

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第272回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

JR京葉線舞浜駅は明海大学最寄りの新浦安の隣駅だ。大型レジャー施設が有名で、駅周辺はショッピングセンター、飲食店、スーパー等の商業施設でにぎわい、国際的な観光スポットになっている。

活用進む駅近の高架下

その「舞浜」駅には高架下にホテルがあるが、駅と一体化してホテルとは気付かない(写真)。改札口をはさんで2期に分けて建設されたホテルで、それぞれ2層、80室の規模をもつ。以前宿泊した際のイメージは奇麗、かつ静かで、部屋の

上を電車が走っているなんて想像もしなかった。

高架下を店舗にする例はあるが

(池羽七海「不動産の不思議第157回」16年11月1日号)、ホテルの例は聞かない。不動産学部に入學して不動産の知識を蓄えた今、このホテルがどういう仕組みで成り立つのか興味があった。

一つは、高架鉄道の下に静かな部屋をつくる方法で、もう一つは、鉄

は、客室の床や壁に比重が重く遮音性能が高いコンクリートを用いて防いでいる。

複数権利者が同じ土地を使う方法には所有権の共有、地役権、区分地上権、区分所有権などがあるが、都市インフラと不動産の共存には区分地上権が適している(金子信孝「不動産の不思議第230回」18年4月17日号)。区分地上権は、地下や空間の上下の範囲を定めて設定する地上権で、区分地上権を設定した範囲は区分地上権者が、他の部分は土地所有者が工作物を所有して利用す

共存に適した区分地上権

道とホテルを別会社が所有する場合に、どんな権利で鉄道施設の中にホテルを所有するかだ。

静かさや振動や騒音と関係する。

調べると、振動は吊り免振工法で解決している。鉄筋コンクリート造の高架に鉄骨の架構をつけて吊り下げているが、それだけでは振動が伝わるので、各所に配置した防振ゴムや制振ダンパーで軽減している。音

る。工作物には建物を含むから、建物を建てることもできる。建物所有を目的とする区分地上権には借地借家法が適用され、区分地上権者の建物は長期に保護される。

近年、駅に近い長所を生かして高架下を保育園に利用するケースが増加している。預け先に悩む子育て世代、低利用地を抱える鉄道事業者、待機児童問題に悩む行政をwin-



舞浜駅と一体化した高架下のホテル

winの関係に導く優れた方法だ。土地利用の立体化や複数事業者の連携を進めるには、建築工法や不動産法を組み合わせた不動産学の知識が有用だ。

【教員のコメント】

区分地上権は私有地の下に地下鉄を通すために利用される。地価が高い都市部の土地を安く利用するため、地下を「借りて使う」。他方、用地買収する一般の鉄道事業者は軌道以外の空間が遊休化し、区分地上権で「貸して使う」余地がある。



若生 快永
不動産学部1年