

## Ⅲ章 改修工事の概算費用の算出

概算費用の算定にあたっては、学校施設を改修し、下記用途へ再整備している類似事例の整備費を参考に、延べ床面積あたりの単価を設定して、延べ床面積を乗ずることで計算する。

なお、改修の内容や備品購入費等をどの程度見込むかによって、実際に整備費が異なることに留意が必要である。  
また、本調査における対象校舎は「特別教室棟（延床面積 1,205 m<sup>2</sup>）」とする。

### 1. 簡易宿泊施設への改修工事の概算費用の算出

#### (1) 算出条件

- ア 可能な限り現施設の間仕切り（教室単位）の活用を想定（スポーツ合宿等の児童・生徒、学生の利用を想定し、複数人の相部屋方式、青少年研修施設の宿泊棟と同程度の機能を想定）
- イ シャワー施設、簡易炊事場、バリアフリー対応トイレ、空調設備の整備を想定
- ウ 余剰スペースに市災害対応備蓄倉庫の整備を想定

#### (2) 算出結果

項目	改修内容	概算費用(千円)	積算根拠
屋根	屋上防水の全面やり替え	6,480	単価×屋上面積 (m <sup>2</sup> )
外壁	爆裂、クラック、タイルの部分補修	1,850	劣化調査より算出
	全面外壁塗装	2,550	単価×外壁面積 (m <sup>2</sup> )
	シーリングの全面やり替え	1,408	単価×シーリング全長 (m)
内装	内部床やり替え	3,515	単価×内部床面積 (m <sup>2</sup> )
	トイレ床乾式化	1,507	単価×トイレ床面積 (m <sup>2</sup> )
電気設備	照明 LED 化 (屋外)	376	単価×箇所 (17 台)
	照明 LED 化 (屋内)	4,124	単価×箇所 (100 台)
衛生設備	便所改修	12,658	一式として算出
	シャワーブース設置 ※ 2	6,220	単価×箇所 (20 台)
空調設備	GHP (ガスヒートポンプ) の個別空調想定	15,568	一式として算出
簡易炊事場	調理機器設備設置 ※ 2	7,000	一式として算出
建設工事計		17,310	建設工事に係る費用の合計
設備工事計		45,947	設備工事に係る費用の合計
合計 (税別) ※ 1		63,257	
EV 増設	EV 本体、設置に伴う建築工事・設備工事共	33,000	一式として算出 (建築工事費 30,000 千円 + 設備工事費 3,000 千円)
合計 (税別)		96,257	

※ 1 千円単位で四捨五入しているため、各費用の合算と合計が合わない場合がある

※ 1 什器費、直接仮設費、共通費（共通仮設費、現場管理費、一般共通仮設費）は別途計上が必要

※ 1 電気（配線・分電盤）、給排水管、浄化槽の改修については別途計上が必要

※ 2 シャワーブース、簡易炊事場の設置に伴う給排水設備、ガス管の増設費用は配置が未確定のため設計段階で別途計上が必要

### (3) 参考事例

自治体	旧学校名	施設概要	改修内容	規模 (㎡)	改修費用 (千円)
神奈川県 山北町	旧清水 中学校	新東名高速道路工事に伴う請負業者の事務所および寄宿舍として利用。教室を間仕切り、作業員の個室を設け、そのほかに浴室、厨房などの整備が行われた。地元との連絡を密にするため請負業者は自治会に加入し、地域振興に積極的に取り組んでいる。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一般教施設を事務所および寄宿舍として利用</li> <li>・ 教室を間仕切り個室を設置</li> <li>・ 浴室、厨房を整備</li> </ul>	1,250	45,000
徳島県 三好市	旧出合 小学校	平成 26 年にコミュニティスペース「ハレとケ珈琲」が始まり、平成 28 年春からは宿泊施設「ハレとケデザインホステル」がスタート。三好市の素晴らしい自然に溶け込むことを目指した活用法で、訪れる人々を癒し、非日常の時間を提供することを心掛けた場づくりを行っている。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ コミュニティスペース及び宿泊施設を整備</li> <li>・ できる限り教室の間取りを変更せず内装などを改修</li> </ul>	1,985	100,000

## 2. サテライトオフィスへの改修工事の概算費用の算出

### (1) 算出条件

- ア 業種としては「サービス業」（広告・調査・情報サービス業、専門サービス業（法律事務所、経営コンサルタント等）、宣伝物制作サービス業など）の利用を想定
- イ 可能な限り現施設の間仕切り（教室単位）の活用を想定
- ウ 東京など大都市オフィスと同水準の I C T 環境を提供することを想定

### (2) 算出結果

項目	改修内容	概算費用(千円)	積算根拠
屋根	屋上防水の全面やり替え	6,480	単価×屋上面積 (㎡)
外壁	爆裂、クラック、タイルの部分補修	1,850	劣化調査より算出
	全面外壁塗装	2,550	単価×外壁面積 (㎡)
	シーリングの全面やり替え	1,408	単価×シーリング全長 (m)
内装	内部床 OA 化	6,026	単価×内部床 OA 化面積 (㎡)
	トイレ床乾式化	1,507	単価×トイレ床面積 (㎡)
電気設備	照明 LED 化 (屋外)	376	単価×箇所 (17 台)
	照明 LED 化 (屋内)	4,124	単価×箇所 (100 台)
	OA フロア化コンセント	2,520	単価×箇所 (126 個) ※8 ㎡に 1 個と想定
衛生設備	便所改修	12,658	一式として算出
空調設備	GHP (ガスヒートポンプ) の個別空調想定	15,568	一式として算出
建設工事計		19,821	建設工事に係る費用の合計
設備工事計		35,247	設備工事に係る費用の合計
合計 (税別) ※ 1		55,068	
EV 増設	EV 本体、設置に伴う建築工事・設備工事共	33,000	一式として算出 (建築工事費 30,000 千円 + 設備工事費 3,000 千円)
合計 (税別)		88,068	

※ 1 千円単位で四捨五入しているため、各費用の合算と合計が合わない場合がある

※ 1 什器費、直接仮設費、共通費（共通仮設費、現場管理費、一般共通仮設費）は別途計上が必要

※ 1 電気（配線・分電盤）、給排水管、浄化槽の改修については別途計上が必要

### (3) 参考事例

自治体	旧学校名	施設概要	改修内容	規模 (㎡)	改修費用 (千円)
愛知県 新城市	旧黄柳野 小学校	職員室や一般教室を一部屋ごと区切り、個別のセキュリティと鍵を設置し、起業したい若者に低廉な価格でオフィスや作業場として貸し出しており、平成 29 年 2 月 1 日現在で 3 社が入居している。共有スペースでは、地元住民と入居者が交流したり、地域活性化イベントを共同開催するなど、地域コミュニティの拠点として活用している。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 教室はそのまま使用</li> <li>・ 各教室に個別の鍵と機械警備を設置。</li> </ul>	1,060	2,780
島根県 浜田市	旧後野 小学校	廃校後公民館として利用していたが、平成 27 年度より施設の一部を㈱ e-F r o n t が事務所として利用開始。事務所は元普通教室 2 部屋を利用し、併設の公民館を利用する地域住民や学生と「ふるさと教育」を目的とした交流を図っており、浜田市の観光を考える勉強会等も開催している。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 掲示板やロッカー等の内装はそのままの状態で使用し、鍵、空調機器を整備し、事務机、椅子、P C 等を新設。</li> </ul>	99.68	3,800
山口県 周防大島 町	旧和田 小学校	平成 26 年 3 月に廃校となった、鉄筋コンクリート造り 2 階建の旧和田小学校の校舎を改装して、I C T 関連企業である㈱ビジコムが、ケーブルテレビの光ケーブル網を活用し、本社機能の一部を分散したサテライト・オフィスとして事業所を開設。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 校舎の教室をそのまま改造して利用。</li> <li>・ 事務所・物流保管室・企画開発ルーム・テレビ会議室等を設置。</li> </ul>	1,352	29,336
高知県 土佐町	旧相川 小学校	一階部分を地域住民の交流の場として、二階部分については移住政策・企業誘致の観点からシェアオフィスとして活用している。二階の四室を独立オフィス、もう一室を会議等で共同利用できるホールとして利用している。また、高速の光回線も整備しており、平成 29 年 2 月現在 4 社が入居している。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 二階部分のみシェアオフィスとして改修</li> <li>・ 改修は照明および内装改修工事、トイレの洋式化、光ファイバ接続工事を実施</li> <li>・ 間取り自体は既存の部屋を利用。</li> </ul>	1,268	28,000

### 3. 1と2を同時に整備する場合における改修工事の概算費用の算出

#### (1) 算出条件

<p>①簡易宿泊施設</p> <p>ア シャワー施設、簡易炊事場、バリアフリー対応トイレ、空調設備の整備を想定</p> <p>イ 余剰スペースに市災害対応備蓄倉庫の整備を想定</p> <p>②サテライトオフィス</p> <p>ア 業種としては「サービス業」（広告・調査・情報サービス業、専門サービス業（法律事務所、経営コンサルタント等）、宣伝物制作サービス業など）の利用を想定</p> <p>イ 東京など大都市オフィスと同水準のICT環境を提供することを想定</p> <p>③共通</p> <p>ア 可能な限り現施設の間仕切り（教室単位）の活用を想定</p> <p>イ 1, 2階部分を簡易宿泊施設、3階部分をサテライトオフィスとして整備</p>
---

#### (2) 算出結果

項目	改修内容	概算費用(千円)	積算根拠
屋根	屋上防水の全面やり替え	6,480	単価×屋上面積 (㎡)
外壁	爆裂、クラック、タイルの部分補修	1,850	劣化調査より算出
	全面外壁塗装	2,550	単価×外壁面積 (㎡)
	シーリングの全面やり替え	1,408	単価×シーリング全長 (m)
内装	内部床やり替え（簡易宿泊施設）【1,2階】	2,110	単価×内部床面積 (㎡)
	内部床 OA 化（サテライトオフィス）【3階】	2,409	単価×内部床 OA 化面積 (㎡)
	トイレ床乾式化	1,507	単価×トイレ床面積 (㎡)
電気設備	照明 LED 化（屋外）	376	単価×箇所（17台）
	照明 LED 化（屋内）	4,124	単価×箇所（100台）
	OAフロア化コンセント	1,020	単価×箇所（51個） ※8㎡に1個と想定
衛生設備	便所改修	12,658	一式として算出
	シャワーブース設置 ※2	6,220	単価×箇所（20台）
空調設備	GHP（ガスヒートポンプ）の個別空調想定	15,568	一式として算出
簡易炊事場	調理機器設備設置 ※2	7,000	一式として算出
建設工事計		18,314	建設工事に係る費用の合計
設備工事計		46,967	設備工事に係る費用の合計
合計（税別） ※1		65,281	
EV増設	EV 本体、設置に伴う建築工事・設備工事共	33,000	一式として算出（建築工事費 30,000千円 + 設備工事費 3,000千円）
合計		98,281	

※1 千円単位で四捨五入しているため、各費用の合算と合計が合わない場合がある

※1 什器費、直接仮設費、共通費（共通仮設費、現場管理費、一般共通仮設費）は別途計上が必要

※1 電気（配線・分電盤）、給排水管、浄化槽の改修については別途計上が必要

※2 シャワーブース、簡易炊事場の設置に伴う給排水設備、ガス管の増設費用は配置が未確定のため設計段階で別途計上が必要