

## 1. 長寿命化計画の背景・目的等

**■背景**  
学校施設は区公共施設の総延床面積の58%を占め、昭和40年代から50年代前半に集中的に整備された校舎を中心に老朽化が進行している。大規模改修や改築の際にかかる多額の費用と適正な維持管理が課題。

**【改訂の背景】**  
物価上昇、建設業の残業規制などの社会状況の変化、老朽化の進展、「江東区公共施設等総合管理計画」の改訂に伴い、**最新の状況を反映するため、改訂を行う。**

**■目的**  
学校施設の長寿命化を促進し、適正な改修・改築を進めることでこれに要するコスト縮減と平準化を図る。併せて教育環境の質的改善も図る。

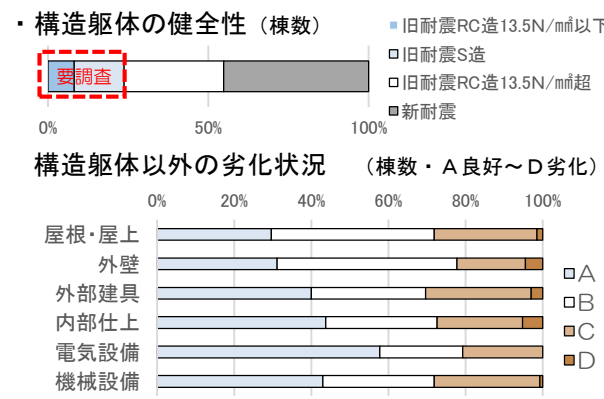
- 位置づけ…「江東区公共施設等総合管理計画」の個別施設計画
- 計画期間…10年間（江東区長期計画と連動）**※後期長期計画策定にあわせて今回改訂**
- 対象施設…区立小中学校、義務教育学校、幼稚園、仮校舎 計88施設

## 2. 学校施設の実態

### ■運営状況・活用状況

児童・生徒数	過去に減少。近年は微増傾向 →当面保有量は維持
施設関連経費	年間80～90億円程度 (維持管理、点検保守、光熱水費含む) →物価上昇、設備の更新等により増加傾向
建築年度別保有量 (延床面積割合)	築30年以上の建物30.8万㎡（全体の59%） →計画的に改修してきたが、より一層長寿命化を図る必要がある。

### ■老朽化状況

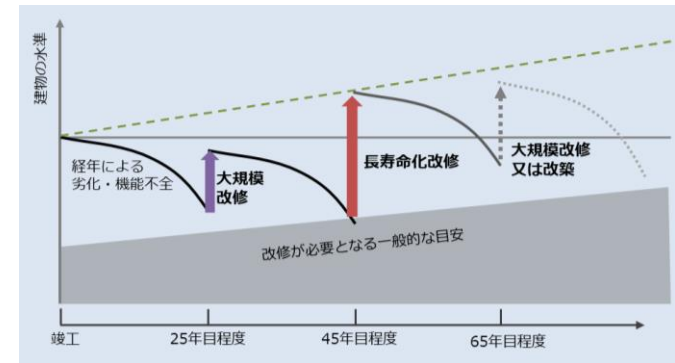
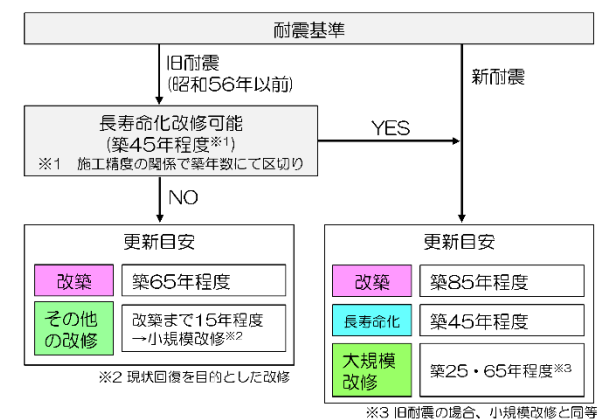


- ・構造躯体の健全性については「要調査」が全体の24%  
→今後の詳細調査によって、長寿命化改修が可能か判断。
- ・構造躯体以外の劣化状況は各部位ともA及びB評価が全体の7割程度。  
→これまでの計画改修によっておおむね良好な状況が維持。C及びDについては計画的に改修実施。

## 3. 学校施設整備の基本的な方針等

- 基本的な方針  
・既存施設数を保持しながら改築や長寿命化改修を計画的に実施して老朽化等に対応
- 長寿命化の方針  
・建物の状況に応じた更新年数（改修サイクル）を設定して長寿命化改修等を計画的に実施。

**■目標使用年数、改修周期の設定**  
目標使用年数（目安） 旧耐震基準 65年※  
新耐震基準 85年  
※長寿命化が図れると判断した場合は85年  
改修周期は以下フローで決定。



改修サイクルのイメージ

## 4. 学校施設整備の水準等

- 改修等の整備水準  
・老朽化状況に応じた「部位別改修」と社会的ニーズに対応する「機能向上」を合わせて行っていく。  
・躯体の長寿命化については詳細調査、劣化状況評価等から総合的に判断して改修内容を決定。

<b>部位別改修</b> 屋上防水、外壁改修 内部改修、設備改修、外構改修等	<b>機能向上</b> 学習環境向上、バリアフリー化、 トイレ洋式化、省エネ、防災機能向上等	<b>躯体の長寿命化</b> 個々の状況に応じて改修内容決定
----------------------------------------------	------------------------------------------------------	-----------------------------------

- 維持管理の活用  
・整備にあたり施設の個別状況を把握するため法定点検等を活用し、改修内容に反映。

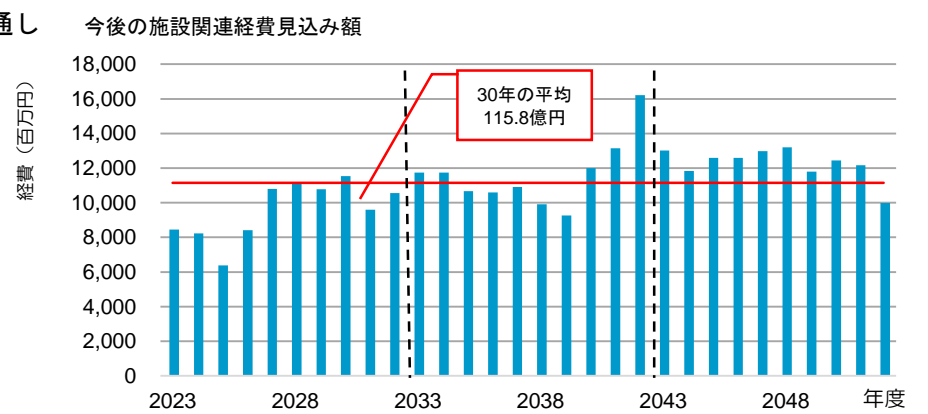
## 5. 長寿命化の実施計画

### ■改修等の実施計画

	整備内容	整備要件	仮校舎活用
新增築	・新築工事、増築工事	・収容対策が必要な場合	—
改築	・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付け	対象
大規模改修等 (45年目長寿命化改修)	・躯体の長寿命化、内外装の全面改修、設備の全面改修 ・多様な学習形態への対応	・長寿命化が可能と判断された旧耐震基準の建物および築45年程度の新耐震建物について、建築年度、劣化状況により優先順位付け	対象
大規模改修等 (25年目、65年目、その他)	・外壁・屋上防水改修 ・劣化部分改修、水回り改修 ・設備改修 ・多様な学習形態への対応	・築25年、65年程度の新耐震建物について建築年度、劣化状況により優先順位付け ・上記以外で、更新目安が65年程度と判断された建物について、改築まで15年程度をめどに原状回復	必要な場合は敷地内にプレハブ等を検討
部位改修	・上記以外の部位ごとの改修	劣化状況結果、毎年の法定点検、学校施設点検等の結果から優先順位付け	不要

### ■実施計画にかかる費用の見直し

年平均 …115.8億円/年  
今後30年…3,477億円  
※対象建物135棟 50.0万㎡  
※改修等経費と維持管理関連経費の合計



改修遅れ等による更なるコスト増加が生じないよう適切な時期に改修を実施していく。  
規模・機能等の検討など多面的な課題解決方法を図ってコストを抑制していく。

改築：613,000円/㎡（令和5年までの物価を反映）で算出。3か年に振り分け  
改修：整備内容ごとに㎡単価を設定し、1～2か年に振り分け

## 6. 計画の継続的運用方針

- 推進体制等の整備  
各種点検の活用や学校と連携・協力により、学校施設の劣化状況等を確実に把握。
- 情報基盤の整備と活用  
工事履歴や劣化状況の一元管理により学校施設の正確な現状把握と施設整備計画への反映。
- フォローアップ  
劣化状況や教育環境の変化、児童・生徒数の推移等を反映して事業を実施。