

# 第2回 不動産市場動向等の面的データの地域 における活用手法検討委員会

---

令和2年11月27日

不動産・建設経済局 不動産市場整備課

## 第2回 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検討委員会

I. 本日の論点等

II. 各地方自治体からのヒアリング

III. (案1)～(案3)の面的データ(案)について

IV. データ、情報の過不足検討

V. 今後の進め方

# 第1回における主な意見

## 【面的データ全般】

- (案1)～(案3)を検討することで問題ない。
- 面的データについて、自治体にどう生かしてもらえるかという視点がガイドラインに盛り込まれることが望ましい。
- 地方自治体が使えるものにすることが最も重要な視点である。専門的な知識がなくても使いこなせるようにした方がよい。

## 【(案1)について】

- 特定の地域をモデルケースとして掘り下げて調査するといった議論を進めていけるとよい。

## 【(案2)について】

- 商業統計だけでなく、他のデータで補足できるとよい。

## 【(案3)について】

- 公的不動産の最適配置については、防災・減災の視点を入れてはどうか。

## 【データ、情報の過不足検討】

- 国土数値情報や土地総合情報システム等について、誰もがデータにアクセスしやすく、多くの人に提供することが望ましい。
- 地方自治体が保有しているデータも使えるようにすることが重要。
- データのオープンデータ化を目的とするのではなく、データの使い方をガイドラインで整理できるとよい。

## 【その他】

- 民間事業者についても、保有データを地方自治体に提供することによってビジネスの幅を広げるといった新たなビジネスの幅を広げるといった議論ができるとよい。

## 第2回 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検討委員会

### I. 本日の論点等

### II. 各地方自治体からのヒアリング

### III. (案1)～(案3)の面的データ(案)について

### IV. データ、情報の過不足検討

### V. 今後の進め方

# I. 本日の論点等

## II 各地方自治体からのヒアリング

### (着眼点)

- 地方自治体で面的データを作成・分析することが想定される場面はどういったものがあるか。
- 面的データを作成することにより、地方自治体にどのようなメリットが得られると考えるか。
- 地方自治体が業務において面的データを作成・分析等を行うに当たり、どういった点が課題として考えられるか。
- 上記を踏まえ、どのような内容をガイドラインに盛り込むことが考えられるか。

## III (案1)～(案3)の面的データ(案)について

- 各案の面的データ(案)について、データや分析方法等に改善点などはないか。

## IV データ、情報の過不足検討

- 各地方自治体が面的データを作成・分析するためのベースとなる統計データや分析ツールに過不足等はないか。

## 第2回 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検討委員会

I. 本日の論点等

**II. 各地方自治体からのヒアリング**

III. (案1)～(案3)の面的データ(案)について

IV. データ、情報の過不足検討

V. 今後の進め方

## II. ヒアリング項目

### ヒアリング項目

- 面的データについて、地方自治体で活用することが想定される場面
- 面的データの作成や将来予測の分析等に当たり、支障となる点
- ガイドラインに盛り込んでいただきたい点

## (再掲) I. 本日の論点等

### II 各地方自治体からのヒアリング

#### (着眼点)

- 地方自治体で面的データを作成・分析することが想定される場面はどういったものがあるか。
- 面的データを作成することにより、地方自治体にどのようなメリットが得られると考えるか。
- 地方自治体が業務において面的データを作成・分析等を行うに当たり、どういった点が課題として考えられるか。
- 上記を踏まえ、どのような内容をガイドラインに盛り込むことが考えられるか。

### III (案1)～(案3)の面的データ(案)について

- 各案の面的データ(案)について、データや分析方法等に改善点などはないか。

### IV データ、情報の過不足検討

- 各地方自治体が面的データを作成・分析するためのベースとなる統計データや分析ツールに過不足等はないか。



## 第2回 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検討委員会

I. 本日の論点等

II. 各地方自治体からのヒアリング

III. (案1)～(案3)の面的データ(案)について

IV. データ、情報の過不足検討

V. 今後の進め方

# Ⅲ. 面的データ(案)の概要

## 案 1 : 空き家予防策・建て替え促進の検討 (前橋市)

活用場面 (自治体ニーズ)	概要	分析 (アウトプット) データ	分析 容易性
(1)現状の空き家 状況把握	①空き家発生状況 (地理的分布の特徴) を可視化	①-1 空き家プロット図 (ポイント図) ①-2 <u>メッシュ別空き家率 (増減率)</u> ①-3 <u>駅からの距離帯別空き家分布状況</u> ①-4 <u>校区別空き家分布状況</u>	◎
	②空き家発生の推移 (時系列分析)	②-1 メッシュ別の空き家の増減率	△
	③地域別の空き家発生状況と要因別の分析	③-1 メッシュ別の高齢化率図、住宅老朽化率図 ③-2 <u>メッシュ別の世帯増減図、住居系建物棟数変化</u> ③-3 <u>3人以上のファミリー世帯の分布</u> <u>メッシュ別住宅1㎡あたり平均価格</u>	○
(2)将来の空き家 発生地域の予測	①地域別の空き家発生要因の相関分析	空き家発生リスクが高い地域の抽出 ①-1 高齢化率—住宅老朽化率の分布グラフ ①-2 世帯増減率—取引増減率の分布グラフ ①-3 ファミリー世帯の割合-平均価格の分布グラフ ⇒上記地域の各指標と空き家率の相関係数の算出	△
	② 空き家発生地域の将来予測	②将来人口推計と住宅ストック推計による空き家発生地域の予測図	△
(3)空き家の活用 可能性の把握	①空き家発生地域のポテンシャル評価 ≫空き家発生地域の取引状況の可視化	①空き家発生地域周辺の取引状況の可視化	○

### 【分析容易性:凡例】

◎:オープンデータにより分析可能、 ○:オープンデータの活用は可能だが年次等の分析上の制約あり、又は公的機関の非公開データ(一部項目を含む)を活用  
 △:民間企業の有償データを活用

※ 赤字下線の項目について、公表されているデータ等を基に、事務局において面的データの例示として作成。

# III. 面的データ(案)の概要

## 案 2 : 空き地を活用したエリアマネジメント・市街地活性化検討 (広島県)

活用場面 (自治体ニーズ)	概要	分析 (アウトプット) データ	分析 容易性
(1)現状の空き地 状況把握	①衛星データ等による空き地判定	<u>①-1 エリア内の空き地の分布</u>	△
	②エリア内の空き地増減の判定 (時点変化)	②-1 メッシュ・小地域別の空き地増減率の可視化	○
(2)将来の空き地 発生要因の分析	①空き地とその周辺の地域経済活動との 要因分析	①-1 商業集積地の売上高／業種別の事業所数の変化 (500mメッシュ)	◎
		①-2 商業集積地の売上高／業種別の事業所数の変化 (商業集積地単位)	△
	②空き地と個人店舗の経営者の高齢化との 要因分析	②-3商業集積地の高齢化率の可視化	○
(3)空き地の活用 可能性の把握	①空き地周辺地域のポテンシャル把握	①-1 空き地周辺の人流／滞在者数の分布の可視化	△
		①-2空き地周辺の取引件数・取引価格の推移の可視化	○

### 【分析容易性:凡例】

◎:オープンデータにより分析可能

○:オープンデータの活用は可能だが年次等の分析上の制約あり、又は公的機関の非公開データ(一部項目を含む)を活用

△:民間企業の有償データを活用

※ 赤字下線の項目について、公表されているデータ等を基に、事務局において面的データの例示として作成。

# III. 面的データ(案)の概要

## 案3：公的不動産の最適配置・利活用の検討（川越市）

活用場面 (自治体ニーズ)	概要	分析（アウトプット）データ	分析 容易性
<b>(1)公共施設の最適配置の検討</b>	<b>①将来の人口減少に伴う公共施設の充足状況の可視化</b>	<u>①-1エリア別の保育園における将来の定員充足状況</u> <u>①-2エリア別の高齢者施設における将来の定員充足状況</u> <u>①-3公民館配置と小学校区別人口密度の分布状況</u> <u>①-4図書館配置と町丁目別別人口密度の分布状況</u> <u>①-5診療所配置と町丁目別別人口密度の分布状況</u>	◎
<b>(2)公的不動産の潜在的な利活用の可能性の把握</b>	<b>①都市公園周辺の商業ポテンシャルの把握</b>	<u>①-1都市公園の周辺地域の夜間人口密度（現況・将来）の分布状況</u>	◎
		<b>①-2都市公園周辺の商業売上高の分布状況</b>	○
		<b>①-3都市公園周辺の歩行者流動状況（人流データ）</b>	△
	<b>②都市公園周辺の競合施設立地状況の把握</b>	<u>②-1都市公園の周辺地域の商業施設（飲食店）の立地状況、1商業施設あたり夜間人口（現在・将来）</u> <b>②-2小地域別に1商業施設あたり昼間人口（現在・将来）</b>	○
<b>(3)防災の観点からの避難施設の最適配置の検討</b>	<b>①避難施設とハザードエリア</b>	<u>①-1避難施設の立地状況とハザードエリアの可視化</u>	◎
	<b>②避難施設の収容可能人数の充足状況の把握等</b>	<b>②-1避難施設の現況及び将来のエリア別定員充足状況</b> <b>②-2避難施設の充足率とハザードエリアにおける居住甚句の関係</b>	○

### 【分析容易性:凡例】

◎:オープンデータにより分析可能

○:オープンデータの活用は可能だが年次等の分析上の制約あり、又は公的機関の非公開データ(一部項目を含む)を活用

△:民間企業の有償データを活用

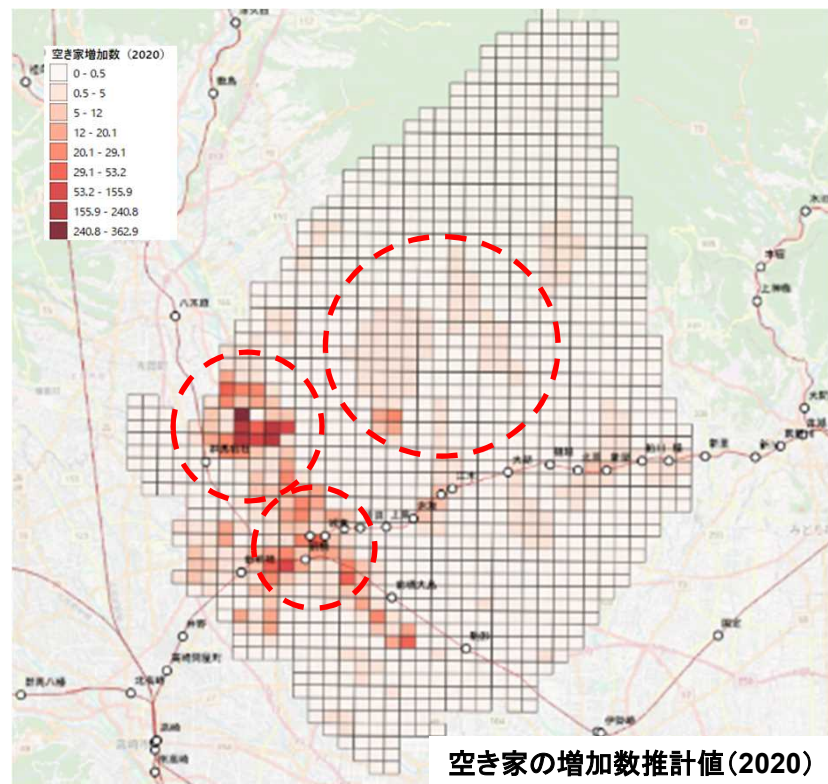
※ 赤字下線の項目について、公表されているデータ等を基に、事務局において面的データの例示として作成。

**(案1)**  
**空き家予防策・建て替え促進の検討に係る面的データ (案)**

# III-1 空き家予防策・建て替え促進の検討

## (1)-①-2 メッシュ別空き家率（増減率）

### 分析(アウトプット)イメージ



※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

### 分析結果の活用イメージ

- 空き家発生状況（空き家の分布／空き家率の算出）を可視化して把握することにより、エビデンスを踏まえた対応が可能となる。

### 使用データ

#### 「空き家データ」

- ・ 空き家調査データ（自治体）：空き家の種別／位置等のデータ  
（集計単位：個別空き家単位 年次：調査年次）
- ・ 空き家データ（民間）：空き家の種別／位置等のデータ

#### 「住宅ストックデータ」

- ・ 建物現況調査（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

### 分析方法

#### 「空き家の分布」

- 空き家データを地図上にプロットし、空き家発生の地理的特徴を把握（例：集中エリアの把握、公共交通機関等との位置関係等）

#### 「空き家率の算出」

- 建物データを地図上にプロット
- メッシュごとに、空き家発生数、住宅系の建物棟数をカウント
- メッシュごとの、「空き家率」=「空き家数」/「住宅系の建物数」を算出して、色分け図を作成

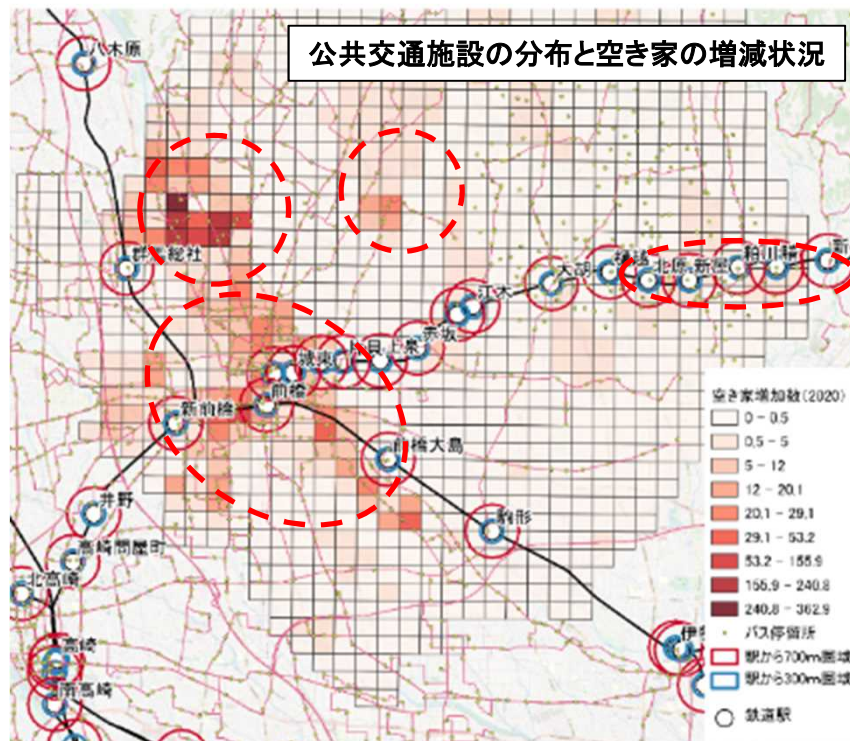
### 分析にあたっての留意事項等

- 個別の空き家の分布とあわせて、空き家の割合（空き家率）の両方をみる必要がある
- 「空き家率」は、他のエリアとの比較を容易にするため、メッシュ単位での集計を基本とする。

# III-1 空き家予防策・建て替え促進の検討

## (1)-①-3 公共交通施設の距離帯と空き家分布状況図

### 分析(アウトプット)イメージ



※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

### 分析結果の活用イメージ

- 公共交通施設（鉄道駅・バス停留所）付近で将来空き家発生する可能性のある場所について、建て替え等の利活用の検討を行うことができる。
- 空き家発生状況等を踏まえた公共交通の再編等の検討を行うことができる。

### 使用データ

#### 「空き家データ」

- 空き家調査データ（自治体）：空き家の種別／位置等のデータ  
（集計単位：個別空き家単位 年次：調査年次）
- 空き家データ（民間）：空き家の種別／位置等のデータ

#### 「公共交通データ」

- 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

### 分析方法

#### 「公共交通施設の徒歩圏カバー圏域における空き家分布の分析」

- 公共交通施設からの徒歩圏領域（300m、700m圏域）における空き家の増減状況を集計・把握する。
- 空き家増減状況に公共交通施設の徒歩圏域外の「公共交通不便地域」や「公共交通空白地域」のデータを組み合わせることにより、公共交通施設と空き家の状況の関係を分析する。

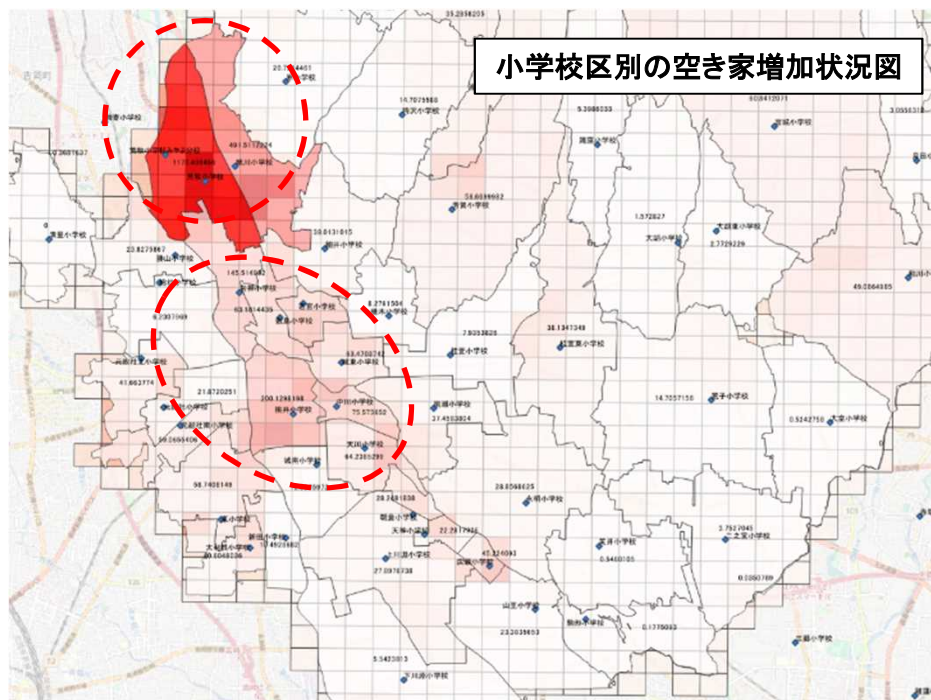
### 分析にあたっての留意事項等

- 個別の空き家の分布とあわせて、空き家の割合（空き家率）の両方をみる必要がある
- 「空き家率」は、他のエリアとの比較を容易にするため、メッシュ単位での集計を基本とする。

# III-1 空き家予防策・建て替え促進の検討

## (1)-①-4 校区別空き家分布状況図

### 分析(アウトプット)イメージ



※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

### 分析結果の活用イメージ

- ・ 小学校区付近で将来空き家発生する可能性のある場所について、建て替え等の利活用等の検討を行うことができる。
- ・ 小学校区別の空き家の増加状況を可視化して把握することにより、将来的な空き家の増減状況等を踏まえた小学校区の再編等の検討を行うことができる。

### 使用データ

#### 「空き家データ」

- ・ 空き家調査データ（自治体）：空き家の種別／位置等のデータ  
（集計単位：個別空き家単位 年次：調査年次）
- ・ 空き家データ（民間）：空き家の種別／位置等のデータ

#### 「小学校／小学校区データ」

- ・ 小学校区データ（国）：小学校・小学校区の住所・範囲等

### 分析方法

#### 「小学校区別の空き家分布の集計」

- 空き家分布データについて小学校区別に集計を行う。
- 小学校区別の空き家増加等の変化状況を可視化

### 分析にあたっての留意事項等

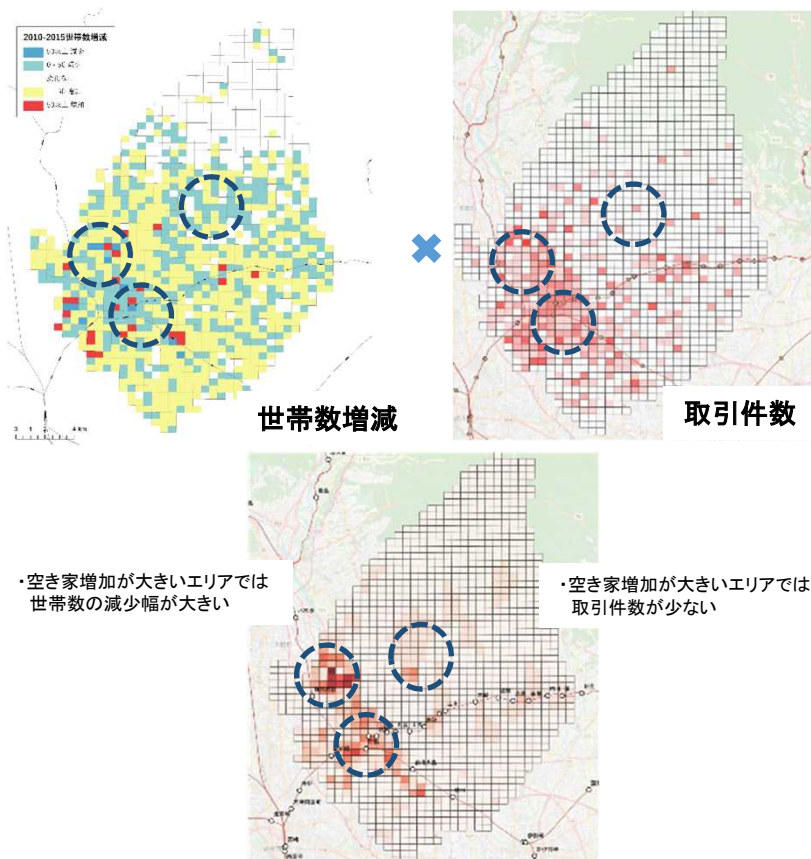
- ・ 住宅のストック量が多いところは、空き家の絶対数も多くなる傾向にあるため、住宅ストックの状況や人口動態などを勘案しつつ、分析を進めることに留意。



# III-1 空き家予防策・建て替え促進の検討

## (1)-③-2 メッシュ別の世帯増減図、住宅系建物棟数変化

### 分析(アウトプット)イメージ



### 分析結果の活用イメージ

・ 空き家発生状況と世帯の転出数等の関係を可視化して把握することにより、世帯の転入・転出を踏まえた対応をすることができる。

### 使用データ

#### 「需要データ：人口・世帯」

・ 国勢調査：世帯数の増減（2010－2015）

#### 「供給データ：住宅ストック」

・ 建物現況調査データ等：住宅系建物の棟数の変化

#### 「需給バランスデータ」

・ 国交省：取引事例データ：取引件数（2010－2015）

### 分析方法

#### 「世帯数の増減：転出による空き家の発生」

- i) 500メッシュ世帯数の増減を算出（2015－2010）
- ii) 500mメッシュの世帯数増減データを可視化

#### 「取引件数：転出・転入による取引件数の増加」

- i) 取引件数（一般土地＋区分所有）を500mメッシュ単位で集計
- ii) メッシュ別に集計したデータを可視化

#### 「空き家発生状況と相関分析」

・ 同一メッシュに対して空き家の発生件数と各データの相関を分析

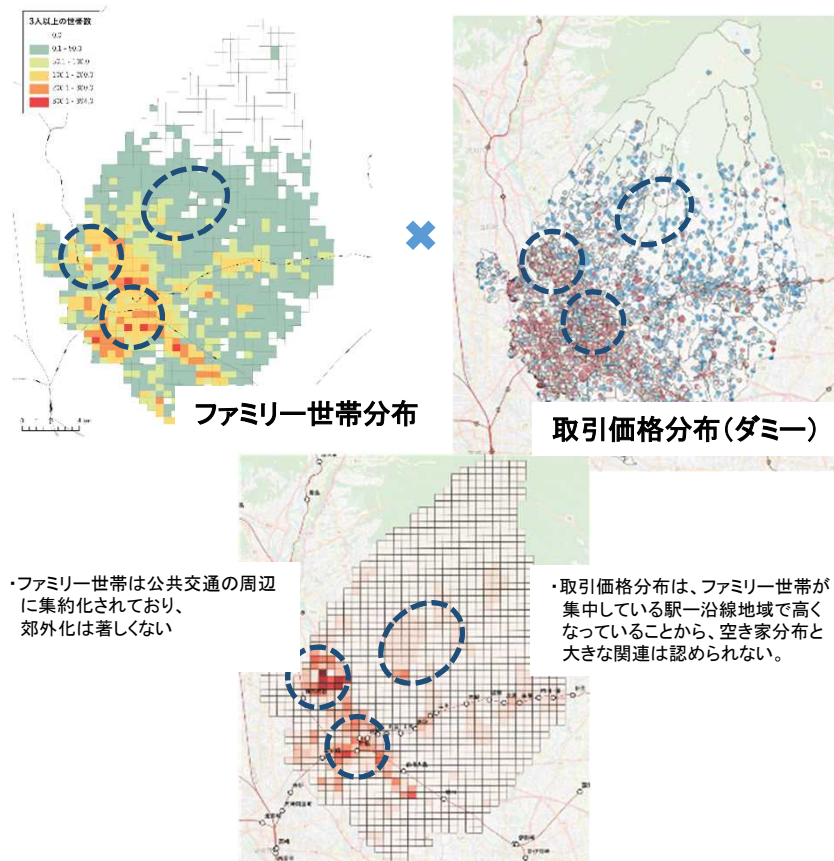
### 分析にあたっての留意事項等

- ・ 取引件数は、一般土地の場合、住宅以外の取引も含まれることに留意
- ・ 建物データと組み合わせることで取引件数の位置情報により取引物件の用途（住宅系か）を判別できる可能性

# III-1 空き家予防策・建て替え促進の検討

## (1)-③-3 3人以上のファミリー世帯の分布図、メッシュ別の住宅1㎡あたり平均価格

### 分析(アウトプット)イメージ



### 分析結果の活用イメージ

・ 空き家状況とファミリー世帯の需要と供給される住宅の間取り・価格等との関係を可視化して把握することにより、ファミリー世帯のニーズを踏まえた対応をすることができる。

※前橋市は、ファミリー世帯は駅・沿線付近に集約化されており、郊外化による空き家の発生傾向は認められなかった。

### 使用データ

#### 「需要データ：人口・世帯」

・国勢調査：世帯数の増減（2010-2015）

#### 「供給データ：住宅ストック」

・建物現況調査データ等：住宅系建物の棟数の変化

#### 「需給バランスデータ」

・取引件数（2010-2015）

### 分析方法

#### 「世帯数の増減：転出による空き家の発生」

i) 500メッシュ世帯数の増減を算出（2015-2010）

ii) 500mメッシュの世帯数増減データを可視化

#### 「取引価格：中心市街地における住宅の平均取引価格」

i) 取引事例データをメッシュ単位で集計

ii) 同メッシュ内の取引事例データの住宅系の建物の取引価格/面積の平均値を算出して可視化

#### 「空き家発生状況との相関分析」

・同一メッシュに対して空き家の発生件数と各データの相関を分析

### 分析にあたっての留意事項等

・取引件数は、一般土地の場合、住宅以外の取引も含まれることに留意

・建物データと組み合わせることで取引件数の位置情報により取引物件の用途（住宅系か）を判別できる可能性

**(案2)**  
**空き地を活用したエリアマネジメント・市街地活性化検討  
に係る面的データ (案)**

## III-2 空き地を活用したエリアマネジメント・市街地活性化検討

### (1) 現状の空き地状況把握

#### ① 衛星データ等による空き地判定

##### 分析(アウトプット)イメージ



2時点の衛星写真による変化差分抽出



出典) NTT Infranet作成資料

##### 分析結果の活用イメージ

- 空き地を簡易に把握することにより、現状を客観的に踏まえた対応をすることができる。

##### 使用データ

- 複数年時の高解像度衛星画像

##### 分析方法

- 複数年時の高解像衛星画像の2時点と比較
- 2時点の画像から変化差分を抽出 (画像解析)
- 画像解析より抽出された変化差分の内容を目視で確認  
 «主な変化差分パターン»
  - 「空地⇒建物」 or 「建物⇒空地」
  - 「車あり⇒車なし」 or 「車なし⇒車あり」
- 変化差分のうち、「建物⇒空地」パターンを抽出し、当該データを面的に蓄積し、面的な空地データを収集

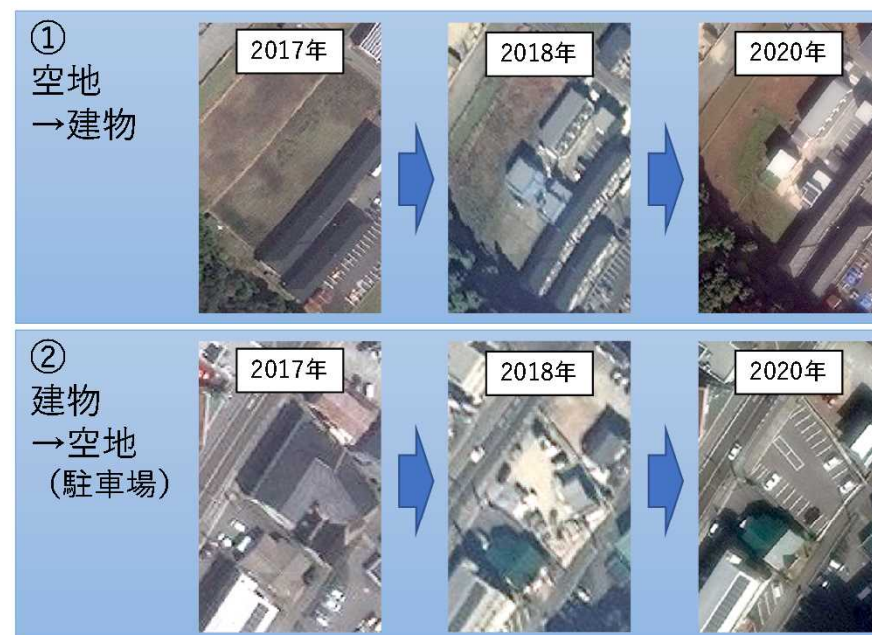
##### 分析にあたっての留意事項等

- 専門的な画像解析技術が必要となる空地データ自体は、民間企業からの提供となることが想定される。
- 空地データを複数時点収集した上で、空地の変化と空地発生要因と想定される周辺の要因変化を比較、相関分析等を行うことで、将来的に空地が増加するエリアを要因別に類推できる可能性がある。
  - «想定される空地発生要因 (例) »
    - 周辺の商業集積状況の停滞による空き地化
    - 周辺の居住者や個人事業主の高齢化に伴う空き地化 等

## III-2 空き地を活用したエリアマネジメント・市街地活性化検討

【参考：空地の判定】 出典) NTT Infranet作成資料

変化差分内容の確認結果より、空地⇄建物の変化をしている個所は2か所あることが判明している。  
個別に変化の内容について把握した。



該当地域における空地に変化した個所は、2017年と2019年の高解像度衛星画像の解析結果より1か所存在することが判明した。また空地の内容としては駐車場に変化したことが確認できた。

**(案3)**  
**公的不動産の最適配置・利活用の検討に係る面的データ (案)**

# III-3 公的不動産の最適配置・利活用の検討

## (1)-①-1 エリア別の保育園における将来の定員充足状況

### 使用データ

#### ≪施設情報≫

・検討対象施設(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

平成27年国勢調査(小地域集計)/年齢(5歳階級)別人口

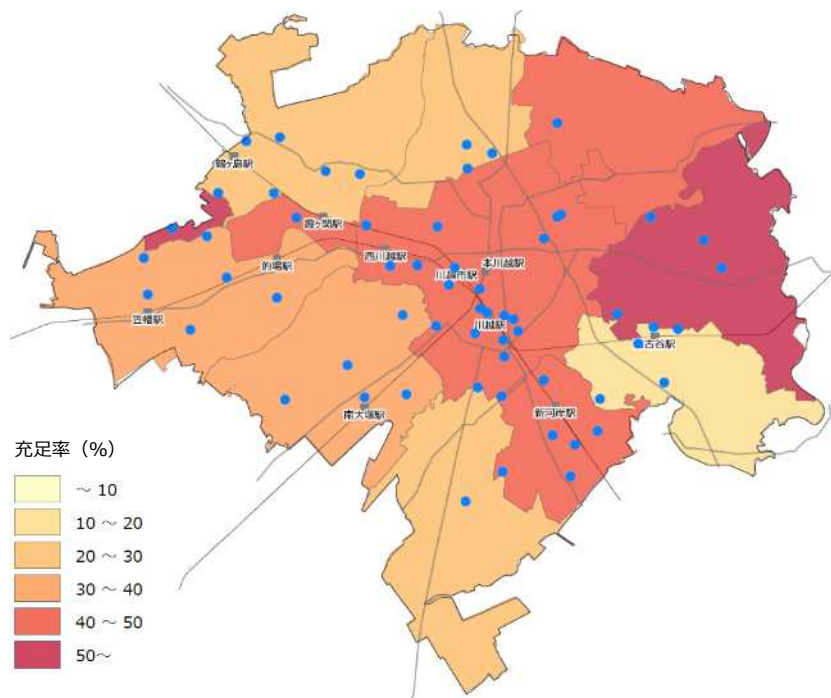
・将来人口

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)

### 分析(アウトプット)イメージ

● 保育園    —■— 鉄道    — 幹線道路



保育園地区別充足率の状況(2035年)

### 分析結果の活用イメージ

- ・将来のエリア別の施設定員の充足状況を可視化して把握することにより、将来予測を踏まえた今後の対象施設の整備等の検討を行うことができる。

### 分析方法

- 対象施設を地図上にプロット
- 小地域単位による現況及び将来人口データを把握
- 集計エリア別に以下を算出し、エリア別の現況及び将来の充足率(当該地区の収容定員合計÷当該地区の対象人口)を算出
  - ・エリア内における施設定員数(合計値を集計)
  - ・エリア内の対象人口(0~4歳)の現況と将来を集計
- 地区間の相対比較のために充足率相対比率(当該地区の充足率÷全地区充足率平均充足率)を算出し、図化

### 分析にあたっての留意事項等

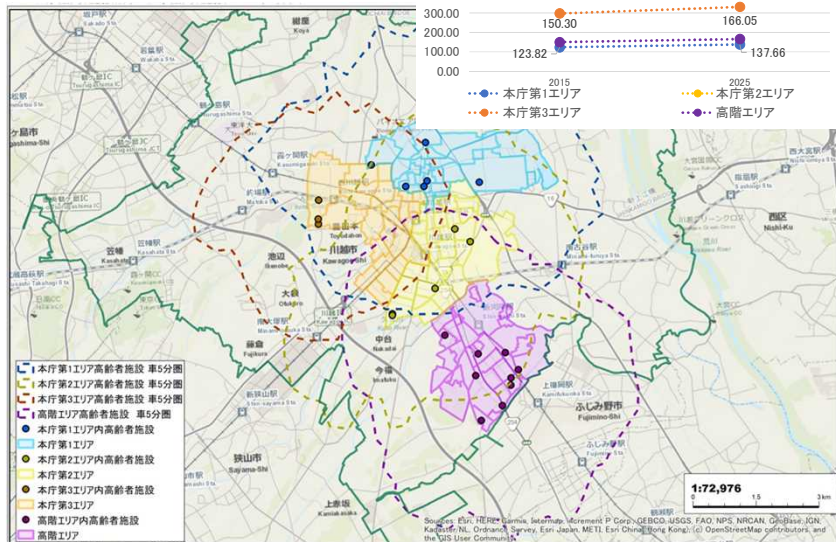
- ・人口の集計単位は、小地域(町丁目)を基本とするが、メッシュ単位(500mなど)での分析も可能。
- ・検討対象施設としては、保育園、高齢者施設等の施設定員がある市民利用公共施設を想定。
- ・特定のエリア設定毎の集計に加え、一定の誘致圏(徒歩圏内等)を設定し、誘致圏単位別の分析も可能。

# III-3 公的不動産の最適配置・利活用の検討

## (1)-1-② エリア別の高齢者施設における将来の定員充足状況

### 分析(アウトプット)イメージ

※出典：昨年度調査より



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
高齢エリア	9	315	47,346	52,307	150.30	166.05

エリア別高齢者施設定員充足状況

### 分析結果の活用イメージ

- 将来のエリア別の施設定員の充足状況を可視化して把握することにより、将来予測を踏まえた今後の対象施設の整備等の検討を行うことができる。

### 使用データ

#### ◀施設情報▶

- 検討対象施設(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  
平成27年国勢調査(小地域集計)/年齢(5歳階級)別人口
- 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)

### 分析方法

- 対象施設を地図上にプロット
- 小地域単位による現況及び将来人口データを把握
- 集計エリア別に以下を算出し、エリア別の現況及び将来の充足率(当該地区の収容定員合計÷当該地区の対象人口)を算出
  - エリア内における施設定員数(合計値を集計)
  - エリア内の対象人口(0~4歳)の現況と将来を集計

### 分析にあたっての留意事項等

- 人口の集計単位は、小地域(町丁目)を基本とするが、メッシュ単位(500mなど)での分析も可能。
- 検討対象施設としては、保育園、高齢者施設等の施設定員がある市民利用公共施設を想定。
- 特定のエリア設定毎の集計に加え、一定の誘致圏(徒歩圏内や自動車5分圏内等)を設定し、誘致圏単位別の分析も可能。

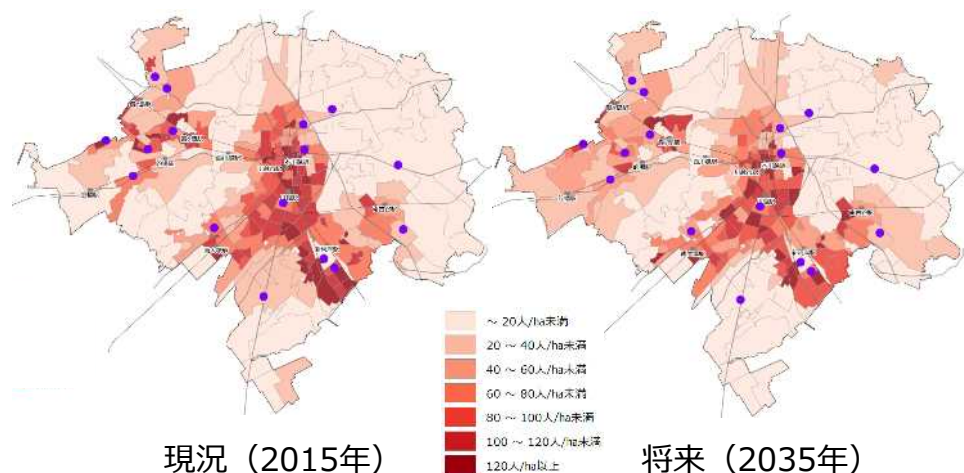


# III-3 公的不動産の最適配置・利活用の検討

## (1)-①-3 公民館配置と小学校区別人口密度の分布状況

### 分析(アウトプット)イメージ

● 公民館    —■— 鉄道    — 幹線道路



公民館と町丁目別人口密度分布の状況  
 ※上図は小学校区単位でなく町丁目別の集計図

### 分析結果の活用イメージ

- ・ 将来の人口分布の状況と小学校区ごとの公民館の配置とを可視化して把握することにより、統廃合を含めた今後の公民館の最適配置や利活用等の検討をすることができる。
- ・ なお、公民館については、施設定員はないことから、他の施設と比べ人口分布状況との関連は弱く（人口密度の高低が施設の統廃合に直結するものではない）、当該施設の目的や地域住民の意向・利便性等の他の要因も踏まえることにも留意する必要がある。

### 使用データ

#### 「施設情報」

- ・ 公民館：国土数値情報「市町村役場等及び公的集会施設データ（H22）」

#### 「利用者数情報」

- ・ 現況人口  
 平成27年国勢調査（小地域集計）/年齢（5歳階級）別人口
- ・ 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）

### 分析方法

- 対象施設を地図上にプロットし、分類コードから「公民館」を抽出
- 小学校区単位による現況及び将来人口データを把握
- 上記を小学校区別に図化

### 分析にあたっての留意事項等

- ・ 人口密度の集計単位は、小学校区単位のほか、小地域（町丁目）単位、メッシュ単位（500mなど）での分析も可能。
- ・ 人口密度ではなく、学校区別の人口数を可視化することも考えられる。
- ・ 特定のエリア設定毎の集計に加え、一定の誘致圏（徒歩圏内等）を設定し、誘致圏単位別の分析も可能。

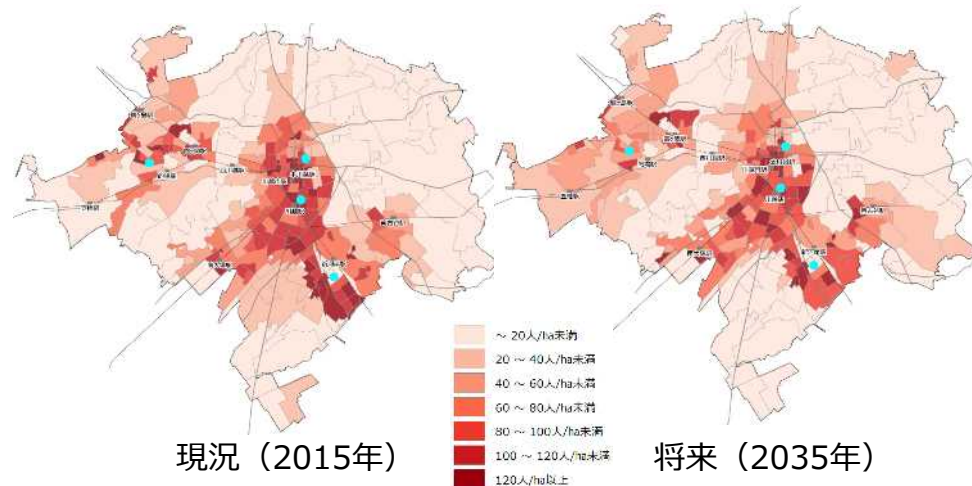


## III-3 公的不動産の最適配置・利活用の検討

### (1)-①-4 図書館配置と町丁目別人口密度の分布状況

#### 分析(アウトプット)イメージ

● 図書館    —■— 鉄道    — 幹線道路



図書館と町丁目別人口密度分布の状況

#### 分析結果の活用イメージ

- 将来の人口分布の状況と町丁目ごとの図書館の配置を可視化して把握することにより、統廃合を含めた今後の図書館の最適配置や利活用等の検討をすることができる。

#### 使用データ

##### ◀施設情報▶

- 図書館：国土数値情報「公共施設（H18）」

##### ◀利用者数情報▶

- 現況人口  
平成27年国勢調査（小地域集計）/年齢（5歳階級）別人口
- 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）

#### 分析方法

- 対象施設を地図上にプロットし、分類コードから「図書館」を抽出
- 小地域（町丁目）単位による現況及び将来人口データを把握
- 上記を小地域（町丁目）区別に図化

#### 分析にあたっての留意事項等

- 人口の集計単位は、小地域（町丁目）を基本とするが、メッシュ単位（500mなど）での分析も可能。
- 特定のエリア設定毎の集計に加え、一定の誘致圏（徒歩圏内等）を設定し、誘致圏単位別の分析も可能。

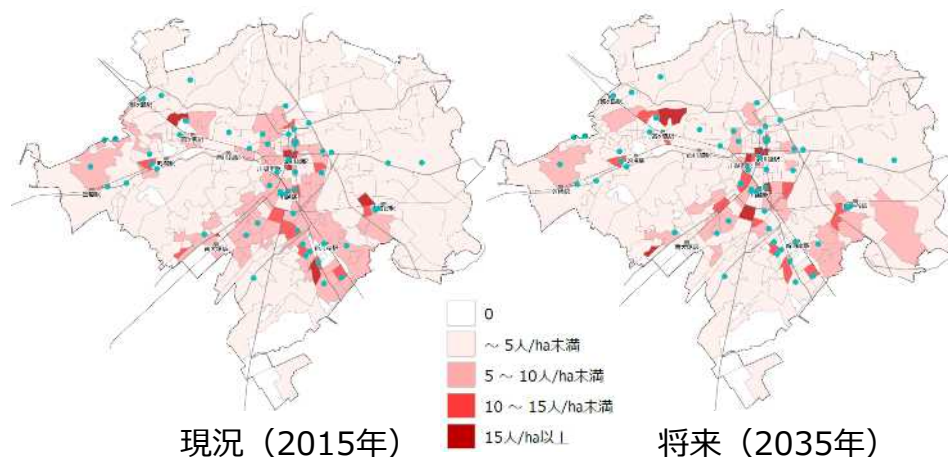


# III-3 公的不動産の最適配置・利活用の検討

## (1)-①-5 診療所(小児科)の分布と町丁目別人口密度の分布状況

### 分析(アウトプット)イメージ

● 診療所(小児科)    ■ 鉄道    — 幹線道路



診療所(小児科)と町丁目別人口密度(10歳未満)分布の状況

### 分析結果の活用イメージ

- 将来の人口分布状況と診療所の立地状況等を可視化して把握することにより、現況と将来予測を踏まえた対応をすることができる。

### 使用データ

#### ◀施設情報▶

- 診療所：国土数値情報「医療機関（H26）」

#### ◀利用者数情報▶

- 現況人口  
平成27年国勢調査（小地域集計）/年齢（5歳階級）別人口
- 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）

### 分析方法

- 対象施設を地図上にプロットし、小児科を診療科目に含む診療所を抽出
- 小地域（町丁目）単位による現況及び将来人口データを把握
- 上記を小地域（町丁目）区別に図化

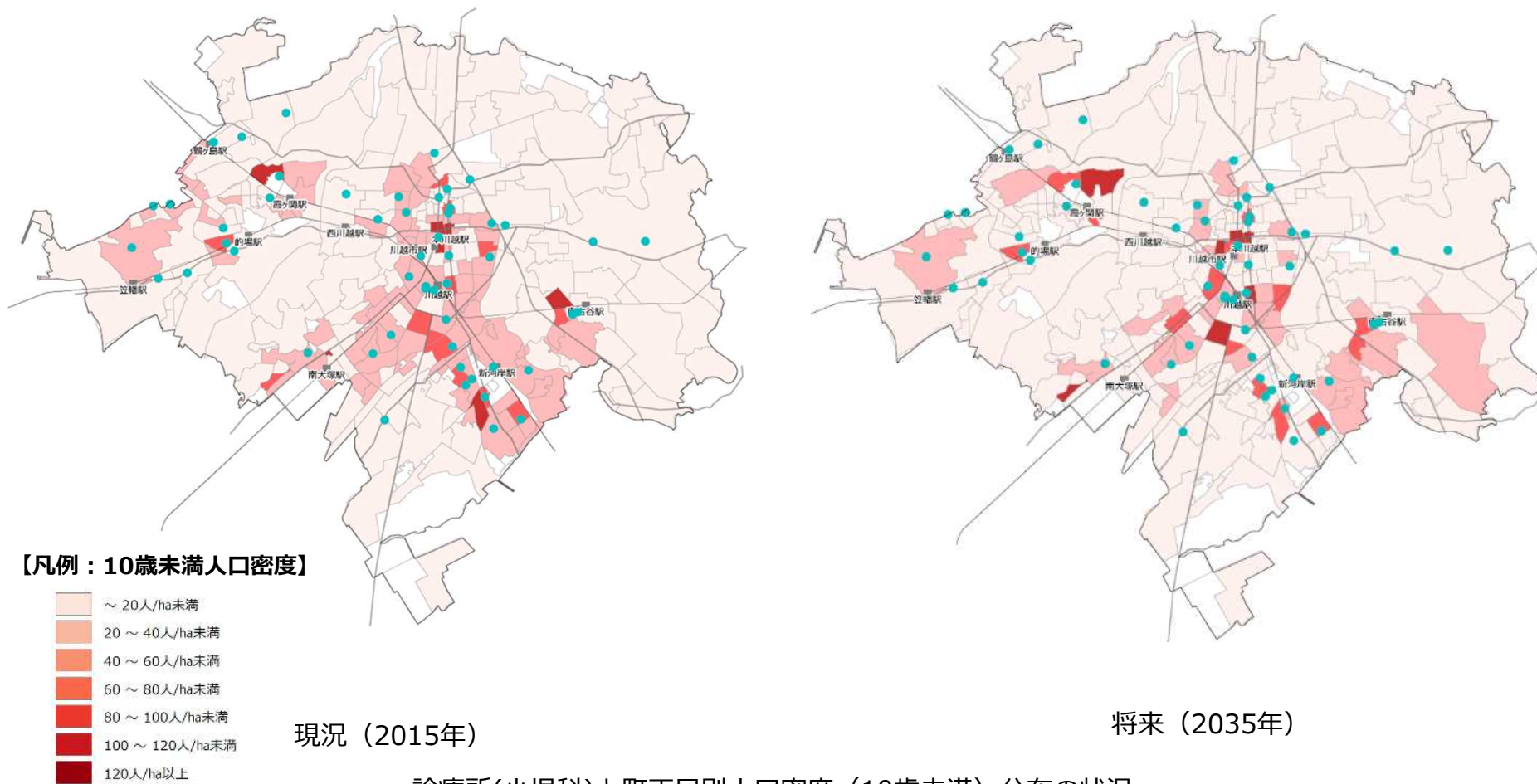
### 分析にあたっての留意事項等

- 人口の集計単位は、小地域（町丁目）を基本とするが、メッシュ単位（500mなど）での分析も可能。
- 診療所のうち、診療科目の対象となる居住者属性を設定した上で検討する。（左上図例：小児科の立地と周辺の10歳未満人口の分布バランスを把握）
- 特定のエリア設定毎の集計に加え、一定の誘致圏（徒歩圏内等）を設定し、誘致圏単位別の分析も可能。

# III-3 公的不動産の最適配置・利活用の検討

## 【(再掲) 診療所(小児科)の分布と町丁目別人口密度の分布状況：拡大再掲図】

● 診療所(小児科)    ■ 鉄道    — 幹線道路



現況 (2015年)

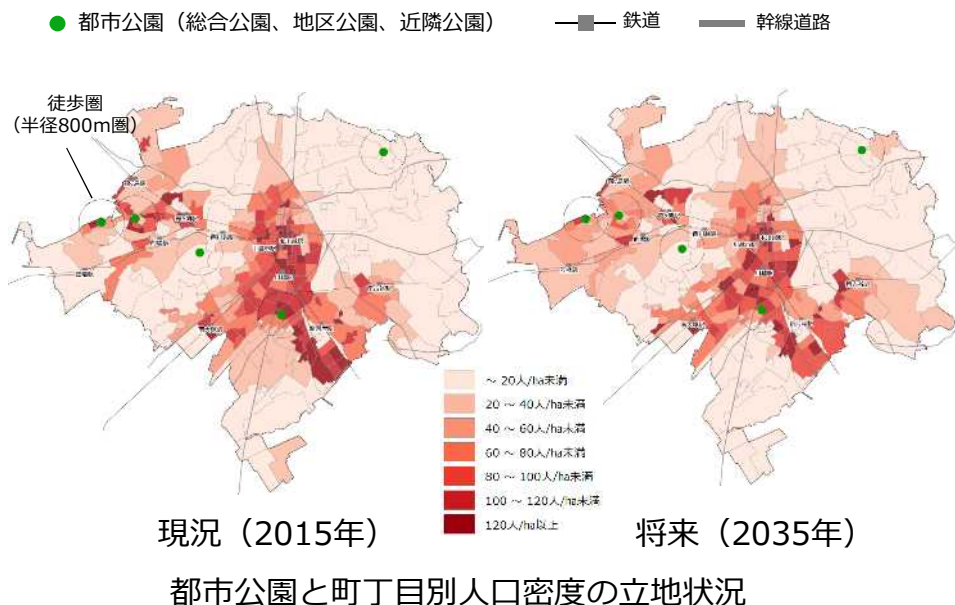
将来 (2035年)

診療所(小児科)と町丁目別人口密度(10歳未満)分布の状況

# III-3 公的不動産の最適配置・利活用の検討

## (2)-①-1 都市公園の周辺地域の夜間人口密度（現況・将来）の分布状況

### 分析(アウトプット)イメージ



### 分析結果の活用イメージ

- 都市公園の周辺エリアの夜間人口を可視化して把握することにより、当該エリアの商業ポテンシャルを踏まえたPFI/PPP手法の導入等の検討をすることができる。

### 使用データ

#### ≪施設情報≫

- 都市公園：国土数値情報「都市公園（H23）」

#### ≪商業ポテンシャル情報≫

- 現況人口  
平成27年国勢調査（小地域集計）/年齢（5歳階級）別人口
- 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）

### 分析方法

- 都市公園を地図上にプロットし、「近隣公園」「地区公園」「総合公園」を抽出
- i) で抽出した施設から半径800m圏域を作成
- 小地域単位による現況及び将来人口データを把握、可視化

### 分析にあたっての留意事項等

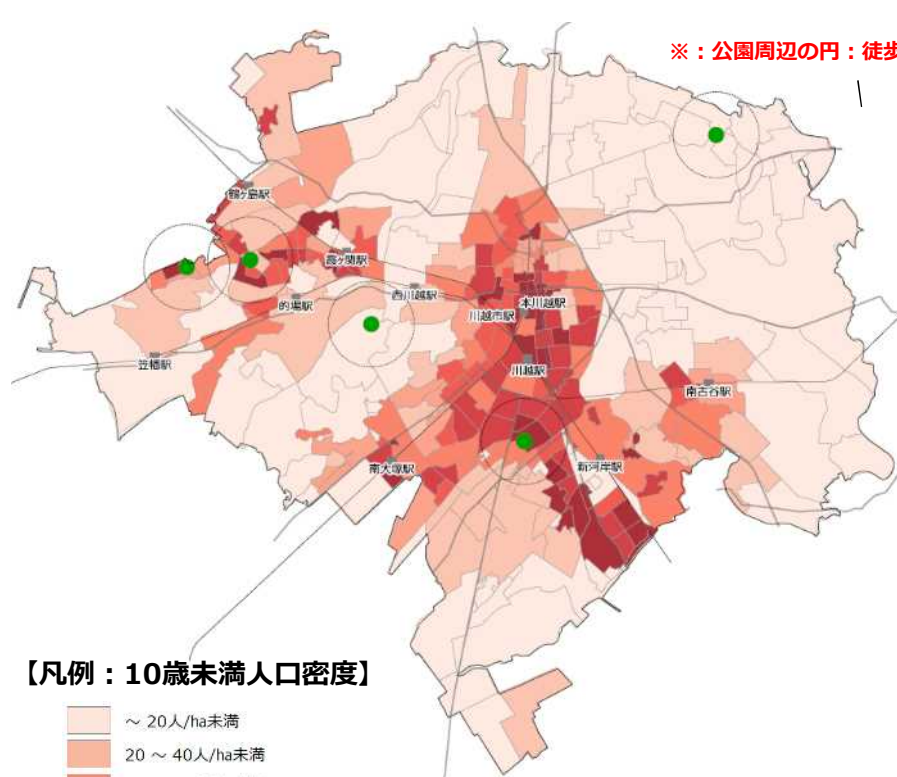
- 検討対象施設としては、民間収益施設併設型のPFI/PPP手法の導入が想定される公園（Park-PFI）、市営住宅（余剰地活用型PFI事業）、遊休公有地利活用事業（定期借地事業）等が考えられる。
- 遊休公有地は、自治体が保有する遊休公有地リストや都市計画基礎調査「土地利用現況」より把握可能。
- 昼夜間人口については、想定される民間収益事業に応じて、利用者ターゲットを設定（例えば、20~30代等の年齢別人口）し、分析することも考えられる。

# III-3 公的不動産の最適配置・利活用の検討

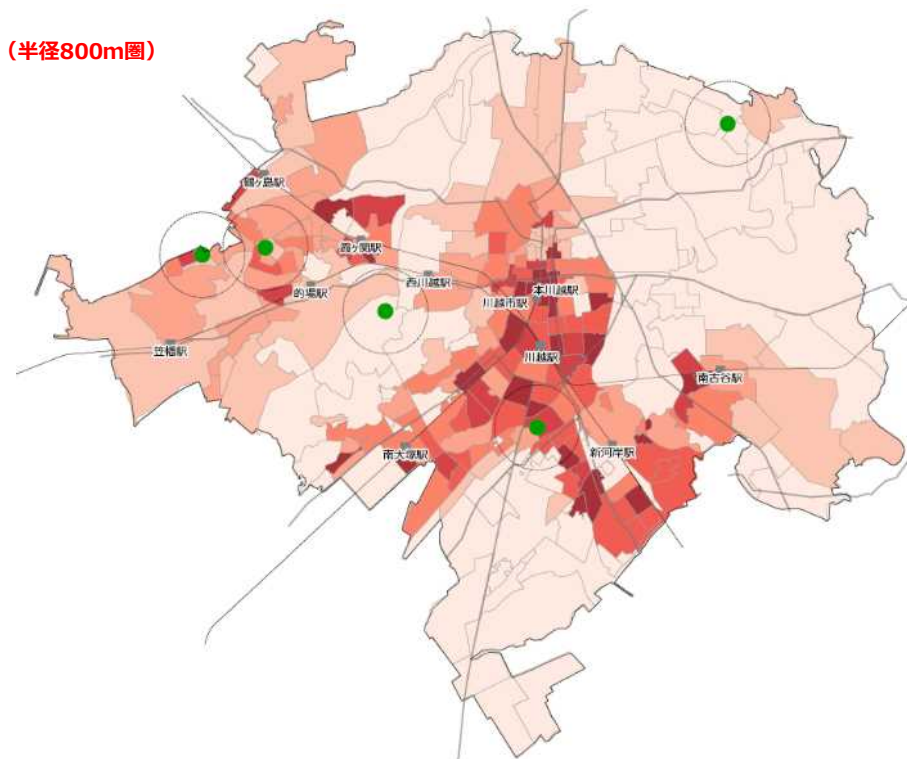
## 【(再掲) ① 都市公園の周辺地域の夜間人口密度 (現況・将来) の分布状況 : 拡大再掲図】

● 都市公園 (総合公園、地区公園、近隣公園)    —■— 鉄道    ——— 幹線道路

※ : 公園周辺の円 : 徒歩圏 (半径800m圏)



現況 (2015年)



将来 (2035年)

【凡例 : 10歳未満人口密度】

- ~ 20人/ha未満
- 20 ~ 40人/ha未満
- 40 ~ 60人/ha未満
- 60 ~ 80人/ha未満
- 80 ~ 100人/ha未満
- 100 ~ 120人/ha未満
- 120人/ha以上

都市公園と町丁目別人口密度の立地状況



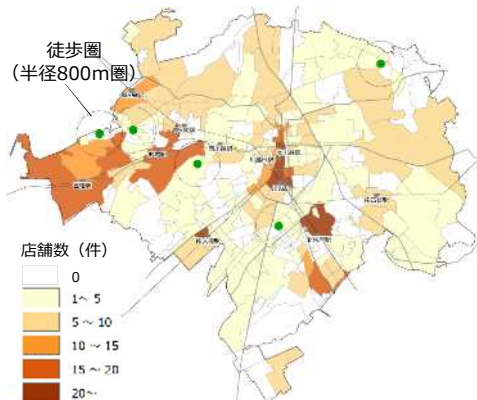
# III-3 公的不動産の最適配置・利活用の検討

## (2)-②-1 都市公園の周辺地域の商業施設(飲食店)の立地状況、1商業施設あたり夜間人口(現在・将来)

### 分析(アウトプット)イメージ

● 都市公園(総合公園、地区公園、近隣公園)

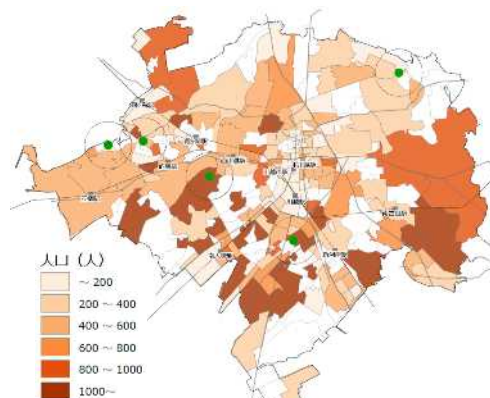
— 鉄道 — 幹線道路



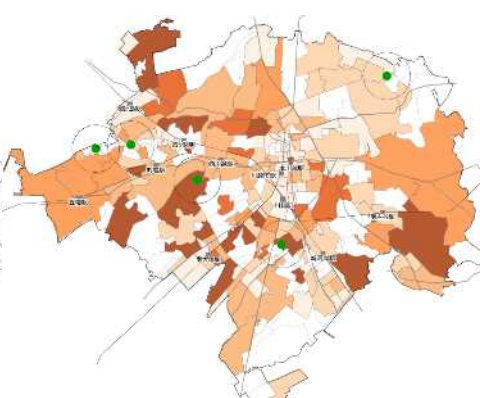
町丁目別周辺施設(飲食店)の立地状況



公園周辺の状況(拡大図)



1店舗あたりの人口(2015年)



1店舗あたりの人口(2035年)

### 分析結果の活用イメージ

・都市公園エリア周辺の飲食店の立地状況と将来の人口分布状況等を可視化して把握することにより、当該エリアの商業ポテンシャルを踏まえた対応をすることができる。

### 使用データ

#### <<施設情報>>

・都市公園：国土数値情報「都市公園(H23)」

#### <<商業ポテンシャル情報>>

- ・平成28年経済センサスー活動調査(町丁・大字別集計) / 産業(中分類)別民営事業所数
- ・現況人口  
平成27年国勢調査(小地域集計) / 年齢(5歳階級)別人口
- ・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)

### 分析方法

- 国勢調査の小地域データに、経済センサスデータをインポートし、町丁目別の飲食店数を把握、可視化
- 現況及び将来人口をエリア(町丁目)内における飲食店数で除して、当該エリアにおける1店舗あたりの人口を算出

### 分析にあたっての留意事項等

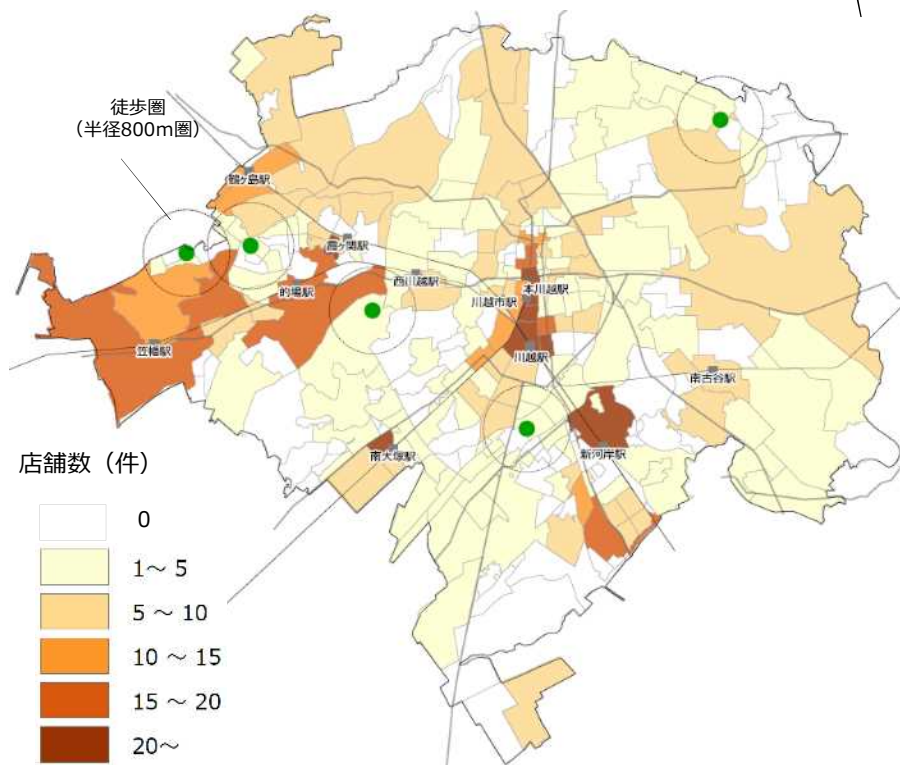
・競合施設については、飲食店舗のみならず、経済センサスの業種分類(例：小売業・娯楽業等)であれば代替可能。また、他の業種施設等のデータ入手が可能であれば、同様の分析は可能。

# III-3 公的不動産の最適配置・利活用の検討

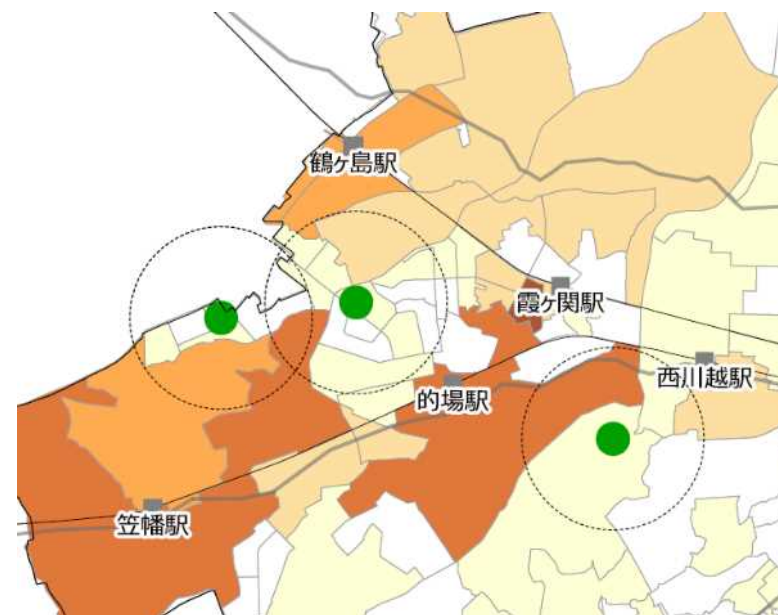
## 【(再掲) ②都市公園の周辺地域の商業施設(飲食店)の立地状況：拡大再掲図】

● 都市公園（総合公園、地区公園、近隣公園）    ■ 鉄道    — 幹線道路

※：公園周辺の円：徒歩圏（半径800m圏）



町丁目別周辺施設（飲食店）の立地状況



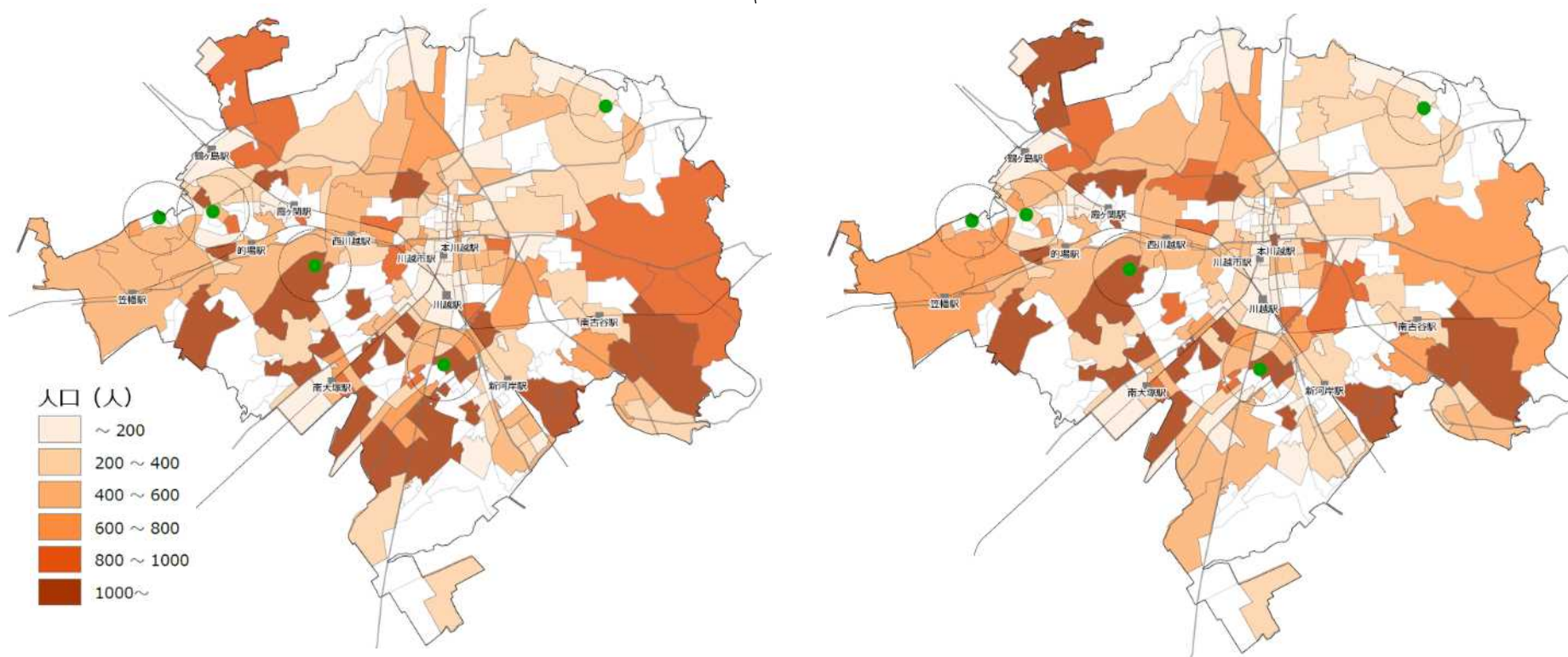
公園周辺の状況（拡大図）

### III-3 公的不動産の最適配置・利活用の検討

#### 【(再掲) ②都市公園周辺の1商業施設あたり夜間人口(現在・将来) : 拡大再掲図】

● 都市公園(総合公園、地区公園、近隣公園)    —■— 鉄道    ——— 幹線道路

※ : 公園周辺の円 : 徒歩圏(半径800m圏)

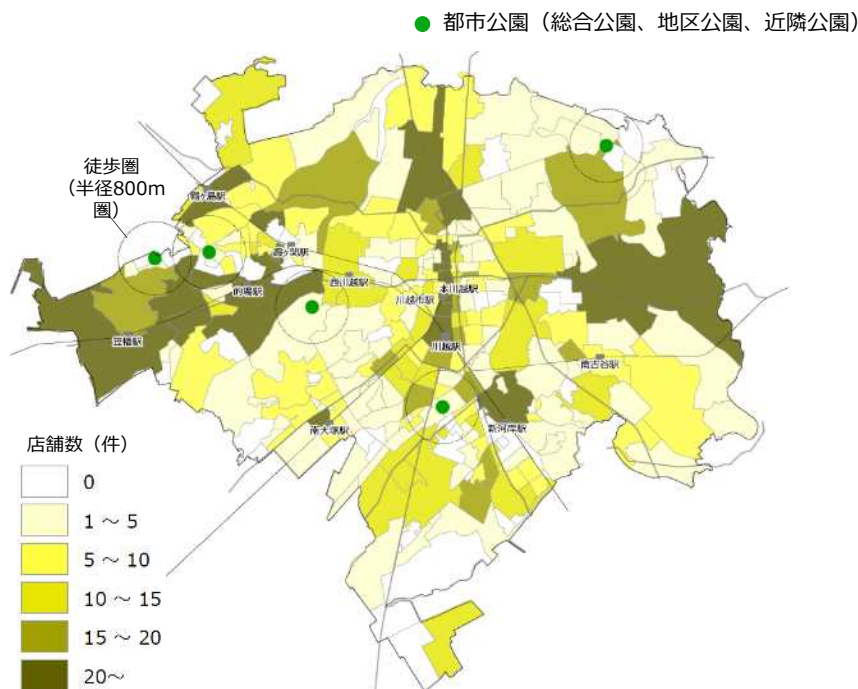


1店舗あたりの人口(2015年)

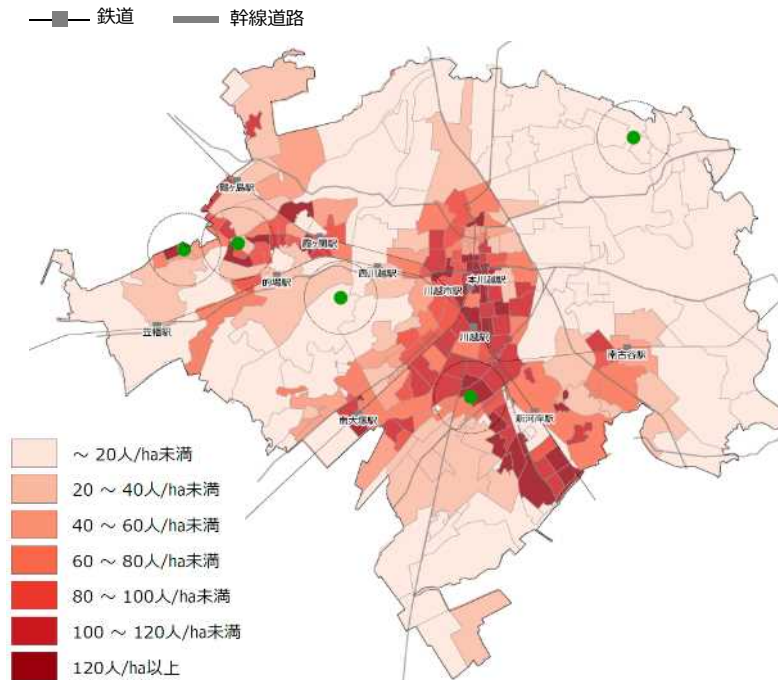
1店舗あたりの人口(2035年)

# III-3 公的不動産の最適配置・利活用の検討

## 【参考】商業施設（小売店舗）と人口密度の関係

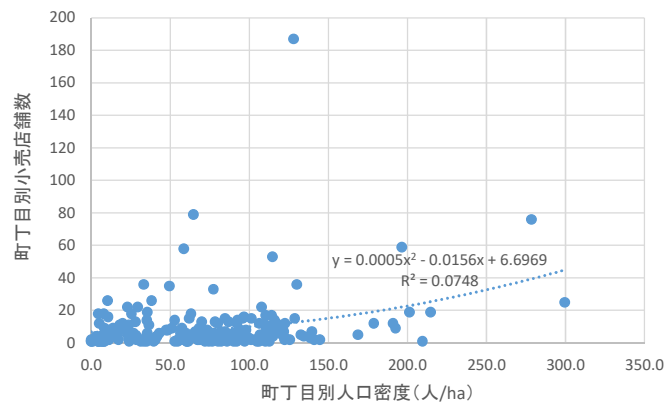


町丁目別周辺施設（小売店舗）の立地状況



町丁目別人口密度（2015年）

小売店舗数と人口密度の関係

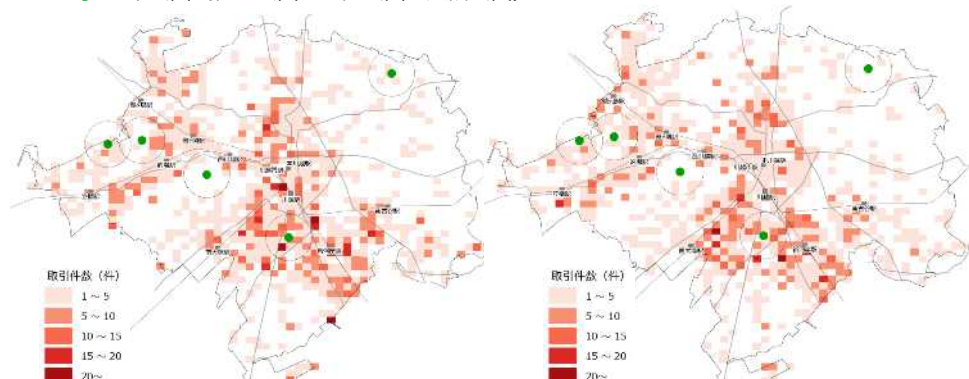


# III-3 公的不動産の最適配置・利活用の検討

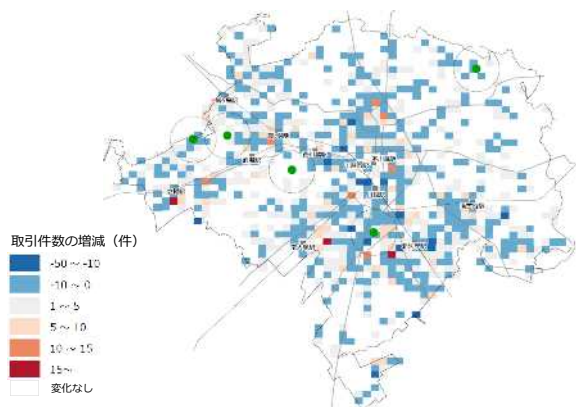
## (2)-③-1 都市公園周辺の不動産取引数増減状況

### 分析(アウトプット)イメージ

● 都市公園 (総合公園、地区公園、近隣公園)    ■ 鉄道    — 幹線道路



不動産取引件数の状況 (2016年)    不動産取引件数の状況 (2019年)



不動産取引件数の変化量 (2016年~2019年)

### 分析結果の活用イメージ

・都市公園エリア周辺の不動産取引量を可視化して把握することにより、当該エリアの不動産取引の活性化を踏まえた対応をすることができる。

### 使用データ

#### ◀施設情報▶

・都市公園：国土数値情報「都市公園 (H23)」

#### ◀不動産情報▶

・不動産取引量データ (2016、2019年)

#### ◀集計 (境界) データ▶

・平成27年国勢調査 (250mメッシュ)

### 分析方法

- i) 不動産取引量データ (緯度経度情報あり) をインポートし、地図上に可視化
- ii) 国勢調査の境界データ (250mメッシュ) と i) を重ね合わせ、メッシュ内に含まれる不動産取引量データを集計
- iii) 2時点における変化量を算出し可視化

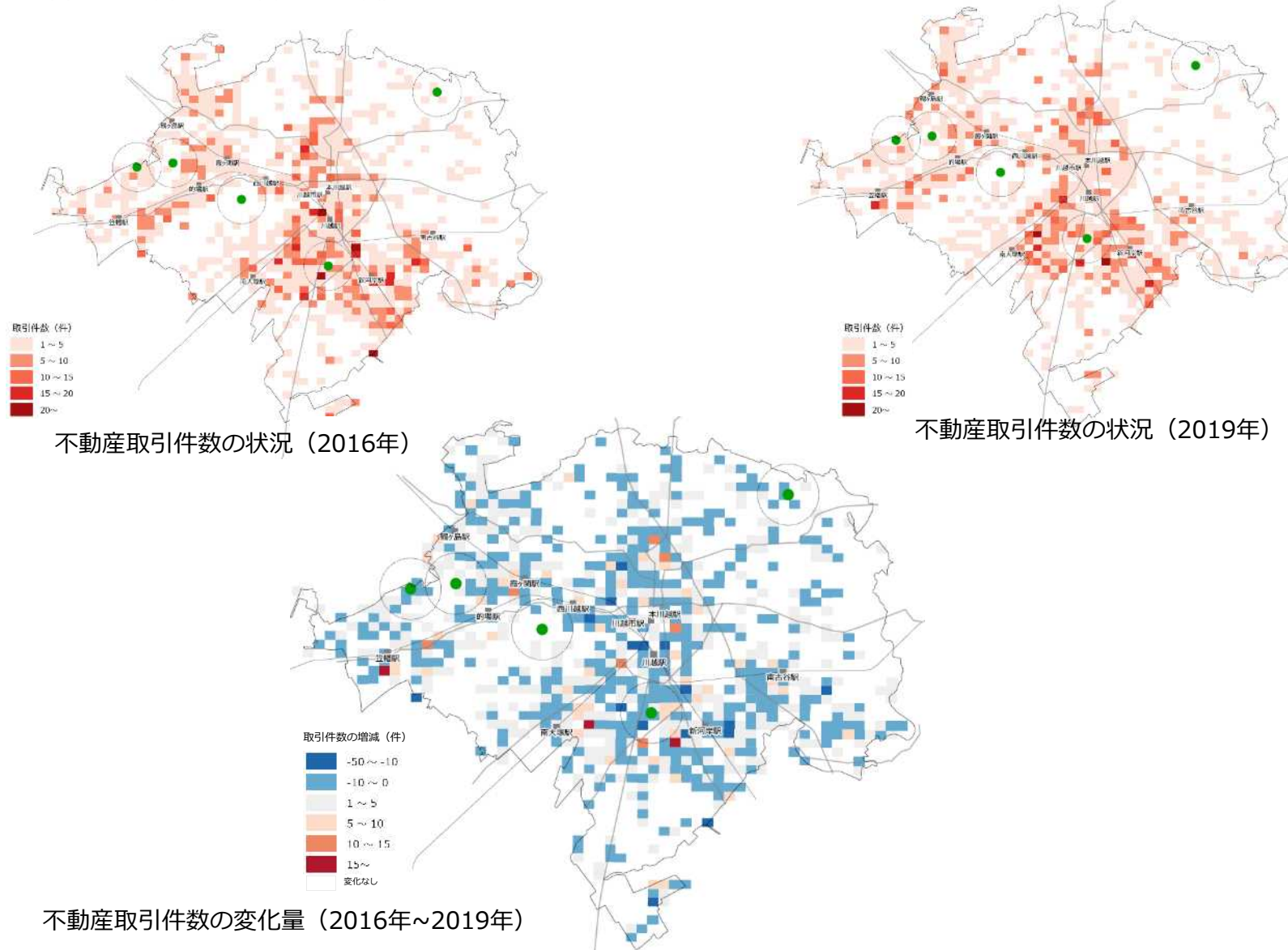
### 分析にあたっての留意事項等

- ・不動産取引量の対象不動産としては、一般土地と区分所有 (中古マンション等) に分類して把握することができるまた、取引主体 (個人、民間法人、行政) 別の分析も可能。
- ・集計単位は、メッシュ (1km、500m、250m、100m) や小地域 (町丁目別) でも可能。
- ・メッシュ及び小地域の境界データは、国勢調査のデータから取得することができる。※メッシュは任意のサイズで作成することも可能。

# III-3 公的不動産の最適配置・利活用の検討

## 【(再掲) 都市公園周辺の不動産取引数増減状況：拡大再掲図】

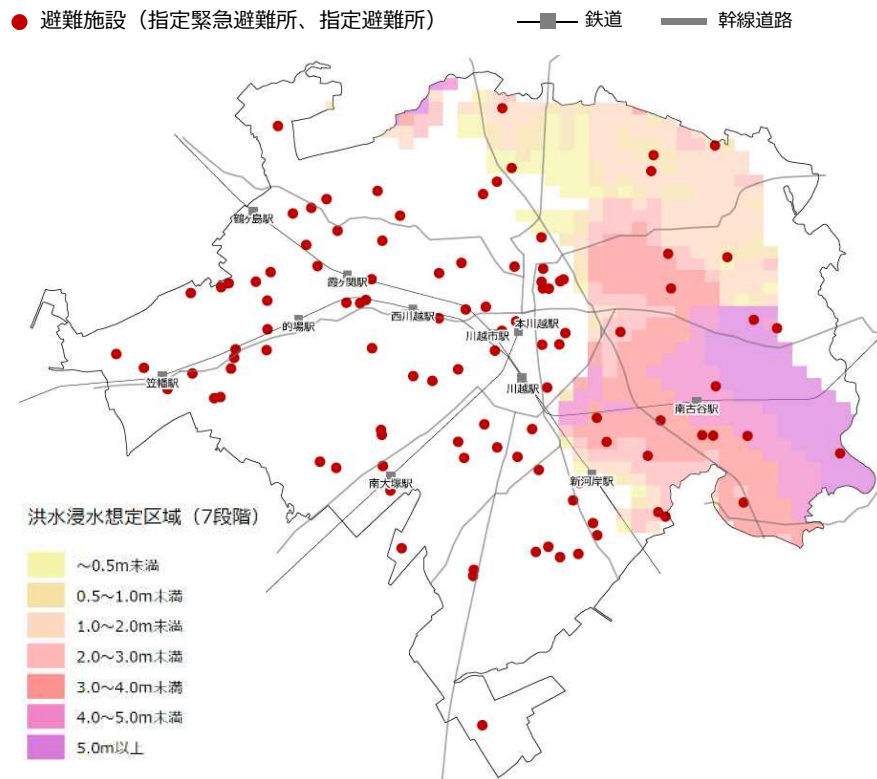
● 都市公園（総合公園、地区公園、近隣公園）    —■— 鉄道    — 幹線道路    ※：公園周辺の円：徒歩圏（半径800m圏）



# III-3 公的不動産の最適配置・利活用の検討

## (3)-①-1 避難施設の立地状況とハザードエリアの可視化

### 分析(アウトプット)イメージ



### 分析結果の活用イメージ

- ・ 現在及び将来のエリア別の避難所収容定員充足状況を可視化して把握することにより、将来予測を踏まえた新たな避難所整備を含めた検討を行うことができる。
- ・ ハザードエリアを重ね合わせることで、優先的に対応すべきエリアについても可視化して把握することが可能となり、よりエビデンスに基づいた対応をすることが可能となる。

### 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）」

#### ≪利用者情報≫

- ・ 現況人口  
平成27年国勢調査（小地域集計）/年齢（5歳階級）別人口
- ・ 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）

### 分析方法

- 避難施設情報（所在地）から緯度経度を取得し地図へプロット
- i) とハザードエリアを重ね合わせ、避難施設の立地状況を把握
- 各避難施設の現況と将来の収容定員充足率を算出

※左図は、iiの重ね図のみを掲載

### 分析にあたっての留意事項等

- ・ 避難所機能に必要な要件等については、各自治体の地域防災計画等を参考に設定することとなることに留意。
- ・ 避難所の建物情報で築年数等が把握できれば、避難所の老朽化程度を加味してより詳細な分析が可能。

## (再掲) I. 本日の論点等

### II 各地方自治体からのヒアリング

#### (着眼点)

- 地方自治体で面的データを作成・分析することが想定される場面はどういったものがあるか。
- 面的データを作成することにより、地方自治体にどのようなメリットが得られると考えるか。
- 地方自治体が業務において面的データを作成・分析等を行うに当たり、どういった点が課題として考えられるか。
- 上記を踏まえ、どのような内容をガイドラインに盛り込むことが考えられるか。

### III (案1)～(案3)の面的データ(案)について

- **各案の面的データ(案)について、データや分析方法等に改善点などはないか。**

### IV データ、情報の過不足検討

- 各地方自治体が面的データを作成・分析するためのベースとなる統計データや分析ツールに過不足等はないか。



## 第2回 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検討委員会

I. 本日の論点等

II. 各地方自治体からのヒアリング

III. (案1)～(案3)の面的データ(案)について

**IV. データ、情報の過不足検討**

V. 今後の進め方

## IV. データ、情報の過不足検討

### 1. (案1) 空き家予防策、建て替え促進の検討

#### 【主な利用データ等の分類】

##### (i) 現状把握に係るメッシュ作成に必要となるデータ

- 空き家調査・推定データ（自治体、ゼンリンなど）
- 建物現況調査（自治体）、建物ポイントデータ（ゼンリン）
- 国勢調査（総務省）、固定資産台帳（自治体）
- 不動産取引データ（国交省）

##### (ii) 将来予測に係るメッシュ作成に必要となるデータ

- 将来人口世帯予測ツールデータ（国交省）
- 建築・住宅着工統計（国交省）

##### (iii) メッシュ作成に必須ではないが、付加することでより有益となるデータ

- 公共交通機関の路線図、公的施設（小中学校、公民館など）の配置図
- 基幹道路整備状況

##### (iv) 分析ツール

- J Stat Map、QGISなど。

# IV: データ、情報の過不足検討

## 【分析内容別の主な利用データ①】

分析（アウトプット）データ	分類	・利用データ	提供機関	入手容易性	有償・無償	集計可能単位	備考
<b>(1) 現状の空き家状況把握</b>	空き家データ	・空き家調査データ	自治体保有データ	○	無償	ポイントデータ	・自治体の実情に合った項目 ・調査年次が限定的
		・空き家調査データ	ゼンリン	△	有償	ポイントデータ	・全国を網羅的に整備 ・基本毎年更新
		・空き家推定データ	グリッドデータ バンクラボ	△	有償	ポイントデータ	・電力仕様状況による空き家の推定データ
	住宅ストック（供給）	・建物利用現況データ（用途／築年数／規模等）	自治体	○	無償	個別建物（ポリゴン）	・建物の用途／築年数等 ・概ね5年周期
		・固定資産台帳（家屋現況図）	自治体	○	無償	個別建物	・概ね3年周期
		・建物ポイントデータ（用途／規模等）	ゼンリン	△	有償	ポイントデータ	・全国を網羅的に整備 ・毎年更新（一部除く）
	その他周辺状況データ	・鉄道駅路線データ	国交省	○	無償	路線データ	・データ更新時期が不定期
		・バス停留所・路線データ	国交省	○	無償	ポイント・路線データ	・データ更新時期が不定期
		・小学校・小学校区データ	国交省	○	無償	ポイント・ポリゴンデータ	・データ更新時期が不定期 ・自治体により整備状況が異なる
	人口・世帯（需要）	・国勢調査（年齢別人口/世帯数）	総務省	◎	無償	メッシュ小地域	・ <a href="http://estat.go.jp">http://estat.go.jp</a> ・5年周期
		・住民基本台帳データ	自治体	○	無償	世帯単位	・社会増減把握可能

### 【入手容易性: 凡例】

◎: オープンデータにより分析可能、  
△: 民間企業の有償データを活用

○: オープンデータの活用は可能だが年次等の分析上の制約あり、又は公的機関の非公開データ(一部項目を含む)を活用

# Ⅳ:データ、情報の過不足検討

## 【分析内容別の主な利用データ②】

分析（アウトプット）データ	分類	・利用データ	提供機関	入手容易性	有償・無償	集計可能単位	備考
(2) 将来の空き家発生地域の予測 (3) 空き家の活用可能性の把握 ※上記(1)のデータに右記データを追加	将来の需要推計	・将来人口世帯予測ツールデータ	国交省	○	無償	小地域メッシュ	・将来人口・世帯予測 ・空き家発生予測
	将来のストック推計	・建築・住宅着工統計	国交省	○	無償	市区町村	・将来のストック推計のための基礎資料として活用
	取引データ（需給）	・不動産取引データ	国交省	○	無償	ポイントデータ	・取引件数（全数） ・取引事例（サンプル）

### 【入手容易性:凡例】

◎:オープンデータにより分析可能、  
△:民間企業の有償データを活用

○:オープンデータの活用は可能だが年次等の分析上の制約あり、又は公的機関の非公開データ(一部項目を含む)を活用

## IV. データ、情報の過不足検討

### 2. (案2) 空き地を活用したエリアマネジメント・市街地活性化検討

#### 【主な利用データ等の分類】

##### (i) 現状把握に係るメッシュ作成に必要となるデータ

- 空き地推定データ (NTTデータ)
- 都市計画基礎調査データ (自治体) : 「建物現況データ」および「土地利用現況データ」
- 商業集積統計 (ゼンリン)
- 経済センサス250m、500mメッシュデータ (総務省)
- 国勢調査 (総務省)

##### (ii) 将来予測に係るメッシュ作成に必要となるデータ

- 人口・世帯予測ツール (国交省)
- 国勢調査、経済センサスデータ (総務省)

##### (iii) メッシュ作成に必須ではないが、付加することでより有益となるデータ

- テレポイントデータ (ゼンリン)
- iタウンページデータ (NTT)

##### (iv) 分析ツール

- J Stat Map、QGISなど。

# Ⅳ: データ、情報の過不足検討

## 【分析内容別の主な利用データ】

分析（アウトプット）データ	分類	利用データ	提供機関	入手容易性	有償・無償	集計可能単位	備考
(1) 現状の空き地状況把握	空き地データ	・土地利用現況データ ・建物利用現況データ	自治体	○	無償	・土地利用界 ・建物単位	・空き地の存在有無だけでなく、空き地発生前後の建物の状況を分析することが可能
	空き地データ	・NTTData空き地推定データ	NTT Data	△	有償	敷地単位	・衛星データから空き地を推定することで、空き地を簡易に把握可能
(2) 将来の空き地発生要因の分析	地域経済活動データ（需要）	・商業統計メッシュ ・経済センサスデータ	総務省	◎	無償	500mメッシュ	・業種別の事業所数の変化 ・売上高の変化を把握
		・商業集積統計データ	ゼンリン	△	有償	商業集積地	・商業集積地の拡大・衰退の経年変化を把握
(3) 空き地の活用可能性の把握	人流データ（需要）	・人流・滞留データ	民間 NTTData	△	有償	500mメッシュ	・空き地を含む500メッシュエリアの1日の時間帯別の滞留人口の総数、年齢、居住地
	取引データ（需給）	取引量データ	国交省	○	無償	ポイント	・空き地周辺地域の取引量の推移を把握することでポテンシャルを把握

### 【入手容易性: 凡例】

◎: オープンデータにより分析可能、  
△: 民間企業の有償データを活用

○: オープンデータの活用は可能だが年次等の分析上の制約あり、又は公的機関の非公開データ（一部項目を含む）を活用

## IV. データ、情報の過不足検討

### 3. (案3) 公的不動産の最適配置・利活用の検討

#### **【主な利用データ等の分類】**

##### **(i) 公的不動産の個別施設情報に必要となるデータ**

- 自治体保有の個別施設・公有地等情報データ（自治体など）
- 国土数値情報（国交省）

##### **(ii) 公的不動産周辺の利用者・需要量に必要となるデータ**

- 国勢調査（総務省）、住民基本台帳データ（自治体）
- 将来人口世帯予測ツールデータ（国交省）
- 経済センサスデータ（総務省）
- 不動産取引データ（国交省）

##### **(iii) メッシュ作成に必須ではないが、付加することでより有益となるデータ**

- ハザードエリア情報：国土数値情報（国交省）
- 基幹道路整備状況

##### **(iv) 分析ツール**

- J Stat Map、QGISなど。

# Ⅳ: データ、情報の過不足検討

## 【分析内容別の主な利用データ】

分析（アウトプット）データ		分類	利用データ	提供機関	入手容易性	有償・無償	集計可能単位/データ形式	備考
(1) 公共施設の最適配置の検討		施設情報	検討対象施設の施設情報一覧（施設種別、所在地、定員数）	自治体保有データ	◎	無償	ポイントデータ	
			国土数値情報における公共施設データ	国土交通省	○	無償	ポイントデータ	更新時期が不定期
		利用者数情報	・現況人口 平成27年国勢調査（小地域集計）/年齢（5歳階級）別人口 ・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）	総務省	◎	無償	500mメッシュ 又は小地域	メッシュ単位は1km、250mもあり
(2) 公的不動産の潜在的な利用の可能性の把握	① 都市公園周辺の商業ポテンシャルの把握	施設情報	都市公園： 国土数値情報「都市公園H23）」	国土交通省	◎	無償	ポイントデータ	
		商業ポテンシャル情報	・現況人口、将来人口：1）と同様 ・平成28年経済センサスー活動調査（町丁・大字別集計）/ 産業（中分類）別民営事業所数	総務省	◎	無償	（経済センサス） csvデータ	
	② 都市公園周辺の競合施設立地状況の把握	施設情報	・スーパーマーケット、コンビニ等細分類別の商業系施設立地状況	民間（ゼンリン他）	△	有償	ポイントデータ	
		施設情報	・都市公園：国土数値情報「都市公園H23）」	国土交通省	◎	無償	ポイントデータ	
		不動産情報	・不動産取引量データ（2016、2019年） ・平成27年国勢調査（250mメッシュ）	国土交通省 総務省	◎	無償	ポイントデータ 250mメッシュ	
(3) 防災の観点からの避難施設の最適配置の検討	施設等情報	・避難施設（指定避難場所等）：自治体データ ・ハザードエリア：国土数値情報「洪水浸水想定区域（H24）」	自治体保有データ 国土交通省	◎	無償	ポイントデータ ポリゴンデータ		
	利用者数情報	・現況人口、将来人口：（1）と同様						

### 【入手容易性：凡例】

◎：オープンデータにより分析可能、  
○：オープンデータの活用は可能だが年次等の分析上の制約あり、又は公的機関の非公開データ（一部項目を含む）を活用  
△：民間企業の有償データを活用

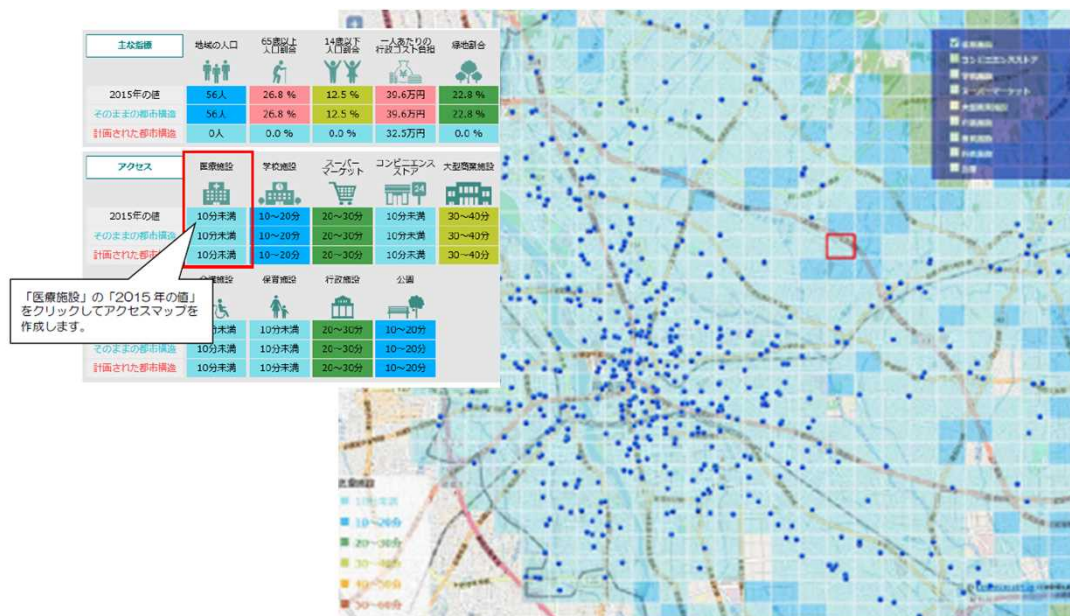
○：オープンデータの活用は可能だが年次等の分析上の制約あり、又は公的機関の非公開データ（一部項目を含む）を活用



# Ⅳ: データ、情報の過不足検討

## 4. 主な分析ソフト概要

### ① My City Forecast



### 分析ソフトの概要

- ✓ My City Forecastは、自治体が想定している都市計画をインプットとして、簡易なシミュレーションを通し、将来その通りの都市構造になった場合に市民が暮らす環境がどう変わるのかを指標を通して表示するコミュニケーションツール。
- ✓ 簡単なシミュレーションを通じ、将来その通りの都市構造になった場合に市民が暮らす環境がどう変わるのかを14の指標（地域の人口、65歳以上の人口割合、緑地割合、都市機能施設のアクセス利便性など）で可視化。

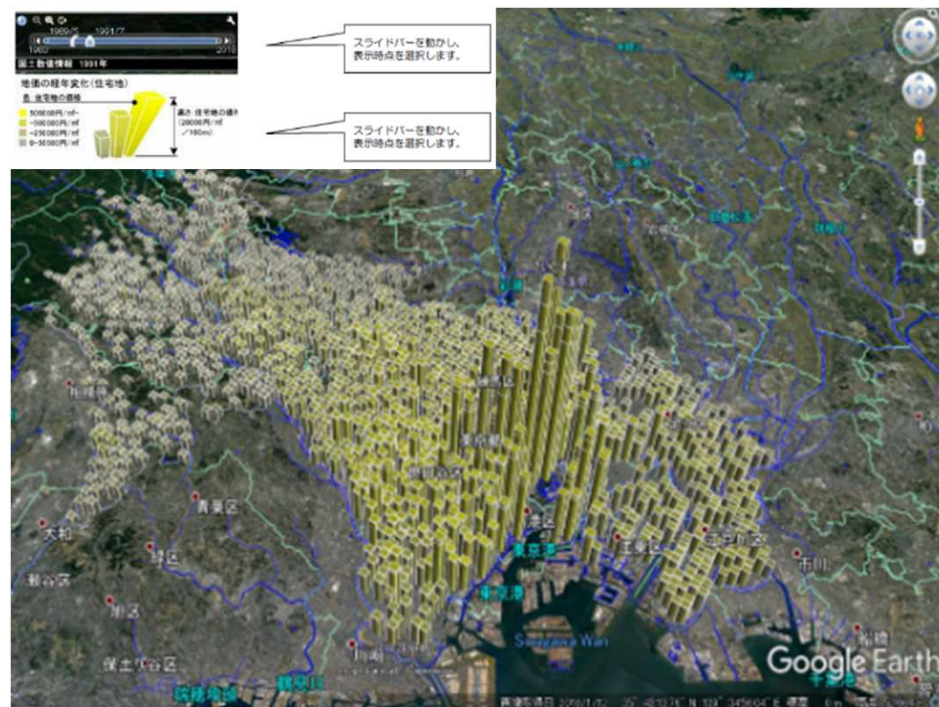
### 分析ソフトを使用して出来ること

- ✓ 各都市機能（医療・福祉・商業施設等）の立地状況をマップ上に可視化
- ✓ 現状だけでなく、将来（～2040年）における、シナリオ別のメッシュ別アクセス利便性をマップ上に可視化
- ✓ 有償版では、データを取り込む機能も使用可能

# IV: データ、情報の過不足検討

## 4. 主な分析ソフト概要

### ② 都市構造可視化計画



### 分析ソフトの概要

- ✓ 都市構造可視化計画では、人口や事業所、販売額をはじめとする統計データやその他の様々なデータ可視化する。
- ✓ Google Earthを活用し、GISソフトを導入することなく、統計データに基づく即地的な都市構造の分析が可能。
- ✓ 取り扱うデータは、国勢調査や事業所・企業統計などの統計データに加え、土地利用規制や公共交通利用圏のような位置の属性に関するものなど、多様なデータを地域メッシュに基準化することで表示することが可能。

### 分析ソフトを使用して出来ること

- ✓ 地図上で高さと色を使って3Dマップで表現し、都市構造の現状や課題を視覚的・直感的に把握
- ✓ Google Earthを活用することで、実際のまちの様子（衛星写真）と重ね合わせて表示可能
- ✓ 住宅地・商業地・工業用地の地価推移（経年変化）マップの作成

## Ⅳ:データ、情報の過不足検討

### 4. 主な分析ソフト概要

#### ③ J Stat Map



#### 分析ソフトの概要

- ✓ J STAT MAPは、インターネット上で利用できる統計データと図を組み合わせた地理情報システム。
- ✓ 総務省統計局と統計センターは、「統計におけるオープンデータの高度化」の一環として、様々な機能を持ったWebサイトの地理情報システムを提供。

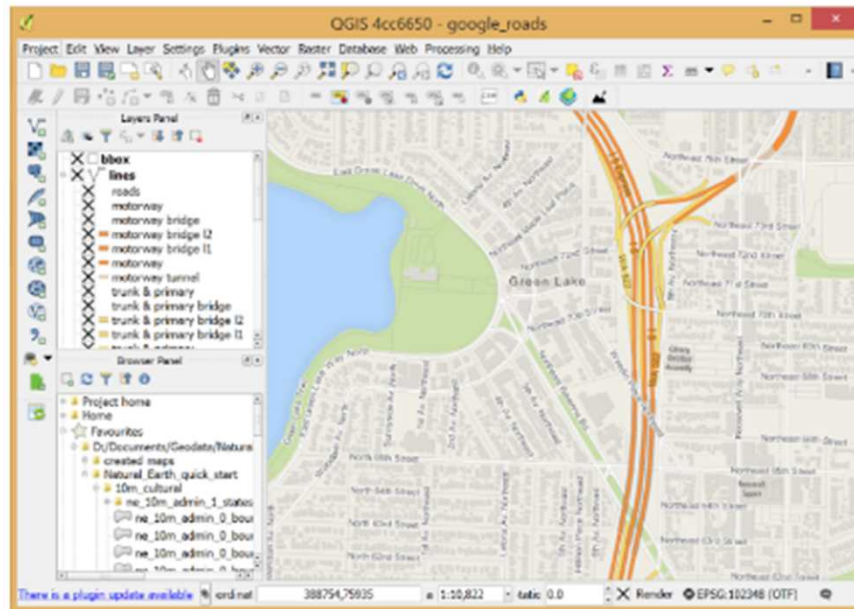
#### 分析ソフトを使用して出来ること

- ✓ ユーザーの保有データを取り込んで分析可能
- ✓ 任意に指定したエリアにおける統計算出可能
- ✓ 指定したエリア内の統計データをレポートとして出力
- ✓ 背景地図の切替（国土地理院の基盤地図情報）等を保有する統計GIS機能を提供

# Ⅳ:データ、情報の過不足検討

## 4. 主な分析ソフト概要

### ④ QGIS



#### 分析ソフトの概要

- ✓ QGISでは、世界中で共同で開発されているフリーなオープンソースのGISであり、基本的に無償で商用も含め自由に利用可能。
- ✓ 空間演算機能等、高度な機能が利用可能なだけでなくユーザーによるアップデートも活発
- ✓ 地方公共団体や国土交通省、民間事業者等で利用されている。

#### 分析ソフトを使用して出来ること

- ✓ シェープファイル、CSVデータ等様々なデータの可視化・分析
- ✓ 他の商用ソフトと同等レベルの空間演算機能、データ管理機能、Python等のプログラミング言語との連携など高度な機能を活用可能

## (再掲) I. 本日の論点等

### II 各地方自治体からのヒアリング

#### (着眼点)

- 地方自治体で面的データを作成・分析することが想定される場面はどういったものがあるか。
- 面的データを作成することにより、地方自治体にどのようなメリットが得られると考えるか。
- 地方自治体が業務において面的データを作成・分析等を行うに当たり、どういった点が課題として考えられるか。
- 上記を踏まえ、どのような内容をガイドラインに盛り込むことが考えられるか。

### III (案1)～(案3)の面的データ(案)について

- 各案の面的データ(案)について、データや分析方法等に改善点などはないか。

### IV データ、情報の過不足検討

- 各地方自治体が面的データを作成・分析するためのベースとなる統計データや分析ツールに過不足等はないか。

## 第2回 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検討委員会

I. 本日の論点等

II. 各地方自治体からのヒアリング

III. (案1)～(案3)の面的データ(案)について

IV. データ、情報の過不足検討

V. 今後の進め方

## V. 今後の進め方

### 第1回 検討委員会（令和2年7月9日）

### 第2回 検討委員会【本日】

- ✓ 各地方自治体からのヒアリング
- ✓ 面的データ（案）等の検討①

### 第3回 検討委員会

- ✓ 面的データ（案）等の検討②
- ✓ ガイドライン案の骨子の検討

### 第4回 検討委員会

- ✓ ガイドラインの策定

※ 今後の議論等を踏まえ、変更等があり得る。