

茅ヶ崎海岸 GP における解決策の比較

高橋一紀 2006.7.22 (2006.7.23 修正)

解決策	方策の特徴	便益	問題点
ホテル・商業施設案	<ul style="list-style-type: none"> ● 景観のみからの議論 ● 現状の土地利用（都市化）の追認している ● 地区地権者に空間利用の制限を依頼する ● 海岸での商業ゾーン化を推進する ● サイクリングロード以南を海岸とみなす ● 事業採算に見合った空間と景観保全との均衡で考えている 	<ul style="list-style-type: none"> ● 早期に高層マンション問題を解決できる可能性がある ● 公的費用がかからない（地権者まかせ） ● 周辺が活性化し、市の財政が潤う？ 	<ul style="list-style-type: none"> ● 地権者全員の合意が取れなければ、不公平な私権の制限となり推奨案が瓦解する ● 地権者に妥協を重ねて、3 階建て以上になれば基礎が深くなり、海岸法の許可が必要 ● 将来像から遠くなり、理念が見えなり、目標像到達への道筋が明確でない。 ● 市の責任が見えなくなる ● 光害などで漁業との調整が必要 ● 海岸の都市化を推進し、自然環境に負荷をかける ● 事業化が成り立つことが前提条件 ● 市が推進する矛盾した計画（海岸の宅地化・商業化と漁業振興）を追認した形になる ● 災害に対して脆弱
海浜緑地案	<ul style="list-style-type: none"> ● 景観だけでなく、土地利用や環境問題も解決も目標にしている ● 海岸保全区域を変更せずに、市街化区域を海岸から外す ● 漁業の実情にあった土地利用とする ● 海岸区域を公有地化する 	<ul style="list-style-type: none"> ● 理念と矛盾せずに、土地利用の根本的解決に近づく ● 問題発生の原因者の責任を問うことができる ● あらたな土地利用問題を避けることができる ● 財産権を侵さない ● 防災につよい ● 海岸環境（砂浜や海浜植物）を自律再生できる 	<ul style="list-style-type: none"> ● 問題発生背景に対する広い理解が必要 ● 公有地化（多額の費用負担）への市ならびに市民の協力が不可欠 ● それぞれの地権者の合意が必要

なぜ海岸を公有地にしたいのか

- 海岸は皆のものだから
- 海岸の地形は変化しやすいから
- 海岸はデリケートな空間だから
- 災害の危険が高いから
- 将来の海面上昇に備えるため(※)

海岸利用
の公的な
管理が必要

※生態系ならびに利用の撤退を円滑にする必要がある。
※2100年までに約15~95cm程度の海面上昇が予測されている。

なぜ海岸の払い下げに反対か

- もともと国有地であり、海岸保全区域だから
- 漁業振興に逆行するから
- 現在の占有者の生活を脅かすから
- 海岸の公的管理が困難になるから
- 海岸居住者の防災に公的な責任が生じるから
- 公平性の原則に反するから
- 海岸にあってはならない利用(住宅地)だから
- 法的な矛盾をさらに固定化させるものだから

占有者に払い下げない方法は？

- 払い下げずに漁業従事者が占有する
- 行政財産(海岸保全区域)として国交省、
県へ移管(現在は農水省管理)
- 払い下げ時に市、県が買い取る

これまでの払い下げの歴史

- 大正時代に別荘があった？
- 太平洋戦争前頃から漁業者が居住
- 後に海岸法(S31)、漁港法(S25)が施行
- なんらかの理由で、魚市場海岸出張所、ホテルが公共海岸に進出(S39頃)
- 都市計画(S46)に際して公共海岸まで住居区域に指定
- フィッシュC払い下げ後、D社に転売

海岸利用はどうあるべきか

1. 海岸域にあることが不可欠な利用
2. 海岸域にあったほうが望ましい利用
3. 海岸域にあってもなくてもよい利用
4. 海岸域にあってはならない利用

海岸域に立地させるときは、上記の優先順位によるべき

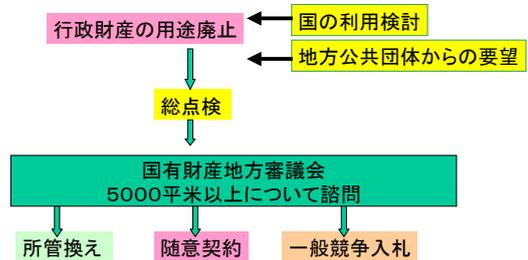
どうしたいのか

- 本来の海岸を公有地化することで(手段)
- 公益性を重視して公平に利用し(管理)
 1. 環境を復元・再生し(目標)
 2. 伝統漁業を再生・振興させ(目標)
 3. 砂浜にあるべき植生を復元させ(目標)
- 子どもたちにゆたかな海岸環境を提供しつづけたい(目的)

なぜ払い下げるのか

- 公共的に利用する必要のない土地は、売却することが国の方針だから
- 未利用地は、民間に売却し、有効活用すべきだから？
- 現金化したいから？

未利用国有地の払い下げ



フィッシュ払い下げまでの経緯

- H14.11.1 農林水産省が用途廃止し、財務省に引継ぎ→神奈川県が用途廃止(実態は茅ヶ崎市が主導)
- 同日 株茅ヶ崎魚市場海岸販売所から関東財務局横浜財務事務所へ売り払い申請書提出
- H15.2.21 売り払い決議決済完了
- 同日 申請者に「国有財産の売買契約締結について」を通知
- H15.4.28 売買契約

なぜ随意契約となったか

- 通常は指名競争入札にしなければならない(会計法29条)
- しかし「許可を得て、または契約により永続的使用に耐える建物または堅固な構築物の敷地として使用されてきた土地を当該建物もしくは構築物の所有者に売り払いまたは貸し付けるとき」は随意契約によってもよいことになっている(予算決算および会計令99条, 平成13年の理財局通達3660号)

払い下げ時に用途指定できなかつたのか

- 通常は用途ならび用途期間を指定しなければならない(国有財産法第29条)
- ただし、「許可、または契約により永続的使用に耐える建物または堅固な構築物の敷地として使用されてきた土地を、当該建物もしくは工作物の所有者に売り払うとき」は上記を指定しなくてもよいことになっている(国有財産法施行令16条, 昭和41年の蔵国有339号)

払い下げ後の転売禁止はできないのか

- 現法律ではできない
- バブル期に地価が上昇していた時期には、投機監視地域(現在は小笠原諸島のみ)においては転売の禁止ができた