

## コンピューター・マッピングによる 東京圏の住宅事情の分析

1. 研究の目的, 意義等
2. 研究の方法, 作成地図の技術的な問題点
3. 空き家数メッシュ・マップ作成
4. メッシュ・データによる住宅市場の分析・事例

島田良一\*

### 要 約

本研究は、コンピューターを利用し、住宅事情についての500mメッシュ地図を作成し、その地域的動向を把握し、更に地形図との対比などにより、局地的な地域の住宅事情を把握する方法を確立し、これを東京圏（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県）に適用して、その住宅事情の把握、住宅需給動向の分析、住宅市場予測の地域的把握などに寄与することを目的とする。

具体的には、次のような各種の地図を作成する。

- (1) 国勢調査500mメッシュ・データの地図
- (2) 国勢調査では得られないデータの推計的メッシュ地図（空き家数など）
- (3) 上記の地図と区市境界図、鉄道網図との重ね合わせ地図
- (4) 住宅統計調査の区市別データの地図（上記地図と同縮尺）
- (5) 住宅着工統計の区市別データの地図（上記地図と同縮尺）
- (6) 住宅着工統計と住宅統計調査の区市別データ相互の比率の地図

更に地形図上の特定のメッシュについての局地的な分析をおこなう。

- (1) 住宅事情にかんする諸指標についてのメッシュのランキング
- (2) 特異なメッシュの地形図上での確認
- (3) 特定地域内の数メッシュについてのメッシュ・データによる考察

### 1 研究の目的, 意義等

#### 1. 1 研究の目的

住宅の需給動向を、コンピューターを利用して、500mメッシュにまでブレイク・ダウンした地図として、把握する方法を確立し、これを東京圏（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県）に適用して、多種のメッシュ地図を作成し、その住宅事情

の把握、住宅需給動向の分析、住宅市場予測の地域的把握などに寄与することを目的とする。

近年、コンピューターの普及とその性能の増大により、膨大な地理的数値情報を、比較的容易に処理し地図化することが可能となっており、これに応じて各種の地理的数値情報の整備も次第に充実し始めている。土地利用や土地利用規制に関する細密数値情報の10mメッシュ・データや衛

\*東京都立大学都市研究センター・工学部

星画像の数値情報は、従来では考えられないほどの詳細な地域的分析を可能にしていると言えよう。

近い将来に、住宅市場の分析が、こうした詳細な情報にもとずいて行なわれることも多くなるであろう。今回の研究は、住宅統計調査、住宅着工統計の区市別データと国勢調査のメッシュ・データの利用に限られているが、将来の更に詳細な分析への研究展開の基礎作りとしての意味も持ちうると期待している。

## 1. 2 地域的分析の必要性の増大

元来、住宅の需給事情は、地域的性格の強いものであるが、最近の住宅市場の動向をみると、ますますその地域的分析の必要性が増大していると考えられる。

その理由としては、次のような三つの要因を挙げることが出来る。

- 1 住宅需要の多様化、選別性の増大
- 2 住宅需給動向の変化の激しさ
- 3 住宅供給における地域的条件の増大

まず、住宅需要の多様化としては、単に借家需要、持家建設、分譲住宅購入といった需要タイプの区別だけでなく、その中味（立地、規模、価格）の多様化が顕著であり、かつてのように、住宅でありさえすれば供給されるものには住み手が見つかるという時代はすでに過ぎ去ってしまっていることである。同じような住宅でも、その立地によって、売れなかつたり、貸せなかつたりする。

また、住宅ストックの充実にともない、増改築市場、中古市場などの比重も次第にその重要性が高まっており、これらはまた、新築市場とは異なる独自の地域的特性をもっている。

こういった需要の多様化の背後には、需要層の世帯種類、世帯規模、資金力、立地選好などの多様化が進行しているが、同時にその需要は選別的であり、例えば、条件が良ければ分譲住宅を購入するが、良いものが無ければ、借家住まいを続けると言った行動をとる。需要の現われ方も、その時の資金事情や住宅需給事情に応じて変化するのである。

したがって、住宅需給動向は、経済的、社会的

条件の変化（物価動向、宅地需給、人口構造の変化、住宅政策、建築規制など）により、急激に、かつ多様に変化するようになってきている。同じ東京圏のなかでも、場所によって地価が急騰したり、下がったりする。また、地価高騰が特定の地区だけに波及したりする。

住宅需給の変化にも、局地的な現象が目立ち、大都市圏全体として把握したのでは不十分である。急激に変化する市場動向を速やかに捉え、的確に対応していく必要が生じているのである。

官民を問わず住宅の供給においては、供給物件と住宅需要とのアンバランスが起り易い条件が次第に増大しており、住宅需要の地域性を無視した住宅供給はそれだけ失敗に帰する可能性が高くなっている。大都市圏の拡大に応じて、住宅の需給圏も拡大し、市場の地域性を的確に把握すること自体が次第に難しくなっているのである。

従来から、こういった住宅需要動向の地域情報については、個別的な情報収集を基礎とする直感的な判断によっていたところが大きく、客観的かつ公的な情報を活用するということは相対的に少なかった。もし、公的な統計資料にもとづく住宅の需要動向の地域性が、的確にかつ速やかに把握されるならば、それだけ、住宅供給が円滑におこなわれる条件がととのい、民間による住宅供給と、公的住宅施策の双方に寄与することになると考えられる。

## 1. 3 住宅需給動向の地域分析の条件

近年、住宅にかんすぐ地域データの蓄積が進み、同時に、コンピューターの性能向上が目覚ましく、コンピューターによる住宅需給の地域的分析の条件は、急速に整いつつあると言えよう。こうした変化は今後もさらに進んでいくと考えられるが、ここでは、本研究にかんする限りでの研究条件として、次の二つの事項について言及する。

- ① コンピューターによる大量地域データの処理技術の充実、とくにその地図化技術の発達
- ② 国勢調査メッシュ・データ、住宅統計調査、

住宅着工統計などにおける地域データの蓄積。

○ 言うまでもなく、コンピューターの能力の基本は、大量データの高速度演算処理である。たとえ、コンピューターが使えるとしても、住宅需給動向の地理的分析を可能にするだけの、大量な記憶容量と高速の演算能力が、容易に利用できるものでなければ、原理的にはともかく、実用上、役に立つ研究をすることは難しいであろう。

最近の大型コンピューターの性能はこうした要求に十分に応えうるものとなっており、今回、作成した130×160の地図の場合でも、合計20800のメッシュについて、様々な数値データを与え、演算をして地図化するのに、時間が数分しかかからないという速さである。これで、一都三県の主要部分をカバーした地図になっているのだから、多少の時間をかければ、さらに広い地域についての地図を作成することも可能である。

多少の準備をしさえすれば、手軽な個人研究としてでも、国勢調査の500mメッシュのレベルまで、住宅需給動向の地域分析をすることが可能になってきていると言って良いであろう。

既に、国勢調査のメッシュ・データについては、刊行物として、主要な指標についての地図が出版されている。したがって、ただ国勢調査のメッシュ・データを地図化するだけでは、あまり大きな意味がないという状況になっている。更に分析的な作業をすべき段階にきていると考えられる。

○ 住宅の地理的数値情報は、次第に豊かになり、かつ利用しやすくなってきている。ここでは、今回の地図作成に利用した三資料に限って、その利用上の特質を説明しておく。

#### イ. 国勢調査のメッシュ・データ

国勢調査のメッシュ別集計は、昭和45年国調から1kmメッシュ別に行なわれているが、50年国調から、人口の多い地区については500mメッシュ別の集計が行なわれている。1kmメッシュと500mメッシュの違いは、住宅事情の分析においては大きな差があり、500mメッシュにより、分析の局地性が高まる。

昭和55年のメッシュ・データは、50年に比し、

その集計項目の充実が行なわれ、住宅や世帯についてもかなり豊かな内容を持つにいたっている。具体的には、単に住宅数だけでなく、持ち家、借家などの所有関係別だけでなく、一戸建て、共同住宅などの建て方別の住宅数、室数別、畳数別の住宅数などである。また、住宅需給の分析上重要な世帯についての集計も世帯規模別のほか、高齢世帯の集計が行なわれている。50年と55年の比較分析も可能なので、従来よりははるかに詳細な分析が可能になったと言えるであろう。

言うまでもなく、国勢調査は悉皆調査であり、メッシュを小さくすることによって、サンプリング上の誤差が生じることがない筈である。しかし、このことから、国勢調査のメッシュ・データに誤差がないということにはならない。50年と55年の比較資料を地図化してみると、場所によって、不自然な数値を示すメッシュが少数ながら、見出せることがある。何らかの調査ミスか、あるいは、50年と55年の調査区同定方法の差異によるメッシュ境界上の不斉合などが起っているのであろう。500mメッシュぐらいの詳細な分析になると国勢調査の精度にも、若干の問題が生じるということである。

以上のように、精度の絶対性に若干の問題があるとしても、国勢調査が悉皆調査であるというメリットは非常に大きく、住宅統計調査のような抽出調査では得られない貴重な価値を持っていると評価できよう。

#### ロ. 住宅統計調査の区市別集計データ

住宅統計調査では、既に以前から大都市圏内の区市についての精妙な特別集計がおこなわれているが、最近では、全ての市が特別集計の対象になると同時に、市域の拡大も進行して、広範な地域についての集計がおこなわれている。

今のところ、この市区データはその数の多さのために全体としての利用はあまり進んでいないが、次第にその利用の気運も目立ち始めている。このデータの特色は、国勢調査のメッシュ・データと異なり、住宅とその居住者についての詳細な集計がなされていることである。

具体的には、空き家や一時現在者のみの住宅な

ど、居住世帯のない住宅とか、建築時期別の住宅数、建物の構造別、設備の専用共用別、延べ面積別の住宅数や家賃など、国勢調査では調査されていない項目を知ることができる。また、各種のクロス集計表があり、国勢調査のメッシュ・データのほとんど全てが単純集計であるのに比して、はるかに多様なデータを与えてくれる。

#### ハ、住宅着工統計の区市別集計データ

建築統計年報と月刊住宅着工統計に資料が公表されている。年報の区市別データでは、利用関係別、資金別の新築住宅の戸数と床面積についての年計、年度計が公表されている。月刊住宅着工統計の区市別データでは、年報と同じ利用関係別資金別の月別数値とともに、建て方別の戸数と床面積の月別数値が発表されている。5年おきに調査され、更に数年遅れで公表される国勢調査や住宅統計調査に比べ、速報性の点では非常に優れた統計である。住宅着工後のわずか1ヶ月程度の遅れでその数値が公表される。

着工したばかりで、まだ工事中の住宅のデータが、公表されているという速報性は、今後、コンピューターによる分析のシステム化が進むに依りて、ますます、その価値が発揮されることになる

表1 国勢調査のメッシュ・データ集計項目  
(昭和50年)

- 1 人口、男女別
- 2 年齢別人口、男女別
- 3 労働力状態別15歳以上人口、男女別
- 4 従業地、通学地別15歳以上就業者、通学者
- 5 産業分類別就業者数、男女別
- 6 従業上の地位別就業者数、男女別
- 7 世帯の種類別世帯数(普通世帯、準世帯)
- 8 世帯人員別世帯数
- 9 世帯区分(6歳未満の親族のいる普通世帯、老人のみの世帯、その他)別世帯数
- 10 家族類型別普通世帯数(核家族世帯、夫婦のみの世帯)
- 11 経済構成別、普通世帯数
- 12 住居の所有関係別、普通世帯数

であろう。

以上の三種の統計の地理的情報についての評価は、現段階の刊行物情報にかんするものであり、これらは今後ますます、充実した情報となり、その利用のしやすさも進むことであろう。

表2 国勢調査のメッシュ・データ集計項目  
(昭和55年)

- 1 人口、男女別
- 2 年齢別人口、男女別
- 3 配偶関係別15歳以上人口、男女別
- 4 入居時期別人口、男女別
- 5 労働力状態別15歳以上人口、男女別
- 6 従業上の地位別就業者数、男女別
- 7 産業分類別就業者数、男女別
- 8 職業分類別就業者数、男女別
- 9 教育程度別人口、男女別
- 10 従業地、通学地別15歳以上就業者、通学者
- 11 利用交通手段別、就業者、通学者
- 12 世帯の種類別世帯数(普通世帯、準世帯)
- 13 世帯人員別世帯数
- 14 家族類型別普通世帯数、普通世帯人員(核家族世帯、単独世帯等)
- 15 世帯区分(単身高齢者、高齢者夫婦世帯)別世帯数
- 16 経済構成別、普通世帯数、普通世帯人員
- 17 住宅の建て方別、普通世帯数(一戸建、長屋建、共同住宅)
- 18 住居の所有関係別、普通世帯数
- 19 居室数別、普通世帯数、普通世帯人員
- 20 1人あたり畳数別、普通世帯数
- 21 収入の種類別、普通世帯数、普通世帯人員
- 22 比率  
性比、平均年齢、年少人口の割合、生産年齢人口の割合、老年人口の割合、労働力率、就業率、完全失業率、雇用者と役員との割合、産業別就業者率、職業別就業者率、15歳以上通学者率、核家族世帯の割合、片親の核家族世帯の割合、単身高齢者世帯の割合、高齢者夫婦世帯の割合、住居の所有関係別、普通世帯の割合、

表3 住宅統計調査の区市関係データ（昭和53年）人口5万人以上の市、区に関する結果

- 第1表 居住世帯の有無別住宅数及び人が居住する住宅以外の建物数－人口5万人以上の市、区
- 第2表 住宅数，人が居住する住宅以外の建物数並びに世帯の種類別世帯数及び世帯人員－人口5万人以上の市、区
- 第3表 住宅の種類，構造，建築の時期別住宅数－人口5万人以上の市、区
- 第4表 住宅の種類・住宅の所有の関係別住宅数，世帯数，世帯人員，1住宅当り居住室数，1住宅当り畳数，1住宅当り延面積，1人当り畳数及び1室当り人員－人口5万人以上の市、区
- 第5表 住宅の種類，延面積別住宅数－人口5万人以上の市、区
- 第6表 設備状況別住宅数－人口5万人以上の市、区
- 第7表 住宅の日照時間，日当りの良くない原因別住宅数－人口5万人以上の市、区
- 第8表 住宅の所有の関係，最低居住水準・平均居住水準状況別世帯数－人口5万人以上の市、区
- 第9表 世帯の種類，住宅の所有の関係世帯の居住室の使用状況別主世帯数－人口5万人以上の市、区
- 第10表 世帯の主な働き手の従業上の地位（雇用者のみ企業規模），世帯の収入階級，世帯の種類，住宅の所有の関係別普通世帯数－人口10万以上の市、区
- 第11表 世帯の主な働き手の従業上の地位・世帯の収入階級，世帯の種類，住宅の所有の関係別普通世帯数－人口5～10万未満の市
- 第12表 住宅の所有の関係，通勤時間別世帯の主な働き手が雇用者である普通世帯数（世帯の主な働き手が商工・その他の業主である普通世帯－特掲）－人口5万人以上の市、区
- 第13表 住宅の建て替え・購入・新築等の別昭和49年以降に建築された持ち家数－人口5万人以上の市、区
- 第14表 住宅の種類，専用住宅の所有の関係別借家数及び1畳当り間代－特掲）－人口5万人以上の市、区
- 第15表 住宅の種類，1か月当り家賃別借家数（1か月当り間代別住宅に同居している普通世帯数－特掲）－人口5万人以上の市、区
- 第16表 住宅の敷地面積，建て方，住宅の所有の関係別1戸建・長屋建の住宅数－人口5万人以上の市、区
- 第17表 都市計画の地域区分，居住世帯の有無別住宅数及び人が居住する住宅以外の建物数並びに世帯の種類別世帯数及び世帯人口－人口5万人以上の市、区

表4 住宅統計調査の区市関係データ(昭和58年)第2部 市、区に関する結果

- 第1表 居住世帯の有無(5区分)別住宅数及び人が居住する住宅以外の建物数—市、区
- 第2表 住宅数, 人が居住する住宅以外の建物数並びに世帯の種類(6区分)別世帯数及び世帯人員—市、区
- 第3表 住宅の種類(3区分)・構造(3区分), 建築の時期(6区分)別住宅数—市、区
- 第4表 住宅の種類(3区分), 住宅の所有の関係(2区分)別住宅数, 世帯数, 世帯人員, 1住宅当り畳数, 1住宅当り延面積, 1人当り畳数, 及び1室当り人員—人口10万以上の市、区
- 第5表 住宅の種類(3区分), 住宅の所有の関係(2区分)別住宅数, 世帯数, 世帯人員, 1住宅当り居室数, 1住宅当り畳数, 1住宅当り延面積, 1人当り畳数, 及び1室当り人員—人口10万未満の市、区
- 第6表 住宅の種類(3区分), 延面積(6区分)別住宅数—人口10万以上の市、区
- 第7表 住宅の延面積(6区分)別住宅数—人口10万未満の市、区
- 第8表 建て方(4区分), 台所の型(5区分)別住宅数—市、区
- 第9表 設備状況(18区分)別住宅数—市、区
- 第10表 建て替え・購入・新築等(6区分)別昭和54年以降に建築された持ち家数—市、区
- 第11表 住宅の種類(3区分), 専用住宅の所有の関係(8区分), 建築の時期(3区分)別借家数及び1畳当り家賃(住宅に同居する普通世帯数及び住宅以外の建物に居住する普通世帯数並びに1畳当り家賃・間代—特掲)—市、区
- 第12表 住宅の種類(3区分), 1か月当り家賃(8区分)別借家数(1か月当り間代別住宅に同居する普通世帯数—特掲)—市、区
- 第13表 世帯の収入階級(7区分), 世帯の種類(2区分), 住宅の所有の関係(5区分)別普通世帯数, 1世帯当り人員, 1世帯当り居室数及び1世帯当り畳数—市、区
- 第14表 住宅の所有の関係(6区分), 世帯の主な働き手の通勤時間(8区分)別世帯の主な働き手が雇用者である普通世帯数(世帯の主な働き手が商工・その他の業主である普通世帯—特掲)—人口10万以上の市、区
- 第15表 住宅の所有の関係(2区分), 世帯の主な働き手の通勤時間(8区分)別世帯の主な働き手が雇用者である普通世帯数(世帯の主な働き手が商工・その他の業主である普通世帯—特掲)—人口10万未満の市、区
- 第16表 建て方(5区分), 日照時間(4区分)別住宅数—市、区
- 第17表 住宅の種類(3区分), 敷地に接している道路の状況(10区分)別住宅数—市、区
- 第18表 都市計画の地域区分(18区分), 居住世帯の有無別住宅数及び人が居住する住宅以外の建物数並びに世帯人員—市、区

表5 住宅着工統計の都市別データ

年計データ（建築統計年報）

利用関係別（持家，貸家，給与住宅，分譲住宅），資金別（民間資金による住宅），新設住宅の戸数，床面積

月別データ（住宅統計年報）

利用関係別（持家，貸家，給与住宅，分譲住宅），資金別（民間資金による住宅），新設住宅の戸数，床面積  
住宅の種類別（専用住宅，併用住宅），建て方別（一戸建て・長屋建て，共同住宅），新設住宅の戸数，床面積

様々な統計が，刊行物としてでなく，磁気テープの形で提供されるようになるだけで，その利用のコストと時間が縮小し，利便性は，はるかに増進することであろう。また，印刷コストのために公表されていない既存資料の利用も可能になる筈である。

本研究における，地理的数値情報の利用上の制約は，あくまで，小規模研究としての条件に縛られている。より大規模な組織的研究とするだけでも，その制約の一部は取り除かれることであろう。

住宅需給動向の地理的分析の可能性は，本研究の成果より，はるかに大きく，今後はますます，そうなっていくと考えられる。

なお，本研究の実施にあたっては，東京都立大学都市研究費のほか，日本住宅総合センターの研究助成費を使用している。

表6 昭和50年と昭和55年のメッシュ同定方法の差異

国勢調査に関する地域メッシュ統計の作成は，昭和45年国勢調査以降各回調査の都度，調査区<sup>(注)</sup>別の結果データを地域メッシュに対応づけ（以下「同定」という。）の方法により行っているが，昭和50年及び55年の各調査結果についての同定の手法には，下表に示すような差異がある。

同 定 手 法 の 比 較

昭和50年国勢調査結果	昭和55年国勢調査結果
<p>（調査区単一中心点同定）</p> <p>① 調査区内での人口の分布が，全域にわたってほぼ平均的になっている場合には，その調査区を中心を含んでいる地域メッシュにその調査区が，含まれているとみなす。</p> <p>② 調査区内の人口が一つ以上の地域に偏っている場合は，一番多くの人口が集まっている場所の中心を含んでいる地域メッシュにその調査区が含まれるものとする。</p> <p>③ 調査区で人口がほとんどない場合には，主要な建物，施設などを含んでいる地域メッシュにその調査区が含まれているものとみなし，建物，施設がない場合には，その調査区の地理的中心を含んでいる地域メッシュにその調査区が含まれているものとみなす。</p>	<p>（調査区複数中心点同定）</p> <p>① 面積が1平方キロメートル未満の調査区については，人口分布のほぼ中心を含んでいる地域メッシュにその調査区が含まれているとみなす。</p> <p>② 面積が1平方キロメートル以上の調査区については，調査区の区域に掛かる地域メッシュごとに，それぞれ，人口中心があるものとみなし，1調査区と複数の地域メッシュを対応づける。ただし，常住する者がいない地域メッシュについては，対応づけを行わない。</p> <p>③ 常住する者がほとんどない調査区は，主要な建物，施設などを含んでいる地域メッシュにその調査区が含まれているものとみなし，建物，施設がない場合には，調査区のほぼ中心を含んでいる地域メッシュにその調査区が含まれているものとみなす。</p>

（注）調査区…… 調査員の調査担当区域を明確にさせ，調査の重複，脱漏を防ぎ，調査の正確性を期することを目的として設定された区域である。国勢調査の調査区の大きさは，原則としておおむね50世帯となるように設定されている。

## 2 研究の方法, 作成地図の技術的な問題点

### 2.1 地図化作業と分析方法の概要

研究の具体的な実施方法は, おおむね, 次の順序に従った。

- (1) メッシュ・データを地図化する既成プログラムの修正

東京都のみを対象とする既成プログラムを, 一都三県に拡大。

- (2) 区市別データを地図化する既成プログラムの修正

上記のメッシュ地図と同縮尺の区市別地図のプログラムの作成。

- (3) データの収集とデータ・ファイルの作成

国調メッシュ・データ, 住調と住着の区市別データについて, 一都三県のファイルを作成。

- (4) 両統計によるメッシュ・データ推計方法の検討

主として, 空き家数について, 国調メッシュ・データと住調の区市別データの利用により, メッシュ別数値を推計。

- (5) コンピューターによる地図化作業

上記のデータに基づく, 各種のメッシュ別地図, 区市別地図を, 同一縮尺で作成。

- (6) 鉄道地図, 一万分の一地形図などとの比較検討作業

透明なフィルムにかいた鉄道網図や区市境界図との照合, 一万分の一地形図上における特別なメッシュの確認などをおこなった。

- (7) 分析, 考察

### 2.2 メッシュ地図の概要

本研究で作成したメッシュ地図の概要は次の通りである。メッシュの種類は, 緯度経度を軸とする地形図に対応するメッシュであり, 言うまでもなく, 国勢調査のメッシュと同じものである。

- ① 単位メッシュの大きさ, ——国勢調査メッシュ・データのなかで, 最も詳細な500mメッシュである。その大きさは, 今回の地区では, おおむね, 南北450m×東西560mであり, その面積は, おおむね, 25haである。
- ② 500mメッシュ・データの入手できる範囲, ——昭和55年国勢調査の場合, 1kmメッシュ・データは, ほぼ, 全域をカバーするのに対し, 500mメッシュ・データは, 人口の少ないメッシュについては, データが得られない。具体的には, 港北ニュー・タウンなどの開発区域や周辺の山林部などは, データの空白地域になってしまう。
- ③ 地図の大きさ, ——南北130×東西160の大きさで, 一都三県の主要部分にあたる約2万のメッシュをカバーする。(資料参照)
- ④ 地図の出力機器, ——ライン・プリンターにより濃淡のドット・マップとして出力する。1ドットは1文字により, 500mメッシュ一つに対応する。

### 2.3 地図化における各種データの技術的な長所短所

- (1) 区市町村別住宅関連資料

#### イ 住宅統計調査の区市別資料

……区市別の住宅資料にかんする最も詳細な資料であり, 多数の地図を出力することができる。居住者の有無, 住宅の所有関係, 建て方, 建築時期, 規模(空数, 畳数, 床面積)家賃などについての統計値が, 様々なクロス表の形で公表されており, その一つひとつについて, 地図を作成できる。しかし, 区市別の集計は, 個々の市区の面積が異なるため, その住宅数などの絶対値の地図化は意味がない。

区市の面積で除した密度とするか,

持家率、平均家賃、一人当たり畳数などの比率や平均値の地図として作成することになる。

住宅統計調査は抽出調査であるため、地図の種類によっては、その精度について信頼度が低くなる場合があるので、注意を要する。持家率とか、平均家賃など、多数のサンプルの集計値については問題がないのであるが、民間貸家で大規模住宅の家賃などと、集計サンプルが少なくなると、異常な値を示すことが多くなる。

最近の資料では昭和58年のものがあり、その概略は前記表4に示した通りである。5年おきの調査であるため、速報性の点では、相当の制約がある。

ロ 住宅着工統計、区市別資料

……建築統計年報に区市別の住宅建設動向について、利用関係別、資金別の新築住宅の戸数と床面積について、年計、年度計の数値が公表されるほか、月間住宅着工統計には、同じ利用関係別資金別の月別数値とともに建て方別の戸数と床面積の月別数値が発表される。

届出が必要な住宅工事については、ほぼ正確な数値であると考えられ、住宅調査のような抽出調査の難点はない。また、速報性の点でも非常に優れた統計であり、住宅市場の変動をわずか1ヶ月程度の遅れで追跡することができる。

ハ 国勢調査、区市町村別資料

……この資料は今回の作業では、利用の対象としていない。

住宅統計調査に比して、住宅関係の調査項目が少ないのは当然であるが、悉皆調査であるため、抽出調査のような精度の問題はない。メッ

シュ・データと異なるのは、若干のクロス集計が行なわれ、公表されている点である。

速報性の点では、住宅統計調査と同様に、あまり、高く評価できない。

(2) メッシュ別住宅関連資料

ニ 国勢調査メッシュ・データ

……500mメッシュのほか、1kmメッシュもあり、様々な精度の地図を作成できる。

悉皆調査であるため、抽出調査のような精度の問題がないことは、前項と同様であるが、メッシュ境界上の区分けには、相当の誤差が入りこむようである。メッシュへの同定を、個々の住宅単位で正確に行なうのではなく、調査区単位の同定作業に終わっているだけでなく、50年と55年で、その同定の方法が多少、異なっていることも関係していると考えられる。この誤差は、500mメッシュのような細かいメッシュになるほど、相対的に大きくなる。今回の研究でも、50年と55年の増減を計算して、地図化してみると、世帯総数のような、基本的数値にさえ異常値の発生するメッシュが見出されている。

住宅統計調査に較べて調査項目は限定され、ほとんど単純集計だけであるため、クロス集計情報を欠いている。

住宅関連の数値については、相対的にであるが、かなり詳細数値があるほか、世帯についての数値もおおいので、その利用の方法によっては、住宅市場の動向を地域的に分析する上で、価値が出てくると思われる。

速報性の点では、決して優れていると言い難いが、資料が磁気テープの形で供給されることでは、上記のどの資料よりも利用がしやすいと言

えるだろう。印刷された資料からコンピューター内のファイルとするまでの煩雑な作業とコストを回避できるからである。

#### ホ 住宅統計調査および国勢調査のメッシュ別特別集計

住宅統計調査は、調査区単位の抽出調査であるため、メッシュ別特別集計になじまない。対象調査区の半分だけが調査されていることも、その作業を難しくしている。500mメッシュのような細かいメッシュでは、確率的な誤差が大きくなってしまふであろう。仮りに、メッシュを大きくして集計しても、常に精度の問題が付きまとうことになる。

むしろ、国勢調査のメッシュ別特別集計により、いくつかのクロス集計を行なった方が、より有効なデータが得られると考えられる。

いずれにしても、今回の研究では、こうした特別集計を行なってはいない。今後のより大規模な研究において行なうべき宿題であると言えよう。

## 2. 4 住宅市場にかんする推計的なメッシュ・マップ作成の試み

住宅の需給動向の地域的な把握を行なうためには、単に、メッシュ・データや区市別データをそのまま地図化するだけでなく、多様なデータを組合せて、新しい数値を計算したり、推計したりして、より有益で、分かりやすい地図を作成する必要がある。

本研究では、様々な地図により、住宅需給の地域的分析を行なう方法を摸索しているが、その一環として、国勢調査のメッシュ・データと住宅統計調査の区市別データの組合せによる、新しいメッシュ・マップの作成を試みている。

具体的には、国勢調査（昭和50年、55年）の500mメッシュ別データ、住宅統計調査（昭和53年、58年）の区市別データを利用して、それぞれ

の欠点、すなわち

- イ 国勢調査は500mメッシュ・データはあるが、基本的情報に限られる。
- ロ 住宅統計調査は詳細な情報はあるが、区市別集計だけでメッシュ・データはない。また、特別にメッシュ別の集計を行なっても、調査区別の抽出調査であるため、信頼度が低くなる。

この2点を克服して、一方の統計だけでは得られない、多種の地図を作成する。たとえば、空き家数のメッシュ地図は、国勢調査だけでは得られないが、住宅統計調査の区市別の空き家数をベースとして、国勢調査による個々のメッシュの建て方別住宅数、所有関係別住宅数などにより、メッシュ内空き家数を推定して作成する。

## 2. 5 住宅需要動向の地域的分析における、今後の可能性、特に予測性について

区市別の地図やメッシュ・マップの形で、住宅需給動向を地域的に分析すると言っても、その中には、次の二つの要素、すなわち

- イ 現状の的確な把握
- ロ 将来の住宅需給予測の地域へのブレイク・ダウン

の2つが含まれるだろう。

言うまでもなく、住宅需給動向の分析としては、後者のほうが前者より利用価値が高い。しかし、後者のほうは将来予測がはいるだけ、作業が難しくなる。

前者にも、データの誤差の処理などの厄介な技術的問題があるが、基本的な困難はなく、データが豊かになり、使いやすい形で入手でき、速報性がますほど、質の良い分析ができると言えるであろう。

ところが、後者のほうには、将来予測を区市やメッシュなどの地域へブレイク・ダウンするという過程が入る。この過程には、多少の誤差が入ることは当然であるが、下手な推計をすると、予測の誤差と地域分解の誤差が重なりあって、使いものにならないほど、誤差が大きくなってしまふであろう。この種の誤差は、ある程度までは、推計

方法の問題であるが、推計すべき指標によっても、大きくなったり、小さくなったりするであろう。例えば、新築住宅の戸数を地域別に予測することは、住宅の建て替え戸数を予測するより、はるかに難しい。建て替え戸数をメッシュにブレイク・ダウンするには、メッシュ内の一戸建て住宅戸数ストックという手掛かりがあるが、新築住宅には、そうした手掛かりが少ないからである。

ここでは、あえて多少の軽率さを承知の上で、比較的可能性の高い指標、すなわち、地域別予測のしやすい市場動向を例示しておくことにする。

- (1) 建て替え動向のメッシュ別予測
- (2) 増改築需要のメッシュ別予測
- (3) 一戸建て、共同住宅別の中古住宅発生数のメッシュ別予測
- (4) 利用関係別などの住宅着工戸数の区市別予測

### 3 空き家数メッシュ・マップの作成

#### 3.1 メッシュ別空き家数の推定方法

空き家数についてのデータは、住宅統計調査だけでなく、地域データとしては、区市別のみで、メッシュ・データは公表されていない。仮りに、特別集計をして、メッシュ別のデータを作成するとしても、調査区単位の抽出調査であるため、1メッシュの大きさをよほど大きくしないと、空き家のような数値については、良好なデータを得ることは難しいであろう。

空き家数は、住宅市場の1指標としても重要であるが、国勢調査のメッシュ・データの補足資料としても重要な意味を荷っている。国勢調査では、普通世帯数、つまり、居住世帯のいる住宅の数までは明らかになるが、空き家を含めた住宅数は分からない。住宅市場をメッシュ単位で分析しようとする時、メッシュの住宅数が推定できると言う意味で、メッシュ別空き家数推定は、住宅市場の基本的情報を与えてくれると言ってよいだろう。

本研究の特色のひとつは、国勢調査のメッシュ・データと住宅統計調査の区市別データを組み合わせることであり、空き家数の推定も、この

方法によって行なうことができる。ここでは、下記のような4種類の方法で空き家数の推計を行ない、そのメッシュ・マップを作成した。A、B、C、Dの4つの方法のうち、Bは、その推計過程に無理があるので、信頼できないが、他の三者のどれが一番妥当であるかは、検証の手段がない。CまたはDが実態に近いであろうという感触があるだけである。予測法Cによる地図と予測法Dによる地図は相互によく似ており同時に、住宅統計調査による区市別空き家率図（昭和53、58年）と比べて、空き家の実態をよく描写しているといつてよいだろう。

なお、推計の過程で使っている空き家率の概念は、一般に使われているものと異なり、国勢調査のメッシュ・データのリンクすべき数値に対応する概念を分母にしたものとなっている。たとえば、国勢調査の普通世帯数に乗じる住宅統計調査の空き家率は、住宅数でなく、居住世帯のある住宅にたいする空き家の率を使っている。

#### ○メッシュ内空き家数の推定方法

A 住宅統計調査の区市別空き家率を、国勢調査メッシュ普通世帯数に乗じて推定する。

表7 昭和58年度住宅統計調査 全国市部住宅の空き家率、構造別、建て方別

住宅数(戸)	一戸建	長屋建	共同住宅
計	15,891,500	2,440,600	8,932,200
木造	15,020,300	2,010,500	3,249,100
非木造	871,200	430,100	5,683,100
空き家数(戸)			
計	797,600	383,700	1,518,500
木造	764,800	329,100	735,700
非木造	32,900	54,700	782,800
空き家率(%)			
計	5.02	15.72	17.00
木造	5.09	16.37	22.64
非木造	3.78	12.72	13.77

表8 一都三県の区市別空き家率（空き家率の概念は、一般のものと異なり、普通世帯数を分母とする）

通番	都市番号	都市名	県	帯	順位	数値	通番	都市番号	都市名
1	1201	カワコ <sup>ハ</sup> エシ	S	4	90	3.216	59	2220	ナカ <sup>ハ</sup> レトマシ
2	1202	クマカ <sup>ハ</sup> トシ	*	7	118	7.197	60	2221	トチヨシ
3	1203	カワク <sup>ハ</sup> チシ	S	2	35	11.064	61	2222	アヒ <sup>ハ</sup> コシ
4	1204	ウラワシ	S	3	124	6.966	62	2223	カモカ <sup>ハ</sup> ウシ
5	1205	オノミ <sup>ハ</sup> トシ	S	3	120	7.135	63	2224	カマカ <sup>ハ</sup> トシ
6	1206	イ <sup>ハ</sup> ヨウク <sup>ハ</sup> シ	*	6	142	6.028	64	2225	トミツシ
7	1207	チチ <sup>ハ</sup> シ	*	7	100	7.637	65	2226	フツツシ
8	1208	トコロ <sup>ハ</sup> ウシ	S	3	70	9.176	66	2227	ウラト <sup>ハ</sup> シ
9	1209	ハンノ <sup>ハ</sup> ウシ	S	5	108	7.443	67	2228	ヨツカイト <sup>ハ</sup> ウシ
10	1210	カゾ <sup>ハ</sup> シ	*	6	147	5.768	68	3100	23ク
11	1211	ホシ <sup>ハ</sup> ヨウシ	*	6	83	8.541	69	3101	チヨ <sup>ハ</sup> ク
12	1212	ヒカ <sup>ハ</sup> シマツトマ	*	6	136	6.173	70	3102	チノ <sup>ハ</sup> ウク
13	1213	イワツ <sup>ハ</sup> シ	S	3	137	6.164	71	3103	ミナトク
14	1214	カスカ <sup>ハ</sup> シ	*	4	119	7.146	72	3104	シンシ <sup>ハ</sup> ユクク
15	1215	シト <sup>ハ</sup> マシ	S	4	49	10.127	73	3105	フ <sup>ハ</sup> ンチヨウク
16	1216	ハニ <sup>ハ</sup> ウシ	*	5	153	4.876	74	3106	タイトク
17	1217	コウノ <sup>ハ</sup> シ	*	5	115	7.249	75	3107	入ミ <sup>ハ</sup> ク
18	1218	フカト <sup>ハ</sup> シ	S	8	104	7.495	76	3108	コウト <sup>ハ</sup> ク
19	1219	アケ <sup>ハ</sup> イシ	*	4	101	7.593	77	3109	シ <sup>ハ</sup> カ <sup>ハ</sup> ウク
20	1220	ヨノ <sup>ハ</sup> シ	S	3	69	9.226	78	3110	メク <sup>ハ</sup> ロク
21	1221	ソウカ <sup>ハ</sup> シ	S	2	20	12.465	79	3111	イイ <sup>ハ</sup> ク
22	1222	コシカ <sup>ハ</sup> トシ	S	3	50	10.034	80	3112	ヒタ <sup>ハ</sup> トク
23	1223	ウラヒ <sup>ハ</sup> シ	S	2	46	10.292	81	3113	シフ <sup>ハ</sup> トク
24	1224	トク <sup>ハ</sup> シ	S	2	54	9.826	82	3114	ナカ <sup>ハ</sup> ノク
25	1225	イルマ <sup>ハ</sup> シ	S	4	11	13.677	83	3115	入ミ <sup>ハ</sup> メク
26	1226	ハト <sup>ハ</sup> カ <sup>ハ</sup> トシ	S	2	13	13.383	84	3116	トシ <sup>ハ</sup> マク
27	1227	アサ <sup>ハ</sup> カシ	S	3	72	9.072	85	3117	キタ <sup>ハ</sup> ク
28	1228	シキ <sup>ハ</sup> シ	S	3	122	7.063	86	3118	アラ <sup>ハ</sup> カ <sup>ハ</sup> ク
29	1229	ウコウ <sup>ハ</sup> シ	S	3	43	10.465	87	3119	イタ <sup>ハ</sup> ハ <sup>ハ</sup> シク
30	1230	ニイ <sup>ハ</sup> リ <sup>ハ</sup> シ	S	2	107	7.445	88	3120	ネリ <sup>ハ</sup> マク
31	1231	オケ <sup>ハ</sup> カ <sup>ハ</sup> ウシ	*	5	87	8.344	89	3121	アツ <sup>ハ</sup> チク
32	1232	クキ <sup>ハ</sup> シ	S	5	48	13.224	90	3122	カツ <sup>ハ</sup> シカク
33	1233	キク <sup>ハ</sup> トシ	S	5	128	6.640	91	3123	エト <sup>ハ</sup> カ <sup>ハ</sup> ウク
34	1234	トシ <sup>ハ</sup> イシ	S	2	17	12.950	92	3201	ハチ <sup>ハ</sup> オ <sup>ハ</sup> シ
35	1235	フシ <sup>ハ</sup> ミシ	S	3	6	15.198	93	3202	タチ <sup>ハ</sup> カ <sup>ハ</sup> ウシ
36	1236	カミ <sup>ハ</sup> フク <sup>ハ</sup> イカシ	S	4	7	14.870	94	3203	ムク <sup>ハ</sup> シ
37	1237	ミヤ <sup>ハ</sup> トシ	S	2	5	15.379	95	3204	ミツ <sup>ハ</sup> カシ
38	1238	ハスタ <sup>ハ</sup> シ	*	4	144	5.899	96	3205	オノ <sup>ハ</sup> メシ
39	1239	リカ <sup>ハ</sup> トシ	*	5	109	7.426	97	3206	フチ <sup>ハ</sup> ウシ
40	2201	チハ <sup>ハ</sup> シ	C	4	39	10.784	98	3207	アヒ <sup>ハ</sup> シ <sup>ハ</sup> マシ
41	2202	チヨウ <sup>ハ</sup> シ	C	8	80	8.875	99	3208	チヨウ <sup>ハ</sup> フシ
42	2203	イチ <sup>ハ</sup> カ <sup>ハ</sup> ウシ	C	2	23	11.980	100	3209	マフ <sup>ハ</sup> ク <sup>ハ</sup> シ
43	2204	フナ <sup>ハ</sup> ハ <sup>ハ</sup> シ	C	3	65	9.293	101	3210	コカ <sup>ハ</sup> ネイシ
44	2205	タチ <sup>ハ</sup> ト <sup>ハ</sup> マシ	*	6	9	13.926	102	3211	コタ <sup>ハ</sup> イシ
45	2206	キク <sup>ハ</sup> ラツ <sup>ハ</sup> シ	C	4	10	13.678	103	3212	ヒノシ
46	2207	マツ <sup>ハ</sup> シ	C	2	26	11.527	104	3213	ヒカ <sup>ハ</sup> シム <sup>ハ</sup> ラトマシ
47	2208	ノク <sup>ハ</sup> シ	C	4	127	6.710	105	3214	ユク <sup>ハ</sup> フ <sup>ハ</sup> ンシ
48	2209	リウ <sup>ハ</sup> ラシ	C	7	140	6.101	106	3215	コニ <sup>ハ</sup> チシ
49	2210	モハ <sup>ハ</sup> ラシ	C	6	12	13.459	107	3216	クナ <sup>ハ</sup> シ
50	2211	ナリ <sup>ハ</sup> タシ	C	3	3	20.618	108	3217	ホイ <sup>ハ</sup> トシ
51	2212	リク <sup>ハ</sup> ラシ	C	5	52	10.003	109	3218	フツ <sup>ハ</sup> リシ
52	2213	トウ <sup>ハ</sup> カ <sup>ハ</sup> シ	C	6	152	4.947	110	3219	コマ <sup>ハ</sup> エシ
53	2214	ヨウ <sup>ハ</sup> カ <sup>ハ</sup> イ <sup>ハ</sup> シ	*	7	138	5.144	111	3220	ヒカ <sup>ハ</sup> シト <sup>ハ</sup> マシ
54	2215	アケ <sup>ハ</sup> ヒシ	*	8	111	7.379	112	3221	チヨ <sup>ハ</sup> シ
55	2216	チラ <sup>ハ</sup> シ	C	3	37	10.989	113	3222	ヒカ <sup>ハ</sup> シク <sup>ハ</sup> ルメシ
56	2217	カシ <sup>ハ</sup> ウシ	C	3	22	12.084	114	3223	ムク <sup>ハ</sup> シム <sup>ハ</sup> ラトマシ
57	2218	カツ <sup>ハ</sup> ウラシ	C	3	1	25.333	115	3224	タマ <sup>ハ</sup> シ
58	2219	イチ <sup>ハ</sup> ハラシ	C	4	4	16.955	116	3225	イナ <sup>ハ</sup> シ

県帯	順位	数値	通番	都市番号	都市名	県帯	順位	数値		
C	3	51	117	3226	ア+カワシ	T	5	102	7.573	
C	4	73	118	4100	ヨコハマシ	K	0	156	7.729	
C	4	94	119	4101	ツルミク	K	3	63	7.434	
*	C	7	120	4102	カナガワシ	K	3	45	10.440	
*	C	3	121	4103	ニシク	K	3	61	9.549	
*	C	5	122	4104	チカク	K	3	18	12.933	
*	C	5	123	4105	ミナミク	K	4	81	8.829	
C	2	8	124	4106	ホト"カ"トク	K	4	131	6.460	
C	2	117	125	4107	イソコ"ク"ク	K	4	93	7.992	
C	4	121	126	4108	カナガワシ	K	5	105	7.473	
T	0	155	127	4109	コイホクク	K	3	149	5.604	
T	1	126	128	4110	トツカク	K	4	92	8.116	
T	1	29	129	4111	コイナク	K	4	129	6.611	
T	1	24	130	4112	アツヒク	K	4	139	6.102	
T	1	30	131	4113	ミト"リ"ク	K	3	143	5.999	
T	1	58	132	4114	ヒトク	K	4	154	4.751	
T	1	62	133	4130	カワリキシ	K	0	157	9.373	
T	1	25	134	4131	カワリキク	K	2	42	10.541	
T	1	44	135	4132	ライウイク	K	2	71	9.095	
T	1	14	136	4133	ナカハラク	K	2	53	9.960	
T	1	57	137	4134	タカツク	K	2	59	9.751	
T	2	95	138	4135	タマク	K	3	79	8.876	
T	2	82	139	4136	ミナマク	K	2	113	7.286	
T	1	27	140	4137	アソウク	K	3	64	9.395	
T	1	66	141	4201	ヨコハマシ	*	K	5	125	6.764
T	2	78	142	4203	ヒラツカシ	*	K	6	40	10.636
T	1	31	143	4204	ハマク"シ"シ	*	K	5	77	8.960
T	1	21	144	4205	フシ"リ"シ	*	K	5	96	7.688
T	1	56	145	4206	イダ"ワ"シ	*	K	7	114	7.272
T	2	32	146	4207	チカ"リ"シ	*	K	5	103	7.563
T	2	76	147	4208	ス"シ"シ	*	K	5	41	10.610
T	2	28	148	4209	サカ"ミ"ハラシ	*	K	4	55	9.818
T	2	15	149	4210	ミウラシ	*	K	6	34	11.218
T	5	36	150	4211	ハタ"ノ"シ	K	5	133	6.344	
T	4	84	151	4212	アツ"シ"シ	K	5	110	7.401	
T	2	99	152	4213	トマトシ	K	4	145	5.886	
T	2	33	153	4214	イヒハラシ	K	6	146	5.821	
T	2	68	154	4215	エヒマシ	K	5	89	8.252	
T	3	75	155	4216	サ"マ"シ	K	4	86	8.418	
T	3	135	156	4217	ミナマシ"カ"ラ	*	K	8	123	7.033
T	4	85	157	4218	アツヒシ	K	5	151	5.274	
T	2	106								
T	4	92								
T	3	116								
T	3	91								
T	4	148								
T	7	67								
T	3	74								
T	3	97								
T	3	16								
T	2	112								
T	4	38								
T	2	141								
T	4	132								
T	3	60								
T	3	88								
T	4	134								
T	3	150								
T	3	130								

凡 例

- \* 作成地図の外の区市
- 帯 10kmの距離帯
- 県 C-千葉県 S-埼玉県  
T-東京都 K-神奈川県

表9 一都三県の区市別空き家率(同順位表)(空き家率の概念は、一般のものと異なり、普通世帯数を分母とする)

順位	都市番号	都市名	県	帯	通番	数値	順位	都市番号	都市名	
1	2218	カツウラシ	#	C	8	57	25.333	59	4134	ワカツ
2	2225	キミツシ	#	C	5	64	22.275	60	3221	キヨビシ
3	2211	ナリタシ	#	C	5	50	20.618	61	4103	ニシク
4	2219	イチハラシ	#	C	4	58	16.955	62	3106	ウイトウク
5	1237	ミサトシ	S	S	2	37	15.379	63	4101	ツルミク
6	1235	フシハミシ	S	S	3	35	15.198	64	4137	アソウク
7	1236	カミフクオカシ	S	S	4	36	14.870	65	2204	フナハシ
8	2226	フツツシ	#	C	5	65	13.945	66	3114	ナカノク
9	2205	タテトマシ	#	C	8	44	13.926	67	3213	ヒメカシ
10	2206	キルラツシ	#	C	4	45	13.678	68	3204	ヒメカシ
11	1225	イルマシ	S	C	4	25	13.677	69	1220	ミヨノシ
12	2210	イハハラシ	#	C	6	49	13.459	70	1208	トコロワシ
13	1226	ハトカハシ	S	T	2	26	13.383	71	4132	ウイウイ
14	3109	シナカハク	T	T	1	77	13.323	72	1227	アリカシ
15	3122	ハツシ	T	T	2	90	13.189	73	2221	トチヨシ
16	3216	タナシ	T	T	3	107	13.128	74	3214	コクフシ
17	1234	トシイシ	S	K	2	34	12.950	75	3205	オオメシ
18	4104	ナカク	#	S	2	122	12.933	76	3120	ネリマク
19	2223	カモカハシ	#	C	7	62	12.592	77	4204	カキラシ
20	1221	ソウカシ	S	T	2	21	12.465	78	3115	スキノク
21	3117	キタク	T	T	1	85	12.355	79	4135	タマク
22	2217	カシワシ	T	C	3	56	12.084	80	2202	チヨシ
23	2203	イチカハシ	C	T	2	42	11.980	81	4105	チヨシ
24	3103	イナトク	T	T	1	71	11.919	82	3112	ヒメカハク
25	3107	スミタマク	T	T	1	75	11.784	83	1211	ホシヨシ
26	2207	マツトシ	T	T	2	46	11.527	84	3201	ハチオシ
27	3113	シフハク	T	T	1	81	11.520	85	3207	アキシ
28	3121	アタチ	T	T	2	89	11.506	86	4216	サマシ
29	3102	シノウク	T	T	1	70	11.490	87	1231	イケカハシ
30	3104	シノシ	T	T	1	72	11.436	88	3222	ヒメカシ
31	3116	トシマク	T	T	1	84	11.421	89	4215	エビシ
32	3119	イハハシ	T	T	2	87	11.408	90	1201	カワコシ
33	3203	ヒラシ	T	T	2	94	11.289	91	3211	コクイラシ
34	4210	ミウラシ	#	K	6	149	11.218	92	4110	トツカク
35	1203	カクフシ	S	T	2	3	11.064	93	4107	イソコク
36	3123	エトカハシ	T	T	3	91	11.062	94	2227	アヒコシ
37	2216	ナラシ	T	C	3	55	10.989	95	3111	オオタク
38	3218	フツツシ	T	C	4	109	10.986	96	4205	フシワシ
39	2201	チハシ	T	C	4	40	10.784	97	3215	クニタシ
40	4203	ヒラツカシ	#	K	6	142	10.636	98	3209	マチマシ
41	4208	スハシ	#	K	5	147	10.610	99	3202	タチカシ
42	4131	カワサキ	#	K	2	134	10.541	100	3202	タチカシ
43	1229	ウコウシ	S	K	2	29	10.465	101	1219	アケオシ
44	3108	コウトウク	T	K	1	76	10.455	102	3226	アキカシ
45	4102	カナカハク	#	K	3	120	10.440	103	4207	チカハシ
46	1223	ウラヒシ	S	C	2	23	10.292	104	1218	フカハシ
47	2224	カマカハシ	S	C	3	63	10.236	105	4108	カナリク
48	1232	クキシ	#	C	5	32	10.224	106	3208	チヨウシ
49	1215	リトマシ	S	S	4	15	10.127	107	1230	ニイラシ
50	1222	コシカハシ	S	C	3	22	10.034	108	1209	ハンノウシ
51	2220	コシカハシ	S	C	3	59	10.022	109	1239	リカハシ
52	2212	リクシ	C	C	5	51	10.003	110	4212	アツキシ
53	4133	ナカハラク	#	K	2	136	9.960	111	2215	アヒシ
54	1224	トダシ	S	K	2	24	9.826	112	3217	ホイトク
55	4209	リカハシ	#	K	4	148	9.818	113	4136	ミトマク
56	3118	アラカハク	T	T	1	86	9.801	114	4206	オオノク
57	3110	メクハク	T	T	1	78	9.794	115	1217	コウノシ
58	3105	フナク	T	T	1	73	9.782	116	3210	コカシ

県	帯	通番	数値	順位	都市番号	都市名	県	帯	通番	数値		
K	T	2	137	9.751	117	2227	ウラト入シ	C	2	66	7.204	
T	3	3	112	9.624	118	1202	クマカトシ	#	S	7	7.197	
K	T	3	121	9.549	119	1214	カスカハシ	#	S	4	7.146	
T	1	3	74	9.472	120	1205	オオミトシ	S	3	5	7.135	
K	K	3	140	9.434	121	2228	コツカイトウシ	C	4	67	7.127	
K	C	3	43	9.395	122	1228	シキシ	C	3	28	7.063	
T	T	3	82	9.293	123	4217	ミナミアシカラ	#	K	8	7.033	
T	T	3	104	9.274	124	1204	ウラウシ	#	K	3	6.966	
T	T	3	95	9.267	125	4201	ココスカシ	#	K	5	6.764	
S	S	3	20	9.226	126	3101	チヨダツ	T	1	69	6.720	
S	S	3	8	9.226	127	2208	ノダシ	#	C	4	6.710	
S	K	3	135	9.176	128	1233	イタフトシ	#	S	5	6.640	
S	K	3	27	9.095	129	4111	コオナンク	K	4	129	6.611	
S	C	4	60	9.072	130	3225	イナハシ	T	3	116	6.587	
T	T	3	105	9.068	131	4106	ホトカトク	K	4	124	6.460	
T	T	5	96	9.039	132	3220	ヒカシマシ	T	4	111	6.458	
T	K	5	88	9.025	133	4211	ハクノシ	K	6	150	6.344	
#	K	5	143	8.984	134	3223	ムラシマシ	T	4	114	6.235	
T	K	2	183	8.960	135	3206	フチウシ	T	3	97	6.219	
T	K	3	138	8.924	136	1212	ヒカシマツマ	#	S	6	6.173	
#	C	8	41	8.876	137	1213	イワツキシ	S	3	13	6.164	
K	T	4	123	8.875	138	2214	ヨウカイハシ	#	C	7	6.144	
K	T	2	80	8.829	139	4112	アリヒク	#	K	4	130	6.102
#	S	8	11	8.822	140	2209	サウラシ	#	C	7	48	6.101
T	T	5	92	8.541	141	3219	コマエシ	T	2	110	6.069	
T	K	4	98	8.534	142	1206	キヨウクシ	#	S	6	6.028	
K	K	4	155	8.497	143	4113	ミトリック	#	K	3	131	5.999
#	S	5	31	8.418	144	1238	ハスダシ	#	S	4	38	5.899
S	T	3	113	8.344	145	4213	トマトシ	K	4	152	5.886	
K	S	5	154	8.326	146	4214	イバラシ	K	6	153	5.821	
K	S	4	1	8.252	147	1210	カソシ	#	S	6	10	5.768
S	T	3	102	8.216	148	3212	ヒノシ	T	4	103	5.753	
K	K	4	128	8.172	149	4109	コオホク	K	3	127	5.604	
K	C	4	125	8.116	150	3224	タマシ	T	3	115	5.463	
C	T	4	61	7.992	151	4218	アバヒシ	K	5	157	5.274	
T	K	2	79	7.948	152	2213	トウカハシ	#	C	6	52	4.947
K	T	5	144	7.725	153	1216	ハニウシ	#	S	6	16	4.876
T	T	3	106	7.688	154	4114	ヒトク	K	4	132	4.751	
T	T	4	100	7.679	155	3100	23ク	T	0	68	10.396	
#	T	4	93	7.674	156	4100	ヨコハマシ	K	0	118	7.729	
#	S	7	7	7.637	157	4130	カワサシ	K	0	133	9.373	
#	S	4	19	7.593								
#	T	5	117	7.573								
#	K	5	146	7.568								
#	K	8	18	7.495								
K	T	5	126	7.473								
S	K	2	99	7.456								
S	T	3	30	7.445								
S	S	5	9	7.443								
#	S	5	39	7.426								
#	K	5	151	7.401								
#	C	8	54	7.379								
K	K	2	108	7.322								
#	K	2	139	7.286								
#	K	5	145	7.272								
#	S	7	17	7.249								
T	T	3	101	7.218								

凡 例

- \* 作成地図の外の区市
- 帯 10kmの距離帯
- 県 C-千葉県 S-埼玉県  
T-東京都 K-神奈川県



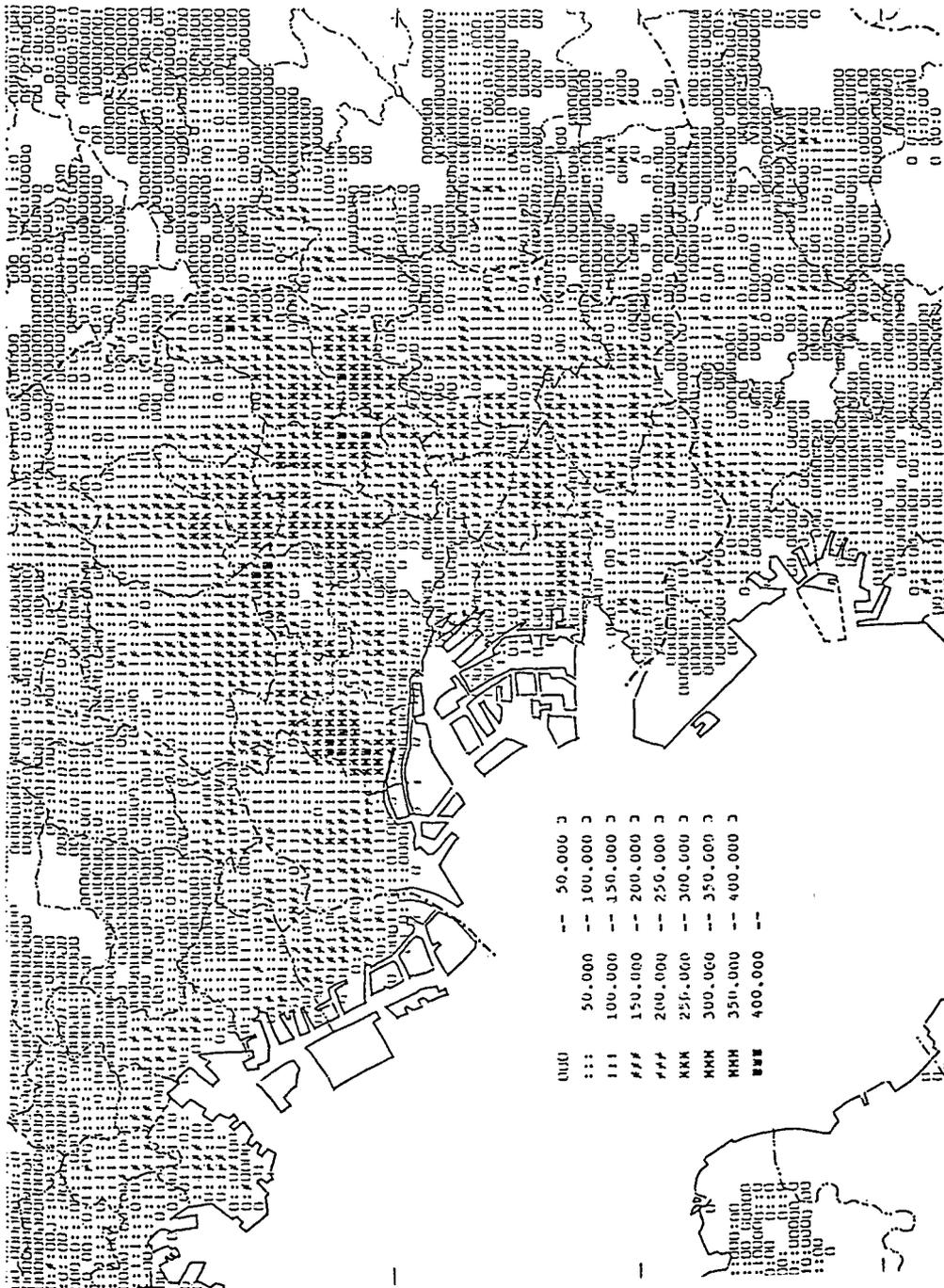


図1 推定空き家数Dのメッシュ地図と区市境界図(部分)

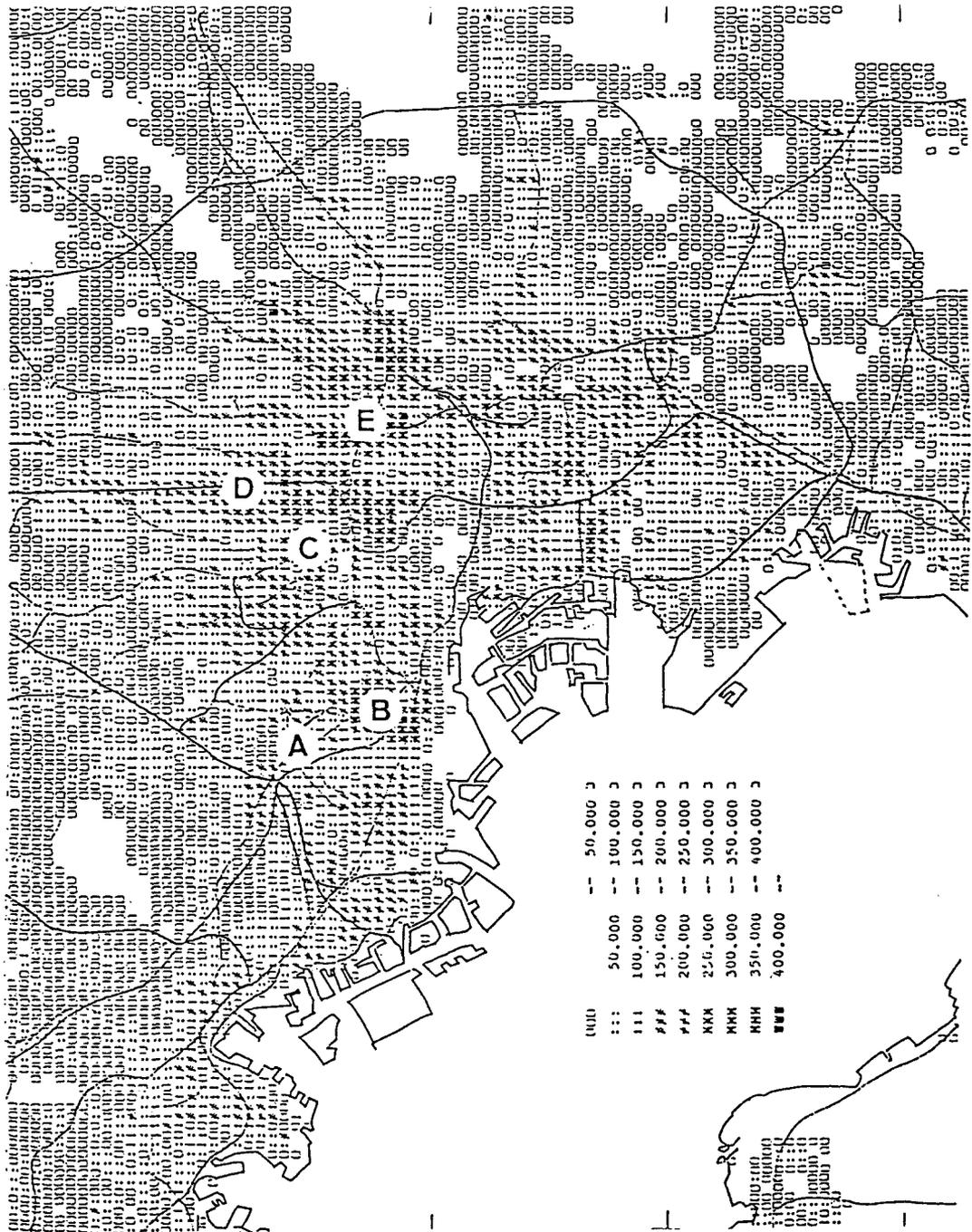


図2 推定空き家数Dのメッシュ地図と鉄道網図(部分)

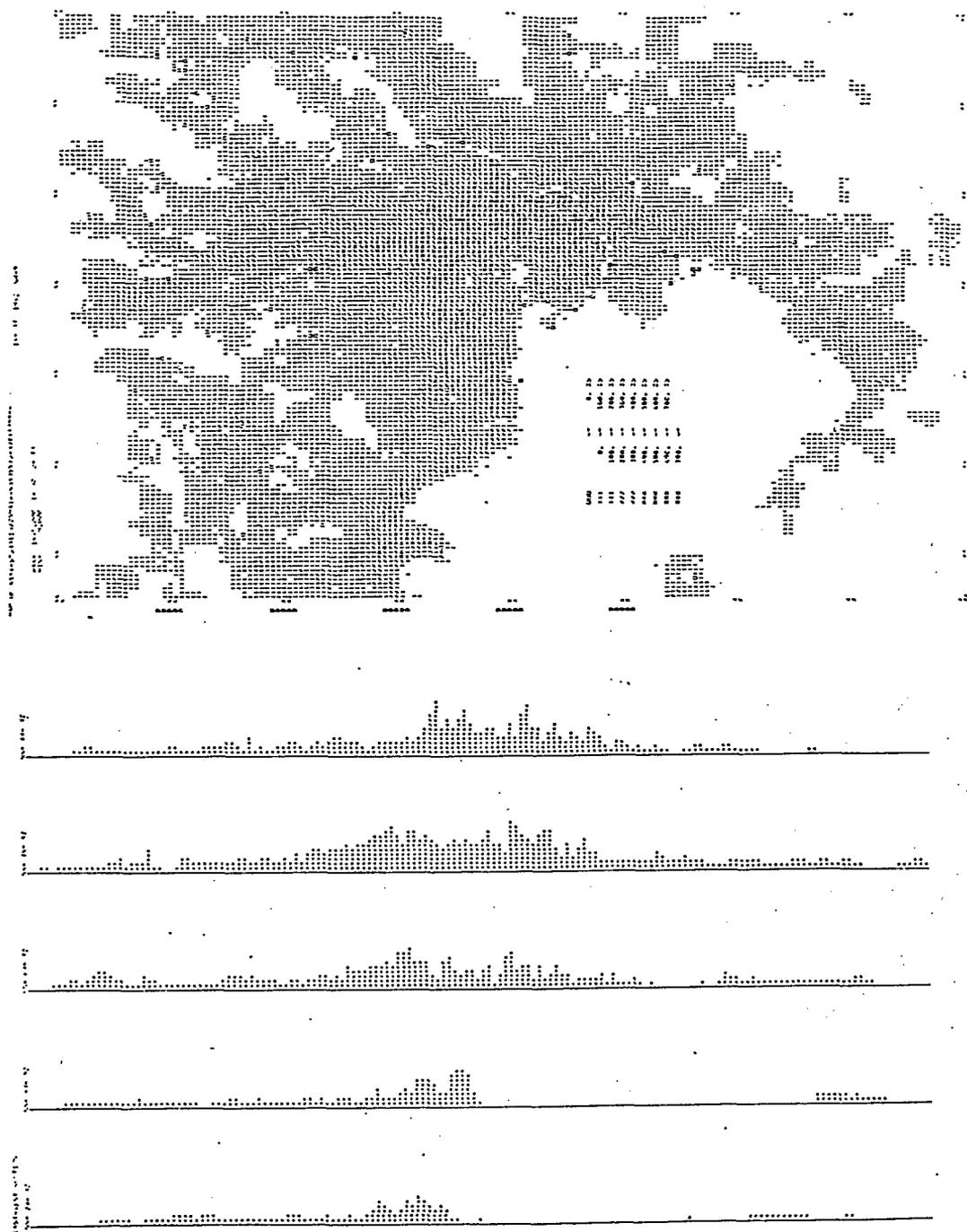


図3 65歳以上人口の分布とその断面図

#### 4. 2 主要統計値のランキングによる典型メッシュについて

住宅にかんする主要な統計値について、ランキングを行ない、その上位にあるメッシュを地形図上で確認してみると、様々な意味での典型メッシュを見出すことができ、地域的な住宅事情の把握に、分かりやすいイメージをあたえてくれる。

ここでは、今回、推計した空き家数と建て替え住宅数のほか、人口総数、普通世帯数、持家世帯数、共同住宅数などについてのランキングの結果を紹介する。

なお、このような個別メッシュによる考察を、ランキングの第一位から検討しようとする場合、メッシュ・データの誤差が目だってしまうという問題がおこる。メッシュ・データの誤差は、全体としては、小さい場合が多いと感じられるのであるが、誤差の大きいメッシュが、ランキングの上位に飛びだしてしまうということが起こりうる。具体的には昭和50年と昭和55年を比較してみると、上位のメッシュが、入れ替わってしまい、その原因が、実態の変化によるものか、あるいは、別種の誤差によるものか、判断に苦しむ場合がある。500メートル・メッシュのような、小さいメッシュの場合には、あまり特殊なメッシュを対象にした分析をするべきではないのかもしれない。いずれにしても、この問題については、さらに慎重な検討が必要であると考えられる。

以上の理由から、ここでは55年のランキングのみを紹介する。

昭和55年の推定空き家数は、池袋4丁目、品川区豊町、同区戸越、同区大井などに多く、また、板橋区高島平も多くなっている。このうち、高島平はその団地としての性格上、今回の推計方法に馴染まない面があり、あまり信用できない。

推定建て替え戸数が多いのは、台東区三ノ輪、竜泉、台東、小島、入谷、千束などのほか、渋谷区本町2、4丁目（幡ヶ谷駅北側）がある。

人口総数、普通世帯数、持家世帯数、民営借家世帯数、一戸建世帯数など、いずれの指標でも一位になる池袋4丁目は、地形図でみても、確かに高密度の地区であるが、昭和50年には、これほど

の数値を示してはず、メッシュの同定に大きな変化があったのではないかと考えられる。（なお、今回のランキングは、都心から15kmのメッシュに限定した場合を紹介しているが、その外をふくめると、川崎市の河原町の人口総数が一位となっている。）

民営借家世帯数が多いのは、高円寺北、池袋2丁目、北大塚3丁目、渋谷区本町2、4丁目などであり、これらの地区では、単独世帯が多いのが特徴である。

一戸建世帯が多いのは、北区滝野川5丁目、足立区柳原1、2丁目、江東区北砂3、4丁目、荒川区千住寿町などである。共同住宅世帯が多いのは、団地が多く、高島平が一位になっている。

表10 昭和55年メッシュ主要統計値のランキング

順位表 (推定空家数A)

	メッシュコード	数 値	地図番号	地図名	該 当 地 域
1	533935272	493.77	55 76	品川	品川区豊町5, 6丁目
2	533935372	465.39	57 76	品川	品川区戸越2, 3, 4丁目
3	533945343	462.13	98 67	高島平	板橋区高島平2丁目
4	533935282	448.73	55 78	品川	品川区大井1, 2丁目
5	533945144	440.18	74 70	中野	渋谷区本町2, 4丁目

順位表 (推定空家数C)

	メッシュコード	数 値	地図番号	地図名	該 当 地 域
1	533945862	699.89	87 74	池袋	豊島区池袋4丁目
2	533945343	563.22	98 67	高島平	板橋区高島平2丁目
3	533935272	540.91	55 76	品川	品川区豊町5, 6丁目
4	533935372	523.82	57 76	品川	品川区戸越2, 3, 4丁目
5	533935282	507.50	55 78	品川	品川区大井1, 2丁目

順位表 (推定空家実数D)

	メッシュコード	数 値	地図番号	地図名	該 当 地 域
1	533945862	754.84	87 74	池袋	豊島区池袋4丁目
2	533945343	628.16	98 67	高島平	板橋区高島平2丁目
3	533935272	595.47	55 76	品川	品川区豊町5, 6丁目
4	533935372	567.93	57 76	品川	品川区戸越2, 3, 4丁目
5	533935282	546.63	55 78	品川	品川区大井1, 2丁目

順位表 (推定建替住宅数)

	メッシュコード	数 値	地図番号	地図名	該 当 地 域
1	533946634	115.18	84 88	上野	台東区三ノ輪1竜泉3丁目
2	533946422	113.46	79 86	日本橋	台東区台東3, 4小島1, 2丁目
3	533945144	111.13	74 70	中野	渋谷区本町2, 4丁目
4	533945141	109.47	73 69	中野	渋谷区本町2, 4幡ヶ谷2, 3丁目
5	533946631	107.66	83 87	上野	台東区入谷1, 2千束2竜泉1丁目

順位表 (人口総数)

	メッシュコード	数 値	地図番号	地図名	該 当 地 域
1	533945862	13325.00	87 74	池袋	豊島区池袋4丁目
2	533946061	12096.00	71 93	亀戸	江東区南砂2丁目
3	533945343	11348.00	98 67	高島平	板橋区高島平2丁目
4	533946262	10767.00	75 94	亀戸	江東区大島4丁目
5	533946264	10484.00	76 94	亀戸	江東区大島3丁目

順位表 (普通世帯数)

	メッシュコード	数 値	地図番号	地図名	該 当 地 域
1	533945862	5613.00	87 74	池袋	豊島区池袋4丁目
2	533945343	4051.00	98 67	高島平	板橋区高島平2丁目
3	533945423	4015.00	80 65	中野	杉並区高円寺北2, 3大和町1, 3丁
4	533945144	3821.00	74 70	中野	渋谷区本町2, 4丁目
5	533946061	3806.00	71 93	亀戸	江東区南砂2丁目

順位表 (持家世帯数)

	メッシュコード	数 値	地図番号	地図名	該 当 地 域
1	533945862	1966.00	87 74	池袋	豊島区池袋4丁目
2	533935272	1499.00	55 76	品川	品川区豊町5, 6丁目
3	533945981	1493.00	89 77	池袋	北区滝野川5丁目
4	533945242	1469.00	95 70	高島平	板橋区中台2, 3丁目
5	533946951	1466.00	89 91	青戸	足立区柳原1, 2丁目

順位表 (民営借家世帯数)

	メッシュコード	数 値	地図番号	地図名	該 当 地 域
1	533945862	3404.00	87 74	池袋	豊島区池袋4丁目
2	533945423	2823.00	80 65	中野	杉並区高円寺北2, 3大和町1, 3丁
3	533945764	2494.00	86 74	池袋	豊島区池袋2丁目
4	533945783	2438.00	86 77	池袋	豊島区大塚3丁目
5	533945144	2414.00	74 70	中野	渋谷区本町2, 4丁目

順位表 (一戸建世帯数)

	メッシュコード	数 値	地図番号	地図名	該 当 地 域
1	533945862	1702.00	87 74	池袋	豊島区池袋4丁目
2	533945981	1499.00	89 77	池袋	北区滝野川5丁目
3	533946951	1478.00	89 91	青戸	足立区柳原1, 2丁目
4	533946162	1366.00	73 94	亀戸	江東区北砂3, 4丁目
5	533956041	1357.00	91 89	新井	荒川区千住寿町

順位表 (共同住宅世帯数)

	メッシュコード	数 値	地図番号	地図名	該 当 地 域
1	533945343	3975.00	98 67	高島平	板橋区高島平2丁目
2	533945862	3697.00	87 74	池袋	豊島区池袋4丁目
3	533946061	3499.00	71 93	亀戸	江東区南砂2丁目
4	533946164	2914.00	74 94	亀戸	江東区北砂3, 5丁目
5	533945364	2880.00	78 74	新宿	新宿区大久保1, 2丁目

## 4. 3 地形図との対比によるメッシュ別住宅事情の検討

## A 田園調布駅周辺について

地形図上に500mメッシュを区分し、各メッシュの主要な統計値を一覧表にして、両者を比較してみると、その地区の住宅事情をかなり具体的に把握できる。

田園調布駅周辺は、東京のなかでも、第一級の住宅地として知られているが、全体として人口や住宅の密度が低く、特に①と⑤のメッシュでは、25ha当りの人口が2千人以下となっている。共同住宅世帯数も非常に少なく、公的借家世帯はゼロである。

⑥のメッシュは、駅の西側の高級住宅地と東側の商店街が含まれているため、その統計値は、やや中途半端な性格を示している。

⑦のメッシュは一戸建の持家が多く、6室以上の大規模住宅の数では、東京でも5指のなかに入るメッシュである。

表11 A：田園調布駅付近

メッシュ番号	⑤ 533935131	⑥ 533935132	⑦ 533935141	⑧ 533935142
a 人口	1855	2945	4227	4586
b 普通世帯数(註)	599	1069	1444	1575
c 単独世帯数	101	272	310	405
d 最近一年間入居人口	180	350	412	675
e 一戸建住宅数(註)	486	519	886	568
f 共同住宅数(註)	85	519	521	966
g 持家世帯数	433	617	845	702
h 公的借家世帯数	0	0	0	0
i 民営借家世帯数	122	378	482	612
メッシュ番号	① 533935033	② 533935034	③ 533935043	④ 533935044
a 人口	1648	2235	4085	5410
b 普通世帯数(註)	558	734	1459	1948
c 単独世帯数	115	156	392	616
d 最近一年間入居人口	156	211	474	636
e 一戸建住宅数(註)	406	460	808	702
f 共同住宅数(註)	137	252	600	64
g 持家世帯数	349	467	798	799
h 公的借家世帯数	0	0	0	0
i 民営借家世帯数	176	220	541	883

註：空き家を除く住宅数

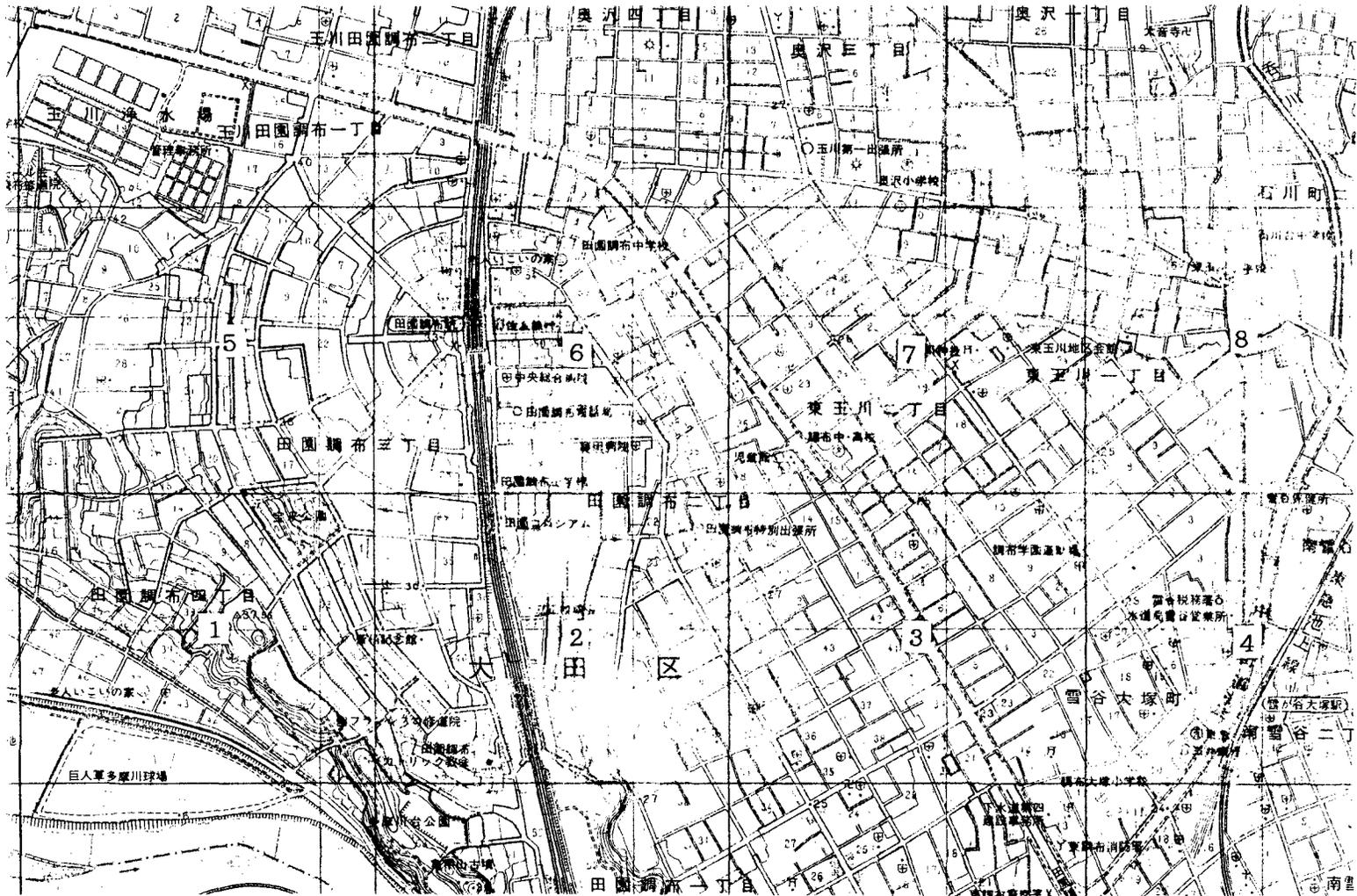


図4 A：田園調布駅付近

## B 大井町駅西部について

この地区には推定空き家数の高い①, ④, ⑦の三つのメッシュがある。いずれも、人口、世帯数が多く、単身世帯数も多い地区である。9個のメッシュのいずれも、一戸建より共同住宅が多く、持家数より民間借家が多い。とくに、①, ②, ③, ④, ⑦の五つのメッシュは、民間借家世帯が千五百以上になっている。

①のメッシュ(品川区, 豊町5丁目)は、持家世帯数でも第2位であり、民間借家とあわせて、25ha 当り3706世帯の普通世帯数となっている。

⑥のメッシュは非住宅地が多く、世帯数が多い割に持家と民間借家がすくないが、これは、給与住宅が多いことによる。

表12 B:大井町駅西部

メッシュ番号	⑦ 533935372	⑧ 533935381	⑨ 533935382
a 人口	8495	8210	3151
b 普通世帯数(註)	3493	2936	1042
c 単身世帯数	1528	930	355
d 最近一年間入居人口	993	788	333
e 一戸建住宅数(註)	976	1147	373
f 共同住宅数(註)	2422	1525	590
g 持家世帯数	1305	1203	365
h 公的借家世帯数	0	0	0
i 民間借家世帯数	2100	1484	574
メッシュ番号	② 533935274	⑤ 533935283	⑥ 533935284
a 人口	6531	6474	4796
b 普通世帯数(註)	2607	2470	1451
c 単身世帯数	1048	889	238
d 最近一年間入居人口	671	619	455
e 一戸建住宅数(註)	907	892	316
f 共同住宅数(註)	1615	1488	1029
g 持家世帯数	993	938	335
h 公的借家世帯数	0	104	0
i 民間借家世帯数	1531	1297	390
メッシュ番号	① 533935292	③ 533935281	④ 533935282
a 人口	9416	7423	7766
b 普通世帯数(註)	3706	2921	3368
c 単身世帯数	1441	1206	1517
d 最近一年間入居人口	962	740	904
e 一戸建住宅数(註)	1305	932	897
f 共同住宅数(註)	2304	1795	2254
g 持家世帯数	1499	988	1274
h 公的借家世帯数	0	0	31
i 民間借家世帯数	2084	1835	1944

註: 空き家を除く住宅数

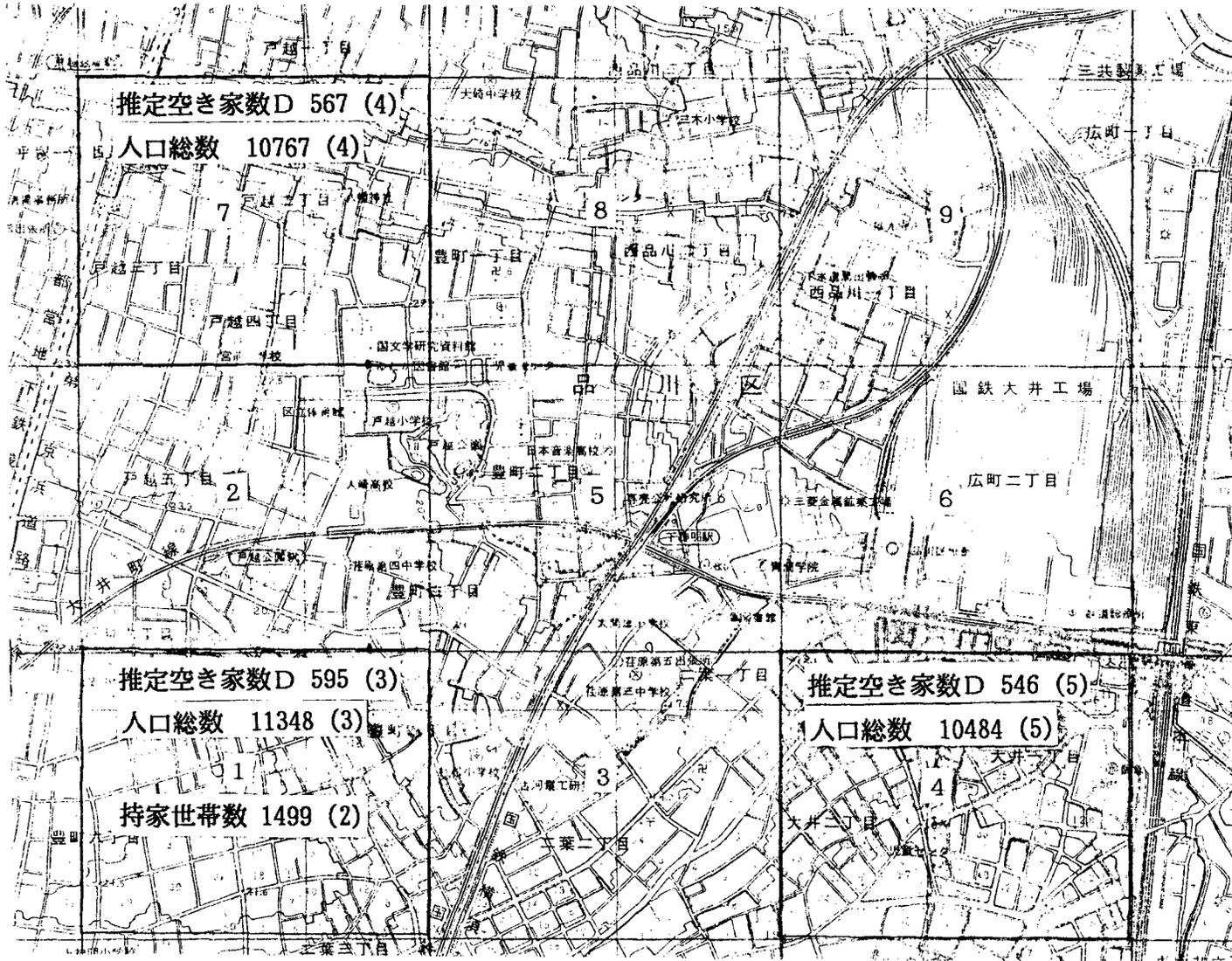


図5 B：大井町駅西部

## C 幡ヶ谷駅北部について

この地区は、全体として高密度な住宅地であり、特に共同住宅の民間借家世帯が多い地区である。特に④のメッシュ（渋谷区本町2，4丁目）は、普通世帯数3821で第4位のランクになっている。

また、単独世帯が多く、①、④のメッシュでは1800世帯を超えている。

また、この両地区は、推定建て替え住宅数でも、第3，4位のランクになっており、全体として建て替えが多い地区である。

表13 C：幡ヶ谷駅北部

メッシュ番号	⑦ 833945243	⑧ 533945244
a 人口	6438	7934
b 普通世帯数（註）	2797	3357
c 単独世帯数	1251	1438
d 最近一年間入居人口	1106	1134
e 一戸建住宅数（註）	700	800
f 共同住宅数（註）	2043	2480
g 持家世帯数	972	1187
h 公的借家世帯数	55	0
i 民間借家世帯数	1592	1924
メッシュ番号	⑤ 533945241	⑥ 533945242
a 人口	8251	7718
b 普通世帯数（註）	3456	3101
c 単独世帯数	1472	1238
d 最近一年間入居人口	980	977
e 一戸建住宅数（註）	1019	954
f 共同住宅数（註）	2352	2062
g 持家世帯数	1225	1131
h 公的借家世帯数	36	10
i 民間借家世帯数	2050	1623
メッシュ番号	③ 533945143	④ 533945144
a 人口	8231	8589
b 普通世帯数（註）	3402	3821
c 単独世帯数	1509	1836
d 最近一年間入居人口	1035	1161
e 一戸建住宅数（註）	978	1072
f 共同住宅数（註）	2322	2667
g 持家世帯数	1142	1229
h 公的借家世帯数	0	0
i 民間借家世帯数	1982	2414
メッシュ番号	① 533945141	② 533945142
a 人口	8498	6769
b 普通世帯数（註）	3763	2875
c 単独世帯数	1862	1335
d 最近一年間入居人口	1113	1310
e 一戸建住宅数（註）	1056	627
f 共同住宅数（註）	2660	2183
g 持家世帯数	1176	893
h 公的借家世帯数	303	97
i 民間借家世帯数	2183	1704

註：空き家を除く住宅数



図6 C：幡ヶ谷駅北部

## D 阿佐ヶ谷，高円寺駅周辺について

この地区は、中央線沿線の典型的な高密住宅地である。特に⑨のメッシュ（高円寺北2，3丁目，大和町1，3丁目）は、高円寺駅の北に位置し、普通世帯数が4015で第3位，民営借家世帯数が2823で第2位となっている。また，単独世帯は2244で，普通世帯数の過半をしめている。

他のいずれのメッシュも，やや密度が低いものの，ほぼ，同じ性格の住宅地であり，民営借家，単独世帯が多い。全体として，人口移動もはげしく，1年間で人口の15%強が移動している。

中央線をはさんで，対照的に類似した住宅地となっており，特に②，③，⑥，⑦の類似性が強い。

表14 D：阿佐ヶ谷，高円寺駅周辺

メッシュ番号	⑥ 533945413	⑦ 533945414	⑨ 533945423
a 人口	6383	6048	8237
b 普通世帯数（註）	3026	2782	4015
c 単独世帯数	1593	1411	2244
d 最近一年間入居人口	1058	925	1198
e 一戸建住宅数（註）	836	810	1030
f 共同住宅数（註）	2111	1909	2832
g 持家世帯数	936	892	1101
h 公的借家世帯数	0	0	1
i 民営借家世帯数	1941	1683	2823
メッシュ番号	④ 533945411	⑤ 533945412	⑧ 533945421
a 人口	4507	7449	6796
b 普通世帯数（註）	1997	3500	2989
c 単独世帯数	968	1932	1508
d 最近一年間入居人口	639	1350	1101
e 一戸建住宅数（註）	682	813	716
f 共同住宅数（註）	1223	2529	2187
g 持家世帯数	716	903	949
h 公的借家世帯数	31	0	0
i 民営借家世帯数	1160	2381	1919
メッシュ番号	① 533945313	② 533945314	③ 533945323
a 人口	6005	6457	6950
b 普通世帯数（註）	2652	3023	3391
c 単独世帯数	1222	1573	1902
d 最近一年間入居人口	854	1026	1156
e 一戸建住宅数（註）	928	837	806
f 共同住宅数（註）	1648	2106	2525
g 持家世帯数	1014	892	951
h 公的借家世帯数	0	0	0
i 民営借家世帯数	1159	1961	2314

註：空き家を除く住宅数

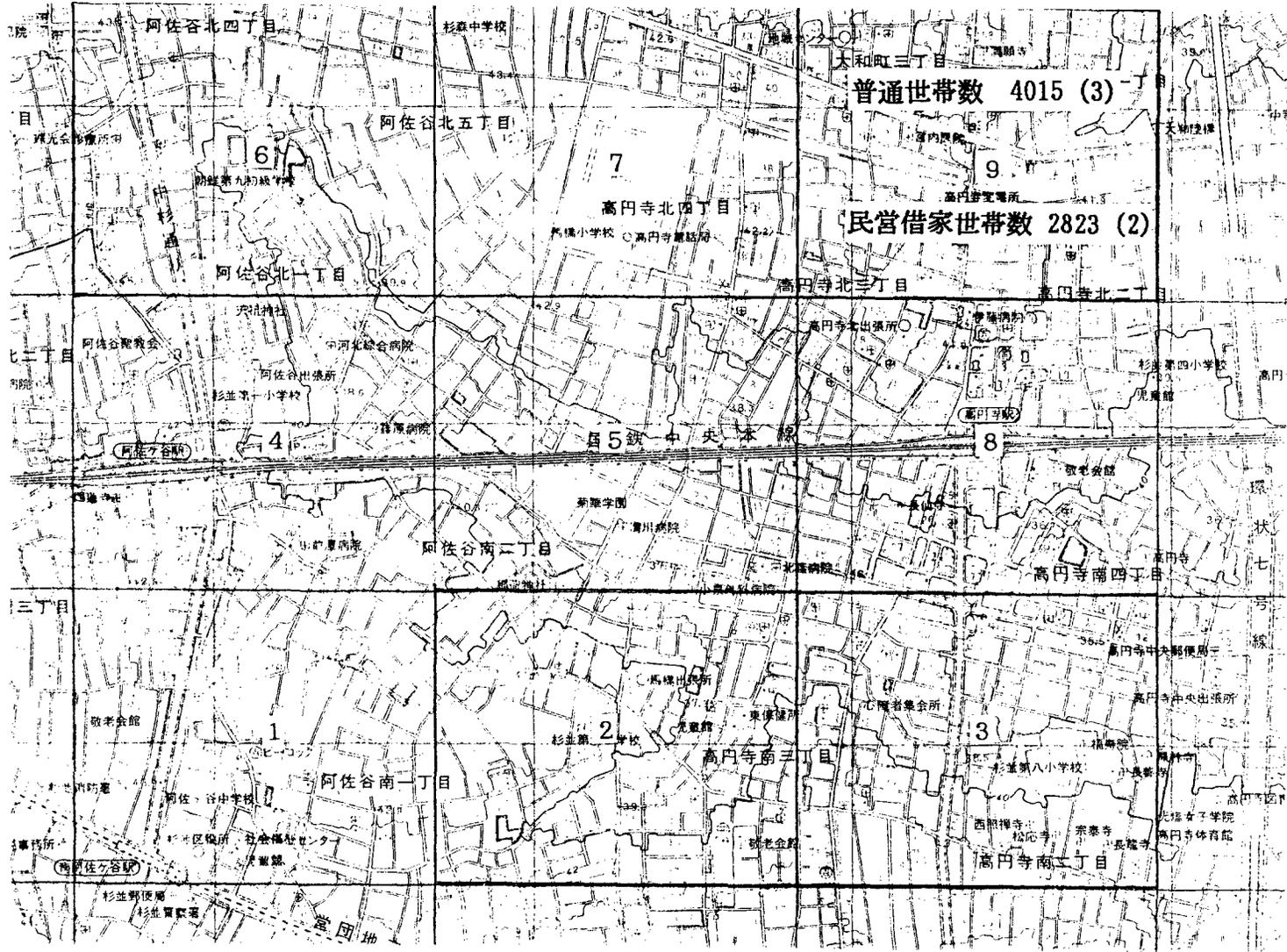


図7 D：阿佐ヶ谷，高円寺駅周辺

## E 池袋駅北西部について

池袋駅北西部の高密度住宅地である。特に⑥のメッシュは、人口が13325で、都心から15km以内で第1位であるほか、普通世帯数、一戸建世帯数、持家世帯数、民間借家数などが第1位、共同住宅世帯数が第2位となっている。また、このような高密度性のため、推定空き家数でも、第1位である。

このメッシュの周囲のメッシュも高密度であり、特に南側の②のメッシュは、民間借家世帯数が第3位である。

ここで注意する必要があるのは、⑥のメッシュが50年国勢調査では、これほど高密度ではなかったということである。メッシュ同定方法の変化による誤差が異常に大きくなった場合であるかもしれない。この⑥のメッシュの評価については、更に検討が必要であり、最終的な判断は保留しておくべきであろう。

いずれにしても、商業地化、業務地化した③、⑦のメッシュを除き、この地区は、民間借家を中心とする高密度地域であり、特に②、⑥、⑧のメッシュに民間借家世帯数が多い。

単独世帯の比率は、普通世帯数の約半分か、それ以下である。最近1年間の人口移動は、池袋に近い②、③、④のメッシュで、人口の15%強、その他のメッシュで、15%弱である。

表15 E：池袋駅西部

メッシュ番号	⑤ 533945861	⑥ 533945862	⑦ 533945871	⑧ 533945872
a 人口	7440	13325	5527	8522
b 普通世帯数 (註)	2851	5613	2500	3698
c 単独世帯数	1036	2414	1098	1755
d 最近一年間入居人口	795	1851	791	1113
e 一戸建住宅数 (註)	1066	1702	667	1030
f 共同住宅数 (註)	1688	3697	1765	2557
g 持家世帯数	1138	1966	722	1152
h 公的借家世帯数	128	0	91	0
i 民間借家世帯数	1458	3404	1512	2394
メッシュ番号	① 533945763	② 533945764	③ 533945773	④ 533945774
a 人口	6537	7701	3923	6330
b 普通世帯数 (註)	2810	3604	1667	2936
c 単独世帯数	1251	1888	855	1509
d 最近一年間入居人口	960	1222	613	1003
e 一戸建住宅数 (註)	838	730	365	680
f 共同住宅数 (註)	1865	2730	1215	2185
g 持家世帯数	1022	974	421	863
h 公的借家世帯数	0	0	23	47
i 民間借家世帯数	1642	2494	1149	1877

註：空き家を除く住宅数

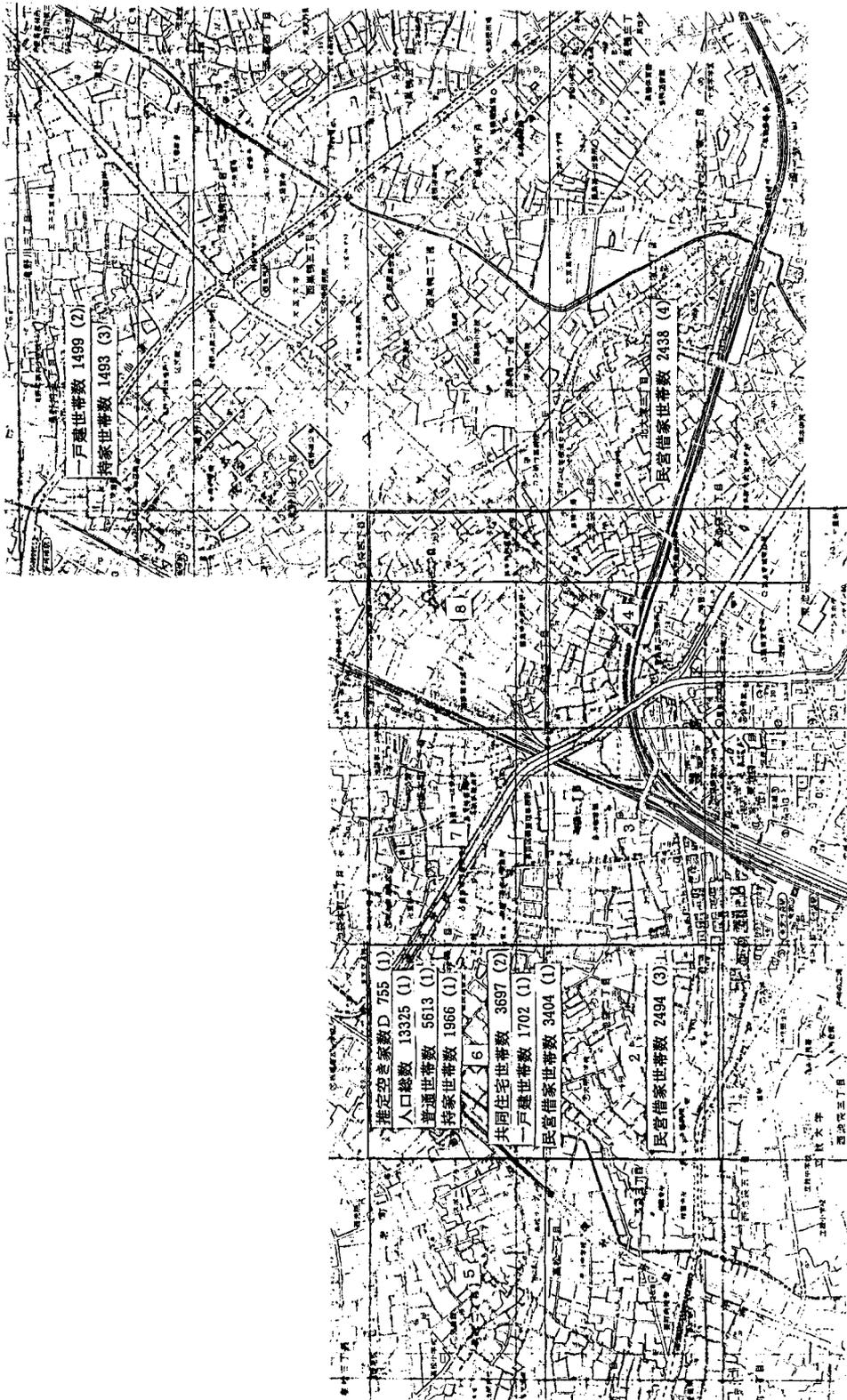


図 8 F：池袋駅西部

## 付録1 資料地図

付図A-1 区市番号、区市名、区市境界図

付図B-1 1メッシュ(25ha)当り空き家数 推定値——  
推定式 国調1メッシュ(一戸建\*1+その他\*2)世帯数\*区市別(住調空き家数/住調・  
(一戸建\*1+その他\*2)数) 昭和55年国勢調査、昭和58年住宅統計調査 路線図

付図B-2 1メッシュ(25ha)当り空き家数 推定値——  
推定式 国調1メッシュ(一戸建\*1+その他\*3)世帯数\*区市別(住調空き家数/住調・  
(一戸建\*1+その他\*3)数) 昭和55年国勢調査、昭和58年住宅統計調査 路線図

付図B-3 1メッシュ(25ha)当り空き家数 推定値——  
推定式 国調1メッシュ(一戸建\*1+その他\*2)世帯数\*区市別(住調空き家数/住調・  
(一戸建\*1+その他\*2)数) 昭和55年国勢調査、昭和58年住宅統計調査 区分図

付図B-4 1メッシュ(25ha)当り空き家数 推定値——  
推定式 国調1メッシュ(一戸建\*1+その他\*3)世帯数\*区市別(住調空き家数/住調・  
(一戸建\*1+その他\*3)数) 昭和55年国勢調査、昭和58年住宅統計調査 区分図

付図C-1 人口総数(人/25Ha)——昭和55年国勢調査 路線図

付図C-2 0~14才人口(人/25Ha)——昭和55年国勢調査 路線図

付図C-3 25~29才人口(人/25Ha)——昭和55年国勢調査 路線図

付図C-4 65才~人口(人/25Ha)——昭和55年国勢調査 路線図

付図C-5 人口総数(人/25Ha)——昭和55年国勢調査 区分図

付図C-6 0才~入居(人/25Ha)——昭和55年国勢調査 路線図

付図D-1 ~39年入居(人/25Ha)——昭和55年国勢調査 路線図

付図D-2 40~44年入居(人/25Ha)——昭和55年国勢調査 路線図

付図D-3 45.1~50.9年入居(人/25Ha)——昭和55年国勢調査 路線図

付図D-4 50.10~54.9年入居(人/25Ha)——昭和55年国勢調査 路線図

付図D-5 54.10年~入居(人/25Ha)——昭和55年国勢調査 路線図

付図E-1 通勤手段別 徒歩のみ(人/25Ha)——昭和55年国勢調査 路線図

付図E-2 通勤手段別 JR(人/25Ha)——昭和55年国勢調査 路線図

付図E-3 通勤手段別 JR以外(人/25Ha)——昭和55年国勢調査 路線図

付図E-4 通勤手段別 バス(人/25Ha)——昭和55年国勢調査 路線図

付図E-5 通勤手段別 自家用車(人/25Ha)——昭和55年国勢調査 路線図

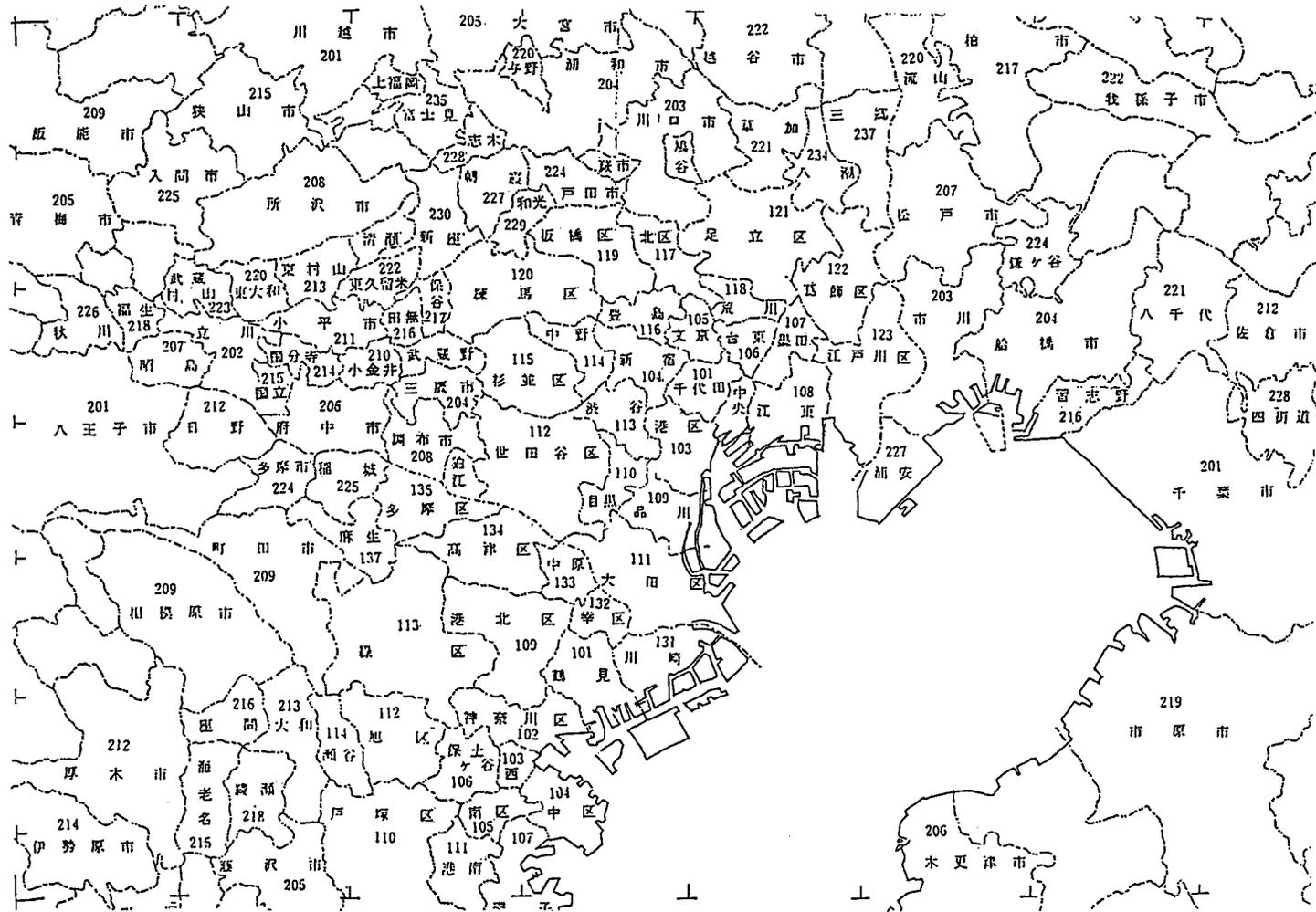
付図E-6 通勤手段別 オートバイ(人/25Ha)——昭和55年国勢調査 路線図

付図E-7 通勤手段別 自転車(人/25Ha)——昭和55年国勢調査 路線図

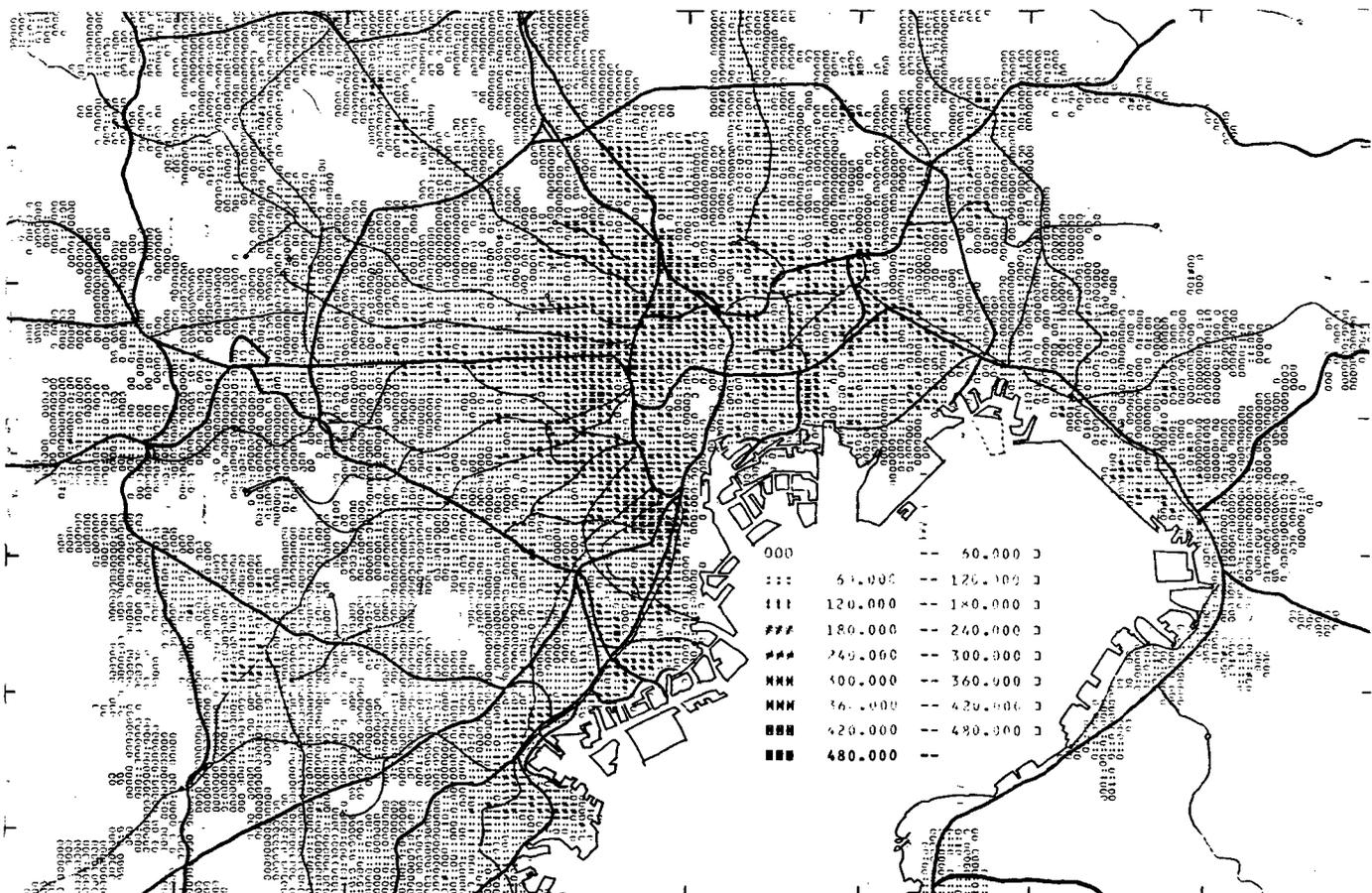
付図F-1 核家族世帯(世帯/25Ha)——昭和55年国勢調査 区分図

- 付図F-2 核家族世帯（人/25Ha）——昭和55年国勢調査 区分図  
付図F-3 単独世帯（人/25Ha）——昭和55年国勢調査 区分図  
付図F-4 高齢者夫婦世帯（人/25Ha）——昭和55年国勢調査 区分図  
付図F-5 高齢者夫婦世帯（世帯/25Ha）——昭和55年国勢調査 区分図  
付図F-6 単身高齢者世帯（世帯/25Ha）——昭和55年国勢調査 区分図
- 付図G-1 住宅総数（世帯/25Ha）——昭和55年国勢調査 路線図  
付図G-2 一戸建（世帯/25Ha）——昭和55年国勢調査 路線図  
付図G-3 長屋建（世帯/25Ha）——昭和55年国勢調査 路線図  
付図G-4 共同住宅（世帯/25Ha）——昭和55年国勢調査 路線図
- 付図H-1 持ち家（世帯/25Ha）——昭和55年国勢調査 区分図  
付図H-2 公的借家（世帯/25Ha）——昭和55年国勢調査 区分図  
付図H-3 民営借家（世帯/25Ha）——昭和55年国勢調査 区分図  
付図H-4 給与住宅（世帯/25Ha）——昭和55年国勢調査 区分図  
付図H-5 間借り2人世帯（世帯/25Ha）——昭和55年国勢調査 区分図  
付図H-6 間借り1人世帯（世帯/25Ha）——昭和55年国勢調査 区分図
- 付図I-1 1室（世帯/25Ha）——昭和55年国勢調査 路線図  
付図I-2 2室（世帯/25Ha）——昭和55年国勢調査 路線図  
付図I-3 3室（世帯/25Ha）——昭和55年国勢調査 路線図  
付図I-4 4室（世帯/25Ha）——昭和55年国勢調査 路線図  
付図I-5 5室（世帯/25Ha）——昭和55年国勢調査 路線図  
付図I-6 6室（世帯/25Ha）——昭和55年国勢調査 路線図  
付図I-7 1室（人/25Ha）——昭和55年国勢調査 区分図  
付図I-8 2室（人/25Ha）——昭和55年国勢調査 区分図
- 付図J-1 ~12帖（世帯/25Ha）——昭和55年国勢調査 区分図  
付図J-2 12~23帖（世帯/25Ha）——昭和55年国勢調査 区分図  
付図J-3 24~35帖（世帯/25Ha）——昭和55年国勢調査 区分図  
付図J-4 36~47帖（世帯/25Ha）——昭和55年国勢調査 区分図  
付図J-5 48~59帖（世帯/25Ha）——昭和55年国勢調査 区分図  
付図J-6 60帖~（世帯/25Ha）——昭和55年国勢調査 区分図  
付図J-7 1人当り~3.5帖（世帯/25Ha）——昭和55年国勢調査 路線図  
付図J-8 1人当り3.5~4.4帖（世帯/25Ha）——昭和55年国勢調査 路線図  
付図J-9 1人当り4.5~5.9帖（世帯/25Ha）——昭和55年国勢調査 路線図  
付図J-10 1人当り6.0~7.9帖（世帯/25Ha）——昭和55年国勢調査 路線図
- 付図K-1 住宅総数——戸当り室数——昭和58年——住宅統計調査  
付図K-2 住宅総数——戸当り畳数——昭和58年——住宅統計調査  
付図K-3 住宅総数——戸当り延面積——昭和58年——住宅統計調査

- 付図K-4 住宅持家——戸当り室数——昭和58年——住宅統計調査  
付図K-5 住宅持家——戸当り畳数——昭和58年——住宅統計調査  
付図K-6 住宅持家——戸当り延面積——昭和58年——住宅統計調査  
付図K-7 住宅貸家——戸当り室数——昭和58年——住宅統計調査  
付図K-8 住宅貸家——戸当り畳数——昭和58年——住宅統計調査  
付図K-9 住宅貸家——戸当り延面積——昭和58年——住宅統計調査
- 付図L-1 昭和54年以降建築の持家——分譲住宅購入による率——昭和58年住調  
付図L-2 昭和54年以降建築の持家——公社公団分譲住宅購入による率——昭和58年住調  
付図L-3 昭和54年以降建築の持家——公社公団分譲住宅購入による率——昭和58年住調  
付図L-4 昭和54年以降建築の持家——新築による率——昭和58年住調  
付図L-5 昭和54年以降建築の持家——建替えによる率——昭和58年住調
- 付図M-1 空き家率（昭53） 昭和53年 住宅統計調査  
付図M-2 空き家率（昭58） 昭和58年 住宅統計調査  
付図M-3 一時現在者のみの住宅／住宅総数率（昭53） 昭和53年 住宅統計調査  
付図M-4 持ち家住宅増加率（昭58／53） 昭和53,58年 住宅統計調査  
付図M-5 貸家住宅増加率（昭58／53） 昭和53,58年 住宅統計調査  
付図M-6 持家住宅室数増加率（昭58／53） 昭和53,58年 住宅統計調査  
付図M-7 貸家住宅室数増加率（昭58／53） 昭和53,58年 住宅統計調査  
付図M-8 住宅総数室増加率（昭58／53） 昭和53,58年 住宅統計調査  
付図M-9 貸家総数の家賃 昭和58年 住宅統計調査

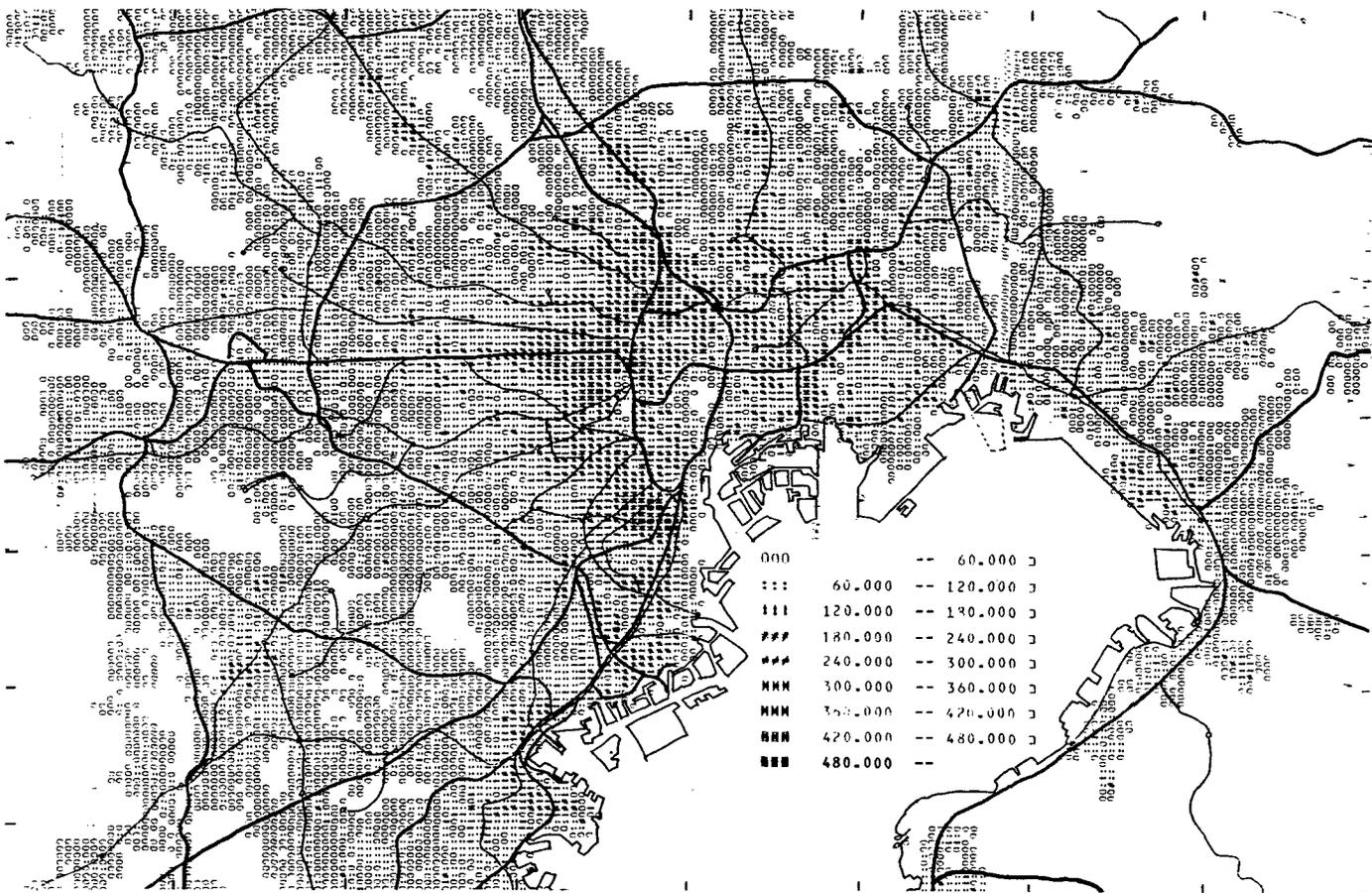


付図A-1 区市番号, 区市名, 区市境界図



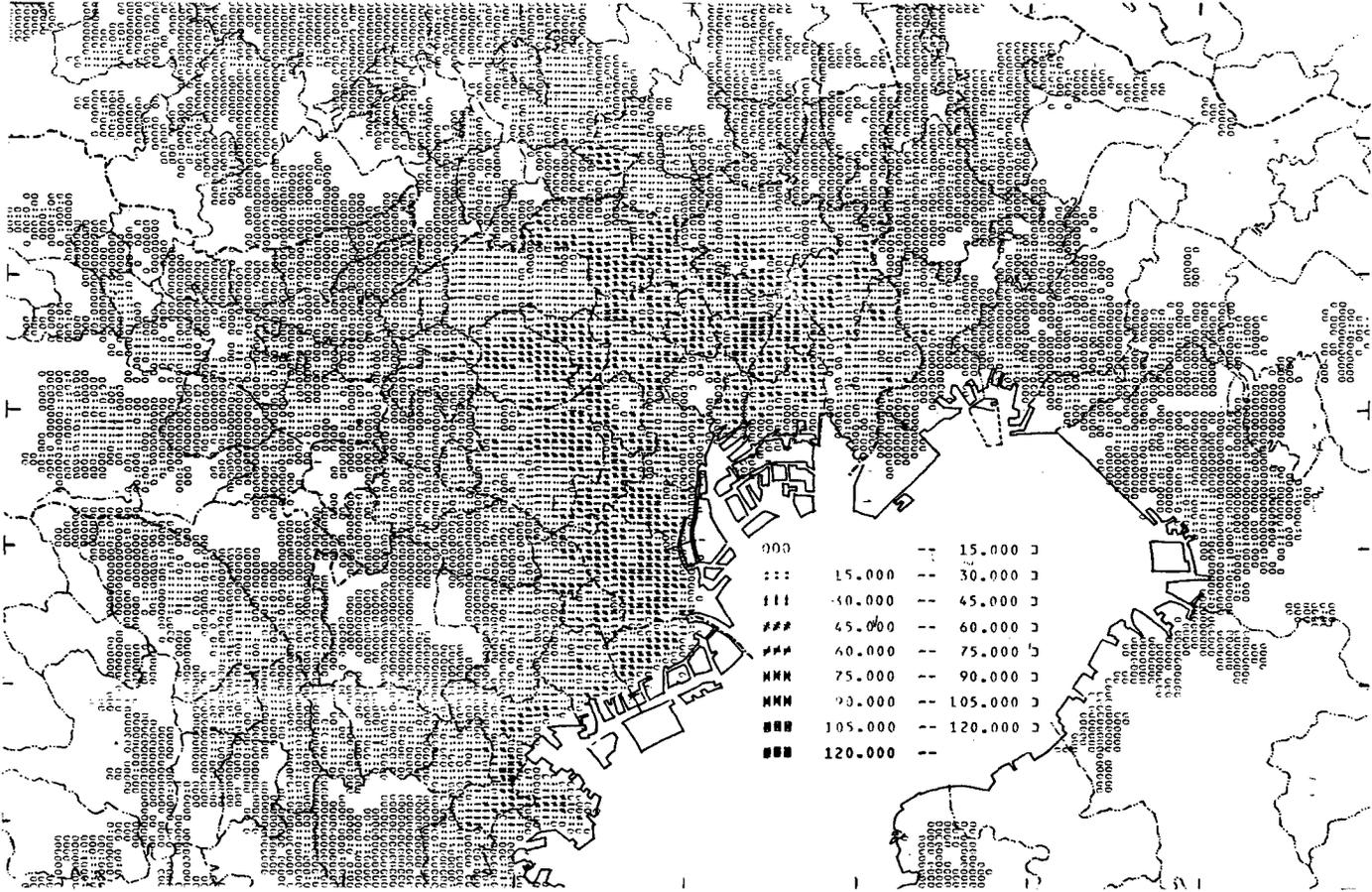
付図B-1 1メッシュ(25ha)当り空き家数 推定値——

推定式 国調1メッシュ(一戸建\*1+その他\*2)世帯数\*区市別(住調空き家数/住調・(一戸建\*1+その他\*2)数) 昭和55年国勢調査, 昭和58年住宅統計調査 路線図



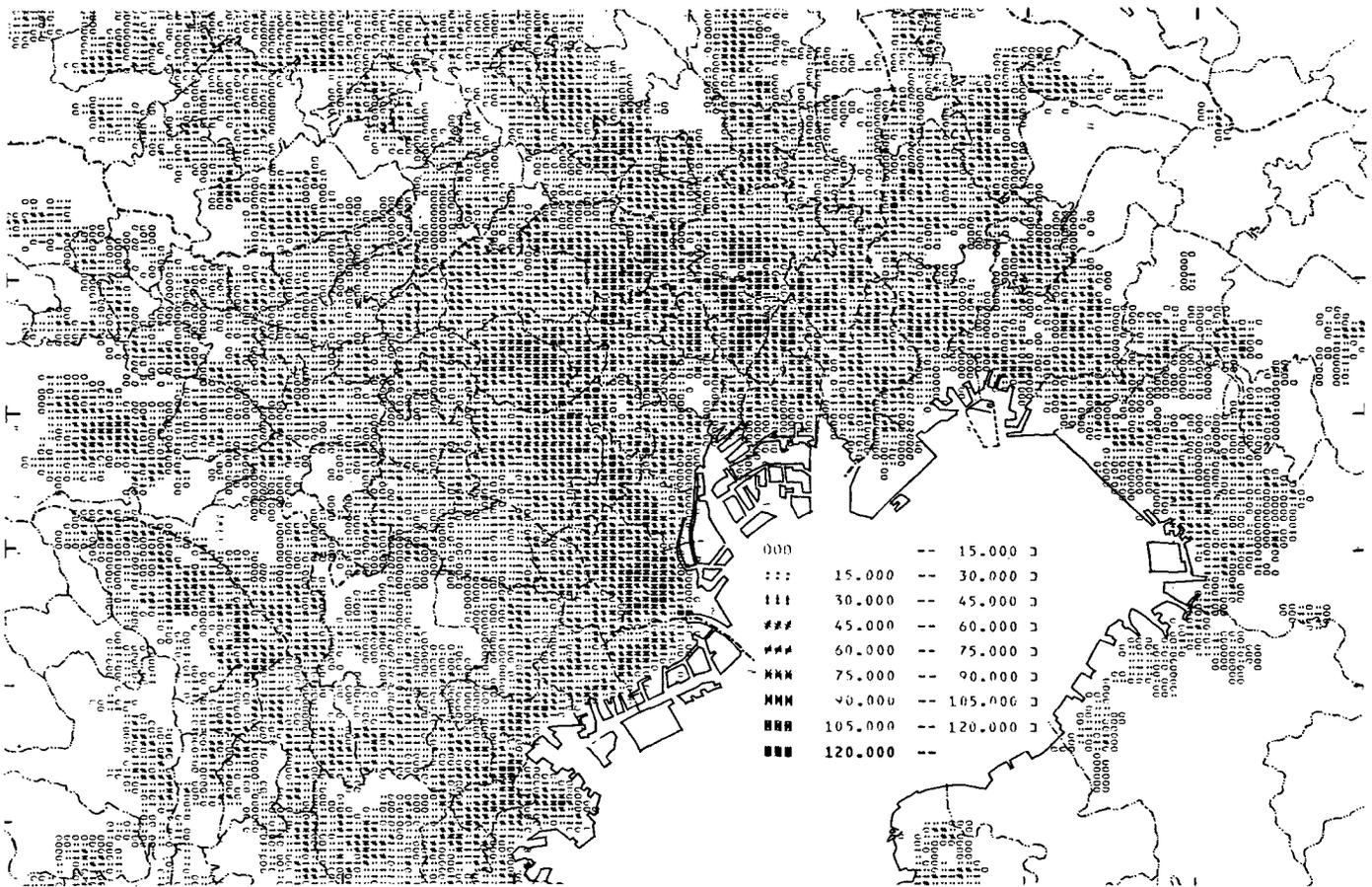
付図B-2 1メッシュ(25ha)当り空き家数 推定値——

推定式 国調1メッシュ(一戸建\*1+その他\*3)世帯数\*区市別(住調空き家数/住調・(一戸建\*1+その他\*3)数) 昭和55年国勢調査, 昭和58年住宅統計調査 路線図



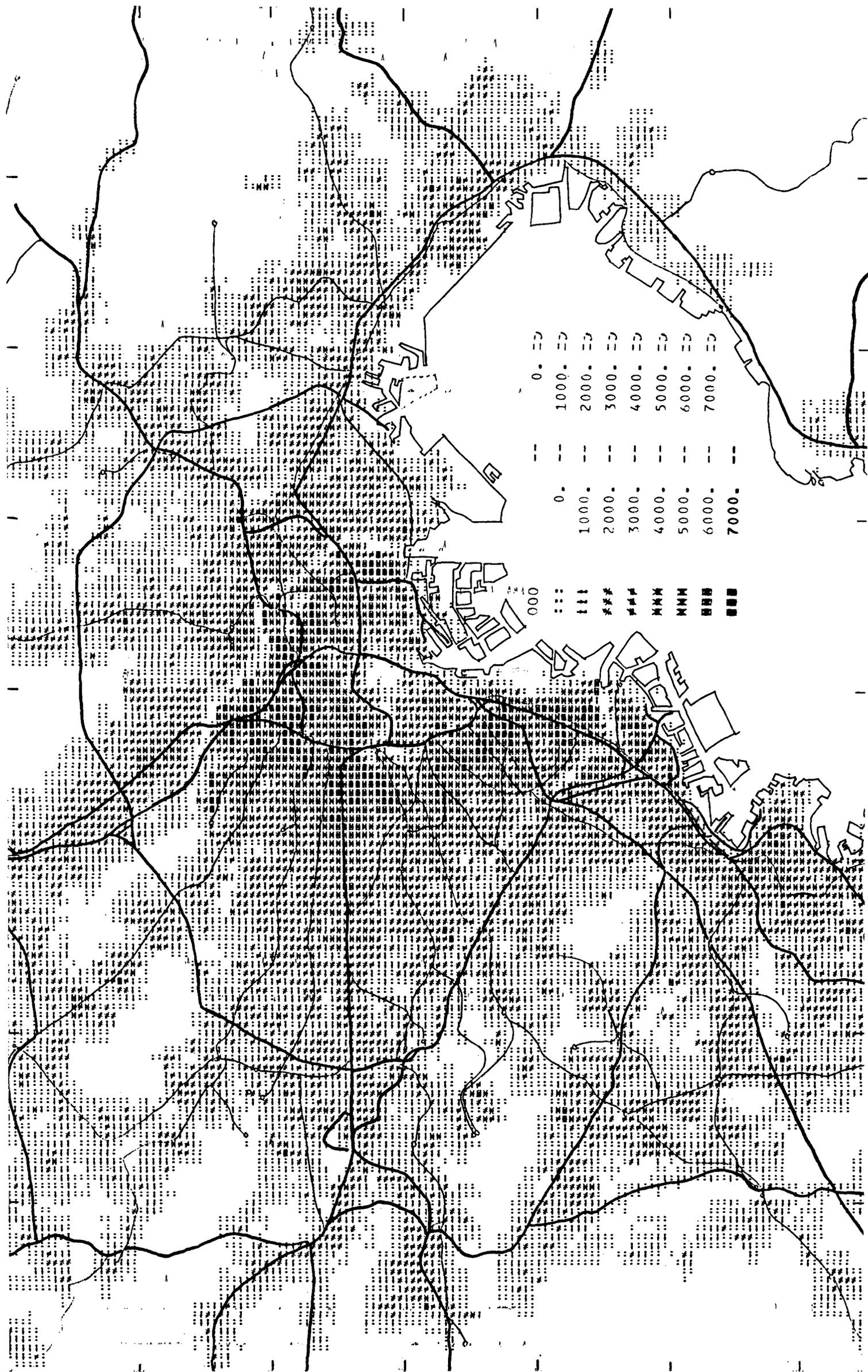
付図B-3 1メッシュ(25ha)当り空き家数 推定値—

推定式 国調1メッシュ(一戸建\*1+その他\*2)世帯数\*区市別(住調空き家数/住調・(一戸建\*1+その他\*2)数) 昭和55年国勢調査, 昭和58年住宅統計調査 区分図

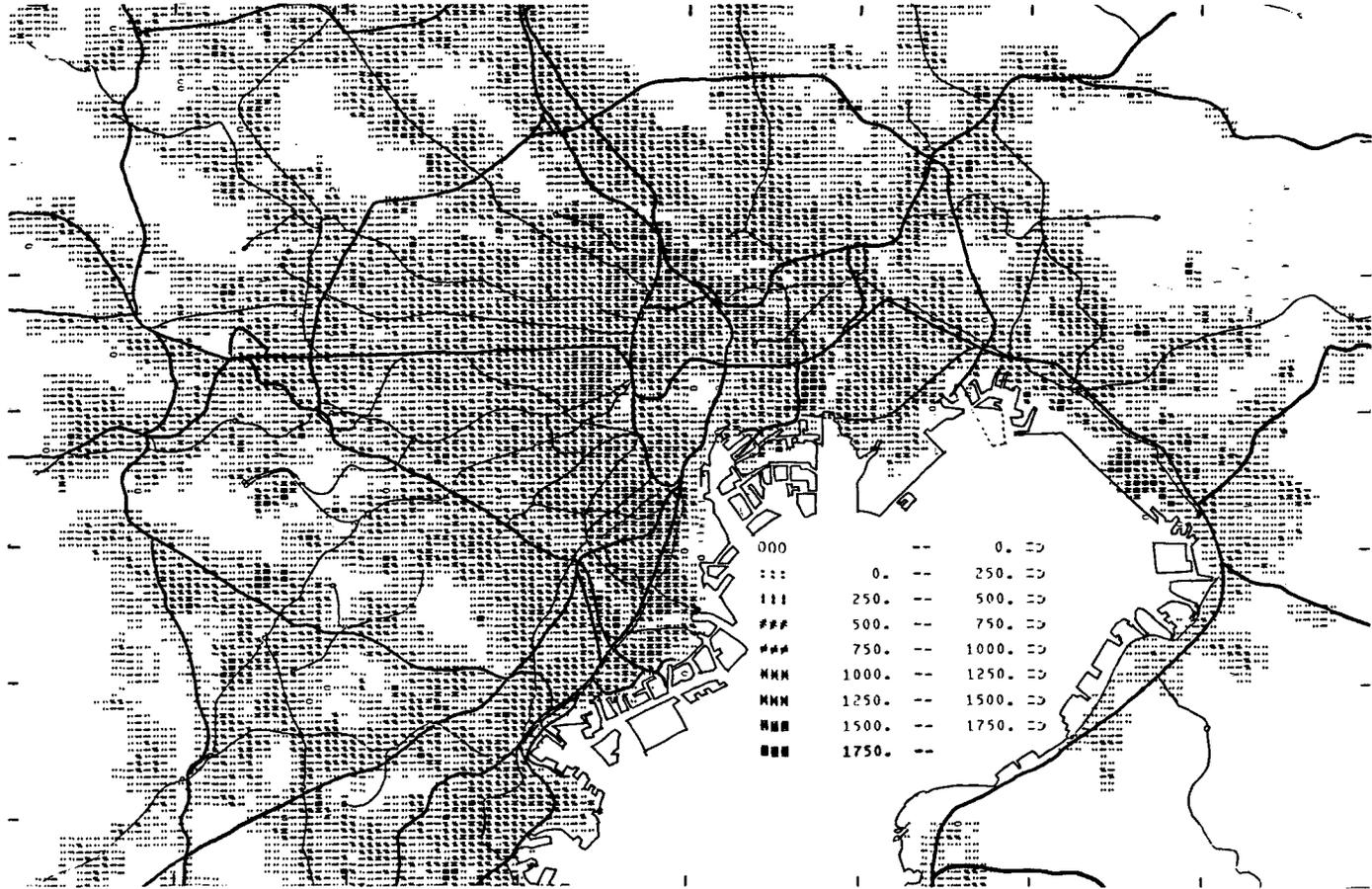


付図B-4 1メッシュ(25ha)当り空き家数 推定値――

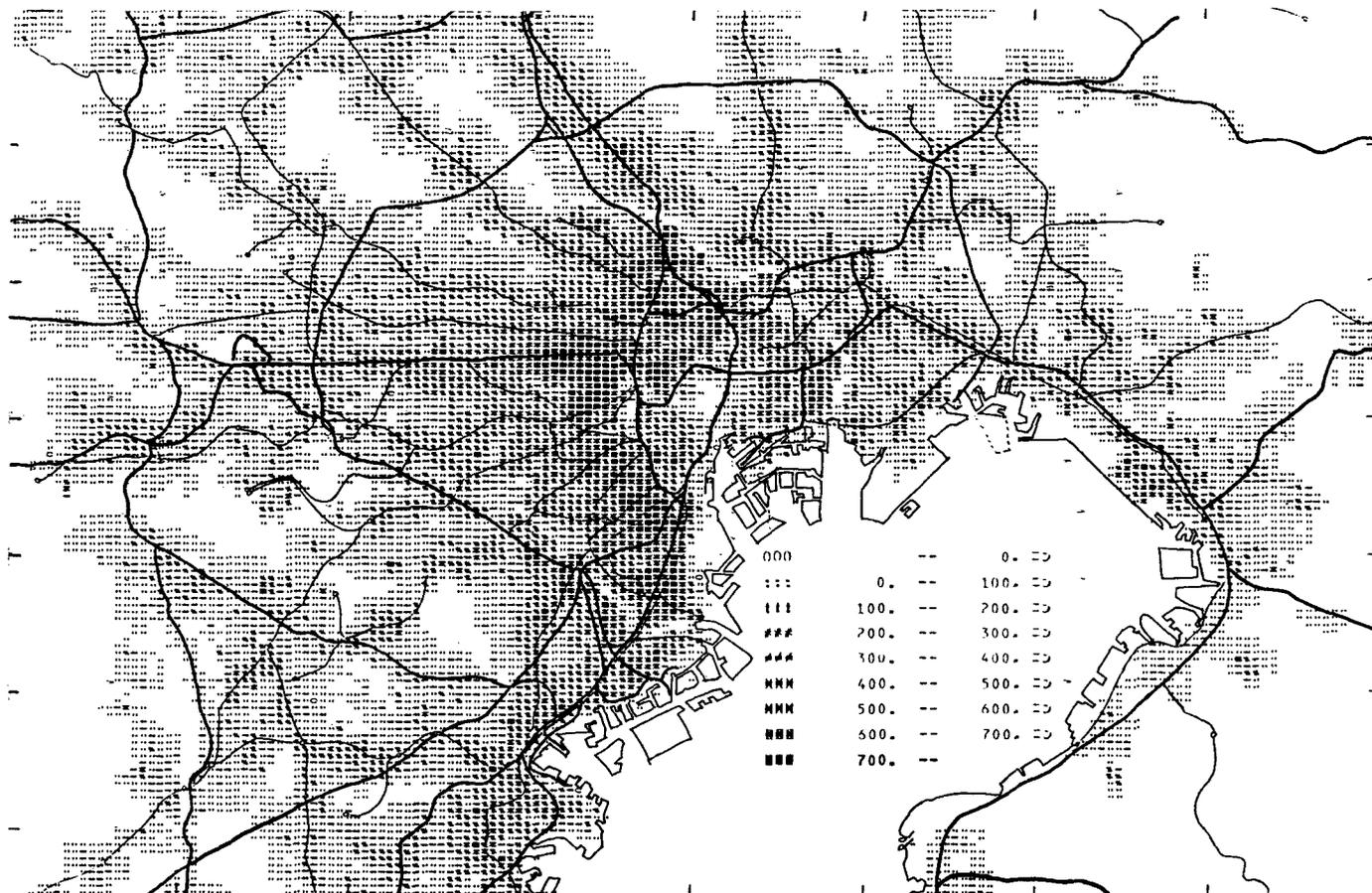
推定式 国調1メッシュ(一戸建\*1+その他\*3)世帯数\*区市別(住調空き家数/住調・(一戸建\*1+その他\*3)数) 昭和55年国勢調査, 昭和58年住宅統計調査 区分図



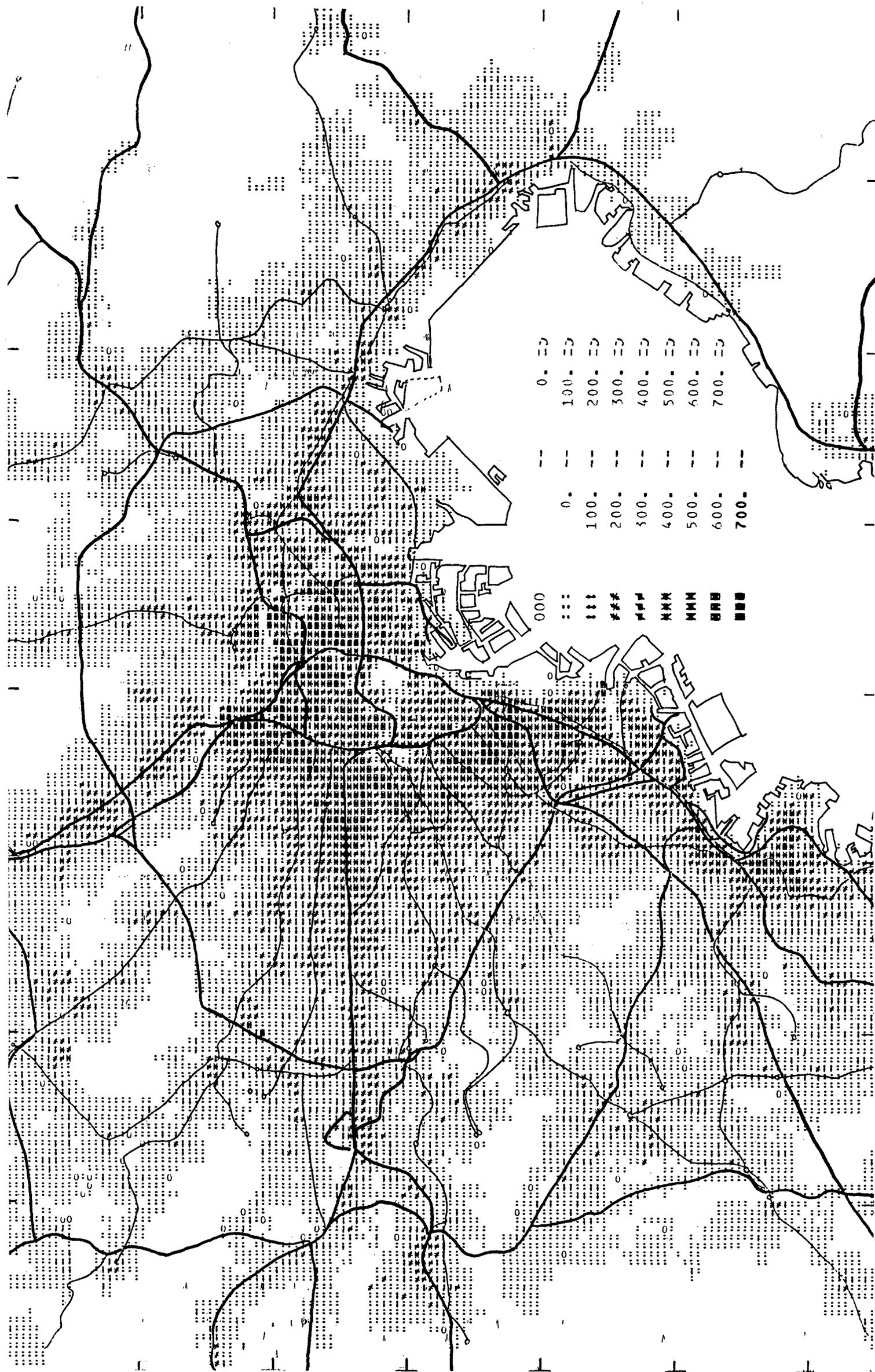
付図C-1 人口総数(人/25Ha)——昭和55年国勢調査 路線図



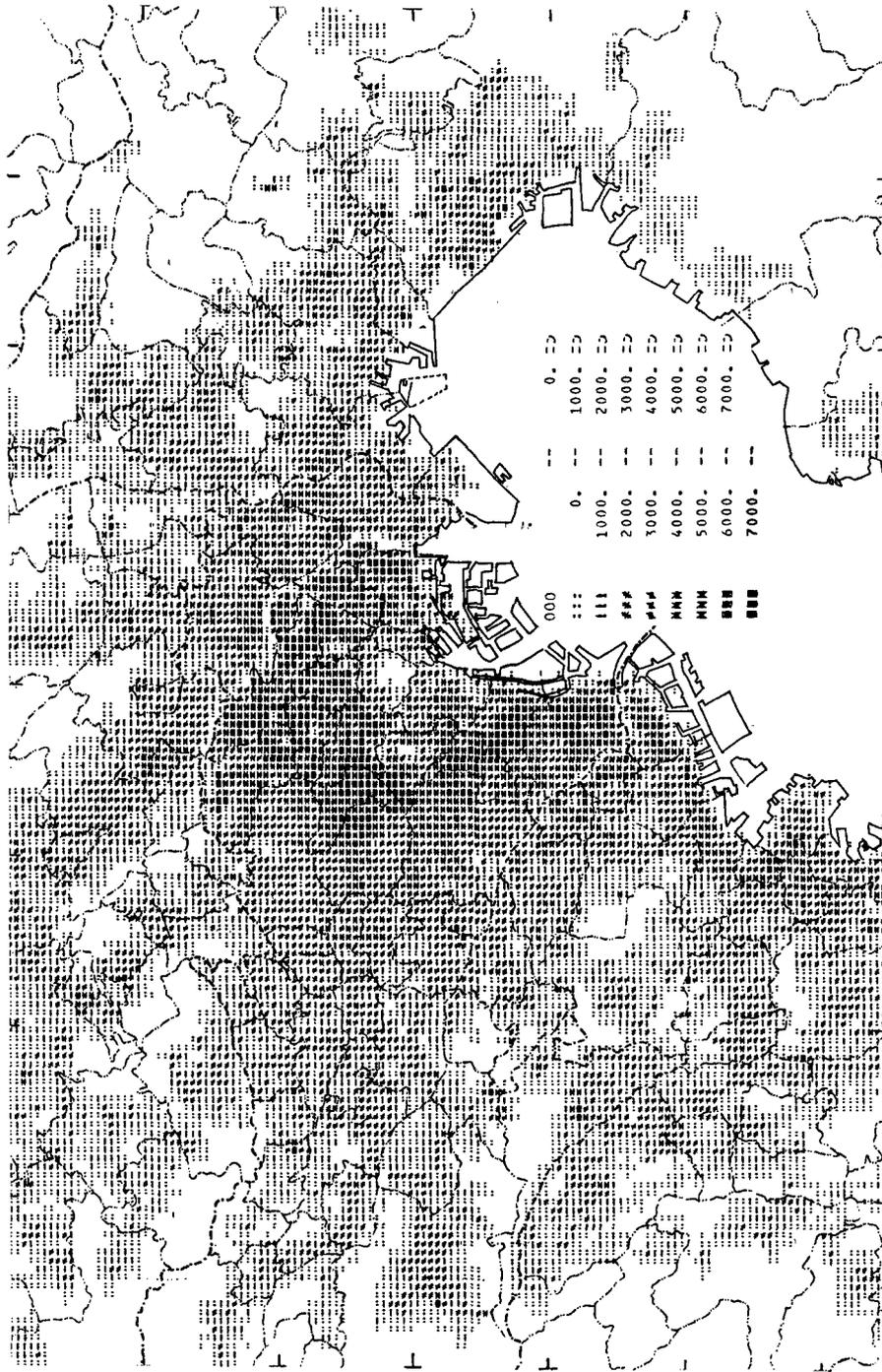
付図C-2 0~14才人口(人/25Ha)——昭和55年国勢調査 路線図



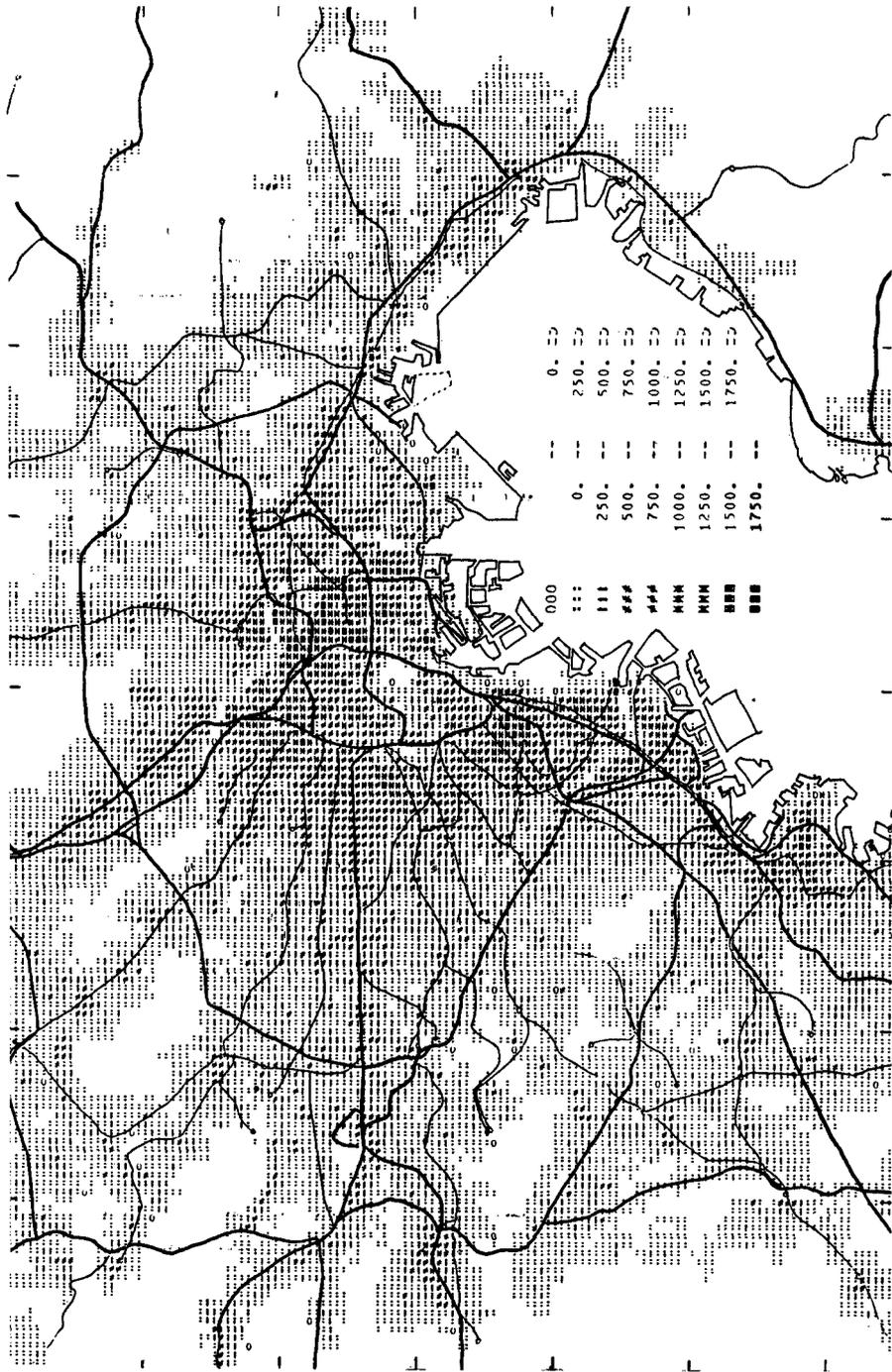
付図C-3 25~29才人口 (人/25Ha) ——昭和55年国勢調査 路線図



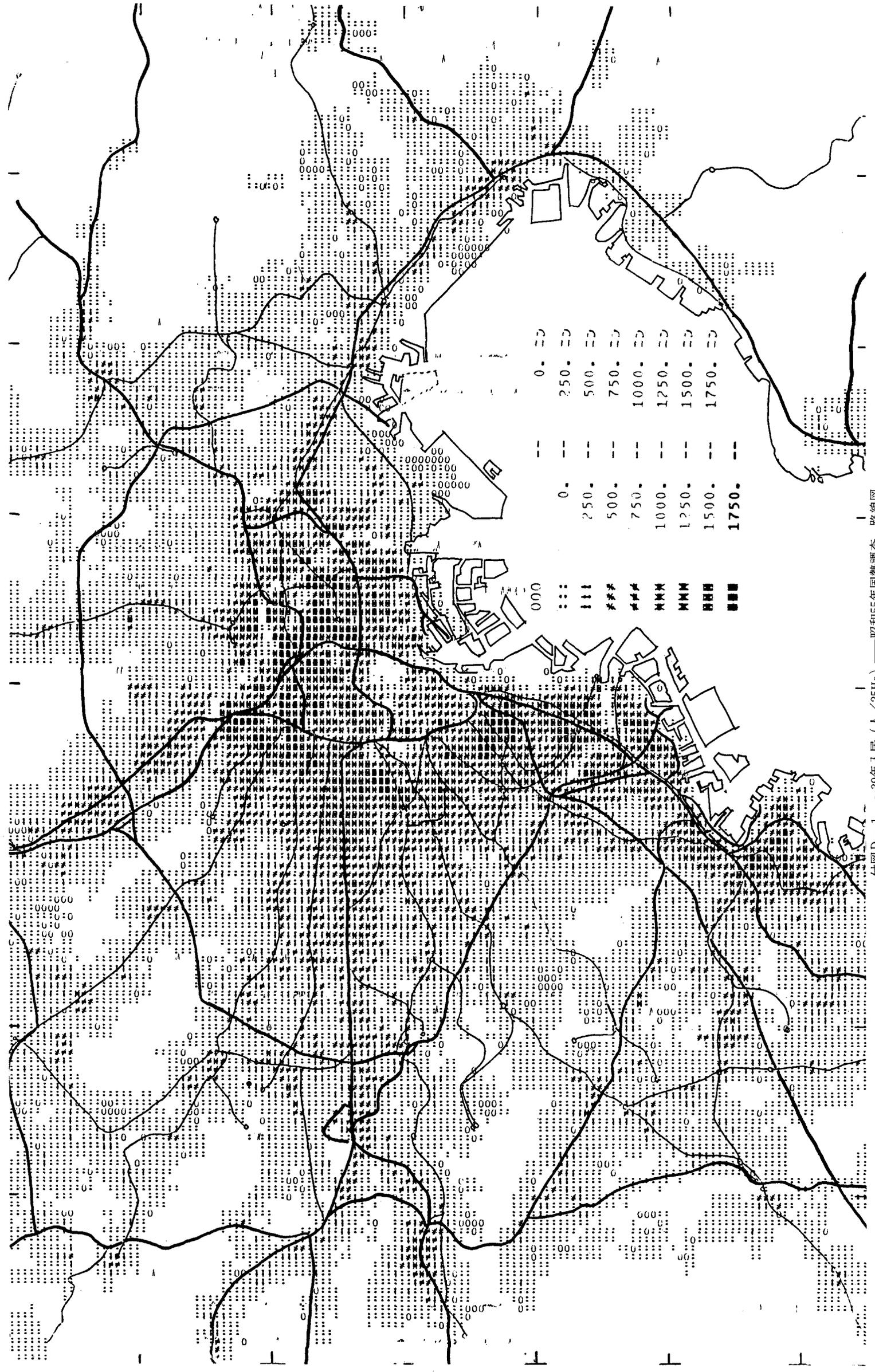
付图C-4 65才~人口(人/25Ha)——昭和55年国勢調査 路線図



付図C-5 人口総数(人/25Ha)——昭和55年国勢調査 区分図

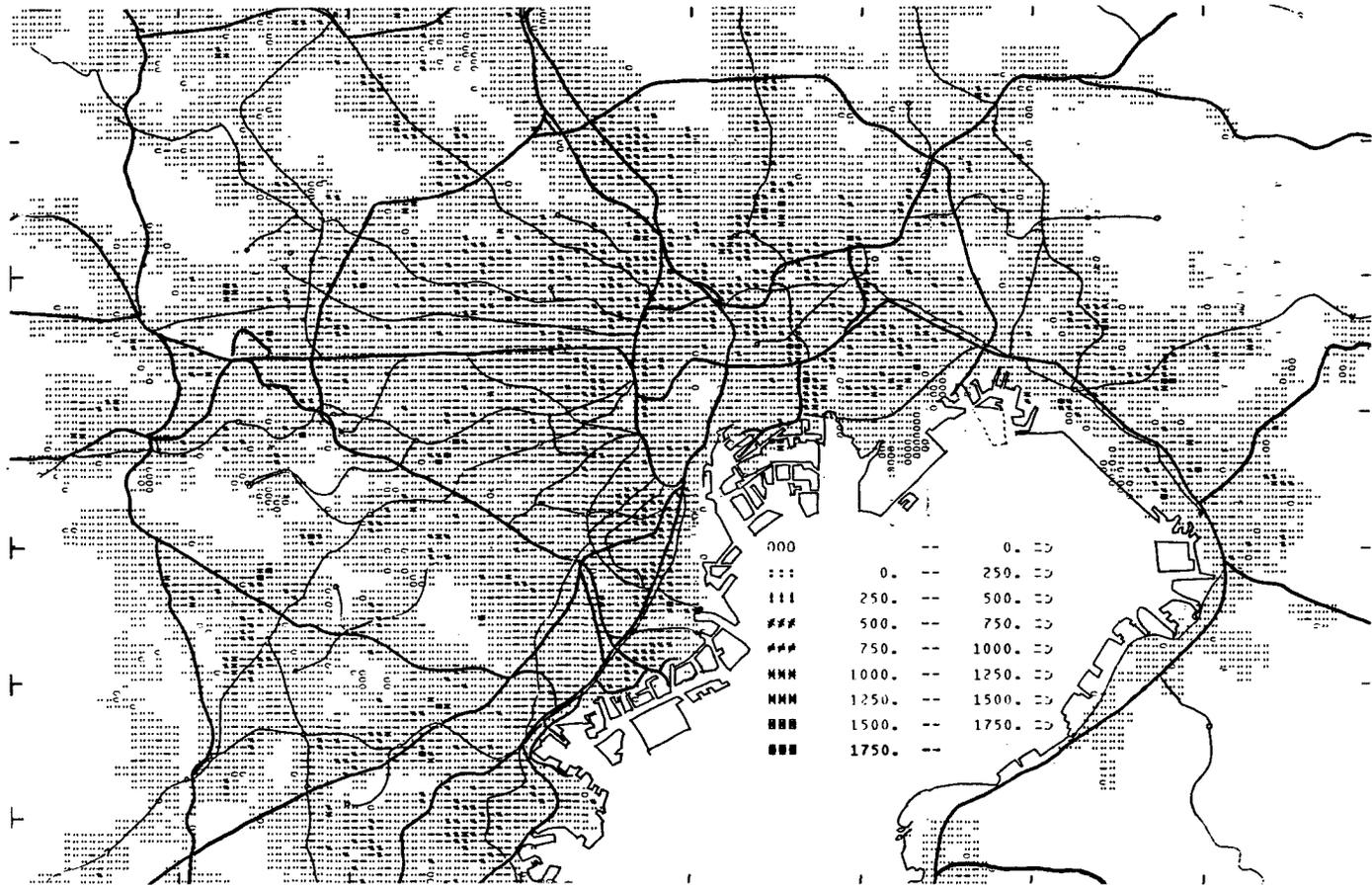


付図C-6 0才~入居(人/25Ha) ——昭和55年国勢調査 路線図

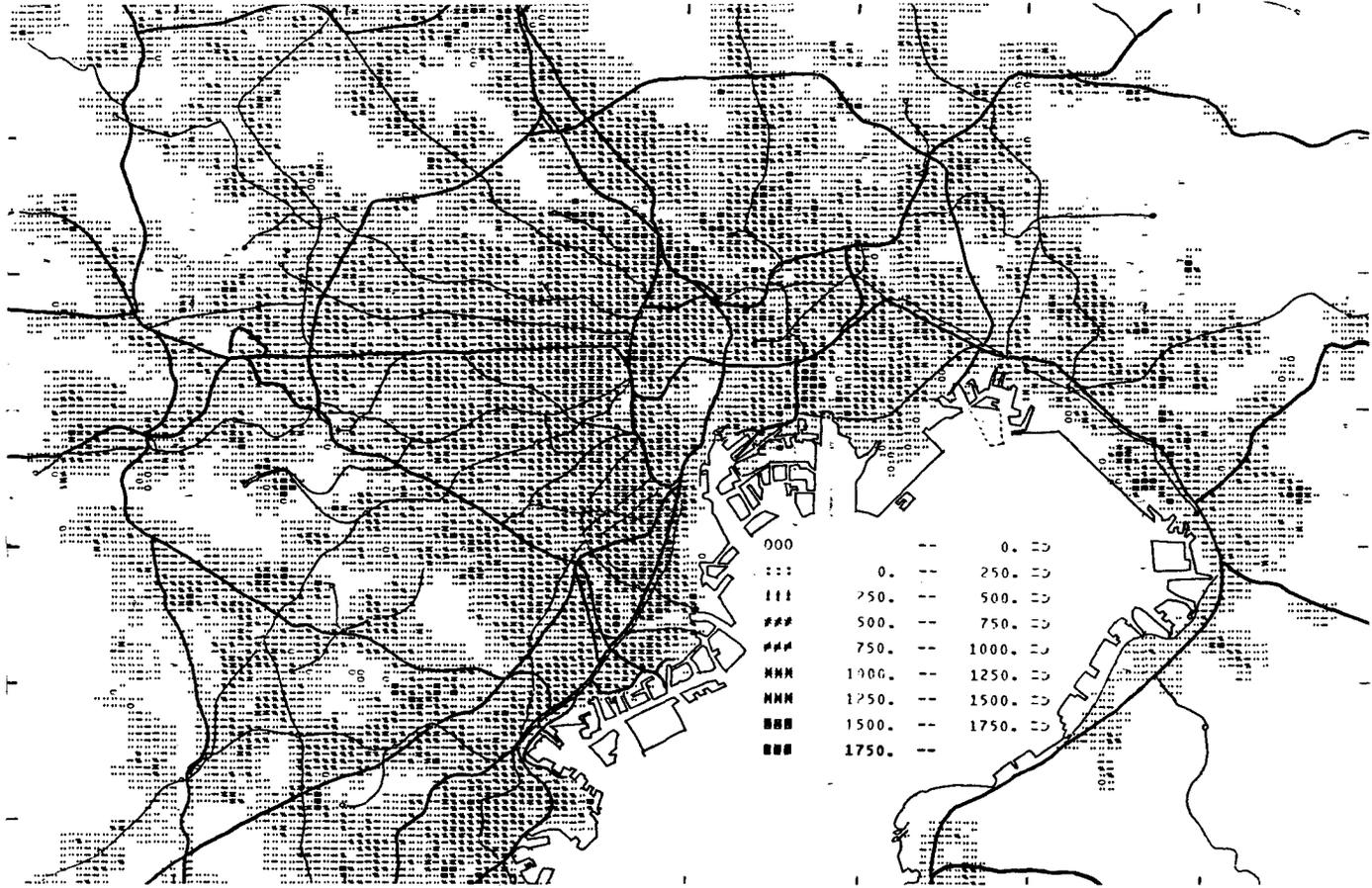


付図D-1 ~39年入居 (人/25Ha) —昭和15年国勢調査 路線図

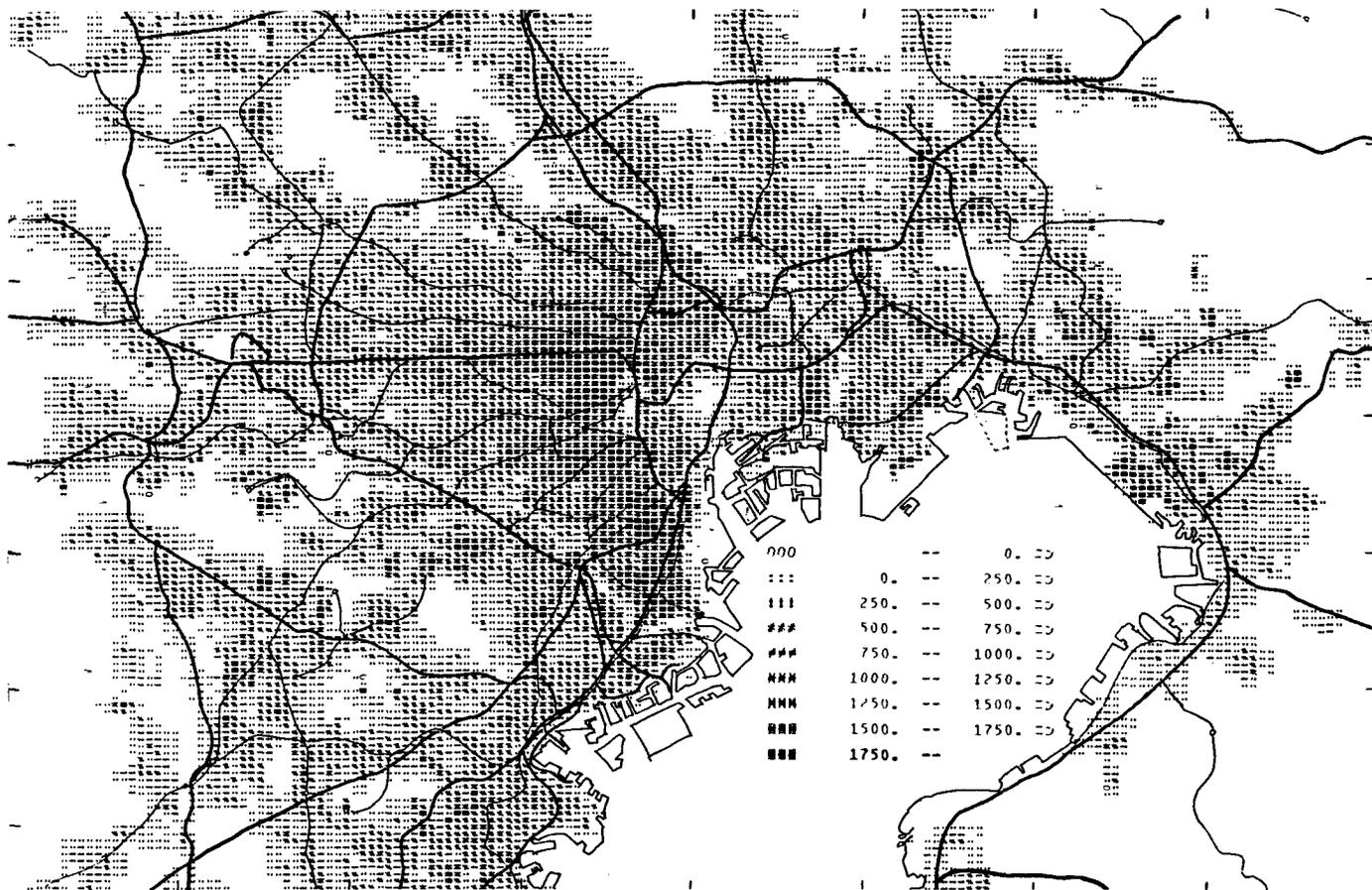




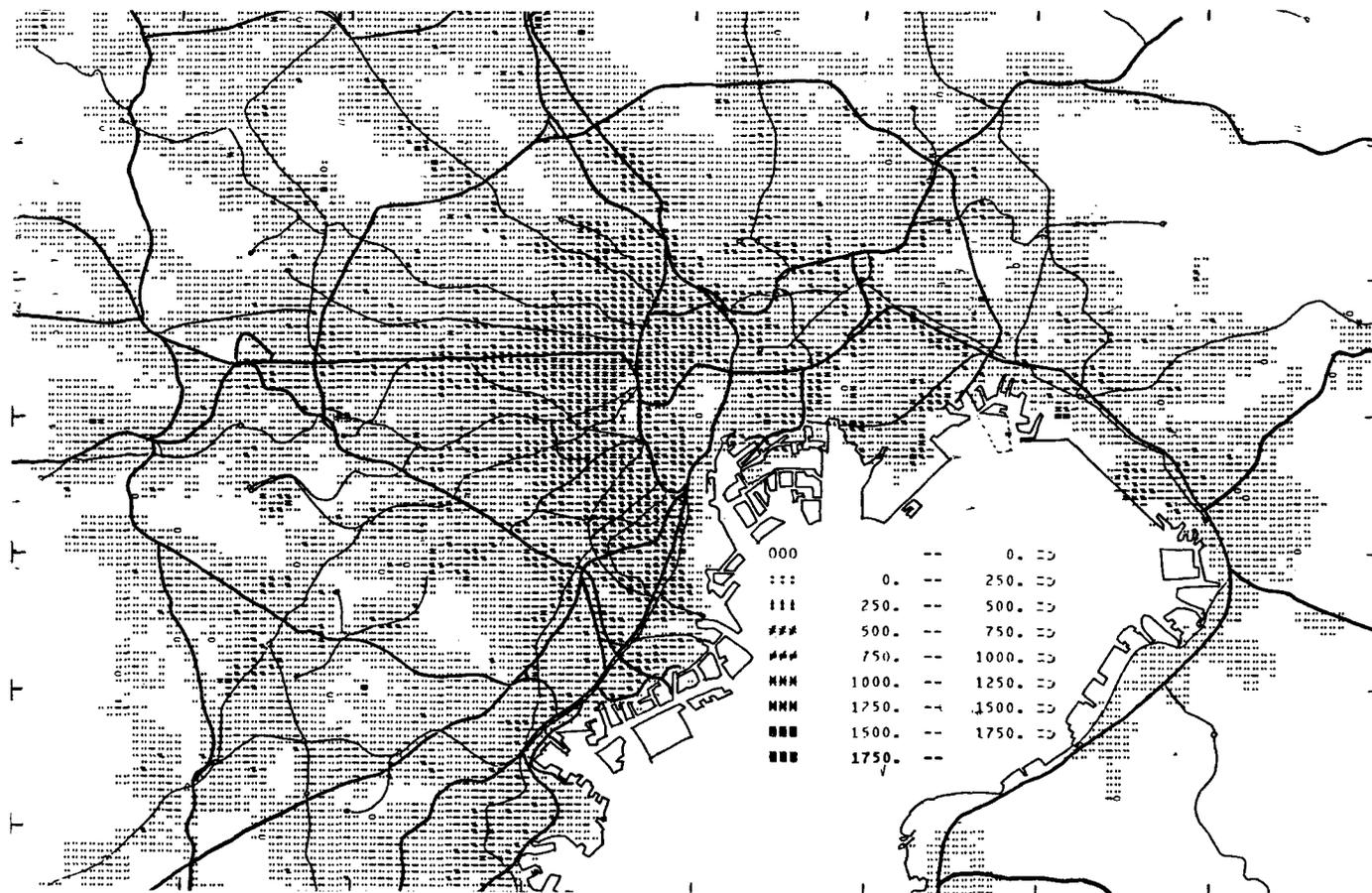
付図D-2 40~44年入居（人/25Ha）——昭和55年国勢調査 路線図



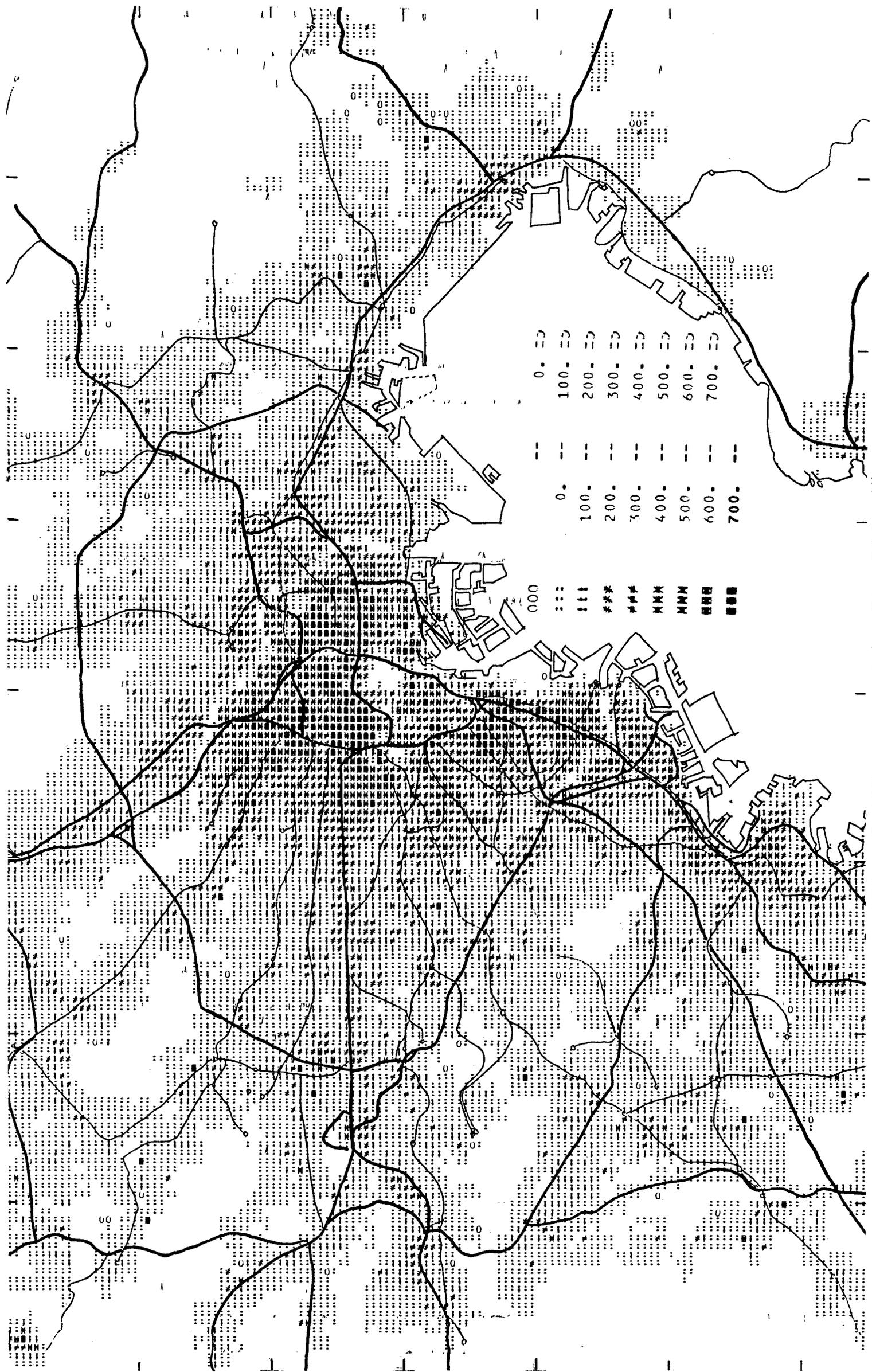
付図D-3 45.1~50.9年入居 (人/25Ha) ——昭和55年国勢調査 路線図



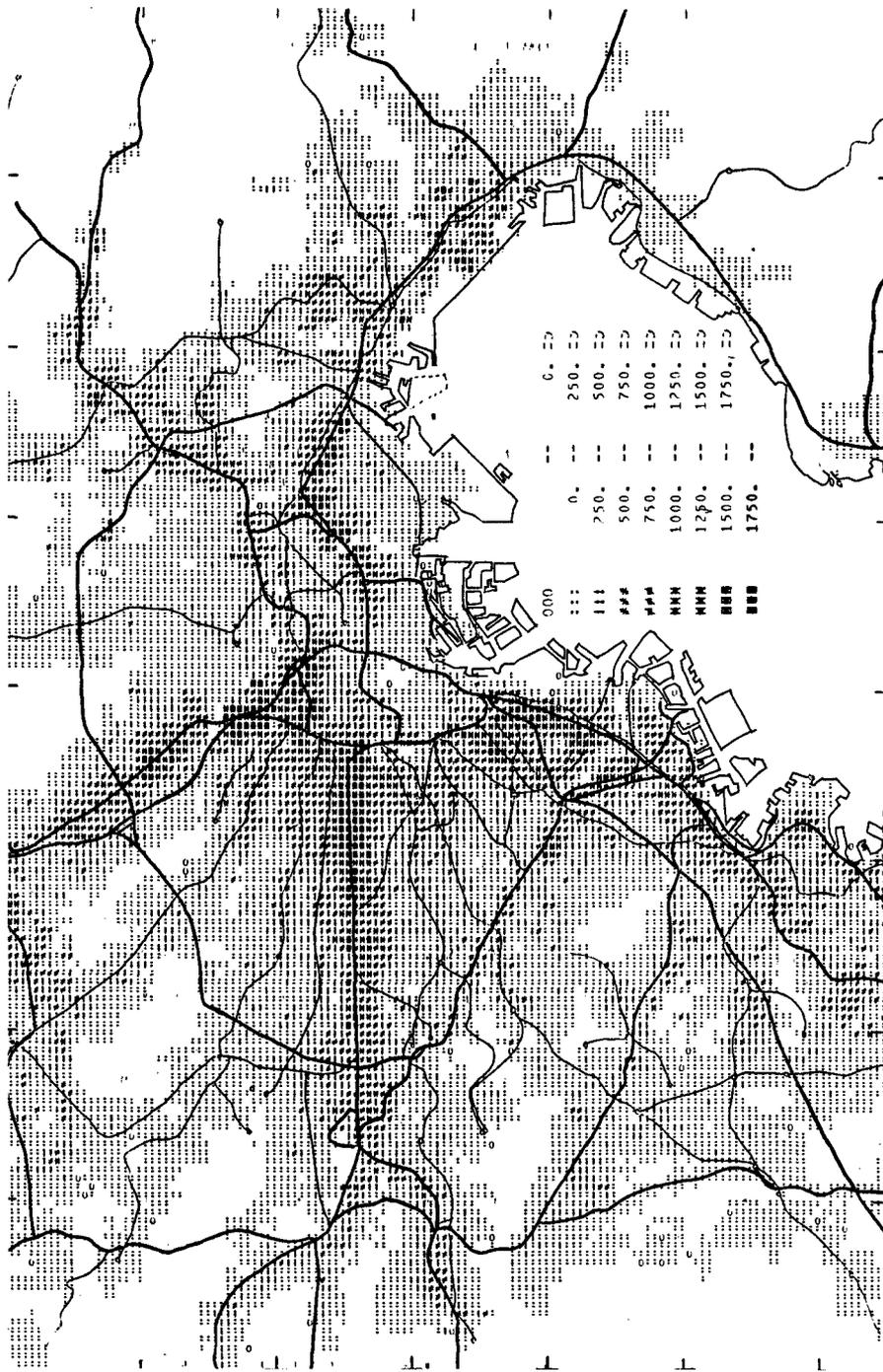
付図D-4 50.10~54.9年入居（人/25Ha）——昭和55年国勢調査 路線図



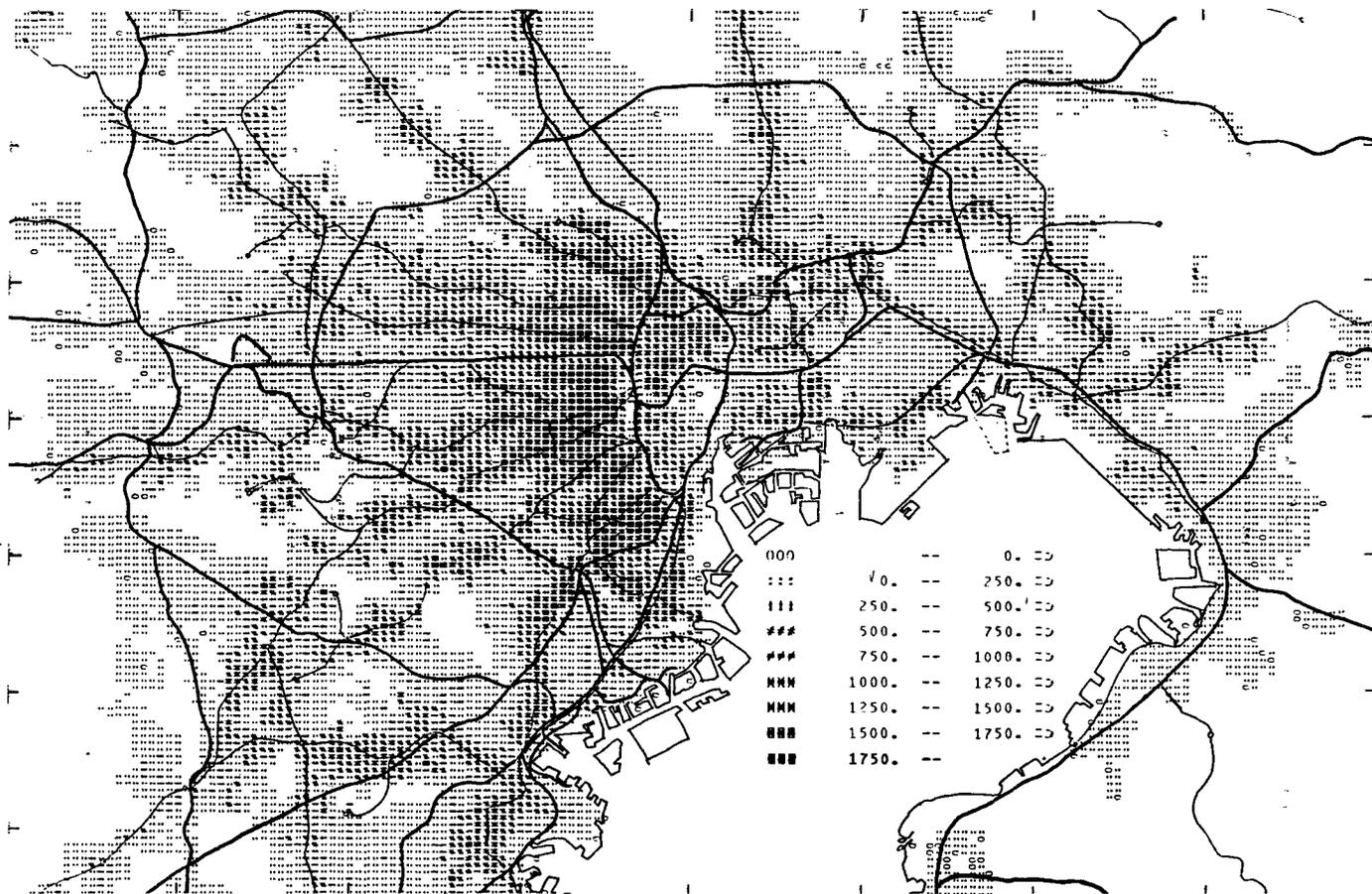
付図D-5 54.10年~入居(人/25Ha)——昭和55年国勢調査 路線図



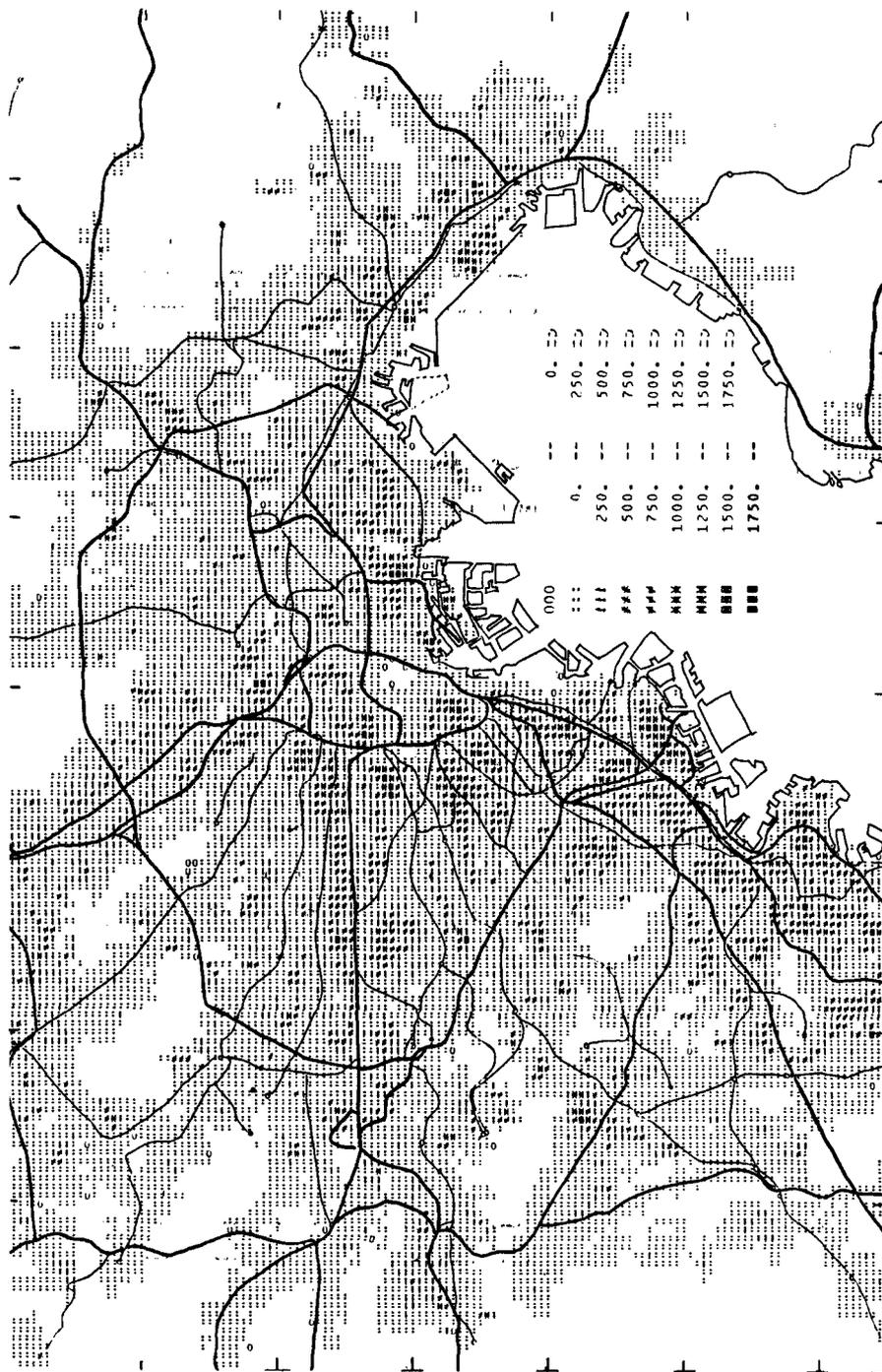
付図E-1 通勤手段別 徒歩のみ (人/25Ha) —昭和55年国勢調査 路線図



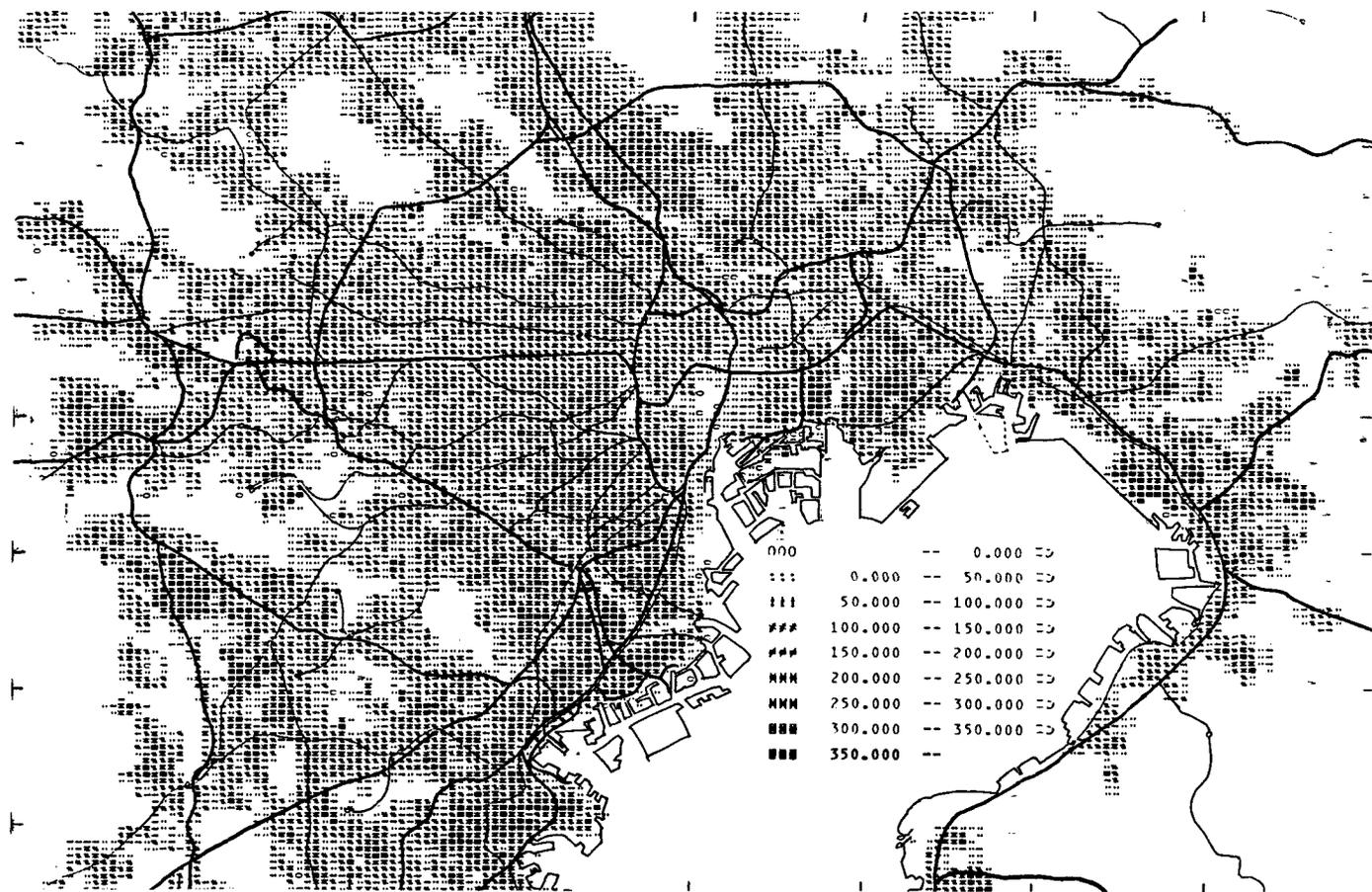
付図E-2 通勤手続別 JR (人/25Ha) ——昭和55年国勢調査 路線図



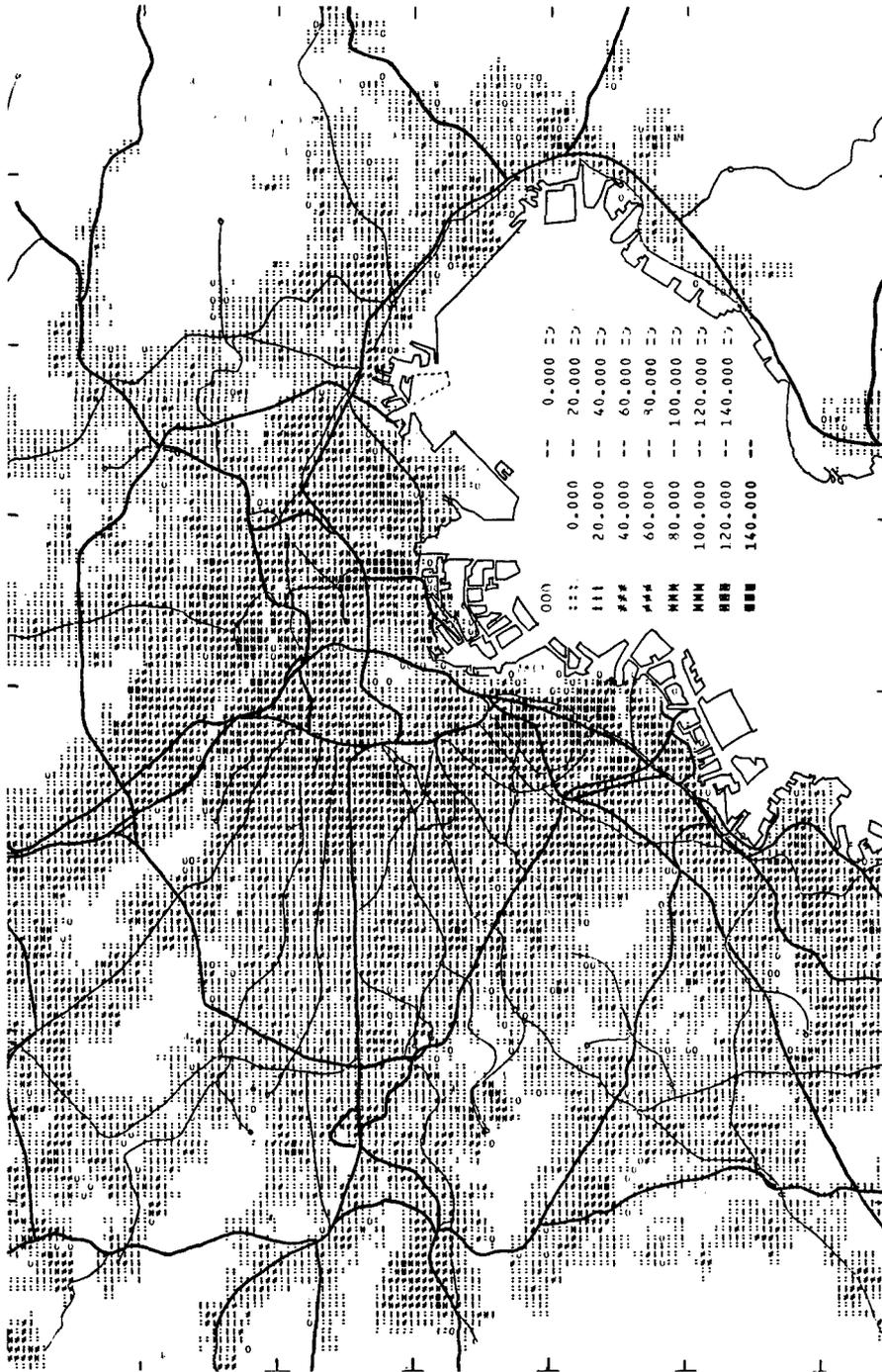
付図E-3 通勤手段別 JR以外(人/25Ha) —昭和55年国勢調査 路線図



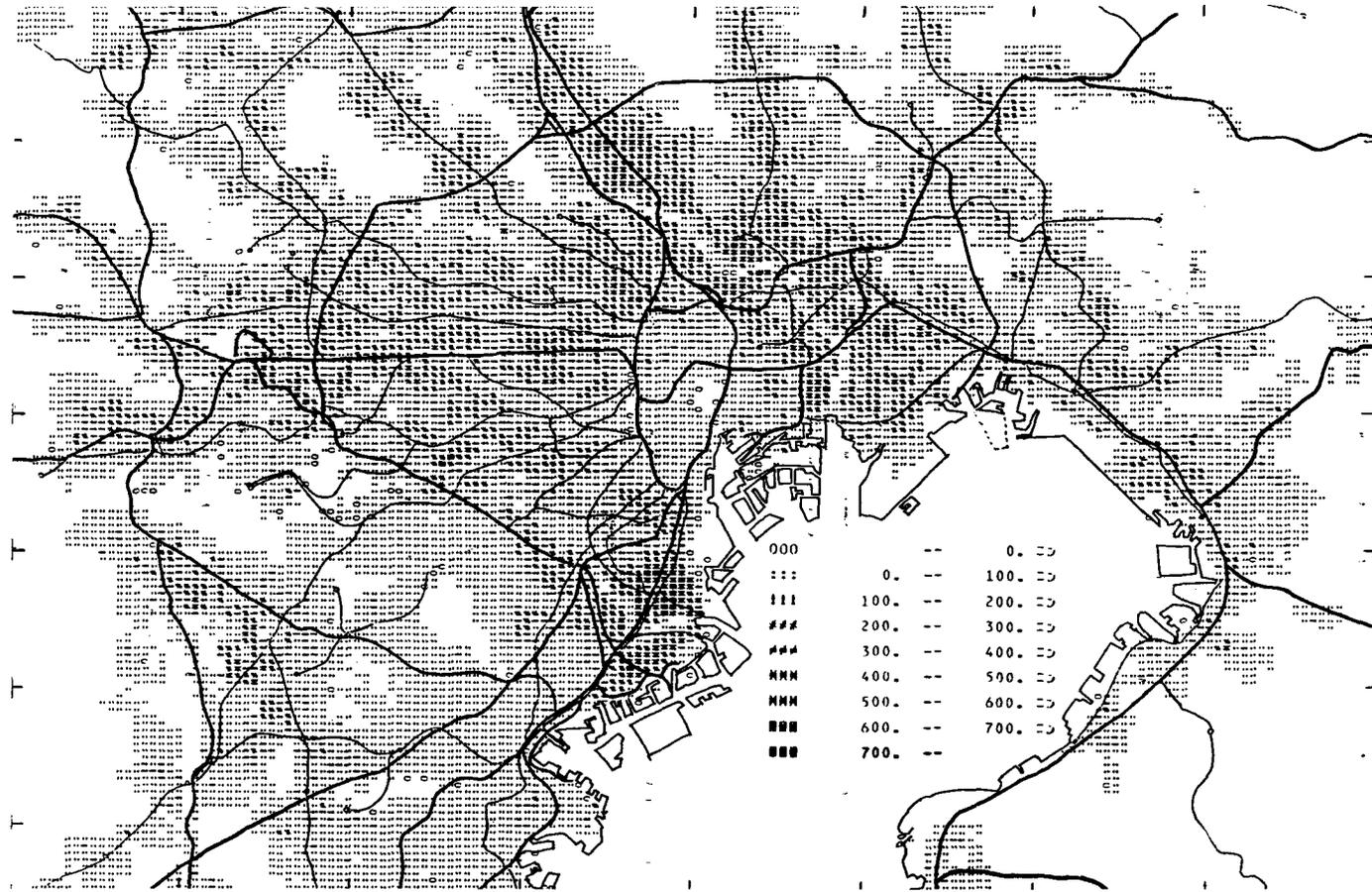
付図E-4 通勤手段別 バス (人/25Ha) —昭和55年国勢調査 路線図



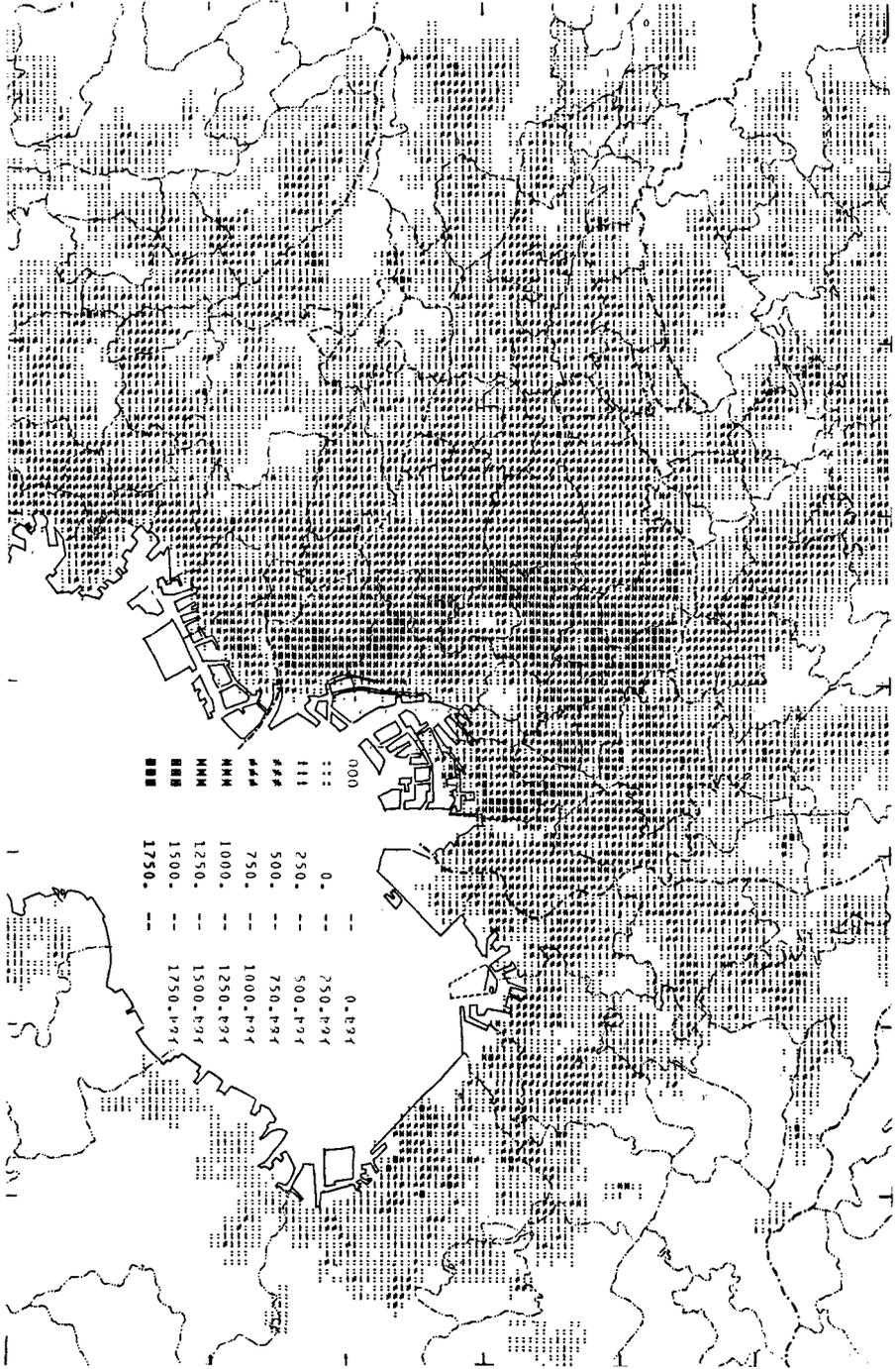
付図E-5 通勤手段別 自家用車（人/25Ha）——昭和55年国勢調査 路線図



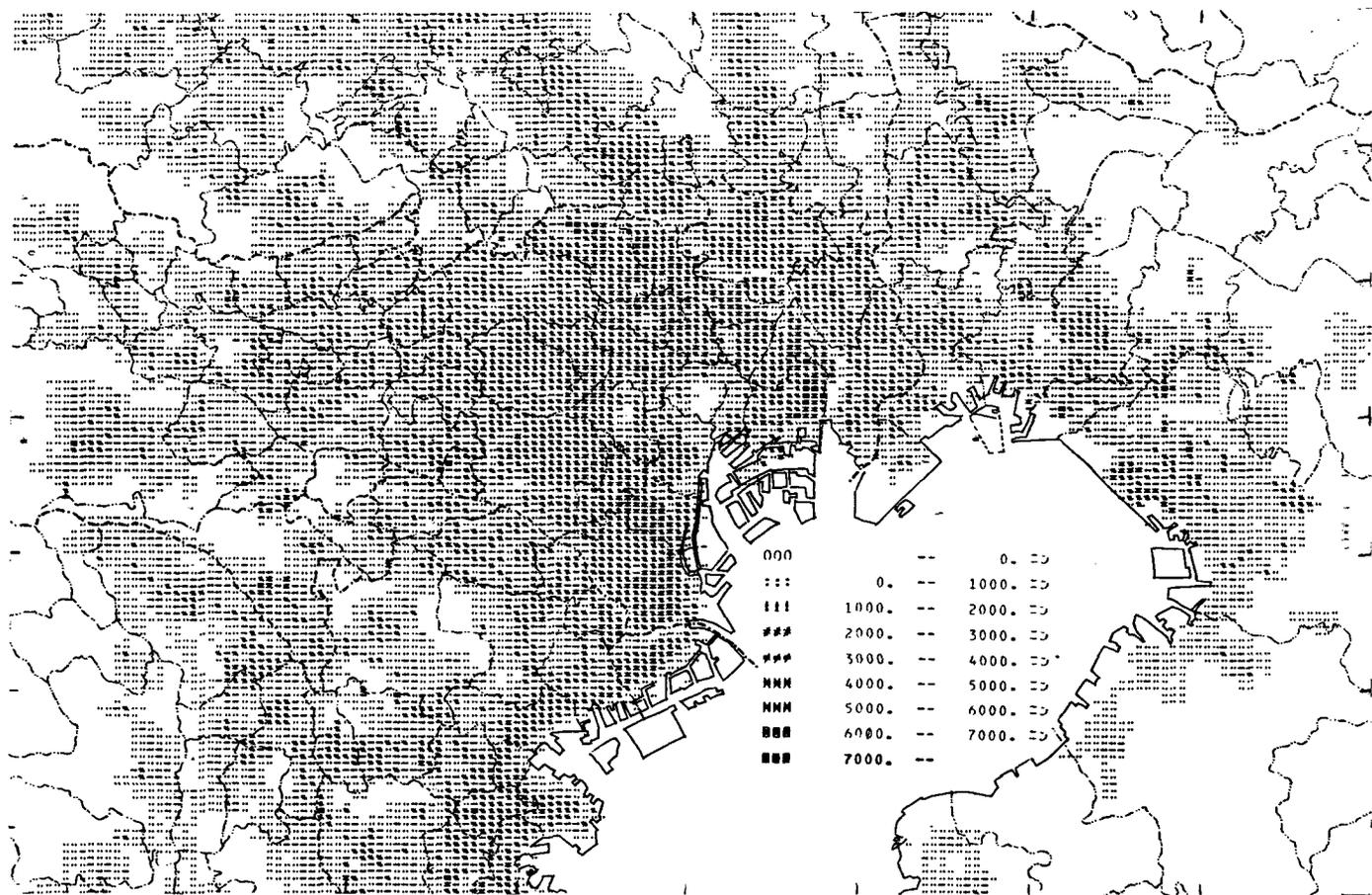
付図E-6 通勤手段別 オートバイ (人/25Ha) ——昭和55年国勢調査 路線図



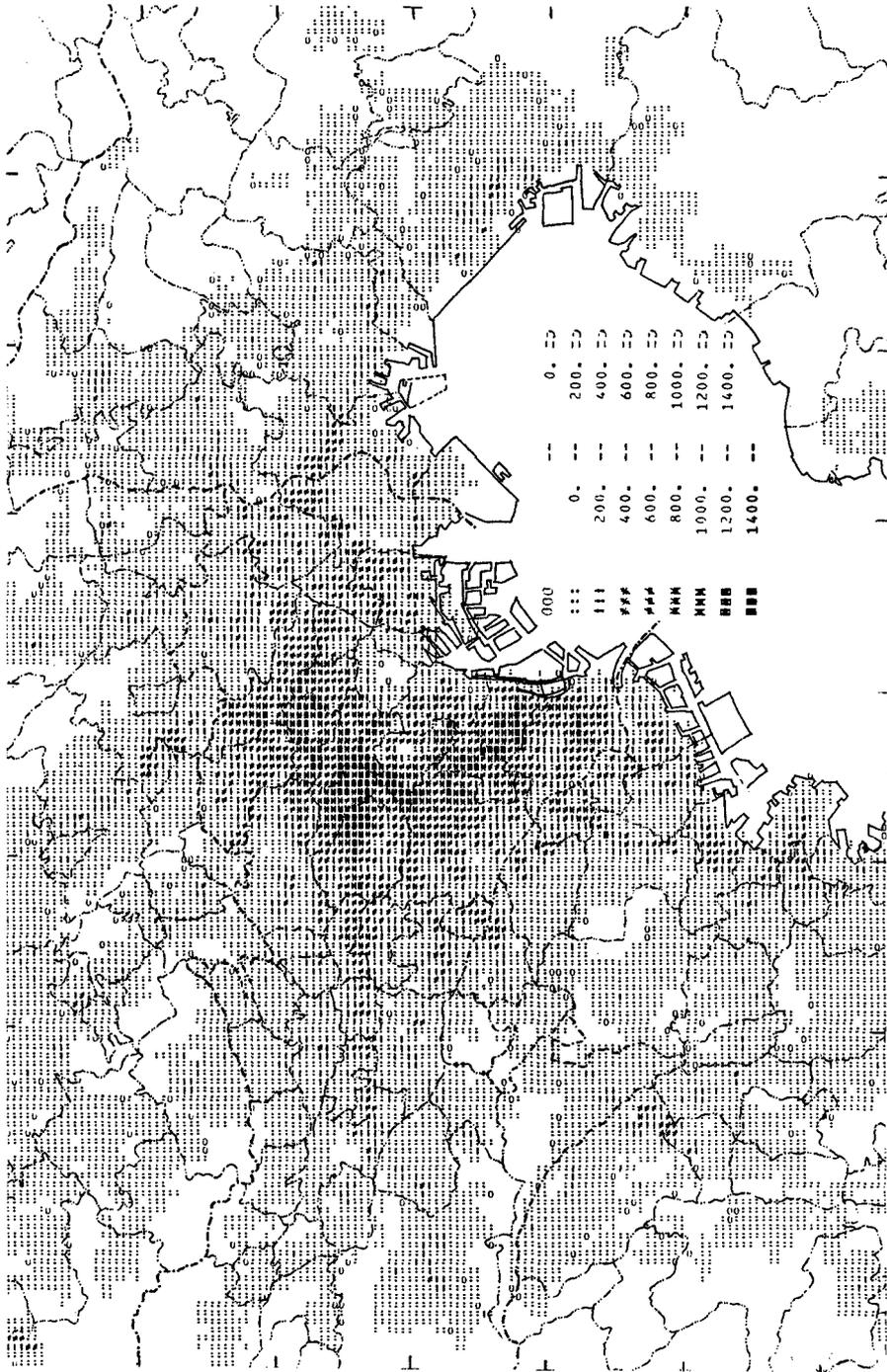
付図E-7 通勤手段別 自転車(人/25Ha) ——昭和55年国勢調査 路線図



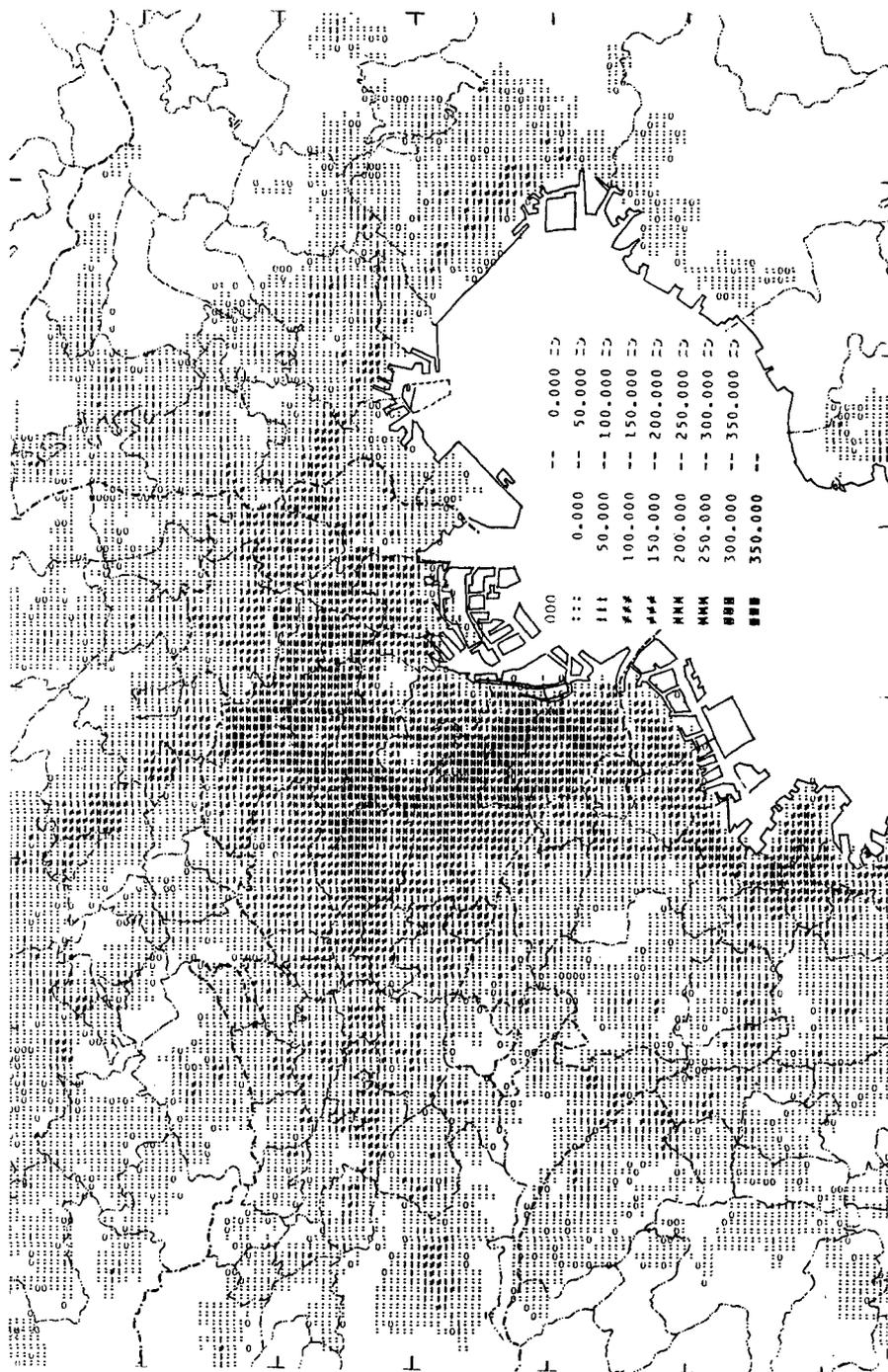
付図F-1 核家族世帯(世帯/25Ha) ——昭和55年国勢調査 区分図



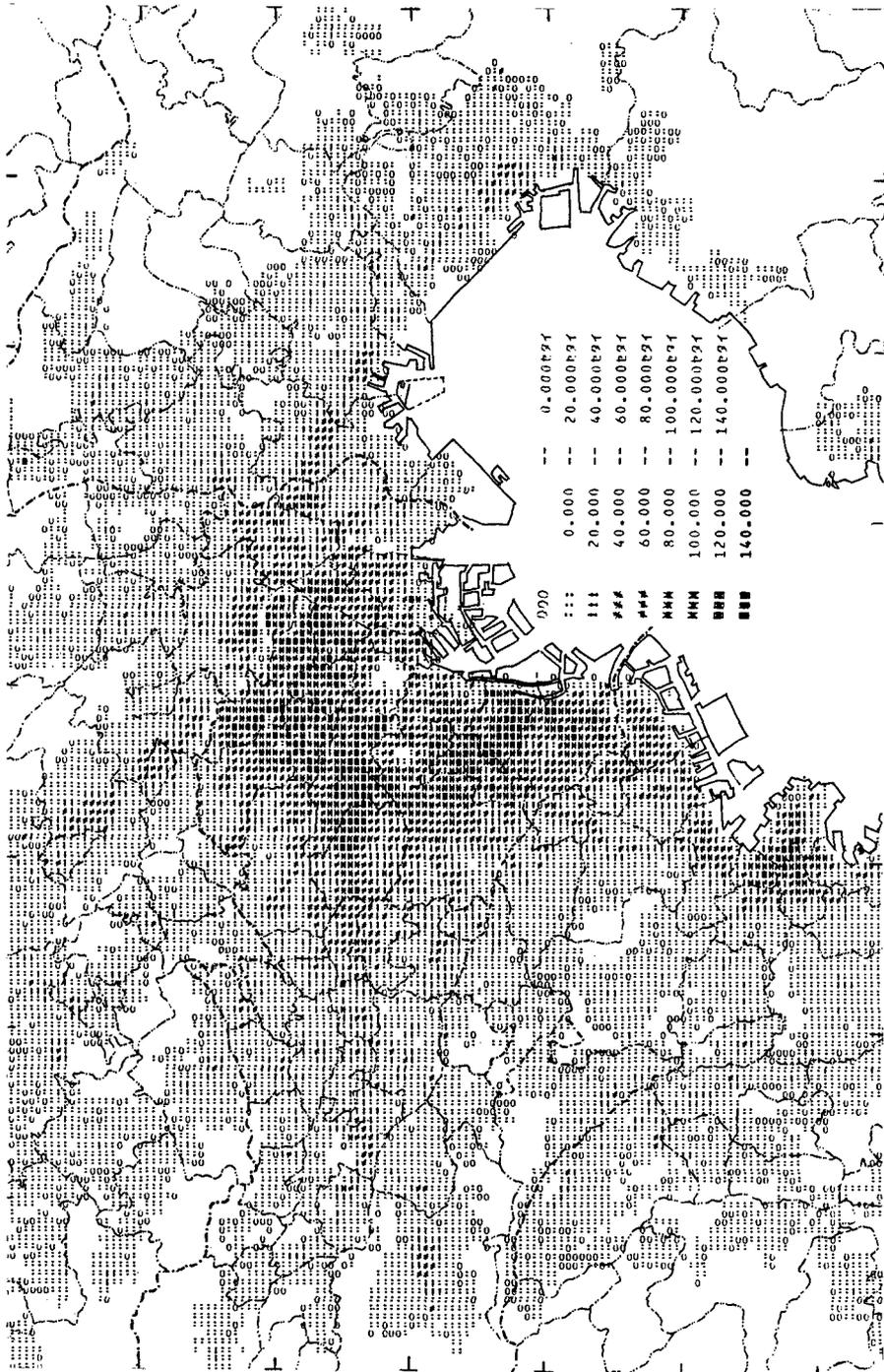
付図F-2 核家族世帯（人/25Ha）——昭和55年国勢調査 区分図



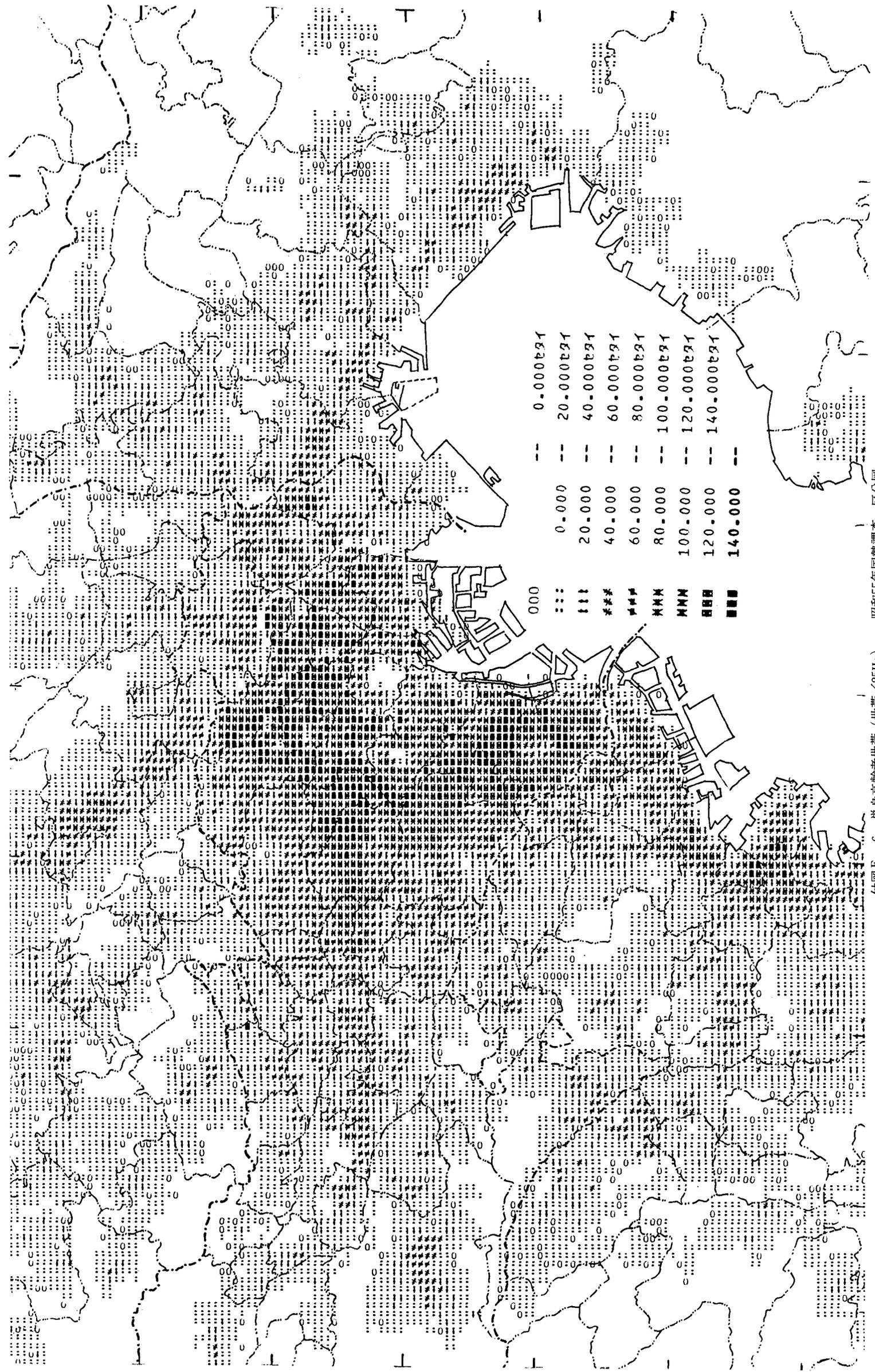
付図F-3 単独世帯(人/25Ha)——昭和55年国勢調査 区分図



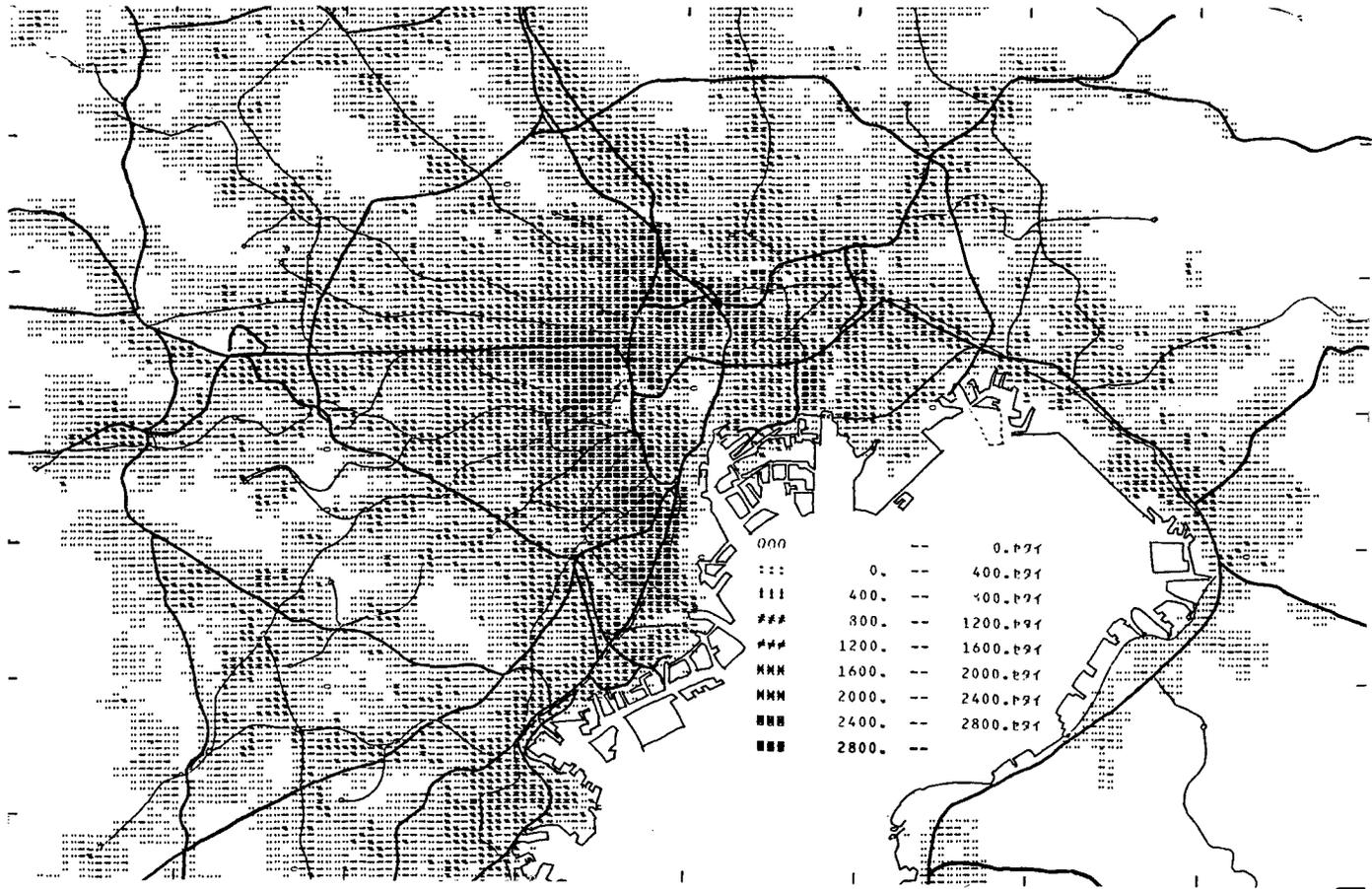
付図F-4 高齢者夫婦世帯(人/25Ha)——昭和55年国勢調査 区分図



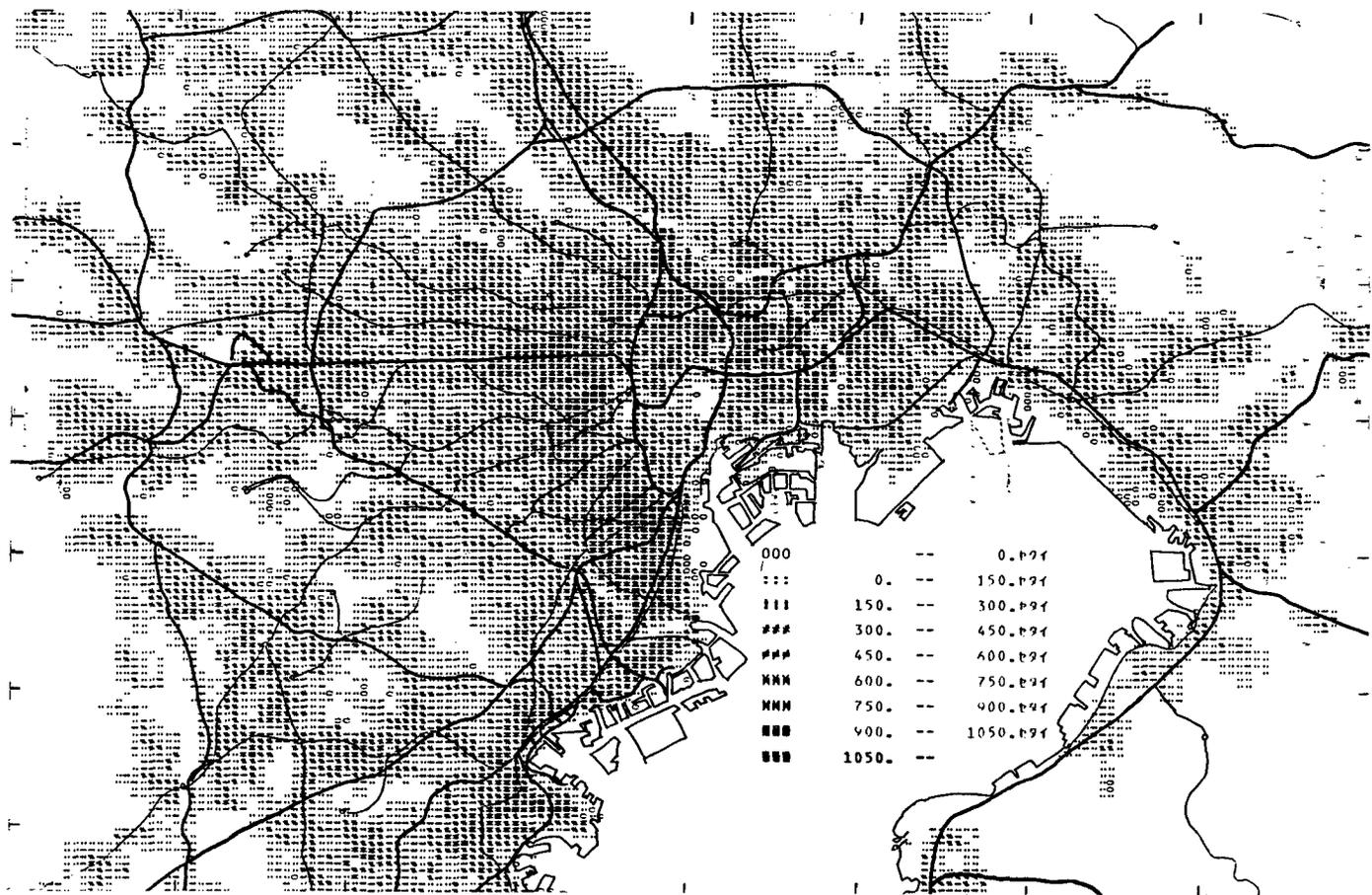
付図F-5 高齢者夫婦世帯(世帯/25Ha)——昭和55年国勢調査 区分図



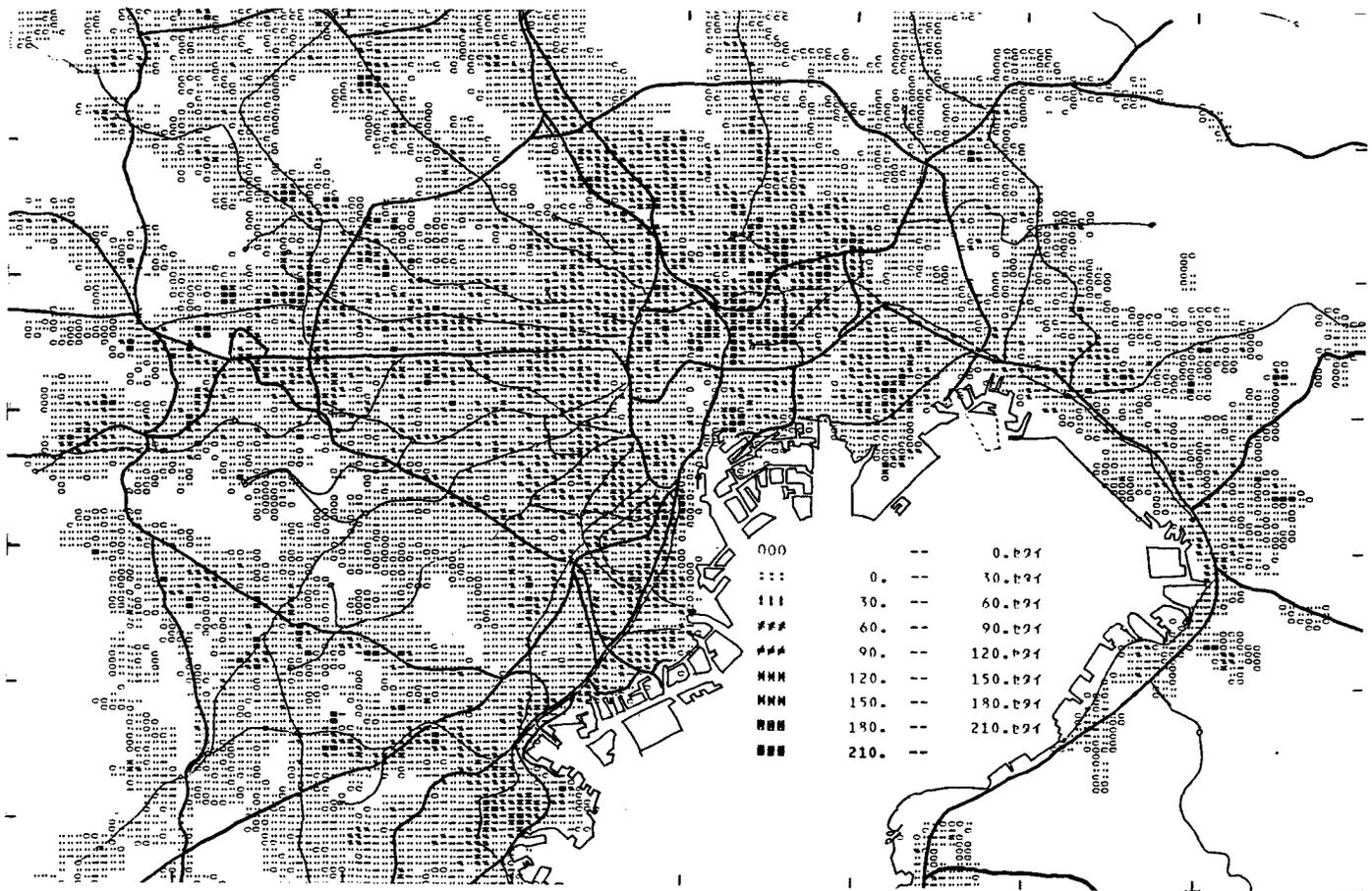
付図F-6 单身高齢者世帯 (世帯/25Ha) ——昭和55年国勢調査 区分図



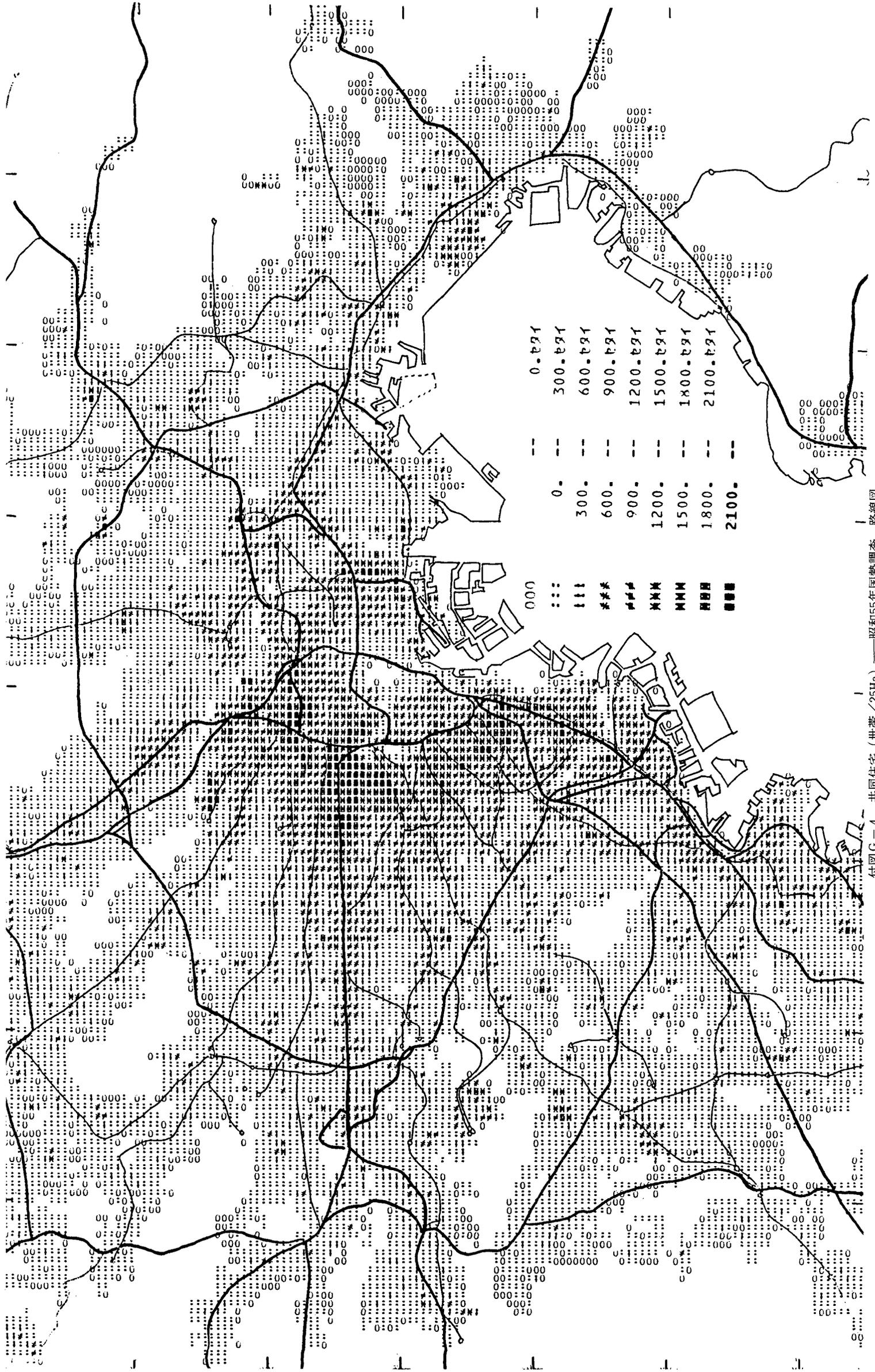
付図G-1 住宅総数（世帯/25Ha）——昭和55年国勢調査 路線図



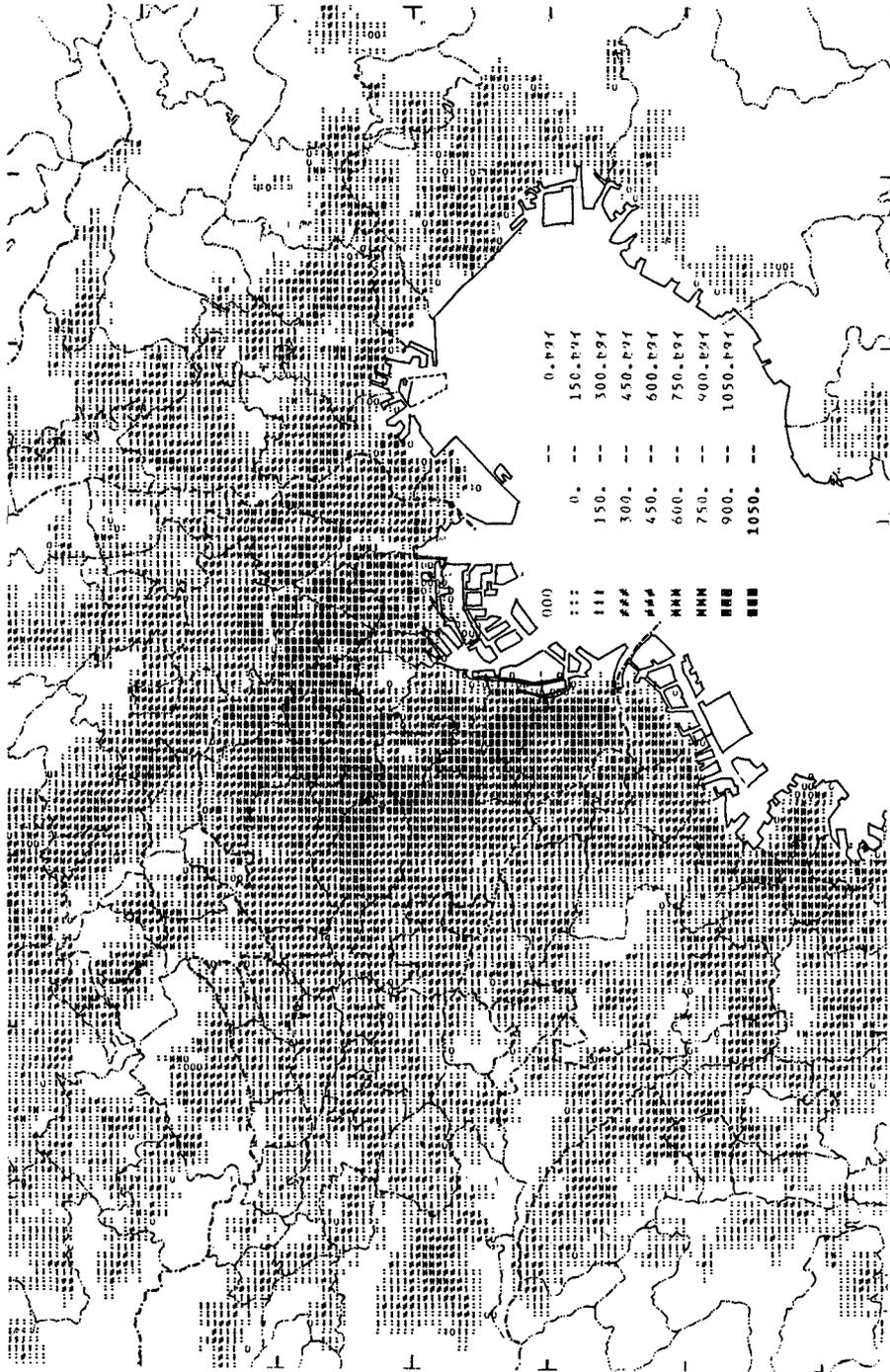
付図G-2 一戸建(世帯/25Ha)——昭和55年国勢調査 路線図



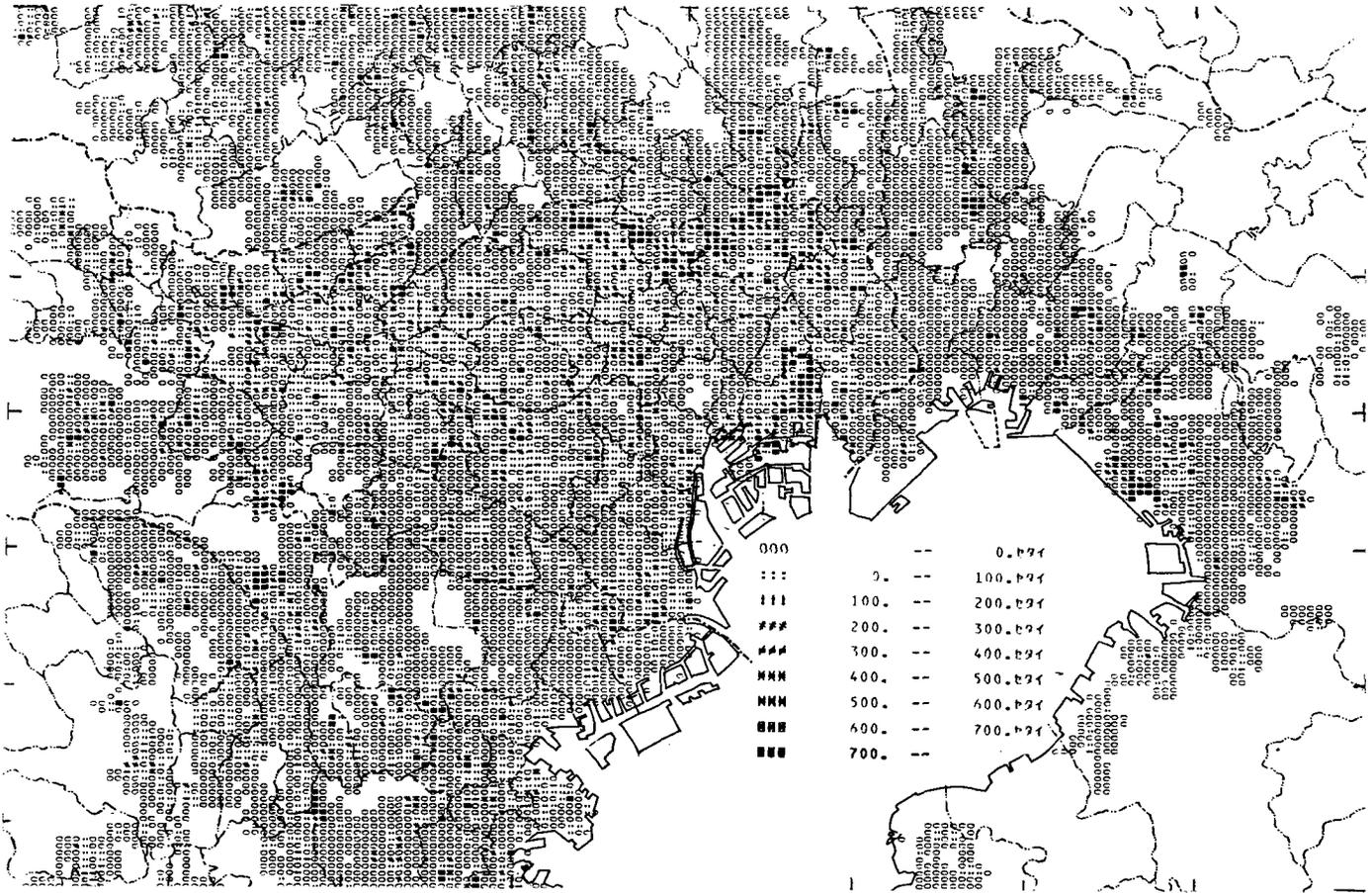
付図G-3 長屋建（世帯/25Ha）——昭和55年国勢調査 路線図



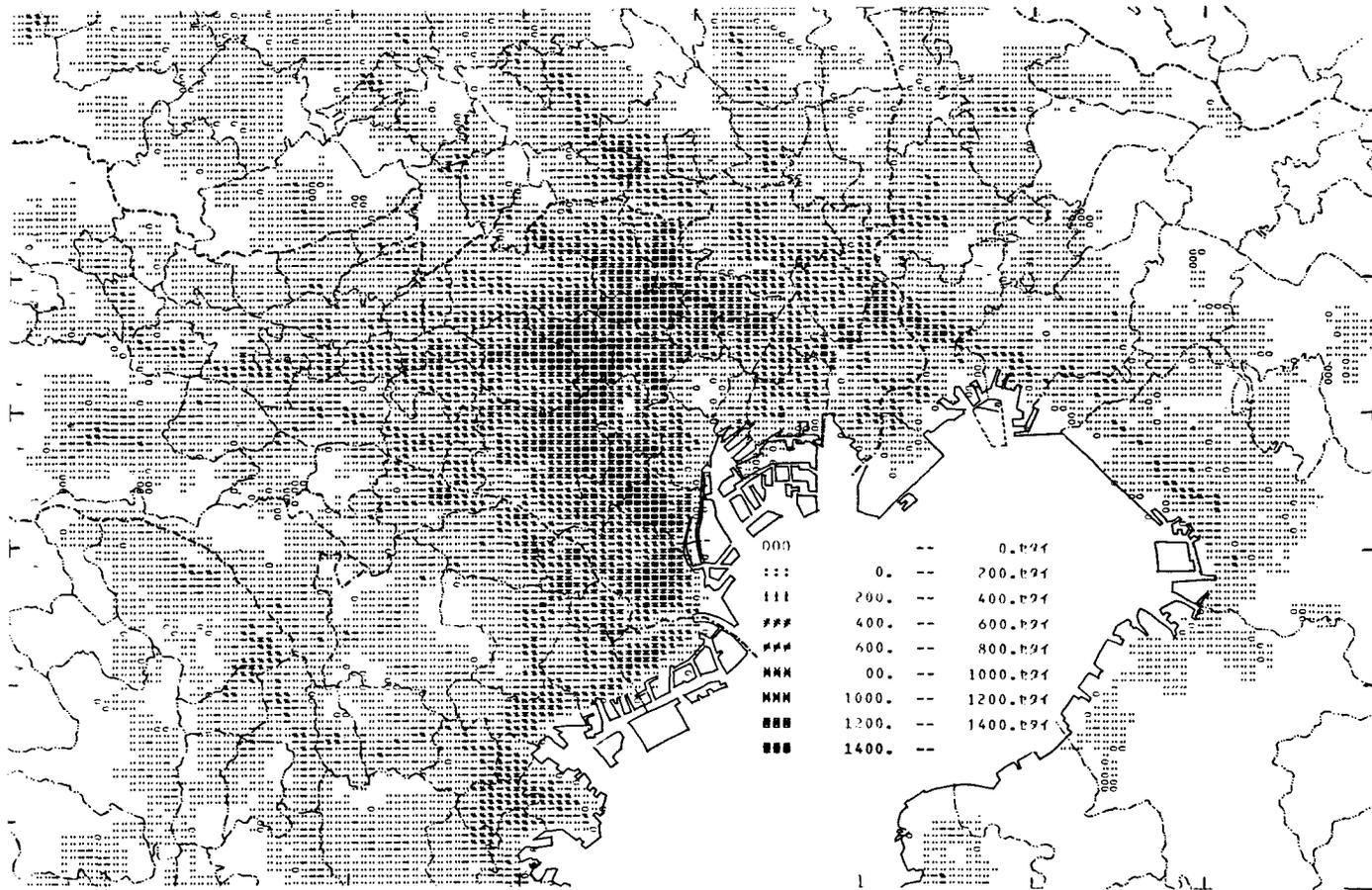
付図G-4 共同住宅 (世帯/25Ha) — 昭和55年国勢調査 — 路線図



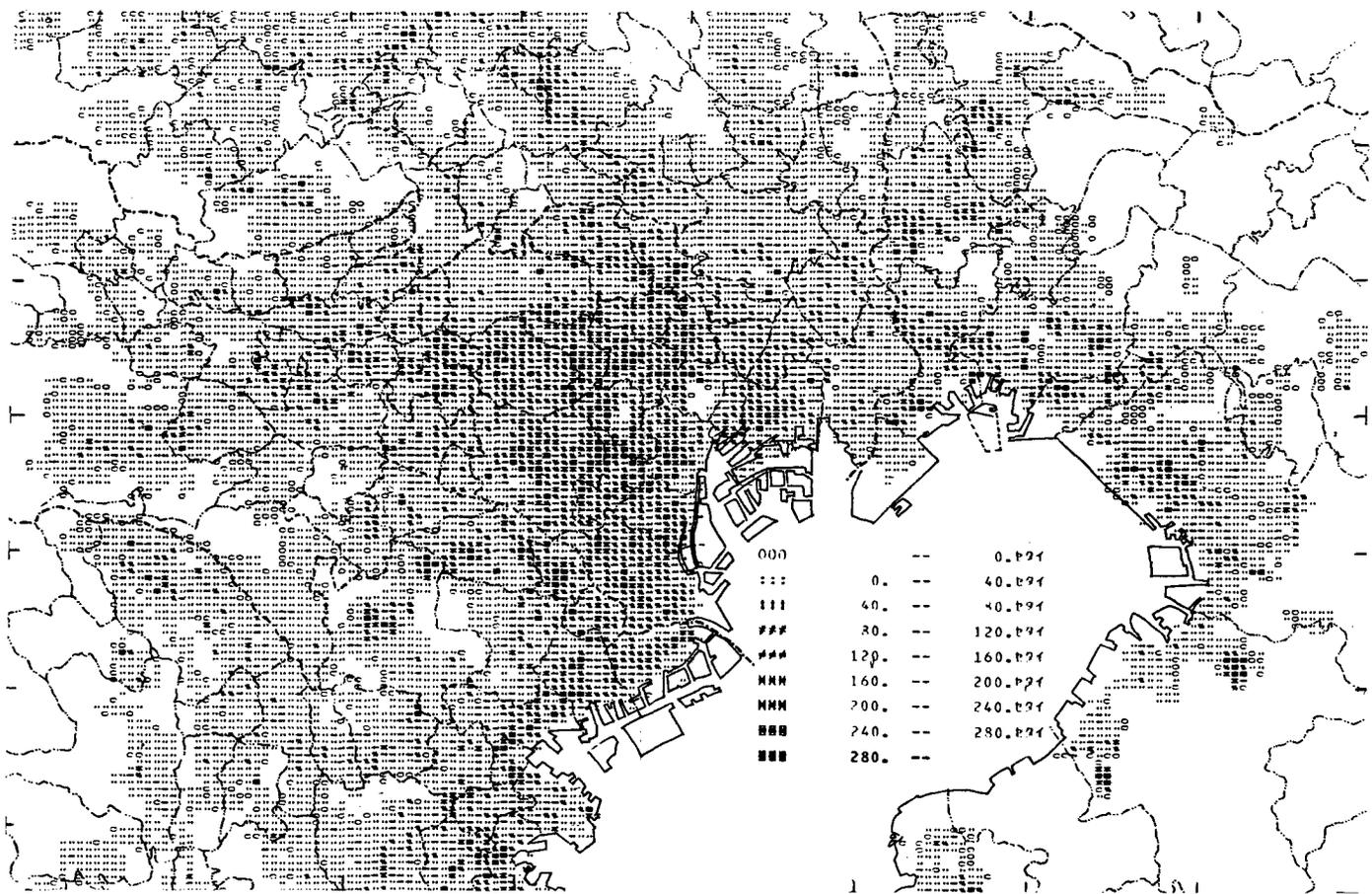
付図H-1 持ち家(世帯/25Ha)——昭和55年国勢調査 区分図



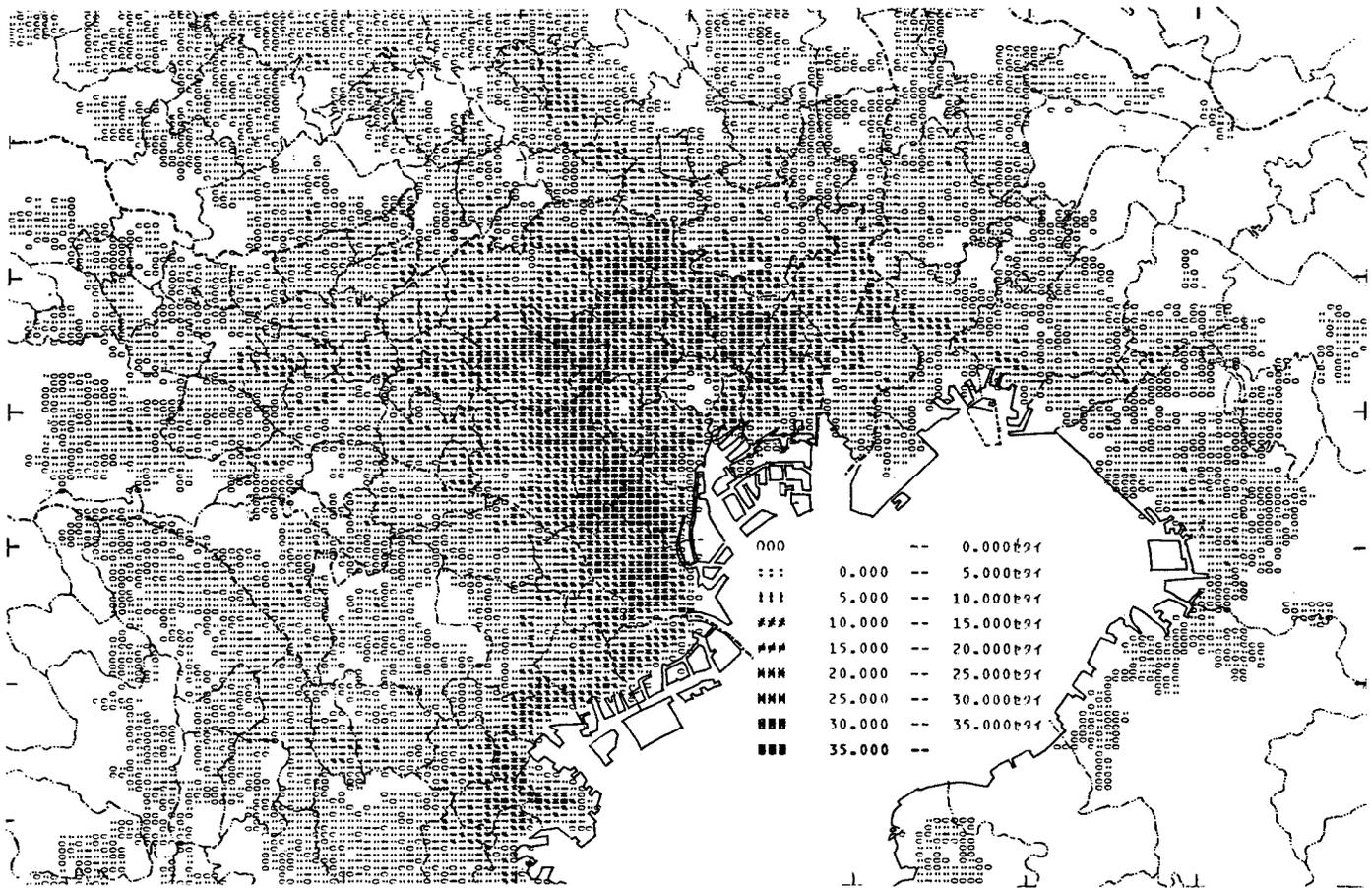
付図H-2 公の借家(世帯/25Ha)——昭和55年国勢調査 区分図



付図H-3 民営借家（世帯/25Ha）——昭和55年国勢調査 区分図

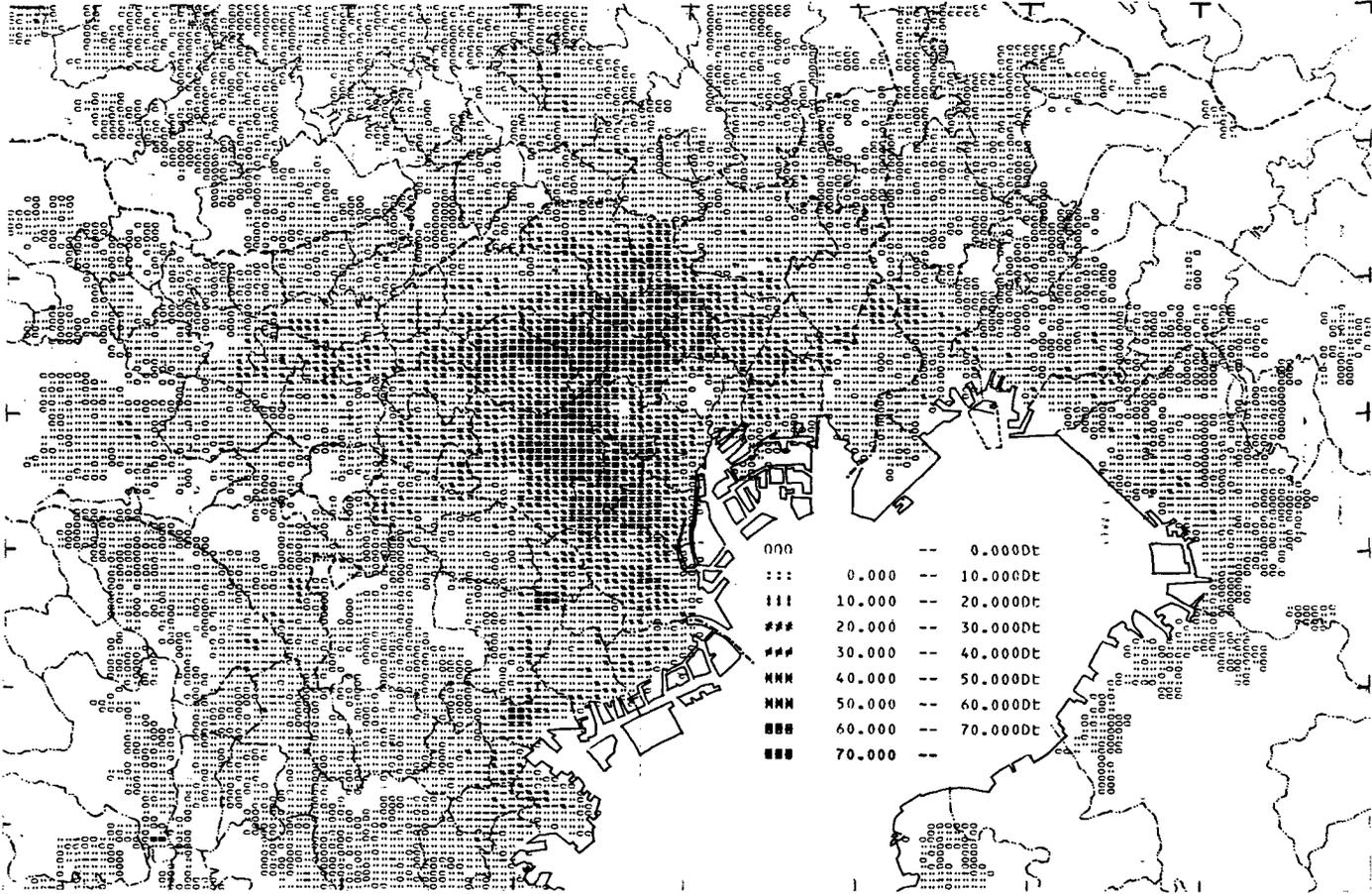


付図H-4 給与住宅(世帯/25Ha)——昭和55年国勢調査 区分図

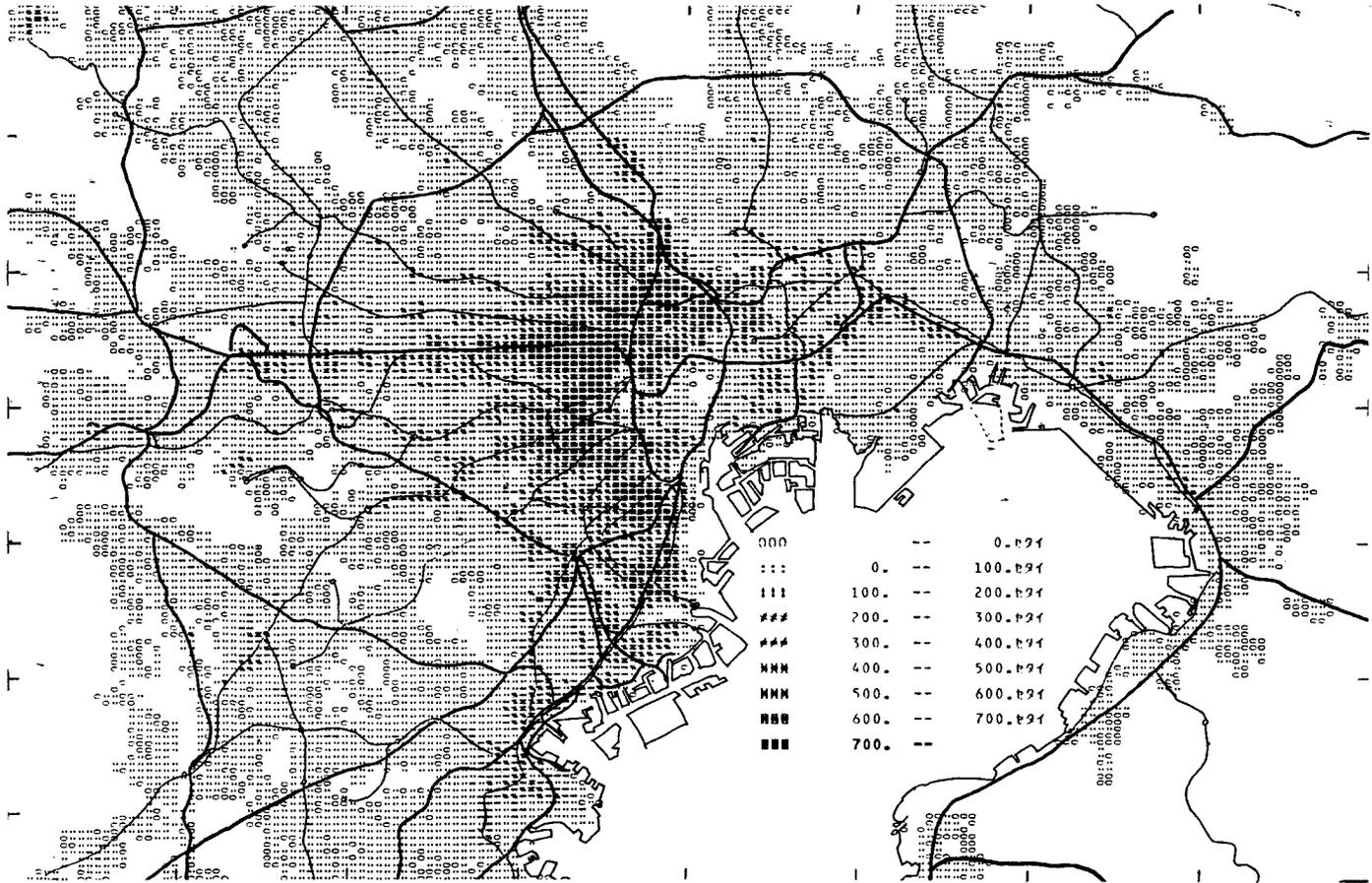


付図H-5 間借り2人世帯(世帯/25Ha)——昭和55年国勢調査 区分図

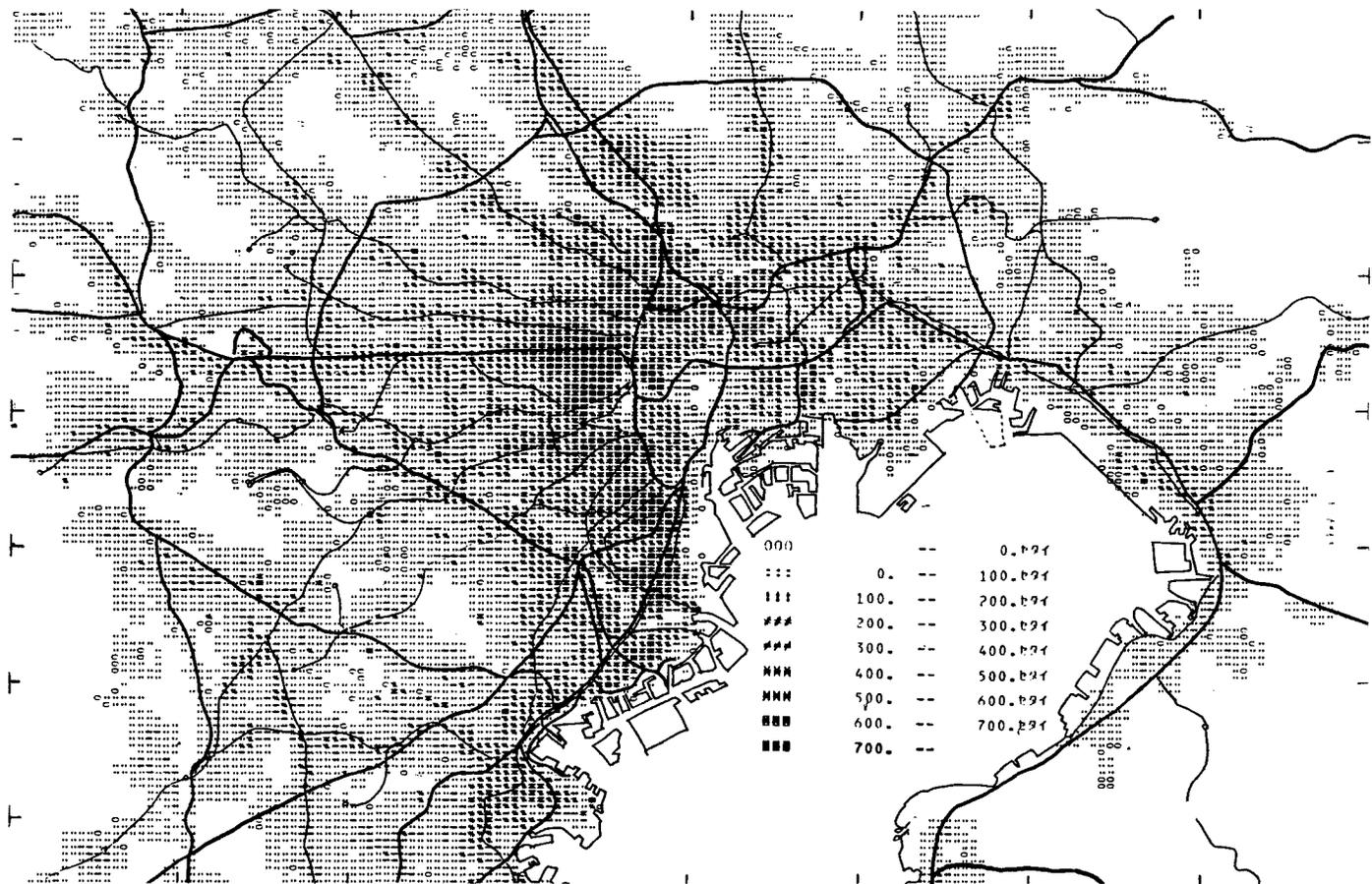
付図H-6 間借り1人世帯(世帯/25Ha) ——昭和55年国勢調査



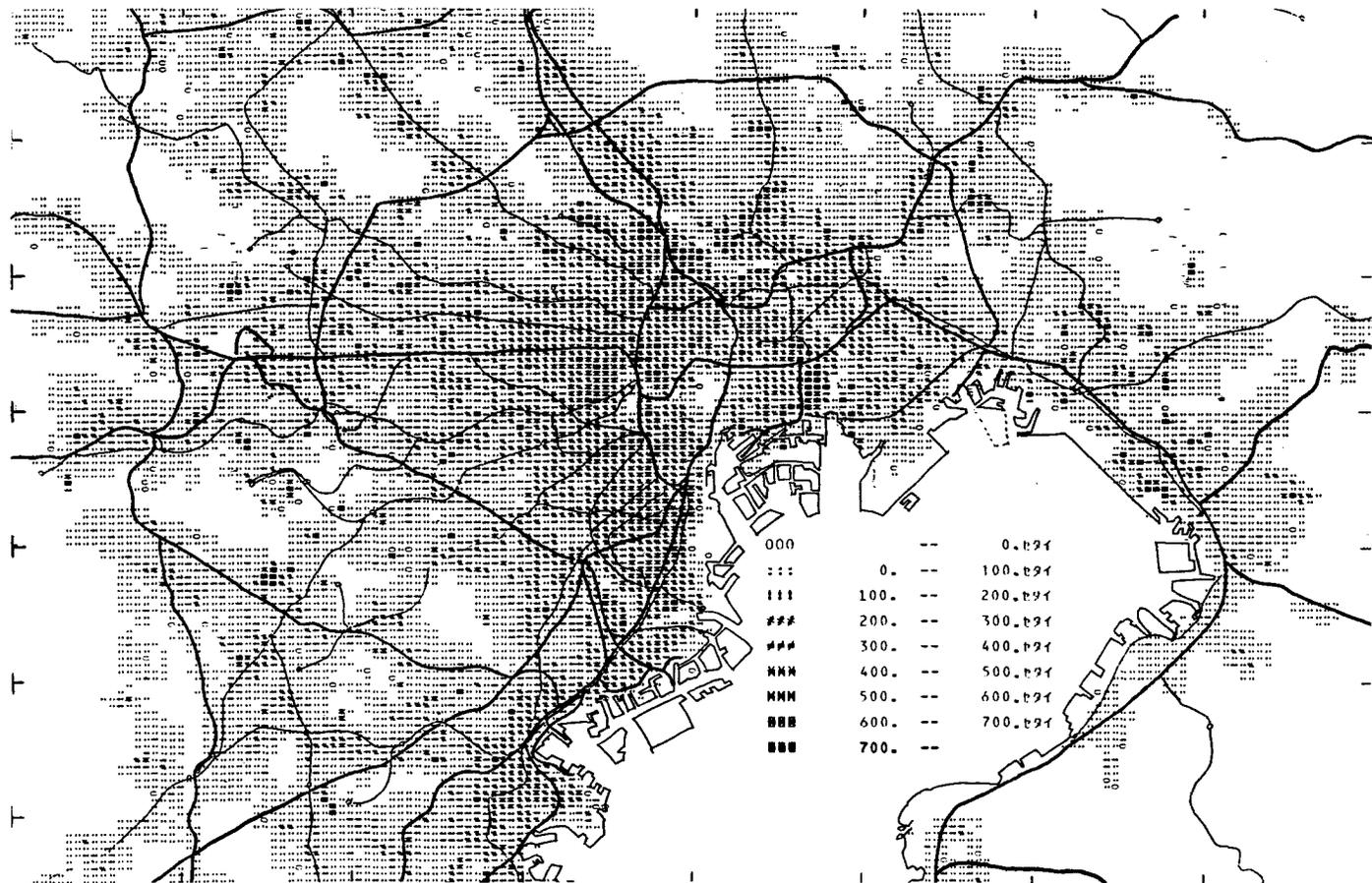
付図H-6 間借り1人世帯(世帯/25Ha) ——昭和55年国勢調査 区分図



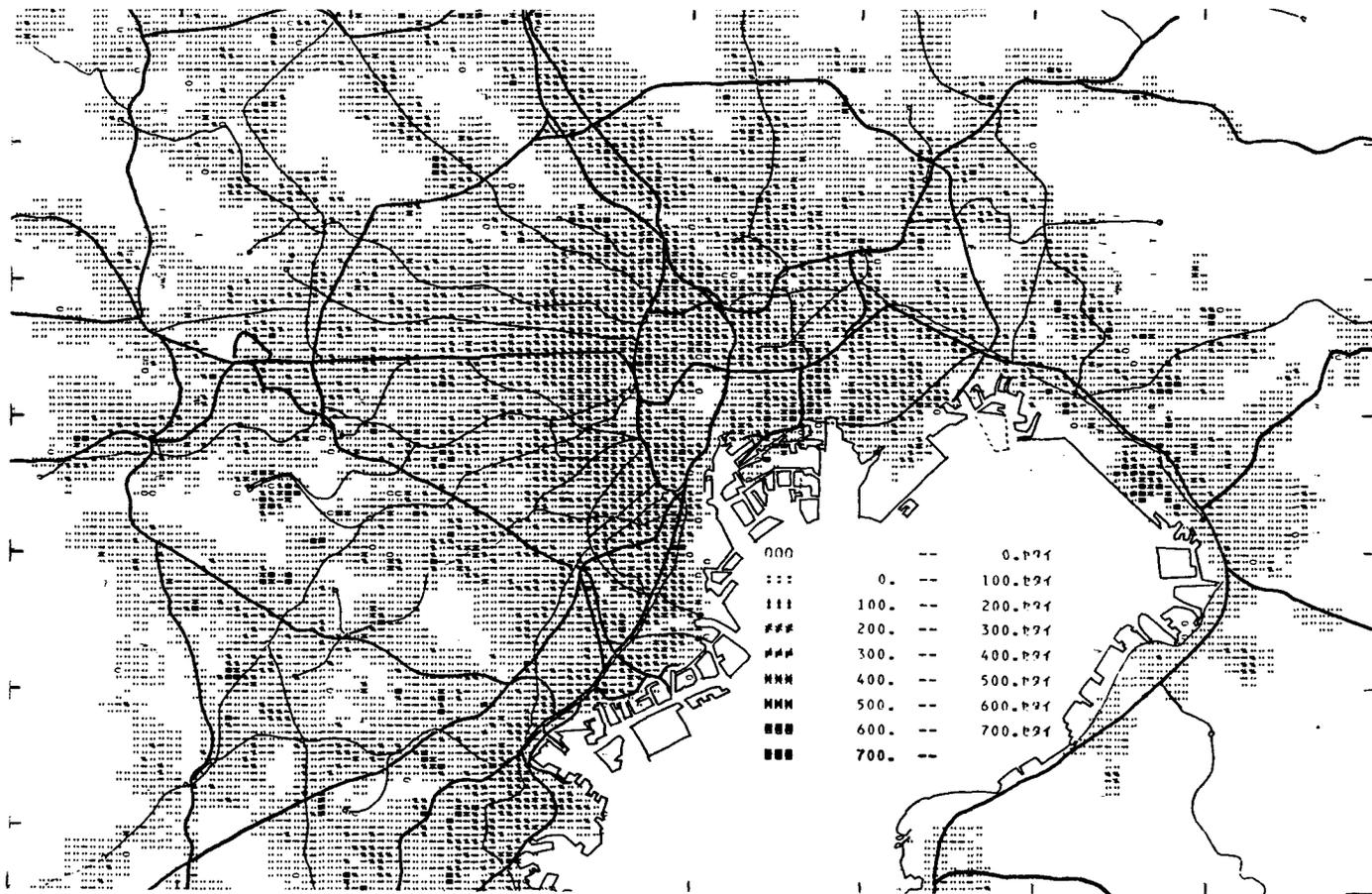
付図I-1 1室(世帯/25Ha)——昭和55年国勢調査 路線図



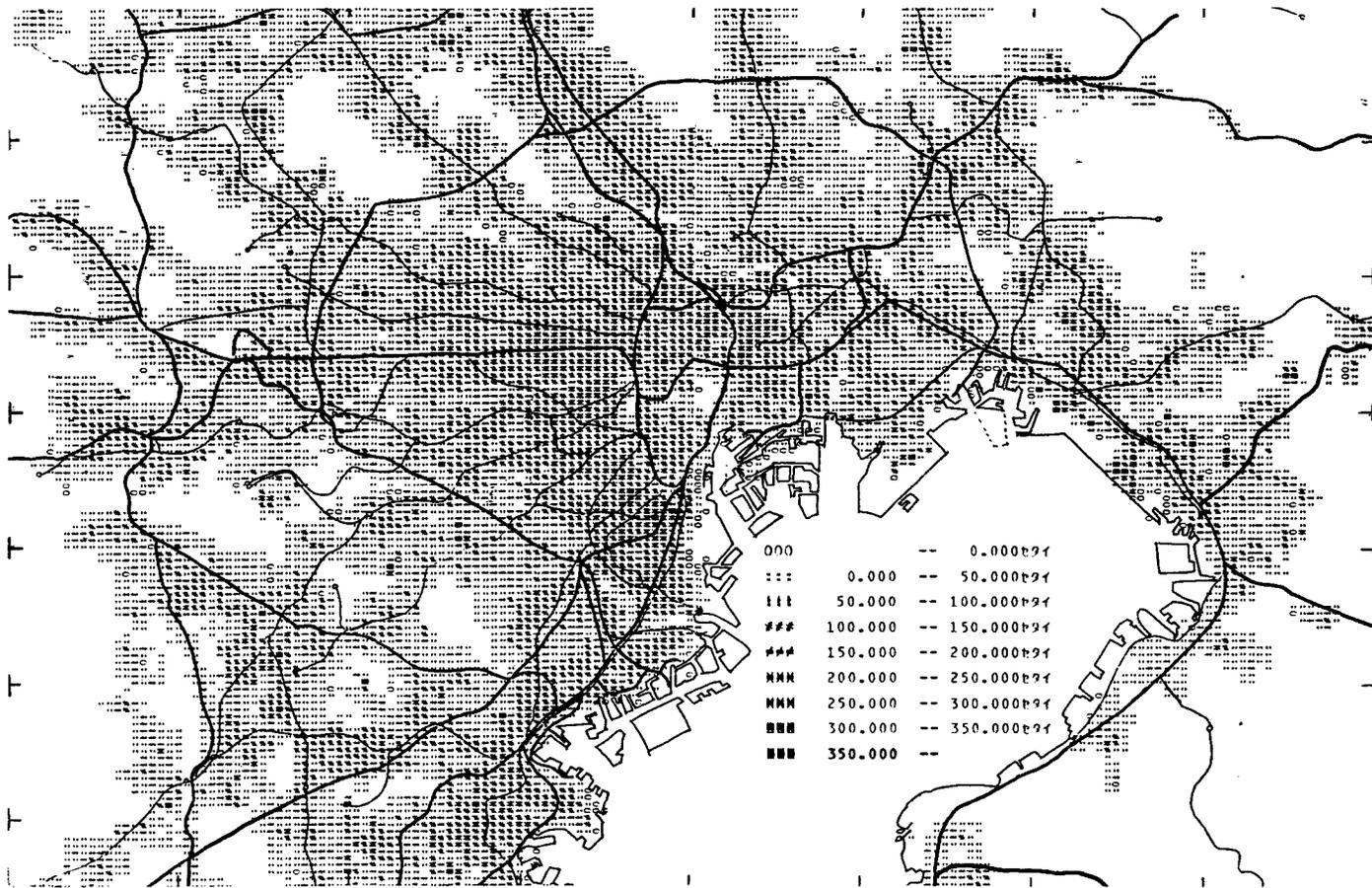
付図 I - 2 2室(世帯/25Ha) —昭和55年国勢調査 路線図



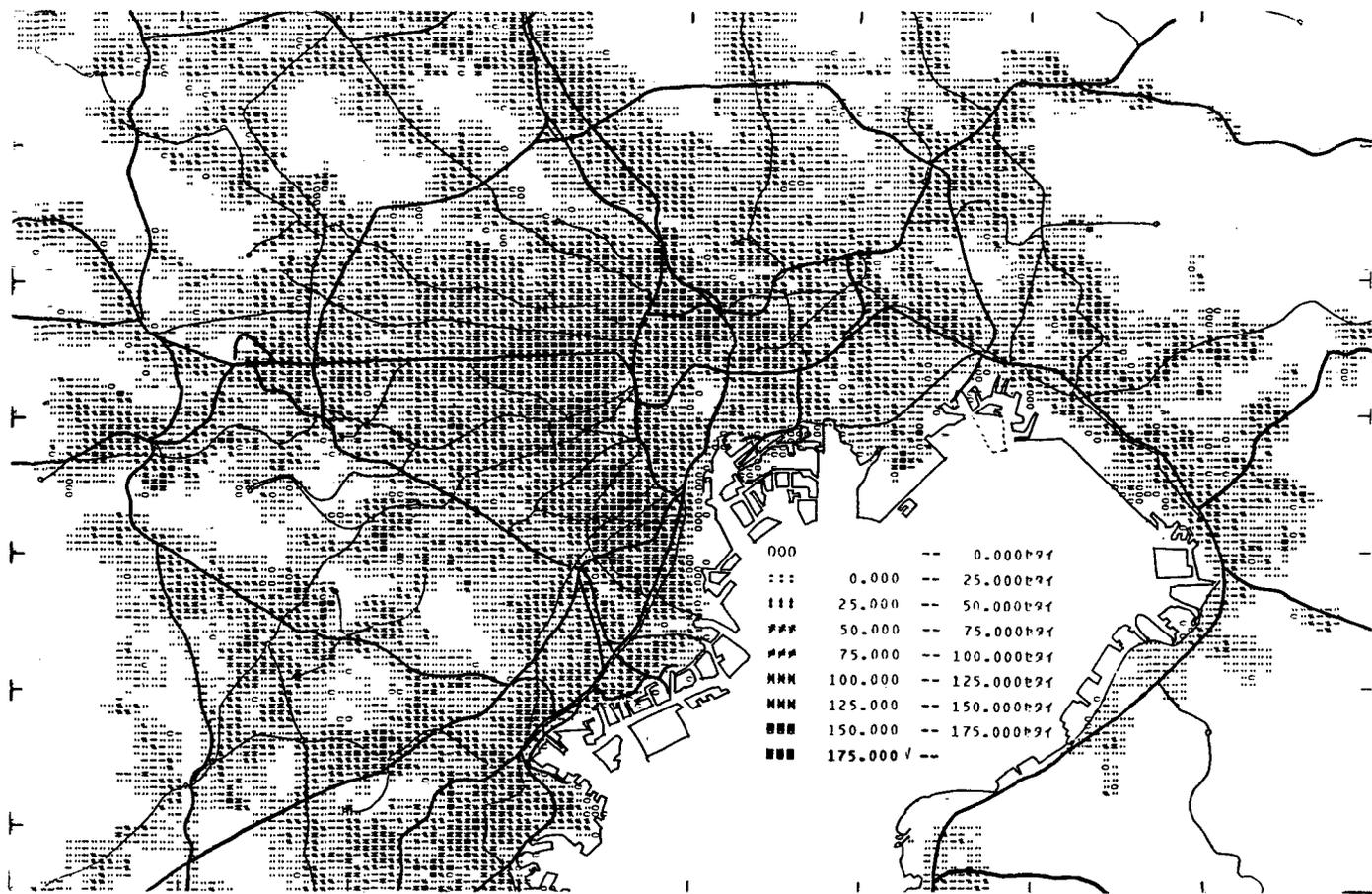
付図 I - 3 3室 (世帯/25Ha) ——昭和55年国勢調査 路線図



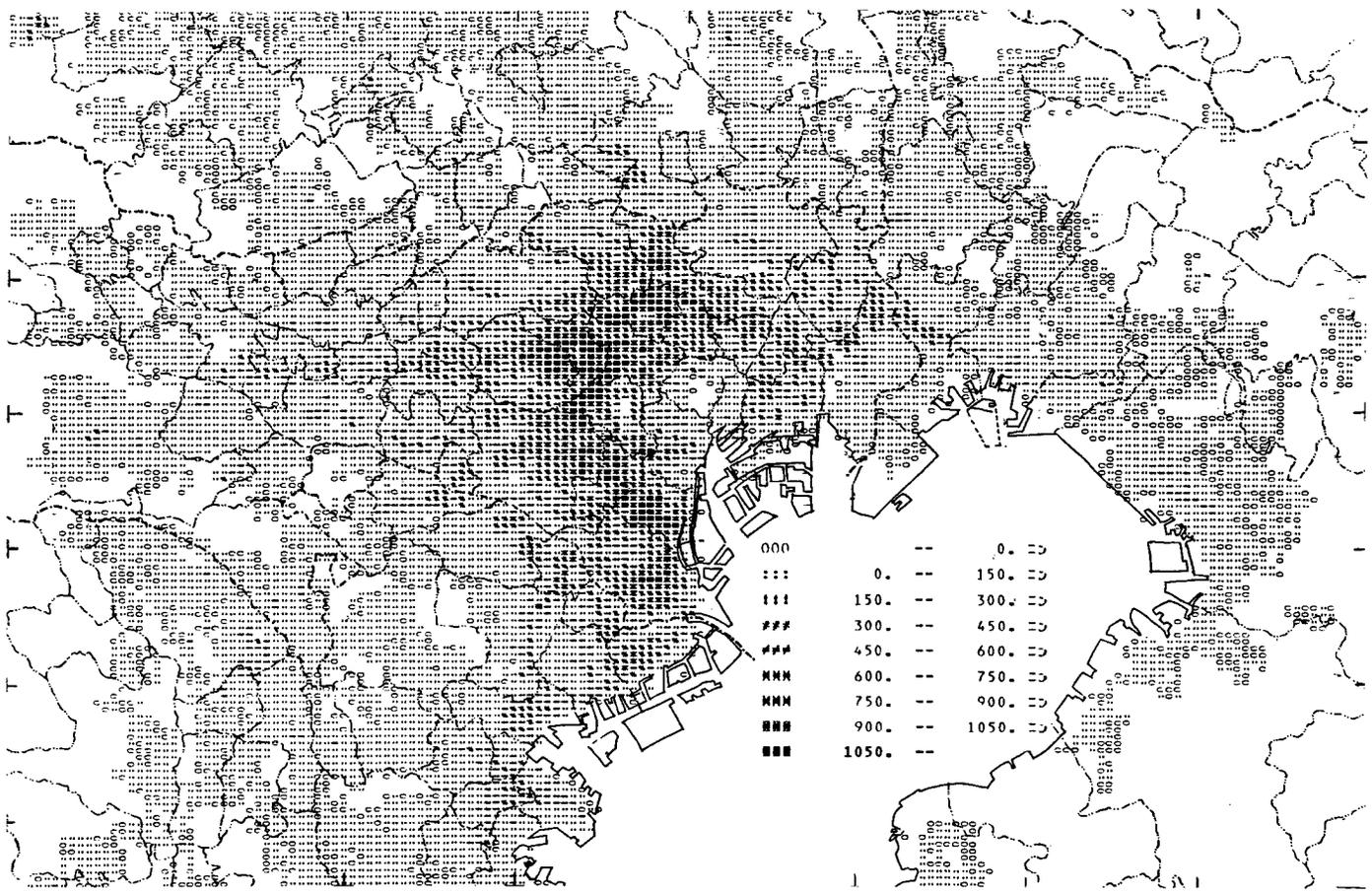
付図 I - 4 4室(世帯/25Ha)——昭和55年国勢調査 路線図



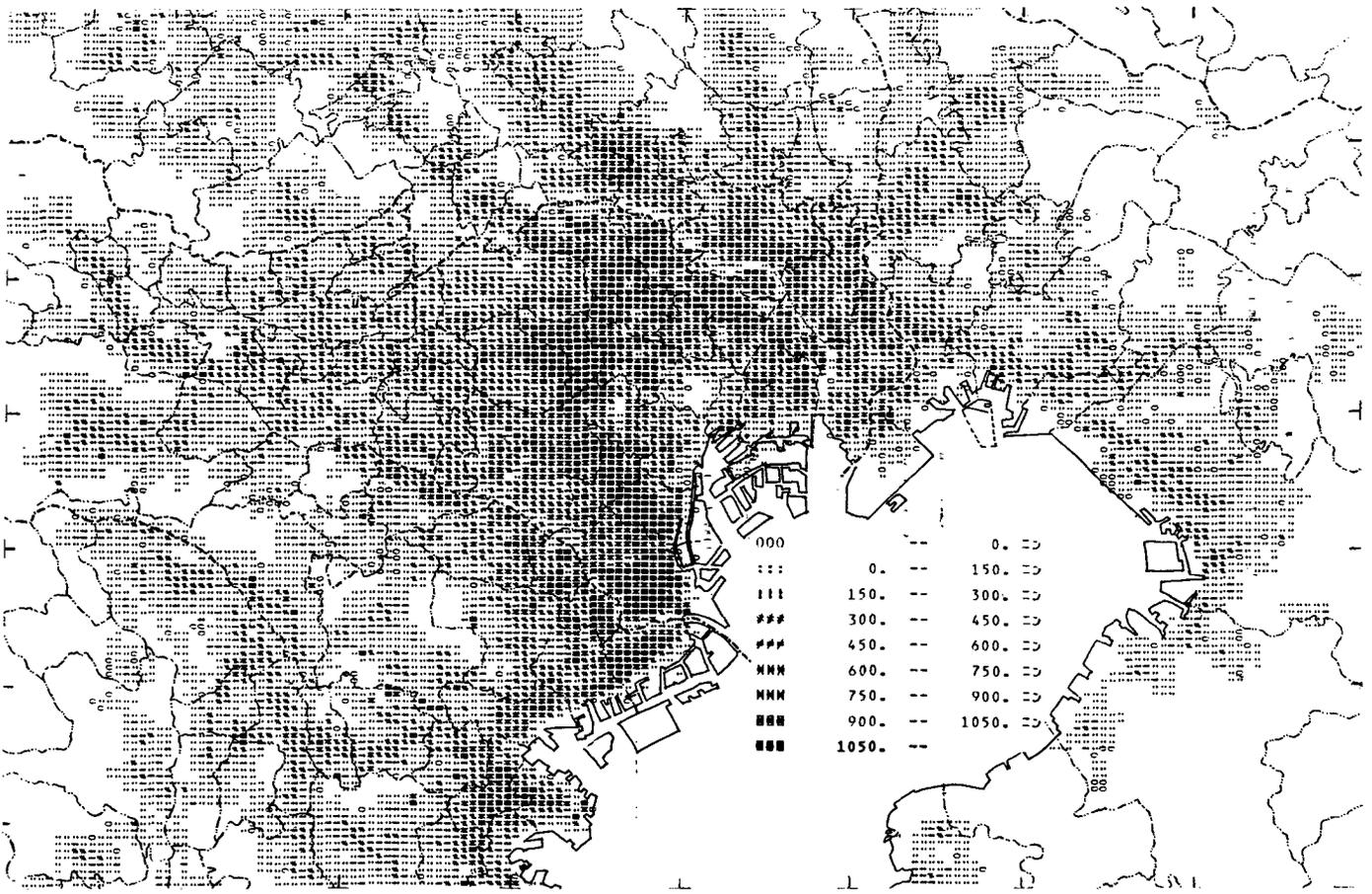
付図 I - 5 5室(世帯/25Ha) ——昭和55年国勢調査 路線図



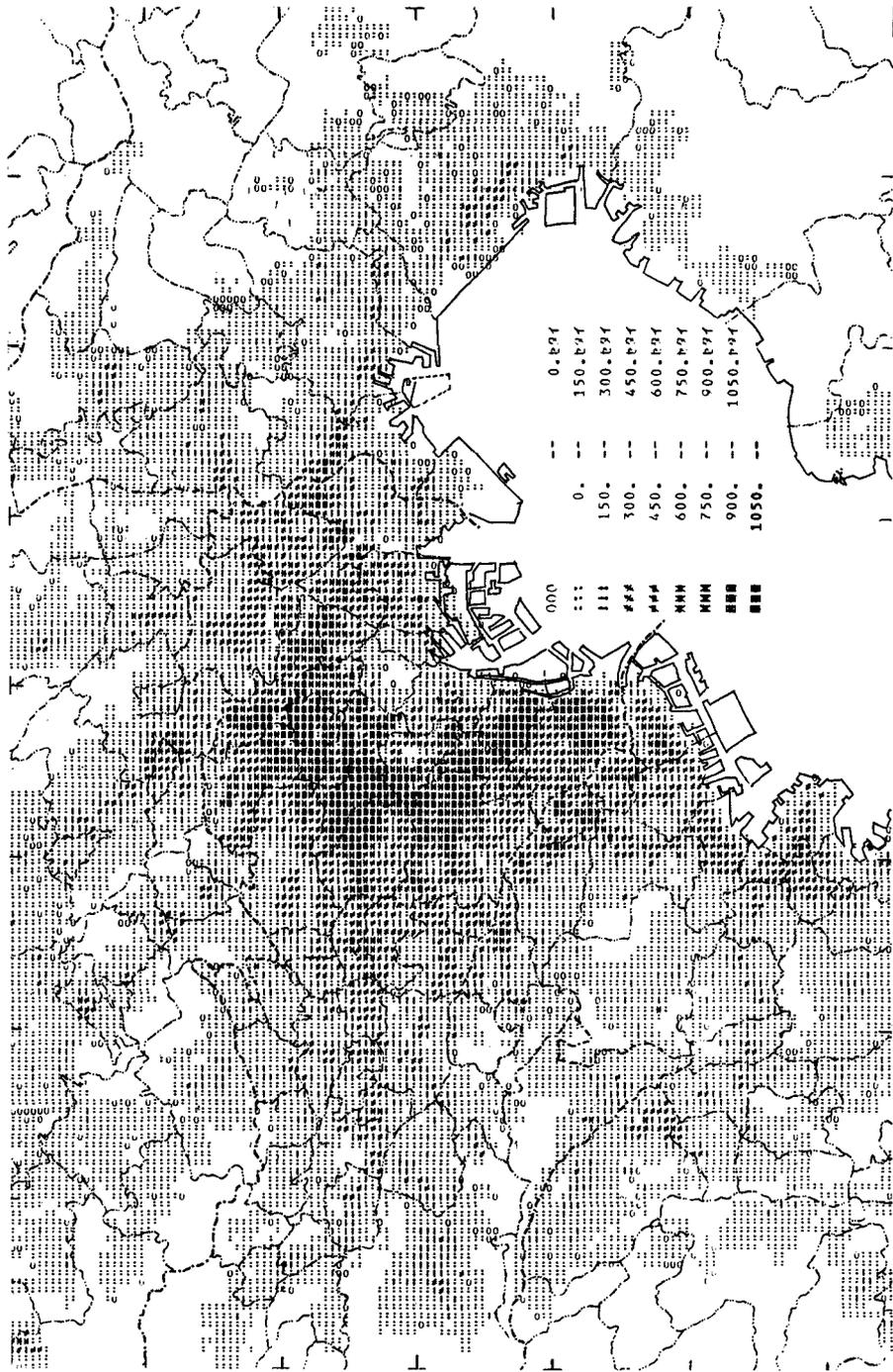
付図 I - 6 6室(世帯/25Ha) ——昭和55年国勢調査 路線図



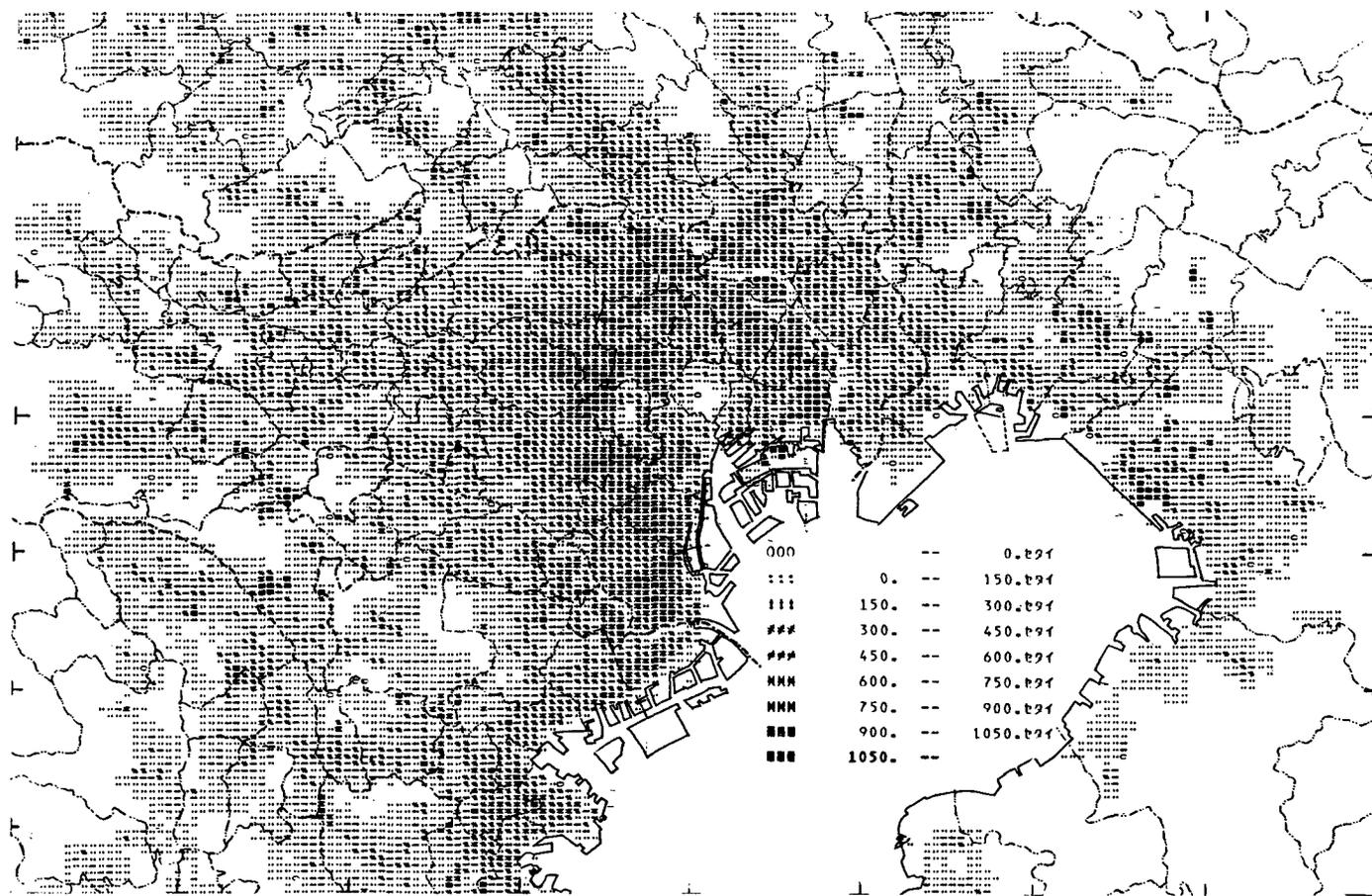
付図 I-7 1室(人/25Ha) —— 昭和55年国勢調査 区分図



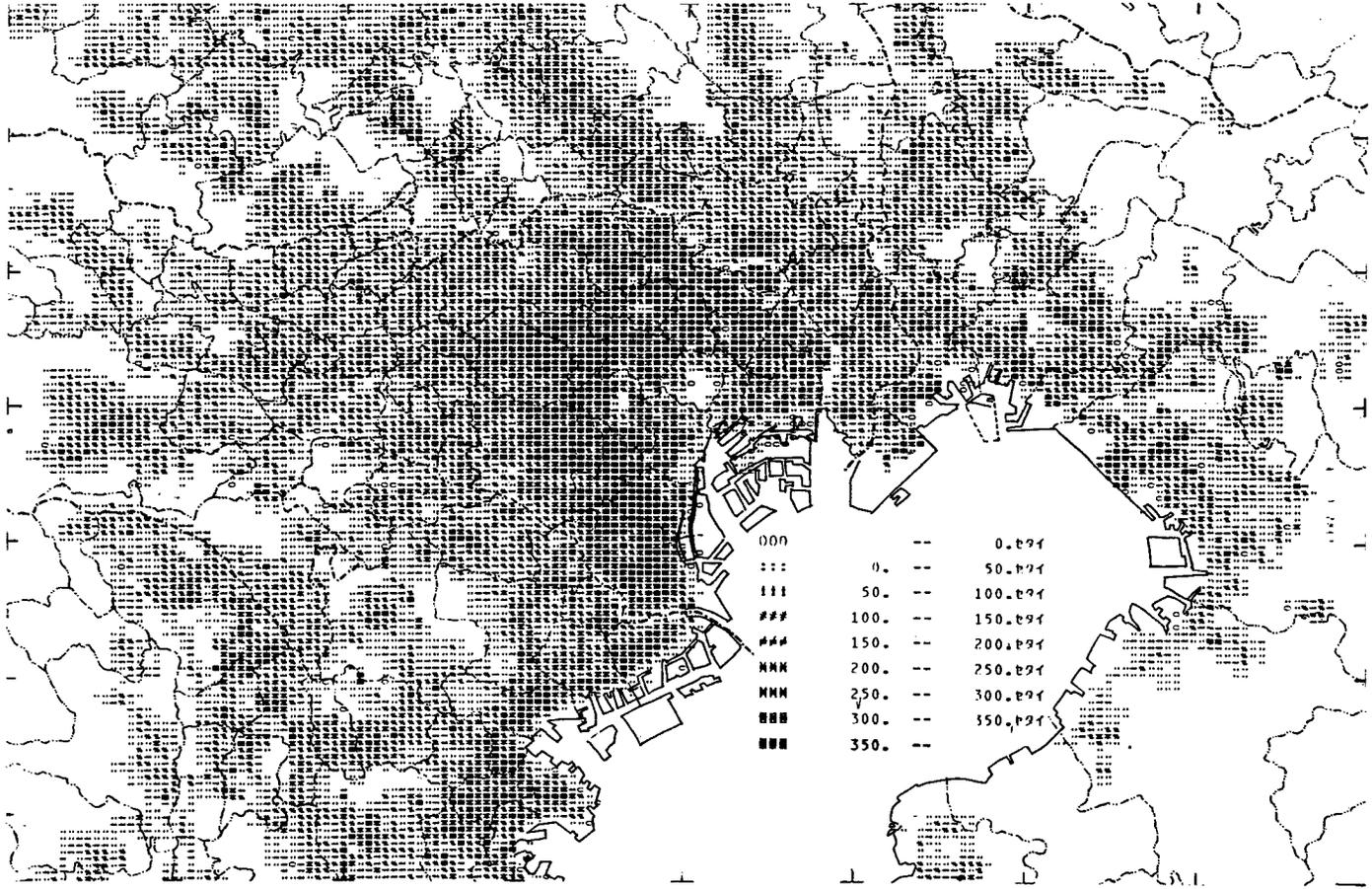
付図 I - 8 2室(人/25Ha) ——昭和55年国勢調査 区分図



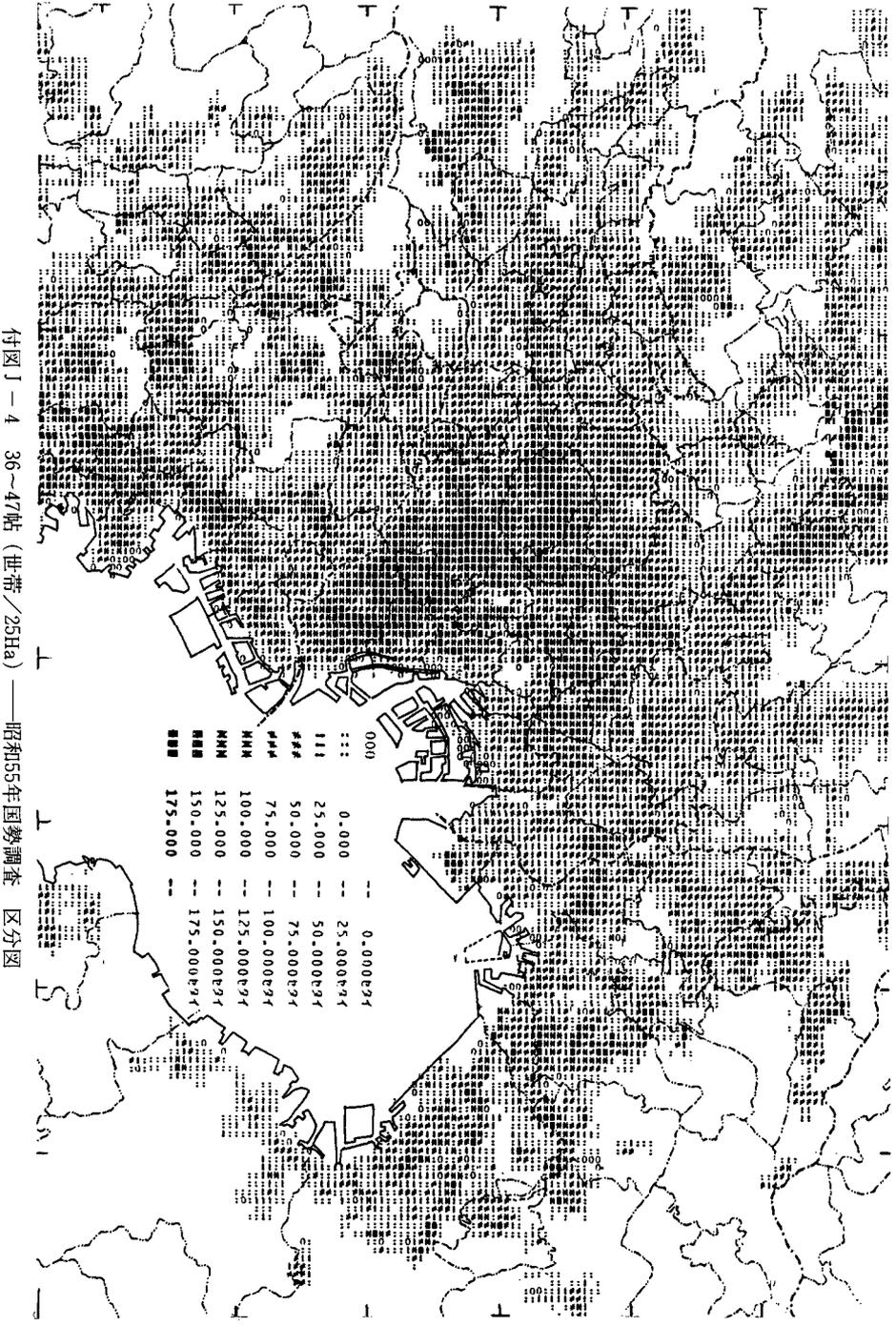
付図J-1 12帖(世帯/25Ha)——昭和55年国勢調査 区分図



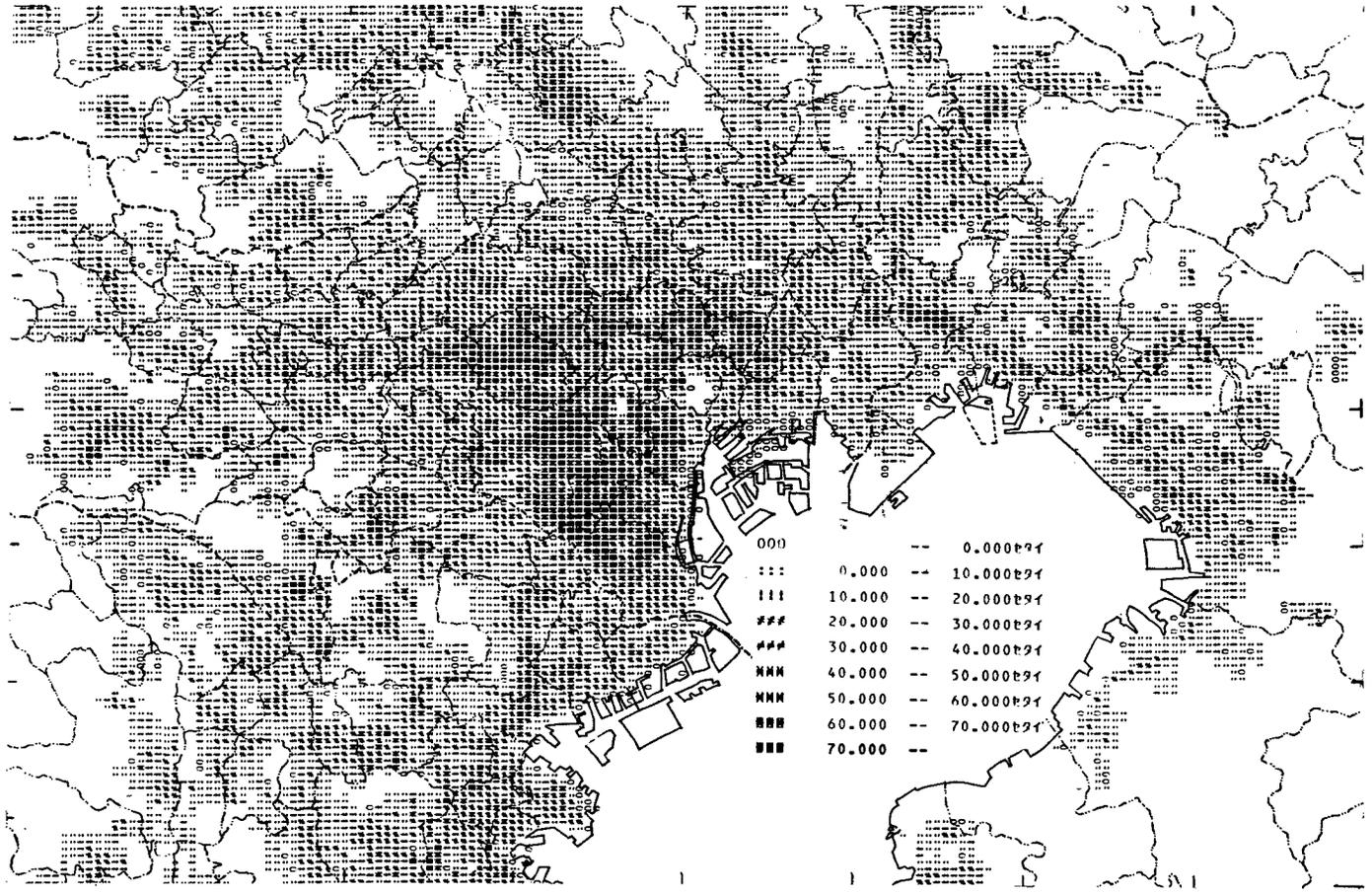
付図J-2 12~23帖(世帯/25Ha)——昭和55年国勢調査 区分図



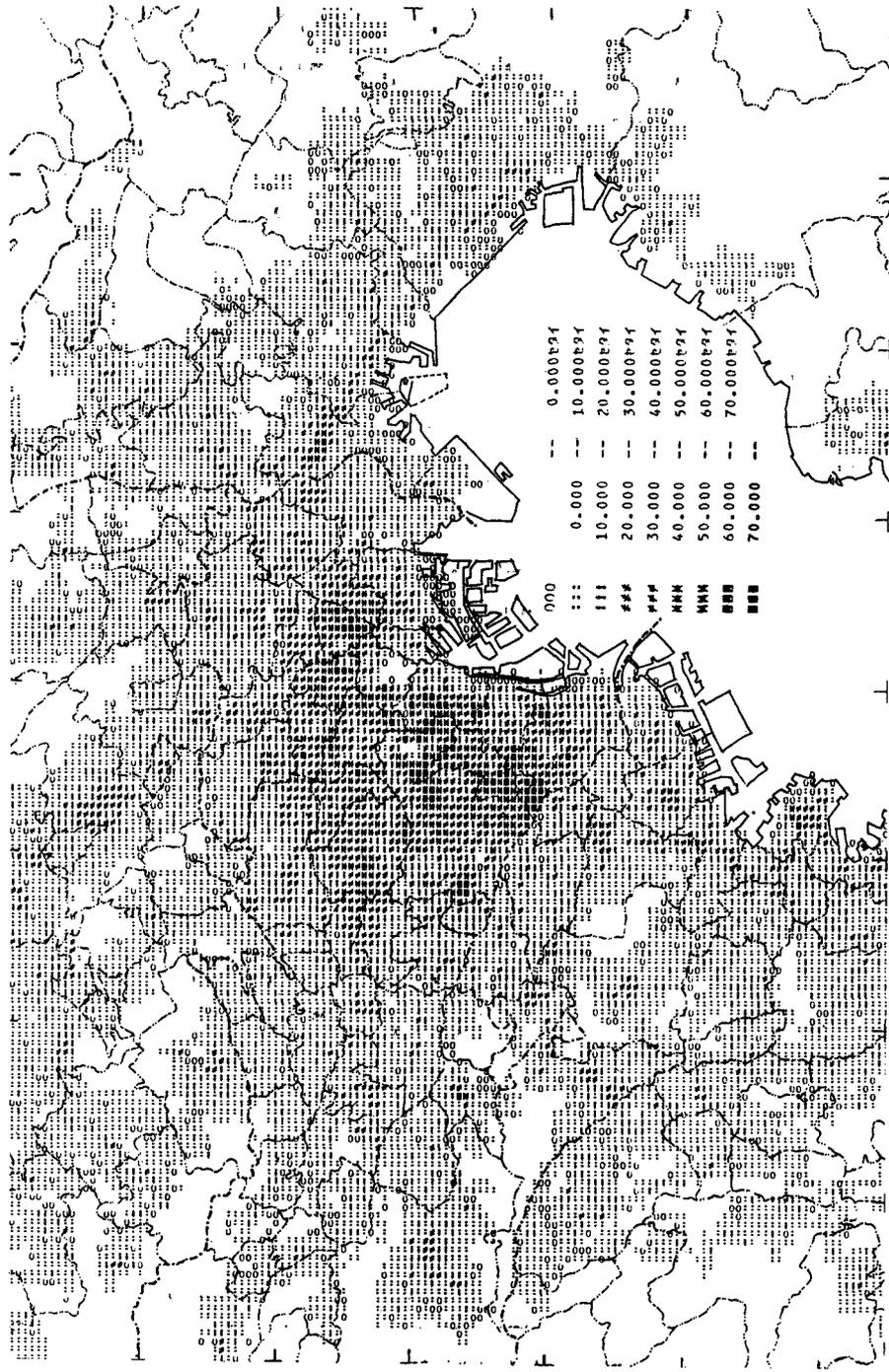
付図J-3 24~35帖(世帯/25Ha)——昭和55年国勢調査 区分図



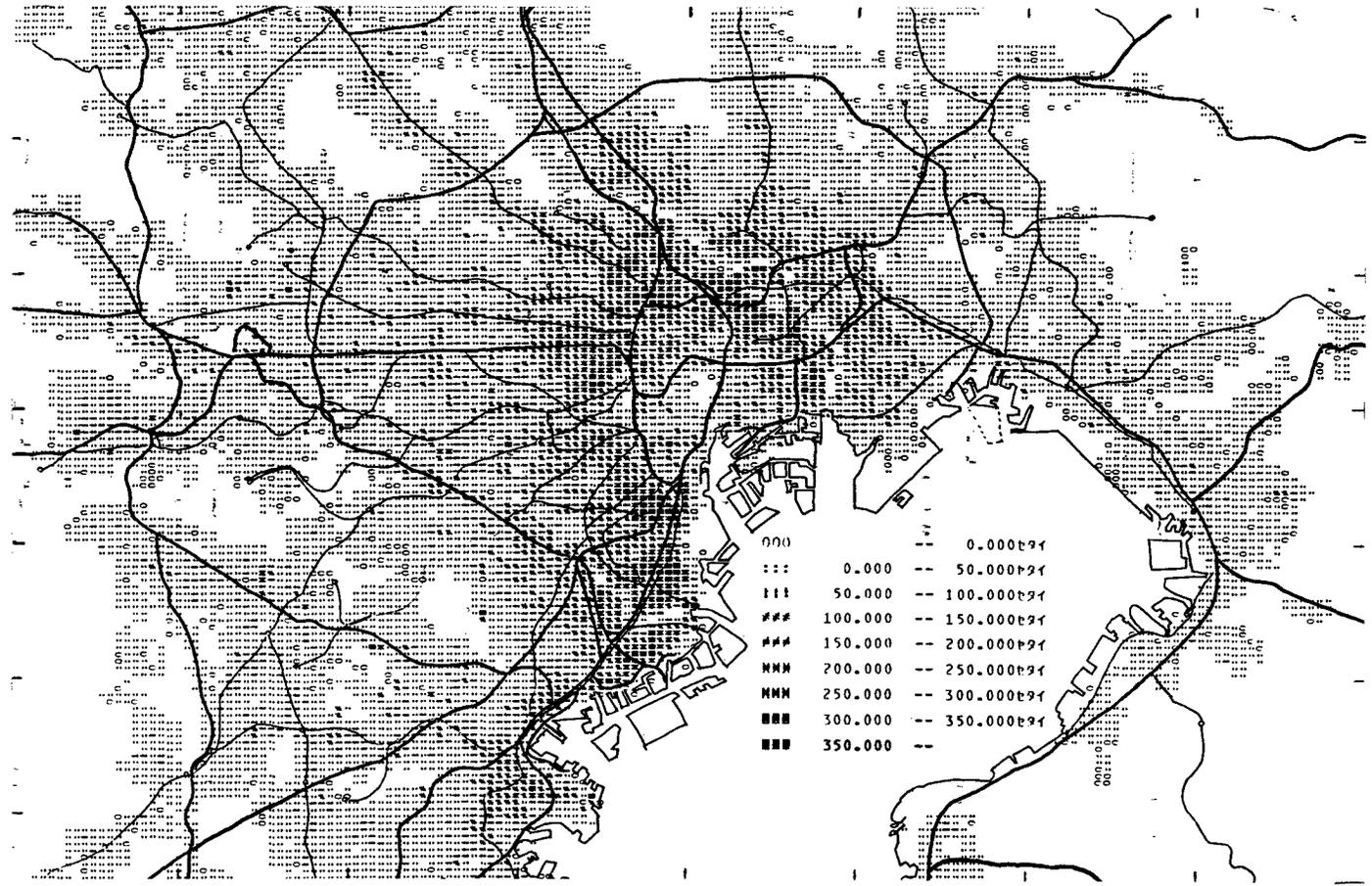
付図丁-4 36~47帖 (世帯/25Ha) ——昭和55年国勢調査 区分図



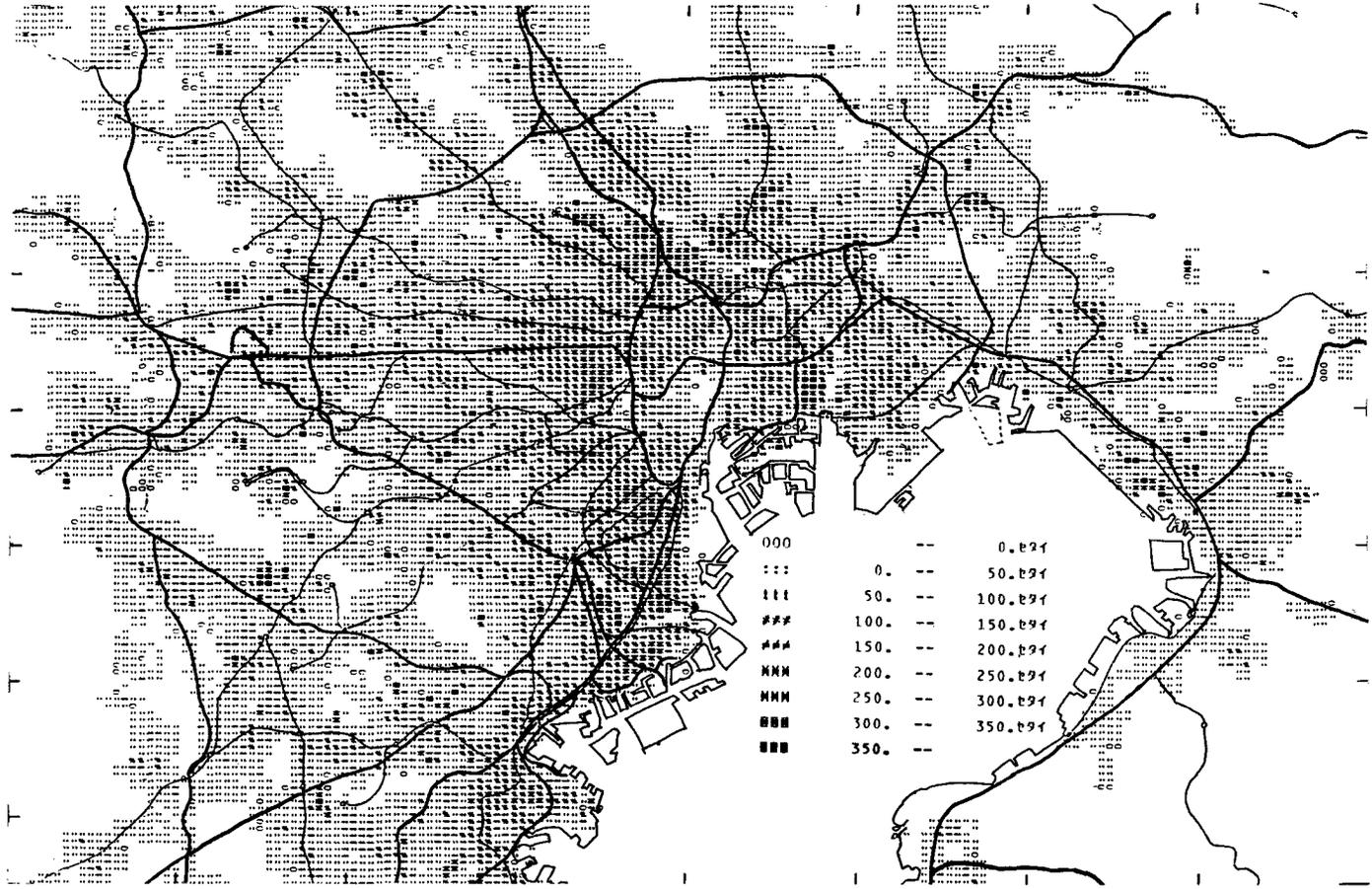
付図J-5 48~59帖(世帯/25Ha) ——昭和55年国勢調査 区分図



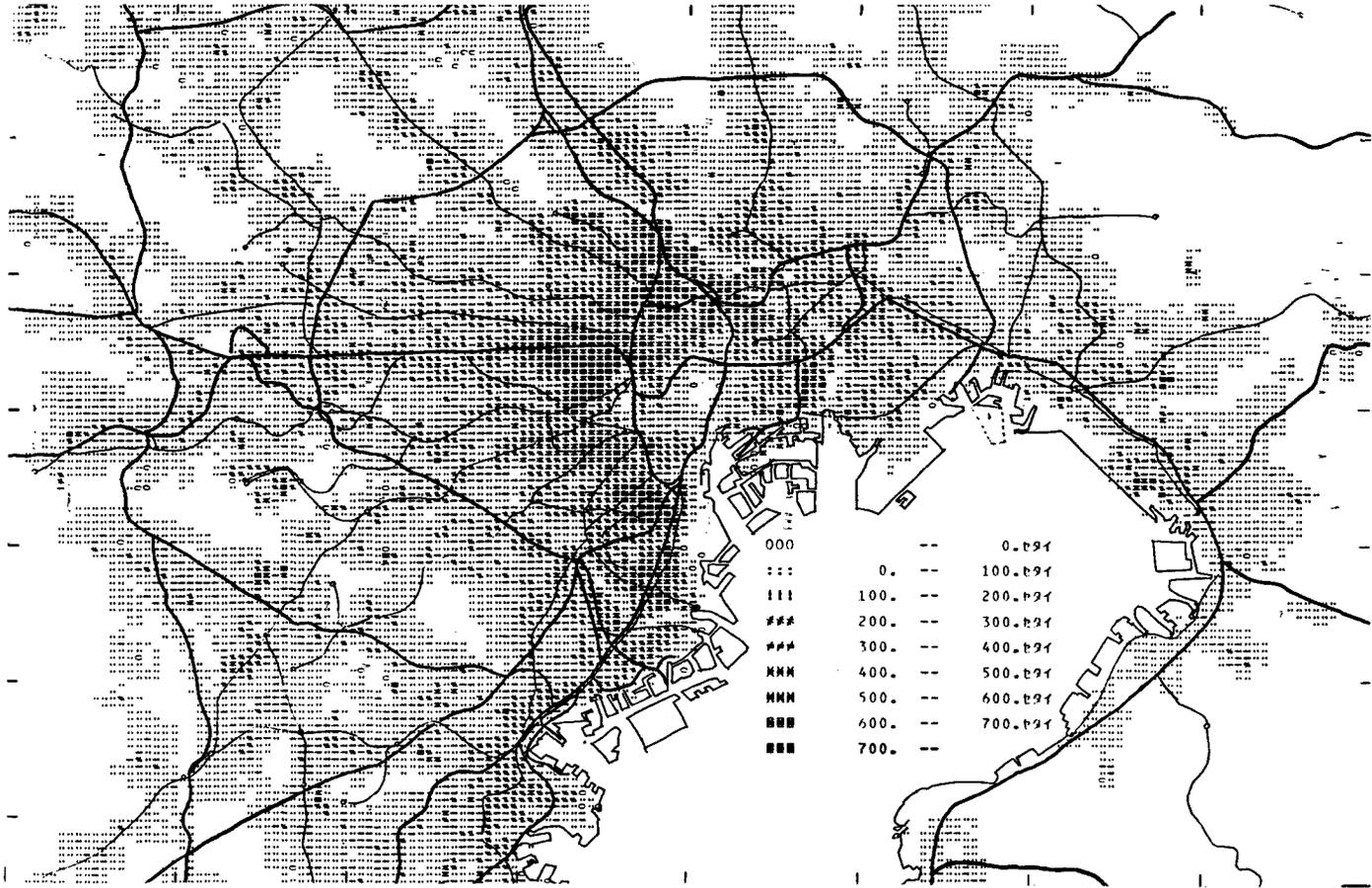
付図J-6 60帖～(世帯/25Ha)——昭和55年国勢調査 区分図



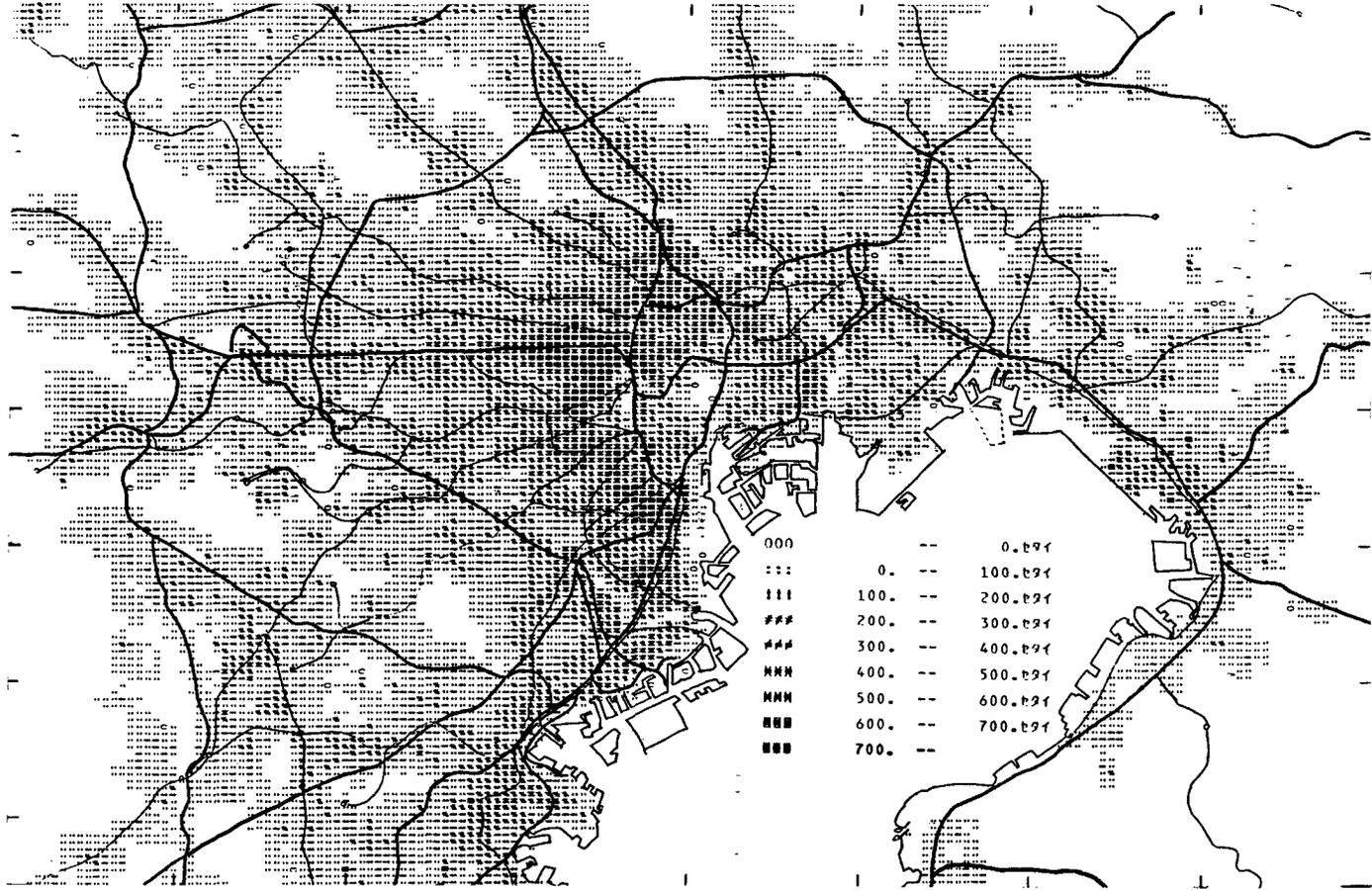
付図J-7 1人当り3.5帖（世帯/25Ha）——昭和55年国勢調査 路線図



付図丁-8 1人当り3.5~4.4帖(世帯/25Ha) —昭和55年国勢調査 路線図

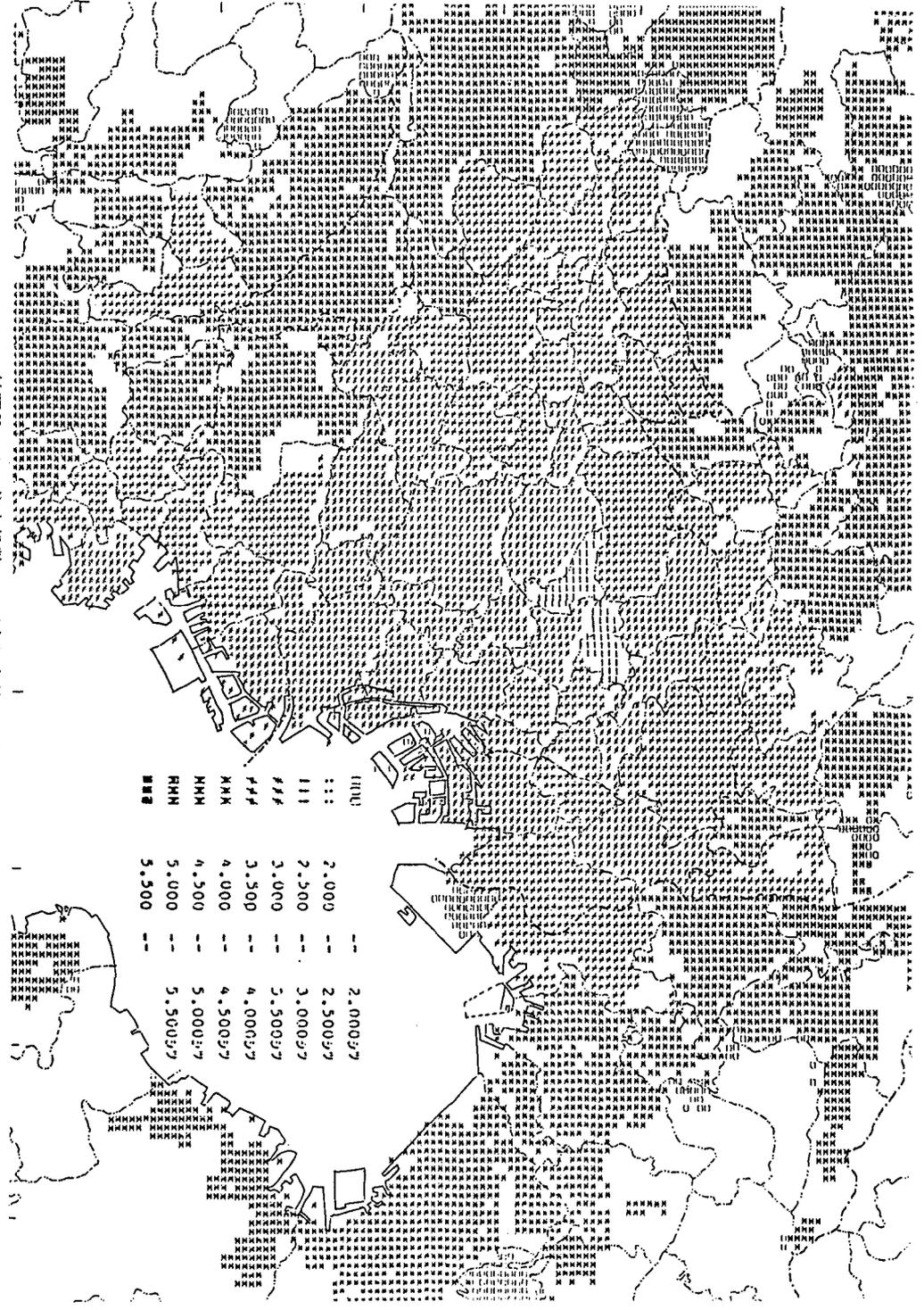


付図J-9 1人当り4.5~5.9帖(世帯/25Ha) ——昭和55年国勢調査 路線図

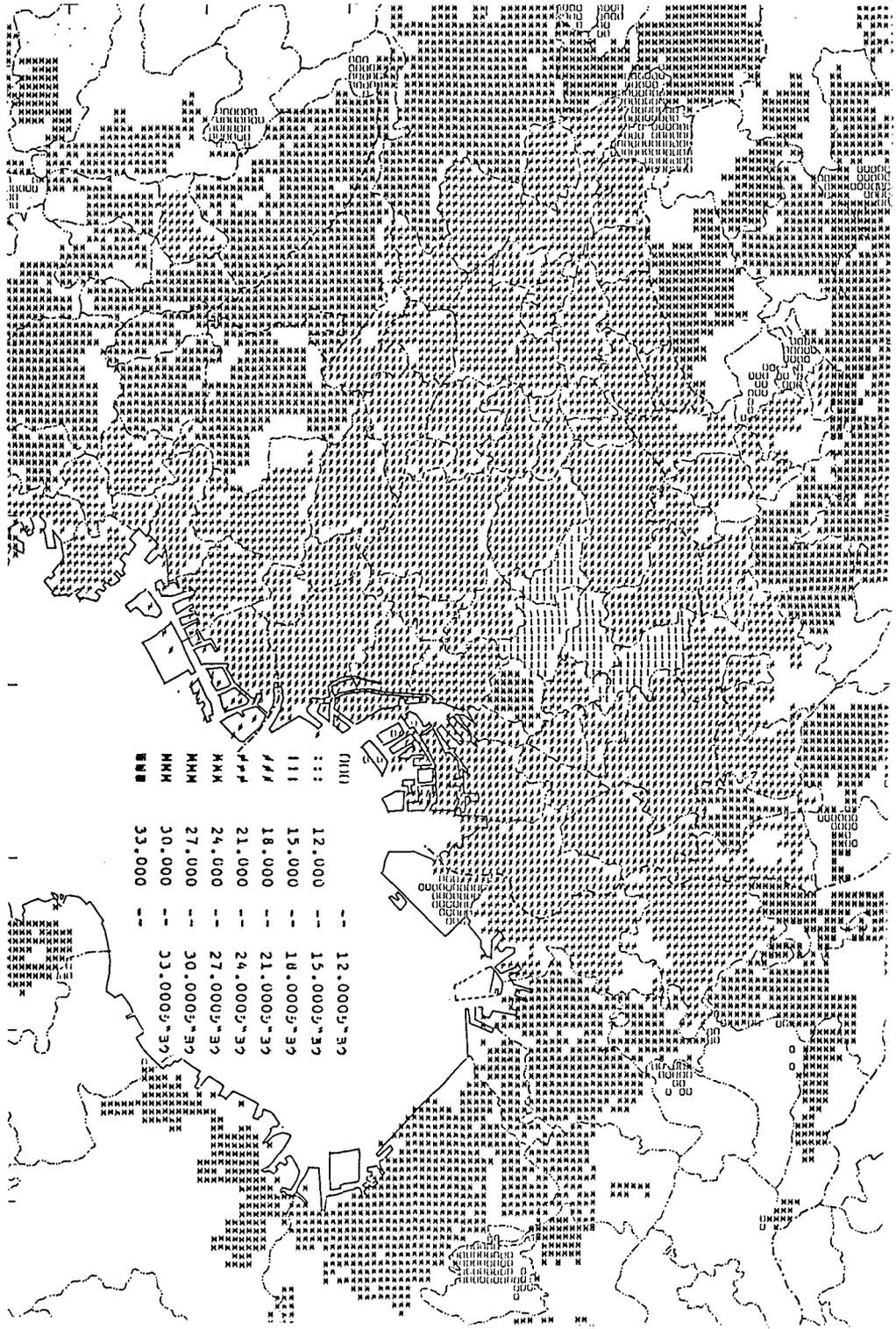


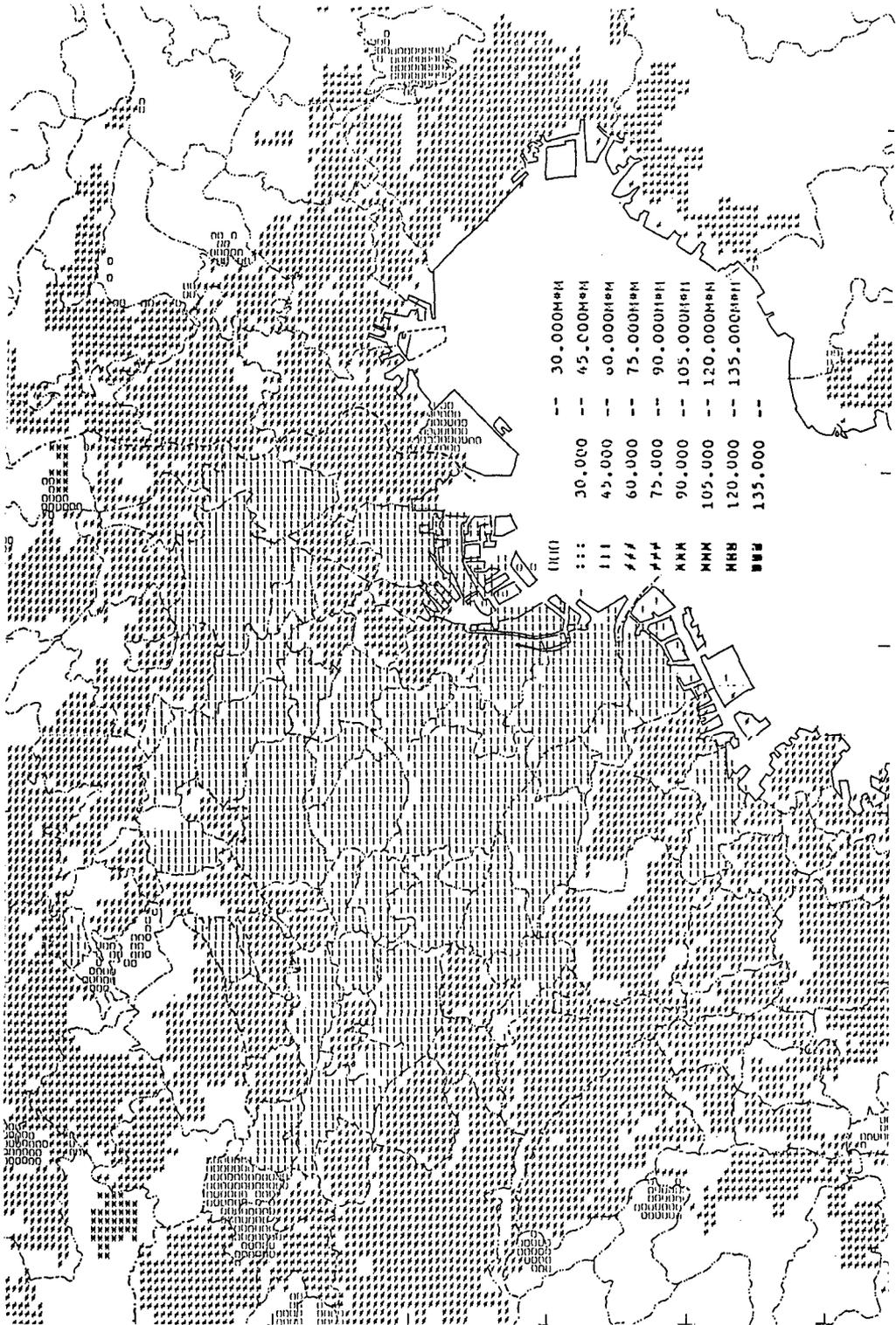
付図 J-10 1人当り6.0~7.9帖(世帯/25Ha) ——昭和55年国勢調査 路線図

付図 K-1 住宅総数—戸当り室数—昭和58年—住宅統計調査

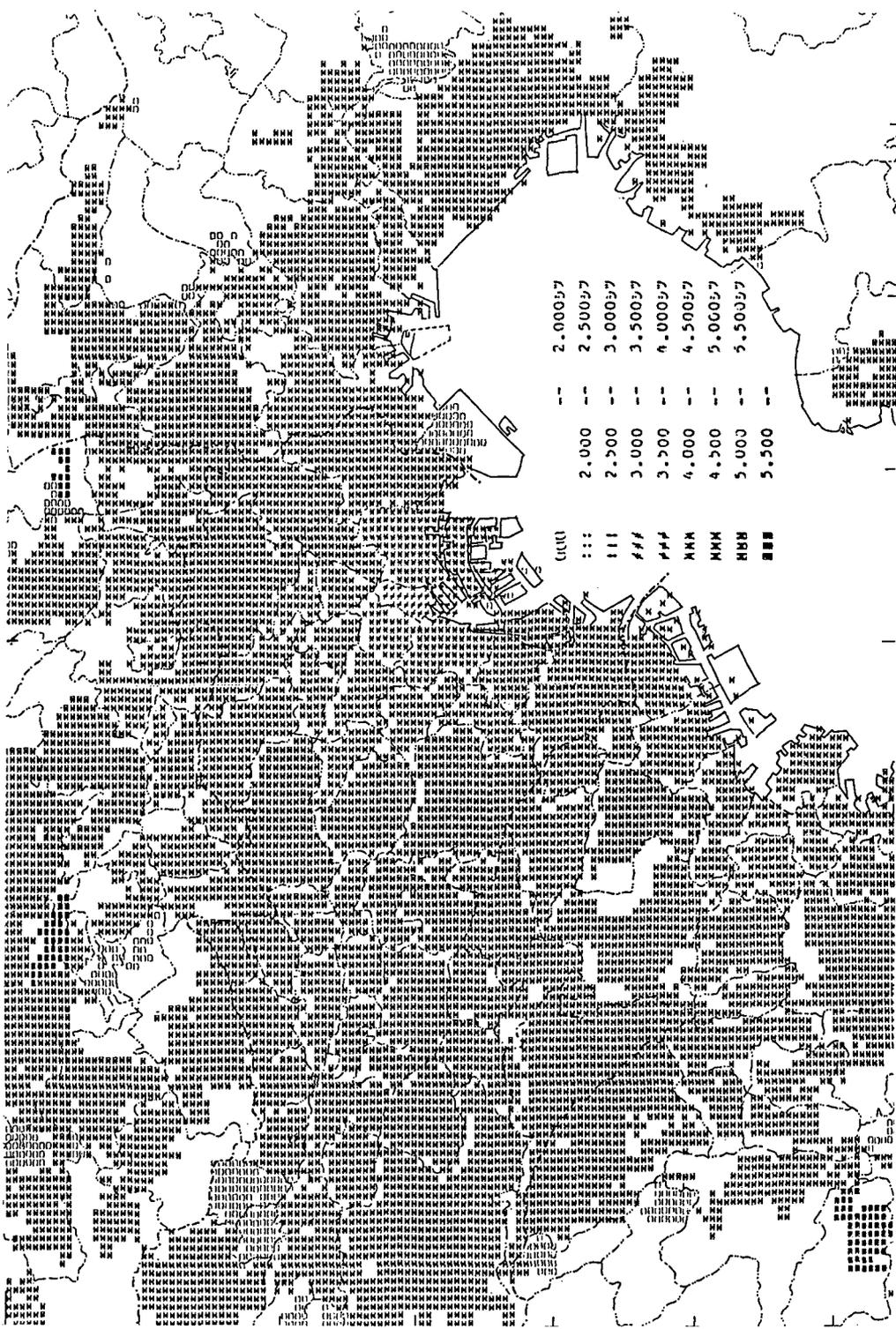


付図 K-2 住宅総数—戸当り量数—昭和58年—住宅統計調査

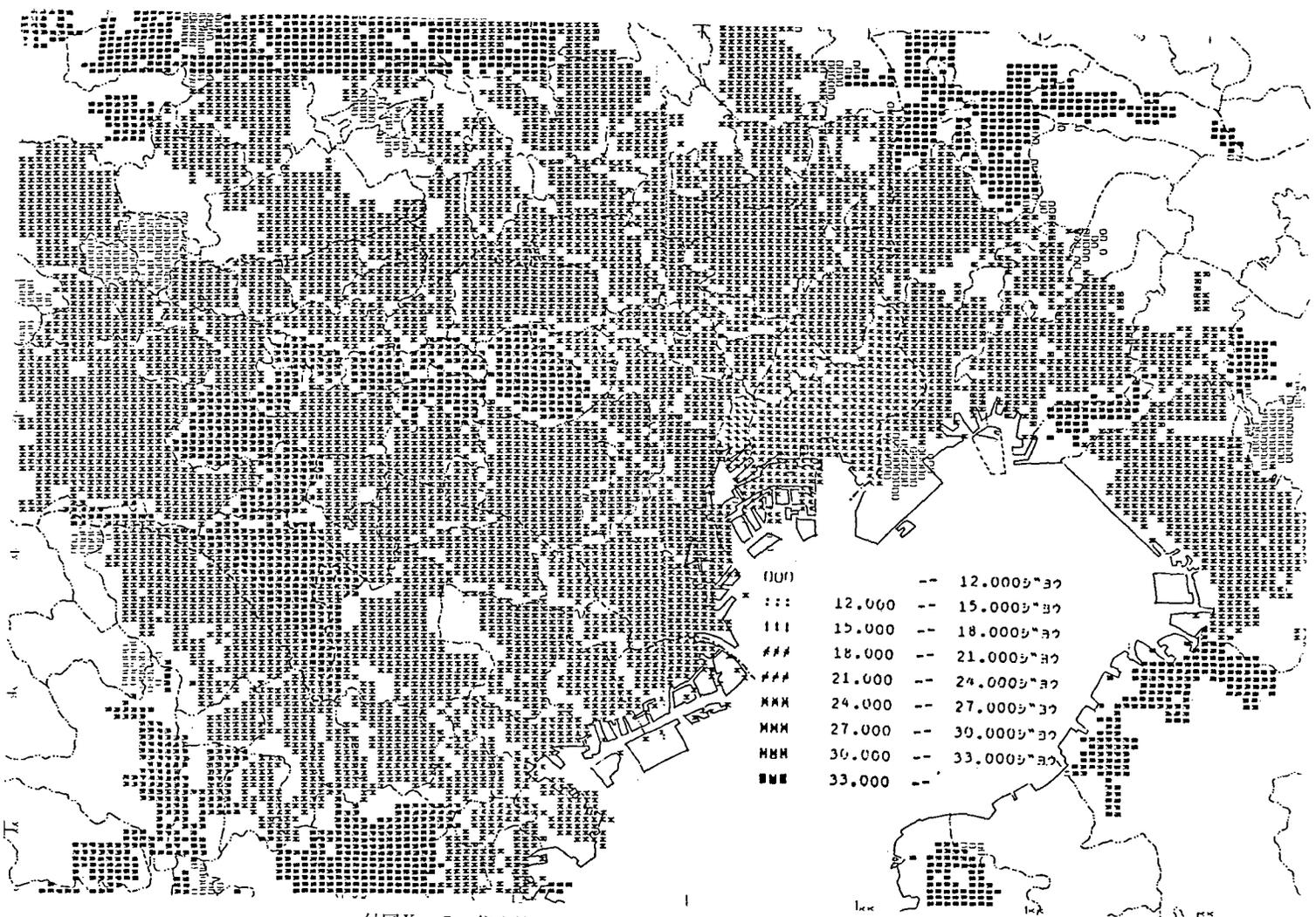




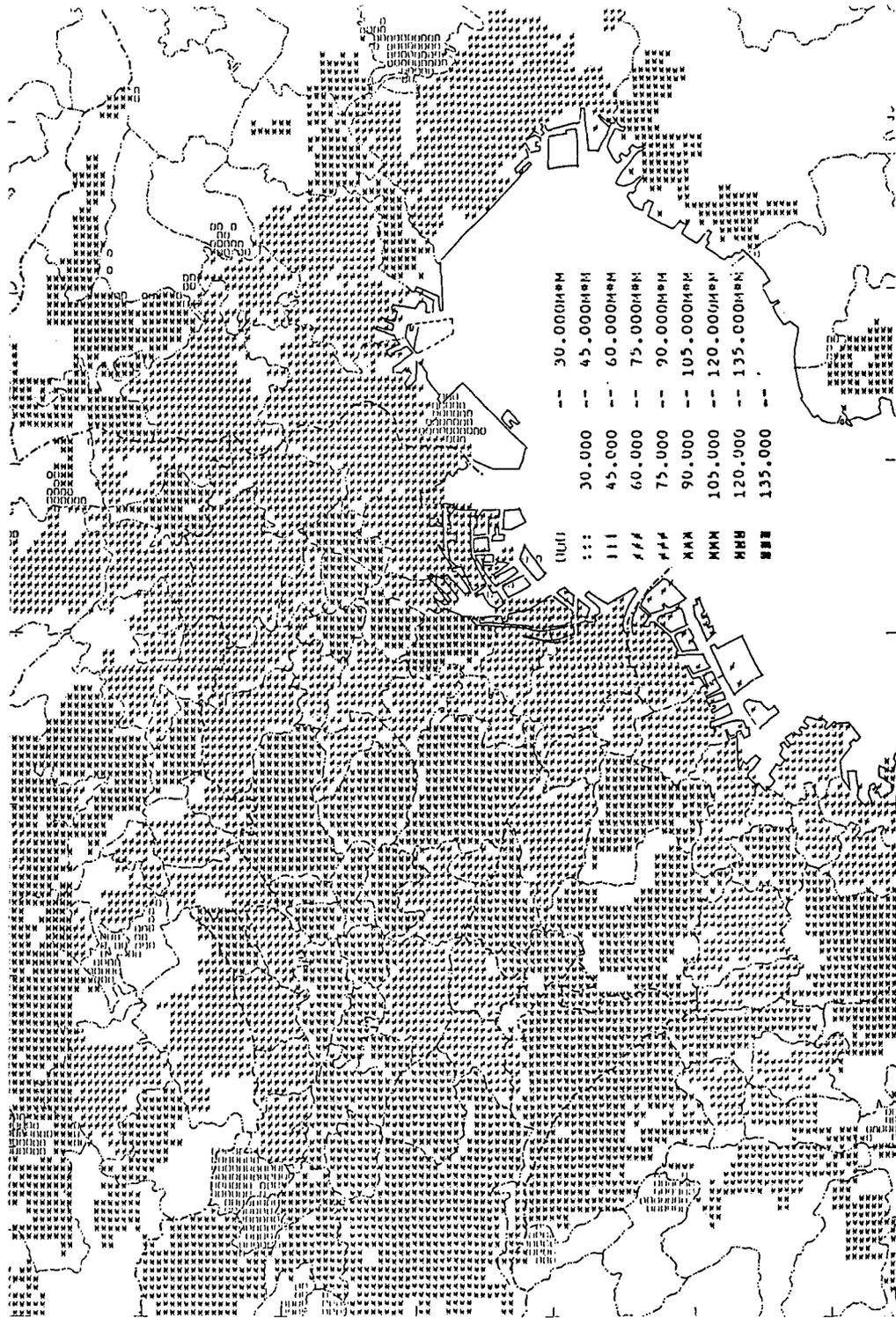
付図K-3 住宅総数—戸当り延面積—昭和58年—住宅統計調査



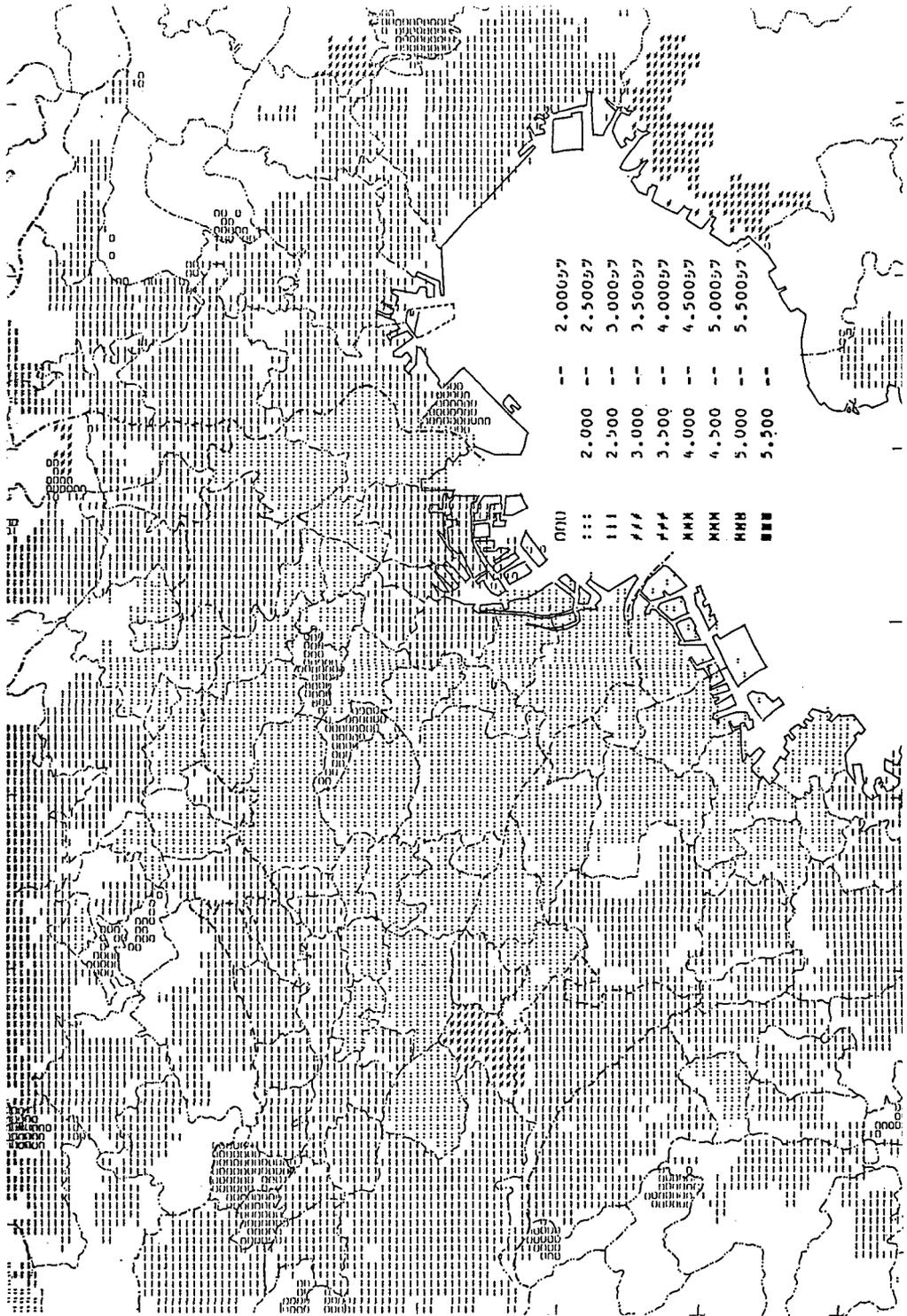
付図K-4 住宅持家一戸当り室数—昭和58年—住宅統計調査



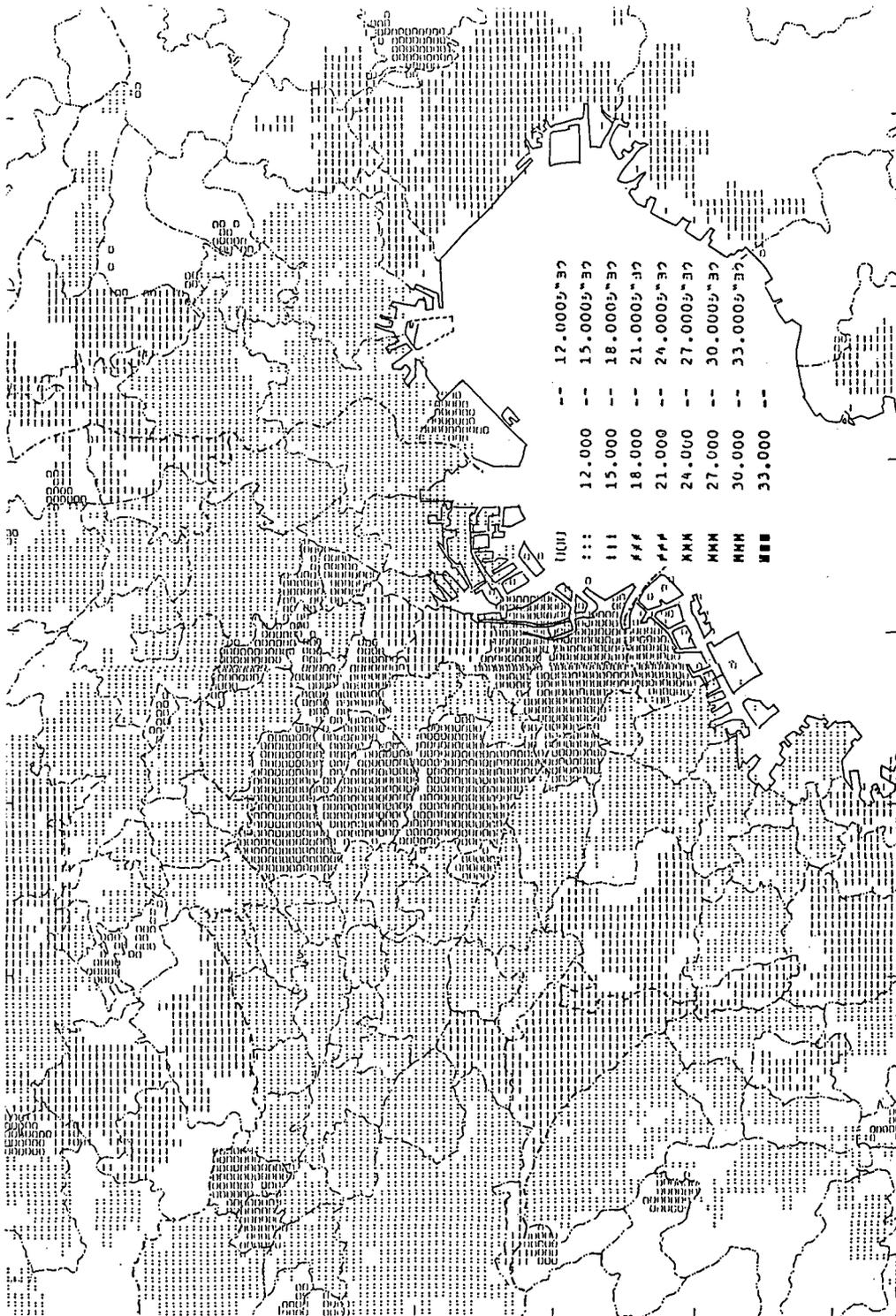
付図K-5 住宅持家——戸当り畳数——昭和58年——住宅統計調査



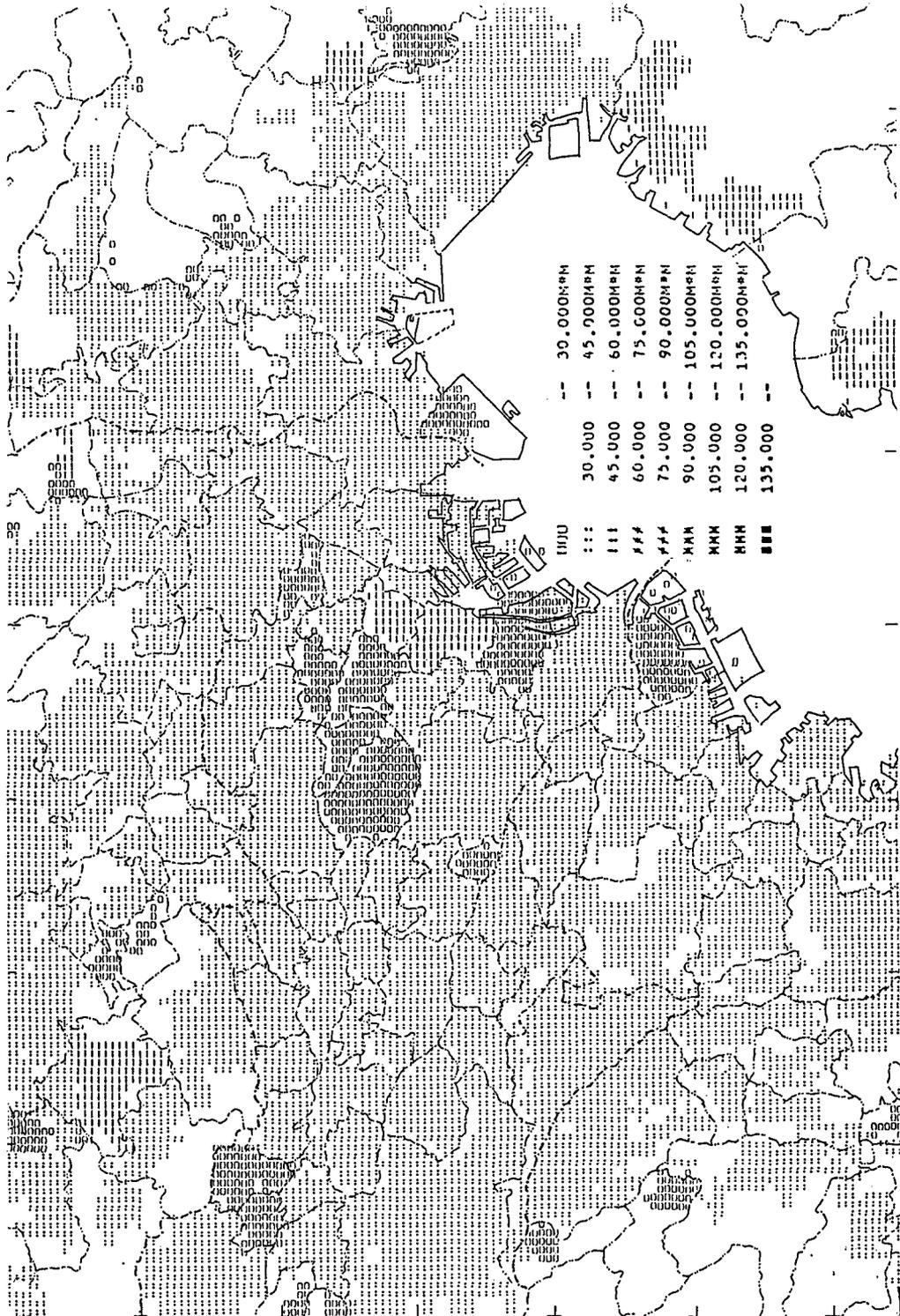
付図K-6 住宅持家——戸当り延面積——昭和58年——住宅統計調査



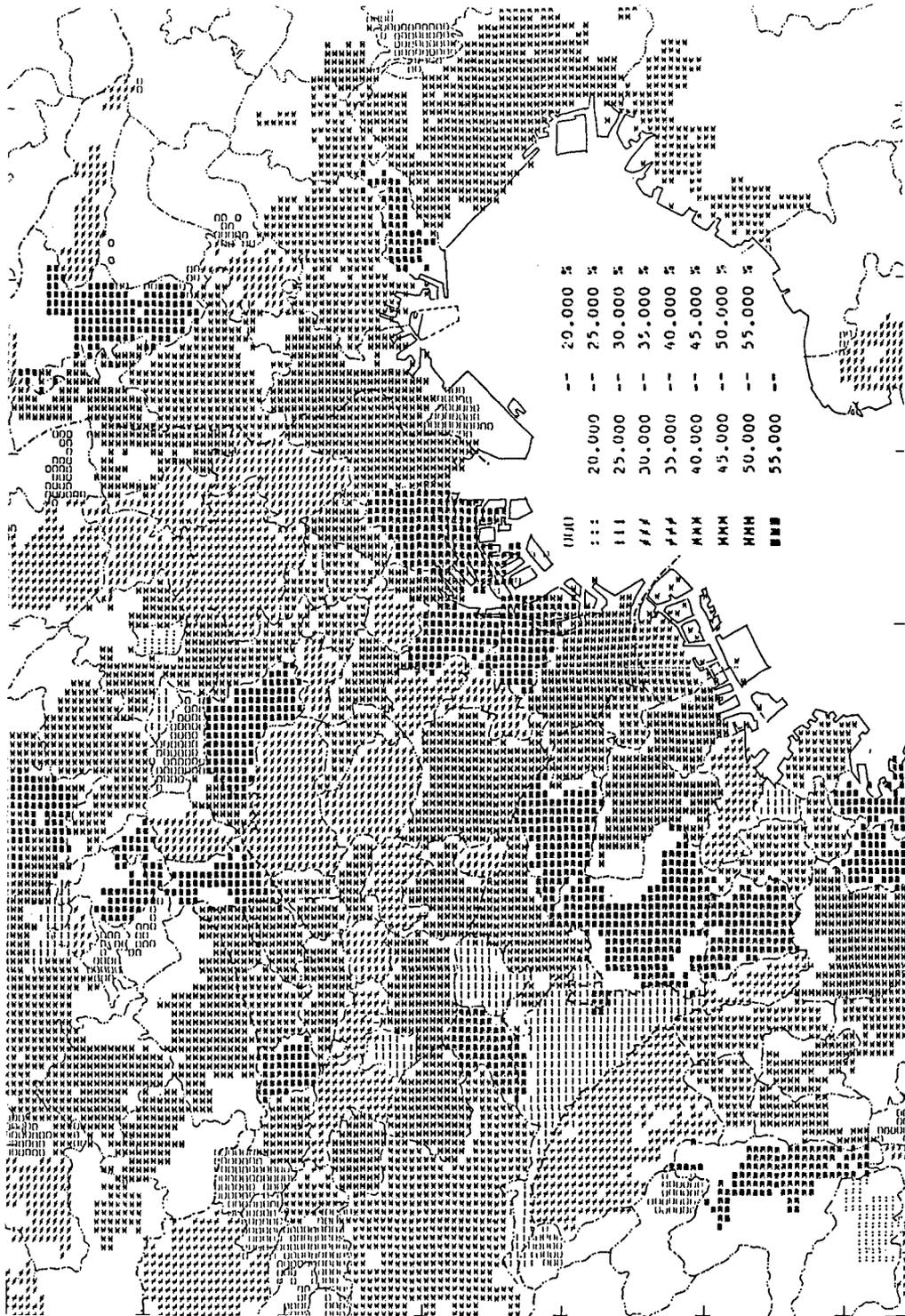
付図K-7 住宅貸家一戸当り室数—昭和58年—住宅統計調査



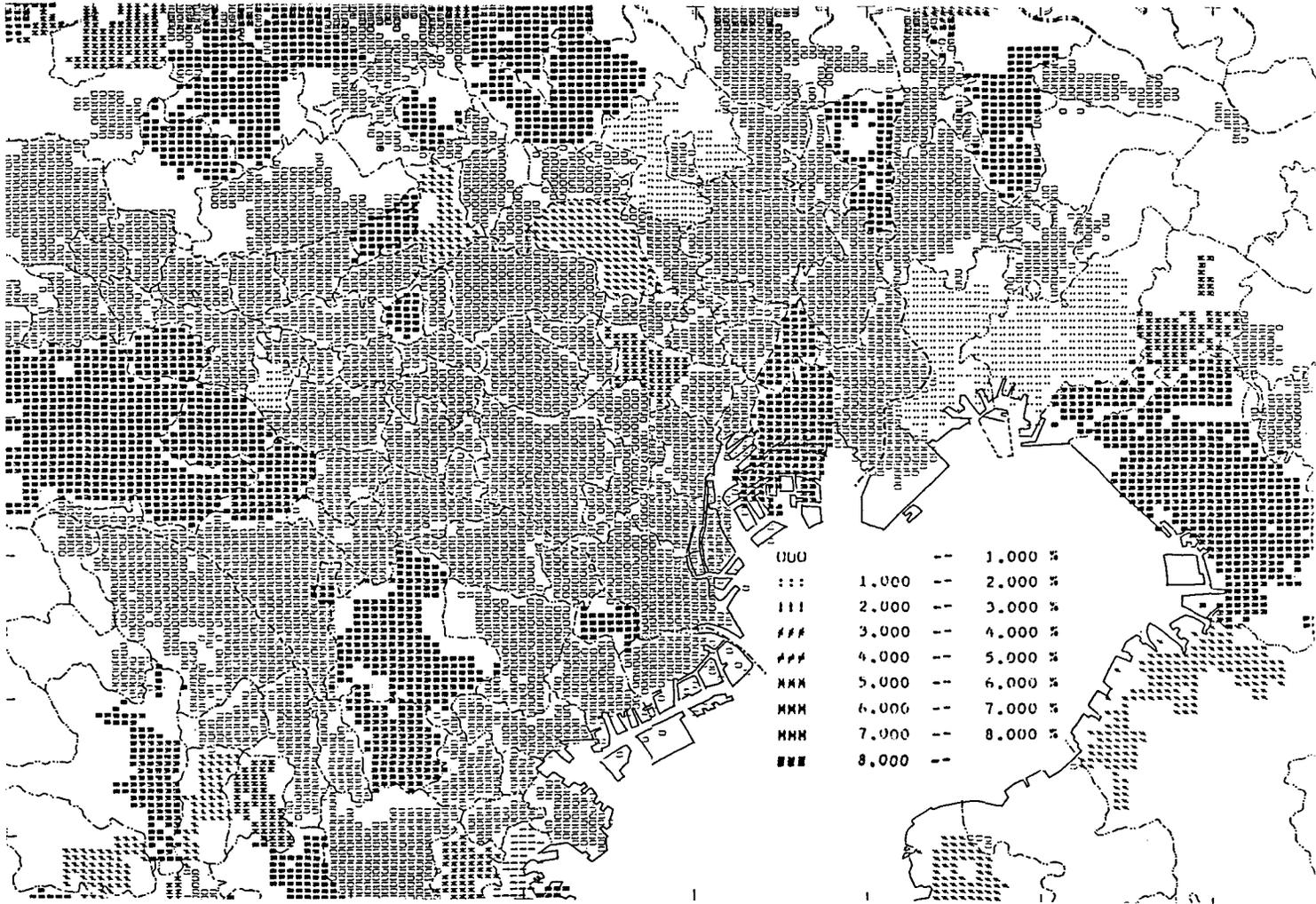
付図K-8 住宅貸家一戸当り量数—昭和58年—住宅統計調査



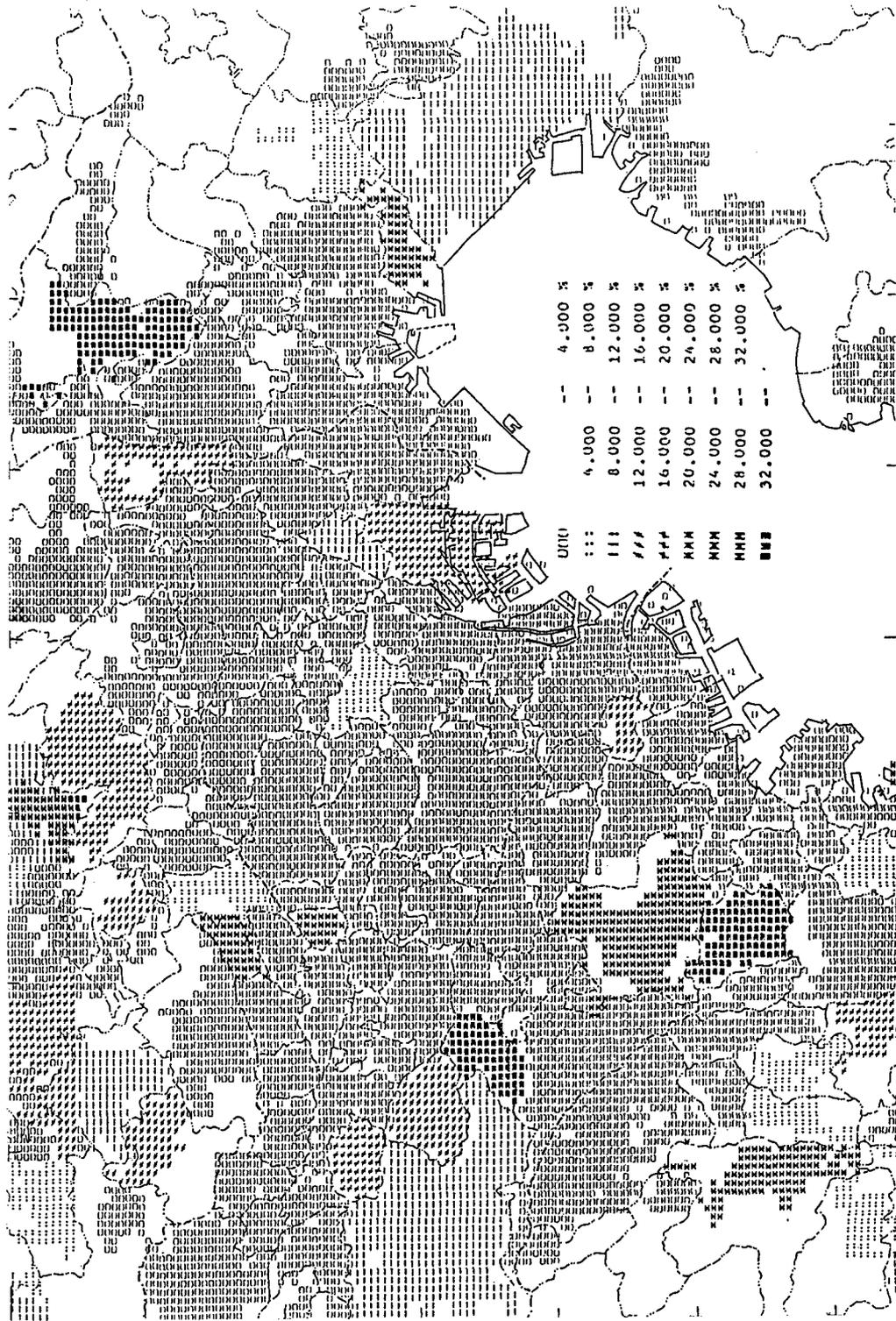
付図K-9 住宅貸家一戸当り延面積—昭和58年—住宅統計調査



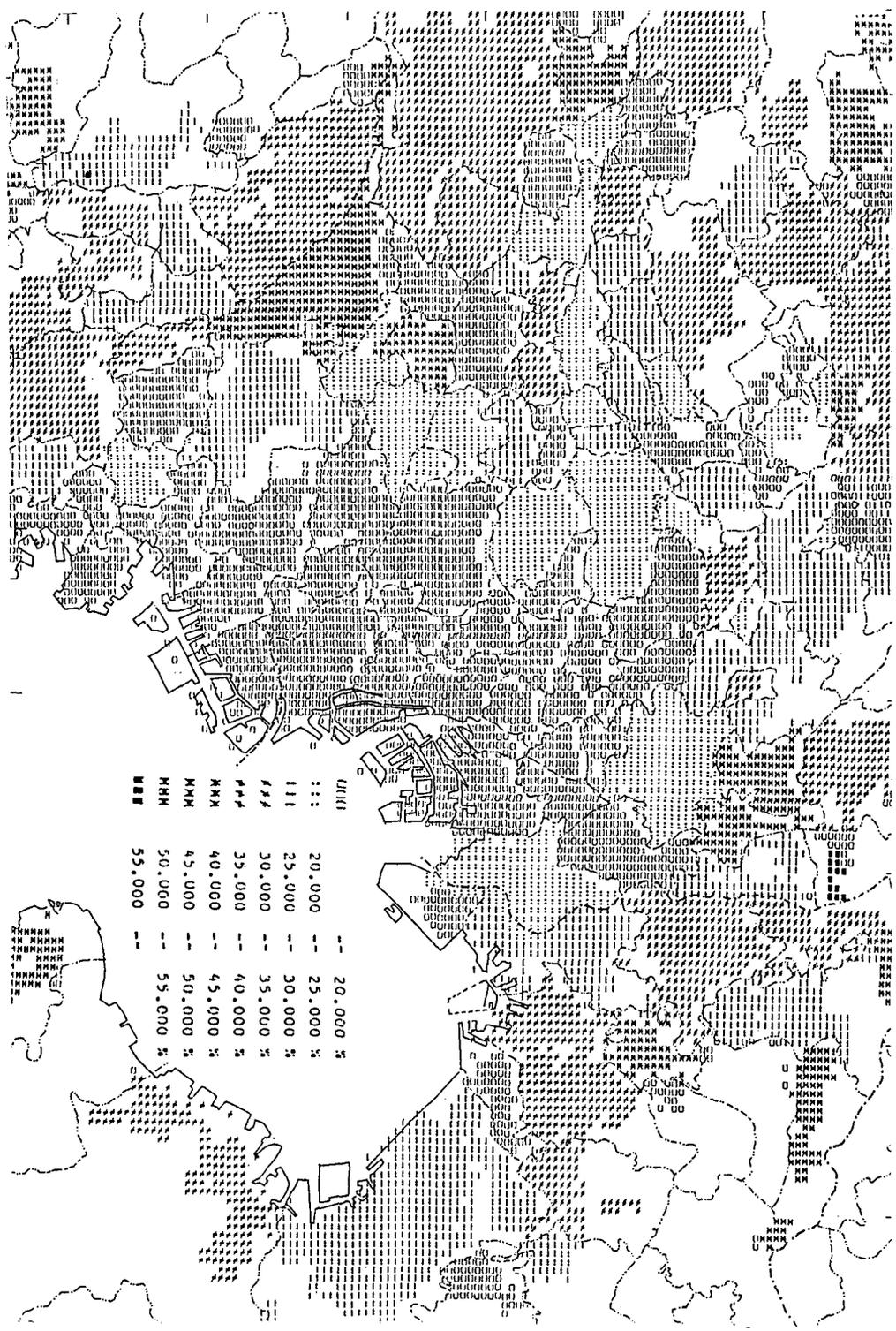
付図1-1 昭和54年以降建築の特家——分譲住宅購入による率——昭和58年住調



付図L-2 昭和54年以降建築の持家——公社公団分譲住宅購入による率——昭和58年住調

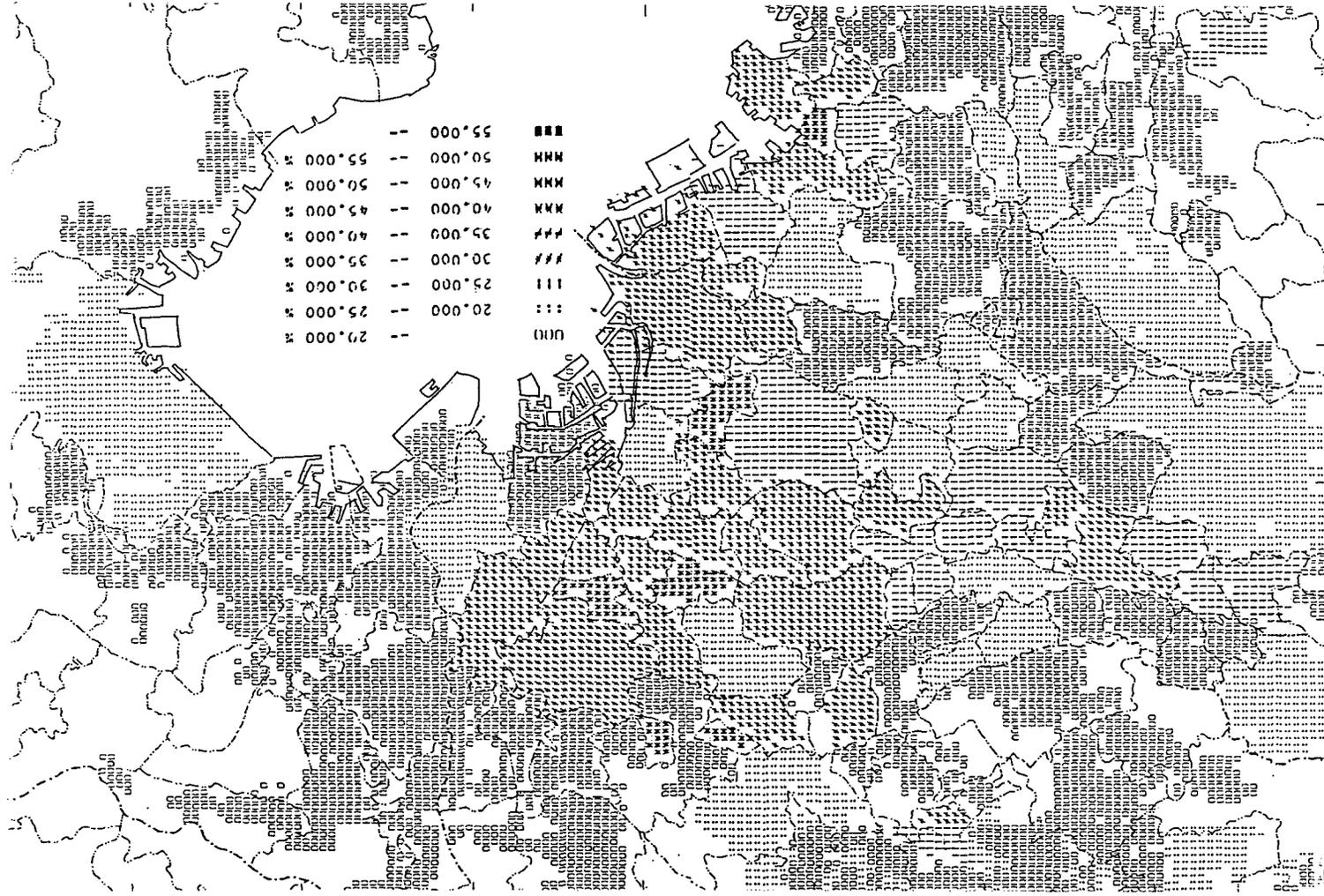


付図 L-3 昭和54年以降建築の特家の持家——公社公団分譲住宅購入による率——昭和58年住調

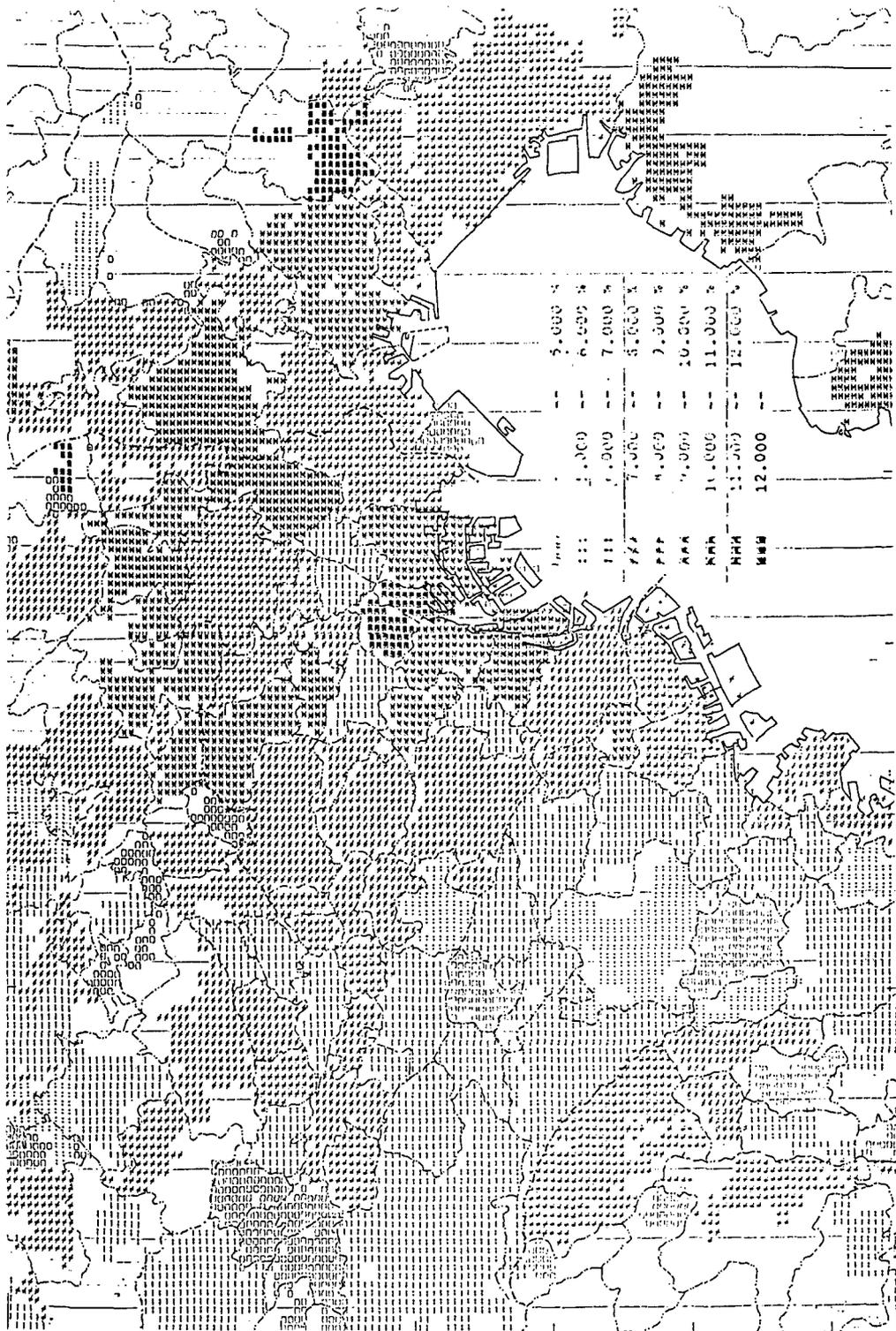


付図1-4 昭和54年以降建築の持家——新築による率——昭和58年住調

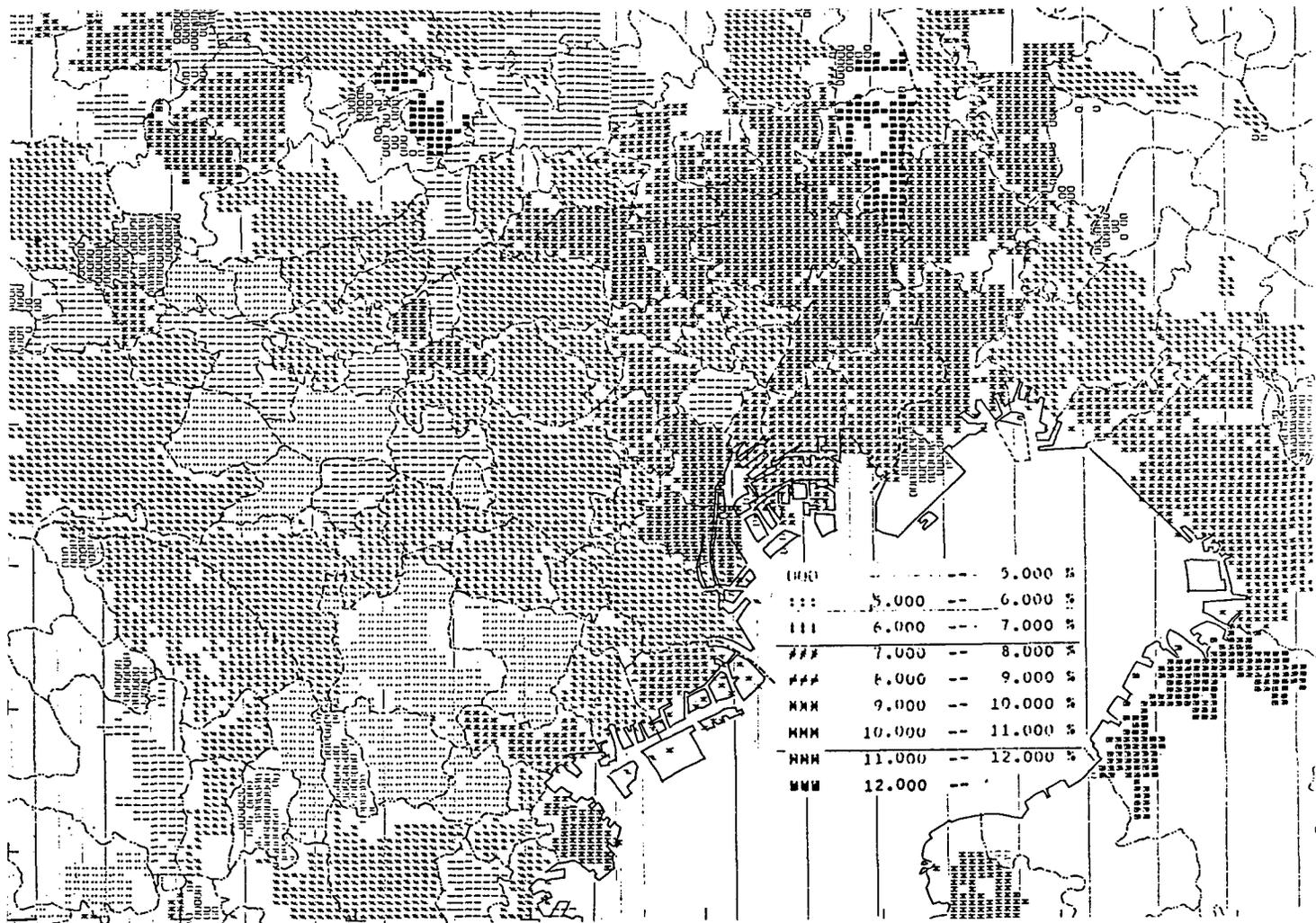
記号	新築による率 (%)	記号	新築による率 (%)
	20.000	—	20.000 %
:::	25.000	—	25.000 %
	30.000	—	30.000 %
	35.000	—	35.000 %
	40.000	—	40.000 %
·	45.000	—	45.000 %
○	50.000	—	50.000 %
△	55.000	—	55.000 %



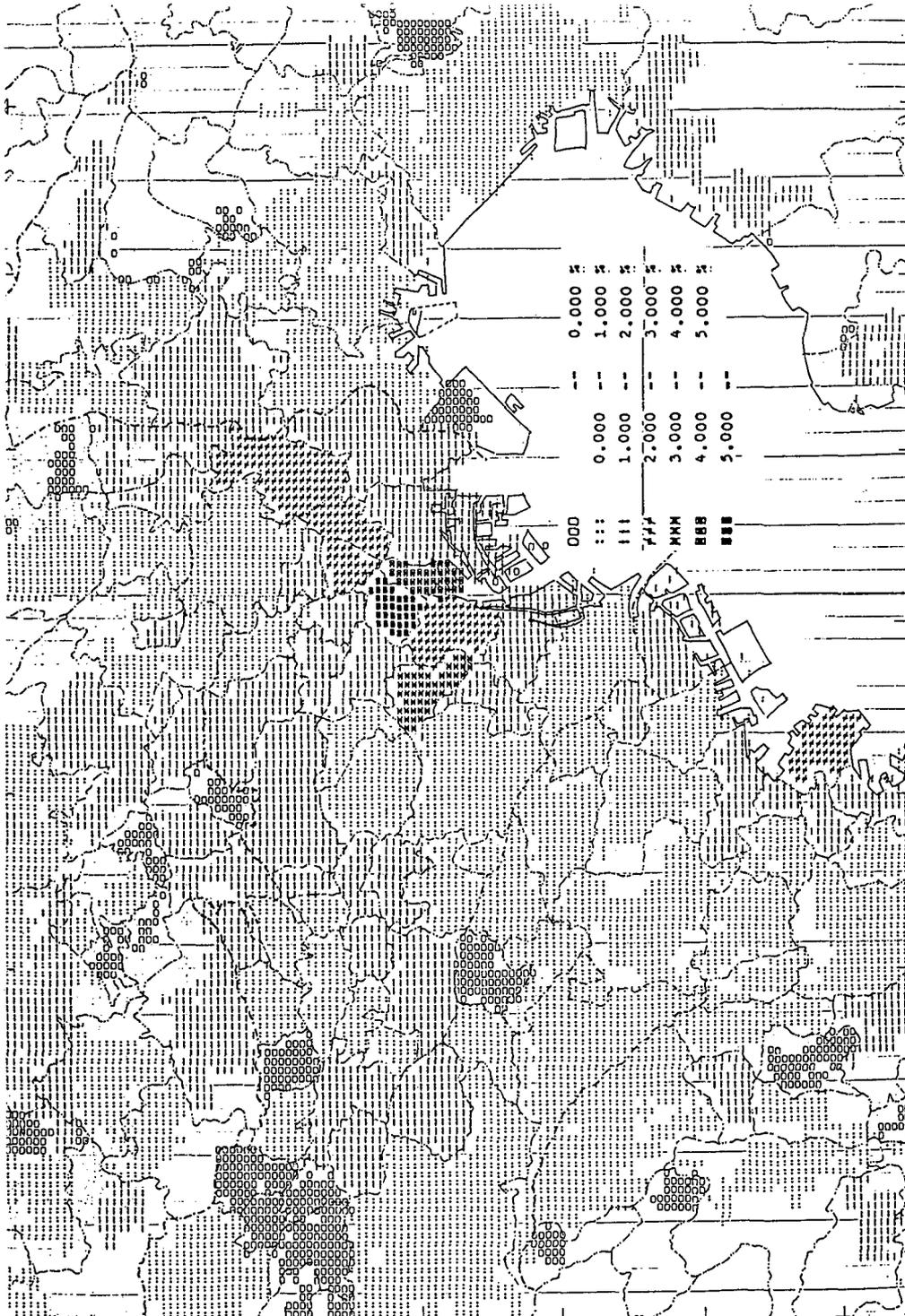
付図1-5 昭和54年以降建築の持家—建替えによる率—昭和58年住調



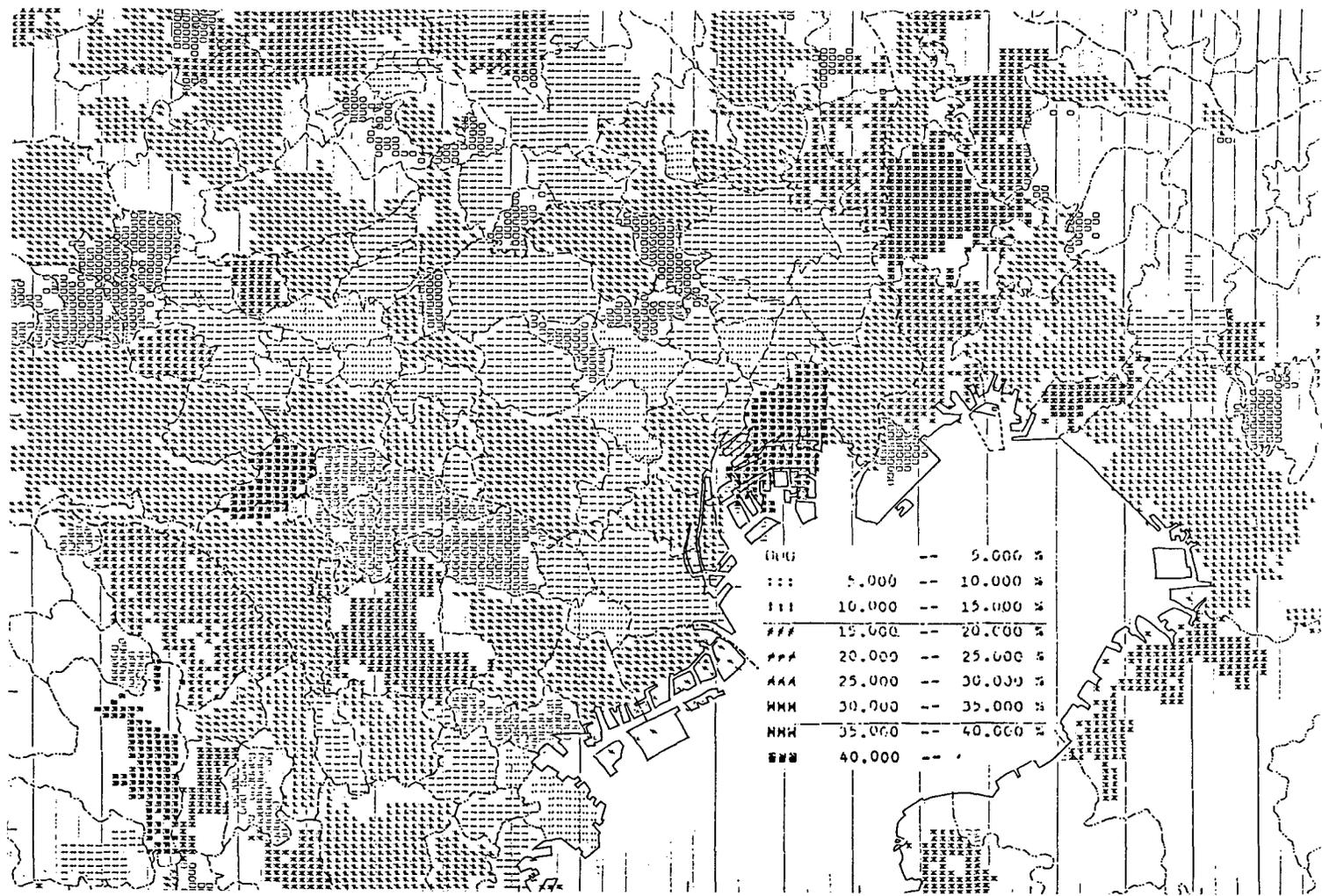
付図M-1 空き家率 (昭53) 昭和53年 住宅統計調査



付図M-2 空き家率 (昭58) 昭和58年 住宅統計調査

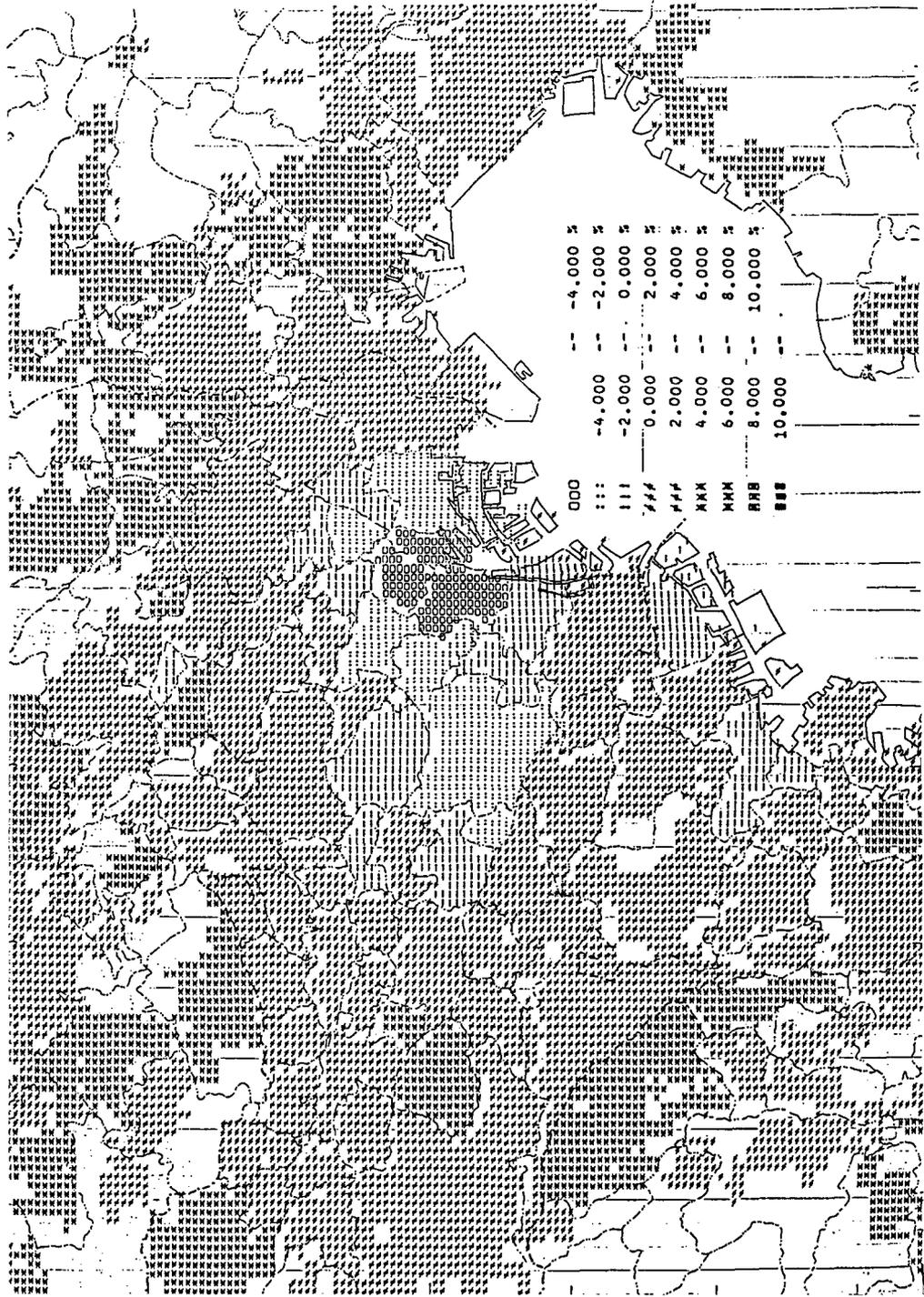


付図M-3 一時現在者のみの住宅/住宅総数率 (昭53) 昭和53年 住宅統計調査

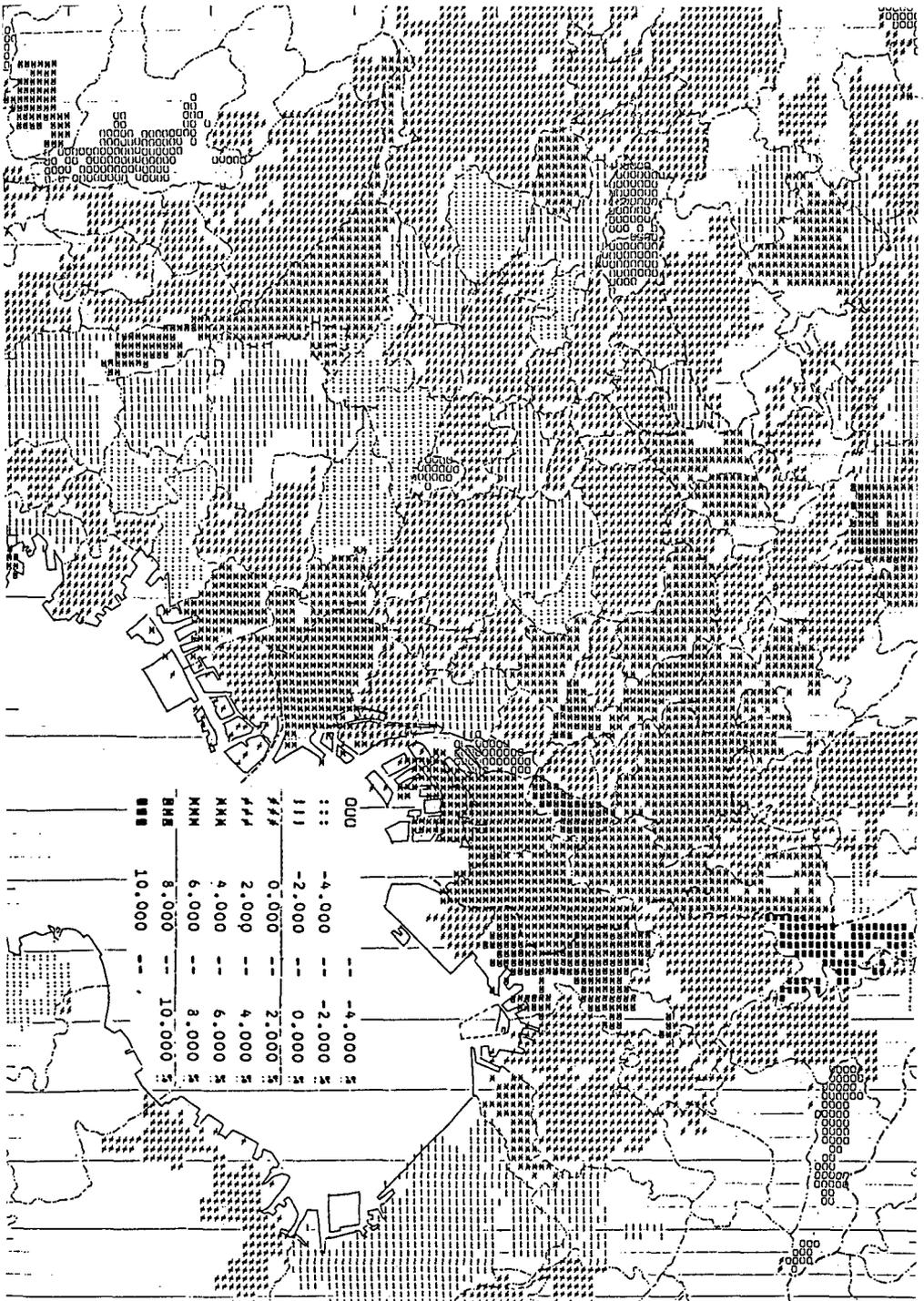


付図M-4 持ち家住宅増加率 (昭58/53) 昭和53,58年 住宅統計調査



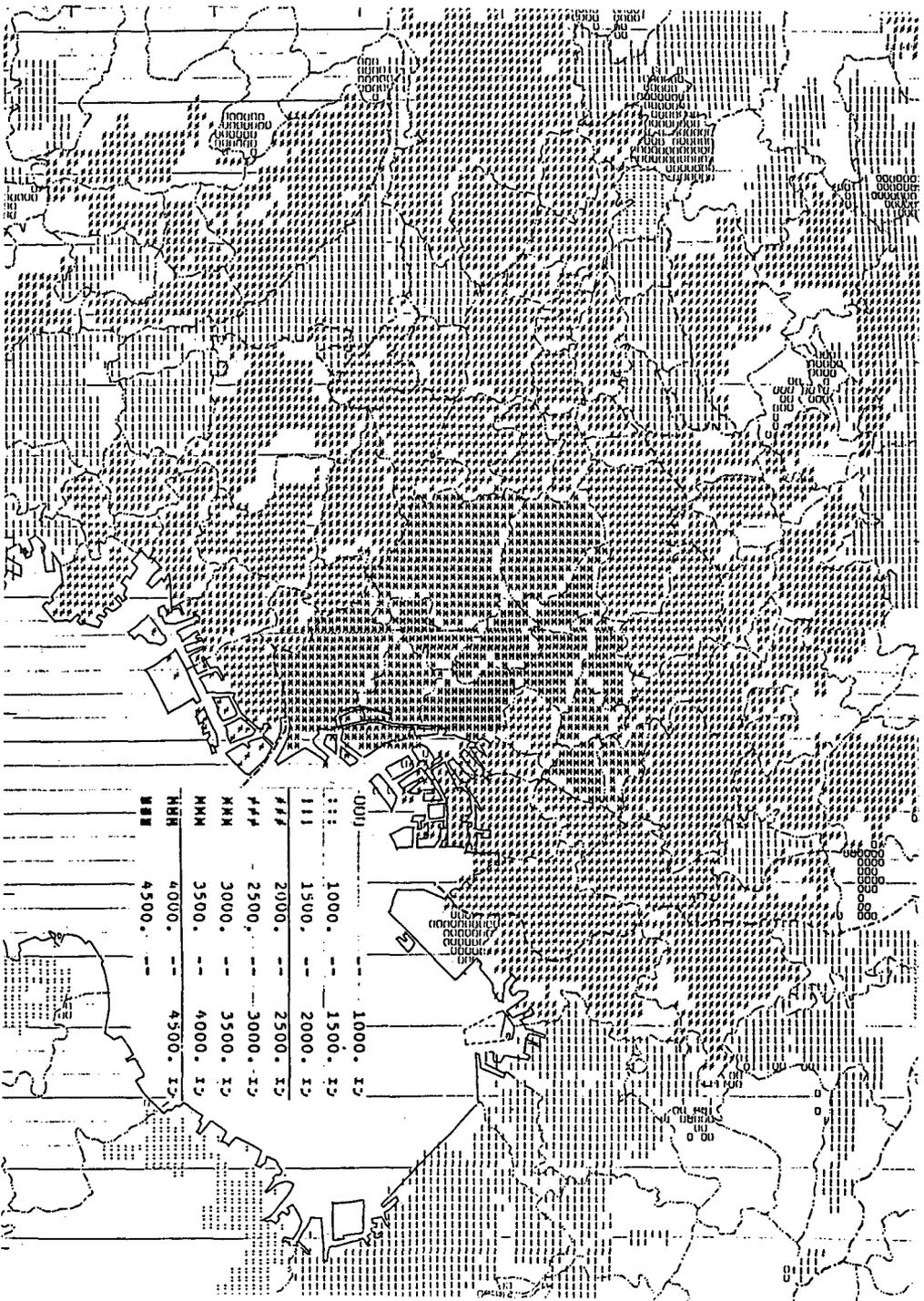


付図M-6 持ち家住宅室数増加率 (昭58/53) 昭和53.58年 住宅統計調査



付図M-7 貸家住宅室数増加率 (昭58/53) 昭和53,58年 住宅統計調査





付図M-9 貸家総数の家賃 昭和58年 住宅統計調査

**Key Words (キー・ワード)**

Tokyo (東京), Computer Mapping (コンピューター・マッピング), Housing Condition (住宅事情), Mesh Data (メッシュ・データ), Population Census of Japan (国勢調査), Housing Survey of Japan (住宅統計調査), Housing Start Statistics (住宅着工統計), Housing Vacancy (空き家率)

HOUSING CONDITIONS OF TOKYO AND  
ITS SURROUNDING AREA BY COMPUTER MAPPING

Ryoichi Shimada\*

\*Center for Urban Studies, Tokyo Metropolitan University  
*Comprehensive Urban Studies*, Special Edition, 1989, pp.35-159

Using 500 meter mesh data of 1980 Census and statistical data by cities of 1983 Housing Census and Building Starts Statistics, the housing conditions of Tokyo and its surrounding area are expressed as several kinds of computer mapping. Population by age, number of dwellings by tenures, number of commuters by methods of transportation etc. are examples of mapped data. The output results are overlapped or compared with transportation network map and other maps. Mesh data of housing vacancies are estimated from the vacancies by cities of Housing Census and mesh data of house by tenures of Census, and produced as an estimated vacancy map. Meshes are ranked by each statistics data and special meshes like the most densely inhabited mesh are examined with some interest.