

明海大学不動産学部

## 不動産の不思議

学生たちの視点と発見

第278回

### 【学生の目】

最近では電線の地中化が進み、空が広く見えることが多い。引き込み工事が複雑、維持管理費が高いなど、反対意見もあるようだが、景観の面からは推進することが望ましい。電線は細い線だが、景観に与える影響は意外に大きい。

### 高圧線下の土地利用

い。その理由は上空の高圧送電線のよつだ。民有地の上に高圧送電線を通す主な方法は2つだ。1つは地役権を設定する方法で、鉄塔が立つ土地を要地、電線の下土地を承役地として地役権を設定する。承役地は地役権を設定した目的に反しない範囲で土地を利用できる。もう1つは区分地上権だ。高速道路でも使う方法で（金子信孝）「不動産の不思議第23



電線下は建物がなく開放感がある

## 住民をつなぐ場として活用も

空の広さが住宅地の良さに通じることが、市川塩浜駅近くの住宅街で急に開けた場所を見つけた。空が広い理由は駐車場になっているからだ（写真）。1区画分の駐車場はよく見ると、このような広大な駐車場は珍しい。このように広大な駐車場は珍しい。



朽方 勇祐  
不動産学部3年

0回」18年4月17日号）、区分地上権を設定した高さ以外は土地所有者が利用できる。地役権も区分地上権も物権で、登記可能だから登記簿で調べることができる。土地が利用できる高さは電圧とも関係し、電線が最も垂れる夏の高さから一定の高さを引いた高さまでは工作物を設置できるなど、個別に約定する。電線の高さが低いこともあ

設定の対価としていくら受け取るかと適切だろうか。不動産鑑定評価の授業は3年次開講科目でこれから勉強するが、住宅地の価格から駐車場の価格を引く方法が考えられる。電線があるために建物がなく、開放感がある一角になっているのは不思議で面白い。高圧送電線を地中埋設することは技術的には可能な半面、工事費の高さや災害時の復旧の難し

さなどから普及しにくい現実もある。実際に存在する高圧送電線は、住宅地に長くつながる、オープンで希少な空間を提供する。そのままでは嫌悪施設にも類するが、住民同士で触れ合える commons ペースにする、緑の並木道にするなど、住民をつなげる貴重な役割を果たすことも可能だ。【教員のコメント】林地や農地など平面的な土地利用では高圧送電線やトンネル開設による資産価値の毀損は軽微で、補償は迷惑的なものでよい半面、高度利用が進む都市部では理論的な評価が必要だ。容積移転や都市再生に有効な空間価値の評価力を養う時だ。