

とみぐすくし  
豊見城市

# 豊崎地区地区計画

## 《運用基準》

平成30年 3月（改正）

平成19年12月（改正）

平成16年 4月（改正）

平成14年 2月（初版）

豊見城市都市計画課

# 豊見城市豊崎地区地区計画 運用基準

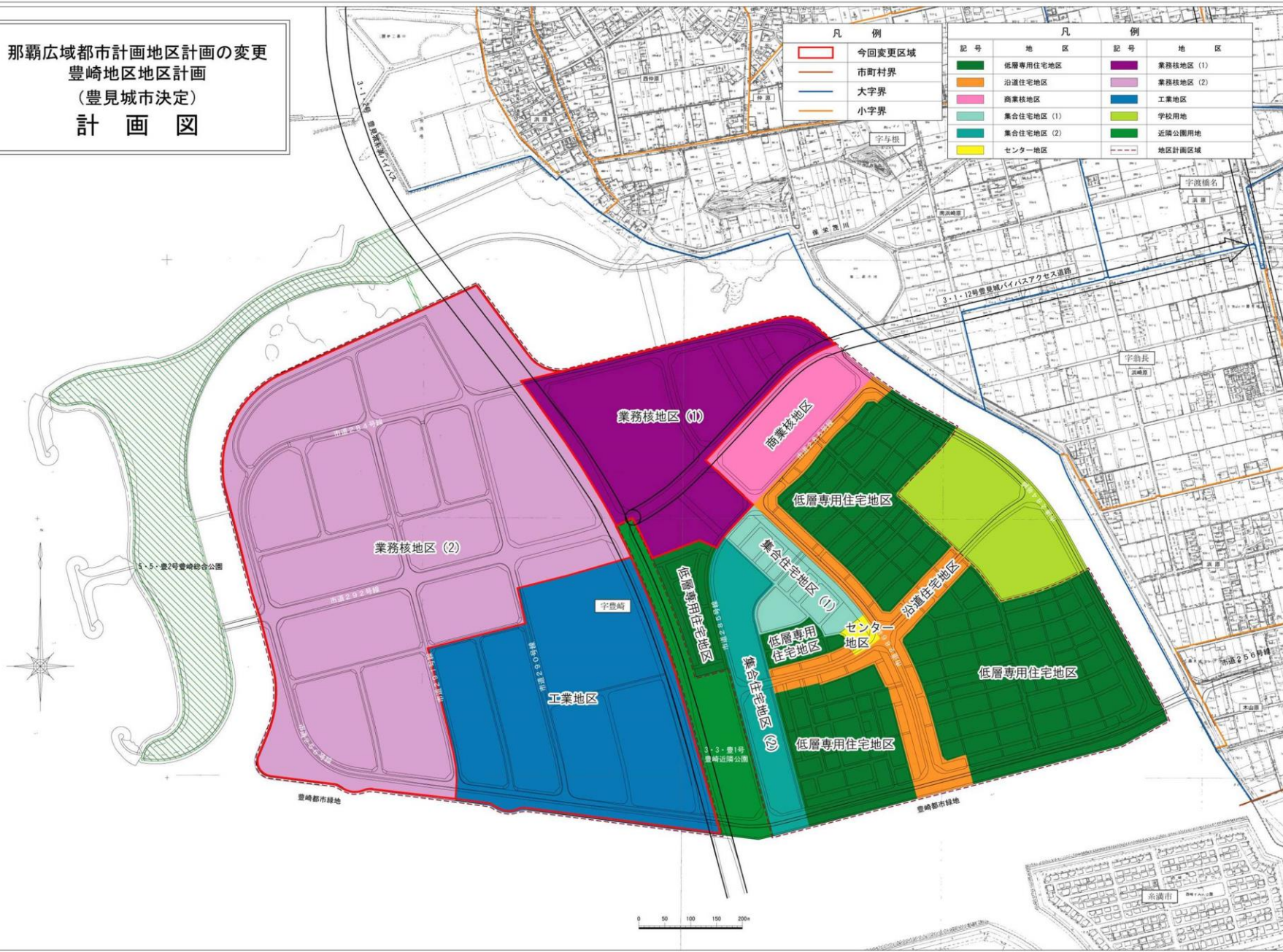
## 【目次】

計画図	1
地区計画方針	2
地区整備計画	3

## 運 用 基 準

1. 建築物等の用途の制限	6
2. 建ぺい率、容積率の最高限度	7
3. 建築物の敷地面積の最低限度	7
4. 壁面の位置の制限	8
5. 建築物等の高さの最高限度及び最低限度	11
6. 建築物等の形態または意匠の制限	11
(1) 外壁等の制限	11
(2) 屋根の制限	13
(3) 広告等の制限	14
(4) その他の制限	15
① 外壁又は屋根に設ける設備類の制限	15
② 屋外照明の制限	15
③ 屋外階段やベランダ等の制限	16
④ 敷地地盤高の高さの制限	16
⑤ 庇の位置の制限	17
7. 垣又はさくの構造の制限	18
8. 緑化率の最低限度	20
景観と色彩について	23

那覇広域都市計画地区計画の変更  
豊崎地区地区計画  
(豊見城市決定)  
計 画 図



# 豊崎地区地区計画

名 称		豊 崎 地 区 地 区 計 画	位 置	豊見城市字豊崎の一部	面 積	約130.1 h a
区 域 の 整 備 ・ 開 発 ・ 保 全 に 関 す る 方 針	地区計画の目標	本地区は、第3次沖縄振興開発計画において、那覇空港に隣接する地理的条件を活用した産業の立地を促進する地区として位置づけられており、また、県都那覇市に隣接する豊見城市において人口の増加に伴う市街地開発の必要性から、広域的な都市基盤整備の一環としての位置づけもされている。 このため、地区計画の策定により、商・工業、流通業等の業務機能の発展、並びに健全な商業業務地としての誘導と商業の利便性の向上を図る。また、敷地の狭小化による建築物の過密化、用途の混在による住環境の悪化などの防止を行うことで適正かつ合理的な土地利用を図り、沖縄県の気候・風土に配慮した、良好な都市環境を形成・維持することを目標とする。				
	土地利用の方針	地区を、低層専用住宅地区、沿道住宅地区、集合住宅地区(1)、集合住宅地区(2)、センター地区、商業核地区、業務核地区(1)、業務核地区(2)、工業地区の9地区に細区分し、それぞれの地区の方針に沿った適正な土地利用を誘導するとともに、各種用途の調和のとれた複合市街地の形成を図る。 1. 低層専用住宅地区 低層の戸建専用住宅を中心とした、良好な住環境の形成を図る地区とする。  2. 沿道住宅地区 主要な道路に面した住宅地であり、住環境を守りつつ周辺の住宅地の利便性の確保とセンター地区の一部機能の補完が図られるよう小規模の店舗等が立地できる地区とする。  3. 集合住宅地区(1) 周辺環境と調和した良好な住環境を形成し、ゆとりある質の高い住宅で主として中層の集合住宅の立地を図る地区とする。  4. 集合住宅地区(2) 適正な住棟配置とオープンスペースの確保により、周辺環境と調和した良好な住環境を形成する住宅で、主として高層の集合住宅の立地を図る地区とする。  5. センター地区 住宅地区の利便性を確保するために、一定規模以下の店舗等の立地を図る地区とする。  6. 商業核地区 商業業務地としての機能とコミュニティ機能が備わった、周辺地域のサービスの核となる街区の形成を図る地区とする。なお、公共飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律第8条の2に規定する第一種区域の指定がなされているため留意すること。  7. 業務核地区(1) 商・工業、流通業等の業務機能の中核として、主に事務所等が集積する業務核地区の形成を図る地区とする。なお、公共飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律第8条の2に規定する第一種区域の指定がなされているため留意すること。  8. 業務核地区(2) 那覇空港に隣接する地理的条件を生かした観光関連産業や都市開発等により移転となる工場・事業所等の立地の誘導を図る地区とする。なお、公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律第8条の2に規定する第一種区域の指定がなされているため留意すること。  9. 工業地区 都市開発により移転となる工場・事業所等の立地を誘導するなど、工業等の利便増進を図る地区とする。なお、公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律第8条の2に規定する第一種区域の指定がなされているため留意すること。				
	地区施設の整備の方針	本地区内は豊見城市地先埋立事業に伴い、区画道路、歩行者専用道路等の地区施設が整備される。このため、本計画においては地区施設のそれぞれの整備目的に従い、その維持・保全に努め、安全で快適な利便性のある都市空間の形成を行う。				
	建築物等の整備の方針	地区計画の目標及び各地区の土地利用の方針に基づき、次の各号に掲げる「建築物等に関する制限」を定める。 1. 建築物等の用途の制限 2. 建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合の最高限度 3. 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度 4. 建築物の敷地面積の最低限度 5. 建築物の壁面の位置の制限 6. 建築物の高さの最高限度及び最低限度 7. 建築物等の形態又は意匠の制限 8. 垣又はさくの構造の制限 9. 緑化率の最低限度				
その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針		1. 緑化に関する方針 うるおいのある環境に配慮した街並みが形成されるよう、敷地内の積極的な緑化に努め、また、樹種の選定についても、豊見城市地先の気候・風土に配慮したものとする。 2. 駐車場等の整備に関する方針 (1)一定規模以上の駐車場に関しては、特に景観に配慮して駐車場内及び周辺の緑化に努めるものとする。 (2)上記以外の駐車場については、周辺へ圧迫感を与えないよう配慮するものとする。 3. 防音に関する方針 航空機の騒音が予想されるため、住宅等の用に供する建築物に関しては、防音上有効な構造とするよう努める。				

地区整備計画

建築物等に 関する 事項	地区の 名 称  (用途地域)	低層専用 住宅地区  (第 1 種低層住居専用地域) (第 1 種住居地域)	沿 道 住宅地区  (第 1 種住居地域)	集 合 住宅地区(1)  (第 1 種住居地域)	集 合 住宅地区(2)  (第 1 種住居地域)	センター地区  (第 1 種住居地域)	商業核地区  (近隣商業地域)	業務核地区(1)  (準工業地域)	業務核地区(2)  (準工業地域)	工業地区  (工業地域)
	面 積	約 30. 7ha	約 6. 6ha	約 3. 1ha	約 4. 4ha	約 0. 3ha	約 4. 2ha	約 13. 6ha	約 47. 1ha	約 20. 0ha
	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	次の各号に掲げる建築物以外の建築物を建築又は用途利用してはならない。							次の各号に掲げる建築物を建築又は用途利用してはならない。	
1) 戸建専用住宅、2 戸の住宅 又は 2 戸の共同住宅 2) 兼用住宅で次の用途を兼ね るもののうち、当該用途に 供する部分が延べ面積の 1/2 以下、かつ、50 ㎡以下である もの ①学習塾、華道教室、囲碁 教室その他これらに類する 施設（ピアノ教室、舞踊教 室、武道塾等を除く。） 3) 幼稚園、保育所、託児所 4) 児童館（600 ㎡以下に限る）、 図書館 5) 地区集会所 6) 自動車車庫（2 階以上にある ものを除く。）、又は倉庫で 上記に付属するもの。（50 ㎡ を超えるものを除く。） 7) 建築基準法施行令第 130 条の 4 の 3～5 号に掲げる建築物 8) 公衆電話所 9) 診療所		1) 戸建専用住宅、2 戸の住宅又は 2 戸の共同住宅 2) 次に掲げる店舗等のうち、当該用 途に供する部分の床面積が 150 ㎡以下であるもの ①建築基準法施行令第 130 条の 3 の 1～7 号に掲げる建築物(4 号 及び 5 号の作業場の床面積は 50 ㎡以内に限る。) ②弁当屋 ③コイントーラー ④写真店 ⑤玩具店 ⑥時計店 ⑦カメラ店 ⑧書店 ⑨文具店 3) 幼稚園、保育所、託児所 4) 児童館、図書館 5) 巡査派出所 6) 郵便法の規定により行う郵便の 業務(郵便窓口業務の委託等に関 する法律第 2 条の規定する郵便 窓口業務を含む。)の用に供する 施設 7) 地区集会所 8) 自動車車庫（2 階以上にあるもの を除く。）、又は倉庫の用途に供 するもので上記の建築物に付属 するもの(延べ面積が 50 ㎡を超 えるものを除く。) 9) 建築基準法施行令第 130 条の 4 の 3～5 号に掲げる建築物 10) 公衆電話所 11) 診療所、薬局	1) 3 戸以上の住宅又は共同住宅、寄宿舍 2) 幼稚園、保育所、診療所、薬局託児所 3) 図書館 4) 巡査派出所 5) 郵便法の規定により行う郵便の業務(郵 便窓口業務の委託等に関する法律第 2 条 の規定する郵便窓口業務を含む。)の用に 供する施設 6) 病院、老人ホーム、身体障害者 福祉ホ ーム 7) 老人福祉センター、児童厚生施設 8) 地区集会所 9) 自動車車庫で床面積が 300 ㎡以内のもの (3 階以上の部分をその用途に供するも のは除く。) 10) 建築基準法施行令第 130 条の 4 の 3～5 号に掲げる建築物 11) 公衆電話所 12) 共同住宅に併設されるもので、次に該 当するもの（当該部分の床面積の合計が 500 ㎡を超えるものを除く。) ①美術工芸品製作用のアトリエ、工房で 床面積が 150 ㎡以下の もの（原動機 の出力の合計 0. 75kw 以下に限る。) ②建築基準法施行令第 130 条の 5 の 3 に 該当するもの(ペットショップ等は除 く。) ③事務所 13) 自動車車庫、倉庫等の用途に供するも ので上記の建築物に付属するもの（建築 基準法施行令第 130 条の 5 の 5 に該当す るものを除く。)	1) 事務所、店舗等（600 ㎡以下で、かつ、 建築基準法別表第 2（は）欄第 5 号に 掲げるものに限る。但し、ペットシ ョップ等は除く。) 2) 巡査派出所、公衆電話所 3) 郵便法の規定により行う郵便の業務 （郵便窓口業務の委託等に関する法 律第 2 条の規定する郵便窓口業務を 含む。）の用に供する施設 4) 自動車車庫、又は倉庫の用途に供す るもので上記の建築物に付属するも の。 5) 建築基準法施行令第 130 条の 4 の 3 ～5 号に掲げる建築物 6) 1) の店舗等に併設される 3 戸以上の 共同住宅(1 階部分を住宅に供するも のは除く。)	1) 店舗等（風俗営業及び性風 俗関連特殊営業に係るもの は除く。) 2) 事務所 3) ホテル、旅館 4) 公衆浴場（但し、個室付浴 場は除く。) 5) カラオケボックス等（建築 基準法別表第 2（ほ）欄第 3 号に該当するもの) 6) ゲームセンター 7) 劇場、映画館、演芸場又は 観覧場のうち、客席の床面 積の合計が 200 ㎡未満のも の 8) 専修学校 9) 巡査派出所、公衆電話所 10) 郵便法の規定により行う 郵便の業務(郵便窓口業務 の委託等に関する法律第 2 条の規定する郵便窓口業務 を含む。)の用に供する施 設 11) 図書館 12) 病院、診療所 13) 保育所、託児所 14) 学習塾、華道教室、囲碁教 室その他これらに類する施 設 15) 自動車車庫 16) 建築物付属倉庫 17) 建築基準法施行令第 130 条 の 4 の 3～5 号に掲げる建築 物 18) 自家販売のために食品製 造業を営むパン屋、米屋、 豆腐屋、菓子屋又は洋服店、 自転車店等その他これらに 類するもの 19) 集会場	1) 住宅 2) 共同住宅、寄宿舍又は は下宿 3) 学校 4) 大学、高等専門学校 5) 地区集会所 6) 自動車教習所 7) 単独倉庫 8) 畜舎 9) 工場(建築基準法別 表第 2（と）欄第 3 号及び(り) 欄第 3 号に該当するも の。) 10) 自動車修理工場 11) 危険物の貯蔵又は 処理の用に供する 建築物(但し、自動 車等のための給油 所等を除く。) 12) 卸売市場、火葬場、 と畜場及びゴミ焼 却場 13) 建築基準法第 48 条第 10 項に該当す るもの	1) 住宅 2) 共同住宅、寄宿舍又は は下宿 3) 学校 4) 大学、高等専門学校 5) 畜舎 6) 卸売市場、火葬場、 と畜場及びゴミ焼 却場その他の処理 施設の用途に供す る建築物 7) 診療所(患者の収容 施設を有するもの に限る。) 8) 病院 9) 保育所 10) 老人ホーム、身体 障害者福祉ホーム その他これらに類 するもの 11) 学習塾、華道教室、 囲碁教室その他こ れらに類するもの 12) 神社、寺院、教会 等 13) レディミクストコ ンクリートの製造 を営む工場 14) 廃棄物処理業を営 む工場 15) 建築基準法第 48 条第 10 項に該当す るもの	1) 住宅 2) 共同住宅、寄宿 舎又は下宿 3) 畜舎 4) 卸売市場、火葬 場、と畜場及び ゴミ焼却場そ の他の処理施 設の用途に供 する建築物(但 し、卸売市場で 都市計画決定 されたもの及び 建築基準法第 51 条の但し 書きの許可を 得たものを除 く。) 5) 診療所(患者の 収容施設を有 するものに 限る。) 6) 図書館 7) 保育所 8) 老人ホーム、身 体障害者福祉 ホームその他 これらに類す るもの 9) 学習塾、華道教 室、囲碁教室 その他これらに 類するもの 10) 建築基準法第 48 条第 11 項に 該当するもの		



建築物の容積率の最高限度	1 0／1 0		2 0／1 0	3 0／1 0	2 0／1 0	2 0／1 0	2 0／1 0	
	5／1 0		6／1 0		6／1 0	8／1 0	6／1 0	5／1 0
	1 5 0 ㎡		3 0 0 ㎡		3 0 0 ㎡	4 0 0 ㎡	5 0 0 ㎡	
建築物の壁面の位置の制限	道路等（3 m以下の緑道除く。以下同じ。）境界線及び隣地境界線から建築物の外壁またはこれに代わる柱及び出窓の外面までの距離の最低限度は以下の通りとする。		道路等（3 m以下の緑道を除く。以下同じ。）境界線及び隣地境界線から建築物の外壁またはこれに代わる柱及び出窓の外面までの距離の最低限度は以下の通りとする。但し、駐車場等の管理上最小限必要な付帯施設についてはこの限りではない。					
	・道路等境界線 … 1.0m ・隣地境界線 … 1.0m  ※ 但し、開放された簡易な構造の車庫は除く。		・道路等境界線 … 1.5m ・隣地境界線 … 1.5m	・道路等境界線 … 2.5m ・隣地境界線 … 2.0m	・道路等境界線 … 1.5m ・隣地境界線 … 1.5m	・市道 286 号線の道路等境界線 … 2.0m ・他の道路境界線 … 1.5m ・隣地境界線 … 0.5m	・道路境界線… 2.5m ・隣地境界線… 2.0m	
建築物等の高さの最高限度及び最低限度	最高限度… 10m  さらに、建築基準法第5 6 条及び5 6 条の2に係る高さで第1 種低層住居専用地域にかかる規制を適用する。		最高限度 … 20m		最高限度 … 20m			
				最低限度 … 12m				
建築物等の形態または意匠の制限	1. 外壁等の制限及び屋根の制限 外壁及び屋根については次の各号に適合しなければならない。 1)建築物の外壁等の色彩は原色を避け、淡い色のものとする。 2)建築物の最上階の屋根は勾配屋根とし、勾配は1/5 以上とする。 3)勾配部分の面積は建築面積の1/3 以上とする。 4)屋根の勾配部分の色彩は茶系統（煉瓦色）とする。				1. 外壁等の制限 建築物の外壁等の色彩は、原則としてアクセント等を使用する部分以外は原色を避け、淡い色のものとする。 2. 屋根の制限 建築物の屋根は以下の各号に適合しなくてはならない。 1)建築物の屋根は勾配屋根とし、勾配は1/5 以上とする。 2)勾配部分の面積は建築面積の1/3 以上とする。 3)屋根の色彩は茶系統（煉瓦色）とする。 3. 広告等の制限 自己の用に共する広告、看板類で次の各号の一に該当するものは、建築物に表示又は独立して建造、設置してはならない。 1)表示面積が5 ㎡を越えるもの（建築物の壁面から突出するものについては3 ㎡を越えるもの） 2)刺激的な色彩又は装飾を用いることなどにより、美観、風致を損なうもの			
	2. 広告等の制限 自己の用に供する広告、看板類で次の各号の一に該当するものは建築物に表示又は独立して建造、設置してはならない。 1)一辺の寸法1.2mを超えるもの 2)建築物の壁面から突出するものの 3)表示面積が1 ㎡を超えるもの 4)刺激的な色彩又は装飾を用いることなどにより、美観、風致を損なうもの	2. 広告等の制限 自己の用に供する広告、看板類で次の各号の一に該当するものは建築物に表示又は独立して建造、設置してはならない。 1)表示面積が 5 ㎡を超えるもの（建築物の壁面から突出するものについては3 ㎡を超えるもの。 2)刺激的な色彩又は装飾を用いることなどにより、美観、風致を損なうもの	2. 広告等の制限 自己の用に供する広告、看板類で次の各号の一に該当するものは建築物に表示又は独立して建造、設置してはならない。 1)表示面積が5 ㎡を超えるもの（建築物の壁面から突出するものについては3 ㎡を超えるもの） 2)刺激的な色彩又は装飾を用いることなどにより、美観、風致を損なうもの					

					の	
--	--	--	--	--	---	--

建築物等に 関する 事項	建築物等の 形態または 意匠の制限	3. その他の制限 1)外壁又は屋根に設ける設備は、建築物本体及び周辺環境との調和に配慮し、目立たないよう遮へいするものとする。 2)屋外階段、ベランダ等を設ける場合は、繁雑にならないよう建築物本体との調和を図るものとする。 3)敷地の地盤高は、接する道路の高さ(歩道面)より 0.5mを超えてはならない。但し、地形の関係でやむを得ない場合はこの限りでない。		4. その他の制限 1)外壁又は屋根に設ける設備は、建築物本体及び周辺環境との調和に配慮し、目立たないよう遮へいするものとする。 2)屋外階段、ベランダ等を設ける場合は、繁雑にならないよう建築物本体との調和を図るものとする。 3)敷地の地盤高は、接する道路の高さ(歩道面)より 0.5mを超えてはならない。但し、地形の関係でやむを得ない場合はこの限りでない。		
		4)道路等境界線及び隣地境界線から建築物の底等(屋外階段、ベランダを含む。)までの距離の最低限度は以下の通りとする。  ・道路等境界線 … 0.5m ・隣地境界線 … 0.5m	4)道路等境界線及び隣地境界線から建築物の底等(屋外階段、ベランダを含む。)までの距離の最低限度は以下の通りとする。但し、駐車場等の管理上最小限必要な付帯施設についてはこの限りではない。  ・道路等境界線 … 1.0m ・隣地境界線 … 1.0m	・道路等境界線 … 2.0m ・隣地境界線 … 1.5m	4)道路等境界線及び隣地境界線から建築物の底等(屋外階段、ベランダを含む)までの距離の最低限度は以下の通りとする。但し、駐車場等の管理上最小限必要な付帯施設についてはこの限りでない。 ・道路等境界線 … 1.0m ・隣地境界線 … 1.0m 5)屋外照明は過剰な光量とならないよう配慮したものとする。	
	垣又はさくの構造の制限	垣又はさくを設ける場合(門を除く。)は、次の各号のいずれか適合しなければならない。但し、地形の関係でやむを得ない部分についてはこの限りでない。  1)道路等境界線側に垣又はさくを設ける場合は次の構造によるものとする。 ア)道路面(歩道面)より高さ 60cm 以下の植栽樹等を設け、これに植栽又は生垣を施したもの イ)ア)に加えフェンス等透視可能なものを設置したもので、その高さを道路面(歩道面)から 1.5m 以下としたもの ロ)生垣  2)隣地境界線側に垣又はさくを設ける場合は次の構造によるものとする。 ア)上記の 1)に掲げるもの イ)道路面(歩道面)から 60cm 以下のブロック又はコンクリート等にフェンス等透視可能なものを設置したもので、高さを道路面(歩道面)から 1.5m 以下としたもの				
	緑化率の最低限度				5%	10%

			敷地内の緑化について、敷地面積に対し上記以上の緑地を設けることとし、間口側道路境界線の長さの1／3以上を道路に接するよう配置し、緑化するものとするが、敷地の形状、建築物の用途等の理由により当該数値を満たすことが困難であるときは、市長と協議して定めるものとする。
備	考	1)その他この計画の執行に関し必要な事項は運用基準に定める。 2)建築物等に関する事項について、豊見城市長が公共上または公益上必要と認めたものについてはこの限りでない。	



## (豊崎地区)建築物等の用途の制限

作成年月日:

2007/12/5

建築物用途	地区区分 用途地域 地区の 細区分	住居系地区				商業系地区		工業系地区		
		第1種低層	第1種住居			第1種住居	近隣商業	準工業		工業
		低層専用 住宅地区	沿道住宅 地区	集 合 住宅地区(1)(2)		センター地区	商業核 地区	業務核 地区(1)	業務核 地区(2)	工業地区
戸建専用住宅		○	○	○	×	×	×	×	×	×
兼用住宅(兼用部分が延面積の1/2以下、かつ、50㎡以下)		△※1	△※1	△※2	×	×	×	×	×	×
兼用住宅(兼用部分の面積が上記以外で150㎡以下)		×	×	△※2	×	×	×	×	×	×

※1 兼用部分の用途が学習塾、華道教室、囲碁教室等(ピアノ教室、舞蹈教室、武道塾等を除く。)(音・声のでる施設除外)

※2 次に掲げるもの(1)建築基準法施行令第130条の3 1～7号☆【①事務所②日用品販売店、食堂、喫茶店、③理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋等④洋服店・畳屋・建具屋・自転車店・家庭電気器具店等(作業場床面積50㎡以内、かつ、原動機出力合計0.75KW以下)⑤自家販売のため食品製造業を営むパン屋・米屋・豆腐屋・菓子屋等(作業場床面積50㎡以内、かつ、原動機出力合計0.75KW以下)、⑥学習塾、華道教室、囲碁教室等、⑦美術工芸品製作のアトリエ・工房(原動機出力0.75KW以下)】(2)弁当屋(3)コインランドリー(4)写真屋(5)玩具屋(6)時計店(7)カメラ店(8)書店(9)文具店

共同住宅、寄宿舎	△※3	△※3	△※3	△※4	△※5	×	×	×	×
----------	-----	-----	-----	-----	-----	---	---	---	---

※3:2戸の住宅又は2戸の共同住宅は可

※4:3戸以上のもの

※5:1階部分に店舗等を設置した3戸以上の共同住宅は可

店舗等(住宅兼用以外)150㎡以内		×	△※2-1	△※6	△※7	○	○	○	○
店舗等(〃)150㎡を超え500㎡以内		×	×	△※6	△※7	○	○	○	○
店舗等(〃)500㎡を超え600㎡以内		×	×	×	△※7	○	○	○	○
店舗等(〃)600㎡を超えるもの		×	×	×	×	○	○	○	○

※2-1:①日用品販売店、食堂、喫茶店、②理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋等③洋服店・畳屋・建具屋・自転車店・家庭電気器具店等(作業場床面積50㎡以内、かつ、原動機出力合計0.75KW以下)④自家販売のため食品製造業を営むパン屋・米屋・豆腐屋・菓子屋等(作業場床面積50㎡以内、かつ、原動機出力合計0.75KW以下)⑤弁当屋⑥コインランドリー⑦写真屋⑧玩具屋⑨時計店⑩カメラ店⑪書店⑫文具店

※6:共同住宅に設置される次のもので事務所等も含め500㎡以内のもの

(1)建築基準法施行令第130条の5の3に規定するもの(ペットショップ等除く。)(★【①物販店、飲食店、②銀行の支店、損保代理店、宅地建物取引業等のサービス業用店舗等 ③理容店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋等④洋服店・畳屋・建具屋・自転車店・家庭電気器具店等(作業場床面積50㎡以内、かつ、原動機出力合計0.75KW以下)⑤自家販売のため食品製造業を営むパン屋・米屋・豆腐屋・菓子屋等(作業場床面積50㎡以内、かつ、原動機出力合計0.75KW以下)】)

※7:建築基準法施行令第130条の5の3に規定する店舗等(ペットショップ等は除く。)(上記※6(1)に該当するもの(★参照)、事務所等も含め600㎡以内のもの

事務所等(住宅兼用以外)150㎡以下		×	○	△※8	△※9	○	○	○	○
事務所等(〃)150㎡を超え500㎡以内		×	×	△※8	△※9	○	○	○	○
事務所等(〃)500㎡を超え600㎡以内		×	×	×	△※9	○	○	○	○
事務所等(〃)600㎡を超えるもの		×	×	×	×	○	○	○	○

※8:共同住宅に設置され、店舗等も含め500㎡以内のもの。

※9:店舗等も含め600㎡以内のもの

ホテル、旅館		×	×	×	×	○	○	○	
遊戯・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等	×	×	×	×	×	○	○	○
	カラオケボックス等				×	○	○	○	○
	麻雀屋、ばちんこ屋、射的場等					△※10	○	○	○
	劇場、映画館、演芸場、観覧場					△※11	○	○	
	キャバレー、ダンスホール、個室付浴場等						△※12	△※12	

※10:ゲームセンターは可

※11:客席部分の床面積の合計が200㎡未満のもの(但し、集会場は面積制限なし)(下地の用途地域(近隣商業)の制限)

※12:個室付浴場業等の風俗関連営業は除く。(下地の用途地域にて規制)

公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	△※13	△※13	△※13	△※13	×	×	×	×	
	大学、高等専門学校、専修学校		×	×	×	×	△※14	△※14	△※14	
	図書館等	○	○	○	○	×	○	○	○	×
	巡査派出所	×	×	○	○	○	○	○	○	○
	郵便法の規定により行う郵便の業務(郵便窓口業務の委託等に関する法律第2条に規定する郵便窓口業務を含む)の用に供する施設	×	×	○	○	○	○	○	○	○
	神社、寺院、教会等	×	×	×	×	×	×	×	×	○
	病院		×	×	○	×	○	×	×	
	保育所等	○	○	○	○	×	○	○	×	×
	診療所	○	○	○	○	×	○	○	△※15	△※15
	地区集会所	○	○	○	○	×	×	×	○	○
	学習塾、各種教室等(住宅兼用以外)150㎡以内	×	×	○	△※16	△※17	○	○	×	×
	学習塾、各種教室等(住宅兼用以外)150㎡超	×	×	×	△※16	△※17	○	○	×	×
	美術工芸品製作のアトリエ工房等(〃)150㎡以内	×	×	△※18	△※19	×	×	○	○	○
	美術工芸品製作のアトリエ工房等(〃)150㎡超	×	×	×	×	×	×	○	○	○
	公衆浴場	×	×	×	×	×	×	○	○	○

※13:幼稚園は可

※14:専修学校可

※15:患者の収容施設のあるものは除く。

※16:共同住宅に設置されるもので、店舗等も含む床面積が500㎡以下

※17:店舗等も含めた面積600㎡以下

※18:原動機出力0.75KW以下

※19:共同住宅に設置、原動機出力0.75KW以下、かつ、店舗等も含めた面積500㎡以内

※20:児童館のみ(低層専用600㎡以下)

工場・倉庫等	単独車庫(付属車庫除く。)		×	×	△※21	×	○	○	○	○
	建築物付属自動車車庫又は附属倉庫	△※22	△※22	△※22	△※23	△※24	○	○	○	○
	倉庫(付属倉庫除く。)		×	×	×	×	×	×	○	○
	畜舎		×	×	×	×	×	×	×	×
	パン屋、米屋、豆腐屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等(住宅兼用以外)作業場面積50㎡以内		×	△※25	△※25	△※25	○	○	○	○
	工場		×	×	×	×	×	△※26	△※28	○
	自動車修理工場		×	×	×	×	×	×	○	○
	火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵・処理		×	×	×	×	×	△※27	○	○

※21:300㎡以内(2階以下)

※22:50㎡以下(自動車車庫は1階以下)

※23:車庫は2階以下で3000㎡以下、車庫以外の合計面積以下

※27:自動車等のための給油所等は可

※24:2階以下、かつ、車庫以外の床面積以下

※25:原動機出力0.75KW以下

※26:周辺への影響の小さいもの(建築基準法別表第2(㉔)欄3号、(㉕)欄3号、(㉖)欄は除く。)

※工業地区において、卸売市場で都市計画決定されたもの又は建築基準法第51条の但し書きの許可を得たものは可

※28:レディミクストコンクリートの製造及び廃棄物処理業を営む工場は除く

○:建てられるもの

△:条件付きで建てられるもの

×:建てられないもの

:用途地域で禁止されているもの

## 2. 建ぺい率、容積率の最高限度

必要性：建築物の規模を一定限度以下に制限しつつ、敷地内のオープンスペースや、日照、通風の確保、また、市街地の過密化を防止することなどにより、ゆとりのある快適な空間を形成するため、建ぺい率及び容積率の制限を行います。

建  
ぺい率、  
容 積 率  
の 最 高  
限度

	建ぺい率	容積率
低層専用住宅地区	5/10	10/10
沿道住宅地区	5/10	10/10
集合住宅地区（1）	6/10	20/10
集合住宅地区（2）	6/10	30/10
センター地区	6/10	20/10
商業核地区	8/10	20/10
業務核地区（1）（2）	6/10	20/10
工業地区	5/10	20/10

### ● 運用基準

○建築基準法第53条第3項第2号の規定に基づく、沖縄県建築基準法施行細則第22条に規定する建ぺい率の緩和を適用します（角地等の指定）。この場合、3m以下の緑道は道路と見なさないで留意して下さい。

## 3. 建築物の敷地面積の最低限度

必要性：敷地の細分化を防ぐことにより、ゆとりある住環境の形成、防災上危険な建てづまりを防止し、また、地区にふさわしい建物を誘導する等の観点から、敷地面積の最低限度を定めています。

### 敷地規模の最低限度

	低層専用 住宅地区	沿道住宅 地 区	集合住宅 地 区	センター 地 区	商 業 核 地 区	業 務 核 地 区	工 業 地 区
敷地規模の 最低限度	150 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>

### ● 運用基準

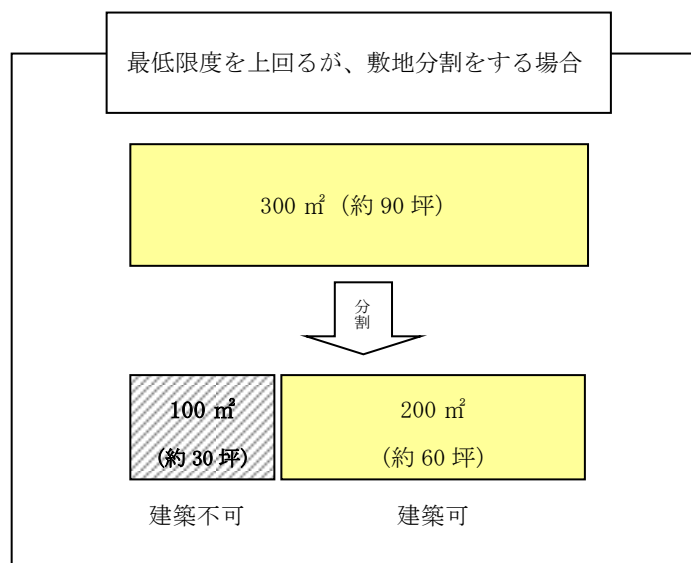
○告示日において、建築物の敷地面積の最低限度を満たす敷地であっても、各地区の最低限度の面積よりも小さい敷地に分割して建築することはできません。〔図3-1〕

※告示日：平成14年12月25日（豊見城村告示第11号）

平成16年4月1日（豊見城市告示第27号）

平成18年3月31日（豊見城市告示第62号）

図3-1 敷地面積の最低限度が150m<sup>2</sup>の場合の例



#### 4. 壁面の位置の制限

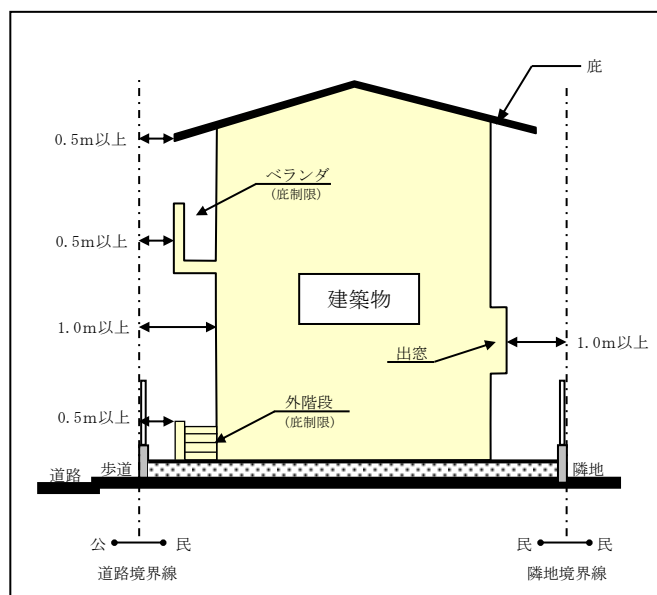
必要性：道路等の公共の場所に接する境界線から建築物等の壁面を後退させることにより道路等の機能を高め、隣地境界線からも壁面を後退させることにより通風や採光などを確保し、ゆとりのある空間をつくり出すため、壁面位置の制限を行います。

##### 外壁等の距離の最低限度

	道路境界線	隣地境界線
低層専用住宅地区	1.0m	1.0m
沿道住宅地区	1.0m	1.0m
集合住宅地区（１）	1.5m	1.5m
集合住宅地区（２）	2.5m	2.0m
センター地区	1.5m	1.5m
商業核地区	市道 286 号線…2.0m その他の道路…1.5m	0.5m
業務核地区（１）（２）	2.5m	2.0m
工業地区	2.5m	2.0m

図 4-1 壁面位置の制限の例

低層専用住宅地区の場合（例）



## ● 運用基準

(1) 低層専用住宅地区及び沿道住宅地区の外壁等の距離の最低限度に満たない部分について、建築物の外壁又はこれに代わる柱の外面の長さの合計が3m以下であるものについては壁面後退の制限を緩和します。

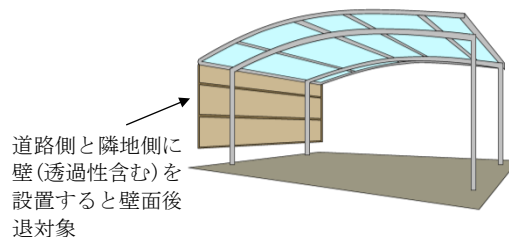
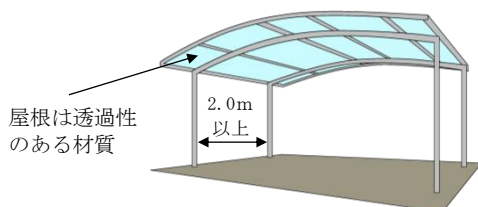
※上記事項については、敷地面積が50坪以下、かつ、敷地形状が極めて不正形で、やむを得ない場合に適用されます。

(2) 出窓及びヒンプンは壁面の位置の制限に準じることとします。

(3) カーポートの設置については、下記事項を全て満たす場合、壁面後退の対象とはならない。

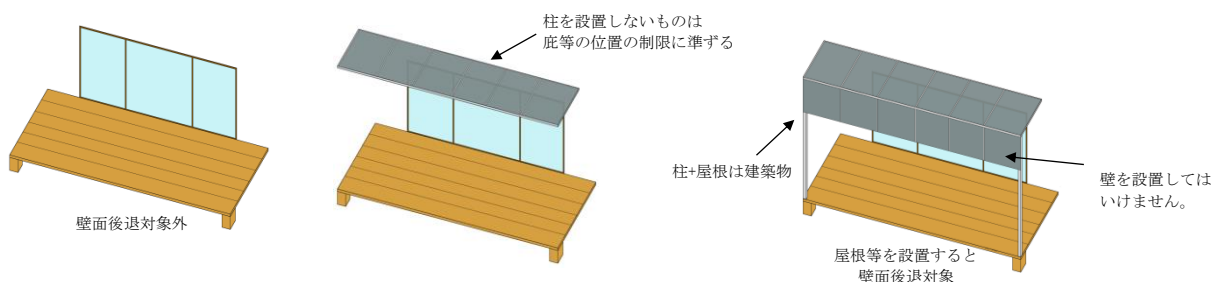
- ① 柱と屋根で構成されていて、道路境界線側及び隣地境界線側に壁等を設けないこと。
- ② 柱の間隔は2.0m以上とすること。
- ③ 屋根は透過性があるものとする。
- ④ 屋根の補強のためにアルミ等の透過性のない材質を使用しないこと。

※カーポートの前面に設置する防犯上必要な門扉については、壁面後退対象外。



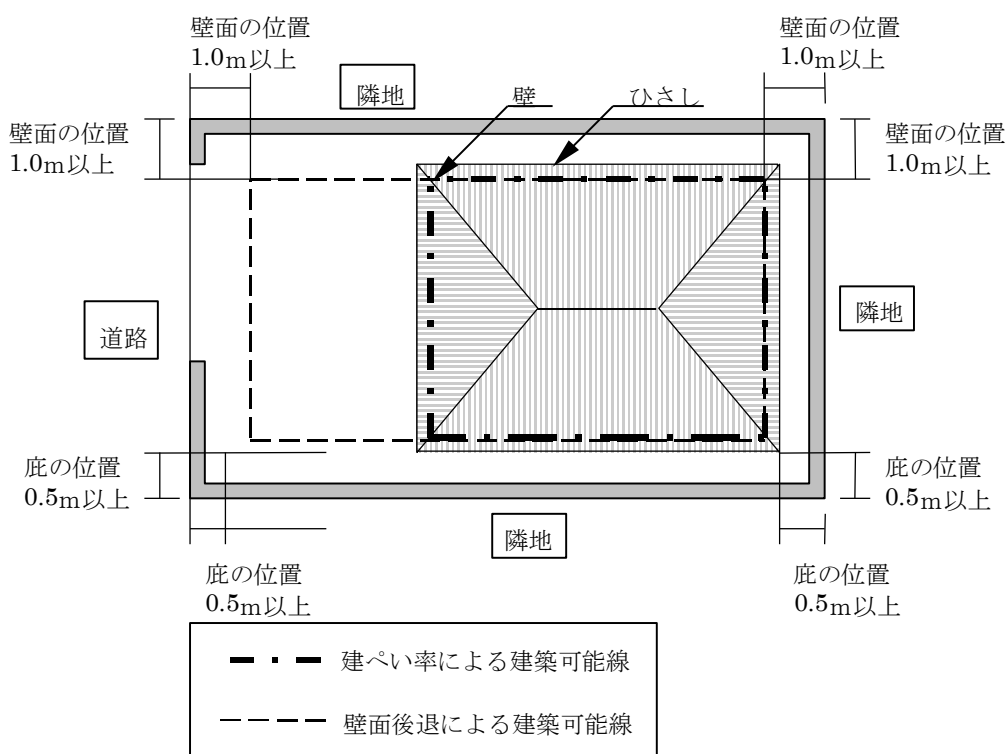
(4) 1階に設置する、テラス、物干し場等に柱と屋根、壁（透過性のものを含む）のいずれかを

設置した場合は、壁面後退の対象となります。但し、雨戸、庇については、庇等の位置の制限に準ずるものとします。



● 低層専用住宅地区、沿道住宅地区の例

(建ぺい率：50%、敷地面積の最低限度：150㎡)

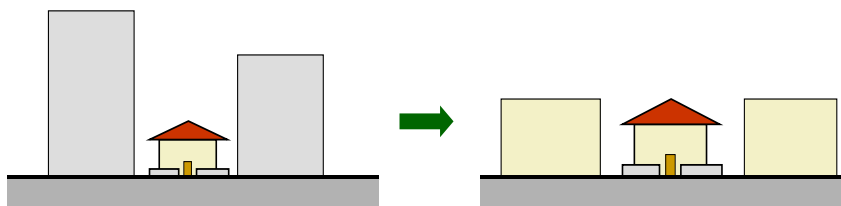


- ・ 建ぺい率による建築可能面積：150㎡×50%＝75㎡（約22坪）
- ・ 壁面後退による建築可能面積：敷地を15m×10m＝150㎡で計算すると、  
13m×8m＝104㎡（約31坪）

※ 建ぺい率による建築可能面積 < 壁面後退による建築可能面積

## 5. 建築物等の高さの制限

必要性：統一感のある街並み形成や、通風、採光の確保、隣家とのプライバシー保護などの住環境上の観点から、高さの制限を行います。



建築物の高さの制限

	最高限度	最低限度
低層専用住宅地区	10m	—
沿道住宅地区	10m	—
集合住宅地区(1)	20m	—
集合住宅地区(2)	—	12m
センター地区	20m	—

● 運用基準

○低層専用住宅地区及び沿道住宅地区においては、建築基準法上の第1種低層住居専用地域の規制である道路斜線、北側斜線及び日陰規制を適用します。

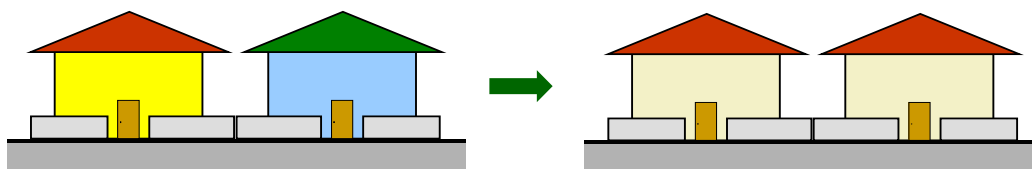
(建築基準法第56条、第56条の2)

## 6. 建築物等の形態又は意匠の制限

### (1) 外壁等の制限

①色彩：周辺の建築物との統一性や連続性の観点から、建築物の色彩の制限を行います。

・住居系地区（センター地区含む）：建築物の外壁等の色彩は原色を避け、淡い色のものとします。



● 運用基準

(1) 住居系地区（センター地区を含む）において、外壁に用いる色彩は、マンセルカラーシステムで明度8以上、彩度2以下とします。（23ページの「景観と色彩について」を参照）

(2) 住居系地区（センター地区を含む）において、建物外壁に補助色を使用する場合は、マンセルカラーシステムで明度8以上、彩度3以下とし、使用できる面積は、各立面の表面積の25%以内とする。尚、なるべく2階以下で使用するようして下さい。

(3) 住居系地区（センター地区を含む）において、建物外壁に強調色を使用する場合は、各立

面の表面積の5%以内とする。尚、なるべく2階以下で使用するようして下さい。

※強調色等の派手な色を使用しなくても淡い色の組み合わせ（配色）や使う位置によって高い効果やメリハリの利いたアクセントをつくることは十分に可能ですので周囲景観に配慮した配色に努めてください。

※基調色：建物外壁の中で最も大きな面積を占める色。

補助色：基調色と類似性の高い色の組み合わせにより、リズムと表情を与える色。

強調色：基調色や補助色との調和を考慮し、個々の空間の特徴や生活に彩りを与えたり、商業地などでは賑わいを創出する色。

※マンセルカラーシステムについては、豊見城市景観計画ガイドラインを参照して下さい。

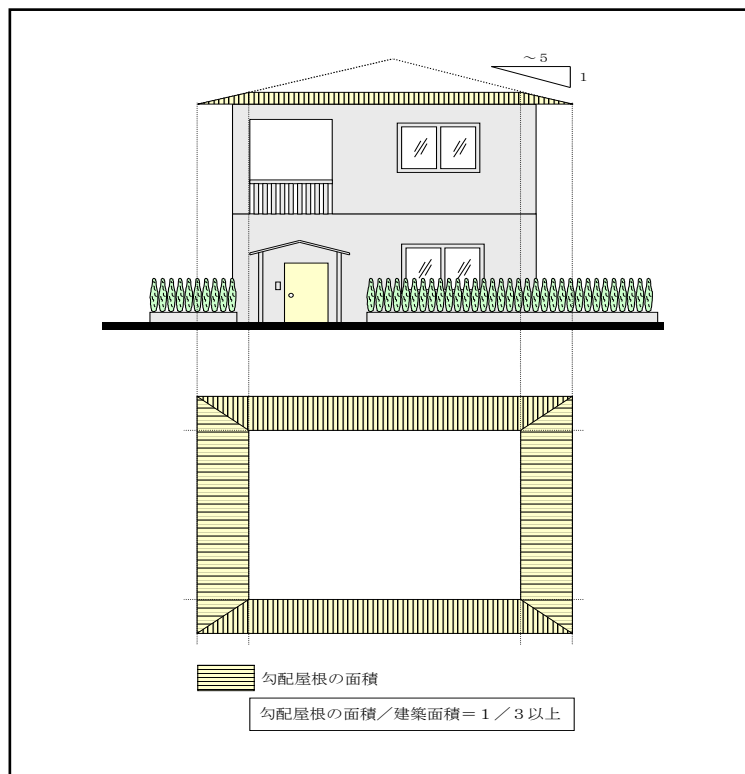
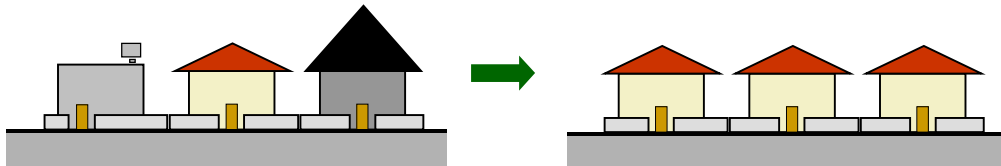
## （2）屋根の制限



●景観上統一感のある優れた街並みをつくり出すため、建築物の屋根は勾配を設けるものとします。

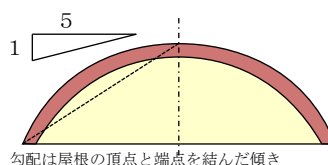
建築物の屋根は以下に適合しなくてはなりません。但し、商業核地区、業務核地区、工業地区についてはこの限りではありません。

- ・ 屋根の勾配は 1/5 以上、勾配部分の面積は建築面積の 1/3 以上とします。
- ・ 屋根の勾配部分の色彩は、茶系統（煉瓦色）とします。



### ● 運用基準

- (1) 勾配屋根は、20%〔5：1〕以上の勾配で、勾配部分の面積は建築面積の 1/3 以上とします。
- (2) アーチ型やかまぼこ型でも 20%以上の勾配の部分の面積を建築面積の 1/3 以上とします。又、勾配は屋根の頂点と端点を結んだ傾きとします。アーチ型やかまぼこ型でも 20%以上の勾配の部分の面積を建築面積の 1/3 以上とします。



### (3) 広告等の制限

● 広告等の工作物は必要以上に大きく、また華美になりがちであるとともに無秩序に乱立した場合には、景観を阻害する要因となるものです。よって、広告等の設置に当たっては、周辺の景観に調和するよう、規模、形態等に配慮し、秩序あるものとしします。

・ 低層専用住宅地区

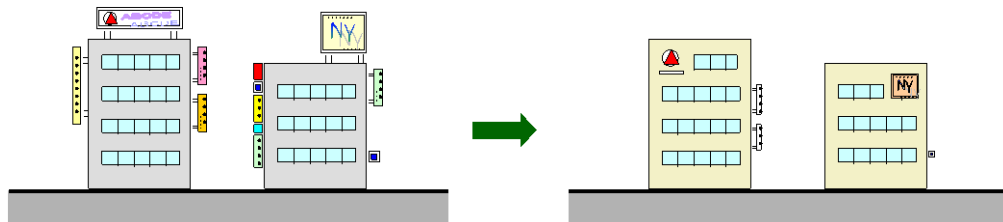
自己の用に供する広告、看板類で次の各号の一に該当するものは建築物に表示又は独立して建造、設置してはいけません。

- (1) 一辺の寸法が 1.2m を超えるもの
- (2) 建築物の壁面から突出するもの
- (3) 表示面積が 1 m<sup>2</sup> を超えるもの
- (4) 刺激的な色彩又は装飾を用いることなどにより、美観、風致を損なうもの

・ 沿道住宅地区、集合住宅地区、センター地区

自己の用に供する広告、看板類で次の各号の一に該当するものは建築物に表示又は独立して建造、設置してはいけません。

- (1) 表示面積が 5 m<sup>2</sup> を超えるもの。但し、建築物の壁面から突出するものについては 3 m<sup>2</sup> を超えるもの
- (2) 刺激的な色彩又は装飾を用いることなどにより、美観、風致を損なうもの



● 運用基準

(4) その他の制限

①設備：外壁又は屋根に設ける設備は、景観上目立つ存在であるため、取り扱い重要であり、建築物と一体となった意匠・デザインに配慮するものとします。

・外壁又は屋上に設ける設備は、建築物本体及び周辺景観との調和に配慮し、目立たないように遮へいするものとします。（全地区）



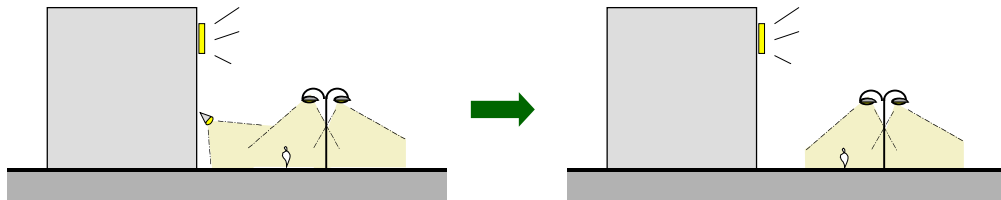
● 運用基準

○屋上に設ける設備は、遮へいするものとします。

○道路に面する外壁に設備類を設けてはいけません。この場合道路側から見える面の合計が1㎡以下のものについてはこの限りではありません。1㎡を超えるものは遮へいするものとします。

②照明：屋外照明は、安全な生活環境の形成や夜間時の利便性の向上という機能を有するとともに、夜間景観の演出等にも寄与するものです。よって、建築物の立地する場所、地域の状況等を考慮して安全性や美観に配慮し、また、過剰な光量とならないようにするものとします。

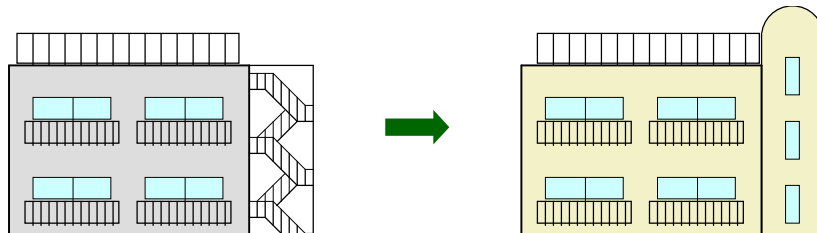
・屋外照明は、安全性や美観性に配慮し、また、過剰な光量とならないようにしたものとします。（センター地区）



● 運用基準

③屋外階段、ベランダ等：屋外階段やベランダ等は直接外部に面しており、景観上目立つ存在です。よって、設置にあたっては繁雑とならないよう建築物本体とのデザインの調和はもとより、周辺環境との調和など景観的配慮が求められます。

- ・屋外階段やベランダ等を設ける場合は、繁雑にならないよう建築物本体との調和を図るものとします。（全地区）

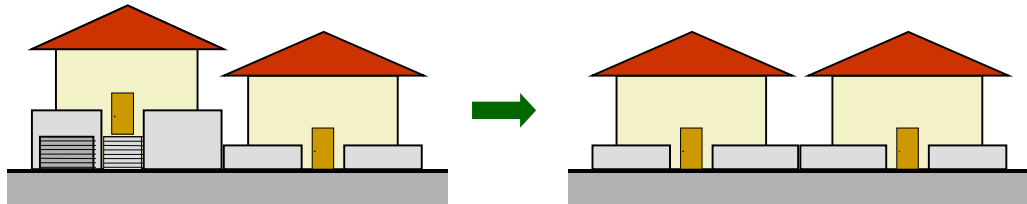


● 運用基準

- 屋外階段やベランダ等の位置について、道路境界線及び隣地境界線からの距離は、庇の制限に準じることとします。

④敷地地盤面：盛土による地盤高の不統一を防ぎ、擁壁や高い塀を抑制するため、法定地盤面（歩道面）から敷地内の地盤の高さの基準を定めます。

- ・敷地の地盤高は、接する道路の高さ（歩道面）より 0.5m を超えてはいけません（全地区）



● 運用基準

- 地形の関係でやむを得ない場合はこの限りではありません。

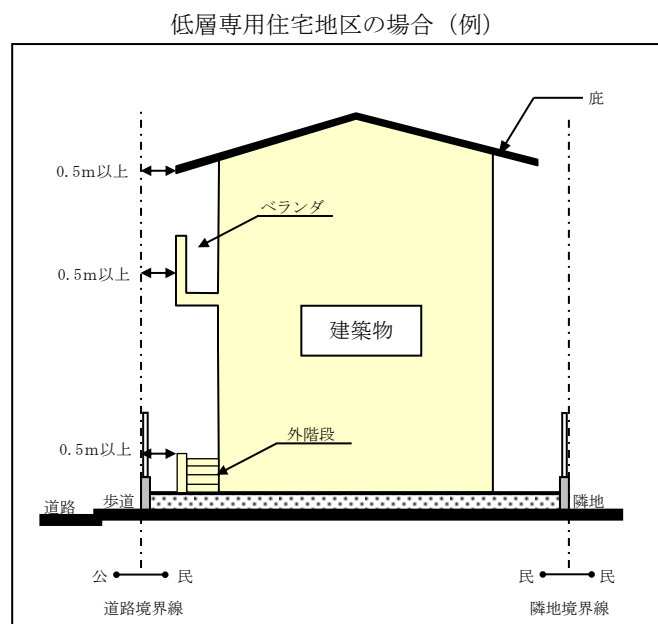
（道路 2 面に面する土地については、低い方の道路から高さ 0.5m を限度としますが、高い道路への排水ができる程度までその地盤の高さを緩和することができます）

⑤庇等の位置の制限：道路境界線及び隣地境界線から建築物の庇を後退させることにより日照の確保、景観の形成など良好な環境をつくり出すため、庇の位置の制限をします。

#### 庇等の距離の最低限度

	道路境界線	隣地境界線
低層専用住宅地区	0.5m	0.5m
沿道住宅地区	0.5m	0.5m
集合住宅地区（１）	1.0m	1.0m
集合住宅地区（２）	2.0m	1.5m
センター地区	1.0m	1.0m

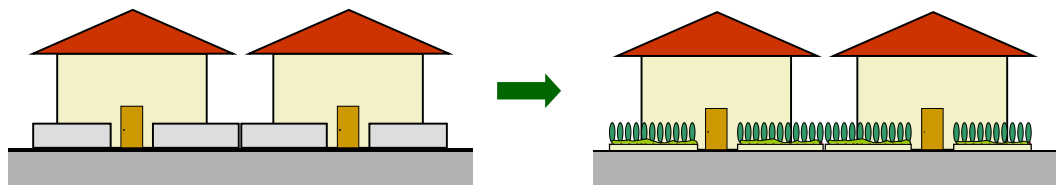
図 6-1 庇等の位置の制限の例



#### ● 運用基準

## 7. 垣又はさくの構造の制限

●垣又はさくに関しては、緑豊かで開放的な空間を創出するといった住環境上や、災害時のブロック塀の倒壊を防ぐなど防災上の観点から、できるだけ生垣を用いるものとし、かつ道路に面する部分には植栽帯を設け、植栽を施すなどの工夫をして下さい。さらに、さくを設ける場合でも歩道面より 60cm 以上については植樹柵にネットフェンス等の透視可能な構造とすることにより圧迫感を抑えることができます。



### ・全地区

垣又はさくを設ける場合（門を除く。）は、次の各号のいずれか適合しなければなりません。但し、地形の関係等その他やむを得ない場合についてはこの限りではありません。

1) 道路等境界線側に垣又はさくを設ける場合は次の構造によるものとします。

ア) 道路面（歩道面）より高さ 60cm 以下の植栽柵等を設け、これに植栽又は生垣を施したもの

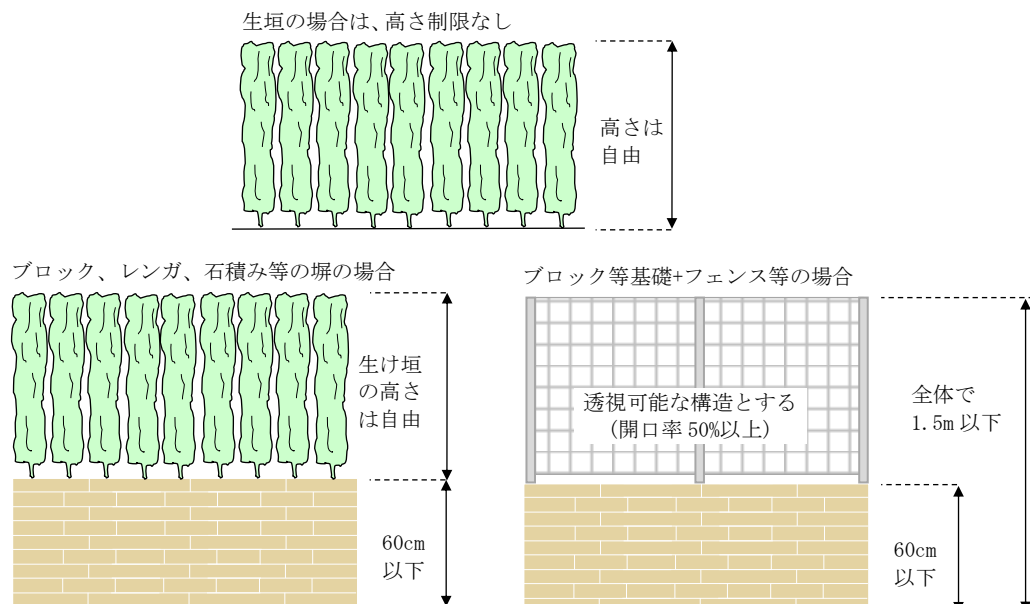
イ) ア) に加えフェンス等透視可能なものを設置したもので、その高さを道路面（歩道面）から 1.5m 以下としたもの

ウ) 生垣

2) 隣地境界線側に垣又はさくを設ける場合は次の構造によるものとします。

ア) 上記の 1) に掲げるもの

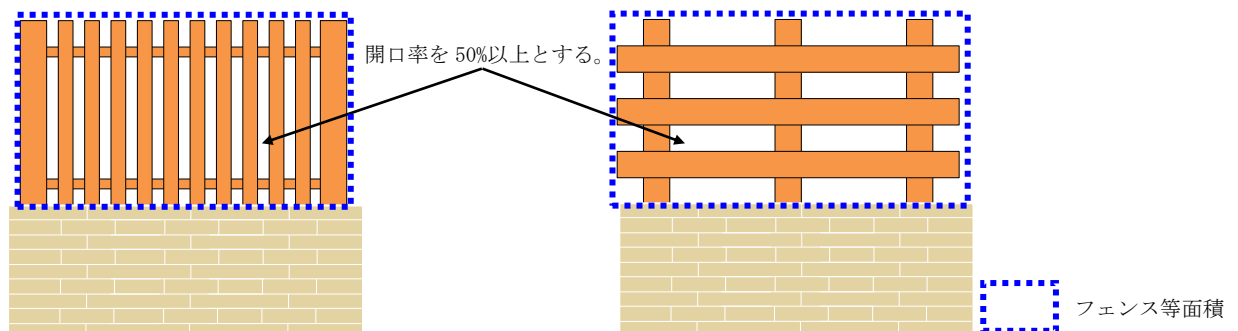
イ) 道路面（歩道面）から 60cm 以下のブロック又はコンクリート等にフェンス等透視可能なものを設置したもので、高さを道路面（歩道面）から 1.5m 以下としたもの



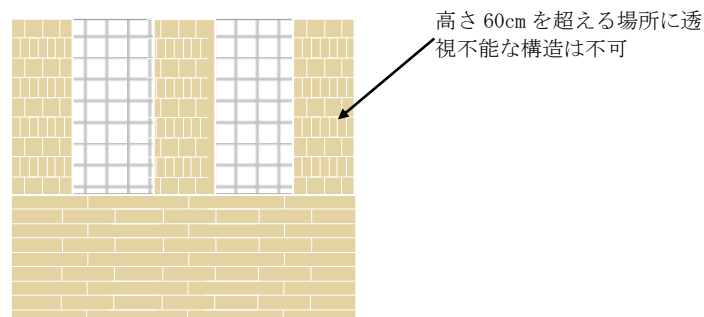
● 運用基準

- (1) 敷地に面する道路（2以上の道路に接する場合を含む）に高低差があり、地盤面の高さの緩和を受ける場合、その緩和の分だけ垣又はさくの高さを緩和することができます。
- (2) フェンス等の開口部は連続性（構造上必要な支柱等を除く）を要し、開口率は次式により算出し、正面投影面積の50%以上とします。尚、カタログ等で開口率が確認できる場合、次式は適用しない。

$$\text{開口率(\%)} = (\text{透視可能な部分の面積} / \text{フェンス等の面積}) \times 100$$



- (3) 道路面（歩道面）60cmを超える位置にフェンス等の支柱以外のもの（壁に類するもの等）を設置してはならない。尚、生垣又は壁面後退した場合は除く。

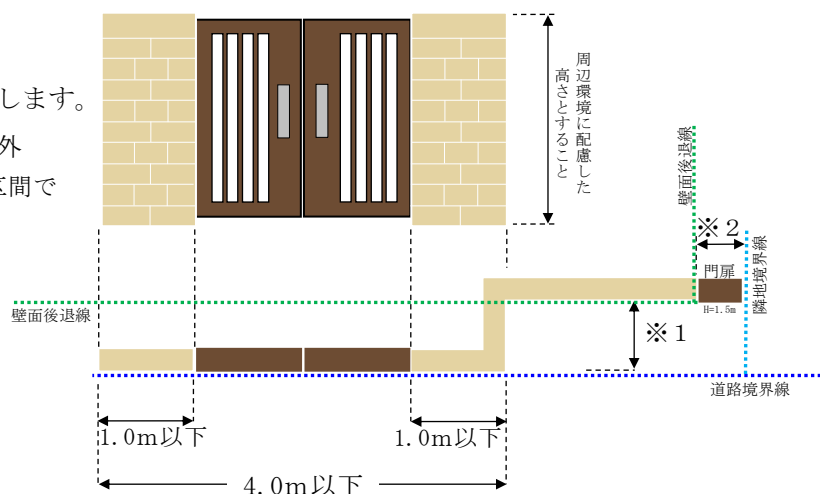


- (4) 門の取り扱いは、次のとおりとします。ただし、商業核地区、業務核地区、工業地区についてはこの限りではありません。

- ① 門柱の幅は、1m以下とします。
- ② 門の幅は、門柱等を含め4m以下とします。
- ③ 壁面後退を行った門については対象外

※1 門柱と一体型であれば、壁面後退区間でも門柱と同じ高さでよい。

※2 隣地境界線へ延びる壁等については、壁面後退線～隣地境界線までの高さは1.5m以下とする。ただし、壁等の延長線上で隣地境界線側に1.5m以下の門扉を設置した場合は、この限りではない。





## 8. 緑化率の最低限度

●豊崎地区は埋立により整備された地区であり、うるおいのある街並みを創出していくためには積極的な緑化が必要である。特に、敷地規模の大きな事業所等の立地を想定している業務核地区(2)、工業地区においては緑化を促進して、うるおいある街並みの形成が必要になるため緑化率を設けています。

### ●緑化率（緑地率）の最低限度

○業務核地区(2)：5％      ○工業地区：10％

敷地内の緑化について、敷地面積に対し上記以上の緑地を設けることとし、間口側道路境界線の長さの1／3以上を道路に接するよう配置し、緑化するものとするが、敷地の形状、建築物の用途等の理由により当該数値を満たすことが困難であるときは、市長と協議して定めるものとする。尚、壁面及び屋上緑化については、緑化率（緑地率）の対象外です。

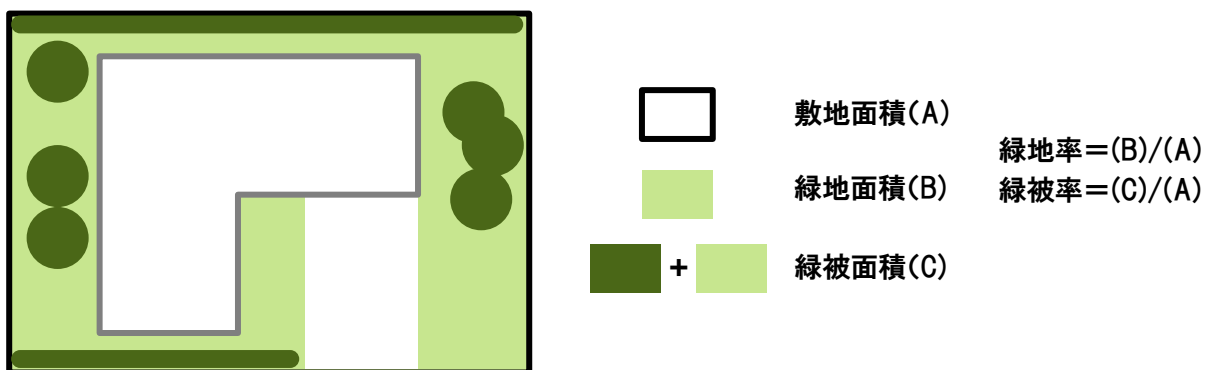
又、緑被率については特に定めはありませんが、緑豊かなうるおいあるまちなみ景観を実現するため、敷地内では積極的に緑化に努めて下さい。

※緑被率の目安は、1,000 m<sup>2</sup>以上の敷地においては20%以上、その他については、15%以上が望ましい。

### ●緑地率・緑被率について

【緑地率】敷地面積に占める緑地面積の割合のことです。平面的な緑の割合を把握するための指標となっています。

【緑被率】緑地面積に樹木の繁る面積も重ねて加えた緑の面積（ここでは緑被面積と呼びます）が敷地面積に占める割合のことです。立体的な緑も評価する指標です。



緑地率・緑被率の算出方法について

■緑地面積の算定

分類	内容	緑地面積の算定
植栽地	・芝生、花壇・菜園、植え込みなど ・ひとまとまりの「庭」とみなせるエリア (緑と一体となった池や流れ、小径、砂利敷き部分などを含む)	植栽地面積×100%
緑化ブロック		緑化ブロック面積×50%

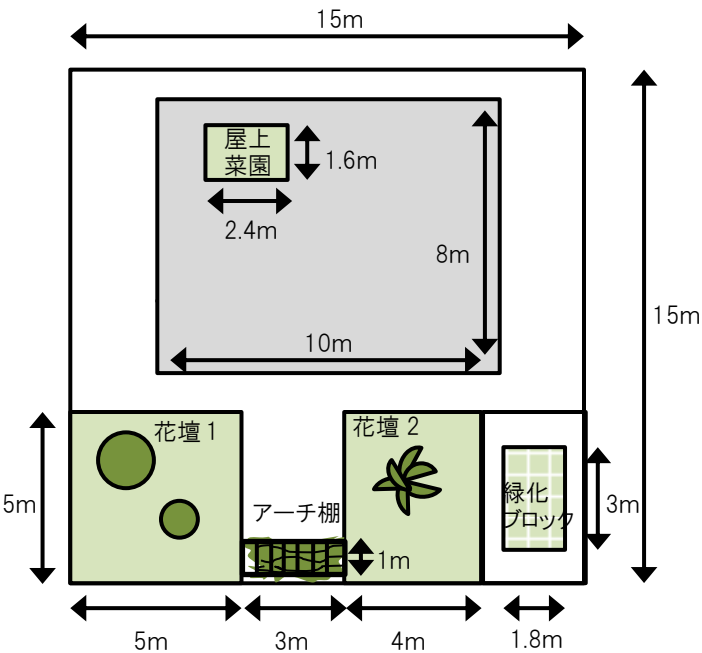
※人工芝等は緑地面積には含まない。

■緑被面積の算定 緑地面積+樹木等の緑化面積

分類		備考	みなし緑被面積
樹木	高木	植栽時の樹高が 4m以上で大きく成長が見込まれる樹木	18 m <sup>2</sup> ／本
	〃（ヤシ系）		4 m <sup>2</sup> ／本
	中木	植栽時の樹高が 2.5m以上 4m未満の樹木	10 m <sup>2</sup> ／本
	〃（ヤシ系）		1 m <sup>2</sup> ／本
	低木	植栽時の樹高が 1m以上 2.5m未満の樹木	4 m <sup>2</sup> ／本
		植栽時の樹高が 1m未満の樹木	1 m <sup>2</sup> ／本
生垣			延長× 1 m
垂直緑化		屋上緑化を含まない	緑化施設の水平投影面積または 緑化施設の延長×1m

※樹木の場合、実際の水平投影面積とみなし緑被面積のどちらを使用してもよい。

緑地率・緑被率算定例



■緑地率の算出

①敷地面積 $=15\text{m} \times 15\text{m} = 255 \text{ m}^2$

②緑地面積 $=25 \text{ m}^2 + 20 \text{ m}^2 + 2.7 \text{ m}^2 = 47.7 \text{ m}^2$

【内訳】

花壇 1 $=5\text{m} \times 5\text{m} = 25 \text{ m}^2$

花壇 2 $=4\text{m} \times 5\text{m} = 20 \text{ m}^2$

緑化ブロック $=1.8\text{m} \times 3\text{m} \times 0.5※ = 2.7 \text{ m}^2$

※緑化ブロックの緑地率への換算は、水平  
投影面積 $\times 50\%$

(屋上緑化については緑地率には換算しない)

■緑被率の算出

①敷地面積 $=255 \text{ m}^2$

③緑被面積 $=$

$25 \text{ m}^2 + 20 \text{ m}^2 + 2.7 \text{ m}^2 + 3 \text{ m}^2 + 4 \text{ m}^2 + 10 \text{ m}^2 + 1 \text{ m}^2 = 65.7 \text{ m}^2$

【内訳】

緑地面積 (花壇 1 + 花壇 2 + 緑化ブロック)  $= 47.7 \text{ m}^2$

垂直緑化 $=3\text{m} \times 1\text{m} = 3 \text{ m}^2$

低木 $=4 \text{ m}^2 \times 1 \text{ 本} = 4 \text{ m}^2$

中木 $=10 \text{ m}^2 \times 1 \text{ 本} = 10 \text{ m}^2$

中木 (ヤシ)  $=1 \text{ m}^2 \times 1 \text{ 本} = 1 \text{ m}^2$

(屋上緑化については緑被率には換算しない)

## 景観と色彩について

建築物などの色彩は、公共空間に大きな影響を与えます。景観を考慮したうえで建築物などの色彩を計画することが大切です。

景観は、遠くから眺めたときと近づいたときとでは違いがあります。どの位置から見るのかという視点の違いで景観は変化するのです。景観は見る場所と見られる対象との距離関係で遠景、中景、近景に区分できます。遠景、中景、近景を意識し、美しい色彩景観をつくることで地域の街並みが見違えるようになり、より価値のあるものとなります。

○遠景は景観全体をとらえて眺めるので地域としての色彩の構成は把握できますが、細かい部分を注目することはできません。（遠景では、街並み、空、海、山など、まち全体の色調に目が向く。部分には注視されない。）

○中景では建物や橋など構造物の色彩の全体像や隣接している景観を構成する建物などとの色彩関係が把握されます。（中景では、建物全体、道路面、広告看板、自動車、街路樹など、建物の全体状況がわかり、隣接建物などとの配色バランスに目が向く。）

○近景では建物や構造物の構成素材（材料）の形や色彩など細かい部分に目が向きます。（近景では、建物の一部、植栽、ブロック塀、フェンス、道路面、広告看板、自動車など、部分に目が向く。色とともに素材が意識される。）

これらの景観をふまえた上で、さらに沖縄の気候風土や歴史、文化も考慮したい。戦前、戦後をとおして沖縄の屋根は赤瓦が多く使われてきました。亜熱帯の気候風土からも透きとおる青い空や植物の緑には、暗く濃い屋根よりも沖縄赤瓦の屋根が映えると言われています。（暗く濃い屋根が立つと、街並みとして暗く沈んだ印象となる）

また、建物の壁は屋根よりも目にする部分が面積的に大きく、周囲の景観へ大きな影響を与えています。沖縄の建物の壁には、遠くから見ると白っぽく見える色が多く、暗い色があまり使われていません。これは、沖縄の強い日差しは本土の日差しと違って、高明度な色である白っぽい色が景観的にも合っていて、歴史的にも使われ続けているということです。逆に、最近の人工的な色など彩度の高い色が建物の壁に使われてしまうと、街並みとしてはうるさく感じられてしまいます。これらの点で、沖縄で歴史的に使われ蓄積されてきた色や天然素材を使うことが、沖縄の美しい街並みづくりには欠かせないものと思われます。沖縄の天然素材としては、土、砂、琉球石灰岩、木、素焼赤瓦（沖縄赤瓦）などがあります。歴史的に使われてきた沖縄の白っぽい（琉球石灰岩の色）壁と沖縄赤瓦の屋根は、気候風土にも合っていて景観的にもすばらしいものとされています。

これらのことより、豊見城市では建築物等の基準色（ベースカラー）を以下のように推奨したい。

- 壁面 : 明度8以上、彩度2以下のベージュ系、アイボリー系、オフホワイト系、ライトグレー系、など。（N, 10R~5Yの明度8以上彩度2以下）
- 屋根 : 煉瓦色（マンセル値 10R4~5/10程度）。沖縄赤瓦など