

責任（免許停止など民事上の責任（被損害賠償）があることが申し上げるまでしょう。雇用関係に同じことが起こり得

簡単に触れた通り、  
たは、その遺族）が  
償請求があります。  
一体いくらが相場で  
答えば、交通事故  
ません。人の命です。  
一家の大黒柱で、稼  
めります。1億円は  
い——と考えるのが  
よう。それだけの大  
を社内を用意してい

ん、そんなことがで  
、深く握りの会社  
、この備えと同様に、  
ハアすることが必要  
言えます。先の二つ  
は、そのような時代  
こまで来ていること  
くれています。

安全管理措置を講じ  
く必要があります。  
規模事業者の具体的  
全管理措置として、  
入番号を扱う担当者  
らかじめ決める②個  
号を鍵の掛かる机や  
しっかりと保管する  
イルス対策ソフトを  
の状態にする④必要  
くなった個人番号は  
かりと廃棄する——  
った対応を行う必要  
ります。  
インバー制度がつ  
れた目的の一つに、



前回は物流施設の標準ス  
ベックの重要性を題材に取り  
上げた。おまのいすると、  
床荷重が1平方メートル1  
・5ト、はり下有効高は5  
・5が基本のスペックで  
あり、この2項目を満たさ  
ない物件は価値が大幅に下  
がる可能性を指摘した。  
今回は、前言と矛盾する  
ように思われるかも知れな  
いが、これからの標準スペ  
ックの在り方を探ってみた  
い。最近の傾向として挙げ  
られるのが、在庫保管型の  
施設需要が後退している一  
方、流通加工の施設ニーズ  
は高まっていることだ。  
主な用途が流通加工であ



れば、いかに人手を確保で  
きるかが第一義となる。前  
回説明したように、空調機  
器や休憩所、食堂といった  
アメニティ設備は欠かせ  
ない。構内にコンビニエン  
ストアがあれば、更に好  
評を博すだろう。  
ロケーションも、高速道  
路のインターチェンジや港  
へのアクセス性より、電車  
やバスなどの公共交通機関  
を利用できるか否かが重要  
な要素となる。周辺地域に  
パークの予備軍が存在する  
か。たとえ存在しても、近  
隣に大きな商業施設がある  
と、人手はそちらに吸収さ  
れてしまう。あるいは、大

### 物流施設「仲介」現場から③

### ディールエージェント社長 楫西 一太

## 立地に適した開発を

### DC・TC型 ニーズ見極めて

規模物流施設が密集してい  
る地域では、パークの取り  
合いとなって時給単価が著  
しく高くなる傾向にある。  
それでは、流通加工に最  
適なスペックを検証してみ  
よう。空調設備は不可欠で  
ある。照度は200ルクスが主  
流だが、300ルクスは欲しい。  
高さは3く3・5が実用  
的だろうか。内装は白を基  
調とした方が従業員のスト  
レスは軽減する——と言わ

れており、照度が低くても  
明るく見えるメリットもあ  
る。また、パークは女性が  
多いので、女性用トイレは  
多めに設置すべきだ。  
更に、流通加工型の施設  
と相性の良い立地も考察し  
てみる。物流施設とエリア  
の相関関係は、土地をどれ  
だけ有効活用できるかで決  
まる。都心や港の近くに立

地している場合は土地の価  
格が高いので、容積率を目  
いっぱい使うべきである。  
そうなる、必然的に多層  
階となる。一方、地価が相対  
的に安い内陸部、例えば首  
都圏中央連絡自動車道（圏  
央道）の沿線などであれば、  
都心や港の近くとは異なる  
視点が必要となる。

施設を特徴に応じて分類  
すると、一般的にDC型（在  
庫型）とTC型（通過型）  
に大別できる。TC型は平  
屋もしくは2階建てで、ヤ  
ードが広く、バースは多い。  
在庫しないことも多いの  
で、天井高が低くてよい場  
合もある。DC型はストッ  
ク機能を重視するので、高  
い天井が要求される。  
立地と施設の最適な組み  
合わせを示すと、都心や港  
の近くは、各階にバースが  
あるランプウエーと1階に  
しかバースの無いボックス  
タイプのもちでも良い。  
使い勝手はランプウエーに  
軍配が上がるものの、ボッ  
クスタイプは車路が少ない  
分、賃貸面積を多く稼げる  
ので、賃料を安く設定でき  
るメリットがある。郊外は  
TC型がベスト。次がラン  
プウエーとなり、ボックス  
タイプは不向きだ。  
施設の開発事業者は、そ  
の場所に最もふさわしい建  
物を造るべきである。どこ  
もかしこも容積率上限の2  
00%の建物を建てること  
が、決して得策とは言えな  
いと強調したい。DCとTC  
Cのニーズを的確に見極め  
ることが肝要となる。

### ③ スタート

なく適用しなければなら  
ないルールです。しかし、  
燃料価格の高騰などで日  
々の経営が大変な状態に  
もかかわらず、運賃に転  
嫁することのできない事  
業者は、社会保険に加入

また、調査により悪質  
なケースと判断される  
と、最大で2年間さかの  
ぼって加入手続きが行わ  
れることとなります。場  
合によっては、数百万円  
を請求されてしまうケー

労働者は社会保険に加入  
することができないた  
め、社会保険料を削減で  
きるからです。しかし、  
それでは抜本的な解決に  
ならないため、燃料サー  
チャージ制などで適正な