

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

Study on Outside Factor of Program and Possibility in Use of Administrative Internal Data for Evaluation of Local Housing Program

長谷川 洋^{*1}

Hiroshi HASEGAWA

In the system of the housing policy such as the Basic Program for Housing and Local Housing Plan, a policy evaluation is needed. In the field of the local housing policy, however, the technique of a rational policy evaluation is not established.

Accordingly, this paper aims to propose a rational policy evaluation technique suitable for a local housing program. Firstly, I examined the actual situation and problem about measurement possibility of the outcome index that utilized administration internal data. Secondly, I proposed an arranging technique of outside factor which has an influence on the outcome index on the logic model of the local housing program.

キーワード：地域住宅施策，アウトカム評価，市町村，行政内部データ，外部要因

Keywords: Local Housing Program, Outcome Evaluation, Basic Municipality, Administrative Internal Data, Outside Factor of Program

1. 研究の目的と方法

地方公共団体¹⁾が主体となって、地域の課題やニーズを踏まえた住宅政策を展開することがますます重要となっている。この際、政策目標の実現に向けて実施する個々の住宅施策の効果を評価し、それを以後の施策展開に反映させていく仕組みが重要となる。事実、「住生活基本計画」や「地域住宅計画」等の住宅政策の計画体系においても、「成果指標」の設定による施策評価が行われるようになってきている。しかし、現状の施策評価の取組みにおいては、施策の結果がアウトカム目標の達成にどうつながるかの論理的な関連性を十分に考慮した指標や目標値の設定が行われていない場合も少なくなく²⁾、政策目標の達成に対する各施策のインパクト等の客観的評価を行うことが難しいこと等が課題として挙げられる。

このため、一連の本研究は、地方公共団体が地域の課題やニーズに応じて実施する多様な住宅施策（以下、地域住宅施策という。）について、「ロジックモデル」の作成に基づく施策の「アウトカム評価」及び「インパクト評価」の実施手法の確立に向けて、その実施手法を提案

することを目的としている。本研究の全体枠組みと本稿の研究の位置づけを示すと図-1 になる。

第一報の前稿³⁾では、全国で幅広く展開されている典型的な地域住宅施策を抽出整理し、地域住宅施策に適したロジックモデルを提案するとともに⁴⁾、ロジックモデルに基づくアウトカム評価のための指標を提案した。その結果、①現住生活基本計画等で設定されている指標以外にも、ロジックモデルを作成することでアウトカムの波及過程に対応した様々な指標の設定が可能となること、

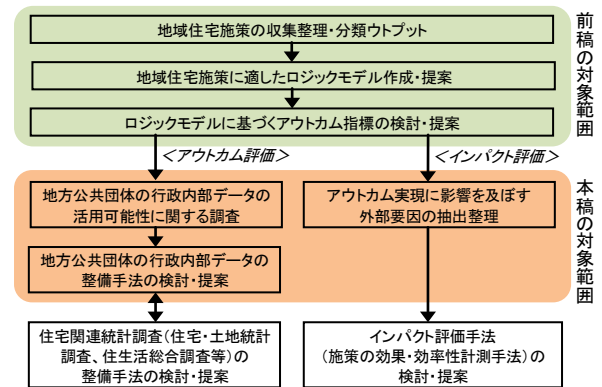


図-1 研究全体の枠組みと本稿の対象範囲

*1 国土交通省国土技術政策総合研究所
住環境計画研究室 室長 博士(工)

Head, Residential Environment Planning Division, National
Institute for Land and Infrastructure Management, Dr. Eng.

②一方で、地域住宅施策の成果指標の計測に既往の国の住宅関連統計調査を活用する上では、調査項目やデータ数の不足等の制約が大きいこと、等を明らかにした。

本稿では、上記②の課題を踏まえ、地方公共団体の「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を調査し、行政内部データの施策評価への活用可能性と活用上の課題を明らかにすることを第一の目的とする（第3章）。また、ロジックモデルに基づくアウトカム評価やインパクト評価の実施にあたっては、アウトカムの実現に影響を及ぼす外部要因を考慮することが重要になることから、地域住宅施策の外部要因の抽出整理の考え方及び具体的方法について、具体の地域住宅施策を例示しつつ提案することを第二の目的とする（第4章）。

なお、住宅政策について、ロジックモデル作成等による政策評価手法に関する既往研究は寡聞にして知らない。

2. 研究の対象

本研究は、地方公共団体で幅広く活用できる施策評価の実施手法を提案することを目的としているが、国の住宅関連統計調査を活用した施策評価を想定した場合、都道府県よりも市町村での利用上の制約がより大きいことから、第3章の「行政内部データの活用可能性と課題」に関する調査検討は、市町村レベルを対象に実施する⁵⁾。また、第4章の「外部要因の抽出整理手法」に関する検討も、図-1に示すフローに基づき一貫した検討を実施する必要上、第3章と同一市町村を対象とする。なお、市町村の中でもその特性により行政内部データの活用可能性は大きく異なるが、本研究では、対象施策について体系的な取組みを行っている市町⁶⁾を抽出して調査対象とする。体系的な取組みを実施している市町(村)ほど、施策評価に活用可能な行政内部データの整備状況も良く、また、行政内部データの整備の可能性や課題を検討する上でも参考となる知見が得られると考えるからである⁷⁾。

対象施策は全国で幅広く展開されている典型的な地域

表-1 調査対象の地域住宅施策と市町

| 調査対象施策※ | 調査対象市町 |
|-----------------------------------------|----------------------|
| 1 犯罪に対する安全性の確保 | 横浜市(神奈川県) |
| 2 良質な住宅の普及・長寿命住宅の普及 | 川崎市(神奈川県) |
| 3 良好な街なみの整備・住宅敷地の細分化の防止 | 金沢市(石川県) |
| 4 既存住宅の適正な管理の促進 | 横浜市(神奈川県) |
| 5 既存住宅の性能向上の促進・リフォームにより既存住宅の長寿命化の促進 | 川崎市(神奈川県) |
| 6 子育て世帯が住みやすい住宅の普及・子育て世帯の住まいの安定の確保 | 大阪市(大阪府) |
| 7 地域材(木材・瓦等)の活用促進・地域事業者の活用による地域産業の活性化 | 南会津町(福島県) |
| 8 まちなか居住の促進(地域住民等による住まい・まちづくり活動の活性化を含む) | 金沢市(石川県) 富山市(富山県) |
| 9 地方定住・二地域居住の促進 | 金沢市(石川県) |

※ 前稿(文献1)で整理したロジックモデル作成単位の施策目的別に示している。

住宅施策のうち、設定したアウトカム指標の多くが国の住宅関連統計調査を用いて計測することが困難な施策とした。調査対象の地域住宅施策と市町名を表-1に示す。

3. 地域住宅施策の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

表-1に示した全調査対象施策について、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し、行政内部データを活用した施策評価の可能性とその課題について考察する。実態把握と考察にあたり、次の二段階の調査を実施した。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調査を実施。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するためのインタビュー調査を実施。

「まちなか居住の促進」施策を例に⁸⁾、ロジックモデル上の各アウトカムに対応した指標と計測に必要なデータ⁹⁾、アンケート調査及びインタビュー調査に基づく行政内部データの整備状況、指標の取得容易性及び計測手法についての整理結果を示したのが表-2である。また、検討のベースとなるロジックモデルを図-2に示す¹⁰⁾。

なお、表-1に示した全対象施策について、表-2と同様の検討整理をしているが、紙幅の都合上すべての結果を示すことができないため、全対象施策についての調査検討結果の概要を表-3に示す。表-3では、ロジックモデル上の各アウトカム指標の計測のための行政内部データの整備状況、データの把握手法と取得容易性の関係について、表-2下に示す該当する凡例分類に属するアウトカム数の集計結果を示している。表-2及び表-3で行政内部データの「整備状況」をみると、対象施策により細かな傾向は異なるが、「検討」及び「行動」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(②)も多く、また現存しない場合でも技術的には取得可能性がある(③、⑤)と判断されたものが多い。また、「状態の改善」及び「最終アウトカム」段階の各アウトカムについても、同様に独自データがある又は技術的に取得可能性があることが示される。なお、技術的に取得不可能と判断された指標(④)は全対象施策で存在しなかった。

表一 2 指標計測のための行政内部データの整備状況及び指標の取得容易性と計測手法（「まちなか居住の促進」施策） ※表は次頁に続く

| 段階 | 関連するアウトカム※1 | 指標及び計測のための必要データ | 整備状況※2 | 取得容易性※3 | 指標の計測手法 | | |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | | | データの名称と把握方法※4 | データの更新期間 データの具体的取得方法※5 | |
| 認知理解 | ①まちなか居住の利点の認知・理解（まちなか外住民） | まちなか居住の利点を理解している人の割合 | K:① T:① | A | 住生活総合調査【方法①】 | 5年 | 【住生活総合調査】の項目⇒今後住むとしたら、立地条件として「まちなかや都市の中心部が良い」と回答した世帯の割合を集計する。 |
| | ②まちなか居住の利点の認知・理解（まちなか外住民） | まちなか居住に係るイベント・フェア等の年間延べ参加者数 | K:⑤ T:⑤ | A | セミナー等実績報告書【方法③】 | 1年 | まちなか居住のためのシンポジウムやセミナー等への参加者数（又は開催数でも可）について集計する。 |
| | ③まちなか居住の重要性やその需要の高さの認知・理解（住宅事業者、土地所有者） | まちなか居住のニーズの高さを認識している住宅事業者の割合又は土地所有者の割合 | K:③ T:③ | B | 1)住宅事業者向け調査、2)土地所有者向け調査【方法②】 | 1年～ 数年 | 1)不動産協会等を通じ、定期的に住宅関連事業者向け調査を実施し、「まちなか居住の推進の重要性や必要性」を問い、集計結果を用いる。 2)定期的に市民向け調査を実施し、土地所有者における「まちなか居住の推進の重要性や必要性」を問い、集計結果を用いる。 |
| | ④まちなか居住の推進の重要性の認知・理解（商店街関係者、地元地権者、事業者等） | まちなか居住の重要性を認識している商店街関係者、住宅事業者又は土地所有者の割合 | K:③ T:③ | B | 1)住宅事業者向け調査、2)土地所有者向け調査、3)商店街関係者向け調査【方法②】 | 1年～ 数年 | 1)定期的な住宅関連事業者向けに調査を実施し、「まちなか居住の推進の重要性や必要性」を問い、集計結果を用いる。 2)定期的な市民向けに調査を実施し、土地所有者における「まちなか居住の推進の重要性や必要性」を問い、集計結果を用いる。 3)定期的な中心市街地の商店街関係者（商店主等）向けに調査を実施し、「まちなか居住の推進の重要性や必要性」を問い、集計結果を用いる。 |
| 検討 | ⑤まちなかへの住み替えの検討（「まちなか外住民」及び「まちなか内住民・地権者」） | まちなかへの住み替えを検討している人の割合 | K:① T:① | A | 住生活総合調査【方法①】 | 5年 | 【住生活総合調査】の項目⇒住み替えの意向があり、その目的が「快適・便利な居住環境にするため」の割合。又は、住み替えの意向がある世帯で、その目的が「高齢期にも住みやすい住宅や住環境にするため」の割合を集計する。 |
| | ⑥まちなかへの住み替えの検討（「まちなか外住民」及び「まちなか内住民・地権者」） | まちなかの空家物件に関する年間の情報提供件数 | K:② T:② | A | 情報提供サイトのアクセス数【方法③又は④】 | 1年 | 市町村内の空き家物件の情報提供サイト（空き家バンク等の名称が一般的）において、まちなかにある物件へのアクセス数を集計する。 |
| | ⑦まちなかへの住み替えの検討（「まちなか外住民」及び「まちなか内住民・地権者」） | まちなか居住に関する年間相談件数（又は問い合わせ件数） | K:③ T:③ | A | 相談窓口への相談件数【方法③】 | 1年 | 住宅政策関連の総合窓口（主に市町村の住宅政策関連部署を想定）に相談（訪問・電話含む）の相談内容について、1件ずつ所定のフォーマットにより記録をとり、「まちなか居住」に関連する市民からの問い合わせ件数を集計する。 |
| | ⑧まちなかへの住み替えの検討（「まちなか外住民」及び「まちなか内住民・地権者」） | まちなかの既存空家（町屋等）の改修モデル住宅の展示会の年間延べ来場者数（開催数でも可） | K:② T:⑤ | A | 展示会等実績報告書【方法③】 | 1年 | 展示会等の年間開催数や1日あたりの来客数等を集計する。 |
| | ⑨まちなかへの住み替えの検討（「まちなか外住民」及び「まちなか内住民・地権者」） | 住み替え相談窓口への年間相談件数（又は問い合わせ件数） | K:⑤ T:⑤ | A | 住み替え相談窓口への相談件数【方法③】 | 1年 | 住み替え相談窓口に相談（訪問・電話含む）の相談内容について、1件ずつ所定のフォーマットにより記録をとり、「まちなか居住」に関連する市民からの問い合わせ件数を集計する。 |
| | ⑩まちなかの戸建住宅の建設・取得の検討（まちなか外住民） | まちなかの戸建住宅の建設又は取得（新築又は中古）を検討している世帯（又は人）の割合 | K:③ T:③ | B | 市民向け調査【方法②】 | 1年 | 定期的に市民向け調査を実施し、「住み替え意向」を問い、現住地が「まちなか外」住民のうち、住替え先の立地として「まちなか」、かつ住居形態として「持ち家（必要に応じ新築・中古の別）」を選んだ回答者の占める割合を集計する。 |
| | ⑪まちなかのマンションの取得の検討（まちなか外住民） | まちなかのマンションの取得（新築又は中古）を検討している世帯（又は人）の割合 | K:③ T:③ | B | 市民向け調査【方法②】 | 1年 | 定期的に市民向け調査を実施し、「住み替え意向」を問い、現住地が「まちなか外」住民のうち、住替え先の立地として「まちなか」、かつ住居形態として「マンション（必要に応じ新築・中古の別）」を選んだ回答者の占める割合を集計する。 |
| | ⑫まちなかの賃貸住宅への住み替えの検討（まちなか外住民） | まちなかの賃貸住宅への住み替えを検討している世帯（又は人）の割合 | K:③ T:③ | B | 市民向け調査【方法②】 | 1年 | 定期的に市民向け調査を実施し、「現在の住み替え意向」を問い、現住地が「まちなか外」住民のうち、住替え先の立地として「まちなか」、かつ住居形態として「民間賃貸住宅」を選んだ回答者の占める割合を集計する。 |
| | ⑬まちなかでの新たな住宅の建設・取得の検討（まちなか内住民・地権者） | まちなかでの新住宅の建設・取得を検討している世帯（又は人）の割合 | K:③ T:③ | B | 市民向け調査【方法②】 | 1年 | 定期的に市民向け調査を実施し、「住み替え意向」を問い、現住地が「まちなか内」住民のうち、住替え先の立地として「まちなか」、かつ住居形態として「持ち家（必要に応じ戸建て・マンション、新築・中古の別）」を選んだ回答者の占める割合を集計する。 |
| | ⑭居住している住宅の改修の検討（まちなか内住民・地権者） | 居住している住宅の改修を検討している世帯（又は人）の割合 | K:③ T:③ | B | 市民向け調査【方法②】 | 1年 | 定期的に市民向け調査を実施し、「現在の住宅の改修意向」を問い、現住地が「まちなか内」住民のうち、「改修を検討している」と回答した者の占める割合を集計する。 |
| | ⑮居住している住宅の改修の検討（まちなか内住民・地権者） | 既存住宅の改修に関するアドバイザーの年間派遣件数 | K:② T:⑤ | A | 派遣実績報告書等【方法③】 | 1年 | 既存住宅の改修支援を目的として派遣されたアドバイザーの派遣件数を集計する。 |
| | ⑯建替や隣地との共同建替えの検討（まちなか内住民・地権者） | 建替や隣地との共同建替えを検討している世帯（又は人）の割合 | K:③ T:③ | B | 市民向け調査【方法②】 | 1年～ 数年 | 定期的に市民向け調査を実施し、「建替や隣地との共同建替えを検討しているか」を問い、現在まちなか内住民で土地（戸建て持ち家）の所有者のうち、「検討している」と回答した者の占める割合を集計する。 |
| | ⑰建替や隣地との共同建替えの検討（まちなか内住民・地権者） | 共同での建替えが計画されている件数 | K:③ T:③ | B | 市民向け調査【方法②】 | 1年～ 数年 | 定期的に市民向け調査を実施し、「建替や隣地との共同建替えの計画を立てているか」を問い、現在まちなか内住民で土地（戸建て持ち家）の所有者のうち、「計画がある」と回答した者の占める割合を集計する。 |
| | ⑱建替や隣地との共同建替えの検討（まちなか内住民・地権者） | 共同建替えの検討や計画策定に対するアドバイザーの年間派遣件数 | K:② T:⑤ | A | 派遣実績報告書等【方法③】 | 1年 | 共同建替えの検討や計画策定の支援を目的として派遣されたアドバイザーの派遣件数を集計する。 |
| | ⑲まちなかの賃貸住宅への住み替えの検討（まちなか内住民・地権者） | まちなかの賃貸住宅への住み替えを検討している世帯（又は人）の割合 | K:③ T:③ | B | 市民向け調査【方法②】 | 1年～ 数年 | 定期的に市民向け調査を実施し、「住み替え意向」を問い、現住地が「まちなか内」住民のうち、住替え先の立地として「まちなか」、かつ住居形態として「民間賃貸住宅」を選んだ回答者の占める割合を集計する。 |
| | ⑳まちなかの活性化に向けた関係者によるワークショップの開催（住宅事業者、土地所有者、地方公共団体、商店街関係者、地元地権者、事業者等） | まちなかの活性化に向けた関係者によるワークショップ等の年間延べ参加者数（開催数でも可） | K:② T:⑤ | A | セミナー等実績報告書【方法③】 | 1年 | まちなか活性化のためのシンポジウムやセミナー等への参加者数（又は開催数でも可）について集計する。 |
| | 行動 | ㉑戸建住宅の建設・取得（まちなか外住民） | まちなかの外に住んでいた住民が、まちなかで新築戸建住宅を建設・取得した年間件数。又は、ある年次において、まちなかに住んでいた住民で戸建住宅の建設・取得した世帯のうち、まちなかで建設・取得した世帯の割合 | K:③ T:③ | B | 建築確認申請書類【方法④】 | 1年 |
| ㉒マンションの取得（まちなか外住民） | | まちなかに住んでいた住民が、まちなかの新築マンションを取得した年間件数。又は、ある年次において、まちなかに住んでいた住民でマンションを取得した世帯のうち、まちなかで取得した世帯の割合 | K:③ T:③ | B | 市民向け調査【方法②】 | 1年～ 数年 | 定期的に市民向け調査を実施し、「ここ1～数年間における住み替え行動」を問い、前住地が「まちなか外」である回答者のうち、住み替え先の立地として「まちなか」、かつ住居形態として「持ち家マンション（必要に応じ新築・中古の別）」を選んだ回答者の占める割合を集計する。 |
| ㉓賃貸住宅への住み替え（まちなか外住民） | | まちなかの外に住んでいた住民が、まちなかの賃貸住宅へ住み替えた年間件数。又は、ある年次において、まちなかに住んでいた住民で賃貸住宅へ住み替えた世帯のうち、まちなかに住み替えた世帯の割合 | K:③ T:③ | B | 市民向け調査【方法②】 | 1年～ 数年 | 定期的に市民向け調査を実施し、「ここ1～数年間における住み替え行動」を問い、前住地が「まちなか外」である回答者のうち、住み替え先の立地として「まちなか」、住居形態として「民間賃貸住宅」を選んだ回答者の占める割合を集計する。 |

| | | | | | | | | |
|--------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------|------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 状態の改善地域レベルでの効果の定量化 | ④新たな住宅の建設・取得(まちなか内住民・地権者) | まちなかの中に住んでいた住民が、新たにまちなかにおいて住宅を建設、又は取得した年間件数 | K:③ T:③ | B | 市民向け調査【方法②】 | 1年～数年 | 定期的に市民向け調査を実施し、「ここ1～数年間における住み替え行動」を問い、前住地が「まちなか内」である回答者のうち、住み替え先の立地として「まちなか」、住居形態として「持ち家(必要に応じて戸建て又はマンション、新築又は中古の別)」を選んだ回答者の占める割合を集計する。 | |
| | ⑤現住宅の改修(まちなか内住民・地権者) | まちなかの中に住んでいる住民が、現住宅を改修した年間件数 | K:③ T:③ | B | 市民向け調査【方法②】 | 1年～数年 | 定期的に市民向け調査を実施し、「ここ1～数年間における改修実績」を問い、現住地が「まちなか内」の回答者のうち、「改修を行なった」と回答した者の占める割合を集計する。 | |
| | ⑥現敷地での建替え、隣地との共同建替(まちなか内住民・地権者) | まちなかの中に住んでいる住民が、現敷地において建替え又は隣地との共同建替えが行われた年間件数 | K:③ T:③ | B | 市民向け調査【方法②】 | 1年～数年 | 定期的に市民向け調査を実施し、「ここ1～数年間における建替え経験」を問い、現住地が「まちなか」の回答者のうち、「建替え又は共同建替えを行なった」と回答した者の占める割合を集計する。 | |
| | ⑦賃貸住宅への住み替え(まちなか内住民・地権者) | まちなかの中に住んでいる住民が、新たにまちなかにおいて賃貸住宅への住み替え件数 | K:③ T:③ | B | 市民向け調査【方法②】 | 1年～数年 | 定期的に市民向け調査を実施し、「ここ1～数年間における住み替え行動」を問い、前住地が「まちなか内」の回答者のうち、住み替え先のエリアとして「まちなか」、かつ住居形態として「民間賃貸住宅」を選んだ回答者の占める割合を集計する。 | |
| | ⑧まちなかに良質な共同住宅の建設・供給(商業施設や福祉医療施設の併設等)(住宅事業者、土地所有者) | まちなかへの良質な共同住宅の建設・供給件数 | K:③ T:③ | A | 建築確認申請概要書類【方法④】 | 1年 | 建築確認申請のデータを用い、新規に建築された共同住宅(件数・戸数)のうち、まちなかに存在する商業施設や医療・福祉施設等を併設した共同住宅(件数・戸数)の占める割合を集計する。 | |
| | ⑨既存空き家の改修による住宅の供給(住宅事業者、土地所有者) | まちなかにある既存空き家を改修することで供給された年間件数 | K:③ T:③ | B | 市民向け調査【方法②】 | 1年～数年 | 定期的に市民向け調査を実施し、「ここ1～数年間における改修行動」を問い、空き家を保有する回答者のうち、「改修を行なった(分譲した又は賃貸借している)」と回答した者の占める割合を集計する。 | |
| | ⑩既存建築物の転用・改造による特定優良賃貸住宅・高齢者向け優良賃貸住宅の供給(住宅事業者、土地所有者) | まちなかにある既存建築物を転用・改造により特定優良賃貸住宅・高齢者向け優良賃貸住宅として供給した年間件数 | K:③ T:② | A | 建築確認申請概要書類【方法④】 特優良/高優賃リスト【方法③】 | 1年 | 建築確認申請のデータを用い、既存建築物が住宅に転用された年間件数のうち、かつそれが特定優良賃貸住宅(特優良)又は高齢者向け優良賃貸住宅(高優賃)(地域優良賃貸住宅を含む)のリストに合致する戸数・件数を集計する。 | |
| | ⑪公営住宅の建設(移転建替え、借り上げ公営住宅) | まちなかにおいて新たに供給された(移転による建替え、借り上げ等)公営住宅の年間件数 | K:② T:② | A | 公営住宅管理台帳等【方法③】 | 1年 | まちなかにおいて新たに供給された(新規建設、移転建替、借上げ等)公営住宅の実績(件数・戸数)を集計する。 | |
| | ⑫既設公営住宅の建替、改善による多様な世帯向け住宅の整備 | まちなかにおいて建替え又は改善された公営住宅の年間件数 | K:② T:② | A | 公営住宅管理台帳等【方法③】 | 1年 | まちなかの公営住宅のうち、建替や改修(個別改善・全面改善等)を行った実績(件数・戸数)を集計する。 | |
| | ⑬特定公共賃貸住宅・高齢者向け優良賃貸住宅の供給 | まちなかにおいて新たに供給された特定公共賃貸住宅/高齢者向け優良賃貸住宅の年間件数 | K:② T:② | A | 特公賃/高優賃リスト【方法③】 | 1年 | 新規に供給された特定公共賃貸住宅(特公賃)・高齢者向け優良賃貸住宅(高優賃)(地域優良賃貸住宅を含む)の全件数・戸数のうち、「まちなか」に存在する同建物の件数・戸数を集計する。 | |
| | ⑭商店街のにぎわいを創出する「コミュニティ機能」の強化 | まちなかの商店街の活性化支援アドバイザーの年間派遣件数 | K:② T:② | A | 派遣実績報告書等【方法③】 | 1年 | まちなかの商店街の活性化支援を目的に派遣された専門家の年間派遣件数を集計する。 | |
| | ⑮公共交通の整備・公営駐車場の整備 | LRT等の公共交通の整備延長距離、公営駐車場の整備箇所数 | K:③ T:② | A | 事業実績報告書等【方法③】 | 数年 | LRT等の公共交通の整備延長距離、まちなかに整備された公営駐車場の整備箇所数を集計する。 | |
| | ⑯賑わい創出空間・歩道の整備・バリアフリー化 | 広場の整備面積、バリアフリー化された歩道の整備延長距離 | K:③ T:③ | A | 事業実績報告書等【方法③】 | 数年 | まちなかに整備された広場の整備面積(又は箇所数)や、バリアフリー化された歩道の整備延長距離を集計する。 | |
| | ⑰空き店舗を活用した地域のにぎわい施設の整備 | 空き店舗を活用した地域のにぎわい施設の年間整備店舗数 | K:② T:② | A | 補助実績報告書等【方法③】 | 1年 | 定期的にまちなかに存在する空き店舗数等を調査し、空き店舗が地域のにぎわい施設として整備活用されている件数を集計する。 | |
| | ⑱空き店舗を活用した新規開業の推進 | 空き店舗を活用して新規に開業された年間店舗件数 | K:② T:② | A | 補助実績報告書等【方法③】 | 1年 | まちなかの商店街の活性化を目的に、空き店舗を地域のにぎわい施設として整備した年間補助件数を集計する。 | |
| | 状態の改善地域レベルでの効果の定量化 | ⑲まちなかに住み替える者の増加(まちなか外住民) | まちなか外からまちなかへ住み替えした世帯(又は人)の数 | K:③ T:② | A | 住民基本台帳【方法④】 | 1年 | 住民基本台帳を所管する部署への依頼等により、人口移動の状況として、まちなかエリアからまちなか内へ移動した世帯(又は人)を集計する。 |
| | | ⑳まちなかに住み続ける者の増加(まちなか内住民) | まちなか内の住民(又は世帯)の平均居住年数 | K:③ T:② | B | 住民基本台帳【方法④】 | 1年 | 住民基本台帳を所管する部署への依頼等により、人口移動の状況として、まちなかエリアに〇年以上住み続けている世帯(又は人)を集計する。 |
| | | ㉑まちなか居住を支える多様な民間住宅供給の増加・定着 | まちなかにおける民間事業者による住宅供給戸数 | K:② T:③ | B | 建築確認申請書類【方法④】 | 1年 | 建築確認申請のデータのうち、建て主が民間事業者である住宅の戸数を、建築確認申請の所管部署において集計する。 |
| | | ㉒まちなか居住を支える公的住宅の供給の増加 | まちなかにおける公的住宅の住戸数の増加数 | K:② T:③ | B | 公営住宅管理台帳等【方法④】 | 1年 | まちなかにおける公的住宅の住戸数の増加数を集計する。 |
| | | ㉓まちなかにおける住宅供給の普及・定着 | まちなかにおける住宅戸数 | K:② T:③ | B | 固定資産GIS【方法④】 | 1年 | 課税関連部署への依頼等により、まちなかエリアにおいて、個人用の戸建住宅とみられる住宅戸数、共同住宅とみられる棟数・戸数を集計する。 |
| | | ㉔まちなかに居住する人口・世帯の増加 | まちなかにおける人口及び世帯数 | K:② T:② | B | 住民基本台帳【方法④】 | 1年 | 住民基本台帳を所管する部署への依頼等により、まちなかエリアにおける人口及び世帯数を集計する。 |
| | | ㉕まちなかの活性化・コンパクト都市の実現 | まちなかにおける空き地・空き店舗数(又は率) | K:② T:② | A | 空き地・空き店舗等に関する調査【方法③又は④】 | 1年～数年 | まちなかに存在する空き地数及び空き店舗数を調査し、集計する。 |
| | | ④6 ④7 | まちなかの歩行者通行量の推移 | K:② T:② | A | 商店街歩行調査等【方法③又は④】 | 1年 | まちなかの代表地点(たとえば、商店街等)において、定期的に歩行者通行量を計測し、前年に対する増減を算出する。 |
| | | | まちなかの歩行者通行量の推移 | K:② T:② | A | 商店街歩行調査等【方法③又は④】 | 1年 | まちなかの代表地点(たとえば、商店街等)において、定期的に歩行者通行量を計測し、前年に対する増減を算出する。 |
| | | | 公共交通(LRT・路面電車・路線バス等)の乗降客数の推移 | K:③ T:② | A | 関係機関データ【方法⑤】 | 1年 | 関係機関への問い合わせ等により、公共交通等の乗降客数を集計し、前年に対する増減を算出する。 |
| | | | 自動車保有台数の推移 | K:② T:③ | A | 地方運輸局自動車登録統計【方法⑤】 | 1年 | 地方運輸局への登録統計を用い、保有する市町村別保有車両数について、前年に対する増減を算出する。 |
| | | | ④8 | 都市の社会的活力の維持・向上(社会)(居住者) | まちなかに居住することに満足感を持っている世帯の割合 | K:① T:① | A | 住生活総合調査【方法①】 |
| | ④9 | 行政費用の低減(社会) | 行政コストの推移 | K:② T:② | C | 決算報告書【方法④】 | 1年 | 道路・下水道等に関連する整備・維持管理費用の合計を算出し、前年に対する増減を求めらる。 |
| | ④9 | 生活の効率性向上(居住者) | 市民の移動にかかる平均的な時間の推移 | K:③ T:③ | B | 決算報告書【方法④】 | 10年程度 | 当該市町村における、各トリップのトリップ距離の総和の平均値を算出し、前調査時に対する増減を求めらる。 |
| | ④9 | 環境負荷(CO2排出量)の低減 | 交通部門におけるCO2排出量の削減率 | K:② T:③ | C | 交通部門のCO2排出量【方法④】 | 1年 | 当該市町村における、交通分野におけるCO2排出量を推計し、前年に対する増減を求めらる。 |

※1)アウトカム表示の文頭の丸数字は、図-2のロジックモデル上でアウトカムを表現しているボックスを左に示す丸数字に対応している。なお、地方公共団体の直接実施施策について、自らの「①認知・理解を促す施策を行うことは一般的に考えられないため、「①認知・理解」に係る指標は設定していない。また、民間事業者の検討を直接促す施策も一般的でないため、同様に指標は設定していない(いずれもボックスを点線で表示)。

※2)Kは金沢市、Tは富山市を示す。丸数字①から⑤は両市の施策担当者に対する調査結果によるデータの整備状況を示したものであり、凡例よりのとおりである。「①」：国の公表統計・資料等(国勢調査・住宅・土地統計調査、住生活総合調査等)があり、当該市において利用できるもの。「②」：当該市において関連する取組があり、かつ内部データ(独自データ)があることが確認されたもの。「③」：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ない状態にはないが、取得可能性はあると判断されたもの。「④」：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。「⑤」：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)。

※3)金沢市及び富山市の担当部局との意見交換等を踏まえ、市町村レベルにおける一般的な指標の取得容易性について整理している。A～Cの凡例よりのとおりである。「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」：指標として妥当性があるが、一般的な市町村レベルで取得するためにコストがかかると思われる指標(市民や事業者向けの新規アンケート調査等が必要である、又は、市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。

※4)金沢市及び富山市の施策担当者との意見交換等を踏まえ、市町村レベルにおける一般的なデータの把握方法について整理している。【方法①】：国の住生活総合調査等の活用。【方法②】：独自調査の実施及び活用。【方法③】：住生活部の日常業務で取得できる資料やデータの活用。【方法④】：市内部署で取得できる資料やデータの活用。【方法⑤】：市内以外の他の関係機関が保有する資料やデータの活用。なお、【方法③】と【方法④】は、各市町村の庁内組織によって異なる場合がある。

※5)関連するアウトカムを促すための補助事業等のインプット・施策の「補助件数」等の実績データは施策の成果としての「アウトカム」ではなく、施策の結果としての「アウトプット」であるため、アウトカムの把握には本来適切ではない。ただし、アウトカムの計測が難しい場合は代替指標として活用することも考えられる。なお、補助実績等のデータは当然、市町村レベルで確実に把握できるため、表では示していない。

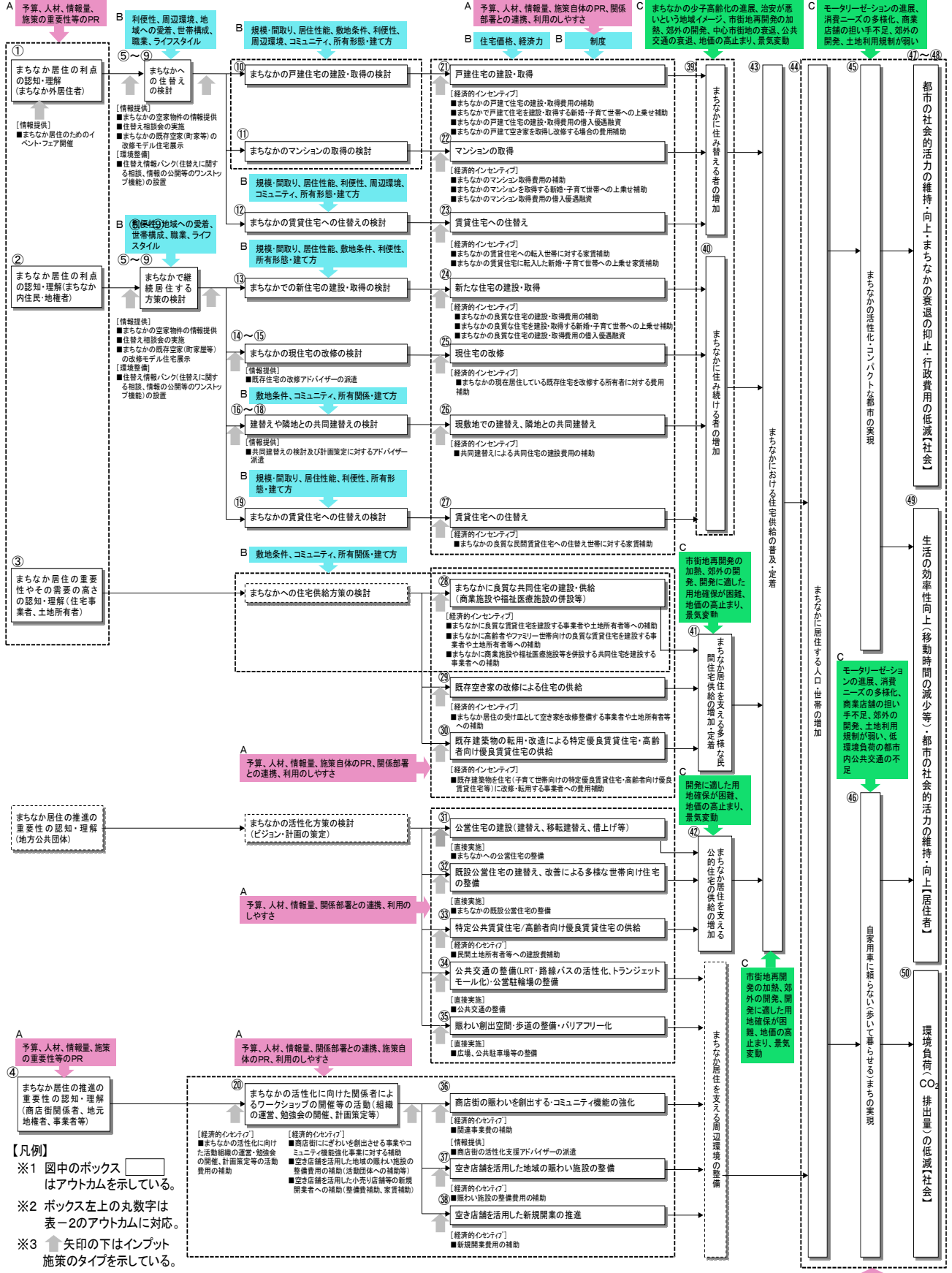


図-2 「まちなか居住の促進」施策のロジックモデルの作成例 (※第4章で示す外部要因の整理結果も併記している。)

表-3 全調査対象施策の指標計測のための行政内部データの整備状況及び指標の把握方法と取得容易性の集計結果 ※1

| ロジックモデル上の段階 | 調査対象施策※2 | 整備状況※3 | | | | | ※4 | 取得容易性 | | | 調査対象施策※2 | 整備状況※3 | | | | | ※4 | 取得容易性 | | | 調査対象施策※2 | 整備状況※3 | | | | | ※4 | 取得容易性 | | |
|-------------|----------|--------|---|---|---|------|----|-------|----|-----|----------|--------|---|----|------|---|----|-------|-------|----|----------|--------|------|------|---|----|----|-------|---|---|
| | | ① | ② | ③ | ④ | ⑤ | | A | B | C | | ① | ② | ③ | ④ | ⑤ | | A | B | C | | ① | ② | ③ | ④ | ⑤ | | A | B | C |
| 認知・理解 | 施策1 | 1 | 2 | | 2 | 把握方法 | ① | | | 施策4 | 3 | 1 | | 3 | 把握方法 | ① | 5 | | 施策7 | 2 | 5 | | 把握方法 | ① | | | | | | |
| 検討 | | 1 | 2 | | 2 | | ② | | 8 | | 1 | 1 | | 1 | | ② | | 7 | | 3 | 8 | | | 1 | ② | | 21 | | | |
| 行動 | | 1 | 5 | | 1 | | ③ | 14 | 1 | | 1 | 1 | | 2 | | ③ | 8 | | | 5 | 3 | | | 2 | ③ | 14 | 1 | | | |
| 状態の改善 | | | 5 | | 1 | | ④ | 1 | 1 | | 1 | 2 | | 3 | | ④ | | 1 | | 1 | 2 | 2 | | | 1 | ④ | | 1 | 1 | |
| 最終アウトカム | | 1 | 2 | | | | ⑤ | 1 | | | 1 | 2 | | | | ⑤ | | | | 2 | 2 | | | 1 | ⑤ | | | | | |
| 認知・理解 | 施策2 | | | | 5 | 把握方法 | ① | 1 | | 施策5 | | | | 6 | 把握方法 | ① | 6 | | 施策8※5 | 2 | 4 | | 2 | 把握方法 | ① | 3 | | | | |
| 検討 | | 3 | 1 | | 3 | | ② | | 11 | | 1 | 4 | 5 | 15 | | ② | | 11 | | 2 | 6 | 18 | 6 | | ② | | 17 | | | |
| 行動 | | | 7 | | | | ③ | 15 | | | 3 | | | | | ③ | 24 | | | 14 | 14 | 22 | | | ③ | 19 | | | | |
| 状態の改善 | | | 6 | | | | ④ | | 1 | | 1 | 1 | | | | | ④ | 1 | | 1 | 1 | 15 | 7 | | | | ④ | 6 | 6 | 2 |
| 最終アウトカム | | 1 | 3 | | | | ⑤ | | | | 1 | 2 | | | | ⑤ | | | | 2 | 3 | 3 | | | ⑤ | 2 | | | | |
| 認知・理解 | 施策3 | 2 | 3 | 2 | 2 | 把握方法 | ① | 3 | | 施策6 | 1 | 1 | 3 | 1 | 把握方法 | ① | 8 | | 施策9 | 2 | 2 | | 1 | 把握方法 | ① | 5 | | | | |
| 検討 | | 8 | 3 | | 1 | | ② | | 2 | | 2 | 4 | | 1 | | ② | | 4 | | 1 | 5 | 3 | 2 | | 2 | ② | | 7 | | |
| 行動 | | 5 | 2 | | | | ③ | 21 | | | 4 | 3 | 2 | 1 | | ③ | 13 | | | 1 | 6 | | 1 | | ③ | 10 | 1 | | | |
| 状態の改善 | | | 1 | | | | ④ | 1 | 4 | | 1 | 1 | 4 | | | ④ | 2 | 1 | | 2 | 1 | | | | ④ | 1 | 3 | | | |
| 最終アウトカム | | 1 | 1 | | | | ⑤ | | | | 1 | | | | | ⑤ | | | | 1 | | | | | ⑤ | | | | | |

※1 全調査対象の表-2と同様の整理結果をもとに、各アウトカムを計測するデータの整備状況、把握方法、取得容易性について、表-2下の該当する凡例分類に属するアウトカムの数を集計した結果を示している。
 ※2 施策に付されている1から9の番号は、表-1の最左欄の調査対象施策の番号に対応している。
 ※3 整備状況についてはロジックモデル上の5段階別に集計した結果を示している。①から⑤の丸数字は表-2下の注※2で示している凡例分類に対応している。
 ※4 把握手法と取得容易性については、両者の関係をクロス集計した結果を示している。把握方法の①から⑤の丸数字は、表-2下の注※3で示している凡例分類に対応している。また、取得容易性のAからCのアルファベットは、表-2下の注※4で示している凡例分類に対応している。
 ※5 「まちなか居住の促進」施策の整備状況欄については、金沢市と富山市で傾向が若干異なるため、両市の結果の合計で示している(両市の相違点は表-2を参照)。

次に、表-2及び表-3の指標の「把握方法」欄で各アウトカム指標の計測データの具体的な把握方法をみると、次の5タイプに分類できることが示される。

【方法①】国の住宅関連統計調査の活用：国勢調査や住宅・土地統計調査(ともに総務省)、住生活総合調査(国土交通省)等の国の住宅関連統計調査を活用する方法。

【方法②】独自調査の実施及び活用：市町村で独自に住宅関連調査(住民向けや事業者向けのアンケート調査等)を実施し、その結果を活用する方法。

【方法③】住宅部署の日常業務で取得できる資料・データの活用：セミナーや講習会、補助事業等の独自の取組に関する実績データなど日常的な業務の中で把握できる情報を活用する方法。市民や事業者からの相談や問い合わせ内容に係るデータの活用も考えられる。

【方法④】庁内他部署で取得できる資料・データの活用：住民基本台帳データや建築確認申請データなど、庁内の他部署が所管するデータや調査結果等について情報提供を依頼し、それらを活用する方法。

【方法⑤】庁内以外の他の関係機関が保有する資料・データの活用：警察・消防や(補助を受けている等の)鉄道・バス事業者等の関係機関が保有する資料やデータ等について情報提供を依頼し、それらを活用する方法。

これらのうち、方法②から④(広義には⑤)が「行政内部データ」の活用によるものであり、全体的には、方法②又は③により取得可能なデータが多いことが分かる。

行政内部データを用いた把握が技術的に可能性があることが示されたところで、次に実際の取得容易性の観点から検討を行う。全対象施策について対象市町へのインタビュー調査を踏まえて、表-3の各調査対象施策の右欄に指標の把握方法と取得容易性のクロス集計結果を

表-4 相談窓口用の問い合わせ内容記録票の作成例

| 問い合わせ内容記録票 | |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 日時 | 年 月 日 時 分 |
| 質問者種類 | <input type="checkbox"/> 市民(個人) <input type="checkbox"/> 事業者 <input type="checkbox"/> 管理組合 <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() |
| テーマ | <input type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 建て替え <input type="checkbox"/> 取得 <input type="checkbox"/> リフォーム <input type="checkbox"/> 住み替え <input type="checkbox"/> 耐震 <input type="checkbox"/> 防災 <input type="checkbox"/> 防犯 <input type="checkbox"/> 長寿命化 <input type="checkbox"/> 維持管理 <input type="checkbox"/> 子育て <input type="checkbox"/> 高齢者 <input type="checkbox"/> 障害者 <input type="checkbox"/> 福祉全般 <input type="checkbox"/> NPO活動 <input type="checkbox"/> 緑化 <input type="checkbox"/> 環境配慮 <input type="checkbox"/> まちなみ <input type="checkbox"/> 歴史的建物 <input type="checkbox"/> 地域活動 <input type="checkbox"/> 地域材 <input type="checkbox"/> 地域工務店 <input type="checkbox"/> 定住 <input type="checkbox"/> 二地域居住 <input type="checkbox"/> まちなか <input type="checkbox"/> まちなか <input type="checkbox"/> 住宅地再生 <input type="checkbox"/> 空き家 <input type="checkbox"/> 空き地 <input type="checkbox"/> その他() |
| 対象 | <input type="checkbox"/> 戸建て住宅 <input type="checkbox"/> 分譲マンション <input type="checkbox"/> 民間賃貸住宅 <input type="checkbox"/> 公営住宅 <input type="checkbox"/> その他() |
| 内容 | <input type="checkbox"/> 施策内容 <input type="checkbox"/> 情報提供 <input type="checkbox"/> セミナー <input type="checkbox"/> 専門家派遣 <input type="checkbox"/> 補助制度(建設・取得補助) <input type="checkbox"/> 改修補助 <input type="checkbox"/> 家賃補助 <input type="checkbox"/> 整備補助 <input type="checkbox"/> 融資制度 <input type="checkbox"/> 無料診断 <input type="checkbox"/> 認定・登録 <input type="checkbox"/> 業者選定 <input type="checkbox"/> 苦情・トラブル <input type="checkbox"/> その他() |

※1 相談内容のテーマ・対象・内容については、実施施策等を踏まえて独自に設定する必要がある。

示している(「まちなか居住の促進」施策は表-2も参照)。

取得容易性が高いA評価と判断できるのは、方法③の場合である。独自の補助制度等の取組みについては、実績報告書等が作成されるなど、日常業務の中で実績データが整備されていることから、全対象施策において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」段階でのアウトカム指標の計測に活用する方法も考えられる。ただし、住宅相談等のデータは、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。表-4に例示するような相談窓口用の問い合わせ内容記録票を作成し、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施策評価に活用できるようにする必要がある。

一方、取得にコストを要するB評価と判断されたのは、方法②の場合である。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た。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評価された。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、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、施策評価に用いる詳細なデータを把握するための住宅政策関連調査を定期的(例えば住宅・土地統計調査等の実施年又はその中間年に5年に1回の頻度等)に実施することが望ましい。ただしその際には、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。

また、方法④の庁内他部署で取得できるデータの活用も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部署の施策評価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、富山市では、住宅部局から統計部局に協力要請し、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。施策評価データの必要性を共有し、継続的な視点で見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、地域住宅施策の施策評価への行政内部データの活用のためには、政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施策評価に活用する観点からのシステム構築、が重要であると言える。

4. 地域住宅施策のアウトカム実現に影響を及ぼす外部要因の抽出整理手法の提案

ロジックモデルに基づく施策評価の実施にあたっては、アウトカム実現に影響を及ぼす「外部要因」¹¹⁾の把握が

重要となる。本章では、具体の地域住宅施策を例示しつつ、地域住宅施策のアウトカム実現に影響を及ぼす外部要因を抽出整理する考え方及び方法について提案する。

4.1 外部要因の抽出整理の基本的考え方

地域住宅施策のアウトカム実現に影響を及ぼす外部要因は、その発生源に着目すると、地方公共団体の「内部環境に由来する要因」と「外部環境に由来する要因」の2つに大別できると考えられる¹²⁾。

地方公共団体の内部環境に由来する要因とは、施策を実施する行政内部に存在する要因である¹³⁾。図-3に示すように、施策を立案し利用される上での資源・活動・結果¹⁴⁾という当該住宅施策に起因する要因と、他の関係施策の実施に起因する要因とに区分できると考えられる。前者は「認知・理解」から「行動」までの市場でのプレイヤーの活動段階に直接作用し、後者は「状態の改善」から「最終アウトカム」までの個々のプレイヤーの活動が集積して効果を現す段階に作用する。一方、地方公共団体の外部環境に由来する要因とは、地方公共団体では直接コントロールすることが難しい外部に存在する要因である。図-4に示すように、ロジックモデル上の「認知・理解」から「行動」までの段階に作用する「個々の市場のプレイヤーの意識や行動等に影響する要因」と、「状態の改善」及び「最終アウトカム」

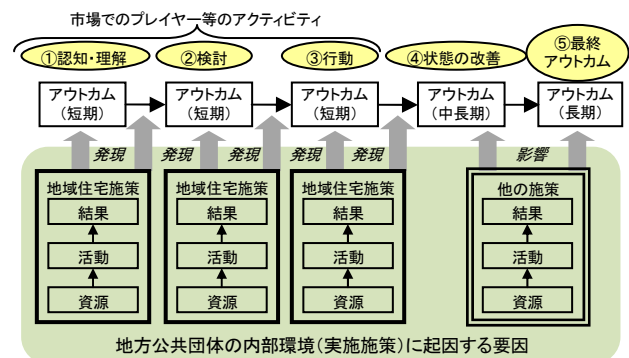


図-3 地方公共団体の内部環境に起因する要因の作用

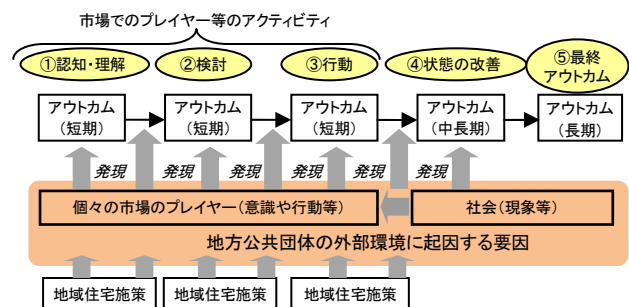


図-4 地方公共団体の外部環境に起因する要因の作用

の段階に主に作用する「社会の現象等の要因」とに区分できると考えられる。また、社会の現象等の要因は、個々の市場のプレイヤーの意識や行動等にも影響し、市場のプレイヤーによる「認知・理解」「検討」「行動」の各段階のアウトカム発現に対する外部要因としても作用する。

4.2 「まちなか居住の促進」施策を例に外部要因の整理

全対象施策（表-1）について、上記4.1で示した考え方にに基づき外部要因の整理を行ったが、紙幅の都合上、「まちなか居住の促進」施策の整理結果のみを示す¹⁵⁾。

表-5は、「地方公共団体の内部環境（実施施策）に起因する要因」の整理結果を示している。まず、「当該住宅施策に起因する要因」について、筆者の認識と調査対象市（金沢市及び富山市）の施策担当者へのインタビュー調査により網羅的に抽出した要因を、ロジックモデル構築のための「セオリー評価」の基本的考え方をを用いて¹⁶⁾、「施策の立案（生産）」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。施策の立案に関わる

要因は「資源」にあたる予算・人材・情報の不足と、これらの不足の結果による上位計画の欠如等が挙げられる。

表-5 地方公共団体の内部環境に起因する要因（「まちなか居住の促進」施策の場合）

| 要因項目 | | 具体的内容 | |
|-----------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 当該住宅施策に起因する要因※1 | 施策の立案（生産）※2 | 資源※3 | <ul style="list-style-type: none"> ・補助額が少なく、インセンティブとして弱い。 ・補助件数が少ないため効果が現れにくい。 |
| | | 情報量 | <ul style="list-style-type: none"> ・施策立案に係る情報量（他の自治体の関係施策や効果的施策の有無等）の不足。 |
| | | 人材 | <ul style="list-style-type: none"> ・施策立案に係るスキル（効果的施策、施策の工夫等）の不足。 |
| 当該住宅施策に起因する要因※1 | 施策の利用※2 | 活動※3 | <ul style="list-style-type: none"> ・施策の重要性や効果についてのPR（周知）方法が効果的でない又はPR（周知）不足のため、施策の重要性や効果が広く認知されていない。 ・施策自体のPR（周知）方法が効果的でない又は施策のPR不足のため、施策が広く認知されていない。 ・関係部署との連携の不足により、関係部署から施策情報が行き渡らない。 |
| | | 結果※3 | <ul style="list-style-type: none"> ・施策の補助要件（補助対象となる住宅の仕様等）が厳しい、補助等を受けるための行政への提出資料が多くて煩雑など、施策（制度）の使い勝手が悪い。 |
| | | 関係施策に起因 | <ul style="list-style-type: none"> ・反対の施策の実施による効果の薄れ ・関係施策が不十分による効果の薄れ |
| | | <ul style="list-style-type: none"> ・郊外部の土地利用規制が緩やかで、郊外における土地区画整理事業や郊外住宅地開発の促進（許可）等の郊外部の開発に係る施策の実施により、まちなか居住施策の実施効果が薄れる。 ・まちなかにおける商業の活性化施策、公共交通の整備施策等の関連施策の実施が不十分のため、まちなか居住施策が連動して効果を十分発揮しない。 | |

※1 当該住宅施策の立案（生産）及び利用に関わる要因は、全地域住宅施策に共通と考えられる。
 ※2 セオリー評価の視点に基づく区分。 ※3 一般的なロジックモデルの段階の考え方にに基づく区分。

表-6 外部環境に起因する要因：個々の市場のプレイヤーの意識や行動等に影響する要因（「まちなか居住の促進」施策の場合）

| 要因項目 | | | 具体的要因（●：阻害要因 ○促進要因）※1 | | 対象者・対応する世帯 | 社会現象等※2 |
|------------|----------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------|---------|
| 大項目 | 中項目 | 小項目 | | | | |
| 住宅 | 規模・間取り 居住性能 | ・住宅規模 | ●郊外に比べて、広い規模の住宅を確保することが一般的に難しい。 | | 子育て世帯等 | ⑥ ⑧ ⑫ |
| | | ・日照・採光・通風等 | ●郊外に比べて、日照・採光や通風等の水準が一般的に低い。 | | 世帯全般 | ⑧ |
| 敷地 | 敷地条件 | ・敷地規模 | ●郊外に比べて、広い敷地（庭付き）の住宅を確保することが一般的に難しい。 | | 子育て世帯等 | ⑥ ⑧ ⑫ |
| | | ・狭小敷地の密集 | ●狭い敷地に密集している場合、住宅供給等の土地利用が難しい。 | | 土地所有者・事業者 | ⑧ ⑫ |
| 立地条件 | 利便性 | ・生活利便施設（食料品や日用品等の買い回り店舗等） | ●まちなかに生活利便施設や医療施設が充実していない場合（施設が郊外化している場合）、まちなか居住は生活上不便となる。 | | 世帯全般 | ⑩ ⑦ ② |
| | | ・病院 | ○医療施設や店舗等が併設された共同住宅ストックがある場合は、高齢者にとっては、まちなか居住は魅力になりうる（特に雪国では除排雪の労力）。 | | 高齢者世帯等 | — |
| | | ・交通（鉄道、バス等） | ○通勤・通学に鉄道やバス等の公共交通機関を利用し、「通勤・通学の利便性」を求める者にとっては、まちなか居住は魅力になりうる。 | | 勤労者世帯 | — |
| | | ・周辺環境 | ●郊外に比べて、自然景観や街並み景観が一般的に悪く、公園も少ない。 | | 世帯全般 | — |
| コミュニティ | ・治安 ・公害 ・にぎわい | ・景観・公園 | ●まちなかは治安が悪いというイメージがある。 | | 世帯全般 | ⑧ |
| | | ・治安 | ●ごみごみしており、郊外に比べると騒音等が著しい。 | | 世帯全般 | — |
| | | ・公害 | ○まちなかの賑わいやイベント性を求める者にとっては、まちなか居住は魅力になりうる。 | | 世帯全般 | — |
| | | ・にぎわい | ●自由に歩ける周辺環境が整備されていない場合や、自由に歩けることのできない高齢者にとっては、見知らぬ場所に住み替えることで、孤独やうつ症状を感じやすい。 | | 高齢者世帯等 | — |
| 地域（住宅）への愛着 | ・住み慣れた地域 ・地域へのなじみ | ・近所づきあい、町内会・自治会活動の活発さ | ●慣れない場所での近所づきあいや町内会・自治会の活動など、新しいコミュニティの構築が精神的に負担である。 | | 世帯全般 | ④ |
| | | ・親族の存在 | ●家族（子供）や親族が近所に住んでいない限り、高齢者が見知らぬ場所に住み替えることは一般的に困難を伴う（孤独感やうつ化等）。 | | 高齢者世帯等 | ④ |
| | | ・趣味のサークル活動等への参加 | ●趣味のサークル活動等への参加など「人ではなく寂しくない程度」の付き合いを求めている高齢者にとって、身近にこうした交流ができない場所に住み替えることは、一般的に困難を伴う（孤独感やQOLの低下、うつ化等）。 | | 高齢者世帯等 | ④ |
| 資産価値 | 住宅 | ・土地・住宅の市場性の低さ、見通しが不透明 | ●住み慣れた地域（住宅）を離れることは何となく不安である。 | | 世帯全般（特に高齢者世帯） | — |
| | | ・分譲価格 | ●引越しても手間暇がかかる。 | | 子育て世帯等 | — |
| 家計 | 住宅価格 | ・土地価格、建物価格 | ●空家や空き地を活用したくも「前面道路が狭い」「相続税の支払い」「需要の見通しが不明」等により、土地利用に踏み切れない。 | | 世帯全般 | ⑧ |
| | | ・分譲価格 | ●地価が高いため住宅取得コストが高くなる。 | | 世帯全般 | ⑥ ⑧ ⑫ |
| | | ・家賃、敷金・礼金、駐車場代等 | ●地価が高いため家賃が高くなる。駐車場代も高い。 | | 世帯全般 | ⑥ ⑧ ⑫ |
| 経済力 | ・所有物件の処分性 ・収入 | ・所有物件の処分性 | ●現住宅を処分できない場合、住宅購入資金（頭金）が不足し、持ち家への住み替えが難しい。 | | 世帯全般（特に高齢者世帯） | — |
| | | ・収入 | ●経済的に余裕（十分な資産、ローンを支払っているだけの収入、将来見込み）がなければ、住み替えによる住宅取得は（特にまちなかでは）難しい。 | | 世帯全般 | — |
| 世帯状況 | 世帯構成 | ・年齢、家族構成 | ○若年単身世帯や高齢者にとっては、まちなか居住は魅力になりうる場合がある。 | | 若年単身世帯、高齢者世帯等 | — |
| | | ・職業 | ●郊外就業地へのマイカー通勤世帯にとって、まちなか居住は利点が小さい。 | | 勤労者世帯 | ① ⑦ ⑩ |
| 選好 | 所有関係・建て方 ライフスタイル | ・庭付き一戸建て ・賃貸住宅 | ●郊外に比べて、庭付き一戸建てを持つことが一般的に難しい。 | | 子育て世帯等 | ⑥ ⑧ ⑫ |
| | | ・まちなか居住派 ・郊外居住派 | ●ファミリー世帯に適した規模の賃貸住宅ストックが少ない。 | | 世帯全般 | ⑤ |
| 情報 | 制度 | ・支援制度の認知 | ●支援制度の存在を認知していない場合、検討や行動が行われにくい。 | | 世帯全般 | — |

※1 具体的要因の文頭の●はまちなか居住の阻害要因 ○まちなか居住の促進要因を示しているが、当然、阻害要因と普及要因は具体的要因の表現・記述内容（方法）によって逆になることがある。
 ※2 表-7で整理した社会の現象等の要因項目の文頭の丸数字に対応している。なお、社会としての現象は、個々の市場のプレイヤーの意識や行動等にも影響すると考えられるが、その影響は複合的であることから、社会現象等の要因項目の影響を特に強く受けると思われる項目について、その対応関係を示している。

表一 外部環境に起因する要因：社会の現象等の要因（「まちなか居住の促進」施策の場合）

| 視点※1 | | 要因項目 | 具体的要因 |
|-----------|----------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 社会・価値観・文化 | 行動様式 | ①モータリゼーションの進展 | ・モータリゼーションの進展が続いており、住民のライフスタイルが変化し、生活行動圏が広域化している。 ・大規模な駐車場のある郊外ショッピングセンター等に出掛けることが便利になっている。 |
| | | ②消費者ニーズの多様化 | ・社会の成熟に伴い消費者ニーズが多様化している。 ・経営者の高齢化が進む中心市街地の商店街では、消費者のニーズを満たせなくなっている。 |
| | 地域社会 | ③商店店舗の担い手不足 | ・まちなか商店街の経営者の高齢化、後継者不足が進み、消費者のニーズに対応できなくなっている。 ・主体的にまちづくりに取り組むリーダー層が不足している。 |
| | | ④まちなかの少子高齢化の進展 | ・まちなかの居住者の少子高齢化が急速に進み、空き地や空き家等の増加によりコミュニティが維持できなくなりつつある。 |
| | 地域イメージ | ⑤治安が悪いというイメージ | ・まちなかは「治安が悪い」というイメージもあり、子育て世帯等の居住地としての評価が低い場合もある。 |
| 経済・税制 | 開発 | ⑥市街地再開発の過熱 | ・まちなかの重要性の高まりによる市街地再開発等の開発の過熱は、まちなかの地価や家賃を上昇させる。 |
| | | ⑦郊外の開発 | ・郊外での宅地開発や大型商業施設等の開発が進み、まちなかの魅力が相対的に低下している。 |
| | | ⑧開発に適した用地確保が困難 | ・既に一定の開発が進んでいることに加え、土地が細分化されていることから、集合住宅等の開発に適した一団の用地を確保することが難しい場合がある。 |
| | | ⑨高速交通網や情報通信網の発達 | ・高速交通網の発達により、大都市や地方中核都市まで買い物に行くことが容易となっている。 ・情報通信網の発達により、商業施設に行かなくても買い物が可能となっている。 |
| | | ⑩中心市街地の衰退（商業施設・公共施設等の減少） | ・モータリゼーションの進展に伴い郊外開発が進み、病院や役所・図書館等の主要公共施設や就業地の郊外移転が進んでいる。まちなかの商業施設に空き店舗が増加し、市街地の空洞化が進んでいる。 |
| | 施設 | ⑪公共交通の衰退 | ・公共交通等の交通基盤が不足（衰退）し、まちなかの利便性が低下している。駐車場不足により中心市街地の商業施設の利便性が低下している。 |
| | 地価 | ⑫地価の高止まり | ・郊外と比較して利便性が低下しているにも関わらず、まちなかの地価は相対的に高い（低下しない）。 |
| | 景気 | ⑬景気変動 | ・景気の悪化は、まちなかへの住み替えや、まちなかでの住宅供給・住宅取得を停滞させる。 |
| | 政治・規制・政策 | ⑭土地利用規制が弱い | ・市街地調整区域での一定の開発が進むなど、「線引き制度」が十分機能してこなかった。 |
| | 科学・技術 | ⑮低環境負荷の都市内公共交通の不足 | ・低環境負荷の都市内公共交通（LRT等）が十分に普及していない。 |
| | 地球環境 | | |

※1 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による。

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、「結果」に相当する施策の使い勝手の悪さ（要件が厳しい、申請手続きが煩雑等）とに区分できる。これらの要因は、住宅政策全般に共通する要因と考えられる。

一方、「他の関係施策に起因する要因」は、各施策に特有の要因であり、各市町村が実施する政策体系に左右されるものであるため、当該住宅施策に起因する要因の整理方法に各市町の住宅マスタープラン等の上位計画の内容分析を加えて整理した。「まちなか居住の促進」施策の場合、郊外での土地区画整理事業や住宅地開発の許可等の異なる目的の施策の実施による効果の薄れや、商業施策や公共交通施策等のまちなか居住を促進する上での関連施策の実施の不十分による効果の薄れ等が指摘できる。

次に、「外部環境に起因する要因」について検討する。

表一6は「個々の市場のプレイヤーの意識や行動等に影響する要因」について整理した結果である。消費者によるまちなかへの住み替えやまちなかでの住宅取得、事業者等によるまちなかでの住宅供給等に影響を及ぼす要因について、既往文献¹⁷⁾のレビューに加え、筆者の認識と施策担当者へのインタビュー調査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。その結果、住宅（規模・間取りや性能）、敷地条件、立地条件（利便性、周辺環境、コミュニティ、地域への愛着）、住宅の資産価値、家計（住宅価格、経済力）、世帯状況（世帯構成、職業）、選好（所有関係・建て方、ライフスタイル）、情報（制度）を大項目とする中項目・小項目の要因項目が抽出され、各小項目についての具体的要因が、ロジックモデル上の「認知・理解」「検討」「行動」の各段階のアウト

カム実現に影響を及ぼす外部要因として整理できた。

一方、表一7は「外部環境に起因する要因」のうち、「社会の現象等の要因」について整理した結果を示している。上記の既往文献のレビュー結果と、筆者の認識、施策担当者へのインタビュー調査により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¹⁸⁾を用いて分類した。その結果、要因項目欄に示す15の要因項目が抽出でき、各項目に対応した具体的要因がロジックモデル上の「状態の改善」及び「最終アウトカム」段階でのアウトカム実現に影響を及ぼす外部要因として整理できた。

上記結果を踏まえ、「まちなか居住の促進」施策に影響する外部要因を図一2のロジックモデルに併記している。

5. まとめ

地域住宅施策のロジックモデルに基づく施策評価の実施に向けて、本稿では、前稿で提案したロジックモデルに基づくアウトカム指標について、市町村レベルにおける行政内部データを活用した計測可能性に関する実態と課題について検討した。その結果、①住宅部署の日常業務で把握できるデータは利用可能性が高く、それを利用可能な形で整理・蓄積する仕組みの構築が重要であること、②独自調査の実施は財政的に困難になりつつあるが有効な手法であるため、政策評価の重要性を行政内部で共有し、既存の市政アンケート調査等への基本的な住宅関連項目の追加と、重要施策等については独自調査の実施（そのための財源確保）が重要であること、③他部署が所管するデータも活用可能性が大きい、他部署への

負担増からあまり活用が進んでいないことから、行政内部で持続的に活用できる形でのデータの蓄積・分析システムの構築が重要であること、等を指摘した。

第二に、アウトカム指標の設定による施策評価を行う上では、目標の達成に影響を及ぼす外部要因を把握し、その影響を考慮することが重要となる。本稿では、①行政の内部環境に起因する外部要因、②行政の外部環境に起因する外部要因が存在することを指摘し、前者は当該住宅施策に起因する要因と関連施策の実施に起因する要因とに区分できること、後者は個人の市場での行動に影響を及ぼす要因と社会現象等として状態の改善や最終アウトカムに影響を及ぼす要因とに区分できることを示しつつ、外部要因の整理方法を体系的に提案した。

上記の成果は、今後の地域住宅施策のアウトカム評価の改善及びインパクト評価手法の検討に有益と考える。

注

- 1) 本稿では、地方公共団体との表記は、都道府県及び市町村レベル（東京特別区を含む）を表す。市町村のみを指す場合は市町村と表記する。
- 2) 施策を実施した結果が、どのような波及（改善）効果を及ぼし、最終的な政策目標の達成にどう繋がったのかの一連のプロセスを論理的に評価する「ロジックモデル」による施策評価手法が住宅分野では十分に普及していない。この結果、地域住宅交付金の活用のための「地域住宅計画」で用いられている目標を定量化する指標をみても、実施施策によってコントロールすることが難しい指標や、実施施策とは直接関係しない指標を用いての評価が行われている例も少なくない。
- 3) 文献 1。
- 4) 民間住宅市場を通じて目標達成を目指す施策が中心の地域住宅施策に適したロジックモデルとして、①市場のプレーヤーの『認知・理解』の変化、②住宅に係る行動の有無や行動内容の『検討』、③具体的『行動』の実施、④行動の集積による『状態の改善』という過程を通じて、⑤『最終アウトカム』が実現されるという表現方法を提案した。
- 5) 市町村ほどサンプル数の都合により住宅関連統計調査の制約（個票データを入手しての何重ものクロス集計が難しい、調査対象となっていない市町村がある等）の利用により制約が大きいと、より「行政内部データ」の活用が求められる市町村を対象とした。
- 6) 政策目標の達成のために、補助・融資・情報提供等の実現ツールが異なる施策や、対象住宅・世帯等の施策対象が異なる施策等を複数組み合わせる体系的に展開している代表的な市町村を調査対象とした。
- 7) 本研究は、市町村レベルでの行政内部データの整備の実態を踏まえて、施策評価への活用のための行政内部データの整備の可能性やあり方等の提案に繋げることを目的としているため、（データ利用の制約のより大きい）人口規模の小さい市町村ではなく、注 6）に示す体系的な施策を展開している市町村を対象とすることが効果的と考える。
- 8) 「まちなか居住の促進」施策のみ 2 市（金沢市及び富山市）を対象としており、両市の行政内部データの整備状況を示すことができ、また、両市での多様な視点からの意見交換を踏まえた指標の取得容易性や計測手法を示すことができることから、代表的に例示している。
- 9) 文献 1 において検討提案した成果指標と計測データに基づく。
- 10) 文献 1 で提案した考え方に基づき作成したロジックモデルによる。なお、図では第 4 章で検討する外部要因の整理結果を併記している。
- 11) 施策評価における外部要因とは、施策効果に影響を及ぼす要因のうち、施策の実施者が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 2）。外部要因を把握認識することで、施策のインパクトをより適切に評価することが可能となる。
- 12) 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、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、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 2）、この考え方に基づいている。
- 13) 施策の実施者が完全にコントロールできる要因を「内部要因」とい

う（文献 2）。「地方公共団体の内部環境に由来する要因」は、財政や他の実施施策の影響など、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を指すため（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）、「外部要因」として扱っている。

- 14) 一般的なロジックモデルは、「資源（投入）」→「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、施策を立案し、施策が利用され、結果（アウトプット）が現れる段階に該当する。
- 15) 注 8 と同様、2 市での多様な視点からのインタビュー調査・意見交換の結果を示すことができるため「まちなか居住の促進」施策を例示しているが、全対象施策についても同様の方法で外部要因を整理できた。なお、本研究の主目的は外部要因を抽出整理する方法や考え方を提案することであり、施策毎の外部要因の違いを示すことではない。
- 16) 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 2）。
- 17) 国立情報学研究所が運営する CiNii（論文情報ナビゲータ）及びその他 Web 上で検索できた論文を対象とした。既往文献における主な指摘事項は下表のとおり（表 6 の要因項目・中項目別に表記）。

| 要因項目 | 既往文献における主な指摘事項 |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 居住性能 住宅価格 | ・まちなかへの住み替えの際に重視した点として、間取りや日照への要求と同時に、家賃の安さが重要な要因となっている。（文献 3） |
| 便性 | ・まちなか居住に意欲的な人は、まちなかの交通や買物に関する利便性を高く評価している傾向にある。（文献 4） ・まちなかに居住する理由として、「通勤・通学に便利」「買物に便利」などの中心市街地の立地条件に関する理由が多い。（文献 5） ・まちなかへの住み替えの際に重視した点として、買物や公共交通機関、医療施設に対するニーズが高い。（文献 3） |
| 周辺環境 | ・周辺の交通利便性が良く、生活利便施設が整っている場合、高齢者の転居者の精神的健康状態を良好に保ちやすい。（文献 6） ・都市近郊に居住している中心市街地への住み替えを希望する人は、市街地にぎわいやイベントなどを求める傾向にある。（文献 7） ・まちなか居住のデメリットとして、騒音や大気汚染と言った自動車公害が挙げられている。（文献 8） |
| コミュニティ | ・まちなかへ転居してきた高齢者は、近所づきあいや町内会・自治会の活動など、新しい人間関係の構築が精神的な負担となっている。 ・経済的にゆとりのある転居者は、まちなかに転居しても孤独やうつを感じにくい。一方、自由に歩くことのできない高齢者や、特に女性の高齢者は、まちなかへ転居後に孤独やうつを感じやすい。（文献 6） ・まちなかに転居してきた高齢者は、中心市街地周辺の近隣地域からの住み替えが多い。市外からまちなかに居住する場合は、先に市内に居住している子どもなどの家族の存在の影響が大きい。（文献 9） ・老後の居住環境として、趣味のサークル活動を除く高齢者が多い。また、「日常の食料品など最寄り店舗」「衣料品など買回りの店舗」を重視する回答者が多かった。（文献 10） |
| 敷地条件 住宅市場 | ・まちなかの土地所有者は、空き家や空地を活用したくとも、「前面道路が狭い」「相続税の支払い」「需要の見通しが不明」等の理由で、活用に踏み切れない。（文献 11） |
| 経済力 | ・郊外に居住している高齢者世帯の中には、まちなかに居住したくとも、現住宅を処分することができないため、郊外にとどまっている者が一定割合で存在している。（文献 12） |

- 18) 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視点として、①社会・価値観・文化、②経済・税制、③政治・規制・政策、④科学・技術、⑤地球環境、を挙げている（例えば文献 13）。

参考文献

- 1) 拙著：「地域住宅施策のアウトカム評価に向けたロジックモデルと指標の提案」、住宅計研究報告論文集 4、日本建築学会、2009 年 12 月
- 2) 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
- 3) 上村康之他：「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、2004 年 8 月
- 4) 西英子他：「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）2007 年 8 月
- 5) 浅野純一郎他：「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—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、2007 年 7 月
- 6) 日下部隆昭他：「高齢者の街なか居住への適応に配慮した年・住宅整備に関する研究」、2007 年・2008 年夏季、国土交通省国土交通政策研究所
- 7) 浜地淳史他：「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、2004 年 8 月
- 8) 松本滋他：「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
- 9) 樋口秀：「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、2005 年 9 月
- 10) 崔宰憲他：「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、2004 年 8 月
- 11) 土釜久美他：「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、2001 年 9 月
- 12) 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、2007 年 8 月
- 13) 西村行功：「シナリオ・シンキング—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