



うるま市 建第 487号
平成26年12月12日

公益社団法人
沖縄県宅地建物取引業協会長
徳嶺 春樹 様

うるま市長 島袋 俊夫



うるま市営長田団地建替に伴う協力願いについて

日頃からうるま市営団地の運営管理にご協力いただき誠にありがとうございます。みだしの件について、**団地入居者に対する仮住居の提供**が必要となりました。つきましては、仮住居への移転が円滑に進むよう、沖縄県宅地建物取引業協会ならびに会員みなさまにご協力いただくようお願い申し上げます。

記

<協力内容について>

- ・ 会員の皆様に対する、家賃・敷金・礼金等に関する情報提供。
- ・ 会員の皆様による団地入居者に対する移転に関する斡旋。
(世帯構成員に児童生徒がいる場合は、校区の関係からうるま市内の物件が望ましいが、いない場合は希望する場合市外でも仮住居可能。)

◎ 次回以降の建替え説明会にて、団地住民に対し資料配布を希望する場合は、市役所建築工事課住宅係にて受け付けます。なお、説明会日程については、希望者に対し後日通知します。

<建替え団地名>

- ・ うるま市字兼筒段1201番地
うるま市営長田団地

◎ 仮住居費用や移転費用の詳細については、別紙をご参照ください。

うるま市役所建設部
建築工事課 住宅係
098-978-3619

長田団地建替事業説明会

日 時：平成26年10月30日（木）午後7時30分

場 所：長田団地集会所

進行：住宅係 阿嘉嶺 和人

1. 開会

2. 職員紹介

3. 開会のあいさつ

建設部長 久田 友三

4. 建替事業の概要について

- ・長田団地の状況
- ・事業の概要
- ・建替スケジュール

工事係長 田場 直樹

工事係 古謝 有作

5. 建替後の使用料について（住宅係）

- ・家賃
- ・駐車場使用料

住宅係 稲嶺 勝昭

6. 移転等の概要について（住宅係）

- ・移転対象者
- ・移転時期
- ・仮移転する場合の条件等について
- ・退去する場合の条件等について

住宅係 稲嶺 勝昭

7. その他

- ・注意事項
- ・その他

住宅係長 諸見 勇一

住宅係 稲嶺 勝昭

8. 質疑応答

9. 閉会のあいさつ

建築工事課長 仲間 稔

長田団地建替事業説明会



※外観は基本設計時（長田団地）のものであり、変更する場合があります。

日 時 平成26年10月30日（木） 午後7：30～
場 所 長田団地集会所

目次

1. 建替事業の概要
2. 建替後の家賃について
3. 建替後の駐車場使用料について
4. 移転対象者及び移転の時期について
5. 仮移転する場合の条件等について
6. 退去する場合の条件等について
7. その他注意事項

お問い合わせ：うるま市建設部建築工事課 工事係（建替スケジュール）
住宅係（家賃、移転条件、駐車場等）
電話：978-3619

1. 建替事業の概要

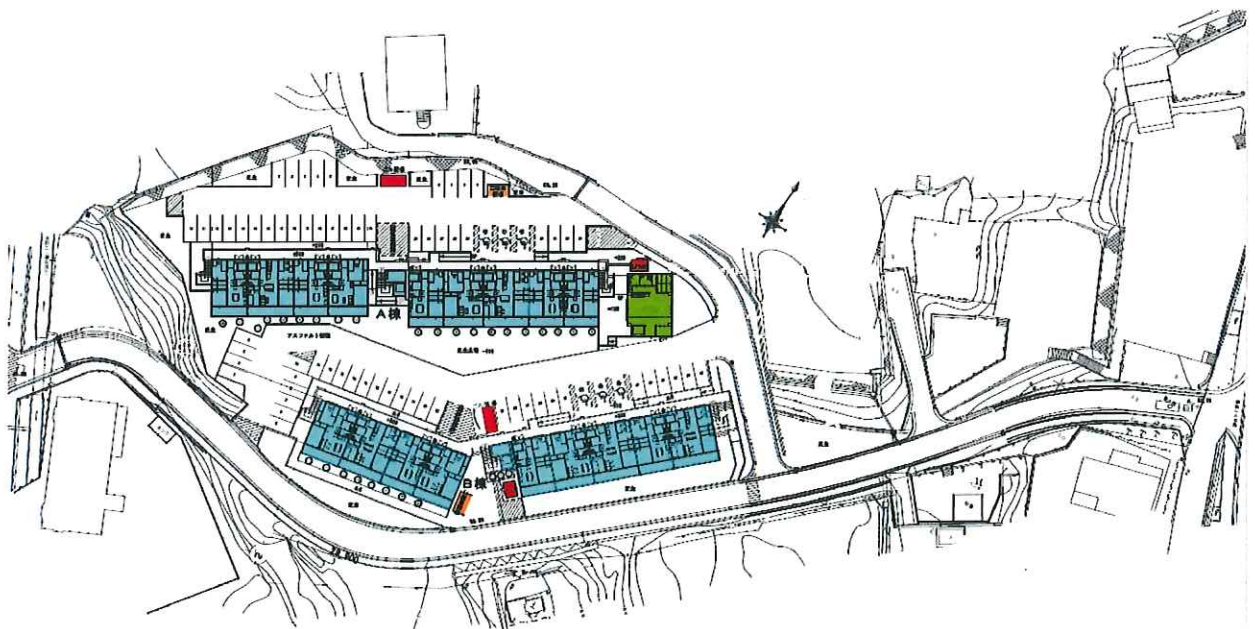
(1) 長田団地の状況

長田団地は昭和49年～昭和54年に建設され、鉄筋コンクリート造、3階建て、6棟、総戸数60戸及び集会所で構成されています。当該団地は、築後30余年が経過し老朽化が著しいことから、「うるま市公営住宅等長寿命化計画」において建替団地として位置づけられております。そのため、うるま市では平成25年度に基本設計、平成26年度は実施設計を行い、平成27年度から建替事業に着手する予定です。

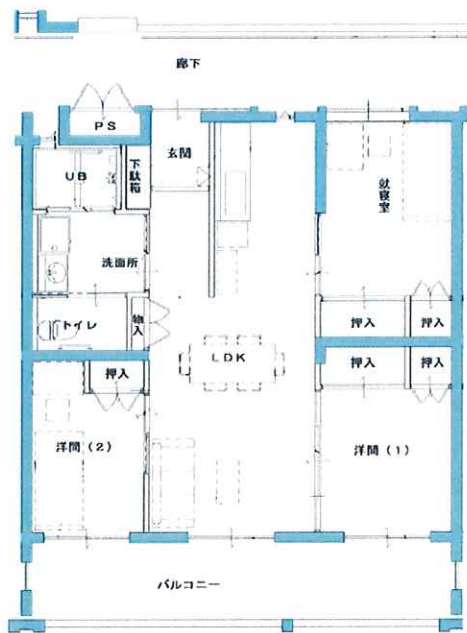
(2) 事業の概要

- ①事業主体：うるま市
- ②建築物概要：鉄筋コンクリート造、4階建て、72戸（予定）
- ③事業期間：平成25年度～平成31年度

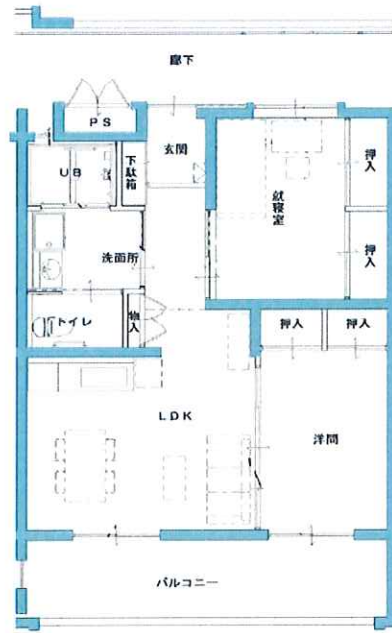
長田団地 配置計画図



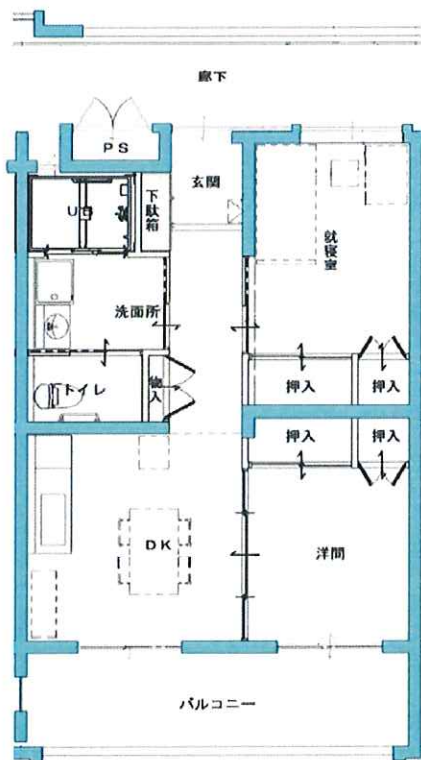
長田団地 住戸平面図



3 L D K

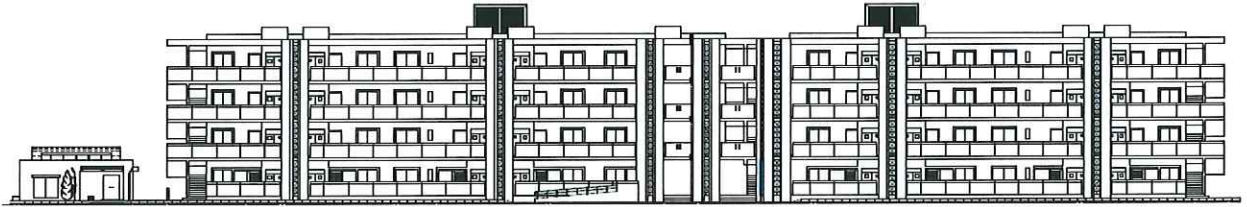


2 L D K

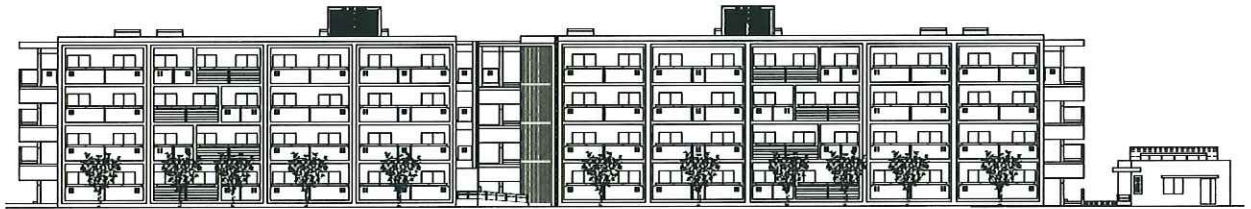


2 D K

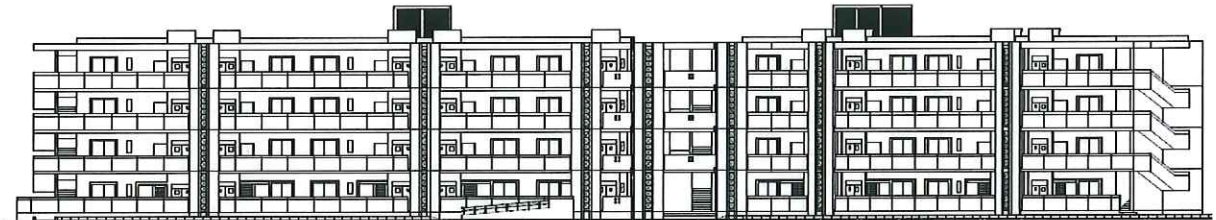
長田団地 立面図



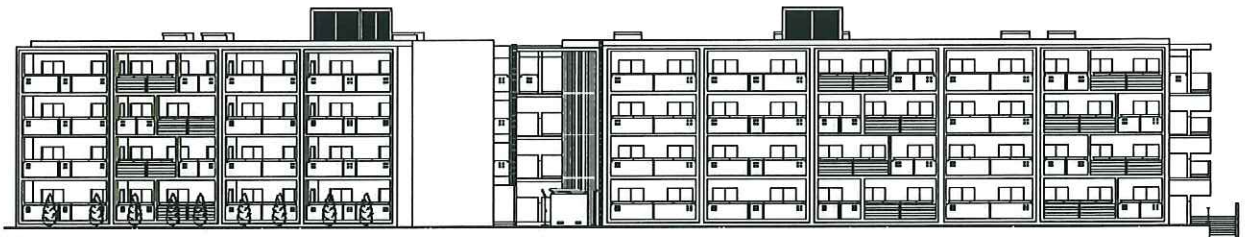
A棟北側立面図



A棟南側立面図

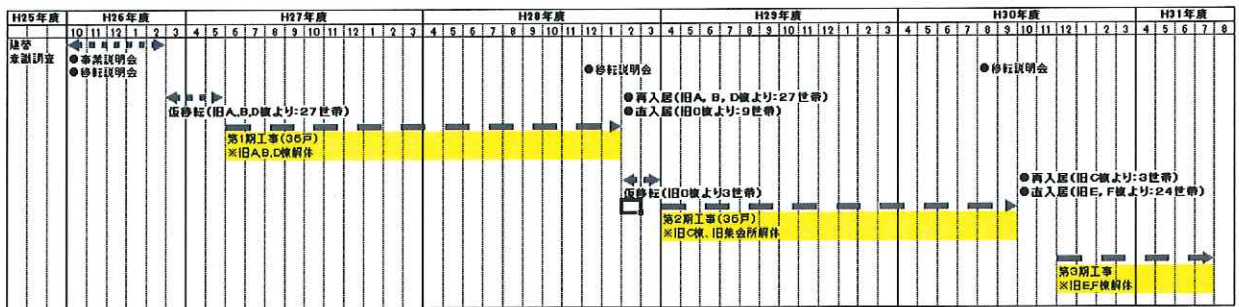


B棟北側立面図

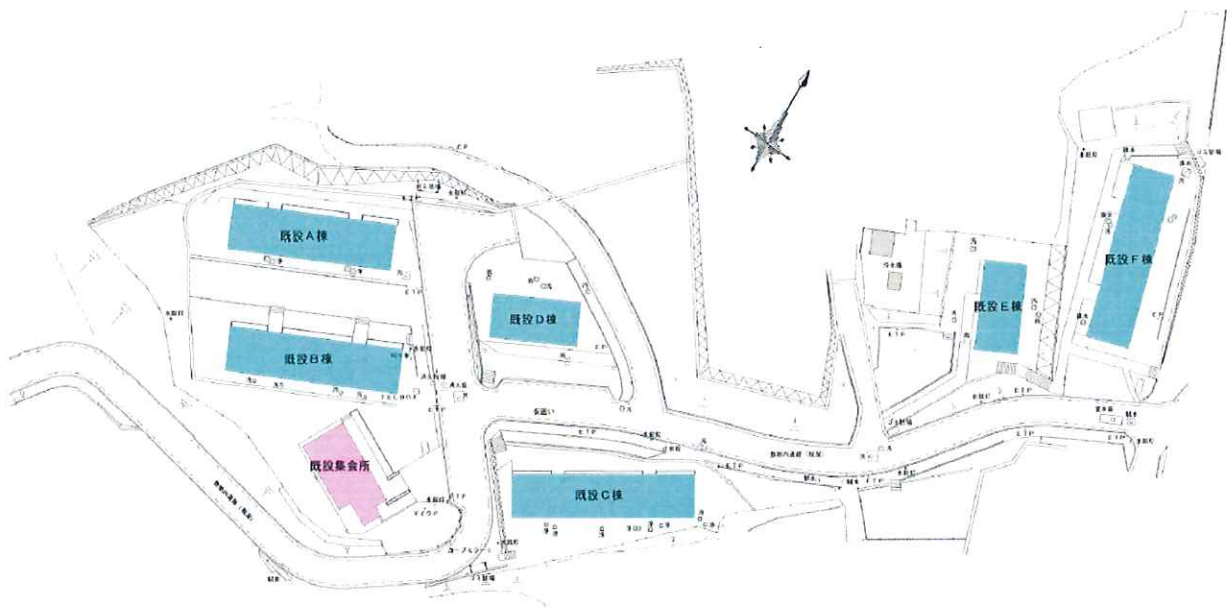


B棟南側立面図

(3) 建替スケジュール (長田団地)



■ 現況 (長田団地)



- ◇ A棟 (12戸)
- ◇ B棟 (12戸)
- ◇ C棟 (12戸)
- ◇ D棟 (6戸)
- ◇ E棟 (6戸)
- ◇ F棟 (12戸)

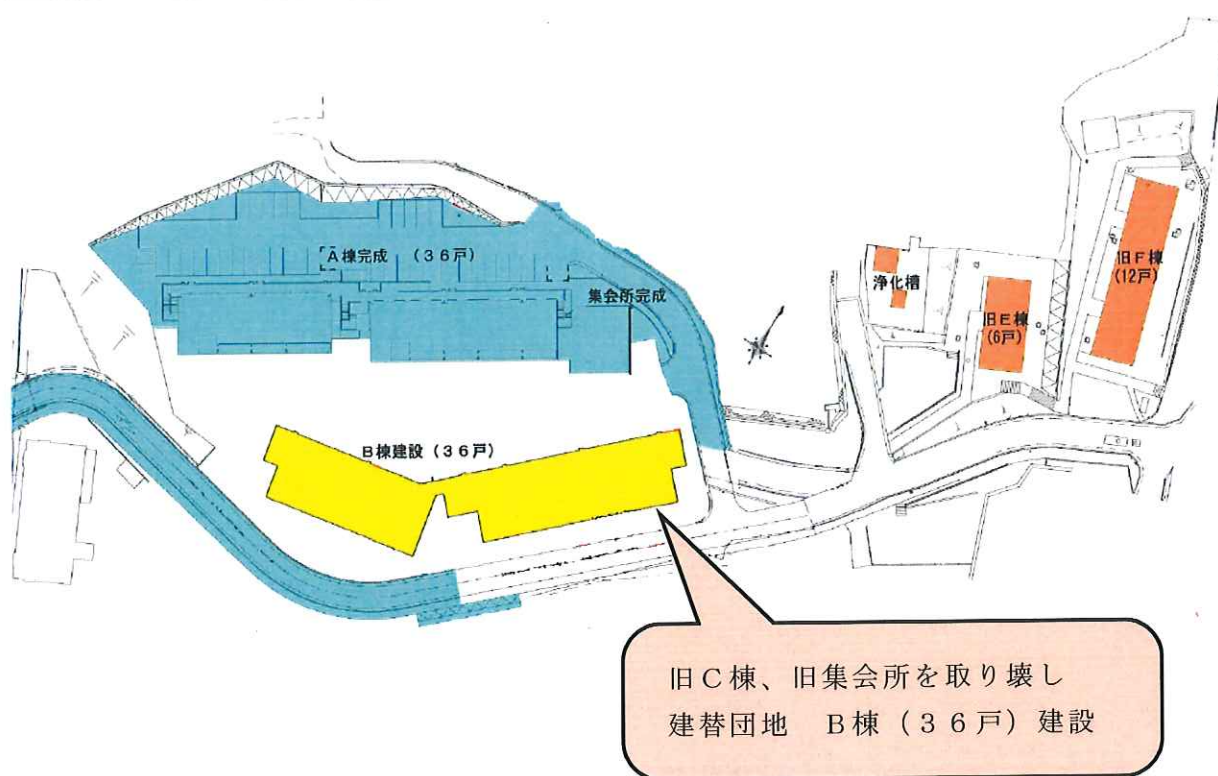
現況 現存住戸60戸



■ 第1期工事（長田団地）

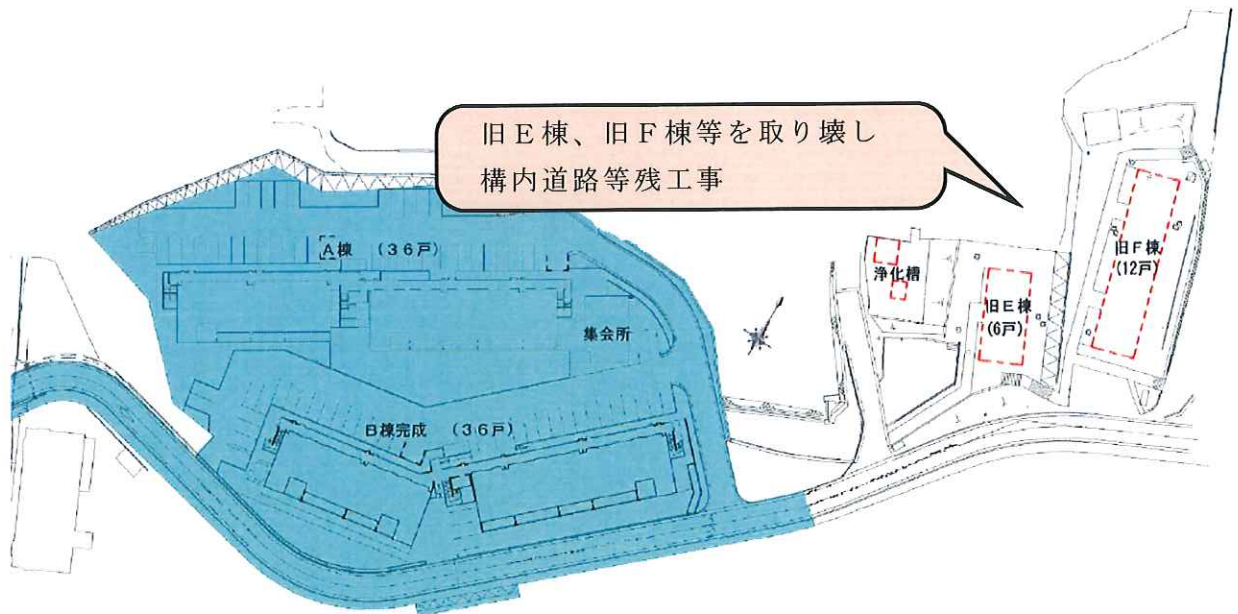


■ 第2期工事（長田団地）



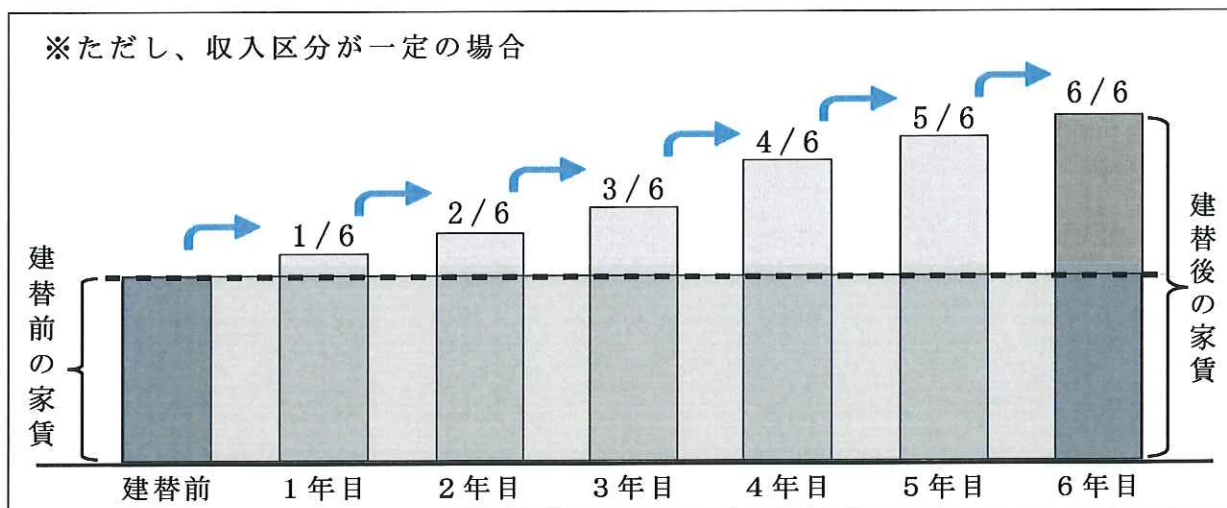


■ 第3期工事（長田団地）



2. 建替後の家賃について

建替後の家賃については、現在の最終家賃（現家賃）より、建替後の家賃が高くなる場合は、建替後入居した起算日から5年間、毎年決定される建替後の家賃と現在の家賃（現家賃）との差額を下記のとおり減額して設定いたします。（高くなった差額分を5年にかけて徐々に引き上げ、6年後には建替後の家賃と同額となります。）



$$\text{建替後家賃} = \text{現家賃} + (\text{建替後家賃} - \text{現家賃}) \times \text{経過年数} / 6$$

例) 現家賃13,000円、建替後家賃27,000円の場合

		〈建替後家賃〉
1年目家賃	$13,000 + (27,000 - 13,000) \times 1 / 6$	15,300円
2年目家賃	$13,000 + (27,000 - 13,000) \times 2 / 6$	17,600円
3年目家賃	$13,000 + (27,000 - 13,000) \times 3 / 6$	19,900円
4年目家賃	$13,000 + (27,000 - 13,000) \times 4 / 6$	22,300円
5年目家賃	$13,000 + (27,000 - 13,000) \times 5 / 6$	24,600円
6年目家賃	$13,000 + (27,000 - 13,000) \times 6 / 6$	27,000円

(百円未満切り捨て、6年目は建替後家賃と同額)

3. 建替後の駐車場使用料について

建替後駐車場を使用する場合は、他の駐車場が整備されている市営住宅同様、駐車場使用料が1台当たり1,500円かかります。駐車場の利用を希望する場合は、うるま市との間に駐車場使用料に関する契約を結ぶ必要があり、契約後使用可能となり同時に使用料が発生します。

4. 移転等対象者及び移転の時期について

- (1) 長田団地建替に係る移転対象となるのは、長田団地にお住まいの皆様（57世帯）です。
- (2) 建替計画により、皆様へ移転のご協力をお願いする時期は以下になる見込みです。

●第1期移転対象者（36世帯）

平成27年3月 仮移転（旧A・B・D棟：27世帯）

平成29年2月 建替団地へ再入居（旧A・B・D棟：27世帯）
〃 へ直入居（旧C棟一部：9世帯）

●第2期移転対象者（21世帯）

平成29年2月 仮移転（旧C棟一部：3世帯）

平成30年10月 建替団地へ再入居（旧C棟一部：3世帯）
〃 へ直入居（旧E・F棟：18世帯）

※建替計画の変更等により変更する場合があります。

5. 仮移転する場合の条件等について

(1) 仮移転先

- ・仮移転先は、各自で民間アパートを探していただくこととなりますが、市も随時空室等の情報提供に努めていきます。
- ・仮移転承諾後、仮移転先アパート等の家賃については市から助成があります。

(2) 仮住居家賃助成

- ・仮移転先アパートで移転期間中に入居者が支払う家賃は、原則として旧住宅の最終家賃（建替前家賃）となります。最終家賃と仮移転先アパート家賃との差額は市が負担します。
- ・ただし、助成額の上限は47,000円とします。

<家賃の計算方法>

旧住宅の最終家賃10,000円の場合

例1：仮移転先アパート家賃：50,000円

$$50,000円 - 10,000円 = 40,000円$$

→実質自己負担額は、最終家賃と同じ額の10,000円

例2：仮移転先アパート家賃：59,000円

$$59,000円 - 10,000円 = 49,000円 (2,000円超過)$$

→実質自己負担額は、助成上限額を超えた2,000円を最終家賃に足した12,000円

(3) 仮移転先アパートの敷金・共益費・駐車場料金等

- ・仮移転先アパートの敷金、礼金、家賃保証金、火災保険、共益費、駐車場料金等は自己負担となります。

詳しくは、契約する宅地建物取引業者に確認ください。

(4) 仮移転先アパートへ移転した場合の現住居の補修費

- ・1期・2期の移転対象者が、それぞれ市が指定する期間内に現住居から仮移転する場合、現住居の補修費は不要です。

(5) 仮移転先アパートから再入居した場合の仮移転先アパートの補修費

- ・仮移転先の民間アパートから新長田団地へ再入居する場合、補修費が生じる場合があります。

詳しくは、契約する宅地建物取引業者に確認ください。

(6) 連帯保証人

- ・仮移転先アパートを契約する際は、連帯保証人が必要となる場合があります。

詳しくは、契約する宅地建物取引業者に確認ください。

(7) 移転料

- ・1期・2期の移転対象者が、それぞれ市が指定する期間内に現住居から仮移転する場合、移転諸費用として、市から17万1千円をお支払いします。

- ・1期・2期の移転対象者が、それぞれ市が指定する期間内に仮移転先アパートから新長田団地へ再入居する場合も、移転諸費用として、市から17万1千円をお支払いします。

6. 退去する場合の条件等について

(1) 退去を選択した場合の敷金

・退去をした場合の敷金（旧住宅の敷金）は、願書に基づき還付します。

(2) 退去を選択した場合の解体予定の現住居の補修費

・1期・2期の移転対象者が、それぞれ市が指定する期間内に現住居から退去する場合、現住居の補修費は不要です。

(3) 退去を選択した場合の退去の手続

・通常の退去手続を沖縄県住宅供給公社にて行ってください。

(4) 移転料

・1期・2期の移転対象者が、それぞれ市が指定する期間内に現住居から退去する場合、移転諸費用として、市から17万1千円をお支払いします。

7. その他注意事項

(1) 移転料の支払対象について

- ・移転料の支払いは、1期・2期ごとに、市が指定する期間内に移転する方が対象となります。
- ・移転料は、仮移転、退去いずれの場合も、1回の移転につき171,000円となります。
ただし、直入居については、1回の移転につき110,000円となります。
- ・前金払い（80,000円 ※直入居は50,000円）も可能です。
- ・移転料は、移転完了が確認された後にお支払いします。
（前金払いを受けた方は、残額91,000円（※直入居は60,000円）、一括払いを希望した方は、171,000円（直入居は110,000円））
- ・移転の際は、水道・光熱費・共益費の完納及び引越ゴミを適正に処理された方に対し、移転料の支払いを行いますので、適正な引越をお願いします。

(2) 学校区について

仮移転期間中は、現在通っている学校の校区外でも、「指定変更申請書（市内）」を市教育委員会へ提出して所定の手続を行うことにより、引き続き現在通っている学校へ通学できる可能性があります。

また、新入学生（平成27年度入学）についても同じように「指定変更申請書（市内）」の提出など所定の手続により、現在地の校区へ通学できる可能性があります。

学校区についての問い合わせ先：うるま市教育委員会 指導部 学務課
電話 978-2159