

西神ニュータウン研究会 会報

第254号 2026年1月

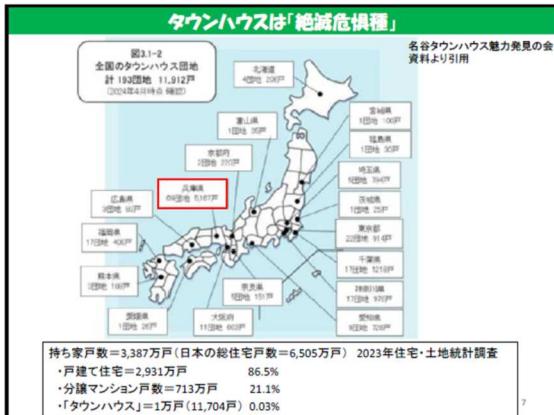
■第254回例会記録

- ・日 時 2025年12月10日(水) 18:00~19:50
- ・場 所 神戸市外国語大学サテライトセミナー室B
- ・参 加 14名
- ・テーマ タウンハウスは「あだ花」だったのか?~ニュータウンにおける実践から考える~
- ・発表者 大塚 映二氏(西神ニュータウン研究会世話人)

□発表概要



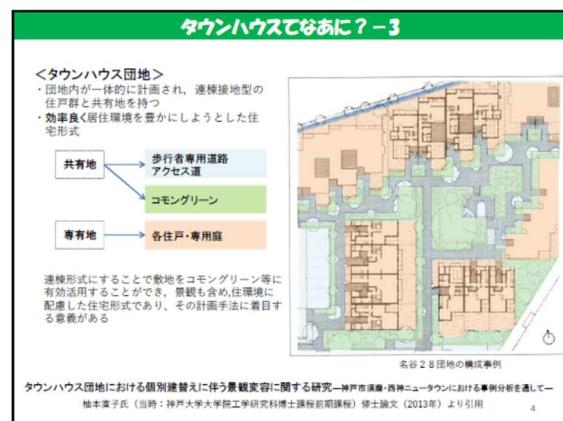
- ・須磨や西神に多く見られる、連棟型住宅団地



- ・タウンハウスは持ち家の 0.03% しかない



- ・戸建てより少し安く、人気があった



- ・個々の敷地以外にコモンスペースを持つのが特徴



- ・神戸市では比較的多く建てられた (特異な例)



- ・住宅と環境が一体的に整備。戸建て感覚で住める

タウンハウスの課題 - 1

ハード面から見て

- 建築法規への適合へ個別に建て替える場合
 - ・「一団地認定」を受けている団地では接道要件を満たさない敷地が存在（建築基準法上の救済措置を講じる必要がある）
 - ・斜線制限（隣地斜線、北側斜線）や高度地区の制限による制約
- 供給処理施設～地下埋設物の維持管理（上下水道、ガス、電気、電話、NET回線など）
 - ・公共物ではなく、共有施設の場合
- 団地内道路及びコモンスペースの維持管理
 - ・タウンハウス団地では公道ではない私道が多い
- ※個別建て替えの結果、異質なデザインの住宅が出現し、団地としての統一感がなくなる（極端な場合、景観破壊とも言うべき事態）

14

タウンハウス個別建て替えの進行 - 1

○西神(2)団地

17

- ・個々には建て替えにくい。共用部の維持管理に負担

タウンハウス個別建て替えの進行 - 3

○西神(1)団地～和風タウンハウス

19

- ・二戸一タイプは個別建て替えが進んでいる

タウンハウスの今後を考える - 1

当事者ではない者が無責任に考えること

そもそも供給側に矛盾があった、それを住民に押しつけられても…
・環境・景観を一体的に考えた住宅デザインであったにもかかわらず、所有は敷地・住宅単位であり、個別更新が可能な仕組みになっている（ソフトとハードの組み合わせにギャップがあった）
→これを解決するには、団地としての住民自治を強化するほかないので?

23

- ・個別建て替えされると家並みが壊れ、違和感が大きい

- ・景観や環境を維持するのはかなりの努力が必要

□意見交換

- ・矢島氏がタウンハウスに関して、いくつかのデザイン手法について説明した。

タウンハウスと住宅・住宅地デザイン手法

住宅形式・構造 戸建て 2戸1（セミディタッヂハウス） テラスハウス ツーバイフォーなど	道路設計・ディテール ハンプ フットバス（緑道） 透水性舗装 ペイブメント インターロッキングなど
人と車（設計思想） 歩車分離 歩車融合	コミュニティ仕掛け ポケットパーク ベンチ コミュニティスペース 花壇・緑地 集会所 モニュメント、かまどなど
道路パターン クルドサック ポンエルフなど	



- ・バブルの頃、テラスハウスがゲームに出てきた。シェアハウスに活用している例も見た。
- ・タウンハウスには戸建ては（高くて）手が出ない層に人気があった。
- ・コモンスペースがあり、コミュニティ（近所づきあい）はよかったです。
- ・ツーバイフォー住宅は耐震性に優れ、リフォームして長く住み続けられる。
- ・戸建てが敷地200m²くらいだったのに対し、タウンハウスは150m²くらいで「ゼロロット」で建てているからむしろ住みやすく、環境も含めて計画されていた。買い手に理解してもらう努力不足だった？
- ・中古市場では戸建て用地として扱っている。環境の面は抜けている。共有はじゃまくさいと思われる。
- ・中古でタウンハウスに住んだが、共用部の一斎清掃などの機会にコミュニティの仲間入りができた。
- ・中古市場で若い世代に受け入れてもらう方策が必要。
- ・タウンハウスの魅力やメリットが不動産の物件としてわかりにくいくらい。
- ・タウンハウスのような住み方が好きな人が一定数はいると思うので、そこにアピールできれば。

（いろいろと意見が出ましたが、そのうちの一部を記載しました。書き方に語弊があるかもしれません。）

文責は大塚にあります。)

ヴィンテージタウンをめざして～まちを住み熟（こな）す～

西神ニュータウン研究会

<http://seishin-ntken.net>