

令和6年度入学 総合政策学部 一般選抜・後期 試験問題の出典

種別	大問番号	著者名	著作物名	書名等	版元
総合問題	資料A	砂原 康介	新築がお好きですか？－日本における住宅と政治－	2018年 P166-171 より一部改変	ミネルヴァ書房
	資料B	毎日新聞社	社説：マンションの老朽化 管理不全招かぬ手立てを	毎日新聞2020年7月24日付朝刊	毎日新聞社
	資料C	国土交通省	世帯主の年齢割合	平成30年度マンション総合調査結果からみたマンション居住と管理の現状 2019年より作成	国土交通省
	資料D	国土交通省	永住意思を有する世帯主の割合	「平成20年度マンション総合調査結果報告書」2009年 「平成25年度マンション総合調査結果報告書」2014年 「平成30年度マンション総合調査結果報告書」2019年 より作成	国土交通省
	資料E	国土交通省	高経年マンション数	築後30, 40, 50年以上の分譲マンション戸数（2021年末） 2022年より作成	国土交通省
	資料F	朝日新聞社	(くらし考) 高齢化するマンション コミュニティー編：5 子育てしたい場へ 若い住民おいで	朝日新聞 2022年7月6日朝刊 より 一部改変 ※朝日新聞社に無断で転載することを禁じる 24-1174	朝日新聞社

令和 6 年度 一般選抜・後期

総合政策学部

総 合 問 題 (120 分)

注 意 事 項

- 1 試験開始の合図があるまで、この問題冊子の中を見てはいけません。
- 2 この冊子は、6 ページあります。なお、下書き用紙が2枚あります。
- 3 試験中に問題冊子及び解答用紙の印刷不鮮明、ページの脱落などがあった場合は、手を挙げて試験監督者に知らせなさい。
- 4 解答は、必ず黒鉛筆(シャープペンシルも可)で記入し、ボールペンや万年筆などを使用してはいけません。
- 5 解答用紙には、氏名及び受験票と同じ受験番号を忘れずに記入しなさい。
- 6 解答は、必ず解答用紙の指定された箇所に記入しなさい。
- 7 下書きの必要があれば、下書き用紙を利用してかまいません。
- 8 試験終了後、問題冊子と下書き用紙は持ち帰りなさい。

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。
- 〔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。
- 〔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。

- 〔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。
- 〔5〕 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及び方策はどのようなものか、資料A～Fを踏まえ、あなたの考えを800字以内で述べなさい。

資料A

現在、分譲マンションの行き詰まりを打破する手法として想定されているのは、その建て替えである。老朽化した建物を新しくすることによって資産価値を生み出し、住み続けることがめざされている。しかし、実際に分譲マンションの建て替えに成功した事例は極めて少ない。

(中 略)

建て替えに成功した初期の事例は、利便性が高い地域に立地し、そして容積率^(注1)に余裕がある分譲マンションが中心となっている。その理由は、建て替えによって分譲マンションを大規模化し、そこで新たに生じた空間(保留床)を売却することによって、建て替えに要する費用を捻出できるだけでなく、場合によってはもともとの区分所有者が大きな負担をすることなしに建て替えることができるからである。

(中 略)

極端な話だが、バブル経済期の建て替えでは、面積が倍になる住戸を無償で取得できた事例もあったという。1993年までの事例での建て替えまでの平均年数は30年未満であることを考えると、物理的な老朽だけでなく、土地活用の機会をとらえた事業化と推定される。

しかしどんなに好条件であっても、分譲マンションの建て替えには困難が伴う。建て替え期間中には住み替えを余儀なくされるという負担が確実に伴うし、現在の建物に対する感傷的な愛着や、変化を嫌う現状維持志向を持つ区分所有者は、仮に経済的な利益が大きいとしても、建て替えに反対する可能性がある。

(中 略)

分譲マンションを、建て替えによって存続するものと捉えることは、建て替えに伴う大規模化で新しい区分所有者を呼び込むことを前提としていたと考えられる。「タテ」の方向にフロンティアを拡大して移動する人々を吸収することで、既存の区分所有者が少ない負担で持家を保持し続けることができるのである。「ヨコ」に広がってきた都市と拡大の方向こそ違うが、人口減少で再編が困難になるのは同様である。人々が自由に移動できる中で、望ましくないと判断された分譲マンションからは人々が立ち去り、ひどい場合は「廃墟」となってしまう。

建て替えとは、それまでの建物を解体、清算して新しい建物を造ることである。大規模化して新しい区分所有者を呼び込むことは、フロンティアを拡大させた開発利益から費用を賄うことを意味する。他方、そのような開発利益が見込めない場合には建て替えが困難になるだけでなく、「廃墟」と化した既存の建物が、外部性の問題を引き起こして周辺に負の影響を与える可能性もある。最終的には、そのような「負の資産」となった分譲マンションをどのように解体するか、という問題も出てくるだろう。

最も単純な解決方法は、建設した分譲マンションを維持していくにあたって、管理組合^(注2)に解体までの責任を負わせることだろう。管理組合が中心となって、区分所有権解消の決議によって土地を売却し区分所有者に配分して清算を行ったり、区分所有者に対して費用の積立を求めたりするような方法が考えられる。しかし、本来そのような費用を負担すべきは必ずしも区分所有者だけではない。

もともとその土地を開発して莫大な開発利益を得たディベロッパーや、建て替えて新たな開発利益を得ようとする開発者がいれば、それらを含めて負担の配分が議論される必要がある。それは新たに負担を迫られる管理組合・区分所有者も、解体によって住まいを失う可能性がある区分所有者や賃貸住宅として住む利用者も、開発利益が減るディベロッパーも、関係者全てが望まない陰鬱な議論となることが予想される。

フロンティアを拡大し、基本的に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ができれば、この面倒な政治を回避できる。そして、特に都市部での人口増加が続いていた日本は、関係者がそのような期待を抱きやすい環境であった。しかし都市においても人口減少が進む現在は状況が違う。基本的に正の利益を配分するのではなく、「負の資産」を残さないためにどのように不利益を配分するのかということこそが問題になるのである。分譲マンションはその典型だが、だからと言って分譲マンションとその区分所有者に限定した議論にとどまるものではない。住宅を建設するディベロッパーや住宅保障を行う政府、戸建ての持家所有者や賃貸住宅の利用者も含めて、社会的な資産としての住宅をどのように残していくか考えなくてはならないのである。

(砂原庸介『新築がお好きですか?——日本における住宅と政治——』、ミネルヴァ書房、2018年、pp.166-171より一部改変)

(注1) 容積率：建物の延べ床面積の敷地面積に対する割合。建築基準法や都市計画法などで建物の大きさを規制する際の基準の一つ。数値が大きいほど大きな建物を建てることができる。

(注2) 管理組合：マンションは区分所有者が単独で所有する専有部分と、廊下や壁、エレベーターなど居住者がみんなで使う共用部分があり、共用部分の管理などを行うため、区分所有法3条で区分所有者は団体を構成すると決められている。この団体のことを管理組合という。

資料B

老朽化したマンションの管理に行政が関与できるよう、政府が関連法を改正した。管理に問題がある場合、自治体が助言や指導を行う仕組みを設ける。2年以内に施行する。

築40年を超えるマンションは既に90万戸を超え、全体の1割強を占める。現行の耐震基準を満たしていない建物も多い。放置すれば、建物の損壊やスラム化を招く懸念がある。

政府は建て替えを促してきたが、所有者の合意形成が難しく、実績は少ない。管理を強化して建物の寿命を延ばすのは、現実的な政策転換といえるだろう。

自治体による指導の下、役員を選ぶなどして管理組合を立て直せば、改修計画の策定や合意形成が可能になる。必要に応じてマンション管理士などの専門家を派遣し、支援してもらいたい。

マンションは老朽化するほど空室が目立ち、管理費や修繕積立金の滞納が増える傾向にある。所有者は高齢になり、管理組合の担い手が不足して対応が遅れがちだ。

まずは実態把握が急がれる。理事会や総会の開催状況、修繕計画の有無を調べ、管理組合が機能しているか確認する必要がある。

適切に管理されているマンションを認定する制度も導入する。中古の売買価格に管理状況が反映されれば、所有者の取り組みを後押しする効果が期待される。

耐震補強やバリアフリー設備の整備などを進めて老朽化したマンションを再生すれば、居住環境の改善に加え、治安や都市景観の維持にもつながる。

人口減少もあり、空き家や空室が増えている。新築の供給を中心とする住宅政策から、中古の有効活用に軸足を移すべきだ。

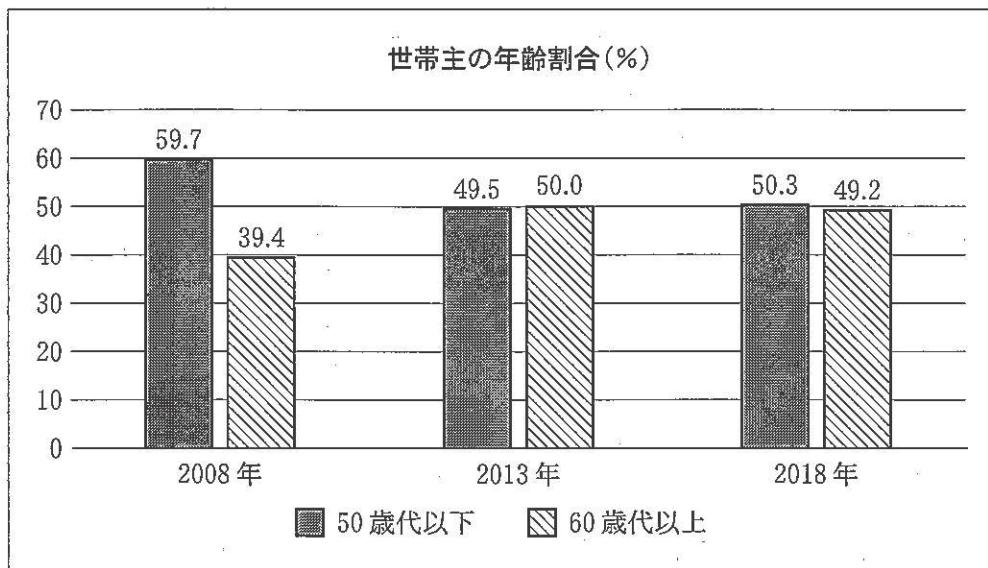
解体や敷地売却が避けられないケースもある。滋賀県野洲市では、廃墟同然となり、アスベストがむき出しとなったマンションを、市が1億1800万円かけて解体する事態に追い込まれた。

所有者の高齢化で、解体費用を捻出できないマンションも増えるだろう。事前に積み立てておくといった手立ても必要だ。

損壊などの危険が差し迫り、行政の関与を求められた場合のルールも定めるべきだ。政府は議論を加速させなければならない。

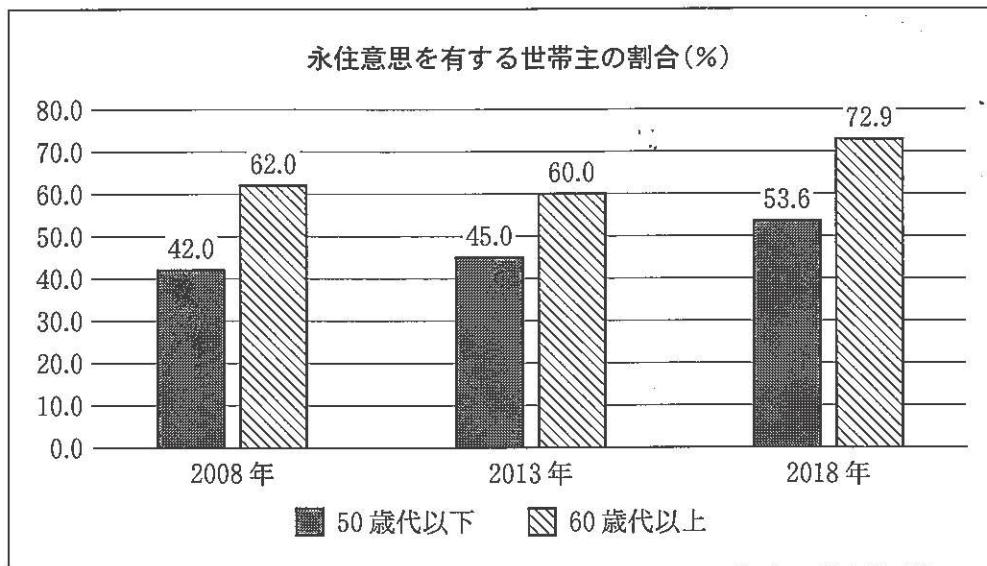
(『毎日新聞』2020年7月24日付朝刊、「社説：マンションの老朽化 管理不全招かぬ手立てを」より)

資料C



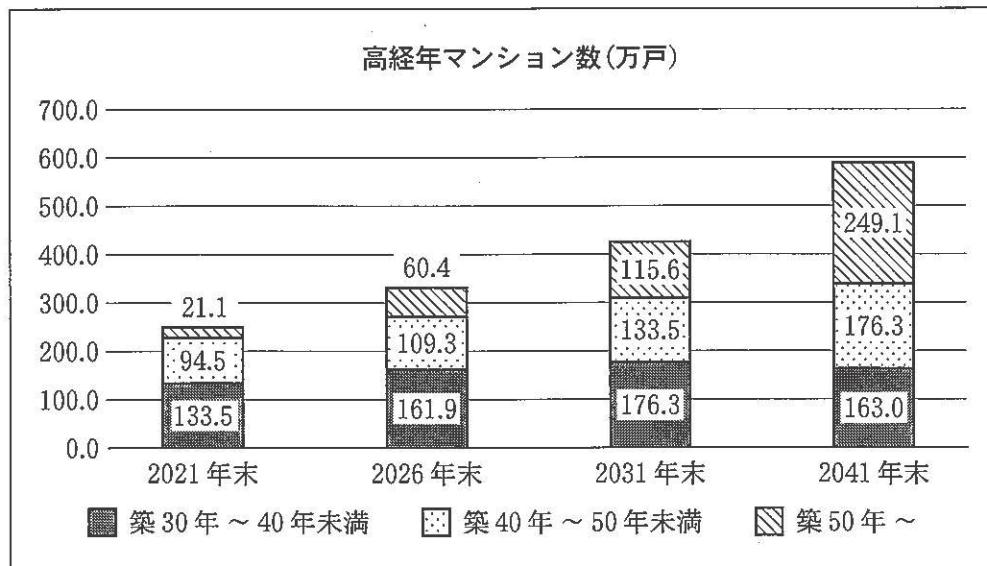
(国土交通省『平成30年度マンション総合調査結果からみたマンション居住と管理の現状』、2019年より作成)

資料D



(国土交通省『平成 20 年度マンション総合調査結果報告書』, 2009 年, 『平成 25 年度マンション総合調査結果報告書』, 2014 年, 『平成 30 年度マンション総合調査結果報告書』, 2019 年より作成)

資料E



(国土交通省『築後 30, 40, 50 年以上の分譲マンション戸数(2021 年末)』, 2022 年より作成)

資料F

会社員の男性(48)は、妻と2人の小学生の娘と、ここで暮らす。5年前、東京からの転勤に伴って賃貸物件を探し、不動産屋に紹介された。

立地や価格帯から何げなく選んだ場所だった。いずれは、子育て世代が住む地域で戸建てを購入したいと考えていた。実家近くでは築何十年も経つて値崩れし、空室が目立つマンションも見かけており、マンションにはネガティブなイメージも持っていた。

「子育てるなら戸建てがいい」。そんな考えを変え、空室が出た2年前にいまの部屋を購入した背景には、管理組合の取り組みがある。

管理組合は、築30年を前にした2011年、2回目の「大規模改修」を実施したころに規約を改定。「ここで子どもを育てたいと思えること」をめざすと明記した。

築年数が増え、建物も住民も「高齢化」が進むと、資産価値は下がりがちだ。管理費などが思うように徴収できず、管理不全に陥ることもある。単に目の前の高齢化に対処するだけでなく、新たに若い住民も入ってくる「循環型」マンションをつくることができれば、マンションが活性化して資産価値も高められるのではないか——。そう考えたという。

「子育て支援」を打ち出した管理組合は、マンションの「第2エンジン」としてのコミュニティづくりの拠点にするため、もとは店舗だったスペースを、ガラス張りで開放的な交流室につくり変えた。買い取るために組合を法人化。子どもたちは夕方、塾に行くまでの時間などをそこで過ごすようになった。

コロナ禍前は月1回、手作りのお菓子が出る「カフェ」を開き、子どもたちだけでなく、入居しているお年寄りも集まつた。子どもの卒業時などには敷地内に「記念植樹」。こうしたイベントなどで世代を超えた交流が増え、学校から帰ってきた子どもたちに顔見知りの大人が声をかける場面も増えたという。

通勤や通学、子どもの送り迎えなどで自由に使えるよう、シェア自転車も用意している。いまは40台以上があり、自分の自転車を持つ人は少ない。男性も、買い物などで日常的に使っている。

こうした取り組みは、すべて住民のアイデアで実現したもの。男性は、以前に賃貸で暮らしたことのある別のマンションの「ドライな空間」とは違い、人づきあいを重んじる姿勢に「こういうマンションもあるんや」と新鮮に感じたという。暮らすうち、「将来をみすえて管理している住民たちがいるこそこなら、長く住むこともできる」と思うようになった。

(『朝日新聞』2022年7月6日朝刊、「(くらし考)高齢化するマンション コミュニティー編:
5 子育てしたい場へ 若い住民おいで」より、一部改変)