

熊取町営住宅維持管理計画 (長寿命化計画)

令和 7 年 3 月更新

(平成 2 8 年 3 月策定)

熊取町都市整備部まちづくり計画課

目次

1. 町営住宅長寿命化の背景・目的	1
1－1 背景	1
1－2 目的	1
1－3 計画の位置づけ	2
2. 計画期間	3
3. 町営住宅の状況	4
3－1 町営住宅の概要	4
3－2 入居者の状況等	6
3－3 公的賃貸住宅の状況	11
4. 長寿命化に関する基本方針	12
4－1 ストックの状況把握及び日常的な維持管理方針	12
4－2 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針	12
5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	13
5－1 計画の対象	13
5－2 事業手法の選定フロー	13
5－3 公営住宅等の需要見通しに基づく将来の必要ストック量の推計	14
5－4 町営住宅における目標戸数の検討	20
5－5 団地別・住棟別の事業手法の選定	21
6. 点検の実施方針	32
7. 計画修繕の実施方針	33
8. 改善事業の実施方針	34
9. 建替事業の実施方針	35
10. 長寿命化のための事業実施予定一覧	36
11. ライフサイクルコストとその縮減効果	38
12. 計画の実現に向けて	48

1. 町営住宅長寿命化の背景・目的

1-1 背景

全国的に公営住宅は、築 30 年以上の老朽化した住宅ストックを大量にかかえており、長寿命化の視点を含めた効率的な更新計画等の策定が必要不可欠となっている。そのような中、国の住宅施策については、平成 18 年 6 月に「住生活基本法」の制定を機に、少子高齢化社会、人口減少社会の到来、住宅ストックの量の充足等を踏まえて、「量」の確保から「質」の向上を図る施策へと大きく転換が図られている。

本町においては、平成 13 年 3 月に「熊取町営住宅ストック総合活用計画」を策定し、10 年間（計画期間：平成 13 年度～平成 22 年度）の町営住宅ストックの活用方針を示し、町営住宅ごとに廃止、建替の手法を選定し、ストック計画に基づき平成 16 年度から平成 21 年度にかけて町営大原住宅建替事業を実施した。加えて、平成 28 年に「熊取町営住宅維持修繕計画（長寿命化計画）」を策定し、町営住宅の効率的かつ効果的な管理運営を推進してきたが、長寿命化計画の計画期間満了を迎えることから本計画の見直しが必要となっている。

国においても平成 28 年 8 月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（以下「改定指針」という。）を策定し、公営住宅等の長寿命化への取り組みを通じたライフサイクルコスト（維持管理費用）縮減のために、以下の観点での取り組み強化が求められている。

- ①定期的な点検等の確実な実施やその結果を踏まえた早期の修繕の実施
- ②計画的な修繕による予防保全的管理の実施
- ③長寿命化に資する改善事業の実施

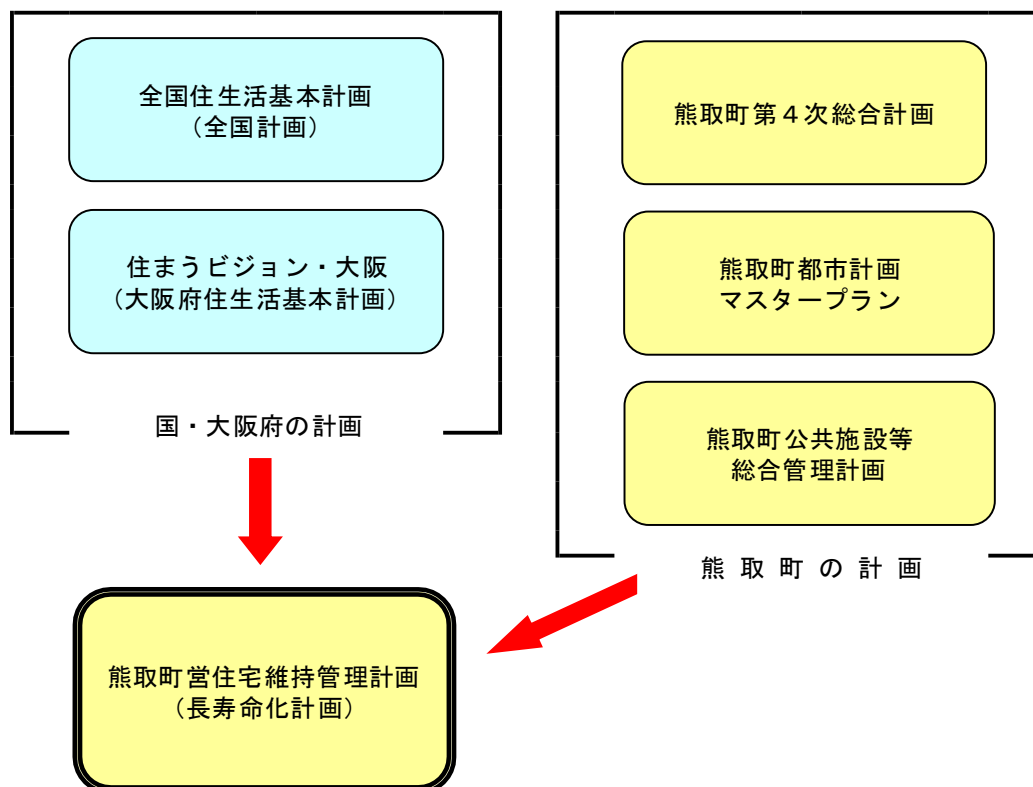
1-2 目的

本計画は、町営住宅の適切なマネジメントを行うべく、適切な点検、修繕データ管理等を行い、町営住宅の状況や将来的な需要見通しを踏まえ、効率的・効果的な事業手法を選定するとともに、長寿命化のための事業実施予定一覧を作成することにより長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進しライフサイクルコスト（LCC）縮減等をめざすものである。

1-3 計画の位置づけ

本計画は、「熊取町第4次総合計画」、「熊取町都市計画マスタープラン」、「熊取町公共施設等総合管理計画」等の上位計画や財政運営との整合を図りながら、今後の町営住宅の整備や管理に関する方針を示すものである。

図 1-1



2. 計画期間

計画の期間は、令和7年度から令和16年度までの10年間とする。

ただし、計画期間の途中であっても、社会情勢の変化、事業の進捗状況などに応じて、見直しを行うこととする。

3. 町営住宅の状況

3-1 町営住宅の概要（令和7年3月末時点）

本町の町営住宅は、平成17年度から21年度にかけて、老朽化した木造住宅から鉄筋コンクリート造への建替えを完成させている。棟数は3棟であり、管理戸数の合計90戸（2DK30戸、3DK60戸）である。

建物はいずれも、鉄筋コンクリート造5階建てであり、エレベーター完備のバリアフリーに対応した住宅となっている。

敷地は、外環状線沿いに位置し、JR阪和線熊取駅にも近く、さらに、周辺に町役場や図書館が立地するなど町内でも極めて利便性の高い場所である。

図3-1

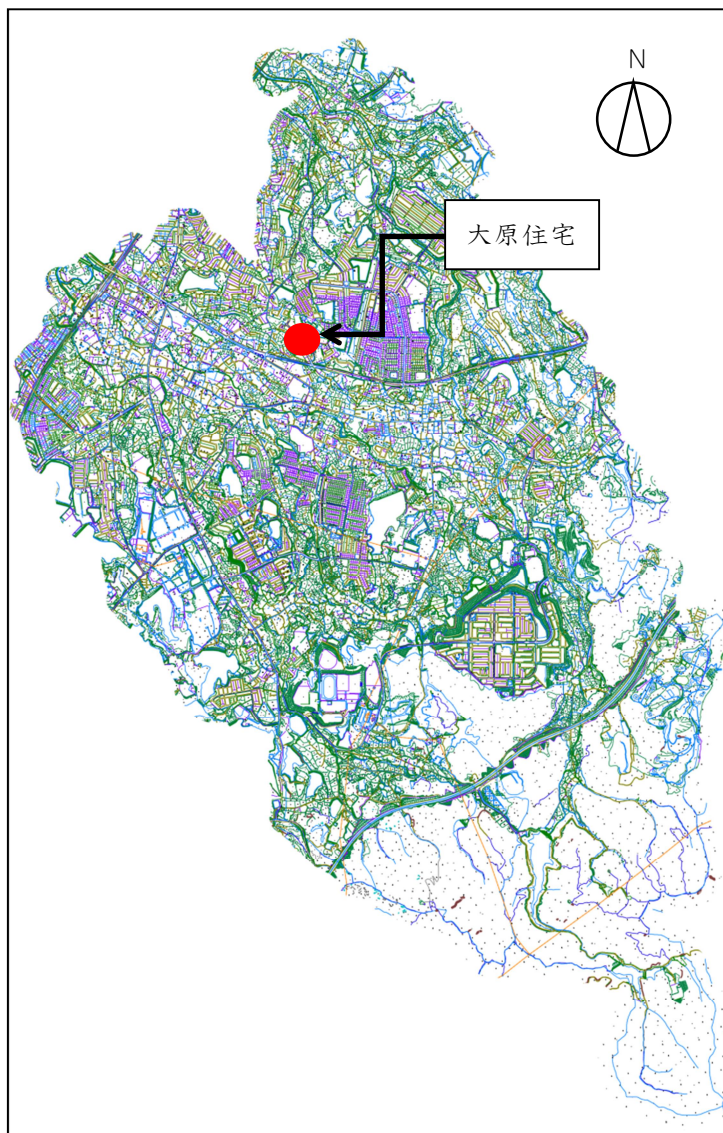


図 3 - 2

大原住宅					所在地	熊取町野田3丁目		
立 地 条 件	都 市 計 画	市街化区域	市街化区域					
		用途地域	第1種中高層 住居専用					
		建ぺい率	60%					
		容積率	200%					
基 盤 整 備	道路幅員		12.0m		状 況 付 属 施 設 の	集会所 (延床面積)	157.94 ㎡	
	給水方式		加圧式			駐 車 場	90 台	
	下水方式		公共下水			駐 輪 場	132 台	
	ガス供給方式		LPG集中方式					
住 宅 建 築 概 要	棟番号	完成年度	階数	構 造	住 戸		管 理 戸 数	延 床 面 積
					タイプ	面積 (㎡)		
	1	H17 年	5	RC 造	2DK	52.6	10	1,615.32 ㎡
					3DK	62.6	15	
	2	H19 年	5	RC 造	2DK	52.6	15	2,612.53 ㎡
					3DK	62.6	25	
	3	H21 年	5	RC 造	2DK	52.6	5	1,699.78 ㎡
					3DK	62.6	20	

仕 様	棟 番 号			1・2・3棟
	軀 体 ・ 外 壁	外壁(主要部分)		コンクリート打放しの上 吹付タイル
		屋根・屋上		金属鋼板屋根
		床	バルコニー	防 水モルタル 金コテ押え
			廊下・階段室	防 水モルタル 金コテ押え
		手すり・ 立上り	バルコニー	アルミ手摺
			廊下・階段室	アルミ手摺
		窓		アルミサッシ
	玄関扉		鋼製扉	

3-2 入居者の状況等

1. 入居者の状況（年齢、世帯人員別、収入状況 等）

①入居の状況

町営住宅の入居率は、どの棟も 95%を超えている。

表 3-1 町営住宅入居者数の状況

住宅名		管理戸数	入居戸数	入居率
大原住宅	1棟	25	24	96.00%
	2棟	40	39	97.50%
	3棟	25	24	96.00%
合計		90	87	96.67%

令和 6(2024)年 3 月末時点

②世帯主の年齢

町営住宅の世帯主の年齢は、65 歳以上が 59.8%と半数を超えている。

表 3-2

住宅名		20～ 29 歳	30～ 39 歳	40～ 49 歳	50～ 59 歳	60～ 64 歳	65～ 69 歳	70 歳 以上	世帯数 合計	65 歳以上の 世帯主が 占める割合
大 原 住 宅	1 棟	0	1	2	5	0	2	14	24	66.7%
		0.0%	4.2%	8.3%	20.8%	0.0%	8.3%	58.3%	100.0%	
	2 棟	1	2	3	5	4	4	20	39	61.5%
		2.6%	5.1%	7.7%	12.8%	10.3%	10.3%	51.3%	100.0%	
	3 棟	1	3	5	2	1	2	10	24	50.0%
		4.2%	12.5%	20.8%	8.3%	4.2%	8.3%	41.7%	100.0%	
合計		2	6	10	12	5	8	44	87	59.8%
		2.3%	6.9%	11.5%	13.8%	5.7%	9.2%	50.6%	100.0%	

令和 6(2024)年 3 月末時点

③世帯構成

町営住宅入居者の世帯構成では、高齢单身と複数の高齢者のみの世帯をあわせると 48 世帯（55.2％）となっており、入居世帯の半数以上が高齢者のみの世帯となっている。

表 3－3

住宅名		住戸 タイプ	管理 戸数	入居 戸数	世帯数				
					単身世帯		その他世帯		
					一般单身	高齢单身	一般世帯	高齢者を 含む世帯	高齢者のみ の世帯
大 原 住 宅	1棟	2DK	10	9	2	6	1	0	0
		3DK	15	15	0	3	5	1	6
	2棟	2DK	15	15	1	10	0	3	1
		3DK	25	24	1	6	7	5	5
	3棟	2DK	5	5	0	3	0	2	0
		3DK	20	19	1	2	9	1	6
合計		－	90	87	5	30	22	12	18
割合		－	－	－	5.7%	34.5%	25.3%	13.8%	20.7%

令和 6(2024)年 3 月末時点

④世帯人員

町営住宅入居者の世帯人数は、1人世帯が 35 世帯（40.2％）と最も多く、次いで 2 人世帯が 34 世帯（39.1％）と続いており、1 人及び 2 人世帯で 79.3％を占めている。

表3－4 世帯人員の状況

住宅名		1 人 世帯	2 人 世帯	3 人 世帯	4 人 世帯	5 人 世帯	6 人以上 世帯	世帯数 合計
大 原 住 宅	1棟	11	9	2	1	1	0	24
		45.8%	37.5%	8.3%	4.2%	4.2%	0.0%	100.0%
	2棟	18	13	5	3	0	0	39
		46.2%	33.3%	12.8%	7.7%	0.0%	0.0%	100.0%
	3棟	6	12	4	1	0	1	24
		25.0%	50.0%	16.7%	4.2%	0.0%	4.2%	100.0%
合計		35	34	11	5	1	1	87
		40.2%	39.1%	12.6%	5.7%	1.1%	1.1%	100.0%

令和 6(2024)年 3 月末時点

⑤世帯人員の年齢

町営住宅の居住者の年齢は、70 歳以上は 34.7%、20 歳未満は 17.4%となっている。

表3-5 住宅別世帯人員の年齢

住宅名		20 歳 未満	20～ 29 歳	30～ 39 歳	40～ 49 歳	50～ 59 歳	60～ 64 歳	65～ 69 歳	70 歳 以上	世帯員 合計
大原住宅	1 棟	6	2	2	3	7	0	5	19	44
		13.6%	4.5%	4.5%	6.8%	15.9%	0.0%	11.4%	43.2%	100.0%
	2 棟	10	6	5	6	8	7	4	25	71
		14.1%	8.5%	7.0%	8.5%	11.3%	9.9%	5.6%	35.2%	100.0%
	3 棟	13	5	4	6	4	1	5	14	52
		25.0%	9.6%	7.7%	11.5%	7.7%	1.9%	9.6%	26.9%	100.0%
合計		29	13	11	15	19	8	14	58	167
		17.4%	7.8%	6.6%	9.0%	11.4%	4.8%	8.4%	34.7%	100.0%

令和 6(2024)年 3 月末時点

⑥入居世帯の収入状況

入居世帯の収入分位をみると、政令月収（※1）が最も低い収入分位Ⅰ（0円～104,000円）の世帯が、全体の89.7%となっている。

※1 政令月収とは、政令の規定に基づき、年間総収入から、給与所得控除、配偶者所得控除、扶養家族控除等を行ったうえで、月収に換算することにより算定。

表 3－6

収入分位	20～29才	30～39才	40～49才	50～59才	60～64才	65才以上	合計	率
Ⅰ 0～104,000	2	5	9	10	4	48	78	89.7%
Ⅱ 104,001～123,000	0	1	0	0	1	3	5	5.7%
Ⅲ 123,001～139,000	0	0	0	1	0	1	2	2.3%
Ⅳ 139,001～158,000	0	0	1	0	0	0	1	1.1%
Ⅴ 158,001～186,000	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
Ⅵ 186,001～214,000	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
Ⅶ 214,001～259,000	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
Ⅷ 259,001～	0	0	0	1	0	0	1	1.1%
裁量Ⅴ 158,001～186,000	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
裁量Ⅵ 186,001～214,000	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
合計	2	6	10	12	5	52	87	100.0%

※Ⅴ～Ⅷは、収入超過世帯

令和6(2024)年3月末時点

⑦収入超過者の認定を受けている世帯の状況

入居世帯のうち収入超過者（※2）世帯は、全体の1%強となっている。

※2 収入超過者とは、入居して3年以上が経過し、かつ政令月収が158千円を超える世帯。

2. 募集と応募の状況

町営住宅の募集方法については、困窮度評定募集を実施しており、住宅の困窮状況に応じて優遇措置を設定（困窮度が高い方は抽選確率が上がる）している。

町営住宅の過去5年間の募集状況については、次のとおりとなっている。

表3-7 過去5年間の募集と応募の状況

年度	募集戸数	応募戸数	倍率
5	4	32	8.0
4	2	30	15.0
3	2	25	12.5
2	5	49	9.8
1	4	50	12.5
合計	17	186	10.9

3月末時点

3. 空家の状況

町営住宅の空家状況については、下記のとおりである。

表3-8 過去5年間の3月末時点の空家状況

年度	空家戸数	管理戸数	空家率
5	3	90	3.3%
4	1	90	1.1%
3	2	90	2.2%
2	2	90	2.2%
1	7	90	7.8%

3-3 公的賃貸住宅の状況

1. 府営住宅の状況

表3-9 府営住宅 団地数 1

団地名	管理戸数	建設年度	耐震性能	事業方針	住 所
熊取朝代	490	S47, S48	有	再編・整備	長池
計	490				

令和6（2024）年3月末時点

2. 公社賃貸住宅の状況

表3-10 府公社住宅 団地数 1

団地名	管理戸数	建設年度	耐震性能	事業方針	住 所
熊取・B	230	S50, S53	有	機能向上	美熊台2丁目1番
計	230				

令和6（2024）年3月末時点

4. 長寿命化に関する基本方針

4-1 ストックの状況把握及び日常的な維持管理方針

町営住宅の整備・管理データを棟単位で整理する。

町営住宅の定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施する。

町営住宅の棟単位の修繕履歴データを整備し、随時、履歴を確認できるデータを整理する。

4-2 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

対処療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、公営住宅の長寿命化を図る。

仕様のアップグレード等によって耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図る。

修繕標準周期に先だって定期点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげる。

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

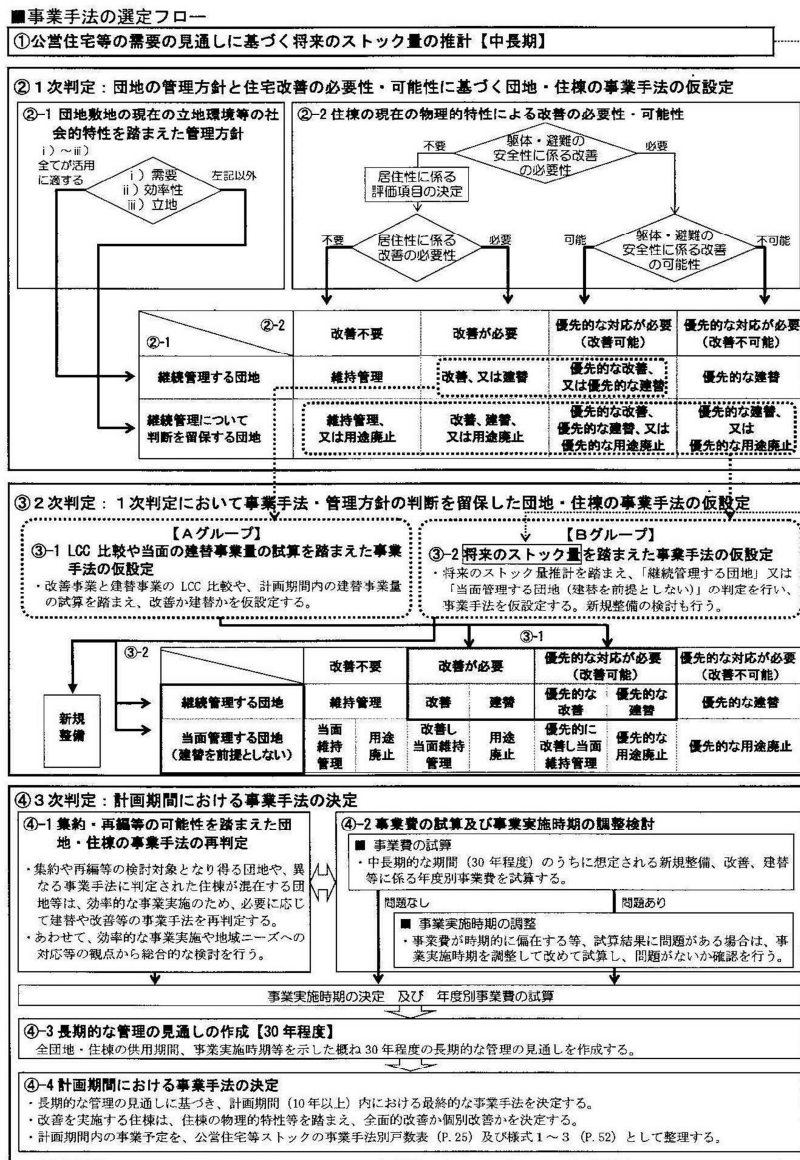
5-1 計画の対象

対象住宅は、大原住宅とする。

5-2 事業手法の選定フロー（国推計）

事業手法の選定にあたっては、国指針に基づき以下のフローに沿って行う。

図 5-1

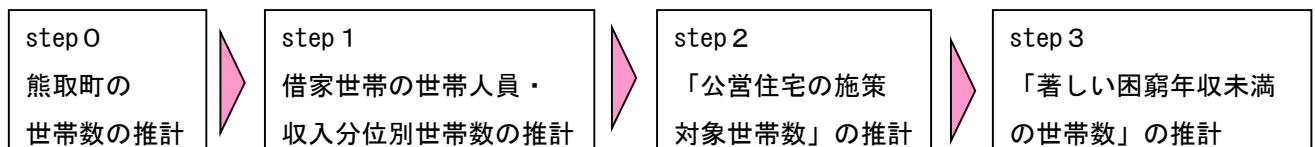


5-3 公営住宅等の需要見通しに基づく将来の必要ストック量の推計【中長期】

(1) 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

国土交通省等の公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成 28 年（2016）では、公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、まず、将来、30 年程度の中長期先のストック量の推計を行うこととなっている。

将来ストック量の推計は、国土技術政策総合研究所が提供する「住宅確保要配慮者世帯数推計プログラム」に準拠し、2045 年（令和 27 年度）までの 5 年ごとの著しい困窮年収未満の世帯数を行うこととなるが、計画策定から概ね 30 年後のストック量を推計するため、近似式を用いて計画策定から概ね 30 年後の 2055 年（令和 37 年）時点の推計を行う。



※著しい困窮年収未満の世帯

世帯の月収が公営住宅の入居基準である 158,000 円以下でかつ、世帯構成によって決まる最低居住面積水準（単身であれば 25 m²以上）の賃貸住宅に自らの収入で入居することが困難な世帯。

【step0】熊取町の世帯数の推計（世帯主年齢5歳階級別世帯類型別）

世帯数推計には、世帯主率法を用いる。世帯主率法とは、世帯数は世帯主数に等しいことを利用し、人口に世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）を乗じることによって、世帯主数、すなわち世帯数を求める手法である。

$$\text{世帯数} = \text{世帯主数} = \text{人口} \times \text{世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）}$$

国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）が推計・公表している『日本の地域別将来推計人口』（平成30年3月推計）において、市町村単位で令和27年（2045）年までの5年ごとの、男女・年齢（5歳）階級別人口が示されており、このデータを活用する。

〔使用データ〕

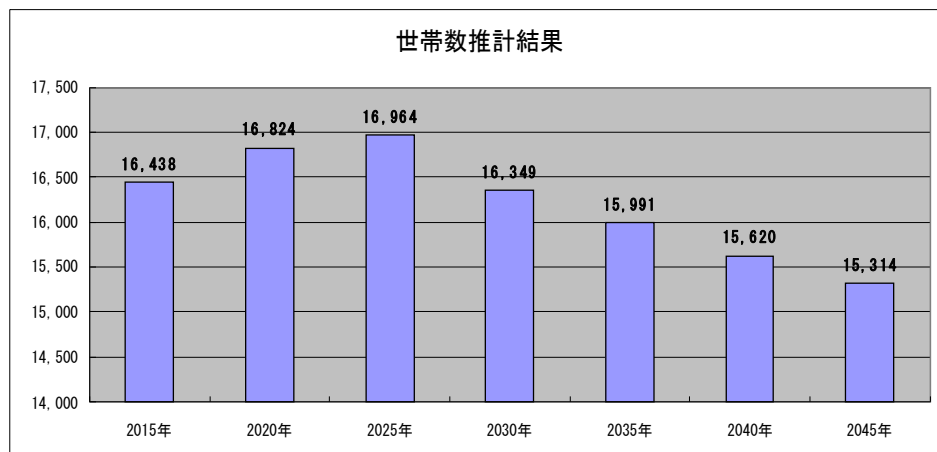
- ※1：総務省『国勢調査』（平成7年、12年、17年、22年、27年）
 - ・対象市町村及び都道府県の年齢5歳級別の人口・世帯数
- ※2：国立社会保障・問題研究所『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』
 - ・世帯主の男女別 年齢5歳階級別 家族類型別世帯数（2019年推計）
 - ・世帯主の男女・年齢5歳階級別・家族類型別世帯主率
- ※3：国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』（平成30年3月推計）
 - ・男女・年齢（5歳）階級別の推計結果

■ 本町の 2045 年までの将来世帯数の推計結果

図 5 - 2

世帯主 の年齢	実績値	推計値					
	2015年 (平成27年)	2020年 (令和2年)	2025年 (令和7年)	2030年 (令和12年)	2035年 (令和17年)	2040年 (令和22年)	2045年 (令和27年)
総数	16,438	16,824	16,964	16,349	15,991	15,620	15,314
20歳未満	355	344	333	298	292	273	269
20～24歳	729	807	774	707	620	587	515
25～29歳	456	429	472	437	394	334	306
30～34歳	741	660	614	667	605	537	455
35～39歳	1,026	860	779	742	808	753	692
40～44歳	1,464	1,177	963	868	827	898	837
45～49歳	1,359	1,570	1,243	1,013	900	856	936
50～54歳	1,312	1,368	1,579	1,265	1,017	902	866
55～59歳	1,219	1,280	1,332	1,562	1,211	963	826
60～64歳	1,563	1,212	1,324	1,435	1,686	1,329	1,076
65～69歳	2,089	1,555	1,224	1,339	1,478	1,745	1,356
70～74歳	1,812	2,089	1,634	1,270	1,468	1,698	2,030
75～79歳	1,123	1,777	2,149	1,611	1,356	1,574	1,825
80～84歳	678	950	1,497	1,724	1,409	1,196	1,397
85歳以上	511	746	1,047	1,412	1,921	1,976	1,928

※総数が合わないのは端数処理の関係による。



※将来世帯の推計

「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（国土技術政策総合研究所）」に基づく推計。

「日本の地域別将来推計人口（国土社会保障・人口問題研究所）」による将来人口をベースに年齢別世帯主率を乗じることで将来の世帯主年齢別世帯数を推計する。

【step 1】 借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

■将来のある時点（目標年次）の借家世帯の世帯人員・収入別世帯数を算出する。

- 1) 住宅所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数の推計
- 2) 借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯の推計

[使用データ]

- ・住宅土地統計調査（総務省統計局）（平成 15 年、20 年、25 年、30 年）
- ・国勢調査（平成 7 年、12 年、17 年、22 年、27 年）

【step 2】 公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯数」の推計

■公営住宅の施策対象世帯数を推計する。

- 1) 基準年収以下の世帯の割合推計
 - ・本来階層：収入基準が 25%以下の世帯（158,000 円以下の世帯）
 - ・裁量階層：収入分位が 40%以下の世帯（214,000 円以下の世帯）
- 2) 本来階層の世帯数の推計
- 3) 裁量階層の世帯数の推計

【step 3】 公営住宅の施策対象世帯数のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

■公営住宅の施策対象世帯数のうち「著しい年収未満の世帯数」を推計する。

- 1) 最低居住面積水準の民間賃貸住宅の家賃水準の推計
- 2) 適正な家賃負担率の範囲で最低居住面積水準の民間賃貸住宅の入居に必要な年収の推計
- 3) 必要年収未満の世帯数の推計【借家の世帯人員・収入分位】

[使用データ]

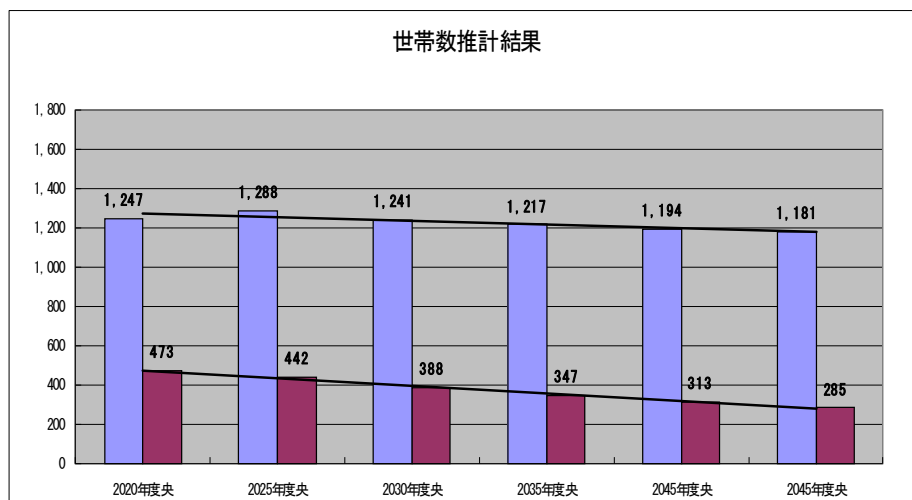
- ・住宅土地統計調査（総務省統計局）（平成 15 年、20 年、25 年、30 年）
- ・国勢調査（平成 7 年、12 年、17 年、22 年、27 年）

(2) 推計結果

■「公営住宅の入居世帯数」及び著しい困窮年収水準未満の世帯数の推計結果

図 5 - 3

	2020年度 （令和2年）	2025年度 （令和7年）	2030年度 （令和12年）	2035年度 （令和17年）	2045年度 （令和22年）	2045年度 （令和27年）
公営住宅の入居資格世帯（Y）	1,247	1,288	1,241	1,217	1,194	1,181
著しい困窮年収水準未満の世帯（X）	473	442	388	347	313	285



■世帯人員別の公営住宅入居資格世帯数

表 5－1

	2020年度央 (令和2年)	2025年度央 (令和7年)	2030年度央 (令和12年)	2035年度央 (令和17年)	2040年度央 (令和22年)	2045年度央 (令和27年)
1人・60歳以上	487	544	545	553	560	572
2人	439	442	424	412	399	389
3人	194	188	174	164	154	147
4人	94	84	73	66	60	55
5人	27	23	20	18	16	15
6人以上	7	6	5	4	4	4
合計	1,247	1,288	1,241	1,217	1,194	1,181

※合計値が合わないのは端数処理の関係による。

■世帯人員別の著しい困窮年収世帯数

表 5－2

	2020年度央 (令和2年)	2025年度央 (令和7年)	2030年度央 (令和12年)	2035年度央 (令和17年)	2040年度央 (令和22年)	2045年度央 (令和27年)
1人・60歳以上	144	146	134	125	117	111
2人	161	141	125	113	102	92
3人	99	97	81	68	57	48
4人	50	42	35	30	27	25
5人	16	13	11	9	8	7
6人以上	4	4	3	3	2	2
合計	473	442	388	347	313	285

※合計値が合わないのは端数処理の関係による。

令和2年度（2020）年度には473世帯であった著しい困窮年収未満世帯数は、令和27（2045）年度まで減少し続け、285世帯まで減少する見通しとなっている。また同様の傾向で推移すると想定すると令和37（2055）年度には、230世帯まで減少する推定結果となった。

■近似式推計

	2020年 (令和2年度)	2045年 (令和27年度)	2055年 (令和37年度)
公営住宅の入居資格世帯：	1,247世帯	→ 1,181世帯	→ 1,147世帯
著しい困窮年収未満世帯：	473世帯	→ 285世帯	→ 230世帯

5-4 町営住宅における目標戸数の検討

(1) 町営住宅の供給計画

5-3 公営住宅等の需要見通しに基づく将来の必要ストック量の推計【中長期】により、令和37(2055)には230世帯の住宅ストックが必要と推計された。

推定結果に基づき、著しい困窮年収未満世帯に対する住宅セーフティネットとして低廉かつ一定の水準の住宅が行き届くよう、府営住宅や民間事業者と連携しながら必要な住戸を提供する必要がある。

下表を参考に、町営住宅としては中長期にわたり、90戸程度の住宅ストックを維持していくことで、住宅セーフティネットの中核としての役割を担うことが出来るものと考え

表5-3

項 目			住宅確保要配慮者世帯推計支援プログラムによる推計						近似式による推計	
			2020 年度末 (令和2年)	2025 年度末 (令和7年)	2030 年度末 (令和12年)	2035 年度末 (令和17年)	2040 年度末 (令和22年)	2045 年度末 (令和27年)	2050 年度末 (令和32年)	2055 年度末 (令和37年)
需要	公営住宅の入居資格世帯(Y)		1,247	1,288	1,241	1,217	1,194	1,181	1,164	1,147
	著しい困窮年収水準未満の世帯(X)		473	442	388	347	313	285	255	230
供給	公営住宅	町営住宅	90	90	90	90	90	90	90	90
		府営住宅	490	490	490	490	490	490	343	343
	供給合計		580	580	580	580	580	580	433	433

■供給戸数の設定方法

1) 府営住宅

住まうビジョン・大阪より、2020年度(令和2年)から30年後の2050年度(令和32年)には府営住宅のストック数をおおむね3割減としており、本計画では、 $490 \text{ 戸} \times 0.7 = 343 \text{ 戸}$ と仮定して計上する。

2) 町営住宅

町営住宅は、中高層の大原住宅のみであり、改善し維持管理することを基本とする。

5-5 団地別・住棟別の事業手法の選定

(1) 1次判定

①住宅敷地の現在の立地環境等の社会特性を踏まえた管理方針

社会的特性に係る現在の評価に基づき、住宅の将来的な管理方針を判定する。

現在の住宅の i) 需要、ii) 効率性、iii) 立地 を評価し、原則、全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「○：継続管理する団地・住棟」と仮定し、いずれかの評価項目が適さない場合は、「●：継続管理について判断を留保する団地・住棟」とする。

活用に適する評価要素と活用に適さない評価要素が混在することが考えられるが、総合的に勘案して当該住宅の将来的な管理方針を判定する。

「継続管理について判断を留保する団地・住棟」は、2次判定において、将来ストック量の推計を踏まえ、継続管理するか否かを検討する。

〈判定内容〉

i) 需要

住宅ごとの需要について、応募倍率及び空家率を評価する。いずれかの項目において「×」と判定された場合は、住宅の需要が低いと判断する。

【応募倍率】

直近5年間（令和1（2019）年度～令和5（2023）年度）の応募倍率（応募戸数÷募集戸数）により需要を評価する。

募集実績のない住宅は、判定の対象外とする。

応募倍率の高い団地や空家率の低い団地は、団地を継続することに適するものと評価する。

図5-4

判定基準	
応募倍率が1.0倍以上	○
上記以外	×
募集実績なし	対象外

【空家率】

令和6年3年31日時点の空家率（入居戸数÷管理戸数）を使用して判定する。

図5－5

判定基準	判定結果
空家率が20%未満	○
上記以外	×

ii) 効率性

敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替事業の効率性を検討する。

団地に係る法規制（用途地域、指定容積率、日影規制、高度地区等）、団地の敷地規模及び形状等により高度利用の可能性等がある場合は、団地を維持管理することに適するものと評価する。

図5－6

判定基準	判定結果
敷地面積が2,000㎡以上	○
上記以外	×

判定基準	判定結果
容積率 200%以上	○
上記以外	×

iii) 立地

*利便性

利便性を評価する。鉄道・バス等の公共交通機関が近接している、公益施設や生活利便施設・教育施設等が近接しているなど、利便性が高い場合は、団地を維持管理することに適するものと評価する。

【交通条件】

図 5 - 7

判定基準	判定結果
鉄道駅から1km以内またはバス停から500m以内	○
鉄道駅から1km超またはバス停から500m超	×

※国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」において高齢者の一般的徒歩圏」とされる半径 500mを判断基準とする。

*地域バランス

地域バランス確保の観点から、団地の維持管理の必要性について評価する。例えば、ある一定のエリア内に存する唯一の団地である場合は、地域の公営住宅等の需要を支える団地として維持管理することが考えられる。

熊取町の町営住宅は 1 団地であるため、地域バランスの判定は行なわない。

*災害危険区域等の内外

団地が建築基準法第 39 条の災害危険区域及びその他法令に基づき災害の発生により住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域内（以下「災害危険区域等」という。）に存しているかを評価する。

災害危険区域等内にある場合は、個々の建物自体の安全性の確保の有無にかかわらず、公営住宅等として継続的に管理する上での適地としては扱わない。

【水害の危険】

図 5－8

判定基準	判定結果
浸水想定区域外	○
浸水想定区域内	×

【土砂災害の危険】

図 5－9

判定基準	判定結果
土砂災害警戒区域外	○
土砂災害警戒区域内	×

〈判定結果〉

判定内容で、×が1つ以上あるものを「●：判断を留保する団地」、×がないものを「○：継続管理する団地」とする。判定結果は以下のとおり。

図 5－10

判定結果 ①住宅敷地の現在の立地環境等の社会特性を踏まえた管理方針				
住宅名		大原住宅		判定結果
i) 需要	応募倍率	応募倍率が1.0以上		○
	空家率	空家率が20%未満		○
ii) 効率性	敷地規模	敷地面積が2,000㎡以上		○
	容積率	容積率が200%以上		○
iii) 立地	利便性	交通条件	鉄道駅から1km以内またはバス停から500m以内	○
	災害危険区域等の内外	水害の危険	浸水想定区域外	○
		土砂災害の危険	土砂災害警戒区域外	○

よって、大原住宅は「○：継続管理する団地」とする。

②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定する。

住棟の改善の必要性・可能性として、「改善不要」、「改善が必要」、「優先的な対応が必要（改善可能）」の4区分に分類する。

まず、躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行い、優先的な対応の必要性について判定する。躯体の安全性と避難の安全性が確保されていない場合、入居者の生命の安全等に直ちに係ることから、「優先的な対応が必要」と判定する。

次に、「優先的な対応が必要」と判定した住棟について、改善が可能か不可能を判定する。「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定する住棟には、改善を実施することにより安全性にかかる問題を解消することが可能ではあるが、居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切ではないと判断する場合も含める。

一方、安全性に問題がない場合は、居住性に係る評価を行い、改善の必要性の有無を判定する。

〈判定内容〉

【躯体の安全性】

昭和56年（1981年）6月1日以降の建築確認において適用されている耐震基準（新耐震基準）への適合で判断する。

図5-11

判定基準	判定結果
新耐震基準以後に建設した住棟	○
上記以外	×

【避難の安全性】

2方向避難の有無で判断する。

図5-12

判定基準	判定結果
2方向避難あり	○
2方向避難なし	×

【居住性】

住棟・住戸の設備状況で判定する。

図 5 - 1 3

判定基準		判定結果
A	住戸専用面積が40㎡以上	◎
	住戸専用面積が25～40㎡未満で単身用	○
	住戸専用面積が40㎡未満	×
B	浴室・浴槽あり	○
	浴室あり	△
	浴室・浴槽なし	×
C	水洗化対応	○
	上記以外	×
D	3箇所給湯あり	◎
	給湯器あり	○
	上記以外	×
E	高齢者対応	○
	手すりあり	△
	上記以外	×
F	建築後10年以上で大規模改善あり	◎
	建築後10年以上で大規模改善なし	△
	建築後10年以内	—
G	現地調査結果で改善の必要なし	○
	現地調査結果で改善が必要	△
	現地調査結果で早急な改善が必要	×

*「夫婦+子ども1人」の居住性を想定し住生活基本計画（全国計画）より、3人世帯に必要な最低居住面積水準（延床面積）40㎡を判定基準とする。

*現地調査については、建築基準法第12条第1項の規定に基づく定期報告書の結果により判定する。

〈判定結果〉

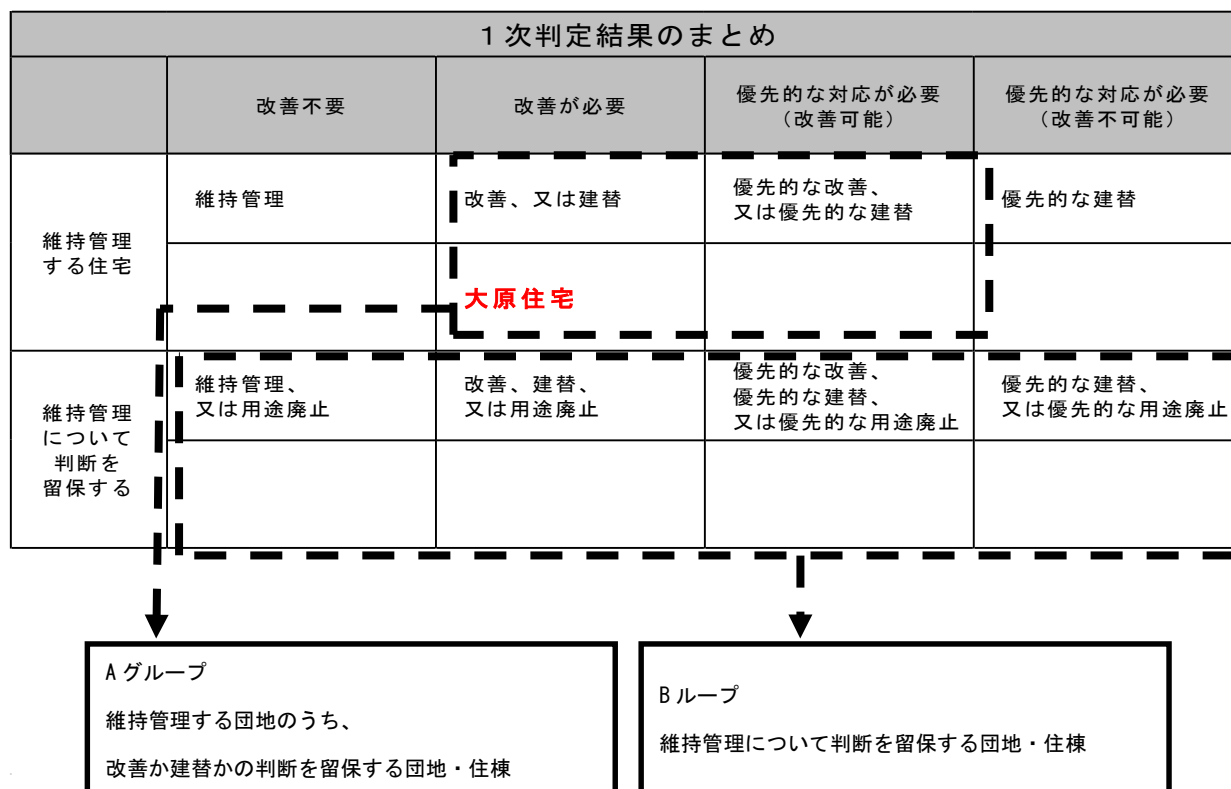
判定内容において、耐震、住戸面積、現地調査の3項目のうち2つ以上が×のものを「優先的な改善が必要（改善不可能）」、上記以外で×が3個以上のものを「優先的な改善が必要（改善可能）」、上記以外で×が1～2個又は×と△を合わせて2個以上のものを「改善が必要」、×と△がないものを「改善不要」とする。

図5－14

判定結果 ②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性			
住宅名		大原住宅	判定結果
【躯体の安全性】		応募倍率が1.0以上	○
【避難の安全性】		敷地面積が2,000㎡以上	○
【居住性】	住戸規模	住戸専用面積が40㎡以上	◎
	浴室	浴室・浴槽あり	○
	3点給湯	3点給湯あり	◎
	高齢者対応	高齢者対応あり	○
	改修実績	建築後10年以上で大規模改善なし	△
	現地調査	現地調査結果で改善が必要	△

1次判定結果のまとめ

図5－15



（２）２次判定

１次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象として、策定指針の事業手法の選定フローに基づき、以下の２段階の検討から事業手法を仮設定する。

１）LCC 比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

【２次判定③－１（Ａグループ）】

２）将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

【２次判定③－２（Ｂグループ）】

１次判定において、Ａグループ（維持管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟）及びＢグループ（維持管理について判断を留保する団地）と判断された団地・住棟はないため、仮設定を行わない。

（３）３次判定

３次判定では、１次判定と２次判定の結果を踏まえ「１．集約・再編等の可能性を踏まえた住宅・住棟の事業手法の再判定」、「２．事業費の試算及び事業実施期間の調整検討」、「３．長期的な管理の見通し作成【(30 年程度)】」の検討を行い計画期間における事業手法の決定を行う。

1. 集約・再編等の可能性を踏まえた住宅・住棟の事業手法の再判定

1次判定と2次判定の結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る住宅や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。あわせて、効率的な事業実施や住宅ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う。

①住宅単位で効率的活用に関する検討

図5-16

検討内容	方針
改善、建て替えと判定された住棟が混在する住宅において、より効率的な事業実施が可能となる場合は判定の見直しを検討する。	対象住棟がないため変更なし

②集約・再編等の可能性に関する検討

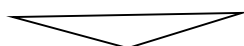
図5-17

検討内容	方針
一定の地域において複数の住宅が混在する場合は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討する。	集約・再編等がないため変更なし

③地域ニーズの対応等の総合的な検討

図5-18

検討内容	方針
地域のニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設の導入について検討する。	変更なし
住宅周辺において計画されている整備事業との連携を検討する。	
効率的な事業実施や地域におけるソーシャルミックス等を検討する。	
その他地域の特性に応じた検討を行う。	



判定結果	判定が混在する住宅等がなかったことから、事業手法の変更は行わない。
------	-----------------------------------

2. 事業費の試算及び事業実施期間の調整検討

中長期的な期間（30 年程度）における事業費を概算するため、中長期的な期間（30 年程度）内の全ての新規整備事業、改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てる。また、事業費及び事業費及び事業費が時期的に偏在するなど、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるように事業実施時期を調整して、改めて試算し問題がないか確認を行う。

これらの検討により、新規整備事業、改善事業、建替事業、用途廃止事業などの実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算する。

①中長期的な期間における事業費の試算

中長期的な期間における事業費を試算するため、期間内のすべての新規整備事業、改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる費用を試算する。

②事業実施時期の調整

事業費の試算の結果、一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合等は、事業実施を調整する。

将来的な予算確保が可能あるか、年度別の事業量が人員体制等の面で実情と乖離していないか等を検討し、最終的に事業実施時期や年度別事業費を決定する。

3. 長期的な管理の見通し作成

決定した事業実施を基に、全団地・全住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しを作成する。

4. 計画期間における事業手法の決定

長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10 年以上）内に実施する事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）を決定する。

改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面改善かを決定する。

5 計画期間における整備手法

1次～3次判定の結果、計画期間（10年間）における事業手法を以下のとおりとする。

■事業手法の選定結果

図5－19

住宅名	棟番号	管理戸数	建設年度	構造等	経過年数等			判定結果
					経過年数	耐用年数	残耐用年数	
大原住宅	1	25	17	中層耐火	19	70	51	改善（個別改善）
大原住宅	2	40	19	中層耐火	17	70	53	改善（個別改善）
大原住宅	3	25	21	中層耐火	15	70	55	改善（個別改善）

■町営住宅ストックの整備手法別戸数

図5－20

区 分		公営住宅	合 計
町営住宅管理戸数		90戸	90戸
	新規整備事業予定戸数	0戸	0戸
	維持管理予定戸数	90戸	90戸
	うち計画修繕対応戸数	0戸	0戸
	うち改善事業予定戸数	90戸	90戸
	個別改善事業予定戸数	90戸	90戸
	全体的改善事業予定戸数	0戸	0戸
	うちその他戸数	0戸	0戸
	建替事業予定戸数	0戸	0戸
	用途廃止予定戸数	0戸	0戸

6. 点検の実施方針

公営住宅等の長寿命化に向けて、予防保全の観点から定期的な点検等を行うことが重要であることから、以下に示す点検を実施するとともに、結果を記録して修繕や維持管理に役立てる。

①定期点検

引き続き各種法令に基づく適切な点検を実施する。

②日常点検

日常点検は年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28（2016）年 8 月国土交通省）」を参考に実施することを基本とし、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等効率的に行う。また、日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、有資格者等の技術者に詳細調査を依頼する等適切な対応を取る。

③点検結果の記録

定期点検の結果は、それぞれデータベース化し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとする。

7. 計画修繕の実施方針

点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から、屋上屋根塗装や外壁塗装等の計画修繕を実施することが重要である。

町営住宅を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施していくことが必要であり、これを確実に実行していくためには、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕周期・必要となる費用等についてあらかじめ想定し、長期修繕計画を定めておく必要がある。

長期修繕計画と公営住宅長寿命化計画は、その役割において、次の通り整理される。

長期修繕計画

公営住宅等ストックが建替又は用途廃止の時期を迎えるまでの間における計画修繕の実施時期を定めた計画（30年以上）。将来的に必要な計画修繕に係る費用の把握、効率的な計画修繕に資する。

公営住宅等長寿命化計画

計画期間（10年以上）における事業手法や実施内容を明らかにする計画。加えて、適切な維持管理による長寿命化を図るため、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）に沿って、点検・修繕等の実施方針を位置付ける。

計画期間において判定された事業手法は、長期修繕計画に示される計画修繕との整合を図りつつ、連動して実施する。

工事時期に近い修繕項目については、効率よく計画修繕を実施する。また、改善事業との相互の関連性を意識し、修繕周期に合わせた改善事業の実施など工事の効率化・コスト削減に取り組む。

修繕の内容と周期については点検結果を踏まえるとともに、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」による標準的な修繕周期を参考とした上で、費用の平準化を考慮して実施する。

将来の修繕や改善の実施に向け、修繕した内容をデータベースし、修繕・維持管理の的確な実施に役立てることとする。

8. 改善事業の実施方針

改善事業の実施にあたっては、公営住宅等ストック総合改善事業などの国の支援を活用しながら、計画的に改善事業を実施する。

【安全性確保型】（耐震性、耐火性等安全性を確保するための改善）

更新時期を迎えつつあるエレベーターについて、地震対策基準に対応したエレベーターに更新し、地震発生時における安全性を高める。

【長寿命化型】（劣化防止、耐久性向上、維持管理の容易化のための改善）

外壁・屋上の断熱性や防水性などの機能向上、鉄部の塗装による耐久性向上・耐食性の向上、共用部照明のＬＥＤ照明への取り換えなどを実施し、部材や設備の向上を図る。

また、改善事業には、安全性確保型や長寿命化型の改善以外に、福祉対策型、居住性向上型、脱炭素社会対応型、子育て世帯支援型があり、入居者属性や住宅の特性等を考慮し、必要に応じた改善を行う。

9. 建替事業の実施方針

本町の町営住宅は、木造住宅から鉄筋コンクリート造への建替えを実施し、平成１７年度から管理開始を行っており、管理開始後２０年弱の経過であるため、計画期間内に建替事業は実施しない。

10. 長寿命化のための実施予定一覧

「8. 改善事業の実施方針」及び「9. 建替事業の実施方針」に基づき、計画期間内に実施する計画修繕・改善・建替等の実施予定を以下の様式1、2に示す。

なお、事業内容や実施時期は本計画策定時の見込みであり、今後の財政状況等により変動することがあることに留意する。

【様式1】計画修繕・改善事業実施の予定

事業主体名: 熊取町

住宅の区分: ☒ 公営住宅 ☐ 特定公共賃貸住宅 ☐ 地価賃 (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	計画修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果 (千円/棟)	備考
					R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16		
大原住宅	1棟	25	RC造	H17			a,d								1,944	
大原住宅	2棟	40	RC造	H19					a,d						3,123	
大原住宅	3棟	25	RC造	H21							a,d				2,291	

改善事業の内容ー a: 安全性確保型 c: 居住性海保型 e: 脱炭素社会対応型
b: 福祉対応型 d: 長寿命型

※LCC縮減効果は、改善により使用年数を50年から70年に延長する際に参考として算出する。

本計画期間内に長寿命化型改善を実施する住棟について算出する。

【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: 熊取町

住宅の区分: ☒ 公営住宅 ☐ 特定公共賃貸住宅 ☐ 地価賃 (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		新規建替又は建替予定年度	LCC (千円/棟)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			

計画期間内の事業予定なし

1 1. ライフサイクルコストとその縮減効果

(1) ライフサイクルコスト縮減効果の算出方法

以下、国が定める「ライフサイクルコスト（LCC）算定プログラム※」により算定された方法にて、LCCの縮減効果を算出する。

※公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）の別添資料

【算出の考え方】

・町営住宅長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年あたりのコスト比較を行う。

・算出に際しては、戸あたりコストを基に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりのコストを算出する。

・現時点以降、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率 4%/年を適用して現在価値化する。現在価値化の算出式は、次のとおりとする。

現時点以降の経過年数 a における「将来の改善費、修繕費、除却費」 b の現在価値 $= b \times c$

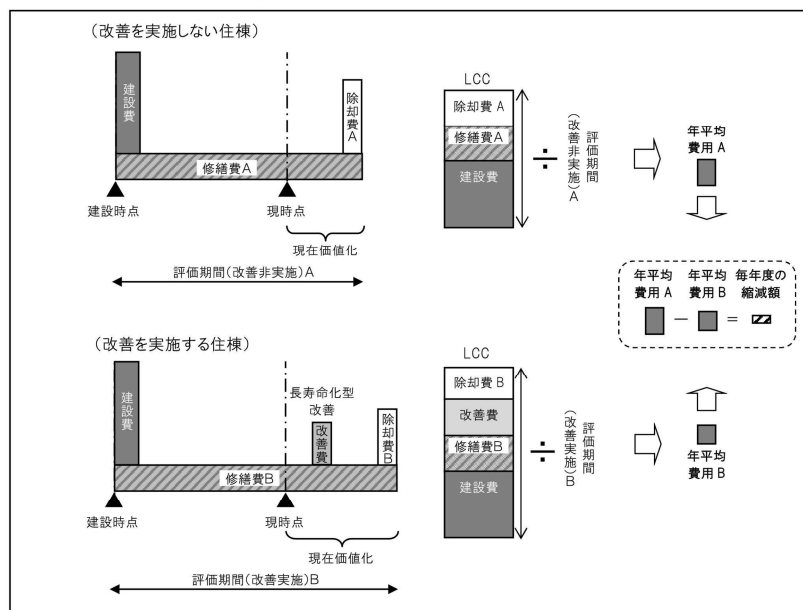
a : 現時点以降の経過年数

b : 将来の改善費、修繕費、除却費

c : 現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$

d : 社会的割引率 (0.04 (4%))

図 11-1 ライフサイクルコストの算出イメージ（公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定））



【算出の手順】

以下の手順でライフサイクルコスト（ＬＣＣ）の縮減効果を算出する。

<計画前モデル>

①評価期間（改善非実施）Ａ

長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間

②修繕費Ａ

修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額

上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間（改善非実施）Ａ末までの各年の修繕費を累積した費用とする。

現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

③建設費

推定再建築費（＝当該住棟の建設時に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。

ただし、当該住棟の建設時に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

④除却費Ａ

評価期間（改善非実施）Ａ末に実施する除却工事費

評価期間（改善非実施）Ａ末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑤計画前ＬＣＣ

計画前ＬＣＣ＝（③建設費＋②修繕費Ａ＋④除却費Ａ）÷①評価期間（改善非実施）Ａ
（単位：円／戸・年）

<計画後モデル>

⑥計画期間（改善実施）Ｂ

町営住宅長寿命化計画に基づく改善事業（ＬＣＣ算定対象）及び町営住宅長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（ＬＣＣ算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）

⑦修繕費Ｂ

修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額

上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）Ｂ末までの各年

の修繕費を累積した費用とする。

現時点以降の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

⑧長寿命化型改善費

町営住宅長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び町営住宅長寿命化計画の計画期間以降に想定される長寿命化型改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。

修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率を除いて修繕費を算出すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）」で対応している。

長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出する。

⑨建設費

推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。

ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

⑩除却費B

評価期間（改善実施）B末に実施する除却工事費

評価期間（改善実施）B末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑪計画後LCC

計画後LCC＝（⑨建設費＋⑧長寿命化型改善費＋⑦修繕費B＋⑩除却費B）÷⑥評価期間（改善実施）B（単位：円／戸・年）

<LCC縮減効果>

⑫年平均縮減額

上記⑤、⑪より、年平均縮減額＝⑤計画前LCC－⑪計画後LCC

⑬住棟あたりの年平均縮減額

以上より算出した年平均縮減額は戸あたり額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額が＋であれば、ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果があると判断できる。

(2) ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果

ライフサイクルコストの縮減効果を算出した結果、以下のように全ての住棟で長寿命化型改善の実施により、年平均縮減額が+のため、ライフサイクルコストの縮減効果があることが確認された。

表 11-2 住棟別ライフサイクルコストの縮減効果

	戸数	構造	建築年次	LCC 減縮効果	
				戸当り	住棟当り
1 棟	25 戸	RC 造	H17 年	77,764 円／戸・年	1,944,098 円／棟・年
2 棟	40 戸	RC 造	H19 年	78,088 円／戸・年	3,123,525 円／棟・年
3 棟	25 戸	RC 造	H21 年	91,653 円／戸・年	2,291,323 円／棟・年
合計	90 戸				7,358,946 円／年

※長寿命化改善非実施評価期間を 50 年、改善実施評価期間を 70 年とした。

表 11-3 ライフサイクルコストの算出（1 棟）

■住棟諸元

団地名	大原団地
住棟番号	1号棟
戸数	25
構造	中耐片廊下型
建設年度	H17
建設年代	H17
モデル住棟	H17中耐片廊下型
経過年数	19

評価時点(和暦)
H36

■改善項目

項目	費用	改善工事実施年度 H39 改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	395,040 円/戸	22 年
床防水		
外壁塗装等	1,445,560 円/戸	22 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ	78,800 円/戸	22 年
排水設備	39,400 円/戸	22 年
ガス設備		
給湯器		
共用灯	115,080 円/戸	22 年
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新	1,070,400 円/戸	22 年
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	3,144,280 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と 重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	22 年
床防水		
外壁塗装等	1	22 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ	1	22 年
排水設備	1	22 年
ガス設備		
給湯器		
共用灯	1	22 年
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新	1	22 年
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	6	—

除却費	1,000,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	1,913,205 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	3,728,698 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	5,641,904 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	13,386,400 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.296	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	296,460 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	386,495 円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	4,373,535 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	992,498 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)	5,294,242 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	3,144,280 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	2,795,253 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	13,386,400 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.135	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	135,301 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	308,731 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	77,764 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	1,944,098 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

表 11-4 ライフサイクルコストの算出（2 棟）

■住棟諸元

団地名	大原団地
住棟番号	2号棟
戸数	40
構造	中耐片廊下型
建設年度	H19
建設年代	H17
モデル住棟	H17中耐片廊下型
経過年数	17

評価時点(和暦)
H36

■改善項目

改善工事実施年度 H41

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	399,322 円/戸	22 年
床防水		
外壁塗装等	1,461,230 円/戸	22 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ	79,654 円/戸	22 年
排水設備	39,827 円/戸	22 年
ガス設備		
給湯器		
共用灯	121,341 円/戸	22 年
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新	669,000 円/戸	22 年
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	2,770,374 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	22 年
床防水		
外壁塗装等	1	22 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ	1	22 年
排水設備	1	22 年
ガス設備		
給湯器		
共用灯	1	22 年
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新	1	22 年
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	6	—

除却費	1,000,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	1,116,247 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	3,993,315 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	5,109,562 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	12,831,600 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.274	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	274,094 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC $((②+③+④)÷①)$	364,305 円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	4,564,794 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	879,590 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B $(②-1+⑦-1-⑦-2)$	4,801,451 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	2,770,374 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	2,277,045 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	12,831,600 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.125	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	125,093 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC $((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)$	286,217 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 $(⑤-⑪)$	78,088 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額 $(⑫×戸数)$	3,123,525 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

表 11-5 ライフサイクルコストの算出（3 棟）

■住棟諸元

団地名	大原団地
住棟番号	3号棟
戸数	25
構造	中耐片廊下型
建設年度	H21
建設年代	H17
モデル住棟	H17中耐片廊下型
経過年数	15

評価時点(和暦)
H36

■改善項目

改善工事実施年度 H43

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	415,695 円/戸	22 年
床防水		
外壁塗装等	1,521,143 円/戸	22 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ	82,920 円/戸	22 年
排水設備	41,460 円/戸	22 年
ガス設備		
給湯器		
共用灯	126,316 円/戸	22 年
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新	44,880 円/戸	22 年
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	2,232,414 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	22 年
床防水		
外壁塗装等	1	22 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ	1	22 年
排水設備	1	22 年
ガス設備		
給湯器		
共用灯	1	22 年
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新	1	22 年
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	6	—

除却費	1,000,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	1,124,216 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	4,029,597 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	5,153,813 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	13,764,800 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.253	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	253,415 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	383,441 円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	4,596,387 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	872,374 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2))	4,848,229 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	2,232,414 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	1,696,451 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	13,764,800 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.116	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	115,656 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	291,788 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	91,653 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	2,291,323 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

1 2. 計画の実現に向けて

(1) 関連する事業主体との連携

町内には府営住宅が 490 戸あり、町営住宅の管理戸数 90 戸とあわせて重層的なセーフティネットの一翼を担っている。引き続き、府営住宅と連携を図りつつ、住民等への情報発信の充実に努めるものとする。

(2) 入居者等の理解と協力

各事業の実施にあたり、事業等の必要性や妥当性について丁寧に説明するなど、入居者等の理解と協力が得られるように行う。

(3) 財政負担を考慮した事業スケジュール

事業の実施にあたっては、収支バランス等に配慮し、財政的にできるだけ負担が生じないような事業スケジュールを検討するとともに、必要に応じて適宜計画の見直しを行う。

熊取町営住宅維持管理計画（長寿命計画）

平成 28 年（2016）年 3 月 策定

令和 7 年（2025）年 3 月 更新

編集・発行 熊取町都市整備部まちづくり計画課

〒599-0495

大阪府泉南郡熊取町野田一丁目 1 番 1 号

連絡先 072-452-6401（直通）