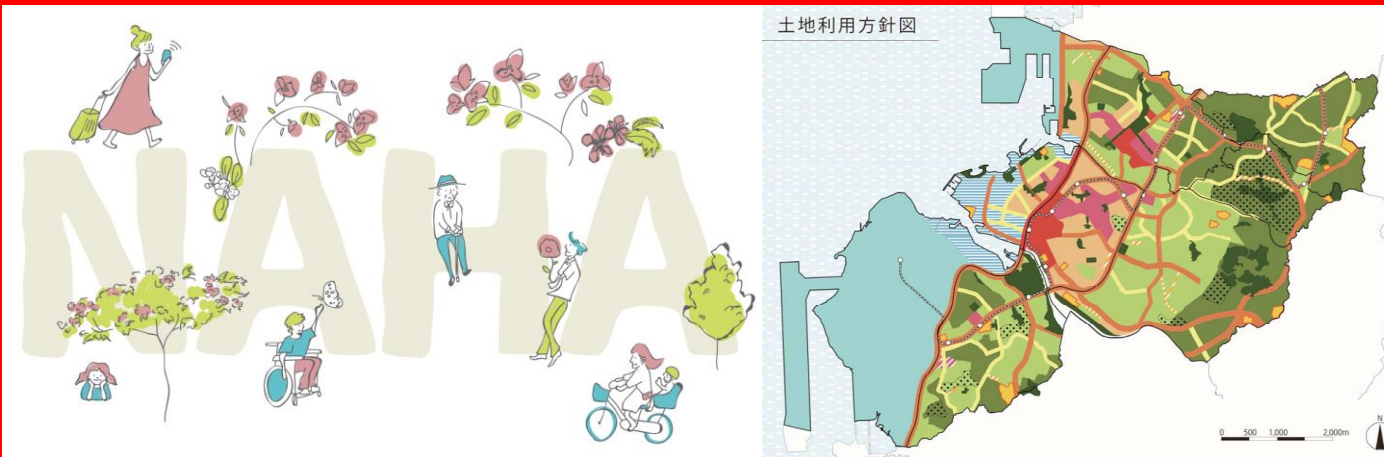


都市構造可視化による土地利用状況等の把握・検証について



那覇市 都市みらい部 都市計画課

1.都市構造の可視化で、何が見えてくる？

土地利用状況を可視化すると、何が把握できそうか、どんな活用が可能かを検証する。

●Step 1 容積率の可視化

- ① ネット容積率
- ② グロス容積率
- ③ 容積消化率

見え方の違いは？

●Step 2 他要素の可視化

- ① 都市基盤：道路
 - ・ 道路狭隘率
 - ・ 道路整備率
- ② 土地利用現況
 - ・ 駐車場・空地の個数
 - ・ 低未利用率

●Step 3 把握・検証

容積率の可視化
×
〇〇要素の可視化
可視化効果として、
何が把握・検証
出来そうか？

Start

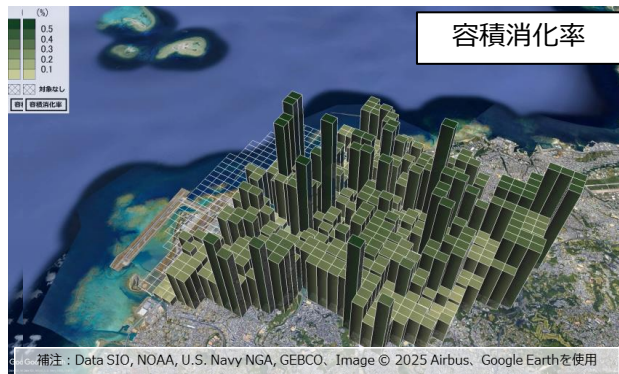
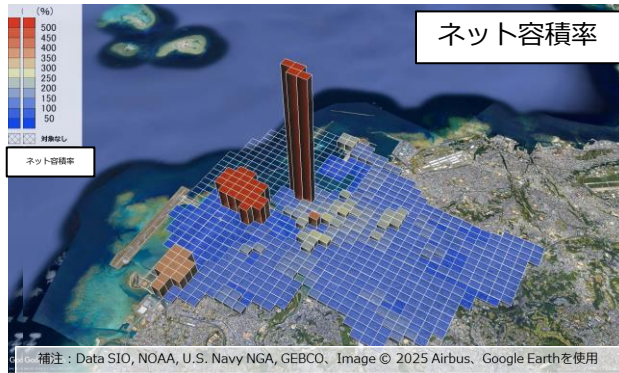
Goal

2.容積率の可視化

容積率の指定状況、土地利用状況をGoogleEarthで可視化

都市計画基礎調査（以下「基調」という。）の建物容積率現況図を用いて可視化。

- ①ネット容積率 = 地区内建築面積 / 地区内宅地面積
- ②グロス容積率 = 地区内建築面積 / 地区面積
- ③容積消化率 = グロス容積率 / 指定容積率



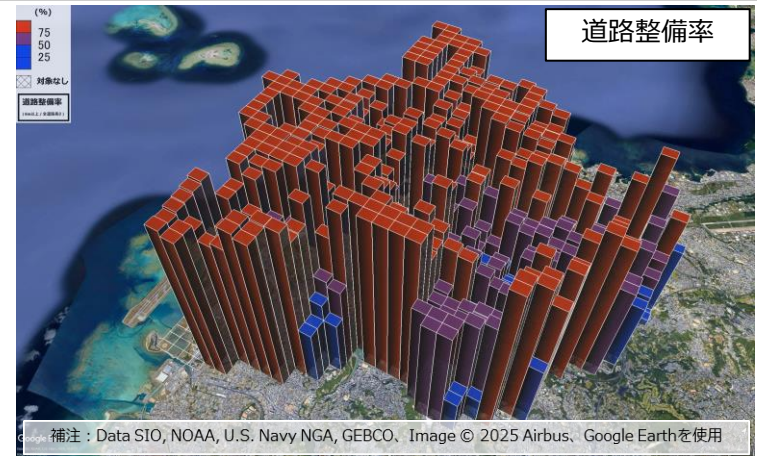
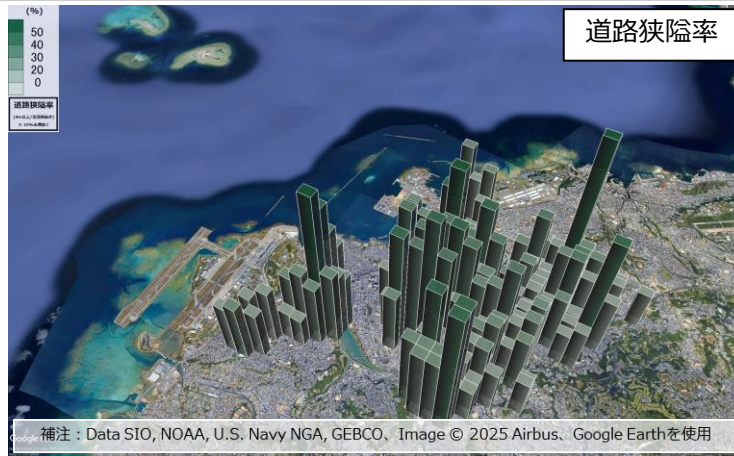
- ①ネット容積率
→ 算定に地区内宅地面積を使用 → 非宅地で異常値
- ②グロス容積率
→ 商業地の高密度、宅地の低密度 ⇒ 他要素と検証
- ③容積消化率
→ 指定容積率の高低の影響あり!? ⇒ 他要素と検証

3.他要素の可視化

都市基盤：道路の整備状況、土地利用現況をGoogleEarthで可視化

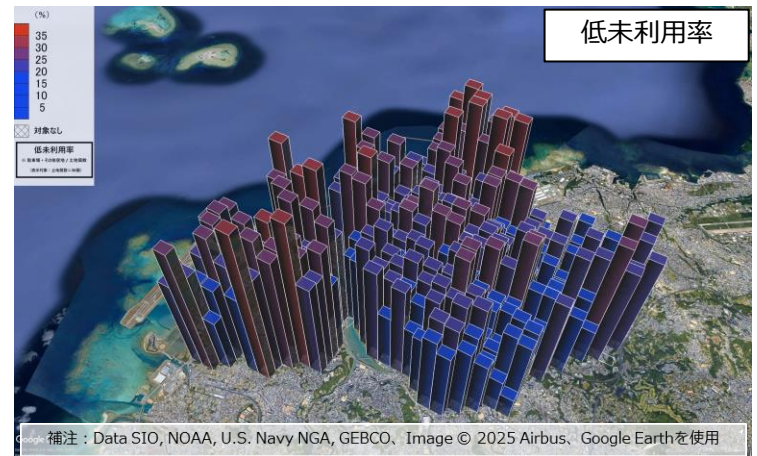
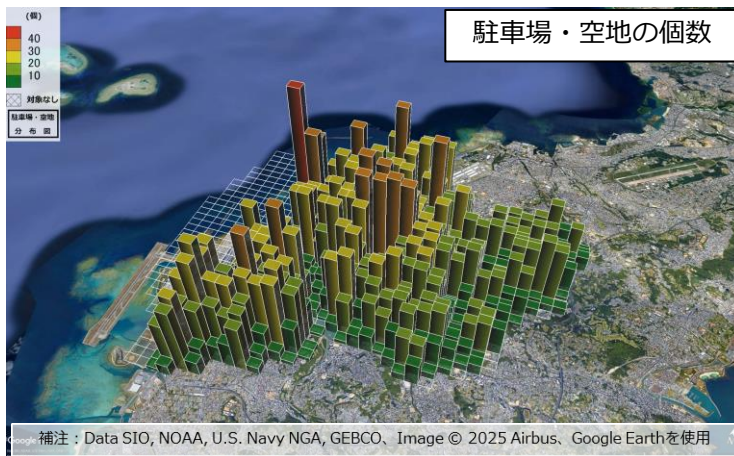
都市基盤：道路

（市内の道路幅員データを利用）



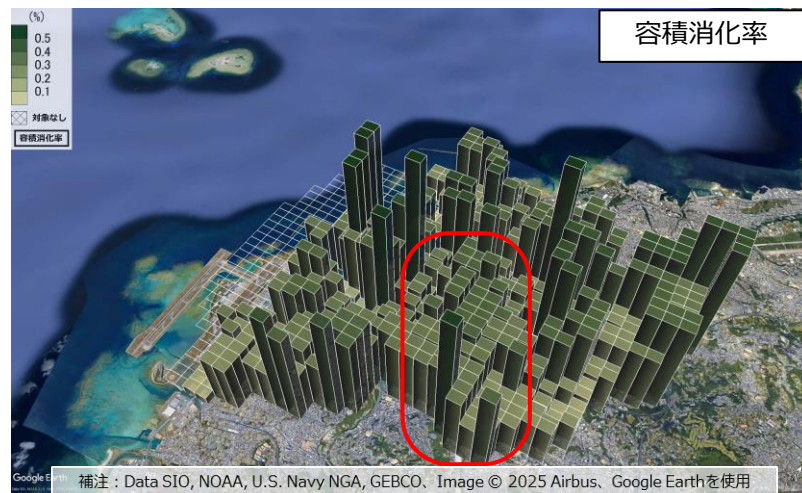
土地利用現況：低未利用

（基調の土地利用現況図を利用）



4. 容積率×他要素 … 可視化の効果を把握・検証

「**グロス容積率+容積消化率 × 道路狭隘率**」の3要素で、可視化を把握・検証



【可視化の効果を把握・検証（赤枠部）】

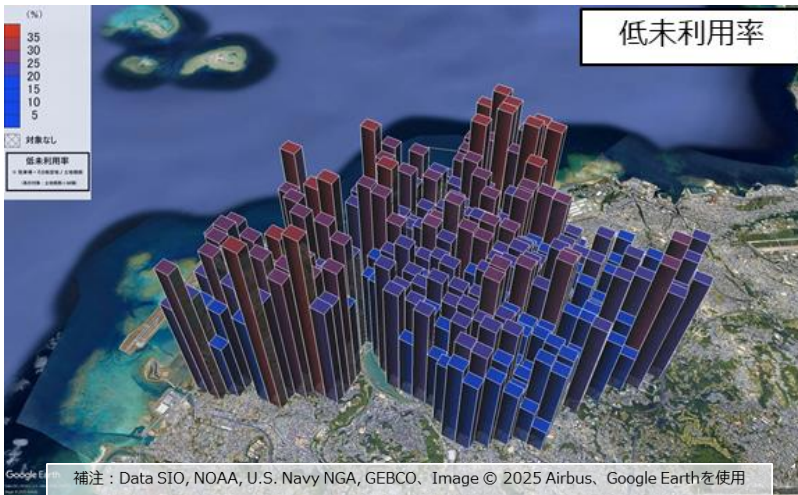
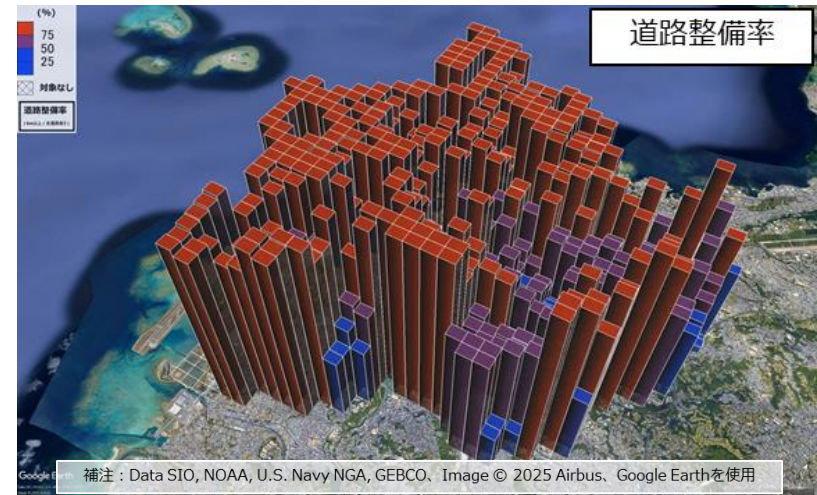
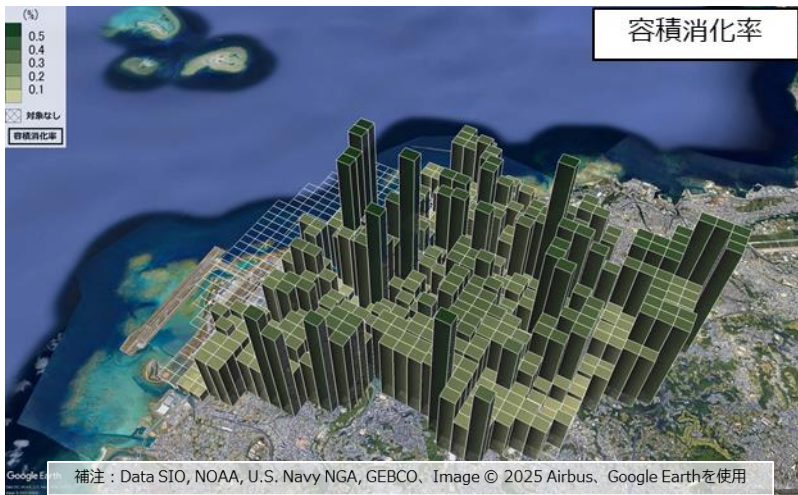
- ・グロス容積率は住宅地として一般的な数値であるが、容積消化率は低く推移している。
- ・道路狭隘率が高い数値を示している。

👉 土地利用現況と道路整備の関係性を可視化

指定容積率に対して、道路未整備の影響として、容積率の道路幅員制限が影響していることを示唆する可視化となっていると推察。

4.容積率×他要素 … 可視化の効果を把握・検証

「容積消化率 × 道路整備率 × 低未利用率」の3要素で、可視化を把握・検証



【可視化の効果を把握・検証（全域）】

- 道路整備率と低未利用率（駐車場・空地として利用）は、可視化状況が似ており、相関あり。
- 上記の相関関係に対して、容積消化率と比較すると、逆相関と捉えられる可視化となった。

☞ 基盤整備と低未利用対策の関係性を可視化

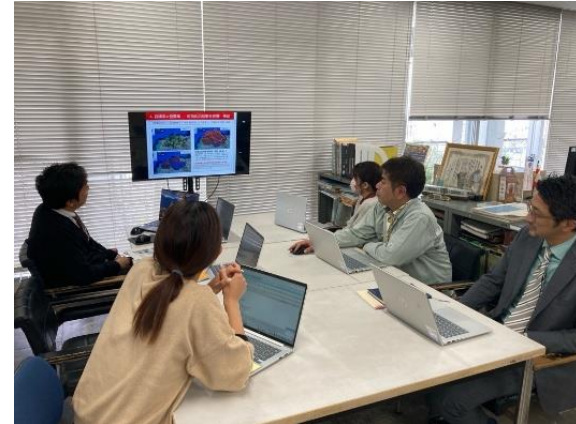
「適切な土地利用の促進 ≡ 容積消化率の向上」とすると、基盤整備済み地域における低未利用対策の必要性を示唆する可視化となっていると推察。

5.業務における都市構造可視化の活用検討

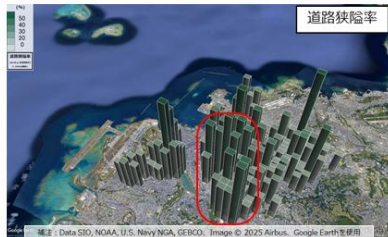
都市構造を可視化して、担当間で活用に係る意見交換

容積率の可視化 × 道路整備状況の可視化
× 低未利用率の可視化

可視化効果を把握・検証



「グロス容積率+容積消化率 × 道路狭隘率」の3要素で、可視化を把握・検証



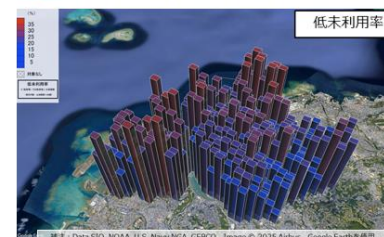
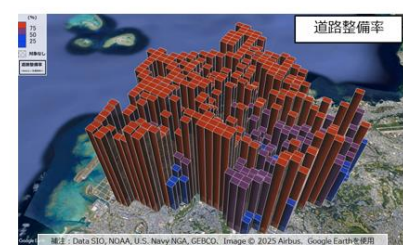
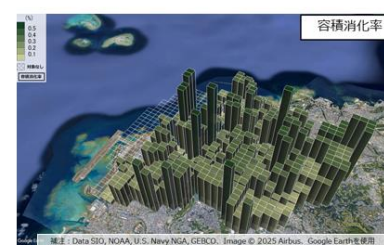
【可視化の効果を把握・検証（赤枠部）】

- ・グロス容積率は住宅地として一般的な数値であるが、容積消化率は低く推移している。
- ・道路狭隘率が高い数値を示している。

☞ 土地利用現況と道路整備の関係性を可視化

指定容積率に対して、道路未整備の影響として、容積率の道路幅員制限が影響していることを示唆する可視化となっていると推察。

「容積消化率 × 道路整備率 × 低未利用率」の3要素で、可視化を把握・検証



【可視化の効果を把握・検証（全域）】

- ・道路整備率と低未利用率（駐車場・空地として利用）は、可視化状況が似ており、相関あり。
- ・上記の相関関係に対して、容積消化率と比較すると、逆相関と捉えられる可視化となった。

☞ 基盤整備と低未利用対策の関係性を可視化

「適切な土地利用の促進 × 容積消化率の向上」とすると、基盤整備済み地域における低未利用対策の必要性を示唆する可視化となっていると推察。

沖縄県那覇市



那覇文化芸術劇場 なはと

(出典：那覇市文化芸術基本計画)



第一牧志公設市場

(出典：那覇市文化芸術基本計画)



那覇の三大祭り

左：那覇ハーリー、左下：那覇大綱曳まつり、右：琉球王朝祭り首里

(出典：那覇市文化芸術基本計画)



世界遺産 首里城跡

(出典：那覇市「観光資源データベース」)



泡盛づくり

(出典：なはけいざいMAGAZINE 2018年9月 vol.5)



伝統工芸 (首里織、琉球紅型)

(出典：那覇市文化芸術基本計画)



伝統芸能 (琉球舞踊、空手)

(出典：いらすとや)

