

第6章 長寿命化のための維持管理による効果

6.1 ライフサイクルコストの算出

(1) 算出の基本的な考え方

長寿命化計画に基づき、長寿命化改善事業を実施した公営住宅等についてライフサイクルコスト（以下LCCという。）の削減効果を算出します。

LCCの算出方法は以下の通りです。

① 1棟のLCC改善効果=LCC（計画前）-LCC（計画後）

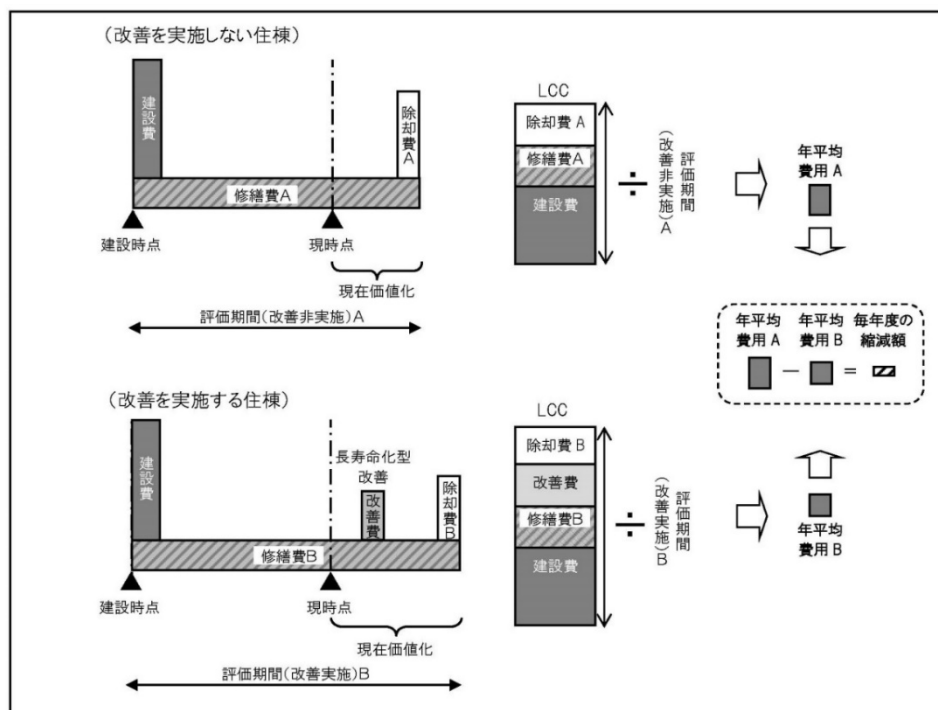
② 【LCC（計画前）】=（建設費+修繕費+除却費）※1/評価期間（改善非実施）

※1 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施しない場合の、建設時点から次の建替えまでに要するコスト

③ 【LCC（計画後）】=（建設費+改善費+修繕費+除却費）※2/評価期間（改善実施）

※2 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施する場合の、建設時点から次の建替えまでに要するコスト

■ ライフサイクルコスト比較のイメージ



「公営住宅等日常点検マニュアルH28年8月（国土交通省住宅局住宅総合整備課）」より

(2) 算出の基本的な考え方

長寿命化改善を実施する各住棟別の LCC の算出結果については、下表の通りです。本計画で改善を実施するとした住棟を対象に長寿命化改善を実施した場合、すべての住棟において、LCC の改善効果は 0 以上という結果となりました。

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	LCC 改善効果 (千円/年)
古城団地	2	24	中層耐火	S53	83.2
	3	32	中層耐火	S54	79.9
	4	32	中層耐火	S55	78.9
	16	2	準耐火平屋建	S41	132.5
	17	2	準耐火平屋建	S41	132.5
	18	4	準耐火平屋建	S41	265.0
	19	4	準耐火平屋建	S41	265.0
	20	4	準耐火平屋建	S41	265.0
	21	4	準耐火平屋建	S41	265.0
	22	4	準耐火平屋建	S43	265.0
	23	2	準耐火平屋建	S43	132.5
永田団地	A	18	中層耐火	S46	46.5
	B	18	中層耐火	S47	58.5
三本松団地	1	4	耐火二階建	S46	39.3
元居団地	3	3	準耐火平屋建	S45	161.9
	4	3	準耐火平屋建	S45	161.9
お茶屋敷団地	A	8	中層耐火	S47	50.9
	B	8	中層耐火	S48	44.0
大久保団地	1	4	準耐火平屋建	S41	215.8
	2	4	準耐火平屋建	S41	215.8
	3	4	準耐火平屋建	S41	215.8
	4	4	準耐火平屋建	S41	215.8
	8	4	準耐火平屋建	S48	215.8
	9	4	準耐火平屋建	S48	215.8
	10	2	準耐火平屋建	S48	107.9
大地団地		8	中層耐火	S47	50.4
		8	中層耐火	S48	43.5

6.2 維持管理による効果のまとめ

(1) 予防保全的な維持管理

従来の対症療法型の維持管理から、定期的な点検を実施し、公営住宅等のストックの状況を把握した上で、適切な時期に予防保全的な修繕及び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、LCCの縮減につながります。

また、定期点検により現状を把握しながら、適切な修繕や改善を実施することで、公営住宅等の安全の確保を図ることができます。

(2) 事業の実施によるライフサイクルコストの改善効果

長寿命化型改善事業を実施する住棟を対象としてLCCの改善効果を算出したところ、全ての住棟において、LCCの改善効果はプラスとなり、整備による改善効果が期待できる結果となりました。