
美浜ハイツ I・II、エコシティとはしな

①物件概要

物件名	美浜ハイツ I・II エコシティとはしな	事業者	沖縄県住宅供給公社
所在地	<美浜ハイツ I・II> 沖縄県中頭郡北谷町 <エコシティとはしな> 沖縄県豊見城市	分譲開始年	美浜ハイツ I : 1992 年 美浜ハイツ II : 1998 年 エコシティとはしな : 1995 年
規模	美浜ハイツ I : 71 戸 美浜ハイツ II : 53 戸 エコシティとはしな : 140 戸	認定取得有無	無し
環境共生の特徴	・歩車共存のボンエルフ（美浜 I、とはしな） ・歩車分離による歩行者専用の緑道整備（美浜 II） ・私有地内のセミパブリックスペースの豊かな緑化 ・沖縄の伝統的な工法による集会所 ・沖縄らしいまちなみ景観（赤い瓦と白い壁）		

②ヒアリング実施概要

□実施日：平成 24 年 12 月 13 日（木）

□場 所：沖縄県住宅供給公社

□対 象：沖縄県住宅供給公社 企画管理部 企画総務課 企画班長
沖縄県住宅供給公社 企画管理部 担当者

③ヒアリング結果

●全体概要

○住宅供給状況

- ・建設年度は美浜ハイツ I /平成 4～5 年。エコシティとはしな/平成 6～9 年。美浜ハイツ II /平成 8～9 年と続いている。
- ・建設戸数は、美浜 I /71 戸、とはしな/140 戸、美浜 II /53 戸となっている。すべて戸建住宅である。
- ・区画平均面積は土地が 200 m²前後（美浜 II は若干小さめ）、建物は 90～100 m²前後となっている。
- ・この土地・建物規模を反映し、分譲価格帯は 4100 万前後であり、美浜 I は比較的早く売れたがとはしなと美浜 II はやや苦戦した。
埋め立てで何もない状態のところ、美浜 I は先行的に町とタイアップして入った。その後美浜 II の頃は、周りの建設も盛んになってにぎやかになっていた。

○居住者の属性

- ・住宅購入の平均年齢は 30 代後半から 40 代前半。平均家族人員は 3～4 人程度（購入時）。
 - ・購入者の職業としては民間企業が多いが、公務員も多い。他県と異なるのは軍雇用員。美浜 I・II は基地が比較的近いこともあり、とはしなと比較してやや多い。
-

●環境共生住宅としての具体的な取組み

○経緯

- ・これまで公社の団地は紋切り型の団地形成をやってきた。その中で外の目から見ると、それでいいのだろうか、という状況があった。今後の方向性として他県の事例を調査したところ、環境共生が盛んに行われており、それに対して国の補助も受けられるという話があった。

先進的な事例を研究し、公社としても取り組むこととなった。

○計画・設計時における環境共生のコンセプトについて

<美浜ハイツII>

- ・歩車共存及び歩車分離手法による子供や老人等の安全の確保
- ・ブロックごとの南北の隣地境界を不揃いにするにより、共用する良好な空間を確保し、日照・通風・プライバシー等に反映させる。
- ・幅員 5.5m の緑道を東西に配し、緑陰空間及びベンチ等で憩いの場を創出し、道路の形態として直線を避け、スラローム型とし、豊かなコミュニティ空間を形成する。
- ・中央広場は各住棟よりアプローチが容易であり、緑道とクロスしているため、遊びの空間に広がりをもたせる。
- ・住棟の主要な出入口は緑道から誘導し（南入り）、豊かなコミュニティ空間の醸成を図る。
- ・建築協定を設定することにより住環境の保全・増進に努める。
- ・地域環境との共生を目指して、「屋敷林」や豊富な緑環境を実現し、また、地域住民に親しまれている動植物をデザイン舗装で表現するなど、環境と共生できるようなシステムを構築する。



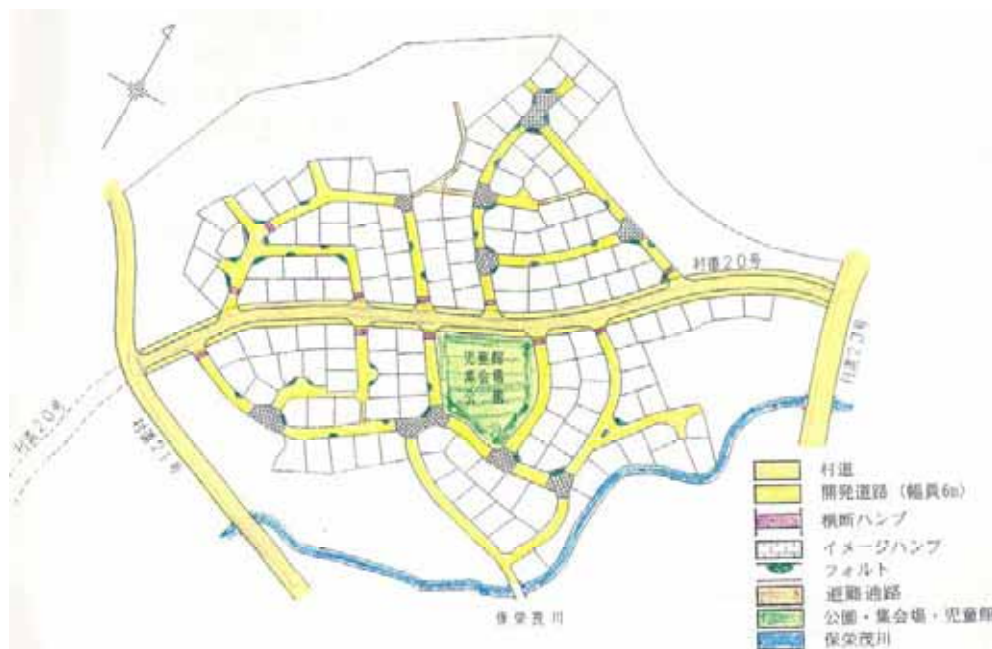
美浜ハイツII 街区図

出典：沖縄県住宅供給公社資料

<エコシティとはしな>

- ・計画地の南斜面を活かした宅地割りにより、日照・通風・プライバシー等を確保し、良好な居住環境を目指す。
 - ・道路は歩車共存の手法を採用することにより、子供・老人等の安全確保に努める。
 - ・公園と児童館及び集会場を一つのブロックに集約配置することによって、団地のコミュニティセンターとしての機能充実を図る。
-

- ・ 建築協定を設定することにより住環境の保全・増進に努める。
- ・ 公園及びセミパブリックスペース内の植栽の維持保全に努め、豊富な緑の中での生活を満喫できるようにする。
- ・ 自然環境との共生を象徴する施設として「風車」と「水」と「太陽」を取り入れた公園づくりにより、団地のシンボルとする。



エコシティとはしな 街区図

出典：沖縄県住宅供給公社資料

○採用された具体的な環境共生技術

- ・ 東南の風を誘い込む配置
 - ・ 沖縄の生活習慣（祝い事、寄り合い、模合）、家族の団欒の場を大切にした開放感のある大広間のある住まい
 - ・ 風が通り抜け、内部の換気量を大きく呼吸できる住まい
 - ・ 建物と植栽を一体としてとらえ、緑の効用（潜熱効果）で涼しい住まい
 - ・ 周辺の田園環境との共生や風景との調和への配慮
- ・ 沖縄らしい住宅とは何か、常に議論はある。その道筋もまだ「これだ」というものがなく、議論が続いている。
- ・ 3.11以降、窓が少なくやや閉鎖的で、壁でがっちり固められた住宅（中はオープンだが）が増えている傾向にある。

○計画時の環境共生のコンセプトの実現度合い

- ・ 美浜Ⅰ・Ⅱの工夫された宅地づくり・街路設計については、北谷町は理解があった。町としてはここを含む全体をコースタルリゾート用地として位置づけている。その一角の住宅地として美浜Ⅰ・Ⅱがある。県内でも評価は高い住宅地。
アメリカにも職員を派遣して視察し、まちづくり計画に活かしている。
- ・ 美浜については、計画したものが町の理解も得て実現している。

○共用スペース等の維持管理の体制や仕組みについて

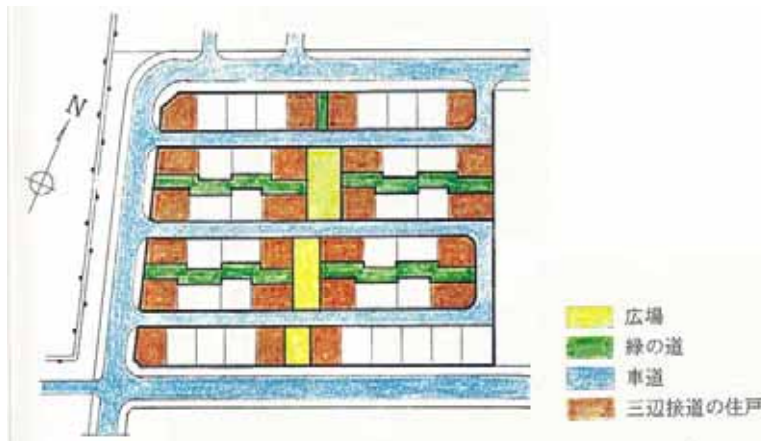
・美浜ⅠとⅡを比較するとⅡの方はかなり進化している。Ⅰは町からまるごと1ブロックを購入して公社で区割りして道路をつくったうえで町に引き渡している。

Ⅱは、道路・広場といった移管する前提のものは、町からは購入せず、宅地部分だけを購入している。区割りや建設は公社で行う。移管される部分の価格は乗せられていない中で、分譲価格にそれほど違いがないのは、それだけグレードが上がっているということ。

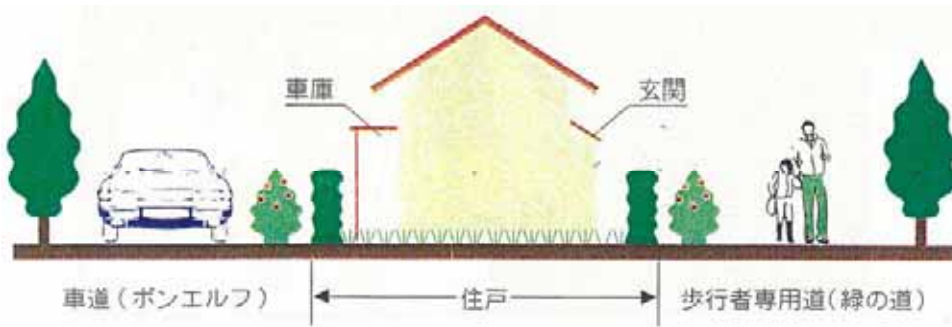
・維持管理は住民（自治会）が行う仕組みになっている（外灯や集会場の維持管理、樹木の剪定や伐採等）。

美浜の方は、大きな美浜区の自治会があり、その中で美浜Ⅰ・Ⅱのそれぞれの自治会がある。

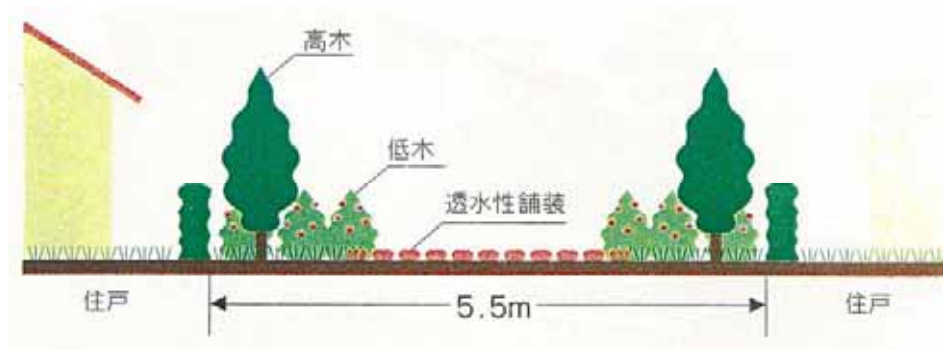
自治会費としては、美浜区へ300円、Ⅰ・Ⅱへは1200円、計1500円の自治会費（毎月）。
とはしなは3000円/月の自治会費となっている。



美浜ハイツⅡ 道路構成
出典：沖縄県住宅供給公社資料



美浜ハイツⅡ 道路構成
出典：沖縄県住宅供給公社資料



美浜ハイツⅡ 緑道計画
出典：沖縄県住宅供給公社資料

●販売・募集時における環境共生の取組みに対する訴求

○購入者に対して

- ・良好な環境や自然環境との共生を前面に打ち出して説明した。
- ・この団地が先進事例であることや、沖縄県としてもこうした取り組みを行っているということアピールするため、完成後に、行政（市町村）とマスコミに対して広報し、ここに集まってもらって現地を見てもらい、公社から詳細な説明を行った。

○購入もしくは申し込み動機における環境共生の位置づけ

- ・良好な環境が形成されているので入居した方が多い、ということを知っている。
- ・沖縄では、家を建てる場合には、自ら設計事務所に足を運び、よく研究して、事例を見たりお客さんの声を聞いたりして、どこの設計事務所にするかを決めることが一般的。

●分譲・入居後の状況

- ・環境の良さもあって、入居者の住まいとまちに対する愛着や周りの環境への意識は高まっている。
- ・エコシティとはしなの公園内の風車は、公園を市に移管する際に、維持管理上の難しさから、協議を重ねたが、やむなく撤去した。
- ・せせらぎのある公園も、同様の点からせせらぎをなくしている。
- ・とはしなの建築協定は10年を経過しているが更新されていないようであり、効力を失っている状態。

改めて更新するのであれば、自治会が申請して再度10年間継続するということになるが、更新されていないようである。ただし意識の中にはあると思うので、お互いに住まいをいい方向にもっていくしかない。

●その他

- ・沖縄県としては平成9年に「環境共生住宅基本計画」を策定している。
 - ・木造かRC造かの議論はなく、基本的にはRC造（RC造率は88%）。
世代的に高齢者がいる家庭はRC造。この世代はかつて木造だったが台風で相当な被害を受けた。そういったことが頭に入っており、その子供が木造を選択しようとする、それを認めないという話を聞くことが多い。
-

<エコシティとはしな>



丘陵地に建つエコシティとはしなの遠景



エコシティとはしな街区看板



エコシティとはしなのまちなみ



エコシティとはしなのまちなみ



イメージハンブが設けられた道路



フォルト（円形植樹樹）による緑化



T字路に設けられた「石敢當」



緑豊かな公園



公園にある伝統的な沖縄の工法で建てられた集会所



駐車場の緑化



公園に隣接するまちなみ景観



各住戸の開口部に設けられた格子戸

<美浜ハイツ I>



美浜ハイツ I 街区看板



美浜ハイツ I のまちなみ



木造集会所前の植栽帯による広場空間の演出



フォルトによる緑化



美浜ハイツ I のまちなみ



道路側 50cm のセミパブリックスペースの緑化



外周道路沿いのまちなみ景観



美浜ハイツ I のまちなみ



美浜ハイツ I のまちなみ



フォルトと鉢植えによる緑化



木造集会室まわり



木造集会室



宮崎県産の木材使用の表示

<美浜ハイツⅡ>



美浜ハイツⅡの街区看板



美浜ハイツⅡのまちなみ



美浜ハイツⅡの道路側のまちなみ



中央を縦貫する広場



歩行者専用道路側のまちなみ



緑豊かな歩行者専用道路



広場と直行する歩行者専用道路



緑豊かな歩行者専用道路



歩行者専用道路側に設けられている入口



歩行者専用道路側に設けられている入口



緑豊かな歩行者専用道路



ヒアリング風景
