

第1章 住宅政策のアウトカム評価のためのロジックモデルと指標の考案

第1章では、アウトカム指標を用いた住宅政策のアウトカム評価の高度化に向けて、住宅政策の特性に適応した「ロジックモデル」の構造と表現手法を考案し、住宅政策のテーマごとに、ロジックモデルの作成例とアウトカムの達成状況を評価するための「指標」について考案する。

1. 1 住宅政策の特性に適応したロジックモデルの作成手法の考え方

1) 従来のロジックモデルの構造と表現方法

アウトカム評価のためには、評価に適した指標を導き出し、設定することが重要である。そのためには、まず、行政の活動（施策）がどのような道筋をたどって最終の政策目標とする成果が得られ、効果としての発現に至るのかを明らかにする必要がある。この論理的な過程を流れ図として表現したものが「ロジックモデル」である。

公共政策の評価においてロジックモデルを用いる場合のその表現方法としては、行政が資源を投入して活動を実施してから成果が発現するまでの過程を下記の i) から iv) の4段階に分解し、これらの因果関係を論理的に整理して表現する方法（図1-1）が一般的である^{注1)}。

- i) ヒト・モノ・カネなど投入できる「資源」
- ii) 資源を用いた具体の「活動」
- iii) 活動の直接的な結果としての「アウトプット（結果）」
- iv) 活動の成果として短期・中間・長期に発現する「アウトカム（成果）」

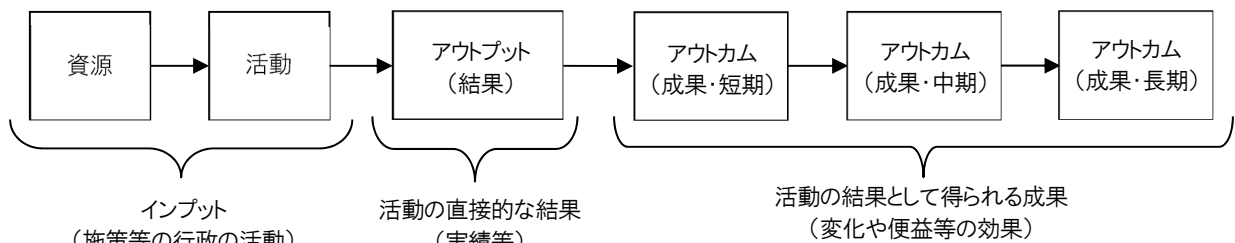


図1-1 一般的なロジックモデルの構造と表現方法

2) 住宅政策の特性に適応したロジックモデルの構造と表現方法の考案

(1) 住宅政策の特性

公共政策としての住宅政策としては、公営住宅や特定公共賃貸住宅等の地方公共団体が供給・管理する住宅（以下「公営住宅等」という。）の「直接供給」が第一に挙げられるが、住宅全体に占める公営住宅等の量は限定的である^{注2)}。少子高齢化対策や災害対策、環境対策など住宅政策が対象とする領域は近年多様化・拡大してきており、これに伴い、住宅政策では近年、市場での民間の活動を通じた政策目標の達成をより重視するようになってきている。こうした市場をベースとした住宅政策の特性として次の点が挙げられる。

- ① 行政が居住者（消費者）^{注3)} や事業者等の市場における様々なプレイヤーに働き掛けを行う施策を実施し、プレイヤーの市場での様々な住宅に係る行動を誘導・促進することを通じて、目標の達成を目指す。
- ② 住宅市場においてはプレイヤーの属性が例えば下記のように多様である。このため、政策目標の達成に向けては、プレイヤーの属性に応じた施策や、目的に応じた異なる実現ツール（情報提供、補助・融資等の経済的インセンティブ、優良な事業者の登録や住宅性能の評価等の市場の環境整備等）の施策を複合的に組み合わせて実施する^{注4)}。
 - ・居住者、賃貸住宅所有者、住宅（供給）事業者の別
 - ・居住者の住宅の所有関係、建て方の別
 - ・居住者による住宅の新築・購入、既存住宅の購入、現住宅のリフォーム等の行為の別
 - ・事業者の規模の大小による技術力の別 等

（２）住宅政策の特性に適応したロジックモデルの構造と表現方法の考案

1) に前述したとおり、一般的なロジックモデルは、行政が活動を実施してから効果が発現するまでの過程を4つの段階（「資源」、「活動」、「結果」、「成果（短期・中間・長期）」）に分解し、これらを論理的に整理する。

しかし、(1) に示したような特性を有する住宅政策については、様々な施策を実施してから最終的な効果の発現に到達する過程が、一般的な公共政策とは異なると考えられる。このため、ロジックの因果関係を1対1で表現することを前提としている従来の一時的なロジックモデルの構造では、住宅政策における施策の実施から効果の発現に至るまでの過程を適切に表現することは難しい。

そこで本研究では、行動経済学のアプローチを参考とし、住宅政策の特性に適応した構造と表現方法を有するロジックモデルを新たに考案した^{注5)}。以下にその構造と表現方法を説明する。

（２）－１ アウトカムの波及過程の考案

政策目標の達成に向けて実施される施策（行政の活動としてのインプット）の効果としての「アウトカム」の波及過程を、次の①から⑤に示す5つの段階に区分し、各段階のアウトカムを経て、最終アウトカムである「効果（政策の目標）」が達成される波及過程として表現する。

- ① 主体（居住者、事業者等）の『認知・理解』の変化
- ② 住宅に関する行動を起こす・起こさない、行動の内容の比較・選択等の『検討』
- ③ よりよい住まいづくりに向けた具体的『行動』
- ④ 行動の効果的・確実な実施と、その集積による『状態の改善』
- ⑤ 状態の改善によって発現する、居住者や社会にとっての『効果（最終アウトカム）』

このうち、①から③の段階は、市場での様々なプレイヤーの活動の領域である。各段階の目標に向けた施策が講じられ、様々な異なる属性のプレイヤーの住宅改善等に係る活動の促進を通じて、目標の達成が目指されることになる。なお、①から③の各段階でのアウトカムは、④及び⑤の段階の「中長期のアウトカム」の達成に至る過程での実施施策の結果としての「短期のアウトカム（中間アウトカム）」と位置づけられるものである。

また、①から③の段階での行動の効果的・確実な実施（目標の達成）及びその集積により、④の『状態の改善』に到達し、総体としての住宅や居住の状態が改善され、その成果として⑤の最終アウトカムとしての『効果』が発現するという波及過程とする。

(2) - 2 ロジックモデルの構造と表現方法の考案

上記のアウトカムの波及過程に基づき、ロジックモデルの基本的な構造と表現方法を考案すると、図1-2のようになる。

基本的な構造は次のようにする。

ア) 左から右へとアウトカムが波及する構造とし、左から①『認知・理解』、②『検討』、③『行動』、

④『状態の改善』、⑤『効果（最終アウトカム）』という波及過程を示す。

イ) 上記ア) の波及過程の各段階に対応する「アウトカム」の内容をボックスとして表示する。

ウ) ボックスに記載したアウトカムの論理的な関連性を整理し、ボックス間を結ぶ矢印(→)の順にしたがって、アウトカムが波及する。

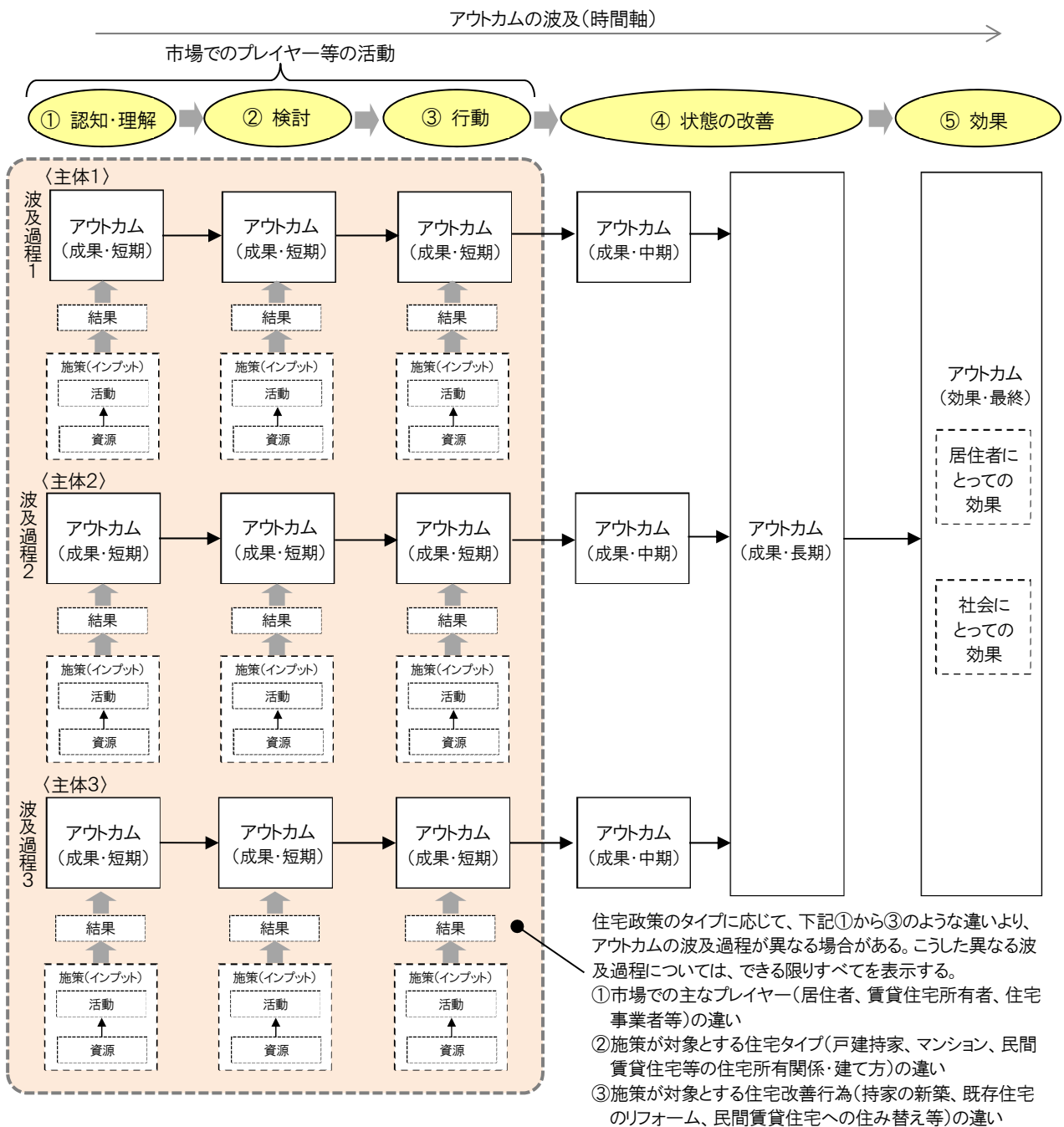


図1-2 住宅政策の特性に適応したロジックモデルの構造と表現方法の考案

エ) 各アウトカムの実現及びアウトカムからアウトカムへの波及を促す具体の施策について、該当するアウトカムの下に ▲ 矢印で表示する^{注6)}。施策のタイプについては、住宅市場を活用する「情報提供」、「経済的インセンティブ」、「(市場の)環境整備」と、地方公共団体等による「直接実施」に区分して表示する。施策の詳細は、後述(3)で論じる。

なお、ロジックモデル上では煩雑になるため表現しないが、図2-4では、施策(インプット)の部分について、従来一般的なロジックモデルの表現に基づき、「資源」→「活動」→「結果」に区分して表示している(この区分は、第2章の2.6で示す、「アウトカムの実現に影響を及ぼす内部要因及び外部要因の抽出・整理」で用いる)。

オ) 最終アウトカムとしての効果は、「居住者にとっての効果」と、「社会(社会全体・地域社会)にとっての効果」を区分して表現する。最終アウトカムの考え方については、後述(4)で論じる。

また、各要素の表現は次のようにする。

- i) 『認知・理解』段階に対応するボックスの左上には、認知・理解する主体(居住者・事業者等の別)を〈 〉表記で記載する。なお、『検討』段階以降のセルについては、ロジックに沿って波及していくため、主体の記載は割愛している。
- ii) 『検討』段階や『行動』段階については、住宅政策のタイプに応じて、住宅タイプ別(戸建持家・マンション・民間賃貸住宅等の住宅所有関係・建て方の別、新築住宅・既存住宅の取得やりフォーム等の別)に因果の波及を表示する。また、アウトカムのボックス内には、対象とする住宅タイプや行動を明記する。
- iii) 『状態の改善』段階は、『行動』段階までの各施策の結果や成果の集積として、住宅や居住環境の状態が改善する段階である。時間軸として中期のアウトカムと、施策の集積による成果(効果)の発揮がより求められる長期のアウトカムに区分して表示する。
- iv) 事業者の活動と効果の波及に関して、事業者に直接的に働き掛ける施策の効果の他に、事業者を対象とした施策により市場の環境整備が促進され、居住者等に間接的に波及する効果がある。この波及過程についても、ロジックモデルの中で表現する。
- v) 住宅政策は市場での民間の活動が主体であるが、一方で、地方公共団体等が直接に実施する公営住宅等の整備、民間での活動を支援する計画や施策などもあるため、地方公共団体等の活動についてもロジックの波及を表示する。

(3) 施策手段のタイプと位置づけについて

居住者や事業者等の住宅市場でのプレイヤーの『認知・理解』、『検討』、『行動』の各段階のアウトカムを促すために実施される各施策は、その手段により「情報提供」、「経済的インセンティブ」、「環境整備」に大別される。また、このほかに行政による「直接実施」施策がある。

各施策手段による分類について、施策の目的・内容、代表的な施策例^{注7)}と施策のロジックモデル上の働きかける段階との関係性を整理すると表1-1のようになる。各施策手段と施策の目的・内容がロジックモデル上のどの段階(アウトカム)に働きかけるものであるかについては、一定の関係性を整理することができる。したがって、この関係性を踏まえてロジックモデルを作成する。

表1-1 施策手段の分類等とロジックモデル上の働きかける段階との関係性

施策手段 による分類	施策の目的・内容	代表的な施策例	段階		
			認知・ 理解	検討	行動
①情報提供	ア) 施策やその目的について居住者・事業者等の認知・理解を促すために必要な情報を提供する。	・居住者向け又は事業者向けのセミナー・講習会等の開催 ・居住者向けのガイドブック等の配布	○		
	イ) 施策やその目的を理解した居住者・事業者等が適切な行動を取るために必要な情報を提供する。	・相談窓口の設置・相談会の開催 ・居住者向け又は事業者向けのマニュアル・ガイドライン等の作成・公表		○	
	ウ) 施策目的に沿った住宅の整備や管理により、状態の改善につなげていくために必要な情報を提供する。	・施策目的に沿った一定の要件を満たす住宅の登録・公表制度 ・住宅履歴情報の生成・蓄積の普及促進		○	○
②経済的インセンティブ	ア) 居住者・事業者等が、行動を起こすための事前検討を行うことに伴う経済的負担を軽減する。	・アドバイザー等の専門家の派遣 ・住宅性能表示評価書の取得費用、既存住宅状況調査(インスペクション)の実施費用、既存住宅売買瑕疵保険の加入費用等の補助		○	
	イ) 居住者・事業者等が、施策目的に沿った行動を取ることに伴う経済的負担を軽減する。	・住宅の新築、既存住宅の購入やリフォーム等の費用の補助 ・住宅の新築、既存住宅の購入やリフォーム費用等の借り入れ優遇 ・民間賃貸住宅の住み替え・入居に対する家賃補助			○
③環境整備	ア) 居住者・事業者等が、施策目的に沿った行動やその検討を円滑に実施できるための条件を整える。	・住み替え情報バンクの設置 ・一定の技術力を有する専門家・技術者等の養成、登録		○	○
	イ) 居住者・事業者等が行動した結果が、期待された水準に達することを促すために、基準や目標を提示する。	・リフォームの計画や工事内容等の検査制度 ・ガイドラインへの適合状況の審議確認体制の整備 ・施策目的に沿った一定の要件を満たす住宅の登録制度			○
④直接実施	ア) 行政自らが、住宅や居住環境の改善等を計画する、又は、直接実施する。	・住生活基本計画等の計画作成 ・公営住宅の整備、住宅困窮度等を反映した入居者選定 ・特定の世帯向けの公営住宅の整備、優先入居、期限付き入居 ・公営住宅の整備に伴う商業施設、福祉施設、医療施設等の併設整備		○	○

(4) 最終アウトカムとしての「効果」の設定の考え方

住宅政策の目標である最終アウトカムとしての『効果』については、まず「居住者に帰着するアウトカム」、「社会（社会全体、地域社会）に帰着するアウトカム」の2つに分類する。その上で、各分類を構成するアウトカムの項目について、一般的な公共事業の効果体系等を参考に、それを住宅政策の特性に応じて修正して設定する。

最終アウトカムとしての『効果』の設定の考え方（視点）を図1-3に示す。

住宅政策のテーマごとのロジックモデルの作成にあたっては、この体系に基づき最終アウトカムとしての効果の検討・設定を行うこととする。

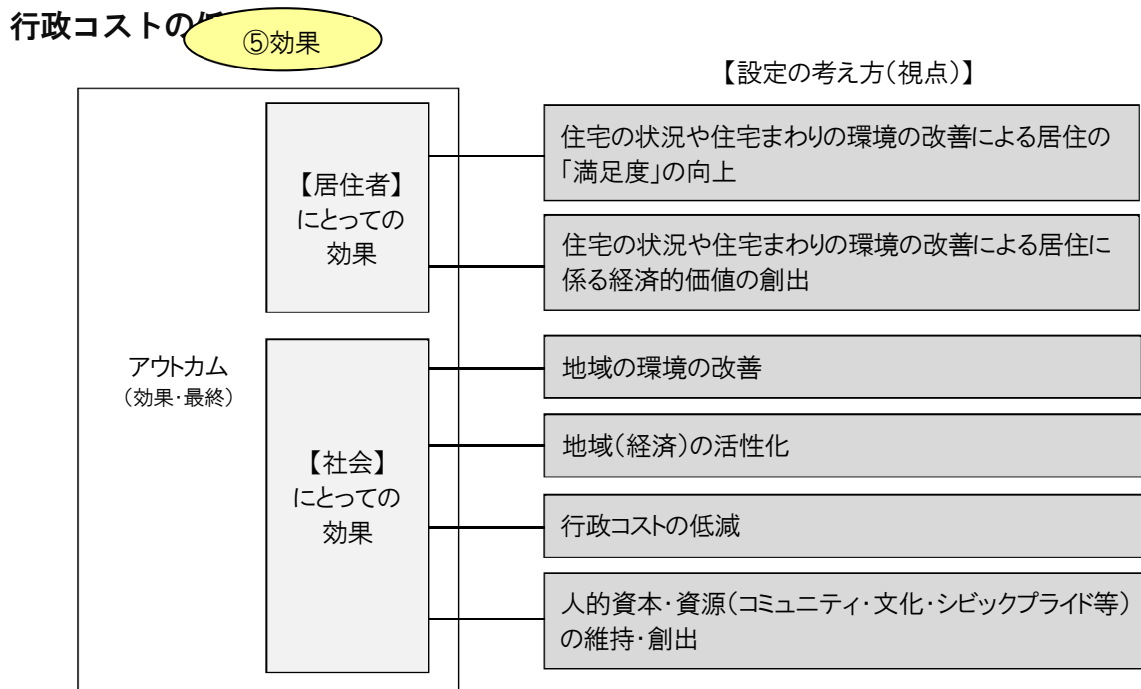


図1-3 住宅政策における最終アウトカムとしての「効果」の設定の考え方

なお、『状態の改善』段階が、政策・施策の実施により、住宅の状態や居住（環境）の状態そのものが改善している状況を示す段階であるのに対し、『効果』段階は「状態の改善」の成果として居住者や社会に帰着する（と考えられる）効果を示しているものである。このため、『状態の改善』から『効果』への波及の過程では、当該住宅政策・施策において完全にはコントロールすることが困難な「外部要因」が特に働きやすいことに留意が必要である（外部要因の抽出・整理の考え方については、第2章の2.6で論じる）。

1. 2 アウトカムの達成状況を評価する指標の考え方

アウトカム評価のためには、作成したロジックモデルに基づき、各アウトカムの達成状況を評価するための「指標」を設定する必要がある。

1) 指標の種類

政策・施策評価に用いられる指標は、大別すると、「アウトカム指標」と「モニタリング指標」の2つが想定される。

- ①「アウトカム指標」：計画策定時に目標値を設定し、その達成状況を評価することができる指標
- ②「モニタリング指標」：アウトカム指標のような目標値の設定は難しいが、施策による効果の発現状況を確認するうえで有用な情報を与える指標

「アウトカム指標」か「モニタリング指標」かの判断をするための具体的な要件を表1-2に示す。なお、表では、アウトカム指標・モニタリング指標のいずれにも該当しない「予備指標」についても併記している。

表1-2 指標の判断の要件

指標	要件
アウトカム指標	次の2つの条件を満たすものをアウトカム指標とする。 ・アウトカムの達成状況を直接表現している。 ・これまでの達成状況のトレンドや施策の実施効果の予測等をもとに、目標値を定量的に設定することについて、施策担当者間での合意が比較的容易にできる。
モニタリング指標	アウトカム指標の要件を満たさないもののうち、次の2つの要件を満たすものをモニタリング指標とする。 ・アウトカムの達成状況は直接表現していないが、アウトカムの達成を傍証することができる（アウトカム達成状況の一部を表現するものや、アウトカム達成のための促進要因の実効度を表現するものなど）。 ・経年的な変化を確認できる（定量的なデータとしてアウトカムを取り巻く状況の経年的な変化を確認できるもの）、又は、ネガティブ・チェックができる（指標値の増加又は減少が必ずしもよいというものではないが、ゼロというのはアウトカム達成に向けて何か問題があるのではないかと、といった気づきを把握できるもの）。 (なお、補助・融資等の実績など施策の直接的な結果を示す指標をアウトプット指標と称して区分することがあるが、ここではモニタリング指標に含めている。)
予備指標	モニタリング指標の要件を満たさないが、経年的な変化を確認できるもの、又はネガティブ・チェックができるものを予備指標とする。

2) 指標の定量的な計測方法

アウトカム指標等の指標の設定にあたっては、次の i) から iii) の観点から、経年的かつ定量的な計測可能性についての検討が重要となる。

- i) 指標の定量的な計測方法（データの取得方法）
- ii) 計測するデータの取得の容易性
- iii) 計測するデータの取得の周期（データの更新期間）

なお、i) に関して、指標の設定にあたって活用が考えられるデータの取得方法として、次のようなものが考えられる。

① 住宅関連統計調査の活用

- ・ 国勢調査（総務省統計局）、住宅・土地統計調査（総務省統計局）、住生活総合調査（国土交通省住宅局住宅政策課）^{注8)}、建築着工統計調査（国土交通省建設経済統計調査室）、住宅市場動向調査（国土交通省）、空家実態調査（国土交通省住宅局住宅政策課）、マンション総合調査（住宅局市街地建築課マンション政策室）等の国の住宅関連統計調査が活用できる場合、それを活用することが最も効率的である。
- ・ なお、国土交通省が所管する建築・住宅関係の統計調査については、次の国土交通省のホームページで確認できる。https://www.mlit.go.jp/statistics/details/jutaku_list.html
- ・ また、その他の国の関係する統計調査（分野ごと）については、次の政府統計のホームページで確認できる。<https://www.e-stat.go.jp/statistics-by-theme/>

② 地方公共団体の独自調査の実施及び活用

- ・ 国の住宅関連統計調査においては把握できない項目や、国の住宅関連統計調査の標本数が少なく地方公共団体では十分に利用できない場合などについては、地方公共団体が独自に住宅関連調査（居住者向けや事業者向けのアンケート調査等）を実施し、その結果を活用する方法が考えられる^{注9)}。
- ・ また、国の住生活総合調査の実施に際して、都道府県・政令市が独自に調査対象や調査内容を追加した拡大調査を実施し、その結果を活用する方法も考えられる。

③ 住宅政策担当部署の日常業務で取得できる資料・データの活用

- ・ セミナーや講習会、補助事業等の地方公共団体が実施する住宅政策・施策の結果（アウトプット）については、住宅政策担当部署の日常的な業務の中で把握できる実績データ等の情報を活用することができる。
- ・ また、市民や事業者からの相談や問い合わせ内容に係るデータを活用する方法もある。

④ 地方公共団体内の住宅政策担当部署以外の他部署で取得できる資料・データの活用

- ・ 住民基本台帳データ、固定資産税データや建築確認申請データなど、地方公共団体の住宅政策担当部署以外の他部署が所管するデータや調査結果等の情報提供を受け、それらを活用する方法も考えられる。

⑤ 地方公共団体以外の他の関係機関が所有する資料・データの活用

- ・ 警察・消防や（地方公共団体等が補助を実施している）鉄道・バス事業者等の関係機関が保有する資料やデータ等について情報提供を依頼し、それらを活用する方法も考えられる。

1. 3 住宅政策のテーマごとのロジックモデル及び指標の考案

上記に示したロジックモデルの作成手法、アウトカムの達成状況を評価する指標の考え方を踏まえ、住宅政策のテーマごとのロジックモデルを作成し、(ロジックモデルに基づき)アウトカムの達成状況を評価するための候補となる指標について考案する。

1) 検討対象とする住宅政策のテーマ

現行の「住生活基本計画(全国計画)」(平成28年3月18日)に示されている目標と基本的な施策に基づき、表1-3に示す18の住宅政策のテーマを設定し、検討の対象とした。

表1-3 対象とする住宅政策のテーマ

	現行の住生活基本計画(全国計画)の目標	検討対象とする住宅政策のテーマ
居住者からの視点	目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現	テーマ1:子育て等支援
	目標2 高齢者等が自立して暮らすことのできる住生活の実現	テーマ2:高齢者等支援
	目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	テーマ3:住宅セーフティネット
住宅ストックからの視点	目標4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築	テーマ4:既存住宅の流通・住み替え
	目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新	テーマ5:リフォームや建替えによる性能向上 テーマ6:耐震性の向上 テーマ7:省エネルギー性の向上 テーマ8:適正な維持管理
	目標6 急増する空き家の活用・除却の推進	テーマ9:空き家の活用・適正な管理・計画的な除却 テーマ10:地方定住や地方への移住・多地域居住
産業・地域からの視点	目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長	テーマ11:地域材を活用した木造住宅等の振興
	目標8 住宅地の魅力の維持・向上揃える	テーマ12:地域の気候風土に配慮した住まい テーマ13:まちなか居住・コンパクトシティ テーマ14:住宅団地の再生 テーマ15:景観・まちなみの整備 テーマ16:地域らしい景観や伝統的まちなみの維持・整備 テーマ17:住宅・住宅地の防犯性の向上 テーマ18:自然災害に対する防災・減災

2) ロジックモデルの作成

1. 1の2)に示した考え方にに基づき、住宅政策の18のテーマごとにロジックモデルを検討し、作成した。

作成にあたっては、国の施策及び地方公共団体の施策を幅広く収集し^{注10)}、これらの施策により期待できるアウトカムの波及過程を検討し、それらを総合化してロジックモデルとして表現した。

作成したロジックモデルを章末の図1-4～図1-21に示す。ロジックモデル上の表示については、1. 1の2)に示した内容に加えて、次のような点についても考慮している。

① アウトカムの番号の表示

・指標との紐付けのために、ロジックモデル上の各アウトカムを示すボックスの左上に1)、2)等の数字を付けている。

② 典型的な施策の表示

・該当するアウトカムの下に典型的な施策を例示している。なお、住宅市場を活用する施策として、[情報提供]は赤色、[経済的インセンティブ]は青色、[(市場の)環境整備]は緑色で表示している。また、地方公共団体等による[直接実施]施策は紫色で表示している。

③ 最終アウトカムの区分の表示

・最終アウトカムとしての『効果』について、「居住者にとってのアウトカム」は【居住者】と、「社会(社会全体・地域地域)にとってのアウトカム」は【社会】と表示している。

なお、ロジックモデルの作成については、決まった手法は存在せず、またあるべき唯一のロジックモデルというものも存在しない。あくまでも、施策の担当職員等の関係者間で、住宅施策の推進プロセスや施策運営上の課題等を分かりやすく把握できる構造とすることが重要であるが、総合的な見地から作成した図1-4～図1-21のロジックモデルは、各地方公共団体等で実際に作成する際の「ひな形」になると考えられる(このひな形をベースとした実際の作成上の考え方は、第2章の2.1を参照されたい)^{注11)}。

3) 指標案の提示

住宅政策のテーマごとに、作成したロジックモデルに基づき、各アウトカムの達成状況を評価するための候補となる「指標」を考案した^{注12)}。ここでは、既存の住宅関連統計データの有無等に捉わられることなく(地方公共団体等が独自の調査を実施することも含めて)、論理的に望ましいと考えられる指標を幅広く検討し、候補となる指標を考案している。

なお、指標案は、国(住生活基本計画(全国計画))だけではなく、地方公共団体(都道府県や市区町村における住生活基本計画、社会資本総合整備計画(地域住宅計画)等)においても設定・活用されることを想定している。

指標案を一覧表として整理した結果を、章末の表1-4～表1-21に示す(住宅政策の18のテーマごとに、図1-4～図1-21のロジックモデルの作成例と指標案の一覧をセットで示している)。

各表では、次の情報について示している。

① ロジックモデル上のアウトカム

・アウトカムの波及過程の各段階(『認知・理解』、『検討』、『行動』、『状態の改善』、『効果』)と、ロジックモデル上に付した数字に対応したアウトカム名を表示している。

② 各アウトカムに対応した指標

・各アウトカムに対応する複数の指標案を網羅的に示している。各指標案は、各アウトカムに対する各行政の施策の実施状況、利用可能な計測データの状況等に応じて選択できるよう複数の候補を示している。

・また、各指標について、アウトカム指標、モニタリング指標、予備指標の別について、【 】内に次の凡例に基づき表示している。

【OC 指標】：アウトカム指標

【MO 指標】：モニタリング指標

【予備指標】：予備指標

・各アウトカムに対して考案した指標が複数ある場合、その採用については次のような考え方によるものとする。

ア) アウトカム指標→モニタリング指標→予備指標の順で採用を検討する。すなわち、候補となるアウトカム指標が利用できる場合は、アウトカム指標を採用し、それがいない場合はモニタリング指標等で代替する。

イ) 候補となるアウトカム指標が複数ある場合は、各行政主体の重要政策の実施方針、施策の実施状況、利用可能な計測データ等を勘案して妥当と考えられる一つ又は複数の指標を検討し、採用する。

ウ) なお、すべてのアウトカムに政策の成果や達成状況を評価する指標を設定することが理想的であるが、データの取得可能性や作業量等の観点から現実的には難しい場合も想定される。こうした場合は、『状態の改善』以降の段階のアウトカムの指標を政策の達成状況を評価するための「成果指標」として設定し、その他のアウトカムの指標は「観測指標」^{注13)}として設定することが考えられる。こうした実際の指標の設定の考え方については、第2章の2.2で論じる。

③ 指標の計測に用いるデータ

・指標の計測に用いることのできるデータ名を表示している。また、1. 2の2)に示した、データの取得方法について、〈 〉内に次の凡例に基づき表示している。

〈方法①〉：国の住宅関連統計調査のデータの活用による把握方法

〈方法②〉：地方公共団体の独自調査のデータの活用による把握方法

〈方法③〉：地方公共団体の住宅部署の日常業務で取得できるデータの活用による把握方法

〈方法④〉：地方公共団体の住宅以外の他部署で取得できるデータの活用による把握方法

〈方法⑤〉：他機関で取得できるデータの活用による把握方法

④ 指標の計測に用いるデータの取得の周期

・指標の計測に用いることのできるデータの取得の周期（計測・更新の周期）を、次のような考えに基づき表示している^{注14)}。

ア) 毎年度の実績等を計測でき、把握することが望ましいものは「1年」と表示している。

イ) 毎年度計測することは現実的には難しいが、「5年以内」の周期で計測することが望ましいものは「数年」と表示している。

ウ) 国勢調査、住宅・土地統計調査/住生活総合調査など、5年に1度実施される統計調査を用いて計測するものは「5年」と表示している。

⑤ 指標の具体的な計測方法

- ・ データを用いた、指標の具体的な計測方法について概要を示している。
- ・ 指標案は、国だけではなく、地方公共団体（都道府県、市区町村）においても設定・計測されることを想定しているため、国での設定・計測に加えて、地方公共団体での設定・計測の可能性も考慮して計測方法を概説している。
- ・ なお、主に国や都道府県で設定されると考えられる指標については、【国又は都道府県での指標】と表示している。また、地方公共団体等において、特定の施策を実施している場合での設定が考えられる指標については、【セミナー等を実施している場合の指標】、【ガイドライン等を公表している場合の指標】、【相談窓口等を設置している場合の指標】、【補助事業等を実施している場合の指標】等の表示をしている。

4) 住宅政策のテーマごとのロジックモデル及び指標案のまとめ

住宅政策のテーマごとの考案したロジックモデル（図1-4～図1-21）及び指標案（表1-4～表1-21）を以下にまとめて示す。早見のための目次を示すと下記のとおりである。

テーマ1: 子育て等支援(若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現)	1-15
テーマ2: 高齢者等支援(高齢者等が自立して暮らすことができる住生活の実現)	1-39
テーマ3: 住宅セーフティネット(住宅の確保に配慮を要する者の居住の安定の確保)	1-73
テーマ4: 既存住宅の流通・住み替え(住宅すざろくを超える新たな住宅循環システムの構築)	1-93
テーマ5: リフォームや建替えによる性能向上(安全で質の高い住宅ストックへの更新)	1-117
テーマ6: 耐震性の向上(安全で質の高い住宅ストックへの更新)	1-139
テーマ7: 省エネルギー性の向上(安全で質の高い住宅ストックへの更新)	1-157
テーマ8: 適正な維持管理(質の高い住宅ストックの形成)	1-175
テーマ9: 空き家の活用・適正な管理・計画的な除却(急増する空き家の活用・除却の推進)	1-195
テーマ10: 地方定住や地方への移住・多地域居住(急増する空き家の活用・除却の推進)	1-217
テーマ11: 地域材を活用した木造住宅等の振興 (強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長)	1-239
テーマ12: 地域の気候風土に配慮した住まい(住宅地の魅力の維持・向上)	1-251
テーマ13: まちなか居住・コンパクトシティ(住宅地の魅力の維持・向上)	1-265
テーマ14: 住宅団地の再生(住宅地の魅力の維持・向上)	1-283
テーマ15: 景観・まちなみの整備(住宅地の魅力の維持・向上)	1-299
テーマ16: 地域らしい景観や伝統的まちなみの維持・整備(住宅地の魅力の維持・向上)	1-313
テーマ17: 住宅・住宅地の防犯性の向上(住宅地の魅力の維持・向上)	1-325
テーマ18: 自然災害に対する防災・減災(住宅地の魅力の維持・向上)	1-341

注

- 注 1) ロジックモデルの解説については、例えば、文献 1、文献 2 を参照されたい。なお、文献 1 では、ロジックモデルは「どんなに複雑になっても、基本はやはりこの 4 段階の流れである。」としている。
また、国や先進的な地方公共団体で作成している政策・施策評価の実施に係る報告書や手引き等でも、「資源」→「活動」→「結果」→「成果」という 4 段階でのロジックモデルの作成を解説している。例えば国の例として文献 3、地方公共団体の例として文献 4 などがある。
なお、ロジックモデルは、こうした一定の基本的な表現構造に基づき、施策（事業等）の実施の根拠となる計画や制度に関する資料、施策内容、実績データ等をもとに、施策の担当職員等の関係者間のブレインストーミング、ディスカッション等を通じて作成する。
- 注 2) 平成 30 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）によると、全国の住宅総数 5361 万 6300 戸のうち、公営の借家は 192 万 2300 戸で、全体に占める割合は 3.6%に過ぎない。都市再生機構(UR)・公社の借家の 74 万 7200 戸を含めても、割合は 5.0%に過ぎず、全住宅の約 95%は民間によるものである。
- 注 3) 住宅の消費者は、持家を新築する者、新築建売住宅や既存住宅を購入する者、民間賃貸住宅に入居する者など様々であるが、これらをまとめて「居住者」と表記している。
現行の「住生活基本計画（全国計画）」（平成 28 年 3 月 18 日閣議決定）において、①「居住者からの視点」、②「住宅ストックからの視点」、③「産業・地域からの視点」という 3 つの視点から目標を立てていることから、この①「居住者」という表記に倣ったものである。
- 注 4) 主なプレイヤーとして、居住者（住宅の消費者）、民間賃貸住宅所有者、住宅事業者等の別があり、これらのプレイヤーの違いに応じた施策の実施がもたらす波及過程がある。また、戸建持家、マンション、民間賃貸住宅等の住宅所有形態・建て方、住宅の新築・既存住宅の購入やリフォーム等の別によって、居住者の住宅改善への関わりや意思決定の難易度が異なるため、これらの住宅種別に応じた施策ごとに異なる波及過程も想定される。住宅政策のテーマに応じて、こうした様々な対象についての施策が求められる。また、各施策の対象に応じて、表 1-1 に示すような、情報提供、経済的インセンティブ（補助・融資等）、市場の環境整備等の多様な手段の施策が実施されている。
- 注 5) 行動経済学は、心理学や脳科学等と経済学の融合により、行動を起こす以前の認知や意思決定のプロセス等に着目した学際的学問である。行動経済学を住宅市場に適用した先行的研究は寡聞にして知らないが、交通計画分野への適用の試みとしては文献 5 がある。また、住宅政策に適用したロジックモデルの構造と表現方式の考案は、拙稿・文献 6 で概要を著しており、本研究報告はその詳細版である。
- 注 6) 煩雑な表示となることを避けるため、▲ 矢印で表示している施策は、直接的に作用（影響）するアウトカムの箇所のみに表示している。ただし、各施策は、直接作用するアウトカムから、次の段階のアウトカムへの波及過程に対しても影響を及ぼすことに留意が必要である。例えば、①『認知・理解』段階のアウトカムの実現を促すための施策は、次の②『検討』段階での検討の実施、その次の③『行動』段階での具体的な住宅改善等の実施を間接的に促すことになる。
- 注 7) 代表的な政策・施策例については、国の政策・施策及び地方公共団体の政策・施策を幅広く収集して、その特徴を分類して示している。
国の政策・施策については、国土交通省のホームページ (<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/index.html>) 「住宅・建築」の情報をもとに収集した。また、地方公共団体の政策・施策については、筆者がかつて編著に携わった文献 7～文献 12 の事例集での事例情報をベースとし、各地方公共団体の公式ホームページで制度内容の変化等について時点確認を行った。また、事例集の発刊後の新たな施策については、ホームページ上でのキーワード検索（「18 の施策テーマ」、「都道府県・市区町村」、「支援制度・補助制度」等の入力による）をもとに収集した。
- 注 8) 「住宅・土地統計調査」が住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を客観的に把握することを目的とする調査であるのに対し、「住生活総合調査」は居住環境を含めた住生活全般に関する実態や居住者の意向・満足度等の把握を目的とした調査である。住生活総合調査の調査対象者は、住宅・土地統計調査の調査対象者の中から抽出して決定するしくみとなっており、住生活総合調査の調査項目について住宅の状況や世帯の居住状況別にクロス集計するためには、住宅・土地統計調査と住生活総合調査のサンプルを紐付ける必要がある。表 1-4～表 1-21 のデータ欄において、「住宅・土地統計調査/住生活総合調査」と表示しているのは両調査を紐付けて分析する必要がある場合を示している。
- 注 9) 多くの都道府県や市町村では、県政・市政アンケート調査等の基本調査が定期的実施されており、当該調査を有効活用して調査項目の追加等により対応することは可能である。ただし、県政・市政アンケ

ート調査等は、県政・市政全般に対する意見聴取を目的とするため、住宅政策に関する詳細な調査項目を多岐に渡り追加することは難しい。このため、政策・施策評価の重要性を行政内部で共有し、当該アンケート調査の実施の機会を有効に活用して住宅に関する基本情報を収集する一方で、政策・施策評価に用いる詳細なデータを把握するための住宅政策関連調査を定期的（例えば住宅・土地統計調査等の実施年又はその中間年に5年に1回の頻度等）に実施することが望ましい。ただしその際には、政策・施策別に複数の調査を行うのではなく、住宅政策全般又は継続的に実施する重点施策についての調査とするなど、効率的かつ効果的な調査の実施に心がける必要がある。

注 10) 収集の方法は注 7 と同様である。

注 11) ロジックモデルの表現の詳細度については、市場でのプレイヤーや施策対象とする住宅タイプ（所有関係・建て方等）の属性等の区分のレベルに応じて、簡易又は詳細に描くことができる。簡易すぎるロジックモデルは、住宅政策の目標の達成に向けた施策の推進プロセスや政策運営上の課題等を把握するうえでの情報量が不足し問題がある。一方、詳細すぎるロジックモデルは、行政の現場では使いづらい場合も想定される。このため本研究では、政策・施策のマネジメントをするうえで必要な情報量と、行政の現場での利用のしやすさを踏まえつつ、必要と考えられる表現レベルを検討して作成している。

注 12) 本研究で考案する住宅政策のテーマごとの指標のほか、住宅政策の総合的な効果を評価するための指標としての国民や地域住民の「住宅及び住宅まわりの環境に対する総合満足度」、市場での住宅活動の効果としての「GDP に占める住宅投資額の割合」等が考えられる。

注 13) 「観測指標」は「実況指標」と「意識・意向指標」で構成される。詳細は拙稿・文献 13 を参照。

注 14) 住生活基本計画は原則 5 年ごとに政策評価を行い、その結果を反映した新たな計画の策定をすることとなっているため、政策評価に用いる指標の計測データの取得周期は 5 年以内であることが適切と考える（公営住宅等長寿命化計画等の計画期間が 10 年（以上）の計画のデータを評価に用いる場合は、計画期間を 5 年単位で前期・後期に区分し、各期の数値を用いるようにすることが望ましい）。

文献

- 文献 1) 龍慶昭監修、佐々木亮著：「政策評価トレーニング・ブック」、多賀出版、2003 年 7 月
- 文献 2) ハリー・P・ハトリ著(上野宏、上野真城子訳)：「政策評価入門」、東洋経済新報社、2004 年 7 月
- 文献 3) 「政策効果の把握・分析手法の実証的共同研究一報告書総論 ver1.0—(実例編)」、平成 31 年 4 月、総務省行政評価局、p.1
- 文献 4) 「客観指標の設定マニュアル」、京都市総合企画局市長公室政策企画担当、平成 26 年 5 月改訂
- 文献 5) 藤井聡：「交通計画のための態度・行動変容研究」、土木学会論文集、No.737、2003 年
- 文献 6) 長谷川洋：「地域住宅施策のアウトカム評価に向けたロジックモデルと指標の考案」、住宅研究報告会論文集 4、日本建築学会、p.203-212、2009 年 12 月
- 文献 7) 長谷川洋ほか編著：『住まいから始める地域・まちづくり 2006』、豊かな住まい・まちづくり推進会議、公共住宅事業者等連絡協議会、2006 年 10 月
- 文献 8) 長谷川洋ほか編著：『住まいから始める地域・まちづくり 2007』、豊かな住まい・まちづくり推進会議、公共住宅事業者等連絡協議会、2007 年 7 月
- 文献 9) 長谷川洋ほか編著：『住まいから始める地域・まちづくり 2008』、豊かな住まい・まちづくり推進会議、公共住宅事業者等連絡協議会、2008 年 7 月
- 文献 10) 長谷川洋ほか編著：『住まいから始める地域・まちづくり 2009』、豊かな住まい・まちづくり推進会議、公共住宅事業者等連絡協議会、2009 年 6 月
- 文献 11) 長谷川洋ほか編著：『住まいから始める地域・まちづくり 2010』、豊かな住まい・まちづくり推進会議、公共住宅事業者等連絡協議会、2010 年 6 月
- 文献 12) 『「選ばれるまち」へ地方の挑戦がはじまる一住まいから始める地域・まちづくり事例集』、豊かな住まい・まちづくり推進会議／公共住宅事業者等連絡協議会、(株)創樹社、2012 年 4 月
- 文献 13) 長谷川洋：「住生活基本計画における目標の達成状況に係る政策評価の現状と課題」、都市住宅学、都市住宅学会、第 94 号、p.34-44、2016 年 7 月