

# 豊見城団地地区事業計画報告書



平成16年3月



豊見城市

## はじめに

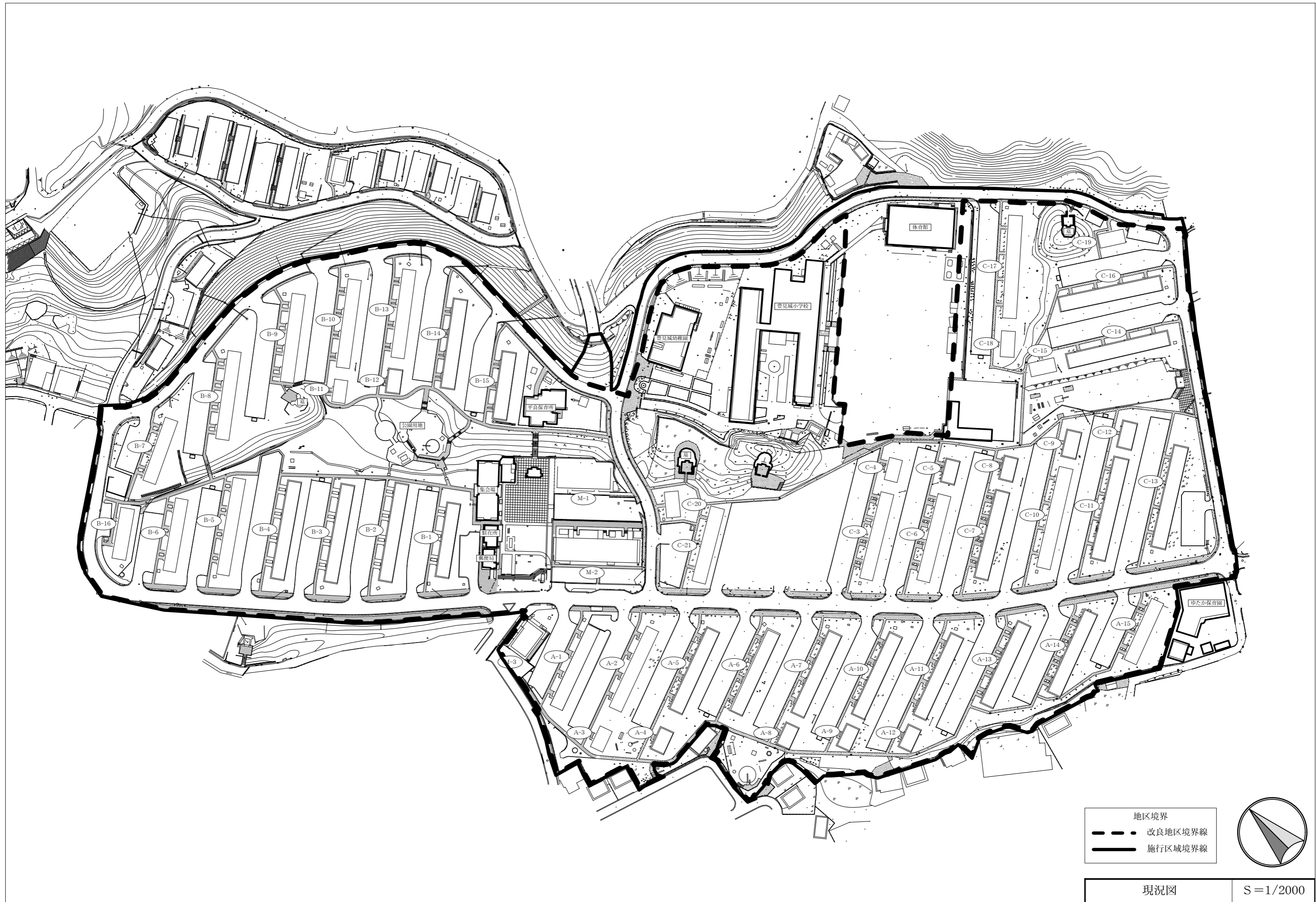
豊見城団地地区は、豊見城市役所から東方向に約5 km、糸満市との境界に位置し、標高約70 mと豊見城市では比較的高台にある面積約16.19haの地区である。

地区内には、昭和44年から昭和51年にかけて沖縄県住宅供給公社が建設した賃貸住宅1,152戸、分譲住宅42戸、管理人住宅1戸、併せて1,195戸の住宅があり、県内最大規模の公的住宅団地である。地区内には、小学校や幼稚園、保育所、郵便局、駐在所などの公共・公益施設も整備され、隣接する分譲住宅街や商店街と一体となって住宅市街地の一部を形成している。

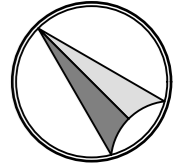
しかし、築後20年を経過した頃から、コンクリートの亀裂等が目立つようになり、30年を経過した現在、庇のコンクリートや室内天井のスラブコンクリートの剥離等により、住民生活が危険にさらされている。平成6年度に沖縄県住宅供給公社では琉球大学にコンクリートの劣化調査を依頼した。結果、コンクリート中の塩分濃度が非常に高く、建物の劣化がかなり進んでおり危険な状態であることが報告されている。原因は海砂を細骨材として使用したことが考えられている。

この報告を受け沖縄県住宅供給公社では独自に建替を模索していたが、昨今の経営環境の悪化に伴い事業の実施は困難な状況となっている。

今回、沖縄県と豊見城市が協力し、住民が安心して暮らせる環境を確保する観点から、当地区に『住宅地区改良事業』を導入し、団地再生をめざすこととなった。不良住宅の除却及び改良住宅の建設と併せて地区施設の整備を行い、従前のコミュニティを継続しつつ、当該地区の環境の整備改善を図り、健康で文化的な生活が営まれるような、良好な住環境を創出することで、住民福祉の向上に努めることをめざす。



- 地区境界
- 改良地区境界線
- 施行区域境界線

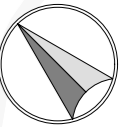




豊見城団地現況写真



地区境界  
 - - - 改良地区境界線  
 — 施行区域境界線





豊見城団地改良建替え後の団地全体イメージ



豊見城団地改良建替え後の住棟イメージ

## 目次

---

1. 住宅地区改理事業基本計画	
(1) 事業の基本的考え方と地区の位置づけ	1
(2) 住宅供給フレーム	2
(3) 土地利用フレーム	3
(4) 動線フレーム	6
(5) 事業期間フレーム	8
(6) 役割分担フレーム	8
2. 住宅地区改理事業基本設計	
(1) 全体構想	9
1) 全体のネットワーク	10
2) 集住パターン	14
3) 環境計画	17
4) 防災計画	19
5) 駐車場計画	20
6) 造成計画	21
7) ライフライン計画	22
8) バリアフリー計画	23
(2) 住棟街区の計画	24
1) 住棟の基本的考え方	24
2) 中層棟建築計画	25
3) 高層棟建築計画	26
4) メゾネットタイプ住戸	27
5) 住戸の特徴	28
(3) 道路計画	29
(4) 排水計画	30
(5) 緑地・広場の計画	31
(6) 公共・公益施設の計画	32
(7) 概略スケジュール	33
(8) 概算工事費	36
3. 事業推進方策	
(1) 事業推進体制と居住者参加	37
(2) リサイクル推進と循環型地域形成計画	38
(3) 管理計画と住居者の役割	39



## 1. 住宅地区改良事業基本計画

## (1) 事業の基本的考え方と地区の位置づけ

『住宅地区改良事業』とは、不良住宅が密集する既存の住宅市街地の環境の改善を図り、健康で文化的な生活を営むために改良住宅を建設する国の補助事業である

この豊見城団地は那覇の近郊にあり、高速道路なども整備され交通の便も良く、団地周辺には商店街や公共施設も完備されている。また、高台にある団地内には、広いオープンスペースや保育所・幼稚園・小学校・郵便局・駐在所などの公共施設（現況図参照）もあって、利便性と環境のよさは申し分ない。このような団地のよりよい地理条件や環境の良さと、成熟している団地のコミュニティを維持・継承することを主眼において、老朽化した建物を建替える「住宅地区改良事業」に基づき基本計画をたてることとする。

次のことを基本として計画する

- ・ 耐久性のある安全な住棟への建替え
- ・ 現コミュニティの健全な維持・発展
- ・ オープンスペース等の環境の保全・形成
- ・ 市道ネットワークの補完
- ・ 小学校、幼稚園、郵便局等の公共施設の再整備

住宅改良地区は、豊見城団地の県営住宅エリア、小学校グラウンド部分を除き、住宅公社分譲住宅、M棟等を含むエリア（16.19ha）とする。

事業の施行者は沖縄県と豊見城市とする。

## (2) 住宅供給フレーム

### ・改良住宅のフレーム

	沖縄県	豊見城市	合計
戸数	428戸	513戸	941戸

### ・関連事業のフレーム

	公社
戸数	未定

「もどり入居」希望調査結果から計画戸数を941戸とする。

入居希望タイプについては、

2DKタイプ220戸、3DKタイプ346戸、3LDKタイプ369戸を目標とする。そのうちの何件かにはシルバーハウジングを計画するものとする。

また、おおむね沖縄県改良住宅建設が428戸、豊見城市改良住宅建設が513戸建設するものとする。

「もどり入居」希望調査回収結果は次のようなものである。

### ・回収率□□□□□□□□ □

	配布数	回収数	未回収	回収率
集計	1009枚	935枚	74枚	92.67%

### □ ・もどり入居希望戸数□□□□□□□ □

	もどり入居希望	もどり入居希望せず	総数
集計	893戸	42戸	935戸

### □ ・もどり入居必要住戸数

	単純戻り入居 (1→1)	世帯分離戻り入居 (1→2)	世帯統合戻り入居 (2→1)	842 + (49×2) + (2÷2) =	必要住戸数
集計	846戸	49戸	2戸		941戸

### ・入居希望タイプ□□□□□□□ □□□

	2DK	3DK	3LDK	記入漏れ	全戸数
集計	220戸	346戸	369戸	6戸	941戸

### (3) 土地利用フレーム

#### 住宅地区改良事業における土地利用調整の方針

約9年間かかるこの住宅地区改良事業は、現在の環境のよさとコミュニティを継承するために、大枠としての現況の住宅地や周回道路・緑地などの土地利用を継承していくこととする。しかし次のような土地利用においては調整する必要がある。

- ・ 学校用地調整

住棟と同様に建物の劣化が激しい豊見城小学校校舎建替を考慮し、校舎敷地をグラウンドの反対側に交替、移転する。敷地面積は等価交替とし、平良保育所については幼保一元化の考えから小学校敷地内への建設も検討する。

- ・ 道路用地の調整

団地手前で止まっている市道40号線を市道27号線と結び、道路を延長する。団地周回道路の線形は基本的に現状のままとするが、校地に接する東側部（市道89号線）は拡幅する。建て替えに伴い団地周回道路の歩道整備を行う。現在の団地中央を横断している道路は遊歩道とし、道路用地のままとする。

- ・ 住宅用地

Bブロックの住宅用地は主に沖縄県有地（一部豊見城市有地）とし、Cブロックの住宅用地は豊見城市有地とする。

- ・ 公社事業用地

AブロックのM3棟を除いた部分は、沖縄県住宅供給公社の事業用地とする。

- ・ オープンスペース・他

緑地・複合コミュニティ施設用地は豊見城市管理地とする。

当該地区の土地利用フレームは以下のとおり。

	面積	戸数	ゾーン区分	備考
住宅用地	6.439ha	941戸		
沖縄県	2.776ha	458戸	県事業用地	154戸/ha
豊見城市	3.663ha	513戸	市事業用地	140戸/ha

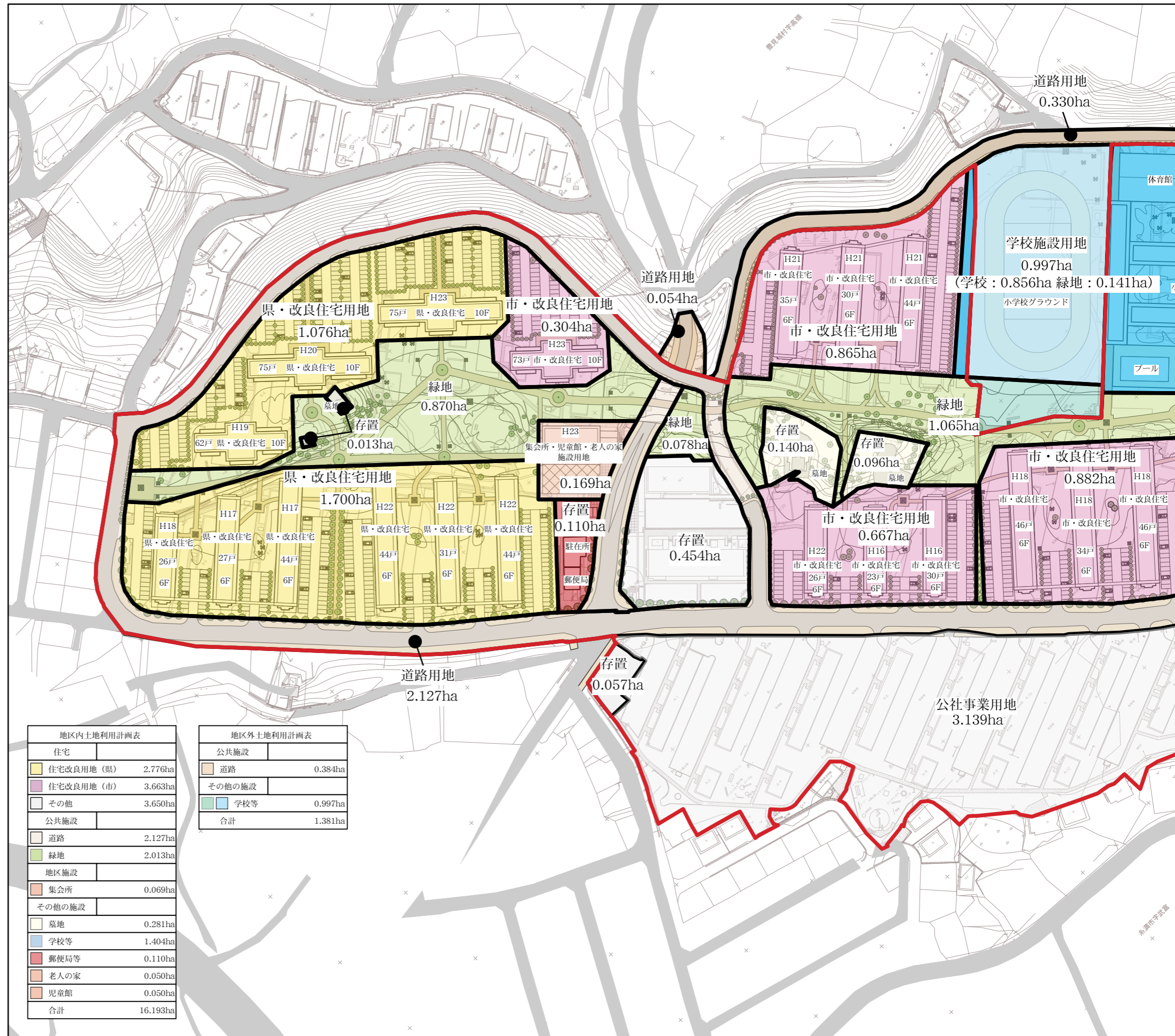
	面積		ゾーン区分	備考
教育施設				
小学校	1.404ha		小学校・幼稚園 保育所用地	
中学校				
保育所				

	面積		ゾーン区分	備考
面積	2.127ha		道路用地	
緑地	2.011ha		緑地	
複合コミュニティー施設	0.169ha		複合コミュニティー施設 用地	集会場・児童館 ・老人の家
公社事業用地	3.139ha		公社事業用地	

	面積		ゾーン区分	備考
M棟	0.511ha			
Aブロック	0.057ha		M棟用地	
Bブロック	0.454ha		M棟用地	

	面積		ゾーン区分	備考
その他	0.393ha			
私有地（墓地）	0.283ha		私有地	
駐在所・郵便局	0.110ha		駐在所・郵便局	

地区全体面積	16.19ha
--------	---------



地区内土地利用計画表

住宅	
住宅改良用地(県)	2.776ha
住宅改良用地(市)	3.663ha
その他	3.650ha
公共施設	
道路	2.127ha
緑地	2.013ha
地区施設	
集会所	0.069ha
その他の施設	
墓地	0.281ha
学校等	1.404ha
郵便局等	0.110ha
老人の家	0.050ha
児童館	0.050ha
合計	16.193ha

地区外土地利用計画表

公共施設	
道路	0.384ha
その他の施設	
学校等	0.997ha
合計	1.381ha

#### (4) 動線フレーム

基本的に現在の豊見城団地の周回道路システムを引継ぎ、団地が道路によって分断されず、かつ住宅地内に車が入らない安全な団地をめざす。このため、以下の動線整備を行う。

市道40号線と市道27号線の接続  
市道89号線の拡幅  
団地周回道路及び歩道の改良整備  
団地内動線整備

以下、上記フレーム整備に係わる課題を述べる。

##### 1) 市道40号線と市道27号線の接続とその対策

団地手前まで整備されていた市道40号線が、集会所広場を通る団地内道路により市道27号線と結ぶ計画とするが、団地内外に様々な対策をとることが必要だ。

##### ・ 団地中央の緑地の連続性の確保

市道40号線と市道27号線と結ぶ接続道路が団地の緑地の連続性つまり、歩行動線を分断しないように、接続道路に植栽可能な幅広い緑道のブリッジを架ける。また、以前設計されたこの道路線形やレベルなども全体計画の整合性に合わせて再度調整する必要がある。また、団地周回道路である市道46号線も、接続道路の上部にブリッジで交差することとなる。

##### ・ 市道27号線の対策

商店街である市道27号線と市道40号線が結ばれると、交通量が増え、団地周回道路である47号線の交差点と商店街である27号線、そして県道7号線との交差点において、交通がスムーズに流れるように検討する必要がある。

##### ・ 団地周辺道路の対策

市道27号線の交通量を少しでも少なくするために、県道7号線につながる補完道路として、団地周辺道路の線形を改善する事も検討しなければならない。

□

## 2) 市道89号線の拡幅

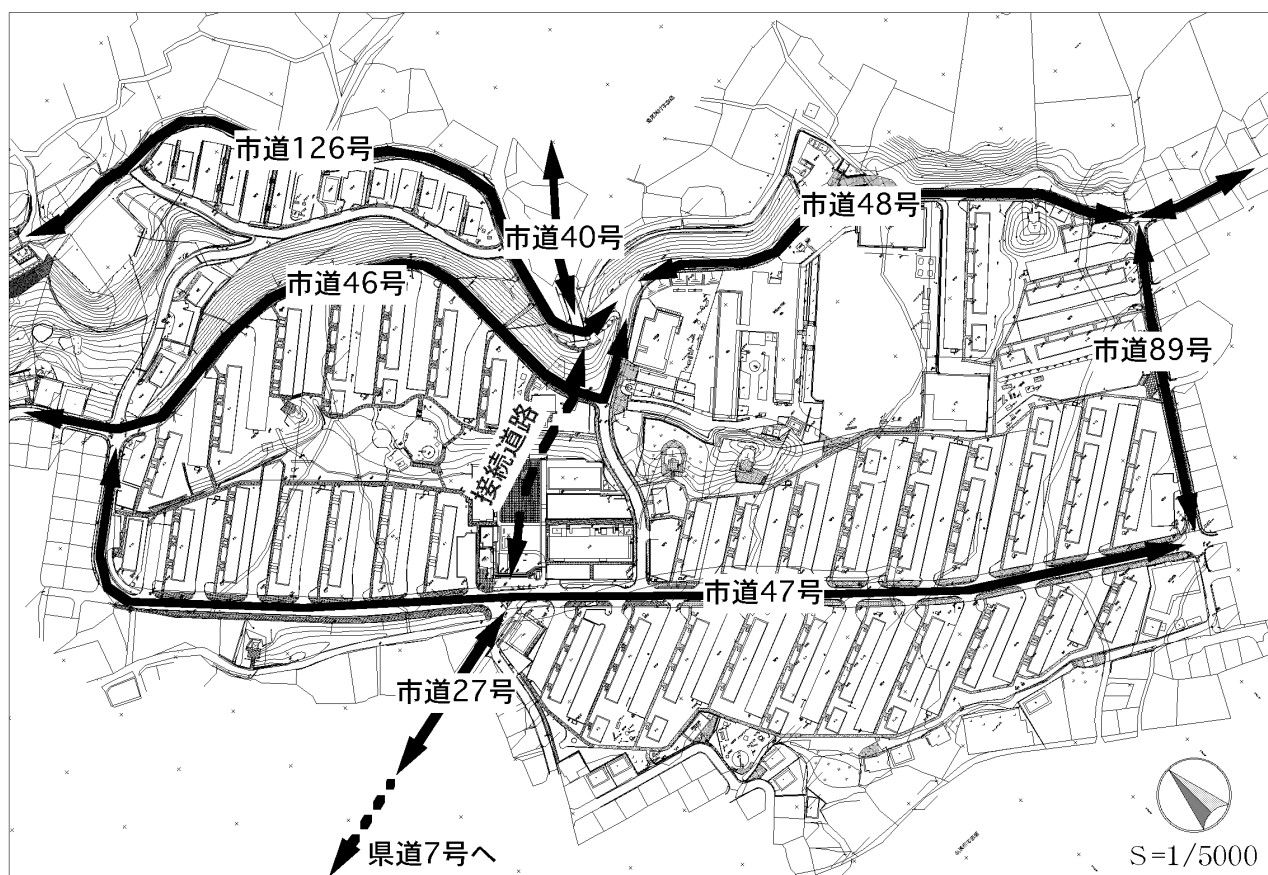
新たな小学校用地に接することになる団地周回道路、市道89号線を拡幅し整備する。

## 3) 団地周回道路の整備

全ての住棟と、その駐車場は周回道路に連続しているが、住宅用地内を自動車が通過する事がないようにする。周回道路から歩道を横断し住宅駐車場に入る際も歩行者の安全を確保するような工夫をする。

## 4) 団地内歩行者動線

団地内歩行者動線は住棟間と緑地による緑道を利用することとする。この緑道は緑地の管理道路や緊急車両のための道路でもある。





### (5) 事業期間フレーム

- ・住宅地区改好事業は沖縄県と豊見城市が平成16年度に着手し平成24年度に完成する。
- ・関連事業として、公社事業用地における住宅建設事業等が現在検討されており、これは、平成25年度以降に着手するものとする。
- ・豊見城小学校・幼稚園等、団地内施設の建設時期を配慮し円滑に建替えを行えるようにする。

事業年度		H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	計
県	住宅除却	56	16	56	80	56	96			160	544
	住宅建設		71	26	62	75		119	75		428
豊見城市	住宅除却		136	144	72		112	169			608
	住宅建設	53		126	126		109	26	73		513
	小学校等除却						○	○			
	小学校等建設					○					
	集会場除却								○		
	複合コミュニティ施設建設								○		
	道路整備							○		○	
	緑地整備							○	○		

### (6) 役割分担のフレーム

- ・県、市、公社の役割分担は以下の通り

	沖縄県	豊見城市	公社
住宅除却	544戸	608戸	
改良住宅建設	428戸	513戸	
小学校等建て替え		●	
複合コミュニティ施設建設		●	
道路整備		●	
緑地整備		●	
排水本管整備		●	
その他関連事業実施			●

## 2. 豊見城団地地区 住宅地区改良事業基本設計

## (1) 全体構想

### 基本的な考え方

県内最大規模の団地である豊見城団地の建替えは、沖縄県のこれからの団地建替えのモデルとなるものでなければならない。

那覇の郊外にあり高速道路等の交通の便のよさや、高台にあってオープンスペースが多いという環境のよさ、団地内に幼稚園・小学校・保育所・駐在所・郵便局などの公共施設が完備していることは、周辺市街地や他の団地に無い大きな魅力である。これらの団地の良さを最大限に生かしながら残された問題点を改善し、より良い住環境を形成することが大切である。

具体的には、団地全体を公園化し、公共施設や住棟などの各施設を密接に関連づけ、成熟している現在のコミュニティをより一層活性化する住環境をつくることを目標とする。また、これから建替える建物は耐久性のある半永久的な施設をめざし、安全で沖縄の気候風土を生かした都市空間・建築空間を持つ団地を創造することとする。



## 1) 全体のネットワーク

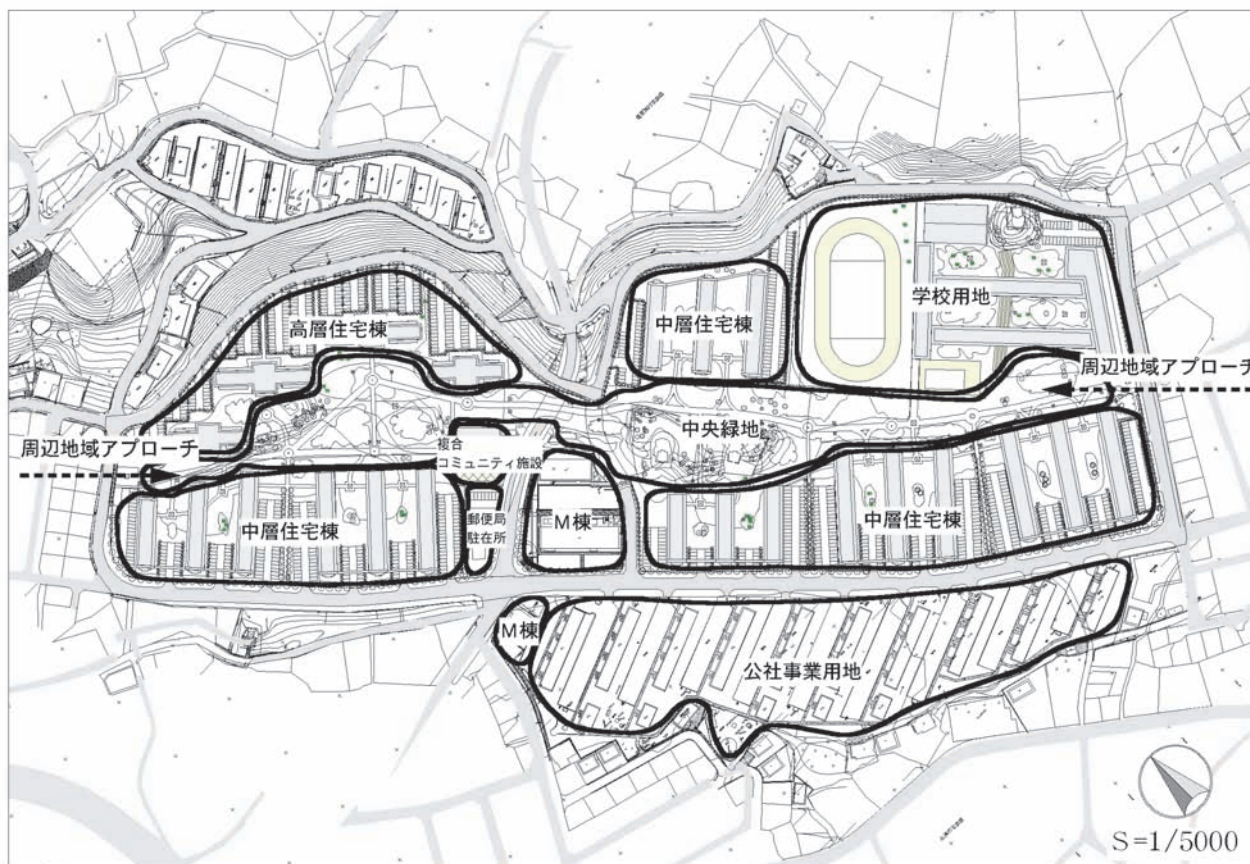
### ①土地利用のネットワーク

団地内の土地は最大限に有効利用することを基本とし全体の計画を行う。中央のオープンスペース、建物周辺の土地など全てを連続して最大限に有効活用できるようにする。また、周回道路より内側は緑地や各住区を分断する道路を設けない。ただし、緑道は管理道路を兼ねる。

団地中央は広いオープンスペースの緑地とし、周辺地域からもアプローチできるようにする。

学校用地は、団地東端の住宅公社の土地と一部交換する。用地は等価交換とし、隣接する緑地と一体利用できるようにする。

中央緑地の両側には、中層住宅棟並びに高層住宅棟用地が隣接する。中央部分の市道の40号線と市道27号線の接続道路沿いには既設のM棟と複合コミュニティ施設と既設の郵便局と駐在所がある。そして、地区の南西側は道路に沿って公社事業用地がある。



## ②コミュニティのネットワーク

前述したように、団地全体を公園化し、各住棟や公共施設などを密接に関連づけ、現在のコミュニティをより一層活性化させるためには、様々な意味で団地全体をネットワーク化させることが大切である。つまり、同じような住棟がただ並んだだけの現況の団地では、各住棟内の階段でしか顔を合わせることが無い。しかし新しい団地の住棟には、各階の外廊下やE Vホール等の出会いの場を設け、身近なコミュニティを生む場を多く設ける。そして、計画団地は住棟ブロックの広場やピロティ、空中ブリッジ等の空間をつかい住棟ブロック内のコミュニティ関係を密にする仕掛けをつくる。団地全体で見ると、団地中央にある緑地広場が各ブロックと小学校、幼稚園、集会所や児童館等を結ぶネットワークのスペースをつくる。

このように、団地の各施設が段階的にうまくネットワーク化された空間、また、近隣住宅地や商店街との連携もはかり、団地のみではなく周辺地域全体の集いの場をめざす。



### ③施設のネットワーク(施設の軸線)

都市や街は「明快さ」が必要である。自分が街や団地の何処にいるのか、どの方向に何があるのかが容易にわかることが大切である。これは住民にとっても来訪者にとっても大切な基本的事項である。

この団地においては団地中央オープンスペースの「緑の横軸」と、市道27号線と市道40号線を結ぶ縦軸がある。そして、団地全体を「団地サークルライン」の広い周回道路の輪が取り囲んでいる。団地の各住区の通り道、つまり「住区間アプローチ軸」は団地中央の緑のオープンスペースに向かって垂直にのびる。

また、各住棟や他の施設もこの軸線に添ってわかり易く配置されている。



#### ④人の動線のネットワーク（コリドール（回廊）・緑道・ピロティ計画）

この団地は、安全に楽しく歩け、歩きたくなることを基本とする。

日射しが強く、かつ雨の多い沖縄では人は外を歩こうとはしない。中層棟住区は3棟がブリッジで結ばれており、雨の降る日でも日射しが強い日でも傘なしで別の棟に移動できる。また、中央棟にはピロティもある。

各住区や各施設、そして中央緑地をコリドールや緑道で結べば心地よく小学校施設その他の施設に行くことも可能である。

このコリドールや緑道そしてピロティは単なる移動の場ではなく、住民を結ぶネットワークであり、住民と住民の出会い、立ち話の場となり重要なコミュニティの場となる。



## 2) 集住パターン

### ①ブロック割り (ゾーニング)

このブロック割り (ゾーニング) は、地形を生かしながら最大限の、駐車場と緑地を確保でき、かつ将来の計画の変化に対応できることを基本としている。

団地は、中央緑地、学校地区、9の住宅地区、複合コミュニティ地区、公社事業地区の13ブロックに分けられている。住宅地区は1ブロックに中層棟3棟、高層棟2棟とまとめられており、各ブロックごとのコミュニティを形成するものとする。

各ブロックは、道路によって区切られているのではないが、周回道路に接しており、将来の見直し等にも充分対応出来るように、シンプルなブロック割り (ゾーニング) がなされている。





## ② コミュニティブロック計画

団地住棟は、親密な近所つき合いができ、コミュニティとしてまとまりのある100戸前後ここでは80～150戸の住戸数によって住区分けがなされている。高層棟は2棟、中層棟は3棟からなっている。

中層棟住区の両端の2棟は、通り抜けができ建物に囲まれた広い住区専用の中庭と中央棟の下部の広いピロティとを結び、3棟のコミュニティブロックを形成する。また高層棟には棟の近くにピロティと連続した広場があって、住区コミュニティブロックを強く意識させる建築空間がある。

団地全体のコミュニティスペースとして中央の緑地広場があり、住棟ごとの密接な小さなまとまりをつくることによって、団地全体のコミュニティをより親密にする。



### ③ 住棟高さとグルーピング

住棟の高さによって、団地住区のグルーピングを行う。これは、高さの異なる住棟をうまく配置することによって、美しい団地の景観や街並みをつくと同時に、住区のまとまりを形で示すことをねらっている。

団地の地盤の高いところに建つ4棟の10階建高層住宅棟はシンボリックな高さで建物の形によって団地全体を求心力のあるまとまりをつくる。

中央の複合コミュニティ施設は斜面に位置し上階と下階どちらからもアプローチできる。周回道路に面する中層棟のグループは、大きな並木とともに、中層の心地よい横長のファサード（立面）と連続した中層棟端部からなる街並みを持つ特徴をつくる。



### 3) 環境計画

#### ①植栽

植栽に関しては維持管理がし易いよう計画する。

つまり、樹木は大木になっても枝の剪定や落葉の処理をし易くするため、樹種や位置を考える。芝生は機械で刈るものと考え縁石や段差などが無いようにする。オープンスペースのスケールにあった緑化をする。当然住民による花壇、菜園スペースも考える。

この団地計画は沖縄の気候風土を生かし、沖縄型の新しい環境共生型をめざしている。つまり、住戸・仕様・中庭・中央緑地・グラウンドや駐車場・道路などすべての多様な外部環境の中で快適な団地生活が出来るようになっている。

現在は団地全体にデイゴの木が生い茂り、広場などの死角となっている。全体のバランスを考えた植栽の検討が必要となる。

- ・ 外周道路には高木を植え、歩行者の視線をある程度通しながら、木陰を作るよう配置していく。
- ・ 住棟周りの駐車場脇には、住宅内部からも緑が見えるよう中木を植えるよう計画する。
- ・ 中央緑地は現在の薄暗さを無くするための工夫が必要である。起伏の激しい部分には樹木を植え、平らな地形の所では広々とした芝貼りの緑地帯を計画し、団地住民や近隣の人々の憩いの場として提供する。
- ・ 建物の屋上に芝を貼り、屋上緑化をする。

#### ②色彩

沖縄においては、日差しが強く、かつ潮風などによる建材等の劣化が激しいので、塗装などによる彩色は材料の劣化や変色を起こし易い。それゆえ、耐久性のある材料を使用し、しかも変色しない、変色しても見苦しくないような色彩を使うこととする。

樹木の緑や色とりどりの草花、空の青さ、雲の白さ等の自然の色を大切にするためにも人工的な彩色は避ける。

建物は主に無彩色でまとめ、より自然の色を強調させる。また、住区ごとの区分や位置をわかりやすくするよう部分的には色彩を使用する。

### ③西日対策

中層棟に関しては、建物は南東向であり、バルコニーの奥行きを深くしているため住戸の開口部においてはさほど問題ない。西側に面する建物の部分はE Vホール等であるのでこれも問題ない。高層棟に関しては開口部が南西向きであるが奥行きが長いバルコニーと縦型の日除けの採用などによって西日をさえぎることとする。

西日対策より問題は屋上断熱である。ここでは維持管理の不要な芝生による屋上緑化を採用する。



#### 4) 防災計画

建物はRCの耐火構造であり、耐震性に関しても十分配慮した設計とする。一時避難場所となるバルコニーや外廊下も従来のものより幅広とする。かつ、建物の形状からわかるように避難経路も単純明快であり、各住区の中庭も一時避難場所となる。次に中庭から中央緑地へ、そして最終避難場所である小学校のグラウンドと連続する。また、団地外からも住区間の進入路や、緑地の両側にある出入り口からグラウンドに通ずる。

緊急車両も団地内部の中央緑地のサービス道路より進入する事ができ、緊急時にも万全の体制をとることが出来る。

団地内部には雨水層を兼ねた防火水槽を設置することを検討する。



## 5) 駐車場計画

この団地の大きな魅力である緑のオープンスペースを確保するため、駐車場へのアクセスは団地周回道路からのみとし、団地中央部には一般車両を入れず歩車分離する。各住戸の車は、住棟の近くに各1台の駐車スペースをとることとする。

ただ、各住戸は平均1.6台の自動車を所有しており、例えば団地近くの公社事業用地などに大きな有料の駐車場を設けなければ不法駐車や各住区の中庭の駐車場化が起きかねない。緑地や中庭の駐車場化は、地域コミュニティや、老人・子供達の生活の安全を脅かすことになりかねない。利便性・機能性より環境や安全を大切にすることを忘れてはならない。駐車場の床を一部芝生にしたり透水性のある床仕上げ、また、樹木でおおうこと等も必要である。



## 6) 造成計画

基本的に、土地の造成、切土、盛土は行わないで、できるだけ現況の地形を利用して土地利用を行う。現況では集会所付近に雨水がたまることがあるため、こういった問題点は解決するように必要最小限の造成を行う。

そして建物のバリアフリーと同様に、緑地や建物周辺の地面も出来るだけ段差をなくし、緩やかな斜面とする。

また、中央緑地の少し急な斜面も緩やかな斜面に改善し、草刈りや手入れなど、出来るだけ管理しやすいようにする。

墓地等の丘陵地はそのまま現況を生かし、緑化をはかる。



## 7) ライフライン計画

### ・給水

上水道配管は数年前、取り替えられ周回道路の歩道に埋設されているのでこれを使うこととする。

現在この団地の給水は全て直結となっており、各住棟、団地全体の高架タンクは無い。建て替え後は住棟下部に受水槽を設け、加圧ポンプを使って住戸に水を供給することとする。

### ・ガス

現在の配管は、団地建替えの時期には対応年数も近いことから建替えに伴い新たに敷設する計画とする。

### ・電気

現在、周回道路の電柱から各棟へ供給されている。歩道の樹木が大きく生長し、電柱・電線が樹木の枝とからんで維持管理上も景観上も見苦しくなっている。出来れば歩道修繕工事の際に地中埋設することが望ましい。

### ・下水道

下水道の本管は現在、団地敷地内にあったり、学校の下水道が住棟敷地を横断しているものなどがあり、建て替え時に全体をやり直すこととする。周辺道路の歩道に本管を移し、埋設することとする。

上記ライフラインの工事を各住棟の建設期間にあわせて部分的に行うのか、または、建替え工事前、もしくは建替え後にまとめて行うのかは、歩道や周回道路改修工事ともからむので、再度検討することとする。



## 8) バリアフリー計画

今後の団地入居者の高齢化に伴い、バリアフリーの計画は重要な位置づけとなる。住棟や他の施設などの建築的な段差や出入口幅、エレベーターなど細部にわたって検討しなければならない。また、外溝での歩道や中庭、中央緑地における段差や斜路勾配なども慎重に行う必要がある。

そして、物理的なバリアの解消は当然のこと、精神的なバリアフリーを考えなければ、いかにハードが良くなろうとも根本的な解決には結びつかず、ソフト面を考慮してこそ真のバリアフリーを構築することにつながる。そのためにも団地住民の、小さな心遣いや、気配りが必要となる。団地内のコミュニティ、周辺地域とのコミュニティの発達が重要な要素となり、より良い環境へとつながるよう様々なふれ合いの場を形成することも大切である。

## (2) 住棟街区の計画

### 1) 基本的考え方

この団地で生活するとき、住棟、住戸だけあれば足りるというわけではない。団地周辺との関係や近隣とのつきあい、学校や緑地やその他の公共施設がとても大切である。そして次に、この団地と周辺地域との関係や団地全体のコミュニティ、そして建物の構造躯体は長期的な耐久性があり、しかも、住み方の変容や、設備や内部仕上の交換に対応できる団地計画つまり、オープンビルディングを目指す。しかも、沖縄の気候風土は他地域と比べ特殊であり、沖縄型特殊オープンビルディングを目指す。

#### アーバンティッシュレベル

この団地の位置づけ（アーバンティッシュ）は、将来の道路整備計画などの対応ができるよう計画する。団地内に広い緑地を確保しながら学校などの公共施設を整備し、周辺地域と密接に連続させることが大切である。

#### サポートレベル（建物の構造躯体）

最重要な事は、建物の耐久性である。現建物のように20～30年で耐久性が無くなるようなことがないように半永久的施設をめざす。構造はシンプルかつ、耐久性のあるものを考える。沖縄の風土を考えれば、原則として外壁はタイル貼とする。そして、コリドールや東屋、ピロティなどコミュニティをはぐくむ住棟以外の附属建築物やスペースが必要となることから住棟そのものをシンプルにしてコストダウンをはかる。

#### ・インフィルレベル（建物の内装や設備など）

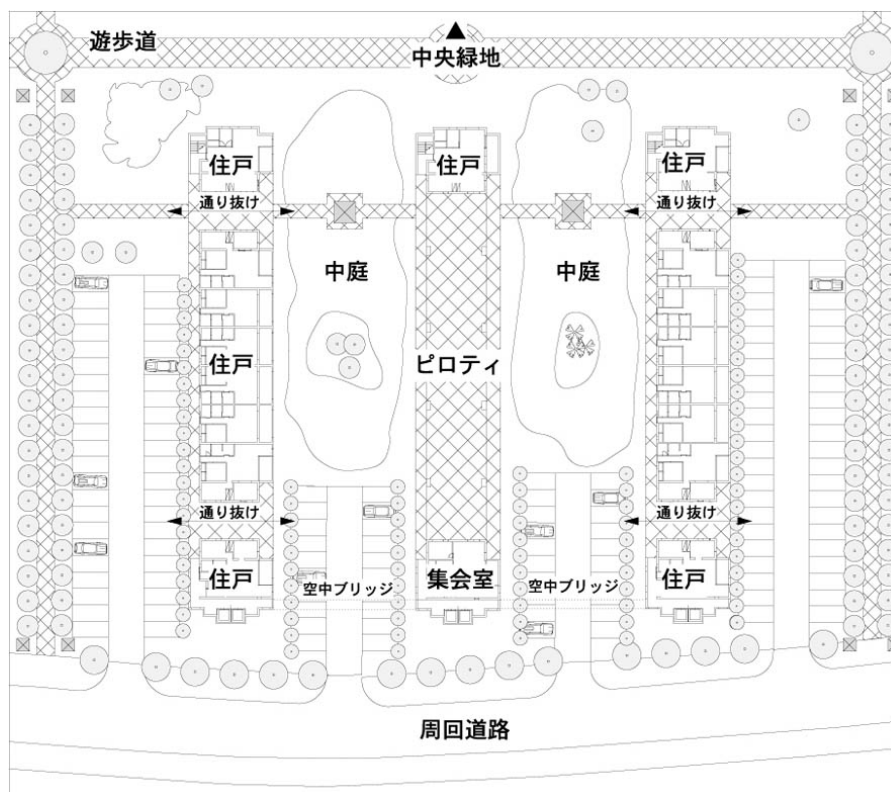
住民の住宅に対する考えは多様になっている。住み手の人数、年齢、生活様式もさまざまだ。これらの要求に合わせて住戸の広さやタイプが選べるようにする。また、改装できるようにオープンビルディングの考え方を入れることにする。また、内装はシンプルかつ耐久性のある仕上げとする。そして、家族数の変化に伴って移転できることも考えるべきだ。

## 2□ ) 中層棟建築計画

広い緑地や住棟間の中庭と住宅が連続することはきわめて大切である。その点、中層棟は高層棟に比べコミュニティにとってより良い。ここでは、6階建3棟から1つの住区ブロックがなる。中央住棟の1階は半戸外空間のピロティ（400～500㎡）があり、そのピロティを含め住区の中庭は2000～3000㎡ある。80～120戸のコミュニティの場となる。団地中央公園はパブリック（公共）とすればこの中庭はセミパブリック（半公共）な中庭となる。両端の棟も幅5mの通り抜けの道がある。

ピロティや通り抜け道は住棟間の風の流れをよくし、住棟の圧迫感をやわらげ、同時に沖縄特有の半戸外空間となる。

- ・ 住戸数の駐車場がある。
- ・ 各棟はエレベーターがあり、2階と3階がブリッジで各棟が結ばれている。
- ・ 中央棟の1階には、ピロティと3棟の集りの場や倉庫と機械室がある。
- ・ 1階には、単身者・老人・身障者のための住戸があり、最上階にはメゾネットタイプの住戸がある。



### 3) 高層棟建築計画

10階建2棟から1つの住区ブロックがなる。地区全体で4棟あり、住棟下部には2層吹抜けのピロティや、小さな集会の場を設ける。

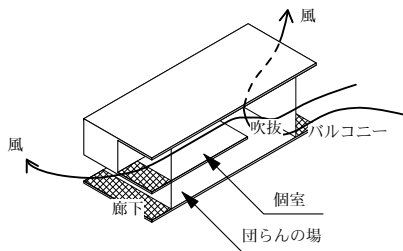
住棟は中央緑地に向け開かれて、見晴らしのいいものとなっていると同時に下部のピロティによって、見通しや風が通り抜けるものとなっている。各住戸はフラットタイプであり1フロアに7戸もしくは、8戸とする。



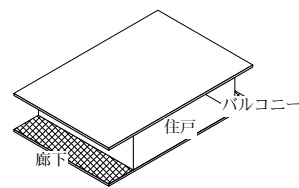
#### 4) メゾネットタイプ住戸

- ・中層棟の最上階はメゾネットタイプとなっている。
- ・沖縄の気候風土に合わせた住戸プランとして、メゾネットが最適だ。そして、平面プランは改変自由なオープンビルディングを目指す。

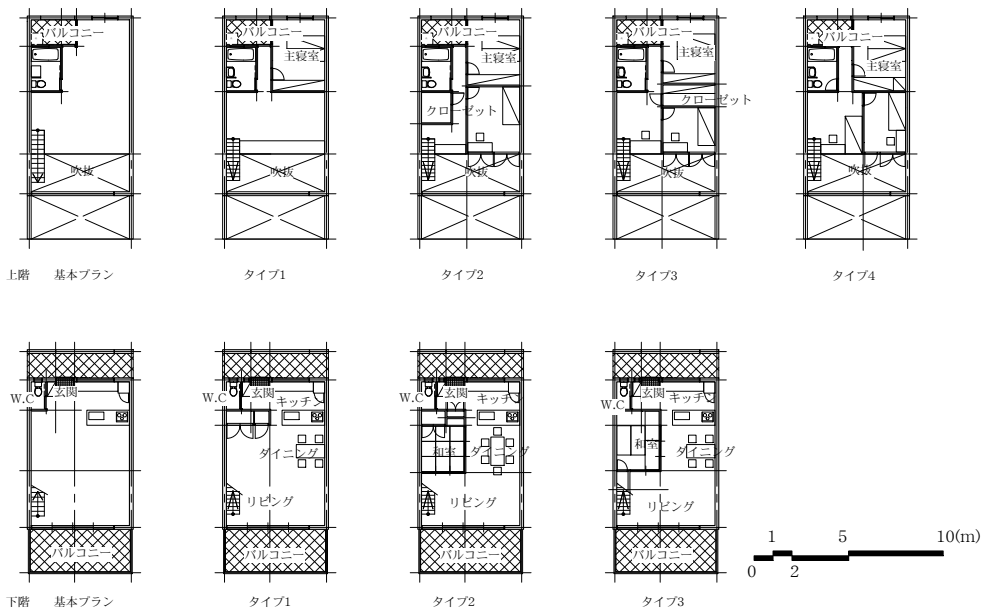
- 理由1. 面積が70m<sup>2</sup>を超える住戸で、通風採光上問題を解決できる。
2. 廊下型でも、プライバシーを守りやすい。
  3. 住戸内に個室をつくれる。静と動を区別できる。
  4. バルコニーを2つ設けベランダを美しくできる。1つは、奥行きのあるもの、他は洗濯干場としてつくる。
  5. 吹抜をつくることにより住戸内の高さのゆとりや暑さを解決できる。
  6. 自由な平面計画ができる。上階、下階の様々な組み合わせができる。



《メゾネット型住戸》



《従来の廊下型住戸》



## 5) □ 住戸の特徴

これまでの20～30年しかもたないコンクリート建築を作ってはいけない。つまり、各住棟は現在の団地のような著しい老朽化を防ぐためにも、耐久性のある材料を使わなければならない。コンクリートの寿命を決めるのは、いかに中性化を防ぐかということであり、全てのコンクリートを被覆することが大切である。外壁にタイルを張り内部も塗装や仕上げをすることによってコンクリートの中性化を防ぐことが出来る。

この中層棟の住戸には次のような特徴がある。

- ・ 屋内空間を補完する2.4mの幅広いバルコニー
- ・ アイランド型キッチン（対面式）をもつLDK
- ・ 独立した主寝室をもつ（広い住戸）
- ・ 3面が外気に解放されている（ピロティや通り抜け部に面する住戸）
- ・ 最上階はメゾネットタイプである。

など、通風採光などを良くするとともに、広いLDKのだんらんの間や、独立した主寝室の確保など、これまで以上に居住性を高めている。

### (3) 道路計画

団地内へのアクセスは基本的に現在と同様の周回道路から駐車場への乗り入れとし、団地中央部には一般車両は入れない。出来る限り、歩車分離を図る計画とする。緊急車両や清掃等の管理車両の乗り入れは可能である。

市道89号線は学校の移設に伴って道路幅の拡幅を行い、団地周回道路の交通の便を良くし、学校へのアクセスの改善もはかる。また、公共下水道・ガス・電気・並びに植栽工事の時期や位置ならびに仕様等を調整し、それに伴い周回道路や歩道も全域にわたって工事を行わなければならない。これまで各工事が別々にされてきたため、景観上見苦しいものがあまりに多かった。

県道40号線と市道27号線とをつなぐことで、接続道路が団地中央部を通過し団地が分断されるが、土地のレベル差を利用して道路上に幅広のブリッジを掛けることにより緑地や緑道、そして周回道路をつなぎ、中央のオープンスペースを連続させる。



#### (4) 排水計画

自然排水を原則とする。雨水は出来るだけ自然浸透をするよう計画する。たとえば、駐車場の床や、緑道の舗装は緑化ブロックや透水性のある材料とする。また、防火・散水用を兼ねた雨水槽を団地内の各ブロックごとに設けることも検討する。

現在も団地内には排水管が埋設されているものの、管経や勾配がまずいのか、雨水処理がうまくいっていない所もある。駐車場出入口にある雨水処理柵には落葉がたまりいつも水はけが悪い。団地北西部の道路は、降水量が多いときには冠水する。

また、雨水を団地東側のように壁のある斜面などに流しているところもあるので全体を見直す必要がある。この際市道40号線と市道27号の接続もかねて接続道路から東側に流すことも検討する。





## (5) 緑地・広場の計画

日射しの強い沖縄では、木陰をつくる並木や緑地計画が重要である。周回道路の歩道には大きな木陰をつくる都市軸となるような並木道をつくり、団地を取り巻く緑の境界とする。また、各住区間にも並木を設け、住区間エリアをより一層明確なものとする。

建物周辺や、中央緑地も積極的にかつ連続した緑地とするが、管理がしにくく、死角をつくるような低木や中木の緑化は少なくする。

芝生の広いオープンスペースをつくる。また、草や芝生を機械で苺れるように段差や縁石を設けない外構計画を立てる。そしてところどころに、大きな陰をつくる木を植えるようなシンプルな外構植栽計画とする。しかし手入れがいきとどく身近な住棟の足元には、プライベートな庭を設け、野菜・草花を植えるところをつくる。住民が積極的に土に親しめる場を積極的に設け、オープンスペースを楽しみながら自主的に管理できるような計画とする。

屋上緑化もぜひ試みるべきである。中層棟の屋上は高層棟から見下ろせるため、景観上大切である。また、住戸の断熱の効果もある。

駐車場の床も緑化ブロックを使いながら、しかも駐車場をおおうような緑化も考えたい。



## (6) 公共・公益施設の計画

団地の中ににぎわいや、住民同士のふれあいができる「都市らしさ」をつくる施設計画とする。これまでの団地計画はただ「住む」ことのみが求められてきたが、この団地には、住むことを重視しながらも「学ぶ」「楽しむ」「生きる」ための様々な施設を設けることとする。小学校、幼稚園、保育所、集会所、郵便局、駐在所の他、児童施設、老人施設、などの施設を入れる。そして、周辺地域の住民も利用出来る施設を設けることとする。特に、小学校の施設、グラウンド、体育館、プールや教室なども授業時間外には住民に開放できれば地域の学校として活用されるであろう。

各住区にも小さなミニ集会所があれば、より親密なコミュニティが育成され、住民による自主的な団地の維持管理が始まると考える。



## (7) 概略スケジュール

### 除却スケジュール表□ □ □ □ □

除却年度	沖縄県除却住棟	住戸数	豊見城市除却住棟	住戸数	その他除却建物
16年度	B6 B5	56戸	-	0戸	
17年度	B16	16戸	C3 C4 C5 C6 C7 C8 C9 C12	136戸	
18年度	B7 B8	56戸	C10 C11 C13 C17 C18	144戸	
19年度	B9 B10 B11 B12	80戸	C14 C15 C16	72戸	
20年度	B2 B1	56戸	-	0戸	
21年度	B3 B4 B13	96戸	A1 A2 A3 A4	112戸	
22年度	-	0戸	A5 A6 A7 A8 A9 B14 B15 管理人住宅	0戸	平良保育所
23年度	-	0戸	-	169戸	集会所
24年度	A10 A11 A12 A13 A14 A15	160戸	-	0戸	
小計		520戸		633戸	
合計		1153戸			

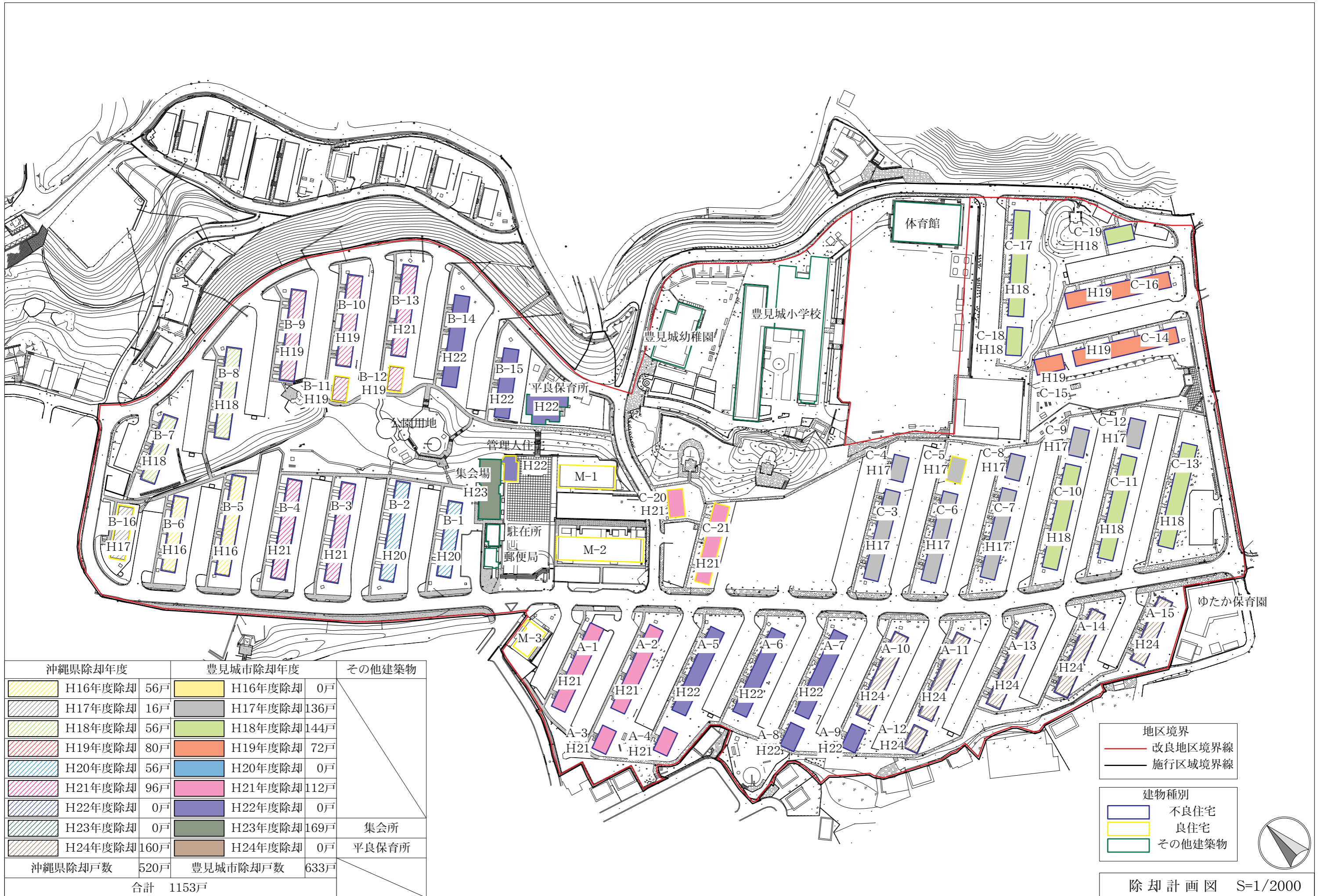
### 建設スケジュール表□ □ □

	沖縄県建設住棟	住戸数	豊見城市建设住棟	住戸数	その他除却建物
16年度	-	0戸	中層棟2棟	53戸	
17年度	中層棟2棟	71戸	-	0戸	
18年度	中層棟1棟	26戸	中層棟3棟	126戸	
19年度	高層棟1棟	62戸	中層棟3棟	126戸	
20年度	高層棟1棟	75戸	-	0戸	
21年度	-	0戸	中層棟3棟	109戸	
22年度	中層棟3棟	119戸	中層棟1棟	26戸	
23年度	高層棟1棟	75戸	高層棟1棟	73戸	集会所・児童館・ 老人の家
24年度	-	0戸	-	0戸	
小計		428戸		513戸	
合計		941戸			

□ □

団地の建替えは一部の住棟を建てて、現住棟の入居者が移転し、空き住棟をつくりそこを取り壊して新しい住棟を建設していくというローリング方式をとるものとする。豊見城小学校の建て替えも絡んでくるので、細かいスケジュールの調整が必要となる

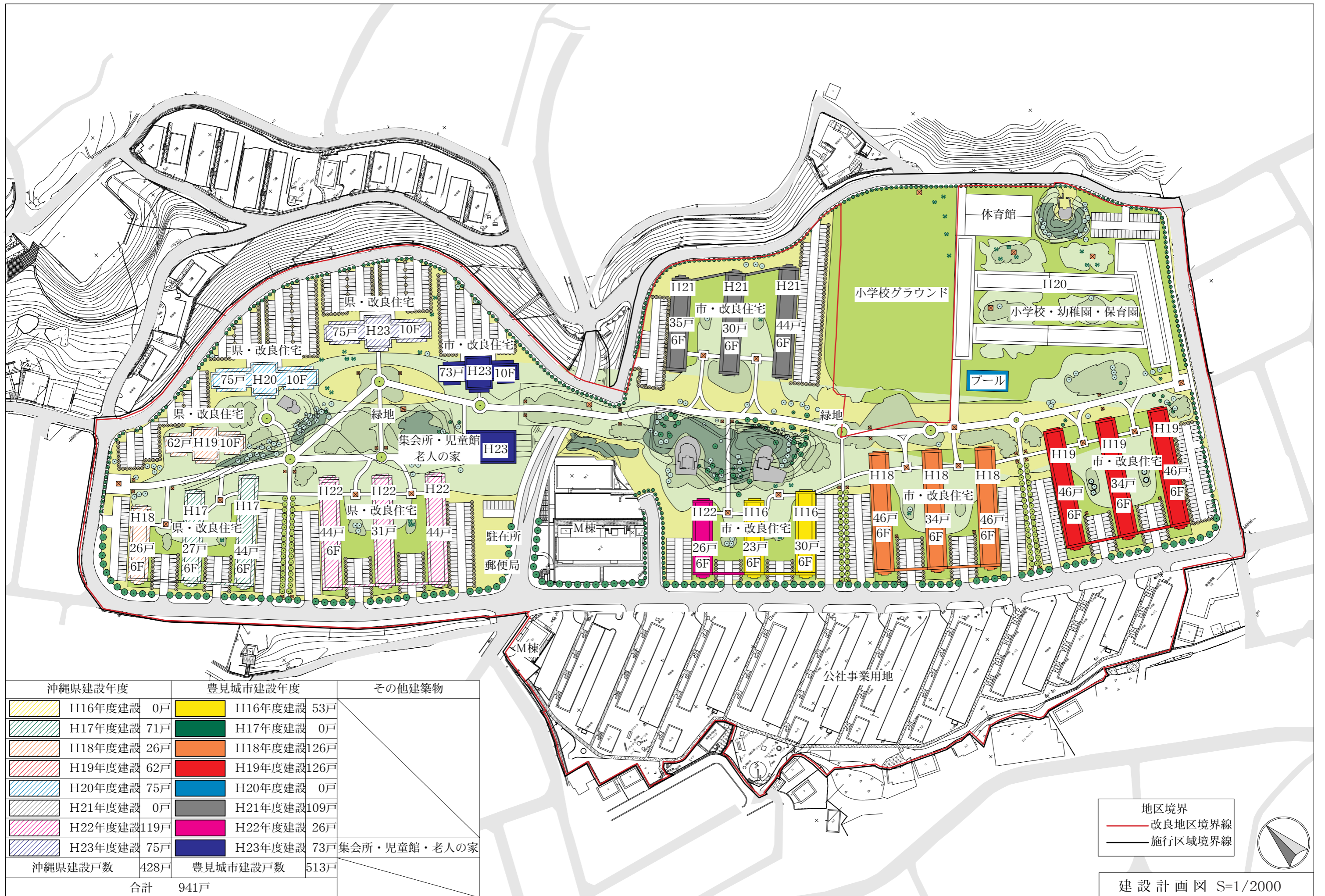
□



沖縄県除却年度		豊見城市除却年度		その他建築物	
	H16年度除却 56戸		H16年度除却 0戸		
	H17年度除却 16戸		H17年度除却 136戸		
	H18年度除却 56戸		H18年度除却 144戸		
	H19年度除却 80戸		H19年度除却 72戸		
	H20年度除却 56戸		H20年度除却 0戸		
	H21年度除却 96戸		H21年度除却 112戸		
	H22年度除却 0戸		H22年度除却 0戸		
	H23年度除却 0戸		H23年度除却 169戸	集会所	
	H24年度除却 160戸		H24年度除却 0戸	平良保育所	
沖縄県除却戸数 520戸		豊見城市除却戸数 633戸			
合計 1153戸					

- 地区境界  
 改良地区境界線  
 施行区域境界線
- 建物種別  
 不良住宅  
 良住宅  
 その他建築物

除却計画図 S=1/2000



沖繩県建設年度		豊見城市建設年度		その他建築物
	H16年度建設 0戸		H16年度建設 53戸	
	H17年度建設 71戸		H17年度建設 0戸	
	H18年度建設 26戸		H18年度建設 126戸	
	H19年度建設 62戸		H19年度建設 126戸	
	H20年度建設 75戸		H20年度建設 0戸	
	H21年度建設 0戸		H21年度建設 109戸	
	H22年度建設 119戸		H22年度建設 26戸	
	H23年度建設 75戸		H23年度建設 73戸	
沖繩県建設戸数	428戸	豊見城市建設戸数	513戸	集会所・児童館・老人の家
合計	941戸			

## (8) 概算工事費

豊見城団地の住宅地区改良事業に係る工事費の概算は概ね以下のとおりである。

			支出			収入			
			事業量	単価	事業費	国費	起債	その他	
地区整備費	不良住宅除却費	買 収	51.14 千㎡	26.1 千円/㎡	1,335 百万円	667 百万円	668 百万円	百万円	
		除 却	51.14 千㎡	10.3 千円/㎡	525 百万円	262 百万円	263 百万円		
	一時収容施設設置費		件	千円/件					
	土地整備費	標準土地整備費 (改良住宅用地)	取 得	64.4 千㎡	80.3 千円/㎡				
			取 得	941 戸分	5,495 千円/戸	5,171 百万円	3,878 百万円	1,293 百万円	
		造 成	2,880 千㎡	5.1 千円/戸	283 百万円	212 百万円	70 百万円		
	その他土地整備費				3,511 百万円	2,633 百万円	878 百万円		
小計 (A)					10,825 百万円	7,652 百万円	3,172 百万円		
建設工事費	改良住宅建設費		高層941戸	12,872 千円/戸	12,113 百万円	9,085 百万円	3,028 百万円		
	特 例 加 算			3,500千円/戸	3,294 百万円	2,470 百万円	823 百万円		
	小 計 (B)				15,407 百万円	11,555 百万円	3,852 百万円		
計 (A + B)					26,232 百万円	19,207 百万円	7,023 百万円		

### 3. 事業推進方策

## (1) 事業推進体制と居住者参加（ワークショップ）

行政が企画・設計し、住民に単に与える団地づくりの時代はもう終わった。これからは、対立的立場ではなく協働して団地づくりをすすめる必要がある。

この団地については、建替であるため事前に入居者が想定でき、すでに培われた団地自治会などのコミュニティがすべてある。これらを今後うまく発展させる施設をつくるために、企画・計画段階から参加するワークショップ形式の住民参加型建替を採用することとする。これまでも数回に渡りワークショップを開き、団地住民との意見交換をおこなってきた。

さらに、実施段階に入る前に主体や責任を明確化するため、住民側も企計画側もしっかりした“組合”をつくり、完成後の維持管理を考えながら建設計画に携わることを提案したい。





## (2) リサイクル推進と循環型地域形成計画

21世紀は、環境共生型の団地計画・住宅計画・暮らし方を議論するだけでなく実践する時代である。今までの暮らし方を見直す必要がある。この団地は、ゼロエミッションを目指す管理運営は住民が主体となる管理組織を検討したい。学習の場としても活用する。

- ・雨水利用  
散水、防火用水、トイレ用に蓄え利用する。
- ・生ゴミ  
中央緑地に生ゴミ処理施設を設け、堆肥として、団地 菜園に利用する。
- ・燃えるゴミ  
中央緑地の片隅で燃えるゴミの処理をし、その廃熱を利用し、発電を行い温水プール、公共施設の電気として利用することも検討する。
- ・日用品リサイクル  
団地内でオープンマーケット等を行い、積極的に日用品のリサイクルを行う。
- ・太陽発電・風力発電  
初期投資が大きく、コスト的に採算をとるのは難しいが、公園の風車や屋根の遮熱板などを兼ねることなども検討したい。

### (3) 管理計画と住居者の役割

今回の団地建て替えは、沖縄県と豊見城市の1地区2施工で行われる。基本的には現在のBブロック部分に沖縄県が、CブロックとBブロックの一部分に豊見城市が改良住宅を建設し、各住棟の管理を行うこととなる。しかし運営側の管理のみではなく、団地住民の自己管理がより良い団地を形成することになる。

現在の団地の自治会活動や住民同士の近隣のつきあい、そしてこれまでの建築計画の説明会やワークショップに参加してきた住民の人々。そして、今後の建て替え工事にむけての様々な集まりやワークショップの中で、建物が完成した後の団地の維持管理にこれまでのように、ただお役所にまかせ、受け身的に住むのではなく住民一人一人がよりよい団地生活や、団地施設のよりよい維持を求めて住民の自主的行動が根付くことを願いたい。

(参考資料)

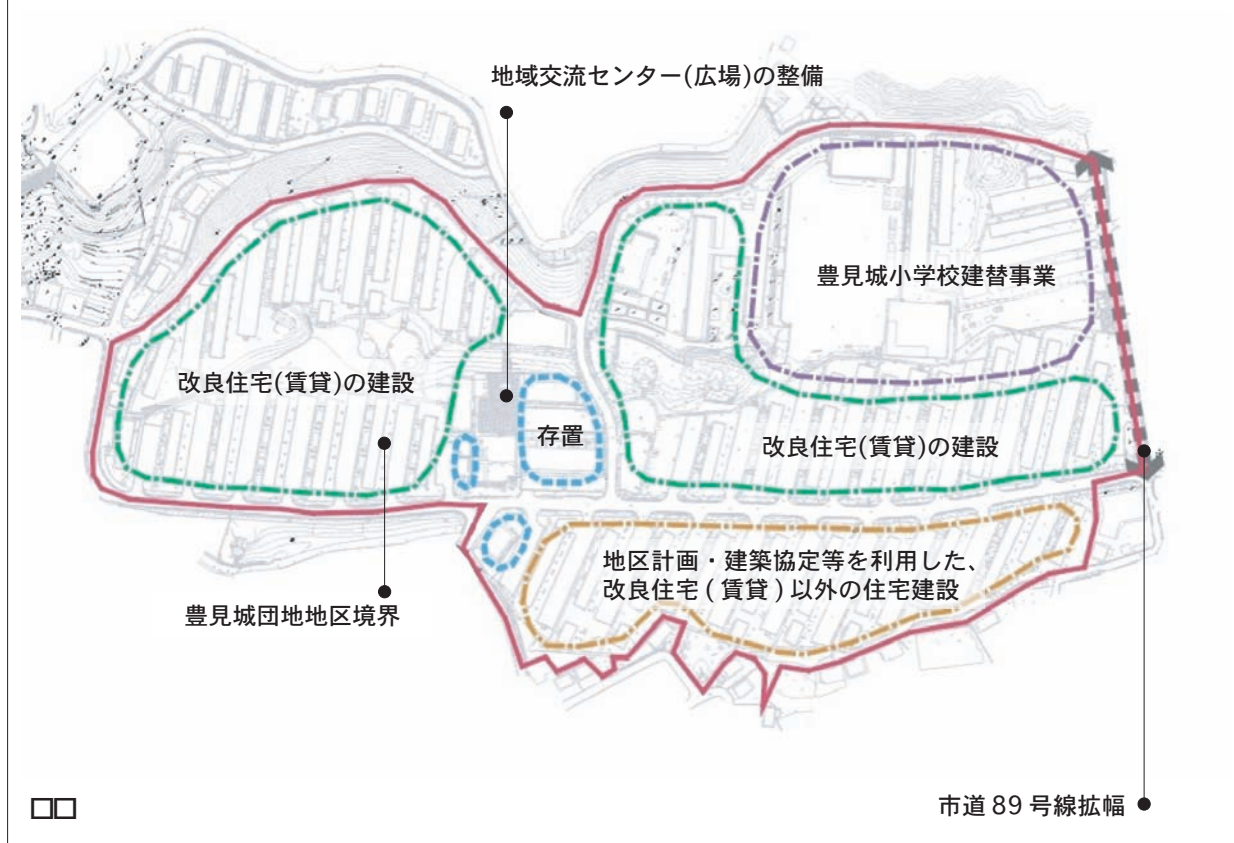
豊見城団地の居住者のみなさまへ

住宅地区改良事業のお知らせと、『もどり入居』希望確認書』の記入のお願い

豊見城市建設部都市計画課  
電話 (098) 850-5332  
担当： 健山、原國

## 1. 豊見城団地再生の基本的考え方

### <整備プログラム図>



- 豊見城市と沖縄県の協力による団地の再生
  - ・平成 14 年度に行われた「豊見城市住宅マスタープラン」の検討の中で県と協議を行い、『住宅地区改良事業』の導入等、市及び県による団地の更新を検討していく」ことを取り決めました。
  - ・さらに今年 6 月に、住宅戸数 1194 戸、17.76 ヘクタールの区域に対して「豊見城団地地区整備プログラム」をまとめました。これに基づいて市、県、住宅供給公社の 3 者で『住宅地区改良事業』を適用しながら事業を進めることを合意しました。

- 豊見城市による基本計画検討（整備プログラム図参照）
- ・豊見城市では『住宅地区改良事業』を進めるために必要な基本計画の検討を現在、行っており、今年度中に決定します。その後、国に対する諸手続きを行い、来年度より『豊見城団地地区 住宅地区改良事業』に取り掛かります。
- ・現時点で、市、県、住宅供給公社で合意している整備プログラムに従って、今後、順次、内容を決めていきます。内容が固まりしだい、来年2月頃に住民説明会を開催させていただきたいと考えています。

## 2. 住宅地区改良事業の内容

- ・住宅地区改良事業は「不良住宅が密集する既存の住宅市街地の環境の改善を図り、健康で文化的な生活を営むに足る住宅を建設し、もって公共の福祉に寄与する」事業です。この事業は住宅地区改良法で定められおり、大きく3つの事業から成り立っています。

### ①不良住宅の除却

- ・事業施行者（市と県）が不良住宅を取壊して、更地にします。豊見城団地の場合には、劣化の著しい住棟を取壊していきます。

### ②改良住宅の建設

- ・事業施行者（市と県）が、改良住宅を建設します。改良住宅とは、「事業の施行に伴いその居住する住宅を失うことにより住宅に困窮することとなる世帯のための住宅」です。

### ③公共施設・地区施設の整備

- ・事業施行者（市）は、道路、緑地や集会施設などの整備を行います。

### ④関連事業

- ・住宅地区改良事業と連携して、豊見城小学校の建替えも行われます。

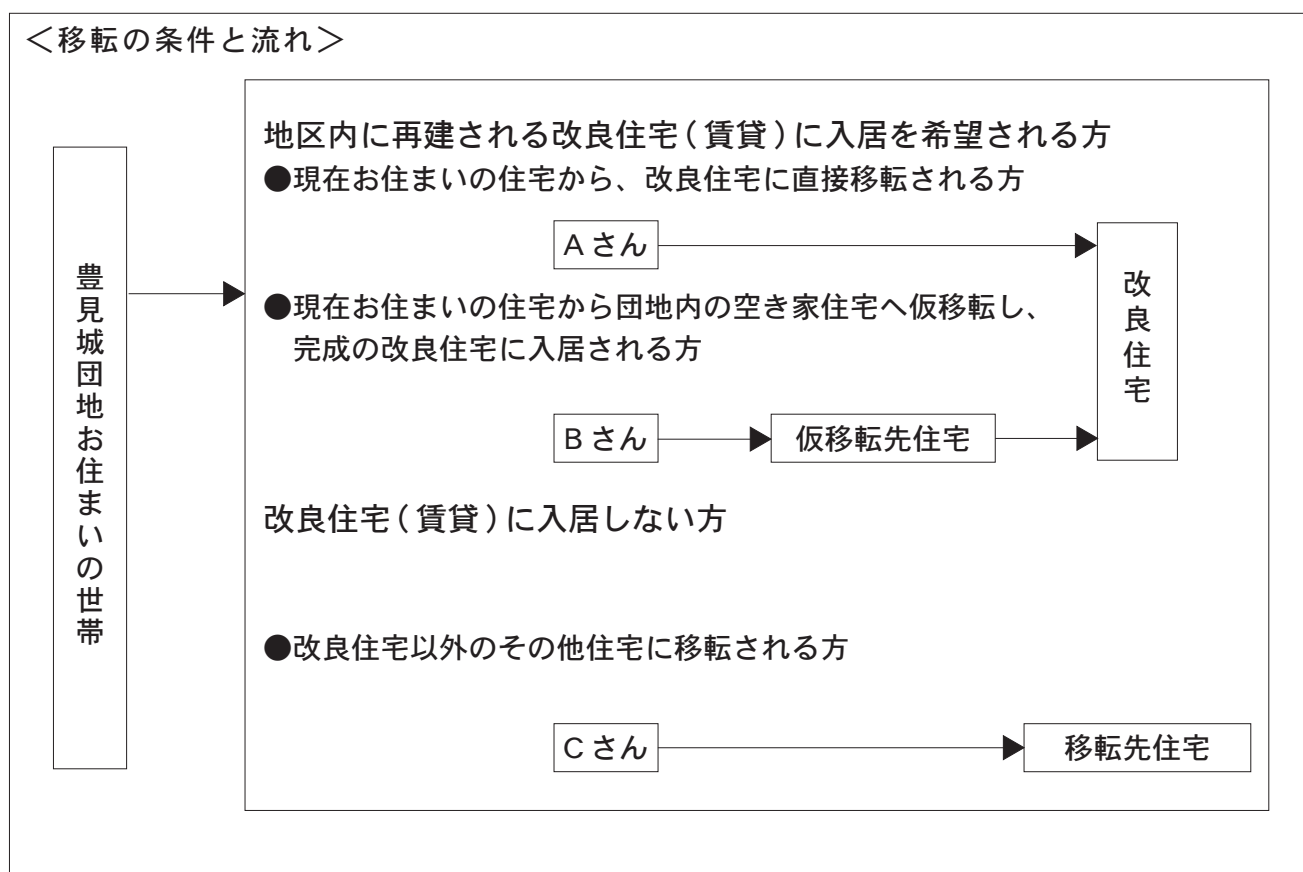
### 3. 豊見城団地地区の居住者の対応

- 移転しなければならない居住世帯

- ・ A・B・C棟を概ね10年前後の時間をかけて、順次、取壊しながら改良住宅等に建替えていきます。従って、地区内の賃貸住宅に居住されている方々は何らかの形で移転していただくこととなります。

- 移転のタイプと居住世帯の対応

- ・ 移転のタイプには大きく「①改良住宅（賃貸）に移転する場合」と「②改良住宅（賃貸）に移転しない場合」の2つに分かれます。



□ □

- ①改良住宅（賃貸）に移転を希望する場合

- ・ 住棟を取壊すために住宅を明け渡す時点で、まだ必要な改良住宅（賃貸）が完成していない場合は、地区内の空き家住宅に仮移転していただきます。そして改良住宅（賃貸）が完成した段階で、本移転を行っていただきます。
- ・ 住棟を取壊すために住宅を明け渡す時点で、最終的に入居する改良住宅（賃貸）が整備されている場合はそのまま本移転していただきます。

②改良住宅（賃貸）に移転しない場合

- ・豊見城団地地区の外に移転をする方は、住棟を取壊す準備に入る前までに移転していただきます。
- ・事業の終盤には、豊見城団地地区内に宅地分譲を検討していきます。

4. 「『もどり入居』希望確認書」の記入のお願い

- ・来年度より、住宅地区改良事業（豊見城団地地区）を開始するために、現在、豊見城市では事業計画を検討しています。この中で改良住宅（賃貸）の全体戸数と住戸タイプ別戸数を決めなければなりません。
- ・このため、同封の「『もどり入居』希望確認書」に記入いただき、「①改良住宅（賃貸）に移転を希望する世帯の数」と「②改良住宅（賃貸）に移転を希望しない世帯の数」を把握する必要があります。
- ・下記のスケジュールで係員が確認書の回収に回りますので、それまでに記入しておいてください。この確認書に基づいて、必要な戸数の改良住宅（賃貸）を建設しますので、忙しいところ恐縮ですが、必ず係員に提出ください。
- ・また、記入に際して以下の留意事項を参考にしてください。

< 留意事項 >

- 現時点で、「もどり入居」を希望する」又は「もどり入居」を希望しない」とされた場合でも、住棟の取壊しの前にもう一度行う「意向確認」の際に改めて希望することも可能です。（坪単価約 2,150 円）程度を予定しています。
- 改良住宅は、取壊される住宅に居住している世帯のために建設される賃貸住宅として、市または県が建設し管理を行います。家賃は、建設に要した費用に基づき算定されますが、㎡単価約 650 円（坪単価約 2,150 円）程度を予定しています。
- 住棟毎の移転時期は、現在、検討している事業計画の中で決めいきます。早いところでは平成 16 年度より移転が予定されています。また、遅いところでは 10 年後ぐらいに移転が行われるるもあります。
- 希望確認書にある世帯分離とは、現在一住戸内に複数世帯が入っており、各世帯が分離し、別々の住戸に入居を希望することを意味します。

「『もどり入居』希望確認書」の回収予定日 平成 15 年 11 月 27 日（木）～ 30 日（日）

\* 集会室前に回収箱を設置しますので、併せてご利用下さい。

## □ 『もどり入居』 希望確認書

豊見城市都市計画課御中

回収予定日 11月27日（木）～30日（日）

（必ず3つのうちの1つに○をつけてください。）

- 1 私は現在居住する住宅を取壊しのために明け渡した後、改良住宅等への「もどり入居」を希望します。なお世帯分離の必要はありません。
- 2 私は現在居住する住宅を取壊しのために明け渡した後、改良住宅等への「もどり入居」を希望します。なお、大人数が同居しているので移転の際に2戸に分かれて改良住宅に移転し世帯分離を行うことを希望します。
- 3 私は現在居住する住宅が取壊される前に、改良住宅以外の住宅に転居しますので「もどり入居」は希望しません。

記入年月日

平成15年 月 日

①住棟番号と住戸番号を記入してください。 \_\_\_\_\_ 号棟 号室

「もどり入居」を希望される方は以下の調書に記入ください。

②上記住宅にお住まいの方の人数を記入ください。	_____	人
③居住される方の内60歳以上の人数を記入ください。□	□ □	人

④入居希望の住戸タイプを1つ選んで○をつけてください。

ア 3LDK（約70㎡：約21坪）

イ 3DK（約60㎡：約18坪）

ウ 2DK（約45～50㎡：約14坪）

- \* 住戸タイプはおおよその希望を知るためのもので確定ではありません。
- \* 想定される家賃は、記入のお願い4ページを参考にして下さい。
- \* 世帯分離により希望住戸タイプが複数ある場合は二つ○をつけてください。



2004/1/5

## 豊見城団地地区計画基礎調査

### 『もどり入居』希望確認書集計(04/1/5最終)

#### 回収率

	配布数	回収数	未回収		回収率
集計	1009枚	935枚	74枚		92.67%

#### もどり入居希望戸数

	もどり入居希望	もどり入居希望せず	総数
集計	893戸	42戸	935戸

#### もどり入居必要住戸数

	単純戻り入居 (1→1)	世帯分離戻り 入居 (1→2)	世帯統合戻り 入居 (2→1)	842 +(49×2) +(2÷2)=	必要住戸数
集計	842戸	49戸	2戸		941戸

#### 家族数別住戸数

家族数	1人	2人	3人	4人	5人
住戸数	68戸	179戸	171戸	210戸	189戸

家族数	6人	7人	8人	9人	総数
住戸数	57戸	13戸	4戸	2戸	893戸

#### 高齢者を含む世帯数

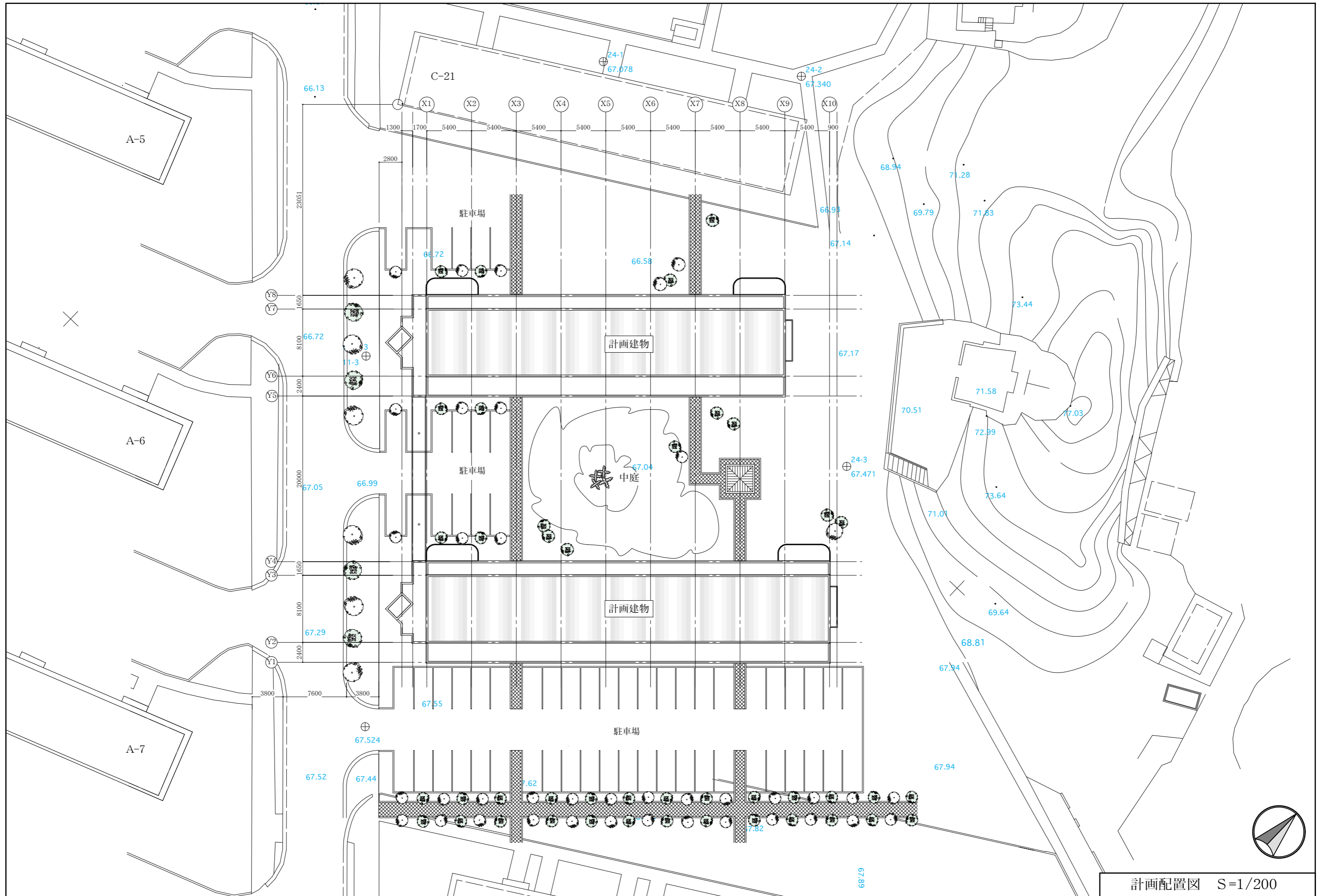
	A棟	B棟	C棟	総数	割合
集計	58戸	62戸	56戸	176戸	19%

#### 高齢者のみの世帯数 (60歳以上)

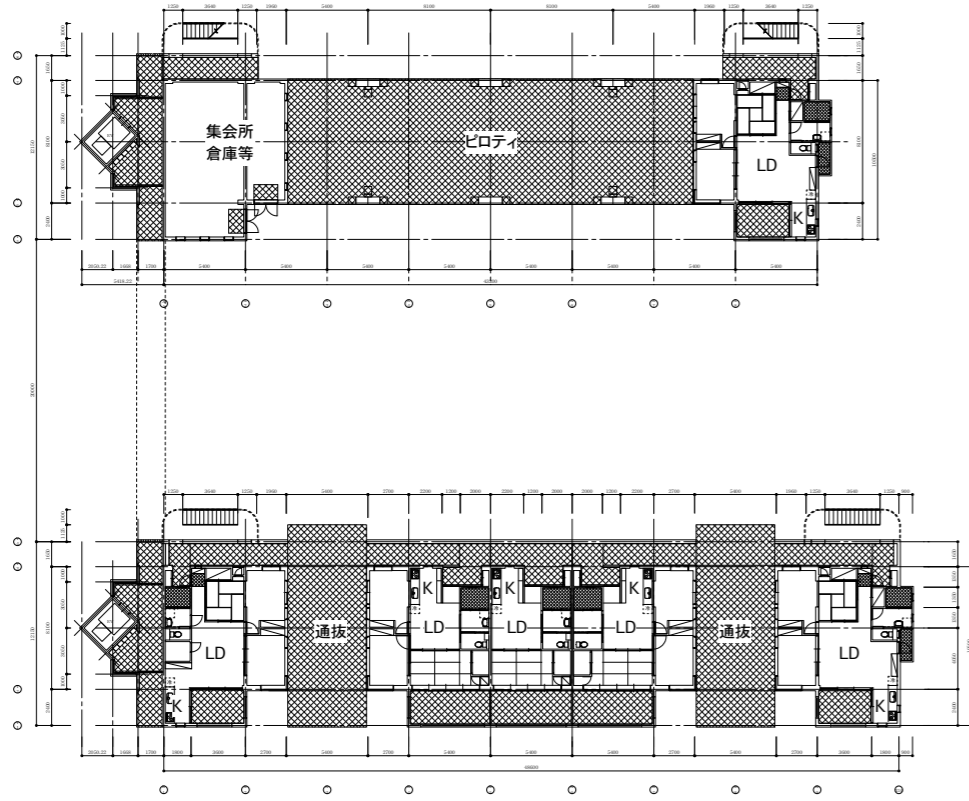
	A棟	B棟	C棟	総数	割合
集計	22戸	22戸	11戸	55戸	6%

#### 入居希望タイプ

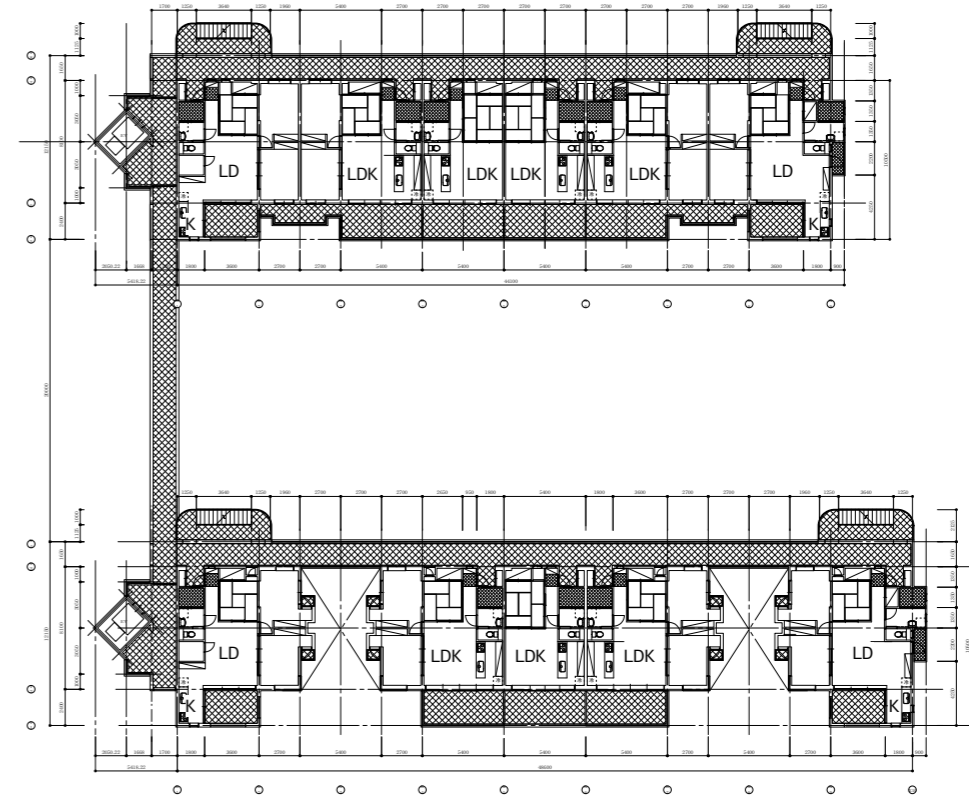
	2DK	3DK	3LDK	記入もれ	全戸数
集計	220戸	346戸	369戸	6戸	941戸



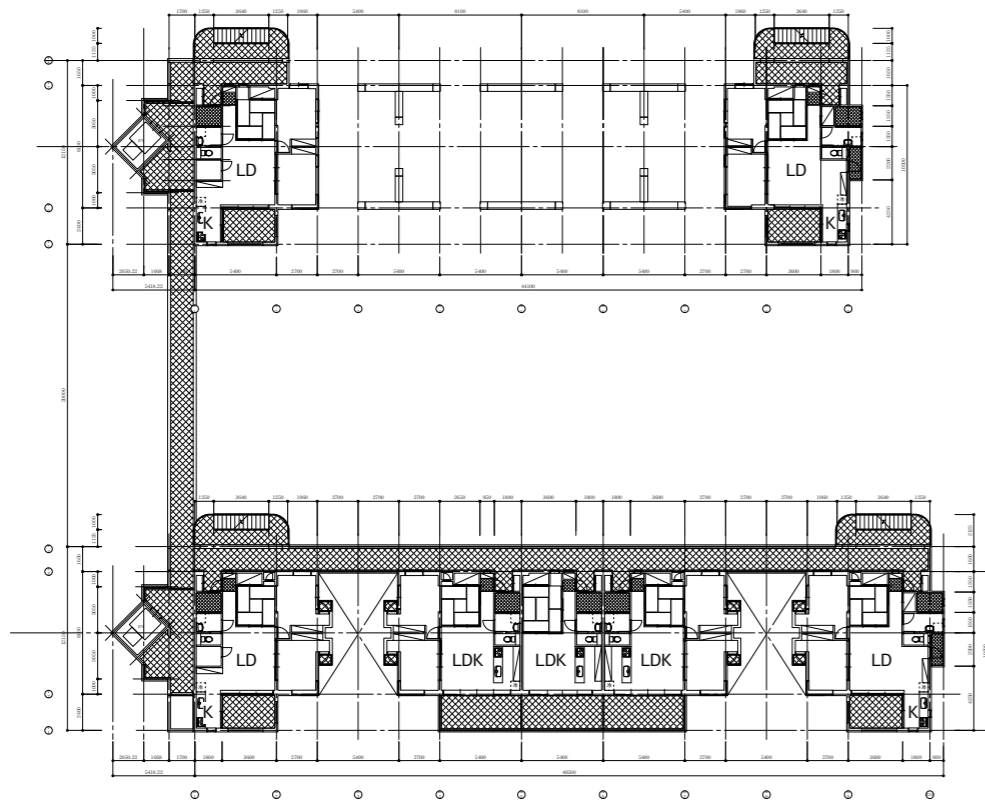
計画配置図 S=1/200



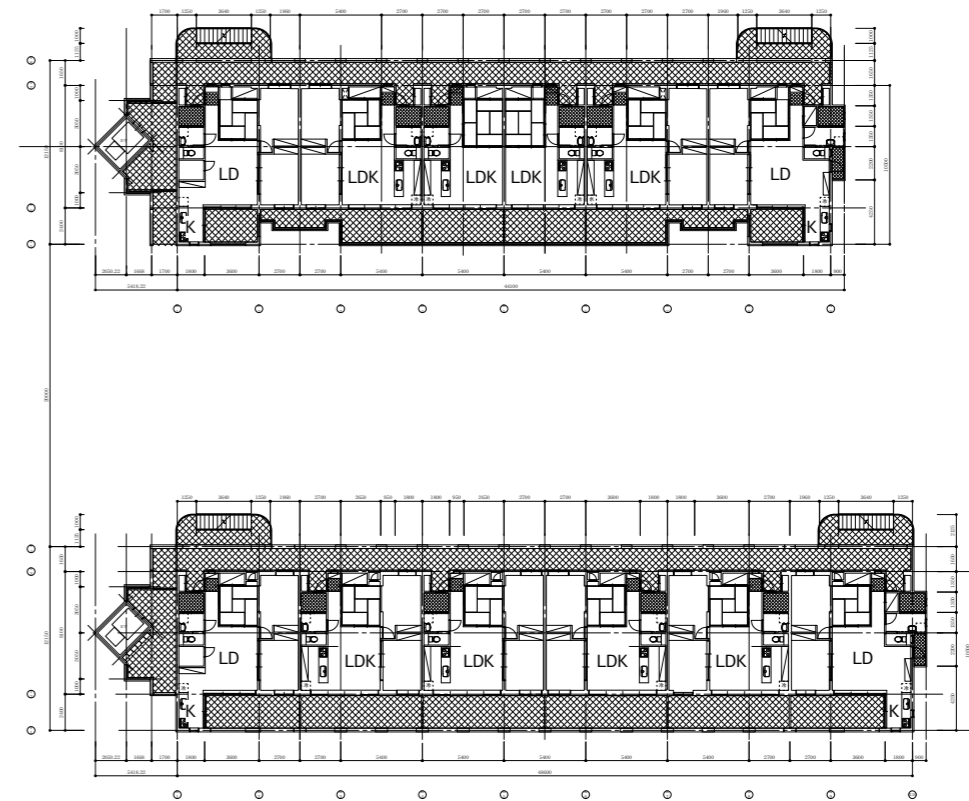
1階平面図 S=1/500



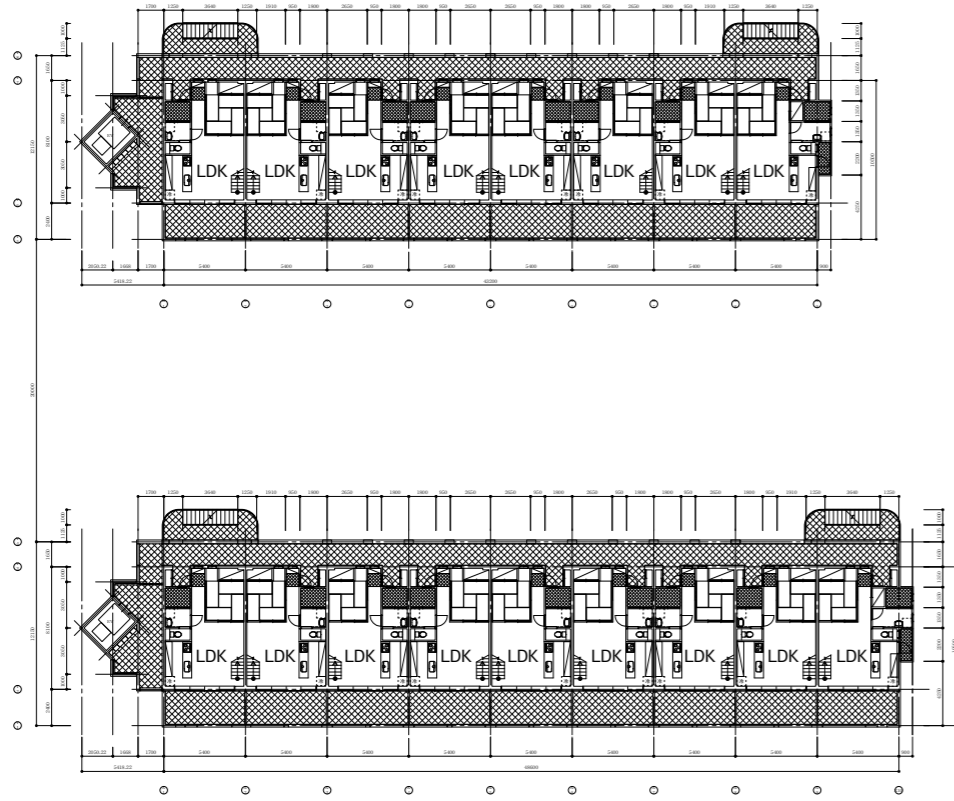
3階平面図 S=1/500



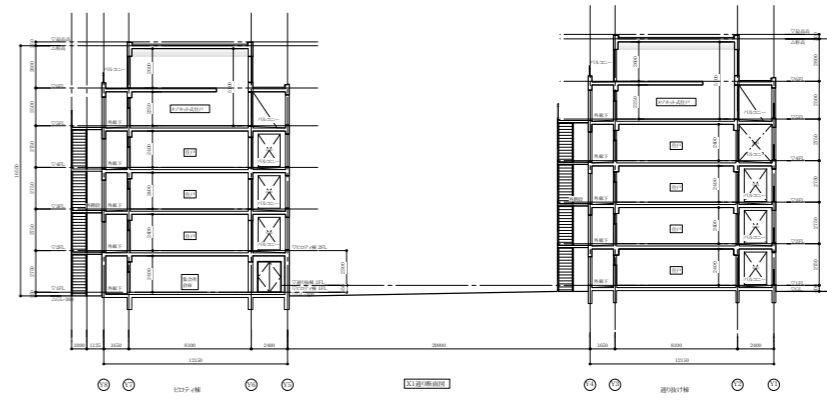
2階平面図 S=1/500



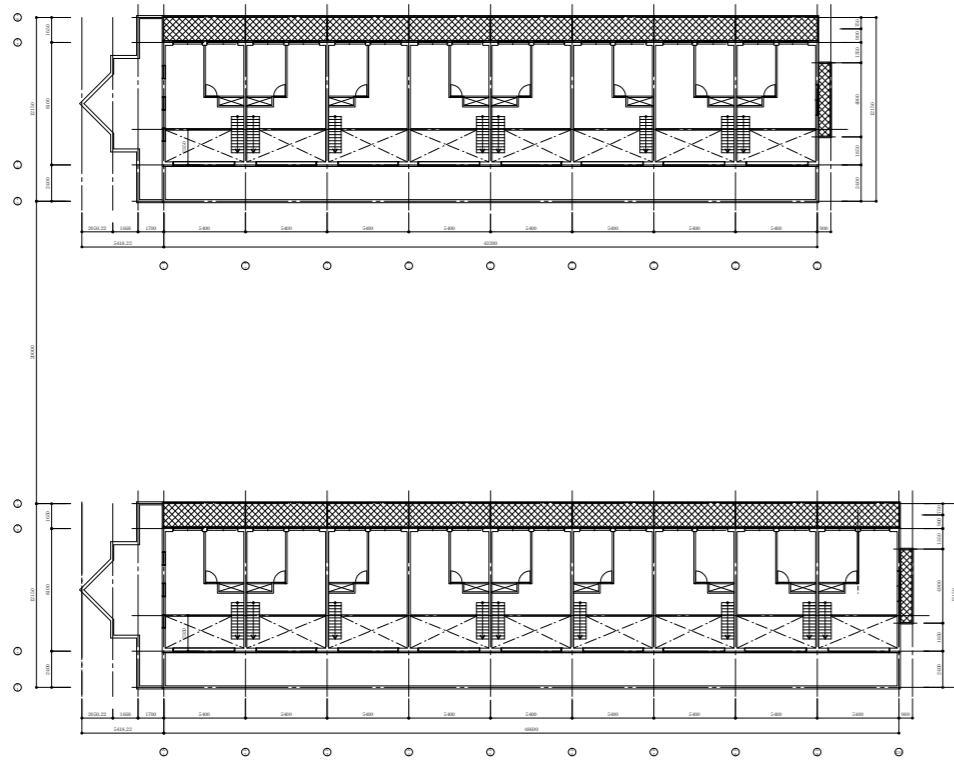
4階平面図 S=1/500



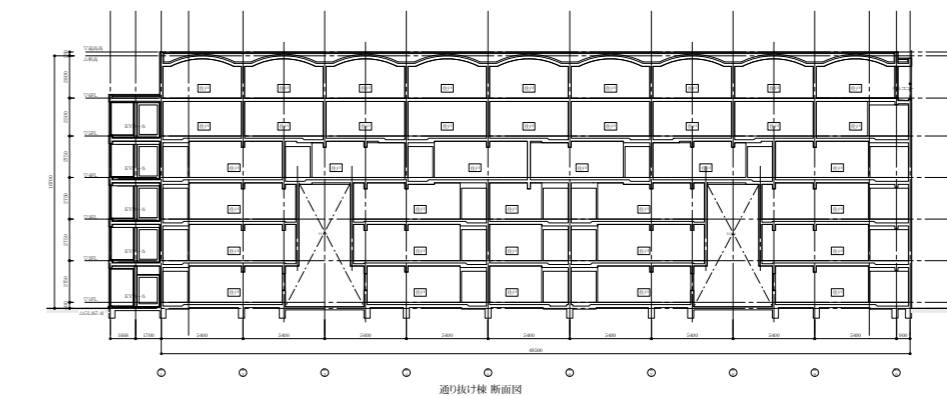
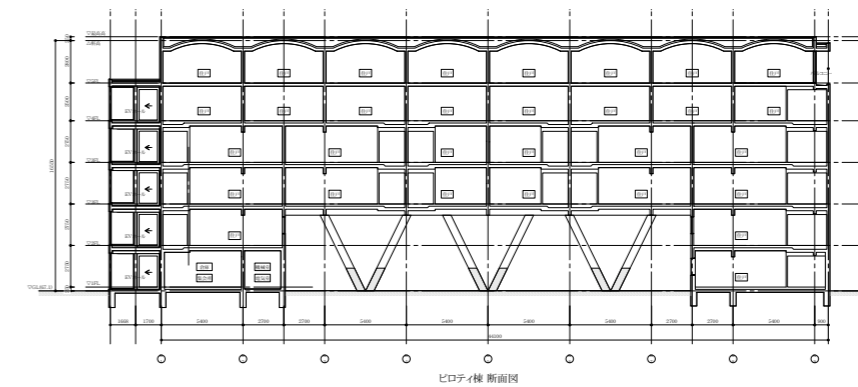
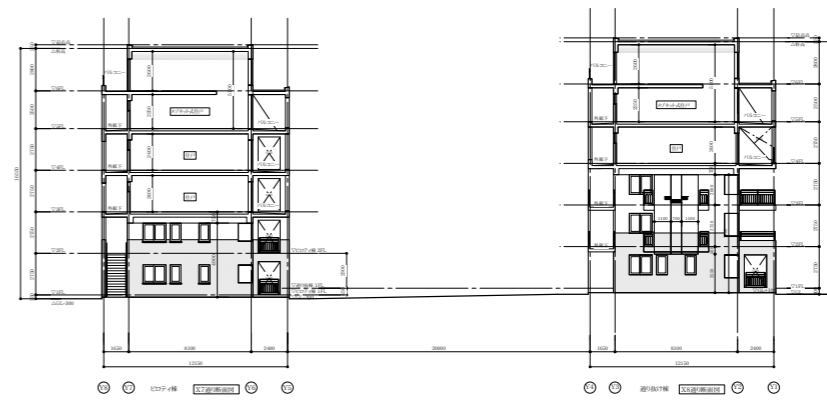
5階平面図 S=1/500



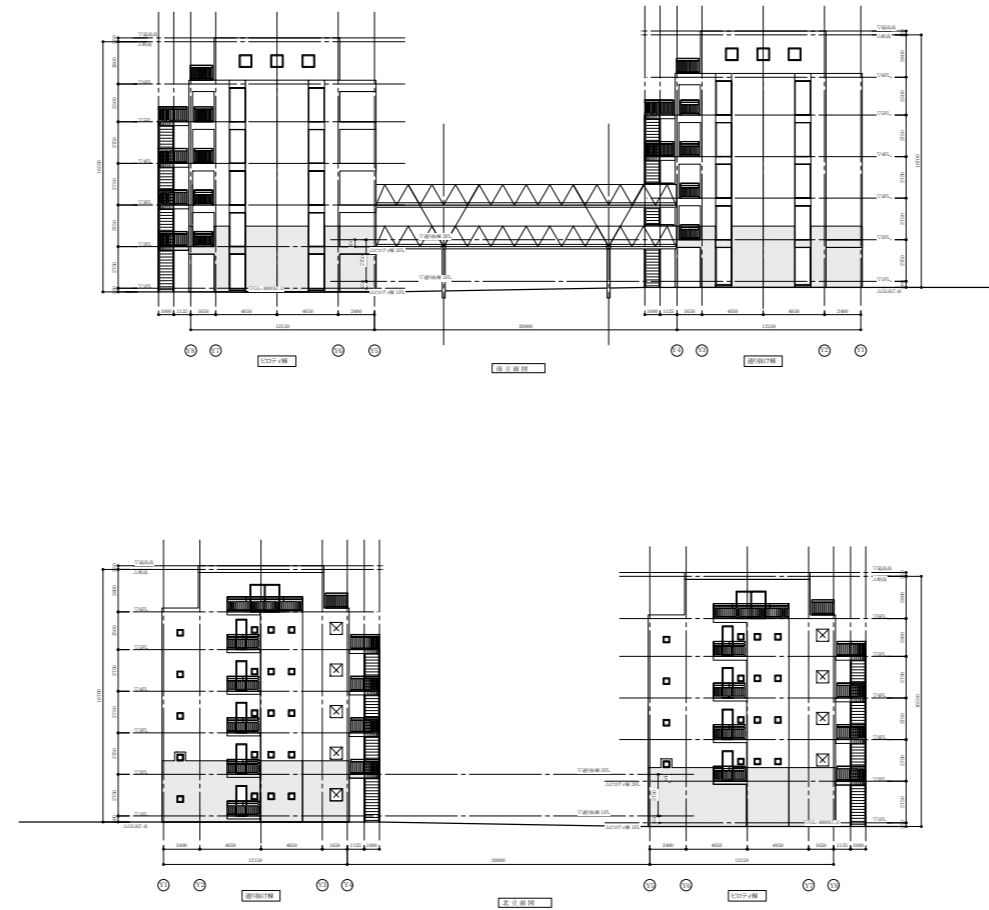
短辺断面図 S=1/500



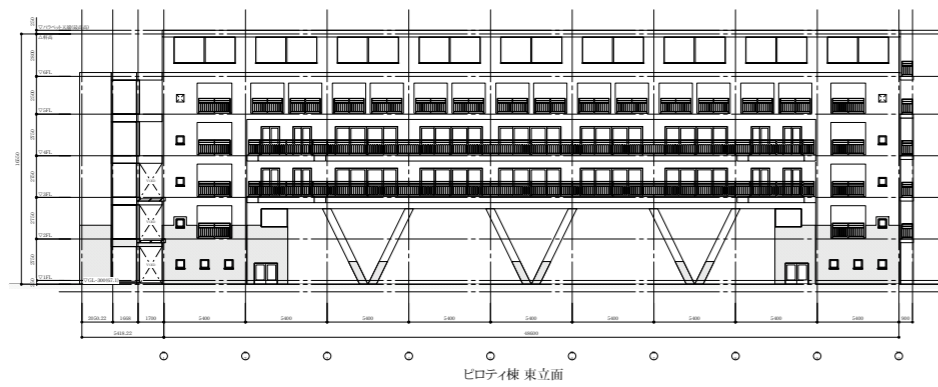
6階平面図 S=1/500



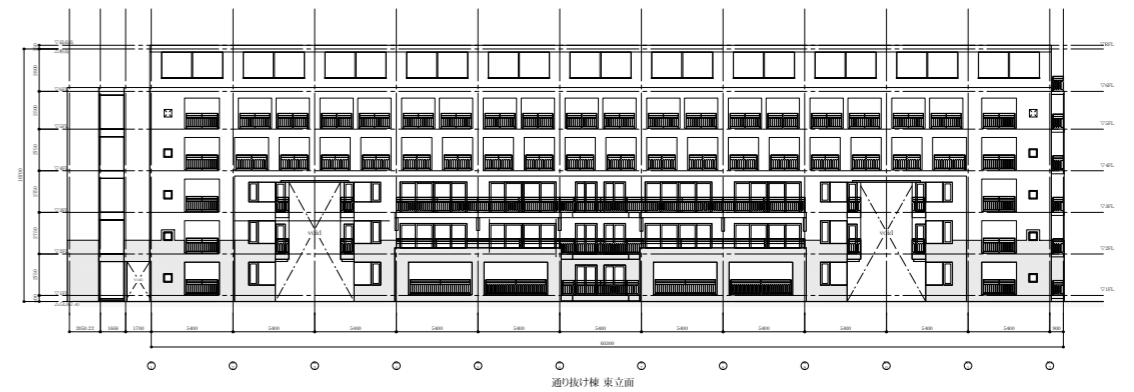
長辺断面図 S=1/500



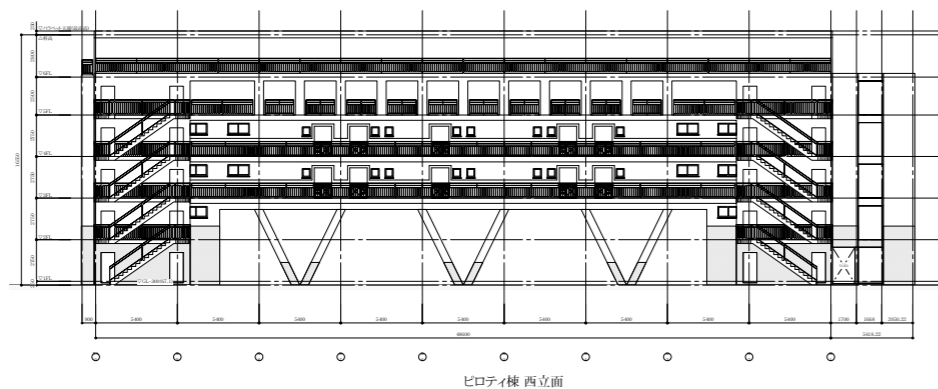
北・南立面図 S=1/500



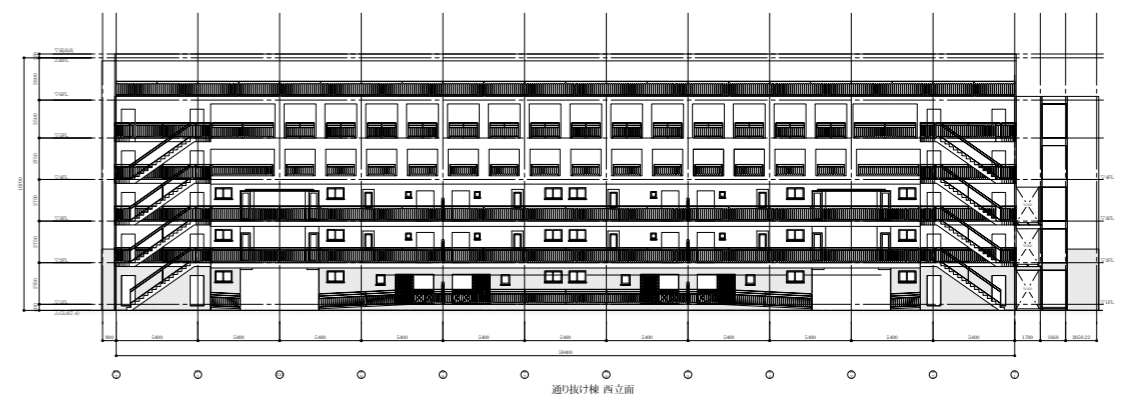
ピロティ棟 東立面



通り抜け棟 東立面



ピロティ棟 西立面



通り抜け棟 西立面

ピロティ棟立面図 S=1/500

通抜棟立面図 S=1/500



## 内部仕上

- 玄関 : 床 中央部400角花崗岩張 厚20mm 50角磁器質タイル張  
上框 花崗岩 50×70  
壁 コンクリート下地一部軽鉄下地PB VP塗装  
天井 コンクリート打放補修及び顔面吸音板直張の上VP塗装
- 浴室 : 床 ウレタン防水の上19φ丸モザイクタイル張 ボーダー部50角  
磁器質タイル張  
壁 200角半磁器タイル張  
天井 コンクリート打放目地切り補修の上VP塗装
- 脱衣室 : 床 木下地ホモジニアスピニル床タイル張 厚3.0mm
- トイレ : 壁 コンクリート下地一部軽鉄下地PB VP塗装  
天井 コンクリート打放目地切り補修の上VP塗装
- 和室 : 床 木下地 畳敷  
壁 コンクリート下地一部軽鉄下地PB ビニールクロス張  
天井 コンクリート打放目地切り補修の上VP塗装
- LDK : 床 木下地 フローリング張 厚18mm (無垢材)  
壁 コンクリート下地一部軽鉄下地PB VP塗装  
キッチン部200角半磁器タイル張  
天井 コンクリート打放補修及び顔面吸音板直張の上VP塗装
- 主寝室 : 床 木下地 フローリング張 厚18mm (無垢材)
- 個室 : 壁 コンクリート下地一部軽鉄下地PB VP塗装  
キッチン部200角半磁器タイル張  
天井 コンクリート打放補修及び顔面吸音板直張の上VP塗装

備考 造付下駄箱 造付収納棚 造付流し台 (人工大理石天板 ステンレスシンク IHクッキングヒーター) ホーロー洋風浴槽 シングルハンドル混合水洗 バリアフリー用浴室3枚引戸

## 外部仕上

- 外 壁 : 腰壁 コンクリート下地 150角ハンドメイドタイル貼  
壁 コンクリート下地 47角タイル貼り
- 軒 天 : コンクリート打放し補修の上アクリルシリコン硬質系複層仕上
- 屋 根 : アスファルト防水熱工法  
モルタル押え50mm  
屋上緑化(碎石敷込 芝貼 100mm)
- 開口部 : アルミサッシシルバー 見込100mmまたは70mm  
ベランダ・テラス部サッシ ハーベシーベサッシ 見込100mm  
玄関出入口 アルミ引き戸(小窓付) 見込70mm
- ベランダ : 床 150角磁器質タイル張  
手すり スチールFB垂鉛ドブ付け
- サービスコート : 床 150角磁器質タイル張  
壁 コンクリート打放し補修の上アクリルシリコン硬質系複層仕上  
軒天 コンクリート打放し補修の上アクリルシリコン硬質系複層仕上  
開口 木格子戸
- 外廊下 : 床 150角磁器質タイル張 周囲19角モザイクタイル ボーダー  
部モルタル金ゴテ  
壁 コンクリート下地47角磁器質タイル張  
軒天 コンクリート打放し補修の上アクリルシリコン硬質系複層仕上  
手すり スチールFB垂鉛ドブ付け
- 避難階段 : 床 ノンスリップタイル  
壁 コンクリート打放し補修の上アクリルシリコン硬質系複層仕上
- ピロティ  
通抜け部 : 床 300角磁器質タイル張 周囲19角モザイクタイル  
壁 コンクリート下地47角磁器質タイル張  
軒天 コンクリート打放し補修の上アクリルシリコン硬質系複層仕上
- 外構 : 東屋 RC 吹付タイル 赤瓦葺  
ベンチ 高耐久性木製ベンチ  
床 透水性インターロッキング
- 駐車場 : 床 透水性アスファルト 中央異形ブロック芝生 白線 車止め
- 植栽 : 適宜



---

---

# 豊見城団地地区事業計画報告書

平成16年3月

編集・発行 豊見城市建設部都市計画課  
〒901-0292  
沖縄県豊見城市字翁長854番地の1  
TEL (098)850-5332  
FAX (098)850-6323  
E-mail [tokei@city.tomigusuku.okinawa.jp](mailto:tokei@city.tomigusuku.okinawa.jp)

---

---