

建築年別棟数と居住期間別世帯数の比較

仙石 裕明¹, 貫井 玲音², 高橋 哲也²

¹ 東京大学 空間情報科学研究センター, ² 東京大学 工学部

連絡先: < sengoku@sngklab.jp >

- (1) **動機:** 人口推計において人口変化は出生数・死亡数からなる自然増減と転入数・転出数からなる社会増減によって算出される。自然増減は寿命や合計特殊出生率などの年齢構造より算出しやすい。他方、社会増減では地域経済状況、交通インフラ整備、施設立地、住宅地開発などのさまざまな要因によって起因し、予測が困難である。そこで本研究では建物データの用途や築年数と転出・転入の関係性を確かめるために建築年別棟数と居住期間別世帯数の比較を行った。
- (2) **方法:** 株式会社ナビコムが有する不動産データベースには 1995 年以降築年の建物データが含まれている。このうち、戸建・共同住宅データを抽出し、国勢調査小地域集計において公開される居住期間別に、2015 年度を基準年として町丁目単位の棟数を集計する。さらに集計データを同国勢調査の居住期間別世帯数データと結合し、居住期間別棟数と世帯数の比較用のデータセットを作成する。なお、1995 年より前のデータについては、株式会社ゼンリンの Zmap TOWN II より戸建・共同住宅データを町丁目単位で抽出・集計し、株式会社ナビコム保有分のデータを差し引くことで算出した。
- (3) **結果:** 本研究では東京都世田谷区を対象に居住期間別棟数と世帯数の比較を行った。同時期に建設

された戸数と居住開始した世帯数が比例関係にあれば、新築から住み続けている傾向が高いと考えられる。共同住宅が多い桜上水4丁目や千歳台6丁目などの町丁目を除くと、共同住宅では 1 年以上 5 年未満までと 10 年以上 20 年未満において、棟数と世帯数において一定の関係があることが読み取れる。逆に 5 年以上 10 年未満と 20 年以上においてはばらつく傾向にあり、転入・転出が多い時期であると考えられる。

(4) 使用したデータ:

- ・「不動産データベース」株式会社ナビコム
- ・「国勢調査(2015年)」総務省
- ・「Zmap TOWN II (2016年度 Shape版) 東京都データセット」株式会社ゼンリン

(5) 謝辞:

本研究は中部大学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 IDEAS201904 の助成を受けたものである。

(6) 参考文献:

総務省(2016)2040年頃までの全国人口見通しと近年の地域間人口移動傾向
<http://www.soumu.go.jp/main_content/000573853.pdf> (2019年9月18日アクセス)

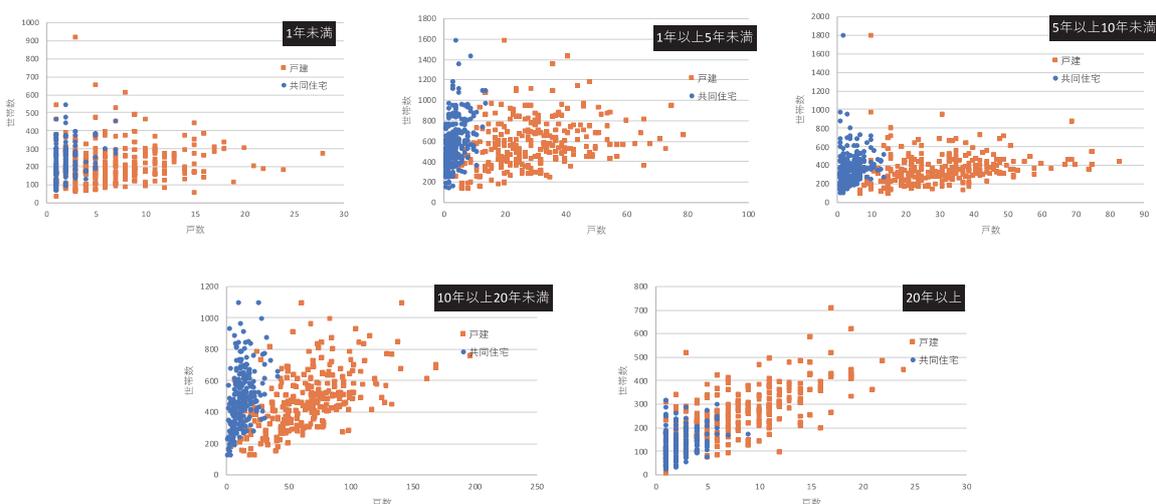


図1: 建築年別棟数と居住期間別世帯数の比較

(世帯数は戸建・共同住宅別に重複して表示、戸建・共同住宅の区別なし)