

令和2年神奈川県議会本会議 第3回定例会  
子ども・子育て・高齢社会対策特別委員会

令和2年12月11日

谷口委員

私からは、健康団地の取組について伺っていきたいと思います。

委員会資料の中にも、健康団地の取組として、施設の老朽化と入居者の高齢化が進んでいる県営住宅について、建て替えによって居住性能の改善とバリアフリー化を行うと記載されていますが、このことについて関連する事項も含めて何点か伺ってまいります。

まず最初に、県が策定した神奈川県県営住宅健康団地推進計画について、策定の経過と概要を確認のために伺います。

公共住宅課長

県営住宅では、神奈川県県営住宅健康団地推進計画策定以前、既存ストックの長寿命化に取り組んできたところです。しかしながら、施設の老朽化により空き住戸が増加し、家賃収入が減少して、施設整備が思うようにならなくなるといった悪循環が生じていました。さらには、入居者が高齢化して、団地や地域のコミュニティ活力が低下していきました。このような中で、高齢者が健康に安心して住み続けられる団地に再生することが急務となってまいりました。そこで、平成31年3月に神奈川県県営団地健康団地推進計画を策定して、建て替えを積極的に推進するとともに、団地内のコミュニティ活力向上に資する取組を行って、団地の活性化を進めていくことにしました。この計画では、今後10年間で建て替え時期を迎える住宅、約2万8000戸を法定耐用年限までに建て替えるよう長期的に見通した上で、計画期間10年間で約7,000戸の建て替えに着手することとしています。

谷口委員

今後10年間で建て替えが必要となる住宅は約2万8000戸あるので、本来であれば、この全部を行えば一番いいわけですが、10年間の計画では、そのうちの約7,000戸を建て替えの対象としているということで、2万8000戸のうち7,000戸を選んだ考え方について伺います。

公共住宅課長

財源の問題と、建て替えを平準化するという観点がまず一つあります。

その中で、7,000戸を選んだ考え方として、建物の古さだけではなく、例えば、団地の需要、立地、そのほかに、トータルリモデルと呼んでいる全面改善工事について、内装の全面改善工事や水回りを中心に行う個別改善工事を行っていない住宅を中心に7,000戸を選定したものです。

谷口委員

個別改善工事やトータルリモデルを行っていないところを対象としたということですが、実際、今回の計画に基づいて建て替えに着手をしている団地はどれくらいあるのか伺います。

公共住宅課長

この10年間で、28団地において住宅の建て替えを行うこととしています。こ

のうち、計画前期の5年間で19団地の建て替えに着手することとしており、令和2年現在で15団地において住宅の建て替えに着手しているところです。

谷口委員

県営住宅の建て替え対象が28団地あって、前半の5年間で19団地、今年度で15団地に着手しているということですが、私の地元の大和市にある県営いちょう下和田団地について、詳細に伺っていきたいと思います。ここは大規模な団地で、当初は5階建てのエレベーターのない古い建物等については、基本的に全部トータルリモデルを行うことでスタートしました。しかし、実のところ半分だけで終わっていて、あとの半分のトータルリモデルができず、その後、一部に個別改善工事を行っていただいているかと思います。このいちょう下和田団地について、具体的にどのように建て替えを進めていくのか、その概要について可能な範囲でお聞かせ願います。

公共住宅課長

県営いちょう下和田団地では、先ほど申し上げたように、全面改善工事や個別改善工事を行っていない住棟のうち、団地の南西側6棟について建て替える予定としています。

谷口委員

ちなみに6棟で何戸になるのですか。

公共住宅課長

6棟で管理戸数220戸です。

谷口委員

建て替えを行う220戸には、恐らく空き部屋も幾つかあるかと思いますが、いずれにしても、これから設計が終わって除却となると、どこかに仮移転をしていただかなければいけないわけです。建て替えの除却の時期や今後のスケジュール、また仮移転の時期について、入居者の方への説明会はいつ頃になりそうですか。もしくはどのように説明していくのですか。

公共住宅課長

現在、具体的な建て替え計画や規模、スケジュールを決める基本計画を策定している最中です。このような中で、基本計画を策定する令和3年度以降に説明会を開催して、入居者の皆様に説明を行っていく考えでおります。

谷口委員

もう少しいろいろな背景を伺いますが、計画や仮移転の時期などは、まだ決まっていないということですか。

公共住宅課長

まさに今策定している最中です。

谷口委員

県営いちょう下和田団地は境川を挟んで大和市側ですが、横浜市側には恐らく同じ規模ぐらいの県営いちょう上飯田団地があると思います。ここは大和市と横浜市で市をまたいでしまうので、そのような意味でも、仮の移転先は、できれば市内でのほうがいと皆様は思うと思いますが、いずれにしても移転先の考え方について、今後どのようにしていくのか伺います。

公共住宅課長

仮移転については、まずは県営いちょう下和田団地内の空き住戸を案内していきます。ただ、足りない場合もあるので、そのような場合は近隣の団地や、できれば大和市内の団地等を対象者の方に複数案内します。対象者の方が、住人の生活あるいは通勤などの事情を勘案して決めていただくことを考えています。

谷口委員

大体で結構ですが、今、県営いちょう下和田団地において、仮移転先になりそうな戸数はどれくらいあるのでしょうか。

公共住宅課長

まだ建て替えのスケジュールが確定していないことと、空き住戸の状況がそのときでないと分からないことから、なかなか数字を申し上げることはできませんが、例えば、候補としてはハイム桜ヶ丘や桜ヶ丘パークハイツなどを考えているところです。

谷口委員

ちなみに、例えば、県営いちょう下和田団地の中で、当面の間募集を止めて、仮移転先となる空き住戸を確保しておくという考えはあるのですか。

公共住宅課長

県営いちょう下和田団地に限らず、政策空き家とって、建て替えなどを予定している団地は空き住戸を確保しています。当然ながら、いちょう下和田団地も政策空き家を若干確保している状況です。

谷口委員

できるだけ近場で仮移転ができるようお願いしたいと思います。

仮移転となると、引っ越し費用が発生しますが、家族で引っ越すとすると引っ越し費用は結構な金額になります。建て替えのために県の都合で引っ越ししてもらう一時仮移転になるので、この費用を県が負担できるのかについて伺います。

公共住宅課長

建て替えに伴い住居を移転する場合、県は対象の方に対して移転料を支払っています。また、移転の際には引っ越し等により、その期間働けなくなる場合があるので、そのような場合などの補償料を支払っています。入居者の方はこの移転料等を引っ越し費用に充てていただくこととなります。

谷口委員

例えば、夫婦2人もしくは家族3人くらいの引っ越し費用がどれくらい出るのかを、概略で結構なので大体のイメージとして教えていただければと思います。

公共住宅課長

家族の人数というより世帯に対して移転料等を支払っています。移転料等は年度によって決めており、考え方として、動産移転料、就業不能補償料、居住者補償料を合算するものになっています。団地内での仮移転に関する直近の例として、今いる古い住居から仮の入居先に行く際は約22万円、戻ってくる際は約20万円を支払っています。

谷口委員

ちなみに、戻ってくる際の移転料が安いのは、どのような理由なのでしょう  
か。

公共住宅課長

恐らく、仮の移転先に移るに当たっては負担が大きいいため、戻ってくる際に  
安い分は居住者補償料だと推察しています。

谷口委員

断捨離して荷物が少なくなるから移転料が安くなるのかと思いましたが、就  
業などの兼ね合いもあると分かりました。

ちなみに、例えば、業者を頼んで移転料以上の費用がかかった場合や、何と  
か身内だけで頑張っって引っ越し作業を行った結果、移転料の金額より少なく済  
んだ場合はどうなるのですか。

公共住宅課長

移転料として支払うのは一定額なので、工夫して安く済んだ、あるいは多く  
かかってしまった場合についても清算しません。移転料 22 万円の中で引っ越し  
していただくこととなります。

谷口委員

移転料は渡しきりで、あとは工夫していただくのだと分かりました。

今回、県営いちょう下和田団地で建て替え対象になるのは 6 棟 220 戸とい  
うことですが、私が何度も現地に向ったところ、エレベーターがない 5 階建ての  
建物が 6 棟建っていて、比較的広い土地に、若干の芝生のところもあり、一方  
で、棟の間に藤沢街道から下りてくる道路が挟んであって、6 棟が全部つなが  
った土地に建っているわけではなかったと思います。いずれにしても、日頃か  
ら現地に行って感じるのは、いちょう下和田団地の北部に 12 階建ての高層棟も  
あるかと思うので、例えば、対象の住宅についても 12 階建てに建て替えれば、  
土地を有効に活用できたり、全体のバランスの中で戸数を増やしたりしていく  
ことも考えられるかと思いますが、このようなことについては、今、どのよう  
に考えているのか伺います。

公共住宅課長

県営いちょう下和田団地のある地域は、大和市の都市計画で第 1 種中高層住  
居専用地域とされています。全体的な建物の高さが決まっているわけではありません  
が、例えば、道路からの距離に応じた高さ制限、あるいは日影による制  
限等々の種々の規制がかかっている、この規制をクリアした高さである必要が  
あります。必要な住戸数を確保するに当たっては、今、まさに配置等について  
基本計画を策定する中で、どうしたらそのような高さあるいは数の確保ができ  
るかという検討を行っている最中なので、その中で土地が生み出されるのであ  
れば、有効活用を考えていく流れになるかと思えます。

谷口委員

まだ詳細を詰めているところであることから、なかなか答えづらいかもしれ  
ませんが、トータルリモデルできず、エレベーターを設置できなかったが、個  
別改善工事で風呂やキッチンなどの水回りだけを直してもらった場合には、取  
りあえずエレベーターがないままで、建て替えの対象にはなっていないという  
ことでした。例えば、個別改善工事だけ行ったところの 5 階に住んでいた人が、

5階まで階段を上るのがつらいけれども、同じ棟の1階に空き家がないため、新しく建て替えて当然エレベーターが設置されたところに移りたいときに、戸数をどうするかという問題はあるでしょうが、できればそのようなことの対応も考えていただきたいと思いますので、今の段階での考えを伺います。

公共住宅課長

今年度は入居者募集の考えを見直したところです。具体的には、建て替え対象外の住棟の入居者について、例えば、年齢によって体が不自由になり、階段の上り下りが困難になったというような理由があった場合、従前は新たな住棟への住み替えの申込みができませんでしたが、今回から申込みのルールを変えて、建て替え後の新しい住棟への住み替えを希望される場合、もし空き住戸があった際は、まず定期募集を行うことになるので、この募集に申し込んでいただくことで対応したいと考えています。

谷口委員

そうすると、既に県営住宅に住んでいるが、特例的に定期募集に応募ができるということでしょうか。

公共住宅課長

御指摘のとおり、県営住宅に住み替えを特例的に行っているもので、その特例の中で対応させていただきます。

谷口委員

既に今、県営住宅に入居している方も、まだ入居していない方も、公平にしていくことが分かりました。

最後に、個別改善工事を既に行ったために、建て替え対象になっていない棟が幾つかありますが、全体としては非常に古くなっていると、話を伺っていて感じるようです。

このような対象になっていない住戸、住棟について、今後どのように取り組んでいくのか、最後に伺います。

公共住宅課長

今回の建て替え対象外の住棟については、必要な修繕を行って、適切に維持管理をまず行っていきます。その上で、次期計画以降、法定耐用年限である建設後70年までの間に、建て替えを行っていきたいと考えています。

谷口委員

種々伺ってきましたが、まずは説明を小まめにしっかりと行っていただいて、仮移転に当たっては、戻ってくる作業がスムーズに行われるようお願いいたします。また、先ほど申し上げた、エレベーターのない住棟に引き続き住む方で、足腰がしんどい方については、ぜひとも定期募集に応募できることをしっかりと周知していただくようお願いいたします。

いずれにしても、団地の約50%が高齢化していると聞いていますので、県営住宅の建て替えをスムーズに行っていただいて、高齢化に対応できるようにしっかりと取り組んでいただくようお願いいたします。