

青森県療育福祉センター整備費用比較調査 結果概要 (さわらび療育福祉センター)

令和8年2月20日
青森県健康医療福祉部
障がい福祉課

整備費用比較調査の概要

- 調査目的： あすなる、さわらびの各療育福祉センターについて、老朽化への対応を踏まえ、適切な改修や建替えの方針を検討するため、整備パターンごとの工法・工期、概算工事費及びランニングコストについて精査する。

(整備パターン)

- ・あすなる療育福祉センター:長寿命化改修、現地建替、移転建替
- ・さわらび療育福祉センター:移転建替

- 調査者： 有限会社算建築設計事務所

- 調査期間： 令和7年9月～令和8年2月

想定モデル

現地調査により運営実態を確認した上で、移転建替の場合における想定モデルと事業スケジュールを作成し、工事に係る概算経費を算出した。

■ 想定モデル

センターに必要な機能及び規模を踏まえ、以下の2つのモデルを想定

A： 鉄骨造・平屋 (3,188.50m²)

B： 鉄骨造・2階建て (3,496.00m²) 1階 2,153m²、2階 1,343m²

※建物の階数については、整備地が決定してから検討を行う。

【参考】

現行面積：2,652.78m²

(本館2,042.04m²、通所棟610.74m²)

建物の仕様概要

空調方式として空冷ヒートポンプ方式を採用する。本方式は、従来の中央熱源方式（ボイラー・冷温水発生機等）とは異なり、冷媒を直接利用する分散型空調システムであり、ボイラー室を設置する必要がない構成としている。

これにより、ボイラー室に要する建築面積の削減、設備システムの簡素化、維持管理負担の軽減を図るとともに、将来的な更新・改修時における柔軟な対応を可能とする。

また、燃焼機器を使用しない電気式熱源であることから、安全性の向上及び環境負荷の低減にも配慮したZEB Readyの建物として計画する。

※ZEB Ready

高断熱・高气密の構造（断熱材、窓等）と高効率設備（LED照明、空調等）によって使用エネルギーそのものを減らした省エネ建築

※2030年以降、新築される建築物について、「ZEB基準（ZEB Ready以上）」の水準までの省エネ性能確保を目指すことが、政府のロードマップで示されている。

事業スケジュール

	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目
設計・ 監理	基本 計画	基本設計、 実施設計、 建築確認申請		工事監理		解体設計	工事 監理
新築工事				新築工事			
解体工事							解体 工事
運営						運営開始	

概算工事費用

(単位：千円)

		平屋 3,188.50㎡	2階建て 3,496.00㎡	備考
建設 工事 費	直接工事費	1,328,033	1,456,667	・構造 鉄骨造 ・想定工事単価 550,000円/㎡
	共通仮設費	66,402	72,833	
	現場管理費	106,243	116,533	
	一般管理費等	92,962	101,967	
	消費税	159,364	174,800	
	小計	1,753,004	1,922,800	
設計・監理等費用		181,500	181,500	・基本計画 1,000万円 ・地質調査、測量 500万円 ・基本・実施設計、工事監理費 1億5000万円
既施設設解体費用		132,000	132,000	・RC造・S造 2,981㎡
計		2,066,504	2,236,300	

年間ライフサイクルコスト

■ 年間ライフサイクルコスト（平屋の場合）

区分	金額（千円）	
維持管理コスト	13,940	清掃、一般廃棄物収集運搬、自家用電気工作物保安管理、建築設備定期検査、消防用設備、自動ドア保守点検、除雪
運用コスト	21,300	電気、上下水道、ガス
修繕コスト	4,000	法定点検、消耗品交換、小規模修繕
計	39,240	

※2階建ての場合、エレベータメンテナンス1,200千円増

■ 現状との比較

（単位：千円）

区分	整備後	現状	差額	主な変更点
維持管理コスト	13,940	16,251	△2,311	
運用コスト	21,300	15,359	5,941	井戸水→水道 重油→オール電化(暖房)
修繕コスト	4,000	2,000	2,000	
計	39,240	33,610	5,630	

ライフサイクルコストシミュレーション

■ 50年間のライフサイクルコストシミュレーション（平屋の場合）

（単位：千円）

	1-5年目	6-10年目	11-15年目	16-20年目	21-25年目	26-30年目	31-35年目	36-40年目	41-45年目	46-50年目	備考
維持管理コスト	69,700	69,700	69,700	69,700	69,700	69,700	69,700	69,700	69,700	69,700	13,940 千円/年
運用コスト	106,500	106,500	106,500	106,500	106,500	106,500	106,500	106,500	106,500	106,500	21,300 千円/年
修繕コスト	20,000	20,000	95,000	145,000	20,000	300,000	20,000	155,000	105,000	20,000	
通常修繕(法定点検、消耗品交換、小規模修繕)	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	4,000 千円/年
外壁シーリング、屋根防水、空調機基盤更新	0	0	75,000	0	0	80,000	0	0	85,000	0	15年ごと
ヒートポンプ・エコキュート更新、内装刷新	0	0	0	125,000	0	0	0	135,000	0	0	20年ごと
外装塗装、配管更新、大規模リフォーム	0	0	0	0	0	200,000	0	0	0	0	30年ごと
計	196,200	196,200	271,200	321,200	196,200	476,200	196,200	331,200	281,200	196,200	
累計	196,200	392,400	663,600	984,800	1,181,000	1,657,200	1,853,400	2,184,600	2,465,800	2,662,000	

※2階建ての場合、エレベータメンテナンス年額1,200千円増