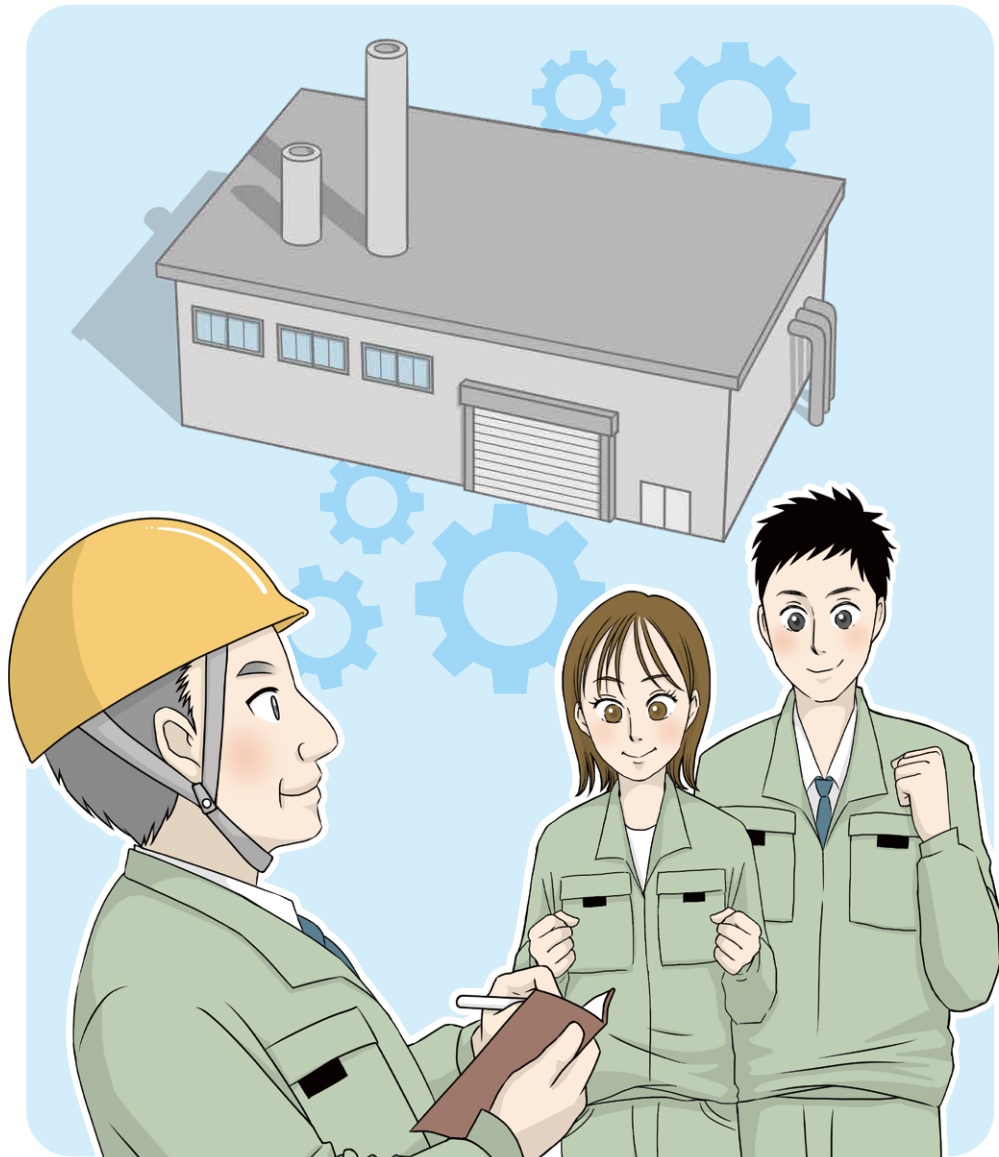


補償コンサルタント

物件部門・機械工作物部門



登場人物

(株)千神コンサルタント 補償課



佐藤 課長

補償コンサルタントの技術者であり、総合補償士(※1)。今回の受注業務の責任者。



鈴木

会社の新人社員。佐藤課長から用地調査などを教わる。



伊藤 課長補佐

機械工作物部門の補償業務管理士(※2)。機械班の班長としてチームに加わる。

京葉県中央県土整備事務所 用地課



高橋 係長

今回の事業の用地取得を担当する職員。



渡辺 課長

今回の事業の用地取得の責任者。

←
業務発注

※1 総合補償士は、総合補償部門の補償業務管理士。

※2 補償業務管理士は、(一社)日本補償コンサルタント協会が補償コンサルタント登録規程の部門毎に実施する試験に合格し、登録されることによって付与される用地補償業務に関する唯一の資格。

(株)さくら飲料 玉奈工場

(今回の事業で工場の一部が用地取得の対象となる)



山本 工場長

玉奈工場の責任者。

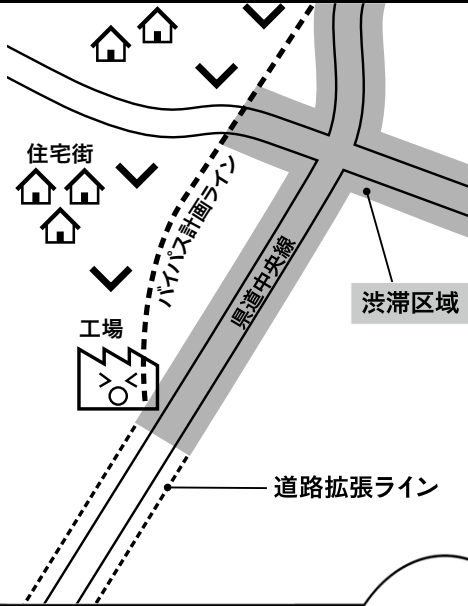


中村 生産課長

玉奈工場生産部門の責任者。

物件部門・機械工作物部門

県道中央線の改良事業は、用地調査が順調に進められていた。
土地等の権利者調査から始まり、土地境界確認、用地測量、土地評価等の作業をようやく終えようとしている。



これから土地にある建物等の調査が進められる。
そこで懸念されていたのは、
一つの大きな工場の移転だった。

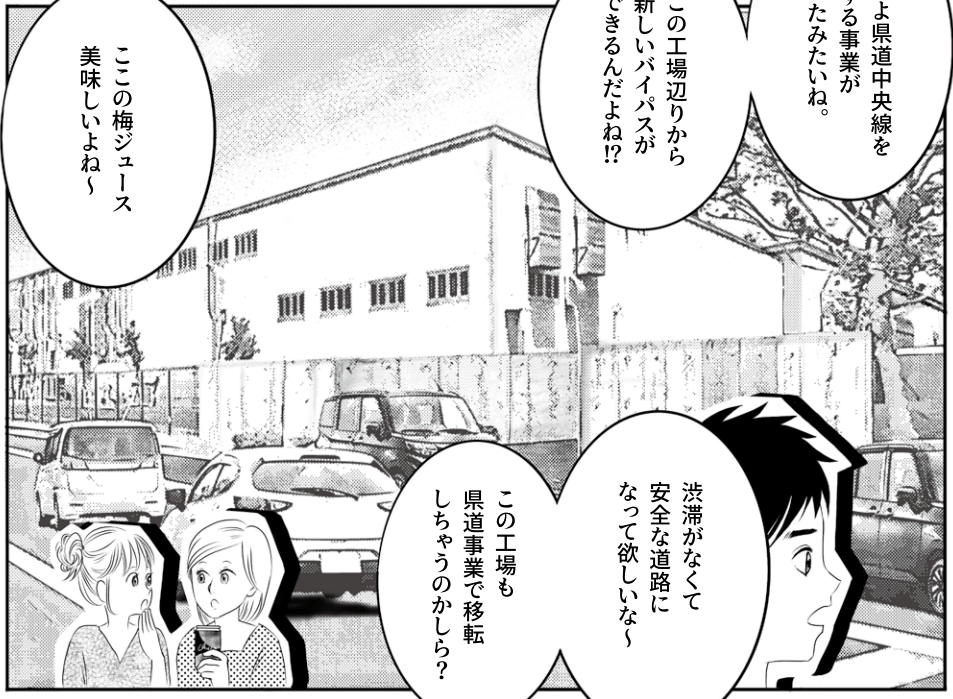
いよいよ県道中央線を改良する事業が始まったみたいね。

この工場辺りから新しいバイパスができるんだよね!?

ここの梅ジュース
美味しいよね！

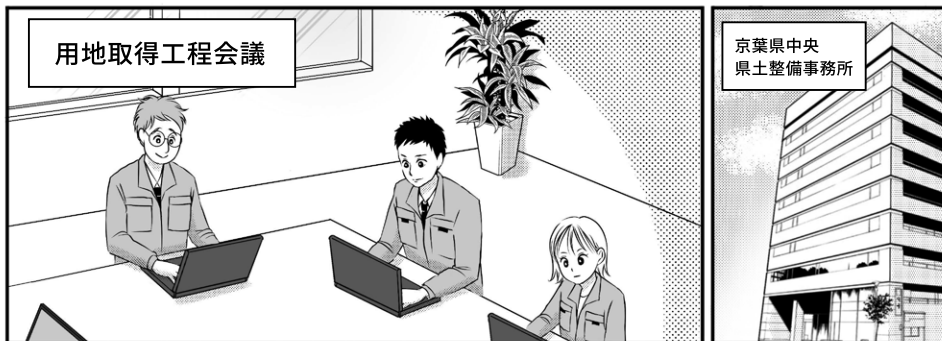
渋滞がなくて安全な道路になって欲しいな！

この工場も県道事業で移転しちゃうのかしら？



用地取得工程会議

千葉県中央
県土整備事務所



さて、これから本格的に
物件調査をやっていく訳
ですが…

建物調査の順序は、
移転が必要となる
住宅からとし、

その後で
工場や店舗としたい
と考えています。

千葉県中央県土整備事務所
用地課
高橋係長



さくら飲料は、取得土地は
少ないですが、工場建物も
一部かかりますし…。

早い段階で物件調査に
着手した方が
良いんじゃないですかね。

千神コンサルタント 補償課
佐藤 課長





かかるといっても、
現道沿いのわずかですし…
渡辺課長どうですかねえ。

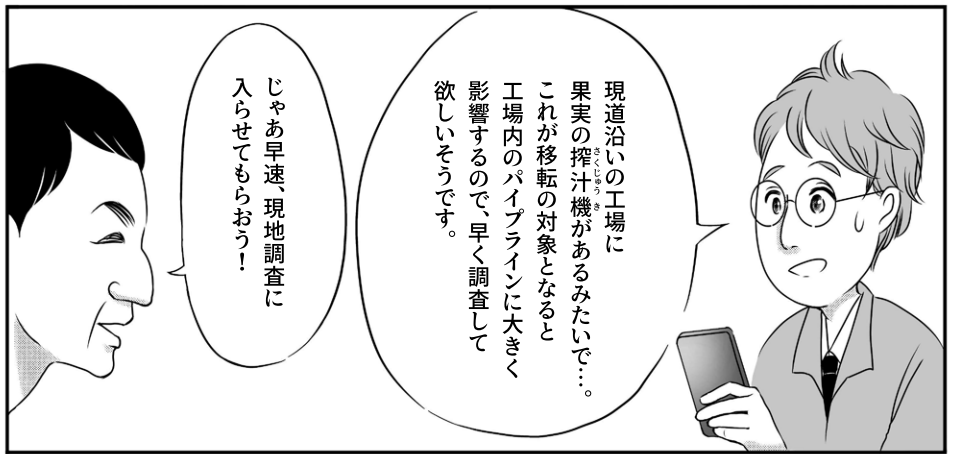
調査してみないと詳細は
分からないし、
規模が大きいからなあ。
念のため、早めの物件調査
着手を会社に打診して
みようか。

京葉県中央県土整備事務所
用地課
渡辺課長



もしもし
お世話になります、
中央県土整備事務所の
高橋です。
山本工場長ですか。
あ、そうです。先日、幅杭を
打たせていただいた用地
取得の件で：

え？ ええ、はい、
な、なるほど
そうだったんですね。
では早速伺いますので
ご安心下さい。



現道沿いの工場に
果実の搾汁機さくじゅうきがあるみたいで…
これが移転の対象となると
工場内のパイプラインに大きく
影響するので、早く調査して
欲しいそうです。

じゃあ早速、現地調査に
入らせてもらおう！

株さくら飲料 玉奈工場

初めまして！
工場長の山本です。
今日はようこそおいで
下さいました。

今回の県道事業で、
重要な設備が移転対象に
なるんじゃないかと…
急いで確認してもらおうと
思っていますね。

玉奈工場
山本工場長

生産に影響が
生じないか
不安です。ね。
どうぞよろしく
お願いします。

はい！
きちんと調査
させていただきます！

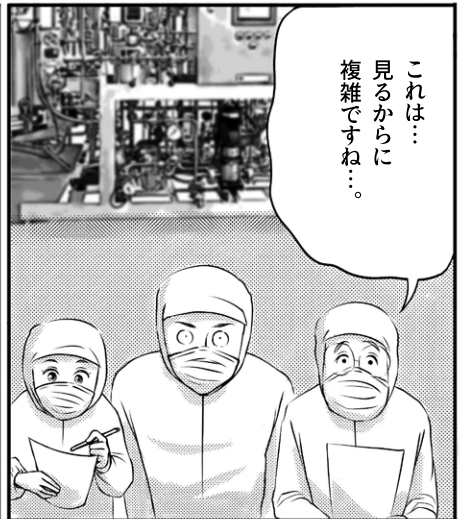


とーん

この工場の一部がかかります。
これが果汁を絞る搾汁機です。

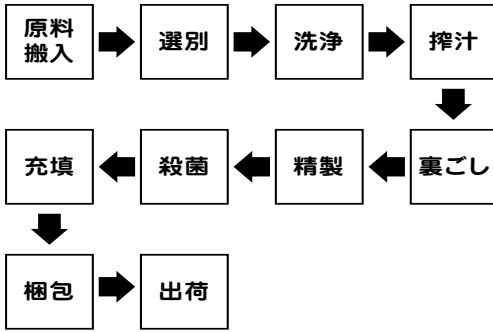


搾汁機は
特殊な構造で、
工場の設備の
心臓部です。
絞られた果汁は
パイプラインで
次の工程に
進むんです。



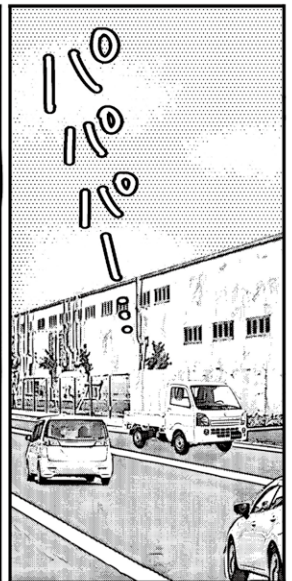
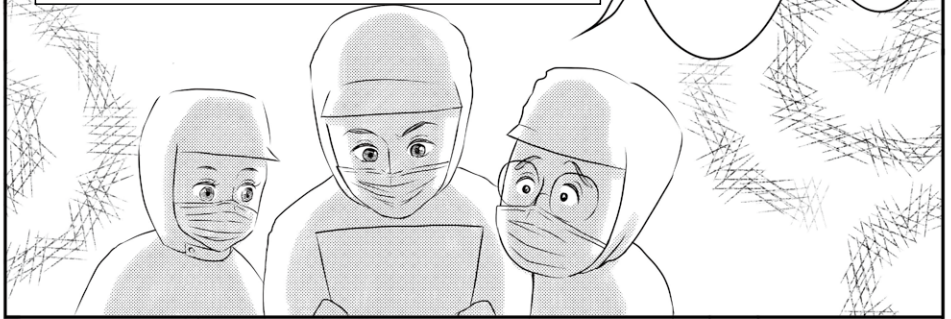
これは…
見るからに
複雑ですね…。

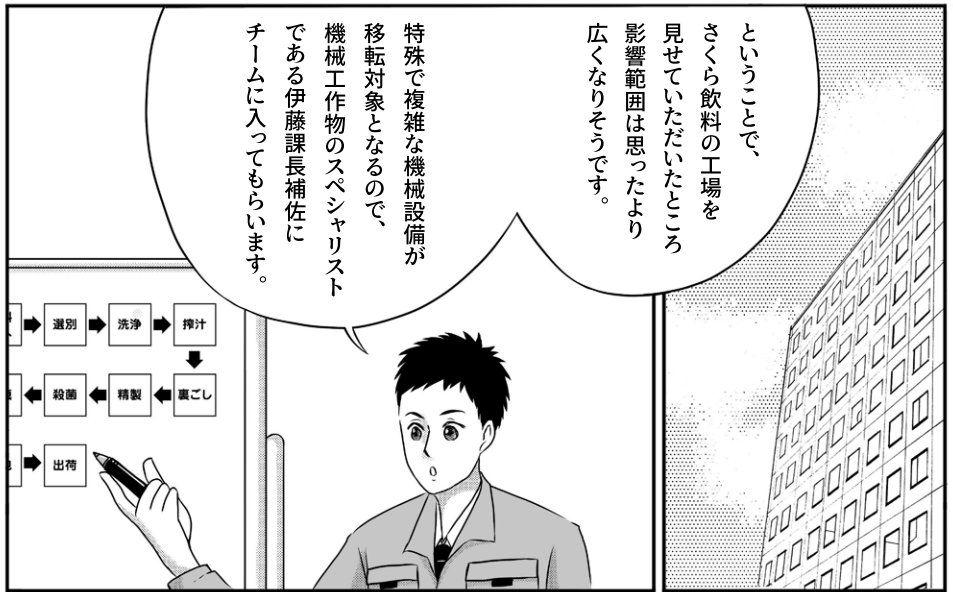
生産工程

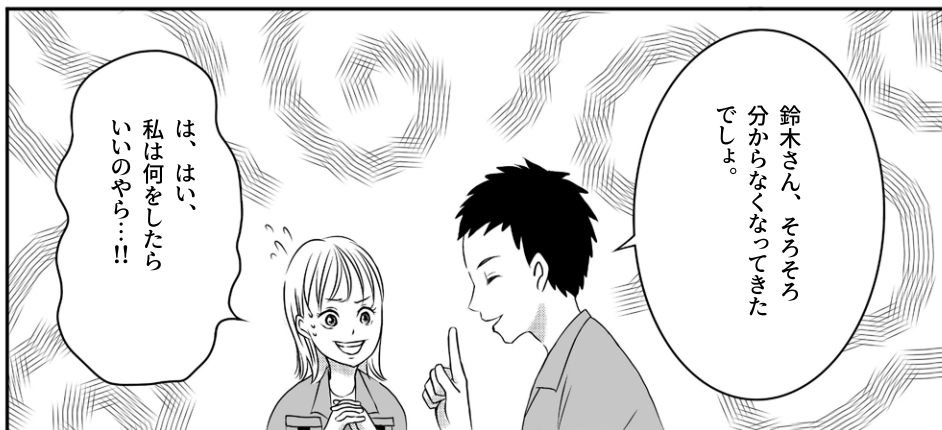


搾汁機の一部移動だけでは無理かも・・・。

複雑な生産ラインになってる。搾汁機も思ったより大規模だ！







鈴木さん、そろそろ
分からなくなってきた
でしょ。

は、はい、
私は何をしたら
いいのやら…!!



鈴木さんは、
さくら飲料がどんな工場なのか
を詳細に調べてまとめてほしい。
製造している製品の種類や売れ筋、売れ行き
などの情報を、提供いただいた資料や
公表データから集めて整理しよう!

は、はい!

それじゃあさっそく
予備調査(※)の
段取りをすすめよう。

※予備調査

大規模工場等の敷地の取得等に伴って残地への移転検討が必要な場合に、移転先及び移転方法の認定のために行われる調査。

主な内容

- ・ 企業の内容等及び敷地の使用実態の調査
- ・ 想定される移転計画案の作成
- ・ 建物等の概算補償額の算定

株さくら飲料 玉奈工場

どうも、
中村です。

工場の配置や生産工程、
機械を詳しく説明します。

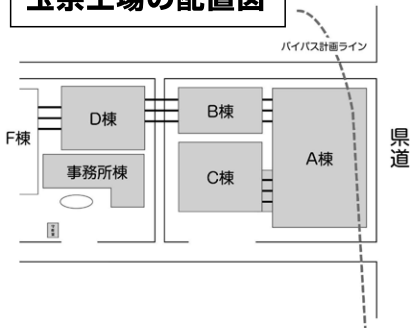
今回は移転方法
検討のための
予備調査だから、
工場全体の
状況を把握する
ことになるよ。



玉奈工場 生産部門
中村 課長



玉奈工場の配置図

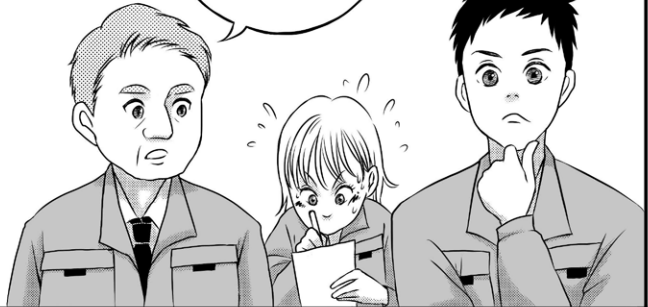


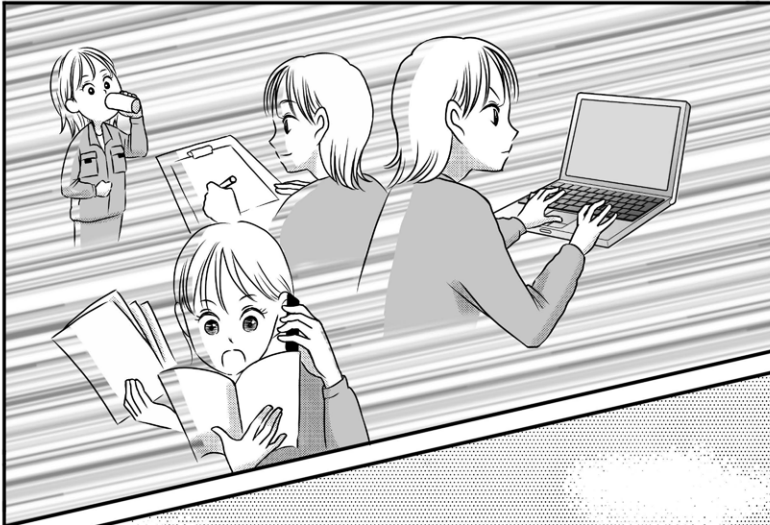
うーん
搾汁機を含む生産工程は複雑。
敷地は有効利用されていて
余分なスペースはない。

搾汁棟の建替えて済むような
話じゃないな。思ったより
大規模な移転になりそうだ…


高橋係長へ報告

もしもし






鈴木はさくら飲料の
生産・販売などの情報を
収集&整理。



千神コンサルタントでの検討会議



…ということ、
予備調査の結果を基に、
今後は搾汁棟を含めた
より広範囲での移転工法
認定の検討となります。

まず、玉奈工場の
生産・販売等の状況を
鈴木がまとめたので、
発表よろシク。

はい！

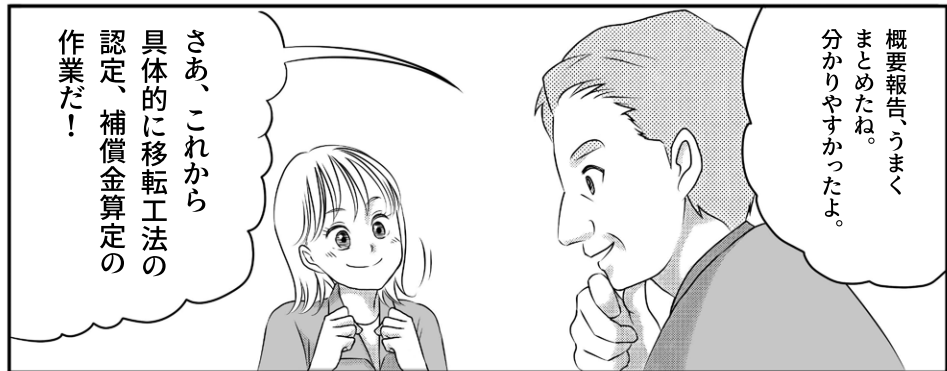


さくら飲料玉奈工場の
主力製品は、「玉奈梅」を
原料にした梅ジュース、
梅シロップです。

これらは
全国的にも有名で、
県内でのシェアは
上位です！

評判も上々で
売上げも年々上昇。
この他にも林檎、蜜柑などの
果汁飲料を生産していて
私も飲みましたが
とても美味しかったです！

ほほお



概要報告、うまく
まとめたね。
分かりやすかったよ。

さあ、これから
具体的に移転工法の
認定、補償金算定の
作業だ！

具体的に、
どう進めるん
ですか？

有形的、機能的、
法制的、経済的な
観点からの検討！

想定される移転計画案の
中から、最も合理的な
移転先、移転方法を
どうするかを総合的に
判断することになる。

私の機械班も
その判断のために
重要な役割を
果たすんだ。

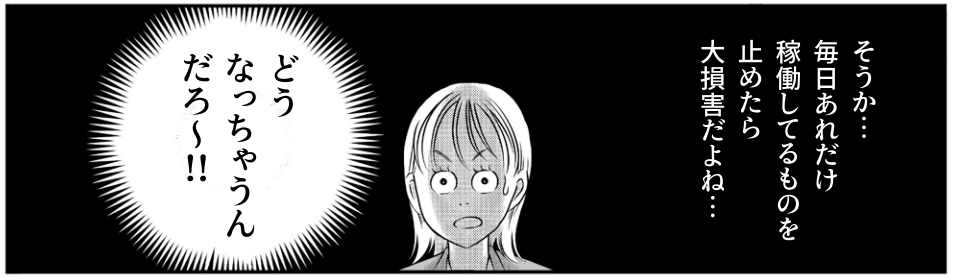


高橋係長だ

RRR...

山本工場長が、
今回の移転で工場の
稼働がどうなるのか
心配してらっしゃいました。
万が一、一時的にでも
生産を止めなければ
ならなくなったら
とても大変なこと
になると…

そうですね、
工場全体の状況は
把握しましたから、
十分検討します。





佐藤課長(物件)班
 複数の移転パターンの
 建物配置を検討、
 建物などの補償金を算定

伊藤補佐(機械)班
 建物の移転(生産工程)
 パターンに応じた機械の
 補償金を算定



調査算定報告書が完成！

搾汁棟を含めた敷地内の複数棟の
再配置を2パターン作成。

- (A) 生産を続けながら移転する案
- (B) 一時的に生産をストップして
移転する案

営業補償も含めた補償総額での
経済性も検討し、
(A) が合理的な移転工法と認定。



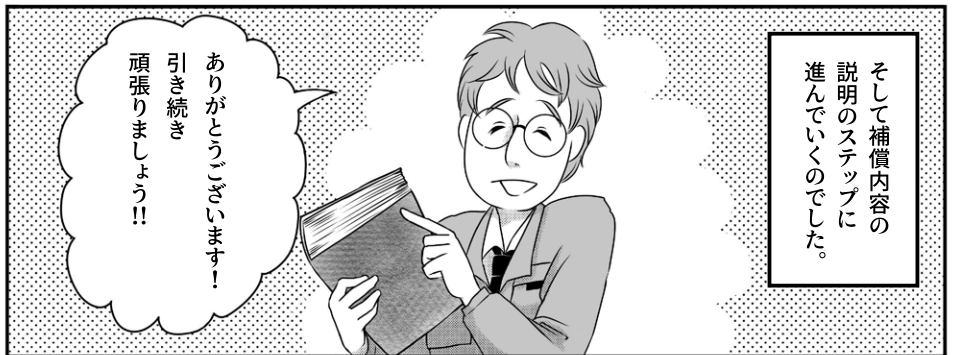
鈴木さんが
作成した会社概要も
とても役に立ったよ！





さあ、県土整備事務所に
報告書を提出だ！

みんな
よく頑張ったね！



ありがとうございます！
引き続き
頑張りましょう！！

そして補償内容の
説明のステップに
進んでいくのでした。



補償コンサルタントは社会資本整備を支えます！

第1刷 令和4年10月20日 発行

発行所 一般社団法人 **日本補償コンサルタント協会**
〒105-0001 東京都港区虎ノ門2丁目3-20 虎ノ門YHKビル6階
TEL.03-3591-6618 FAX.03-3591-6607
<http://www.jcca-net.or.jp/>

印刷所 日新印刷(株)

作画 永田聡子



一般社団法人

日本補償コンサルタント協会

Japan Compensation Consultant Association

本 部	〒105-0001 東京都港区虎ノ門2丁目3-20 虎ノ門YHKビル6階 TEL 03 (3591) 6618 FAX 03 (3591) 6607 http://www.jcca-net.or.jp
北海道支部	〒060-0002 札幌市中央区北二条西2-29-1 (札幌ウイングビル4階) TEL 011 (232) 3738 FAX 011 (232) 3728 http://jcca-hokkaido.jp
東北支部	〒980-0014 仙台市青葉区本町1-3-9 (第6広瀬ビル7階) TEL 022 (261) 1935 FAX 022 (261) 4558 http://tohoku.jcca-net.or.jp
関東支部	〒110-0005 東京都台東区上野3-17-9 (タイムビル2 4階) TEL 03 (5818) 7221 FAX 03 (5818) 7224 http://www.kanto-jcca.com
北陸支部	〒950-0087 新潟市中央区東大通1-1-15 (東大通ビル6階) TEL 025 (241) 8303 FAX 025 (247) 2700 http://hokuriku.jcca-net.or.jp
中部支部	〒460-0008 名古屋市中区栄4-3-26 (昭和ビル612号) TEL 052 (241) 9779 FAX 052 (252) 5359 http://chubu.jcca-net.or.jp
近畿支部	〒540-0026 大阪市中央区内本町1-2-6 (パナシアビル4階) TEL 06 (6949) 0805 FAX 06 (6949) 0816 http://jcc-kinki.jp
中国支部	〒730-0012 広島市中区上八丁堀3-6 (第2ウエノヤビル6階) TEL 082 (224) 5970 FAX 082 (224) 5971 http://chugoku.jcca-net.or.jp
四国支部	〒760-0066 高松市福岡町3-11-22 (建設クリエイトビル4階) TEL 087 (822) 7265 FAX 087 (822) 8350 http://shikoku.jcca-net.or.jp
九州支部	〒812-0012 福岡市博多区博多駅中央街5-11 (第13泰平ビル10階) TEL 092 (471) 8808 FAX 092 (471) 6797 http://www.jcca-k.jp
沖縄支部	〒900-0021 那覇市泉崎1-13-8 (ハーモニー泉崎ビル2階) TEL 098 (869) 8570 FAX 098 (869) 4044 https://jcca-okinawa.jp

協会本部HP ▶▶▶



支部紹介HP ▶▶▶

