

明海大学 不動産学部

# 不動産の不思議

第230回

学生たちの視点と発見

## 【学生の目】

大阪の最も栄えている街の1つに梅田がある。JRのほか私鉄の阪急電車や阪神電車のほか地下鉄の御堂筋線の駅があり、周辺にはショッピングモールや飲食店が立ち並んでいて、平日でも人で溢れかえっている。買い物ついでに梅田周辺を歩いていると、ある建物が目に飛び込んできた。なんと、高速道路がビルの中を貫通している不思議な建物だ(写真)。詳しく知りたくなり、調べてみた。

## 都市インフラと不動産の共存

道路が貫通している5〜7階に区分地上権が設定されている。区分地上権は、地下または空間は、工作物を所有するため、上下の範囲を定めて地上権の目的とすることができ、とする民法を根拠とする用益物権である(269条の2)。ここで上下の範囲とは5〜7階に相当する範囲であり、この部分を阪神高速道路会社が区分地上権者として使い、工作物である高速道路を所有している。どこで2つの疑問を持った。1つ目はなぜ高速道路が建物を通しているのかである。地権者は所有している建物で1983年に建て替えたことを計画したが、都市計画施設である高速道路が都市計画決定されていたため、希望する建物の建築許可がおりなかった。都市計画施設の区域内では、階数が2以下で地階を有しないこと、主要構造部が鉄骨造など容易に除却できる建物などは許可される(都市計画法54条)が、大阪都心部でこの規模しか建築できないのでは納得できないことも理解できない。地権者は阪神高速道路会社と5年間交渉し、写真の建物を建てることへ合意した。

2つ目は騒音と振動についてである。高速道路以外の階に騒音や振動が伝わり、事務所ビルとしては経営

## 未来都市を予感させる景観

が困難でないかと思った。調べると高速道路とビルは別構造で接触しておらず、道路部分はシェルターによって騒音や振動防止対策がされていた。

複合的な立体利用の景観は未来都市を予感させて楽しい。

このビルは地上16階建てで、高速

【教員のコメント】  
土地の私有意識が強い日本では線形の公共施設整備に困難を伴う。高速道路が代表だが中心市街地を走る弊害より大深度地下に代替されよう。次代は電動カートや自転車、歩行者道のネットワークが重要で、区分地上権の上手な利用が鍵となる。



金子 信孝

不動産学部2年

しつかりと対策したうえで、不動産と都市インフラを共存させることは合理的で、賛成である。区分地上権者は一等地の土地を全面買収するより、区分地上権を設定する方が安



高速道路が建物を通っている、理由を探ってみると...