

## 第2回タワマ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7月31日（水）10：00～12：00

2 場所：1号館14階 大会議室

### 3 議事要旨

A	<ul style="list-style-type: none"><li>・事務局資料から、タワマンを投資やセカンドハウスとして所有している人が多いことが分かる。そのような所有者に対する対応をどうしていくべきか。</li><li>・所得が低い所有者が修繕積立金の増額に耐えられず、結果的に積立金が不足する可能性が考えられる。</li><li>・マンション届出の義務化も必要。自主管理できるように育てるという行政のきめ細やかな支援とともに、届け出をしていないマンション名を公表するなどの対応が必要である。</li><li>・神戸空港の国際化により投資需要が増えて価格が高騰し、ますます都心に住みたい人が住めなくなると予想される。</li><li>・一般の人が住みたいところに家を買えないのは外部不経済と言えるのではないか。</li><li>・空き家が増え、人口維持ができなくなることも外部不経済と言えるのではないか。</li></ul>
B	<ul style="list-style-type: none"><li>・最初に、神戸市はタワマンの建設抑制を考えるのか、タワマン建設を一定認めたとうえで、タワマンの外部不経済の解消を考えるのか、基本的な対応方針を固め、全体の設計図を策定すべき。</li><li>・その後、全体の設計に応じて費用負担（税、負担金等）を検討すべき。併せて適用範囲（全てのタワマンに課税するのか、新規建築に限定するのか等）も検討する必要がある。</li><li>・個人的には、必要な費用を明確にして、区分所有者に費用負担をかけるのは難しいと考える。</li><li>・しかし、タワマンが林立すると、市全体の居住バランスを欠く結果になる（スポンジ化を招く）ため、適正な都市形成誘導のための課税・政策は考えられなくはない。この場合の負担主体はマンションの建設者で、これから建設されるものが対象になる。</li></ul>
C	<ul style="list-style-type: none"><li>・海外では、外断熱材を後付けしたタワマンが大規模な火災を発生させた事例がある。費用負担を抑えたりリスクが増大する可能性がある。</li><li>・また、住み方やルールを守らない人もいる中でマンション管理がこの先もきちんとできるのか。</li><li>・東京はマンションにとどまることを想定、神戸は避難所に避難することを想定している。大地震の後の余震があるなかで高層階に暮らすのは非常に苦痛であり、とどまるのは難しいのではないか。</li><li>・マンションが増えると避難所に収容しきれない問題がある。避難所が足りるのかどうか。</li><li>・給水（停電時に水を高階層にどう届けるのか等）についても考えないといけない。</li><li>・数十戸のマンションだと自治会に入らず、近所付き合いに課題があるのではないか。一方、大規模マンションはそこだけで自治会ができています。一般論で近所付き合いと言ってしまうのは難しい。コミュニティ活性化は居住層も違うから難しい面はある。</li></ul>
D	<ul style="list-style-type: none"><li>・タワマンを途中で抑制することは難しい。通常の建て替えはもう一度マンションを建てることのできるためデベロッパーが入るが、既存不適格でデベロッパーが入らないとなると、自主建替となるが、これは実際には不可能。</li><li>・神戸市のタワマンの場合、セカンドハウスのような方が多いという指摘もあったが、意思決定は所有者であって居住者ではない。住んでいなければ管理は放棄されているに等しい。住んでいない所有者に災害時を想定しろと言うのは無理。</li><li>・駅に近い立地のタワマンはデベロッパーが建て替えるので、解体費積み立ての問題は少ないが、郊外の団地マンションを解体する場合、デベロッパーが入らない可能性があるため、廃墟化のリスクが高く、喫緊の</li></ul>

	<p>課題と考える。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・また、郊外のマンション所有者が死亡し、相続人が相続放棄するケースも多く、廃墟化のリスクは郊外のマンションのほうが高いことが想定され、併せて考えていく必要がある。</li> <li>・コミュニティとマンションの関係は難しい。区分所有者で構成する管理組合と自治会は構成メンバーが全く違う。共有部分をどうするかは、区分所有者で構成する管理組合で決定する事項で、自治会では決められない。</li> </ul>
E	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション管理の届出が少ない。届出内容の検討も必要。</li> <li>・タワマンは固定資産税の負担が少ないと言えるのでこれも論点の一つになり得る。</li> <li>・（対応策が）税制か負担金か届出制度かは今後つめていく必要がある。</li> <li>・コミュニティに参加していないということが外部不経済と言えるのではないか。</li> </ul>
F	<ul style="list-style-type: none"> <li>・タワマン、大規模マンションの数十年前の未来を完全に予測し、そのすべてに対応していくことは不可能。当面は想定しうる範囲で対応するなど、最低限何らかのアプローチはしておくべき。</li> <li>・解体決議のハードルが下がっても、区分所有者が解体を望むのか。デベロッパーは今後の人口減少社会の中、次のタワマンは作らないだろう。</li> <li>・タワマンが廃墟化する可能性は高いが、ある程度次世代に委ねざるを得ない。現時点においては、最小限できる外部不経済への対応、緊急の課題に対応していくべき。</li> <li>・タワマンには、コミュニティに対して非居住者が関わらないことによるコミュニティの劣化の問題と、管理不適正が引き起こすマンション外への工作物責任や解体の問題という二つの外部不経済が考えられる。</li> </ul>