

## <東武大宮公園サンライズマンション式番館>

事業タイプ	計画支援型	採択年度	令和2年度	所在地	埼玉県さいたま市	提案者	(株) 再開発計画オフィス
竣工年月日(築年)	1980年3月12日(築43年)		区分所有者数	48名			
	事業前	事業後		事業前	事業後		
敷地面積	2,820.32㎡	—	建築面積	966.30㎡	—		
延べ床面積	3,730.37㎡	—	階数	地上4階/地下—	—		
棟数	1棟	—	総住戸数	48戸	—		

### 【現状・課題】

- 築後40年以上経過してもなお、管理組合を中心に良好なコミュニティの形成と建物の良好な維持管理を続けている実績
- エレベーター等がなく、上層階での生活に不都合が生じつつある
- 建物の高経年化と所有者の高齢化に伴い、災害時の建物の安全性への不安感の解消、管理組合の持続性に課題
- 駅周辺でのまちづくりの機運が高まる中、駅隣接のマンションとして、その立地を活かしマンション再生をまちづくりに合わせることも課題

### 【事業の目的】

- ①建物の耐震性等の検証を通じて、良好なコミュニティを活かしつつ、マンションが抱える課題を整理し、将来像の検討
- ②駅隣接の立地でありながら、風致地区の建築規制もある中で、地域の風致を確保しつつ、建築規制の緩和や隣接駅前用地との一体的な土地活用も含めた可能性の検討
- ③隣接駅前用地との一体的な土地活用を含めたマンション再生の基本計画の作成とマンション再生に向けた意識の醸成

### 【取組内容・成果】

#### ①課題の整理と将来像の検討(令和2・3年度)

- ・簡易耐震診断による耐震性の検証
  - 「倒壊し、又は崩壊する危険性が低い範囲にある」と評価。
- ・区分所有者へのアンケート
  - 回答者のうち59%が「建替えの検討が必要」と回答。一方、費用負担の具体的なイメージがわからないとの回答も多かった。
  - 定期総会(R3.4)で「建替え検討の発議」を可決。



【4階までの階段】  
(全6箇所)

#### ②建築規制の緩和検討と隣接地との一体的な活用の可能性の検討(令和3・4年度)

- ・さいたま市役所建築規制担当部署への確認・協議
  - 風致地区の規制緩和の困難性、日影規制が検討の障害になる可能性を把握。
- ・隣接地地権者・区分所有者への働きかけ
  - 隣接地地権者・区分所有者にボリュームプランを含む一体的な活用のメリットを整理・提示。一体的な活用の検討促進に向け、定期総会(R4.4)で隣接地権者への「検討申し入れ決議」を可決。

#### ③マンション再生の基本計画の作成と意識の醸成(令和4年度)

- ・計画の作成に向けたサウンディング調査(提案募集・意見交換)
  - 駅前用地の一体的な活用を含む提案を募集、応募者2者と意見交換を実施。
- ・建替え事例のバス見学会の実施
  - 管理組合役員を中心に、建替えマンションを見学し、経験者から合意形成の苦労や課題などの経験談を伺い、管理組合内で共有。
- ・基本計画の作成
  - 隣接地地権者の意向も踏まえつつ、「建替え基本計画」を作成。



【大宮公園駅前から見たマンション】