

南海大震災による津波浸水予想区域内に存する  
企業の大震災前高台移転促進の検討と、  
その移転先候補地となる高台整備に関する具体的提案

The prospect of promoting a pre-disaster relocation to higher ground for the companies based in areas estimated to be inundated by tsunami after Nankai earthquake, and concrete proposal for the construction of higher ground as a potential relocation area

—高知広域都市計画区域をケーススタディとして—  
A case study in Kochi Prefecture's extensive city planning area

高知工科大学 大学院 起業家コース 修士

学籍番号 1207001 漁師 明

Akira Ryoshi

# 論文要旨

## 《第1章:【はじめに】》

### 《第2章:【背景】》高知市における、南海大地震による津波浸水被害の想定

【東日本大震災】では、津波に襲われた企業は、『壊滅的な被害』を被った。【南海大震災】は、近い将来、確実に発生する。しかも、高知県には【全国一大きな津波】が想定されている。更に、高知市では、大部分の企業が『津波浸水想定区域内』に集積していて、高知県の産業の生き残りの為には、【企業の大震災前高台移転の促進対策】は不可欠である。

それにも拘らず、【企業の高台移転】は、高知市では、あまり進んでいない。

### 《第3章:【目的】》

本研究は、【大震災前高台移転を希望する全ての企業が、震災前に高台移転する事が出来る】ことを、《究極の目的》として、その前段として、現状で、《高台移転を阻害している原因を明らかに》し、それを『除去する対策を提案する』ことを、本研究の【当面の目的】とする。そして更に、【移転先高台の切迫需要】を満たす為に必要となる、『応急対応として、当面の切迫需要への供給促進』を、現段階での、【緊急対応としての研究目的】とした。

### 《第4章:【関連既往研究と本研究の位置づけ】、及び【研究手順】》

#### 1. 【関連既往研究と本研究の位置づけ】

『企業の大震災前高台移転は、企業生き残りの必須条件だとはわかっているのに進んでいない』。しかも、【大震災前高台移転関連の既往研究】は、《【集落】の高台移転に関する研究》は存するが、《【企業】の大震災前高台移転の促進》に関しては、【『製造業は高台移転が必要』を結論とした、基礎的研究】が1件存するのみで、《企業の高台移転の促進》を目的とした研究は全く進んでいない。

其の為、『企業の大震災前高台移転が進んでいない原因』を明らかにし、その『解決策の研究』は、高知市の産業の生き残りの為には、さけて通る事のできない喫緊の課題である。

#### 2. 【研究手順】

研究の方法は、まず(第5章で)、《企業の大震災前高台移転》の、『達成済・未達成の双方の企業の事例研究』をし、その研究事例を基に(第6章で)、『要因分析して阻害原因を明らかにした』。そして(第7章で)その『阻害原因を除去する対策を提案』し、更に(第8章で)『移転先不足への緊急対応として、早期事業化可能な具体的な高台開発計画を提案』した。

### 《第5章:【企業の大震災前高台移転】に関する『事例研究』》

『事例研究』は、【①公設産業団地、②達成済の企業(県内4社・県外3社)、③未達成の企業(県内3社)、④地域要件】の、手順にて実施した。

調査手法は、『企業経営者からの直接聞き取り調査』を中心として、『実務で関わった、事業や地元の関係者の話』、それに『公開情報の収集整理』を採用した。

## 《第6章:【民間企業の大震災前高台移転】に関わる『要因の分析』》

ここでは、【事例研究を基に要因を分析し、高台移転を阻害している原因を明らかにした。そして、その【明らかとなった阻害原因】が、【行政・企業・地域】の、3つに辿り着く】と言う事がわかったので、その原因別に、3つに分類して、まとめた。

### 1. 【行政】に起因する高台移転の阻害原因のまとめ 《実は、これが本丸》

(1). 行政には、《企業の高台移転の促進》を、【本業とする担当部署】は存しない

(2). 部門間連携の無さに因って、『高台移転の緊急性』が見落とされている

【都市計画や地区計画の基本方針】では、『震災対応の重視』を高々と掲げているが、指針では、《高台移転への関心の無さ》に因って『高台移転事業の活動を阻害』している。つまり、【同一市内での移転】の場合、市全体では『企業が増えると言う指標』には現れないから、特に注目して、その項目を意識的に追加しない限り、移転先高台開発の必要性は見落とされてしまい、【移転先用地の開発の必要性】は【都市計画マスタープランには位置づけされない】のに 地区計画では【都計マスタープランの位置付けを許可要件】としてるという矛盾が放置されたままなのである。

(3). 【公設団地の分譲手法が閉鎖的】な上に、『域内移転企業には、助成も無く、立地困難』

【業種規制や非予約分譲】等で、狭き門になっている上に、《助成制度が新規企業誘致向け》なので、高台移転企業に対しては、助成も適用されない状況で、立地審査をパスできる期待度は低い。

(4). 『高台移転への配慮に欠けた規制』で企業の高台移転先開発を実質的に排除している

①既存の広幅員道路の沿道のみ厳密に制限

②3事業者以上による同時集団移転規制

③都計マスタープランでの位置づけ

### 2. 【企業】に起因する高台移転の阻害原因のまとめ

(1). 【高台移転は、切迫した大問題】なのに、【すぐ移れる高台の移転先】が見つからない

【震災直後に正常に稼働していないと復興の大きな支障となる業種】であるという【切迫した移転需要】が有るのに、条件の合う【すぐ移れる移転先】が無くて本当に困っている。

(2). 県内企業は中小零細事業者が多く、単独での移転先調達の企業力は無い

単独移転では地区計画が許可される規模にも満たないし、資金的にも厳しいので、集団移転の促進に取り組んで頂きたいとの強い要望が、各社から出ていた。

- (3). 元地が売れるケースは稀な事もあり、事前移転資金を自前で調達できる企業は少ない  
『事前移転で費用削減できる』とはわかっているが、先行投資は困難で有る為、公的な補助を期待
- (4). 民設団地へ移転しようとする民間企業には、適用される公的支援制度はない  
補助金は新たに立地する企業用であり、新規雇用の無い移転企業は対象外
- (5). 【高台移転先となる民設団地整備事業】に対する、公的支援制度はない  
行政の販売価格調整による低価格販売は、あくまでも公設産業団地の造成事業にのみ適用される行政内の支援制度であり、民間造成の産業団地への適用は、全く想定されていない。

### 3. 【地域】との関わりで生じる《開発事業の阻害要因》のまとめ

- (1). 広大な用地の完全取得の困難さと、長期化による事業収支の悪化  
民間事業の場合、事業のスタートと同時に金利が発生し始めるから、用地取得期間の長期化は、確実に金利負担増に直結し、事業収支を悪化させる。まして、未買収土地が残った不完全取得用地の場合は、致命的で、事業中止となる。
- (2). 相続登記・遺産分割協議の未了等による実所有者不明問題  
『相続人一部不明や不存在』、或いは『遺産分割協議の不成立』による完全取得できないリスクは、『完全取得の直接阻害要因』として、事業を中止に追い込む。
- (3). 土地所有者・隣接土地所有者及び地元・下流域との調整困難  
開発許可申請の各段階ごとに、許可権者や公共施設管理者から、地元や隣接土地所有者及び下流域等の、同意書等の添付をもとめられる事が通例であり、それが添付できないと許可が下りないので、決定的な阻害要因となる。

## 《第7章：《震災前高台移転を阻害している原因》

### を除去するための『対策の提案』》

この章では、前章までで、【明らかとなった阻害原因】に対して、その阻害原因度に、その【除去対策】を多面的に検討して、提案するものである。

#### 1. 【行政】に起因する、高台移転の阻害原因除去対策の提案

- (1). 『事前復興を官民協働の目標として推進する』事の重要性を公報し、【民間企業の大震災前高台移転促進を本業として担当する部署（先ずはプロジェクトチームから）の新設】及び【事前復興事業としての震災前高台移転への予算配分】を行政に働きかける。



- (2). 『事前復興産業団地の《都計マスタープラン》への位置付け』を市議会等に働きかける。
- (3). 『公設団地は新規企業誘致のために整備している』事を公表し、移転企業には『移転先となる民設団地の開発を促進させること』を促すよう、行政に働きかける。
- (4). 移転先開発を実質的に排除している地区計画による規制の『具体的な緩和提案』
  - ①【既設幹線道路沿線限定の立地用地規制】を、『計画道路を含む』に緩和する
  - ② 『3事業者以上による一体開発規制』の手法を、【開発申請事業者規制】から、【開発完了後の【用地分譲先規制】と【建築確認取得規制】へ変更する。
  - ③『都市計画マスタープランでの位置づけ』を特定地区指定から域内指定に変更

## 2. 【企業】に起因する、高台移転の阻害原因除去対策の提案

- (1). 【移転先高台の切迫需要】の情報を集約し、それを満たす為に、早期に実現可能な、具体的な、【高台の産業団地開発計画】の事業化を推進する事で、【すぐ移れる高台の移転先】を、緊急供給する。
- (2). 【民設高台移転先産業団地開発】と【中小企業の集団化による高度化事業】とを併用する事で、《都計法34条6号による開発許可要件を満たせば、地区計画規制の適用外となる》事が活用出来れば、民間開発のハードルが下がり、高台移転の為の民営団地開発の促進が期待できるので、その事業コラボを推進する。
- (3). 高台移転を検討している企業相互の交流の場を設けて、【移転希望企業のマッチングを推進】させる事で、集団的高台移転を促進する。
- (4). 高台移転計画に合わせての【移転元地の有効活用】の提案により、移転を促進
- (5). 【事前復興】推進施策の一環として、『大震災前高台移転に対する助成金制度』を創設する事を提案して、移転先となる民設団地整備事業や移転企業に対する公的支援制度を早期に創設するよう、行政(国・県・市)に働きかける。

## 3. 【地域】に起因する、高台移転の阻害原因除去対策の提案

- (1). 事業着手に当たっては、『最初に相続人調査もして実所有者を把握』しておくと共に、売りたい人からの先行取得ではなく、区域内全員の用地取得の目途を優先させ、『実質的な用地買収期間を短縮させる』事が、《事業推進のコツ》である。
- (2). 【土地境界(所有者界・地番界)を正確に反映した地図整備推進策】として、【国土調査や不動産登記法14条地図整備】を促進するよう、国に働きかける。
- (3). 【登記簿の所有権登記名義人の相続登記の義務化】、及びそれに合わせての、【死亡届と固定資産税納税義務者情報との連動化】の【法整備を推進】する為に、国(国会及び内

閣)事へ請願する。これこそが、事業推進における最も大きな問題であり、この達成こそが、**《用地取得が絡む官民の全ての事業を効率的に進める為の根源》**である。

- (4). 隣接地の土地所有者・居住者や、地域の世話役(町内会長・農業委員・土木委員・土地改良区)さん達等の、関係人さん達とは、事前に計画概要等への理解を得たり、地元要望を聞き取りしておくために、『早めに意見交換』をしておく事が、**《地元調整に失敗しないコツ》**である。

## 《 第8章：《民間企業の大震災前高台移転先不足》への緊急供給対策としての、早期に整備可能な『具体的な高台開発計画の緊急提案』》

【移転先高台の切迫需要】を満たす為に、早期に実現可能な、**《具体的な》**  
【高台の産業団地開発計画】を、緊急提案する。

### 緊急提案する、【具体的な高台開発計画】 3箇所

- (1). 【提案箇所1】 高知 I C近辺(布師田地区)20ha 実施中の公設団地開発計画を隣接民有地とを合わせた区域全体としての協働開発計画を提案
- (2). 【提案箇所2】 五台山 I C近辺(池地区)30ha 造成工事中の民間住宅団地の産業団地への転化計画、及び近接する仁井田地区(9ha)への拡張計画
- (3). 【提案箇所3】 春野町高台(芳原地区)30ha 広大な未利用地の産業団地開発計画

## 《 第9章： 研究成果のまとめ 》 (★当該【研究要旨】と重複するため、詳細省略)

当研究の成果として総括提案した事を活かして、今後の活動で、具体的な成果に結びつける為に、先ずは、次の実践活動から始める。

- ①【緊急提案した開発計画】の事業化の推進
- ②【中小企業の集団化による高度化事業促進】の為の、【移転希望企業のマッチングの推進】

## 《 第10章： 今後の展開(今後の研究課題, 展望) 》

第9章で総括した**《『高台移転の促進』という目的達成の為に、【今後実践すべき主要な対策】》**に関しては、その**《全ての提案が、今後の研究課題》**である。

中でも、【**《事前復興》**の推進】は、他の全ての提案の支援に繋がる、最も重要な施策である。今後は、『官民共通の、緊急対応が必要な大きな目標』として、【事前復興】の推進に努める事と成る為の多様な支援活動が、私の今後の研究課題である。

以上

# 目 次

論 文 要 旨 - - - - - 2

目 次 - - - - - 7

第1章： はじめに - - - - - 13

## 第2章：【背景】

高知市における、南海大地震による津波浸水の想定 - - 15

Ⅱ-1. 南海大地震の過去の歴史と、発災確立予測

Ⅱ-2. 高知市における、南海大地震による津波浸水の想定

Ⅱ-3. 南海大震災の津波浸水想定区域に存する企業の分布状況及び被害想定

第3章： 目 的 - - - - - 35

Ⅲ-1. 本研究の《究極の目的》

Ⅲ-2. 本研究の【当面の目的】

Ⅲ-3. 本研究の【緊急対応としての目的】

第4章： 関連既往研究と本研究の位置づけ、及び研究手順 - - 36

Ⅳ-1. 関連既往研究と本研究の位置づけ

Ⅳ-1-1. 関連既往研究事例の検証

Ⅳ-1-2. 本研究の必要性

Ⅳ-2. 研究手順

## 第5章:【民間企業の大震災前高台移転】に関する『事例研究』 -46

### V-1. 行政による、【公設産業団地の整備】に関する『事例研究』

V-1-1. 高知市近郊における、【行政による産業団地整備】の推進体制

V-1-2. 高知市近郊において、行政が高台に整備した、【公設産業団地】の概要

### V-2. 【大震災前高台移転を達成済の民間企業】の『事例研究』 - - - - 52

#### V-2-1. 『県内』における、【大震災前高台移転を達成済の民間企業】の『事例研究』

(1). 【A 社(県内大手の小売業者)】

(1)-2.【B 社(全国大手の食品流通業者)】

(2). 【C 社(県内大手の食品卸業者)】

(3). 【D 社(県内大手の医薬品製造販売業者)】

#### V-2-2. 『県外』における、【大震災前高台移転を達成済の民間企業】の『事例研究』

(1). 【E 社(静岡県大手の高周波誘導装置製作会社)】

(2). 【F 社(全国大手自動車メーカーの静岡県工場)】

(3). 【G 社(宮崎県大手の配電盤製造業者)】

### V-3. 【大震災前高台移転を希望している事を公開して移転先を探しているが、

未だに未達成の県内民間企業】の『事例研究』 - - 65

(1). 【H 社(県内の特殊ガス製造販売業者)】

(2). 【I 社(県内の建設機械リース業者)】

(3). 【J 社(県内の配送業者)】

### V-4. 【大震災前高台移転先となる開発事業】における、

《進捗を左右する地域要件》 についての『事例研究』 - - - 73

V-4-1. 【広大な用地の完全取得の困難さ】の『事例研究』

V-4-2. 【不動産登記簿の相続登記未了による実所有者不明問題】の『事例研究』

V-4-3. 【地元及び下流域との調整の困難さ】の『事例研究』 - - - (~86)

## 第6章:【企業の大震災前高台移転】に関わる『要因の分析』 - 87

|  |           |
|--|-----------|
| VI-1. 【行政による、産業団地整備】に関わる『要因の分析』  | 87        |
| VI-1-1. 【行政による産業団地整備】ならでの『メリット』  |           |
| VI-1-2. 【行政による産業団地整備】ならでの『デメリット』   |           |
| VI-2. 【民間企業の大震災前高台移転】を、《行政が阻害》している『要因の分析』                                      | 101       |
| VI-2-1. 『高台移転への明らかな配慮不足の土地利用規制』に因って、<br>企業の高台移転が著しく阻害されている                     |           |
| VI-2-2. 【行政の不作为】による高台移転先不足が、『高知県経済の足を著しく<br>引っ張っている』のみならず、『企業や人の命をも危険にさらしている』  |           |
| VI-2-3. 縣市共に、《行政の部門間連携の無さ》に因って、【高台移転の緊急性】<br>が見落とされ、この重要案件に対する行政の対応が、全くなされていない |           |
| VI-3. 【大震災前高台移転を達成済の民間企業】が、『早期達成できた要因の分析』                                      | 125       |
| VI-3-1. 【高台移転を早期達成できた民間企業】の共通要因  |           |
| VI-3-2. 【高台移転を早期達成できた民間企業】の個別要因  |           |
| VI-4. 【大震災前高台移転を希望しているが、<br>未達成の企業】の、『早期達成できていない要因の分析』                         | 130       |
| VI-4-1. 【高台移転を早期達成できていない民間企業】の共通要因   |           |
| VI-4-2. 【高台移転を早期達成できていない民間企業】の個別要因   |           |
| VI-5. 【地域】との関わりで生じる 《開発事業の阻害要因》の分析   | 136       |
| V-5-1. 《 広大な用地の完全取得の困難さと、<br>長期化による金利負担増 》という阻害要因の分析                           |           |
| V-5-2. 《 相続登記・遺産分割協議の未了等による<br>実所有者不特定問題 》という、阻害要因の分析                          |           |
| V-5-3. 《 地元及び下流域との調整困難問題 》という、阻害要因の分析  |           |
| VI-6. 【『要因の分析』の【まとめ】としての、【達成を阻害している原因の分類】                                      | 141       |
| VI-6-1 . 【行政】に起因する、高台移転の阻害原因   | 141       |
| VI-6-2 . 【企業】に起因する、高台移転の阻害原因   | 157       |
| VI-5-3 . 【地域】に起因する、開発事業の阻害原因   | 165(～170) |

## 第7章:【民間企業の大震災前高台移転達成】を 《阻害している原因》を除去するための『対策の提案』 - 171

### VII-1 . 【行政】に起因する、高台移転の阻害原因除去対策の提案 - 171

- VII-1-1. 《行政には、《企業の高台移転の促進》を、  
【本業とする担当部署】は存しない》の対策提案
- VII-1-2. 《部門間連携の無さに因って、  
『高台移転の緊急性』が見落とされている》の対策提案
- VII-1-3. 《公設団地の分譲手法が閉鎖的】な上に、  
『域内移転企業には、助成も無く、立地困難』の対策提案
- VII-1-4. 《『高台移転への配慮に欠けた規制』で、企業の高台  
移転先開発を実質的に排除している》の対策提案

### VII-2 . 【企業】に起因する、高台移転の阻害原因除去対策の提案 - 185

- VII-2-1. 《【高台移転は、切迫した大問題】なのに、  
【すぐ移れる高台の移転先】がみつからない》の対策提案
- VII-2-2. 《県内企業は中小零細事業者が多く、  
単独で移転先開発できる企業は少ない》の対策提案
- VII-2-3. 《元地が売れるケースは稀な事もあり、事前移転  
の資金を自前で調達できる企業は少ない》の対策提案
- VII-2-4. 《【民設団地 へ移転する 民間企業】  
に対する、『公的支援制度』がない》の対策提案
- VII-2-5. 《【高台移転先となる民設団地整備】に対する、  
『公的支援制度』がない》の対策提案

### VII-3 . 【地域】に起因する、開発事業の阻害原因除去対策の提案 - 191

- VII-3-1. 《広大な用地の完全取得の困難さと、  
長期化による事業収支の悪化》の対策提案
- VII-3-2. 《 相続登記・遺産分割協議の未了等による、  
実所有者不明問題 》の対策提案
- VII-3-3. 《土地所有者・隣接土地所有者  
及び 地元・下流域との調整困難》の対策提案

第8章:《民間企業の大震災前高台移転先不足》への  
緊急供給対策としての、早期に整備可能な  
『具体的な高台開発計画の緊急提案』 - - - - -201

VIII-1. 早期に整備可能な、『具体的な高台開発計画の緊急提案』の、基本方針- 202

VIII-1-1.【緊急提案する開発計画地の選抜】に関わる基本的な方針

VIII-1-2.【緊急提案する民間所有用地】の、具体的な選択条件

VIII-2. 早期に整備可能な、『具体的な高台開発計画の緊急提案』 - - - - - 204

VIII-2-1. 【提案1】高知 IC近辺の、  
公設団地と隣接民有地の協働開発計画の緊急提案

VIII-2-2. 【提案2】五台山 IC近辺での、造成工事中の、  
民間住宅団地の産業団地への転化及び拡張計画の緊急提案

VIII-2-3. 【提案3】南西部高台の、  
広大な未利用地の産業団地開発計画の緊急提案

第9章:研究成果のまとめ - - - - - 219

第10章:今後の展開(今後の研究課題, 展望) - - - - 228

参考文献 - - - - - 237

付録(目次) - -《中身は別冊 >> - - - - 238

研究業績 - - - - - 239

謝 辞 - - - - - 239

(~239)

# 【別冊】付 録 目 次

|  |               |
|--|---------------|
| <b>【付録 1】</b> 企業経営者からの直接聞き取り調査の記録《1/3》<br>【高台移転を達成済の企業】からの聞き取り事例<br><b>【 A 社（県内大手の小売業者）】 様</b>                           | - - - - - 3   |
| <b>【付録 2】</b> 企業経営者からの直接聞き取り調査の記録《2/3》<br>【高台移転を希望しているが未達成の企業】からの聞き取り事例（1/2）<br><b>【 H 社（県内の特殊ガス製造販売業者）】 様</b>           | - - - - - 15  |
| <b>【付録 3】</b> 企業経営者からの直接聞き取り調査の記録《3/3》<br>【高台移転を希望しているが未達成の企業】からの聞き取り事例（2/2）<br><b>【 I 社（県内の建設機械リース業者）】 様</b>            | - - - - - 32  |
| <b>【付録 4】</b> 高知市都市計画課との土地利用規制のに関する協議記録<br>【市街化調整区域内の土地利用規制】に関わる質疑応答の記録<br><b>【 高知市都市計画課からの回答書 】</b>                     | - - - - - 51  |
| <b>【付録 5】</b> 関連既往研究(1) ;高知工科大学 1120292 岡崎史哲<br>【南海地震津波に対する高知市製造業の高台移転に関する基礎的検討】<br>(高知工科大学工学部社会システム工学科 建設マネジメント研究室 研究生) | - - - - - 56  |
| <b>【付録 6】</b> 関連既往研究(2) ; 《『事前復興』の特集情報》<br><b>【1. 事前復興とは 2. 事前復興の取り組みについて(和歌山県他)】</b>                                    | - - - - - 62  |
| <b>【付録 7】</b> 関連既往研究(3) ; 中村一樹 (2012年10月5日講演)<br><b>【事前復興】中村一樹 (明治大学 危機管理研究センター特任教授)</b>                                 | - - - - - 74  |
| <b>【付録 8】</b> 関連既往研究(4) ; 《県外企業の高台移転関連記事》<br><b>【マスコミにおける、《東日本大震災 5年特集》】</b>   | - - - - - 76  |
| <b>【付録 9】</b> 関連既往研究(4) ; 《集落の事前高台移転検討事例》<br><b>【事前復興まちづくり計画における高台造成の候補地検討について】</b>                                      | - - - - - 87  |
| <b>【付録 10】</b> 関連既往研究(5) ; 《南海トラフ巨大地震の被害想定》<br><b>【1. 土木学会試算(南海トラフ巨大地震とそれに伴う津波による損失)、2. その他】</b>                         | - - - - - 95  |
| <b>【付録11】</b> 高知県における、震災関連の都市計画規定<br><b>【1. 高知県震災復興都市計画指針 2. 高知県地区計画指針<br/>3. 都市計画法第34条第6号の、条文及び運用基準】</b>                | - - - - - 99  |
| <b>【付録12】</b> 産業団地等に関する、補助金・助成金規定<br><b>【1. 高知県企業立地促進事業費補助金交付要綱 2. 高知市の助成金】</b>  | - - - - - 107 |
| <b>【付録13】</b> 産業団地等に関する、その他の情報<br><b>【1. 関連する新聞記事 2. 産業団地の概要紹介図書】 / (~115)</b>   | - - - - - 112 |



# 第1章：はじめに

## I-1. 高知県には【全国一大きな津波】が想定されている。

【南海大震災】は、近い将来確実に発生する。これは、数十年単位での誤差はあるものの、歴史的にも科学的にも証明されている、否定しようのない事実である。しかも、このところの火山活動の活発化や、頻繁な地震発生に加えて、「高知県沖にひずみエネルギーが多く蓄積されている」との科学的な調査結果が公表されるに至り、いよいよ、『南海大震災が近いのでは』との懸念が高まっている。しかも、『高知県には【全国一大きな津波】が想定されている。』と言う現実がある事を忘れてはならない。

## I-2. 『中心市街地の大部分』が【津波浸水想定区域内】

その上、高知市の場合、既存市街地である《高知市の市街化区域》は、残念ながら、その【大部分が津波浸水想定区域内】に有る。

## I-3. 『主な企業の大部分』が【津波浸水想定区域内】の低地に集積

更に、産業面において、大きな問題なのは、高知市の2次産業の中核をなしている《高知市内の主な企業の大部分が、浸水マップにおける浸水深が数mにもなる大津波の浸水が想定されている低地に集積しているという事である。

## I-4. このままでは、『主な企業の大部分』が【壊滅的被害】

【東日本大震災では】、津波に襲われた企業は、『壊滅的な被害』を被ってしまった。そして、『企業の、被災後による復旧には、【震災前高台移転の何倍もの費用と労力】が必要になる』事は、あえて言う程の事もない常識的な事実』なので、大震災前の高台移転によるコストパフォーマンスの良さは特筆すべき高さである。事前復興の考え方が大切である。復旧には、とても長期間を要し、お客様にまで、取り返しのつかない程の大きな迷惑をかけ、【主要な顧客を失った企業も沢山発生】してしまった！

そんな条件下、「企業の移転」には計画から実施までには長期間が必要となるので、緊急に真剣に考えないと、高知県の産業は壊滅的な損害を受けてしまう事は、明白である。

## I-5. 行政にも議会にも、津波被災の危機感が全く見えて来ない

しかしながら、高知市における【企業の震災前高台移転への行政の対応体制】の現実はというと、議会は言うに及ばず、行政においても、都市誘導担当の都市計画部局や、

企業担当の産業振興部局を始め、防災部門にさえも、『企業の高台移転促進対応の担当専門部署』は存せず、有り得ない事に、表立っては、その必要性さえも、あまり論じられていないのである。

#### **I-6. 高知市産業の生き残りには、【企業の大震災前高台移転】の促進対策が不可欠**

このように、高知市においては、人や企業の命を確実に守るための最も有効な対策である、緊急な「大震災前高台移転」と言う事前の減災対策が不可欠である。

災害への事前対策を進めることによって被災者をゼロにすることは、困難である。しかしながら、『震災事前対策』は間接的ながらも大きな減災効果が期待できるので、高知市産業の生き残りには、【企業の大震災前高台移転】の促進対策が不可欠である。

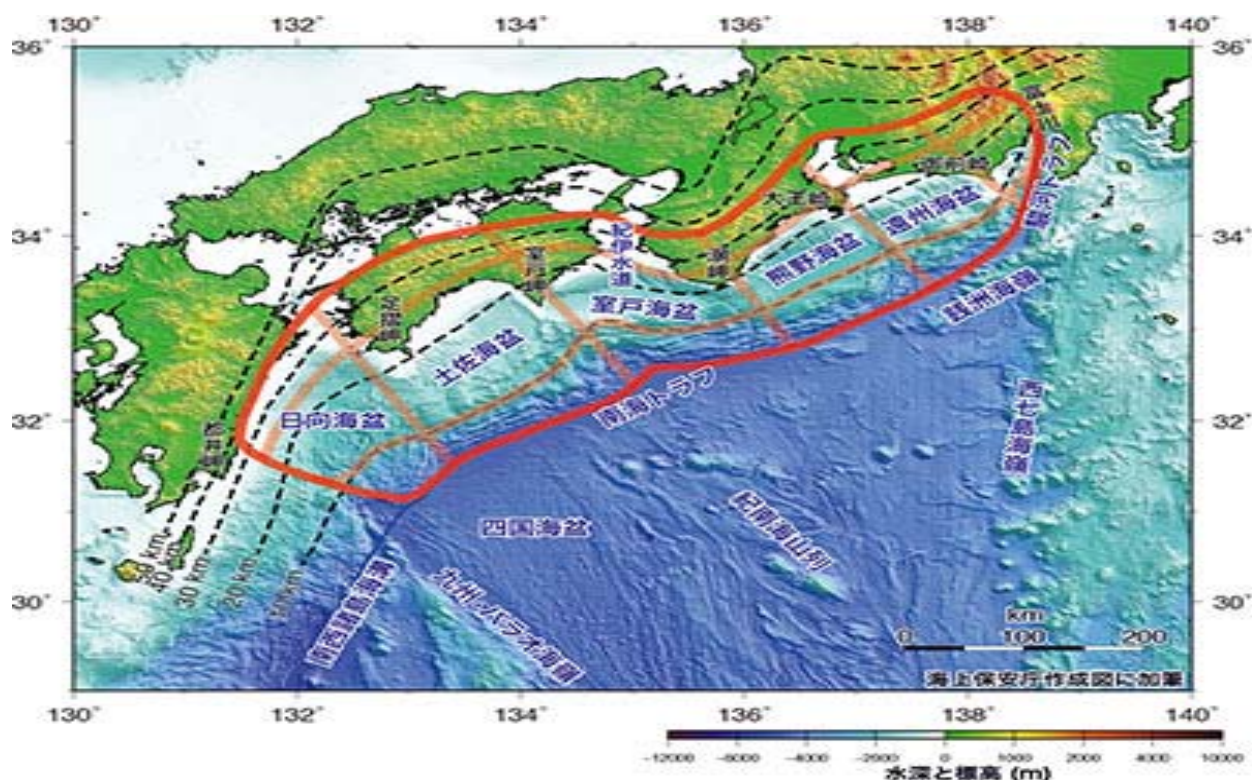
## 第2章：【背景】 高知市における、 南海大地震による津波浸水被害の想定

### Ⅱ－1. 南海大地震の過去の歴史と、発災予測

#### Ⅱ-1-1. 南海大地震の概要

まずは、当研究の大前提として、南海トラフを震源とする『南海大地震』の概要を整理しておく。

尚、この項の記述に関しては、公的な専門機関 『阪神・淡路大震災(平成7年1月)』を契機として、我が国の地震調査研究を一元的に推進するため、地震防災対策特別措置法に基づき、政府の特別な機関として設置された(平成7年7月)である【地震調査研究推進本部】が公表(2018年7月14日検索)している資料に基づいて作成した。』 》



図－1 南海トラフで発生する地震 (資料；地震調査研究推進本部)

南海トラフは、四国～静岡県の南の海底にある水深 4,000m 級の深い溝のこと。北西のフィリピン海プレートと大陸側のユーラシアプレートが衝突して下に沈み込んでいる沈み込み帯で、非常に活発かつ大規模な地震発生帯である。

日本列島が位置する大陸のプレートの下に、海洋プレートのフィリピン海プレートが南側から年間数cm割合で沈み込んでいる場所である。この沈み込みに伴い、2つのプレートの境界にはひずみが蓄積されている。

高知県に被害を及ぼす地震は、主に南海トラフ沿いで発生する地震と、陸域の浅い場所で発生する地震である。

過去に南海トラフで発生した大地震は、その震源域の広がり方に多様性がある。また、南海地域における地震と東海地域における地震が、同時に発生している場合と、若干の時間差（数年以内）をもって発生している場合がある。東海地域の地震でも、御前崎より西側で、断層のすべりが止まった昭和東南海地震（1944年）と、駿河湾の奥まですべりが広がったと考えられている安政東海地震（1854年）では、震源域が異なる。また、宝永地震（1707年）の震源域は、津波堆積物などの調査結果から、昭和南海地震（1946年）や安政南海地震（1854年）の震源域より西に広がっていた可能性が指摘されている。慶長地震（1605年）は揺れが小さいが、大きな津波が記録されている特異な地震であり、明治三陸地震（1896年）のような津波地震であった可能性が高いとされている。また、南海トラフでは、分岐断層が確認されており、過去にはプレート境界だけではなく、分岐断層がすべることによる地震も起きていたと指摘されている。

## II-1-2. 南海大地震の過去の歴史

過去1400年間を見ると、南海トラフでは約100～200年の間隔で蓄積されたひずみを解放する大地震が発生しており、近年では、昭和東南海地震（1944年）、昭和南海地震（1946年）がこれに当たる。昭和東南海地震及び昭和南海地震が起きてから70年近くが経過しており、南海トラフにおける次の大地震発生の可能性が高まってきている。

高知県では、南海トラフ沿いで発生した巨大地震のなかで、四国沖から紀伊半島沖が震源域になった場合には、津波や強い揺れによって大きな被害を受けている。1707年の宝永地震(M8.6)や1854年の安政南海地震(M8.4)で非常に大きな被害が生じたほか、1946年の南海地震(M8.0)でも、死者・行方不明者679名、負傷者1,836名、住家全壊4,800以上、家屋流失500以上などの大きな被害が生じた。また、紀伊半島以東の南海トラフなどで発生した巨大地震でも被害を受けたことがあります。例えば、1854年の安政東海地震(M8.4)では高知市周辺は震度5相当だったとの推定もある。

高知県では、日向灘の地震で被害を受けることがある。1968年日向灘地震(M7.5)では、宿毛(すくも)市、土佐清水市などで強い揺れと津波による被害が生じた。また、宮崎県西部における深い場所で発生した地震(1909年、M7.6、深さは約150kmと推定)でも、県内で負傷者や家屋破損という被害が生じた。さらに、1960年の「チリ地震津波」のように外国の地震によっても大きな被害を受けたことがある。

県内で発生した被害地震としては、1812年の土佐の地震(M不明)が知られており、県内で家屋などへの被害がある。また、1789年の徳島県南部の地震(M7.0)などのように周辺地域で発生した地震によっても被害を受けたことがある。

高知県には、室戸岬や足摺(あしずり)岬に活動度の低い活断層が分布するほかは、活断層はほとんど知られている。

また、県内に被害を及ぼす可能性のある海溝型地震には、南海トラフの地震、日向灘のプレート間地震及び日向灘のひとまわり小さいプレート間地震がある。

高知市や四万十市の場所によっては、やや軟弱な地盤の影響で、地震が発生したときには、周辺の地域に比べて揺れが大きくなる可能性がある。また、県の沿岸部では、南海トラフの地震後すぐに高い津波が襲来する可能性がある。

南海トラフの地震によって震度6弱以上、あるいは3m以上の津波の被害が予想される29都府県の707市町村(平成25年3月現在)が、「南海地震に係る地震防災対策の推進に関する特別措置法」(平成25年施行)による「南海トラフ地震防災対策推進地域」として指定されている。高知県では、全市町村が推進地域に指定されている。また、30c

m以上の浸水が地震後30分以内に生じる地域を中心に沿岸部の14都県139市町村が、「南海トラフ地震津波避難対策特別強化地域」として指定されており、高知県では、全沿岸部が指定されている。

過去に南海トラフで起きた大地震は多様性があり、次に発生する地震の震源域の広がりを正確に予測することは、現時点の科学的知見では困難である。地震本部では、南海トラフをこれまでのような南海・東南海領域という区分をせず、南海トラフ全体を一つの領域として考え、この領域では大局的に100～200年で繰り返し地震が起きていると仮定して、地震発生の可能性を評価している。

昭和南海震災(小規模)からの経過年数=2018-1946=72年

安政南海震災(大規模)からの経過年数=2018-1854=72+92=164年

表-1 高知県周辺の主要活断層帯と海溝で起こる地震

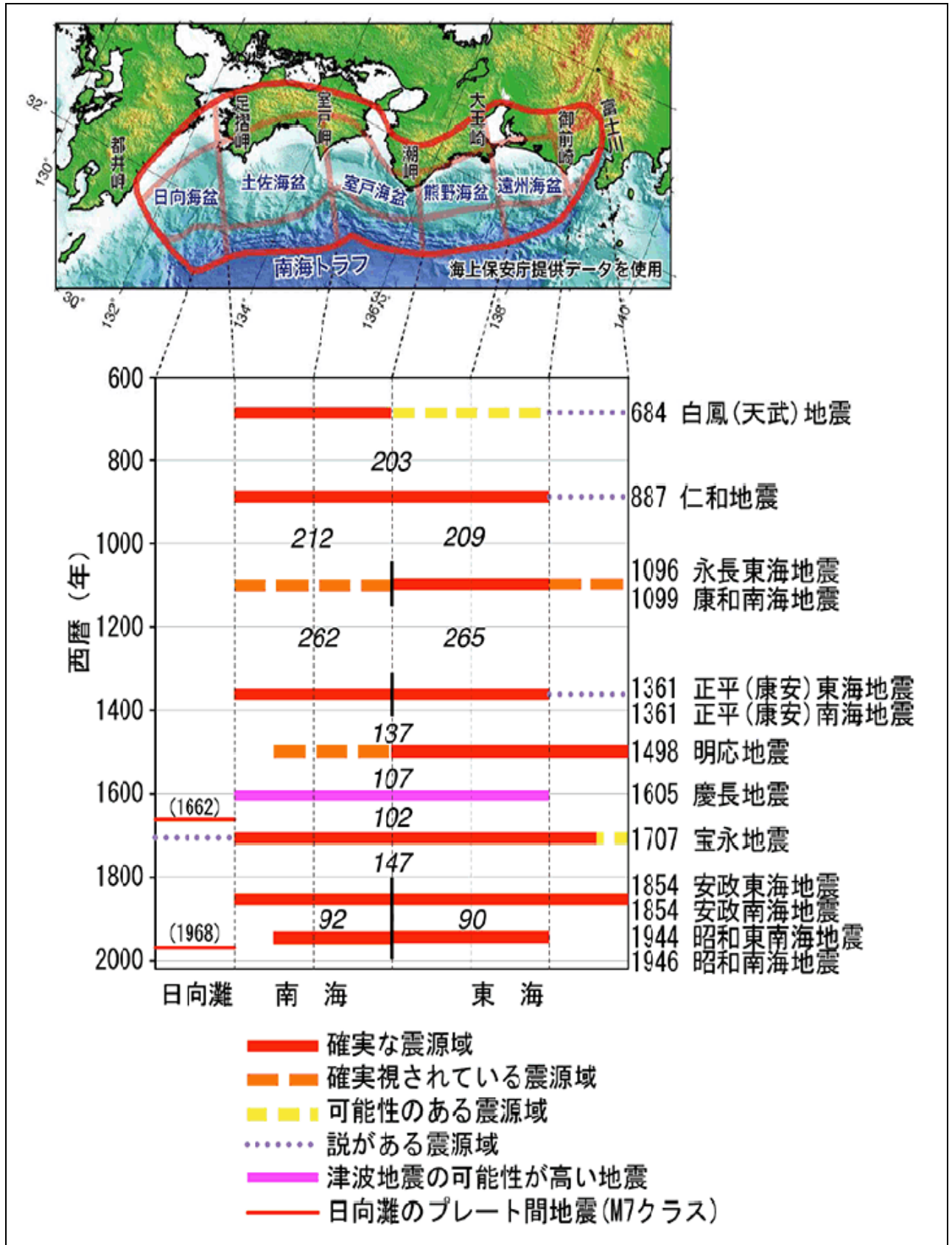
| 地震                     |                              | マグニチュード           | 地震発生確率<br>(30年以内)<br>【地震発生確率値留意点】 |
|------------------------|------------------------------|-------------------|-----------------------------------|
| <b>海溝型地震</b>           |                              |                   |                                   |
| 南海トラフ                  | 南海トラフで発生する地震                 | 8～9クラス            | 70%程度                             |
| 日向灘および<br>南西諸島海溝<br>周辺 | 安芸灘～伊予灘～豊後水道                 | 6.7～7.4           | 40%程度                             |
|                        | 日向灘プレート間地震                   | 7.6前後             | 10%程度                             |
|                        | 日向灘プレート間の<br>ひとまわり小さいプレート間地震 | 7.1前後             | 70%～80%                           |
| <b>内陸の活断層で発生する地震</b>   |                              |                   |                                   |
| 中央構造線断層<br>帯           | 金剛山地東縁                       | 6.9程度             | ほぼ0%～5%                           |
|                        | 和泉山脈南縁                       | 7.6～7.7程<br>度     | 0.07%～14%                         |
|                        | 紀淡海峡－鳴門海峡                    | 7.6～7.7程<br>度     | 0.005%～1%                         |
|                        | 讃岐山脈南縁－石鎚山脈北縁東<br>部          | 8.0程度             | ほぼ0%～0.<br>4%                     |
|                        | 石鎚山脈北縁                       | 7.3～8.0程<br>度     | ほぼ0%～0.<br>4%                     |
|                        | 石鎚山脈北縁西部－伊予灘                 | 8.0程度<br>もしくはそれ以上 | ほぼ0%～0.<br>4%                     |
| 長尾断層帯                  |                              | 7.1程度             | ほぼ0%                              |

(資料;地震調査研究推進本部)

(算定基準日: 2015年1月1日)



表-2 南海大震災に関連する過去の地震発生状況



(資料;地震調査研究推進本部)



## Ⅱ-1-3. 南海大地震の発災の予測

### (1) 政府が発表している【30年以内発生確率】が、70～80%に上がった

様々な予測が発表されている中で、【政府の地震調査委員会】からは、『関東から九州・沖縄地方までの広い範囲で被害が想定される【南海トラフ巨大地震】について、2019年1月時点での30年以内の発生確率を現在の「70%程度」から「70～80%」に引き上げた』との、発表があった。この確率は、「地震は一定の周期で発生する」との前提で、昭和南海地震(1946年)を基準に、平均発生間隔を約90年として計算しているため、想定した地震が発生しなければ、確率は時間の経過とともに増加する仕組みなのだ。

### (2) 最新調査技術による調査結果のどれもが、南海大地震が近い事を示している

江戸時代の宝永地震(1707年)はM9クラスの南海トラフ地震だったという研究もある。それ以外の南海トラフ地震では、M8級で東海沖から四国沖だったものもある。

宝永地震の場合、高知沖の西側の海域の日向灘地震が連動したからではないかという意見がある。その日向灘で、南海トラフ巨大地震の発生の鍵を握るかもしれないと言われている、『スロースリップ』が発生し、いよいよ南海トラフ巨大地震が近づいてきたか～』と、今、話題となっている。そもそも、『スロースリップス(slow slip)とは、普通の地震によるプレートの滑りよりもずっと遅い速度で発生する滑り現象のことで、「スロー地震」、「ゆっくり滑り」、「ゆっくり地震」などとも呼ばれている。東北地方太平洋沖地震では、2ヶ月前に宮城県沖でスロースリップが起きていた。海底深く、プレート同士が固くくっついている「アスペリティ」(固着面)という場所があり、歪がたまっている。それより浅い場所で繰り返し小さな地震が起きているが、それがスロースリップだ。この歪を溜め込んだアスペリティを刺激することにより、巨大地震を引き起こす。今、アスペリティの歪が限界に近づいているという。

京都大学 地震予知研究センター、西村卓也准教授は、「次の地震に向かって最も敏感に、プレートの状態を反映するような場所」と説明する。つまり、日向灘の地下の海底地震計で継続的に調査している京都大学の専門家が、「いよいよ南海トラフ巨大地震が近いのではないかと警告しているのである。

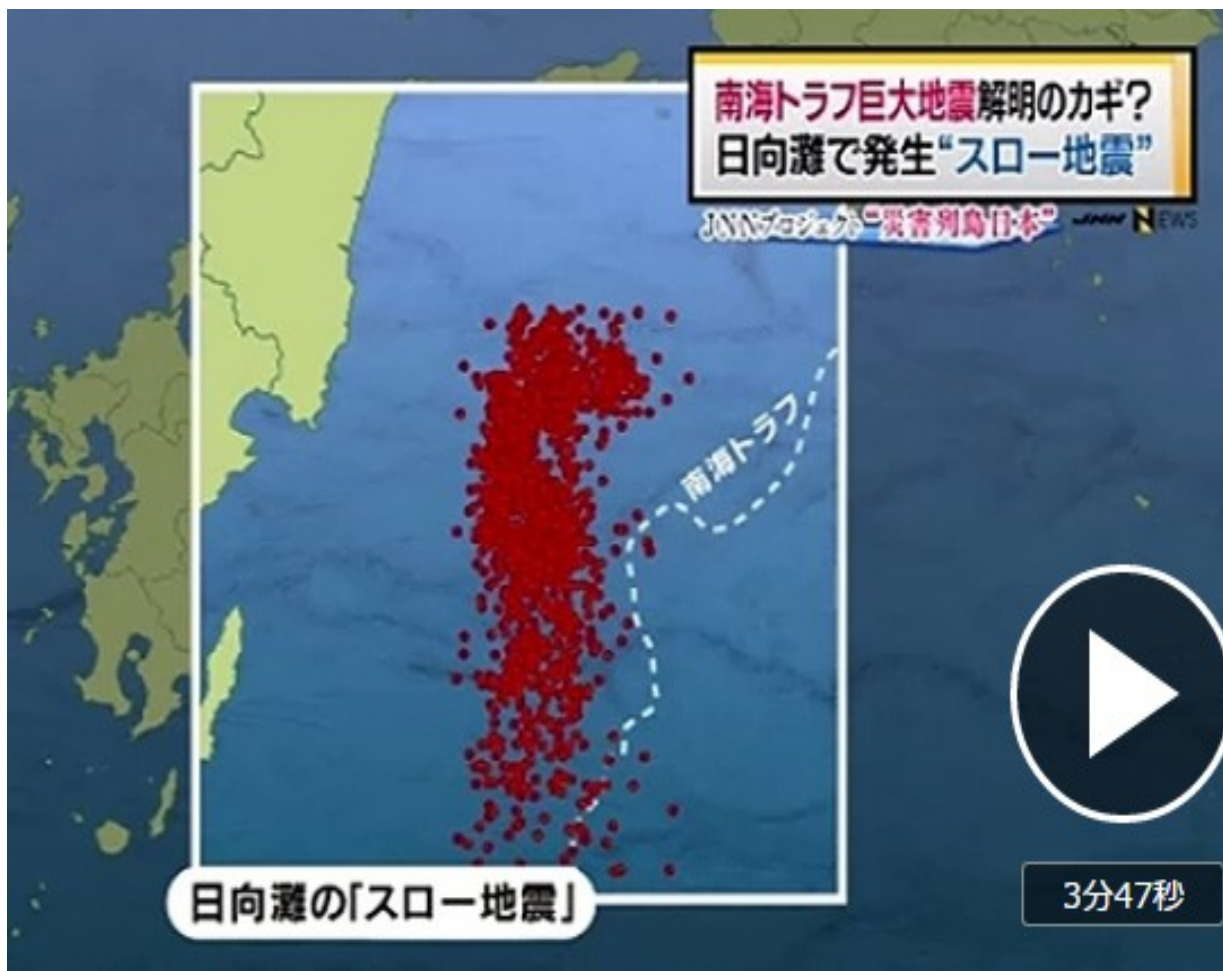


写真-1 京都大学地震予知研究センターによる、『日向灘でのスロースリップス分布図』  
 (JNN ニュース <https://www.tankyu3.com/entry/2017/03/21/hyuganada>)

それに加えて、海上保安庁は、海に沈める観測機を設置して観測を続けてきた。潮に流されないように、重さ 120Kg もある観測機を南海トラフの 15 ヶ所に設置し、海底の動きを観測した結果、宮崎県の日向灘で 1 年に 2cm、高知県沖で南海トラフ最大となる 5.5cm の地殻変動が観測された。また、今回の調査により、震源となる太平洋の広い範囲でひずみが蓄積していることが明らかになった。海底での直接観測に因って、『南海トラフに「ひずみ」が発見された』と言う重大情報を受けて、沢山の専門家の皆さんが、『南海トラフ地震はいつ起きても不思議ではない』と、合唱し始めている。

この画像は、赤色の濃い赤の部分で、ひずみを溜める速度が速く、強い歪が生まれていることを示す。東京大学地震研究所では、『すでに南海トラフがいつ大きな地震が起きても不思議はない状況になっている』と語る。南海トラフ地震は、20 年後とか、30 年後とか、悠長なことを言っている場合ではなくなってきたようだ。 現在、年間 4cm～5cm もひずみが溜まってい

るのだから、いつ南海地震(南海トラフ地震)の震源となっても不思議はないところなのだ。ちなみに、赤字の⑨は、昭和南海地震(1946年12月21日、M8.0)の震源だ。上記のマップで、濃い赤色(年間5cmの歪を示す)部分がいちばん大きいのは、南海地震の想定震源域だ。つまり、起きれば最も巨大になるのが南海地震だといえる訳だ。

また、日向灘の付近もまた濃い赤色になっていて、南海トラフ地震と連動して更なる巨大地震(M8?M9?)となる可能性が示唆されるエリアだ。このような前兆が見られるからには、西日本の該当エリアに住む人々は、もう覚悟しておいた方が良いでしょう。特に太平洋の海沿いに住む人々は、地震発生直後に襲ってくるといわれる津波に備えなければならない。

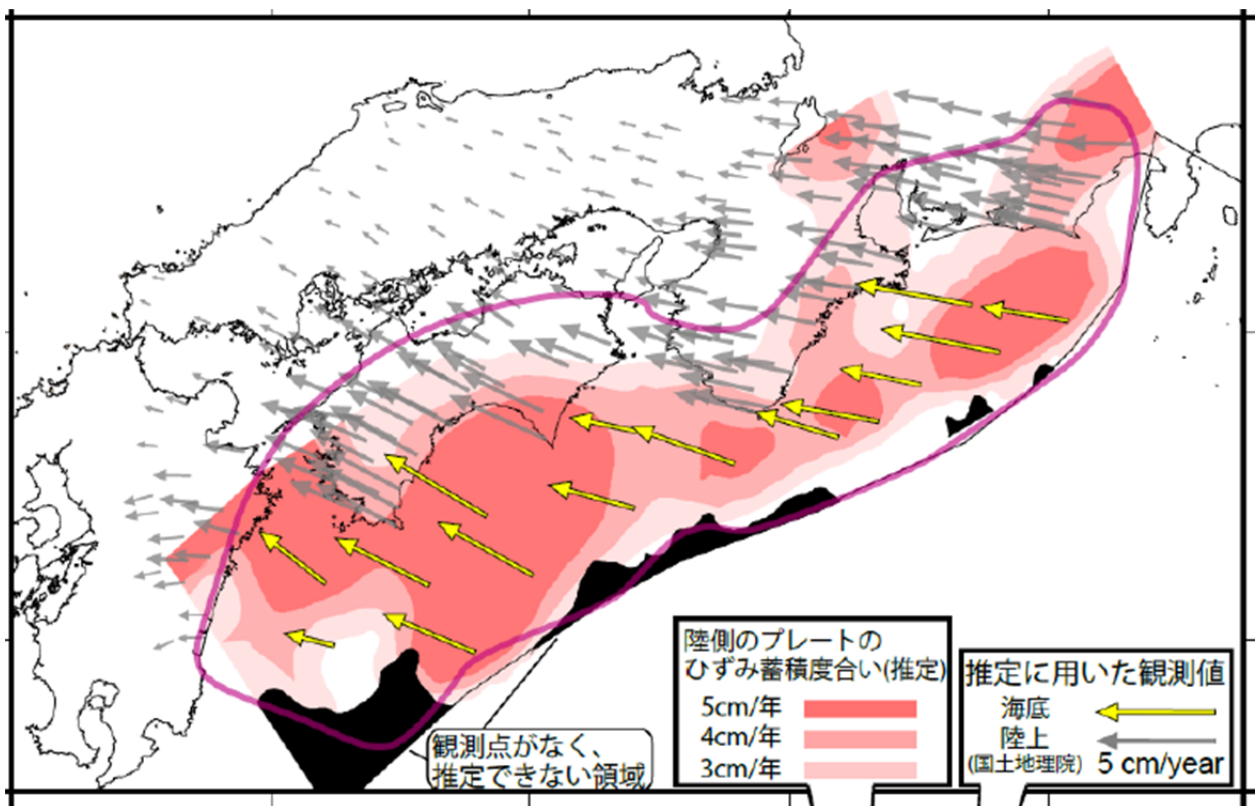


図-2 海上保安庁の調査で明らかとなった『南海トラフの「ひずみ」分布』平成28年5月24日  
(<http://www.kaiho.mlit.go.jp/info/kouhou/h28/k20160524/k160524-1.pdf>)

「発災時期については、諸説あるものの、【南海大震災】は、近い将来確実に発生する」これは、数十年単位での誤差はあるものの、歴史的にも科学的にも証明されている、否定しようのない事実である。しかも、このところの火山活動の活発化や、西日本各地での頻繁な地震発生に加えて、「日向灘のスロー地震多発」や「高知県沖にひずみエネルギーが多く蓄積されている」との科学的な調査結果が公表されるに至り、いよいよ、『南海大震災が近いのでは』との懸念が高まっている事は、誰も否定できない事実である。

## Ⅱ-1-4. 土木学会による損失試算における、《南海トラフ巨大地震の被害想定》

### (1). 土木学会による損失試算 20年間で1410兆円 インフラ整備で縮小 5)

土木学会は、南海トラフ巨大地震とそれに伴う津波による被害額は、発生後の国内総生産（GDP）の損失を含めると1410兆円に上るとの試算を公表した。地球温暖化の進展で懸念される台風に伴う巨大高潮の被害は、東京湾で110兆円、大阪湾では121兆円が見込まれるとしているのである。同学会は、人命や財産への直接的な被害に加え、国民生活を長期的に低迷させる災害の被害額を試算した。地震・津波の場合は、阪神大震災の経過を参考に発生後20年間のGDPの損失を推計し、首都直下地震は778兆円となった。

単純比較はできないものの、政府の試算は南海トラフ巨大地震で220兆円、首都直下地震では95兆円で、大幅に上回る結果となった。報告書によると、南海トラフ巨大地震の被害額1410兆円の内訳は、破損する建築物などの資産価値から算出した170兆円に加え発生20年後までのGDP損失が、道路や生産施設の破損による1048兆円と港湾が使えなくなることで192兆円と推定した。

同学会によると、温暖化によって台風の強さが増すととの研究結果が報告され、日本でも台風に伴う巨大高潮で深刻な被害が懸念されている。建物・施設の被害額と発生後14カ月にわたるGDPの損失を推計した結果、過去最強クラス(上陸時の中心気圧911ヘクトパスカル)の室戸台風(1934年)と同程度の台風による巨大高潮が発生した場合、東京湾で110兆円と算出された。伊勢湾は同規模の台風で19兆円、大阪湾は第2室戸台風(61年)級で121兆円と見込まれる。

### (2). 土木学会による損失試算 は、インフラ整備で縮小

一方、道路や港湾、堤防などのインフラ整備で、建物などの被害や経済活動への影響を軽減できるとの分析結果もまとめた。南海トラフ巨大地震の場合、38兆円程度のインフラ整備でGDP損失を509兆円、首都直下地震は10兆円程度のインフラ整備で247兆円抑制できるという。試算をまとめた同学会技術検討委員会幹事長の藤井聡・京都大教授は「損失を減らすにはインフラ整備のほか、人口や産業の地方への分散化が肝要だ。防災教育などソフト面での対策も必要となる」と話している。

- 5) 【関連既往研究】土木学会 平成29年度 会長特別委員会 レジリエンス委員会報告書  
「『国難』をもたらす巨大災害対策についての技術検討報告書」  
土木学会のホームページ 投稿者:湯浅 岳史 投稿日時:木, 2018-06-07 13:00  
「被害額や対策の効果に関する報告書」 <http://committees.jsce.or.jp/chair/node/21>  
2018年5月5日検索



## Ⅱ－2. 高知市における、南海大地震による津波浸水の想定

前項で述べたように、『南海大震災はそう遠くない時期に発生する』との覚悟をしておかなくてはならない事を、最新の科学的な調査のどれもが示している。その上、高知県には【全国一大きな津波】の予測がされているのである。

仁淀川と物部川とに囲まれた【高知広域都市計画区域】は、高知県内の半数程度もの人口が集中する《県内唯一の中核地域》である。その中心である高知市においては、《市街化区域の4割もが津波浸水想定区域内》なのである。

高知平野では、津波だけでなく地盤沈降によって広い範囲で浸水が予想される。この図は浸水予想図ではなく標高図だが、標高の低いところほど浸水の可能性は高いと考えて間違いはない。南海地震では1地盤が沈降するが、海面よりも相対的に低い土地では、堤防に小さな破壊が一つでもあれば重力に従って海水が流入する。大きな津波が高知の市街地まで到達するには十数分かかるが、海水の流入は地震後すぐに始まるのである。

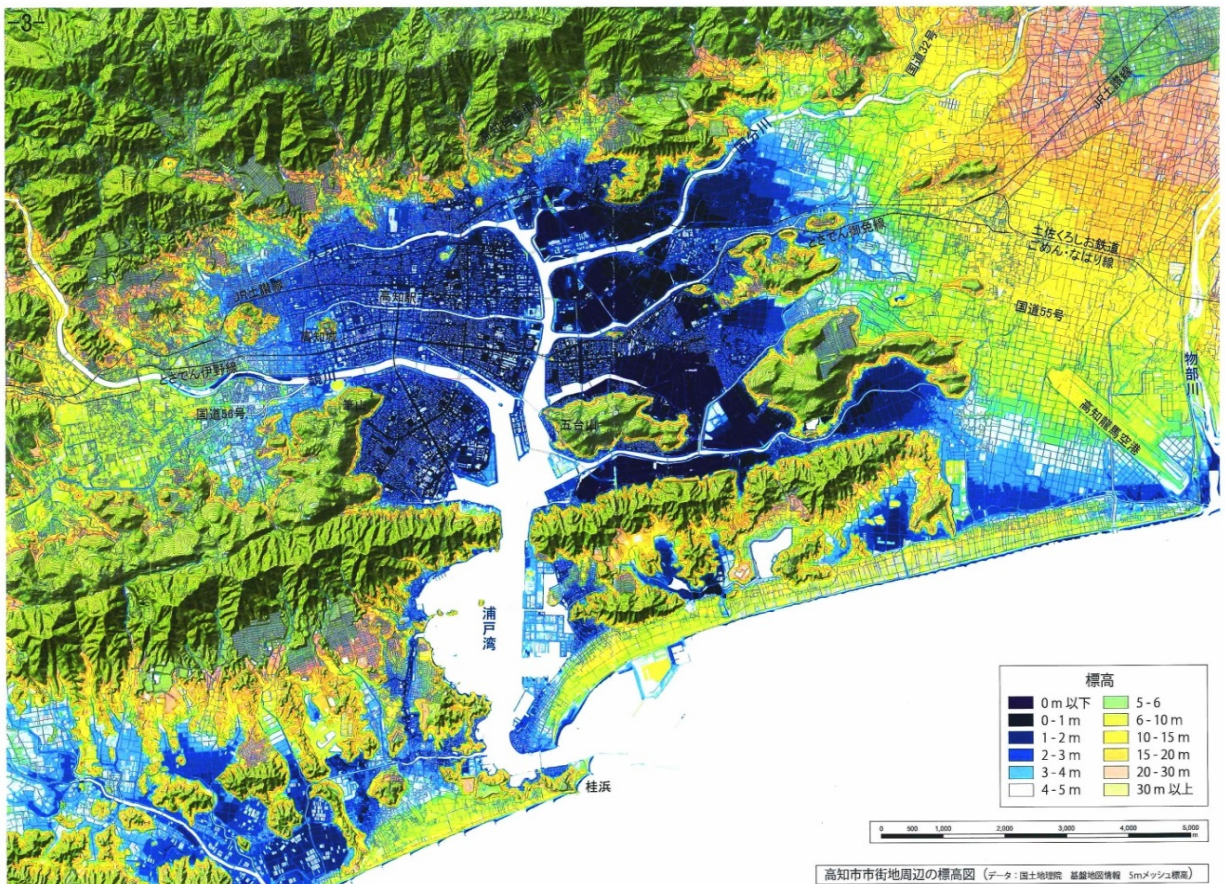


図-3 高知市市街地周辺の標高図

(データ：国土地理院 基盤地図情報、数値標高モデル5mメッシュ、作図：ArcGIS 使用)



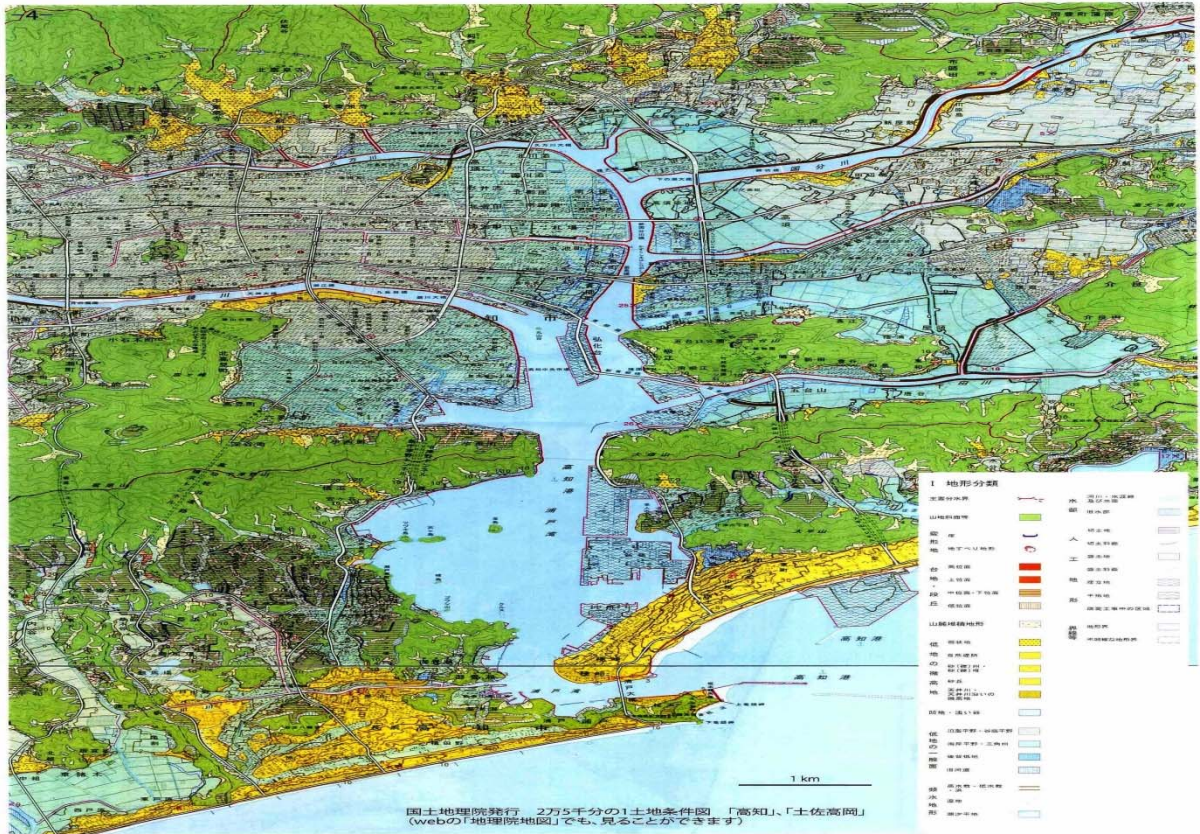


図-4 高知市の土地条件図 (国土地理院)

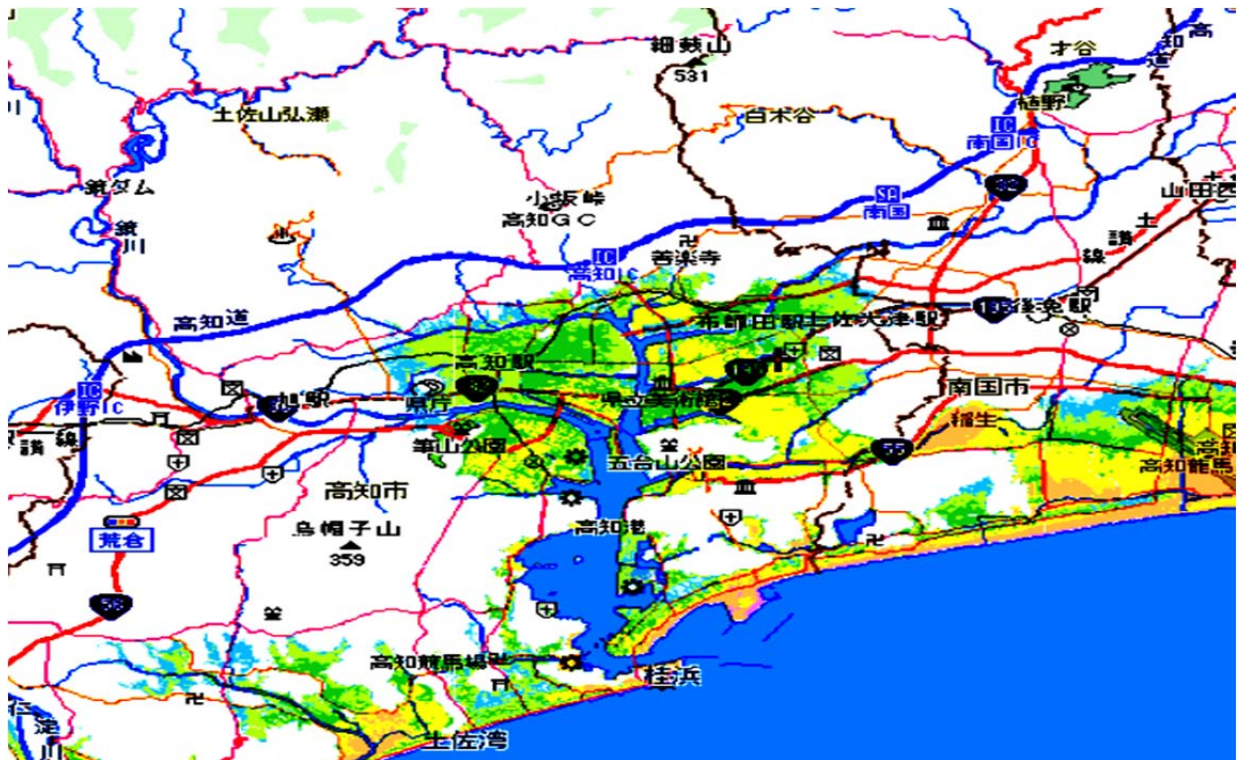


図-5 高知市の広域津波浸水想定図 (高知県防災マップ 参考文献1)



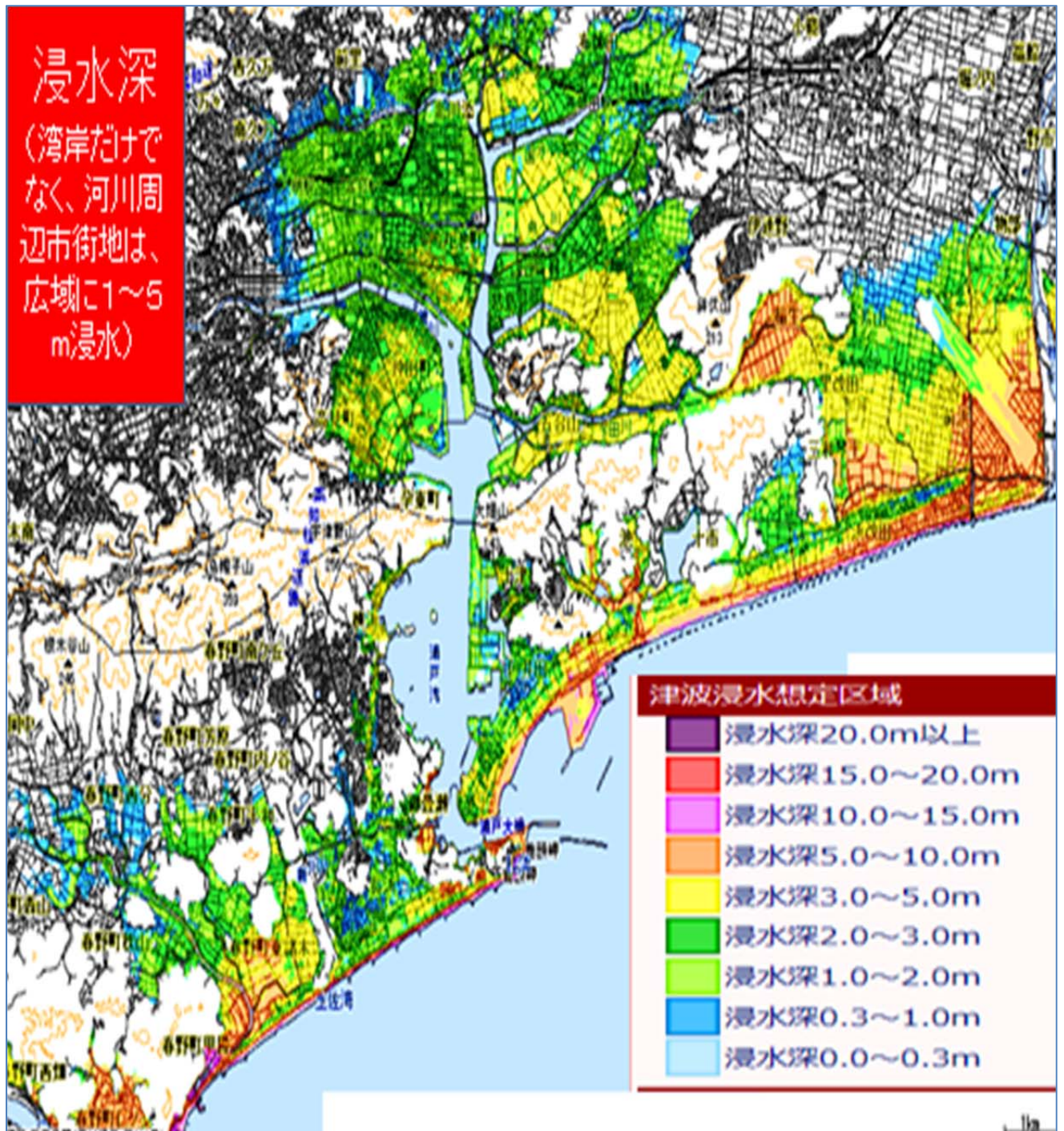


図-6 高知市の津波浸水深想定マップ (高知県防災マップ 参考文献1)

前図における《着色された区域》は、高知市の【南海大震災における津波浸水予想区域】である。つまり、『高知市の中で、【津波に襲われる危険性が高い】ので、《避難計画や対応策を、事前に検討し推進》する事に因って、【減災対策】に役立てよう』と、高知県庁がHPで公開して、【減災対策を講じるように、県民に、注意を喚起している区域】である。



高知市は、都市計画法に基づく《土地利用規制による誘導策》で、既存の『中心市街地に人と物を集約させる』事に因って、【コンパクトシティ化を推進】する努力をしている。

しかしながら、前述の【想定浸水深マップ】により、明確となった通り、高知市の既存市街地である《高知市の市街化区域》は、残念ながら、中心市街地の全域に加えて、その【大部分が 津波浸水想定区域内】に有り、その上、その《ほぼ全域が、海域の埋立地》で有る為、【液状化の危険性がとても高い地域】なのです！

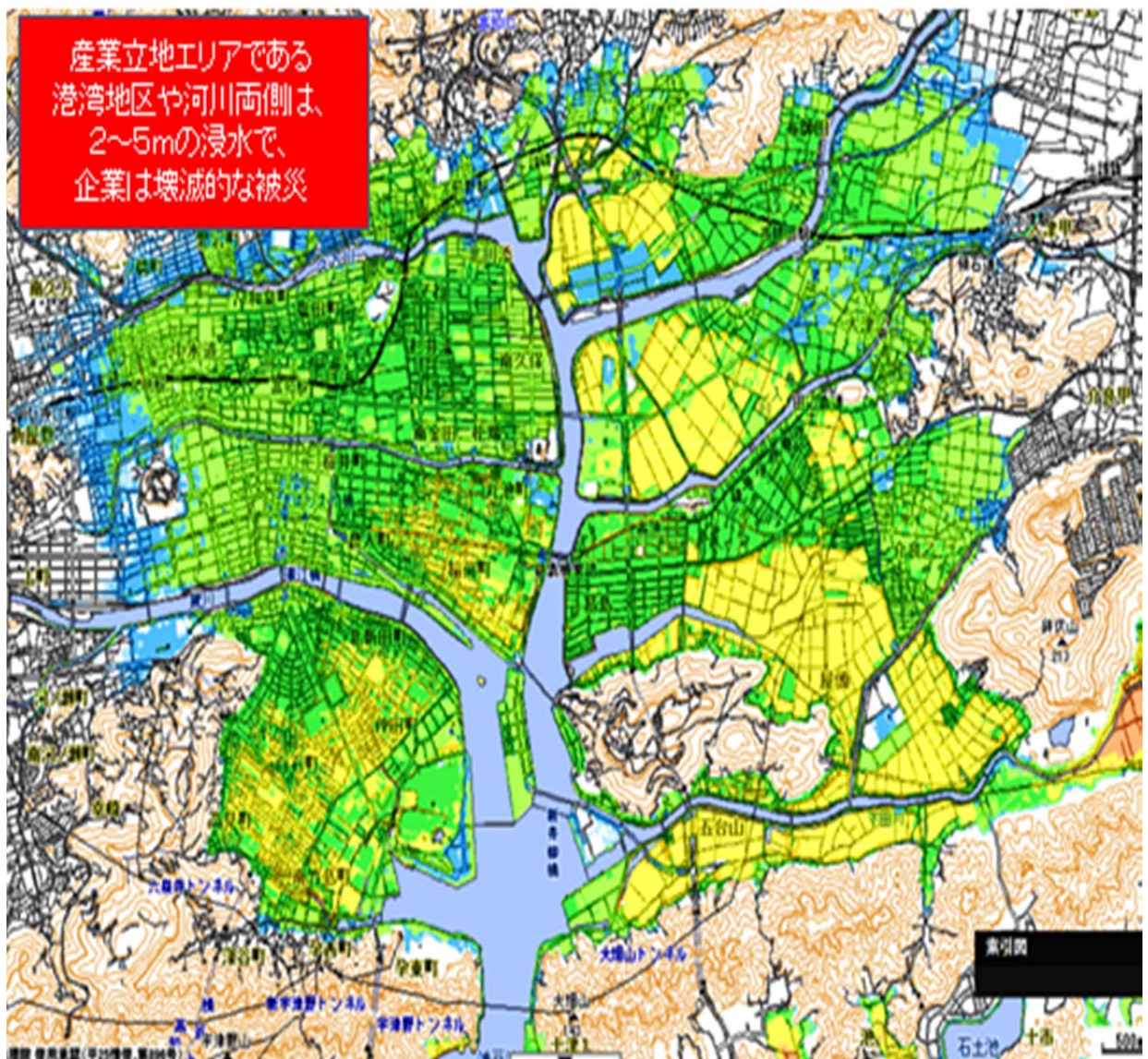
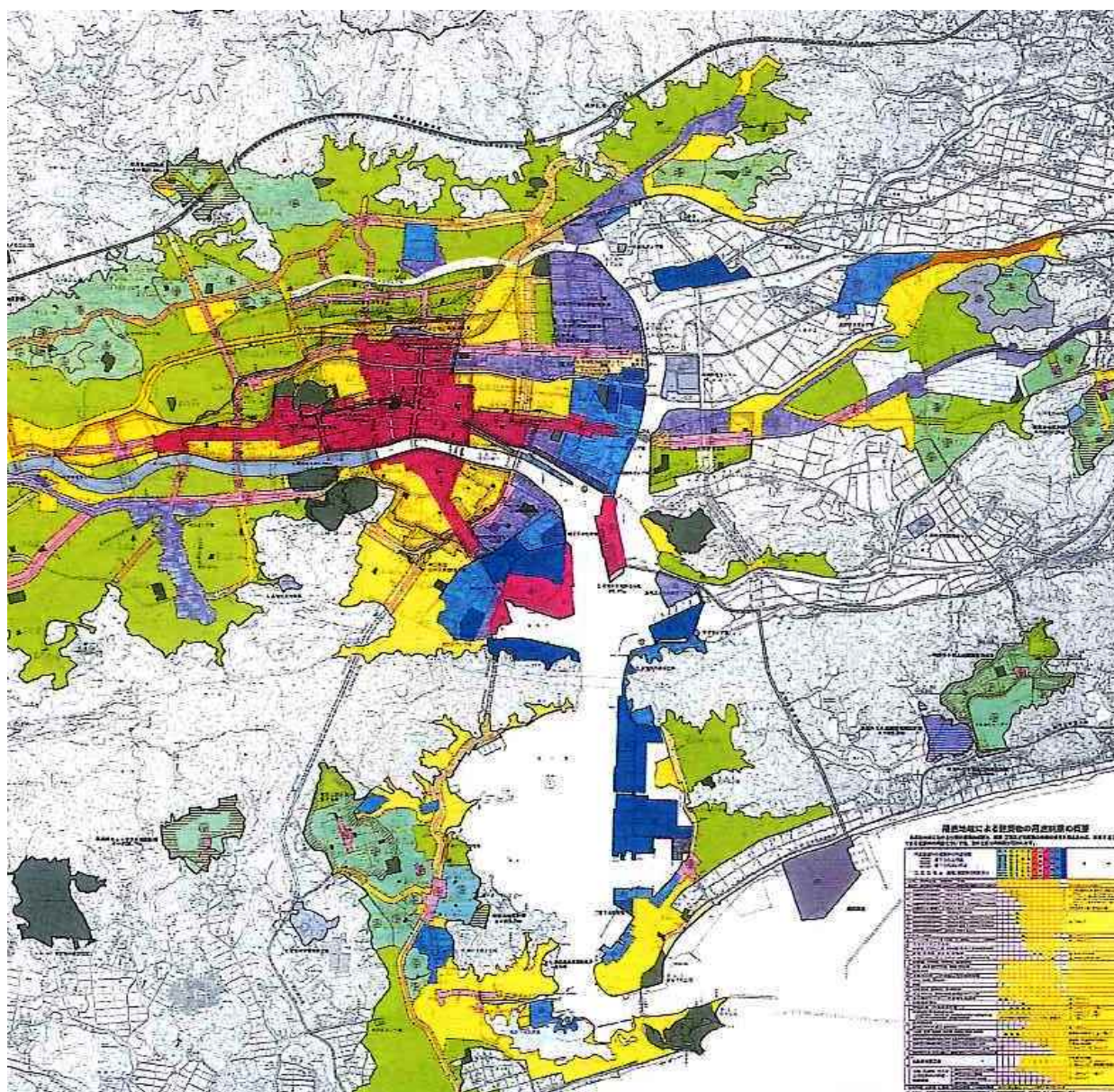


図-7 高知市の津波浸水予測図 ( 高知県防災マップ 参考文献1 )



## Ⅱ－3. 南海大震災の津波浸水想定区域に存する企業の分布状況及び被害想定

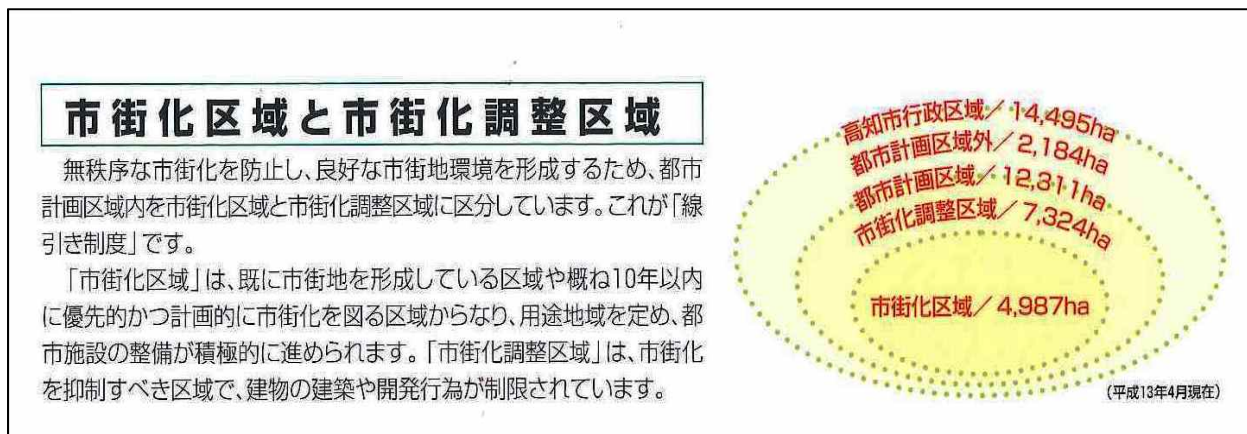
近年、想定を超える自然災害の多発を始め、企業を取り巻くリスクが、年々増加する傾向にある。ここで、産業面において、大きな問題なのは、高知市の2次産業の中核をなしている《高知市内の主な工場等の大部分》が、その、液状化の危険性が高い海面盛土地で、津波浸水が予想される低地である、【津波浸水予想区域内】に集積しているという事である。



図－8 高知市の用地地域 (高知広域都市計画区域の都市計画総括図 2018年)



表－3 都市計画用語説明（市街化区域と市街化調整区域の位置づけ）



表－4 用途地域

## 用途地域

用途地域は、機能的な都市活動の推進や良好な都市環境の形成などを図るため、建築物の用途、密度、形態などを規制するものです。

- 第1種低層住居専用地域**  
低層住宅の良好な環境保護のための地域
- 第2種低層住居専用地域** (高知広域では指定なし)  
小規模な店舗の立地は認められる、低層住宅の良好な環境保護のための地域
- 第1種中高層住居専用地域**  
中高層住宅の良好な環境保護のための地域
- 第2種中高層住居専用地域**  
一定の利便施設の立地は認められる、中高層住宅の良好な環境保護のための地域
- 第1種住居地域**  
大規模な店舗、事務所の立地は制限される、住宅の環境保護のための地域
- 第2種住居地域**  
大規模な店舗、事務所の立地も認められる、住宅の環境保護のための地域
- 準住居地域**  
道路の沿道において、自動車関連施設などと住宅が調和して立地する地域
- 近隣商業地域**  
近隣の住宅地の住民のための店舗、事務所などの利便の増進を図る地域
- 商業地域**  
店舗、事務所などの利便の増進を図る地域
- 準工業地域**  
環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便の増進を図る地域
- 工業地域**  
工業の利便の増進を図る地域
- 工業専用地域**  
専ら工業の利便の増進を図る地域

左表が、用途地域の土地利用方針であり、それは同時に建築の制限の方針でもある。左表からもわかる通り、主な企業は住居専用以外の用地地域に建築されている。実は、実際には、逆に、用途地域は、土地区画整理事業やニュータウンのように、計画的な面的整備事業に因ってできた街以外は、ほとんどの場合、元々存した建築物の用途に合わせて指定したと言うのが実情なのである。つまり、元々工場があったところが「工業地域」となったところがほとんどなのである。

なので、前に掲載した、『都市計画総括図』において、緑系の着色区域（住居専用）以外の区域には、多くの企業が存している訳である。そこで、図- の『津波浸水想定図』における浸水区域と比べてみると、一目で、ほぼ一致した区域である事に気が付く筈である。

つまり、高知市の企業のほとんどが、南海大震災における津波浸水区域内に存している  
のである。つまり、高知市のほとんどの企業は、このままでは、南海大震災において津  
波に襲われ、甚大な被害を被る可能性が、極めて高い事は明確な事実なのである。

しかも、残念なことに、津波対策として3重防護工事を急いでいるところであるが、  
仮に、これらの工事が完成しても、浸水までの時間が10分程遅れる程度で、この状況  
は変わらないのである。何故なら、それらの整備計画は、【L2】と呼ばれている『予  
想される最大クラスの南海大地震』を前提としたものではなく、【L1】と呼ばれてい  
る『発生頻度の高い(つまり昭和の震災のような歴的にみると大きくない)南海大地震』  
を前提として、その大きさの津波での減災をする事を目標として計画しているレベルの  
浸水防護対策だからなのである。

それがどのくらい違うかと言うと、例えば、《一次避難場所である『はりまや橋小学  
校』の場所で比較》すると、《【L1】の場合には青色の0.3m未満で、危険だと言われ  
ている0.3mを超える津波は来ません》と安全な場所であると表示されるのに対して、  
《【L2】の場合には、40分~60分後には0.3mに達し、浸水の深さは、緑色の1.0  
~2.0mとなる》と表示され、それは、《木造家屋はほぼ全壊するので、高台もしくは強  
固な建物の2階以上に避難しなくてはならない》事を意味しているのである。

つまり、【L1】と【L2】の地震による津波では、津波浸水想定の結果が、こんな  
にも違うのである。しかも、専門家のほとんどが、『今度の南海大震災は、【L2】であ  
る可能性が極めて高い』と警鐘している訳なのだから、企業の高台移転においは、



図-9 L1震災の浸水深マップ



図-10 L2震災の浸水深マップ





図-11 はりまや橋小学校の浸水深は、【L1】では、0.3m未満であることを示す表示【高知県防災マップ】による津波浸水予測（高知県防災マップ 参考文献1）

図8～11により、【L1】で安心しないで、【L2】を想定しておかないと、【想定外の壊滅的な被害を被る】可能性がとてつもないといわざるを得ない事が解る。

しかも、工場は、海辺の低地に多く存している。つまり、広大な用地と多大の設備投資とを要する工業施設の大半が、その津波浸水想定区域内に存しているのだ。『低地に工場が多く集積し、南海大震災における危険性が最も高い』と言われている高知市では、人や工場の命を確実に守るための最も有効な対策としての、緊急な「南海大震災前高台移転」と言う、【事前の減災対策】が不可欠である。

しかも、「工場の移転」には計画から実施までには長期間が必要となるので、緊急に真剣に考えないと、高知県の産業は壊滅的な損害を受けてしまう事は、誰もが承知している事である。ですから高知県と同様に海に直面している静岡県では、「大震災前高台移転が進んでいる」と聞いている。なのに、最も危険と言われている高知市で、「高台への移転」が一向に進まないのはなぜか。今、この原因を突き詰め、緊急に有効な対策を取らないと、取り返しのつかない事になる。

発生してから「想定外だった」と言い訳しても生き残れない。被害が予見出来るなら、それを最小限に留めるために、発災前の今から、最大限の事前防災対策をしなくてはならない事は、あえて声を大きくして言う程の事でもない常識的な事で有る。しかしながら、それが実践されていないし、それを支援する体制も整ってはいない。

津波浸水が予見されるなら、事前に高台移転すれば良い。しかも、移転は、震災前に実現してこそ意味が有る。その対策がとれるのは今しかない。「わかっているのに事前に、浸水区域内に存する企業の高台移転が進まない」のには、それなりの【理由(わけ)】が有るはずだ。それなら言い訳しないで、事前に対策を立てなくてはならないことはあきらかである。

災害への事前対策を進めることによって被災者をゼロにすることは、困難であると考えます。『震災事前対策』は間接的ながらも大きな減災効果が期待できますので、積極的に準備をしている自治体や町内会等と共に、更なる備えを平時である今から産学官民協働で、積極的に進めていく必要がある。

高知市においては、市街化区域の4割もが津波浸水区域と想定されており、広大な用地と多大の設備投資とを要する工業施設の大半が、その津波浸水想定区域内に存しています。そこで、事業継続の為にできるだけ早い時期での高台移転を希望している企業が少なくない。

【東日本大震災では】、津波に襲われた企業は、『壊滅的な被害』を被ってしまった。そして、企業の、被災後による復旧には、【震災前高台移転の何倍もの費用と労力】が必要になる事が判明】しただけで無く、復旧には、とても長期間を要し、お客様にま

で、取り返しのつかない程の大きな迷惑をかけ、【主要な顧客を失った企業も沢山発生】してしまった事が大きな社会問題となった事は記憶に新しい所である。

だとすれば、【企業の大部分が《津波浸水予想区域内》に集積している高知市】において、その《企業が浸水区域内に存するという状態》を、改善しないで、このまま放置すれば、【南海大震災に因って】、『高知県、特に高知市では、《企業が壊滅的被害を被る》ことが、明確に予見できる』にも拘らず、《高知市においては、【震災前高台移転】は、あまり進んでいない》のである。

それどころか、【企業の震災前高台移転】については、議会にも、都市誘導担当の都市計画部局や、企業担当の産業振興部局を始め、防災部門にさえも、企業の高台移転促進対応の担当専門部署は存せず、有り得ない事に、表立っては、その必要性さえも、あまり論じられていない。》としか、見えないのである。

## 第3章： 目 的

### Ⅲ－1. 本研究の《究極の目的》

《【大震災前高台移転を希望する企業】が、『希望する時に、速やかに』、『官民からの支援を受ける事が出来』て、『希望する条件を満たす場所』に、高台移転する事が出来るようになる》ことが、【本研究の究極の目的】である。

### Ⅲ－2. 本研究の【当面の目的】

その《究極の目的》達成の為に、その前段階として、本論では、その為に必要となる、《現状において、高台移転を阻害している原因》を明らかにして、それを『除去する抜本的な対策』を研究し、その対策が実践なものとして、活用し易くする為に、分類し、《出来るだけ具体的な除去対策として提案する》ことを、現段階での、【抜本的な対策の提案】として、《本研究が目指す研究目的》とする。

### Ⅲ－3. 本研究の【緊急対応としての目的】

そして更に、そうした【抜本的な対策】の効果を待てない緊急性の有る、高台移転先を探しているが決まらない、未達成企業等による、【移転先高台の切迫需要】を満たす為に必要となる、早期に実現可能な、『産業団地の緊急供給促進対策』として、《具体的な、高台の産業団地開発計画を緊急提案する》 ことで、『応急対応として、当面の切迫需要への供給促進』を、現段階での、第二次的な研究目的とする。

(尚、私は、提案しっぱなしでは無く、『本論での提案が実現するための支援活動』も、継続的に実践して行く予定である。)

## 第4章： 関連既往研究と本研究の位置づけ、 及び 研究手順

### IV-1. 関連既往研究と本研究の位置づけ

#### IV-1-1. 関連既往研究事例の検証

【津波浸水対策としての高台移転推進の先進研究事例】は、《東北大震災の被災地における、【被災後の震災復興事業としての高台移転】の研究》や、《浸水予定区域内集落の集団移転や、市街地住民の任意の高台移転計画等の、【住居の事前高台移転】の研究》等は多数存するが、『企業の生き残りをかけたBCP対応における究極の減災対策としての、【企業の大震災前高台移転】の研究先例は、「直接的に関連する主要学会」である『日本災害復興学会』における、『事前復興』の特集においても、全くみられていない」し、他にも、とても少なく、ほとんど研究が進んでいないのが現状で有る。

#### IV-1-1(1). 関連既往研究事例① ;『【南海地震津波に対する高知市製造業の高台移転に関する基礎的検討】(高知工科大学 岡崎史哲)』

前述のように、【大震災前の、事前移転の先進研究事例は少ない】という状況の中で、私の研究テーマである、【企業の震災前高台移転】の先進研究事例として、唯一直接的に参考となる先進研究が、《 岡崎史哲の【南海地震津波に対する高知市製造業の高台移転に関する基礎的検討】2012年<sup>1)</sup>》である。当該先進研究の事例は、私の研究テーマである【企業の南海大震災前高台移転】を正面からとらえている、まことに貴重な先進研究であり、しかも同じ【高知市の震災津波被害区域内からの企業の高台移転の先例】で、とても多くの知見を与えてくれ、私の研究の前提条件ともなり得るものなので、そうした部分を以下で整理しておくことにする。

#### 『【南海地震津波に対する高知市製造業の高台移転に関する基礎的検討】の概要

##### 1. 東日本大震災の産業被害の調査



被害が甚大で、住宅に次いで工場（製造業）が大きかった。

## **2. 産業分類別高台移転の必要性**

製造業 と医療・福祉は高台移転が極めて高い。その理由は、製造業は、津波により設備が被害を受けると廃業の恐れがあるため、医療・福祉は病院が被害を受けると地域の壊滅に繋がるためである。

## **3.工場が浸水、流出すると発生すること**

工場・設備の直接的被害、操業停止に伴うサプライチェーンへの影響、  
操業停止に伴う雇用の停止から工場・設備の復旧費用負担、地域経済への打撃、  
取引の一時中止に伴う顧客の喪失、雇用不安、

特に、他地域からバックアップのない地域資本の企業がうける影響は深刻

### **4.1 被害の事例**

大企業＝資金には余裕があり、五ヵ月後に事業復旧した。

中小企業＝資金が乏しく、営業再開の目途がたたず、従業員の半数を解雇

地元資本の工場が多く、高知市でも 同様の事態が危惧される。

## **5.津波浸水に対するリスク対応策**

リスクインパクトは産業種別ごとに異なり、工場主体である製造業は、特にリスクインパクトとプロバビリティーがともに高く、津波被害にあうと設備が使えなくなり廃業の恐れがあるから、何としても津波被災を回避しなくてはならない。

## **6. 各産業の高台移転の必要性分析**

産業分類ごとに高台移転が必要かどうか分析を行った結果、高台移転が極めて必要なのが製造業と医療・福祉である事が判明した。製造業は工場が流出すると廃業の恐れがあるために高台移転が必要である。医療・福祉は 病院の流出は地域の壊滅につながるからである。

## **7. 高台移転の事例**

① 旭食品＝南国市領石（南国インター付近）へ本社機能を高台移転させた。

② 釜原鋳鋼所＝BCP 策定の過程で水没したら廃業の危機と判断し、2013 年  
南国市領石に高台移転（作論当時は予定だった）。費用は10億円。

## **8. 高知市の製造業に関する具体的調査**

高知市工業統計によると、従業員数 30 人以上の事業所に限れば事業所数 49 事業所（工場、事務所）、製造品出荷額 1054 億、敷地面積 92ha、従業員数 4338 人

(平成 21 年 高知市工業調査、従業員数 30 人以上)である。

このうち、津波浸水する事業所はどのくらいあるのか高知県庁南海地震対策課へ訪問して確認したところ、津波浸水予測区域は把握しているが浸水する事業所などの確認作業は行っていないとのことであった。よって、本研究で、津波で浸水する事業所を、『高知市の街区ごとの製造品出荷額』で、標高 10m 以下の地域が浸水するとして抽出したところ、南海地震は、製造業だけでも甚大な被害をもたらすであろうと予測できた。

## 9. 高知市の製造業が震災前に移転しない場合の被害額

- ①.事業所の建物・設備の被害 = 33～44 事業所、273～365 億円
- ②.雇用の喪失 = 2938～390 人・1 年として 89～118 億円
- ③.操業停止による被害 = 658～913 億円／年

## 10. 高知県内の移転候補地

- ①移転用地の空き = 県内全体で 10 ha、県中央部で標高 10 m 以上の産業団地の空きは 2.8ha でしかなく、移転先としては不十分
- ②移転先確保対策 = 空き不足の対応策として、高知 IC と南国 IC 付近に、60ha から 90ha 程の高台移転用産業団地を建設する必要がある

## 11. 産業団地建設の候補地

南国インターチェンジ付近は標高が高く、利便性も高いため高台移転 の有力

## 12. 結論

製造業は高台移転が必要。公設産業団地建設と移転費用の長期融資が必要である。

\*\*\*\*\*

以上が概要をまとめたものであるが、前述したように、当該先進研究の事例は、私の研究テーマと同じ【高知市の大地震津波浸水被害の想定区域内からの企業の高台移転】についての先例であり、とても多くの知見を与えてくれ、私の研究の前提条件ともなり得る貴重なものである。しかしながら、この研究は、あくまでも、基礎的研究であり、『震災前高台移転が必要だ』というところで留まっていて、『【大地震前の高台移転が進んでいない原因】まで突っ込んだ研究ではない』。

【大地震前の高台移転を推進する】には、その【大地震前の高台移転が進んでいない原因】の研究が大切となって来るので、更なる研究が必要である。

## IV-1-1 (2). 関連既往研究② 『事前復興』に関する研究

次に、本研究のテーマとも合致し、私が、とても共感が得られる考え方を提唱しているのが、明治大学の中林一樹特任教授達の、大震災時の減災対策の一環として、《被災後に目指す”復興まちづくり”を事前に検討し共有して、その実現に向けて今から取り組んでいく》のです。この『平時である今から、事前復興を進めておくべき』という考え方に基づいて、沢山の既往研究がある。

(付録7) = 中林一樹【事前復興】、(付録8) = 井若和久他【事前復興まちづくり計画における高台造成の候補地検討について】等を参照)

ところで、**事前復興**というのは、発想の転換である。例えば、震災後に困難な中で高台移転を急ぐのなら、震災前に30年かけて住宅の建て替え時に徐々に高台移転を進めて行くために、事前に造成しておき、現在から、病院や学校の建て替え等の際に率先して高台に移転していくと言う手法なのである。もしこの《事前復興の高台移転の途中に被災》したら、その移転先がある高台が避難場所で、すでに造成されているその高台に街を復興すれば、無駄なく迅速な復興が可能である。それが“事前復興まちづくり”と言う考え方なのである。

これは、【事前復興まちづくり】と言う、従来の、【被災後の復旧の為のまちづくり】から、大きく発想を転換した、早期出資のコストをどう評価するかにもよるが、被災直後の緊急時対応と誓って、経験豊富な技術者も確保でき、日常的な工事費用で実施できるので、コスパが飛躍的に良い、前向きな提案である。つまり、【大災害に対する究極の減災手法としての、移転先となるまちを、大災害前に造っておいて、建て替えの時に、高台の団地に順次移転していく事により、無理をしなくても、いつの間にか、高台移転が達成されていく】という考え方なのである。

【震災後の人的にも期間的にも困難な中で、一斉に、高台移転を緊急的に実施する】のではなく、【震災前である今から、震災後の復興計画と同じまちづくり前提条件での将来的なまちづくり計画を策定しておき、住宅の建て替え時に徐々に高台移転を推進する】事とし、【その為に必要となる高台移転先の住宅団地を、安全な高台に、計画的に、事前に造成しておき、現在から、病院や学校の建て替え等の際に率先して高台に移転し

ていく。もし高台移転の途中に被災したら、その高台が避難場所で、すでに造成されているその高台に街を復興すれば、無駄なく迅速な復興が可能となる】。と言うものである。残念ながら、こうした研究は、ほぼ、【住宅団地の事前造成整備】を想定したものであり、【企業の高台移転先としての産業団地の事前造成整備】は、話題となっておらず、従って、関連既往研究には、【高台移転先となる産業団地の事前造成整備】は、想定されていないのである。私は、企業の高台移転用地についても、同様に、《個別に高台移転の希望移転先を申請させてその都度、都市計画上の可否を判定する》のではなく、《事前に都市計画マスタープランで移転先工業用地として、事前整備しておけば良い》との考えなのである。

この【事前復興まちづくり】の考え方に基づいて、南海トラフの地震に対しても、事前復興の発想で防災都市づくり・地域づくりを行う。この災害復興と事前復興を同時に進める「二元復興」により、「東日本」「首都圏」「西日本」が相互に支え合う「復元力のある国土づくり」を行っていく国土形成戦略の推進が今こそ必要である。

#### IV-1-3. 関連既往研究③ 『高知市の浸水居住地の南海大震災前高台移転』の研究

尚、同じ『高知市をケーススタディとした、南海大震災の震災前高台移転』の研究としては、私が研究テーマとしている『民間企業の震災前高台移転』ではなく、『都市そのものを移転させよう』と言う研究として、《 武田裕之・津田康介の【南海トラフ地震による津波被害地域における震災前都市移転の可能性の検討】<sup>3)</sup>》が存する。

この研究成果については、幸いにも、高知工科大学永国寺キャンパス』で開催された『地域再生学会』等での発表を、直接かせてもらう機会に恵まれた。さすがは、国からの補助を受けて、膨大な数の津波浸水想定区域内住民のアンケート調査を駆使した研究だけの事は有って、事前復興の建て替え時の移転要望についての、現状調査や高台への移転希望の集計内容も、とても充実していた。しかしながら、まことに残念なことに、それを活用しての、『事前復興の為の移転先の提案』が、私達本業でそれをやっている

者から見ると、とても乱暴で、「これでは、研究の報告書としての提言書としては、残念ながら活用出来ないだろうな～」と、思わざるを得ないものでした。

つまり、事前復興の為の住宅の高台移転先として、『市街化区域内で津波浸水が想定されていない西部地区の未開発山林地におけるニュータウン造成』を提案していた。《山林地での住宅団地開発における平均的な有効面積率》を活用して、開発されないまま残っている未利用の市街化区域内山林で住宅団地を開発した場合に供給できる新設宅地面積を算出していた。その計算した新設計画有効宅地面積を根拠として、津波浸水想定区域からの事前復興移転先としての宅地供給面積は十分に賄えるので、早急に、事前復興の為のニュータウン造成を実施すべきである。』と、力強く提言を締めくくっていたが、これも、《【民間企業の高台移転】は含まれておらず、単なる【住宅の高台移転の研究の事例】に過ぎないのである。

この様に、【関連既往研究事例】は少なく、研究が進んでいない分野なので、【関連既往研究事例】のみではなく、【高台移転の実事例（成功事例と未成事例の双方）の直接検証】を柱として、《高台移転を阻害している要因》を検証することとする。

## IV-1-2. 本研究の必要性

【東日本大震災では】、津波に襲われた企業は、『壊滅的な被害』を被ってしまった!!  
そして、企業の、被災後による復旧には、【震災前高台移転の何倍もの費用と労力】が必要になる事が判明】ただけで無く、復旧には、とても長期間を要し、お客様にまで、取り返しのつかない程の大きな迷惑をかけ、【主要な顧客を失った企業も沢山発生】してしまっただ!

だとすれば、【企業の大部分が《津波浸水予想区域内》に集積している高知市】において、その《企業が浸水区域内に存するという状態》を、改善しないで、このまま放置すれば、【南海大震災に因って】、『高知県、特に高知市では、《企業が壊滅的な被害を被る》ことは、明確に予見できる』

そのように、『津波湛水に困って、高知市の企業に、壊滅的な甚大な被害が予見されるなら高台移転すれば良い。しかも、その高台移転は、震災前に実現してこそ意味がある。その対策がとれるのは今しかない。』そんな事は、わざわざ声を大きくして言う程の事でも無い、誰もがすぐにわかるごく当たり前の、しかも究極の減災対策である。

しかしながら、【高知市においては、「企業の高台移転」が一向に進んでいない】のだ。『そうする事が一番良い生き残りを左右する減災対策だ』とわかっているのに、『企業の事前高台移転はほとんど進んでいない』のであれば、高知市において、『企業の事前の高台移転が進まない理由(わけ)が有るはずだ。』 だとすれば、それは何なのかを、研究する事は、高知市の産業の生き残りの為には、さけて通る事のできない喫緊の課題である。

其の為、この研究では、その【南海大震災前の高台移転が進んでいない原因】となっている『企業の事前の高台移転を阻害している要因』を詳細検証し、成功事例の成功要因とも比較しながら、それを分析して、その解決策を、具体的に提案するものである。当然のことながら、災害への事前対策を進めることのみでは、被災者をゼロにすることは、困難である。しかしながら、『南海大震災事前減災対策としての企業の大震災前高台移転』の促進は、高知県内企業が南海大震災によって壊滅的な被害を被る事が確実な中において、大きな減災効果が明らかに期待できるので、その【南海大震災前高台移転を阻害している要因の分析と、その解決策や対応策を提案する研究】は、今こそ、高知市の産業の存続の為に必要不可欠な研究である。

## IV-2. 『研究手順』

### IV-2-1. 『研究手順』

#### 第1章：はじめに

#### 第2章：【背景】 高知市における、南海大地震による津波浸水被害の想定

1. 大地震の過去の歴史と、発災確立予測
2. 高知市における、南海大地震による津波浸水の想定
3. 南海大震災の津波浸水想定区域に存する企業の分布状況及び被害想定

#### 第3章：【目的】

1. 本研究の《究極の目的》
2. 本研究の【当面の目的】
3. 本研究の【緊急対応としての目的】

#### 第4章： 関連既往研究のレビューと本研究の位置づけと、研究手順

1. 関連既往研究のレビューと本研究の位置づけ
2. 研究手順

#### 第5章：【民間企業の大震災前高台移転】に関する『事例研究』

1. 行政による『企業の大震災前高台移転先』となる【公設産業団地】に関する『事例研究』
2. 【大震災前高台移転を達成済の民間企業】の『事例研究』
3. 【大震災前高台移転を希望しているが、未達成の民間企業】の『事例研究』
4. 【大震災前高台移転先となる開発事業】における、  
《進捗を左右する地域要件》 についての『事例研究』

#### 第6章：【民間企業の大震災前高台移転】に関わる『要因の分析』

1. 【行政による、産業団地整備】に関わる『要因の分析』
2. 【民間企業の大震災前高台移転】を、《行政が阻害》している『要因の分析』
3. 【大震災前高台移転を達成済の民間企業】が、『早期達成できた要因の分析』
4. 【大震災前高台移転を希望しているが、  
未達成の企業】の、早期達成できていない要因の分析』
5. 【地域】との関わりで生じる 《開発事業の阻害要因》の分析
6. 【『要因の分析』の【まとめ】としての、【達成を阻害している原因の分類】

## 第7章:【民間企業の大震災前高台移転達成】を阻害している

### 原因を除去するための『対策の提案』

#### 1. 【行政】に起因する、高台移転の阻害原因の除去対策の提案

- ①. 《行政には、《企業の高台移転の促進》を、  
【本業とする担当部署】は存しない》の対策提案
- ②. 《部門間連携の無さに因って、  
『高台移転の緊急性』が見落とされている》の対策提案
- ③. 《公設団地の分譲手法が閉鎖的】な上に、  
『域内移転企業には、助成も無く、立地困難』の対策提案
- ④. 《『高台移転への配慮に欠けた規制』で、企業の高台  
移転先開発を実質的に排除している》の対策提案

#### 2. 【企業】に起因する、高台移転の阻害原因の除去対策の提案

- ①. 《【高台移転は、切迫した大問題】なのに、  
【すぐ移れる高台の移転先】が見つからない》の対策提案
- ②. 《県内企業は中小零細事業者が多く、  
単独で移転先開発できる企業は少ない》の対策提案
- ③. 《元地が売れるケースは稀な事もあり、事前移転  
の資金を自前で調達できる企業は少ない》の対策提案
- ④. 《【民設団地 へ移転する 民間企業 】  
に対する、『公的支援制度』がない 》の対策提案
- ⑤. 《【高台移転先となる民設団地整備】に対する、  
『公的支援制度』がない 》の対策提案

#### 3. 【地域】に起因する、高台移転の阻害原因の除去対策の提案

- ①. 《広大な用地の完全取得の困難さと、  
長期化による事業収支の悪化》の対策提案
- ②. 《 相続登記・遺産分割協議の未了等による、  
実所有者不明問題 》の対策提案
- ③. 《土地所有者・隣接土地所有者  
及び 地元・下流域との調整困難》の対策提案

## 第8章:《民間企業の大震災前高台移転先不足》への緊急供給対策としての、

### 早期に整備可能な『具体的な高台開発計画の緊急提案』

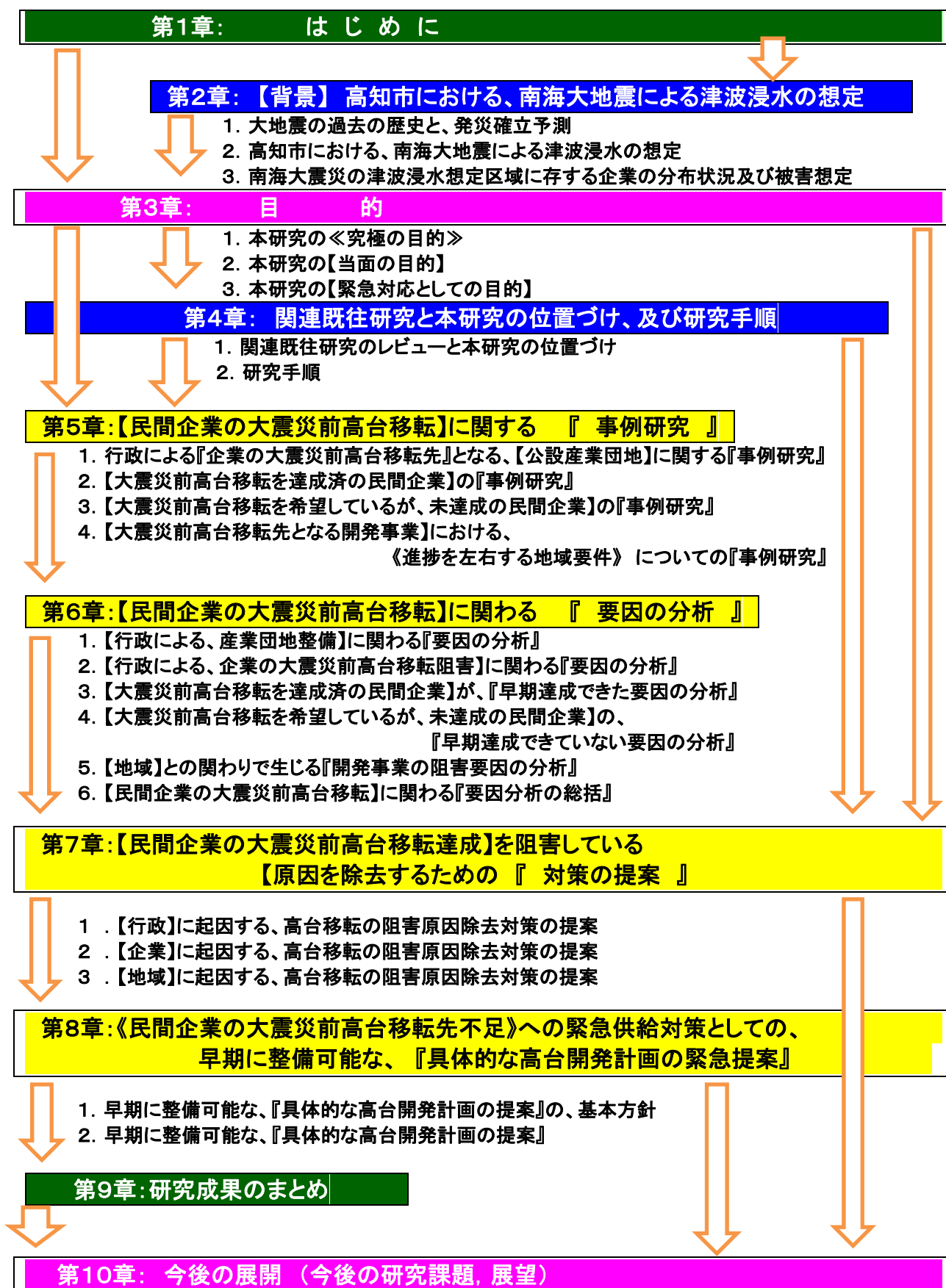
1. 早期に整備可能な、『具体的な高台開発計画の緊急提案』の、基本方針
2. 早期に整備可能な、『具体的な高台開発計画の緊急提案』

## 第9章:研究成果のまとめ

## 第10章:今後の展開(今後の研究課題, 展望)



## IV-2-2. 『研究手順』のフロー



## 第5章：【民間企業の大震災前高台移転】

### に関する『事例研究』

#### V-1. 行政による『企業の大震災前高台移転先』となる、 【公設産業団地】に関する『事例研究』

##### V-1-1. 高知市近郊における、

##### 【行政による産業団地整備】の推進体制

企業の震災前高台移転は、【移転先の事業所用地整備の事業主体】に因って、次の二つに大別される。

- ① 行政が開発事業主体となって、公共事業として事業所用地を整備し、その分譲地を購入して、そこへ移転する【公設産業団地】の手法
- ② 民間企業が、独自で、移転先となる事業所用地を整備し、そこへ移転する、【民設産業団地】の手法

その移転手法の、各々の特徴や、利点&弱点を研究して体系化し、それを比較検討する事に因って特徴づけを行い、その利点を活かした相互補完手法を研究する。ここでは、先ず、【公設団地】、つまり、【行政が整備する産業団地】について、検討する。

『高台移転が必要』との危機感は行政にも有り、高知市は、県との協働で、行政主導により、【浸水リスクによる市外への企業流出】の防止対策として、【製造工場の高台移転を推進】するために、高台にまとまった用地が取得できる【市街化調整区域内】において、《公設の工業団地整備事業を促進》しようとして、長年に渡って沢山の人材と費用をつぎ込んでいる。

高知市における高台移転の現状と、土地利用規制との関係について『高台移転が必要』との危機感は行政にも有り、高知市は、県との協働で、行政主導により、浸水リスク回避のための市外への企業流出防止対策として、高台移転を推進するために、高台にまとまった用地が取得できる市街化調整区域内において、工業団地整備事業を促進しようとして、長年に渡って沢山の人材と費用をつぎ込んでいる。

具体的には、高知市においては、そのような状況も踏まえて、県と協働して、一宮（十布師田）と仁井田及び高知新港に、大規模な公設工業団地を計画し、中でも一宮の団地（販売前に、【高知中央産業団地】と命名させている）は、平成29年度末に造成工事が終わり、《平成30年に販売中》である。



図-12 高知中央産業団地の完成予想パース（高知県企業立地課 2017 現地掲示）

◆**高知中央産業団地（一宮団地）**；（高知市一宮；開発区域は14ha）

高知市では、高知市一宮、逢坂峠の【岩採石跡地】において、『高知県と高知市の共同開発』により、既存企業の地震津波対策（事業継続計画）に応えながら、新たな企業誘致も図る、高台の良好な工業団地を整備している。

国土交通省所管の社会資本整備総合交付金における都市再生整備計画事業において、『一宮地区都市再生整備計画』を作成し、平成26年度より計画に基づき事業を実施している。「企業操業環境の維持と創出による活力の向上と、安全・安心のまちづくり」を大目標に、「一宮地区都市再生整備計画」を作成し、2013年度から開発に着手し、総事業費は約30億円。道路関連などの国費を除いて費用は県と市が折半した。

## V-1-2. 高知市近郊において、

### 行政が高台に整備した、【公設産業団地】の概要

#### 1. 全区画完売済の【公設産業団地】

◆**長浜産業団地**；（高知市 長浜；6.3ha、33区画を、完売）

（株）四電工・軽自動車検査協会・（株）マサキウエルフェア、他が立地

◆**南国オフィスパーク**；（南国市 蛭ヶ丘；11.6ha、19区画を完売）

（株）四国銀行・（株）アスティス・高知ダイハツ販売（株）

・（株）高知新聞社・（株）富士通・（株）丸三、他が立地済

◆**高知みなみ流通団地**；

（南国市十池・水分；半分は高台、9.7ha、35区画を完売）

ニッポン高度紙工業（株）・橘化成工業（株）・（株）かね岩海苔、他が立地済



## 2. 分譲中（2018.7.現在）の【公設産業団地】

### ◆高知中央産業団地（一宮団地）；（高知市 一宮、

県道（旧国道32号）沿線（高知IC入口と大学附属病院との中間付近）

5.0ha、3区画（2.1ha、1.7ha、1.2ha）

・製造業限定 ・分譲単価＝23,500円/m<sup>2</sup>（7万8千円/坪）

分譲開始＝30年7月17日～8月21日

分譲先決定＝30年9月上旬、土地譲渡開始＝30年9月下旬予定

県市の補助有り（県＝企業立地促進事業補助金、市＝企業立地助成金）

### ◆高知テクノパーク；（香美市；工科大学香美キャンパスの近く、

6.3ha、7区画の内、残りの小規模の3区画を分譲中）

（株）山崎技研・（株）ミロク・（株）ジェーイーエル、他が立地、

# 高知中央産業団地分譲公募開始

貴社の企業活動(新設・増設)を全力でバックアップします。

**公募期間：平成30年7月17日～平成30年8月21日**

**現地見学会**

平成30年7月27日(金)

13時30分～15時(予約制)

詳しくはお問い合わせ下さい。

TEL 089-823-9375



**団地概要**

所在地：高知市一宮字大坂  
業種：製造業  
分譲単価：23,500円/m<sup>2</sup>～  
給水：高知市上水道を利用  
(※地下水の採取はできません。)  
排水：高知市公共下水道を利用  
土地規制等：市街化調整区域(高知一宮団地地区計画区域)  
(建ぺい率60%、容積率200%)

分譲条件・選考基準 詳細はHPで公開します。  
詳しくは [高知県企業立地課](#)

スケジュール 分譲先決定：平成30年9月上旬(予定)  
土地譲渡開始：平成30年9月下旬(予定)



**企業立地補助制度のご案内**

高知県:高知県企業立地促進事業費補助金

補助率 **25%** 最大

補助限度額 **50億円** (1工場あたり)

※補助対象経費：土地及び減価償却資産の取得費が補助対象経費となります(消費税除く)。

高知市:企業立地助成金

助成率 **5%**

※土地、建屋及び償却資産の取得に要した費用が対象となります(消費税除く)。

公署に関するお問い合わせはこちら **高知県商工労働部企業立地課**

〒780-8570 高知市丸ノ内一丁目2番20号 TEL 089-823-9693 FAX 089-823-9268 E-mail: 150201@ken.pref.kochi.lg.jp

現地見学会の予約はこちら **高知市商工観光部商工振興課**

〒780-8571 高知市鷹匠町二丁目1番36号 TEL 089-823-9375 FAX 089-823-4024 E-mail: kc-151701@city.kochi.lg.jp

図-13 高知中央産業団地の分譲広告

（高知新聞 2018.7.17.）

### 3. 計画中の【公設産業団地】

- ◆**高知布師田団地**；（高知市 布師田；29年度から調査開始、  
8.5 ha 程度、35年度頃完成予定）
- ◆**高知新港企業用地**；（高知市 仁井田；2.7 ha、盛土工事完了）  
高知県土木部湾振興課で活用方法を検討中

### 4. 開発予定で有ったが中断し、計画中止となった【公設産業団地】

- ◆**仁井田産業団地**；（高知市水分；4.5 ha、  
2020年度から製造・流通・サービス業者に分譲予定だった）  
（最大の地権者とのボタンのかけ違いで事業中止）

これについては、民で、復活させたいと思って、復活提案する事になっている。  
（第8章 参照）

## V-2. 【大震災前高台移転を達成済の民間企業】

### の『事例研究』

#### V-2-1. 『県内』における、【大震災前高台移転を達成済の民間企業】の『事例研究』

【高台移転が完了している企業】から、次の様な項目を原則として、直接聞き取り調査をして、成功事例として、その成功要因を検証する。

##### 1. 企業概要

- (1) 業種 ( ①業種分類、②業種特性 )
- (2) 規模 ( ①従業員数、②売上高 )
- (3) 歴史 ( ①地元密着、②移転経験 )

##### 2. 移転のキッカケ

- (1) プッシュ要因 (押し出す力) 津波浸水・騒音問題
- (2) プル要因 (受け入れる力) 雇用関連

##### 3. 検討した項目及び内容

- (1) プラス面 ( ①移転実施により得られたメリット、②今後の展開 )
- (2) マイナス面 ( ①移転費用の額と年間利益に対する比率、  
②移転実施により生じたデメリット )

##### 4. 意思決定の判断

- (1) 早期移転を決断した主な判断要因
- (2) 早期移転が実現できた主な要因

## (1)、【A社（県内大手の小売業者）】

高台移転概要＝同所に有った本社と総合物流センターを、

2018年に、同年だが別々の場所に高台移転済、

【本社】＝高知市の市街化区域内の幹線道路沿い高台移転済

【総合物流センター】＝南国市の南国IC付近に高台移転済

【跡地利用計画】＝他法人との協働にて再開発計画中

### ★ 情報取得方法

①【本社の移転】＝A社からの委託で、私が、建設コンサルタントとして、その開発事業のコーディネートを担当

②【総合物流センターの移転】＝A社からの委託で、私が、土地家屋調査士として、その開発に伴う用地処理登記を担当

③【会社概要】＝HP等により、2018年5月検索

④【その他の詳細情報の確認】＝役員への直接取材（詳細は別冊記録とし非掲載）

### ◆ 1. 企業概要

(1) 業種 業種分類＝総合小売業

業種特性＝特定のエリアではなく、各店舗毎に立地地域に密着

(2) 規模 資本金≒1億、従業員数≒2500名

売上高≒420億円、関連企業≒23社のグループ企業

(3) 歴史 昭和36年に高知市で創業し、本社の名称変更や移転経験あり

現在、県内数十店舗・県外1店舗

モットーは「地域の皆様の健康的な生活に貢献する」で、

本社主催の各種地域交流イベントの他、

各店舗の立地地域に密着した各種交流イベントも開催

### ◆ 2. 移転のキッカケ

(1) プッシュ要因（押し出す力）＝津波浸水問題、業務高度化、施設の老朽化

(2)プル要因（受け入れる力）＝多様な小売り店舗との組み合わせの他に、本社機能・流通機能等との連携も



### ◆ 3. 検討した項目及び内容

#### (1) プラス面

①移転実施により得られたメリット＝津波浸水被害の解消

&機能の高度化・ネットワーク化の推進により、業務の効率化が進んだ。

②今後の展開＝高台移転で新設された総合物流センターとの連携強化による進化

#### (2) マイナス面（メリットの大きさと比べれば、問題とならない程度）

①巨額の移転費用の拠出

②移転実施の為に、多大な労力を要した

### ◆ 4. 意思決定の判断

#### (1) 早期移転を決断した主な判断要因

＝津波浸水被害リスクの回避と業務の効率化

被災時にも途切れない万全の商品供給体制の整備の為

#### (2) 早期移転が実現できた主な要因

＝本社の高台移転においては、店舗との併設により、借地料負担が軽減

できた事に因って、価格の高い市街化区域内に移転先を確保する事が

出来た事であり、総合物流センターの高台移転においは、【B社】との

協働開発によりコストが削減でき、しかも大幅な発展メリットが確実に  
享受できる目途がついていたため。

それと、建物や設備の老朽化への対策とセンター機能の集約化の必要性。

### ◆ 5. 移転費用

（参考の為に概要を掲示するが、内容は非開示につき、含む範囲は不明）

① 本社移転 ≒ 10億円程度

② 流通センターの移転 ≒ 30億円程度

## (1-2)、【B社（全国大手の食品流通業者）】

高台移転概要＝同所に有った【高知営業所と配送センター】を、2018年に、  
A社の総合物流センターとセットで、南国IC付近に高台移転済  
【跡地利用計画】＝A社が、グループ企業の新店舗建設計画

### ★ 情報取得方法

- ①【移転情報】＝B社からの委託で、私が、  
土地家屋調査士として、その開発に伴う用地処理登記を担当
- ②【会社概要】＝HP&SNSにより、2018年5月検索

【B社】は全国ネットのグループ企業の一員であり、2011年に、数社の経営統合で誕生した。売上高2兆円を超える巨大企業となり、「食」分野のリーディングカンパニーとして、食品卸業界トップの事業規模と専門性を伴った食品卸売事業を展開、さらに物流事業も担う総合生活提案企業である。

メーカーの既存製品を小売店に卸売りするだけでなく、多様な新商品開発を主導し、小売店のプライベートブランド（PB）商品開発支援なども手掛けている。

生活者のニーズに合わせ新たな価値観を創造する「創造型流通」と温度帯別全国物流網を基盤とする「集物型流通」を高度に組み合わせ「ハイブリッド型」として、時代の変化に柔軟に対応している。

### ◆ 1. 企業概要 ＝本社は東京都、全国6つの支社の内の一つが中四国支社（広島市）

#### （1）業種 ①業種分類 食品加工業・食品卸売業

事業内容＝国内外の加工食品、低温食品、酒類及び菓子の卸売を主な事業内容とし、さらに物流事業等の事業活動を展開

②業種特性＝高知においては、物流センターの運営が主

#### （2）規模 資本金≒百数億円

子会社＝国内外に8社、関連会社＝国内外に2社、

①従業員数＝4,500名（2018年4月）

②売上高≒2兆5千億円（2018年3月期連結）

(3) 歴史 (沿革) 設立=1925年

①1900年頃から営業している会社4社の統合により2011に誕生し、  
2018年に更に6社を吸収合併して、現在の組織となった

②移転経験 (会社全体から見ると、単なる中四国支社の下の物流センターが新装移転下にすきないのかもしれない。)

◆2. 移転のキッカケ

(1) プッシュ要因 (押し出す力) 津波浸水・【A社】との合同移転協議が成立

(2) プル要因 (受け入れる力) 雇用関連

◆3. 検討した項目及び内容

(1) プラス面 ①移転実施により得られたメリット

まずは、津波リスクが回避された事が最も大きい。その上で、高知県の物流の出入相互窓口となっている南国インターの近くに立地した為、四国一円の物流ネットワークに対する好立地が確保できたことである。しかも、新設の物流センターでは、最適なセンター構築のための高度な仕分けシステムを活用できる事となった。

そのシステムの導入メリットは、次の通りである。

・課題 (before) = ・リードタイムの短縮、・店舗在庫の削減、・店舗作業の負担を軽減

・導入効果 (after) = ・自動仕分けシステムにより、仕分け作業時間を短縮、・ジャストインタイム納品で店舗の在庫は最小限に、・通路別、カテゴリー別納品により、店舗

側の納品作業を簡略、・オリコン重量を一定以下にし、作業負担を軽減

②今後の展開 連動整備した【A社】との連携をさらに深める

③県外及び高知市以外の県内顧客との流通の便が改善

(2) マイナス面 ①移転費用の額と年間利益に対する比率

②移転実施により生じたデメリット 高知市内の客との距離が伸びた事。

◆4. 意思決定の判断

(1) 早期移転を決断した主な判断要因 津波浸水リスクの回避

(2) 早期移転が実現できた主な要因

【A社】との協働開発によるコスト削減と、

最新システムの導入による業務効率化への期待

## (2)、【C社（県内大手の食品卸業者）】

【本社機能&四国総合流通センター】＝南国IC近くの高台に移転済み  
散在していた食品関連施設を、IC近くに集約して四国の拠点化  
合わせて、浸水区域内に存していた本社機能も、同所に移転

### ★ 情報取得方法

- ①【移転情報】＝ゼネコンと県の要請で、私が、  
建設コンサルタントとして、その開発のコーディネートを担当
- ②【会社情報】＝HP&SNSにより、2018年5月検索

### ◆ 1. 企業概要

■本社 登記上の本社は高知市で、実質的な本社機能は南国市  
(グループ持株会社本社は東京) グループ企業15社(四国を中心に、  
主に西日本で、食品加工等の工場や支社等の事業所網を展開)

(1) 業種 ①業種分類 食品卸売業・食品加工業、ホテル事業

■主な事業内容 一般加工食品・冷凍食品・チルド食品・酒類・その他の卸売業、  
②業種特性

(2) 規模 ( ①従業員数、②売上高≒4,400億円 ) ■資本金5億円

(3) 歴史

■創業1923年(大正12年)食料品、塩干魚類の卸問屋開業  
1956年(昭和31年)旭食品株式会社設立  
1972年(昭和47年)創業50周年、本社ビル竣工  
2000年(平成12年)南国市に四国総合流通センター開設(高台移転)  
2012年(平成24年)グループ企業再編(登記上の設立年)

### ◆ 2. 移転のキッカケ

(1) プッシュ要因(押し出す力)

＝四国一円の流通ネットワーク拠点の構築と、津波浸水リスクの回避

(2)プル要因(受け入れる力)

＝高知県内で最高の立地条件を満たしているところに、9haもの広  
大な単独所有土地(しかも、県外流出を避けたいと、県内残留を働

きかけてきている県庁の所有地)

### ◆ 3. 検討した項目及び内容

#### (1) プラス面

①移転実施により得られたメリット＝津波浸水被害の解消&業務の集約化・機能の高度化・ネットワーク化の推進により、業務の効率化が進んだ。

②今後の展開＝全国の総合物流センターとのネットワーク化の推進

#### (2) マイナス面

①移転費用の額と年間利益に対する比率＝

②移転実施により生じたデメリット

＝集約化により、通勤時間が長くなった社員が沢山発生した。

### ◆ 4. 意思決定の判断

#### (1) 早期移転を決断した主な判断要因

＝津波浸水被害リスクの回避と業務の効率化

### ◆ 5. C社の高台移転における、特殊な経緯

C社は、元々は、県内創業の小さな食品卸売り業者で有ったが、当該高台移転を実施した2000年の頃には、西日本一円で活発な食品卸売業・食品加工業を展開する、県内最大で西日本でも有数の食品加工・卸売りのグループ企業となって来た為、『四国一円をフォローする物流拠点が必須』となり、本州との流通にも利便性の高い、香川県内の瀬戸大橋のもとに完成した工業団地への移転話がまとまった』との情報がマスコミに公開された。

その頃すでに、県内最大の企業となっていたC社が、「四国一円の総合物流拠点を香川県に移す」という話題は、「いずれは本社も移転させかねない」と、高知県民を震撼させ、県庁にも衝撃的なインパクトを与えた為、何とかC社の県外流出を阻止しようと官民挙げての大騒ぎとなった。

そこで、知事（当時は、橋本大二郎）の英断により、『南国インターチェンジ前に高知県が公益施設整備の為に既に取得していた9haの土地の全体を、C社の総合物流施設整備用地として提供するので、県内に残留して欲しい』と、C社代表に申し出でをして、県内残留を前提として、官民の協働により、其の土地に総合物流センターを緊急整備する事となった。

そこで、沢山の建設会社グループが、C社と県庁担当課とに営業を掛けていたが、県内でのカシオ高知工場を始め、大規模工場建設の実績豊富なスーパーゼネコンY社の提案がC社の信頼を獲得して、地権者である高知県庁担当課にその旨を申し出た。すると、担当課から、「県としては、兎に角、短期間に移転先用地を整備して、県外流出を確実に阻止したいので、大規模団地開発の調査・設計及び市街化調整区域内での開発許可手続きを、最も早くこなせる者に対処して頂きたいと言うのが、依頼の前提条件です。貴社には、そうした実績は有りませんが、この条件はどのようにクリアーするけいかくですか」と質問されたそうです。

そこですかさず、「その点については、カシオ高知工場やその近くの国関連の公団施行の工業団地を始め沢山の開発事業の調査・設計・開発許可の手続き等を担当した技術者（実は私の事です）が経営しているXコンサルタントとジョイントして対処する事になっています。」と説明したところ、「そのXコンサルタントは県下でも多くの官民の実績が有りますので安心ですね」と快諾してくれたとの事でしたので、成行き上、この案件に関しては、私が直接、陣頭指揮を執って、実施しました。

このような、「高知県最大の企業を県外に流出させてはならない」という知事命令が発端」と言う特殊な経緯の事業でしたので、地権者であり、開発許可権者である県庁は、産業振興の担当部署は言うまでもなく、開発許可担当部署も、県道管理部署も、工業用水担当部署も、交通規制担当部署も、全面協力といった感じで、事業の推進にとっても協力的で、そういう意味においては、とてもやり易かったです。

とは言え、急いでいるのに、高速道路用地を始め隣接地との用地境界協定ができていなかったもので、外周全周の境界資料収集整理・復元・立会確認・用地測量・書面での境界協定と言った前段の計画区域の確定作業から始めなくてはならなかった事を始め、大量のきれいな水を必要とする食品加工工場の立地であるのに、当該地域は工業用水地下水が不足して近所での取水が出来ないとか、県道から企業地までのアクセス道路は市道にして、県道までしか来ていない上水道をその道路に敷設して、その部分は市営水道として管理するとか、洪水処理問題とか、地元市町村である南国市の前向きな協力が無くてはクリアーできない様々な問題が山積みでした。

そんな問題は左程珍しい事ではないけれど、何せ短期間に処理しなくてはならない案件でしたので、無事に、予定期間内の、県内高台移転を実施できて、ホッとしたことを覚えている。



### (3)、【D社（県内大手の医薬品製造販売業者）】

本社を、高知東部自動車道のなんこく南インターチェンジ付近の

高台（3.5ha）へ移転済。（3社の同時開発のはずだが、他2社の存在見えず）

★ 情報取得方法 =HP&SNSにより、2018年5月検索

医薬品卸の【D社】が、高知市大津乙にあった本社を高知県南国市伊達野（いたちの）へ移転し、5月8日から業務を始めた。南海トラフ地震などに備え、停電対策やヘリポート設備などを充実させている。県内各地への医療物資の安定供給へ万全の体制を敷いた。なんこく南インターチェンジ近くの約3.5haで、土地には液状化対策を施した。社屋は地上5階建て（延べ床面積約2.1ha）で、最も高い耐震基準をクリアする免震構造を採用した。

#### ◆ 1. 企業概要 高知本社（南国市）と、香川本社の2本社制

(1) 業種 ①業種分類 高知県内最大の医薬品総合卸業

②業種特性 主要販売先 高知・香川県全域の医療機関、  
薬局薬店、農協園芸組合、製菓、製パン、製麺、その他

(2) 規模 ①従業員数 382名（平成29年5月現在）、

②売上高≒560億円 資本金≒4,800万円

(3) 歴史（ 会社設立 昭和24年 ①地元密着、②移転経験 ）

1832年（天保3年）香美市にて創業

1947年 本社を高知市大津に移転

1995年（平成7年）：香川の同業と合併（2本社制に）

2004年 持株会社を設立

2017年（平成29年）5月8日：高知本社を南国市に移転（高台移転）

#### ◆ 2. 移転のキッカケ (1) プッシュ要因（押し出す力）＝津波浸水リスク

(2) プル要因（受け入れる力）＝南国市は大歓迎（税収と雇用）

#### ◆ 3. 検討した項目及び内容

(1) プラス面 ①津波浸水リスクが回避できた ②インター隣接の高台へ

の地への移転で、県内各地への医療物資の安定供給へ万全の体制

(2) マイナス面 ①移転費用

#### 4. 早期移転が実現できた主な要因 受け入れ行政の歓迎表明と支援

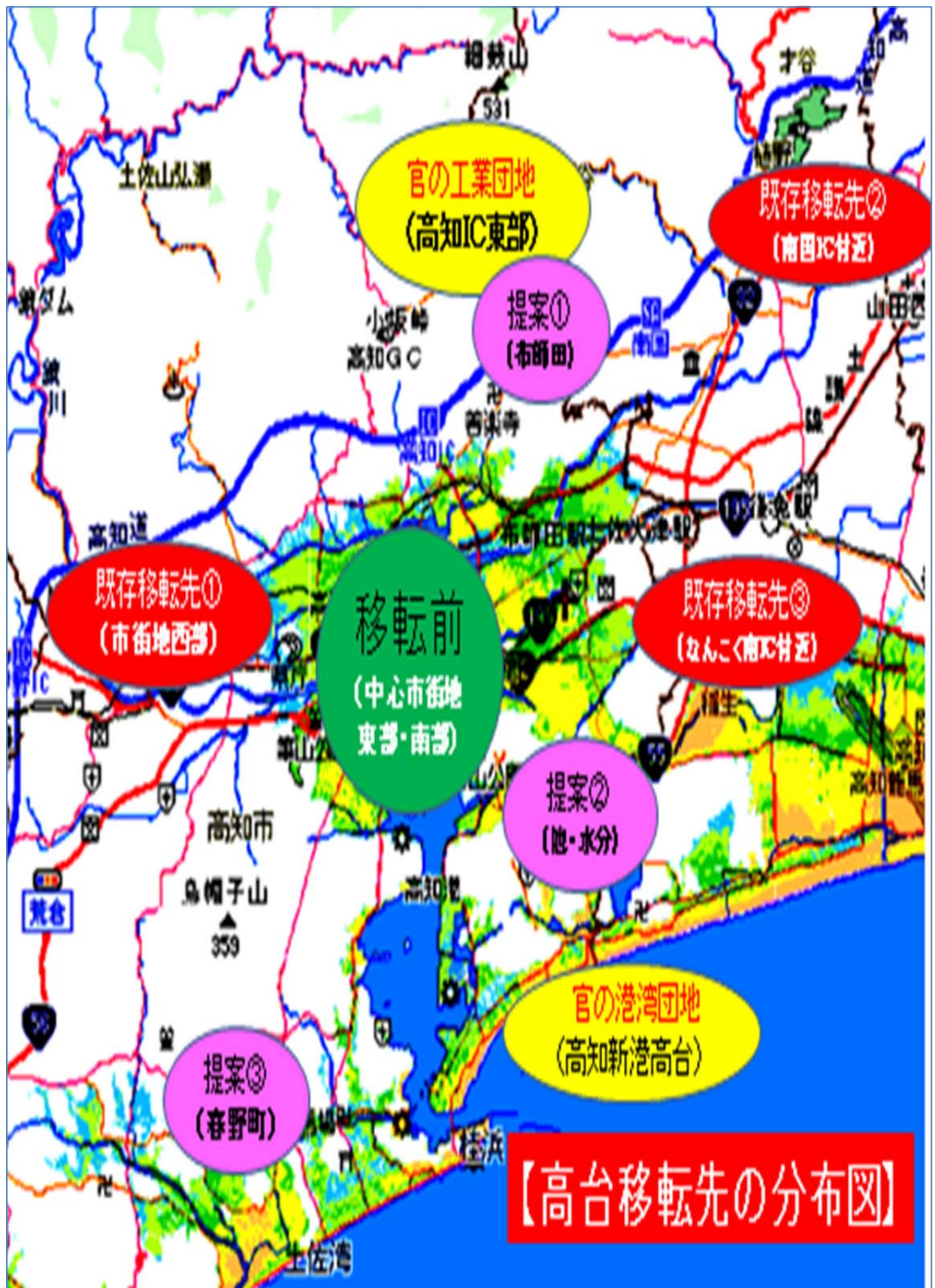


図-14 高台移転先の分布図 (広域図)



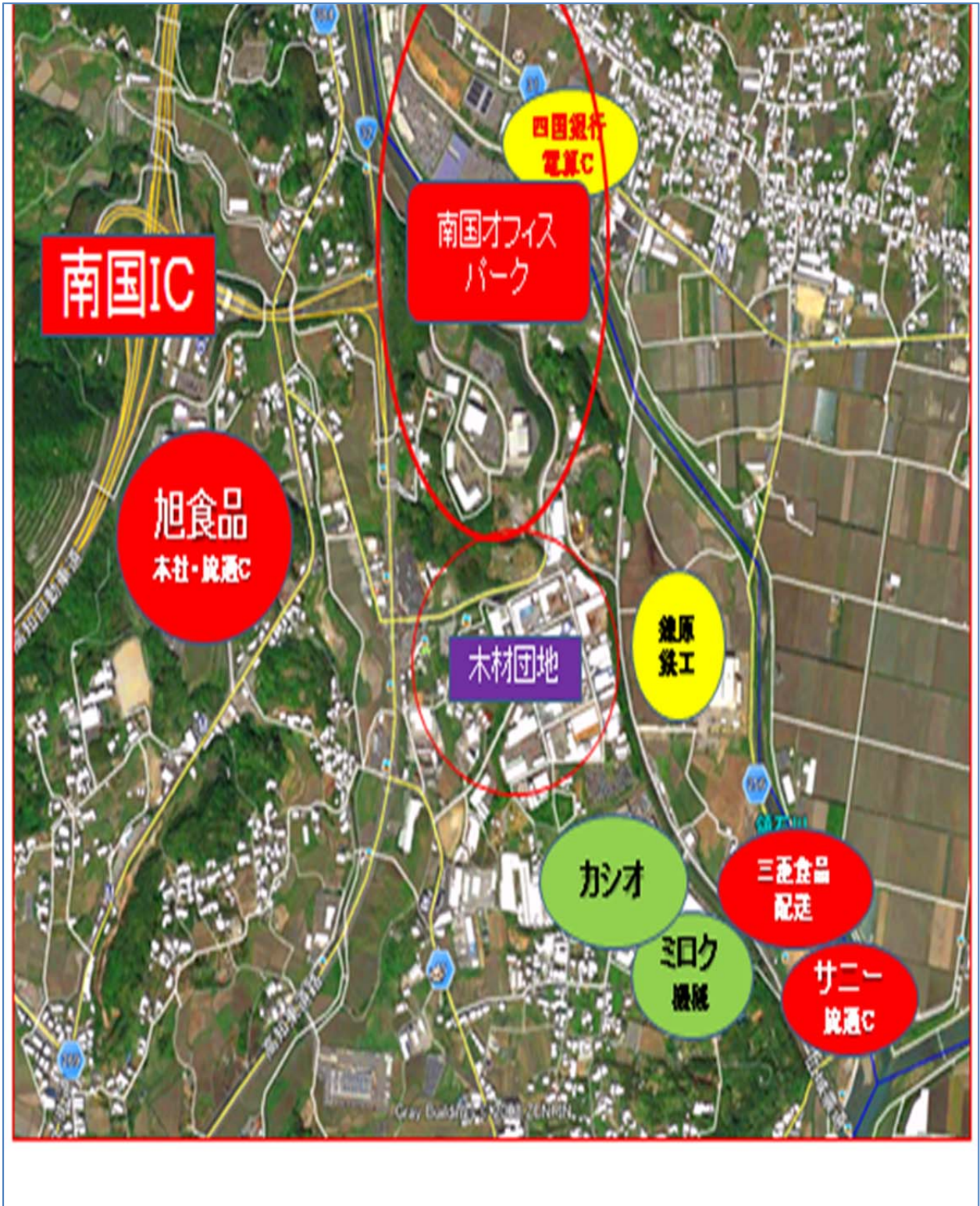


図-15 高台移転先の分布図 (南国IC周辺)

## V-2-2. 『県外』における、【大震災前高台移転を達成済の企業】の『事例研究』

### (1). 【E社（静岡県大手の高周波誘導装置製作会社）

★ 情報取得方法 = (毎日新聞 2016年3月5日 地方版；静岡県)

本社と工場を、静岡県の、某市内で、河川近くから高台へ移転

工場を5倍に拡張し、 自家発電設備や調理場も備え、  
大規模災害時には従業員や家族の避難所として活用する。

「【自社が操業できなくなり、

取引先の会社に迷惑をかける】 という心配もなくなった。

津波の不安から解放され、従業員やその家族にも安心してもらえた。」

と、社長は、意義を語った。

## (2). 【F社（全国大手自動車メーカーの静岡県工場）】

★ 情報取得方法 =（毎日新聞 2016年3月5日 地方版；静岡県）

「二輪技術センター」などを、  
磐田市の沿岸部から、浜松市の高台（県が整備した大規模工場用地）に  
17・6ヘクタールの用地を確保して移転。

本社敷地内や愛知県にある二輪に関連する工場を集約し、  
二輪車の研究開発からエンジンの製造、車体の組み立てまでを  
一貫して行う国内二輪事業の一大拠点にする計画。

【静岡大学防災総合センターの岩田孝仁教授の話】

移転に関して企業側から、「近くに適地があれば移転したいが、遠方に移れば10年、  
20年と育てた有能な地元の従業員を失うことになるため、現地にとどまる。」という  
声が多かった

《移転先の選定には、顧客との位置関係だけではなく、  
従業員の通勤の便への配慮も大切なポイント》

### (3). 【G社（宮崎県大手の配電盤製造業者）

★ 情報取得方法 =（毎日新聞 2016年10月23日 地方版；宮崎県）

南海トラフ巨大地震の津波想定1～2メートルの宮崎空港近くにあった宮崎市赤江の本社を2013年12月、高台にある現在地に移転した。

同社はその1年前に旧本社敷地内で工場を増設していたが、政府発表の

南海トラフ巨大地震で想定される津波の浸水エリアに県沿岸部も含まれていたことを懸念。

敷地が手狭になったこともあり、本社を移した。

来年1月に移転作業を終える予定で費用は50億円近くになる見込み。

工場移転に伴い、自家発電や水の備蓄タンクといった災害直後から事業を継続できる体制を整え、BHPも簡易ながら作成した。だが土地代や家賃が安いため、沿岸部に住む若い社員も多いという。副社長は「会社がいくら費用をかけても、社員が自宅で被災すれば意味がない」としながらも「災害に対する社の姿勢を見せることで、少しでも社員の防災意識を高められれば」と語る。

\* 前の本社の有った場所は、

宮崎空港や港、高速道路のインターも近くて、最高の立地の場所なのだが、その本社跡地は、熊本地震の影響も有って、今だに、売却できていない。

### V-3. 【大震災前高台移転を希望している事を公開して移転先を探しているが、未だに未達成の県内民間企業】の『事例研究』

実は、【津波浸水想定区域内に存する沢山の企業の管理者が集まっている連絡会】に、運営担当会社の許可を得て参加させて頂き、【高台移転要望アンケート調査表】を配布させて頂きましたが、企業の責任ある立場の方から、『移転が生き残りの必須条件である事は、移転の目途が立つまでは公表できませんので、このアンケートにはお応えできません。』との連絡があり、そう言うことで有れば、有効なアンケートとはならないので、中止した経緯がある。

そんな事で、【大震災前高台移転を希望している事を公開して移転先を探しているが、未だに未達成の県内民間企業】の、【経営者からの、直接聞き取り調査】を実施した。

つまり、≪【大震災前高台移転を希望している事を公開して移転先を探しているが、未だに未達成の県内民間企業】の、【経営者からの、直接聞き取り調査】をして、早期移転が実現できていない理由、及び、その高台移転に必要となる費用の額とその年間利益に対する比率、そして、移転実施により得られるであろうメリットと、移転が実施できないデメリット等について質問し、それを記録して整理し、立地の要否について影響の有る様々な要件を分析して、その除去対策の解明に役立させようとすると共に、聞き取りした移転希望条件に基づき、移転適地を検討する材料にする為の事例研究である。



## (1). 【H社（県内の特殊ガス製造販売業者）】

★ 事例概要 = 本社 & 工場が、共に、津波浸水想定区域内

東北大震災直後から高台移転先を探しているのだが、行政に相談しても移転適地が見つからなくて困っている。大至急、移転できる高台産業用地を紹介して。

★ 情報取得方法

①【移転情報】 = 社長が日頃から、『自社の高台移転に関する相談』をしてきていたので、会社を訪問して、社長から、直接面談調査した。

②【会社情報】 = HP & SNSにより、2018年5月検索

長浜工場の移転を急ぐのは、救急病院を始め、県内の医療用の酸素供給を一手に行っており、浸水により、その供給が途絶え、在庫が無くなると、病院での患者に対する酸素吸入が出来なくなり、医療危機が発生してしまう事を始め、他の業界でも、独占的に供給している物が有り、多くの産業に影響が出てしまう。

### ◆会社概要

設立 1943年（昭和18年）5月

事業内容 工業用・医療用の酸素・窒素・炭酸ガス等各種一般高圧ガス製造販売他

資本金 3,150万円 売上高；10億円 従業員数 計56名（男45・女11）

・主要取引先 主要販売先：高知大学医学部付属病院・高知医療センター

新高知重工(株)・(株)SKK・セイレイ工業(株)・東洋電化工業(株)・住友大阪セメント(株)

業種；高圧ガス・関連機械の製造販売・検査・メンテナンス業務、

医療品・医療用機械の製造販売、

消防関連の設備機器の販売、消防施設工事業、

◆事業紹介 一般的なエネルギー用以外の、医療・消防などの生活関連、農業・漁業、そして各種工場や試験研究所などで使用する多様な種類のガスの取り扱い専門業者。

### ◆産業ガス関連

造船・鉄鋼・化学・建設・食品など多種多様な産業ガス分野において、ガス・溶接・切断に環境を加えたトータルシステムサプライヤーとして、企業活動の基盤を支えています。

#### ◆医療事業

医療ガスメーカーとして24時間体制で医療機関を支える。医療事業部は、高知県下一円の医療ガス販売・共有会社として、主要拠点病院を始めとする沢山の医療機関に平常時のみならず災害時に於いても、24時間体制で敏速に対応している。

主に病院内で使われる医療用酸素は、酸素吸入器、人工呼吸器など酸素吸入用に使用され、在宅酸素療法向けの携帯用酸素ポンペに充填され、外出の際などに使用されていますので、24時間の素早い対応が必須で、平成22年7月に高知工場内に、医療用酸素ガスを製造充填する最新の専用設備（メディカルガスセンター）を建設している。

#### ◆移転が実現できていない主な要因

##### （1）行政要因

- ①法的規制＝市街化調整区域の高台に移転したいが、許可にならない。
- ②行政の支援＝高台移転の相談に行っても前向きな支援が全くない

##### （2）地域要因

- ①移転を希望する地域＝震災時にも交通の便の良いインターチェンジ付近
- ②不適な地域＝市街地内

##### （3）個別要因

- ①業種＝医療用の命を守るガス供給事業者であるため、災害時にも24時間安定的に供給できるような場所への移転が急務である
- ②顧客＝医療機関（特に高知大医学部付属病院や医療センター）、や港周辺の各種工場他
- ③雇用継続＝できれば高知市内からの通勤至便な範囲

## (2). 【1社（県内の建設機械リース業者）】

★ 事例概要 = 本社 & 建設機械を始めとするリース危機の駐車場や置き場が、  
共に、津波浸水想定区域内

東北大震災直後から高台移転先を探していて、民間開発事業者や市議に移転先の紹介を依頼していて、いくつかの民間事業の話は頂いたが、当方の条件を満たす高台移転先開発と出会えず、行政に相談しても移転適地が見つからなくて困っている。大至急、移転できる高台産業用地を紹介して欲しいと、弊社にも訪問して来ていた。

★ 情報取得方法

①【移転情報】 = 社長が日頃から、『自社の高台移転に関する相談』をしてきていたので、会社を訪問して、社長から、直接面談調査した。

②【会社情報】 = HP & SNSにより、2018年5月検索

東北大震災直後から高台移転先を探していて、行政に何度も相談しても、「公設団地の公募条件には該当しない」と断られた。仕方なく、市議員さんにお世話してもらって、民間開発を進めていたが、こちらの条件（特に重機アイドリング時等の車両騒音問題）が満たされる移転先が整備できなくて、弊社は参加を断念した。同業や関連業で集う事も視野に！大至急、《騒音と潮風の問題の無い高台移転先》を提供して欲しい。

### ◆ 1. 企業概要

(1) 業種 建設機械・敷鉄板等のレンタル業及び運送業

(2) 規模 ①従業員数 50名、②売上高 資本金 3千万円

(3) 歴史（沿革）

昭和44年7月1日 創業（平成6年1月5日 現会社設立）

平成10年8月6日 野市営業所の開設。

平成12年11月21日 高知市南新田町3番5号に本社移転

◆ 2. 移転を要する理由 津波浸水・騒音問題・災害復旧に必須

移転先の確保を急ぐのは、多くの被災現場の復旧映像を見るにつけ、弊社がレンタル供給しているような建設重機が復旧工事の主役であり、どの災害復旧現場においても、不可欠なものであるとの認識を強めた。被災後直後における建設重機のスムーズな供給体制の構築は、単に、重機損失に因って弊社の生き残りを左右するという問題だけではなく、災害復旧そのものの進捗に大きく影響する事なので、とにかく、南海大震災が来る前に、早く高台移転を済ませておきたい。

### ◆ 3. 移転を決断した主な判断要因

- (1) プラス面
  - ① 「震災で超高額な重機等を失う」と言う震災リスクの回避
  - ② 被災地復旧のスムーズは着手に貢献できる
- (2) マイナス面 移転費用の負担

### ◆ 4. 移転が実現できていない主な要因

- (1) 行政要因
  - ① 法的規制＝市街化調整区域の高台に移転したいが単独では許可にならない。
  - ② 行政の支援＝高知市は、高台移転の相談に行っても前向きな支援が全くない
- (2) 地域要因
  - ① 移転を希望する地域＝騒音が問題とならなず、移動至便な道路隣接の立地
  - ② 不適な地域＝騒音がでるので近くに住宅が有る所はダメ
- (3) 個別要因
  - ① 業種＝災害復旧支援事業者であるため、  
災害時にも建設機械を守れる場所への移転が急務
  - ② 顧客＝建設会社及び建築会社全般
  - ③ 雇用継続＝できれば高知市内からの通勤至便な範囲

### (3). 【J社（県内の配送業者）】

★ 事例概要 =本社&配送センターが、共に津波浸水想定区域内

東北大震災直後から高台移転先を探していて、民間開発事業者や市議に移転先の紹介を依頼していて、市議の紹介で、民間のある移転先開発事業に参画していたが、当方の多様な取引先との絡みによる立地条件を満たす高台移転先開発であるとの社内コンセンサスが取れなくて、参画を断念した。行政に相談しても移転適地が見つかる期待が持てないので、大至急、移転できる高台産業用地を紹介して欲しいと、会長が、弊社にも度々訪問して来ていた。

★ 情報取得方法

- ①【移転情報】=会長が日頃から、『自社の高台移転に関する相談』をしてきていたので、会社を訪問して、会長と専務から、直接面談調査した。
- ②【会社情報】=HP&SNSにより、2018年5月検索

東北大震災直後から高台移転先を探していて、元地の販売先も見つかり、急いで高台移転をしたくて、民間の事業者と協働であちこちと検討し、《具体的な移転先候補を定めて行政に相談》しても、ことごとく、「市街化調整区域内であり、許可できない」と断られ続けた。顧客は元より、複数のネットワーク企業との連携を損なわないという、様々な条件を満たす高台移転先を、大至急提案して欲しい。

高台移転を急ぐのは、『配送業と言うものは、常に、お客様の大切な荷物を預かっている訳なので、倉庫や配送センターが浸水する事で、顧客財産の価値を喪失したり、迅速な供給を止めると言う事は、顧客に多大の迷惑がかかる事になり、単に、弊社の生き残りという問題だけにはとどまらない重大事となるために、少しでも早期に、高台移転を済ませておきたいため有る。

しかも、移転元地、つまり、現在の所在地の販売先も見つかっているので、その貴重な買い手を失わない為にも、早急な高台移転を希望している。

しかしながら、J社は、営業4本柱に各々の適地が存する上に、取扱い業種が多様なため、顧客ニーズも多様で、その優先対応への的的判断が社内的になかなか定まっていなことで、最適な移転先としての、社内決裁に苦慮していると言う現実も存する。



しかも、顧客の多用さに加えて、協力会社も多く、それらとの複数のネットワークとの連携を損なわない位置が必須。そうなると、顧客連携先の近い市内中心部が良い立地条件と言う事になるのだが、市街化区域内には、そんな条件を満たす広大な高台移転先は存しない。

そうした現状において、南国インターと南国南インターの中間地点の幹線国道沿いでさえも社内での意思決定が出来なかったと言う事だし、当初の移転先高台の選定条件で有った《宇賀清掃工場へのアクセスの良い場所》に対しても、インタビューの中で、他の役員さんが反対されておられました中で、唯一、高知インターの近くで有れば、少なくとも社内のコンセンサスは取れそうに感じた。

#### ◆ 1. 企業概要

本社 高知市 営業所＝高知市／今治市／松山市／神戸市

(1) 業種業務内容 ①不用品処理業・遺品物処理業

②ビル清掃業・清掃用品販売業・ハウスクリーニング業

③配送業・ギフト包装業 ④コインパーキング運営業

(2) 規模 資本金 2,000 万円

(3) 歴史 創業 昭和 35 年（設立 平成 13 年）

#### ◆ 【沿革】

昭和 35 年 高知営業所として高知大丸などのビルメンテナンス業務を開始  
昭和 44 年 高知市高見に本社社屋が竣工  
昭和 48 年 運送、ビル総合管理、商品管理などを主事業目的として、会社設立  
昭和 48 年 デパートの商品宅配を中心に各種引越業務や一般備車業務を開始  
昭和 55 年 清掃用品販売業務を開始  
昭和 55 年 高知市南川添に新社屋竣工、本社を同所へ移転  
昭和 59 年 警備業業務の認定を受け、警備業務を開始  
平成 10 年 コインパーキング事業を開始  
平成 13 年 現会社を設立  
平成 15 年 廃棄物の収集・運搬事業を開始

#### ◆ 2. 移転を要する理由

- (1) プッシュ要因（押し出す力）＝津波浸水から顧客商品を守る事が必須
- (2) プル要因（受け入れる力）＝被災リスク回避で顧客や協力会社と連携強化

### ◆ 3. 移転を決断した主な判断要因

- (1) プラス面
  - ①移転実施により得たいメリット＝津波被災リスクの回避・設備の刷新
  - ②今後の展開＝移転し、元地は処分（購入希望者有り）
- (2) マイナス面
  - ①移転費用の負担という直接的で大きな負担が発生する。
  - ②移転実施により生じるデメリット 街の中の現在の位置はベストに近い立地なので、どの高台に移転しても、業務も通勤も、日常的な移動距離が延びる。

### ◆ 4. 移転が実現できていない主な要因

- (1) 行政要因
  - ①法的規制 市街化区域内には適地高台が存しないし、適地である市街化調整区域内の高台では、（3社以上の同時移転との条件有）単独では許可が下りない。
  - ②行政の支援 前向きな回答は一切なし
- (2) 地域要因
  - ①移転を希望する地域 市街地からも高速インターからも交通の便の良い高台
  - ②不適な地域 浸水リスクのある地域・交通の便の良くない地域
- (3) 個別要因
  - ①業種 営業4本柱に各々の適地が存し、立地位置確定に苦慮
  - ②顧客 取扱い業種が多様なため、顧客ニーズも多様で、優先対応に苦慮
  - ③雇用継続 社員以外に協力会社も多く連携を維持でき立地が必須条件

## V-4.【大震災前高台移転先となる開発事業】における、 《進捗を左右する地域要件》 についての『事例研究』

この分野に関しては、《私の実務の専門分野》なので、ここに関しては、「今回、特定の誰かから聞いた」と言うのではなく、これまで私が、【本業である開発事業のコーディネーターとしての長年(40年程)の経験】に基づき、《実際に、自分が直接経験や体験してきた事》と、事業を進める中で、《事業者を始め沢山の事業関係者や地元関係者の話》とを総合して、『事業推進上や地元対策等のポイント等に関する事例』として、抽出・整理・体系化して、『実務事例としての研究』として報告するものである。

そうした実務の関連で取得し、実務に活かしている国家資格としては、大規模宅地造成設計資格者・都市計画 RCCM・一級土木施工管理技士・土地家屋調査士・宅地建物取引士・行政書士・測量士等がある。

言うまでもなく、実務は、様々な立場で関わってくる沢山の人々との協働で成り立っているのであるが、実は、私の本業は、業種としては、【建設コンサルタント業】の中の、【開発事業のコーディネーター】と言われている分野の仕事で、開発事業の全体工程を管理する立場の仕事なので、今回の研究には、適した立場なのである。

つまり、主に《大規模な宅地開発事業専門のコーディネーター的な役割を40年程、継続的に》果たしてきており、高知県内においては、県内の大規模開発にかなり高い確率で関わってきている(今回の移転事例とした【A社・B社・C社】の移転先の高台開発事業も担当)、この分野では最も経験豊富なレベルの技術者の1人なのである。

そんな実務経験を活かして、自分がこれまで経験してきた事の中で、今回のこの《開発事業の進捗を左右する地域要件》に関連する『事例』として、研究に関わりが深い事例を抽出しての、『研究報告』とするわけである。

## 『高台移転事業』の『実施フロー』や【推進のポイント】

- ①需給調査に基づく地域選定と規模設定、及び予定地の土地利用規制調査  
⇒市街化調整区域での開発許可該当地区計画要件・優良農地・保安林、等
- ②計画地の地形や地質等に関わる、自然的条件調査⇒津波浸水や耐震の条件
- ③事業計画(基本構想～基本計画)
- ④概算事業費算定、及び 資金調達(銀行と総額の調達契約をするのが一般的)
- ⑤権利者情報(権利者数・生存確認・不在地主)調査  
⇒早期に、相続人を調査し、遺産分割協議と相続登記を完結させる事がカギ
- ⑥地元役員等との下協議  
⇒地元世話人を始めとする地元関係者との事前の根回しが重要
- ⑦用地取得、及び地元対策  
(これが完結したら、事業は半分成功したようなものと言われている)  
⇒売買等による権利取得交渉(売買契約・相続登記・所有権移転登記)
  - ① 10ha 当り、50人～100 人程もの所有者との、長期間の交渉となり、  
完結しない事も覚悟しておかなくてはならない！
  - ② 公共の事業で有っても、面的整備事業の場合には、道路事業の様な土地収用法の認可をとる事が困難であるため、強制収用できない為、取得期間が読めない！
- ⑧農業振興計画における農用地の調査、及び除外手続き(申請受付は、5月と11月のみ)
- ⑨従前用地境界確認(境界立会)・用地測量・官民境界確定手続き
- ⑩宅地造成計画、及び 行政との開発事前協議(事前審査手続き)
- ⑪宅地造成設計、及び 公共施設管理者との協議(市・県の関係各課との開発協議と同意)
- ⑫産業団地の立地を前提とした【地区計画条例】の制定、
- ⑬開発設計と【開発許可】
- ⑭【造成工事】
- ⑮確定測量と登記処理、及び 完了検査
- ⑯整備済用地取得と建物等【建築工事】
- ⑰大規模店舗の場合は、【知事の大店法の出店許可】等の【営業許可】
- ⑱移転前用地の処分 (換金、又は 再利用)

## V-4-1. 【広大な用地の完全取得の困難さ】の『事例研究』

### 1. 《産業団地開発事業》には、【まとまった広大な一団の用地】の完全買収が不可欠

市外化調整区域における地区計画において、一団の産業団地として許可になる最低の規模でさえも5千㎡以上であり、企業の移転先を開発しようとする、ほとんどのケースにおいて、数haの、出来るだけ矩形に近い広大な用地が必要になる事が一般的であり、その中に一人でも開発事業の施行に同意してくれない土地所有者の土地が存すれば、その事業は許可にならないし、端部でなければ事業その物が実施できないので、それまで膨大な資金と膨大な人役とを掛けて進めてきた用地取得の全てが無駄となってしまう事になるので、《開発事業の推進には、計画区域全域の完全取得が絶対条件》である。

### 2. 高知県では、広大な土地取得の相手は、【途方もなく沢山の土地所有者】となる

高知県においては、山林で有っても、1所有区画（不動産登記では筆と呼んでいる）の規模がとても小さいために、広大な土地となれば、途方もなく沢山の土地所有者がおり、その土地取得交渉には膨大な期間と労力が必要となるばかりでなく、予定地の一部に【所有者（相続人） 不明の土地】が有ったりすると、完結できるとは限らないし、幸いにして完結できたとしても、その解決の為に予測の立たない期間が必要となる。《面的整備事業の場合、（公共でも）強制収用ができない》為、行政でも、短期間での完全取得は困難である。（これが、東日本大震災後の復興事業としての高台移転計画を遅らせた最大の原因である。）

### 3. 行政も、【広大な用地の完全取得の困難さ】により、自前での取得を回避している

高知市は、【広大な用地の場合の完全取得の困難さ】を回避するために、事前に民間が取得済みの広大な土地で、尚且つ、土取工事もしくは素造成の工事が終わっているまとまった一団の土地を、産業団地の計画地と指定している。しかも、その区域を、マスタープランで、『産業団地の整備が必要な地区』として指定しているために、大規模な産業団地の開発を前提とした地区計画が、直ぐに受付となる条件が整っている事になるのである。しかしながら、市役所が産業団地を予定していない地区の都市計画マスタープランには、「産業団地の整備が必要」との記載がないので、原則として、既存幹線



道路沿線の5ha未満の区域にしか、民間が行う産業団地は立地する許可が有りない事となっている訳である。

#### 4.【広大な用地の完全取得の困難さ】の『具体的な事例紹介』

まず、ここでは、【広大な用地の完全取得の困難さ】について、50数haの計画用地に1200戸の戸建て住宅を開発する【春野町芳原地区住宅団地開発事業】（『南ヶ丘ニュータウン』の隣接地で、しかも概ね同じ規模）を、全国大手の宅地開発事業者（大手デベロッパーと呼んでいた）が実施しようと計画していた時に、私は、用地及び地形の調査や宅地開発計画策定を担当していたのですが、結果的には、【2百数十人程の土地所有者の内の4人の土地が買えなくて、事業が中断し、結果として、10年近くも用地買収を担当していた大手デベロッパーの下請け会社が倒産した事業】の事例を報告する事とする。

実は、この【春野町芳原地区住宅団地開発事業】は、【昭和58年から平成10年頃まで担当していた『南ヶ丘ニュータウン開発事業』】や、【平成2年から平成13年までほぼ継続的に担当していた『蒔絵台ニュータウン』】等と並行して担当し、近接する3つの団地を合わせると百数十haの住宅団地の幹線道路計画を一体的に検討していた時期も有り、その名残りが、《六泉寺から～桂浜道路のトンネル～蒔絵台の私の自宅前幹線～南ヶ丘の中央の東西幹線～芳原地区～県立春野運動公園に繋がっている道路》なのです。

この区域は、全地区50haの開発予定地を対象として、30年程前、大手宅地開発業者の委託で、沢山の不動産業者が何年もかけて用地買収交渉をしていたが、およそ2百数十人程の所有権登記名義人及びその相続人の内、4人との売買交渉が不成立で、全国大手の開発事業者が高知県から撤退して、開発事業そのものが中止となり、それに関わっていた業者が沢山の被害を被った事例で有る。

（後添の『土地取得計画図』及び『用地取得計画表』参照）



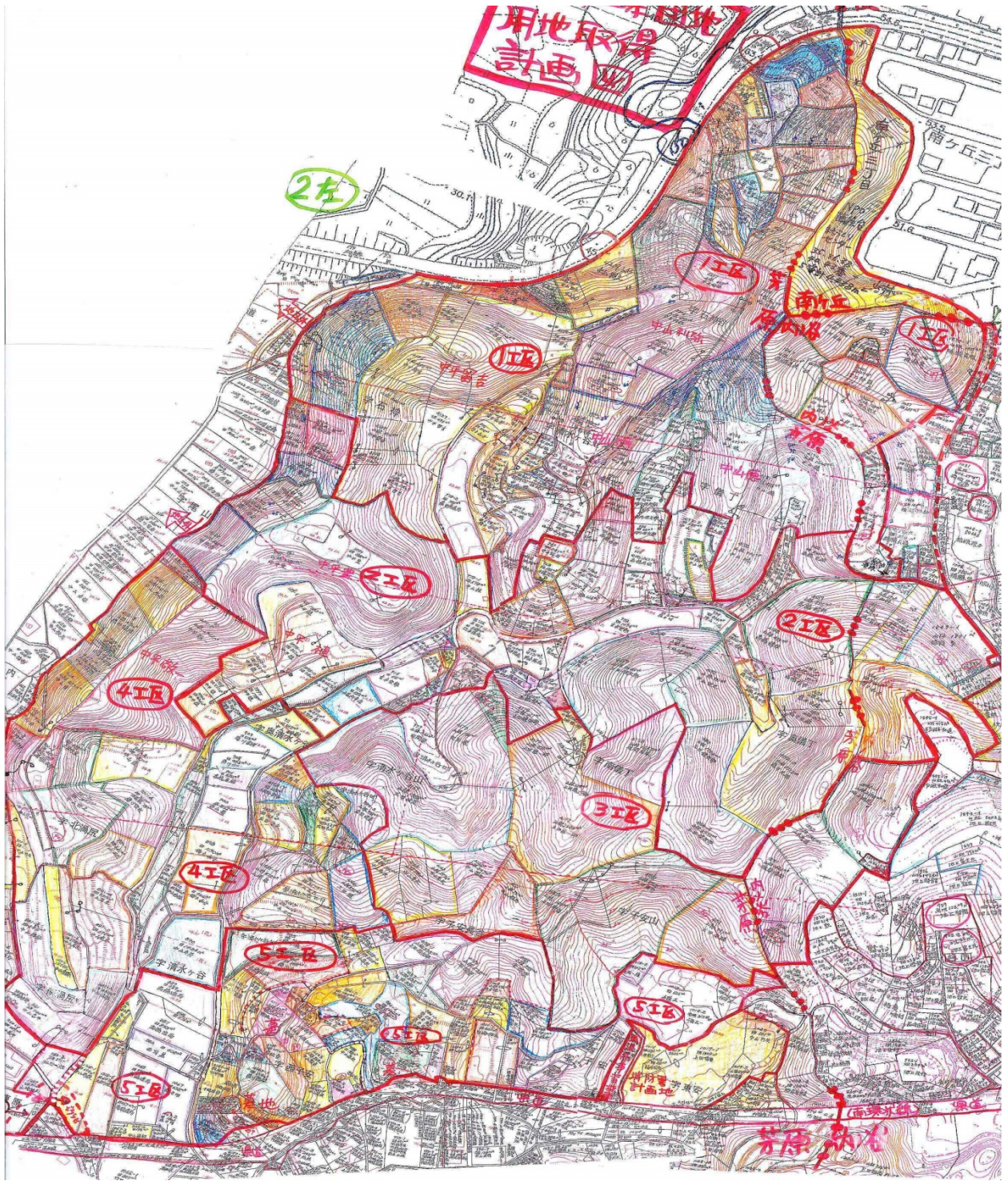


図-16 権利者別に着色した用地取得計画図の事例（高知市春野町芳原北地区の一部）

（株）リョウマまちづくり研究所 所蔵



表一5 取得計画区域内の所有権登記名義人別の土地調書の事例

(高知市春野町芳原北地区)

- (\* 1. 表中の着色区分は、図- における図上での着色と連動させている。)
- (\* 2. 表の文字がぼけて読めないのは、個人情報保護の為である。)

芳原工業団地 従前所有権別(50音順) 地籍一覽表

| 地籍番号 | 1工区 | 2工区 | 3工区 | 4工区 | 5工区 |
|------|-----|-----|-----|-----|-----|
| 1    | 1   |     |     |     |     |
| 2    | 1   |     |     |     |     |
| 3    | 1   |     |     |     |     |
| 4    | 1   |     |     |     |     |
| 5    | 1   |     |     |     |     |
| 6    | 1   |     |     |     |     |
| 7    | 1   |     |     |     |     |
| 8    | 1   |     |     |     |     |
| 9    | 1   |     |     |     |     |
| 10   | 1   |     |     |     |     |
| 11   | 1   |     |     |     |     |
| 12   | 1   |     |     |     |     |
| 13   | 1   |     |     |     |     |
| 14   | 1   |     |     |     |     |
| 15   | 1   |     |     |     |     |
| 16   | 1   |     |     |     |     |
| 17   | 1   |     |     |     |     |
| 18   | 1   |     |     |     |     |
| 19   | 1   |     |     |     |     |
| 20   | 1   |     |     |     |     |
| 21   | 1   |     |     |     |     |
| 22   | 1   |     |     |     |     |
| 23   | 1   |     |     |     |     |
| 24   | 1   |     |     |     |     |
| 25   | 1   |     |     |     |     |
| 26   | 1   |     |     |     |     |
| 27   | 1   |     |     |     |     |
| 28   | 1   |     |     |     |     |
| 29   | 1   |     |     |     |     |
| 30   | 1   |     |     |     |     |
| 31   | 1   |     |     |     |     |
| 32   | 1   |     |     |     |     |
| 33   | 1   |     |     |     |     |
| 34   | 1   |     |     |     |     |
| 35   | 1   |     |     |     |     |
| 36   | 1   |     |     |     |     |
| 37   | 1   |     |     |     |     |
| 38   | 1   |     |     |     |     |
| 39   | 1   |     |     |     |     |
| 40   | 1   |     |     |     |     |
| 41   | 1   |     |     |     |     |
| 42   | 1   |     |     |     |     |
| 43   | 1   |     |     |     |     |
| 44   | 1   |     |     |     |     |
| 45   | 1   |     |     |     |     |
| 46   | 1   |     |     |     |     |
| 47   | 1   |     |     |     |     |
| 48   | 1   |     |     |     |     |
| 49   | 1   |     |     |     |     |
| 50   | 1   |     |     |     |     |
| 51   | 1   |     |     |     |     |
| 52   | 1   |     |     |     |     |
| 53   | 1   |     |     |     |     |
| 54   | 1   |     |     |     |     |
| 55   | 1   |     |     |     |     |
| 56   | 1   |     |     |     |     |
| 57   | 1   |     |     |     |     |
| 58   | 1   |     |     |     |     |
| 59   | 1   |     |     |     |     |
| 60   | 1   |     |     |     |     |
| 61   | 1   |     |     |     |     |
| 62   | 1   |     |     |     |     |
| 63   | 1   |     |     |     |     |
| 64   | 1   |     |     |     |     |
| 65   | 1   |     |     |     |     |
| 66   | 1   |     |     |     |     |
| 67   | 1   |     |     |     |     |
| 68   | 1   |     |     |     |     |
| 69   | 1   |     |     |     |     |
| 70   | 1   |     |     |     |     |
| 71   | 1   |     |     |     |     |
| 72   | 1   |     |     |     |     |
| 73   | 1   |     |     |     |     |
| 74   | 1   |     |     |     |     |
| 75   | 1   |     |     |     |     |
| 76   | 1   |     |     |     |     |
| 77   | 1   |     |     |     |     |
| 78   | 1   |     |     |     |     |
| 79   | 1   |     |     |     |     |
| 80   | 1   |     |     |     |     |
| 81   | 1   |     |     |     |     |
| 82   | 1   |     |     |     |     |
| 83   | 1   |     |     |     |     |
| 84   | 1   |     |     |     |     |
| 85   | 1   |     |     |     |     |
| 86   | 1   |     |     |     |     |
| 87   | 1   |     |     |     |     |
| 88   | 1   |     |     |     |     |
| 89   | 1   |     |     |     |     |
| 90   | 1   |     |     |     |     |
| 91   | 1   |     |     |     |     |
| 92   | 1   |     |     |     |     |
| 93   | 1   |     |     |     |     |
| 94   | 1   |     |     |     |     |
| 95   | 1   |     |     |     |     |
| 96   | 1   |     |     |     |     |
| 97   | 1   |     |     |     |     |
| 98   | 1   |     |     |     |     |
| 99   | 1   |     |     |     |     |
| 100  | 1   |     |     |     |     |
| 101  | 1   |     |     |     |     |
| 102  | 1   |     |     |     |     |
| 103  | 1   |     |     |     |     |
| 104  | 1   |     |     |     |     |
| 105  | 1   |     |     |     |     |
| 106  | 1   |     |     |     |     |
| 107  | 1   |     |     |     |     |
| 108  | 1   |     |     |     |     |
| 109  | 1   |     |     |     |     |
| 110  | 1   |     |     |     |     |
| 111  | 1   |     |     |     |     |
| 112  | 1   |     |     |     |     |
| 113  | 1   |     |     |     |     |
| 114  | 1   |     |     |     |     |
| 115  | 1   |     |     |     |     |
| 116  | 1   |     |     |     |     |
| 117  | 1   |     |     |     |     |
| 118  | 1   |     |     |     |     |
| 119  | 1   |     |     |     |     |
| 120  | 1   |     |     |     |     |
| 121  | 1   |     |     |     |     |
| 122  | 1   |     |     |     |     |
| 123  | 1   |     |     |     |     |
| 124  | 1   |     |     |     |     |
| 125  | 1   |     |     |     |     |
| 126  | 1   |     |     |     |     |
| 127  | 1   |     |     |     |     |
| 128  | 1   |     |     |     |     |
| 129  | 1   |     |     |     |     |
| 130  | 1   |     |     |     |     |
| 131  | 1   |     |     |     |     |
| 132  | 1   |     |     |     |     |
| 133  | 1   |     |     |     |     |
| 134  | 1   |     |     |     |     |
| 135  | 1   |     |     |     |     |
| 136  | 1   |     |     |     |     |
| 137  | 1   |     |     |     |     |
| 138  | 1   |     |     |     |     |
| 139  | 1   |     |     |     |     |
| 140  | 1   |     |     |     |     |
| 141  | 1   |     |     |     |     |
| 142  | 1   |     |     |     |     |
| 143  | 1   |     |     |     |     |
| 144  | 1   |     |     |     |     |
| 145  | 1   |     |     |     |     |
| 146  | 1   |     |     |     |     |
| 147  | 1   |     |     |     |     |
| 148  | 1   |     |     |     |     |
| 149  | 1   |     |     |     |     |
| 150  | 1   |     |     |     |     |
| 151  | 1   |     |     |     |     |
| 152  | 1   |     |     |     |     |
| 153  | 1   |     |     |     |     |
| 154  | 1   |     |     |     |     |
| 155  | 1   |     |     |     |     |
| 156  | 1   |     |     |     |     |
| 157  | 1   |     |     |     |     |
| 158  | 1   |     |     |     |     |
| 159  | 1   |     |     |     |     |
| 160  | 1   |     |     |     |     |
| 161  | 1   |     |     |     |     |
| 162  | 1   |     |     |     |     |
| 163  | 1   |     |     |     |     |
| 164  | 1   |     |     |     |     |
| 165  | 1   |     |     |     |     |
| 166  | 1   |     |     |     |     |
| 167  | 1   |     |     |     |     |
| 168  | 1   |     |     |     |     |
| 169  | 1   |     |     |     |     |
| 170  | 1   |     |     |     |     |
| 171  | 1   |     |     |     |     |
| 172  | 1   |     |     |     |     |
| 173  | 1   |     |     |     |     |
| 174  | 1   |     |     |     |     |
| 175  | 1   |     |     |     |     |
| 176  | 1   |     |     |     |     |
| 177  | 1   |     |     |     |     |
| 178  | 1   |     |     |     |     |
| 179  | 1   |     |     |     |     |
| 180  | 1   |     |     |     |     |
| 181  | 1   |     |     |     |     |
| 182  | 1   |     |     |     |     |
| 183  | 1   |     |     |     |     |
| 184  | 1   |     |     |     |     |
| 185  | 1   |     |     |     |     |
| 186  | 1   |     |     |     |     |
| 187  | 1   |     |     |     |     |
| 188  | 1   |     |     |     |     |
| 189  | 1   |     |     |     |     |
| 190  | 1   |     |     |     |     |
| 191  | 1   |     |     |     |     |
| 192  | 1   |     |     |     |     |
| 193  | 1   |     |     |     |     |
| 194  | 1   |     |     |     |     |
| 195  | 1   |     |     |     |     |
| 196  | 1   |     |     |     |     |
| 197  | 1   |     |     |     |     |
| 198  | 1   |     |     |     |     |
| 199  | 1   |     |     |     |     |
| 200  | 1   |     |     |     |     |
| 201  | 1   |     |     |     |     |
| 202  | 1   |     |     |     |     |
| 203  | 1   |     |     |     |     |
| 204  | 1   |     |     |     |     |
| 205  | 1   |     |     |     |     |
| 206  | 1   |     |     |     |     |
| 207  | 1   |     |     |     |     |
| 208  | 1   |     |     |     |     |
| 209  | 1   |     |     |     |     |
| 210  | 1   |     |     |     |     |
| 211  | 1   |     |     |     |     |
| 212  | 1   |     |     |     |     |
| 213  | 1   |     |     |     |     |
| 214  | 1   |     |     |     |     |
| 215  | 1   |     |     |     |     |
| 216  | 1   |     |     |     |     |
| 217  | 1   |     |     |     |     |
| 218  | 1   |     |     |     |     |
| 219  | 1   |     |     |     |     |
| 220  | 1   |     |     |     |     |
| 221  | 1   |     |     |     |     |
| 222  | 1   |     |     |     |     |
| 223  | 1   |     |     |     |     |
| 224  | 1   |     |     |     |     |
| 225  | 1   |     |     |     |     |
| 226  | 1   |     |     |     |     |
| 227  | 1   |     |     |     |     |
| 228  | 1   |     |     |     |     |
| 229  | 1   |     |     |     |     |
| 230  | 1   |     |     |     |     |
| 231  | 1   |     |     |     |     |
| 232  | 1   |     |     |     |     |
| 233  | 1   |     |     |     |     |
| 234  | 1   |     |     |     |     |
| 235  | 1   |     |     |     |     |
| 236  | 1   |     |     |     |     |
| 237  | 1   |     |     |     |     |
| 238  | 1   |     |     |     |     |
| 239  | 1   |     |     |     |     |
| 240  | 1   |     |     |     |     |
| 241  | 1   |     |     |     |     |
| 242  | 1   |     |     |     |     |
| 243  | 1   |     |     |     |     |
| 244  | 1   |     |     |     |     |
| 245  | 1   |     |     |     |     |
| 246  | 1   |     |     |     |     |
| 247  | 1   |     |     |     |     |
| 248  | 1   |     |     |     |     |
| 249  | 1   |     |     |     |     |
| 250  | 1   |     |     |     |     |
| 251  | 1   |     |     |     |     |
| 252  | 1   |     |     |     |     |
| 253  | 1   |     |     |     |     |
| 254  | 1   |     |     |     |     |
| 255  | 1   |     |     |     |     |
| 256  | 1   |     |     |     |     |
| 257  | 1   |     |     |     |     |
| 258  | 1   |     |     |     |     |
| 259  | 1   |     |     |     |     |
| 260  | 1   |     |     |     |     |
| 261  | 1   |     |     |     |     |
| 262  | 1   |     |     |     |     |
| 263  | 1   |     |     |     |     |
| 264  | 1   |     |     |     |     |
| 265  | 1   |     |     |     |     |
| 266  | 1   |     |     |     |     |
| 267  | 1   |     |     |     |     |
| 268  | 1   |     |     |     |     |
| 269  | 1   |     |     |     |     |
| 270  | 1   |     |     |     |     |
| 271  | 1   |     |     |     |     |
| 272  | 1   |     |     |     |     |
| 273  | 1   |     |     |     |     |
| 274  | 1   |     |     |     |     |
| 275  | 1   |     |     |     |     |
| 276  | 1   |     |     |     |     |
| 277  | 1   |     |     |     |     |
| 278  | 1   |     |     |     |     |
| 279  | 1   |     |     |     |     |
| 280  | 1   |     |     |     |     |
| 281  | 1   |     |     |     |     |
| 282  | 1   |     |     |     |     |
| 283  | 1   |     |     |     |     |
| 284  | 1   |     |     |     |     |
| 285  | 1   |     |     |     |     |
| 286  | 1   |     |     |     |     |
| 287  | 1   |     |     |     |     |
| 288  | 1   |     |     |     |     |
| 289  | 1   |     |     |     |     |
| 290  | 1   |     |     |     |     |
| 291  | 1   |     |     |     |     |
| 292  | 1   |     |     |     |     |
| 293  | 1   |     |     |     |     |
| 294  | 1   |     |     |     |     |
| 295  | 1   |     |     |     |     |
| 296  | 1   |     |     |     |     |
| 297  | 1   |     |     |     |     |
| 298  | 1   |     |     |     |     |
| 299  | 1   |     |     |     |     |
| 300  | 1   |     |     |     |     |
| 301  | 1   |     |     |     |     |
| 302  | 1   |     |     |     |     |
| 303  | 1   |     |     |     |     |
| 304  | 1   |     |     |     |     |
| 305  | 1   |     |     |     |     |
| 306  | 1   |     |     |     |     |
| 307  | 1   |     |     |     |     |
| 308  | 1   |     |     |     |     |
| 309  | 1   |     |     |     |     |
| 310  | 1   |     |     |     |     |
| 311  | 1   |     |     |     |     |
| 312  | 1   |     |     |     |     |
| 313  | 1   |     |     |     |     |
| 314  | 1   |     |     |     |     |
| 315  | 1   |     |     |     |     |
| 316  | 1   |     |     |     |     |
| 317  | 1   |     |     |     |     |
| 318  | 1   |     |     |     |     |
| 319  | 1   |     |     |     |     |
| 320  | 1   |     |     |     |     |
| 321  | 1   |     |     |     |     |
| 322  | 1   |     |     |     |     |
| 323  | 1   |     |     |     |     |
| 324  | 1   |     |     |     |     |
| 325  | 1   |     |     |     |     |
| 326  | 1   |     |     |     |     |
| 327  | 1   |     |     |     |     |
| 328  | 1   |     |     |     |     |
| 329  | 1   |     |     |     |     |
| 330  | 1   |     |     |     |     |
| 331  | 1   |     |     |     |     |
| 332  | 1   |     |     |     |     |
| 333  | 1   |     |     |     |     |
| 334  | 1   |     |     |     |     |
| 335  | 1   |     |     |     |     |
| 336  | 1   |     |     |     |     |
| 337  | 1   |     |     |     |     |
| 338  | 1   |     |     |     |     |
| 339  | 1   |     |     |     |     |
| 340  | 1   |     |     |     |     |
| 341  | 1   |     |     |     |     |
| 342  | 1   |     |     |     |     |
| 343  | 1   |     |     |     |     |
| 344  | 1   |     |     |     |     |
| 345  | 1   |     |     |     |     |
| 346  | 1   |     |     |     |     |
| 347  | 1   |     |     |     |     |
| 348  |     |     |     |     |     |

## 5. 高知市が、公共事業として行った用地取得が、うまくいかなかった事例

面的整備事業における最大の難関は、【広大な用地の完全集約】である。ですから、高知市を始めとする行政は、それを回避して、【民間事業者等により、既に用地の集約ができている土地】、つまり、《単独所有者又はそれに近い状態になっている広大な土地》を選んで、計画を進めている。にも拘わらず、それでも尚、計画が途中で頓挫しているのは、何故なのか？

民間で有れば、《まず用地を取得してから事業計画に着手する》のが原則で、『民法でも、双方の売買の意思確認の瞬間に売買契約成立なのだ』。

それが、高知市の場合、大規模な土地の民間所有者に対して、仮予約（つまり、売っても良いと言う意思が有るかだけを確認）しただけで、事業実施を決定して本当に買うまでに、3年～5年もかかる。その間、その土地の民間所有者は、その土地を有効活用する事も出来ないにも拘わらず、全くの無料で、単に待つことを強制しているだけで、何の保証もしないし、まして、その間の経済的な損失を補う規定は全くない。そんなひどい条件に耐えれなくなって、待てないと主張したり、処分しようとする、「地権者の協力が得られなくなったので、予定していた工業団地の整備は中止となった」などと、一方的な発表をして、そんな民間企業の自由な経済活動を大きく阻害している。実は、こんな事で、地権者との協働推進が破たんしているケースが多いのですが、議会やマスコミは、そんな事は知らされていない（もしくはあえて目をつぶっている）ので、皆で一方的に、そんな地権者を無法者扱いしているのが現状なのである。

このような事をしっぱなしにしていると、公共事業者による用地取得は、益々不信感を持たれてしまう事になりそうで、まことに困った現状で有る。

## V-4-2. 【不動産登記簿の相続登記未了による、 実所有者不明問題】の『事例研究』

### 1. 《実際に、自分が担当者として、経験や体験してきた事》に基づく『事例研究』である

実は、私の本業の一つは、【土地家屋調査士】であり、しかも、主に《大規模な開発事業を始め、都市計画道路等の道路の新設や拡幅事業などに必要となる用地の取得の為、土地の境界の立会をしての境界確定や、その後の土地分筆や土地表題登記等と言った、大規模で、しかも完全に仕上げないと事業の目的が達成できないと言う、緊迫した立場での用地処理等を継続的に果たした実績が豊富なのである。実は、県・市合同で整備している公設産業団地の従前用地の調査を公益社団法人高知県公共嘱託登記土地家屋調査士協会が受注した折に、県の担当責任者から、「担当社員（その業務を担当する協会に所属する調査士）の中に、漁師さんを入れといて」とわざわざ、依頼の電話があった事もあったのである。この様に、『困難な事例を処理した経験が豊富』と言う事で、問題が有る時に声がかかる事が多い用地処理技術者の1人なのである。なので、自分がこれまで経験してきた事の中で、今回のこの【不動産登記簿の相続登記未了による実所有者不明問題】に関連する『事例』として、研究に関わりが深い分野に関する事例を抽出しての、『研究報告』とする。

### 2. 不動産登記法では所有権登記名義人の相続人に対して相続登記の義務を課していない

『相続登記をするかどうかは、所有者の勝手にまかされている』ので、かなりの確率で、相続登記がなされていないから、不動産（土地・建物）の現在の所有者は、登記簿を見ただけではわからない事が多い。なので、現在の本当の所有者を探すには、戸籍調査をして法定相続人を確定させ、その上で、その全員と交渉して遺産分割協議を経て相続登記をしてもらってからでないと、用地取得契約、及び所有権移転登記が出来ない。其の為、それだけで、膨大な時間と労力が掛かってしまう。そればかりか、法定相続人が外国に移住してしまっていたり、相続人不明なんてケースも有って、完結できない事も、それ程珍しい事ではない。実際、私が担当した開発事業においても、その両方のケースを経験している。



### **3. この相続登記の未了が、東日本大震災における、震災復興高台移転事業を遅らせた**

今の登記制度による登記簿は、そのような実態なので、これが、東日本大震災における、震災復興高台移転事業のスムーズな進捗の最大の阻害要因となってしまったことは有名な話である。

### **4. 法定外公共用財産の境界確定には、その反対側の土地の相続人全員の同意書が必要**

開発事業において、事業計画区域内の用地取得の目途がついて、いざ開発事業を実施しようとする、土地の境界、特に『官民境界確定書』の提出を求められる。其の為には、公共施設用地の管理者(行政の担当課と地元管理者)の他、公共施設用地の隣接土地(対面土地を含む)の所有者(相続人・代理人・管理者・後見人を含む)と、境界の立会確認をして、それを測量して境界の用地確定図と、同意書とを作成して、隣接土地(対面土地を含む)の所有者(相続人や後見人を含む)全員の同意の捺印をもらってから、更に、行政から現場での施設管理を委託されている地元の管理者(土木委員等)の同意の捺印をもらって、やっと、行政の窓口で境界確定申請書を提出できる。

その場合、特に問題となる事が多いのが、隣接土地(対面土地を含む)の所有権登記名義人が死亡している場合には、更に相続人の戸籍謄本等の法定相続証明書又は遺産分割協議書、或いは裁判所発行の相続放棄証明書をも添付しなくてはならないし、その全員の同意の押印が必要となる。そんなケースでは、単なる隣接又は対面の土地所有者とすれば、用地買収のお金が入ってくる訳でもなく単に境界を決めるだけの事なので、そこまで面倒な事にお付き合いするメリットを見出す事は困難なので、いわゆる「ハンつき料金」を請求される事も珍しくないし、協力を拒否される事が無い訳ではないので、限られた期間内に必ず完結させなければならない時は、まことに大変である。

### **5. 【不動産登記簿の相続登記未了による実所有者不明問題】により事業中断の危機となつてしまった、『具体的な事例紹介』**

12年程前に、建設コンサルタント会社(いわゆる測量会社)への委託業務では解決できなかった部分だけを高知市道路整備課用地係から、高知県公共嘱託登記土地家屋調査士協会と言う、私の所属団体で受託して、私が担当調査士として担当した、【山手町に新設予定の市道バイパス整備事業】における道路新設用地の取得の為の土地分筆登記申請が、《行政による嘱託登記申請では、法務局から、隣接するすべての土地との境界確定書又は境界線証明書の添付を求められるが、この特大の一筆の一部を取得するために分筆しなくてはならな

い筆に関しては、市役所の職員が直接申請代理人となる手法では、法務局に対して分筆登記申請は出来ない』旨の報告書の事例である。このケースでは、このままでは道路整備事業が進まず中断してしまって、パイパスの開通予定に間に合わなくなってしまう事になってしまう。

そのままでは困る為、実務では、土地の所有者から、土地家屋調査士漁師明に対して、直接分筆登記申請を委任して、その「土地所有者からの委任状に基づく土地家屋調査士による代理登記申請」で有れば、《隣接土地(里道)所有者である市役所管財課の隣接土地の境界確定書の添付》が無くても、《実質的には、土地の境界に問題が無い事を、土地家屋調査士が「土地調査報告書」に経過と、問題ない旨を記載して(つまり、土地家屋調査士が、境界に問題がない事を、法務局に保証することで、)》分筆登記を申請すれば法務局では受付となるので、そのようにして分筆して、高知市が用地取得して、その、パイパスは、予定通り、平成30年4月に予定通り開通する事が出来ているので有る。しかも、実は、このパイパスは、本論文において、《高台移転済の県内企業として事例報告させて頂いた【A社】の本社が移転した高台》が、この沿道となる幹線市道なのです。ですので、この案件を処理するに当たっては、まずは道路を予定年度内に完成させたい高知市、次に、それを目指して高く貸せるように造成工事を進めるための開発許可を取りたい土地所有者、更には、早く高台に移転したい【A社】と言う、三者三様の立場でのプレッシャーをかけて来ていた(いえいえ、真剣に相談にのって欲しいと依頼してきた)ので、すべての要望を満たす事が出来て、土地家屋調査士としても、宅地建物取引士としても、大規模宅地造成設計資格者としても、ほっとしたという実事例である。

ちなみに、この、【A社本社】の敷地が隣接している高知市管財課が用地を管理している法定外公共用財産である里道とは、数十人に及ぶ関係者の同意が揃っているにも関わらず、里道の反対側の1筆の土地の相続人が見つからない為に、土地境界確定書に、未だに、高知市長の印(高知市管財課の決済)がもらえなくて、確定できないままとなっているので有る。現地で、里道と棟が土地との境界は明確で、その隣接土地の所有者たちも、法定外公共用財産の現地での管理者である土木委員(高知市が委嘱している公的な管理者)も、全員が「その里道との境界については異存がない」と言っているのに、『全員の同意<sup>Ⓜ</sup>が必須』なのだそうである。これで、その事で、事業が本当に中断したら、大きな損害ばはよう請求の裁判となっていたらと思う、冷や汗ものの事例なので有るが、まことに不思議な事に、行政は、「規定ですから」で簡単に片づけて、しかも、それでまかり通っているのだから、更に不思議である。

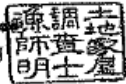
このように、相続登記が終わっていない地番が関係すると、用地取得や用地境界を決めるためには、とても長い調整期間が必要となり、災害復興事業をも含む公共事業を始めとする事業のスムーズな進捗の最大の障害となっているのが現状ですし、【立会してもらうべき相続人】が見つからなくて、事業が中断してしまう事も珍しくないのです。

表-6 【隣接土地の相続人不明】により官民境界確定が出来なかった『具体的な事例』

平成 20 年 7 月 日

高知市長 岡崎 誠也 様  
(高知市 道路建設課)

高知市長浜崎絵台 様  
土地家屋調査士 漁師 明



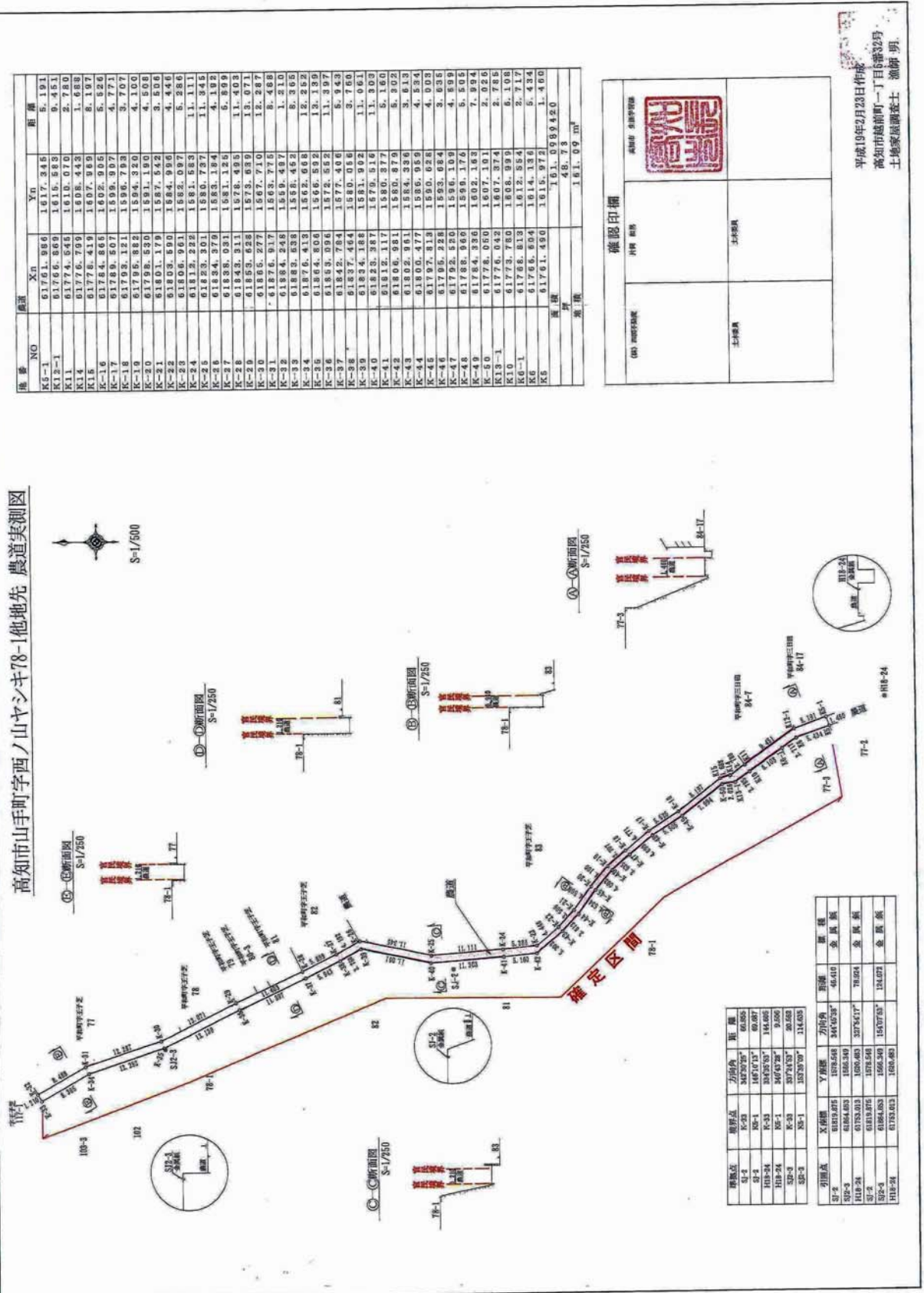
**隣接する農道の境界確定についての報告書**

平成 18 年度から継続している「高知市 用地測量境界確定業務」に関わる、隣接する農道の境界確定についての経過及び現在における進捗状況について、下記のとおりご報告致します。

記

1. 申請地 高知市
2. 隣接地 高知市平和町 10 筆 52 名
3. 同意取得状況
  - 7 筆については全員に同意取得済
  - 3 筆については同意書面未完結 (添付資料参照)
    - ・高知市 相続人 11 名中 1 人未同意
    - ・高知市 相続人不明
    - ・高知市 (16 名の共有地)  
農道に接している 3 名については同意取得済  
農道に接していない 13 名中 12 名申出書取得済  
1 名連絡がつかない
4. 行政との境界立会日 平成 18 年 11 月 28 日 高知市道路建設課・管財課
5. 境界同意書が完結できていない関係人について (詳細は添付資料参照)
  - ① 高知市 16 名の共有地について  
農道に直接接していない場所に墓地を持っている方については、接していないという申出書取得。1 名とは連絡がとれない。
  - ② 高知市 について  
相続人不明
  - ③ 高知市 相続人 について  
高知市に不信感があり、農道がよくなるという訳でもない為、未同意。
  - ④ 高知市 1/2 について  
戸籍抹消
6. 今後の処置について  
関係者から同意を頂くことについて、上記のとおり再三手は尽くしてまいりました。現地の境界そのものについて、異存があるといっている関係者はおりません。この状況であれば、農道の所有者として、申請人と高知市の土地との境界について同意をしないことにより、申請人に対して損失を与えてまで境界同意を拒否する合理的な理由はなく、境界について同意をすべきものと考えます。しかしながら、高知市管財課としては、あくまでも申請地の反対側の隣接土地所有者についても全ての方の同意が完璧に揃うことが境界確定の条件だと主張しております。この上は、市の担当課同士で今後の対応を協議して頂き、進めていくしかないと思われれます。

高知市山手町字西ノ山ヤシキ78-1他地先 農道実測図



| 地番 NO | 東横          | 北横             | 南横     |
|-------|-------------|----------------|--------|
| K5-1  | 61761.886   | 1617.345       | 5.191  |
| K12-1 | 61766.869   | 1616.583       | 9.451  |
| K11   | 61774.545   | 1610.070       | 2.780  |
| K14   | 61776.709   | 1608.443       | 1.688  |
| K15   | 61778.419   | 1607.989       | 8.197  |
| K-16  | 61784.865   | 1602.905       | 5.222  |
| K-17  | 61789.507   | 1599.907       | 4.771  |
| K-18  | 61795.121   | 1596.783       | 3.707  |
| K-20  | 61796.520   | 1594.320       | 4.100  |
| K-21  | 61801.179   | 1597.542       | 3.508  |
| K-22  | 61809.590   | 1584.955       | 4.446  |
| K-23  | 61806.961   | 1582.037       | 1.210  |
| K-24  | 61812.282   | 1581.797       | 11.545 |
| K-25  | 61821.376   | 1583.184       | 4.102  |
| K-27  | 61838.031   | 1581.126       | 5.899  |
| K-28  | 61843.911   | 1578.495       | 11.403 |
| K-29  | 61853.628   | 1573.639       | 13.071 |
| K-30  | 61865.277   | 1567.710       | 12.287 |
| K-31  | 61876.917   | 1563.775       | 8.468  |
| K-32  | 61884.245   | 1559.437       | 1.210  |
| K-33  | 61882.638   | 1558.452       | 8.365  |
| K-34  | 61876.413   | 1562.668       | 12.292 |
| K-35  | 61864.806   | 1566.592       | 13.339 |
| K-36  | 61853.096   | 1572.522       | 11.397 |
| K-37  | 61842.784   | 1572.406       | 3.769  |
| K-38  | 61837.454   | 1581.902       | 2.460  |
| K-40  | 61825.387   | 1579.516       | 11.903 |
| K-41  | 61812.117   | 1580.377       | 5.160  |
| K-42  | 61806.581   | 1580.879       | 5.302  |
| K-43  | 61802.951   | 1584.336       | 3.613  |
| K-44  | 61800.477   | 1586.959       | 4.534  |
| K-45  | 61797.313   | 1590.626       | 4.003  |
| K-46  | 61795.228   | 1593.684       | 3.835  |
| K-47  | 61792.520   | 1596.109       | 4.593  |
| K-48  | 61788.960   | 1599.176       | 5.503  |
| K-49  | 61784.356   | 1602.163       | 7.394  |
| K-50  | 61778.050   | 1607.191       | 2.226  |
| K13-1 | 61776.022   | 1607.374       | 2.226  |
| K10   | 61773.759   | 1602.854       | 4.108  |
| K6-1  | 61768.594   | 1614.136       | 2.717  |
| K6    | 61768.594   | 1614.136       | 5.434  |
| K5    | 61761.450   | 1615.972       | 1.460  |
| 東横    | 161.0939420 |                |        |
| 南横    | 48.73       |                |        |
|       | 161.09      | m <sup>2</sup> |        |

| 権限印欄    |          |
|---------|----------|
| (印) 測量士 | 測量士 土井 誠 |
| (印) 測量士 | 測量士 土井 誠 |

平成19年2月23日作成  
高知市山手町一丁目番32号  
土地家屋調査士 滝野 明

図-17 開発区域隣接で、官民境界確定が必要だった『法定外公共用財産(里道)』

## V-4-3. 【地元及び下流域との調整の困難さ】

### の『事例研究』

#### 1. 《自己体験と事業関係者や地元関係者の話とを総合》する事に因る『事例研究』である

前々項でも述べたように、私の本業は、建設コンサルタントであり、しかも、主に《大規模な開発事業の専門のコーディネーター的な役割を40年程》継続的に果たしてきている【宅地建物取引士】でもある。

そこで、そうした実務において、《実際に、自分が直接経験や体験をしてきた事》と、事業を進める中で、《事業者を始め沢山の事業関係者や地元関係者の話》とを総合して、『地元対策のポイント等に関する事例』として、抽出・整理・体系化して、『実務事例としての研究』として報告するものである。

#### 2. 【地元及び下流域との調整】とは、どのような事を、どのような立場の人と調整をするのか

①開発区域内の土地の所有者等(相続人を含む)

＝事業に先行しての用地の権利取得(賃貸が主の店舗の場合以外は売買)対象者

②周辺居住者(特に隣接居住者)

＝掘削による水枯渇問題、工事中の騒音や振動、事後の建物被害

③改廃する公共施設の利用者や管理者

＝開発区域内や隣接地に存する道路や水路等

④地元世話人＝用地の権利取得対象者と事業者との仲立ち人

⑤町内会長(自治会長)及びその団体の主な役員＝地元及び下流域住民の代表者

⑥農業委員＝用排水路管理者・非農地証明や農地転用等の同意

⑦地区土木委員＝高知市管理の里道水路の地元管理者

⑧土地改良区理事長・事務局＝土地改良区が管理する農道水路等

#### 3. 【周辺居住者(特に隣接居住者)との調整が困難】だった事例

《高知市南部でのグラウンド開発事業》では、野球部の練習用グラウンドがメインだったせいもあり、完成後の練習中の打球音が、周辺居住者(特に隣接居住者)から問題視され、空港周辺への防音対策のような過度とも思える防音工事を家中のガラスの部分(店舗のガラスや

玄関を含む)に対して施したりしたのである。さらに、造成中の騒音以外に、工事に関係しての井戸水の枯渇問題(因果関係は証明されないまま)も発生して来て、最終的に納得してもらうまでに、2年余りもかかる程に難航し、大きな労力と資金とをつぎ込んでの解決という結果となったのである。

#### **4.【下流域の農業用水の補償調整が困難】だった事例**

##### **① 《春野町内ノ谷地区での南ヶ丘ニュータウン開発事業(平成元年頃・60haの開発)》**

当事業では、「仁淀川から取水している豊富な水量を有する吾南用水の末端で、内の谷川の下流部に放流されている余水を、上流域となる団地内に新設し、雨水を貯留する農業用水貯留池に汲み上げて使用する事を提案」したが、吾南用水管理組合が「捨てている水手有っても、整備費を出していない内ノ谷地区の農民に使わせるわけにはいかない」と言って同意しなかった為に、5km程も離れた地下水豊富な場所の土地を買って取水&送水ポンプ場を整備して、そこから団地の池まで400mmと言う大きな水道管で送水する事となり、当時のお金で10億円程の費用と数年の工事期間を費やす事となった。

##### **② 《高知市長浜地区での蒔絵台ニュータウン開発事業(平成3年頃・30haの開発)》**

当事業では、上流域の山林のほとんどが住宅団地になってしまうと言う事で、二つの河川流域毎に、農業用水貯留タンクを新設して、雨水を農業用水として貯留する計画を立てて、二つの地元其々と交渉を重ねたが、片方の下流域の同意は取れなかった。交渉の結果、農業用水貯留タンクの新設に加えて、下流域すべて(直後に、長浜産業団地となったところまでの物凄く広範囲への補償工事となった)の田やハウスに、地下水を汲み上げて蛇口をひねれば各自で供給できるパイプラインシステムを整備する事を求められ、前項の内ノ谷地区と同様に、開発事業者にとっては過重の負担となり、結果として、それは宅地の販売価格へ転嫁される事となり、当初の事業計画における販売予定価格を大幅に超える販売価格となってしまった。幸いにも、蒔絵台ニュータウンは、高台の住宅団地として好評の内に完売したが、開発事業者は、銀行との債務返済協議により、会社を解散する事となってしまったのである。



# 第6章：【民間企業の大震災前高台移転】 に関わる『要因分析』

## VI-1. 【行政による、産業団地整備】 に関わる『要因の分析』

### VI-1-1. 【行政による産業団地整備】ならでの『メリット』

#### VI-1-1. ① 公設団地の最大のメリットは、

#### 何と言っても、販売価格を安くできる事である

公設団地の最大のメリットは、《各種の公的支援制度》により、民間団地よりも、明らかに安価な産業用地として供給できる事である。 そもそも、【公設団地】と、【民間団地】との、一番大きな差は、【販売価格の決定方法】である。つまり、採算割れ価格でしか買い手が存しない状況となった時に、事業者が倒産しないで、補助金等で販売価格を市場価格以下となるように調整したり、それに相当するメリットをつけたりできる公設ならでの強みがある事が、公設団地の最大の人気の理由である。

つまり、【民間団地】で有れば、それを分譲しきるまでのすべの原価を基に、販売価格を設定する。つまり、「直接担当した人の人件費(調査設計・開発手続き・登記手続き等のコンサルタント等への委託費用を含む)」は元より、「用地取得費」や「工事費」、それに「宣伝広告費」と言った目に見える費用の他、「地元調整費」や「固定資産税を始めとした各種の租税や手数料等」などと言った目には見えない費用の内の「事業に直接的にかかった費用(「直接原価」と言う)」のみでなく、現地事務所を維持するための管理費用や、用地取得の段階から一式で借りる膨大な事業資金

の金利等の「事業に間接的にかかった費用（「間接原価」と言う）」を含めるのは元より、「会社そのものを維持するのに必要な費用の相当分等（「諸（必要経費）経費」と言う）」及び必要な利益も含めての総額【当該事業における必要収入総額】を算定し、それを分譲総面積で割って、必要平均単価を算出する。そして、それを基に、分譲地毎の立地条件に基づいて、価格配分を行って、【各画地の必要販売単価案】を決定する。

もちろん、販売時点での市場価格も、土地鑑定価格に基づいて算定するが、それに基づいて算定した価格が、前述の【当該事業における必要収入総額】や【各画地の必要販売単価案】を下回ったとしても、《【各画地の必要販売単価案】よりも低い単価で販売すると言う事は、その事業が赤字となる事》に直結する事となるので、民間事業者としては、それを決断する事は、とても困難で有る。（バブル崩壊により、販売市場価格が暴落した時には、止む無く【原価割れでの販売】となり、多くの企業が結果的に倒産する事に直結した。と言うより、むしろ、金融機関に、土地の販売前に現物（つまり土地）で資金回収されて、運転資金不足で倒産した企業が続出した。）

工業団地整備事業の場合、全国的もしくは県内において、企業誘致競争などと言った、行政の政策的な理由に因って販売価格の安値競争をしている事が少なくないので、本来の土地の価格よりも安くないと買い手がつかないのが一般的である。其の為、民間事業としては、利益が生まれる予知があまりなく、採算のとれる事業はとても少ない。なので、民間でそのような採算性の悪い事業に手を出す事業者は、本業に絡んで自前で広大な土地が確保できていたり、自前で整地工事ができる業者に限定されると言っても過言ではない程の少なさである。

## 《対比分析》

### 【民間企業の高台移転先となる、民間企業により整備される民設団地】

に対しては、開発事業者にも、移転入居企業にも、『公的支援制度』はない》

高知県も、高知市も、公設団地を造成し販売しているのは、『企業立地支援の部署』であり、『新たな企業誘致を促進する事を仕事としている部署』である為に、『既存の市内立地企業への支援は、原則として対象外』なので、【津波浸水が確実に想定されている市内の低地からの、同

市内の高台へ移転する企業】を受け入れる民間団地の整備事業に対する支援制度は、存しないのである。

しかも、防災部門は人の命を守る施策への対応だけで手いっぱい、国も県も市も、民間企業の命を守る為の支援までには、全く頭が回っていないのが現状なのである。

其の為、《 民設団地へ移転する企業に適用される補助制度が全く存しない 》事によって、結果として、《企業力の高い企業のみが早期移転を達成している》と言う結果が明確に出でおり、それ以外の一般企業の高台移転を阻んでいるとても大きな阻害要因となっている。

移転元地処分での費用捻出不可(価格暴落・買手不存在)で、巨額の移転費用の借入も返済も、公的支援無しでは対処不能な企業が、高知においては少なくないのが現実なのである。

しかも、既に記載した、《高知市における、過度の土地利用規制によって、移転先が限定され、地区計画に基づく開発許可条件を満たす様な、幹線道路沿いの矩形土地というような好立地な場所には、安価な土地を確保する事はできない》というのが実態であるから、それが販売価格を高騰させてしまう最も大きな原因なのである。

そこで、それなら、《大震災前の企業の生き残りをかけた高台移転》が早期に達成できるように、【既存産業力の保全を目指した企業の事前減災対策】に対して、行政からの補助というような支援制度が有ってしかるべきなのである。

しかしながら、上記のように、《 高台移転先の民設団地造成への支援制度が全く存しない 》という忌々しき実態によって、《企業力の高い企業が移転する先となった民設団地のみが自主的に完成して、早期に移転を達成している》と言う結果が明確に出でおり、それ以外の一般企業の高台移転先においては、着手から事業を阻んでいる、根本的な阻害要因となっているのである。

【移転の成功事例】として列挙したような、《行政との思惑が合致して、【行政の積極的な後押し】が得られるケース》はまれで、事業費の増加が、販売価格を押し上げてしまっ、販売に苦戦するケースが少なくない。

しかも、信頼感や安心感により、資金調達が容易な公的事業とは異なり、事業の不安定さゆえに、資金調達に苦慮する事も十分あり得る。そんな時こそ、公的資金の出番なのだが、現時点においては、これに活用できる様な公的支援制度は存しない。

《公的な工場誘致施策》としての、『公設団地の場合、《産業振興に寄与する》という名目で、次の様な【多様な支援策を駆使】して、【実質的な分譲価格を安く抑える制度】の活用により、『産業立地用地の販売促進』を支援しているケースがほとんどである。

- ・工業用水や下水道等の関連公共公益施設整備への誘導的支援等
- ・販売促進インセンティブとして、立地企業に対して、助成金等を出す。
- ・販売促進インセンティブとして、固定資産税を一定期間免除・減額する。
- ・新規立地の場合には、『立地用地の無料提供』等の、積極的な誘致政策。

《公設団地における、この様な企業立地の支援制度》を、《大震災前に公設団地以外の高台へ移転する企業に対しても拡充する》事が出来れば、大震災前高台移転を大きく促進させる事ができる事は確実である。

実際問題、こうした公設団地と同様の支援制度を、民間の企業団地に導入したとしても、全ての需要に行政が直接公設団地を整備して応えることから比べれば、沢山の公務員が長年かけて狭い企業団地を造成している人的コストを考えれば、費用対効果は比較にならない程高い事は確実である。

## VI-1-1. ② 進出企業への進出支援として、

### 県と市の双方からの様々な、優遇制度を受けることができる

公設団地の価格以外のメリットは、県と市の双方からの優遇制度を活用できるという、進出企業のみに対する公的支援制度があり、民間団地よりも、明らかに優位な産業団地への進出に対するインセンティブをアピールできる事である。（資料編 詳細は、資料11参照）

例えば、丁度今(2018.7.17.~8.21.)分譲受付中の、一宮の『高知中央産業団地』の場合であれば、高知県と高知市が共に、次のような大きな金額の補助制度を構えているのである。

#### 《対比分析》(前項参照)

#### 【民間企業の高台移転先となる、民間企業により整備される民設団地】

に対しては、開発事業者にも、移転入居企業にも、『公的支援制度』はない》

高知県も、高知市も、公設団地を造成し販売しているのは、『企業立地支援の部署』であり、『新たな企業誘致を促進する事を仕事としている部署』である為に、『既存の市内立地企業への支援は、原則として対象外』なので、【津波浸水が確実に想定されている市内の低地からの、同市内の高台へ移転する企業】に対しての支援制度は、存しないのである。

しかも、信頼感や安心感により、資金調達が容易な公的事業とは異なり、事業の不安定さゆえに、資金調達に苦慮する事も十分あり得る。そんな時こそ、公的資金の出番なのだが、現時点においては、これに活用できる様な公的支援制度は存しない。

移転元地処分での費用捻出不可(価格暴落・買手不存在)で、巨額の移転費用の借入も返済も、公的支援無しでは対処不能な企業が、高知においては少なくないのが現実なのである。

《被災前の事前移転の方が、大震災後の移転に比べて、移転に要する費用が少なくて済む》事とはわかっているが、元地は、売りたいくても、むしろ買い手がつく方が稀な現実において、《高台移転したいと望んでいる企業は多い》が、《震災が起こる前に、高台移転資金を調達できる企業はとても少ない。》のである。

従って、公設団地への入居企業に対するのと同様の支援制度を、高台移転を希望する、一般の企業にも広げてもらえれば、自力での高台移転の希望者は飛躍的に伸びる事は、確実である。

その為、一時的にまとまった資金の拠出が必要となるのだが、そのような、事前の高台移転の為に必要となる一次資金に対する、公的な支援制度が無い事が、大震災前高台移転の推進への大きなハードルとなっているのである。

#### ◆1. 高知県企業立地促進事業費補助金

(土地及び減価償却資産の取得費が補助対処経費)

県が指定した用地(つまり、現行では『公設団地のみ』)へ立地した企業は、条件を満たせば、『補助限度額=1工場当たり最大で50億円まで、資産取得費補助率=最大で25%)が受けられると言うのである。

更に、新規雇用一人当たり最大100万円の雇用奨励金の助成も受けられるのである。

つまり、200億円までの資産の取得費は、25%割引で購入できるという事である。

つまり、土地代だけ考えても、4億円の土地が3億円で購入できるという事になる。

(土地取得費2.35万円×1.7ha)×補助率0.25=約1億円

しかも、まだ、49億円の余裕があるから、196億円までの取得経費の25%の補助が受けられると言う事なのである。

#### ◆2. 高知市企業立地助成金 (土地及び減価償却資産の取得費が補助対処経費)

市が指定した用地(つまり、現行では『公設団地のみ』)へ立地した企業は、条件を満たせば、『補助限度額=1工場当たり最大で50億円まで、資産取得費補助率=最大で5%)が受けられると言うのである。更に、新規雇用一人当たり最大10万円の雇用奨励金の助成も受けられるのである。



表一七 高知県企業立地促進事業費補助金の規定

## 1. 高知県企業立地促進事業費補助金

### 1. 土地、建物、償却資産にかかる補助

|   |  |
|---|--|
| <p>対象企業<br/>対象業種</p>                      | <p>対象企業<br/>指定企業(高知県企業立地促進要綱で定める企業)</p> <p>対象業種</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 製造業のうち地域資源活用型産業<br/>(主要原材料の6割以上が県内産の農林水産物又は水資源の場合)</li> <li>2. 製造業のうち先端技術産業等<br/>(先端技術産業、加工組立型産業、県内不足業種、成長産業関連業種)</li> <li>3. 一般製造業 (1、2以外の製造業)</li> <li>4. 情報通信業・サービス業等 (県外企業のみ)</li> <li>5. 試験研究施設 (県外企業のみ)</li> </ol> |
| <p>補助要件</p>                               | <p>補助要件</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 企業指定を受けた日から3年以内に操業を開始すること</li> <li>• 投下固定資産額が5千万円以上であること(業種4は3千万円以上)</li> <li>• 操業開始日から1年以内までの間に、6ヶ月以上の雇用が見込まれる雇用保険対象者を10人以上新たに雇用すること(業種1、4、5は5人以上)</li> </ul>  |
| <p>補助対象経費<br/>(工場の新増設に係る<br/>投下固定資産額)</p> | <p>土地、減価償却資産(建物及び附属設備、構築物、機械装置、車両運搬具、工具器具備品)の取得費</p>   |
| <p>補助率</p>                                | <p><b>10%~20%</b></p> <p>※投下固定資産額1億円以上、かつ新規雇用20人以上について、<br/>上記補助率へ<b>5%加算</b></p> <p>※投下固定資産額5億円(食料品製造業は2.5億円)以上、<br/>又は新規雇用30人以上の直接効果に加え、<br/>県内産業への波及効果が特に高いと県が認定した特定重点事業のうち、<br/>外部委員による審査を経て知事が決定したものについて<br/>上記補助率へ<b>10%又は20%加算</b></p>  |
| <p>限度額</p>                                | <p>1、2、3 50億円(ただし、県内新規雇用が100人以上の場合であって、<br/>知事が特に必要と認める場合はこの限りでない。)</p> <p>4、5 6億円(ただし、知事が特に必要と認める場合はこの限りでない。)</p> <p>※交付決定額が10億円を超える場合は、<br/>単年度当たり10億円を限度として複数年度に亘り分割交付する。</p> <p>※敷地内純増設以外の新増設については、<br/>新たに取得した用地を単位として通算限度額を適用する。</p>   |

<http://www.pref.kochi.lg.jp/richi/favorable/>

### VI-1-1. ③ 事業着手前に、予定地の土地利用規制を解除しておく事ができる。

「公設団地の場合、市街化調整区域内でも、行政の許可が下りないと言う最大の事業リスクが存しない」という、大きな成功要因を前提として、事業用をスタートできる。

つまり、事業スタート時点で議会に調査費の予算化を出す訳なのだから、事業部署と開発審査部署とが、部会は異なるとは言っても、同一組織内なのだから、さすがに内部調整をしてからスタートする事になるのだから、当然である。

と言うよりも、実際には、事業着手の何年も前から予定地を決めて、自前で事前に、「計画的に都市計画マスタープラン等の上位計画に反映させる」などにより、計画地の土地利用規制を事前に解除しておく事が出来る事は、途方もない程に大きな成功要件で有る。

### 「対比分析」

この事は、行政にとっては、ごく当たり前のことで、気にもならないほどの事なのでしょうが、民間にとってみると、このインセンティブの価値は、計り知れない程に、大きいのである。

つまり、例えば、【開発区域面積が5ha以上となる大規模開発】においては、「都市計画マスタープランに位置づけされている事」と言う条件が、開発許可申請の前提となる地区計画策定申請の受付要件とされているので、これが無い地域では、全く開発許可は受付にもならないのである。 まして、「開発したい場所が有って、そこを、「都市計画マスタープランに位置づけ」してもらおうとしたら、つまり、「都市計画マスタープランを民間からの働き掛けで変えようとしたら」、膨大な説明資料と、住民や業界団体からの請願、議員さん達を含めた支援ネットワークを駆使しても、5年で出来ればましな方なのである。

つまりそれは、民間企業よる開発で有れば、長い年月をかけて、しかも巨額の借金をして用地を取得しきって後、開発協議を重ねて、ほぼ開発許可の目途を立ててからでないと、着手させてもらえない時点から、「行政との開発詳細協議いきなり入れる」と言う、大きなインセンティブを、公設団地は有しているのである。

## VI-1-1. ④ 事業実施において、関係する行政の全てが、ほぼ前向きに協力的である。

これは、わざわざ、それも成功要件の一番手に挙げる必要なんてない、ごく当たり前のような事なのだが、実は、民間開発事業をの最大の敵は、行政が前向きでない事による事業期間の長期化なのである。つまり、民間開発事業の成功における最大のリスクは、協力的でない行政の部署が必ずと言ってよい程に存して、その対応に想定外の期間と労力とを消耗してしまう事なのである。そればかりか、行政同士の意見が合わず、その調整を民間がせざるを得ない(どちらの行政も、少なくともその担当者レベルにおいては、その民間事業が進まなくても何も困らないから)場合でさえも少なくないのである。

公設団地で有れば、それがほぼないのだから、事業は予定通りに進む事になる。民間としてみたら、『事業期間の伸長は、そのまま原価の増加に直結する』ので、『予定通りに事業が進む』と言う事は、それだけで、『成功の大きな要素』なのである。

### 《対比分析》

民間団地の場合であつたら、ほぼ他人事で、決済期間が長くかかるのが一般的なのである。民間事業にとって、開発許可申請を始めとする、一連の許認可手続きに、最低でも半年、長い場合には、高知市との開発事前審査を受けてから、工事着手までに数年を要するのが、現状なのである。

それでも、許可が下りれば、まだましな方で、「平時のルールを一途に守る努力をしている公務員さん達、津波震災と言う非常時に活かされる高台移転事業に理解を頂いて、各段階ごとに、関係各課の担当者の方の了解を得ながら、最終の市長許可までたどり着く」には、それはそれは大変な苦労が必要で、その途中で、地雷を踏んでしまったら、なかなか許可には辿り着かない事は珍しくない事なのである。

何と言っても、《民間事業においては、期間が長くなるという事は、そっくりそのまま、事業採算の悪化に直結する》のであるから、外から見れば、何でも無い、《行政内部が全て協力的》というインセンティブはとて大きくて、それだけで、事業は大きく、成功に近づいていると言える要件なのである。

VI-1-1. ⑤ 民間が集約済・整地済の区域を計画地とする事で、  
用地取得ができないリスクを無くし、取得期間も短縮できる。

土地の強制収容と言う手法が原則として活用できない面的整備事業においては、最もリスクの高いのは、計画期間内における《100パーセントの用地取得》である。

それだからだと推定されるが、高知市の公設団地整備事業では、【事前に広大な土地を民間業者が集約済で、その上に整地済の区域に限定して、事業計画区域に設定する】事に因って、最も期間を要する上に不確実な《多数の地権者との用地取得交渉》を回避できている。

しかも、前項で述べたように、《「～～方面に、工業団地の開発が必要である」と言うように、予定した区域での開発が、市街化調整区域内における厳しい土地利用規制を確実にクリアーできる要件を、事前に、自前で整備しているので、安心して取得の予算を議会に計上する事が出来る訳である。

## VI-1-2. 【行政による産業団地整備】ならではの『デメリット』

### VI-1-2. ①. 公設工業団地には【業種規制】が有る

早期移転可能な(分譲中の)公設団地へ移転したくても、【受入れてもらえない業種】が少なくない。現に、平成30年度に分譲している一宮団地(平成30年7月17日の分譲公募開始広告においては、『高知中央産業団地』と言う名称に変わっていた。)では、業種は『製造業』限定が明示されている。

### VI-1-2. ②. 完成した時の公募のみで、事前予約ができない。

工事が完成するまでは予約分譲をしない為、事前の移転可否が決まらず、長期的な移転計画を要する企業には向かない。

### 《対比分析》

**【業種規制や非予約分譲】等、分譲手法が閉鎖的で、移転希望の企業には縁遠い**

産業団地を新たに整備している部署は、県市共に、【新規の誘致企業を立地させる事を『本業』としている部署(企業立地課)】で有る為か、公設団地の販売に当たっては、津波被災リスクの緊急性を考慮せず、平時における誘致企業への優遇制度での対応のままの、新規立地する企業を優先扱いするシステムとなっており、《公設団地の【業種規制】&【非予約分譲】》による阻害により、高台移転に因って公設団地に進出しようという企業にとっては、すごく狭い門となっているのである。

実は何と、この《公設団地の『分譲手法である【業種規制】&【非予約分譲】閉鎖性』》について、(土佐経済同友会等の会員仲間として日常的に接している)移転を希望している企業経営者

達からの苦情が多かったので、この分譲方式をそもそも問題だとしてとり上げて、その問題点の抽出と改善方法の検討を重ねてきた。

しかしながら、これには、『VI-5.【民間企業の大震災前高台移転】における、【達成を阻害している原因】の《総括》』で、報告した通り、そもそもの、大きな誤解があった事がわかった。

それは、【公設の産業団地整備事業の整備目的】は、《新たな雇用が期待できる企業誘致》であり、はっきり言えば、《新たな雇用の発生がほとんど期待できない、単なる市内での移転に過ぎない企業の入居など鼻から期待していなかった》と言う事なのである。それで有れば、分譲方式が移転を希望する企業要望にそぐわないのは仕方のない事で有ったのだ。

だが、それで有れば、その事を、もっと、明確にそう公言すべきである。何故なら、計画が発表されてから分譲が終わるまでの長い年月、ずっと、「あそこが出来たら入れるかもしれない」と、ひそかな期待が有るばかりに、独自の移転先となる民間造成事業に本気で取り組めていない企業経営者が沢山いる事は疑う余地がない程に明らかである。現に、私が直接聞いた経営者達の中にも数多くいるのだからである。

## 1. 公設産業団地に【業種規制】が有る事による阻害

早期移転可能な(分譲中の)公設団地へ移転したくても、【受入れてもらえない業種】が少なくない。現に、今縣市が分譲中の一宮の、『高知中央産業団地』では、業種は『製造業限定』が明示されている。

## 2. 公設産業団地に【非予約分譲】が有る事による阻害

着手してから分譲開始までの期間が長いにも関わらず、完成後の一般分譲の公募のみで、事前に予約できない。つまり、工事が完成するまでは予約分譲をしない為、事前の移転可否が決まらず、長期的な移転計画を要する企業には向かない。

【完成後の分譲先公募】を原則とし、予約分譲をしない為、工事が完成して公募があり。その後の入居企業の選定が終わるまでは移転可否が決まらないので、関連企業との調整等が必要となる等、《長期的な移転計画を要する企業には向かない。》



### VI-1-2. ③. 公設団地のみでは、【独自の必須条件を満たせない企業】 が出てしまう

【企業が移転適地として求める条件】は、企業ごとに様々である為、《場所選定を、集約済 & 整地済の区域に限定》するため、高台移転を必要とする大多数の企業の希望条件と合致するとは限らず、公設団地では、【独自の必須条件】を満たせない企業がある。

### VI-1-2. ④. 着手してから分譲開始までの期間が長い

《各段階ごとの単年度予算》の上に、方針決定に長期間を要し、  
事業が中断している無駄な期間が多く、事業完了までの期間が長くなる。

### VI-1-2. ⑤. 地元や地権者等への配慮不足の他、内部の事情で唐突 に中止になるリスクも高い。

民間の事業においては、「許可が下りなくなって、事業を中断したり、中止に追い込まれる」と言うような事は有るが、「事前に大金をつぎ込んで事業を進めている為に、できるのにやめる」と言う選択肢はめったにないが、公設団地の場合には、そういった事前投資リスクが無いためか、「唐突にやめる」と言う事が有る。

## VI-1-2. ⑥. 担当者が定期的に変わる為、プロが育たず、民間企業の移転相談にのれない。

工業団地の整備事業や、企業誘致事業と言うものは、準備から完結するまでには、とても長期間を要する事業で有るにもかかわらず、事業全体を通して関わり、全体的な事を理解して、それを基に種々の判断を出来る人財が全く育たない。行政では、そのデメリットには全く無頓着であるが、実は、こうした事業のスムーズな推進に不可欠な、事業全体の推進計画やその工程の立案、そして種々の問題における他の部署との調整等には、そうした経験豊富な人材がとても大切なもので有る。

(事実、県が、流通団地の整備を始めた時、担当者から、私の処に「いつ、何をするのか、そして、其の為にはどのような予算をとっておく必要が有るのかを教えて欲しい」と相談が有った。それで、私が、事業計画書・用地処理計画書・年度別工程表・年度別予算書を作成して、アドバイスした。市役所が、産業団地の整備を始める時も、それに近い問い合わせが有った。)

とはいえ、実際には、役所の中には、其々の担当分野にはある意味民間以上に詳しい人がいる訳なので、部署の壁を越えて、組織を上げて本気になれば、民間業に対する複雑な(例えば「高台移転」のような複合的な要素の有る)相談に対しても、十分に対応出来るはずなのだが、直接担当部署でなければ、関わらないのが一般的である。

## VI-2. 【民間企業の大震災前高台移転】を、 《行政が阻害》している『要因の分析』

### VI-2-1. 『高台移転への明らかな配慮不足の土地利用規制』 に因って、企業の高台移転が著しく阻害されている

【市街化調整区域内における開発許可の審査基準となる高知市地区計画運用基準】では、  
《南海トラフ地震に備えた都市づくりの関心が高まる中で、新たな産業振興、災害時の活用など  
の視点から、地域の実情に応じた土地利用の検討を進めるとの方針を掲げました。》と、胸を張  
って変更したはずの【高知市の地区計画運用基準のはずなのだが、【高台移転先の認可条件に、  
《3事業者以上の同時移転》を追加するなど、県指針よりも独自で厳しく規制する方向で、様々な  
上乘せ基準を作り、それを厳密に運用している。実は、この行政内部の矛盾が、実質的に、市  
内の企業の、大震災前高台移転を大きく阻害しているのである。】

【高台移転の適地は、市街化調整区域内にしか存しない事を、行政の工業団地整備担当部  
署は痛感している】にも関わらず、「移転先の整備事業の許可を担当する都市計画部署は、コン  
パクトシティを標榜している事を理由として、【市街化調整区域内における開発は原則却下】が実  
態なのである。】

高台移転を希望して、其の為に努力している企業経営者からの共通の声は、【これまで、  
「何度となく、《希望に合う高台移転先候補地を見つけて、行政に相談》に行っても、行政は、「そ  
こには立地できません」と言って門前払い状態で、立地出来る土地を世話してくれるわけではな  
い。」】と、言うものである事は、何度も述べてきた。

実は、高知市都市計画課が、「許可できない」と答えるのは、(2)で述べる、【市街化調整区域  
における開発に対する、県市の厳しい土地利用規制】に原因があるので、そのそれぞれの原因  
について、個別にその土地利用規制の内容と阻害の状況を整理しておくことにする。

## VI-2-1. (1)市街化調整区域での企業の立地が可能なのは、

### 一宮の『高知中央産業団地』のみで、入居条件を満たすのは困難

公的団地の整備施策には、次の様な致命的な問題があります。【①移転適地として求める条件は、様々であり、一宮と仁井田(ここも市が事業を中止したので、一宮の3区画のみ)の公設産業団地では、その条件を満たせない企業がある。②公設産業団地は《業種規制(一宮は製造業限定)》有り、その団地へ移転したくても受入れてもらえない業種もある。】

上記①と②に該当する企業が高知市内での移転を考えると、市街化調整区域内への移転となりますが、高知市の場合「市街化調整区域内において、新たに工業立地が許可されるのは、一宮の公設工業団地内のみ」であり、「それ以外への新たな立地は認められない」との、都市計画上の規制が厳密に適用され大きなハードルとなっている。

それは、《高台移転の適地は、市街化調整区域内にしか存しない事を、行政の工業団地整備担当部署は痛感している》にも関わらず、高知市は、【市街化調整区域内における新たな造成事業に対する都市計画法の開発許可は原則窓口で却下】している事に因る結果なのです。

つまり、『コンパクトシティと言うまちづくりの基本方針を、企業や市民の命を守る防災対策よりも優先している』、もしくは『都市計画部門と、産業や市民の生き残りに関わる部門との連携の無さ』により、民間企業による移転事業に欠かせない【都市計画法の開発許可】を下ろさない事により、結果として、行政が【企業や市民の命を守る防衛行為を阻害している】と言う忌々しき現状には、大いなる危機感をもたざるを得ないのである。

## VI-2-1(2). 大震災前高台移転を阻害している地区計画策定規制

### VI-2-1(2)-① 市街化調整区域における

《津波浸水想定区域からの高台移転の 開発許可》では、

【3事業者以上の一括同時移転申請】が必須

津波浸水区域から移転する場合は、3建築敷地以上、かつ3事業者以上とし区域内全ての土地利用を満たすものとする。

【高台移転の適地は、市街化調整区域内にしか存しない事を、行政の工業団地整備担当部署は痛感している】にも関わらず、「移転先の整備事業の許可を担当する都市計画部署は、コンパクトシティを標榜している事を理由として、【市街化調整区域内における開発は原則却下】が実態なのである。

行政の【産業用地の整備】と、民間企業の【大震災前高台移転先用地の整備】と言う、似たような目的で有るにも関わらず、行政が整備する【公設団地】と、民間企業が整備する【民設団地】とでは、都市計画上の取り扱いが、真逆なのであり、その事が、【民設団地の開発】を、実質的に排除しているのである。

どういう事かと言うと、まず、《【公設団地の場合】は、開発事業の工事が完了して、確定測量及びそれに基づく登記処理を済ませて、販売面積・販売価格・優遇制度等が完璧に決定された後に、優雅に一般公募をしている》のである。

それに対して、《【民設団地の場合】つまり、【民間企業が、大震災前高台移転先を整備するために、都市計画法第29条に基づく開発許可を受けようとした場合】、行政に相談に行って、『まず最初にクリアすべき条件』として指導されるのが、《3事業者以上による一体開発》である。

つまり、それは、どういう事かと言うと、『単独の会社が、好き勝手に、バラバラな場所に高台移転しようとしても、そんな無計画な事を許すと、市街化調整区域の開発促進の防止が出来なくなるので、《3つ以上の事業者が、隣あったところに一緒に移転する開発計画》にして下さい。それでない、市街化調整区域内においては、開発を許可できません。』と言う、一見もっともな言い分なのである。

しかしながら、その内容を確認したら、その非現実さにあきれて、ほとんどの事業者が、『要は、市街化調整区域には、移転させませんよ』と言う事なのだという事を思い知らされて、断念して帰ってくると言うのが、実態なのである。つまり、担当課に、移転先について個別に相談に行っても、【地区計画可否判定基準】を、融通の余地のないものとして御旗のようにかざして、相談者は、実質的に門前払い状態となっており、結果として、【高知市外への移転を促進】してしまっているのが現状なのである。

どういう事かと言うと、その説明の前に、大前提として説明しますが、普通に考えたら、すぐに解る事だとは思いますが、《【会社の移転と言う事業】は、どんな企業であっても、一大事業であり、たとえ1社単独での事業で有っても、『 トップの決断を大前提としつつ、顧客との調整に絶えず配慮しながら、それぞれの部署における様々な内部事情を、物凄く沢山の人々が関わりながら、内容や時期とかを調整しつつ、タイミングを慎重に見極めながら進めて行かなくてはならない、【とても、デリケートな要素を沢山含んだ事業】》なのです。事実、『事例調査』の段階で、次の様な経緯があったのである。

《 当初は、『移転未了の企業の事例調査は、【高台移転に関する希望アンケート】による事を考えていた。其の為、【沢山の津波浸水想定区域内企業の管理者が集う連絡会】に、【会の運営担当会社代表の許可を得て参加】し、【アンケート趣旨の説明】をしてから、参加各社に、【高台移転要望アンケート調査表】を配布し、回答をお願いした。ところが、【顧客の手前、『弊社の安全には移転が不可欠』とは、移転の目途が立つまでは公表できないので、このアンケートには本音で応えられない』との話がで、『本音でのアンケート結果が得られない』のなら、意味が無いので中止】した。》 このような経緯で、アンケートは断念したが、本研究では【未達成企業の本音こそが重要】なので、【大震災前 高台移転先を探している】事を【公開】しているが、未だに【未達成の県内企業3社】の【代表者からの聞き取りに限定】して調査を実施したのである。

その様に、【とてもデリケートな要素を含んでいる】と言う事を大前提としたら、【市が求めている、《『3事業者以上』による『一体開発』》と言うものの許可条件】が、『非現実的であり、



実質的な禁止なのだ』と言う事が、すぐに理解できるはずである。(不思議な事に、行政の方々は、そうは思っていない様で、何度も、自信を持って説明している様なのです。)

さて、その条件とは、次の通りなのですが、如何でしょうか。私は、本業が、《開発のコーディネーター》なのですが、正直なところ、下記の開発事業を、最後までうまくやり切って、しかも採算が取れる事業として終わらせるという自信が、全く持てません。

- ① 【3事業者以上】とは、単なる【3社以上】ではなく、『同族会社や関連会社は、例え一緒に移転しても、その数には含めません』。つまり、全くつながりのない企業3社以上である事が、必須条件なのです。(もちろん、本当に、別事業者なのかは、厳しい書面チェックが)
- ② 【一体開発】とは、【全体開発計画(開発事業区域を3区画以上に分断した事業計画)】を立てて、その計画に従って、その【『開発事業の、着手(事前審査)から、(関係部署との詳細協議～開発許可～土木工事～確定測量と用地処理の登記～完了検査～を得て、やっとたどり着く)終わり(開発の完了公告)まで』を、【 3事業者が、一体となって同時に決済をしながら進めていき】、さらに、その開発行為の完了公告に因って建築確認申請が受付となり、【建築確認～建築工事～企業の移転～移転先での開業 】って段取りとなる訳である。つまり、この何年にも及ぶ事業期間中、ず～と、全事業者の決済を得ながら、移転先となる、開発事業を進めて行かなければならないと言う事なのである。

## VI-2-1(2)-② 産業団地の地区計画の許可条件は、『既存の広幅員幹線道路沿道の土地のみに厳密に制限』

前項の《3事業者による同時進行以外は受け付けにならないので、実質的に門前払い状態》となっているのが現状で、それだけでも相当に高いハードルなのだが、その上更に、決定的に高いハードルとなっているのが、『既存の広幅員幹線道路沿道の土地のみに厳密に制限』している事なのである。

**★1. 《市街化調整区域内での、民間企業による、移転先としての工場や事務所建設を目的とした【産業団地開発】が許可になる土地は、価格が高くて、皮肉にも、店舗として使用する目的の事業者以外は入手できない》**

市街化調整区域内においても、例外的に、地区計画による立地の道が開かれてはいるが、その地区計画の許可条件は、『既存の広幅員幹線道路沿道の土地のみに厳密に制限』しているため、高知市内においては、希望する程の広大な間口の土地の確保は困難である事、商業用途が見込める土地は高額となり通常の産業用途での取得金額と乖離が有り、「入手はほぼ不可能」と言わざるを得ないと言う実態なのである。

企業が価格的に移転できる範囲だと考えて見つけて来る用地は、【その企業の移転先としては十分な立地条件の整った土地】ではあるのですが、市役所が許可条件出来る土地と言うのは、次の、【とても厳選された、まるで『比較できないほどの高価格で取引されている大規模店舗用地の立地条件そのままの、高価格の土地』】なので、一見して全く見当の余地もない事が解るで、相談者にとっては、「門前払い」されたような印象の繰り返しとなっている為に、市役所の対応への不満が大きな問題となっているのでは無いかと、推測できるわけである。

ちなみに、問題の、その、大規模店舗用地としても使える【工事用等の移転先として市長が許可する産業用地の土地】の立地条件の内容は、《次の詳細項目の条件を、全て満たす土地》である事なのである。

**VI-2-1(2)-④ 満たす事が出来そうな許可条件は、『都市計画マスタープランに位置づけされた大規模開発』のみ》なのだが、その《位置づけ》をするには、それだけで、5～10年先かかってしまう。**

だが、そのような、《原則的に開発禁止》の市街化調整区域であっても、関係団体の業界から指摘していたところ、最近では、高知市においても、【高台移転の場合のみ】、例外的に、《条件を満たす幹線道路に繋がる進入道路を新設すれば、必ずしも既存の幹線道路沿いでなくても、地

区計画を受理できる場合がある》なんて事を言い出しており、前述の立地に欠かせない、【地区計画の認定条件】が、わずかながら、緩和されつつある】が、そんな《前向きな緩和規定が適用されるのは、『都市計画マスタープランに位置づけされた大規模開発』のみ》で、そんな移転先なんて、公設産業団地以外にはありえないので、独自で新たに追加しようとしたら、行政の余程の前向きなバックアップが無い限り(つまり、通常の場合、頑張っても、)、5~10年の歳月がかかってしまうから、そうそうクリアーできる程には簡単ではない。

## 《市街化調整区域内で産業用地開発できる土地の規制条件》

《注意》 (専門家以外の一般の人向けにわかりやすく具体的な表現にしておりますので、実務をされる方で疑問に思った部分につきましては、市の地区計画運用基準の原文で、規制内容をご確認下さるか、市役所に直接ご相談下さいませ。)

- ①. 既存の、その地域における、主要幹線道路に直接接している沿線の土地である事。  
その幹線道路は、連担性が長い(つまり交通量の多い)、国道・県道・市道等であり、「私道」や、「大規模団地の場内幹線道路」等は含まない。
- ②. 拡幅するのではなく、既存状態で既に幅員9m以上の有効幅員がある事。  
まして、「幹線道路の沿線」と言う規制は、都市計画道路以外は、あくまでも、「既存の道路」に限定され、開発計画に伴って、「新たに整備する開発道路」は含まない。
- ③. 『全周長の2割以上が幹線道路に直接隣接している土地』である事。  
その条件を満たすと、『奥行きが間口の1.5倍以下の長方形の矩形土地』となる。  
つまり、《最も使い勝手が良いといわれて鑑定評価格の高い土地》である。
- ④. 『5千平方メートル以上のまとまった土地』である事。  
ただし、5haを超えると、『都市計画マスタープランでの位置づけ』が必須となる

## VI-2-1(3). 高知市の【市街化調整区域における地区計画規制】 の内容と、それに対する『矛盾点又は問題点』

### 1)高知市が、【市街化調整区域における地区計画運用基準】を策定した趣旨

#### 1)－①－ 1. 地区計画運用基準策定の【背景】（市の原文）

<https://www.city.kochi.kochi.jp/uploaded/attachment/53160.pdf>

我が国の人口は、2004年をピークに2005年からは減少に転じており、人口減少社会・超高齢化社会の到来とともに災害リスク・地球温暖化等の環境問題・インフラの老朽化等への対応など、「持続可能な都市」の構築が求められています。

こうしたなか、本市でも今後の都市像を示した「2011高知市総合計画」の策定とともに「2014高知市都市計画マスタープラン」において、「安全・にぎわい・コンパクト・共生・風情・環境」を都市計画の基本理念として、「南海トラフ地震」に備える安全・安心なまちづくり など、6つの基本方針を掲げ、持続可能な集約型都市構造を構築するものとなっています。

また、高知県においても都市の既存ストックを有効に活用し「住」「職」「遊」等の 様々な都市機能をコンパクトに集積したまちづくりを行い、多くの人々が暮らしやすい都市を目指すこととしています。

一方、国では都市の集中する人口の受け皿として行なわれた市街化調整区域内の大規模な開発行為は一定の役割を果たしたため、平成18年の都市計画法の改正により、人口規模に応じたコンパクトな都市を構築するため、市街化調整区域における大規模開発に対する許可基準が廃止されました。

このようなことから、市街化調整区域における相当規模の開発行為は、都市計画で定められた地区計画の内容に適合する場合のみ許可されることとなり、地区計画の策定については、開発行為の必要性を総合的に判断できるものではなくなっており、今後、コンパクトなまちづくりに向けた動きはいつそう加速するものとなっています。

1)－①－ 2. 矛盾点＝規制内容が【上位計画で掲げた基本方針】連動していない  
「2014 高知市都市計画マスタープラン」において、 ≪「南海トラフ地震」に備える安全・安心なまちづくり ≫ を基本方針に掲げているにも関わらず、『企業の大震災前高台移転』に関する記述が皆無であり、掲げた基本方針に沿った【都市計画マスタープラン】や地区計画規制となっていない。

## 1)－②－ 1. 地区計画運用基準策定の【目的】（市の原文）

<https://www.city.kochi.kochi.jp/uploaded/attachment/53160.pdf>

本市におけるコンパクトシティに向けた取り組みについて、本来、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であるため、法令に基づく土地利用規制を適正に運用した無秩序な市街化の抑制とともに、環境及び農林地の保全に留意しつつ、農林業との計画的な調整を図ることが基本となっています。

しかし、平成 23 年の東日本大震災を受け、高知県による南海トラフ地震の被害想定の見直しがおこなわれ、本市ではその多くが長期浸水区域となり、市街化区域においては約 39 パーセントにあたる 1,975ha が浸水区域と想定され、これらの浸水区域には多くの産業が立地しています。

このような状況の中、浸水リスクを回避するため市外への移転や移転を計画する企業が増加するなどの問題が生じています。本市が目指す「持続可能で活力に満ちたまちづくり」のためには、長期浸水区域以外の低・未利用地を有効活用するなど産業の流出を防ぐ対策が求められています。

このようなことから、平成26年3月に策定した「2014 高知市都市計画マスタープラン」では、市街化調整区域の土地利用の方針として、「宅地的な造成が行われた区域、地域の活力維持が求められている区域、地域の核となる幹線道路周辺などについては、地区計画制度等の積極的な活用と適切な運用により、新たな産業振興、災害時の活用などの視点から地域の実情や特性に応じた土地利用の検討を進める。」としています。

また、高知県においても、南海トラフ地震による津波の被害を受けず、かつ幹線道路に接する区域などに限って産業の振興が可能となるよう、平成 25 年 10 月に「市街化調整区域における地区計画の策定の指針」(以下、県指針という)が改定されました。

本市においては、県指針を参考にするとともに、高知市都市計画マスタープラン等の方針に基づいた市街化調整区域における地区計画策定の運用基準を定め、適切な運用を図っていきます。

## 1)－②－ 2. 矛盾点＝【産業流出防止対策が必要】と言いつつ対策なし

「長期浸水区域に多くの産業が立地している状況の中、浸水リスクを回避するため市外への移転や移転を計画する企業が 増加するなどの問題が生じており、【産業の市外流出を防ぐ対策が求められています】と言っているのに、地区計画の運用基準においては、その為の実行施策がほとんど見受けられない。」

## 1)－③. 地区計画運用基準【区域の設定】（市の原文）

<https://www.city.kochi.kochi.jp/uploaded/attachment/53160.pdf>

（区域の設定）

第6条 地区計画の区域は、次の各号をいずれも満たすものとする。

- (1) 区域内の敷地については、3建築敷地以上とする。
- (2) 区域は原則として道路、河川、水路及びその他の施設等の地物又は地形等により、明確にすること。
- (3) 前号により難しい場合には、地区計画において定めることとなる道路等の施設の配置を考慮し、できる限り区域が明確かつ恒久的になるように計画し、整形となるように努めること。

### 2 幹線道路沿道型については、

前項の各号の規定に加え、次の各号をいずれも満たすものとする。

- (1) 津波浸水区域から移転する場合は、3建築敷地以上、かつ3事業者以上とし区域内全ての土地利用を満たすものとする。
- (2) 区域のうち既に一定の造成が合法的に行われている部分が80%以上であること（以下「宅地的造成」という。）。
- (3) 区域の外周長の20%以上が幹線道路に接していること。
- (4) 宅地的造成の判断については、津波浸水区域から移転する場合は適用しない。
- (5) 宅地的造成の判断を行う基準日は、平成26年5月1日とする。
- (6) 津波浸水区域から移転する場合の対象は、平成24年12月10日以前から津波浸水区域内で事業を行っているものに限る。

3 第1項及び第2項に定めるもののほか、地区計画の類型に応じて、別表 1-1から1-6 の内容に適合したものでなければならない。

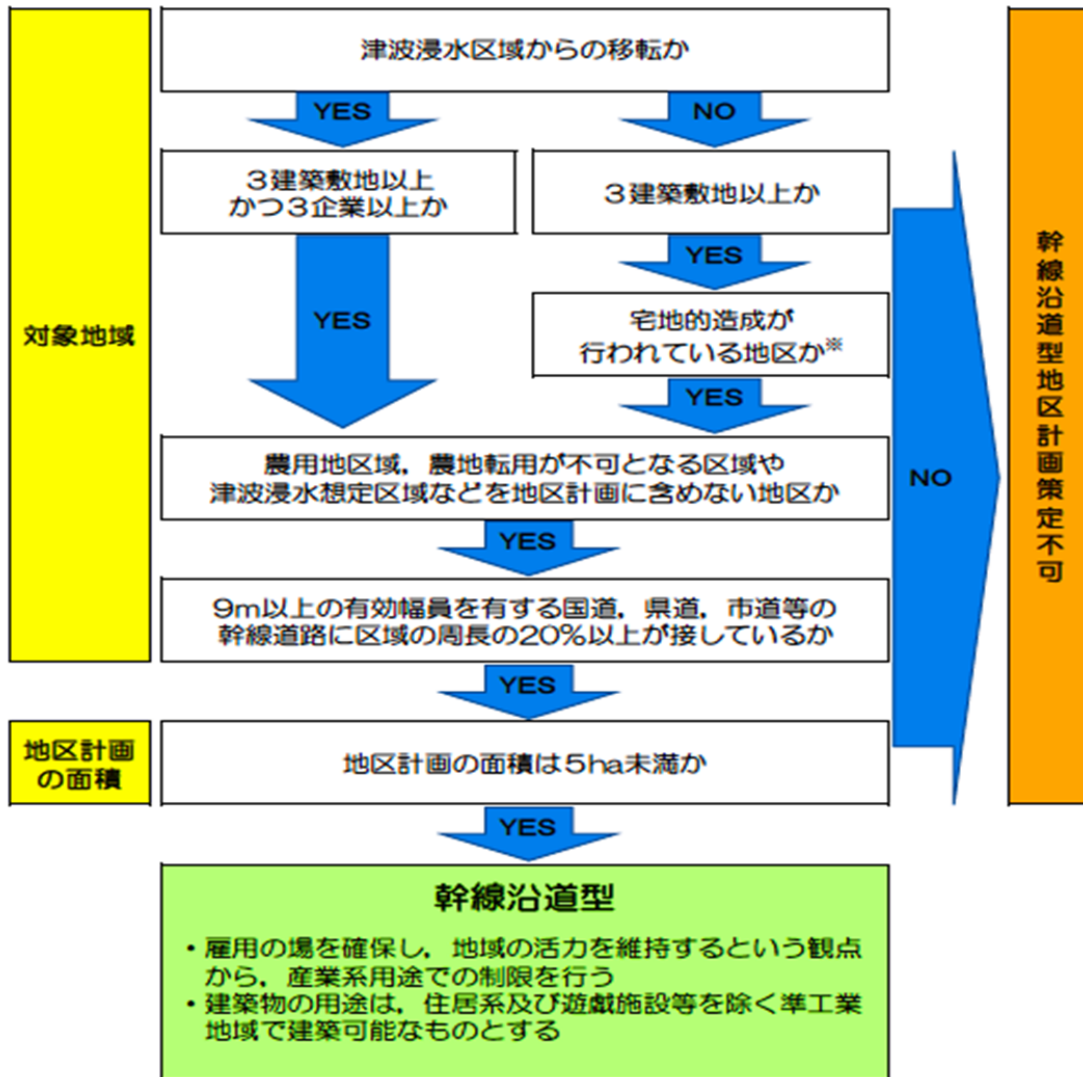


1)－④. 高台移転開発の『地区計画』の条件審査フロー（市の原文）

【参考】

幹線道路沿道型地区計画策定の可否判定フロー

本市における地区計画策定の可否判定フロー（幹線道路沿道型の場合）を以下に示す。



※ 宅地的造成とは、地区計画の区域のうち既に一定の造成が合法的に行われている部分が80%以上であること。

図-18 『地区計画』の条件審査フロー

## (参考) 高知広域都市計画区域

高知市、南国市、香美市、いの町の各一部

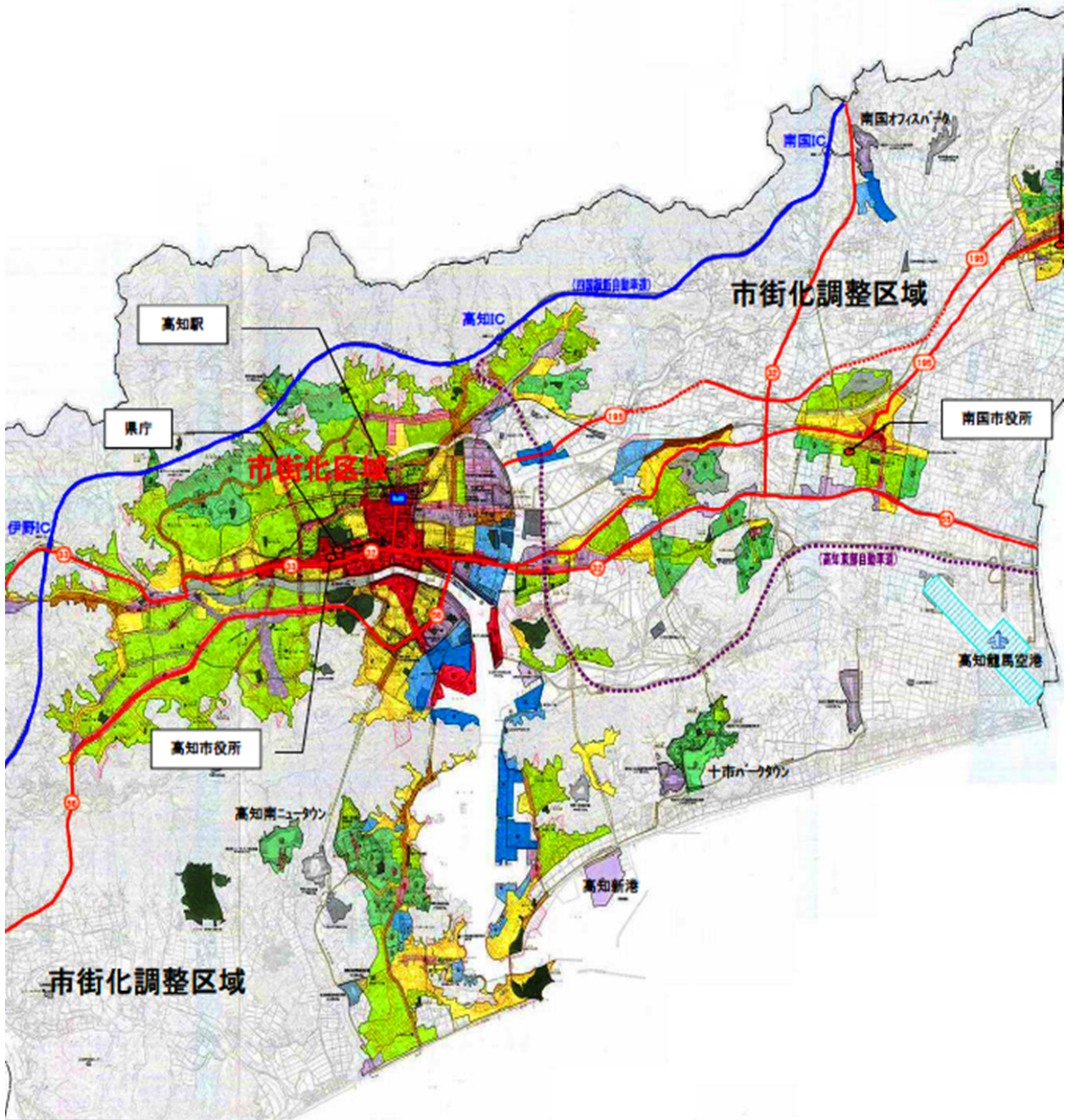


図-19 高知広域都市計画総括図

<http://www.city.kochi.kochi.jp/soshiki/52/soukatsuzu30.html>

## VI-2-2. 【行政の不作為】による高台移転先不足が、 『高知県経済の足を著しく引っ張っている』のみならず、 『企業や人の命をも危険にさらしている』。

高知市の場合、現在、市街化調整区域での企業の立地が可能なのは、一宮の『高知中央産業団地』であり、「それ以外への新たな立地は認められない」との、都市計画上の規制が厳密に適用され大きなハードルとなっている。

それは、《企業が希望する移転適地が市街化調整区域内にしか存しない》にも関わらず、高知市は、【市街化調整区域内における新たな造成事業に対する都市計画法の開発許可は原則窓口で却下】している事に因る結果なのです。つまり、『コンパクトシティと言うまちづくりの基本方針を、企業や市民の命を守る防災対策よりも優先している』、もしくは『都市計画部門と、産業や市民の生き残りに関わる部門との連携の無さ』により、民間企業による移転事業に欠かせない【都市計画法の開発許可】を下ろさない事により、結果として、行政が【企業や市民の命を守る防衛行為を阻害している】と言う忌々しき現状には、大いなる危機感をもちざるを得ないのである。

『高台移転の開発許可権限を持っている【都市計画部門】の、産業や市民の生き残りに関わる【産業振興部門】や、【防災部門】との連携の無さ』がこうした、『行政が、企業や市民が、自分の命を守る為の、【先取防衛対策の震災前実施】を、明確に阻害している』などと言う、有ってはならない忌々しき現状となっている事には、高知家の家族の一員として、大いなる危機感をもちなくてはならない。

### VI-2-2. ① 【すぐ移れる移転先】が全く無いので、会社の長期計画の策定出来なくて本当に困っている

私は、土佐経済同友会の防災委員会の設立時からのメンバーであり、しかも『本業で、高台移転先の開発事業のコンサルタントをしている』事もあり、土佐経済同友会会員である、『津波浸水想定区域内に存する企業の代表者達と、高台移転について話をする機会が少なくない。』そんな話の中で、特に目立って多いのが、『早く高台移転をしないと大変な事になる事が解っているの

で、【緊急に高台に移転する事を検討しなくてはならないと考えている】のだが、移転先として検討対象となる【すぐ移れる移転先】の選択肢が全くと言ってよい程無いので、移転計画を具体的に検討する事さえもできない状況で、本来なら着手したい新規の設備投資をいつすべきかで迷っている。会社の長期計画の策定出来なくて本当に困っているが、なんとかならないものだろうか。』  
と言う話である。

## VI-2-2. ② 高台移転先の供給不足が、《県外流出》を促進し、《高台移転未達成企業の設備投資抑制》を招いて、高知県経済を著しく阻害している。

平成30年の春、私は、そんな、『設備投資手控え』の話を裏付けている統計データが、実際に出ている事を知った。それは、土佐経済同友会の地域経済力向上委員会での【日本銀行高知支店長による高知県経済の現状と問題点についての講演】で公開された、【高台移転先不足の高知県経済への影響の、日銀としてのデータ解析結果】である。

日本銀行高知支店長も、この事を、『高知県経済の健全な発展を阻害している課題の一つとして、【高知県、特に高知市における津波非浸水地域の土地供給不足により、企業が高台移転できる希望条件を満たす移転先の土地が高知市内で確保できない】事に因り、市外ならまだしも、この際だからと、一気に県外に出て行ってしまっている企業が少なくない】事を指摘(実は、高知市自体もそれを認知していて、其の為の『産業流出防止対策の必要性を、地区計画の目的の中では掲げている』が、現実的には、それに逆行した動きしかないので、このような指摘を受ける結果となっている。)しており、更に、《移転できないでいる企業は、新たな設備投資意欲が著しく減退している》事が、【企業の収益水準比に対する設備投資の量の少なさ】と言う形で、日銀の統計データに明確に表れていると明言した。そして、「こんな、高台移転先不足が高知市経済の足を著しく引っ張っている事などは、高知市市長だってわかっているだろうに、どうして非浸水区域での企業用地の供給を増やさないのであるかな〜？」と、不思議がっていたのである。

VI-2-2. ③ 高知市政は、《行政も議会も、《南海大震災への危機感に基づく高台移転希望への対応》は微塵も見られず、ひたすら《平時の慣行的行政の継続》に努力している》 と言う、【無作為の大罪】を犯し続けている。

前述の日銀高知支店も不思議がっているように、《 企業や人の、『南海大震災の津波被災を避けるために、会社や住まいを、事前に高台に移転したい』と言う、【命がけの要望】に対しての、高知市政の無策ぶり 》 は、全く理解できない。

そればかりか、『早く何とかしないと、このままでは大変に事になる』との危機感が募る日々を過ごしている。まさに、これこそが、私が、この研究を始めた最大の理由なのである。

市役所の取材ネタとして、マスコミ報道に度々出てくる、「市としては、産業団地を増やすために頑張っているのだが、土地を持っている民間企業が協力してくれないから、結果が出ていないだけなんだ。」と言う、産業団地開発担当部署の言い訳を、市長をはじめ、市の幹部たちや議会は、本気で信じているのだろうか。それとも、単に、高知市役所全体としての無策を知っていて、中でつるんで、外部にその責任転嫁をしているだけなのだろうか。

いずれにしても、高知市政には、行政も議会も、南海大震災が差し迫っているという危機感が全く見られない事だけは、明らかである。もし、危機感が有って、尚、今の様な無策、いや、逆に、民間独自の努力をも、後押ししないばかりか、土地利用規制で明確に足を引っ張っている事と言うので有れば、無策を超えた、大罪である事は明らかである。

現に、住宅も、高台の住宅団地への移転希望は、とても多くて、私達のように、高台で開業している不動産仲介業者には、耐えず、物件購入の問い合わせが有るのだが、高知市による土地利用規制により、高台である市街化調整区域への新規住宅団地の開発事業は100%許可にならない為、在庫が全く無く、お断りしている。そんな時、そうした高台の宅地を求めているお客様からは、津波が来ることがわかり切っている家を、高台へ移転して命を守ろうとしている市民の、差し迫った命を守る対策を阻害する市長は、殺人罪を犯している事になるでね。 なかなか難しいとは

思うけど、中古でも良いから、どこか高台の宅地か住宅が見つかったら、すぐに声を掛けてよ。」と、憤懣やるかたない様子でお帰りになられるのが、日常的な残念な現状なのである。

浸水予想区域内に立地していたり、積極的な企業の生き残り策として前向きな新たな展開をしていこうと考えている企業経営者も、これと、全く同様の反応なのです。

しかしながら、高知市長を始め、高知市役所や高知市議会は、この事には、全く無頓着としか思えない「平時通りの慣行的行政の継続に努力する」という規範に基づいた行動しかとらないのですが、一体、この現状を、どのように考えているのかと、不思議でたまりません。



### VI-2-3. 県市共に、《行政の部門間連携の無さ》に因って、【高台移転の緊急性】が見落とされ、この重要案件に対する行政の対応が、全くなされていない

県市共に、《行政の部門間連携の無さ》に因って、【高台移転の緊急性】が見落とされ、この重要案件に対する行政の対応が、全くなされていないのである。特に、高知市は、『市内の民間企業の大部分が津波浸水想定区域に立地していて、緊急に高台移転しなくては壊滅的な被害が発生する』という事に対する、部門の壁を越えての対応支援が全くなくて、その事に、まるで無頓着で有るかのような担当部署における施策、つまり、《高台移転の切迫需要への緊急供給対応の無さ》が、結果として、高台移転を阻んでいる大きな阻害要因となっている。

現状においては、高知市の都市計画部局は、『【コンパクトシティ】と言うまちづくりの基本方針を、【企業や市民の命を守る対策】よりも優先している』事になる。

つまり、『高台移転の開発許可権限を持っている【都市計画部門】の、産業や市民の生き残りに関わる【産業振興部門】や、【防災部門】との連携の無さ』により、【民間企業による高台移転事業】に欠かせない【市街化調整区域内における開発は許可しない】方針を堅持。

その結果、『行政が、企業や市民が、自分の命を守る為の、【先取防衛対策の震災前実施】を、明確に阻害している』と言うのが、残念ながら現状なのである。

この『《高台移転の切迫需要への緊急供給対応の無さ》による高知県や高知市における阻害の現状とその深刻さについては、前章の、【非浸水想定区域の土地供給不足による、高知県経済阻害の実態】や、VI-2-2. 【行政の不作為】による高台移転先不足が『高知県経済の足を著しく引っ張っている』のみならず、『企業や人の命をも危険にさらしている』。等にて詳しく述べたので、ここでは、そのポイントを箇条書きに整理した後、その概要を記載しておく事にする。

### VI-2-3. ①. 《企業の大震災前高台移転問題は、企業の生き残り問題》であり、高知市内の企業の大部分は、【すぐ移れる移転先】を命がけで求めている

津波浸水想定区域内に存する企業の代表者達が、異口同音に、『早く高台移転をしないと大変な事になる事が解っているので、【緊急に高台に移転する事を検討しなくてはならないと考えている】のだが、移転先として検討対象となる【すぐ移れる移転先】の選択肢が全くと言ってよい程無いので、移転計画を具体的に検討する事さえもできない状況で、本来なら着手したい新規の設備投資をいつすべきかで迷っている。会社の長期計画策定において、本当に困っているが、なんとかならないものだろうか。』と激白している。

このように、津波浸水想定区域内に立地していたり、積極的な企業の生き残り策として前向きな新たな展開をしていこうと考えている企業経営者は、この【すぐ移れる移転先の選択肢が全く存しない事で、高台移転の検討さえもできない状況】を、《命がけの企業の生き残り策を、高知市に阻害されている》と感じている事は明らかである。

### VI-2-3. ②. 移転先の開発には、現状の手続きのシステムにおいては、順調に行っても2～3年程の期間を費やす事になってしまう

そうした切迫状況の中にあっても困ったことに、現状の手続きのシステムにおいては、移転先の開発には、順調に行っても2～3年程という、途方もない期間を費やす事になってしまうのである。

つまり、現状では、『用地交渉が終わって（つまり、前述の現行の地区計画の許可条件を全て満たす区域が取得で来て）、すぐに開発事業に着手』したとして、【高知市内における市街化調整区域内の高台への移転の為の開発事業】においては、【市長から、土木工事に着手出来る開発許可が頂けるは、最短で2年くらい先】になってしまうのが現実なのだ。

つまり、開発事前協議～地元との協議～関係各課との協議～条例素案作成～行政窓口との内容調整しての案作成～土地所有者全員の地区計画案の内容に対する同意～高知市都市計画審議会での議決～関連建築条例の市議会での議決～そして、やっと、開発許可申請が

受付となり、しかも、知事の農地転用許可や森林法等の開発許可と同日許可となるので、2～3年もの長期間の開発協議期間が必要となってしまうので有る。

まして、前述のように、5千㎡以上（5万㎡未満）のまとまった広さの土地全域の用地取得を完璧に実行する為に必要となる時間と手間と言ったら、それはそれは先が読めない程の大変さ（何せ、それぞれに個別の事情を持った沢山の相手、つまり土地所有者がいるので、全員からの全筆の取得となると大変）なのだ。

#### VI-2-3. ④. 高台移転先不足は、企業の県外流出を確実に促進しているのみならず、実質的な本社機能が転出してしまっている企業も少ない。

前項でも無記載したとおり、日本銀行高知支店長が、日銀の統計データに基づき、『高知県経済の健全な発展を阻害している課題の一つとして、【高知県、特に高知市における津波非浸水地域の土地供給不足により、企業が高台移転できる希望条件を満たす移転先の土地が高知市内で確保できない】事に困り、市外ならまだしも、この際だからと、一気に県外に出て行ってしまっている企業が少なくない】事を指摘している。（実は、高知市自体もそれを認知していて、其の為の『産業流出防止対策の必要性を、地区計画の目的の中では掲げている』が、現実的には、それに逆行した動きしかないので、このような指摘を受ける結果となっている。）

つまり、《本社を県外流出してしまう企業が少なくない》ばかりではなく、《名目の本社としては高知市に残してはいても、実質的中身は市外や県外に移転している企業》がとても多い事が、高知市経済、ひいては高知県全体の経済に、大きな影を落としている事が、明確に表れていると言う事なので有る。

#### VI-2-3. ⑤. 高台移転先不足は、企業の設備投資意欲を確実に減退させている

同じく、日本銀行高知支店長が、『《高台移転できないでいる企業は、新たな設備投資意欲が著しく減退している》事が、【企業の収益水準比に対する設備投資の量の少なさ】と言う形で、日

銀の統計データに明確に表れており、「高知市における高台移転先不足が高知市経済、ひいては高知県経済の足を著しく引っ張っている事は明らかである。」と、講演会で明言した。

### **VI-2-3. ⑥. 《高台移転問題は生き残り問題》ととらえているのは企業ばかりではなく、市民は本当に命の危険を実感している。**

住宅についても、『高台の住宅団地への移転希望者はとても多く、私達のように、高台で開業している不動産仲介業者には、耐えず、物件購入の問い合わせが有る』のだが、残念ながら、【高知市による土地利用規制により、高台である市街化調整区域への新規住宅団地の開発事業は100%許可にならない】為、在庫が全く無く、お断りしている。

そんな時、そうした高台の宅地を求めているお客様からは、「津波が襲ってくる事が解り切っている所に住んでいると言う事は、家族全員の命が確実に危険にさらされていると言う事なのだから、家族の命を守ろうとして家を高台に移そうとしている市民にとって、唯一の高台移転先となりえる市街化調整区域内の高台への住宅団地建設を阻害する事で、《家族の命を守ろうと懸命に努力している市民の、差し迫った命を守る対策を、門前払いで一律に阻害している》と言う事は、高知市(長)は、殺人罪を犯そうとしている事と一緒に。」と言うような事を言って、悔しがるのである。そして、「中古でも良いから、どこか高台の宅地か住宅が見つかったら、すぐに声を掛けてよ。」と、憤懣やるかたない様子でお帰りになられるのが、日常的な残念な現状なのである。

### **VI-2-3. ⑦. 命を守る為の高台移転を阻止する行為は、無策を超えた大罪である。**

日本銀行高知支店長は、「高台移転先不足が高知市経済の足を著しく引っ張っている事などは、高知市長だってわかっているだろうに、どうして非浸水区域での企業用地の供給を増やさないのであるかな〜？」と、不思議がっていた。

しかしながら、高知市長を始め、高知市役所や高知市議会は、この事には、全く無頓着としか思えない「平時通りの慣行的行政の継続に努力する」という規範に基づいた行動しかとらないのですが、一体、この現状を、どのように考えているのかと、不思議でなりません。

住民及び企業にとって、『《コンパクトシティを推進する》事を最優先して、《市街化調整区域での住宅や企業用地の開発を許可しない》とする施策を推進する事で、高台移転先不足を、意識的に政策として招いている行為、つまり、【命を守る為の高台移転を阻止する行為は、無策を超えた大罪である。】

実際のところ、『高知市政は、行政も議会も、南海大震災が差し迫っているという危機感が全くない』事だけは、明らかである。もし、危機感が有って、尚、今の様な無策、いや、逆に、民間独自の努力をも、後押ししないばかりか、土地利用規制で明確に足を引っ張っている事と言うので有れば、無策を超えた、大罪である事は明らかである。

### VI-2-3. ⑧. 《高台移転の切迫需要への、官民協働の緊急対応が欠かせない》

《早く移転をしないと【企業存亡の危機】になる事が解っている》ので、『緊急に高台に移転しなくてはならないのに、条件の合う【すぐ移れる移転先】が無い』から、本当に困って、市会議員を含めた様々なつてまで頼って、真剣に探したし、当然、役所にも相談に行ったが、「そこには立地出来ない」との説明の繰り返しだけで、立地できる高台移転先紹介のような前向きな提案は全く無かった。

しかも、【企業が移転適地として求める条件】は、各企業ごとに多様である為、《場所選定を、集約済&整地済の区域に限定》している公的団地だけでは、高台移転を必要とする大多数の企業の希望条件と合致するとは限らず、公設団地だけでは、【独自の必須条件】を満たせない企業が少なくない。

聞き取り調査において、多くの企業経営者から、『役所任せでは、移転先が見つかる事への期待が持てず、このままでは震災に間に合わず壊滅的被害を被る事が明らかなので、民間の力も結集して、移転先の整備を早期に実現してほしい！』と、【開発事業の専門コンサルタントである私】に対して、『今すぐに移転できる高台の産業団地整備事業を推進してくれ！』との要望があった。

VI-2-3. ⑨. 【南海大震災津波浸水想定区域内に存する企業の、南海大震災前高台移転】は、大震災前に実現してこそ意味が有る。その対策がとれるのは今しかない。知事・市長・議会の英断を期待せざるを得ない、緊急事態なのである。

【南海大震災津波浸水想定区域内に存する企業の、南海大震災前高台移転】は、大震災前に実現してこそ意味が有る。そんな南海大震災は、あらゆる手法で地震兆候感知関連情報を研究されてる、ほぼすべての研究者が、「もう、いつ起きてもおかしくない程に切迫している」と、声をそろえて発表している現状において、その対策がとれるのは、まっこと今しかないのである。

であれば、【今こそ、緊急事態である】と認識して、産学官民金連携で、平時のままの、【行政や業界の、部分最適】にとらわれなくて、緊急時として【高知県全体での最適】を目指すべき時なのである。

まさに、各部署が各々の部分最適を目指して細かい事を言っていないで、県や市としての全体最適を目指して、知事・市長・議会の英断を期待せざるを得ない、緊急事態なのである。



### **VI-2-3. ⑩ 行政に、企業の高台移転の促進を、【本業とする担当部署】が存しない事が、連携を阻害している根本原因**

【行政に起因する最も根幹的な阻害原因は、それを本業とする公務員が居ない事】何と、これが、【最も根幹的な阻害原因】だったのである。

縣市共に、【市内に存知する企業の高台移転を支援する事を、本業としている担当部署は存しない】、つまり、【 縣市共に、『南海大震災の津波浸水想定区域内に存する既存の民間企業』の、『企業の生き残りをかけた究極の減災対策としての大震災前高台移転事業の促進を支援する』事が、本業、つまり本来なすべき担当業務となっている公務員さんはいない。』、と言う衝撃の事実】が、本研究に因って、明らかとなったのである。

それはどういう事かと言うと、【公設の産業団地整備事業の整備目的】は、あくまでも、企業立地促進法に基づく、【企業立地の促進（新規の誘致企業を立地させる事）】であり、現在、【県内又は当該市町村にいる企業の高台移転の支援】を目的とはしていないと言う事である。

先ず、この事を、ここで、これまで研究してきた【具体的な阻害の内容】に言及する前に、当研究における分析によって判明した【行政に起因する最も根幹的な阻害原因】として、報告しておく事とする。

正直なところ、この阻害原因は、全くの想定外で、当研究～分析を進める中で、「まさかの結果」として、ここに集約し、これまでの実務や研究において、ずう～と疑問に思ってきた事が、「なるほど」と腑に落ちたのである。

つまり、《 官民と、立場は違うとは言っても、『南海大震災における津波浸水想定区域内に存する企業』を、【南海大震災から守る】と言う【 同じ目的 】で活動している》のに、《 『高台移転を推進するという活動』に関して、何故、こんなにも、意見が合わず、協働できないのか？と、常々不思議でならなかったのだ。目的が違っていたのなら、意見が合わなくても不思議ではなかったのである。

《高知市内の低地に存する既存企業を大震災前に高台移転させる事を促進することを本業とする担当部署がない。》 こと、何と、これが、【高台移転の促進に関する、行政の部門間連携の無さが、根幹的な阻害原因】だったのである。

念の為、高知県庁と高知市の公式HPを調査して見たが、縣市共に、【市内に存知する企業の高台移転を支援する事を本業としている担当部署は、全く無い】と言うのが現実であるという事実が再確認されただけであった。

その、代表的な「関連のありそうに思える部署」における、「我々民間人の感覚では、類似していて、関係が有りそうに思えるのだが、まじめな公務員の常識では全く別のものである、それぞれの課の本業の内の関わりがあれそうに見える業務」は、次の通りである。

### **【関連情報】 縣市の、関係の有りそうに課の、関係の有りそうな本業の内容**

県・企業立地課(企業立地)

市・産業団地整備課(産業団地整備)

市・産業政策課(融資制度)

県・商工政策課(事業継続計画 BCP策定支援)

市・商工振興課(企業誘致・企業立地・企業支援・創業支援・産業団地販売・企業立地助成金)

県・南海トラフ地震対策課(地震対策・防災訓練)

市・防災政策課(地域防災計画・地震対策)

市・地域防災推進課(自主防災組織支援・津波避難対策)

県・(都市計画課)(全県下の広域的な都市計画・高知市と南国市以外の開発許可)

市・都市計画課(市街化区域への人の誘導・市街地調整区域内における開発の抑制)

## VI-3. 【大震災前高台移転を達成済の民間企業】が、 『早期達成できた要因の分析』

### VI-3-1. 【高台移転を早期達成できた民間企業】の共通要因

- ① 早期移転が実現できた主な要因として大きいのは、行政との思惑が合致して、【行政の積極的な後押し】が得られた事が、共通点である。

県内大手の場合は、『市外流出による財政損失の大きな企業本社の移転事業』の場合には、現在地の行政は流出させない方向での市内の高台移転先への移転に協力的だし、移転予定先の行政は大歓迎(税込と雇用)で、受け入れ歓迎の表明とともに、積極的な支援がえられる。

- ② 3社以上のセット移転でなくても許可された時期や場所に、移転先の造成を単独でもできる【企業力の高い大きな企業】の高台移転が実現している

高知市内では、地区計画の運用基準により、3社以上のセット移転でなければ、市街化調整区域への高台移転は許可され無い事に因ってかなり大きく規制されて成功事例が少ない。が、3社以上のセット移転でなくても、市街化調整区域への高台移転が許可された時期が有るので、移転先の造成を単独でもできる【企業力の高い大きな企業】の高台移転が進展している。

- ③ 『移転を機に、新たな儲かり戦略を展開できる』ような【発展余地の大きな企業】が、早期の移転を達成している。

一時期に大きな移転費用の拠出が負担となるが、移転をキッカケにして、事業の集約促進や規模拡大、又は新事業展開等を合わせて行う事に因って、新たな儲かり戦略を展開できるような【発展余地の大きな企業】が、高台移転に積極的であり、移転により、機能の高度化・ネットワーク化の推進により、業務の効率化が進んで、拠出した移転費用を短期間で取り戻している企業が、早期の移転を達成している。

## VI-3-2. 【高台移転を早期達成できた民間企業】の個別要因

### (1) 【A社(県内大手の小売業者)】が移転を達成できた独自の要因

A社の移転先は、元々存する高知市内の市街化区域の津波浸水が想定されている低地から、同じ高知市内の市街化区域内に存する、用地価格の高いところへの移転事例であり、まことに稀な成功事例であると言える。そのような高価なところへの高台移転が、何故成功できたのかが、この事例の個別要因である

まず、この事例は、県内大手業者の本社の高台移転であると言うところが、特徴的で、法人税や固定資産税など、税収の源となる本社の、市外流出を阻止する為に、高知市役所を上げて、市外への本社流出を阻止するべく、移転先の開発手続きに協力的であった事に因り、厳しい工期の条件付きであった移転予定期間内におる本社移転事業を達成させることが出来た事が特徴的である。

そして、それ以上に大きな特徴は、『この企業の移転先が、とても高価な、新規に開通した幹線道路沿いの土地で有り、とても高価な借地料を支払っても、移転先として採算が取れる手段がとれる業種』であった事である。

なぜそのような事が可能となったかと言うと、小売り店舗との併用建物(1階が店舗で、二階が本社)とする事で、売上げの上がらない本社相当分の賃料の負担を少なくすることが出来たからである。

合わせて、元々の本社の建物の下に存していた流通センターも、南国IC近くの南国市久礼田への同時高台移転を達成した。

移転を機に、最新の食品加工施設をも備えた総合物流センターとして機能を高度化しただけでなく、【B社】の配送センターとのセット移転を実現させた事に因り、河口から配送までの一連の作業の業務効率化をも実現させる事に成功した。

その上、移転元地も、農産物の生産者の協働組合とのコラボに因って、新たな有効活用の目途が付いたために、40億円もの移転費用を、比較的無理なく拠出する事が可能となった訳である。

## (1-2)、【B社(全国大手の食品流通業者)】が移転を達成できた独自の要因

【B社】は、高知支店機能と食品配送拠点機能とを、【A社】の総合物流センターとのセットで、南国IC付近に高台移転し、跡地には【A社】のグループ企業が、新店舗建設予定地として活用する事が決まっている。

【B社】は、財閥グループの一員であり、2011年に、食品卸4が経営統合し、誕生した。売上高2兆円を超える巨大企業となり、「食」分野のリーディングカンパニーとして、食品卸業界トップの事業規模と専門性を伴った食品卸売事業を展開、さらに物流事業も担う総合生活提案企業であり、県内の他の企業とは、全く条件が異なる。

【B社】は、他メーカーの既存製品を小売店に卸売りするだけでなく、全国もしくは世界をターゲット商圏として、自らが多様な新商品開発を主導し、取引の有る小売店のプライベートブランド(PB)商品開発支援なども手掛けており、生活者のニーズに合わせ新たな価値観を創造する「創造型流通」と温度帯別全国物流網を基盤とする「集物型流通」を高度に組み合わせ「ハイブリッド型」として、時代の変化に柔軟に対応している。

津波浸水想定区域内に存していた高知支店及び県内配送施設から、新設の物流センターへの高台移転が実現できた事に因るメリットとしては、先ずは、『津波リスクが回避された事』が最も大きい。そして、その上で、高知県の物流の出入双方の相互窓口となっている南国インターの近くに立地できた事により、『四国一円の物流ネットワークに対する好立地が確保できた事』である。

その上更に、新設の物流センターでは、最適なセンター構築のための高度な仕分けシステムを活用できる事となり、次の様なシステム導入メリットを得る事に成功した。

元々の課題(before)としては、・リードタイムの短縮、・店舗在庫の削減、・店舗作業の負担軽減等が挙げられていたが、導入後の効果(after)として、・自動仕分けシステムによる仕分け作業時間を短縮、・ジャストインタイム納品で店舗の在庫は最小限に、・通路別カテゴリー別納品により店舗側の納品作業の簡略でき、・オリコン重量を一定以下にして作業負担を軽減できた。

今後の展開としては、隣接連動という【A社の総合物流センター】との連携をさらに深める事に因り、双方共に、ウインウインの関係づくりを進めて行く。

## **(2)、【C社(県内大手の食品卸業者)】が移転を達成できた独自の要因**

■本社 登記上の本社は高知市で、実質的な本社機能は南国市

(グループ持株会社本社は東京)グループ企業15社

(四国を中心に、主に西日本で、食品加工等の工場や支社等の事業所網を展開)

【C社】は、散在していた食品関連施設を、IC近くに集約して四国の拠点化し、合わせて、浸水区域内に存していた本社機能も、同所に移転

(ただし、登記上の本社所在地としては、高知市に有る事による種々のメリットが有る様で、未だに高知市に残したままである。)

■移転のプッシュ要因(押し出す力)

＝本社や物流拠点が津波浸水想定区域に存していたことも有るが、小さな施設(子会社などを含めて)に分散していた為、急激な業務拡大に伴って、四国一円の拠点となる最新の加工機能をもった総合物流センターが必要となって来ていた。そこで、四国一円の流通ネットワーク拠点の構築と、津波浸水リスクの回避とを目的として、香川県の瀬戸大橋のたもとの工業団地への移転を計画した。

■移転のプル要因(受け入れる力)

＝【C社】の県外流出を阻止させるために、県が県内残留を強力に働きかけた。其の為、現在の南国インター前の総合物流センターの土地は元々県有地で、【県が誘致しての高台移転】と言う特殊な事情が存する。( 詳細は後記の《移転の経緯概要》参照 )

■検討した項目及び内容

(1)プラス面

①移転実施により得られたメリット＝津波浸水被害の解消&業務の集約化・機能の高度化・ネットワーク化の推進により、業務の効率化が進んだ。

②今後の展開＝全国の総合物流センターとのネットワーク化の推進

(2)マイナス面＝移転実施により生じたデメリットとしては、集約化により、通勤時間が長くなった社員が沢山発生した。

■意思決定の判断

(1)早期移転を決断した主な判断要因

＝津波浸水被害リスクの回避と業務の効率化

### ■特殊な移転経緯の説明

C社は、元々は、県内創業の小さな食品卸売り業者で有ったが、当該高台移転を実施した2000年の頃には、西日本一円で活発な食品卸売業・食品加工業を展開する、県内最大で西日本でも有数の食品加工・卸売りのグループ企業となって来た為、『四国一円をフォローする物流拠点が必須』となり、本州との流通にも利便性の高い、香川県内の瀬戸大橋のたもとに完成した工業団地への移転話がまとまった』との情報がでた。

その頃すでに、県内最大の企業となっていたC社が、「四国一円の総合物流拠点を香川県に移す」という話題は、「いずれは本社も移転させかねない」と、高知県民を震撼させ、県庁にも衝撃的なインパクトを与えた為、何とかC社の県外流出を阻止しようと官民挙げての大騒ぎとなった。

そこで、知事の英断により、『南国インターチェンジ前に高知県が公益施設整備の為に既に取得していた9haの土地の全体を、C社の総合物流施設整備用地として提供するので、県内に残留して欲しい』と、C社代表に申し出でをして、県内残留を前提として、官民の協働により、其の土地に総合物流センターを緊急整備する事となった。

このような、「高知県最大の企業を県外に流出させてはならない」という知事命令が発端」と言う特殊な経緯の事業でしたので、地権者であり、開発許可権者である県庁は、産業振興の担当部署は言うまでもなく、開発許可担当部署も、県道管理部署も、工業用水担当部署も、交通規制担当部署も、それに加えて、地元市町村である南国市もが、全面協力といった感じで、事業の推進にとっても協力的で、そういう意味においては、開発事業の手続きはとてもスムーズで、これは特殊なケースです。

### (3)、【D社(県内大手の医薬品製造販売業者)】が移転を達成できた独自の要因

本社を、高知東部自動車道のなんこく南インターチェンジ付近の、高台(3.5ha)へ移転。

医薬品卸の【D社】が、高知市大津乙にあった本社を高知県南国市伊達野(いたちの)へ移転し、5月8日から業務を始めた。南海トラフ地震などに備え、停電対策やヘリポート設備などを充実させている。県内各地への医療物資の安定供給へ万全の体制を敷いた。なんこく南インターチェンジ近くの約3.5haで、土地には液状化対策を施した。社屋は地上5階建て(延べ床面積約2.1ha)で、最も高い耐震基準をクリアする免震構造を採用した。



## VI-4. 【大震災前高台移転を希望しているが、 未達成の企業】の、『早期達成できていない要因の分析』

### VI-4-1. 【高台移転を早期達成できていない民間企業】 の共通要因

#### VI-4-1 ①. 《県内企業は中小零細事業者が多く、単独での移転先調達の企業力は無い》

『高台移転未達成の県内企業の大部分には、現行の厳しい土地利用規制の下で、単独で移転先を調達できる程の企業力が存しない』つまり、高台移転未達成の県内企業の大部分には、単独で移転先を調達できる程の企業力が存しない為に、様々な、深刻な問題が発生している。

#### VI-4-1 ②. 【移転先の確保は、切迫した大問題】なのに、【すぐ移れる移転先】が無くて、困っている

震災直後にも正常に稼働していないと、復興の大きな支障となる業種であるという【切迫した移転需要】が有るのに、条件の合う【すぐ移れる移転先】が無くて、本当に困っている。『民間独自による自主的な立地を規制するのなら、行政の手に因って、一日も早く移転先を整備してくれ』、と言うのが、移転希望を表明しているのに未達成な企業の経営者の共通の要望であった。

本社も工場も駐車場も、ほぼすべてが南海大震災における、津波浸水推定区域内に存して、このまま南海大震災を迎えてしまうと、企業の存続の危機となる事は明らかである。その上、業務内容が、震災直後においても、普段通りの供給が出来ないと、直接的には被害のすくなかった顧客等にまでも甚大な被害を生じさせてしまい、多くの産業団地業務用に影響が広がってしまったり、沢山の人の命に関わる大問題となったり、震災復興の足かせとなったりする事も明らかである。

その為、《南海大震災の発生確立が究極に高まっていて、近い将来確実にやってくる》と推定されている現在の状況において、早急に、《津波浸水区域内から早く高台移転をしないと大変な事になる》事が解っているので、『緊急に高台に移転しなくてはならないと、真剣に探しているのだが、条件の合う【すぐ移れる移転先】が無くて、本当に困っている。

### VI-4-1 ③. 役所に相談に行っても、「独自開発による高台移転を阻止される」だけで、《移転先が見つかる事への期待が持てない》。

役所に相談に行っても、移転先が見つかる事への期待が持てない。つまり、何度行っても、「相談に行った場所を御社の移転先として、開発許可する事はできない」との説明の繰り返しだけで、立地できる高台移転先紹介のような前向きな提案は全く無かった。『逼迫した需要に対応できる公設団地を準備出来ないのなら、民間企業による独自での高台移転を阻止しないで欲しい。』との、高知市への切実な訴えがある。

東北大震災直後から高台移転先を探しているのだが、行政に相談しても移転適地が見つからなくて困っている。つまり、何度行っても、「相談に行った場所を御社の移転先として、開発許可する事はできない」との説明の繰り返しだけで、立地できる高台移転先紹介のような前向きな提案は全く無かった。

この様に、「何度、《高台移転先候補地を決めて相談》に行っても、行政は、「そこには立地できません」と言う」、と答えるのは、主に、三つの原因がある。

まず1つ目は、企業が価格的に移転できる範囲だと考えて見つけて来る用地は、市役所が許可条件としている【《①既存の幅員9m以上の有効幅員を有し、(大規模団地の場内幹線道路でさえも含めない程に)連担性の長い(つまり交通量の多い)幹線道路である国道・県道・市道等の沿線沿いで、②しかも矩形土地(2割以上が沿道と言う形の良い土地)で、③5千平方メートル以上のまとまった土地》、という、まるで大規模店舗での立地条件の様な高価格の土地】ではないこと。そして二つ目は、「幹線道路の沿線」と言う規制は、あくまでも、「既存の」ものに限定され、移転条件を満たす為に、開発計画の中で整備する道路は含まないことである。その上更に、決定的なのが、3番目の、融通の余地のない《同族でない3事業者以上の同時移転》という【地区計画可否判定基準】をかざして、実質的に門前払い状態であることである。

そんな事で、移転希望で未達成な企業の経営者からの共通の要望は、『民間独自による自主的な立地を規制するのなら、行政の手に因って、一日も早く移転先を整備してくれ』、『それが出来ないのなら、民間企業による独自での高台移転を阻止しないで欲しい。』との、高知市への切実な訴えである。

#### VI-4-1 ④. 【民間独自の民設団地】として、

#### 移転先緊急整備の促進】に取り組んで頂きたい。

『役所任せでは、長期間かかって、震災に間に合わないので、民間独自の移転先事業用地の整備事業の促進も、重要な柱の一つとして、《官民の力を結集して、【移転先緊急整備事業】を推進》してほしい』と言うのが、開発事業のコンサルタントである私達に対する、共通の要望だったのである。

高台移転未了の企業にとっては、何せ、高台移転は切迫した事情が有りますから、その経営者さん達からは、『役所任せでは、長期間かかって、震災に間に合わないので、民間独自の移転先事業用地の整備事業の促進も、重要な柱の一つとして、《官民の力を結集して、【移転先緊急整備事業】を推進》してほしい』と言うのが、開発事業のコンサルタントである私達に対する、共通の要望だったのである。

気持ちは良くわかるのだが、まことに残念なことに、現状では、『用地交渉が終わって（つまり、前述の現行の地区計画の許可条件を全て満たす区域が取得で来て）、すぐに開発事業に着手』したとして、【高知市内における市街化調整区域内の高台への移転の為の開発事業】においては、【市長から、土木工事に着手出来る開発許可が頂けるは、最短で2年くらい先】となってしまうのが現実なのだ。

つまり、開発事前協議～地元との協議～関係各課との協議～条例素案作成～行政窓口と内容調整しての案作成～土地所有者全員の地区計画案の内容に対する同意～高知市都市計画審議会での議決～関連建築条例の市議会での議決～そして、やっと、開発許可申請が受付となり、しかも、知事の農地転用許可や森林法等の開発許可と同日許可となるので、2～3年もの長期間の開発協議期間が必要となってしまうので有る。

まして、前述のように、5千㎡以上（5万㎡未満）のまとまった広さの土地全域の用地取得を完璧に実行する為に必要となる時間と手間と言ったら、それはそれは先が読めない程の大変さ（何せ、それぞれに個別の事情を持った沢山の相手、つまり土地所有者がいるので、全員からの全筆の取得となると大変）なのだ。

## VI-4-2. 【高台移転を早期達成できていない

### 民間企業】の個別要因

#### ① 【H社（県内大手の特殊ガス製造販売業者）】；

救急病院を始め、県内の医療用の酸素供給を一手に行っており、浸水により、その供給が途絶え、在庫が無くなると、病院での患者に対する酸素吸入が出来なくなり、医療危機が発生してしまうので、特に、命のガスの供給量の多い、高知大学医学部付属病院の有る南国市北西部（南国サービスエリアの南側付近）や、高知医療センターの有る高知市南東部（五台山インター付近）への、震災時にもそれらの地区への良好なアクセスが、切れることなく継続的に確保できるという立地が必須である。

高知IC・五台山IC・南国IC等、高速道路のインターチェンジの近くならその条件を満たしていることになる。

#### ② 【I社（県内大手の建設機械リース業者）】；

被災現場では、I社がレンタル供給しているような建設重機が復旧工事の主役であり、どの災害復旧現場においても、不可欠なものである。そのため、被災後直後における建設重機のスムーズな供給体制の構築は、単に、重機損失に因って弊社の生き残りを左右するという問題だけではなく、災害復旧そのものの進捗に大きく影響する事なので、とにかく、南海大震災が来る前に、早く高台移転を済ませておきたい。

業種的に、特大の車両が日常的に出入りする上に、特に重機アイドリング時等の車両騒音がひどいので、広幅員の幹線道路沿いと言うだけでなく、近くに住居や騒音を嫌う学校等の公益施設等が存しない等の、騒音問題が発生しない移転先が必須である。しかも、重機等が潮風でさびやすいのはまずいので、海岸近くや海からの潮風が吹いてくるところは不可である。しかも、同業や関連業で集う事も視野に入れているので、広い敷地が各企保できる事が望ましい。

### ③ 【J社（県内大手の配送業者）】 ；

『配送業と言うものは、常に、お客様の大切な荷物を預かっている訳なので、倉庫や配送センターが浸水する事で、顧客財産の価値を喪失する上に、迅速な供給を止めると言う事は、顧客に多大の迷惑がかかる事になり、単に、J社の生き残りという問題だけにはとどまらない重大事となる。そのために、少しでも早期に、高台移転を済ませておきたい。

しかも、移転元地、つまり、現在の所在地の販売先も見つかっているので、その貴重な買い手を失わない為にも、早急な高台移転を希望している。

しかしながら、J社は、営業4本柱に各々の適地が存する上に、取扱い業種が多様なため、顧客ニーズも多様で、その優先対応への的的判断が社内的になかなか定まっていないことで、最適な移転先としての、社内決裁に苦慮していると言う現実も存する。

しかも、顧客の多用さに加えて、協力会社も多く、それらとの複数のネットワークとの連携を損なわない位置が必須。そうすると、顧客連携先の近い市内中心部が良い立地条件と言う事になるのだが、市街化区域内には、そんな条件を満たす広大な高台移転先は存しない。

逆に、適地の存する市街化調整区域内の高台では、3社以上の同時移転との条件が有る為、単独では許可が下りないのに、同様の複雑な移転先条件を要望している企業は、そうそう見当たらないので、移転先確定を益々困難にしているのだ。

そうした現状において、インタビューさせて頂いた感触では、南国インターと南国南インターの中間地点の幹線国道沿いでさえも社内での意思決定が出来なかったし、当初、私の処に取得の相談に来られていた《不用品処理や遺品物処理に便利な、宇賀清掃工場へのアクセスの良い場所》に対しても、インタビューの中で、役員さんが反対されておられました中で、唯一、高知インターの近くで有れば、少なくとも社内のコンセンサスは取れそうに感じたので、『高知インターへのアクセスの良い高台移転先』を供給していくべく、努力をしていくつもりである。

## VI-5. 【地域】との関わりで生じる

### 『開発事業の阻害要因の分析』

#### VI-5-1. 《 広大な用地の完全取得の困難さと、

#### 長期化による事業収支の悪化 》 という阻害要因の分析

民間宅地造成事業の場合、当初から全額を自己資金で賄える開発事業者は、ほんの一握りの限られた事業主であり、ほとんどの場合には、事業の着手となる用地買収の段階から、全体事業計画に基づく総額の借金をしてからのスタートとなる。其の為、『用地取得の長期化』は、そのまま事業の長期化に直結し、その膨大な金利負担に因って、事業をあきらめざるを得ないケースが少なくないのである。つまり、民間宅地造成工事が完結しない最大の要因は、用地取得に応じてもらえない所有者の存在等による、《 広大な用地の完全取得の困難さと長期化》なのであり、これが、スタート時点での致命的な事業リスクとなると官民ともに懸念している、最もありふれた重要な阻害要因なのである。

そもそも、広大な土地には、沢山の所有者がおり、その買収交渉には膨大な期間と労力が必要となるばかりでなく、予定地の一部に所有者(相続人)不明の土地が有ったりして、(これが、東日本大震災後の高台移転計画を遅らせた最大の原因)となった。

しかも、買収交渉は、完結できるとは限らない。

《面的整備事業の場合、(公共でも)強制収用ができない》為、行政でも、短期間での完全取得は困難である。其の為、高知市は、事前に民間が取得済みの広大な土地のみを、公設産業団地の予定地として整備しようという作戦をとっている。広大な購入予定地全域の買収は、とても大きな困難を伴うので、面的整備事業における最大の難関は、【広大な用地の完全集約】です。

広大な土地の取得となると、公図～登記簿を調査した時点で作成する所有者別土地調書に沢山の所有権登記名義人が出で来るのが普通で、これは所有規模が小さい日本の特徴なので仕方がない。



ところが、その**所有権登記名義人の中に、既に死亡されてる方が、かなりの確率でいる**。これが、最も大きな問題なのです。何故なら、その**相続調査が大変なだけでなく、相続人が見つからない事が少なくないのです**。そうすると、用地取得交渉をしようにも、する相手がいない訳で、その解決には、弁護士の協力を得て、長期間かけて取得手続きをしていく事しかできません。

そもそも、広大な土地には、沢山の所有者がおり、その買取交渉には膨大な期間と労力が必要となるばかりでなく、所有権登記名義人が既に死亡している土地が有ったりして、(実は、これが、東日本大震災後の高台移転計画を遅らせた最大の原因であった事は有名な話である。) 買取交渉は、完結できるとは限らない。 **面的整備事業の場合、公共事業でも、強制収容は困難だし、まして民間事業で有ればなおさらである**。つまり、この、用地取得の不完全性と長期化による金利の増大とが、団地開発事業推進の最大のリスクなのである。

**【参考事例】《【公設団地予定地の用地取得不調】で、公設団地整備事業が中止となった事例》**  
(マスコミ報道と、直接聞き取りによる事例研究に基づく分析結果)

面的整備事業における最大の難関は、【広大な用地の完全集約】である。ですから、高知市を始めとする行政は、それを回避して、【民間事業者等により、既に用地の集約ができている土地】、つまり、《単独所有者又はそれに近い状態になっている広大な土地》を選んで、事業計画地と指定して計画を進めている。それにも拘わらず、計画が途中で頓挫しているのは、何故なのか、マスコミ報道と関係者への直接聞き取りによる事例研究に基づく分析の結果に依れば、次のような事例ではないかと判断できるのである。

《 民間で有れば、《まず用地を取得してから事業計画に着手する》のが原則で、『民法でも、双方の売買の(つまり、「買いたい」～「売りましょう」の)意思確認の瞬間に売買契約成立』なのだが、高知市の場合には、行政も議会も、そうではないと考えているようだ。

つまり、高知市のこの事例の場合、大規模な土地の民間所有者に対して、仮予約(つまり、売っても良いと言う意思が有るかを確認した)だけで、事業実施を決定して本当に買うまでに、3年～8年もかかる。

その間、その土地の民間所有者は、その土地を有効活用する事も出来ないにも拘わらず、全くの無料で、単に待つことを強制しているだけで、何の保証もしないし、まして、その間の経済的な損失を補う気は全くないと言う事である。 そんなひどい条件に耐えられなくなって、「3年経ったし、与えられていた竣工と言う条件も満たしたので、正式に購入してくれ。」と申し出でしたら、「購入するのは、まだ3～5年先で、今すぐには買わない。」と言う回答だったので、「もう待てない」と言ったら、いきなり、「地権者の協力が得られなくなったので、予定していた工業団地の整備は中止となった」などと、議会やマスコミに、一方的な発表をしたりして、無意識ながらも、そんな民間企業の自由な経済活動を大きく阻害している事例である。

実は、こんな、行政や議会の非常識な行動に困って、地権者との協働推進が破たんしているケースが多いのであるが、マスコミは、そんな事は知らされていない(もしくは、知っていても、主張したい内容に即さない)ので、あえて目をつぶっている)ので、行政・議会・マスコミ、そして報道を鵜呑みにしている県民市民が、皆で、一方的に、そんな地権者を無法者扱いしているのが現状なのでは無いとも分析できる事例なのである。》

## VI-5-2. 《 相続登記・遺産分割協議の未了等による 実所有者不明問題 》という、阻害要因の分析

前項の《 広大な用地の完全取得の困難さと長期化》を招いている最大の原因は、《不動産登記法が、所有権登記名義人の相続登記を義務化していない》事に因る、『相続人の一部不明や不存在』、或いは『遺産分割協議の不成立』によるリスクである。

つまり、この、《 相続登記未了等の実所有者不明問題 》は、全体事業の中では大きな事では無いように感じるかもしれないが、『直接的で、決定的な阻害要因』として、事業を中止に追い込む事となりかねないのである。

### 1. 《 不動産登記簿は、何十年も前に死んでしまってる人の名前が、未だにそのまま載っていたりして、所有権登記名義人が、現実の所有者とは限らないと言う状態のまま、放置された状態である。 》

国民の大切な財産である不動産を登録している、土地・建物の登記簿においては、所有権登記名義人が、相続登記をするかどうかは、所有者の勝手にまかされている》と言う、まことに信じられないような、無法状態のまま長年を経過してしまったので、財産的価値が高くないものにおいては特に、相続登記がされないまま放置されたままとなっている事が多くなってきている。

『相続登記をするかどうかは、所有者の勝手にまかされている』ので、かなりの確率で、相続登記がなされていないから、不動産(土地・建物)の現在の所有者は、登記簿を見ただけではわからない事が多い。なので、現在の本当の所有者を探すには、戸籍調査をして法定相続人を確定させ、その上で、その全員と交渉して遺産分割協議を経て相続登記をしてもらってからでないと、用地取得契約、及び所有権移転登記が出来ない。其の為、それだけで、膨大な時間と労力が掛かってしまう。そればかりか、法定相続人が外国に移住してしまっていたり、相続人不明なんてケースも有って、完結できない事も、それ程珍しい事ではない。実際、私が担当した開発事業においても、その両方のケースを経験している。

今の登記制度による登記簿は、そのような実態なので、これが、東日本大震災における、震災復興高台移転事業のスムーズな進捗の最大の阻害要因となってしまったことは有名な話である。

## 2. 所有者不明問題は、隣接土地で有っても、

### 事業を止めてしまう阻害要因と成り得るので、注意が必要である

その上、用地取得の目途がついて、いざ開発事業を実施しようとする、土地の境界、特に官民境界確定書の提出を求められる。其の為には、公共施設用地の管理者（行政の担当課と地元管理者）の他、公共施設用地の隣接土地（対面土地を含む）の所有者（相続人・代理人・管理者・後見人を含む）と、境界の立会確認をして、それを測量して境界の用地確定図と、同意書とを作成して、隣接土地（対面土地を含む）の所有者（相続人や後見人を含む）全員の同意の捺印をもらってから、更に、行政から現場での施設管理を委託されている地元の管理者（土木委員等）の同意の捺印をもらって、やっと、行政の窓口に境界確定申請書を提出できる。

その場合、特に問題となる事が多いのが、隣接土地（対面土地を含む）の所有権登記名義人が死亡している場合には、更に相続人の戸籍謄本等の法定相続証明書又は遺産分割協議書、或いは裁判所発行の相続放棄証明書をも添付しなくてはならないし、その全員の同意の押印が必要となる。そんなケースでは、単なる隣接又は対面の土地所有者とすれば、用地買収のお金が入ってくる訳でもなく単に境界を決めるだけの事なので、そこまで面倒な事にお付き合いするメリットを見出す事は困難なので、いわゆる「ハンつき料金」を請求される事も珍しくないし、協力を拒否される事が無い訳ではないので、限られた期間内に必ず完結させなければならない時は、まことに大変である。

このように、相続登記が終わっていない地番が関係すると、用地取得や用地境界を決めるためには、とても長い調整期間が必要となり、公共事業を始めとする事業のスムーズな進捗の最大の障害となっているのが現状ですし、【立会してもらうべき相続人】が見つからなくて、事業が中断してしまう事も珍しくないのである。

## VI-5-3. 《 地元及び下流域との調整困難問題》

### という、阻害要因の分析

前2項と同様に、「地元の支援が得られる事業なのか」が問われる事態が、節目節目に発生してくる。つまり、配水同意・道路の改廃・洪水対策・農業用水対策・交通問題・水枯渇問題、等々、開発許可申請の各段階ごとに、地元及び下流域の排水や道路の施設管理者や、隣接土地所有者等の、同意書の添付をもとめられる事が通例であり、《 地元及び下流域との調整不良 》により、それが添付できないと、開発許可申請は、添付書類不足で許可にならないという、決定的な阻害要因となってしまう事が珍しくないのである。

開発事業においては、地元(土地所有者や下流域住民を含む)とは、沢山の調整を要する事項が存し、その同意が得られないと、開発許可が下りなくて、事業が中断してしまうリスクがとて高い。

これまで、沢山の開発事業に関わった経験からして、官民ともに、開発事業が完結できなくて中止となってケースでは、次の様な地元(土地所有者や下流域住民を含む)との調整の不良が主な原因となっている事が多い。

- ① 用地取得計画区域内の、谷部や中に、ポツリと買えない土地が残ってしまう。
- ② 地権者や地元との、ちょっとしたボタンのかけ違いで、事業に反対される。
- ③ 排水施設管理者から、排水の同意が取れない。

開発事業をスムーズに進める為の地元調整を行うに当たって、特に留意しておかなくてはならないキーマンは、次の様な人達もしくは団体であるので、このような人達との事前のコミュニケーションがうまく取れていないと、事業中止に追い込まれるリスクが高まるので、最大限の事前配慮が必要である。

- ①地元世話人、 ②町内会長(自治会長)、 ③農業委員、 ④地区土木委員
- ⑤土地改良区、 ⑥隣接地や近接地に、居住している人
- ⑦開発事業で行う公共施設の改廃や工事等に直接的な利害関係が生じる人

## VI-6. 【民間企業の大震災前高台移転】に関する 『事例研究』の、総括としての 【達成を阻害している原因】の 分類整理

『事例研究(本業での業務経験を含む)』を基に、【民間企業の南海大震災前高台移転の促進】における、『達成及び未達成の要因分析を総括』して、その原因を検証して見ると、《高台移転を阻害している様々な阻害要因は、【いくつかの共通の原因】に辿り着く》と言う事がわかった。

この先の研究においては、【民間企業の南海大震災前高台移転の促進】と言う目的を達成する為に、その辿り着いた、【いくつかの共通の原因】を解消して行く為の研究を進めて行く事となる訳である。

ここでは、そのための【前提条件の整理】と言う意味で、その辿り着いた、【いくつかの共通の原因】について、【解決する提案を要する阻害原因】として、その概要を、其々に関わりの深い原因別に、【行政・企業・地域】の三つのキーワードを使用して、総括的に分類・整理してみる事にした。

### 【行政・企業・地域】の三つのキーワードによる阻害原因の整理

#### VI-6-1 . 【行政】に起因する、 高台移転の阻害原因

## ◆VI-6-1-(1) 《行政には、《企業の高台移転の促進》を、【本業とする担当部署】は存しない》

【行政に起因する最も根幹的な阻害原因は、それを本業とする公務員が居ない事】何と、これが、【最も根幹的な阻害原因】だったのである。

縣市共に、【市内に存知する企業の高台移転を支援する事を、本業としている担当部署は存しない】、つまり、【 縣市共に、『南海大震災の津波浸水想定区域内に存する既存の民間企業』の、『企業の生き残りをかけた究極の減災対策としての大震災前高台移転事業の促進を支援する』事が、本業、つまり本来なすべき担当業務となっている公務員さんはいない。』、と言う衝撃の事実】が、本研究に因って、明らかとなったのである。

それはどういう事かと言うと、【公設の産業団地整備事業の整備目的】は、あくまでも、企業立地促進法に基づく、【企業立地の促進(新規の誘致企業を立地させる事)】であり、現在、【県内又は当該市町村にいる企業の高台移転の支援】を目的とはしていないと言う事である。

先ず、この事を、ここで、これまで研究してきた【具体的な阻害の内容】に言及する前に、当研究における分析によって判明した【行政に起因する最も根幹的な阻害原因】として、報告しておく事とする。

正直なところ、この阻害原因は、全くの想定外で、当研究～分析を進める中で、「まさかの結果」として、ここに集約し、これまでの実務や研究において、ずう～と疑問に思ってきた事が、「なるほど」と腑に落ちたのである。

つまり、《 官民と、立場は違うとは言っても、『南海大震災における津波浸水想定区域内に存する企業』を、【南海大震災から守る】と言う【 同じ目的 】で活動している》のに、《 『高台移転を推進するという活動』に関して、何故、こんなにも、意見が合わず、協働できないのか？と、常々不思議でならなかったのだ。目的が違っていただけなら、意見が合わなくても不思議ではなかったのである。》

## ◆VI-6-1-(2). 《部門間連携の無さに因って、 『高台移転の緊急性』が見落とされている》

### ★《高台移転への関心の無さ》が、結果として、高台移転事業の活動を阻害している

都市計画や地区計画の基本方針では、『震災対応の重視』を高々と掲げているが、指針では、《高台移転への関心の無さ》に因って『高台移転事業の活動を阻害』している。つまり、【同一市内での移転】の場合、市全体では『企業が増えると言う指標』には現れないから、特に注目して、その項目を意識的に追加しない限り、移転先高台開発の必要性は見落とされてしまい、結果として、【移転先用地の開発の必要性】は【都市計画マスタープランには位置づけされない】のである。

それなのに、地区計画指針では、大規模開発申請の受付条件が、『都市計画マスタープランに位置づけされている』事を求めていると言う矛盾が放置されたままなのである。

これなどは、まさに、担当部署のない事による不作為の結果である。

県市共に、『【企業の大震災前高台移転の重要性や緊急性】が見落とされてしまっていて、企業の高台移転先の切迫需要への緊急供給対応への動きが全く見られない』、と言う、まことにゆゆしき状況にある。もしかしたら、《見落とし》ではなく、行政の部門間連携の無さに因って、『気が付いてはいるが、誰も、自分の仕事だとは考えていない』事に因る《放置》なのかもしれない。

其の為、高知市においては、【高台移転の切迫需要への緊急供給支援対応が全く出来ていない】ばかりか、むしろ、【民間企業による震災前高台移転事業の活動を阻害してしまっている】。》のである

特に、高知市は、『市内の民間企業の大部分が津波浸水想定区域に立地していて、緊急に高台移転しなくては壊滅的な被害が発生する』という事に対する、部門の壁を越えての対応支援が全くなくて、その事に、まるで無頓着で有るかのような担当部署における施策、つまり、《高台移転の切迫需要への緊急供給対応の無さ》が、結果として、高台移転を阻んでいる大きな阻害要因となっている。



現状においては、高知市の都市計画部局は、『【コンパクトシティ】と言うまちづくりの基本方針を、【企業や市民の命を守る対策】よりも優先している』事になる。

つまり、『高台移転の開発許可権限を持っている【都市計画部門】の、産業や市民の生き残りに関わる【産業振興部門】や、【防災部門】との連携の無さ』により、【民間企業による高台移転事業】に欠かせない【市街化調整区域内における開発は許可しない】方針を堅持。その結果、『行政が、企業や市民が、自分の命を守る為の、【先取防衛対策の震災前実施】を、明確に阻害している』と言うのが、残念ながら現状なのである。

この『《高台移転の切迫需要への緊急供給対応の無さ》による高知県や高知市における阻害の現状とその深刻さについては、前章の、【非浸水想定区域の土地供給不足による、高知県経済阻害の実態】等にて詳しく述べたので、ここでは、そのポイントを箇条書きに整理した後、その概要を記載しておく事にする。

#### 1-(2)-1). 《企業の大震災前高台移転問題は、企業の生き残り問題》であり、

##### 高知市内の企業の大部分は、【すぐ移れる移転先】を命がけで求めている

津波浸水想定区域内に存する企業の代表者達が、異口同音に、『早く高台移転をしないと大変な事になる事が解っているので、【緊急に高台に移転する事を検討しなくてはならないと考えている】のだが、移転先として検討対象となる【すぐ移れる移転先】の選択肢が全くと言ってよい程無いので、移転計画を具体的に検討する事さえもできない状況で、本来なら着手したい新規の設備投資をいつすべきかで迷っている。会社の長期計画策定において、本当に困っているが、なんとかならないものだろうか。』と激白している。

このように、津波浸水想定区域内に立地していたり、積極的な企業の生き残り策として前向きな新たな展開をしていこうと考えている企業経営者は、この【すぐ移れる移転先の選択肢が全く存しない事で、高台移転の検討さえもできない状況】を、『命がけの企業の生き残り策を、高知市に阻害されている』と感じている事は明らかである。

#### 1-(2)-2). 移転先の開発には、現状の手続きのシステムにおいては、順調に行っても2～3年程の期間を費やす事になってしまう

そうした切迫状況の中にあっても困ったことに、現状の手続きのシステムにおいては、移転先の開発には、順調に行っても2～3年程という、途方もない期間を費やす事になってしまうのである。

つまり、現状では、『用地交渉が終わって（つまり、前述の現行の地区計画の許可条件を全て満たす区域が取得で来て）、すぐに開発事業に着手』したとして、【高知市内における市街化調整区域内の高台への移転の為の開発事業】においては、【市長から、土木工事に着手出来る開発許可が頂けるは、最短で2年くらい先】となってしまうのが現実なのだ。

つまり、開発事前協議～地元との協議～関係各課との協議～条例素案作成～行政窓口と内容調整しての案作成～土地所有者全員の地区計画案の内容に対する同意～高知市都市計画審議会での議決～関連建築条例の市議会での議決～そして、やっと、開発許可申請が受付となり、しかも、知事の農地転用許可や森林法等の開発許可と同日許可となるので、2～3年もの長期間の開発協議期間が必要となってしまうので有る。

まして、前述のように、5千㎡以上（5万㎡未満）のまとまった広さの土地全域の用地取得を完璧に実行する為に必要となる時間と手間と言ったら、それはそれは先が読めない程の大変さ（何せ、それぞれに個別の事情を持った沢山の相手、つまり土地所有者がいるので、全員からの全筆の取得となると大変）なのだ。

### **1-(2)-3). 高台移転先不足は、企業の県外流出を確実に促進している**

日本銀行高知支店長が、日銀の統計データに基づき、『高知県経済の健全な発展を阻害している課題の一つとして、【高知県、特に高知市における津波非浸水地域の土地供給不足により、企業が高台移転できる希望条件を満たす移転先の土地が高知市内で確保できない】事に因り、市外ならまだしも、この際だからと、一気に県外に出て行ってしまっている企業が少なくない】事を指摘している。

つまり、《本社を県外流出してしまう企業が少なくない》ばかりではなく、《名目の本社としては高知市に残してはいても、実質的中身は市外や県外に移転している企業》がとても多い事が、高知市経済、ひいては高知県全体の経済に、大きな影を落としている事が、明確に表れていると言う事なので有る。

#### 1-(2)-4). 台移転先不足は、企業の設備投資意欲を確実に減退させている

同じく、日本銀行高知支店長が、『《高台移転できないでいる企業は、新たな設備投資意欲が著しく減退している》事が、【企業の収益水準比に対する設備投資の量の少なさ】と言う形で、日銀の統計データに明確に表れており、「高知市における高台移転先不足が高知市経済、ひいては高知県経済の足を著しく引っ張っている事は明らかである。」と、講演会で明言した。

#### 1-(2)-5). 《高台移転問題は生き残り問題》ととらえているのは企業ばかりではなく、

##### 市民は本当に命の危険を実感している。

住宅についても、『高台の住宅団地への移転希望者はとても多く、私達のように、高台で開業している不動産仲介業者には、耐えず、物件購入の問い合わせが有る』のだが、残念ながら、【高知市による土地利用規制により、高台である市街化調整区域への新規住宅団地の開発事業は100%許可にならない】為、在庫が全く無く、お断りしている。

そんな時、そうした高台の宅地を求めているお客様からは、「津波が襲ってくる事が解り切っている所に住んでいると言う事は、家族全員の命が確実に危険にさらされていると言う事なのだから、家族の命を守ろうとして家を高台に移そうとしている市民にとって、唯一の高台移転先となりえる市街化調整区域内の高台への住宅団地建設を阻害する事で、《家族の命を守ろうと懸命に努力している市民の、差し迫った命を守る対策を、門前払いで一律に阻害している》と言う事は、高知市(長)は、殺人罪を犯そうとしている事と一緒に。」と言うような事を言って、悔しがるのである。そして、「中古でも良いから、どこか高台の宅地か住宅が見つかったら、すぐに声を掛けてよ。」と、憤懣やるかたない様子でお帰りになられるのが、日常的な残念な現状なのである。

#### 1-(2)-6). 命を守る為の高台移転を阻止する行為は、無策を超えた大罪である。

日本銀行高知支店長は、「高台移転先不足が高知市経済の足を著しく引っ張っている事などは、高知市長だってわかっているだろうに、どうして非浸水区域での企業用地の供給を増やさないのだろうか～？」と、不思議がっていた。

しかしながら、高知市長を始め、高知市役所や高知市議会は、この事には、全く無頓着としか思えない「平時通りの慣行的行政の継続に努力する」という規範に基づいた行動しかとらないのですが、一体、この現状を、どのように考えているのかと、不思議でなりません。

住民及び企業にとって、『《コンパクトシティを推進する》事を最優先して、《市街化調整区域での住宅や企業用地の開発を許可しない》とする施策を推進する事で、高台移転先不足を、意識的に政策として招いている行為、つまり、【命を守る為の高台移転を阻止する行為は、無策を超えた大罪である。】

実際のところ、『高知市政は、行政も議会も、南海大震災が差し迫っているという危機感が全くない』事だけは、明らかである。もし、危機感が有って、尚、今の様な無策、いや、逆に、民間独自の努力をも、後押ししないばかりか、土地利用規制で明確に足を引っ張っている事と言うので有れば、無策を超えた、大罪である事は明らかである。

#### 1-(2)-7). 《高台移転の切迫需要への、官民協働の緊急対応が欠かせない》

《早く移転をしないと【企業存亡の危機】になる事が解っている》ので、『緊急に高台に移転しなくてはならないのに、条件の合う【すぐ移れる移転先】が無い』から、本当に困って、市会議員を含めた様々なつてまで頼って、真剣に探したし、当然、役所にも相談に行ったが、「そこには立地出来ない」との説明の繰り返しだけで、立地できる高台移転先紹介のような前向きな提案は全く無かった。

しかも、【企業が移転適地として求める条件】は、各企業ごとに多様である為、《場所選定を、集約済&整地済の区域に限定》している公的団地だけでは、高台移転を必要とする大多数の企業の希望条件と合致するとは限らず、公設団地だけでは、【独自の必須条件】を満たせない企業が少なくない。

聞き取り調査において、多くの企業経営者から、『役所任せでは、移転先が見つかる事への期待が持てず、このままでは震災に間に合わず壊滅的被害を被る事が明らかなので、民間の力も結集して、移転先の整備を早期に実現してほしい！』と、【開発事業の専門コンサルタントである私】に対して、『今すぐに移転できる高台の産業団地整備事業を推進してくれ！』との要望があった。

#### 1-(2)-8). 【南海大震災津波浸水想定区域内に存する企業の、南海大震災前高台移転】は、大震災前に実現してこそ意味が有る。その対策がとれるのは今しかない。

【南海大震災津波浸水想定区域内に存する企業の、南海大震災前高台移転】は、大震災前に実現してこそ意味が有る。そんな南海大震災は、あらゆる手法で地震兆候感知関連情報を研究されている、ほぼすべての研究者が、「もう、いつ起きてもおかしくない程に切迫している」と、声をそろえて発表している現状において、その対策がとれるのは、今しかないのである。

であれば、【今こそ、緊急事態である】と認識して、産学官民金連携で、平時のままの、【行政や業界の、部分最適】にとらわれなくて、緊急時として【高知県全体での最適】を目指すべき時なのである。

まさに、細かい事を言っていないで、知事・市長・議会の英断を期待せざるを得ない、緊急事態なのである。

### ◆VI-6-1-(3). 【公設団地の分譲手法が閉鎖的】な上に、 『域内移転企業には、助成も無く、立地困難』

【業種規制や非予約分譲】等で、狭き門になっている上に、《助成制度が新規企業誘致向け》なので、高台移転企業に対しては、助成も適用されない状況で、立地審査をパスできる期待度は低い。

★《新規立地企業の方を向いて仕事をしている》ので、移転企業には、狭き門だし、助成も無い。

産業団地を新たに整備している部署は、県市共に、【新規の誘致企業を立地させる事を『本業』としている部署(企業立地課)】で有る為か、公設団地の販売に当たっては、《津波被災リスクの緊急性を考慮せず、平時における誘致企業への優遇制度での対応のまま》の、新規立地する企業を優先扱いするシステムとなっており、《公設団地の【業種規制】&【非予約分譲】》により、高台移転に因って公設団地に進出しようという企業にとっては、すごく狭い門となってしまっているのである。

実は何と、この《公設団地の『分譲手法である【業種規制】&【非予約分譲】閉鎖性』》について、(土佐経済同友会等の会員仲間として日常的に接している)移転を希望している企業経営者達からの苦情が多かったので、この分譲方式をそもそも問題だとしてとり上げて、その問題点の抽出と改善方法の検討を重ねてきた。

しかしながら、これには、前述した通り、そもそもの、大きな誤解が有った事がわかった。

**それは、【公設の産業団地整備事業の整備目的】は、《新たな雇用が期待できる企業誘致》であり、《新たな雇用の発生がほとんど期待できない市内での移転企業の入居など鼻から期待していなかった》と言う事なのである。**

それで有れば、分譲方式が移転を希望する企業要望にそぐわないのは仕方のない事であったのだ。だが、それで有れば、その事を、もっと、明確にそう公言すべきである。何故なら、計画が発表されてから分譲が終わるまでの長い年月、ずっと、「あそこが出来たら入れるかもしれない」と、ひそかな期待が有るばかりに、独自の移転先となる民間造成事業に本気で取り組めていない企業経営者が沢山いる事は疑う余地がない程に明らかである。現に、私が直接聞いた経営者達の中にも数多くいるのだからである。

今回、この問題を根源から解決させる為に、《【高台移転を専門に推進する事を仕事とする新たな部署（プロジェクトチーム）】を作り、そのプロジェクトチームに、『本業として』、高台移転を推進させる。》事を提案する事にしたのであるが、**その実現には、相当の期間が必要な事は明らかで有るので**、今回の当研究において、当項目について、沢山の阻害要因を研究してき、この問題を解決させる為の検討も行ってきた事については、現状打破の為にとても大切な事が沢山含まれているので、決して無駄な物ではないのである。

そのため、全体としては一部矛盾する表現となってしまう部分も生じてしまう事となるが、そこを部分的に修正してしまうと、全体としては混乱してしまっ、反って内容を理解しづらくしてしまうので、このような説明コメントを追加して、研究内容については、当初の予定どおり、ここに、取りまとめる事としたのである。（参考； VI-2、 VII-1-1. に、同様の関連部分が存している。）

産業団地を新たに整備している部署は、県市共に、**【新規の誘致企業を立地させる事を『本業』としている部署(企業立地課)】**で有る為か、公設団地の販売に当たっては、津波被災リスクの緊急性を考慮せず、平時における誘致企業への優遇制度での対応のままの、新規立地する企業を優先扱いするシステムとなっており、**《公設団地の【業種規制】&【非予約分譲】》**による阻

害》により、高台移転に因って公設団地に進出しようという企業にとっては、すごく狭い門となってしまうのである。

#### 1-(3)-1). 公設産業団地に【業種規制】が有る事による阻害

早期移転可能な(分譲中の)公設団地へ移転したくても、【受入れてもらえない業種】が少なくない。現に、今縣市が分譲中の一宮の、『高知中央産業団地』では、業種は『製造業限定』が明示されている。

#### 1-(3)-2). 公設産業団地に【非予約分譲】が有る事による阻害

着手してから分譲開始までの期間が長いにも関わらず、完成後の一般分譲の公募のみで、事前に予約できない。つまり、工事が完成するまでは予約分譲をしない為、事前の移転可否が決まらず、長期的な移転計画を要する企業には向かない。

【完成後の分譲先公募】を原則とし、予約分譲をしない為、工事が完成して公募があり。その後の入居企業の選定が終わるまでは移転可否が決まらないので、関連企業との調整等が必要となる等、《長期的な移転計画を要する企業には向かない。》

### ◆VI-6-1-(4) 《『高台移転への配慮に欠けた規制』で、

#### 企業の高台移転先開発を実質的に排除している》

これまで度々出てきた様に、この問題は、高台で開発しようとする民間事業者を始め、高台に移転したいと検討している民間企業の息の根までをも止めてしまっている、民間企業にとっては、最も重要な阻害要因なのであり、本研究の、ある意味本丸なのである。



【市街化調整区域内における開発許可の審査基準となる地区計画策定県指針や高知市地区計画運用基準】では、《南海トラフ地震に備えた都市づくりの関心が高まる中で、新たな産業振興、災害時の活用などの視点から、地域の実情に応じた土地利用の検討を進めるとの方針を掲げました。》と、胸を張って変更したはずの【高知市の地区計画運用基準のはずなのだが、【高台移転先の認可条件に、《3事業者以上の同時移転》を追加するなど、県指針よりも独自で厳しく規制する方向で、様々な上乘せ基準を作り、それを厳密に運用している。実は、この行政内部の矛盾が、実質的に、市内の企業の、大震災前高台移転を大きく阻害しているのである。

【高台移転の適地は、市街化調整区域内にしか存しない事を、行政の産業団地整備担当部署は痛感している】にも関わらず、「移転先の整備事業の許可を担当する都市計画部署は、コンパクトシティを標榜している事を理由として、【市街化調整区域内における開発は原則却下】が実態なのである。

つまり、『コンパクトシティと言うまちづくりの基本方針を、企業や市民の命を守る防災対策よりも優先している』、もしくは『都市計画部門と、産業や市民の生き残りに関わる部門との連携の無さ』により、民間企業による高台移転事業に欠かせない【都市計画法の開発許可】を下ろさない事により、結果として、行政が【企業や市民の命を守る防衛行為を阻害している】と言う忌々しき現状には、大いなる危機感を持たざるを得ないのである。

高台移転を希望して、其の為に努力している企業経営者からの共通の声は、【これまで、「何度となく、《希望に合う高台移転先候補地を見つけて、行政に相談》に行っても、行政は、「そこには立地できません」と言って門前払い状態で、立地出来る土地を世話してくれるわけではない。」】と、言うものである事は、何度も述べてきた。

事実、開発許可の担当課である高知市都市計画課に、移転先について個別に相談に行っても、【地区計画可否判定基準】を、融通の余地のないものとして御旗のようにかざして、相談者は、実質的に門前払い状態となっており、結果として、【高知市外への移転を促進】してしまっているのが現状なのである。

実は、このように、高知市都市計画課が、「許可できない」と答えるのは、【市街化調整区域内での開発に対して、県及び高知市の、企業の高台移転に配慮の無い土地利用規制】に原因があ

るので、そのそれぞれの原因について、個別にその土地利用規制の内容と阻害の状況を整理しておくことにする。

**1-(4)-1). 民設の産業団地としての、地区計画の許可条件は、  
『幹線道路等、既存の広幅員道路の沿道のみ厳密に制限』**

【地区計画規制】の中でも、一番高いハードルとなって、決定的に民設団地の移転先団地の開発を阻害しているのが、『幹線道路等、既存の広幅員道路の沿道のみ厳密に制限』した、計画用地の立地条件なのである。

市街化調整区域内においても、例外的に、地区計画による立地の道が開かれてはいるが、その地区計画用地の許可条件は、《幹線道路等、既存の広幅員道路の沿道のみ厳密に制限》しているため、『高知市内においては、幹線道路沿いでは、希望する程の広大な間口の土地の確保は困難である』。何故かと言うと、そんな市の立地条件を満たす土地は、商業用途が見込める土地で、高額となり通常の工業用途での取得金額と乖離が有り、産業団地用地としての「入手はほぼ不可能」と言わざるを得ないと言うのが実態なのである。

つまり、《市街化調整区域内での、民間企業による、移転先としての工場や事務所建設を目的とした【産業団地開発】が許可になる土地は、価格が高くて入手できないので、この規制により、実質的に、【民営による産業団地開発】は、ほとんど不可能なのが、現実なのである。

企業が价格的に移転できる範囲だと考えて見つけて来る用地は、【その企業の移転先としては十分な立地条件の整った土地】ではあるのですが、市街化調整区域内において、市長が開発許可する土地と言うのは、次の、【とても厳選された、まるで『比較できないほどの高価格で取引されている大規模店舗用地の立地条件そのままの、高価格の土地』】なので、一見して全く見当の余地もない事が解るので、相談者にとっては、「門前払い」されたような印象の繰り返しとなってしまっている為に、市役所の対応への不満が大きな問題となっているのでは無いかと、推測できる訳である。

ちなみに、問題の、その、大規模店舗用地としても使える【工事用等の移転先として市が許可する産業用地の土地】の立地条件の内容は、《次の詳細項目の条件を、全て満たす土地》である事なのである。

## 《市街化調整区域内で産業用地開発できる土地の規制条件》

《注意》（専門家以外の一般の人向けにわかりやすく具体的な表現にしておりますので、実務をされる方で疑問に思った部分につきましては、市の地区計画運用基準の原文で、規制内容をご確認下さるか、市役所に直接ご相談下さいませ。）

- ①. 既存の、その地域における、主要幹線道路に直接接している沿線の土地である事。  
その幹線道路は、連担性が長い(つまり交通量の多い)、国道・県道・市道等であり、「私道」や、「大規模団地の場内幹線道路」等は含まない。
- ②. 拡幅するのではなく、既存状態で既に幅員9m以上の有効幅員がある事。  
まして、「幹線道路の沿線」と言う規制は、都市計画道路以外は、あくまでも、「既存の道路」に限定され、開発計画に伴って、「新たに整備する開発道路」は含まない。
- ③. 『全周長の2割以上が幹線道路に直接隣接している土地』である事。  
その条件を満たすと、『奥行きが間口の1.5倍以下の長方形の矩形土地』となる。  
つまり、《最も使い勝手が良いといわれて鑑定評価格の高い土地》である。
- ④. 『5千平方メートル以上のまとまった土地』である事。  
ただし、5haを超えると、『都市計画マスタープランでの位置づけ』が必須となる

## 1-(4)-2). 市街化調整区域における《津波浸水想定区域からの高台移転の 開発許可》では、【3事業者以上の一括同時移転申請】が必須

【高台移転の適地は、市街化調整区域内にしか存しない事を、行政の工業団地整備担当部署は痛感している】にも関わらず、「移転先の整備事業の許可を担当する都市計画部署は、コンパクトシティを標榜している事を理由として、【市街化調整区域内における開発は原則却下】が実態なのである。

行政の【産業用地の整備】と、民間企業の【大震災前高台移転先用地の整備】と言う、似たような目的で有るにも関わらず、行政が整備する【公設団地】と、民間企業が整備する【民設団地】とでは、都市計画上の取り扱いが、真逆なのであり、その事が、【民設団地の開発】を、実質的に排除しているのである。

どういう事かと言うと、まず、《【公設団地の場合】は、開発事業の工事が完了して、確定測量及びそれに基づく登記処理を済ませて、販売面積・販売価格・優遇制度等が完璧に決定された後に、優雅に一般公募をしている》のである。

それに対して、《【民設団地の場合】つまり、【民間企業が、大震災前高台移転先を整備するために、都市計画法第29条に基づく開発許可を受けようとした場合】、行政に相談に行って、『まず最初にクリアすべき条件』として指導されるのが、《 3事業者以上による一体開発》である。

つまり、それは、どういう事かと言うと、『単独の会社が、好き勝手に、バラバラな場所に高台移転しようとしても、そんな無計画な事を許すと、市街化調整区域の開発促進の防止が出来なくなるので、《 3つ以上の事業者が、隣あったところに一緒に移転する開発計画》にして下さい。それでないと、市街化調整区域内においては、開発を許可できません。』と言う、一見もつともな言い分なのである。

しかしながら、その内容を確認したら、その非現実さにあきれて、ほとんどの事業者が、『要は、市街化調整区域には、移転させませんよ』と言う事なのだという事を思い知らされて、断念して帰ってくると言うのが、実態なのである。つまり、担当課に、移転先について個別に相談に行っても、【地区計画可否判定基準】を、融通の余地のないものとして御旗のようにかざして、相談者は、実質的に門前払い状態となっており、結果として、【高知市外への移転を促進】してしまっているのが現状なのである。

どういう事かと言うと、その説明の前に、大前提として説明しますが、普通に考えたら、すぐに解る事だとは思いますが、《【会社の移転と言う事業】は、どんな企業であっても、一大事業であり、たとえ1社単独での事業で有っても、『 トップの決断を大前提としつつ、顧客との調整に絶えず配慮しながら、それぞれの部署における様々な内部事情を、物凄く沢山の人々が関わりながら、内容や時期とかを調整しつつ、タイミングを慎重に見極めながら進めて行かなくてはならない、【とても、デリケートな要素を沢山含んだ事業】》なのです。

その事を大前提としたら、【 市が求めている、《『3事業者以上』による『一体開発』 》と言うものの許可条件 】が、『非現実的であり、実質的な禁止なのだ』と言う事が、すぐに理解できるはずである。(不思議な事に、行政の方々は、そうは思っていない様で、何度も、自信を持って説明している様なのです。)

さて、その条件とは、次の通りなのですが、如何でしょうか。 私は、本業が、《開発のコーディネーター》なのですが、正直なところ、下記の開発事業を、最後までうまくやり切って、しかも採算が取れる事業として終わらせるという自信が、全く持てません。

- ① 【3事業者以上】とは、単なる【3社以上】ではなく、『同族会社や関連会社は、例え一緒に移転しても、その数には含めません』。つまり、全くつながりのない企業3社以上である事が、必須条件なのです。(もちろん、本当に、別事業者なのかは、厳しい書面チェックが)
- ② 【一体開発】とは、【全体開発計画(開発事業区域を3区画以上に分断した事業計画)】を立てて、その計画に従って、その【『開発事業の、着手(事前審査)から、(関係部署との詳細協議～開発許可～土木工事～確定測量と用地処理の登記～完了検査～を得て、やっとたどり着く)終わり(開発の完了公告)まで』を、【 3事業者が、一体となって同時に決済をしながら進めていき】、さらに、その開发行為の完了公告に因って建築確認申請が受付となり、【建築確認～建築工事～企業の移転～移転先での開業 】って段取りとなる訳である。つまり、この何年にも及ぶ事業期間中、ず～と、全事業者の決済を得ながら、移転先となる、開発事業を進めて行かなければならないと言う事なのである。

1-(4)-3). 【大規模(5ha以上)開発】では、『その必要性が、都計マスタープランの位置付けされている事が許可要件】である。

前2件のようなまことに絶望的な厳しい規制の中に有って、唯一、【5ha以上の大規模な高台移転先開発の場合のみ】、例外的に、《条件を満たす幹線道路に繋がる進入道路を新設すれば、必ずしも既存の幹線道路沿いでなくても、地区計画を受理できる》との規制緩和の規定がある。

ところが、そんな《前向きな緩和規定が適用されるのは、『都市計画マスタープランに位置づけされた大規模開発』のみ》との別途規制の網がかかっていることで、その折角の、緩和規定が活かされた民間事例はこれまで一軒も存しないし、今のままでは、今後も全く期待できないのが現実である。

それは、何故かと言うと、高知市では、【都市計画や地区計画の基本方針】では、『震災対応の重視』を高々と掲げているが、【地区計画の許可の基準となる具体的な指針】では、《高台移転を担当する部局が無いも有り、その事への特別な関心の欠如》に因って『高台移転事業の活動を阻害』する結果となっているからである。

つまり、《【企業の、同一市内での移転】の場合、市全体では『企業が増えると言う産業フレーム』には現れない》から、特に注目して、その【高台移転先開発の必要性】と言う項目を意識的に追加しない限り、『移転先高台開発の必要性』は、都市計画マスタープランの作成段階で見落とされてしまい、【移転先用地の開発の必要性】は【都市計画マスタープランには全く位置づけされない】という残念な結果となってしまっているのである。

にもかかわらず、《 開発許可の前提条件となる地区計画指針では、【都計マスタープランの位置付けを許可要件】としている》 という『致命的な矛盾が放置されたまま』なのである。

つまり、そんな移転先なんて、公設産業団地以外にはありえないので、独自で新たにマスタープランに追加しようとしたら、議会と行政の余程の前向きなバックアップが無い限り(つまり、通常の場合、頑張っても、)、それだけで、10年近い歳月がかかってしまう(行政サイドに余程緊急に対応しなくてはならない事が発生しない限り、5年に一度程度しか見直さない為)から、簡単に活用できる事ではないのである。

## VI-6-2 . 【企業】に起因する、高台移転の阻害原因

### ◆VI-6-2-(1)【高台移転は、切迫した大問題】なのに、 【すぐ移れる高台の移転先】がみつからない

#### 2-(1)-①. 《企業の大震災前高台移転問題は、企業の生き残り問題》であり、 高知市内の企業の大部分は、【すぐ移れる移転先】を命がけで求めている

津波浸水想定区域内に存する企業の代表者達が、異口同音に、『早く高台移転をしないと大変な事になる事が解っているので、【緊急に高台に移転する事を検討しなくてはならないと考えている】のだが、移転先として検討対象となる【すぐ移れる移転先】の選択肢が全くと言ってよい程無いので、移転計画を具体的に検討する事さえもできない状況で、本来なら着手したい新規の設備投資をいつすべきかで迷っている。会社の長期計画策定において、本当に困っているが、なんとかならないものだろうか。』と激白している。

しかも、【行政】の項で述べたとおり、この、『高台移転先不足は、企業の県外流出を確実に促進している』だけでなく、企業の設備投資意欲を確実に減退させている事が、日銀の統計データに明確に表れている程の、深刻な大問題なのである。

#### 2-(1)-②. 【震災直後でも正常に稼働していないと、命に関わったり、復興の大きな支障となる業種】における【切迫した移転需要】さえも、同様に全く満たされていない。

『事例研究』に応じて頂いた企業の様に、【震災直後に正常に稼働していないと、復興の大きな支障となる業種】であるという【切迫した移転需要】が有るのに、条件の合う【すぐ移れる移転先】が無くて、本当に困っている。この様に、《これらの【切迫した移転需要】に対して、緊急対応する前に大震災を迎えてしまったら、大変なことになる大問題が放置されたまま》なっているのである。これらの企業は、『行政の手に困って、一日も早く移転先を整備してくれ。それが出来ないのであれば、民間独自による自主的な立地を規制しないで、支援してくれ。』と言うのが、【高台移



転希望を表明しているのに未達成で、切迫した移転需要対応を迫られている企業経営者の共通で切実な要望】であった。

本社も工場も駐車場も、ほぼすべてが南海大震災における、津波浸水推定区域内に存していて、このまま南海大震災を迎えてしまうと、企業の存続の危機となる事は明らかである。その上、業務内容が、震災直後においても、普段通りの供給が出来ないと、直接的には被害のすくなかった顧客等にまでも甚大な被害を生じさせてしまい、多くの産業団地業務用に影響が広がってしまったり、沢山の人の命に関わる大問題となったり、震災復興の足かせとなったりする事も明らかである。

その為、《南海大震災の発生確立が究極に高まっていて、近い将来確実にやってくる》と推定されている現在の状況において、早急に、《津波浸水区域内から早く高台移転をしないと大変な事になる》事が解っているので、『緊急に高台に移転しなくてはならないと、真剣に探しているのだが、条件の合う【すぐ移れる移転先】が無くて、本当に困っているのである。

### **2-(1)-③. 役所に相談に行っても、「独自開発による高台移転を阻止される」だけで、《移転先が見つかる事への期待が持てない》。**

役所に相談に行っても、移転先が見つかる事への期待が持てない。つまり、何度行っても、「相談に行った場所を御社の移転先として、開発許可する事はできない」との説明の繰り返しだけで、立地できる高台移転先紹介のような前向きな提案は全く無かった。『逼迫した需要に対応できる公設団地を準備出来ないのなら、民間企業による独自での高台移転を阻止しないで欲しい。』との、高知市への切実な訴えがある。

東北大震災直後から高台移転先を探しているのだが、行政に相談しても移転適地が見つからなくて困っている。つまり、何度行っても、「相談に行った場所を御社の移転先として、開発許可する事はできない」との説明の繰り返しだけで、立地できる高台移転先紹介のような前向きな提案は全く無かった。

## 2-(1)-④. 民間独自の事業としても、移転先緊急整備事業の促進に取り組んで頂きたい。

そんな事で、移転希望で未達成な企業の経営者からの共通の要望は、『民間独自による自主的な立地を規制するのなら、行政の手に困って、一日も早く移転先を整備してくれ』、『それが出来ないのなら、民間企業による独自での高台移転を阻止しないで欲しい。』との、高知市への切実な訴えである。

『役所任せでは、長期間かかって、震災に間に合わないので、民間独自の移転先事業用地の整備事業の促進も、重要な柱の一つとして、『官民の力を結集して、『移転先緊急整備事業』を推進』してほしい』と言うのが、開発事業のコンサルタントである私達に対する、共通の要望だったのである。

高台移転未了の企業にとっては、何せ、高台移転は切迫した事情が有りますから、その経営者さん達からは、『役所任せでは、長期間かかって、震災に間に合わないので、民間独自の移転先事業用地の整備事業の促進も、重要な柱の一つとして、『官民の力を結集して、『移転先緊急整備事業』を推進』してほしい』と言うのが、開発事業のコンサルタントである私達に対する、共通の要望だったのである。

## 2-(1)-⑤. 移転先の開発には、現状の手続きのシステムにおいては、順調に行っても2～3年程の期間を費やす事になってしまう

そうした切迫状況の中にあっても困ったことに、現状の手続きのシステムにおいては、移転先の開発には、順調に行っても2～3年程という、途方もない期間を費やす事になってしまうのである。

つまり、現状では、『用地交渉が終わって（つまり、前述の現行の地区計画の許可条件を全て満たす区域が取得で来て）、すぐに開発事業に着手』したとして、『高知市内における市街化調整区域内の高台への移転の為の開発事業』においては、『市長から、土木工事に着手出来る開発許可が頂けるは、最短で2年くらい先』になってしまうのが現実なのだ。

つまり、開発事前協議～地元との協議～関係各課との協議～条例素案作成～行政窓口と  
の内容調整～地区計画条例案作成～土地所有者全員の地区計画案の内容に対する同意～高  
知市都市計画審議会での議決～関連建築条例の市議会での議決～そして、やっと、開発許  
可申請が受付となり、しかも、知事の農地転用許可や森林法等の開発許可と同日許可とな  
るので、2～3年もの長期間の開発協議期間が必要となってしまうので有る。

まして、前述のように、5千㎡以上（5万㎡未満）のまとまった広さの土地全域の用地  
取得を完璧に実行する為に必要となる時間と手間と言ったら、全く先が読めない程の大変  
さ（何せ、それぞれに個別の事情を持った沢山の相手、つまり土地所有者がいるので、全  
員からの全筆の取得となると大変）なのだ。

## ◆VI-6-2-(2) 《県内企業は中小零細事業者が多く、 単独で移転先開発できる企業は少ない》

★現行規制では、3事業者以上による協働開発が求められているし、単独移転では許可される規模にも満たない上に、資金的にも厳しいので、集団化による移転の促進に取り組んで頂きたい。

『高台移転未達成の県内企業の大部分には、現行の厳しい土地利用規制の下で、単独で移転先を調達できる程の企業力が存しない』つまり、高台移転未達成の県内企業の大部分には、単独で移転先を調達できる程の企業力が存しない為に、次の様な深刻な問題が発生している。

2-(2)-①. 単独移転では許可される規模にも満たないので、集団移転の促進に取り組んで頂きたい。

単独移転で必要とする面積では、地区計画が許可される規模に満たず許可にならないので、集団移転の促進に取り組んで頂きたい。

2-(2)-②. 市街化調整区域における《津波浸水想定区域からの高台移転の開発許可》では、【3事業者以上の一括同時移転申請】が必須なので、集団移転の促進が必要。

【高台移転の適地は、市街化調整区域内にしか存しない事を、行政の工業団地整備担当部署は痛感している】にも関わらず、「移転先の整備事業の許可を担当する都市計画部署は、コンパクトシティを標榜している事を理由として、【市街化調整区域内における開発は原則却下】が実態なのである。

2-(2)-③. 単独移転では、資金的にも厳しいので、集団移転の促進が必要。

単独移転では、移転事業の負担が大き過ぎるので、集団移転の促進に取り組んで頂きたい。

## ◆VI-6-2-(3). 《元地売れるケースは稀な事もあり、 事前移転資金を自前で調達できる企業は少ない》

★『事前移転で費用削減できる』とはわかっている、先行投資は困難で有る為、  
公的な補助を期待

移転元地処分での費用捻出不可(価格暴落・買手不存在)で、巨額の移転費用の借入も返済も、  
公的支援無しでは対処困難な企業が、高知においては少なくないのが現実なのである。

《被災前の事前移転の方が、大震災後の移転に比べて、移転に要する費用が少なくて済む》  
事とはわかっている、元地は、売りたい、むしろ買い手がつく方が稀な現実において、《高台  
移転したいと望んでいる企業は多い》が、《震災が起こる前に、高台移転資金を調達できる企業  
はとても少ない。》

従って、公設団地への入居企業に対するのと同様の支援制度を、高台移転を希望する、一般  
の企業にも広げてもらえれば、自力での高台移転の希望者は飛躍的に伸びる事は、確実であ  
る。

## ◆VI-6-2-(4). 《民設団地へ移転しようとする民間企業には、適用される公的支援制度はない》

★《現行の補助金は新たに立地する企業用であり、新規雇用の無い移転企業は全くの対象外》。

高知県も、高知市も、公設団地を造成し販売しているのは、『企業立地支援の部署』であり、『新たな企業誘致を促進する事を仕事としている部署』である為に、『既存の市内立地企業への支援は、原則として対象外』なので、【津波浸水が確実に想定されている市内の低地】からの、同市内の高台へ移転する企業に対しての支援制度は、全く存しないのである。

しかも、防災部門は人の命を守る施策への対応だけで手いっぱい、国も県も市も、民間企業の命を守る為の支援までには、全く頭が回っていないのが現状なのである。

其の為、《民設団地へ移転する企業に適用される補助制度が全く存しない》事によって、結果として、《企業力の高い企業のみが早期移転を達成している》と言う結果が明確に出でおり、それ以外の一般企業の高台移転を阻んでいるとても大きな阻害要因となっている。

その上、移転元地処分での費用捻出不可(価格暴落・買手不存在)で、巨額の移転費用の借入も返済も、公的支援無しでは対処不能な企業が、高知においては少なくないのが現実なのである。

## ◆VI-6-2-(4). 《【 高台移転先となる民設団地整備事業 】 に対する、公的支援制度はない 》

★《行政の販売価格調整による低価販売は、あくまでも公設産業団地の造成事業にのみ適用される行政内の制度であり、民間造成の産業団地へ適用は、全く想定されていない。》

既に記載した、《高知市における、過度の土地利用規制によって、移転先が限定され、許可条件を満たす様な、幹線道路沿いの矩形土地というような好立地な場所には、安価な土地を確保する事はできない》というのが実態であるから、それが販売価格を高騰させてしまう最も大きな原因なので有る。そこで、それなら、《大震災前の企業の生き残りをかけた高台移転》が早期に達成できるように、【既存産業力の保全を目指した企業減災対策】に対して、行政からの補助というような支援制度が有って土軽部なのである。しかしながら、前項と同じ原因に因って、《高台移転先の民設団地造成への支援制度が全く存しない》という忌々しき実態によって、《企業力の高い企業が移転する先となった民設団地のみが自主的に完成して、早期に移転を達成している》と言う結果が明確に出でおり、それ以外の一般企業の高台移転先においては、着手から事業を阻んでいる、根本的な阻害要因となっている。



### VI-6-3 . 【地域】に起因する、開発事業の阻害要因

#### ◆VI-6-3-(1). 《 広大な用地の完全取得の困難さと、 長期化による事業収支の悪化 》

★《民間事業の場合、事業のスタートと同時に金利が発生する》から、  
用地取得期間の長期化は、確実に金利負担増に直結し、事業収支を悪化させる。  
まして、未買収土地が残った不完全取得用地の場合は、致命的で、事業中止とな  
る。

民間宅地造成事業の場合、当初から全額を自己資金で賄える開発事業者は、ほんの一握りの限られた事業主であり、ほとんどの場合には、事業の着手となる用地買収の段階から、全体事業計画に基づく総額の借金をしてからのスタートとなる。

其の為、『用地取得の長期化』は、そのまま事業の長期化に直結し、その膨大な金利負担に因って、事業をあきらめざるを得ないケースが少なくないのである。

つまり、民間宅地造成工事が完結しない最大の要因は、用地取得に応じてもらえない所有者の存在等による、《広大な用地の完全取得の困難さと長期化》なのであり、これが、スタート時点での致命的な事業リスクとなると官民ともに懸念している、最もありふれた重要な阻害要因なのである。

そもそも、広大な土地には、沢山の所有者がおり、その買収交渉には膨大な期間と労力が必要となるばかりでなく、予定地の一部に所有者(相続人)不明の土地が有ったりして、(これが、東日本大震災後の高台移転計画を遅らせた最大の原因)となった。

しかも、買収交渉は、完結できるとは限らない。

《面的整備事業の場合、(公共でも)強制収用ができない》為、行政でも、短期間での完全取得は困難である。其の為、高知市は、事前に民間が取得済みの広大な土地のみを、公設産業団地の予定地として整備しようという作戦をとっている。広大な購入予定地全域の買収は、とても大きな困難を伴うので、面的整備事業における最大の難関は、【広大な用地の完全集約】です。

広大な土地の取得となると、公図～登記簿を調査した時点で作成する所有者別土地調書に沢山の所有権登記名義人が出で来るのが普通で、これは所有規模が小さい日本の特徴なので仕方がない。

ところが、その所有権登記名義人の中に、既に死亡されてる方が、かなりの確率でいる。これが、最も大きな問題なのです。何故なら、その相続調査が大変だけでなく、相続人が見つからない事が少なくないのです。そうなると、用地取得交渉をしようにも、する相手がいない訳で、その解決には、弁護士の協力を得て、長期間かけて取得手続きをしていく事しかできません。

そもそも、広大な土地には、沢山の所有者がおり、その買収交渉には膨大な期間と労力が必要となるばかりでなく、所有権登記名義人が既に死亡している土地が有ったりして、（実は、これが、東日本大震災後の高台移転計画を遅らせた最大の原因であった事は有名な話である。）買収交渉は、完結できるとは限らない。面的整備事業の場合、公共事業でも、強制収容は困難だし、まして民間事業で有ればなおさらである。つまり、この、用地取得の不完全性と長期化による金利の増大とが、団地開発事業推進の最大のリスクなのである。

## ◆VI-6-3-(2). 《 相続登記・遺産分割協議の未了等による、 実所有者不明問題 》

★『相続人の一部不明や不存在』、或いは『遺産分割協議の不成立』による取得できないリスクである。この問題は、『完全取得の直接阻害要因』として、官民の事業を中止に追い込む。

前項の《 広大な用地の完全取得の困難さと長期化》を招いている最大の原因は、《不動産登記法が、所有権登記名義人の相続登記を義務化していない》事に因る、『相続人の一部不明や不存在』、或いは『遺産分割協議の不成立』によるリスクである。

つまり、この、《 相続登記未了等の実所有者不明問題 》は、全体事業の中では大きな事では無いように感じるかもしれないが、『直接的で、決定的な阻害要因』として、事業を中止に追い込む事となりかねないのである。

3-(2)-①. 《 不動産登記簿は、何十年も前に死んでしまってる人の名前が、未だにそのまま載っていたりして、所有権登記名義人が、現実の所有者とは限らないと言う状態のままで、放置された状態である。 》

国民の大切な財産である不動産を登録している、土地・建物の登記簿においては、所有権登記名義人が、相続登記をするかどうかは、所有者の勝手にまかされている」と言う、まことに信じられないような、無法状態のまま長年を経過してしまったので、財産的価値が高くないものにおいては特に、相続登記がされないまま放置されたままとなっている事が多くなってきている。

『相続登記をするかどうかは、所有者の勝手にまかされている』ので、かなりの確率で、相続登記がなされていないから、不動産(土地・建物)の現在の所有者は、登記簿を見ただけではわからない事が多い。なので、現在の本当の所有者を探すには、戸籍調査をして法定相続人を確定させ、その上で、その全員と交渉して遺産分割協議を経て相続登記をしてもらってからでないと、用地取得契約、及び所有権移転登記が出来ない。其の為、それだけで、膨大な時間と労力が掛かってしまう。そればかりか、法定相続人が外国に移住してしまっていたり、相続人不明なんてケ

ースも有って、完結できない事も、それ程珍しい事ではない。実際、私が担当した開発事業においても、その両方のケースを経験している。

今の登記制度による登記簿は、そのような実態なので、これが、東日本大震災における、震災復興高台移転事業のスムーズな進捗の最大の阻害要因となってしまったことは有名な話である。

### 3-(2)-②. 所有者不明問題は、隣接土地で有っても、

#### 事業を止めてしまう阻害要因と成り得るので、注意が必要である

その上、用地取得の目途がついて、いざ開発事業を実施しようとする、土地の境界、特に官民境界確定書の提出を求められる。其の為には、公共施設用地の管理者(行政の担当課と地元管理者)の他、公共施設用地の隣接土地(対面土地を含む)の所有者(相続人・代理人・管理者・後見人を含む)と、境界の立会確認をして、それを測量して境界の用地確定図と、同意書とを作成して、隣接土地(対面土地を含む)の所有者(相続人や後見人を含む)全員の同意の捺印をもらってから、更に、行政から現場での施設管理を委託されている地元の管理者(土木委員等)の同意の捺印をもらって、やっと、行政の窓口に境界確定申請書を提出できる。

その場合、特に問題となる事が多いのが、隣接土地(対面土地を含む)の所有権登記名義人が死亡している場合には、更に相続人の戸籍謄本等の法定相続証明書又は遺産分割協議書、或いは裁判所発行の相続放棄証明書をも添付しなくてはならないし、その全員の同意の押印が必要となる。そんなケースでは、単なる隣接又は対面の土地所有者とすれば、用地買収のお金が入ってくる訳でもなく単に境界を決めるだけの事なので、そこまで面倒な事にお付き合いするメリットを見出す事は困難なので、いわゆる「ハンつき料金」を請求される事も珍しくないし、協力を拒否される事が無い訳ではないので、限られた期間内に必ず完結させなければならない時は、まことに大変である。

このように、相続登記が終わっていない地番が関係すると、用地取得や用地境界を決めるためには、とても長い調整期間が必要となり、公共事業を始めとする事業のスムーズな進捗の最大の障害となっているのが現状ですし、【立会してもらおうべき相続人】が見つからなくて、事業が中断してしまう事も珍しくないのである。

### ◆VI-6-3-(3). 《土地所有者・隣接土地所有者 及び 地元・下流域との調整困難》

★《開発許可申請の各段階ごとに、許可権者や公共施設管理者から、地元や隣接土地所有者及び下流域等の、同意書の添付をもとめられる事が通例であり、《地元及び下流域との調整不良》により、それが添付できないと許可が下りないので、決定的な阻害要因となる。

前2項と同様に、「地元の支援が得られる事業なのか」が問われる事態が、節目節目に発生してくる。つまり、配水同意・道路の改廃・洪水対策・農業用水対策・交通問題・水枯渇問題、等々、開発許可申請の各段階ごとに、地元及び下流域の排水や道路の施設管理者や、隣接土地所有者等の、同意書の添付をもとめられる事が通例であり、《地元及び下流域との調整不良》により、それが添付できないと、開発許可申請は、添付書類不足で許可にならないという、決定的な阻害要因となってしまう事が珍しくないのて有る。

開発事業においては、地元(土地所有者や下流域住民を含む)とは、沢山の調整を要する事項が存し、その同意が得られないと、開発許可が下りなくて、事業が中断してしまうリスクがとても高い。

これまで、沢山の開発事業に関わった経験からして、官民ともに、開発事業が完結できなくて中止となってケースでは、次の様な地元(土地所有者や下流域住民を含む)との調整の不良が主な原因となっている事が多い。

- ① 用地取得計画区域内の、谷部や中に、ポツリと買えない土地が残ってしまう。
- ② 地権者や地元との、ちょっとしたボタンのかけ違いで、事業に反対される。
- ③ 排水施設管理者から、排水の同意が取れない。

開発事業をスムーズに進める為の地元調整を行うに当たって、特に留意しておかなくてはならないキーマンは、次の様な人達もしくは団体であるので、このような人達との事前のコミュニケーションがうまく取れていないと、事業中止に追い込まれるリスクが高まるので、最大限の事前配慮が必要である。

- ①地元世話人、 ②町内会長(自治会長)、 ③農業委員、 ④地区土木委員
- ⑤土地改良区、 ⑥隣接地や近接地に、居住している人
- ⑦開発事業で行う公共施設の改廃や工事等に直接的な利害関係が生じる人

# 第7章：【民間企業の大震災前高台移転達成】を 《阻害している原因》を 除去するための『対策の提案』

この章では、前章までで、【明らかとなった阻害原因】に対して、その阻害原因度に、その【除去対策】を多面的に検討して、提案するものである。

## VII-1. 【行政】に起因する、 高台移転の阻害原因除去対策の提案

### VII-1-1. 《行政には、《企業の高台移転の促進》を、 【本業とする担当部署】は存しない》の対策提案

★ 『事前復興を官民協働の目標として推進する』事の重要性を公報し、【民間企業の大震災前高台移転促進を本業として担当する部署の新設】、及び【事前復興事業としての震災前高台移転への予算配分】を行政(国県市)に働きかける。

## 1. 『事前復興を官民協働の目標として推進する』事の重要性を公報する。

★. 【《事前復興》の推進】は、他の全ての『阻害要因に対する多面的な除去提案』の《根本的な解決》への支援に繋がる施策で、その実現推進は、最も重要な提案である。

### 1- (1). 《事前復興》とは、

《事前復興》とは、平時のうちに、災害が発生した際のことを想定し、被害最小化につながる都市計画やまちづくりの推進を、事前に準備して推進することで、【阪神・淡路大震災(1995年1月)】の教訓を踏まえ、1995年7月に全面改訂された国の防災基本計画から、《事前復興》という言葉を使い始めた。その目的は、『災害後の大混乱の中でも、可能な限り迅速かつ円滑な復旧・復興を図るために、事前に出来る事はやっておこう』と言う事であり、その重要性は、20年以上前から注目されて来ているのである。

### 1- (2). 《事前復興の都市計画》の進捗状況

その後、国が、【《事前復興》を前提とした、都市計画の指針】を作成策定し、それに追従して高知県を含む全国各地の都道府県において、【事前復興の都市計画指針】が策定されているのである。

しかしながら、その指針に基づいて、具体的に《事前復興》を目指した実務の活動を開始しているのは、未だに、知事の主導で全県下で熱心に活動を推進している和歌山県を筆頭として、東京都や徳島県の一部などの、ごく限られたところなのである。

しかも、残念な事に、我が高知県では、国にならって、【高知県震災復興都市計画指針】と言う名称の、立派な指針は作成しているのだが、その事を知っている県民はほとんどいないと推定される状況である。ただし、市町村をはじめとする『公共公益施設』の建て替えに関しては、唯一、《事前復興事業》として、高台移転が配慮されていて、高台移転の実績も沢山有るのである。

更に、まことに残念なことに、《事前復興事業》の主要な課題は、『災害弱者対策、建造物の耐震性耐火性の強化、道路拡張、防災拠点の設置』、そして『災害に強い地域のランドデザイン



ン』であり、『産業を守るための大震災前の高台移転事業』は、国土交通省の主体事業のみである現段階においては、その対象とはなっていないのである。

本研究を進める中で、その【事前復興のための事業】は、必要性は解っているが、どこも行政内での優先順位を低くしているため、実際には何も出来ていないこと、そして、その事が、人命を守るための施策にも、企業を守る為の施策にも、抜本的な解決策を目指さない事に因る様々な問題点を発生させる根源となっている事が、明確となった。

其の為、段階的ながらも、《【事前復興の計画づくり】への話し合い等の準備から具体的に進めていく事の必要性への認識を高めるための活動を始める事が、今こそ求められている》との、結論に達したのである。そこで、先ずは、『事前復興を官民協働の目標として推進する』事の《重要性を公報》するところから始める事が必要である。

## **2. 県市に、『津波浸水想定区域内民間企業の高台移転促進』を【本業とする担当部署(先ずはプロジェクトチームから)の新設】を、働きかける。**

この『行政(国・県・市町村)には、《民間企業の大震災前高台移転の促進》を、【本業とする担当部署】が存しない。(つまり、『それを、【自分の仕事だと思っている公務員】がいない。』)』という、【最も根幹的な阻害原因】の対策の第一は、言うまでも無く、その物ズバリ、『行政に、企業の高台移転促進を本業とする担当部署を新設する』である。

これ以外に無い事は明らかなのだが、これは、非常にハードルが高く、その必要性が、余程認知されない限り、実現は容易ではない事は明白だ。それでも、今回の研究成果を本当に活かせるかどうかは、ここに集約される可能性が高いから、簡単にあきらめる訳にはいかないので、具体的な働きかけの手法としては、先ずは、《【高台移転を専門に推進する事を仕事とする新たなプロジェクトチーム】を作り、当面は、そのプロジェクトチームに、『本業として』、高台移転を推進させる。》事を提案する。《知事と市長への提案はもちろんの事、県市の行政や議会にも、もちろん働きかけるのが、まずは第一》である。

《【高台移転を専門に推進する事を仕事とする新たな部署（プロジェクトチーム）】を作り、そのプロジェクトチームに、『本業として』、高台移転を推進させる。》事を提案する事にした。

実は、自分自身が関わった身近な事例として、【高知県における、最新の部署創設の事例】である、『ココプラ(高知県産学官民連携センター)の創設』が有る。この場合は、土佐経済同友会の産官学民連携推進委員会の主催で開催(当時は、私が委員長として、パネルディスカッションのコーディネーターも務めた)した【『大学と地域貢献』と言うタイトルでの公開シンポジウム[パネラーは、知事・(副)市長・3大学の(副)学長・産業界代表]】で、『学々連携』を始めとして、『産学官民連携の必要性』が確認され、合わせて、その「拠点となる、県内全ての高等教育機関のワンストップ窓口となる場が必須である」と言う事になった。それを受けて、我々が、音頭をとって(知事と顔を合わせる度にその話題を出して)、『県立大の中に新たに創設する』と言う事で、知事を先頭にして、その準備を進める事となり、(県立大の非協力的な態度に悩まされながらも、)知事や他の大学の強い後押しの下で、県主導での産学官が集った設立準備会の熱心な活動により、2年掛かりで、設立にこぎつけたという事例が存するのである。

### **3.【事前復興計画に基づく究極の減災対策事業】として、 『震災前高台移転への予算配分』を国に働きかける。**

★.【事前復興事業】として『震災前高台移転への予算配分』を国に働きかける。

(実は、これが、【高台移転の担当部署新設】の近道かもしれない。)

しかしながら、この「企業の高台移転の支援が自分の本業だと言う立場の部署及び公務員を作る」目的を達成するには、いっそのこと、先に、国に働きかけて、国に、『南海大震災の津波浸水想定区域内に存する民間企業』の《高台移転を事前復興手法による減災対策事業》として位置づけをしてもらって、それを進める推進事業に対して『補助金なのか、融資なのか、とにかく何らかの予算をつけてもらう活動』の方が現実的かもしれない。何せ、国に事業化の予算がつけば、それを実施に移す為の担当部署が県にでき、やがて、しにも出来るという連鎖の可能性は、高いからである。逆に、その逆、つまり、『下からのニーズで、上を変える』のは、残念ながら、現状に

おいては、『全国知事会の提言でさえも無視されかねない国との権力格差が顕著な現状』においては、ほぼ絶望的である。

ちなみに、国の行政機関の機構管理の仕組みでは、『組織の新設』はスクラップ・アンド・ビルドの原則により、組織の拡張を来すことなく、既存組織の再編合理化によること。】とされているので、この新設案は、例えば、2012年にできた『復興庁』の仕事の一つとして、『事前復興の中に、企業の南海大震災前高台移転の促進』を位置付けて、それに予算がつくようにしていけば、遠回りのようでも、結果としてはそれが一番の近道かもしれないのである。

と言うのは、『下(下部組織の人)は、上(上部組織の人)が同意しない事を忖度して、なかなか新しい事を始めようとはしない(新しい提案も受け付けない)けど、逆に上は、常に何かないかと新しい事を探している』という事は珍しい事ではない事が、自分の実体験の中で何度も有ったからである。

例えば、『高知・龍馬空港を実現する会の事務局長』としての数年間の活動の中でも、《官民ともに、出先の皆さん達は、皆、口をそろえて「日本で人名空港なんて認可されるはずが無い」と否定的だったが、当時の知事秘書(今は高知大学の教授)と二人で訪問した、国土交通省の本庁の空港の担当者の皆さん達は、「それはおもしろいですね」と、とても好感触でしたし、知事に同行してJALやANAの代表を含む取締役の皆さん達との会合でも反対意見は全く出ませんでしたので、活動が、やがて実る事の期待が持て、実際に翌年には、【日本初の人名空港】の実現の為に、様々な公共施設管理者との表記変更の協議や、記念イベントの企画と運営」とで、とても多忙な日々を過ごす事となった。》と言う、実体験があるからである。

## VII-1-2. 《部門間連携の無さに因って、 『高台移転の緊急性』が見落とされている》の対策提案

★. 『事前復興産業団地の《都計マスタープラン》への位置付け』を市議会等に働きかける。

### 1. 市議会等に働きかけて、【高台移転先となる事前復興産業団地】の必要性を、 《都計マスタープラン》への位置付けする。

何度も前述しているように、高知市においては、【高台移転先となる事前復興産業団地を整備出来る様な高台の用地】は、市街化調整区域にしか存しない。しかしながら、その市街化調整区域において、【高台移転先となる事前復興産業団地を整備】しようとする、その必要性が、都市計画マスタープランへ位置付けされていないと、開発許可が下りないのである。

本来であれば、【産業振興部門】が率先して、津波浸水想定区域内に存する民間企業の高台移転を推進すべき役割を担い、『【高台移転先となる産業団地】を、都市計画マスタープランへ位置付ける。』と言う働きかけを、都市計画マスタープランの変更提案が出来、『高台移転の開発許可権限を持っている【都市計画部門】に対して行うべきなのであるが、これまで、市長をはじめ、市長部局である担当部署に提案しても、市長以下、全く動こうとしないのである。(ま、これも、それを本業として推進する立場の人がいないのでは、仕方のない事なのである。)

そこで、この際、『市議会に請願する』しかないのではないかとの考えに至ったと言う訳である。(しかしながら、まことに残念な事に、今は、市議会自体も、「沢山の少数会派に分裂してしまっていて、各会派の力が拮抗している」事が災いして、【我こそは、市制のかじ取りを責任を持って行うぞと言う気概の有る与党としての自覚の有る会派】が全く存し無いために、各会派がお互いに足の引張あい状態となってしまうと、あまり劇的な成果は期待できないが、他に手が無いので、ここを頼るしか無いのである。)

## 2. 高台移転による減災対策としては、官民協働で、『未達成の民間企業の移転先高台の切迫需要』への緊急供給用開発事業を促進させる事が、高知市における最も緊急の課題である。

《津波浸水想定区域内に存する民間企業の高台移転先の著しい不足感》が、『既に、高知県の産業統計に著しいマイナスをもたらせている』事が明らかなのであるから、こうした『移転先高台の切迫需要への緊急供給用開発事業の促進支援』、官民共について突きつけられている、とても重大で、しかも緊急性の高い大問題で有る。

そうした緊急事態である事を、行政が認識する事が、先ず必須である。そして、その認識の基に、官民協働で、供給促進の支援活動を真剣に行わなくては、高知県経済は、(既にひどい事になっているが更に)大変な事になる事はあきらかなのである。

何せ、30年以内に70～80%の確率で南海トラフ大震災が発生すると様々な専門家が言っ  
て来ている訳ですから、色々な要素から見ても、いつ発生してもおかしくない状態になっている  
と言う事で、兎に角この緊急対応を外せないと言う状況に有ります。

つまり、とにかく、先ずは緊急性への対応、つまり高台移転したいけれども高台移転先が無い  
と言う、緊急の移転先不足の対応が必須つまり不可欠であると言う事です。

## 3. 切迫需要に対応するためには、【高台移転開発事業】として、実現可能な所から 順次、具体的な開発事業として、緊急に事業化を進めていかななくてはならない。

この、緊急に事業化を進めるべき【実現可能な具体的な開発計画】については、【第8章】にお  
いて、その内容を個別に述べ事にするが、ここでは、高知市における、『高台移転未達成企業の  
切迫した移転需要』を踏まえて、《早期の高台移転達成》の近道となるよう、【早期に実現可能な、  
具体的な高台移転計画】として、用地集約が出来(もしくは目途の立つ)ている具体的な民間開発  
計画の概要と、緊急開発の促進のポイントを整理しておく事とするものである。

### 3-1). 【現行の土地利用規制】の中で、《民間だけの努力で許可が下りる可能性のある》 具体的な開発事業》の推進を提案

⇒ 《 第8章 の、【具体的な開発計画の提案】の【提案2】の開発計画を参照

この提案に該当する、具体的な案件としては、《高知市仁井田の整地済の区域において、【公設団地として計画が進んでいたが、地権者とのボタンの掛け違えで、市役所が唐突に中止すると発表した計画を、民間独自で復興させて、新たな産業団地の開発計画として進める事を提案する物である。

3-(2). **【現行の土地利用規制】の中でも許可が下りる可能性は有るが、**

**《行政の前向きな協力が無ければ、提案の目的が達成できない事が明かな》、  
具体的な開発事業》の推進を提案**

**⇒ 《 第8章 の、【具体的な開発計画の提案】の【提案1】の開発計画を参照**

この提案に該当する、具体的な案件としては、《高知市布師田の、【公設団地として計画が進んでいる、布師田地計画に対して、隣接土地を含めた、官民協働による開発拡張計画》を提案する。

**4. 次に、【高台移転】と言う重要案件に対する行政の対応が、縣市共に、  
全くなされていない現状の解消を働きかける活動を提案する**

4-(1) **《高台移転の切迫需要への緊急供給対応の無さ》を官民合同での再確認**

《高台移転の切迫需要への緊急供給対応の無さ》が、『高知県(特に高知市)の津波浸水予想区域に存する民間企業(住民の命は言うまでもない)の生き残りを左右する程に大変重要な事である』という事の官民合同での再確認を行い、

それが、縣市共に(特に高知市の場合には顕著)、《行政の部門間連携の無さ》に因って、

**【高台移転の緊急性】が見落とされ、この重要案件に対する行政の対応が、各部門ともに、  
全くなされていない現状のお粗末さの解消を働きかける活動を提案する。**

4-(2) **《民間事業による緊急的な供給を促進する事の重要性》を公報し、間接的にでも関係のある部署にも、その解消を働きかける**

**【高台移転】と言う重要案件に対する行政の対応が、縣市共に全くなされていない現状の根本的な解決の為には、【地区計画認可の条件を緩和する】事が必要不可欠である。**

(緩和すべき地区計画認可の条件については、VII-1-4 を参照)

#### 4-(3) 【企業の事業継続計画(BHP)】において、《高台移転》と言う選択肢を明示する

県が、損害保険会社の関連コンサルタントに依頼して行っている【BCP策定のノウハウを指導する講習会】における指導内容中に、《高台移転》と言う選択肢を、今以上に明確に提示してもらうように、事例を上げて提案すると共に、高台移転の検討グループ<sup>o</sup>に参画してもらえよう、働きかける。

#### 4-(4) 震災前高台移転へのハードルを下げ、移転可能な企業を増やす

【震災前高台移転へのハードルを下げる】ための施策としては、例えば、「資金繰り・集団移転のための集団化・移転先での事業活性化のための連携先との調整等の、多様な支援策を整備する。

### VII-1-3. 《公設団地の分譲手法が閉鎖的】な上に、 『域内移転企業には、助成も無く、立地困難』の対策提案

★『公設団地は新規企業誘致のために整備している』事を公表し、移転企業には『移転先となる民設団地の開発を促進させること』を促すよう、行政に働きかける。

実は何と、この《公設団地の『分譲手法である【業種規制】&【非予約分譲】閉鎖性』》について、(土佐経済同友会等の会員仲間として日常的に接している)移転を希望している企業経営者達からの苦情が多かったので、この分譲方式をそもそも問題だとしてとり上げて、その問題点の抽出と改善方法の検討を重ねてきた。

しかしながら、これには、前述した通り、そもそもの、大きな誤解があった事がわかった。それは、【公設の産業団地整備事業の整備目的】は、《新たな雇用が期待できる企業誘致》であり、《新たな雇用の発生がほとんど期待できない市内での移転企業の入居など鼻から期待していなかった》と言う事なのである。それで有れば、分譲方式が移転を希望する企業要望にそぐわないのは仕方のない事で有ったのだ。

今回、これらの問題を根源から解決させる為に、《【高台移転を専門に推進する事を仕事とする新たな部署(プロジェクトチーム)】を作り、そのプロジェクトチームに、『本業として』、高台移転を推進させる。》事を提案する事にしたのであるが、その実現には、相当の期間が必要な事は明

明らかで有るので、今回の当研究において、当項目について、沢山の阻害要因を研究してき、この問題を解決させる為の検討も行ってきた事については、現状打破の為にとても大切な事が沢山含まれているので、決して無駄な物ではないのである。

そのため、全体としては一部矛盾する表現となってしまう部分も生じてしまう事となるが、そこを部分的に修正してしまうと、全体としては混乱してしまっ、反って内容を理解しづらくしてしまうので、このような説明コメントを追加して、研究内容については、当初の予定どおり、ここに、取りまとめる事としたのである。（参考； VI-6、VII-1-1. に、同様の関連部分が存している。）

## 1. 【公設団地は新規企業誘致のために整備している事を公表して、移転企業には独自開発を促し、それを支援すべきである。

まず、【公設の産業団地整備事業の整備目的】は、《新たな雇用が期待できる企業誘致》であり、《新たな雇用の発生がほとんど期待できない市内での移転企業の入居など鼻から期待していなかった》と言う事が、当研究に因ってわかった。

それで有れば、その事を、もっと、明確にそう公言すべきである。

何故なら、高台移転先を探している企業の経営者立ちの多くは、公設産業団地の計画が発表されてから分譲が終わるまでの長い年月、ずっと、「あそこが出来たら入れるかもしれない」と、ひそかな期待を持ってしまう。

その期待が有るばかりに、独自での移転先となる民間造成事業に本気で取り組めていない企業経営者が沢山いる事は疑う余地がない程に明らかであるからであり、現に、私が直接話を聞いた経営者達の中にも数多くいたからである。

そして、それを前提として、移転企業には独自開発を促し、それを支援すべきである。

## 2. 今後整備する公設団地については、業種制限を設けず、着工時に分譲先を一般公募して、審査により選択された企業と精算条件付き契約を結んでおくという、販売方式を導入する。



この問題の根源からの解決にはならないが、緊急対応として、公設の産業団地を新たに整備する場合には、次のような【新方式での公募方式】を採用する事を提案する。

【提案する分譲方式】=分譲前には業種制限を設けず、しかも、マンションの様に、着工時に分譲先を公募して、審査の結果、『完成後入居する事となる予定企業』と、(土地区画整理事業における仮換地指定方式のように)計画面積に基づいた暫定契約を結んでおく。そして、竣工後の用地確定測量、及びそれに基づく新旧用地処理に関する登記処理が完了した後、確定面積に基づいて購入価格を精算するという方式である

その場合、立地後に、立地企業間で問題が生じないように、業種の特性を考慮した配置を検討する。

この方式の場合でも、前項の、【そもそも論】、つまり、《現在、産業団地を新たに整備している部署は、県市共に、【新規の誘致企業を立地させる事を『本業』としている部署(企業立地課)】で有る為に、出来るだけ『新規の企業誘致につなげたい』と考えており、『【既に地元にいる企業】の移転先となることを歓迎してはいない。』と言う条件に変わりはないのだが、実は、これでも、結構、高台移転を望む企業が入れることとなる確率は高くなるのが期待できると、私は、考えています。

何故なら、《【高台移転したい企業】は、出来るだけ早くから、移転先を決めて、移転の準備に入りたいと、考える企業が多いという可能性が高い。》と推測されるから、こうした、予約分譲には対応しやすいと考えられるからである。

それに対して、《【新規の立地企業】の場合、『立地したい』と考えた時に、その時点で、立地可能な沢山の選択肢(もちろん高知県内とは限りません)の中から、最も条件の良い所に立地したいと考える企業が多いのではなかろうかと、推測できるからである。

できれば、今、計画中の『布師田産業団地』でも採用してもらえれば尚幸いであるが、既に、計画内容が決定している可能性が高い事も有るが、それ以上に、前項の、【そもそも論】、つまり、《新規立地企業の誘致先として、行政の長期計画に入っている》のではないかと、推測できるので、知事や市長、もしくは議会による、政治的な判断が出で来ない限りにおいては、提案しても、良い返事は期待できないのである。

3. この問題を根源から解決させる為に、いっそのこと、《【高台移転を専門に推進する事を仕事とする新たな部署（プロジェクトチーム）】を作り、そのプロジェクトチームに、『本業として』、高台移転を推進させる。》事を提案する。

そもそも、《 現在、産業団地を新たに整備している部署は、県市共に、【新規の誘致企業を立地させる事を『本業』としている部署（企業立地課）】で有る為に、出来るだけ『新規の企業誘致につなげたい』と考えており、『【既に地元にいる企業】の移転先となることを歓迎してはいない。』のだから、そこに対して、現行と異なる要望を出しても、その効果は薄いとおもわざるを得ない。発想を転換して、逆に、【高台移転を推進する専門の部署（プロジェクトチーム）】を作り、そのプロジェクトチームに、『本業として』、高台移転を推進させる。》事を提案する。

#### VII-1-4. 《『高台移転への配慮に欠けた規制』で、企業の高台移転先開発を実質的に排除している》の対策提案

これまで度々出てきた様に、この問題は、高台で開発しようとする民間事業者を始め、高台に移転したいと検討している民間企業の息の根までも止めてしまっている、民間企業にとっては、最も重要な阻害要因なのであり、本研究の、ある意味本丸なのである。

★. 移転先開発を実質的に排除している地区計画による規制の『具体的な緩和提案』

- ①【既設幹線道路沿線限定の立地用地規制】を、『計画道路を含む』に緩和する
- ② 『3事業者以上による一体開発規制』の手法を、【開発申請事業者規制】から、【開発完了後の【用地分譲先規制】と【建築確認取得規制】へ変更する。
- ③『都市計画マスタープランでの位置づけ』を特定地区指定から域内指定に変更

1. 《『既設幹線沿線限定』による用地規制》の緩和による立地自由度の回復

《下記の【沿道】に関わる『地区計画許可基準の上乗せ規制』の、規制解除を実施する』、たったそれだけで、高知市における、民間企業の高台移転が、飛躍的に促進されるだけでなく、市外流出防止にもかなりの効果が期待できる。

- ① 既存幹線道路への沿道規制(外周長の20%以上の直接隣接)を辞め、  
幅員9m以上のアプローチ道路がその区画まで容易にアクセスできれば可とする
- ② アクセスするアプローチ道路は、幅員9m以上の開発道路でも可とする。

**2. 《『3事業者以上の一体開発規制』については、現行の、非現実的で、実質的に高台移転を排除している、【開発時点での規制】から、現実的で、移転の促進が期待できる、【新設移転先用地の分譲と建築確認での規制】へ変更する》事を、議会に請願する。**

【高台移転事業】は、【完成後の分譲事業】のような単純なものではなく、【個別の調整事項が多くて、しかもとてもデリケートな問題も少なくない為に、自社内部の決済だけでも大変なのに、《他社と歩調を合わせながら進めるなんて事はとても困難》であるので、《3事業者以上の同時移転》という、『地区計画許可基準の上乗せ規制』の解除を提案する。

この規制を掛けるそもそもの趣旨は、《勝手にバラバラに立地されたのでは、周辺の市街化調整区域への拡散防止策が目的》との事で有るが、それは、小規模開発の点在防止には役に立つが、逆に、『大規模な中核企業に小規模な企業二つを付け加えるような計画』や、『単独先行立地の後が続かないが創業を認めざるを得ない』と言うような、《抜け道での周辺への拡散状態を促進》してしまっていて、反って、大規模で計画的な街区形成を阻害する事となっている。

ところが、実は、この【とんでもなく厳しい規制】と、【全く同じ(それ以上に確実な)効果のある移転規制】を実行する事は、とても簡単なのである。

それは、単に、**【公設団地と同じように、事前の造成工事には規制を掛けないで、『土地の売買契約』や『建築確認』の時に、同様の、【3事業者以上の同時移転先の整備】を規制するだけで良いのである。民間企業としては、最終的に、売れて商売にならないと困るので、実は、この規制の方が、確実だし、それぞれの得意分野を活かせるので、とても有効なのである。**

それなので、《高台移転》に関しては、《3社以上の同時移転限定が前提条件》ではなく、個別に内容を審査するシステムとして、【規制手法を変更すると言う規制緩和】を、実施することにより、かなりの【高台移転の促進効果】が期待できるのである。

### 3. 『都市計画マスタープランでの位置づけを前提』とする規定を撤廃する

高知における現行の【都市計画マスタープラン】は、県市ともに、「〇〇地区に産業団地の新設が必要」との記載は、新規立地企業の誘致、つまり、増やす事を目的としたものに限定されるので、《行政が、あらかじめ、企業誘致を前提として仕込んだもの以外が、都市計画マスタープランに位置づけされるはずがない》ので、この規定自体が、もともと空規定なのである。

何故なら、《現行の都市計画調査における産業フレームの増減を伴わない、区域内移転については、都市計画マスタープランにはどこにも出て来ない》からである。なので、《移転企業の移転先としての地区計画申請地が、『都市計画マスタープランでの位置づけを前提』とした要件を満たすバスが無いのである。

だとすれば、スプロール化を防止するための、【計画的な大規模移転先の開発事業】を実施するためには、《この無益な規制要件を外すしかない》のである。

産業界から市長・市議会等に働きかけて、【高台移転先となる産業団地】を、都市計画マスタープランへ位置付ける事が必須である。

### 4. 企業経営者やその所属団体等からの請願に耳を傾ける事

企業経営者やその所属団体等より、市議会に対しての市条例改正への具体的な働きかけ》により、先ずは【市議会の賛同】を得て》、その《議会の賛同議決を前提として、高知市長に働きかけ》を行う事で、市長の決断を促し、行政の対応を変えるという段取りで、阻害要因除去活動を推進する。

### 5. 【移転したいところ】への、【計画的・集団的な移転】を促進させるための施策

【移転したいところへの計画的・集団的移転】への、直接的な障壁の除去の為の、高知広域都市計画区域を対象とした、次の施策実現の支援

(『高知広域都市計画区域』とは、「西は仁淀川から、東は物部川までの区域」で、高知市・南国市・香美市・いの町の一部を対象とした、県内で唯一、市街化調整区域を指定している都市計画区域である。)

## VII-2. 【企業】に起因する、 高台移転の阻害原因除去対策の提案

### VII-2-1. 《【高台移転は、切迫した大問題】なのに、 【すぐ移れる高台の移転先】がみつからない》の対策提案

この対策は、そのものずばりの、《【移転先高台の切迫需要】の情報を集約し、それを満たす為に、早期に実現可能な、具体的な、【高台の産業団地開発計画】の事業化を推進する事で、【すぐ移れる高台の移転先】を、緊急供給する。》しかないのである。

この章においては、本研究に因って明らかとなった、【高台移転を阻害している多様な原因】のそれぞれに対して、【根本から除去するための対策】を、出来るだけ具体的に提案して、今後の阻害解除に寄与しようとしているが、そうした【根本的な対策】の効果が出て来るのを待てない緊急性の有る、【移転先高台の切迫需要】を満たす為には、それだけでは対応できない事は明らかである。

そのためには、【移転先産業団地の切迫需要への、緊急供給促進対策】として、《早期に実現可能である事の目途が付いている、【具体的な、高台の産業団地開発計画】の緊急避難的事業化の推進》が不可欠である。

つまり、《未達成企業による【移転先高台の切迫需要】への緊急対策》として、高知市における、【早期実現可能な高台移転先を具体的に提案】する事に因り、《『高台移転を希望している浸水区域内企業』の、【高台移転の早期実現】を支援する。》ことであり、その具体的な開発事業の提案は、別途、次章にて行う。

## VII-2-2. 《県内企業は中小零細事業者が多く、 単独で移転先開発できる企業は少ない》の対策提案

### (1)《【中小企業の集団化による高度化事業】を活用して、立地の自由度を高める》

★.【民設高台移転先産業団地開発】と【中小企業の集団化による高度化事業】とを併用する事で、《都計法34条6号による開発許可要件を満たせば、地区計画規制の適用外となる》事が活用出来れば、民間開発のハードルが下がり、高台移転の為の民営団地開発の促進が期待できるので、その事業コラボを推進する。

★. 高台移転を検討している企業相互の交流の場を設けて、【移転希望企業のマッチングを推進】させる事で、集団的高台移転を促進する。

【都市計画法第34条第6号】の規定により、次の条件を満たす事業の場合には、市街化調整区域内においても、地区計画に依らないで、開発許可が得られるので、既存の幹線道路の沿線などの縛りが無くなるため、立地の自由度が増す事となるので、著しく立地に有利な条件が獲得できるので、この手法については、今後、十分に活用を検討すべきである。

【条件】 『中小企業者の行う他の事業者との連携

若しくは 事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業』で、  
県が、国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する、  
【中小企業高度化資金の貸付けを受ける高度化事業】であること。

### (2)【民設産業団地の先行造成】が許可されるような地区計画認可要件の緩和

『県内中小企業の高台移転先となる産業団地を、先行的に造成し、造成を進めながら、

そこに移転を希望する企業を募集する方式での、産業団地の開発許可が下りるような、地区計画認可条件の緩和が必要である。

この場合、高台移転企業に限定する必要があれば、建築確認申請の時点で、高台移転企業である事の条件付けをする事で、規制が可能である。

### VII-2-3. 《元地が売れるケースは稀な事もあり、事前移転の資金を自前で調達できる企業は少ない》の対策提案

**★. 高台移転計画に合わせて【移転元地の有効活用】を提案する事で移転を促進**

**★. 『事前移転で費用削減できる』とはわかっている、平時の先行投資の為の資金調達は困難で有る為、公的な補助を期待**

移転元地処分での費用捻出不可(価格暴落・買手不存在)で、巨額の移転費用の借入も返済も、公的支援無しでは対処困難な企業が、高知においては少なくないのが現実なのである。

《被災前の事前移転の方が、大震災後の移転に比べて、移転に要する費用が少なくて済む》事とはわかっている、元地は、売りたいくても、むしろ買い手がつく方が稀な現実において、《高台移転したいと望んでいる企業は多い》が、《震災が起こる前に、高台移転資金を調達できる企業はとても少ない。》

従って、公設団地への入居企業に対するのと同様の支援制度を、高台移転を希望する、一般の企業にも広げてもらえれば、自力での高台移転の希望者は飛躍的に伸びる事は、確実である。

## VII-2-4. 《【民設団地 へ移転する 民間企業】 に対する、『公的支援制度』がない》の対策提案

★. 【事前復興】推進施策の一環として、『大震災前高台移転に対する助成金制度』を創設する事を提案して、移転先となる民設団地整備事業や移転企業に対する公的支援制度を早期に創設するよう、行政(国・県・市)に働きかける。移転先となる民設団地整備事業や移転企業に対する、公的支援制度を創設するよう、行政(国・県・市)に働きかける。

★. 『事前移転で費用削減できる』とはわかっている、平時の先行投資の為の資金調達は困難で有る為、公的な補助を期待

1. 【事前復興】推進施策の一環として、『大震災前高台移転に対する助成金制度』を創設する事を提案して、移転先となる民設団地整備事業や移転企業に対する公的支援制度を早期に創設するよう、行政(国・県・市)に働きかける。

このところ、内閣府を始め国の行政機関では、【事前復興】を推進しようする動きが出てきている。緊急対策や応急復旧にとどまらず、本格復興までを視野に入れて、被災前から自治体や住民が手引や復興の方針を示すなどすること。あらかじめ被災後を考えておくことで、施設の高台移転や耐震化など、災害に強いまちづくりにもつながるとされるためだ。

そうした考え方を一歩進めて、【事前復興】推進施策の一環として、『大震災前高台移転に対する助成金制度』を早期に創設する事を提案する。その支援策は、企業の大震災前高台移転の推進への大きなエンジンとなる事は明らかである。その上、結果として、近い内に確実に来る事が解っている南海大震災等の発災時における大きな減災効果が得られる事は確実である。



しかも、その費用は、震災後の復旧費用の3割程度で移転できると言う試算もあるのだから、この先行投資は、国全体として考えれば、まことに費用対効果の高いものとなる事は明らかである。

「資金繰り・集団移転のための集団化、移転先での事業活性化のための連携推進等の、多様な支援策の創設を、関係各所に働きかける、等【移転したいところ】への、【計画的・集団的な移転】を促進させる！「補助金や助成金に関する制度の変更や創設」となると、【国に対する働きかけ】が必要と成る為、なかなか困難だが、例えば、《（仮称）『震災前高台移転を考える会』なんて名称の、研究・支援&陳情組織》を立ち上げて、関係団体の歩調を合わせながら、県知事や国会議員さんと協議しながら、勧める。

新規立地企業への優先的な支援制度の様な支援制度参考にして、《大震災前高台移転》によって減災をしようとしている企業にも、「事前復興の施策としての」予算取りの法制化を提案する  
とは言え、いくら補助金がついたとしても、肝心の移転先が確保できなければ、どうしようもない  
ので、其の為には、部門間の連携が必須である、

## VII-2-5. 《【高台移転先となる民設団地整備】に対する、 『公的支援制度』がない 》の対策提案

(1) 《事前復興》対策費用の助成項目として、『高台移転先用地の事前開発

(取得及び造成費用)への助成制度を創設する事』

新規立地企業への優先的な支援制度の様な支援制度を参考にして、《大震災前高台移転》によって減災をしようとしている企業にも、「事前復興の施策としての」予算取りの法制化を提案する  
とは言え、いくら補助金がついたとしても、肝心の移転先が確保できなければ、どうしようもない  
ので、其の為には、部門間の連携が必須である、

## **《(2)《(仮称)高台移転 関連公共施設整備促進事業》の様な支援制度を創設》**

《民間供給事業における供給価格高騰の除外対策》として、効果的なのは施策としては、30年余り前に有った、住宅地不足を緊急供給する為に採用されていた、【住宅宅地関連公共施設整備促進事業】の様な、『特定施設の供給促進を支援する制度の復活』、つまり、例えば、《【高台移転関連公共施設整備促進事業】の様な支援制度を創設する》

そんな、【住宅宅地関連公共施設整備促進事業】の様な、高台移転先供給支援制度を創設して、民間施行の高台移転先開発事業に関連する公共施設を公共事業として整備し、移転先用地の販売価格を下げる事で、高台における企業用地の供給を促進する。

・民設高台移転団地の立地企業に対する移転支援助成策の充実

工業用水や下水道等の関連公共公益施設整備への誘導的支援等の、  
立地企業への公設団地並み支援策適用

ところで、ニュータウンを整備するに当たって、【住宅団地関連公共施設整備促進事業】という、《民間開発事業に対する公的な助成制度》が有った。そのころ、つまり、30年余り前(昭和の終わり頃)は、全国的にも、高知市周辺においても、居住用宅地の旺盛な需要に宅地供給が追いつかず、【住宅宅地関連公共施設整備促進事業】と言う、『ニュータウン開発に必要な公共施設(道路・河川・下水道等)を公共事業として採択し、しかもそれに対して優先的に予算を付けて行く事で、《低廉で良好な宅地の供給を促進》しよう』と言う、《ニュータウン開発を、行政が、税金を活用して、積極的にバックアップする制度》が、盛んに活用されていた時期が有った。

私が開発計画を担当した【南ヶ丘ニュータウン】と【蒔絵台ニュータウン】の関連では、街路整備事業として、既存市街地(六泉寺)の幹線道路から、団地内幹線道路接続(南ヶ丘西端)までのアクセス道路【(「100円トンネル」という愛称で呼ばれていた)県道桂浜道路と、私の自宅北側の蒔絵台東西幹線市道】がそれで、その他に、(知事や市長も来る盛大な夏祭りとして有名な【南ヶ丘ニュータウンの夏祭り】の会場として活用されているグラウンドを含めた)洪水調整池2ヶ所の河川整備事業も、その関連公共施設として、税金で整備する事で、分譲宅地価格を低廉化(販売価格を下げ)させ、民間宅地開発の事業促進に大いに貢献したと言う事例ある。

また、天王ニュータウンでは、その流域を流れる二級河川である《奥田川の河川改修工事》が、その補助対象の公共事業として、事業者の負担が無く、公共で整備されたという事例が有る。

## VII-3 . 【地域】に起因する、開発事業の 阻害原因除去対策の提案

### VII-3-1 《広大な用地の完全取得の困難さと、 長期化による事業収支の悪化》の対策提案

★. 事業着手に当たっては、『最初に相続人調査もして実所有者を把握』しておくと共に、売りたい人からの先行取得ではなく、区域内全員の用地取得の目途を優先させ、『実質的な用地買収期間を短縮させる』事が、**《事業推進のコツ》**である。

面的整備事業における最大の難関は、【広大な用地の完全集約】であり、それは沢山も他人との交渉事なので、先が読めないからである。

しかしながら、次の様な配慮をしながら、事業を進めて行けば、リスクを下げる事は出来る。

#### ① 事前の根回しに時間をかけて、支払の始まる、実質的な用地買収期間を短縮させる

広大な土地の取得に、沢山の所有者がいる事は当たり前で、仕方がない。そして、その一人一人から取得するには、時間が必要な事も、仕方がない。

ならば、地元世話人さんを立て、チームを組んで、手分けして根回しを十分に行う事で、用地取得期間は、大幅に短縮できる。

#### ② 事業着手に当たっては、最初に、相続人調査もして、実所有者を把握しておく事

沢山いる所有権登記名義人の中には、亡くなっておられるのに、相続登記をしないで放置したままの事が多い。現行法制度の下では、相続登記は義務化されていないのだから、仕方が

ないので、事業着手に当たっては、出来るだけ早期に、相続人調査等の、実所有者調査をしておく事が大切である。 なにせ、この調査の手間こそが、東日本大震災後の復興事業の進捗を著しく阻害し、事業を遅延させた最大の原因だったし、今、大きな社会問題となっているからである。

**③ 売りたい人の土地を先行して買うのは最悪。区域内全員の用地取得の目途が先。**

沢山いる所有者の中には、売りにたくない人もいる事も当たり前で、仕方がない。

だから、誠意と熱意で交渉しつつ、その相手に合った人的ネットワークを活用する。

**④ 国土調査を早急に完結させ、不動産登記法14条地図として備え付ける事業の促進を働き掛ける。**

境界不明のままである事が、公共事業や開発事業における用地取得の大きな足かせとなるので、早期に実施しておく事が大切である。 特に、近年、土地の境界を知らない相続人が急激に増えているので、国土調査を早急に完結させておかないと、大変な事になる事は、明らかである。

**VII-3-2. 《 相続登記・遺産分割協議の未了等による、  
実所有者不明問題 》 の対策提案**

**★. 【登記簿の所有権登記名義人の相続登記の義務化】、及びそれに合わせての、【死亡届と固定資産税納税義務者情報との連動化】の【法整備を推進】する為に、国(国会及び内閣)事へ請願する。これこそが、事業推進における最も大きな問題であり、この達成こそが、《用地取得が絡む官民の全ての事業を効率的に進める為の根源》である。**

## 1. 【登記簿の相続登記を義務化する】と言う《新たな法制度の整備促進》を提案

### ① 《義務化を提案した理由》と経過

現在の本当の所有者を探すには、戸籍調査を始め、膨大な時間と労力が掛かってしまう。結果として、震災復興事業のスムーズな進捗の最大の阻害要因となってしまったという事例を引っ張ってくるまでもなく、日常的に、毎日、全国で、官民の事業を阻害して、膨大な時間と費用とをロスしている事は、明白であり、議論の余地もない程に、様々な業界において、改善を検討している。

これに関しては、現行法制度で問題が解決できないので有れば、時代に合わなくなっている法律を変えるしかない。つまり、《所有権相続登記義務の法制化》です。具体的には、不動産登記法に、「登記名義人が死亡した場合には、相続人は、\*\*年以内に相続登記する事。其の期間内に遺産分割が整わない場合には、法定相続人全員の名前で、その旨を登記して公示する事。」と、追加規定を入れるだけでいいのです。もちろん、関連して、沢山の法律問題が出て来るでしょうが、【できない理由を考えるとなく、やる前提で必要な解決策に取り組みばそんなに困難な法律問題ではありません。】

残念ながら、あまりにひどい状態だし、根本的な原因を解決しようとの動きも無かったので、それならば、「不動産を相続した人(遺産分割協議未了の場合には法定相続人全員)は、登記名義人の死亡届出を役場に提出してから1年以内に、【相続による所有権移転登記】を法務局に申請しなければならない」と言う、『【相続登記義務化の規定】を、不動産登記法の一部改正としてとする法律を作ってもらえないか』と考えて、私が、提案分を起案して、土佐経済同友会や各種の士業団体に提案した訳である。

### ② 『所有権相続登記義務化』を、国会議員に働きかける事にした

それで、法律と言え、国会で決めることなので、それを企画し、様々な団体の力を活用して、国会議員に働きかける事にした。

最初は、SNSを通じて、私が、個人的に付き合いのある数人の国会議員への直接アプローチと合わせて、土佐経済同友会防災委員会(当時の名称は、地域コミュニティ防災委員会)で、『平時である今からやっておくべき減災対策』との、私が考えたサブタイトルも採用してもらって、【震

【災害事前対策】の提言書を作成(私は、副委員長として、4・6・8の提言文を担当)して、土佐経済同友会の事務局を通じて全国の経済同友会に公報すると共に、長島復興副大臣に高知にお越しいただいて、高知県知事達と、防災について議論してもらう中で、この提言書についても、担当副大臣と知事とに認知してもらえたことは、活動の良いスタートとなった。

表—7 土佐経済同友会から出した、減災対策の提言書(表紙)

## 「被災者の健康維持対策」と「震災事前対策」に関する提言

### ～平時である今からやっておくべき減災対策～

土佐経済同友会

代表幹事 小川 雅弘  
代表幹事 吉澤文治郎  
地域コミュニティ・防災委員長 吉末 達弘

### 《 提 言 》

1. 震災関連死を防ぐ運営主体や役割を明確にした避難所の、計画的な整備の推進
2. 「臨時支援物資保管所」設置箇所と『臨時支援物資保管資機材』の選定
3. 「地区避難施設となる地域コミュニティ施設の高台地区への優先的整備」と、住民組織主体による施設運営管理委託の推進
4. 低地に存する企業の命を守る震災前高台移転を促進し、「震災前高台移転への具体的なニーズの調査と実現方策の検討」を実施
5. 「地縁保護」を考えた避難所～仮設住宅～復興住宅入居の体制確立
6. 南国サービスエリアを「SA接続型スマートインターチェンジ」とし、災害拠点病院への到達時間短縮の整備と、災害拠点病院及び広域搬送拠点臨時医療施設の近隣居住環境の整備を可能とする土地利用規制の緩和
7. 津波の浸水が予想される地区の「高層建築物建設許可」と、「容積率のアップ」への用途規制
8. 不動産登記簿への所有権者に対する相続登記の義務化と、固定資産税納税義務者情報との連動の法制化、及び現状を反映した地図を整備する地籍調査の推進

<http://tosadoyukai.com/wp-content/uploads/2015/12/「被災者の健康維持対策」と「震災事前対策」に関する提言.pdf>



# 土佐経済同友会 2016年度オープン定例会



## 「被災者の健康維持対策」と「震災事前対策」に関する提言

-平時である今からやっておくべき減災対策-

# 大規模地震を経験した長島復興副大臣と (旧山古志村 村長) 南海大地震に備える尾崎知事との対談!

4/30 (土)  
2016

★会場/ザ クラウンパレス新阪急高知 3F

★時間/13:30~16:30 ※開場は13:00



「来るべき大震災に備えるための家族の絆づくりと心構え」

第1部

[13:30~15:00]

### 講演会



講師/ 復興副大臣

## 長島 忠美 氏

平成16年、中越大地震の際に山古志村の村長として住民避難・被災復興に尽力されました。

第2部

[15:10~16:30]

### パネルディスカッション

コーディネーター

高知大学特任教授

## 黒笹 慈幾 氏

復興副大臣

## 長島 忠美 氏

高知県知事

## 尾崎 正直 氏

土佐経済同友会代表幹事

## 吉澤 文治郎 氏

## 入場 無料

- 事前申し込みは必要ありません。当日、会場に直接お越しください。
- お問い合わせ・ご質問は、土佐経済同友会 事務局 ☎088-885-6707

図-20 【土佐経済同友会の防災シンポジウム】のチラシ

## ② 《義務化への立法府での対応の状況》

『不動産の登記簿に、現所有者情報を反映させる為の【相続登記の義務化】は、高台移転事業のスムーズな進捗の必須要件ですが、『唯一法律を作る権限(立法権)の有る国会』では、昨年までは、議論さえも無かったのであるが、今年になって、急に、内閣府が作成している今後の法改正を要する項目の一つに、計上されてきた。こうなると、思っている以上に早期の成果が期待できる可能性が高まるのである。

表一8 内閣府が、『相続登記義務化』への制度見直しの準備を始めた事を公開

(参考資料) 【内閣府 骨太の方針2018『原案』(抄)】

『経済財政運営と改革の基本方針 2018. (平成30年6月).』

(人口減少時代に対応した制度等の抜本見直し)

人口減少時代を見据え、国際競争力のあるインフラへの重点化、生活インフラの集約・統合、大都市における医療介護施設不足、過疎地の公共交通対策等の課題への対応等、制度改革の全体像を描き、着実に取組みを推進する。また、都市・まちの生産性向上に向けたインフラや土地等を面的に再生する仕組みを強化する。空き家・空き地の流通・利活用<sup>158</sup>に向け、地方自治体・不動産団体等の先進的取組や活用・除却への支援、情報の充実等を促進する。社会資本整備の分野についても、受益者負担に基づく財源対策についても検討を行う。

所有者不明土地等について、基本方針<sup>159</sup>等に基づき、期限を区切って対策を推進する。具体的には、土地の管理や利用に関し所有者が負うべき責務やその担保方策、所有者が不明な場合を含めて地籍調査を円滑かつ迅速に進めるための措置、相続登記の義務化等を含めて相続等を登記に反映させるための仕組み、登記簿と戸籍等の連携等による所有者情報を円滑に把握する仕組み、土地を手放すための仕組み等について検討し、2018年度中に制度改革の具体的方向性を提示した上で、2020年までに必要な制度改革の実現を目指す。変則的な登記<sup>160</sup>の解消を図るため、必要となる法案の次期通常国会への提出を目指すとともに、必要となる体制を速やかに整備する。

また、遺言書保管制度の円滑な導入、登記所備付地図の整備等の取組を進めるとともに、住民票等の除票の保存期間の延長についても引き続き検討する。



#### ④ 相続登記の義務化の、法制化への提案活動の経過

「不動産を相続した人(遺産分割協議未了の場合には法定相続人全員)は、登記名義人の死亡届出を役場に提出してから例えば1年以内に、【相続による所有権移転登記】を法務局に申請しなければならない」と言う、【相続登記義務化の規定】を、不動産登記法の一部改正として、国会で決める。

この提案に関しては、法律的に実現できない問題が無い事を、事前に、知り合いの弁護士(当時、県の弁護士会会長)にも相談したところ「特に問題は有りません」とのお墨付きをもらった。

それを受けて、この提案を、ここ数年の間に、【所有権移転登記を担当している高知県司法書士会】・【相続登記未了で業務が直接的に滞っている高知県土地家屋調査士会】・【登記を担当する役所である高知地方法務局】・【立法府である国会をうごかし、実際に法律を改正できる立場の、高知県選出の国会議員数名】に、書面やSNSを通じて直接提案したが、昨年までは、どこからも全く、私への音沙汰はなかった。

ところが、同時期にこの提案を、高知県宅地建物取引業協会(私も、『宅地建物取引士』の1人として、個人事務所で取引業者登録をしておりその協会員)の【高知宅建政治連盟】提案していたところ、初めて、反応があった。

何と、昨年、その提案が、【高知宅建政治連盟】から、正式に【全国宅建政治連盟】の議題としてあがり、【宅地建物等対策議員連盟】の《所属国会議員(百数十人の所属議員がいるとの事)》を通じて、『所有者不明問題への対策が、緊急性の高い議題』として、取り上げられたとの報告が、『高知県宅地建物取引業協会南支部総会』の席で、高知宅建政治連盟の役員さんから、報告があった。(余談だが、私には、その役員さんから直接、「漁師さんの提案書がとても良くできていて、それを上程したところ、山が動き始めた。」と、思いもよらない言葉を、直接頂いてびっくりしたが、そんな事より、『関係業界～国で、やっと取り上げられた事』が、とにかく嬉しくて興奮した。このように動きが出できている事が、国(内閣府)が発信している情報でも確認できたことは特筆すべきで第一歩である。) 兎に角、やっと、『相続登記強制化の立法化の目途が付きそうになって来た』と言う、待ちに待った朗報で、先ずは、一安心できた。後は、『内容のフォローを続けて行かなくてはならない』と、気持ちを引き締めているところである。

それに連動しているのかどうかは確認できていないが、まことに嬉しい事に、現実には、登記に関わる国家資格者団体である、司法書士会や土地家屋調査士会(私も『土地家屋調査士』の1人

として所属会員)の研修会等でも、『所有者不明問題の解決策の一つとして、【相続登記の強制化】という言葉が、聞こえて来るようになってきた』のである。

## **2. 【死亡届・固定資産税納税義務者情報との連動】と言う法制度の整備**

しかし、義務化規定のみでは、「相続登記が義務化されたことを知らない人」や、「不動産の相続人となっている事自体を知らない人」には、効果が及ばない。

その為に、それと合わせて、『市町村への死亡届手続き』との連動、つまり、『死亡届手続きに来た人には必ず、【固定資産税納税義務者(相続人が決まっていなかった場合には法定相続人全員の名簿)の変更届の提出】と、【相続登記義務化の規定】とを、「連動させて運用する事」について、市町村の協力を確実に得るには、『死亡届と相続登記手続きの連動の法制化』が必須である。

## **3. 【地番毎の土地境界の現状を正確に反映した地図整備の促進】**

★. 【土地境界(所有者界・地番界)を正確に反映した地図整備推進策】として、【国土調査や不動産登記法14条地図整備】を促進するよう、国に働きかける。

事業を実施しようとする、土地の境界を、その都度、新たに立会しなくてはならないので、用地境界を決めるためには、とても長い調査期間が必要となり、公共事業を始めとする事業のスムーズな進捗の最大の障害となっているのが現状ですし、【立会してもらうべき相続人】が見つからなくて、事業が中断してしまう事も珍しくない。其の為、次の施策を提案致します。

- ① 国土交通省による地籍調査である【国土調査】を促進(予算さえつけば可能)
- ② 法務局による【14条地図】の作成事業の推進(予算さえつけば可能)
- ③上記の事業の中に、事業者の作業項目として【相続登記】を追加する事に因って、所有者不明問題に大きな効果が期待できるし、事業のスタートに、境界立会人として所有者を特定するので、それに連動させれば、大きな負担とはならない！
- ④既に終了している上記の事業において判明している、境界立会人として特定して有る、相続未登記不動産の現所有者(一部は管理者)に対して、相続登記を促進させる、何らかのインセンティブを与える(もしくは、逆に、相続登記未了者に対して、何らかの義務を課す)という施策も有効です。

## VII-3-3. 《土地所有者・隣接土地所有者

### 及び 地元・下流域との調整困難》の対策提案

★. 隣接地の土地所有者・居住者や、地域の世話役(町内会長・農業委員・土木委員・土地改良区)さん達等の、関係人さん達とは、事前に計画概要等への理解を得たり、地元要望を聞き取りしておくために、『早めに意見交換』をしておく事が、

《地元調整に失敗しないコツ》である。

#### ① 窓口となる地元世話人は、業務着手前に、正式な形で決めておく。

地元世話人、つまり地元との仲立ち人として、窓口となれる人財を早期に見極めて、業務着手前に、正式な形で地元世話人として契約して、用地取得における相談や、地元説明会等における、地元への声掛け等のお世話をお願いしておく事。

#### ② 町内会長(自治会長)との事前調整し、問題点と解決策を相互確認しておく

町内会長(自治会長)と、当該地域における懸念材量(災害危険性・交通問題・排水問題・騒音問題・事業へ反対する可能性の有る住民情報、その他事業の推進に関わりが出て来そうな事項)等についての事前調査と共に、それらの解決の為に、事業者に期待する役割分担等の要請等の可能性などについて、事前に、腹を割って相談し、事業への協力を依頼しておく事。

#### ③ 農業委員との農地に関する事について、事前調整をしておく

農業委員と、用排水路(特に用水の利用状況と開発後の用水対策)の機能保持や、非農地証明や農地転用等についての事前調整をし、必要となる許認可や同意を、事前にとっておく事。

#### ④ 地区土木委員と、里道水路等の管理に関しての事前調整をしておく

開発区域内、又は放流先に、高知市管理の里道水路が存する場合には、その土地境界確定や施設状況(特に放流先排水路の排水能力)の確認、及び開発区域内に存する事となる里道水

路の改廃の可否と、代替え施設の要否等について、地区土木委員と事前調整し、必要となる許認可や同意を、事前にとっておく事。

**⑤ 土地改良区と、改良区管理施設の管理に関する事前調整をしておく**

開発区域内、又は放流先に、改良区が管理する農道水路等が存する場合には、土地改良区と受益者負担金の要否の他、里道水路の土地境界確定や施設状況(特に放流先排水路の排水能力)の確認、及び開発区域内に存する事となる里道水路の改廃の可否と、代替え施設の要否等について、事前調整し、必要となる許認可や同意を、事前にとっておく事。

**⑥ 区域内・隣接地・近隣の居住者や所有者には、事前に計画概要について理解を得ておく**

開発計画区域内は元より、隣接地や近接に、居住している人や建物等が存する場合には、事前に、事業の概要と共に、工事中及び完成後の施設利用に当って、騒音や振動問題等、事業の影響が生じる可能性が有る内容について、詳細説明をすると共に、居住者等の懸念に耳を傾けて、理解を得ておく事。

**⑦ 開発区域内や隣接地に存する道路や水路の改廃によって、**

**利害関係が生じる人には、事前に計画の内容について理解を得ておく**

開発区域内や隣接地に存する道路や水路の改廃について、利害関係が生じる人が存する場合には、事前調整し、必要となる同意を、事前にとっておく事。

## 第8章：《民間企業の

### 大震災前高台移転先不足》への

### 緊急供給対策としての、早期に整備可能な

### 『具体的な高台開発計画の緊急提案』

前章においては、本研究に因って明らかとなった高台移転を阻害している原因を、【除去するための抜本的な対策】を、出来るだけ具体的に提案して、今後の阻害解除に寄与する事とした。

しかしながら、そうした【抜本的な対策】の効果が出来来るのを待てない緊急性の有る、【移転先高台の切迫需要】を満たす為には、それだけでは対応できない事は明らかである。

そのためには、【移転先産業団地の切迫需要への、緊急供給促進対策】として、《早期に実現可能である事の目途が付いている、【具体的な、高台の産業団地開発計画】の緊急避難的事業化の推進》が不可欠である。

そこで、この章では、『津波浸水想定区域内に存する未達成企業』による【移転先高台の切迫需要】に対する『緊急供給促進対策』として、【高台移転の早期実現】を支援するために、高知市における、《早期に実現可能である事の目途が付いている、【具体的な、高台の産業団地開発計画】を、提案することとする。

(尚、私は、提案しっぱなしでは無く、『本論での提案が実現するための支援活動』も、継続的に実践して行く予定である。)

## VIII-1. 早期に整備可能な、 『具体的な高台開発計画の緊急提案』の、基本方針

### VIII-1-1.【緊急提案する開発計画地の選抜】 に関わる、基本的な方針

#### 【基本方針 1】 早期に整備できる目途が立っている区域である

高知市における、『高台移転未達成企業の切迫した移転需要』を踏まえて、《早期の高台移転達成》の近道となるよう、【早期に実現可能な、具体的な高台移転計画】として、用地集約が出来(もしくは目途の立つ)ている中から、具体的な民間開発計画を選抜提案する。

#### 【基本方針 2】 官民協働のみに拘らず、民間による独自開発も推進

【公営の既存団地計画に対して、官民での協働による開発拡張計画の提案】をしつつ、それと並行して、【民間の独自開発計画も積極的に提案】する

### VIII-1-2.【緊急提案する民間所有用地】の、具体的な選抜条件

#### 【選抜条件1】. 高速交通アクセス良好

高速道路のICに近く、ICや市街地からの広い幅員のアクセス道路が、整備済、もしくは団地開発事業の中で整備可能な、好立地の区域

#### 【選抜条件2】. 用地集約済、又は目途がついている

低廉で、『集約済(単一、又は、特定済の少数の地権者)』、もしくは、『集約した経緯が有り、再集約の目途が付いている』、広大な区域

#### 【選抜条件3】. 特定のエリアに集約することなく、分散した地区

多様な需要に対応できるように、特定のエリアに集約することなく、【現位置である中心市街地の東部&南部】から、東西南北方向に分散している区域



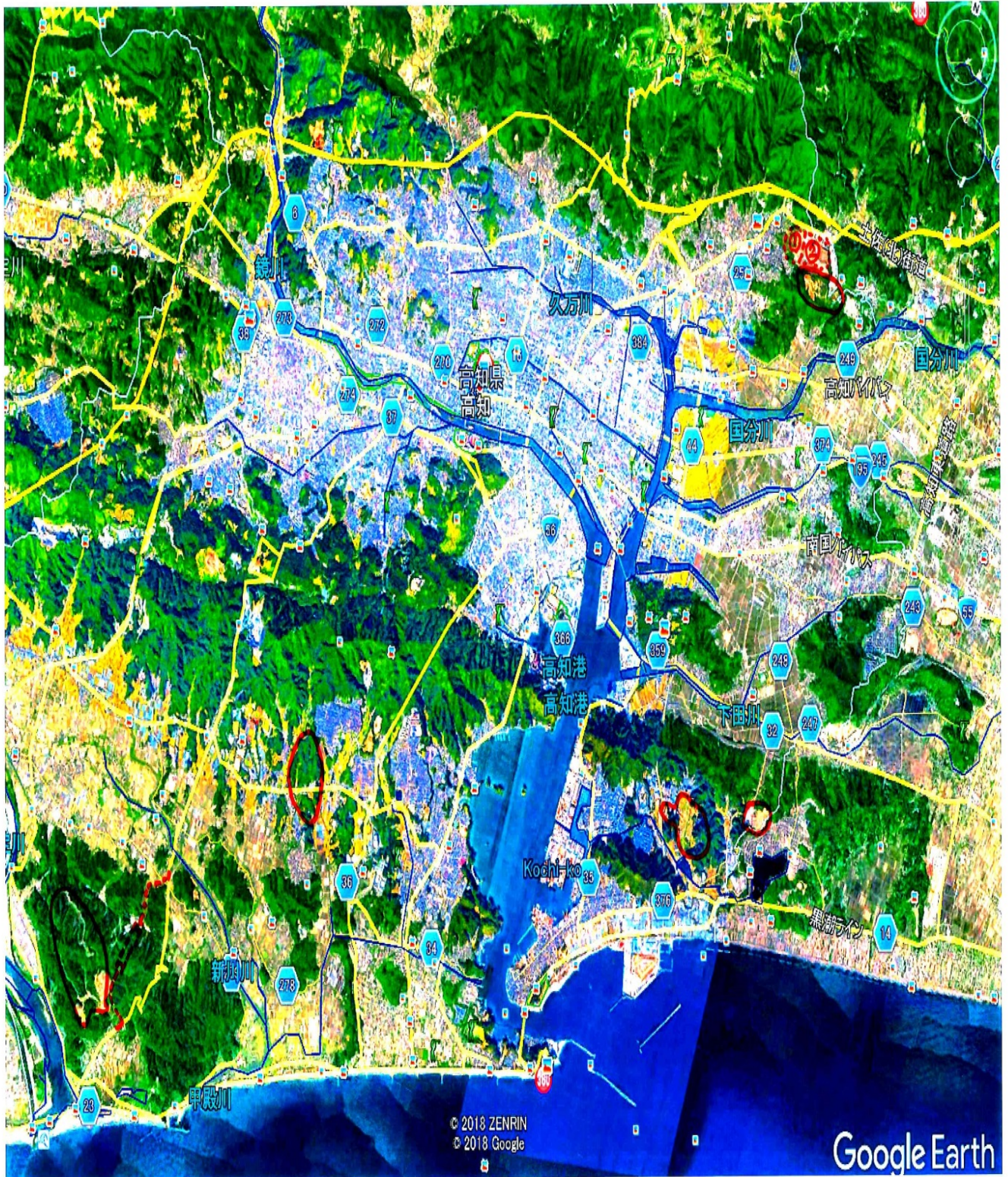


写真-2 提案方針の条件を確認する航空写真



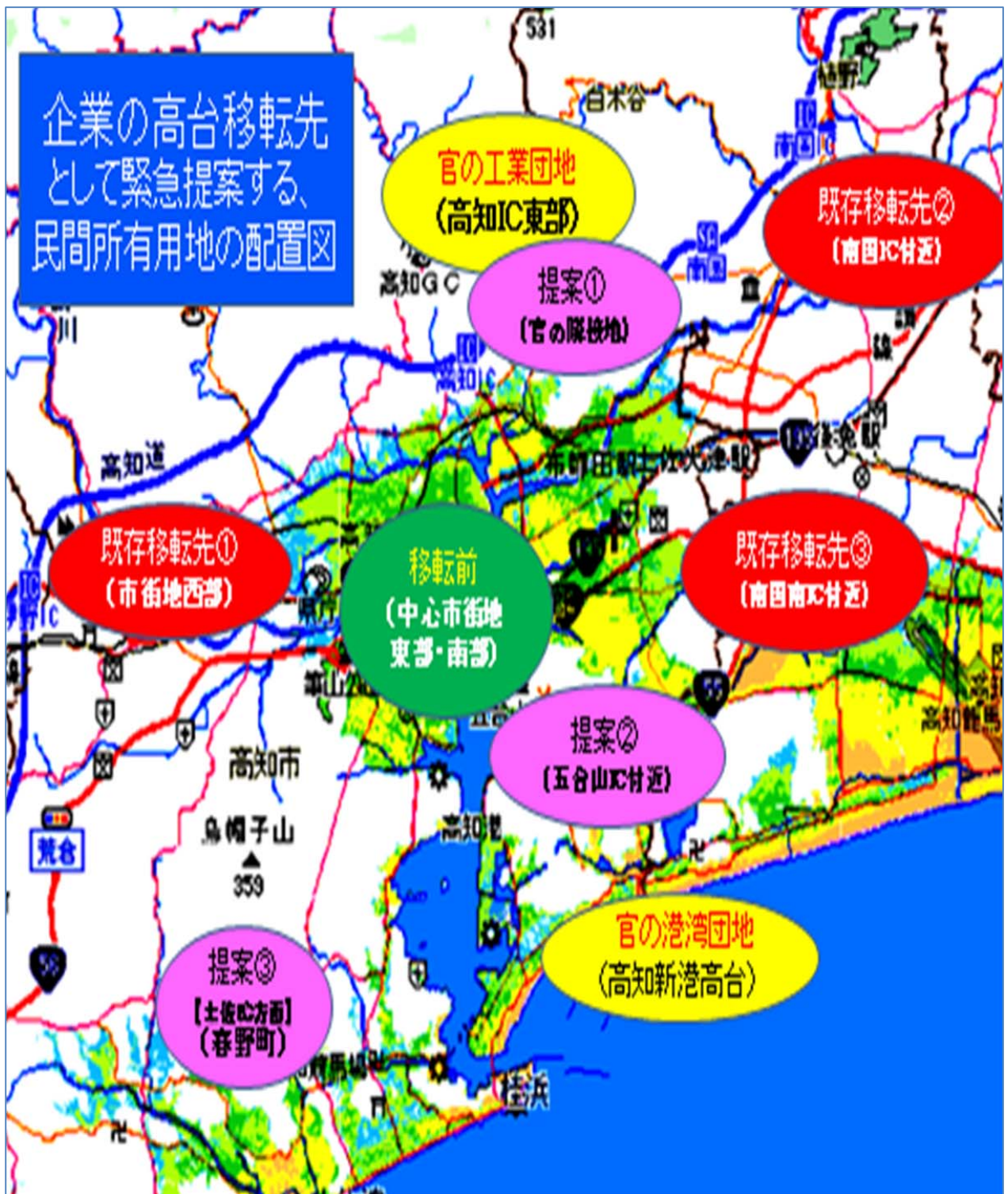


図-21 緊急提案する開発計画地の広域配置図



## **Ⅷ-2. 早期に整備可能な、**

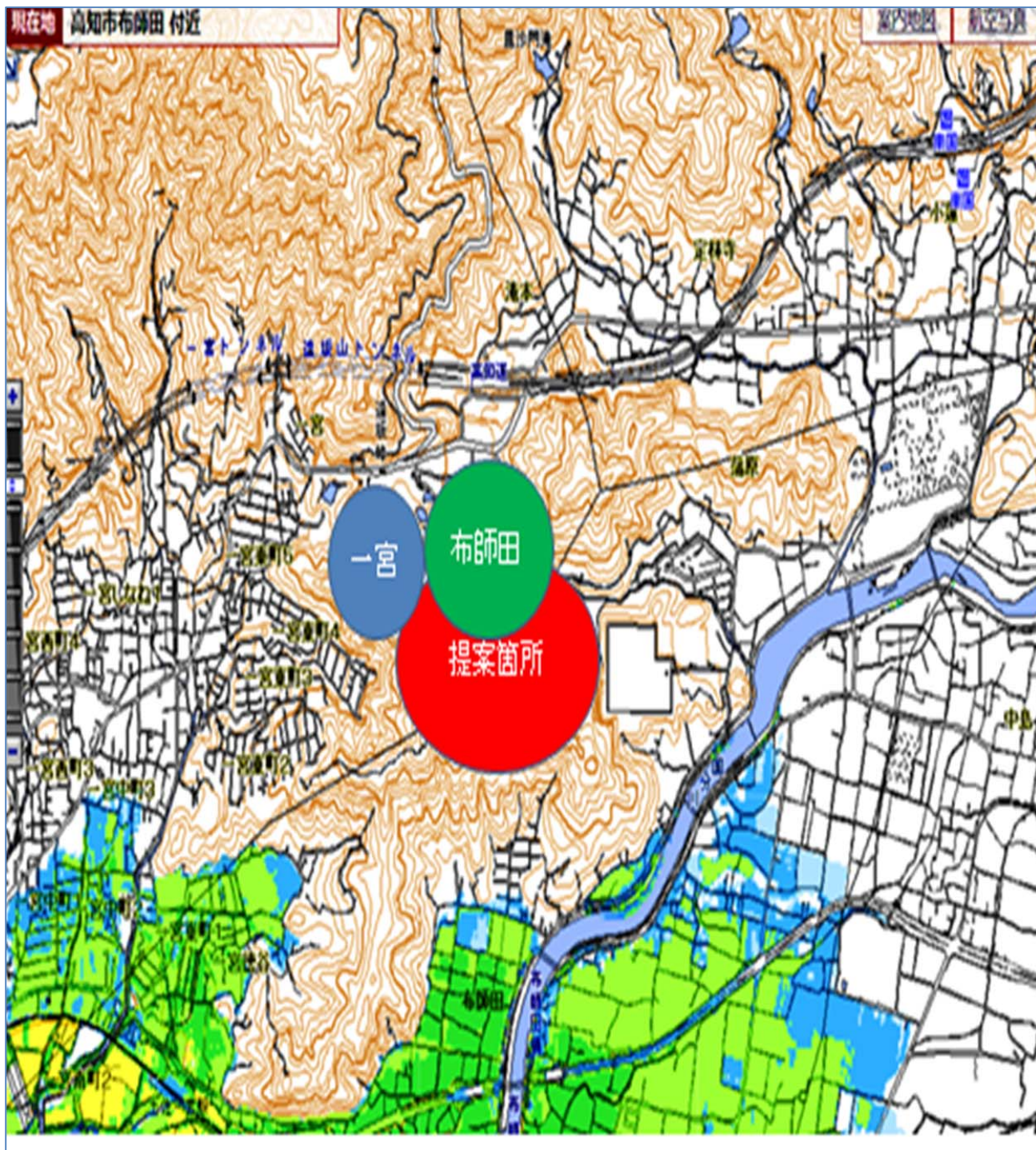
### **『具体的な高台開発計画の緊急提案』**

#### **Ⅷ-2-1. 【提案1】**

### **高知 IC近辺での、公設布師田団地と、 隣接民有地の協働開発計画の緊急提案**

今年度分譲中の高知ICに近い、高知市一宮の【高知中央産業団地(5ha)】の、東側隣接地への拡張計画として進めようとしている【高知布師田団地(8.5haの予定)】の【既存の公営団地計画(13ha)】に対して、【官民での協働による開発拡張計画】を緊急提案する

- ①隣接民有地と一体開発による倍増計画の緊急提案
- ②接民有地との協働開発による拡張計画の緊急提案



図一22 高知 IC近辺での提案箇所の位置図



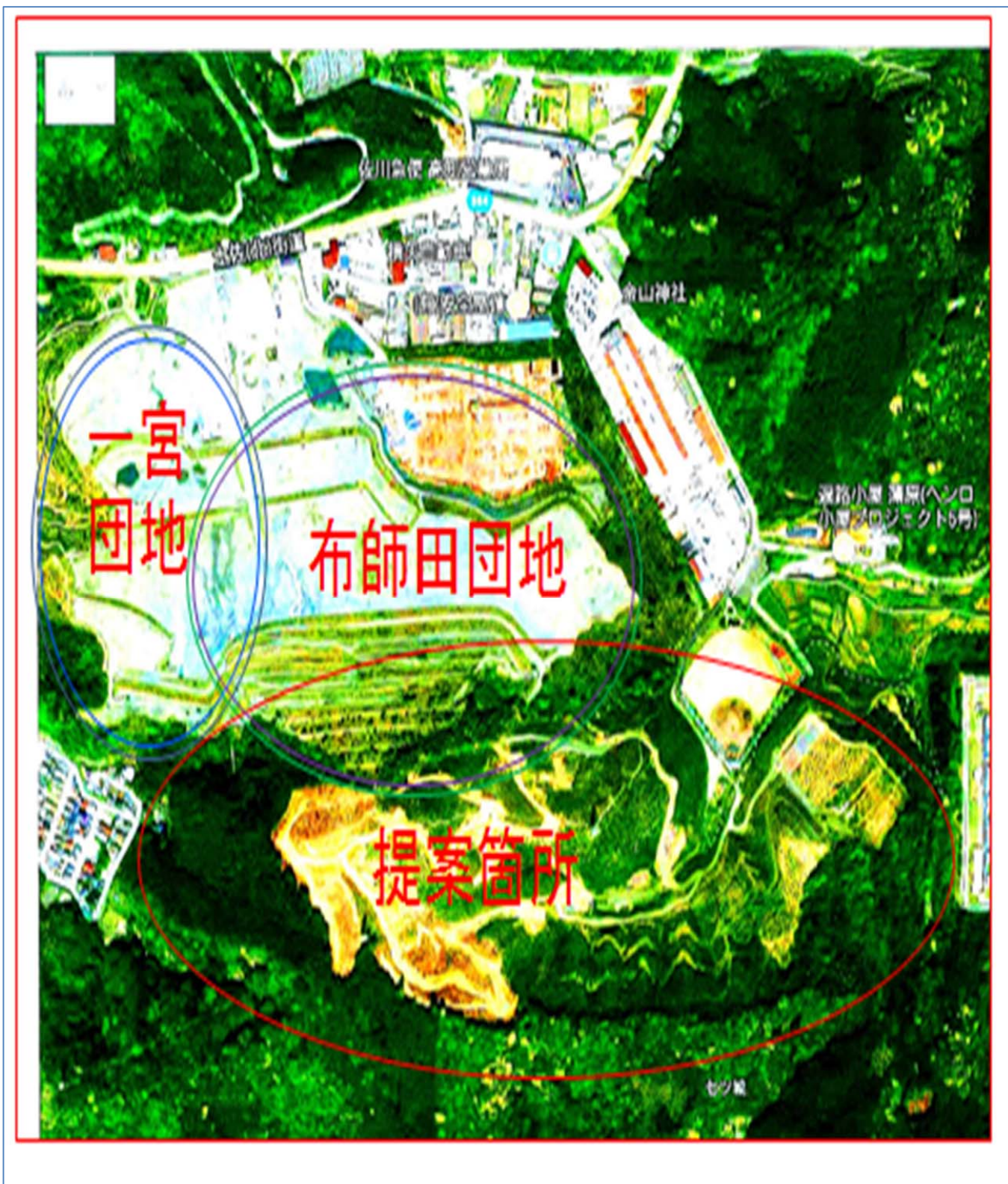


写真-3 隣接公設団地との位置関係を示す航空写真

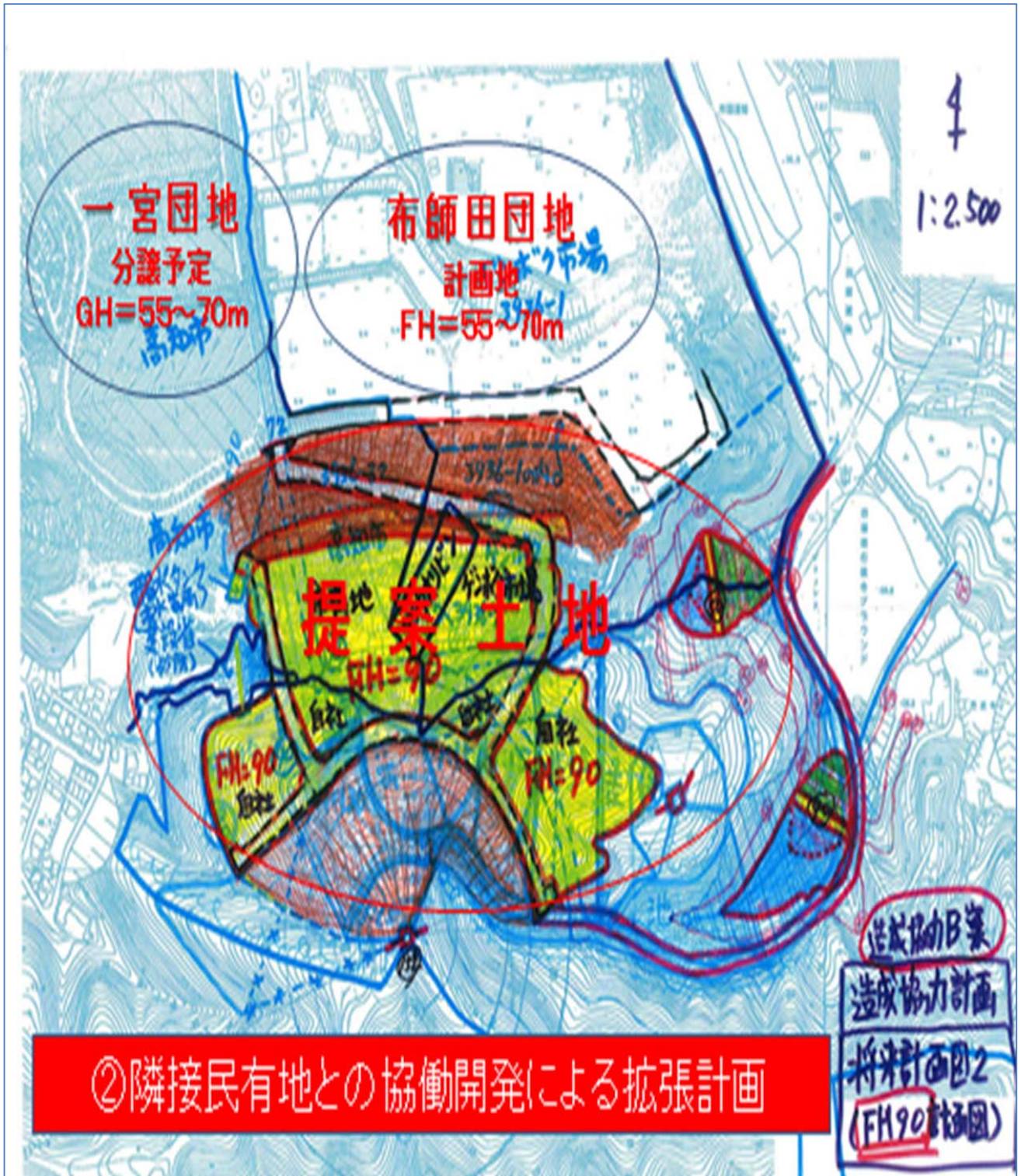




①隣接民有地と一体開発による倍増計画

図-23 ①隣接民有地と一体開発による倍増計画の、提案図





図一24 ①隣接民有地と一体開発による拡張計画の、提案図

## VIII-2-2.【提案2】

### 五台山 IC近辺での、造成工事中の、 民間住宅団地の産業団地への転化 及び 拡張計画の緊急提案

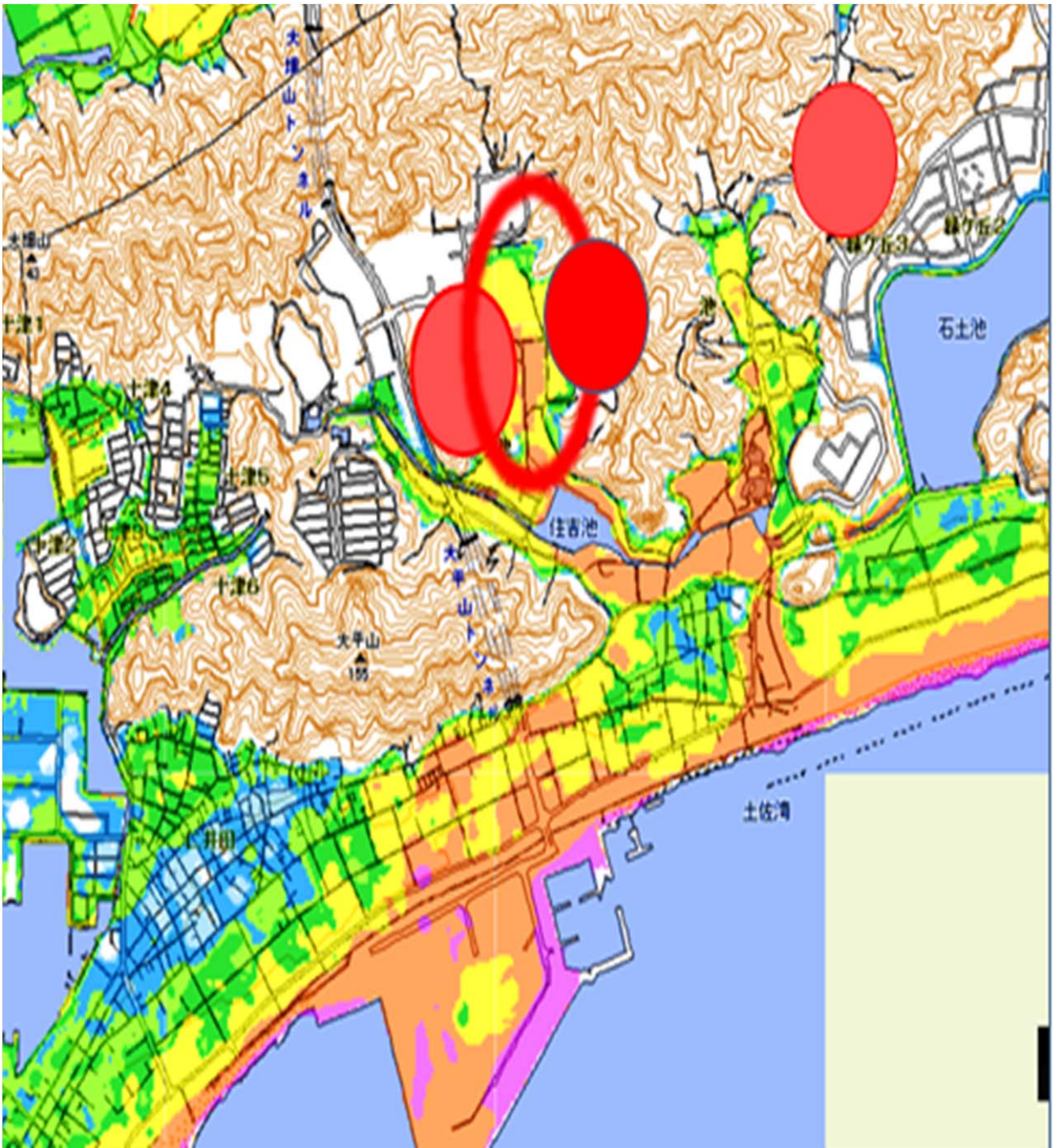
#### ①、造成工事中の、民間住宅団地の産業団地への転化計画

民間企業により、『要地集約済み』な、《池地区》において、  
既に、《住宅団地として、開発許可を受けて造成工事中》の、  
【二つの民間宅地開発事業(23haと7ha)を統合】して、  
【企業の高台移転先として緊急活用する開発目的の変更計画(30ha)】

#### ②、 ①を、【同一所有者の隣接土地】へ《更に拡張》させる計画】

#### ③、 ②から、更に、仁井田地区の県道へ接続する道路を新設して、 【 仁井田地区の 同一所有者の整地済みの土地 (元々、市が公設産業団地を計画していた土地)】へも、 《有効連携》させて有効活用する、連携拡張計画





図一25 転化計画及び連携拡張提案地の配置図





**写真-4 転化計画及び連携拡張計画提案地付近の航空写真**





写真－5 工事中の目的転化提案用地付近の航空写真 (2018. 9.検索)





写真-6 連携拡張計画地付近の航空写真 (2018. 9.検索)

### Ⅷ-2-3. 【提案3】

## 南西部高台の、広大な未利用地の 産業団地開発計画の緊急提案

**【開発計画中止で放置されていて、用地集約の目途が立っている未利用地】を、企業の移転先団地を開発する具体的な計画提案**

市街地南部や土佐ICへのアクセスが良く、《春野町芳原地区》における、20数年前に【住宅団地開発を目指して用地交渉が進んでいた未利用地】で有りながら、【開発計画中止で放置されている区域】を活用して、【企業の移転先高台産業団地を開発】する、具体的な開発計画(30ha)を提案

この区域は、全地区50haの開発予定地を対象として、30年程前、大手宅地開発業者の委託で、沢山の不動産業者が何年もかけて用地買収交渉をしていたが、およそ二百数十人程の所有権登記名義人及びその相続人の内、4人との売買交渉が不成立で、全国大手の開発事業者が高知県から撤退して、開発事業そのものが中止となり、それに関わっていた業者が沢山の被害を被った事例で有る。（後添の『土地取得計画図』及び『用地取得計画表』参照）

その後、その土地の所有者は、一度売った気になっていたのに、その区域の土地は、その後も、ほとんど活用されることが無く、未だに、大部分が未利用地となっていて、売りたいとの意向が強い。市街化調整区域では、平成18年までは、計画的な大規模開発は許可されていたが、その後の【都市計画法による市街化調整区域の土地利用規制の強化】で、《ほとんど許可の見込みが無くなっていた》ため、未だにほぼ放置されている。

とは言え、北地区の30haだけでも、所有権登記名義人が134人もいて、しかもその中にはかなり沢山の相続が発生している事は明らかであるが、一度交渉が進んだ経緯の有る区域なので、所有者は特定できている区域だと言える。



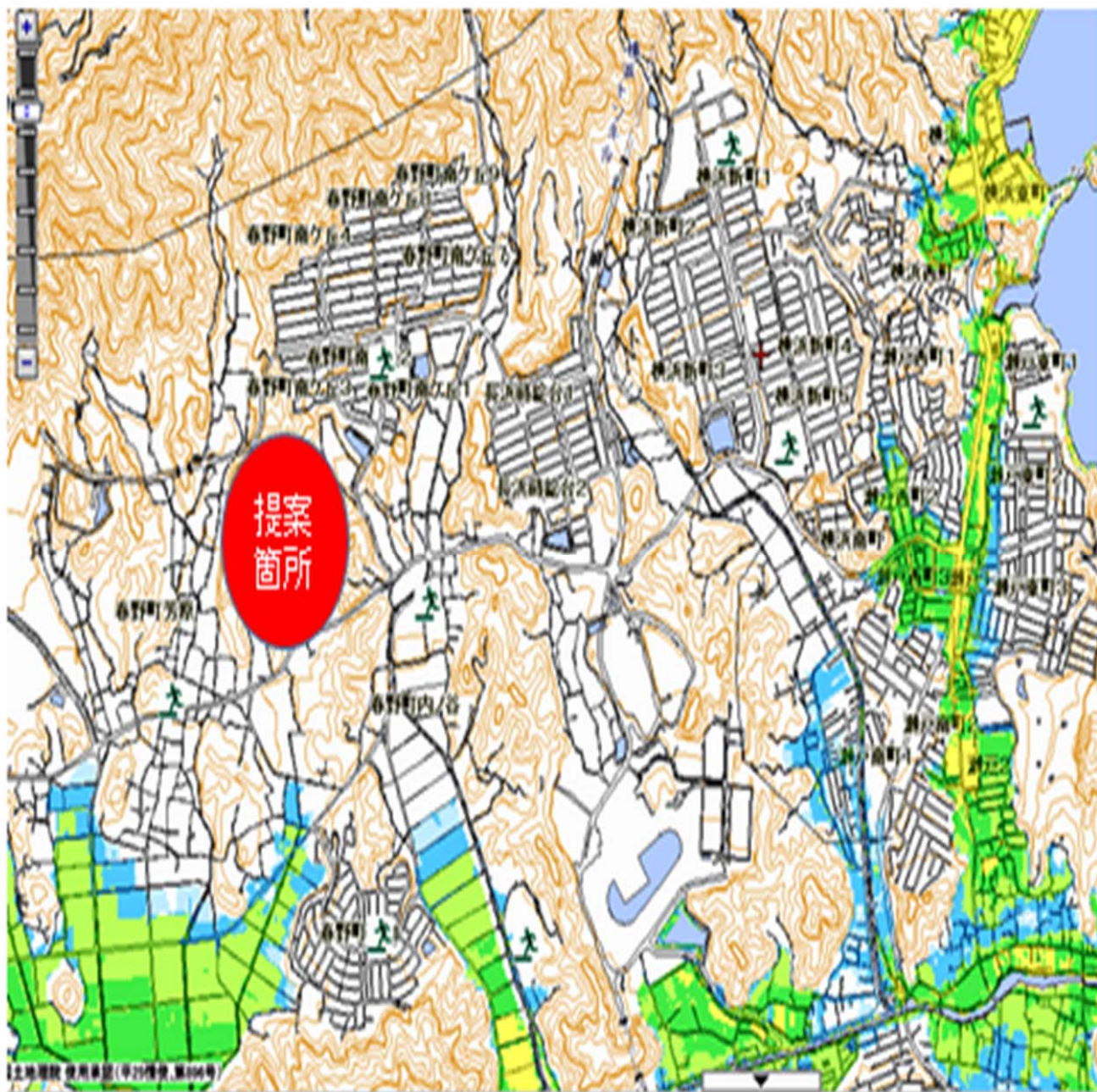


図-26 南部高台での提案地区の位置図





写真－7 西南部での提案地区付近の航空写真



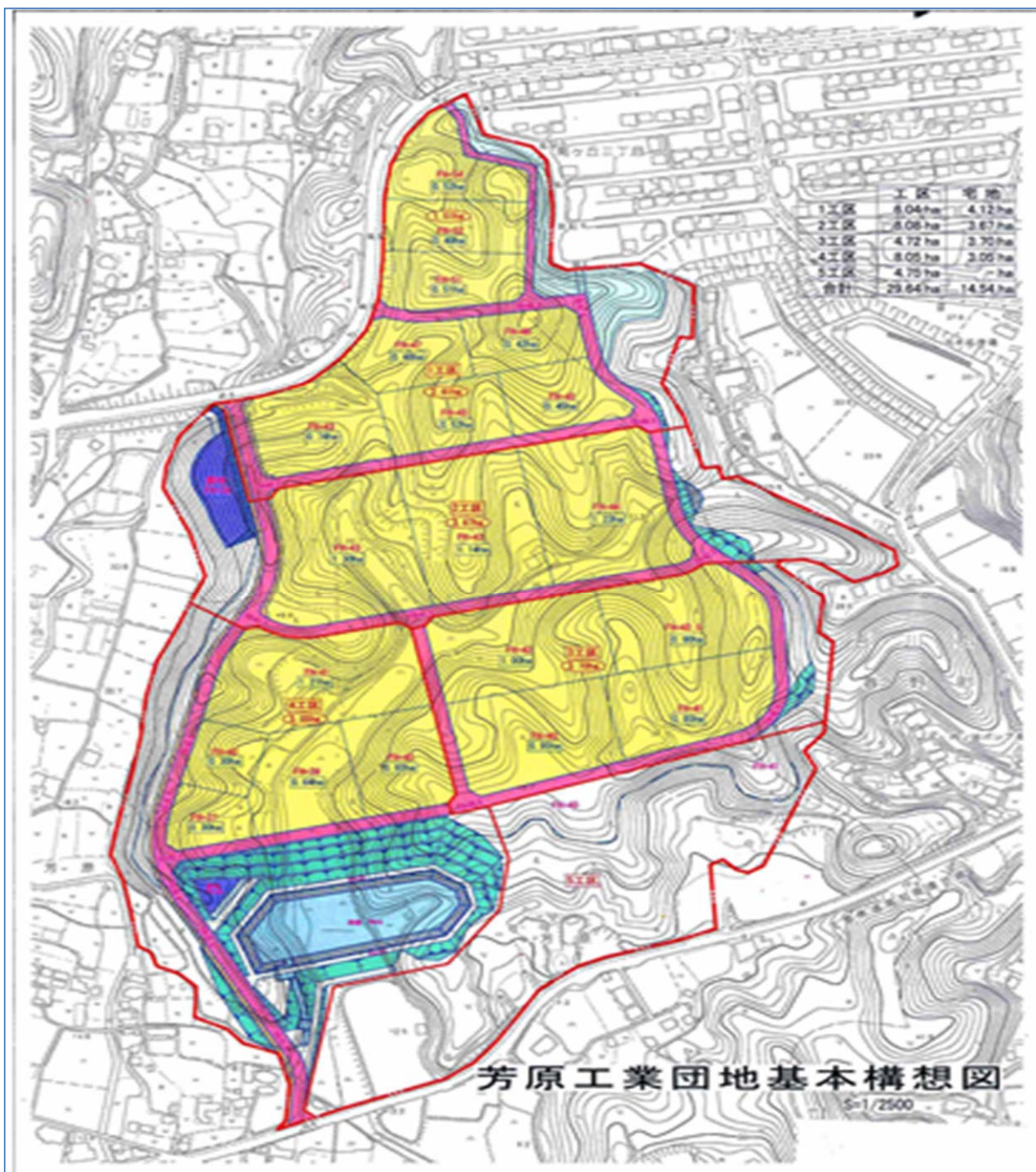


図-27 西南部高台移転先提案地区で提案する開発計画素案(漁師明作成)

## 第9章：研究成果のまとめ

### Ⅸ-1. 研究を終えて（おわりに）

当研究でわかった事の中で、正直、一番驚いたこと、それは、行政(国・県・市町村)には、《民間企業の大震災前高台移転の促進》を、【本業とする担当部署】は全くない。(つまり、それを、【自分の仕事だと思っている公務員】は一人もいない。) と言う、衝撃的な事実でした。

当研究～分析を進める中で、「まさかの結果」として、ここに集約し、これまでの実務や研究において、ずう～と疑問に思ってきた事が、「なるほど」と腑に落ちたのである。

つまり、《官民と、立場は違うとは言っても、『南海大震災における津波浸水想定区域内に存する企業』を、【南海大震災から守る】と言う【同じ目的で活動している】のに、『高台移転を推進するという活動』に関して、何故、こんなにも、意見が合わず、協働できないのか？と、常々不思議でならなかったのだ。《目的が違っていたのなら、意見が合わなくても不思議ではなかった》のである。

《高知市内の低地に存する既存企業を大震災前に高台移転させる事を促進することを本業とする公務員はいない。》こと、何と、これが、【最も根幹的な阻害原因】だったのである。

であれば、その【最も根幹的な阻害原因】である、『行政(国・県・市町村)には、《民間企業の大震災前高台移転の促進》を、【本業とする担当部署】は全くない。(つまり、『それを、【自分の仕事だと思っている公務員】は一人もいない。』)』という阻害原因の、除去対策の第一は、言うまでも無く、その物ズバリ、『行政に、企業の高台移転促進を本業とする担当部署を緊急設置する』である。これ以外に無い事は明らかなのだが、これは、非常にハードルが高く、その必要性が、余程認知されない限り、実現は容易ではない事は明白だ。



そこで、その動機づけと言うか、その事を、後押しする、何らかの施策が必要となる。この章においては、その施策を検討して見る足掛かりを見つける事を目標として、今後の研究を展開する事にする。

本研究においては、南海大震災の津波により、壊滅的な被害を受けることが明確な、【津波浸水想定区域内に存する民間企業】の、生き残りをかけた究極の減災対策としての、高台移転(全体が困難で有れば、中枢部門を始めとする被災後の企業活動の早期復活に不可欠な部門だけの場合も選択肢としては大いに有り得る。)が、あまり進んでいない事の、原因を明らかにし、その解決方法も、【**阻害原因の抜本的な除去対策**】として提案した。

その経過の中で、当初想定していなかった、【最も根本的な阻害原因】として、「行政には、『民間企業の高台移転の促進』を、【本業とする担当部署】が、全く存しない」と言う問題がある事が解って来た。つまり、本研究のテーマである、『民間企業の高台移転の促進』を、【自分の仕事だと思っている公務員】が一人もいない。」と言う、衝撃的な事実が明確となったのである。

そして、『その事が、高台移転が進んでいない事に、大きく影響している事が明らかとなった』のである。つまり、高台移転が進んでいない事における重要な要因として、その内容を研究(調査・分析)してきた様々な要因の、その元となる原因の大部分において、更に深く追求してみると、その根幹的原因として、前述の【民間企業の大震災前高台移転の促進を本業として責任ある立場の部署が行政全般に全く存しない】と言う事に収束して来るのである。

そこで、「その解決策の糸口として活用できそうだ」、いや、「これしかないだろうな」と、たどり着いたのが、【**「事前復興」実践の促進**】である。

## Ⅸ-2. 研究成果のまとめ

### Ⅸ-2-1. ≪研究成果の総括≫

本研究では、≪南海大震災により壊滅的な被害を被る事が明確な、津波浸水想定区域内に存する民間企業を、大震災前に、高台移転させる≫と言う目的に向かって、【官(公設団地)と民(移転済み企業と未達成企業)の双方】の『事例調査』を、会社経営者からの直接聞き取りも含めて実施し、≪阻害原因を明らかにした≫。

そして、それを基に、阻害原因の各々について分析し、総括整理してから分類し、【目的達成の為に、今後実践すべき除去対策】を提案した。

しかしながら、【目的達成の為に、今後実践すべき除去対策】のほとんどは、すぐに対処できるものばかりではなく、その提案を実現させる為には、どの地区も、≪具体的に定めた区域において、企業立地を可とする高知市地区計画条例の制定≫が必須条件である為に、≪都市計画マスタープランでの位置づけ≫とか、≪地区計画規定による規制内容の緩和≫を始め、窓口となる都市計画課を始めとする高知市の関係各課と市議会の、前向きな熱意ある協力が不可欠だと言う事があり、民間の努力だけでは達成できないと言うもどかしさが、今後の展開における大きな問題点である。

以下に、南海トラフ大震災前高台移転が進まないことについて、『行政』・『企業』と『地域』というキーワードで、大きく3つに分けて考えてみた。

#### (1). 『行政』 『民間企業の南海大震災前高台移転を本業とする部署を作る

まず 『行政』 ですが、ここで行政と言うのは国・県・市です。

今回、色々な協力を得られないと言う不満から(というよりも、むしろ怒りからって言う感じですけど)、「何でそうなんだろう」と考えて、色々研究して、そこで気が付きました、なんと、『民間企業の、南海大震災前高台移転を本業として支援する部署は、県にも市にも全く存しない』、と言う事は、

徹底した縦組織で有る事からして、『国にも、本業として支援する部署が無い』と言う事だと思つのである。

ですから、それぞれの部署がそれぞれ、その方向とは違う職務を与えられており、与えられた職務に忠実になればなるほど、南海大震災前高台移転を希望して、相談に来る民間企業に対して、立場上正しい事を指導しようと頑張っているのに民間企業には、「行政が足を引っ張って何もさせてくれない」と言う不満の対象とされ官民の絆が薄れている事を残念ながら痛感して、お互いが、協働できる関係ではないことを感じてしまう状況となっているのである。

## (2). 『企業』、(『移転企業・デベロッパー』)

【企業とデベロッパー(開発事業者)によって少し立場が違うと思うが、一つ言える事は、『高知県における、在来企業は、元々零細な規模で企業力が強くない』し、その上に、意を決してやろうとすると、『官民共に中々協力してくれない』。そればかりか『行政は、上位計画で具体的に予定していない事に対しては、露骨に足を引っ張って来る』ので、高台への事前移転の遂行への意欲が見えにくくなって来ている。そうした中には、行政からの支援が得られないばかりか悪者扱いまでされる様になっている。

一方、デベロッパー(開発事業者)においては、地元や地主や民間企業者等の需要を判断して、開発事業を企画するが昔と違って行政の協力が得られず、頑張れば頑張るほど行政の指示に従わない、不良企業経営者だとのレッテルを貼られてしまい、仕事が出来なくなっていく。つまり、行政からの支援が得られないばかりか、悪者扱いまでされると言う事で、「やるぞ」と言う意思を表明し辛くなっている。

この「やるぞ」と言う意思を表明し辛くなっている事については、一般企業もデベロッパー(開発事業者)も同じ様な状態だと残念ながら感じているケースも有るのである。

## 3. 『地域』

地域については、『土地の所有者』、それは『地元の居住者と不在地主』と大きく分かれる。まず地域にしてみると、若者が、地域外に流出するので地域内での纏まりが難しくなって来ていると言う事が有る。土地所有者としても地域内での繋がりが薄れ相続人さん達との付き合いが無くなってしまい、隣の土地の実際の地権者が誰なのかさえも分かり辛くなって来ている、その上に

個人情報保護とかと言って役所も住民も共に情報を得られなくなっている、これが今現在の実態である。

#### 4. **まとめ**

まずは、産学官民金が協力して、事前復興計画を策定しましょう。そしてその計画に従い事前復興計画を推進すると言う為のそれぞれがそれぞれの役割分担を果たすと言う事により、皆で協働しながら目標に近づいている達成感が得られる、産学官民コミュニティが復活する事が出来る。その事により南海大震災前高台移転を必要とする津波浸水想定区域内に存する企業の高台移転が単なる我儘ではなく事前復興計画に基づいた行動と言う位置付けがなされ、行政としても支援が出来る方向に変わってくる、開発事業者としても、これまでの様な苦々しい思いをする事がなく動きやすくなる、そういう様な事が期待出来るのである。

## IX-2-2. 《高台移転阻害原因》の総括

【事例研究を基に要因を分析し、高台移転を阻害している原因を明らかにした。そして、その【明らかとなった阻害原因】が、【行政・企業・地域】の、3つに辿り着く】と言う事がわかったので、その原因別に、3つに分類して、まとめた。その結果が、以下の通りである。

### 1. 【行政】に起因する高台移転の阻害原因のまとめ《実は、これが本丸！》

(1). 行政には、《企業の高台移転の促進》を、【本業とする担当部署】は存しない

(2). 部門間連携の無さに因って、『高台移転の緊急性』が見落とされている

【都市計画や地区計画の基本方針】では、『震災対応の重視』を高々と掲げているが、指針では、《高台移転への関心の無さ》に因って『高台移転事業の活動を阻害』している。つまり、【同一市内での移転】の場合、市全体では『企業が増えると言う指標』には現れない【から、特に注目して、その項目を意識的に追加しない限り、移転先高台開発の必要性は見落とされてしまい、【移転先用地の開発の必要性】は【都市計画マスタープランには位置づけられない】のに 地区計画では【都計マスタープランの位置付けを許可要件】としてるという矛盾が放置されたままなのである。

(3). 【公設団地の分譲手法が閉鎖的】な上に、『域内移転企業には、助成も無く、立地困難』

【業種規制や非予約分譲】等で、狭き門になっている上に、《助成制度が新規企業誘致向け》なので、高台移転企業に対しては、助成も適用されない状況で、立地審査をパスできる期待度は低い。

(4). 『高台移転への配慮に欠けた規制』で、企業の高台移転先開発を実質的に排除している

①既存の広幅員道路の沿道のみを厳密に制限

②3事業者以上による同時集団移転規制

③都計マスタープランでの位置づけ

### 2. 【企業】に起因する高台移転の阻害原因のまとめ

(1). 【高台移転は、切迫した大問題】なのに、【すぐ移れる高台の移転先】が見つからない

【震災直後に正常に稼働していないと復興の大きな支障となる業種】であるという【切迫した移転需要】が有るのに、条件の合う【すぐ移れる移転先】が無くて本当に困っている。

**(2). 県内企業は中小零細事業者が多く、単独での移転先調達の企業力は無い**

単独移転では地区計画が許可される規模にも満たないし、資金的にも厳しいので、集団移転の促進に取り組んで頂きたいとの強い要望が、各社から出ていた。

**(3). 元地が売れるケースは稀な事もあり、事前移転資金を自前で調達できる企業は少ない**

『事前移転で費用削減できる』とはわかっているが、先行投資は困難で有る為、公的な補助を期待

**(4). 民設団地へ移転しようとする民間企業には、適用される公的支援制度はない**

補助金は新たに立地する企業用であり、新規雇用の無い移転企業は対象外

**(5). 【高台移転先となる民設団地整備事業】に対する、公的支援制度はない**

行政の販売価格調整による低価格販売は、あくまでも公設産業団地の造成事業にのみ適用される行政内の支援制度であり、民間造成の産業団地への適用は、全く想定されていない。

### **3. 【地域】との関わりで生じる《開発事業の阻害要因》のまとめ**

**(1). 広大な用地の完全取得の困難さと、長期化による事業収支の悪化**

民間事業の場合、事業のスタートと同時に金利が発生し始めるから、用地取得期間の長期化は、確実に金利負担増に直結し、事業収支を悪化させる。まして、未買収土地が残った不完全取得用地の場合は、致命的で、事業中止となる。

**(2). 相続登記・遺産分割協議の未了等による実所有者不明問題**

『相続人一部不明や不存在』、或いは『遺産分割協議の不成立』による完全取得できないリスクは、『完全取得の直接阻害要因』として、事業を中止に追い込む。

**(3). 土地所有者・隣接土地所有者及び地元・下流域との調整困難**

開発許可申請の各段階ごとに、許可権者や公共施設管理者から、地元や隣接土地所有者及び下流域等の、同意書等の添付をもとめられる事が通例であり、それが添付できないと許可が下りないので、決定的な阻害要因となる。



## IX-2-3. ≪『高台移転の促進』という目的達成の為に、 【今後実践すべき主要な対策】の総括≫

前章までで、【明らかとなった阻害原因】に対して、その阻害原因度に、その【除去対策】を多面的に検討して、提案するものである。

### 1. 【行政】に起因する、高台移転の阻害原因除去対策の提案

- (1). 『事前復興を官民協働の目標として推進する』事の重要性を公報し、【民間企業の大震災前高台移転促進を本業として担当する部署(先ずはプロジェクトチームから)の新設】及び【事前復興事業としての震災前高台移転への予算配分】を行政(国縣市)に働きかける。
- (2). 『事前復興産業団地の《都計マスタープラン》への位置付け』を市議会等に働きかける。
- (3). 『公設団地は新規企業誘致のために整備している』事を公表し、移転企業には『移転先となる民設団地の開発を促進させること』を促すよう、行政に働きかける。
- (4). 移転先開発を実質的に排除している地区計画による規制の『具体的な緩和提案』
  - ①【既設幹線道路沿線限定の立地用地規制】を、『計画道路を含む』に緩和する
  - ②『3事業者以上による一体開発規制』の手法を、【開発申請事業者規制】から、【開発完了後の【用地分譲先規制】と【建築確認取得規制】へ変更する。
  - ③『都市計画マスタープランでの位置づけ』を特定地区指定から域内指定に変更

### 2. 【企業】に起因する、高台移転の阻害原因除去対策の提案

- (1). 【移転先高台の切迫需要】の情報を集約し、それを満たす為に、早期に実現可能な、具体的な、【高台の産業団地開発計画】の事業化を推進する事で、【すぐ移れる高台の移転先】を、緊急供給する。
- (2). 【民設高台移転先産業団地開発】と【中小企業の集団化による高度化事業】とを併用する事で、≪都計法34条6号による開発許可要件を満たせば、地区計画規制の適用外となる≫事が活用出来れば、民間開発のハードルが下がり、高台移転の為に民営団地開発の促進が期待できるので、その事業コラボを推進する。
- (3). 高台移転を検討している企業相互の交流の場を設けて、【移転希望企業のマッチングを推進】させる事で、集団的高台移転を促進する。

- (4). 高台移転計画に合わせての【移転元地の有効活用】の提案により、移転を促進
- (5). 【事前復興】推進施策の一環として、『大震災前高台移転に対する助成金制度』を創設する事を提案して、移転先となる民設団地整備事業や移転企業に対する公的支援制度を早期に創設するよう、行政(国・県・市)に働きかける。

### 3. 【地域】に起因する、高台移転の阻害原因除去対策の提案

- (1). 事業着手に当たっては、『最初に相続人調査もして実所有者を把握』しておくと共に、売りたい人からの先行取得ではなく、区域内全員の用地取得の目途を優先させ、『実質的な用地買収期間を短縮させる』事が、《事業推進のコツ》である。
- (2). 【土地境界(所有者界・地番界)を正確に反映した地図整備推進策】として、【国土調査や不動産登記法14条地図整備】を促進するよう、国に働きかける。
- (3). 【登記簿の所有権登記名義人の相続登記の義務化】、及びそれに合わせての、【死亡届と固定資産税納税義務者情報との連動化】の【法整備を推進】する為に、国(国会及び内閣)事へ請願する。これこそが、事業推進における最も大きな問題であり、この達成こそが、《用地取得が絡む官民の全ての事業を効率的に進める為の根源》である。
- (4). 隣接地の土地所有者・居住者や、地域の世話役(町内会長・農業委員・土木委員・土地改良区)さん達等の、関係人さん達とは、事前に計画概要等への理解を得たり、地元要望を聞き取りしておくために、『早めに意見交換』をしておく事が、《地元調整に失敗しないコツ》である。

### 4. 《民間企業の大震災前高台移転先不足》への緊急供給対策としての、早期に整備可能な『具体的な高台開発計画の緊急提案』

- (1). 【提案箇所1】 高知 I C近辺(布師田地区)20ha 実施中の公設団地開発計画を隣接民有地とを合わせた区域全体としての協働開発計画を提案
- (2). 【提案箇所2】 五台山 I C近辺(池地区)30ha 造成工事中の民間住宅団地の産業団地への転化計画、及び近接する仁井田地区(9ha)への拡張計画
- (3). 【提案箇所3】 春野町高台(芳原地区)30ha 広大な未利用地の産業団地開発計画

## 第 10 章：今後の展開（今後の研究課題，展望）

### X-1. 【提案した対策】と【今後の研究課題】との関係

前章の【研究成果のまとめ】として総括表示した、《『高台移転の促進』という目的達成の為に、【今後実践すべき主要な対策】》については、あくまでも、『今後取るべき対策の明示』に留まっており、明示した対策の、今後の実践に関しては、《全ての提案が、今後の研究課題》となるのである。

中でも、冒頭に記載した、【《事前復興》の推進】については、他の全ての提案の支援に繋がる、最も重要な施策である。

### X-2. 研究課題解決の為に、【今後に向かっての提案】

#### X-2-1. **今後に向かっての提案1.**；

『官民共通の、緊急対応が必要な大きな目標』として、  
『皆で、【事前復興計画】を作しましょう』

#### 1. 《開発事業は、さまざまな立場で関わる人々のコラボの成果である》

私は、ここ40年間程、一貫して、大規模な面的整備事業（ニュータウン・産業団地・公益施設・公園等）に、建設コンサルタントとして関わってきているのである。私が、いくつかの大規模な開発事業のプロジェクトマネージャーをさせてもらっていた頃は、（今から考えると古き良き時代なのかもしれないのだが、）私は、《開発事業は、『開発事業者（施主）と、行政・地元・工事施行業者、そして私達コンサル等』のさまざまな立場で関わる人々のコラボがうまくいった時にし

か、満足のいく良い成果は得られないもの 》、つまり《 協働の汗の成果としての果实なのだ 》と、今でも、まじめにそう考えているのである。

宅地（住宅地という意味ではなく、用途に関わらず、建物を建てる目的で造る敷地の事）開発事業の、《 事業計画を策定する事を含めて、開発許可申請の担当窓口 》を長年やっておりました私など、《 高知市もしくはその近郊において、良質で、低廉な宅地を、大量供給する事が、官民挙げての目標であり、使命 》と言う時期でしたので、開発の許可権者である役所の方々と、共通の目的に向かっていると言う一体感といいますか、「同じ船に乗っている」ってというような共存感のよう物を感じる事が出来ていたのである。

ですから、何カ月も夜なべして、《 開発申請図書が揃って役所に申請に行く時などは、「いよいよ動きだすんやね〜」と言うような、官民共通の達成感って感じの雰囲気の中での、とても楽しみな出来事だった。》のである。

## **2. 『官民共通の、緊急対応が必要な大きな目標』 が示されていない弊害が出ている**

これまでの人生、世の中に与えた成果としては、誠に小さな事ではあるが、私は個人的には、幸せな事に、それなりに『協働による達成感を持てる人生』を、過ごしてきたと言えるのである。長年、やりがいのある仕事と、素晴らしい仕事仲間にも恵まれ、仕事の成果を称賛してくれる人と共に、「外でのお前の活躍は、半分は家族の犠牲の上に成り立っているという事を忘れてはいけない」と言う苦言を呈してくれる人にも恵まれていると思っているのである。

しかしながら、ここ十年程、何か、違和感があり、すっきりしない事があるのである。

それは何かというと、「現役バリバリの人達が、何となく、仕事を楽しめていない、つまり、やりがいが持てていないのではないかと、何となく感じているのである。

前述したように、私が宅地造成事業のプロジェクトマネージャーをさせてもらっていた頃は、《 開発申請図書が揃って役所に申請に行く時などは、『達成感いっぱい、とても楽しみ』だった。》のである。

ところが今の現役の、当時の私と同じような立場の職員に聞くと、「役所に行くと、どんな批判的なことを言われて、どんな難題を言い渡されるかと、ドキドキしながら行っています。」と言うので、驚いたことである。しかしながら、最近、確かに、『今の行政との打ち合わせにおいては、そんな緊張感がある』と感じる事が、私にも、最近、わかるようになって来る出来事が度々発生するようになって来ているのである。ですから、そんな話に驚いてしまうと共に、官民が何故協働出来ない立場になってしまっているのだろうと、残念だし、とても不思議でならなかったのである。

それを、私は、「行政職員が、昔と違って住民や企業ではなく、行政のまもりの方向だけを向いている様になって来てしまっているのではないか」と考えていたのである。ところが今回、本研究をしてみて、「それは少し違うな」と感じた。《確かに、毎回ドキドキさせるような、利己的な(もしくは個人主義的な)側面が表に出て来ている人がいる事は否定できないかもしれない。しかしながら、それは、どの部署に行ってもそうなので有れば、それは個としてのものではなく、組織的な何かの原因なのだろうとの考えに達した訳である。つまり、《何か組織全体に関わる大きな原因が有る》と考えた訳である。

そこで、当時の開発許可権者は全県下において知事(つまり、高知県都市計画課)だったであるが、そのころの事を思い出してみると、当時は、(特に、『住宅宅地関連公共施設整備促進事業』を並行して進めて行っていた事も有っての事だとは思うが、)《宅地開発の促進は官民共通のテーマ》として、『困っている人が多いんだから、急いで何とかしないとイケない』と言うような漠然とした危機感に基づいた、『共通の使命感や目標』とも言いますか、そういったものが、《官民の双方に有った》。

ところが、《今は、そういったものが、明らかに無くなってきている》と言う事を、再認識したのである。つまり、《現在は、『官民が、一体となって、緊急解決しなければならないような、大きな問題は無い』と、行政職員が考えている》ということなのか。いや、そうではなくて、正確には、《今の行政職員さん達は、『官民が、一体となって、緊急解決しなければならないような、大きな問題が有る』と言う事を、明示されていない。》と言う事なのである。まことに残念ながら、どこにもありますが、特に高知市の職員さん達に関しては、急いでほしい時にもマイペースで仕事をこなしている立場におれる人が少なくないとの印象を持たされてしまう機会が、少なくないのが現状なのである。

そのために、『お互いが協働者』つまり、『同じ目標に向かって、力を合わせながら共に働く者』ではなく、反協力者となってしまっていて、本来の公助・共助・自助の為に、何をして良いのか分からなくなっている状況なのである。しかも、その事にお互いが気付いていないでお互いが、疑心暗鬼となって牽制し合っている。その結果、お互いが協働出来る間柄では無くなってきている。

つまり、《『官民共通の大きな目標』に向かって、みんなで頑張ろう》と言う《方向性が示されていない》し、当然のことながら、《自分で見ようと言う努力をする必要も感じさせられていない》ので、結果として、行政職員が、『官民共通の大きな目標』を見失ってしまっている事になってしまっているのである。

そして、その弊害が、いま、表に、市民や企業の、行政への不満として、出できているのである。

### 3. 『官民共通の、緊急対応が必要な大きな目標』として、 『皆で、【事前復興計画】を作きましょう』

《官民共通の目標となる【将来ビジョン】》と、【それについて語り合い、それへの共通認識】が出来れば、官民は(産官学民は)、もっと協力し合える筈である。その、為に本論では、本県に置いて、先ずは、『皆で、【事前復興計画】を作きましょう』と提案したいのである。

ところで、『国家公務員さん政府系団体職員さん等、(私が知っている数少ない中ですが)私が知っている限りにおいて、とても優秀で能力があり意欲も十分に持っていると感じており、県や市の職員さん達にも同様の印象を持っている方々が沢山居る』と言う事は、行政職員さん達に対する私の正直な印象である。そして、国会議員さん地方議員さんにおいても同様である。つまり、何を言いたいかと言うと、このような方々は、【皆で目指せる目標】があれば、《市民や企業に対して、それを夢として語り、その先導者として活躍する意欲と能力を十分持っている》筈であると期待できるのではないかと言う事である。



ところが、誠に残念なことに、今の状況は、特に議員さんにとっては、【皆に喜んで貰える様な夢】が見えなくなっていて、語る夢が見つからず、頑張る方向を見失ってしまい、揚句のはてに、議員同士がお互いの足を引っ張り合う事で何とか体裁を保っている状況ではないかと言うように感じているのである。ですから、目標があれば、その先導者として活躍する意欲を取り戻せる筈であると思っているのである。

【事前復興計画】は、十分に、その、《 皆で目指せる、官民共通の目標となる【将来ビジョン】 》と成り得るはずである。

## X-2-2. 今後に向かっての提案2

### 【事前復興計画】の具体的な作成手法についての提案

1. 《 『南海大震災L2の、津波被災想定図を活用して、

先ずは、『それぞれの復興構想』を、『それぞれが独自に策定する』

そして、それぞれの復興構想を集めて、『皆の復興構想を策定する』》

これはどういうことかと言うと、《 『復興構想』は、百年千年の大計であるから、その結果は途方もなく影響力が大きく、大切な計画であるにも拘わらず、とても自由度が高いために、立場や価値観やそれまでの経験に因って、全く異なった意見が出て来る事は明らかなので、「行政・専門家・学者」だけが勝手に作成するのではなく、多様な立場の人達の意見を、或る時は個々の集団別に、或る時は多様な集団が一堂に会して、徐々に集約して行く場を何度も重ねていく、段階をおった策定手法を活用する事がとても大切であるからである。

私は、長年、ニュータウンの構想を策定して来ているし、公園づくりワークショップも沢山運営してきた経験が有りますが、そのたびに、人はそれぞれ、本当に意見が違うのだと言う事を痛感し

てきたからなのである。つまり、策定のポイントは、《 明らかに意見が違うだろ期間と予算とをつけて、意欲を持って辛抱強く運営できる担当者を配置すること》である。

ワークショップの冒頭には、これから策定する区域の被災イメージ映像を皆で見て、その映像と被災想定図とを活用して、津波被災が想定されている高知県内の各市町村において、被災想定区域内の現状の土地利用に固執せず、自由な発想で、『事前復興まちづくり構想』についての、それぞれの集団にあった意見集約の手法を活用して、多様な立場の人々の意見や要望を集約する。

(1) 四国・県・市町村・地域・地区などのエリアごとの『復興構想』

(2) 多様な集団ごとの『復興構想』

- ☆ 住民(津波浸水想定区域内の戸建住宅居住者と高層マンション居住者・津波浸水想定区域外の居住者・通勤して来て昼間人口となる人々等)
- ☆ 学生・生徒・児童・園児・地域の子ども達 (通学して来る人を含む)
- ☆ 津波浸水想定区域内の土地所有者 ☆ 産業経営者(企業・農林水産業)
- ☆ 行政 ☆ 学者 ☆ 専門家 ☆ 建設コンサルタント ☆等々

2. 南海大震災の被災を前提として促成した『復興構想』をベースとして、『高知広域事前復興計画』と、『高知市事前復興計画』を策定する。

3. 「事前復興検討会」をつくる。

(総合企画部門・防災部門・市民生活部門・産業振興部門等)

4. 「民間企業の事前高台移転の推進」が本来業務となる部署の公務員さん達を中心として、産学官民金協働での推進していくPTをつくる。

(其の為には、先に内閣府に、同様のPTを先に造った方が近道かもしれないが、私は、高知県にこそ、必要と考えている。)

### X-2-3. 今後に向かっての関連提案(住宅の高台移転)

#### 【津波浸水想定区域内に存する住宅】の、建て替えに伴う、 《事前復興住宅団地》への移転促進の提案

★. 《津波浸水想定区域内住居の高台移転先専用の団地》として、【事前復興ニュータウン】を事前造成しておく事で、その宅地販売及び建物建設よりも、震災が先行した場合には、『復興住宅の建設用宅地』ともなり得る、《【事前復興ニュータウン】開発事業の許可要件》について、平時の今から検討しておく価値が十分に有るという提案

同じ『高知市をケーススタディとした、南海大震災の震災前高台移転』の研究としては、私が研究テーマとしている『民間企業の震災前高台移転』ではなく、『都市そのものを移転させよう』と言う研究として、《武田裕之・津田康介の【南海トラフ地震による津波被害地域における震災前都市移転の可能性の検討】》が存する。

この研究成果については、幸いにも、私が通っている、【高知工科大学永国寺キャンパス】で開催された『地域再生学会』等での発表を、直接かせてもらう機会に恵まれた。

さすがは、《国からの補助を受けて、膨大な数の津波浸水想定区域内住民のアンケート調査を駆使した研究》だけの事は有って、『事前復興の建て替え時の移転要望についての、現状調査や高台への移転希望の集計内容が、とても充実していた。』

しかしながら、まことに残念なことに、それを活用しての、『事前復興の為の移転先の提案』が、私達本業でそれをやっている者から見ると、とても乱暴で、「これでは、研究の報告書としての提言書としては、残念ながら活用出来ないだろうな～」と、思わざるを得ないものであった。

当該研究論文では、事前復興の為の住宅の高台移転先として、『市街化区域内で津波浸水が想定されていない西部地区の未開発山林地におけるニュータウン造成』を提案していた。

具体的には、『山林地での住宅団地開発における平均的な有効面積率』を活用して、開発されないまま残っている未利用の市街化区域内山林で住宅団地を開発した場合に供給できる新設住宅地面積を算出していた。その計算した新設計画有効住宅地面積を根拠として、『津波浸水想定区域からの事前復興移転先としての宅地供給面積は十分に賄えるので、早急に、事前復興の為のニュータウン造成を実施すべきである。』と、力強く提言を締めくくっていた。

そして、それを、実施のカギを握る高知市役所に提案すべく、「市役所の担当部署に、自信を持って研究成果をアピールしたのだが、何故か、とても冷たい対応だった。」との報告で有ったと記憶している。その『冷たい対応』については、私達は、「ま、高知市役所であれば、そうだろうね」と予想通りの対応だと、言うしかないのである。

何故なら、まず、『①、高知市は、市街化区域内の津波浸水想定区域内住民を、他に移転させようなどとは、全く考えておらず、津波浸水想定区域内であっても、それには目をつぶって、コンパクトシティ政策推進の為に、人口を中心市街地である市街化区域内中央部に、むしろ集めたいと考えている。』事を、良く知っているからである。

そして更に、『②、高知市は、市街化区域内の人口を増やしたいとは考えているが、其の為に、行政自らが、高台移転先となる住宅団地の開発事業を実施しようなどとは、全く考えていない。』事を良く知っているからである。

それなら、『③、行政が直でやらないのなら、「高台移転先となる住宅団地の開発事業を民間業者に、やらせれば良いではないか」と言う事になり、とても有り難い提案なのだが、まことに残念なこと、「民間としては、とても開発できないと、諦めている区域しか残っていない」ので、そのチャンスに対して、てを上げる事が出来ないのである。

つまり、『住宅団地として開発するとして、土地所有者全員と地元の同意が取れ、尚且つ事業として採算がとれる場所は、既に、開発しつくされており、【未だに市街区域内山林として残っている

山地】は、区域周辺の既存市街地と段差が有り過ぎたり、袋小路に近い状態であったりでアクセス道路が確保できなかつたり、或いは、地権者の同意が取れない区域》だつたりして、《民間で開発事業をやったとしても、事業の完成や、採算が取れる目途が立たないとして扱われている区域》なのだと、考えられるからで、市役所としても、その事にうすうす感づいていると思うからなのである。

提言の内容が、【《現況土地利用における、非宅地的土地利用地が全て、まともな開発可能な土地である》との前提条件に立っている】ところが、我々、開発の専門コンサルタントからすると、【乱暴な提言である】と言わざるを得なかつた理由なのである。

しかしながら、冒頭に記述したように、《この研究は、津波浸水想定区域内住民への膨大なアンケート調査の結果を基にしている》ので、その『津波浸水想定区域内住民による事前復興としての高台移転先の住宅団地の必要性』に関する部分については、大いに活用すべきものであることは間違いない》のである。

其の為、この貴重な研究成果を基に、高知市が、その『津波浸水想定区域内住民の事前復興の高台移転先としての住宅団地の必要性』を、「特殊ながらも、新たに大きな住宅団地を必要とする、人口フレーム」と考えて、《都市計画マスタープランに、高台への立地の必要性を記載》さえすれば、『市街化調整区域内において、高台での住居系大規模開発が可能となり、それであれば、事前復興に必要な面積の住宅用地を震災前に整備しておく事が出来る事となり、これは、大震災時の、復興住宅建築用地としても、とても有効なので、是非とも、その開発許可が出来る方向で、都市計画マスタープランに位置づけされた大規模住居系地区計画が許可になるようにすべきである。

私の研究対象である《事前復興高台移転産業団地》と合わせて、この《事前復興高台移転住宅団地》を、是非とも、《【県の事前復興都市計画指針】で位置づけし、【市の都市計画マスタープラン】でも位置づけしてもらい》事を目指して、これから活動していきたいものである。

## 参考文献 及び 付録

- 1). 「高知県防災マップ」 <http://bousaimap.pref.kochi.lg.jp/>  
「津波浸水予測図」 <http://bousaimap.pref.kochi.lg.jp/kochi/top/select.asp?dtp=1&pl=3>  
2017年11月17日検索
- 2). 「南海地震津波に対する高知市製造業の高台移転に関する基礎的研究」  
高知工科大学 2012(平成 24)年 3 月 社会システム工学科 1120292 岡崎史哲;  
<http://www.kochi-tech.ac.jp/library/ron/2011/2011infr/2011infr.html>  
高知工科大学 附属図書館 2017年11月17日検索
- 3). 武田裕之・津田泰介;  
「南海トラフ地震による津波被害地域における震災前都市移転の可能性の検討  
－高知県高知市をケーススタディとして－」  
都市計画論文集 2015 年 50 巻 3 号 p. 594-601  
<https://doi.org/10.11361/journalcpj.50.594>
- 4) 「災害に強いまちづくりのために 「事前復興」からのアプローチ - 」  
中村一樹 (明治大学大学院 政治経済学研究科 特任教授)  
[http://www.meiji.net/life/vol57\\_itsuki-nakabayashi](http://www.meiji.net/life/vol57_itsuki-nakabayashi)  
2017年11月17日検索 (※掲載内容は 2014 年 12 月時点の情報です。)
- 4) (徳島大学)井若和久・山中英生・上月康則・山中亮一、  
(美波町)浜大吾郎、(ニタコンサルタント(株))樫本幸実・杉本卓司;  
「事前復興まちづくり計画における高台造成の候補地検討について  
～徳島県美波町由岐湾内地区での取り組みより～」  
2017年11月17日検索
- 5) 「『国難』をもたらす巨大災害対策についての技術検討報告書」  
土木学会 平成29年度 会長特別委員会 レジリエンス委員会報告書  
土木学会のホームページ 投稿者:湯浅 岳史 投稿日時:木, 2018-06-07 13:00  
「被害額や対策の効果に関する報告書」  
<http://committees.jsce.or.jp/chair/node/21>  
2018年5月5日検索



# 【別冊】付 録 目 次

|  |               |
|--|---------------|
| 【付録 1】 企業経営者からの直接聞き取り調査の記録《1/3》<br>【高台移転を達成済の企業】からの聞き取り事例<br>【 A 社（県内大手の小売業者）】様                                  | - - - - - 3   |
| 【付録 2】 企業経営者からの直接聞き取り調査の記録《2/3》<br>【高台移転を希望しているが未達成の企業】からの聞き取り事例（1/2）<br>【 H 社（県内の特殊ガス製造販売業者）】様                  | - - - - - 15  |
| 【付録 3】 企業経営者からの直接聞き取り調査の記録《3/3》<br>【高台移転を希望しているが未達成の企業】からの聞き取り事例（2/2）<br>【 I 社（県内の建設機械リース業者）】様                   | - - - - - 32  |
| 【付録 4】 高知市都市計画課との土地利用規制の関する協議記録<br>【市街化調整区域内の土地利用規制】に関わる質疑応答の記録<br>【高知市都市計画課からの回答書】                              | - - - - - 51  |
| 【付録 5】 関連既往研究(1)；高知工科大学 1120292 岡崎史哲<br>【南海地震津波に対する高知市製造業の高台移転に関する基礎的検討】<br>(高知工科大学工学部社会システム工学科 建設マネジメント研究室 研究生) | - - - 56      |
| 【付録 6】 関連既往研究(2)；《『事前復興』の特集情報》<br>【1. 事前復興とは 2. 事前復興の取り組みについて(和歌山県他)】  | - - - - - 62  |
| 【付録 7】 関連既往研究(3)；中村一樹（2012年10月5日講演）<br>【事前復興】中村一樹（明治大学 危機管理研究センター特任教授）   | - - - - - 74  |
| 【付録 8】 関連既往研究(4)；《県外企業の高台移転関連記事》<br>【マスコミにおける、《東日本大震災 5年特集》】   | - - - - - 76  |
| 【付録 9】 関連既往研究(4)；《集落の事前高台移転検討事例》<br>【事前復興まちづくり計画における高台造成の候補地検討について】  | - - - - - 87  |
| 【付録 10】 関連既往研究(5)；《南海トラフ巨大地震の被害想定》<br>【1. 土木学会試算(南海トラフ巨大地震とそれに伴う津波による損失)、2. その他】                                 | - - - 95      |
| 【付録 11】 高知県における、震災関連の都市計画規定<br>【1. 高知県震災復興都市計画指針 2. 高知県地区計画指針<br>3. 都市計画法第34条第6号の、条文及び運用基準】                      | - - - - - 99  |
| 【付録 12】 産業団地等に関する、補助金・助成金規定<br>【1. 高知県企業立地促進事業費補助金交付要綱 2. 高知市の助成金】   | - - - - - 107 |
| 【付録 13】 産業団地等に関する、その他の情報<br>【1. 関連する新聞記事 2. 産業団地の概要紹介図書】 / (~115)  | - - - - - 112 |

## 研究業績

### 【学会発表】

【平成29年9月30(土) 流域学会(高知工科大学 永国寺教室) にて発表】

タイトル;『津波浸水予想区域内に存する工場や事業所等の、

南海大震災前高台移転 の促進についての一考察』

## 謝 辞

本論文は筆者が高知工科大学大学院修士課程起業家コースに在籍中の研究成果をまとめたものである。

同専攻教授 馬淵泰 先生 には指導教官として本研究の実施の機会を与えて戴き、その遂行にあたって終始、ご指導を戴いた。ここに深謝の意を表する。

同専攻教授 那須清吾 先生、並びに、同専攻准教授 中川善典 先生 には副査としてご助言を戴くとともに、本論文の細部にわたりご指導を戴いた。ここに深謝の意を表する。

本研究の「第5章の事例研究」・「第6章の要因分析」・「第8章の具体的な高台開発計画の緊急提案」において、次の皆様方には、ご多忙の中、長時間にわたり「事例研究・現状分析・開発計画提案等」に、ご協力やご助言を頂いた事に対して、ここに感謝の意を表する。

|              |            |        |
|--------------|------------|--------|
| 株式会社サニーマート   | 取締役経営戦略室室長 | 濱田 正   |
| 土佐酸素株式会社     | 代表取締役社長    | 野村 茂   |
| 株式会社第二建設センター | 代表取締役社長    | 川久保 雄司 |
| 株式会社ダイセイ     | 取締役会長      | 藪内 卓矢  |
| 株式会社ダイセイ     | 常務取締役      | 三浦 偉久郎 |
| 日本銀行 高知支店    | 支店長        | 野々口 秀樹 |
| 宇治電化学工業株式会社  | 代表取締役社長    | 西山 彰一  |
| 高知ロック株式会社    | 代表取締役社長    | 橋本 周快  |
| 和住株式会社       | 代表取締役社長    | 横矢 忠志  |