

第3回

タワーマンションと地域社会との 関わりのあり方に関する有識者会議

令和6年11月20日(水)

神戸市



● 次第

① 事務局報告(20分)

- ・第2回のおさらい
- ・1. マンション管理関係
- ・2. 災害対応
- ・3. 非居住に関する課題
- ・4. 都心でバランスの取れたまちづくりを推進するための政策誘導

② 委員報告(15分)

- ・ 戒委員より

国交省「社会資本整備審議会 住宅宅地分科会

マンション政策小委員会の設置」について

③ 自由討論(80分)

④ 今後のスケジュール(5分)

第2回のおさらい(課題の抽出)

1. マンション管理関係

- ・階層によって所得に差がある中、修繕積立金引き上げに耐えられない居住者が出る可能性。
- ・マンション管理届出の義務化の検討が必要。

2. 災害対応

- ・タワーマンションにおいては災害リスクが低いと言われているが、適切な管理がなされていないと、火災発生リスクが高まる恐れがある。
- ・地震時は余震もあり、高層階にとどまるのは苦痛が伴う。
- ・停電時の高階層への給水には依然課題あり。

3. 非居住に関する課題

- ・タワーマンションを投資やセカンドハウスとして所有する所有者への対応。
- ・非居住者が増えると、修繕や解体の際の合意形成がさらに困難に。

4. 都心でバランスの取れたまちづくりを推進するための政策誘導

- ・政策誘導目的の課税の可能性。

1 事務局報告

最悪のシナリオ

① 【羨望の超高層マンション】
○最先端技術を集めた「ピカピカ」な建物

↓ 大人気
しかし…

② 【1. マンション管理】
①建物(ハード面)の課題
・維持保全のコスト高
・修繕積立金が足りない
②合意形成(ソフト面)の課題
・関係者が格段に多い
・居住者の価値観・収入格差

↑ 悪影響
【3. 非居住】
○高所得者による投資・セカンドハウス目的での購入

③ 30~100年後
○築年数が経過するほど維持管理コストが増大
○修繕など維持管理が不十分
→最先端技術ゆえに、性能劣化
→超高層マンションの「魅力の減退」

【人口減少社会・人口動態】
○避けられない人口減少
○郊外→都心への人の流れ
【4. 都心でのバランスの取れたまちづくり】
○居住者没後に継承者が居住(住み継ぎ)しない

④
○築年数経過した超高層マンションの魅力の減退
○新築好きの国民性
↓
※維持管理コストが大きいことが認知される
→中古市場で劣勢
※大地震等「災害」対応への不安
【2. 災害対応】

【廃墟化の可能性も】
○「空き部屋」の増加
・管理費・修繕積立金の取り漏れ、減収のおそれ
・「空き部屋」進行→建物修繕、日常的運営が滞る可能性
※EV・上下水道の途絶
・さらに進むと「負」動産化へ
※外壁崩落、大地震等には損傷倒壊の危険も
○災害リスク拡大の恐れ

※村島正彦「タワーマンションは廃墟化するのか？」

1. マンション管理関係

【問題点】

- ・とりわけタワーマンションにおいては、所有者の属性が多様で、修繕積立金の引き上げ等の合意形成がより困難。
- ・そもそもタワーマンションをはじめ集合住宅について、管理状況を十分に把握できていない。

【対応の方向性】

- ・マンションの管理状況を的確に把握したうえで、インセンティブ／ディスインセンティブの付与を通じ、適切な管理を促すことで長寿命化を促進する。

【想定される対応策】

- ・管理届出制度の義務化を視野に施策の検討を行う。



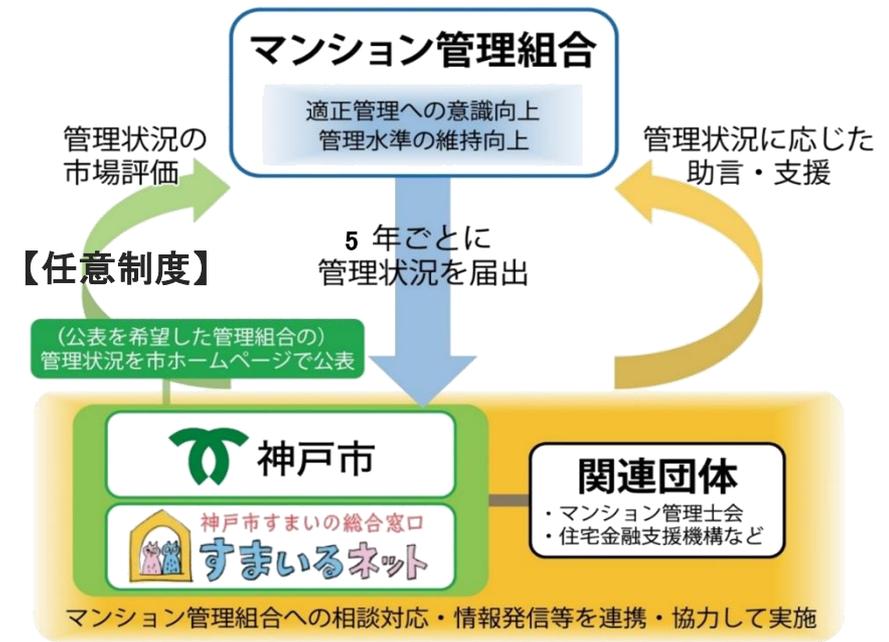
1. マンション管理関係

○マンション管理状況の届出制度

- ・マンションの管理組合は、管理状況について**5年ごとに届出**を行う
- ・行政は、届出により把握した管理状況に応じて助言・支援を行う

○情報開示制度

- ・管理組合は届出内容について、情報開示を行うかどうか選択する
- ・情報開示を希望したマンションの管理状況を神戸市のホームページに公表する
- ・購入者等による管理状況の確認が可能、市場評価による管理水準の維持向上が期待される



届出・情報開示の実績

※件数は管理組合ベース (R6.10月末時点)

1. マンション管理関係(他都市の届出等の状況)

	豊島区	墨田区	板橋区	東京都	所沢市	川口市	名古屋市	吹田市	芦屋市
導入時期	2013年7月	2017年4月	2018年7月	2020年4月	2022年4月 <small>(任意制度2019年4月~)</small>	2022年4月	2022年10月	2023年7月	2024年7月
対象	全て	下記すべてを満たすもの ・区分所有者2名以上 ・非木造 ・地上3階以上 ・6戸以上	全て	1983年12月31日以前築かつ6戸以上	全て	3階建て以上	6戸以上	全て	10戸以上
届出率	81.9% 1021/1246棟	73.6% 941/1279棟	68.3% 1249/1828組合	94.0% 1万665/1万1343件	74.9% 278/371組合	70.4% 736/1046組合	85.1% 5219/6132棟	90.3% 612件届出済み	44.6% 187/419棟

	大阪市	横浜市	川崎市	練馬区	大阪府	神戸市	越谷市
導入時期	2000年6月	2004年度	2007年2月	2014年7月	2017年2月	2021年3月	2021年4月
対象	全て	全て	全て	全て	全て	6戸以上	全て
届出数	約36%★ 1434件/約4000件	不明 1128組合/分母不明	約25% 770組合	不明 28組合/分母不明	不明 180組合/分母不明	約21% 804組合	35.1% 99/282件

出典: マンション管理新聞2024年10月5日、10月15日より
 ★: 掲載情報をもとに本市にて算出。
 ※本市データは10月末時点。



2. 災害対応

【問題点】

・近年の災害の激甚化、大規模化により、タワーマンションに障害(停電や消防設備の不具合など)が発生した場合、災害対応(各戸への配水含む)が極めて困難となることが予測される。

【対応の方向性】

・大規模災害が発生した際に取りうる対応策について、さらなる検討が必要。

【想定される対応策】

・水道復旧までの一定期間を賄う備蓄や非常用電源をタワーマンションの側でも備えるためのインセンティブ付与の検討

(再掲)東京とどまるマンション普及促進事業

・停電時でも生活しやすいマンションを「東京とどまるマンション」として登録・公表。登録マンションの防災備蓄資器材の購入を補助。

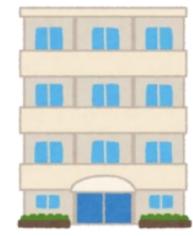
・登録要件

①耐震性

②非常用電源設備の設置

or

防災マニュアルの策定、
防災訓練の実施・備蓄の
確保等



マンション共有で準備
防災備蓄資器材



簡易トイレ



防災キャビネット



炊き出し器

※上記例以外も補助対象になる資器材があります。

補助

通常分 補助率 2/3
限度額66万円



町会等と連携して
合同防災訓練を
実施すると

地域連携分 補助率 10/10
限度額100万円

3. 非居住に関する課題

【問題点】

- ・とりわけタワーマンションの上層階では非居住(空き部屋)が多くなる傾向にあるが、居住目的で取得を希望する者が適正価格で取得できず、貴重な住宅ストックが活用されていない可能性。
- ・空き部屋が増えると、修繕や建て替えの際の意思決定に悪影響を与える可能性。
- ・適切な修繕や建て替えが行われないと、景観や工作物責任等の外部不経済を将来的に発生させる可能性。
- ・マンションの空き部屋には、空き家特措法での対応が困難。

【対応の方向性】

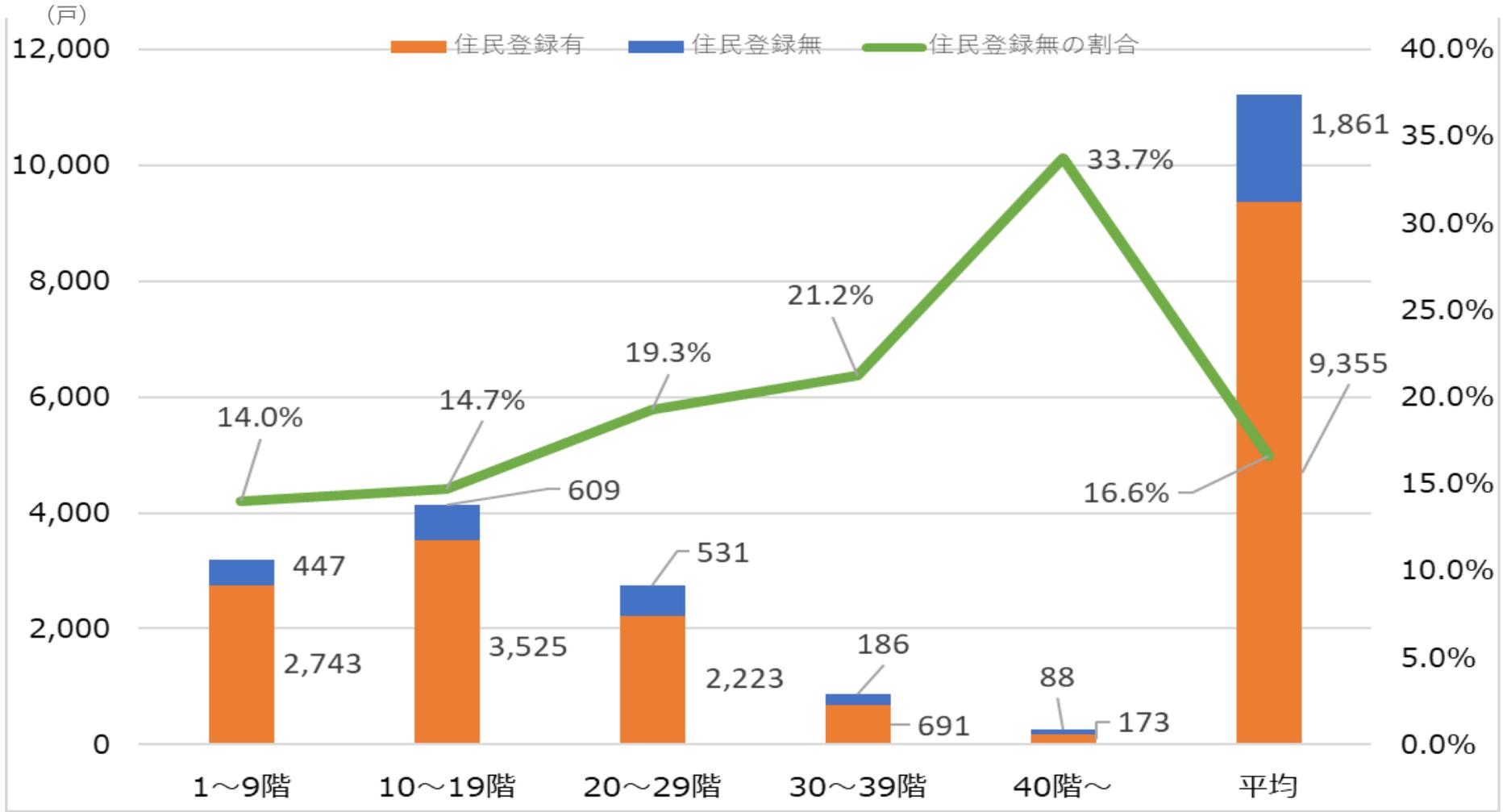
- ・タワーマンションをはじめ、大規模マンションの空き部屋の有効活用を促進していく。

【想定される対応策】

- ・大規模マンションの空き部屋の所有者に対し、何らかの負担を求めてはどうか。



(再掲)マンションに住民登録がない部屋数の割合



(注釈)神戸市内に所在する2023年までに供給された高さ60m以上かつ20階以上の分譲マンション(53棟)を抽出



4. 都心でバランスの取れたまちづくりを推進するための政策誘導

【問題点】

- ・都心機能誘導地区内は地区の特性上、生活関連の行政インフラ(学校、避難所等)が脆弱、タワーマンション等の大規模マンションの新築がなされた場合、対応の困難が予想される。
- ・大規模マンションが林立すると、都心居住の傾向に更に拍車がかかり、都心の商業・業務機能も阻害されてしまう。
- ・とりわけタワーマンションは将来的に廃墟化(廃棄物化)の懸念がある。廃墟化が起きたときに、街の魅力に与える影響は甚大。

【対応の方向性】

- ・周辺インフラ等に影響の大きいタワーマンション等の大規模マンションに対して更なる抑制を図っていく。

【想定される対応策】

- ・都心機能誘導地区内における大規模マンションの新規建築に対して負担を求めてはどうか。



① 事務局報告

想定対応策まとめ

	規制	補助金(税優遇)	負担を求める方向性	その他
①マンション管理	管理届出制度(実施済)の義務化			管理組合への助言・支援(実施済)
②災害		備蓄や非常用電源に対する補助		大規模災害を想定した対応策の検討
③非居住			大規模マンションの空き部屋の有効活用を促進するため	
④まちづくりを推進するための政策誘導	都心機能誘導地区(実施済)	オフィスビルの新規建築に対して固都税の軽減(実施済)	都心機能誘導地区内の新規の大規模マンション建築を抑制するため	

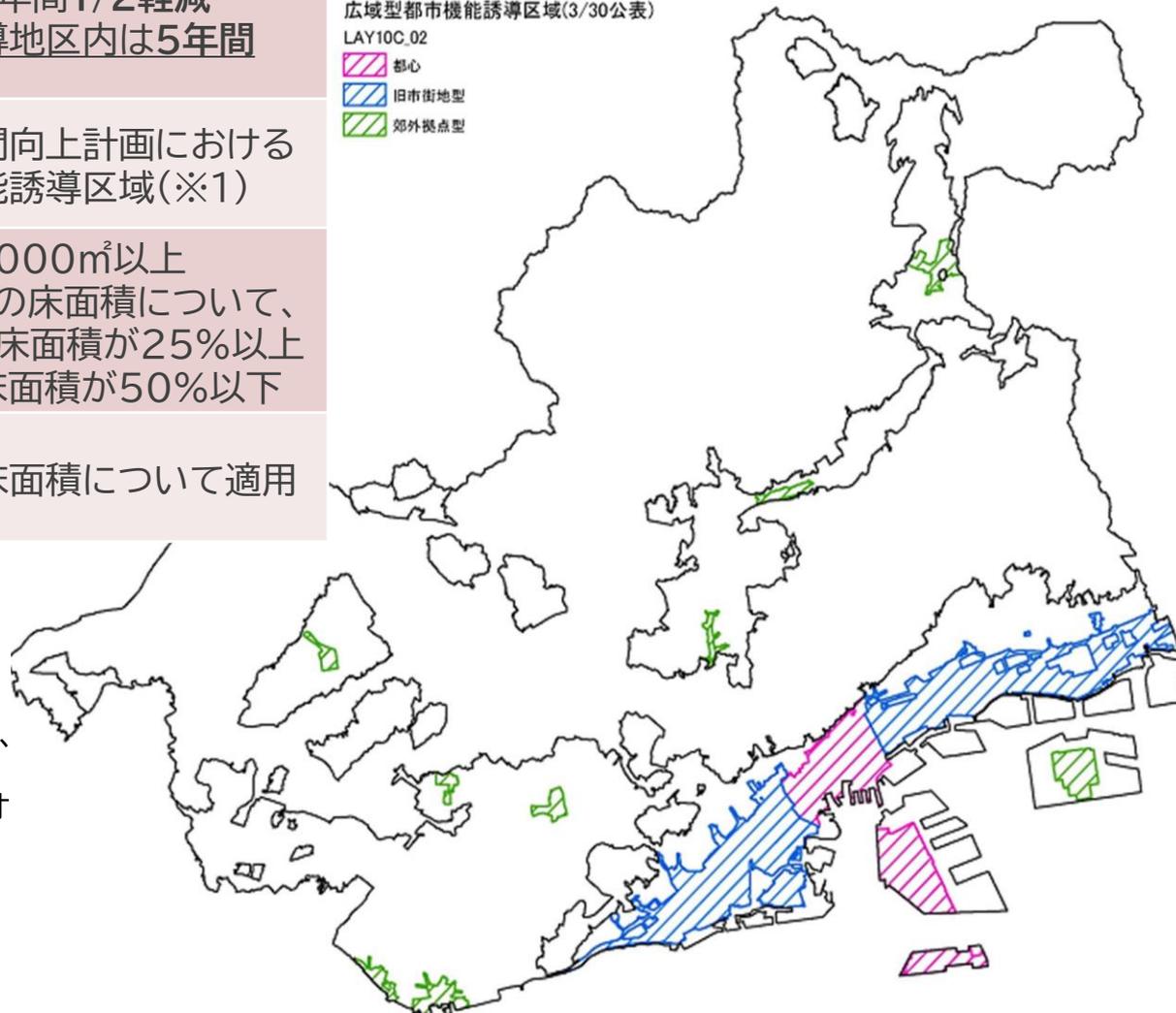


1 事務局報告 (参考) オフィスビル建設促進制度の概要

固定資産税・都市計画税
(土地・建物とも)

軽減率 軽減期間	ビル完成から3年間1/2軽減 ※都心機能誘導地区内は5年間
対象地区	神戸市都市空間向上計画における 広域型都市機能誘導区域(※1)
要件	・延べ床面積3,000㎡以上 ・共用部分以外の床面積について、 賃貸オフィスの床面積が25%以上 かつ住宅等の床面積が50%以下
軽減範囲	住宅等以外の床面積について適用

— 線引き
広域型都市機能誘導区域(3/30公表)
LAY10C.02
■ 都心
■ 旧市街地型
■ 郊外拠点型



※1 拠点等にある鉄道駅からおおむね800mの経路が届く範囲を基本とした地域(三宮、元町、神戸、新神戸、ポートアイランド、六甲アイランド、谷上等、右地図の斜線部)
※2 その他、都心機能誘導地区に限らず、オフィス移転に際しての賃料・雇用補助や、スタートアップ開設支援等様々な補助メニューあり。

② 委員報告

- ・ 戒委員より

国交省「社会資本整備審議会 住宅宅地分科会 マンション政策小委員会の設置」について

別紙をご覧ください。



③ 自由討論



④ 今後のスケジュール

- ・ 次回：令和7年1月8日開催。
- ・ 内容：報告書(案)の確認及び内容の精査。



BE KOBE

KOBE 
CITY of DESIGN

