

2020年度同志社大学大学院司法研究科
後期日程入学試験問題解説
小論文

問（1）20点

解答にあたって、[課題文1]からは、①西日本と東日本といった地域性、②空き家発生の原因、③地方と都市の状況、(4) 空き家を維持し続ける理由等々、わが国の空き家状況の特徴を記述する視点がいろいろとありえよう。その特徴や背景事情を記述するにあたっての視点が解答から明確に読み取れることが求められる。

以下は、解答例の一つである。

全国の空き家率をみると、1位から10位には、過疎の中山間地を抱える西日本の県が多い。高齢の親が大都市圏の子ども等と離れて暮らす核家族化現象などがその発生に拍車をかけている。一方、人口減少率が高いにもかかわらず東北は総じて空き家率が低い。これは、3世代同居率や持ち家率が高いことなどが理由であろう。また、地方のみでなく大都市圏でも、かつてのマンモス団地等で空き室が増加するなど、空き家問題が深刻化しつつある。(200文字)

問（2）50点

[課題文2]の「供給過剰を前提とした既存住宅市場の形成」以下の文章に「空き家対策がアベノミクスに飲み込まれたといえますが、以下その特徴と危険性を見ます。(略)」とあり、詳細に記述がある。[課題文2]のステージ2の各大段落みだし(の視点)によって解答の道筋が誘導されているといえるが、これらの視点を考慮していることが答案から読み取れば、各々の視点を区別して視点ごとに記述している必要はない。

[課題文2]の内容を十分に理解したうえで、空き家対策の現状と課題について、500字程度にポイントをおさえて的確に要約することが求められる。

以下は、解答例の一つである。

アベノミクスにおいては、空き家を含めた既存住宅の位置づけが老朽危険家屋の対策から大きく変わり、新たな経済活性化の資源としてみなされ、新築住宅のみならず既存住宅流通・リフォーム市場の活性化をも図る「新たな住宅循環システム」の下で経済成長を実現していくこととなった。そこでは、新築住宅市場と既存住宅市場の両者を活性化しようとしているものの、新築住宅市場の縮小を前提としないシステムの下での住宅市場は、新築・中古をあわせて過剰供給の状態になり、政府の新築住宅偏重施策等と相まって、空き家等は一方向に減少せず、かえって増加することが危惧される。

また、アベノミクスの下で、空き家に対して「利用できるものは利用し、除却すべきも

のは除却するとの考え方の下」で、政策的な需給バランスの調整やコンパクト化のための、強権的な空き家の撤去が懸念されるところ、新たな空き家問題が生ずる恐れがある。

さらに、日本の住宅政策は、公的な住宅供給を減らすなど、市場原理を基本としており、新たに形成する既存住宅市場も市場原理の下で進めようとしているが、供給過剰となるのみであって、新たな空き家が生ずるなど空き家を含む住宅問題は解決されない。(501文字)

問(3) 30点

問(1)と問(2)において検討を行った①空き家の発生状況とその特徴等、②空き家対策の現状とそれら対策のもつ課題を十分に踏まえたうえで、「人口減少社会で求められる有効な空き家対策」について自由に自分の見解を述べることとなるが、その対策は有効で、実現可能性のある、合理的なものであることが求められる。[課題文]から離れて独自の個人的見解に終始した答案の評価は低い。

以下は、解答例の一つである。

人口減少によって生じる空き家(老朽危険家屋を含む。)を新たな経済活性化の資源とみるのではなく、市場では解決できなかった資産としての住宅の問題を解決する資源ととらえ、それを進める公的な住宅施策を確立すべきである。震災に強い公営住宅・公営施設への転用などが考えられる。多くの空き家が市場原理での解決が困難な空き家であることから、公的な介入が不可欠となる。

また、浪費的な住宅需要を作り出す現在の住宅政策からの転換が求められる。大型建設投資などの住宅投資を確保し続けるための、都市集中化政策は、住宅需要を作り出すが、一方で地方やその周辺では膨大な空き家を政策的に作り出す。これらは人口減少でもたらされた空き家ではなく市民的には不要な政策で作りに出された空き家である。適切な都市・地域計画や建築規制等の下で、住宅市場を機能させるとともに、新築住宅よりも中古住宅を優先した需給バランスのとれた住宅市場を作り出すべきである。(404文字)