

住宅団地の再生のあり方について 取りまとめ

1. 趣旨

我が国では、高度経済成長期以降に、都市近郊を中心に大規模な住宅団地が供給された。これらの中には、既に建物や設備の老朽化が進み、建替え、改修を含めた再生を図る必要に迫られているものも多くなっている。

また、人口減少社会の到来に伴い、都市近郊等の住宅団地においては、空き家の増加や住民の高齢化が進展し、団地の集約・再編と併せて、医療・福祉・子育て支援施設などの生活支援施設の整備により、地域の拠点として再生していくことが求められている。

一方で、複数棟で構成される住宅団地については、土地が共有となっており、

- ・ 一部の棟だけを建て替えることは、日影が生じたり、容積を多く消化するなどにより、他の棟との調整が困難であること
 - ・ 住宅団地全体を建て替えることについても、分譲マンションだけでなく、賃貸住宅や社宅などが混在している場合は全員合意が必要であること
- など、団地関係に伴う合意形成の困難さが課題となっている。

このような、住宅団地特有の課題に対応し、建替え、改修を含めた住宅団地の再生を促進するには、権利調整や建築規制のあり方について、事業法的な観点も含め、総合的に検討することが必要である。

本取りまとめは、こうした住宅団地特有の課題や、住宅団地の立地状況等のストックの現況を踏まえた上で、建替え、改修を含めた住宅団地の再生を促進するために、土地所有者等の権利の調整のあり方や、関連する建築規制のあり方について、事業法的な観点も含めて検討し、住宅団地の再生のあり方について、取りまとめるものである。

2. 「検討の視点」と「対象とする住宅団地」について

「住宅団地の再生」とは、住民活動や管理といったソフトによる対応策から建替えによる更新まで幅広い概念を含みうるものであるが、本検討会では、地域の拠点として必要な機能の導入の必要性や、老朽化した住宅団地の更新や改修等に際しての合意形成の困難さに焦点を当て、以下のとおり検討の視点を整理した。

また、対象とする住宅団地については、建替え、改修に伴う合意形成が課題であるという認識から、土地の共有関係が存在するいわゆる分譲住宅団地と、分譲住宅団地を含む住宅団地を対象とした。

（検討の視点）

住宅団地の再生は、建物や設備の老朽化、空き家・空き地対策、屋外空間・歩行空間の再整備、生活を支援する機能の導入など、多岐にわたる課題を含んでいる。

今回の検討会においては、有識者・実務者へのヒアリング、及び調査を通じて、団地の立地状況や直面する課題についての実態把握を行うとともに、住宅団地の規模や従前の権利関係・立地特性に応じた再生、生活支援施設などの機能の導入等を考慮した再生のあり方について検討を行う。

（主な対象とする住宅団地）

一体的に利用される土地及び当該土地に存する数棟の居住の用に供する建物であって、当該土地の一部又は全部を共有するもの。

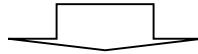
3. 検討の経緯

本検討会においては、以下の通りの流れで検討を行った。

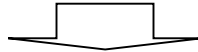
○ 住宅団地再生に係る現状・現行制度の整理 (第1回)



○ 関係者のヒアリングによる実態把握 (オピニオンペーパー、プレゼンテーション)
(第2回 第3回 第4回)



○ ヒアリング等を受けた課題等の整理 (第5回)



○ 施策検討の基本的方向性の整理 (第6回)



○ 全国における住宅団地立地状況の推計及び東京都における実態調査結果の報告
(第7回)



○ 住宅団地再生のあり方についての取りまとめ (第8回)

4. 我が国における住宅団地の現況（調査結果）

住宅団地の再生に向けて、我が国における住宅団地の現況について把握する必要があることから、全国のストック状況について推計を行った。また、併せて東京都内における昭和58年以前に建設された住宅団地全てについて、土地・建物の権利状況を確認することにより、その立地特性について把握した。

（1）全国の住宅団地¹に関する状況

全国の住宅団地数は、約5,000団地（国土交通省推計。以下同じ。）であり、戸数ベースでは約200万戸存在している。これは、全国の総マンションストック数の1/3を占めており、住宅団地が、我が国における住まいの一形態として一般的なものとなっていることがうかがえる。また、住宅団地の78%（約3,900団地、約150万戸）は三大都市圏内に立地している。

建設年度を見てみると、いわゆる旧耐震基準²によって建設されたもの（築35年以上経過）が約1,600団地（約50万戸）と約1/3を占めており、そのうち築45年を経過したものについては、291団地（全体の約6%）である。

しかしながら、築45年を超える住宅団地は、10年後には約5倍（約1,500団地）、20年後には約10倍（3,000団地弱）に達することが想定されており、今後急速に高経年の住宅団地が増加していくことが見込まれている。

こうした中、住宅団地の建替え実績については、累計で114団地（約12,700戸。平成27年4月時点）に留まっているところである。

また、供給主体を見てみると、民間供給によるものが約3,500団地（約160万戸）と、全体の2/3を占めており、公的主体（UR都市機構³及び住宅供給公社）によるものは1/3であった。

（2）昭和58年以前建設の東京都内における住宅団地の立地状況

昭和58年以前に建設された東京都内における住宅団地（以下「東京都内団地」とい

¹ 本調査では、住宅団地の定義を、①同一敷地内に計画的に建てられている2棟以上の共同住宅群で、②分譲敷地を含むおおむね50戸以上のものうち、③当該敷地が区分所有者等により共有されていると推定されるものとして調査を実施した。

² 旧耐震基準：昭和56年5月31日までに建築確認を受けた建築物に適用。

³ 前身である日本住宅公団等を含む。

う。)は 285 団地存在している。これらのうち、分譲棟（区分所有建物及び付属建物）の所有者のみで敷地全体を共有しているタイプが 273 団地と多数を占める。分譲棟と賃貸棟の所有者で敷地全体を共有しているタイプが 2 団地、敷地の共有形態が借地権となっているもの（準共有）が 2 団地、その他の複雑な権利形態を有しているものが 5 団地、不明が 3 団地であった。

なお、調査に当たっては、まず外観上住宅団地に見えるもの（同一所在地内に複数棟の住棟が存するもの）を抽出し、その上で土地・建物の権利関係を確認することにより住宅団地を特定した。外観上住宅団地に見えるものについては 506 箇所確認されたが、上記の 285 団地以外の 221 箇所については、①見かけ上住棟が連たんしているが、一棟一敷地となっているもの、②各棟が連結しており、登記上一体の建物に該当するもの、のいずれかであり、いずれも複数棟が土地の共有関係を持つという住宅団地の定義に当てはまらないものであった。

285 団地中、都心より 20 km圏内に立地するものが 147 団地（52%）を占めており、都市近郊部のみならず、23 区内等比較的都心に近いエリアにも住宅団地が多数存在していることが分かる。

住宅団地の規模については、300 戸以下の住宅団地が約 8 割、5 棟以下の団地が約 7 割と比較的規模の小さい団地が多数を占めており、敷地面積で見ると、0.5ha～2ha の規模の団地がコアゾーンとなっており、全体の約 4 割を占める。

また、供給主体別では、公的主体によるものが約 4 割、民間主体によるものが約 6 割となっており、全国の状況と比べて公的主体が供給した割合が高い。

団地の所在地における都市計画・建築規制の状況をみると、まず、用途地域については、第一種中高層住居専用地域が 5 割弱、第一種低層住居専用地域が 2 割弱と、全体の約 2/3 を占めている。

次に、指定容積率は、指定容積率 200%のものが 5 割強と過半を占めており、指定建ぺい率については、7 割弱が指定建ぺい率 60%となっている。さらに、高度地区の適用については、斜線型の制限である東京都第二種高度地区が指定されているものが 6 割弱である。また、都市施設である一団地の住宅施設の指定状況は全体の 1 割であった。

5. 住宅団地の現状と再生に向けた課題

(1) ストックの老朽化と居住者の高齢化の同時進行

都市近郊を中心として高度成長期以降に大量建設され、我が国の発展を支えてきた住宅団地は、建築物や公共施設が同時期に建設され、分譲時に単一世代が一斉に大量入居するといった計画的な開発に特有の性質を有している。このため、開発後の年数の経過によって、建築物や公共施設の一斉老朽化や地区内居住者の急速な高齢化率の高まりが同時に進行するなど、一般の既成市街地では見られない急激な地域社会構造の変化が生じており、こうした住宅団地の再生が喫緊の課題となっている。

(2) 住宅団地の老朽化が周辺地域全体の活力低下へ波及するなどまちづくりの面からも課題が表面化

これらの住宅団地においては、これまで商業等の生活支援機能を有する地域拠点として機能してきたケースも多く、団地内建築物・公共施設の一斉老朽化・社会的陳腐化が、周辺を含む地域全体の活力低下、居住環境の悪化につながるという特有の課題が見られる。

また、都市近郊・都市郊外に立地する住宅団地の周辺地域では、広場、歩行者用通路、子供の遊び場等の公益的な空地や豊かな緑地空間などといった地域全体の居住環境性能を高める施設が、本来団地住民の私的共有空間である住宅団地の敷地に依存している場合も多い。

このように、住宅団地は拠点として、また、その規模性から生じる良質な居住環境性能向上のための資産の提供を行う半公益的空間として機能してきたことから、住宅団地を再生していくことは、地域全体の活力や居住環境の向上につながるものである。

しかしながら、これまで、住宅団地の建替えについては、通常、建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）第70条の一括建替え決議に基づく任意事業や、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「マンション建替法」という。）に基づく事業推進によることが想定されており、まちづくりの観点を踏まえた公的な位置づけが困難であった。また、まちづくりの観点を踏まえた公的位置付けを行う場合、都市計画に基づき建物の更新を可能とする具体的な事業手法である市街地再開発事業については、住宅団地へ適用していくに当たっての課題が指摘されており、活用していくことが難しい状況である。

現行の市街地再開発事業を住宅団地に適用していく場合の課題としては、法的要件として、土地が一筆共有である場合に、共有者全員が一人の組合員とみなされてしまうため（都市再開発法第 20 条）、民法の全員合意の原則が働いてしまい、市街地再開発事業で可能とされている 2 / 3 以上の合意で進めることができないことや、都市再開発法の目的の一つである「都市における土地の合理的かつ健全な高度利用」について、住宅団地の再生後の姿がどのような状況であれば、当該目的に合致するといえるのかについて十分な知見が蓄積されていないことから、市街地再開発事業の実施の判断が付きにくいといった点が指摘されている。また、事業実施の観点からは、立地特性等から事業採算を確保しにくいといった指摘がなされている。

（3）区分所有法に基づく権利関係に伴う合意形成が困難

住宅団地は、当該区域内の土地の利用形態が、主として区分所有法第 65 条にいう団地、すなわち、一団地内に数棟の建物があって、その団地内の土地又は付属施設がそれらの建物の所有者の共有であるという特有の権利関係を有していることから、建替えや改修等に当たっては、区分所有法に基づいた合意形成が必要となっている。

その際、例えば、下記のような課題が指摘されている。

- ① 区分所有法第 70 条の一括建替え決議においては、区分所有者数及び議決権について全体の 4 / 5 以上、各棟 2 / 3 以上の同意が必要であること
- ② 建物部分の底地が共有ではないテラスハウスを含む場合や、複雑な権利関係を有する場合、賃貸住宅棟など区分所有建物以外の建物が存在する場合、管理規約が単棟ごととなっている場合など、区分所有法の一括建替え決議要件を満たさない団地が多く存在すること
- ③ 集会所等の付属施設の建替えや大規模な改修について、区分所有者及び議決権の 3 / 4 以上の同意が必要であること（共用部分の変更に該当。なお、区分所有者の定数は規約でその過半数まで減ずることが可能。）

こうした合意形成の困難さや適用可能な団地が限られるといった課題により、一括建替え決議や必要な改修に至らず、結果として、老朽化した住宅団地のストックの改善・建替え、地域ニーズに即した機能導入等が進まないという課題へとつながっているという指摘がある。

(4) 居住者の多様なニーズや立地特性からの必要性に対応可能な柔軟な事業手法の不在

① 居住者の多様なニーズへの対応の必要性

住宅団地の再生に当たっては、建替え、既存建物の一部存置や改修など、再生後の姿と具体的な整備手法について、居住者のニーズが分かれることも多い。特に、建替えを検討する際に、現在では、一部の棟を建替え、一部の棟を改修することを一体的に行う複合的な再生手法が存在しないため、居住者の「このまま住み続けたい」「必要最小限の改修により負担を軽くしたい」といった根強いニーズに応えることが難しいといった課題がある。

建替えと改修を一体的に行うことを可能とする複合的な再生手法は、改修を希望する居住者の生活形態や既存コミュニティに大きくかつ急激な変動を与えずに居住環境の向上を図ることを可能とするなどの利点があり、既存ストックの有効活用や事業の中で幅広いオプション選択できるようにすることで合意形成を促進させるという観点からも必要なものである。

② 立地特性からみた採算性確保のための敷地分割、敷地売却及び段階的事業実施の必要性

マンション需要の低い郊外や大規模な団地の再生においては、敷地分割を容易にすることにより施設建築物の処分性を高めることや、一部の敷地を戸建て用地として売却すること、段階的に事業を実施することなど、事業採算性確保のための柔軟な仕組みが求められている。これらについては、時機に応じた居住者ニーズに的確に対応しつつ、事業成立可能性を高めることが可能であるため、合意形成が進むという点からの必要性も高い。

(5) 建築基準法第 86 条の一団地認定の変更・廃止手続きに当たり合意形成が困難

建築基準法第 86 条の一団地認定については、一団地内に 2 以上の構えをなす建築物を建築する場合において総合的な設計がなされる場合に、複数の建築物を一の敷地とみな

して、斜線制限等の建築基準法上の各種規定を適用することを可能とする制度である。団地内の柔軟な建物配置が可能となることから、多くの住宅団地において、その開発時に開発事業者の申請に基づき活用されてきたところである。

しかしながら、一団地認定の廃止に当たっては、建築基準法上、土地所有者等の全員による申出が必要とされていることから、分譲により多くの区分所有者が存在することとなった住宅団地においては、一団地認定の区域の変更や廃止が実質的に困難となっているという課題がある。

このため、

- ① 一括建替え決議の決議要件を満たす場合であっても、一団地認定の廃止について全員による申し出ができず、建替え事業が進まなくなる場合がある
- ② 一団地認定の区域が複数の住宅団地に跨る場合、片方の住宅団地の建替え等のために一団地認定の区域を変更しようとしても、建替え等をしない住宅団地の権利者の理解を得ることが難しい

等の課題が指摘されているところであり、全員による申し出がなくとも、一定の場合に一団地認定の区域の変更・廃止を可能とすることに対するニーズが大きい。

6. 住宅団地の再生の促進のために取り組むべき事項について

住宅団地のストックの現状や住宅団地の再生に向けた課題を踏まえ、住宅団地の再生の促進のために取り組むべき事項を以下のとおり整理した。

なお、住宅団地の再生にかかる課題は広範にわたり、対象となる住宅団地の規模、立地、権利関係も多岐にわたること、また、区分所有法など関係法令と密接に関わる観点も多いことから、「当面実現すべき事項」と「今後中期的に実現していくべき事項」に分けて整理した。

(1) 当面実現すべき事項

- ① 地域の拠点として再生を図る場合における、まちづくりとしての位置づけの明確化と市街地再開発事業適用の円滑化

築45年以上を経過した住宅団地が、今後10年で約5倍増、20年後には約10倍増となるなど、高経年等により老朽化が進む住宅団地の再生は喫緊の課題であり、

特に、住宅団地の老朽化が周辺を含む地域全体の活力低下に直結しているような場合について、住宅団地の規模性を活かし、子育て支援施設や高齢者支援施設など地域にとって必要な機能を備えた拠点として再生を図っていくことが強く求められている。

このためには、地方公共団体が、まちづくりの一環として正面から住宅団地の再生を捉え、自らの意思によって都市計画決定を行い、住民による再生事業を支援することのできる仕組みの整備が必要である。具体的には、まちづくりの観点から都市計画事業として建物の更新や都市機能の導入を行う市街地再開発事業について、以下の改正及び明確化を行うことにより、住宅団地への適用の円滑化を図ることが必要である。

現行の市街地開発事業を住宅団地に適用する場合の隘路となっている、土地の共有者を一人の組合員とみなす規定について、土地の共有者のみで市街地再開発事業を組合施行する場合に、各共有者をそれぞれ一人の組合員として扱い、2／3合意での事業推進を可能とする仕組みを整備すべきである。

また、市街地再開発事業を住宅団地に適用する場合に、子育て支援施設や高齢者支援施設など地域にとって必要な都市機能を備えた拠点として再生を図ることができるよう、導入すべき都市機能に対し立地誘導を行う特定用途誘導地区⁴について施行地区要件に追加することを検討すべきである。

このほか、住宅団地の再生に市街地再開発事業を活用する場合について、例えば、現状の利用容積率よりも再開発後の利用容積率が向上する場合においては、土地の高度利用が図られると考えられることなど、これまで知見が不十分であった点については、知見や事例の収集提供、相談体制の整備等円滑な活用に向けた取組みを行うべきである。

② 既存ストックの活用など立地特性に応じた柔軟な事業実施を可能とするための仕組みの整備

住宅団地の再生に当たっては、団地の一括建替えのみならず、一部の既存棟の存置や改修、リモデリングを行う複合的な再生が望まれる場合も多い。

⁴ 容積率の最低限度及び建築物の建築面積の最低限度等高度利用地区と同様の事項が定められているもの。

一部の棟を存置し、改修やリモデリングを行う場合は、一般に、一括建替えと較べて事業費や工期を圧縮することが可能である。このため、居住の場であり、高齢者等が多い住宅団地においてこのような複合的な再生を可能とすることによって、仮住まいの時期の短縮や引越し回数の軽減、居住の継続による生活環境の激変緩和、既存コミュニティの維持継続など、事業に伴う居住者の負担を軽減しながら、事業を推進することが可能となる。また、居住者の様々な意向に応じて、多様な整備手法の選択を可能とすることが、居住者の満足度の向上につながり、再生に向けた合意形成の促進に向け、非常に有効であると考えられる。さらに、事業採算性の確保の面からも、立地条件等から見て大幅な高度利用が見込めない住宅団地における市街地再開発事業の実施に当たり有効な選択肢の一つとなる。このため、一部の既存棟の存置等を可能とする仕組みを整備すべきである。

なお、これらの既存ストックの活用にあたっては、併せて耐震改修等の整備が必要となるケースが多いものと想定されることから、必要な改修について、国、地方公共団体が支援を行うことのできる仕組みを確保すべきである。

③ 一団地認定の職権取消しが可能であることの明確化

一団地認定については、全員の同意による取消しの申出があった場合には、特定行政庁はこれを取り消さなければならないこととされているが、認定後の事情により一団地認定を存続させることが妥当でないという状況が生じた場合については、特定行政庁は、全員の同意がなくとも、職権で取り消すことができるものと解される。

例えば、市街地再開発事業の施行等により一団地認定区域内の建築物が全て除却された場合については、認定の対象物が全て滅失しているため、一団地認定を存続させることは妥当でない状況であると考えられ、また、一団地認定後に幹線道路の整備がなされ、認定区域が分断されている場合についても、一団地認定の要件を満たさなくなっているため、一団地認定を存続させることが妥当でない状況であると考えられる。

上記のような場合について、建築基準法の条文にかかわらず、特定行政庁が一団地認定を職権で取り消すことができる旨を明確化すべきである。

また、このほか、認定後の事情により一団地認定を存続させることが妥当でない

という状況について、どのような場合が想定されるのか等について整理し、事例の収集等と併せてその周知を図るべきである。

(2) 今後中期的に実現していくべき事項

① より広範な住宅団地に適用可能となる柔軟な再生手法の実現

イ) 合意形成をより円滑に進めるための枠組みの見直し

市街地再開発事業において、土地の共有者のみで市街地再開発事業を組合施行する場合に、各共有者をそれぞれ一人の組合員として扱い、2／3合意での事業推進を可能とする仕組みを整備することにより、いわゆる一筆共有の住宅団地における取組みが促進されるものである。この場合、一括建替え決議の要件に当てはまらなかった区分所有建物以外の建物（賃貸住宅等単独所有の建物や全体共有建物）を含む団地や、管理規約が単棟ごととなっている団地にも適用可能となるなど、これまで区分所有法の適用範囲から外れていた住宅団地において活用可能となるものと考えられる。

しかしながら、例えば、建物の底地が共有でないテラスハウスを含む団地や、複雑な形態の共有関係を有する団地等においては、これまで同様に土地の共有者が一人の組合員とみなされてしまうこととなるという課題が残っている。

また、市街地再開発事業は、まちづくりの観点から地方公共団体が都市計画決定を行うものであるため、住宅団地全般にあまねく適用可能な手法であるとはいえないこと、住宅団地のみならず、老朽化マンション全体の課題でもあることを踏まえ、今後引き続き、住宅団地をはじめとする老朽化マンションにおける建替えや改修等の合意形成をより円滑に進めるための枠組みの検討が必要である。

ロ) 敷地分割や敷地売却、改修等を可能とすることについて

市街地再開発事業の活用により、施行者は事業の施行のために必要があるときは敷地を分割することができることや、施行者以外に施設建築物の建築を行うことが可能な特定建築者制度の活用により、実質的に敷地売却に近い形で事業リスクを軽減させることもできるようになることが考えられる。また、市街地再開発事業においては工区の設定が可能であることから、段階的な事業実施についても、

都市計画に基づき計画的に行うことが可能となるものである。

しかしながら、市街地再開発事業は、その事業の性質上、一定の高度利用が求められるため、住宅団地の立地特性からニーズの大きい戸建て住宅用地としての敷地売却については困難であると考えられる。

このため、事業内で保留敷地を設定し、売却可能とする新たな事業スキームについて引き続き検討する必要があるものであり、敷地分割や改修手法を取り入れた柔軟な事業手法とすること、全体の事業採算性を確保することについて留意すべきである。

② 一団地認定制度をより使いやすくするための検討

一団地認定制度については、上述の職権取消しの明確化を行うことにより、実態上の課題解決が進むものと思われる。

しかしながら、一団地認定の制限内容について、取り消した場合に違法状態が発生しないようにするためには、あらかじめ、建築規制上の他の規定を用いて別途措置することが必要な場合がある。この場合、種々の規制を重ねて指定することが必要な場合も多く、全体でどのような規制となっているのか内容が分かりにくくなる場合がある。例えば、斜線制限等について街並み誘導型地区計画を活用しつつ、接道規定について位置指定道路と基準法第43条ただし書規定を併用し、区域内の日影規制の緩和については条例による対応とするといったケースが想定されうる。

このため、違法状態を発生させないために必要な措置の整理を行うとともに、その周知を図るべきである。さらに、今後、これらの制限を一体的、包括的に措置することを可能とする手法の検討を行うことも考えられる。このため、前述の団地再生にかかる柔軟な事業制度の検討と併せて、引き続き検討を行うべきである。

これにより、一団地認定の必要な変更・廃止にかかる要件の一層の明確化が図られるものと考えられる。

(参考1) 住宅団地の再生のあり方に関する検討会 委員名簿

(敬称略)

(座長)	浅見 泰司	東京大学大学院工学系研究科教授
(委員)	犬塚 浩	弁護士
	戎 正晴	弁護士
	大西 誠	株式会社竹中工務店参与
	鎌野 邦樹	早稲田大学法学学術院法科大学院教授
	小林 秀樹	千葉大学大学院工学研究科教授
	櫻井 敬子	学習院大学教授
	宅間 文夫	明海大学不動産学部准教授
	出口 敦	東京大学大学院新領域創成科学研究科教授
	宮原 義昭	株式会社アール・アイ・エー代表取締役会長
	西周 健一郎	独立行政法人都市再生機構ウエルフェア推進事業部長
	水谷 明大	独立行政法人建築研究所住宅・都市研究グループ長
	中辻 雄一郎	法務省民事局参事官
	山崎 弘人	東京都都市整備局民間住宅施策推進担当部長
	山下 久佳	大阪府住宅まちづくり部技監
	加藤 高明	横浜市建築局建築指導部長
(オブザーバー)	宇野 善昌	都市局都市計画課長
(オブザーバー)	英 直彦	都市局市街地整備課長
(オブザーバー)	長谷川 洋	国土技術政策総合研究所住宅研究部住宅性能研究官

(参考2) 住宅団地の再生のあり方に関する検討会 開催状況

	主な議題
第1回 H26. 7. 22	<ul style="list-style-type: none"> ・ 検討会設立趣旨について ・ 住宅団地にかかる現状及び関係する現行制度について
第2回 H26. 9. 10	<ul style="list-style-type: none"> ・ 団地型マンション再生の課題について（大西委員） ・ 住宅団地再生への市街地再開発事業応用の可能性と課題について（宮原委員） ・ 町田山崎団地の建て替えについて（(株)都市研究所 西木氏）
第3回 H26. 10. 8	<ul style="list-style-type: none"> ・ 有識者ヒアリング
第4回 H26. 11. 19	<ul style="list-style-type: none"> ・ 団地型マンションの再生を推進するための提言について（小林委員） ・ 東京における住宅団地の状況と再生に向けた取組について（山崎委員） ・ 団地再生の現状の課題について（(株)アークブレイン田村氏） ・ なぎさニュータウンからの報告について（なぎさニュータウン管理組合宮田氏）
第5回 H26. 12. 17	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅団地再生に係る課題について
第6回 H27. 3. 18	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施策検討の基本的方向性（案）について
第7回 H27. 11. 18	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅団地の実態調査について
第8回 H28. 1. 28	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅団地の再生のあり方について取りまとめ（予定）