

独立行政法人 福祉医療機構  
福祉施設のための建築セミナー

---

# 建物の長寿命化・施設再生の ポイントと最近のトレンドについて

---

令和8年2月13日

株式会社 新環境設計  
代表取締役 荻原 正之

# 株式会社 新環境設計

創業1969年

「福祉」を設計のテーマとしていち早く認知

新しい環境

高齢者、障がい者、児童などすべての人に  
「安全で、わかり易く、使い易い環境」を創る

福祉・医療に特化した設計事務所

高齢者施設/障害者施設/児童施設/救護施設  
慢性期・回復期病院/地域共生社会への取組

再生の時代

老朽化建替事業、大規模修繕・改修事業



2025



社会福祉法人 東京援護協会 東京高次脳機能障害支援ホーム「HiBDy」



2025



社会福祉法人 邑元会 特別養護老人ホーム「あかつき」





## 福祉村への取組み

中軽度の知的障害者・障害児、合わせて300名以上が暮らした福祉村の段階的な閉鎖



# Index

---

1. 社会福祉施設はどんな建物か
2. 長寿命化のための長期修繕計画
3. 建物の寿命について
4. 建替え、大規模改修事業の実例

# 福祉施設の建設工事費率

## 福祉施設の特徴（入所系）

- ・ 設備工事比率が約30%  
(電気・給排水・空調設備工事)
- ・ 特に給排水工事の比率が大きい

➔ 設備は修繕・更新周期が短い

給湯ボイラー 15年

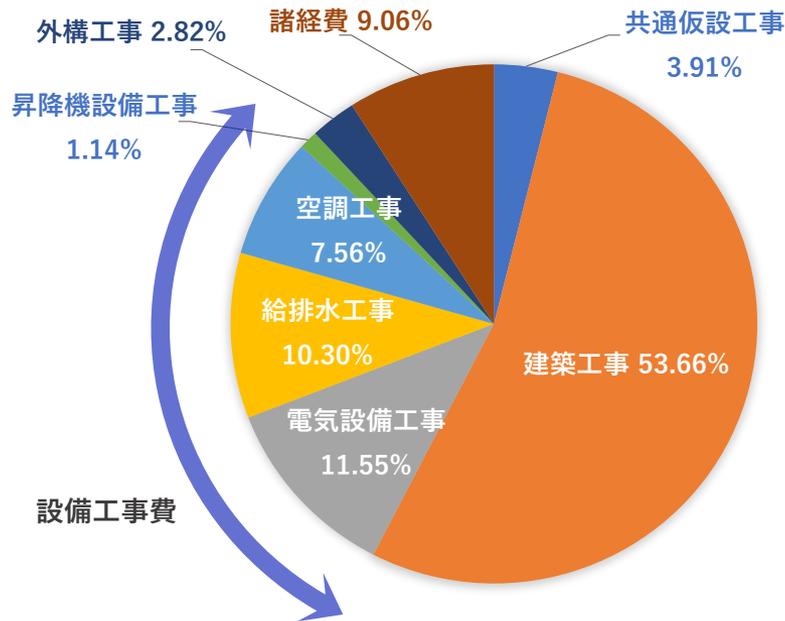
空調機器 15年

➔ 予防保全的修繕管理が必要

➔ 大規模修繕工事の時期

建築的な要因を含みながら

設備的な要因で決まる



## 社会福祉施設の工事費率

(入居施設4件の平均値)

# 設備工事費率の比較

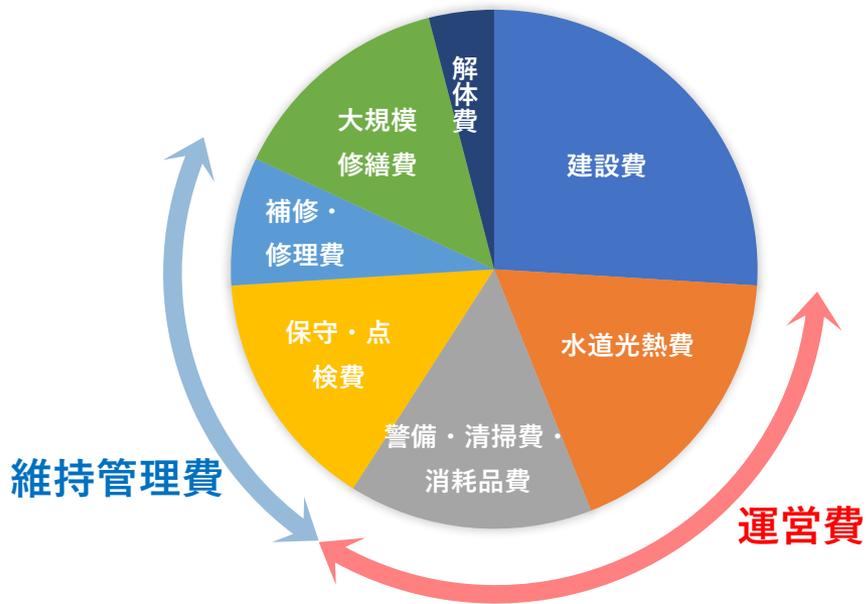
設備工事費比率				
用途	電気設備	給排水設備	空調設備	合計
福祉施設	11.5 %	10.3 %	7.56 %	29.41 %
マンション	7 %	7 %	4 %	18 %
オフィスビル	11 %	5 %	13 %	29 %
病院	12 %	10 %	20 %	42 %

マンション、オフィスビル、病院はアーキブック参照

## 福祉施設の設備は高機能化・多機能化

- ➔ 情報通信設備（ICT化）
- ➔ 省エネ設備
- ➔ 災害時対策（感染症、震災）

# ライフサイクルコスト



ライフサイクルコスト  
(イメージ)

## ライフサイクルコストとは

建物の企画設計・工事から解体に至るまでに必要となる費用の総合計

**建設費** ▶ 設計費/工事費

**運営費** ▶ 水道光熱費、  
警備費/清掃費/保険料

**維持管理費**

▶ 保守/点検費/補修/修理費

**大規模修繕費**

▶ 外壁・防水改修/設備更新

**解体費** ▶ 建物解体費/廃棄物処理費

# ライフサイクルコスト —福祉施設について—

## 福祉施設の特徴

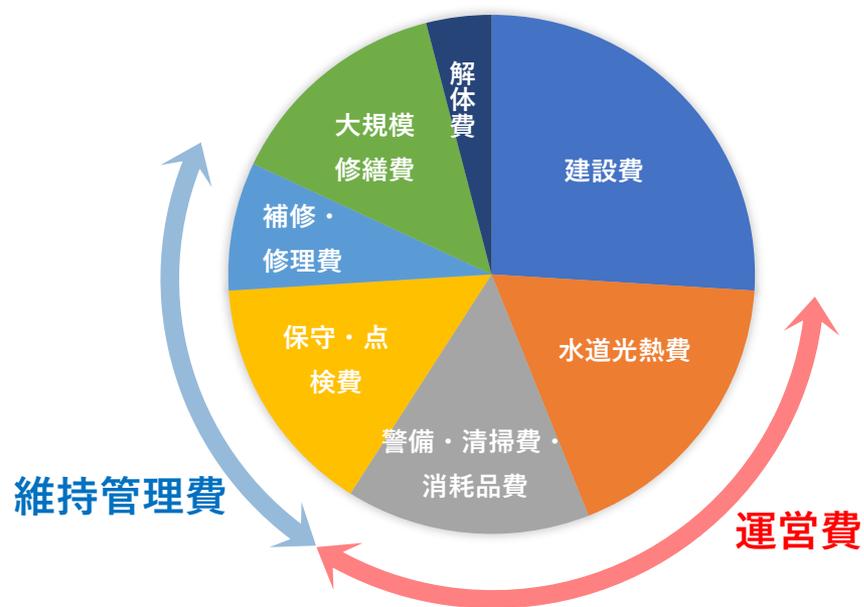
- ・稼働時間が長い（24時間365日）
- ・水廻りなど設備が多い
- ・衛生管理水準が高い
- ・公共性が高い、制度/基準の改定

➡ 水道光熱費、清掃費UP

➡ 保守・点検費UP

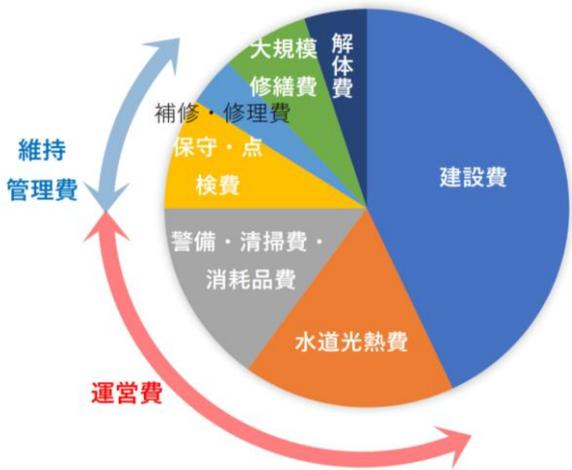
➡ 補修費、修繕費UP

\* 耐久性、耐候性、清掃性、メンテナンス性や、変化に対応できるフレキシブルな構造が求められる



ライフサイクルコスト  
(イメージ)

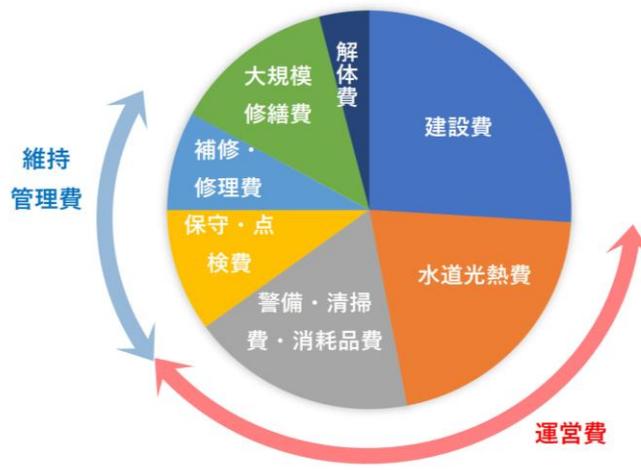
# ライフサイクルコスト —建替周期—



**20年周期**

初期投資重視

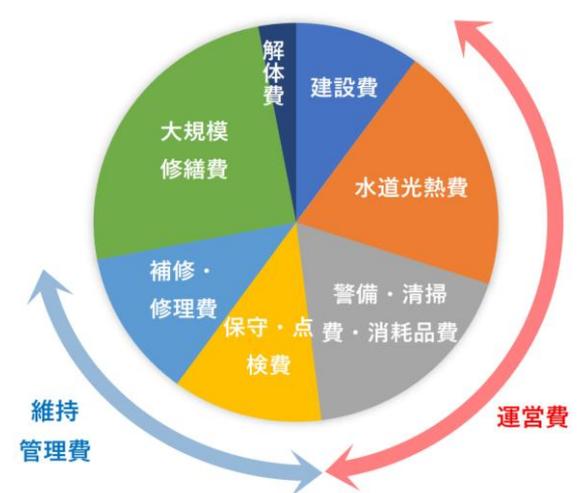
スクラップ&ビルド



**40年周期**

標準タイプ

大規模改修2回



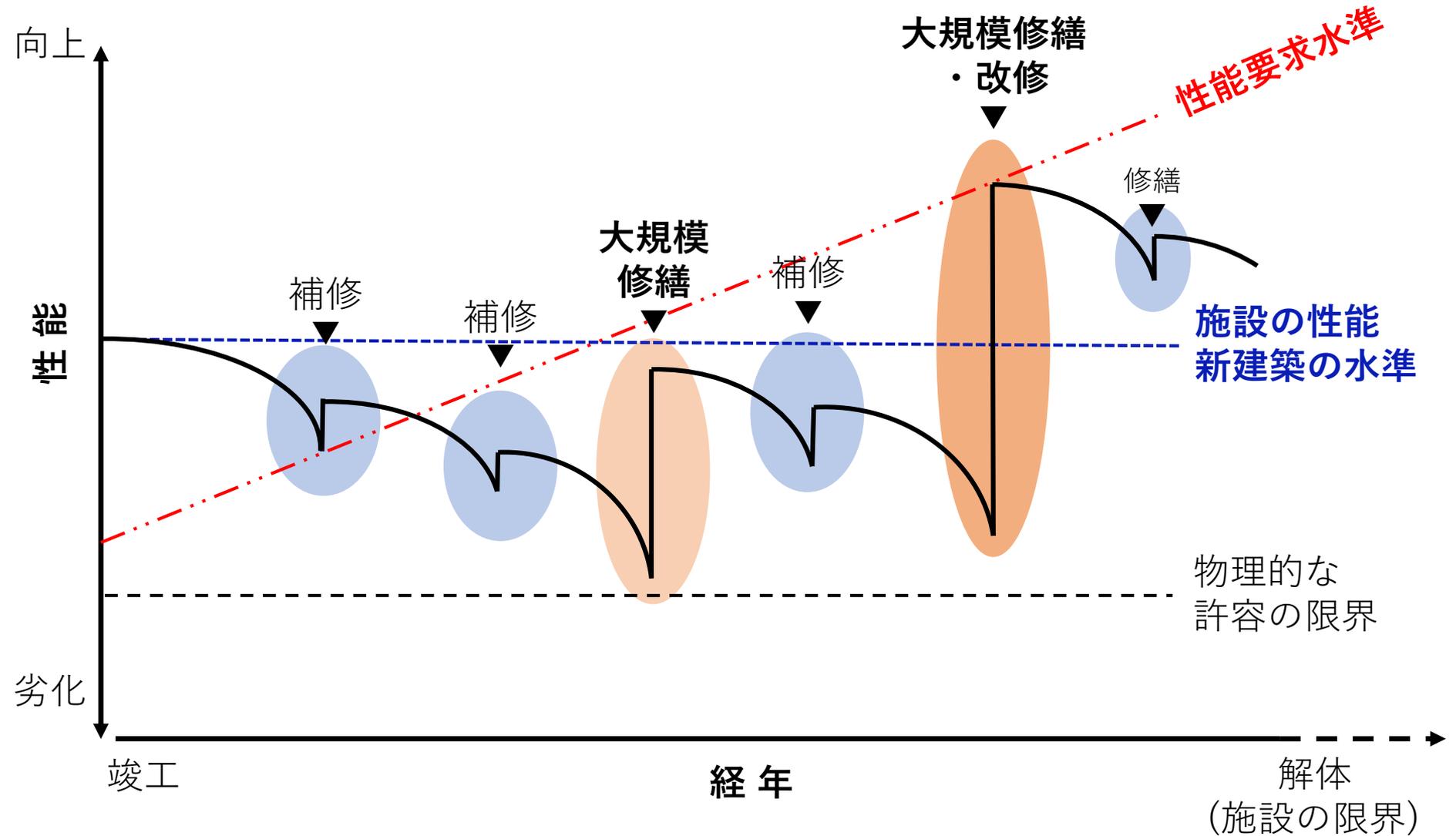
**100年周期**

運営維持費重視

修繕・改修対応

- \* 生涯コストの適正化 → 企画・設計段階で重要視
- \* 老朽建替 or 大規模改修の判断 → 使用期間の予測
- \* 価格変動、技術の進歩、修繕周期については予測

# 福祉施設のライフサイクル



# 長寿命化のための長期修繕計画

## 長期修繕計画の概要 — タイムテーブル —

◎ 修繕・更新(大規模) ○ 修繕・更新(小規模) △点検・補修

経過年		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42
建物	分類	修繕周期																															
	防水	15年～20年																															
	外壁	12年～15年																															
	塗装	6年																															
	鋼製建具	20年																															
	内装 雑	20～30年 12～24年																															
電気	受変電・発電	30年																															
	照明・弱電	20年																															
給排水	受水槽	20年																															
	ポンプ	15年																															
	冷温水器	15～20年																															
	配管	35年																															
空調	衛生器具	30年																															
	空調機	15年																															
	換気	20年																															
EV	感知器	10～20年																															
		30年																															

大規模修繕工事(1回目)

大規模修繕・改修工事(2回目)

## 長期修繕計画の活用

長寿命化と資産価値の保全 ➡ マンション管理の定番

国土交通省運用のガイドライン ➡ 5年ごとの見直し

修繕の時期、規模を予測 ➡ 計画的修繕積立、予防保全的管理

# 長期修繕計画 ー福祉施設の生涯ー

---

- 築10年まで** ➡ 基本的に何も起こらない
- ・ 建材の保証期間10年程度
  - ・ 施工者の契約不適合責任（瑕疵担保責任）10年
- 築10年以降** ➡ 対症療法的な補修
- 築15～20年** ➡ **第1回目の大規模修繕工事（リニューアル）**
- ・ 劣化した施設機能の修復
- 築30～40年** ➡ **第2回目の大規模修繕・改修工事（リノベーション）**
- ・ 劣化した施設機能の修復 大物設備の更新
  - ・ 時代遅れの施設機能のグレードアップ
- \* 建替え(再生) or 修繕・改修(延命)を検討**

# 建物の寿命 —耐用年数と耐久年数—

**耐用年数** 財務省が定める法定耐用年数、税額の算出のための減価償却期間

➔ 建物の寿命とは関係ない

**耐久年数** 製造メーカーが実験値や調査データから示す十分に使用が可能な期間

➔ **使用可能期間 = 物理的寿命**

建設部材の耐久年数

部位・設備	耐久年数
防水	10～15年
外壁塗料	10～15年
壁クロス	8～12年
給湯ボイラー	10～15年
空調設備	10～15年
エレベーター	30年

構造体の耐久年数/法定耐用年数

構造体	耐久年数	耐用年数	
鉄筋 コンクリート造	100年程度 (良質)	事務所用	50年
		福祉施設	39年
鉄骨造 (4mm超)	40～60年	事務所用	38年
		福祉施設	29年
木造	30～50年	事務所用	24年
		福祉施設	17年

# 躯体（構造体）が寿命を決める

---

## 部位・部材の集合体

- ・ 建物は、躯体(構造体)、防水、内外装、建具、空調設備、電気設備など、多くの部位・部材の集合体
- ・ それぞれに耐久年数がある

**\* 部位・部材 → 修繕・更新が可能**

**\* 躯体(構造体) → 取替不可**

## 躯体（構造体）の耐久年数

- ・ 置かれている自然環境（塩害、凍結融解など）
- ・ 日々のメンテナンス、補修
- ・ 建設時の施工精度

# 建物の寿命調査

## 家屋の平均寿命調査

(単位：年)

区 分	2011年調査	2006年調査	1997年調査	耐用年数
R C系住宅	68.07	56.76	49.94	47
R C系アパート	56.54	45.17	45.26	47
R C系事務所	56.87	51.39	45.63	50
鉄骨造住宅	59.29	51.85	40.56	19、27、34
鉄骨造アパート	55.07	49.94	41.00	19、27、34
鉄骨造事務所	46.32	41.70	32.95	22、30、38
木造専用住宅	65.03	54.00	43.53	22
木造共同住宅	50.28	43.74	37.73	22

\*小松幸夫 早稲田大学名誉教授 「建物は何年もつのか」

## 老朽建替事業の補助対象

厚生労働省通達「老朽民間社会福祉施設の整備について」  
築50年を経過したもの、老朽度調査で現存率70%以下

# 物理的老朽化と社会的老朽化

物理的老朽化	長い	躯体（構造体）や部位・部材が物理的、化学的原因により劣化し、必要とされる性能限界を下回る状態。構造体の使用限界が物理的寿命となる。
経済的老朽化		施設を継続して利用するための補修・修繕などの費用が、施設運営に大きく影響を及ぼすようになり、必要と見込まれる大規模修繕工事費を上回る状態。
法定耐用年数 （参考）		法人税額の算出などに使われる税法が定めた経理上の減価償却年数。
社会的老朽化 （機能的）	短い	変化する社会的ニーズや価値観、法の改正、技術の進歩により、相対的に価値が薄れ、競争力を失い陳腐化する状態。

## 物理的老朽化

経年劣化や自然災害による建物の使用限界

## 社会的老朽化

移り変わる社会の価値観や社会的ニーズに応えられなくなる

➔ 社会的価値の喪失

法制度の改正や技術の進歩により相対的に陳腐化する

➔ 機能的価値の喪失

# 福祉施設の社会的（機能的）老朽化

---

## 福祉施設の寿命（解体の決断）

物理的老朽化を前提にしながら、社会的老朽化が決め手になる

## 福祉施設の社会的（機能的）老朽化

地域ニーズへの不適合 ▶ 地域連携、防災拠点、需要の減少

ケアサービスの不適合 ▶ 特養のユニット型と従来型、介助浴

現行法的基準の不適合 ▶ 施設基準、建築基準法、開発許可基準

安全・防災対策の不備 ▶ 自家発電設備、感染症対策、耐震補強

職場環境の不整備 ▶ ICT化、休憩室、見守りシステム

# 延命と再生の選択

---

延命 大規模修繕・改修事業

- ・ 失われた性能の回復と施設機能のグレードアップ

再生 老朽建替事業

- ・ 競争力をもつ新たな施設へ再生

**物理的老朽・経済的老朽・機能的老朽**

- ➡ 大規模修繕・改修事業 老朽化を防ぐ可能性を持つ

**社会的老朽**

- ➡ 工事で解決することはできない

地域需要やニーズの予測

構造的な劣化度の把握



**既存施設の延命策から検討**

**躯体の耐久年数を目標使用年数**

## 4. 建替え、大規模改修事業の実例

### ① 社会福祉法人 愛の泉

特別養護老人ホーム「愛泉苑」老朽建替事業

### ② 社会福祉法人 学正会

特別養護老人ホーム「ふるさとホーム」大規模改修事業

# 社会福祉法人 愛の泉 特別養護老人ホーム 愛泉苑 老朽建替工事

2023. 4 OPEN 埼玉県加須市



災害に強い施設／地域の需要に応える「全個室従来型」

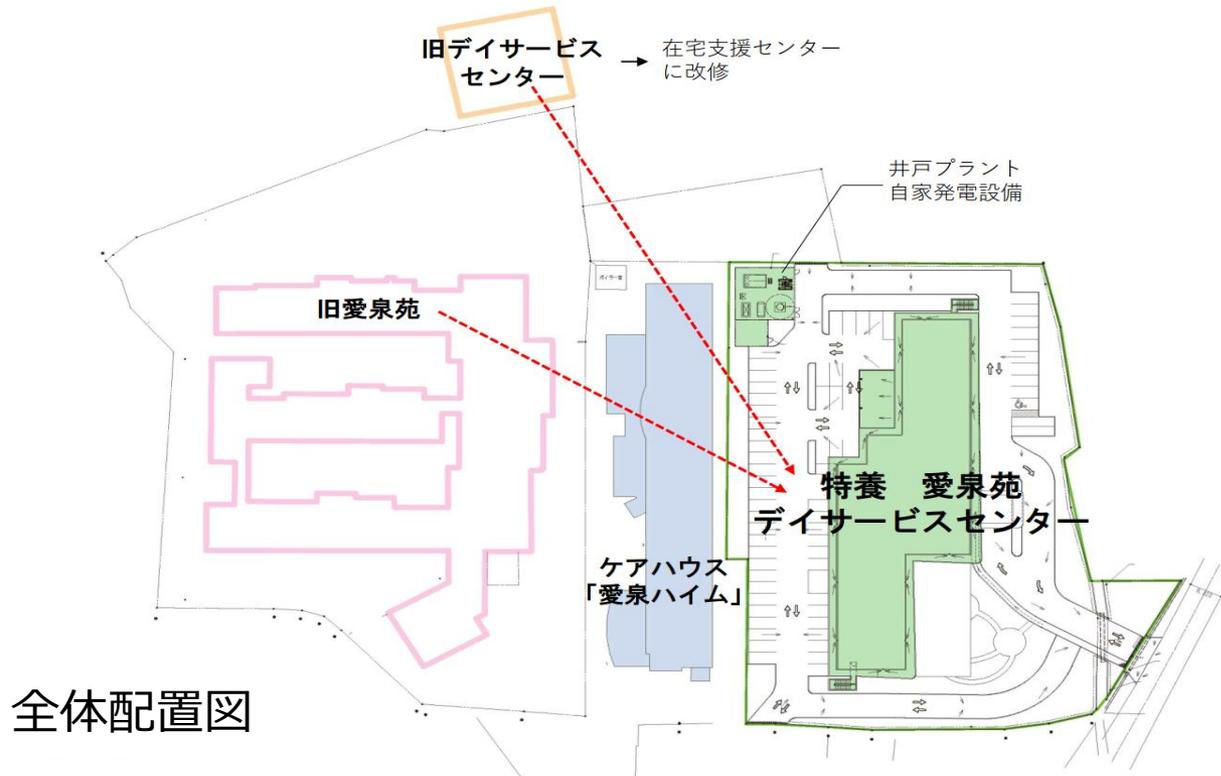
# 計画の概要

## 旧愛泉苑

1981年	特別養護老人ホーム 従来型多床室 80床 ショートステイ 7床
1991年	デイサービスセンター 35人/日

## 新愛泉苑

2023年	特別養護老人ホーム 従来型全個室 80床 ショートステイ 43床
	デイサービスセンター 35人/日



全体配置図

# 「愛泉苑」 全景



# 既存施設の大規模改修による延命策の検討

---

## □延命策の検討からはじめた理由

- ① 平屋建て 鉄筋コンクリート造 → 耐震性に問題なし
- ② 建設費の高騰
- ③ 既存施設への愛着？

## □既存施設の延命をあきらめた理由

- ① 共有スペースの不足、共用スペースへの距離 → 施設の重度化
- ② 完全な感染症対策の不可 → 中庭を囲む回廊形式/多床室
- ③ 集中豪雨による中庭からの浸水、利根川水域洪水想定区域
- ④ 平屋建てに対する防犯対策の不備

時代の流れの中で、建物に求める基本的な条件が変化  
建設当時に想定していなかったこと → **社会的・機能的老朽化**

一部増築を含めた改修案の検討

➡ 改修ではこれからの数十年を支える施設に成りえない

# 新愛泉苑 計画のポイント

---

## □ 建替え計画のポイント

### ① 全個室従来型の採用

➡ 将来的な地域ニーズ／感染症対策／運営のしやすさ

### ② ショートステイの増床 7床 → 43床

➡ 地域需要の取り込み／経営の安定（スケールメリット）

### ③ デイサービスセンターの合築

➡ ランニングコストの低減

➡ 重度要介護者の支援（特浴）

➡ デイサービス～ショートステイ～特養入居：地域ニーズ

### ④ 感染症対策・災害対策

➡ 災害時における運営の継続／井水利用

### ⑤ 働きやすい環境

➡ スタッフ目線での環境／ICT化／地域交流スペースの活用

# 全個室従来型の採用



## 〔全個室のメリット〕

- ① プライバシーの確保
- ② 感染症対策
- ③ ベッドコントロール
- ④ 重度要介護者への対応

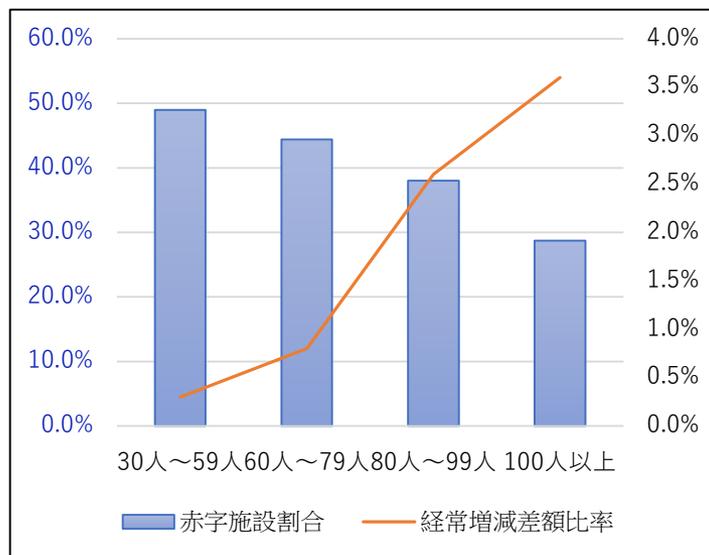
## 〔従来型のメリット〕

- ① 利用者の費用負担軽減
- ② 待機者多数 = 稼働率の確保
- ③ 機能的な空間（動線・視界）
- ④ スタッフの確保・育成

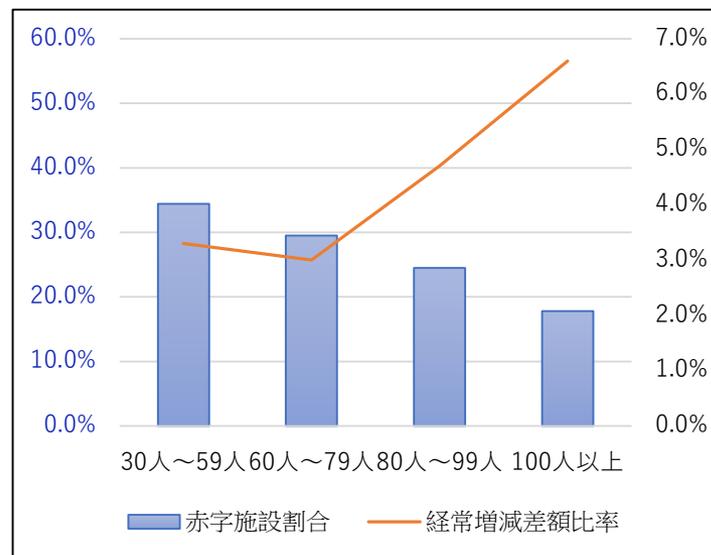
# ショートステイの増床による経営の安定化

## 定員規模別 特別養護老人ホーム経営状況

### 従来型特養



### ユニット型特養



WAMリサーチレポート2023年特養経営状況について（図表4）定員規模別特別養護老人ホームの経営状況

- ・ 経営的なスケールメリット  
→ 特養80床 + ショートステイ43床 = 123床
- ・ ショートステイは将来の地域需要に応じて特養に転換

# 居室階 食堂／談話コーナー



2階 食堂



3階 食堂



4階 食堂



談話コーナー



# 感染症対策 感染症流行時の面会



面会室 (相談室)

エントランス廻り平面図

## 【 感染症流行時の面会 】

1. 来訪者の行動範囲をエントランスホールだけに制限
2. エリアを分けた相談室2室を利用しガラス越しに面会  
スピーカーマイクを設置 (家族 → 利用者 →)

# エントランスホール／風除室



風除室



エントランスホール

# 働きやすい環境

---

## □働きやすい環境づくり

### ① 見守りシステムの導入・ICT化

- ➡ 24時間カメラによる見守りと録画
  - ・ 緊急事態の早期発見と、優先順位の判断
  - ・ 介護記録ソフトとの連携による業務省力化
  - ・ 事故発生時のトラブル回避
- ➡ ペーパーレス化の実現

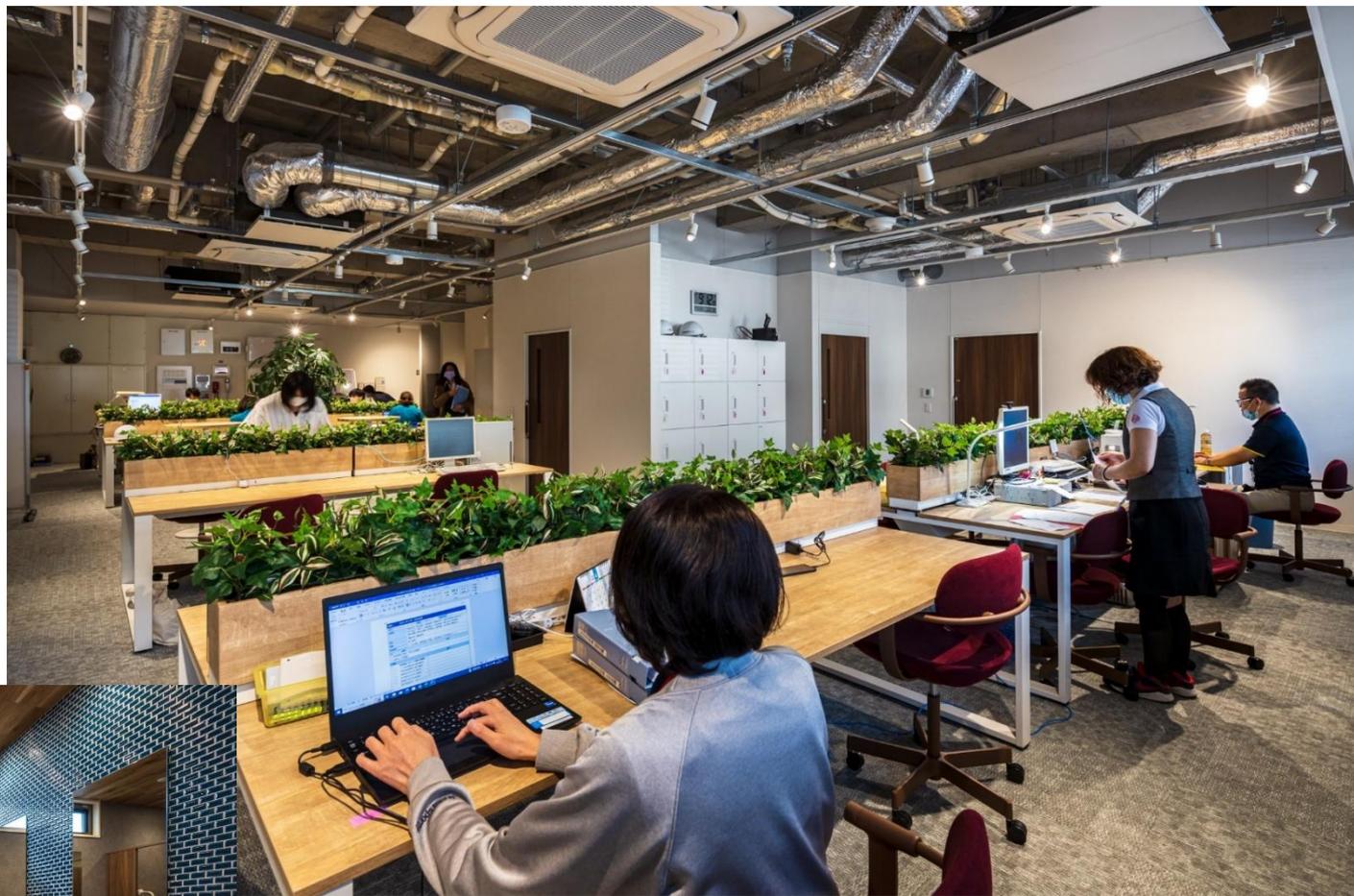
### ② フリーアドレスの事務空間

- ➡ カフェ風のオフィスはスタッフと共同で考案

### ③ 地域交流スペースを利用したフリースペース

- ➡ 現場から離れたところに設けられたスタッフの休憩とコミュニケーションのスペース

# フリーアドレスの事務空間



カフェ風オフィス



女子トイレ

# 地域交流スペースを利用したフリースペース



スタッフのフリースペース



廊下の手洗

# 社会福祉法人 学正会 特別養護老人ホーム ふるさとホーム 大規模改修工事

2025.10 着工 福岡県柳川市



集団ケアから個別ケア／これからの20年を支える

# 計画の概要／法人の概要

## 計画の概要

### 旧ふるさとホーム

1976年	特別養護老人ホーム		
	従来型多床室	100床	
増築	ショートステイ	5床	
1979年			
1989年			
1994年			



### 新ふるさとホーム

2026年 (予定)	特別養護老人ホーム		
	従来型多床室	95床	
	ショートステイ	5床	
	地域交流スペース		

## 法人の概要

### 社会福祉法人 学正会 事業所

高齢	特別養護老人ホーム	ふるさとホーム
	特別養護老人ホーム	よのもと
	特別養護老人ホーム	第2おやさと
	ケアハウス	おやさと
	通所施設	デンナー甘露郷
	小規模多機能	デンナー甘露郷

障害	福祉型障がい児施設	第2白梅
	障がい者支援施設	第3白梅
	障がい者支援施設	健康荘
	障がい者生活支援施設	養徳苑
児童	児童養護施設	白梅学園
	保育園	柳川保育園
	保育園	蒲池保育園

# 老朽建替えによる再生計画の中止

---

老朽建替事業の補助内示を取下げ、大規模改修計画に転換

## □大規模改修計画に切り替えた理由

### ① 利用者の将来需要の減少

➡ 柳川市 利用対象者人口（75才以上）2045年から減少

### ② スタッフの求人需要の減少

➡ 柳川市 労働者人口 2040年 75%、2045年 70%に減少

### ③ 建設費の高騰

➡ 採算計画の再検討 利用者の需要、求人需要

➡ 返済計画の再検討 福祉医療機構：償還期間30年

➡ **長期的な健全経営への懸念、20年の運営継続**

# ふるさとホーム 大規模改修計画のポイント

---

## □改修計画のポイント

### ① 耐震性能の向上

➡ 耐震補強工事／耐震診断済 → 比較的良好

### ② 集団ケアから個別ケア

➡ 生活単位を少数化／105床 → 100床（配置基準の効率化）

### ③ ICT化の強化・推進

➡ 法人内で先駆的な取組／法人全体にICT化を推進

### ④ 地域交流スペースの設置

➡ 法人内の新たな試み（地域共生・貢献）／機能訓練室の改修

➡ スタッフのフリースペース

\* 建替え費用をシステムに変える これからの20年を支える施設

# 現況「ふるさとホーム」の問題点

現況 2階（3階）平面図



現況 1階平面図



## [ 改善すべき点 ]

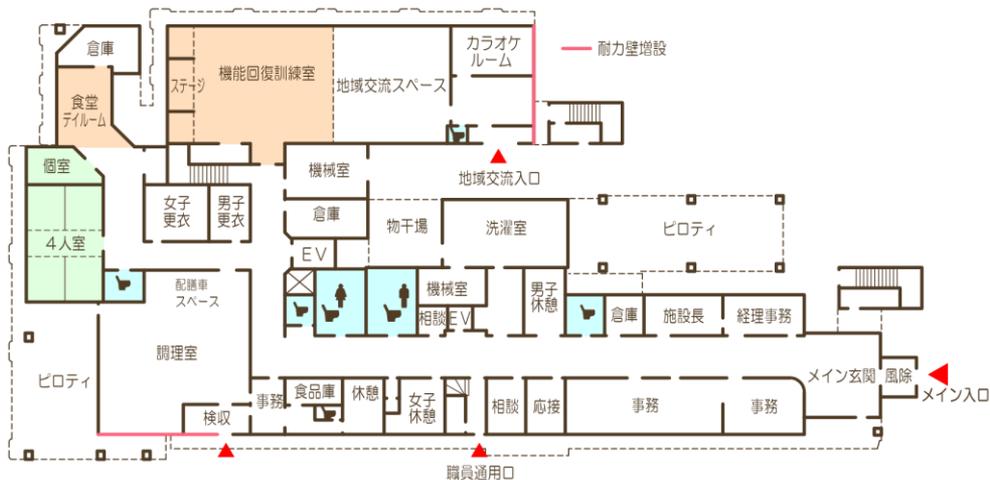
- ① 2階、3階フロアごとの集団ケア
- ② 居室階に食事スペースの確保  
→ デイルーム使用不可
- ③ 集中型トイレ、個所数不足  
→ ポータブルトイレで対応
- ④ 一般浴から介助浴、各階への設置  
→ 大浴槽（改善）の利用は少数
- ⑤ 居室の環境改善
- ⑥ 調理室スペース不足/乾式：木床
- ⑦ 機能訓練室の有効活用
- ⑧ 医務室が居室階にない
- ⑨ 耐震性能の向上
- ⑩ 空調設備など機器の経年劣化
- ⑪ 外壁、防水などの経年劣化  
外壁タイルの浮き・割れ先行工事

# 大規模修繕・改修計画の概要

改修後 2階（3階）平面図



改修後 1階平面図



## [ 改修の概要 ]

- ① 生活単位を2分割、個別ケアに  
→ デイルームを居室に
- ② 生活単位ごとに食堂、スタッフ
- ③ トイレを分散配置、増設
- ④ 大浴槽を個浴、3階に介助浴
- ⑤ 居室のプライバシー確保
- ⑥ 調理室の拡張・木床の改修
- ⑦ 機能訓練室 → 地域交流スペース
- ⑧ 医務室を2階中央に設置
- ⑨ 耐震補強 —
- ⑩ 空調設備など機器の更新
- ⑪ 外壁、防水の改修



# 地域共生社会に向けて

## □ 地域交流スペースの新設

- ① 栄養士による在宅高齢者への栄養指導
- ② 子ども食堂、学習スペース
- ③ 共有の場：ご家族・近隣住人・スタッフ
  - ➔ 居酒屋、カラオケ、イベントほか
- ④ スタッフのフリースペース



学習スペース（イメージ）



フリースペース（イメージ）



共有の場（イメージ）

# まとめ：延命・再生のポイントとトレンド

---

## 老朽建替と大規模改修の判断軸

- ① 躯体の劣化度 → 建物の使用限界
- ② 社会的老朽の度合い → 需要の将来性、改善の可否
- ③ 安定した経営の継続 → 資金計画、採算性

## 延命・再生のトレンド

- ① 建替一択ではない → 躯体の再利用、価値の更新
- ② 設備の機能と更新 → LCC重視、省エネ化
- ③ 働きやすい環境 → ICT化、厚生施設の充実
- ④ 防災対策 → 災害時の運営継続、予防