

## 大宮高鼻町ハイツ

所在地(最寄駅)		埼玉県さいたま市大宮区 (JR 東北本線 大宮駅)																					
従前建物建築時期		1980(S55)年 竣工																					
		<b>建替え前</b>	<b>建替え後</b>																				
敷地面積		1,842.77 m <sup>2</sup>	1,845.82 m <sup>2</sup>																				
延床面積		4,453.58 m <sup>2</sup>	8,397.47 m <sup>2</sup>																				
建物形状	階数・棟数	地上7階建 1棟	地上14階 1棟																				
	構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造																				
住戸の状況	総戸数	住戸52戸	住戸100戸																				
	間取り(EV有無)	2DK~4LDK (EV有)	2LDK~4LDK																				
	各戸専有面積	48.12 m <sup>2</sup> ~90.15 m <sup>2</sup> ・平均63.16 m <sup>2</sup>	53.98 m <sup>2</sup> ~109.72 m <sup>2</sup> ・平均71.21 m <sup>2</sup>																				
建替え決議等		区分所有法第62条に基づく建替え決議																					
事業手法		マンション建替法に基づくマンション建替事業(組合施行)																					
仮住居の確保方法		民間賃貸住宅(参加組合員:大和ハウス工業関連会社による斡旋協力)																					
補助制度等の利用状況		なし																					
建替えを必要とした理由		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 築後約30年以上(建替え決議時)を経過し、居住水準も今日の一般的な水準を満たせない面が生じているため。</li> <li>・ 給水タンクやエレベーター等、設の劣化が見られ、修繕工事を行う場合には多額の費用を要するため。</li> <li>・ 平成21年に耐震診断を実施した結果、建物の一部で耐震性能を満たしておらず、大地震では倒壊する危険性が高いという結果が出たため。</li> </ul>																					
特徴等		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 従前の居住環境を確保するため、従前建物配置(南棟と東棟)を踏襲した配置計画。</li> <li>・ 歴史ある氷川参道(緑道)に面した、立地・環境・景観に配慮した建築計画。</li> <li>・ 住戸別効用格差と土地の共有持分割合の両面を考慮した個別従前資産評価。</li> <li>・ 従前環境(南向き/東向き=緑道向き)の確保を希望する大多数の組合員に配慮し、優先順位を設けた住戸選定ルール策定。</li> <li>・ 平成23年の建替え推進決議以降、組合員の約1/3が参加する「建替え推進委員会」の精力的な活動による、全員同意の建替え決議。権変も全員同意。</li> </ul>																					
建替えの経緯		<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">2011(H23)年 10月</td> <td>大和ハウス工業(株)を事業協力者に選定</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">12月</td> <td>建替え推進決議</td> </tr> <tr> <td>2012(H24)年 3月</td> <td>都市設計連合を事業推進コンサルタントに選定</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">2013(H25)年 4月</td> <td>建替え決議</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">9月</td> <td>建替組合設立</td> </tr> <tr> <td>2014(H26)年 10月</td> <td>権利変換計画認可</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">解体工事着工</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2015(H27)年 4月</td> <td>本体工事着工</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">2016(H28)年 9月</td> <td>竣工・引渡</td> </tr> <tr> <td>2017(H29)年 10月</td> <td>解散認可</td> </tr> </table>		2011(H23)年 10月	大和ハウス工業(株)を事業協力者に選定	12月	建替え推進決議	2012(H24)年 3月	都市設計連合を事業推進コンサルタントに選定	2013(H25)年 4月	建替え決議	9月	建替組合設立	2014(H26)年 10月	権利変換計画認可	解体工事着工		2015(H27)年 4月	本体工事着工	2016(H28)年 9月	竣工・引渡	2017(H29)年 10月	解散認可
2011(H23)年 10月	大和ハウス工業(株)を事業協力者に選定																						
12月	建替え推進決議																						
2012(H24)年 3月	都市設計連合を事業推進コンサルタントに選定																						
2013(H25)年 4月	建替え決議																						
9月	建替組合設立																						
2014(H26)年 10月	権利変換計画認可																						
解体工事着工																							
2015(H27)年 4月	本体工事着工																						
2016(H28)年 9月	竣工・引渡																						
2017(H29)年 10月	解散認可																						
コンサルタント 事業協力者等		<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">コンサルタント</td> <td>協同組合都市設計連合(現 ㈱都市設計連合)</td> </tr> <tr> <td>参加組合員</td> <td>大和ハウス工業(株)</td> </tr> <tr> <td>設計・監理</td> <td>㈱花岡都市建築設計</td> </tr> <tr> <td>施工</td> <td>川口土木建築工業(株)</td> </tr> </table>		コンサルタント	協同組合都市設計連合(現 ㈱都市設計連合)	参加組合員	大和ハウス工業(株)	設計・監理	㈱花岡都市建築設計	施工	川口土木建築工業(株)												
コンサルタント	協同組合都市設計連合(現 ㈱都市設計連合)																						
参加組合員	大和ハウス工業(株)																						
設計・監理	㈱花岡都市建築設計																						
施工	川口土木建築工業(株)																						

(大宮高鼻町ハイツ)

建替え前



建替え後

