

出題意図

マンションは、区分所有者間において置かれた状況、利害が異なるため、その運命共同体といふべき建物全体の維持・変更が必要となる場面になっても、どう対応するか、その決定には相当な困難が伴う。さらに、建物が老朽化すると、それはマンションを開発、居住する者だけでなく、周辺環境へも影響が生じ、地方自治体の関与も必要となりうる。ひいては、国における住宅政策にも波及する問題を生むなど、現代社会の縮図といえる。したがって、マンションで生じる問題を検討する試験内容は、多様な視点から解決策を考える能力の修得を目指す本学部での学びを志望する受験生にとっては、既に自分なりに思考を経験したものを披露できる機会となろう。

なお、マンションの建替え問題については政府内でも議論がされており、時折ニュースでも取り上げられており、資料(A)にもあるように、全国で生じている都市の拡大と同様の問題であるため、受験生の居住地による不利はないと考えられる。

1 は AP(1)の読解力、2 ・ 4 は加えて文章作成能力を確認している。また、3 では(あまりに)基礎的な数学的思考能力を問うものとなっている。

5 は、マンションの建替え・改修に向けた現状やそれにかかわる利害関係者の状況、調整の困難、成功例などを示した資料を読み解き、自らの意見を作り出し、表現してもらう過程を評価する。読解力・文章作成能力に加え、AP(2)の論理的思考力を確認する。

【総合政策学部 AP(参考)】

(1)現代社会における多様な事象を把握するための前提知識として、高校卒業相当の基礎的かつ全般的な学習内容を身に付けている人。特に以下の点を重視する。

- ・ 読解力(英語を含む)
- ・ 文章作成能力
- ・ 基礎的な数学的思考能力

(2)社会や自然環境等に広く関心を持ち、それらの理解に必要な情報を収集できる。さらに収集した情報を適切に関連付けながら問題を発見し、その解決策を導くための論理的思考能力を身に付けている人

(3)自分の考えを適切に表現し、積極的に他者の考えを理解しようとする人

解答例

資料 A～F を読み、以下の 1 ～ 5 に答えなさい。

1 資料 A の下線部が何を指すか、50 字以内で述べなさい。

全ての関係者にとって利益が見込めるかたちで建て替えを進めることで、負担をめぐる議論を回避できる。(48 字)

2 資料 B を読み、区分所有者以外の主体がマンションの老朽化対策を考えないといけな
い理由を、100 字以内で述べなさい。

老朽化マンションを放置することで、建物の損壊やスラム化による地域の治安や都市景
観など周辺環境の悪化を招き、危険建物として公費解体を迫られるなど区分所有者以外の
地域住民や行政に対して負担が生じるため。(99 字)

3 資料 C・D を読み、次の文章の空欄に入る数を、小数第 1 位を四捨五入して整数で答
えなさい。

2018 年現在、約 650 万戸のマンションが存在していた。このうち、永住意思を有する
世帯主が 60 歳代以上の住戸数は約 万戸である。

$$*650 \times 0.492 \times 0.729 = 233,1342 \quad \text{約 } 233(\text{万戸})$$

4 資料 A・B・E を読み、資料が示す住宅政策の方向性について、200 字以内で述べな
さい。

従来の新築マンションの供給や大規模な建て替えなどにより、居住者を呼び込むことで
正の利益を配分することを前提とした住宅政策は、人口減少社会では奏功せず、またこれか
らの 20 年間で高経年マンションが倍加し、かつ、永住意思を有する居住者の高齢化が進む
ことを考えると、中古マンションを社会的な資産として捉え、適切な管理や修繕を前提とし
て有効活用中心する政策へと転換することが示されている。(188 字)

居住者がマンションに住み続ける希望を実現するための課題・方策はどのようなものか、資料の内容を踏まえ、あなたの考えを 800 字以内で述べなさい。

居住者の約 7 割が永住意思を有しており、その実現にはマンションの建替えまたは大規模改修のいずれかが必要となる。しかし、いずれも費用がかかるが、建て替えでは高齢居住者が望まない仮住まいの負担が生じることもあり、実現に困難が伴う。従前の建て替えではマンションを大規模化し、余った空間に新しい居住者を呼び込み、その開発利益で費用を賄う例もあったが、人口減少の半面、老朽化マンションがこの 20 年間で倍の約 590 万戸に達する状況下では不可能である。

したがって、現在居住しているマンションの大規模改修が現実的である。そのため、まずはマンションの空室を防ぎ、改修等の費用の準備が必要で、資産価値や現居住者の永住意思の維持・向上だけでなく、その意思を共有する新規居住者が移り住むような方策を進めることが必要である。成功例にあるように、居住者の交流スペースや機会を設け、子育てや介護の支援といった、世代を超えた生活空間の構築を促す対策を試みることは考えられる。そして、それを実現するため、居住者が管理組合に参画し、主体的に動くことも重要となる。

他方、周辺環境の劣化など負の影響を防ぐ観点から、国や自治体の立場においても、マンションを改修・維持に関与していく必要がある。それには、法により地方自治体に認められたマンション管理組合に対して助言や指導を行う権限を適切に行行使するため、成功事例を集めたり、マンション管理士などの専門家を交え、組織対応を準備することが重要である。

もっとも、政治行政の立場からはその際、開発利益ないし損失の分担を議論し、納税者の理解を得る必要がある。個人資産であるマンションの価値が上がり、固定資産税で回収するでは住民の理解を得られず、都市の居住環境や人口の維持改善、自治体自体の魅力を高める一方、危険マンションの解体による出費回避など、地域全体での利益向上を説明することが必要となる。(790 字)