

〔中小企業の目〕（広島）

工業団地に関する2つの提言

二 藤 徹
（広島食品工業団地協同組合）
専 務 理 事



戦後、広島市内の製造業や流通業などの多くは、市内中心部に集中立地していた。

当時は、道路のぎりぎりまで使って社屋を建てている企業が多く、荷さばきは道路で行っていたので、人の通行が危険な状態にあった。都心への過度の集中が、業務活動の低下、生活環境の悪化にまでつながったのである。

広島市は、施設の狭あい、拡張用地取得難、住工混在、交通混雑などの解消を目的に、昭和41年から「西部開発事業」を開始。市内中心部から西方7キロメートルの海を埋め立て、流通団地・工業団地などの産業団地（商工センター）を造成した。

造成面積328万㎡、内流通業務用地118万㎡、製造業用地30万㎡、住宅用地37万㎡他となっている。住居地域を内陸部側配置、準工業地域である産業用地を道路で隔てて海側に立地させ、住工混在を防止した上で、職住近接の団地を建設した。当工業団地は、昭和52年集団化により製造業エリアに進出した。

I 住工混在問題防止のために地区計画策定を！

当団地は完成時、工場・事務所以外の住宅・マンション等の建築は禁止されていた。しかし、市の買戻し特約期間が満了、組合設定の所有権移転請求権仮登記も更新料負担から終了した。最後に残った広島県の土地譲渡制限が平成8年に解除されて以降、第三者による住宅建設が自由に出来る状態となってしまった。

商工センターは、JR・広島電鉄など公共交通機関の利便性が良い。ことに当団地は、道路を挟んで向かい側の内陸部は、全て住宅団地である。当団地内に1棟でもマンションが建設されるとたちまち住工混在問題が起きる。対策として、当団地は都市計画法の「都市計画提案制度」を用い、広島市に「住宅・マンション等操業を阻害する恐れのある建物の建設制限」と「容積率緩和」の地区計画提案を行った。

平成23年都市計画審議会の議決を経て、提案内容が条例化され住工混在の心配はなくなった。（当研究所平成25年度中小企業組織活動懸賞レポート入賞作品・拙著「工業団地における協同組合の使命と事務局の役割」に地区計画提案について記載）

一方、準工業地域内にある他団地関係者で、「工業団地内には住宅を建築できない」と勘違いしている方や、「所有権移転請求権仮登記を設定しており大丈夫」、「山の中であり、住宅は来ない」と思っている方がいる。前述仮登記が設定されている団地で、売却の代わりかどうか

は不明ながら「操業を阻害する恐れのある施設」に賃貸している例がある。山の中では、住宅ではなく風営法に指定されている施設が建設されそうになったということも聞く。

私は団地の事務局の集まりや関係する団体に対し、機会があるたび「地区計画策定」の必要性を訴えている。これから新設する工業団地の多くは、行政が造成前に地区計画を策定し、住宅などを予め排除しており心配ない。危ういのは、既存工業団地である。

住工混在問題により、工業団地から工場が追い出されてはならない。工業団地ではないが「東大阪市住工共生のまちづくり条例」という先駆的取組み事例もある。日本のものづくり産業の一翼を担っている既存団地について、行政が主体となって住工混在防止を中心とした地区計画策定を行うよう提言する。

Ⅱ 工業団地・卸商業団地内の跡地情報を一元化し、ウェブ上で公開を！

当組合は、平成19年に破綻した組合員企業の跡地を買い取った。不動産業者を通じ6年間買い手を求めたが見つからず、最終的には平成25年隣接地でない組合員企業に売却することが出来た。共同倉庫・駐車場・排水処理場などのインフラが整備されている工業団地のメリットを、不動産業者では発信できなかったからか。単なる工場用地として扱われると、団地の良さが表に出てこないものである。逆に、全国の団地内の売り物件を探したが、既存団地内と分かる跡地は見つからなかった。

『団地組合の3割以上が遊休地を抱えており、卸商業団地では半数近くに達している。その活用や処分の方針についてみると、「売却する方針であるが、売却の見通しは立っていない」が約4割と最も多い。』（筒井徹「団地組合の新たな挑戦-地方創生に向けて-」『商工金融』2015年7月号）と跡地処分で多くの団地が困っている。団地専門の賃貸物件も含めた不動産紹介サイトが必要だと痛感した。団地を理解している企業が他県に進出する際、他県団地内物件を探すとき便利であり、無いと恐らく探せない。

中小企業基盤整備機構（以下：機構）の産業用地ナビゲーターでは、機構が関与している分譲中の団地情報が豊富に紹介されている。私は、中小企業団体中央会（以下：中央会）などの非営利機関が団地内跡地情報を一元化し、ウェブ上で公開することを提言する。

団地の多くは、高度化資金借入や共同施設建設のため協同組合を組成し、ほとんどが中央会に加盟している。各県中央会が売却希望の跡地情報を取得し、全国中央会が産業用地ナビゲーターをモデルとしたウェブサイトを構築し公開する。中央会にアクセスすれば、跡地単体でなく、団地全体像（特徴・セールスポイント・インフラ整備状況等）が分かるようにする。

分譲中の用地は、産業用地ナビゲーターに誘導して、中央会を産業団地用地のゲートウェイにするのである。情報収集だけ中央会に委託し、運営は他の機関でもよい。

実はこの数年来提唱してきたことだ。関係者の賛同は多いが、効果が不明なためか、前に進まない。誤解されると困るのだが、これが、唯一正しい方法だと主張している訳ではない。

根本的な解決策にはならなくとも、跡地問題を抱えている団地の一助となり、活性化につながる可能性があるかと信じている。

かつて当組合が広島市中心部から集団で移転してきたように、市街地内の住工混在で困っている企業を、新たな団地を造成することなく跡地に移転させることだって可能だ。跡地問題経験者として、中小企業関係機関に検討していただければ幸いである。