

Anton Oskamp

Local Housing Market Simulation : A Micro Approach

Thesis Publishers, Amsterdam, 1997, 204pp.

地域においては、住宅の供給量は人口や世帯数を規定する主要因のひとつである。また逆に、人口や世帯の構成の変化によって住宅需要が発生する。つまり、地域の人口変動と住宅市場とは、相互に作用しあうシステムを構成しているといえる。本書は、このような人口変動と住宅市場との複雑な相互作用を再現するマイクロシミュレーションモデルを提案するものである。著者は、モデル構築の目的を、地方自治体レベルにおいて将来実行される住宅政策を“事前に”評価することとしている。

本書は、序論である第1章、総括である第8章を含め、8つの章から成っている。章の構成とモデルの概要を簡単に紹介すると、まず、第2章で丁寧な文献レビューをもとにモデルの全体像を概念的枠組みとして提示し、第3章でそれを具体的なモデルへと発展させている。ここで提示される LOCSIM (LOCAL SIMulation) モデルは、人口部門 (すなわち住宅需要部門)、住宅供給部門、住宅市場部門という3つのモジュールから成るマイクロシミュレーションモデルである。人口部門では、死亡、出生、結婚、離家、同棲といった人口事象についてモンテカルロシミュレーションを用いて個人ベースにシミュレーションが行われ、その結果が世帯単位に集約される。住宅供給部門は住宅供給政策を扱い、外生変数的な性格をもつ。そして、住宅市場部門において、これら需要と供給のマッチングが行われる。ここでは、住宅の価格 (家賃)、広さ、住戸タイプ、近隣環境といった各世帯の希望と政策的ルールに照らして世帯に住宅が割り当てられる。この住宅市場部門においては、decision plan nets という意思決定モデルを用いた経験的確率的住宅探索モデルが採用されている。人口部門には住宅市場部門からのフィードバックが組み込まれており、これによって住宅政策の効果を測定することができる。第4章、第5章はそれぞれ人口部門、住宅部門の詳細なモデルの記述である。第6章では、構築されたモデルをオランダの Lelystad 市のデータに適用してパラメータを検討している。そして、第7章で政策シミュレーションとその評価が行われる。政策シミュレーションでは5種類の住宅政策シナリオをシミュレートし、人口構造や人口移動、空き家率等多様な点からそれぞれの住宅政策の効果を検討している。

内容としては、モデルの記述に大部分が充てられ、当初の目的である政策の評価には若干もの足りなさを感じる。また、モデルについては、パラメータの比較検討が行われておらず、その信頼性などについては十分説明されているとはいえない。この点からすると、本書で行われている政策シミュレーションは、政策評価というよりは LOCSIM モデルの適用例、利用可能性を示すものにとらえるべきであろう。一方で、モデル構築プロセスの記述は丁寧で、人口推計や住宅市場問題に関心のある研究者にとっては示唆に富むものである。また、decision plan nets といった、他の分野でも応用可能な手法が導入されるなど、マイクロシミュレーションに関心のある研究者にとって参考になる点も多い。

最近、日本でも公共事業を中心とする政策評価への取り組みが活発になっており、政策評価手法への関心が高まっている。また、住宅政策においては、住宅・都市整備公団の改編や定期借地権、特定優良賃貸住宅等の制度の導入など、とくに賃貸市場において新しい動きが生まれている。地域の住宅政策に与えられる定住化や人口回復といった目標には具体的根拠が示されることが少ないが、住宅政策の効果を定量的に測定することによって、こうした目標の政策的意味を再確認することもできる。こうした点からも、LOCSIM モデルのような地域の政策効果を“事前に”評価する研究の果たす役割は、日本でも今後さらに大きくなるであろう。本書が、LOCSIM モデルの発展のみならず、新たな政策評価モデル研究の端緒となることに期待したい。

(小山泰代)