

# — 建替えが難しい団地の わたしの "未来設計図" — 団地の将来、 どうしたらいいの？

2026年 **8月29日(土)**

13:30~16:30 (13:00~開場・受付)

@**こうべまちづくり会館**

(〒650-0022 神戸市中央区元町通4-2-14)



## 第1部 セミナー

## 第2部 パネルディスカッション

分譲団地・マンションの建替えは、現実的には難しい場合がほとんどで、多くの団地・マンションにおいては「修繕改修で長寿命化」を目指すことが重要になります。

本セミナーでは、「建替えが難しい」とはどういう意味か、4月1日施行のマンション関係法の改正のポイント、再生方針決定までの「未来設計図(ロードマップ)」の作り方などについて、お話します。



### 建替えが難しい団地とは？

”負担少なく建替えできる団地”は、ほんの一握り！？  
原則は、自分の家を自分で建て替える＝自主建替え！



### 建替え以外の再生手法とは？

法改正で再生手法が追加されたいけれど、  
実際、現実的に使えそうな制度なの？



### 再生方針決定までの未来設計図を作ろう！

「再生方針」って何？作った方がいいの？  
その進め方ってどうすればいいの？

後援

神戸住環境整備公社

神戸市すまいの総合窓口 すまいるネット

主催

(一社)こうべ団地みらい創生機構

ホームページ <https://www.kobe-danchi.org/>



# ー 建替えが難しい団地の "未来設計図" ー わたしの団地の将来、どうしたらいいの？

## プログラム

### 第1部 セミナー

#### ① 建替えが難しい団地とは？

”負担少なく建替えできる団地”は、ほんの一握り！  
原則は、自分の家を自分で建て替える＝自主建替え！

**要旨** 分譲団地の建替えは、自主建替えが原則です。しかし自主建替えは費用負担や合意形成の難易度が高く、事業として建替えに協力するデベロッパーを探そうにも、事業性の高い物件は限られています。そのため、多くの団地では「建替えは難しい」というのが実情です。

#### ② 建替え以外の再生手法とは？

法改正で再生手法が追加されたいけれど、  
実際、現実的に使えるような制度なの？

**要旨** 4月1日施行のマンション関係法の改正により、再生手法・選択肢が増え、決議要件等の緩和がされ、団地・マンションの再生のための法整備・円滑化が図られました。しかし、条件付きや限定的、実務上課題があるものも多く、「基本は長寿命化」の前提は変わりません。

#### ③ まずは再生方針決定までの未来設計図を作ろう。

「再生方針」って何？作った方がいいの？  
その進め方ってどうすればいいの？

**要旨** 区分所有者皆が合意できる再生方針を決めるためには、団地再生の「未来設計図(ロードマップ)」を描き、修繕改修、建替え等の再生手法ごとに過程と予測をわかりやすく比較することが非常に有効です。

### 第2部 パネルディスカッション

マンション関係法の改正等に関して、登壇者3名より実務者目線での実情をふまえた補足説明を行う他、参加者からの質疑にお答えします。

## 登壇者(当機構会員)

### 植村康弘

一級建築士。公営住宅の大規模修繕改修・耐震改修計画等の経験から、団地再生事業の計画立案に取り組んでいる。

### 小林靖子

弁護士、マンション管理士。マンションに係る法律問題に注力し、管理組合の方々が抱える法的トラブルを中心に助言提案等を行う。

### 畑山一志

コンサルタント。高経年団地の再生方針作成から再生決議に向けた合意形成支援、各種法律に基づく実務等を担当。

分譲団地・マンション  
にお住まいの皆さま  
ぜひ、ご参加ください！

2026年 **8月29日** (土)

**13:30~16:30** (13:00~開場・受付)

@こうべまちづくり会館(3階多目的室)

(〒650-0022 神戸市中央区元町通4-2-14)

元町駅 西口から10分

みなと元町駅 西1出口から2分

花隈駅 東口から3分

西元町駅 東口から5分



## 一般社団法人 こうべ団地みらい創生機構とは

私たちは「高経年マンション・団地が抱える問題に真摯に向き合い、管理組合や区分所有者の皆さんと共に良い方向へ導くための知識、経験、技術を持った実務者」と「それを目指す者」からなる集団です。

分譲マンション・団地の明るい「みらい」を創っていくため、行政機関とも連携・協力しながら、人材育成、相談、啓発、情報発信、研究、提言などの活動に取り組んでいます。

### 以下のようなメンバーが参加しています

- 技術士・一級建築士・再開発プランナー・土地区画整理士
- マンション管理士・弁護士・司法書士・税理士・行政書士・不動産鑑定士・土地家屋調査士
- マンション再生コーディネーター
- マンション管理会社
- マンションデベロッパー
- ゼネコン(建設業者) ...etc

参加申込は、申込フォーム(QRコード)、もしくはFAXにてお願いします。

マンション・団地名、管理組合名等

お名前

お住まいの都道府県

ご連絡先(Fax)

申込締切 **8月10日(月)** FAX 0798-37-1162

申込先 ※参加定員は50名です。(申込み多数の場合は抽選)

※抽選結果は、当選落選どちらの場合も**【8月17日(月)】**にご連絡させていただきます。

※お申込なく来場された方のご参加はお断りいたします。  
※体調がすぐれない場合、ご不安な場合は、ご出席を控えていただくようお願いいたします。

※いただいた個人情報、当フォーラムに関するご連絡以外には使用いたしません。

