

(資料 1 - 1)

# 青森県立子ども自立センターみらい 整備基本計画書

令和 8 年 2 月

青 森 県

## 目次

はじめに	4
1. 現青森県立子ども自立センターみらいの施設における現況確認	
① 施設に係る基本情報	5～10
② 日常点検結果及び法定点検結果	11～13
③ 工事履歴一覧表	14
④ 耐震診断一覧表	15～17
⑤ アスベスト含有調査（欠番）	17
⑥ 光熱水費及び維持管理業務経費の状況調査	17～18
2. 現青森県立子ども自立センターみらいの施設の現状と課題等の整理	
① 本館、寮舎及び体育館、その他付属建物の現状と課題	19～21
② 施設整備必要性の整理	21
3. 適地調査	
① 現地建替え、移転等の整備方針の検討 （候補地の選定及び比較）	22
4. 関係法令	
1) 建築基準法	
①本館	23
②体育館	24
③寮舎	25
④倉庫	26
⑤現状の用途及び移転改修後の用途について	27
⑥寮と本館の可分、不可分について	27
⑦都市計画区域について	28～29
2) 消防法	29
3) 水質汚濁防止法、土壌汚染対策法に関する留意事項	29
4) 文化財保護法に関する留意事項	30
5) その他関連法令および留意事項	30
6) 各種申請手続き	30
5. 配置・仮設計画	
1) 計画地概要	31
2) 現青森家畜保健衛生所建物一覧	32
3) 青森家畜保健衛生所配置図	33
4) 移転後配置プランについて	34

5) 仮設計画と工事手順について	34
6) 工事手順について (ステップ1~4)	35~38
6. 施設計画	
1) 本館の必要諸室及び設備について	39~41
2) 体育館の必要諸室及び設備について	42
3) 寮舎の必要諸室及び設備について	42~45
4) 倉庫・車庫について	46
5) 外構について	46
6) 造成について	46
7. 構造計画	
1) 構造計画	47
2) 耐震安全性の目標	47
8. 電気・機械設備計画	
1) 電気設備基本計画	48
2) 機械設備基本計画	49
9. 環境性能の確保	
1) Z E B	50
10. 建築物や設備のUD化、L C Cの縮減の検討	51~52
11. 青森県産材の利活用	53
12. 考察	
1) 検討結果をふまえた計画のまとめ	53
2) 課題および申し送り事項	54
3) 事業手法の比較検討	54~57
13. 工事費概算書	58
14. 事業概略工程	59
15. バリアフリー法整備基準	
1) 本館	60
2) 寮舎	60
16. 基本計画参考図	61

(以下別紙)

- 1-1. 配置計画図
- 2-1. 本館1階2階改修平面計画図
  - 2-1-1. 本館1階改修平面図
  - 2-1-2. 本館2階改修平面図
- 2-2. 寮舎平面計画図
- 2-3. 体育館・渡り廊下平面計画図
- 3-1. 改修・解体施設案内配置図 既存図(参考図)
- 3-2. 改修施設 本館1階 既存図(参考図)
- 3-3. 改修施設 本館2階 既存図(参考図)
- 3-4. 改修施設 本館1階、2階梁伏図 既存図(参考図)
- 3-5. 改修施設 作業管理棟 既存図(参考図)
- 3-6. 改修施設 農機具庫 既存図(参考図)
- 4-1. 解体施設 家畜保健衛生所 温室ハウス棟(1)、(2) 既存図(参考図)
  - 4-1-1
  - 4-1-2
  - 4-1-3
  - 4-1-4
  - 4-1-5
  - 4-1-6
  - 4-1-7
- 4-2. 解体施設 家畜保健衛生所 堆肥舎、油脂庫 既存図(参考図)
- 4-3. 解体施設 家畜保健衛生所 焼却炉 既存図(参考図)

## はじめに

### ○ 事業目的

児童福祉法施行令（昭和 23 年政令第 74 号）第 36 条の規定により、都道府県に必置義務がある児童自立支援施設（青森県立子ども自立センターみらい（以下「自立センターみらい」という。))は、不良行為をなし、又はなすおそれのある児童及び家庭環境その他の環境上の理由により生活指導等を要する児童を入所させ、又は保護者の下から通わせて、個々の児童の状況の応じて必要な指導を行い、その自立を支援し、あわせて退所した者について相談その他の援助を行うことを目的とする施設である。

自立センターみらいの既存建築物は、昭和 54 年の竣工後 46 年が経過し、本館及び寮舎ともに老朽化等が進んでいることから、令和 5 年度に長寿命化可能性調査を実施したところ、改修効果が低く、改築若しくは既存県有施設の改修が望ましいとの結果となった。

また、近年、虐待を受けたこどもなど個別的な指導を要する児童の入所が増加しており、居室の個室化、生活・学習空間の整備など、こどもの生活環境の改善や、家族支援・退所の支援といった多機能化等への対応が必要となっている。

このため、新たな施設の整備に向けて、現地建替えや用地取得した上で新築する場合も含め比較検討した上で、施設の配置や規模、概算事業費、事業手法及びスケジュール等の基本計画を作成するものである。

### ○ 整備基本方針

整備後の自立センターみらいについては、主に以下の点に配慮した施設とすることを基本方針とする。

#### ① バリアフリー及びプライバシーの確保

高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律及び青森県福祉のまちづくり条例に適合した施設にする。また、寮舎については、一人当たりの居室面積 4.95 m<sup>2</sup>以上という国の基準を満たした上で、こどものプライバシーの確保や安心な生活環境が確保できるよう完全個室化する。

#### ② 多機能化等への対応

生活及び学習空間の再整備を行うほか、家族交流やアフターケア等の多機能スペースを整備する。

#### ③ 安全性の確保

安全管理（見守り・避難）とプライバシーの両立を目指すほか、壁や床等はケガのリスクを軽減した安全性及び快適性に配慮する。また、感染対策や児童の粗暴行為等に対応できるスペースを整備する。

#### ④ ライフサイクルコストの軽減及び整備費の縮減

定員については、過去 10 年間の入所実績等を踏まえ 50 名から 20 名に見直し、効率的、効果的な配置により総面積を抑制する等建設等に要する諸費用の削減に努める。

ランニングコストや将来改修、設備更新などに係る経費を含めたライフサイクルコストを軽減し、長期的にも経済効率の高い持続性のある施設とすること。

## 1. 現青森県立子ども自立センターみらいの施設の現況確認

### ① 施設に係る基本情報

建築物及び建築設備の概要については下表の通り

施設名：青森県立子ども自立センターみらい

所在地：青森市大字合子沢字松森 265 番地

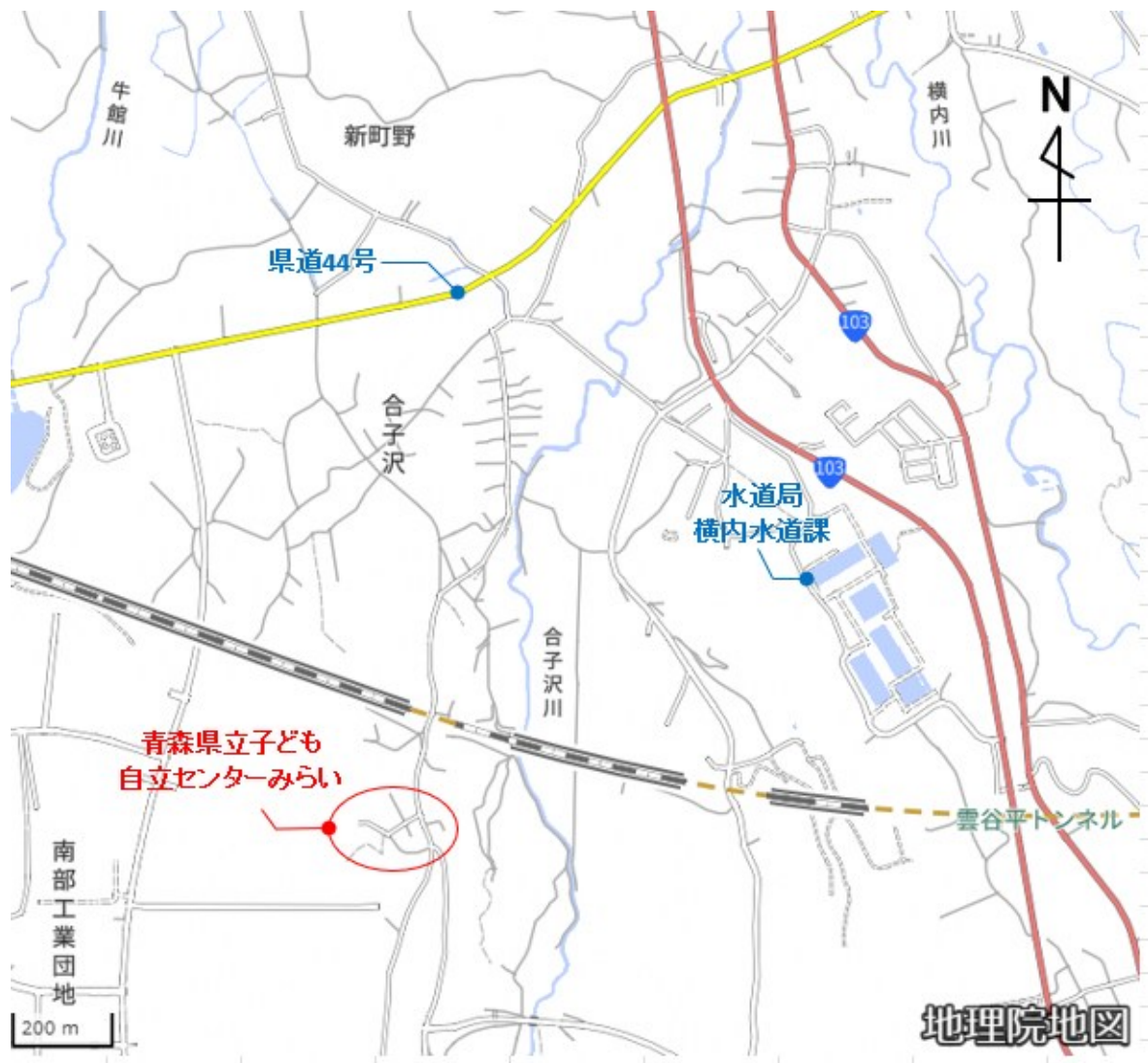
都市計画区域：市街化調整区域

用途：児童福祉施設

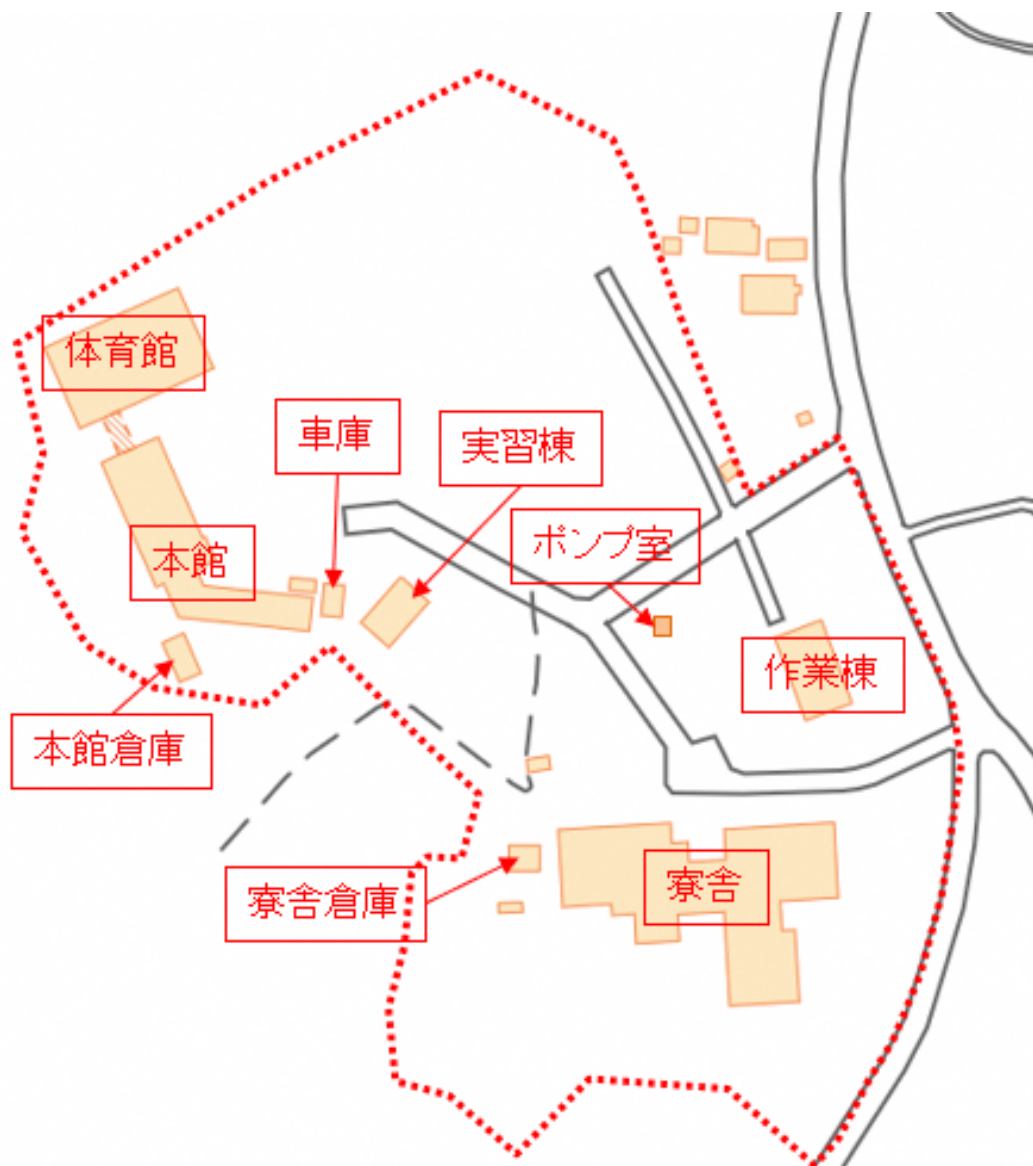
敷地面積：29294.12 m<sup>2</sup>

建築面積：2671.02 m<sup>2</sup>

### 位置図



配置図



建築物

建物名称	竣工年月	構造・階数	延床面積(m <sup>2</sup> )	建築面積(m <sup>2</sup> )	主要用途
本館	昭和 54 年 12 月	RC 造 2 階建	1045.92	647.80	事務室、 小・中学校 分教室
寮舎	昭和 54 年 3 月	RC 造 平屋建	1170.73	1268.16 (業務仕様書)	男子寮 2 寮 女子寮 1 寮
体育館	昭和 54 年 12 月	S 造 平屋建	497.60	497.60	体育施設
作業棟	昭和 54 年 12 月	W 造 平屋建	168.48	168.48	作業用途
実習棟 (旧職員 公舎)	昭和 54 年 12 月	W 造 平屋建	85.05	85.05	実習用途
本館倉庫	平成 6 年 12 月	W 造 2 階建	91.91	49.68	倉庫
寮舎倉庫	昭和 54 年 3 月	W 造 平屋建	32.40	32.40	倉庫
車庫	昭和 54 年 12 月	W 造 平屋建	19.28	19.28	車両保管
ポンプ室	昭和 54 年 3 月	コンクリート 造 平屋建	3.20	3.20	ポンプ設備

土地	運動場	建物敷地	道路等	果樹園・そ菜園	その他	計
面積 (m <sup>2</sup> )	2500.00	3089.48	2657.61	8365.00	12682.03	29294.12

確認元：青森県立こども自立センターみらい長寿命化可能性調査業務委託  
業務委託仕様書、建物台帳

## 電気設備概要

	受変電設備	電灯設備	警報設備	構内情報 通信設備	その他弱電設備
本館	配電盤：屋外型 キュービクル 式、油入変圧器、 高圧コンデン サ、分電盤	蛍光ランプ省エネ 型（HF型）、誘導灯 （高輝度形）、非常 用照明（電池内蔵 型、ハロゲン電球 /LED）	自動火災報知設 備P型副受信機、 非常警報設備 （非常放送）	光回線 （Wi-Fi）	TV共聴設備（UHF）、 誘導支援設備（玄関 インターホン）、電話
寮舎	配電盤：屋外型 キュービクル 式、油入変圧器、 高圧コンデン サ、分電盤	蛍光ランプ省エネ 型（HF型）、誘導灯 （高輝度形）、非常 用照明（電池内蔵 型、ハロゲン電球 /LED）	自動火災報知設 備P型副受信機、 火災通報装置 （専用電話機2 台）	光回線 （Wi-Fi）	拡声設備、TV共聴設 備（UHF・BS）、誘導 支援設備（玄関イン ターホン）、監視カメ ラ設備、電話
体育館	分電盤	誘導灯、蛍光灯、 無電極放電灯	自動火災報知設 備P型副受信機、 非常警報設備 （非常放送）		
作業棟		蛍光灯、白熱灯、 LED			
実習棟 （旧職員 公舎）		蛍光灯、白熱灯			TV共聴設備（UHF）、 電話
本館倉庫					
寮舎倉庫	分電盤	蛍光灯			
車庫		白熱灯			
ポンプ室					

敷地内	配電盤：屋外型 キュービクル 式、油入変圧器、 高圧コンデンサ				避雷設備（避雷針）
-----	--	--	--	--	-----------

確認元：青森県立こども自立センターみらい長寿命化可能性調査業務委託  
青森県立青森学園学園新築工事電気設備図

#### 機械設備概要

	本館	寮舎
冷房方式	無し	局所冷房(空冷エアコン)
暖房方式	温水循環暖房(中央式)	温水循環暖房(中央式)
熱源設備	低圧式温水発生機	低圧式温水発生機
放熱機器	ファンコンベクター ラジエーター	ファンコンベクター ラジエーター
換気方式	三種換気(排気扇)	三種換気(排気扇)
ポンプ類	温水用循環ポンプ 加圧シスターンオイルギアポンプ	温水用循環ポンプ 加圧シスターンオイルギアポンプ
タンク類	オイル地下タンク オイルサービスタンク(灯油)膨張 タンク	オイル地下タンク オイルサービスタンク(灯油)膨張 タンク
自動制御方式	個別制御	個別制御

確認元：青森県立こども自立センターみらい長寿命化可能性調査業務委託  
青森県立青森学園築工事暖房設備図

給排水設備概要

	給水設備	排水設備	給湯設備	ガス設備	消火設備
本館	水道直結・加圧送水方式併用（市水）受水槽（ステンレス複合パネル）・自動給水ポンプ	放流先：公共下水道排水ポンプ槽	局所式：ガス給湯器	液化石油ガス（ボンベ据置型）	パッケージ型消火設備 消火器
寮舎	水道直結・加圧送水方式併用（市水）受水槽（ステンレス複合パネル）・自動給水ポンプ	放流先：公共下水道排水ポンプ槽	中央式：低圧式温水発生機循環ポンプ・膨張タンク	液化石油ガス（ボンベ据置型）	パッケージ型消火設備 消火器
体育館					パッケージ型消火設備 消火器
作業棟	トイレに供給				消火器
実習棟	トイレ、流しに供給			ガスボンベ	
車庫	散水栓供給			ガスボンベ	
敷地内	高架水槽、受水槽	放流先：公共下水道排水ポンプ槽			

確認元：青森県立こども自立センターみらい長寿命化可能性調査業務委託

青森県立青森学園新築給排水衛生設備工事竣工図

## ② 日常点検結果及び法定点検結果

各種点検結果については下表の通り

建築設備定期調査

調査日：2024/12/3

調査実施：株式会社カトー建築設計事務所

場所	本館	寮舎	体育館
換気設備	問題なし	問題なし	問題なし
非常用照明設備	問題なし	不点灯1か所	問題なし
機器の設置・保持状況	問題なし	問題なし	問題なし
配管・配線の設置・保持状況	問題なし	問題なし	問題なし
その他	問題なし	屋上防水脱気筒防水層切れあり	問題なし

ボイラーメンテナンス

点検実施：エイ・スィーサービス株式会社

点検日	場所	点検結果	措置
2023/2/16	本館：暖房	異常なし	
	寮：給湯	点火トランス能力低下 ボイラー設置20年経過、更新検討	点火トランス取替
	寮：暖房	異常なし	
2023/3/13	寮：給湯	点火トランス取替	

消防用設備等（特殊消防用設備等）点検

点検日：2022/12/8

点検実施：青森県消防防災設備管理協同組合

	本館	体育館棟
自動火災報知設備	感知器不良（1階湯沸室）	異常なし
非常警報設備（非常放送）	異常なし	異常なし

パッケージ型消火設備 (自主設置、自主点検)	異常なし	異常なし
誘導灯	異常なし	異常なし
消火器	異常なし	異常なし
	寮舎	作業棟
自動火災報知設備	異常なし	
非常警報設備(非常放送)	異常なし	
パッケージ型消火設備 (自主設置、自主点検)	異常なし	
誘導灯	異常なし	
消火器	異常なし	異常なし

地下タンク及び埋設配管漏洩検査

点検日：2022/11/25

検査実施：青森油化工業株式会社

場所	校舎 地下タンク貯蔵所	寮 地下タンク貯蔵所
微加圧試験	漏洩なし	漏洩なし
タンク液相部	異常なし	異常なし

月次点検・測定記録

点検日：2023/8/3

点検者：電気管理技術者 野澤 茂

場所	受変電設備	負荷設備	問診
点検結果	異常なし	異常なし	異常なし

自家用電気工作物定期点検

点検日：2023/8/3

点検者：電気管理技術者 野澤 茂

点検結果	異常なし
実施作業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外キュービクル内高圧機器等粉塵除去掃除</li> <li>・屋外キュービクルフェンス内及び構内3号廻り蔓根除去</li> </ul>

改修を要する箇所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高圧引き込み柱上取り付け、取引用変成器 1 次側供給電線と変成器上部との離隔が狭いため、冠雪の重みで接触地絡事故にいたる危険あり。</li> <li>・冬季積暑時期、構内 3 号柱上高圧架空線と高圧ケーブル接続部に冠雪が出来やすく、高圧ケーブル端末処理碍子に荷重が掛かり脱落の危険あり。(冠雪除去作業 3 回)</li> <li>・No. 2 排水ポンプ(1995 年製) 絶縁不良。</li> <li>・寮棟厨房排気ファン No. 1 絶縁が低下。</li> </ul>
----------	--

冷媒漏洩点検・整備記録簿

点検日：2023/6/8

点検実施：ホシザキ東北株式会社 青森営業所

機器	点検結果	漏洩または故障
恒温高湿庫	良好	なし
冷凍ストッカー	良好	なし
プレハブ冷蔵庫	良好	なし
タテ型冷蔵庫	良好	なし
冷凍ドロワーコールドテーブル	良好	なし

確認元：青森県立こども自立センターみらい長寿命化可能性調査業務委託

### ③工事履歴一覧表

工事履歴一覧表は下表の通り

	日付	内容
本館	平成 23 年 3 月 30 日	照明設備更新
	平成 23 年 12 月 5 日	外壁、屋上防水修繕
	平成 26 年 6 月 14 日※	本館 2 階窓網戸設置
	平成 26 年 7 月 31 日※	非常用放送設備更新
	平成 26 年 11 月 28 日	暖房設備改修及び地下タンク FRP ライニング工事
	平成 27 年 2 月 28 日	誘導灯取替工事
	平成 28 年 6 月 24 日※	本館 1 階会議室・音楽室窓網戸設置
寮舎	平成 21 年 8 月 24 日※	避難誘導灯新設 (11 台)
	平成 22 年 7 月 12 日	外壁、屋上防水修繕
	平成 23 年 3 月 30 日	照明設備更新
	平成 26 年 7 月 31 日※	寮舎防犯灯設備一部変更(LED 電球への更新のため調整ボックス等設置)
	平成 26 年 11 月 28 日	暖房設備改修及び地下タンク FRP ライニング工事
	平成 28 年 5 月 27 日※	厨房エアコン取付
	平成 29 年 9 月 28 日※	寮棟トイレ等改修
	平成 29 年 8 月 31 日※	女子寮暖房器具更新
	平成 30 年 10 月 4 日※	厨房手洗い器設置
体育館	平成 27 年 2 月 28 日	誘導灯取替工事
下水	平成 26 年 9 月 10 日※	排水側溝蓋設置工事
	平成 28 年 6 月 24 日※	排水側溝蓋設置工事
	平成 22 年 9 月 29 日※	野球グラウンド排水溝 (外野未整備部分センター→ライト)
浄化装置	昭和 63 年 7 月 30 日	浄化装置新設(グリストラップ)
消火装置	平成元年 1 月 23 日	消火装置新設
電信線路	平成 23 年 4 月 28 日※	ネットワーク配線 (本館→寮舎)

※の日付については各台帳の従物取付日より類推

確認元：建物台帳、工作物台帳

#### ④耐震診断一覧表

過去に実施した耐震診断報告書の一覧表は下表の通り

平成 8 年実施

診断者：(有)カトー建築設計事務所

使用ソフト：スーパービルド/RC 診断 123 ユニオンシステム (株)

青森学園

本館 - 1：面積 808 m<sup>2</sup>

		1 階	2 階
桁行	Eo	1.30 X0.972	2.31 X0.972
	1/SD	1/1.00	1/1.00
	Z	0.90	0.9
	Rt	1.00	1
	Is	1.26	2.24
	CT・SD	0.54	0.72
梁間	Eo	2.12 X0.972	2.65 X0.972
	1/SD	1/1.00	1/0.80
	Z	0.90	0.9
	Rt	1.00	1
	Is	2.06	2.06
	CT・SD	2.12	1.18
評価	X, Y 両方向共壁量が充分有り、脆性柱があり、耐震性能ランクも A1 で、地震時に倒壊又は崩壊する危険性が低い。		

本館 - 2：面積 211 m<sup>2</sup>

		1 階	
桁行	Eo	1.57 X0.991	
	1/SD	1/1.00	
	Z	0.90	
	Rt	1.00	

	Is	1.55	
	CT・SD	1.96	
梁間	Eo	1.99 X0.991	
	1/SD	1/0.80	
	Z	0.90	
	Rt	1.00	
	Is	1.57	
	CT・SD	0.79	
評価	X, Y 両方向共壁量が充分有り、脆性柱があり、耐震性能ランクも A1 で、地震時に倒壊又は崩壊する危険性が低い。		

体育館：面積 498 m<sup>2</sup>

		1 階		2 階	
		既存	改修	既存	改修
桁行	Eo	0.30	1.06	0.36	1.26
	Fes	1.00	1.00	1.00	1.00
	Z	0.90	0.90	0.90	0.90
	Rt	1.00	1.00	1.00	1.00
	Is	0.33	1.18	0.40	1.40
	α	0.61	2.15	0.72	2.54
梁間	Eo	1.09			
	Fes	1.00			
	Z	0.90			
	Rt	1.00			
	Is	1.21			
	α	3.73			
改修の概要	ブレース補強（8）、水平ブレース補強（24）				
既存建物評価	X 方向は鉛直ブレースの水平耐力が不足しており、地震時に倒壊する危険性がある。Y 方向は Is 値も高く地震時に倒壊の危険性は低い。				

改修後建物 評価	X方向は鉛直ブレースの水平耐力が不足しており、地震時に倒壊する危険性がある。方向の鉛直ブレースを交換して水平耐力を上げる。 Is 値も 1.40 と高くなり地震時に倒壊する危険性は少ない。
-------------	---

寮舎棟：面積 1171 m<sup>2</sup>

		1階
桁行	Eo	1.58 X0.991
	1/SD	1/0.80
	Z	0.90
	Rt	1.00
	Is	1.25
	CT・SD	1.27
梁間	Eo	3.27 X0.991
	1/SD	1/0.93
	Z	0.90
	Rt	1.00
	Is	3.01
	CT・SD	3.03
評価	X, Y 両方向共壁量が充分有り、脆性柱があり、耐震性能ランクも A1 で、地震時に倒壊又は崩壊する危険性が低い。	

#### ⑤アスベスト含有調査（欠番）

#### ⑥光熱水費及び維持管理業務に要する経費の状況調査

一覧表は下表の通り

光熱水費使用量 (R2～R6)

	R2	R3	R4	R5	R6
電気 (kWh)	134,159	79,184	79,640	137,344	78,611
ガス (m <sup>3</sup> )	1,528	1,392	1,322	1,263	936
水道 (m <sup>3</sup> )	2,533	2,343	2,126	2,632	3,358
灯油 (L)	34500	38,700	31,990	32,400	29,500

維持管理業務 (R2～R6)

委託業務	R2	R3	R4	R5	R6
庁舎警備業務	718,080	718,080	718,080	718,080	741,730
排水槽及びグリストラップ維持管理	421,300	421,300	421,300	449,900	449,900
自家用電気工作物保安管理	145,200	145,200	145,200	153,120	153,120
一般廃棄物処理業務(収集運搬料)・処分料	132,550	129,470	146,080	158,730	142,230
庁舎及び貯水槽清掃委託(年2回)	819,500	862,400	900,900	917,400	962,500
消防設備点検(年2回)	54,560	49,500	54,560	44,000	48,400
ボイラー保守管理業務(年2回)	361,900	361,900	361,900	361,900	3611900
給湯ボイラーのばい煙測定	156,750	156,750	156,750	0	0
フロン抑制法に伴う簡易点検	52,800	52,800	79,200	110,000	110,000
地下タンク埋没配管漏洩検査	195,800	195,800	198,000	209,000	211,200
厨房内清掃	78,100	78,100	118,800	146,300	84,700
厨房内害虫駆除作業	66,000	66,000	66,000	66,000	70,400
桜剪定・伐採、支障木(枝)伐採	178,200	178,200	435,600	150,150	238,700
除雪業務	840,000	840,000	645,000	513,000	912,000
建築物定期点検業務	429,000	429,000	220,000	440,000	220,000
スズメバチ巢の駆除	22,000	0	70,400	22,000	0
産業廃棄物収集、運搬及び処分業務	34,430	34,430	37,213	45,595	0
立木伐採作業委託	0	0	330,000	0	0
第三者評価委託業務	0	0	0	0	288,750

## 2. 現青森県立子ども自立センターみらいの施設の現状と課題等の整理

### ①本館、寮舎及び体育館、その他付属建物の現状と課題

#### 1. 概況

青森県立子ども自立センターみらいの現施設は、1979年に竣工し、築約46年が経過しているが、これまで大規模な改修及び更新は実施されていない。

構造躯体については、設計基準強度  $F_c \cong 21\text{N/mm}^2$  であり、中性化は平均 0.25mm と進行は軽微である。

法令適合状況については、建築基準法における既存不適格（第20条）の範囲内で適合しており、消防法についても適合している。また、平成8年に実施された耐震診断により耐震性能は確保されている。

#### 2. 老朽化の状況

建材、機械設備および電気設備の多くが耐用年数超過しており、更新が必要である。また、一部にひび割れ、内部にて鉄筋露出があり、補修が求められるが、躯体改修制約により改修設計の自由度は限定される。

#### 3. コスト見通し

長寿命化可能性調査にもある通り、2024年時点で未更新建材および設備の更新費は約9.5億円と試算される。さらに、今後30年の維持管理・修繕費約17億円の見込みであり、既存施設の改修は新築よりコストが増大する可能性がある。

#### 4. 機能および運営の課題

本施設は、バリアフリー法および福祉のまちづくり条例に適合していない。また、プライバシーの確保が不十分であり、個室化、温熱環境の改善、生活および学習空間の再整備が必要である。

さらに、安全性対策として、地震、台風、土砂災害、および感染症への対応の強化が求められるほか、食堂および調理室の衛生基準の確保が必要である。

#### 5. 技術制約

本施設においては、以下の構造的制約がある。

- ・ RC壁の撤去は不可
- ・ 非構造間仕切り壁の撤去は可
- ・ 床配筋不足により高積載不可
- ・ 荷重増加を伴う改修は不可

また、断熱性が乏しく設備更新のみではランニングコスト低減効果は限定的である。

## 6. 建物別の現状と課題

### (1) 本館 (RC造2階)

- ・ 躯体性能は概ね良好だが設備は耐用超過している。外皮の断熱性および気密性が低く、快適性および省エネルギー性に課題がある。
- ・ エレベーター、多目的トイレ、段差解消が不足しており、バリアフリー対応不足である。
- ・ 構造上の制約として、RC壁の撤去が不可であり、床の積載性能が不足しているため、高密度書庫や重量機器の設置は困難である。
- ・ 熱源設備、配管および配線が老朽化している。

### (2) 寮舎 (RC造平屋)

- ・ 中央式温水暖房および局所冷房設備の老朽化が顕著である。
- ・ 個室性およびプライバシーへの配慮が不十分であり、見守り機能との両立が未整備である。
- ・ 生活単位ごとの共同リビング、静穏な学習空間が不足している。
- ・ 出入口セキュリティ、避難計画の見直しおよび感染症発生時の隔離動線の確保が必要である。
- ・ 配管更新および換気性能の向上が求められる。

### (3) 体育館 (S造平屋)

- ・ 躯体健全度は概ね良好だが設備が老朽化している。
- ・ 断熱性および気密性が低く冬期利用性に課題がある。
- ・ 温熱環境と換気性能の改善および照明の省エネルギー化が必要である。

### (4) 付属建物 (作業棟・実習棟・倉庫・車庫・ポンプ室)

- ・ 各建物とも小規模だが老朽化が進行し、用途転用の自由度は低い。
- ・ ポンプ室・受水槽周りの設備更新、耐震支持および配管耐震化が必要である。

## 7. 法規および基準適合の整理

### (1) 適合状況

- ・ 建築基準法 (既存不適格第20条)
- ・ 消防法
- ・ 耐震性能 (平成8年耐震診断により確保)

### (2) 不適合および不足事項

- ・ バリアフリー法
- ・ 福祉のまちづくり条例

主な不足内容は以下の通り

- ・ 段差解消
- ・ スロープ整備

- ・エレベーター設置
- ・障がい者用トイレ整備

また、児童自立支援施設の運営基準に対し、プライバシー、安全性および衛生面において課題がある。

さらに食堂および調理室の衛生基準の再検証とゾーニングおよび動線改善が必要である。

## 8. 耐震、劣化および維持管理

### (1) 耐震性能

平成 8 年診断で基準を満たしているが、改修にあたっては RC 壁撤去不可および荷重増改修不可を前提とする必要がある。

### (2) 劣化状況

一部に大きなひび割れが確認されており、漏水および鉄筋腐食の予防補修が必要である。中性化は平均 0.25mm であり進行は軽微である。

### (3) 維持管理およびライフサイクルコスト

主要設備は耐用超過している。また、断熱性能の不足により、設備更新のみではランニングコスト低減効果は限定的である。今後 30 年間のライフサイクルコストは約 17 億円と見込まれる。

## ②上記を踏まえた施設整備必要性の整理

本施設は築 46 年が経過し、大規模改修が未実施のまま、設備の老朽化及び機能の陳腐化が同時に進行している。

また、構造的制約により、部分的な改修では、個室化、ユニバーサルデザイン化及び断熱・省エネルギー性能の確保といった、現代的な施設水準の達成は困難である。

さらに、コスト面においても、既存改修は新築と比較して費用対効果に劣る可能性がある。

以上のことから、施設の質の向上、安全性の確保及び運営の持続可能性の観点より、抜本的な施設整備が不可欠である。

したがって、大規模改修又は建替え等の実施を検討する必要がある。

### 3. 適地調査

建替えを検討するにあたり、候補地の選定及び比較を行う。現地建替えと、非現地建替えの条件や課題を整理し、整備の方針を適地調査報告書として以下に示す。

比較案 比較項目	A案 【現地建替え】	B案 【非現地(青森家畜保健衛生所 庁舎に移転)】	C案 【非現地(用地取得のうえ新築)】
1. 立地条件、周辺への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現状の敷地での継続運営は問題ない</li> </ul> <p style="text-align: center;">○</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地が広いので、建替えや増改築や解体が比較的容易</li> <li>・現環境に近い自然豊かな環境で、音や視界(見る・見られる)は当館と周辺環境双方で気になるような問題はない</li> </ul> <p style="text-align: center;">○</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・用地取得、廃校や空き物件の活用では市街地からある程度離れた場所で、校舎と寮舎の他、グラウンド等のスペース確保が条件</li> <li>・現状の学習と居住の環境に近い移転先の条件が必要</li> </ul> <p style="text-align: center;">△</p>
2. インフラ設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建替えや増改築に伴う新規設備の整備が必要</li> </ul> <p style="text-align: center;">○</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給水は既設から、排水は既設への延長で対応可</li> <li>・空調機等更新のため既設キュービクルは増設の必要あり</li> </ul> <p style="text-align: center;">○</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・更地の用地取得ではインフラ全般整備とキュービクルほか機械設備全般の新規整備が必要</li> </ul> <p style="text-align: center;">×</p>
3. 機能移転、既存解体・増改築	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存建物周辺に平らな場所が少ないため、建替えと増築できる場所が少ない</li> <li>・現野球グラウンドは特に低い場所にあるため建設地に適さない</li> </ul> <p style="text-align: center;">△</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事務所から児童福祉施設に用途変更の改修が必要</li> <li>・不要施設は解体、新規体育館や寮舎は増築する場所が有り</li> <li>・研修施設は既存倉庫の改修で対応できる可能性有り</li> </ul> <p style="text-align: center;">○</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・更地の用地取得では農地転用や開発造成に多大な検討と調整課題と時間を要する</li> <li>・廃校や空き物件の場合では、寮舎やグラウンド等の場所確保が条件となる</li> </ul> <p style="text-align: center;">×</p>
4. 建設コスト	<ul style="list-style-type: none"> <li>・校舎と体育館と寮舎その他実習施設全般の新築と解体費用を要する</li> <li>・敷地内高低差を改善する場合は開発造成費用も要する</li> </ul> <p style="text-align: center;">△</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存庁舎を校舎(児童福祉施設)に改修する分は新築より減額となる</li> <li>・その他体育館と寮舎は新規建設の費用を要する</li> <li>・敷地全体で高低差はあるが比較的緩やかなので大規模な開発造成は抑えられる</li> </ul> <p style="text-align: center;">◎</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の購入費用、開発造成費用、インフラ整備費用(更地の場合)、各種建物全ての新築費用(更地の場合)などのコスト増の要因が多い</li> </ul> <p style="text-align: center;">×</p>
5. まとめ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現状敷地での建替えは、既存建物周辺に平坦な場所が極めて少ないため、大規模な造成工事ののちの建替え工事となり、コスト増と長い建設期間を要する</li> </ul> <p style="text-align: center;">△</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現状インフラを活かし新規設備増設も比較的容易で既存庁舎を校舎に変更すれば建設コストは抑えられる</li> <li>・運動場の確保、研修施設や倉庫の整備も容易で学習環境に関する影響が小さい</li> </ul> <p style="text-align: center;">◎</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・更地の用地取得ではインフラ整備及び新規建設コスト大</li> <li>・廃校活用や空き物件では寮舎やグラウンド等専用施設の場所確保が条件</li> <li>・総合的な学習環境整備を適合させる場所が条件</li> </ul> <p style="text-align: center;">×</p> <p style="text-align: center;">(場所特定が出来ない条件含)</p>
判定	<p>【総合評価】</p> <p>上記から、本計画では、敷地条件および建物更新の条件(校舎・体育館・寮舎・倉庫等の必要機能の整備)、運動場確保を考慮し、インフラ条件や敷地内高低差の工事条件を重視しながら、整備全般にかかるコストや要する期間を総合的に評価して、非現地(青森家畜保健衛生所庁舎に移転)の<b>B案</b>とする</p>		

#### 4. 関係法令

##### 1) 建築基準法

①本館（改修） 延べ面積：1,400 m<sup>2</sup>程度

用途	児童福祉施設
用途地域	用途地域の指定なし
法 22 条区域指定	指定なし
道路（法 43 条）	接道要件あり
道路斜線制限（法 56 条 1 項 1 号）	斜線規制 1.5 適用距離 20m
隣地斜線制限（法 56 条 1 項 2 号）	2.5 の斜線規制に 20m を加えた高さ
日影規制（法 56 条の 2）	指定なし
防火/準防火地域内の建築物（法 61 条）	地域指定なし
耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない特殊建築物（特殊建築物）	耐火要求なし
延焼のおそれのある部分（法 2 条 1 項 6 号）	隣地境界線、道路境界線、建物相互の中心線から 1 階：3m 以下、2 階以上：5m 以下
防火区画（令 112 条）	不要（耐火建築物かつ延べ面積 1,500 m <sup>2</sup> 以下）
防火壁（法 26 条）	不要（耐火建築物のため）
特殊建築物の内装（法 35 条の 2）	適用（階数が 2 かつ延べ面積が 1,000 m <sup>2</sup> 以下）
居室の天井の高さ（令 21 条）	2.1m 以上
階段（令 23 条）	踏み場の幅：1.200 以上 蹴上：200 以下 踏み面：240 以上
便所（法 31 条）	水洗便所（浄化槽）
居室の採光及び換気（法 28 条）	採光 一般居室：床面積×1/7 以上 換気 居室：床面積×1/20 以上 24 時間換気設備設置
無窓の居室（令 116 条の 2）	居室：床面積×1/20 以上の採光
火気使用室の換気設備	ガス使用室等がある場合適用
廊下の幅（令 119 条）	両側居室：1.6m 以上 その他：1.2m 以上
敷地内の通路（令 128 条）	1.5m 以上
排煙設備（令 126 条の 2）	適用
非常用照明（令 126 条の 4）	適用
非常用進入口（令 126 条の 6）	3 階以上の階が無いので不要

②体育館（渡り廊下含む）（新築） 延べ面積：512 m<sup>2</sup>程度

用途	体育館（本館との用途不可分）
耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない特殊建築物（特殊建築物）	耐火要求なし
延焼のおそれのある部分（法2条1項6号）	隣地境界線、道路境界線、建物相互の中心線から1階：3m以下、2階以上：5m以下
防火区画（令112条）	不要（体育館に該当）
防火壁（法26条）	不要（延べ面積が1,000 m <sup>2</sup> を超えないため）
特殊建築物の内装（法35条の2）	不要
居室の天井の高さ（令21条）	2.1m以上
便所（法31条）	便所無し
居室の採光及び換気（法28条）	採光 一般居室：床面積×1/7以上 換気 居室：床面積×1/20以上 24時間換気設備設置
無窓の居室（令116条の2）	居室：床面積×1/20以上の採光
火気使用室の換気設備	ガス使用室等がある場合適用
廊下の幅（令119条）	両側居室：1.6m以上 その他：1.2m以上
敷地内の通路（令128条）	1.5m以上
排煙設備（令126条の2）	適用（排煙設備が必要となり得る児童福祉施設と接続される場合は、体育館を含めた全体に排煙設備が必要。ただし、防火設備等で区切られている場合、排煙上は別な建物とみなす。）
非常用照明（令126条の4）	適用（上記より児童福祉施設と接続される体育館に該当）
非常用進入口（令126条の6）	3階以上の階が無いので不要

③寮舎（新築） 延べ面積：850 m<sup>2</sup>程度

用途	寄宿舍（本館との用途不可分）
耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない特殊建築物（特殊建築物）	耐火要求なし
延焼のおそれのある部分（法2条1項6号）	隣地境界線、道路境界線、建物相互の中心線から1階：3m以下、2階以上：5m以下
防火区画（令112条）	不要（1,500 m <sup>2</sup> 以下のため）
防火壁（法26条）	不要（延べ面積が1,000 m <sup>2</sup> を超えないため）
特殊建築物の内装（法35条の2）	不要（階数が1かつ延べ面積が1,000 m <sup>2</sup> 以下）
居室の天井の高さ（令21条）	2.1m以上
便所（法31条）	水洗便所（浄化槽）
居室の採光及び換気（法28条）	採光 一般居室：床面積×1/7以上 換気 居室：床面積×1/20以上 24時間換気設備設置
無窓の居室（令116条の2）	居室：床面積×1/20以上の採光
火気使用室の換気設備	ガス使用室等がある場合適用
廊下の幅（令119条）	両側居室：1.6m以上 その他：1.2m以上
敷地内の通路（令128条）	1.5m以上
排煙設備（令126条の2）	適用
非常用照明（令126条の4）	寢室以外必要
非常用進入口（令126条の6）	3階以上の階が無いので不要

④倉庫（改修） 延べ面積：600 m<sup>2</sup>程度

用途	倉庫（本館との用途不可分）
耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない特殊建築物（特殊建築物）	特殊建築物（用途：（い）（6））で150 m <sup>2</sup> 以上のため耐火建築物又は準耐火建築物
準耐火建築物又は耐火建築物（法2条1項9の2、9の3）	主要構造部：耐火構造又は準耐火構造 + 外壁開口部（延焼のおそれがある部分）に防火設備
延焼のおそれのある部分（法2条1項6号）	隣地境界線、道路境界線、建物相互の中心線から1階：3m以下、2階以上：5m以下
防火区画（令112条）	不要
防火壁（法26条）	不要（延べ面積が1,000 m <sup>2</sup> 超えないため）
特殊建築物の内装（法35条の2）	特殊建築物（用途：（い）（6））に該当するため必要
居室の天井の高さ（令21条）	居室がないため適用外
便所（法31条）	便所なし
居室の採光及び換気（法28条）	居室が無いため適用外
無窓の居室（令116条の2）	居室が無いため適用外
敷地内の通路（令128条）	適用外
排煙設備（令126条の2）	不要
非常用照明（令126条の4）	不要
非常用進入口（令126条の6）	3階以上の階が無いので不要

⑤現状の用途及び移転改修後の用途について

過去の確認申請において、全体の主要用途を「児童福祉施設」として扱っている（青森市建築指導課の保管記録より）。個別の用途は建物ごとに異なることを念頭に、移転改修後も本館：児童福祉施設、体育館、倉庫、寄宿舍とした用途設定を前提とする。

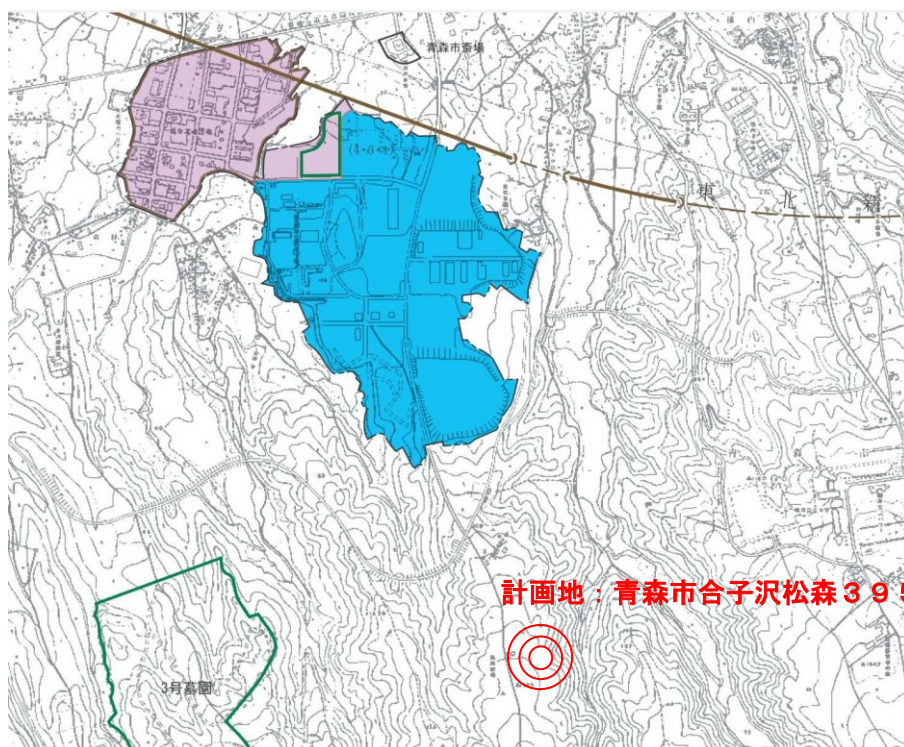
⑥寮と本館 の可分、不可分について

現在の子ども自立センターみらいの場所では、上記のように全体を「児童福祉施設」として扱っているが、その点だけを以って移転後も同じように扱えるものではなく、以下の点などを総合的に判断し、外部の方が利用するものではなく内部で一体利用であることが明らかであれば不可分とすることも可能。

- ・ 本館の出入口位置
- ・ 管理人室などの設置による管理体制
- ・ 寮の面積や部屋数と本館の面積規模とのバランス
- ・ 敷地の出入口などの配置計画
- ・ 敷地のフェンスなどの外構計画
- ・ 寮の部屋の管理形態

（※上記を青森市建築指導課と確認した。基本設計ではより詳細に上記に基づく内部での一体利用を前提にした計画を行う。）

⑦都市計画区域について



都市計画図

※該当なし

	第1種低層住居専用地域
	第2種低層住居専用地域
	第1種中高層住居専用地域
	第2種中高層住居専用地域
	第1種住居地域
	第2種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	特別用途地区
	工業地域
	工業専用地域
	駐車場整備地区
	公園・霊園
	防火地域
	準防火地域
	臨港地区
	高度利用地区 市街地再開発事業施行地区 (一部区域が異なります)
	市街化区域
	都市計画区域
	土地区画整理事業施行区域
	戦災復興土地区画整理事業施行区域
	地区計画区域

凡例

移転先の計画地（青森県青森市合子沢松森395-26）は、都市計画地図より都市計画区域内、市街化調整区域内である。

## 移転先の計画地が市街化調整区域であることについて

- ・計画地は市街化調整区域内で、区域内での用途変更は、都計法の用途規制の開発制限にかかる開発許可に該当する。ただし、公益上必要な建築物のための開発行為（法二十九条第一項第三号、政令第二十一条の第二十六号）に該当する場合は「許可不要」となるが、簡易手続きとして「打ち合わせ記録発行」が必要。建築指導課にて事業計画書等の詳細確認のうえ判断決定となる。
  - ・上記の公益上必要な建築物の開発行為に該当する施設であるかの確認について、政令第二十一条の二十六号、例外条件について本件では口（児童福祉法による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業内保育事業の用に供する施設の建築物）に該当するかであるが、子ども自立センターみらいは児童福祉法の「児童自立支援施設」で、都計法第29条の政令第221条第二十六号の建築物に該当（＝公益上必要な建築物に該当）。よって例外の児童福祉法施設に該当しないため、公益上必要な開発行為となる。
  - ・敷地内の土地の形の变更（盛土規制法上の許可対象規模以上）が生じる場合は、盛土規制法に基づく協議が必要となる。
- （上記の開発に関する事項は青森市建築指導課確認より）

## 2) 消防法

消防法上の用途は、改修の本館及び体育館は「6項口」又は「6項ハ」、寮舎は「5項口」、倉庫は「14項」、に該当する。

必要な消防設備としては、本館及び体育館とは誘導標識、消火器具、非常警報設備、寮舎は誘導標識、消火器具、非常警報設備、倉庫は誘導標識が必要となる。ただし、特例等の適用、用途の判定を含め詳細な協議が必要なため施設の内容等が確定しなければ判断できない。

※関係法令については、建物の仕様や条件により免除や該当しない部分もあることから基本・実施設計の際に改めて検討すること。

## 3) 水質汚濁防止法、土壌汚染対策法に関する留意事項

### ○水質汚泥防止法

#### 家畜保健衛生所

- ・特定施設：施行令別表1 71の2 科学技術に関する検査施設である洗浄施設（機器・器具の洗浄する実験台等）
- ・既存施設：廃止届け出必要（廃止した日から30日以内）

### ○土壌汚染対策法

- ・特定施設を廃止するとき、土地所有者は土壌汚染対策法第三条に基づいて、特定施設の使用廃止・変更届を都道府県知事に提出したのち、土壌汚染調査を実施しなければならない。

#### 4) 文化財保護法に関する留意事項

移転先事業地が埋蔵文化財包蔵地(山口遺跡)に該当。事業計画として既存改修(本館)、新規整備(体育館・寮舎・運動場)、既存工作物(温室ハウス)解体の予定。今後基本設計時に設計方向性を固めながら具体的な事業範囲と事業内容を検討した段階で、現地踏査と試掘調査の工程について、文化財保護課と協議が必要。

#### 5) その他関連法令および留意事項

建築基準法、消防法を含む関連法令は下記による。

なお、基本設計及び実施設計時に関係部署と再度協議・確認を行うこと。

- ・ 都市計画法
- ・ 建築基準法
- ・ 消防法
- ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
- ・ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律
- ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- ・ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律
- ・ 水質汚濁防止法
- ・ 大気汚染防止法
- ・ 宅地造成及び特定盛土等規制法
- ・ 青森県福祉のまちづくり条例、施行規則
- ・ その他諸法令、諸基準及び指導要領

※高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）については、

最新法令および告示適用の確認のもと当事者参画関与を想定し、設計工程を立案すること。

※バリアフリー整備基準の主な項目は、15. バリアフリー法整備基準より、別紙にて示す。

※既存建物の合法性についても調査および整理と関係機関との協議を行うこと。

#### 6) 各種申請手続き

- ・ 開発許可申請又は盛土規制法による届け出
- ・ 計画通知申請
- ・ 構造計算適合性判定（構造ルートによる）
- ・ 省エネ計算適合性判定
- ・ BELS 評価認証申請 ※ZEB 認証

## 5. 配置・仮設計画

### 1) 計画地概要

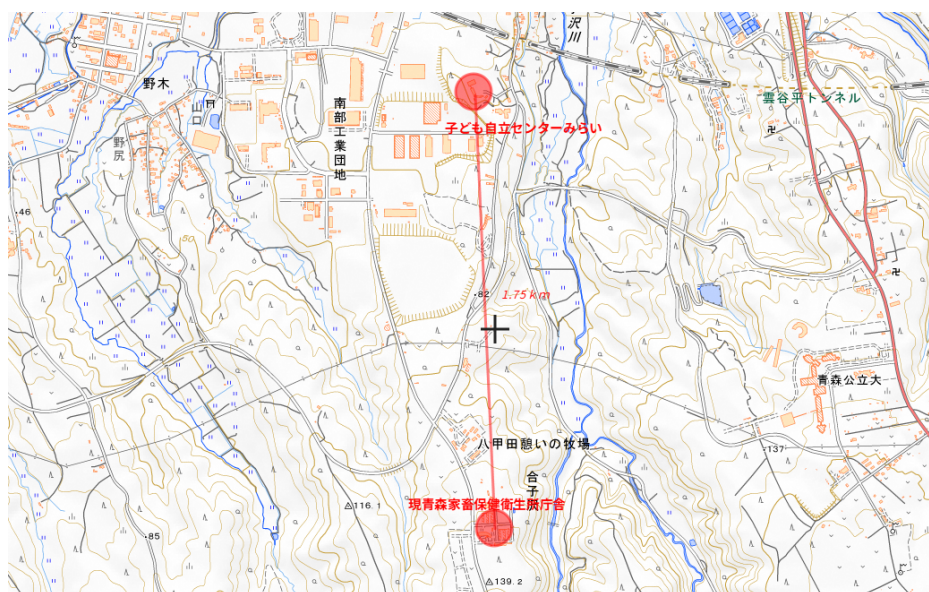
新子ども自立センターみらい計画地は、「3. 適地調査」での検討より、現施設から 1.75km 程度離れた「青森家畜保健衛生所(敷地面積約 30,000 m<sup>2</sup>)」に移り、既存の施設改修・解体と新築を行い、機能移転をする計画である(敷地位置図参照)。

計画地周辺は現環境に近い自然豊かな環境で敷地は広いため、建替えや増改築、解体が比較的容易で、敷地西側に接する道路より工事車両の進入もし易いことから、生活環境及び工事条件面からも良好な計画地といえる。

計画施設は、既存庁舎を本館に改修(RC造2階建て1,410 m<sup>2</sup>程度)、既存作業管理棟倉庫は倉庫に改修(鉄骨平屋建て590 m<sup>2</sup>程度)、既存農機具庫は倉庫又は車庫に改修(鉄骨平屋建て120 m<sup>2</sup>程度)、東側温室解体エリアに寮舎(RC造平屋建て910 m<sup>2</sup>程度)を新築、解剖・焼却炉棟解体エリアに体育館(鉄骨平屋建て510 m<sup>2</sup>程度)を新築と、2棟の新築(基準法上は敷地内増築)の他、現農地ほ場を運動場(2,300 m<sup>2</sup>程度)に整備、西側温室解体エリアをほ場(2,020 m<sup>2</sup>程度)に整備、駐車場(50台程度)は既存エリア再利用整備を計画する。現施設とは別敷地での整備であるため、移転工事中も継続して現施設での子ども自立センターみらいの運営が可能であり、仮施設の建設は不要である。

なお、入所児童数と職員数の基本的な要件は、施設定員20名(男子14名 女子6名)とする。職員数は平日15名程度(所長1名、総務課6名、指導課6名+ $\alpha$ )、夜間5名程度(指導課5名)を基準とする。

このような要件から、次頁より現青森家畜保健衛生所内建物一覧と配置確認のうえ、移転後配置と工事手順プランを立てた。



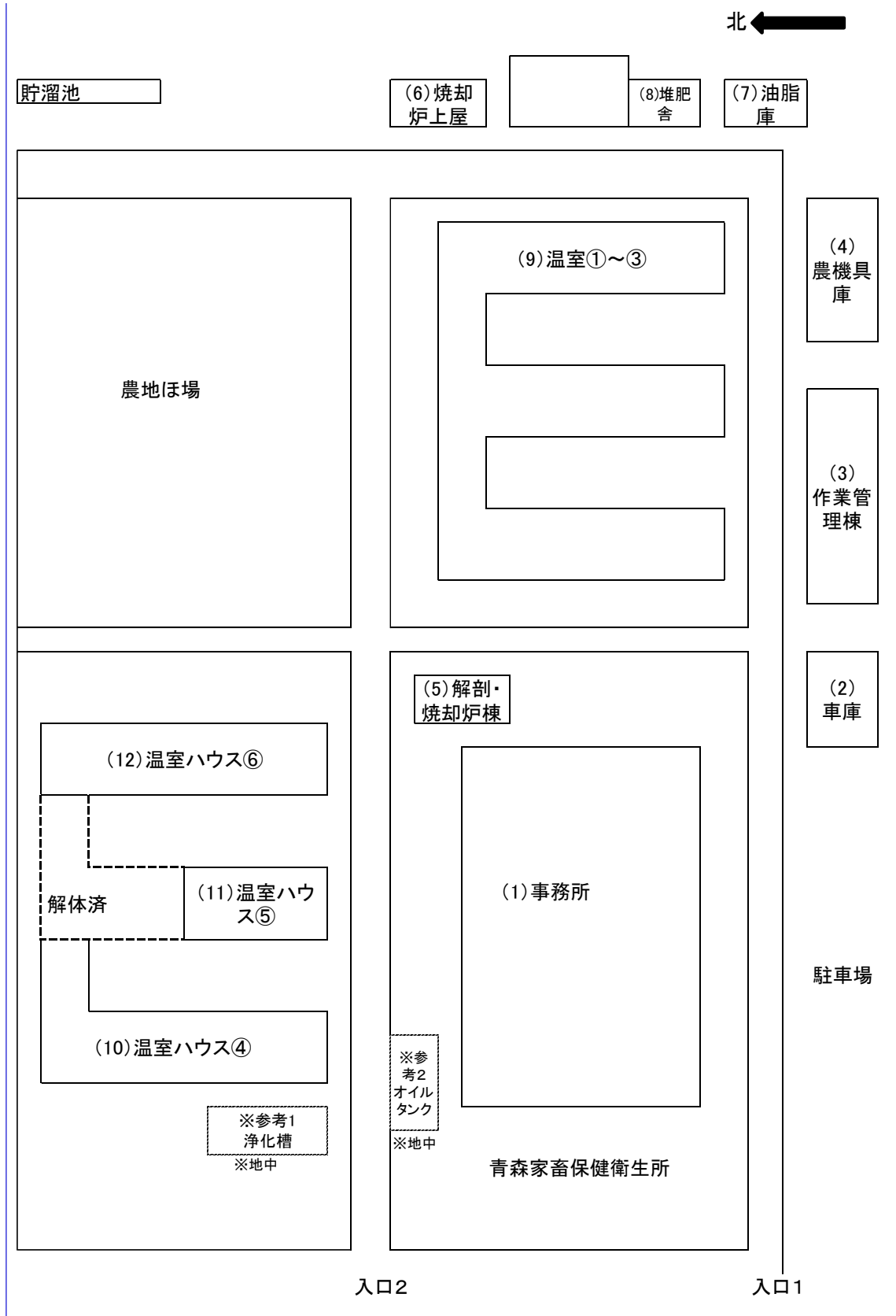
現青森家畜保健衛生所：青森県青森市合子沢松森395-26

敷地位置図

## 2) 現青森家畜保健衛生所内建物一覧

建物用途		構造	階数	建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	竣工年	解体の 有無	図面	備考
(1)	事務所	RC造	2	867.49	1,415.15	1996		・01-H7-花き振興促進センター(仮称)新築その他 工事-竣工図 図面リスト①~③ ・10-H22-庁舎移転改修他建築工事-竣工図-A A9~ A22	大規模改修
(2)	車庫	S造	1	24.50	24.50	1996		・01-H7-花き振興促進センター(仮称)新築その他 工事-竣工図 図面リスト57	存置
(3)	作業管理棟	S造	1	579.48	579.48	1996		・05-H7-花き振興促進センター(仮称)作業管理棟 新築その他工事-竣工図 図面番号49~54 ・10-H22-庁舎移転改修他建築工事-竣工図-A A23~ A29	改修
(4)	農機具庫	S造	1	126.00	126.00	1996		・05-H7-花き振興促進センター(仮称)作業管理棟 新築その他工事-竣工図 図面番号55~56	改修
(5)	解剖・焼却炉棟	S造	1	99.28	99.28	2011	有	・10-H22-庁舎移転改修他建築工事-竣工図-A A50~ A64	
(6)	焼却炉上屋	RC造	1	15.00	15.00	1996	有	・05-H7-花き振興促進センター(仮称)作業管理棟 新築その他工事-竣工図 図面番号59	
(7)	油脂庫	RC造	1	7.29	7.29	1996	有	・05-H7-花き振興促進センター(仮称)作業管理棟 新築その他工事-竣工図 図面番号58	
(8)	堆肥舎	RC造	1	7.29	7.29	1996	有	・05-H7-花き振興促進センター(仮称)作業管理棟 新築その他工事-竣工図 図面番号58, 81	
(9)	温室①~③	S造	1	1,188.00	1,188.00	1996	有		
(10)	温室④	S造	1	405.00	405.00	1996	有		
(11)	温室⑤	S造	1	189.00	189.00	1996	有	・07-H7-花き振興促進センター(仮称)-1-作業棟新 築その他電気設備工事-竣工図 19~24 ・07-H7-花き振興促進センター(仮称)-2-温室新築 電気設備工事-竣工図 E-25/31	一部解体済
(12)	温室⑥	S造	1	378.00	378.00	1996	有		
参考1	浄化槽	RC造	地下		11.35	1996			
参考2	オイルタンク	RC造	地下		9.24	1996		・01-H7-花き振興促進センター(仮称)新築その他 工事-竣工図 図面リスト81	

3) 現青森家畜保健衛生所配置図



#### 4) 移転後配置プランについて

- ・本館… 子ども自立センターみらい本館の機能を移転する上で現青森家畜保健衛生所の庁舎本館は、構造、規模、改修対応の条件が適していると考え。また、西側道路からのアクセスも良く、全体配置計画としては中心施設を本館に据える。よって、既存庁舎本館の配置を活かして改修する計画である。
- ・寮舎… まとまった住環境を確保する広さと、本館との動線や距離も考慮しつつ、敷地南東側の現温室ハウス棟（1）を解体した場所に配置をする計画である。
- ・体育館… 本館との動線と距離を考慮し、本館北側のスペースに渡り廊下で接続して配置する計画である。体育館の建設スペース確保と、安全な地盤形成のため、敷地内通路沿い一画を造成工事した上に建設する計画である。
- ・倉庫、車庫… 既存の作業管理棟倉庫と農機具庫を活用する計画である。
- ・運動場… 主に野球が行えるよう、周辺に影響が少ない敷地北東の現ほ場を運動場に再整備する計画である。
- ・ほ場… 授業活動でも利用があることを想定し、本館に近い敷地北西側一角の現温室ハウス棟（2）を解体した場所に配置する計画である。
- ・駐車場… 西側道路からアクセスがよい既存の駐車場を活用する。また、寮舎廻りのスペースに職員・来客用の駐車場を整備する計画である。

#### 5) 仮設計画と工事手順について

計画地内は各エリア周辺を敷地内通路が囲み、区切られているため各所余裕がある。工事期間中は現青森家畜保健衛生所職員は移転先に移るため、工事敷地内は無人となる。クレーン車の配置や資材置場及び現場事務所の位置等については、温室ハウス解体跡地を活用することでゆとりをもった仮設計画が可能である。敷地前面道路の入り口が2カ所あるため、重機や資材の運搬の動線確保と安全性も確保できると思われる。

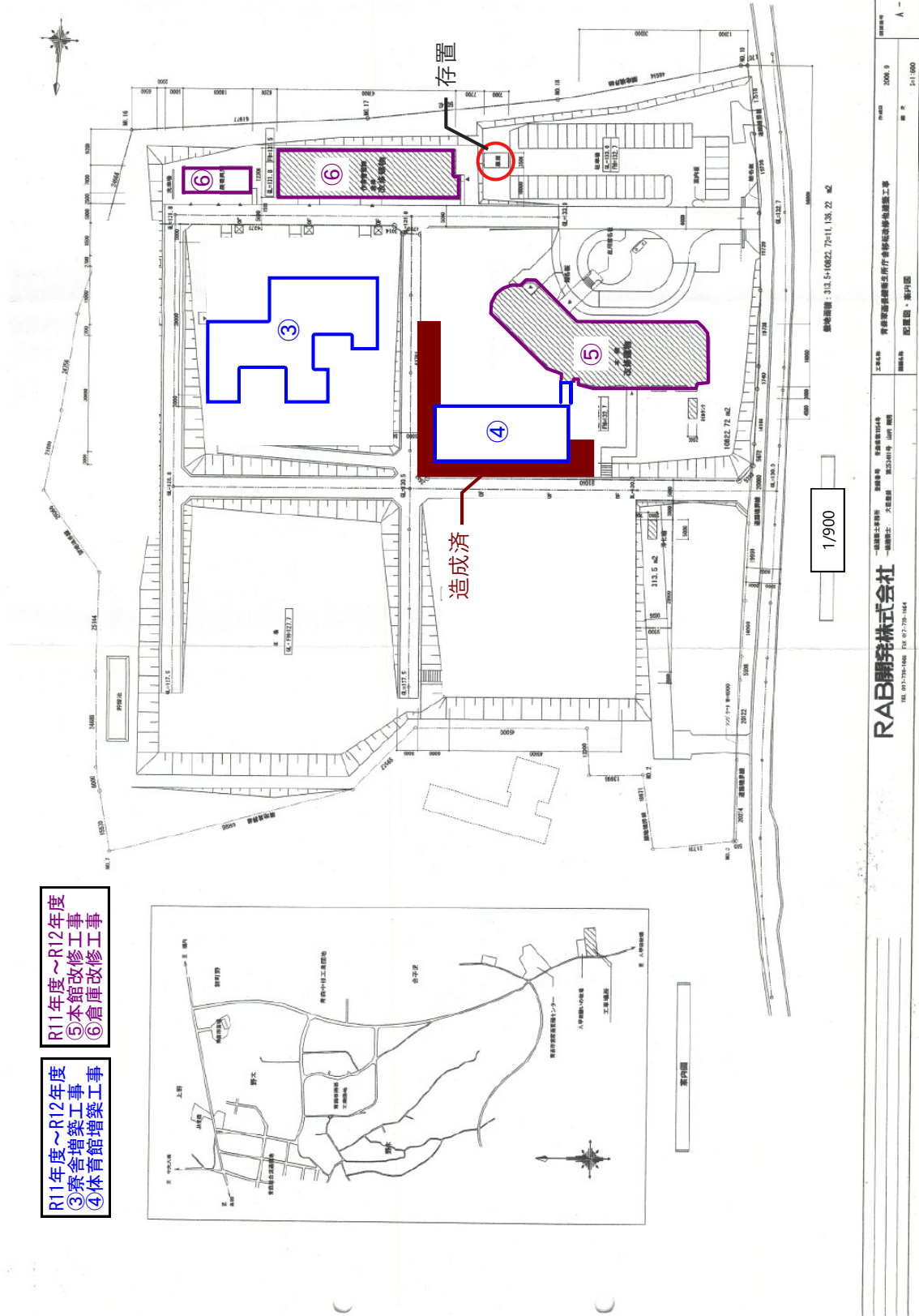
工事手順としては、既存施設解体および造成→寮舎と体育館の新築と、本館と倉庫の改修を並行して建設（新築と改修は同時期もある）し、最後に外構整備を行う順番が考えられる（※工事中、寮舎と体育館の新築予定場所にある現建物を解体の後、このエリアで埋蔵文化財調査を実施する予定）。年度毎の工程は「14. 事業概略工程」による。

次頁に工区毎の工事手順の図を示す。





6) 工事手順について (ステップ3)



R11年度～R12年度  
⑤本館改修工事  
⑥高庫改修工事

R11年度～R12年度  
③寮舎増築工事  
④体育館増築工事



## 6. 施設計画

1) 本館の必要諸室及び設備について、下表のとおりとする。

区分	室名		室数	室面積	現況面積	想定面積	設備・機能等	備考
1階	風除室・児童昇降口	現況	1	30.0	30.0		下足棚	
		要求	1	16.7		16.7		
	職員玄関	現況	0	—	—		下足棚	現家畜保健衛生所の研修室を改修
		要求	1	8.5		8.5		
	風除室・玄関	現況	0	—	—		下足棚	
		要求	1	8.9		8.9		
	機械室 1	現況	1	22.5	22.5			
		要求	1	25.0		25.0		
	ロッカールーム	現況	1	10.6	10.6		ロッカー	現家畜保健衛生所の研修室を改修。
		要求	2	14.2		28.4		
	多目的室	現況	1	60.0	60.0		棚	現家畜保健衛生所の研修室を改修。音楽室、会議室、研修室、児童集団指導室として活用を想定。
		要求	1	86.6		86.6		
	前室	現況	0	—	—			現家畜保健衛生所の研修室を改修。
		要求	1	20.2		20.2		
	職員室1	現況	1	30.0	30.0		OAフロア、棚	現子ども自立センターみらいは、学校教員用職員室、指導職員室、総務事務室と別れているが、職員室として統合する。
		要求	1	66.9		66.9		
	職員室2	現況	1	43.5	43.5		OAフロア、棚	
		要求	1	46.4		46.4		
	事務室	現況	1	30.0	30.0		OAフロア、棚	
		要求	1	45.5		45.5		
給湯室	現況	0	—	—		流し台	給湯室、PC 倉庫は壁を可能な限り撤去し、広くとる。	
	要求	1	9.0		9.0			
PC 倉庫	現況	0	—	—		棚		
	要求	1	9.0		9.0			
男性職員トイレ	現況	1	9.9	9.9				
	要求	1	11.3		11.3			
女性職員トイレ	現況	1	6.6	6.6				
	要求	1	11.3		11.3			
面談室	現況	1	13.5	13.5			入退所時の面接、児童相	

区分	室名		室数	室面積	現況面積	想定面積	設備・機能等	備考
		要求	1	14.2		14.2		談所職員来所の面接及び子育てに関する総合相談を実施する際に使用。
	保健室	現況	1	19.0	19.0		ベッド、棚	現子ども自立センターみらいの医務室と同程度の面積。
		要求	1	21.3		21.3		
	心理療法室	現況	0	—	—		ベッド、棚	心理職員が配置されているため、専用の室を設置。
		要求	1	19.8		19.8		
	会議室	現況	1	23.0	23.0			
		要求	1	24.0		24.0		
	機械室 2	現況	1	—	—			
		要求	1	15.3		15.3		
	図書室	現況	0	—	—		書架棚	学校設置基準上必要なため設置。
		要求	1	34.6		34.6		
	所長室・応接室	現況	1	30.0	30.0		OAフロア、棚、応接セット	
		要求	1	37.3		37.3		
	男子児童トイレ	現況	1	13.5	13.5			
		要求	1	14.1		14.1		
	女子児童トイレ	現況	1	13.5	13.5			
		要求	1	15.3		15.3		
	多目的トイレ	現況	0	—	—			
		要求	1	7.5		7.5		
	ホール	現況	1	125.2	125.2			
		要求	1	125.2		125.2		
	廊下	現況	1	—	—			
		要求	1	99.0		99.0		
	小計				480.8	821.3		
2階	一般教室	現況	4	30.0	120.0		黒板	現子ども自立センターみらいより広めの面積を想定。
		要求	4	43.2		172.8		
	特別教室	現況	0	—	—		黒板	
		要求	1	45.5		45.5		
	男子児童トイレ	現況	1	13.5	13.5			
		要求	1	14.1		14.1		

区分	室名		室数	室面積	現況面積	想定面積	設備・機能等	備考
	女子児童トイレ	現況	1	13.5	13.5			
		要求	1	15.3		15.3		
	多目的トイレ	現況	0	—	—			
		要求	1	7.5		7.5		
	個別対応室	現況	0	—	—			粗暴行為等が生じた際に 落ち着ける場所の確保。
		要求	1	16.3		16.3		
	倉庫	現況	1	16.5	16.5		棚	
		要求	1	16.5		16.5		
	理科室	現況	1	43.5	43.5		作業台、	
		要求	1	40.6		40.6	流し台、棚	
	特別教室準備室	現況	0	—	—		棚	
		要求	1	19.3		19.3		
	美術・技術室	現況	1	30.0	30.0		作業台、	美術室と技術室は統合。
		要求	1	36.6		36.6	流し台、棚	
	物品庫	現況	1	16.5	16.5		棚	
		要求	1	33.9		33.9		
	廊下	現況	0	—	—			
		要求	1	102.7		102.7		
	小計				253.5	521.1		
合計					734.3	1342.4		

※現況面積は現子ども自立センターみらいの室面積とし、想定面積は現青森家畜保健衛生所を改修後の室面積とする。

改修平面計画として、職員・事務室は来客対応し易い1階南側に配置し、一般・特殊教室を2階南側に、特別教室を2階北側に配置できると考えられる。機械の更新により、機械室としては不要になるスペースは新たに会議室や図書室や物品倉庫等の必要とされる室に優先的に転用する。

エレベーターの増設の要否について、運動の行事による集団処遇がメインの施設なので障害を抱える児童は想定しない。一時的なケガ等が発生した場合は職員の補助等で対応するのでエレベーターは不要。

2) 体育館の必要書室及び設備について、下表のとおりとする。

区分	室名		室数	室面積	現況 面積	想定 面積	設備・機能 等	備考	
体育館	アリーナ	現況	1	—	—				
		要求	1	448.0		448.0			
	倉庫	現況	1	—	—		棚		
		要求	1	12.0		12.0			
	ステージ	現況	1	—	—				
		要求	1	40.0		40.0			
	控室	現況	1	—	—				
		要求	1	12.0		12.0			
	合計					497.6	512.0		

平面計画は、既存の体育館の規模と内容を基本踏襲する。アリーナは種目ごとのコートマーキングを併用することでバスケット、バレー、バドミントン、柔道を兼用可能とする。ステージは式典等を行える十分な広さを確保し、控室、倉庫は用具の取り出しや人員の移動を容易にする配置となるよう計画する。

3) 寮舎の必要書室及び設備について、下表のとおりとする。

区分	室名		室数	室面積	現況 面積	想定 面積	設備・機能 等	備考
共通	図書室	現況	1	10.8	10.8		書架棚	
		要求	1	12.0		12.0		
	相談室	現況	1	9.0	9.0		ベッド	職員の宿泊を想定する。
		要求	1	12.0		12.0		
	機械室	現況	1	17.0	17.0			
		要求	1	17.0		17.0		
	リネン室	現況	1	27.0	27.0		棚	
		要求	1	12.0		12.0		
	静養室	現況	1	6.8	6.8			居室と同面積とする。
		要求	2	8.0		16.0		
	静養室用ユニットバス	現況	0		0.0		ユニットバス	感染症対策のためユニットバスを追加。
		要求	2	3.3		6.6		
	医務室	現況	1	12.6	12.6			静養室を医務室としても利

区分	室名		室数	室面積	現況 面積	想定 面積	設備・機能 等	備考
	洗濯室	要求	0			0.0		用するため不要。
		現況	1	14.3	14.3		流し台、棚	男子洗濯乾燥室と統合し 利用するため不要。
	要求	0			0.0			
	厨房	現況	1	53.0	53.0		流し台、作 業台 棚、調理 機器	厨房は調理を委託として 計画する。休憩室、トイレ、 更衣室は男女共用とし、 厨房面積に含む。
		要求	1	90.0		90.0		
	厨房用休憩室、トイ レ	現況	1	16.2	16.2			
		要求	0			0.0		
	厨房用食品庫	現況	1	10.8	10.8			
		要求	0			0.0		
	食堂	現況	1	90.0	90.0			各寮のホールで食事をす るため不要。
		要求	0			0.0		
		小計				267.5	165.6	
男子	玄関・風除室(男子 寮)	現況	1	135.8	135.8		下足棚	玄関を男女共有せず別配 置とし、面積は縮減する。
		要求	1	15.0		15.0		
	洗面所	現況	1	12.6	12.6		洗面台	
		要求	1	12.6		12.6		
	トイレ	現況	1	16.2	16.2			完全個室対応とする。要 望により4→3に室数変 更。
		要求	3	1.7		5.1		
	洗濯乾燥室	現況	1	14.3	14.3		流し台、棚	共通の洗濯室と男子乾燥 室を統合する。名称を洗 濯乾燥室と変更する。
		要求	1	24.0		24.0		
	浴室	現況	1	19.2	19.2		ユニットバ ス	完全個室対応とし、ユニッ トバス設置とする。要望に より4→3に室数変更。
		要求	3	3.3		9.9		
	脱衣所	現況	1	8.0	8.0		棚	浴室と同数設置とする。
		要求	3	3.3		9.9		
居室	現況	4	24.0	96.0		ベッド	共同寮室ではなく個室と する。室面積を 11 m <sup>2</sup> →8 m <sup>2</sup> に変更。	
	要求	10	8.0		80.0			
ホール	現況	1	128.0	128.0			居室 10 部屋の開口をホー ルに配置とする。	
	要求	1	138.0		138.0			
	指導室①	現況	2	24.0	48.0		ベッド	物品管理の必要がある。

区分	室名		室数	室面積	現況 面積	想定 面積	設備・機能 等	備考
	ロッカールーム	要求	1	24.0		24.0		職員の宿泊を想定する。
		現況	0		0.0		ロッカー	指導室隣に宿泊職員用ロッカーを配置する。
	個別指導室	要求	1	12.0		12.0		
		現況	0		0.0			要望により→要望しない。
	職員トイレ	要求	0			0.0		
		現況	1	4.0	4.0			児童トイレを共用で使用するため不要。
	廊下	要求	0			0.0		
		現況	1	4.0	4.0			
	廊下		—					
	廊下		—					
	小計				482.1	330.5		
多目的	玄関・風除室(多目的寮)	要求	1	15.0		15.0		
		現況	0	0.0	0.0		下足棚	新たに設置。
	居室	要求	4	8.0		32.0		
		現況	4	24.0	96.0			共同寮室ではなく個室とする。室面積を 11 m <sup>2</sup> →8 m <sup>2</sup> に変更。
	ミニキッチン	要求	0	0.0		0.0		
		現況	0	0.0	0.0			要望により→要望しない。
	トイレ	要求	1	1.7		1.7		
		現況	1	16.2	16.2			完全個室対応とする。
	浴室	要求	1	3.3		3.3	ユニットバス	
		現況	1	19.2	19.2			完全個室対応とし、ユニットバス設置とする。
	脱衣所	要求	1	3.3		3.3	棚	
		現況	1	8.0	8.0			浴室と同数設置とする。
	指導室②	要求	1	24.0		24.0	ベッド	
		現況	0	0.0	0.0			職員の宿泊を想定する。
	ロッカールーム	要求	1	12.0		12.0	ロッカー	
		現況	0		0.0			指導室隣に宿泊職員用ロッカーを配置する。
	ホール	要求	1	48.5		48.5		
		現況	1	128.0	128.0			居室 4 部屋の開口をホールに配置とする。
	小計				267.4	139.8		
女子	玄関・風除室(女子寮)	要求	1	15.0		15.0		
		現況	0	0.0	0.0		下足棚	新たに設置。
	浴室	要求	2	3.3		6.6	ユニットバス	
		現況	1	10.4	10.4			完全個室対応とし、ユニットバス設置とする。
	脱衣所	現況	1	5.2	5.2		棚	浴室と同数設置とする。

区分	室名		室数	室面積	現況 面積	想定 面積	設備・機能 等	備考
		要求	2	3.3		6.6		
	洗濯乾燥室	現況	1	26.8	26.8		流し台、 棚	洗濯乾燥室と洗面所を2 室に分ける。
		要求	1	17.0		17.0		
	洗面所	現況	0		0.0		洗面台	
		要求	1	12.6		12.6		
	職員トイレ	現況	1	4.0	4.0			児童トイレを共用で使用す るため不要。
		要求	0			0.0		
	ロッカールーム兼物 品庫	現況	1	10.8	10.8		ロッカー 棚	物品庫をロッカールーム 兼物品庫とする。
		要求	1	24.0		24.0		
	トイレ	現況	1	12.6	12.6			完全個室対応とする。
		要求	3	1.7		5.1		
	指導室③	現況	1	7.8	7.8			男子指導室と同面積とす る。
		要求	1	24.0		24.0		
	ロッカールーム	現況	0		0.0			物品庫と統合とする。
		要求	0			0.0		
	静養室	現況	1	16.2	16.2			共通に移動。
		要求	0	8.0		0.0		
	個別指導室	現況	0	0.0				要望により→要望しない。
		要求	0			0.0		
	居室	現況	2	24.0	48.0		ベッド	共同寮室ではなく個室と する。室面積を11㎡→8 ㎡に変更。
		要求	6	8.0		48.0		
	ホール	現況	1	107.0	107.0			居室6部屋の開口をホー ルに配置とする。
		要求	1	79.0		79.0		
	廊下		—					
			—					
	小計				248.8	237.9		
	合計				1265.8	873.8		

※児童福祉施設の面積基準：児童自立支援施設の児童の居室面積一人につき、4.95㎡以上  
寮機能は男子寮、女子寮、多目的寮、共用部が独立しつつも、職員は互いのゾーンへの行き来がし易く、管理が行き届く平面プランが求められる。従来の部屋配置を見直し、これからの時代や運用に見合った寮プランとする。職員の負担が少なく、児童生徒が安全に健やかに生活できるよう管理・動線機能を十分に考慮してプランをまとめることが求められる。

#### 4) 倉庫・車庫について

倉庫は農具・農薬の管理、各種物品管理のほか、除雪機の収納、公用車の車庫等の機能を持たせる。現倉庫にある間仕切り壁などは基本存置する。

##### <改修倉庫について>

棟の中の作業管理等の部屋を施錠できる部屋として活用。子ども自立センターみらいとして、以下の活用を想定。

##### 【部屋スペースの活用想定】

- i) 児童ケース書類（保存 30 年）の保管部屋（施錠管理）
- ii) その他廃棄待ち文書の保管部屋
- iii) 農薬・危険物の保管部屋（施錠管理）
- iv) 一部保存食等の保管部屋（施錠管理）

##### 【倉庫スペースの活用想定】

- i) 行物品の保管（キャンプ用品その他）
- ii) 本部テントの保管
- iii) スキー用品の保管
- iv) 行事看板等の保管
- v) 除雪用品の保管（ダンプ・スノースコップ・除雪機数台）
- vi) 農具（くわ・鎌・スコップ・ネコ車・トラクター・除草機器）の保管
- vii) 公用車車庫を兼ねる

#### 5) 外構について

現敷地内通路の活用を確認の上、運動場、ほ場、その他建築物周りの外構整備又は、電灯設備を検討する。これに伴い、樹木の伐採伐根又は新植も検討する。舗装整備においては冬期除雪作業も考慮した仕上げを検討する。また、敷地周囲のフェンス設置は運用及びセキュリティ範囲検討の上、基本設計で協議検討を要する。

#### 6) 造成について

敷地測量実施後に行われる測量図に基づき、基本設計にて体育館を建設するエリアの造成範囲と造成内容を確認する。土地の形の変更が盛土規制法（本件は都計法上、公益上必要な建築物のための開発行為（法第 29 条第 1 項第 3 号）に該当するので、その場合の土地の形の変更は盛土規制法による）の制約に掛かる場合、計画通知前に盛土規制法に基づく届出を行う必要がある。

## 7. 構造計画

### 1) 構造計画

改修する本館は、旧フラワーセンター21 あおもりの施設として鉄筋コンクリート造で平成8年に竣工し、新耐震基準（昭和56年6月）以降の建物である。平成23年に現青森家畜保健衛生事務所に既存躯体を変えずに改修し現在に至る。今回改修も既存躯体を変えずに間仕切り壁を調整する改修となる。躯体状況は外観内観とも目視確認の上では健全である（躯体の詳細確認は内装材を剥がす等具体調査による）。新築寮舎は365日稼働の施設であるため、防・耐火性が高く耐震性に優れ、積雪荷重も考慮して、鉄筋コンクリート造が妥当と考えられる。新築体育館は大きな空間を経済的に構成する上で鉄骨造が妥当と考えられる。体育館接続の渡り廊下も鉄骨造の計画である。鋼材は価格状況確認の上コスト軽減も踏まえた架構方法の検討が必要である。基礎構造については、地質調査の結果を踏まえて検討を行う。

### 2) 耐震安全性の目標

構造体の耐震安全性分類は「Ⅱ類」とし、建築非構造部材は「B類」、建築設備は「甲類」として計画する。

#### 【耐震安全性の分類】

部位	分類	耐震安全性の目標
構造体	Ⅰ類	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。
	Ⅱ類	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られている。
	Ⅲ類	大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の体力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られている。
建築非構造部材	A類	大地震動後、災害応急対策活動等を円滑に行ううえ、又は危険物の管理のうえで支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。
	B類	大地震動により建築非構造部材の損傷、移動等が発生する場合でも、人命の安全確保と二次災害の防止が図られている。
建築設備	甲類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られているとともに、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できる。
	乙類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られている。

本館の用途変更における基準法上の床荷重について：本館用途変更後の運用は、児童15人＋教員の人数程度で、定員による使用が前提ゆえ通常小学校と異なり児童の変動や密集することはない。現庁舎の事務所荷重条件（令85条）を改修後も超えない（＝床補強不要）ことの検討を行い、構造耐力上の危険性が增大しないことが変わる場合は、補強などの設計は不要とすることができる。

## 8. 電気・機械設備計画

### 1) 電気設備基本計画

保全性・地球環境・将来計画に配慮するとともに、十分な安全性を確保するよう計画する。また、凍害や雪害等が発生しないよう地域性を考慮する。

項目	内容
電灯設備	・更衣室や便所等は初期照度補正制御及び人感センサーによる在・不在制御を行う。 ・設計照度は、青森県営繕設備設計要領・建築設備設計基準及びJIS照明基準により適正な照度を確保する。
幹線・動力設備	・幹線系統は明確化し、管理を容易に行うことができるよう配慮する。
融雪設備	・職員や児童・生徒が主に通行する部分の屋根に融雪装置を設置する。
受変電設備	・移転改修計画に基づき、受変電機器の負荷容量を確認し新設する（屋外又は屋内の設置の検討）。 ・盤形式はCB型とし、将来増設スペースも用意。（1面程度）
電力貯蔵設備	・屋内に無停電電源装置を設置し、停電出来ない機器に無停電電源の供給を行う。
自家発電設備	・避難所や防災拠点の指定外だが、24時間365日稼働施設ゆえ非常用発電設備は必要。容量に合致した発電機を設置する。
構内情報通信網設備	・ネットワーク構築を想定しLANケーブル配線用の空配管を計画する。現こども自立センターみらいのネットワークシステムを踏襲することも含め運用検討を行う。
構内交換設備・電話設備	・必要居室に内線・外線電話用アウトレットを設置する。 ・電話主装置は複合防災盤内に設置を行う。
映像・音響設備	・個別放送装置として、特別教室等の必要諸室に専用放送機器を設計する。 ・映像装置としてDVD・PC等の映像を大型モニターによる映写を可能とする。
拡声設備	・職員室に設置する複合防災盤に一般放送アンプを設置し、本館内の各所にスピーカを設置する。寮舎も同様とする。
誘導支援設備	・多目的便所のブース内には、緊急連絡用の押しボタンを設置し複合防災盤に表示を行う。
テレビ共同受信設備	・棟屋外壁にテレビアンテナの設置を行い、必要諸室にテレビアウトレットを設置する。 ・受信信号は地上波のみとし、BSアンテナ不要とする。
防犯設備	・監視カメラを設置する（配置計画は利用者との協議）。 ・別途工事の機械警備のための配管を設置する。
自動火災報知設備	・消防法の規定に合わせて設置する。 ・複合防災盤に火報受信機の設置を行い管理を行う。
構内配電線路設備	・既存の引込みを基本活用し、高圧受電を行う。 ・外灯は、除雪時に支障とならないように改修本館、改修倉庫、寮舎、体育館の外壁に通行安全確保のための照明と、建物廻りの駐車エリアと本館と寮舎間など児童が歩く部分にはLED投光器を設置し、駐車場内の照射を行うように計画する。

※エレベーター増設について、運動の行事による集団処遇がメインの施設で障害を抱える児童の利用想定はないが、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令の該当基準や、青森県福祉のまちづくり条例の遵守を前提に、施設入所児童等の状況を踏まえ基本設計時に整理をする。

※新規に高圧受電を行う場合は、電気主任技術者の選任が必要となる。

## 2) 機械設備基本計画

安全性・信頼性・省エネルギーを基本理念とし、資源の節約、施工及び維持管理の合理化・省力化に効果的に対応できるように配慮するとともに、凍害や雪害等が発生しないよう地域性を考慮する。

項目	内容
衛生器具設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・水栓類は寒冷地仕様とし、水栓等の形式は節水効果のある器具を選定する。利用者の利便性を考慮して決定する。</li> <li>・大便器は洋風便器節水型ロータンク方式とし、本館・寮舎とも温水洗浄式便座と便座ヒーター仕様とする。擬音装置は不要とする。</li> <li>・小便器は基本低リップタイプとし、節水装置は個別感知方式とする。小便器は本館男子便所のみ設置、寮舎の小便器は不要。</li> <li>・バリアフリースイレには身障者用大便器及びカウンター一体型洗面器を計画する。</li> </ul>
給水設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給水方式は既存受水槽がある本館は受水槽方式、新たに建てる寮舎は直結方式とし、水抜栓経由して給水供給する。容易に水抜きできるように必要箇所に自動水抜き栓を設置する。</li> </ul>
給湯設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本館の流し台の給湯については必要に応じて個別電気湯沸器による給湯を行う。</li> <li>・シャワー室の給湯は、省エネに配慮した方式を選定する。</li> <li>・寮舎はユニットバス、厨房にて大量のお湯を必要とするため、個別に瞬時の大量のお湯供給が出来る給湯を、コストバランス比較し最適な給湯設備を選定する。</li> </ul>
排水設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各排水器具より、浄化槽への接続を計画する。既存浄化槽は撤去し、新設浄化槽を人員確認の上再整備を行う。</li> </ul>
ガス設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本館は理科の授業でガスの使用でプロパンガスを供給。お湯をガス給湯による場合はプロパンガスを供給する。</li> </ul>
空調設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・改修本館と新設寮舎ともに寒冷地型電気式空冷ヒートポンプマルチエアコンを新設し冷暖房を行い、便所等には凍結防止対策として電気パネルヒーターを設置する。</li> <li>・体育館に空調設備は設けない。現状と同じ運用を基本踏襲し、夏季は扇風機または大型冷風機、冬季はジェットヒーターで対応する。</li> </ul>
換気設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・常時人のいる居室は、全熱交換機器による換気とする。</li> <li>・トイレ等は人感センサー連動型第三種換気とする。</li> </ul>
自動制御設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・改修本館と新設寮舎ともに、個別制御方式とする。</li> </ul>
消火設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・消防法に準拠し消火器を計画する。寮舎は約 900 m<sup>2</sup>では自動火災報知設備を要し、屋内消火栓は不要（寮舎 RC 造の耐火建築物とする場合、屋内消火栓は耐火<math>\geq</math>2, 100 m<sup>2</sup>で必要）</li> </ul>

## 9. 環境性能の確保

2020年10月、政府は「2050年カーボンニュートラル」の実現を宣言しており、また翌2021年4月には、カーボンニュートラルの実現に向けた2030年目標として、温室効果ガスを2013年度比で46%削減することを目指し、さらに50%の高みに向けて挑戦を続けていくことを宣言している。

### 1) ZEB

建築物に関しては「地球温暖化対策計画」（2021年10月改定）において省エネ対策の強化を図ることとされ、2030年に目指すべき建築物の姿として『新築される建築物についてはZEB基準の水準』の確保を目指すとし、あわせて公共建築物における優先した取り組みが求められている。本県においては、「第6期地球にやさしい青森県行動プラン」（2023年3月策定）により、『今後予定する新築事業については原則ZEB Oriented相当以上とし、2030年度までに新築建築物の平均でZEB Ready相当となることを目指す』こととされている。

ZEB Oriented 認証が延床面積10,000㎡以上を対象としていることから、10,000㎡に満たない本計画では、認証可能なZEB Ready以上の認証取得を目指すこととし、今後の設計において、適切な省エネルギー手法を検討する。またZEB ready 以上を見据えた将来の更新性に配慮した機器や汎用品を選定するとともに、太陽光発電、太陽熱利用等の再生可能エネルギー手法の機器設置及び増設可能な計画の検討を行うとともに、パッシブ技術やアクティブ技術、空調や給水などの配管を最短化するなどの効率化等の観点により、ZEB 実現のための検討を行う。

## 10. 建築物や設備のUD化、LCCの縮減の検討

誰もが快適に暮らせる社会の実現を目的とするユニバーサルデザイン（以下 UD とも表記する）だが、建物においては施設の用途によって工夫すべき点が異なる。本施設の特徴や要望を掴みながら整備の方向性を検討する。ここでは一般的なユニバーサルデザインの原則及び手法を示し、検討の視点を提起する。

### 1) 建築物や設備のUD化

ユニバーサルデザインの7つの原則

- ① 誰でも公平に利用できること
- ② 使う上で自由度が高いこと
- ③ 使い方が簡単ですぐわかること
- ④ 使う人に必要な情報がすぐに理解できること
- ⑤ うっかりミスや危険につながらないこと
- ⑥ 無理な姿勢をとることなく、少ない力で効率的に、楽に使えること
- ⑦ 使うときに適当な大きさ・スペースを確保すること

（※ユニバーサルデザインの考え方は、1980年代にアメリカ合衆国ノースカロライナ州立大学デザイン学部ユニバーサルデザインセンター創始者の故ロナルド・メイス氏によって提唱された。）

上記をもとに今後の設計においてはUD化によるメリット・デメリットを確認しながら、本件にとって最適な条件、生活環境を考慮し、建築物や設備のUD化検討を総合的に行う。

以下に、検討対象となり得る項目を示す。

#### <屋外>

- ・ 通路、アプローチ
- ・ 敷地の出入り口
- ・ 駐車場、車路、駐輪スペース

#### <屋内の移動空間>

- ・ 建物の出入り口、受付
- ・ 廊下、階段、エレベーターホール
- ・ 主要な部屋の出入り口

#### <屋内の行為空間や施設共通>

- ・ トイレ、洗面室、浴室、更衣室
- ・ 照明スイッチなどの操作設備
- ・ 室内環境
- ・ ピクトグラム、サイン

次に、こども自立センターみらいの施設と運用を想定し、一般的な学校・幼稚園等の「教育施設」整備の視点を参考として記載する。

- ・柱や壁などにはできる限り突起をつくらず、衝突時の怪我リスクを減らす
  - ・教室など空間用途に応じて、吸音性能を持つ天井・壁材を採用する
  - ・床や壁は、安全性・快適性に配慮して、適度に弾力性がある無垢材や塩ビ系シート材などを採用する
  - ・出入口戸のガラスは、衝突時の怪我リスクを軽減できる仕様にする
  - ・職員の快適性にも配慮する（職員専用のスペースを設け、子供の視線が届かないようにする）
  - ・トイレ・洗面・更衣室などは、児童用と職員用を分ける
  - ・多様な児童の教育に対応できるため、汎用性の高いフリースペースを設ける
- （参考：文部科学省 | 学校施設のバリアフリー化等に関する事例集）

上記を参考にしつつ、利用者の多様性（年齢・身体能力・行動特性）を前提に、可変性と安全性を両立させ、施設全体を通じて視覚・聴覚・触覚を組み合わせた多様な情報提示でアクセシビリティを確保する。安全管理（見守り・避難）とプライバシーの両立、心理的安心感を重視した環境形成を行う。維持管理の容易さ・耐久性もUDの重要要素として取り込み、長期的に安定した運用ができる設計とする。これらを総合的に検討して実効性のあるUD対策を決定する。

## 2) LCCの縮減の検討

ライフサイクルコスト（Life cycle cost：以下LCCとも表記する）はビルなどの建築物だけでなく、製造物についても使われる言葉である。建物の場合は、企画や土地の取得・設計・施工工事費などのイニシャルコストから、建物を使い続けるために必要な費用で、水光熱費、改修・修繕費、消耗品費、一般管理費、運営管理費、税金、保険などのランニングコスト、そして最終的な解体費用までを含めたすべての生涯費用（コスト）がそれにあたる。

実際の運用次第で建物の使用期間は大きく変わる。ライフサイクルコストを低減するためには計画段階から総合的な取り組みが必要になる。例えば部材を耐久性があり長寿命のものを採用する、清掃しやすいデザインや更新しやすい仕様にする、水光熱費削減のために断熱に優れた材料の選択や安価な深夜電力の利用、照明に人感センサーをつけるといった点などが挙げられる。特に給排水設備、電気設備の幹線は30年前後で更新する必要が出てくるため、設備等の更新を計画した設計に考慮する必要がある。

## 1.1. 青森県産材の利活用

---

・本整備計画において、建物の木造化は行わないが、県産材の積極的な利活用を推し進めるべく、改修建物・新設建物共に内装への木質化（内部腰壁部や化粧材および棚等への使用）を行い、県産材を使用する。

## 1.2. 考察

---

### 1) 検討結果をふまえた計画のまとめ

#### ①施設整備案の比較検討について

建替えに伴う適地調査検討は「3. 適地調査」にて示した通り、A:現地建替え案、B:非現地（青森家畜保健衛生所庁舎へ移転）、C:非現地（用地取得のうえ新築）を比較した。

A案では、現状敷地での建替えは、既存建物周辺に平坦な場所が極めて少ないため、大規模な造成工事ののちの建替え工事となり、コスト増と長い建設期間を要すると考えられた。

B案では、現状インフラを活かし新規設備増設も比較的容易で既存庁舎を校舎に変更すれば建設コストは抑えられる事と、運動場の確保、研修施設や倉庫の整備も容易で学習環境に関する影響が小さいと考えられた。

C案では、更地の用地取得ではインフラ整備及び新規建設コストが大きく、廃校活用や空き物件では寮舎やグラウンド等専用施設の場所確保が条件であること、また総合的な学習環境整備を適合させる場所が条件であり、課題があると考えられた。

上記から、本計画では、敷地条件および建物更新の条件（校舎・体育館・寮舎・倉庫等の必要機能の整備）、運動場確保を考慮し、インフラ条件や敷地内高低差の工事条件を重視しながら、整備全般にかかるコストや要する期間を総合的に評価して、非現地（青森家畜保健衛生所庁舎に移転）のB案が最適と結論付けた。

#### ②配置計画・施設計画について

「5. 配置・仮設計画」では、移転場所での改修運用と新築運用の用途の整理と配置の考え方、外構整備の方向性、仮設計画の要点を示した。「6. 施設計画」より、各施設内の必要諸室と規模、室配置検討の要点を示した。

なお、改修倉庫や車庫以外の付属建屋は解体する。

## 2) 課題および申し送り事項

### ・ 事前調査事項等

本件の立地条件より埋蔵文化包蔵地についての関係各課協議、既存施設アスベスト調査・敷地内ダイオキシン調査が挙げられる。

### ・ その他、設計時必要調査等

インフラ整備状況、浄化槽、敷地測量、地質調査などが挙げられる。

### ・ 厨房計画

寮舎は住まう寮生のために毎日三食の食事提供を行う。厨房運用方式により、設備機器内容が定まる。厨房運用方針として、①施設内厨房で委託業者が調理する方法、②クックチル方式（厨房で温めるだけの方法）が考えられ、令和9年秋頃までに方針を決定する。

## 3) 事業手法の比較検討

事業計画の実施に向けた事業手法について、近年実施されている公共工事に用いられている様々な方式について以下の方式について比較検討を行う。

- ・ 従来型公共事業方式
- ・ PFI 方式 (Private Finance Initiative)
- ・ DB 方式 (Design Build/デザインビルド方式)
- ・ ECI 方式 (Early Contractor Involvement)

### ①従来型公共事業方式

#### □概要

発注者（公共）が設計・施工・維持管理を分離して発注する伝統的な手法

#### □メリット

- ・ 発注者が各段階で詳細な管理・監督が可能
- ・ 設計変更への柔軟な対応が可能
- ・ 地元企業の参入機会が多い
- ・ 実績が豊富で手続きが確立されている
- ・ 各工程での競争入札による透明性確保

#### □デメリット

- ・ 設計・施工の分離により施工性への配慮不足
- ・ 事業期間が長期化しやすい
- ・ リスク管理が発注者に集中

#### □課題

- ・ 技術職員の確保と育成

- ・事業の長期化による整備遅延
- ・設計・施工・維持管理（トータルコスト）の最適化困難

## ②PFI方式(Private Finance Initiative)

### □概要

民間の資金、経営能力、技術力を活用し、公共施設等の設計・建設・維持管理・運営を一括して民間に委ねる手法

### □事業方式の種類

#### A. BTO方式(Build Transfer Operate)

民間が施設を建設後、公共に所有権移転し、民間が運営

#### B. BOT方式(Build Operate Transfer)

民間が施設を建設・運営後、事業終了時に公共に所有権移転

#### C. B00方式(Build Own Operate)

民間が施設を建設・所有・運営し、公共への所有権移転なし

### □メリット

- ・財政負担の平準化(分割払い)
- ・ライフサイクルコストの削減(10~20%程度)
- ・民間の創意工夫による質の向上
- ・リスク分担の明確化
- ・性能発注による技術革新の促進
- ・早期の施設供用開始の可能性

### □デメリット

- ・事業期間が長期(15~30年)で契約変更が困難
- ・資金調達コストが公共より高い
- ・事業者選定・契約手続きが複雑
- ・地元企業の参入障壁
- ・倒産リスク等の対応が必要

### □課題

- ・適切なリスク分担の設定
- ・要求水準書の作成
- ・長期契約における柔軟性確保
- ・事業モニタリング体制の整備
- ・金融機関との調整
- ・地元企業との連携方策
- ・事業破綻時の対応策

### ③DB方式(Design Build/デザインビルド方式)

#### □概要

設計・施工を一括発注する手法

#### □メリット

- ・ 事業期間の短縮
- ・ 設計・施工の整合性向上
- ・ コスト縮減の可能性
- ・ 施工者の技術力活用

#### □デメリット

- ・ 発注者の設計関与が限定的
- ・ 価格競争が働きにくい
- ・ 設計・施工者の都合で仕様を決定される可能性

#### □課題

- ・ 発注者による品質チェック機能の強化必要
- ・ 第三者監理の必要性
- ・ 施工性重視による設計の独立性担保

### ④ECI方式(Early Contractor Involvement)

#### □概要

施工者を早期に選定し、設計段階から参画させる方式

#### □メリット

- ・ 施工者の技術力を設計に反映
- ・ 施工性・経済性の向上
- ・ リスクの早期把握
- ・ VE提案の実施

#### □デメリット

- ・ 施工者選定の透明性確保が課題
- ・ 設計段階の施工者への費用負担
- ・ 二段階契約の複雑性

第1段階(技術協力)と第2段階(施工)の契約を別々に締結する必要がある

第2段階に進めない場合の補償や権利関係が不明確

#### □課題

- ・ 公共工事では随意契約の扱いとなり、会計法・地方自治法上の正当性の説明が必要
- ・ 公平性なども含め、議会への説明責任が複雑化

4方式の事業手法について下記の比較表にまとめる。

検討項目	従来方式	P F I	D B	E C I
初期財政負担	大	小	大	大
財政平準化（コスト民間活用）	×	◎	×	×
コスト削減	△	○	○	△
事業期間	長	中	短	短
手続き複雑性	低	最大	中	高
施工者の技術反映	×	○	○	○
柔軟性（計画変更等）	◎	×	△	△
リスク分担	公共集中	明確	中間	曖昧
判定	◎	×	○	△

本計画の『子ども自立センターみらい』の運営に関しては一部秘匿性やプライバシーに関する部分もあり、維持管理については民間活用は難しいことから、P F Iのメリットが少ない。またP F Iは発注者側の手続きが非常に煩雑である。

E C I方式については、施工者の選定方式、その後の入札と手続きおよび責任について曖昧な部分が多く、こちらも発注者側の負担が多くなる。

D B方式について、施工者の意見を責任ある状態で反映することが出来るメリットがあるが、施工者の要望一辺倒になり自由な提案がしにくくなる可能性もある。

従来方式方式について、事業期間が長くなるが、これまでの実績や維持管理運営を考えると優位性があると考え。設計と施工を分けることで双方が責任をもって提案をすることで責任の所在をしっかりと反映できる。

上記の点から今回の規模計画については、従来方式が適していると判断する。

### 13. 工事費概算書

#### 子ども自立センター 概算工事費

子ども自立センター 概算工事費							
No.	名称	摘要	単位	数量	単価	金額	備考
1	旧中央家畜保健衛生所青森支所 温室ハウス他解体工事及び造成工事	解体 1200㎡、造成 2600㎡	式	1		121,000,000	①
2	旧中央家畜保健衛生所青森支所 大規模改修工事	RC造 2階 1600㎡					仕上げ・設備 全撤去 大規模修繕
		建築工事	式	1		572,000,000	
		電気設備工事	式	1		242,000,000	
		機械設備工事	式	1		220,000,000	
		小計				1,034,000,000	②
3	子ども自立センター 体育館 新築工事	S造 平屋 580㎡					
		建築工事	式	1		352,000,000	
		電気設備工事	式	1		62,700,000	
		機械設備工事	式	1		57,200,000	
		小計				471,900,000	③
4	子ども自立センター 寄宿舎 新築工事	RC造 平屋 900㎡					
		建築工事	式	1		759,000,000	
		電気設備工事	式	1		176,000,000	
		機械設備工事	式	1		231,000,000	
		小計				1,166,000,000	④
5	子ども自立センター 外構工事						
		野球場整備工事	式	1		88,000,000	
		駐車場整備工事	式	1		66,000,000	
		構内排水整備工事	式	1		10,600,000	
		構内通路整備工事	式	1		10,350,000	
		困障整備工事	式	1		26,000,000	
		ほ場整備工事	式	1		3,300,000	
		植栽整備工事	式	1		2,500,000	
		小計				206,750,000	⑤
		合計				2,999,650,000	①②③④⑤合計



## 15. バリアフリー法整備基準

---

### 1) 青森県立子ども自立センターみらい（本館）

#### バリアフリーの整備基準

##### 概要

基本条件としては、本館：高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令の特定建築物「児童厚生施設」に該当（基準への適合努力義務）。

規模：1,400㎡、2階建て[改修して利用※用途変更]

上記の条件から、青森県福祉のまちづくり条例の遵守義務となる。

### 2) 青森県立子ども自立センターみらい（寮舎）

#### バリアフリーの整備基準

##### 概要

寮舎：高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令の特定建築物「寄宿舍」に該当（基準への適合努力義務）

規模：900㎡、平建て[改修して利用※用途変更]

上記の条件から、青森県福祉のまちづくり条例の遵守義務となる。

※共用部+一部の専用居室のみ対象

本館と寮舎の整備方針として、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令の特定建築物「児童厚生施設」に該当し基準への適合努力義務が課せられているほか、青森県福祉のまちづくり条例の遵守義務となっていることから、施設入所児童等の状況を踏まえ基本設計時に整理する。

## 16. 基本計画参考図

---

### ○参考図の位置づけ

参考図は、県が事業予算確認のため具体的な計画案の一例としてまとめたものである。したがって、基本計画書に示す内容と参考図に相違がある場合は、基本計画書が優先されるものである。

#### 1-1. 配置計画図

#### 2-1. 本館1階2階改修平面計画図

##### 2-1-1. 本館1階改修平面図

##### 2-1-2. 本館2階改修平面図

#### 2-2. 寮舎平面計画図

#### 2-3. 体育館・渡り廊下平面計画図

#### 3-1. 改修・解体施設案内配置図 既存図（参考図）

#### 3-2. 改修施設 本館1階 既存図（参考図）

#### 3-3. 改修施設 本館2階 既存図（参考図）

#### 3-4. 改修施設 本館1階、2階梁伏図 既存図（参考図）

#### 3-5. 改修施設 作業管理棟 既存図（参考図）

#### 3-6. 改修施設 農機具庫 既存図（参考図）

#### 4-1. 解体施設 家畜保健衛生所 温室ハウス棟（1）、（2） 既存図（参考図）

##### 4-1-1

##### 4-1-2

##### 4-1-3

##### 4-1-4

##### 4-1-5

##### 4-1-6

##### 4-1-7

#### 4-2. 解体施設 家畜保健衛生所 堆肥舎、油脂庫 既存図（参考図）

#### 4-3. 解体施設 家畜保健衛生所 焼却炉 既存図（参考図）