

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

東京都都市整備局
民間住宅施策推進担当部長 山崎弘人

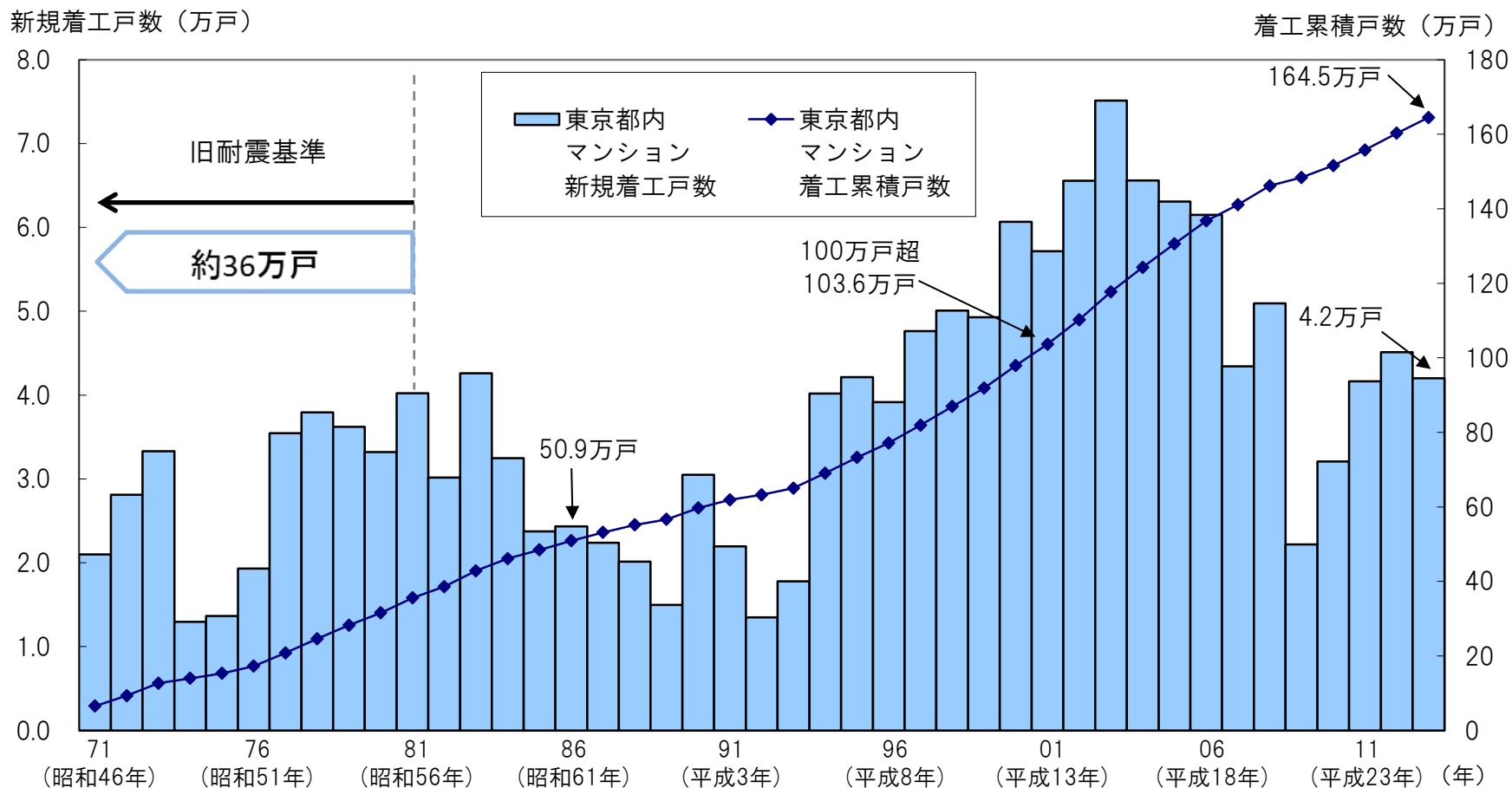
目 次

- 1 マンションストックの状況 1
- 2 マンション再生・住宅団地再生の状況 8
- 3 住宅団地再生に向けた都のこれまでの取組 15
- 4 住宅団地再生に向けた今後の取組の方向 18

1 マンションストックの状況

マンション着工戸数及び累積戸数の推移

- ・ 都内の分譲マンションのストック数（着工累積戸数）は約165万戸となっている。
- ・ 2009(平成21)年には新規着工戸数が約2万戸まで落ち込んだが、近年は年約4万戸程度で推移している。



(備考) 1970(昭和45)年以前のストック集計は「平成10年住宅・土地統計調査」による。
以降は、「住宅着工統計」による着工戸数を加算

(資料) 住宅・土地統計調査/総務省、住宅着工統計/東京都都市整備局

建築時期別マンション戸数

- ・ 1981(昭和56)年以前の旧耐震基準で建築されたマンションは約36万戸で、全体の約22%となっている。
- ・ 1971(昭和46)年以前の旧々耐震基準で建築されたマンションは約7万戸で、旧耐震基準のマンションの約19%、全体の約4%となっている。

【建築時期別のマンション戸数（2013(平成25)年末）】



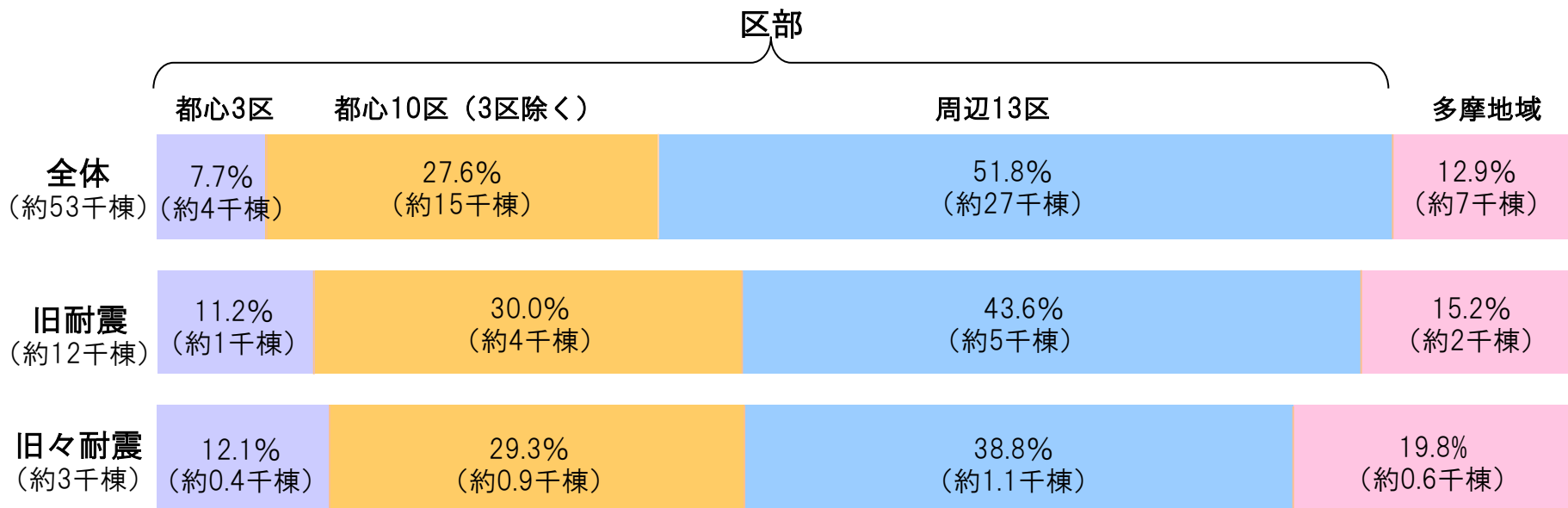
◆耐震基準の改正◆

- * **旧々耐震基準**…1971(昭和46)年改正以前の基準。1968(昭和43)年、十勝沖地震で多くの被害が発生したことを踏まえ、1971(昭和46)年改正により鉄筋コンクリート造の柱帯筋の基準を強化。
- * **旧耐震基準**……1981(昭和56)年改正以前の基準。中地震(震度5程度)に耐えうる設計基準となっているが、大地震(震度6強～7程度)へは未対応。
- * **新耐震基準**……1981(昭和56)年改正による基準。中地震に対して損傷しないことに加えて、大地震に対して倒壊しないことの確認を追加。

地域別マンション棟数

- ・都の実態調査によれば、都内マンションの棟数は全体で約5.3万棟であり、そのうち9割近くが区部に立地している。
- ・旧耐震基準及び旧々耐震基準についてみると、都心部及び多摩地域の占める割合が高くなっている。

【マンション棟数の地域別構成割合】



都心3区：千代田区、中央区、港区

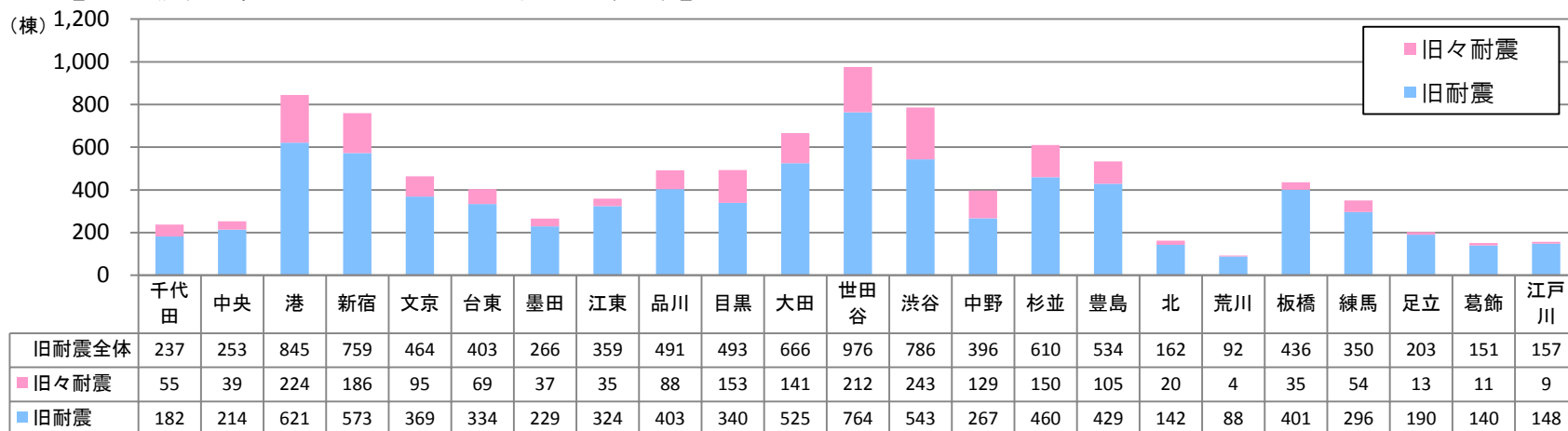
都心10区：千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、渋谷区、豊島区

(資料) マンション実態調査結果 (H25.3公表) / 東京都都市整備局

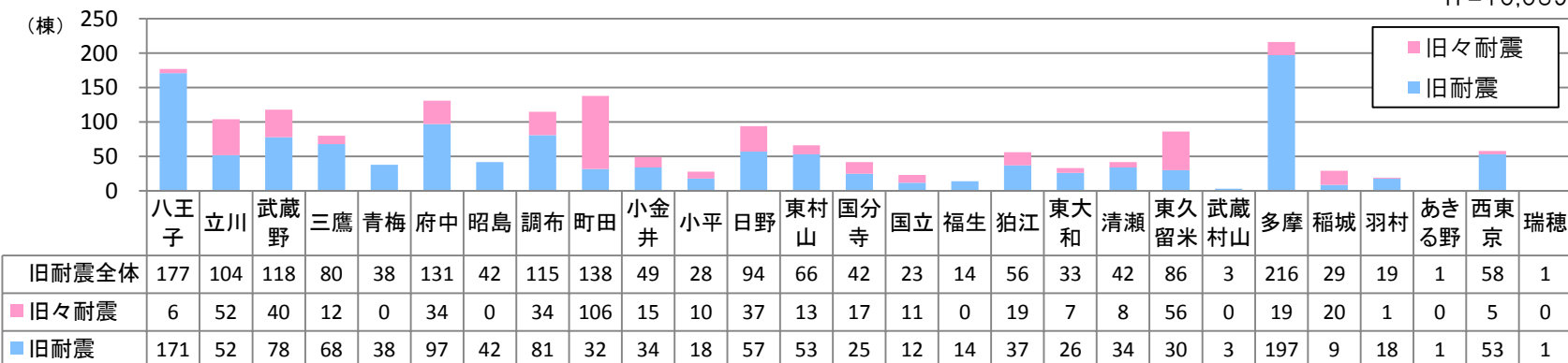
旧耐震基準マンションの分布（区市町別）

- ・旧耐震基準のマンションを区市町別にみると、区部では、城西・城南地区に多く立地している。
- ・市町部では、多摩ニュータウンなどの大規模な団地を抱える多摩市や、八王子市、町田市が多くなっており、さらに旧々耐震基準に限ってみれば、町田市、東久留米市において特に高い比率となっている。

【旧耐震基準マンションの区市町別分布】



n=10,089



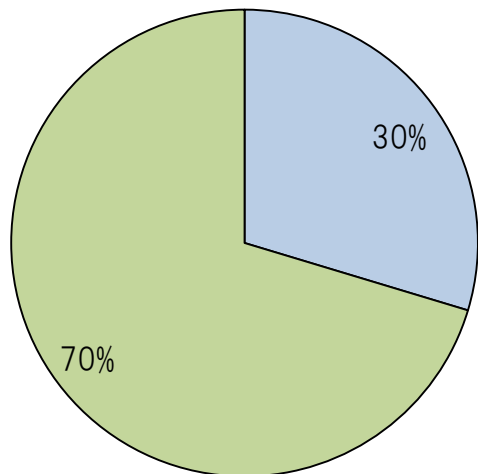
n=1,803

(資料) マンション実態調査結果 (H25.3公表) / 東京都都市整備局

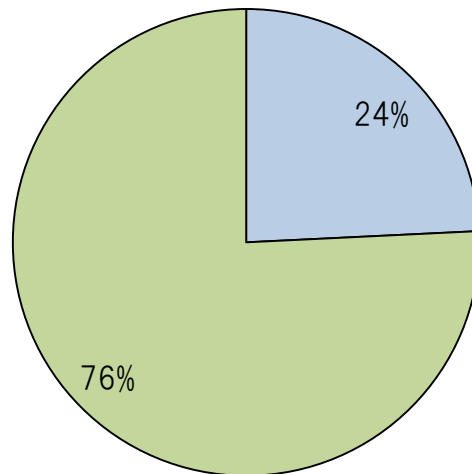
旧耐震基準の団地型マンションの状況

- ・旧耐震基準で建てられた団地型マンション(旧公団・公社分譲)は、約120団地(約1,300棟、約35,000戸)あり、団地数の約70%、戸数の約76%、棟数の約84%が多摩地域に立地している。
- ・大規模な団地型マンションは、区部周辺部や多摩地域に多く立地している。

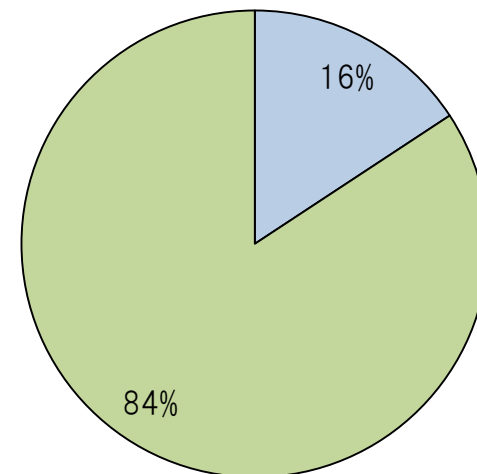
〈 団地数割合 〉



〈 戸数割合 〉



〈 棟数割合 〉

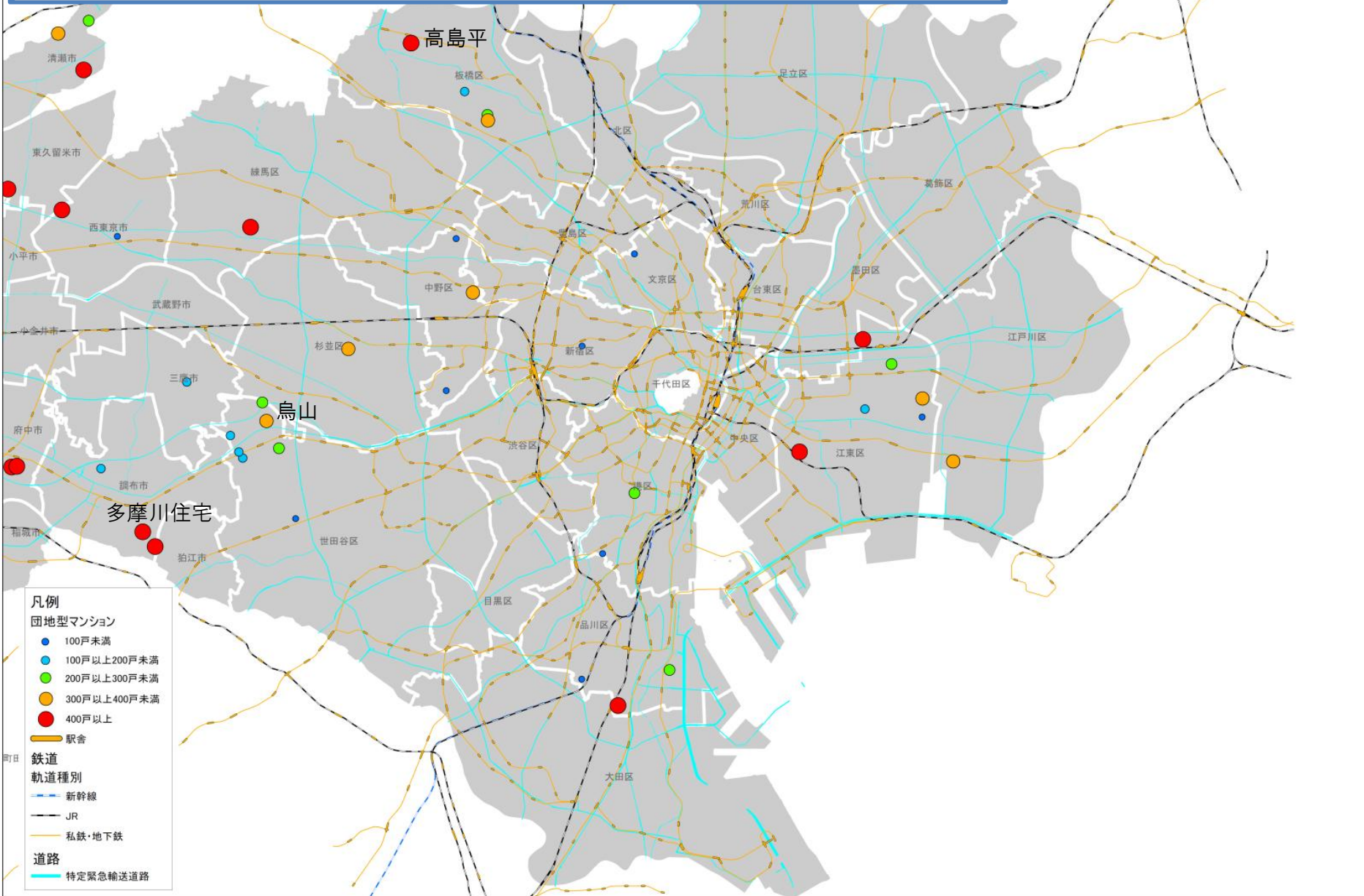


□ 区部

■ 多摩地域

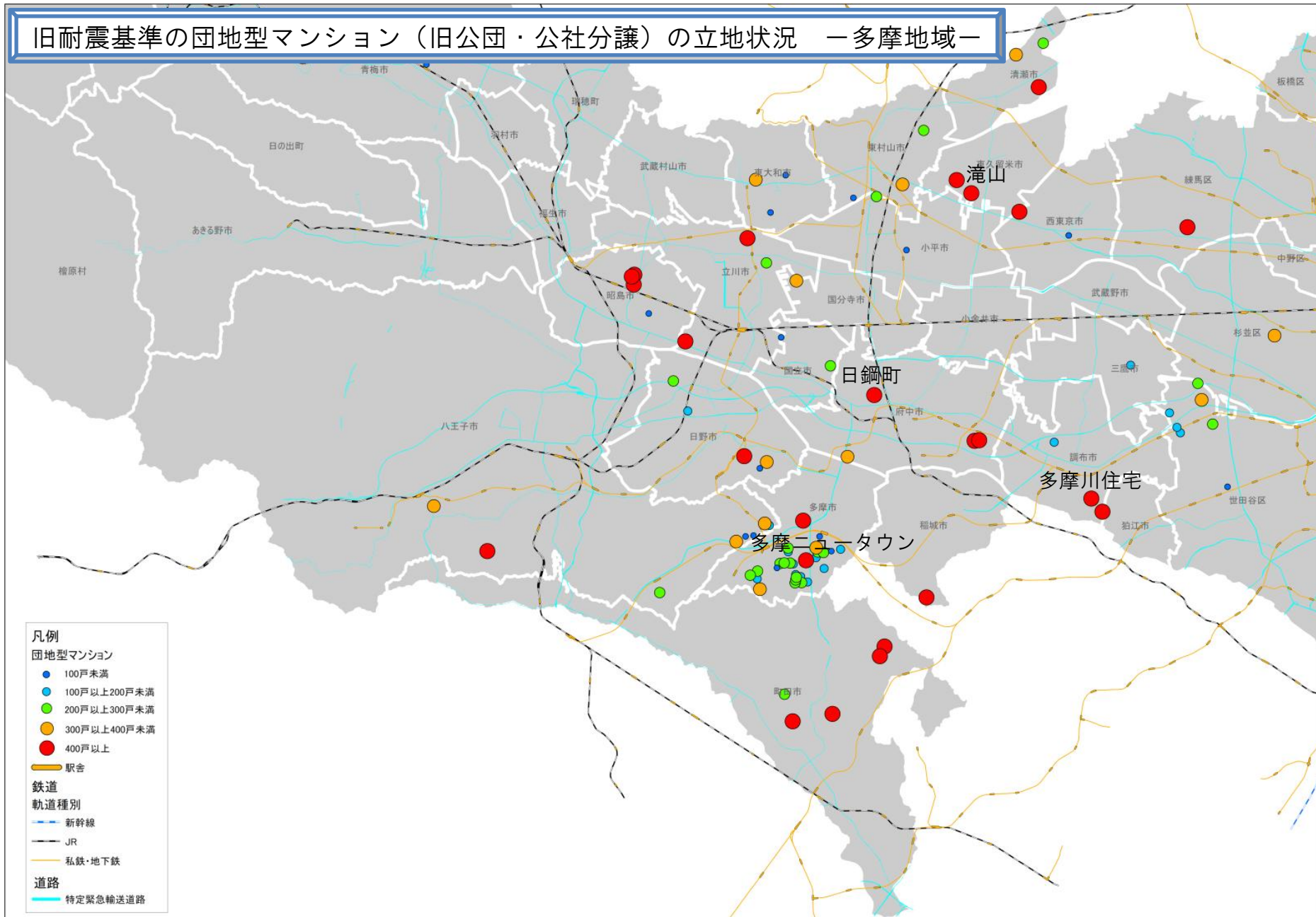
(資料) 東京都都市整備局調査による

旧耐震基準の団地型マンション（旧公団・公社分譲）の立地状況 一区部一



(資料) 東京都都市整備局調査による

旧耐震基準の団地型マンション（旧公団・公社分譲）の立地状況 ー多摩地域ー



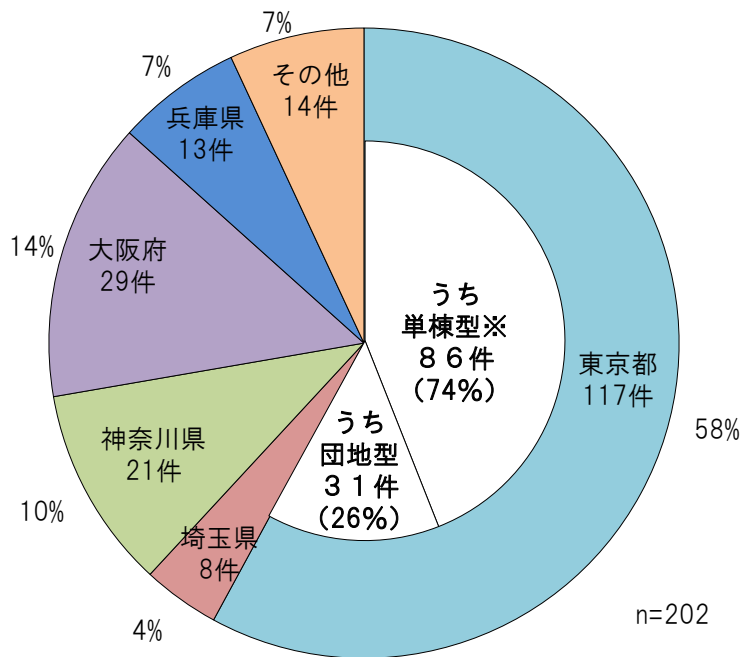
(資料) 東京都都市整備局調査による

2 マンション再生・住宅団地再生の状況

マンション建替えの実施状況①

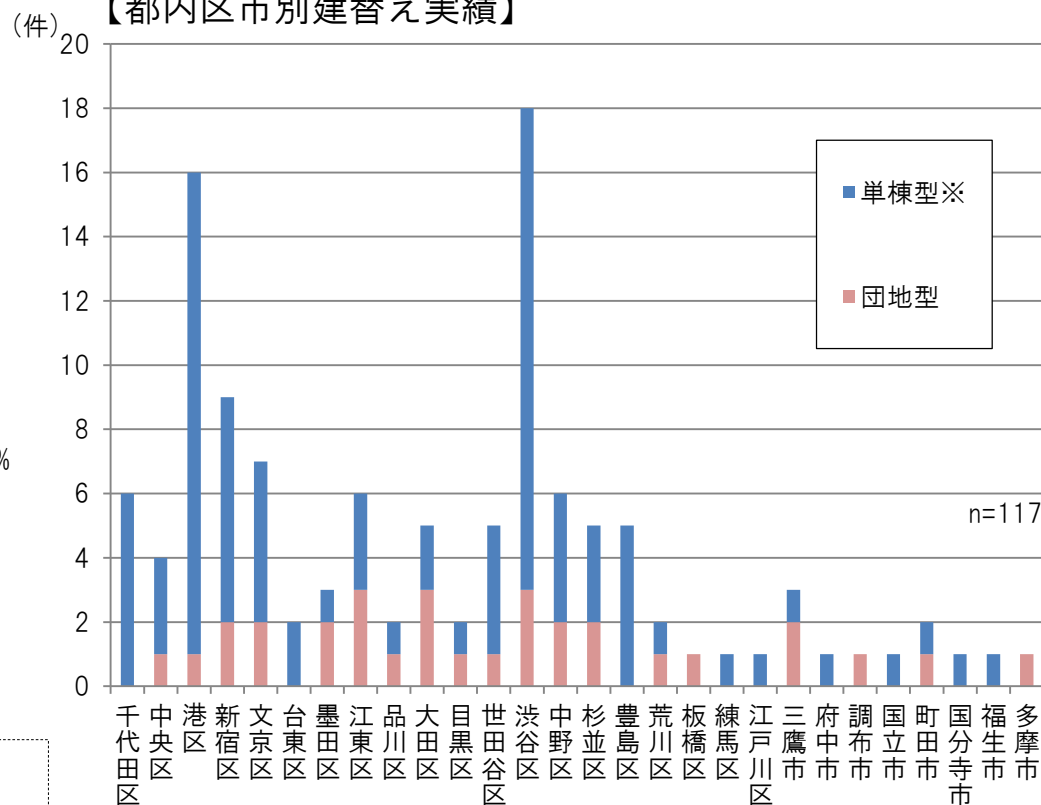
- ・民間の調査によると、全国で建替えが実施されたマンション202件の都道府県別の割合は、都内だけで約6割を占めている。
- ・都内の建替え事例117件を区市別に見ると、23区内では106件あり、都内の約9割を占めている。
- ・都内の建替え事例117件のうち、26%は団地型マンションとなっている。

【都道府県別建替え実績】



集計対象：①2014年6月末までに竣工した物件
 ②区分所有建物以外に建替わった物件は除外
 ③ワンルームマンション等、投資用物件に建替わった物件は除外

【都内区市別建替え実績】



※単棟型は建替え前のマンション棟数が不明なもの(13件)を含む

(資料) Kantei eye vol.80/(株)東京カンテイ

マンション建替えの実施状況②

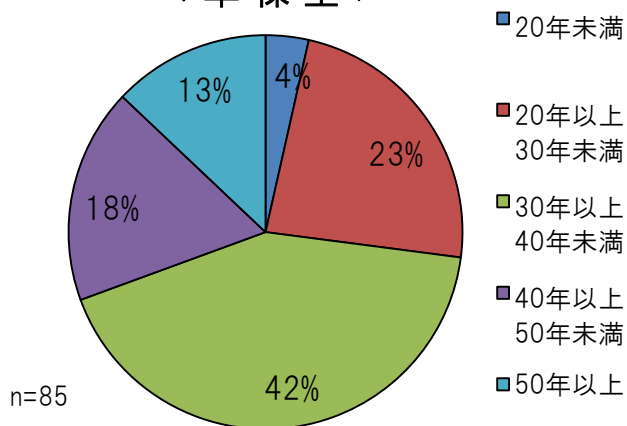
- ・ 民間の調査によると、単棟型に比べ団地型の方が、建替えまでの築後経過年数は長い傾向にある。

【建替え物件の築後経過年数分布】

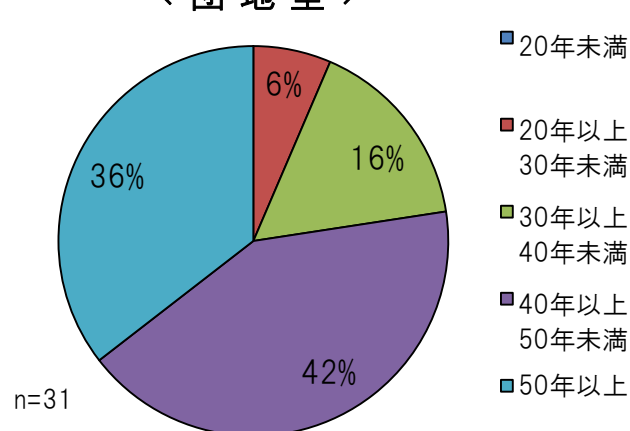
	20年未満	20年以上 30年未満	30年以上 40年未満	40年以上 50年未満	50年以上	不明
単棟型※	3	20	36	15	11	1
団地型	0	2	5	13	11	0

※単棟型は建替え前のマンション棟数が不明なもの(13件)を含む

< 単棟型 >



< 団地型 >



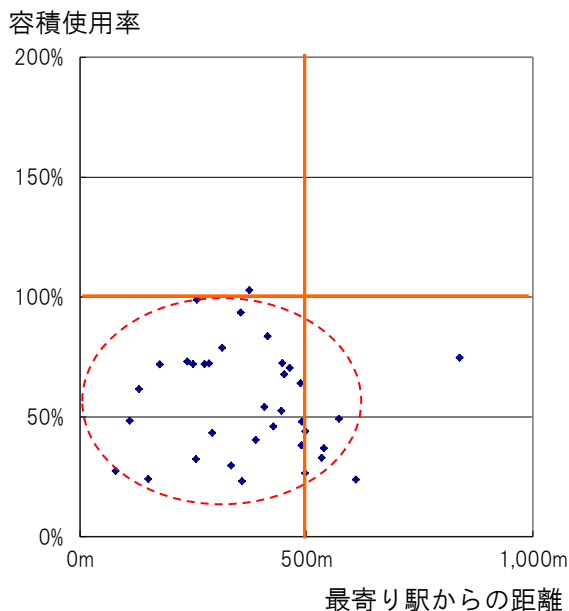
(資料) Kantei eye vol.80/(株)東京カンテイ

マンション建替え事例の分析

- これまで建替えが実現したマンションは、駅からの距離が近い、容積使用率に余裕があるなど、条件に恵まれたものが多い

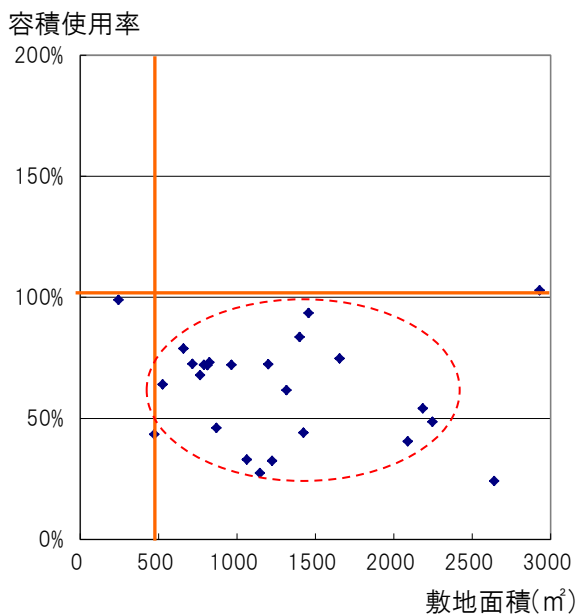
【建替え事例の分析】

○駅からの距離と容積使用率



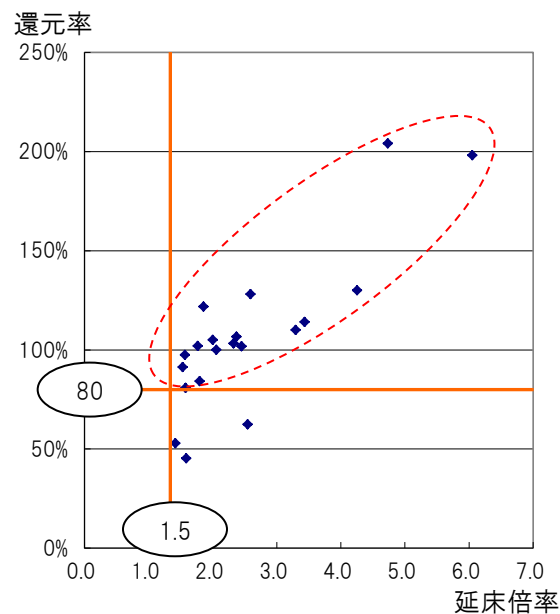
- 建替えが実施された多くは駅の近くに立地

○敷地面積と容積使用率



- 建替えが実施された多くは敷地面積が500m²以上

○延床倍率と還元率



- 延床倍率が高くなれば還元率も高くなる傾向

(注) 都内の建替え事例のうち、数値が把握できる物件のみグラフ化

容積使用率：指定容積率に対して、マンションが使用している容積率の割合

延床倍率：従前延床面積に対する従後延床面積の割合

還元率：従前の専用面積に対して、従後負担なく取得できる専用面積の割合

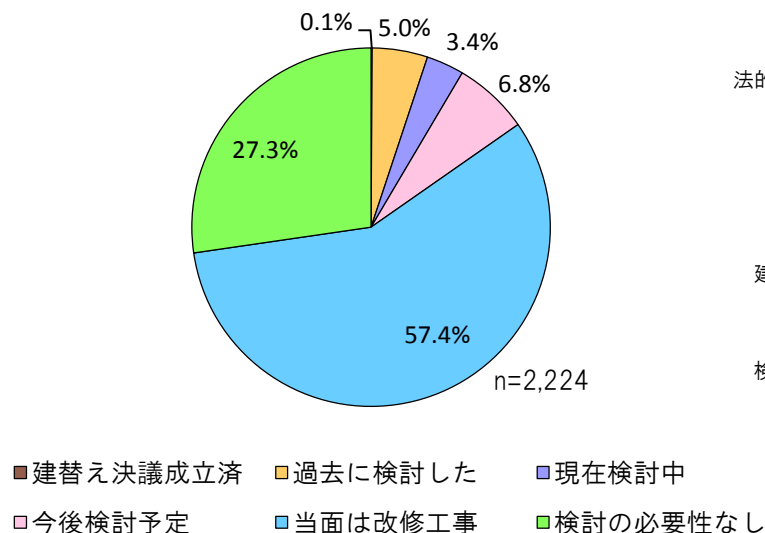
(資料) 東京都都市整備局調査による

マンション建替えの検討状況

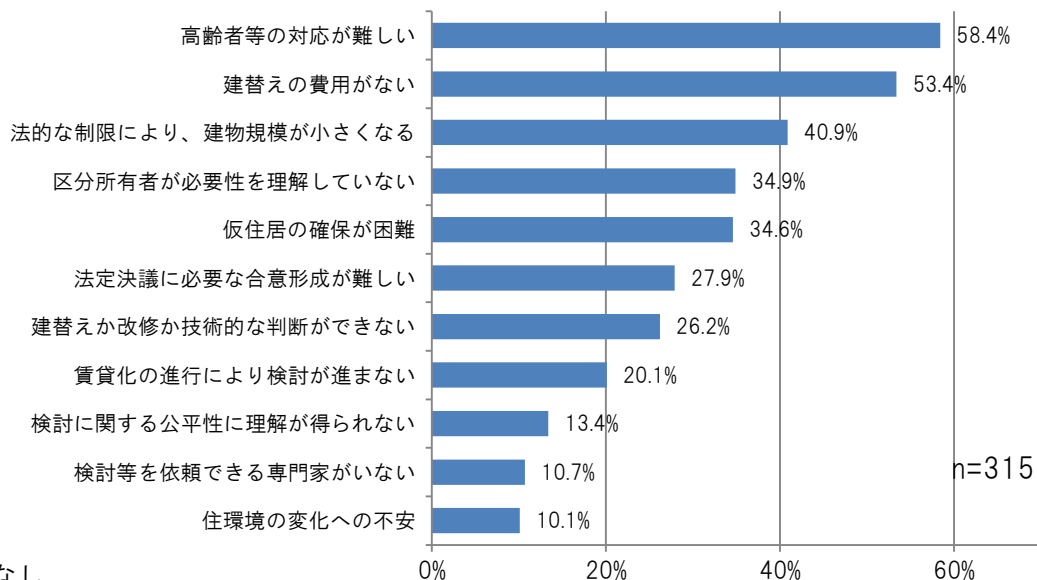
- ・都の実態調査によれば、旧耐震基準のマンションのうち、建替えについての検討を行ったことがある、または検討予定のものは約15%となっている。
- ・建替え検討時の課題としては、居住者の高齢化や費用負担に加え、容積率等の制限などを挙げているマンションが多い。

【建替えの検討状況及び課題】

○建替えの検討状況
(旧耐震基準のマンション)



○建替え検討時の課題



(資料) マンション実態調査結果 (H25.3公表) / 東京都都市整備局

マンション建替え円滑化法による認可事業一覧（団地型）

※平成26年3月31日時点

事例番号	認可年度	建替え前のマンション (竣工年)	所在地	建物規模・敷地面積		基準法第86条 一団地認定		都市計画法に 基づく一団地の 住宅施設（従前）	特 徴	竣工
				従前	従後	従前 有無	従後 有無			
1	15	諏訪町住宅 (昭和32年)	新宿区 高田馬場	地上4階建 他 3棟60戸 約3,960㎡	地上5階地下1階建 1棟96戸 約3,870㎡	無	無	無		済
2		萩中住宅 (昭和43年)	大田区 萩中	地上5階建 8棟368戸 約15,930㎡	地上18階地下1階建 他 計2棟534戸 約15,950㎡	有	有	無	・総合設計制度の活用	済
3	16	野方団地 (昭和41年)	中野区 野方	地上4階建 2棟44戸 約1,650㎡	地上5階地下1階建 1棟56戸 約1,610㎡	不明	無	無		済
4	17	国領住宅 (昭和39年)	調布市 国領町	地上4階建 7棟144戸 約13,210㎡	地上14階地下1階建 他 計7棟320戸 約13,280㎡	有	有	有	・一団地の住宅施設の廃止⇒地区計画	済
5		新蒲田住宅 (昭和44年)	大田区 新蒲田	地上5階建 3棟134戸 約5,450㎡	地上11階地下1階建 1棟202戸 約5,460㎡	不明	無	無		済
6	18	町田山崎住宅 (昭和43年)	町田市 山崎町	地上5階建 9棟300戸 約28,900㎡	地上10階建 2棟305戸 約14,880㎡	無	無	有	・一団地の住宅施設の廃止⇒地区計画 ・敷地の一部を売却	済
7	19	林町住宅 (昭和31年)	文京区 千石	地上4階建 2棟56戸 約3,550㎡	地上5階地下1階建 1棟74戸 約3,560㎡	不明	無	無		済
8	20	下連雀住宅 (昭和32年)	三鷹市 下連雀	地上5階建 2棟79戸 約3,990㎡	地上8階地下1階建 1棟108戸 約3,980㎡	無	無	無		済
9	22	桜上水団地 (昭和40年)	世田谷区 桜上水	地上5階建 17棟404戸 約46,100㎡	地上14階地下1階建 他 計8棟878戸 約46,600㎡	有	有	有	・一団地の住宅施設の廃止⇒地区計画	
10		原宿住宅 (昭和32年)	渋谷区 神宮前	地上5階建 他 計6棟112戸 約5,340㎡	地上18階地下2階建 1棟220戸 約5,170㎡	無	無	無	・総合設計制度の活用	済
11		諏訪2丁目住宅 (昭和46年)	多摩市 諏訪	地上5階建 23棟640戸 約64,390㎡	地上14階地下1階建 他 計7棟1249戸 約64,390㎡	有	有	有	・一団地の住宅施設の廃止⇒地区計画	済
12	23	池尻団地 (昭和38年)	世田谷区 池尻	地上5階地下1階建 3棟125戸 約6,000㎡	地上11階地下1階建 1棟205戸 約5,970㎡	有	無	有	・一団地の住宅施設の廃止⇒地区計画	済
13		ベルコリーヌ南大沢 (平成元・2年)	八王子市 南大沢	地上14階建 他 5棟146戸 約19,160㎡	地上14階建 他 計5棟146戸 約19,160㎡	有	有	無		済
14	24	調布富士見住宅 (昭和46年)	調布市 富士見町	地上5階建 他 計5棟176戸 約12,500㎡	地上8階地下1階建 他 計2棟331戸 約12,440㎡	有	有	有	・一団地の住宅施設の廃止⇒地区計画	
15		上野下アパート (昭和4年)	台東区 東上野	地上4階建 2棟71戸 約1,140㎡	地上14階地下1階建 1棟128戸 約1,140㎡	無	無	無		
16	16	小金井コーポラス (昭和39年)	小金井市 桜町	地上4階建 3棟80戸 約5,350㎡	地上8階地下1階建 1棟122戸 約5,160㎡	無	無	無		
17	25	河田町住宅 (昭和31年)	新宿区 河田町	地上4階地下1階建 2棟34戸 約1,960㎡	地上5階地下1階建 1棟41戸 約1,950㎡	無	無	無		
18		松が谷団地 (昭和51年)	八王子市 松が谷	地上5階建 3棟80戸 約9,230㎡	地上11階地下1階建 1棟239戸 約9,230㎡	有	有	無		

※1 戸数は住宅のみ。

※2 耐震偽装による建替えは除く。

※3 従前の敷地面積は登記簿謄本による。

(資料) 東京都都市整備局調査による

団地型マンションの再生事例 —諏訪2丁目住宅(多摩市)—

【事業の概要】

	建替え前	建替え後
分譲主・参加組合員	日本住宅公団	東京建物
戸数	640戸	1,249戸
階数/棟数	地上5階建/23棟	地上11~14階建/7棟
敷地面積	約64,390㎡	約64,390㎡
延床面積	約34,050㎡	約124,900㎡
用途地域等 (建ぺい率/容積率)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第一種中高層住居専用地域(60/200%) ・ 一団地の住宅施設(10/50%) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第一種中高層住居専用地域(60/200%) ・ 多摩市諏訪地区地区計画(60/150%)

【主な経緯】

1971(昭和46)年	諏訪2丁目住宅竣工
1989(平成元年)年	建替え検討委員会発足
2004(平成16)年	建替え推進決議成立
2006(平成18)年	一団地の住宅施設廃止及び地区計画の都市計画決定
2010(平成22)年	一括建替え決議成立
2013(平成25)年	ブリリア多摩ニュータウン竣工

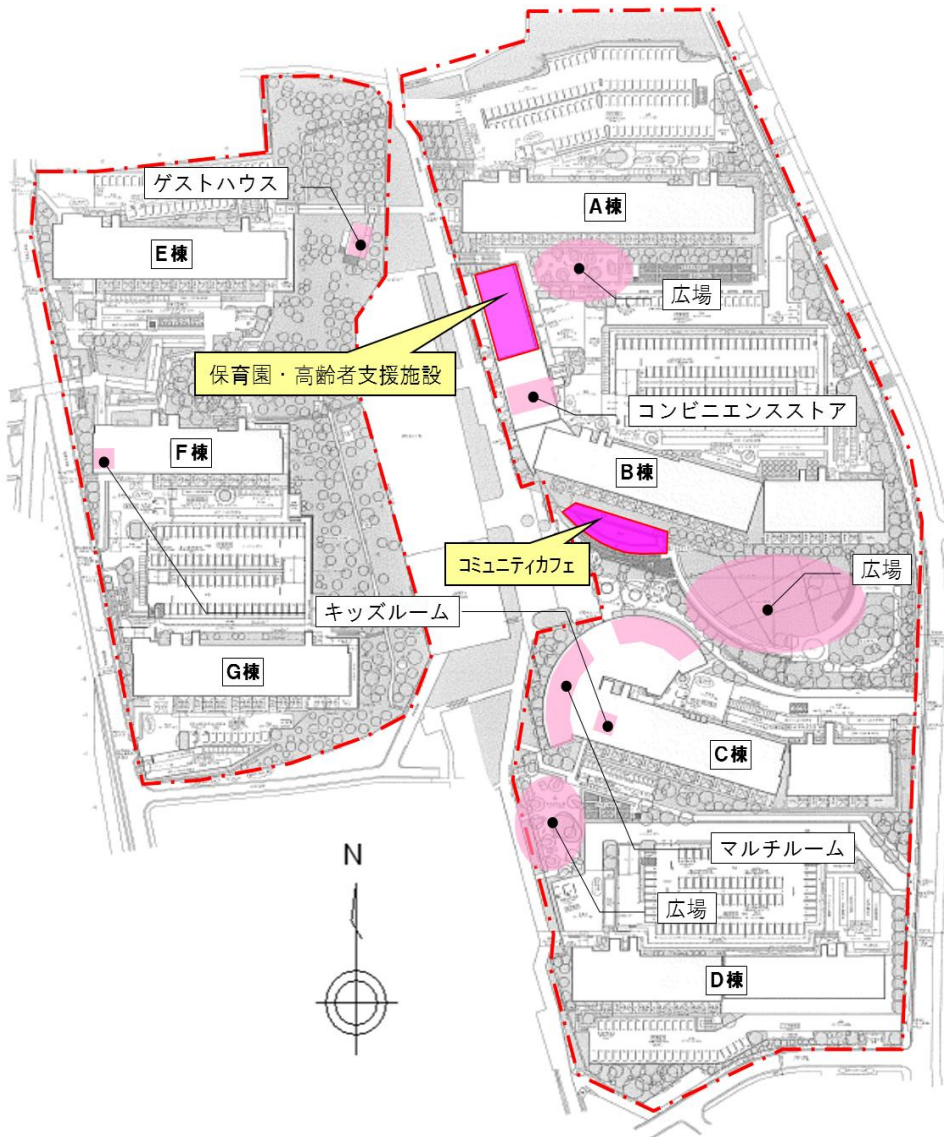
【建替え前】



【建替え後】



■ ブリリア多摩ニュータウン全体配置図



■ 付帯施設等



認可保育園



高齢者施設(テイサービス)

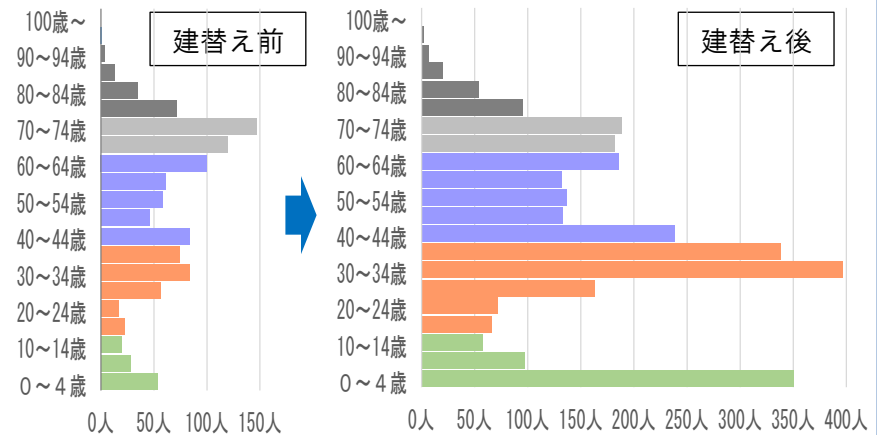


コミュニティカフェ



知事視察時の様子
(平成26年5月21日)

■ 居住者年齢構成



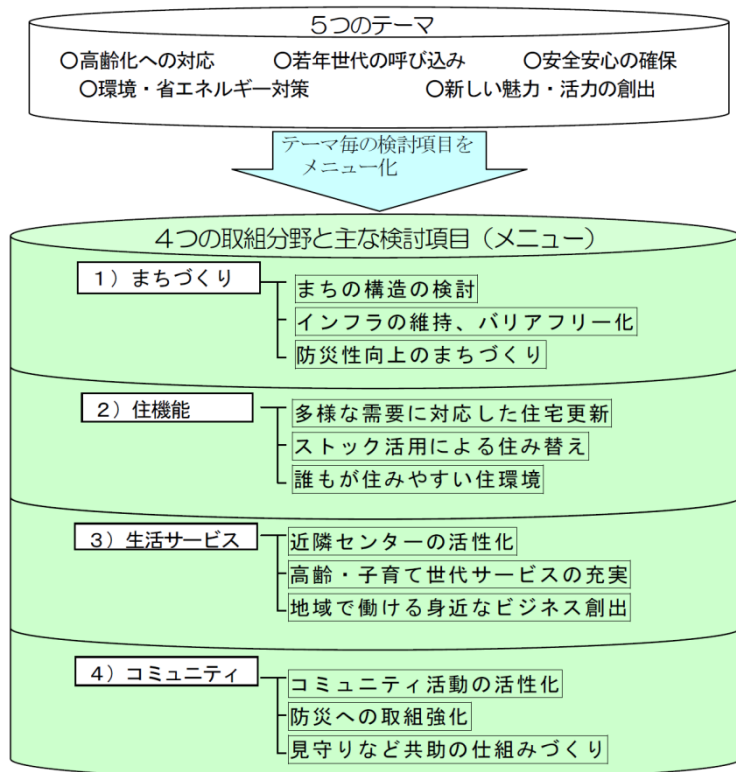
3 住宅団地再生に向けた都のこれまでの取組

多摩ニュータウン等大規模住宅団地再生ガイドラインの策定(2012(平成24)年2月)

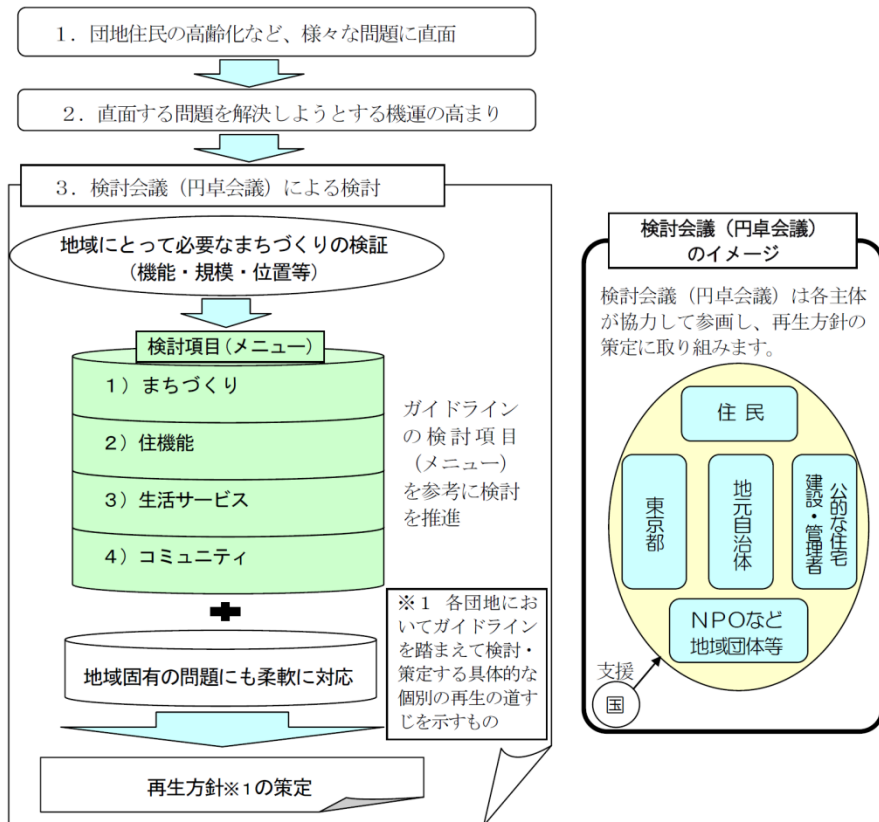
○ガイドラインのねらい

- ・入居から長期間が経過し、さまざまな問題に直面する大規模住宅団地の再生をどのように進めていくか、その検討の道すじを多摩ニュータウン等をモデルとしながら具体的に示すことで、各団地における再生の取組を促し、地域の持続的な発展に資することを目的として策定

○再生検討の具体的な道すじ



○再生検討の推進体制と検討の進め方



多摩ニュータウンの再生に向けた動き

2014(平成26)年9月 中間報告
2014(平成26)年12月 最終報告(予定)

「東京都長期ビジョン(仮称)」 中間報告 ～都市戦略7～ ⑮多摩ニュータウンの再生

◇緑豊かな環境や計画的なインフラ配置など既存のストックを活かすとともに、新たな交通基盤整備等の機会を捉え、誰もが住み続けられる持続可能なまちを実現

【現状・課題】

○高齢化の進行・若年世代の流出、住宅団地の老朽化、バリアフリー対応の遅れ、近隣センターなど商業機能の低下

【今後の政策展開】

- 関係自治体を技術的に支援しつつ、都市基盤の改善・更新やコンパクトな都市構造への再編、住宅の更新、地域包括ケアと連携したまちづくりなどに取り組み、まちの再生を推進
 - ⇒2027年度のリニア開通を見据え、広域幹線道路となる南多摩尾根幹線を早期に整備し、当該路線と連動した地域の活性化に資する土地利用転換を誘導
 - ⇒老朽化した都営住宅の建替えによるバリアフリー化など居住の水準向上(2020年度一部竣工)、建替えに伴う創出用地におけるまちづくりの実施
 - ⇒**分譲住宅団地の建替え等の支援**
- 2020年大会に来訪する国内外の方々に、ニュータウン再生の多面的な取組(団地建替等)をまち再生の先進モデルとして広く発信することで各国におけるニュータウン再生にいかしていくとともに、多摩ニュータウンの再生を促進

多世代が安心して住み続けられる持続可能なまちを実現

【建替えによる再生】

○高齢者や子育て支援施設等の多様な機能を導入するなど、地元自治体等と連携して幅広い世代の価値観やニーズに応えるまちに再生



【都市構造の誘導による再生】

○人口減少・高齢社会の到来を見据え、駅などを中心に必要な都市機能を集約的に立地させることにより、集約型地域構造へと再編し、高齢者が在宅でも住み続けられ、若年世代や子育て世代を呼び込めるまちに再生



大規模団地建替えの合意形成に対する支援

マンション建替え円滑化モデル事業（2011～2013(平成23～25)年度)

1 目的

大規模団地は区分所有者が多く、建替えに向けた合意形成が難しいことから、合意形成に向けた管理組合の取組に対しモデル的に支援し、大規模団地の建替えにおける課題と解決策を把握する。

2 概要

東京都

合意形成に向けた取組※に係る事業費の1/3を補助
(補助限度額：1万2千円/戸)



事業完了後
報告書提出

**団地管理組合
(団地建替組合)**
・築30年以上
・総戸数400戸以上

<※合意形成に向けた取組>

- ・建替えに向けた管理組合の運営
- ・専門家への相談
- ・まちづくり等周辺地域へ寄与するための合意形成に資する事業等

3 合意形成に向けた問題点

- ・各棟要件2/3以上の同意が困難。
- ・権利者の多さから、情報共有や個々の課題への対応が困難。
- ・規模の大きさから周辺のまちづくりへの影響が大きい。

4 成果等

- ・合意形成の円滑化に向けたきめ細やかな支援により、建替えを推進。
- ・組合広報誌の配布や、専門家等による相談会・説明会等により、情報の共有や個々の課題を解消。

事業対象団地	所在地	竣工年	規模	戸数	事業の進捗状況
諏訪2丁目住宅	多摩市諏訪	1971(昭和46)年	地上5階建 23棟	640戸	再建マンション竣工済
桜上水団地	世田谷区桜上水	1965(昭和40)年	地上4～5階建 17棟	404戸	再建マンション着工済
府中日鋼団地	府中市日鋼町	1966(昭和41)年	地上4～5階建 32棟	702戸	建替え推進決議済

4 住宅団地再生に向けた今後の取組の方向

(1) 都市づくりとの連携

○人口減少・少子高齢社会の到来、世界の都市間競争の激化、2020年オリンピック・パラリンピック開催決定等、社会経済情勢の変化等を踏まえ、都は、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）を10年ぶりに改定（2014年12月都市計画決定の予定）

・東京の目指すべき将来像として、広域的には、引き続き東京圏全体の視点に立った都市構造である「環状メガロポリス構造」の実現を目指すとともに、身近な圏域では、だれもが暮らしやすいまちを実現するため、交通結節点などを中心とした「**集約型の地域構造**」に市街地を再編

・将来像を実現するための主要な都市計画の決定の方針を記述

（例）土地利用

交通結節点を中心に商業を始め、地域の特性に応じて、業務、文化、交流、医療福祉などの生活機能などを集積し、生活拠点を育成

その周辺に居住機能を集積し、自動車に過度に依存しないで暮らすことのできるコンパクトなまちを形成

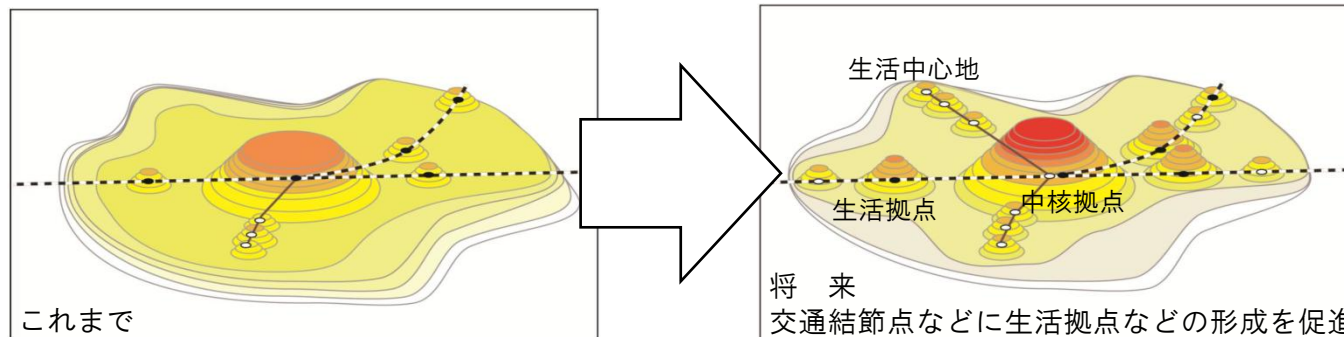
○住宅団地の再生についても、こうした方針を踏まえ、**都市づくり政策と連携**して、政策的・計画的に誘導していくことが必要

《参考》東京が目指すべき将来像（都市計画区域マスタープラン改定原案抜粋）

- **広域的には**、東京圏全体の視点に立った都市構造として「**環状メガロポリス構造**」を実現
⇒ 圏域全体の一体的な都市機能を発揮し、国際競争力を備えた魅力ある都市を実現



- **身近な圏域では**、交通結節点などを中心に、市街地を**集約型の地域構造**へ再編
⇒ 快適な都市生活と機能的な都市活動を確保し、誰もが暮らしやすいまちを実現
⇒ 地域特性に応じた拠点（中核拠点、生活拠点、生活中心地）を育成



《参考》東京が目指すべき将来像（都市計画区域マスタープラン改定原案抜粋）

以下の拠点について、区市町村と連携して都市づくりを積極的に展開し、集約型の地域構造へと再編

中核拠点	都心	大手町、丸の内、有楽町、内幸町、霞が関、永田町、日本橋、八重洲、京橋、銀座、新橋
	副都心	新宿、渋谷、池袋、大崎、上野、浅草、錦糸町・亀戸、臨海副都心
	新拠点	品川、秋葉原、羽田
	核都市	八王子市、立川、多摩ニュータウン、青梅、町田
生活拠点	大井町、武蔵小山、自由が丘、蒲田、大森、三軒茶屋、下北沢、笹塚、中野、荻窪、高円寺、王子、赤羽、成増、大山、練馬、大泉学園、綾瀬、竹ノ塚、新小岩、金町、小岩、葛西、八王子みなみ野、吉祥寺、三鷹、武蔵境、府中、調布、鶴川、武蔵小金井、高幡不動、豊田、日野、国分寺、清瀬、国立、田無、ひばりヶ丘、聖蹟桜ヶ丘 など	
生活中心地	池上、大岡山、千歳烏山、成城学園、南阿佐ヶ谷、高島平、光が丘、上石神井、西新井、江北、高砂、一之江、瑞江、北野、高尾、玉川上水、本町・榎地区、三鷹台、分倍河原、つつじヶ丘、狛江、昭島、拝島、成瀬、東小金井、花小金井、西国分寺、東村山、秋津・新秋津、東久留米、保谷、福生、羽村、小作、箱根ヶ崎、永山、稲城長沼、稲城、武蔵五日市、谷戸地区・塩田地区 など	

(2) 住宅団地再生の計画的な誘導

- 一般に住宅団地は、敷地規模が大きく居住人数も多いことなどから、その維持管理や再生のありようが、地域のまちづくりやコミュニティ形成などに大きく影響
- このため、住宅団地の適切な維持管理及び再生に向けて、行政が関与し、管理組合による取組を計画的に誘導していくことが必要
- まずは、行政（主に区市町村）が、**住宅団地の実態把握**に取り組むことが重要。外形的かつ一過性の調査で終わらせるのではなく、各団地の管理組合の取組状況や意向などを継続的に把握するための取組が必要（⇒行政と管理組合との接点・パイプをつくる）
- その上で、管理組合に対し、適切な維持管理や再生に取り組むよう働きかけを行うとともに、団地再生の気運を的確にとらえつつ、**計画的に団地再生を誘導・支援**していくことが必要

《参考》行政による実態把握の取組事例

豊島区マンション管理推進条例 (2012(平成24)年12月制定、2013(平成25)年7月施行)

○条例制定の背景・目的

分譲マンションの課題

- ・合意形成の難しさ
- ・管理への関心の低さ
- ・不明確な管理責任
- ・管理に関する情報不足

このままでは
管理不全に

危険な建物の増加 → 地域にも悪影響

管理に必要な事項を条例で示すことにより

- ⇒ マンションの良好な維持管理を行うための合意形成の円滑化
- ⇒ 居住者間及び地域とのコミュニティ形成の推進

安全・安心で快適な住環境、生活環境の形成

○条例の主な内容

- 1 区長、区分所有者、管理業者等の責務を明記
- 2 マンション管理、防災・防犯、コミュニティ形成について義務規定と努力義務規定を明記

マンションの適正管理に関する義務規定

- ・管理規約等の作成及び保管・閲覧
- ・総会等議事録の作成及び保管・閲覧
- ・名簿等の作成及び保管
- ・連絡先の明確化
- ・法定点検、設備点検・清掃の適切な実施
- ・長期修繕計画の作成

実効性の確保

- マンションの管理状況の届出を義務化
- 届出をしないマンションに対しては、指導・勧告の上、マンション名を公表する罰則を規定

《参考》計画的な住宅団地再生に向けた取組事例

多摩ニュータウン（多摩市）における取組

多摩ニュータウン再生検討会議（2013(平成25)年7月設置）

【検討事項】 再生に向けた将来のまちのあり方や実現方策、など
【メンバー】 学識経験者、東京都、多摩市、UR

検討・指示

報告・提案

都市構造・広域課題
検討チーム

まちづくりの前提となる
都市構造等の検討

団地建替え（ハード）
検討チーム

団地建替え等の支援・
実現方策等の検討

まち活性化（ソフト）
検討チーム

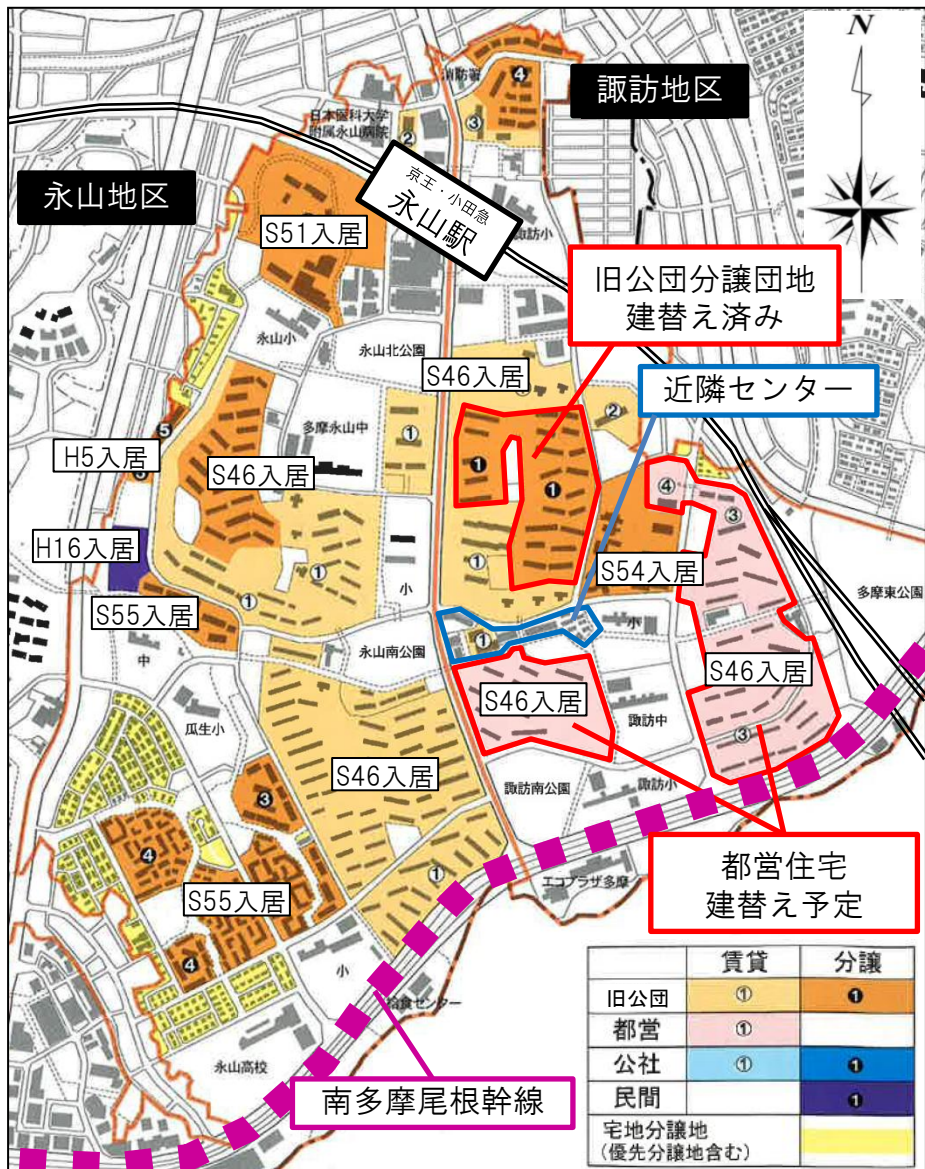
ソフト面に係る支援・
実現方策等の検討

多摩ニュータウン再生方針の策定（2015(平成27)年度予定）

(3) 公的賃貸住宅の建替え等との連携

- 都内では、高度経済成長期に区部周辺部や多摩地域などにおいて、都、公社、旧公団による大規模な住宅団地の建設が行われ、分譲住宅と公的賃貸住宅との一体的な開発もなされてきた
- こうした団地の多くが、建設から相当の年数が経過し、更新時期を迎えつつあるが、今後これらの再生を図る場合にも、分譲住宅と公的賃貸住宅が別々に取り組むよりも、一体的に再生を図った方が、地域にとって望ましいだけでなく、分譲住宅にとっても少なからずメリットがあると考えられる
- 公的賃貸住宅について、単独での建替えや利活用を考えるだけでなく、分譲住宅団地の建替え等と協調して、建替えや用地活用を行うことなども、検討する必要がある

《参考》多摩ニュータウン（諏訪・永山地区）の状況



(資料) 多摩ニュータウンの住宅建設資料集2005(都市再生機構)をベースに作成

諏訪永山地区における住宅団地再生の動き

- 諏訪2丁目住宅（旧公団分譲）
 - ・建替え実施（平成25年度竣工）
- 都営住宅(多摩ニュータウン諏訪団地)
 - ・建替え予定（平成26年度 基本計画）
- 永山地区の旧公団分譲住宅
 - ・管理組合内で建替えに向けた勉強会を実施中
- UR賃貸住宅
 - ・ストック活用（計画修繕等）
 - 「UR賃貸住宅ストック再生・活用方針」(H19～H30)
 - ・地域医療福祉拠点の形成を推進する団地として位置付け