将来世帯数推定を用いた空き家分布推定手法の検討

大崎 圭祐[1], 仙石 裕明[2], 秋山 祐樹[3]
[1]東京大学大学院 新領域創成科学研究科, [2]株式会社 マイクロベース, [3]東京大学空間情報科学研究センター
連絡先: <phillip@csis.u-tokyo.ac.jp>

(1) 背景：近年の日本での人口・世帯数の減少や高齢化を背景とした空き家の増加問題に対し，地方自治体には空き家の分布調査や，その情報の管理が努力義務として定められたが，将来的に空き家がどのエリアにどの程度存在するかを推定する手法はまだ十分に研究が進んでいないと言える．そこで本研究では空き家の量を地域の住居数と世帯数の比から予測できると仮定し，住宅地図の建物データと小地域単位の将来世帯数推定データを用いて空き家量分布を推定する手法の検討を行った．

(2) 方法：対象地域は神奈川県横浜市鶴見区，分析の空間単位は町丁目とする．㈱ゼンリンの「住宅地図」データから算出した町丁目別建物数及び建物内住戸数データを用いて，町丁目毎に住戸数を集計する．その値と，2010 年度の国勢調査から推計した 2015 年の町丁目推定世帯数モデル（仙石ほか，2016）を改良したものによる，単位住戸あたりの世帯数を「推定稼働住戸比」とする（図 1）．また比較対象として，2015 年度の住民基本台帳の世帯数データを用いて同様の操作を施したデータ(図 2)を「住基帳稼働住戸比」とし，内容の比較を行う．

(3) 結果：推定稼働住戸比，住基帳稼働住戸比は共に中心部である鶴見駅からの距離に比例する傾向がみられた．また共に飛びぬけて高い値がでた尻手一丁目では，2012 年に完成した大規模なマンション群である「ヨコハマオールパークス」の影響を受け，世帯数が急激に増えた事が一因であると考えられる．また推定稼働住戸比分布において，駅近辺エリア以外にも空き住戸率が低いエリアが幾つか確認された．そのような地区は公園や漕艇場やスポーツセンターといった，地区単位の大規模な開発が行われた場所である傾向が見られた．また推定世帯数による分布推定の方が，住基帳による分布に比べ，稼働住戸比を低く評価する傾向があり，特に駅周辺部で顕著であった．この原因としては、世帯数推計時点での予想より，都心回帰の流れが強まり駅前の再開発で建ったマンション等への移住が進んだこと等が考えられる．

(4) 使用したデータ：

- 「平成 17 年・22 年国勢調査町丁・字等別集計」総務省
- 「平成 17 年・22 年国勢調査町丁・字等別地図境域データ」総務省
- 「町丁・字等別将来人口推計データ 2010～2040」株式会社マイクロベース
- 「平成 28 年度町丁・字等別世帯数データ」神奈川県横浜市鶴見区
- 「世帯主の男女・年齢 5 歳階級別・家族類型別世帯主率 2010～2040」国立社会保障・人口問題研究所
- 「ゼンリン住宅地図」株式会社ゼンリン

(5) 謝辞：本研究は東大 CSIS 共同研究 No.122 及び中部大学国際 GIS センター「問題複合体を対象とするデジタルアース共同利用・共同研究拠点」（研究課題番号：IDEAS201703）との共同研究を受けて実施したものである． ここに記して謝意を表したい．

(6) 参考文献：

仙石裕明・秋山祐樹，2016 年，「小地域における将来世帯推計手法の構築」，CSIS DAYS 2016

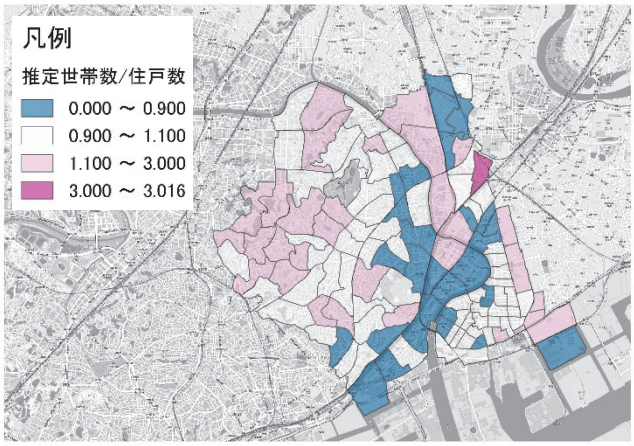

図 1：推定稼働住戸比分布

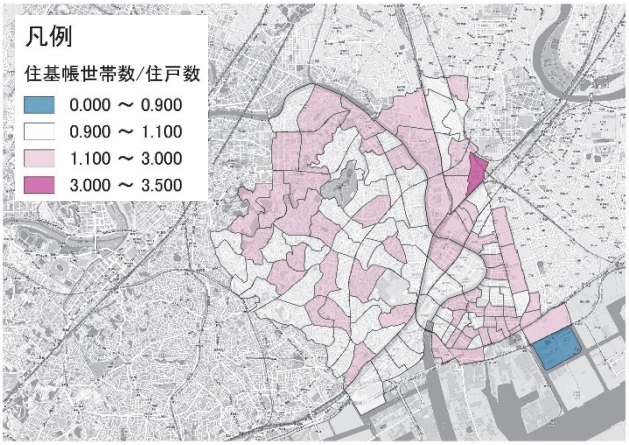

図 2：住基帳稼働住戸比分布