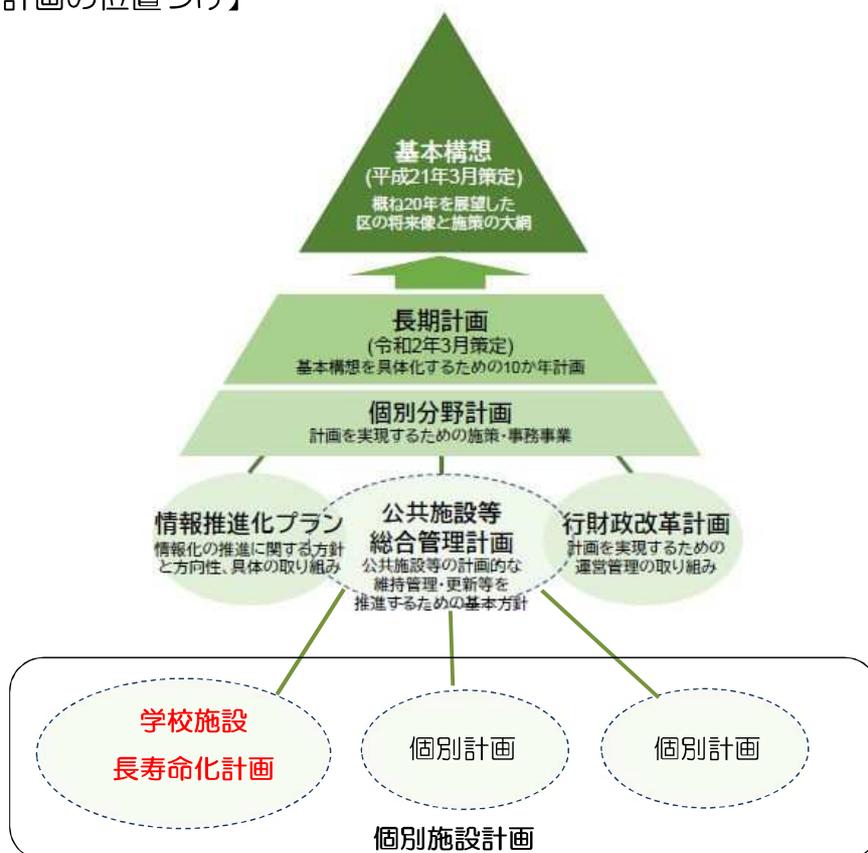
学校施設の老朽化が進む中、子どもたちの安全・安心を確保するためには、学校施設を常に健全に保つ必要があります。また限られた財政状況の中で計画的・効率的に保全・更新を行うことが重要です。

「江東区学校施設長寿命化計画（以下「本計画」という。）」は、上記の背景を踏まえて学校施設を総合的な観点で捉え、長寿命化できるものは長寿命化し、適正な改修・改築を進めるとともに、教育環境の質的改善も考慮しながら、これに要するコスト縮減と平準化を図ることを目的として策定します。

なお、本計画は総合管理計画に基づく学校施設の個別施設計画として位置づ

けるものです。

【本計画の位置づけ】



1.3 計画期間

本計画は、江東区長期計画と連動させて2020年（令和2年）から10年間とし、原則5年ごとに見直しを行います。なお、今回の改訂は長期計画後期策定に合わせて4年目に行います。

1.4 対象施設

対象施設は、区立の小学校45校、中学校23校、義務教育学校1校、幼稚園17園、仮校舎2校とします。

1.5 本計画に係るその他の事項

「長寿命化改修」について

「長寿命化改修」とは、老朽化した建物について、物理的な不具合を直し建物の耐久性を高めることに加え、建物の機能や性能を現在の学校が求められている水準まで引き上げる改修を行うことです。

建物の構造体を残して、内外装の改修、設備機器の更新、間取りの変更などを行い、現在の社会的要求水準を満たすように整備する大規模改修（スケルトン改

修)の内容に加えて、構造躯体の経年劣化を回復するためにコンクリートの中性化対策や鉄筋の腐食対策等を行います。

「仮校舎」について

本区では、改築工事又は大規模改修工事等の工事期間中に、既存校舎に代えて使用する仮校舎を2校設置しています(南砂仮校舎、大島仮校舎)。工事の影響を最小限にとどめ、工事中においても引き続き良好な教育環境を確保して学校運営が行えるようこれまで積極的に活用してまいりました。

2. 学校施設の実態

2.1 学校施設の運営状況・活用状況等の実態

2.1.1 対象施設一覧

【小学校】

(令和5年5月1日現在)

学校名	住所	延床面積 (㎡)	建築 年度	児童数 (人)		学級数	
1	明治小学校	深川 2-17-26	昭和 55	858		26	
2	深川小学校	高橋 14-10	昭和 47	356		12	
3	八名川小学校	新大橋 3-1-15	昭和 46	361		12	
4	臨海小学校	門前仲町 1-1-6	昭和 49	323		12	
5	越中島小学校	越中島 3-6-38	昭和 54	527		18	
6	数矢小学校	富岡 1-18-7	昭和 53	773		25	
7	平久小学校	木場 1-2-2	昭和 49	615	(24)	21	(3)
8	東陽小学校	東陽 3-27-12	昭和 45	607	(24)	19	(3)
9	南陽小学校	東陽 2-1-20	昭和 49	846		26	
10	川南小学校	千石 2-9-12	昭和 50	456		15	
11	扇橋小学校	石島 18-5	昭和 49	640		21	
12	元加賀小学校	白河 4-3-19	昭和 47	743	(21)	23	(3)
13	毛利小学校	毛利 2-2-2	昭和 54	329		12	
14	東川小学校	住吉 1-12-2	昭和 47	392	(6)	14	(1)
15	豊洲小学校	豊洲 4-4-4	平成 11	885	(28)	27	(4)
16	豊洲西小学校	豊洲 5-1-35	平成 26	1,118		32	
17	豊洲北小学校	豊洲 3-6-1	平成 18	1,020		30	
18	東雲小学校	東雲 2-4-11	昭和 53	813		24	
19	有明小学校	有明 2-10-1	平成 22	516	(21)	17	(3)
20	枝川小学校	枝川 3-5-3	昭和 58	816	(19)	25	(3)
21	辰巳小学校	辰巳 1-11-1	昭和 42	323		12	
22	第二辰巳小学校	辰巳 1-1-22	昭和 47	787		22	
23	第一亀戸小学校	亀戸 2-5-7	平成 7	608		19	
24	第二亀戸小学校	亀戸 6-36-1	平成 27	712		23	
25	香取小学校	亀戸 4-26-22	平成 2	224	(23)	9	(3)
26	浅間竪川小学校	亀戸 9-22-4	昭和 61	767		24	
27	水神小学校	亀戸 5-22-22	平成 2	315		12	
28	第一大島小学校	大島 2-41-4	平成 17	468		16	
29	第二大島小学校	大島 3-16-2	昭和 42	359	(32)	12	(4)
30	第三大島小学校	大島 9-5-3	平成 11	482		15	
31	第四大島小学校	大島 6-7-8	昭和 63	436		16	
32	第五大島小学校	大島 8-40-13	平成 30	339	(30)	12	(4)
33	大島南央小学校	大島 4-18-5	平成 20	254		10	
34	砂町小学校	北砂 4-13-23	昭和 38	452		15	
35	第二砂町小学校	東砂 7-17-30	昭和 51	593		18	
36	第三砂町小学校	南砂 6-3-13	平成 14	575		18	
37	第四砂町小学校	南砂 2-13-18	昭和 42	540		18	
38	第五砂町小学校	東砂 8-11-5	平成 21	705	(24)	22	(3)

学校名		住所	延床面積 (㎡)	建築 年度	児童数 (人)		学級数	
39	第六砂町小学校	北砂 6-26-6	4,560	昭和 40	281		12	
40	第七砂町小学校	東砂 3-21-5	5,810	昭和 41	465		16	
41	小名木川小学校	北砂 5-22-10	5,731	昭和 42	279	(19)	11	(3)
42	東砂小学校	東砂 2-12-14	5,349	昭和 48	273	(15)	12	(2)
43	北砂小学校	北砂 1-3-36	4,777	昭和 50	436		15	
44	南砂小学校	南砂 2-3-21	5,990	昭和 54	369	(11)	13	(2)
45	亀高小学校	北砂 5-20-16	5,049	昭和 51	332		12	
通常学級計					24,368		795	
特別支援学級計					(297)		(41)	
合計					24,665		836	

注 () 内は特別支援学級で外数 ※1 併設幼稚園の面積を含む ※2 併設中学校の面積を含む

【中学校】

(令和5年5月1日現在)

学校名		住所	延床面積 (㎡)	建築 年度	生徒数 (人)		学級数	
1	深川第一中学校	森下 4-9-22	3,825	昭和 50	192	(7)	6	(1)
2	深川第二中学校	冬木 22-10	6,350	昭和 52	302		9	
3	深川第三中学校	越中島 3-7-1	8,022	平成 19	542		16	
4	深川第四中学校	千石 1-12-12	6,417	昭和 51	548	(15)	15	(2)
5	深川第五中学校	豊洲 4-11-18	6,570	平成 12	557		16	
6	深川第六中学校	平野 3-6-13	3,596	昭和 46	283		9	
7	深川第七中学校	毛利 1-14-1	4,900	平成 1	197		6	
8	深川第八中学校	塩浜 2-21-14	6,789	平成 16	402	(13)	12	(2)
9	有明中学校	有明 2-10-1	(※3)	平成 22	370	(7)	10	(1)
10	辰巳中学校	辰巳 1-10-57	6,906	昭和 51	225		7	
11	東陽中学校	東陽 2-1-8	5,564	昭和 59	274		9	
12	亀戸中学校	亀戸 9-2-2	6,066	昭和 55	523	(27)	15	(4)
13	第二亀戸中学校	亀戸 4-51-1	5,424	平成 4	246		7	
14	第三亀戸中学校	亀戸 1-12-10	6,487	平成 2	279		9	
15	大島中学校	大島 8-12-22	4,652	昭和 48	350		9	
16	第二大島中学校	大島 3-27-18	7,008	令和 4	259		9	
17	大島西中学校	大島 4-1-23	6,087	昭和 56	322		10	
18	砂町中学校	北砂 6-16-28	6,480	昭和 41	367	(20)	10	(3)
19	第二砂町中学校	東砂 8-10-9	5,453	昭和 42	504		14	
20	第三砂町中学校	南砂 3-10-3	6,180	昭和 43	406		12	
21	第四砂町中学校	北砂 5-20-17	6,774	昭和 61	231	(13)	8	(2)
22	南砂中学校	南砂 2-3-20	6,059	昭和 51	104	(8)	3	(2)
23	第二南砂中学校	南砂 1-2-18	5,451	昭和 58	476		14	
通常学級計					7,959		235	
特別支援学級計					(110)		(17)	
合計					8,069		252	

注 () 内は特別支援学級で外数 ※3 延床面積は併設小学校と合算し小学校に計上

【義務教育学校】

(令和5年5月1日現在)

学校名		住 所	延床面積 (㎡)	建築 年度	児童・ 生徒数(人)	学級数
1	有明西学園	有明 1-7-13	21,109	平成 29	1,364	41
	(前期課程)				1,071	32
	(後期課程)				293	9

【幼稚園】

(令和5年5月1日現在)

園名		住 所	延床面積 (㎡)	建築 年度	園児数 (人)	クラス数
1	平久幼稚園	木場 1-2-2	(※4)	昭和 49	28	2
2	南陽幼稚園	東陽 2-1-14	1,312	昭和 50	158	7
3	つばめ幼稚園	扇橋 3-20-13-101	774	昭和 55	41	2
4	元加賀幼稚園	白河 4-9-17	769	昭和 59	39	2
5	豊洲幼稚園	豊洲 4-4-4	(※4)	平成 23	159	7
6	枝川幼稚園	枝川 3-4-1-101	451	昭和 52	22	2
7	辰巳幼稚園	辰巳 1-11-1	(※4)	昭和 45	20	2
8	ちどり幼稚園	古石場 1-11-11	960	昭和 50	14	1
9	ひばり幼稚園	東雲 2-4-1-103	887	昭和 53	24	2
10	第一亀戸幼稚園	亀戸 2-5-7	(※4)	平成 7	19	2
11	第二亀戸幼稚園	亀戸 6-36-1	(※4)	平成 27	35	2
12	大島幼稚園	大島 5-38-1	1,017	昭和 50	22	2
13	第三大島幼稚園	大島 7-39-2-101	968	昭和 57	25	2
14	第五砂町幼稚園	東砂 7-5-27	1,001	昭和 49	37	2
15	東砂幼稚園	東砂 4-20-1	1,063	昭和 47	17	2
16	なでしこ幼稚園	北砂 5-20-7-102	934	昭和 52	58	4
17	みどり幼稚園	南砂 2-3-3-101	888	昭和 49	34	2
合計					752	45

注 川南幼稚園は令和5年6月に廃園のため除外

※4延床面積は併設小学校と合算し小学校に計上

【仮校舎】

(令和5年5月1日現在)

学校名		住 所	延床面積 (㎡)	建築 年度	児童・ 生徒数(人)	学級数
1	南砂仮校舎	南砂 2-3-13	6,184	昭和 49	—	—
2	大島仮校舎	大島 5-52-15	5,897	平成 23	—	—

注 全対象施設一覧上の建築年度は、最も古い棟建築年度とし、体育館を含む

全対象施設一覧上の延床面積(㎡)は、江東区データブックを参照。(仮校舎は除く)

2.1.2 児童・生徒数の変化

【小学校】

区立小学校の児童数は、平成5年からの変化を見ると平成15年まで減少を続けていましたが、以降増加に転じ、近年では微増傾向となっています。令和5年5月1日現在25,736人（義務教育学校（前期課程）1校を含む）と過去最大となっています。

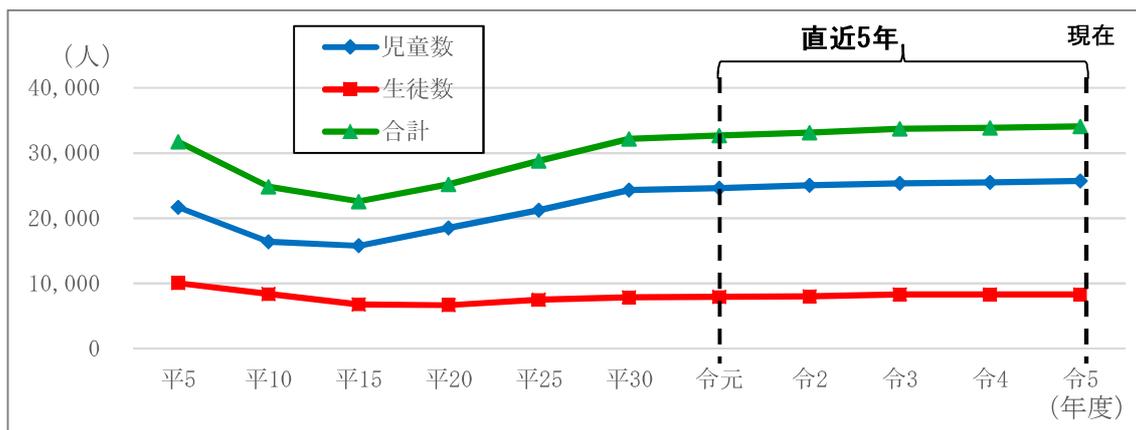
【中学校】

区立中学校の生徒数は、平成5年からの変化を見ると平成20年まで減少を続けていましたが、以降増加に転じ、その後近年では横ばいとなっています。令和5年5月1日現在8,362人（義務教育学校（後期課程）1校を含む）となっています。

《児童・生徒数》

（単位：人）

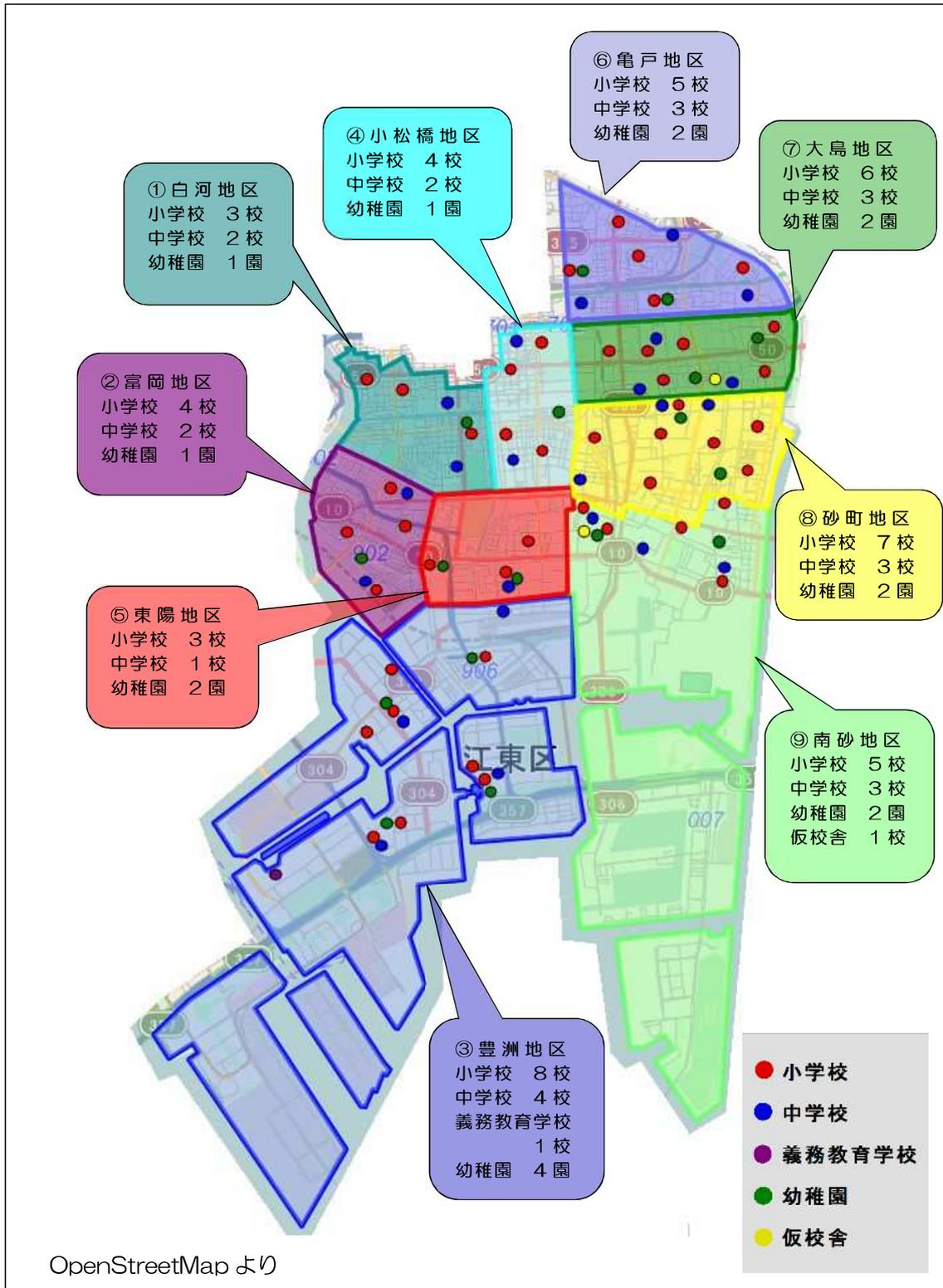
年度	これまでの推移										
	1993 平成5	1998 平成10	2003 平成15	2008 平成20	2013 平成25	2018 平成30	2019 令和元	2020 令和2	2021 令和3	2022 令和4	2023 令和5
小学校児童数	21,687	16,437	15,795	18,521	21,237	24,309	24,658	25,103	25,402	25,545	25,736
中学校生徒数	10,068	8,448	6,796	6,694	7,545	7,906	8,009	8,041	8,337	8,329	8,362
合計	31,755	24,855	22,492	25,215	28,782	32,215	32,667	33,144	33,739	33,874	34,098



図：児童・生徒数の推移

2.1.3 学校施設の配置状況

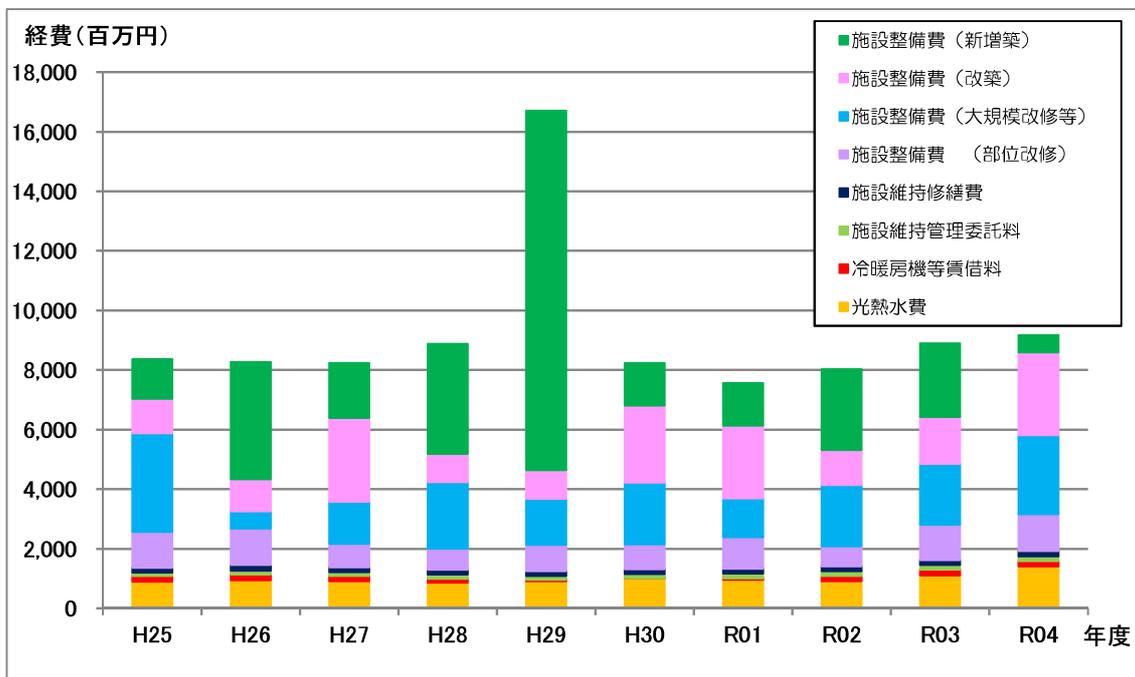
学校施設の地区別の配置状況は以下の図のとおりです。



図：学校施設の配置状況（令和5年度）

2.1.4 施設関連経費の推移

本計画における施設関連経費とその事業内容は以下の通りです。



図：施設関連経費の推移

対象事業名		事業内容
施設整備費	新增築	新築事業や増築事業が該当
	改築	改築事業が該当
	大規模改修等	耐震改修事業や大規模改修事業（長寿命化改修を含む）が該当
	部位改修	校舎（園舎）改修事業や校舎（園舎）維持管理事業の校舎、体育館、プール、校庭、外構改修費が該当
施設維持修繕費		校舎（園舎）維持管理事業の修繕費が該当
施設維持管理委託料		校舎（園舎）維持管理事業の自家用電気工作物やエレベーター等の保守委託料が該当
冷暖房機等賃借料		冷暖房機等のリース事業が該当
光熱水費		電気、ガス、水道使用量が該当

表：各経費の説明

施設関連経費は、整備計画（江東区長期計画）で実施する工事の学校数や学校規模等により、年度での経費にバラつきがありますが、およそ80～90億円で推移しています。平成29年度の施設整備費（新增築）が大幅増の要因は有明西学園の整備の影響があげられます。また労務単価の上昇や物価上昇の影響により施設整備費全体として増加傾向にあります。

施設維持修繕費、施設維持管理委託料、光熱水費などの維持管理に要する費用は、物価の上昇や設備機器の新設等があり施設整備費同様年々増加傾向にあります。冷暖房機等賃借料については、平成29年度でリース契約が一度満了し、令和元年度よりリース契約を更新しているため増加傾向となっています。

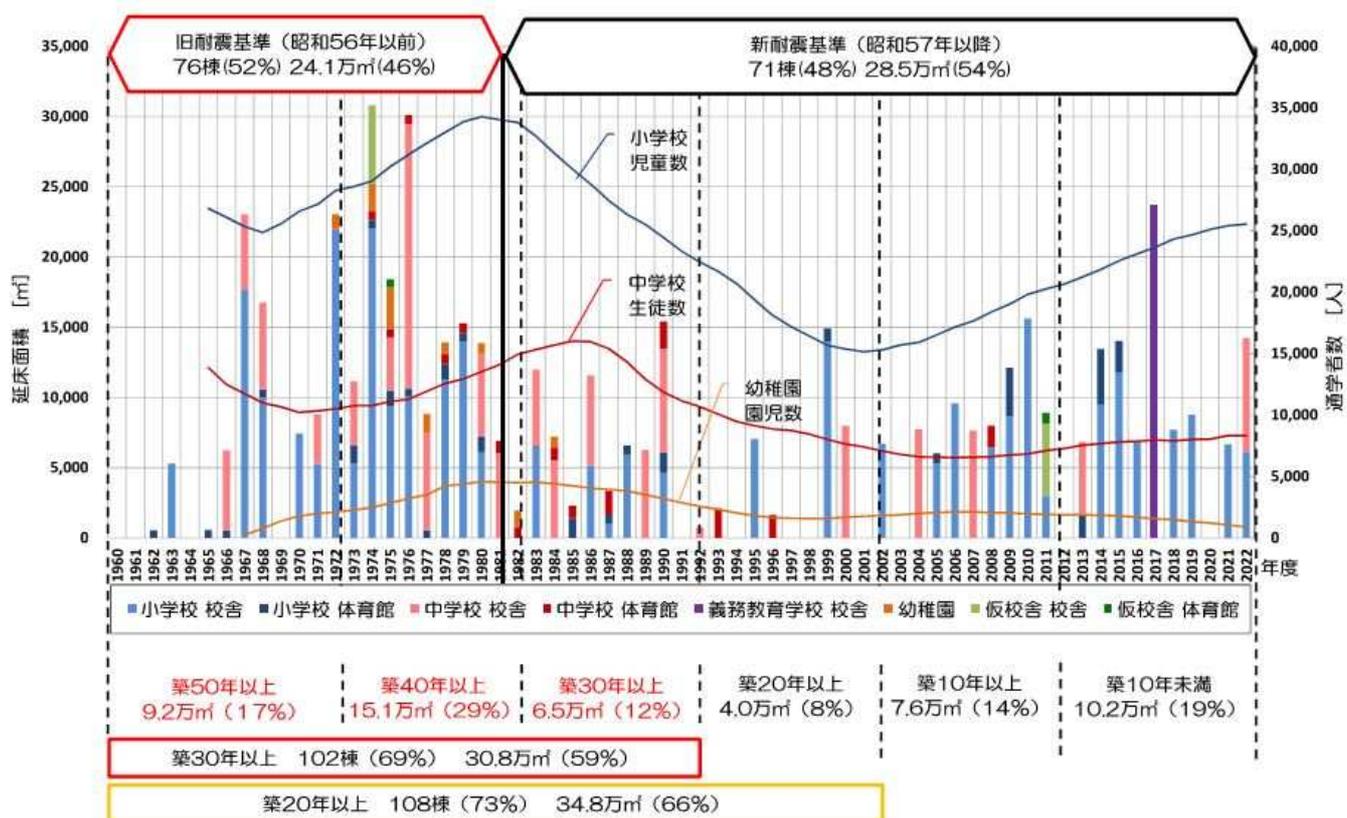
施設関連経費のこうした推移を見定めつつ今後の経費を見通す必要があります。

2.1.5 学校施設の保有量

計画対象の小中学校及び幼稚園は、築30年以上の建物が、30.8万㎡（59%）と老朽化が進行しています。これは、区の公共施設全体（総合管理計画）の老朽化（約55%）とほぼ同じ割合であることがわかります。

旧耐震基準の建物は、建設時期が集中しております。これまで大規模改修と改築をそれぞれ計画的に進めてきましたが、老朽化の更なる進行を考慮すると長寿命化を図ることができる施設については積極的に長寿命化していく必要があります。新耐震基準の建物は、満遍なく推移しており引き続き計画的な改修が必要になります。

近年は小学校児童数の増加に伴い、小学校の校舎を暫定的に増築して対応しています。



図：計画対象の築年別整備状況
（※暫定増築（12棟）を含む）

2.2 学校施設の老朽化状況の実態

2.2.1 構造躯体の健全性の評価

80年以上の長期間にわたって建物を使用するためには、構造躯体が健全である必要があります。構造躯体の健全性を効率的に把握するために、「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」の長寿命化の判定フロー（文部科学省）を参考にしつつ以下の方法で評価を行いました。

旧耐震基準（昭和56年以前）の鉄筋コンクリート造（RC造）の建物については、耐震診断報告書に基づき、コンクリート圧縮強度が $13.5\text{N}/\text{m}^2$ 以下のもの、及び圧縮強度が不明のものは「要調査」建物としました。なお、コンクリート圧縮強度は、標準偏差を考慮するなどして設定された耐震診断に採用された値としました。階ごとに異なるなど、複数の診断強度がある場合は、それらの最低値としました。旧耐震基準の鉄骨造（S造）の建物については、築年数が40年以上経過したものは「要調査」建物としました（全て該当）。

なお、旧耐震基準の建物の耐震性については、いずれも耐震診断を実施し「耐震性あり」、または「耐震補強済み」となっております。

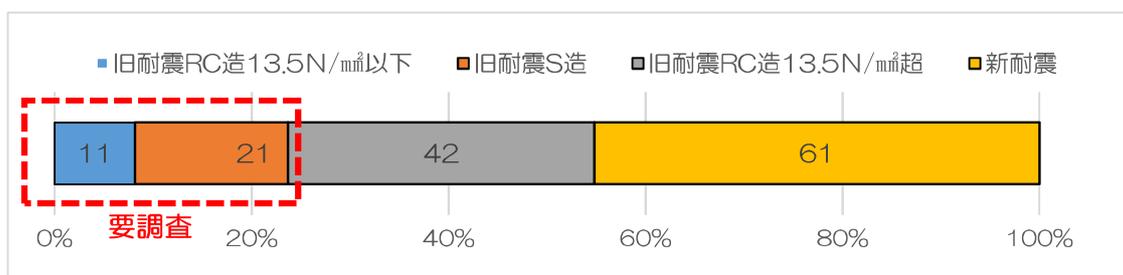
上記以外の建物については、評価上「長寿命化」としました。

本計画策定後の長期計画策定段階では、現地目視調査及び材料調査を含む躯体の詳細な調査に加えて、経済性や教育機能上などの観点から総合的に判断したうえで、建物の長寿命化か改築かを決定することになります。

構造躯体の健全性の評価結果については以下のとおりです。

構造躯体の健全性の評価結果

構造躯体の健全性については、「要調査」と評価された建物は32棟あり、全体の24%を占めました。これらの建物は長寿命化に適さない可能性があるため、今後詳細調査に加えて、経済性や教育機能上の観点から総合的に判断して長寿命化が可能か判断していきます。

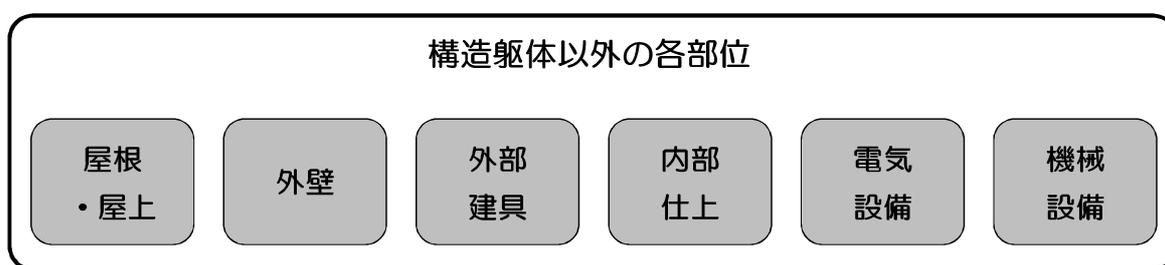


図：構造躯体の健全性（棟数）

2.2.2 構造躯体以外の劣化状況の評価

構造躯体以外の各部位についても、今後の長期計画策定や施設整備費による改修において優先的に改修する建物の参考とするために劣化状況の評価を行いました。

劣化状況の評価については施設（棟）ごとに、屋根・屋上、外壁、外部建具、内部仕上、電気設備、機械設備のそれぞれについて、全面的な改修年からの経過年数（令和4年度末）を基準）を基本に A、B、C、D の4段階で評価したうえで、「健全度」を算定し、施設（棟）の劣化度を評価しました。



《評価基準》

○経過年数による評価①

【屋根・屋上、外壁】

○経過年数による評価②

【外部建具、内部仕上、
電気設備、機械設備】

評価	基準
A	10年未満
B	10～20年未満
C	20年以上
D	経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合

良好

 劣化

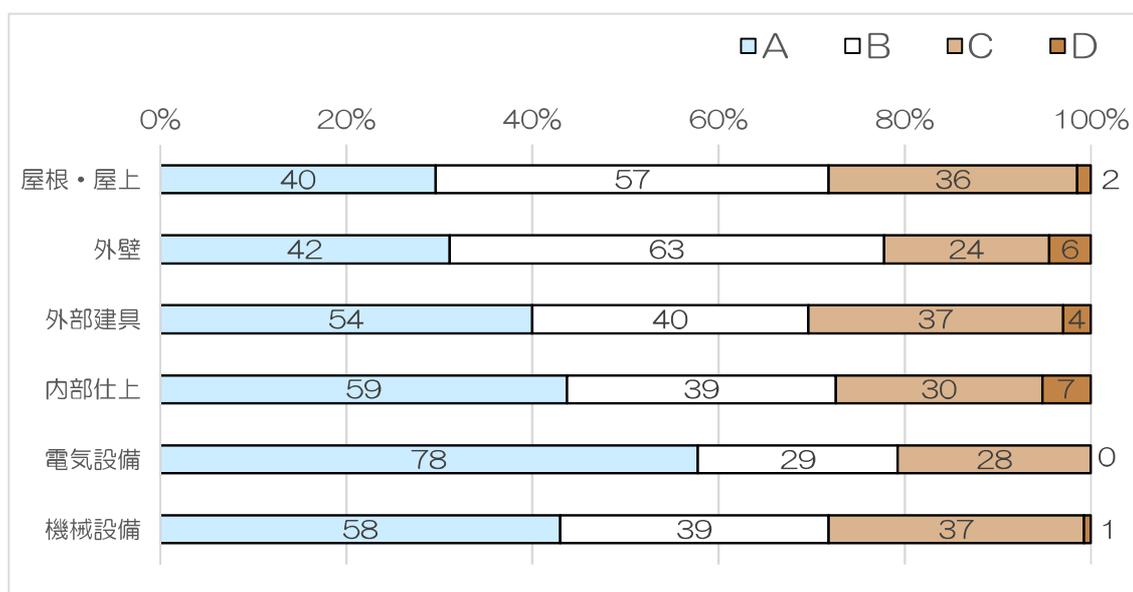
評価	基準
A	20年未満
B	20～40年未満
C	40年以上
D	経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合

※建築基準法 12条点検、学校施設課による施設点検において特記すべき劣化事象がある場合は経過年数による評価を1ランクダウン。

図：構造躯体以外の劣化状況評価基準

構造躯体以外の劣化状況の評価結果

A 及び B 評価となった棟は各部位とも全体の 7 割程度を占めました。これまでの計画的な改修によって良好な状況が維持されています。C 評価となった棟が各部位とも 3 割前後あり、今後の改修において計画的に実施していく必要があります。また、D 評価の棟の部位は劣化が著しいため、修繕対応を含めて検討を行っていきます。



図：構造躯体以外の劣化状況 部位別（棟数）

3. 学校施設整備の基本的な方針等

3.1 学校施設整備の基本的な方針

3.1.1 学校施設の長寿命化計画の基本方針

学校施設の長寿命化に関する基本方針については、総合管理計画において以下のように定めています。

総合管理計画の基本方針	<p>既存の公共建築物の改修・改築にあたっては、維持管理方針に基づき計画的な改修を行い、50～65年以上を目安に改築を行っていきます。</p> <p>ただし、単に改修・改築を行うのではなく、あり方について見直しを実施するとともに、将来の人口動態や行政需要等の変化を踏まえたうえで適正配置と規模及び他用途への転用についても検討します。</p>
総合管理計画の施設類型別方針（学校教育系施設）	<p>区立小・中学校・義務教育学校の児童・生徒数は、緩やかな増加を続けていますが、今後中長期的には減少局面を迎えることが想定され、既存施設数を保持しながら教室改修を基本として収容対策を図るとともに、改築や長寿命化改修を計画的に進めていきます。</p> <p>また、改修・改築については、「江東区立小中学校の改築・改修に関する基本的な考え方」に基づき進めるとともに、改築の際には他の施設との複合化についても、施設の特性や用途及び各種法令への対応を踏まえ検討していきます。</p> <p>区立幼稚園については、園児数が減少傾向にあることから「江東区立幼稚園の今後のあり方に関する基本方針」を踏まえつつ、適正配置に向けた検討を引き続き進めます。</p>

3.1.2 学校施設の規模・配置計画等の方針

学校の規模・配置計画等については、当面は保持しつつ総合管理計画等と調整を図りながら、学校規模の適正化や適正配置に関する検討を教育委員会と区長部局との緊密な連携の下で進めていきます。

幼稚園については、「江東区立幼稚園の今後の在り方に関する基本方針」を踏まえつつ、適正配置に向けた検討を進めていきます。

3.2 改修等の基本的な方針

建物の状況に応じた更新年数を設定して、長寿命化改修等を計画的に実施していきます。

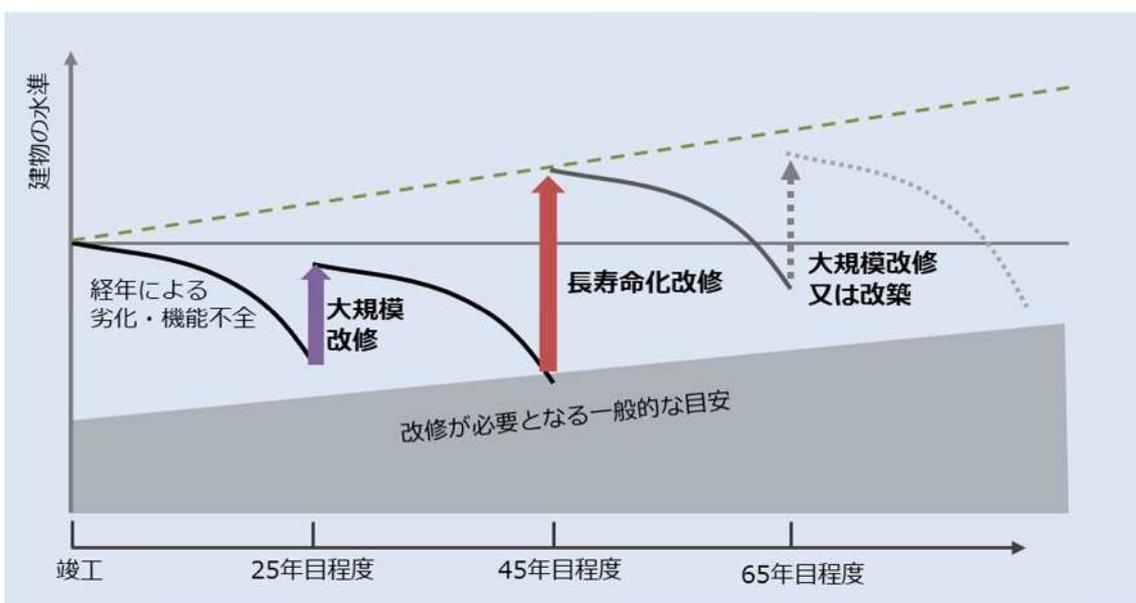
3.2.1 長寿命化の方針

竣工後 25 年目程度を目途に、経年により劣化した機能や学習環境の原状回復のため、大規模改修を行います。

竣工後 45 年目程度で、躯体等の劣化調査を実施し、長寿命化対策が可能な建物は、長寿命化改修を行い、躯体を延命化するとともに、建物の水準をその時点の新築と同等レベルまで引き上げます。

長寿命化改修を行った建物については、竣工後 65 年目程度を目途に、経年により劣化した機能や学習環境の原状回復のため大規模改修を再度行い、85 年程度で改築する方針とします。

また、長寿命化が困難と判断した建物や、学校の適正配置など地域の実情により改築せざるを得ない建物があった場合には、改築まで 15 年程度を目途に原状回復を目的とした改修を行い、当面の安全性・機能性等の確保を図ります。

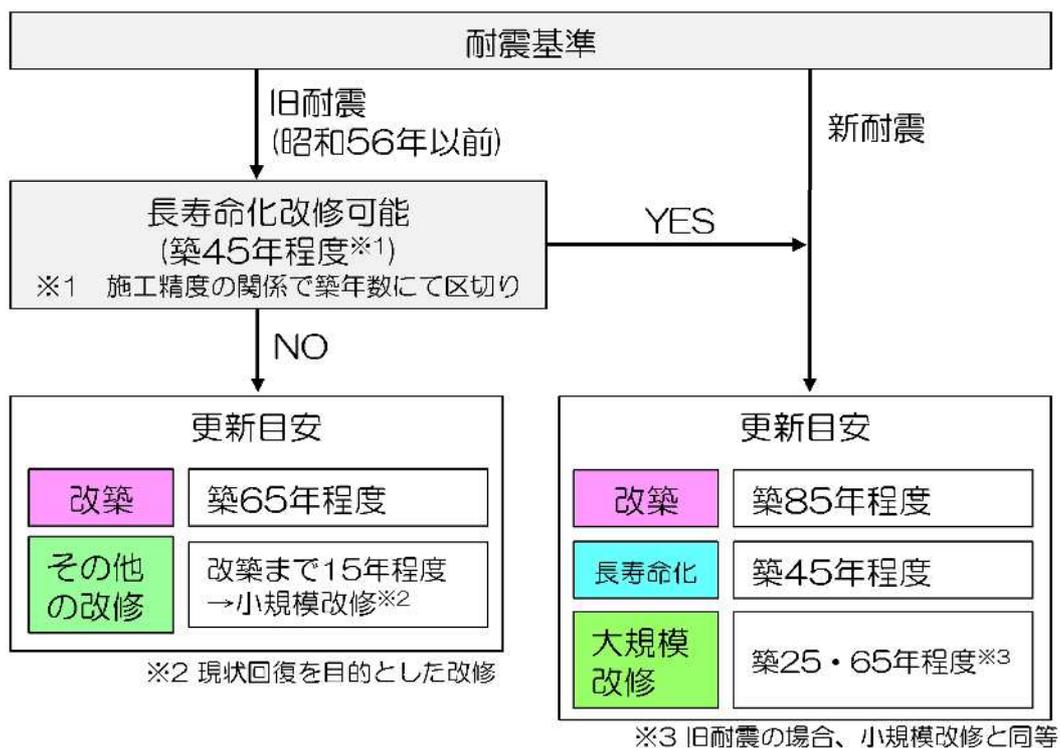


図：改修サイクルのイメージ

3.2.2 方針に基づく対象施設の考え方

長寿命化の方針に基づいて耐震基準と築年数にて対象建物を区分けして、目標使用年数及び改修周期を設定します。

旧耐震基準の建物は、改築を65年程度として改築まで15年程度を目途に小規模改修を実施します。新耐震基準(一部、築年数にて旧耐震基準も含む)の建物は、改築を85年程度として築25・65年程度にて大規模改修、築45年程度にて長寿命化改修を実施します。



図：方針に基づく対象施設の考え方

4. 学校施設整備の水準等

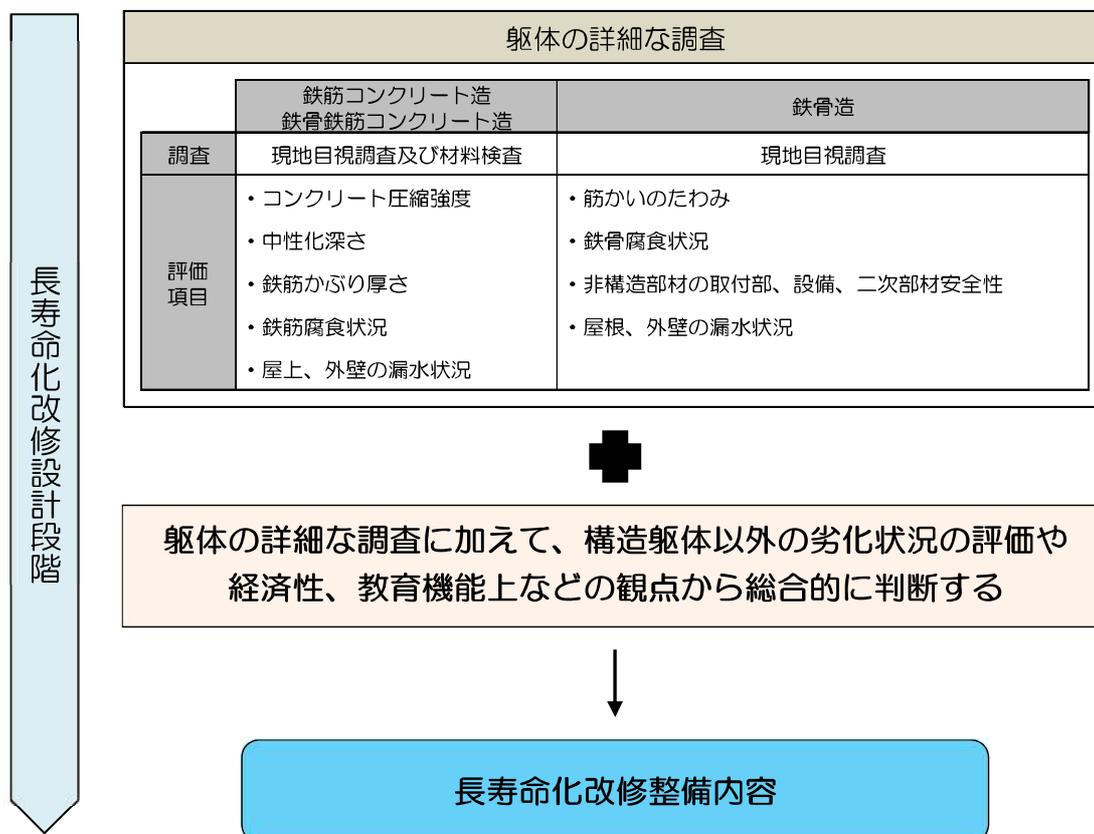
4.1 改修等の整備水準

学校施設の長寿命化を確実に進めるためには、老朽化状況に応じた適切な改修を実施し、また変化する社会的ニーズに対応するための機能向上を図っていく必要があります。本区では、改修等の整備水準を「部位別仕様」と「機能向上」に分けて下表のように示します。各改修等の際は、この整備水準を基に、個々の状況を考慮し改修メニューを決定する必要があります。

項目	改築学校の例	改修メニュー（整備水準）		既存学校の例		
		長寿命化改修（45年目）	大規模改修（25・65年目・その他）			
部位別仕様	屋上防水	アスファルト防水+断熱材+35 +保護コンクリート	ウレタン塗膜防水		アスファルト防水+保護コンクリート	
	金属屋根	カラーガルバリウム鋼板瓦葺	ガルバリウム鋼板 （断熱カバー工法）	高熱型フッ素樹脂塗装	長尺カラー鉄板瓦葺	
	外壁	防水形複層塗材E（耐曇形1種、フッ素） （内断熱+25）	外壁補修+防水形または可とう形複層塗材 （内断熱施工）	外壁補修+防水形または可とう形複層塗材	モルタル+複層塗材	
	外部建具（窓）	アルミ製サッシ+飛散防止フィルム	サッシ改修 （はつり又はカバー工法）	既存窓枠調整 シーリング打替え 飛散防止フィルム張替え	アルミ製サッシ+飛散防止フィルム	
	内部仕上	教室	床：床組+70-リッパボード張 壁：EPG塗装、壁壁木質化 天井：化粧石膏吸音ボード	内装全面改修 床：70-リッパボード張替え（未組共） 壁：塗装塗替え、壁壁木質化 天井：天井材張替え その他：黒板・ロッカー更新	内装部分改修 床：張替え（下地補修）または研磨・再塗装 壁：塗装塗替え 天井：塗装または既存のままで ユニット：黒板またはロッカー更新	床：床組+70-リッパボード 壁：EPG塗装 天井：化粧石膏吸音ボード
		トイレ	床：防汚性ビニルシート（乾式） 壁：化粧ケイカル板 天井：ケイカル板EP塗装	全系統乾式便所に全面改修	1系統以上を乾式便所に全面改修	床：珪藻土防水+タイル貼（湿式） 壁：タイル貼 天井：ケイカル板EP塗装
		給食室	床：リッパ+リッパ+調音用ビニルシート 壁：化粧ケイカル板 天井：ケイカル板+水系結露防止塗料	内装全面改修 床：調音用ビニルシート（ドライ化） 壁：化粧ケイカル板 天井：ケイカル板+水系結露防止塗料		床：リッパ+リッパ+ +エポキシ樹脂塗天（セミドライ） 壁：磁器質タイル貼 天井：ケイカル板+有機質砂壁状塗料
		体育館	床：積層フローリングPU塗 壁：有孔シナ合板、シナ合板 天井：直天井	内装全面改修 床：積層フローリング張替え（下地共） 壁：有孔シナ合板張替え（下地共） 天井：落下防止対策 その他：体育器具更新	内装部分改修 床：研磨・再塗装 壁：既存のままで 天井：落下防止対策 その他：体育器具更新	床：鋼製床下地+積層+リッパ PU塗 壁：有孔シナ合板、シナ合板 天井：直天井
	電気設備	照明設備	LED照明器具	LED化改修		蛍光灯照明器具
	その他	—	全面改修	部分改修	—	
	機械設備	給排水設備	高耐食配管（SUS製等）	全面改修	部分改修	銅管配管等
	その他	—	全面改修	部分改修	—	
	昇降機	エレベーター・ 小荷物専用昇降機	エレベーター設置	EV未設置の場合は設置 EV設置済みの場合は更新 小荷物昇降機更新	EV未設置の場合は設置 EV設置済みの場合は更新 小荷物昇降機更新	エレベーター無し 小荷物専用昇降機有り
	プール・プールサイド	水槽：SUS製+塗装 プールサイド：高熱型防汚性ビニルシート	水槽：防水シート張り改修 プールサイド：高熱型防汚性ビニルシート張替え		水槽：コンクリート製+塗装 プールサイド：防汚性ビニルシート	
外構	校庭	全天候舗装	全天候舗装化（小学校：ゴムチップ舗装、中学校：砂入り縮毛人工芝）を推進 劣化状況等に応じた改修を実施		クレイ系舗装（石灰系ダスト）	
	校庭以外	—	全面改修	部分改修	—	
機能向上	学習環境	少人数教室、多目的室、特別支援教室、 ランチルーム、階段ホール、教育相談室	少人数教室設置、多目的室・オープンスペースの充実、 特別教室の機能向上、特別支援教室の整備、 ランチルーム設置、カウンセリングルームの整備		多目的室、ランチルーム、 教育相談室、和室	
	生活環境	内装木質化、トイレの乾式化・洋便化	内装木質化、トイレの乾式化・洋便化		トイレは湿式から乾式に順次改修中	
	省エネ化・地球環境	高気密・高断熱化、太陽光発電設備、 自然換気設備、高効率照明器具（LED）、 節水型衛生器具、雨水利用、 屋上緑化・壁面緑化、校庭芝生化	高気密・高断熱化、高効率照明器具（LED）、 節水型衛生器具、屋上緑化・壁面緑化、 校庭芝生化		雨水利用、校庭芝生化	
	バリアフリー	エレベーター設置、 段差解消（スロープ）、 多目的トイレ整備 （誰でもトイレ、幅広ドア）	エレベーター設置、段差解消（スロープ）、 多目的トイレ整備（誰でもトイレ、幅広ドア）		エレベーター設置（平成以降竣工建物）	
	防災・防犯	非構造部材耐震化、 防災備蓄倉庫・資機材倉庫の整備、 管理用インターホン、セキュリティ監視、 防犯カメラ設置、マンホールトイレ設置、 かまどベンチ設置、外部電源接続盤設置	非構造部材耐震化、防災備蓄倉庫・資機材倉庫の整備、 管理用インターホン、セキュリティ監視、 防犯カメラ設置、マンホールトイレ設置、 かまどベンチ設置、外部電源接続盤設置		非構造部材耐震化、 防災備蓄倉庫・資機材倉庫の整備、 管理用インターホン、セキュリティ監視、 防犯カメラ設置、外部電源接続盤設置	
	地域連携	江東きずくクラブの整備 （放課後児童健全育成事業）、 地域開放会議室の整備	江東きずくクラブの整備（放課後児童健全育成事業）、 地域開放会議室の整備		江東きずくクラブの整備 （放課後児童健全育成事業）、 地域開放会議室の整備	

表：改修等の整備水準例

なお長寿命化改修の整備内容については、躯体の状況によって対応すべき内容が異なることから、以下のフローを参照して決定します。



図：長寿命化改修における整備内容

4.2 維持管理の活用

整備水準の決定には、個別の学校施設状況を反映するために、法定点検等を積極的に活用し、劣化状況等を把握していくことが重要です。

本区では、次ページ表に示す点検・管理を実施し、改修メニューへ適切に反映していきます。

	点検名称	点検内容	実施回数	実施者			主要根拠法令等
				学校施設課	業者委託	学校	
法定点検等	建築基準法第12条点検	建築基準法第12条に基づく、建築物・建築設備・防火設備の点検（昇降機設備点検を除く）	建築物点検：3年に1回 建築整備・防火設備点検：1年に1回		○		建築基準法第12条 建築基準法第8条
	昇降機設備保守点検	建築基準法第12条第4項等に基づく、昇降機設備点検	定期検査：1年に1回 保守点検：3か月に1回（遠隔監視がない機器は1か月に1回）		○		建築基準法第12条 建築基準法第8条
	小荷物専用昇降機保守点検		定期検査：1年に1回 保守点検：年に5回		○		
	消防用設備等定期点検	消防法第17条に基づく、消防設備の保守点検	機器点検：6か月に1回 総合点検：1年に1回		○		消防法第17条
	救助袋点検		点検結果報告：3年に1回（幼稚園および幼稚園と併設する小学校は1年に1回）		○		
	防火対象物点検	消防法第8条の2の2に基づく、特定防火対象物の防火計画等の点検（特例認定により免除可）	1年に1回		○		消防法第8条の2の2
	自家用電気工作物・非常用発電機保守点検	電気事業法及び消防法に基づく、自家用電気工作物及び非常用発電機設備の保守点検	月次点検：1か月に1回 年次点検：1年に1回		○		電気事業法第39条・第42条、消防法第17条
	冷暖房機フロン定期点検	冷暖房機器のフロン排出抑制法に基づく法定点検	3年に1回		○		フロン排出抑制法第16条
自主点検	学校施設点検	施設利用者からの調査票を基にして点検を実施し、以後の工事、修繕計画検討のベースとなる	1年に1回	○		○	-
	非構造部材の耐震点検	「学校施設の非構造部材の耐震化ガイドブック」に基づく点検（実施者により異なる）	学校設置者が行う点検：3年に1回 ※建築基準法第12条建築物点検と同時に実施する 学校が行う点検：1年に1回		○	○	文科省通知H25.8.7 「学校施設における天井等落下防止対策の一層の推進について」
	プールろ過設備保守点検	プールの過機の保守点検	水泳指導前後各1回		○		-
	プール清掃	プール水槽及びプールサイド等の清掃	水泳指導前1回 ※ろ過機保守点検後に実施		○		-
	GHP保守点検	GHP冷暖房機器の保守点検	5～6年（運転時間1万時間）に1回（設置15年または運転時間3万時間以上の機器は年1回）		○		-
	保健室空気清浄機等保守点検	保健室のエアコン、空気清浄機等の点検及びフィルター清掃	2か月に1回偶数月（空気清浄機のフィルター等の薬品洗浄は年1回実施）		○		-
	簡易専用水道水質検査	水道法に基づく、水道（直結給水を除く）の水質検査	1年に1回		○		水道法
	高置水槽・受水槽清掃	水道法に基づく、高置水槽・受水槽の清掃	1年に1回		○		水道法
	直結給水増圧ポンプ保守点検	東京都給水条例に基づく、直結給水増圧ポンプの定期点検	1年に1回		○		東京都給水条例
	非常通報装置（学校110番）保守点検	非常通報装置（学校110番）の保守点検	定時点検：1か月に1回 巡回点検：3か月に1回		○		-
	遊具等点検	校庭・園庭の遊具等の点検	3年に1回		○		-
	校庭芝生管理	専門業者による、校庭・園庭の芝生の維持管理	通年		○		-
	樹木剪定	敷地内の樹木の剪定	随時		○	○	-
	窓ガラス清掃	校舎・屋内運動場・園舎の窓ガラス清掃	1年に1回		○		-
	放送機器入替	放送室、屋内運動場の放送機器の計画更新	適時		○		-
	機械警備	警備会社による、警報器による警備及び異常事態等への対応	通年		○		-

表：学校施設の主な点検・管理業務一覧

5. 長寿命化の実施計画

5.1 改修等の実施計画

本計画の基本的な方針を基に以下の整備内容及び整備要件に基づき改修等を行っていきます。

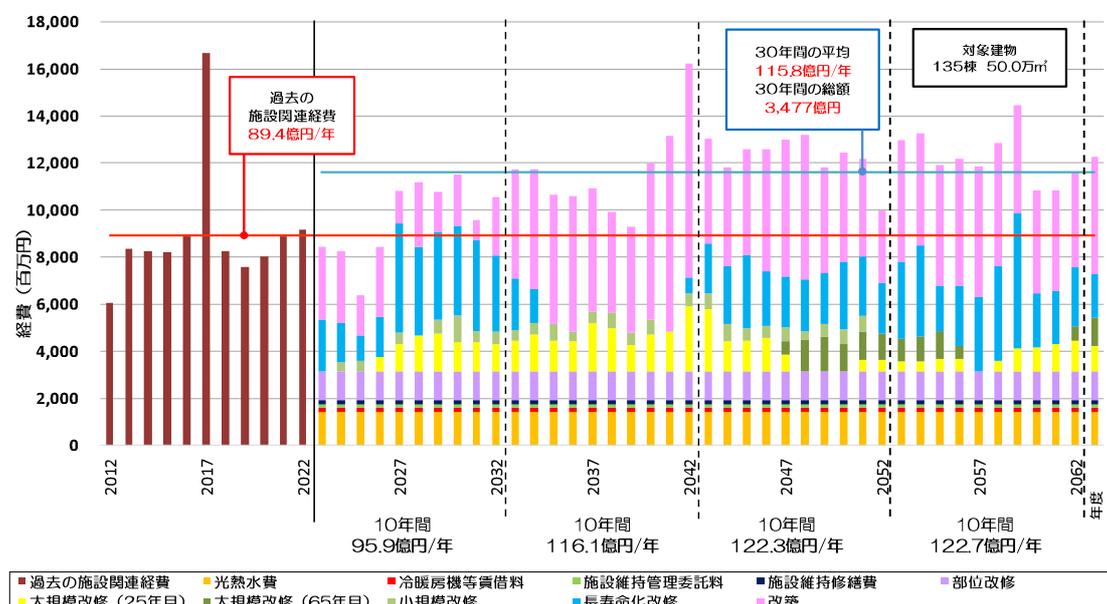
	整備内容	整備要件
ア 新增築	<ul style="list-style-type: none"> ・新築工事 ・増築工事 	収容対策等が必要な場合に行う
イ 改築	<ul style="list-style-type: none"> ・解体含む改築工事 	建築年度、耐力度調査、劣化状況評価により優先順位をつけて改築を行う
ウ 大規模改修等 (45年目 長寿命化改修)	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体の長寿命化 ・内外装の全面改修 ・給排水、空調、電気設備の全面改修 ・多様な学習内容や形態への対応 	前掲の「方針に基づく対象施設の考え方」において「長寿命化改修可能」と判定された建物及び築45年程度の新耐震の建物について、建築年度、劣化状況評価により優先順位をつけて改修を行う
エ 大規模改修等 (25年目・65年目・その他)	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁・屋上防水改修 ・劣化した内装の部分改修 ・トイレ、調理室の水回りの全面改修 ・給排水、空調、電気設備の機器類の改修 ・多様な学習内容や形態への対応 	<p>築25・65年程度の新耐震建物について、建築年度、劣化状況評価により優先順位をつけて改修を行う</p> <p>前掲の「方針に基づく対象施設の考え方」において更新目安が65年程度と判定された建物について、改築まで15年程度を目途に原状回復を目的とした改修を行う</p>
オ 部位改修	<ul style="list-style-type: none"> ・上記以外の部位ごと改修（外壁、屋上防水、トイレ、給食室、内装、校庭、プール、給排水、空調、電気設備の機器類、配管など） 	劣化状況評価結果や毎年の法定点検、学校施設点検等の結果から優先順位をつけて改修を行う

改築や大規模改修等の工事期間中は現在2校ある仮校舎を有効活用し、工事の影響を最小限に教育環境を確保して進めていきます。上記の実施計画を目安にしつつ仮校舎までの通学距離や使用期間を考慮して改修時期を決定していきます。

5.2 実施計画にかかる費用（施設関連経費）の見通し

改築中心から改修による長寿命化を図った場合における今後の施設関連経費の試算を行いました。今後30年間の施設関連経費は、3,477億円（115.8億円/年）となり、直近11年間の施設関連経費（平成24（2012）年度～令和4（2022）年度）の年平均89.4億円/年と比較して30%の増加となりました。近年の急激な物価上昇の影響が大きく、長寿命化改修によってコスト削減と平準化を図っても財政負担の増加が見込まれます。

《長寿命化型の改修・改築周期とした場合の施設関連経費の見通し》



図：今後の施設関連経費の見通し

施設関連経費の試算条件

●改築について			
更新周期		新耐震基準…85年 旧耐震基準…65年※1	※1：現在築45年程度で長寿命化改修を行って長寿命化が図れる建物（棟）については85年とする。 ・財政負担や仮校舎の空き状況を考慮し、左記年数を目安に平準化している。
工事期間		校舎・体育館…3年 園舎 …2年	
コスト設定	改築㎡単価（税込）	613,000円/㎡	・過去の実績に令和5年までの物騰を反映
	年度別支出割合	校舎・体育館 1年目…20% 2年目…35% 3年目…45% 園舎 1年目…50% 2年目…50%	・大規模改修の実施年数より古い建物は、すでに工事を行ったものとする。 ・更新周期に先行して45年目大規模改修を行った建物については、更新周期にかかわらず、すでに改修したものとする。
規模等		対象延べ床面積は、既存延べ床面積の1.3倍。	・近年の改築実績を考慮。
●大規模改修について			
更新周期		築25年、 築45年（長寿命化）、 築65年	・大規模改修の実施年数より古い建物は、すでに工事を行ったものとする。 ・更新周期に先行して45年目大規模改修を行った建物については、更新周期にかかわらず、すでに改修したものとする。 ・試算上の区分が「要調査」の場合は、従来型の更新周期とする
工事期間		校舎・体育館…2年 園舎 …1年	
コスト設定	25年目大規模改修 ㎡単価（税込）	170,000円/㎡	・想定整備内容を元に算出
	45年目大規模改修 （長寿命化） ㎡単価（税込）	304,000円/㎡	・過去の実績に令和5年までの物騰を反映
	65年目大規模改修 ㎡単価（税込）	170,000円/㎡	・想定整備内容を元に算出
	年度別支出割合	25年目、65年目大規模改修 1年目…50% 2年目…50% 45年目大規模改修（長寿命化） 1年目…30% 2年目…70%	
規模等		対象延べ床面積は、既存と同等	
●その他			
<p>幼稚園については下記類型別に試算</p> <ul style="list-style-type: none"> ・独立園は、小中学校と同様の改築・改修周期で計画 ・小学校併設園は小学校の一部として計画 ・都営住宅棟併設園は、改修については小中学校と同様、改築については、対象外 <p>その他の改修・小規模改修（長寿命化を図らず、改築まで15年程度の時期に行う改修等）については、過去実績より別途㎡単価を設定して試算（96,000円/㎡）</p> <p>「光熱水費」「冷暖房等賃借料」「施設維持管理委託料」「施設維持修繕費」「部位改修」は直近の実績額で設定。</p>			

表：試算条件

今後は、改修の遅れ等による更なるコスト増加が生じないように、適切な時期に改修を実施していきます。合わせて学校施設の長寿命化によるコスト抑制を継続させるために、継続的に計画を見直し状況に応じた対応をしていきます。

財源については、国の補助金や江東区起債など適切かつ効果的に活用し、財政負担の軽減に努めます。学校施設の規模や機能、運営面など多面的に課題解決を図って、更なる財政負担の軽減を検討してまいります。

6. 計画の継続的運用方針

今後の状況変化に対応し、本計画を着実に実施していくために、以下の方針で継続的に運用してまいります。

6.1 推進体制等の整備

学校施設の適切な維持管理のため、継続的な点検や効率的な運用が重要です。建築基準法第 12 条による点検や消防設備点検などの各種点検報告書等とともに、学校施設課にて実施している施設点検を活用し、学校と連携・協力しながら、学校施設の劣化状況等の確実な把握に努めます。

本計画は、学校施設課が中心となって推進していきますが、より有効な活用ができるように関連部署と協力して計画を進めていきます。

6.2 情報基盤の整備と活用

学校施設の長寿命化にあたっては、建物の老朽化を把握し、予防保全的な維持管理への転換が重要となります。工事履歴や最新の劣化状況など建物情報を一元管理することによって、学校施設の正確な現状把握し、施設整備計画に反映させていきます。

6.3 フォローアップ

本計画で示した学校施設の長寿命化の考え方と実施手法、見込額の算出等については、今後の劣化状況や学校教育を取り巻く環境の変化、児童・生徒数の推移等を反映して、本計画の見直しを図りつつ、江東区長期計画にて実施年度や個別の事業費等を精査したうえで事業を実施するものとします。

さいごに

本計画は、施設の老朽化対策としての適切な維持・更新と、これに要するコスト縮減と平準化を図ることを目的として策定しています。

学校施設の整備にあたっては、こうした視点以外に教育環境や社会ニーズの変化など様々な観点から整備を進める必要があります。これまでは平成 24 年に策定した「江東区立小中学校の改築・改修に関する基本的な考え方」をもとに整備を進めてきましたが、更なる教育環境の変化、社会状況変化に伴う今後の学校施設の在り方については、別に定めてまいります。

卷末資料

建築年度別学校一覧(令和5年5月現在)

建築年度	経過 年数	小学校	中学校	幼稚園	義務教育学校 仮校舎
昭和38	60	砂町			
昭和41	57		砂町(体)		
昭和42	56	辰巳・第四砂町 小名木川	第二砂町		
昭和43	55	第六砂町・第七砂町	第三砂町(体)		
昭和45	53	東陽		辰巳	
昭和46	52	八名川	深川第六		
昭和47	51	深川・元加賀 東川・第二辰巳		東砂	
昭和48	50	東砂	大島		
昭和49	49	臨海・平久・扇橋		平久・第五砂町 みどり	南砂仮校舎
昭和50	48	南陽・川南・北砂	深川第一	南陽・ちどり 大島	
昭和51	47	第二砂町・亀高	深川第四・辰巳 南砂		
昭和52	46		深川第二	枝川・なでしこ	
昭和53	45	数矢・東雲		ひばり	
昭和54	44	越中島・毛利・南砂			
昭和55	43	明治(校)	亀戸	つばめ	
昭和56	42		大島西		
昭和57	41			第三大島	
昭和58	40	枝川	第二南砂		
昭和59	39		東陽	元加賀	
昭和61	37	浅間竪川(校)	第四砂町		
昭和63	35	第四大島			
平成元	22		深川第七・砂町(校)		
平成2	33	水神・香取(体)	第三亀戸		
平成4	31		第二亀戸(体)		
平成7	28	第一亀戸	第三砂町(校)	第一亀戸	
平成11	24	豊洲・第三大島			
平成12	23		深川第五		

建築年度	経過 年数	小 学 校	中 学 校	幼 稚 園	義務教育学校 仮校舎
平成 14	21	第三砂町			
平成 16	19		深川第八		
平成 17	18	第一大島			
平成 18	17	豊洲北			
平成 19	16		深川第三		
平成 20	15	大島南央			
平成 21	14	明治(体)・第五砂町			
平成 22	13	有明	有明		
平成 23	12			豊洲	大島仮校舎
平成 25	10	浅間豎川(体)	第二亀戸(校)		
平成 26	9	豊洲西			
平成 27	8	第二亀戸		第二亀戸	
平成 29	6				有明西学園
平成 30	5	第五大島			
令和元	4	香取(校)			
令和 4	1		第二大島		
令和 6		第二大島(竣工予定)			

注 建築年度は、体育館も含む最も古い年度とするが、部分改築等により年度の差が 20 年以上ある場合は、校舎を(校)、体育館を(体)とします。

直近 10 年分工事実施年表 (年度は完了時)

工事年度	新增築		改築	大規模改修等	
	新築	増築		大規模	小規模
平成 25		浅間豎川小	第二亀戸中	扇橋小 浅間豎川小 大島中 第五砂町幼	第四砂町小 第二砂町中
平成 26	豊洲西小	第二辰巳小*		みどり幼	第七砂町小
平成 27		豊洲北小* 第一亀戸小*	第二亀戸小 第二亀戸幼	北砂小	小名木川小
平成 28		南陽小* 東雲小* 有明小*		臨海小 南陽幼	南陽小 砂町中 第三砂町中
平成 29	有明西学園				東陽小 辰巳小
平成 30			第五大島小	川南小 川南幼 枝川幼 なでしこ幼	砂町小
令和元		平久小* 扇橋小*	香取小	つばめ幼	辰巳中
令和 2				深川第四中	
令和 3		東川小* 豊洲西小*		南砂中	八名川小
令和 4		数矢小* 第二亀戸小*	第二大島中	数矢小	元加賀小
令和 5				深川第二中(長)	
令和 6			第二大島小	明治小(長)	

注 大規模改修等は、本計画策定前のため考え方や内容等が異なります。
 深川第二中より長寿命化改修(長)を実施しています。
 ※の増築は、収容対策に伴う暫定増築を示します。
 令和 6 年度は、現在実施中のため完了予定を示します。

江東区学校施設長寿命化計画（改訂）

江東区 教育委員会事務局 学校施設課
〒135-8383 江東区東陽 4-11-28
電話 03(3647)9111 代表