

# 別 記

## 第 1 結論

本件措置請求を棄却する。

## 第 2 請求の内容

### 1 措置請求人（以下「請求人」という。）

省 略

### 2 受付日

令和 7 年 7 月 3 0 日

### 3 請求の要旨

別紙 1「千葉県職員措置請求書」（以下「請求書」という。）のとおり。  
ただし、添付の事実証明書は省略した。

## 第 3 陳述の聴取及び監査の実施

### 1 請求の受理及び個別外部監査契約に基づく監査の要否

#### (1) 請求の受理

本件措置請求について、地方自治法（昭和 2 2 年法律第 6 7 号。以下「法」という。）第 2 4 2 条第 1 項及び第 2 項に定める要件に適合しているか審査を行い、令和 7 年 8 月 1 8 日、本件措置請求を受理し、企業局長に対して監査を行うことを決定した。

#### (2) 個別外部監査契約に基づく監査の要否

請求人は、監査委員の監査に代えて個別外部監査契約に基づく監査を求めているが、請求内容から判断して、監査委員による監査が相当であると判断したため、個別外部監査契約に基づく監査は実施しないこととした。

### 2 監査対象事項

請求書及び添付された事実証明書を総合すると、請求人は、令和 6 年 1 1 月 1 日に千葉県企業局（以下「県」という。）が鎌ヶ谷市（以下「市」

という。)と締結した、鎌ヶ谷市新鎌ヶ谷二丁目9番7外5筆に関する県有地(以下、1,904.87㎡の区画を「区画1」といい、557.54㎡の区画を「区画2」といい、これらをあわせて「本件各土地」という。)の譲渡契約(以下「本件譲渡契約」という。)について、本件各土地には譲渡制限が設けられていたにもかかわらず、県が市による民間事業者への不当な売却方法を追認した結果、公有地の民間事業者への売却原則がゆがめられたことにより、令和5年5月に県が民間事業者へ売却した近傍の土地(鎌ヶ谷市新鎌ヶ谷一丁目12番1外3筆、合計7,083.30㎡の土地を指す。以下「区画0」という。)の売却実績から見積もっても、県にとって数億円から10億円の譲渡利益が失われた旨主張するものと解される。

したがって、請求人の主張に関する事務を所掌している千葉県企業局土地管理部土地事業調整課(以下「土地事業調整課」という。)を監査対象機関として、本件譲渡契約に基づき行われた、本件各土地の処分について、請求人の主張する違法又は不当があるか監査した。

### 3 請求人の陳述の聴取

法第242条第7項の規定により、請求人に証拠の提出及び陳述の機会を設けたところ、令和7年8月26日に請求人から陳述書が別紙2のとおり提出された。

同年9月3日、請求人から別紙2の陳述書に沿った陳述を聴取した。

### 4 執行機関による陳述の聴取

令和7年8月20日、本件措置請求に係る執行機関の陳述の内容を記載した書面の提出を求めたところ、同年8月28日、同日付け企土調第341号-1により、「住民監査請求に対する意見書」(以下「意見書」という。)と題する書面が企業局長から別紙3のとおり提出された。

同年9月3日、土地事業調整課副参事から別紙3の意見書のとおり陳述を聴取した。

### 5 令和7年9月3日に実施した監査の概要

令和7年9月3日、土地事業調整課に対して監査を行った。質疑応答の概要は、以下のとおりである。

- (1) 新鎌ヶ谷駅前の県有地については、区画0は、県が直接公募型プロポーザルにより売却をした一方で、本件各土地については、それとは異なり、市に任せるような形で処分を行っている。この背景や事情について、改めて説明いただきたい。

#### 【土地事業調整課の回答】

区画0は、平成26年度に活用希望等の確認を行った際にも、市が南北自由通路の設置を希望していた。加えて、令和元年度以降の市の要望

は、自由通路及び複合施設の整備という具体的な内容であったことから、市の要望を踏まえて、当局が公募型プロポーザルによる売却を行った。これは、区画0の市の要望が具体的で、当該プロポーザルにおける審査要件においても、具体的な基準を設けることができたためである。

一方で、市は、本件各土地について、新鎌ヶ谷駅周辺地区を躍動感と魅力あふれる広域交流拠点とすることを目指し、同駅に近接する本件各土地を活用して企業誘致を図り、税収及び昼間人口・就業人口の増加並びに駅前周辺のにぎわいの創出等の実現を目的に、本件各土地に係る具体的な事業計画である「新鎌ヶ谷駅周辺土地利用計画」（以下「本件事業計画」という。）を策定し、責任をもってまちづくりを行うとして、取得意向を示していた。市の目指すまちづくりである企業の誘致とこれに伴う税収の増加、昼間人口や就業人口の増加、駅前周辺のにぎわいの創出は、公有地の活用として市主体で取り組む方が、市のよりよいまちづくりができると考えたため、市に譲渡したものである。

- (2) 本件各土地の分譲価格は2者の不動産鑑定士の評価額を基に算定しているとのことだが、具体的にどのように算定したのか。

**【土地事業調整課の回答】**

市への譲渡契約にあたっては、2者の不動産鑑定士から鑑定評価を受け、その評価額等の平均値を基に分譲価格を算定した。

- (3) 県から市への本件各土地の譲渡にあたっては、第三者である民間事業者が土地を活用してもらうことを前提に話を進めていたものと思われるが、本件譲渡契約第13条において、あえて5年間の第三者への権利移転等の制限を盛り込んだ理由は何か。

**【土地事業調整課の回答】**

千葉県企業局未造成土地等処分要綱（以下「処分要綱」という。）第8条において、未造成土地等を処分する場合には、局長が必要と認める場合は、民法の規定により、当該処分の日から起算して5年の期間を経過する日までを期間とする買戻しの特約を付するものとし、当局は、適切な土地利用が図られなかった場合などに買戻しの権利を行使できるとしている。

本件譲渡契約は、市が自ら策定した計画を市が実現しようとするもので、その内容から、特別な理由がないのに、市が契約不履行に陥ることは考えにくいため、過去の例にならい、市には買戻しの特約を付することなく、5年間の制限のみを定めたものである。

- (4) 県は、市が本件各土地を第三者へ譲渡することを承認したとのことだが、承認の際に何か条件を付したのか。

**【土地事業調整課の回答】**

県は、市から事業者への土地譲渡を承認するにあたり、令和7年3月14日付け企土調第775号において、土地利用計画及び承認依頼の添

付書類に基づく土地利用を行うこと、並びに土地譲渡契約締結後、市と事業者で締結した土地譲渡契約書の写しを提出するとともに、所有権移転登記完了後、全部事項証明書の写しを提出することを条件とした。

- (5) 請求人は、市が実施した区画1・2の公募型プロポーザルにおいて、提案が1者のみであったことから、競争性に欠けている旨を主張しているが、公募期間はどの程度であったか。

**【土地事業調整課の回答】**

区画1・2について、公募期間は2か月半であった。

なお、県が実施した区画0のプロポーザルにおいては、約2か月程度の公募期間としていた。

## 第4 認定した事実

執行機関に対して行った陳述の聴取、監査、職員調査等を総合し、以下の事実を認定した。

### 1 本件各土地の所在及び概要

所在地	面積 (㎡)	地目	
鎌ヶ谷市新鎌ヶ谷二丁目9番7	453.31	宅地	本件「区画1」
鎌ヶ谷市新鎌ヶ谷二丁目9番8	1,231.47	宅地	
鎌ヶ谷市新鎌ヶ谷二丁目9番9	220.09	宅地	
小計	1,904.87		
鎌ヶ谷市新鎌ヶ谷二丁目12番15	136.35	宅地	本件「区画2」
鎌ヶ谷市新鎌ヶ谷二丁目12番16	418.22	宅地	
鎌ヶ谷市新鎌ヶ谷二丁目12番17	2.97	宅地	
小計	557.54		
合計	2,462.41		

### 2 本件譲渡契約の内容について

令和6年10月30日付け企土調第481号により、売主を県(甲)、買主を市(乙)として、本件各土地を市へ売却することを決定し、同年11月1日付けで本件譲渡契約を締結した。

本件譲渡契約の主な内容は、以下のとおりである。

- ・土地譲渡代金 801,839,900円
- ・譲渡する土地 上記1の表に記載した各土地
- ・代金納入期限 令和6年11月29日

なお、本件譲渡契約には、下記の約定が定められている。

### (権利の設定、移転の禁止)

第13条 乙は、本件土地の所有権移転前において本契約により取得する権利を第三者に譲渡することはできないものとする。ただし、事前に甲の承認を得た場合はこの限りではない。

2 乙は、本件土地の所有権が移転した日の翌日から起算して5年間は、本件土地に関する所有権、地上権、質権、使用貸借による権利、賃借権、その他の使用収益を目的とする権利及び第三者のための担保権を設定し又は移転してはならない。ただし、事前に甲の承認を得た場合はこの限りではない。この場合、甲は乙に必要な条件を付することができるものとする。

3 前項に規定する期間に関わらず、乙が第三者に本件土地に関する所有権を移転する場合、乙から第三者に譲渡した価格が、甲から乙に譲渡した価格（以下「譲渡価格」という。）を上回ったときは、この上回った金額に相当する額を甲に納入しなければならない。この場合の譲渡価格とは、第3条の譲渡代金に乙が第三者に本件土地を譲渡するまでに要した経費（以下、「経過費用」という。）を加算した額とする。（以下、略）。

### 3 企業局における資産の処分に係る根拠規定

処分要綱においては、土地の処分方針として、企業局長は、未造成土地等（千葉県企業局財務規程第7条に定める完成資産台帳における資産種別が完成資産（中止）の土地をいう。）を処分するにあたっては、国、県及び市町村に対して公共活用について照会を行い、希望があった場合は、国の場合は分譲し、市町村の場合は譲与、県の場合は管理換えできるものとし（第3条第1項）、照会を行った結果、希望がない土地は分譲するものとし（同条第2項）、特別の理由がある土地については、企業局経営戦略会議（以下「戦略会議」という。）に諮り、この要綱で定めるほか別に定めることができる」と規定している（同条第3項）。

また、処分要綱第4条第1項において、未造成土地等の分譲は原則として公募によるものとされているが、同項各号に掲げる例外のうち第3号においては、未造成土地等の目的、用途、分譲時期等により、公募によることが困難又は不適當であると認められる場合には、公募によらずに分譲することができる旨が規定されている。

### 4 企業局における資産の分譲価格の決定に係る根拠規定

土地の分譲価格の決定については、千葉県企業局造成土地等分譲・貸付基準（以下「分譲・貸付基準」という。）第4条第1項において、不動産鑑定士による鑑定評価額を参考に、別に企業局長が定めるものとされ、また、分譲価格決定基準3（1）では、分譲価格を決定する際に、原則として2

者の不動産鑑定士に鑑定評価を行わせるものとされ、さらに、処分要綱第5条第1項では、原則として2者の不動産鑑定士による鑑定評価額を平均して算出し、それを基に企業局長が定めるものとされている。

## 5 本件各土地を市に譲渡した経緯

### (1) 鎌ヶ谷市からの要望について

県が新鎌ヶ谷駅南側に所有する東京10号線延伸新線跡地は3区画あり、このうち、最も大きい約7,080㎡の土地である区画0について、市は、東武野田線、新京成線（現在の松戸線。以下同じ。）、北総線、成田スカイアクセス線の鉄道4線が乗り入れる新鎌ヶ谷駅に隣接する当該土地の活用は、市のまちづくりに大きく影響するものと認識し、令和4年6月、県に対して「東京10号線延伸新線跡地の土地活用に関する要望書」を提出し、県が土地を売却する際、「にぎわいの創出につながる施設とすること」や「新鎌ヶ谷駅南北自由通路及び駅西側に続く歩道の機能確保」などを要望していた。これを受け、県が実施した公募型プロポーザルにより決定した事業者に対し令和5年5月に区画0が売却され、商業棟と住宅棟のほか、駅の南北の往来を可能にする自由通路等の整備が計画されている。

残る2区画である新鎌ヶ谷駅南側の東武野田線線路と市道44号線に挟まれた土地約1,900㎡（本件区画1）、及び市道44号線を挟み区画1と対面し、新京成線の高架橋の南側に位置する土地約560㎡（本件区画2）についても、市は、いずれも新鎌ヶ谷駅周辺の一団の土地として、今後のまちづくりにおいて重要な土地であると認識していた。そのため、市は駅前にふさわしい土地活用を図るため、活用の方針を定めた本件事業計画を令和6年9月に策定し、当該計画に基づく土地活用方針を県に提示するとともに、県に対し、令和6年9月9日付け鎌都ま第394号で本件各土地の取得について協議を行った。なお、当該計画では、市において公募型プロポーザルを実施することにより事業者を選定することも含まれていた。

### (2) 本件各土地の譲渡の決定について

協議を受けた県は、市の意向を踏まえ、本件各土地は処分要綱第4条第1項第3号に規定する「公募によることが困難又は不相当」と認められる土地に該当すると判断し、処分要綱第3条第3項及び「千葉県企業局未造成土地等処分要綱の事務取扱について」（以下「事務取扱」という。）2(1)②に定める「その他の特別の理由のある土地」に該当するものとし、市を相手方とした随意契約による分譲について、戦略会議に諮り、令和6年10月3日付けで承認された。

### (3) 本件各土地の譲渡金額について

前記処分要綱第5条第1項により、県は、不動産鑑定士A及びBの2

者に対し、本件各土地の不動産鑑定評価を依頼し、前記分譲・貸付基準第4条第1項、事務取扱5及び分譲価格決定基準3の規定により、2者の不動産鑑定士による不動産鑑定評価額等の平均値を基準として算出した金額である8億183万9,900円を本件各土地の譲渡金額として決定し、本件譲渡契約に基づき、令和6年11月15日、市が代金を支払ったことから、同日に所有権を移転した。

## 6 本件各土地の県から市への譲渡後の経緯

### (1) 本件譲渡契約第13条第2項に基づく県の承認について

本件各土地の譲渡を受けた市が、令和6年11月に実施した新鎌ヶ谷駅周辺地区市有地活用に係る公募型プロポーザルの結果、1事業者から提案があり、当該提案について、令和7年2月10日、市が設置した「新鎌ヶ谷駅周辺地区市有地活用の売却等に係る優先交渉権者選定委員会」において審査が行われ、京成電鉄株式会社及び日本コープ共済生活協同組合連合会による共同企業体（以下「本件事業者」という。）が事業予定者として決定された。

市は、本件各土地を譲渡する相手方が、本件事業者に決定したことを受けて、本件譲渡契約第13条第2項の規定に基づき、令和7年3月11日付け鎌都ま第638号により、本件各土地の所有権の移転について県の承認を求めた。

県は、同月14日付け企土調第775号で、次の条件を付した上でこれを承認した。

ア 土地利用計画及び承認依頼の添付書類に基づく土地利用を行うこと。

イ 土地譲渡契約を締結した後、土地譲渡契約書の写しを提出するとともに、所有権移転登記完了後、全部事項証明書の写しを提出すること。

### (2) 本件譲渡契約第13条第3項に基づく譲渡利益について

前記第4の2のとおり、本件譲渡契約においては、市が第三者に本件各土地に関する所有権を移転する場合、市から第三者への譲渡価格が、県から市への譲渡価格を上回ったときは、この上回った金額に相当する額を県に納入しなければならない旨が規定されていた。

また、市が実施した公募型プロポーザルの募集要項では、事業者による土地の取得方法として、譲渡又は事業用定期借地による貸付が想定されていたところ、譲渡の場合の最低提案価格は、県から市への譲渡価格と同額であった。そして、本件事業者の提案内容は、区画1及び区画2のいずれも市から土地の譲渡を受けるものであり、その譲渡価格は市が提示した最低価格と同額であったため、本件譲渡契約第13条第3項に基づく譲渡利益は発生しなかった。

## 第5 判断

### 1 本件各土地の売却処分について

#### (1) 本件各土地の譲渡決定について

本件各土地については、前記第4の5(1)のとおり市が責任をもってまちづくりを行うとして具体的な土地利用計画を策定し取得を要望していたところ、県は、第3の5(1)及び別紙3の意見書の第2の2のとおり、市の意向を尊重し、処分要綱第3条第3項に定める「特別の理由がある土地」として、第4条第1項第3号に該当するものとして、同条第4項により、地方公営企業法施行令第21条の13第1項第2号に基づく随意契約により譲渡することを戦略会議に諮った上で決定したものである。

このように、本件各土地の譲渡については、市が推進するまちづくりの方針に最も合致する土地利用を市自らが実現していくことが望ましいとの判断により、処分要綱等の関係規定に則り決定されたものであり、県有地の処分手続として、特段違法又は不当となるような事情は見当たらない。

また、その譲渡金額についても、公有地売却の対価については契約締結権を有する団体の長の合理的な裁量判断に委ねられているものと解されている(高松高裁平成28年(行コ)第2号平成29年3月16日判決参照)ところ、前記第4の5(3)のとおり、本件各土地の譲渡額は処分要綱等に基づき2者の不動産鑑定士による鑑定評価額等の平均値を基準として決定しており、県有地の売却金額として違法又は不当となるような点は見当たらない。

#### (2) 本件譲渡契約第13条第2項による承認について

請求人は、県が市から本件事業者への本件各土地の譲渡を認めたことで結果として公有地の不当な売却処分が行われた旨を主張する。

そこで、本件譲渡契約第13条第2項による県の承認(令和7年3月14日付け企土調第775号。以下「本件承認」という。)の適否について検討すると、別紙3の意見書の第4の3のとおり、県は、市が実施した公募型プロポーザルにおいて、新鎌ヶ谷駅周辺のにぎわいの創出等に資する土地活用等の視点による審査の結果として本件事業者が選定されたこと、また、市と本件事業者間で締結する土地売買契約において市が長期的に土地利用に関与できるような規定が盛り込まれていることから、土地活用の実効性が担保されているものと評価した上で、前記第4の6(1)のとおり、本件事業計画等に基づく土地利用を行うこと等の条件を付して本件承認を行っている。

そうすると、本件承認は、前記(1)で述べたとおりの本件各土地の処分方針の趣旨に沿ってなされたものということができ、その他、違法



又は不当となるような事情も見受けられない。

### (3) その他

請求人は、本件各土地の売却によって、県が数億円から10億円の譲渡利益を得られたはずである旨を主張する。

しかし、前記第4の6(1)及び(2)のとおり、譲渡利益が発生しなかったのは、市が実施した公募型プロポーザルに応募した本件事業者の提案内容が、本件各土地の譲渡を受けるものであったこと、さらにその譲渡価格が、市が設定した最低提案価格と同額であったことによるものであり、県の財務会計行為に起因するものではない。

したがって、市が県から本件各土地を購入し、直後に事業者に売却する一連の譲渡行為により、県は譲渡利益を失ったという請求人の主張は当たらない。

### (4) まとめ

以上のとおり、本件譲渡契約による本件各土地の売却処分については、違法又は不当なものとは認められない。

## 2 その他

請求人は、そのほか、令和7年9月3日に行った陳述において、本件各土地の売却をめぐる県と市の協議内容が開示とされその経緯が不透明なものとなり不信感を抱いたこと、別紙2の陳述書のとおり、市による本件各土地の売却について、市と本件事業者との関係が一線を越えており本件事業者への売却を前提とした公募が行われた疑いがあること、土地譲渡契約において市が本件事業者に対して責任を負わない形になっていること、財政状況の逼迫により市が本件事業計画において税収確保を優先し、駅前空間デザインを軽視したこと等を主張する。

しかしながら、これらの主張は、いずれも県の財務会計行為の違法又は不当に係る可否の判断には関係がない。

その他、本件譲渡契約による本件各土地の売却処分について、県の財務会計行為として違法性又は不当性をうかがわせる事情は認められない。

## 3 結論

以上のとおり、本件措置請求には理由がないから、上記「第1 結論」のとおり決定する。