

タワーマンションの 適正管理について

令和7年2月25日 本会議【代表質問】にて質疑しました。質疑内容より一部抜粋。

※『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』（以下、有識者会議）からの報告書に基づいた質問です



河南（かわなみ） 神戸市に質問

法定外税の議論より先に 検討することがあるのでは？

例えば…

- 非居住者に対して**区分所有者の議決権を委任**させる仕組みを活用する
- 修繕積立金に関しては、将来的な値上げを前提とした段階積立て方式はなく、**均等積立て方式を強く推奨**する 等

■私（河南）は、市長がタワーマンションの問題に対して問題視されていることを大変評価いたします。

■しかしながら、税の議論を行うより、まずはタワーマンションが抱えるリスクの回避につながる方策を検討すべきではないかと考えます。

■これまで課題とされているマンション解体を想定した費用を別途積み立てるということを、行政がリードすることが重要と考えます。

■市が想定するリスクを払拭できる誘導政策を行うことで、都心機能誘導地区におけるタワーマンション建設を一律に制限するのではなく、リスク管理が徹底できる場合に限っては、**建築を容認することでもできるのではないかと考えますが？**



今西副市長からの回答

修繕積立金について

河南議員からの指摘のように**均等積立て方式の採用は有効な手段**であり、国が令和6年6月に改定した長期修繕計画作成ガイドラインにおいても望ましいとされていることから、本市としても広報啓発を実施をしているところ。

管理組合による解体費用の確保の在り方について

国において議論がなされているところで、国の動向を注視しながら、よく研究をしていきたい。

都心機能誘導地区における制限について

神戸市 都心機能誘導地区 検索

都市機能とバランスの取れた都心居住の誘導という観点から行っているもの。**都心部においては、タワーマンションを含む住宅系用途について、リスク管理が徹底できるかどうかにかかわらず、建築を一定制限**させていただいています。今後とも建築動向等を注視しつつ、現行ルールの運用を適切に行うことで、都市機能とバランスの取れた都心居住を誘導していきたいと考えています。

河南（かわなみ） 質疑まとめ・要望

私は、区分所有の問題点を解決することが、いわゆる将来の廃墟化を防ぐ筋道だと考えています。課税によりその目的が達成するとは考えられません。

忘れてならないのは、空室が賃貸として提供されている場合は、その所有者、マンション投資家によって地域の住宅供給が支えられているということ。この課税の動きのせいで、投資家が神戸からいなくなると、投資家が価格を下げざるを得ず、神戸のマンションの資産価格に影響を与える可能性も忘れるべきではありません。

これらの取り組みを進めることで
神戸市が目指す**持続可能なまちづくり**を実現できるよう
引き続き検討と具体的な対応をお願いします！

タワーマンションの適正管理に関わる 具体的な施策の推進としては

非居住者の議決権委任の仕組みや、修繕積立金の均等積立て方式の推奨、解体費用の積立てなど、有識者会議の議論を踏まえた具体的な管理手法の導入に向けて、市として積極的に指導、支援を行うことを要望いたします。

マンション管理組合への支援強化については

マンションにより課題は様々であります。適正管理の推進には管理組合の意識向上と体制強化が不可欠です。この点も支援策を充実されることを求めます。

法定外税に関しては

他都市の動向を注視しつつ、どのような形が最適か、慎重に検討を進めるようにお願いします。

神戸市中央区 タワーマンションの

適正 管理と税の話



かわなみ注目
今後が
気になる！



令和7年2月25日
本会議代表質問にて

『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』 からの報告書に基づき神戸市に質問！

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とは？（以下、有識者会議）

人口減少社会を見据えた持続可能なまちづくりとして、タワーマンションの建設により変化する周辺地域の現状を分析し、対応を検討する目的で、令和6年5月より令和7年1月にかけて計4回、会議が行なわれました。令和7年2月に最終版の報告書が公表されました。



①～⑤のテーマに基づき、課題と対応策が議論されました

項 目	規 制	補助金（税優遇）	税 制	その他
①マンション管理	管理届出制度（実施済）の義務化を検討			管理組合への助言・支援（実施済）
②災害対応		備蓄や非常用電源に対する補助の検討		大規模災害を想定した対応策の検討
③非居住対応			タワーマンション等の適正管理を促進するための政策税制の検討	
④バランスが取れた都心のまちづくり	都市計画による規制（都心機能誘導地区については実施済）	オフィスビルの新規建築に対して固都税の軽減（実施済）の拡充	都市計画上の規制を補完する政策税制の検討	
⑤終末期への対応				解体コスト負担のあり方の議論

特にこの税制に関して
質問した市政報告です

報告書は神戸市WEBにも公開中➡

神戸市 タワーマンション 有識者会議 検索

神戸市会議員
《中央区》

かわなみ ただかず

発行：自由民主党神戸市会議員団・無所属の会 かわなみ市政報告vol.47 編集：2025年（令和7年）4月
〒650-8570 神戸市中央区加納町6-5-1 神戸市役所1号館28階 TEL.078-322-5846 ■<http://55kawanami.com>
【かわなみ事務所】〒651-0095 神戸市中央区旭通2-3-5 TEL.078-806-8633 FAX.078-806-8653

市政相談
お問合せ



神戸市会議員 《中央区》
自由民主党神戸市会議員団・無所属の会

かわなみ ただかず

市政報告
vol.47

タワーマンション非居住者対応 法定外税の創設について

令和7年2月27日 予算特別委員会 第1分科会(行財政局)にて質疑しました。質疑内容より一部抜粋。

有識者会議からの報告書に、**都心機能誘導地区内のタワーマンションに限定して法定外税の導入を検討すべき**というものがありました。しかし、実質的に新たなタワーマンション建設の可能性は低い地区内であり、法定外税の導入は、現在のタワーマンション所有者に対してアンフェアで、あたかも後出しじゃんけんのように増税を求めることになるのではないかと**公平な税制として成り立つのか?**との懸念があり、神戸市に質問しました。

神戸市に質問!
税の議論は
時期尚早では?



令和7年2月27日 予算特別委員会
第1分科会(行財政局)にて

神戸市 都心機能誘導地区 検索

河南(かなみ)から 行財政局への質問

ポイントを3つまとめると…

1 先に税制を検討するのは時期尚早では?

法定外税は非居住対応の対応策として示されたものですが、**空き部屋の発生・増加の抑制、適正管理、有効活用の方策の在り方が十分に議論をされないまま税制の検討の場を求める**というのはあまりにも時期尚早じゃないかと考えますか?

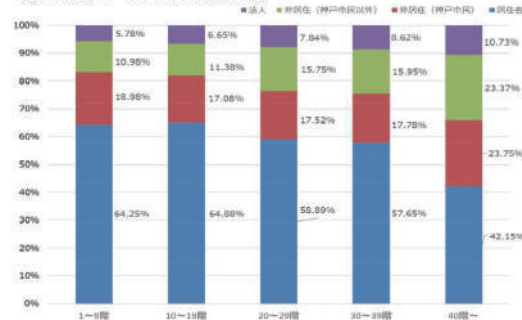
2 税の他にも全てが絡む問題。税務が中心で良いのか?

窓口は企画調整局ですが、なぜか税務が中心になっているというイメージがあります。税務もそうですが、**企画調整局、都市局、建築住宅局、地域協働局、健康局、消防局、危機管理局、中央区役所にも**考えを聞いていただき議論をすべきだと思いますか?

3 法定外税の導入ありきで議論が進んでいくのでは?

有識者会議の報告書では、納税義務者・課税標準・税率など税制の検討課題は多いとされながらも、タワーマンションの定義さえされていない中、**徴収した税収の使途**まで言及をされています。その使途も、都心のバランスの取れたまちづくりの財源に充当することも検討すべきとされています。これは、どう考えても解決すべき課題のタワーマンションの廃墟化を防ぐための活用とは言えず、**まるで法定外税の導入を誘導しているかのような内容と受け止めざるを得ません**。可能性を検討と言われますが、法定外税の導入ありきで議論が進んでいくのではないかと懸念がありますか?

図表8 市内タワーマンションの所有者属性



上記グラフは「**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」からの令和7年2月報告書記載のデータです
神戸市ホームページからもご覧いただけます
<https://www.city.kobe.lg.jp/a47946/20240328.html>

左記データより
**高層階になるほど、
住民登録の無い部屋の割合が低く、
かつ、市外居住者が多い**

■ 市内タワーマンションの
所有者属性

- 紫: 法人
- 緑: 非居住(神戸市民以外)
- 赤: 非居住(神戸市民)
- 青: 居住者

居住状況		1階～9階	40階以上
所有者がそのマンションに居住		約64%	約42%
所有者が そのマンションに 非居住	神戸市内の別の 場所に居住	約19%	約24%
	神戸市外に居住	約11%	約23%
	法人が所有	約6%	約11%

かなみ
MEMO



行財政局からの回答



**令和7年度に『検討の場』を設置し、論点を整理する予定
新税の導入は現時点では未定だが、
『検討の場』を設けることについては理解して欲しい**

1 河南(かなみ)委員からの指摘のとおり、今後の課題解決に向けて、全体的に、かつ包括的に取り組みを進めていくべき課題であると思っています。有識者会議からの報告書では、空き部屋の増加により合意形成が困難になるおそれがあるとの観点から、空き部屋の発生増加を抑止するため、新たな法定外税の創設というものが定義されているところですが、タワーマンションを既に所有されている方々には、この提言内容がいわゆる将来増税に繋がらないかという懸念の声を上げておられるということについては、我々としても承知をしています。現時点においては整理すべき論点が数多くあると認識をしており、**令和7年度検討の場の設置を予定**しています。

2 それぞれの施策においては、各関連の部署を中心に検討が進むと考えていますが、あくまでも税としての検討については、令和7年度に場を設けることについて理解をいただきたい。

3 確かに報告書の中には新税の使途についての言及がなされていますが、あくまでも例示であると認識しています。**必ずしもこの使途のために新税を導入するといった意図をもって記述されているというようには考えておりません**。そのようには理解をしておりません。

繰り返しになりますが、この新税の導入について現時点では全く未定。報告書の中には様々な指摘がありますが、今後の検討に委ねられていると認識をしています。検討の場においては、丁寧に各論点についての議論を進めさせていただこうと考えているところです。



神戸市から上記の回答をいただきましたが、やはり「**法定外税の導入ありきで議論が進んでいくのではないかと**」「**徴収した税収の使途は?**」について、大変気になります。今後も注視していきたいと思います。

神戸市に
提案も!



高所得者の方に、神戸に住民票を置いてもらう施策はどうか?

投資家の方もいらっしゃれば、所有しているが仕事等の都合で部屋を貸し出し中の方もいらっしゃいます。その際に、空室状態が発生し、課税が適用されたとすれば、不動産を手放す方もいらっしゃるかもしれません。空室が問題であるなら、セカンドハウスとして所有されているオーナーで一定の高所得者に対しては、税のインセンティブを与えるなどして神戸に住民票を置いてもらえるようにすれば、結果、インセンティブ以上の税収増だけでなく、人口も増え、空室を防ぐこともできる、という考えもあるかと思います。

河南
(かなみ)

質疑まとめ・要望

タワーマンション非居住者対応の法定外税創設は、所有者に対して大きく反作用であることは間違いなく、神戸の都心だけではなく神戸全体への不動産投資へのモチベーションが大きく下がると思います。有識者会議の報告以降、まだ決まりもしていないことがあたかも決まったような報道がされており、これは神戸の行政方針でタワーマンション建設は禁止だといった誤ったイメージが神戸市の内外にできつつあります。

このことは神戸のマンション住宅についてよくないイメージを植え付け、特定の新たな課税に対して市民からの信頼を損なうことにつながりかねません。

当局において、改めて慎重なご判断をいただくよう**強く要望**しました。



令和7年2月27日 予算特別委員会
第1分科会(行財政局)にて質疑

本紙記載の質疑内容詳細は
**WEBで詳しく
お読みいただけます**

