

沖縄の米式住宅における再生の実態と居住者評価に関する研究

主査 田上 健一^{*1}

委員 上江田 常実^{*2}, 鈴木 雅明^{*3}, 本村 政敏^{*2}, 新城 敦子^{*2}, 本庄 正之^{*4}

1950年代後半から1960年代にかけて、沖縄では基地の拡大に伴い外人住宅と呼ばれる米軍基地外の米軍軍人軍属用の民間賃貸の米式住宅が大量に建設された。しかし、本土復帰以降は基地縮小や基地内住居施設の拡充によって基地外の米式住宅の需要は激減し、その結果、住み手は地域住民へと変化した。本研究ではこのような米式住宅を対象として、地域への移行の過程に着目し、その成立と展開の歴史的経緯、非住居機能への転用、増改築を中心とする住宅再生、また居住者評価の諸相を明らかにした。

キーワード: 1) 米式住宅, 2) 増改築, 3) 転用, 4) 居住者主体, 5) 沖縄.

A STUDY ON REUTILIZATION OF THE AMERICAN-STYLE HOUSING IN OKINAWA

Ch. Kenichi Tanoue

Mem. Tsunemi Ueta, Masaaki Suzuki, Masatoshi Motomura, Atsuko Shinjyo and Masayuki Honjo

From late 1950s to 1960s, local sector built large quantities of American-style housing for the worker of U.S. base in Okinawa. Since the scale of the base has been reduced, the local residents reutilized these American-style housings autonomously. In this paper, the classification of reutilization, some characteristics of the location, characteristics and process of the renovation are cleared by analyzing the questionnaire and the plan. The utilization greatly affects the life-style of dwellers, and the this kind of program assure the residents that they make the diverse and flexible life which is stemmed from their autonomous life style.

1. 研究の背景と目的

沖縄では、島嶼・海洋性気候、台風常襲といった環境的条件に加え、戦後の米軍基地の土地接収等に起因する一般宅地面積の狭小化等々、国内他都道府県とは異なる社会的条件により、住宅の形式は戦後急激な変容を遂げてきた。

現在では、独立住宅の96%以上^{註1)}が鉄筋コンクリート(RC)造で建設されるという独自の建設事情が存在しているが、この独立住宅のRC化には、米国統治時代の米軍の主体的管理による基地内外の諸施設の設計・施工を規範とした計画・建設技術の継承が大きな要因となっている。その米軍による建設技術の住宅への展開は、1950年代後半から1960年代にかけての、沖縄本島では一般に「外人住宅」と呼ばれる米国の生活様式をベースとした米式住宅^{註2)}、すなわち米軍基地外(Off Base)の米軍軍人軍属用(主に米国人)の民間賃貸独立住宅に代表される。

この米式住宅は1958年に最初に建設され、その後は1960年代にかけて広範囲において急速に建設が進んだ。

しかし、本土復帰以降は基地の縮小、1980年代以降の「在日米軍駐留経費(思いやり予算)」の拡大によるタワーと呼ばれる高層集合住宅等の基地内住居施設の拡充、円高などの経済的な諸問題などから、米軍軍人軍属の基地外での米式住宅の需要は激減した。その結果、この米式住宅は、次第に地域住民に賃貸、または中古住宅として分譲されてきた^{註3)}。現在では住宅としての使用のみならず、飲食店、物販店舗、オフィス、アトリエなど多種多様な非住居施設としても再生され使用されている。

このような地域への移行の過程では、日本や沖縄の伝統的な住宅^{註4)}とは全く異なる米式住宅において、居住者が主体となり、より地域の諸条件に適応するような「住みこなし」の工夫など、自主的な増改築を中心とする住宅の再生や転用が見られる。しかし、その再生・転用の過程と実態に関する実証的な評価はこれまでに全く行われて来なかった。

本研究では、このような沖縄の米式住宅を対象として、米式住宅の成立と普及の歴史的経緯と、住宅の再

^{*1} 九州芸術工科大学 助手

^{*2} 琉球大学大学院博士課程

^{*3} デコードデザインワークス

^{*4} アトリエNOA

生・転用の実態とそれに関わる居住者の自主的行為による居住環境形成の過程、その空間の特性及び居住者による評価を考察することを目的としている。このような居住環境形成過程の考察は、居住者が主体となった住宅計画の一手法を探る上でも示唆を含んでいると考えられる。また、これまで既存建築の再生に関する実践の少なかった日本では未だその対処策は模索状態であるといえる。そのため、ここで明らかにする米式住宅の再生の実態から得られる知見は、今後住宅という社会的ストックを計画的かつ有効に活用していくという視点からも示唆を与えるものと考えられる。

2. 米式住宅の成立と展開

2-1. 戦後初期の住宅事情

1945年4月5日、日本の第47番目の県であった沖縄県は消滅し米国の占領地となる。沖縄戦が終結した後の1945年9月21日には「琉球列島米軍政府」(United States Military Government of the Ryukyu Islands, 略称・MG)が設立された。さらに、1950年12月5日付の米極東軍司令部から琉球米軍司令部に発せられた指令「琉球列島米国民政府に関する指令」(SCAP指令: Supreme Commander of Allied Powers)により「琉球列島米国民政府」(United States Civil Administration of the Ryukyu Islands・略称USCAR)が設立され、以後1972年5月15日の本土復帰まで27年間、米国統治機構が存在していた。このように、沖縄は政治・経済・社会・文化等のあらゆる場面において米国・米軍の影響を強く受けてきた。

戦後初期の住宅・住宅地の状況はというと、第二次世界大戦により都市部はもとより農漁村集落・山野に至るまで物的財産の殆どが焼失していた。戦争末期1944年の沖縄県の総人口は約59万人、世帯数は12万6千であったが、戦後1955年の国勢調査によると、終戦直前に住宅に居住する世帯は20,331であった。つまり住宅全体の84%にあたる約10万戸が消失したことになる。住民は捕虜収容所に収容され、その間、米軍は基地として土地を占有し、囲いこんだ土地の「残り」を段階的に住民に開放していった。そしてその「残り」に応じて住宅地が形成されてきた。また、土地の開放が部分的であった関係上、仮住居(テント小屋等)を設けても他の地域が開放されるとすぐそこへ移動するという具合に、戦後間もなくの住宅地は極めて暫定的かつ流動的であった。

米国統治機構の補助機関であった沖縄民政府(後に沖縄群島政府・琉球政府)の所在地も、石川(本島中部・現在の石川市)、知念(本島南部・現在の知念村)、那覇(現在の那覇市)と転々としたので、それに伴って住民も移動した。丘の中腹にテント村がたちまち出来上がり、たちまち消えるという現象が、終戦直後はしばしば見られたとされている。その中でも特に、那覇市は最後

まで土地の開放の遅れた所で、旧市街が米軍に占拠されていた関係上、住民はやむなく周辺の丘陵地帯や低地の湿地帯に住居を定めざるを得なかった。

また、土地は米軍任命の市町村長が自由に土地所有者の承諾なしに住民に割り当てることが認めらる「割当土地制度」^{註5)}により細分化されていた。そのため住民は割り当てられた土地にテント小屋を建て通路をつくり、やがてテント小屋が簡易なバラックになり、バラックが住宅へと変化した。道路も畦道が拡張され、バラックの間の通路がそのまま道路に昇格した。沖縄の住宅地はこのようなして形成されてきており、いわゆる戦前の住宅地が「復興」した訳ではない。第二次世界大戦がもたらしたこのような社会的状況は、それまでの居住環境を変えさせるにはあまりにも大きな「契機」であった。

2-2. 米国民政府による住宅政策

戦時中、米軍は国際条約により住民を臨時に設けられたキャンプ(収容所)に収容し、食料・衣料・医療が与えられると同時に仮住居(テント)を提供した。前居住地への帰還が許されたのは1945年10月頃からであり、全ての住民がキャンプから帰還したのは1946年4月頃である。

戦後直後の極めて深刻な住宅不足に対して、1946～1949年の間に、米軍政府による応急住宅の建設・供給が行われた。沖縄諮詢会(Okinawa Advisory Council)の技術者の設計によるこの応急住宅は「規格住宅」(写真2・1)と呼ばれ、6.33坪に2.5間×2間の室と6尺×6尺の台所、米国産のツーバイフォーの骨組みに、壁は茅・テント、屋根はテントもしくは板張り、簡便な施工技術で建設でき熟練工を要しないものであった^{註6)}。1950年時点で、県内全域に80,716棟のストックがあったとされる。しかし、諮詢会議議事録(1946.3.22)には「1軒に2、3家族が住み雨を凌ぐだけである」という報告があり、また沖縄タイムスの「戦後50年特集」(1995)の中には「南国の炎熱はテントの油を溶かし、暑さに加えてその異臭たるは酷いものであった。」とされており、その居住環境を伺うことができる。

1946～54年までは、ガリオア資金と呼ばれる占領地域統治救済資金(Government and Relief in Occupied Areas Fund)^{註7)}により米軍人軍属とその家族に住宅を供給し、その賃貸料は琉球政府の財政資金とされた。

2-3. 米軍基地内住宅

戦後の沖縄は米軍にとって戦略上重要な場所であった。特に1950年代の朝鮮戦争、1960年代のベトナム戦争での役割は大きく、基地建設を大量物資・人員によって推進した。この時期に基地内住宅の建設が本格化している^{註8)}。

1940年代、基地関係者はキャンプ瑞慶鷹、牧港ハウジングエリア等の基地内住宅に居住した。当初は基地の恒久化は念頭になかったためか応急的に「コンセット」(写真2-2)と呼ばれる波板トタンを用いた薄鉾型の住宅が建設された。

1950年代に入ると、壁式コンクリートブロック構造で屋根架構は木造トラスに地元産の赤瓦を葺いた住宅が建設された(写真2-3)。米国民政府は地元産業育成目的のため、また輻射熱への配慮という点からも赤瓦の使用を奨励していたが、台風・白蟻への対処、空調機の普及という理由などからこのタイプの住宅は次第に消滅した。

その後は壁式コンクリートブロック構造・フラットルーフ住宅が主流となる(写真2-4)。外装・室内は、当時からコンクリートブロックにプラスター仕上げ、天井もコンクリート屋根スラブ面下は同様の簡易な仕上げであった。1970年の基地内住宅は、キャンプ瑞慶鷹約1,500戸、牧港ハウジングエリア約1,200戸などであった。

この基地内住宅は大きく単身用と家族用の二種類が用意されており、単身用は「連棟型」、家族用は「独立型」、「duplex」、「4plex」、「6plex」、「8plex」等である。家族用住宅の規模は軍人の階級によって異なり70~180㎡であった。

基地内住宅のプランは、1ベッドルームタイプから5ベッドルームタイプがあり、3ベッドルームタイプが最も多い。日本国内で使う2DK・3DKという表現とは異なり、キッチン(Kitchen)とダイニング(Dining room)は分離されている。実際にはダイニングとリビングルーム(Living room)は一体の空間となっている場合が多く、Living&Diningと表現されている。また、中規模以下住宅のプランはキッチン(Kitchen)、バス(Bath)、トイレ(Toilet)、ユーティリティ(Utility)等の水回りが集約されている(図2-1)。特にユーティリティは独立した空間として確保されておりメイドの使用や作業空間として機能していた。キッチンもユーティリティ同様十分なスペースを確保し、カウンターはL字型、コの字型等々が採用された。80㎡程度の標準的な3ベッドルームタイプ住宅の1戸あたりの建設コストは、2000~3000ドルとされている。住宅の設備は、電気温水器による給湯、大型冷蔵庫、洗濯機が設置され、主要な住宅エネルギーは電気であった。

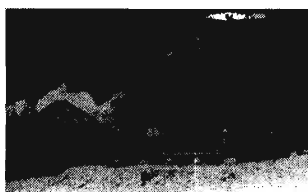


写真2-1 規格住宅

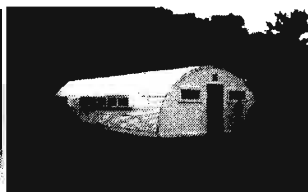


写真2-2 コンセット

2-4. 米軍人軍属用基地外住宅の普及と衰退

基地建設が強力に推進される一方で、基地内居住施設は著しく不足し、多くの米軍人軍属は基地外周辺地域に居住することを許可された。米軍は地元民間企業に基地内住宅を規範とした住宅^{註9)}、すなわち米式住宅の建設を要請し、その第一号は1958年に竣工している。その後は広範囲において急速に建設が進んだ。

建設に際しては、住宅を中心とした基地関連施設は1946年開設の在沖米陸軍地区工兵隊(DE: U.S. Army Engineer District, Okinawa)によって設計監理及び発注が行われており、1950年代に陸軍病院などを手掛けたSOM(Skidmore, Owings & Merrill, USA)など米国の大手組織事務所に設計を委託する場合もあった。このDEの設計監理については独自の仕様書に基づいた厳しい監察が行われ、後の建設業界の技術に大きな影響を与えた。

この米式住宅の普及に際しては、「米国軍人軍属向け貸住宅協会」^{註10)}といった組織の設立や、米軍による家賃評価を基準項目毎に点数化して算出する「米全軍共帳制度」など、様々な社会的、制度的、産業的な背景が存在した。この「米国軍人軍属向け貸住宅協会」は、1960年の米国のドル防衛策発表後に組織され、それまで個別対応であった米軍との折衝は協会に移行された。その際、米軍も家賃評価を基準項目毎に点数化して算出する米全軍共通制度を発表した。米全軍共通制度とは、建築の各エレメントの性能を検査するもので、その項目は多岐に渡っていた^{註11)}。また、住宅の仕様は米国内法や米国防火協会(National Fire Protection Association)人命安全規準、国防省(Department of Defence)施工基準等が参照されており、対応は陸・海・空軍、海兵隊の合同のJ H B(Joint Housing Board)及びJHICO(Joint Housing Inspection Control Office)が行っていた。しかし、実際には基地外の米式住宅の性能は基地内住宅と比較すると低く、それは当時の設計図書の内容からも伺うことができる。

米式住宅の急激な普及の要因としては、投機的な対象としての側面が大きかった。極めて低価格な土地の借地料^{註12)}と建設コスト、さらには確実な家賃収入などにより短期間に初期投資が回収可能であったからである。ドル獲得のために住宅建設企業による組織的な建設の他、

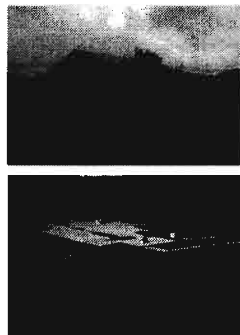


写真2-3 (上) .2-4 (下) 基地内住宅

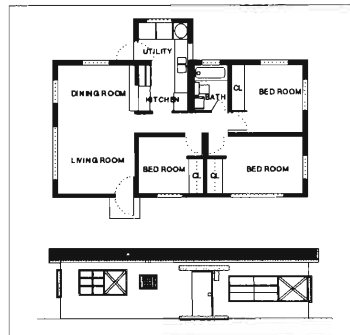


図2-1 基地内住宅平面図・立面図

個人の宅地内に数棟の賃貸住宅を建設するケースもあった。

産業としての米式住宅は50年代後半の開始より60年代前半に最盛期を迎えるが、米式住宅の総戸数を正確に把握することは現在では困難な状況にある。しかし、「米国軍人軍属向け賃貸住宅協会」によると、1970年においては、総戸数約12,000戸であったとされている。

本土復帰以降は、タワーと呼ばれる高層集合住宅などの基地内住宅の拡充や円高など経済的な諸問題から、基地外の米式住宅の需要は激減し、米式住宅所有者はそれまでの経営方針を変えざるを得なかった。現在では、このような米式住宅の多くにおいて、米軍所属の外国人居住者は極めて少数派となっている。

平均的な米式住宅の延床面積は約65～90㎡程度で、各住宅平面は若干異なるが、2ベッドルームタイプ、3ベッドルームタイプ、4ベッドルームタイプの平屋が最も一般的である。構造は主に補強コンクリートブロック造で、構造壁には8インチブロック、帳壁には6インチブロックが用いられた。屋根はフラットルーフで防水処理はせず、構造・材料的にシンプルな造りである。室内壁はプラスター塗り、床はアスタイル若しくはPタイルであった。各々の敷地面積は150～450㎡と住宅地によって異なるが、その殆どにおいて住宅は敷地中央に配置され芝生に囲まれている。しかし、このような近代的住宅のデザインと生活様式は、当時の地域住民にとっては、一種の「憧れ」を抱かされるに十分であったと考えられる。

このように、米式住宅はプラン・構造・材料・性能等の多くの部分を基地内住宅を規範として成立しているが、当時混乱状態にあった沖縄では、戦後初めて明確な「計画」的意図を伴った住宅としてその後の住宅計画・建設技術と産業に強い影響を与え、また地域社会に対して強烈なメッセージを与えたものとして住宅の系譜を考える上で重要な意義を持っているといえる。

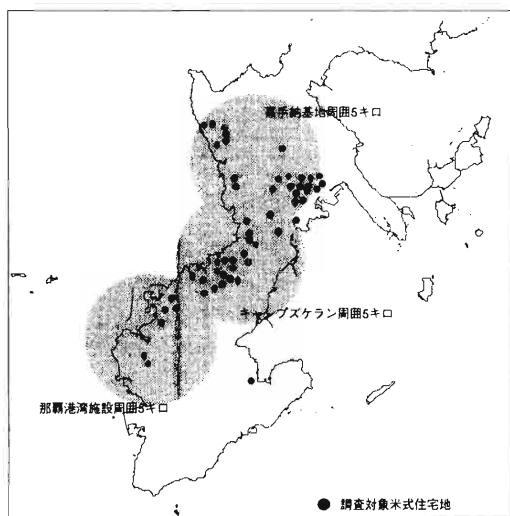


図3-1 米式住宅分布図

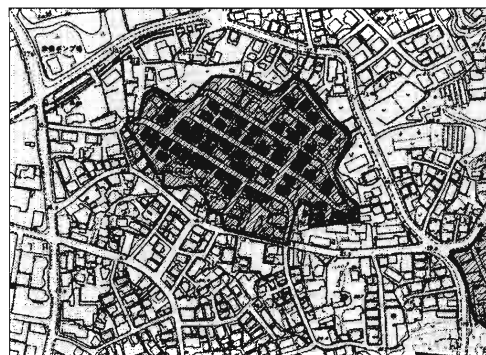


図3-2 内陸型（小禄ハウジング）



図3-3 門前型（小禄住宅）

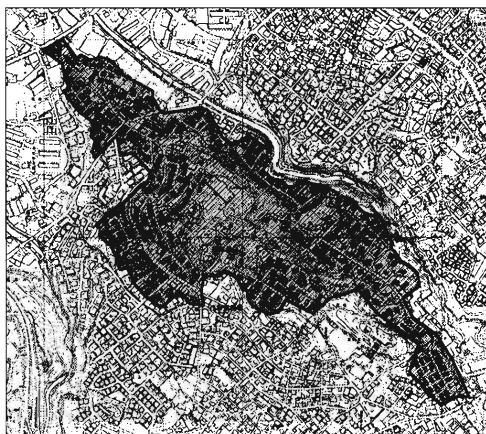


図3-4 眺望型（嘉数住宅）

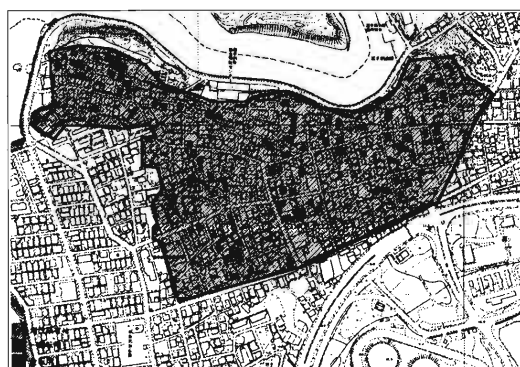


図3-5 臨海型（嘉手納サークル）

3. 米式住宅地の立地と現状

3-1. 調査概要と米式住宅地の立地

米式住宅地はその居住者の殆どが米軍軍人軍属であったため、その多くが沖縄本島中南部地域の基地周辺地域、現在の5市3町2村（那覇市、浦添市、宜野湾市、北中城村、北谷町、沖縄市、嘉手納町、読谷村、石川市、佐敷町）に立地している（図3-1）。

しかし、基地からの物理的距離の近接さとは別に、眺望や自然環境などを重視した住宅地も多く形成されてきた。そこで10戸程度以上建設されたまとまった住宅地として56カ所^{註5)}（表3-1）を抽出し、所在地、現存総住戸数、立地の形式を確認した。さらに、住宅の現状を把握するために住宅の建て替え状況を記録し、次に住宅の増改築の過程と各室の使われ方を分析するため対面式によるアンケート調査及び実測調査を行った。アンケートの質問内容は、入居時期、主な理由購入・入居理由、世帯主職業、世帯主収入、家族構成、敷地・各室の使われ方、増改築・転用時期、増改築・転用理由、転用用途と空間構成、建設コスト、施工業者選定理由、評価等である。現地調査は2000年6月～2001年10月に行っている。

米式住宅の普及当時は1～2戸程度を個人の遊休地等に建設するものもあったが、そうした事例はここでは除外している。立地の形式に関しては主に建設当時の状況を地形図や開発業者、不動産業者、当時開発に携わった設計者などへのヒアリングを基に考察を行っている。

米式住宅地は、地形的・地理的条件・基地との近接性などにより、丘陵地などの自然環境に囲まれた「内陸型」（図3-2）、基地（嘉手納基地・普天間飛行場・キャンプフォスター・キャンプレスター・キャンプキンザー他）ゲート前の平坦地に位置する「門前型」（図3-3）、基地から一定の距離がありなだらかな斜面に海を眺望することのできる「眺望型」（図3-4）、特にビーチや海岸に接する「臨海型」（図3-5）に分類される。このうちの60%以上の住宅地が「眺望型」とされ、当時の計画意図の一端を伺うことが出来る。「眺望型」の住宅地開発に関しては、ある程度まとまった土地面積を必要としたため、当時は荒地であった丘陵地が着目されたという経緯も存在している。

また、開発にあたっては、地元業者だけではなく本土業者も多数参画した。さらに喜舎場ヒルの開発に代表されるように、「セブン・シスターズ」と呼ばれた国際石油資本7社の一つであったガルフ（Standard Oil of California、現在のChevron）といった国際的企業も名を連ねた。

3-2. 米式住宅の増改築

全56カ所、計3,726戸の住宅を現地調査した結果、屋内・外及び規模の大小を問わず何らかの形で増改築という自主的な更新をした住宅が2,378戸（全戸数の66.9%）存在した^{註13)}。

表3-1 全米式住宅地の立地と既存住宅の改変の現状

	所在地	総住戸数	増改築数	増改築割合%	全転用	一部転用	立地形式
1	安謝（現存せず）						
2	泊	27	27	100	5	0	眺望型
3	松山（現存せず、立ち退き）	1	1	100	0	0	内陸型
4	上之屋						
5	小椋ハウジング	52	52	100	2	4	内陸型
6	小椋住宅	84	50	59.5	4	4	門前型
7	米琉住宅	66	25	37.9	2	4	臨海型
8	下港川	3	1	33.3	1	0	門前型
9	城間（現存せず）						臨海型
10	港川	61	6	9.8	3	4	内陸型
11	マチナト	21	16	76.2	1	1	内陸型
12	数港ハイツ（ニューマチナト）	57	32	56.1	0	0	眺望型
13	伊佐浜	27	10	37	1	0	内陸型
14	喜友名	15	45	33.3	2	2	眺望型
15	伊佐	68	60	88.2	5	0	眺望型
16	マーシーハウジング	101	86	85.1	4	2	眺望型
17	大山	67	60	89.5	7	1	眺望型
18	横田住宅	59	51	86.4	8	0	眺望型
19	大謝名米琉住宅	153	152	99.3	14	4	眺望型
20	ベイビュー（現存せず）						眺望型
21	大謝名キャンプブーン	42	42	100	2	6	眺望型
22	大西ハウス	104	92	88.5	5	4	眺望型
23	高田ハイツ（現存せず）						
24	高敷ハイツ	342	339	99.1	20	14	眺望型
25	安田住宅（現存せず）						
26	大西テラスハイツ	108	79	73.1	6	0	眺望型
27	ベルエアーハウジング	49	40	81.6	0	0	眺望型
28	パークサイド	66	39	59.1	2	0	眺望型
29	喜舎場ヒル	16	16	100	1	0	眺望型
30	泡瀬レイクビューハイツ	18	7	38.9	1	1	眺望型
31	泡瀬カントリークラブハイツ	63	56	88.9	2	0	眺望型
32	オーシャンビューハイツ	7	2	28.6	1	0	眺望型
33	泡瀬ハイツ	153	87	56.9	8	5	眺望型
34	砂辺ハウジング	10	5	50	2	0	臨海型
35	浜川	180	88	48.9	19	5	内陸型
36	北前	87	77	88.5	8	0	門前型
37	桃原	29	9	31	2	1	眺望型
38	知花ハウジング	134	116	86.6	5	1	門前型
39	泡瀬テラス	41	27	65.9	1	0	眺望型
40	泡瀬ハウジング	62	31	50	7	4	眺望型
41	マニングハウジング	77	40	51.9	9	1	眺望型
42	高原ハイツ	26	19	73.1	2	1	眺望型
43	泡瀬マサロハウジング	71	53	74.6	2	0	眺望型
44	中の町（現存せず）						
45	胡屋	21	12	57.1	1	2	眺望型
46	山里	54	45	83.3	0	2	眺望型
47	比嘉川ハウジング	19	8	42.1	7	0	臨海型
48	高手納サークル	348	136	39.1	8	0	臨海型
49	楚辺ハウジングエリア	70	12	17.1	14	0	臨海型
50	モーガンマナーハウジング	239	119	49.8	4	0	内陸型
51	ノースモーガンマナーハウジング	175	115	65.7	2	2	内陸型
52	トリイ	39	14	35.9	7	0	門前型
53	大木ハウジングエリア	110	60	54.5	5	0	眺望型
54	石川米琉住宅	87	18	20.7	0	1	臨海型
55	バックナービル	10	10	100	1	1	眺望型
56	マニングハウジング	7	7	100	1	0	眺望型

各住宅地によって増改築率（増改築戸数/総住戸数）は異なるが、「小緑ハウジング」（100%）、「伊佐」（88.2%）、「マーシーハウジング」（85.1%）、「大山」（89.5%）、「横田」（86.4%）、「大謝名米琉住宅」（99.3%）、「知花ハウジング」（86.6%）など那覇市・宜野湾市・沖縄市に立地するものが比較的高い数値を示している。

居住者別では、日本人居住者による増改築が圧倒的に多いという傾向がある。これは、熱環境処理の不利さの克服や生活様式の相違に起因していると考えられ、外国人居住者による増改築は少数となっている^{註14)}。

4. 米式住宅の転用

4-1. 転用形式の類型化

米式住宅の増改築における大きな特徴として、非住居機能への転用を挙げることができる。ここではその転用を主題として分析を行う。しかし、文化的・社会的・経済的・技術的に現在のような多様な状況下にある現代の米式住宅の転用を主題として扱うにあたり、ある特定の条件のみで転用問題全体を説明づけることは困難である。また、個々の事例では異なる複数の条件が絡み、それらの重点の置き方も一様ではない。そこで、転用用途の内容の傾向と特徴という基本的事項を把握することを主眼とした。

その転用内容の傾向と特徴を明らかにするために、転用用途の類型化、立地別による転用用途の傾向と特徴という分析手順を用いている。

まず、各事例の非住居機能への転用形態を比較・検討した結果、住宅全部を転用する「全転用」、住宅の一部を転用する「部分転用」、敷地内に別機能を住宅に付加させ転用をする「付加転用」に分類した（図4-1）。その結果、転用のうち「全転用」が73.5%、「部分転用」が26.5%見られた。「付加転用」は一定規模以上（30㎡程度以上）のものを対象としたため僅かな事例しか見られなかった（表4-1）。さらに転用用途の内容に関しては、業務、商業（物販・展示）、商業（飲食）、教育・文化、その他、の5つの分類項目を設定した。

転用用途は、図4.2・4.3に見られるように「全転用」・「部分転用」に大きな差異はなく、「全転用」・「部分転用」とも「業務」施設として転用されているものが30%を超えている。次いで「商業（物販・展示）」施設、「商業（飲食）」施設、「教育・文化」施設、「その他」の順になっている。

「全転用」の「業務」施設としては民間のオフィスや会議所が多く、特にデザイン事務所や建築設計事務所が複数例見られた。「商業（物販・展示）」施設はダイバーズショップ・洋装店などの店舗が多い。「商業（飲食）」施設は、フレンチ・イタリアン・多国籍料理と

いったレストランが主で比較的程度よく使用されている事例が多い。「教育・文化」施設では、保育園の「全転用」が多く、小美術館や自治会集会所の他、福祉施設としての共同作業所など周辺住民を対象とした内容が多い。「その他」施設ではペンション、教会、寺、歯科医院、動物病院などが意匠・外見上の混乱はあるが見られた。

「部分転用」の「業務」施設としては、新聞販売店・連絡事務所など小規模なものが多い。「商業（物販・展示）」施設も、化粧品店・弁当屋・ダイバーズショップ・洋装店など小規模な店舗が多い。「商業（飲食）」施設は、夜間だけ営業のスナックや夫婦経営の喫茶店などサービス内容が限定されているものが多い。「その他」では児童クラブ、英会話教室空手道場などが見られた。このように、「部分転用」の多くが住宅の接道側、敷地の庭部分で生活の延長として片手間に商売するといったものが多く、それ故、商売の規模も小さい。

ここで見られる事例は、東南アジア地域で一般的なショップハウスの空間構成にも酷似している。また、一敷地内に複数用途が存在するものはなく、住宅というス

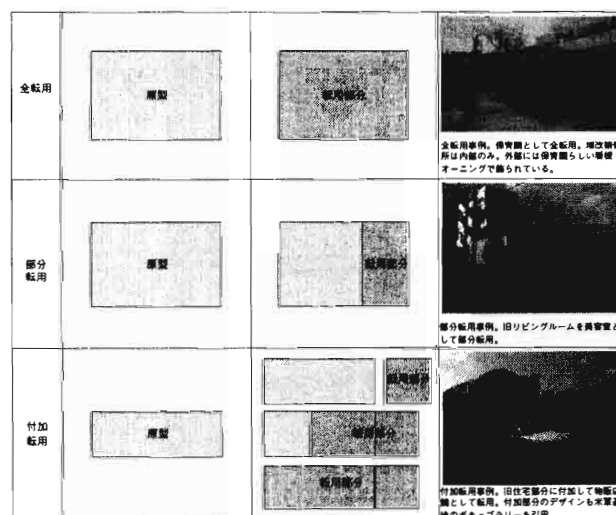


図4-1 転用タイプ模式図と事例写真

表4-1 増改築数と転用数

総調査戸数	増改築戸数	転用291戸（7.8%）	
		全転用	一部転用
3726戸	2494戸（66.9%）	214戸（73.5%）	77戸（26.5%）

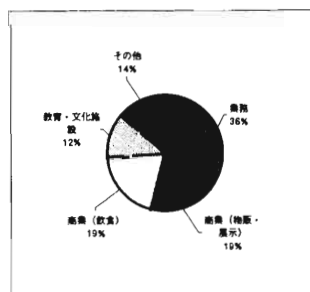


図4-2 転用用途（全転用）

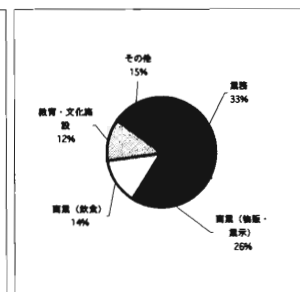


図4-3 転用用途（部分転用）

ケールの小ささ故か複数の転用用途は共存し得ないことが分かる。

4-2. 全転用事例

図4-4・図4-5は「全転用」タイプの事例である。図4-4の事例（宜野湾市大山）はフレンチレストランとして約5年間営業をしている。プランはほぼ原型のまま残し、外部のテラス部分を増築・室内化し客席として利用している。そのため住宅としての機能は完全に消失しているが、原型の痕跡を残しているため店舗としては隠れ家的なスケール感・雰囲気漂う。インテリアもローコストで手作りのものというオーナーシェフの主体性による意向と努力から奇抜さは感じない。むしろ「今あるモノを使う」という循環系の存在を体現し、飲食店としては質の高い空間を創出していると言える。

技術的には、コンクリートブロックの耐力壁部分はそのまま残し、客室を個室的に使用している。また帳壁は一部除去や腰壁のインテリア家具化などで対応している。オーナー・従業員の評価からも米式住宅の歴史的意味を積極的に活用しようとする意図が読みとれた。

図4-5は保育園の事例（那覇市小禄）である。原型にあまり手を加えずに出来ており、壁には楽しい絵や看板が掲げられ、一見して保育園だと分かる。また、住宅特有のスケール感により柔らかさも表出し、いわゆる施設だという感じがしないものになっている。

飲食という行為も、また子供を育むという行為も、元来住宅が有していた機能であることから、「全転用」にあたっての特別の違和感を感じ得ない。ヒアリングにおいても、「この雰囲気を得るために家賃が高いとは思わない」、「住宅という安心感が、子供にも伝わる」といったように好ましく評価しているところが多かった。しかし一方で他の地域には、工場や作業場、ガレージや倉庫といったものへの「全転用」の事例も多く、住宅地の中で雑然とした空間をつくっている場合もある。

4-3. 立地別による転用用途の傾向と特徴

立地別による転用用途の傾向と特徴の分析については、まず計画当時の米軍基地との関係と現在の住宅地の置かれている状況に着目し、さらに現在の周辺地域の変容・市街地化の中で捉えようとしている。

類型化した各事例の転用用途の内容について、さらにその傾向と特徴を各事例の所在する地区との関係から明らかにするため、現在の都市化の状況を考慮して大きく5つの地区（〔那覇・浦添地区〕、〔宜野湾・北谷地区〕、〔読谷・嘉手納・沖縄・中城地区〕、〔石川地区〕、〔佐敷地区〕）に分割した。

都市化の進んだ〔那覇・浦添地区〕では、事務所を中心とした「業務」施設の割合が51.4パーセントと高い

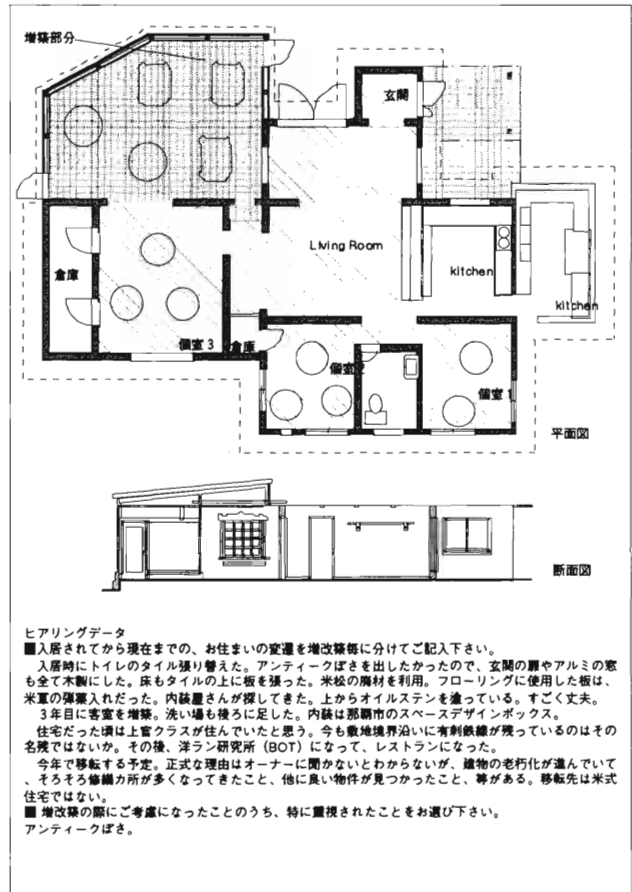


図4-4 レストランへの全転用事例

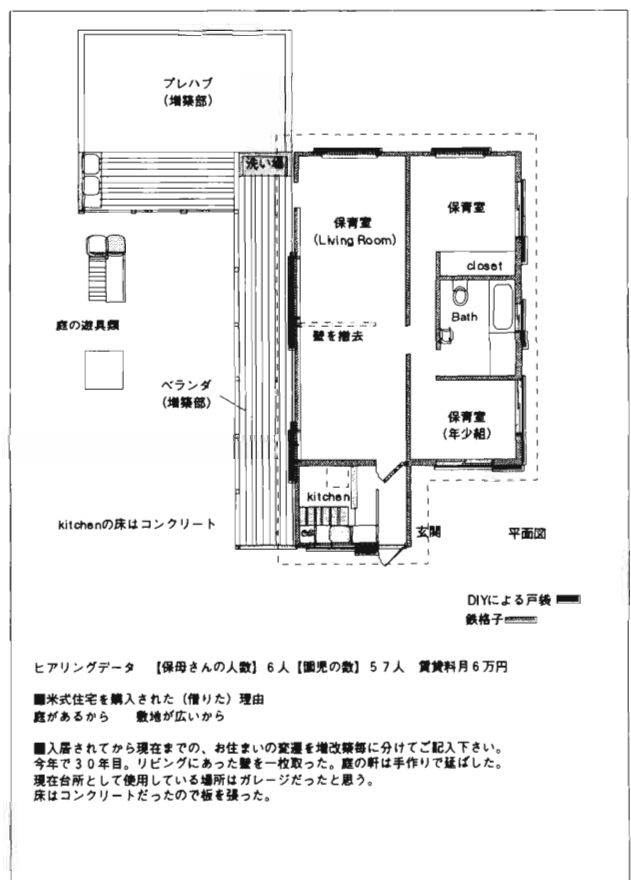


図4-5 保育園への全転用事例

が、郊外地の「宜野湾・北谷地区」では、「商業（物販・展示）」施設や「商業（飲食）」施設がともに29.7、21.0パーセント高い割合を示している（表4-2）。

「宜野湾・北谷地区」は郊外といっても主要幹線道路が走り、近年開発が急速に進んでいる地域である。「宜野湾・北谷地区」の「商業（飲食）」施設は、住宅からの急な「転用」にも関わらず、周辺環境に溶け込んだむしろ米式住宅の「良さ」を伝えるような好事例が多い。

「読谷・嘉手納・沖縄・中城地区」でも「宜野湾・北谷地区」同様の傾向があるが、ここでは商業施設の他にペンションや自治会施設が目立つ。「石川地区」、「佐敷地区」は那覇都市圏から離れていることや既成市街地からも離れている海を望む「眺望型」の住宅地であったため、転用数も少なく建設当時の状態が維持されている。このように、都市化された地域と郊外地では、郊外地により商業性の強い機能に「転用」されており、その性格は僅かに異なる。

4-4. 転用促進要因

計画当初の米式住宅のプラン、CB構造、構法、設備、空間構成などの内容は、飾り気のないシンプルでプレーンなものである。

特に、CB造は特殊な構法や材料を用いずとも安定した意匠を簡易に創れたこと、敷地の規模、敷地中央配置、プランの「矩形」デザインなどがプラス面として転用を促進させ、使い手の主体的な働きかけを可能にした大きな要件として抽出することができる。

「転用」の類型化からは商業的なものから、保育園や児童クラブに代表されるような教育性の強いものまで多種多様な機能を内包していることが分かった。ここでは軽々と住宅とか店舗といったビルディングタイプ上のカテゴリーを超えており、いわゆる「使えるかどうか」ということが大きな判断基準になっていると考えられる。

機能はカタチをつくりだす。しかし、機能が消失したり変化が迫られた時、カタチから何ができるか。「転用」というプログラムと、そのプログラムの持つ拡張性は、これからの現代社会にストックとして存在しなければならぬ建築に対応する工夫のありようを示していると考えられる。

表4-2 地区別転用用途戸数（単位：戸）

	那覇・浦添	宜野湾・北谷	読谷・嘉手納・ 沖縄・中城	石川	佐敷
業務	18 (51.4%)	38 (27.5%)	28 (24.6%)	0	0
商業（物販）	3 (8.6%)	41 (29.7%)	26 (22.8%)	1	0
商業（飲食）	5 (14.3%)	29 (21.0%)	25 (21.9%)	0	1
教育・文化	7 (20.0%)	11 (8.0%)	16 (14.0%)	0	1
その他	2 (5.7%)	19 (13.8%)	19 (16.7%)	0	1
計	35 (100%)	138 (100%)	114 (100%)	1	3

5. 米式住宅の再生と居住者評価

5-1. 大西ハイツ住宅団地

住宅の再生と居住者評価に関しては、調査対象住宅地の一つである、1963年に建設された宜野湾市大謝名^{註15)}の大西ハイツ住宅団地を取り上げた（写真5-1）。調査対象住宅は竣工当時全120戸のうち建替えが行われていない104戸、アンケート調査回収率は50%である（図5-2）。

調査対象住宅ではその殆どにおいて、居住者は住宅部分だけを所有し土地に関しては地主が所有し借地契約を結んでいる。各々の敷地面積は平均して約300㎡、住宅の延床面積は約65～90㎡である。各住宅平面は若干異なるが、3ベッドルームタイプの平屋が最も一般的である。構造は補強コンクリートブロック造で、構造壁には8インチブロック、帳壁には6インチブロックを用いている^{註16)}。屋根はフラットルーフで防水はされており、リフレクタート塗り仕上げもしくは打放し・モルタル補修仕上げであった。

建設当時の電気・給排水設備には大きな特色が見られ、空調機、乾燥機、大型洗濯機、冷蔵庫、電気温水器等米国製電化製品用の200V電源が配された^{註17)}。また、セントラル方式の電気温水器による給湯や水洗トイレは他の米式住宅地同様、当時としては画期的な設備であったといえる。また、PC製の物干し台はここに特有のものとして広く知られている。

増改築など住宅の再生に関しては、土地の所有者と住宅の所有者が異なることにより、建築基準法等の法的制約以外にも各々の契約ごとに個別の規定が設けられていることがある。例えば、必ずしも明確な規約で明文化はされておらず報告も義務付けられてはいないが、斡旋した不動産会社の指導により2階建てへの増築や新築が制限されている申し合わせ事項等が挙げられる^{註18)}。その他個別には、増改築する個室面積や位置、敷地境界線からの距離などを細かく規定されているものも幾つかある。しかし、住宅内部に関しては特に制約がなく、増改築は自由に行うことができ、日本人居住者のみならず、外国人居住者は個性的なインテリアをつくりこんでいる。



写真5-1 竣工時の大西ハイツ



図5-1 調査対象住宅

5-2. 居住者特性と入居の理由

竣工直後はその殆どにおいて米軍軍人軍属の外国人が居住していたが、1972年の本土復帰を境に外国人居住者数は激減し、1970年代後半にはその数は3分の1程度となった。その後も徐々に減少し、現在では外国人居住者は6戸にしか過ぎない^{註19)}。

家族形態は「夫婦＋子供」からなる核家族が61.5%と最も多い(図5-2)。また家族構成員である子供は16才以上の場合が殆どであり、世帯主年齢も50代が最も多く子供が成熟した核家族であった。居住年数を見ると、21～25年が約37%、16～20年が27%であり、居住者の流動性は高くない(図5-3)。

住宅の購入・入居の主な理由は、「モダンデザインが気に入った」という理由が最も多かった(図5-4)。当時、芝生で覆われた敷地と白い外壁の米式住宅は住民の憧れでもあったということが裏付けられる結果となった。また、「戸建て」、「ニワの広さ」といった住宅や敷地条件など基本的骨格を重要視していることが分かる。「立地・環境」やRC造などの住宅のプラン・構造に関するものは主要な理由とはなっていない。

一方で、住宅は短期間における大量かつ急激な供給であったため、空間は米国流の合理性のみが追求され、計画側の土着的な生活や環境への配慮は十分だったとはいえなかった。そのため、空間や画一的な近隣環境に対する不満を持つ居住者も少なくなかった。

5-3. 増改築の回数と年代・用途

壁式コンクリートブロック構造(以下CB造)は、居住者が増改築を行う場合の経済的な負担は大きかったと予想された。しかし、実際の増改築の有無に関しては、約90%が「増改築有り」と回答した(図5-5)。またその回数は2回が多い(図5-6)。

図5-7より増改築件数を年度別にみると、入居初期から次第に増え、1979～83年をピークに減少する。用途に関しては、防湿・断熱といったものが多数を占めていた初期段階から、個室や玄関、ユーティリティといった内部の増改築が増え、外部空間のテラスやガレージの増改築が増加している。住宅の性能面、生活の不具合を解決する内部増改築、さらに外部空間への増改築と展開する過程を見て取ることができる。

住宅の転用は9戸であった。その内容は、ブティック、教会、建設会社オフィス、保育所、舞踊研究所、ペット病院、音楽教室、英会話教室である。

その空間の特徴は、玄関を新しく設ける程度で小さな増改築で対応していることである。米式住宅の意匠・イメージを損なわないように配慮されていることが分かる。

5-4. 住宅内部の再生

居住初期は、防湿・断熱等の問題により住宅内部の改築は頻繁に行われていた。グランドレベルとフロアラインとの差が殆どなかったため、スラブ上に直タイル貼りを床下を設けてフローリングや畳に替えるといったものが多かった。床の再生は全体の9割、日本人居住者の住宅においてはほぼ全戸で行われている。

また、屋根スラブのみで天井や断熱が一切なかったため、天井を設置し断熱材を張ったものが全体の8割程度

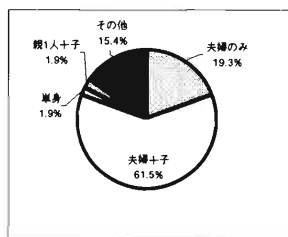


図5-2 家族形態

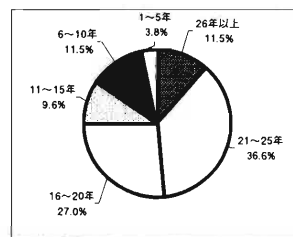


図5-3 居住年数

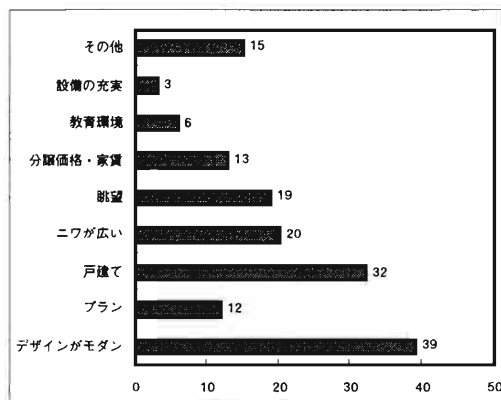


図5-4 入居・購入の理由

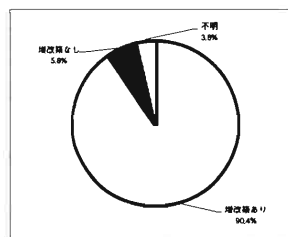


図5-5 増改築の有無

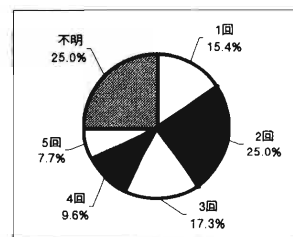


図5-6 増改築回数

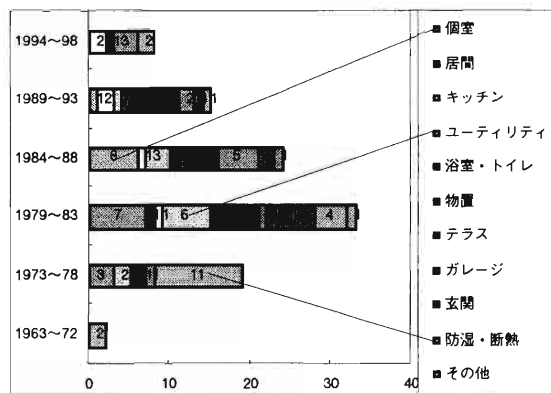


図5-7 増改築年代と増改築数・個所

あった。しかし、この天井・断熱設置に関しては室内有効高さが低くなるなどの影響があったため、居住者には不評でもあった。

住宅内部各室の変更に關しては、初期段階では玄関の設置が最も多い。米国人は履き替えの習慣がないゆえ玄関がなかったため、居間の外部にコンクリートの「たたき」をつくったり、ユーティリティを玄関に変更した。そして次段階でユーティリティ・ランドリー室を個室に変更するといった内的要求への対応がなされた。

居間やキッチンに關しては、内装材や設備を新しくするといった程度のものが多く、対象住宅の殆どで入居時より継続的に使用されている。コンクリートブロックを居住者自ら積み上げることにより帳壁をつくり、居間領域を形成する事例があったが、居間の拡張や個室化するといった事例は殆どなく、原型通り居間を中心として各室へ繋がる空間構成となっている。しかし、玄関の設置によりアプローチ・居間・個室と連続するという外部からのアプローチは変化した。

このことから、居間を中心とした原型は維持されているが、ユーティリティ等の改変による玄関の設置により空間構成は変容しているといえる。

このような段階的な再生の過程を経て、現在ではガレージ、玄関、居間と連続する空間構成が多く見られる。また、30数年間に渡り、数度の増改築を行っているにも関わらず、居間を中心とした初期計画は生活の中核として生き続けているといえる。初期計画を大幅に覆すような計画は見あたらず、生活に合致するための比較的小さな再生が居住者自身によって行われていると見てよい。

5-5. テラス・ニワ

敷地内の外部空間では、積極的に使用される部分と庭園、いわゆるニワ的に使用される空間とが存在している。まず、居間と連続する屋外テラス部分に、鉄骨梁上に軽量の屋根を設置している事例が多く見られた。ここには簡易物置も多く見られる。これはテラスの土間コンクリート部分が広いため、食事や洗濯物干し、軽作業など多様に使用されている。しかし、入居からはある程度の年数（5～10年）経過してから設置されている。

接道側のガレージの設置も多く見られ、敷地境界線上まで屋根を伸ばした事例が多数見受けられた。敷地に比較的余裕があったことなどから、これらのガレージや屋外テラスなどの増築が促進されたと考えられる。

これに対して、テラスと連続するニワは芝生で植栽され増改築が行われている例は少ない。「芝生で囲まれた家」というイメージが居住者によって維持されているものと考えられる。境界面へのブロック塀の設置が本土復帰以降増加しているが、ニワは竣工当時の米式住宅の空

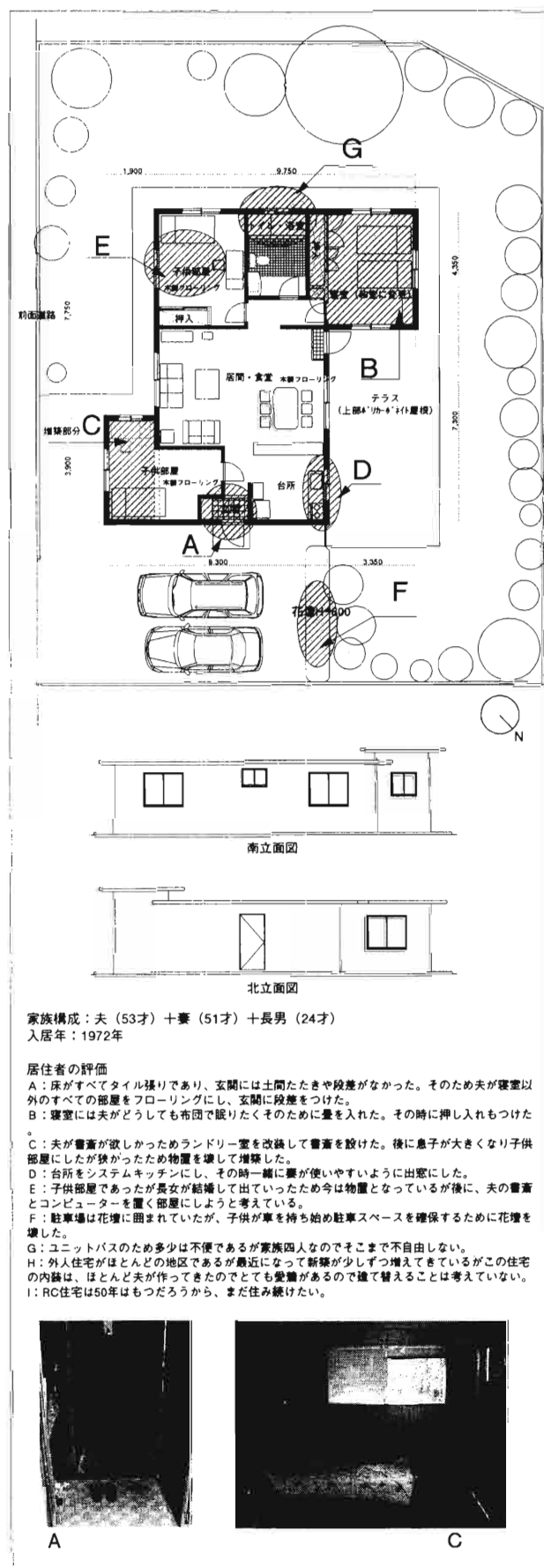


図5-8 増改築の過程と居住者評価（Y邸）

間が維持されているといえる。

特に、居住年数の長い居住者によって、ニワの確保など外部空間に関しては近傍意識の高さから共同的な制御の力が働き、住宅建設当時の良好な住環境が持続されている。

5-6. 居住者評価

居住者の代表的評価、図5-8を参考にすると、居住者自らが自主的に、計画と生活との不具合を発見し、環境を再構築してゆく過程を見ることができる。

つまり、「防水や防湿は不満」であった初期段階から、「外人は履き替えをしないが日本人はする」、「畳の間に眠りたい」という理由による増改築がなされている。また、「外人住宅のデザインモダンだし、RC造は50年は持つ」といった形態への安心感からも内部の増改築が促進されたことが分かる。

近隣意識に関しては、「自治会や町内会活動がないが、外人住宅に住んでいるというプライドや愛着がある」という定住・愛着意識や、芝生のニワの確保など、近傍への相互影響を見て取ることができる。

居住者評価の代表例は表5-1に纏めた。ここからはも肯

表5-1 居住者評価の代表例

居住者評価：構築環境との関わり	
a. [機能付加]	・「玄関らしい玄関がなかったことで増築した。来客や家族の家への出入りが楽。」 ・「妻が美容師なので、自宅で営業をするために店舗を増築した。」 ・「物が増え過ぎて収納場所が確保できなくなったので裏に物置き部屋を作った。」
b. [機能補充]	・「玄関の増築にあわせて、窓全てスチール製のからアルミサッシへ交換した。」 ・「壁を一部取り壊して外側を設けて床面積を広くした。収納スペースができた。」 ・「押し入れがないし、子供が増えて物が多くなったので物置を増築した。」 ・「トイレの横バスタブを設けた。日本人は風呂でしょ。」 ・「3回の増改築。その年のうちに玄関をつくり、玄関からの廊下を増設。」
c. [機能改善]	・「台所に開口部がなく暗かったので窓（アルミサッシ）をつくった。」 ・「外人は履き替えをしないが日本人はする。玄関は必要だ。」 ・「フローリング（木製）に変えた。アメリカ人の家もタイル貼りなんですか？」
d. [住宅の構造との関係]	・「ユーティリティやトイレと風呂場の部分は構造的に触ってはいけないという。」 ・「壁式構造だから間取りが自由に変われないのが不満。」
e. [敷地形状との関係]	・「敷地の裏手に大きな通りに正面玄関をその通りに面するように造った。」 ・「敷地の半分が庭であったため、西側に子供室、東側の玄関側に駐車場を設けた。」 ・「バナナ、タンカン、野菜を栽培している。外人住宅は庭が広いから。」
f. [既設物の活用]	・「ユーティリティの必要性はない。外人向け。でも家族の考え方を尊重したい。」 ・「バスタブがないというけど、シャワーで充分。沖縄の人はシャワーしか入らないよ。」
g. [既存外人住宅との調和]	・「セールスで見たプレハブが外人住宅の白壁とよく似ていたのでもそれに決めた。」 ・「増築部分の構造は、鉄筋コンクリート造にしたかったが、結局いっしょのコンクリートブロック造にした。」
h. [構造体の老朽化]	・「これからは増改築するぐらいだったら建替える。構造と間取りがとにかく気に入らない。使い勝手も悪い。アメリカ人でやっぱ大ざっぱだね。」
i. [定住意識の生成]	・「地上権を確保したのでこれからも好みに増改築続けます。」 ・「増改築にお金をかけた分、建替は考えられない。一生住むつもり。」
j. [定住意識が及ぼす外人住宅への不満]	・「当時、外人に供給するための目的であったとは思いますが、入居してみても、熱や通風など住人の立場が全く考えられていない設計で、欠点が多いことがわかった。」

定的・否定的意見の双方が見られたが、概して主体的な居住者の環境創造への取り組みと工夫とを理解することが出来る。

6. 米式住宅の保存とエコミュージアムとしての可能性

近年、日本でも注目されつつあるエコミュージアム^{註20)}は、地域住民の運営管理により地域全体をミュージアムとして文化財や自然環境の保全をを行い、地域環境の学習の場としての価値を高めて行く方法である。

米式住宅はその建設から、初期のもので約40年が経過した。現在では住宅のデザインや設備、空間構成などの内容は、驚くべきものではないし、また、本土復帰以降、生活・文化面での米国の影響は次第に薄らいでいる。しかし、海岸が望める良好な立地に位置するものも多いことから、現在も住宅地としての地域住民の人気の高い。その住宅地は著しく増改築が多い地域もあれば、建設当時の原型から変化の少ない地域（伊佐浜、石川など）もあることが明らかになった。

その歴史的な成立過程を考えると、各地に点在する他の戦争遺跡との関係は決して希薄ではない。エコミュージアムの理念では、各サテライトは単なる復元や見せ物ではなく、地元の方の生活の一部として機能していることが必然となってくる。米式住宅は現在もそして今後も地域住民の生活に根付いた利用が持続すると考えられることから、エコミュージアムのサテライト施設^{註21)}としての可能性を含んでいることを指摘しておくたい。

7. まとめ

以上、沖縄における米式住宅に関して、その成立の背景と展開、増改築を中心とした再生・転用とそれによる土着化の実態、及び一住宅団地を事例として取り上げての居住者評価に関する分析を行った。

米式住宅は、戦後の米国・米軍の政策などの強い影響の下に成立した。また、戦後初期に米軍が展開してした構法計画・仕様を下敷きにしているものである。入居当時の居住者は、入居や購入の選択理由としてその近代的なデザイン性に主に関心があつた。しかし、現在の米式住宅は、非住居機能への転用と、住宅としての再生を中心として増改築の様々な経緯を経て、居住者の働きかけ、すなわち自律的更新により変容を遂げている。

それはシンプルなプラン・形態の基本的骨格と60～80㎡程度の決して大きくはない住宅を与えられた居住者が、自らの生活・経済力に応じて住宅を維持し育て上げてきたものである。また、居住初期の様々な生活様式の相違に起因する問題の解決も、その後の居住空間に対しての働きかけをする場合の手がかりとして、その持続性を可能にしたと言えるであろう。それは現在では画一的とは決して呼べない多様な居住環境を形成していることから、働きか

けの蓄積と増改築の持続性を促したプロセスからも窺うことができる。

環境問題の認識の高まりもあり、建築はもはや残して使うことが求められている。歴史的建造物の保存という形でしか行われてこなかった活用の仕方では、これから大量に発生する老朽化した建築には対応できない。実際の建築と社会との間の需給のミスマッチを解消し、居住者のユニークな発想に支えられている米式住宅の現在の姿は、ぎっしりと詰め込まれた計画のコンテンツに対して、空間やプログラムにおける余白性、つまりある種の意図的な計画のルーズさの必要性・重要性を示唆しているともいえる。

謝辞

本調査研究にあたり、米式住宅の居住者に方々、並びに不動産各社のご協力を得たことを記し、ここに謝意を表します。

註

- 1) 参考文献1参照。本土で一般的である木造住宅の建設戸数は、沖縄県では住宅建設戸数全体の約1.25パーセントしかない。
- 2) 「外人住宅」とは米軍基地外の外人用賃貸住宅を指し、沖縄で使われている一般的な呼称。本研究で定義した「米式住宅」とはこの「外人住宅」を指すが、これとは別に「米軍専用賃貸住宅」や「米国風住宅」などの呼称も可能であろう。ここではより建築類型的な位置づけを行うために一定の生活様式など「米国式」に対応した住宅として扱っている。単に一時的・部分的に米国の影響を受けたといった一般の住宅を示すものではない。
- 3) 1990年代以降、土地の借地権の移行などにより所有者の変更が増加していることも「増改築」数の多さに関連していると推測される。
- 4) 戦前の木造住宅等を指す。
- 5) 戦後の沖縄の住宅政策は、1945年公布の米国軍政府指令第29号「旧居住地移住の計画と方針」に基づくこの「割当土地制度」により始まる。当時、米軍が駐留した那覇市やコザ市（現在の沖縄市）の中心部はその後の土地開放に伴い、殆どがこの「割当土地制度」によって土地を割り当てられ、その結果、土地所有者不在のまま新住民が占拠し家屋を建てることになった。その後土地所有者が戻り、所有者による割当土地の明け渡しを求められ、割当土地居住者とのトラブルが発生した。それにより、当時の沖縄群島政府は、米軍政府の要請を受けて、1951年9月「沖縄群島割当土地に関する臨時処理条例」（通称「割当土地」条例）を制定し、これによって割当土地使用権は「みなす契約」に基づく賃借権として置き換えられた。1955年6月、琉球政府による「沖縄群島割当土地に関する臨時処理法」（通称「割当土地」法）において賃借権及び期間の法的位置づけを与えた。復帰後は借地法上の借地権とされ今日に至っている。
- 6) 米国海軍政府本部指令第72号、「沖縄人住宅建築計画」。
- 7) 沖縄県の産業と住宅の復興を目的とした長期低利の資金融資制度。この資金による住宅は復金住宅と呼ばれ、総計108,024戸建設された。その後、琉球開発金融公社が設立され琉球復興開発金融基金と同様に16,707戸の住宅建設に貢献した。
- 8) 復帰以前の基地関係者最大人口は約4万人、1960年代後半の基地内家族用住宅は約5,000戸とされている。
- 9) DEは「母国と同じような生活が継続できること」とした設計を前提としていたため、当時の沖縄の住宅とはかけ離れていた。戦後すぐのGHQによる「進駐軍住宅」との関連性も指摘されようが、これに関しては今後調査を進めたい。
- 10) 米国民政府・琉球政府・合同住宅委員会との折衝において機能した。また、家賃・設備などに対する苦情や環境衛生が悪化した場合に軍側から出されるオフリミットの解禁交渉においても組織として機能したといわれる。
- 11) 例えば項目と点数配分についてみると、キッチン10点、コンクリートスラブ厚さ10インチ以上が8点、外壁・内部プラスター仕上げ7点、隣棟間隔24フィート以上8点など多岐に渡る。点数制は1963年から本土復帰まで実施された。1点は1〜3ドル程度の差となって家賃評価額に影響を与えた。
- 12) 借地料は一坪につき年間一ドル程度。米式住宅の賃料は月100ドル程度であった。尚、一般的俸給生活者の月給は数十ドル程度である。
- 13) 参考文献2を基礎データとして再調査を行い再編した。
- 14) 外国人居住者は主に「賃貸」として居住していることにも起因するが、外国人居住者は皆「賃貸」という訳ではない。
- 15) 戦前の大謝名は稲作やサトウキビの生産が盛んな農村地帯であった。現在の大謝名地区の人口は約2900人であり、住宅・商業地域として人口は増加している。
- 16) 基地内住宅と同サイズであったが、米国標準ブロックに対して低強度のものが使用されている。
- 17) 当時、発電は米軍が管理しており、地域に対しては配電会社が購入後各家家庭に配電していた。
- 18) 大西ハイツからは西側に東シナ海を望むことができる。建設当時より米軍人軍属向けの大きなセールスポイントであった。また、頻繁に入れ替わる外国人居住者向けのルールづくりのねらいもあった。
- 19) 日本人と婚姻を結んだ外国人居住者は、日本人居住者とみなした。
- 20) フランスの博物館学者アンリ・リビエールによって提唱され、自然・文化・産業遺産を現地において保存・育成・展示し地域全体を博物館と見なす考え方。
- 21) ある領域内で現地保存されたもの。自然・文化・産業と対象は幅広い。

参考文献

- 1) 沖縄県の住宅事情、沖縄県、1995
- 2) 小倉暢之、沖縄の外人住宅に関する研究、第一住宅建設協会調査研究報告書、1992
- 3) 小泉和子、占領軍住宅の記録（上）・（下）、住まいの図書館出版局、1999
- 4) 宮里正玄、アメリカの沖縄統治、岩波書店
- 5) Department of Air Force: Engineering Technical Letter, Floor Plan & 3D Plan
- 6) 沖縄県企画部統計課、沖縄県統計年鑑、1973
- 7) 沖縄県宅地建物取引業協会誌編集特別委員会、沖縄県宅地建物取引業協会沿革誌、1985
- 8) 宜野湾市史編集委員会編：写真集「ぎのわん」宜野湾市史別冊、1991