

Vacancy and Gentrification in Japan: A Multi-Scale Analysis Across the Three Metropolitan Areas, Kyoto Prefecture, and Toda City

リュウ, キエン

<https://hdl.handle.net/2324/7443222>

出版情報 : Kyushu University, 2025, 博士 (工学), 課程博士
バージョン :
権利関係 :



氏 名 : リュウ キエン
LIU QIYUAN

論 文 名 : Vacancy and Gentrification in Japan: A Multi-Scale Analysis Across
the Three Metropolitan Areas, Kyoto Prefecture, and Toda City
(日本における空き家とジェントリフィケーションの多階層分析-三大都市圏・京都府・戸田市を対象として-)

区 分 : 甲

論 文 内 容 の 要 旨

日本において空き家問題は深刻化の一途をたどっている一方で、空き家とジェントリフィケーションとの関係性に関する実証研究は依然として限定的である。既存研究の多くは、特定の都市における再開発や観光圧力が局所的地域に及ぼす影響に焦点を当てており、都市類型や空間スケールの違いを横断的に捉えるマルチスケールかつ体系的な分析は少ない。

本研究では、ジェントリフィケーションを、職業構造の再編、地価の変動、政策誘導、都市機能の更新といった複数の要因によって駆動される都市再構築のプロセスとして捉える。その視点に立ち、空き家は単一の要因によって生じるのではなく、都市の発展段階、空間スケール、制度的・地域的背景といった異なる条件下において、ジェントリフィケーションに関連する多様な要素が複合的に作用することで現れる、複雑な都市現象であると考ええる。

以上のことを踏まえ、本論文は空き家とジェントリフィケーションの関係を、大都市圏・観光都市・地方都市といった都市類型、および丁目レベルの近隣単位から捉え直す。社会経済構造や地価変動といったマクロ要因と、近隣環境や生活利便性といったミクロ要因が、どのように組み合わせられて空き家の発生に関与しているのかに着目し、三層の分析枠組みを設定すると同時に、共通の指標体系と分析手順のもとで、空き家発生要因の説明力と適用範囲を比較検討することを目的とする。

本研究は全8章で構成される。

第1章では、研究の背景、研究目的を明示し、マルチスケールの視点から空き家とジェントリフィケーションの構造的関係を解明する必要性を論じた。

第2章では、異なる空間スケールをカバーできる共通指標体系を構築し、使用データソース、変数定義、分析手法の体系を明らかにした。

第3章では、日本の三大都市圏におけるジェントリフィケーションの進行を把握する主要因を明らかにし、各都市圏におけるその空間的形態を検討する。東京圏・名古屋圏・関西圏に属する338市区町村を対象に、ジェントリフィケーション関連因子の相関分析および重回帰分析を行った。さらに、管理的・専門的・技術的職業従事者比率の変化率(WCEP)を職業構造変化の指標とし、また高層建築率および世帯変化率からなる住宅供給指標を用いて分類を行った。その結果、三大都市圏全体および各都市圏レベルにおいて、WCEPは地価変動と最も一貫して強い関連を示し、とりわけ東京圏および関西圏では、地価変動の主要な説明要因となることが示された。また、2005年から2020年にかけて三大都市圏のジェントリフィケーションは、職業構造の変化とそれに伴う地価変動を中

核としつつ、都市圏ごとに異なる空間分布として現れていることが明らかとなった。

第4章では、京都府を対象に、観光ジェントリフィケーション（TG）が賃貸可能な空き家（SLTR）の変化に及ぼす媒介効果を検証した。観光消費額や住宅地から商業地への転換状況などの統計データを比較することで、京都府におけるTGの進行を確認した。2008年から2018年までの10年間を対象とした分析では、観光地集中度が高い地域ほどSLTRが増加しやすく、地価上昇率は低くなる傾向が示された。また、地価上昇率が低い地域ほどSLTRが増加する関係も確認された。また観光地集中度、地価変化、SLTRの間接効果が有意であったのはこの10年間のみであった。つまり、京都府において、観光ジェントリフィケーションは、空き家率に直接作用するのではなく、地価上昇を抑制しつつ、賃貸可能な空き家の増減を長期的に変化させる形で現れていると解釈できる。

第5章では、埼玉県内の市町村を対象とした県域スケールの比較分析を通じて、三大都市圏および京都府向けに設定したジェントリフィケーション指標および回帰分析枠組みがサンプル数やデータ制約の影響により、ミクロスケールでは十分な説明力を持たないことを明らかにした。ついで、指標および分析手法の適用範囲の限界を検討した。

第6章では、埼玉県戸田市を対象に近隣指標と空き家率との関係を統計分析および空間分析によって検証した。戸田市を対象に、生活利便性（公共施設のサービス圏など）、住宅条件（接道条件、延床面積区分）、政策要因（居住誘導区域）から構成される10変数を用い、相関分析および重回帰分析を行った。その結果、生活利便性と道路接続条件という二つの近隣要因が、戸田市における空き家の発生およびその空間分布と密接に関係していることが明らかとなった。

第7章では、本研究で得られた分析結果を整理し、空き家とジェントリフィケーションの関係を異なる空間スケール間での解釈を示した。