

用地補償説明会

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

日時・場所

- 令和7年2月27日(木) 19:00～20:30 川崎市中原市民館
令和7年3月 2日(日) 10:00～11:30 川崎市立玉川中学校
令和7年3月11日(火) 19:00～20:30 川崎市幸市民館
令和7年3月15日(土) 10:00～11:30 川崎市立古川小学校



KAWASAKI CITY

次第

- 1 あいさつ
- 2 職員紹介
- 3 事業概要説明
- 4 用地・補償概要説明
- 5 質疑応答
- 6 閉会

本日の説明内容

- 1 現状・課題
- 2 目的・概要
- 3 スケジュール
- 4 完成イメージ
- 5 用地・補償

本日の説明内容

- 1 現状・課題
- 2 目的・概要
- 3 事業スケジュール
- 4 完成イメージ
- 5 用地・補償

1 現状・課題



鹿島田踏切



向河原駅前踏切

【沿線の課題】

- 1 踏切遮断中の横断及び交通渋滞等、道路交通に関する課題
- 2 通学路の安全及びバスの速達性の低下等、生活環境に関する課題
- 3 災害発生時の避難路確保及び物資輸送等、災害対策に関する課題

抜本的な踏切対策が必要

本日の説明内容

- 1 現状・課題
- 2 目的・概要**
- 3 スケジュール
- 4 完成イメージ
- 5 用地・補償

2 目的・概要

JR東日本南武線(矢向駅～武蔵小杉駅間)

約4.5kmを高架化 9箇所の踏切除却

踏切に起因する事故や渋滞の解消

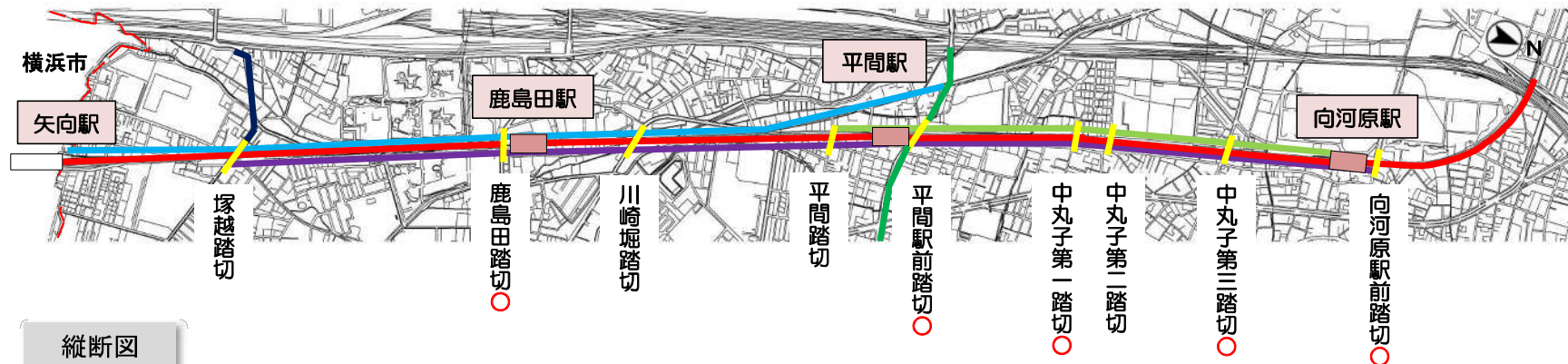
地域交通の安全性・円滑性等の向上
地域の一体化による生活利便性の向上

誰もが安心して暮らしやすく、災害に強いまちづくりを推進

2 目的・概要

平面図

凡 例
 川崎都市計画都市高速鉄道 矢向鹿島田線 塚越南加瀬線 大田神奈川線 区画街路 南武線沿道
 東日本旅客鉄道南武線 踏切道 ○ 開かずの踏切



縦断面図



項 目	内 容
事業区間 (延長)	矢向駅～武蔵小杉駅 (約4,560m)
構造形式	高架工法
踏切除却数	9箇所 (内開かずの踏切5箇所)
駅数	3駅 (鹿島田駅・平間駅・向河原駅)
総事業費	約1,387億円 (鉄道 約1,172億円・道路 約215億円)

2 目的・概要

平面図

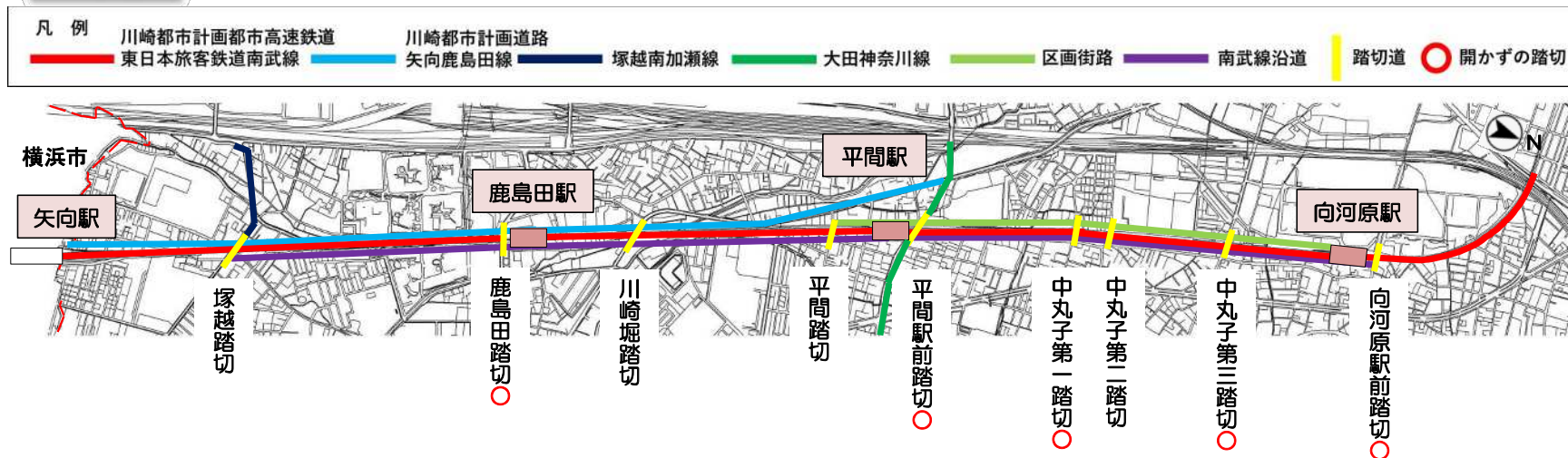
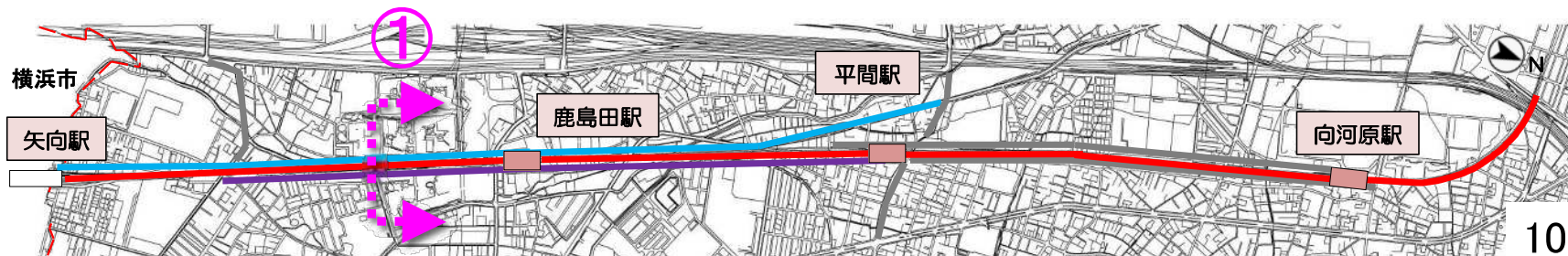
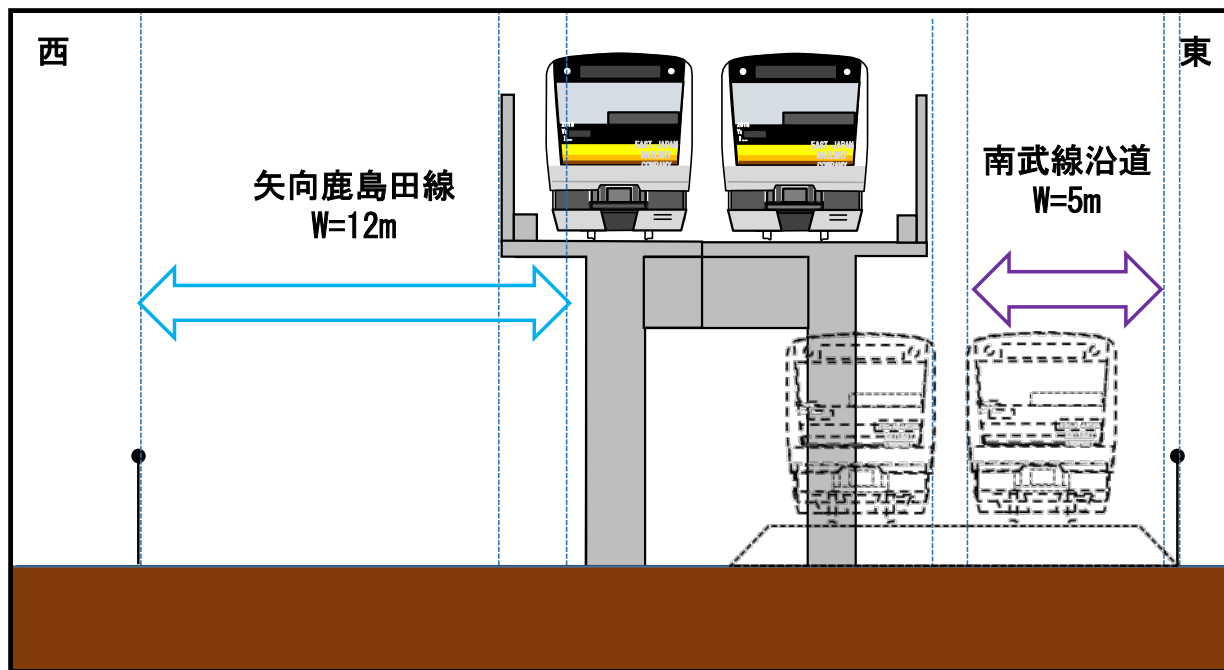


表 都市計画事業(関連する都市計画道路を含む)の概要

都市計画事業の種類及び名称	延長	幅員	事業施行期間
川崎都市計画都市高速鉄道			
東日本旅客鉄道南武線	約4,560m	—	令和6年度～令和21年度
川崎都市計画道路			
矢向鹿島田線	約2,620m	12m～15m	令和6年度～令和24年度
塚越南加瀬線	約310m	12m	令和6年度～令和24年度
大田神奈川線	約690m	15m～20m	令和6年度～令和24年度
区画街路13号線	約250m	6m	令和6年度～令和23年度
区画街路14号線	約1,230m	6m	令和6年度～令和24年度
南武線沿道1号線	約440m	5m	令和6年度～令和22年度
南武線沿道2号線	約340m	5m	令和6年度～令和22年度
南武線沿道3号線	約370m	5m	令和6年度～令和23年度
南武線沿道4号線	約360m	5m	令和6年度～令和22年度
南武線沿道5号線	約460m	5m	令和6年度～令和23年度
南武線沿道6号線	約1,360m	5m	令和6年度～令和24年度

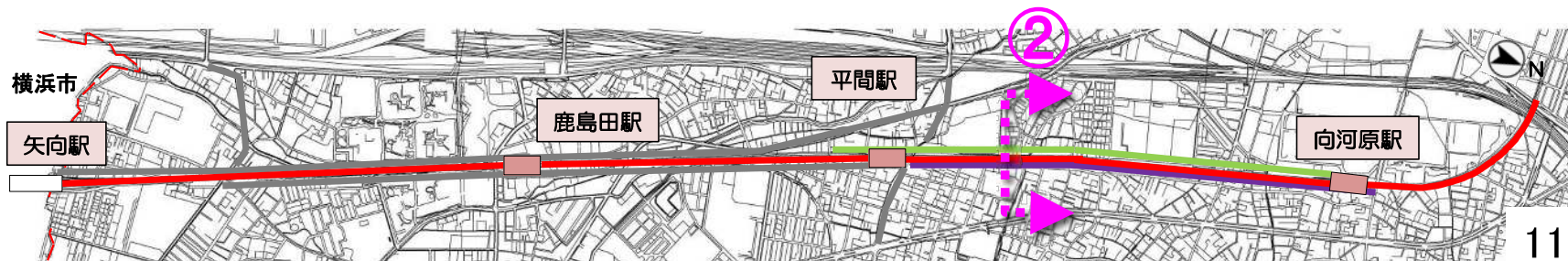
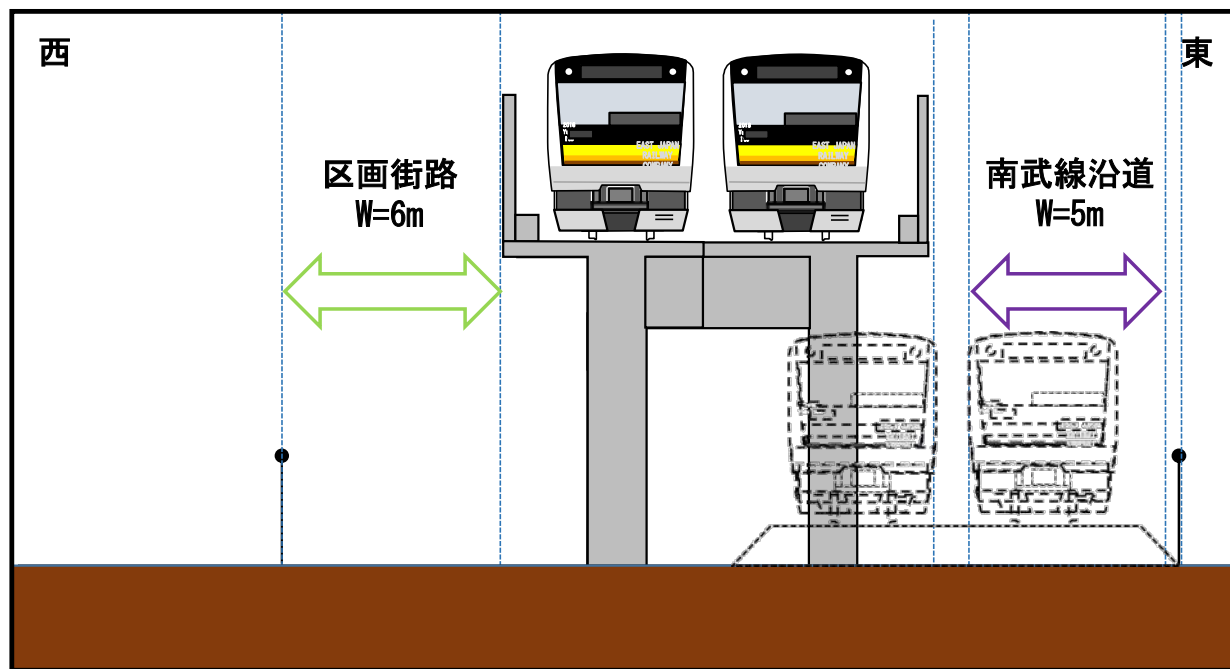
2 目的・概要

横断図①



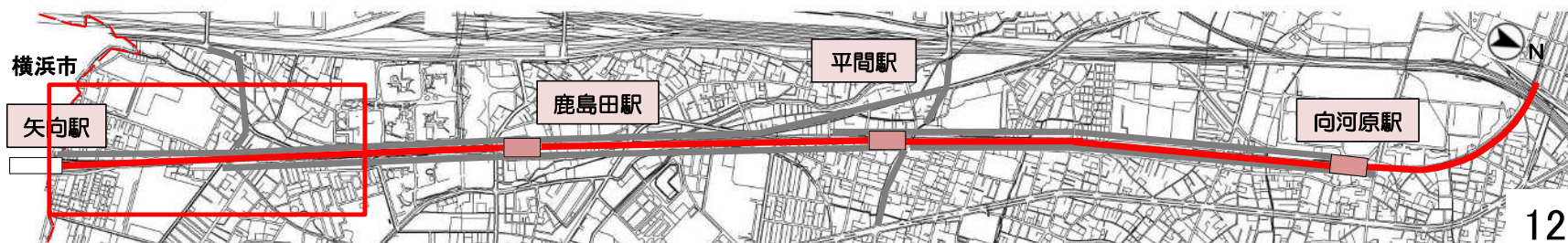
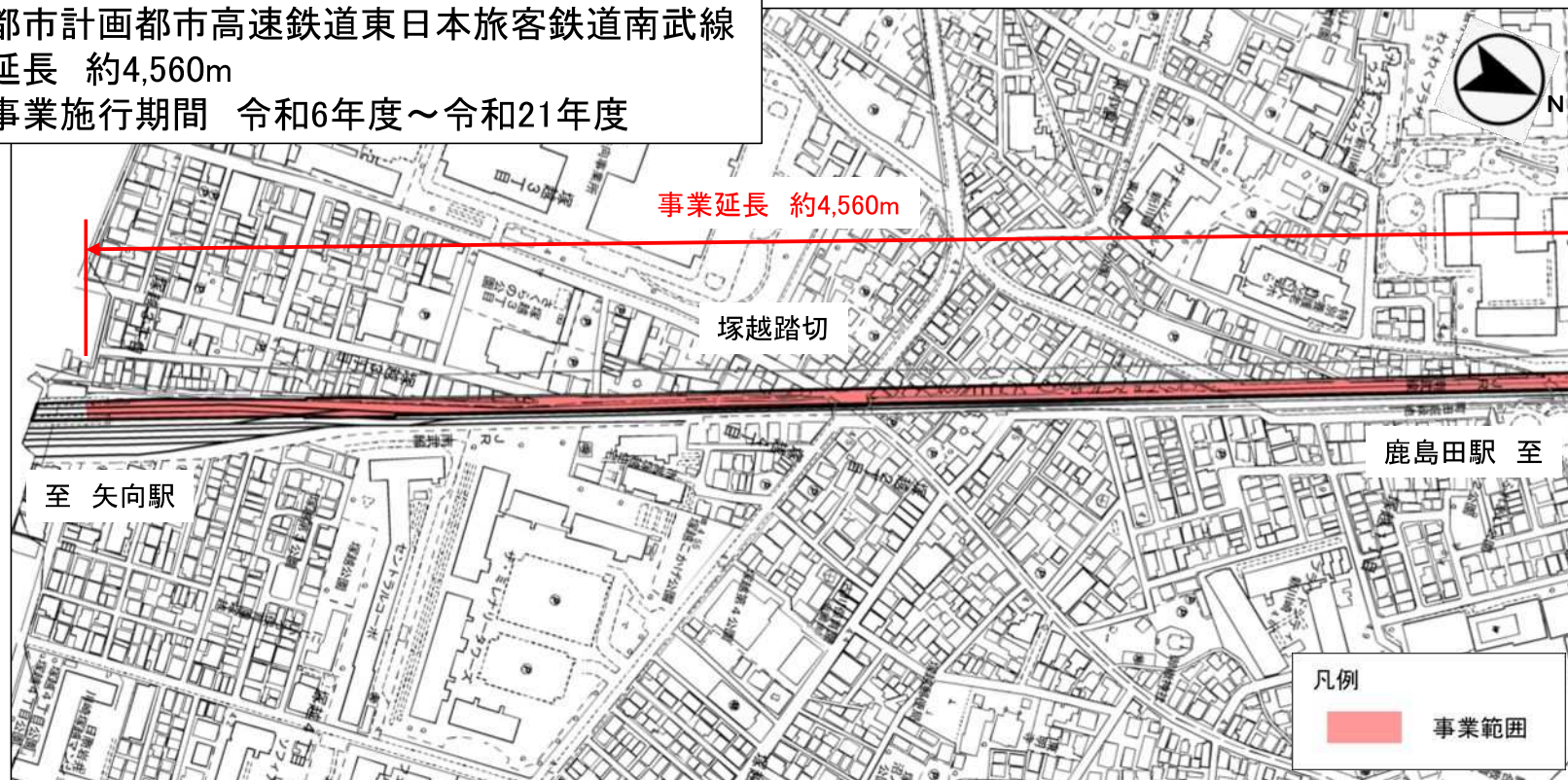
2 目的・概要

横断図②



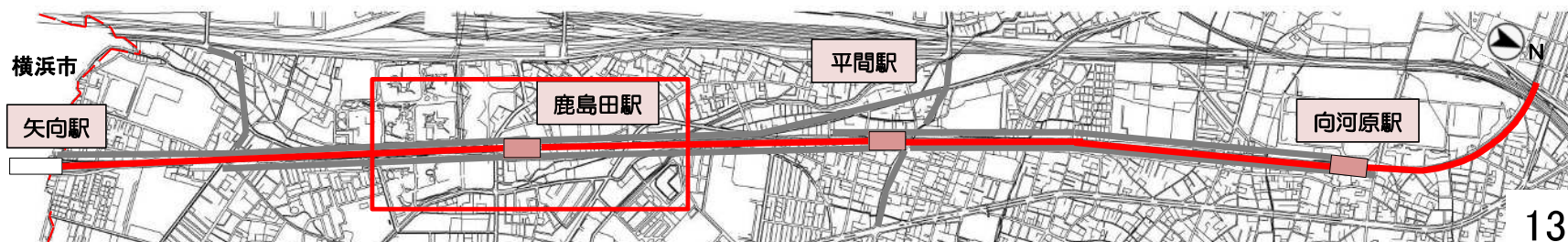
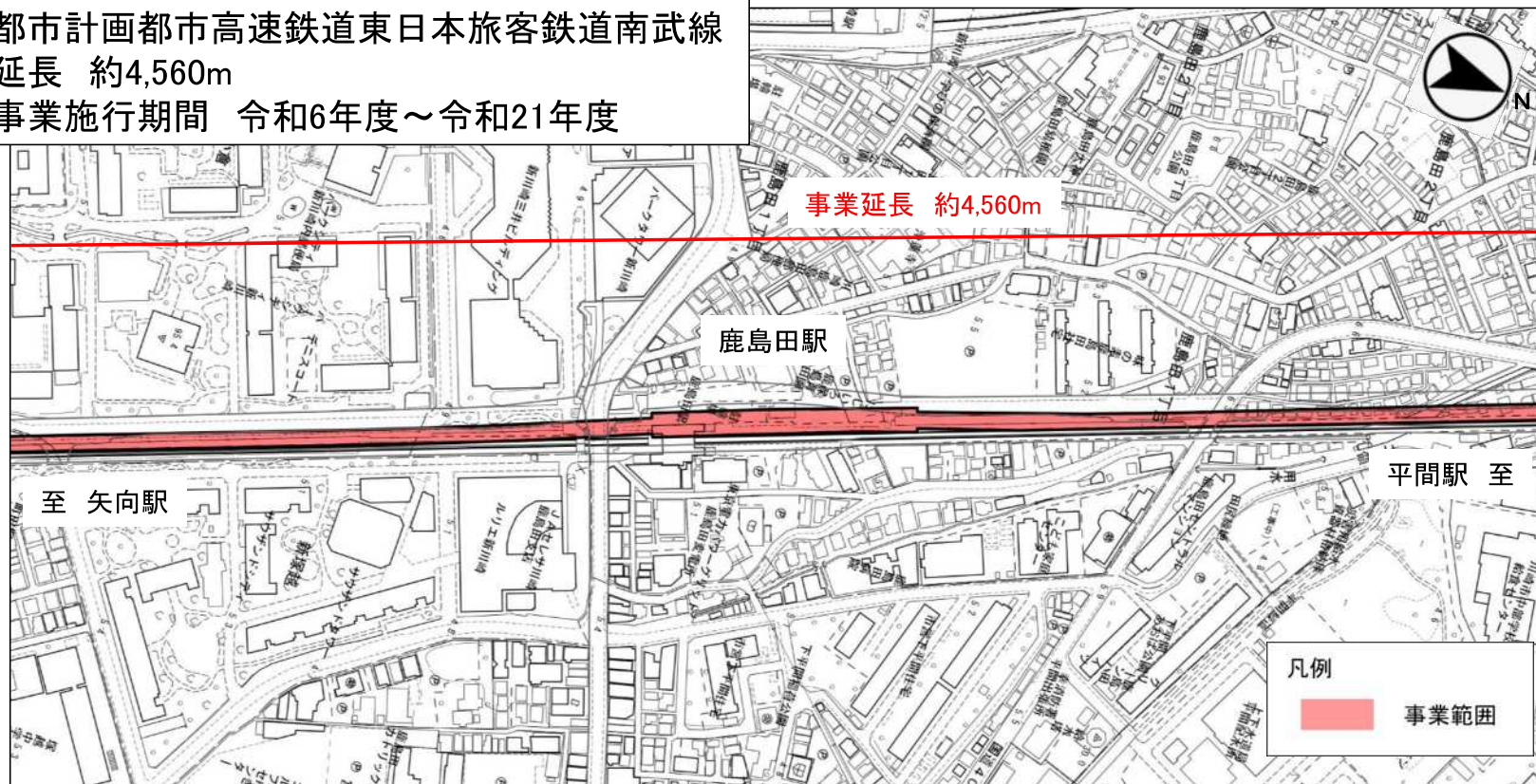
2 目的・概要

都市計画都市高速鉄道東日本旅客鉄道南武線
延長 約4,560m
事業施行期間 令和6年度～令和21年度



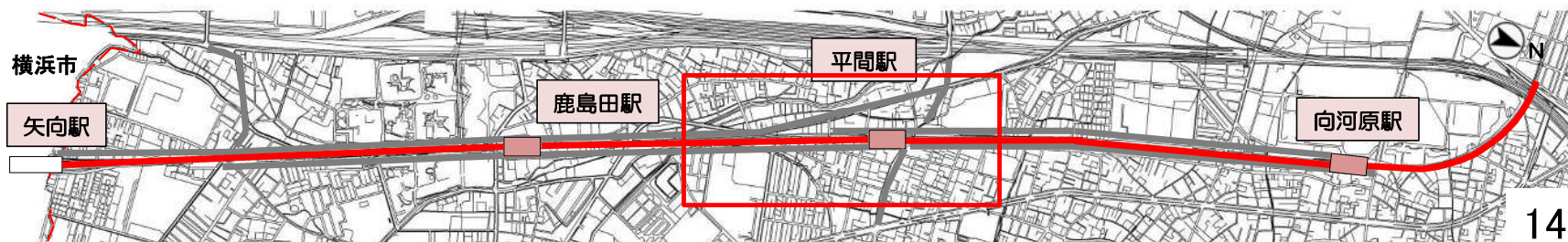
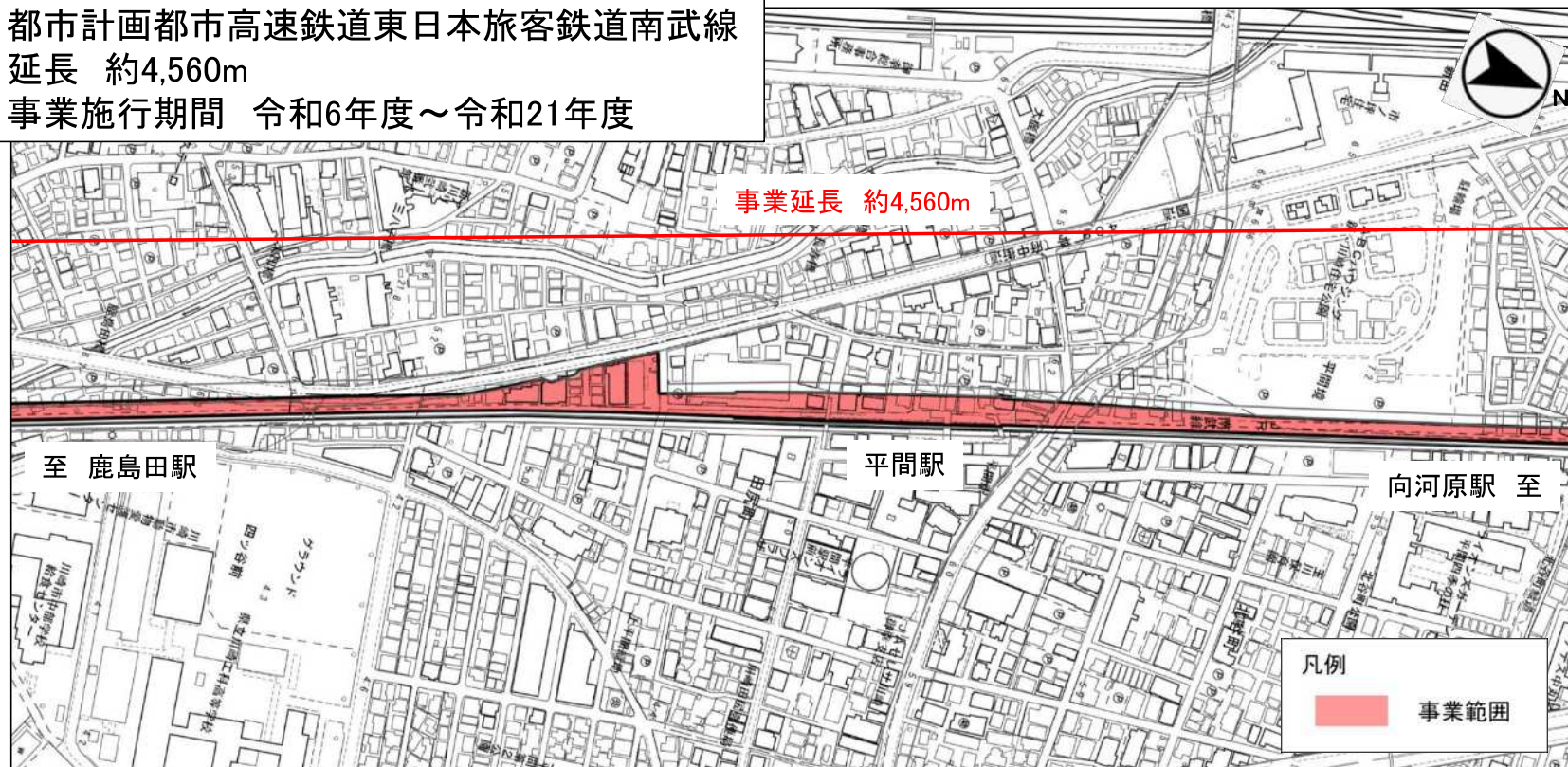
2 目的・概要

都市計画都市高速鉄道東日本旅客鉄道南武線
延長 約4,560m
事業施行期間 令和6年度～令和21年度



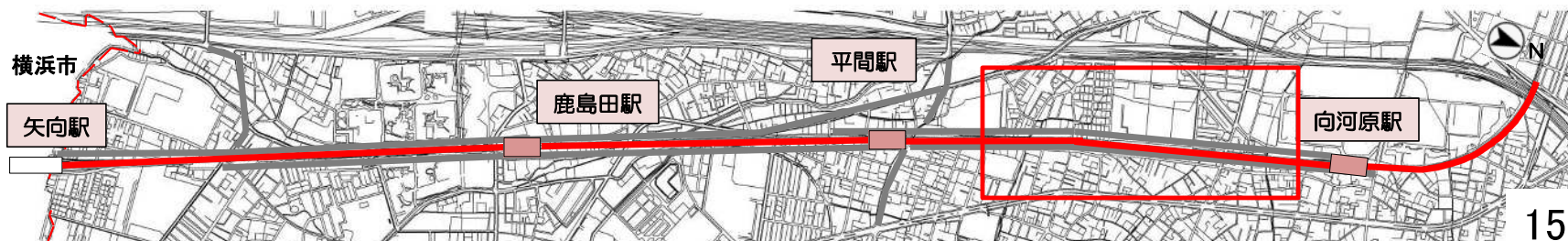
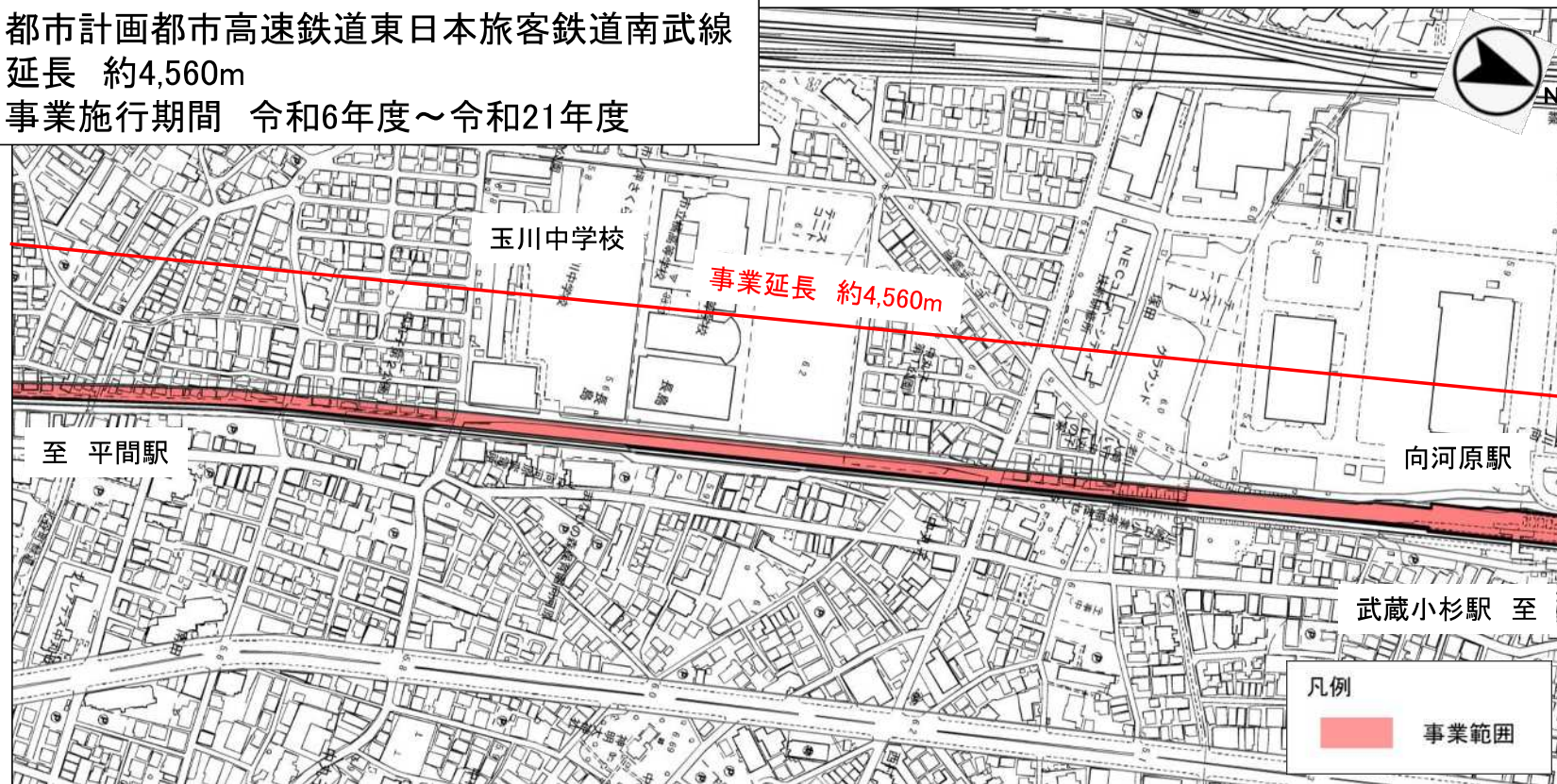
2 目的・概要

都市計画都市高速鉄道東日本旅客鉄道南武線
延長 約4,560m
事業施行期間 令和6年度～令和21年度



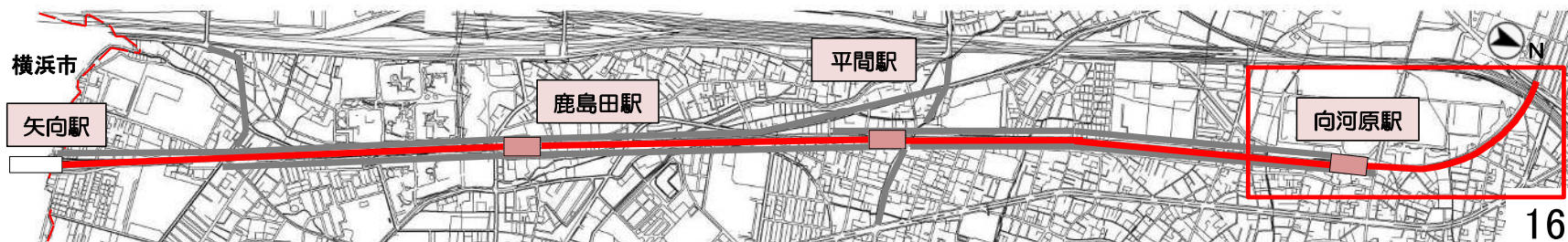
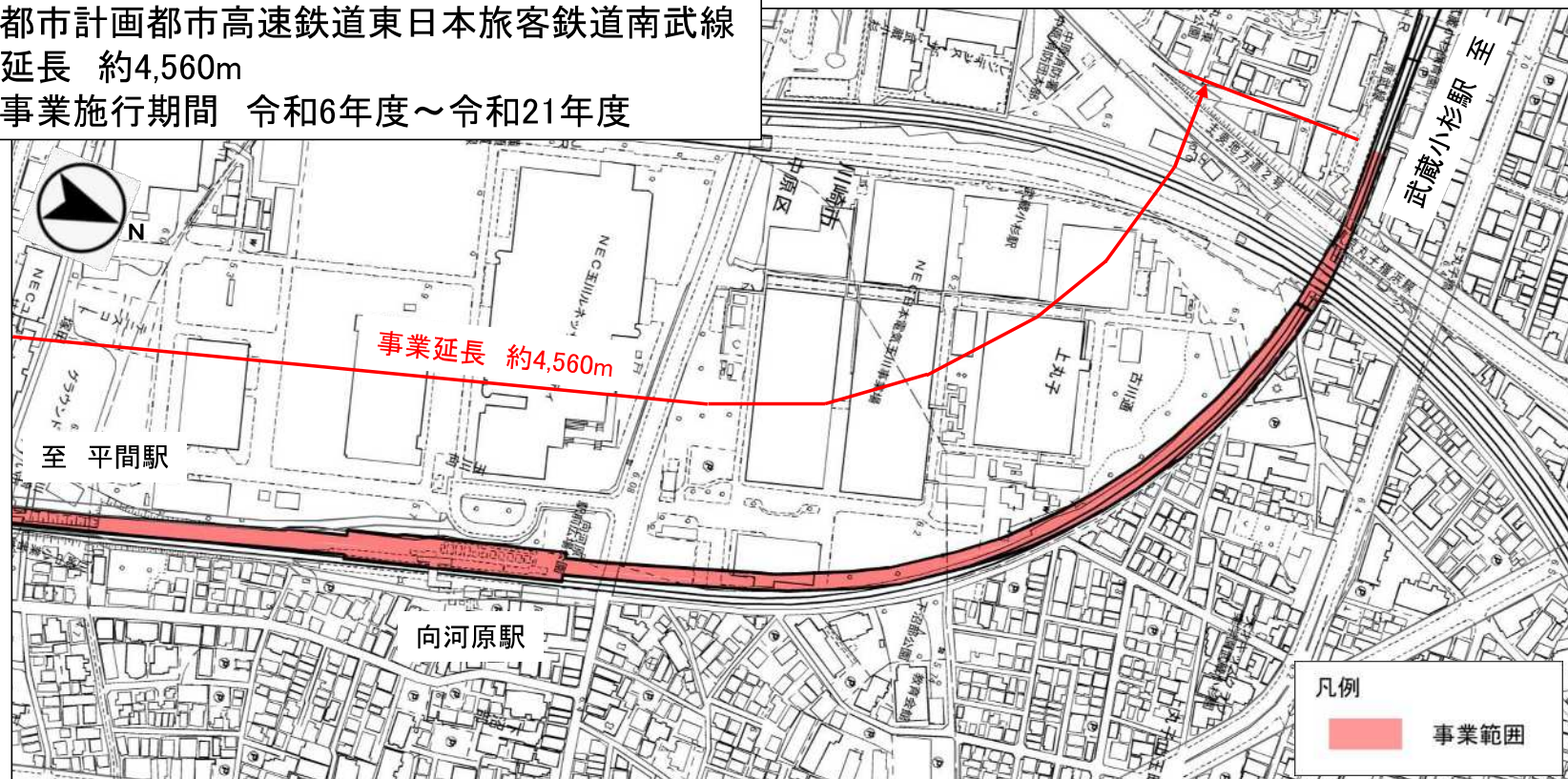
2 目的・概要

都市計画都市高速鉄道東日本旅客鉄道南武線
延長 約4,560m
事業施行期間 令和6年度～令和21年度



2 目的・概要

都市計画都市高速鉄道東日本旅客鉄道南武線
延長 約4,560m
事業施行期間 令和6年度～令和21年度

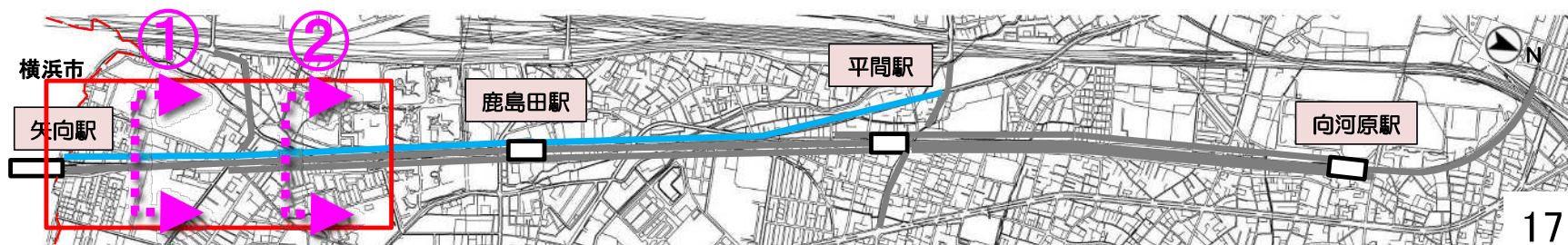


2 目的・概要

都市計画道路矢向鹿島田線

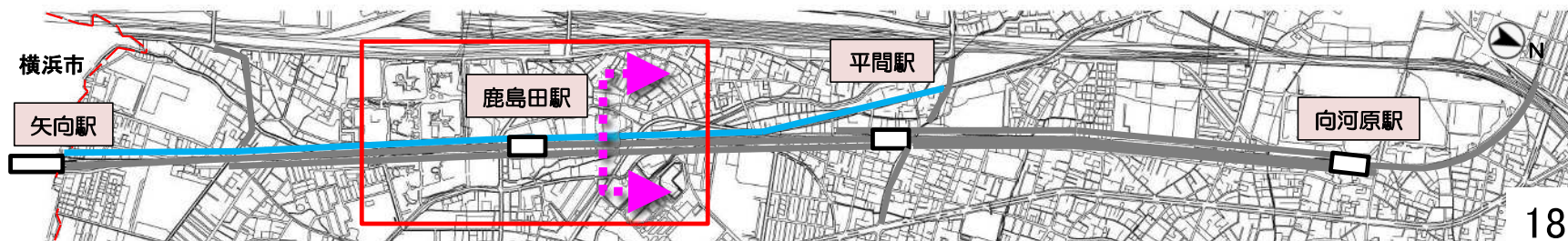
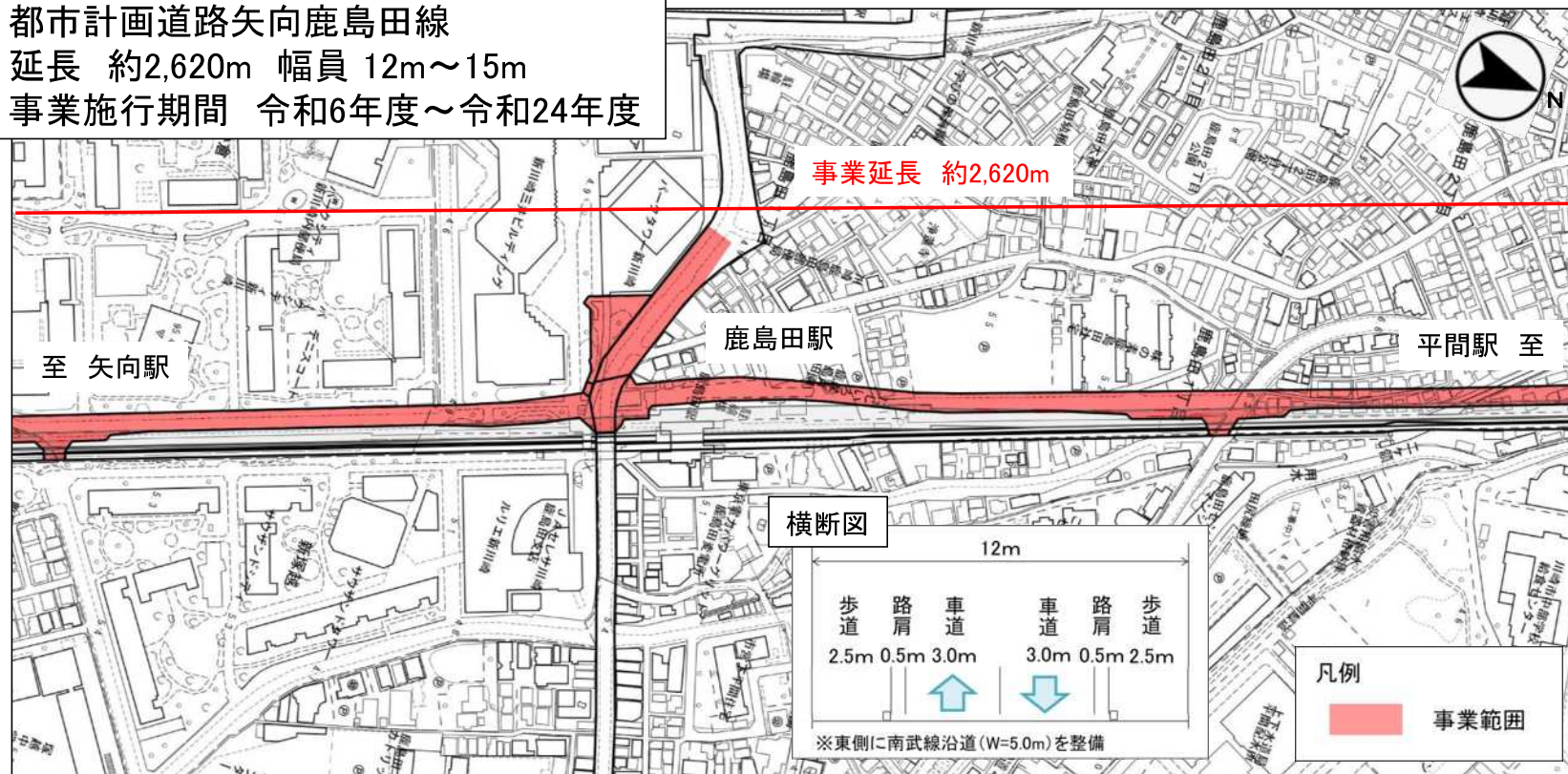
延長 約2,620m 幅員 12m～15m

事業施行期間 令和6年度～令和24年度



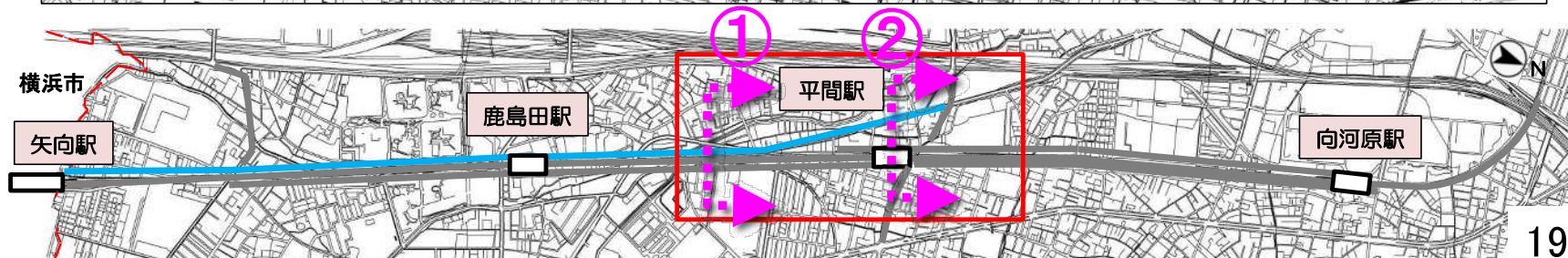
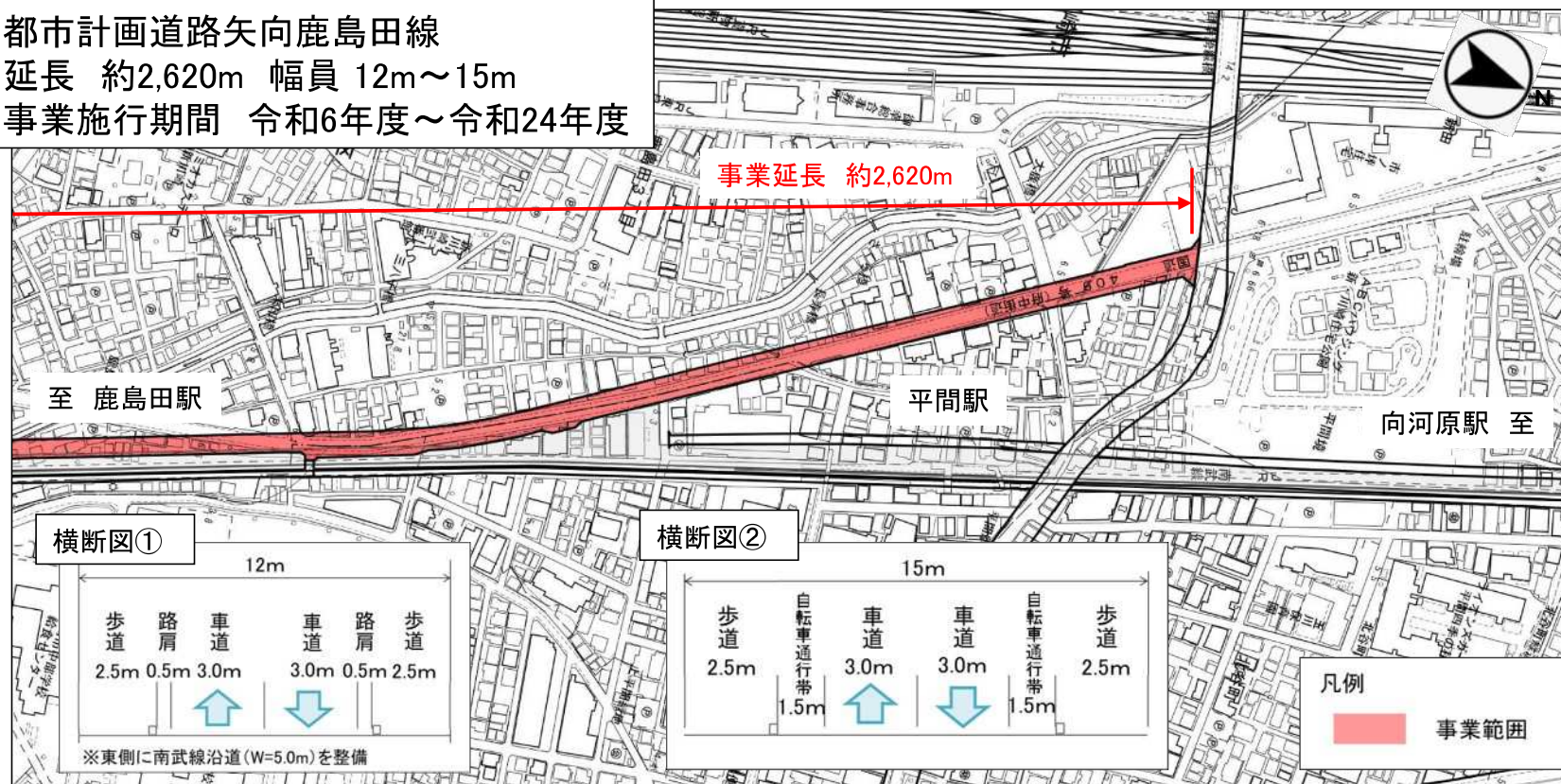
2 目的・概要

都市計画道路矢向鹿島田線
延長 約2,620m 幅員 12m～15m
事業施行期間 令和6年度～令和24年度



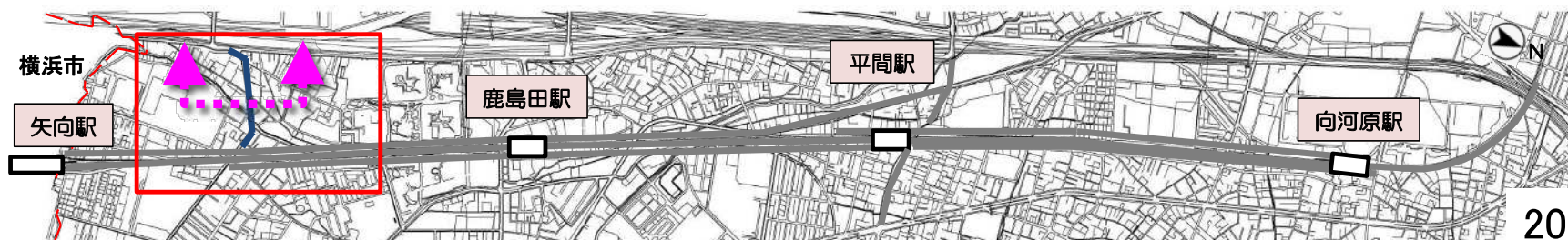
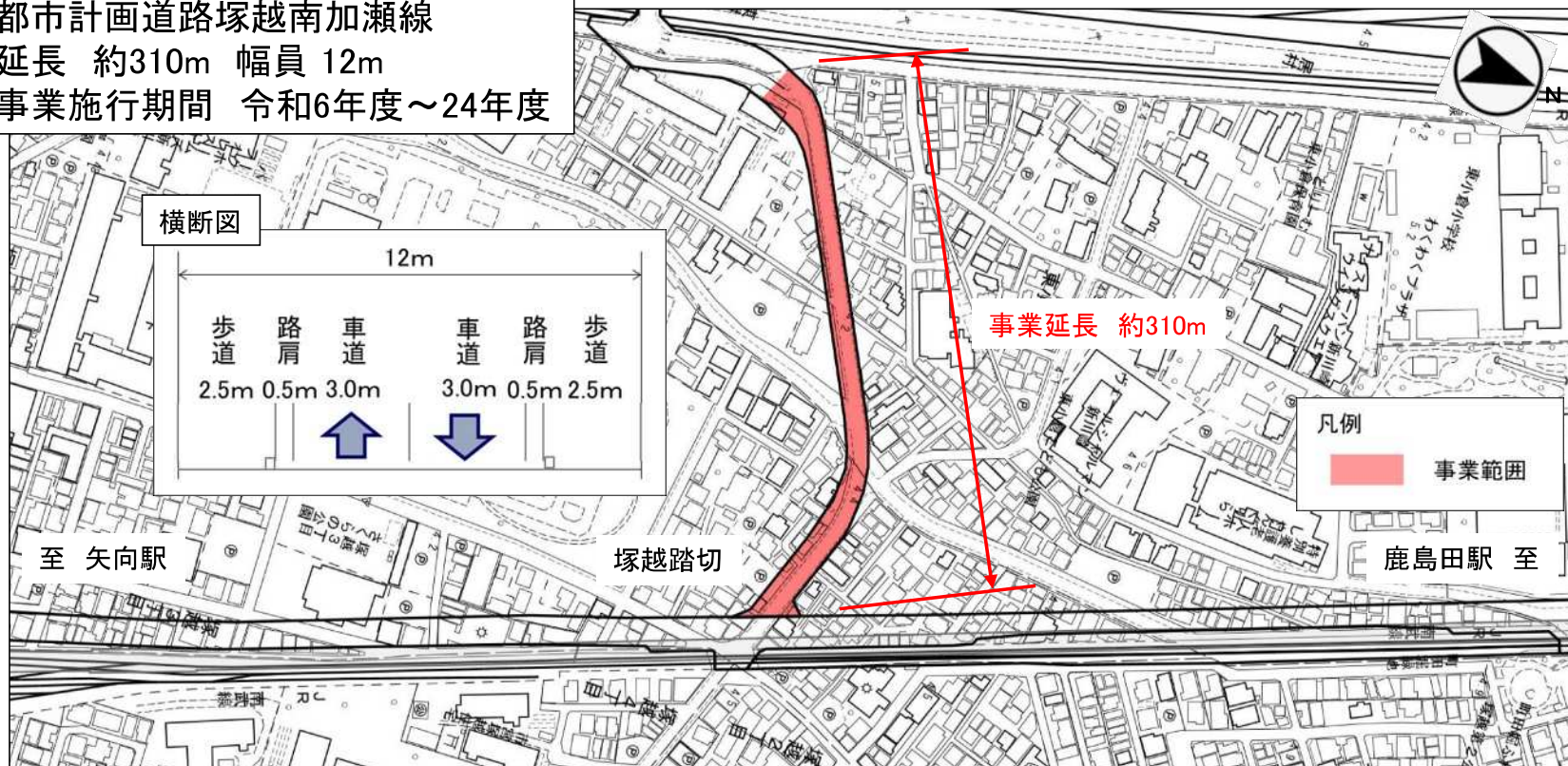
2 目的・概要

都市計画道路矢向鹿島田線
延長 約2,620m 幅員 12m～15m
事業施行期間 令和6年度～令和24年度



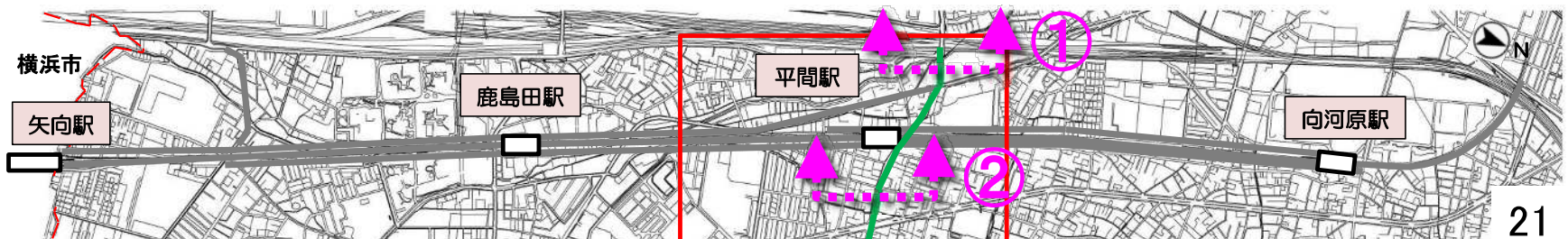
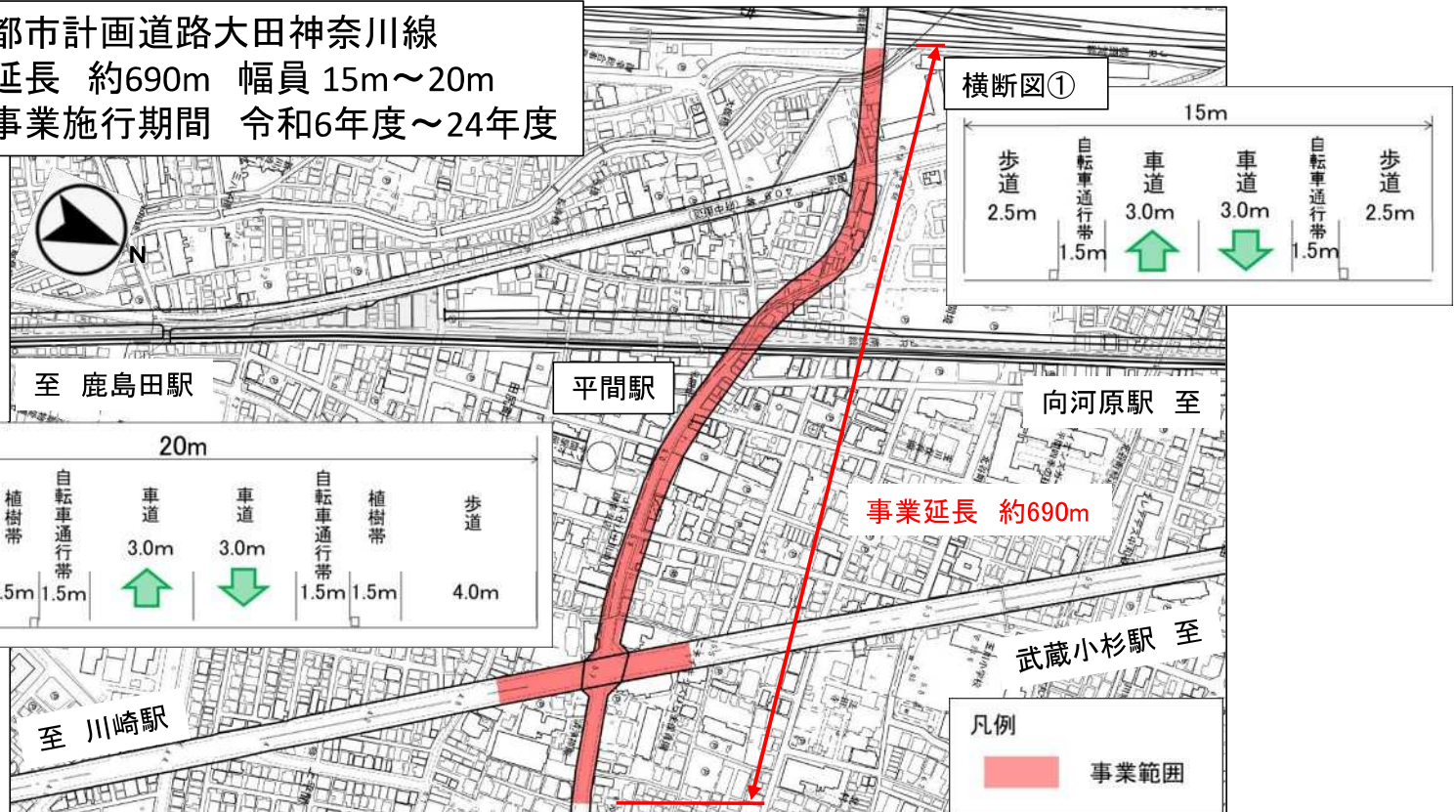
2 目的・概要

都市計画道路塚越南加瀬線
延長 約310m 幅員 12m
事業施行期間 令和6年度～24年度



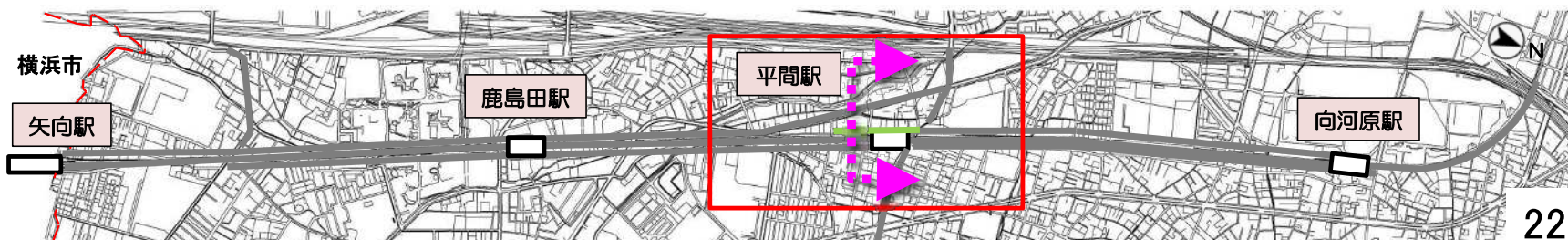
2 目的・概要

都市計画道路大田神奈川線
延長 約690m 幅員 15m~20m
事業施行期間 令和6年度~24年度



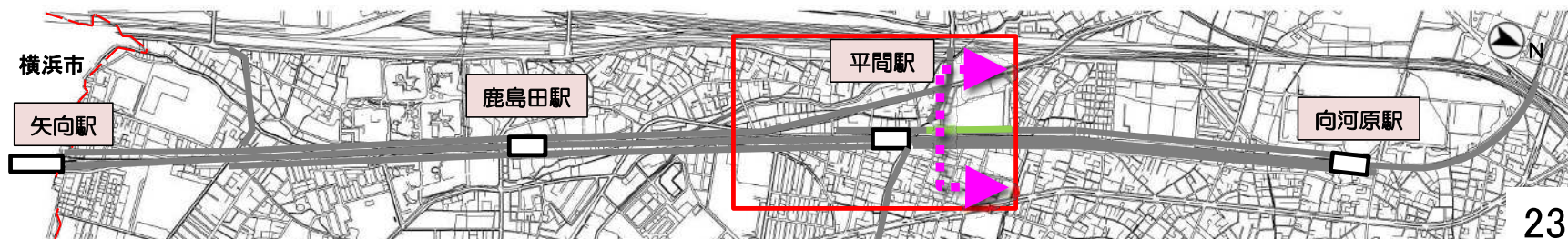
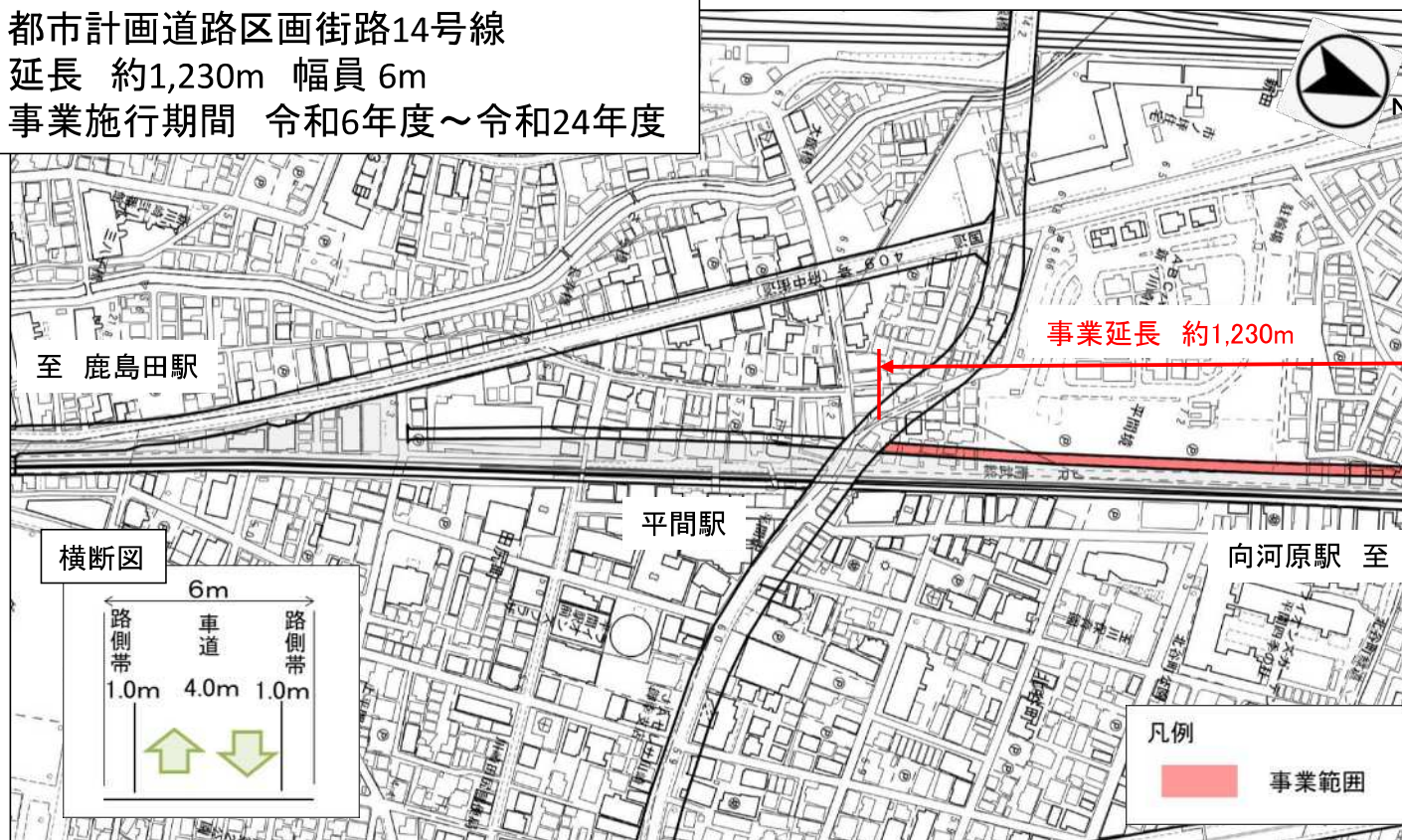
2 目的・概要

都市計画道路区画街路13号線
延長 約250m 幅員 6m
事業施行期間 令和6年度～令和23年度



2 目的・概要

都市計画道路区画街路14号線
延長 約1,230m 幅員 6m
事業施行期間 令和6年度～令和24年度

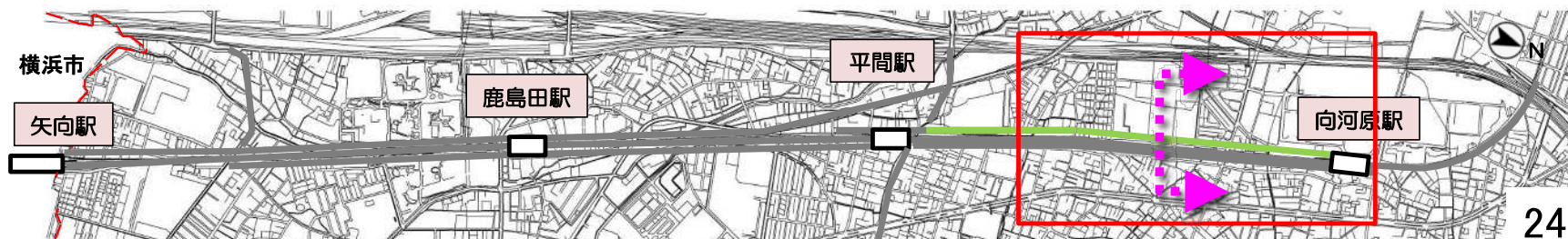
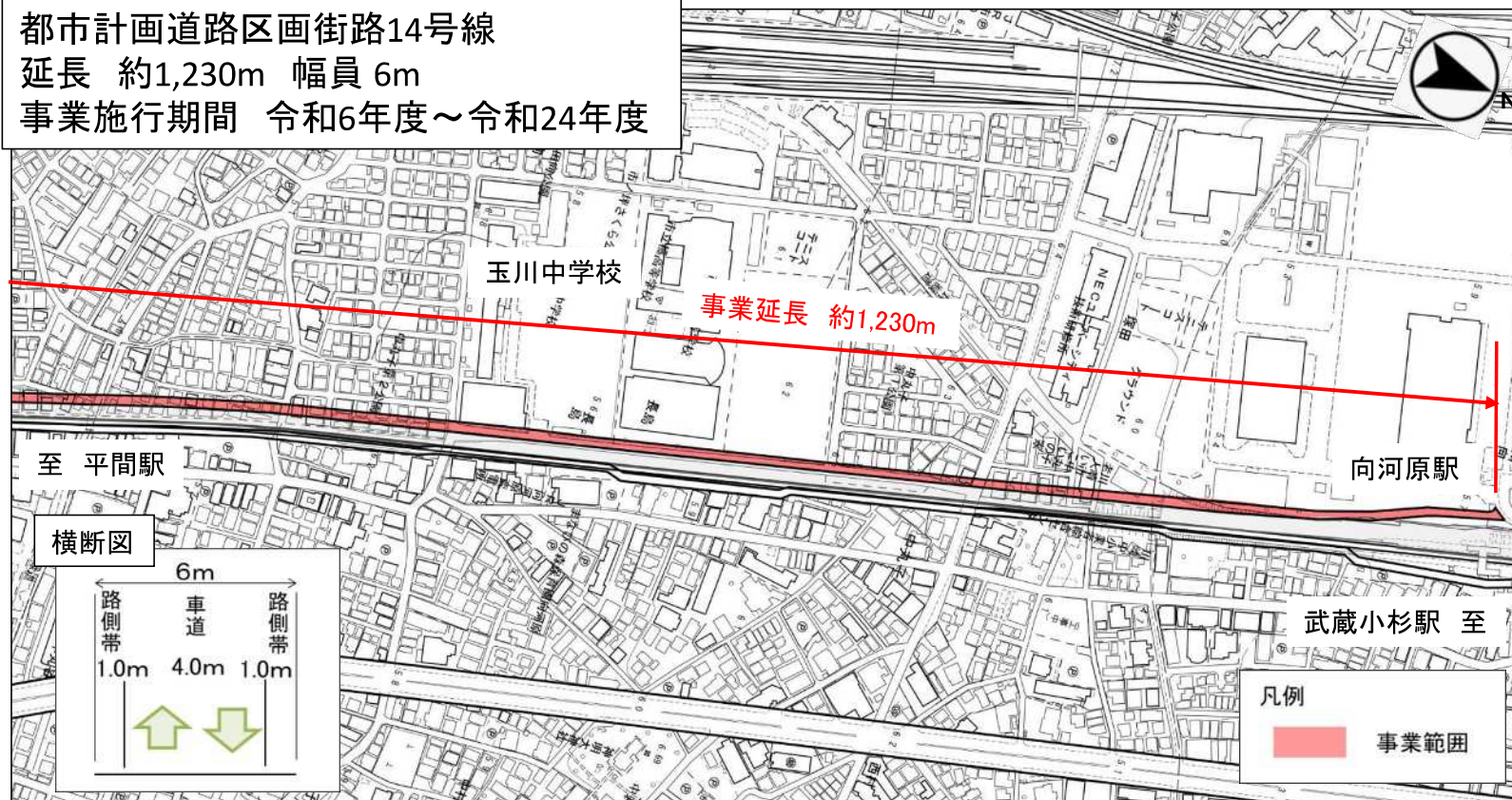


2 目的・概要

都市計画道路区画街路14号線

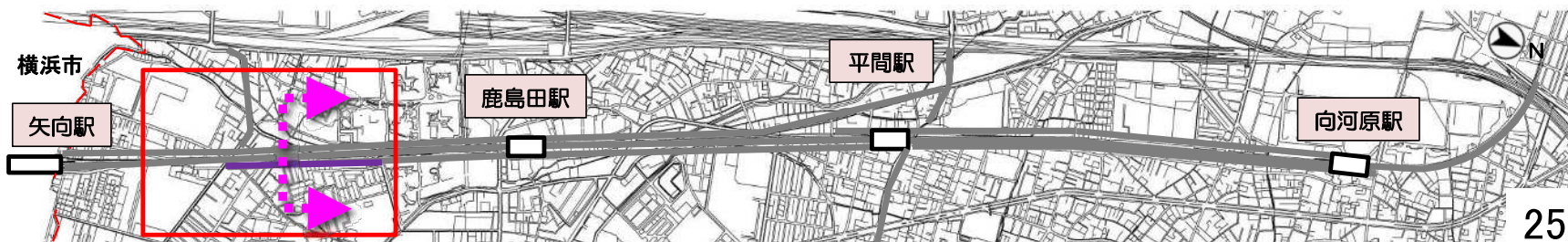
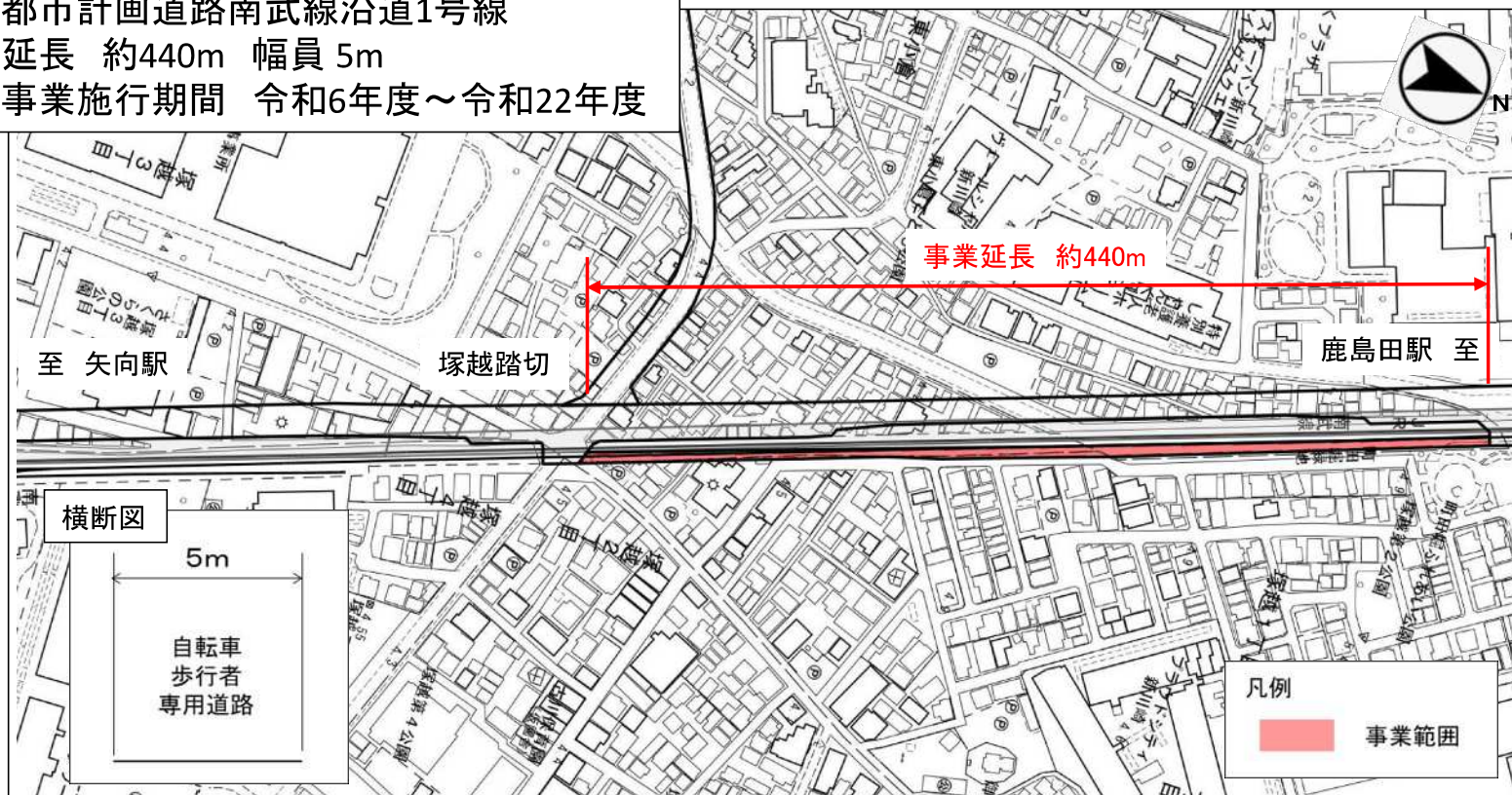
延長 約1,230m 幅員 6m

事業施行期間 令和6年度～令和24年度



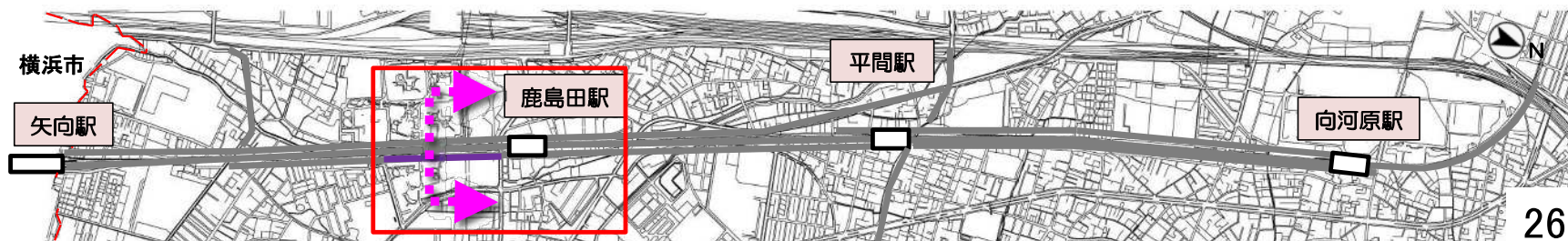
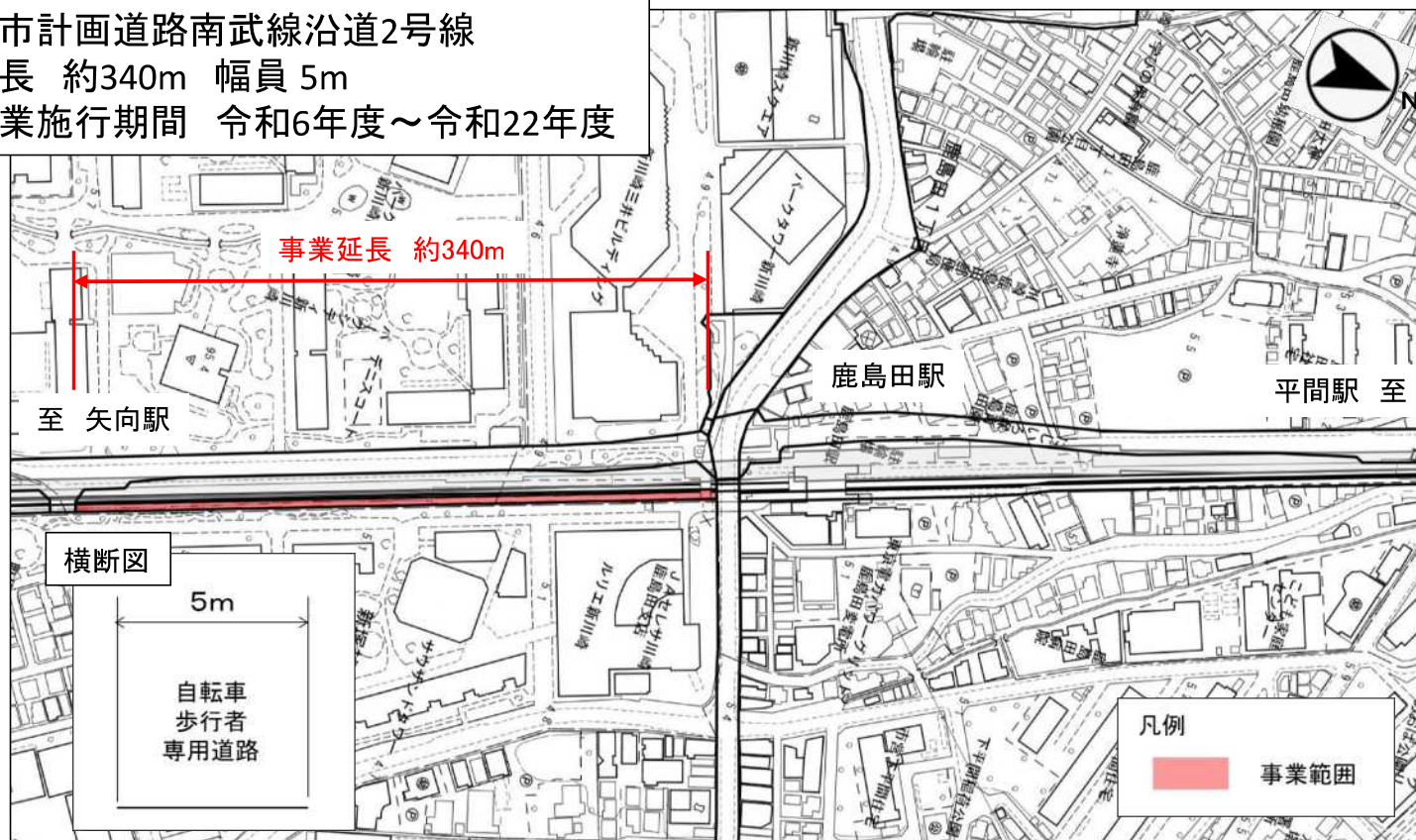
2 目的・概要

都市計画道路南武線沿道1号線
延長 約440m 幅員 5m
事業施行期間 令和6年度～令和22年度



2 目的・概要

都市計画道路南武線沿道2号線
延長 約340m 幅員 5m
事業施行期間 令和6年度～令和22年度

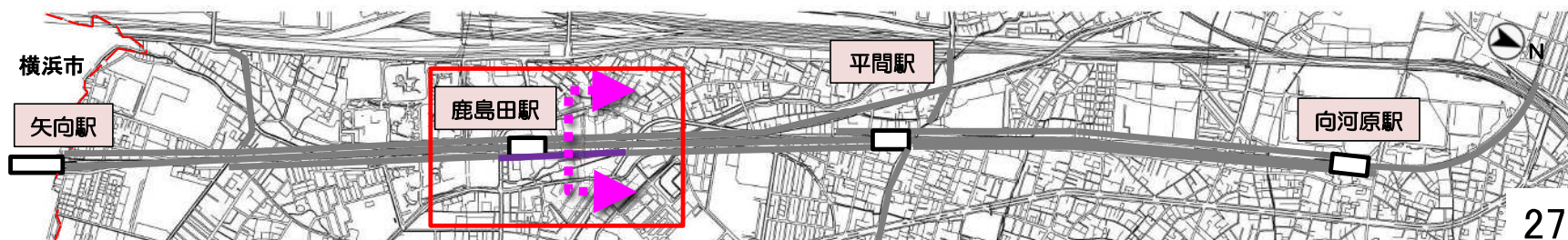
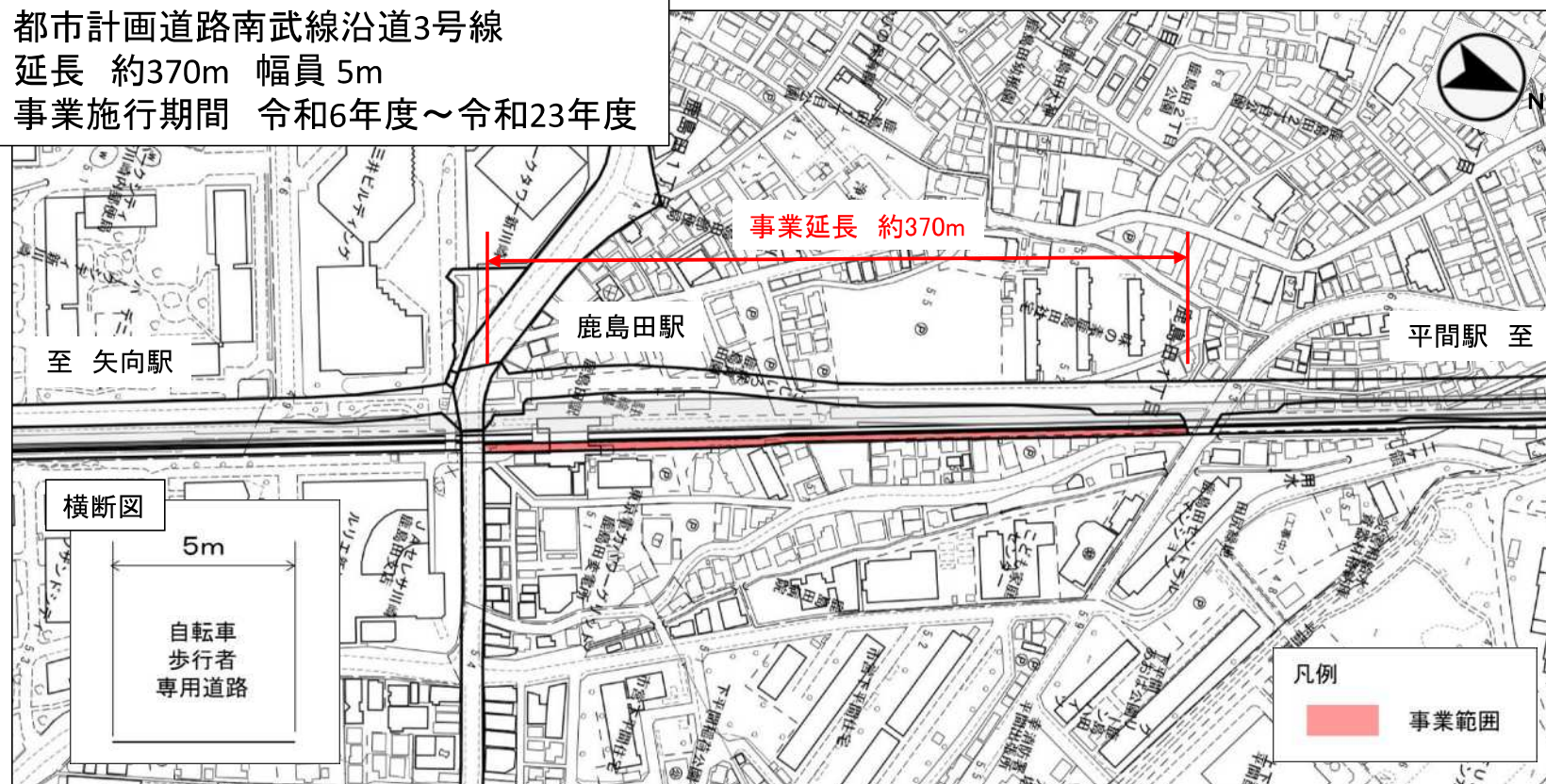


2 目的・概要

都市計画道路南武線沿道3号線

延長 約370m 幅員 5m

事業施行期間 令和6年度～令和23年度

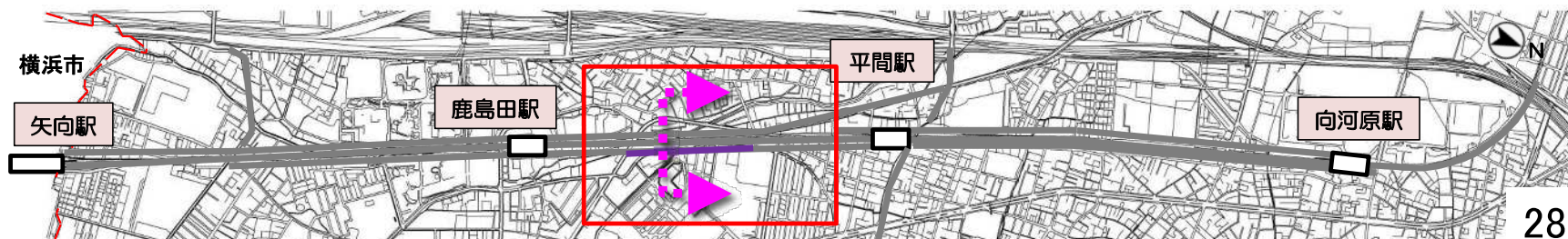
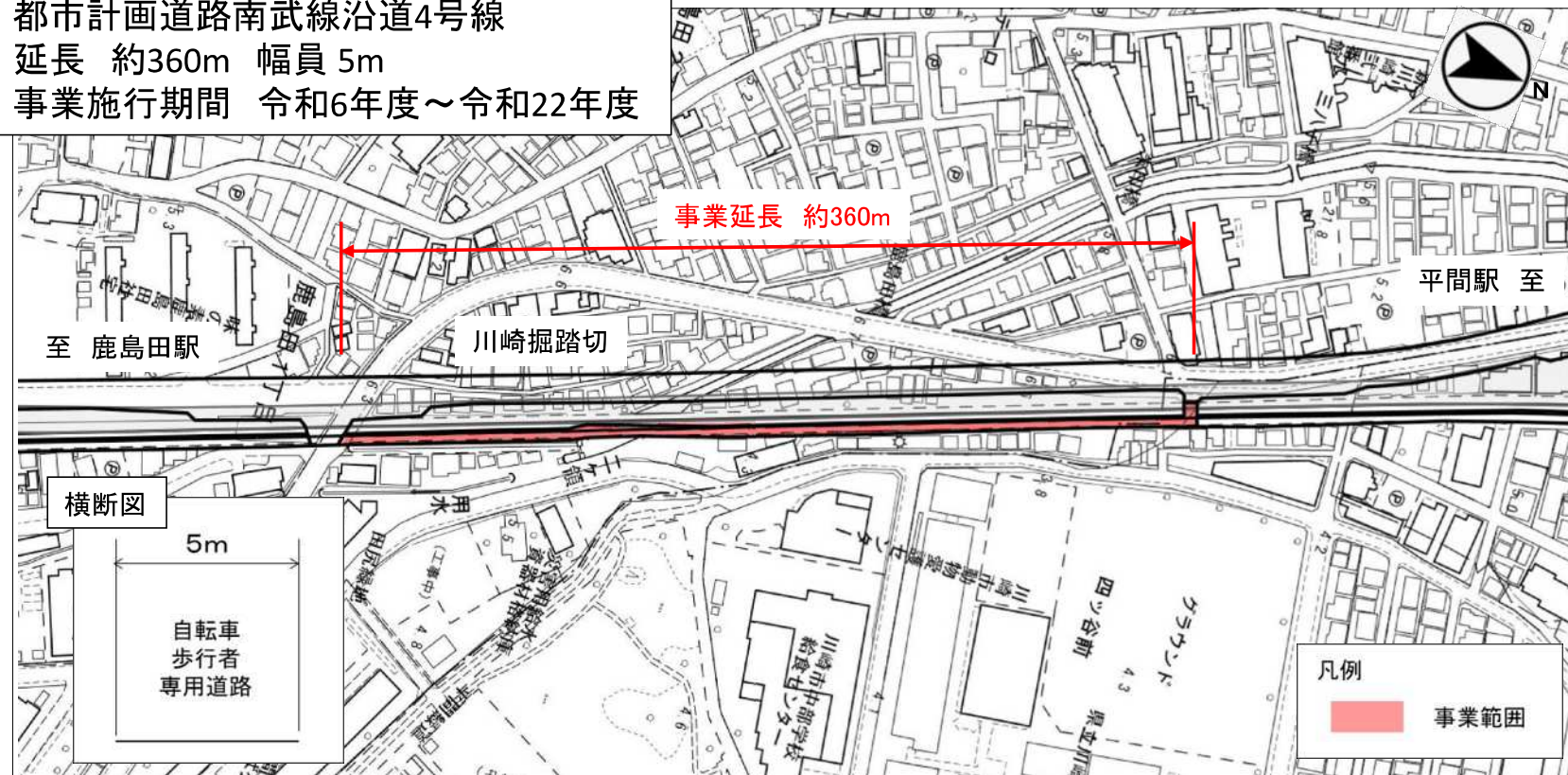


2 目的・概要

都市計画道路南武線沿道4号線

延長 約360m 幅員 5m

事業施行期間 令和6年度～令和22年度

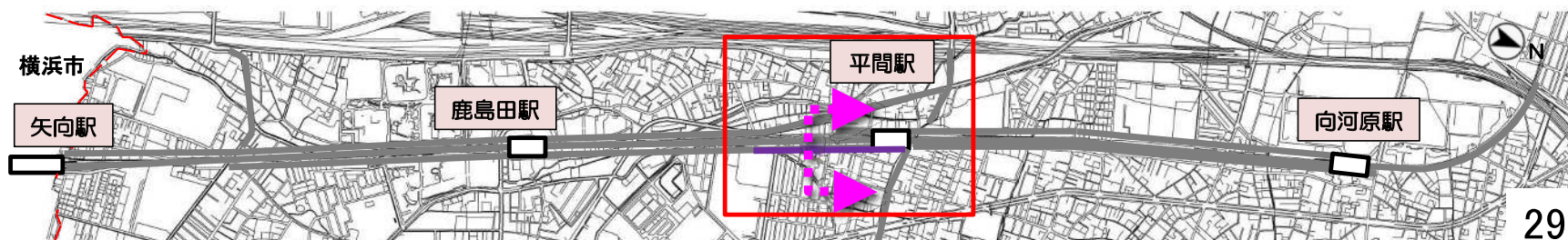
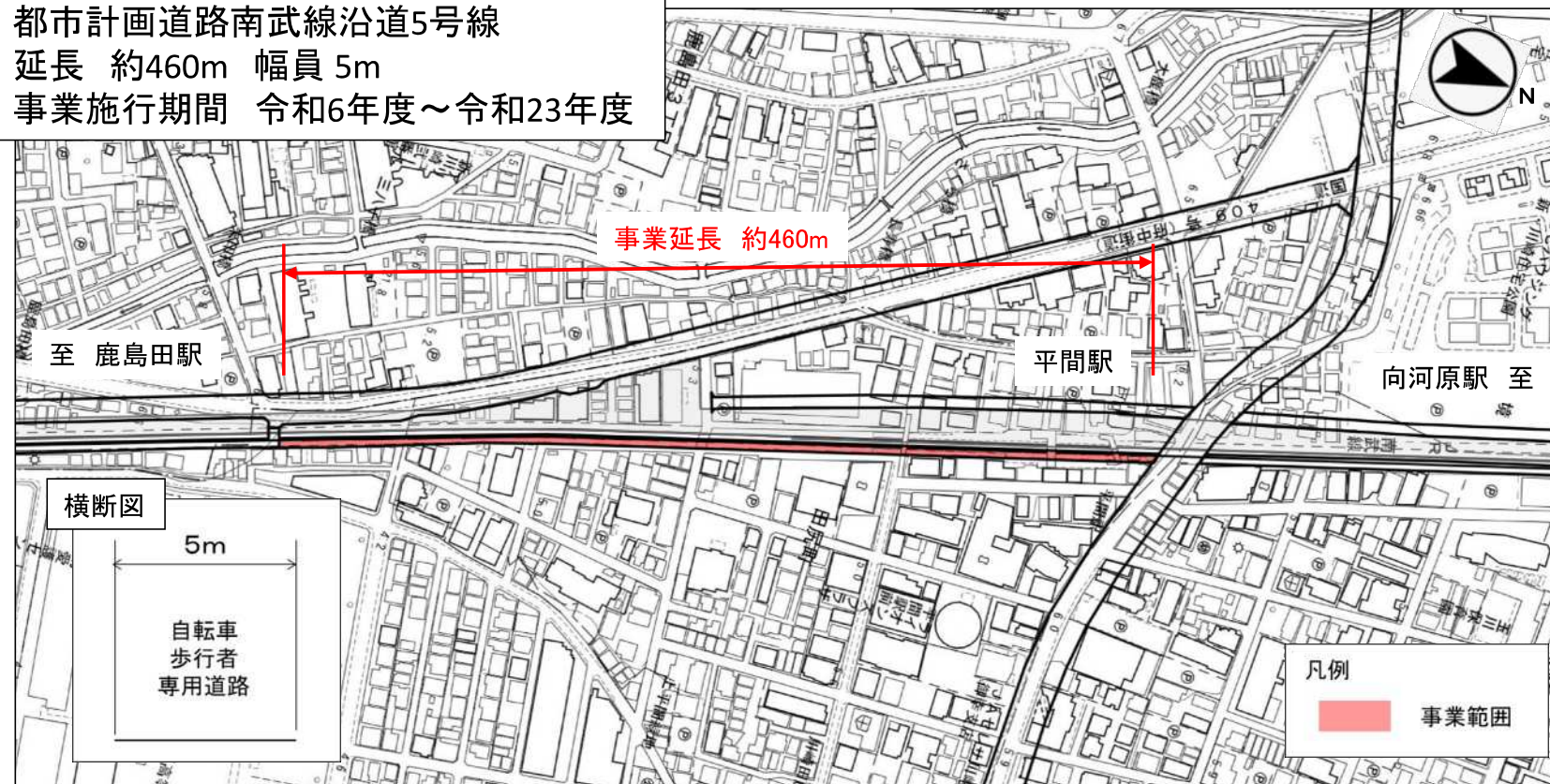


2 目的・概要

都市計画道路南武線沿道5号線

延長 約460m 幅員 5m

事業施行期間 令和6年度～令和23年度

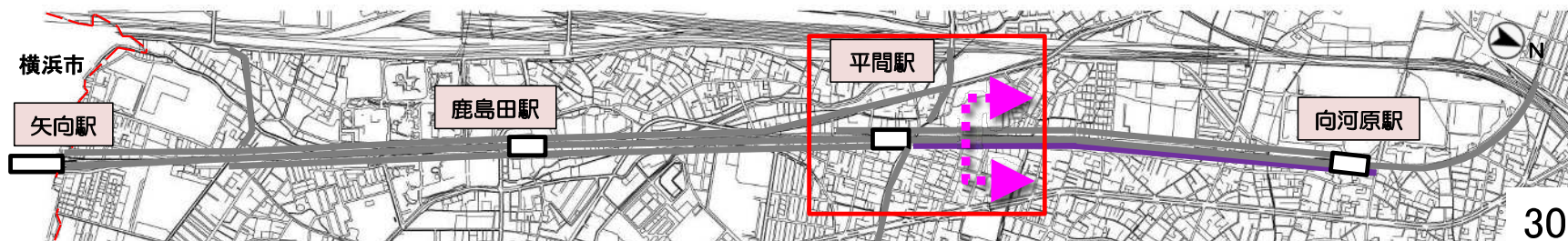
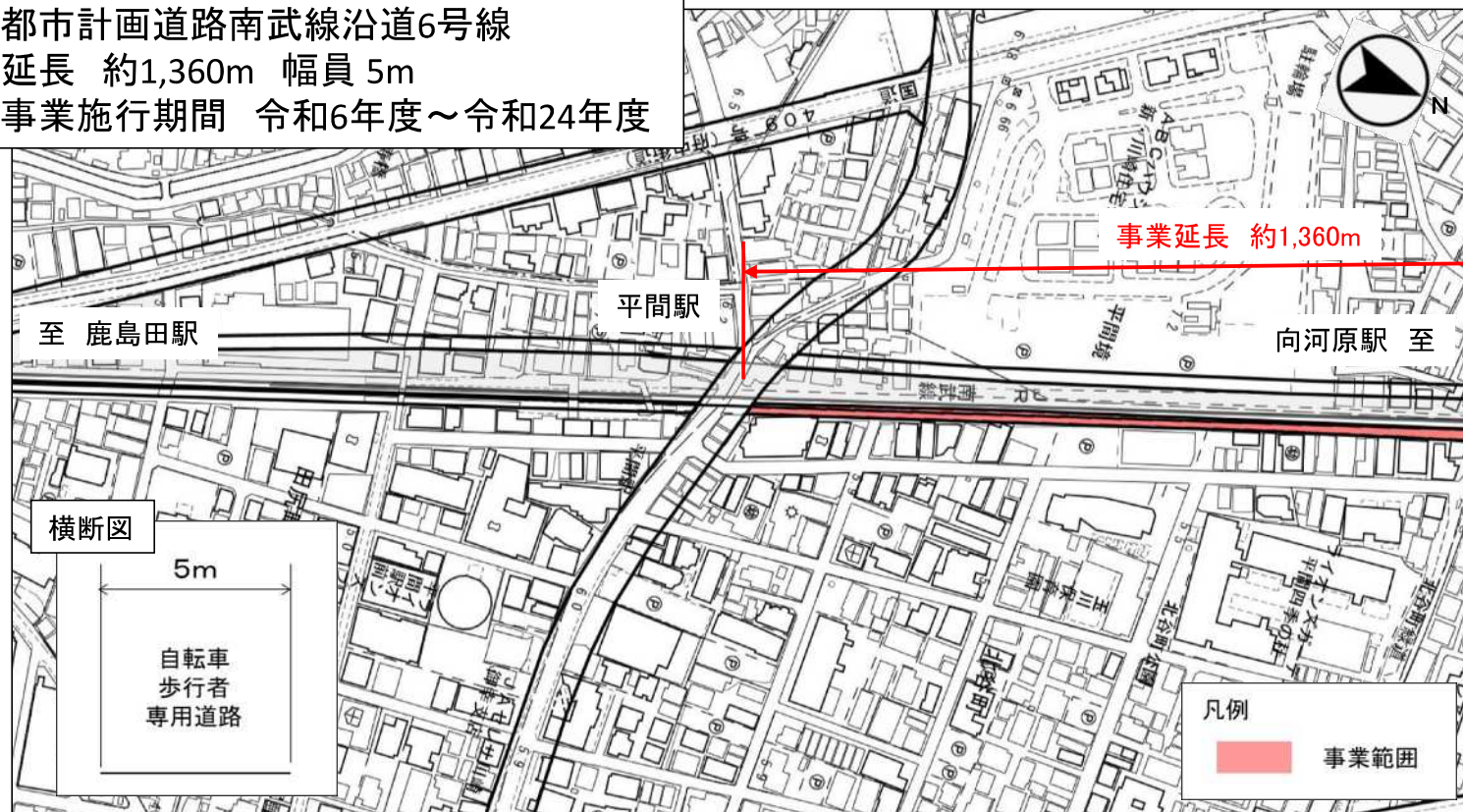


2 目的・概要

都市計画道路南武線沿道6号線

延長 約1,360m 幅員 5m

事業施行期間 令和6年度～令和24年度

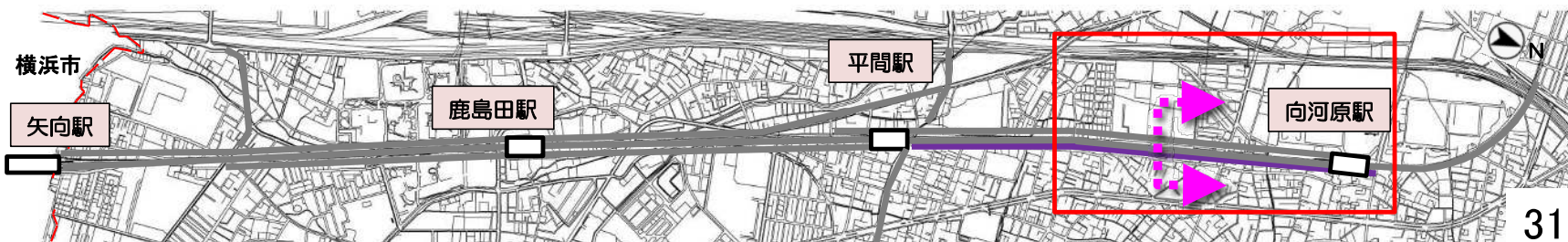
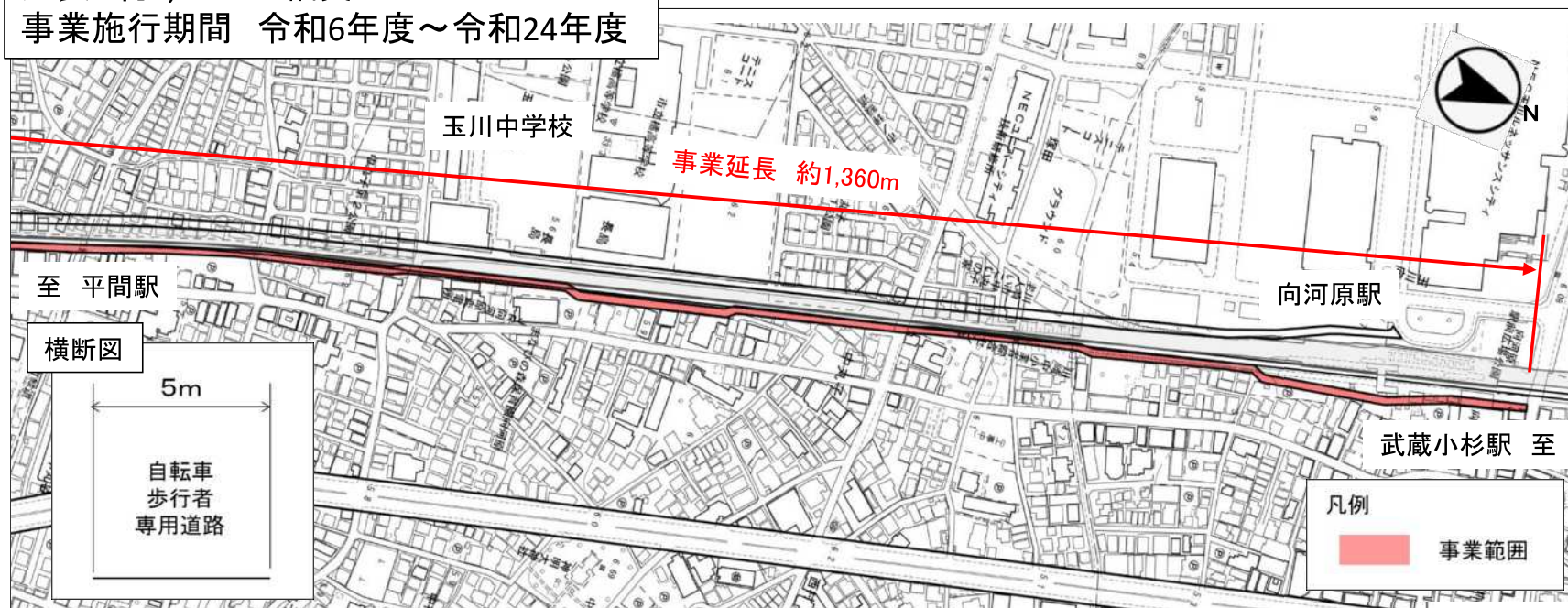


2 目的・概要

都市計画道路南武線沿道6号線

延長 約1,360m 幅員 5m

事業施行期間 令和6年度～令和24年度

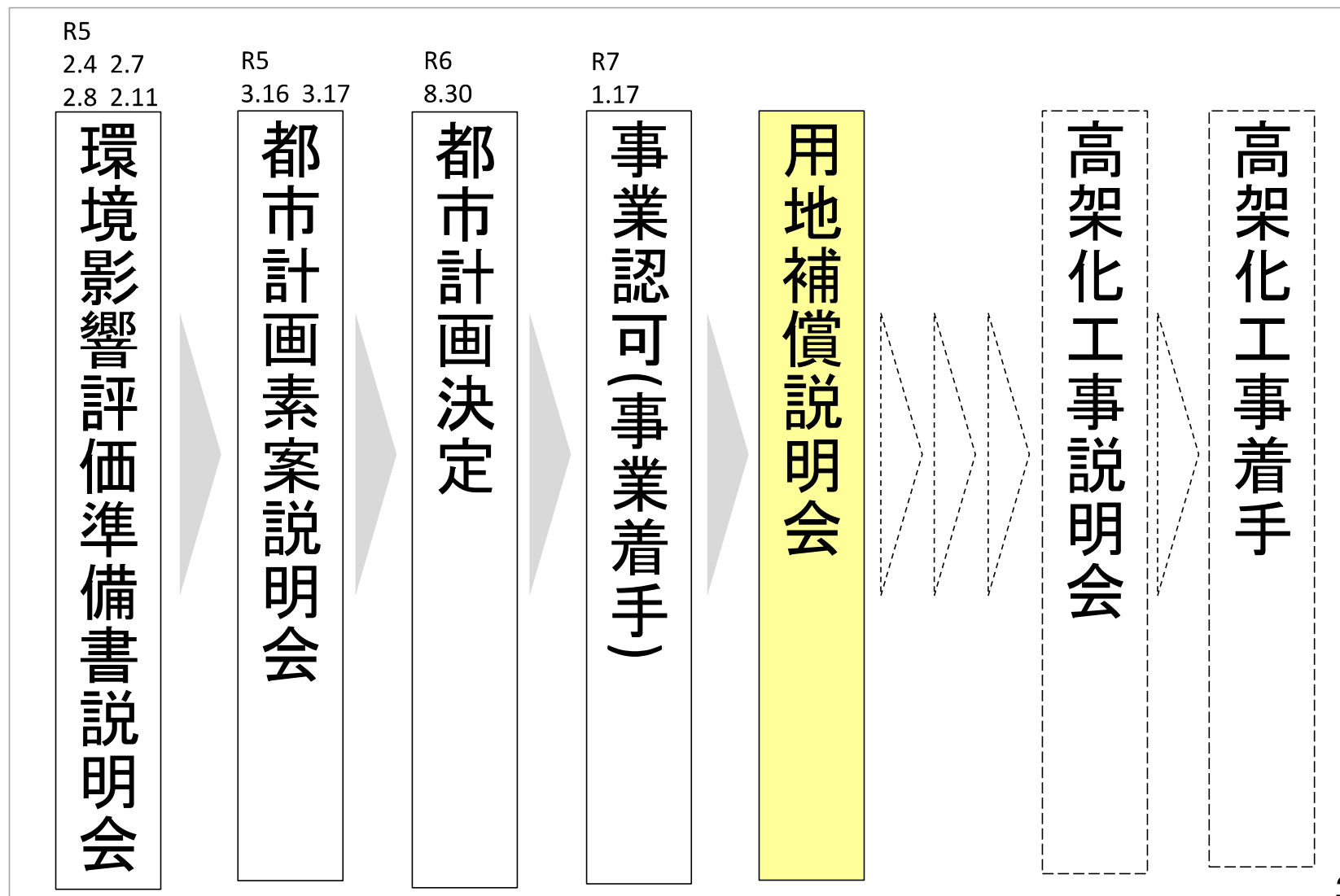


本日の説明内容

- 1 現状・課題
- 2 目的・概要
- 3 スケジュール**
- 4 完成イメージ
- 5 用地・補償

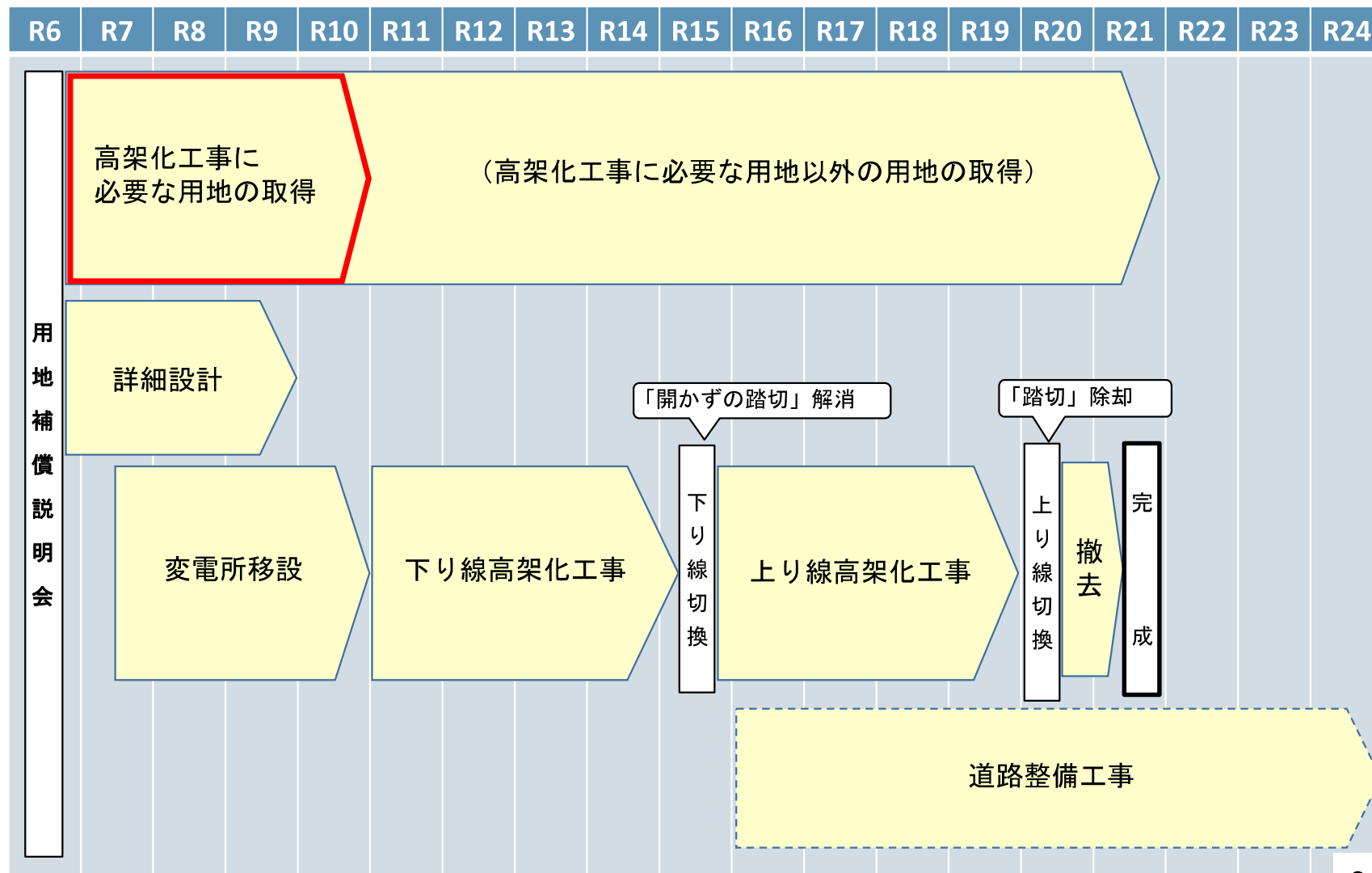
3 スケジュール

高架化工事着手までの流れ



3 スケジュール

工事完成までの流れ



上記のスケジュールは、今後の検討で変更となる場合があります。

3 スケジュール

《施工ステップ(高架化橋)》

①現在

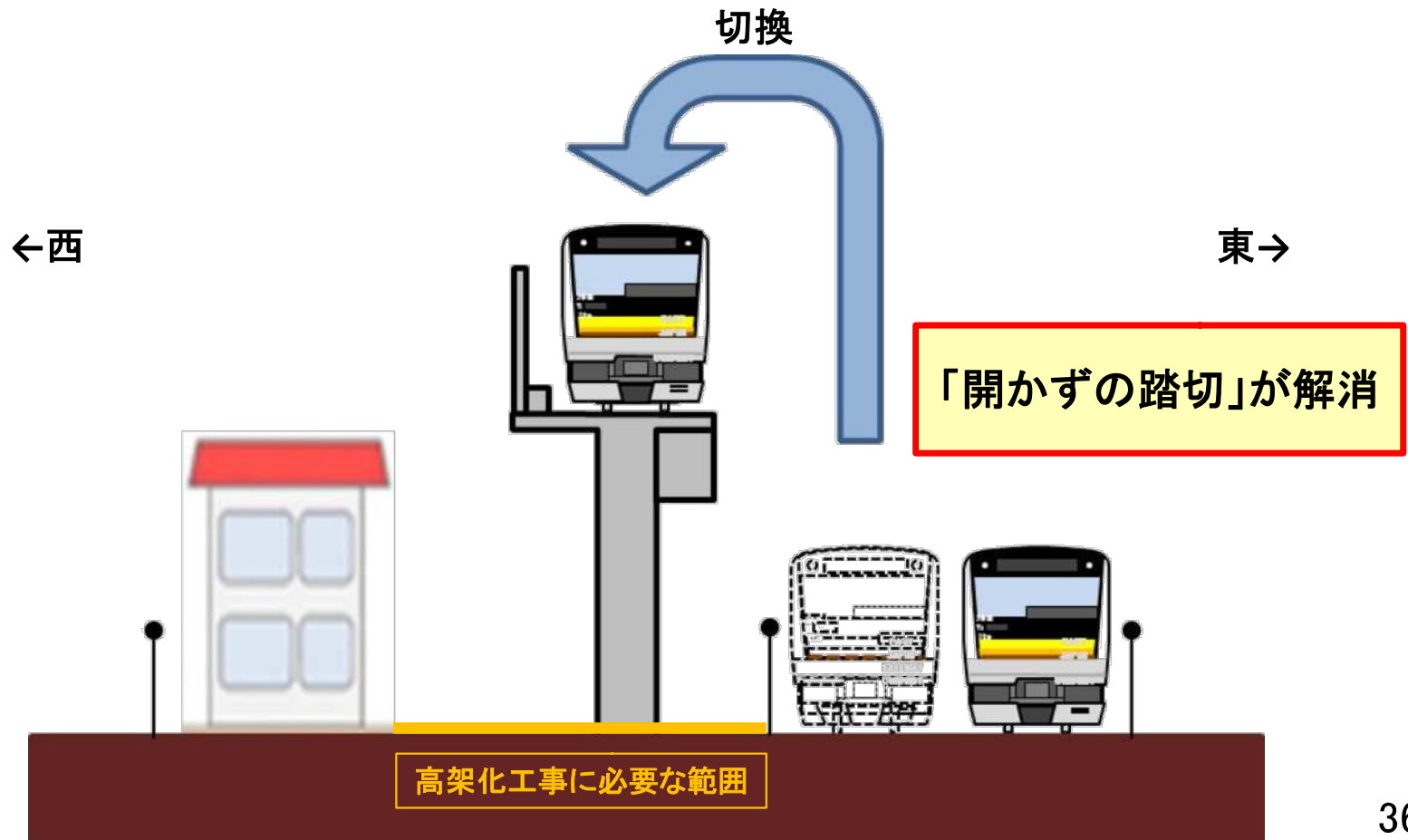
←西

東→



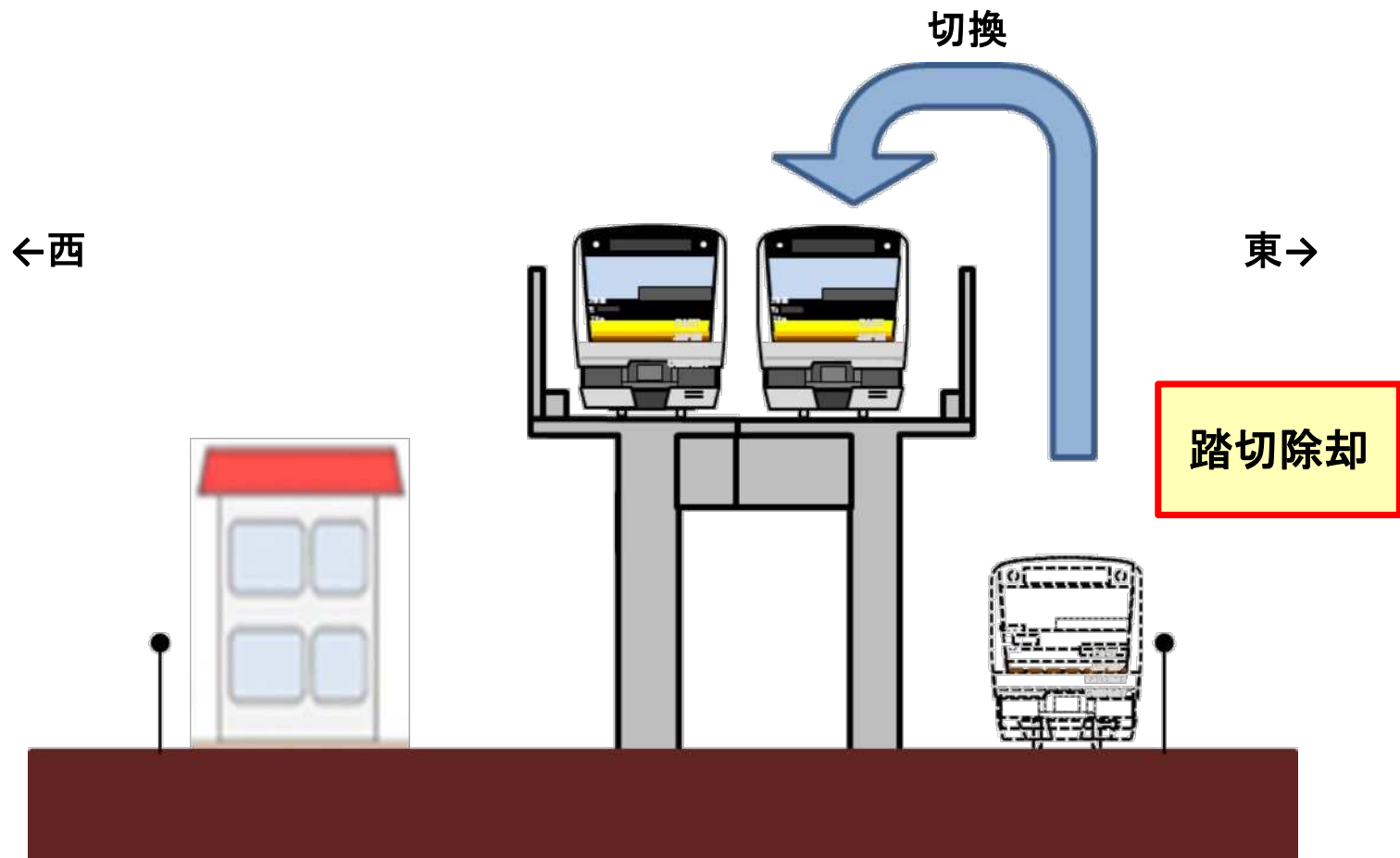
3 スケジュール

②下り線切換



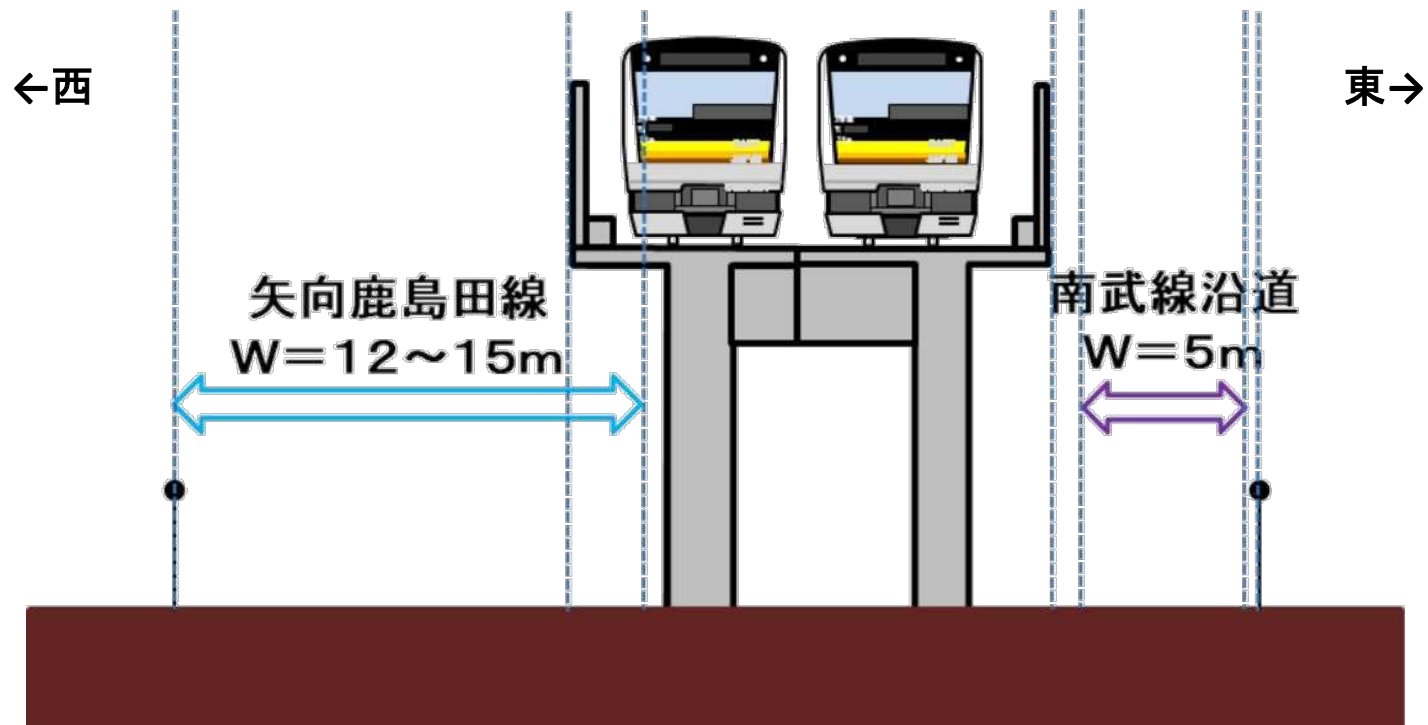
3 スケジュール

③上り線切換



3 スケジュール

④完成



3 スケジュール

1:2,500 川崎市都市計画基本図
IX-LD 76-2

南河原

31

IX-LD 76-2

※本図には「高架化工事に必要な範囲」はありません



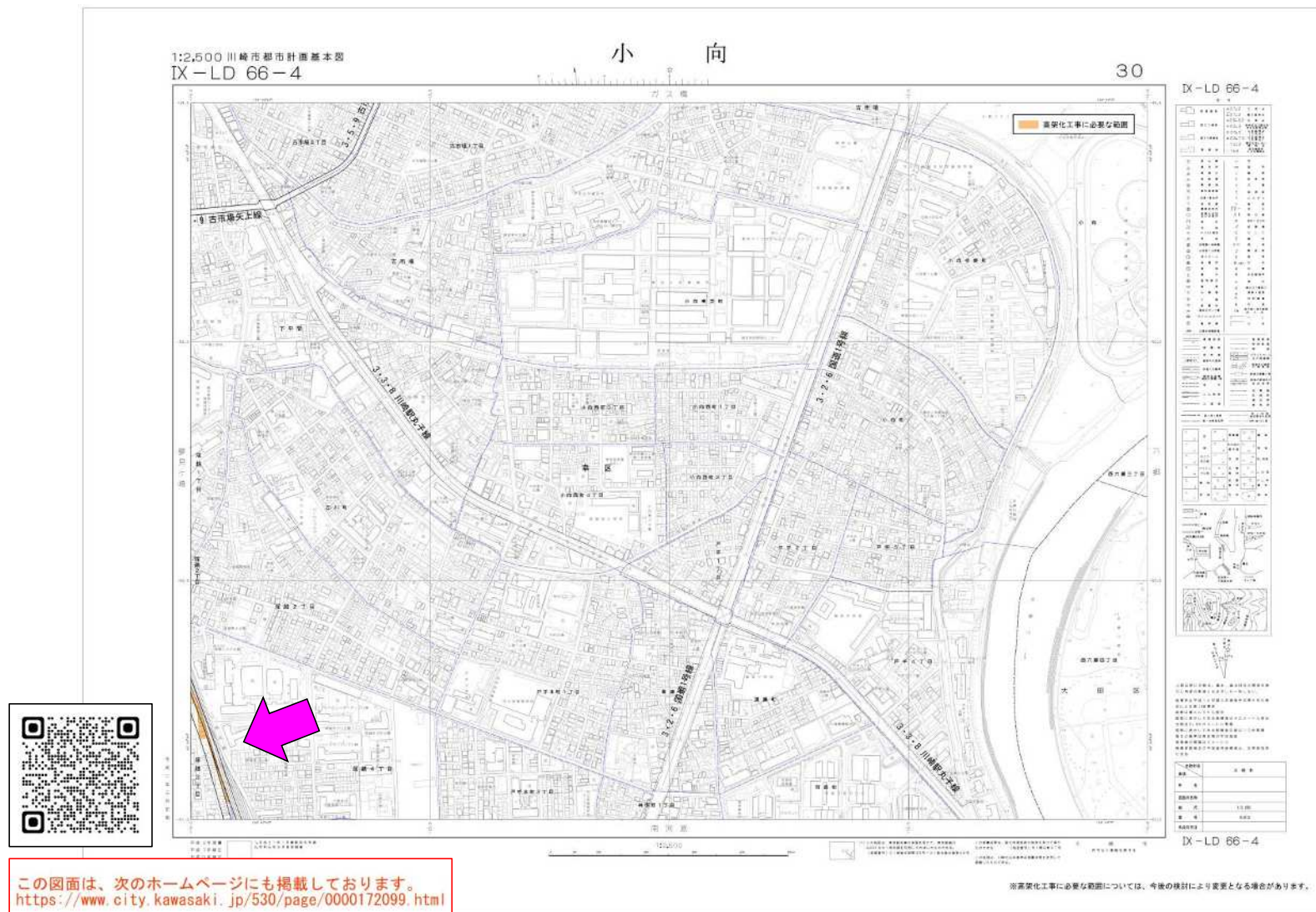
この図面は、川崎市都市計画基本図の一部であり、都市計画の施行に必要となる範囲を示す。高架化工事に必要な範囲については、今後の検討により変更となる場合があります。

図面番号	図面名
IX-LD 76-2	南河原

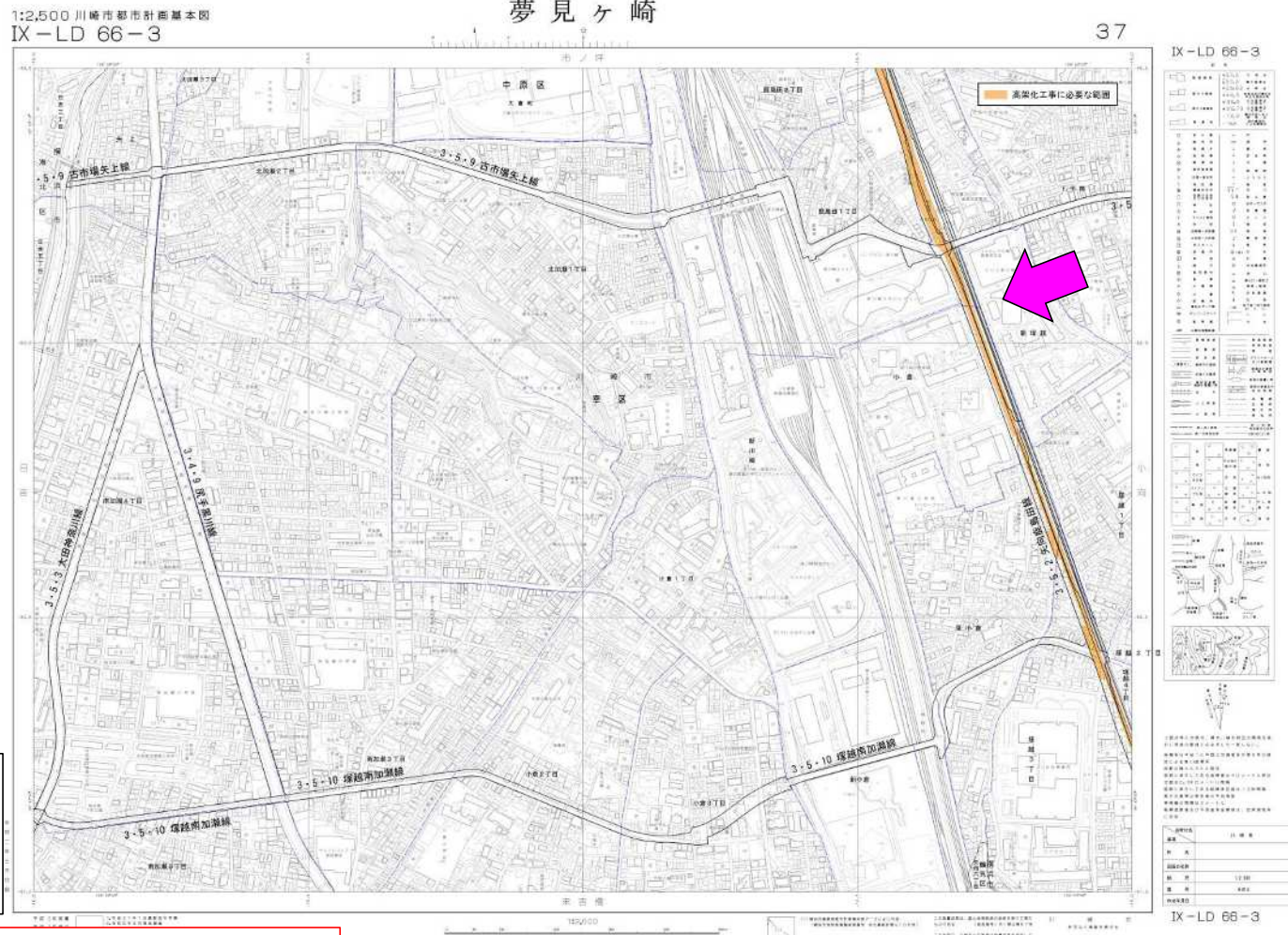
IX-LD 76-2

因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。

3 スケジュール



3 スケジュール



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>

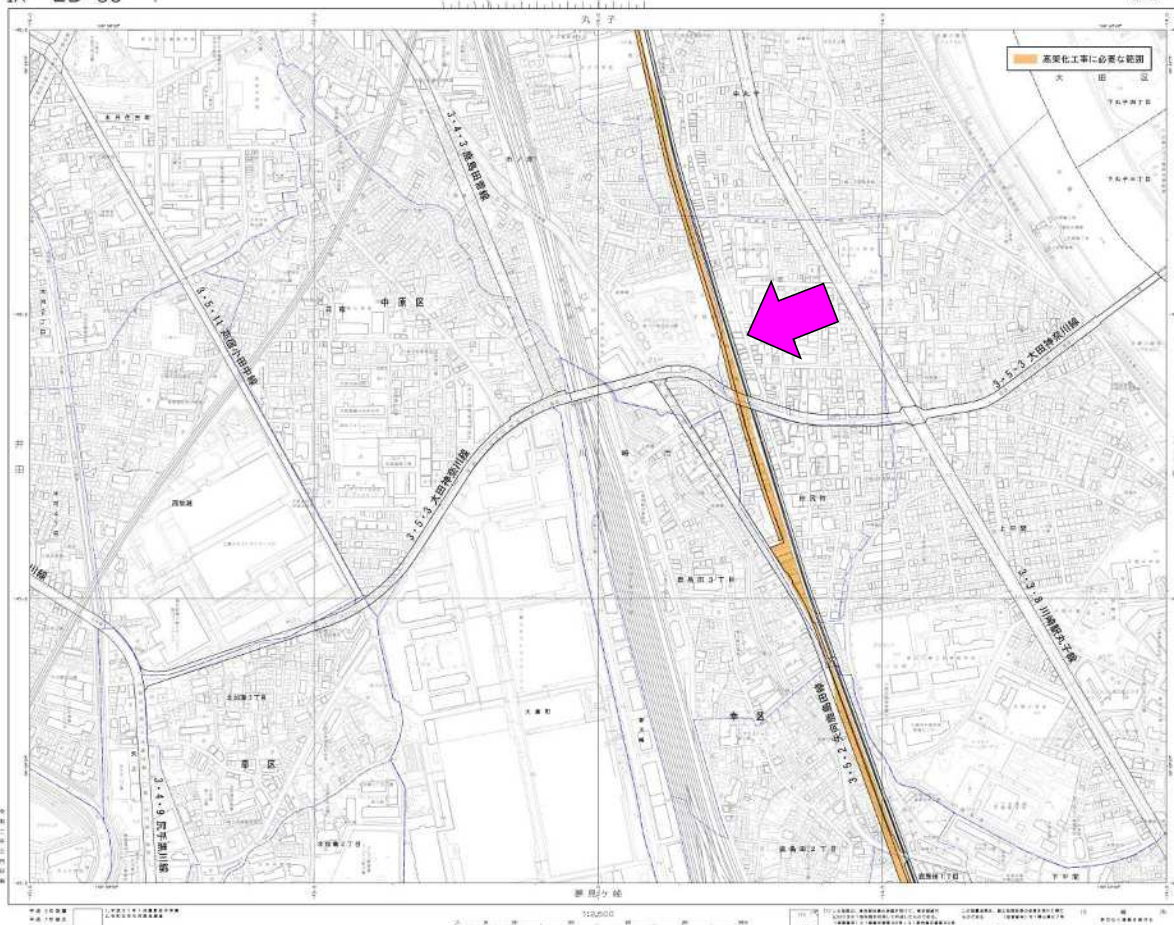
※高製化工事に必要な範囲については、今後の検討により変更となる場合があります。

3 スケジュール

1:2,500 川崎市都市計画基本図
IX-LD 66-1

市ノ坪

36



IX-LD 66-1



IX-LD 66-1

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。

本日の説明内容

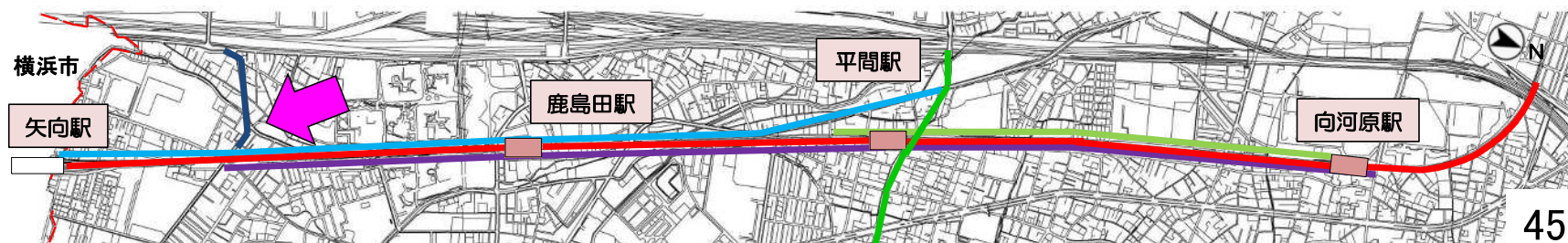
- 1 現状・課題
- 2 目的・概要
- 3 スケジュール
- 4 完成イメージ**
- 5 用地・補償

4 完成イメージ

塚越踏切周辺



※今後詳細設計を行うため、イメージは変更となる可能性があります。

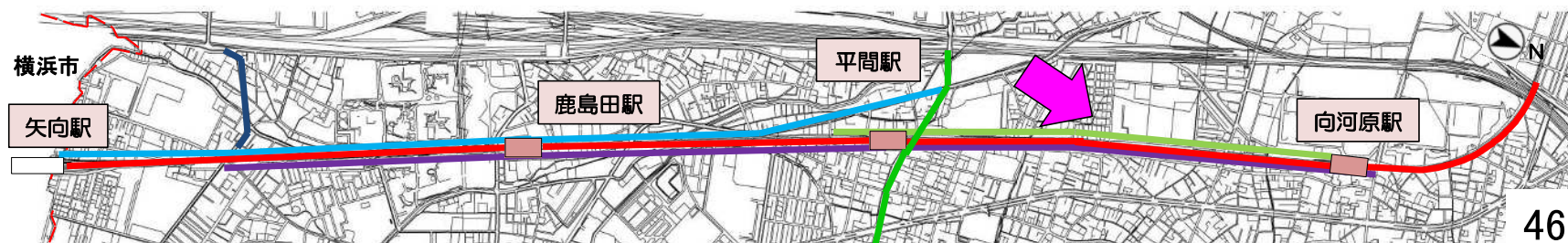


4 完成イメージ

玉川中学校周辺

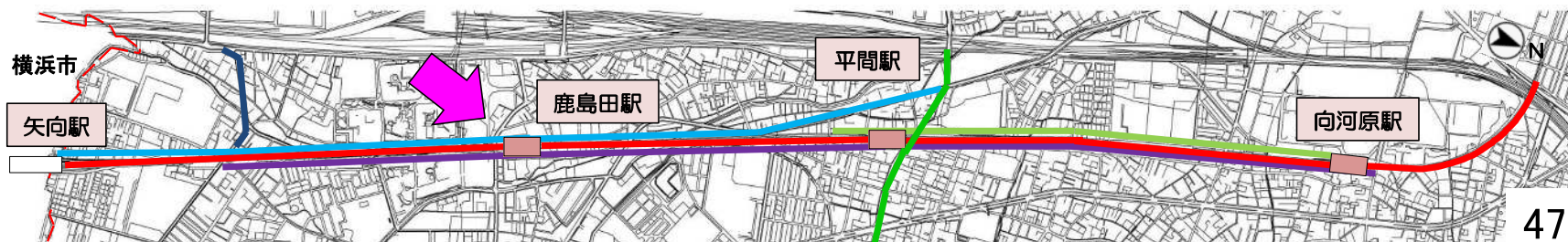
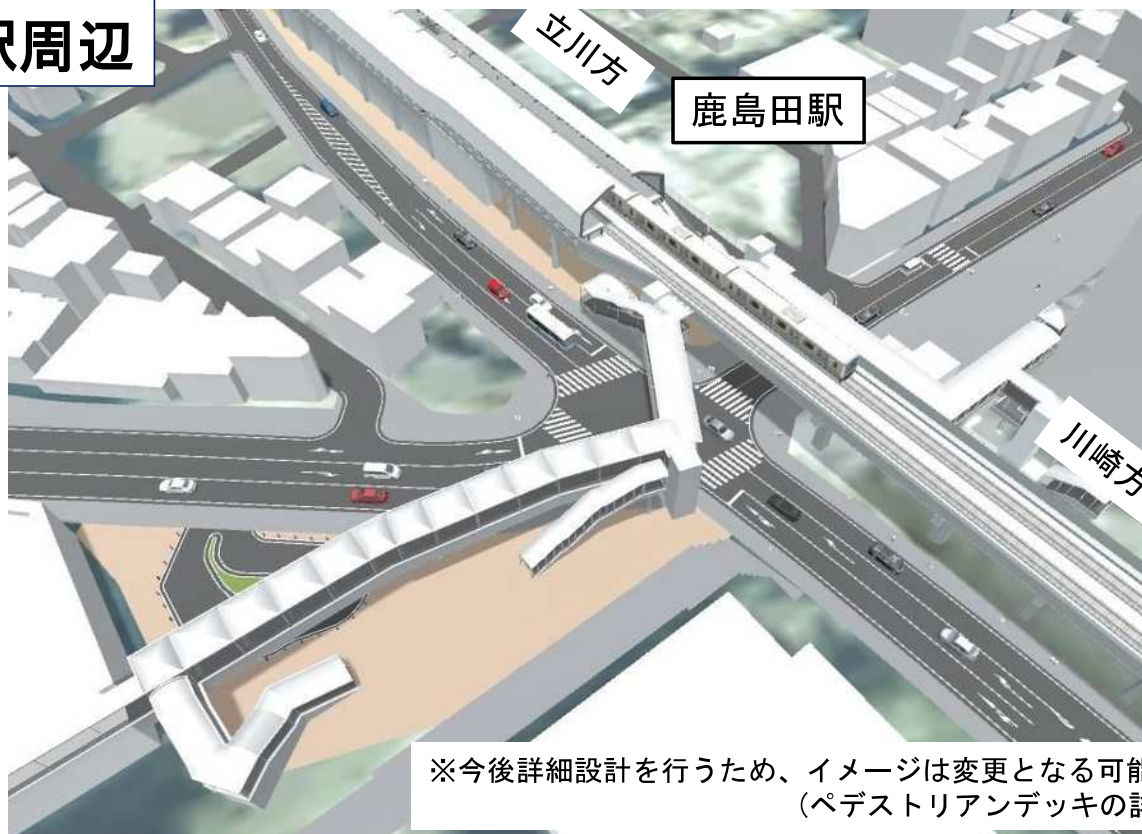


※今後詳細設計を行うため、イメージは変更となる可能性があります。



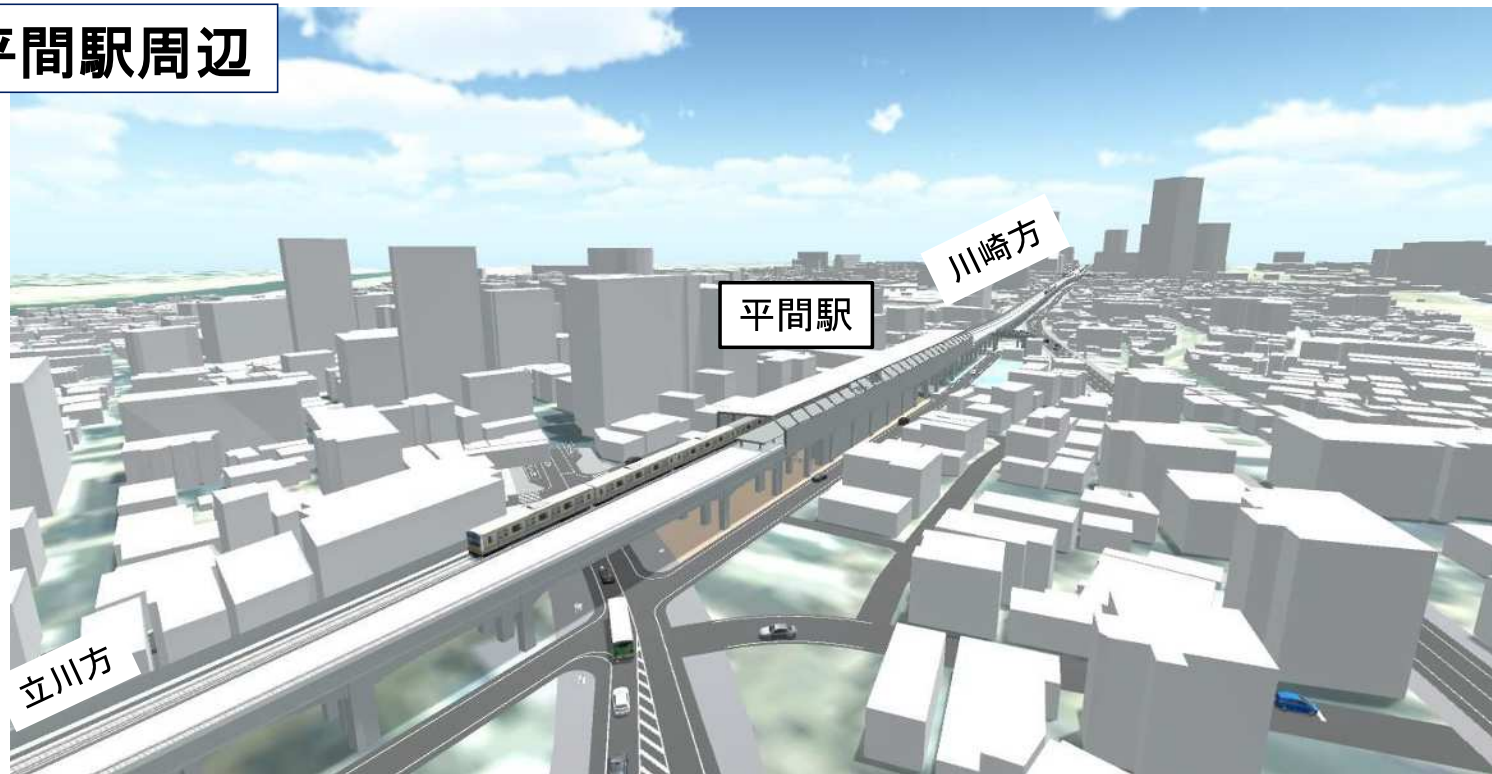
4 完成イメージ

鹿島田駅周辺

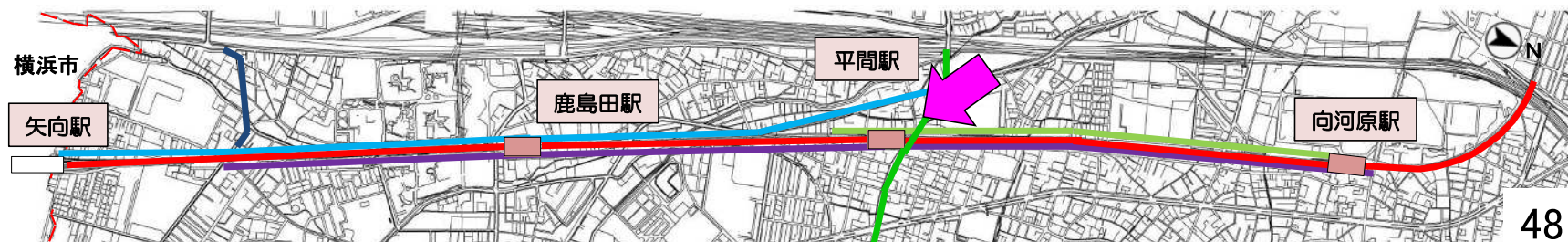


4 完成イメージ

平間駅周辺



※今後詳細設計を行うため、イメージは変更となる可能性があります。

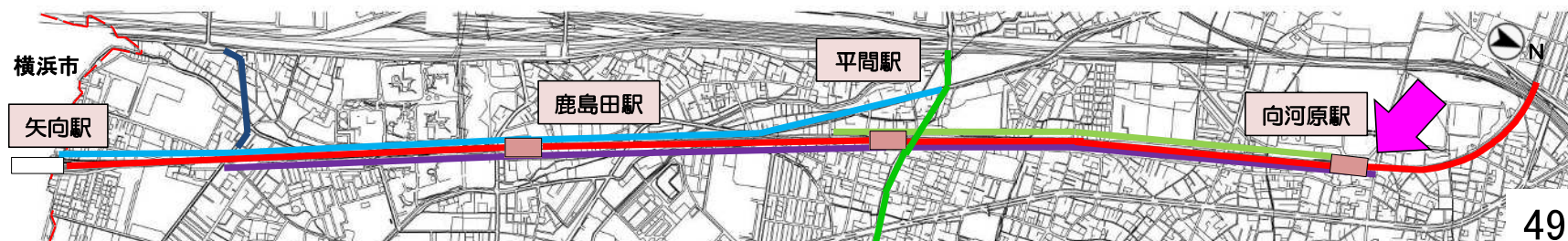


4 完成イメージ

向河原駅周辺



※今後詳細設計を行うため、イメージは変更となる可能性があります。



本日の説明内容

- 1 現状・課題
- 2 目的・概要
- 3 スケジュール
- 4 完成イメージ
- 5 用地・補償**

5 用地・補償

用地補償の説明にあたって

- ・本資料は一般的な補償内容の説明となります。
- ・補償内容は各権利者様の条件によって異なります。
- ・各権利者様には、用地担当者が個別にご説明させていただきます。



5 用地・補償

- ▶ 補償の概要
- ▶ 土地の補償
- ▶ 物件等の補償
- ▶ 補償額等説明～引渡し
- ▶ その他

5 用地・補償

- ▶ **補償の概要**
- ▶ 土地の補償
- ▶ 物件等の補償
- ▶ 補償額等説明～引渡し
- ▶ その他

5 用地・補償

補償金の算定について

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、

【土地の補償】

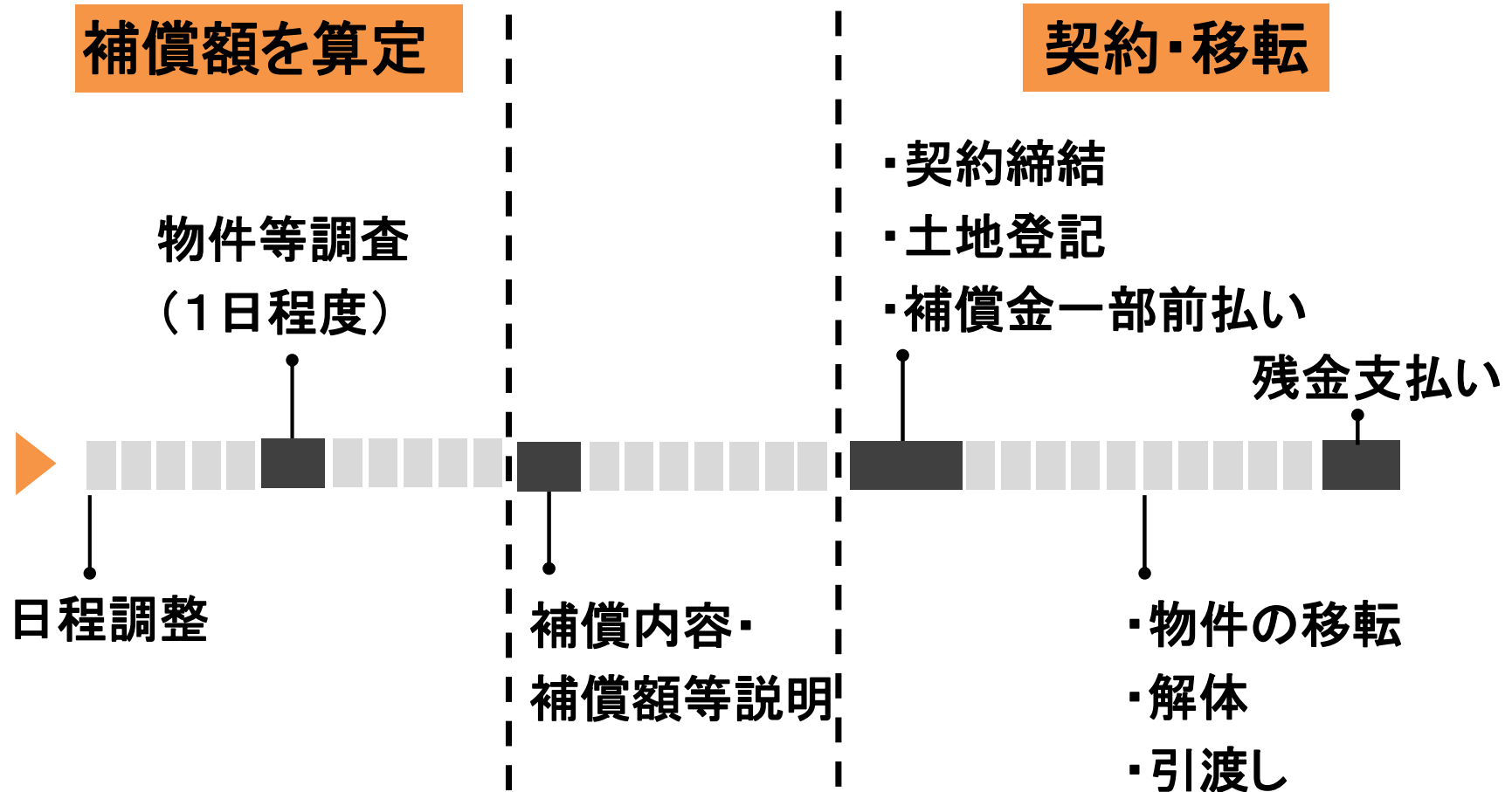
【物件移転等の補償】

の各補償金額を算定します。



5 用地・補償

補償の概要～用地取得の流れ～



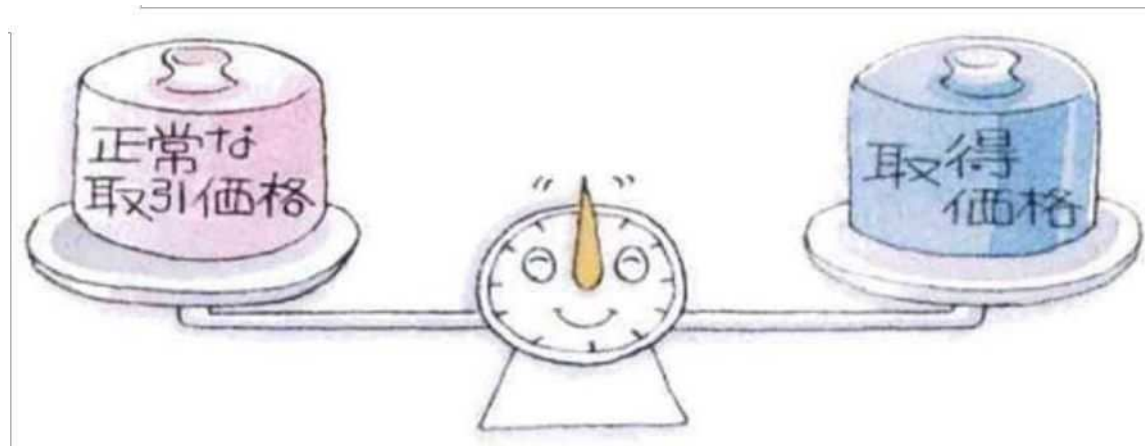
5 用地・補償

- ▶ 補償の概要
- ▶ **土地の補償**
- ▶ 物件等の補償
- ▶ 補償額等説明～引渡し
- ▶ その他

5 用地・補償

土地の補償金の算定

それぞれの画地について、
不動産鑑定士による鑑定評価
を参考として算定します



5 用地・補償

借地権者に対する補償

○借地権が設定されている場合

土地所有者 ⇔ 借地権者

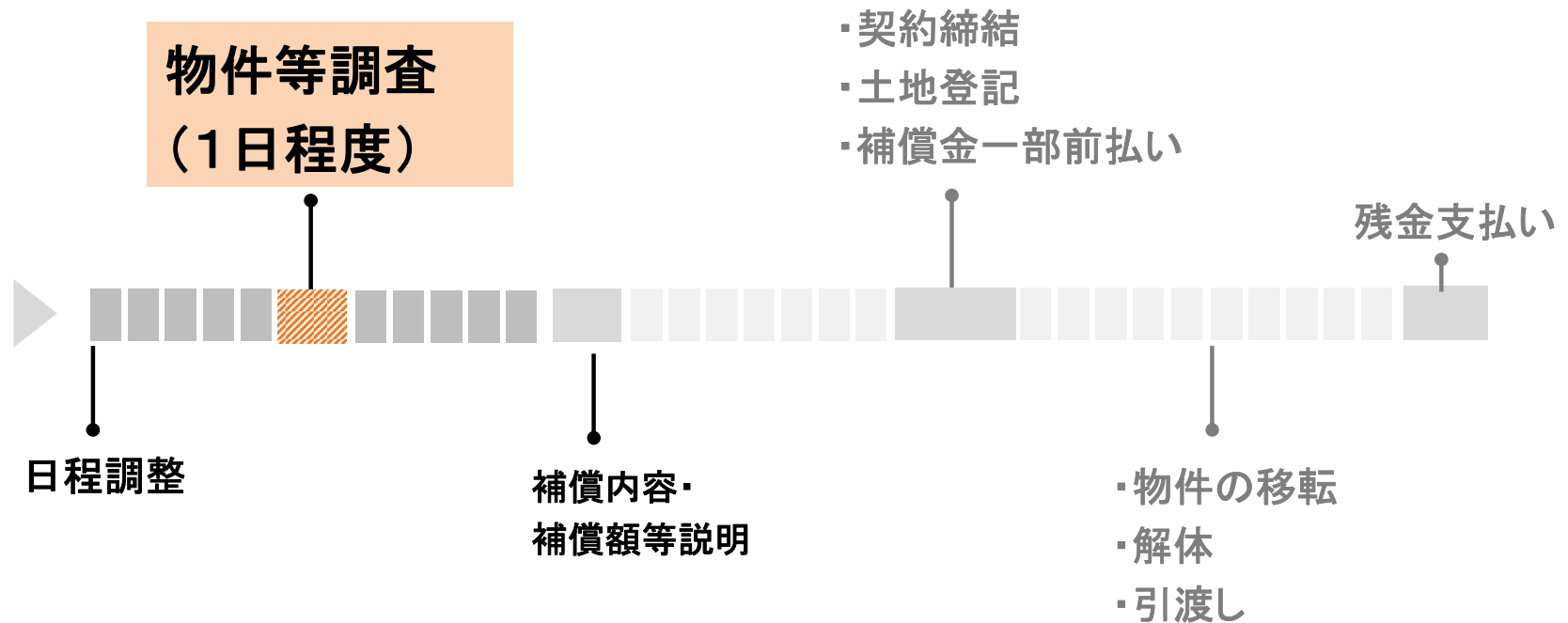
双方の話し合いで権利割合を決定いただき
その割合に基づき土地代金を配分します



5 用地・補償

- ▶ 補償の概要
- ▶ 土地の補償
- ▶ **物件等の補償**
- ▶ 補償額等説明～引渡し
- ▶ その他

5 用地・補償



物件等調査(現地調査)の実施は、専門の
補償コンサルタントへ委託し調査を行います。

※営業補償にあたっては資料の調査も併せて行います

5 用地・補償

物件移転補償

- ▶ 建物補償
- ▶ 工作物の移転補償
- ▶ 立竹木の補償
- ▶ 動産移転補償
- ▶ 移転雑費補償
- ▶ 借家人補償・家賃減収補償
- ▶ 仮住居補償
- ▶ 営業補償

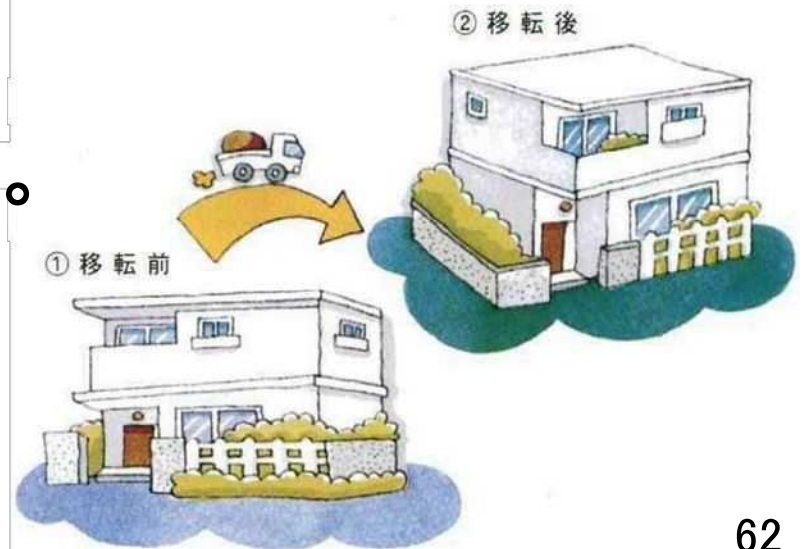
5 用地・補償

建物補償

建物の配置、用途、構造、敷地の形状等より、通常妥当と考えられる移転先や移転工法を想定



当該建物の経過年数等を考慮した費用を算定します。



5 用地・補償

建物補償の例

更地※1での土地の引渡しに必要な費用を**想定**して補償

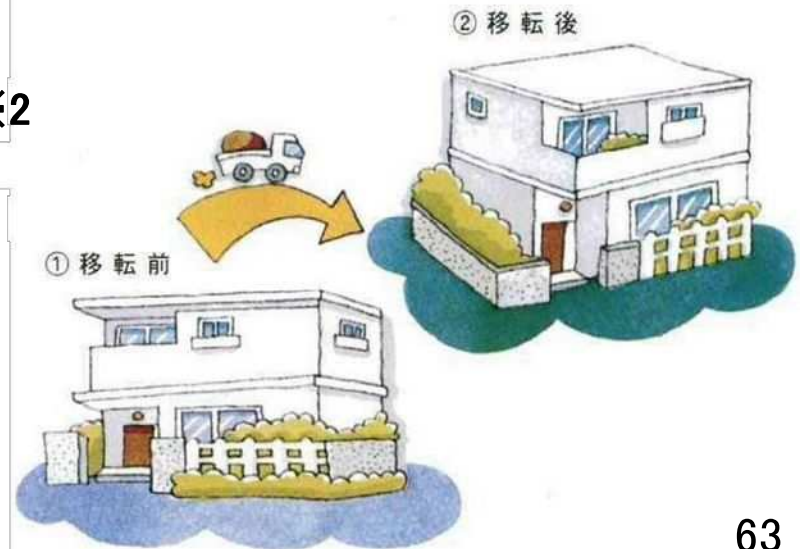
例) 土地が全て計画範囲内

①解体費用

②同規模建物の再築費用※2

※1 **更地**とは...建物、構築物、工作物などが建っていない状態

※2 当該建物経過年数等により算定



5 用地・補償

工作物の移転補償

移転可能な工作物

(例) ・門扉
・看板
・庭石類 等



移転等に要する費用

移転困難な工作物

(例) ・コンクリート叩き
・ブロック塀 等



経過年数に応じた
価値相当額を補償

5 用地・補償

立竹木の補償

利用目的・樹種等に応じて
移植することが妥当か判断



移植が妥当

移植困難など

移植の費用

伐採・処分・樹価の費用

5 用地・補償

動産移転補償・移転雑費

動産移転補償

- ・建物の移転に伴う荷造、運搬等に要する費用を補償



移転雑費

- ・移転先選定に要する費用
- ・法令上の手続きに要する費用
- ・移転通知費
- ・交通費
- ・就業できないことにより通常要する費用
- ・その他雑費

5 用地・補償

借家人補償・家賃減収補償

借家人補償

建物を賃借している方で、
賃借を継続することが
著しく困難となる場合



新たに当該建物に照応する
他の建物を賃借するために
必要な費用を算定します。

家賃減収補償

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



家賃減収相当額を
算定します。

5 用地・補償

仮住居補償

現在居住している建物を移転する期間中、
仮住居が必要と認められる場合



仮住居に要する費用を算定します。



5 用地・補償

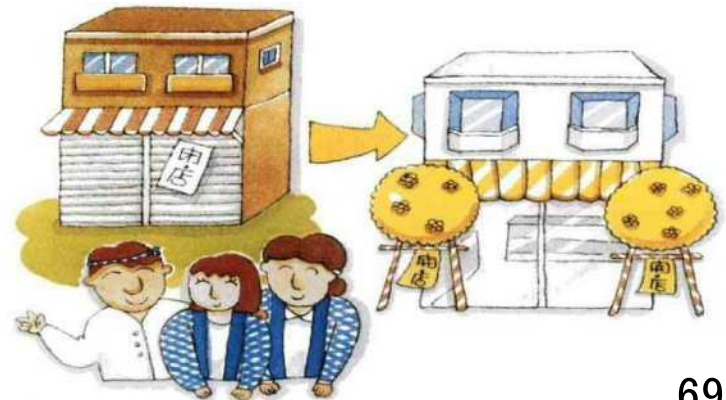
営業している方に

店舗、工場、事務所等を一旦取り壊し、
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



移転期間中に生ずる営業上の損失を算定します。

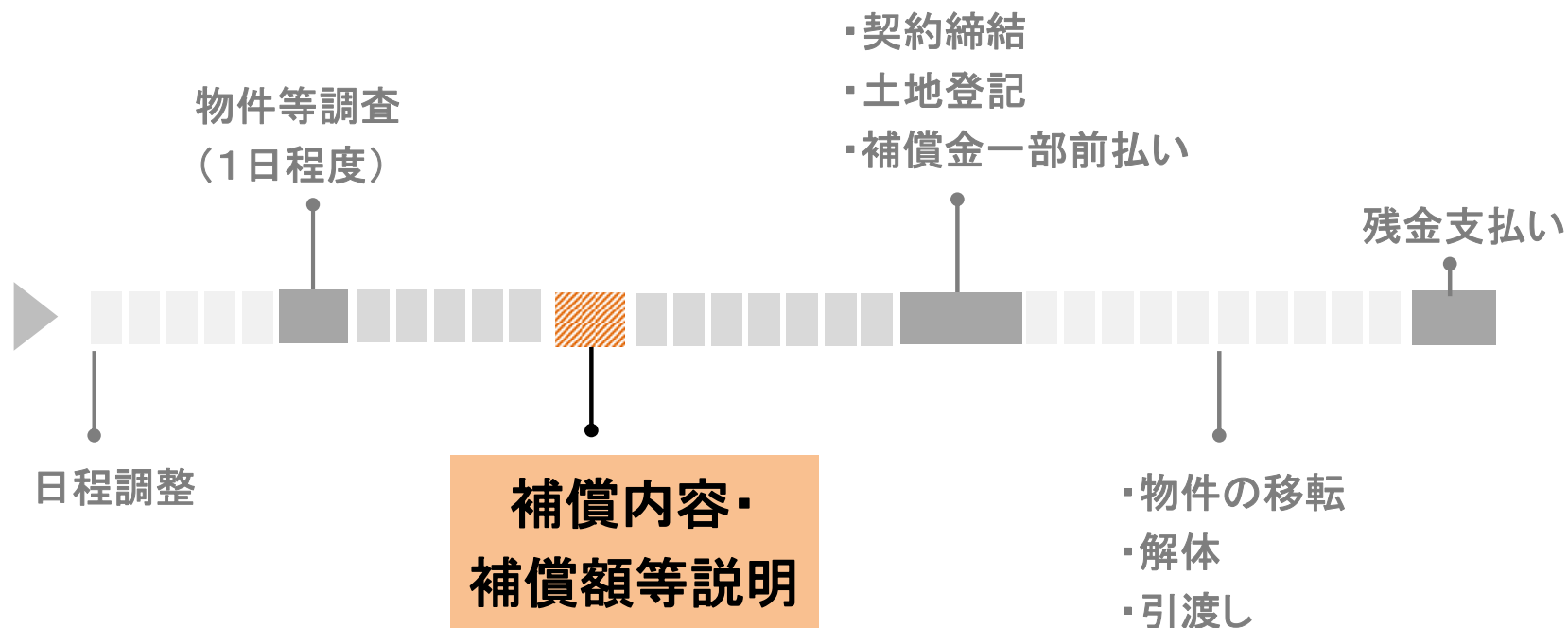
※各種資料(総勘定元帳、確定申告書
等の写しなど)を本市宛てにご提出
いただくことが必要です。



5 用地・補償

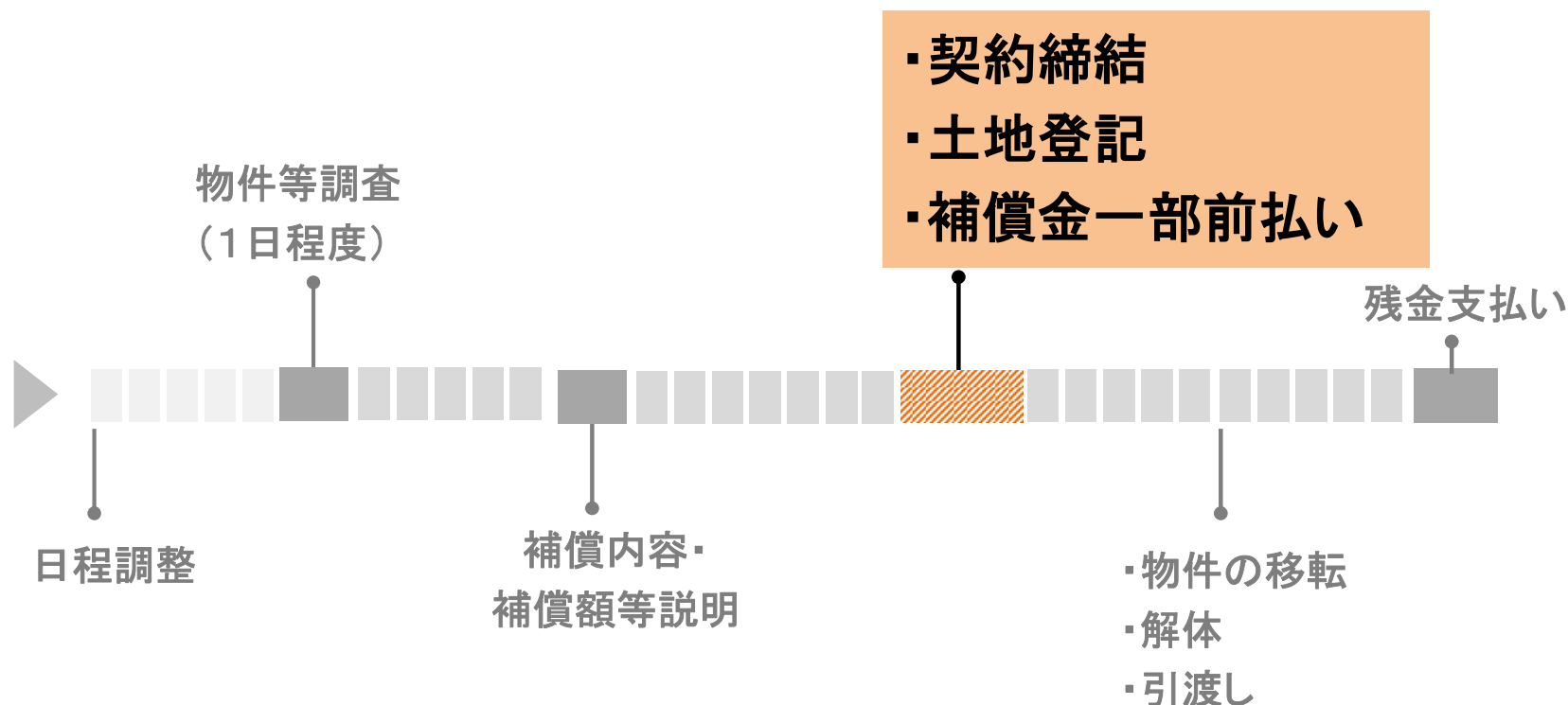
- ▶ 補償の概要
- ▶ 土地の補償
- ▶ 物件等の補償
- ▶ **補償額等説明～引渡し**
- ▶ その他

5 用地・補償



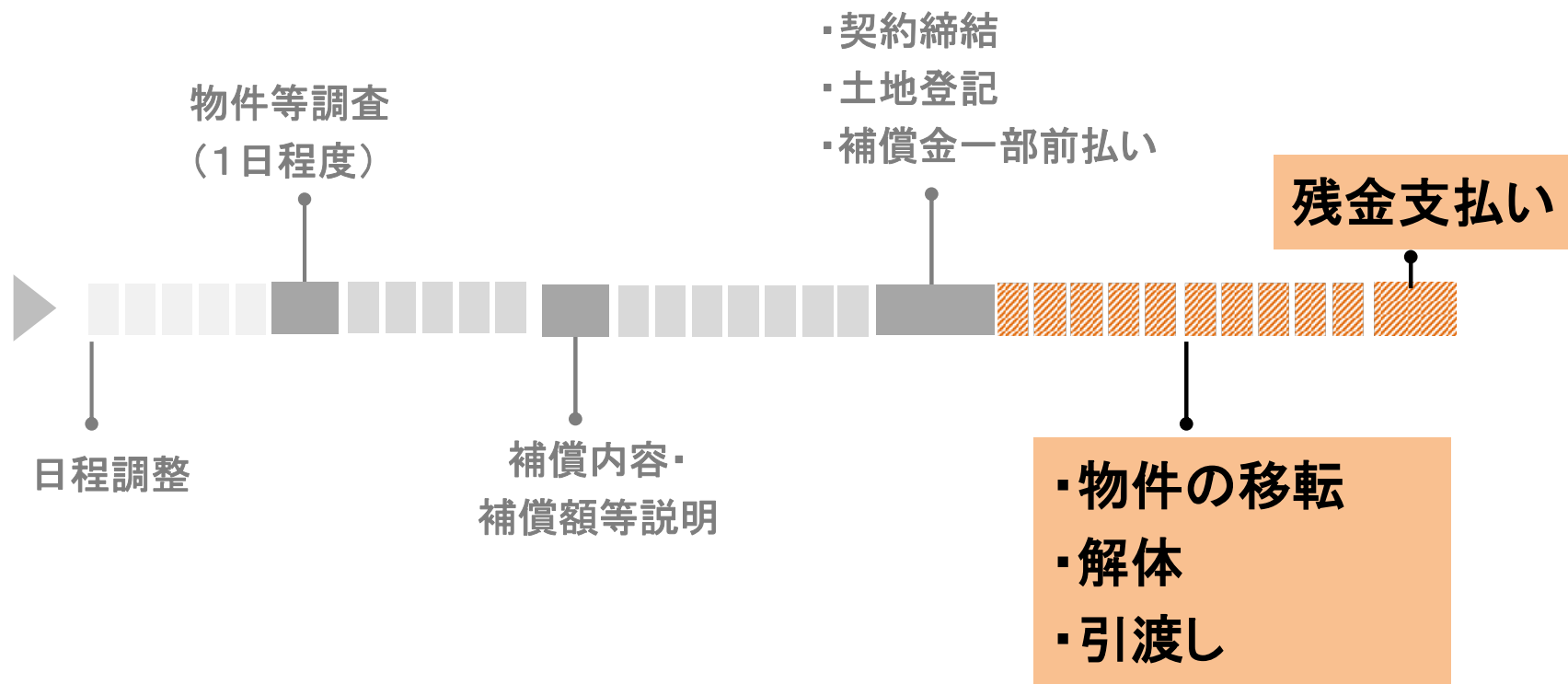
**【土地の補償】【物件等の補償】の
補償内容・補償額等を説明**

5 用地・補償



個々の土地及びその土地上の物件等に係る
契約を全て同時に締結する必要があります

5 用地・補償



更地での引渡し
(借家人の方は解体前の退去)

5 用地・補償

- ▶ 補償の概要
- ▶ 土地の補償
- ▶ 物件等の補償
- ▶ 補償額等説明～引渡し
- ▶ **その他**

5 用地・補償

民間事業者への業務委託

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業務委託を行い、本市職員と民間事業者が連携のうえ、効果的な執行体制を構築し、より充実した地権者の皆様への対応を行います。

5 用地・補償

民間事業者への業務委託

- ・相談窓口を設置予定（令和7年秋頃の見込み）
⇒移転先の情報提供、生活再建に関する相談やニーズ等に対応
※場所や連絡先等は、改めてお知らせします。
- ・民間事業者による補償説明等
⇒市職員と役割分担のうえ、丁寧な補償説明

5 用地・補償

相談窓口での相談内容等

	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	税や相続手続きの相談サポートなど

5 用地・補償

民間事業者による補償説明等

- ・物件等調査のご希望時期のお伺い
- ・物件等の調査の立会い
- ・補償内容等のご説明

などにおいて、権利者の皆様のご了解のもと、
民間事業者と連携して各種必要な作業を行うこととなります。

5 用地・補償

税法上の優遇措置

事業に協力していただきますと、
租税特別措置法に基づく税法上の優遇措置
が得られます。

今後の予定について

- 用地補償の対象となる方には、個別にご説明に伺います。
- 早期の個別説明及び物件等の調査をご希望の方は、
大変お手数ですが、
最後のスライドに記載の公共用地課までご連絡ください。

事業認可による法的効果

都市計画法65条：建築等の制限

土地の形質変更、建築物の建築や移動が容易ではない物件の設置等を行う場合、事前に川崎市の許可が必要となります。

都市計画法67条：土地建物等の有償譲渡の制限

土地建物等を他の者に売却する場合、事前に書面で川崎市に届出が必要となります。

上記のような状況が生じる可能性がある場合
事前に市職員にご相談ください

問合せ先

【事業全般】

川崎市 建設緑政局 道路河川整備部 道路整備課

電話 044-200-3499(直通)

Email 53douro@city.kawasaki.jp

【用地・補償関係】

川崎市 建設緑政局 道路河川整備部 公共用地課

電話 044-200-2807・2844(直通)

Email 53kouyou@city.kawasaki.jp

事業全般及び用地補償に伴う、ご相談・ご質問について、どうぞお気軽にご連絡ください。

本日は、用地補償等に関する説明について、
ご清聴いただきありがとうございました。

皆さまのご理解、ご協力をお願いいたします。

