

明海大学 不動産学部

不動産の不思議

第234回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

新潟県柏崎市のJR信越線青海川駅は日本で一番海に近い駅という噂を耳にした。新潟に実家がある私は、春休みの帰省を利用して駅を見に行った。砂浜の海岸沿いを通る線路や背後の住宅、崖になった海岸の上の商業施設が印象的だ。

海岸の土地

日本は四方を海に囲まれた島国で、限られた土地の有効利用はもとより、風光明媚な海沿いは、資源としてそれを活用することが地域活性化につながる。厳しい冬を思うと身が引き締まるが、絵になる景色を多



武田 亜輝士
不動産学部4年

くの人に見てもらいたいと思った。

ドライブ好きの私は山間部に行くことも多い。これまで山間の集落や住宅を見て、「土地があればどこにでも家は建つ」と思っただけだった。

実際、都市計画区域外では集団規定は適用されず、接道義務がなく、容積率や建ぺい率の制限もない。「自由な土地利用」が山間部特有の景観となる。山間部はどこでも土地が続くが、海岸部は異なる。民法は「土

や「陸地」でも、私的な所有権の対象とならない部分が少なからず存在する。ただし、④地盤沈下や浸食で海没した土地はなお、所有権が認められる可能性がある。

1953(昭和28)年の台風被害を立法契機とする海岸法は、海岸の管理を主眼とする。公衆の自由使用に供される一般公共海岸区域について、占用、土石の採取や土地の掘削、盛土、切土その他海岸保全に支障を及ぼすおそれがある行為は、海岸管

理者の許可が必要である。日本の海岸線の総延長は約3万5千キロで世界6位、人口百人当たりの総延長は28キロで世界2位。美しい海岸線は貴重な資源だが、法律上は国土管理の観点から有効利用が規制される。保安林、鉄道護岸、道路護岸、飛行場などは海岸線の約36%を占め、一般公共海岸の約1.5倍ある。大

PFIで観光資源に活用を

地とその定着物を「不動産」と規定するが、どこまでが土地か、海底の地面も土地なのか疑問に思い調べた。

海と陸地の境界について規程はない。行政解釈として、①「春分又は

秋分の日

の満潮位の線」で区分し、

②この時点で海面下となる土地は海とし、③海には私人の所有権は認め

ない(昭和36年民事局長回答ほか)。つまり、海面上に見える砂地、岩場

学からは東京湾上の羽田空港に離発着する飛行機が見える。羽田空港はメガフロートやPFIで国際交流に貢献している。「青海川駅」のような鉄道護岸を観光資源化するPFIを提案したい。

【教員のコメント】

ウォーターフロントの不動産価値と地域の名声を高める方法として、プライベートビーチがある。海水面が穏やかとは言い難い日本では認めないことが基本だが、豊かな自然の代名詞でもある水面を不動産と地域の活力に取り込む工夫は可能だ。



海に一番近いJR信越線「青海川駅」。その周囲は風光明媚な観光地でもある