



COLORS
FUTURE!
ACTIONS
KAWASAKI 100th



J R 東日本南武線連続立体交差事業 (矢向駅～武蔵小杉駅間) 及び関連道路整備事業

円滑な用地取得に向けた対応方針

令和 7 年 1 月

川 崎 市

1	事業計画について	
(1)	事業概要	1
(2)	対応方針の目的	2
2	用地取得について	
(1)	対象区域及び取得時期	3
(2)	執行体制	4
(3)	効果・効率的な用地取得の実現に向けて	6
3	用地補償について	
(1)	補償の考え方	7
(2)	補償の手続	10
4	用地取得の実現に向けて	14
	(巻末資料) 事業用地範囲図	15

1 事業計画について

(1) 事業概要

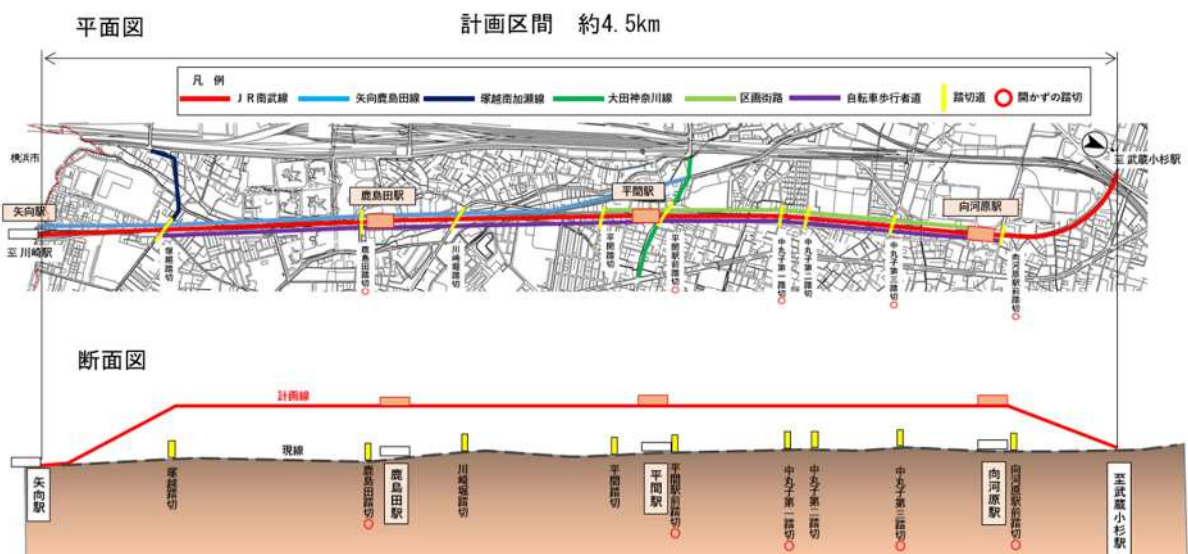
ア 事業の経緯

J R東日本南武線（矢向駅から武蔵小杉駅間）では、開かずの踏切に起因する渋滞や踏切遮断中の横断といった道路交通の課題、また、路線バスの速達性の低下、通学児童などの安全性の低下など地域の生活利便性や生活環境に関する課題、さらには災害発生時の物資輸送を担う緊急輸送道路や広域避難場所への避難路確保など、災害に対する課題が顕在化しております。

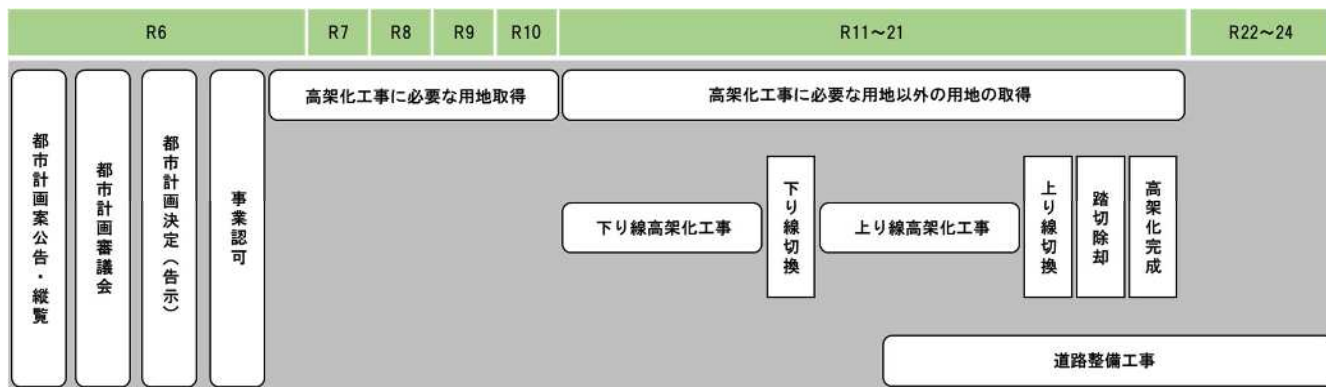
J R東日本南武線連続立体交差事業（以下「本事業」という。）は、矢向駅から武蔵小杉駅にかけて鉄道を高架化することにより、同区間の踏切9箇所を除却することで、地域交通の円滑化および地域の一体化による生活環境の向上や踏切事故の解消を図る事業です。

イ 事業区域等

事業主体	川崎市
計画区間（延長）	矢向駅～武蔵小杉駅（約4.5km）
構造形式	高架工法
踏切除却数	9箇所
駅施設数	3駅（鹿島田駅・平間駅・向河原駅）
総事業費	約1,387億円（関連道路の整備事業費を含む）



ウ 事業スケジュール



※今後の検討で変更となる場合があります。

(2) 対応方針の目的

本事業は、矢向駅から武蔵小杉駅間における鉄道を高架化するため、約4.5kmという長い区間を一度に事業化することが必要であるという特殊性があります。

そのため、事業区域内の高架化工事に必要となる多くの土地について、短期間に集中した効率的かつ円滑な用地取得が求められています。

一方、令和4年度から実施しているアンケート調査では、移転の時期や生活サイクル及び移転先に関する権利者の皆様からのご意向も数多く伺っております。

そこで、本事業の用地取得にあたっては、本市職員に加え、高架化工事に必要な用地を取得する期間における業務量のピークカットを目的として、民間事業者のノウハウを活用するため、時限的に民間事業者への業務委託を活用します。

あわせて、同委託に基づいて相談窓口を設置し、民間事業者のノウハウや専門的知見を活用しながら、移転先の情報提供、生活再建に関する相談やニーズ等に的確かつ迅速に対応するなど、これまでの対応をより充実させたかたちで、権利者の皆様に寄り添い、丁寧な説明に努めてまいります。

以上のことにつきまして、この「円滑な用地取得に向けた対応方針（以下「対応方針」という。）」を作成し、用地取得の時期や用地補償等について権利者の皆様と共有することによって、本事業へのご協力についてご理解をいただき、事業の推進に必要不可欠な用地取得を推進し、安全・安心・快適なまちづくりの実現を目指します。

2 用地取得について

(1) 対象区域及び取得時期

ア 用地取得の目標とする時期

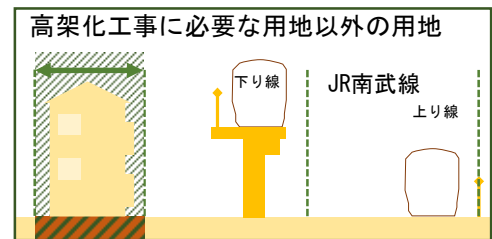
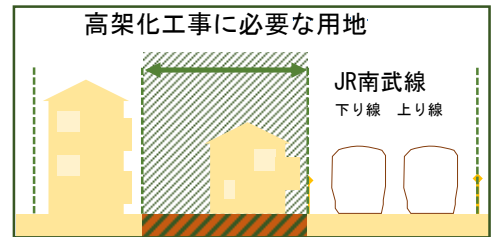
本事業に必要な用地取得は、短期間に集中して効率的に実施することが必要です。

特に、高架化工事に必要な用地は、令和11年度の工事着手に向けて計画的に取得を進めることが必要です。

よって、高架化工事に必要な用地については、令和6年度から令和10年度の期間で取得することを目標とします。

なお、関連道路の拡幅工事など、高架化工事に必要な用地以外に必要な用地については、令和11年度から令和21年度の期間で取得することを目標とします。

各期間の用地取得に際しましては、令和4年度から実施しているアンケート調査の結果を基に、移転の時期や生活サイクル及び移転先に関する権利者の皆様からのご意向を踏まえて、丁寧な説明及び対応に努めてまいります。




イ 対象件数と対象区域

事業用地の対象件数は456件です。

この内訳として、高架化工事に必要な用地の件数は239件、関連道路の拡幅工事など、高架化工事に必要な用地以外に必要な用地の件数は217件です（令和7年1月時点）。





なお、高架化工事に必要な範囲につきましては、巻末の「事業用地範囲図」をご参照ください。

(2) 執行体制

本事業は、矢向駅から武蔵小杉駅間（延長約4.5km）の鉄道を高架化し、同区間の危険な踏切9箇所を除却することなど、長年の地域課題等の解決に資する大変重要な事業です。

本事業の用地取得に際しましては、土地や建物等の適正な評価や権利者の皆様への説明などについて、通常本市の用地担当の職員が担うこととなりますが、本事業の特殊性などを踏まえ、円滑な用地取得に向けてより充実した執行体制の構築が必要となります。

そこで、本事業の用地取得にあたっては、本市職員に加え、高架化工事に必要な用地を取得する期間における業務量のピークカットを目的として、用地取得業務の一部を専門的な技術及び知識を有する民間事業者による業務委託を行います。

また、高架化工事に必要な用地を短期間で取得することが必要であるという特殊性を踏まえ、同委託に基づいて現地に相談窓口を設置し、民間事業者のノウハウや専門的知見を活用しながら、権利者の皆様に移転先の情報提供、生活再建に関する相談やニーズ等に的確かつ迅速に対応するなど、これまでの対応をより充実させたかたちで、本市職員と民間事業者が連携のうえで効果的な執行体制を構築し、計画的な事業推進に取り組んでまいります。

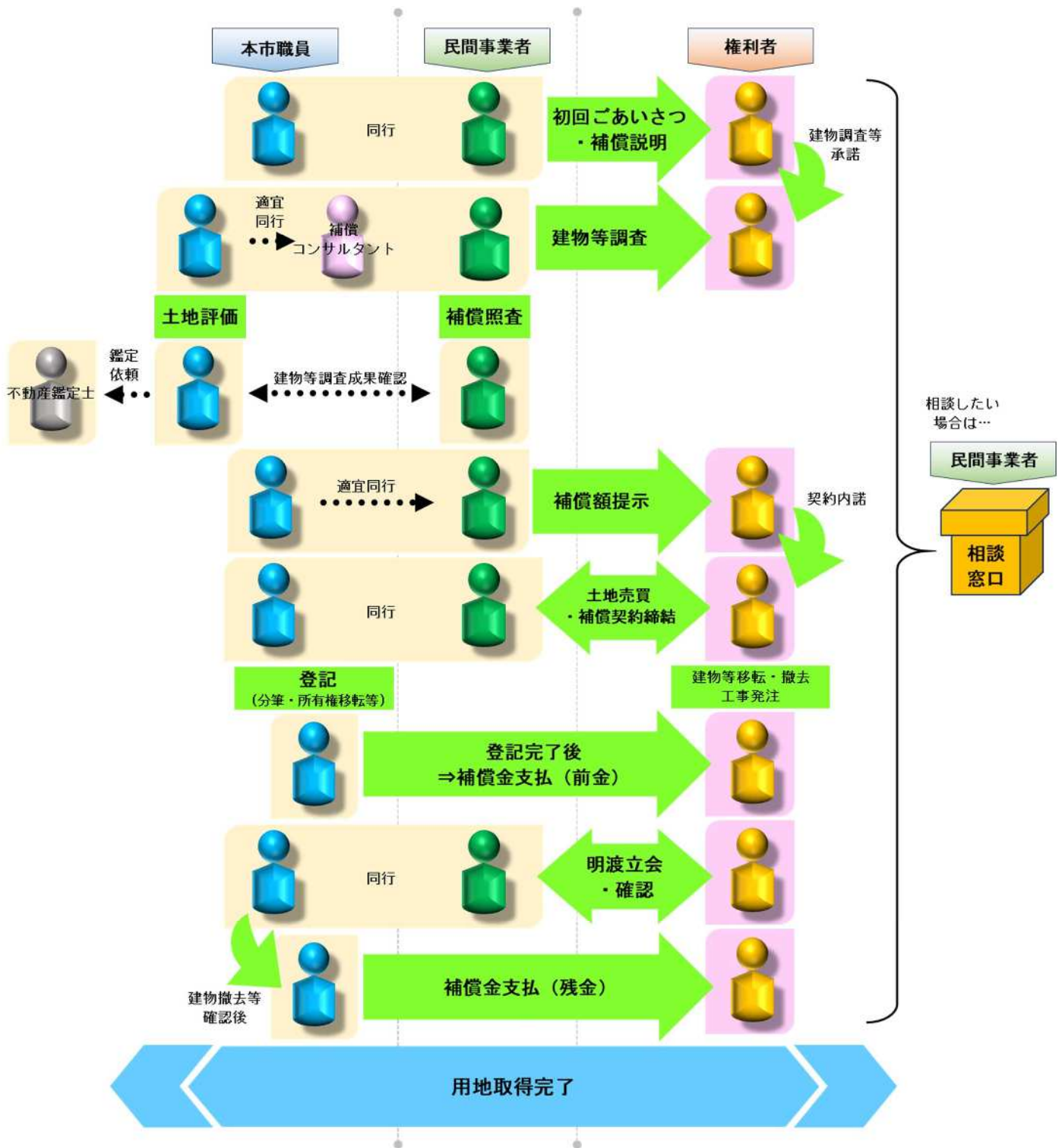
ア 民間事業者による補償説明等

本市が業務委託する民間事業者は、本市職員と役割分担のうえ、権利者の皆様に寄り添った丁寧な補償説明に努めてまいります。

具体的には、初回のごあいさつ、建物調査、補償金の支払いなどにおいて、権利者の皆様のご了解のもとで、本市職員と民間事業者が連携して、各工程に必要な作業を行わせていただくこととなります（次頁参照）。

また、本市は、権利者の皆様が安心してご協力いただけるよう、民間事業者が本市職員と同様に適正・公平な対応を行うことや、法令の遵守、個人情報の守秘義務などについて、管理・監督を徹底してまいります。

【役割分担のイメージ】



イ 相談窓口での相談内容等

民間事業者が設置する相談窓口では、令和4年度から実施のアンケート調査における権利者の皆様からのご要望を整理し、次表の主なメニューについてご相談を承ります。

	相談項目	概要
①	移転先に関する情報提供	移転先となる土地、事業残地、仲介業者に関する情報提供など
②	契約にご協力いただいた後の、物件の移転・撤去方法などに関する情報提供	市の登録業者一覧の提供など
③	事業残地の利活用方法に関する情報提供	従前と同様の再建の可否や処分方法など
④	その他事業用地の売買に伴う様々な相談・サポート	税や相続手続の相談サポートなど

上記相談につきましては、民間事業者が権利者の皆様のニーズに応じた情報提供やご提案をさせていただきます。

なお、相談窓口の設置場所や設置時期につきましては、補償説明の際や本市ホームページなどで別途ご案内させていただきます。

(3) 効果・効率的な用地取得の実現に向けて

権利者の皆様への補償説明の進捗に応じて、様々な事情・状況の変化等が生じた場合は、用地取得の目標期間の範囲内で補償説明の順番や方法を見直す等、できる限り権利者の皆様のご事情に配慮して対応してまいります。

しかしながら、本市からの補償説明のみでは解決できない事情が生じ、用地取得の目標期間を超える可能性がある場合は、権利者の皆様の財産権に配慮する一方で、事業の緊急性上、効果・効率的な用地取得を実現するため、※別途対応を検討する場合があります。

※ 本市からの補償説明と併行した土地収用法に基づく制度（裁決申請・協議の確認等）の活用を視野に入れた対応の検討

3 用地補償について

(1) 補償の考え方

ア 補償の見積り

私有財産を公共事業のために用いる場合は、憲法に基づき、適正かつ公平な補償を行うことが必要です。

そこで、本市では、国が定めた補償基準を準用した、『川崎市の事業の施行に伴う損失補償基準』に基づき、土地価格、物件移転等の補償を※金銭により見積もります。

具体的な補償については、土地・物件等の状況によって個々に異なりますので、詳細は個別にご説明させていただきます。

なお、客観的な指標を基に適正に見積もることができない精神的損失、協力奨励金、その他数量化、妥当性の担保が図れないものに対しては、補償することはできませんのでご注意ください。

※ 金銭補償の原則

事業用地の取得に際しては、本来は「土地」対「土地」といった同種同等の財産により補償すべきですが、事業用地と状況が同一の土地は存在しないため、このままでは補償不能となる可能性があります。

この点、市場経済では、財産的価値はすべて金銭という尺度で評価が可能であり、金銭補償により市場で従前の土地に見合う土地の入手や、請負業者等により従前の物件の再現ができます。

また、金銭は融通性の最も高い資産であることから、金銭補償がなされれば、例えば土地所有者が従前の価値以上の土地を望む場合は自己資金を加えて購入することができ、土地を欲しない場合は金銭のまま保有することもできます。

そこで、補償の原則として、補償の見積りに際しては、権利者の自由を最もよく確保できる金銭補償が採用されています。

以上のことから、金銭補償に加えた代替地のあっせんは補償の枠を超えた措置となること、本市は移転先となり得る土地を保有していないことから、本市はこれまでも金銭補償を採用し、用地取得を行っております。

なお、移転先に関する情報につきましては、権利者の皆様が、本市からの金銭補償を活用し、ご自身の意向に則した移転先をご購入していただく一助となるよう、相談窓口を設置してまいりますので、是非ご活用ください。



イ 補償の内容

① 土地の補償

事業用地となる土地の補償は、「所有者及び使用者をそれぞれ同じくし、かつ、同一の用途又は同一の利用目的に供されている一団の土地」を評価単位としたうえで、不動産鑑定士による鑑定評価を参考として見積もります。

事業用地となる土地が、借地権（建物所有を目的とする地上権又は土地の賃借権）である場合は、土地所有者・借地権者の両方で借地権割合を決定していただき、この割合に基づき土地代金を配分します。

また、事業用地となる土地に土壌汚染の原因となる物質（ベンゼン、六価クロムなど）がある場合は、土地の補償から、土壌汚染対策に係る応分の負担として、事業用地として取得する面積に応じた減額相当分を控除します。

② 物件等の補償

事業用地上にある物件等の補償は、社会通念上一般的に採るべき客観的・合理的な移転先へ合理的な移転方法での移転を想定し、建物調査により現地を実際に確認したうえで、必要となる費用を見積もります。

主な補償項目については、次のとおりです。

～主な補償項目～

- 〈建物補償〉 建物の配置、用途、構造、敷地の形状等により通常妥当と考えられる移転先や移転工法を想定し、当該建物の経過年数等により算定した費用を見積もります。
- 〈工 作 物〉 門扉、看板などの移転可能なものは移転に要する費用を、ブロック塀などの移転困難なものは経過年数に応じた価値相当額を見積もります。
- 〈立 竹 木〉 利用目的、樹種などに応じて、庭木類で移植することが妥当と判断したものは移植費用の補償、その他は伐採の補償を見積もります。
- 〈動 産〉 建物の移転に伴い、家財道具、商品等について、荷造り、運搬等、動産の移転に通常要する費用を見積もります。
- 〈家賃減収〉 貸家の移転により、賃貸中の部分について移転期間中の賃貸料を得ることができない場合は、家賃減収相当額を見積もります。
- 〈借 家 人〉 建物を賃借している方で、建物が移転することで建物の賃借を継続することが著しく困難となる場合は、新たに当該建物に照応する他の建物を賃借りするために通常必要とする費用を見積もります。
- 〈移転雑費〉 移転先の選定に要する費用、法令上の手続きに要する費用、移転通知費及びその他雑費、就業できないことにより通常要する費用を見積もります。
- 〈営 業〉 店舗、工場、事務所等を一旦取り壊し、再度構内に再築し、移転する場合等、現在の営業を一時休業する必要があると認められる場合は、移転期間中に生ずる営業上の損失を見積もります。この場合は、仕入・支出・売上等に関する資料や、経営内容を明らかにするための各種資料（総勘定元帳、確定申告書等の写し）を本市宛てにご提出いただくことが必要です。

③ 残地補償

事業用地の取得後に生じる残地について、残地を取り巻く周囲の土地の状況を鑑み、価格の低下、利用価値の減少等の損失が生ずる場合は、その損失を補償します。

なお、この残地補償には、事業の施行により生ずる日陰、臭気、騒音その他これらに類する事業損失は含まれません。

④ 残地取得

事業用地の取得に伴い、土地所有者（共有の場合は共有者全員）から残地の取得を請求された場合、個々の事案において実情を具体的に判断のうえ、次の各号のすべてに該当するときは、事業用地と併せて本市が取得できる場合があります。

① 残地がその利用価値の著しい減少等のため従来利用していた目的に供することが著しく困難になると認められるとき

例：残地の面積が狭小で建物が建築できない、正面道路に出入り困難となる等により、従前の生活機能等の復元が著しく困難となる場合

② 残地に利用上の制限が生ずることにより、残地を他の者に処分することが困難となるため、土地所有者の生活再建上支障となると認められるとき

例：残地の面積が狭小であることや、形状が不整形であることなどを理由として買い手がない場合

③ 原則として、残地が所有権以外の権利（借地権など）の目的となっていないとき

(2) 補償の手続

ア 契約当事者

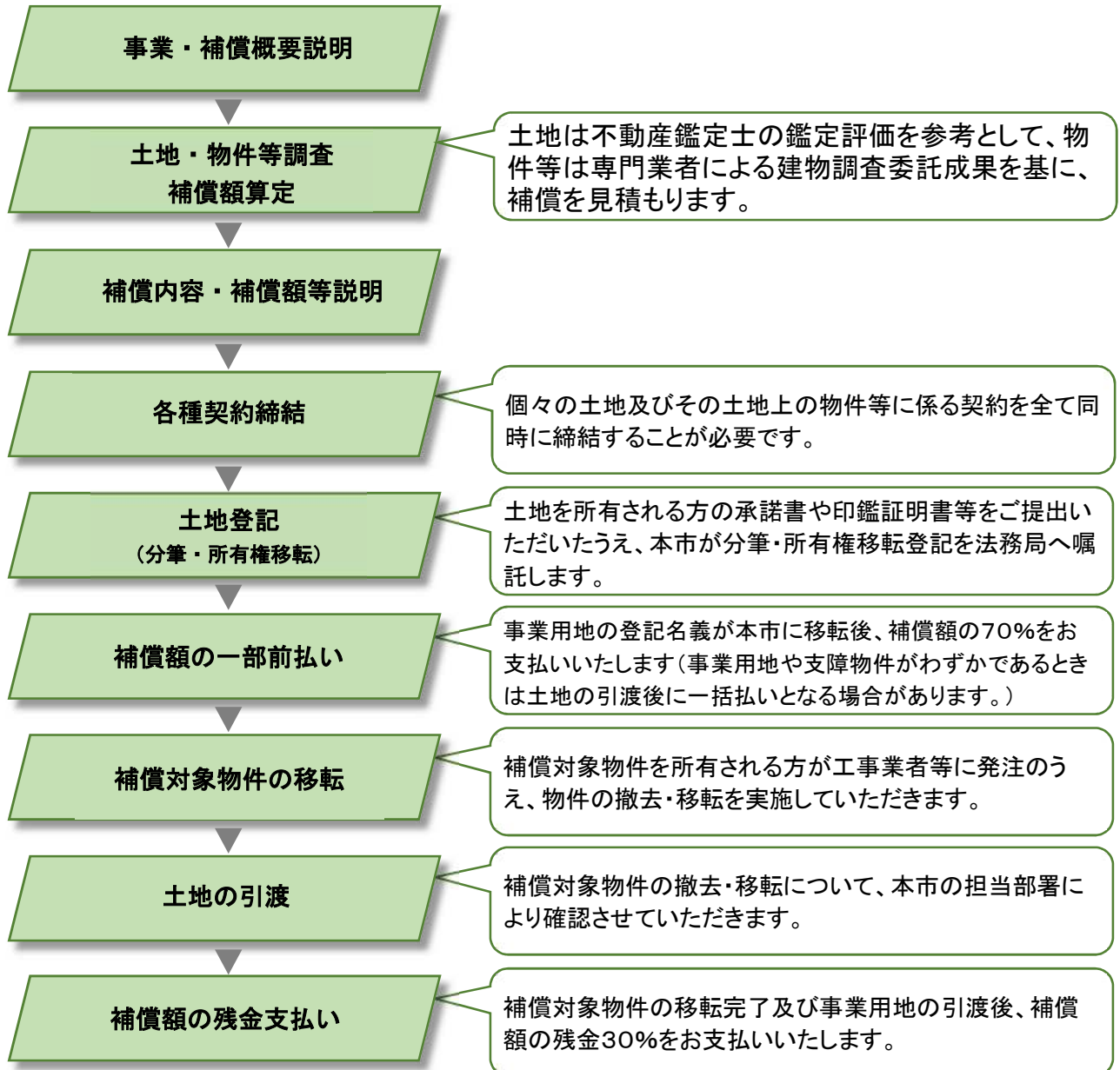
契約当事者は、後見人や親権者などの法定代理人を除き、権利者ご本人となります。

土地・建物の登記名義人となる方について、相続が発生し、遺産分割協議が必要な場合は、相続人間で話し合いをしていただき、管轄法務局へ相続登記を申請していただくことが必要です。

イ 補償の主な手続


① 補償に係る主な手続のフロー

補償に係る主な手続のフローは次の通りです。



市ホームページの補償のあらましも併せてご参照ください。(<https://www.city.kawasaki.jp/530/cms/files/contents/0000018/18151/hyoshi.pdf>)





② 各種契約の締結

補償内容についてご理解いただいた場合は、各種契約手続に進んでまいります。これらの各種契約については、同時に締結することが必要です。

特に、マンションなど、権利者である方が複数の共有である場合も各種契約を同時に締結することが必要となるため、手続に時間を要する場合がありますのでご注意ください。

なお、本市との契約締結前に移転・撤去した物件等の権利者の方、及び退去された借家人の方は、契約の対象とはなりませんのでご注意ください。

③ 登記手続

契約締結後、本市が事業用地に係る分筆や権利者から本市への所有権移転の登記について、管轄法務局へ嘱託します。

このため、契約締結時に各種登記に必要な承諾書や印鑑証明書などの資料をご提出いただきます。

なお、土地に抵当権などの担保権などが存する場合は、権利の抹消について、契約の事前に金融機関等の債権者との各種手続を行っていただくことが必要です。

④ 補償金の支払い


事業用地の登記名義が本市に移転した後、契約書の記載にしたがって補償額の70%を銀行等への口座振込によってお支払いいたします。

なお、事業用地や支障物件がわずかであるときは、本市へ土地を引渡していただいた後に、一括払いとなる場合があります。

⑤ 補償対象物件の移転と土地の引渡し等

契約締結後、事業用地内に存する物件（所有地の地中に存する埋設物を含む）は、権利者ご自身で、専門業者等に委託するなどにより履行期限内に撤去していただき、更地の状態で本市へ引き渡していただくこととなります。

なお、上述④で補償額の70%を前払いしていた場合は、本市への土地の引渡し完了後に、残金30%をお支払いいたします。



ウ 用地取得完了後の手続

本事業に係る事業用地の取得にご協力いただいた権利者の方には、用地取得完了後、本市より税務署への確定申告時に必要な各種資料を送付させていただきます。

確定申告時に必要となる手続等につきましては、現住所を管轄する税務署にご相談ください。





4 用地取得の実現に向けて

本事業の効率的かつ円滑な用地取得にあたっては、権利者の皆様のご協力が必要不可欠です。

用地取得に当たりましては、個々の補償内容等について、権利者の皆様にご理解をいただくことが重要であると考えておりますので、本市職員と民間事業者が連携して寄り添った丁寧な説明を行うとともに、相談窓口において情報提供、生活再建に関する相談やニーズ等に的確かつ迅速に対応してまいります。

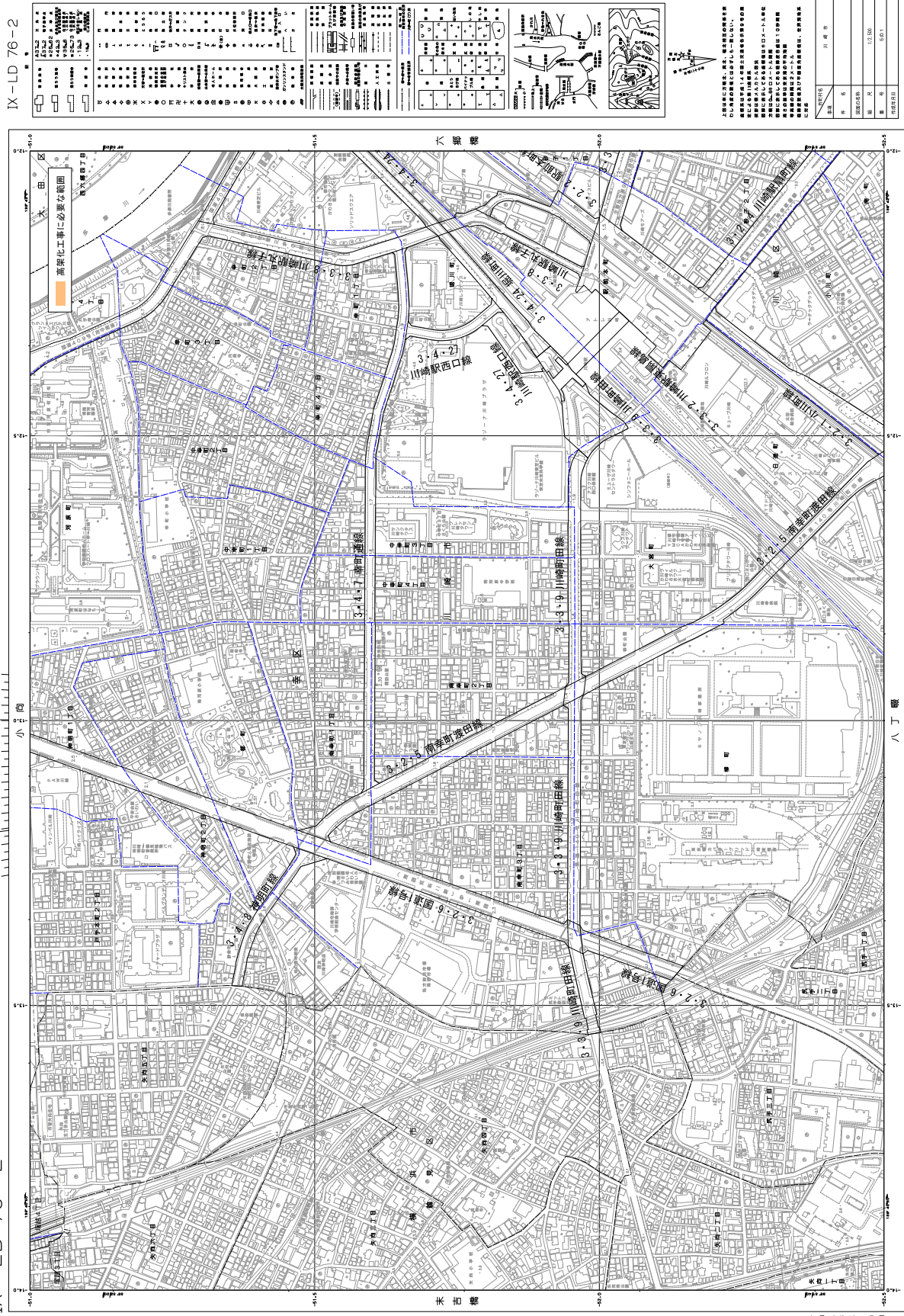
本事業の用地取得につきまして、早期の事業効果発現に向けて、ご理解・ご協力のほど、よろしくお願いたします。

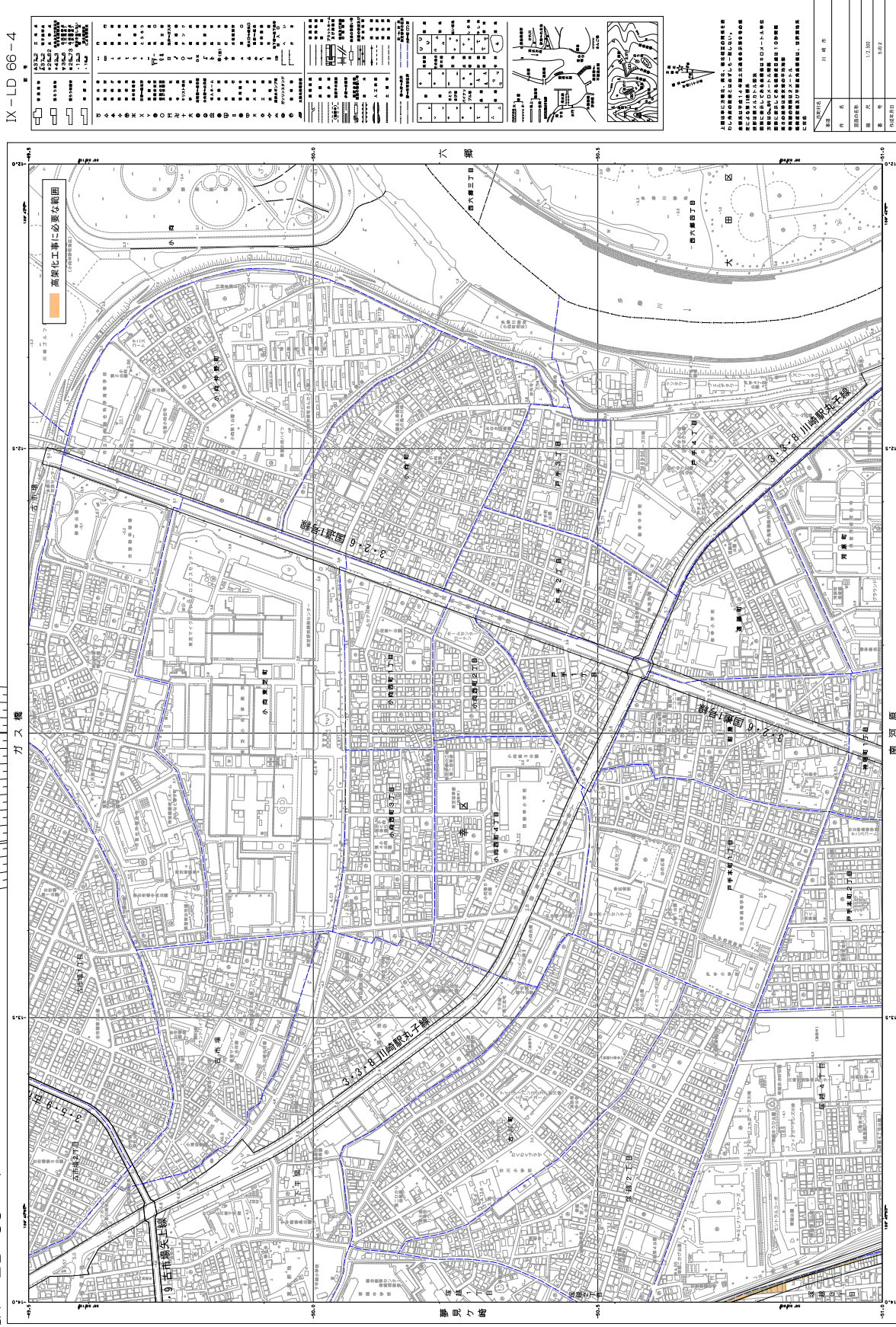
(巻末資料) 事業用地範囲図

12500 川崎市都市計画基本図
IX-LD 76-2

南河原

31





IX-LD 66-4

高圧化工事に必要な範囲

この図面は、川崎市都市計画基本図の「高圧化」の図面であり、高圧化の範囲を示しています。この範囲内では、高圧化のための工事が必要となります。

この図面は、川崎市都市計画基本図の「高圧化」の図面であり、高圧化の範囲を示しています。この範囲内では、高圧化のための工事が必要となります。

この図面は、川崎市都市計画基本図の「高圧化」の図面であり、高圧化の範囲を示しています。この範囲内では、高圧化のための工事が必要となります。

図名	川 川 川
所在地	
縮尺	1:2,500
備考	1:2,500

IX-LD 66-4



この図面は、次のホームページにも掲載しております。
<https://www.city.kawasaki.jp/530/page/0000172099.html>

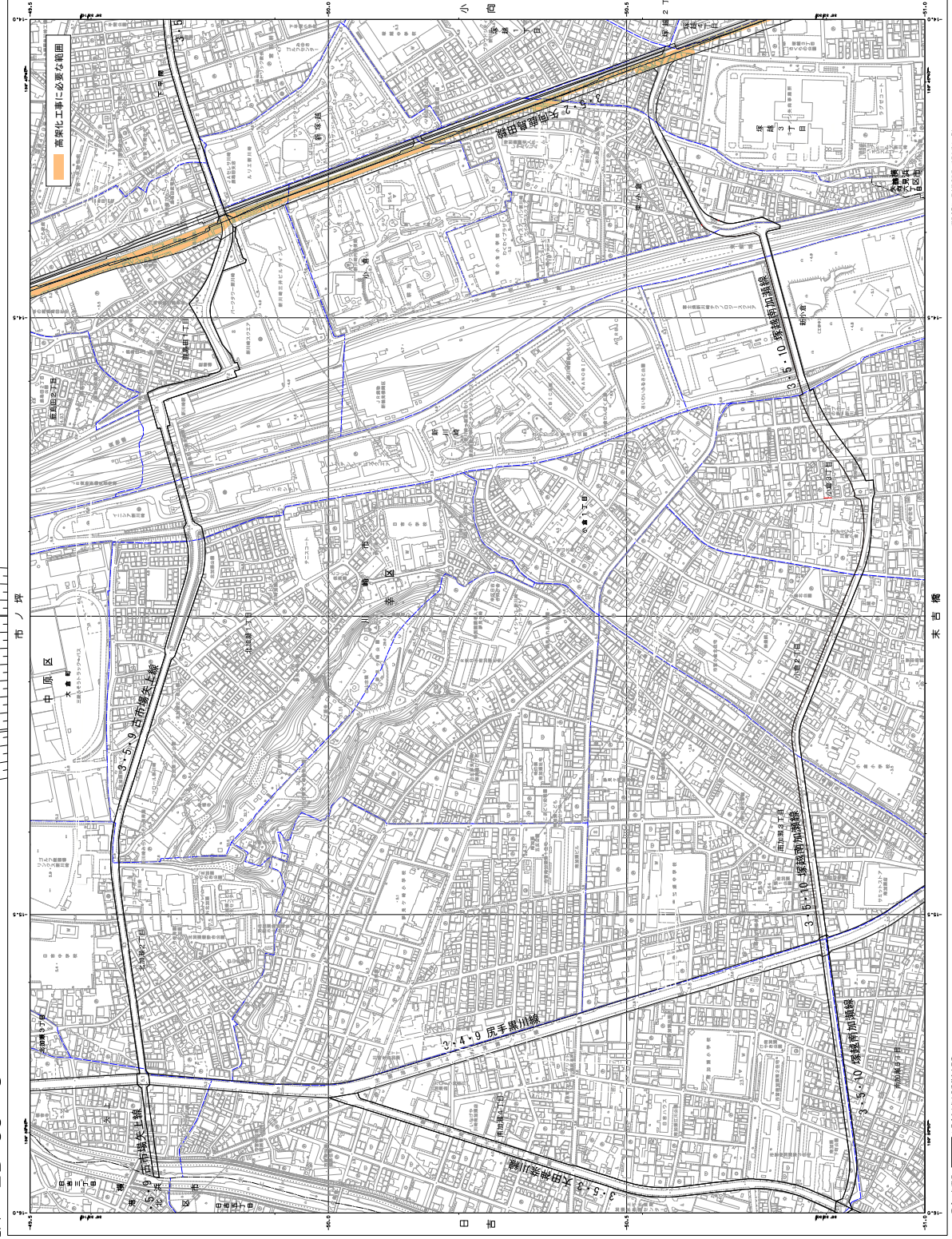
※高圧化工事に必要な範囲については、今後の検討により変更となる場合があります。

夢見ヶ崎

37

1:2,500 川崎市都市計画基本図

IX-LD 66-3



IX-LD 66-3

Legend and title block containing symbols for various urban features and a title 'IX-LD 66-3'.

この図面は、川崎市都市計画基本図の作成に当たり、関係機関等に資料提供等を行うものとする。また、この図面は、川崎市都市計画基本図の一部として、川崎市都市計画基本図の作成に当たり、関係機関等に資料提供等を行うものとする。

図名	川崎市
図面番号	
縮尺	1:2,500
備考	

IX-LD 66-3



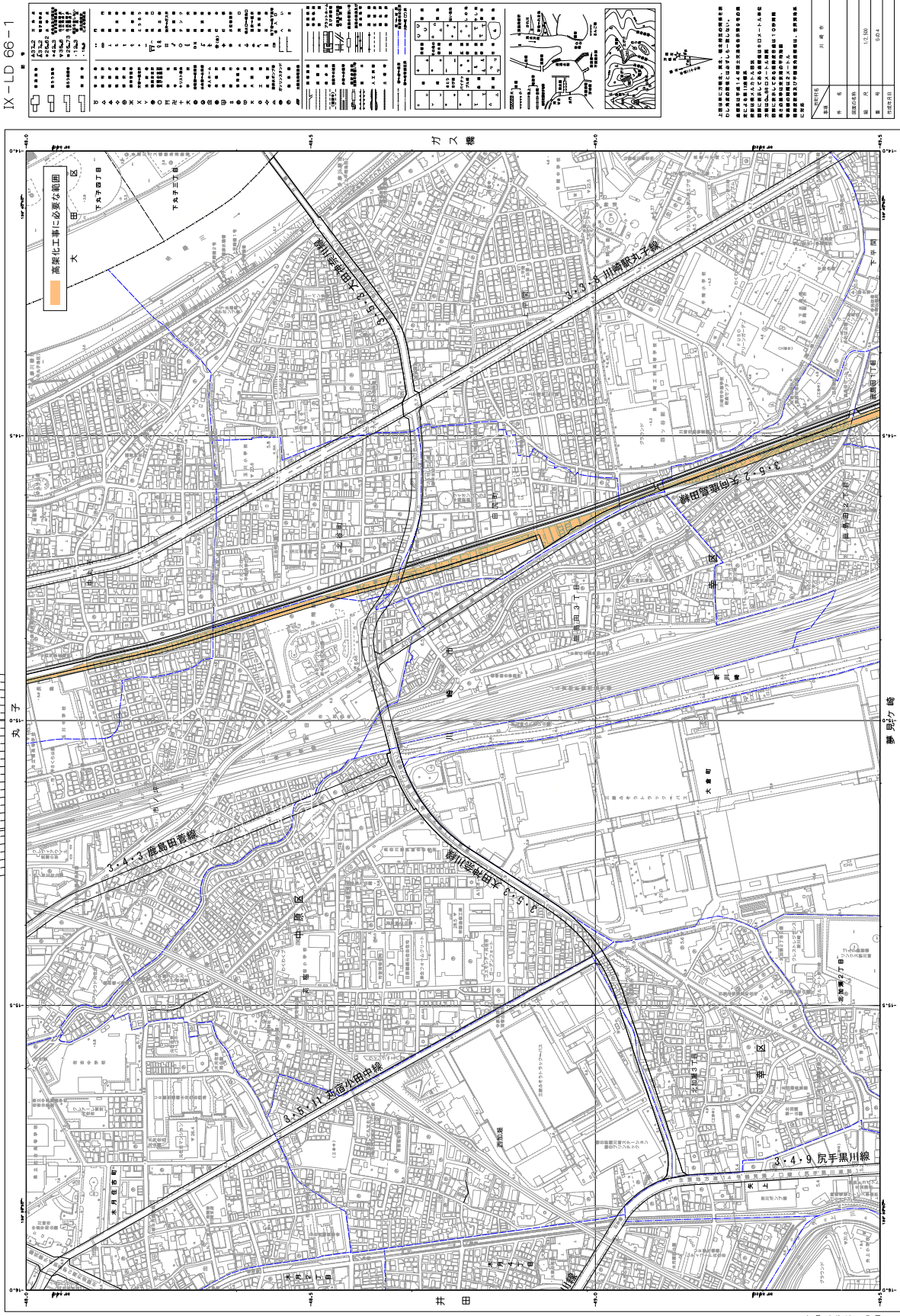
この図面は、次のホームページにも掲載しております。
<https://www.city.kawasaki.jp/530/page/0000172099.html>

※高架化工事に必要な範囲については、今後の検討により変更となる場合があります。

市ノ坪

12500 川崎市都市計画基本図
IX-LD 66-1

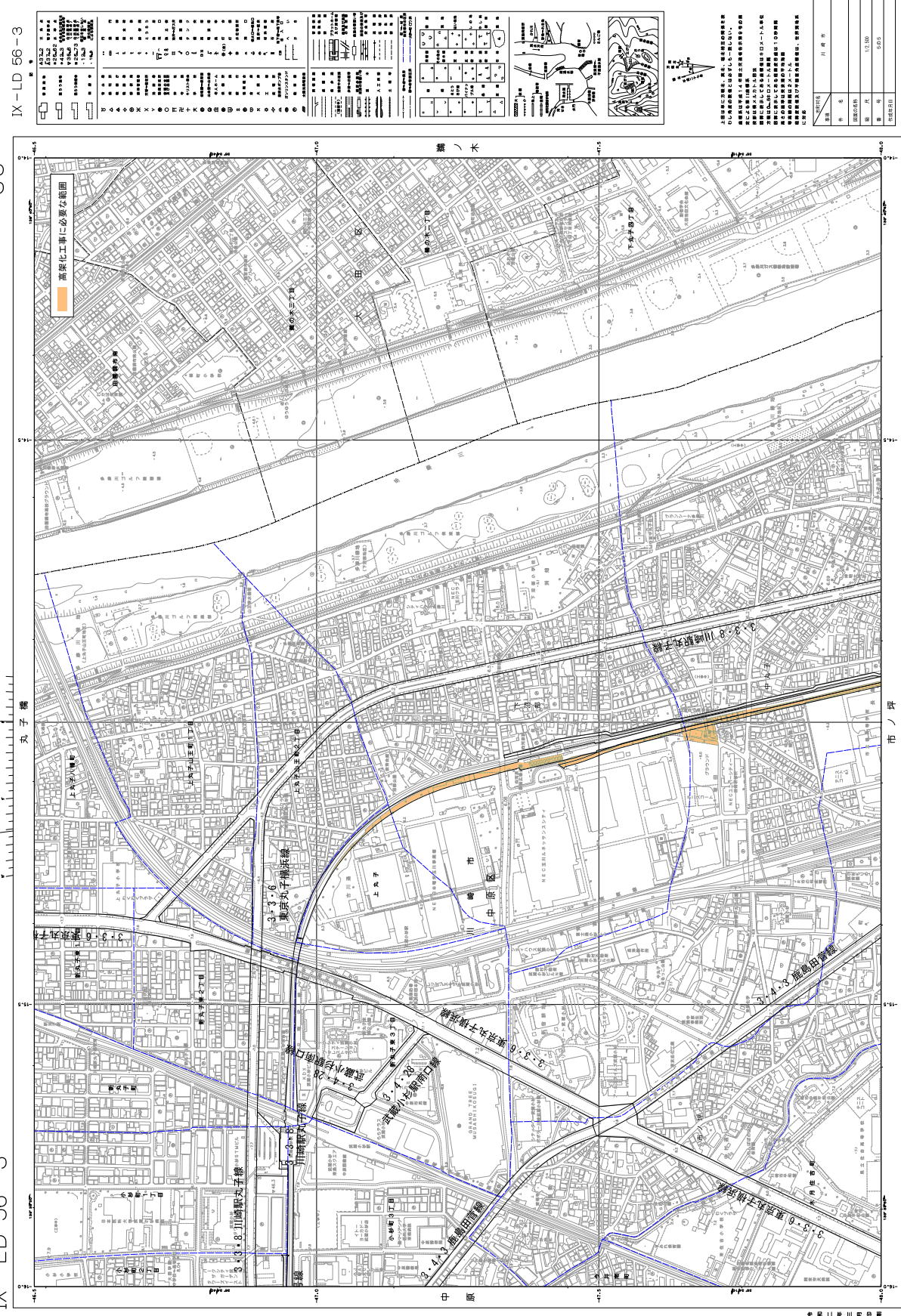
36



この図面は、次のホームページにも掲載しております。
<https://www.city.kawasaki.jp/530/page/0000172099.html>

※高度化工事に必要な範囲については、今後の検討により変更となる場合があります。





IX-LD 56-3

IX-LD 56-3

行政区	川崎市
区	川崎区
町	丸子町
番地	12,100
面積	665

この図面は、川崎市都市計画部が作成したものであり、正確性を保証するものではありません。また、図面の内容は、最新の都市計画基本図に基づいて作成されています。図面の内容と実際の状況とが異なる場合があります。図面の内容は、最新の都市計画基本図に基づいて作成されています。図面の内容と実際の状況とが異なる場合があります。

※高度化工事に必要な範囲については、今後の検討により変更となる場合があります。

この図面は、次のホームページにも掲載しております。
<https://www.city.kawasaki.jp/530/page/0000172099.html>





■お問い合わせ■

【事業に関すること】
建設緑政局 道路河川整備部 道路整備課 立体交差担当
電話 044-200-3499
Email 53douro@city.kawasaki.jp

【用地補償に関すること】
建設緑政局 道路河川整備部 公共用地課
電話 044-200-2807、2844
Email 53kouyou@city.kawasaki.jp

HPはこちらへ

