分区指定による規制内容

１　建築基準法に代わる用途規制

分区を指定することにより、建築基準法に基づく工業専用地域等における用途規制（建築基準法第48条、第49条）に代わり、分区の規制が適用されます。ただし、建ぺい率、容積率等の建築物の構造に関する建築基準法の規定は、引き続き用途地域に従って適用されます（港湾法第58条第１項）。

分区規制の具体的内容は条例に委ねられており（港湾法第40条第１項）、福岡県では、昭和40年に「福岡県県営港湾の臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例」を制定しています。

２　禁止構築物の取扱い（今後新たに建設等する場合）

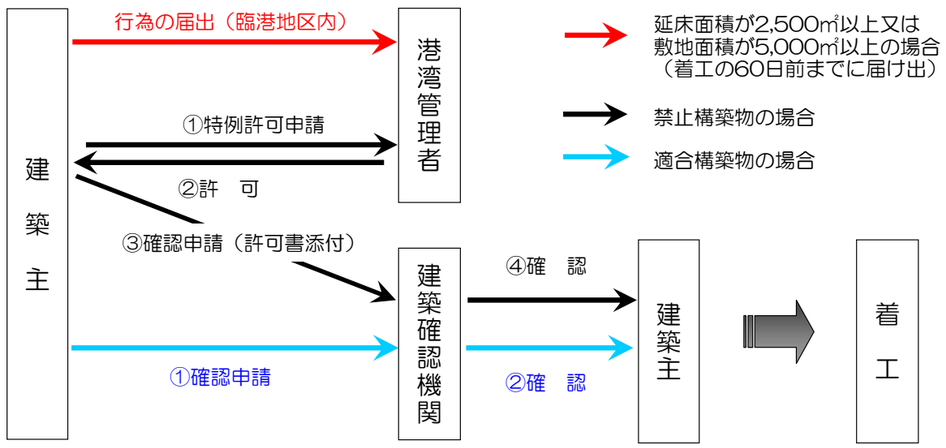
同条例では、右表のとおり分区ごとに許容する構築物（建築物に加え、港湾施設も対象としている）を列挙しており、これら以外の構築物（禁止構築物）を建設したり、改築又は用途変更により禁止構築物とすることは、知事が公益上やむを得ないと認めて許可した場合を除いて禁止され、これに違反した場合は、５万円以下の罰金に処されます（港湾法第40条第１項に基づく条例第３条、同法第40条第３項に基づく条例第５条第３項）。

さらに港湾管理者は、違反構築物の所有者又は占有者に対し、構築物の撤去、移転、改築又は用途の変更を命ずることができるようになっています（港湾法第40条の２）。

３　既存構築物の取扱い

一方、分区を指定した際に、現に存する構築物及び現に建設、改築又は用途の変更を行っている構築物については、上記２の規制は適用されませんが（港湾法第40条の２、条例第４条）、これら構築物が、禁止構築物に該当し、かつ、分区の目的を著しく阻害するときは、港湾管理者は、損失を補償することで、当該構築物の所有者又は占有者の対し、改築、移転又は撤去を命ずることができるようになっています（港湾法第41条第１項及び第３項）。

４　分区内での建築物建築の手続きフロー



＊　建築確認が不要な構築物（例：野積場等の港湾施設）を建設する場合は、敷地面積により行為の届出のみの手続きとなります。

分区における構築物の規制一覧

用　途	構　築　物	商港区	特殊物資港区	工業港区	保安港区	漁港区	修景厚生港区	マリーナ港区
港湾法第２条第５項に掲げる港湾施設	第２号　外郭施設 防波堤、防砂堤、防潮堤、導流堤、水門、閘門、護岸、堤防、突堤及び胸壁	○	○	○	○	○	○	○
	第３号　係留施設 岸壁、係留浮標、係船くい、さん橋、浮さん橋、物揚場及び船揚場	○	○	○	○		○	○
	第４号　臨港交通施設 道路、駐車場、橋りょう、鉄道、軌道、運河及びヘリポート	○	○	○	○	○	○	○
	第５号　航行補助施設 航路標識並びに船舶の入出港のための信号施設、照明施設及び港務通信施設	○	○	○	○	○	○	○
	第６号　荷さばき施設 固定式荷役機械、軌道走行式荷役機械、荷さばき地及び上屋＊	○	＊除く	○	○			
	第７号　旅客施設 旅客乗降用固定施設、手荷物取扱所、待合所及び宿泊所	○	○		○	○	○	○
	第８号　保管施設 倉庫（うち危険物＊、食糧＊）、野積場、貯木場、貯炭場、危険物置場＊及び貯油施設＊	＊除く	＊除く	○	○	○	○	○
	第８号の２　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	○	○	○	○	○	○	○
	第９号　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	○	○	○	○	○	○	○
	第９号の２　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、廃棄物破砕施設、廃油処理施設その他の廃棄物の処理のための施設	○	○	○	○	○	○	○
	第９号の３　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	○	○	○	○	○	○	○
	第10号　港湾厚生施設 船舶乗組員及び港湾労務者の休泊所、診療所その他の福利厚生施設	○	○	○	○	○	○	○
	第10号の２　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	○	○	○	○	○	○	○
	第12号　移動式施設 移動式荷役機械及び移動式旅客乗降用施設	○	○	○				
港湾の流通機能の高度化を図るための施設	トラックターミナル	○		○				
	卸売市場その他の流通業務施設	○		○				
	荷さばき施設又は保管施設に付属する卸売展示施設及び流通加工施設並びにこれらの附帯施設	○		○				
港湾の利用の高度化を図るための施設	情報処理施設、電気通信施設その他知事が指定するこれらに類する施設	○	○	○	○	○	○	○
港湾その他の海事に関する理解の増進を図るための施設	会議場施設、展示施設、研修施設その他の共同利用施設	○						
	図書館、博物館、水族館、展示施設、公会堂、展望施設その他知事が指定するこれらに類する施設						○	○
港湾関係者の利便性の向上を図るための施設	日用品の販売を主たる目的とする店舗（床面積の合計が150㎡以内のものに限る。風営法第２条第１項に規定する営業の用に供するものを除く。）	○		○				
	船用品販売店	○						
	店舗（床面積の合計が150㎡以内のものに限る。風営法第２条第１項に規定する営業の用に供するものを除く。）					○	○	＊注
	飲食店その他知事が指定する便益施設（風営法第２条第１項に規定する営業の用に供するものを除く。）	○		○		○	○	＊注
	旅館、ホテル（風営法第２条第６項に規定する営業の用に供するものを除く。）	○						＊注
	銀行の支店、保険業の店舗	○		○				
	ガソリンスタンド	○						
	休泊所、診療所その他知事が指定する福利厚生施設＊	○		○		○	＊除く	
	スポーツ・レクリエーション施設その他知事が指定する福利厚生施設							＊注
事務所	海上運送事業、港湾運送事業、倉庫業、道路運送事業、貨物運送取扱事業、貿易関連業＊その他知事が指定する事業を行う者の事務所	○	＊除く	○				
	給油業者及び危険物を取り扱う事業者の事務所				○			
	漁業会社、漁業協同組合その他知事が指定する団体及び事業者の事務所					○		
	税関＊、地方整備局、地方運輸局、海上保安官署＊、警察署＊＊、入国管理事務所＊＊、検疫所＊＊、消防署その他知事が指定する官公署の事務所＊＊	○	＊除く	＊除く	＊のみ	＊のみ	＊のみ	＊のみ
工　場	原料又は製品の一部の輸送を海上運送又は港湾運送に依存する製造事業又はその関連事業を営む工場並びにこれらの事業の用に供する情報処理施設及び電気通信施設並びにこれらに附帯施設			○				
空港施設	空港施設	○						
危険物関連施設	危険物置場、危険物倉庫及び貯油施設				○			
	消火施設その他の危険防止施設				○			
マリーナ関連施設	スポーツ又はレクリエーションの用に供するヨット、モーターボート、釣り船、遊覧船等のための用具倉庫及び船舶上架施設							○
漁業関連施設	漁船のための係留施設、燃料補給施設、給水施設及び給氷施設					○		
	漁船の修理施設及び造船施設並びにこれらの附帯施設					○		
	網干場、網倉庫その他漁具の補修又は保管に必要な施設					○		
	冷蔵倉庫、冷凍倉庫その他水産物の保管のための施設、製氷工場及び冷凍工場その他の水産物加工工場並びにこれらの附帯施設					○		

＊注　レクリエーション用船舶利用者の用に供するものに限る

○　建設可能な構築物