

第6章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

新指針に示されている LCC 算出の考え方にに基づき、LCC 算定プログラムを活用し、「建替」と判定した住棟については LCC、「改善」判定とした住宅のうち「長寿命化型改善」、「全面的改善」と判定した住棟については LCC の縮減効果を算出します。

1. 建替事業における LCC

3 次判定の結果、「建替」判定した住宅における LCC を算出します。

なお、「木造」、「簡易耐火」住宅の LCC は、指針と共に配布された LCC 算出プログラムにて「中耐階段室型」と設定の上、算出を行います。

「建替」と判定した住棟の LCC の合計は 53,914 千円／年となりました。

2. 改善事業における LCC の縮減効果

3 次判定の結果、「長寿命化型改善」と判定した住宅の LCC の縮減効果を算出します。

以下の設定条件において、各住棟における改善の内容で長寿命化改善を実施する場合としない場合における「建設から除却までに要する年当たりのコスト」を比較して縮減効果の有無を判断します。

「LCC 縮減効果」がプラス（1 円以上）であれば、改善事業への投資が適切であると判断します。

「改善」事業における LCC 縮減額の合計は 9,625 千円／年となりました。

表 改善事業における LCC 縮減額の算出

算出項目	内容
A：計画前 LCC	耐火構造の住棟を 50 年間活用する前提で、活用期間における「建設費」、「修繕費」、「除却費」で構成する年間の平均コスト
B：計画後 LCC	耐火構造の住棟を長寿命化させ 70 年間活用する前提で、活用期間における「建設費」、「改善費」、「修繕費」、「除却費」で構成する年間の平均コスト
年平均縮減額	$A - B$ で求められる長寿命化改善事業の年間平均縮減額（実施時期の異なる事業の費用と便益を比較するため、現在価値で算出）