

JR東日本南武線連続立体交差事業及び関連道路整備事業 用地取得に係る民間ノウハウの活用について



COLORS
FUTURE!
ACTIONS
KAWASAKI 100th



2024（令和6）年7月12日
川崎市建設緑政局道路河川整備部公共用地課

1 事業の概要

1 事業の目的・背景

JR南武線は川崎駅から立川駅を結び、首都圏において環状方向の鉄道輸送の一翼を担う鉄道路線であり、川崎市において重要な交通基盤となっています。

一方で、沿線の武蔵小杉駅や鹿島田駅周辺では踏切に起因する渋滞といった道路交通に関する課題などが顕在化しています。

そのため川崎市では、道路交通を円滑化し地域分断を解消する連続立体交差事業を早期に実現し、安全で利便性が高く災害に強いまちづくりを推進しています。

沿線地域の現状



地域分断
の解消

事業実施後（イメージ）



事業主体

川崎市

構造形式

高架工法

総事業費

約1,387億円

事業期間

令和6年度から令和21年度まで

事業効果のポイント

- ・踏切の除却による交通円滑化および交通渋滞の緩和
- ・公共交通の生活利便性の向上や沿線小学校の通学路の危険性解消
- ・緊急輸送道路や広域避難場所への避難路の確保
- ・高架化によって創出された高架下空間の利用

2 事業区域・対象地権者

※ 現時点における想定の対象件数及び権利者数

事業区域

J R 南武線矢向駅から武蔵小杉駅まで(約4.5 km)



地権者/事業期間	計画期間	対象件数	権利者数
総計	令和6年度～21年度	約450件	約560名
高架化に必要な用地	令和6年度～10年度	約250件	約310名
上記以外に必要な用地	令和11年度～21年度	約210件	約250名



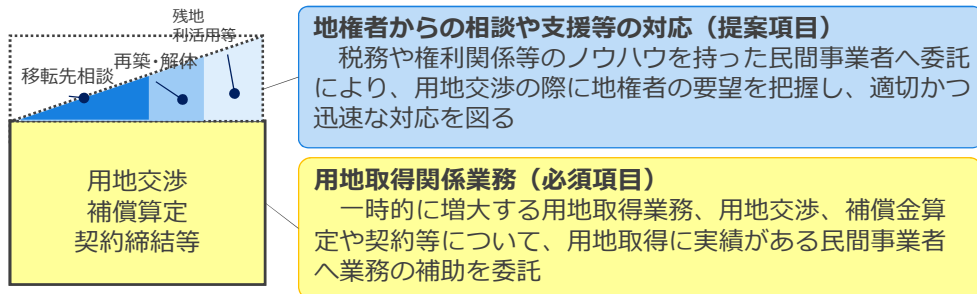
1 委託業務の概要－全体像

1 民間活用の検討

着実な用地取得に向けた民間活用

用地取得関係業務に実績があり、かつ、税務や権利関係等にも実績ある民間事業者へ用地取得業務の補助を委託し、効率的・効果的に用地取得を進める。

【委託事業（イメージ）】

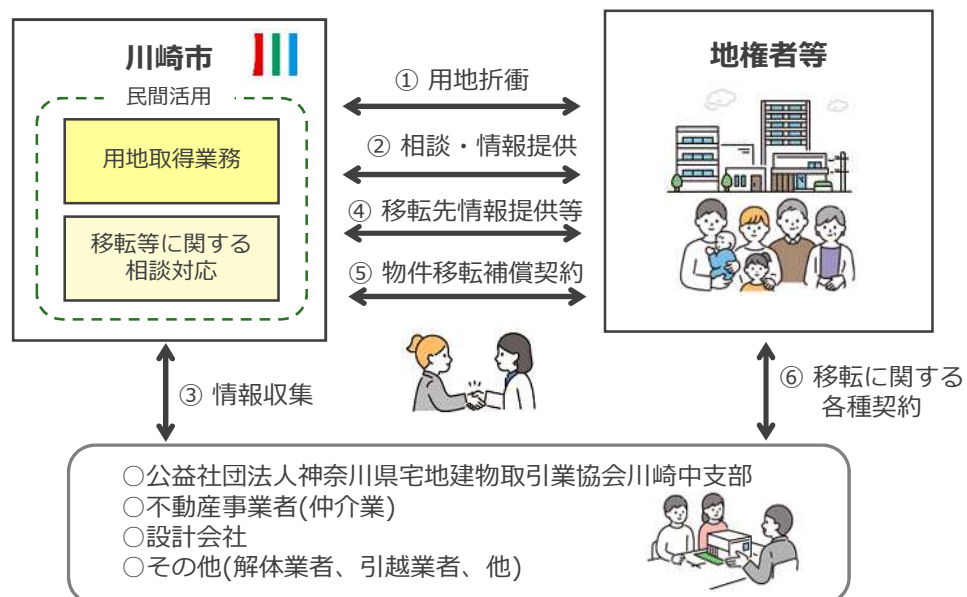


【現時点の仕様イメージ】

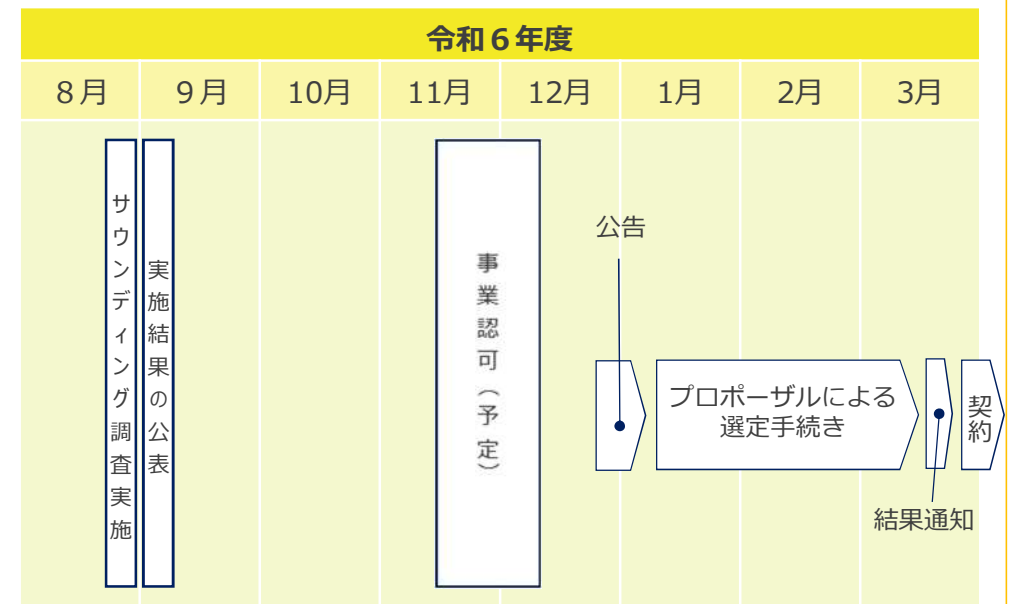
業 務 名	職員の業務	必須項目	提案項目
権利者情報の調査	○	—	
補償説明等に関する用地折衝	○	○	○
移転先等の相談に関するサポート	△	○	○
建物等調査委託発注	○	—	
建物等調査委託成果物の照査等	○	○	
被補償者との契約	○	△	
代金支払い・取得土地引継	○	—	

2 用地取得体制案

(1) 用地取得体制イメージ

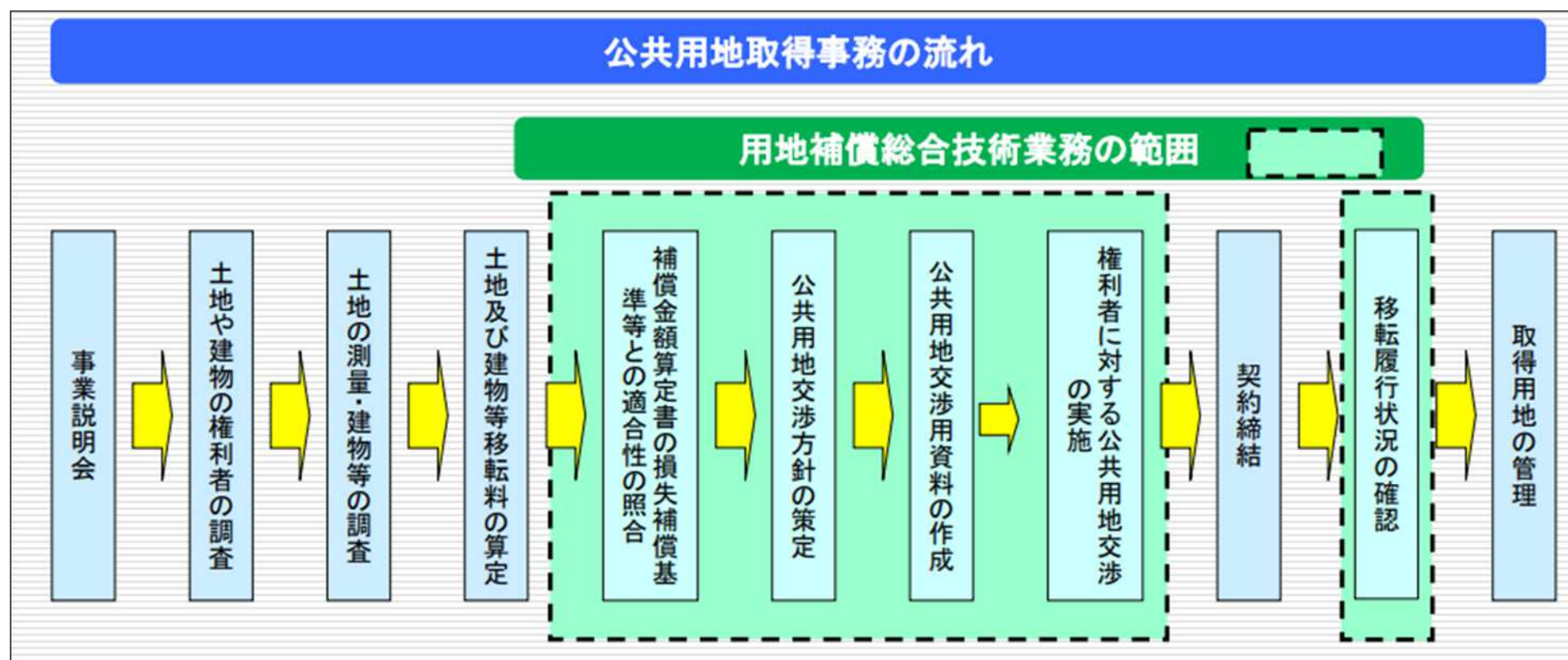


3 事業実施に向けたスケジュール(案)



2 委託業務の概要－用地補償総合技術業務

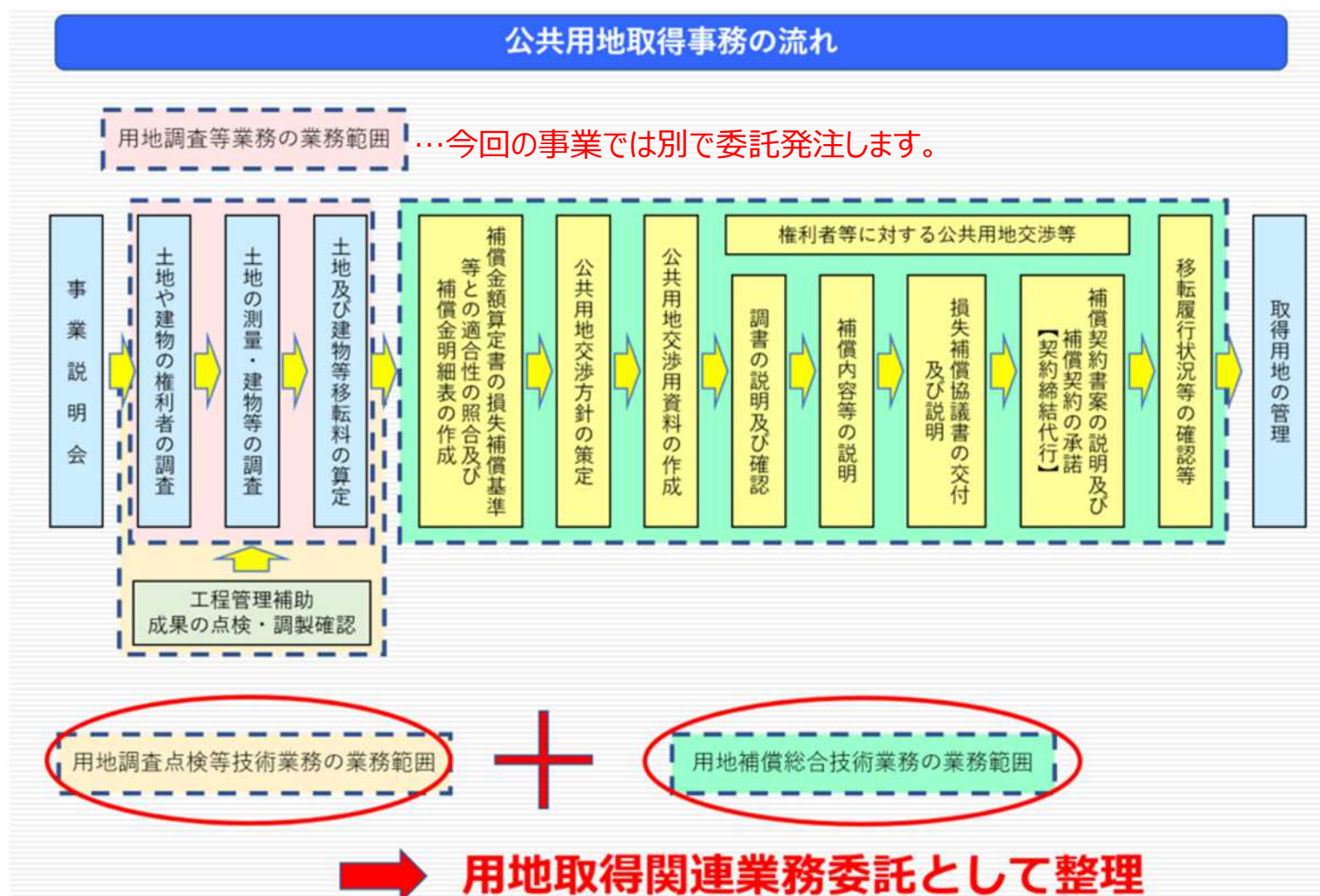
現在検討中の業務委託の内容については、その目的を達成するため、国等で発注している「用地補償総合技術業務」の業務を含むものとして検討を行っております。



＜国土交通省関東地方整備局HPより＞

2 委託業務の概要ー用地補償総合技術業務

前ページに記載の「用地補償総合技術業務」を骨格として、別途市が発注する建物等調査委託（下図ピンク部分）にかかる用地調査点検等技術業務（下図クリーム色部分）も加えた内容で整理する予定です。



2 委託業務の概要－移転先等の相談対応業務

令和4年度に対象地権者様に対して実施したアンケートにおいては、

- 移転先について情報提供して欲しい
- 行政側で予め、いくつかの不動産業者に話をしておいて欲しい
- 不要な家財の処分が心配
- 現状の立地と同様の賃貸物件が建てられる土地を探して欲しい
- 専属の担当をつけて、移転先に移るまでサポートして欲しい
- 不動産のプロによる無料相談窓口を設置して欲しい

といった声をいただいております。よって、



用地補償総合技術業務（用地交渉を主）+ 各種相談窓口

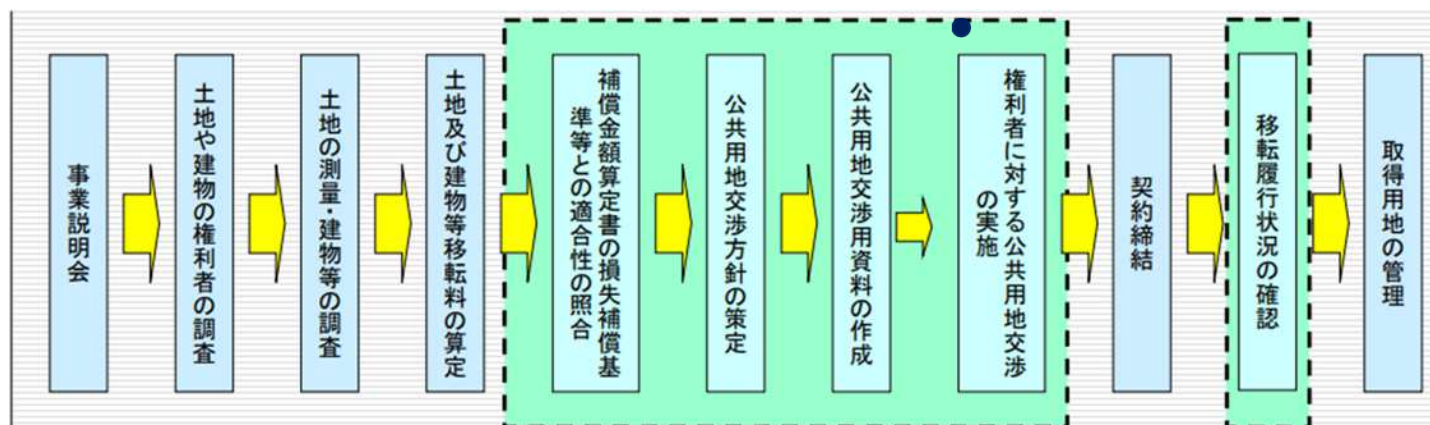
の内容を含むものとして業務委託の内容を検討中です。

地権者様のこうした不安に寄り添い解決を図るべく努力していく中で、信頼関係を構築し、用地交渉の成立につながればと期待しております。

2 委託業務の概要－移転先等の相談対応業務

各種相談については、

用地交渉の中で相談対応を行うことに加え、委託業務に従事する職員が勤務する事務所を事業対象地付近に設置し、その事務所内に**相談窓口**を設けて**相談対応**を行っていただきたいと想定しております。



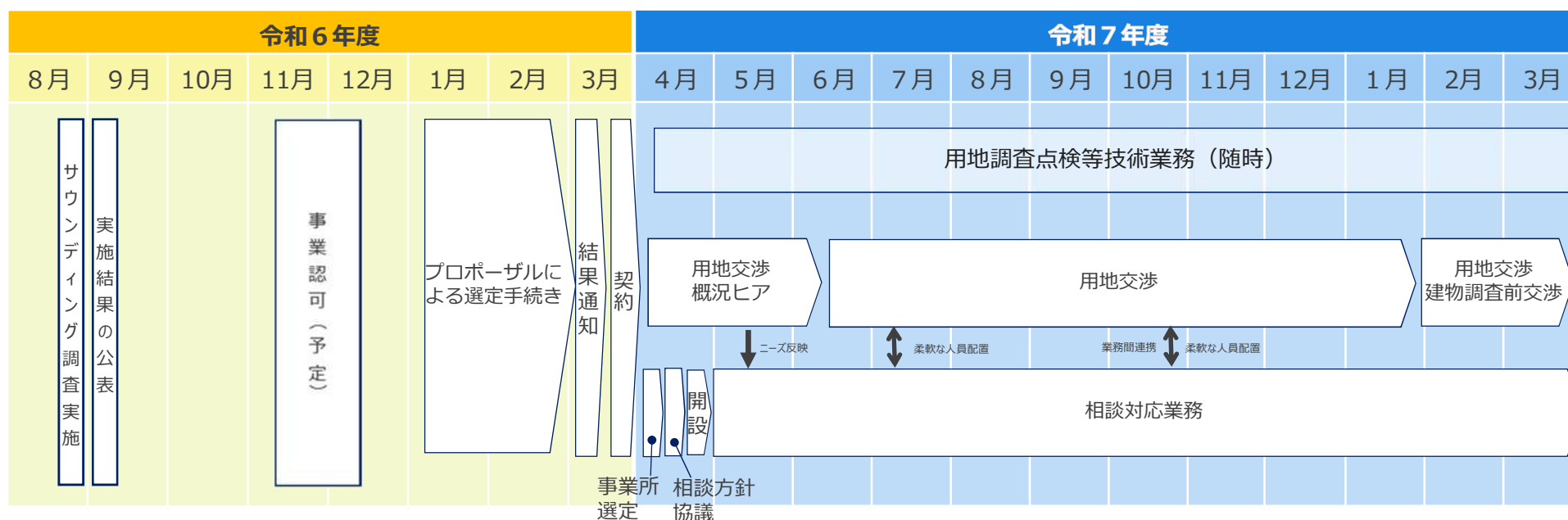
2 委託業務の概要－スケジュール

1 今後の方向性

用地補償総合技術業務（用地交渉を主）＋ 各種相談窓口 の内容を含むものとして引き続き検討を進め、令和7年度から4年間の委託契約として、事業者を公募する想定であります。

2 今後のスケジュール（想定）

- 令和7年1月 事業者公募の公表
- 令和7年3月 事業者選定評価委員会・事業者決定
- 令和7年4月 委託業務履行開始



3 事業者の皆様と対話したいことー提案等事項 1 -①

1 用地補償業務の担当件数・予算額等に基づく人工数や業務体制について

委託業務内容や担当件数に応じた人工数や見込み額、人員配置の体制等についてお伺いしたいと考えております。

【委託事業（2階建てイメージ）】

必要な人工数は？

なにができる？

約150件

※アンケート調査における
要望件数

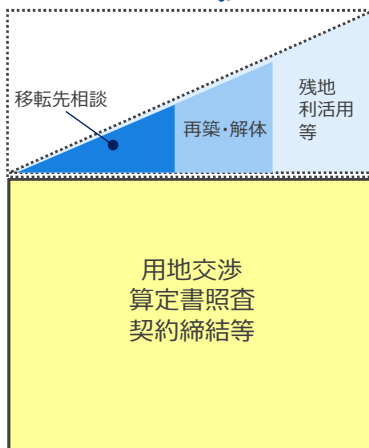


50件/年

(木造建物等)

※借家人を含む

※4年で約150画地



相談や支援等の対応（提案項目）

税務や権利関係等のノウハウを持った民間事業者へ委託により、用地交渉の際に地権者の要望を把握し、適切かつ迅速な対応を図る

用地取得関係業務（必須項目）

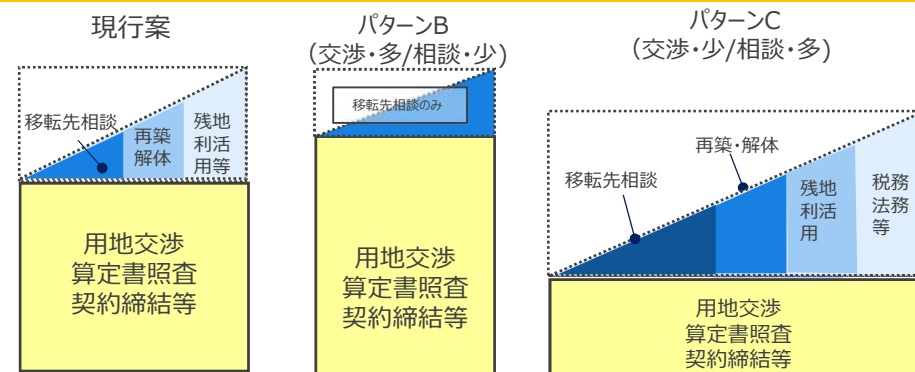
一時的に増大する用地取得業務、用地交渉、補償算定書の照査や契約等について、用地取得に実績がある民間事業者へ業務の補助を委託

【現時点の業務想定（案）】

業 務 名	職員の業務	必須項目	提案項目
権利者情報の調査	○	—	
補償説明等に関する用地折衝	○	○	○
移転先等の相談に関するサポート	△	○	○
建物等調査委託発注	○	—	
建物等調査委託成果物の照査等	○	○	
被補償者との契約	○	△	
代金支払い・取得土地引継	○	—	

2 お伺いしたい主な観点

- ①木造建物等の約50件/年を担当した場合の人工数・体制
- ②予算額や人工数の余力に応じた相談対応の内容について
(令和4年度実施のアンケートでは、約150件の相談要望が寄せられた)
- ③各業務の繁忙に応じた弾力的な人員配置の可否について
- ④地権者のニーズに応じた相談メニューの柔軟な組み換え



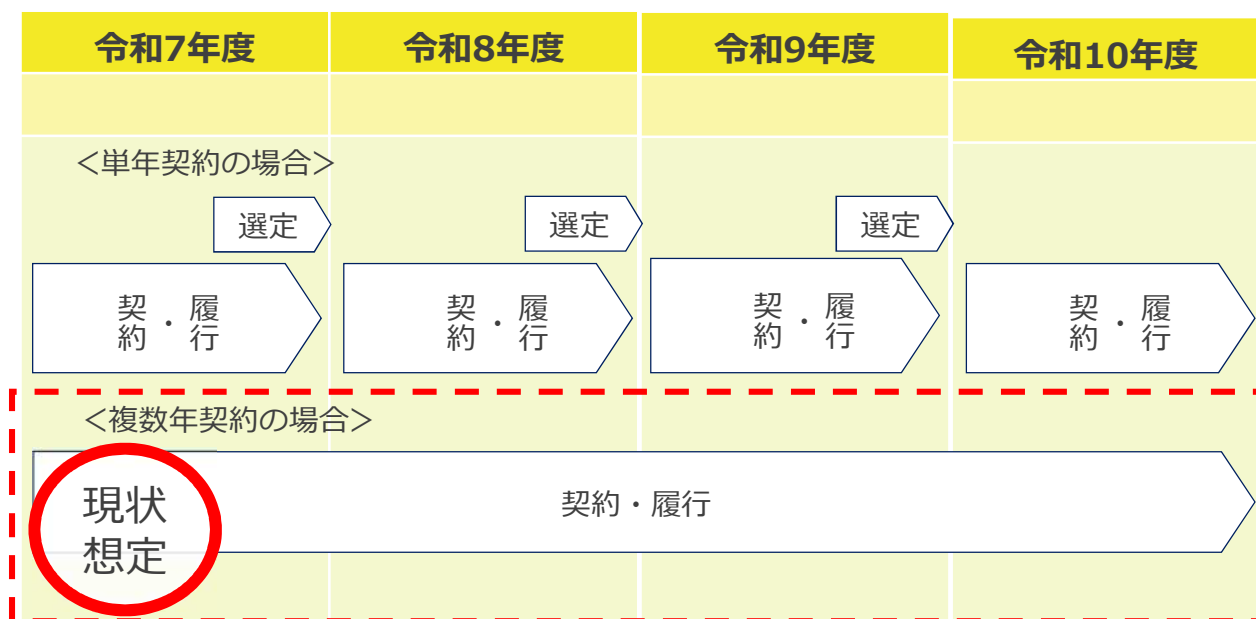
各業務の繁忙に応じた弾力運用は可能？

3 事業の皆様と対話したいこと—提案等事項 1 -②

1 契約方式について・スケジュールについて

委託の契約年数として令和7年度から4年間の委託契約として、事業者を公募する想定であります。
地権者様の交渉に関する対応の引継ぎにかかるコストの低減や相談窓口における事務所の持続的な運営が望めると考えております。

【現時点の契約想定（案）】



【他都市事例】

事業名	発注官公庁	履行期間
八幡椎津線（五井・島野） 用地補償総合技術等業務委託	千葉県市原市	令和5年度～ 令和8年度
新統合中学校用地補償総合技術業務委託	兵庫県三田市	令和6年度～ 令和9年度
令和6年度越美山系砂防用地補償総合技術業務	中部地方整備局	令和6年度
令和4年度用地補償総合技術業務	福島地方環境事務所	令和4年度

2 お伺いしたい主な観点

- ①複数年契約及び単年度契約を比較した上でのコスト面での影響について
- ②類似事業についての実績がございましたら、他都市での委託状況や経験を踏まえたご意見について

3 事業者の皆様と対話したいことー提案等事項 2

用地補償総合技術業務

用地折衝・補償算定書の照合などが集中する時期における作業の分散により、業務の効率化を図ることを目的としています。実際の作業内容としては、用地補償総合業務の方針を踏まえつつ、下記の図の業務を進めていくことを想定しています。

【お伺いしたい主な観点】

- ①対象権利者の進捗状況を簡潔明確に把握・共有化する手法（一覧表等）の提案
- ②権利者から補償内容について合意を得るためのプロセスや効率的に事業を進めるための提案も含め、右図等の作業フローに対しての実現可能性や実績等を踏まえたご意見

【進捗管理のイメージ（一覧表等）】

地区番号	通し番号	所在地	希望時期	令和7年度												令和8年度												
				4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月
A1	15-1	川崎市幸区塚越		0																								
A1	15-2	川崎市幸区塚越	出来るだけ早い時期																									
A1	15-4	川崎市幸区塚越	出来るだけ早い時期																									
A1	15-3	川崎市幸区塚越		0																								
A1	15-2	川崎市幸区塚越	出来るだけ早い時期																									
A1	15-5	川崎市幸区塚越	希望の時期がない																									
A1	15-6	川崎市幸区塚越	出来るだけ早い時期																									
A1	15-9	川崎市幸区塚越	希望の時期がない																									
A1	15-10	川崎市幸区塚越	出来るだけ早い時期																									
A1	15-7	川崎市幸区塚越	希望の時期がない																									
A1	15-8	川崎市幸区塚越	出来るだけ早い時期																									
A1	15-17	川崎市幸区塚越	希望の時期がない																									

■ 概況ヒア

■ 建物調査

■ 契約

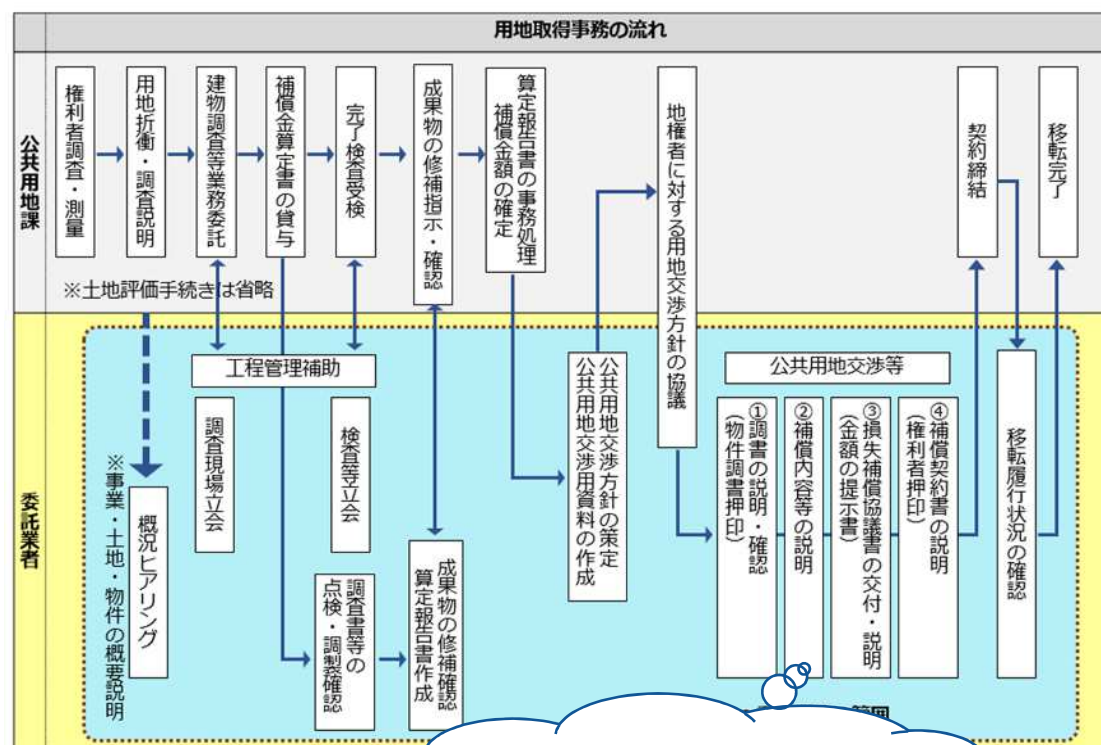
■ 完了

市との定期的な打合せの際にご共有いただくことを想定しております

■ 概況ヒア
■ 建物調査
■ 契約
■ 完了

市との定期的な打合せの際にご共有いただくことを想定しております

【用地補償総合技術業務のフロー図】



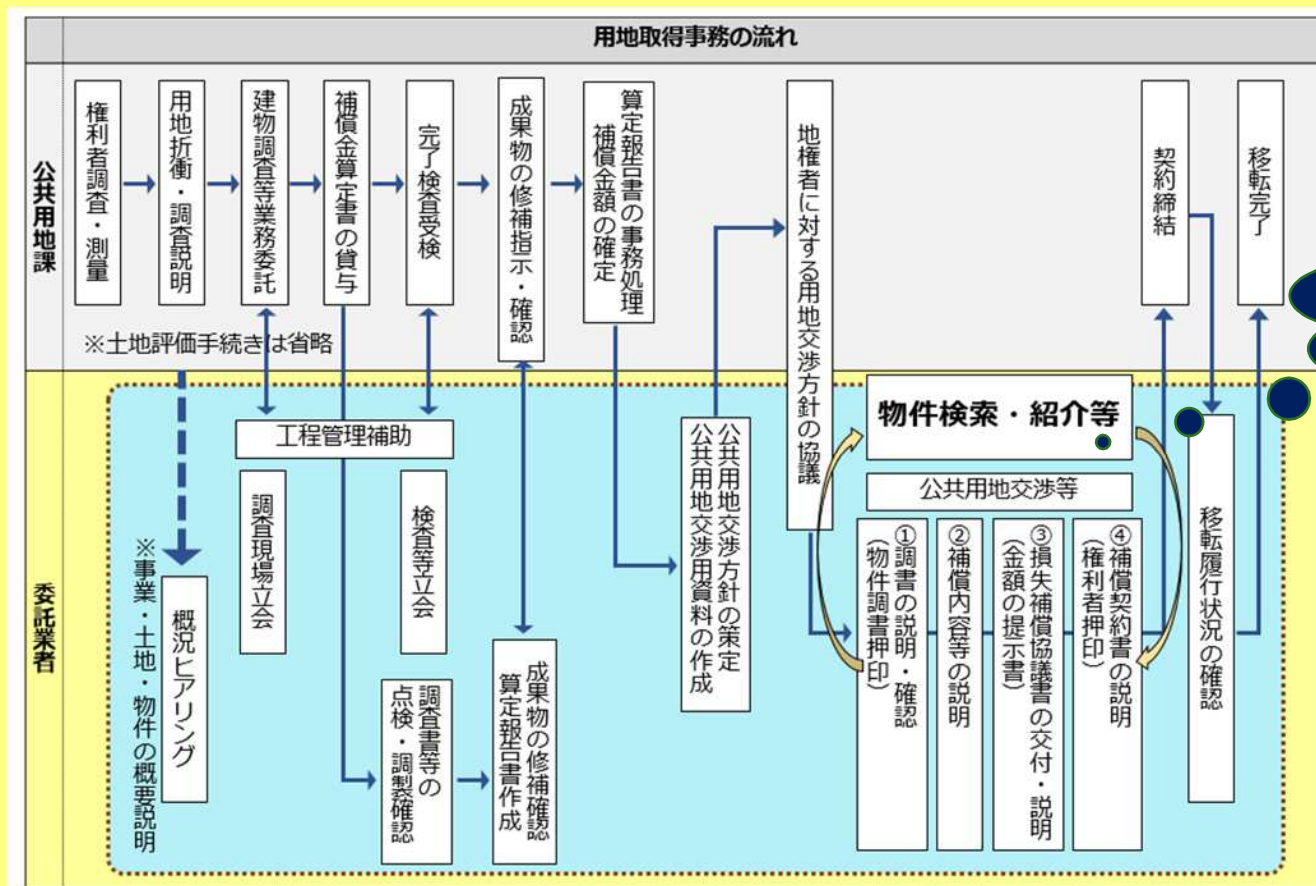
合意形成に向けた効率的な方法とは？

（参考）川崎市：JR南武線（尻手駅～武蔵小杉駅間）連続立体交差化に向けて（city.kawasaki.jp）

3 事業者の皆様と対話したいことー提案等事項 4 - ①

地権者様から寄せられる移転先相談については、大きく次の3パターンがあると考えています。

パターン① 受託者が担当する地権者からの相談



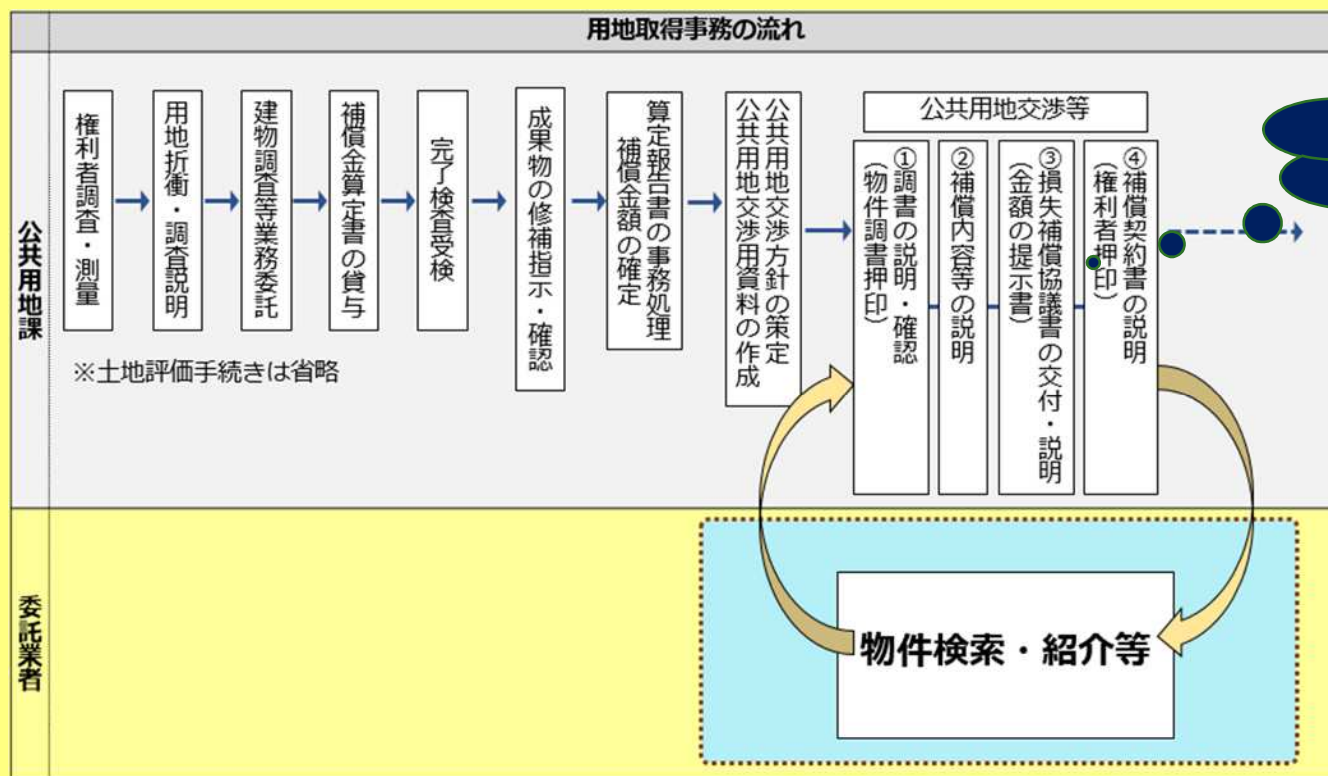
移転先についての相談

受託者が担当する地権者様から、公共用地交渉等の場面で、提示した補償金額で現在と同等の生活を再建するための物件探しについて、相談が寄せられる場面を想定しています。

3 事業者の皆様と対話したいことー提案等事項 4 -②

地権者様から寄せられる移転先相談については、大きく次の3パターンがあると考えています。

パターン② 市が担当する地権者からの相談



移転先について の相談

市が担当する地権者様から、公共用地交渉等の場面で、提示した補償金額で現在と同等の生活を再建するための物件探しについて相談が寄せられ、委託業者に対応を依頼する場面を想定しています。

地権者様から寄せられる移転先相談については、大きく次の3パターンがあると考えています。

パターン③ 借家人からの相談



移転先について
の相談

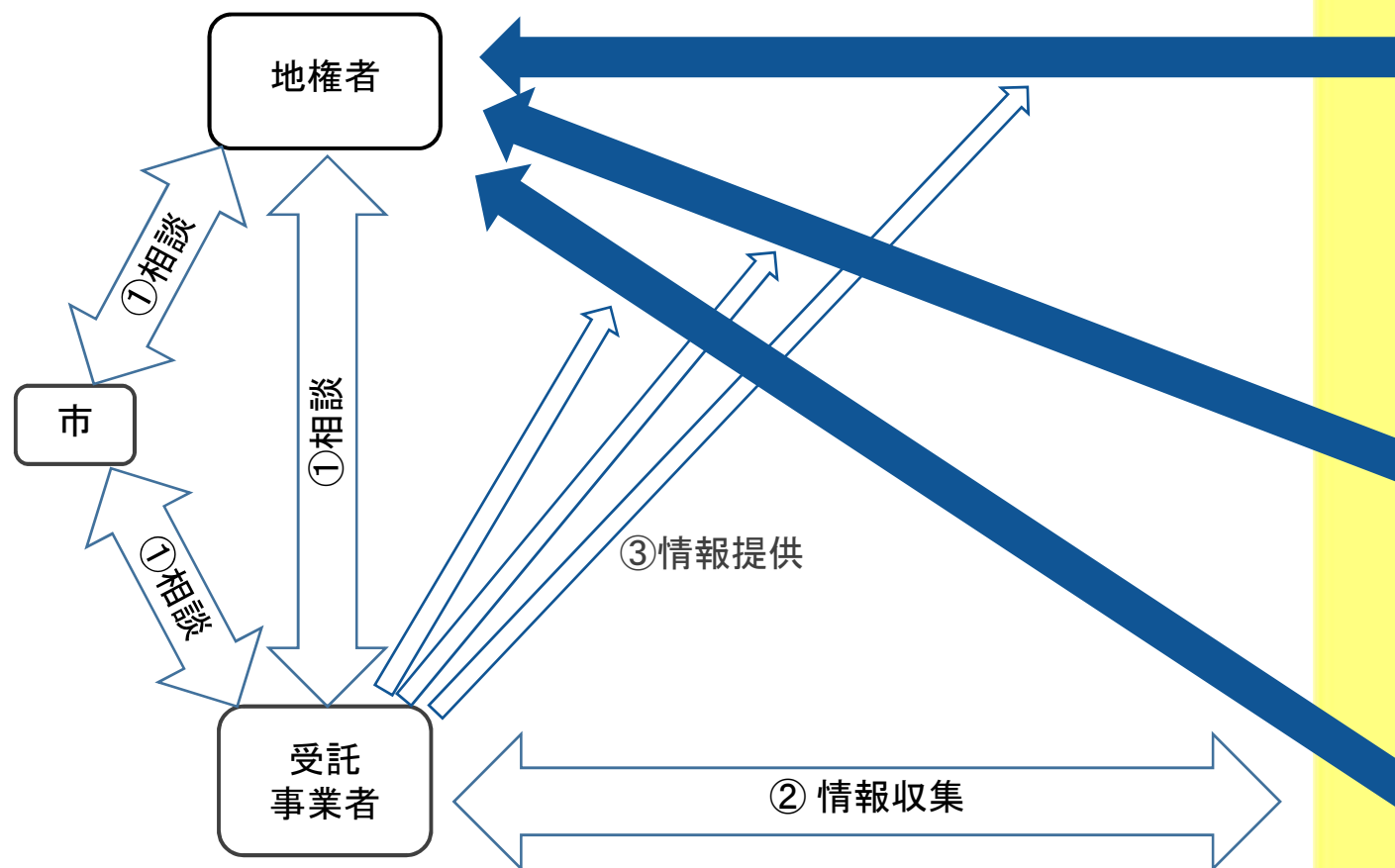
市が担当する地権者様、受託者が担当する地権者様ともに、その**所有物件を借家されている方**から、補償に関する交渉等の場面で、提示した補償金額で現在と同等の生活を再建するための物件探しについて相談が寄せられる場面を想定しています。

特に高齢の方等は、物件探しについて不安をお持ちの方が多くいらっしゃいます。

3 事業者の皆様と対話したいことー提案等事項 4 -④

移転先相談のイメージ

移転先相談のイメージとしては、①地権者様から直接または市を介して相談を受けた受託事業者が、②情報を収集して、その収集した情報を③地権者様に提供する、という流れになるかと考えております。



物件情報



そこで、..

市が疑問に思っていること、懸念していること①

①不動産流通標準情報システム（REINS）について

～（公財）全日本不動産協会HPより抜粋～

A. レインズ情報の利用のあり方

○会員は、検索（ダウンロードを含む。）や日報などによって取得した物件 情報・成約情報を、あくまでも会員自らが機構を通して行う不動産取引のために適正に利用しなければなりません。

○会員は機構から取得した物件情報・成約情報を外部に提供して利益を得ることはできません。また、実際に利益を得ていなくとも上記 A - 1. に反する目的で物件情報・成約情報を外部に開示することはできません。

本市が考えているイメージだと、単に REINS で検索した物件を地権者様に情報提供するだけ。

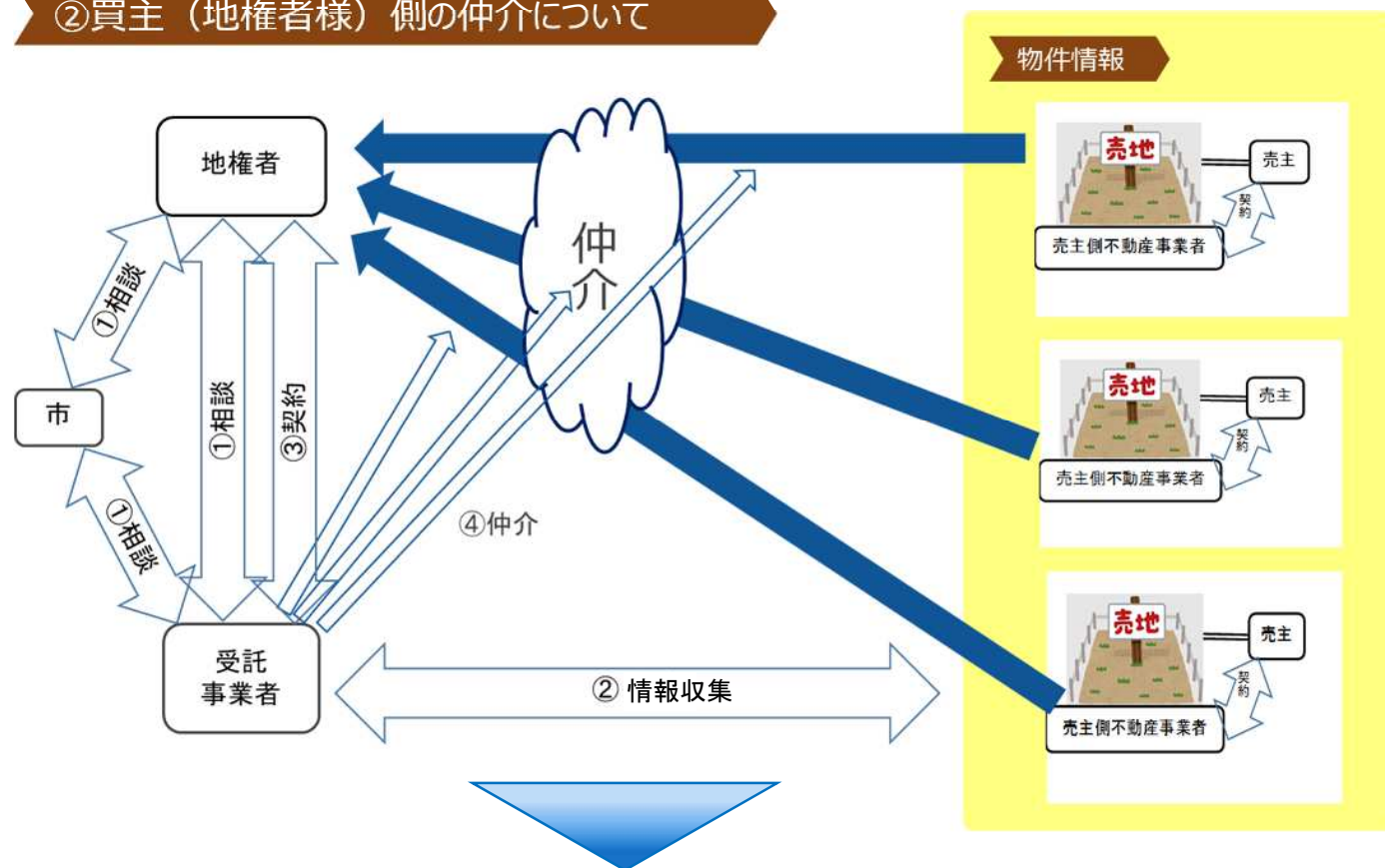
これだと「会員自らが機構を通して行う不動産取引」に該当しないから、REINS の利用ルールに違反してしまう？

今回の委託で地権者様に REINS 掲載物件を情報提供すると、委託料の支払いを受けていることから「物件情報を外部に提供して利益を得ることはできません」に該当し、REINS の利用ルールに違反してしまう？

3 事業者の皆様と対話したいことー提案等事項 4 - ⑥

市が疑問に思っていること、懸念していること②

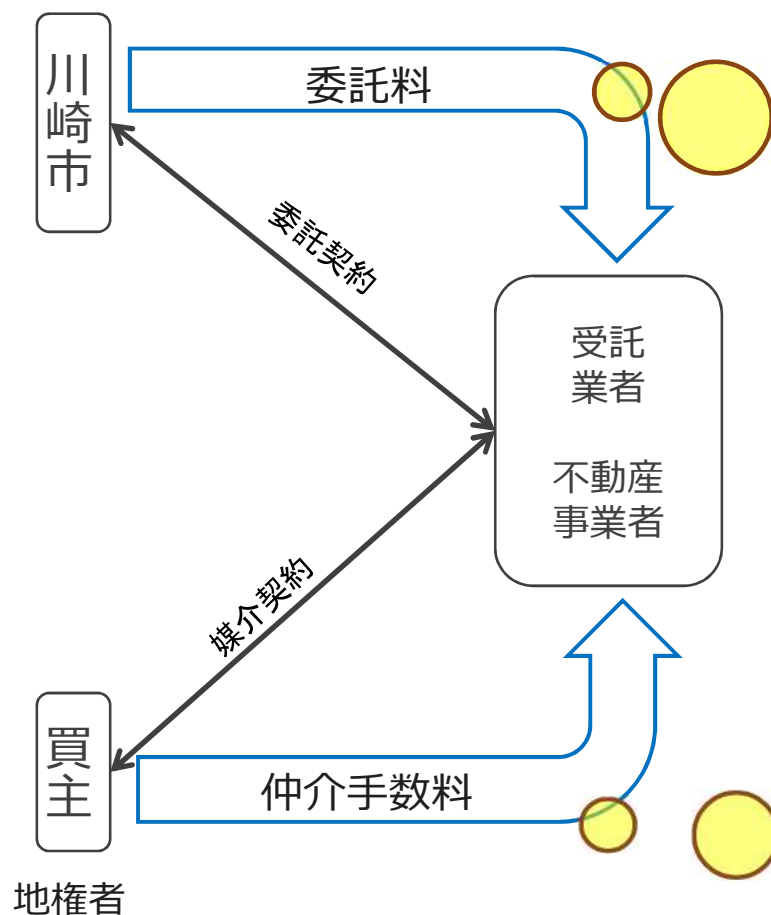
②買主（地権者様）側の仲介について



「会員自らが機構を通して行う不動産取引」に該当するよう、受託者が仲介に入ればよいのでは？ という考えもあるかもしれませんが、...

市が疑問に思っていること、懸念していること③

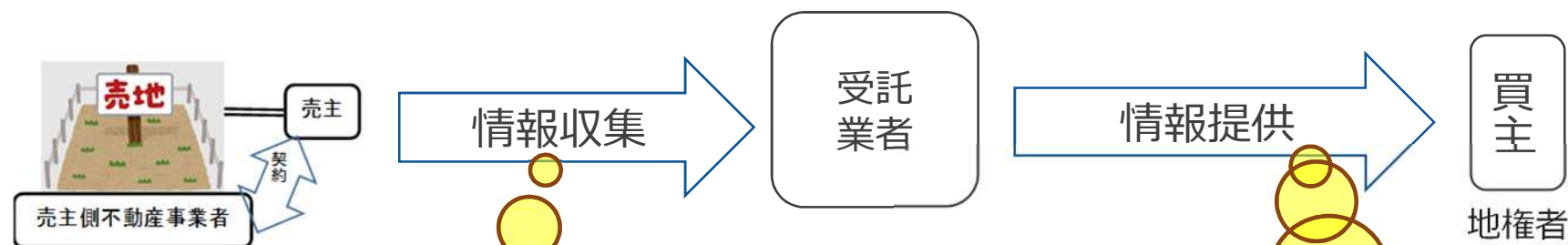
②買主（地権者様）側の仲介について



市と業務委託契約を締結し委託料の支払いを受けている受託業者が、その業務を履行する中で、別途、地権者と媒介契約を締結してその仲介手数料の支払いを受けることの妥当性や、行政が特定の民間業者に私人間の営業の機会を付与することによる公平性の扱いに、懸念を感じています。

市が疑問に思っていること、懸念していること④

③REINSに依らない情報提供について

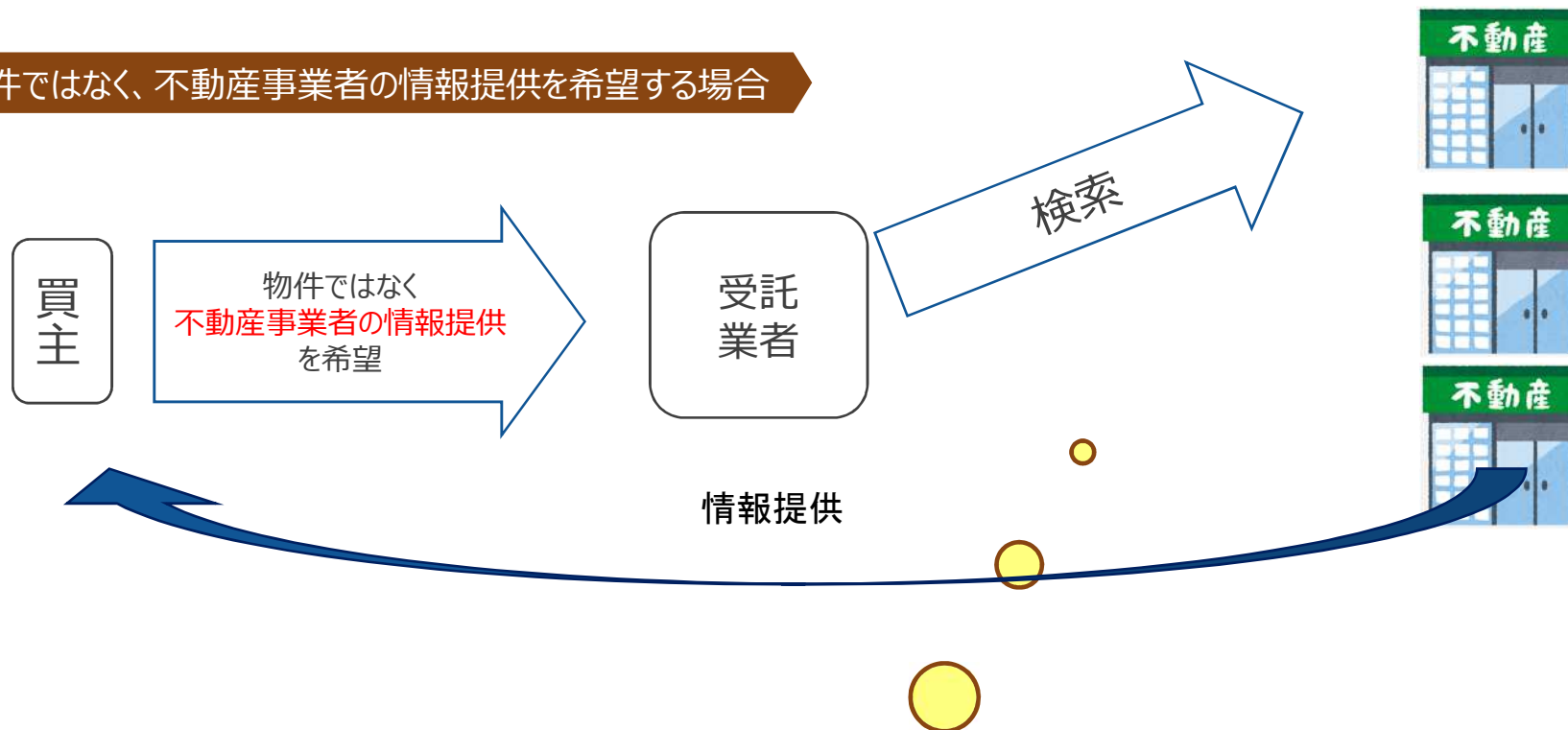


- 受託する業者さんはどのくらい物件情報を持っているんだろう？
- 川崎市内の物件情報を収集する手段はあるんだろうか？

- できるだけ地権者様に丁寧に対応していただきたい
- 「媒介」にあたらな範囲内で、どこまで対応が可能なんだろう？
- 受託する業者さん以外の不動産業者等が関与する場合、公平性の観点からどんな取り扱いが可能だろう？

市が疑問に思っていること、懸念していること⑤

③物件ではなく、不動産事業者の情報提供を希望する場合



- 特定の不動産事業者に偏ることがないよう、公平性に配慮して欲しい
- 川崎市内の不動産事業者を優先して欲しい

移転先の情報提供以外の相談対応

移転先の情報提供以外の住居の移転や再建等に関するきめ細やかなサポートについて、提案者や協力会社等のノウハウを活用したサービスの提供に関するご提案について

【お伺いしたい主な観点】

- ①設計、建築、解体業者等の情報収集及び提供方法
- ②借家人などの移転にかかる相談
- ③残地に関する相談対応（売却・利活用等）
- ④手元資金が少ない地権者や土地・建物を担保に借入れをしている地権者への相談対応
- ⑤税控除に関する相談
- ⑥上記の相談対応にかかる専門家などとの連携
- ⑦①～⑤の人工数や金額の想定について

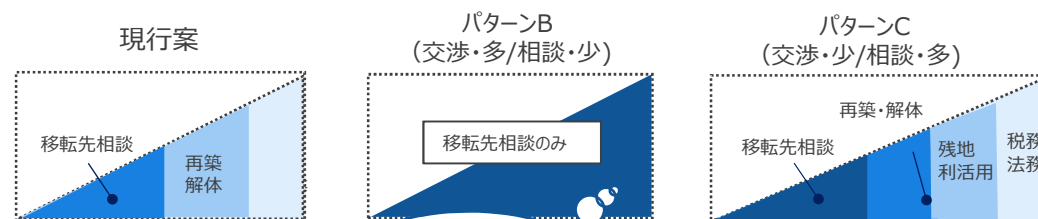


他の業務とのバランスや相談ニーズに応じて、効果的な相談対応のメニューをご提案いただきたいです！

想定される相談（アンケート結果より）

移転に関する要望(事業用地全体)	
分 類	移転に関する要望
代替地等に関する要望	移転先を市で用意して欲しい 近傍地を市が探してほしい 公営住宅へ入居したい
補償金等に関する要望	十分な補償がほしい 補償金額を早期に提示してほしい 補償内容についての個別要望
説明等に関する要望	移転先検討のための情報が欲しい 不動産など業者を紹介してほしい 専門家へ無料相談できるとよい 残地も市に買ってほしい 隣地等の土地を買いいたい
残地に関する要望	残地も市に買ってほしい 隣地等の土地を買いいたい 残地に残りたい
その他	借家人への対応をお願いしたい 希望の意向時期の対応を 税の控除をしてほしい

相談対応（イメージ）



弾力的な運用は可能？

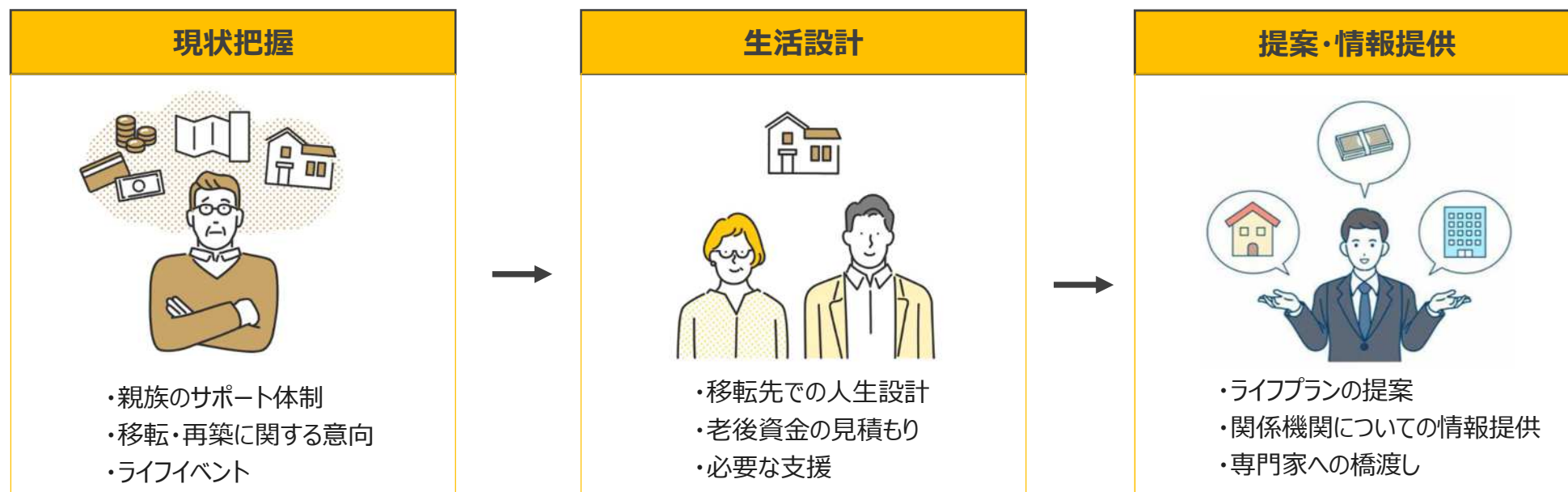
高齢者や生活保護受給者など自立的な移転が難しい地権者への支援

高齢者や生活保護受給者など、生活再建への不安がより大きいと見込まれる権利者に対して、提案者や協力企業、市の福祉部門等との連携した効果的なサービスの提案

【お伺いしたい主な観点】

- ① 高齢者や生活保護受給者等への移転先についての情報提供（市営住宅・賃貸物件・バリアフリー）
- ② 相続などに伴う手続き等に関するサポート
- ③ 移転先での生活再建に関する相談やライフプランに関する相談

【相談内容の主な懸念点や課題（イメージ）】



個別対話の詳細及び申込方法

- 実施期間

令和6（2024）年8月23日（金）、26日（月）、27日（火）

- 所用時間

約 1 時間30分（内容によって超過する場合があります。）

- 場所

川崎市役所新本庁舎会議室（会場は追ってご連絡いたします。）

- 申込方法

令和6（2024）年8月13日（火）17時までに、下記のURLまたは二次元コードから申込フォームにアクセスしてください。

<https://logoform.jp/form/FUQz/643902>

- その他詳細は下記のHPよりご確認ください。

<https://www.city.kawasaki.jp/530/page/0000165855.html>



申込フォーム