

## 研究 成 果 報 告 書

研究テーマ (和文)	環境要因に着目した高い空き家率の地域の空き家発生パターンに関する空間地理学的研究		
研究テーマ (英文)	Geospatial Study on Occurrence Patterns of Vacant Houses in Areas with High Vacancy Rates Focusing on Environmental Factor		
研究期間	2019 年 ～ 2024 年		研究機関名 東京大学
研究代表者	氏名	(漢字)	兪 ハニ
		(カタカナ)	ユ ハニ
		(英文)	HANUI YU
	所属機関・職名		東京大学・助教
共同研究者  * 2名をこえる場合は、【別紙追加用紙】(P3)に3人目以降を追記してください。	氏名	(漢字)	李 知殷
		(カタカナ)	イジウン
		(英文)	JIEUN LEE
	所属機関・職名		構造計画研究所・社員
	氏名	(漢字)	
		(カタカナ)	
		(英文)	
所属機関・職名			

概要 (600 字～800 字程度にまとめてください。)

本研究では、日本全国の空き家率を分析し、都市規模、産業特化、気象、交通要因が空き家発生に与える影響を調査した。その結果、都市規模ではなく、都市分類による空き家発生分析が有効であった。特に、大都市は賃貸用と売却用の空き家率が高く、中都市、小都市、町村はその他の空き家率が高く、増加する傾向にあった。産業特化が低い地域は空き家率が高いが、高水準の産業多様化を促進することで空き家率を減らすことができると判断される。日本全国の気温、湿度、降水量は空き家率とも有意な相関関係を示した。鉄道がある地域は空き家率が低いことから、空き家解決のために都市開発時の鉄道整備も考慮すれば、空き家率減少に有効であると判断する。

一方、日本のその他空き家率上位 100 位に含まれる市区町村の数が最も多い鹿児島県を対象に、その他空き家が発生する要因を分析した結果、経済要因や財政要因よりも、社会・産業要因と生活環境要因に大きな影響を受けていた。その他空き家率と都市圏の有無との関係は有意な差はなかったが、行政単位別の都市分類の関係では、中核市、中都市、小都市、町村のように都市規模が小さくなるほど、その他空き家率が高くなった。

また、空き家の実態調査状況、空き家の原因及び空き家関連施策の実施状況を把握するため、日本全国の自治体の空き家関連部署の職員を対象にアンケート調査を実施した。空き家が増加している自治体は約 70%で、少子化と高齢化が主な原因であった。インフラのある市内へのアクセシビリティは空き家の増加に影響を与えたため、市内アクセスの改善と雇用の場の増加を模索して生産年齢人口の増加を図る必要があることがわかった。各自治体で空き家の減少のために実施したい空き家対策としては、補助金、空き家バンク、税制支援、相談窓口、所有者の管理意識向上対策などがあった。本研究内容は、日本の空き家問題解決戦略の提案に寄与するものと期待する。

発表文献（この研究を発表した雑誌・図書について記入してください。）						
雑誌	論文課題	Analysis of factors affecting the occurrence of vacancy houses according to vacant house classification: Shizuoka Prefecture, Japan				
	著者名	Hanui Yu & Jieun Lee	雑誌名	Applied Geography		
	ページ	102872	発行年	2     0     2     3	巻号	volume 151
雑誌	論文課題	A Study on the Analysis of the Causes of Other Vacant Houses in Local Area in Japan with High Rate of Other Vacant Houses – Focused on cities, towns and villages in Kagoshima Prefecture, Japan				
	著者名	Jieun Lee & Hanui Yu	雑誌名	Journal of The Urban Design Institute of Korea		
	ページ	5～23	発行年	2     0     2     1	巻号	22(3)
雑誌	論文課題	【投稿中】Analyzing the causes of vacant houses through geospatial and panel data analyses in Japan				
	著者名	Hanui Yu & Jieun Lee	雑誌名	Habitat International		
	ページ	～	発行年		巻号	
雑誌	論文課題	【投稿予定】A Study on the Causes of Vacant Houses in Japan and Future Policy Directions Based on a Nationwide Survey of Local Governments in Japan				
	著者名	Hanui Yu & Jieun Lee	雑誌名	International Housing Policy Journal		
	ページ	～	発行年		巻号	
図書	書名					
	著者名					
	出版社		発行年		総ページ*	

This study examines vacancy rates across Japan and analyzes the impact of urban scale, industrial specialization, climate, and transportation factors on vacancy occurrence. The findings indicate that urban classification is a more effective approach than urban scale in analyzing vacancy rates. Large cities exhibit higher rental and sale vacancy rates, while medium-sized cities, small towns, and villages have higher rates of “other” vacancies, which are increasing. Vacancy rates are higher in regions with low industrial specialization and lower in areas with railways. Nationwide, temperature, humidity, and precipitation are significantly correlated with vacancy rates.

A separate analysis of Kagoshima Prefecture, which has a high rate of “other” vacancies, reveals that social, industrial, and living environment factors have a greater impact than economic or fiscal factors. Additionally, the rate of “other” vacancies increases as urban scale decreases, from core cities to medium-sized cities, small towns, and villages.

A survey of municipal officials responsible for vacant housing issues found that approximately 70% of municipalities are experiencing an increase in vacancies, primarily due to the declining birth rate and aging population. Accessibility to urban areas with infrastructure was also found to influence vacancy rates. The vacant house reduction measures desired by each Municipality included subsidies, vacant housing banks, tax incentives, consultation services, and initiatives to raise owner awareness.