

# 青森県療育福祉センター整備費用比較調査 結果概要 (あすなろ療育福祉センター)

令和8年3月18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、長寿命化改修・現地建替・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3つのモデルを想定

整備パターン	整備方法	構造等	備考
長寿命化改修	改修	鉄筋コンクリート造・平屋 (5,664.60m <sup>2</sup> ) ※一部鉄骨鉄筋コンクリート造 ※一部地階・2階	別棟増築 330m <sup>2</sup>
現地建替	新築	鉄骨造・2階建て (5,869.00m <sup>2</sup> )	段階的に 整備
移転建替	新築	鉄骨造・平屋 (5,578.00m <sup>2</sup> ) / 鉄骨造・2階建て (5,869.00m <sup>2</sup> )	

※移転建替の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：5,334.60m<sup>2</sup> ※渡り廊下除く

## 新築建物の仕様概要

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

騒音・振動等の懸念

		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目
長寿命化改修	設計・監理	基本計画	基本設計 実施設計	工事監理						
	工事			大規模改修工事						
	運営	現状施設での運営継続								
現地建替	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					
	工事				新築工事・1期	解体工事	新築工事・2期	解体工事		
	運営	現状施設での運営					移転・1期	新施設での運営開始		
移転建替	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					
	工事				新築工事		解体工事			
	運営	現状施設での運営						新施設での運営開始		

## 概算工事費用

(単位：千円)

	長寿命化改修 平屋 5,664.60㎡	現地建替 2階建て 5,869.00㎡	移転建替		備考
			平屋 5,578.00㎡	2階建て 5,869.00㎡	
建設工事費	1,140,000	3,414,734	3,067,900	3,227,950	新築建物想定 工事単価 550,000円/㎡
設計・監理等 費用	60,000	200,000	200,000	200,000	
既施設設解体 費用	-	275,907	272,680	272,680	
計	1,200,000	3,890,641	3,540,580	3,700,630	

※現地建替の工程は、次ページのとおり

## 現地建替の工程

センターの機能を停止することなく、安全を確保しながら施工する「利用継続型建替」で、段階的に整備を進める。

(単位：千円)

区分	内容	工事費
第1段階（新築）	新築棟・学校からの仮設廊下を建築 （1期工事）	1,485,484
第2段階（解体）	既存建物一部解体	162,050
第3段階（新築）	解体後の更地に新築棟を建設 （2期工事）	1,779,250
第4段階（解体）	仮設廊下・既存建物を解体	113,857
第5段階（外構等）	学校と接続する渡り廊下・駐車場・外構 の整備	150,000
計		3,690,641

## 年間ライフサイクルコスト

### ■ 年間ライフサイクルコスト ※移転建替：2階建て

(単位：千円)

区分	長寿命化改修	現地建替・ 移転建替	内容
維持管理コスト	13,360	14,460	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、エレベータメンテナンス、除雪
運用コスト	33,360	29,280	電気、上下水道、ガス (長寿命化改修には、重油・灯油含む)
修繕コスト	9,000	9,000	法定点検、消耗品交換、小規模修繕
計	55,720	52,740	

### ■ 現状との比較

区分	長寿命化改修	現地建替・ 移転建替	現状	主な変更点
維持管理コスト	13,360	14,460	11,845	
運用コスト	33,360	29,280	31,109	重油→オール電化(暖房)
修繕コスト	9,000	9,000	8,532	
計	55,720	52,740	51,486	

# ライフサイクルコストシミュレーション①

## ■ 50年間のライフサイクルコストシミュレーション（長寿命化改修）

（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	66,800	66,800	66,800	66,800	66,800	66,800	66,800	66,800	66,800	66,800	13,360 千円/年
運用コスト	166,800	166,800	166,800	166,800	166,800	166,800	166,800	166,800	166,800	166,800	33,360 千円/年
修繕コスト	45,000	45,000	945,000	295,000	45,000	1,795,000	45,000	345,000	945,000	45,000	
通常修繕(法定点検、消耗品交換、小規模修繕)	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	9,000 千円/年
外壁シーリング、屋根防水、ボイラー更新	0	0	900,000	0	0	900,000	0	0	900,000	0	15年ごと
電気設備更新	0	0	0	250,000	0	0	0	300,000	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	850,000	0	0	0	0	30年ごと
計	278,600	278,600	1,178,600	528,600	278,600	2,028,600	278,600	578,600	1,178,600	278,600	
累計	278,600	557,200	1,735,800	2,264,400	2,543,000	4,571,600	4,850,200	5,428,800	6,607,400	6,886,000	

## ライフサイクルコストシミュレーション②

### ■ 50年間のライフサイクルコストシミュレーション（現地建替・移転建替）

※移転建替：2階建て

（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	72,300	72,300	72,300	72,300	72,300	72,300	72,300	72,300	72,300	72,300	14,460 千円/年
運用コスト	146,400	146,400	146,400	146,400	146,400	146,400	146,400	146,400	146,400	146,400	29,280 千円/年
修繕コスト	45,000	45,000	165,000	225,000	45,000	545,000	45,000	325,000	225,000	45,000	
通常修繕(法定点検、消耗品交換、小規模修繕)	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	9,000 千円/年
外壁シーリング、屋根防水、空調基盤更新	0	0	120,000	0	0	150,000	0	0	180,000	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	180,000	0	0	0	280,000	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	350,000	0	0	0	0	30年ごと
計	263,700	263,700	383,700	443,700	263,700	763,700	263,700	543,700	443,700	263,700	
累計	263,700	527,400	911,100	1,354,800	1,618,500	2,382,200	2,645,900	3,189,600	3,633,300	3,897,000	

## 総コストの比較

### ■ 50年間の総コスト比較 ※移転建替：2階建て

(単位：千円)

区分	長寿命化改修	現地建替	移転建替
概算工事費用	1,200,000	3,890,641	3,700,630
ライフサイクルコスト	6,886,000	3,897,000	3,897,000
計	8,086,000	7,787,641	7,597,630

## 各整備パターンのメリット・デメリット

	長寿命化改修	現地建替	移転建替
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・初期段階では経費が抑えられる。</li> <li>・既存建物を利用しながら改修でき、センター運営を継続できる。</li> <li>・工事期間が短い（3年）。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存建物を利用しながら建築でき、センター運営を継続できる。</li> <li>・療育環境が改善される。</li> <li>・省エネ性能が向上し、ランニングコストが低減する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期的な総コストは最も低い。</li> <li>・騒音や振動等の影響を受けない。</li> <li>・療育環境が改善される。</li> <li>・省エネ性能が向上し、ランニングコストが低減する。</li> <li>・将来的な機能拡張に柔軟に対応できるような設計が可能。</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模修繕を繰り返す必要がある、長期的な総コストが最も高い。</li> <li>・配置や設備等の構造的な課題が残存する。</li> <li>・耐震性・省エネ性・将来的な拡張への対応に限界がある。</li> <li>・工事による騒音や振動等の影響がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工事期間が長い（6年）。</li> <li>・初期工事費が高額。</li> <li>・工事による騒音や振動等の影響が大きい。</li> <li>・仮設動線での利用期間がある。</li> <li>・設計内容は、現地の形状や周辺環境の制約を受ける。</li> <li>・段階的工事のため、新築建物への移転は、2回必要。</li> <li>・長期の工期のため、物価・労務費等の高騰によって事業費が増大する可能性がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新築建物への移転時は、一時的にセンター運営を休止する必要がある。</li> <li>・移転先が民有地の場合は、土地の取得費用が別途必要。</li> </ul>

## 各整備パターンの評価

長寿命化改修	現地建替	移転建替
短期財政優先	実行可能	最適

50年間の長期的視点からのコスト面及び療育福祉施設としての運営安全性を総合的に評価すると、**移転建替が最も優れている整備手段**であると判断される。