

総合補償コンサルタント

株式会社 **東日本エンジニアリング**

HIGASHINIHON ENGINEERING CO., LTD.

業務案内

SERVICE INFORMATION

■ 会社概要

商 号：株式会社 東日本エンジニアリング

代 表 者：代表取締役 阿 部 忠 宏

本 店：福島県福島市南中央三丁目13番地の3
電話024(535)7822
FAX024(535)7823

本 社：東京都豊島区池袋二丁目38番2号
COSMY-I 6階
電話03(3989)6786
FAX03(3989)6793

支 店：仙台支店・盛岡支店・郡山支店・会津若松支店
いわき支店・横浜支店・千葉支店・埼玉支店

設立年月日：昭和60年10月16日

ISO 認 証：ISO9001 本店認証登録

加入団体：(一社)日本補償コンサルタント協会
(公社)全国市街地再開発協会
(一社)再開発コーディネーター協会
(公社)街づくり区画整理協会
(公社)土地改良測量設計技術協会
(一社)東北測量設計協会

登録・業種：補償コンサルタント業
(登録番号:国土交通大臣補24第1771号)
測量業
(登録番号:国土交通大臣第(6)-18689号)
不動産鑑定業
(登録番号:福島県知事(2)第57号)
一級建築士事務所
福島県知事 第11(407)2154

国家資格等：不動産鑑定士等 ……2名
測量士等 ……17名
建築士等 ……12名
再開発プランナー ……3名
土地区画整理士 ……1名
補償業務管理士 ……28名

従 業 員 数：65名

主要受託先：国土交通省・農林水産省・東京都・福島県
宮城県・その他自治体
東日本高速道路(株)・首都高速道路(株)
(独)都市再生機構・再開発組合等

ホームページ：http://www.higashinihon-eng.co.jp

はじめに

弊社は、昭和60年10月、国及び地方公共団体等が施行する公共事業の用地取得に関する総合技術業務を実施する総合補償コンサルタントとして、国土交通大臣登録(土地調査、土地評価、物件、機械工作物、営業・特殊補償、事業損失、補償関連、総合補償の全8部門)を経て、総合補償士・補償業務管理士・不動産鑑定士・建築士・測量士などの多くの専門技術力を有するスタッフを擁し、一貫して、用地補償総合技術業務を実施し、公共用地の円滑かつ計画的な取得に寄与して参りました。

併せて、総合的な街づくりや市街地再開発に係る損失補償等の専門企業として再開発プランナー・土地区画整理士等の資格者を擁し、公共事業の各種の幅広い分野で総合補償コンサルタントとして起業者と連携し、責任を担う業務の取り組みをしています。

用地補償業務に対する基本姿勢

■ 用地補償業務への取り組み

弊社は、これまでに数多くの公共事業の展開の中で補償計画の準備段階から用地調査及び補償額算定並びに補償説明等の公共用地交渉業務を中心とした総合的な用地補償業務の専門組織として、それぞれが豊富な用地補償の実務経験と実績等を踏まえて、法的、社会的責務を強く認識し、企業倫理と各種の法令を遵守し、透明性、守秘性、中立性、公平性を確保し、起業者と連携して権利者に対する正当な補償の実現に向け最善の取り組みを行っています。

■ 計画的、効率的な業務執行

総合的な用地補償業務の計画的、効率的な業務執行を図るためには、起業者と連携し、計画準備段階から供用開始を視野に入れ周到な準備を行い適切な用地取得工程管理計画に基づき、全体工程表及び個別権利者の工程表を策定し、総事業期間に占めるウエイトの高い用地取得期間を短縮し本事業が早期に完成し投資整備効果が発揮できるよう計画的、効率的な業務を責任を持って実施しています。

■ 専門技術力の確保

公共用地の取得補償業務の実施にあたっては、極めて高度で専門性の高い業務であり、権利者に対する正当な補償の実現に向け、憲法の財産権に係る基本理念とその責務の重要性を認識し「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱(閣議決定)」等に基づき、組織を挙げて取り組みをしています。

配置担当技術者には、用地行政等の実務と補償理論に精通し指導的な役割を担ってきた総合補償士を配置し、また、業務従事者は補償業務管理士・建築士・測量士・不動産鑑定士等の多くの資格者で構成し専門技術力を確保しています。

■ コンプライアンス

弊社は、組織とともに職員一人一人が社会規範とする法律や規律・起業者が定める公共用地の取得に伴う損失補償基準・用地事務処理規程や共通仕様書などの法令や諸規程を遵守し、権利者に対して法的・社会的責任を果たすための基本理念と倫理観を持って日常業務に取り組んでいます。

■ 情報管理

総合的な用地補償業務を通じて得られる権利者等に対する多くの個人情報や起業者の行政機密等については「個人情報の保護に関する法律」や「行政機関の保有する個人情報の保護に関する法律」その他関係法令に基づき、適正な情報管理の徹底と漏洩防止、セキュリティ対策に万全な取り組みをしています。

用地補償総合技術業務主要実績

■ 土地調査部門

- * 国道バイパス事業に伴う土地・建物等の権利調査及び土地境界確認・用地測量業務
- * 区画整理事業に伴う土地・建物等の権利調査及び土地境界確認・用地測量業務
- * 国道拡幅事業に伴う権利者実態調査及び土地等の権利態様調査と用地測量業務

■ 土地評価部門

- * 高規格幹線道路の用地取得に関する地域分析、標準地選定と評価及び比準業務
- * 都市計画事業に伴う区分地上権設定価格及び高圧線下地の地役権価格評価業務
- * ダム建設に伴う用地取得に関する地域分析、標準地選定と評価及び比準業務

■ 物件部門

- * 市街地再開発事業に伴う大規模スタジオ施設の移転工法検討及び調査算定業務
- * 国道拡幅事業に伴う大規模スーパーマーケット改造工法検討及び補償額算定業務
- * 県道事業に伴う墓地の調査、補償計画案の策定及び補償額算定業務

■ 機械工作物部門

- * 街路事業に伴うガソリンスタンド施設調査・移転工法検討及び補償額算定業務
- * 河川改修事業に伴う生コンプラント工場の機械設備等調査及び補償額算定業務
- * 港湾建設事業に伴う大型クレーン施設の移転工法検討及び補償額算定業務

■ 営業・特殊補償部門

- * 駅前再開発事業に伴う駅ビル全テナントの営業調査及び営業休止補償額算定業務
- * 市道改良工事に伴う風俗営業店舗の調査及び営業廃止補償の調査算定業務
- * 港湾整備事業に伴う漁業権及び操業実態調査と漁業補償額の算定業務

■ 事業損失部門

- * 道路工事騒音等による肥育牛生育被害の因果関係・受忍限度の判断と補償額算定業務
- * 国道トンネル工事に伴う水枯被害の因果関係・受忍限度の判断と補償額算定業務
- * 高架事業に伴う日照障害と農作物への被害調査・受忍限度の判断と補償額算定業務

■ 補償関連・総合補償部門

- * ダム事業に伴う事業認定申請及び裁決申請・明渡申立申請書作成業務
- * 高規格道路事業に伴う補償説明及び公共用地交渉業務
- * 高規格道路建設に伴う用地アセスメント調査及び取得阻害・隘路要因分析業務

受託業務概要

| 用地補償総合技術業務手順 | 弊社が担う受託業務内容 |
|---|---|
| <p>① 取得計画準備業務</p> <ul style="list-style-type: none">● 事業計画・用地補償説明会の開催● 用地アセスメント調査実施● 土壌汚染に関する調査実施● 用地取得計画書策定 | <ul style="list-style-type: none">● 事業・補償説明会開催サポート * 補償説明会パンフレットの提案作成● 用地アセスメント調査の提案・サポート * 取得阻害・隘路要因分析・効率化策検討● 土壌汚染経歴調査提案・実施 * 事業予定地土地利用歴調査● 用地アセスメント結果に基づき用地取得実施計画書作成の提案・サポート |
| <p>② 土地・物件権利調査・用地測量業務</p> <ul style="list-style-type: none">● 土地・物件権利調査実施● 用地測量等の実施 | <ul style="list-style-type: none">● 土地・物件権利調査の実施 * 土地・物件所有者の特定(共有・相続を含む) * その他関係権利者の特定● 用地測量等の実施 * 土地境界立会要請・境界確認・用地測量 |
| <p>③ 土地・物件等調査・補償額算定業務</p> <ul style="list-style-type: none">● 土地評価の算定実施● 建物・工作物・立木等の調査算定実施● 営業・移転雑費等の調査算定実施● 事業損失の調査算定実施● 適合審査等の実施 | <ul style="list-style-type: none">● 現況調査・標準地評価・各画地算定実施 * 更地価格及び借地権・耕作権・区分地上権・地役権等の価格算定● 建物等の調査・補償額算定の提案・実施 * 敷地・建物等現況及び支障状況調査 * 合理的な移転先・移転工法の検討及び移転先・移転工法に基づき補償額算定● 営業補償・移転雑費等の提案・実施 * 実態調査・移転先・移転工法に基づき補償額算定● 事業損失類型別調査算定の提案・実施 * 類型別事前・事後調査マニュアル * 因果関係・受忍限度の判断 * 受忍限度を超える損害等の補償額算定● 損失補償基準・事業損失費用負担基準との適合審査及び精度管理業務の実施 |

用地補償総合技術業務手順

弊社が担う受託業務内容

④ 補償説明・公共用地交渉業務

● 公共用地交渉業務の実施

● 補償説明・交渉業務提案・実施サポート

- * 用地交渉実施マニュアル作成
- * 区分地上権設定交渉マニュアル作成
- * 区分所有建物等交渉マニュアル作成
- * 事業損失交渉マニュアル作成

● 用地補償に係る相談実施

● 補償等相談業務の提案・実施サポート

- * 損失補償・開発行為・相続・税制等
- * 生活再建策に関する情報提供等

⑤ 土地収用法等行政手続業務

● 強制立入調査・土地及び物件調書作成

● 行政手続業務提案・実施サポート

- * 立入・調書作成実施マニュアル作成

● 裁決申請・明渡裁決申立書作成

- * 裁決申請書類等作成

● 収用審理

- * 収用審理想定シナリオ・意見書対応

● 補償金支払・供託

- * 補償金供託手続・申請書作成

● 移転義務履行及び土地明渡

- * 移転義務督促

● 行政代執行請求申請

- * 行政代執行請求書作成

● 代執行実施

- * 代執行実施マニュアル作成

