

# 海岸法

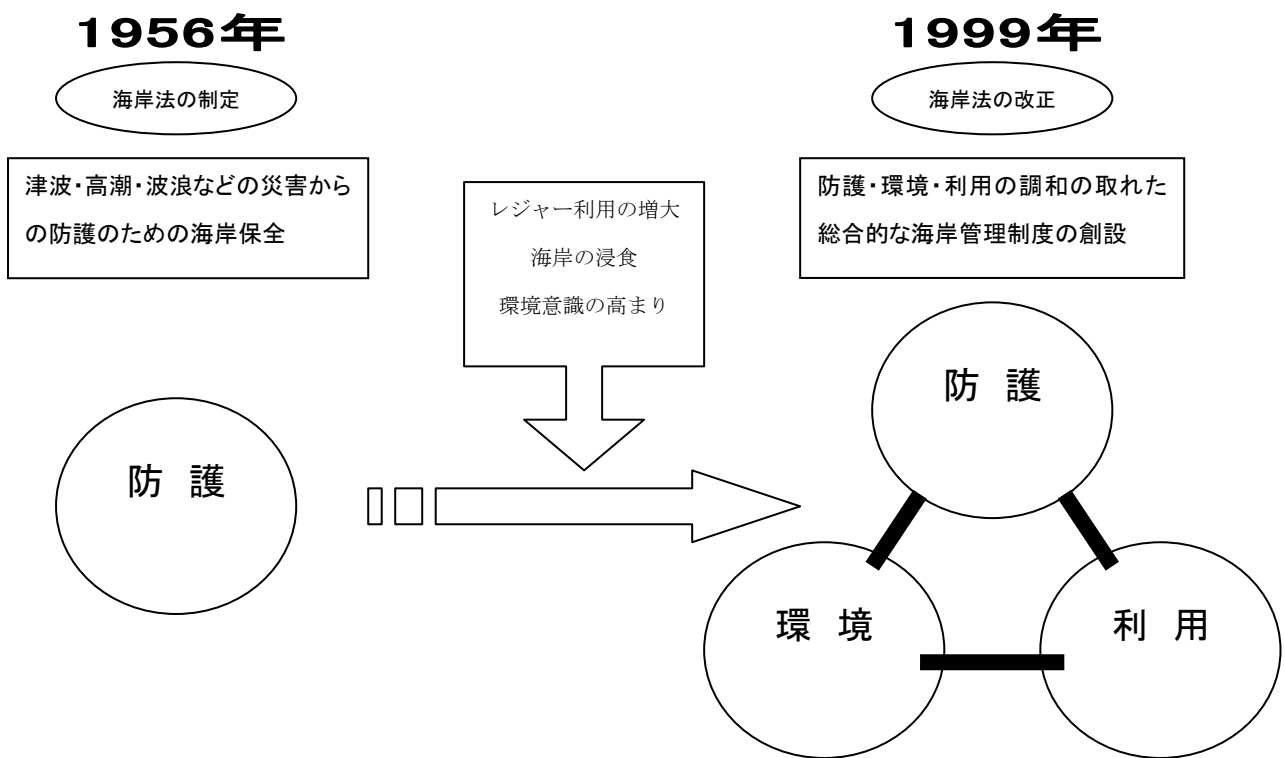
## [ 目的 ]

「この法律は、津波、高潮、波浪その他海水又は地盤の変動による被害から海岸を防護するとともに、海岸環境の整備と保全及び公衆の海岸の適正な利用を図り、もつて国土の保全に資することを目的とする。(1条)」

海岸法は 1956 年、もともと、津波、高潮、波浪等による被害から**海岸を防護**することを目的に制定されたものでしたが、制定当時から時代を経るに従って、海岸法の枠では縛りきれない構造物の設置や、自動車等の乗り入れが多くなり、また、夏場だけでなく 1 年を通して利用される場所も増加しました。

そこで、1999 年、総合的な海岸管理制度を目指して「**海岸の防護**」に加え、「**海岸環境の整備と保全**」、「**公衆の海岸の適正な利用**」を追加した抜本的な法改正が行われました。

## 海岸法の改正の目的



海岸都道府県知事は、学識経験者や関係管理者、住民等の意見を聴き、海岸保全区域等に係る海岸の保全に関する基本計画(以下「海岸保全基本計画」という。)を定めます。

## 防 護

- ・ 必要な海岸保全設備の整備
- ・ 維持管理の高度化・広域化・システム化
- ・ 砂浜確保による海岸防護機能の発揮                      など

## 環 境

- ・ 良好な動植物生育環境の保全
- ・ 自然浄化機能の保全
- ・ 景観に配慮した海岸施設の整備
- ・ 海岸ゴミ対策の実施
- ・ 砂浜確保による生態系、景観の維持                      など

## 利 用

- ・ 生活空間としての海岸保全
- ・ 地域振興計画との強調
- ・ 海辺へのアクセスの確保とバリアフリー化
- ・ 砂浜の確保による海辺利用の向上                      など

## ■海岸管理者

海岸保全区域の管理は、原則として当該海岸保全区域の存する地域を統括する都道府県知事が行うものとされますが、港湾区域や漁港区域等と重複するときは、当該港湾管理者の長や漁港管理者である地方公共団体の長が行います。また、都道府県知事は、市町村長が管理することが適当と認めたときは、その指定した海岸保全区域の存する市町村長が管理します。

なお、例外的に、国土保全上特に重要で、都道府県知事が管理することが著しく困難な場合は主務大臣が管理します。

## ■用語の解説

### [海岸保全区域(かいはんほぜんくいき)]

津波、高潮、波浪その他海水又は地盤の変動による被害から海岸を防護し、国土の保全に資する必要があると認められる海岸の一定区域。都道府県知事がこれを指定することができ、指定する区域は、海岸法の目的を達成するために必要な最小限度の区域(原則として、陸域においては満潮時の水際線から 50 メートル、水面においては、干潮時の水際線から 50 メートル)とされています。

### [海岸保全施設(かいはんほぜんしせつ)]

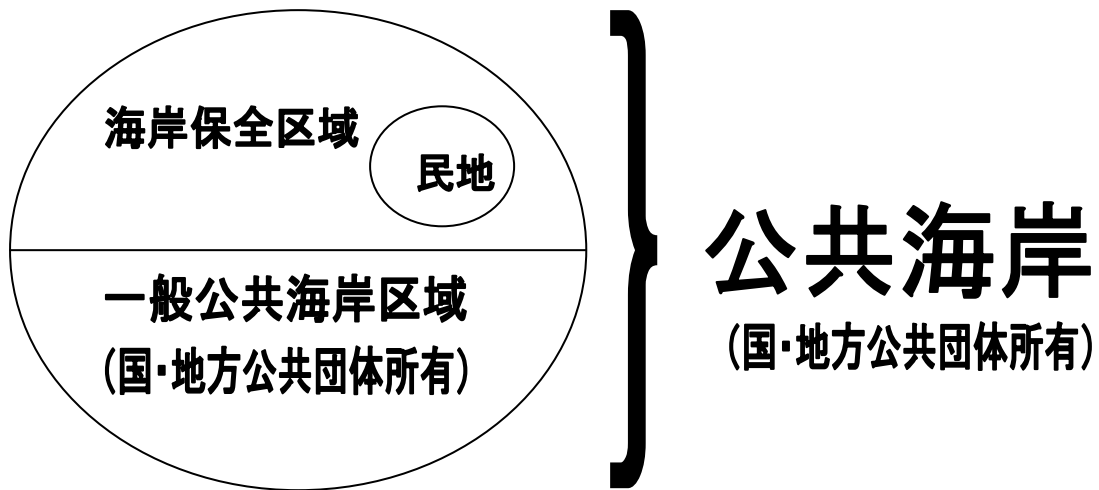
海岸保全区域内にある堤防、突堤、護岸、胸壁、離岸堤、砂浜(指定したものに限る)、その他海水の侵入又は海水による侵食を防止するための施設。

### [一般公共海岸(いっぱんこうきょうかいはん)]

海岸保全区域以外の公共海岸

### [公共海岸(こうきょうかいはん)]

国または地方公共団体が所有する公共の用に供されている土地及びこれと一体として管理を行う必要があるとして都道府県知事が指定した水面(海面)



#### ■海岸保全区域内の行為制限

海岸保全区域内において以下の行為を行う場合は海岸管理者(知事等)の許可を得なければなりません。

- ① 土石(砂を含む。以下同じ。)を採取すること。
- ② 水面又は公共海岸の土地以外の土地において、他の施設等を新設し、又は改築すること。
- ③ 土地の掘削、盛土、切土その他政令で定める行為をすること。

#### ■海岸保全区域内の禁止行為

- ①海岸管理者が管理する海岸保全施設その他の施設又は工作物を損傷し、又は汚損すること。
- ②油その他の通常の管理行為による処理が困難なものとして主務省令で定めるものにより海岸を汚損すること。
- ③自動車、船舶その他の物件で海岸管理者が指定したものを入れ、又は放置すること。
- ④その他海岸の保全に著しい支障を及ぼすおそれのある行為で政令で定めるものを行うこと。

# 臨港地区

## 【臨港地区とは】

都市計画法では、一般的に、用途地域（第1種住居地域、商業地域、工業地域など）や美観地区、風致地区などの地域地区を指定し、その地域内における建築行為等に制限を設けています。臨港地区もこのような地域地区の一つであり、港湾における様々な活動の円滑化や港湾機能を確保し港湾の適正な管理・運営を行うために必要な陸域として港湾管理者によって指定されます。（港湾法第38条）

## 【分区】

臨港地区内ではさらに、商業、工業、漁業、レジャーなど様々な利用目的に応じて整理・区分し、港湾施設の有効利用を図る必要から建築物その他の構築物の用途規制を行うことを目的として分区が指定されています（港湾法第39条）。分区の種類や規制の内容は都道府県によって異なります。京都府においては条例で商港区、工業港区、特殊物資港区、保安港区の4つに分けられています。

（舞鶴港及び宮津港の臨港地区の分区内における構築物の規制に関する条例〔昭和44年4月1日施行〕）

### <都市計画法による地域地区>

地 域 地 区	用途地域（第一種住居地域など）
	特別用途地域
	特定用途制限地域
	高度地区
	高度利用地区
	特定街区
	防火地域・準防火地域
	美観地区
	風致地区
	緑地保全地区
	生産緑地地区
	伝統的建造物保存地区
	都市再生特別地区
	特定防災街区整備地区
	駐車場整備地区
	歴史的風土特別保存地区
流通業務地区	
航空機騒音障害防止地区（特別地区）	
<b>臨港地区</b>	

### <京都府における臨港地区の分区>

臨港地区	(1) 商港区	旅客又は一般の貨物を取り扱わせることを目的とする区域
	(2) 工業港区	工場その他工業用施設を設置させることを目的とする区域
	(3) 特別物資港区	石炭、鉱石その他大量のばら積を通例とする物資を取り扱わせることを目的とする区域
	(4) 保安港区	爆発物その他危険物を取り扱わせることを目的とする区域

## 【 臨港地区内における規制 】

それぞれの分区では、定められた用途以外の建築物等を建築や改築等を行ってはならず、これに違反した場合は罰金や、撤去、移転、用途変更を命ぜられる場合があります。

また、臨港地区内で一定の行為を行う場合は、工事開始の60日前までに港湾管理者(地方公共団体等)に届出を行う必要があります。一定の行為とは、いつか規定がありますが、たとえば一定規模(床面積の合計が2,500㎡以上または敷地の面積が5,000㎡以上)の工場若しくは事業所等の新設または増設などが挙げられます。

下表は、例として京都府舞鶴港・宮津港における臨港地区内の各分区内の構築物の規制の内容です。

### ●臨港地区の各分区内における構築物の規制 (○…建築OK △…一部建築OK -…建築不可)

		商港区	工業港区	特殊物資港区	保安港区
1	外郭施設 (防波堤、防潮堤、道流堤、水門、閘門、護岸、突堤、胸岸)	○	○	○	-
2	係留施設 (岸壁、係船浮標、係船くい、棧橋、浮棧橋、物揚場、船揚場)	○	○	○	-
3	臨港交通施設 (道路、駐車場、橋梁、鉄道、軌道、運河、ヘリポート)	○	○	○	-
4	航行補助施設 (航路標識、船舶の入港のための信号施設、照明施設、港務通信施設)	○	○	○	○
5	荷捌き施設 (固定式荷役機械、軌道走行式荷役機械、荷捌き地及び上屋)	○	○	△	○
6	旅客施設 (旅客乗降用固定施設、手荷物取扱所、待合室、宿泊所)	○	-	-	-
7	保管施設 (倉庫、野積場、貯木場、貯炭場、危険物置場、貯油施設)	△	○	△	△
8	船舶役務用施設 (船舶のための給水施設、給油施設及び給炭施設、船舶修理施設並びに船舶保管施設)	○	○	△	○
9	港湾公害防止施設 (汚濁水の浄化のための導水施設、公害防止用緩衝地帯その他の港湾における公害の防止のための施設)	○	○	○	○
10	廃棄物処理施設 (廃棄物埋立護岸、廃棄物受入施設、廃棄物焼却施設、廃棄物破碎施設、廃油処理施設その他の廃棄物の処理のための施設)	-	○	○	△
11	港湾環境整備施設 (海浜、緑地、広場、植栽、休憩所その他の港湾の環境の整備のための施設)	○	○	○	○
12	港湾厚生施設 (船舶乗組員及び港湾における労働者の休泊所、診療所その他の福利厚生施設)	○	-	○	○
13	港湾管理施設(港湾管理事務所、港湾管理用資材倉庫その他の港湾の管理のための施設)	○	○	○	○
14	移動式施設 (移動式荷役機械及び移動式旅客乗降用施設)	○	○	○	-
15	海上運送事業、港湾運送事業、倉庫業、道路運送事業、通運事業その他知事が指定する事業の用に供する施設	○	-	○	-
16	税関、海運局、港湾建設局、海上保安部、検疫所、港湾管理者その他知事が指定する官公署の事務所	○	-	-	-
17	旅館、ホテル、飲食営業(風俗営業除く)、物販用店舗	○	-	-	-
18	原料もしくは製品の輸送を海上運送もしくは港湾運送に依存する製造事業またはその関連事業を営む工場およびその付帯施設	-	○	-	-
19	22の工場に勤務する者のための休泊所および診療所	-	○	-	-
20	税関、海運局、港湾建設局、海上保安部、検疫所、港湾管理者その他知事が指定する官公署の事務所	○	○	-	-
21	海運局、港湾建設局、海上保安部、検疫所、港湾管理者その他知事が指定する官公署の事務所	○	-	○	-
22	消火施設その他の危険防止施設	-	-	-	○
23	給油業者及び危険物を取り扱う業者の事務所	-	-	-	○
24	消防署その他知事が指定する官公署の事務所	-	-	-	○

上表の建築可能な施設のうち、下記の建築物は除く(建築不可)

商 港 区…上記のうち、セメントサイロ、貯木場、貯炭場、危険物置場、貯油施設

特殊物資港区…上記のうち、上屋、食糧サイロ、危険物置場、貯油施設、給油施設

保 安 港 区…上記のうち、危険物以外のための倉庫、貯木場、貯炭場、廃棄物焼却施設、廃油焼却施設

こよのように、海岸沿岸部の地域については、今回取り上げました海岸法に規定される「海岸保全区域」や都市計画法に規定される「臨港地区」など、一般的な用途地域のほか、沿岸部地域独特の規制によって土地利用が制限されています。不動産の評価では、一般的に、このような厳しい土地利用規制がある不動産は、規制がない不動産に比べて評価が厳しく(低く)なる為、まず、その不動産にどのような規制がかかるのか、慎重に調査する必要があります。