



南武線連立関係事業用地取得関連業務委託（案）に関する サウンディング型市場調査の実施結果を公表します

JR 東日本南武線連続立体交差事業は、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、地域交通の円滑化及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。

事業用地の取得にあたっては、用地取得業務の一部を委託することにより効率的・効果的に推進するとともに、土地所有者等の移転先に関する相談等についても同委託において民間事業者のノウハウを活用し進めていくことを検討しています。

業務委託の発注にあたり、業務委託の公募に参加を希望する事業者から、仕様書（案）で想定する業務量に対する実施体制や土地所有者への移転先に関する相談等への具体的な対応方法について、御意見や御提案をいただきましたので公表します。

1 実施概要

用地取得関連業務委託に向け、委託事業の体制や土地所有者等からの移転先相談対応等の 6 項目について、民間事業者の御意見や、ノウハウを生かした御提案をいただきました。

対話は事業者のアイデア及びノウハウ保護のため、個別に行いました。

（1）実施日程

令和 6 年 8 月 2 3 日（金）、2 6 日（月）、2 7 日（火）

（2）参加事業者

4 事業者（令和 5・6 年度川崎市業務委託有資格名簿の業種・種目「15 補償コンサルタント 08 総合補償部門」に登録されており、当該業務委託の実施主体となることができ、かつ、業務委託の公募に参加を希望する法人や法人のグループ）

2 対話概要

主な対話項目と意見・提案は次のとおりです。詳細は別紙に記載しています。

（1）委託事業の体制について

・複数年度契約は、コスト面以外に、同じ受託者による用地交渉が可能で、信頼関係を損なうことなく契約まで進めるメリットがある

（2）用地取得補助等（公共用地交渉含む）業務について

・地権者の一覧等を作成して情報の整理を行う

（3）事務所（相談窓口含む）の設置について

・相談窓口の契約手続き、資器材準備、内装工事をする時間を考慮いただきたい

（4）地権者様からの移転先相談対応

・地権者と不動産事業者の双方へ積極的な働きかけが必要である

（5）移転先の情報提供以外の相談対応

・社会保険等の詳細は個人によって異なるため、最終的には市役所の窓口を案内するが、あらかじめ横の連携をしておくと市役所窓口での対応がスムーズになる

（6）高齢者や生活保護受給者等への支援について

・親族のいない高齢者が賃貸物件を借りる際の緊急連絡先の確保が重要である

3 今後の予定

本委託事業への事業者募集に向けて、本対話の結果を踏まえて検討を進めるとともに、市と事業者との役割分担を明確にし、今後公表する『円滑な用地取得に向けた対応方針』に反映してまいります。なお、事業者募集の開始については、令和7年1月頃を予定しています。本事業の進捗状況については、適時、市のホームページ等でお知らせします。

4 その他

本サウンディング調査の詳細については、市ホームページで実施要領等を御覧ください。

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

問合せ先

川崎市建設緑政局道路河川整備部公共用地課 平賀

電話 044—200—2830

南武線連立関係事業用地取得関連業務委託（案）に関するサウンディング型市場調査における意見・提案等

各対話項目に関する主な御意見等は次のとおりでした。（参加事業者が公表可とした意見等を掲載しています。）

項目	主な意見等
<p>(1) 委託事業の体制について</p>	<p>【①木造建物等の約 50 件／年を担当した場合の人工数・体制等について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・交渉は 1 班 2 名体制で行うのが望ましい ・何班体制とするかは、営業や工場等の物件か、住居系の物件かによって異なる ・地権者の状況によっても交渉にかかる人工が異なってくると考えられる ・（複数年度契約の場合、）交渉要員が 4 年間通して従事できるように人員を調整できると良い <p>【②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】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地権者の意向や業務のボリューム、事業の進捗によって柔軟な配置が可能になると良い <p>【③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】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・移転先相談や再築、解体、残地利活用等について、不動産情報の提供や専門家相談の紹介が考えられる <p>【④公募による事業者決定から履行開始までのスケジュール、体制準備の面からの妥当性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・初年度に予定される業務量が市から明示されれば、履行開始に必要な人員と業務スケジュールを提案することができる ・適切なサービスを提供するため、事務所開設と人員確保に要する時間を考慮いただきたい ・業務量に合わせて徐々に人員を増やしていくのが良いのではないかと <p>【⑤複数年度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】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・単年度契約は、事務所の開設・運営や人員確保の面でコストが大きい ・複数年度契約は、技術者単価の増や増員への対応が難しい ・複数年度契約は、コスト面以外に、同じ受託者による用地交渉が可能で、信頼関係を損なうことなく契約まで進めるメリットがある
<p>(2) 用地取得補助等（公共用地交渉含む）業務について</p>	<p>【対象権利者の進捗状況を簡潔明確に把握・共有化する手法の提案】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地権者の一覧等を作成して情報の整理を行う ・ファイル共有ソフトでデータの最新版を共有する方法もあるが、行政のセキュリティ基準では採用しにくいのではないかと
<p>(3) 事務所（相談窓口含む）の設置について</p>	<p>【①相談対応する上で効果的な候補地の選定等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・鹿島田駅から武蔵小杉駅間付近が望ましいが物件が少ないことが課題である ・鹿島田駅又は平間駅周辺は 50 m²程度の物件が多く、事務所と相談窓口を併設するには手狭である ・相談窓口は事務所内に設置するのが望ましいが、市の施設や所有地に相談窓口を設けることも考えられる

	<p>【②相談窓口開設までのスケジュール等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市が示したスケジュール（5月中の開設）では厳しい ・相談窓口の契約手続き、資器材準備、内装工事をする時間を考慮いただきたい ・市の施設や居抜き物件等を利用できれば開設までの時間短縮が可能である <p>【③相談窓口受付日時や対応手法（オンライン等含む）】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地権者が来所しやすい時間での開所や相談しやすい方法での対応が望ましい ・可能な限り相談時間に制限をかけず、余裕を持った運用が望ましい ・生活再建に係るサポートは、原則交渉要員が対応する ・補償算定金額と移転先不動産の金額が合わない場合に補償金額の増額を要求されることがあるため、交渉要員とは別に生活再建相談員を配置する <p>【④その他窓口開設にあたっての懸念点、提案など】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・急に来られる方もいるため、窓口で常駐しないと対応が難しいのではないか ・相談者のプライバシー保護に重点を置いた運営が必須である
<p>（4）地権者様からの移転先相談対応</p>	<p>【①移転先となる物件についての情報提供を行うにあたって、どのような方法が考えられるか】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地権者と不動産事業者の双方へ積極的な働きかけが必要である ・不動産事業者や地域の情報を保有している事業者と連携する等、不動産等の情報を得るルートの確保がポイントになる <p>【②公平性に配慮した不動産事業者についての情報提供の手法】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地元の宅建協会等との連携が考えられる <p>【③不動産流通標準情報システム（REINS）活用の可否】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・利用すること自体は可能である ・マッチングすれば契約までのスピード感は上がると思われる ・REINSの活用にこだわらなくても良いのではないか
<p>（5）移転先の情報提供以外の相談対応</p>	<p>【残地の売却・利活用等に関する相談対応】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・残地の売買について隣接土地所有者等と調整ができると良い <p>【相談対応にかかる専門家との連携】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市で無料相談を行っている弁護士等を地権者に紹介してはどうか ・税務関係等、本業務委託の受託者だと利害関係にあたり踏み込んで話せないことがあるため、専門家との連携が望ましい ・各種専門家の地域団体との連携を基本として対応してはどうか ・フィナンシャルプランナーに住宅ローン等の相談ができると良い ・社会保険等の詳細は個人によって異なるため、最終的には市役所の窓口を案内するが、あらかじめ横の連携をしておく市役所窓口での対応がスムーズになる

<p>(6) 高齢者や生活保護受給者等への支援について</p>	<p>【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】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・親族のいない高齢者が賃貸物件を借りる際の緊急連絡先の確保が重要である <p>【②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】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢で介護施設への入所希望等があればファイナンシャルプランナーへ相談や地域包括支援センター、居住支援制度の活用を図るのが良いのではないかと考えられる ・高齢者の人生設計や老後資金見積等は、基本的には親族間での話し合いにより進められることが多い
<p>(7) その他</p>	<p>【①受託者が運用するホームページ上における公共用地交渉の促進等に効果的なコンテンツの提案】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・インターネット上での問合せ対応も可能ではあるが、個人情報が多く含まれる部分があり、市の情報セキュリティのルールと照らし合わせると市側は取り入れにくいのではないかと考えられる ・定期的なニュース・お知らせを紙媒体で発行することも高齢者等には有効と考えられる <p>【②その他、提案事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・複数の建物調査をある程度まとめて発注すると手続きの手間が減るのではないかと考えられる