



タワーマンションの立地適正化の検討に向けた準備的調査：兵庫県における立地傾向と規制誘導手段の実態把握

太田, 尚孝
五十石, 俊祐
小野塚, 仁海
土肥, 真由香

(Citation)

兵庫地理, 70:103-113

(Issue Date)

2025

(Resource Type)

journal article

(Version)

Version of Record

(URL)

<https://hdl.handle.net/20.500.14094/0100495947>



タワーマンションの立地適正化の検討に向けた準備的調査

—兵庫県における立地傾向と規制誘導手段の実態把握—

太田 尚孝・五十石 俊祐・小野塚 仁海・土肥 真由香

I. 調査の背景・目的

1) 調査の背景

わが国では、一般に 20 階建て以上、あるいは 60m を超える住宅類型のタワーマンション¹⁾は、既に全国各地で都市空間の一要素となっている。例えば、2023 年 12 月末時点の 20 階建て以上の分譲型タワーマンションは、全国 38 都道府県に 1,515 棟(399,638 戸)存在し、今後も東京や大阪のみならず、新幹線ターミナル駅を有する地方部でも増加傾向が予測されている(東京カンテイ 2024)。このタワーマンションの増加背景には、日本社会全体の都心回帰や容積率緩和型の都市再生といった外的要因、交通利便性やセキュリティの重視などの居住者ニーズ、節税対策や投資対象としての経済的利点が相互に関係しあっていると考えられる。

タワーマンションを巡っては、利便性の高い場所で高密度かつ大量の住宅供給が行われることによる都市再生への貢献や、資産価値や開発事業者側の経済的利点があるにしても、一般に否定的言説が多い。すなわち、そもそも不動産商品として高額であり、既存のインフラとのミスマッチ、匿名性が高くコミュニティ形成の問題、居住者構成が量的・質的に歪があるゆえの将来的な大規模修繕の困難性、災害時の脆弱性、子育て環境としての問題点等がある。そのため「分譲タワーマンションの建造は、日本人の犯している現在進行形の巨大な過ち」(榊 2019, 9)との辛辣な指摘もある。

しかしながら、都市に関わる学術研究として問うべきことは、感情論や場合によっては偏見に基づくタワーマンションの一方的評価ではない。都市開発事業が不動産経済活性化の一翼をなし、適切な場所

に適切な形でタワーマンションが建設され、人々がそこで豊かに暮らしているのであれば、否定される理由は全くない。そうではなく、都市や地区の持続可能性を担保する文脈の中で、過度な外部不経済性を発生させないタワーマンションのあり様を見出すことが重要である。また、近未来の日本の都市像を見通すと、大都市でも確実に人口減少が予測されている。つまり、タワーマンションを「負動産」としないために、ビジネスモデルとして適正な範囲はどこかを空間的に明示することは社会的要請といえる。

そこで、一連の課題を具体的に検討するための準備的調査として、本稿では兵庫県のケーススタディを行う。兵庫県では後述するように、タワーマンションの積極的な立地がひと段落し後はストックの利活用や健全な維持管理、より慎重な立地検討が求められると想定される。同時に、兵庫県では既に行行政による様々な空間スケールでの規制誘導もみられる。すなわち、近未来のタワーマンションを巡る課題と対応が顕在化している可能性があるといえ、本稿の課題認識からも適切な調査対象地といえる。

2) 既往研究のレビュー

兵庫県のタワーマンションは、全国の他都道府県と比較しても早い段階から建築が進んだため建築専門雑誌等での情報提供も比較的早期から行われてきた。他方で、学術研究は、以下のようにマクロ・ミクロで行われているもののいまだ限定的である。

例えば、佐野(2021)は、全国的な供給動向やタワーマンションの居住メリット・デメリットを整理した上で、大阪府と兵庫県のタワーマンションの動向を概観した。この中で、①調査時点では兵庫県の

タワーマンションは 94 棟であり、そのうち神戸市が 60 棟であること、②立地場所は住宅地ではなく都心に集中していること、③共用施設では「コミュニティ系」²⁾が多く、その目的は新たなコミュニティの広がりを促すのではなく既存のコミュニティの充実を図ることが企図されていること、④多種多様な施設を併設することが将来的な維持管理コストを増す可能性があること、を指摘している。

個々の自治体やプロジェクトに焦点をあてた研究では、高井（2008）は 1970 年代に建設された芦屋市の芦屋浜シーサイドタウンの竣工後 25 年の経年変化を調査した。調査結果のまとめとして、①計画当時想定が困難であった少子高齢化が進行しており居住者の体力やライフスタイルに十分対応できない状況が顕在化しており住宅ストックとしてさらなる改善が求められること、②他方で改善を実施する際の課題は計画団地が一団地で設計され、かつ複数の所有形式・供給主体の住棟で構成されていること、と述べた。また、安枝ら（2019）は、神戸市元町商店街界隈に立地するタワーマンション居住者と周辺地域との関わり合いをアンケート調査によって明らかにした。結果として、①お気に入りの場所の有無は家族構成や休日過ごす場所に影響され、夫婦のみの世帯はお気に入りの場所を発見できない傾向にあること、②休日は外出する機会が多いほど元町界隈を散策する頻度が高く、加えて元町商店街を利用する頻度が高くなる傾向にあること、③これらの調査結果も含めて地域資源を活用したタワーマンションのコミュニティ形成のために居住者主体による管理組合の運営が考えられること、を指摘した。あるいは、阪神・淡路大震災後の都市復興とタワーマンション建設の関係性を扱った曾我部・牧（2020）では神戸市中央区の分析から可能性としてタワーマンションによる都心回帰が人口回復を支え、震災が建設促進を後押ししたと論じた。

いずれの研究も、本調査の基盤的知見になるが、人口減少を前提に都市開発事業の撤退も検討することが必要な時代環境の中で、立地動向や規制誘導策の実態把握は十分ではなく、本稿の学術的新規性は担保されるといえる。

3) 調査の目的

以上から、本稿では、タワーマンションの立地適正化の検討に向けた準備的調査として、兵庫県を事例にタワーマンションの立地傾向と自治体の規制誘導手段の実態把握を行うことを調査の目的とする。

4) 調査の構成・手法

第二章では、兵庫県のタワーマンションのマクロ的状況を統計情報と GIS の立地分析から明らかにする。まずは全国との比較の中で兵庫県のタワーマンションの基本的特徴を関係資料から見出す。その上で、タワーマンションに関わるデータベースの中でも物件情報が網羅的である不動産経済研究所の『超高層マンション資料集』を基盤の情報源とした分析を行う。具体的には、同資料集に基づく 2023 年末時点で竣工済み・竣工予定の分譲型のタワーマンションに加え、同資料では不明であった 1990 年以前のデータも民間不動産情報サイト及び文献から入手し、データベースを整備した³⁾。結果、データ数は 2 府 4 県（大阪府・京都府・兵庫県・奈良県・滋賀県・和歌山県）で合計 411 棟となった。これらを、Esri 社の ArcGIS Pro 3.0 にて、時系列的発展動向や、立地に影響を及ぼすと想定される用途地域などのレイヤーを重ねる形で現状の立地分析を試みる。合わせて、不動産商品としての特徴を階数や戸数、物件名、住宅設備、価格帯などから多面的に明らかにする。

第三章では、第二章の分析を前提に、ミクロ調査として自治体のタワーマンションを巡る都市・地区レベルの課題と対応状況を明らかにする。具体的には、既にタワーマンションが立地し、交通利便性が高くさらなる開発も見込まれ、立地に関わる何らかの規制誘導を行っている神戸市及び西宮市を対象とする。これらの自治体に対しては、ヒアリング調査を 2025 年 1 月に行った⁴⁾。

第四章では、本稿のまとめとして各章で明らかになったことを整理し、今後の研究課題を明示する。

Ⅱ. 兵庫県のタワーマンションのマクロ的特徴

1) 全国と兵庫県の概況

東京カンテイ（2024）に基づく、2023 年 12 月

末時点の兵庫県の分譲型タワーマンション（20 階建て以上）のストック総数は全国第 4 位、築 10 年以内は全国第 6 位、2023 年竣工は全国第 11 位、2024 年以降竣工予定は全国第 14 位となっている（第 1 表）。これを入手可能で最も古い 2020 年末のデータと比較すると（東京カンテイ 2021）、ストック数上位 10 都道府県の中で兵庫県は 1 棟・346 戸が新規供給されたにとどまり、増加率は最も低く、棟数で 101.1%、戸数で 101.6%である（第 2 表）。

第 1 表 タワーマンションの全国動向と兵庫県

	全国と兵庫県の概況（2023 年 12 月末時点）
ストック 総数	東京都（479 棟・156,042 戸）、大阪府（273 棟・67,570 戸）、神奈川県（144 棟・44,311 戸）について、 兵庫県は全国第 4 位（95 棟・21,318 戸）
築 10 年 以内	東京都（140 棟・52,812 戸）、大阪府（96 棟・27,672 戸）、神奈川県（38 棟・14,224 戸）、愛知県（34 棟・5,648 戸）、福岡県（27 棟・5,869 戸）について、 兵庫県は全国第 6 位（15 棟・4,810 戸）
2023 年 竣工	東京都（9 棟・6,170 戸）、大阪府（9 棟・1,655 戸）、北海道（4 棟・1,156 戸）、愛知県（4 棟・911 戸）、神奈川県（3 棟・1,068 戸）、宮城県（3 棟・515 戸）、福岡県（3 棟・473 戸）、千葉県（2 棟・1,146 戸）、埼玉県（2 棟・654 戸）、広島県（2 棟・186 戸）について、 兵庫県は全国第 11 位（1 棟・346 戸）
2024 年 以降 竣工予定	東京都（15 棟・4,177 戸）、大阪府（9 棟・2,627 戸）、福岡県（4 棟・369 戸）、宮城県（2 棟・348 戸）、愛知県（2 棟・211 戸）、埼玉県（1 棟・522 戸）、京都府（1 棟・245 戸）、福島県（1 棟・216 戸）、群馬県（1 棟・203 戸）、広島県（1 棟・191 戸）、神奈川県（1 棟・160 戸）、栃木県（1 棟・112 戸）、秋田県（1 棟・105 戸）について、 兵庫県は全国 14 位（1 棟・95 戸）

出典：東京カンテイ（2024）から作成

第 2 表 タワーマンション総数 10 位の都道府県

	2020 年末		2023 年末		増減数/増減率	
	棟	戸	棟	戸	棟	戸
東京都	448	142,570	479	156,042	31/106.9%	13,472/109.4%
大阪府	247	60,923	273	67,570	26/110.5%	6,647/110.9%
神奈川県	137	42,092	144	44,311	7/105.1%	2,219/105.3%
兵庫県	94	20,972	95	21,318	1/101.1%	346/101.6%
千葉県	81	23,342	86	25,274	5/106.2%	1,932/108.3%
埼玉県	79	19,297	83	20,417	4/105.1%	1,120/105.8%
愛知県	57	9,142	67	10,912	10/117.5%	1,770/119.4%
福岡県	42	8,474	50	9,874	8/119.0%	1,400/116.5%
宮城県	32	7,210	40	8,073	8/125.0%	863/112.0%
北海道	27	4,446	34	6,309	7/125.9%	1,863/141.9%
計	1,244	338,468	1,351	370,100	107/108.6%	31,632/109.3%
全国	1,389	364,560	1,515	399,638	126/109.1%	35,078/109.6%

出典：東京カンテイ（2024）（2021）から作成

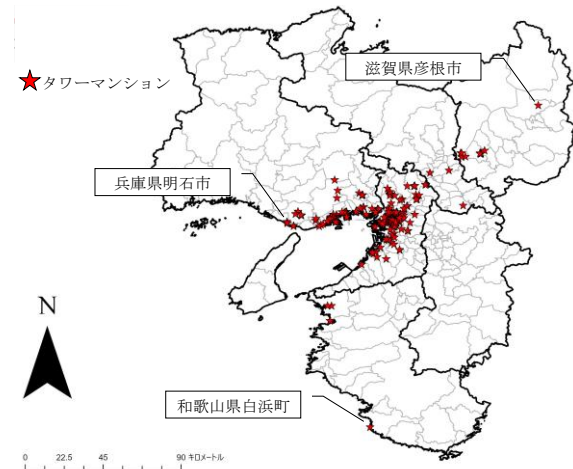
これらのデータからは、兵庫県ではタワーマンションの建設ラッシュは想定しづらく、ストック活用

が問われているといえる。逆に言えば、兵庫県で仮にタワーマンションを建設することが計画される場合は、他の都道府県よりも慎重に立地ポテンシャルを把握する必要があるといえる。なお、次節の具体的場所を特定した上での分析には現状の公開データでは不十分であったため、本稿では位置情報を含めたオリジナルなデータベースに基づいて分析を行う。

2）立地分析

1. 総数、空間的偏在

本稿のデータベースに基づく、竣工予定も含み 2 府 4 県に 411 棟のタワーマンションが存在する（第 1 図）。東西南北では、北と東の立地限界は滋賀県彦根市、西は兵庫県明石市、南は和歌山県白浜町が限界線である。集積状況をみると、大阪府が 72.8%（299 棟）、特に大阪市内には全体の半数以上が集積する（第 3 表）。兵庫県は 21.9%（99 棟）であり、その他府県よりは立地がみられる一方で、神戸市及び阪神間に集中している。なお、奈良県には立地がない。



第 1 図 2 府 4 県のタワーマンション立地状況

出典：本稿のデータベースに基づき作成

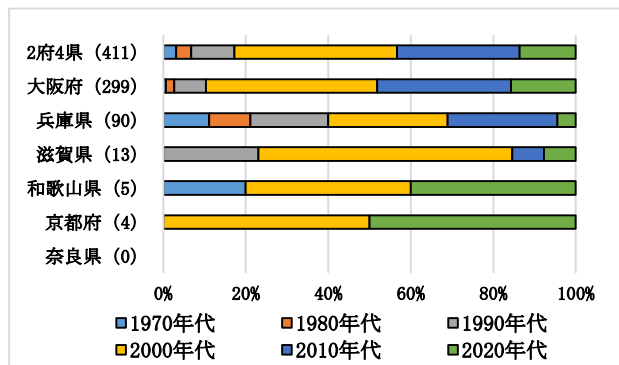
第 3 表 府県ごとのタワーマンション立地状況

府県		棟数	%
大阪府	大阪市	233	56.7%
	大阪市以外	66	16.1%
兵庫県	神戸市	55	13.4%
	神戸市以外	35	8.5%
滋賀県		13	3.2%
和歌山県		5	1.2%
京都府		4	1.0%
奈良県		0	0.0%
合計		411	—

出典：本稿のデータベースに基づき作成

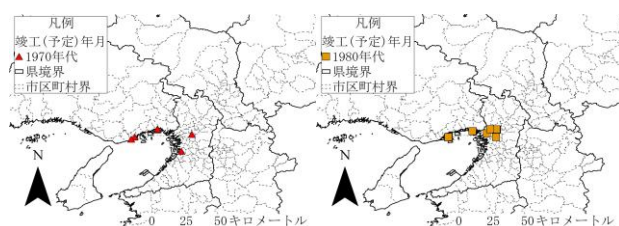
2. 時空間的特徴

竣工年別でみると、2000年代に竣工したタワーマンションが2府4県全体で最も多く39.4%である（第2図）。大阪府も41.5%と同様の傾向を示す中で、兵庫県ではその割合は28.9%と低い。これを空間的にみると、1970年代から1990年代までは大阪市や神戸市といった核都市ではなく、散発的に圏域全体に広がっている（第3図～第5図）。2000年代以降はむしろ阪神間ないし、大阪府に集積している。



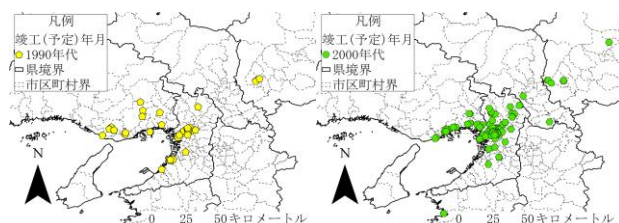
第2図 タワーマンションの竣工年

出典：本稿のデータベースに基づき作成



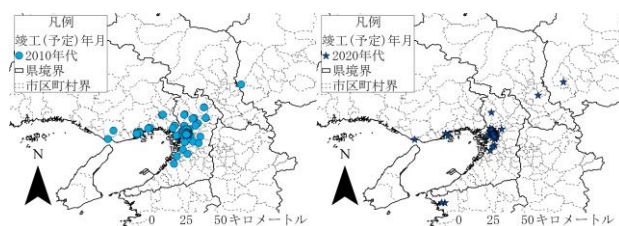
第3図 1970年代・1980年代の新規立地

出典：本稿のデータベースに基づき作成



第4図 1990年代・2000年代の新規立地

出典：本稿のデータベースに基づき作成

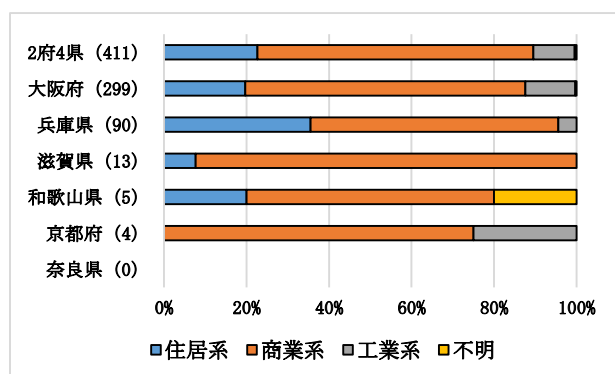


第5図 2010年代・2020年代の新規立地

出典：本稿のデータベースに基づき作成

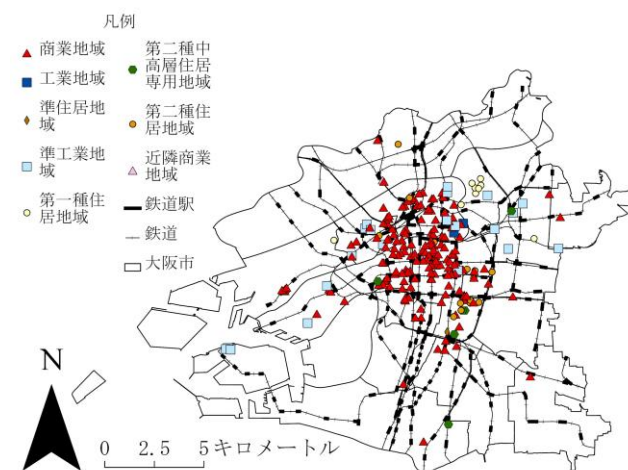
3. 土地利用規制

用途地域別では、商業系の用途地域が2府4県で66.9%と高く、住居系も22.6%存在する（第6図）。他方で工業系は10.0%と少ない。より詳細には商業系の用途地域の中でも駅周辺に指定されることが多い商業地域の割合が高く、全体の61.6%となる。例えば、タワーマンションが関西圏で最も集積している大阪市では71.2%が商業地域に立地している（第7図）。兵庫県では、住居系の用途地域にも35.6%と他の府県よりも高い割合を示している。



第6図 タワーマンションの用途地域

出典：本稿のデータベースに基づき作成



第7図 大阪市のタワーマンションの用途地域

出典：本稿のデータベースに基づき作成

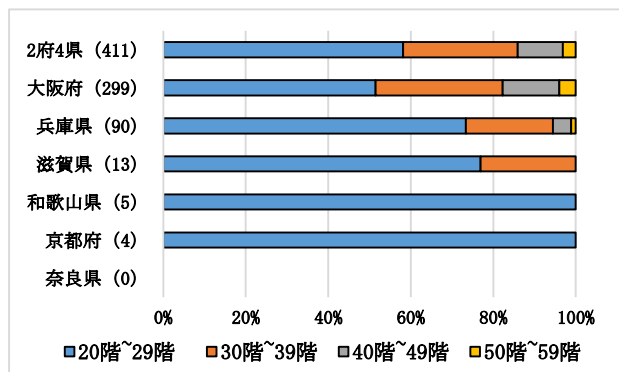
3) 不動産商品としての特徴

1. 階数、住宅戸数

タワーマンションの形態的特徴である高さについては、2府4県で20階～29階が58.2%と最も多い（第8図）。次いで、30階～39階が27.7%、40階～49階が10.9%、50階～59階が3.2%である。高層になればなるほど大阪府内のタワーマンションが多

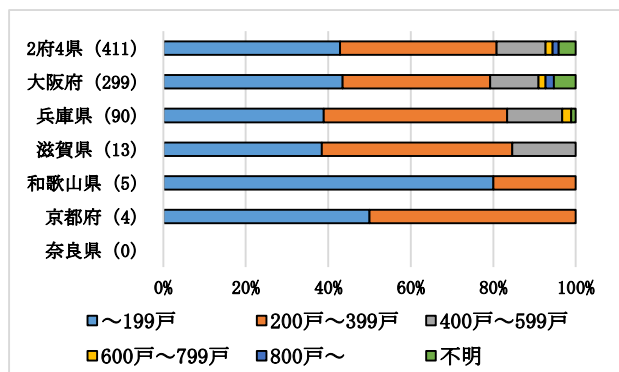
活利便性向上に関わる言葉が多かった（第11図）。

もう一つの形態的特徴といえる1棟の総供給戸数では、2府4県で199戸までが42.8%と最も多い(第9図)。次いで、200戸～399戸が38.0%、400戸～599戸が11.9%と続く。兵庫県は全体的動向と概ね類似するが200戸～399戸が44.4%と199戸までより多いことが特徴といえる。



第8図 タワーマンションの階数

出典：本稿のデータベースに基づき作成



第9図 タワーマンションの供給戸数

出典：本稿のデータベースに基づき作成

2. 物件名、住宅設備

タワーマンションのイメージを反映する物件名を AI テキストマイニング by ユーザーローカルにより 分析した (N=411)。物件名では、「タワー」が 57 回の出現回数で最も多く、次いで「棟 (51 回)」、「大阪 (32 回)」、「ガーデン (24 回)」、「リバー (22 回)」など、建物の形態や立地環境を示した (第 10 図)。

また、住宅の設備では、「付」が 393 回と最も多く、「システム (234 回)」、「防犯 (180 回)」、「ロック (177 回)」、「サービス (176 回)」であり、防犯や生



第10図 タワーマンションの物件名

出典：本稿のデータベースをAIテキストマイニング分析

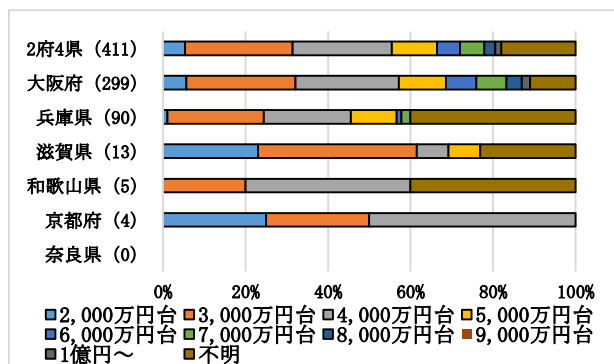


第11図 タワーマンションの住宅設備

出典：本稿のデータベースをAIテキストマイニング分析

3. 平均価格帯

販売時点での平均価格帯では、2 府 4 県で 3,000 万円台が 26.0%と最も多く、4,000 万円台も 24.1%と同様に多い（第 12 図）。平均価格が 1 億円を超える物件は 1.5%であり、これは全て大阪府内に立地し、2 億円を超えるものもある。兵庫県では、3,000 万円台が 23.3%、4,000 万円台が 21.1%と全体と同様の傾向である一方で、不明も多い。また、6,000 万円台を超えるものは大阪府が 14.8%に対して兵庫県では 3.3%しかない。



第12図 タワーマンションの平均価格帯

出典：本稿のデータベースに基づき作成

Ⅲ. 神戸市・西宮市のタワーマンションへの対応

1) 神戸市

1. タワーマンションの立地と基本的特徴

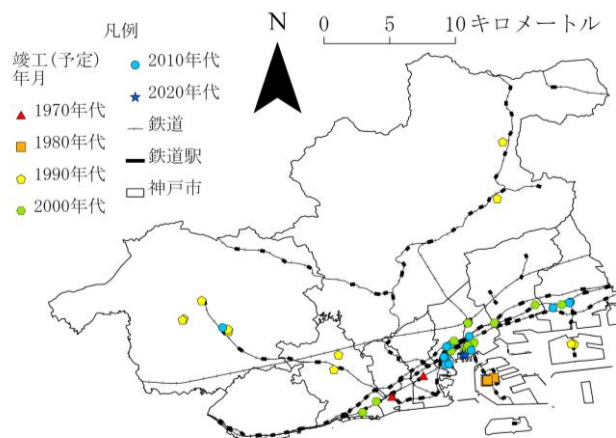
神戸市は、兵庫県内でタワーマンションが最も多く立地する自治体である（写真1）。それでもなお、大阪市と比較すれば、前述のように4分の1程度である（第13図）。また、不動産経済研究所の提供データに基づくと、2024年1月以降に竣工するタワーマンションも大阪市が23棟に対して、神戸市は2棟しかない。

いずれにしても神戸市が2025年2月に公表した『タワーマンションと地域社会との関わりのある方に関する課題と対応策（報告書）』によれば、2024年2月時点で分譲型のタワーマンション（建設中も含む）は市内に64棟ある。同報告書によれば、神戸市のタワーマンションの基本的特徴として、①全国的な動きに先駆け1990年代頃から郊外のニュータウンや地下鉄沿線を中心にタワーマンション建設が進んだこと、②2000年以降は都心回帰の流れを受け中央区を中心にタワーマンションが建設されたこと、③供給戸数は1棟あたり100～300戸未満が7割であり全国平均から見ると小規模型が多いこと、④1階～9階の314万円と比較すると40階以上の居住者の年間平均所得は837万円と2.5倍以上高いこと、⑤1階～9階の住民登録のない住戸は14.0%に対して40階以上では33.7%と2倍以上多いこと、⑥40階以上では所有者が居住していない割合が58%に達し、そのうち市外居住者が4割近いこと、があげられている。



写真1 神戸市のタワーマンション景観

出典：学生撮影（2025年2月）



第13図 神戸市のタワーマンションの竣工年

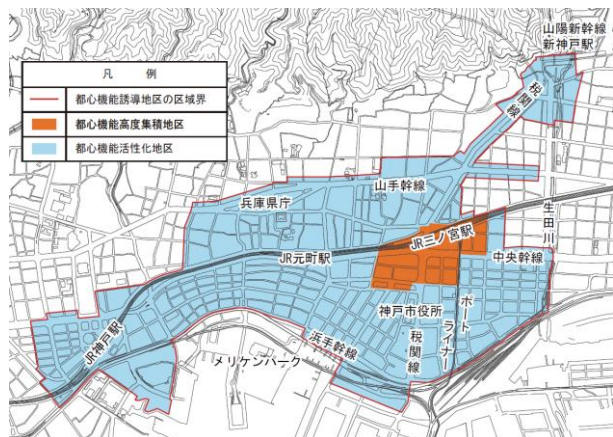
出典：本稿のデータベースに基づき作成

2. タワーマンションへの考え方と対応策

神戸市では市長自ら、積極的にタワーマンションを直面する都市問題としてとらえ、メディアでの発言も目立つ⁵⁾。注目すべきことは、規制に対する過激な表現ではなく、明確な都市像を市長自ら有していることである。例えば、人口減少を所与の条件にしつつ神戸市としての多様性と持続可能性を担保するという趣旨で避けるべき都市像を、「私の頭の中のディストピアは、高層タワーマンションがばんばん建ち、大半の人が大阪に通勤する。周りの商店街は衰退し、空き家が街中にどんどん増えていく。ニュータウンは駅前も寂れ、商店街はシャッター化し、オールドタウンが増えて街のスポンジ化が進んでいく。そんなディストピアには絶対にしません。」⁶⁾と言及している。

具体的な規制誘導策は、面的な立地規制では2019年3月に都市計画法に基づく特別用途地区⁷⁾を「都心機能誘導地区」として都市計画決定した（第14図）。これにより、2020年7月からJR三ノ宮駅周辺の「都心機能高度集積地区」では住宅等⁸⁾の建築自体を原則禁止とした。加えて、同地区を除くJR神戸駅から山陽新幹線の新神戸駅に至る「都心の商業地域」の「都心機能活性化地区」では、敷地面積が1,000㎡以上の場合に住宅等の用途に供する容積率の上限を400%に制限した。また、神戸市では、タワーマンションを含む大規模集合住宅の都心部での面的規制と同時にマンション管理の厳格化や、商業業務機能を

第一に適切な都心全体の用途混合に資する立地促進を行っている（第4表）。この文脈の中で、現時点では前述の報告書の中での有識者会議としての提案でしかないが、タワーマンションの非居住住戸への対応策として、所有者への課税も検討されている。



第14図 都心機能誘導地区の指定範囲

出典：神戸市 HP「特別用途地区「都心機能誘導地区」」

第4表 多面的対応策の検討状況

	規制	補助金	税制	その他
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）
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
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	
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	都市計画の規制を補完する政策税制の検討	
終末期への対応				解体コスト負担のあり方の議論

出典：神戸市（2025，33）

3. 担当部局の現状認識

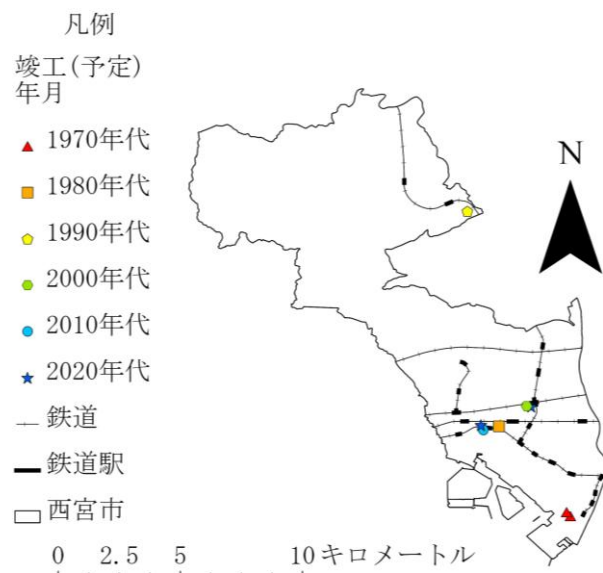
ヒアリング調査では、①市全体の俯瞰的計画（例：都市計画マスタープラン）の中でタワーマンションの立地を厳密にコントロールしているわけではないが都心のあり方として商業業務機能と居住機能のバランスは以前から問題視していたこと、②特別用途地区（都心機能誘導地区）の指定は政治的メッセー

ジを反映していること、③都心機能誘導地区の影響は中長期的視点が必要であるため現時点では不明であるが都心での投資や開発行為が停滞するといった悪影響はみられていないこと、④都心部での大規模な集合住宅の規制を行うことは都心での商業業務機能の強化や郊外の居住地としての需要を高めることにつながっていること、⑤都心において望ましい土地利用を推進するためには都市計画による規制誘導だけでは限界があり他分野とのパッケージ的アプローチが必要になること、が明らかになった。

2) 西宮市

1. タワーマンションの立地と基本的特徴

本稿のデータベースに基づく西宮市には8棟のタワーマンションが存在する（第15図）。立地は、市内の拠点駅周辺が多いが、絶対数が少ないため大阪市や神戸市とは異なり集積状態とはいえない。そのため、西宮市としてタワーマンションに特化した統計資料はなく、居住者属性等の詳細は不明である。もっとも、JR西宮駅及び阪神西宮駅前の開発に合わせて、それぞれ35階、40階程度のタワーマンションの建設計画もある。



第15図 西宮市のタワーマンションの竣工年

出典：本稿のデータベースに基づき作成

2. タワーマンションへの考え方と対応策

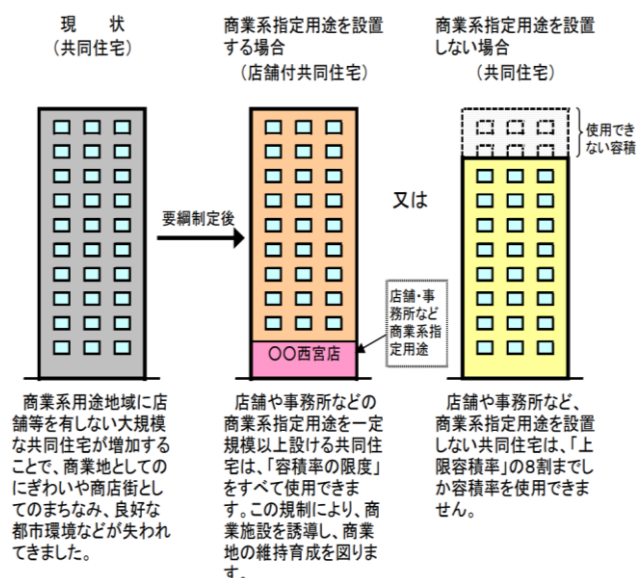
筆者らの調査では、西宮市でタワーマンションに焦点をあてた具体的な計画や規制誘導策はみあたら

ない。市議会議事録をみると「タワーマンション」の言葉は幾度か確認されるが、個別事例的であり、各種計画文書（例：都市計画マスタープラン、立地適正化計画）での言及はない。また、神戸市長のような市長の明確な意思表示も確認できない。他方で、間接的に立地に影響を及ぼしうる仕組みは存在する。

第一に、高さ 60m 以上のタワーマンションの立地可能エリアは都市計画によりそもそも限定化されている。西宮市では高度地区⁹⁾による建築物の高さの最高限度があり、現実的にタワーマンションが立地できるのは、市域内の市街化区域内の全ての範囲にあるわけではない。駅周辺を典型例に商業地域内の高度利用地区¹⁰⁾、再開発等促進区¹¹⁾、あるいは総合設計制度¹²⁾を活用した建築物に概ね限定される。

第二に、タワーマンションの立地もありうる用途地域では用途地域の性格に適する土地利用の促進を事業者側に要請している。具体的には、2005 年に施行の「高容積地区での土地利用適正化に関する指導要綱」である。同要綱では、容積率が 300%以上の商業系や国道沿いの工業系の用途地域にて、店舗等のにぎわいを創出する商業系や工業系用途の設置を促し、バランスの取れた市街地形成を目指している。

（第 16 図）。



第 16 図 指導要綱のイメージ（商業系）

出典：西宮市（2024，3）

これ以外にも、マンション管理の適正化の推進なども行っているが、いずれもタワーマンション対策

を主目的にしているわけではない。つまり、既存の枠組みにタワーマンションもあてはめている。

3. 担当部局の現状認識

ヒアリング調査では、①西宮市では立地数も少なく既存の規制誘導の仕組みで対応ができており、タワーマンションに特化した対応は現状では不要と認識していること、②かつてはタワーマンションを含む大規模マンションにより小学校施設の不足が懸念されたため教育環境保全を目的とした指導要綱が策定されたが、需給バランスの変化により 2026 年 10 月で廃止されること、③市全体としては高経年マンションの管理不全をいかに防ぐか、高度地区の設定下でいかに建て替えを行っていくかが懸案事項といえること、が明らかになった。

IV. まとめ・今後の研究課題

1) 各章のまとめ

本稿では、タワーマンションの立地適正化に向けた準備的調査として、兵庫県を事例にタワーマンションの立地傾向と自治体の規制誘導手段の実態把握を行うことを調査の目的とした。

第二章では、兵庫県のタワーマンションのマクロ的状況を明らかにした。調査結果として、①県内では神戸市及び阪神間に立地がみられ、局所的な開発需要はあったとしても全体では開発のピークは過ぎていると考えられること、②大阪府（市）と比べると県内のタワーマンションは比較的小規模で階数や価格帯も低く、様々な用途地域に建設された傾向がみられること、が明らかになった。

第三章では、神戸市と西宮市のタワーマンションに対する自治体の規制誘導の仕組みを明らかにした。調査結果として、①神戸市では積極的にタワーマンションに対して立地規制も含めた取り組みがみられ、かつ近未来の管理問題を想定した多面的対策が政治的リーダーシップの下で検討されていること、②西宮市では直接的なタワーマンションに対する規制誘導策はないものの既存の都市計画や指導要綱の中で、立地可能エリアが限定化され、かつ高容積地区での用途混合がはかられていること、が明らかになった。

2) 考察：タワーマンションの立地適正化の検討に向けた論点整理

以上の本稿の調査から今後のタワーマンションの立地適正化の検討に向けた論点を整理したい。

第一に、タワーマンションと言っても、多種多様であり、同じ関西圏、兵庫県でも状況が相当異なることである（写真2）。タワーマンションの歴史はマンションの中でも比較的浅いことは事実だが、本稿の調査では兵庫県に言及しても県内で最も古いものは、1973年に竣工したJR兵庫駅前の地上20階、総戸数370戸の賃貸型マンションである。1970年代後半には芦屋市の埋め立て地にて最新技術を駆使したタワーマンション群が建設され、1990年代末にはJR尼崎駅北口の市街地再開発事業の中でタワーマンションが建設された。加えて、前述のように2000年代以降は神戸市中央区に一定の集積がみられ、近未来にはJR垂水駅やJR西明石駅周辺でも建設が見込まれる。すなわち、時代と共にタワーマンションの意味合いが異なり、この文脈を読み解くことが適切な規制誘導の前提になるといえる。



写真2 県内のタワーマンション景観

出典：学生撮影（2025年2月）

第二に、現行の自治体による規制誘導は、点と面、客観的判断基準の議論が必ずしも明確でないことである。本稿で事例とした神戸市と西宮市の対応が異なることは、タワーマンションの数がそもそも違うことは大きな影響を与えていると考えられる。特に、

神戸市は横浜市と並んで全国的に先進的、かつ具体的なタワーマンションの立地規制であると解釈できる。もっとも、神戸市の取り組みは、どちらかというところでは排除の論理が強く、都市として俯瞰的に見た場合、上位計画とのつながりや、どの程度の集積や規模が何に対してデメリットになるのかは明示的であるとはいいがたい。タワーマンションであっても管理組合やコミュニティが良好であれば懸念とされる管理不全リスクが顕在化しないことも想定される。換言すれば、タワーマンションが悪ではなく、その在り方が問題であるはずであろう。また、計画論的にみれば、兵庫県は人口減少や需要縮小が全県的に課題とされており、タワーマンションやこれに類似する大規模マンションは、無造作に各地に建設されるのではなく広域的視点を含む法定・非法定の都市計画の中で扱われることも考えられる¹³⁾。

第三に、神戸市や西宮市の取り組みは、企業や所有者の社会的責任をあらためて浮かび上がらせていることである。タワーマンションの建設は実需要に加えて、金融商品と類似した投資目的や、市街地再開発事業自体のスキームにも影響を受けていると考えられる。端的に言えば、タワーマンションが建設されるとしても、デベロッパーの売り逃げは少なくとも両市では許容されないことを含意している。これは、SDGsやCSR、あるいはCSVといった民間企業の価値観も変容している中で、近隣との調和や新たな価値創造、管理も含めたマネジメントができる企業体のみが生き残れる時代環境とも理解できる。同時に、所有者側もタワーマンションが潜在的、構造的に有するリスクを正しく理解し、社会的責任を果たす必要性も大きくなっている。つまり、短期的利点だけではなく、不特定多数がともに暮らす場所としての都市を意識した開発や購入行動が求められる。

第四に、タワーマンションを巡る諸課題と自治体による規制誘導の試みは県外、国外にもみられることである。関西圏で言えば、例えば大阪府茨木市の「超高層建築物の立地に関する基本的な方針」はタワーマンションのみを対象とはしていないが、神戸市や西宮市とはまた違った形での全市的観点での立地の規制誘導と質的判断基準を有している。また、

岐阜県岐阜市では太田（2019）が報告するように、高齢者を意識したソーシャルミックス型の駅前のタワーマンションの事例もある。さらに、諸外国では太田（2024）がドイツのベルリン市とフランクフルト市の事例紹介の中で、立地や開発規制の仕組みと、ドイツでもタワーマンションを都市の一要素としてどのように扱うべきか賛否両論がみられることを明らかにしている。これらの経験や英知を参考に、近未来の持続的で社会包摂型の都市居住が構想されることが望まれる。

3）今後の研究課題

本研究では、本格的な調査研究の第一歩として、兵庫県内のタワーマンションの立地特性と自治体での対応策を整理したにすぎない。冒頭で述べたように、客観的データを基に「(仮) タワーマンション経営適合度」を実務でも活用できる空間スケール（例：小地域単位）で明らかにし、タワーマンションの立地適正化に資するツールを開発することが本来的な研究目的からは期待される。さらに、近年の都市計画分野の議論をみれば、中野（2024）が取り組む商業地域のあり方の検討とも重なりと考えられ、今後の追加調査も必要である。

謝辞・付記

ヒアリング調査にご対応いただいた自治体の皆様、データ提供に関しては不動産経済研究所の皆様に記して感謝申し上げます。また、本稿の GIS 調査及び現地での写真撮影は、兵庫県立大学都市計画研究室所属の環境人間学部 3 年生の北梨緒乃さん、永井結季子さんの協力を得た。なお、本稿は、公益財団法人日立財団 2023 年度第 55 回倉田奨励金及び JSPS 科研費 24K07842 の国内調査結果の一部である。

注

- 1) 本稿では超高層マンション、超高層住宅などの類義語は全てタワーマンションとして扱う。主たる所有形態は分譲型であるが、注 3) のように 1990 年以前の物件では賃貸型も含まれる。
- 2) 佐野（2021, 12）による「コミュニティ系」と

は、複数人で集まることを目的する空間であり、具体的にはスカイラウンジ、ビューラウンジ、キッズルーム、ゲストルーム、パーティールーム、オーナーズラウンジ、コミュニティラウンジ、クラブ、サロンなどである。

- 3) 具体的には、SUUMO (<https://suumo.jp/>) 及び N.N. (1988) を用いた。1990 年以降のデータは全て分譲型 (N=383) であるが、1990 年以前は賃貸型も含まれることに注意が必要である。
- 4) その他にも同時期に尼崎市、芦屋市へのヒアリング調査も行ったが、両自治体ではタワーマンションに関わる規制誘導実態が確認できず、紙面の都合もあり詳細は別稿にゆだねたい。
- 5) 例えば、朝日新聞の記事検索を用いると記事名として「神戸、大阪のベッドタウンにしない」三宮でタワマン規制方針 久元市長に聞く（2018 年 6 月 28 日）、「タワマン規制、神戸の展望 市長「将来の廃虚化、懸念」」（2023 年 11 月 9 日）、「(8 がけ社会) タワマン規制する神戸「廃棄物作るに等しい」 人口争奪戦の是非《朝日新聞デジタル》」（2024 年 7 月 29 日）など、市長自らタワーマンションに対する発言をしている。
- 6) 「(8 がけ社会) ベッドタウンにはならない なぜ「タワマン規制」、久元・神戸市長に聞く／兵庫県」（朝日新聞：2024 年 8 月 20 日）。
- 7) 都市計画法第 9 条第 14 項では、特別用途地区を、「用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区」と定義している。
- 8) 具体的には、住宅・兼用住宅・共同住宅、寄宿舎又は下宿、あるいは老人ホーム、福祉ホームなどである。
- 9) 都市計画法第 9 条第 18 項では、高度地区を「用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区」とし、一般的には建築物の高さを制限する手法として用いる。
- 10) 都市計画法第 9 条第 19 項では、高度利用地区を「用途地域内の市街地における土地の合理的か

つ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区」とし、市街地再開発事業と合わせて土地の高度利用をはかる際に用いることが多い。

- 11) 再開発等促進区は、都市計画法により定められる地区計画の計画内容に適合し、一定の条件を満たす計画であれば、建築基準法第 68 条の 3 に基づき、容積率や高さ制限の緩和が可能になる。
- 12) 総合設計制度では、敷地面積が一定規模以上であり、敷地内に一般利用が可能な公開空地の確保等、市街地環境の改善に有益と認められる建築物に対して、建築基準法の容積率や高さに関する形態規制の一部を緩和することができる。
- 13) 例えば、対象分野は違うにしても兵庫県の「大規模な集客施設の立地誘導・抑制に係る広域土地利用プログラム」は一つの参考例といえる。

文献

太田尚孝 (2019) : 超高齢・人口減少下の地方拠点都市における持続可能な中心市街地の再構築 : 岐阜市の市街地再開発事業を事例に、都市とガバナンス 32, pp.86-96.

太田尚孝 (2024) : ドイツにおける近年の高層住宅開発事業に対する都市計画的対応の現状と課題 : ベルリン市とフランクフルト市の事例調査を含めた基礎的研究, 都市計画論文集 59 (3), pp.876-883.

神戸市 (2025) : 『タワーマンションと地域社会との関わりのあるあり方に関する課題と対応策 (報告書)』タワーマンションと地域社会との関わりのあるあり方に関する有識者会議

榊淳司(2019) : 『限界のタワーマンション』, 集英社.

佐野こずえ(2021) : タワーマンションの現状と将来的課題 : 大阪府と兵庫県の動向からみて, マンション学 69, pp.9-14.

曾我部哲人・牧紀男(2020) : 阪神・淡路大震災被災地域における長期的人口動態と超高層マンションによる都心回帰との関係性の分析, 都市計画論文集 55 (3), pp.1107-1112.

高井宏之(2008) : 芦屋浜シーサイドタウン高層住区の経年変化, マンション学 29, pp.35-42.

東京カンテイ(2021) : 東京カンテイ プレスリリース /2020 年タワーマンションのストック数 (都道府県)」, 2021 年 1 月 28 日.

東京カンテイ(2024) : 東京カンテイ プレスリリース /2023 年タワーマンションのストック数 (都道府県)」, 2024 年 1 月 31 日.

中野卓 (2024) : 政令指定市の商業地域における中高層集合住宅集積の形成状況, 日本建築学会計画系論文集 89 (820), pp.1065-1074.

西宮市 (2024) : 高容積地区での土地利用適正化に関する指導要綱の概要 (あらまし) , 西宮市都市計画課・開発指導課

安枝英俊・大塚一穂・大恵あかり・福井誠・山下香 (2019) : 元町商店街界隈における超高層マンション居住者の地域資源との関わりに関する研究, 兵庫県立大学環境人間学部研究報告 21, pp.73-80.

N.N. (1988) : 超高層住宅建築データ紹介, 建築と社会 69, pp.45-48.

(おおた なおたか・兵庫県立大学環境人間学部、
いそいし しゅんすけ・北方建築総合研究所、
おのづか まさみ・北方建築総合研究所、
どひ まゆか・兵庫県立大学環境人間学部 4 年生)