

### 第3章 住宅政策のインパクト評価手法の考案

第1章、第2章では、住宅政策におけるアウトカム評価手法の高度化に向けて、住宅政策の特性に  
適応したロジックモデルの作成方法とロジックモデルに基づく指標を考案した。また、ロジックモデル  
の作成や指標の設定について、行政主体における実際の政策・施策の評価の場面への適用の考え方  
を提示した。

第3章では、アウトカム指標を用いた住宅政策の効果の客観的な評価の高度化に向けて、住宅政策  
の特性に適応した「インパクト評価」の手法について考案する。

#### 3. 1 既往のインパクト評価手法の住宅政策の評価への適用可能性

インパクト評価とは、実施された施策が、政策目標の達成すなわち成果指標の目標値の達成にどの  
程度の効果を発揮しているのかを評価する手法である<sup>注1)</sup>。設定された成果指標の達成状況について  
の評価（アウトカム評価）に加えて、インパクト評価を実施することで、政策・施策の効果に着目し  
た政策運営（PDCA サイクルの改善）を実施することが可能となる。

ここでは、既往のインパクト評価手法の住宅政策の評価への適用可能性について検討する。

##### 1) 既往のインパクト評価手法の概要

既往文献によると、一般的な公共政策のインパクト評価に用いられる既往の代表的な手法として、  
表3-1に示す手法があることが紹介されている<sup>注2)</sup>。各手法については、ア) 評価のために客観的な  
データを取得・利用するか（データが存在するか又は取得できるか）、イ) 比較グループが存在する  
か又は形成できるか、ウ) 施策実施前のデータを取得・分析するか（データが存在するか又は取得で  
きるか）、エ) 長期の評価をするか・短期の評価とするかなどにより、適用の考え方が異なる。評価  
の目的や取得・利用可能なデータ等を踏まえて、最適な手法を選択・適用する必要がある<sup>注3)</sup>。

表3-1 既往の代表的なインパクト評価手法と手法適用の考え方※1

手法適用の考え方		既往の代表的なインパクト評価手法	
評価のために客観的なデータを取得・利用する	比較グループが存在又は形成可能な場合	施策実施前のデータの取得・分析をすることが可能	① ランダム実験モデル ② 回帰・分断モデル
		施策実施前のデータの取得・分析をしない	③ マッチング・モデル ④ 統計的等価モデル ⑤ 一般指標モデル
	比較グループが存在しない又は形成が困難な場合	施策実施前からの長期間のデータの取得・分析をする（長期間のデータ取得が可能）	⑥ クロスセクション・モデル※2 ⑦ 時系列モデル
		長期間のデータの取得・分析をしない	⑧ パネル・モデル ⑨ 単純事前・事後モデル
	評価のために客観的なデータを取得・利用しない		⑩ エキスパート評価 他

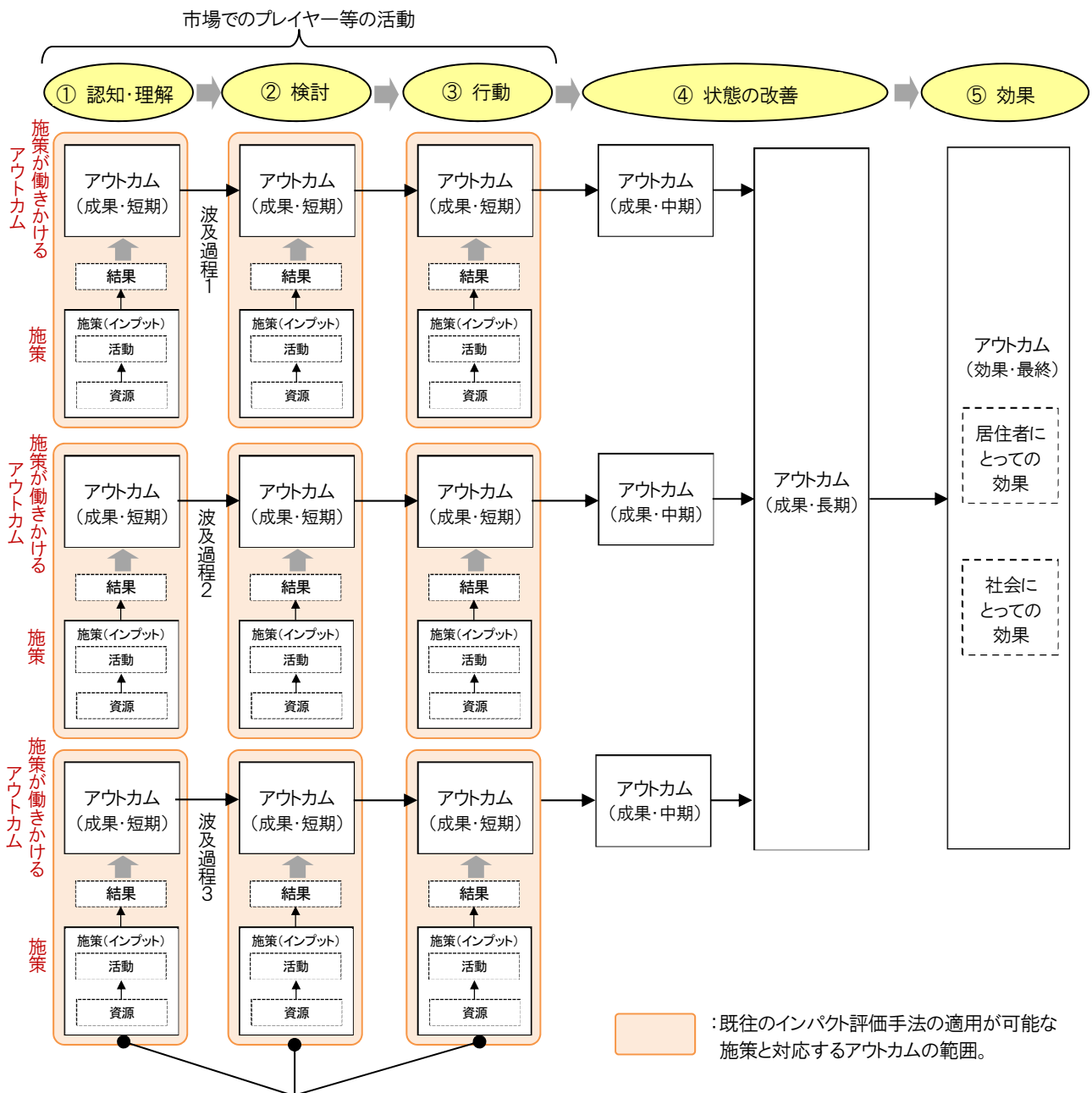
※1 文献2～文献4を参考に作成。

※2 ⑥クロスセクション・モデルは、短期の評価（長期の評価をしない場合）にも適用が可能。

## 2) 住宅政策の評価への既往のインパクト評価手法の適用可能性

表3-1に示した既往の一般的なインパクト評価手法は、[原因(インプットとしての施策)]→[効果(アウトカム)]が1対1で対応する政策の場面においては適用が容易であり、かつ有効な方法であると言える。

住宅政策については、ロジックモデル上の『認知・理解』から『行動』の各段階において実施される施策が、その働きかけるアウトカムの達成に及ぼしている効果を評価するという場面では、既往のインパクト評価手法の適用が可能である。住宅政策の評価への既往のインパクト評価手法の適用のイメージを図3-1に示す。



『認知・理解』から『行動』の各段階について、各段階のアウトカムと、その達成のために実施される施策が(その達成に)どの程度効果的かを評価する場面では、既往のインパクト評価手法の適用が可能。

図3-1 住宅政策の評価への既往のインパクト評価手法の適用のイメージ

そこで、第1章で示した住宅政策の各テーマについて、インパクト評価を行う際の「原因」→「効果」の関係になる代表的な「施策」と「アウトカム指標」の関係を整理し、既存のインパクト評価手法の適用可能性、適用するうえでの留意点等（理想的な手法と適用上の課題等）について検討した。

整理・検討結果を表3-2、表3-3に示す。表3-2は「テーマ4：既存住宅の流通・住み替え」政策、表3-3は「テーマ13：まちなか居住・コンパクトシティ」政策についての検討結果を示している。なお、表中、施策のうち直接的施策でなく、間接的に作用する施策については（ ）書きで表記している<sup>注4)</sup>。以下に基本的な考え方を解説する。

### （1）政策・施策の実施状況の異なる地方公共団体間の比較により評価を行う方法

- ・対象政策・施策を実施していない地方公共団体等（以下「比較地方公共団体」という。）を比較グループとして選定し<sup>注5)</sup>、評価を実施する地方公共団体（以下「実施地方公共団体」という。）との比較を行う方法の適用がまず考えられる。
- ・例えば、「対象政策・施策の重要性を認知・理解している世帯（居住者）や事業者の割合」、「対象政策・施策に係る住宅改善を検討している世帯の割合」、「対象政策・施策に係る住宅改善を実施した世帯の割合」等について、実施地方公共団体と比較地方公共団体との差を分析して評価する方法である。実際の手法の適用については、客観性の点から、「マッチング・モデル」→「統計的等化モデル」→「一般指標モデル」の順に適用を検討する。
- ・具体的には、住宅事情（住宅ストックの状況、住宅供給量や住宅価格等）等の政策の推進に影響を及ぼす要因（外部要因等）が類似している地方公共団体を比較対象地方公共団体として選定することが可能な場合は、「マッチング・モデル」を適用することで、外部要因等の影響を排除して対象政策・施策の実施の効果进行分析することが可能となる。
- ・一方、外部要因等の類似している比較地方公共団体の選定が困難な場合は、「統計的等化モデル」を適用し、対象政策・施策の実施により比較地方公共団体と比べて統計的に有意な効果が現れている年齢・世帯型、住宅タイプ等の属性の集団を分析・特定する方法が考えられる<sup>注6)</sup>。また、「統計的等化モデル」の適用が難しい場合は、最後に「一般指標モデル」の適用を検討する。実施地方公共団体の指標値を比較地方公共団体全体（又は都道府県内の全市区町村）の平均値と比較する方法であり、外部要因の影響を排除することはできないが、最も簡便に利用できる手法である<sup>注7)</sup>。
- ・なお、上記の一連の手法の適用にあたっては、比較地方公共団体の指標値が統計データ等を利用して比較的容易に把握できることなどが条件となる。

### （2）実施地方公共団体内での時系列変化により評価を行う方法

- ・上記（1）の方法は、比較地方公共団体の指標値を収集・分析する必要があることや、実施地方公共団体と比較地方公共団体における住宅事情の違い等の外部要因の影響を考慮する必要があるなど、適用にはコストや難易度が高い場合が考えられる。
- ・このため、地方公共団体間での比較が難しい場合は、実施地方公共団体内における施策実施前後の指標値を比較・分析する手法を適用する。実際の手法の適用については、客観性の点から、「クロスセクション・モデル」→「時系列モデル」→「単純事前・事後モデル」の順に適用を検討する。
- ・具体的には、サンプル間での施策の利用状況の違いによる影響を評価に利用できる場合は、「クロスセクション・モデル」の適用が考えられる。同手法を適用することで、例えば、対象政策・施策に関するセミナー等への参加の有無が対象政策・施策の重要性の認知・理解度に及ぼす影響や、補助制度等の施策の活用の有無が住宅改善量に及ぼす影響进行分析することが可能となる。

・一方、「クロスセクション・モデル」の適用が難しい場合については、施策実施前後の長期間のデータの取得・利用が可能であれば「時系列モデル」を適用し、長期間のデータの取得が困難な場合は、最も簡便な方法として、施策実施前後の2時点の指標値を比較する「単純事前・事後モデル」を適用する<sup>注8)</sup>。

表3-2 インパクト評価手法の適用に係る検討結果：「既存住宅の流通・住み替え」政策

段階	アウトカム	施策 [因]		アウトカム指標 [果]	手法適用の留意点等
			指標		
認知・理解	1) 既存住宅を資産とした住宅流通の重要性の認知・理解 (居住者)	住宅の流通や住み替え等に関する居住者向けセミナー等の開催	住宅の流通や住み替え等に関する居住者向けセミナー等の参加者数	既存住宅を資産とした住宅流通の重要性を認知・理解している世帯の割合	○自治体 <sup>注9)</sup> 間の比較を実施 ・自治体間での施策の実施の有無や施策実施量の違いで比較グループを設定し、施策対象自治体と比較グループの自治体間での居住者の認知度・理解度の違いを分析して評価する。 ・優先順位として、マッチング・モデル→統計的等化モデル→一般指標モデルの順に適用を検討する。 ・セミナーの実施回数・内容等の施策実施量の違いの把握、外部要因の排除が課題。 ○自治体間の横断的比較が難しい場合は、対象自治体内で、クロスセクション・モデル→時系列モデル→単純事前・事後モデルの順に適用を検討して時系列比較を行う。
			既存住宅が資産となる住宅流通の重要性を認知・理解したセミナー等参加者の割合		
		安心R住宅制度に関する居住者向けセミナー等の開催	安心R住宅制度に関する居住者向けセミナー等の参加者数	安心R住宅の重要性や制度内容を認知・理解している世帯の割合	
			安心R住宅の重要性を認知・理解したセミナー等参加者の割合		
		長期優良住宅に関する居住者向けセミナー等の開催	長期優良住宅に関する居住者向けセミナー等の参加者数	長期優良住宅の重要性や制度内容を認知・理解している世帯の割合	
			長期優良住宅の重要性を認知・理解したセミナー等参加者の割合		
2) 既存住宅を資産とした住宅流通の重要性の認知・理解 (事業者)	住宅流通に係る関連制度に関する事業者向けセミナー等の開催	住宅流通に係る関連制度に関する事業者向けセミナー等の参加者数	既存住宅を資産とした住宅流通に向けた取り組みの重要性を認知・理解している事業者の割合		
		既存住宅が資産となる住宅流通の重要性を認知・理解したセミナー等参加者の割合			
		○アウトカム1)と同様。			
3) 資産として継承される長期優良住宅の重要性の認知・理解 (事業者)	長期優良住宅に関する事業者向けセミナー等の開催	長期優良住宅に関する事業者向けセミナー等の参加者数	長期優良住宅の重要性や制度内容を認知・理解している住宅事業者の割合	○アウトカム1)と同様。	
		長期優良住宅の重要性を認知・理解したセミナー等参加者の割合			

表3-2 インパクト評価手法の適用に係る検討結果：「既存住宅の流通・住み替え」政策（つづき）

段階	アウトカム	施策〔因〕		アウトカム指標〔果〕	手法適用の留意点等
			指標		
検討	5) 住み替えによる居住改善の検討〈居住者〉	住み替えに係る総合的な相談窓口の設置・相談会の開催	相談窓口等における既存住宅(持家)を資産として活用した住み替えに関する相談件数	住み替えを考えている世帯の割合	○外部要因の影響が特に大きく、自治体間の比較が困難と考えられるため <sup>注10)</sup> 、対象自治体内で、クロスセクション・モデル→時系列モデル→単純事前・事後モデルの順に適用を検討する。
	6) 既存住宅(持家)の売却・賃貸の検討〈居住者〉	既存住宅の売却・賃貸に係る住宅性能の見える化の経済的支援	既存住宅の売却・賃貸に係る住宅性能評価書の取得費用、住宅履歴情報の生成費用の補助等の件数	持家からの住み替えにおいて現住宅を「安心R住宅」として売却することを考えている世帯の割合	○基本的にアウトカム1)と同様。 ・施策の実施の有無のほか、自治体間の施策実施量の違いによる影響を考慮することが課題。 ・各自治体の補助対象や補助率の違い等について確認・分類する必要がある。
		既存住宅状況調査を行う専門家の派遣	既存住宅状況調査を行う専門家の無料派遣の件数		
		住み替えに係る総合的な相談窓口の設置・相談会の開催	相談窓口等における住み替え検討における「現住宅の売却・賃貸」に関する相談件数		
	7) 住み替え先の新たな住宅の確保の検討〈居住者〉	住み替えに係る総合的な相談窓口の設置・相談会の開催	相談窓口等における住み替え検討における「住み替え先の物件情報の入手」に関する相談件数	住み替え先として「安心R住宅」の取得を考えている世帯の割合	○アウトカム5)と同様。
			(安心R住宅制度に関する居住者向けセミナー等の開催)		
		(長期優良住宅に関する事業者向けセミナー等の開催)	相談窓口等における住み替え検討における「住み替え先の物件情報の入手」に関する相談件数	住み替え先として「長期優良住宅」の取得を考えている世帯の割合	○アウトカム5)と同様。
			(長期優良住宅に関する事業者向けセミナー等の開催)		

表3-2 インパクト評価手法の適用に係る検討結果：「既存住宅の流通・住み替え」政策（つづき）

段階	アウトカム	施策〔因〕		アウトカム指標〔果〕	手法適用の留意点等
			指標		
検討	8)住宅の流通のための体制整備・技術者育成・技術蓄積 〈事業者〉	既存住宅状況調査を行う人材の養成	既存住宅状況調査技術者講習を受講した技術者の登録者数	既存住宅の流通促進のための体制整備・技術者育成・技術蓄積に積	○アウトカム1)と同様。
		不動産の売却・取得のコンサルティング等を行う人材の養成	不動産の売却・取得のコンサルティング等を行う専門家の登録者数		
		(安心R住宅に関する事業者向けセミナー等の開催)	(住宅流通に係る関連制度(安心R住宅)に関する事業者向けセミナー等の参加者数) (安心R住宅の重要性を認知・理解したセミナー等参加者の割合)	安心R住宅事業者団体に所属する宅地建物取引業者の数	○アウトカム1)と同様。
	9)長期優良住宅の供給のための体制整備・技術者育成・技術蓄積 〈事業者〉	長期優良住宅の供給に向けた体制づくり等の支援	長期優良住宅の供給に向けた研究や生産体制の整備等の活動を行う生産団体等の活動費用の補助等の件数	長期優良住宅の供給のための体制整備・技術者育成・技術蓄積に積極的に取り組んでいる事業者の割合	○基本的にアウトカム1)と同様。 ・施策の実施の有無のほか、自治体間の施策実施量の違いによる影響を考慮することが課題。 ・各自治体の補助対象や補助率の違い等について確認・分類する必要がある。

表3-2 インパクト評価手法の適用に係る検討結果：「既存住宅の流通・住み替え」政策（つづき）

段階	アウトカム	施策〔因〕		アウトカム指標〔果〕	手法適用の留意点等
			指標		
行動	11) 既存住宅（持家）の売却又は賃貸（居住者）	住み替えに係る前住宅の流通（売却又は賃貸）の支援	既存住宅状況調査費用の補助等の件数	持家から住み替えをした世帯のうち従前住宅を売却又は賃貸した世帯の割合	○基本的にアウトカム1)と同様。 ・施策の実施の有無のほか、自治体間の施策実施量の違いによる影響を考慮することが課題。 ・各自治体の補助対象や補助率の違い等について確認・分類する必要がある。
			既存住宅状況調査を行う専門家の無料派遣等の件数		
			住宅性能評価書の取得費用の補助等の件数		
	住み替えに係る前住宅の流通（売却又は賃貸）の支援	住み替えに係る前住宅の流通（売却又は賃貸）の支援	既存住宅状況調査費用の補助等の件数	持家から住み替えをした世帯のうち前住宅を「安心R住宅」として売却した世帯の割合	○基本的にアウトカム1)と同様。 ・施策の実施の有無のほか、自治体間の施策実施量の違いによる影響を考慮することが課題。 ・各自治体の補助対象や補助率の違い等について確認・分類する必要がある。
			既存住宅状況調査を行う専門家の無料派遣等の件数		
			住宅性能評価書の取得費用の補助等の件数		
	12) 住み替えによる新たな住宅の確保（購入又は賃借）（居住者）	持家への住み替えに係る経済的支援	住み替えに係る持家の購入・取得費用の補助の件数	持家から持家に住み替えを行った世帯の割合	○基本的にアウトカム1)と同様。 ・施策の実施の有無のほか、自治体間の施策実施量の違いによる影響を考慮することが課題。 ・各自治体の補助対象や補助率の違い等について確認・分類する必要がある。
安心R住宅への住み替えに係る経済的支援			安心R住宅の購入・取得費用の補助の件数		
	持家から賃貸住宅への住み替えに係る経済的支援	一定の民間賃貸住宅に住み替えをした世帯に対する家賃補助等の件数	持家から賃貸住宅に住み替えを行った世帯の割合	○基本的にアウトカム1)と同様。 ・施策の実施の有無のほか、自治体間の施策実施量の違いによる影響を考慮することが課題。 ・各自治体の補助対象や補助率の違い等について確認・分類する必要がある。	

表3-2 インパクト評価手法の適用に係る検討結果：「既存住宅の流通・住み替え」政策（つづき）

段階	アウトカム	施策〔因〕		アウトカム指標〔果〕	手法適用の留意点等
			指標		
行動	13) 良質な住宅流通サービスの提供〈事業者〉	(安心R住宅に関する事業者向けセミナー等の開催)	(安心R住宅に関する事業者向けセミナー等の参加者数) (安心R住宅の重要性を認知・理解したセミナー等参加者の割合)	安心R住宅を扱っている事業者の割合	○アウトカム1)と同様。
		(既存住宅状況調査を行う人材の養成)	(既存住宅状況調査技術者講習を受講した技術者の登録者数)		
	(住宅流通に係る関連制度に関する事業者向けセミナー等の開催)	(住宅性能表示制度)に関する事業者向けセミナー等の参加者数)	(既存住宅を資産とした住宅流通の重要性を認知・理解したセミナー等参加者の割合)	住宅性能評価書(既存住宅)の取得を行っている事業者の割合、又は、住宅性能評価書(既存住宅)の取得を行った住宅の割合	○アウトカム1)と同様。
		(住宅履歴情報に関する事業者向けセミナー等の参加者数)			
	買取再販事業に対する経済的支援	買取再販で扱われる住宅の取得に係る税制特例の適用件数	買取再販事業を実施している不動産事業者の割合、又は、買取再販により供給された住宅戸数の割合	○税制による全国的施策であり、実施・比較グループを設定しての自治体間の比較は困難であるため、対象自治体内で、クロスセクション・モデル→時系列モデル→単純事前・事後モデルの順に適用を検討して時系列比較を行う。	
	14) 長期優良住宅(新築)の供給〈事業者〉	長期優良住宅(新築)の供給に対する経済的支援	長期優良住宅(新築)の供給に係る補助等の件数	新築住宅に占める長期優良住宅の割合	○基本的にアウトカム1)と同様。 ・施策の実施の有無のほか、自治体間の施策実施量の違いによる影響を考慮することが課題。 ・各自治体の補助対象や補助率の違い等について確認・分類する必要がある。



表3-3 インパクト評価手法の適用に係る検討結果：「まちなか居住・コンパクトシティ」政策

段階	アウトカム	施策 [因]		アウトカム指標 [果]	手法適用の留意点等
			指標		
認知・理解	1)「まちなか居住」の魅力や利点の認知・理解 〈居住者〉	「まちなか居住」に係る居住者向けのセミナー等の開催	「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 「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	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	○自治体間の比較を実施 ・自治体間の施策の実施の有無、実施量の違いで実施・比較グループを設定し、両者の認知度・理解度の違いを検証して評価する。 ・優先順位としてマッチング・モデル→統計的等化モデル→一般指標モデルの順に適用を検討する。 ・セミナーの実施回数、参加者の理解度等の施策実施量の違いの把握、外部要因の排除が課題。 ○自治体間の横断的比較が難しい場合、対象自治体内で、クロスセクション・モデル→時系列モデル→単純事前・事後モデルの順に適用を検討して時系列比較を行う。
	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」に関する事業者向けのセミナー等の開催	「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 「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	「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の割合	○アウトカム1)と同様。

表3-3 インパクト評価手法の適用に係る検討結果：「まちなか居住・コンパクトシティ」政策

(つづき)

段階	アウトカム	施策 [因]		アウトカム指標 [果]	手法適用の留意点等
			指標		
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>	「まちなか居住」に係る支援施策に関する居住者向け説明会の開催	「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	「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	○アウトカム1)と同様。
		住み替え相談窓口等の設置・空き物件等の情報提供	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		○外部性が特に大きく、自治体間の比較が困難と考えられるため <sup>注11)</sup> 、対象自治体内で、クロスセクション・モデル→時系列モデル→単純事前・事後モデルの順に適用を検討して時系列比較を行う。
	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>	「まちなか居住」に係る支援施策に関する居住者向け説明会の開催	「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	「まちなか」内での定住を考えている世帯の割合	○アウトカム1)と同様。
		住み替え相談窓口等の設置・空き物件等の情報提供	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		○自治体間の比較のためのアウトカム指標の設定が困難なため、対象自治体内で、クロスセクション・モデル→時系列モデル→単純事前・事後モデルの順に適用を検討して時系列比較を行う。
		既存空き家(町家等)の改修モデル住宅の展示	既存空き家(町家等)の改修モデル住宅の見学者数		○アウトカム1)と同様。 ・自治体間比較は、施策の実施の有無により行う。
	6)「まちなか」での住宅供給のための体制整備・技術者育成・技術備蓄<事業者>	「まちなか居住」にふさわしい住宅・居住環境の設計基準等の事業者向け説明会の開催	「まちなか居住」にふさわしい住宅・居住環境の設計基準等の事業者向け説明会の参加者数	「まちなか」での住宅供給のための体制整備・技術者育成・技術備蓄に積極的に取り組んでいる事業者の割合	○アウトカム1)と同様。
		(「まちなか居住」に係る事業者向けのセミナー等の開催)	(「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) (「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)		○アウトカム1)と同様。

表3-3 インパクト評価手法の適用に係る検討結果：「まちなか居住・コンパクトシティ」政策

(つづき)

段階	アウトカム	施策 [因]		アウトカム指標 [果]	手法適用の留意点等
			指標		
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(新築・既存住宅) 〈居住者〉	「まちなか」への住み替えによる戸建住宅の新築・購入等に係る経済的支援	「まちなか」に住み替えて戸建住宅を新築・購入又はリフォームした世帯への費用の補助等の件数	「まちなか」に住み替えて持家・戸建住宅を新築・購入又はリフォームした世帯の割合	○基本的にアウトカム1)と同様。 ・施策の実施の有無のほか、自治体間の施策実施量の違いによる影響を考慮することが課題。 ・各自治体の補助対象や補助率の違い等について確認・分類する必要がある。
	12)「まちなか」への住み替えによるマンションの購入(新築・既存住宅) 〈居住者〉	「まちなか」への住み替えによるマンションの購入に係る経済的支援	「まちなか」に住み替えてマンションを購入した世帯への購入費用の補助等の件数	「まちなか」に住み替えてマンションを購入した世帯の割合	○基本的にアウトカム1)と同様。 ・施策の実施の有無のほか、自治体間の施策実施量の違いによる影響を考慮することが課題。 ・各自治体の補助対象や補助率の違い等について確認・分類する必要がある。
	13)「まちなか」への住み替えによる民間賃貸住宅への入居に係る経済的支援 〈居住者〉	「まちなか」への住み替えによる民間賃貸住宅への入居に係る経済的支援	「まちなか」に住み替えて民間賃貸住宅に入居した世帯への家賃補助の件数	「まちなか」に住み替えて民間賃貸住宅に入居した世帯の割合	○基本的にアウトカム1)と同様。 ・施策の実施の有無のほか、自治体間の施策実施量の違いによる影響を考慮することが課題。 ・各自治体の補助対象や補助率の違い等について確認・分類する必要がある。
	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)等に係る経済的支援 〈居住者〉	「まちなか」内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)等に係る経済的支援	「まちなか」内で住み替えて持家を新築・購入(戸建住宅・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	「まちなか」内で住み替えて持家を新築・購入(戸建住宅・マンション)又はリフォームした世帯の割合	○基本的にアウトカム1)と同様。 ・施策の実施の有無のほか、自治体間の施策実施量の違いによる影響を考慮することが課題。 ・各自治体の補助対象や補助率の違い等について確認・分類する必要がある。

表3-3 インパクト評価手法の適用に係る検討結果：「まちなか居住・コンパクトシティ」政策

(つづき)

段階	アウトカム	施策 [因]		アウトカム指標 [果]	手法適用の留意点等
			指標		
行動	15)「まちなか」での現住宅のリフォーム<居住者>	「まちなか」での定住のためのリフォーム・アドバイザーの派遣	「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	「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の割合	○基本的にアウトカム1)と同様。 ・施策の実施の有無のほか、自治体間の施策実施量の違いによる影響を考慮することが課題。 ・各自治体の補助対象や補助率の違い等について確認・分類する必要がある。
		「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経済的支援	「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		
	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」での住み替えによる民間賃貸住宅への入居に係る経済的支援	「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	「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	○基本的にアウトカム1)と同様。 ・施策の実施の有無のほか、自治体間の施策実施量の違いによる影響を考慮することが課題。 ・各自治体の補助対象や補助率の違い等について確認・分類する必要がある。
			「まちなか」での良質な住宅供給への経済的支援	「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	
	17)「まちなか」での良質な住宅供給<事業者>	「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	「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	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	○基本的にアウトカム1)と同様。 ・施策の実施の有無のほか、自治体間の施策実施量の違いによる影響を考慮することが課題。 ・各自治体の補助対象や補助率の違い等について確認・分類する必要がある。

### 3) 住宅政策の評価への既往のインパクト評価手法の適用の課題

住宅政策は、政策の目標（最終アウトカム）の達成に向けて、『認知・理解』から『行動』の各段階において様々な市場でのプレイヤーを対象に複数の施策（実現ツールや対象等が異なる複数の施策等）を組み合わせることで実施することが多い。このため、各施策のインパクト評価においては、上記2)で述べたインパクト評価の実施に加えて、市場でのプレイヤーの活動が集積して効果の普及・定着に達する『状態の改善』段階（又は最終アウトカムとしての『効果』段階）でのアウトカムの達成に対して、各施策が及ぼす効果を計測・評価することが重要となる。

しかし、『状態の改善』又は『効果』段階の1つの[果（成果指標が設定されるアウトカム）]に対して、複数の[因（施策）]が作用・影響することになるため、（因果が1対1で対応する政策を想定している）既往の一般的なインパクト評価手法を適用して、個々の施策の効果を評価することは困難である（図3-2）<sup>注1 2)</sup>。

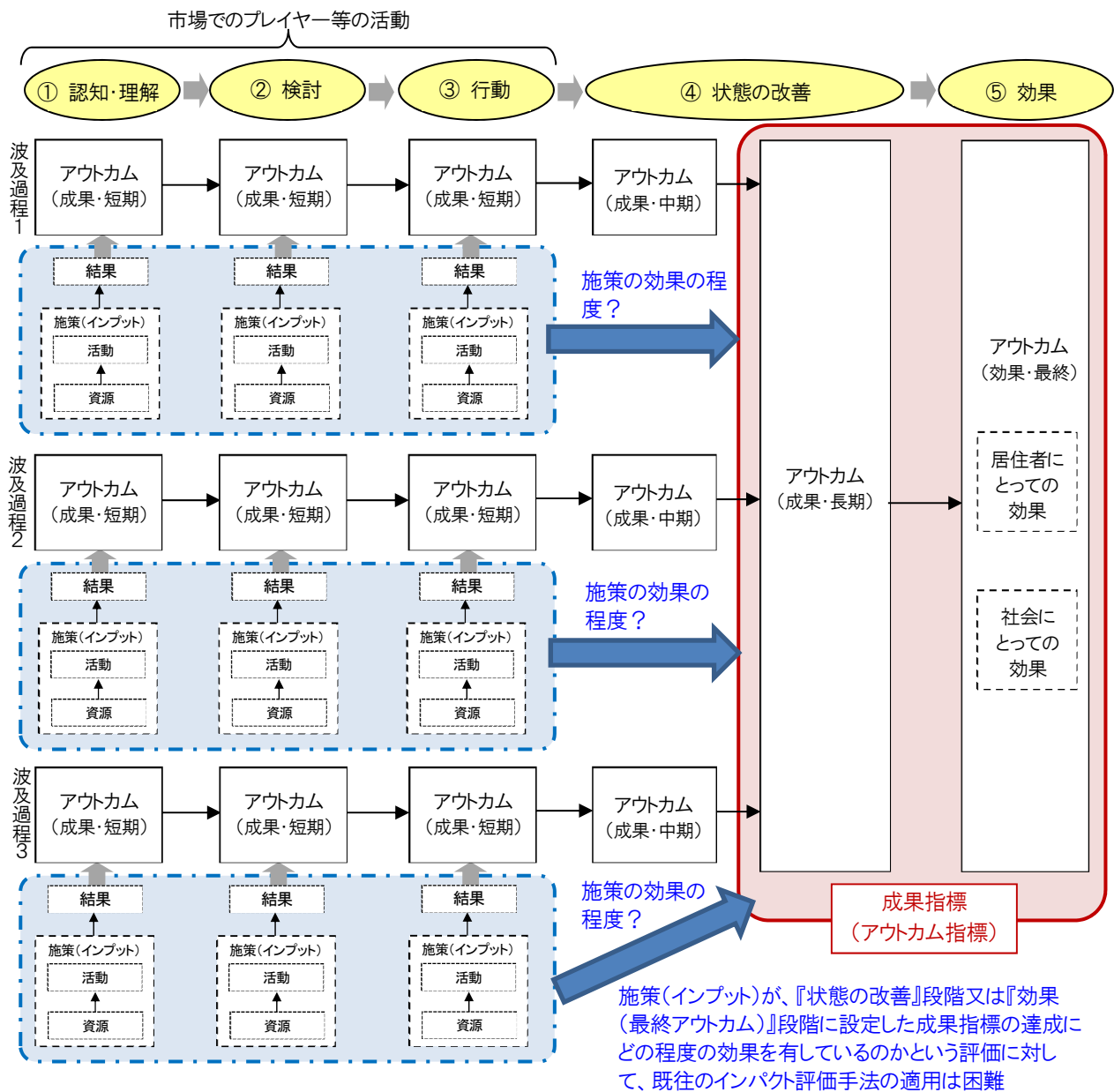


図3-2 住宅政策の評価への既往のインパクト評価手法の適用の課題

### 3. 2 住宅政策の特性に適応したインパクト評価手法の考案

3. 1の3)で指摘した課題を踏まえ、3. 1の1)で紹介した既往の一般的なインパクト評価手法とは別に、住宅政策の特性を踏まえた独自のインパクト評価手法を考案する。

#### 1) 住宅政策の特性を踏まえたインパクト評価手法の考え方

##### (1) 基本的な考え方

住宅政策の特性を踏まえたインパクト評価手法については、インパクト評価の意味合いを、少し俯瞰的な観点から、次のように捉え直すこととする。すなわち、インパクト評価の目的は、住宅政策の実施担当者が、政策目標すなわち成果指標を設定している『状態の改善』（又は『効果（最終アウトカム）』）段階のアウトカムを達成するためには、どのような対象に、どのような施策を講じることが最も効果的であるかを探索的に明らかにすることとする。具体的には、『状態の改善』（又は『効果』）段階のアウトカム指標の定量的状態と注13)、関連する『行動』段階までのアウトカムの定量的状況及び施策の実施量の関係を分析し、その経年変化を見ることで、『状態の改善』レベルのアウトカムの改善に大きく寄与する効果的な施策を探索的に抽出する手法と捉え直す。

そのイメージを図3-3に示す。『状態の改善』段階のアウトカムの達成状況と『行動』段階のアウトカムの達成状況の関係に着目すると、『状態の改善』段階のアウトカムの達成（100）に対して、5つの波及過程のうち、1-bが（45）と最も大きく寄与しており、ついで1-cが（30）と大きく寄与していることが分かる。この2つの波及過程に関しては、施策の実施後に改善量が増えていることになり（図3-3の右図）、今後施策の投入量をさらに増やすことが政策目標の達成に効果的であることが窺える。

こうした方法は、専門的な統計分析を必要としないため、各行政主体のインハウス職員が実施可能な実践的手法として期待される。

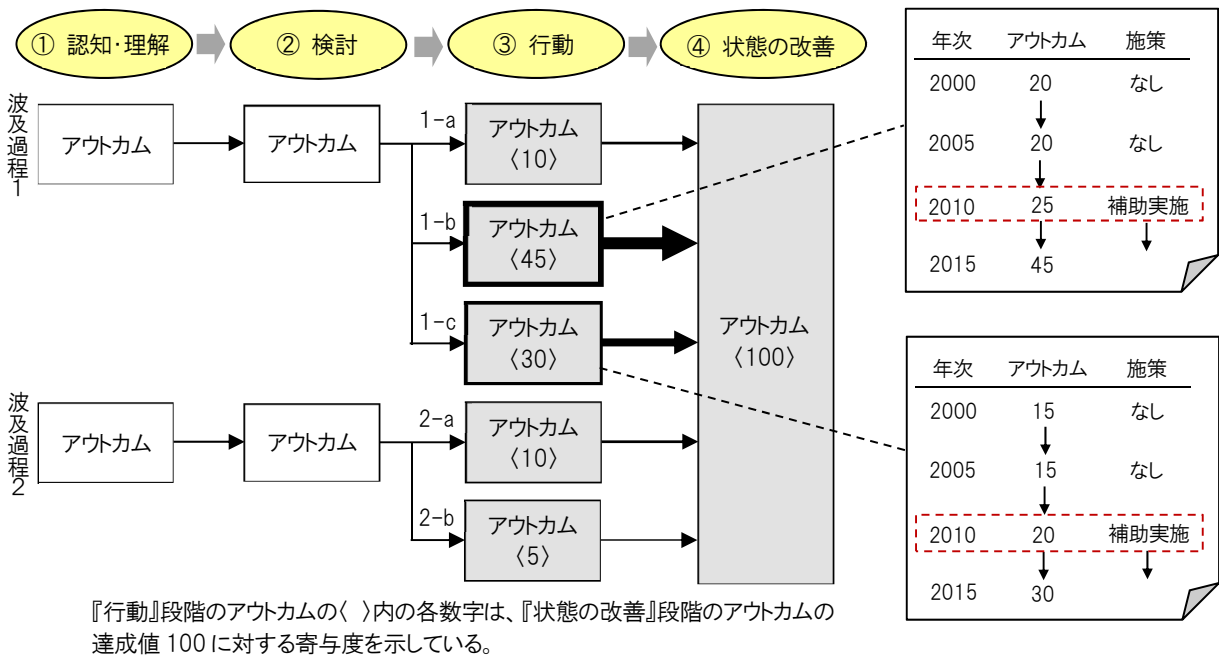


図3-3 住宅政策の特性を踏まえたインパクト評価に係る分析イメージ

## (2) インパクト評価の対象部分の絞り込み（ロジックモデルに基づいたフレーミング）

ロジックモデル上の各アウトカムに、それぞれの達成度を評価する成果指標を設定し、インパクト評価を実施することが理想である。しかしながら、データの取得可能性や作業量等の観点から、それが困難である場合が少なくない。この場合、ロジックモデルを参照しながら、インパクト評価の対象とすべき部分を絞り込むための「フレーミング」を行うことが効果的である。

フレーミングについては、決まった基準や手法は存在しない。評価関係者の間で、政策全体を推進していく上で、「どの部分の評価が重要であるか」、「どの部分が全体的な政策推進の上でインパクトが大きいと考えるか」等について協議を行い、フレーミングをする範囲を決定する。ただし、一般的には、次のような観点から、評価対象を優先的に抽出・設定することが適切であると考えられる。

- ① 政策目標に照らして施策の投入量等のボリュームが大きい部分
- ② 評価に用いるデータの入手が可能である部分
- ③ 施策等による行政の支援・介入等が可能である部分

図3-4にフレーミングの例を示す。4つの波及過程のうち、施策を実施し、施策対象のボリュームも大きい波及過程1と波及過程2をインパクト評価の対象に抽出している例を示している。

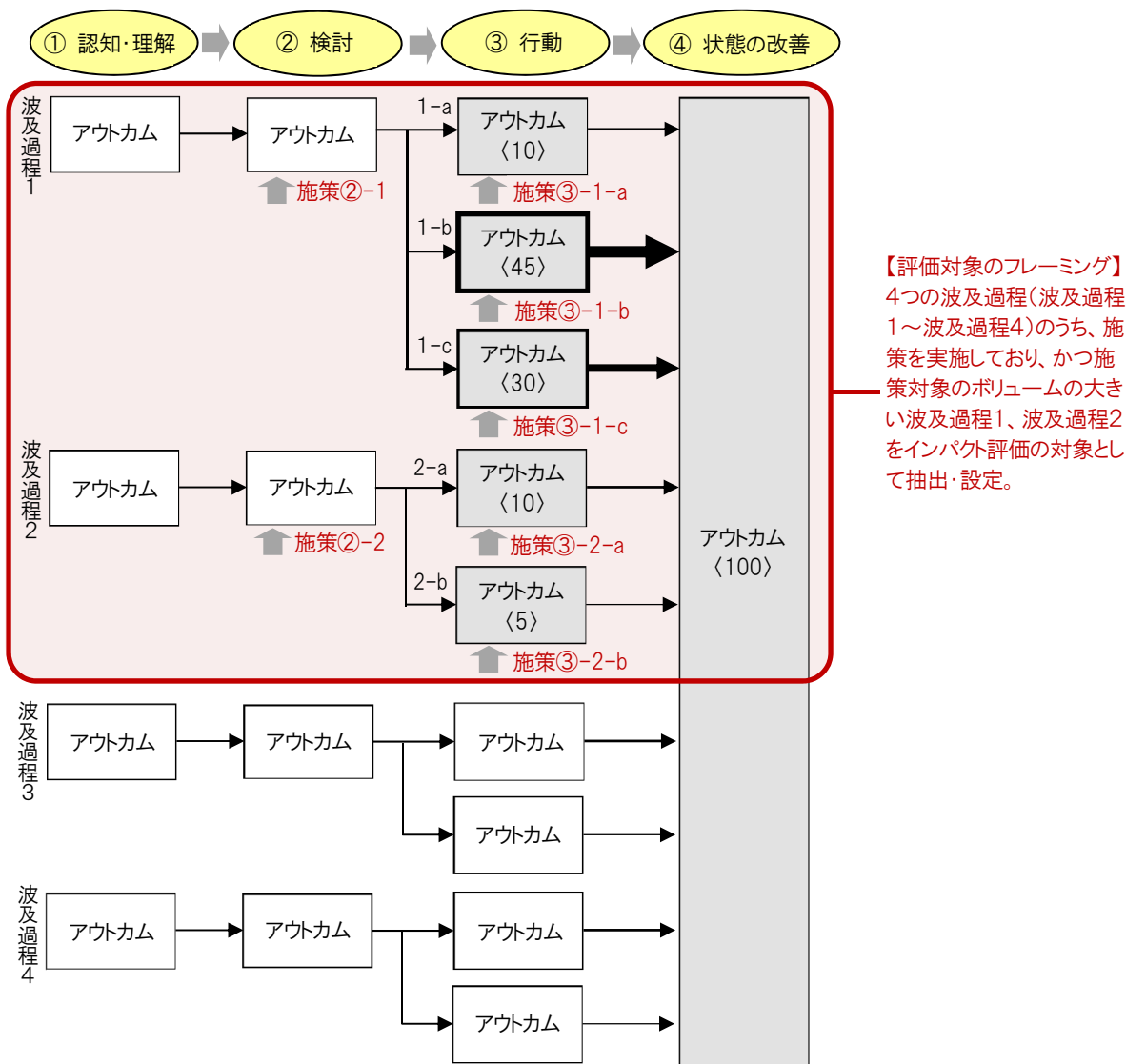


図3-4 住宅政策の特性を踏まえたインパクト評価に係るフレーミングの実施イメージ

### (3) インパクト評価に用いる指標値の収集整理

フレーミングを行ったロジックモデル上の評価対象のアウトカムについて、インパクト評価に用いるデータを収集・整理する。具体的には、次の内容についてデータの収集・整理をする。

ア) 各「アウトカム」の達成状況を示す「指標」とその「指標値」

イ) アウトカムの達成を促す施策の投入量（予算・執行額・利用人口等）を示す「施策実績値」

成果目標を設定したアウトカムと、『行動』段階までの各アウトカムについて上記のデータの整理ができれば、次のような観点からみたインパクト評価をすることができる<sup>注14)</sup>。

- ① 成果目標の達成に対する寄与度からみた、各施策の効果の評価
- ② 施策の費用対効果（投資効果）からみた<sup>注15)</sup>、各施策の効果の評価

### (4) インパクト評価の実施の考え方

図3-4に示したロジックモデルをもとに、インパクト評価の実施の考え方を示す。

#### ① インパクト評価の目的

『状態の改善』段階のアウトカムの達成に向けて、波及過程1及び波及過程2について施策が実施されている。この波及過程1及び波及過程2を評価対象としてフレーミングし、『行動』段階の5つの波及（1-1、1-2、1-3、2-1、2-2）を促すために実施している施策の効果を明らかにする。

#### ② 施策の実施状況（仮定）

『行動』段階の5つの波及の各アウトカムに働きかける補助事業としての施策（施策③-1-a、施策③-1-b、施策③-1-c、施策③-2-a、施策③-2-b）を2010年より開始している。各施策の投入量（予算額）はすべて同様である。また、『検討』段階に働きかける、施策情報の提供・相談窓口の設置（相談会の開催）等の施策（施策②-1、施策②-2）も2010年より開始している。

#### ③ 分析結果

『状態の改善』段階のアウトカムの指標値は、2010年の〈55〉から2015年には〈100〉と大幅に改善している。この『状態の改善』段階のアウトカムの改善に対する『行動』段階の各アウトカムの「寄与度」をみると、波及過程1-2の【アウトカム③-1-b】が〈45〉と最も大きく、ついで波及過程1-3の【アウトカム③-1-c】が〈30〉と大きいことが分かる。

そこで次に、この2つのアウトカムに働きかける施策③-1-b、施策③-1-cを対象に「時系列モデル」を用いてインパクト評価を実施する。各アウトカムの指標値の施策実施前後の経年変化を図3-5に示している。施策実施後に当該アウトカムの改善量は大幅に改善しており（アウトカム③-1-b：2010年〈22〉→2015年〈45〉、アウトカム③-1-c：2010年〈18〉→2015年〈30〉）、施策③-1-b、施策③-1-cの実施による効果が確認できる。なお、各施策の投入量はすべて同じのため、「費用対効果」の点で見ても、これらの2施策の効果が最も大きいことになる。

また、『検討』段階に働きかける施策について、同様に時系列モデルで評価すると、波及過程1の【アウトカム②-1】においては、2010年施策実施後の効果が確認できる。

#### ④ 結論

本政策の目標達成のためには、【アウトカム②-1】から【アウトカム③-1-b】及び【アウトカム③-1-c】への波及過程を促す施策をより強化することが最も効果的である。一方、効果が十分発揮されていない他の波及過程については、施策の効果が発現していない原因について、外部要因等の分析による解明が必要である<sup>注16)</sup>。



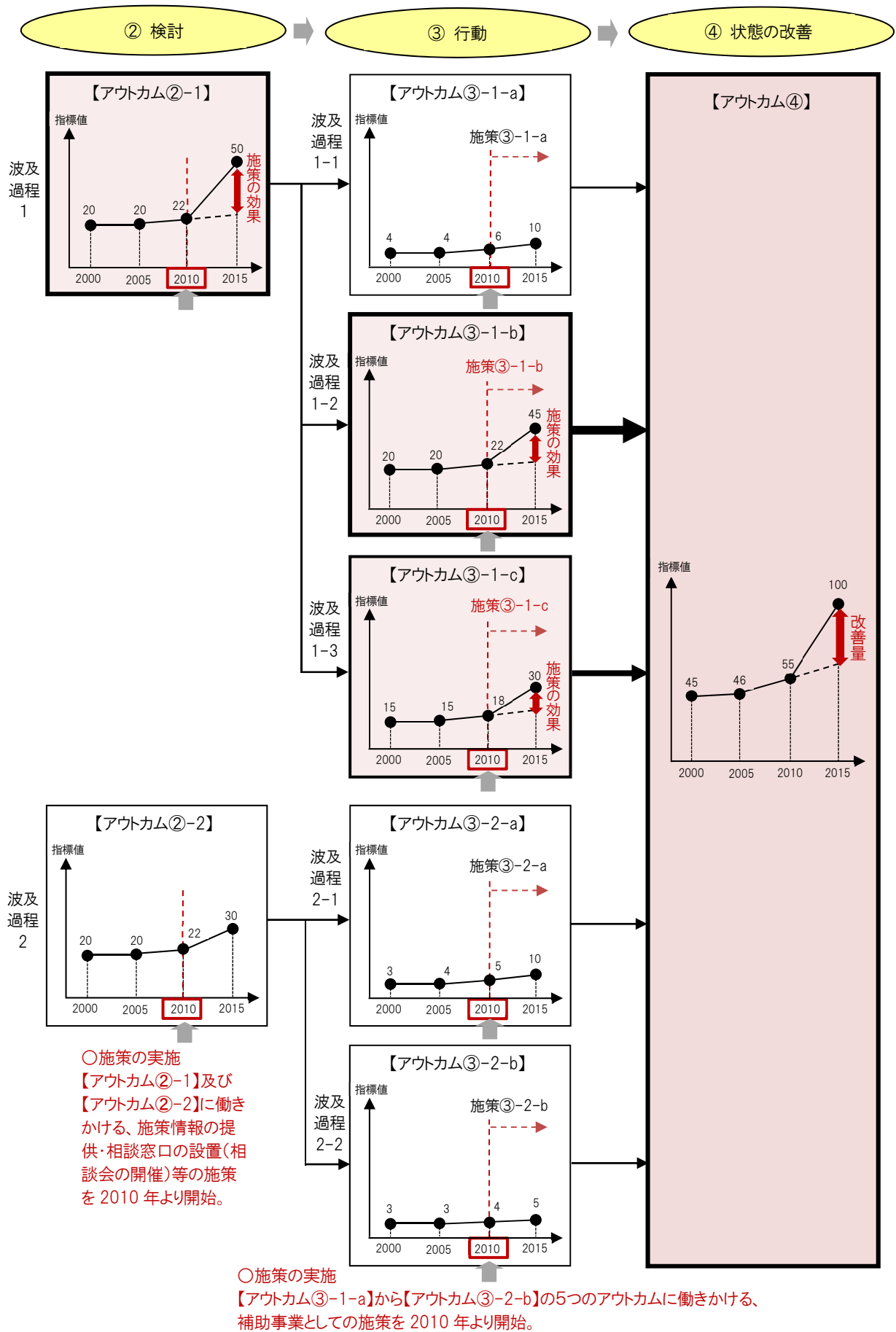


図3-5 インパクト評価の実施イメージ

## 2) インパクト評価のケーススタディ

1) で示した住宅政策の特性を踏まえたインパクト評価手法の考え方を踏まえ、実際の政策・施策の実施状況と実績等の情報に基づき、インパクト評価のケーススタディを実施した。ケーススタディの対象として例示するのは、「テーマ 13：まちなか居住・コンパクトシティ」政策に関して、A市の事例についてである<sup>注17)</sup>。

### (1) A市における施策の実施状況

A市においては、「まちなか居住・コンパクトシティ」政策を促進するため、表3-4に示す施策を具体的に実施している。すなわち、『認知・理解』段階での情報提供に加えて、『行動』段階でのアウトカムに働きかけ様々な補助等の支援施策を実施している。

表3-4 A市における「まちなか居住・コンパクトシティ」政策に係る実施施策

段階	対象	施策	概要
①認知・理解	居住者 事業者	①ガイドブックの作成・公表	「まちなか居住」政策の重要性・必要性、制度内容等を紹介したガイドブックを作成し、情報提供を実施。
③行動	居住者	③-1-a「まちなか」での持家・戸建住宅の新築・購入支援	「まちなか」で一定水準以上の持家・戸建住宅を新築又は購入する者に、取得費用のうちの一定額を補助。
		③-1-b「まちなか」での持家・共同住宅の購入支援	「まちなか」で一定水準以上の持家・共同住宅は購入する者に、取得費用のうちの一定額を補助。
		③-1-c「まちなか」の民間賃貸住宅への住み替え支援	「まちなか」外から「まちなか」の民間賃貸住宅に転居した者に、一定期間、家賃のうちの一定額を補助。
		③-1-d「まちなか」での既存住宅のリフォーム支援	「まちなか」の空き家を取得して一定水準以上のリフォームを行う者、又は現住宅に住み続けるために一定水準以上のリフォームを行う者に、リフォーム費用のうちの一定額を補助。
	事業者	③-2-a「まちなか」での共同住宅の建設支援	「まちなか」で一定水準以上の共同住宅を建設する事業者に、建設費のうちの一定額を補助。
		③-2-b「まちなか」の既存住宅の転用支援	「まちなか」の遊休化した業務ビルや商業ビルなどを改修して、一定水準以上の共同住宅に転用する者に、改修費用のうちの一定額を補助。

### (2) インパクト評価の対象部分のフレーミング

第1章の図1-16に示した、「テーマ 13：まちなか居住・コンパクトシティ」政策のロジックモデル案をベースに、表3-4に示した施策の実施状況を踏まえて、インパクト評価の対象部分のフレーミングを行い、インパクト評価に用いるアウトカム指標と施策の体系を整理した。

その結果を図3-6に示す。A市における「まちなか居住・コンパクトシティ」政策に係る施策は『認知・理解』段階での情報提供に加え、『行動』段階に働きかける施策であり、特に『行動』段階での施策が中心となる。そこで、A市において取得可能なデータを調査・精査し、その結果により、『行動』段階から『状態の改善』段階へのアウトカムの波及に主に着目して表示している<sup>注18)</sup>。また、施策は居住者（消費者）を対象とした施策と、事業者を対象とした施策とがあるが、（表3-4における）事業者を対象とした③-2-aの施策は、居住者を対象とした③-1-a～③-1-dの各施策と一体的

になって居住者の「まちなか」への転入行動に結実すると考えられることから、居住者の行動に係るアウトカムを代表として抽出・設定した。なお、図中、個々の施策を実施しているアウトカムとその波及過程を実線で、施策は実施されていないが『状態の改善』段階へのアウトカムの波及に影響すると考えられるアウトカムについては点線で表示している。

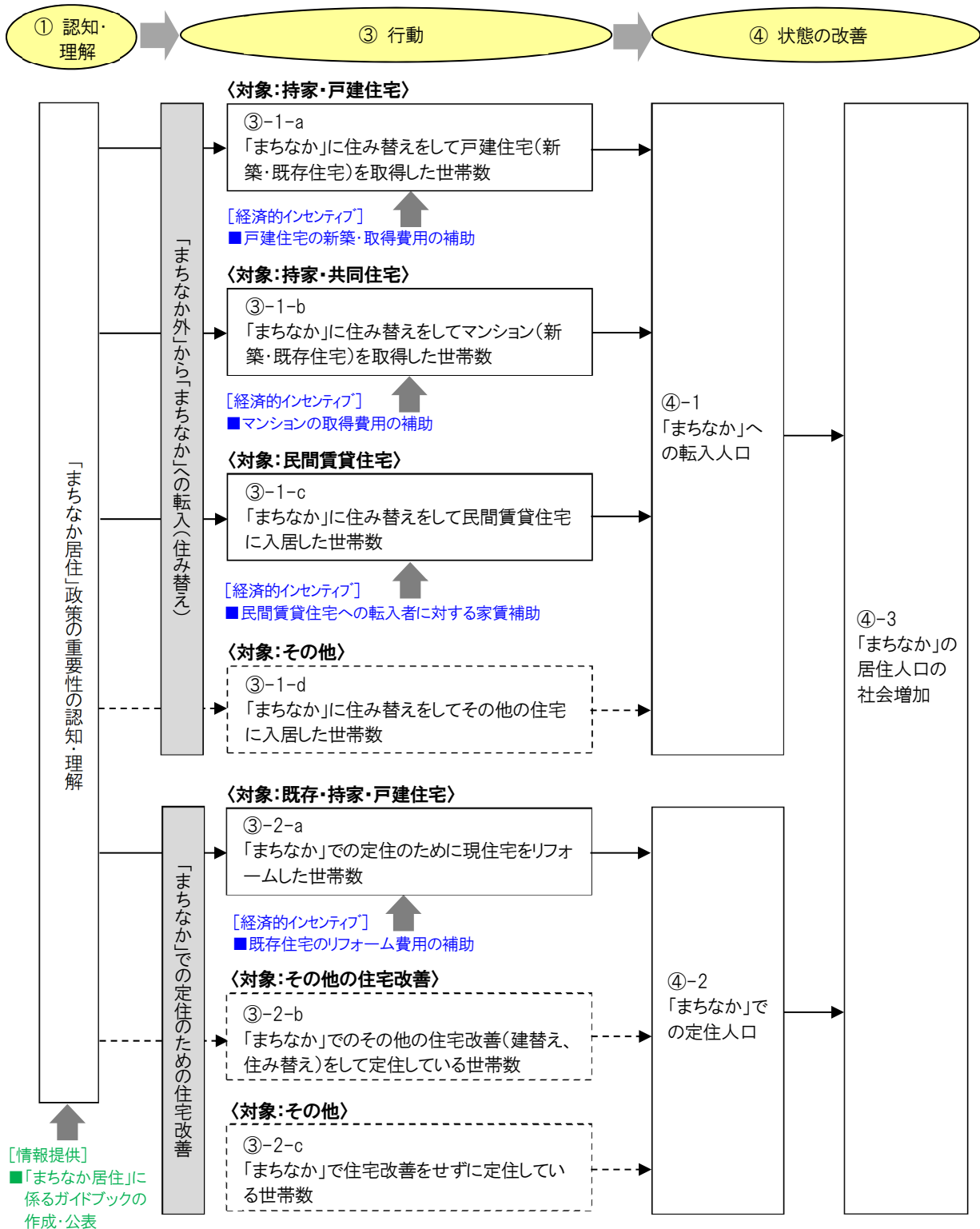


図3-6 インパクト評価に用いるアウトカム指標と施策の体系の整理

### (3) インパクト評価の実施

図3-6に示したアウトカム指標の指標値及び施策実績値（件数、費用）に関して、関連するデータの収集・分析を行い、インパクト評価を実施する<sup>注19</sup>。

「まちなか居住・コンパクトシティ」政策の最大の目標は「まちなかの居住人口を増加させる」ことであるが、人口の社会増加を上回る自然減少が生じることがあり、人口の自然減少を政策でコントロールすることは困難である。このため、代替の目標としては、一般的には次の二つを設定することが考えられる。

- i) 「まちなか」への転入人口を増やす（図3-6の指標④-1）
- ii) 「まちなか」における人口移動を社会増にする（図3-6の指標④-3）

このうち本検討では、A市における政策・施策の実施が「まちなか」への転入促進施策が中心であることを踏まえ、iの「まちなか」への転入人口を増やすことをアウトカム目標に仮定して、施策の効果を計測する<sup>注20</sup>。

#### (3) - 1 「まちなか」への転入人口の推移

A市より入手できたデータに基づき、政策の実施前後における「まちなか」への転入人口の推移を示したのが図3-7である。A市における政策の開始年をT年とし、その前後の各4年間をそれぞれ2期（1期＝2年）に分けて、推移を示している。

政策の開始以降、転入人口が（それまでの3,000人未満から）3,300人超の水準に増加している。

「T-2/T-1年度」からの変化をみると、「T+1/T+2年度」は365人の増加、「T+3/T+4年度」は370人の増加となっている<sup>注21</sup>。

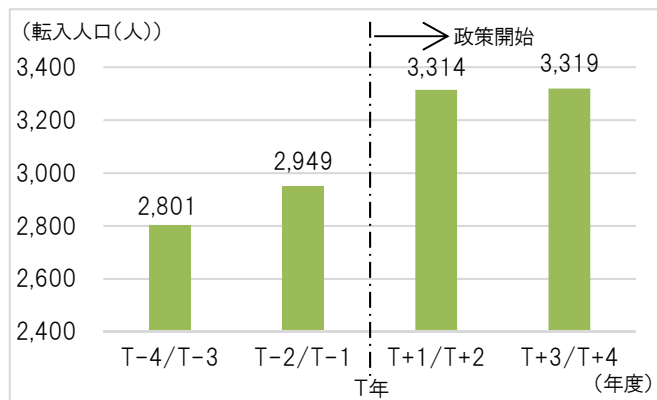


図3-7 「まちなか」への転入人口の推移

#### (3) - 2 「まちなか」への転入人口の増加と各住宅タイプの関係

図3-6の『状態の改善』段階のアウトカム指標④-1に関して、A市より入手できたデータ及び直近時点の国勢調査（総務省統計局）の小地域集計データを組み合わせて、「まちなか」への転入者の住宅タイプ別の人口を推計する。

また、アウトカム指標④-1に関係する『行動』段階の各アウトカム（③-1-a、③-1-b、③-1-c）に働きかける施策について、補助の件数及び補助金額の実績データを入手し、補助件数に各住宅タイプあたりの平均世帯人員の推計値を乗じて<sup>注22</sup>、各施策を利用して転入した人口（以下「施策利用人口」という。）を推計する。

以上をもとに、「④-1 まちなかへの転入人口の増加」と、各住宅タイプ別の転入人口及び施策利用人口との関係をアウトカムの波及過程として整理した結果を図3-8（「T+1/T+2年度」の場合）及び図3-9（「T+3/T+4年度」の場合）に示している。

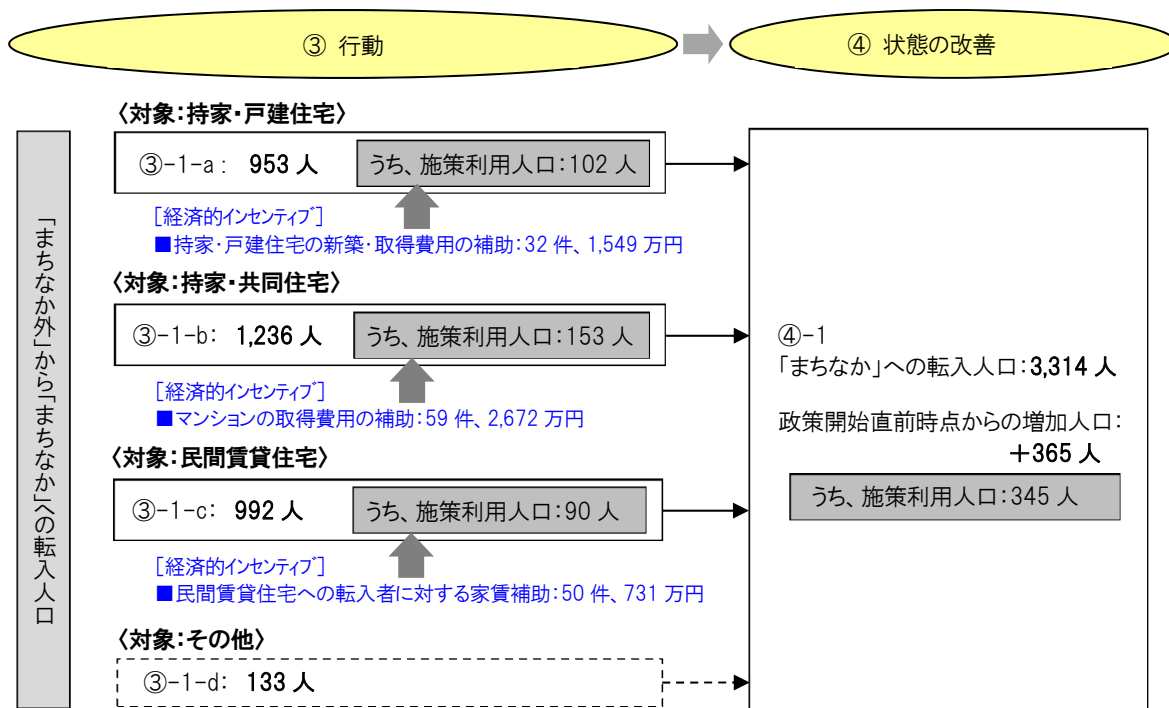


図3-8 「まちなか」への転入人口と住宅タイプ別人口及び施策利用人口の関係 (T+1/T+2年度)

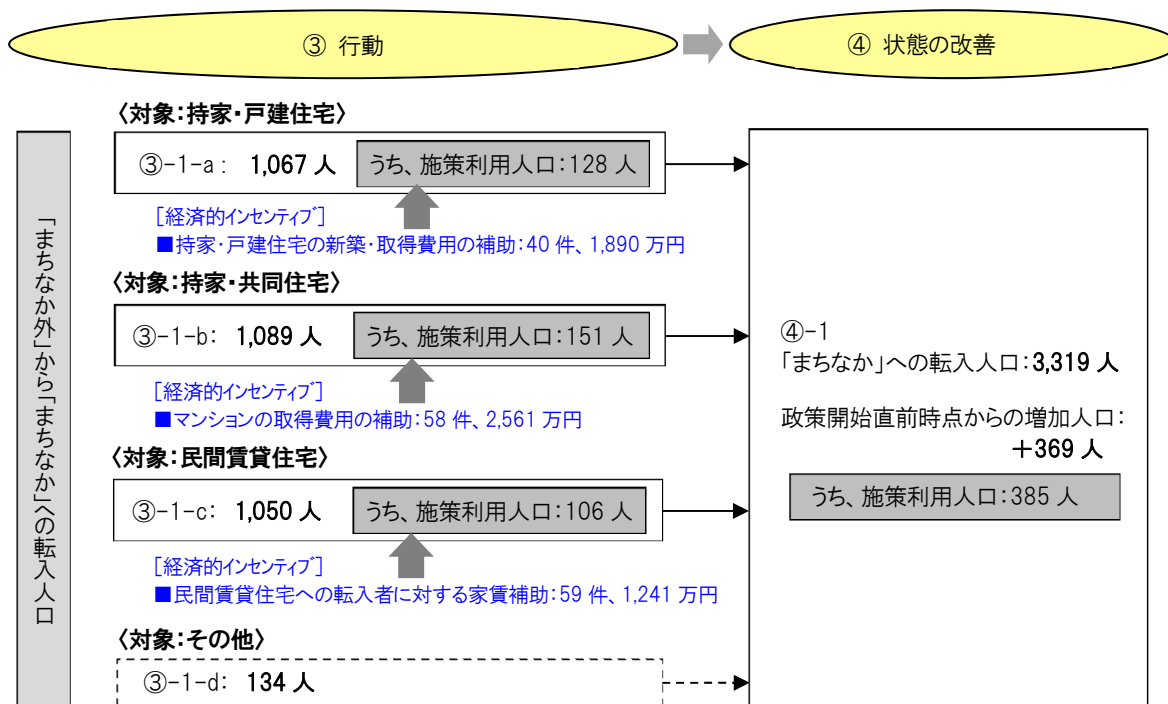


図3-9 「まちなか」への転入人口と住宅タイプ別人口及び施策利用人口の関係 (T+3/T+4年度)

### (3) - 3 「まちなか」への転入人口の増加に及ぼす各施策の効果

「まちなか」への転入人口の増加に対して、「持家・戸建住宅」(③-1-a)、「持家・共同住宅」(③-1-b)、「民間賃貸住宅」(③-1-c)の3施策が及ぼす直接的な影響(効果)について分析する。

まず、政策開始直前の「T-2/T-1年度」を起点とし<sup>注23)</sup>、政策開始後の「T+1/T+2年度」及び「T+3/T+4年度」における「まちなか」への転入人口の増加分を、政策の効果(インパクト)と仮定する<sup>注24)</sup>。これは、(調査時点でのデータの制約上長期の計測が難しいため)3.1の2)で説明した「単純事前・事後モデル」の考え方を準用するものである<sup>注25)</sup>。

上記の方法によると、政策の効果は、「T+1/T+2年度」は365人の増加、「T+3/T+4年度」では369人の増加となる。このうち、施策利用人口は、「T+1/T+2年度」は345人、「T+3/T+4年度」は385人と推計され、それぞれ「まちなか」への転入人口の増加分の94.5%(345人/365人)、104.3%(385人/369人)を占める<sup>注26)</sup>。施策の実施が「まちなか」への転入人口の増加に大きく寄与していることが推察される。

次に、3施策の「まちなか」への転入人口の増加に対する寄与度を具体的に分析する。

図3-10は、「まちなか」への転入人口の増加に対する各施策の寄与度を、各住宅タイプ別の施策利用人口の割合を用いて図化したものである。また、表3-5は、各住宅タイプの施策利用人口と施策として投入した補助金額との関係に着目した「費用対効果(人/万円)」の計算結果を示したものである。なお、図3-10には、「費用対効果」の計算結果を併記している。

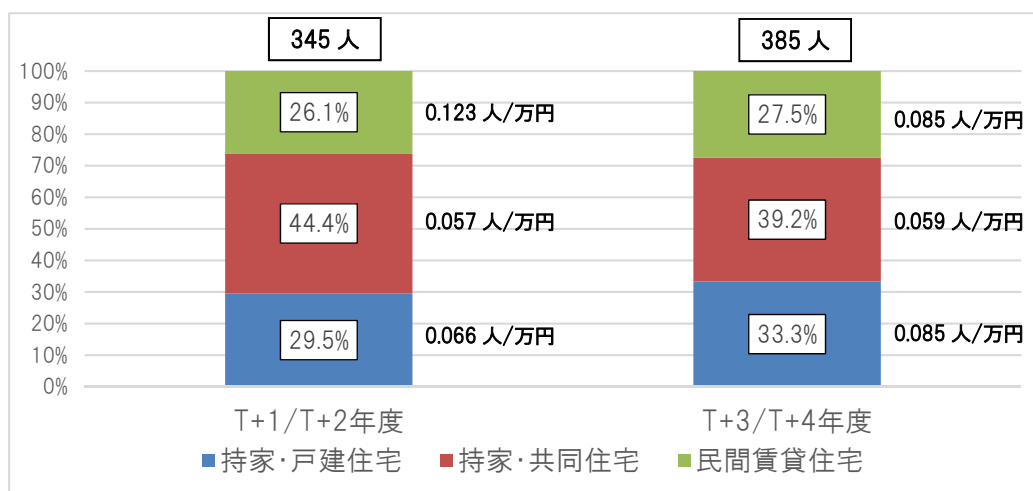


図3-10 「まちなか」へ転入した施策利用人口に占める3施策の割合

表3-5 各施策利用人口と補助金額の関係からみた費用対効果

		持家・戸建住宅の 新築・購入費用の補助	持家・共同住宅(マンシ ョン)の購入費用の補助	民間賃貸住宅居住者 への家賃補助
T+1/T+2 年度	施策利用人口	102人	153人	90人
	補助金額	1,549万円	2,672万円	731万円
	費用対効果	0.066人/万円	0.057人/万円	0.123人/万円
T+3/T+4 年度	施策利用人口	128人	151人	106人
	補助金額	1,890万円	2,561万円	1,241万円
	費用対効果	0.068人/万円	0.059人/万円	0.085人/万円

上記の分析結果から、次の点が指摘できる。

- ① 「まちなか」への転入人口のうち施策利用人口については、「持家・共同住宅（マンション）」の比率が最も大きく、ついで「持家・戸建住宅」であり、「民間賃貸住宅」の比率が最も小さい。
- ② 一方で、転入促進のための補助施策として投じられた補助金額と転入人口（施策利用人口）との関係を「費用対効果」で見ると、「民間賃貸住宅への転入者に対する家賃補助」の費用対効果が最も大きくなる。一方で、転入者の施策利用人口の最も多い「持家・共同住宅（マンション）」は、費用対効果の点では最も小さい。
- ③ ただし、民間賃貸住宅の居住者は、居住年数が相対的に短いことを念頭におく必要がある。持家を取得した居住者は、相対的に長期間居住することが期待されるのに対して、民間賃貸住宅の居住者は相対的に回転率が高く、短期間で住み替えをしてしまう可能性があり<sup>注27)</sup>、特に「まちなか」外に住み替える可能性が持家取得者に比べて高いと考えられる。このため、民間賃貸住宅への転入者に対する家賃補助の効果については、「まちなか居住」の契機として一定の効果を認めることができるが、「まちなか居住」の定着に関する効果については、一定期間の経過後の定着率等も同時に分析した上で、慎重に評価する必要がある。

#### （４）「まちなか」での定住

「まちなか」の居住人口の社会増加に影響を及ぼす要因として、「まちなか」への転入人口の増加に加えて、転出人口の抑制すなわち、「まちなか」での定住人口の維持が重要となる。

A市より入手できたデータをもとに、「まちなか」での定住人口について整理したものが表3-6である。次のことが指摘できる。

- ① T+1/T+2年度の2年間における定住人口は20,100人、T+3/T+4年度の2年間では20,061人であった。住宅改善行動別の「まちなか」での定住人口の詳細はデータとして把握できなかったが、「まちなか」での定住人口の数は、「まちなか外」からの転入人口に比べてはるかに大きい。
- ② 住宅種類別の内訳は、持家・戸建住宅が、T+1/T+2年度は5,000人（24.9%）、T+3/T+4年度は4,900人（24.4%）である。全体の3/4はその他の住宅（持家・共同住宅（マンション）、民間賃貸住宅、公営住宅等）が占めている。

表3-6 まちなかでの定住人口

	定住人口 合計	住宅種類別の定住人口		〈参考〉 施策 既存住宅のリフォーム費用の補助
		持家・戸建住宅	その他の住宅	
T+1/T+2年度	20,100人	5,000人 (24.9%)	15,100人 (75.1%)	補助件数:50件 補助金額:2,000万円
T+3/T+4年度	20,061人	4,900人 (24.4%)	15,161人 (75.6%)	補助件数:53件 補助金額:2,300万円

## (5) インパクト評価に基づいた考察

### (5) - 1 現行政策・施策の評価

A市における「まちなか居住・コンパクトシティ」政策についてのインパクト評価に基づき、現行政策・施策の効果について考察すると、次の点が指摘できる<sup>注28)</sup>。

- ① A市における「まちなか」への転入人口は、政策の開始以前に比べて増加基調にある。「まちなか」への転入人口を促進するため、「持家・戸建住宅の新築・取得費用の補助」、「マンション（持家・共同住宅）の取得費用の補助」、「民間賃貸住宅への転入者に対する家賃補助」の3施策が講じられており、政策の実施前後の「まちなか」への転入人口の増加分を「政策の効果」と捉えた場合、3施策を利用して転入した人口が、ほぼ実際の転入人口の増加分に相当し、3施策が一定の効果をもっていることが窺える。
- ② 各施策を利用した転入人口の大きさをみると、「持家・共同住宅（マンション）」への転入人口が最も多く、ついで「持家・戸建住宅」、「民間賃貸住宅」の順となる。
- ③ 一方、転入人口数と転入の促進のために投入した施策量（補助金額の総額）との関係に着目した「費用対効果」の観点からは、「民間賃貸住宅の居住者に対する家賃補助」が最も効果的であるといえる。

### (5) - 2 今後の政策・施策の方向性（課題）

一方、今後の政策・施策の方向性（課題）を整理すると、以下のことが指摘できる。

- ① 「まちなか」への転入人口の促進を図るため上記の3施策が講じられているが、一方で、「まちなか」に居住している者の大半は、（対象期間中に）居住地移動をしていない定住者である。これらの者の3/4程度は、持家・共同住宅、民間賃貸住宅等の持家・戸建住宅以外の住宅タイプに居住しているが、持家・戸建住宅のニーズが高い地方都市においては、これらの者は将来的には持家・戸建住宅の取得にあたって「まちなか」外（郊外）への流出層になる可能性がある。
- ② このため、「まちなか」に居住している者に、将来も「まちなか」で持家取得等をして住み続けることを促すための施策を講じることで、「まちなか」の居住人口の転出を抑制し、人口の社会増加を促進していくことが求められる。
- ③ 具体的には、次のような対策が効果的と考えられる。
  - ア) 費用対効果の高い「まちなか」の民間賃貸住宅への転入者に対する家賃補助”を維持・推進し、民間賃貸住宅の需要層の「まちなか」外から「まちなか」への住み替えを誘引し、「まちなか」の民間賃貸住宅居住者を維持・増加させるとともに、民間賃貸住宅に居住している層が住み替える際の「まちなか」を選択するための促進施策（例えば、「まちなか」での持家の新築や購入の支援策）を連続的に講じる。
  - イ) 転入人口の最も多い持家・共同住宅の所有者に対しても同様に、持家・戸建住宅を取得する際に「まちなか」の選択を促すための連続的な施策を講じる。
  - ウ) すなわち、「まちなか」での持家の取得に対する補助は、現時点では「まちなか外」からの転入者に限られているが、対象を「まちなか」において住み替えをする者に対しても拡大していくことが考えられる。
- ④ また、政策全体の実施効果を高めていくためには、補助等の経済的インセンティブ施策に加えて、「まちなか居住」の重要性・必要性に対する居住者や事業者の認知・理解を高めていく施策も合わせて強化していくことが求められる<sup>注29)</sup>。



### 3. 3 まとめ —インパクト評価の高度化に向けて—

指標（成果指標・観測指標等）を用いたアウトカム評価に加えて、政策・施策の効果を把握するインパクト評価を実施することで、政策・施策の効果に着目した政策運営（PDCA サイクルの改善）を実施することが可能となる。そこで第3章では、既往の一般的なインパクト評価手法の住宅政策への適用性を検討し、住宅政策の特性に適応したインパクト評価手法を提示した。

インパクト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 既往のインパクト評価手法は、[因（インプットとしての施策）] → [果（アウトカム）] が1対1で対応する場面において有効な方法であるため、住宅政策への適用は、ロジックモデル上の『認知・理解』から『行動』の各段階での施策が、直接働きかける『認知・理解』から『行動』の各アウトカムの達成に及ぼしている効果を評価するという場面に限られる。
- ② そこで本章では、様々な市場でのプレイヤーを対象に複数の施策（実現ツールや対象等が異なる複数の施策等）を組み合わせることで実施されることが多い住宅政策の特徴を踏まえて、『状態の改善』段階のアウトカムの定量的状況と、関連する『行動』段階でのアウトカムの定量的状況及び施策の実施量の関係に着目し、各施策の効果について「寄与度」や「費用対効果」の観点から分析することで、『状態の改善』レベルのアウトカムの改善に大きく寄与する効果的な施策を探索的に抽出する手法を提示した。
- ③ 本章の3.1で示した既往のインパクト評価手法を精緻な“木の評価”とすれば、本章の3.2で提案した手法は、いわば“森の評価”である。まず、“森の評価”で政策目標の達成状況を俯瞰的に分析することで、ロジックモデル上の各アウトカムの波及過程において効果を発揮しているルートと、あまり効果が発揮できていない（目標の達成状況の悪い）ルートを把握することが可能になる。次に、効果が発揮できていない波及過程を対象に<sup>注30)</sup>、『認知・理解』から『行動』の各段階で講じられている各施策について“木の評価”を実施することで、各施策の効果を分析し、問題点の把握と改善策の検討を行うことが可能となる。
- ④ このように、複数の施策を組み合わせる住宅政策のインパクト評価手法においては、“森の評価”と“木の評価”を組み合わせることで、合理的な政策・政策評価をすることが可能となり、効果的な政策運営につながることを期待される。

## 注

- 注 1) 施策の実施がアウトカムに及ぼす影響の評価については「社会的インパクト評価」と称される場合もある。文献1によると、『短期、長期の変化を含め、当該事業や活動の結果として生じた社会的、環境的な「アウトカム』を「社会的インパクト」、『社会的インパクトを定量的・定性的に把握し、当該事業や活動について価値判断を加えること』を「社会的インパクト評価」と定義している。
- 注 2) 政策評価に用いられているインパクト評価手法を解説している既往文献として文献2～文献4がある。各手法の特徴等の詳細については、これらの文献を参照されたい。各文献によると、評価のために客観的なデータを取得・利用しない簡便的な手法として、「エキスパート評価」のほかに、「受益者評価」、「行政官評価」があるとされている。なお、表3-1に示している手法適用の考え方は、文献2～文献4の情報をもとに、「客観的なデータの取得・分析の必要性の有無」、「施策実施前のデータの取得・分析の必要性」及び「評価の期間」という筆者の視点を加えて整理したものである。
- 注 3) 表3-1の手法適用の考え方による各分類の中では、丸数字の小さい手法ほど客観性が高い手法であるとされている。例えば、文献2の51頁、文献3の44頁。なお、両文献によると、客観性が高い手法は、データの収集や分析等に要するコスト、分析・利用の難易度も高くなると説明されている。
- 注 4) 第1章の注6に説明したとおり、『認知・理解』から『行動』段階に講じられる各施策は、それが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なる。例えば、『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『検討』段階での検討の実施、その次の『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 5) 比較グループ（比較地方公共団体）の選定にあたっては、対象政策・施策を実施していない地方公共団体だけでなく、対象政策・施策を実施しているが施策量が少ないなど実施地方公共団体と大きな違いがある地方公共団体を選定する場合も考えられる。ただし、この場合は施策量の違いが改善量に及ぼす影響を詳細に把握・考慮することが課題となる。
- 注 6) 「統計的等価モデル」では、外部要因の類似性を考慮せずに、対象政策・施策を実施していない近隣の地方公共団体など、比較地方公共団体を簡便に選定して実施することが可能である。
- 注 7) 実施地方公共団体が、比較地方公共団体の居住者を対象に住民調査等を実施することは現実的に困難であることから、地方公共団体の比較を行う場合は、指標値が「国勢調査」、「住宅・土地統計調査」、「住生活総合調査」等の住宅関連統計調査において定量的に把握できることが条件となる。
- 注 8) 「時系列モデル」を適用することで、施策実施前の指標値の経年変化から導かれる近似式の傾きと施策実施後の指標値の経年変化から導かれる近似式の傾きとを比較することで、施策の効果を（「単純事前・事後モデル」と比較して）より客観的に分析することが可能となる。
- 注 9) 本研究報告では、都道府県及び市区町村について「地方公共団体」という表記を用いているが、本表においては、紙幅の都合上、「自治体」を用いている。
- 注 10) 民間による住宅供給量の多寡、地価（住宅価格）の水準等、各自治体の施策だけではコントロールできない外部要因が大きく影響するため、自治体間の比較ではなく、当該自治体内での施策前後の時系列での評価が適切と考えられる。
- 注 11) 注9と同様である。
- 注 12) 『認知・理解』から『行動』の各段階において講じられる各施策が、『状態の改善』段階又は最終アウトカムとしての『効果』段階でのアウトカムの達成に影響を及ぼすまでの過程においては、非常に多くの外部要因が作用し、それらを取り除くことは事実上困難である。このため、既往の一般的なインパクト評価手法の適用は現実的ではない。
- 注 13) 『効果』段階におけるアウトカム指標については、他分野の政策（外部要因）の影響を排除することが技術的に困難である場合が考えられるため、住宅政策の特性を踏まえたインパクト評価における達成目標とする成果指標〔果〕の設定は、『効果』段階のアウトカム指標よりも、『状態の改善』段階のアウトカム指標を用いることが適当であると考えられる。
- 注 14) 「施策のインパクトの大きさ」の評価については、一つの〔果〕に対して、一つの施策が〔因〕として対応するものについては、「エフェクトサイズ（全調査対象のアウトカム指標群の標準偏差に対する施策のインパクト〔アウトカム指標の変化分〕の比）」を利用した評価を検討する。式は次の通りである。
- $$\text{エフェクトサイズ} = (\text{実施グループの平均値} - \text{比較グループの平均値}) / \text{プールされた標準偏差}$$
- なお、文献1のp.97によると、一般的な判断のスケールは、「0.2程度：インパクト小」、「0.5程度：インパクト中」、「0.8以上：インパクト大」とされているが、『ただし、これはあくまでも一般的な基準で

あって、プログラム（施策）の性質や状況により異なるので、絶対的な基準ではない』とされている。

一方、住宅政策において、『状態の改善』段階のアウトカムである一つの『果』に対して、『行動』段階で実施される複数の施策が『因』として対応する場合については、簡易的な方法として次のような二つの分析を行うことで、各施策のインパクトの大きさを把握することが考えられる。

- ① 各施策の利用量の大きさが、『状態の改善』段階のアウトカムの指標値の変化に与える「寄与度」を分析する。
- ② 各施策の投入量（補助実施額等の事業費）と利用量（施策の利用者数等の実績値）の大きさに着目して「費用対効果」を分析する。

注 15) 費用対効果は、アウトカムの達成状況を示す指標値の増分を、施策の投入量である施策実績値で割ることによって得ることができる。なお、費用対効果の比較は、分子であるアウトカム指標の比較が可能である組み合わせにおいてのみ実施可能であることに留意が必要である。

注 16) インパクト評価の目的は、どのような施策が、政策目標であるアウトカムの改善に効果的であるかを明らかにすることであるが、一方で、現状においてあまり効果が発現していない施策を抽出し、その要因（外部要因）を分析することも目的の一つである。このため、インパクト評価の実施により、効果的な施策の実施量をより増やすことと、効果的でない施策の改善を図ることで、政策目標の達成をより加速させることが期待される。

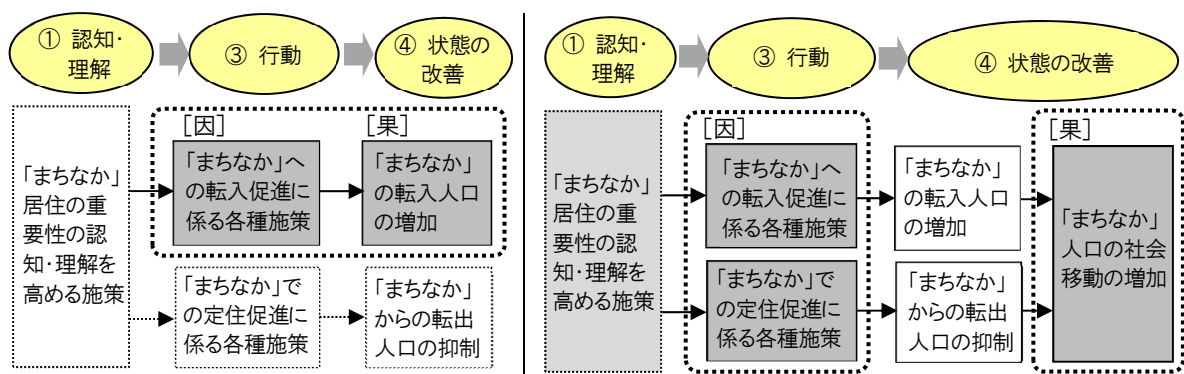
注 17) その他、「テーマ2：高齢者等支援」政策、「テーマ11：地域材を用いた木造振興」政策についても、インパクト評価のケーススタディを実施したが、民間市場を対象とした施策の種類等の豊富さから、本研究で提案しているインパクト評価手法の例示として最も適していると考えられるA市の「テーマ13：まちなか居住・コンパクトシティ」政策について取り上げている。

注 18) アウトカム評価やインパクト評価の高度化のためには、施策が実施されていない段階やアウトカムについても、アウトカムの波及仮定を想定することが望ましい（第2章の2.1及び2.4を参照）。こうした観点からは、本来は『認知・理解』段階、『検討』段階のアウトカムも表示して、評価の対象とすべきであるが、本ケーススタディにおいては、当該段階のデータが（ケーススタディ時点で）A市内に存在せず、また新規に取得することも困難であったことから、わかりやすさを重視する観点も含めて表示は割愛している。

注 19) 高度な統計解析手法を用いる政策評価の手法は、行政主体（特に人口規模の小さい市町村等）の現状に鑑みれば、データ取得やインハウス職員のマンパワーの制約等により適用が難しい場合が多い。このため、ここでのインパクト評価の実施のケーススタディでは、行政主体（調査対象市）があまりコストをかけずに入手できる範囲のデータを用いて、一定の客観性をもって評価ができる手法を提示することに着眼している。

注 20) 定住促進施策として「既存住宅のリフォーム費用の補助」施策は実施されているが、「転入促進施策」に比べると「定住促進施策」は質的又は量的に少ない。このため、転入促進施策を『因』とし、同施策が直接的に働きかけるアウトカムの波及過程にある「まちなか」への転入人口の増加を『果』に設定してインパクト評価を実施する（図参-1・左図）。

なお、『①認知・理解』段階での情報提供に係る施策に加えて、『行動』段階での「定住促進施策」も「転入促進施策」と同様に充実して実施されている場合は、『行動』段階で実施されている各施策を『因』とし、「まちなか」人口の社会移動の増加を『果』に設定してインパクト評価を実施することが考えられる（図参-1・右図）。



図参-1 インパクト評価における因果の設定の考え方

注 21) 参考までに、A市より入手できたデータに基づき、「まちなか」での居住人口の社会増減の推移をみると、政策の開始以降、社会減少（転出超過）を続けていた「まちなか」人口は社会増加（転入超過）に転じており、T+1/T+2年度は150人、T+3/T+4年度は166人の社会増となっている（図参-2）。

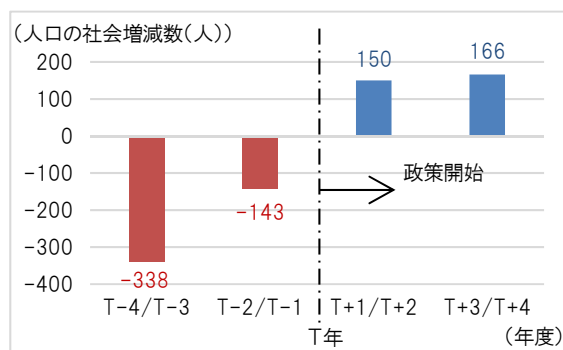


図-参2 「まちなか」の居住人口の社会増減の推移

注 22) 補助を実施した事例の住宅タイプ別の平均世帯人員のデータは入手できなかったため、直近の住宅・土地統計調査（総務省統計局）データの集計により、直近5年間に新築された各住宅タイプの平均世帯人員を算出した。その結果、持家・戸建住宅3.2人、持家・共同住宅2.6人、民間賃貸住宅1.8人となった。この値を各補助件数に乗じて、政策利用人口を推計した。

注 23) 政策実施前の実績値については2期間（4年）分のデータしか取得できなかったため、「時系列モデル」を適用することができないため、「単純事前・事後モデル」の考え方に基づき、政策実施前の直近値を起点として用いている。

注 24) A市では、『認知・理解』段階の施策として、市場にプレイヤーに対して、「まちなか居住」政策の重要性・必要性、制度内容等を紹介したガイドブックを作成し、情報提供を実施している。『行動』段階での経済的インセンティブ施策に加えて、こうした情報提供に係る施策も「まちなか居住人口の増加」に寄与していると考えた場合、『状態の改善』段階での「まちなかへの転入人口」の大きさを〔果〕としてインパクト評価を実施する方法も考えられる。

参考として、「持家・戸建住宅」、「持家・共同住宅」、「民間賃貸住宅」、「その他住宅」の各住宅タイプの「まちなかへの転入人口」の大きさへの寄与度を分析すると、「持家・共同住宅」の割合が最も大きい。持家・戸建住宅、「民間賃貸住宅」もほぼ同比率を占める（図-参3）。少なくとも対象期間においては、これら3つの住宅への転入者がほぼ同様の寄与度を持っているといえる。

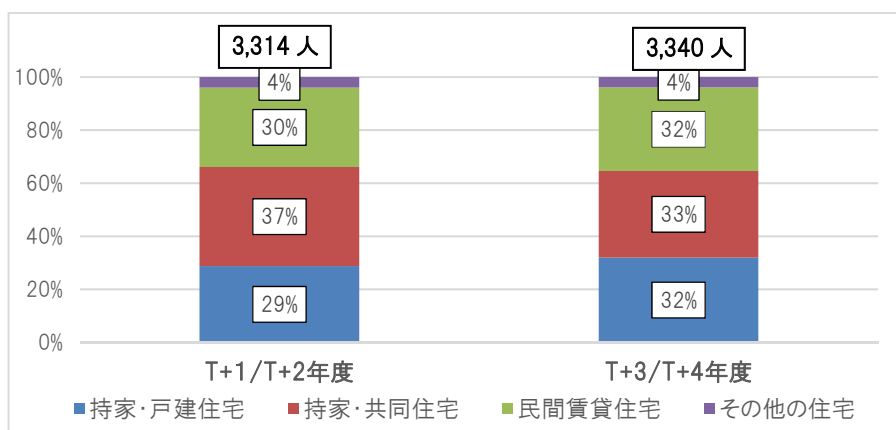


図-参3 「まちなか」への転入人口に対する住宅タイプ別人口の比率

注 25) 図3-1に示したように、「単純事前・事後モデル」等の既往のインパクト評価手法は、施策を〔因〕、施策が直接的に働きかけるアウトカムを〔果〕として捉え、両者の関係（例えば、図3-9において、③-1-aのアウトカムとそれに働きかける持家・戸建住宅の新築・取得費用の補助施策）に着目した評価に適用されるものである。これに対して本検討では、『行動』段階の各施策を〔因〕とし、各施策の成果が集合して発現する『状態の改善』段階の指標の改善値を〔果〕として捉え、両者の関係性について「単純事前・事後モデル」の考え方を適用している。

- 注 26) 「T+1/T+2 年度」から「T+3/T+4 年度」の変化をみると、「まちなか」への転入人口の総数は4人の増加に留まっているが、施策の利用実績でみると、件数で16件、施策利用人口（推計）では40人増加している。逆に言えば、「T+1/T+2 年度」から「T+3/T+4 年度」にかけて施策を利用していない転入者は35人減少していることになる。その結果、「T+3/T+4 年度」の施策利用人口は、実際の「まちなか」への転入人口の増加分を上回る水準となっている。「T+1/T+2 年度」から「T+3/T+4 年度」にかけて、政策・施策の認知や利用の普及が進んでいるとみることもできる。
- 注 27) 民間賃貸住宅における入居期間については、特に単身世帯等が居住する延床面積の小さな住宅についての入居期間の短さは住宅政策分野で以前から指摘されているところである。筆者は文献7において、借家率の高い首都圏における中高層・民営借家を対象に分析を行い、民営借家の居住者の定住率は住宅延床面積の大小にかかわらず低いことを定量的に明らかにしている。
- なお、家賃補助施策の場合、家賃補助の期間が有限であるのが一般的であるため、家賃補助期間が終了すると、住み替え（転出）要因になることも懸念される。
- 注 28) 施策実施後の2期間（4年間）の実績値による考察であり、「まちなか」居住を推進するための各施策の効果については同様の分析を継続的に実施していく必要がある。
- 注 29) 『状態の改善』段階のアウトカムの指標値を改善するためには、『行動』段階のアウトカムに働きかける経済的インセンティブ施策の充実が重要である。ただし、経済的インセンティブについては、行政主体の財政的制約等により、補助件数や補助総額等に上限が設けられる場合も少なくない。第2章の2.6の2)で説明したとおり、こうした政策・施策の推進の障害となる「内部要因」は政策・施策担当部署の取り組みにより、除去又はその影響を小さくするように努めることが必要であるが、財源の確保には一定の限界があることも考えられる。このため、経済的インセンティブ施策に合わせて、市場のプレイヤーである居住者や事業者等に対して、当該政策・施策の重要性や必要性の認知・理解を高めるための各種の情報提供（セミナーや説明会、相談会等）に係る施策を積極的に展開することも重要である。
- 注 30) 効果を発揮しているルートを対象に、施策の「木の評価」を実施することも考えられる。これにより、各施策の効果を確認する一方で、政策目標の達成に向けた、さらに効果的な施策の実施手段を検討することも可能となる。

## 文献

- 文献 1) 内閣府社会的インパクト評価検討ワーキング・グループ：「社会的インパクト評価の推進に向けて」、平成28年3月、p.6-p.7
- 文献 2) 龍慶昭・佐々木亮：「政策評価の理論と技法」、多賀出版、2000年9月、p.49-p.104
- 文献 3) 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、p.43-p.110
- 文献 4) Peter H. Rossi, Mark W. Lipsey, Howard E. Freeman, Evaluation: A Systematic Approach, 2004年（日本語訳：大島巖・平岡公一・森俊夫・元永拓郎：「プログラム評価の理論と方法」、日本評論社、2005年10月）
- 文献 5) 山口健太郎・八巻心太郎・白戸智・堀井秀之：「社会問題解決策の設計と実装に資する多元的評価手法の提案」、社会技術論文集、Vol. 2、p.132-139、2004年10月
- 文献 6) 八巻心太郎・山口健太郎・白戸智・堀井秀之：「診療ナビゲーションシステムを題材とした社会問題解決策の影響分析ケーススタディ」、社会技術論文集、Vol. 2、p.123-131、2004年10月
- 文献 7) 長谷川洋、山島哲夫：「民営借家の規模別定住率特性—首都圏の中高層・民営借家を中心として」、日本建築学会計画系論文集、第519号、p.233-239、1999年5月