

明海大学 不動産学部

不動産の不思議

第67回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

新浦安駅と浦安駅の間に、見通しが良く開放的で、道路空間が広々と感じられる住宅街がある。幅員は特に広いわけでもない、普通の広さである。道路空間を開放的と感じる理由はなぜか、住宅地をよく観察して理由を見つけたことができた。

敷地内電柱設置による景観美化

電力会社が住宅に電気を送電する

立ち並ぶ電柱が道路の幅を狭めて有効に使える道路面積が少なくなり、歩行者や車椅子の通行の妨げになる。さらに、記憶にも新しい東日本大震災のような大地震や台風などで倒壊すると、事故を誘発するなど交通に支障をきたす。しかし、日本では電柱の乱立は当たり前の光景になっている。

思議第29回「14年4月15日号」電線の地中化は道路も敷地もすっきりし、本質的な解決が可能である。半面、設置コストの高さや住宅建設時の負担を考えると、電柱を敷地内に設置することが現実的な方策ともいえる。地中化に対して手堅な第二の方法を選択する考えだ。

第二の方法の課題は、電柱を立てるために敷地の一部を使うこと、電線が宅地の上空を通過することだ。前者については

壁面後退などの工夫必要

それは、電柱が敷地内に設置され、道路に何一つ設置物がないことだ。電柱から延びる無数の電線が道路上に張られると街の景観を損なうだけではなく、頭上を遮られて空の広がりを感じることができない。また、

方法として、4つの方法が考えられる。第一に道路に電柱を立てる、第二に宅地内に電柱を立てる、第三に道路内で地中化する、第四に宅地内で地中化する。このうち第四の方法は局地的な利用に限られると思われ、残る3つの方法が現実的な選択肢だ。

承諾書や土地使用契約を交わし、電力会社が土地所有者に一定の金額を支払う。後者は道路上空がすっきりする利点の半面で生じるもので、建物を敷地境界線いっぱいには配置する北側道路の敷地で問題が大きい。2階の庇と電線が近接するなど、敷地の建物利用が制約され、宅地価格を低下させかねない。

電柱の宅地内設置は街並みづくりに関心が高い開発業者が取り組んできた方法で、電柱や電線部分の権利の表示や対抗力に工夫を要する。区分地上権を設定して宅地内で地中化する方法は明快で、もっと注目されてよい。

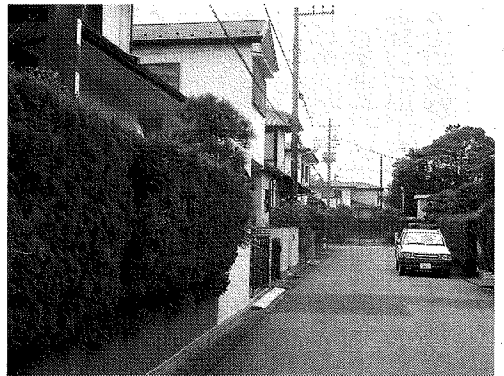


井部 周斗
不動産学部2年

第一の方法がもつ前述の課題を解決する方法として第三の方法が期待されている(垣田将吾「不動産の不

第二の方法を採用する際は、敷地規模が広い住宅地で壁面後退と一体

的に取り入れるなどの工夫をして、個別宅地の問題が大きくなりやすいようにし、道路空間がすっきりして住宅地全体の価値が高くなる効果が失われぬようにする必要がある。



道路に電柱がないと空間に開放感が出てくる