

第2章 ロジックモデルを用いたアウトカム評価の実際的手法

第1章では、住宅政策の特性に適応したロジックモデルの構造・表現手法を提案し、住宅政策のテーマごとに、国及び先進的な地方公共団体の施策情報をもとに（理論的に）導かれる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指標について、総合的な見地から考案した。

第2章では、住宅政策・施策の実施状況等を踏まえた、実際的かつ合理的な見地からのロジックモデルの作成手法と、ロジックモデルに基づく指標の設定によるアウトカム評価手法の考え方を提示する。

2. 1 政策・施策の実施状況を踏まえたロジックモデルの作成の考え方

第1章の1.3において示したロジックモデルの作成例は、住宅政策のテーマごとに、国及び地方公共団体（以下「行政主体」^{注1)}という。）で実施されている施策を幅広く収集し、それらを総合化して作成したものである。

このため、1.3において示したロジックモデル上のすべてのアウトカムの波及過程に作用する施策を実施している行政主体はあまり存在していないと考えられるが、政策・施策評価に基づく施策実施の高度化の観点からは、最終アウトカムの達成に必要なと考えるアウトカムの波及過程をできる限り幅広く対象としたロジックモデルを作成することが望ましい。

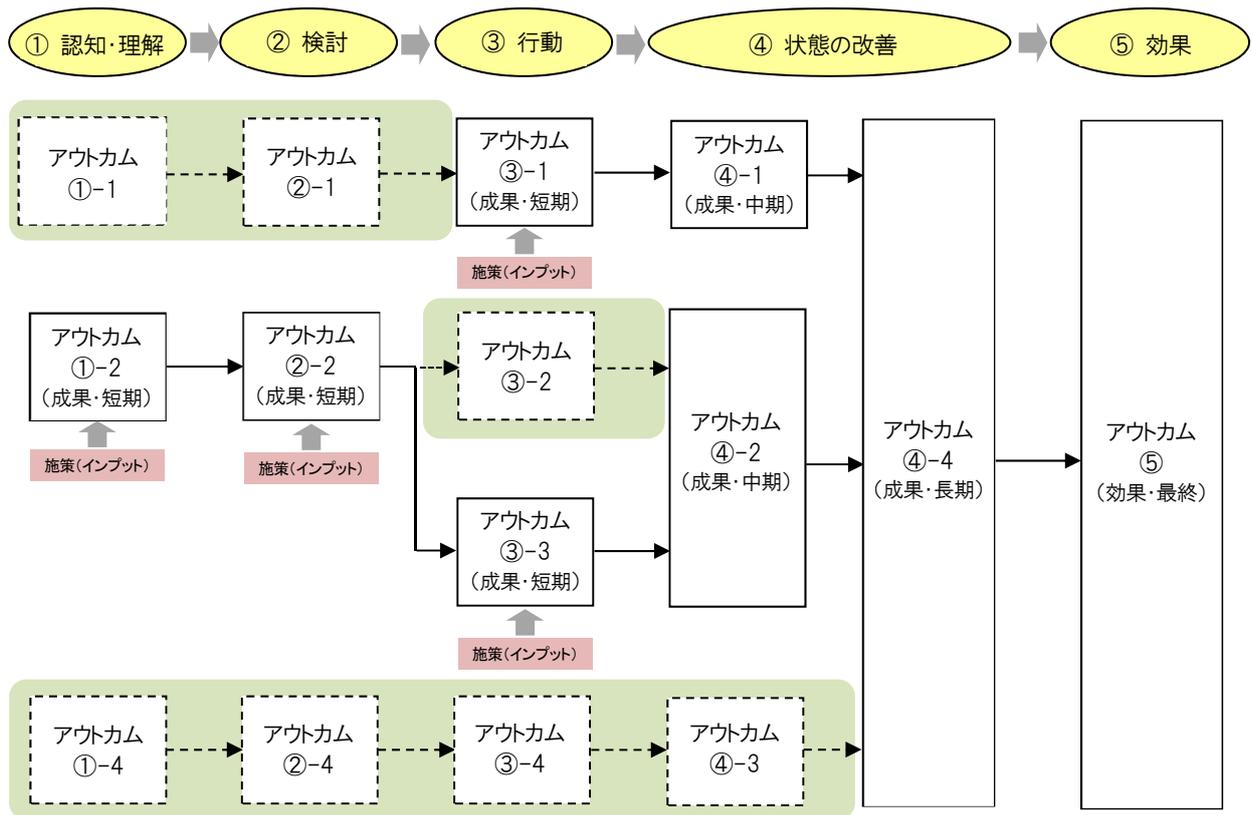
各行政主体における実際のロジックモデルの作成にあたっての考え方、留意点を以下に示す。

① 最終アウトカムの達成に必要なと考えるアウトカムのすべての波及過程を表現する

- ・ロジックモデルは施策の担当職員等の関係者間で納得でき、また行政内外に説明可能な構造とすることが重要であるため、担当職員間でのブレインストーミング等により、最終アウトカムの達成に必要なと考えるアウトカムの波及過程を抽出・整理し、それを表現する^{注2)}。
- ・なお、ロジックモデルの作成においては、1.3で示したロジックモデルのひな形を参考に、当該行政主体では実施していない施策に関連するアウトカムの波及過程も含めて表現することが望ましい。この際、実施していない施策に関連するアウトカムの波及過程は点線表記とするなど、実施している施策の波及過程とは表現を区分することが考えられる（図2-1）。
- ・実施している施策・実施していない施策それぞれに関連するアウトカムの波及過程も分かりやすく表現することで、設定した各指標の達成状況の評価（後述2.4）やインパクト評価（後述第3章）の実施結果を踏まえて、最終アウトカムの達成に必要な実施すべき施策の抽出につながる事が期待できる。

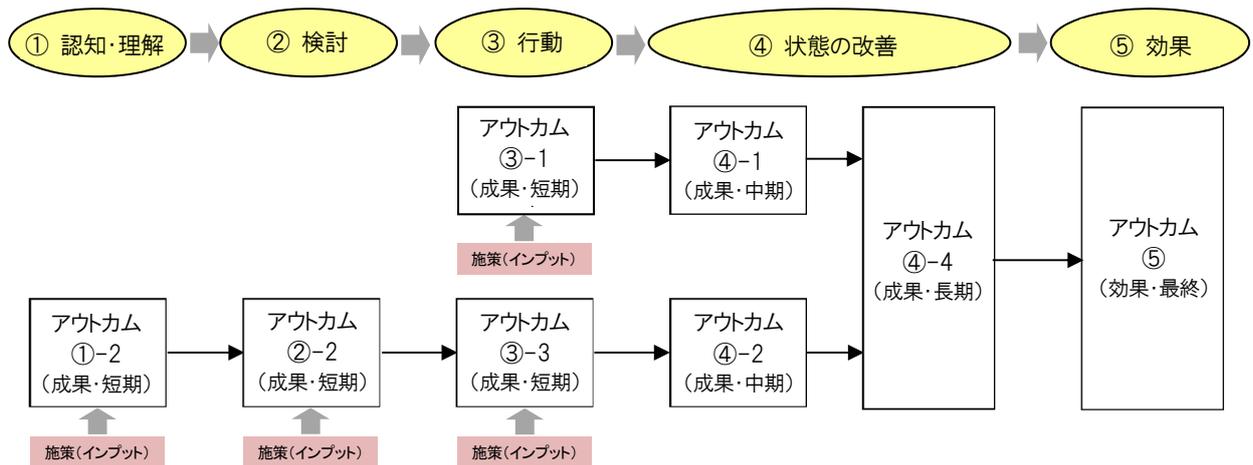
② 実施している施策に基づき関連するアウトカムの波及過程のみを表現する

- ・マンパワーの制約等により上記①の考え方による作成が難しいなどやむを得ない場合は、簡易な作成方法として、実施している施策に関連するアウトカムの波及過程のみを表現する（図2-2）。
- ・ただしこの際、アウトカムの達成に影響を及ぼす外部要因の抽出・整理の中で、実施していない施策に関連するアウトカムの影響を慎重に検討することが必要となる。



実施していない施策に関連するアウトカムの波及過程。
 第1章の1.3で示したロジックモデルをもとに、この部分も含めてロジックモデルを作成することが望ましい。
 これにより、政策評価の結果を踏まえて、最終アウトカムの達成に必要な今後実施すべき施策の検討・抽出に繋がる。

図2-1 各政策について施策の実施状況等を踏まえたロジックモデルの作成の基本イメージ
 : 実施していない施策に関連するアウトカムも含めた波及過程を表現した場合



実施している施策に関連するアウトカムの波及過程のみを表現した簡易なロジックモデルの作成例。
 図2-1のロジックモデルと比較すると、『状態の改善』段階のアウトカム④-4に至る波及過程が限られている。
 このため、アウトカムの達成に影響を及ぼす外部要因を抽出・整理し、その影響を考慮することが重要となる。

図2-2 各政策について施策の実施状況等を踏まえたロジックモデルの作成の簡易版のイメージ
 : 実施している施策に関連するアウトカムの波及過程のみを表現した場合

2. 2 政策・施策の実施状況を踏まえた指標の設定の考え方

設定した指標に基づいて政策・施策評価を行い、以後の施策の見直し等のPDCAサイクルに基づいた政策マネジメントを行うためには、ロジックモデル上のアウトカムのすべてについて、政策・施策評価のために達成状況を計測する「成果指標」^{注3)}を設定して用いることが理想である。

ただし、データの取得可能性や作業量等の観点から、全てのアウトカムについて成果指標を設定することが現実的ではない場合が考えられる。この場合については、(担当職員等の施策関係者間でのブレーンストーミング等により) 次のような考え方で指標の抽出・設定を行う。

① 重要と考えられる指標を「成果指標」として抽出して採用する

- ・政策・施策評価において特に重要と考えられ、かつ定量的に評価できる指標を抽出して「成果指標」として採用する。
- ・成果指標の設定は、一般的には、『効果(最終アウトカム)』段階よりも『状態の改善』段階のアウトカム指標を採用することが適当であると考えられる。最終アウトカムとしての『効果』は、『状態の改善』の結果、居住者や社会(社会全体、地域社会)に対して発現する効果であるため、他の施策や社会・経済環境の変化等の『外部要因』の影響を強く受けることとなり、それを排除することが技術的に困難である場合も考えられるためである(外部要因については2.6参照)。

② 成果指標に加えて、「観測指標」を採用する

- ・『状態の改善』段階での指標を成果指標として設定するとともに、『認知・理解』、『検討』、『行動』の各段階についても、代表的なアウトカム指標(アウトカム指標の設定が難しい場合はモニタリング指標)を複数選んで、「観測指標」として採用する^{注4)}。この場合、成果指標を設定したアウトカムへのすべての波及過程上に(施策を実施していないアウトカムも含めて)観測指標を設定することが望ましい。また、『効果』段階のアウトカムにも観測指標を設けることが効果的と考えられる^{注5)}。
- ・これにより、成果指標の達成状況の確認に合わせて、観測指標の経年的な進捗状況を把握することで、成果指標の達成状況に対して、どのアウトカムの波及過程が重要な意味を有しているのか、又はどの波及過程の進捗がスムーズであるのか・滞っているのか等の市場の分析が可能となる。こうした政策・施策評価のための分析を深めることによって、今後実施・改善すべき施策の適切な抽出・検討につなげることが可能となる(具体的な分析イメージは2.4を参照)。
- ・なお、『認知・理解』、『検討』、『行動』の各段階の観測指標については、適切なアウトカム指標の設定が難しい場合は、「モニタリング指標」を代替的な指標として設定する。

③ 実施している施策に関連する指標を抽出して採用する

- ・上記①及び②による政策・施策評価の実施が適切であるが、その採用が難しいなどやむを得ない場合は、実施している施策に関連する指標を抽出して用いることが考えられる。
- ・この場合、『状態の改善』段階(又は『行動』段階)でのアウトカム指標を成果指標として設定するとともに、施策を実施しているアウトカムについて、アウトカム指標又はモニタリング指標を設定し、観測指標として採用する。
- ・これにより、成果指標の達成状況と、施策が働きかけるアウトカムの直接的な進捗状況(施策の実績などアウトプット等)を把握することで、成果指標の達成に対する施策の効果をおおまかに推定しながら評価を実施する。

2. 3 成果指標の目標値の設定の考え方

ロジックモデルに基づき政策・施策評価に用いる成果指標を設定すると、次に、達成の目標年における目標値（いつまでに、現状値をいくらまでに改善するのかの目標値）を設定する必要がある。

ここでは、成果指標の目標値の設定の基本的な考え方を整理して示す。

1) 成果指標の目標値の設定の基本的な考え方

成果指標の目標値についても、担当職員等の施策関係者間でのブレインストーミング等により定めることが基本であるが、設定根拠を明確にして定める必要がある。成果指標の目標値の設定の基本的な考え方を以下に示す。

- ① 上位計画・関連計画に基づいて目標値を設定する
 - ・ 既往の上位計画、関連計画で対象とする施策についての中長期目標や成果指標等が定められている場合、それに基づき目標値を設定する。
 - ・ 地方公共団体の場合、国の住生活基本計画（市町村の場合は都道府県の住生活基本計画）のほか、当該地方公共団体の総合計画や、防災・福祉等に係る個別計画等が想定される。
- ② これまでの実績値のトレンドに基づいて目標値を設定する
 - ・ これまでの実績値の推移をもとに、これまでのトレンド（趨勢）が今後も続くことを仮定して目標値を設定する。
 - ・ 一般的には社会経済状況や財政状況の変化の影響を受けにくい指標など、当該施策について外部要因が作用しにくい（又は逆に外部要因を取り除くことが難しい）指標の場合などには、これまでのトレンド（趨勢）に基づく目標値の設定が考えられる。
- ③ 施策の効果を期待してこれまでのトレンドよりも上方に目標値を設定する
 - ・ 施策を新たに実施する場合や施策を強化する場合などで、施策効果の発現が期待できる場合、これまでの実績値に基づくトレンドに対して、一定の範囲内（例えば10%以内など）で目標値を上方に設定することが考えられる（図2-3）。
 - ・ この場合、目標値の達成のためには具体的な住宅改善等の実施量がどの程度必要となるかを推計した上で、その実現可能性を踏まえて目標値の妥当性を検討する必要がある（その考え方の例は後述2）を参照）。また、目標の達成のために講じられる施策の投入量の大きさや、施策が目標値の向上に及ぼす効果を客観的に予想して、目標値を設定する必要がある。

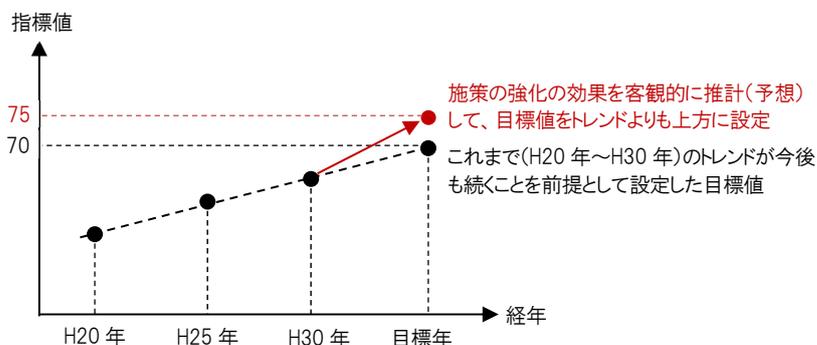


図2-3 これまでの実績値に基づくトレンドに対する目標値の上方設定の考え方

④ これまでの目標値と実績値の乖離を踏まえて目標値を維持する

- ・ これまでの目標値と実績値に乖離がある場合、目標値を維持し、目標値の達成の目標年を先送りすることも考えられる（図2-4）。この場合、目標値の達成に至らなかった要因（内部要因及び外部要因については後述2.6を参照）を十分に検証し、施策の見直し等をあわせて実施する必要がある。

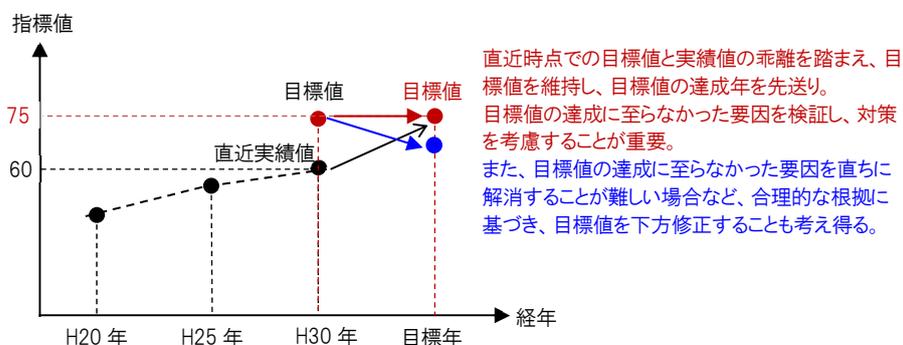


図2-4 これまでの目標値と実績値の乖離を踏まえた目標値の設定の考え方

⑤ これまでの目標値と実績値の乖離を踏まえて目標値を下方に設定する

- ・ これまでの目標値と実績値の乖離が大きい場合で、目標値の達成に至らなかった要因を直ちに解消することが難しい場合は、その解消に向けた取り組みを強化する一方で、合理的な根拠に基づいて目標を下方修正して設定することも考えられる（図2-4）。

2) 目標値の設定の検討例

2) - 1 目標値を上方設定する場合：目標達成に必要な住宅改善等の実施量の推計の考え方

施策の効果を期待してこれまでのトレンドよりも上方に目標値を設定する場合、目標値の達成に実際に必要となる改善量を推計しつつ検討する必要がある。

そこで、「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）」を例にして、目標値の達成に必要な住宅改善等の実施量の推計による目標値の設定の考え方を例示する。

(1) 現行の住生活基本計画における「耐震性の向上」に係る成果指標の現状と目標

現行の住生活基本計画（全国計画）では、「耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率」が成果指標として採用されており、平成25年値の「18%」に対して、平成37（令和7）年に「おおむね解消」とすることが目標値に掲げられている。

そこで、平成37（令和7）年（以下、単に「平成37年」と表記する。）における目標値を具体的な数値として設定し、この目標の達成に必要な住宅改善・除却等の実施量の推計を行う。具体的には、図2-5に示す推計フレームに基づき、平成37年までの住宅の新築戸数を推定した上で、住宅ストック総数としての目標値の達成に必要な「耐震性なし」^{注6)}の既存住宅の耐震改修や除却の必要戸数について、住宅所有関係及び建て方（建て方は持家のみ。以下「住宅所有関係等」という。）別に推計する。

なお、以下の本文中のアルファベットの数字の組み合わせの表記は、図2-5に示す表記と対応している。

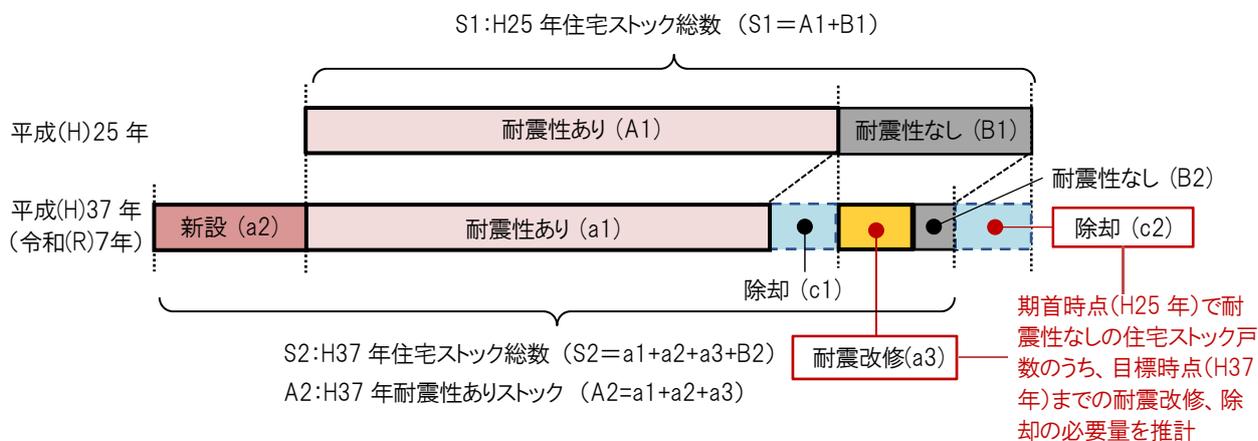


図2-5 耐震化の目標の達成に必要な住宅改善・除却等の実施量の推計のフレーム

(2) 平成25年時点の住宅所有関係等別の耐震化の現状

平成25年の住宅・土地統計調査（総務省統計局）（以下2.3では「住調」という。）をもとに、平成25年時点の住宅所有関係等別の耐震化の現状を推計した。推計の基本的な考え方は次のとおりである。

(2) - 1 耐震化率 (R1)の推計

i) 居住世帯のある住宅の推計については、住宅の所有関係等別、建築時期（昭和56年以降、昭和46～55年、昭和45年以前の3区分）別、直近5年間の耐震診断の実施状況（耐震診断の結果の耐震性の有無）別の住宅数（住宅に住む世帯数）を集計し、次のように判定した。

ア) 建築時期が昭和56年以降の住宅はすべて「耐震性あり」と判定する。

イ) 建築時期が昭和 55 年以前の住宅については、耐震診断の実施の有無と診断結果の値をもとに、次のように判定する。

- ・耐震診断を実施した住宅については、耐震診断結果の「耐震性が確保されていた」、「耐震性が確保されていなかった」により判定する^{注7)}。

- ・耐震診断を実施していない住宅については、耐震診断を行った住宅における耐震性の確保の有無の比率を適用して、耐震性の確保の状況を推計する。

ii) 次に、空き家（居住世帯のない住宅）の耐震性の有無について推計する。空き家については、住宅の所有関係等別に空き家率を設定して空き家数を推計し^{注8)}、居住世帯のある世帯の建築時期別耐震性の有無の比率を用いて、空き家における耐震化の有無を推計する。

iii) 上記の i) 及び ii) を合計し、住宅の所有関係等別に住宅ストック総数での耐震性の有無を推計する。

推計結果を表 2-1 に示している。住宅ストック総数では「耐震性あり」の住宅の割合（以下「耐震化率」という。）は 82%であるが、住宅所有関係等により耐震化率には相違がある。耐震化率が最も高いのは「持家・共同住宅」で 93%である。これは建築時期が昭和 56 年以降の住宅の割合が高いためである。一方、耐震化率が最も低いのは、（ストック戸数が最も多い）「持家・戸建住宅」の 76%である。次いで耐震化率が低いのは「公共賃貸住宅」で 77%である。なお、（ストック戸数が持家・戸建住宅についで多い）「民間賃貸住宅」の耐震化率は 87%であり、持家・共同住宅や給与住宅よりは低い状況である。

表 2-1 平成 25 年の耐震化の現状（住宅所有関係等別の耐震性有無の戸数と耐震化率）

住宅所有関係等	総数(S1)※	耐震性あり(A1)※	耐震性なし(B1)※	耐震化率
持家・戸建住宅	29,600	22,453	7,147	76%
持家・共同住宅	6,729	6,239	490	93%
民間賃貸住宅	20,101	17,580	2,521	87%
公共賃貸住宅	3,030	2,326	704	77%
給与住宅	1,213	1,077	135	89%
住宅ストック総数	60,629	49,633	10,995	82%

※ 戸数の単位は「千戸」

(2) - 2 住宅ストック戸数 (S1) 及び耐震性の有無別の戸数 (A1・B1)の推計

上記 i) から iii) の考え方による耐震化率の推計過程において、平成 25 年時点の「ストック総数 (S1)」、「耐震性ありの住宅戸数 (A1)」、「耐震性なしの住宅戸数 (B1)」が算出される。これらの戸数についても表 2-1 に記している。

(3) 平成 37 年時点の住宅所有関係等別の耐震化の目標値の設定

平成 37 年時点の目標値を具体的な数値として設定し、目標の達成に必要な住宅改善等の実施量の推計を行う。

表 2-2 は、住宅所有関係等別に平成 37 年時点の耐震化の目標値、平成 25 年から平成 37 年までの期間における目標の達成に必要な改善・除却量等（住宅の新築・耐震改修・除却等の量的な変化）の集計結果を示したものである。

以下では、この表をもとに、目標の達成に必要な改善・除却等の実施量の推計の考え方を説明する。

表2-2 住宅所有関係等別の平成25年時点の耐震化の現状、平成37年時点の耐震化の目標値及び目標の達成に必要な改善・除却量等の推計結果

単位：耐震化率(%)以外は「千戸」

耐震化の現状・目標及び耐震改修・除却等の実施パターン		住宅所有関係等					住宅ストック総数		
		持家戸建	持家共同建	民営借家	公営借家	給与住宅			
平成25年現状	耐震化率 (R1=A1/(A1+B1))	76%	93%	87%	77%	89%	82%		
	ストック総数 (S1=A1+B1)	29,600	6,686	20,101	3,030	1,213	60,629		
	耐震性あり (A1)	22,453	6,197	17,580	2,326	1,077	49,633		
	耐震性なし (B1)	7,147	488	2,521	704	135	10,995		
【目標①】 全住宅耐震化率95%	平成37年目標	耐震化率 (R2①=A2①/(A2①+B2①))	94%	97%	94%	100%	100%	95%	
		ストック総数 (S2①=A2①+B2①)	31,337	7,078	21,281	2,727	1,152	63,375	
		耐震性あり (A2①=a1①+a2+a3①)	29,571	6,866	20,081	2,727	1,152	60,397	
		耐震性なし (B2①=S2①-A2①)	1,767	212	1,200	0	0	3,179	
	平成25年→平成37年変化	新設着工戸数 (a2)	4,674	1,242	4,035	184	71	10,406	
		総除却戸数 (S1+a2-s2①=c1①+c2①)	2,936	850	2,855	487	132	7,260	
		耐震性あり	→残存 (a1①)	20,297	5,602	15,892	2,326	1,077	45,194
			→除却 (c1①)	2,155	595	1,688	0	0	4,438
		耐震性なし	→改修 (a3①=A2①-a1①-a2)	4,600	21	154	217	3	4,995
			→除却 (c2①=B1-a3①-B2①)	780	255	1,167	487	132	2,821
			→改修・除却 (a3①+c2①)	5,380	276	1,321	704	135	7,816
			→残存 (B2②)	1,767	212	1,200	0	0	3,179
【目標②】 全住宅耐震化率98%	平成37年目標	耐震化率 (R2②=A2②/(A2②+B2②))	98%	98%	98%	100%	100%	98%	
		ストック総数 (S2②=A2②+B2③)	30,562	6,903	20,754	2,727	1,152	62,089	
		耐震性あり (A2②=a1②+a2+a3②)	29,904	6,765	20,308	2,727	1,152	60,856	
		耐震性なし (B2②=S2②-A2②)	657	138	446	0	0	1,242	
	平成25年→平成37年変化	新設着工戸数 (a2)	4,674	1,242	4,035	184	71	10,406	
		総除却戸数 (S1+a2-s2②=c1+c2②)	3,711	1,025	3,381	487	132	8,736	
		耐震性あり	→残存 (a1②)	19,758	5,454	15,471	2,326	1,077	44,086
			→除却 (c1②)	2,694	744	2,110	0	0	5,548
		耐震性なし	→改修 (a3②=A2②-a1②-a2)	5,472	69	802	217	3	6,563
			→除却 (c2②=B1-a3②-B2②)	1,017	281	1,272	487	132	3,189
			→改修・除却 (a3②+c2②)	6,490	350	2,074	704	135	9,753
			→残存 (B2②)	657	138	446	0	0	1,242

※ 表中の色塗り部分の色は図2-5の色と対応している。

※ 千戸単位での表示のための四捨五入の関係上、合計が合致していない部分がある。

なお、表中の「耐震化の現状・目標及び耐震改修・除却等の実施パターン」欄のアルファベットと数字の組み合わせの表記及び網掛け欄の色はすべて図2-5と対応している。

前述(1)のとおり、現行の住生活基本計画(全国計画)では、平成37年に耐震性を有しない住宅ストックを「おおむね解消」することが目標とされている。そこで具体的な目標値として、住宅ストック総数での耐震化率(以下「全住宅耐震化率」という。)について95%(目標①)、98%(目標②)の2つのケースを設定し、それぞれの目標の達成に必要な住宅所有関係等別の耐震化率の達成目標を推定した。その結果を表2-2の「平成37年目標」欄に示している。

(3) - 1 耐震化率 (R2) の推定

住宅所有関係等別の耐震化率の達成目標の設定は、次の考え方によるものとする。

- i) ストック数が相対的に少なく、所有者が地方公共団体や民間企業等である公共賃貸住宅と給与住宅については、意思決定の容易性を考慮し、耐震化率 100% を目標とする。
- ii) 現状の耐震化率が 93% の持家・共同住宅については、多数の区分所有者の合意形成が必要であるため耐震化率 100% の達成は困難であると仮定し、①全住宅耐震化率 95% では 97%、②全住宅耐震化率 98% では 99% を目標とする。
- iii) ストック数の多い持家・戸建住宅、民間賃貸住宅については、全住宅耐震化率の目標の達成に必要な「耐震性あり」の総住宅戸数から上記 i、ii の目標の達成に必要な戸数を除いた住宅戸数を、平成 25 年現在の持家・戸建住宅、民間賃貸住宅の各戸数の比率で案分して、目標の達成に必要な「耐震性あり」の住宅戸数を設定する。その結果、持家・戸建住宅、民間賃貸住宅ともに、①全住宅耐震化率 95% では 94%、②全住宅耐震化率 98% では 98% が目標となる。

(3) - 2 住宅ストック戸数 (S2①・S2②) の推計

平成 5 年から平成 25 年までの各 5 年の住調で把握できる住宅ストック総数データをもとに、平成 37 年時点の住宅ストック総数を推計する。ストック総数は経年的に増加してきているが、増加率は鈍化傾向にあるため、各 5 年間の住宅ストック総数の実績値をもとに対数近似曲線を適用して、平成 37 年値をトレンド推計する。その結果、63,575 千戸と推計された。

このため、①全住宅耐震化率 95% の場合の平成 37 年時点の住宅ストック総数を 63,575 千戸と設定する。なお、後述する（平成 25 年時点から平成 37 年時点までの間の）新設住宅着工戸数を考慮して計算すると、平成 35 年時点のストックが 63,575 千戸となるためには、平成 25 年から平成 37 年間の全住宅での減失率は 1.0%/年ということになる^{注9)}。

一方、②全住宅耐震化率 98% の目標の達成のためには、（全住宅耐震化率 95% の場合よりも）既存ストックの除却をより進める必要があると考えられる。そこで、全住宅での減失率を 1.2%/年と仮定して平成 37 年値の推計を行った結果、62,089 千戸と推計された。この値を全住宅耐震化率 98% の場合の平成 37 年時点値と設定する^{注10)}。

次に、上記の住宅ストック総数の設定値をもとに、次の考え方で平成 37 年時点の住宅所有関係等別の住宅ストック戸数を推計する。

- i) 公共賃貸住宅及び給与住宅については、住調による平成 25 年から平成 30 年までの変化を踏まえ、「減少」と仮定する。平成 25 年から平成 37 年までの減少率は、公共賃貸住宅は 10%、給与住宅は 5% と設定する^{注11)}。
- ii) 一方、持家（戸建・共同建）及び民間賃貸住宅については、全住宅ストック数が増加する見込みであることから、「増加」として仮定する。i) で推計した公共賃貸住宅及び給与住宅の減少戸数を考慮して住宅ストック総数の増加に必要な戸数を算出し、これを平成 25 年時点での持家・戸建住宅、持家・共同住宅、民間賃貸住宅のストック戸数の構成割合の比で按分して、平成 37 年時点の各住宅ストック戸数を推計する。

上記の結果、平成 37 年時点の住宅所有関係等別の住宅ストック戸数は、次のように推計された。

- ① 全住宅耐震化率 95% の場合 (S2①) : 持家・戸建住宅 31,337 千戸、持家・共同住宅 7,078 千戸、民間賃貸住宅 21,281 千戸、公共賃貸住宅 2,727 千戸、給与住宅 1,152 戸。

② **全住宅耐震化率 98%の場合 (S2②)** : 持家・戸建住宅 29,904 千戸、持家・共同住宅 6,765 千戸、民間賃貸住宅 20,308 千戸、公共賃貸住宅 2,727 千戸、給与住宅 1,152 千戸。

(3) - 3 耐震性ありの住宅戸数 (A2①・A2②)の推計

(3) - 2 で推計した住宅所有関係等別の住宅ストック戸数に、(3) - 1 で設定した耐震化率を乗じて、平成 37 年時点の耐震化率の目標の達成に必要な「耐震性あり (A2)」の住宅戸数を推計する。推計の結果、平成 37 年時点の目標の達成に必要な「耐震性あり (A2)」の住宅戸数は次のとおりとなる。

① **全住宅耐震化率 95%の場合 (A2①)** : 持家・戸建住宅 29,571 千戸、持家・共同住宅 6,866 千戸、民間賃貸住宅 20,081 千戸、公共賃貸住宅 2,727 千戸、給与住宅 1,152 千戸。

② **全住宅耐震化率 98%の場合 (A2②)** : 持家・戸建住宅 29,904 千戸、持家・共同住宅 6,765 千戸、民間賃貸住宅 20,308 千戸、公共賃貸住宅 2,727 千戸、給与住宅 1,152 千戸。

(3) - 4 耐震性なしの住宅戸数 (B2①・B2②)の推計

「耐震性なし (B2①・B2②)」の住宅戸数は、S2 (①・②) から A2 (①・②) をそれぞれ差し引いた戸数となる。

(4) 住宅所有関係等別の耐震化の目標の達成に必要な改善・除却量の推計

平成 37 年時点の耐震化率の目標の達成に必要な改善・除却量、すなわち住宅の新築、改修及び除却等の量的な変化について、図 2-5 に示した推計フレームに基づき、住宅所有関係等別に推計する。

図 2-5 において、平成 37 年時点の「耐震性あり (A2)」の住宅戸数は次の i) から iii) の合計戸数となる。

- ・平成 25 年時点で「耐震性あり」の住宅戸数のうち、平成 37 年時点で残存する住宅戸数 (a1)
- ・平成 25 年時点から平成 37 年時点までの間に新設着工される住宅戸数 (a2)
- ・平成 25 年時点で耐震性なしの住宅戸数のうち、平成 37 年時点までの間に耐震改修される住宅戸数 (a3)

また、平成 37 年時点の住宅ストック総数は、上記の「耐震性あり (A2)」の住宅戸数に次の戸数を加えた戸数となる。

- ・平成 25 年時点で耐震性なしの住宅戸数のうち、平成 37 年時点までの間に耐震改修が行われずに、かつ残存する住宅戸数 (B2)

この住宅ストック総数に対する耐震化率の目標の達成のために、平成 25 年時点で「耐震性なし」の住宅ストックについて改善等の対応をする必要がある住宅戸数は次の合計戸数となる。

- ・平成 37 年時点までの間に耐震改修される住宅戸数 (a3)
- ・平成 37 年時点までの間に除却される住宅戸数 (c2)

推計結果を表 2-2 の「平成 25 年→平成 37 年変化」欄に示している。各項目の推計の考え方を以下に説明する。

(4) - 1 平成 25 年時点から平成 37 年時点までの間に新設着工される住宅戸数 (a2)

平成 25 年時点から平成 37 年時点までの間の新設住宅着工戸数は、平成 25 年度から平成 30 年度までの住宅着工統計の実績値と、平成 31 年度以降の新設住宅着工戸数の民間シンクタンクによる推計値をもとに、平成 25 年度から平成 37 年度までの年間の新設住宅着工戸数を平均して 85 万戸/年と設定する^{注1 2)}。

住宅所有関係等別の新設住宅着工戸数については、平成 25 年度から平成 30 年度までの各住宅の所有関係等別の実績値の全新設住宅着工戸数に対する比率の平均値を求めて用いる^{注13)}。その結果、持家・戸建住宅 45.2%、持家・共同住宅 12.8%、民間賃貸住宅 39.6%、公共賃貸住宅 1.8%、給与住宅 0.7%の値を得た。これらの値を 85 万戸／年に乗じて、住宅所有関係等別に、平成 25 年時点から平成 37 年時点までの間に新設着工される住宅戸数 (a2) を推計する。その結果、持家・戸建住宅 4,674 千戸、持家・共同住宅 1,242 千戸、民間賃貸住宅 4,035 千戸、公共賃貸住宅 184 千戸、給与住宅 71 千戸と推計された。

(4)－2 平成 25 年時点から平成 37 年時点までの間に除却される住宅戸数 ($S1+a2-s2=c1+c2$)

平成 25 年時点から平成 37 年時点までの間の除却戸数の総数は、平成 25 年時点の住宅ストック戸数と (4)－1 で推計した平成 25 年時点から平成 37 年時点までの間の新設着工戸数の合計戸数から、(3)－2 で推計した平成 37 年時点の住宅ストック戸数を控除した戸数で求める ($S1+a2-s2=c1+c2$)。その結果、除却される住宅戸数は次のように推計された^{注14)}。

- ① 全住宅耐震化率 95%の場合：持家・戸建住宅 2,936 千戸、持家・共同住宅 850 千戸、民間賃貸住宅 2,855 千戸、公共賃貸住宅 487 千戸、給与住宅 132 千戸。
- ② 全住宅耐震化率 98%の場合：持家・戸建住宅 3,711 千戸、持家・共同住宅 1,025 千戸、民間賃貸住宅 3,381 千戸、公共賃貸住宅 487 千戸、給与住宅 132 千戸。

(4)－3 平成 25 年時点で耐震性ありのうち平成 37 年時点で残存する住宅戸数 ($a1① \cdot a1②$)

平成 25 年時点で「耐震性あり(A1)」の住宅については、公共賃貸住宅、給与住宅では除却されないものとし、一方、持家(戸建・共同建)及び民間賃貸住宅では、建替え需要等により除却が行われるものと仮定する^{注15)}。

昭和 56 年以降に建築された住宅の平成 15 年から平成 20 年、平成 20 年から平成 25 年の各滅失率の平均値を求めた結果、0.8%/年となった。全住宅耐震化率 95%の場合の「耐震性あり」の各住宅の滅失率としてこの 0.8%/年を適用する。一方、全住宅耐震化率 98%の場合は除却がさらに進む必要があることから、滅失率を 1.0%/年と仮定する。

次に、この滅失率の逆数を用いて、住宅所有関係等別に、平成 25 年時点で「耐震性あり」の住宅戸数のうち、平成 37 年時点において残存している住宅戸数 (a1) を推計する。その結果、残存する住宅戸数は次のように推計された。

- ① 全住宅耐震化率 95%の場合 (a1①)：持家・戸建住宅 20,297 千戸、持家・共同住宅 5,602 千戸、民間賃貸住宅 15,892 千戸、公共賃貸住宅 2,326 千戸、給与住宅 1,077 千戸。
- ② 全住宅耐震化率 98%の場合 (a1②)：持家・戸建住宅 19,758 千戸、持家・共同住宅 5,454 千戸、民間賃貸住宅 15,471 千戸(公共賃貸住宅、給与住宅は上記①と同様)。

(4)－4 平成 25 年時点で耐震性ありの住宅戸数のうち平成 37 年時点までに除却される住宅戸数 ($c1① \cdot c1②$)

(4)－3 で設定した滅失率を用いて、住宅所有関係等別に、平成 25 年時点で「耐震性あり(A1)」の住宅戸数のうち平成 37 年時点までに除却される住宅戸数を推計する。その結果、除却される住宅戸数は次のように推計された。

- ① 全住宅耐震化率 95%の場合 (c1①)：持家・戸建住宅 2,155 千戸、持家・共同住宅 595 千戸、民間賃貸住宅 1,688 千戸、公共賃貸住宅 0 千戸、給与住宅 0 千戸。

② **全住宅耐震化率 98%の場合 (c1②)**：持家・戸建住宅 2,694 千戸、持家・共同住宅 744 千戸、民間賃貸住宅 2,110 千戸（公共賃貸住宅、給与住宅は上記①と同様）。

(4) - 5 平成 25 年時点で耐震性なしの住宅戸数のうち平成 37 年時点までの間に耐震改修される住宅戸数 (a3①・a3②)

平成 37 年時点の耐震化率の目標の達成に必要となる「耐震性あり (A2)」の住宅戸数から、「平成 25 年時点で耐震性ありの住宅戸数のうち平成 37 年時点で残存する住宅戸数 (a1)」と「平成 25 年時点から平成 37 年時点までの間に新設着工される住宅戸数 (a2)」を差し引いた戸数が、「平成 25 年時点で耐震性なしの住宅戸数のうち平成 37 年時点までの間に耐震改修される住宅戸数 (a3)」となる ($a3=A2-a1-a2$)。なお、具体の戸数は (4) - 7 に記す。

(4) - 6 平成 25 年時点で耐震性なしの住宅戸数のうち平成 37 年時点までの間に除却される住宅戸数 (c2①・c2②)

平成 25 年時点の「耐震性なしの住宅戸数 (B1)」から、「平成 37 年時点までの間に耐震改修される住宅戸数 (a3)」と「平成 37 年時点までの間に耐震改修が行われずに、かつ残存する住宅戸数 (B2)」を差し引いた戸数が、「平成 25 年時点で耐震性なしの住宅戸数のうち平成 37 年時点までの間に除却される住宅戸数 (c2)」となる ($c2=B1-a3-B2$)。なお、具体の戸数は (4) - 7 に記す。

(4) - 7 平成 25 年時点で耐震性なしの住宅ストックに対する改修・除却戸数 (a3+c2)

(4) - 5、(4) - 6 の推計結果を合計し、平成 37 年時点の耐震化率の目標の達成に向けて、平成 25 年度時点で耐震性を有していない住宅ストックの耐震改修・除却の必要量を求める。その結果、平成 25 年時点で「耐震性なし」の住宅ストックのうち、平成 25 年から平成 37 年度までの期間中に耐震改修・除却による対策が必要な合計戸数は、次のように推計された。

① **全住宅耐震化率 95%を目標とする場合 (a3①+c2①)**：持家・戸建住宅では 5,380 千戸（耐震改修 4,600 千戸・除却 780 千戸）、持家・共同住宅では 276 千戸（耐震改修 21 千戸、除却 255 千戸）、民間賃貸住宅では 1,321 千戸（耐震改修 154 千戸、除却 1,167 千戸）、公共賃貸住宅では 704 千戸（耐震改修 217 千戸・除却 487 戸）、給与住宅では 135 千戸（耐震改修 3 千戸・除却 132 千戸）の耐震改修又は除却が必要と見込まれる。

② **全住宅耐震化率 98%を目標とする場合 (a3②+c2②)**：公共賃貸住宅と給与住宅は全住宅耐震化率 95%を目標とする場合と同様であるが、持家・戸建住宅、持家・共同住宅、民間賃貸住宅ではさらなる対策を講じることが求められる。持家・戸建住宅では 6,490 千戸（耐震改修 5,472 千戸・除却 1,017 千戸）、持家・共同住宅では 350 千戸（耐震改修 69 千戸、除却 281 千戸）、民間賃貸住宅では 2,074 千戸（耐震改修 802 千戸、除却 1,272 千戸）の耐震改修又は除却が必要と見込まれる。

なお、上記の推計は、あくまでも様々な仮定に基づく一例であるが、成果指標の目標値の設定にあたって、施策の効果を期待してこれまでのトレンドよりも目標値を上方に設定しようとする場合には、例示したような方法により、目標値の達成に実際に必要となる改善量を推計することが求められる。これにより、改善を促すための必要な施策の投入量の大きさを客観的に判断するとともに、施策の投入量などを踏まえて、目標値についてその妥当性を検証しつつ設定することが重要となる。

2) - 2 目標値を下方に設定する場合の考え方

目標値に対して実績値が乖離している場合、目標の達成に向けてより政策推進の強化を図っていくことが基本となる。しかし、目標値の達成が社会・経済状況の変化等により困難であるなど、阻害要因を検討したうえで合理的な理由が成り立つ場合には、目標値を下方修正して設定することも考えられる^{注16)}。

このため、「目標2 高齢者等支援（高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現）」で採用されている指標である「高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率」^{注17)}を用いて、目標値の下方修正をする場合の考え方を検討し、例示する^{注18)}。

(1) 高齢者等支援に係る成果指標の現状と目標

これまでに閣議決定された「住生活基本計画（全国計画）（平成18年9月19日）」（以下「H18年計画」という。）、「住生活基本計画（全国計画）（平成23年3月15日）」（以下「H23年計画」という。）及び現行の「住生活基本計画（全国計画）（平成28年3月18日）」（以下「H28年計画」という。）においては、高齢者等支援に係る成果指標の一つとして、「高齢者（65歳以上の者）の居住する住宅の一定のバリアフリー化率」が継続的に採用されている。

この成果指標について、実績値と目標値の関係を示すと図2-6のようになる。当初のH18年計画では、平成15年時点の実績値29%に対して、平成27年時点での目標値として75%が設定された。その後、実績値は平成20年時点で37%、平成25年時点で41%であり、当初の目標値75%を下回っている。このため、H23年計画、H28年計画においても目標値75%が継続して採用されている。

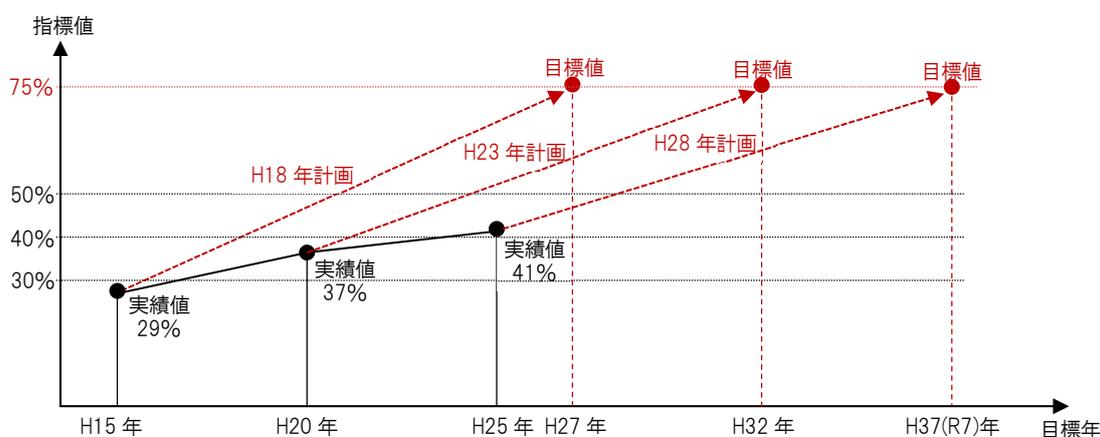
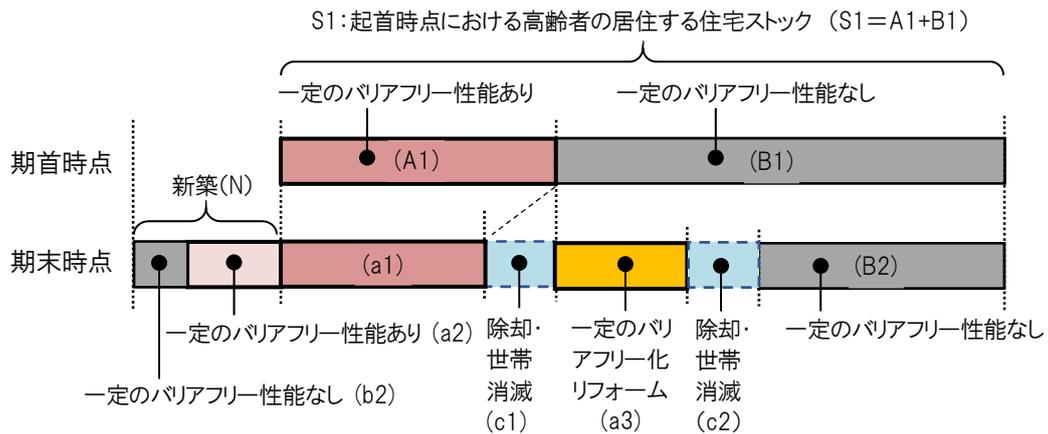


図2-6 「高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率」の実績値及び目標値

(2) 検討のフレーム

検討のフレームを図2-7に示す。期末時点における高齢者の居住する住宅のうち一定のバリアフリー化がされた住宅は、期首時点との関係で見ると、次の3つの住宅の合計戸数になる。なお、以下の本文中のアルファベットや数字との組み合わせの表記は、図2-7の表記と対応している。

- a1：期首時点で一定のバリアフリー化がされた住宅（A1）のうち、期末時点まで残存し、かつ高齢者（65歳以上。以下同様とする。）が居住している住宅
- a2：期首時点から期末時点までの間に新規に建築される住宅のうち、一定のバリアフリー性能が確保されており、かつ、高齢者が居住している住宅
- a3：期首時点で一定のバリアフリー性能が確保されていない住宅（B1）のうち、期末時点までの間に一定のバリアフリーリフォームが行われ、かつ、高齢者が居住している住宅



S2: 期末時点における高齢者の居住する住宅ストック ($S2=a1+a2+a3+B2+b2$)

A2: 期末時点における高齢者の居住する一定のバリアフリー性能ありの住宅ストック ($A2=a1+a2+a3$)

図2-7 高齢者の居住する住宅における一定のバリアフリー化率の検討のフレーム

(3) 高齢者の居住する住宅における一定のバリアフリー化率の目標値の検討の例

図2-7に示したフレームに基づき、高齢者の居住する住宅における一定のバリアフリー化率の目標値の設定方法についての検討例を示す。ここでは現行のH28年計画時点における実績値をもとにした目標値(平成37年時点)の設定を例に検討する。

(3)-1 平成37年度末時点における主世帯数

まず、平成37年度末時点における主世帯数について、次の手順で推計をする。

① 平成37年度末時点における一般世帯数の推計

将来世帯数については、国立社会保障・人口問題研究所による「日本の世帯数の将来推計(全国推計)(2013年1月推計)」(以下「将来世帯数推計」という。)を用いることが一般的である。

ところで、「将来世帯数推計」によると、世帯数は平成32年度までは増加を続けることが予想されているが、「将来世帯数推計」による世帯数と「住調」での世帯数とは、平成25年度前後の期間において傾向が大きく変化している。具体的には、「住調」による平成20年度中央時点の一般世帯数は50,934千世帯と推計され、これは「将来世帯数推計」の平成22年度中央時点の一般世帯数51,948千世帯を下回る水準である。しかし、平成25年度になると、「住調」での一般世帯数は53,332千世帯と推計され、これは「将来世帯数推計」による平成27年度末の一般世帯数52,904千世帯を既に上回る状況となっている。すなわち、「将来世帯数推計」の値は、「住調」による世帯数のトレンドに比べて、平成22年時点以降の増加率が低く抑えられた推計になっている。このため、「将来世帯数推計」の値をそのまま用いることは、「住調」のデータを組み合わせる分析をするにあたって様々な問題が生じることが懸念される^{注19)}。

このため本検討では、次の考え方で、平成37年度末時点の世帯数を推計することとする^{注20)}。

- i) 平成25年の「住調」の一般世帯数を起点として用いる。
- ii) 平成27年の一般世帯数は、「将来世帯数推計」における平成25年→27年間の世帯数の変化率を算出し、これを住調での平成25年値に乗じて推計する。
- iii) 平成32年、平成37年の一般世帯数についても、ii)と同様の考え方で、平成27年→32年、平成32年→37年の各期間の世帯数の変化率を算出し、それぞれ平成27年推計値、平成32年値に乗じて求める。

表2-3 平成37年度末時点における主世帯数の推計結果

単位：千世帯

	①一般世帯数		②普通世帯数		③主世帯数	
	①1:実績値・推計値※1	①2:年度末換算値	②1:普通世帯数/一般世帯数の比※2	②2:推計値※2	③1:主世帯数/普通世帯数の比※3	③2:実績値※3
平成25(2013)年度中央	53,332	—	0.9804	52,288	0.9958	52,070
平成27(2015)年度末	53,739	53,754	0.9804	52,701	0.9958	52,478
平成32(2020)年度末	53,891	53,828	0.9853	53,038	0.9957	52,807
平成37(2025)年度末	53,267	53,205	0.9878	52,553	0.9955	52,319

※1 H25年度までは実績値、平成27年度以降は推計値。なお、平成25年の値と①1欄の値は年度中央時点。①2欄、②2欄、③2欄の平成27年度以降の値はすべて年度末時点への換算値である。

※2 国勢調査による実績値とそれに基づく推計値。 ※3 住宅・土地統計調査による実績値とそれに基づく推計値。

推計結果を表2-3に示す。①1欄が上記の考え方で推計した一般世帯数である。なお、「住調」や「将来世帯数推計」における推計時点は調査年度の中央時点であるため、上記の推計において線形補間により各年度末時点での一般世帯数に換算する。換算後の値を①2欄に示している。

② 平成37年度末時点における普通世帯数の推計

①で推計した世帯は「一般世帯」である。このため次に、「一般世帯」から間借り等の単身世帯（同居世帯）及び下宿屋・社員寮等の住宅以外の建物に居住している単身の世帯を除いた「普通世帯」数を推計する。昭和45年から平成22年までの各年次の国勢調査をもとに普通世帯数と一般世帯数の比（普通世帯数/一般世帯数）を算出し、得られた実績値をもとに平成62（2050）年に「普通世帯数/一般世帯数が1」となるように線形（直線）補間して平成37年時点の比を推計した（②1欄）^{注2 1)}。こうした得られた比を一般世帯数に乗じて平成37年時点の普通世帯数を推計した結果を②2欄に示している。

③ 平成37年度末時点における主世帯数の推計

居住世帯ありの住宅の戸数を直接的に規定するのは「主世帯」数であることから、上記で求めた「普通世帯」数から間借り等で同居する二人以上の世帯（同居世帯）及び住宅以外の建物に居住している二人以上の世帯を除いた「主世帯」数を同様の方法で推計する。すなわち、平成5年から平成25年までの住調をもとに主世帯数と普通世帯数の比（主世帯数/普通世帯数）を算出し、得られた実績値をもとに対数近似曲線を適用して平成37年時点の比を推計し（③1欄）、それを普通世帯数に乗じて主世帯数を推計した。その結果を③2欄に示している。

推計の結果、平成37年度末時点の主世帯数は、52,319千世帯となる^{注2 2)}。

(3) - 2 平成37年度末時点における建築時期別の居住世帯ありの住宅戸数

次に、住調で把握できる平成25年度中央時点での建築時期別の住戸数をもとに、平成37年度末時点における建築時期別の居住世帯ありの住宅戸数を推計する。推計は次の2段階で行う。

- ① 平成25年度中央時点の居住世帯ありの住宅のうち、平成37年度末時点で残存する居住世帯ありの住宅の建築時期別の住宅戸数（a1）の推計
- ② 平成25年度中央時点から平成37年度末までの間に新築される住宅戸数（N：居住世帯ありの新築住宅戸数）の推計

① 平成 25 年度中央時点の居住世帯ありの住宅のうち平成 37 年度末時点で残存する建築時期別の居住世帯ありの住宅戸数 (a1)

平成 5 年から平成 25 年までの各住調をもとに、平成 5 年→10 年、平成 10 年→15 年、平成 15 年→20 年、平成 20 年→25 年の各 5 年間の 5 期間における建築時期別住宅数の減少戸数に着目して、建築時期別の住宅の「減失率」を算出し、これを用いて平成 25 年度中央時点の居住世帯ありの住宅のうち平成 37 年度末時点で残存する建築時期別の居住世帯ありの住宅戸数を推計する。

推計結果を表 2-4 に示す。推計にあたっての減失率の適用の基本的な考え方は下記のとおりである（適用した具体的な減失率の数値は表 2-4 の最右列に示している）。

- i) 昭和 45 年以前の建築時期のストックは、平成 5 年→10 年、平成 10 年→15 年、平成 15 年→20 年、平成 20 年→25 年の 4 期間の各減失率の平均値を適用する。
- ii) 昭和 46 年～55 年、昭和 56 年～平成 2 年、平成 3 年～7 年の各建築時期のストックは、該当する建築時期の直近 2 期間の各減失率の平均値を適用する。
- iii) 平成 8 年以降のストックは原則直近の各減失率を適用する^{注23)}。また、築後年数が 8 年未満では減失は生じないものと仮定する。

② 平成 25 年度中央時点から平成 37 年度末までの間に新築される住宅戸数 (N)

平成 25 年度中央時点から平成 37 年度末までの間に新築される（居住世帯ありの）住宅戸数は、(3) - 1 で推計した主世帯数と、平成 25 年度中央時点の住宅ストックのうち平成 37 年度末時点で残存する住宅戸数（推計値）との差分で求められる。

表 2-4 によると、平成 25 年度中央時点～平成 27 年度における新築戸数は 2,397 千戸、平成 28 年度～32 年度は 4,211 千戸、平成 28 年度～平成 32 年度は 3,356 千戸となる。新築住宅の合計戸数は 10,064 千戸で、年間あたり約 80.5 万戸の水準となる^{注24)}。

表 2-4 平成 37 年度末時点における建築時期別の居住世帯ありの住宅戸数の推計結果 単位:千戸

	建築時期	平成 25 年度中央	平成 27 年度末	平成 32 年度末	平成 37 年度末	減失率 (年あたり)
平成 25 年度中央 時点での ストック	昭和 35 年以前	2,783	2,577	2,196	1,872	3.0%
	昭和 36～45 年	3,574	3,306	2,810	2,389	3.0%
	昭和 46～55 年	9,040	8,425	7,280	6,290	2.7%
	昭和 56 年～平成 2 年	10,484	10,039	9,186	8,405	1.7%
	平成 3 年～7 年	5,850	5,675	5,334	5,014	1.2%
	平成 8 年～12 年	6,143	5,974	5,646	5,335	1.1%
	平成 13 年～17 年	5,946	5,835	5,618	5,309	※0.9%
	平成 18 年～22 年	5,936	5,936	5,715	5,503	0.7%
	平成 23 年～25 年 9 月	2,314	2,314	2,314	2,228	0%
	小計	52,070	50,082	46,100	42,345	
平成 25 年度中央 時点以降 の新築	平成 25 年 10 月～27 年度	0	2,397	2,397	2,308	※0.9%
	平成 28 年度～32 年度	0	0	4,311	4,211	0.7%
	平成 33 年度～37 年度	0	0	0	3,356	0%
		小計	0	2,397	6,708	9,974
居住世帯ありの住宅戸数		52,070	52,478	52,807	52,319	

※ 築後年数に応じた減失率を適用(本文中の iii の考え方による)

(3) - 3 「a1：平成 25 年度中央時点で一定のバリアフリー化がされた住宅のうち平成 37 年度末時点で残存する住宅戸数」及び「a2：平成 37 年度末までの新築住宅のうち一定のバリアフリー化がされた住宅戸数」のうち「高齢者の居住する住宅戸数」の推計

(3) - 2 の推計結果をもとに、「a1：平成 25 年度中央時点で一定のバリアフリー化がされた住宅のうち平成 37 年度末時点で残存する住宅戸数」及び「a2：平成 37 年度末までの新築住宅のうち一定のバリアフリー化がされた住宅戸数」のうち、高齢者の居住する住宅戸数について推計する。推計は次の手順で行う。

- ① 建築時期別の高齢者の居住する住宅戸数の推計
- ② 高齢者の居住する住宅のうち一定のバリアフリー化がされた住宅戸数の推計

① 建築時期別の高齢者の居住する住宅戸数の推計

(3) - 2 で推計した平成 37 年度末時点における建築時期別の「居住世帯あり」の住宅戸数をもとに、高齢者の居住する住宅の建築時期別の戸数（世帯数）について推計する。

ところで、高齢者の居住する住宅については、世帯の持家等への入居後の経年変化において居住者の高齢化が進行し、また住宅自体も築後年数が経過していくため、一般的には建築時期の古い住宅ほど高齢者のいる世帯の割合が高いと考えられる^{注25)}。その点を検証するために、表 2-5 は、住調の特別集計により「高齢者のいる世帯」の住宅の建築時期の世帯数の構成割合を求めて^{注26)}、平成 15 年、平成 20 年、平成 25 年の 3 時点の経年変化を全世帯の場合と比較して示したものである。高齢者のいる世帯に占める建築時期の古い住宅の比率は経年的に低くなってきているが、この点は全世帯においても同様の傾向が認められる。むしろ、各年次の高齢者のいる世帯と全世帯の建築時期別の居住世帯の構成割合には明らかな差異が認められ、高齢者のいる世帯は全世帯に比べて建築時期の古い住宅の割合が高いことが読み取れる。

表 2-5 「高齢者のいる世帯」及び「全世帯」における住宅の建築時期別の居住世帯の構成割合

建築時期	高齢者のいる世帯			全世帯		
	平成 15 年	平成 20 年	平成 25 年	平成 15 年	平成 20 年	平成 25 年
昭和 35 年以前	16.4%	13.1%	10.2%	8.0%	6.6%	5.3%
昭和 36～45 年	16.0%	14.4%	11.7%	10.0%	8.4%	6.9%
昭和 46～55 年	26.5%	26.7%	25.9%	21.4%	19.5%	17.4%
昭和 56 年～平成 2 年	21.6%	20.2%	21.5%	25.8%	21.6%	20.1%
平成 3～7 年	8.1%	8.1%	8.8%	13.3%	11.5%	11.2%
平成 8～12 年	8.5%	8.6%	8.5%	15.3%	13.7%	11.8%
平成 13 年以降	2.8%	8.8%	13.4%	6.2%	18.7%	27.3%

以上のことから、高齢者の居住する住宅の建築時期別の戸数の推計にあたっては、「建築時期別の高齢者のいる世帯の割合」を求めて適用する方法が、望ましい推計方法であるといえる。

しかし、全世帯に占める住宅の建築時期別の高齢者のいる世帯の割合は、住調で表章されていないため^{注27)}、オリジナルデータを用いた特別集計が必要となる。集計に技術力等を要することから、すべての行政主体において簡単に適用できるとは言い難い。そこで、住調に表章されているデータを用いた簡便な方法も含めて、次の 2 つの方法による推計を行う。

i) 方法 i：建築時期（築後年数）別の居住世帯ありの世帯数の構成比を適用

平成 25 年住調で表章されている統計表を用いた簡便な便法として、「建築時期別の居住世帯

ありの世帯数の構成比」を適用する方法である。

ii) 方法 ii : 建築時期（築後年数）別の高齢者のいる世帯の出現率を算出して適用

より実態に即した望ましい方法として、「建築時期別の高齢者のいる世帯の割合」を住調の特別集計により求めて適用する方法である^{注28)}。具体的な適用方法としては、平成 25 年住調をもとに建築時期別の居住世帯ありの住宅の総数に占める 65 歳以上の世帯員のいる世帯の割合を算出して適用するが、平成 37 年度末時点までは 10 年超の時間経過があるため、建築時期別の高齢者のいる世帯数の割合を 10 年間ずらして適用して推計を行う^{注29)}。

以上の 2 つの方法による構成比をそれぞれ適用して、高齢者のいる世帯（主世帯）が居住する住宅の建築時期別の戸数を推計した結果を表 2-6 の「高齢者の居住する住宅戸数」欄に示している。なお、(3) - 5 で後述するように、平成 37 年度末時点における高齢者の居住する主世帯数は 21,910 千世帯と推計される。このため表中の数値は、推計値の合計が 21,910 千戸（世帯）となるように案分・補正した後の数値を示している。

② 高齢者の居住する住宅のうち一定のバリアフリー化がされた住宅戸数の推計

①で推計した高齢者の居住する住宅の建築時期別の戸数に、建築時期別の「一定のバリアフリー（以下「BF」ともいう。）化がされた住宅の比率」を乗じて、高齢者の居住する住宅のうち一定のバリアフリー化がされた住宅戸数の総数を推計する。

推計結果を表 2-6 の「一定のBF化がされた住宅戸数」欄に示している。なお、建築時期別の一定のバリアフリー化がされた住宅の比率は、平成 25 年 9 月以前に建築された住宅については、原則平成 25 年住調をもとに集計した実績値を用いている^{注30)}。一方、平成 25 年 10 月以降の新築住宅については、一律に 80%と仮定して集計した^{注31)}。

表 2-6 平成 37 年度末時点における高齢者の居住する「一定のバリアフリー（BF）化」*がされた住宅戸数の推計結果（バリアフリーリフォーム分は除く）

単位：千戸

住宅建築時期	居住世帯ありの住宅戸数	高齢者の居住する住宅戸数		一定のBF化がされた住宅の比率	一定のBF化がされた住宅戸数		
		方法 i	方法 ii		方法 i	方法 ii	
a1:平成 25 年時点で一定のBF化された住宅のうち、平成 37 年度末まで残存する住宅戸数	昭和 35 年以前	1,872	236	1,385	33.0%	78	457
	昭和 36～45 年	2,389	385	1,768	35.3%	136	624
	昭和 46～55 年	6,290	2,666	4,170	33.8%	901	1,409
	昭和 56 年～平成 2 年	8,405	4,760	4,866	29.2%	1,390	1,421
	平成 3 年～12 年	10,349	7,218	4,298	49.2%	3,551	2,114
	平成 13 年～17 年	5,309	1,900	1,608	74.6%	1,417	1,200
	平成 18 年～22 年	5,503	2,041	1,531	76.6%	1,563	1,172
	平成 23 年～25 年 9 月	2,228	334	490	75.9%	254	372
合計					9,290	8,770	
a2:新築で一定のBF化された住宅戸数	平成 25 年 10 月～27 年度	2,308	359	508	80.0%	287	406
	平成 28 年度～32 年度	4,311	1,252	752	80.0%	1,002	602
	平成 33 年度～37 年度	3,356	759	534	80.0%	607	427
	合計					1,896	1,435
総数	52,319	21,910			11,186	10,205	

※ 一定のバリアフリー(BF)化がされた住宅とは、「2箇所以上の手すりの設置」又は「屋内の段差解消」のいずれかを満たすもの

方法 i の場合の推計結果は次のようになる。

a1：平成 25 年度中央時点で一定のBF性能を有し、平成 37 年度末まで残存する高齢者の居住する住宅戸数 … 9,290 千戸

a2：平成 37 年度末までの新築住宅のうち一定のバリアフリー化がされた高齢者の居住する住宅戸数 … 1,896 千戸

方法 ii の場合の推計結果は次のようになる。

a1：平成 25 年度中央時点で一定のBF性能を有し、平成 37 年度末まで残存する高齢者の居住する住宅戸数 … 8,770 千戸

a2：平成 37 年度末までの新築住宅のうち一定のバリアフリー化がされた高齢者の居住する住宅戸数 … 1,435 千戸

(3) - 4 平成 25 年度中央時点で一定のバリアフリー化がされていない住宅のうち、「A3：平成 37 年度末までの間に一定のバリアフリーリフォームが行われ、かつ、平成 37 年度末時点で高齢者が居住している住宅戸数」の推計

次に、平成 25 年度中央時点から平成 37 年度末までの間にバリアフリーリフォームが実施され、一定のバリアフリー化がされた住宅で、かつ、平成 37 年度末時点で高齢者が居住している住宅戸数について、次の手順で推計する。

- ① 平成 25 年度中央から平成 37 年度末までの間のバリアフリーリフォームの実施戸数の推計
- ② うち一定のバリアフリー化がされた住宅の割合の設定
- ③ うち高齢者が居住している住宅の割合の設定

① 平成 25 年度中央から平成 37 年度末までの間のバリアフリーリフォームの実施戸数の推計

住調では、直近の 5 年間（正確には住調は各実施年の 10 月 1 日時点での調査であるため 4.75 年間）における「高齢者等のための設備工事（以下「BF 設備工事」ともいう。）の実施件数」が表章されており、「階段や廊下の手すりの設置」、「屋内の段差の解消」、「浴室の工事」、「トイレの工事」等の実施状況が把握できる^{注32)}。このため、この値を用いてフローにおけるバリアフリーリフォームの実施戸数を推計する。

平成 5 年から平成 25 年までの各住調における BF 設備工事の実施件数を表 2-7 に示す。

BF 設備工事の実施件数は経年的にほぼ一定割合で増加している。そこで、各期間（4.75 年間）の総件数をもとに、各期間の平均実施件数を算出し、加えて各期間の中央月を設定し、5 期間の各実績値をもとに直線近似による回帰式を求めた。その結果、 $Y=21.96X+15763$ ($R^2=0.9466$) という回帰式を得た。この回帰式に基づいて平成 25 年度の実施件数を求めると、年間約 883 千戸の BF 設備工事が実施された計算となる。

表 2-7 高齢者等のための設備工事（BF 設備工事）の実施件数

単位：戸

	件数(4.75 年間)	月あたり平均件数	1 年あたり件数
平成 1 年 1 月～平成 5 年 9 月	1,121,900	19,682	236,189
平成 6 年 1 月～平成 10 年 9 月	2,088,900	36,647	439,768
平成 11 年 1 月～平成 15 年 9 月	3,003,100	52,686	632,232
平成 16 年 1 月～平成 20 年 9 月	3,028,100	53,125	637,495
平成 21 年 1 月～平成 25 年 9 月	4,293,900	75,332	903,979

次に、平成 25 年度中央時点から平成 37 年度末までの B F 設備工事の実施件数を推計する。推計にあたっては、政策効果の発現（政策ドライブ）の大きさにより、次の 2 ケースを設定した。

i) ケース 1：これまでのトレンドに基づき平成 37 年度まで増加するケース

直線回帰式によるトレンドに基づき、今後も着実に毎年度の B F 設備工事件数が増加すると仮定したケースである。平成 37 年度の年間 B F 設備工事件数は平成 25 年度比で約 1.4 倍となる。

ii) ケース 2：政策ドライブにより加速度的に増加するケース

政策ドライブにより、ケース 1 よりも効果がより大きく発現し、平成 37 年度の年間 B F 設備工事件数が平成 25 年度比の 1.8 倍まで直線的に増加すると仮定したケースである^{注33)}。

上記の 2 つのケースについて各年度の B F 設備工事の件数を推計し、それらを合計して平成 37 年度末までの B F 設備工事件数の総数を推計した。推計結果を表 2-8 に示す。B F 設備工事件数の総数はケース 1 では 13,265 千件（戸）、ケース 2 では 15,636 千件（戸）と推計された。

表 2-8 高齢者等のための設備工事（B F 設備工事）の件数の推計結果 単位:千件(千戸)

		ケース1:トレンド(1.4 倍※)		ケース 2:政策ドライブ(1.8 倍※)	
平成 25 年度の年間BF設備工事件数		883		883	
平成 37 年度の年間BF設備工事件数		1,225		1,590	
BF設備 工事件 数	平成 25 年度中央～平成 27 年度末	2,294	総数 13,265 (1,061)	2,385	総数 15,636 (1,251)
	平成 28 年度～平成 32 年度末	5,129		5,889	
	平成 33 年度～平成 37 年度末	5,843		7,362	

※ 各ケースの倍率は平成 37 年度のBF設備工事件数の平成 25 年度比。それに基づく平成 37 年度末までの総工事件数を示している。

② B F 設備工事の実施戸数のうち一定のバリアフリー化がされた住宅の割合の設定

何らかの「B F 設備工事」が行われた住宅戸数は上記①のとおり推計されるが、このうち、「一定のバリアフリー化」がされている住宅戸数の割合を設定する^{注34)}。平成 25 年住調をもとに計算すると、B F 設備工事が実施された住宅は 25,658 千戸であり、このうち一定のバリアフリー化がされた住宅は 14,895 千戸と推計され、58.1%を占める。この割合を用いることとする。

③ 一定のバリアフリー化がされた住宅のうち高齢者が居住している住宅の割合の設定

平成 25 年住調によると、持家における平成 18 年から平成 25 年 9 月までに一定のバリアフリー化のためのリフォーム工事を実施した世帯の総数に占める、実際に 65 歳以上の高齢者のいる世帯は 63.2%であるため、この割合を用いる。

以上の手順をもとに、平成 37 年度末までの一定のバリアフリー化がされたリフォーム実施戸数のうち高齢者が居住している住宅戸数を推計すると、表 2-9 のように整理できる。ケース 1 の場合は 4,873 千戸、ケース 2 の場合は 5,744 千戸と推計される。

表 2-9 平成 37 年度末時点までの一定のバリアフリー化がされたリフォーム実施戸数のうち高齢者が居住している住宅戸数の推計結果 単位:千戸

	ケース1:トレンド	ケース2:政策ドライブ
① バリアフリーリフォームの実施戸数(総数)	13,265	15,636
② ①のうち一定のバリアフリー化がされた住宅戸数	7,707	9,084
③ ②のうち高齢者が居住している住宅戸数 (a3)	4,873	5,744

(3) - 5 平成 37 年度末時点における高齢者のいる世帯数の推計

次に、分母となる平成 37 年度末時点における高齢者のいる世帯数を推計する。

まず、「国勢調査」及び「将来世帯数推計」を用いて、平成 37 年度中央時点における高齢者のいる世帯数を推計する。推計結果が表 2-10 である。具体的な推計方法は次のとおりである。

- i) 平成 7 年から平成 22 年の各国勢調査において、世帯主年齢 65 歳以上の一般世帯数に対する 65 歳以上の親族がいる一般世帯数の比（表 2-10 の Y/X 比）を算出し、対数近似により平成 37 年度中央時点の比を推計する。
- ii) i) で求めた比を「将来世帯数推計」における世帯主年齢 65 歳以上の一般世帯数に乗じて、平成 37 年度中央時点の 65 歳以上の親族がいる一般世帯数を推計する。

なお、表 2-10 に示している世帯数は各年度の中央時点（各年の 10 月 1 日時点）のものである。そこで、前時点との差の線形補間により平成 37 年度末時点の一般世帯数を算出した。また、表 2-3 で示した、平成 37 年度末時点の「②1：普通世帯数/一般世帯数の比」及び「③1：主世帯数/普通世帯数の比」を用いて、平成 37 年度末時点における高齢者のいる普通世帯数及び主世帯数に置換した。その結果が表 2-11 である。高齢者のいる普通世帯数は 21,997 千世帯、高齢者のいる主世帯数（＝高齢者の居住する住宅戸数）は 21,910 千世帯（千戸）と推計される。

表 2-10 平成 37 年までの各年次の高齢者のいる世帯数の推計結果※

	平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年	平成 32 年	平成 37 年
一般世帯数	43,900	46,782	49,063	50,287	52,904	53,053	52,439
世帯主年齢 65 歳以上の一般世帯数(X)	8,668	11,136	13,546	15,986	18,887	20,060	20,154
65 歳以上の親族がいる一般世帯数(Y)	12,780	15,045	17,204	19,338	22,121	22,799	22,315
Y/X 比	1.47	1.35	1.27	1.21	1.17	1.14	1.11

※ 平成 22 年以前は実績値、平成 27 年度以降は推計値。年次は全て年度中央時点である。

表 2-11 平成 37 年度末時点における高齢者のいる主世帯数の推計 単位：千世帯

平成 37 年度中央時点の高齢者のいる一般世帯数	22,315
平成 37 年度末時点の高齢者のいる一般世帯数 (ア)	22,266
平成 37 年度末時点の高齢者のいる普通世帯数 (イ)	21,997 (ア×0.9879)
平成 37 年度末時点の高齢者のいる主世帯数 (ウ)	21,910 (ア×0.9960)

(3) - 6 平成 37 年度末時点における「高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率」の目標値の設定の考え方

① 推計結果のまとめ

上記の一連の検討を踏まえ、平成 37 年度末時点における高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率の推計結果を整理すると、表 2-12 のようになる。

平成 37 年度末時点での推計値が最も高くなるのは、下記のア) 及びイ) のケースであり、推計値は 77.3%となる。「住生活基本計画（全国計画）」において採用されている「75%」という目標値は、基本的にこの考え方に基づいているものと推察される。

ア)「a1：平成 25 年度中央時点で一定のバリアフリー化がされた住宅のうち平成 37 年度末時点まで残存する住宅戸数」及び「a2：平成 25 年度中央時点から平成 37 年度末時点までの間の新築住宅のうち一定のバリアフリー化がされた住宅戸数」のうち建築時期別の高齢者の居住する住宅戸数の推計：方法 i の「建築時期（築後年数）別の居住世帯ありの世帯数の構成比を適用」した場合

イ)「a3：平成 25 年度中央時点で一定のバリアフリー化がされていない住宅のうち、平成 37 年度末時点までの間に一定のバリアフリーリフォームが行われ、かつ、高齢者が居住している住宅」の推計：平成 37 年度の年間BF設備工事件数が平成 25 年度比の 1.8 倍まで増加すると仮定した場合

一方、ア)の建築時期別の高齢者の居住する住宅戸数の推計について、方法 ii の「建築時期（築後年数）別の高齢者のいる世帯の出現率」を適用した場合で、イ)についてバリアフリーリフォームの実施件数はこれまでのトレンドに基づいて増加する（平成 37 年度の年間BF設備工事件数が平成 25 年度比の 1.4 倍）と仮定した場合の推計値は 68.8%となる。

表 2-12 平成 37 年度末時点における高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率の推計結果

方法 i：建築時期別の高齢者の居住する住宅戸数の推計に建築時期（築後年数）別の居住世帯ありの世帯数の構成比を適用した場合 単位：千戸

高齢者のいる主世帯数(高齢者の居住する住宅戸数)		21,910	
高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化がされた住宅戸数		16,059	16,930
内訳	a1:平成 25 年度中央時点で一定のバリアフリー化がされた住宅のうち、平成 37 年度末時点まで残存し、かつ高齢者が居住している住宅	9,290	
	a2:平成 25 年度中央時点から平成 37 年度末時点までの間に新規に建築される住宅のうち、一定のバリアフリー性能が確保されており、かつ、高齢者が居住している住宅	1,896	
	a3:平成 25 年度中央時点で一定のバリアフリー化がされていない住宅のうち、平成 37 年度末時点までの間に一定のバリアフリーリフォームが行われ、かつ、高齢者が居住している住宅	ケース1: トレンド 4,873	ケース2: 政策ドライブ 5,744
高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率(対主世帯)		73.3%	77.3%

方法 ii：建築時期別の高齢者の居住する住宅戸数の推計に建築時期（築後年数）別の高齢者のいる世帯の出現率を適用した場合 単位：千戸

高齢者のいる主世帯数(高齢者の居住する住宅戸数)		21,910	
高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化がされた住宅戸数		15,078	15,949
内訳	a1:平成 25 年度中央時点で一定のバリアフリー化がされた住宅のうち、平成 37 年度末時点まで残存し、かつ高齢者が居住している住宅	8,770	
	a2:平成 25 年度中央時点から平成 37 年度末時点までの間に新規に建築される住宅のうち、一定のバリアフリー性能が確保されており、かつ、高齢者が居住している住宅	1,435	
	a3:平成 25 年度中央時点で一定のバリアフリー化がされていない住宅のうち、平成 37 年度末時点までの間に一定のバリアフリーリフォームが行われ、かつ、高齢者が居住している住宅	ケース1: トレンド 4,873	ケース2: 政策ドライブ 5,744
高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率(対主世帯)		68.8%	72.8%

② 目標値の設定の考え方

建築時期別の高齢者の居住する住宅戸数の推計の方法については、(3)－3の①でも述べたとおり、表2-12の方法iiに示す「建築時期（築後年数）別の高齢者のいる世帯の出現率を適用」する方法が、より実態に即した望ましい方法と考えられる。

このため、平成37（令和7）年度末時点における「高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率」の目標値を現状の75%より下方修正する場合は、バリアフリーリフォームの実施目標（バリアフリーリフォームの促進を図る支援施策の実施規模、施策の効果の発現等の目標）にあわせて、目標値を65%又は70%とすることが考えられる。

なお、上記の推計及び考察は、あくまでも様々な仮定に基づく一例であるが、成果指標の目標値を下方に設定する場合は、例示したような方法により、目標値の変更の理論的な根拠や妥当性を踏まえた設定が必要となる。目標値と実績値が大きく乖離しているという理由のみでは、目標値を下方に設定する合理的な理由にはならず、説得力に乏しい。社会・経済的条件の変化、投入する施策の規模やその効果等を踏まえて将来値の推計を行い、妥当性を検証しつつ目標値として設定することが重要となる。

2. 4 指標値の経年比較による目標値の達成状況の評価

ロジックモデルに基づく成果指標（及び観測指標）の設定と、成果指標の目標値の設定ができれば、各指標の値を経年的に比較することで、政策・施策の進捗チェックや目標値の達成状況の評価を行うことが可能である。

成果指標と観測指標の設定による指標値の進捗状況の分析イメージを図2-8に示す。図は、④『状態の改善』段階のアウトカム（濃い青色部分）に成果指標を設定した例である。また、①『認知・理解』及び③『行動』段階に加えて、⑤『効果（最終アウトカム）』段階のアウトカム（水色部分）については、観測指標を設定した例である。

成果指標の目標値の達成状況を見ると、指標値の向上はわずかに留まっており、目標値の達成には至っていない。この要因について、観測指標の達成状況をみると、観測指標①-2と観測指標③-3は着実に向上しているが、『認知・理解』から『行動』段階までのその他の5つの観測指標については指標値の向上はわずかである。このため、成果指標の目標値の達成に向けては、これら5つの観測指標を設定したアウトカムに働きかける施策を実施・強化することが必要であることが推察できる。

こうした分析を通じて、成果目標が達成されたか・達成されなかったかという達成状況だけでなく、目標（最終アウトカム）の達成に向けては、観測指標の指標値の改善が少ないアウトカムに働きかける施策を強化することや、既存の施策をより効果的に機能するよう見直すことなどが検討課題として抽出できる。

このように、政策・施策評価に係る分析を高度化し、政策・施策効果の計測に基づくより適切な政策運営を行うためにも、『状態の改善』（又は『効果（最終アウトカム）』）段階に成果指標を設定するとともに、『状態の改善』段階に至る『認知・理解』から『行動』段階までの各アウトカムの波及過程に観測指標を設けておくことが望ましい。

なお、政策効果の計測に係る「インパクト評価」の実施方法については、第3章で論じる。

2. 5 アウトカム評価に向けた行政内部データの活用可能性と課題

2. 2及び2. 4で指摘したとおり、政策・施策評価を効果的に行うためには、『状態の改善』段階に「成果指標」を設定するほか、『認知・理解』から『行動』段階までのアウトカムの波及過程上に「観測指標」を設定することが望ましい。これらの指標の設定にあたっては、国の住宅関連統計調査を活用して計測できることが理想的であるが、適切な統計データが整備されていない場合や（特に人口規模の小さな市町村では）データ数の不足等の制約により、既往の統計調査を有効活用できないことも考えられる。こうした場合、行政内部データを政策・施策評価に有効に活用することが求められる。

そこで、行政主体の「行政内部データ」を有効活用したアウトカム評価の実施に向けて、具体の市町村を対象に行政内部データの整備状況と活用可能性について調査し^{注35)}、施策評価への活用上の課題について考察する^{注36)}。ここでは、「テーマ 13：まちなか居住・コンパクトシティ」政策を例に、先進的な施策を実施している2市（X市及びY市。以下「対象市」という。）で実施した調査結果をもとに検討する。

1) 行政内部データの活用可能性の実態

まず、アウトカム評価に向けた行政内部データの活用可能性の実態を把握する。

「まちなか居住・コンパクトシティ」政策について、第1章に示したロジックモデル（図1-16）上の各アウトカムに対応した指標（表1-16）のうち、行政内部データの活用が必要と考えられる指標案とその計測に必要なデータの「整備状況」及び「取得容易性」に関して、具体の市（2市）の施策担当者に対する調査結果を踏まえて検討した。検討結果を整理したものを表2-13に示す^{注37)}。

まずデータの「整備状況」に着目する。表中、「整備状況」欄の数字の凡例は以下のとおりである。

「1」：当該市において関連する施策を実施しており、かつ内部データが存在する（利用できる）ことが確認されたもの

「2」：当該市において関連する施策があり、現時点では関連する内部データ（独自データ）は存在しない又は利用できる状態にはないが、取得可能性はあると判断されたもの。

「3」：当該市において関連する施策があるが、当該市では技術的に取得が不可能（非常に困難）と判断されたもの。

「4」：当該市において関連する施策がないもの（関連する施策があれば、取得可能性はあると判断されるもの）。

また、表2-14は、表2-13で示した行政内部データの「整備状況」の上記1～4の該当数について、ロジックモデル上の5つの段階ごとに集計したものである。

表2-13及び表2-14より次の点が指摘できる^{注38)}。すなわち、観測指標が設定されることが望まれる『認知・理解』から『行動』までの各段階でのアウトカムに対応した指標の計測データは、内部データとして存在していることが確認できたもの（「1」）が相対的に多く、また（現時点では関連する施策がないため）データが存在しない場合でも、技術的には取得可能性はある（「2」、「4」）と判断されたものが多い。さらに、成果指標が設定されることが望まれる『状態の改善』段階の各アウトカムについても、同様に独自データが存在している又は技術的に取得可能性があると判断されたもの（「1」、「2」、「4」）が多いことが示される。

表2-13 指標の計測手法と計測に係る行政内部データの整備状況及び取得容易性の整理結果

段階	アウトカム	指標	指標の計測手法			整備状況	取得容易性
			データ	期間	具体的な計測方法		
① 認知・理解	1)「まちなか居住」の魅力や利点の認知・理解〈所有者〉	「まちなか居住」の魅力や利点を認知・理解している世帯の割合【OC指標】	住民調査〈方法②〉	数年	定期的に住民調査を実施し、「まちなか居住の魅力や利点を認知・理解しているか」を問い、世帯の総数に占める、「まちなか居住の魅力や利点を認知・理解している」と回答した世帯数の割合について集計する。	X市:2 Y市:2	B
		「まちなか居住」に関する居住者向けセミナー等の参加者数【MO指標】	セミナー等実績報告書〈方法③〉	1年	セミナー等実績報告書に基づき、「まちなか居住」に関する居住者向けのセミナーやイベント・フェア等に参加した居住者数(開催別人数、延べ人数)について集計する。	X市:4 Y市:4	A
		「まちなか居住」の魅力や利点を認知・理解したセミナー等参加者の割合【MO指標】	セミナー等実績報告書〈方法③〉	1年	セミナー等実績報告書に基づき、上記のセミナー等への参加を通じて、「まちなか居住」の魅力や利点を認知・理解した」と回答した居住者数(延べ人数)の割合について集計する。	X市:4 Y市:4	A
	2)まちなか居住の魅力や利点の認知・理解〈事業者〉	「まちなか居住」の魅力や利点を認知・理解している住宅事業者等の割合【OC指標】	事業者調査〈方法②〉	数年	地域の建設関連団体・不動産関連団体等を通じ、定期的に住宅供給事業者調査を実施し、「まちなか居住」の推進の重要性を認知・理解しているか」を問い、事業者の総数に占める、「魅力や利点、重要性を認知・理解している」と回答した事業者数の割合について集計する。	X市:2 Y市:2	B
		「まちなか居住」に関する事業者向けセミナー等の参加者数【MO指標】	セミナー等実績報告書〈方法③〉	1年	セミナー等実績報告書に基づき、「まちなか居住」に関する事業者向けセミナー等に参加した事業者数(開催別事業者数、延べ人数)について集計する。	X市:4 Y市:4	A
		「まちなか居住」の促進のための住宅供給の重要性を認知・理解したセミナー等参加者の割合【MO指標】	セミナー等実績報告書〈方法③〉	1年	セミナー等実績報告書に基づき、上記のセミナー等への参加を通じて、「まちなか居住」の促進に向けたまちなかへの住宅供給の重要性を認知・理解した」と回答した事業者数(延べ人数)の割合について集計する。	X市:4 Y市:4	A
	4)「まちなか外」から「まちなか」への住み替えの検討〈居住者〉	「まちなか外」から「まちなか」への住み替えを考えている世帯の割合【OC指標】	住民調査〈方法②〉	数年	定期的に住民調査を実施し、「住み替えの検討状況」と「現住地及び住み替え先の予定地」を問い、今後の一定期間内(1年以内、3年以内、5年以内等。以下同様とする。)に同一市区町村内での住み替えを考えている世帯の総数に占める、「まちなか外」から「まちなか」への住み替えを考えている世帯数の割合について集計する。	X市:2 Y市:2	B
		「まちなか外」から「まちなか」の持家・戸建住宅への住み替えを考えている世帯の割合【OC指標】	住民調査〈方法②〉	数年	定期的に住民調査を実施し、「住み替えの検討状況」、「現住地及び住み替え先の予定地」、「予定する住み替え先の住宅所有形態・建て方」を問い、今後の一定期間内に同一市区町村内での住み替えを考えている世帯の総数に占める、「まちなか外」から「まちなか」の持家・戸建住宅への住み替えを考えている世帯数の割合について集計する。	X市:2 Y市:2	B

表2-13 指標の計測手法と計測に係る行政内部データの整備状況及び取得容易性の整理結果(つづき)

段階	アウトカム	指標	指標の計測手法			整備状況	取得容易性
			データ	期間	具体的な計測方法		
② 検討	4)「まちなか外」から「まちなか」への住み替えの検討 (居住者)	「まちなか外」から「まちなか」のマンションへの住み替えを考えている世帯の割合 【OC指標】	住民調査 (方法②)	数年	定期的に上記と同様の住民調査を実施し、今後の一定期間内に同一市区町村内での住み替えを考えている世帯の総数に占める、「まちなか外」から「まちなか」のマンションへの住み替えを考えている世帯数の割合について集計する。	X市:2 Y市:2	B
		「まちなか外」から「まちなか」の民間賃貸住宅への住み替えを考えている世帯の割合 【OC指標】	住民調査 (方法②)	数年	定期的に前期と同様の住民調査を実施し、今後の一定期間内に同一市区町村内での住み替えを考えている世帯の総数に占める、「まちなか外」から「まちなか」の民間賃貸住宅への住み替えを考えている世帯の割合について集計する。	X市:2 Y市:2	B
		「まちなか居住」に係る支援施策に関する居住者向け説明会への参加者数 【MO指標】	説明会実績報告書等 (方法③)	1年	説明会実績報告書等に基づき、「まちなか居住」に係る支援施策に関する居住者向け説明会に参加した居住者数と、そのうちの現在「まちなか外」に居住している居住者数について集計する。	X市:4 Y市:4	A
		住み替え相談窓口等における「まちなか」への住み替えに関する相談等の件数 【MO指標】	相談実績報告書等 (方法③)	1年	相談実績報告書等に基づき、住み替え相談窓口・相談会等における、「まちなか外」に居住している世帯からの「まちなか」での住み替えに関する相談件数、空き家等の情報提供数について集計する。	X市:1 Y市:1	A
		空き家バンクでの「まちなか」の物件情報の提供件数 【MO指標】	空き家バンク実績報告書等 (方法③)	1年	空き家バンク実績報告書等に基づき、空き家バンクでの売却用住宅に係る物件情報の提供件数のうち、移住検討(希望)者に対する情報提供件数について集計する。	X市:1 Y市:1	A
	5)「まちなか」での定住(住み替え等の住宅改善)の検討 (居住者)	「まちなか」での定住を考えている世帯の割合 【OC指標】	住民調査 (方法②)	数年	定期的に住民調査を実施し、「現住地」及び「住み替え、リフォーム又は建替えの検討状況」を問い、「まちなか」に居住している世帯の総数に占める、今後の一定期間内に「まちなか」での定住のための「リフォーム」、「建替え」、又は「まちなか」での「住み替え」のそれぞれに該当する住宅改善等を考えている世帯数の割合、及び各世帯数の合計の割合について集計する。	X市:2 Y市:2	B
		「まちなか居住」に係る支援施策に関する居住者向け説明会への参加者数 【MO指標】	説明会実績報告書等 (方法③)	1年	説明会実績報告書等に基づき、「まちなか居住」に係る支援施策に関する居住者向け説明会に参加した居住者数と、そのうちの現在「まちなか」に居住している居住者数について集計する。	X市:4 Y市:4	A
		住み替え相談窓口等における「まちなか」での住み替えに関する相談等の件数 【MO指標】	相談実績報告書等 (方法③)	1年	相談実績報告書等に基づき、住み替え相談窓口・相談会等における、「まちなか」に居住している世帯からの「まちなか」での住み替えに関する相談件数、空き物件等の情報提供数について集計する。	X市:1 Y市:1	A
		既存空き家(町家等)のリフォームモデル住宅の見学者数 【MO指標】	見学会等実績報告書 (方法③)	1年	見学会等実績報告書に基づき、既存空き家(町家等)のリフォームモデル住宅の展示等の見学者数(延べ人数)について集計する。	X市:1 Y市:4	A

表2-13 指標の計測手法と計測に係る行政内部データの整備状況及び取得容易性の整理結果(つづき)

段階	アウトカム	指標	指標の計測手法			整備状況	取得容易性
			データ	期間	具体的な計測方法		
③ 行動	11)「まちなか」への住み替えによる持家・戸建住宅の新築・購入(居住者)	「まちなか」に住み替えをして持家・戸建住宅を新築した世帯の割合 【OC 指標】	建築計画概要書(方法④)	1年	建築計画概要書データに基づき、持家・戸建住宅を新築した世帯(建築主)の総数に占める、建築主の元住所が「まちなか外」であり、かつ、建築する場所の住所が「まちなか」である世帯数の割合について集計する。	X市:1 Y市:1	B
		「まちなか」に住み替えをして持家・戸建住宅を新築・購入した世帯の割合 【OC 指標】	住民調査(方法②)	数年	定期的に住民調査を実施し、「住み替えの実施状況」及び「現住宅の基本属性」を問い、最近の一定期間内に住み替えを行った世帯の総数に占める、「まちなか外」から「まちなか」に住み替えを行い、かつ、「持家・戸建住宅を新築、新築住宅を購入又は既存住宅を購入した世帯数の合計の割合について集計する	X市:2 Y市:2	B
		「まちなか」に住み替えをして戸建住宅を新築・購入又はリフォームした者への費用の補助等の件数 【MO 指標】	補助等実績報告書(方法③)	1年	補助等実績報告書に基づき、「まちなか外」から「まちなか」へ住み替えを行った世帯に対する、持家・戸建住宅の新築・購入費用の補助、新築・購入費用の優遇融資、既存住宅の購入・リフォーム費用の補助等の支援実績(申請件数、利用件数)について、支援施策ごとに集計する。	X市:1 Y市:1	A
	12)「まちなか」への住み替えによるマンションの購入(居住者)	「まちなか」に住み替えをしてマンションを購入した世帯の割合 【OC 指標】	住民調査(方法②)	数年	定期的に住民調査を実施し、「住み替えの実施状況」及び「現住宅の基本属性」を問い、最近の一定期間内に住み替えを行った世帯の総数に占める、「まちなか外」から「まちなか」に住み替えを行い、かつ、「新築マンション又は既存マンションを購入した世帯数の合計の割合について集計する。	X市:2 Y市:2	B
		「まちなか」に住み替えをしてマンションを購入した者への購入費用の補助等の件数 【MO 指標】	補助等実績報告書(方法③)	1年	補助等実績報告書に基づき、「まちなか外」から「まちなか」へ住み替えを行った世帯に対する、マンションの購入費用の補助、購入費用の優遇融資等の支援実績(申請件数、利用件数)について、支援施策ごとに集計する。	X市:1 Y市:1	A
	13)「まちなか」への住み替えによる民間賃貸住宅の賃借(居住者)	「まちなか」に住み替えをして民間賃貸住宅に入居した世帯の割合 【OC 指標】	住民調査(方法②)	数年	定期的に住民調査を実施し、「住み替えの実施状況」及び「現住宅の基本属性」を問い、最近の一定期間内に住み替えを行った世帯の総数に占める、「まちなか外」から「まちなか」に住み替えを行い、かつ、「民間賃貸住宅に入居した世帯数の割合について集計する	X市:2 Y市:2	B
		「まちなか」に住み替えをして民間賃貸住宅に入居した世帯に対する家賃補助の件数 【MO 指標】	補助等実績報告書(方法③)	1年	補助等実績報告書に基づき、「まちなか外」から「まちなか」へ住み替えを行った世帯に対する、民間賃貸住宅の入居に係る家賃補助等の支援実績(申請件数、利用件数)について、支援施策ごとに集計する。	X市:4 Y市:1	A

表2-13 指標の計測手法と計測に係る行政内部データの整備状況及び取得容易性の整理結果(つづき)

段階	アウトカム	指標	指標の計測手法			整備状況	取得容易性
			データ	期間	具体的な計測方法		
③ 行動	14)「まちなか」での 住み替えによる持家 の新築・購入 (戸建住宅・マンシ ョン) (居住者)	「まちなか」で住み 替えをして持家を新 築・購入(戸建住 宅・マンション)した 世帯の割合 【OC指標】	住民調 査 (方法②)	数年	定期的に住民調査を実施し「住み替えの実 施状況」及び「現住宅の基本属性」を問い、 最近の一定期間内に住み替えを行った世 帯の総数に占める、「まちなか」での住み替 えを行い、かつ、「持家・戸建住宅の新築 又は購入(新築・既存)」又は「マンション(新 築・既存)を購入」した世帯数の合計の割合 について集計する	X市:2 Y市:2	B
		「まちなか」で住み 替えをして持家・戸 建住宅を新築した 世帯の割合 【OC指標】	建築計画 概要書 (方法④)	1年	建築計画概要書データに基づき、持家・戸 建住宅を新築した世帯(建築主)のうち、建 築主の元住所が「まちなか」である申請のう ち、建築する場所の住所も「まちなか」である ものの割合について集計する。	X市:1 Y市:1	B
		「まちなか」で住み 替えをして持家を 新築・購入(戸建・ マンション)又はリフ ォームした世帯へ の費用の補助等の 件数【MO指標】	補助等実 績報告書 (方法③)	1年	補助等実績報告書に基づき、「まちなか」に おいて住み替えを行った世帯に対する、持 家・戸建住宅の購入費用の補助、新築・購 入費用の優遇融資、既存住宅の購入・リフ ォーム費用の補助等の支援実績(申請件 数、利用件数)について、支援施策ごとに集 計する。	X市:1 Y市:1	A
	15)「まちなか」での 現住宅のリフォーム (居住者)	「まちなか」での定住 のために現住宅のリ フォームをした世帯 の割合 【OC指標】	住民調査 (方法②)	数年	定期的に住民調査を実施し、「住み替え、リ フォーム又は建替えの実施状況」及び「リフ ォームの目的・理由」を問い、「まちなか」に 居住している世帯の総数に占める、最近の 一定期間内にリフォームを行い、その目的が 「まちなか」に定住するための住宅性能の 向上」である世帯数の割合について集計す る。	X市:2 Y市:2	B
		「まちなか」での定住 のための現住宅のリ フォームに対するア ドバイザー派遣の件 数【MO指標】	派遣等実 績報告書 (方法③)	1年	派遣等実績報告書に基づき、「まちなか」で の定住のためのリフォームに対するアドバ イザー派遣の支援実績(申請件数、利用件 数)について、支援施策ごとに集計する。	X市:4 Y市:4	A
		「まちなか」での定住 のために現住宅をリ フォームした世帯に 対する補助等の件 数【MO指標】	補助等実 績報告書 (方法③)	1年	補助等実績報告書に基づき、「まちなか」で の定住のための現住宅のリフォーム費用の 補助、リフォーム費用の優遇融資等の支援 実績(申請件数、利用件数)について、支援 施策ごとに集計する。	X市:1 Y市:1	A
	16)「まちなか」での 住み替えによる民間 賃貸住宅の賃借 (居住者)	「まちなか」で住み 替えをして民間賃貸 住宅に入居した世 帯の割合 【OC指標】	住民調査 (方法②)	数年	定期的に住民調査を実施し、「住み替えの 実施状況」及び「現住宅の基本属性」を問 い、最近の一定期間内に住み替えを行った 世帯の総数に占める、「まちなか」での住み 替えを行い、かつ、「民間賃貸住宅に入 居」した世帯数の割合について集計する	X市:2 Y市:2	B
		「まちなか」で住み 替えをして民間賃貸 住宅に入居した世 帯に対する家賃補 助の件数 【MO指標】	補助等実 績報告書 (方法③)	1年	補助等実績報告書に基づき、「まちなか」に おいて住み替えを行い、かつ「民間賃貸住 宅に入居」した世帯に対する家賃補助(新 婚・子育て世帯等に対する割り増し補助等) 等の支援実績(申請件数、利用件数)につ いて、支援施策ごとに集計する。	X市:4 Y市:4	A

表2-13 指標の計測手法と計測に係る行政内部データの整備状況及び取得容易性の整理結果(つづき)

段階	アウトカム	指標	指標の計測手法			整備状況	取得容易性
			データ	期間	具体的な計測方法		
③ 行動	17)「まちなか」での良質な住宅供給 (事業者)	「まちなか」での住宅供給に取り組んでいる事業者の割合 【OC 指標】	事業者調査 (方法②)	数年	地域の建設関連団体・不動産関連団体等を通じ、定期的に住宅供給事業者調査を実施し、「まちなか」での住宅供給の状況について問い、事業者の総数に占める、「まちなか」での住宅供給に積極的に取り組んでいる」と回答した事業者数の割合について集計する。	X市:2 Y市:2	B
		住宅の年間供給戸数に占める「まちなか」での住宅供給戸数の割合 【OC 指標】	事業者調査 (方法⑤)	数年	地域の建設関連団体・不動産関連団体等を通じ、定期的に住宅供給事業者調査を実施し、「まちなかでの住宅の供給実績」について問い、最近の一定期間内における「毎年度の住宅の新築及びリフォームの供給戸数」及び「そのうちの「まちなか」での住宅の新築及びリフォームの供給戸数」を問い、各事業者の実績を合計し、「住宅の新築及びリフォームの供給戸数の総数に占める、「まちなか」での住宅の供給戸数の割合について集計する。	X市:2 Y市:2	B
		「まちなか」での住宅分譲戸数の割合 【OC 指標】	建築計画概要書 (方法④)	1年	建築確認申請のデータに基づき、新規の住宅分譲戸数に占める、「まちなか」での分譲戸数の割合について集計する。	X市:1 Y市:1	B
		「まちなか」での良質な住宅を供給する事業者に対する建設費補助等の件数 【MO 指標】	補助等実績報告書 (方法③)	1年	補助等実績報告書に基づき、「まちなか」に良質な住宅(戸建・共同住宅)、商業施設や福祉医療施設等を併設する共同住宅等を建設する事業者や土地所有者等への建設費補助、既存施設の転用による共同住宅の整備費補助等の支援実績(申請件数、利用件数)について、支援施策ごとに集計する。	X市:4 Y市:1	A
		「まちなか」での良質な住宅団地を供給する事業者に対する整備費補助等の件数 【MO 指標】	補助等実績報告書 (方法③)	1年	補助等実績報告書に基づき、「まちなか」に良質な共住宅団地を整備する事業者や土地所有者等への整備費補助(宅地区画数に応じた整備費補助、公共施設整備費補助等)等の支援実績(申請件数、利用件数)について、支援施策ごとに集計する。	X市:1 Y市:1	A

表2-13 指標の計測手法と計測に係る行政内部データの整備状況及び取得容易性の整理結果(つづき)

段階	アウトカム	指標	指標の計測手法			整備状況	取得容易性
			データ	期間	具体的な計測方法		
④ 状態の改善	18)「まちなか居住」の受け皿となる公営住宅等の増加	「まちなか」に立地する公営住宅等ストックの戸数 【OC指標】	公営住宅管理台帳 (方法③④)	5年	公営住宅管理台帳等に基づき、「まちなか」に立地する公営住宅等の団地数及び戸数について集計する。	X市:1 Y市:1	A
		「まちなか」に立地する公営住宅等ストックの割合 【OC指標】	公営住宅管理台帳 (方法③④)	5年	公営住宅管理台帳等に基づき、公営住宅等ストックの全戸数に占める、「まちなか」に立地する公営住宅等の戸数の割合について集計する。	X市:1 Y市:1	A
	19)「まちなか」における福祉サービスの提供の増加	「まちなか」における人口千人あたりの社会福祉施設の整備件数 【OC指標】	社会福祉施設整備計画等 (方法③④)	5年	社会福祉施設整備計画等に基づき、「まちなか」に立地する社会福祉施設(累計)を人口で除し、人口千人あたりの社会福祉施設の整備件数について計算する。この値を「まちなか外」での値や地方公共団体全体での平均値と比較する。	X市:1 Y市:1	A
	20)「まちなか」における生活利便サービスの提供の増加	通勤に自家用車以外を利用している者の割合 【OC指標】	住民調査 (方法②)	数年	定期的に住民調査を実施し、「就業者の通勤手段」を問い、「まちなか」に居住している世帯の就業者の総数に占める、「通勤手段として自家用車以外の手段を利用している者の割合」について集計する。	X市:2 Y市:2	B
		公共交通機関の整備延長距離 【OC指標】	事業実績報告書等 (方法③④)	数年	事業実績報告書等に基づき、バス・LRT等の公共交通機関の整備延長距離について集計する。	X市:4 Y市:1	A
		「まちなか」における空き店舗数 【OC指標】	空き店舗等実態調査 (方法③④)	数年	「まちなか」に存在する空き店舗数を定期的に調査し、前回調査時に対する増減について集計する。	X市:1 Y市:1	A
	21)「まちなか外」から「まちなか」への住み替え世帯の増加	「まちなか外」から「まちなか」に住み替えをした世帯数及び人口 【OC指標】	住民基本台帳 (方法④)	数年	住民基本台帳データをもとに、毎年度における「まちなか外」から「まちなか」に住み替えをした世帯数及び人口について集計する。	X市:1 Y市:1	B
		全住み替え世帯に占める「まちなか」への住み替え世帯の割合 【OC指標】	住民基本台帳 (方法④)	数年	住民基本台帳データをもとに、最近の一定期間内に住み替えをした世帯の総数に占める、当該地方公共団体の「まちなか外」から「まちなか」に住み替えをした世帯数の割合について集計する。	X市:1 Y市:1	B
	22)「まちなか」での住み替え等の住宅改善の増加	「まちなか」において住み替えをした世帯数及び人口 【OC指標】	住民基本台帳 (方法④)	数年	住民基本台帳データをもとに、毎年度における「まちなか」において住み替えをした世帯数及び人口について集計する。	X市:1 Y市:1	B
		全住み替え世帯に占める「まちなか」において住み替えをした世帯の割合 【OC指標】	住民基本台帳 (方法④)	数年	住民基本台帳データをもとに、最近の一定期間内に住み替えをした世帯の総数に占める、「まちなか」において住み替えをした世帯数の割合について集計する。	X市:1 Y市:1	B

表2-13 指標の計測手法と計測に係る行政内部データの整備状況及び取得容易性の整理結果(つづき)

段階	アウトカム	指標	指標の計測手法			整備状況	取得容易性
			データ	期間	具体的な計測方法		
④ 状態の改善	23)「まちなか」における良質な住宅供給の増加	「まちなか」における住宅の供給・整備戸数の割合 【OC指標】	事業者調査 (方法②)	数年	地域の建設関連団体・不動産関連団体等を通じ、定期的に住宅事業者調査を実施し、各事業者の「年間に供給した住宅の新築・リフォームの各戸数」及び「まちなか」での住宅の新築・リフォームの各戸数」を問い、各事業者の実績を合計し、住宅の新築・リフォームによる供給戸数の総数に占める、「まちなか」での住宅の供給戸数の割合について集計する。	X市:2 Y市:2	B
	24)「まちなか」での住宅供給・住宅需要の普及・定着	全着工戸数に占める「まちなか」において供給された住宅戸数の割合 【OC指標】	建築計画概要書 (方法④)	1年	建築確認申請のデータに基づき、毎年度の着工戸数の総数に占める、「まちなか」において供給された住宅戸数の割合について集計する。	X市:1 Y市:1	B
		居住世帯のある住宅ストックのうち、「まちなか」に立地する住宅ストックの割合 【OC指標】	固定資産税台帳データ (方法④)		固定資産税台帳データに基づき、居住世帯のある住宅ストックの総数に占める、「まちなか」に立地する住宅ストック戸数の割合について集計する。	X市:1 Y市:1	B
	25)「まちなか」に居住する人口・世帯数の増加	全人口に占める「まちなか」に居住している人口の割合 【OC指標】	住民基本台帳 (方法④)	1年	住民基本台帳データをもとに、人口の総数に占める、「まちなか」に居住している人口の割合について集計する。	X市:1 Y市:1	B
		全世帯に占める「まちなか」に居住している世帯の割合 【OC指標】	住民基本台帳 (方法④)	1年	住民基本台帳データをもとに、世帯数の総数に占める、「まちなか」に居住している世帯数の割合について集計する。	X市:1 Y市:1	B
		「まちなか」の居住人口の社会増加数 【OC指標】	住民基本台帳 (方法④)	1年	住民基本台帳データをもとに、「まちなか」の居住人口の前時点からの増減数のうち、自然増減数を差し引いた、「社会増減数」について集計する。	X市:1 Y市:1	B
		居住誘導区域内に居住している人口割合 【OC指標】	住民基本台帳データ (方法③④)	1年	住民基本台帳データに基づき、立地適正化計画に基づく居住誘導区域内に居住している人口の全人口に占める割合について集計する。	X市:1 Y市:1	B

表2-13 指標の計測手法と計測に係る行政内部データの整備状況及び取得容易性の整理結果(つづき)

段階	アウトカム	指標	指標の計測手法			整備状況	取得容易性
			データ	期間	具体的な計測方法		
⑤ 効果(最終アウトカム)	26)生活の利便性や移動の効率性に対する満足感の向上	最寄りの公共交通機関へのアクセス利便性が確保されている世帯の割合 【0C 指標】	住民調査 (方法②)	数年	定期的に住民調査を実施し、「住宅から最寄りの駅又はバス停までの距離」を問い、世帯の総数に占める、「最寄りの駅までの距離が1km以内」又は「最寄りのバス停までの距離が500m以内」の住宅に居住している世帯数の合計の割合について集計する。	X市:2 Y市:2	B
		通勤の利便性が確保されている世帯の割合 【0C 指標】	住民調査 (方法②)	数年	定期的に住民調査を実施し、「家計を主に支える者の通勤時間」を問い、世帯の総数に占める、「家計を主に支える者の通勤時間が30分以内(自宅を含む)又は60分以内」である世帯数の割合について集計する。	X市:2 Y市:2	B
		通勤・通学の利便性に対する満足度 【0C 指標】	住民調査 (方法②)	数年	定期的に住民調査を実施し、「現住地」と「通勤・通学の利便性に対する満足感」を問い、現在「まちなか」に居住している世帯の総数に占める、「満足」(「満足」と「まあ満足」の合計)と回答した世帯の割合について集計する。結果について、満足度について、「まちなか外」に居住している世帯との比較を行う。	X市:2 Y市:2	B
		日常の買物などの利便性に対する満足度 【0C 指標】	住民調査 (方法②)	数年	定期的に住民調査を実施し、「現住地」と「日常の買物などの利便性に対する満足度」を問い、現在「まちなか」に居住している世帯の総数に占める、「満足」(「満足」と「まあ満足」の合計)と回答した世帯の割合について集計する。結果について、満足度について、「まちなか外」に居住している世帯との比較を行う。	X市:2 Y市:2	B
		医療・福祉・文化施設などの利便性に対する満足度 【0C 指標】	住民調査 (方法②)	数年	定期的に住民調査を実施し、「現住地」と「医療・福祉・文化施設などの利便性に対する満足感」を問い、現在「まちなか」に居住している世帯の総数に占める、「満足」(「満足」と「まあ満足」の合計)と回答した世帯の割合について集計する。結果について、満足度について、「まちなか外」に居住している世帯との比較を行う。	X市:2 Y市:2	B
		生活の利便性に対する満足度 【0C 指標】	住民調査 (方法②)	数年	定期的に住民調査を実施し、「生活の利便性に対する満足感」を問い、現在「まちなか」に居住している世帯の総数に占める、「満足」(「満足」と「まあ満足」の合計)と回答した世帯の割合について集計する。結果について、満足度について、「まちなか外」に居住している世帯との比較を行う。	X市:2 Y市:2	B
		歩いて暮らせる生活環境に対する満足度 【0C 指標】	住民調査 (方法②)	数年	定期的に住民調査を実施し、「歩いて暮らせる生活環境に対する満足感」を問い、現在「まちなか」に居住している世帯の総数に占める、「満足」(「満足」と「まあ満足」の合計)と回答した世帯の割合について集計する。結果について、満足度について、「まちなか外」に居住している世帯との比較を行う。	X市:2 Y市:2	B

表2-13 指標の計測手法と計測に係る行政内部データの整備状況及び取得容易性の整理結果(つづき)

段階	アウトカム	指標	指標の計測手法			整備状況	取得容易性
			データ	期間	具体的な計測方法		
⑤ 効果(最終アウトカム)	27)都市の社会的活力の維持・向上 【居住者・社会】	「まちなか」の歩行者通行量 【OC指標】	歩行者通行量調査 (方法②)	数年	定期的に「まちなか」の歩行者通行量調査を実施し、まちなかの歩行者通行量の(前調査時点に対する)増加数及び増加率について集計する。	X市:1 Y市:1	A
		「まちなか」の公共交通機関の利用者数の増加率 【OC指標】	各公共交通機関保有データ (方法④)	1年	公共交通の関係機関の保有データをもとに、まちなかにおけるバス・LRT等の公共交通機関の利用者数の(前調査時点に対する)増加数及び増加率について集計する。	X市:2 Y市:1	A
	28)行政サービスコストの増加の防止 【居住者・社会】	行政サービスコスト 【OC指標】	行政支出の決算報告書 (方法④)	1年	行政支出の決算報告書に基づき、公共交通バスの赤字補填、消防・小中学校等の行政支出コストの合計を算出し、前時点に対する増減を求める。	X市:1 Y市:1	C
	29)環境負荷の低減 【社会】	運輸部門(自動車)のCO2排出量 【OC指標】	運輸部門(自動車)CO2排出量推計データ (方法①) (方法⑤)	数年	運輸部門(自動車)CO2排出量推計データをもとに、運輸部門(自動車)のCO2排出量の推移について集計する。	X市:3 Y市:3	C

表2-14 行政内部データの「整備状況」の整理結果(1~4の該当数)

ロジックモデル上の段階	行政内部データの「整備状況」			
	「1」	「2」	「3」	「4」
①認知・理解	0	8	0	8
②検討	7	8	0	7
③行動	25	17	0	6
④状態の改善	29	4	0	1
⑤効果(最終アウトカム)	5	15	2	0

【凡例】

- 「1」:当該市において関連する取組があり、かつ内部データが存在する(利用できる)ことが確認されたもの
- 「2」:当該市において関連する取組があり、現時点では関連する内部データ(独自データ)は存在しない又は利用できる状態にはないが、取得可能性はあると判断されたもの。
- 「3」:当該市において関連する取組があるが、当該市では技術的に取得が不可能(非常に困難)と判断されたもの。
- 「4」:当該市において関連する取組がないもの(関連する取組があれば、取得可能性はあると判断されるもの)。

2) 行政内部データの活取得容易性と活用に向けた課題

行政内部データを用いた把握に技術的な可能性があることが示されたところで、次に実際的な取得容易性の観点からの検討を行う。

表2-13において、指標の計測データの「取得容易性」に着目する。表中、「取得容易性」欄のA~Cは、対象市の施策担当部署(担当者)へのヒアリング調査・意見交換等を踏まえて^{注39)}、「指標の取得容易性」を示したものであり、凡例は次のとおりである。

「A」:指標として妥当性があり、一般的な市町村レベルで取得が比較的容易であると判断される指標(既にデータ整備がされている、又は、整備されていないが関係部署の業務において比較的容易に取得できる可能性が高い指標等)。

「B」：指標として妥当性はあるが、一般的な市町村レベルで取得するためにはコストがかかると考えられる指標（市民や事業者向けの新規のアンケート調査等が必要である、又は、庁内でデータを分析するためのシステムを整備する必要がある等のコストや作業が発生する可能性が高い指標等）。

「C」：取得することが困難で、指標の見直しや取得方法の開発等が必要と判断される指標^{注40)}。また、表2-13をもとに、「指標の計測方法」（住宅関連統計調査の利用による〈方法①〉を除く、〈方法②〉～〈方法⑤〉）と「取得容易性」（A～C）のクロス集計結果を示したものが表2-15である^{注41)}。なお、指標の計測方法の丸数字は、第1章の1.2の2)に示した下記のとおりである。

〈方法②〉：行政主体の独自調査の実施及び活用

〈方法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

〈方法④〉：庁内の他部署で取得できる資料・データの活用

〈方法⑤〉：庁内以外の他の関係機関が所有する資料・データの活用

表2-15 「指標の計測方法」と行政内部データの「取得容易性」のクロス集計結果

指標の計測方法	指標の取得容易性		
	「A」	「B」	「C」
〈方法②〉	1	24	0
〈方法③〉	29	1	0
〈方法④〉	10	13	1
〈方法⑤〉	0	1	1

〈方法②〉の行政主体が独自調査を実施して計測する指標については、大半が取得コストを要する「B」評価と判断された。独自調査については、独自の問題意識から自由に調査内容を設計できるなど非常に有効な手法であるが、いずれの対象市町でも財政状況の悪化を背景に調査縮小の傾向にあることから、現状では新規調査を積極的に行うことは困難であると評価されている。しかし一方で、多くの市（町村）では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とも評価されている。ただし、市政アンケート調査は、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、市政アンケート調査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頃に数年に1回又は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、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。

〈方法③〉の住宅政策担当部署の日常業務で取得できるデータの活用により計測する指標については、大半が取得容易性の高い「A」評価と判断された。行政主体における補助制度等の施策については、住宅政策担当部署の日常業務の中で実績報告書等が作成されるなど実績データが整備されていることから、政策・施策評価への活用は比較的容易と判断されている。また、住民からの住宅相談等のデータを有効に活用することで、住民意識等を把握し、『認知・理解』段階や『検討』段階での指標の計測に活用する方法も考えられる。ただし、市民や事業者からの相談や問い合わせ内容のデー

々は、日常業務の中で自動的に把握できるものではなく、相談窓口や担当者が複数部署にまたがる場合は把握が困難になることから、記録の習慣化が必要となる。例えば、表2-16に例示するような相談窓口用の問い合わせ内容記録表を作成し、相談内容等を記録しながら業務対応することにより、必要な情報を簡潔に収集し政策・施策評価に活用できるようにする必要がある。

表2-16 相談窓口用の問い合わせ内容記録票の作成例

日時	年 月 日 ()			時 頃	
質問者種類	<input type="checkbox"/> 市民(個人)	<input type="checkbox"/> 管理組合	<input type="checkbox"/> 事業者	<input type="checkbox"/> その他()	
質問者属性	<input type="checkbox"/> 若年世帯	<input type="checkbox"/> 子育て世帯	<input type="checkbox"/> 高齢者	<input type="checkbox"/> 障害者 <input type="checkbox"/> その他()	
相談内容	テーマ	<input type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 子育て <input type="checkbox"/> 耐震 <input type="checkbox"/> 維持管理 <input type="checkbox"/> 地域材 <input type="checkbox"/> まちなみ	<input type="checkbox"/> 建て替え <input type="checkbox"/> 高齢者 <input type="checkbox"/> 防災・減災 <input type="checkbox"/> 空き家 <input type="checkbox"/> 地域工務店 <input type="checkbox"/> 歴史的建物	<input type="checkbox"/> 取得 <input type="checkbox"/> 障害者 <input type="checkbox"/> 防犯 <input type="checkbox"/> 空き地 <input type="checkbox"/> 気候風土 <input type="checkbox"/> 地域活動	<input type="checkbox"/> リフォーム <input type="checkbox"/> 福祉全般 <input type="checkbox"/> 省エネ <input type="checkbox"/> 定住 <input type="checkbox"/> まちなか <input type="checkbox"/> その他()
	対象	<input type="checkbox"/> 戸建住宅 <input type="checkbox"/> その他()	<input type="checkbox"/> マンション	<input type="checkbox"/> 民間賃貸住宅	<input type="checkbox"/> 公営住宅
	内容	<input type="checkbox"/> 施策内容 <input type="checkbox"/> 補助制度 <input type="checkbox"/> 優遇融資 <input type="checkbox"/> 苦情・トラブル	<input type="checkbox"/> 情報提供 <input type="checkbox"/> 建設・取得 <input type="checkbox"/> 無料診断	<input type="checkbox"/> セミナー <input type="checkbox"/> リフォーム <input type="checkbox"/> 認定 <input type="checkbox"/> その他()	<input type="checkbox"/> 相談会 <input type="checkbox"/> 家賃 <input type="checkbox"/> 専門家登録

一方、〈方法④〉の庁内他部署で取得できるデータの活用により計測する指標については、取得容易性が高い「A」評価と取得コストを要する「B」評価に2分された。庁内他部署で実施している補助制度や調査等の日常業務でデータが整理されているものについては取得可能性が高いと評価されたが、住民基本台帳データ・固定資産税データ等の利用については、入手可能であるが相対的に取得にコストを要すると評価された。他部署のデータを住宅政策担当部署の政策・施策評価のために利用できるよう再集計等を依頼する必要があるためであり、他部署の業務に大きな負荷をかけないデータ取得が課題となる。例えば、Y市では、住宅政策担当部署から統計部署に協力要請し、初年度に(一定のコストを要するが)集計プログラムを作成することで、次年度以降に負担をかけずに重要施策の評価に必要なデータを継続的に取得できる仕組みを構築している。政策・施策評価データの必要性を共有し、継続的な視点でみれば低コストでデータを活用できる仕組みを行政内部で構築することが重要になると考えられる。

以上を整理すると、住宅政策・施策の評価への行政内部データの活用のためには、政策・施策評価の重要性を行政内部で共有し、i) 既存の市政アンケート調査等への住宅関連調査項目の追加と、特に重要施策についての詳細データ把握のための独自調査の実施(そのためのコンセンサスと財源確保)、ii) 住宅政策担当部署の日常業務で把握できるデータを活用可能な形で整理・蓄積する仕組みの構築、iii) 他部署が所管するデータを継続的に住宅政策・施策の評価に活用する観点からのシステム構築、が重要であるといえる。

2. 6 アウトカムの達成に影響を及ぼす内部要因及び外部要因の抽出・整理

1) 内部要因及び外部要因の抽出・整理の必要性

ロジックモデルの作成により、政策目標の達成に向けて実施される施策の波及過程を整理することができるが、実際の政策・施策運営においては、政策・施策の担当部署の内部環境に起因する「内部要因」と、政策・施策の担当部署では完全にコントロールすることができない「外部要因」が作用する^{注4 2)}。こうした要因の影響により、目標通りに政策・施策を推進することができない場合も想定される。政策・施策評価のしくみにおいては、目標の達成に至らなかった場合、その要因を検討し、次の施策の改善に結びつけることが肝要である。そのためには、政策・施策に影響を与える内部要因及び外部要因を洗い出すことが必要不可欠となる。

ここでは、住宅政策におけるアウトカムの波及プロセスに影響を及ぼしうる「内部要因」を整理するとともに、「外部要因」の抽出・整理方法を提案し、具体的な住宅政策のテーマについて外部要因の整理を行った結果を提示する。

2) 内部要因の整理

政策・施策の担当部署の内部環境に起因する「内部要因」について、筆者の認識と当該住宅政策の先進地方公共団体へのインタビュー調査により網羅的に抽出した要因を^{注4 3)}、ロジックモデルを構築して実施される「セオリー評価」の基本的な考え方を^{注4 4)}用いて、「施策の生産（立案）」に関わる要因と「施策の利用」に関わる要因とに大別して整理した。その結果を表2-17に示す。

表2-17 政策・施策の担当部署の内部環境に起因する内部要因の整理

要因項目		要因の具体的内容
施策の生産（立案）※1	資源※2	A) 予算の不足 ・補助等の支援額が小さく、アウトカム（目標）達成のインセンティブとしては弱い。 ・補助件数に制約がある。補助件数が少ないため、アウトカムの達成として効果が現れにくい。
		B) 人材の不足 ・担当職員の施策立案に係るスキル（効果的な施策の内容、施策の工夫等）が不足している。 ・担当職員の数が限られており、様々な施策の複合的な実施が難しい。
		C) 情報の不足 ・施策立案に係る他の地方公共団体等の関連情報（先進施策や効果的な施策の有無等）についての情報量が不足している。
施策の利用※2	活動※2	D) 施策の重要性等のPRの不足 ・施策のPR（周知）方法が効果的でない、又は、PR（周知）が不足しているため、施策の重要性・必要性や効果が広く認識されていない。
		E) 関係部署との連携の不足 ・関係部署との連携の不足により、関係部署から（関係部署の施策を通じて）当該施策の情報が行き渡らない。
		F) 使い勝手の悪さ ・施策の要件（補助等の支援対象となる住宅の仕様、対象世帯の要件等）が厳しく、利用件数が伸びない。 ・補助等の申請をするために行政への提出資料が多い、手続きが煩雑など、施策（制度）の使い勝手が良くない。 ・申請の期間が限定されているため、支援が必要となった際にすぐに利用できない。

※1 セオリー評価の視点に基づく区分による。

※2 一般的なロジックモデルにおける施策投入（行政の活動としてのインプット）の段階の考え方に基づく区分による。

「施策の生産」は、一般的なロジックモデルにおける施策の投入の段階の「資源」に該当し、「施策の利用」は同じく「活動」に該当する^{注45)}。

要因の内容をみると、施策の生産（立案）に関わる内部要因は、「資源」にあたる予算・人材・情報の不足である。具体的には、予算の不足による補助額や補助件数の少なさ、人材の不足や施策立案に係る担当職員等の関係者のスキルの不足、施策立案に係る効果的な先進施策等の情報の不足等が挙げられる。また、施策の利用に関わる要因は、「活動」に相当する施策のPRや関係部署との連携の不足と、施策の使い勝手の悪さ（補助等の要件が厳しい、申請手続きが煩雑、申請期間が限定されている等）とに区分できる。

なお、これらの当該住宅施策・施策に起因する内部要因は、住宅政策全般に共通して起こりうる要因と考えられるが、一方で、政策・施策担当部署の取り組みによりコントロールすることが可能な要因でもある。政策・施策の企画・立案時においては、表2-17に示したような内部要因が生じない制度設計や制度運用上の工夫をするよう努めることが求められる^{注46)}。また、政策・施策の評価の場面においても、政策・施策の運用上の障害となっている内部要因が発見されれば、それを取り除くための取り組みを推進することが必要となる。

3) 外部要因の抽出・整理の視点

一方、政策・施策の担当部署の外側にあり、政策・施策の推進の障害となるものが「外部要因」である。特に住宅政策は、住宅市場を活用して市場のプレイヤーの行動等を通して政策目標の達成を目的とすることが主であることから、市場のプレイヤー等に影響を及ぼしうる「外部要因」が生じやすい。外部要因を適切に把握し、「外部要因の影響を考慮した推進プロセスの検討」、「外部要因の影響の緩和策の実施」、「外部要因を考慮した政策・施策目標値の設定」等の対策を講じることが望まれる。

住宅政策の目標達成に向けたアウトカムの波及に影響を及ぼす外部要因は、その発生源に着目することにより、「行政主体の内部環境に起因する外部要因」、「行政主体の外部環境に起因する外部要因」の2つに大別できると考えられる^{注47)}。

(1) 行政主体の内部環境に起因する外部要因

「行政主体の内部環境に起因する外部要因」とは、住宅政策を実施する行政主体に内在するが、当該政策・施策の担当部署レベルでは完全にはコントロールできない要因である。具体的には、「他の関係政策・施策の実施が及ぼす要因」であり^{注48)}、『状態の改善』から『効果』の個々のプレイヤーの活動が集積して効果を発現する『状態の改善』以降の段階に対して、当該住宅政策・施策の効果を薄める作用をすることになる。

行政主体の内部環境に起因する外部要因の作用を図化したものが図2-9である。

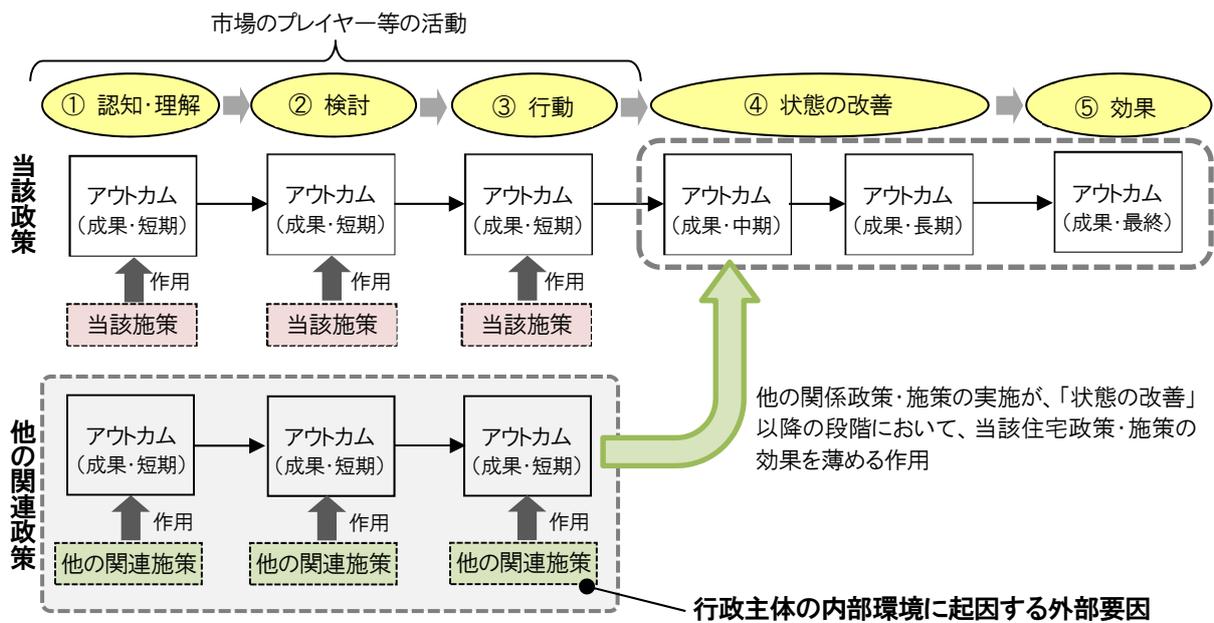


図 2-9 行政主体の内部環境に起因する外部要因の作用

(2) 行政主体の外部環境に起因する外部要因

「行政主体の外部環境に起因する外部要因」とは、住宅政策を実施する行政主体の外側において、当該政策・施策の担当部署レベルでは完全にはコントロールできない要因である。具体的には、政策・施策を推進するにあたっての障害となる社会一般の価値観、社会・経済状況の変化等の「社会の現象等」の要因であり、次の2つの作用をすることになる。

- ①『認知・理解』から『行動』までの段階において、「市場のプレイヤーの意識や行動」を政策・施策の推進の障害となる方向に導く作用をする。
 - ②『状態の改善』以降の段階において、『行動』までの施策の効果を発現しにくくする作用をする。
- 行政主体の外部環境に起因する外部要因の作用を図化したものが図 2-10 である。

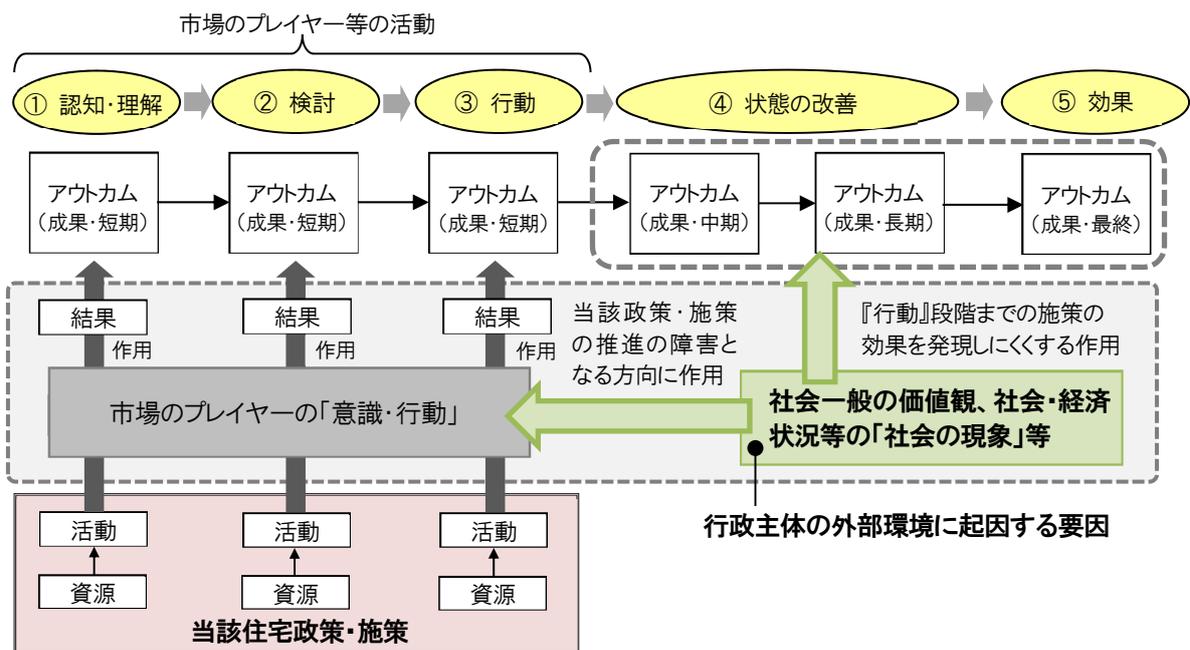


図 2-10 行政主体の外部環境に起因する外部要因の作用イメージ

4) 外部要因の抽出・整理の例

3) で設定した外部要因の抽出・整理の視点に基づき、具体の住宅政策のテーマについて、外部要因の抽出・整理を行った結果を示す。

ここでは、第1章で扱った18の住宅施策のテーマのうち、「テーマ4：既存住宅の流通・住み替え」政策、及び「テーマ13：まちなか居住・コンパクトシティ」政策（以下「対象政策」という。）を対象とする。

(1) 行政主体の内部環境に起因する外部要因の抽出・整理

「行政主体の内部環境に起因する外部要因」は、各住宅政策に特有の要因であり、各行政主体が実施する政策体系に左右されるものである。このため、対象地方公共団体の総合計画や住生活基本計画等の上位計画の内容分析をもとに整理した。対象政策について、「行政主体の内部環境に起因する外部要因」を抽出・整理した結果を表2-18に示す。

表2-18 行政主体の内部環境に起因する外部要因の整理

外部要因の項目※		要因の具体的内容
「既存住宅の流通・住み替え」政策	G)異なる目的の政策の実施による効果の薄れ	・長期優良住宅(新築)や良質な新築住宅の供給促進など、異なる目的の政策の実施により、「既存住宅の流通・住み替え」政策の実施効果が薄れる。
	H)関連政策の実施が不十分なことによる効果の薄れ	・定住促進政策、空き家の維持管理の適正化政策等の関連政策・施策の実施が不十分であるため、「既存住宅の流通・住み替え」政策が連動して効果を十分に発揮しない。
「まちなか居住・コンパクトシティ」政策	G)異なる目的の政策の実施による効果の薄れ	・郊外部の土地利用規制が緩やかで、郊外部における土地区画整理事業の実施や新規住宅地開発の許可など、異なる目的の政策の実施により、「まちなか居住・コンパクトシティ」政策の実施効果が薄れる。
	H)関連政策の実施が不十分なことによる効果の薄れ	・まちなかにおける商業施設の活性化や公共交通機関の整備の推進等の関連政策・施策の実施が不十分であるため、「まちなか居住」政策が連動して効果を十分に発揮しない。

※ 要因項目のアルファベットは、表2-17に連続している。

(2) 行政主体の外部環境に起因する外部要因の抽出・整理

次に、「行政主体の外部環境に起因する外部要因」について、対象政策別に抽出・整理を行った。

(2) - 1 「既存住宅の流通・住み替え」政策について

「既存住宅の流通・住み替え」政策について、「行政主体の外部環境に起因する外部要因」について検討した。

検討にあたっては、まず住宅流通や住み替え等に影響する直接的な市場のプレイヤーの意識や行動パターン等について、既往文献のレビューに加え^{注4)9)}、筆者の認識により網羅的に要因を抽出し、キーワード別に整理を行った。

その上で、市場のプレイヤーの意識や行動に影響を及ぼす「社会の現象等」の要因について整理した。整理にあたっては、上記と同様の方法で網羅的に抽出した要因を、「起こる可能性のある将来（シナリオ）」を描く手法である「シナリオ・プランニング」で用いられている外部環境を捉える視点である、「A. 社会・価値観・文化」、「B. 市場・社会・経済」、「C. 法規制」、「D. 技術」、「E. 環境」の5つの視点を踏まえて分類した^{注50}。

① 市場のプレイヤーの意識や行動に係る外部要因

まず、「市場のプレイヤーの意識や行動に係る外部要因」、すなわち「社会の現象等が市場のプレイヤーの意識や行動を政策・施策の推進の障害となる方向に導く作用」について検討・整理した。その結果を表2-19、表2-20に示す。

検討の結果、「社会の現象等」の項目として、「A1：伝統的意識」、「A2：新築志向」、「A3：既存住宅への不安感」、「A4：新たな環境への不安感」、「B1：住宅ストックの質」、「B2：住宅のカスタマイズ化」、「B3：既存住宅の流通市場」、「B4：リフォーム市場」、「B5：景気変動」、「B6：金利」、「C1：住宅の既存不適格」、「D1：リフォーム技術」、「D2：リフォームの制約」の計13項目を抽出した。

表では、「社会の現象等」の各項目の具体的内容を説明するとともに、各項目が市場のプレイヤーの意識や行動をどのように当該住宅政策・施策の推進の障害となる方向に導く作用をするのかを対応させて整理している。

具体的には、「A. 社会・価値観・文化」の「A1：伝統的意識」、「A2：新築志向」、「A3：既存住宅への不安感」、「A4：新たな環境への不安感」は、既存住宅の流通に係る「社会の一般的な価値観」に該当すると考えられる。そこで表2-19では、「A. 社会・価値観・文化」の各項目について、社会の現象等としての社会の一般的な価値観が既存住宅の流通や住み替えに関して市場のプレイヤーの意識に及ぼす影響と、それによって引き起こされる「既存住宅の流通・住み替え」政策の推進の障害となる行動との対応関係について整理している。

一方、「B. 市場・社会・経済」、「C. 法規制」、「D. 技術」については、本対象政策については「住宅市場の状況」に該当すると考えられる。そこで表2-20では、「B. 市場・社会・経済」、「C. 法規制」、「D. 技術」の各項目について、住宅市場の状況が既存住宅の流通や住み替えに及ぼす問題事象を整理し、それが原因となって引き起こされる「既存住宅の流通・住み替え」政策の推進の障害となる市場のプレイヤーの意識や行動との対応関係について整理している。

なお、表中、●印は居住者の意識や行動への外部要因となる影響、▲印は（居住者の意識や行動の結果としての）供給側への影響を示している^{注51}。

表2-19 市場のプレイヤーの意識や行動に係る外部要因の整理（「既存住宅の流通・住み替え」政策）
【社会の一般的な価値観による影響】

社会の現象等 (社会の一般的な価値観)			社会の現象等の作用(影響)による「既存住宅の流通・住み替え」政策の推進の障害となる市場のプレイヤーの意識や行動 ※		
視点	項目	内容	→ 意識	→ 行動	
A、社会・価値観・文化	A1:伝統的意識	・土地への執着心や、先祖代々の住宅・土地という伝統的意識が強い。	●先祖代々の土地や住宅を自分の代で売却することに抵抗がある。	●住まなくなった住宅でも空き家として保有し続ける。	▲左記のため、既存住宅が市場で流通(供給)されにくい。
	A2:新築志向	・社会全体として依然として新築志向が強い。	●既存住宅は何となく不安である、見知らぬ人が長年住んだ家を取得して暮らすのは気が進まない。	●住み替え時に新築住宅を選択する。ニーズに合わなくなれば持家間の住み替えではなく、建替えで対応する。	
	A3:既存住宅への不安感	・外観、内装や水回りの見た目の印象で既存住宅を評価しがちである。	●外観や水回りが古い・汚いと、建物の性能も劣っていると不安感・先入観を持つ。	●見た目の印象で不安感(先入観)を持ってしまいうため、既存住宅の取得が進まない。	
	A4:新たな環境への不安感	・高齢者ほど、住み慣れた地域で暮らし続けたいというニーズが大きい。	●体力的・精神的に負担の大きい引っ越しはしたくない。 ●慣れない環境での新しいコミュニティの構築が不安である。	●住み替えをためらい、高齢者が広い住宅に住み続ける。 ●住み替えをためらい、高齢者が広い住宅に住み続ける。	▲左記のため、広い戸建住宅が市場で流通(供給)されにくい。

※ ●:居住者の意識や行動への外部要因となる影響、▲:供給側への影響を示す。

表2-20 市場のプレイヤーの意識や行動に係る外部要因の整理（「既存住宅の流通・住み替え」政策）
【住宅市場の状況による影響】

社会の現象等 (住宅市場の状況)			社会の現象等の作用(影響)による「既存住宅の流通・住み替え」政策の推進の障害となる市場のプレイヤーの意識や行動 ※		
視点	項目	内容	→ 問題事象	→ 意識・行動	
B、市場・経済・税制	B1:既存住宅ストックの質	・住宅ストック数は量的には充足しているが、既存住宅は性能の低い住宅が少なくない。	・生活利便性や通勤利便性等が確保されたエリアで適切な既存住宅の物件に限られる。	●適切な既存物件がないなら住み替えをあきらめる。または、新築住宅を取得する。	
			・同じ学区内で適切な既存住宅の物件に限られる。	●子どもを転校させたくないため住み替えをあきらめる。または、新築住宅を取得する。	
	B2:住宅のカスタマイズ化	・注文住宅が多く、カスタマイズ化された住宅が多い。分譲住宅でも間取りや内装のカタログ化等が進んでいる。	・住宅の間取りや外観・内装等が建築主個人の好みなどにより多様化している。	●間取りやデザインが自分の趣味に合わないため、あえて既存住宅を選択しない。	

※ ●:居住者の意識や行動への外部要因となる影響、▲:供給側への影響を示す。以下同様である。

表2-20 市場のプレイヤーの意識や行動に係る外部要因の整理（「既存住宅の流通・住み替え」政策）
【住宅市場の状況による影響】（つづき）

社会の現象等(住宅市場の状況)			社会の現象等の作用(影響)による 「既存住宅の流通・住み替え」政策の推進の 障害となる市場のプレイヤーの意識や行動 ※		
視点	項目	内容	→ 問題事象	→ 意識・行動	
B. 市場 経済 税制	B3:既存住宅 の流通市場	・築年数主義 であり、性能 に基づいた 住宅の評価 が十分に普 及していない。	・売り手と買い手に情報の 非対称性があり、既存住 宅の性能や品質を消費 者に分かりにくい。 ・売り主等がインスペクシ ョンを受けるしくみが十分に 普及していない。	●性能が不安であるため (購入後に修繕やリフォ ームをしなければなら ない不安があるため)、既 存住宅を選択しない。	▲左記のため、一 定の性能(耐久 性等)が確保さ れた良質な既 存住宅が市場 で流通(供給) されにくい。
			・適切な維持管理やリフォ ームが資産価値(不動産 評価額)の上昇に直結し ない。	●適正な維持管理が市場 で適切に評価されにくい ため、適正な維持管理 を行わない。	
	B4:リフォーム 市場	・リフォームの 価格の妥当 性等を判断し づらい。	・価格の妥当性が判断しに くい。 ・実際に工事をしてみない と、劣化状況や必要なリフ ォームの内容・価格が分 からない場合がある。	●購入後のリフォーム費用や、設備の交換など 維持管理費用がどれくらいかかるか不安であ るため、性能が定かではない既存住宅を選 択しない。	
	B5:景気変動	・景気変動 は、持家への 住み替えの 需給に影響 を与える。	・景気の悪化局面では、持 家の二次取得等の住み 替え需要等は減少傾向に なる。 ・経済対策として新築住宅 の供給促進の税制措置 が講じられることがある。	●現住宅の売却・賃貸等 の処分が進みにくい ため、資金の不足により新 たな住宅(持家・既存住 宅、サービス付き高齢 者向け住宅等)への住 み替えがされない。	▲左記のため、既 存住宅が市場 で流通(供給)さ れにくい。 ▲新築住宅の供 給が有利とな り、既存住宅が 流通(供給)さ れにくい。
	B6:金利	・金利の変動 は、新築住 宅等の需給 に影響をえ る。	・低金利下では、融資を受 けての新築住宅の取得や 供給が促進される。	●税制面や金利面で有利 な新築住宅を取得す るため、既存住宅の購入 が進まない。	
C. 法規制	C1:住宅の既 存不適格	・既存住宅スト ックの中 には、既存 不適格の物 件も少なく ない。	・既存不適格の住宅は、建 築確認を要する大規模な 改修等をする場合には不 適格事項が遡及適用され る。 ・既存市街地内などの不適 合接道による再建築不可 の住宅は流通が困難であ る。	●取得後に大規模なリフォ ームをする場合、新築よ りも高くつくことがある ので、既存住宅を選択し ない。 ●将来建替えをする場合 に制約があるので、(不 適合接道の)既存住宅 を選択しない。	▲既存不適格の 物件は市場に 供給されても、 流通(売買)さ れにくい。

表2-20 市場のプレイヤーの意識や行動に係る外部要因の整理（「既存住宅の流通・住み替え」政策）
【住宅市場の状況による影響】（つづき）

社会の現象等(住宅市場の状況)				社会の現象等の作用(影響)による「既存住宅の流通・住み替え」政策の推進の障害となる市場のプレイヤーの意識や行動 ※	
視点	項目	内容	→ 問題事象	→ 意識・行動	
D. 技術	D1:リフォーム技術	・リフォーム技術が住宅の多様性に対応できていない。	・住宅の構造や構工法が多様で、それらにリフォーム技術が対応していない場合がある。 ・既存住宅の古い構工法等に対応した材料・部品等の調達が難しい場合がある。	● 既存住宅を取得後にリフォームをしようとする、新築よりも高くつく場合やリフォームが難しい場合があるため、性能の低い・不安な既存住宅を選択しない。 ● 費用対効果の点で、建替へのほうが有利となるため、性能の低い既存住宅を選択しない。	▲ 既存住宅のリフォームが選択されにくい、事業者の技術開発等を推進する動機付けが弱い。
	D2:リフォームの制約	・集合住宅では改修での対応が難しい場合がある。	・住宅の構造や建て方・形式によっては、エレベータの設置、階高の変更など、改修での対応が難しい場合がある。	● 費用対効果の点で、マンションでは、建替えが選択される。	

② 施策の効果の発現に係る外部要因

次に、「施策の効果の発現に係る外部要因」、すなわち「社会の現象等が『状態の改善』以降の段階において施策の効果が発現しにくくする作用」について検討・整理した。その結果を表2-21に示す。

景気悪化や住宅取得期（1次取得層・2次取得層）の人口ボリュームの減少は、フローの住宅流通量や住み替え需要を減少させる。こうした社会状況の変化が外部要因として影響し、既存住宅の流通促進策を講じて、既存ストック（売却・賃貸用空き家）全体の流通・活用量の改善に対するフロー施策の及ぼす効果を弱めてしまうことが外部要因として指摘できる。

表2-21 施策の効果の発現に係る外部要因の整理（「既存住宅の流通・住み替え」政策）

社会の現象等（一般的な価値観、社会・経済状況等）			社会の現象等による『行動』段階までの施策の効果が発現しにくくする作用
視点	項目	具体的内容	→
B. 市場・社会・経済	B5:景気変動	・景気変動は、持家の購入に影響を与える(景気悪化局面では、持家の供給や需要が減少する)。	○ 景気悪化や住宅取得期(1次取得層・2次取得層)の人口ボリュームの減少は、フローの住宅流通量や住み替え需要を減少させる。 ○ 上記の結果、既存ストック(売却・賃貸用空き家)全体の流通・活用量の改善に対する、フロー施策の及ぼす効果を弱めてしまう。
	B7:人口動態・需要	・住宅の取得期にあたる人口ボリュームの変化により、住宅需要の大小の影響を受ける。	

(2) - 2 「まちなか居住・コンパクトシティ」政策について

「まちなか居住・コンパクトシティ」政策についても、(2) - 1 と同様の方法で、行政主体の外部環境に起因する要因について検討・整理した^{注52)}。

① 市場のプレイヤーの意識や行動に係る外部要因

市場のプレイヤーの意識や行動に係る外部要因について検討・整理した結果を表2-22、表2-23に示す。検討の結果、「社会の現象等」の項目として、「A1：モータリゼーション」、「A2：商業施設の減少・担い手の不足」、「A3：消費ニーズの多様化」、「B1：生活環境」、「B2：開発用地」、「B3：地価・住宅価格」、「B4：景気変動」、「C1：土地利用規制」、「E1：低環境負荷の公共交通」の計9項目を抽出した。

このうち、「A. 社会・価値観・文化」の「A1：モータリゼーション」、「A2：商業施設の減少・担い手の不足」、「A3：消費ニーズの多様化」は、大別すると「まちなか居住」に係る「社会の状況等」に該当すると考えられる。そこで表2-22では、「A. 社会・価値観・文化」の各項目について、社会の状況等が「まちなか居住」に及ぼす問題事象を整理し、それが原因となって引き起こされる「まちなか居住」政策の推進の障害となる市場のプレイヤーの意識や行動」との対応関係について整理している。

表2-22 市場のプレイヤーの意識や行動に係る外部要因の整理

(「まちなか居住・コンパクトシティ」政策)【社会の状況等による影響】

社会の現象等 (社会の状況)			社会の現象等の作用(影響)による 「まちなか居住」政策の推進の障害となる 市場のプレイヤーの意識や行動 ※		
視点	項目	内容	→ 問題事象	→ 意識・行動	
A. 社会・価値観・文化	A1:モータリゼーション	・モータリゼーション(車社会)の進展により、車での生活が一般的となり、生活行動圏が広域化している。	・生活利便施設の立地の郊外化が進んでいるため、駐車場の広い郊外ショッピングセンターでの買い物など郊外生活が便利になっている。 ・駐車場の不足する「まちなか」の商業施設は利用しづらくなっている。	●生活利便性の低下している「まちなか」は、居住地としての魅力も低下しているため、「まちなか居住」を選択しない。 ●日常生活での移動や通勤に車を利用する者にとって、車での移動や車の駐車がしづらい「まちなか居住」は選択しない。	▲生活利便施設の立地の郊外化や消費の多様化により、「まちなか」の需要が小さくなっているため、「まちなか」での住宅供給の動機付けが弱い。
	A2:商業施設の減少や担い手の高齢化	・経営者の高齢化や担い手不足が進む「まちなか」の商店街などでは空き店舗が増えている。	・「まちなか」での商店街の魅力が低下している。 ・経営者の高齢化が進み、多様化する消費者のニーズに対応できない場合がある。		
	A3:消費スタイルの多様化	・インターネットでの買い物など消費スタイルが多様化している。	・どこに住んでいてもある程度の買い物は可能で、「まちなか居住」の必然性が低下している。		

※ ●:居住者の意識や行動への外部要因となる影響、▲:供給側への影響を示す。

また、「B. 市場・社会・経済」、「C. 法規制」、「D. 技術」については、大別すると「住宅市場等の状況」に該当すると考えられる。表2-23では、「B. 市場・社会・経済」、「C. 法規制」、「E. 環境」の各項目について、住宅市場等の状況が、「まちなか居住」に及ぼす問題事象を整理し、それが原因となって引き起こされる「政策・施策の推進の障害となる市場のプレイヤーの意識や行動」との対応関係について整理している。

表2-23 市場のプレイヤーの意識や行動に係る外部要因の整理

（「まちなか居住・コンパクトシティ」政策）【住宅市場等の状況による影響】

社会の現象等 (住宅市場の状況等)			社会の現象等の作用(影響)による 「まちなか居住」政策の推進の障害となる 市場のプレイヤーの意識や行動 ※		
視点	項目	内容	問題事象	意識・行動	
B. 市場・ 経済・ 税制	B1:相隣環境	・郊外に比べて相隣環境の水準が低い。	・日照・採光や通風等の相隣環境の水準が低く、公園も少ない。 ・治安が悪い、騒がしいというイメージがある。	●相隣環境を重視する子育て世帯等は、「まちなか居住」を選択しない。	▲持家取得の大きなターゲットである子育て世帯等に対して、郊外の方が需要に合致した住宅供給が可能となるため、「まちなか」での住宅供給を促進する動機付けが弱い。
	B2:開発用地	・まとまった開発用地が確保しにくい。	・「まちなか」の住宅地は土地が細分化されており、空き地や空き家が虫食いの発生している。 ・大規模な市街地再開発事業による大量の住宅供給は事業採算的に難しい場合もある。 ・以上より、広い面積や庭付きの戸建住宅等の物件数は限られる。	●広い面積の住宅や、広い庭付きの戸建住宅を必要とする子育て世帯等は、「まちなか居住」を選択しない。	
	B3:地価・住宅価格	・地価水準が相対的に高い。	・「まちなか」は生活利便性が低下している一方で、地価水準は依然として高いため、住宅価格は高くなる(または、住宅価格を抑えるため相対的に小規模な住宅供給となる)。 ・新規開発は「まちなか」の地価を上昇させ、住宅価格や家賃を高くさせる。	●住宅取得価格や家賃が高いため、持家の一次取得層や賃貸層は、「まちなか居住」を選択しない。 ●価格を抑える小規模な供給はニーズに合わないため、子育て世帯等は「まちなか居住」を選択しない。	▲地価が高いため、広い庭付きの戸建住宅や良質な広い面積の賃貸住宅等の供給が進まない。 ▲「まちなか」での良質な住宅の確保には、一定の経済力が必要であるため、需要が限定され、供給が進まない。
	B4:景気変動	・景気変動は、「まちなか」での持家の需給に影響を与える。	・景気の悪化局面では、持家の二次取得や既存住宅を売却処分しての住み替え需要は減少傾向になる。	●郊外の物件の売却が進まないため、価格・家賃が相対的に高い「まちなか」への住み替えは選択しない。	

※ ●:居住者の意識や行動への外部要因となる影響、▲:供給側への影響を示す。以下同様である。

表2-23 市場のプレイヤーの意識や行動に係る外部要因の整理

（「まちなか居住・コンパクトシティ」政策）【住宅市場の状況等による影響】（つづき）

社会の現象等 （住宅市場の状況等）			社会の現象等の作用(影響)による 「まちなか居住」政策の推進の障害となる 市場のプレイヤーの意識や行動 ※	
視点	項目	内容	→ 問題事象	→ 意識・行動
C. 法規制	C1:土地利用 規制	・郊外部での 土地利用規 制が緩い。	・市街化調整区域でも一定 の開発が可能となっている。 ・市街化区域内の郊外部 (縁辺部)などで大規模な 開発が進められている。	●車での生活に便利で、 安くて広い住宅が確保 できる郊外において住 宅供給が進めば、郊外 居住を選択する(「ま ちなか居住」は選択しな い)。 ▲郊外の方がまと まった土地を安 く確保できるた め、住宅供給に って有利とな る。
E. 環境	E1:低環境負 荷の公共交 通	・低負荷の公 共交通が十 分に発達して いない。	・車を手放しての生活が魅 力となるまで、低環境負 荷の公共交通(LRT等) が普及していない。	●車を手放して、公共交通を利用する生活 が志向しにくいいため、車での生活に不便な 「まちなか居住」を選択しない。

② 施策の効果の発現に係る外部要因

施策の効果の発現に係る外部要因についても、(2) - 1と同様の方法で検討・整理した結果を表2-24に示す。

景気悪化や住宅取得期(1次取得層・2次取得層)の人口ボリュームの減少は、「まちなか」でのフローの住宅供給量や住み替え需要を減少させる。一方、「まちなか」は高齢化が進行しており、人口の「自然減」は進むが、上記の社会状況が外部要因として影響し、「まちなか居住」を促進する施策を講じても、自然減を補う「社会増」を実現することが難しくなることが指摘できる。

表2-24 施策の効果の発現に係る外部要因の整理（「まちなか居住・コンパクトシティ」政策）

社会の現象等（一般的な価値観、社会・経済状況等）			社会の現象等による『行動』段階までの 施策の効果が発現しにくくなる作用
視点	項目	具体的内容	
B. 市場・社会・経済	B4:景気変動	・景気変動は、持家の購入に影響を与える(景気悪化局面では、持家の供給や需要が減少する)。	○景気悪化や住宅取得期(1次取得層・2次取得層)の人口ボリュームの減少は、「まちなか」への流入・住み替え需要や住宅供給量を減少させる。
	B5:人口動態・需要	・住宅の取得期にあたる人口ボリュームの変化により、住宅需要の大小の影響を受ける。	○一方、「まちなか」は高齢化が進行しており、人口の自然減は進むが、上記の社会状況により、自然減を補う「社会増」を実現することが難しくなる。

5) ロジックモデルへの外部要因の表示

抽出・整理したアウトカムの達成に影響を及ぼす外部要因の情報を、ロジックモデル上に表示することで、アウトカム評価をより高度化し、政策運営を適切に進めることが期待できる。

対象政策について、ロジックモデル上に外部要因の情報を表示した例を図2-11、図2-12に示している。背景色が桃色は「行政主体の内部環境に起因する外部要因（他の関係政策・施策の実施が及ぼす要因）」、橙色は「市場のプレイヤーの意識や行動に係る外部要因」、緑色は「施策の効果の発現に係る外部要因」を示している。

なお、図では、公営住宅の整備等の公共の直接実施による波及過程は示していない^{注53)}。また、煩雑な表現となることを避けるため、外部要因の要因項目のみを表示している。

テーマ4：既存住宅の流通・住み替え（住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築）

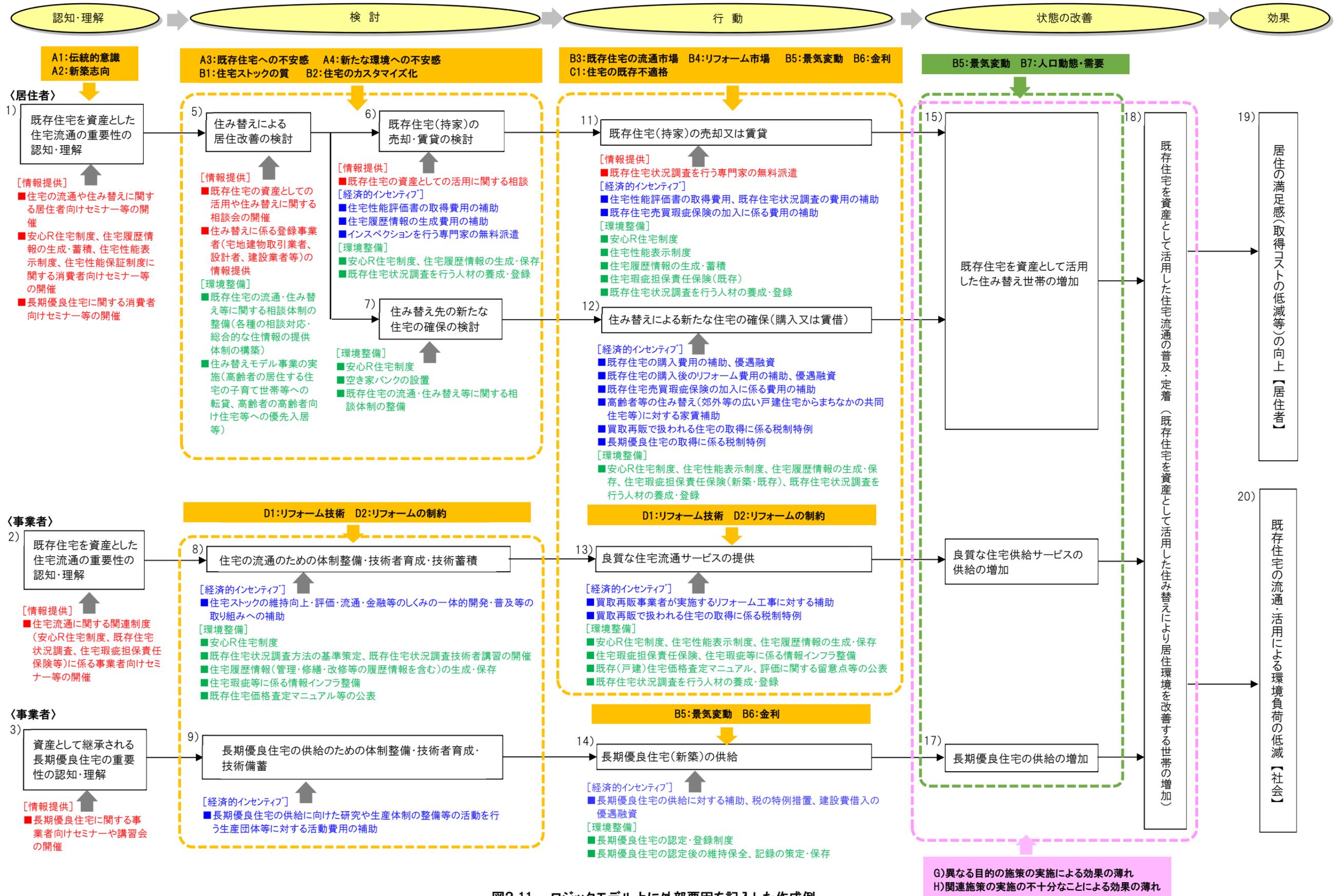


図2-11 ロジックモデル上に外部要因を記入した作成例

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）

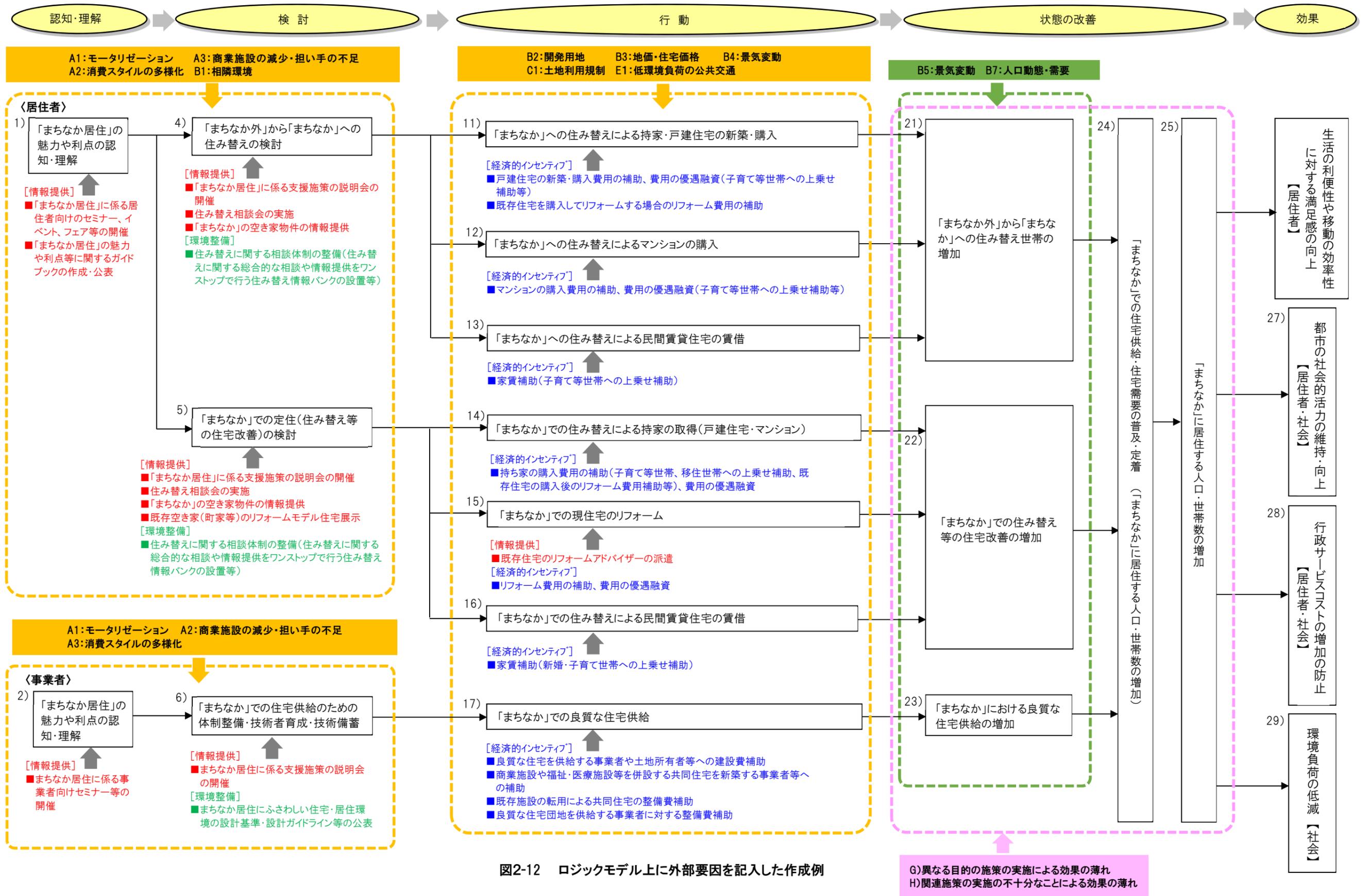


図2-12 ロジックモデル上に外部要因を記入した作成例

2. 7 まとめ ―アウトカム評価の高度化に向けて―

第1章で提示した総合的（理論的）な見地からの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指標を踏まえ、第2章では、実際的な見地からのアウトカム評価の考え方を提示した。

アウトカム評価の高度化に向けたポイントと今後の課題を整理すると以下ようになる。

- ① 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、政策・施策の担当部署の職員等の関係者間で共通に理解できる構造とすることが重要であるが、第1章の1.3で示したロジックモデルを参考に、施策の実施から政策目標（最終アウトカムとしての効果）に至る波及過程をできる限り網羅した表現とすることが望ましい。
- ② アウトカム評価のための指標については、（提案したロジックモデルの表現構造においては）『状態の改善』段階での指標を対象に「成果指標」を設定することに加えて、『認知・理解』、『検討』、『行動』の各段階や『効果（最終アウトカム）』段階についても、代表的な指標を抽出し、「観測指標」として採用することが望ましい。
- ③ 成果指標の目標値の設定の方法は、本章で示したようにいくつかの考え方があるが、施策の効果を期待してトレンドよりも上方に目標値を設定する場合は、目標値の達成に実際に必要となる改善量を推計し、改善を促すための必要な施策の投入量等を踏まえて、目標値の妥当性を検証しつつ設定することが重要となる。さらに、外部要因の影響も考慮する必要がある。
- ④ 住宅政策では、住宅市場を活用して市場のプレイヤーの行動等を通して最終アウトカムの達成を目的とするタイプの施策が主となるため、アウトカムの達成の阻害要因となる外部要因が発生しやすい。本章で示した考え方を参考に、外部要因の抽出・整理を行い、外部要因を踏まえた施策の実施や成果指標の目標値の設定が重要である。
- ⑤ また、政策・施策の評価時においては、資源（予算・人材・情報）の不足や施策の利用のしにくさ等の内部要因が政策目標の達成の阻害要因になっていないかを確認し、政策・施策運営の支障となっている内部要因が発見されれば、それを取り除く取り組みを行うことも重要となる。

なお、国及び地方公共団体（都道府県等）の住生活基本計画においては、重点施策等を中心に、目標（施策）の進捗・達成状況の評価のための成果指標の設定が進められている。設定された成果指標については計画で把握することができるが、その前提となったロジックモデルの構造や成果指標の目標値の設定根拠については十分には明らかにされていない。また、成果指標の目標の達成に関して、想定された外部要因や目標の達成に至らない場合の要因の検討状況についても十分には明らかとされていない。

ロジックモデルに基づいた指標を用いた住宅政策の評価の高度化に向けては、各行政主体の住宅政策・施策評価に係る情報についてもオープンにし、各行政主体間においてノウハウの蓄積や共有化を図っていくことが望まれる。

注

- 注 1) 行政主体とは、行政権の帰属者である法人をいう。文献 1 によると、『国及び地方公共団体が行政主体にあたることは問題ないが、それ以外の法人については議論を生じることが少なくない。』とされる。一方、文献 2 では、国、地方公共団体のほか、公共組合、特殊法人（独立行政法人）、地方公社等も行政主体に含まれるとされる。近年、地方公共団体の事業の法人化・民営化がどんどん拡大し、行政活動の伝統的な担い手であった国・地方公共団体以外の主体が行政活動を担う動きが活発となっていることから、公共組合、独立行政法人、地方公共団体等にも行政主体性を認めることが一般的になりつつある。しかし、本研究においては、総合的な住宅政策の実施主体（政策の立案・決定主体）における政策・施策評価を研究対象としていることから、本研究における行政主体は、(伝統的な担い手である)「国」及び「地方公共団体」をいうものとする。
- 注 2) 関係者間でのブレインストーミング等によりロジックモデルを作成する際には、次のような情報を収集して整理することが必要である。
- ① 施策メニュー：評価対象政策に関する計画、公式文書等に示されている、政策全体を構成する施策メニューを整理する。
 - ② 施策の目指す目標：評価しようとする施策に関する計画、公式文書等に示されている施策の目標（ゴール）。また、目標が複数示されている場合、適宜「中間目標」を設定するなどして、段階的な目標の設定を検討する。
 - ③ アウトカムに係るキーワード・キーフレーズの抽出：評価しようとする施策に関する計画、公式文書等に示されている、アウトカムに係ると考えられるキーワード・キーフレーズを抽出する。
- 注 3) 政策・施策評価に用いられる指標（Key Performance Indicator）の表現については、成果指標のほか、業績指標、アウトカム指標等があるが、現行の「住生活基本計画（全国計画）」（平成 28 年 3 月 18 日）では「成果指標」という表現が用いられているため、本研究でも同様の表現を用いる。
- 注 4) 「観測指標」は、①行政が市場の歪みや問題の発生を観測し、要因の分析や対応策の検討に資するものとして必要となる指標、②市場規模や住宅市場の担い手の状況などを把握するうえで重要な指標、③国民や地域住民の住生活の総体や個別課題に対する評価（満足度等）やニーズ（重視度、意向等）を把握するうえで重要な指標をいう。現況値の把握を目的とするため、目標値は設定しないものである。拙稿・文献 3 に詳しい。
- 注 5) 『効果（最終アウトカム）』段階における指標については、他の政策・施策の影響等の外部要因の如何に関わらない、住民の生活に対する満足感や、健康寿命の延伸や死傷者数の縮減等の効用の水準などをモニタリングするための観測指標としては最適である。
- 注 6) 以下の本文や図表における、「耐震性なし」又は「耐震性を有していない」との表記は、新耐震基準（昭和 56 年 6 月 1 日以降の基準）が求める耐震性が確保されていない住宅をいう。一方、「耐震性あり」又は「耐震性を有している」との表記は、新耐震基準（が求める耐震性が確保されている住宅（耐震改修促進法により定められた方法による耐震改修がされた住宅を含む）をいう。以下同様とする。
- 注 7) 持家について、「耐震診断をしていない」世帯については、建築時期（昭和 46～55 年、昭和 45 年以前）別かつ住宅の建て方別に「耐震診断をした」世帯の耐震性の確保の有無の比率で按分して、耐震性の有無を推計する。なお、直近 5 年間の耐震診断の有無（耐震診断の結果の耐震性の有無）は持家のみを対象とした調査項目であるため、借家については、住宅の建て方別に、同一の建築時期区分の持家の耐震性の有無の比率を用いて、建築時期（昭和 46～55 年、昭和 45 年以前）別かつ住宅の建て方別の耐震性の有無を推計する。
- 注 8) 住宅の所有関係別に次のようにして、居住世帯のない住宅（空き家）を含めた住宅ストック総数での耐震性の有無を推計する。
- ① 公共賃貸住宅：国土交通省が把握している公営住宅、UR 賃貸住宅、地方住宅供給公社賃貸住宅の管理戸数をもとに全戸数を設定し、居住世帯のある世帯の建築時期別耐震性の有無の比率を用いて、全公共賃貸住宅ストックの耐震性の有無を推計する。なお、全管理戸数は、平成 25 年住宅・土地統計調査で表彰されているこれら公共賃貸住宅に居住している世帯の約 1.1 倍。すなわち空き家率は 10% と想定する。
 - ② 給与住宅：空き家率は公共賃貸住宅と同じ 10% と想定し、全戸数を設定する。居住世帯のある世帯の建築時期別耐震性の有無の比率を用いて、給与住宅ストックの耐震性の有無を推計する。
 - ③ 持家（戸建住宅・共同住宅）及び民間賃貸住宅：住宅ストック総戸数から、上記①、②で推計した公

共賃貸住宅戸数と給与住宅戸数の合計戸数を差し引いたものが、持家及び民間賃貸住宅の合計戸数。そこから持家及び民間賃貸住宅に居住している世帯を差し引いたのが、持家及び民間賃貸住宅の合計空き家戸数となる。この合計空き家戸数について、次の考え方で、持家系空き家、民間賃貸住宅系空き家に区分して集計する。

ア) 居住世帯のない住宅のうち、「二次的住宅」、「売却用の空き家」、「賃貸用の空き家」、「その他の空き家」の4類型に着目する。

イ) 「二次的住宅」、「売却用の空き家」、「その他の空き家」を持家系空き家、「賃貸用の空き家」を民間賃貸住宅系空き家と仮定し、平成25年住宅・土地統計調査をもとに、4類型の全戸数に対する持家系空き家と民間賃貸住宅系空き家の比を推計する。その結果、持家系空き家48%、民間賃貸住宅系空き家52%という値を得た。

ウ) 持家及び民間賃貸住宅の合計空き家戸数について、この比を用いて按分し、持家及び民間賃貸住宅それぞれの居住世帯のある住宅戸数に加算し、持家及び民間賃貸住宅それぞれのストック数を推計する。

エ) こうして求めた、居住世帯のない住宅(空き家)を含めた戸数について、居住世帯のある世帯における建築時期別の耐震性の有無の比率を用いて、持家ストック及び民間賃貸住宅ストックそれぞれの耐震性の有無を推計する。

注9) 減失率1.0%/年は、平成25年から平成30年までの5年間の全住宅での減失率と同じ水準である。直近5年間の減失率で今後も推移すると仮定した場合の推計値ともいえる。

注10) 62,089戸のストック数は平成30年時点(住宅・土地統計調査による)のストック数62,407千戸よりも318千戸少ない水準である。新設着工戸数を上回る除却が進んだ場合の推計値ともいえる。

注11) 公共賃貸住宅については、住宅・土地統計調査における平成25年から平成30年の5年間の公営住宅及びUR・公社賃貸住宅に居住している世帯数の変化(平成25年の2,814千戸から平成30年の2,670千戸に約144千戸、5%の減少)、UR都市機構の「UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン」で示されているストック数の目標を踏まえ、平成25年から平成37(令和7)年までの12年間に、ストック数は約303千戸、1割の減少と仮定した。

給与住宅については、住宅・土地統計調査における平成25年から平成30年の5年間の居住している世帯数の変化(平成25年の1,122千戸から平成30年の1,100千戸に約22千戸、2%の減少)を踏まえ、平成25年から平成37(令和7)年までの12年間に、ストック数は5%の減少と仮定した。

注12) 住宅着工統計(国土交通省)による平成25年度から平成30年度までの実績値と、平成31年度以降は株式会社野村総合研究所による文献4の推計値を用いた。文献4の長期的な傾向に基づいた中長期的な予測値によると、平成31年度以降、年間の新設住宅着工戸数は90万戸を割り込み減少しつづけると予想されている。その結果、平成25年度から平成37(令和7)年までの年間の新設住宅着工戸数の平均値は85万戸程度となる。

注13) 各年次の住宅着工統計データを用いて、次のように推計した。

① 住宅の「利用関係」の4区分(持家、貸家、給与住宅、分譲住宅)に基づき、持家(持家+分譲住宅)、借家(貸家)、給与住宅に3区分し、各利用関係の構成比を求める。

② 持家については、建て方の3区分(一戸建、長屋建、共同住宅)に基づき、持家・戸建住宅、持家・共同住宅(マンション:長屋建+共同住宅)に区分して両者の比率を求め、それを①の持家に乗じて、持家・戸建住宅、持家・共同住宅の構成比を求める。

③ 貸家については、「資金」の5区分(民間資金住宅、公営住宅、住宅金融支援機構住宅、都市再生機構住宅、その他の住宅)に基づき、公共賃貸住宅(公営住宅、市再生機構住宅、その他の住宅)及び民間賃貸住宅(民間資金住宅、住宅金融支援機構住宅)に区分して両者の比率を求め、それを①の貸家に乗じて、民間賃貸住宅、公共賃貸住宅の構成比を求める。

注14) 除却戸数には、除却後に更地となる場合、除却後に住宅を新たに建築される場合(建替えの場合)などがあるが、その区分はしていない。なお、建替えの場合の新たに建築される住宅は、新設着工戸数(a2)に含まれることになる。

注15) 公営住宅や給与住宅では、新規の供給が量的に限られている中でストックの有効活用の観点から、耐震化のないストックから除却されるものと仮定する。一方、持家や民間賃貸住宅は、耐震性が確保されていても、機能的・社会的陳腐化への対策から一定の除却・建替えが進むものと仮定する。

注16) 目標値に対して実績値が乖離しているという理由のみで、目標値を下方修正することは適切ではない。

あくまでも、目標値の達成の阻害要因を検討し、それを施策的に除去（コントロール）することが難しい場合など、合理的な理由がある場合に限られるべきである。

注 17) 一定のバリアフリー化とは、「2 箇所以上の手すりの設置」又は「屋内の段差解消」のいずれかを満たすものをいう。

注 18) 「高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率」について、「住生活基本計画（全国計画）」における目標値の下方修正を提案しているものではないことに留意が必要である。あくまでも検討の考え方を示す一例として取り上げているものであり、特に地方公共団体が作成する「住生活基本計画」等において、地域の実情を踏まえて独自に目標値を設定する場合の考え方の例として、（全国の数値を用いて）検討プロセスを例示しているものである。

なお、本検討は、「H23 年計画」における高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率の平成 32 年度末時点での目標値の設定において国土交通省住宅局で検討・採用した方法を参考としつつ、特に下記の点について筆者で精査・改善を加えて、平成 37 年度末の目標値について検討を行ったものである。

- ① 建築時期別の高齢者の居住する住宅戸数の推計方法
- ② バリアフリーリフォームの実施戸数の推計方法
- ③ 高齢者のいる世帯数の推計方法

注 19) 具体的には、「将来世帯数推計」の値をそのまま用いることは、「住調」をもとに推計する住宅ストック総数との差分を拡大することになってしまい、新設住宅着工戸数の設定や空き家数（空き家率）の算出に大きな影響を及ぼすことになりかねない。特に、世帯数が少なく推計されることで、残存する住宅ストックとの関係上、新築着工戸数や空き家戸数が多くなる推計結果を導くことになってしまう。

注 20) 注 19 で指摘した問題があるため、本検討では、平成 25 年時点の「住調」の実績値を起点として、それ以後の世帯数の推計については、「将来世帯数推計」による世帯数の変化率を用いて補正を行うこととした。なお、世帯数の増減には様々な人口学的な要素が絡んでいるため、過去の実績値をもとにしたトレンド推計を単純に用いることはできない。特に平成 25 年時点から平成 37 年時点の間で世帯数が増加から減少に転じることが予想されているが、この変化は単純なトレンド推計では導くことができない。こうしたことから、「将来世帯数推計」の平成 22 年時点以降の世帯の増加率は「住調」のトレンドと比較すると低めに抑えられている傾向が見られるものの、他には将来世帯数の推計に用いることができる根拠データが存在しないため、「将来世帯数推計」の変化率を用いた推計を行っている。

注 21) 普通世帯/一般世帯の比は経年的に小さくなってきている。対数近似の推計による場合、平成 37 年以降比が 1 を超えてしまい、これは理論的に生じ得ない。このため、長期的にみて平成 62（2050）年に「普通世帯数/一般世帯数が 1」となると仮定し、これまでの期間を線形補間して比を推計した。

注 22) 2) - 1 の表 2-2 で推計・設定した住宅ストック数は、居住世帯なしの「空き家」を含む推計値であり、①全住宅耐震化目標が 95% の場合は 63,375 戸、②全住宅耐震化率が 98% の場合は 62,089 千戸となる。これに対し、ここで推計した主世帯数の 52,319 千世帯（＝住宅戸数）は、「居住世帯あり」の住宅戸数であるため、両者の差分は理論上では空き家となる。①の 63,375 千戸に対して、空き家数は 11,056 千戸、空き家率は 17.4% となる。一方、②の 62,089 千戸に対して、空き家数は 9,770 千戸、空き家率は 15.7% という計算となる。

なお、平成 30 年住調における空き家率は 13.6% であることから、空き家率が上昇している推計結果になる。その大きな要因として次の 2 つが考えられる。

- i) 平成 30 年までは世帯数が増加している状況下で空き家率が増加していたのに対し、「将来世帯数推計」によると世帯数は平成 32 年頃をピークに以後は減少していくことが予想されている。平成 37 年時点では世帯数が減少の局面を迎えていることから、（これまでの実績値等を踏まえて設定した新築着工戸数や減失率の水準を前提とした場合は）空き家率の増加が加速していくことになる。なお、特に①の全住宅耐震化目標が 95% の場合は、建築時期別の住宅の減失率の設定にあたって、過去の住調で把握できる実績値をそのまま適用していることから、特に空き家率が高くなっている。世帯数の減少局面において空き家数（空き家率）の増加を抑えるためには、これまで以上に空き家の除却（又は新設住宅着工戸数の抑制による空き家の有効活用）を促進することが必要である。
- ii) i の 要因に加え、注 20 で推計上の制約について説明したとおり、世帯数の推計に用いた「将来世帯数推計」による世帯数の変化率は、平成 22 年時点以降において「住調」のトレンドと比較すると低めの水準に抑えられている傾向がある。このため、平成 37 年時点の世帯数（居住世帯ありの世帯数）の推計値が低めの結果となり、空き家が増加する結果になっている可能性も考えられる。

- 注 23) 原則直近の滅失率を適用するが、直近の値が他の期間の値と大きく異なる場合は、直近の2期間の平均値を採用する。
- 注 24) 2) - 1の分析では、平成25年度中央時点から平成37年度末までの新設着工戸数は年平均で85万戸と設定した。ここで推計した年平均80.5万戸は「居住世帯あり」の住宅戸数であるため、差分は新築において生じている空き家ということになる。なお、注20や注22のiiでも説明したとおり、「居住世帯あり」の世帯数については、平成25年住調の世帯数を起点に以後は「将来世帯数推計」による世帯数の増減率を適用しているため、推計値が低めに現れている可能性も考えられる。
- 注 25) 経年に伴い、高齢者のいる世帯は一定割合で滅失する一方で、新たな高齢者のいる世帯が次々と発生することになる。また、高齢者のいる世帯における住宅の建替えや新築住宅への住み替えが加速しない限り、一般的には高齢者のいる世帯が居住している住宅は築後年数の経過した住宅となる。このため、建築時期の古い住宅ほど高齢者のいる世帯の割合が高いという状況は定常的な状態であると考えられる。
- 注 26) 国土交通省住宅局において各年次の住調のオリジナルデータをもとに集計した結果を用いている。
- 注 27) 全国、都道府県、21大都市及び市区については、「住宅の建て方・建築の時期、65歳以上の世帯員の有無、平成21年以降の高齢者等のための設備工事の有無別持ち家数」が表章されているため、持家世帯については建築時期別の高齢者のいる世帯の構成比を把握することができる。しかし、借家世帯を含めた全世帯については、同様の構成比を把握することができないため、住調の特別集計が必要となる。
 なお、方法iに代わって、持家世帯についての建築時期別の高齢者のいる世帯の構成比を適用する方法も考えられるが、この方法は町村については適用できない。このため、方法iでは、町村も含めたすべての行政主体で適用できる「建築時期別の居住世帯ありの世帯数」を簡便な方法として用いている。
- 注 28) 注26と同様である。
- 注 29) 例えば、平成32年時点の昭和56年～平成2年建築の住宅における出現率の推計には、平成25年時点の昭和46年～55年の比率を適用する。
- 注 30) 建築時期別のバリアフリー化率については、平成20年値と平成25年値を比較し、平成25年値が上昇している場合は平成25年値を用いた。一方、平成25年値が減少している場合は、平成20年値と平成25年値の平均値を用いた。
- 注 31) 建築時期が「平成18年～22年」、「平成23年～25年9月」の場合の一定のバリアフリー化率は76%程度である。建築時期が新しくなるほどバリアフリー化率は高まる傾向が認められることから、平成25年10月以降については「80%」と仮定した。
- 注 32) 住調で「高齢者等のための設備工事（BF設備工事）」として把握できるのは、「階段や廊下の手すりの設置」、「屋内の段差の解消」、「浴室の工事」、「トイレの工事」、「その他工事」の区分である。
- 注 33) 平成37年度の年間BF設備工事件数が平成25年度比の1.8倍まで増加すると仮定し、平成25年度中央時点と平成37年度末時点を直線補完して、この間の各年度のBF設備工事件数を推計する。
- 注 34) 住調の項目で設定されている「BF設備工事を実施した住宅」とは、注30で記したとおり、「階段や廊下の手すりの設置」、「屋内の段差の解消」、「浴室の工事」、「トイレの工事」等のいずれかが実施された住宅である。これに対して、「一定のバリアフリー化」がされた住宅とは、「2箇所以上の手すりの設置」又は「屋内の段差解消」のいずれかを満たす住宅をいう。両者の関係を示すと表注-1のようになる。

表注-1 「BF設備工事を実施した住宅」と「一定のバリアフリー化された住宅」との関係

バリアフリー化の内容		BF設備工事を実施した住宅※	一定のバリアフリー化された住宅※
手すりの設置	階段や廊下	◎	○（いずれか2箇所）
	その他の場所		○（いずれか2箇所）
屋内の段差の解消		◎	◎
浴室の工事	手すりの設置	◎	○（いずれか2箇所）
	その他の工事	◎	
トイレの工事	手すりの設置	◎	○（いずれか2箇所）
	その他の工事	◎	

※ ◎:◎のうちいずれか一つが該当、○:手すりについて○のうちいずれか2箇所が該当

- 注 35) 住宅関連統計調査の利用は都道府県よりも市町村において制約が大きいことから、政策・施策評価にあたっての行政内部データの活用可能性と課題の調査は市町村レベルを対象とした。

また、調査は次の2段階で実施した。①アンケート調査：ロジックモデルに基づく各アウトカムに対応した指標及び計測に必要なデータを具体的に示した調査票を送付し、該当データ又は類似データの有無、データがある場合の所管組織・データの最新年次・更新期間、データがない場合の理由、データを新規取得する方法や課題について把握。②インタビュー調査：アンケート調査の結果の確認並びにデータの新規取得に向けた方法及び課題を直接的に把握し意見交換。

注 36) 行政内部データの活用可能性と課題に係る概要については拙稿・文献5で論じている。本研究報告はその詳細版である。

注 37) 表 2-15 では調査時点以降に新たに追加した指標についての検討・整理した結果も併記している。整理にあたっては、直接的な施策の実施状況をホームページ上で確認して追加している。また、追加した指標のデータの整備状況、取容易性については、調査時点での計測方法（居住者調査、事業者調査、支援実績データの利用等）が同様である指標の結果に基づいて判定した。なお、表 2-15 では、OC 指標及び MO 指標のみを対象とし、予備指標は扱っていない。

注 38) 例として取り上げたのは、「テーマ 13：まちなか居住・コンパクトシティ」政策であるが、その他の次の政策テーマについても、先進的な施策を実施している市町村に同様の調査を行った。

- ・テーマ 1：子育て等支援
- ・テーマ 5：リフォームや建替えによる性能向上
- ・テーマ 10：地方定住や地方への移住・多地域居住
- ・テーマ 11：地域材を用いた木造振興
- ・テーマ 15：景観・まちなみの整備
- ・テーマ 17：住宅・住宅地の防犯性の向上

政策テーマによって細かな傾向は異なるものの、次の傾向は共通的に認められた。

①『認知・理解』から『行動』までの各段階でのアウトカムに対応した指標の計測データは、内部データとして存在していることが確認できたものが多く、また現存しない場合でも技術的には取得可能性があると判断されたものが多い。

②『状態の改善』及び『効果』段階の各アウトカムについても、同様に独自データが存在している又は技術的に取得可能性があると判断されたものが多い。

注 39) X市及びY市の政策担当者との個別の意見交換等により、両市における取得容易性だけでなく、一般的な市町村レベルでの取得容易性について評価し、得られた意見を総合化して筆者においてA～Cの評価を行った。

注 40) 表 2-15 に示す検討において「C」と評価されたのは『効果（最終アウトカム）』段階のアウトカム 28 と 29 に対応した指標である。特にアウトカム 29 に対応する「運輸部門（自動車）のCO₂排出量」については、まちなか居住の推進により自動車交通の利用量が削減された場合は、運輸部門（自動車）のCO₂排出量の削減に寄与することが期待できるが、その達成までに様々な外部要因が大きく働くことが想定されることや、推計の難しさなどから、成果指標としての採用は現時点では困難と評価された。

注 41) 計測方法が2つに及ぶ指標については、重複してカウントしている。

注 42) 政策・施策の実施者の取り組みによってコントロールすることができる要因を「内部要因」という（例えば文献6に詳しい）。これに対し、外部要因とは、政策・施策の効果に影響を及ぼす要因のうち、政策・施策の担当部署（実施者）では完全にコントロールすることができない要因をいう（例えば文献6、文献7に詳しい）。外部要因を完全に除去することは難しいが、それを把握認識し、その影響を考慮することで、施策のアウトカム評価やインパクト評価をより適切に実施することが可能となる。

注 43) 内部要因については、各行政主体の政策運営の状況により異なることから、それらの要因を調査整理するための視点を予見的に示すことが難しい。このため、ロジックモデルをもとに仮説を構築し、筆者の認識を踏まえて案を作成し、その妥当性を調査対象市の施策担当者へのインタビューにより検証した。

注 44) セオリー評価では、資源を投入し意図された施策が生産されるまでの過程を「生産パート」、生産された施策が意図した人口に利用される過程を「利用パート」として区分する（例えば文献6に詳しい）。

注 45) 第1章の1.1の1)で解説したように、一般的なロジックモデルは、「資源」→「活動」→「結果」→「成果」の4段階で表現される。資源から結果までが、政策目標の達成に向けて資源を活用して施策を立案し、施策が利用され、その結果としてのアウトプットが現れる段階である。このため、政策・施策の担当部署の内部環境に起因する「内部要因」は、施策の立案に係る「資源」の投入、（市場のプレイヤーによる）施策の利用に係る「活動」に分類して整理できる。

注 46) 行政主体内における政策・施策に係るノウハウの不足、マンパワー不足のほか、首長や議会の意向等による財政的な制約等の内部要因は、政策の企画・立案、運営の際に行政内部での組織的な取り組みによ

って除去されるよう努めるべきものである。

- 注 47) 政策・施策の成果が発現するまでの道筋を示す「セオリー評価」（その成果品がロジックモデル）でも、政策・施策の立案から結果までの因果関係を説明するセオリーと、政策・施策の結果が成果に至るまでの因果関係を説明するセオリーに区分され（例えば文献 6 に詳しい）、この考え方に基づいている。
- なお、住宅政策に係る外部要因の整理方法の概要については拙稿・文献 5 で論じている。本研究報告はその内容をベースにさらに検討を積み重ねた結果について記している。
- 注 48) 当該住宅政策の企画・立案、運営等の場面においては、当然に関連する他の政策との調整等が行われると考えられるが、住宅政策の対象が多様化・拡大している状況においては、様々な政策が高いに影響を及ぼしあうことが考えられる。このため、個々の施策担当者レベルでは完全にはコントロールできない要因とみなして（当然この要因を除去する行政内部での組織的取り組みが必要となるが）、「外部要因」として扱っている。
- 注 49) 国立情報学研究所が運営する CiNii（学術情報ナビゲータ・サイニイ）及びその他 Web 上で検索できた論文や報告書等の文献を対象とした。具体的には、文献 8 から文献 13 に示す論文を参考とした。
- 注 50) シナリオ・プランニングでは、将来に影響を与える外部環境を捉える一般的な視点として、①社会・価値観・文化（Society）、②経済・税制（Economy）、③政治・規制・政策（Politics）、④科学・技術（Technology）、⑤地球環境（Ecology）が用いられる。例えば文献 14 に詳しい。
- 注 51) 表 2-21 の「既存住宅の流通・住み替え」政策については、事業者が主体的に既存住宅を供給することは難しいため、居住者の意識や行動の結果として「既存住宅の流通」が進みにくいという観点から供給側への影響を記載している。一方、表 2-23 の「まちなか居住・コンパクトシティ」政策については、居住者（消費者）の意識や行動等のニーズを踏まえて、事業者として「まちなかへの住宅供給」を進めるインセンティブが弱くなるという観点から供給側への影響を記載している。
- 注 52) 注 49 に記した方法と同様の方法で検索できた文献を対象とした。具体的には、文献 15 から文献 24 に示す論文を参考とした。
- 注 53) 外部要因が特に影響するのは、住宅市場における民間の居住者や事業者等による住宅改善への取り組みの部分であるため、表示の煩雑さを避けるため、この部分に焦点をあてている。

文献

- 文献 1) 「法律学小辞典（第 4 版）」、株式会社有斐閣、2004 年 1 月
- 文献 2) 長野秀幸、川崎政司：「行政法がわかった」、株式会社法学書院、1998 年 2 月
- 文献 3) 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
- 文献 4) NRI NEWS RELEASE 「2030 年度の新設住宅着工戸数は 63 万戸に減少、リフォーム市場は 6 兆円～7 兆円で横ばいが続く」、2019 年 6 月 20 日、株式会社野村総合研究所
- 文献 5) 長谷川洋：「地域住宅施策のアウトカム評価に向けた外部要因の整理及び市町村レベルにおけるデータ活用の実態と課題」、住宅研究報告会論文集 5、日本建築学会、p.7-16、2010 年 12 月
- 文献 6) 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 7) 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 8) 淡野博久：「中古住宅市場の効率性向上に向けた政策デザインに関する考察」、日本建築学会計画系論文集、第 607 号、一般社団法人日本建築学会、2006 年 9 月、p.119-126
- 文献 9) 「住宅の長寿命化に関する海外調査及び検討業務報告書（Ⅱ．長寿命な住宅に関する検討業務「住宅の長寿命化（200 年もたせる住宅）を実現するための提言」3 長寿命化を阻む障壁：性能・使用価値と乖離した評価方法の固定化）」、社団法人住宅生産団体連合会、2007 年 3 月
- 文献 10) 島原万丈：「既存住宅流通の本当の阻害要因と活性化策：リクルート住宅総研『既存住宅流通活性化プロジェクト既存住宅再考』より」、都市住宅学第 64 号、公益社団法人都市住宅学会、2009 年 p.29-34
- 文献 11) 趙賢株ほか：「住宅購入者の住宅需要特性と既存住宅流通の阻害要因に関する研究 一大阪府の住宅購入者を対象とした調査結果を通じて」、日本建築学会計画系論文集 第 78 巻 第 690 号、一般社団法人日本建築学会、2013 年 8 月、p.1817-1825
- 文献 12) 前田拓生：「日本における中古住宅流通の課題」、土地総合研究、第 24 巻第 1 号（2016 年冬号）、p.114～124、一般財団法人土地総合研究所

- 文献 13) 「第 1 回中古住宅の流通促進・活用に関する研究会」資料 3、平成 25 年 3 月、国土交通省住宅局
- 文献 14) 西村行功：「シナリオ・シンキングー不確実な未来への「構え」を創る思考法」、ダイヤモンド社、2003 年 5 月
- 文献 15) 土釜久美ほか：「金沢中心部居住地の再生に関する基礎的研究」、日本建築学会大会学術講演梗概集、一般社団法人日本建築学会（関東）、2001 年 9 月、p.1189-1190
- 文献 16) 上村康之ほか：「東北の地方都市における街なか居住の実態からみた政策課題」、日本建築学会大会学術講演梗概集（北陸）、一般社団法人日本建築学会、2004 年 8 月、p.33-36
- 文献 17) 崔宰薫ほか：「老後の居住環境として中心市街地と郊外志向に関する研究」、日本建築学会大会学術講演梗概集（北陸）、一般社団法人日本建築学会、2004 年 8 月、p.307-308
- 文献 18) 浜地淳史ほか：「地方都市における都心居住の潜在力評価に関する研究」、日本建築学会大会学術講演梗概集（北陸）、一般社団法人日本建築学会、2004 年 8 月、p.315-316
- 文献 19) 樋口秀一：「地方都市中心市街地における高齢者の居住実態に関する研究」、日本建築学会大会学術講演梗概集（北陸）、一般社団法人日本建築学会、2005 年 9 月、p.29-32
- 文献 20) 浅野純一郎ほか：「地方都市中心市街地でのライフスタイルと今後の計画課題に関する研究ー長野市を対象として」、日本建築学会北陸支部研究報告集、第 50 号、一般社団法人日本建築学会、2007 年 7 月、p.371-374
- 文献 21) 西英子ほか：「熊本市古町地区におけるまちなか居住の現状と課題」、日本建築学会大会学術講演梗概集（九州）、一般社団法人日本建築学会、2007 年 8 月、p.153-154
- 文献 22) 北原啓司：「コンパクトシティにおける住み替えの可能性に関する研究」、日本建築学会大会学術講演梗概集（九州）、一般社団法人日本建築学会、2007 年 8 月、p.259-262
- 文献 23) 松本滋ほか：「地方都市における街なか居住に関する研究」、兵庫県立大学環境人間学部研究報告第 9 号、2007 年、p.13-20
- 文献 24) 日下部隆昭ほか：「高齢者の街なか居住への適応に配慮した都市・住宅整備に関する研究ー高齢者の街なか居住に関するアンケート調査結果より」、2007 年・2008 年夏季、国土交通省国土交通政策研究所、p.26-35