安謝第一市営住宅の事業手法検討基礎調査業務委託
業務内容書

１．業務の目的

本市では、令和６年度に那覇市市営住宅ストック総合活用計画の改定を予定している。改定に先立ち、要検討課題である安謝第一市営住宅について、現状のストック活用の理念と目標に沿って、事業化に向けた課題の整理、計画策定等の検討、基礎調査をふまえ、当該市営住宅活用のため事業の効率性や実施時期など総合的な検討を行い、次年度の那覇市市営住宅ストック総合活用計画の改定資料としてとりまとめることを目的とする。

２．業務対象（４ページに概要あり）

施 設 名 称：安謝第一市営住宅（140 戸）

施設所在地：那覇市字安謝６６４番地の５０

３．業務の内容

次の項目についての調査・検討及び資料の作成等を行う。

（１） 安謝第一市営住宅の現況調査・分析

立地条件調査、建物・施設状況、敷地調査等を行い収集した情報の分析、とりまとめを行う。※建物・施設の状況、入居世帯状況は市より情報提供あり。

① 対象地区と周辺地域（半径約 1km）の基礎状況の把握

(ア) 安謝第一市営住宅の位置と概要

(イ) 人口・世帯数の動向

(ウ) 法規制等の現況

(エ) 土地利用の現況

(オ) 都市施設・公共施設・社会福祉施設・文化財等の現況

(カ) 周辺景観の現況

(キ) その他

② 安謝第一市営住宅の現況

(ア) 土地及び地形の状況

(イ) 土地所有及び建物の現況（区分所有者との土地の賃貸借契約状況の整理含む）

(ウ) 建物及び附帯施設の現況

(エ) 住宅の現況

(オ) 屋外環境（広場・駐車場等）の現況

(カ) 入居世帯状況

(キ) 駐車場の利用状況等

（２） 区分所有者の需要調査・整理

これまでの区分所有者へのヒアリング結果をふまえ、想定される事業手法について課題を整理し、必要に応じて追加ヒアリングを実施し各事業手法における区分所有者に関する条件をとりまとめる。

① ヒアリング（区分所有者）による調査・整理

(ア) 現在の使用状況・土地利用等に対する課題、要望等

(イ) 耐震改修に対する区分所有者の要望、課題等

(ウ) 区分所有者所有床を市が賃貸した場合における区分所有者の要望、課題等

(エ) 現地建替の場合の要望、課題等

(オ) 非現地建替の場合、土地、建物の今後の取扱いについての要望、課題等

(カ) 未接道の市有地部分への要望等

(キ) その他

※ ヒアリングの実施時期と内容については発注者と協議の上決定し、実施の際は区分所有者及び発注者等と事前協議を行うこと。

（３） 事業手法の検討

① 有効的な事業手法の選定と実施方針の検討

現況の状況及び課題を整理し、耐震改修（個別改善含む)、建替え（現地または非現地（市有地または新たに土地を購入)、用途廃止し、他建替事業中の市営住宅への配置替え等の事業手法を選定し、実施方針を検討すること。

② 石嶺市営住宅、大名市営住宅、宇栄原市営住宅敷地内への配置替え

他の市営住宅への配置換えの手段として、石嶺、大名、宇栄原市営住宅の活用用地内への集約、石嶺市営住宅第 7-1 期建替事業、宇栄原 7 期建替事業での増戸分への配置替えを検討する。(各活用用地に建設可能な戸数、石嶺、宇栄原建替事業の増戸数は別業務にて検討する。)

③ 手法別の活用計画、仮移転計画、事業スケジュールの策定

上記①、②を踏まえた、手法別の活用計画、入居者の住替えや仮移転計画、各事業の計画期間の取り組みを具体的に明示した事業スケジュールを策定すること。

④ LCC 比較による事業手法の検討

安謝第一市営住宅の全住戸を対象とし、個別改善による長寿命化を行った場

合と、上記①、②で策定した事業手法のうち、実現可能性の高いものを選定しLCCを比較検討すること。

⑤　計画実現に向けた具体方策の検討

活用手法や事業スケジュールの策定の結果を踏まえ、計画実現に向けた具体方策について、事業手法や財政収支計画（国費も加味する）、計画により得られる地域への効果について検討すること。

⑥　その他

(ア) 上記①～⑥を検討するにあたっては、公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月改定）を参考にすること。

(イ) 上記①～⑤を検討するにあたっては、（1）②（イ）で整理した土地の賃貸借状況、未接道の市有地の利活用等も加味して検討を行うこと。

(ウ) ①～⑤を踏まえ、事業を実施するにあたっての課題やスケジュール等を整理すること。

（4）　維持保全に係る検討

（3）で策定した事業を実施するにあたり、既存建物解体までの維持保全工事について検討を行うこと。

（5）　基礎検討調査報告書のとりまとめ

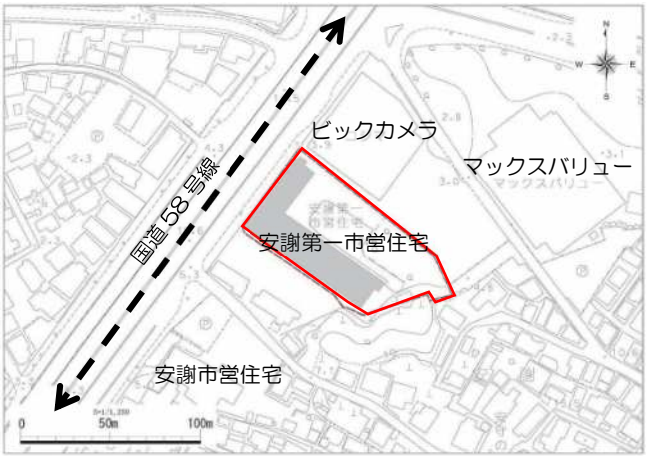
（1）～（4）の業務実施内容について、基礎調査報告書としてとりまとめる。

安謝第一市営住宅の概要

① 立地及び敷地概要

・ 国道 58 号線沿いに立地する、交通至便な場所。

・ 近隣には、安謝市営住宅（老人憩の家・児童館、保育園、児童クラブが併設）が立地する。



【敷地概要】

用　途　地　域	近隣商業地域、第 2 種中高層住居専用地域			
敷　地　面　積 （　地　番　）	区分所有者	字安謝 664 番 2、664 番 50	3,776.06 ㎡	(73.0%)
	那覇市	字安謝 664 番 68（※広場、ポンプ室部分）	1,397.30 ㎡	(27.0%)
		計	5,173.36 ㎡	(100.0%)

② 建物概要

・ 区分所有建物となっており、那覇市持分が約 74%、区分所有者持分が約 26%となっている。

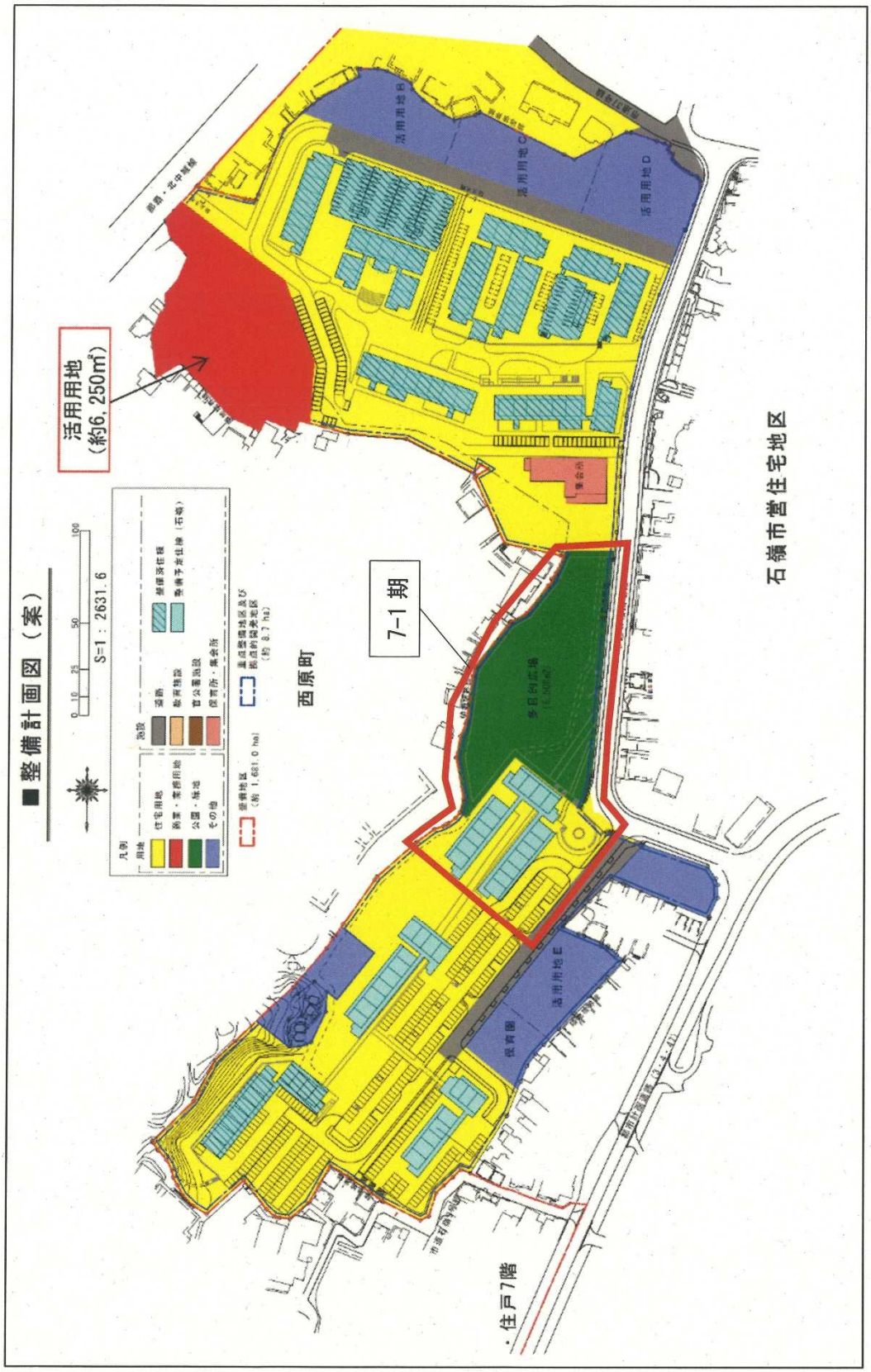
・ 1～5 階が主に区分所有者持分となっており、現在は、自社で使用（借り手がいないとのこと）。

【建物概要】

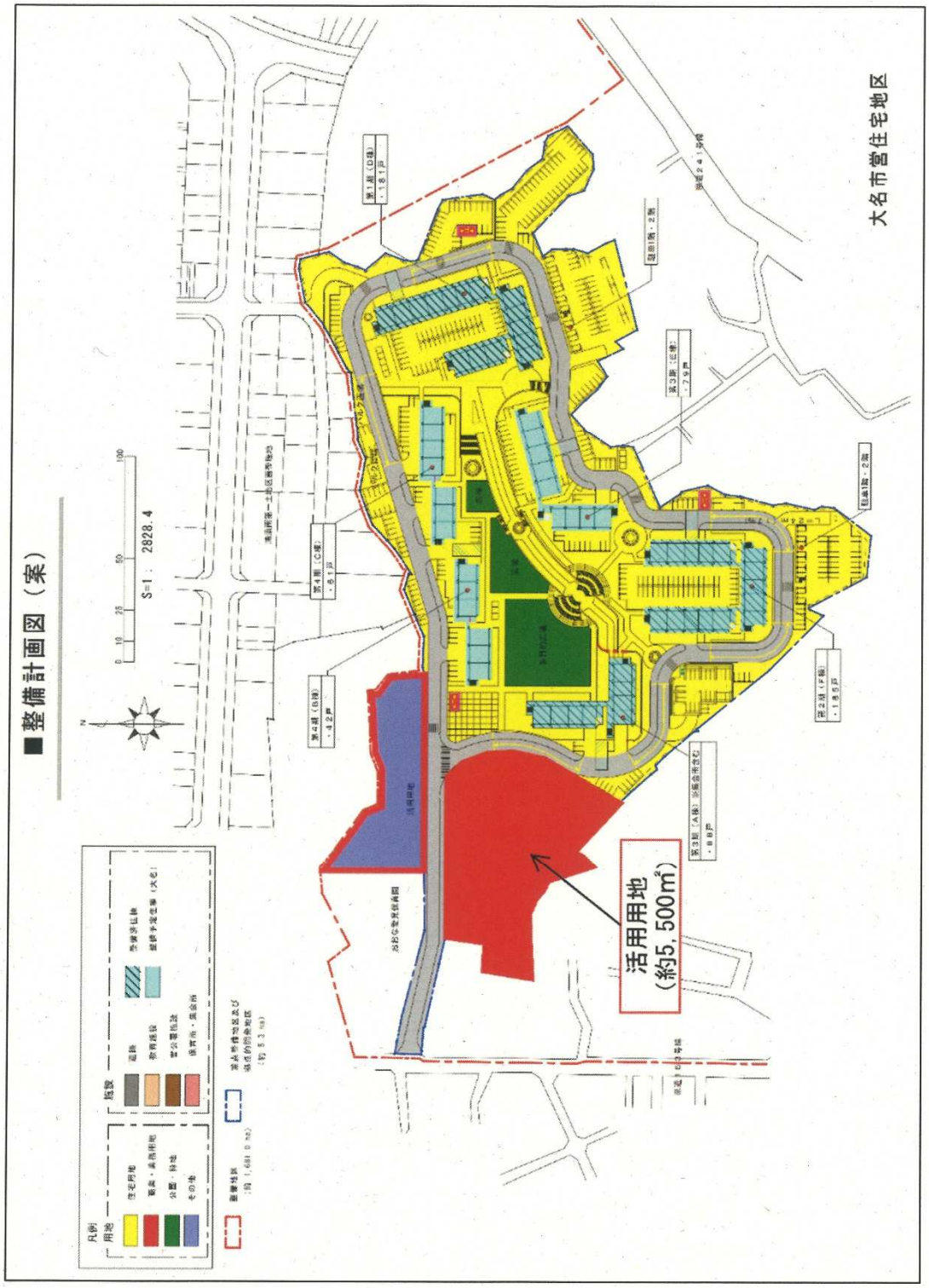
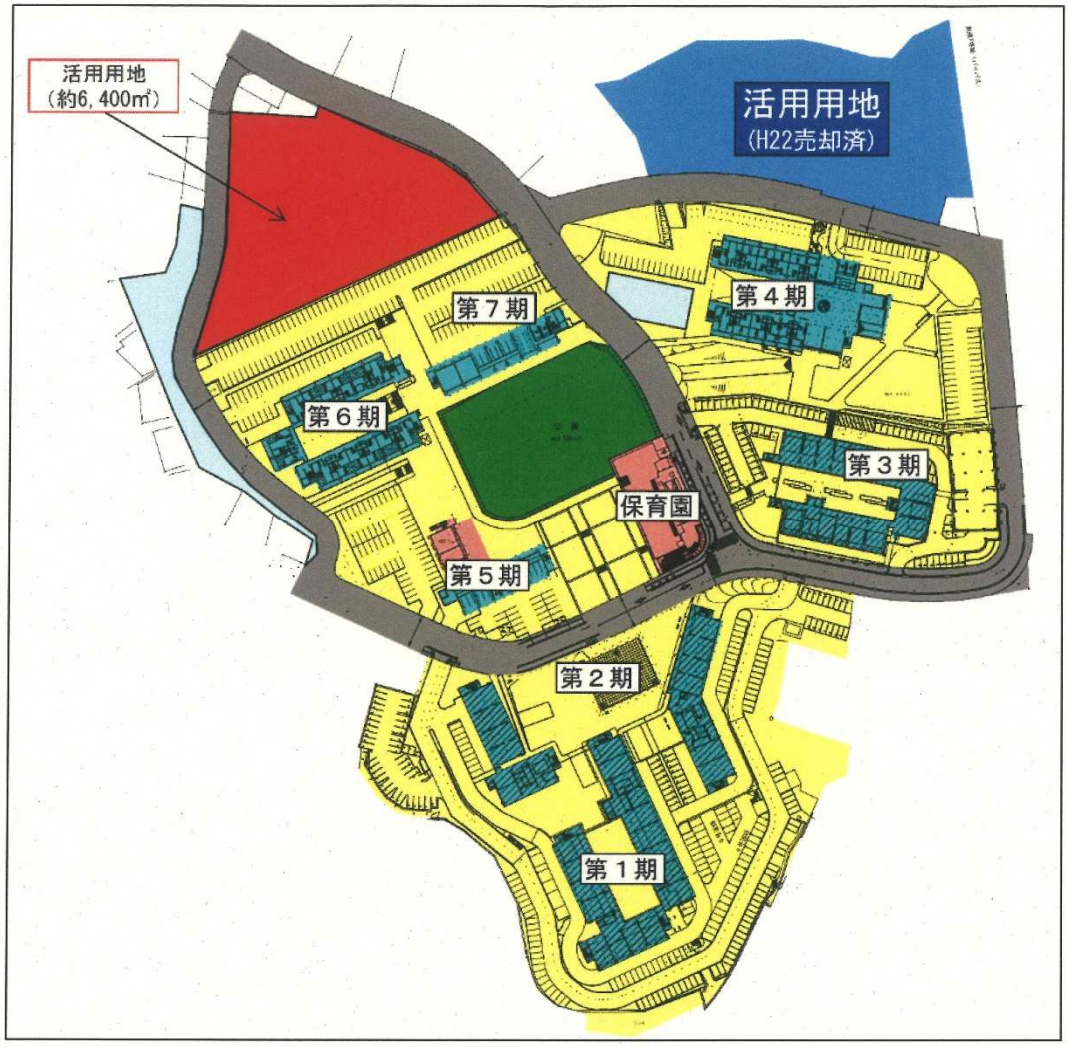
竣　工　年　度	昭和 57 年（1982 年）	経過年数（R5（2023）年から起算	41 年	
構造・階数	SRC 造、14 階・2 棟、駐車場 9 台（自治会管理）			
戸数・間取	140 戸（3LDK）、61.95 ㎡			
延　床　面　積	区分所有者	1 階～5 階	3,438 ㎡	(26.0%)
	那覇市	1 階、3 階～14 階	9,805 ㎡	(74.0%)
		計	13,243 ㎡	(100.0%)

※令和 3 年度安謝第一市営住宅耐震改修工事基本設計業務委託より

石嶺市営住宅地区


■整備計画図（案）
凡例
用途
住宅用地
商業・業務用地
公園・緑地
その他
施設
道路
教育施設
官公署施設
保育所・集会所
整備済住棟
整備予定住棟（石嶺）
整備地区
（約 1.681.0 ha）
墓地等地区及び
既成市街地地区
（約 8.7 ha）
S=1：2631.6
0
10
25
50
100
活用用地
（約6,250㎡）
7-1 期
西原町
石嶺市営住宅地区
活用用地B
活用用地C
活用用地D
活用用地E
多目的広場
保育園
集会所
・住戸7階

大名市営住宅地区


■整備計画図（案）
S=1：2828.4
凡例
用地
住宅用地
商業・業務用地
公園・緑地
その他
施設
道路
教育施設
官公署施設
保育所・集会所
空家活用
建替予定住宅（大名）
建替特別
（約1,681.0㎡）
活用用地及び
隣接的用地
（約5.3㎡）
活用用地
（約5,500㎡）
大名市営住宅地区

宇栄原市営住宅地区