

報道関係 各位

2025 年 12 月 11 日
桜台団地マンション建替組合
横浜市住宅供給公社
株式会社 UR リンケージ

「Reborn With Love」― 半世紀の歴史を経て、新たな「物語」が始まります

横浜市最大級の団地建替え事業『プロミライズ青葉台』

2026 年 1 月末、第一工区引渡し開始

― “2 つの古い”と“合意形成の壁”を超えて。全国の団地再生に新たな指針 ―

桜台団地マンション建替組合（以下 建替組合）が主体となって事業を進めている、横浜市最大級の団地建替えマンション「プロミライズ青葉台」（総戸数 761 戸）。横浜市住宅供給公社（本社：横浜市神奈川区、理事長：小林一美、以下 横浜市公社）および株式会社 UR リンケージ（本社：東京都江東区、代表取締役社長：村上卓也、以下 UR リンケージ）では、建替組合が主導する「桜台団地マンション建替え事業」を伴走支援してまいりました。

本プロジェクトの実現は、「組合員が主役」であることを徹底したことが最大の要因です。多くのマンション・団地建替えは「デベロッパーが計画を提示→組合員が賛否を問われる」という受け身の構造で進みます。しかし桜台団地では、「自分たちで考え、決める」「横浜市公社と UR リンケージは助言者、決定者は組合員」この原則を最後まで守り抜いたことが、“信頼”を核にした合意形成につながったと言えます。

2026 年 1 月末、横浜市最大級の団地建替えマンション「プロミライズ青葉台」が、いよいよ第一工区の引渡しを迎えます。



桜台団地全景（2021 年 9 月撮影）



プロミライズ青葉台全景（2025 年 11 月撮影）

◆高経年団地再生の難しさと、全国のマンション・団地が直面する課題

築40年以上の老朽マンション・団地は全国で推計約 148 万戸とも言われており、今後の将来を見据え、建替えるのか、修繕し維持を続けていくのか判断をする時期にきています。全国各地ではこうした議論が交わされる中で、最大のネックは組合員の合意形成です。

1966 年に竣工した「桜台団地」（4 階建、18 棟、総戸数 456 戸）も、約半世紀にわたって青葉台のまちとともに成長してきましたが、建物の老朽化や組合員の高齢化が進み、“2 つの古い（建物と人）”にも直面していました。

こうした中で、桜台団地では、「時代の変化に応えながら、自分たちの桜台団地をどうしていくか、半世紀の暮らしの記憶をどう引き継ぐか」という難題に挑み、時代とともに多様化するニーズを取り込みつつ、組合員自身が未来を描くため「建替え」という再生手法を選択しました。

◆桜台団地が建替えを実現した4つのポイント

① 自分たちで考え、決める

各自が「修繕・建替え」の判断ができるようにすることを活動方針とし、建替えの賛成を求めるのではなく、否決でも良いので棄権せず一人ひとりが意思決定できる情報の共有に徹しました。

② 検討を主導する委員会は中立の姿勢をとる

団地内が賛成派と反対派に二分した経験から、中立・透明性を重視した情報提供を繰り返しました。いずれかの手段に誘導するのではなく、それぞれのメリット・デメリットを一人ひとりに客観的に提示し、中立姿勢をとる委員会の活動に、理解と信頼感を得られました。

③ 横浜市公社とURリンケージは助言者、意思決定は組合員

横浜市公社とURリンケージは、あくまでも中立的かつ専門性のある伴走者として、検討体制や進め方への助言・計画策定支援・合意形成の実働（個人情報絡む個別面談等）をサポート。外部専門家や有識者からの客観的な情報を得つつ、最終決定は常に組合員が行う体制を確立しました。

④ 段階的・双方向の合意形成

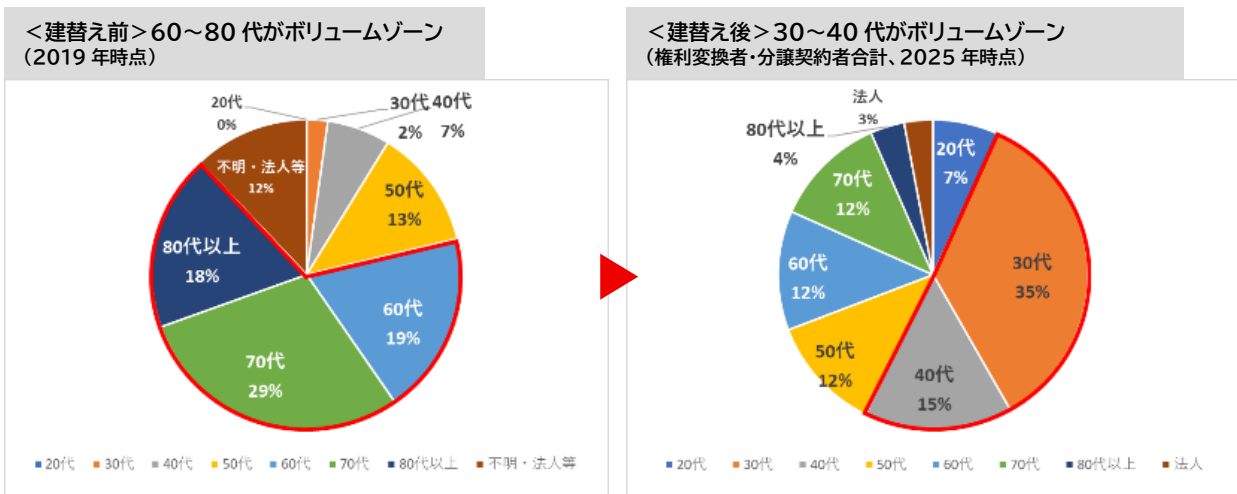
合意形成のプロセスで最も重視されたのは、スピードではなく納得でした。建替え決議の時期を1年半延期し、全戸に対して2回以上の個別面談を実施。「建替え相談室」を設け、費用・仮住まい・生活不安について常時相談可能にするなど、組合員の声を丁寧に拾い上げることで、「反対ではない」「理解はできる」という共感の層が広がっていきました。

●桜台団地マンション建替組合 理事長 鈴木 実 コメント

「建替えに賛成して欲しい」という合意形成ではありませんでした。老朽化してゆく建物の安全面や資産価値への影響も丁寧に説明し、各自が「修繕・建替え」の判断ができるようにすることが活動方針でした。そのため最終盤でも、建替えの賛成を求めるのではなく、否決でも良いので棄権せず、一人ひとりが意思決定できる情報の共有に徹しました。

団地内が賛成派と反対派に二分した経験から、透明性を重視した情報提供を繰り返しました。合意形成に向けて誘導するウェットな手法ではなく、メリット・デメリットを一人ひとりに客観的に提示するドライなやり方だったからこそ、今回の建替え事業が実現できたのではないかと思います。

●建替えの実施による組合員の世帯主年齢構成の変化



◆ハード×ソフトの両輪で実現する、あらたな“まち”のあり方




ハードとソフト、2つの再生が同時に進むまち「プロミライズ青葉台」の建替えは、単に古い建物を新しくする事業ではありません。組合員のキモチをカタチにする、「安心・安全・快適な空間創り(ハード)」と「住民同士がゆるやかにつながる関係性や仕組み作り(ソフト)」の両面から、あらたな“まち”のあり方を探求しました。

■ハード面 — 安心・安全・快適な空間創り

- ◆バリアフリー動線：敷地高低差を解消するエレベーター連結設計により、高低差約24mの坂道の課題を克服
- ◆ユニバーサルデザイン：子育て世帯から高齢者まで安心して暮らせる住戸・共用空間
- ◆防災配慮：非常用発電機、かまどベンチ、マンホールトイレを整備し、万一の際の対応力と日々の安心感を高めます。
- ◆緑地再生：約110樹種、中高木だけでも1,500本を超える樹木を新たに植樹。緑に包まれた住環境を再生。桜台団地で育った既存樹も再利用し、共用部家具として生まれ変わります。
- ◆日々の生活を快適に：無人コンビニ「TUKTUK」、シェアサイクル「ダイチャリ」など、快適で持続可能な日常を支援。



■ソフト面 — 住民同士がゆるやかにつながる関係性や仕組みを作る

場の提供	多様な活動が行われていくことを目的に、それに先立つ、「ゆるやかなつながり」をつくる場を整備。イベントでの利用だけではなく、様々な過ごし方ができ、自然と交流が生まれるような空間を創出します。	
情報発信・共有	LINE ポータルを活用し、情報共有・交流から防災・安否確認もオンライン化。日頃の利便性の向上、居住者間同士の交流やイベント、災害時には、必要な情報がより確実に届けられるような仕組みも構築します。	
体験・体感	「AOBAFUL LIFE」と銘打ち、引渡し前から、既存樹を活用したワークショップや地元商店会などとの地域共創・多世代の交流のきっかけづくりイベントを実施(全15回) 引渡し後も組合員が主体となって活動できるベースづくりを支援。	

◆プロジェクト年表

西暦(年号)	桜台団地→プロミライズ青葉台の歩み
1966 年(昭和 41 年)	桜台団地竣工(全 18 棟・456 戸)。高度経済成長期の郊外住宅として入居開始。
2004 年(平成 16 年)	理事会の諮問機関として組合員らによる「建替え調査委員会」を設置。
2006 年(平成 18 年)	民間デベロッパーと建替えコンサルタント契約、事業者主導の「建替え」検討、頓挫。
2007 年(平成 19 年)	リーマンショック等による「建替え」検討の減速。
2008 年(平成 20 年)	「土地建物検討委員会」を設置。透明性の確保、比較検討を組合員主体で再開。有識者・専門家を招いた講演会等も開催。
2010 年(平成 22 年)	横浜市住宅供給公社がコンサルタントとしてサポート開始。
2012 年(平成 24 年)	「建替え推進特別委員会」を設置。 横浜市住宅供給公社を「建替え推進コンサルタント」に選定(以後継続)。 みんなの“きもち”アンケートなど組合員意見を集約。
2015 年(平成 27 年)	建替え推進決議可決。 建替え相談コーナー開設(集会所・毎週)。
2016 年(平成 28 年)	組合員自ら基本設計業務を(株)松田平田設計へ発注(設計費約 1 億円超)。 株式会社 UR リンケージがサポート開始。
2017 年(平成 29 年)	横浜市住宅供給公社を事業協力者に選定。
2018 年(平成 30 年)	株式会社 UR リンケージが事業協力者の構成企業に参画。合意形成を後押し。 個別面談(全戸)を実施し、建替え決議集会の時期を 2019 年 10 月に決定。
2019 年 (平成 31 年・令和元年)	一括建替え決議を実施。法定要件を満たし可決。
2020 年(令和 2 年)	建替組合設立。
2021 年(令和 3 年)	団地解体着手。
2022 年(令和 4 年)	「プロミライズ青葉台」建設着工。
2023 年～2025 年 (令和 5 年～令和 7 年)	横浜市最大規模の団地再生として注目。 既存樹を家具等に再利用し記憶を継承。ハード・ソフト両輪のまちづくりを推進。
2026 年 1 月(令和 8 年)	第一工区引渡し(予定)。
2026 年 6 月(令和 8 年)	第二工区引渡し(予定)。

<物件概要>

所在地	神奈川県横浜市青葉区桜台 28 番 他(地番)
交通	東急田園都市線「青葉台」駅徒歩 10 分 ※ブロックにより異なります
総開発面積	44,635.66 m ²
建物構造	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 5 階建 他
総戸数	761 戸(うち非分譲住戸 205 戸)
引渡し予定時期	2026 年 1 月～2026 年 6 月※ブロックにより異なります
事業主	桜台団地マンション建替組合
参加組合員	横浜市住宅供給公社、株式会社 UR リンケージ
設計・監理	株式会社松田平田設計
施工	五洋建設株式会社

◆全体マップ



■ 桜台団地管理組合

桜台団地マンション建替組合

神奈川県住宅供給公社による【長期割賦販売】という特殊な方法での分譲住宅。全戸償還までは賃貸住宅と同じ管理がされていた。償還終了に伴う管理組合の設立は1999年。管理組合設立後すぐに長期修繕計画の策定に着手、その後建替えを前提とした検討を行うも頓挫。その経験も踏まえ、住民主体の検討を再開。

2019年に一括建替え決議を可決し、建替組合を設立。団地の解体と合わせて管理組合は解散。建替組合が主体となって、『プロミライズ青葉台』の竣工・引渡しに向けて建替え事業を推進しました。

■ 横浜市住宅供給公社

横浜市民にとってより良い住環境を実現するために、横浜市の外郭団体として1966年に設立。以来、横浜市の住宅政策の一翼を担うとともに、都市再開発、高齢年マンション・団地の再生などのまちづくり事業やマンション管理組合支援事業のほか、公社賃貸住宅、横浜市の制度住宅、民間提携住宅などの管理を行う賃貸住宅事業、市営住宅の管理等による住宅セーフティネットを推進しています。良質な住宅・宅地の供給を行い、住まい・まちづくりのプロフェッショナルとして市民・地域に貢献します。

本事業では、検討段階から組合員への判断材料の提供、合意形成プロセスのサポート及び本事業全体の推進支援、資金計画など、公的デベロッパーとしての中立的立場から様々な提案やご相談に対応しました。

●横浜市住宅供給公社 HP: <https://www.yokohama-kousya.or.jp/>

●横浜市住宅供給公社 暮らし再生プロジェクト HP: <http://kurashi-saisei.jp/>

■株式会社 UR リンケージ

都市計画、環境、土木、建設、建築、構造、設計、積算など、多岐にわたる優れた専門技術を有する、まちづくり・すまいづくりの専門家集団。UR都市機構への支援業務を通じて培ってきたノウハウを区画整理事業・市街地再開発事業・大規模団地再生事業等の都市開発・都市再生事業、さらには震災復興事業などに活かし、総合的なマネジメントを含めて様々な都市再生方法について提案しています。

本事業では、主に合意形成の支援と参加組合員として事業参画いたしました。現地に「建替え相談室」を設置し、資金計画や仮住居などの不安に丁寧に対応いたしました。多くの UR 賃貸住宅を仮住戸や転出先として多く紹介し、高く評価いただいたと考えております。

●株式会社 UR リンケージ HP:<https://www.urlk.co.jp/>

●株式会社 UR リンケージ マンション建替え特設サイト

<https://www.urlk.co.jp/library/tatekae/>

以上

●報道用の広報写真に関しましては、以下にアクセスしてご利用下さい。

<https://x.gd/pGb2X>



本件に関する問合せ先

■横浜市住宅供給公社 街づくり事業部 街づくり事業課 都出(といで)

045-451-7740 yj-toide@yokohama-kousya.or.jp

■株式会社 UR リンケージ マンション再生推進本部 再生支援課 阪本(さかもと)

03-6803-6270 sakamoto-haj@urlk.co.jp