

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）

◎目指すタワーマンションの姿（目標）

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

◎課題と対応策

(1) 持続可能性の確保

課題	対応策	具体内容
・修繕積立金不足 ・将来の保有コスト負担 ・災害への対応	利用実態，管理状況の把握	・届出制度の導入及び維持管理計画の報告の義務化検討
	行政によるサポート	・支援，指導体制の強化 ・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
	ガバナンスの強化	・外部管理者が行う管理者管理方式の研究
	経年課題への対応	・デベロッパーの関与（責務等の整理） ・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）
	防災対策支援	・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）
	老朽マンションの終末期対応（国への要望）	・解体費用の積立て制度 ・敷地売却制度の拡充

(2) 良好なコミュニティの形成

課題	対応策	具体内容
・区分所有者の属性の多様化による合意形成の困難 ・周辺コミュニティとの関係の希薄化 ・高層階住民の外出行動の減少	マンション内のコミュニティ向上	・交流場所や機会づくりの支援等の普及推進
	地域とのコミュニティ向上	・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） ・エリアマネジメント団体等の研究
	区分所有法等の改正（国への提言）	・決議要件緩和などの法改正 ・タワーマンションを想定した標準管理規約改正

(3) まちづくりとの調和

課 題	対 応 策	具 体 内 容
<ul style="list-style-type: none"> ・ 都心部への人口集中 (市域全体のバランス論) ・ インフラの不足 (小中学校の過密化など) 	集中立地の抑制	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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)
	受益者負担のあり方の整理	<ul style="list-style-type: none"> ・ 受益者負担のルールづくり (受益者負担の是非を含む)
	教育施設の受入能力等に応じたマネジメント	<ul style="list-style-type: none"> ・ 多様な住戸タイプを確保するルールづくり

◎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
⇒上記の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



