

第5章 計画期間中の事業まとめ

1 長寿命化のための事業実施予定一覧

第3章で決定した団地別、住棟別、年度別の事業手法に基づき、計画期間内に実施する事業を次のとおり様式1～様式3に定める。

事業主体名: 高槻市

住宅の区分: 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃(公共供給) 改良住宅 その他()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		計画修繕・改善事業の内容												LCC 縮減効果 (千円/年)	備考
					法定 点検	法定 点検に 準じた 点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12				
春日 住宅	1号棟	6	RC造	S49		R3								複層仕上塗材修繕・鉄部修繕	アスファルト露出断熱防水修繕			-		
	2号棟	6	RC造	S49		R3												-		
川西 住宅		54	RC造	H19	R3			空調設備修繕・消防用設備修繕					給湯器改修・LED照明改修	塗膜防水修繕・長尺金属板修繕・複層仕上塗材修繕・タイル張り修繕・鉄部修繕・アルミ製建具修繕・鋼製建具修繕・給水ポンプ更新			排水ポンプ修繕	-		
新 富寿栄 住宅 (仮称)	第1工区 住棟 (仮称)	約 90	RC造	R5	R7													-		
	第2工区 住棟 (仮称)	約 230	RC造	R7	R9													-		

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名: 高槻市

住宅の区分: 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃(公共供給) 改良住宅 その他()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規整備 又は建替 予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検			
富寿栄住宅	1号棟	36	RC造	S37	R3		R3~R8	第1工区住棟: 25,684 第2工区住棟: 60,662	320戸 への 集約建替え (第1工区住 棟:約90戸、 第2工区住 棟:約230戸)
	2号棟	36	RC造	S38	R3		R3~R8		
	3号棟	28	RC造	S38	R3		R3~R8		
		12	RC造	S39	R3		R3~R8		
	4号棟	20	RC造	S40	R3		R3~R8		
	5号棟	20	RC造	S41	R3		R3~R8		
	6号棟	20	RC造	S41	R3		R3~R8		
	7号棟	28	RC造	S42	R3		R3~R8		
	8号棟	12	RC造	S42	R3		R3~R8		
		20	RC造	S43	R3		R3~R8		
	9号棟	24	RC造	S43	R3		R3~R8		
	10号棟	32	RC造	S44	R3		R3~R8		
	11号棟	12	RC造	S42	R3		R3~R8		
	14号棟	20	RC造	S47	R3		R3~R8		
	15号棟	40	RC造	S47	R3		R3~R8		
	16号棟	10	RC造	S51	R3		R3~R8		
		20	RC造	S51	R3		R3~R8		
	17号棟	30	RC造	S51	R3		R3~R8		
	18号棟	12	RC造	S57	R3		R3~R8		
	19号棟	24	RC造	S58	R3		R3~R8		

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧(集会所・遊具等)

事業主体名: 高槻市

住宅の区分: 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃(公共供給) 改良住宅 その他()

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考
			法定 点検	法定 点検に 準じた 点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
川西 住宅	集会所	H19		R3											-	
新 富寿栄 住宅 (仮称)	集会所	R8		R10											-	

2 ライフサイクルコストの算出

建替事業を実施する富寿栄住宅について、ライフサイクルコストを算出する。

$$LCC = \text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}$$

建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費

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。建替住宅においては必要とされる安全性、居住性等を備えたものが建設されるので、改善費は発生しないものと設定する。

修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき、建設工事費に修繕費乗率を乗じて算定する。

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。延床面積×33 千円/㎡により算出する。

新・富寿栄住宅 第1工区住棟（仮称）			
			備考
①	管理期間	70 年	高層耐火
②	建設費	1,417,978 千円	
③-1	修繕費	1,340,910 千円	
③-2	修繕費（現在価値化）	367,718 千円	社会的割引率 4%/年で現在価値化
④	改善費	0 千円	
⑤-1	除却費	182,506 千円	延床面積 5,530.51 ㎡×33 千円/㎡
⑤-2	除却費（現在価値化）	12,189 千円	社会的割引率 4%/年で現在価値化
⑥	LCC	1,797,885 千円	②+③-2+④+⑤-2
	LCC（年単位）	25,684 千円/年	⑥÷①
新・富寿栄住宅 第2工区住棟（仮称）			
			備考
①	管理期間	70 年	高層耐火
②	建設費	3,346,357 千円	
③-1	修繕費	3,164,482 千円	
③-2	修繕費（現在価値化）	867,797 千円	社会的割引率 4%/年で現在価値化
④	改善費	0 千円	
⑤-1	除却費	482,643 千円	延床面積 14,625.57 ㎡×33 千円/㎡
⑤-2	除却費（現在価値化）	32,234 千円	社会的割引率 4%/年で現在価値化
⑥	LCC	4,246,388 千円	②+③-2+④+⑤-2
	LCC（年単位）	60,662 千円/年	⑥÷①