第８章 長寿命化のための維持管理による効果の算出

８－１ 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、長寿命化改善を実施した場合としない場合とのライフサイクルコスト（以下「LCC」という。）の比較を行い、LCCの縮減効果を算出する。

LCCの算出方法は以下の通り

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 50年※2（改善非実施）

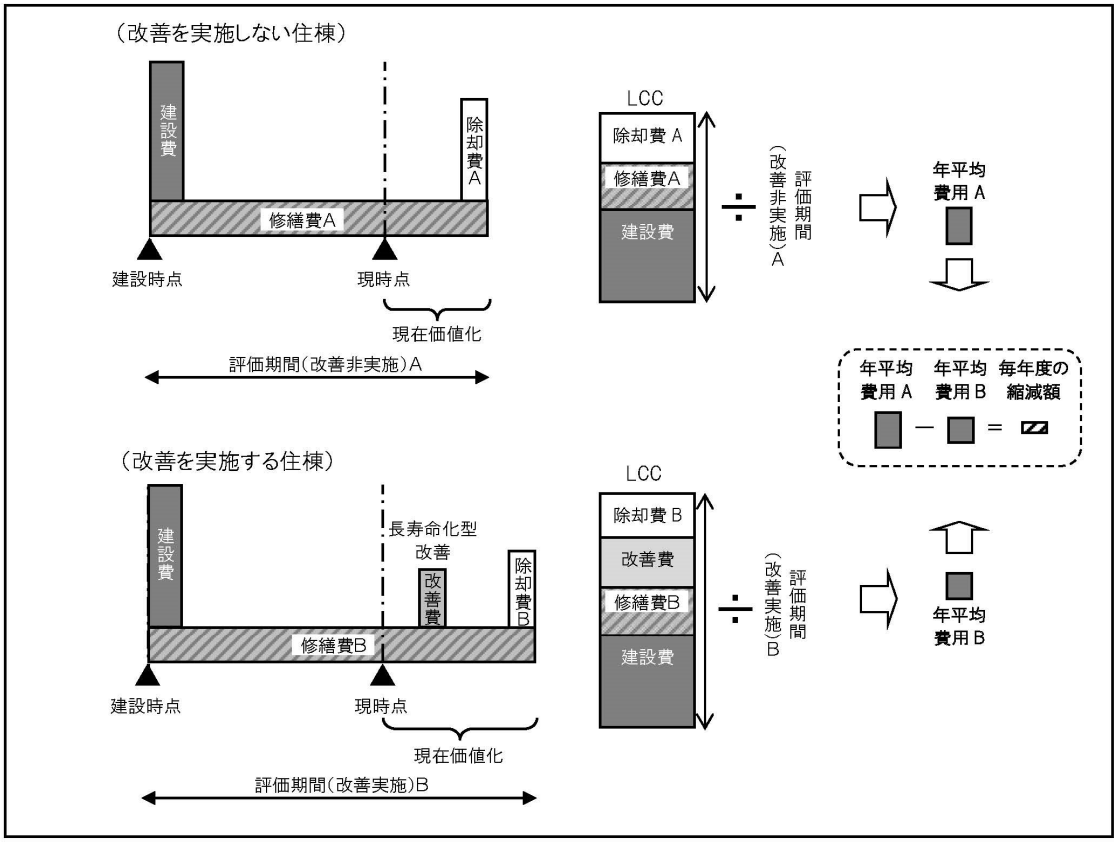
※1 大村市営住宅長寿命化計画に基づく改善事業を実施しない場合の建設時点から次回の建替えまでに要するコスト

※2 建設後50年経過している池田アパート イ棟、ロ棟、ハ棟については、55年とする。

③ 【LCC（計画後）】＝（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）※3／評価期間 70年（改善実施）

※3 大村市営住宅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回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



「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）　平成 28 年 8 月国土交通省住宅局住宅総合整備課」より

２．ライフサイクルコストの算出結果

LCCの算出結果については、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課）により、【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧に示す。

算出結果は、長寿命化改善を実施することによる１棟当たりの１年間におけるコストの縮減金額となる。

８－２ 維持管理によるライフサイクルコストの縮減効果

１．予防保全的な維持管理等の実施による効果

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、市営住宅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、市営住宅の長寿命化及びLCCの縮減を図る。

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市営住宅の安全を図る。

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のLCCの改善効果を算出したところ、どの住棟においてもLCCの改善効果は０以上となり、整備による改善効果が期待できる。

大村市営住宅長寿命化計画

問い合わせ：大村市 都市整備部 建築課　〒856-8686 長崎県大村市玖島 1 丁目 25 番地