

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 — 高知広域都市計画区域をケーススタディとして —

高知工科大学大学院 起業家コース 1207001 漁師 明

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)、《企業の南海大震災前高台移転》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:【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。

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

(1).【緊急提案する開発計画地の選択】に関わる、【提案場所選定の基本的な方針】

【方針1】緊急対応可能が確実に見通している事

【方針2】民間による独自開発ものみではなく、官民協働開発も検討

(2).【緊急提案する民間所有用地】の、【具体的な開発事業用地の選択条件】

【条件1】用地が集約済である事(これが必須)

【条件2】高速交通アクセス良好(IC付近等)で広幅員道路の隣接地である事

【条件3】特定エリアに集中するのではなく、遠く分散している事

2. 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 IC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 IC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、まずは、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