

(仮称) 公社石嶺都市再生住宅整備工事 概要書



沖縄県住宅供給公社

■ 計画概要

物件名：(仮称) 公社石嶺都市再生住宅整備工事

建設場所：沖縄県那覇市首里石嶺町2丁目70番29

主要用途：共同住宅

建築面積：1,155.61 m²

延床面積：5,411.10 m²

階数：A棟 6階、B棟 7階

建物高さ：A棟 19.4m、B棟 22.1m

構造：鉄筋コンクリート造

住戸数：63戸

1DK — 24戸

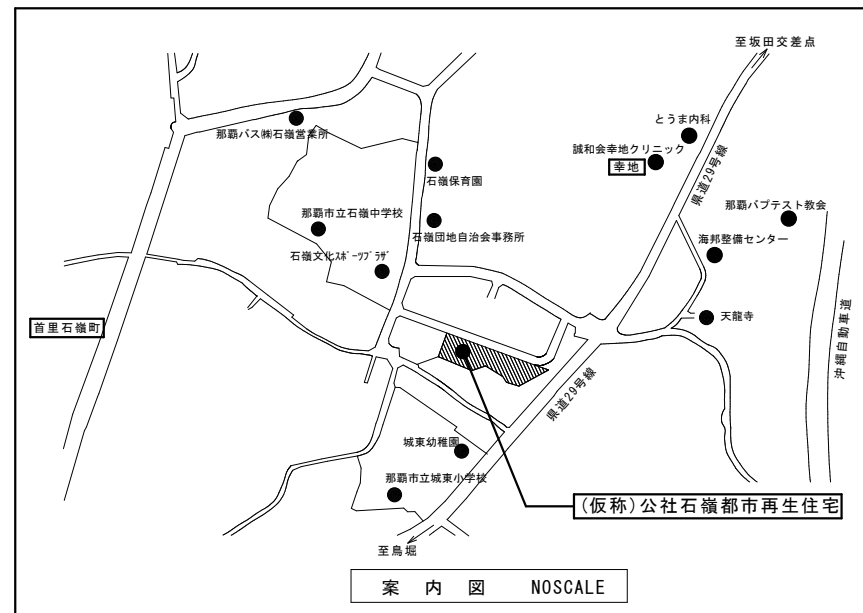
2DK — 29戸

2LDK — 5戸

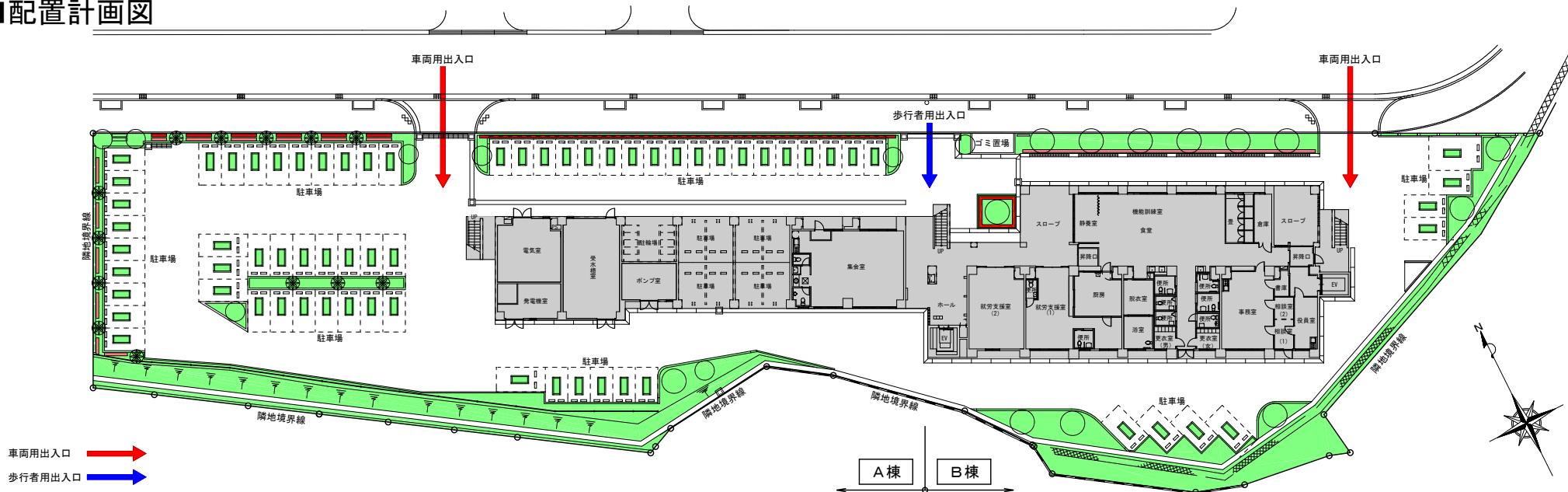
3DK — 5戸

駐車場：65台(賃貸住宅用)

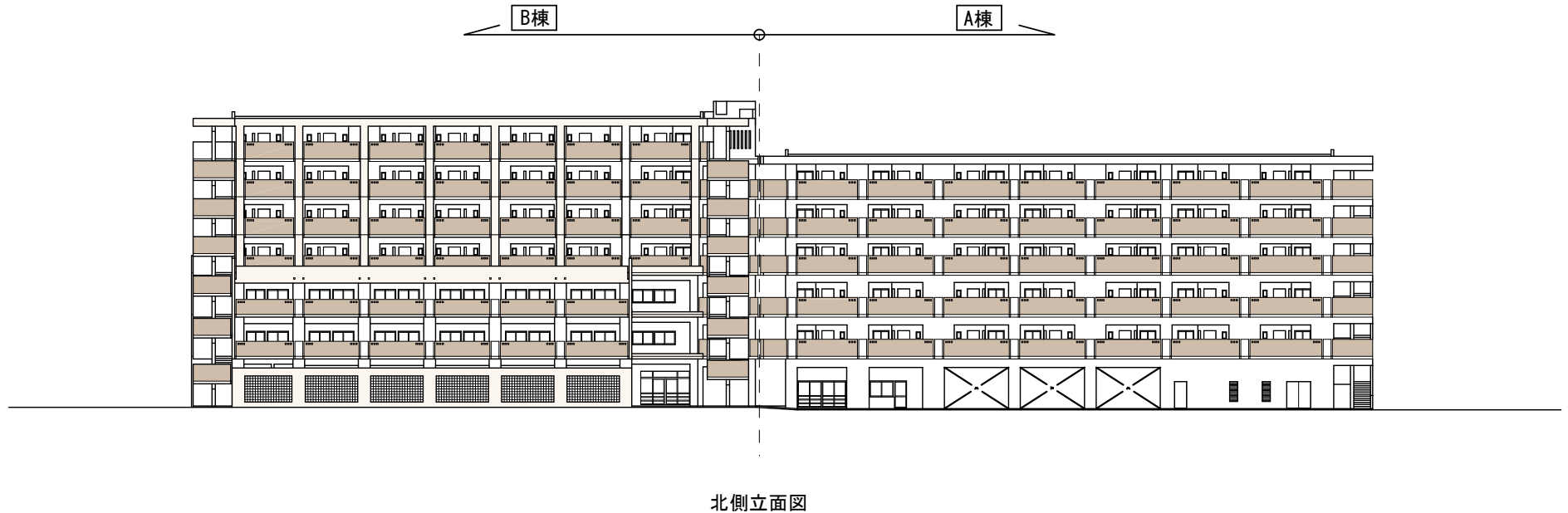
8台(賃貸施設用)



■ 配置計画図

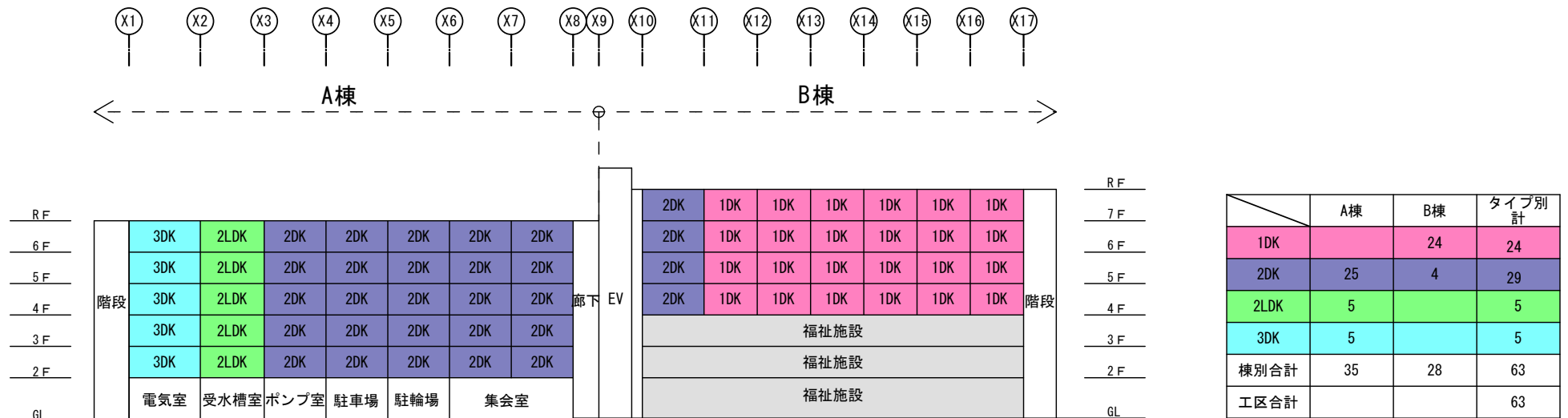


■ 立面図

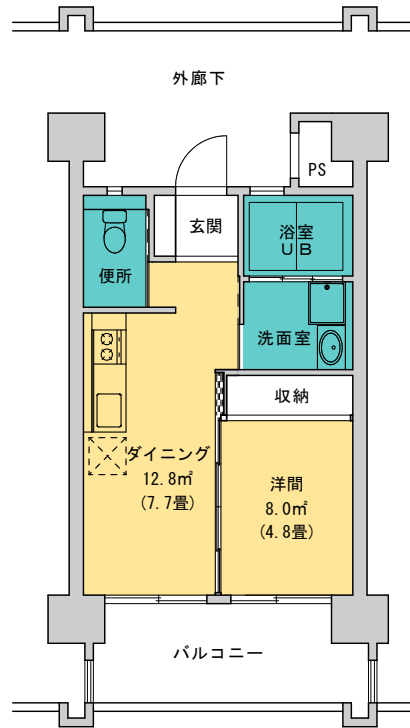


北側立面図

■ 住戸キープラン

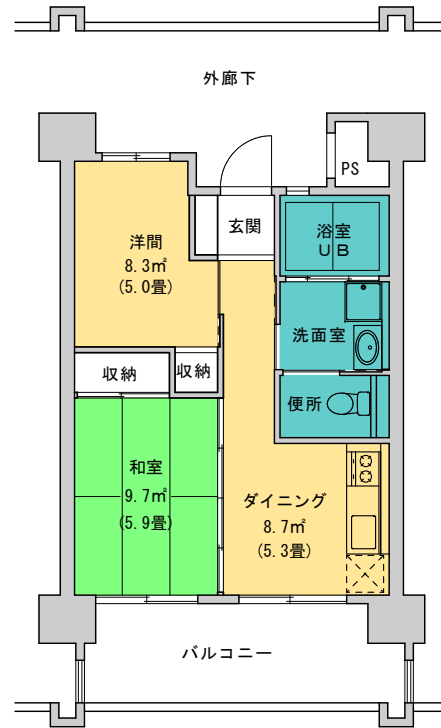


■タイプ別平面図



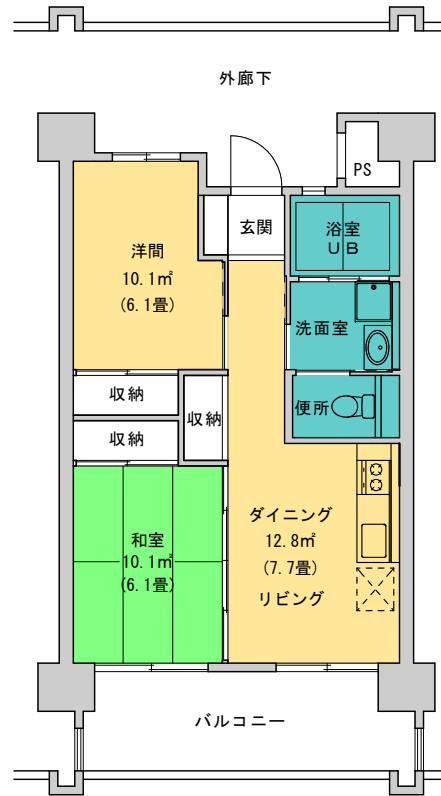
1DK

36.00㎡ (10.89坪)
 予定家賃：32,000円



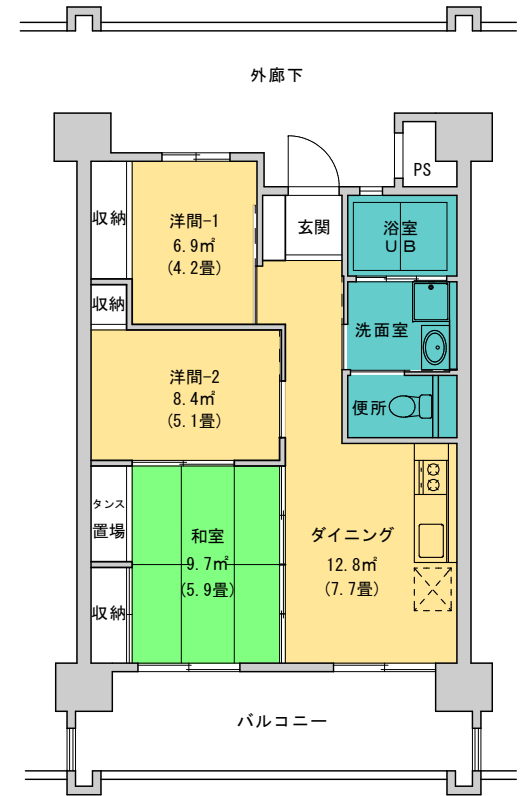
2DK

43.08㎡ (13.03坪)
 予定家賃：40,000円



2LDK

51.84㎡ (15.68坪)
 予定家賃：48,000円



3DK

58.14㎡ (17.59坪)
 予定家賃：56,000円

※転居対象者については、入居後5年間は傾斜家賃とする。

※共益費、駐車場代、自治会費については金額が決定次第各住戸へ通知します。 参考：当蔵市街地 30.25㎡ (9.15坪)

■設計コンセプト

1、内外共に快適な居住環境

室内環境の快適性に努め、夏場の長い沖縄で涼しさを生む工夫をいたしました。

2、高齢者への配慮

住戸内の床は段差のない構造とし、玄関、浴室、便所に手摺を設置いたします。共用部の廊下はバリアフリーとし、廊下幅及び床の仕上げについても、高齢者等の通行に支障が生じないようにいたしました。

3、環境に優しい施設

建築物の省エネルギーを考慮すると共に、適正なコストバランスによりライフサイクルコストの最小化に努めました。

4、良質な景観

近隣団地や街並みとの調和を計り、市街地住宅を計画いたしました。



■計画戸数、計画間取りの設定

1、計画戸数

計画戸数は、現在の入居戸数を建替後も確保することを原則として検討してきました。昨年10月に行いました『当蔵市街地住宅新築移転に係る説明会』においてアンケートを依頼、集計した結果、全世帯が建替え後の公社住宅に入居を希望いたしました。

アンケート結果を踏まえ、当初の計画通り、現在の住戸数を計画住戸数といたしました。

アンケートの集計結果

建替え後の入居について		
選択肢	回答数	割合
建替え後の公社住宅に入居したい	63	100%
他の公社住宅に入居したい	0	0%
他の民間住宅に入居したい	0	0%
その他	0	0%
合計	63	100%

2、計画間取り

計画間取りは、アンケートによる希望間取りや、建て替える建物の規模・構造計画・コストバランスを考慮して検討し、なるべく第一希望の間取りの戸数が確保できるよう型別供給比率を設定し検討いたしました。

アンケートの集計結果

選択肢	希望間取り		決定間取り
	第一希望	割合	戸数
3DK	6	9.5%	5
2LDK	7	11.1%	5
2DK	25	39.7%	29
1DK	25	39.7%	24
合計	63	100%	63

■ 駐車場・自動二輪・駐輪場の配置

1、駐車場 (配置図参照)

近年、軽自動車を保有者が多くなっていることを考慮し、駐車場の配置を行い、全戸数の駐車場を確保いたしました。

2、自動二輪・駐輪場 (配置図参照)

自動二輪・駐輪場を兼用出来る大きさにし、建物中央に配置いたしました。

■ 集会場

1、集会場は、入居者が利用しやすい建物中央部分に設けました。さまざまな利用形態に対応出来るように間仕切りを設けず、明るく広々としたスペースにいたしました。(床面積 91.64㎡)

2、小さいお子様から高齢者、みんなが利用しやすいように、出入口の段差にはスロープを設け、多目的便所を設置いたしました。

■ 外灯・照明器具

1、防犯上必要な位置に外灯を整備いたしました。

2、外灯や共用部分の照明器具は省エネ効果が高いLEDを採用いたしました。LEDは寿命も長いいためメンテナンスの軽減にもつながります。

■ 公共施設・利便施設

1、保育所等

子育て支援対策として考えられる保育所等については、近隣500m以内に市営石嶺保育園、たつこの保育園、城東幼稚園があることから十分な環境が整っています。

2、小・中学校区

学校区は小学校が城東小学校、中学校が石嶺中学校となっていて、両校共500m以内にあり、通学距離が短く利便性がよい環境です。

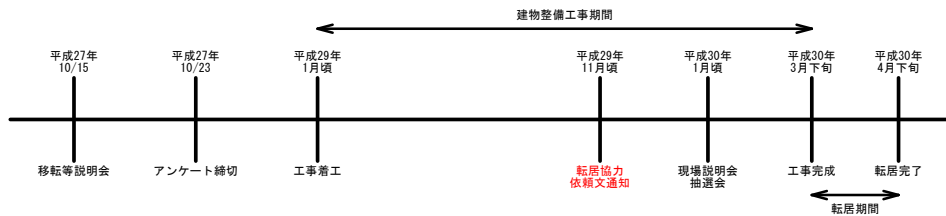
3、高齢者福祉施設

当蔵市街地住宅の賃貸施設に入居している「シルバーケア夢」様が同建物内に入居することから、福祉施設についてもよい環境が整っています。



■石嶺都市再生住宅への入居までについて

1、入居までのスケジュール(予定)



※工事状況については、公社HPにて掲載又は当蔵市街地住宅1階EVホールにて掲示予定

※工事の進捗状況により入居が遅れることもあります。

2、転居料対象者

原則、沖縄県住宅供給公社より転居協力依頼文を通知した各住戸(世帯主宛)といたします。(転居者、退去者を対象)

転居者：当蔵市街地住宅から(仮)公社石嶺都市再生住宅へ転居する世帯

退去者：他の公社賃貸へ転居又は民間賃貸等へ転居する世帯

3、転居料の支払い

- 当蔵市街地住宅から(仮)公社石嶺都市再生住宅への転居費用(引越し費、諸手続き費(住民票、住所変更、移動費等))として171,000円のお支払を予定しています。(物価変動により増減の可能性あります)
- 当蔵市街地住宅から(仮)公社石嶺都市再生住宅への転居せず、他の民間アパート等へ転居する場合も転居諸費用として171,000円の転居費用のお支払を予定しています。(同上)
- 転居料の支払いについては、下記の①～⑤までの条件を全て満たされてから、世帯名義人の口座に振り込む予定です。一つでも欠けている場合は、満たされるまで転居料は支払われません。

転居料の支払い条件

- ①引越し終了後住宅供給公社(公社住宅係)の現状確認が終わっている事
- ②当蔵住宅のカギが住宅供給公社(公社住宅係)に返却されている事
- ③家賃等の未払いがない事
- ④引越しゴミが適正に処理され、部屋に残されていない事

⑤当蔵住宅の光熱費等の完納証明書が住宅供給公社(公社住宅係)に提出されている事

- 転居者については、家賃の増額に伴い、増額した家賃を基に敷金を算定しなければなりません。したがって、増額した家賃を基に算定した敷金の増額と現在お預かりしている敷金との差額分を転居時に徴収いたします。

※転居料との相殺はできません!!

- 退去者については、退去時の修繕費は不要ですので、手続きにより敷金を還付いたします。(退去者で未納家賃等がある場合は、未納家賃等を差し引き敷金の残金を還付いたします)

4、家賃滞納

- 家賃滞納があると転居に支障をきたしますので、早急に解消して下さい。

5、転居者の部屋割り

- 希望する間取り毎に公開抽選にて決定いたします。抽選日は決定次第連絡いたします。
- 転居協力依頼文を受け取った方は、最終の希望間取りを確認いたしますので、ご協力お願いいたします。

6、その他

- 転居者については、転居直前に転居先にて入居手続き及び現地説明会を行う予定です。

現地説明会の内容は下記の項目です。(予定)

- ①各間取り毎の内覧会
- ②住戸・駐車場の抽選会
- ③入居手続き及び転居料の支払い手続き等についての説明(時期や手順等)
- ④自治会発足について

※疑問や確認等があれば下記にお問い合わせ下さい。

沖縄県住宅供給公社 住宅部 事業企画課 企画係 電話098-917-2431

公社住宅係 電話098-917-2432