

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

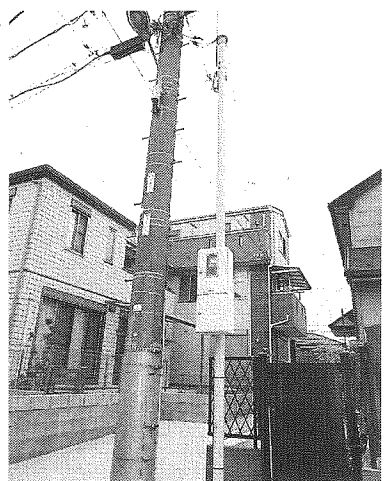
第40回

【学生の目】

高洲三丁目の住宅街を歩いていると、電柱とポールが並んで立つ、珍しい住宅が目が止まった。よく見ると電線の敷地内中化を行っていた。他の住宅と比べると家を遮る黒い線がないため、すっきりした印象を受ける。電線の敷地内中化とは、道路上に張ってある電線、電線などを一度引き込みポールの上で受けてからポール内を通し、さらに、地中を経由して建物に取り込むものだ。

敷地内電線地中化への投資

一つ目は景観の向上だ。通常は道路上の電線から分岐させた引き込み線を建物の外壁で受け、建物内部に引き込む形だが、敷地内中化を行うことによって、外壁を痛めることがない、外壁に取り付ける金具が不要、敷地内の上空に電線がないなど、欧米の住宅地のような美しい景観に近づく。
二つ目は災害防止だ。95年1月に



電柱と引き込みポールのある風景

誰でもできる資産価値向上策

発生した阪神淡路大震災では、倒壊した電柱が道路を塞ぎ、垂れ下がった電線が火災を発生させて被害が拡大した。電線地中化はこれを防ぐために有効であることが知られている。敷地内中化の場合も電柱や電線と建物が直接結ばれていないので同様の効果が期待できる。

三つ目は、資産としての付加価値だ。地中化されて電線が視野に入らない街は付加価値が高く、「電線類

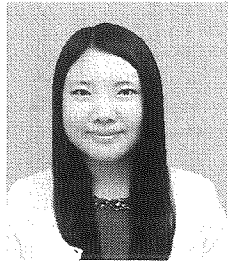
でも3分の1程度は地価に反映されるのではないかと。完全地中化は公的部分の地中化を待つ必要があるが、敷地内中化は個人の努力で、誰でも、どこでもできるメリットがある。自発的に取り組むことができる資産価値向上策といえる。

【教員のコメント】

用と美を備えた「ローマの水道」は、文明を支え、象徴する都市基盤であった。それから2000余年、日本は未だその域にない。米国は税負担とサービスを比較して居住地を変え、「足による投票」で知られるが、送電手段も地域の選択に委ねてはどうか。

引き込みポールの購入と設置、敷地内中配管・配線の費用を自己負担してでも景観や安全性に優れ、資

はどうか。



桜庭 修子

不動産学部1年