

## 第2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7月31日(水)

神戸市



# ● 次第

## ① 事務局報告(25分)

- ・第1回のまとめ
- ・タワーマンションの特性
- ・タワーマンションの固定資産税負担について
- ・各種行政需要に関する検討

## ② 委員報告(10分)

- ・ 戒委員より

国交省「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」について

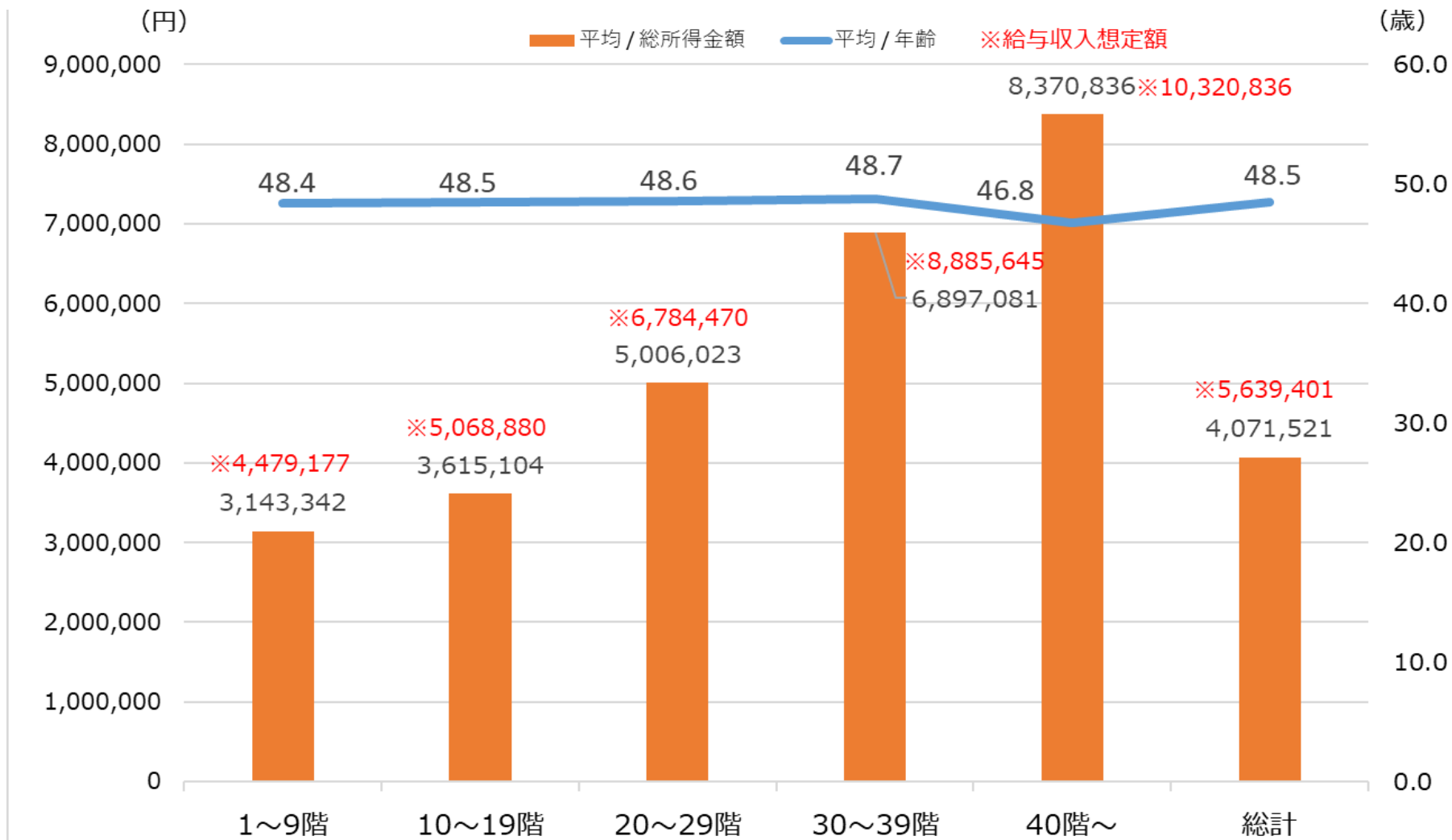
## ③ 自由討論(80分)

## ④ 今後のスケジュール(5分)

## 第1回のまとめ

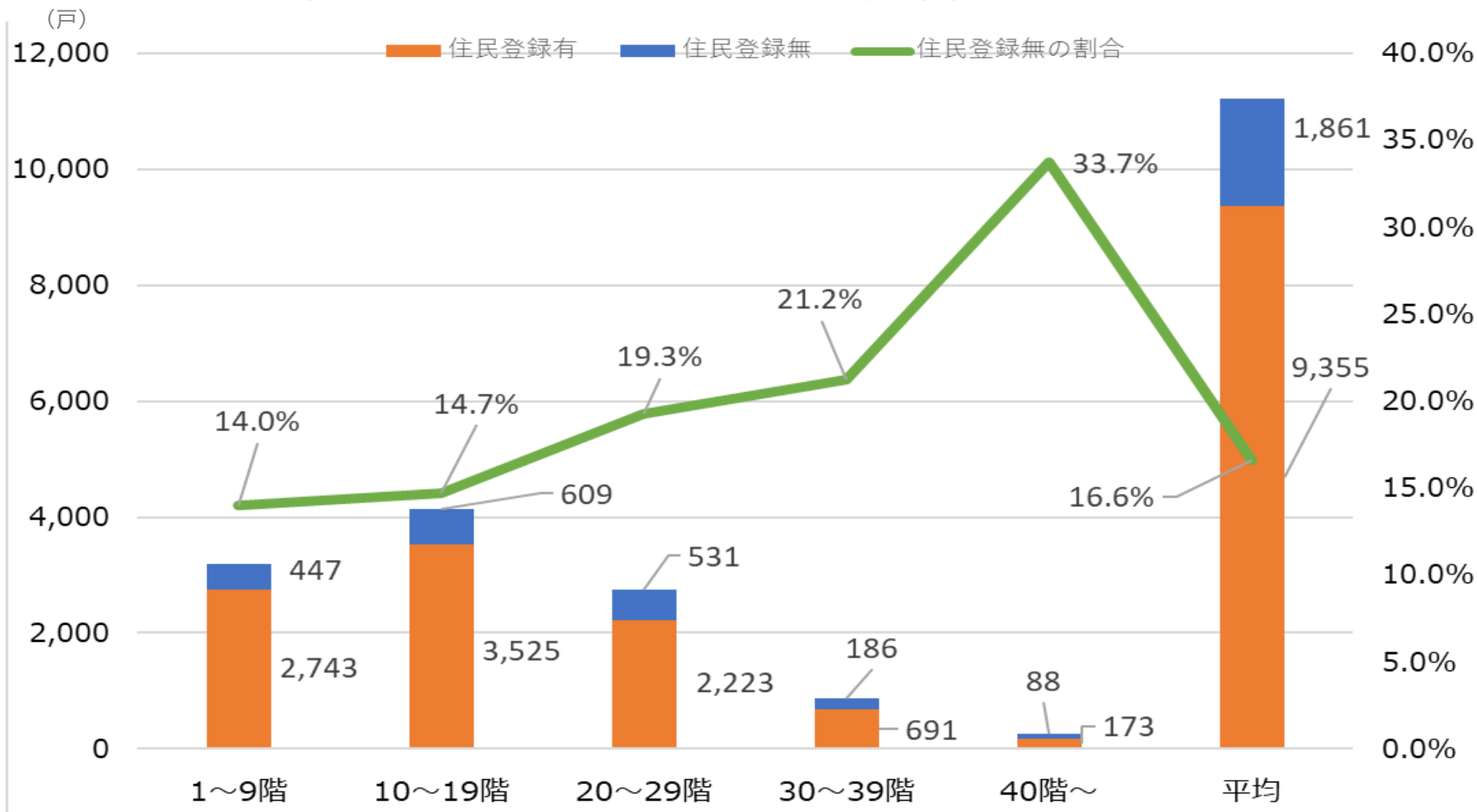
- ・管理の適正化(適切な積み立てへのインセンティブ)
- ・管理組合と災害対応
- ・都心と郊外の開発のバランス
- ・タワーマンションの特性の分析
- ・行政需要の積み上げ

## 階層ごとの居住者平均年齢・平均年収



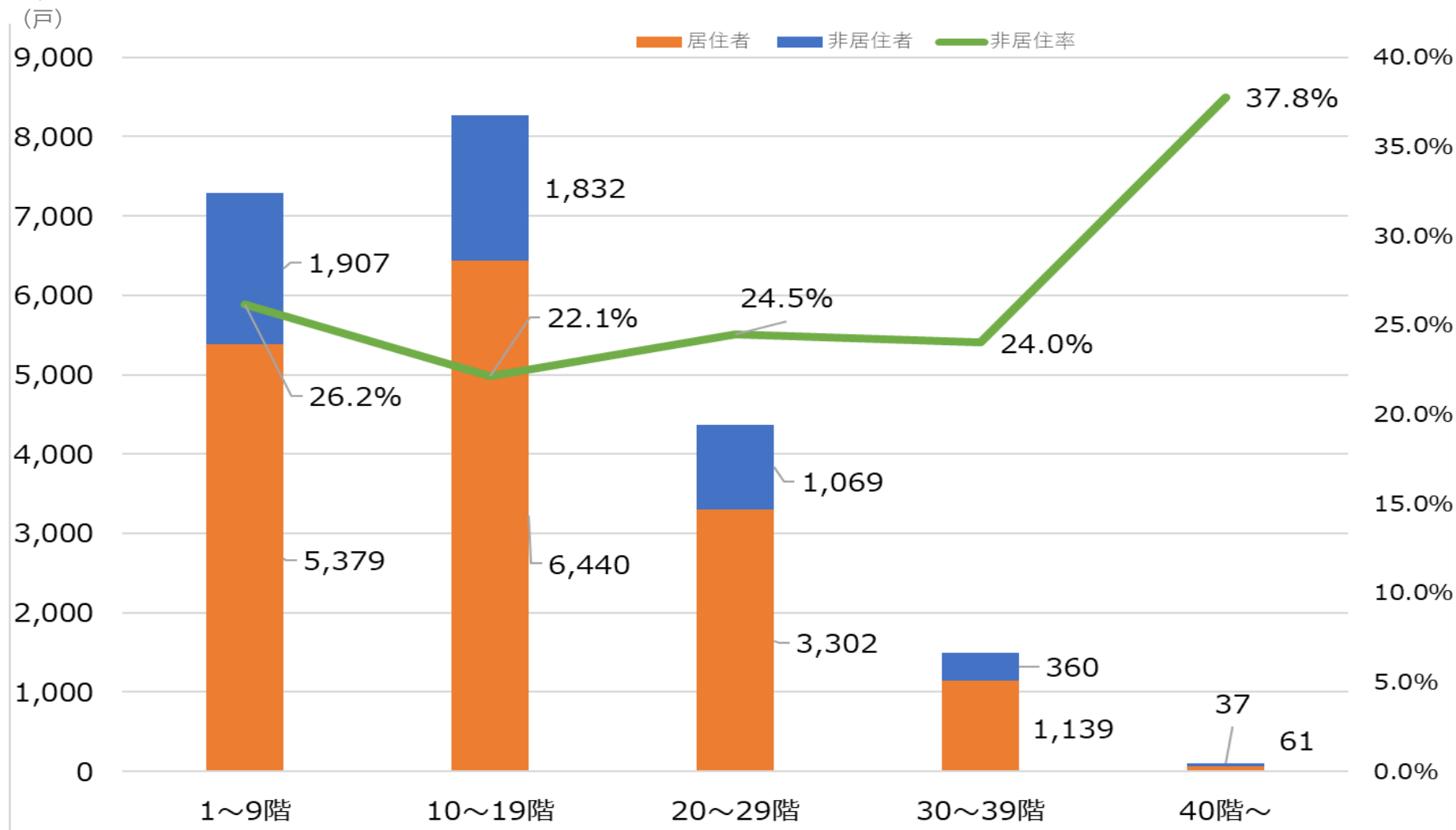
(注釈)神戸市内に所在する2023年までに供給された高さ60m以上の分譲マンション(62棟)

## マンションに住民登録がない部屋数の割合



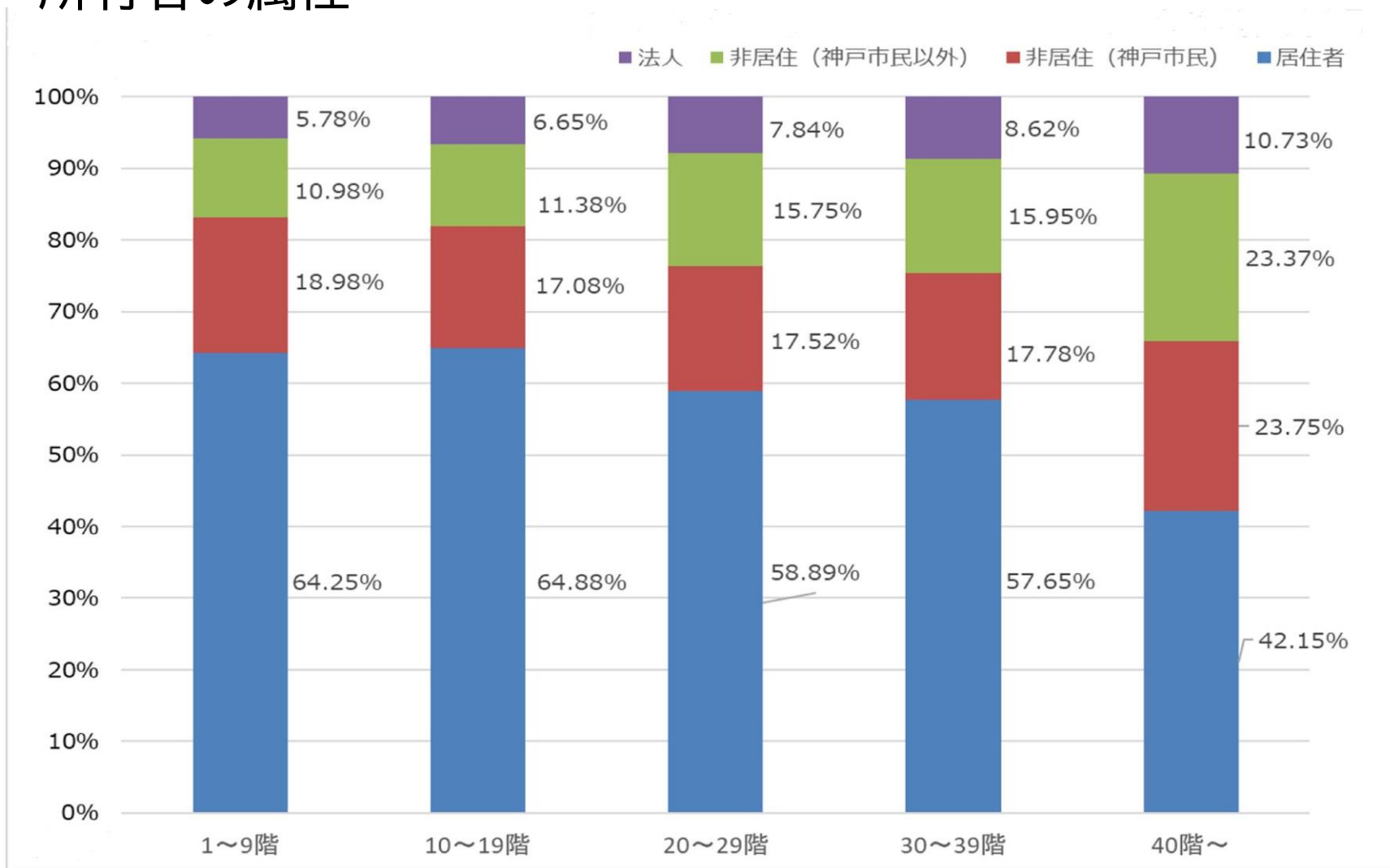
(注釈)神戸市内に所在する2023年までに供給された高さ60m以上かつ20階以上の分譲マンション(53棟)を抽出

## (参考・全国) 階層別非居住率



出所:三菱UFJリサーチ&コンサルティング(株)及び大和ライフネクスト(株)を一部改変

# 所有者の属性



(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



## タワーマンションの特性(まとめ)

1 高階層の部屋になるほど、

- ・住民の平均所得が高い
- ・住民登録のない部屋の割合が高い
- ・所有者がそこに住民登録を置く割合が低い

⇒階層ごとの居住者属性が大きく異なるため、区分所有者間の合意形成が難しくなることが想定される

2 東部3区において立地するタワーマンションについて、建築年が新しいほど、住民の平均所得が高いといった傾向が見られる



## タワーマンションの固定資産税負担について

### タワーマンションと普通マンション、戸建ての固定資産税負担の比較(土地)

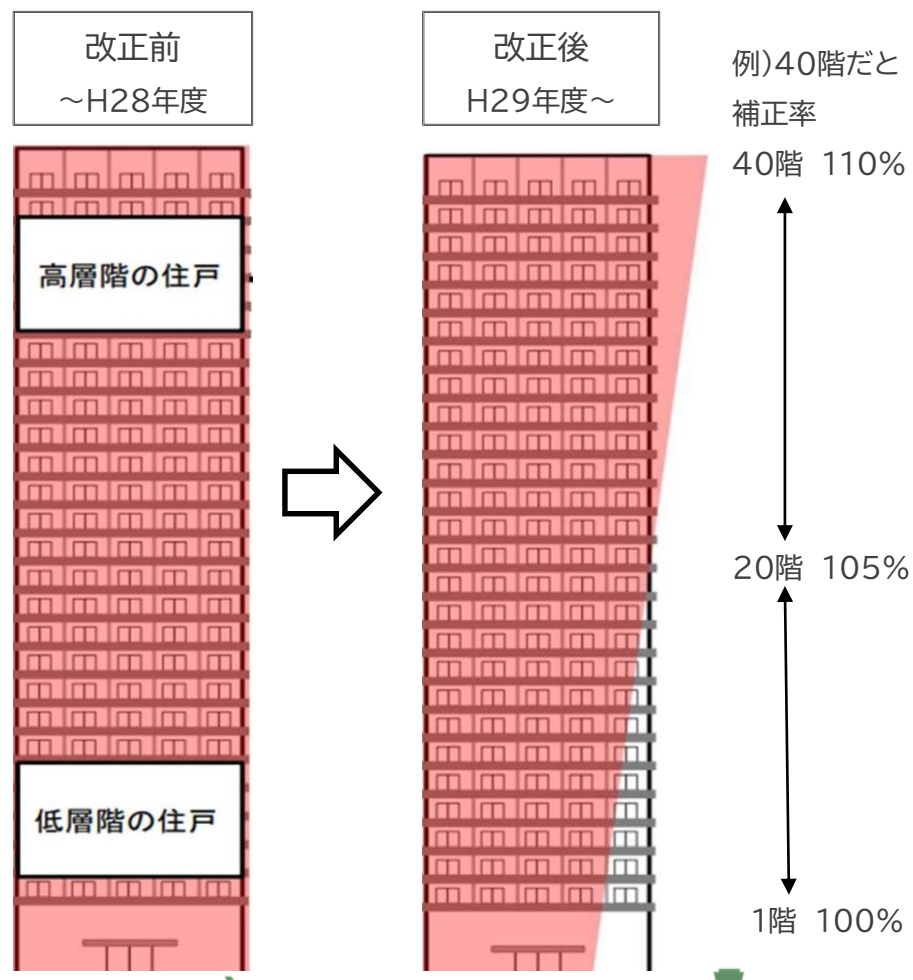
・実在する建物のデータから100㎡の住宅に対する敷地の広さから固定資産税（土地）の負担を比較

	戸 建	普通マンション ( 10 階 建 )	タワーマンション ( 33 階 建 )
1住宅 (㎡) (課税床面積)	100.15	102.01	102.83
戸数	1	49	352
総住宅 (㎡) (登記床面積)	100.15	4998.68	36196.97
容積率	200%	400%	800%
敷地 (㎡)	67.65	1584.58	3051
1戸当たりの敷地 (㎡)	67.65	32.34	8.67
一戸建てを100%としたときの負担率	100%	48%	13%

※タワーマンションの法定容積率は約900%（総合設計制度）、容積対象床面積は27,426.74㎡

## タワーマンションの固定資産税(家屋)

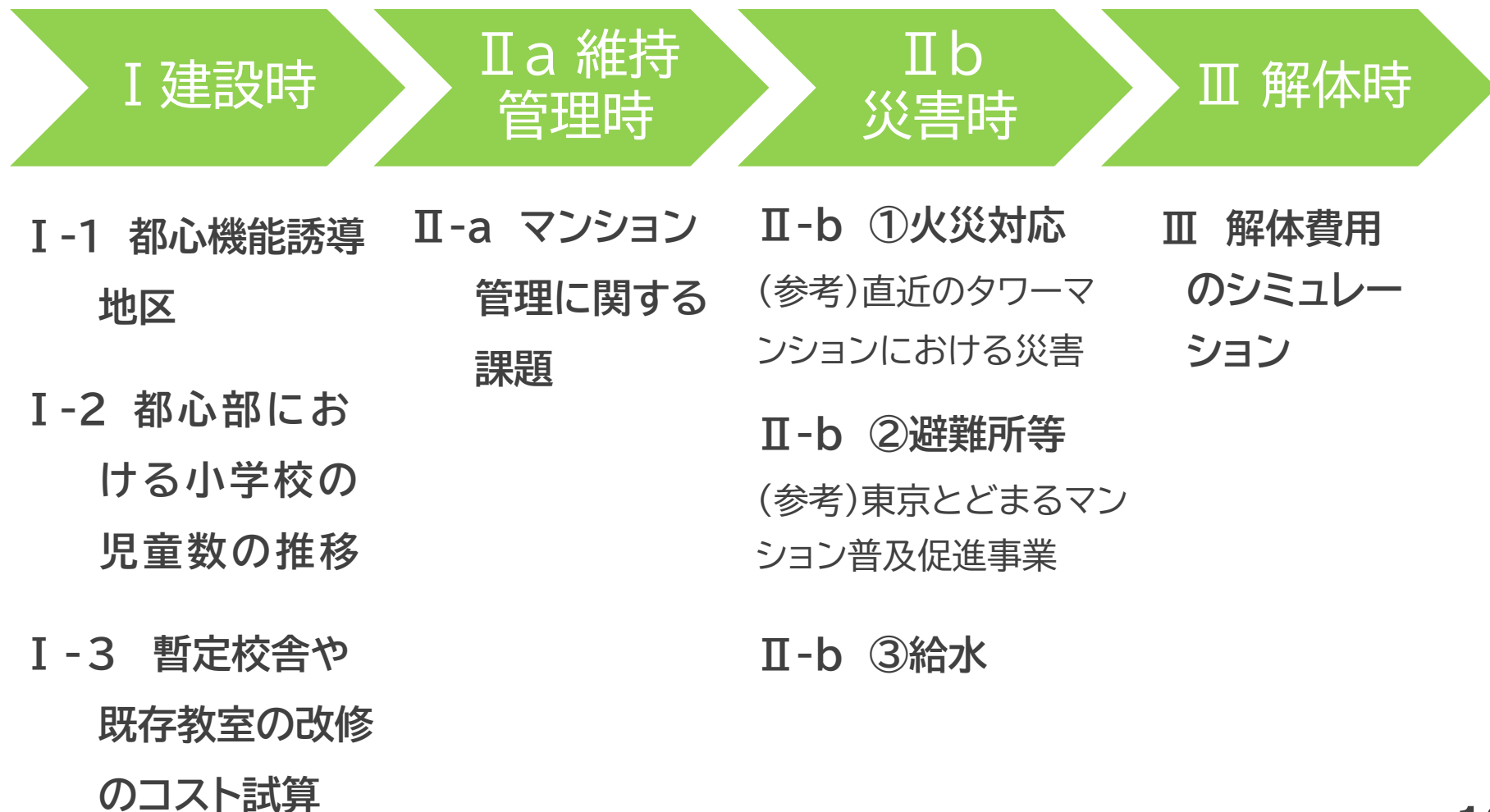
評価の見直し(H29) ※総務省資料より抜粋



## (参考) あん分イメージ

階	階層別専有床面積補正率※	税額(円)		(B)-(A) (円)
		現行(A)	補正後(B)	
50	112.6	200,000	211,821	11,821
49	112.3	200,000	211,339	11,339
48	112.1	200,000	210,856	10,856
47	111.8	200,000	210,374	10,374
46	111.5	200,000	209,891	9,891
45	111.3	200,000	209,409	9,409
44	111.0	200,000	208,926	8,926
43	110.8	200,000	208,444	8,444
42	110.5	200,000	207,961	7,961
41	110.3	200,000	207,479	7,479
40	110	200,000	206,996	6,996
39	109.7	200,000	206,514	6,514
38	109.5	200,000	206,031	6,031
37	109.2	200,000	205,549	5,549
36	109.0	200,000	205,066	5,066
35	108.7	200,000	204,584	4,584
34	108.5	200,000	204,101	4,101
33	108.2	200,000	203,619	3,619
32	107.9	200,000	203,136	3,136
31	107.7	200,000	202,654	2,654
30	107.4	200,000	202,171	2,171
29	107.2	200,000	201,689	1,689
28	106.9	200,000	201,206	1,206
27	106.7	200,000	200,724	724
26	106.4	200,000	200,241	241
25	106.2	200,000	199,759	▲ 241
24	105.9	200,000	199,276	▲ 724
23	105.6	200,000	198,794	▲ 1,206
22	105.4	200,000	198,311	▲ 1,689
21	105.1	200,000	197,829	▲ 2,171
20	104.9	200,000	197,346	▲ 2,654
19	104.6	200,000	196,864	▲ 3,136
18	104.4	200,000	196,381	▲ 3,619
17	104.1	200,000	195,899	▲ 4,101
16	103.8	200,000	195,416	▲ 4,584
15	103.6	200,000	194,934	▲ 5,066
14	103.3	200,000	194,451	▲ 5,549
13	103.1	200,000	193,969	▲ 6,031
12	102.8	200,000	193,486	▲ 6,514
11	102.6	200,000	193,004	▲ 6,996
10	102.3	200,000	192,521	▲ 7,479
9	102.1	200,000	192,039	▲ 7,961
8	101.8	200,000	191,556	▲ 8,444
7	101.5	200,000	191,074	▲ 8,926
6	101.3	200,000	190,591	▲ 9,409
5	101.0	200,000	190,109	▲ 9,891
4	100.8	200,000	189,626	▲ 10,374
3	100.5	200,000	189,144	▲ 10,856
2	100.3	200,000	188,661	▲ 11,339
1	100	200,000	188,179	▲ 11,821
合計		10,000,000	10,000,000	0

## 各種行政需要に関する検討



### I-1 都心機能誘導地区

- ・都市の活力とにぎわいを創出するためには、働く場とともに一定の定住人口が必要。
- ・過度に居住機能が増加すると、商業・業務などの都市機能の立地阻害や小学校など子育て関連施設の不足、災害時の避難場所・備蓄のさらなる確保などの課題が懸念されるため、都市機能とバランスのとれた都心居住を誘導していく必要がある。

都心機能高度集積地区

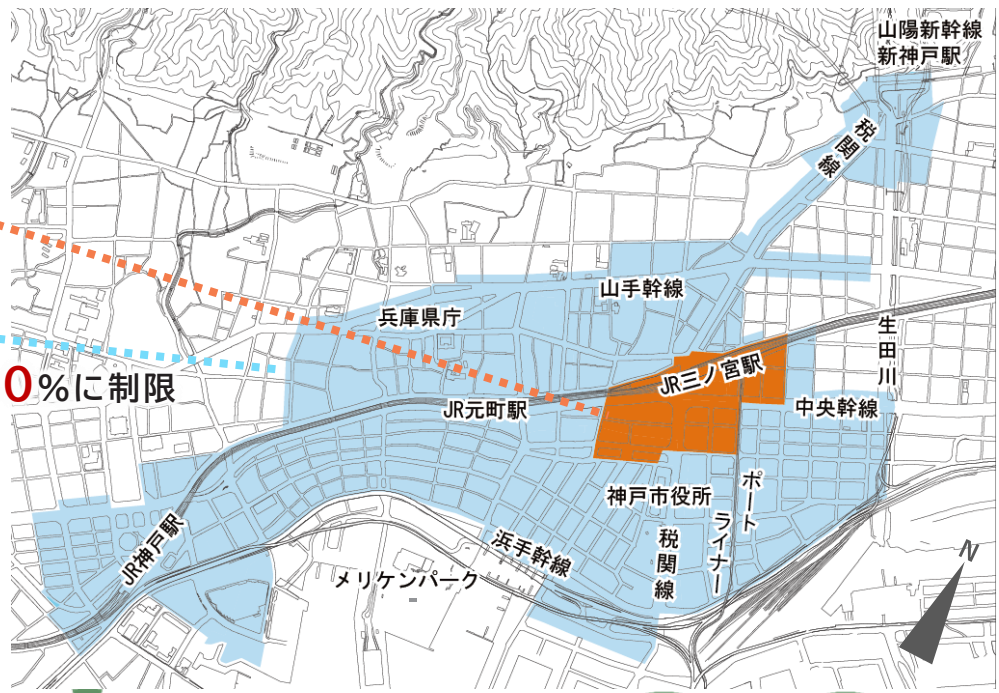
住宅等の建築を禁止

都心機能活性化地区

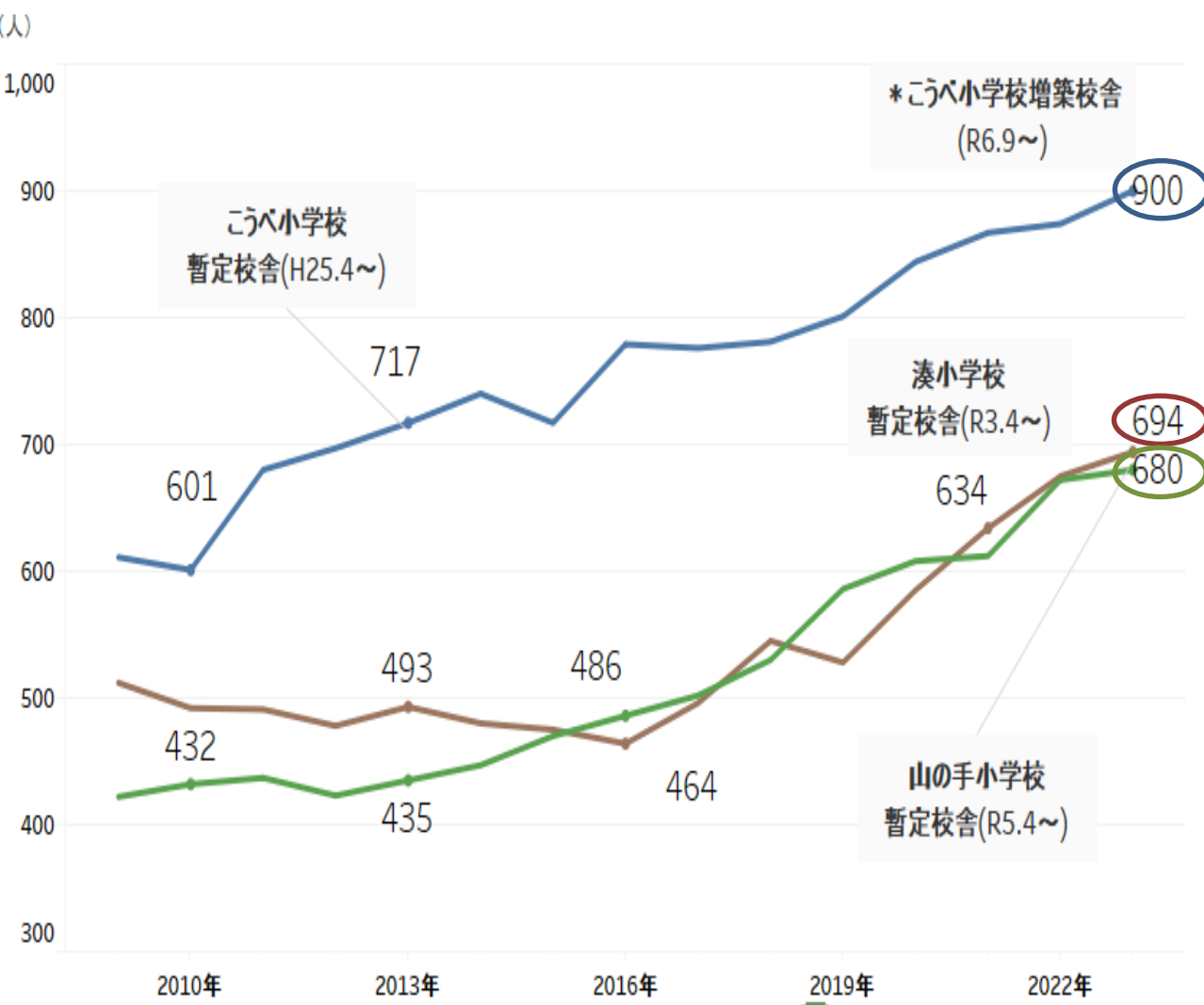
住宅等の用途に供する容積率の上限を**400%**に制限  
(敷地面積1,000㎡未満は適用除外)

(例)  
指定容積が  
600%の場合

住宅等	400%
その他機能	200%



# I - 2 都心部における小学校の児童数の推移



※小学校区における人口増の推移(2015~2020)



出典: 2015年5月時点と2020年5月時点住民基本台帳データを市比較集計

## I-3 暫定校舎や既存教室の改修のコスト試算

- ・300戸の住宅建設があった場合、1学年当たり8人程度の転入が見込まれる  
⇒学級数が1増える場合

1教室新設するための整備費:26,000千円(暫定校舎1教室)



## II-a マンション管理に関する課題

### ○修繕積立金の積立方式

- ・近年分譲されるほとんどのマンションは「段階増額積立方式」を採用し、販売時は将来の増額を前提とした金額が設定されている。

### ○区分所有者間の合意形成

- ・多種多様な属性の区分所有者による管理に対する意識の差、実際に居住していない区分所有者が多い等、修繕積立金の引き上げ等の合意形成が困難になる場合がある。



- ・「管理状況の届出制度」(市内タワマンの約4割が届出)の促進や、ヒアリング調査等により、市内のタワーマンションが抱える課題の把握が必要

## II-b ①火災対応

・建築基準法・消防法などで定められた建物の火災対策

- ①火災が広がりにくい建物構造、②燃えにくい建材、  
③カーテンやカーペットに防災素材使用

・高さ31m(約11階建)以上の高層建築物

- ①非常用エレベーター、②防火区画、③排煙設備、④中央管理室、  
⑤スプリンクラーの設置義務

・その他 消防法

7階以上の建築物など

→連結送水管(送水口・配管・放水口・格納箱)の設置義務



**タワーマンションは火災が拡大しにくい構造**

※H26～R5火災実績 共同住宅109件

うちタワーマンション12件(いずれもぼや程度)



## II-b ②避難所等

・タワーマンション住民が避難所に避難するケースを想定

### ①緊急避難場所

→地震などで火災の危険がある場合に一時的に避難 基準:1m<sup>2</sup>/人

### ②避難所

→災害の危険がなくなるまで一定期間滞在する施設 基準:4m<sup>2</sup>/人

中央区:避難所設置数 30か所

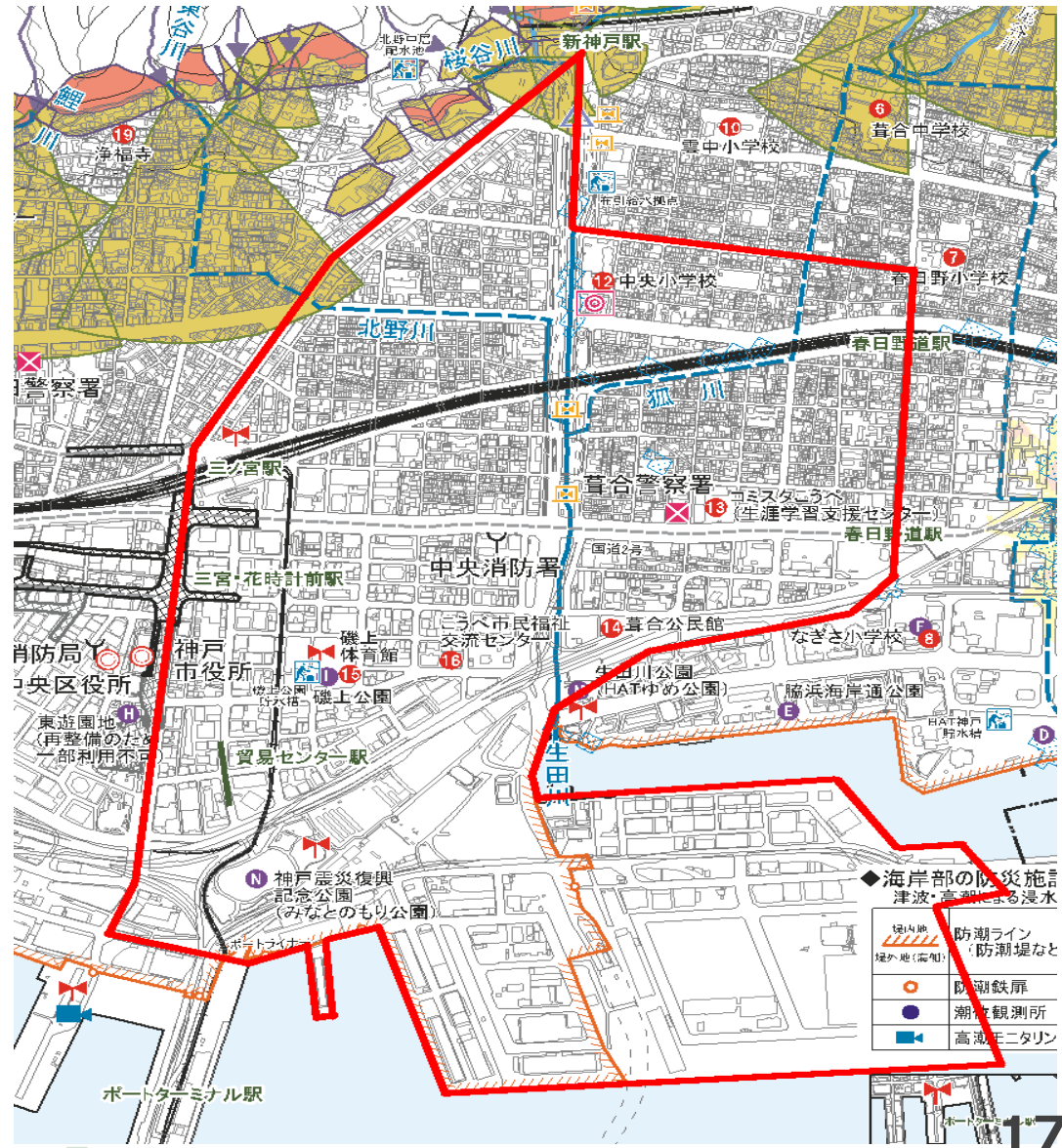
※避難物資は、ノエビアスタジアム、総合運動公園、王子公園等に備蓄。  
避難時に随時補給する体制。



## 三宮周辺 避難所のエリア図

### ◇避難所(赤字数字箇所)

Web(VACAN)を通じて緊急避難場所、避難所の開設、混雑状況を公開リアルタイムで状況確認し避難先を選択することができる



# (参考)東京とどまるマンション普及促進事業

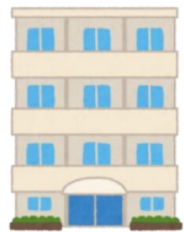
・停電時でも生活しやすいマンションを「東京とどまるマンション」として登録・公表。登録マンションの防災備蓄資器材の購入を補助。

## ・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

※上記例以外に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
-------	-----------------------

### II-b ③給水

- ・災害時に特定の集合住宅へ給水車を出すことは想定していない。
- ・市内各地に災害時給水拠点を設置。
- ・タワーマンションには受水槽があり、短時間の断水には耐えられる。また、水道施設に被害がなければ、災害時にも受水槽への入水は可能である。



給水車（神戸市水道局提供）

### 災害時給水拠点



大容量貯水槽



ふっQすいせん



## III 解体費用のシミュレーション

解体費 RC造4~8万円/坪 SRC造4.5~10万円/坪

※株式会社上池解体興業HP イエウルHPより

建物規模、地域・立地条件、アスベストの有無、付帯工事費、解体作業の期間、  
解体の時期、築年数などにより異なる

中央区にあるタワーマンションのうち、都心機能活性化地区内にあるもの 19棟

@100千円/坪 解体費 概算152億円

総延床面積  $502,307\text{m}^2 \times 100,000\text{円} / 3.3\text{m}^2 = 15,222\text{百万円}$

※1坪=3.3㎡とする

- ・ 戒委員より  
国交省「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」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6年9～10月頃開催予定
- ・ 内容: 負担のあり方に関する具体的検討(仮)。



**BE KOBE**

**KOBE**   
**CITY of DESIGN**

