



神戸市会本会議

神戸市会議員

市政報告

岡田 ゆうじ

発行：新しい自民党神戸市議員団 神戸市中央区加納町 6-5-1 TEL090-9259-1555

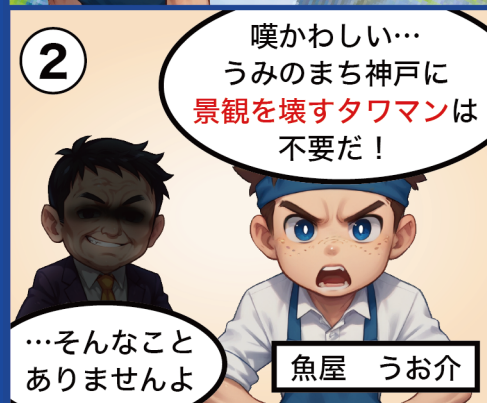
2025. 9

No.68

タワマン規制



1

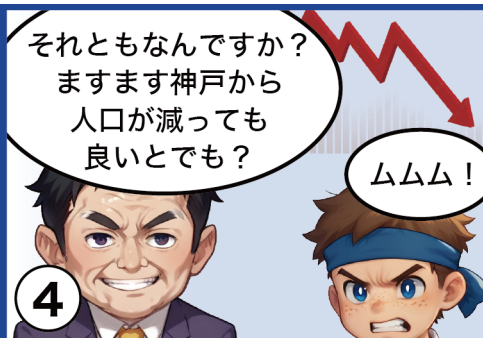


2

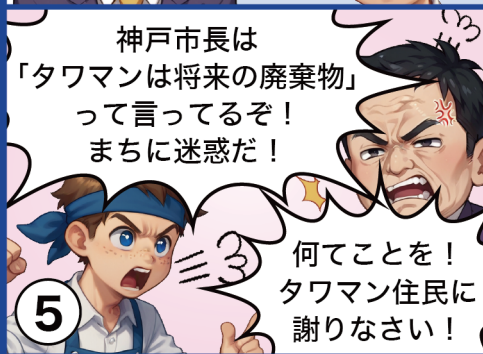
魚屋 うお介



会社社長
ウラヨ



4



5



6

岡田ゆうじ議員



7

Point! タワマン規制 議論のポイント

- 1 限られた土地を効率活用し、多くの世帯を収容するタワーマンションは都市部の貴重な住宅供給手段
- 2 都心への過剰な人口集中は抑制し、居住地は市全体でバランスを取るまちづくりも重要
- 3 投資対象となって、本来の居住目的に使われていないタワマンが存在するかの調査・検証すべき
- 4 岡田ゆうじ議員は市長に対し、「タワマンは将来の廃棄物」などの、分断を招く過度な表現を控えるよう求めています
- 8 垂水にも複数のタワマンがあり建設中のものもあります感情論ではなく長いスパンの視野で市民みんなで考えていきましょう！

タワマン規制の発信のあり方について

○38番（岡田ゆうじ君） 全国的に人口減少が進む中、久元市長は、長期的な視点で都市の持続可能性を確保するため、**都心ではタワーマンションの新築を規制する都心機能誘導地区を2020年に導入・設定**をしました。

一方で、限られた土地を効率的に活用し、多くの世帯を収容できるタワーマンションは、土地の少ない都市部において貴重な住宅供給手段であり、いわゆるタワマン規制については**議会内においても今なお賛否が分かれています**。

三宮に商業・オフィス機能があるから人が集まり、周辺人口を支えられますが、住宅地化が進んでしまえば都市構造が崩れ、大阪のベッドタウン化が進んでしまう。これを防ぐための政策・規制であるという観点であれば、大変意義深い政策であると考えますが、今なお批判や否定的な意見が多いのは、**市の発信に問題があり、政策の意図が正確に伝わっていないからではないか**。

特に市長は「タワーマンションは廃墟化する」「将来の廃棄物をつくるに等しい」と発信されるが、そもそもタワマンが廃墟になった事例が国内にあるのか。そしてその発信は**現在タワマンに住んでる人に失礼ではないか**。



岡田ゆうじ

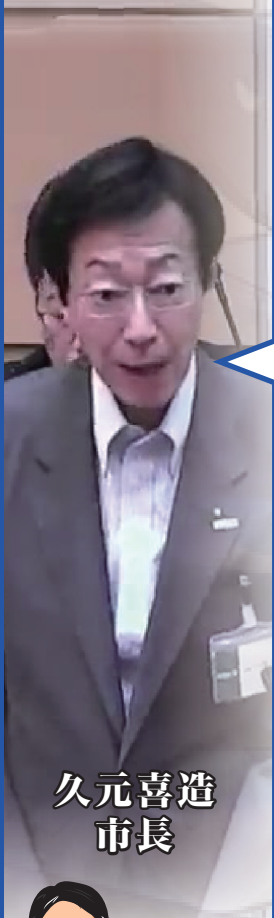
○市長（久元喜造君） 高容積率が指定されている神戸の都心の商業地域において、市場原理に任せて都心に居住機能が増え過ぎますと、商業・業務機能を立地させる余地が減り、都心の魅力や活力の低下が懸念されるとともに、極めて狭いエリアに人口が集中することで小学校などのインフラへ大きな負荷がかかる可能性があります。

持続可能なまちづくりという観点からは、**都心に人口を集中させるのではなく、築き上げてきた公共交通ネットワークを生かしながら、都心と郊外のそれぞれの役割を踏まえ、市全体でバランスの取れたまちづくりを進めていく**ということが重要だとこれまでも考えてきました。

都心の働く場や消費の場としての機能が強化されれば、郊外の居住地としての需要も高まります。郊外では、駅周辺のリノベーションによる拠点の整備を行うことで、**市全体の吸引力を維持・強化し、全市的な観点での人口減少幅の抑制**につながると考えてきました。

（一方で）有識者の方々からは、分譲型のタワーマンションについては、大規模修繕をするときには中小のマンションよりもかなり経費がかかる、様々な属性の異なる人が多数おられるため、**修繕積立金の引上げについて困難を伴う**というような御指摘も多数いただきました。

あわせて現在既に**相当大規模な住宅ストックの余剰**というものがあるわけですから、今後我々が考えなければいけないことは、従来ある住宅ストックをいかに上手に活用するのかということ、つまり空き家・空き地対策ということが非常に重要である、という問題意識を持っておりましたので、そういう表現をさせていただいたということです。



久元喜造
市長



持続可能な神戸のまちづくりを市民の皆様と共に！

神戸市会議員 垂水区 岡田ゆうじ

〒655-0044 神戸市垂水区舞子坂 3-18-20
TEL：090-9259-1555 / FAX：078-330-2335

岡田ゆうじ
ホームページ
mail@okadayu.ji.net
www.okadayu.ji.net

