

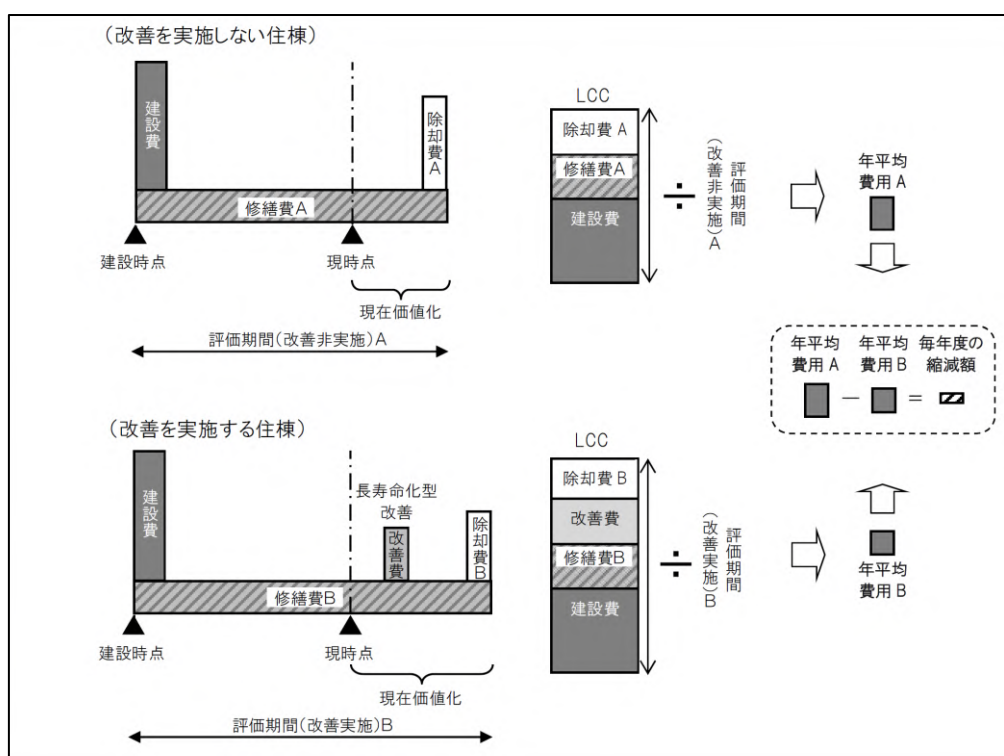
6 ライフサイクルコストとその縮減効果

6-1 ライフサイクルコストについて

ストックの有効活用と事業実施の効果を図る判断材料として、ライフサイクルコストを算出し、予防保全的な管理により公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげるため、年平均改善額（棟別）を算出しその効果を確認する。

$$\text{効果あり} \Rightarrow \text{【年平均LCC(計画前)】} - \text{【年平均LCC(計画後)】} > 0 \text{ 以上}$$

[ライフサイクルコスト(LCC)の算出イメージ]



出典:公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(国土交通省住宅局)

6-2 計画期間内に実施する改善事業の縮減効果

ライフサイクルコストの算出の考え方にに基づき、計画期間中に予定する改善事業のライフサイクルコストを算出した結果から改善効果について整理する。

<長寿命化のための維持管理による効果>

- ・問題が発生してからへの応急的な対応から、適切な時期に予防保全的な耐久性の向上等を図る改善を実施することで、公営住宅等の長寿命化が図られ、コストの縮減につながる。
- ・適切な改善を実施することで、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐことができ、公営住宅等の安全性が確保される。
- ・住宅特性等を踏まえ、重要度に応じた維持管理及び適切な時期での改善を実施することで、効率的な維持管理を行うことができる。

【ライフサイクルコスト算出結果(長寿命化型改善事業)】

番号	種別	住宅名	住棟 番号	構造	管理 戸数	建設 年度	改善事項			ライフサイクルコストの比較			計画期間(R13)に おける活用手法
							長寿命化型			改善前	改善後	年平均 改善後	
							外壁改修	屋上防水	ガス管	(円／年・戸)	(円／年・戸)	(円／棟・年)	
1	市営	西田中住宅	77棟	中耐	24	H14	●	●	—	414,356	317,497	2,324,631	優先的な改善
2	市営	古祖原住宅	51棟	中耐	24	S53	●	●	—	338,335	269,950	1,641,225	優先的な改善
3	市営	古祖原住宅	57棟	中耐	12	S54	●	●	—	320,673	256,624	768,591	優先的な改善
4	市営	古祖原住宅	61棟	中耐	24	S55	●	●	—	316,896	253,550	1,520,310	優先的な改善
5	市営	丸山住宅	58棟	中耐	16	S55	●	●	—	316,896	253,550	1,013,540	優先的な改善
6	市営	丸山住宅	60棟	中耐	30	S55	●	●	●	316,896	256,265	1,818,927	優先的な改善
7	市営	西石ケ口住宅	59棟	中耐	30	S55	●	●	●	316,896	256,265	1,818,927	優先的な改善
8	市営	西石ケ口住宅	65棟	中耐	20	S57	●	●	●	340,428	272,797	1,352,631	優先的な改善
9	市営	新橋町住宅	62棟	中耐	30	S56	●	●	●	347,117	277,941	2,075,282	優先的な改善
10	市営	新橋町住宅	63棟	中耐	30	S57	●	●	●	340,428	272,797	2,028,946	優先的な改善
11	市営	柳原北住宅	64棟	中耐	30	S57	●	●	—	340,428	269,960	2,114,045	優先的な改善
12	市営	新前町住宅	66棟	中耐	16	S57	●	●	●	340,428	272,797	1,082,105	優先的な改善
13	市営	新前町住宅	68棟	中耐	16	S58	●	●	—	347,669	274,970	1,163,187	優先的な改善
14	市営	新前町住宅	69棟	中耐	20	S58	●	●	—	347,669	274,970	1,453,983	優先的な改善
15	市営	新前町住宅	70棟	中耐	20	S59	●	●	—	348,637	275,408	1,464,569	優先的な改善
16	市営	新前町住宅	71棟	中耐	20	S59	●	●	—	348,637	275,408	1,464,569	優先的な改善
17	市営	柳原南住宅	67棟	中耐	20	S58	●	●	—	347,669	274,970	1,453,983	優先的な改善
18	市営	中新田住宅	72棟	中耐	20	S62	●	●	—	343,199	270,726	1,449,464	優先的な改善
19	市営	本村住宅	73棟	中耐	20	H1	●	●	—	301,843	240,489	1,227,063	優先的な改善
20	市営	本村住宅	74棟	中耐	6	H2	●	●	—	323,370	252,763	423,638	優先的な改善
21	市営	勝間住宅	75棟	中耐	6	H4	●	●	—	301,899	240,153	370,476	優先的な改善
22	市営	亀塚住宅	76棟A	高耐	6	H7	●	●	—	433,551	334,038	597,075	優先的な改善
23	市営	亀塚住宅	76棟B	高耐	2	H9	●	●	—	439,984	338,028	203,912	優先的な改善
24	市有	清水川住宅	A	中耐	4	S46	●	●	—	182,217	166,288	63,719	優先的に改善し当面維持管理
25	市有	清水川住宅	B	中耐	4	S48	●	●	—	217,064	181,252	143,248	優先的に改善し当面維持管理
26	市有	中関住宅	-	中耐	2	S50	●	●	—	276,817	225,365	102,902	優先的に改善し当面維持管理