

第7章 ライフサイクルコスト（LCC）

- 1 ライフサイクルコスト（L C C）とその縮減効果の算出の考え方
- 2 L C Cの算出結果
- 3 L C Cの縮減効果の算出結果

1 ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出の考え方

建替事業を行う住棟はライフサイクルコスト（以下、「LCC」という。）を、長寿命化型改善事業を行う住棟はLCCの縮減効果を、それぞれ策定指針に基づき以下の考え方により算出します。

【建替事業を行う住棟のLCC算定】

$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})$ 〔単位 千円/棟・年〕

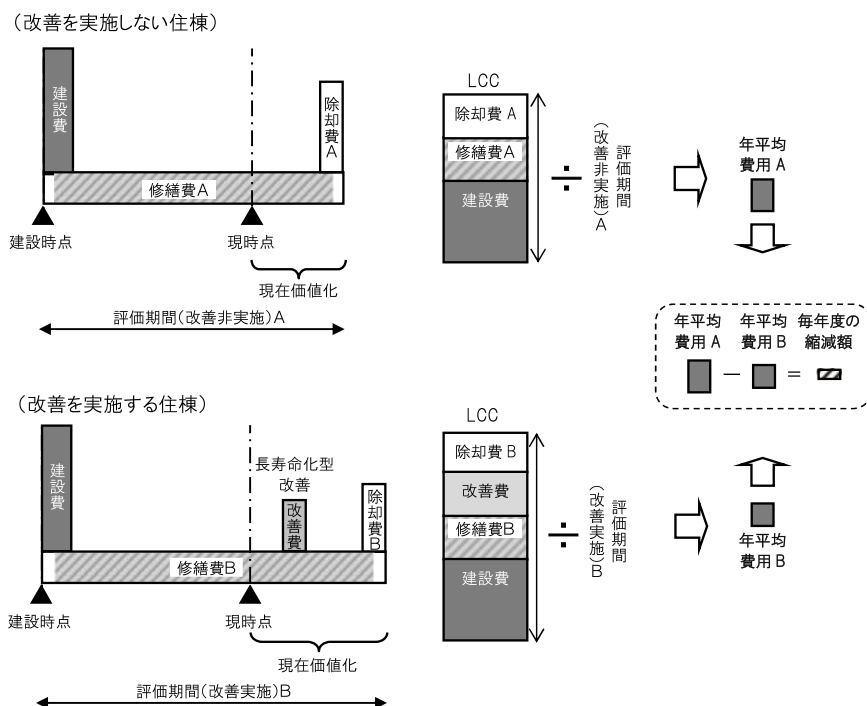
【長寿命化型改善事業を行う住棟のLCC算定】

① 1 棟のLCC縮減効果 = ②LCC（計画前）－ ①LCC（計画後）

②LCC（計画前）=（建設費＋修繕費＋除却費）／評価期間（改善非実施）

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

※①～③の単位は〔千円／棟・年〕



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）

図7-1 LCCの算出イメージ

- ・ 建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
(長寿命化型改善事業は、建設当時の標準建設費×公営住宅法施行規則第23条の率)
 - ・ 改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額※
 - ・ 修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額※。策定指針で示されている修繕費乗率を建設費に乘じて算定される累積修繕費
 - ・ 除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額※
- ※将来的に発生する改善費、修繕費、除却費は、社会的割引率（4%）を適用して、現在価値化し算出

2 L C C の算出結果

計画期間内に実施する建替事業について、L C C の算出結果を以下に示します。

表 7 - 1 L C C の算出結果

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	LCC (千円/ 棟・年)
大川	3	62	RC	R4	28,374
大川	4	42	RC	R5	19,457
西部地区改良	1	25	RC	R9	12,968
西部地区改良	2	25	RC	R9	12,968
集約用	1	25	RC	R12	12,968
集約用	2	25	RC	R12	12,968

3 L C C の縮減効果の算出結果

計画期間内に実施する長寿命化型改善事業について、L C C の縮減効果を以下に示します。

表 7 - 2 L C C 縮減効果の算出結果

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	LCC 縮減効果 (千円/ 棟・年)	団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	LCC 縮減効果 (千円/ 棟・年)
青柳	1	27	耐火	H1	3,256	深堀	1	20	耐火	S60	2,436
港 3 丁目B	1	24	耐火	S47	892	深堀	2	25	耐火	S60	2,970
田家A	1	24	耐火	H2	2,039	深堀	3	24	耐火	S57	3,031
田家A	2	16	耐火	H2	1,388	深堀	4	20	耐火	S58	2,476
田家A	3	20	耐火	H4	1,837	深堀	5	24	耐火	S58	3,001
田家A	4	30	耐火	H3	1,806	深堀	6	20	耐火	S57	2,596
田家A	5	20	耐火	H4	1,810	深堀	7	8	耐火	S60	769
田家A	6	20	耐火	H4	1,783	深堀	8	16	耐火	S61	1,885
田家A	7	20	耐火	H4	1,810	深堀	9	24	耐火	S56	2,964
田家A	8	30	耐火	H4	2,723	深堀	10	24	耐火	S59	2,997
田家A	9	16	耐火	H4	1,458	深堀	11	22	耐火	S59	2,789
田家A	10	16	耐火	H3	1,312	湯浜	2	106	耐火	S49	7,468
田家A	11	16	耐火	H3	1,363	湯浜	3	105	耐火	S49	10,532
田家A	12	24	耐火	S62	2,310	旭岡	1-25	16	耐火	S61	1,715
田家A	13	16	耐火	S63	1,435	旭岡	1-26	16	耐火	S61	1,711
田家A	14	24	耐火	S63	2,276	旭岡	1-27	24	耐火	S59	2,555
田家A	15	16	耐火	H1	1,365	旭岡	1-28	24	耐火	S57	2,507
田家A	16	12	耐火	H1	1,039	旭岡	3-10	16	耐火	S56	1,646
田家A	17	12	耐火	H1	1,056	旭岡	3-12	24	耐火	S56	2,354
田家A	18	20	耐火	H2	1,779	旭岡	3-13	16	耐火	S58	1,668
田家A	19	20	耐火	H1	1,760	旭岡	3-14	24	耐火	S56	2,391
田家A	20	20	耐火	S62	1,974	旭岡	3-16	24	耐火	S56	2,430
						本通	1	24	耐火	S51	1,300
						本通	2	24	耐火	S52	1,375
						美原 1 丁目	1	46	耐火	S53	6,139
						本町モデル	1	16	耐火	S58	1,686
						弥生(特公賃)	1	30	耐火	H9	3,101

※旭岡団地は、集約時の移転先として改善事業を行うため、移転対象の入居者の意向を踏まえ、1 丁目または 3 丁目のいずれかの住棟を改善対象とする。

