

西神ニュータウン研究会 会報

第 60 号 H 20. 3

☆☆第 60 回例会開催☆☆

去る2月19日(火)、UNITYにて第60回例会を開催しました。

「西神ニュータウンと神戸市住宅供給公社」のテーマで、神戸市住宅供給公社専務理事の児島雄次氏にお話頂いた後、質疑応答、意見交換しました。



<今後の予定>

第 62 回例会 4 月 1 5 日 (火) UNITY PM 6:30~8:30

テーマ “西神ニュータウンとホテル” 添川 隆一氏 (神戸西神オリエンタルホテル総支配人)

第 63 回例会 5 月 1 3 日 (火) UNITY PM 6:30~8:30

テーマ “西神ニュータウンとコープ神戸” 杉野 峰雄氏 (コープ神戸第 5 地区本部長)

第 2 回 ニュータウン人会義 に出席しました。

全国のニュータウンが集まる「ニュータウン人会義」から案内がありましたので参加してきました。第 1 回は多摩ニュータウンでしたが、今回は千里ニュータウンで、全国から 13 のニュータウン関係者が集まり情報交換などを行いました。

千里はニュータウンの大先輩ですが、古い公的住宅の建て替えが進み、活気を取り戻しつつあります。またこの会は、すべてNPOなどのボランティアで企画運営され、その実行力に感心しました。

第 3 回は、5 月に高蔵寺ニュータウンで行なわれます。参加を希望される団体はお知らせ下さい。

西神ニュータウン研究会 第 60 回例会 記録

日 時:平成20年2月19日(火)午後6:30~8:30 場 所:UNITY 参加者:25名

テーマ:「西神ニュータウンと神戸市住宅供給公社」

発表者:児島 雄次氏(神戸市住宅供給公社 専務理事)

<発表の概要>

0. 西神ニュータウン計画(昭和 40 年代~)…… 大都市化時代への対応としての計画的な郊外開発

・目的 市街地での人口集中の緩和を図るとともに無秩序なスプロールを防止するため、郊外において職住近接の計画的な街づくりを行おうとするものであった。

・まちづくりの方向とイメージ

職・住・学・憩いを包含した、日本初の「ニュータウン」づくり。(ベッドタウンではなく)都市と農村の共存を図りつつ、計画的な土地利用や車社会に対応した道路計画、さらには、近隣住区理論を適用したコミュニティづくり、ふるさとづくりをめざした。

1. 荒野の開拓者 …… 西神ニュータウンの場合

・街開き(昭和 57 年)までの苦闘……入居者も公社も勇気と覚悟が必要であった。

小学校の開設に必要な人口の定着(4~500 戸)住宅供給公社の分譲住宅の建設と分譲・一斉入居

交通・店舗等の不十分な公共公益施設 地下鉄は 5 年後ようやく開通(昭和 62 年)

学校関係…幼(S57・4 開)、小(S57・4 開)、中(2.5km)

医療(57 年度内科・歯科開) 店舗(仮設のミニコープ) 交通(名谷・明石までバス 35 分)

それでも、自然の魅力と将来の発展性を胸に 四季折々の風景、刻々と姿を変えていく街

西神ニュータウン研究会

〒651-2103 神戸市西区学園西町 1-1-1 UNITY 内

TEL: 078-794-4970 FAX: 078-794-4910 <http://Seishin-nt.mok2.net/>

2. まちづくりのパートナーとして、すまいづくりのパイオニアとして …… 公社の果たしてきた役割

- ・市民の住宅ニーズやその変化に対応しつつ、さまざまな住宅形式や構造手法により、多様な住宅・多様な個性を、多様な供給方法で供給してきた。
- ・いくつかの点では、日本の先導的役割を果たしてきた。
 - 2×4工法の普及と整備……日本初の2×4工法によるタウンハウスの供給（名谷9）
 - commonspaceを持つ新たな居住様式であるタウンハウスの供給（建築学会賞を受賞）
 - 米・加直送型の住宅建設によるコスト削減の試み（西神SVヴィレッジ）
 - 和風の2×4工法タウンハウスも2団地で供給した。（西神1・西神53）
- ・これまでに 34,000 戸（内、西神NT全体では、9,874 戸）の住宅を建設してきた。
 - 分譲 27,000 戸（同 8,825 戸）、賃貸等 7,000 戸（同 1,049 戸）
- ・環境共生や個性あふれる街並みの整備等にも努めてきた。 太陽光発電・OMソーラー 等
- ・ニュータウン外での建設も 新長田（学生マンション）、新開地（共同住宅）、野田北部（まちなか住宅）



3. ス克蘭ブル(緊急発進)…… 大震災の後、仮設住宅の建設など復興に大きな役割を果たした。

- ・仮設住宅 建設 16 団地 1,183 戸 管理 29,178 戸（市内建設分全て） 西神NTには 7,397 戸
- ・復興 震災復興住宅の建設 5,700 戸（3 年間で）、被災マンションの再建支援、復興住宅メッセ（被災地での住宅再建の支援） 等

4. 現在の住宅供給公社の役割 …… 勤労者の住宅供給から賃貸住宅の管理や市民や地域の住宅支援へ

- ・リフォーム事業 マンション 劣化診断・大規模修繕工事 外壁・防水・配管・屋外 等
室内 バリアフリー対策・セキュリティ対策・老朽化対策・模様替え 等
- ・すまいるネット 相談・情報提供（物件・設計者・施工者）・啓発（セミナー・イベント）
- ・他に、市営住宅等賃貸住宅の管理、地域での取り組み、マンション管理支援 等

5. ニュータウンにおける公社の今後の課題 …… ストック時代のすまい支援

- ・住宅のリフォーム支援……老朽化やライフスタイルの変化に対する支援
- ・タウンハウス（連続建）の建替え支援……個別更新の是非・共同建替え
- ・中高層住宅の適正管理や維持保全・リフォーム支援
- ・住み替え支援（分譲←→賃貸、郊外←→市街地）



◆ 質疑応答等（一部抜粋）

Q1：西神中央駅前の空き地はどのような利用計画になっているか。

A：以前は区役所の候補地として議論されていたようだが、今はどうなっているかわからない。兵庫区・須磨区の庁舎がまだ建替えにいたっていないので、西区の建替えはかなり先の話では…。

Q2：比較的初期に建設された鶴甲や渦が森などの老朽化対応の検討は建替えの方向か。リフォームか。

A：分譲住宅なので、居住者の考え方で方向を決めていくことになる。鶴甲に対して、公社としては、今は、いろいろな可能性を検討材料として提供している段階。

Q3：建替え費用の算定も行っているのか。

A：建替えとなれば、20 戸・30 戸の合意が必要となる。話が進めば具体的な費用算定は必要になる。今のところそこまで進んでいない。給設備排水管の老朽化対応とか、4・5 階は高齢者にとって住みにくいという意見が寄せられている状況。

Q4：住宅供給公社が発足したときの神戸市の人口はどれくらいか、また、その時のマスタープランの目標人口はいくらか。

A：昭和 40 年ごろの神戸市の人口は 120 万人くらい。マスタープランは 30 年後を想定し、既成市街地 120 万人・新市街地 60 万人・計 180 万人を限度に計画をしていた。

Q5：2050 年には神戸市の人口はどうか。

A：放っておけば、神戸の人口は減少すると思う。既に神戸市内でも 65 歳以上が 50%以上という町内が 100 箇所以上あるそうなので、人口が減らないための対策をしないと厳しいと思う。

Q6：タウンハウスの建替え支援の実績はあるか。

A：西神(1)団地で個別建替えの事例があるが、具体的には関与はしていない。長屋形式の建物でも、界壁は構造的に独立しているので、個々に建替えることはできる。

Q7：100 戸以上のタウンハウスが整然と並んでいるところで、個別の建替えが行われると街並みが崩れないか。

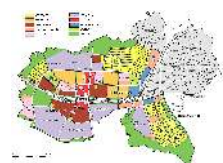
A：建築協定などで全体のバランスを維持するようにルールを定める方法がある。合意できる項目だけでも協定で担保できればいい。マンション建替えよりはハードルは低い。



西神中央



西神南



学園都市