

6. 個別財産の実態調査の詳細内容（視察先又は意見等のある物件）

(1) 県営住宅

県北、県中、会津若松の各建設事務所の県営住宅団地の中から、特別県営住宅を含む団地又は大規模団地として視察した物件を、以下のとおり記載する。なお、各物件の表中の土地、建物等の面積及び価額は平成 22 年 3 月 31 日現在の数値である。

整理番号	行政財産 A39-8			
財産管理者	県北建設事務所			
財産名	県北建設事務所(岡部団地)			
所在地	福島市岡部字大下 22			
取得年月日	土地	該当なし	建物	昭和 61 年 11 月 7 日
面積・価額 (H22.3.31 現在)	土地	該当なし	建物	3,805.77 m ² 346,567,000 円
当初保有 目的	土地は福島市より借入れ。 公営住宅(中耐 3 階建て・3 棟)			
現況	公営住宅			
貸付先	該当なし			
月額賃料	該当なし			
今後の見込み	公営住宅として継続使用			
修繕等	該当なし			
利用状況 (H21 年度)	51 戸中 43 戸入居(入居率:84.3%) ただし、特別県営住宅は 15 戸中 7 戸が空室で入居率 53.3%			
利用状況 (H20 年度)	51 戸中 45 戸入居(入居率:88.2%) ただし、特別県営住宅は 15 戸中 6 戸が空室で入居率 60.0%			





< 現況 >

特別県営住宅 1 棟、県営住宅 2 棟の合計 3 棟である。県営住宅はほぼ満室の状態であるが、特別県営住宅は入居率が 53.3% である。特別県営住宅の間取りは 3LDK であり、約 60 m² と約 70 m² の広さのものがある。

< 現場視察の結果 >

特別県営住宅は外観が県営住宅とほとんど変わらず、面積が若干広い程度である。平成元年築で建物は老朽化しており、立地も福島市中心部より離れており進入路も狭い。更に、浴槽はリースで家賃とは別に負担が必要であり、駐車場も月額 2,000 円の負担が必要である。

このような条件は県営住宅においても負担が必要だが、県営住宅に対して家賃が高めに設定されている中堅所得者向けの特別県営住宅の場合、民間アパートとの比較の対象となり、浴槽費や駐車場の負担が上乗せになるため、民間比での割安感が薄れることも入居率が低い理由の一つであると考えられる。

整理番号	行政財産 A39-16				
財産管理者	県北建設事務所				
財産名	県北建設事務所(荒井団地)				
所在地	福島市荒井字苗代添 43				
取得年月日	土地	昭和 45 年 3 月 25 日	建物	昭和 47 年 10 月 20 日	
面積・価額 (H22.3.31 現在)	土地	24,063.32 m ² 427,280,000 円	建物	10,499.95 m ² 1,517,402,916 円	工作物 該当なし
当初保有 目的	公営住宅(中耐 3、4 階建て・10 棟)				
現況	公営住宅				
貸付先	該当なし				
月額賃料	該当なし				
今後の見込み	公営住宅として継続使用				
修繕等	該当なし				

整理番号	行政財産 A39-16
利用状況 (H21 年度)	143 戸中 121 戸入居(入居率:84.6%)ただし、特別県営住宅は 28 戸中 22 戸が空室で入居率 21.4%
利用状況 (H20 年度)	143 戸中 118 戸入居(入居率:82.5%)ただし、特別県営住宅は 28 戸中 23 戸が空室で入居率 17.8%



< 現況 >

特別県営住宅 2 棟、県営住宅 8 棟の合計 10 棟である。県営住宅はほぼ満室の状態であるが、特別県営住宅は現在の入居率が 21.4% と非常に低い。特別県営住宅の間取りは 2LDK 及び 3LDK であり、約 64 m² と約 73~77 m² の広さのものがある。

< 現場視察の結果 >

特別県営住宅は外観が県営住宅とほとんど変わらない上、住戸専有面積も同一であり、共用部分の面積が違う程度である。建築年は平成 8 年及び 9 年であり、設計の古さや老朽化は余り感じない。立地は福島市中心部より離れているが、小中学校、総合病院、スーパーが徒歩圏内にあり、利便性は認められる。

ただし、浴槽は岡部団地と同様にリースであり、家賃とは別に負担が必要であり、駐車場も月額 1,500 円の負担が必要である。岡部団地で記載したとおり、特別県営住宅の場合、民間アパートとの比較の対象となり、浴槽費や駐車場の負担が上乘せになるため、民間比での割安感が薄れることも入居率が低い理由の一つであると考えられる。更に、荒井団地の特別県営住宅の入居率が低い理由は、福島市中心部からの距離と、外観及び面積とも変わらない県営住宅があることから、家賃の割高感を感じることにあるものとする。

整理番号	行政財産 A39-17					
財産管理者	県北建設事務所					
財産名	県北建設事務所(蓬莱団地)					
所在地	福島市蓬莱町					
取得年月日	土地	昭和 46 年 8 月 14 日	建物	昭和 47 年 3 月 25 日		
面積・価額 (H22.3.31 現在)	土地	105,078.85 ㎡ 2,618,209,600 円	建物	56,092.13 ㎡ 2,897,073,900 円	工作物	該当なし
当初保有 目的	公営住宅(中耐 3、5 階建て・38 棟)					
現況	公営住宅					
貸付先	該当なし					
月額賃料	該当なし					
今後の見込み	公営住宅として継続使用					
修繕等	順次改修中。平成 22 年度 1 棟(改修費用:3 億円)実施予定。					
利用状況 (H21 年度)	773 戸中 649 戸入居(入居率:83.9%)ただし、政策的空屋 114 戸あり					
利用状況 (H20 年度)	773 戸中 642 戸入居(入居率:83.0%)ただし、政策的空屋 114 戸あり					



< 現況 >

県営住宅 38 棟、773 戸の大規模団地である。建築年次の古いものは築後 38 年を経過していることから、現在、順次間取りを広くし、エレベーターを設置するなどの大幅な改修を実施中

である。既に10、11、13、15号棟は改修済みであり、平成22年度以後の3年間では12、14、16、17、18、19号棟の合計6棟を1棟当たり3億円、総額18億円かけて改修の予定である。

現在、改修工事中の12号棟は政策的空屋となっているが、これを除けばほぼ満室の状態である。

<現場視察の結果>

改修は平成21年3月に国土交通省住宅局住宅総合整備課から発出された「公営住宅等長寿命化計画策定指針」の考え方に基づく住宅ストックの長寿命化を目的としたものである。構造体の耐用年数70年のほぼ半分の35年を目途に改修工事を行う方針で計画的に実施されており、特に問題ないものとする。

整理番号	行政財産 A40-2		
財産管理者	県中建設事務所		
財産名	県中建設事務所(亀田団地)		
所在地	郡山市亀田 2-23-14 外		
取得年月日	土地	該当なし	建物 平成7年9月
面積・価額 (H22.3.31 現在)	土地	該当なし	建物 4,767.48 m ² 857,855,837 円 工作物 274,563,155 円
当初保有 目的	公営住宅(高層・1棟、中耐2棟)		
現況	公営住宅		
貸付先	該当なし		
月額賃料	該当なし		
今後の見込み	住宅に困窮している公営住宅の入居希望者に対し、貸付けを行っていく。		
修繕等	建物の老朽化により今後3年間で電源改修1,100万円が必要となる。		
利用状況 (H21年度)	56戸中42戸入居(入居率:75.0%)ただし、特別県営住宅は28戸中14戸が空室で入居率50.0%		
利用状況 (H20年度)	56戸中39戸入居(入居率:69.6%)ただし、特別県営住宅は28戸中17戸が空室で入居率39.2%		
コメント	工作物は、公園・幼児遊園、給排水設備、ゴミ置場、駐車場、自転車置場、団地案内板、街灯、消火栓など		



<現況>

特別県営住宅 1 棟、県営住宅 2 棟の合計 3 棟である。県営住宅は満室であるが、特別県営住宅は現在の入居率が 50%にとどまる。特別県営住宅の間取りは 3LDK であり、広さは 78.41 m² である。

<現場視察の結果>

特別県営住宅は平成 9 年築であり、設計の古さや老朽化は余り感じない。郡山市役所から 2km ほどの位置にあり、立地も特に問題はなく、特に入居率が低い理由は見当たらない。

しかし、浴槽はリースのため家賃とは別に負担が必要であり、駐車場代も別途負担であることなどから、他の特別県営住宅と同様に、民間比での割安感が薄れることも入居率が低い理由の一つであると考えられる。

整理番号	行政財産 A40-4		
財産管理者	県中建設事務所		
財産名	県中建設事務所(柴宮団地)		
所在地	郡山市安積町荒井字柴宮山 3-40 外		
取得年月日	土地	昭和 53 年 7 月 14 日	建物 昭和 47 年 1 月 25 日
面積・価額 (H22.3.31 現在)	土地	73,506.24 m ² 1,822,954,700 円	建物 43,568.70 m ² 2,533,495,150 円 工作物 726,562,850 円
当初保有 目的	公営住宅(高層、中耐、筒 2 建て・34 棟)		

整理番号	行政財産 A40-4
現況	公営住宅
貸付先	該当なし
月額賃料	該当なし
今後の見込み	住宅に困窮している公営住宅の入居希望者に対し、貸付けを行っていく。 用途廃止予定のところは、入居者への移転依頼の説明会を行い、空いた場所から順次用途廃止していく。
修繕等	建物の老朽化により今後3年間で電源改修3,100万円及び屋上防水改修1,100万円が必要となる。
利用状況 (H21年度)	716戸中637戸入居(入居率:88.9%)ただし、政策的空室58戸、特別県営住宅は12戸中6戸が空室で 入居率50.0%
利用状況 (H20年度)	716戸中640戸入居(入居率:89.3%)ただし、政策的空室55戸、特別県営住宅は12戸中5戸が空室で 入居率41.6%
コメント	工作物は、公園・幼児遊園、給排水設備、ゴミ置場、駐車場、自転車置場、団地案内板、街灯、消火栓など





< 現況 >

県営住宅 32 棟、特別県営住宅 2 棟、716 戸の大規模団地である。政策的空屋の 58 戸を除くと県営住宅はほぼ満室の状態であるが、特別県営住宅は現在の入居率が 50% と低い。特別県営住宅の間取りは 2LDK 及び 3LDK であり、約 68 m² と約 78 m² の広さである。

< 現場視察の結果 >

特別県営住宅は平成 13 年築であり、設計の古さや老朽化は余り感じない。立地は郡山市中心部より離れているが、小中学校、病院が徒歩圏内にあり、利便性は認められる。建物は 3 階建てのため、エレベーターは設置されていない。

この特別県営住宅の入居率が低い理由は、郡山市中心部からの距離と民間賃貸物件との競合にあると考える。

整理番号	行政財産 A42-6			
財産管理者	会津若松建設事務所			
財産名	県営住宅緑町団地			
所在地	会津若松市緑町 28-2 外			
取得年月日	土地	平成 5 年 6 月 22 日	建物	昭和 38 年、平成 3 年、平成 4 年、平成 5 年
面積・価額 (H22.3.31 現在)	土地	5,290.16 m ² 256,047,805 円	建物	4,584.08 m ² 564,149,940 円
当初保有 目的	公営住宅(中耐 4 階建て・4 棟)			
現況	公営住宅			
貸付先	該当なし			
月額賃料	該当なし			
今後の見込み	引き続き公営住宅として使用する。			
修繕等	該当なし			
利用状況 (H21 年度)	49 戸中 44 戸入居(入居率:89.7%)ただし、特別県営住宅は 14 戸中 5 戸が空室で入居率 64.3% なお、一般県営住宅は 35 戸中 0 戸が空室で入居率 100.0%である。			
利用状況 (H20 年度)	49 戸中 44 戸入居(入居率:89.7%)ただし、特別県営住宅は 14 戸中 3 戸が空室で入居率 78.5% なお、一般県営住宅は 35 戸中 2 戸が空室で入居率 94.2%である。			



< 現況 >

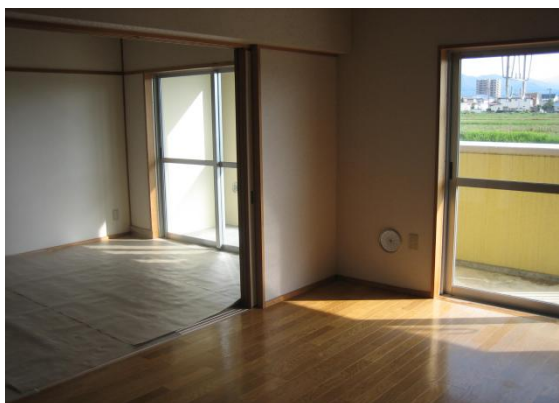
特別県営住宅が 1 棟 14 戸、県営住宅が 3 棟 35 戸、合計 4 棟で総戸数は 49 戸である。県営住宅は満室であるが、特別県営住宅は視察日時点（平成 22 年 10 月 8 日）での入居率が 71.4%（空室 4 戸）である。特別県営住宅の間取りは 3LDK、広さは 79.6 m²である。

< 現場視察の結果 >

特別県営住宅は平成 5 年築であり、建物については設計の古さとの老朽化が感じられる。立地は会津若松市役所から 1.5km ほどに位置しており、利便性は高いものと考えられるが、外観は県営住宅とほとんど変わらず、住戸専有面積もほとんど同じである。

この特別県営住宅の空室が埋まらない理由は、外観及び面積とも変わらない県営住宅があるために、家賃の割高感を感じることにあると考えられる。

整理番号	行政財産 A42-14		
財産管理者	会津若松建設事務所		
財産名	県営住宅五月町団地		
所在地	会津若松市五月町 2 外		
取得年月日	土地	平成 8 年 5 月 22 日	建物 平成 9 年、平成 10 年、平成 11 年、平成 12 年
面積・価額 (H22.3.31 現在)	土地	7,952.00 m ² 508,928,000 円	建物 6,075.09 m ² 927,196,056 円 工作物 該当なし
当初保有 目的	公営住宅(中耐 3, 4 階建て・5 棟)		
現況	公営住宅		
貸付先	該当なし		
月額賃料	該当なし		
今後の見込み	引き続き公営住宅として使用する。		
修繕等	該当なし		
利用状況 (H21 年度)	64 戸中 57 戸入居(入居率:89.0%)ただし、特別県営住宅は 14 戸中 7 戸が空室で入居率 50.0%		
利用状況 (H20 年度)	64 戸中 56 戸入居(入居率:87.5%)ただし、特別県営住宅は 14 戸中 8 戸が空室で入居率 57.1%		



<現況>

特別県営住宅が1棟14戸、県営住宅が4棟50戸、合計5棟で総戸数は64戸である。県営住宅は満室であるが、特別県営住宅は視察日時点（平成22年10月8日）の入居率が57.1%（空室6戸）である。特別県営住宅の間取りは3LDK、広さは82.4㎡である。

<現場視察の結果>

特別県営住宅は外観が県営住宅とほとんど変わらない上、住戸専有面積の面積が若干広い程度である。建築年は平成11年であり、設計の古さや老朽化は余り感じない。立地は会津若松市役所から1.5kmほどに位置しており、利便性は高いものと考えられる。

この特別県営住宅の入居率が低い理由は、外観及び面積とも変わらない県営住宅があるために、家賃の割高感を感じることにあると考えられる。