

## 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市営住宅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 1棟のLCC改善効果=LCC（計画前）-LCC（計画後）

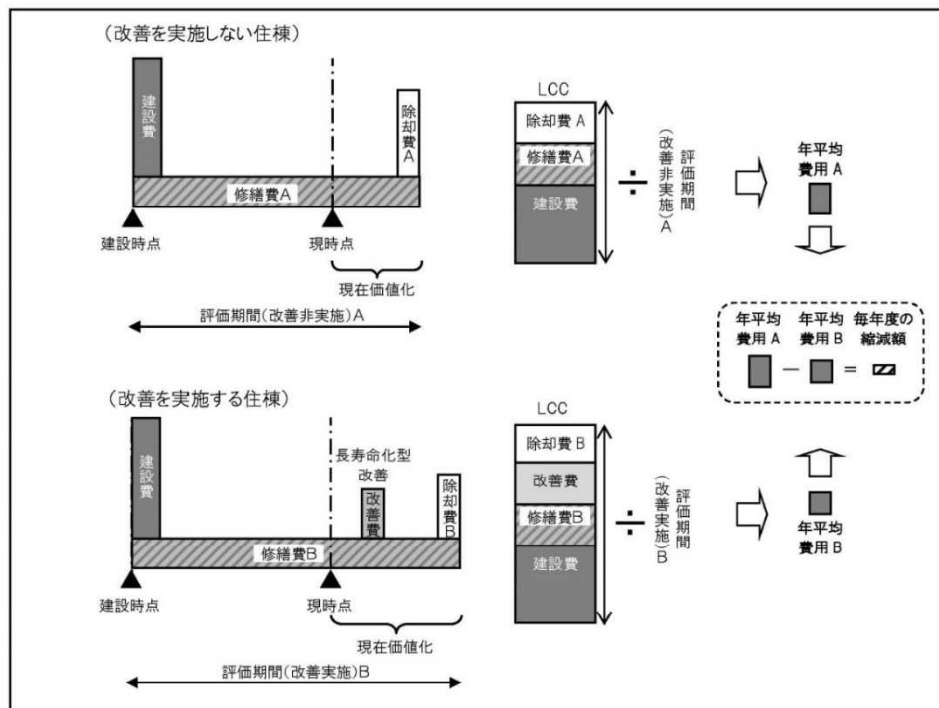
② 【LCC（計画前）】=（建設費+修繕費+除却費）※1/評価期間（改善非実施）

※1 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

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 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



「市営住宅等日常点検マニュアル平成28年8月（国土交通省住宅局住宅総合整備課）」より

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、LCCの改善効果は、森崎アパートの一部を除き0以上という結果となり、マイナスの結果となった住棟は以下のとおりです。

住棟		LCC縮減効果(戸/年)	対応方針
森崎アパート	F棟	-63,967	建替
森崎アパート	G棟	-55,748	建替
森崎アパート	J棟	-62,345	建替
森崎アパート	L棟	-60,120	建替
森崎アパート	M棟	-60,120	建替
森崎アパート	N棟	-59,588	建替
森崎アパート	O棟	-60,521	建替
森崎アパート	P棟	-60,521	建替
森崎アパート	R棟	-58,574	建替
森崎アパート	S棟	-58,574	建替
森崎アパート	T棟	-58,574	建替
森崎アパート	U棟	-56,365	建替

## 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、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、市営住宅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、上記の表に記載住棟において、LCCの改善効果はマイナスとなり、整備による改善効果が期待できない結果となった。

当該住棟については、入居者を森崎アパートの他住棟等への移転をすすめる等の検討、及び今後の森崎アパートの全体のあり方について検討していきます。