

令和7年度（2025年度）大分大学学校推薦型選抜試験問題

# 小 論 文

（経 済 学 部）

商業推薦

解答時間 90分

問題用紙5枚（表紙を含む）

注意：解答はすべて解答用紙に記入すること。

令和7年度(2025年度)

大分大学経済学部推薦入試試験問題

商業推薦

〔 小 論 文 〕

【問】

少子高齢化が進む日本社会で、住民のまちづくりへの関心はますます高まっています。まちづくりを巡る近年の多様な議論をふまえ、次の問いに答えなさい。

【問1】

【資料1】には、景観保全のため、高層住宅の建設が差し止められた地域におけるまちづくりの方向性について、異なる立場からの意見が提示されています。住民にとってより良いまちづくりのためにどのような考えがあるか、【資料1】の内容を300字以内（句読点を含む）で要約しなさい。

【問2】

【資料2】を読んで、あなたは、自分が「上郷ネオポリス」（1972年から販売開始）に住む高齢者の一人だと仮定してください。今後、持続可能なまちづくりをするために何をすればよいか、あなたの考えを500字以内（句読点を含む）で述べなさい。

## 【資料 1】景観は誰のもの？

「富士見通り」から見える富士山の眺望が損なわれるとの理由で、東京都国立市に完成間近だったマンションが解体されることになり、話題を呼んだ。生活地域の景観。誰のものなのか。

街の価値 利便性との均衡 長嶋 修さん（不動産コンサルタント）

日本は他の先進国の大都市と比べると、景観や美観のような価値について「無頓着」と言っていると思います。一部の観光地などでコンビニの看板をアースカラーにするのが目立つくらいで、それほど意識は高くないように感じます。

地域によっては、地域特有の決まりのようなものを設けて、一定の規制をしているところもあります。例えば、住宅地であれば、塀はコンクリートのブロックにしないで生け垣にしてくださいとか、屋根や外壁は原色ではなく街になじむようにしてくださいとか。

今回のマンション建設を巡る問題が起こった東京都国立市は 2000 年代の景観訴訟など、歴史的な経緯を見ても、景観について意識が高い街という特有の事情があるように思います。一橋大学などがあり、昔から文教地区の雰囲気もあります。

一般的にいま売れている物件は、より都心に近く、より駅に近く、商店街などがあって利便性が高い、といったものです。景観みたいなものが、不動産価格にどの程度影響を与えるか、研究もあまりないのでよく分かりません。ただ、土地の資産価値でいえば、あのマンションを取り壊した後の土地はもちろん、その通り沿いや周辺で今後、高い建物を建てようとする業者や個人はたぶん出てこないと思うので、かえって街全体の価値を押し下げる可能性はあります。また、地元商店街の活性化を考えたら、あそこにマンションがあった方がよかったと思う人もいるかもしれません。

そうした中で、あくまでも景観を守ることを重視するなら、これから高い建物を一切建てないということなのか、どの場所から見たどんな景観を守るのか、多くの人たちで共有する機会になればと思います。

今後、全国で景観の問題が出てくるとすれば、利便性とのバランスに関してではないでしょうか。

例えば、団塊の世代の人たちが 75 歳を超え、ベッドタウンなども住民が高齢化してきています。ですが、住宅地には大きいスーパーなどは建てられません。だから、その部分については規制緩和した方がいいという話にもなり得ます。ただ、景観の観点でいえば好ましくないと思う人もいるでしょう。

結局、何をやってもメリット、デメリットが出てきます。地域にとって何を大事な価値として選択するか、住民がよく話し合って決める問題だと思います。

（ながしまおさむ 1967 年生まれ。99 年、不動産コンサルティング会社「さくら事務所」を創業。著書に「マンションバブル 41 の落とし穴」など。）

住民が重ねた努力 育てて 松原 隆一郎さん（経済学者）

景観は誰のものなのか。これは経済思想の観点からも興味深いテーマです。

東京都国立市での今回のマンション解体問題では、次のような問いが提起されているのだと思います。

誰もが富士山を眺望できる景観を守るために、マンションを売る事業者やそこに住む人々の財産権に制限を加えることができるのだとしたら、その理由は何なのか、という問いです。

私有財産制を正当化した哲学者ジョン・ロックは、人がある土地の所有権を持って他の人を排除できるのは、その人が労働を投入したからだと説明しました。自分の身体を使って地面を耕すなどの努力をしたことを根拠に挙げたのです。

景観に影響する高層マンションによって周辺住民が「排除された」という被害意識を持ちやすいのは、「それまでは誰でも良い景観を見ることができた」からでしょう。都市の景観は共有財・公共財だという意識があるということです。

そして個性的な街の景観が共有されているとしたら、そこには「守るためにみんなで長くまちづくりの努力をしてきた」人々の営みがあります。そうした努力に参加してこなかった外部の事業者が「上から」景観を変えようとすれば、住民から反発が上がるのは無理ありません。

歴史を感じさせる個性的な町並みや、公共の場所から見える美しい眺望。こうした都市の景観とは、誰か一人があるとき作り出せるものではなく、みんながいろいろな営みを重ねるうちにできてきた一種の自生的な秩序なのだと思います。

今後の課題は、そうした自生的秩序を維持するための努力をどうルール化するかでしょう。守るべき景観とは何か、守るためにどんな努力が重ねられてきたのか。それを言語化し、条例のような効力あるルールに育てることがカギです。

たとえば国立市の富士見通りは、通りの先に富士山が望めるよう大正時代に設計されたものです。眺望を極端にさえぎる建物ができないようにしてきたとも言えますが、多くの電線が眺望を阻害している現実もあり、何がどう守られてきたのかは現状ではまだ明瞭に言語化されていません。

ビルの新築を規制してしまうと街の経済が回らなくなるという批判もありますが、京都やイタリアの現実を見るべきです。適切な景観規制をしたからこそ個性が守られ、人々の関心を呼んでいるのです。

（まつばらりゅういちろう 1956年生まれ。東京大学名誉教授、放送大学教授。専門は社会経済学・経済思想。著書「失われた景観」など。）

出典：朝日新聞 2024年8月30日朝刊より抜粋・一部改変

## 【資料2】「売れたら関係おしまい」やめた

横浜市栄区の戸建て団地「上郷ネオポリス」。6月中旬、団地内のコミュニティー施設「野七里（のしちり）テラス」を訪れると、お年寄り向けのスマホの教室が開かれていた。併設のコンビニで買った飲み物を手に話し込む住民の姿もある。

JR 港南台駅から路線バスで約 20 分。上郷ネオポリスは大和ハウス工業が東京のベッドタウンとして開発し、1972 年から販売が始まった。東京ドーム約 10 個分の広さに、約 870 世帯が暮らす。

マイホームを求めた世代は高齢化し、65 歳以上の住民が占める割合は約 50% に上る。大都市にありながら、コミュニティーの維持が難しいとされる「限界集落」の水準だ。団地にあった小学校は 2006 年に閉校し、商店街も姿を消した。地域のつながりの希薄化が課題だった。

14 年、大和ハウス工業は別の事業の一環で、上郷の自治会と意見交換を始めた。団地の将来に不安を抱く住民の声を聞き、16 年に持続可能なまちづくりに関する協定を自治会と締結。企業、自治会、有識者らでつくる「まちづくり協議会」を立ち上げた。

「みんなでお茶を飲むような場所がほしい」という声を受け、19 年に完成したのが野七里テラスだ。テーブルが並ぶコミュニティースペースの隣では、大和ハウス工業の子会社がコンビニを運営。従業員は団地住民を中心に雇用し、コミュニティースペースの管理は住民ボランティアに任せた。

週に 1 度は移動販売車が団地内を走り、ボランティアが高齢者の買い物をサポートする。謝礼には、コンビニで使える地域通貨を支払っている。

まちづくり協議会の座長を務める吉井信幸（77）は「野七里テラスはまちの再生の核だ」と話す。団地は第 1 種低層住居専用地域のため、行政の許可がない限り、コンビニなどの店舗は建てられない。大和ハウス工業が先頭に立って横浜市と協議を重ね、手続きに約 2 年をかけた。「将来に希望がもてるものができた」と感謝する住民が多いという。

18 年から上郷を担当するリブネスタウン事業推進部の岩見武敏（52）は当初、リフォームや建て替えの営業にきたのではないかと、住民から警戒されたという。「気前よく家売るのに、売れたら関係はおしまい。これはハウスメーカーの課題だ」と話す。

上郷に通い始めて 6 年がたった今年の春、岩見は団地に家を購入した。「業務で関わるなかで、東京よりも知り合いが増えた。庭付き戸建てで子育てしたいという思いもあった」と笑う。

団地では今、子育て世代を中心とした「タウンクリエイター」の育成に力を入れている。クリエイターの仕事は、困り事の相談役や地域活性化につながるワークショップの企画などで、住民らでつくる一般社団法人が給与を支払う仕組みだ。活動拠点となる集会所は大和ハウス工業が建設中で、9 月には完成する予定という。

吉井は言う。「未来永劫（えいごう）、大和ハウスに頼るわけにはいかない。住民主体で、まちをどうマネジメントしていくかが、持続可能な団地のかぎになる」

出典：朝日新聞 2024 年 8 月 23 日朝刊より抜粋・一部改変

※承諾番号：25-1206