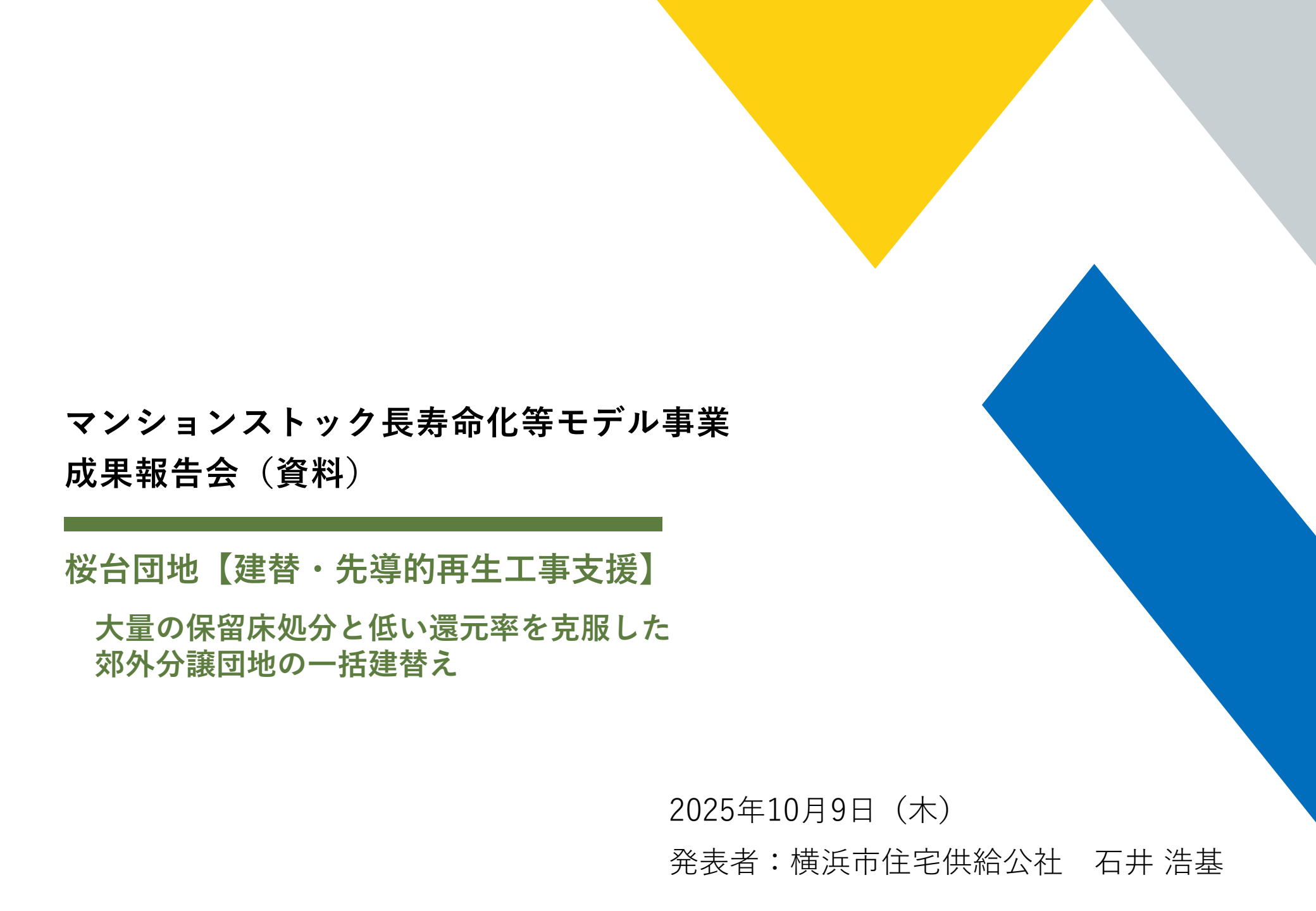




マンションストック長寿命化等モデル事業 成果報告会（資料）

桜台団地【建替・先導的再生工事支援】

大量の保留床処分と低い還元率を克服した
郊外分譲団地の一括建替え

2025年10月9日（木）

発表者：横浜市住宅供給公社 石井 浩基

建物概要

< 従前概要 >

竣工年	昭和41年
敷地面積	44,635.66㎡
建築面積	7,138.41㎡
延床面積	25,617㎡
構 造	鉄筋コンクリート造
階 数	地上4階
棟 数	18棟
住戸数	456戸

< 従前建物 >



< 従後概要 >

完成予定	令和8年1月、6月
敷地面積	44,635.66㎡
建築面積	16,726.81㎡
延床面積	61,634㎡
構造	鉄筋コンクリート造
階数	地下1階 地上5階(一部6階)
棟数	住棟5棟 共用棟1棟
住戸数	761戸

< 従後建物イメージ >



建替え検討の経緯

従前の団地は、適切な計画修繕等が行われていましたが、雨漏りや漏水等の不具合等が発生し、外壁、屋上防水等の建物及び給排水、ガス設備等に老朽化の進行が見られていました。また、組合員の高齢化も進み、理事の担い手不足なども懸念され始めたため、修繕による維持保全と並行して、建替えの検討がスタートしました。

検討経過	
2004年	築40年を機に「修繕」と並行して「建替え」検討を開始
2007年	リーマンショック等による建替え検討の減速
2012年	アンケート結果を踏まえ、改めて「建替え」検討が本格化
2015年	建替え推進決議可決
2016年	基本設計業務受託者選定
2017年	事業協力者選定
2019年	一括建替え決議可決
2020年	建替組合設立
2021年	権利変換計画認可



検討開始から
建替え決議まで
約15年

郊外団地・駅至近とは言えない立地（保留床処分の難しさ）

都心ではない郊外団地であり、最寄駅から徒歩10～14分の立地環境であるうえ、転出者が一定数いたため、保留床も約550戸となった。

< 広域図 >



< 拡大図 >

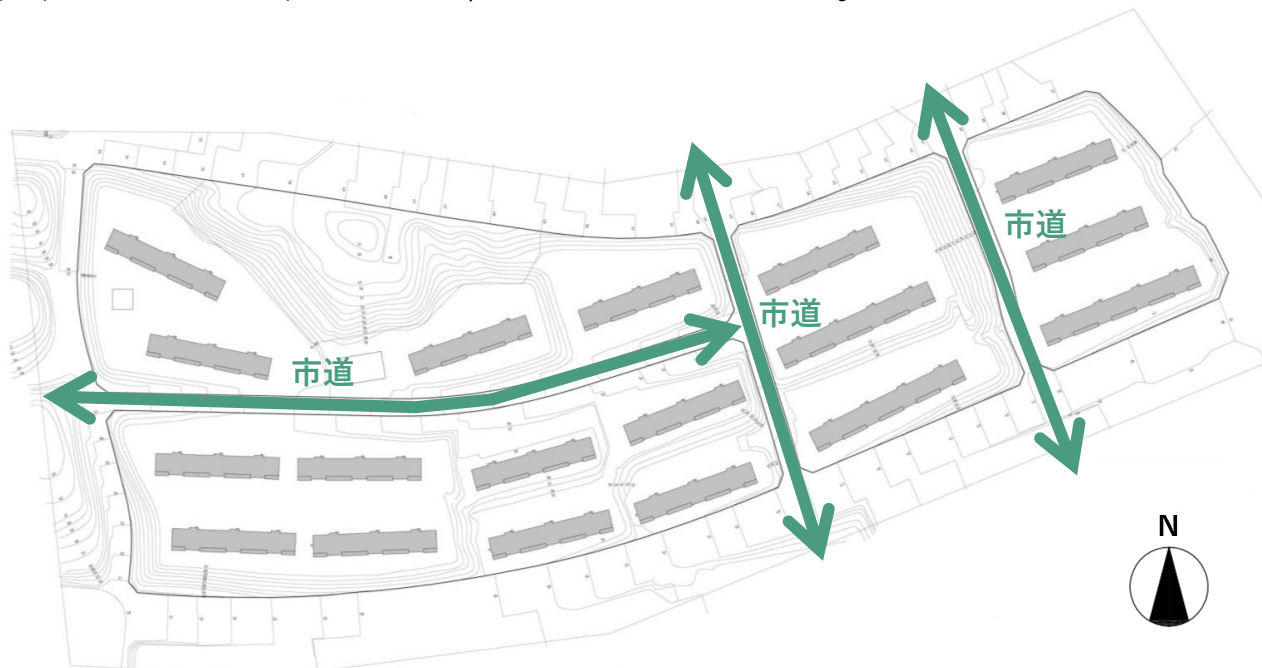


大規模団地（456戸）での合意形成

全18棟(24戸～32戸)からなる、456戸の大規模団地であり、一括建替え決議の要件となる全体4/5以上の合意、棟ごとに2/3以上の合意が必要という、高いハードルがありました。

高さ制限等の建築規制、工事費高騰等による低い還元率での合意形成

東西に長い敷地、団地内には市道が3本入り敷地が分割されているなど、建築計画上の制約が多い。また、建替え決議時(R元年10月)はコロナ禍の景気後退期でもあり、工事費の高騰等もあって、他の建替え事業と比べても低い還元率となっていました。



最大高低差が約24mとバリアフリーでない状況

従前建物はエレベーターのない階段室型であったほか、東西に長い敷地は高低差が約24mと敷地形状としてもバリアフリーでない状況となっていました。



高齢化等に伴う団地内コミュニティの希薄化

建替え決議時点では約2/3の組合員が65歳以上となっており、理事の担い手不足や、継続したコミュニティの健全な維持発展が困難になる可能性があったことに加え、今後空き家が増加するなどの大規模団地が抱える課題への対応が困難になることが懸念されていました。

合意率向上の要因

低い還元率の中、修繕・建替えを同時並行で平等に検討を行っていたことで、次世代のことも踏まえて、検討を進められる組合員も多くいました。

また、建替え決議までの期限を定め、判断の時期を明確にしたことで、より関心が高まったほか、決議までには、各組合員と2回以上の面談を実施しました。

（意思表示の確認ができなかった組合員もいたことから、約1年半、決議時期を延期）

現地相談室の開設

建替え推進決議の後(建替え決議の約3年前)には団地内に現地相談室を開設し、多くの組合員と対話ができるよう努め、建替えに係わる質問や不安事などに関する個別相談に応じられる体制を整備しました。

（建替え決議前には9割以上の組合員と面談を実施しました。）



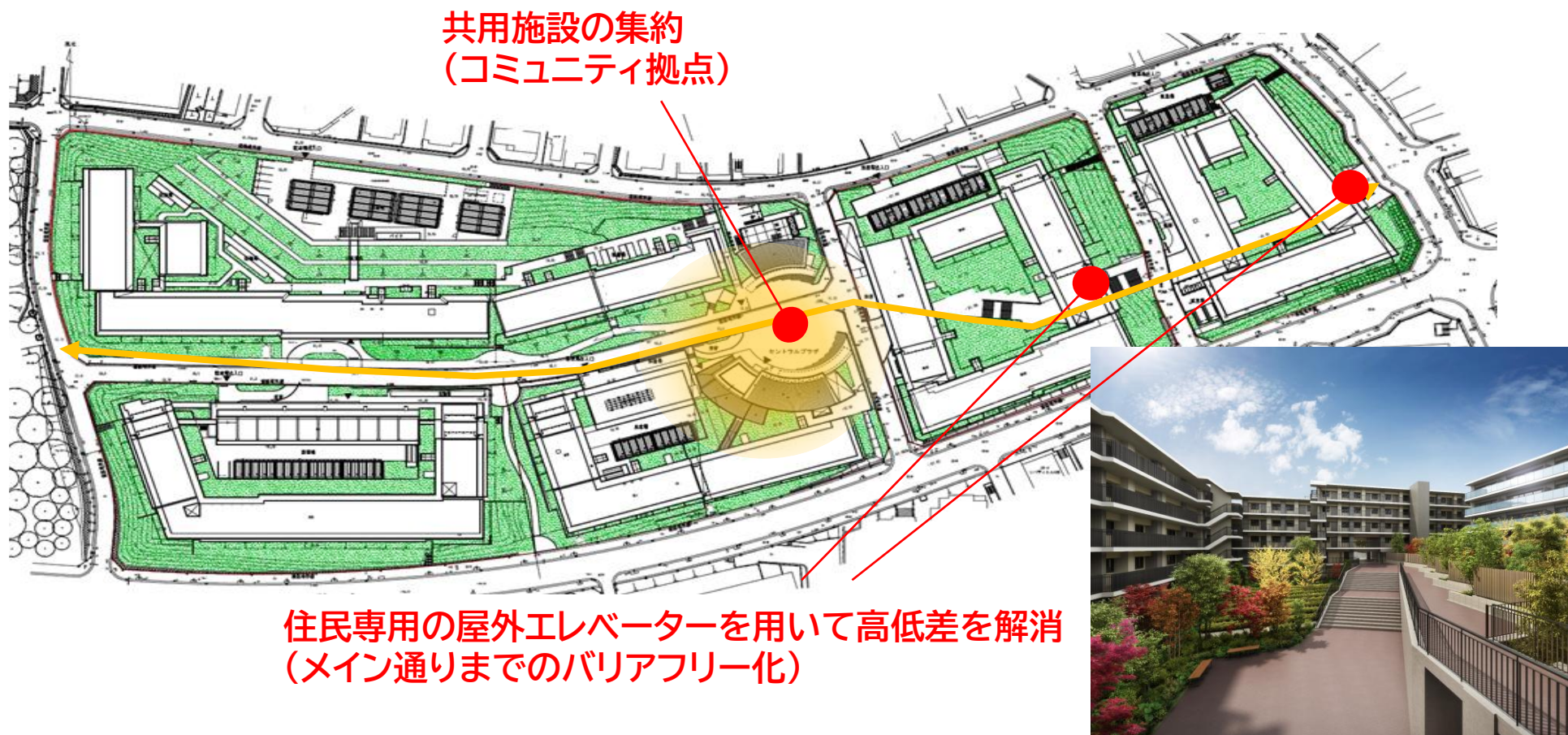
株式会社URリンケージとの連携

多くの組合員との対話、大量の保留床の処分にあたり、建替え推進決議以降には、団地再生に係る協定を締結していた㈱URリンケージと連携しました。

他の建替え事業での経験等を生かした合意形成支援、保留床の一部取得、UR賃貸住宅の紹介など、事業推進に貢献いただきました。

組合員の意向を反映した計画

基本計画の段階から組合員の意見を把握し、共用施設の集約や、50㎡未満の住戸を計画しました。また、敷地内の高低差の解消およびバリアフリー化の実現のため、高低差の大きい2か所に住民専用の屋外エレベーターを計画し、メイン通りまで続く歩行者空間を確保しました。



敷地中央に共用棟を配置し、コミュニティ拠点として計画

敷地中央の広場周りに共用棟2棟を配置し、「何かあった時にお互いが助け合えるコミュニティづくり」を目指しています。竣工当初は地元で活動する団体の協力などを得てコミュニティ活動の支援を行うことを予定しています。（A-2共用棟では地域に開かれたイベント等の開催も検討）



A-2共用棟



<主な用途>

- ・キッチンスタジオ
 - ・イベント利用
- など

B-2共用棟



<主な用途>

- ・キッズルーム
 - ・スタディスペース
 - ・シアタールーム
 - ・ゲストルーム
 - ・ミーティングルーム
- など

物価高騰への対応

権利変換後、物価高騰等による追加工事費が発生し、追加分の一部は組合員（権利変換対象者）と参加組合員が共同で負担しました。

仮住まい、移転先確保の支援

高齢者は民間賃貸について抵抗感（貸してもらえないのではないかという不安）を持っており、横浜市住宅供給公社賃貸及びUR賃貸を希望する方が多かったため、団地内の相談所で物件紹介できる環境を整備しました。

（借家人を含めて120件を超える問い合わせがあり、59件がU R 賃貸又は公社賃貸へ引っ越し）

引越し支援

引越しに伴う荷物等の整理については事業協力者が不用品処分業者や引越し業者を紹介するなどの協力支援をしました。

定期的な委員会活動とその情報発信による透明性の確保

建替え決議までの検討委員会の打合せ回数は110 回以上となり、修繕・改修と建替えとの比較検討、建替え計画案の検討、管理規約の改定、情報発信を工夫しながら継続的に検討を行いました。

物価高騰への対応

権利変換後、物価高騰等による追加工事費が発生し、追加分の一部は組合員（権利変換対象者）と参加組合員が共同で負担しました。

仮住まい、移転先確保の支援

高齢者は民間賃貸について抵抗感（貸してもらえないのではないかという不安）を持っており、横浜市住宅供給公社賃貸及びUR賃貸を希望する方が多かったため、団地内の相談所で物件紹介できる環境を整備しました。

（借家人を含めて120件を超える問い合わせがあり、59件がU R 賃貸又は公社賃貸へ引っ越し）

引越し支援

引越しに伴う荷物等の整理については事業協力者が不用品処分業者や引越し業者を紹介するなどの協力支援をしました。

定期的な委員会活動とその情報発信による透明性の確保

建替え決議までの検討委員会の打合せ回数は110 回以上となり、修繕・改修と建替えとの比較検討、建替え計画案の検討、管理規約の改定、情報発信を工夫しながら継続的に検討を行いました。