

北区立小・中学校長寿命化計画

改定版（案）

令和8年(2026年)3月 北区教育委員会

1 学校施設の長寿命化計画の背景・目的等

（１）背景と目的

- ◆北区が保有する建築物の総延床面積は約 73.3 万㎡、その約 44%を学校教育系施設が占めています。これらの多くは、人口急増を受けて昭和 30 年代半ばから 40 年代半ばにかけて集中的に整備されたものです。
- ◆北区では、小・中学校の適正配置を進めるとともに、平成 26 年に策定した「北区立小・中学校改築改修計画」に基づき、改築・改修事業を進めてきました。令和 2 年にはこれを発展・統合した「北区立小・中学校長寿命化計画」を策定しました。本計画は、厳しい財政状況の中で施設を計画的に改築・改修を行い、適切な大規模改修により耐用年数を延ばし、財政負担の平準化と良好な教育環境の確保を図ることを目的としています。
- ◆近年、資材・労務単価の上昇や技術者不足等により、事業費や工期に想定との乖離が生じています。特に「居ながら改修」では、教育環境の維持や工期短縮、経費削減が課題となっています。こうした状況を踏まえ、学校改築時の整備基準を定めた「整備方針」とあわせて、現行の「長寿命化計画」を改定することとしました。

（２）対象校

本計画は、北区立小・中学校の全ての学校施設を対象とします。
令和 7（2025）年 11 月現在 小学校 32 校／中学校 11 校／義務教育学校 1 校

（３）計画期間

- ◆本計画は、令和 8 年度から令和 17 年度までの 10 年間を計画期間とします。
また、必要に応じて、おおむね 5 年ごとに見直すこととします。

主な改定ポイント

- ★毎年着手していた学校改築とリノベーションを隔年着手へ変更
 - 事業完了年度を令和 20 年頃から、令和 30 年頃へ変更
- ★「居ながら改修」で進めているリノベーションを「移転工事」へ変更
- ★リノベーションの整備レベルを標準的なレベルへ統一
 - 工事完了からの使用期間を考慮した改修内容へ変更
- ★現在、1 か所の仮校舎（改築・改修ステーション）を 4 か所体制へ変更
- ★事業期間の変更
 - 学校改築：4 年→5 年、リノベーション：4 年→3 年

2 長寿命化の基本方針

(1) 長寿命化の基本方針

これまで、毎年1校程度のペースで改築事業を進めるとともに、建物の機能や性能の向上を図る大規模改修を「リノベーション（長寿命化改修）」として位置づけ、同様に毎年1校程度実施してきました。これにより、改築更新時期の平準化を図りながら、学校施設の長寿命化を着実に推進してきました。

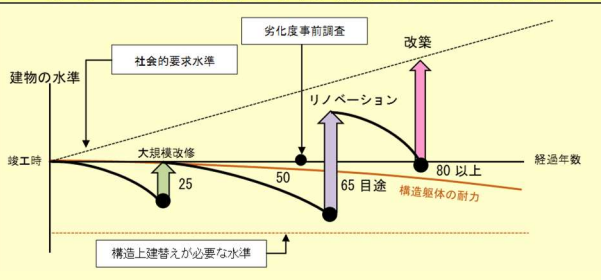
一方で、近年は資材単価の高騰や技術者不足、公共工事の過多による入札不調などにより、事業費は増加しているとともに、工期についても、現状の計画と乖離が生じています。また、原則、「居ながら改修」で進めているリノベーション事業は、授業中の工事の音や、校内の運動スペースが限定されることによる学校活動への影響など、様々な課題が顕在化してきました。

- ◆今後の学校改築等の進め方については、上記の状況や小・中学校で実施した劣化状況調査（現在、学校改築等の事業中の学校を除く）の結果も踏まえて、改築とリノベーションを隔年で着手する方針へと変更します。また、リノベーションは、原則「居ながら改修」から「移転改修」へと見直し、工事完了後の使用期間も考慮した改修内容とします。
- ◆これらの方針変更に伴い、改築・改修ステーションとして、現在の旧桜田小に加え、旧田端中、旧稲田小、旧清水小を整備し、両事業の推進を図ります。

長寿命化のサイクル

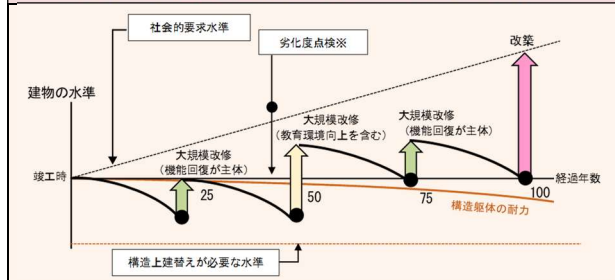
【既存校のサイクル】

- 目標使用年数：80年以上
- 築後約65年を目途（目標）にリノベーションを実施します。
- リノベーションの実施から15年以上使用することを前提とした改修内容とします。



【改築校のサイクル】

- 目標使用年数：100年
- 築後約25年周期で「大規模改修」を実施します。
- 築後約50年の大規模改修では、教育環境の向上を図る改修も併せて実施します。



リノベーション実施後、耐用年数の80年を超えて、およそ15年以上経過した学校については、単に建物を改築するのでなく、その時点の児童・生徒数や今後の人口動態などを十分に考慮しながら、統廃合を含めた学校の適正な規模・配置についても検討していきます。

3 改築改修計画

(1) リノベーションの進め方

リノベーションは原則として改築・改修ステーションへ移転して実施します。これにより児童や職員の負担を最小限に抑えるとともに、工期の短縮やコスト削減を図ります。また、立地条件等により移転が困難な場合は、居ながら工事も検討します。

＜リノベーション期間中のイメージ＞

年	事業内容	学校運営先	
		リノベーション工事校	一時移転先
1年目	設計1年目	既存校舎	
2年目	設計2年目（3ヵ月） 工事1年目（6ヵ月）	既存校舎	改築・改修ステーション
3年目	工事2年目（12ヵ月）	既存校舎	改築・改修ステーション

(2) 改築の進め方

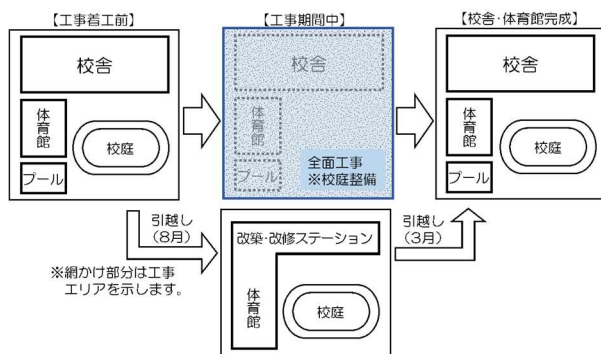
改築は、原則、改築・改修ステーションを活用した移転工事とし、移転工事による実施が困難と判断される場合は、居ながら工事による実施を検討します。

なお、リノベーションと同様に、対象校から移転先への引越しを夏休み、移転先から対象校への引越しを翌年度末に実施することを標準スケジュールとします。

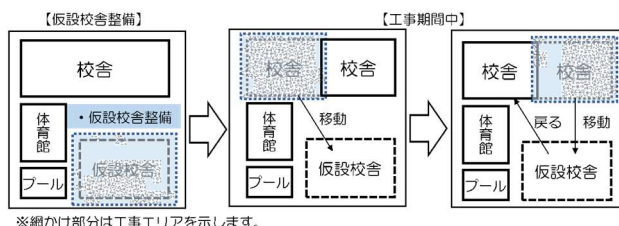
＜改築期間中のイメージ＞

年	事業内容	学校運営先	
		改築工事校	一時移転先
1年目	設計1年目	既存校舎	
2年目	設計2年目	既存校舎	
3年目	新築工事1年目	既存校舎解体	改築・改修ステーション
4年目	新築工事2年目		改築・改修ステーション
5年目	新築工事3年目	(新校舎)	改築・改修ステーション

【移転工事の実施イメージ】



【居ながら工事の実施イメージ】



(3) リノベーションの整備水準

リノベーションにおいては、社会的要求水準にあわせて配慮すべき性能に対して、部位ごとの適切な整備レベルを設定します。

また、施設の耐久性を確保したうえで、機能性、教育環境の向上を図ります。

部位		整備レベル（改定版）	現状の校舎レベル
外部仕上げ	外部仕上げ 屋上	塗膜防水（遮熱性トップコート）	アスファルト防水 保護コンクリート
	外壁	塗装改修（防水形複層塗材） 高耐久化（トップコート）	外壁塗装（複層薄塗材）
	外部開口部	既存サッシ（部分改修）	既存サッシ
	その他外部	鉄骨階段等（耐候性塗装）	既存鉄骨階段等
内部仕上げ	内部仕上げ 内装仕上げ	内部の部分撤去・更新（金属下地）	石膏ボード（天井木下地） 貼りのうえ塗装仕上げ
	トイレ	レイアウトの変更・更新 内装の全面撤去（ドライ化） 手洗い自動水栓	タイル張り（湿式） 手洗い手動水栓
		全面洋式化	和式（8割洋式）
電気設備	電気設備	受変電設備更新 配管・配線の更新	既存受変電設備
		照明器具更新（LED化）	蛍光灯照明
機械設備	給排水・ 衛生設備	受水槽更新（加圧ポンプ方式）	既存受水槽
		屋外埋設配管更新 PS内配管等の更新 水廻り衛生器具の更新	既存屋外埋設配管 既存PS内配管等 既存水廻り衛生器具
		空調機の更新 加湿設備	既存空調機・FF暖房
	空調換気設備	居室の換気システムの更新（全熱交換器）	換気扇
その他	校庭	ゴムチップ舗装	特殊舗装・土系舗装
	屋外トイレ	内装の全面改修 段差解消	男女間仕切りなし
		洋式化	和式（一部洋式）

4 財政計画と長寿命化の効果

(1) 1校当たりの事業費

1校あたりの改築事業費は、学校施設（クラス数等）の規模や敷地条件、改築手法等により異なります。また、リノベーションの事業費は改修内容によって異なります。

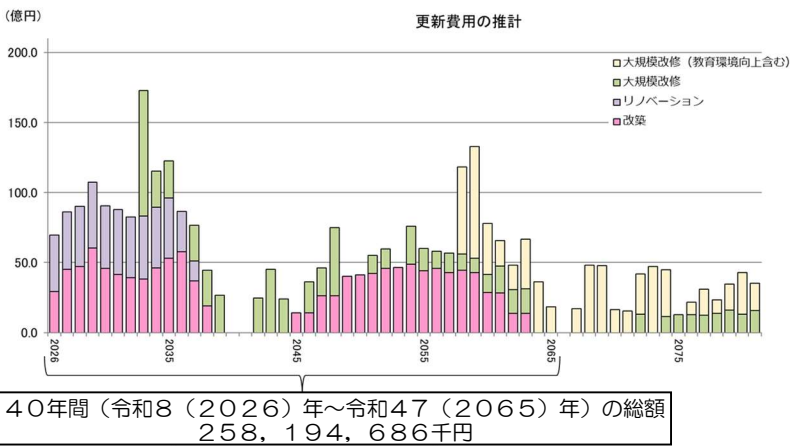
本計画では、標準規模（小学校各学年2クラス）の学校施設の事業費とその財源内訳を以下に示します。

改 築			リノベーション		
総事業費		64.3億円	総事業費		27.8億円
内訳	設計等	2.2億円	内訳	設計等	1.3億円
	工事監理	1.3億円		工事監理	1.0億円
	新築工事	55.3億円		工事	25.5億円
	解体工事等	5.5億円	※12クラス規模の小学校を想定（4,900㎡程度）		
※新築工事は6,500㎡規模を想定					

※上記事業費については、令和7年度までの改築事業、リノベーション改修事業の実績に基づき算出しています。

(2) 従来型Ⅱ（毎年着手）の見通し【改定前】

下記の試算条件に基づき、区が過去に発注した工事等の単価を参考に、従来型の手法でシミュレーションを行い試算した場合、財政負担が突出する年度が出てくる見通しです。



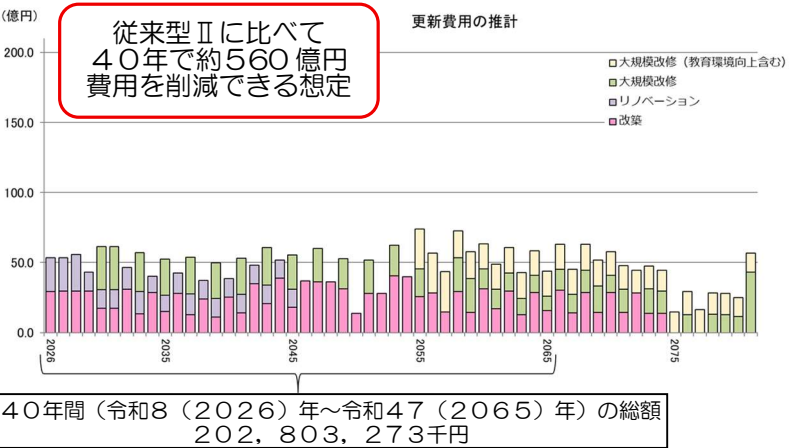
【維持更新コスト（従来型Ⅱ）】			
項目	単価（千円/㎡）	期間（年）	備考
大規模改修	260	1	25年目
大規模改修（教育環境向上を含む）	360	2	50年目
リノベーション	860	3	
改築	850	3	

■試算条件

- ・使用期間80年以上とし、更新時期については、経過年数が一番古い棟を基準とした。
- ・工事費単価は、区が過去に発注した工事等を参考に算出した。
- ・更新等期間については、大規模改修は1年、大規模改修（教育環境向上を含む）は2年、リノベーション及び改築は3年を基本とした。

(3) 平準化型（隔年着手）による効果【改定後】

下記の試算条件に基づき、平準化型によるシミュレーションを行い試算した場合、費用が著しく突出する年度がある従来型に対し、単年度ごとの負担が平準化されます。



【維持更新コスト（平準化型）】			
項目	単価（千円/㎡）	期間（年）	備考
大規模改修	260	1	25年目
大規模改修（教育環境向上を含む）	360	2	50年目
リノベーション	520	1.5	
改築	850	3	

■試算条件

- ・使用期間80年以上とし、更新時期については、経過年数が一番古い棟を基準とした。
- ・リノベーションは移転工事とし、整備水準を参考に単価を算出した。
- ・更新等期間については、大規模改修は1年、大規模改修（教育環境向上を含む）は2年、リノベーションは1.5年、改築は3年を基本とした。（期間は、移転工事をベースとする。）