

神戸市における
タワーマンションのあり方に関する課題と対応策
(報告書)



平成 30 年 12 月

タワーマンションのあり方に関する研究会

はじめに

近年の居住に関する選好は、郊外から都心へ、また、一戸建てからマンションへと
の傾向が見られるが、その1つの選択としてタワーマンションへの居住を挙げるこ
とができる。

全国の都市部において、タワーマンションの林立の状況が人口増加によるまちの活
性化の象徴として取り上げられている反面、特定エリアのみの人口の増加が様々な問
題を引き起こしていることにも着目する必要がある。

また、戸数が非常に多く、多様な属性の居住者で構成されるタワーマンションでは、
居住者の合意形成が困難であること、また、修繕積立金不足などの中長期的観点から
見た管理のあり方に関する課題もあることが指摘されている。

さらに、超高層の巨大な建築物であることから、立地される周辺地域（まち）に対
して与えるインパクトも非常に大きいため、近隣社会との関わりに関する課題も想定
される一方、まちの資産としての活用の途を探っていく視点も必要である。

このような背景の中で、神戸市においても、都心部を中心にタワーマンションが増
加しており、神戸市ならではのクオリティの高いまちを目指していくなかで、将来に
備えた対策に行政として先駆的に取り組む必要性があるのではないかとの観点から、
タワーマンションが抱える課題とその対応策についての調査研究を行うことを目的
とした「タワーマンションのあり方に関する研究会」が立ち上げられた。

当報告書は、その研究会で議論を行ったタワーマンションのあり方に関する課題と
その対策についての委員意見を取りまとめたものである。

平成 30 年 12 月

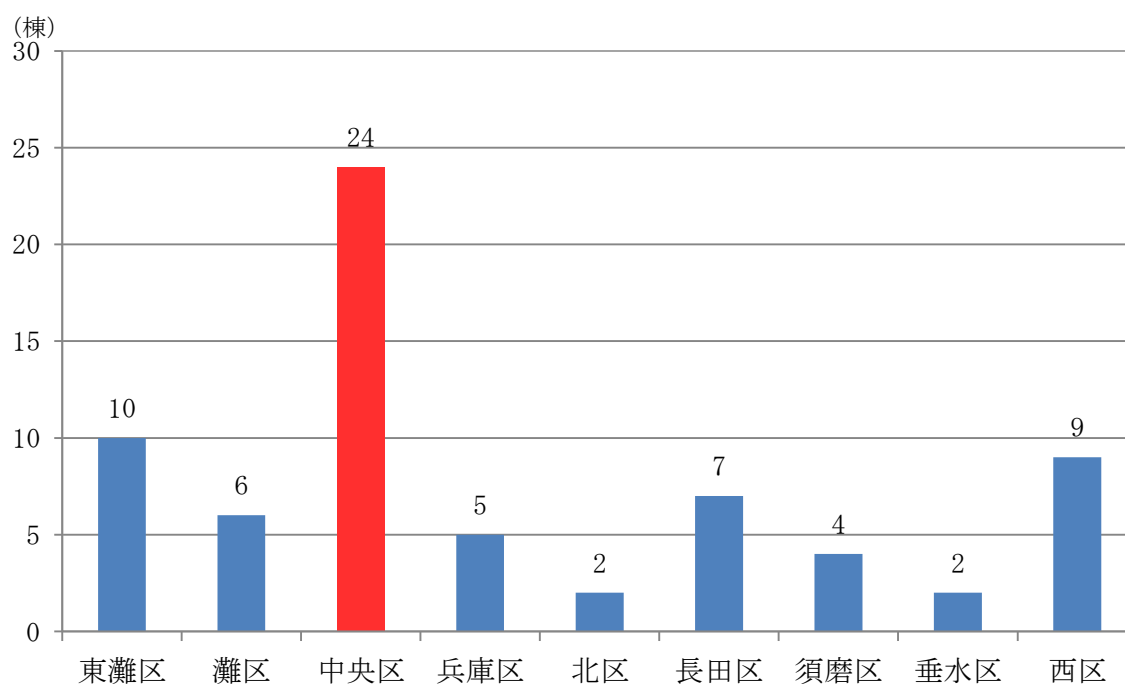
タワーマンションのあり方に関する研究会

1 タワーマンションの現状

(1) 神戸市内のタワーマンションの棟数

神戸市内の高さ60メートル以上のマンションの区ごとの棟数は(表-1)のとおりであるが、中央区が24棟と突出しており、都心部へのタワーマンションの集中立地が進んでいる状況である。

(表-1)高さ60メートル以上のマンション棟数



(出典)神戸市調べ(平成30年6月時点)
※賃貸マンションを含む

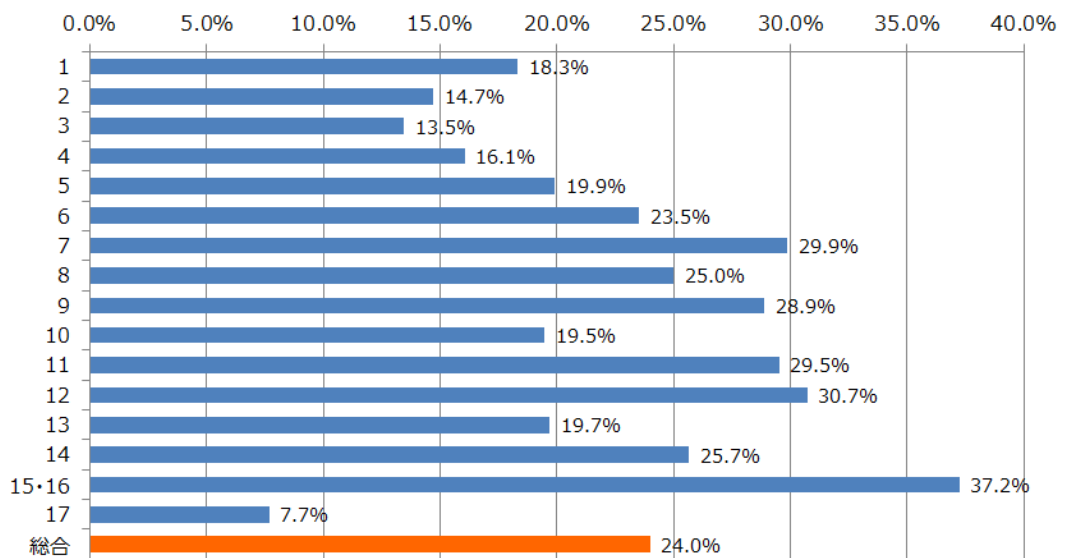
(2) 神戸市中央区内タワーマンション実態調査

平成 27 年度に中央区内の 20 階以上のマンションの実態調査としてアンケートを実施した。

そのアンケート調査の回答状況は(表-2)のとおりであり,全体の回答率が 24%と非常に低くなっているが,タワーマンション居住者のマンションの維持管理に対する関心が低いことが,このような結果として現れているものと考えられ,この無関心層の広がりや様々な問題を引き起こすことになるとの懸念がある。

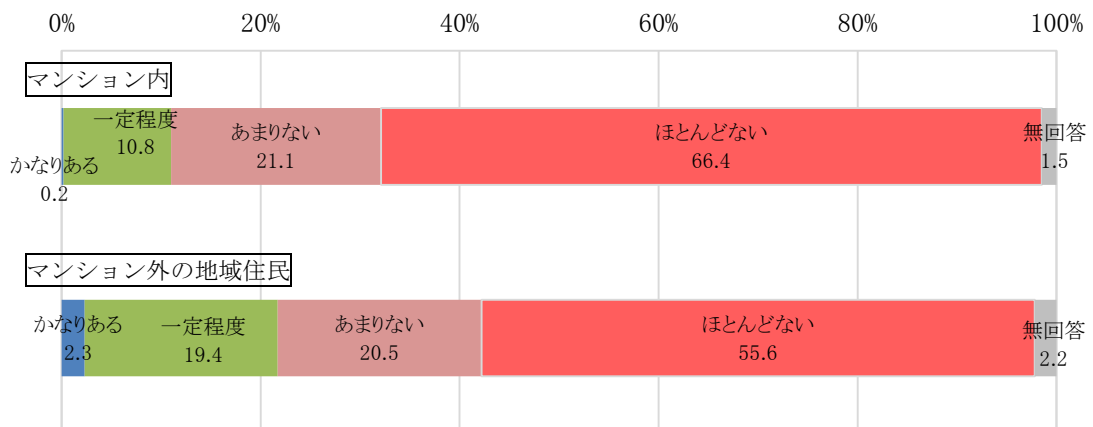
また,マンション内での付き合いの状況やマンション外の地域住民との付き合いの状況に関するアンケート結果は(表-3)のとおりであるが,「ほとんどない」あるいは「あまりない」との回答が大多数を占めていることから,マンション内あるいは地域のコミュニティとの隔絶が起きているのではないかと状況が窺える。

(表-2) アンケート調査の回答状況 (回答数/配布戸数)



(出典)神戸市中央区「中央区内タワーマンション実態調査報告書」(平成 28 年 3 月)

(表-3) マンション住民の付き合いの状況に関するアンケート結果



(出典)神戸市中央区「中央区内タワーマンション実態調査報告書」(平成 28 年 3 月)

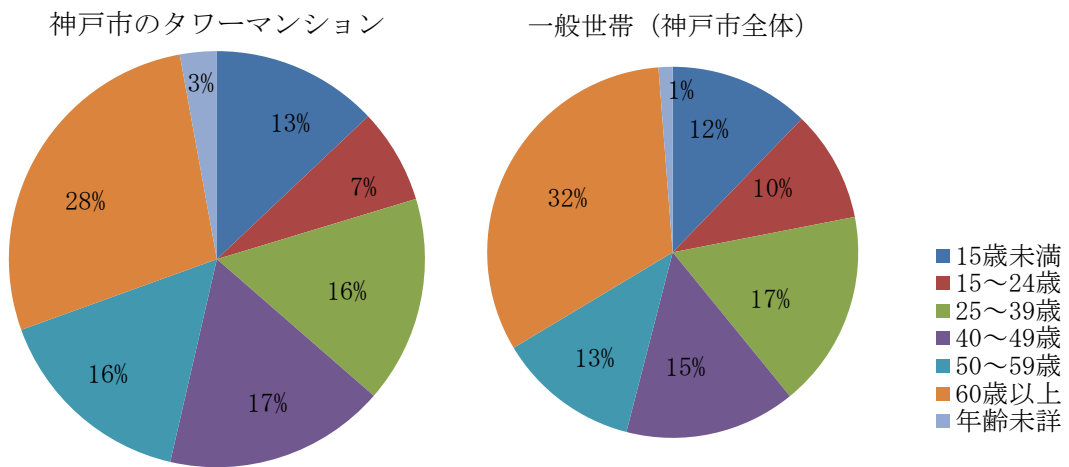
※実態調査の概要については, 附属資料 4 (22 頁) を参照

(3) 居住世帯の属性

神戸市のタワーマンション居住世帯と一般世帯の年齢構成は(表-4)、世帯構成は(表-5)のとおりである。

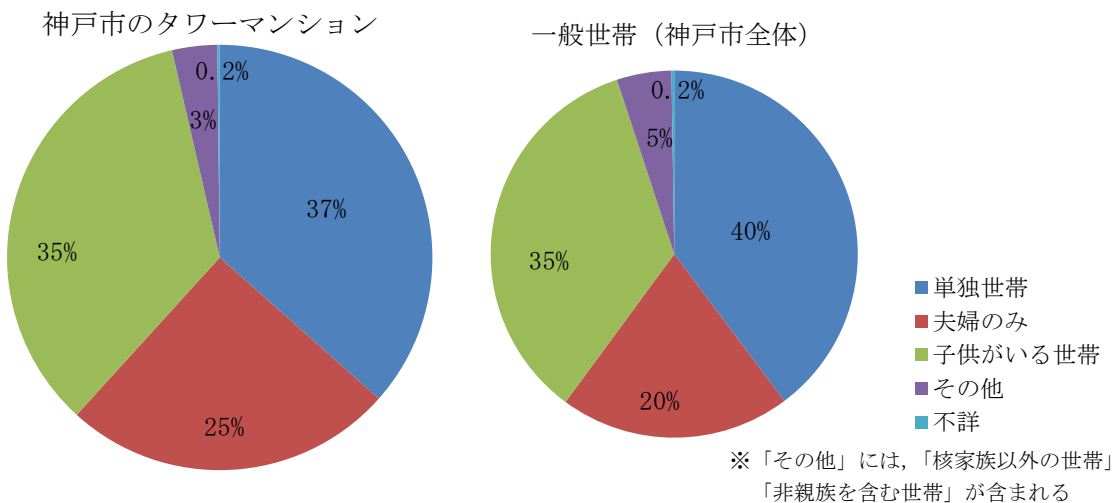
タワーマンションと一般世帯を比較すると、年齢構成、世帯構成とも大きな差はないが、あくまでもタワーマンション全体の比較であるため、個々のタワーマンションでは、属性の偏りなどにより、これらの構成にも差が生じている可能性があることに留意が必要である。

(表-4) 年齢構成



(出典)平成 27 年国勢調査調査票情報より集計

(表-5) 世帯構成



(出典)平成 27 年国勢調査調査票情報より集計

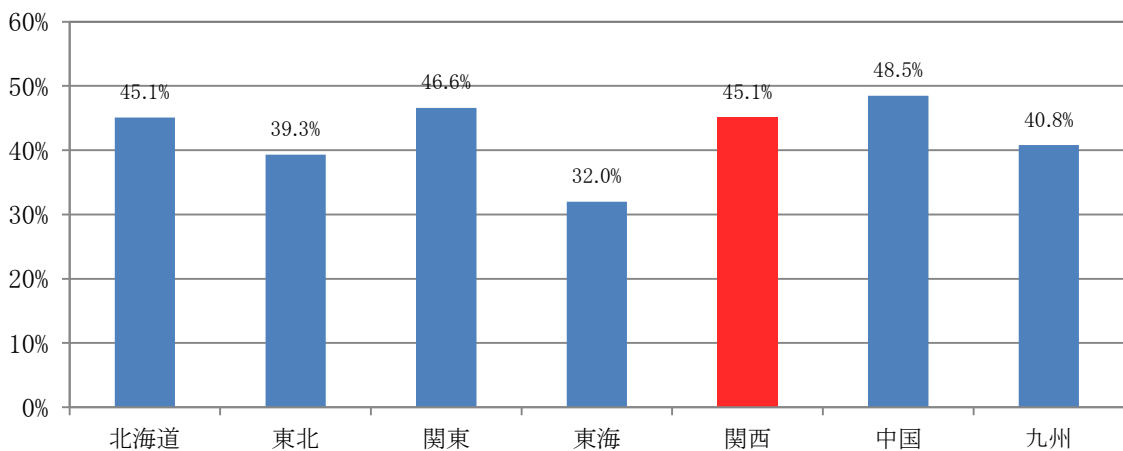
(4) 修繕積立金の状況

国土交通省の「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」で示されている20階以上の修繕積立金の適正額は206円/m²・月である。

その適正額を100%とした場合の各地域の平均修繕積立金の割合について、地域別の201戸以上のマンションで比較したものが(表-6)、首都圏と近畿圏の都市別で比較したものが(表-7)であるが、大半がガイドラインで示される適正額の半分以下の金額となっている。

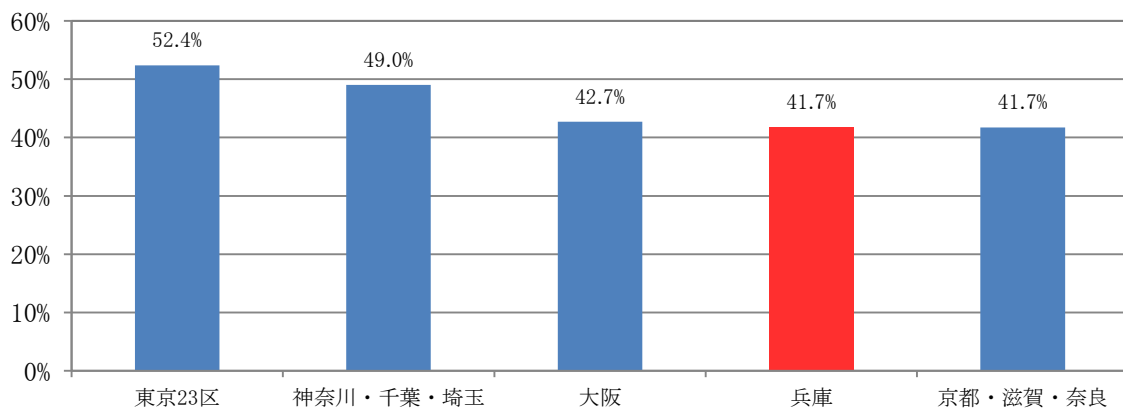
特に、兵庫県内は他地域に比べて低い金額となっており、留意が必要である

(表-6) 地域別の201戸以上のマンションの平均修繕積立金と適正額との比較



(出典) 平均修繕積立金：マンション管理新聞社「マンション管理新聞」(平成30年7月25日)
適正額：国土交通省「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」(平成23年4月)

(表-7) 首都圏と近畿圏の平均修繕積立金と適正額との比較



(出典) 平均修繕積立金：マンション管理新聞社「マンション管理新聞」(平成30年7月25日)
適正額：国土交通省「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」(平成23年4月)

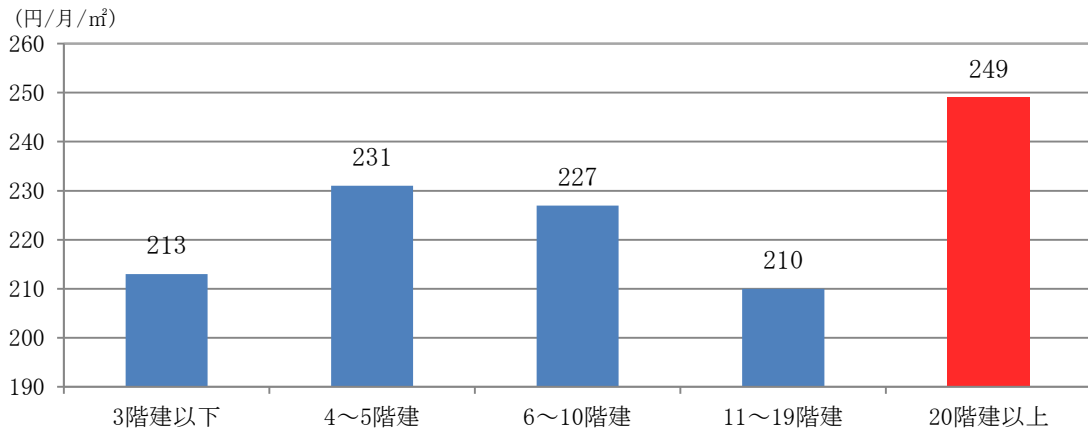
(5) 将来の保有コスト負担

全国の階層ごとの単棟型マンションの管理費の平均額を比較したものが（表－8）であるが、20階建以上のマンションの管理費が最も高額となっている。

また、（表－9）の住宅団地における過去5年間の人口移動率をみると、全国平均の人口移動率（28.7%）よりも住宅団地の過去5年間の人口移動率（24.8%）は低くなっており、持家率ごとの人口移動率の比較では、持家率が高くなるほど、人口移動が起きにくくなる傾向となっている。

以上のことから、一般のマンションに比べて管理費が高額であるタワーマンションにおいて、転居等の少ない分譲のマンションでは高齢化率も高くなる傾向にあることから、将来の保有コストの負担が困難となる恐れがあり、留意が必要である。

（表－8）単棟型マンションの管理費の平均額

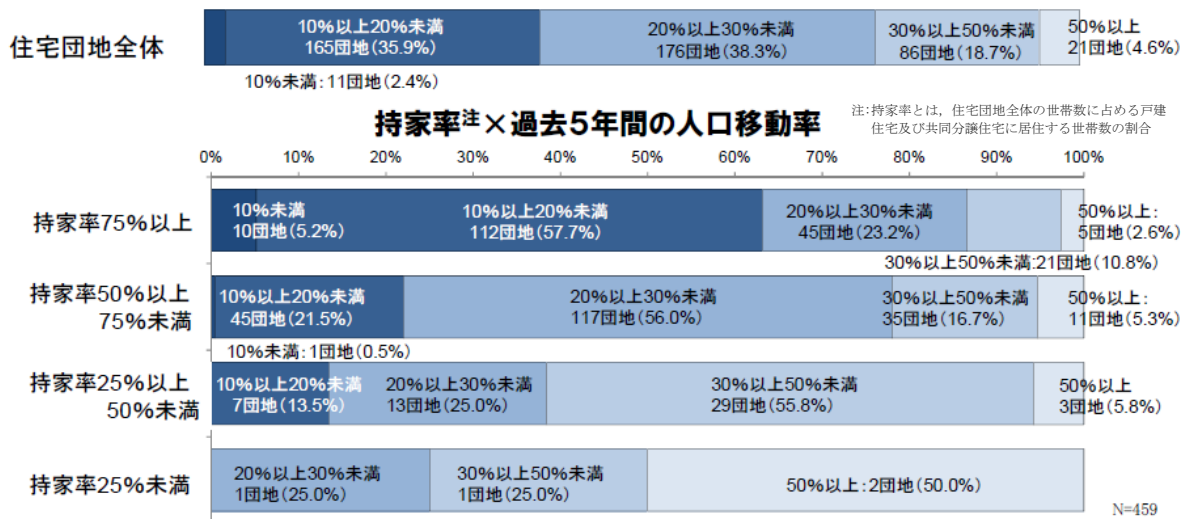


（出典）国土交通省「平成25年度マンション総合調査結果報告書」（平成26年4月）

（表－9）住宅団地における過去5年間の人口移動率

過去5年間の人口移動率について【住宅団地全体平均:24.8%】

（参考）人口移動率(全国平均)は28.7%(H27年国勢調査)



（出典）国土交通省「住宅団地の実態調査」平成30年2月28日「住宅団地の再生のあり方に関する検討会（第2期）第3回資料」

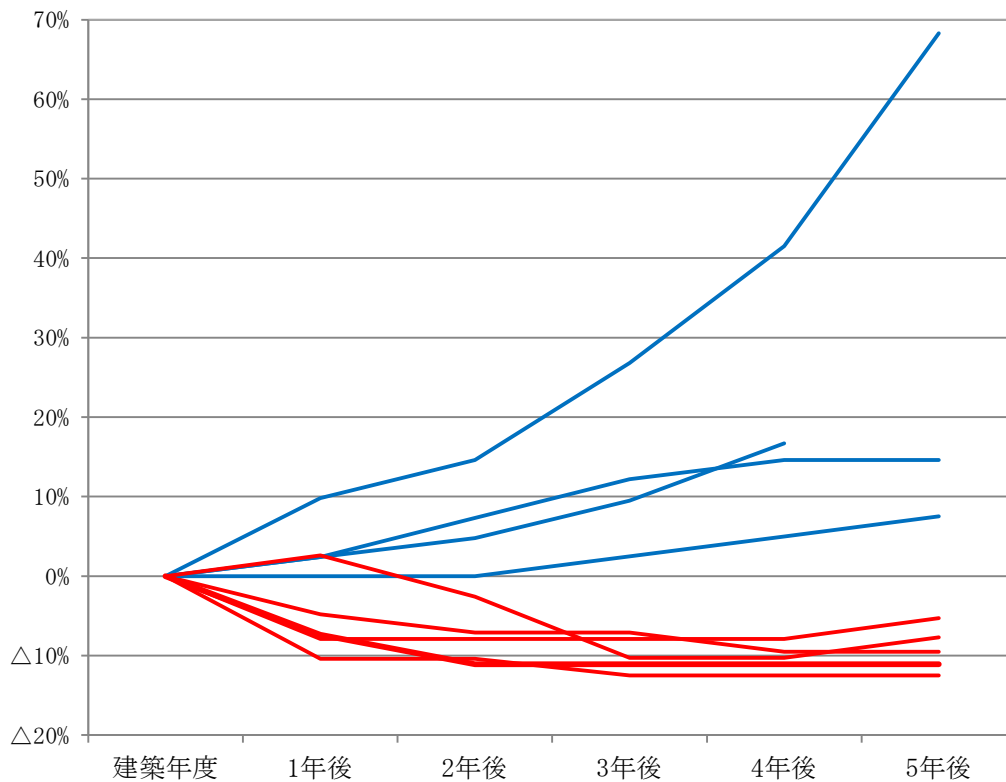
(6) 周辺地域の地価への影響

無作為で抽出した神戸市内9箇所のタワーマンション近傍地の相続税路線価の対建築年度増減率について、タワーマンション建築後5年間の推移を表したグラフが(表-10)である。

今回比較した9箇所のうち、4箇所が増加、5箇所が減少となっているが、路線価の増減に関しては、社会経済情勢や立地場所の周辺の状況などタワーマンション以外の個別要素の影響も受けるため、その地価の増減がタワーマンションの立地による影響であるかの分析は困難である。

しかしながら、適切な管理がなされないままタワーマンションが経年劣化し、マンションそのものの資産価値の下落や安全性が低下した場合に、中長期的に周辺地域の地価への影響は出てくる可能性もあり、留意が必要である。

(表-10) 相続税路線価の対建築年度増減率の推移



(出典) 「財産評価基準書 路線価図」発行 公益財団法人 納税協会連合会

2 タワーマンションのあり方に関する課題

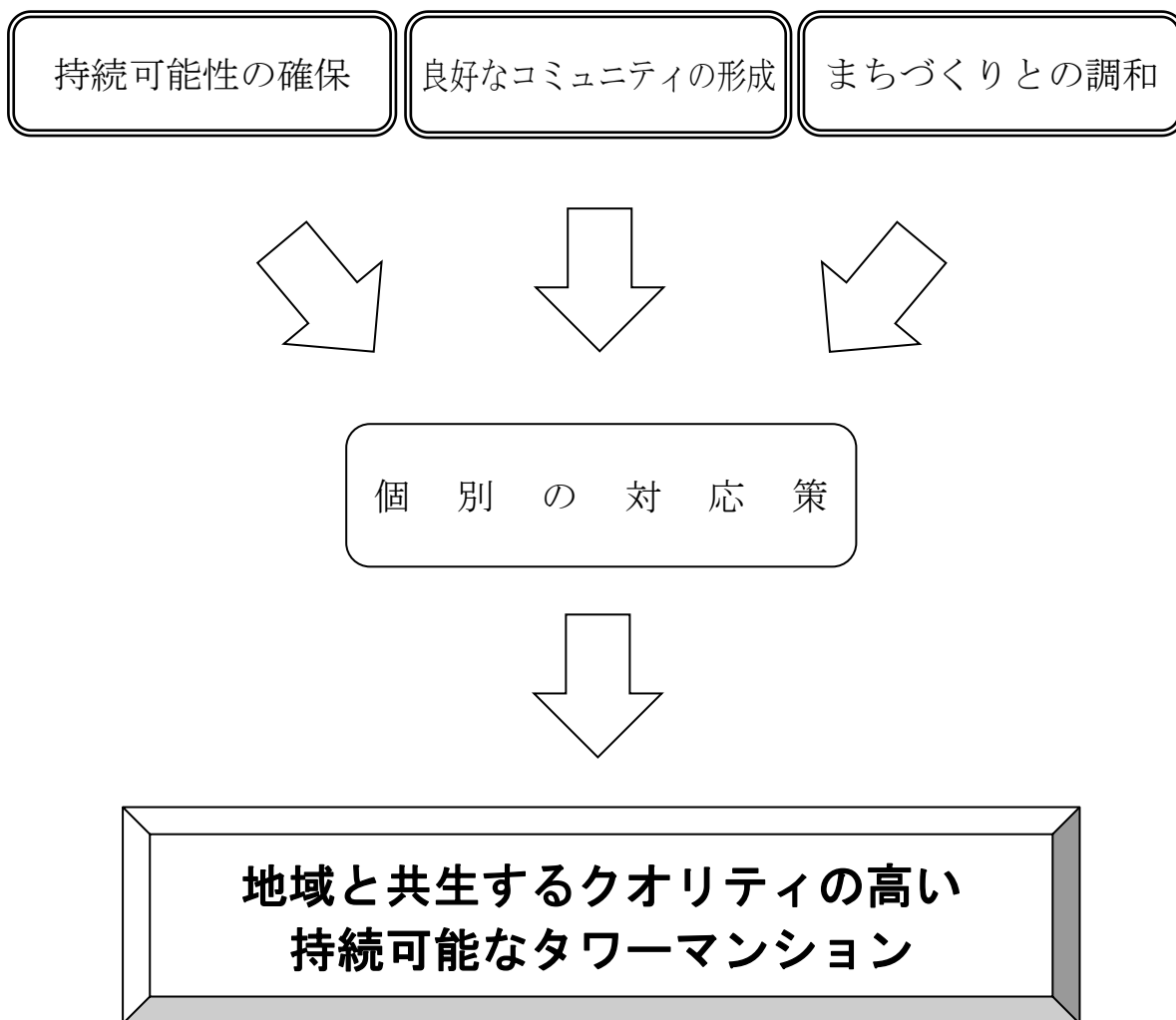
(1) 持続可能性の確保	
①修繕積立金不足	<p>マンション供給時の修繕積立金を低く設定しているような場合、定期的に必要な大規模修繕工事等の実施にあたって資金不足となる恐れがあり、合意形成の困難さから修繕積立金の増額や場合によっては修繕工事が実施できないといった事態も想定される。</p> <p>また、その場合、当該マンションのみならず、周辺地域への影響も懸念される。</p>
②将来の保有コスト負担	<p>一般のマンションよりもグレードの高い材料や設備としていることが多いため、タワーマンションの管理費や修繕積立金などの保有コストは高額となる傾向である。</p> <p>また、マンションの高さや敷地等の諸条件により仮設足場などの施工方法が異なり、修繕工事の費用も割高となる傾向である。</p> <p>これらのことから、今後、建物の経年劣化が進み、かつ、居住者の高齢化が進むことによる負担力の低下により、保有コストの負担が困難となる恐れがある。</p>
③災害への対応	<p>地震などの災害時には、居住者の多いタワーマンションでは、備蓄や避難場所の確保などの問題も顕著に現れることになる。</p> <p>また、災害時の停電によりエレベーターが停止した場合、高層階の住民、特に高齢者の生活への影響は多大なものがある。</p>

(2) 良好なコミュニティの形成	
①区分所有者の属性の多様化による合意形成の困難	<p>タワーマンションでは、低層階、中層階、高層階で購入者層の違いがあることや投資目的・セカンドハウスとしての所有者が比較的多いことなど、区分所有者の属性が多様化していることが多いため、規約改正の決議などの際に合意形成を図ることが難しい状況にある。</p>
②周辺コミュニティとの関係の希薄化	<p>セキュリティを高くしていることの多いタワーマンションでは、周辺地域との関わりも希薄になりがちであり、自治会への未加入など、周辺コミュニティの形成に支障が生じている地域もある。</p>
③高層階住民の外出行動の減少	<p>タワーマンションの高層階の居住者、特に子育て層や高齢者の外出行動が減少するとの傾向が見られ、コミュニティ形成を阻害する要因となっている。</p>

(3) まちづくりとの調和	
①都心部への人口集中	<p>利便性や土地の有効活用の観点から、タワーマンションの立地が都心部に集中しており、都市のスポンジ化の問題が生じる恐れがあるなど、市域全体の人口分布のバランスの面で課題がある。</p>
②インフラの不足	<p>タワーマンションの立地は極めて狭いエリアでの人口増加となり、小中学校の過密化などのインフラ不足による問題が生じている。</p>

3 目指すタワーマンションの姿（目標）

「持続可能性の確保」「良好なコミュニティの形成」「まちづくりとの調和」との課題に対して、個別の対応策を講じていくことにより、タワーマンションの建物としての持続可能性とタワーマンションと共生したまちの持続可能性を共に確保することで、神戸市ならではのクオリティの高いまちを目指していく。



4 対応策とその具体内容

2に掲げた課題に対する対応策とその具体内容等について、以下のとおり整理する。

対 応 策 : 研究会で整理した対応策
 具 体 内 容 : 対応策ごとの具体的内容
 委 員 意 見 : 個別ヒアリング及び研究会での対応策に関する主な委員意見
 事 業 者 ヒ ア : 神戸市内のタワーマンションを管理している事業者等に対して実施したヒアリングにおける主な意見
 関連する課題 : 関連する「2 タワーマンションのあり方に関する課題」(8頁)の番号
 (例: (1)-① → 「持続可能性の確保」-「修繕積立金不足」)
 認証制度項目 : 認証制度導入時の認証項目に関連するものに○

(1) 持続可能性の確保

対 応 策	利用実態, 管理状況の把握		
具 体 内 容	届出制度の導入及び維持管理計画の報告の義務化検討 行政が利用実態や維持管理体制等の状況を把握のうえ、適切な情報提供や支援策などのサポートを行っていくため、マンションの基本情報や管理状況などに関する届出制度の導入とその義務化などについて検討を進める		
委 員 意 見	<ul style="list-style-type: none"> ・現状ではタワーマンション内部の状況を行政として把握することが困難 ・個々のマンションの管理状況を外部からも把握できるようにしておくことは重要 ・長期的な視点から維持管理体制を構築できるように報告の義務化などを導入することも必要 ・義務化については、罰則などのあり方も含めて慎重に検討が必要 		
事 業 者 ヒ ア	<ul style="list-style-type: none"> ・管理会社としては、仲介業者からの事前問い合わせがあるため、居住者の転入、転出は概ね把握できている ・新たな届出制度の導入は管理会社の負担増となるので、既存の届出等との整理が必要 		
関連する課題	(1)-①・②	認証制度項目	○

対 応 策	行政によるサポート		
具 体 内 容	支援, 指導体制の強化 良好なタワーマンションの管理運営を実現するため, 支援, 指導体制の強化を図る		
委 員 意 見	<ul style="list-style-type: none"> ・管理不全とならないように様々なサポートが必要 ・タワーマンションに防災や子育て関連など多様な機能を持たせたり, 良好なマンション管理を維持できるよう行政が支援することにより, 子育てや安心して住めるまちとしてブランド化する考え方もある 		
関連する課題	(1)-①・②・③	認証制度項目	—

対 応 策	行政によるサポート		
具 体 内 容	行政, デベロッパー, ゼネコン等による管理に関する運営課題や新技術などの情報共有, 対応策検討 将来起こりうる課題等に対する事前予防の観点から, 関係者による管理面や技術面に関する情報共有の場の設定について検討を進める また, その場において, 新技術 (A Iやドローンなどによる診断, 修繕など) に関する情報共有も積極的に行ってもらうことで管理コストの低減などに繋げていく		
委 員 意 見	<ul style="list-style-type: none"> ・事前予防型の政策として, 管理組合や管理会社同士で, 技術的, 専門的な知識を情報交換できる横のつながりを持たせる場づくりから始めるべき ・管理コスト低減のため, 新技術等の導入の検討が必要 		
関連する課題	(1)-①・②	認証制度項目	—

対 応 策	ガバナンスの強化		
具 体 内 容	外部管理者が行う管理者管理方式の研究 タワーマンションへの管理者管理方式導入について, 先進事例やメリット, デメリットなどの調査, 研究を進める		
委 員 意 見	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産管理会社のような外部管理者が管理する仕組みの方がタワーマンションには適しているのではないか ・再開発ビルでは管理組合方式でなく, 管理者管理方式を採用していることが多い ・コミュニティだけでなく, ガバナンスのような仕組みも考えるべき 		
事業者ヒア	<ul style="list-style-type: none"> ・管理者管理方式を導入するのであれば, 管理者の権限を發揮できるような制度設計や居住者のマンション管理に関する関心が低下しないような取り組みが必要 		
関連する課題	(1)-①・②, (2)-①	認証制度項目	○

対 応 策	経年課題への対応		
具 体 内 容	デベロッパーの関与（責務等の整理） 長期的に適正な維持管理を確保する観点から、タワーマンションのデベロッパーに対し、供給時の修繕積立金の設定のあり方や供給後の維持管理（修繕等）への関与など、デベロッパーとしての責務を整理し、それを履行できる仕組みの構築を検討する		
委 員 意 見	<ul style="list-style-type: none"> ・デベロッパーが短期的に売り切って、あとは関与しないという形で分譲されることがあるが、デベロッパーがそのまま手放していいのかということは論点としてある ・供給時に修繕積立金を低く設定しているなど、問題先送り型のマンションの維持管理には留意が必要 		
事 業 者 ヒ ア	<ul style="list-style-type: none"> ・当初の長期修繕計画で仮設足場に要する適切な費用を見込めておらず、実際の施工時の工費が想定より高くなる物件もある 		
関連する課題	(1)-①・②	認証制度項目	－

対 応 策	経年課題への対応		
具 体 内 容	用途転換支援（オフィス化、サービス付高齢者向け住宅など） 空き住戸が発生した場合の対応として、用途転換を行うにあたっての支援策を検討する		
委 員 意 見	<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約の改正などが前提とはなるが、住宅以外の用途に変えていくようなことも検討が必要 		
関連する課題	(1)-①・②	認証制度項目	－

対 応 策	防災対策支援		
具 体 内 容	防災対策支援のメニューの検討及び普及、啓発 （防災訓練、災害時の避難場所確保、備蓄倉庫の確保等） 届出制度に対するインセンティブやコミュニティ形成の一助ともなりうる防災対策支援について、既存の制度をふまえたうえで、メニューの検討及びその普及、啓発について、他都市事例の研究や既存マンションの防災対策にかかる活動状況等の調査などを進め、本市での導入を検討する		
委 員 意 見	<ul style="list-style-type: none"> ・エレベーター停止等に備えて低層階共用部に避難場所を設けるべき ・高層階は大きく揺れるので、家具固定などの対応をしていないと被害に繋がる可能性がより高い 		
事 業 者 ヒ ア	<ul style="list-style-type: none"> ・地震だけでなく、台風時などの強風による被害も多い （エレベーター停止、隔壁板の破損、浸水等） ・食料品の備蓄は入れ替えなどの管理上の問題があり、備蓄できていないマンションが多い ・各階層で備蓄スペースを確保することは困難 		
関連する課題	(1)-③, (2)-②	認証制度項目	○

対 応 策	老朽マンションの終末期対応（国への要望）		
具 体 内 容	解体費用の積立て制度 経年劣化による将来の建替え等に備えて、費用が高額となることが想定される建物の解体費用の積立て制度を研究のうえ、制度導入に関して国への要望を検討する		
委 員 意 見	・将来の解体費用不足が懸念されるので、各マンションで解体費用を積み立てておくべき		
関連する課題	(1)-②	認証制度項目	－

対 応 策	老朽マンションの終末期対応（国への要望）		
具 体 内 容	敷地売却制度の拡充 耐震性能不足の認定を受けたマンションに限定されている敷地売却制度の決議要件の緩和の対象拡大について、国への要望を検討する 敷地売却制度＝敷地売却決議により、買受人（デベロッパー等）に土地と建物を一括して売却し、買受人が建物の除却や新たな建物の建築等を行う制度		
委 員 意 見	・耐震性能不足のマンションに限られる決議要件緩和を一般のマンションに拡大する動きがある		
関連する課題	(1)-②	認証制度項目	－

(2) 良好なコミュニティの形成

対 応 策	マンション内のコミュニティ向上		
具 体 内 容	交流場所や機会づくりの支援等の普及推進		
	居住者が交流できる場所やイベントなどの機会づくりの支援等、また、その普及推進について、他都市事例の研究や既存マンションの状況調査などを進め、本市での導入を検討する		
委 員 意 見	<ul style="list-style-type: none"> ・区分所有者の属性が様々であり、合意形成が難しい ・タワーマンションはセキュリティも高く、居住者同士が顔を合わせる機会も少ない ・居住者が集まれる場所を設けていないところもある ・一般的なコミュニティと管理上のコミュニティは区別して、それぞれの対象となる人を絞っていく必要がある ・管理上のコミュニティが最低限必要であるとする方が現実的 ・コミュニティがないと持続可能性の確保に関する課題は解決できない ・公開空地などのセミパブリックなオープンスペースの利活用によるコミュニティの醸成などといった視点も必要 		
事 業 者 ヒ ア	<ul style="list-style-type: none"> ・居住者の属性やエレベーターなどの建物構造等により異なるが、一定の交流のあるマンションも見受けられる ・立地や建設時期などにより属性は様々 ・一定数の非居住住居（別荘等）や第3者使用（賃貸）はある ・マンションにより内容は異なるが、何らかのコミュニティスペースは確保できているところが多い 		
関連する課題	(1)-①・②・③, (2)-①・③	認証制度項目	○

対 応 策	地域とのコミュニティ向上		
具 体 内 容	防災を通じた地域との意識の共有化支援（地域備蓄倉庫の確保など）		
	地域コミュニティ向上に繋がる防災関係の取り組みについて、支援制度のメニューを検討する		
委 員 意 見	<ul style="list-style-type: none"> ・防災コミュニティの核としてタワーマンションを位置付ける考え方もある ・備蓄倉庫などをマンション内部に設け、それを地域にも開放するようなことは考えられる ・マンションコミュニティでは、防災というキーワードが最も人が集まりやすい 		
事 業 者 ヒ ア	<ul style="list-style-type: none"> ・災害時の地域受入等に関する助成など、周辺地域との交流に繋がる施策は有効ではないか 		
関連する課題	(1)-③, (2)-②	認証制度項目	○

対 応 策	地域とのコミュニティ向上		
具 体 内 容	エリアマネジメント団体等の研究 タワーマンションを含むエリアマネジメント団体の他都市事例などの調査、研究を進める		
委 員 意 見	・管理組合などが単体でどこまで対応できるのかを考えると、新たなエリアマネジメント団体で対応が出来ないか、また、そのような団体のあり方についても研究を深めていくことも必要		
事 業 者 ヒ ア	・地域との交流が盛んなマンションもあるが、立地している元々の地域（自治会）の状況等に大きく左右される		
関連する課題	(2)-②	認証制度項目	—

対 応 策	区分所有法等の改正（国への提言）		
具 体 内 容	決議要件緩和などの法改正 タワーマンションの特殊性を考慮した規約改正時等の決議要件緩和の必要性など、国への提言が必要な事項を検討する （現行の決議要件） <ul style="list-style-type: none"> ・普通決議：過半数の賛成 ・特別決議：3/4以上の賛成（建替えのみ4/5以上） →管理規約の変更は特別決議であるため3/4以上の賛成が必要		
委 員 意 見	・多様な属性であることなどから、決議が得られず、規約が改正できない事態が想定される ・管理規約を変更するための決議要件のあり方が法律の問題として一番大きい ・法改正は難しいが、行政目的がはっきりしていれば、法が定める各種決議の要件緩和が認められている例はある		
関連する課題	(2)-①	認証制度項目	—

対 応 策	区分所有法等の改正（国への提言）		
具 体 内 容	タワーマンションを想定した標準管理規約改正 タワーマンション用の標準管理規約の設定など、国への提言が必要な事項を検討する		
委 員 意 見	・タワーマンションを想定した管理者管理方式の標準管理規約があってもよいのではないか		
関連する課題	(2)-①	認証制度項目	—

(3) まちづくりとの調和

対 応 策	集中立地の抑制		
具 体 内 容	立地等に関する新たなルールづくり (神戸市ならではの特性を活かした立地や公開空地の利活用も検討)		
	<p>神戸市において別途検討を進めている都心の土地利用誘導施策もふまえて、鉄道の駅前への人口誘導によるコンパクトなまちづくりや景観・観光等の神戸市ならではの特性を活かすことなども考慮したタワーマンションの立地等に関する新たなルールづくりの検討を進める</p> <p>また、防災拠点としての役割や公開空地の利活用などにより、地域コミュニティの向上やまちの価値向上などの地域資源化に向けた取り組みについても検討を進める</p>		
委 員 意 見	<ul style="list-style-type: none"> ・郊外から都心への過剰な人口集中は望ましくない ・タワーマンションを大事なまちの資源として考え、適正な管理のための施策を整備することが重要 ・神戸の業務機能としての拠点性の低下が都心部へのタワーマンション立地の要因の1つとなっている ・鉄道の駅前に人口誘導する場合に高層化による手法がよいのかは検討の必要がある ・市場性を考慮すると郊外でのタワーマンションの立地は困難 ・商業地や観光地としてのタワーマンションのあり方を考える必要がある ・タワーマンションの敷地と周辺のまちが隔絶しており、まちの連続性やにぎわいを維持するためにも、周辺地域と一体になったまちづくりが重要 ・景観も神戸の重要な資産なので、検討にあたっては景観に関しても考慮すべき ・タワーマンションの足元の公開空地がどうあるべきか考えるべき ・公開空地の利活用により、まちの価値向上に寄与できる可能性がある 		
関連する課題	(2)-②, (3)-①	認証制度項目	—

対 応 策	受益者負担のあり方の整理		
具 体 内 容	受益者負担のルールづくり (受益者負担の是非を含む)		
	<p>タワーマンションの立地による小中学校の過密化などの公共施設の不足への対応として、受益者負担を求めている他都市事例などを調査、研究のうえ、受益者負担の導入の是非も含めて検討を進める</p>		
委 員 意 見	<ul style="list-style-type: none"> ・容積率のボーナスを認める代わりにマンション内に保育園の整備を義務付けている例がある ・小学校の過密化やそれに伴う公共投資増加への対応は、少子化の中で一時的な子どもの増加への対応となるので長期的には非効率との問題がある 		
関連する課題	(3)-②	認証制度項目	—

対 応 策	教育施設の受入能力等に応じたマネジメント		
具 体 内 容	多様な住戸タイプを確保するルールづくり		
	居住世代の分散化を図るため、多様な住戸タイプが確保できるような取り組みについて研究を進める		
委 員 意 見	・共存していくための総量的な考え方や時系列的な考え方のマネジメントが必要		
事 業 者 ヒ ア	・入居世帯の属性（世代）が多様であれば、教育施設等への影響が軽減される		
関連する課題	(3)-②	認証制度項目	－

(4) その他の意見

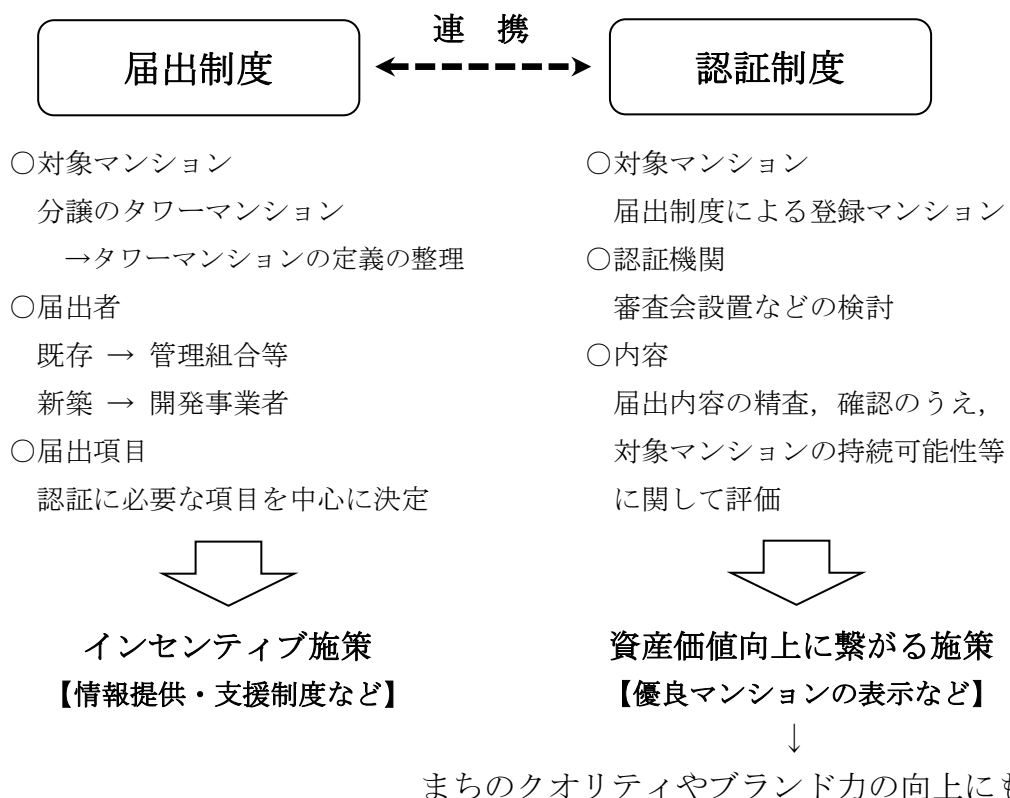
委 員 意 見	<ul style="list-style-type: none"> ・管理不全に伴う資産価値への影響や所有者責任などの問題について、市民に知ってもらうことが重要 ・販売時に修繕積立金が低いとの実態があるが、購入者側もそれを望んでおり、売る側の売りやすくしたいとの論理と利害が一致している ・良好に管理されているマンションが、資産価値を維持し、中古住宅として売れるといったようなインセンティブに働きかけるため、成功したマンションがいかに得になるのかを行政が調べたり、それを知らせたりしていくことは重要 ・居住者に負担を求めるような制度を設けることは、神戸に住み替えようとしている人にとってマイナスイメージに繋がる ・一般的には商業地から住宅地に対して外部不経済を及ぼすことが多いが、タワーマンションの場合はその逆となることがある ・タワーマンションの建築から40～50年経過し、古くなった時に適正な管理がなされていないとその周辺の地価を押し下げてしまう可能性がある ・地価の下落は固定資産税収入の減少にも繋がる
事 業 者 ヒ ア	<ul style="list-style-type: none"> ・当初の修繕積立金を低くし、段階的に上げていく方式を大半が採用している

5 神戸版タワーマンションマネジメント制度の構築

マンションを管理するうえで必要な事項などを届けていただく「届出制度」を新たに創設し、適正な維持管理に繋がるインセンティブ施策を展開するとともに、優良マンションの表示など、マンションの資産価値向上に繋がる「認証制度」を連携して運用してはどうか。

結果として、マンションの資産価値の向上により、まちのクオリティやブランド力の向上にも寄与できるのではないかと。

なお、4に掲げた対応策の具体内容を届出制度に対するインセンティブ施策や認証制度の項目として積極的に取り込んでいく必要がある。



委員意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ 認証を取ることによって資産価値に働きかけることがあるとわかってもらえれば、認証を取ろうとする動きが出てきてもおかしくはない ・ 認証制度を導入する背景として、維持管理に関する内容よりも、災害対応に関する内容の方が理解を得やすいのではないかと ・ 届出制度の項目に防災関係を盛り込み、それを認証制度で評価することにより、神戸に住めば安心して暮らせるということを売りに出来るのではないかと ・ 神戸市の後押しにより、マンションの資産価値の維持や流通性の向上に繋がれば、神戸市としても人口（税収）の維持などのメリットがある ・ 認証制度を取得するときのプロセスの中で、管理の重要性などを伝えることも行政のサポートになるのではないかと ・ 地域の資産価値をどう上げていくかを考えることも重要
------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

おわりに

神戸市において、マンションの1形態としてのタワーマンションに焦点を当てた研究会を立ち上げ、専門的かつ具体的に課題や対応策を議論することは、全国的に見ても極めて珍しい取り組みであり、現時点だけでなく将来起こり得る課題を想定しながら対応を検討するという前例のない挑戦的な場となった。

本研究会を通じて、タワーマンションを取り巻く状況をふまえつつ、専門家の知見や実務者の経験等を活かしながら、神戸らしい持続可能なタワーマンションを実現していくうえでの基本的な方向性や必要とされる取り組みなどを示させていただいた。

ただし、タワーマンションが建設され、その後、持続的に良好な状態を保つための管理運営の鍵となる大規模改修工事などが行われた事例はまだ十分に蓄積されておらず、新たに認識される課題等に対応するため、絶えず良好な管理運営を実現するための改善の方向を探っていくことが重要であり、今後とも、タワーマンションを取り巻く状況を的確に把握するとともに外部の第三者の意見を聴取しながら、議論が継続して行われることを望みたい。

今後、神戸市において、本報告をふまえて具体的な取り組みを進めていただきたいが、庁内各部局間の連携はもちろん、具体的な成果をあげていくには、専門家、デベロッパー、管理業者などをはじめとする様々な関係者との連携も不可欠である。

また、所有者や管理組合の維持管理に対する無関心が大きな問題を引き起こすことにもなりかねないことから、維持管理に対して所有者や管理組合に主体的に関わってもらうことが重要であり、そのためには、タワーマンションに関する情報提供など、市民の理解を深めていく取り組みにも十分留意いただきたい。

本研究会としては、本報告が、神戸市において全国に先駆けて、地域と共生するクオリティの高い持続可能なタワーマンションの実現に繋がることを期待したい。

附属資料 1

○タワーマンションのあり方に関する研究会要綱

(目的)

第1条 「タワーマンションのあり方に関する研究会（以下、「研究会」という。）」を開催し、タワーマンションの抱えるリスクと対応策についての調査研究を行い、持続可能なタワーマンションのあり方に関する検討を推進する。

(所掌事項)

第2条 前条の目的を達成するため、研究会が所掌する事項は次のとおりとする。

(1) タワーマンションのあり方に関する検討課題の整理

(2) 検討課題の解決に向けた制度のあり方の検討

(組織)

第3条 研究会は、別表に掲げるものをもって組織する。

2 研究会は、より詳細な調査研究を行うため、検討課題ごとにワーキンググループを設置し、必要に応じて本事業に関係の深い関係者、有識者等をその構成員に加えることができる。

(召集)

第4条 研究会は、必要の都度、企画調整局長が召集する。

(意見の聴取に関する協力の要請)

第5条 研究会は、必要があると認めるときは、関係者の出席及び意見の聴取に関して協力を要請することができる。

(事務局)

第6条 研究会の庶務は、企画調整局が行うものとし、その事務を処理するため、事務局を企画調整局に置く。

(研究会の公開)

第7条 研究会は、これを公開とする。ただし、次のいずれかに該当する場合で、企画調整局長が公開しないと決めたときは、この限りでない。

(1) 神戸市情報公開条例（平成13年神戸市条例第29号）第10条各号に該当すると認められる情報について意見交換を行う場合

(2) 研究会を公開することにより公正かつ円滑な研究会の進行が著しく損なわれると認められる場合

2 研究会の傍聴については、神戸市有識者会議傍聴要綱（平成25年3月27日市長決定）を適用する。

附 則（平成30年6月19日決裁）

この要綱は、平成30年6月19日から施行する。

附 則（平成30年9月5日決裁）

(施行期日)

1 この要綱は、平成30年9月5日から施行する。

2 この要綱は、平成31年3月31日限り、その効力を失う。

附属資料 2

○タワーマンションのあり方に関する研究会委員名簿（50音順・敬称略）

戎 正晴	弁護士，明治学院大学法学部客員教授
嘉名 光市	大阪市立大学大学院工学研究科教授
齊藤 広子	横浜市立大学国際総合科学部教授
佐野 こずえ	近畿大学建築学部建築学科講師
島原 万丈	L I F U L L H O M E ' S 総研所長
砂原 庸介	神戸大学大学院法学研究科教授
中村 良平	岡山大学大学院社会文化科学研究科・経済学部教授（特任）
野澤 千絵	東洋大学理工学部建築学科教授
渕 圭吾	神戸大学大学院法学研究科教授
牧 紀男	京都大学防災研究所教授

附属資料 3

○タワーマンションのあり方に関する研究会開催状況

日 時：平成 30 年 9 月 11 日(火) 9 時 30 分～11 時 00 分 場 所：神戸市役所 2 号館 2042 会議室 議 題：・持続可能なタワーマンションの実現に向けた検討課題 ・意見交換

日 時：平成 30 年 11 月 15 日(木) 10 時 00 分～11 時 20 分 場 所：神戸市役所 1 号館 14 階 A V 1 会議室 議 題：・タワーマンションのあり方に関する検討課題と対応策 ・意見交換 ・とりまとめの方向性

※上記のほか、各委員から個別ヒアリングを実施

附属資料 4

○神戸市中央区内タワーマンション実態調査の概要(平成28年3月中央区まとめ)

■ 調査期間：平成27年7月22日～12月2日（133日間）

■ 居住者へのアンケート調査の概要

- ・ 調査対象 中央区内のタワーマンション（20階以上）の居住者
- ・ 回答率 24.0% 〔回答数928戸／配布戸数3,870戸〕
- ・ 世帯人数 「2人以下の世帯」約71%
- ・ 世帯主の年齢 「60代以上」約40%
- ・ 利用形態 「住居利用」約92%、「セカンドハウス」約6%
- ・ マンション内での付き合いの状況
「ほとんどない」約66%、「あまりない」約21% → 合計約87%
- ・ マンション外の地域住民との付き合いの状況
「ほとんどない」約56%、「あまりない」約21% → 合計約77%

■ 管理組合・管理会社へのヒアリング調査

- ・ 調査対象 中央区内のタワーマンション（20階以上）の管理組合等
- ・ 実施状況 16団体（18団体のうち2団体は協議の結果、調査協力を得られず）
- ・ コミュニティスペースの活用
「利用されている」10団体、「利用されていない」5団体、「スペースがない」1団体
- ・ コミュニティを活性化すべきか
「すべきである」11団体、「あまり思わない」5団体

附属資料 5

○タワーマンションの管理等に関する事業者ヒアリング結果

■ ヒアリング実施時期：平成 30 年 10 月～11 月

■ ヒアリング事業者数：5 社

■ ヒアリング時の主な意見

項 目	内 容
持続可能性	
大規模修繕	<ul style="list-style-type: none"> 一般的なマンションに比べ、周期は長く設定できる 設備工事はグレード等が高く、工費も高額となる傾向 仮設足場は、高さや敷地等の諸条件で物件ごとに施工方法を検討する必要がある、工費も割高となる傾向
管理費、修繕積立金	<ul style="list-style-type: none"> 管理費等の滞納者は少ない 当初の修繕積立金を低くし、段階的に上げていく方式を大半が採用している
長期修繕計画	<ul style="list-style-type: none"> 5年に1回程度で計画を見直しをしている例が見られた 当初の長期修繕計画で仮設足場に要する適切な費用を見込めておらず、実際の施工時の工費が想定より高くなる物件もある
災害時対応	<ul style="list-style-type: none"> 地震だけでなく、台風時などの強風による被害も多い（エレベーター停止、隔壁板の破損、浸水等） 食料品の備蓄は入れ替えなどの管理上の問題があり、備蓄できていないマンションが多い 各階層で備蓄スペースを確保することは困難
その他	<ul style="list-style-type: none"> 管理会社としては、仲介業者からの事前問い合わせがあるため、居住者の転入、転出は概ね把握できている 新たな届出制度の導入は管理会社の負担増となるので、既存の届出等との整理が必要 管理者管理方式を導入するのであれば、管理者の権限を發揮できるような制度設計や居住者のマンション管理に対する関心が低下しないような取り組みが必要
コミュニティ	
入居者の属性の傾向	<ul style="list-style-type: none"> 立地や建設時期などにより属性は様々 一定数の非居住住戸（別荘等）や第3者使用（賃貸）はある
コミュニティスペースの有無	<ul style="list-style-type: none"> マンションにより内容は異なるが、何らかコミュニティスペースは確保できているところが多い
居住者同士の交流	<ul style="list-style-type: none"> 居住者の属性やエレベーターなどの建物構造等により異なるが、一定の交流のあるマンションも見受けられる
周辺地域との交流	<ul style="list-style-type: none"> 地域との交流が盛んなマンションもあるが、立地している元々の地域（自治会）の状況等に大きく左右される 災害時の地域受入等に関する助成など、周辺地域との交流にも繋がる施策は有効ではないか
まちづくり	
教育施設の不足の状況 （小中学校、保育所、幼稚園など）	<ul style="list-style-type: none"> 入居世帯の属性（世代）が多様であれば、教育施設等への影響が軽減される

