首都圏免震立地移転推進事業計画

株式会社 幸洋コーポレーション

Ver. 1.8

幸洋コーポレーション憲章

これからの子どもたちのために

1. 私たちは、空気を汚しません
2. 私たちは、水を汚しません
3. 私たちは、土壌を汚しません
4. 私たちは、緑を増やします
5. 私たちは、海を汚しません
6. 私たちは、循環可能な、継続可能な地域・社会・国を守ります
7. 私たちは、日本人の心も汚しません

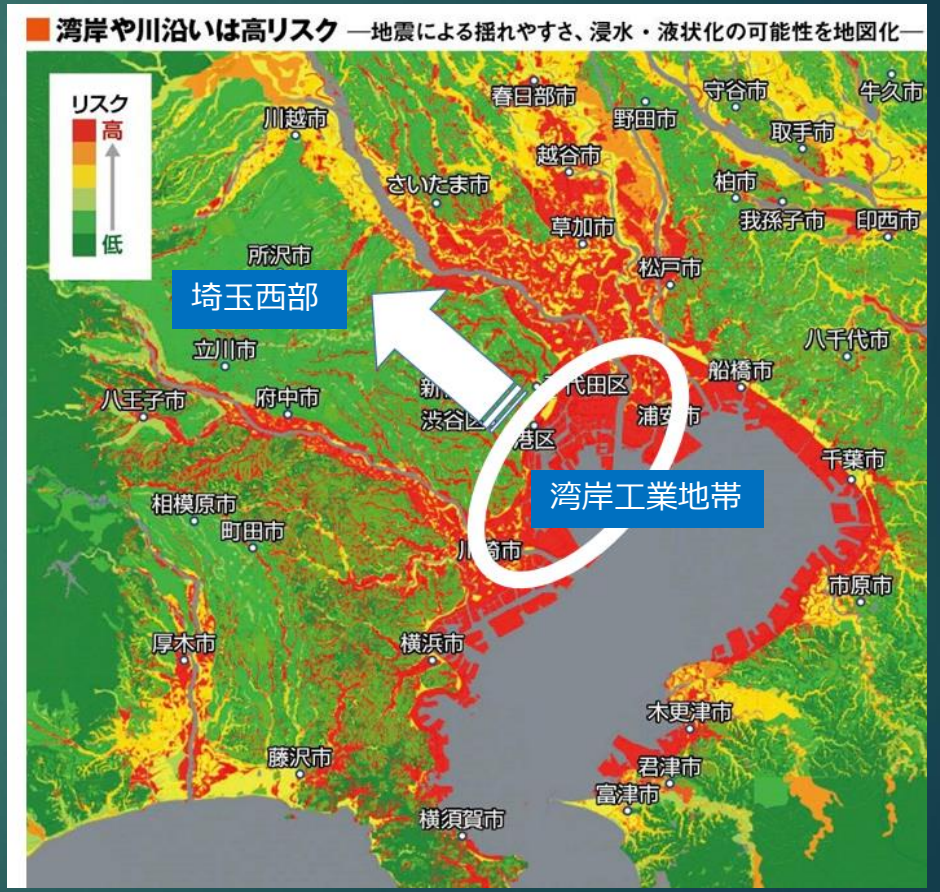
創業者　水上 洋一

1．目的

- **来るべき大地震に備えて、湾岸工業地帯の企業・工場に地盤堅固な内陸部（埼玉県西部）への移転を提案**
- **サブリース事業を展開（＝スマートリース）**

  - 国の定める国土強靭化計画に準拠
  - 湾岸工業地帯が壊滅すれば、日本は終わる
  - 日本が生き残るために、埼玉県西部地域への移転を促進
  - 第１弾：東京湾沿岸→埼玉西部への移転推進
  - 第２弾：大阪湾沿岸→奈良県への移転推進

今後30年で、「首都直下型地震」が起きる確率は70%と言われる



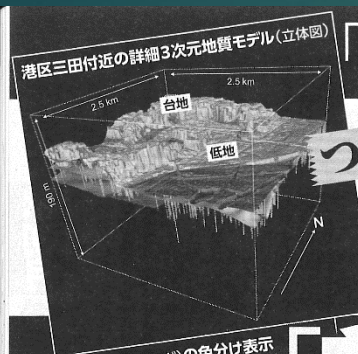
「埋没谷」激震のリスク

週刊新潮：2021年8月12・19日夏季特大号

特集

「山の手」も危ない！ ついに判明 東京地下の「地質地盤」

「首都直下地震」に備えよ



5万地点のデータをもとに

▶激震への"地雷"はあちこちに潜む「埋没谷」

▶専門家が警鐘「腐植土層」で「ゼリーのように揺れる」

▶危険地帯は「恵比寿」「高輪」「代々木」「世田谷」そしてあの街も…

図を作成した中澤努グループ長。右は「火災旋風」が発生した関東大震災

来るべき震災に備え、自宅の下に広がる地盤を知っておくことは重要である。が、東京23区では開発が進んで地層を直に見ることもままならず、これまで詳細な構造は知られていなかった。

そんな状況を大きく変えることになるのが、今回の「3次元マップ」である。図の作成に携わった、国立研究開発法人「産業技術総合研究所」（産総研）の中澤努・情報地質研究グループ長に聞くと、

「5月21日に、産総研のウェブサイトで『東京都心部の地質地盤図』を公開しました。立体画像を表示するソフトをインストールすれば、どなたでも無料で地下の立体図を見ることができます。また任意の箇所の地質状況がどうなっているのかを知るために、断面図を描画することもできます」

とのことで、

「東日本大震災では、首都圏でも千葉県の浦安など一部の地域で液状化現象が見られました。東京は震度5強でしたが、屋根の瓦が落ちたり家具が倒れたりといった被害が出た地域もあります。同じ大地震でも、地域によって被害の大小があることは皆さんも実感としてお持ちでしょう。なぜそうなるのかを考えると、おのずと地下の地質地盤に行きつくのではないかと思います」

このプロジェクトは、2013年から始まった「第2期知的基盤整備計画」に基づいて進められたという。

「産総研ではもともと、紙で地質図を出版していましたが、2次元のため平野部の地下の3次元的な広がりを表すのは難しかった。そこで立体化に取り組むことになったのです。ただ、これは全国的にも初めての試みでしたので、まずは千葉県北部をモデル地域と定め、その地質地盤図の立体化を試みました。関東平野にはさまざまな地層があり、各地層が最も典型的に観察できる場所を『模式地』といいます。木更津周辺などで地層が隆起し、崖などで地層を確認することができる千葉県北部は、関東平野の地層が最も典型的に分布している地域であり、モデルに適していたのです」

千葉県北部の地質地盤の立体図は18年3月に公開された。ここで培ったノウハウが、今回の東京23区版に活かされたという。

今後30年で「首都直下地震」が起きる確率は70％と言われる。都民はまさしく大災害と隣り合わせの生活を送っているわけだが、先ごろ都心部の「地質地盤」を初めて詳細に表した立体図が完成。何と、被害が予想される下町とともに、山の手もまた危ういというのだ。

「手順としては、まず自治体（東京都土木技術支援・人材育成センター）のご協力のもと、おもに公共工事で採取された土木・建築工事のボーリングデータをおよそ5万点頂きました。それに加え、産総研でも独自にボーリング調査を実施し、新規で11カ所、すでにデータとして持っていた9カ所、合計20カ所の詳細なデータを用意しました。これを基準データと位置づけて地層区分を構築し、頂いた5万地点のデータと照合しながら地層を追っていきました」

ソフトは活用するものの、地層を突き止めるのは基本的に手作業。プロジェクトメンバー4人で、5万地点のデータがそれぞれどの地層にあたるか、一つずつ入力していったという。

「地層を対比するこの作業に、およそ3年かかりました。また地層は浸食と堆積を繰り返していくため、産総研の独自技術に基づいた計算で、その"境界面"を確かめていったのです」

「縄文海進」で

骨の折れる作業を地道に続け、東京23区版は完成した。

「23区は東西・南北ともおよそ32㎞、関東平野に位置しているわけですが、平野はまず台地と低地に分かれます。23区の東部は東京低地、西部には武蔵野台地が広がっており、西部の北側には荒川低地、そして南側には多摩川低地があります。その中で今回分かったのは、東京低地の地下に『埋没谷』が存在することです。ここに昔できた谷があることは知られていましたが、今回、その形状をこれまでに例がないほど詳細に描き出すことができたのです」

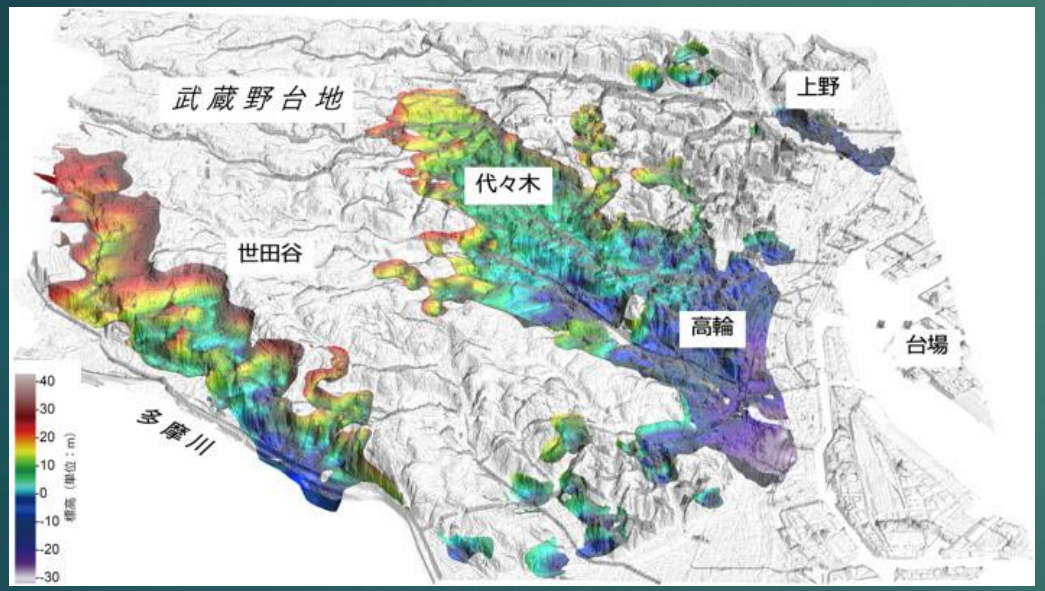
"埋没谷"とは聞きなれない言葉だが、

幸洋コーポレーション

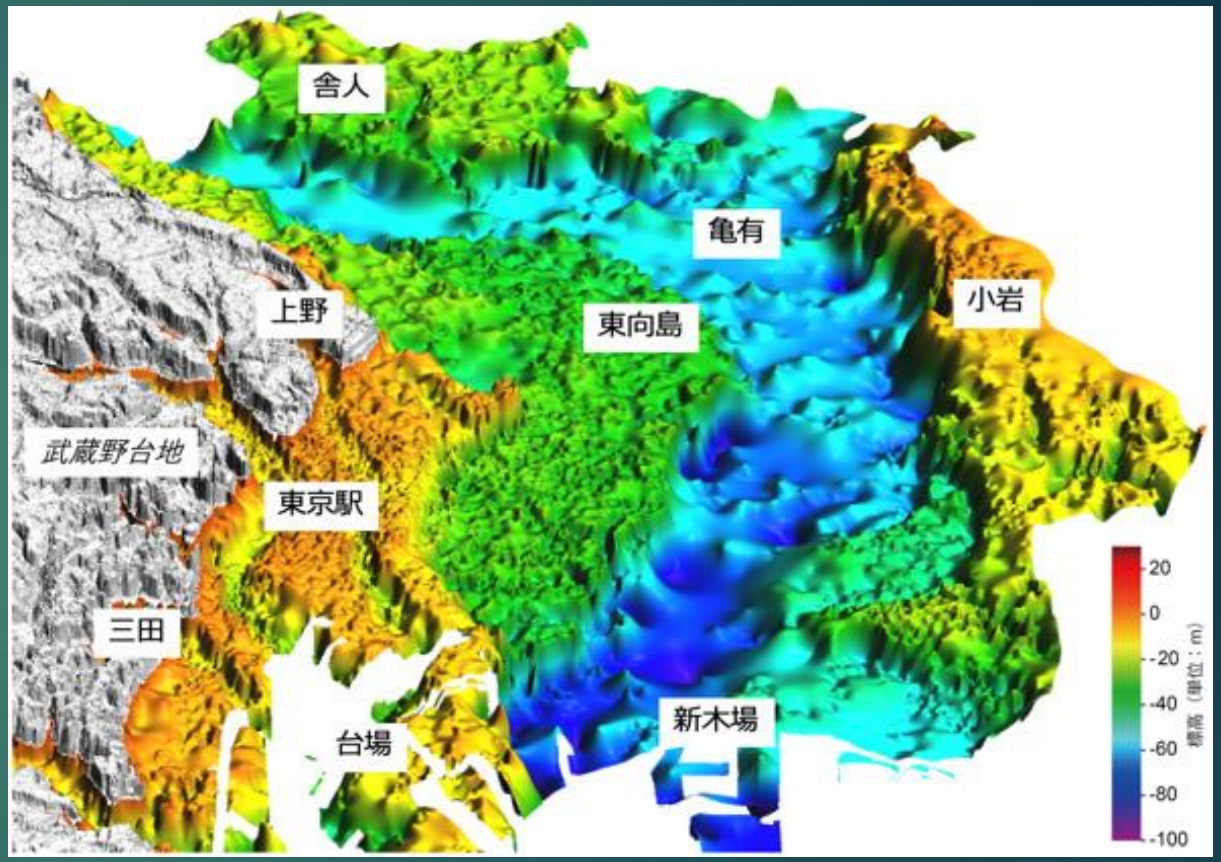
「埋没谷」激震のリスク

東京低地の地下に存在する「埋没谷」：
- 約2万年前の最終氷期に形成された谷
- 温暖化とともに海面が上昇して海水が入り込み、上流からの土砂が溜まって陸地となった軟弱な沖積層
- 激震のリスクが高い

武蔵野台地の地下埋没谷



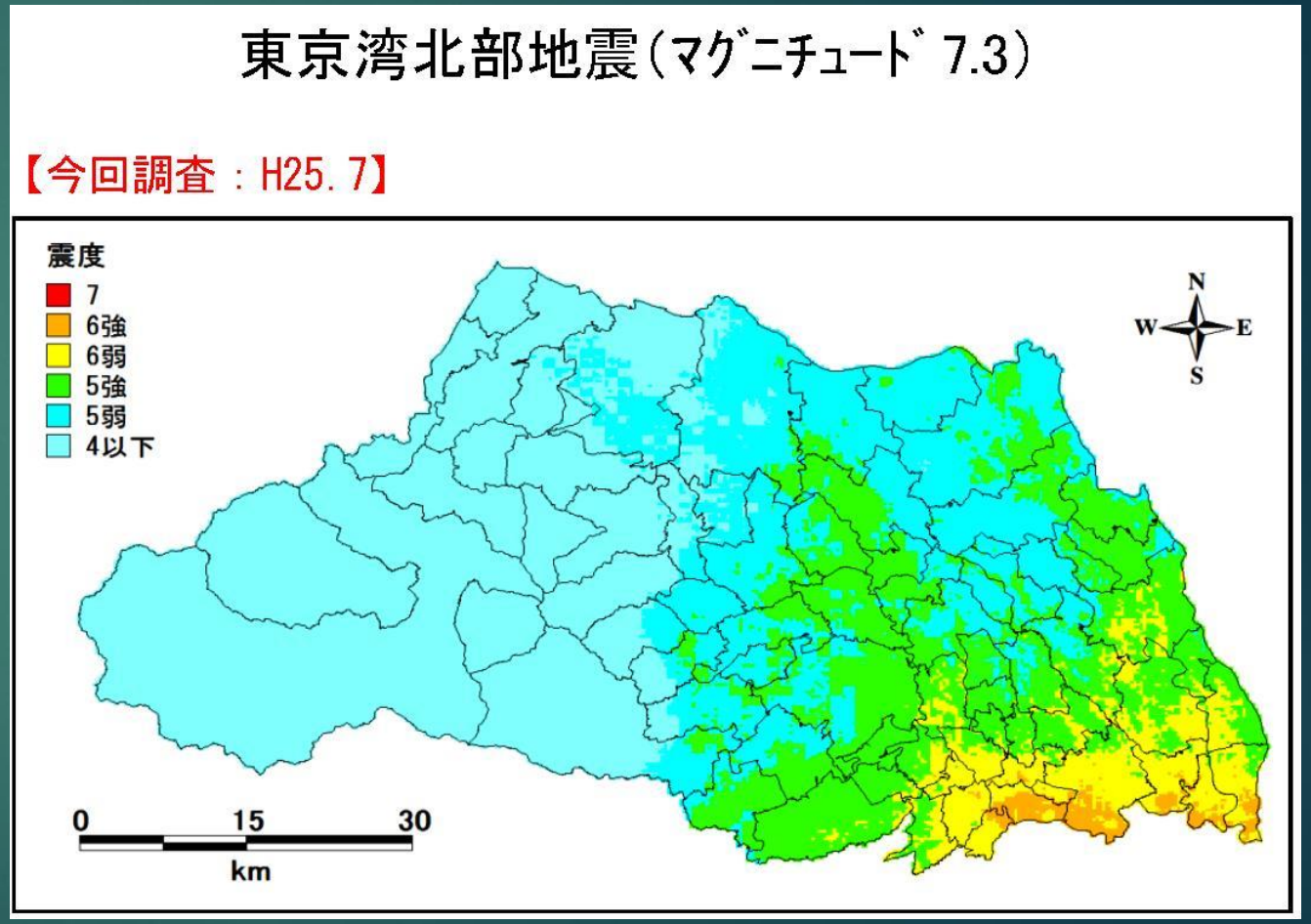
東京低地の地下埋没谷



（国立研究開発法人 産業技術総合研究所のWebより）

埼玉県のハザードマップ

埼玉県地震被害予測・東京湾北部地震



なぜ、埼玉県西部に移転立地する企業が増えているのか？

この10年あまり、数多くの企業が埼玉県へ移転立地しています。
その最も大きな理由は、以下の3つに集約されます。

① 優遇税制、及び各種補助金
移転立地企業に対して、埼玉県及び各市町村は優遇税制と、移転立地に関する補助金制度を充実させている。

② 物流面と労働力の確保
圏央道は、東京を起点とするすべての高速道路と接しているため日本各地への交通の便がよく、成田空港にもつながっている。
また、埼玉は東京への一大通勤エリアで、豊富な労働力が見込める。

③ 安心安全な地
ハザードマップで地盤の安定した安全な地とされ、地震に強い絶好のロケーション。
ハザードマップで安全な地とされ、地震に強いロケーションのため、BCP（事業継続計画）には最適と思われる。

2．事業の概要と流れ（スマートリース）

Aパターン

土地所有者（+建物オーナー）

⇩

工場建設

土地・工場リース
市街化区域遊休地借受け
定期借地契約（60年）

Bパターン

土地所有者

土地リース
市街化区域遊休地借受け
定期借地契約（60年）

中堅ゼネコン

工場建設

土地サブリース

工場リース
建物賃貸借契約（25年）

幸洋コーポレーション

土地・工場サブリース
土地建物賃貸借契約（25年）

移転企業

埼玉県西部に移転

湾岸工業地帯の工場

製造工場
研究所
データセンター等

スマート工場へ転身

- ○ 品質の向上
- ○ コストの削減
- ○ 生産性の向上
- ○ 製品化・量産化の期間短縮
- ○ 人材不足・育成への対応
- ○ 新たな付加価値の提供
- ○ 提供価値の向上
- ○ リスク管理の強化

3． Win-Winのビジネスモデル

『三方よし』→ 進化形『全員よし』

本ビジネスモデルに関与するすべての企業が、長期にわたる継続的メリットを享受

移転企業	ゼネコン	適用地所有者	リース会社	保険会社	メンテ会社
・工場の売却益 ・移転後、固定資産税ゼロ ・余剰資金（売却益）でリノベーション/第四次産業革命に先手 ・**事業継続**	・移転工事の収益 ・**継続的安定収入**（施設のリース）	・遊休地の活用 ・**継続的安定収入**（定期借地権）	・**継続的安定収入**	・施設・設備の損害保険 ・社員の生命保険 ・**継続的安定収入**	・移転企業のメンテナンス契約 ・**継続的安定収入**

4．事業主体

事業主体：

幸洋コーポレーション

✓ 移転企業／中堅ゼネコン／土地所有者への営業・仲介・コンサルティング及びサブリース

バックアップ：

一般社団法人 首都圏免震・無災害地移転推進協議会

✓ 幸洋コーポレーションが中心となって設立・運営

✓ 会員募集：移転対象候補企業・ゼネコン等を会員として募集

✓ セミナー：経験者・行政担当者・研究者等を講師に招き、勉強会開催