

【概要】不動産市場動向等の面的データの地域における活用手法に係るガイドライン

- 昨今の都市部への人口流出・少子高齢化の進展等により、地方自治体行政の不動産分野において、
空き家・空き地の発生、人口動態やハザード関係情報を踏まえた公的不動産の最適配置 等が重要課題に。

対策を有効に進めていく上での課題

- ① EBPM※1の推進
- ② アカウンタビリティ（地域住民への説明責任）
- ③ 不動産情報(住所・氏名)の個人情報性



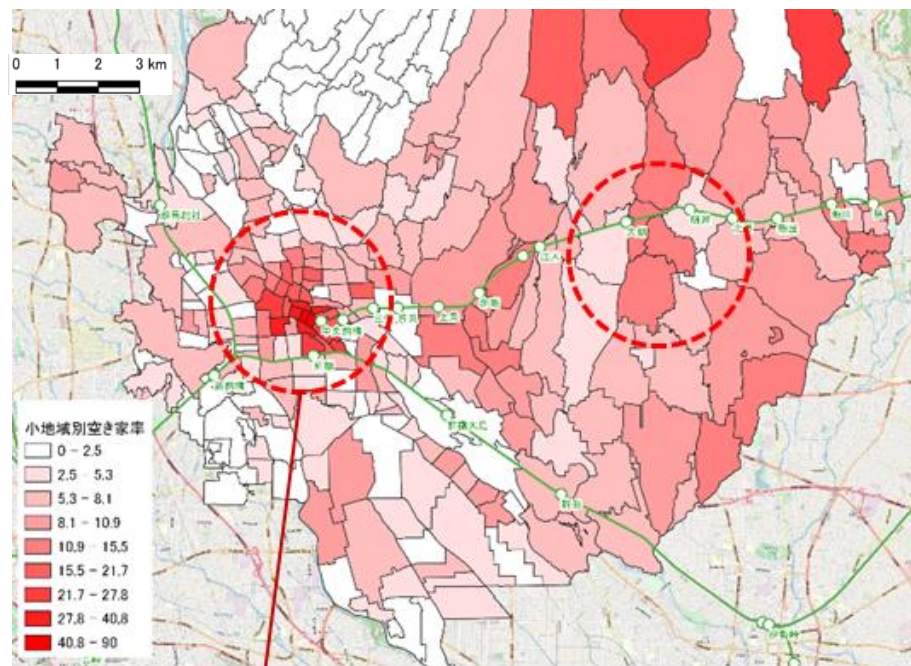
面的データ※2の構築による政策立案・住民説明が有効



自治体職員による面的データの構築を支援するためのガイドラインを作成・公表

(http://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/tochi_fudousan_kensetsugyo_fr5_000001_00006.html)

【面的データの例：小地域別の空き家率】



空き家発生率が相対的に高い地域を可視化

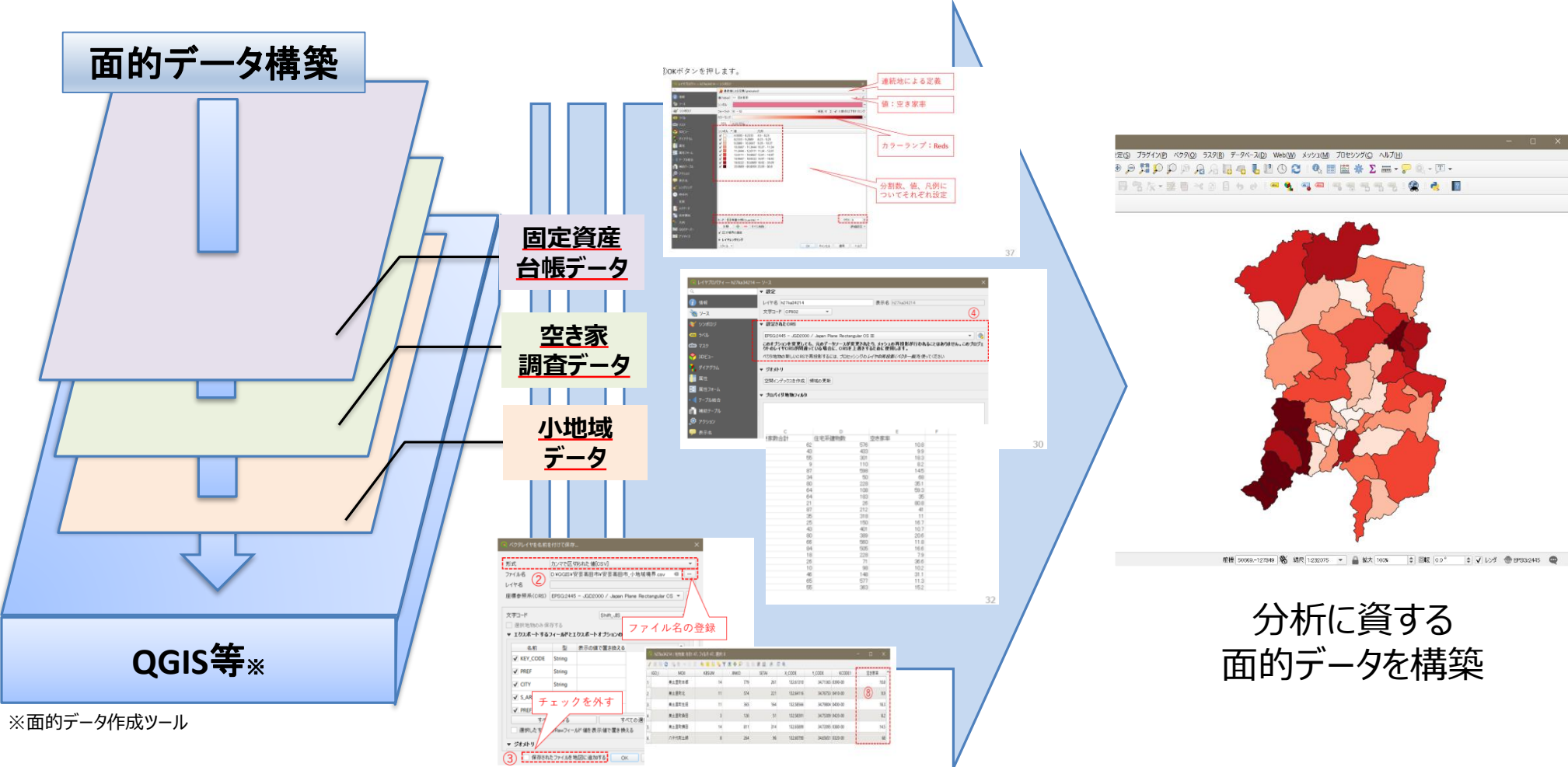
※1：EBPM(Evidence-Based Policy Making)：政策の企画を、その場限りのエピソードに頼るのではなく、政策目的を明確化した上で合理的根拠（エビデンス）に基づくものとするをいう。

※2：面的データ：メッシュ・町丁目単位等、一定のエリアで集計または平均化されたデータであり、個人情報保護規制に抵触しない。

参考資料：面的データ構築の手法の解説書（手順書）

- 参考資料として、面的データ構築を行うための準備、作成、分析における各々の手順を詳細に解説した解説集を作成。
- 主なデータ分析パターンを想定し、いくつかの例を掲載。

【「参考資料 分析手順の詳細解説集」の記載と、それに基づく面的データ構築のイメージ】



分析に資する
面的データを構築

※面的データ作成ツール

1. **空き家対策の検討**（予防策・建て替え促進策の検討等）に資する面的データ

- ① **現状の空き家状況の把握**関係：小地域/メッシュ別の空き家率、駅からの距離帯別の空き家増減
- ② **将来の空き家発生リスク**関係：小地域/メッシュ別の高齢化率、小地域/メッシュ別のファミリー世帯の分布

2. **空き地対策の検討**（活用策検討のための周辺状況把握等）に資する面的データ

- ① **現状の空き地状況**の把握関係：現状の空き地の分布図、小地域別の空き地面積
- ② **将来の空き地発生リスク**関係：小地域別の事業所数の増減、小地域別の高齢化率

3. **公的不動産の最適配置等の検討**に資する面的データ

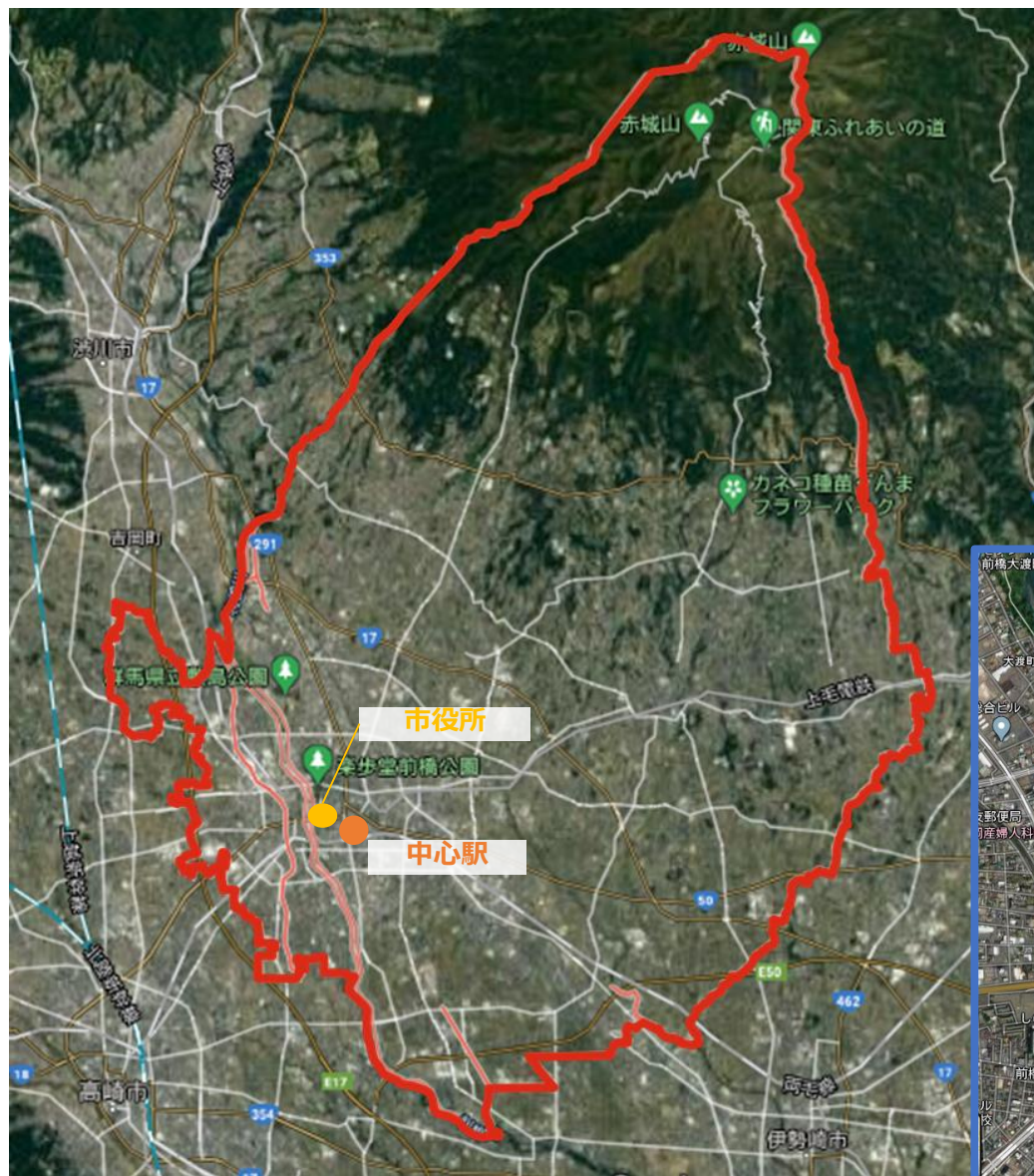
- ① エリア別の保育園の将来の定員充足状況、エリア別の高齢者施設の将来の定員充足状況
- ② 避難施設の分布状況とハザードエリアとの関係

ガイドラインで構築手法を示している面的データの例

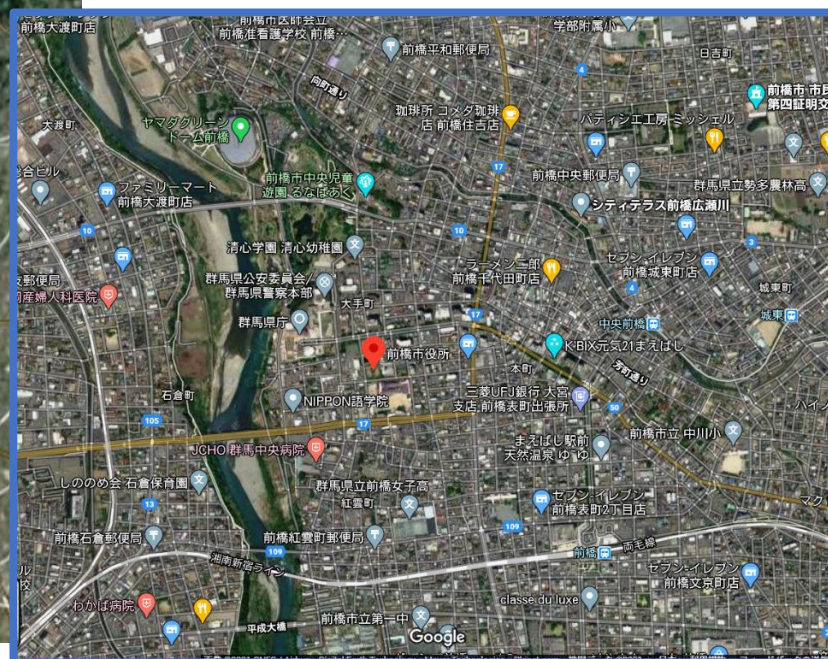
分析を行った自治体:A市の概要

※ガイドラインにはその他の自治体の実施例も掲載

- 総人口：約30~40万人
- 世帯数：約15万世帯
(2021年1月31日現在)
- 面積：約310 km²



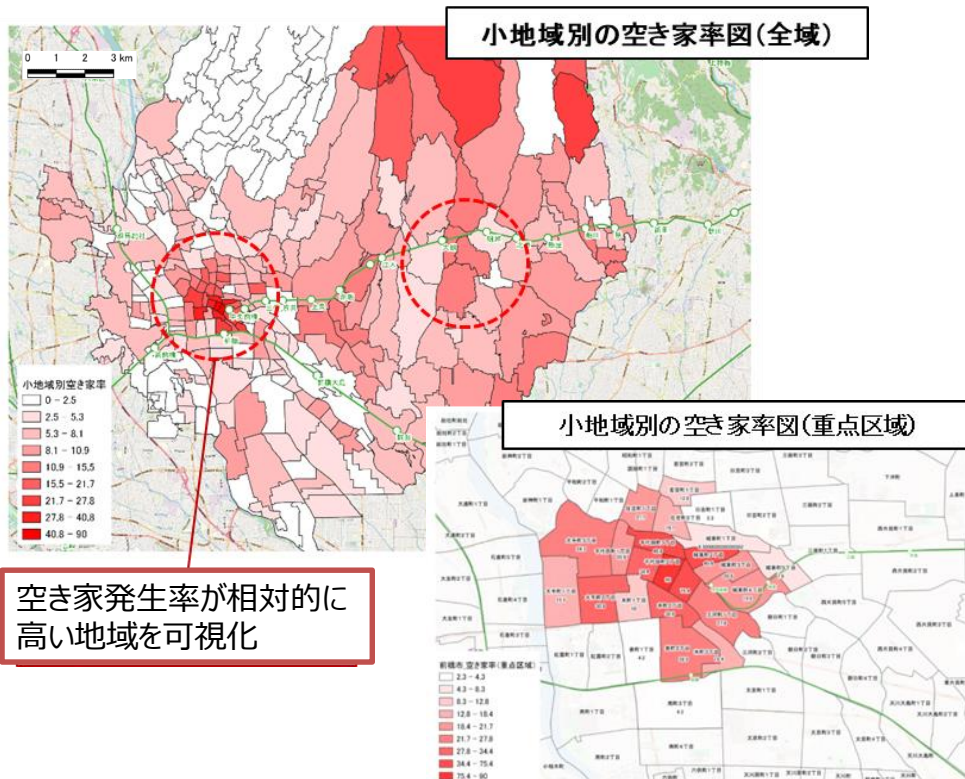
■ 中心部拡大



出典：GoogleMap

1. 空き家対策の検討（予防策・建て替え促進策の検討等）に資する面的データ

①-1 小地域別の空き家率



空き家発生率が相対的に高い地域を可視化

[使用データ]

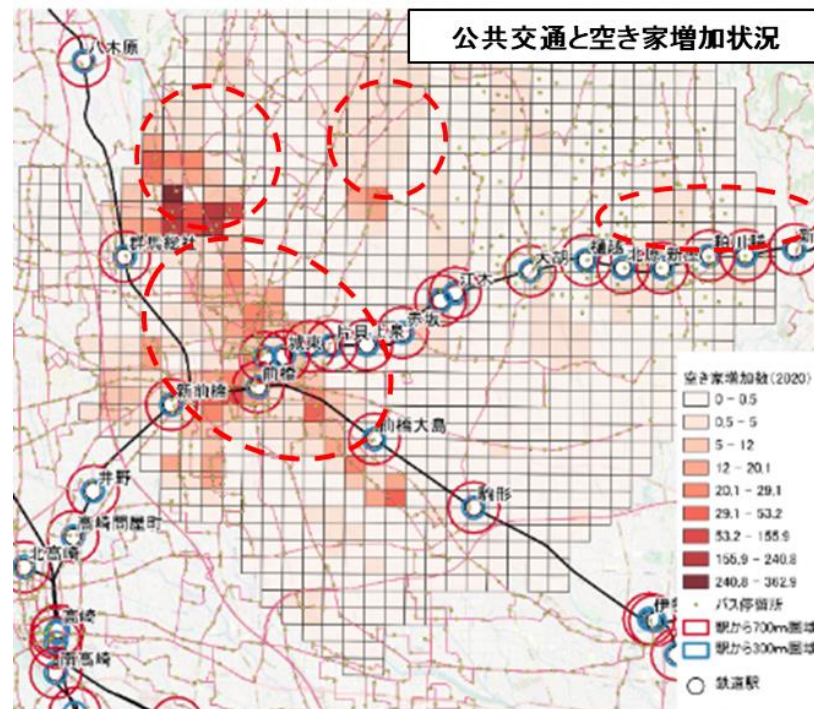
○空き家データ

- ・空き家調査データ（自治体）：空き家の位置

○住宅ストックデータ

- ・固定資産税台帳データ（自治体）：住宅系建物の棟数
- ・建物ポイントデータ（民間）：住宅系建物の棟数

①-2 駅からの距離帯別の空き家増減



※将来・人口・世帯予測ツールによる空き家推定結果をメッシュで按分処理

[使用データ]

○空き家関連データ

- ・将来・人口・世帯予測ツール（国総研）：空き家推定データ

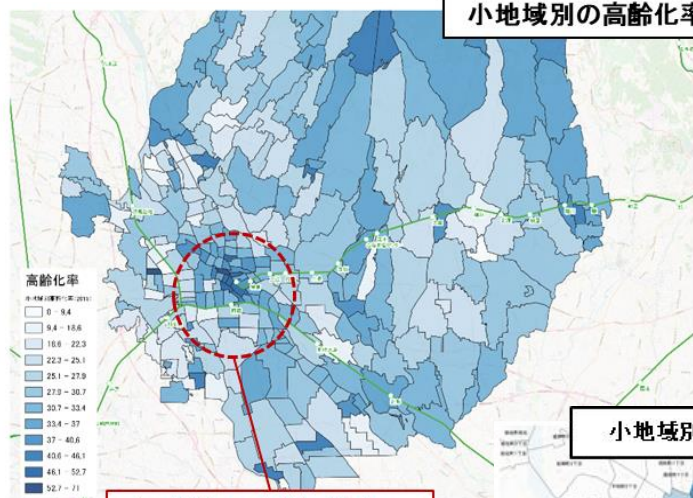
○公共交通関連データ

- ・鉄道駅・路線データ（国交省）：鉄道駅／路線のデータ
- ・バス停留所・路線データ（国交省）：バス停留所／運行データ

1. 空き家対策の検討 (予防策・建て替え促進策の検討等) に資する面的データ

〔②-1 小地域別の高齢化率〕

小地域別の高齢化率(全域)



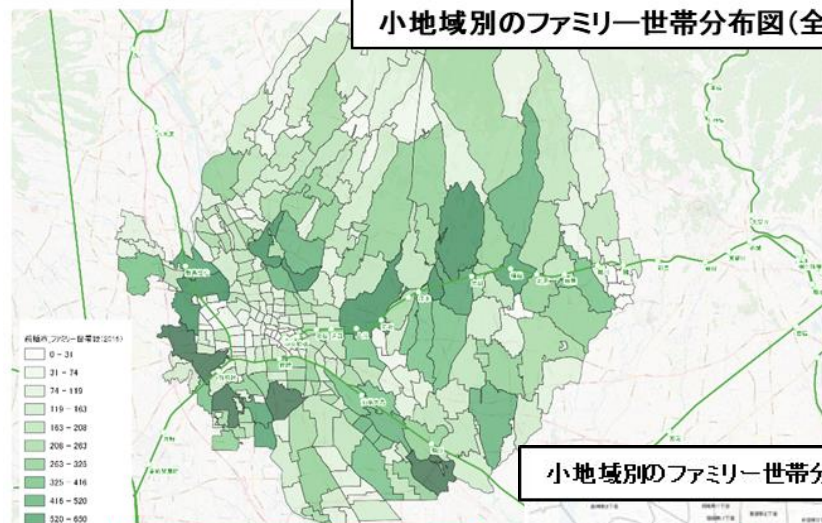
中心市街地での高齢化率が高い

小地域別の高齢化率(重点区域)



〔②-2 小地域別のファミリー世帯数の分布〕

小地域別のファミリー世帯分布図(全域)



ファミリー世帯は、中心市街地の外縁部に多い

小地域別のファミリー世帯分布図(重点区域)



〔使用データ〕

○人口・世帯データ

・国勢調査：人口・世帯データ(2015)：65歳以上の人口/総人口

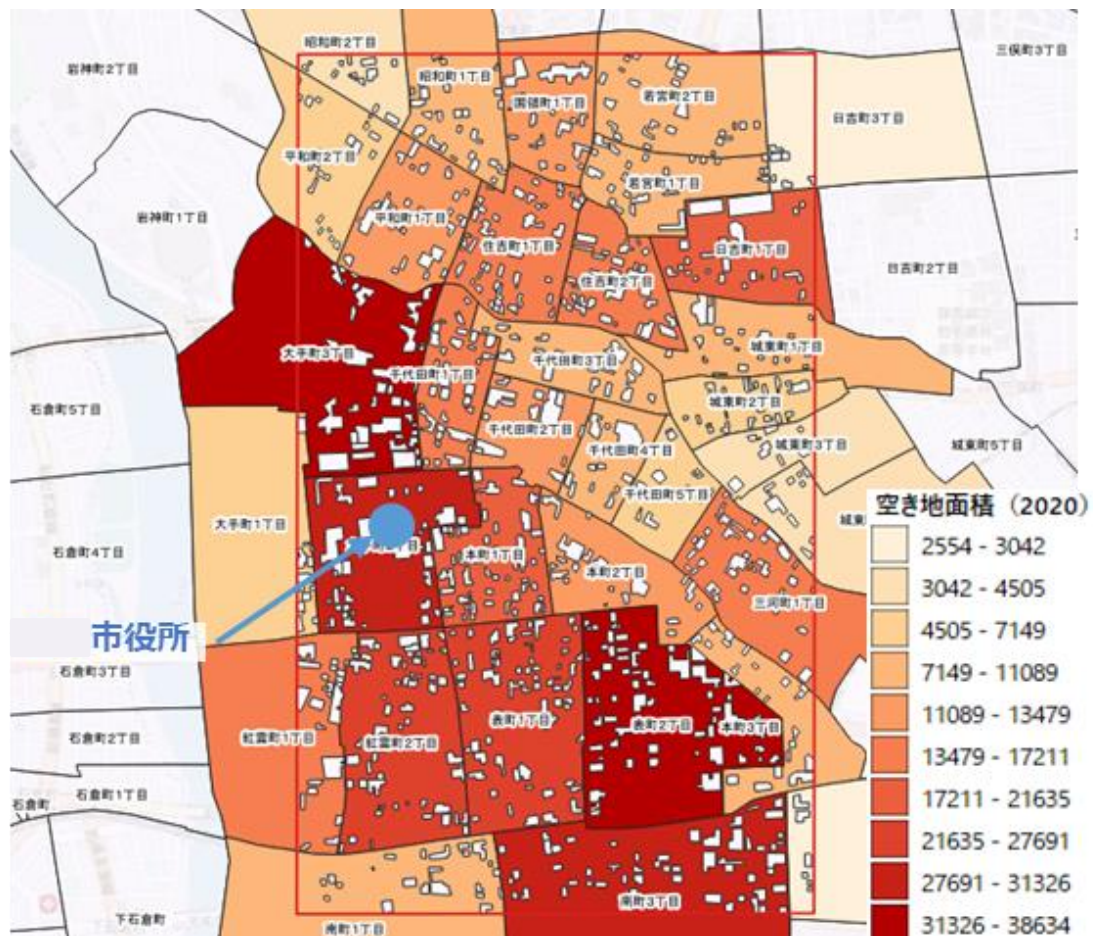
〔使用データ〕

○人口・世帯データ

・国勢調査：人口・世帯データ(2015)：3人以上の世帯数

2. 空き地対策の検討 (活用策検討のための周辺状況把握等) に資する面的データ

[① 現状の空き地の分布図、小地域別の空き地面積]



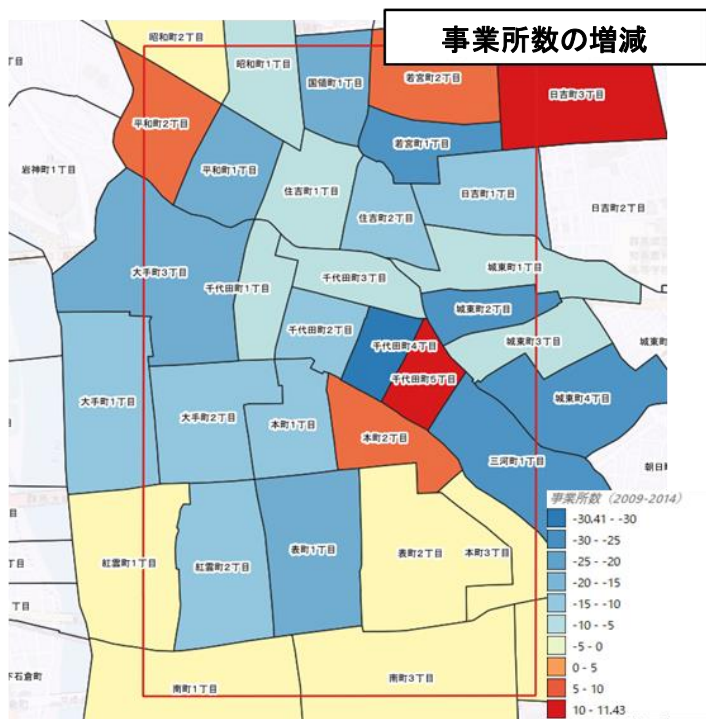
[使用データ]

○ 空き地データ

- ・衛星画像による空き地抽出データ (NTTData)
- (年次 : 2012、2016、2020)

2. 空き地対策の検討 (活用策検討のための周辺状況把握等) に資する面的データ

[②-1 小地域別の事業所数の増減]

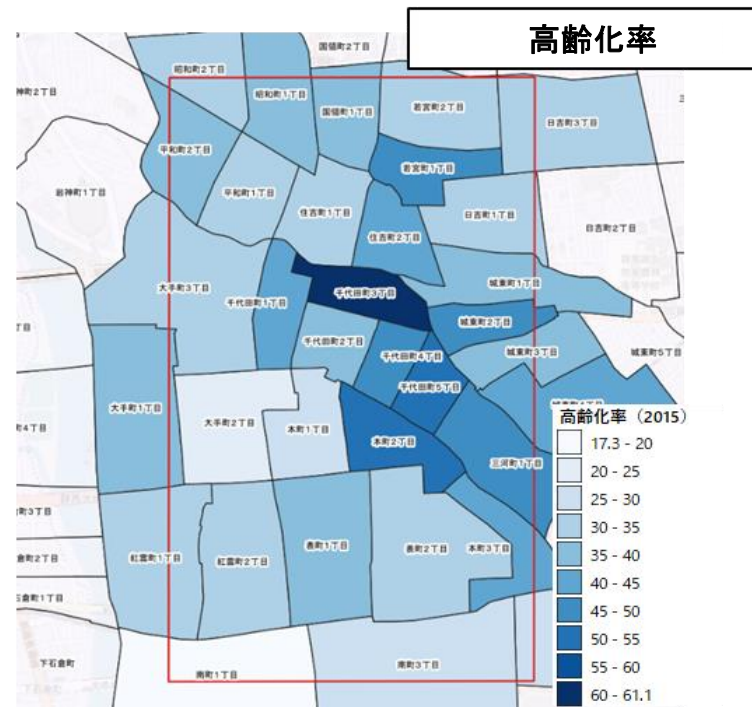


[使用データ]

○事業所データ

- ・経済センサス基礎調査 (2014) : 小地域別産業大分類別事業所数・従業者数データ
- ・経済センサス活動調査 (2012、2016) : 小地域別産業大分類別事業所数・従業者数データ

[②-2 小地域別の高齢化率]



[使用データ]

○人口・世帯データ

- ・国勢調査 : 人口・世帯データ (2010、2015) 65歳以上の人口/総人口

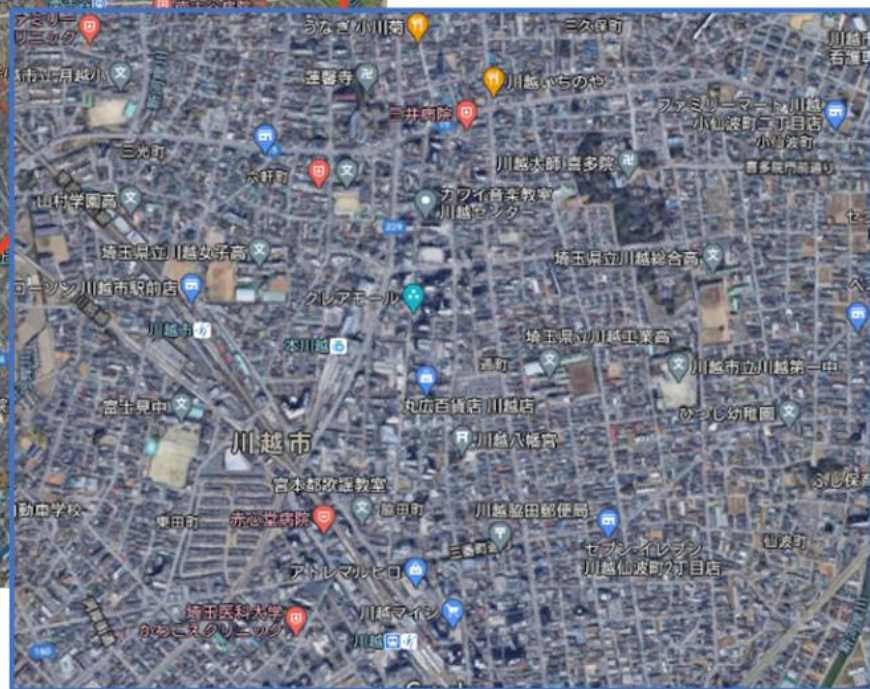
分析を行った自治体：D市の概要

※ガイドラインにはその他の自治体の実施例も掲載



- 総人口：約35万人
- 世帯数：約16万世帯
(2021年2月1日現在)
- 面積：約110 km²

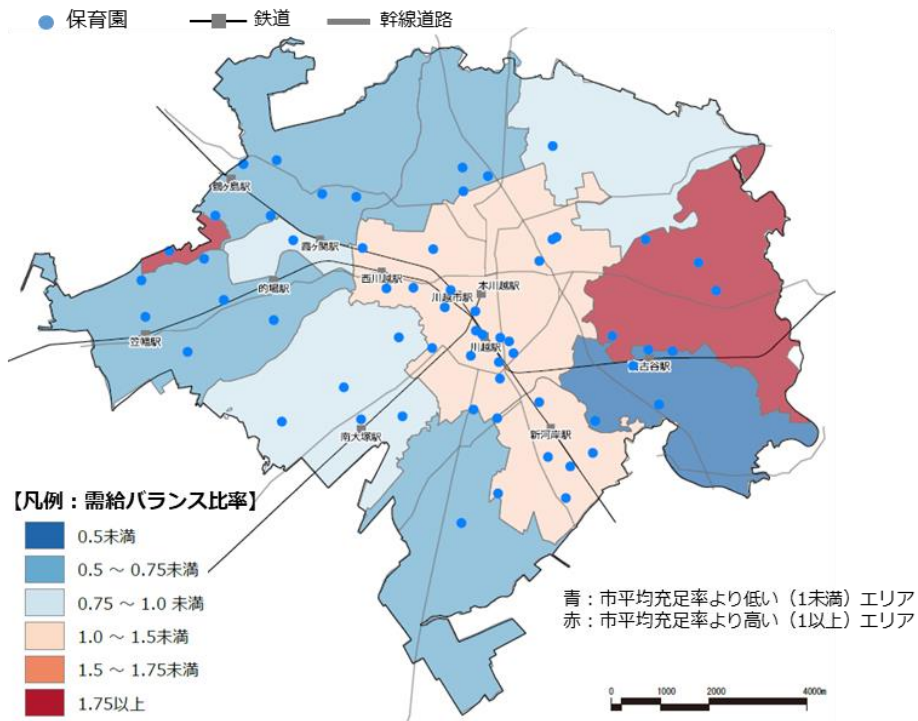
■市中心部拡大



出典：GoogleMap

3. 公的不動産の最適配置等の検討に資する面的データ

[①-1 エリア別の保育園の将来の定員充足状況]



【使用データ】

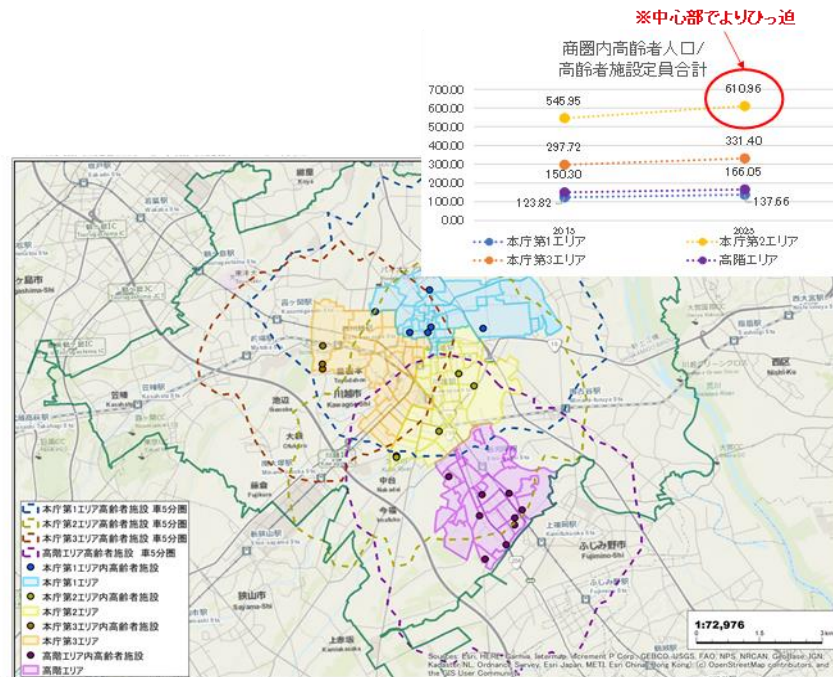
○保育園の情報（定員に関する情報）

- ・保育園の施設情報(施設種別、所在地、定員数)

○利用者数情報

- ・現況人口：H27国勢調査(小地域)/年齢別人口(5歳階級)
- ・将来人口：国土技術政策総合研究所/将来人口・世帯予測ツールV2（H27国調対応版）

[①-2 エリア別の高齢者施設の将来の定員充足状況]



エリア名	高齢者施設数	高齢者施設定員合計	車5分圏内65歳以上人口		65歳以上人口/高齢者施設定員	
			2015	2025	2015	2025
本庁第1エリア	6	346	42,843	47,630	123.82	137.66
本庁第2エリア	5	98	53,503	59,874	545.95	610.96
本庁第3エリア	3	128	38,108	42,419	297.72	331.40
高階エリア	9	315	47,346	52,307	150.30	166.05

【使用データ】

○高齢者施設の情報（定員に関する情報）

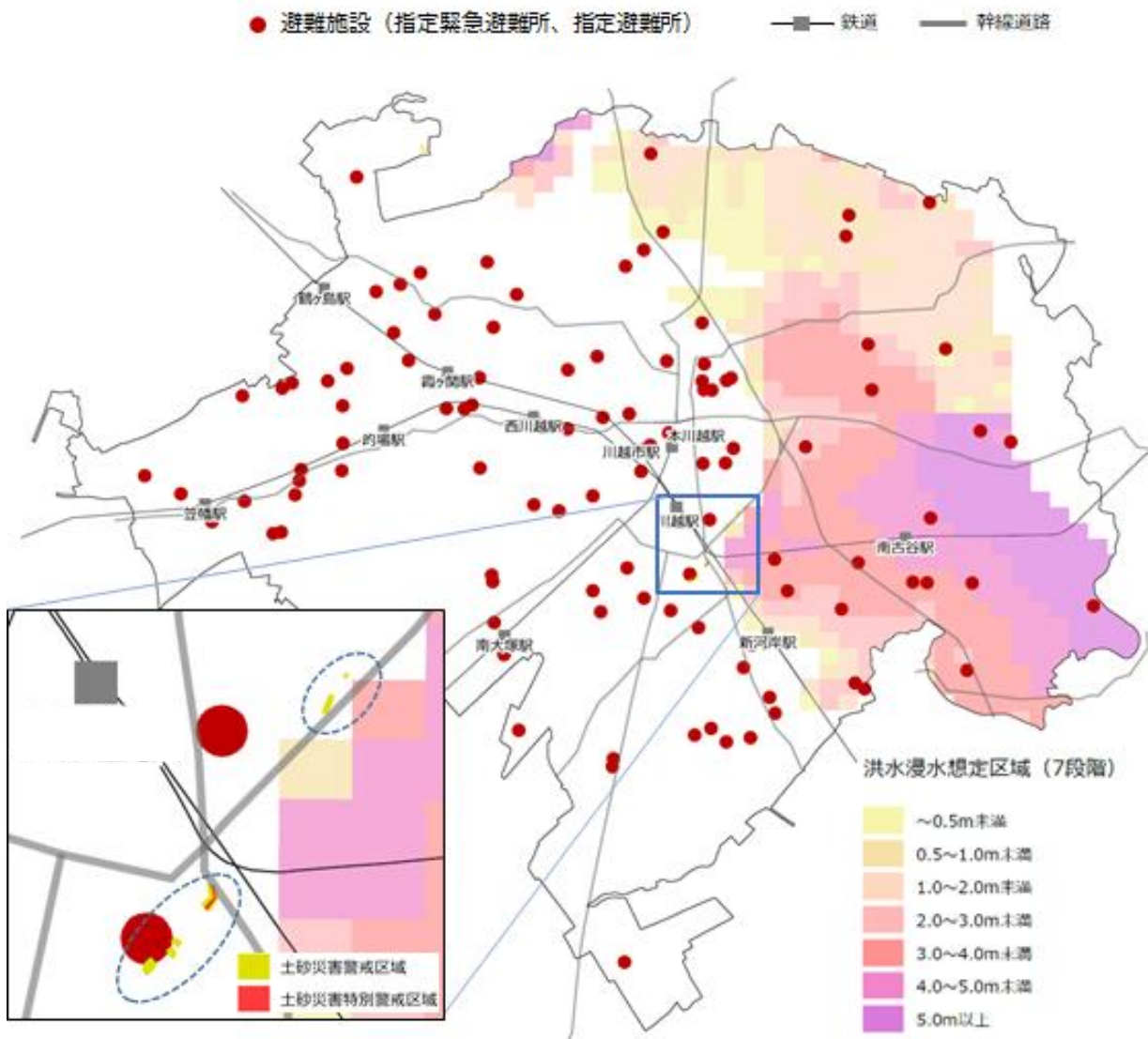
- ・高齢者施設の施設情報(施設種別、所在地、定員数)

○利用者数情報

- ・現況人口：H27国勢調査(小地域)/年齢別人口(5歳階級)
- ・将来人口：国土技術政策総合研究所/将来人口・世帯予測ツールV2（H27国調対応版）

3. 公的不動産の最適配置等の検討に資する面的データ

[② 避難施設の分布状況とハザードエリアとの関係]



[使用データ]

○施設等情報

- ・避難施設 (指定避難所等) : 自治体保有データ

○ハザードエリア :

- ・国土数値情報「洪水浸水想定区域(H24)」
「土砂災害警戒区域 (R1)」

ガイドラインのその他の内容

データカタログ、利用ソフトの紹介

- 今回の調査で使用しなかったものも含めて、面的データの構築に有用と思われる、官民のデータのカタログを収録。
※提供機関を示すとともに、データの無償/有償も記載(有償の場合は可能な限り目安も記載)。
- また、面的データの構築・分析に利用可能な無償のソフトについても紹介。(QGISなど4種類)

※以下、ガイドラインのデータカタログの部分の一部抜粋

- ・ 5. 利用データ・分析ソフト
- ・ (1) 利用データ一覧
- ④ 1) 空き家予防策・建て替え促進の検討

分析(アウトプット)データ	分類	利用データ	提供機関	データ取得費用	データフォーマット(データ形式)	データ出典(データ情報 URL)	備考
(1) 小地域別(メッシュ別)空き家率 ・ 駅からの距離帯別空き家分布状況 ・ 校区別空き家分布状況 ・ 空き家とハザードエリアの関係 ・ メッシュ別空き家の増減 ・ 駅からの距離帯別空き家増減 ・ 校区別空き家増減	空き家データ	空き家調査データ	各自治体	—	csv形式	各自治体保有データ	
		空き家データ	紳ゼンリン	有償 (価格は要問合せ)	シェープファイル形式(ポリゴン) csv形式	—	
		将来推計データ/将来人口・世帯予測ツール V2 (H27 国調対応版)	国土技術政策総合研究所	無償	Excel形式	https://www.geospatial.jp/okan/dataset/cohort-v2	
	住宅ストック(供給)	都市計画基礎調査/建物現況データ	自治体	—	csv形式	各自治体保有データ	
		固定資産台帳/家屋データ	自治体	—	csv形式	各自治体保有データ	
		建物ポイントデータ	紳ゼンリン	有償 ※1ライセンス、数万~数十万円	csv形式	https://www.zenrin.co.jp/product/category/gis/contents/building-point/index.html	
	周辺状況データ	国土数値情報「鉄道(R1)」「バスルート(H23)」「バス停留所(H22)」	国土交通省	無償	シェープファイル形式(ライン)	「鉄道」 https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/gmi/datalist/KsjTmplt-N02-v2_3.html , 「バスルート」 https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/gmi/datalist/KsjTmplt-N07.html , 「バス停留所」 https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/gmi/datalist/KsjTmplt-P11.html#prefecture10	
		国土数値情報「小学校区データ(H28)」	国土交通省	無償	シェープファイル形式(ポリゴン)	https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/gmi/datalist/KsjTmplt-A27-v2_1.html#prefecture34	
		国土数値情報「洪水浸水想定区域(H24)」「土砂災害警戒区域(R1)」	国土交通省	無償	シェープファイル形式(ポリゴン)	「洪水浸水想定区域」 https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/gmi/datalist/KsjTmplt-A31-v2_1.html , 「土砂災害警戒区域」 https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/gmi/datalist/KsjTmplt-A33-v1_3.html	

(2) その他の活用可能性のある主なデータ一覧 ※2021年8月時点

分類	No.	データ	提供機関	データ概要	集計可能単位/データ形式	有償・無償	詳細情報出典	備考
共通ポータルサイト	1.	政府統計の総合窓口(e-Stat)	総務省統計局	日本の統計が閲覧できる政府統計ポータルサイト	—	無償オープンデータ	https://www.e-stat.go.jp/	
共通ポータルサイト	2.	国土数値情報	国土交通省	国土数値情報は、国土計画の策定や実施の支援のために整備。行政区画、鉄道、道路、河川、地価公示、土地利用メッシュ、公共施設など、国土に関する様々な情報を整備	—	無償オープンデータ	https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/	
共通ポータルサイト	3.	G空間情報センター	一般社団法人社会基盤情報流通推進協議会	様々な主体が様々な目的で整備している地理空間情報(=G空間情報)の有効活用と流通促進を図ること、また社会課題を解決するアクターの後方支援を行うためのデータ流通支援プラットフォーム	—	無償/有償	https://www.geospatial.jp/okan/dataset	