

## 地震、津波に備える沿岸部

～東日本大震災の衝撃と影響～

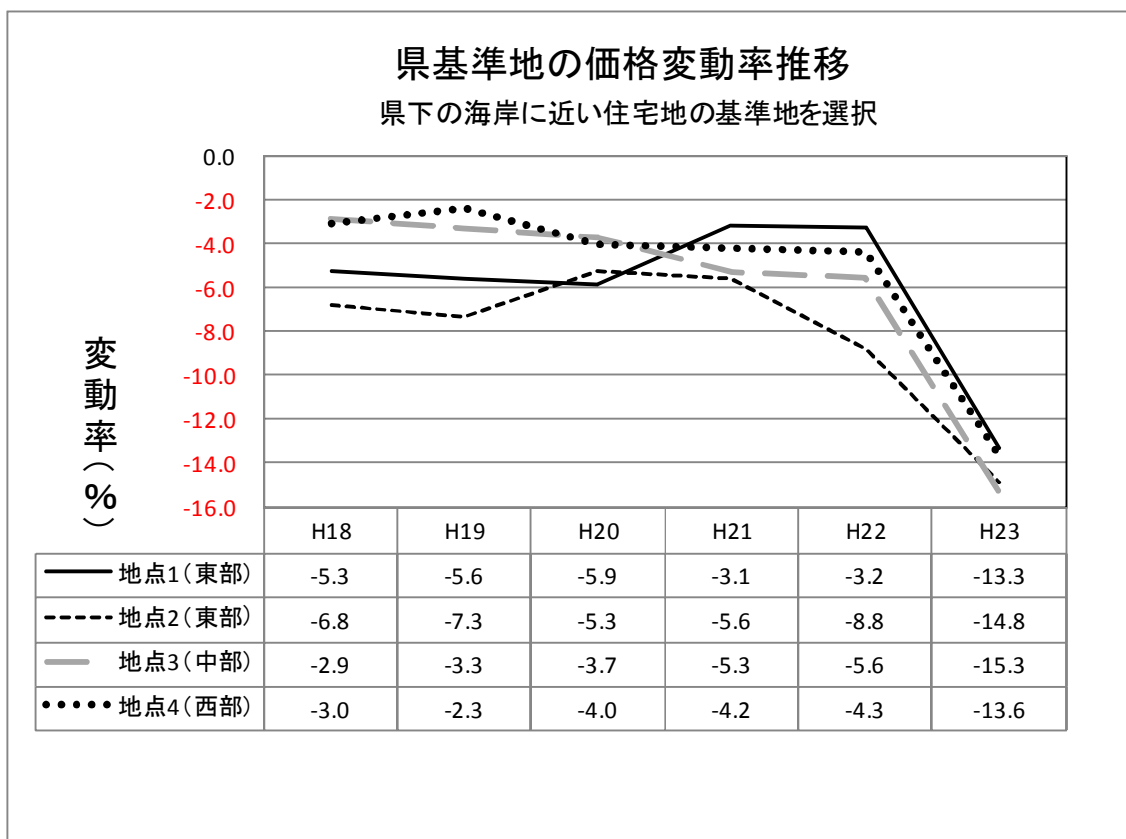
日本不動産研究所 高知支所  
不動産鑑定士 福田 紀夫

東日本大震災とその後発生した巨大津波の映像は、高知の人々にも大きな衝撃と影響を与え、人々の防災意識を改めて高めるとともに、住む場所に対する意識にも変化を生じさせた。

高知県は過去何度も地震による被害を受け、昭和 21(’46)年の南海地震でも甚大な被害にあい、再び予想される南海地震の脅威にさらされている。次の南海地震は震源域が従来予想された 2 倍の範囲に広がり、東海・東南海地震との連動で被害が拡大する可能性も指摘されている。

昨年 9 月に発表された平成 23(’11)年高知県地価調査結果によると、地価の対前年変動率は前年平成 22(’10)年に続き全国 1 位で、全用途平均で-8.3%となり前年より下落幅が拡大した。

特に太平洋沿岸部の調査地点における下落幅拡大が顕著である。グラフに示したとおり東部・中部・西部の海沿い地点（沿岸部で「津波の被害を大きく受けると一般に想定できる」と筆者が判断した地点。）の下落率は概ね前年の 3 倍近い水準となっており、もちろん全てが津波によるものではないが、この 1 年間で約-13%～-15%も地価が下落したことになる。



地価調査のデータを基に作成



「高知市の桂浜近くの海岸。遠方は土佐市。」

地元不動産会社担当者によると、「震災以降、沿岸部の引合いはピタリと止まり、契約済みの案件はキャンセルが多く出た。ここに来て、沿岸部でもやや海拔の高い物件は少し戻っているが、(海拔が)低い・(地盤が)弱い物件は、今もダメ。」と、海拔が低く、地盤が弱い地域の不人気を指摘。

高知県では、基幹産業の不振や景気低迷、生産年齢人口の減少と少子高齢化等により、本調査による地価は平成10(’98)年以降下落し続けており、平成22(’10)年の平均変動率も-6.8%であったのだが、津波被害が予想される沿岸部における今回の地価下落の程度は極端で、東日本大震災と津波の影響が如何に大きかったかがうかがえる。

防災対策については、県や各市町村が地域住民とともに進めており、新たな浸水予想のシミュレーションや避難場所の見直し、堤防の改修工事、平野部における津波避難タワーの建設、また、既存の高層建築物を指定し、緊急避難場所を確保する等の対策に当たっている。民間事業者も行政の呼びかけに応じて、事務所ビルや賃貸マンション等を非常時の緊急避難ビルとするケースが見られる。更に、地震時には自動的にエントランスドアのオートロック機能が解除される機能を備えた民間の新築分譲マンションも初めて緊急避難ビルの指定を受け、地域一体の取組がなされている。



「中心部も海拔は数メートルで、川伝いに遡上する津波対策が必要だ」

また、産業界でも地震に対する備えが進められ、県内大手食品会社では従業員の安全確保等を目的に本社機能の高台への移転を実施し、工業用素材メーカーでも事業継続性の確保のため製造拠点の他府県への分散を予定している。

津波被害の記憶はまだ深く高知の人々の脳裏にあり、当分は高台人気が続くだろう。