

⑤「マンションをどこに建てる？」

～街づくりを考えよう～

●主に対応する学習指導要領 公民的分野
内容A 私たちと現代社会 (2)現代社会を捉える枠組み ア(ア)現代社会の見方・考え方の基礎となる枠組みとして、対立と合意、効率と公正などについて理解すること。

●主に対応する帝国書院公民教科書 単元名・対応ページ			
部	章	節	ページ
第1部 現代社会	第2章 現代社会を捉える枠組み		p.17・p.23

●主に対応する学習指導要領 地理的分野
内容B 日本の様々な諸地域 (1)地域調査の手法 ア～イ

●主に対応する帝国書院地理教科書 単元名・対応ページ			
部	章	節	ページ
第4部 地域の在り方	第1章 地域の在り方		p.286-295

第I部 指導案

1 授業のねらい

- (1) 地理的分野で学習したことを活かして、法教育の視点で授業を行う構成としました。マンションをどこに建てるかを考えさせ、絵地図の街のようすを把握し、どのように街がつけられているかを考える授業となります。学習指導要領のうち、地理的分野の内容C(1)「地域調査の手法」及び同(4)「地域の在り方」や、公民的分野の内容A(2)ア(ア)「現代社会の見方・考え方の基礎となる枠組みとして、対立と合意、効率と公正などについて理解すること。」を意識しました。
- (2) 「地域調査の手法」の単元では、地形図の読み取りや身近な地域の調査、課題解決に向けて考えることが学習指導要領で求められています。マンション建設という事例を通して、地図記号を読み取り、マンション建設と周囲への影響を考えさせます。
- (3) 法律によって、土地利用の自由と周辺の産業や住民の生活等が調整されていることに気づかせます。また、そのようにして、(普段目にしている)身近な地域が、法によって守られていることに気づかせます。

2 生徒に身につけさせたい法教育的な見方・考え方

この授業を通して生徒に身につけてほしい力は、次のようなものです。

- ① 地図から地域のようすを把握し、マンションを建てる場合にどんな問題があるかを理解できる。
- ② 比較、検討した結果を、理由とともに説明できる。
- ③ 法により、土地利用と周辺住民等との利害調整ができていくことに気づくことができる。

3 指導計画

	学習活動	指導上の留意点
導入	<ul style="list-style-type: none"> ・ 絵地図を見て、街のようすを言葉で表現する → 街の中に何があるか、地図記号を読み取り、発言する 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 前時の学習の振り返りをする。 ・ 地図記号を読み取り、地図の中にあるものを発言させる。
展開	<ul style="list-style-type: none"> ・ マンションの建設候補地のメリット、デメリットを考える → 地図中の A～D のマンション建設候補地のメリット、デメリットを考える ・ マンションを建てるならどこにするか考える → 個人で自分の意見を考える ・ グループでどこにマンションを建設したらよいか考えてみよう → 自分の意見をもとに、グループ協議し、グループの結論を出す ・ デメリットが発生しないようにするための工夫について考える → どのような制限を設けたら、デメリットが発生しないようになるかを考える 	<ul style="list-style-type: none"> ・ ワークシート¹ メリット、デメリット両面を書けるように支援する。 ・ ワークシート² 個人で解答後、発言させてみんなで考える雰囲気大切に。 ・ ワークシート³ ¹や²をもとに、グループとしての結論を出し、その根拠を明白にする。 ・ ワークシート⁴ 教員の指示で、A～Dのうちひとつ選択させる。 B はデメリットが明確なので解答しやすいので留意が必要。
まとめ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法によって、土地利用の利害関係が調整されていることを学ぶ → 教員の話聞き、土地を自由に利用することと、周辺の産業や住民の生活とがそれぞれ守られていることに気づく ・ (普段目にしている) 身近な地域が、法によって守られていることに気がつく 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 身近な地域でも同じようなところがないか考えさせる。また、持続可能なまちづくり、住み続けたいまちづくりという視点も取り入れたい。

4 評価

観点別評価
<p>○知識・技能</p> <ul style="list-style-type: none">・地図を読み取り、そこから、土地利用の条件や人々の暮らしについて考えることができたか。・地理的分野で学んだことを生かし、地図から街のようすを想像することができたか。・対立と合意、効率を公正といった考え方を確認し、それぞれの立場を調整する必要性を意識することができたか。
<p>○思考・判断・表現</p> <ul style="list-style-type: none">・いろいろな立場に立って、多面的・多角的に、メリット、デメリットについて記述することができたか。・ワークシートにそって、マンションを建設した場合のメリット、デメリットを考えることができたか。・円滑に、持続可能に暮らしつづけるために、どのような規制が必要か、法の役割を考えることができる。
<p>○主体的に学習に取り組む態度</p> <ul style="list-style-type: none">・持続可能な街づくりという視点にたって、全体的な視野から土地利用について記述することができる。・いろいろな人の意見を聞くことで、自らの意見を修正し、「持続可能な街づくり」という視点を大切にして、学習に取り組むことができたか。

主体的に学習に取り組む態度をみとる具体的な生徒の姿の例
<p>○B 規準の例</p> <ul style="list-style-type: none">・地図を読み取って、メリット・デメリットを考えるようとしている。・ワークシートの<まとめ>欄に、「いろいろな意見」「持続可能」「街づくり」というようなワードを書くことができている。
<p>○A 規準の例</p> <ul style="list-style-type: none">・グループの意見を聞きながら、自分の意見を調整して、「持続可能」という視点も取り入れて、意見を表明している。・今、自分が暮らしている地域のことや、施行されている法律ことなども考慮に入れて、自らの意見を修正しつつ、これまでと異なる視点で「街づくり」について学ぼうとしている。

第Ⅱ部 ワークシート

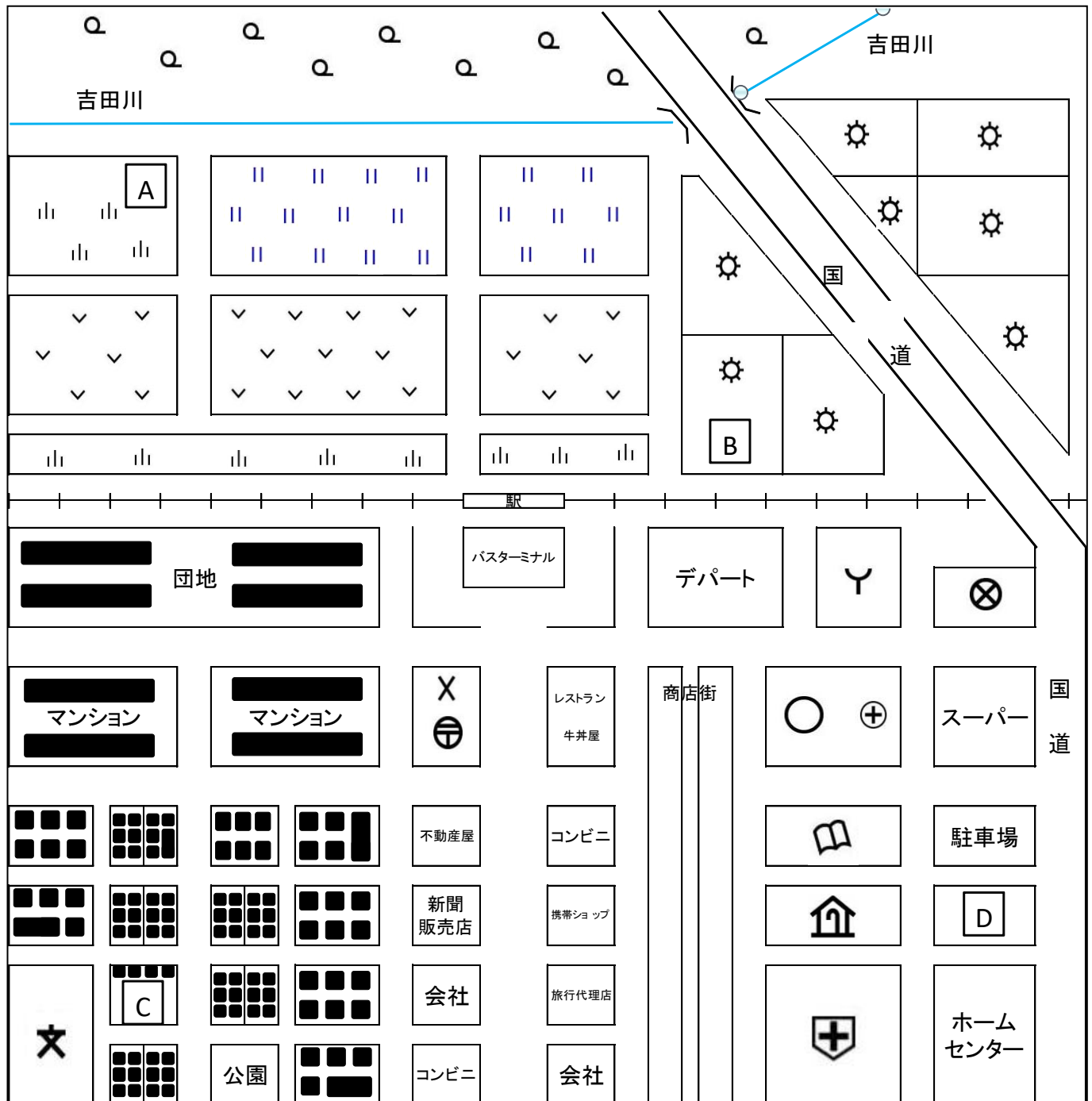
「マンションをどこに建てる？」

～街づくりを考えよう～

組 番 名前

次の地図はある街を簡単に表したものです。地図記号をもとに、街のようすを想像してみましょう。

事例



1 A～Dの建設候補地のメリット、デメリットを考えよう。

	メリット	デメリット
A		
B		
C		
D		

2 あなたはA～Dのうち、どこが最も適切だと考えますか。

私は_____ がよいと思います。
なぜならば、

3 自分の意見をもとに、グループでどこがいちばん適切か話し合ってみよう。

私の班では、_____ がよいということになりました。
なぜならば、

4 _____に建設するとデメリットは避けられません。持続可能な街づくりという視点も含めて、このデメリットが発生しないように、どのような規制をしたらよいでしょうか。

<まとめ>

解答例

1 A～D の建設候補地のメリット、デメリットを考えよう。

	メリット	デメリット
A	周りに建物がなく、静かである	マンションの影で、田畑の日当たりが悪くなる 川が近く洪水の可能性はある
B	駅から近く、交通が便利である	工場の騒音、煙が心配である
C	住宅街なので、静かである 公園が近く、環境が良い	マンションの影で、他の住宅の日当たりが悪くなる
D	国道に近く、交通の便が良い 北側が駐車場なので、日当たり問題を心配する必要がない	国道に近く、騒音や排気ガスが心配である

2 あなたはA～Dのうち、どこがいちばん適切だと考えますか。

私は_____ がよいと思います。
なぜならば、

3 自分の意見をもとに、グループでどこがいちばん適切か話し合ってみよう。

私の班では、_____ がよいということになりました。
なぜならば、

4 B or C に建設するとデメリットは避けられません。このデメリットが発生しないように、持続可能な街づくりという視点も含めて、どのような規制をしたらよいでしょうか。

Bの場合…工場の近くに、マンションを建設できないように規制する
Cの場合…住宅街に、マンションを建設できないように規制する／建てられるマンションの高さを制限する

<まとめ>

この規制をかけることで、(Bの場合…工業専用地域ではマンションを建てることができなくなり、住人の健康が守られます。また、工場を建設したい人の土地利用の権利を守ることができます。)(Cの場合…周辺住民の生活環境が守られます。また、高さを制限するだけであれば、マンションを建てたい人の要望も一定の範囲でかなえられます。)このように、お互いの利益を守る役割を法律が果たしていることに気が付きましょう。また、身近にもそういう地域があるか確認してみましょう。

第Ⅲ部 弁護士からのアドバイス

1 土地利用と周辺住民等との利害調整 ～都市計画法、建築基準法～

(1) マンションは、建設業者・不動産業者が全く自由に建てるのでしょうか。

もちろん、建設業者・不動産業者が土地をもっているのであれば、その土地をどう使おうが（その土地の上にどのような建物を建てようが）本来的には自由なはずですが。

しかし、周辺の住民の立場に立って見た場合、マンションが建てられることによって、日照が遮られたり、ビル風による風害といった迷惑を被ったりすることがあります。田畑の南側に高層マンションが建てられても、やはり日照が遮られ、作物の出来に影響が出そうです。

また、反対にそのマンションを購入した住民の立場に立って見た場合、そこに住み始めてしばらくしたところ、すぐ近くに工場が建てられて、一日中操業音や排気ガスが出されるようなことになったら、自宅で落ち着いて過ごせませんし、場合によっては健康にも影響が出てきてしまいます。

このようなことからすれば、マンションを建てるにあたって、一定のルールを設けておいた方がよさそうです。また、マンションに限らず、工場や大規模な商業施設を建てる場合にも同様のことがいえるでしょう。

そのような観点から、定められた法律として、「都市計画法」があります。

(2) 都市計画法は、「都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、」「国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与すること」を目的として定められ（第1条）、土地利用のあり方、都市施設（道路・公園等）の整備、市街地開発といった都市計画を策定するにあたっては、農林漁業との調和、健康で文化的な都市生活・機能的な都市活動を確保しながら、土地の合理的な利用を図るべきと定めています（第2条）。

大雑把にいうと、土地をどのように使うか（その土地の上にどのような種類・用途の、どのような大きさの建物を建てるか）は本来的には自由だけれども、周辺の農林漁業や住民の生活を守る必要もあるので、建物の建て方に一定の制限を加えて、お互いのバランスをとろう、というのがこの法律のねらいです。

(3) そしてこの都市計画法では、

- ①第一種低層住居専用地域
- ②第二種低層住居専用地域
- ③第一種中高層住居専用地域
- ④第二種中高層住居専用地域
- ⑤第一種住居地域
- ⑥第二種住居地域
- ⑦準住居地域
- ⑧田園住居地域
- ⑨近隣商業地域
- ⑩商業地域
- ⑪準工業地域
- ⑫工業地域
- ⑬工業専用地域

という13種類の「用途地域」を定め、「建築基準法」という法律と共に、それぞれの用途地域ごとに、建物の種類や建ぺい率（敷地面積に対する建築面積の割合）、容積率（敷地面積に対する延べ床面積の割合）、高さなどについて制限を課しています（なお、①～⑧を「住居系」、⑨～⑩を「商業系」、⑪～⑬を「工業系」と分類することもあります）。

例えば、**建物の種類**という点で、そもそも住居自体を建てられるかということを考えると、⑬工業専用地域には原則として住居の建設が出来ないこととされています（建築基準法第48条第13項）。良好な住環境を守るため、例えば①第一種低層住宅専用地域や②第二種低層住宅専用地域などでは工場を建てることはできませんが、一方で産業の保護のためにはどこかに工場用地も確保しなければなりませんので、この⑬工業専用地域に限っては住居よりも工場を優先することにした（住居を排除してでも工場を建てられるようにした）というわけです。そのため、この⑬工業専用地域では、当然マンションも原則として建てることは出来ません。

また、**建物の高さ**という点についていうと、①第一種低層住居専用地域、②第二種低層住居専用地域及び⑧田園住居地域においては、建物の高さは10m以内または12m以内とされていますので（建築基準法第55条第1項）、ここに建てられるのはせいぜい3階建ての建物にとどまります。それ以外にも、容積率制限（後記第5項参照）、日影規制（同）といった関係で事実上の制限を受けることになります。

2 本件の場合

今回の問題でいえば、Bの区域には工場が建っており、ここが⑬工業専用地域として指定されていれば、そもそもマンション自体を建てられないということになります。

また、Cの区域周辺には多くの独立建物（小）があり、戸建ての住宅街ではないかと推測されます。そしてもしここが①第一種低層住宅専用地域または②第二種低層住宅専用地域であれば、高さ10mまたは12m以内の建物しか建てられないことになりますので、やはり10階建てのマンションは建てることはできません。

→したがって、ワーク4については、このBやCについて検討をしていただければ、現実の規制に話をつなげられるかと思います。

それ以外の区域（A、D）については、おそらく⑬工業専用地域ということはないはずですので（工業専用地域には老人ホームは建てられませんので、少なくともDは工業専用地域にはあたらないでしょう）、①第一種低層住宅専用地域や②第二種低層住宅専用地域に指定されていないければ、10階建てのマンションを建てることはできそうです。

3 実際の用途地域の調査

用途地域は各地方公共団体が発行する都市計画図で確認できます。各地の都市整備局のホームページなど、インターネットで確認できる場所も多くあります。

もし、各学校の周辺地域の地図を使って本授業を行う場合には、これらも参考にしてみてください。

4 授業での留意事項

上記では、現行の法律ではどのように規制されているか、という観点から説明をしましたが、個々の規制内容はあくまで参考知識として扱っていただき、法律（ここでは都市計画法や建築基準法）が、「土地の自由な利用」と「周辺の環境の保護」という、対立する2つの要請のバランスをとろうとしているものである、ということに重点を置くようにしてください。

5 参考

建物の大きさや高さについては、建築基準法などによって多くの規制がなされていますが、代表的な〔建ぺい率制限〕、〔容積率制限〕と、日照の関係で問題となる〔日影規制〕について簡単に説明しておきます。

[建ぺい率制限]

建ぺい率は、上記の用途地域の区別ごとに、30～80%の範囲で規制がなされており、①第一種低層住宅専用地域、②第二種低層住宅専用地域、③第一種中高層住居専用地域、④第二種中高層住居専用地域、⑧田園住居地域、⑫工業地域及び⑬工業専用地域では最大で60%、それ以外の用途地域では最大で80%、用途地域の指定のない区域は最大で70%とされています（建築基準法第53条第1項。ただし防火地域内にある耐火建築物については緩和措置がとられています）。

[容積率制限]

容積率は、①第一種低層住宅専用地域、②第二種低層住宅専用地域及び⑧田園住居地域では最大で200%、③第一種中高層住居専用地域、④第二種中高層住居専用地域、⑤第一種住居地域、⑥第二種住居地域、⑦準住居地域、⑨近隣商業地域及び⑪準工業地域内では最大で500%、⑩商業地域では最大で1300%、⑫工業地域、⑬工業専用地域及び用途地域の指定のない区域では最大で400%とされています（建築基準法第52条第1項。なお、地域によりこれ以下となっているところもあります）。

仮に敷地面積の半分の広さ（建ぺい率50%）で各階とも同じ広さのマンションを建てるとしたら、容積率500%なら10階建て、400%なら8階建てが限度ということになります（建ぺい率を例えば10%とか20%までに抑えれば、20階建て、30階建てのマンションを建てることも法律上は可能ですが、土地の有効利用ということを考えると現実的ではないでしょう）。

他方、⑩商業地域の容積率は最大で1300%とされていますので、この地域なら同じ条件（建ぺい率50%、各階とも同じ広さ）下で26階建ての高層マンションも建てられます。

[日影規制（にちえいきせい・ひかげきせい）]

①第一種低層住宅専用地域～⑨近隣商業地域、⑪準工業地域の地域及び用途地域の指定のない区域における規制で、当該敷地の境界から5m、10mの測定ラインを設定して、そのラインを超えて、冬至日における8時から16時（北海道の区域内では9時から15時）までの時間帯に一定以上の日影を生じさせないように建物の形態が制限されます。

第Ⅳ部 授業づくりのポイント

1 ねらいをはっきりさせましょう

●地理的分野で学習したことを意識しましょう

学習指導要領地理的分野の内容C(4)イ(ア)では、「地域の在り方を、地域の結び付きや地域の変容、持続可能性などに着目し、そこで見られる地理的な課題について多面的・多角的に考察、構想し、表現すること。」とあります。マンション建設という課題を設定し、周りにどんな影響を与えるのか、街がどのように変化していくのかを考えさせ、持続可能な街づくりに欠くことのできない視点です。

●条件整理をして、思考力を高めましょう

A～Dの建設地のメリット・デメリットを考えさせ、条件整理をすることで生徒の思考を高めます。地図記号を読み取って、A～Dの地理的な条件を考えさせます。そして、建設地のメリット・デメリットを書かせることで、物事を多角的にとらえるようにさせます。その後、グループで共有し、比較検討します。他の人の意見を聞き、グループで意見を整理しながらどこに建設するのがよいか考えることによって、思考力・判断力を高めることをねらいます。

2 指導の工夫をしましょう

資料に親しませることや論述・意見交換などの学習活動の充実を意識し、マンション建設という課題に対して、意見の記述とグループ協議での意見交換を大切にしましょう。

まとめでは、法によって、土地利用の利害関係が調整されていることに気づかせます。また、身近な地域と同じように法によって守られている場所がないか考えさせましょう。

3 授業の進め方

〈 導 入 〉

地図を見て、どんなものがあるのか生徒に発言させます。前時に学習した地図記号の振り返りをさせましょう。地図の下に余白がありますので、「○(町役場・区役所)」のように、そこに地図記号と意味を書かせてもよいでしょう。地図記号の読み取りは、地形図の読解の基本です。地形図を読んだときに、風景をイメージできるようにするための練習としましょう。

〈 展 開 〉

●条件整理をして、思考力を高める

ワークシートの1で、A～Dの建設地のメリット・デメリットを考えさせます。地図を読み取って、地理的な条件を考え、建設地のメリット・デメリットを書かせることで、物事を多角的にとらえるようにさせます。ワークシートの2では、1で条件を整理した後に、どこに建設するのがよいか個人で考えさせます。複数の候補地から自分なりに根拠をもって選択することは、思考力を高めることにつながります。

●グループで検討し、結論を出す

3では1で出した意見を、グループで共有し、比較検討します。自分では気づくことができなかったメリット・デメリットにふれることで、考えが深まります。どの候補地も一長一短ありますので、話し合いの最初は意見がばらばらになる可能性もありますが、最終的に一つに絞るようにしましょう。選択をすることが思考力・判断力につながります。

〈 まとめ 〉

●法の意味を学ぶ

用途地域区分を定める都市計画法は、土地利用と周辺住民等との利害調整を行うものです。この授業では、高層マンションの建設の際には、周りにどのような影響を与えるのかを考える必要があります。周囲への影響を無視して、マンション建設をしてしまうと、日当たりや風の通りなどで周辺住民に害が及びます。また、工場の近くにマンションを建設すると、マンションの住人に健康被害などの害が出てしまうおそれがあります。こうした問題が起こらないように、法律が定められているのであるということを、生徒に気づいてもらいたいです。

そして、(普段目にしている)身近な地域も、法律が関係していることを理解してほしいです。また、**持続可能性**ということが、大きなキーワードとして取り上げられていることも、意識しましょう。