

第7章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

(1) LCC 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する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。）の縮減効果を算出します。

LCC の算出方法は以下の通りです。

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までに要するコスト

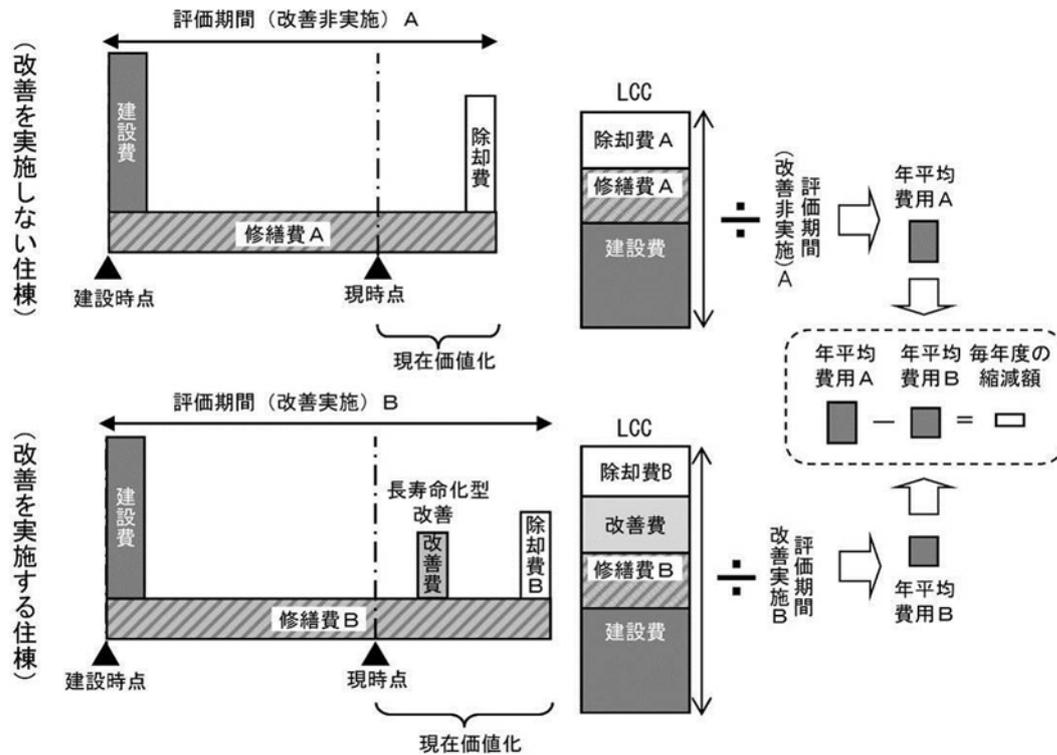


図 7-1 ライフサイクルコスト比較のイメージ

出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成 28 年 8 月）

(2) LCC 算出の結果

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。

表 7-1 LCC 算出の結果

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	LCC 改善効果 (千円/戸・年)
お茶屋敷団地	A	8	中層耐火	S47	28.8
	B	8	中層耐火	S48	34.1
大地団地	—	8	中層耐火	S47	34.6
	—	8	中層耐火	S48	28.9

(3) 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、ライフサイクルコストの縮減につながります。
- 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。
- 公営住宅等の建設年度や構造等を踏まえ、重要度に応じた維持管理を実施することで、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することができます。

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、すべての住棟において、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。

第8章 計画の実現に向けて

(1) 個別団地の実施計画の策定

各団地の具体的なストック活用・維持管理にあたっては、本計画で策定した方針をもとに、周辺状況や敷地条件、住棟・住戸の状況の調査・分析などを十分に行った上で、個別団地の実施計画を策定する必要があります。

併せて、入居者の変化、周辺に不足している施設などの地域ニーズを把握しつつ、団地単体だけでなく総合的な市街地整備の観点や仮移転先となる住宅の確保など、円滑な事業の実現に向けた課題・対応方策を検討していくことが必要です。

(2) 事業推進体制の強化

予防保全的な取り組みにより、公営住宅の良好な居住環境を保全していくためには、これまでで中心であった建替事業に加え、定期点検や日常的な維持管理、修繕、改善等に関する事業の重要性が高まるとともに、これらに関わる業務量が増大することとなります。

従って、公営住宅等ストックに係る事業の効果的・効率的・継続的推進のために、担当職員や組織を確保するなど、事業実施体制の強化を図ることが求められます。

(3) 国や長崎県の住宅政策に応じた計画推進

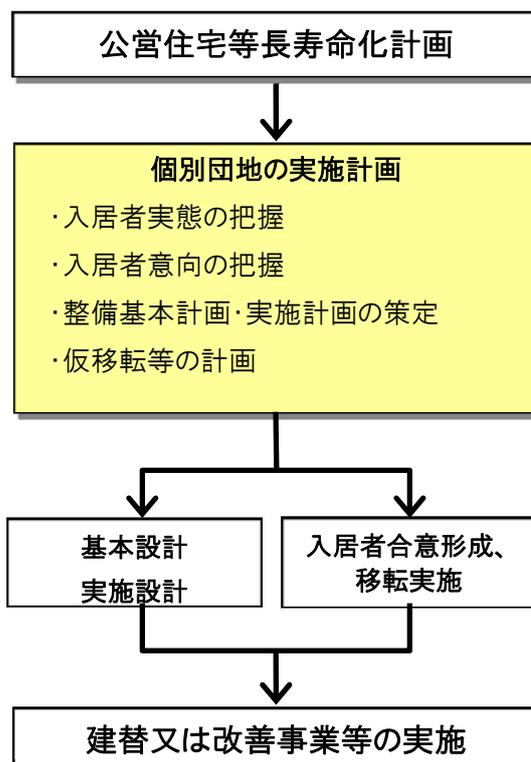
国や県における制度や事業の枠組みについて、その動向を注視しながら計画を推進することが求められます。

従って、国や県における住宅政策の方向性が変更された場合などは、本市においても必要に応じて計画の見直しや関係先へ働きかけを行います。

(4) 事業実施への合意形成

1) 入居者との合意形成

事業実施の過程では、入居者の理解と協力が重要であり、入居者に対する情報提供と入居者の要望の把握が必要となります。このため、入居者全体を対象とした事業説明会の実施、パンフレット配布等による事業説明等を行い、合意形成に努めます。



2) 低所得者への配慮

建替事業を実施する団地では、低所得者の世帯も多く、家賃負担の上昇に対しての抵抗感が高いと考えられることから、再入居等の希望など入居者のニーズを把握した上で事業を推進します。

3) 高齢者、少人数世帯等への配慮

近年、高齢単身者世帯、2人世帯、ひとり親と子どものみの世帯等の少人数世帯や高齢者のみの世帯が増加しており、建替事業を実施するにあたり、バリアフリー対応住宅や少人数向けの間取りなどに配慮して事業を推進します。

(5) 住宅セーフティネットの強化

公営住宅の担う住宅セーフティネットとしての機能を維持していくため、公営住宅の適正な供給・管理を行うとともに、民間賃貸住宅等の空き室を活用した入居を拒まない賃貸住宅の登録制度を柱とする新たな「住宅セーフティネット制度」の活用に向けて、民間事業者との連携を推進します。

(6) 事業費の縮減

本計画をより効率的に推進していくために、下記のような考え方のもと事業費の縮減に努めます。

1) 設計の標準化・改善メニューのパターン化

住宅需要を見据えた型別供給や規格部品の採用を図りつつ、設計の標準化を促進することにより、住宅の質の安定とコスト縮減を図ります。

また、改善メニューをパターン化させて、設計や施工の効率化を図ることで事業費の縮減に努めます。さらに、入居者の仮移転が必要となる住戸内等の改善を行う場合は、住棟単位でまとめて行うのではなく、空家になった時に随時行うなど、事業実施のタイミングを工夫することで、事業費の縮減に努めます。

2) 性能発注方式の導入・合理化工法の採用

一定の性能条件の下に設計・施工を一体的に発注することにより、民間施工業者が独自に開発した低コストの工法の導入を図る発注方式の導入や、躯体のプレキャストコンクリート化等による合理的工法の採用を進めることで事業費の縮減を図ります。

3) 事業の効率的な推進

合意形成から施工まで含めた事業の進捗を適切に管理することで事業費の縮減を効率的に推進します。

壹岐市公営住宅等長寿命化計画

発行年月：令和7年6月改訂

発行者：壹岐市

所在地：〒811-5521 壹岐市勝本町西戸触 182 番地 5

T E L : 0920-42-1112

F A X : 0920-42-1116