

## 第4回タワーマンションと地域社会との関りのあり方に関する有識者会議（要旨）

1 日 時 令和7年1月8日（水）10:00～10:55

2 場 所 1号館14階第3応接室

### 3 議事要旨

A	<ul style="list-style-type: none"><li>・パッケージとして都心機能誘導地区を強化する狙いがあることを出したいということ、規制と補助金と税の3つで打ち出すことができた。</li><li>・高齢者の認知機能の低下は相当大きい問題を抱えている。合意形成がさらに難しくなる可能性がある。この問題は報告書には盛り込めていないが、ここからがスタート。</li><li>・高齢化は、合意形成に悪影響を与えるだけではない。災害対応などで実際に動ける人がいなくなる。自助、共助ができなくなり、公助に頼らざるを得なくなる。</li><li>・投資が行われると価格が高騰して、住みたい人が入れない、自治体としても税収が入らない。</li></ul>
B	<ul style="list-style-type: none"><li>・タワマンがいかにあるべきか、自治体が自分たちのまちにあるタワマンをどうするかといことを、初めて積極的に取り上げている姿勢に敬意。</li><li>・区分所有者の意思能力の低下はマンションに大きな問題をもたらす。集会での議決権行使は、意思表示なので、意思能力がないと無効になる可能性も。</li><li>・住んでいるからこそ集会も容易に開けて、問題意識も共有でき、だから物事を決めていける。居住義務はないので、住んでないことがいけないとはいにくい、居住していないことがマンションの管理にとって問題があるとは言える。</li></ul>
C	<ul style="list-style-type: none"><li>・タワマンの空室への課税案は、タワマンに関する市の総合的な対策の一環。主役ではない。</li><li>・新税を導入する際は、必要性を市民がより良く理解できるように、第一義的な課税根拠の明確化が必要。課税標準も使途も、幅広く検討を。</li></ul>
D	<ul style="list-style-type: none"><li>・データを分析するなりして、何故非居住がダメなのかということを決めていく必要がある。非居住に目を向けて、問題提起したのはすごく大きい。</li><li>・思っていたより年収の低い、つまり高齢者の年金暮らしの方が増えてきていると考えられる。タワマンの管理費や積立金の値上げに応えられない可能性があり、根拠の一つになり得る。</li><li>・タワマンだからこそ投資の対象にしやすい。資産価値が上がるだろうと、投資やセカンドハウスで持つ非居住者が増えることによって、合意形成も困難になる。</li></ul>
E	<ul style="list-style-type: none"><li>・火災については、タワマンは管理がしっかりしていれば、法律によって安全に作られている。管理が崩壊すると火災リスクが大きくなると、報告書にはしっかり書かれている。</li><li>・地震による被害はマンションによって違うが、水の問題は共通。</li><li>・管理機能の確保が、円滑な災害対応にも資する。</li></ul>