

第3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6年11月20日（水）10：00～12：00

2 場所：1号館14階 大会議室

3 議事内容（要旨）

マンション管理	<ul style="list-style-type: none"> ・届出の義務化、届出状況の公表が必要。 ・届出内容や公表内容、管理組合に対する情報提供・指導助言等、制度の見直しが必要。 ・国の動向も含め、マンション管理施策を注視する必要あり。
災害	<ul style="list-style-type: none"> ・都心機能誘導地区（以下「誘導地区」）に新たな規制をしても、密集市街地周辺にタワーマンション（以下「タワマン」）が建設された場合、市街地火災のリスクが生じるのは変わらない。 ・発災直後だけでなく、復旧段階の配管交換など、設備の修繕に莫大な負担に対する対応も必要 ・（アドバイザー派遣、補償制度など）他の行政コスト、追加費用も念頭に置くべき。
非居住対応	<p>○タワマン非居住の評価など</p> <ul style="list-style-type: none"> ・非居住が増えると、管理組合における合意形成の障害となり、将来的に廃墟化を招く恐れがある。 ・空家特措法の「空家等」の中にはマンションも含まれる。空家特措法をいかし、タワマンの適正管理を管理組合に求めるような制度を考えることができないか。 ・非居住でも一定の行政コストがかかっている。まちづくりの観点から、エリア全体の価値を上げるため、コスト負担などを求め、持続可能なまちづくりを行う必要があるのではないか。 <p>○負担のあり方など</p> <ul style="list-style-type: none"> ・法令上、所有者はタワマンに「住む義務」がなく、「住んでいない」ことで負担を求めるのが適切か。 ・市内全域を対象に、非居住の区分所有者に相応の負担（たとえば税負担）を求められないか。他の自治体の事例も研究すべき。 ・タワマンは戸建より廃墟化の影響が大きく、空家特措法では対応困難であり税負担を検討すべき。 ・負担金制度も検討してはどうか。タワマンにも地域コミュニティに参画してもらうために負担金を負担してもらう必要があるのではないか。 ・住民がまちづくりのために負担金を負担するのは、修繕積立金すら積み立てることができていない状況では、非現実的ではないか。
バランスが取れた都心のまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・人口動態など、市全体の動きを考慮しながら、都市計画の施策で規制する必要あり。 ・都市計画法の見直しなど、国への要望も併せ中長期的な検討が必要。 ・都市のバランスや人口動態を十分検証しないまま、デヴェロッパーに対して「追い出し税」的な制度を創設するのは望ましくない。税はあくまで補完的なもの。 ・デヴェロッパーに課税しても、購入価格に転嫁するだけで、税金を払えば建てることができる「モラルハザード」が生じてしまう。 ・価格転嫁され、富裕層がタワマンを購入すると、空部屋が増えるなど「悪循環」に陥る恐れがある。 ・神戸にもランドマーク的なタワマンが都心にあってもいいのではないか。神戸の経済的ポテンシャルに鑑みると、オフィスの需要は難しく、居住の需要しかないという声がある。 ・都心機能誘導地区への機能強化につながる施策を考えられないか。
終末期対応	<ul style="list-style-type: none"> ・終末期（解体）のコスト負担の議論も必要。所有者責任が原則だが、デヴェロッパーから負担金を取る可能性も含め議論をしなければ、行政が負担せざるを得ない状況になってしまう恐れがある。 ・自治体が所有者に代わり解体を実施（代執行）しても、費用回収は困難な状況